Est Ensemble
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

Direction de l'Habitat et du Renouvellement Urbain

Bagnolet
Bobigny
Bondy
Les Lilas
Le Pré Saint Gervais
Montreuil
Noisy-le-Sec
Pantin
Romainville

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2015-2020

Diagnostic

Février 2014

GUY TAÏEB CONSEIL
POLITIQUES LOCALES ET HABITAT

URBANIS

PW2C

avant projet
études urbaines

Siège social Guy Taïeb Conseil : 55 boulevard de Sébastopol • 75001 Paris • T 01 42 72 63 13 • F 01 49 96 58 02 • paris@guytaiebconseil.fr

Equipes d'étude :

Groupement Guy Taïeb Conseil :
Guy Taïeb Conseil : Bruno Mirande, Léa Grosperrin, Pauline Marois et Mélissa Chazerand
Urbanis : Emmanuelle Pernes, Alexandre Djirikian et Anne Lequien
PW2C : Patrick Wolf

Groupement Avant Projet :
Avant Projet : Christophe Bastide, Dominique Durand, Clément Maudet
Atis Conseil :
HBS Research :

SOMMAIRE DU TOME 1

I Cadrage d'un territoire stratégique du jeu métropolitain 4

1. Une identité à conforter et un équilibre de développement à trouver 5

1.1 Un premier PLH dans un contexte de redéfinition de la gouvernance métropolitaine 6
1.2 Un territoire composite avec un fort potentiel de mutation et d'innovation..... 19
1.3 Un bassin de vie ouvert, lieu d'échanges intenses..... 32

2. Une tension de marché qui s'exerce sur un tissu social modeste 47

2.1 La valorisation du marché de l'immobilier..... 47
2.1 Une précarité économique et sociale durable dans un contexte de valorisation du marché 55
2.2 Répercussion des effets de la tension sur les populations captives..... 63

3. Des parcours résidentiels dans le territoire limités par la faible accessibilité de l'offre de logements 67

3.1 D'importants besoins en logements endogènes trouvent difficillement une réponse..... 67
3.2 Capacités de production restreintes passées et promesses d'avenir 74
3.3 Des parcours résidentiels qui se font au sein d'un bassin plus large 80

En synthèse, forces et faiblesses du territoire 88

II Approfondissements thématiques 90

1. Les conditions de vie dans le parc existant 90

1.1 Le parc social..... 90
1.2 Le parc privé mû par un mouvement de qualification déqualification..... 125
1.3 La précarité énergétique dans le parc existant 177

2. Les besoins des publics spécifiques 254

2.1 Les jeunes ménages 254
2.2 Les Gens du Voyage 266
2.3 Les personnes âgées..... 270
2.4 Le logement des publics défavorisés..... 280

3. L'investigation foncière 285

3.1 Présentation du territoire et définition des secteurs d'investigation foncière... 288
3.2 La définition des périmètres d'investigation foncière 311
3.3 L'identification du potentiel foncier mobilisable dans les périmètres d'investigation 322

Annexes des approfondissements 332

SOMMAIRE DETAILLE 350

I CADRAGE D'UN TERRITOIRE STRATEGIQUE DU JEU METROPOLITAIN

La CAEE a été créée le 1er janvier 2010. Elle a affirmé ses orientations politiques dans son pacte territorial, proposant trois défis majeurs :

- Proposer à chacun les conditions de l'émancipation et du bien vivre,
- Relever le défi du rayonnement et de l'attractivité du territoire,
- Faire d'Est Ensemble une éco agglomération.

➔ Le projet politique tend à favoriser une forte dynamique de développement, économique, sociale et démographique, au bénéfice des populations locales (amélioration de leurs conditions de logements, facilitation de leur insertion dans le marché du travail), tout en favorisant l'attractivité du territoire vis-à-vis de l'extérieur pour attirer les investisseurs.

L'habitat est au cœur de ce projet politique. Il s'agit de l'espace qui offre les conditions qui conviennent aux ménages tout au long de leur vie : le logement, le quartier, la commune, le lieu de travail et les modalités de déplacement, les équipements…Les politiques de l'habitat concernent directement les citoyens et n'ont pas seulement des conséquences sur leur façon de vivre ou la sécurité des familles mais aussi sur leur relation au travail, à l'emploi et à l'économie.

Gérard Cosme, Président de la Communauté d'Agglomération Est Ensemble :

« Nous devons porter un regard nouveau sur le logement notamment en tenant mieux compte du parcours résidentiel de nos concitoyens, en leur proposant de changer de logements tout en restant sur notre territoire. Deux chiffres doivent retenir notre attention : 75 % des habitants d'Est Ensemble travaillent dans la métropole, 75 % des personnes qui travaillent sur le territoire d'Est Ensemble habitent dans la métropole ».

Extrait du discours introductif de la Journée des Professionnels de l'Habitat (JPH) du 28 juin 2013

➔ L'enjeu de ce PLH est donc de « mettre l'humain au cœur des objectifs politiques », en privilégiant une approche sur les conditions de vie des habitants à travers le choix d'indicateurs relatifs aux diverses formes du mal logement liés à la tension du marché.

➔ Mais il est aussi de chercher un équilibre de développement, compte tenu des fortes potentialités de ce territoire et de sa sollicitation dans le cadre du projet métropolitain.

La démarche engagée au cours de ce PLH est l'occasion de fixer un cap en matière de prise en charge par les instances publiques des problématiques de logement à moyen terme (6 ans)… mais avec une obligation de moyens très immédiate, compte tenu de l'urgence d'intervention.

Cette urgence d'intervention est liée à un contexte de tension du marché considérable… mais elle est aussi liée à l'attractivité de ce territoire, dont le potentiel de développement émergeant depuis quelques années rend nécessaire le renforcement de l'action publique.

1. Une identité à conforter et un équilibre de développement à trouver

Ce premier PLH pose plusieurs sujets à traiter de manière simultanée :

1. La solidarité territoriale entre neuf communes dont les caractéristiques peuvent être distinctes, mais qui s'inscrivent dans un bassin d'habitat soumis à des déséquilibres de marché qui se répercutent sur bon nombre d'entre elles
2. La clarté des objectifs que ce document devra donner à la communauté d'agglomération, avec la mise en avant d'un fil rouge : la réponse aux besoins en logements, qu'ils soient exprimés dans la demande HLM ou pas,
3. La temporalité et le délai nécessairement long entre les orientations politiques et les effets mesurables de cette politique. De plus il convient de bien comprendre que les trois premières années du PLH seront la mise en œuvre de projets décidés en amont (un programme mettant en moyenne trois ans avant de livrer ses premiers logements)
4. Les moyens financiers consacrés au PLH. Lorsqu'on regarde les moyens mis en place dans les PLH qui sont conçus en Ile-de-France, on constate que les structures intercommunales consacrent entre 15 et 20 € par habitant et par an à leurs politiques de l'habitat.
5. L'organisation de la gouvernance est cruciale, dans un territoire composé de communes qui n'ont pas fréquemment l'habitude de travailler ensemble sur le domaine de l'habitat, gouvernance technique d'une part, qui vise à préparer et à organiser les actions et à en suivre la mise en œuvre… gouvernance politique d'autre part qui se concentre sur le maintien du cap, y compris pour l'infléchir.
6. L'association des nombreux partenaires dans la formalisation de la politique de l'habitat et sa mise en œuvre. La méthode adoptée de construction du PLH intègre le croisement avec le regard des acteurs clés, mais ce partenariat pour être efficace doit s'inscrire dans la durée.

C'est bien sur l'ensemble de ces fondations que le PLH pourra être construit et mis en œuvre. Il s'agit donc pour Est Ensemble d'un document majeur, qui repose certes sur une réflexion à long terme mais qui intègre également une urgence d'intervention, afin d'être en mesure de proposer des solutions de logements concrètes à des ménages pour qui le défaut d'insertion dans le marché contribue à leur fragilité sociale.

1.1 Un premier PLH dans un contexte de redéfinition de la gouvernance métropolitaine

Par délibération en date du 28 juin 2011, le conseil communautaire de la communauté d'agglomération d'Est Ensemble (CAEE) a décidé d'engager l'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat donnant ainsi suite à l'obligation posée par l'article 28 de la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (loi MOLLE).

Ce PLH est une première pour toutes les communes, aucune d'entre elles ne s'était lancée dans la mise en œuvre d'un tel document depuis qu'ils ont une portée opérationnelle. La loi Molle (2009) a rendu obligatoire le PLH dans les communes de plus de 30 000 habitants, mais la communauté d'agglomération créée le 1er janvier de l'année suivante a porté la réflexion habitat à l'échelle communautaire.

Les Programme Locaux de l'Habitat, créés en 1983, ont pris au fil des lois une importance grandissante[1]. Elaborés conjointement avec l'Etat, ils permettent aux collectivités locales d'apporter des réponses au plus près des besoins, en s'appuyant sur une gamme d'outils adaptés (dont le pilotage peut être renforcé dans le cadre de la délégation de gestion des aides à la pierre).

Pour mémoire le PLH[2] est décomposé en trois phases (diagnostic, orientations, programme d'actions), qui structurent ce document. Son fil conducteur est l'émergence des besoins en logements, à partir les enjeux identifiés dans le diagnostic, et leur prise en compte dans la définition des orientations politiques et in fine dans la déclinaison en actions pré opérationnelles.

Jacques Champion (vice-président de la Communauté d'agglomération Est Ensemble, chargé de l'habitat et président du comité de pilotage du PLH)

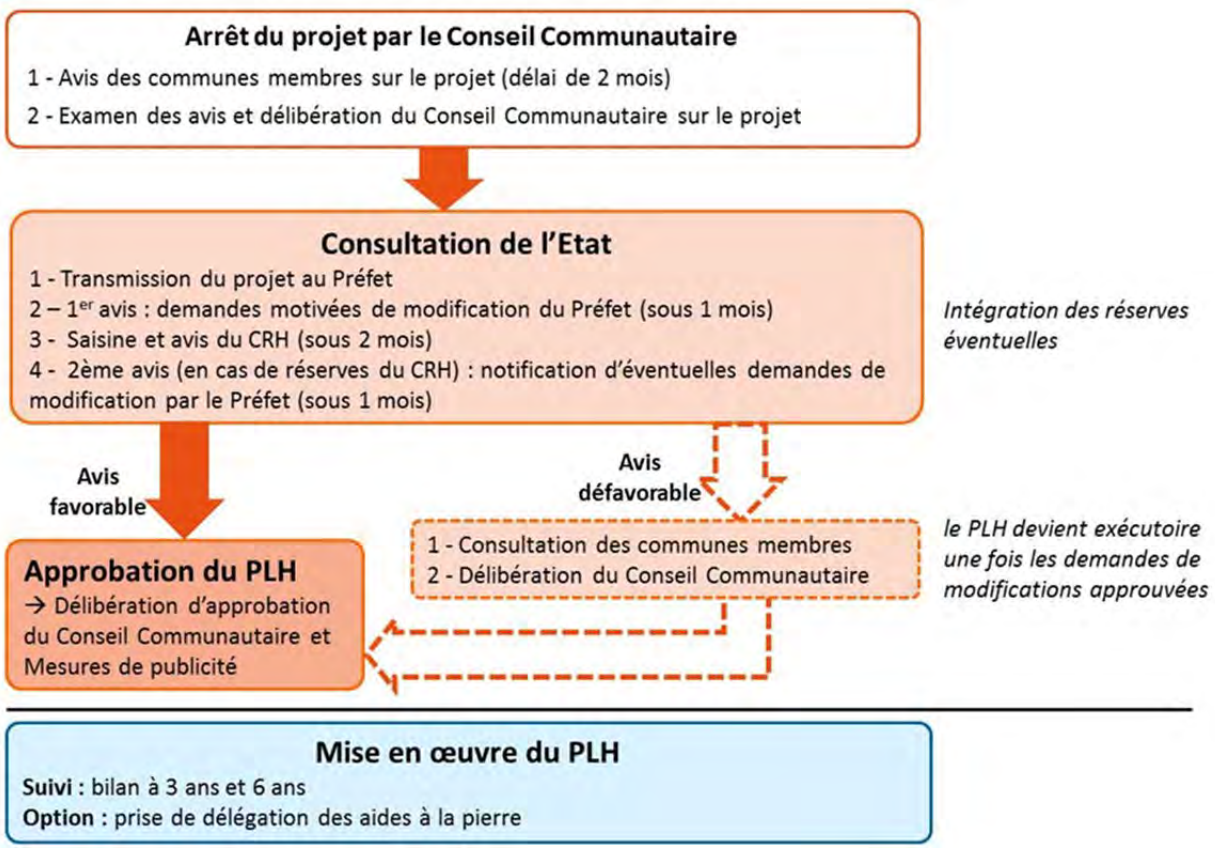
« Nous avons commencé à travailler sur notre PLH en mars et la première phase - celle du diagnostic - devrait se terminer fin 2013. C'est une phase assez technique et documentaire qui vise à dresser un état des lieux complet et à éclairer les futures décisions. Ensuite, nous entrerons dans une phase plus "politique" qui est celle des orientations. Les élus de la Communauté d'agglomération devront définir des axes de progrès et des priorités. Compte tenu du calendrier électoral de 2014, cette deuxième phase - celle de la définition des orientations - ne pourra pas se terminer avant la rentrée 2014. Nous visons ensuite, après une nouvelle phase de concertation, une approbation du PLH vers la fin 2014 et une mise en œuvre à partir de 2015 ».

Extrait du discours introductif de la Journée des Professionnels de l'Habitat (JPH) du 28 juin 2013

[1] Depuis 2004, les lois Libertés et Responsabilités Locales (13 août 2004), Engagement National pour le logement (13 juillet 2006), DALO (5 mars 2007) et MLLE (25 mars 2009) ont rendu progressivement les PLH plus opérationnels. La loi MLLE renforce encore l'importance des PLH et impose plus de précisions territoriales (la commune, voire le quartier) dans les orientations et le programme d'action, et fixe la durée d'application strictement à 6 ans. Enfin, la loi Grenelle 1 (août 2009) rappelle la nécessité d'intégrer l'habitat dans un projet de territoire qui prend en compte la desserte en transport, la répartition des services, la préservation des milieux naturels et agricoles.

[2] Le contenu du PLH est définit dans le code de la construction et de l'habitat (article R 302-1) http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idArticle=LEGIARTI000021611406&idSectionTA=LEGISCTA000006177728&cidTexte=LEGITEXT000006074096&dateTexte=20140210.

Une fois le projet de PLH arrêté par la communauté d'agglomération, la procédure de validation et est la suivante :



L'engagement de la communauté d'agglomération dans un PLH est une obligation légale mais aussi une obligation de moyens. Il s'agit de développer la compétence habitat de l'intercommunalité et de disposer rapidement d'une stratégie permettant de fixer des axes d'interventions sur le long terme, dans le cadre d'un projet métropolitain lui-même en phase de développement.

1.1.1 Les attentes de l'Etat exprimées dans le porter à connaissance

Conformément à l'article L 302-2 du code de la construction et de l'habitat, la préfecture de la Seine-Saint-Denis a porté à la connaissance du président de la communauté d'agglomération d'Est Ensemble les informations utiles au PLH ainsi que les enjeux locaux à prendre en compte. Par courrier du 11 octobre 2011 adressé au président de la communauté d'agglomération d'Est Ensemble, le préfet de la Seine-Saint-Denis a établi 5 enjeux pour le PLH :

- Objectif de production de logements : à minima de 2 173 logements par an, en incluant les projets de renouvellement urbain restant à livrer. *Cet objectif a été rehaussé à 2800 logements dans le cadre du CDT[3], compte tenu des potentialités et des enjeux de développement autour des gares du Grand Paris.*

- Diversification de l'offre
    - Le porter à connaissance souligne l'existence d'une offre sociale « importante » (Selon SRU au 01.01.2010, 65 650 LLS soit 41.1% des RP). L'objectif fixé est aux alentours de de 25% à 30% de logements locatifs sociaux dans la construction neuve, en incluant le renouvellement de l'offre démolie dans le cadre des opérations ANRU, à ajuster dans chacune des communes. Il s'agit de fait de faire baisser la part de ce segment dans l'offre existante, ce qui laisse une place pour un segment intermédiaire dont il convient de définir les contours.
    - Le Préfet insiste sur « la mise en place d'une offre nouvelle HLM diversifiée » (p.2) : en produits et niveaux de loyers avec un recours à l'acquisition-amélioration. Le PLH doit identifier et motiver répartition entre les financements (PLAI, PLUS, PLS), et entre les logements familiaux et les logements spécifiques (maisons relais, résidences sociales, logements pour les jeunes, étudiants, établissements pour les personnes âgées, structures d'hébergement).

- Traitement du parc existant :
    - Le traitement de l'habitat social est au cœur des projets de renouvellement urbain que 8 des communes ont engagés. Les travaux du PLH seront pris en compte dans la préparation du Nouveau Programme Nationale de Renouvellement Urbain (NPNRU) et des nouveaux Contrats de Ville, réalisés à l'échelle intercommunale.
    - Pour le parc privé, plusieurs communes ont mis en œuvre diverses actions notamment traitement de l'insalubrité et éradication de l'habitat indigne. Le PLH doit **poursuivre dans son diagnostic les actions de connaissance du parc insalubre et indigne** et **établir un bilan des actions menées**.
    - **Distinguer les actions** qui concernent l'amélioration et la réhabilitation du **parc existant privé et public** dans le programme d'actions. Pour le privé, **quantifier** les opérations programmées en **distinguant OPAH, plans de sauvegarde et lutte contre l'habitat indigne**.

[3] CDT : Contrat de Développement Territorial « La fabrique du Grand Paris », signé à Romainville le 21 février 2014.

- Une mise en œuvre opérationnelle du PLH
    - Il s'agit de définir une programmation détaillée par sous-secteur géographique et par type de financements en distinguant l'offre nouvelle de l'offre réalisée au titre des projets de rénovation urbaine et la part de logements familiaux et la part des logements spécifiques
    - A cet égard, la réalisation d'une étude foncière en vue d'identifier précisément les secteurs potentiels pour la construction de logements est préconisée, en lien avec les projets d'aménagement, de développement économique, de développement des transports sur le territoire et les documents d'urbanisme. Le cahier des charges du PLH, en distinguant un lot sur cette thématique, avec une approche à court terme (PLH) et à long terme (évaluation des potentialités de mutation sur des périmètres d'investigation), répond à cette exigence.

- Définition et mise en place de l'outil de suivi de la mise en œuvre du PLH : visant à faciliter le bilan de la mise en œuvre du PLH (observatoire).

➢ **Résumé et enjeux liés à la mise en place du premier PLH :**

Le PLH inscrit les politiques de l'habitat des communes dans une temporalité précise (6ans), avec une évaluation à mi parcours et un bilan à terme. De même il suggère une coordination des actions menées à toutes les échelles et donc la mise en place d'une gouvernance spécifique, politique et technique, favorisant les partenariats et la mobilisation des moyens.

Les objectifs fixés par l'Etat portent sur l'accroissement de la production de logements, facilitant la diversification de l'offre et le traitement du parc existant, compte tenu de la moindre pression pouvant s'y exercer dans situation de rééquilibrage entre l'offre et la demande.

Les attentes politiques et partenariales portent sur la dimension opérationnelle du projet de PLH, en plus de la définition des orientations politiques, lesquelles doivent favoriser les marges de manœuvre opérationnelles.

1.1.2 Orientations des documents stratégiques et partenariats

Les documents stratégiques

Ce PLH communautaire est placé sous le signe de la cohérence du projet territorial, à plusieurs niveaux :

- Cohérence du projet communautaire avec les projets métropolitains par le Contrat de Développement Territorial (CDT), signé en février 2014. Le CDT est accompagné d'un protocole de coopération entre la CAEE et la ville de Paris « 20 actions pour contribuer au développement d'un territoire métropolitain stratégique ».
- Cohérence thématique et temporelle des différents documents de planification territoriale, actuels (Plans locaux d'Urbanisme des communes, Plan Climat Energie territorial) et futurs (Schéma de cohérence territorial, Plan local de déplacement, Schéma de développement économique, Agenda 21),
- Cohérence et mise en conformité du PLH au regard des enjeux du Plan Départemental d'Action pour les Plus Démunis (PDALPD)[4]. Ce document a pour objectif de mieux connaître les besoins en logement et en hébergement ainsi que leur évolution, d'agir sur l'offre de logement et d'hébergement pour une meilleure adéquation aux besoins et d'agir en faveur de l'accès à l'hébergement et au logement, ou du maintien dans le logement.
- Cohérence des projets infra territoriaux portés par les communes ayant pour la plupart une expérience ancienne d'interventions en matière d'habitat, même si non formalisées dans le cadre d'un PLH.

L'élaboration d'une stratégie habitat d'ensemble s'inscrit dans les orientations des documents stratégiques supra-communaux, notamment :

- Le Schéma d'Aménagement Régional d'Ile-de-France (SDRIF), document prospectif d'aménagement à l'échelle régionale, voté en octobre 2013 par le Conseil Régional et ayant fait l'objet d'un décret d'approbation du gouvernement le 27 décembre 2013.
- Les différents Schémas départementaux :
    - d'accueil des gens du voyage, approuvé par arrêté préfectoral du 28 juin 2012 puis annulé par le tribunal administratif de Montreuil, par un jugement en date du 29 octobre 2013,
    - en faveur des personnes âgées,
    - en faveur des personnes adultes handicapées.
- Le Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD), dont le renouvellement est engagé depuis la fin de l'année 2012,
- Le Plan d'accueil, d'Hébergement et d'Insertion des personnes sans domicile (PDAHI)
- La charte d'engagement SIAO de Seine Saint Denis.

Les PLH s'intègrent dans le dispositif établi par la loi SRU entre les SCOT et les PLU. Cela signifie, en particulier, que les décisions stratégiques choisies par les élus au terme du PLH doivent être prises en compte dans les PLU (notion de « compatibilité »).

Les partenariats d'Est Ensemble

[4] Approuvé par arrêté par le Préfet de Seine-Saint-Denis et le Président du Conseil Général de Seine-Saint-Denis, le 26 février 2014.

Une Convention cadre de coopération entre le Département de la Seine-Saint-Denis et la Communauté d'agglomération Est Ensemble est en cours de préparation et a permis de dégager les grands axes de partenariat, dont :

- l'alliance L'Ourcq en Mouvement autour notamment de la dynamique culturelle, sportive et de loisirs autour du canal de l'Ourcq, de la charte aménagement-transports sur le secteur RN3-Canal, de la gestion du bruit sur ce secteur, sur le développement du fret sur le canal et enfin sur la diversification du tissu économique et de la valorisation du potentiel.
- le partage des données et de l'expertise, en vue de diagnostics partagés, de stratégies communes, de travail en commun sur les fonds européens, de renforcement de la connaissance en matière d'assainissement et sur l'appui au développement économique.
- la cohésion sociale et l'insertion, avec le Pacte pour l'emploi et la formation, la coordination des actions autour de l'Economie Sociale et Solidaire et des actions communes en matière d'insertion, de politique de la ville, de personnes âgées, de gens du voyage et d'habitat privé.
- le transport et l'aménagement, avec un travail sur les problématiques foncières, le développement des transports en commun, des réflexions partenariales avec l'APUR, le développement du fret écologique, la mutualisation des infrastructures numériques publiques et l'aménagement numérique du territoire.

Est Ensemble a contractualisé avec la Région Ile-de-France dans le cadre du dispositif GP3, dispositif qui vise à soutenir les territoires qui contribuent à l'effort régional de construction de logements (soutien d'actions participant à la réalisation du projet spatial régional et répondant à ses objectifs), ainsi que dans le cadre du PACTE Emploi, formation (en cours d'élaboration).

- La Région a en effet identifié le rôle stratégique du territoire au travers d'éléments tels que les potentiels de développement de territoires tels que Pantin, Bobigny, ou le Canal de l'Ourcq, élément fédérateur dans l'aménagement régional.
- Le Schéma Directeur 2013 de la Région Ile-de-France a d'ailleurs reconnu le cœur du département, autour du canal de l'Ourcq, comme «Territoire d'Intérêt métropolitain».

Le protocole de coopération entre la Ville de Paris et la Communauté d'agglomération Est Ensemble a identifié 20 actions pour renforcer le rayonnement du territoire de la fabrique du Grand Paris. Celles-ci portent notamment sur :

- des enjeux d'aménagement : par exemple sur les portes, espaces de transition importants entre les deux territoires, sur le Canal de l'Ourcq, pour lequel une stratégie commune d'aménagement et de gestion est engagée, sur la requalification en lien avec la mise en service du T1
- le développement économique, en lien avec des filières très représentées sur les deux territoires (biotechnologies, métiers de la création graphique, numérique et visuelle, métiers d'art), sur l'aspect immobilier tertiaire ou encore sur le maintien et le développement des commerces de proximité et des activités artisanales
- le logement (lutte contre l'habitat indigne, construction de logements, transition énergétique de l'habitat)
- des enjeux fonciers (la Ville de Paris détenant des terrains sur le territoire d'Est Ensemble), la gestion des déchets, l'eau (approvisionnement en eau potable) et l'assainissement, la culture (renforcement des liens culturels et artistiques tout au long du canal

Une coopération intercommunautaire est également engagée avec la Communauté d'Agglomération de Plaine Commune autour de différents sujets tels que :

- la construction des Contrats de Développement Territorial des deux collectivités, avec la participation réciproque aux Comités de Pilotage
- Le logement et la lutte contre l'habitat indigne
- l'aménagement et les transports, avec le projet d'une collaboration sur les franges des deux territoires d'agglomération (en particulier sur l'ex-RN2) ainsi que sur l'accompagnement de la réalisation de la Tangentielle Légère Nord et l'Entente Nord-métropolitaine mise en place l'économie : adhésion prévue d'Est Ensemble au Pôle Média Grand Paris
- l'environnement et le développement durable, avec un partenariat en construction autour de la lutte contre la précarité énergétique
- les fonds européens, avec l'identification de projets communs à porter

Par ailleurs **les Journées Professionnelles de l'Habitat** (juin 2013), en réunissant dès la phase de diagnostic du PLH les professionnels de l'habitat présents sur le territoire ou intéressés à se développer sur le territoire, ont contribué à l'association des acteurs autour des questions clés du PLH lors de l'organisation d'ateliers :

Gérard Cosme, Président de la Communauté d'Agglomération Est Ensemble :

« Il y a deux façons d'aborder ce type de travail… Ou bien, on travaille entre élus, techniciens des collectivités et avec des cabinets de conseil et d'études. On produit un diagnostic, des orientations, des propositions d'actions, mais tout cela "en chambre", en quelque sorte… et puis après, on informe sur ce que l'on va faire. Ce n'est pas la manière que nous avons choisie ! Nous avons au contraire décidé de partager la réflexion, à toutes les étapes, avec l'ensemble des acteurs qui concourent à la politique du logement. Cette co-construction de ce que nous devons faire pour répondre aux besoins de nos concitoyens nous aidera à relever nos défis ».

Extrait du discours introductif de la Journée des Professionnels de l'Habitat (JPH) du 28 juin 2013

➢ **Résumé et enjeux liés aux orientations territoriales et aux partenariats :**
Le PLH est une démarche qui s'inscrit dans un ensemble d'orientations stratégiques qui émanent des communes, de l'agglomération et des instances supérieures. Aussi existe-t-il un enjeu de mise en cohérence de ces démarches.
De nombreux partenariats sont déjà à l'œuvre et demandent à être solidifiés. Compte tenu de la temporalité relativement courte du PLH, les orientations politiques en matière d'habitat devront se traduire par un partenariat très actif. La mise en œuvre du PLH est un instant crucial pour lancer la dynamique participative, en enrichissant le travail des contributions apportées par les partenaires à toutes les phases du projet communautaire.

1.1.3 La « Fabrique du Grand Paris »

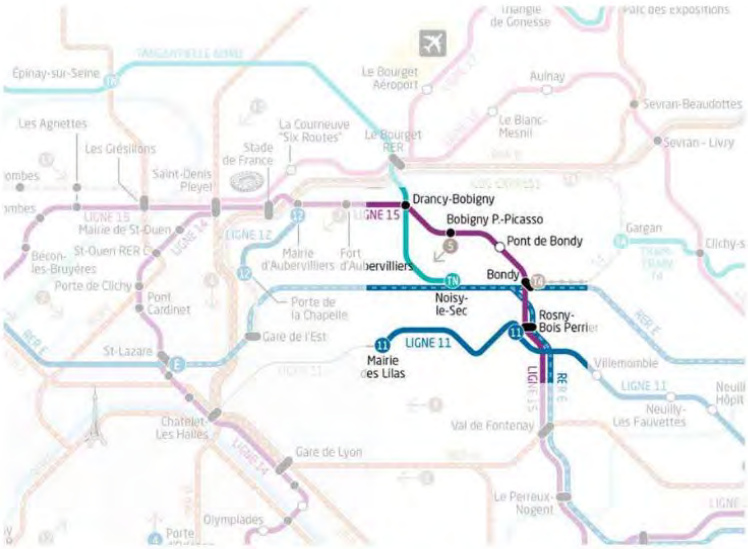
Les grands principes d'aménagement de l'espace communautaire, posés au printemps 2011, avaient pour objectif de peser dans les orientations du Grand Paris. Le Contrat de Développement Territorial (CDT) entre l'Etat et la communauté d'agglomération d'Est Ensemble, signé le 21 février 2014, a concrétisé cette imbrication des ambitions de développement.

Présentation des grandes orientations du CDT

Extrait du préambule du Contrat de Développement Territorial

« Le Grand Paris, selon la loi du 3 juin 2010, est «un projet urbain, social et économique d'intérêt national qui unit les grands territoires stratégiques de la région d'Ile-de-France (...), et promeut le développement économique durable, solidaire et créateur d'emplois de la région capitale. (...) Ce projet s'appuie sur la création d'un réseau de transport public de voyageurs dont le financement des infrastructures est assuré par l'Etat. Ce réseau s'articule autour de contrats de développement territorial, définis et réalisés conjointement par l'Etat, les communes et leurs groupements. Ces contrats participent à l'objectif de construire chaque année 70 000 logements géographiquement et socialement adaptés en Ile-de-France et contribuent à la maîtrise de l'étalement urbain.»

« Les Contrats de Développement Territorial (CDT) sont des outils destinés à élaborer et mettre en œuvre, dans une démarche contractuelle et partenariale, sur le long terme, des projets de développement sur les territoires stratégiques du Grand Paris. Le décret du 24 juin 2011 relatif aux CDT en précise le contenu … entraîner l'ensemble des territoires et des populations dans la dynamique métropolitaine sera un des enjeux majeurs à relever pour réaliser l'ambition du Grand Paris, celle de sa cohésion sociale et territoriale, celle d'une ville durable au rayonnement mondial…Grâce à son Contrat de Développement territorial, le territoire, riche d'une tradition industrielle, ouvrière et populaire, de sa jeunesse, de l'inventivité et de la capacité d'innovation de ses habitants, affirme sa vocation à participer à la Fabrique de la métropole de demain, plus solidaire, plus durable, plus compétitive. »



Les projets de transport du Nouveau Grand Paris sur le territoire :
une connexion renforcée à la métropole grâce à des projets de rocade structurants
Source : premierministre.fr

Objectifs qualitatifs

- Produire du logement neuf (privé et social)
- Maintenir l'équilibre de développement habitat emploi.
- Promouvoir et développer une offre de logements pour les populations actuelles et futures du territoire.

Rechercher la mixité sociale et fonctionnelle.

- 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.
- Accueillir une population nouvelle attirée par un territoire dynamique qui offre de nouvelles formes d'habitat. Limiter le creusement des écarts de qualité entre le parc neuf et le parc existant
- Favoriser l'amélioration thermique des patrimoines de logements sociaux et privés ayant vocation à être conservés durablement : Améliorer le confort du parc de logements et son attractivité, réduire les charges courantes liées au logement et ainsi la précarité énergétique.
- Agir en direction des copropriétés récentes et semi-récentes dégradées ou en voie de dégradation : parachever les opérations de rénovation urbaine, aider au rétablissement des copropriétés en difficultés, repérer les copropriétés fragiles pour prévenir leur dégradation.
- Lutter contre l'habitat indigne et diversifier les stratégies d'intervention en direction du parc privé ancien indigne et dégradé aux nouveaux enjeux : éradiquer l'habitat obsolète et dangereux, requalifier durablement les patrimoines pérennes, lutter contre les réhabilitations inappropriées des bâtis et des tissus anciens, protéger les personnes mises en danger par l'état de leur logement.

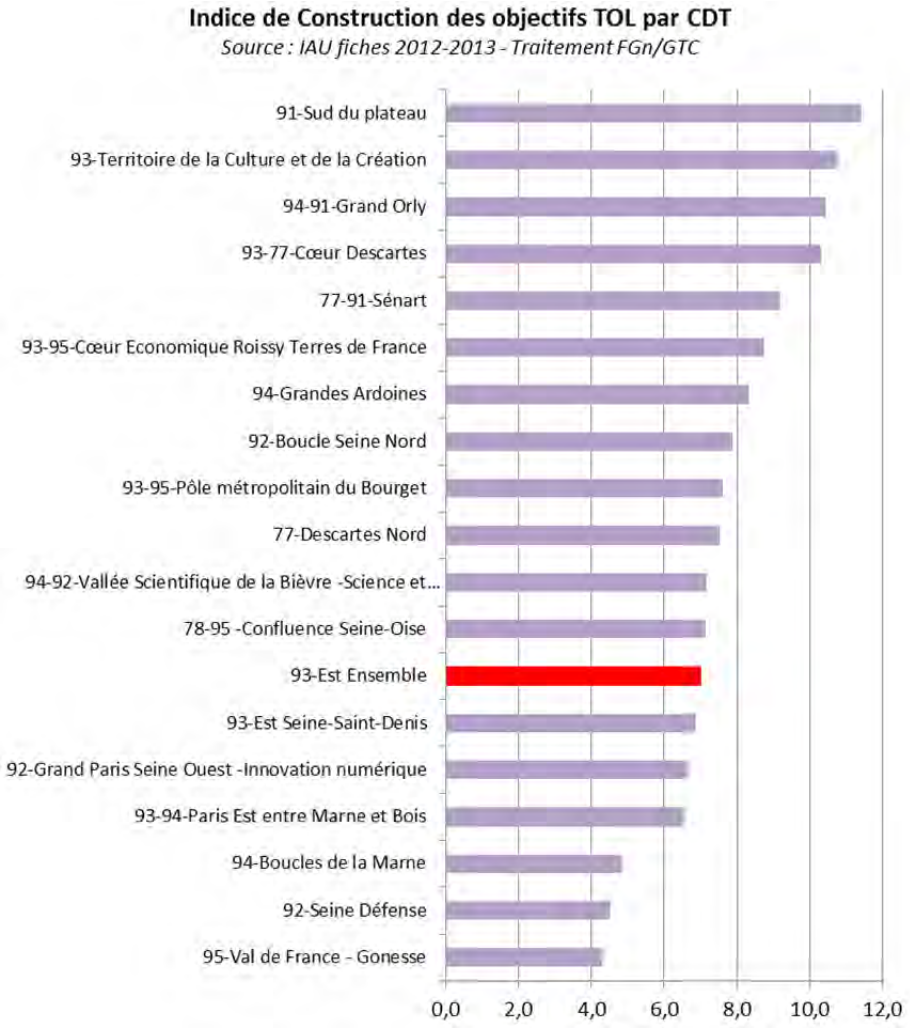
Objectifs quantitatifs

- Poursuivre l'effort de relance de la production de logements, et porter à 2800 le volume de construction annuel ; parvenir à cette moyenne sur l'ensemble de la période du CDT.
- Dégager les fonciers mutables (cf. actions foncières au Titre III)
- Développer une part de logements abordables à hauteur de 50 % dont 25 % minimum de logements sociaux.

Objectif de développement habitat / emploi

L'objectif du CDT 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, soit le niveau moyen de construction de logements établi dans les CDT de la première couronne. Cet objectif est inférieur à celui fixé pour le territoire de Plaine Commune (« Territoire de la culture et de la création »).

A noter qu'avant l'engagement de la démarche CDT, l'Etat avait fixé un objectif de TOL d'approximativement 2 200 logements / an. L'Etat a souhaité que l'objectif soit renforcé pour affirmer le rôle moteur d'Est Ensemble dans le développement du Nouveau Grand Paris



Impact démographique à l'horizon 2028 du CDT

	Scénario 1	**Scénario 2 dit central**	Scénario 3
	Hypothèse de desserrement au rythme national (-0,5% par an)	**Hypothèse de desserrement -0,3% par an**	Hypothèse de desserrement quasi nul
Population à terme (2028)	460 000	**480 000**	500 000
Taux de croissance de la population (0,5% entre 1990 et 2010)	0,7% par an	**0,9% par an**	1,2% par an
Nombre classes supplémentaires…en maternelle	220 (22 écoles de 10 classes)		250 (25 écoles)
… en primaire	280 (28 écoles)		300 (30 écoles)
… en collège	135		145
… en lycée	80		95

Source : GTC (annexe habitat du CDT), d'après INSEE données sur les effectifs scolaires des communes

Les hypothèses de desserrement sont les variables de modulation des scénarios. Elles 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 (scénario 1), puisque bon nombre de ménages n'ont pas accès au marché : les difficultés de décohabitation risquent donc de se prolonger et le desserrement est faible. Le scénario 2, dit central, est celui dont l'objectif semble le plus cohérent, au regard des orientations du CDT et des marges de manœuvre en matière de maîtrise des prix.

Hypothèses de développement des emplois dans le CDT

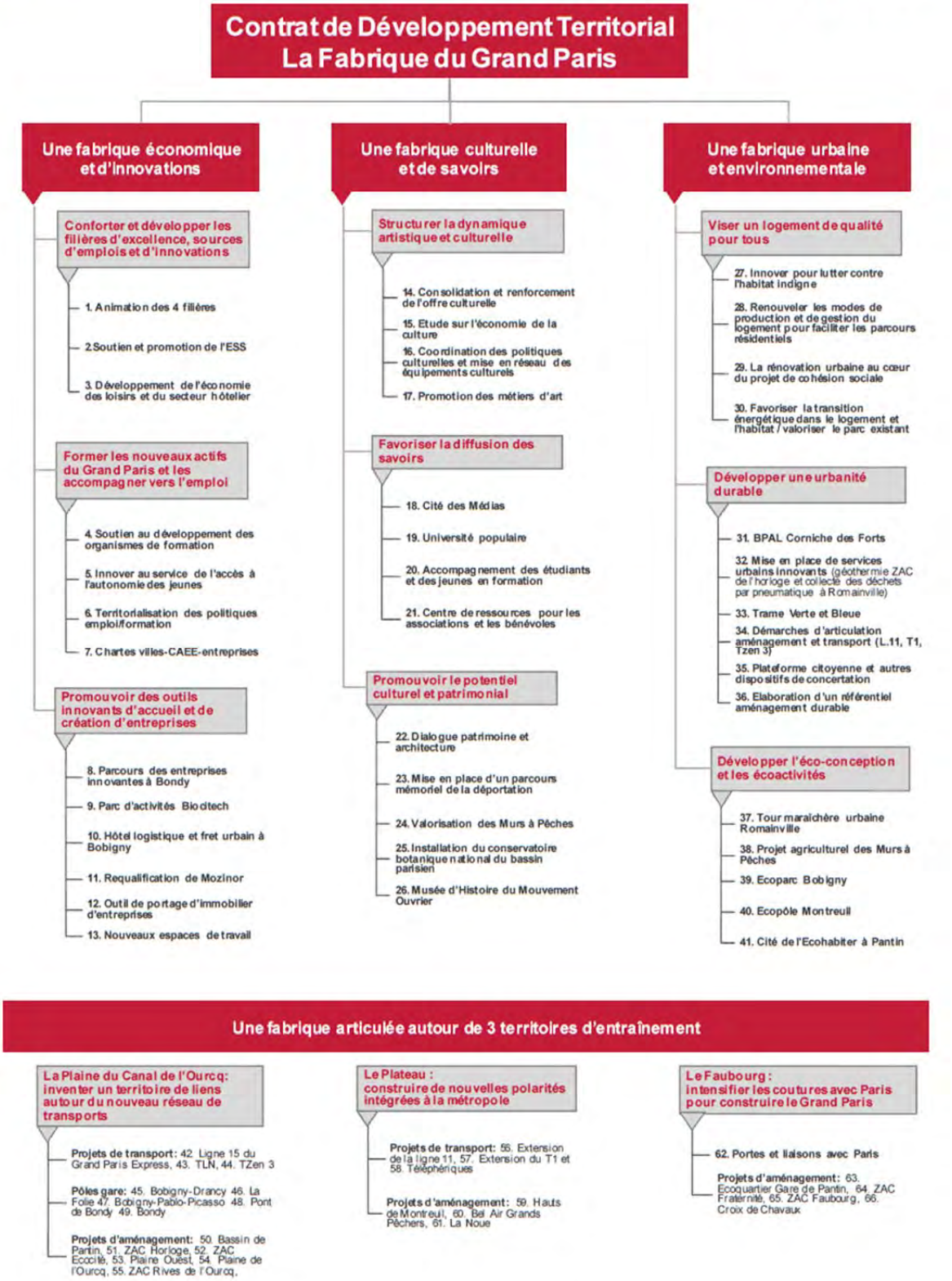
Les hypothèses de développement des emplois ont été bâties sur le scénario central du CDT. Le point de référence est l'indice de concentration d'emplois, rapport entre les emplois présents sur un territoire et les actifs résidants ayant un emploi. L'indice de 1 constaté sur Est Ensemble est théorique (tous les actifs résidents ne travaillant pas à Est Ensemble) mais demeure un point d'équilibre entre les fonctions résidentielles et économiques du territoire.

	Scénario « emploi » 1	Scénario « emploi » 2	Scénario « emploi » 3
Nombre d'emplois 2028	209 400	215 900	228 840
Variation de l'emploi depuis 2009	+ 51 000	+ 57 500	+ 70 500
Déjà créés	8000	8000	8000
Reste à créer	43 000	49 500	62 500
Variation emploi / construction	1	1,2	1,5
Indice de concentration d'emploi final	0,97	1	1,1

Source : GTC (annexe habitat du CDT), d'après INSEE

Le scénario 2 renforce l'attractivité économique du territoire, sans rompre l'équilibre avec la fonction résidentielle du territoire. Ces créations d'emplois massives impliquent une politique d'insertion forte et de formation professionnelle pour faire baisser fortement le chômage.

Actions structurantes portant sur le logement et figurant au Titre III



L'ensemble des 66 fiches-actions figure dans le cahier « Portefeuille de projets » joint au CDT.

- **Résumé et enjeux liés au CDT :**

  Le CDT a l'avantage d'inscrire une ligne directrice à la dynamique territoriale sur le long terme, le temps de mise en place des infrastructures de transport du Grand Paris. Cette ligne directrice porte sur des sujets majeurs du PLH à savoir le rythme de construction de logement, compte tenu de la croissance des emplois et des besoins en équipements. Elle est complétée par une liste de projets et d'actions engagées ou à mener.

  Le PLH s'inscrit dans la première phase de mise en œuvre du CDT, avec un enjeu de mise en cohérence des intentions exprimées globalement, des projets locaux et des capacités d'intervention de l'ensemble des partenaires. Il est aussi le point de départ du CDT avec une approche détaillée permettant de mettre à plat les leviers et les freins à cette dynamique souhaitée. Il revient au PLH de dire si à court terme cette dynamique peut s'inscrire dans le territoire de manière instantanée ou si elle nécessite une montée en puissance progressive.

1.2 Un territoire composite avec un fort potentiel de mutation et d'innovation

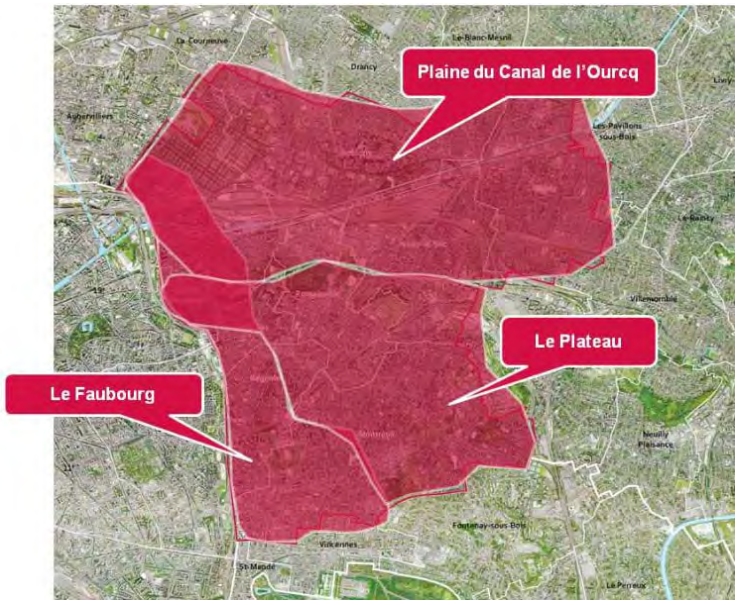
Le territoire d'Est Ensemble est structuré par la topographie, l'histoire urbaine et les infrastructures. Il constitue un ensemble composite mais avec un potentiel de mutation compte tenu des projets métropolitains.

Il se situe à l'articulation de Paris et de la banlieue de première couronne, une délimitation très nette posée par le périphérique, mais cette délimitation est de plus un espace de couture, du fait de la présence du tramway et de la couverture engagée sur certains secteurs du périphérique. Il comporte de nombreux axes de pénétration dans le tissu parisien (nationales, autoroutes, voies ferrées), lesquels irriguent Est Ensemble et se poursuivent au-delà, en Seine-Saint-Denis, dans le Val d'Oise et la Seine-et-Marne, desservent un bassin d'habitat étendu, constituant une périphérie métropolitaine aux limites sans cesse repoussées.

1.2.1 Un territoire composite

Le territoire d'Est Ensemble est doté d'un tissu urbain qui peut apparaître à première vue composite. Doté d'une surface d'environ 3 900 hectares urbanisée à 85%, 22% en habitat individuel, 22% en habitat collectif, 18% en surfaces d'activité, 12% en surface d'équipements et 11% en surfaces de transport (routes, autoroutes, voies ferrées), le territoire est en réalité fortement structuré en trois ensembles :

- L'urbanisation faubourienne aux limites de Paris, amplifiée à la fin du 19ème siècle par l'arrivée des lignes de tramway et marqué par la diversité de ses bâtiments et l'imbrication des fonctions : sur le mode d'occupation des sols de l'IAU, la place occupée par les activités en cœur d'îlots de Pantin à Montreuil, dans les communes bordant le périphérique est très lisible. Ce tissu est également marqué par la présence d'un habitat indigne ou insalubre, mais il est également en proie à un fort investissement de nouveaux propriétaires y trouvant des biens relativement bon marché à rénover.
- Le plateau au centre, et la corniche qui l'entoure correspondent à un point haut de la métropole. Cet espace a connu une urbanisation plus tardive, du fait d'une tradition maraîchère et agricole importante, mais il est marqué par une forte empreinte militaire « La corniche des forts ». Il s'agit de secteurs relativement excentrés, peu desservis par les transports en commun à ce jour, mais desservis par les grandes infrastructures routières. Il s'agit d'un espace qui alterne de fortes densités humaines (quartiers de type grands ensembles) mais aussi de faibles densités (zones maraichères, ancien tissu rural…).
- La plaine au nord du territoire est marquée par de grandes infrastructures de transport (Canal de l'Ourcq, réseaux ferrés et routes nationales 3 et 2) et concentre toujours d'importantes activités industrielles et logistiques. Elle est également marquée par l'importance du tissu pavillonnaire du début du XXème siècle. Les grands ensembles y sont également présents. Séparés du plateau par la corniche des forts, ce tissu est relativement bien irrigué par le réseau de transport en commun (RER E, ligne 5 du métro, T1 et T4).

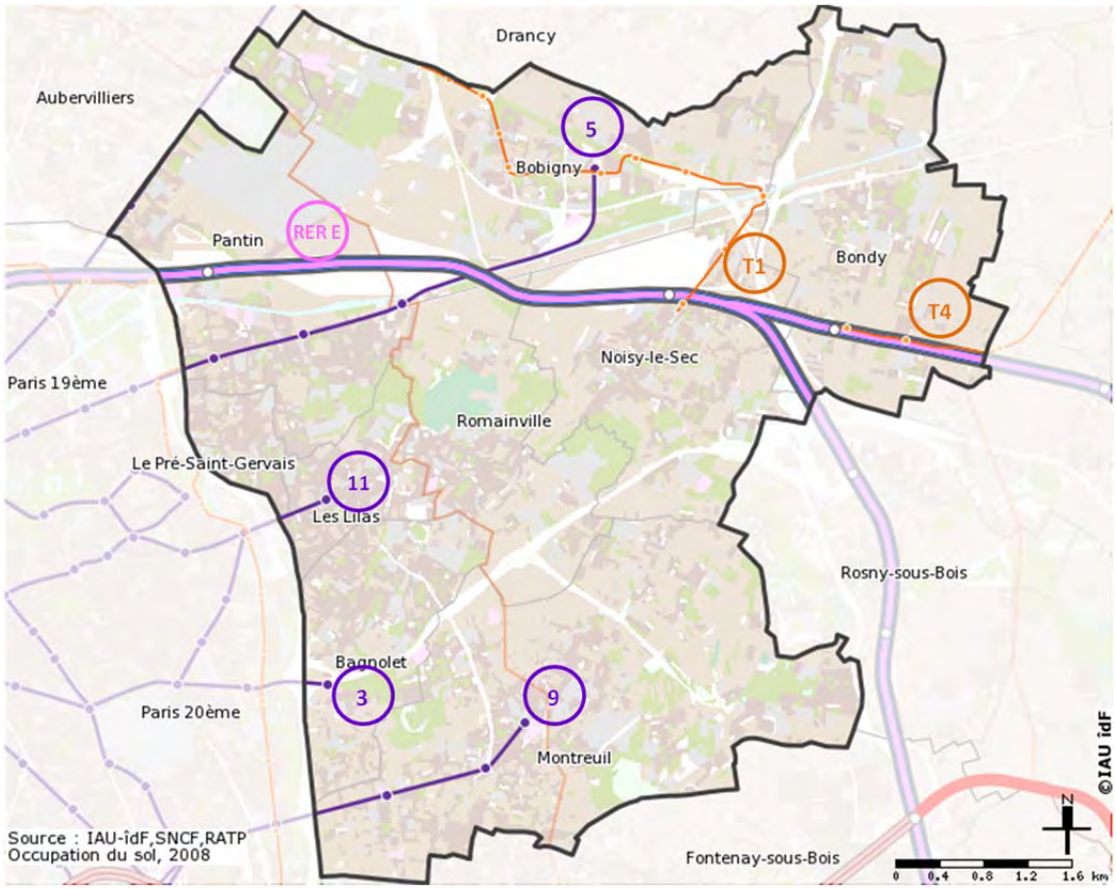


Plaine du Canal de l'Ourq

Le Plateau

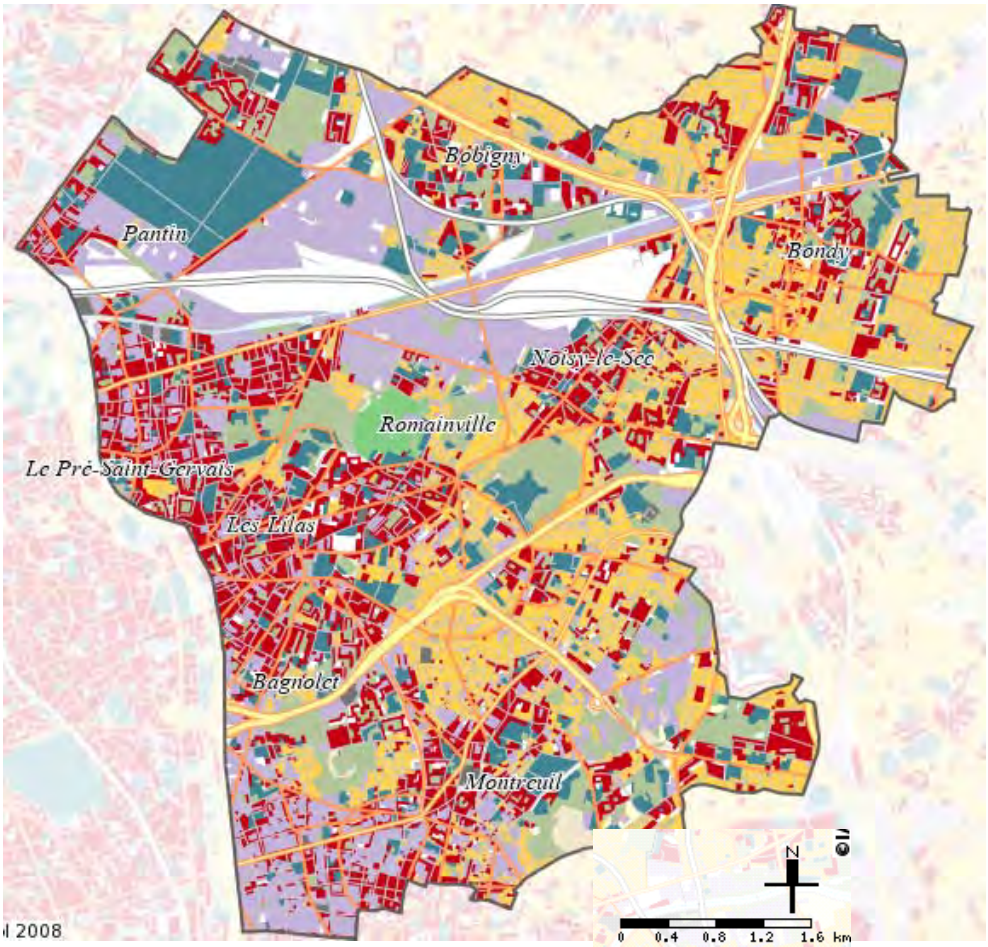
Le Faubourg

Les cartes suivantes sont extraites de l'Atlas de l'IAU. Elles illustrent les grandes particularités de la géographie du territoire, du point de vue topographique et de la desserte en transport en commun, aujourd'hui façonnée par la première carte.



La carte ci après montre la composition du tissu urbain à partir du mode de l'occupation du sol de l'IAU. La dissociation entre les surfaces d'habitat et d'activités est nette autour du canal de l'Ourcq et des Hauts de Montreuil, mais dans beaucoup de cas ces espaces cohabitent. Cette proximité résulte d'une histoire économique avec le développement d'un tissu artisanal important, mais aussi d'une histoire plus récente de rachat de locaux d'activité vacants pour les transformer en logements.

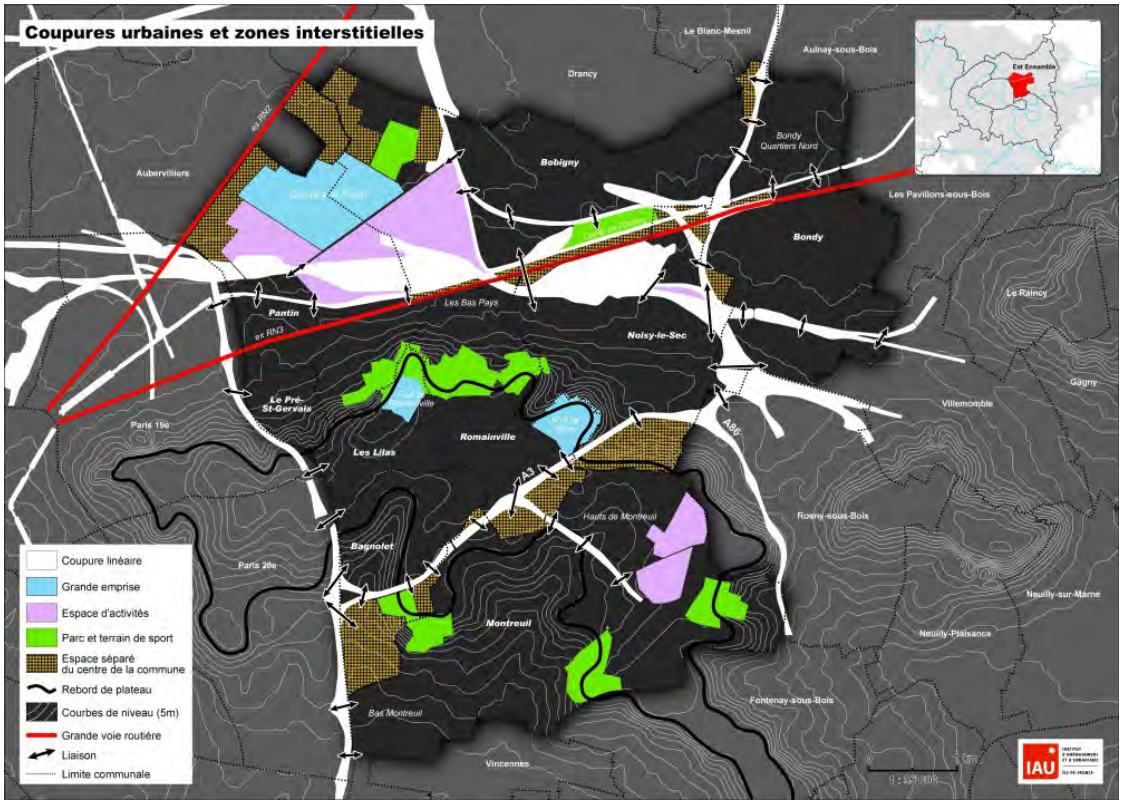
	Bois ou forêts	Cultures	Eau	Autre rural	Urbain ouvert	Habitat individue	Habitat collectif	Activités	Equipements	Transports	Chantiers	
Bagnolet	0	0	0	1,89	36	24,4	89,5	55,2	30,5	17,9	1,98	**257**
Bobigny	0	1,06	6,9	1,9	97,8	137	81,2	133	109	102	6,18	**676**
Bondy	0,29	0	3,71	1,17	49,8	234	87	44,3	66,3	61,5	0,34	**548**
Le Pré-Saint-Gervais	0	0	0	0	4,46	3,55	42,1	9,18	8,97	1,5	0,29	**70**
Les Lilas	0	0	0	0,15	18,4	6,41	65,7	11,4	17,6	7,52	0,07	**127**
Montreuil	1,57	5	0,94	17,7	113	234	209	189	74,8	40,7	5,42	**892**
Noisy-le-Sec	0,26	0	1,94	4	51,8	136	86,6	62,8	33,9	125	2,89	**505**
Pantin	0	0	7,45	0,48	51,3	7,64	128	123	110	68,7	5,04	**502**
Romainville	25,7	0	0	4,44	57,7	71,4	60,4	63,7	36,9	20,6	1,54	**342**
Est Ensemble	**28**	**6**	**21**	**32**	**481**	**854**	**850**	**692**	**488**	**445**	**24**	**3920**
	1%	0%	1%	1%	12%	22%	22%	18%	12%	11%	1%	100%

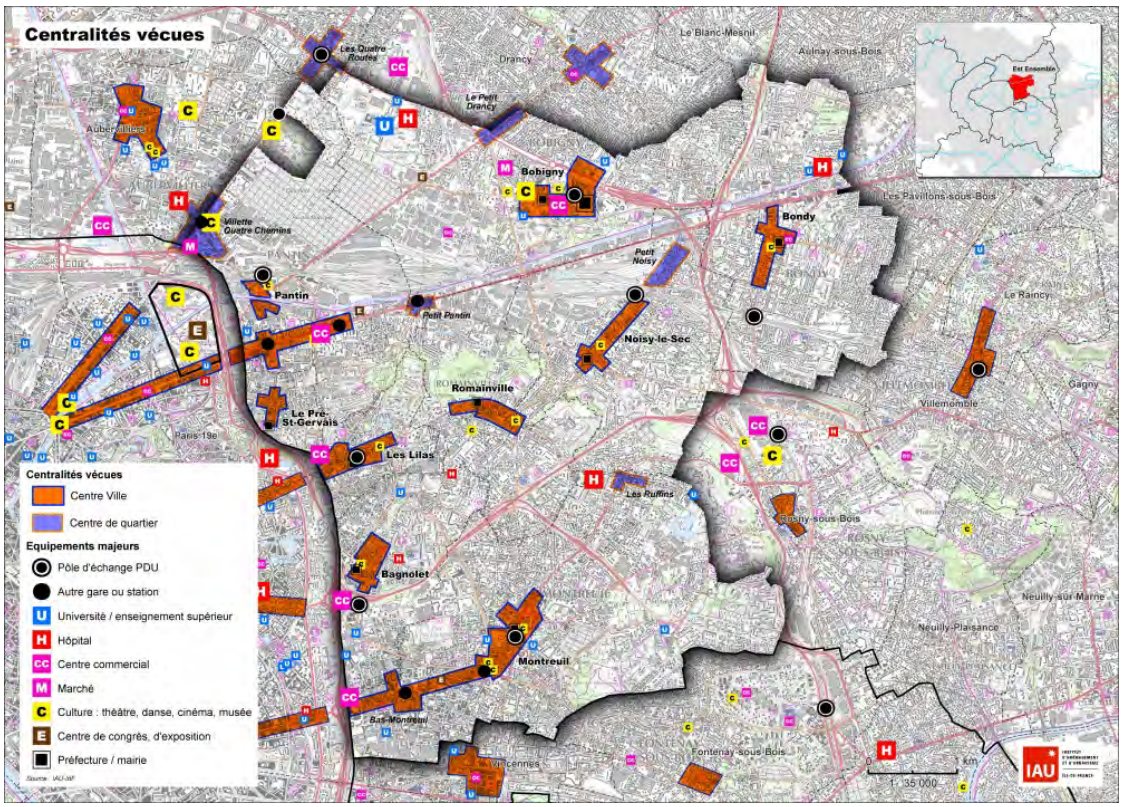


Source : IAU IDF, Occupation du sol 2008

Les surfaces en habitat individuel et collectif représentent chacune 850 hectares environ. L'habitat individuel est développé sur des emprises importantes et continues dans 4 communes (Bondy, Montreuil, Bobigny et Noisy-le-Sec).

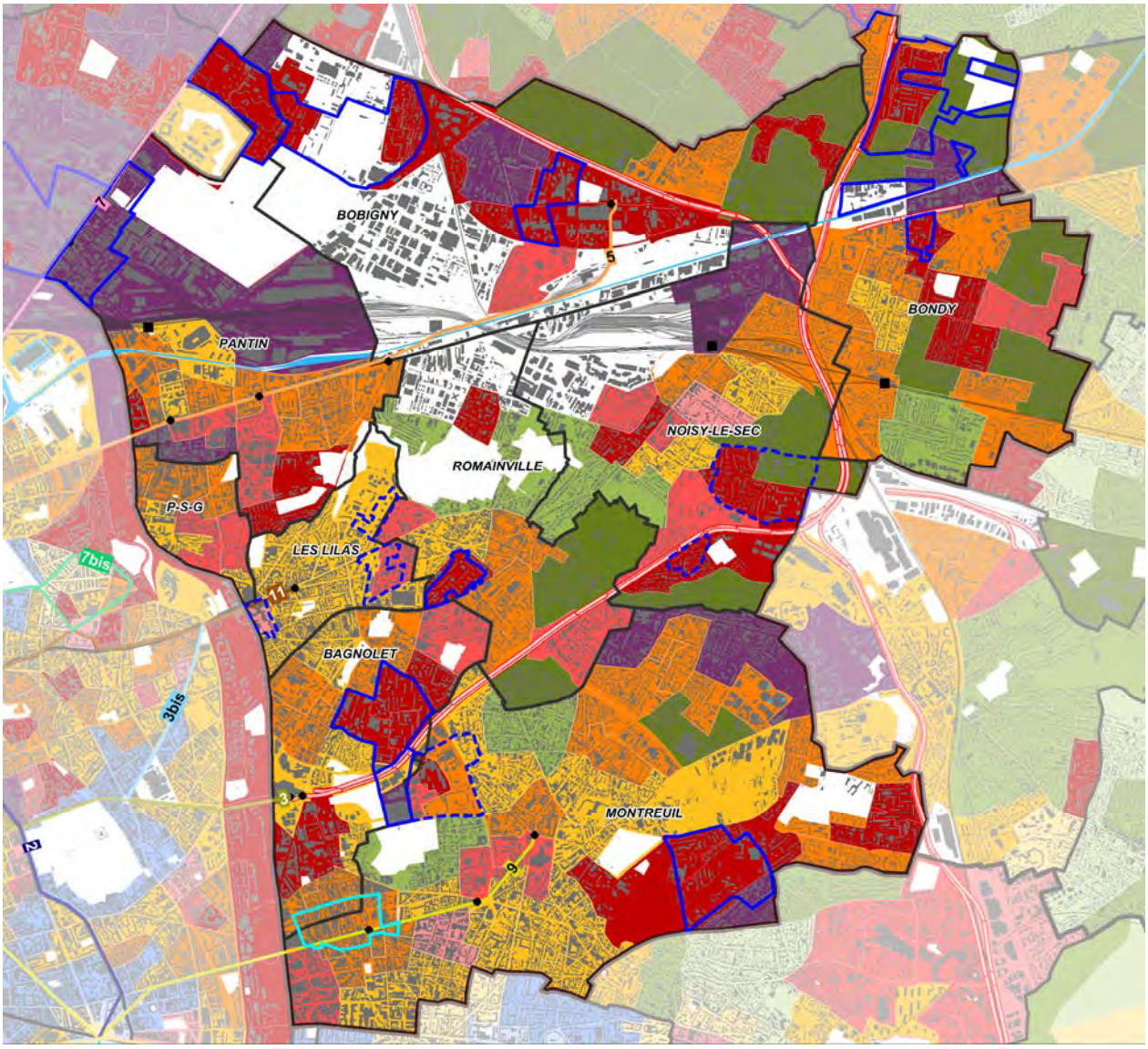
Les espaces d'activité et les axes de transport constituent des coupures importantes en matière de trame urbaine et de liaisons de proximité. En dehors de Pantin et de Bobigny, où les centralités sont développées sur des axes de transport majeur, les centres villes sont souvent développés sur les centres anciens, sans lien avec ces infrastructures. Pour les communes limitrophes de Paris, la coupure du périphérique a longtemps dissocié le développement de part et d'autres.





1.2.2 Des quartiers dont la sociologie est marquée par les caractéristiques du parc de logements

Typologie des quartiers, selon le profil des habitants et des logements



Typologie « habitants-habitat » des quartiers de l'agglomération de Paris, Guy Taïeb Conseil, d'après INSEE RP 2010 et INSEE-DGI 2011

	A dominante HLM	Habitat mixte, avec secteurs privés anciens	A dominante pavillonnaire
Très précarisés			
Populaires			
"Moyens"			
Valorisés			
Très valorisés			

Caractéristiques de l'habitat

Groupe typologique	Nombre de quartiers	Résidences principales	HLM	Loc. privé	Propriétaires	Rés princ avt 1949	Rés princ 1949 à 1974	Maisons
D	29	31 819	15,8%	34,9%	46,0%	39,7%	27,7%	18,6%
E	37	40 805	23,1%	32,1%	42,0%	30,0%	41,0%	18,8%
F	14	15 296	23,0%	38,6%	35,3%	27,8%	44,9%	13,3%
G	3	3 051	50,9%	19,9%	27,4%	22,8%	16,5%	10,4%
H	17	18 321	64,8%	15,5%	18,2%	18,3%	43,3%	9,7%
I	40	33 486	74,9%	11,6%	12,3%	7,3%	66,6%	6,7%
K	5	4 746	4,7%	23,1%	68,4%	42,2%	33,9%	66,7%
L	13	10 600	17,9%	18,2%	61,8%	26,4%	46,2%	61,7%
X	3	199						
Est-Ensemble	**161**	**158 324**	**37,0%**	**25,7%**	**35,0%**	**25,6%**	**44,0%**	**18,8%**

Typologie "habitants - habitat", Guy Taïeb Conseil (2013), d'après INSEE RP 2010, INSEE-DGI (revenus 2011)

Caractéristiques des habitants

Groupe typologique	Nombre de quartiers	Populations	Taille moyenne des ménages	Revenus médians	Fam. Monop.	Chômage	Cadres + prof.interm	Emménagés moins 2 ans
D	29	69 850	2,2	20 344 €	10,3%	14,1%	41,4%	13,3%
E	37	97 455	2,4	16 315 €	11,9%	15,9%	32,1%	12,7%
F	14	40 581	2,7	10 995 €	12,8%	19,0%	24,0%	12,1%
G	3	6 935	2,3	19 115 €	12,5%	13,5%	36,6%	11,0%
H	17	45 367	2,5	15 075 €	15,1%	17,8%	27,9%	8,9%
I	40	93 153	2,8	10 986 €	19,2%	22,2%	16,8%	7,6%
K	5	11 720	2,5	21 121 €	9,1%	13,6%	36,5%	10,3%
L	13	31 179	2,9	14 832 €	11,8%	15,2%	22,9%	9,1%
X	3	520	2,6					
Est-Ensemble	**161**	**396 759**	**2,5**	**15 167 €**	**13,5%**	**17,3%**	**29,1%**	**10,9%**

Typologie "habitants - habitat", Guy Taïeb Conseil (2013), d'après INSEE RP 2010, INSEE-DGI (revenus 2011)

Le profil des quartiers est très marqué.

- On peut identifier les quartiers d'habitat mixtes (D et E), composés à 80% de logements collectifs, avec une forte composante ancienne et privée, une importante rotation et une fragilité contenue. Néanmoins ces quartiers se distinguent par les niveaux de revenus et la présence des cadres, plus élevés dans le groupe D et l'habitat des années 50-70, plus important dans le groupe E.
- Les quartiers d'habitat privé fragilisé (groupe F), avec de très faibles revenus (identiques au groupe I caractérisé par du parc social fragilisé), une part de chômage importante et de familles monoparentales, une majorité de logements des années 50-70, mais aussi une part de près de 30% de logements plus anciens.
- Les quartiers avec une dominante d'habitat HLM, avec une gradation des revenus très nette, en partant des plus bas (groupe I) aux plus élevés (groupe G)… mais le groupe G est aussi celui où le parc social est le plus intégré dans le tissu privé. La gradation par les revenus a pour corolaire une gradation sur le chômage, les familles monoparentales et la part des cadres. La rotation (emménagés de moins de 2 ans) est très faible sur le groupe I, le plus fragilisé.

- Le tissu pavillonnaire avec un clivage très net entre les deux groupes sur les revenus, et sur les indicateurs de fragilité sociale (familles monoparentales, chômage), la part des cadres. Le tissu pavillonnaire le plus fragile est aussi le plus ancien.

Les communes ont des types de tissus très différents.

- Certaines sont hétérogènes et comportent l'ensemble des profils identifiés sur l'agglomération : Noisy-le-Sec et dans une moindre mesure Montreuil (peu de tissu individuel) et Romainville (peu d'habitat privé dagradé),
- Certaines ont des situations tranchées opposants quartiers fragiles et quartiers valorisés : Bagnolet, Bondy (avec la particularité d'un tissu pavillonaire relativement fragile, en plus de la fragilité du parc collectif HLM), Pantin et dans une moindre mesure le Pré-Saint-Gervais (quartiers HLM intermédiaires),
- Certaines ont un tissu dominé par un type,
    - locatif social fragile (Bagnolet)
    - tissu valorisé (Les Lilas).

Représentation des types de quartier dans chacune des communes

(Part des habitants vivant dans un type de quartier)

Groupe typologique	Bagnolet	Bobigny	Bondy	Le Pré-Saint-Gervais	Les Lilas	Montreuil	Noisy-le-Sec	Pantin	Romainville	Total général
D	17,7%	0,0%	4,4%	23,6%	79,0%	28,7%	9,7%	6,4%	10,5%	17,6%
E	30,0%	7,2%	34,2%	41,1%	0,0%	26,4%	14,0%	38,1%	21,4%	24,6%
F	5,8%	15,7%	3,9%	0,0%	0,0%	10,1%	7,1%	30,1%	0,0%	10,2%
G	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	8,4%	2,5%	6,3%	0,0%	0,0%	1,7%
H	6,2%	3,1%	4,6%	35,3%	12,5%	10,5%	17,6%	10,8%	25,9%	11,4%
I	40,3%	55,5%	26,2%	0,0%	0,0%	15,5%	25,4%	14,6%	19,6%	23,5%
K	0,0%	0,0%	3,9%	0,0%	0,0%	4,6%	7,0%	0,0%	8,3%	3,0%
L	0,0%	18,5%	22,7%	0,0%	0,0%	1,8%	12,2%	0,0%	13,2%	7,9%
X	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,5%	0,0%	1,1%	0,1%
Total %	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Total Nombr	**33 839**	**48 503**	**53 448**	**18 121**	**22 439**	**103 192**	**39 270**	**52 161**	**25 786**	**396 759**

Typologie "habitants - habitat", Guy Taïeb Conseil (2013), d'après INSEE RP 2010, INSEE-DGI (revenus 2011)

La moyenne communautaire donne cette sensation d'opposition de situations entre des tissus valorisés et ayant des potentialités de valorisation et des tissus plus marqués, souvent en cours de traitement (PRU, OPAH…).

➢ **Résumé et enjeux territoriaux locaux portés par le PLH sont les suivants :**

Le territoire nécessite que soient définis des bassins de vie propices à des cheminements en matière de parcours résidentiels.

Selon les problématiques identifiées les approches peuvent être modulées :

- La prise en compte de la totalité du territoire permet de poser la question des grands équilibres à trouver, compte tenu de la proximité de Paris et des liens entretenus par la commune avec les villes voisines,
- La prise en compte de ses trois grands secteurs (faubourg, plateau et plaine) pose la question de la prise en compte du tissu urbain existant, de son histoire et de ses évolutions possibles,
- La prise en compte de l'échelle communale, essentielle pour mesurer les services à la population, les spécificités en matière de besoins en logements et les stratégies de développement envisagées.
- La prise en compte des quartiers, dans une perspective d'équilibres de peuplement sur le plan social et économique.

Ces enjeux sont d'autant plus importants, que les nombreux projets en gestation auront un impact sur l'organisation intérieure mais aussi sur le devenir de ces tissus quelquefois industriels, marqués par des époques de construction différentes

1.2.3 Un laboratoire pour des modes de création de logements innovants

Ce tissu préalablement décrit est un lieu d'expérimentation pour des projets d'envergure différente, mais qui ont pu avoir au fil du temps une importance dans le sentiment d'appartenance à ce territoire.

Un territoire de tradition d'innovation sociale dans l'habitat

Sur le territoire de nombreux projets prennent en compte des formes innovantes d'habitat et des nouveaux usages, avec le développement de services et de lieux de vie partagés. Il s'agit de réalisations faites avec des montages de projets différents, mobilisant le secteur économique pour une production raisonnée en matière de coûts de construction, de gestion des chantiers et de matériaux de construction…

La notion d'habitat innovant regroupe une grande diversité de mode de production et de type de logements et répond à différents enjeux :

- l'évolution des cellules familiales et des usages et donc l'évolutivité des logements,
- la question de la densité et le maintien de l'intimité,
- la qualité thermique du logement dans un contexte de hausse du coût de l'énergie,
- la maitrise des prix de sortie…

En ce sens, l'habitat innovant peut apporter des réponses inédites, alternatives à des besoins très divers : les logements à bas coût pour les jeunes ou les ménages précaires, les logements intermédiaires (en termes de prix et de formes urbaines) comme alternative à la maison individuelle pour les familles, les logements évolutifs et adaptés au vieillissement de la population, etc. Ainsi, l'habitat innovant ne peut être traité comme une thématique en tant que telle, mais doit être considéré comme une solution parmi d'autres à des enjeux et besoins qui s'expriment sur le territoire.

Il s'agit d'une priorité du CDT, qui donne un rôle à ces nouvelles formes et conception d'habitat dans l'amélioration des parcours résidentiels.

En phase diagnostic, il convient d'établir un recueil d'expériences réalisées sur le territoire et éventuellement sur d'autres communes de la première couronne.

La place de l'habitat innovant ainsi que les conditions de faisabilité seront ensuite traitées dans la phase « orientations et programme d'actions », avec une association étroite des partenaires concernés, notamment au cours des ateliers de réflexion thématiques. Il s'agira alors de voir comment la mobilisation des partenaires et la volonté politique peuvent favoriser l'émergence de projets innovants.

Un état des lieux indicatif et non exhaustif des projets innovants dans l'habitat été dressé par Est Ensemble pour le PLH[5] :

Tout le territoire

- Les Castors. Dès 1947 émerge un mouvement original d'accession à la propriété du logement individuel appelé « les castors ». Face à l'urgence de reconstruction de l'après guerre, des associations s'organisent pour auto construire un patrimoine immobilier, future propriété des adhérents.
- Les cités ouvrières. Fin XIXème et début XXème, sur le plan national mais aussi à l'aune de notre département, le logement patronal (appelé aussi logement ouvrier) précède et domine largement le logement social, exemple des «pavillons Leducq» à Pantin, des premières maisons ouvrières aux Lilas,
- Les cités jardin. Début et mi XXème, aux Lilas, parmi les premières de la Seine et la cité-jardin de Noisy-le-Sec, plus tardive, construite dans les années 1950

Ville de Montreuil

Opérations d'habitat participatif (cf. recueil d'expériences): Couleur d'orange (autopromotion / diffus), La souris verte (autopromotion / diffus), Le Luat (locatif social / diffus), APAUm (réquisition citoyenne soutenue par la municipalité).

Ville de Noisy le Sec

La cité expérimentale de Merlan, l'innovation sociale au service du relogement (inaugurée en 1946).

Les projets récents d'innovation sociale dans l'habitat sur le territoire d'Est Ensemble

Tout le territoire

Volonté politique d'insérer au projet d'aménagement du territoire des opérations de logements porteuses d'innovation sociale. Cette orientation est inscrite dans les documents cadres et stratégiques de la communauté d'agglomération (CDT, PLH, cahier des charges ZAC) et s'opère dans la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat des villes membres (Romainville, Montreuil).

Les 1ères ZAC qui prévoient l'insertion d'habitat innovant et participatif : Eco quartier Gare de Pantin ; Boissière Acacia à Montreuil ; Rives de l'Ourcq à Bondy.

Ville de Montreuil

Opérations d'habitat participatif : Diwan (autopromotion / Diffus), Les Babayagas (locatif social / ZAC Centre ville), Unisson (opération mixte en accession libre avec du logement locatif social / Diffus), CUB (opération mixte en accession libre avec du logement locatif social), le Praxinoscope (locatif social / ZAC Boissière Acacia), Grands Pêchers (accession sociale la propriété / PRUS Bel Air – Grands Pêchers), Foyer du centenaire – centre Mundo (résidence sociale de travailleurs migrants / Diffus), Fraternité (autopromotion / Diffus).

[5] Le pôle étude et la cellule arts plastiques du conseil général 93 disposent de fond documentaire pouvant enrichir ce premier état des lieux.

Ville de Romainville

Le projet des Tours maraichères

Un territoire pionner en matière d'habitat participatif

Au sein de cette thématique, l'habitat participatif est à considérer à part entière. Issu de la société civile (groupe d'habitants) cette thématique émerge au début des années 2000 dans un contexte de difficultés fortes d'accès au logement, pour une génération cherchant un cadre de vie personnalisé, avec de fortes préoccupations environnementales. Sa définition et ses objectifs ont été rappelés lors du colloque organisé à l'IAU « Habitat participatif un nouvel élan ? », Paris, 9 octobre 2013 : « la mobilisation des habitants dans la production ou la coproduction de leur cadre de vie et leur implication dans la gestion courante et ordinaire du patrimoine qu'ils occupent ».

Cette thématique doit être traitée avec un soin particulier sur ce territoire pour les raisons suivantes :

- Ce mouvement citoyen est ancré depuis longtemps sur le territoire d'Est Ensemble, et ne résulte pas d'initiatives ponctuelles isolées, comme le rappelle l'ouvrage « L'habitat participatif à Montreuil, une histoire des initiatives collectives, une dynamique », in Emilie Fleury (coord), Recueil d'expériences, Ville de Montreuil, EHG, septembre 2011.
- On distingue trois grandes catégories d'organisation, qui interrogent le PLH sur sa faculté d'incitation à ces types de projets : l'autopromotion[6], la coopérative d'habitants[7] et l'habitat social.
- Enfin le territoire est positionné fortement sur le sujet, puisque la ville de Montreuil est signataire de la charte d'orientation du réseau national des collectivités en matière d'habitat participatif et Est Ensemble prévoit de poursuivre son implication par la création de l'association du réseau national des collectivités pour l'habitat participatif (projet de délibération du Conseil Communautaire du 19 novembre 2013).

Une dizaine d'expériences sont présentes sur le territoire, récentes comme celle des Babayagas à Montreuil, anciennes comme la Cité des Canadiens à Noisy-le-Sec et à venir dans le cadre du projet d'éco-quartier lancé sur la commune de Pantin, une parcelle de terrain devrait être réservée à un projet d'habitat participatif.

[6] La société d'autopromotion est « une organisation civile initiée par des particuliers dans l'objectif d'ériger ou de restructurer collectivement, en qualité de maître d'ouvrage, un bâtiment pour leur propre compte. L'autopromotion indique la démarche constructive choisie pour réaliser un habitat groupé, mais ne décrit pas le projet de vie en tant quel tel. » Source : Note rapide 626, IAU, Paris 2013.

[7] La coopérative est propriétaire des logements qu'elle loue à ses coopérateurs en échange d'un loyer et d'achats de parts sociales. Les habitants sont donc propriétaires collectivement du bien, mais locataires individuellement. Ce système permet de sortir durablement un bien de la spéculation : la valeur des parts sociales, encadrée, est déconnectée de la valeur du bien ; si l'immeuble est revendu, la plus-value ne peut pas être redistribuée entre les associés. […] La coopérative repose également sur les valeurs d'équité, de transparence dans la gestion et de participation de chacun aux décisions. La démocratie s'y applique selon le principe « une personne = une voix », quel que soit le nombre de parts sociales détenues "*

Les témoignages concordent sur l'importance des jeunes couples avec enfants, primo accédants, mais aussi des personnes âgées intéressées par des surfaces plus petites mais par des services plus importants, que cela soit dans le rappel historique de l'ouvrage *« L'habitat participatif à Montreuil, une histoire des initiatives collectives, une dynamique », in Emilie Fleury (coord), Recueil d'expériences, Ville de Montreuil, EHG, septembre 2011,* dont est extrait le tableau ci dessous, et le rappel fait par Julien Maury, fondateur de COAB (qui accompagne les projets de co habitat), à partir des personnes inscrites sur le site internet et intéressées par des projets d'habitat participatif (environ 500 à ce jour).[8].

3 - Tableau comparatif des opérations

	LES CASTORS Cité St Exupéry	COULEUR D'ORANGE	LE LUAT	LA SOURIS VERTE	DIWAN	APAUM	LES BABAYAGAS
L'OPÉRATION							
Type d'habitat	Autoconstruction coopérative	Habitat groupé autogéré	Locatif social autogéré	Habitat coopératif	Habitat participatif	Habitat autogéré et social	Locatif social autogéré pour personnes âgées
Période	1953-1956	1986-1988	1987-1992	1990-1992	1998-2008	2007-2009	2001-2012
Statut de construction	Coopérative de construction	Copropriété	Propriété OPHLM Montreuil	SCIA	SCI	Réquisition d'un immeuble vide	Propriété OPHLM Montreuil
Statut de gestion	Copropriété	Copropriété	Autogestion par le Luat	Coopérative	Syndic coopératif	Autogestion par l'association	Convention partenariale
Nombre de logements	48	11 + 3 ateliers	23	8 + 1 chambre indépendante	8 + 1 local d'activités	8 + locaux sociaux	25
LE GROUPE HABITANTS							
Nombre d'adultes	96	22	46	12	21	25	25
Nombre d'enfants	127	max 22	30	0	8	35	0
Âge moyen des adultes	33 ans	40 ans	35 ans	35 ans	40 ans	35 ans	75 ans
Compétences mobilisées	Ouvriers techniciens	Ingénieurs journaliste	Militants associatifs	Expert-comptable	Architecte consultant	Militants associatifs	Militants associatifs
Acteurs principaux	48	3	-	3	3	-	3
Mutation / renouvellement	-	2	20	2	2	-	-
LA PARCELLE							
Surface de la parcelle en m²	7332	1450	2579	800	760	695	521
Affectation antérieure	Maraîchage	Usine désaffectée	-	Friche, pavillon existant	Friche polluée, bâtiment insalubre	Bâtiments inoccupés bureaux désaffectés	Friche, bâtiments communaux

« L'habitat participatif à Montreuil, une histoire des initiatives collectives, une dynamique », in Emilie Fleury (coord), Recueil d'expériences, Ville de Montreuil, EHG, septembre 2011

Par ailleurs cet ouvrage conclut de la manière suivante, après avoir proposé une approche comparative complémentaire à la précédente, sur la morphologie de ces projets : *« Il convient de constater leur qualité d'insertion urbaine, l'économie du foncier qu'elles génèrent ainsi que la diversité des usages qu'elles proposent, qu'ils soient individuels ou collectifs. En cela, elles s'insèrent totalement dans la production de l'habitat intermédiaire et participent à renouveler les formes urbaines de la commune dans une perspective d'une ville durable et solidaire ».*

- **Résumé et enjeux en matière d'innovation en matière d'habitat :**
  Dans un tissu hétéroclite, morcelé, ces projets innovants et/ou participatifs peuvent s'immiscer et constituer des avant-gardes en matière de diversification de l'offre. L'enjeu est de repérer celles qui pourraient devenir exemplaire, afin que ces projets puissent être facilités et appuyer, compléter, enrichir le projet de développement du territoire.

[8] Colloque organisé à l'IAU « Habitat participatif un nouvel élan ? », Paris, 9 octobre 2013.

1.3 Un bassin de vie ouvert, lieu d'échanges intenses

Communes	**Population municipale 2010** (INSEE, RP2010)	**Taille moyenne des ménages** (INSEE, RP2010)	**Nombre d'emplois au lieu de travail** (INSEE, RP2010)	**Indice de concentration de l'emploi** (INSEE, RP2010) (1)	**Revenu médian par UC en 2011**	**Taux de logements sociaux au 01/01/2012** (Inventaire SRU)	**Construction neuve 1999-2009** (SITADEL) **exprimée par an pour 1000 habitants**
Bagnolet	33 883	2,37	15 433	1,08	**14302**	45,9%	**2,5**
Bobigny	47 492	2,81	28 463	1,64	**11623**	59,2%	**1,9**
Bondy	53 530	2,73	13 207	0,64	**14088**	43,6%	**2,8**
Les Lilas	22 228	2,13	5 420	0,55	**21580**	25,3%	**5,1**
Montreuil	102 770	2,30	50 248	1,13	**16298**	36,4%	**4,0**
Noisy-le-Sec	39 733	2,50	9 671	0,60	**14793**	46,6%	**1,8**
Pantin	54 136	2,33	27 883	1,22	**13711**	38,2%	**3,3**
Le Pré-Saint-Gervais	18 045	2,21	3 413	0,42	**16742**	47,9%	**1,9**
Romainville	25 771	2,48	6 106	0,62	**15181**	49,2%	**2,4**
CA Est Ensemble	**397 588**	**2,43**	**159 843**	**0,98**	**11 762 €**	**42,4%**	**3,0**

(1) rapport emplois au lieu de travail / actifs occupés résidants

(2) rapport cadres / ouvriers et employés

Les neufs villes qui composent la communauté d'agglomération d'Est Ensemble s'échelonnent dans un intervalle compris entre 18 000 et 102 000 habitants.

- Quatre communes comptent moins de 33 000 habitants et sont limitrophes de Paris (Bagnolet, Les Lilas, le Pré-Saint-Gervais et Romainville) ; elles sont bordées au nord et au sud par Montreuil (102 000 habitants) et Pantin (54 000).
- Quatre autres comptent sont comprises entre 40 000 et 55 000 habitants : par ordre croissant, Noisy-le-Sec, Bobigny, Bondy et Pantin.
- Montreuil se détache de l'ensemble et concentre un quart de la population communautaire.

Deux communes ont une composante très familiale (Bobigny et Bondy) et s'opposent aux communes composées d'une majorité de ménages sans enfants (Les Lilas, le Pré Saint-Gervais et dans une moindre mesure Montreuil et Pantin).

Les pôles d'emplois de la communauté d'agglomération sont Bagnolet, Bobigny, Montreuil et Pantin. Les autres communes ont une fonction résidentielle largement majoritaire.

L'échelle des revenus est relativement resserrée autours de la moyenne (14 600 euros), hormis pour a commune des Lilas (revenus médian de 20 500 euros) et Bobigny (11 600 euros).

Toutes les communes disposent d'au moins 25% de logements sociaux, mais la moyenne communautaire élevée (42%) est portée par Bobigny, Romainville, Montreuil, Bondy et le Pré-Saint-Gervais.

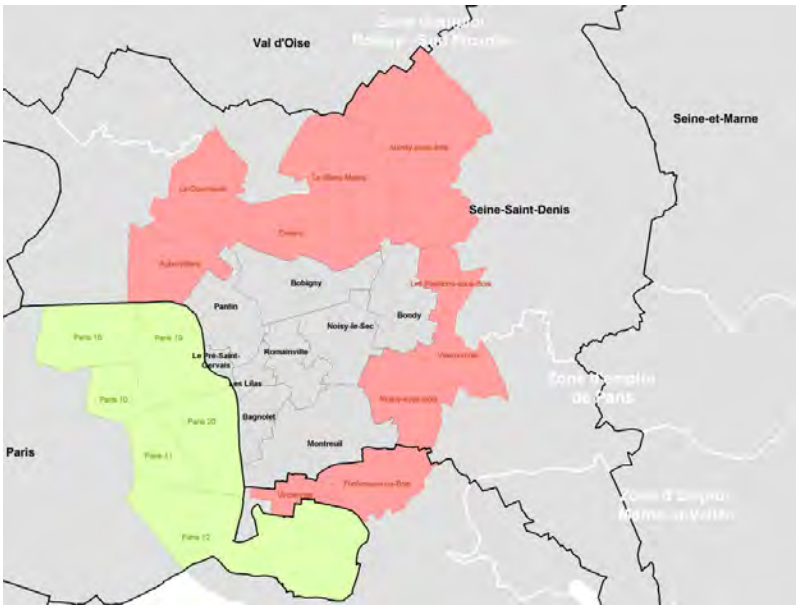
Les communes étaient jusqu'à présent peu bâtisseuses, dans les années 2000, toutes sont en deçà de la moyenne nationale (5,5).

1.3.1 Une agglomération située dans un bassin d'habitat métropolitain

Parce que l'agglomération d'Est Ensemble n'est pas détachable de son contexte métropolitain, malgré les coupures urbaines qui contribuent à sa délimitation (périphérique qui la borde à l'ouest, nationale 2 au nord et voies ferrées Paris-Strasbourg à l'Est), il convient de la comparer à des territoires proches afin de cerner les points communs qui la rattachent à un ensemble plus vaste, mais aussi ses particularités.

Au contact de territoires densément peuplés

Pour cela la réflexion menée dans le PLH pose la question du bassin d'habitat dans lequel s'inscrit Est Ensemble.



Est Ensemble peut être comparée à des territoires avec lesquelles elle entretient à priori des relations de marché, comme l'Est de Paris (370 000 habitants) et les communes limitrophes (247 000 habitants).

Elle peut également être comparée à des territoires de projets, équivalents en termes de poids de population : pour cela Plaine Commune, avec un peu plus de 400 000 habitants et une antériorité plus importante en matière de politique locale de l'habitat constitue un référent significatif.

Quelques enseignements de cette comparaison, à ce stade du document :

Démographie	Pop.2010	Indice jeunesse 2010	TMM 2010	Indice concentration emplois	Revenus 2012	Indice construction
CA Est Ensemble	397 588	1,80	2,43	0,98	14 766 €	3,02
CA Plaine Commune	403 915	2,22	2,58	1,18	12 041 €	3,97
Communes limitrophes	506 480	1,69	2,51	0,80	ND.	2,33
Seine-Saint-Denis	1 522 048	1,88	2,56	0,88	15 234 €	3,24
Paris	2 243 833	0,98	1,89	1,67	22 491 €	1,59
Île-de-France	11 786 234	1,44	2,33	1,06	22 243 €	3,48
France métropolitaine	62 765 235	1,06	2,26	0,99	15 531 €	5,96

Source : INSEE, RP 2010 et INSEE-DGI 2012

- Les poids de population d'Est Ensemble et de Plaine Commune, très proches, sont à comparer à ceux des arrondissements parisiens limitrophes : 380 000 habitants environ cumulés sur le 19ème et le 20ème arrondissement.

- Le territoire d'Est Ensemble est très jeune, dépassé sur ce point seulement par Plaine Commune.

- Il est en revanche moins familial que Plaine Commune, et qu'en moyenne dans le département.

- L'équilibre habitat emploi est assuré sur Est Ensemble, contrairement aux communes limitrophes plus résidentielles et à Plaine Commune à la fonction économique plus affirmée. Le pôle d'emploi principal demeure Paris.

- Les revenus sont supérieurs à ceux de Plaine Commune, mais inférieurs à la moyenne départementale.

- L'indice de construction d'Est Ensemble se situe entre celui de Plaine Commune et des Communes limitrophes, mais demeure inférieur à la moyenne régionale, très en dessous de la moyenne nationale.

Les indicateurs ci-dessous permettent, en première lecture de souligner les dynamiques socio économiques récentes du territoire.

Démographie	Pop.2010	Solde naturel 90-2010	Solde migratoire 90-2010	TMM 2010	Desserrement 90-2010
CA Est Ensemble	397 588	1,1%	-0,8%	2,43	-0,1%
CA Plaine Commune	403 915	1,3%	-1,0%	2,58	0,0%
Communes limitrophes	506 480	1,0%	-0,4%	2,51	-0,1%
Seine-Saint-Denis	1 522 048	1,1%	-0,7%	2,56	-0,2%
Paris	2 243 833	0,7%	-0,4%	1,89	-0,1%
Île-de-France	11 786 234	0,9%	-0,6%	2,33	-0,3%
France métropolitaine	62 765 235	0,4%	-0,5%	2,26	-0,6%

Source : INSEE, RP 90 et 2010

- Une croissance de la population par le solde naturel (forte natalité) à l'égal du département.
- Des difficultés de décohabitation compte tenu de l'importance de la taille moyenne des ménages et du faible desserrement.
- Le déficit migratoire traduit une difficulté de réponse aux besoins en logements.

Socio économie	Emplois	Evolution emplois 99-2010	Evolution logements	Indice concentration emplois	Ev. cadres pop. Résidente
CA Est Ensemble	159 843	1,4%	0,5%	0,98	5,0%
CA Plaine Commune	180 719	2,3%	0,7%	1,18	4,3%
Communes limitrophes	167 390	0,6%	0,4%	0,80	3,4%
Seine-Saint-Denis	544 261	1,4%	0,6%	0,88	3,8%
Paris	1 813 117	0,8%	0,2%	1,67	2,7%
Île-de-France	5 671 425	1,1%	0,6%	1,06	3,0%
France métropolitaine	25 770 649	1,1%	1,1%	0,99	3,2%

Source : INSEE, RP 90 et 2010

- Un accroissement des emplois plus important que les logements, qui alimente la tension du marché et une forte évolution des cadres, qui contribue à la diversification sociale mais témoigne d'une forte sélectivité du marché.
- Un taux de chômage qui demeure très élevé sur le territoire (17%), malgré l'évolution positive des emplois, malgré une évolution positive des emplois.

Offre de logements	% locatif	T1-T2	Point Mort	Indice construction
CA Est Ensemble	63,2%	35,5%	1,41	3,02
CA Plaine Commune	71,0%	38,2%	1,41	3,97
Communes limitrophes	54,3%	31,1%	1,04	2,33
Seine-Saint-Denis	56,7%	30,2%	1,84	3,24
Paris	61,4%	55,0%	1,28	1,59
Île-de-France	49,3%	31,8%	2,14	3,48
France métropolitaine	39,7%	18,2%	4,29	5,96

Source : INSEE, RP 90 et 2010

- Une fonction résidentielle assumée en grande partie par le segment locatif, qui accueille une main d'œuvre quelquefois en difficulté d'insertion sur le marché des emplois, mais aussi une population jeune en début de parcours professionnel…
- … et un déficit d'offre de logements en accession à la propriété (en collectif ou en individuel) pour les classes moyennes (couple d'employés) à petits revenus.
- Un point mort comprimé (faible vacance, faible desserrement, faible renouvellement), synonyme non pas d'absence de besoins en logements, mais de tension du marché (faible vacance) et de rétention de ces besoins (faible desserrement des ménages dans un contexte de déficit migratoire).
- Un indice de construction intermédiaire entre les communes limitrophes et Plaine Commune, mais inférieur au département et en deçà de la moyenne nationale.

➢ **Résumé et enjeux liés au positionnement d'Est Ensemble dans son bassin d'habitat élargi :**

La spécificité d'Est Ensemble ressort clairement sur différents plans : faiblesse de l'offre en accession à la propriété, compte tenu de la part réduite des propriétaires occupants et de la faible construction, faiblesse des revenus et déficit migratoire. Par ailleurs l'importance du parc locatif explique l'attractivité sur les jeunes populations et l'importance de la natalité, puisque ce parc est traditionnellement celui du début du parcours résidentiel.

Compte tenu de ces particularités, le territoire d'Est Ensemble constitue un territoire pivot, entre les pôles d'emplois de Paris et de Roissy, dans un bassin d'habitat très large, dont le point de départ est Paris et le point d'arrivée peut être situé dans la seconde couronne francilienne voir ses franges extérieures.

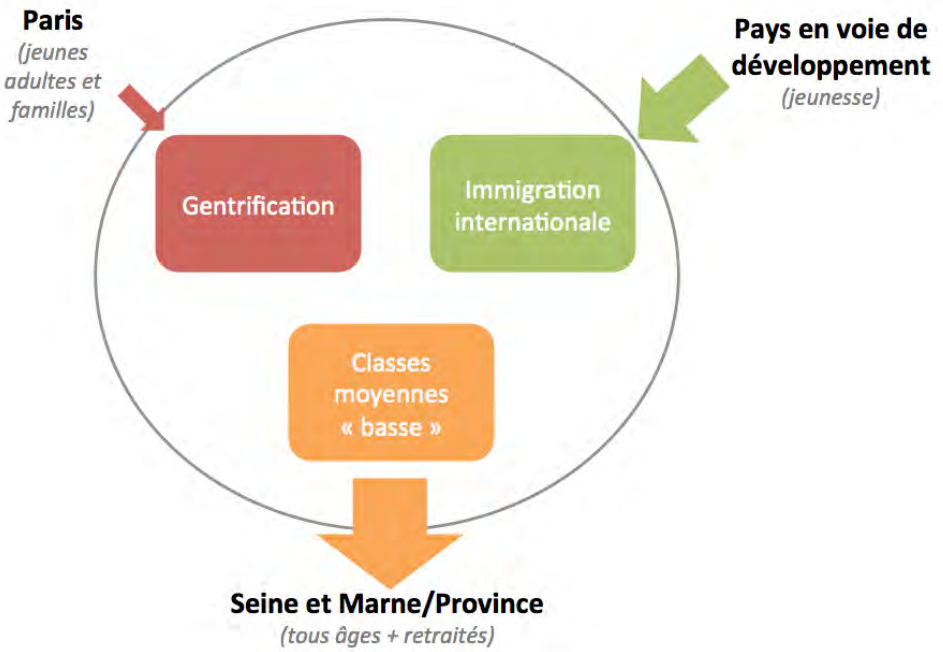
Pour Est Ensemble, l'enjeu est d'ouvrir sa gamme d'offre de logements dans un contexte de marché de l'immobilier fortement concurrentiel et de tension du marché lié à une faible production de logements au niveau régional.

1.3.2 Une société duale, façonnée par la gentrification ?

Les travaux récents du géographe Christophe Guilluy[9] et [10] dénoncent les fractures qui affectent le territoire français (métropole / périphérie). Les métropoles seraient en proie à un profond mouvement de gentrification, au détriment des classes populaires, qui sont reléguées dans des territoires périurbains de plus en plus éloignés. Le livre oppose les gagnants (bobos et immigrés, au service des bobos) et les perdants de la mondialisation (la majorité invisible et laborieuse ou chômeuse). Ces travaux s'élèvent contre le mythe de la mixité et du métissage ; ils ont rencontré un certain succès dans les médias et le monde politique.

Cette thèse a été reprise et développée dans le Diagnostic territorial partagé d'Est Ensemble, relayé par leurs auteurs sur internet : « le territoire d'Est Ensemble se caractérise de plus en plus par une société duale, typique des grandes métropoles mondiales des pays développés, dont Paris fait incontestablement partie… Ces agglomérations se caractérisent par l'opposition entre des cadres « autochtones » riches et des immigrés pauvres vivant sur des territoires proches, les classes moyennes ayant tendance à disparaître par phénomène d'éviction »[11] .

Le schéma ci-dessous, issu du diagnostic partagé résume la compréhension des parcours résidentiels à trois dimensions.



Source du schéma : Léna Bouzemberg (Attitudes Urbaines) et Laurent Chalard

[9] Christophe Guilluy, Fractures françaises, éditions François Bourin, 2010.

[10] Christophe Guilluy et Christophe Noyé, Atlas des nouvelles fractures sociales en France, Autrement, 2004.

[11] Léna Bouzemberg (Attitudes Urbaines) et Laurent Chalard, http://www.slate.fr/tribune/77774/gentrification-seine-saint-denis-mythe-realite.

Cette approche soulève de nombreuses interrogations par les biais qu'elle peut induire et les glissements d'interprétation possibles de ses conclusions.

Elle nécessite d'interroger les trois termes du schéma présenté précédemment :

- Lorsque l'on parle de « boboisation », parle-t-on :
    - de classes sociales aisées, à fort patrimoine et à forts revenus ?
    - ou de classes moyennes s'expatriant parce que leurs revenus ne leurs permettent pas d'avoir un projet d'acquisition sur Paris ?

  Sur ce point, une sociologue[12] apporte une réponse claire : « Loin d'être des cadres fortunés de la finance ou du conseil aux entreprises, les «gentrifieurs» du Bas Montreuil relèvent plutôt des catégories les moins aisées des cadres (professionnels de l'information, des arts et des spectacles, enseignants) et des catégories les plus diplômées des professions intermédiaires (professionnels free lance du graphisme ou de la communication par exemple). S'ils exercent des professions qualifiées, ils ne sont ni très riches ni très stables professionnellement. Significativement, en 2005, les revenus médians dans le Bas Montreuil, très variables d'un sous-secteur à l'autre (de 9.000 à 20.000 euros par an et par unité de consommation [1]), restent systématiquement inférieurs au revenu médian de l'Ile-de-France (20.000 euros) et, a fortiori, à celui de Paris intra-muros.
- Les classes moyennes « basses », quittant le territoire, ne sont-elles pas confrontées à une pénurie d'offre, quantitative et qualitative ?
- Les populations immigrées partagent-elles le même profil ? Ont-elles des problématiques identiques selon l'ancienneté de leur installation ? Investissent-elles une offre de logements dégradés qui se maintien sur le marché compte tenu de sa tension ?

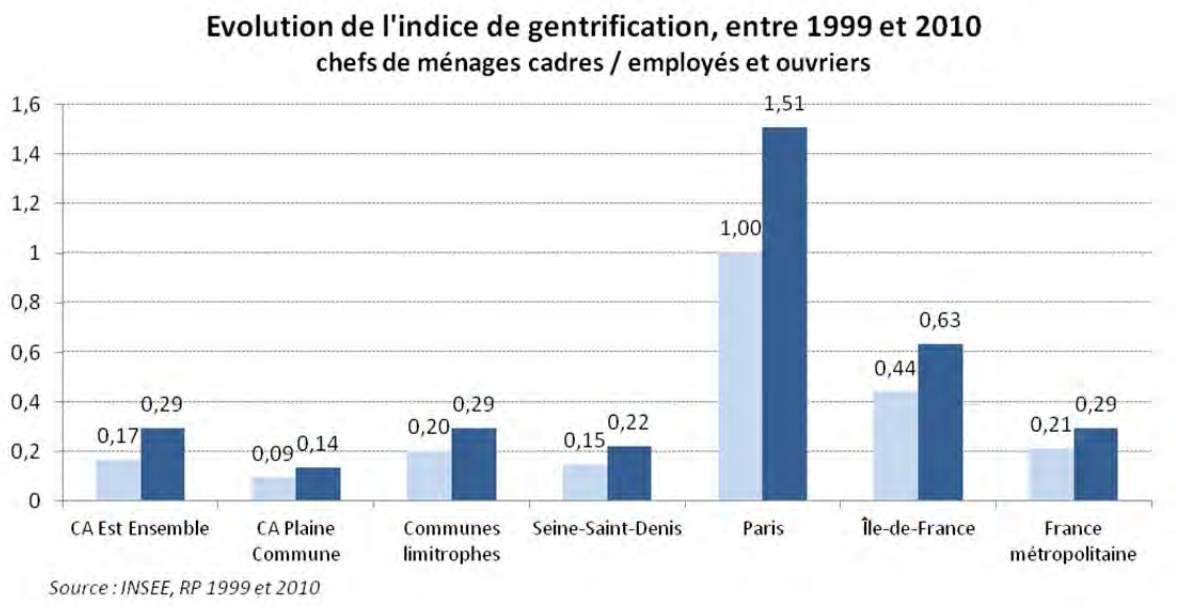
On peut ajouter de manière plus générale que cette thèse repose sur une analyse des flux (entrants / sortants) et ne prend pas en compte les évolutions socio économiques de la majorité des ménages qui ne bougent pas, ou qui effectuent leur parcours résidentiel au sein de la communauté d'agglomération.

- 17% de la population d'Est Ensemble est venue s'installer sur le territoire entre 2005 et 2008.
- 12% des résidents de 2008 ayant changé de logements habitaient déjà le territoire.
- 70% des résidants actuels n'ont pas changé de logement.

[12] Anaïs Collet, Maître de conférences en sociologie à l'Université de Strasbourg et au laboratoire SAGE (Sociétés, Acteurs et Gouvernements en Europe), Anaïs Collet est l'auteure d'une thèse sur la gentrification des Pentes de la Croix-Rousse à Lyon et du Bas-Montreuil en région parisienne.

Dans la revue Urbanisme (n°391), une lecture critique du livre de Christophe Guilluy a été faite par Martin Vannier (géographe à l'université de Grenoble et Consultant Acadie). Celui-ci souligne que « la lecture fine et complexe de l'injustice spatiale a été menée depuis trente ans, de manière non binaire… Les nouvelles fractures se développent sur des fractures quelquefois anciennes (Est et l'Ouest de la métropole parisienne par exemple), et s'inscrivent dans un système territorial en pleine recomposition, qu'il soit national ou francilien, où les interdépendances entre les parties sont très fortes… Une politique des liens et des parcours, de tout type et de tout genre, est la condition de la justice spatiale. … Dénoncer la mise en système des parties du territoire comme la cause des détresses de ceux qui y ont perdu leur place, au lieu de les aider à la retrouver en la réinventant, c'est baliser le boulevard des politiciens de la détresse, dans une géographie incendiaire ».

L'indice de gentrification calculé par nos soins ci-dessous donne une vision de l'évolution du rapport des classes sociales[13] dans les territoires de référence et dans le temps. La montée de l'indice est indéniable, Est Ensemble atteint le niveau des communes limitrophes et de la France métropolitaine, en partant de plus bas. De ce point de vue le territoire s'est en quelque sorte banalisé et est loin derrière la situation de Paris et de la moyenne francilienne, dont les indices et leurs croissances sont plus élevées.



Sur le point de l'immigration, il convient d'apporter un éclairage spécifique à ce stade de la réflexion. Le Diagnostic territorial partagé de la Communauté d'Agglomération Est Ensemble s'interroge sur le rôle du flux migratoire extra européen dans la croissance démographique.

« La CA Est Ensemble connaît donc une croissance démographique uniquement liée à l'immigration extra-européenne, qui, paradoxalement, n'apparaît pas au premier abord dans les statistiques de l'Insee, puisque ce dernier ne fournit pas le solde migratoire à l'international pour l'échelon communal. Dans les faits, le solde migratoire négatif de la CA Est Ensemble est la conséquence d'un double mouvement : un déficit migratoire considérable avec le reste de la France, seulement partiellement compensé par l'excédent migratoire international. Il s'en produit un processus de modification de la population, les populations locales étant remplacées au fur et à mesure du temps par des immigrés, évolution qui se traduit probablement aussi au niveau des ménages » (page 36).

[13] Nombre de cadres divisé par l'addition des employés et ouvriers (les emplois ouvriers ayant tendance à se réduire au profit des employés en France).

Cette étude s'appuie sur la base de données Saphir, constituée par les démographes Bernard Aubry et Michèle Tribalat, qui se base sur l'ascendance au niveau des grands-parents[14]. Selon la définition adoptée par le Haut Conseil à l'Intégration, un immigré est **une personne étrangère née à l'étranger et résidant en France, qu'ils soient devenus français ou non après**. Le lieu de naissance et sa nationalité à la naissance sont donc ce qui définit les immigrés et non son ascendance. Ainsi un individu continue à appartenir à la population immigrée même s'il devient français par acquisition mais la qualité d'immigrés ne se transmet pas aux descendants s'ils sont nés sur le sol français. Il s'agit là d'une première limite méthodologique aux résultats issus de ces approches, puisqu'elle intègre des non immigrés.

Que représente la part totale des immigrés ? Leur évolution sociale se confond-elle avec celles des autres populations ?

	Population totale	Population immigrée	en %	dont étrangère	dont naturalisée
CA Est Ensemble	396 759	108 927	27%	17%	10%
Communes limitrophes	504 773	132 462	26%	17%	10%
Plaine Commune	400 500	142 060	35%	24%	12%
Seine-Saint-Denis	1 515 983	415 476	27%	17%	10%
Paris	2 234 105	453 364	20%	13%	7%
Ile-de-France	11 728 240	2 059 092	18%	10%	7%

La population immigrée représente plus d'un quart de la population, comme dans le département et les communes limitrophes.

Le taux de Plaine Commune dépasse le tiers. Moins de la moitié ont la nationalité française.

Source : INSEE, RP 2009

Cette implantation des immigrées est ancienne, et remonte majoritairement aux trente glorieuses et s'explique alors par le besoin de main d'œuvre.

Part de la population immigrée dans la population totale de la CA EE par classe d'âge	
0-24 ans	10%
25-49 ans	39%
50-74 ans	36%
75 ans et plus	20%

La grande vague d'immigration des années 60 arrive aujourd'hui à l'âge de la retraite (56% ont plus de 50 ans).

Les 17% de population étrangère, soit 67 000 habitants, sont en majorité des populations arrivées plus récemment. Elles constituent l'essentiel des 40% de moins de 50 ans ; parmi les moins de 24 ans, 10%, certains sont des enfants de ces ménages.

Source : INSEE, RP 2009

Une partie des immigrés arrivés dans les années 60 a toujours vécu en Foyer de Travailleurs Migrants et fait face aujourd'hui à l'inadaptation de cette forme d'habitat au vieillissement (cf. besoins spécifiques).

[14] Ces démographes ont étudié entre 1968 et 2005 l'origine française ou étrangère de la population âgée de 0 à 17 ans dans les grandes communes françaises (plus de 30 000 habitants).

Une situation relative à l'emploi relativement plus précaire: des taux de chômage plus élevés que parmi l'ensemble de la population, légèrement moins d'emplois sans limite de durée (CDI, fonction publique), et une part moins importante d'emplois à temps complet (conséquences sur les revenus des ménages).

Mais près de 80% ont des emplois à temps complet et 77% sans limite de durée.

	CA Est Ensemble	Communes limitrophes CA EE	Plaine Commune	Seine-Saint-Denis	Paris	Île-de-France
Taux de chômage	17%	15%	20%	16%	11%	11%
Population immigrée	*23%*	*21%*	*24%*	*22%*	*16%*	*17%*
Part des emplois sans limite de durée	78%	80%	78%	80%	73%	80%
Population immigrée	*76%*	*77%*	*76%*	*77%*	*71%*	*76%*
Part des emplois à temps complet	84%	85%	83%	85%	84%	86%
Population immigrée	*80%*	*81%*	*79%*	*81%*	*78%*	*82%*

Source : INSEE, RP 2009

Une proportion légèrement plus élevée de grands ménages de 5 personnes et plus que pour l'ensemble de la population de la CAEE... Mais les ménages immigrés sont proportionnellement moins présents dans les logements de 5 pièces et plus, laissant supposer des situations de suroccupation dans le cas des grands ménages.

	Nb de pièces du logement					
Nb de ps par ménage	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Total
1 personne	0,30	0,20	0,15	0,13	0,16	0,20
2 personnes	0,55	0,33	0,20	0,18	0,18	0,25
3 personnes	0,54	0,43	0,26	0,21	0,20	0,28
4 personnes	0,49	0,45	0,27	0,23	0,18	0,26
5 personnes et plus	0,47	0,45	0,33	0,30	0,28	0,31
Total	0,41	0,33	0,25	0,24	0,23	0,27

Source : INSEE, RP 2009

Ainsi, s'ils représentent 27% de la population, ils représentent 41% des habitants habitant un studio, 33% un deux pièces… et plus de 45% des ménages d'au moins 5 personnes en suroccupation dans moins de 3 pièces.

En résumé, il convient de retenir les points suivants concernant l'impact de la population immigrée sur les indicateurs socio démographiques :

- si elle représente un quart de la population, plus familiale que la moyenne (59% des ménages, contre 47% en moyenne, avec 38% de grands ménages contre 33% en moyenne à Est Ensemble), cette population n'est pas homogène. Même si certaines caractéristiques l'écartent du profil moyen des habitants, 80% d'entre elle dispose d'emplois à plein temps en contrat longue durée.
- La jeunesse du territoire n'est pas déterminée par la population immigrée, la natalité très au dessus de la moyenne s'explique en grande partie par l'importance du parc locatif, qui rend le territoire très attractif pour les jeunes ménages, quelle que soit l'origine géographique.
- Les couches les moins économiquement favorisées des populations immigrées s'incèrent dans un marché d'exploitation de cette précarité (marchands de sommeil). Dans quelles conditions se logent-ils à leur arrivée, dans la mesure où ils ne disposent pas toujours des garanties leur permettant de disposer d'un logement classique ? Cette question est liée au Programme Régional d'Intégration des Populations immigrées (PRIPI).

Enfin l'accroissement des populations cadres est également lié aux évolutions structurelles de l'offre d'emploi sur le territoire (cf. partie suivante).

➢ **Résumé et enjeux liés à la problématique de gentrification :**

La pénurie d'offre sur le marché parisien (très faible taux de construction, surcroît des emplois sur les logements, valeur très élevée du marché de l'immobilier) explique l'arrivée de ménages parisiens sur le marché de l'accession à Est Ensemble, indépendamment de la question de la relation entretenue par Paris avec la mondialisation. De même le renouvellement du tissu économique d'Est Ensemble, au profit du tertiaire, contribue au repositionnement progressif du marché immobilier local.

Ces ménages parisiens qui achètent un bien dans le territoire d'Est Ensemble sont d'avantage des catégories moins aisées parmi les cadres ou des professions intermédiaires. Les classes moyennes qui quittent le territoire d'Est Ensemble sont celles qui ont un apport suffisant pour acheter un bien à l'extérieur. Enfin il convient de rappeler que 82% des résidents d'Est Ensemble habitaient déjà le territoire 10 ans plus tôt, si bien que les évolutions sociologiques du territoire dépendent grandement de la situation de ces ménages stables.

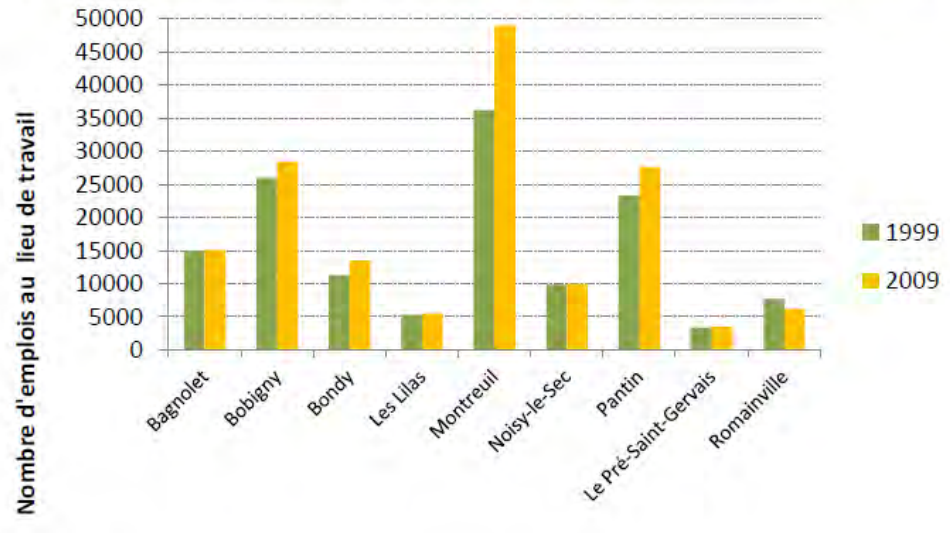
La population immigrée, nombreuse sur le territoire du fait d'un ancrage ancien et d'un apport renouvelé de population ne constitue pas un ensemble homogène. Une grande majorité est installée dans la vie active ou sont déjà à la retraite. Une fraction relativement importante d'entre eux est en situation précaire, du point de vue de l'emploi (20% de chômage) et/ou du logement (plus forte suroccupation). La présence d'un parc privé dégradé, avec marchands de sommeil, favorise l'installation de ménages ne bénéficiant pas de garanties pour un logement classique.

Les enjeux sont donc le traitement du parc obsolète, le développement d'une politique d'emplois de proximité, l'ouverture du marché aux classes moyennes qui subissent l'augmentation des prix de l'immobilier.

1.3.3 Tertiarisation de l'économie

Le diagnostic partagé (Attitudes Urbaines et Laurent Chalard Consultant) a démontré l'important mouvement de recomposition du pôle économique d'Est Ensemble, où l'accroissement des emplois s'accompagne d'un mouvement de remplacement des fonctions productives et industrielles par les fonctions tertiaires. Les éléments ci-dessous sont des extraits du rapport final.

Figure 15. L'évolution des emplois au lieu de travail des communes d'Est Ensemble



Laurent Chalard Consultant, Diagnostic partagé Est Ensemble 2012

« Concernant la CA Est Ensemble, comme pour la Seine-Saint-Denis, l'évolution du nombre d'emplois (+20 000 emplois) est relativement plus importante qu'à l'échelle nationale et qu'à l'échelle régionale entre 1999 et 2009, ce qui se traduit par une amélioration plus marquée du rapport actifs/emplois. Cela témoigne d'un dynamisme économique certain de ce territoire, devenu attractif pour les emplois, contrairement à la décennie précédente, où il en perdait.

Deux communes se distinguent par une très forte progression du nombre d'emplois et du rapport actifs/emplois entre 1999 et 2009 : Montreuil et Pantin, en limite de Paris, grandes bénéficiaires des délocalisations parisiennes, en particulier dans les quartiers bordant le périphérique. L'entreprise BNP Paribas qui a implanté une partie de ses services dans les Grands Moulins de Pantin restaurés en constitue l'exemple emblématique.

A contrario, Romainville, dont le tissu économique reposait historiquement sur l'industrie chimique, connaît une diminution sensible de 20 % de son nombre d'emplois entre 1999 et 2009, avec une réduction de 17 % du rapport actifs/emplois, qui s'explique par la poursuite de la désindustrialisation, accentuée dans les grandes métropoles comme Paris, et les gains de productivité dans les industries restantes. De fait, les soubresauts de la désindustrialisation ne se sont pas produits au même moment selon les communes et on assiste dans la période étudiée à la fin de cette phase historique, commencée pour certains il y a déjà plus de trente ans.

Concernant les autres communes, il est à signaler que Bondy et Bobigny ont aussi une évolution favorable de l'emploi au lieu de travail entre 1999 et 2009, c'est-à-dire une hausse de ses effectifs et de sa part, alors que pour les quatre autres (Noisy-le-Sec, Les Lilas, Bagnolet et le Pré Saint Gervais), l'emploi est stable et la fonction résidentielle croissante ».

« Dans la CA Est Ensemble, les évolutions apparaissent conformes à la tendance nationale, mais de manière encore plus accentuée. Les cadres au lieu de travail progressent de 63 % entre 1999 et 2009, soit une hausse considérable de 7 points de leur part dans l'emploi total, atteignant le taux de 23 % en 2009, supérieure à la moyenne nationale, mais inférieure à celle de la région Ile-de-France, puisque à l'échelle nationale, se constate une concentration des cadres en région parisienne, donc qui dit progression de l'emploi global, dit progression du nombre de cadres ».

« Enfin, les ouvriers et les artisans, commerçants, chefs d'entreprise diminuent sensiblement en volume et en pourcentage de l'emploi total. Ces évolutions témoignent d'une tertiarisation accentuée du territoire de la CA Est Ensemble, dont les emplois traditionnels apparaissent en déroute. Il y a désormais plus de cadres (36 000, augmentation de 14 000 unités) que d'ouvriers (29 000, diminution de 4 000 unités) travaillant sur son territoire ! »

Source : Diagnostic partagé, Laurent Chalard, Est ensemble 2012

Figure 18. Évolution des emplois ouvriers au lieu de travail des commu d'Est Ensemble

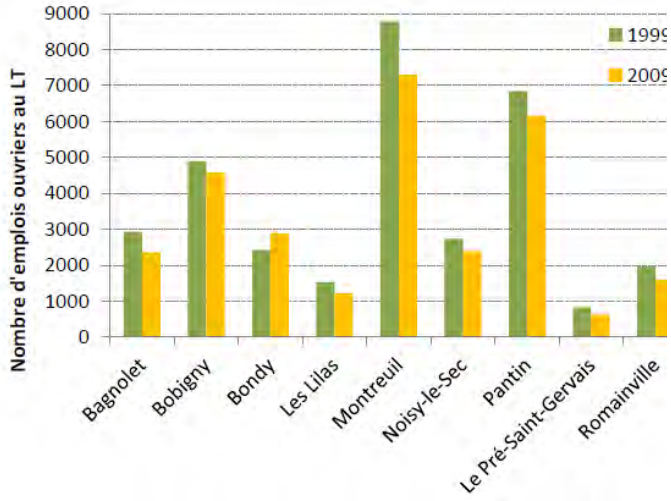
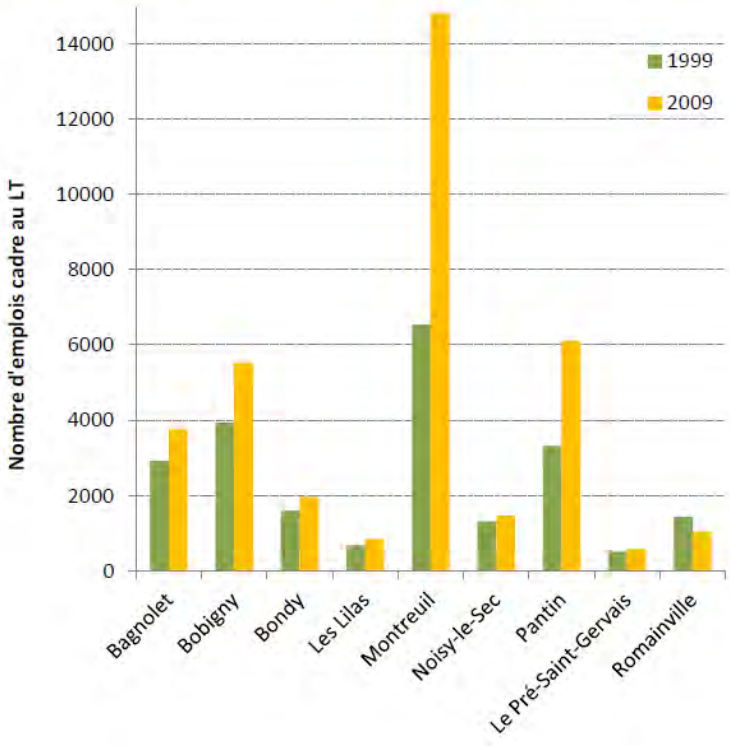


Figure 17. Évolution des emplois cadres et professions intellectuelles supérieures au lieu de travail des communes d'Est Ensemble



Laurent Chalard Consultant, Diagnostic partagé Est Ensemble 2012

Les professions intermédiaires représentent la catégorie la plus représentée sur le territoire (43 000 personnes, + 6500), à égalité avec les employés (43 000 environ, mais une progression moindre de 2 600).

- « L'emploi industriel au lieu de travail s'effondre totalement, ses effectifs diminuant de 39 % en 10 ans, pour toucher un niveau de 8 % en 2009, soit une diminution de 7 points depuis 1999. Cet indicateur confirme la désindustrialisation massive du territoire de la CA Est Ensemble, comme le reste de l'Ile-de-France. L'industrie a de moins en moins sa place dans les grandes métropoles. »

- « Le nombre d'emplois au lieu de travail dans le secteur de la construction progresse de 23 % entre 1999 et 2009, soit un peu moins fortement qu'au niveau national, mais plus qu'aux échelles régionale et départementale, témoignant localement d'un dynamisme certain, lié à la présence de chantiers. Leur part dans l'emploi total au lieu de travail augmente d'ailleurs d'1 point. »

- « Au niveau du secteur tertiaire, élément très positif, l'emploi tertiaire privé au lieu de travail progresse sensiblement en volume comme en pourcentage dans l'emploi total depuis 1999, pour atteindre 50 % en 2009, soit un taux supérieur à la moyenne nationale, même s'il reste inférieur à celui de l'Ile-de-France. Cette évolution témoigne d'une création d'emplois réelle, liée au secteur privé. Cependant, l'emploi public au lieu de travail progresse aussi du même ordre. »

Laurent Chalard Consultant, Diagnostic partagé Est Ensemble 2012

➢ **Résumé et enjeux liés à la tertiarisation de l'économie :**

Cette partie traitée par Laurent Chalard dans le diagnostic partagé montre l'importance du mouvement de recomposition du tissu économique, qui est en marche. Cette recomposition est relativement rapide, puisque le nombre d'emplois présents sur le territoire s'est accru plus rapidement que celui du nombre de logements.

Cette dynamique s'exprime d'avantage à Montreuil, Pantin et Bobigny. Dans les autres communes le nombre d'emploisz peut ne pas avoir évolué, indépendamment de la recomposition du tissu, voir subir une érosion (Romainville).

Cela induit donc une réponse aux besoins en logements supplémentaires, lorsque les emplois progressent fortement, afin de ne pas renforcer la tension qui s'exerce sur le marché de l'immobilier. Cela signifie privilégier des cibles de populations actives : des jeunes travailleurs aux cadres souhaitant s'installer, un partenariat à trouver avec les entreprises, les collecteurs du 1% patronal (Action logement).

Conclusion de la partie 1.1 : Une lisibilité et un équilibre du développement territorial

La conjonction du CDT (horizon 2028) et du PLH (première moitié du CDT) constitue une opportunité de fédérer les actions et de fortifier les partenariats

- Des potentialités de développement que recèle le tissu urbain, tant économiques que résidentiels, mis en exergue par les projets du Grand Paris,
- Une volonté de montage d'opérations novatrices, portée par les particuliers (habitat participatif) ou les villes via des projets de plus grande envergure,
- Un positionnement territorial d'Est Ensemble dans les réflexions habitat de la future Métropole.

Mais l'urgence d'intervention, pour le règlement de certaines situatutions de mal logement, et l'obligation de moyens supplémentaires, dans un contexte de redéfinition de la gouvernance territoriale, peuvent se contrarier.

De même le territoire, riche d'un passé industriel, doit se réinventer une identité, bien inscrite dans le terme de « fabrique urbaine » du CDT. Cette identité pour produire du sens doit prendre en compte le besoin de couture entre des tissus parfois très dissemblables d'un quartier à l'autre et de manière générale prendre en compte les besoins en logements et en emplois propres à ce territoire.

Enfin la question des équipements et de la préservation de la qualité de vie est au cœur de l'identité de ce territoire dans le futur, ce qui nécessite un pilotage important du projet ainsi engagé.

Plaine Commune, engagée dans un mouvement de politique communautaire de l'habitat depuis une décennie constitue un point de référence. De même l'identification des mouvements résidentiels dans un bassin d'habitat plus large doit permettre de mettre en œuvre les trajectoires résidentielles des ménages qui arrivent, séjournent et quittent le territoire, sans oublier de prendre en compte les populations plus captives dont les choix sont réduits

2. Une tension de marché qui s'exerce sur un tissu social modeste

Le positionnement à proximité de Paris du territoire, aujourd'hui terminus des lignes de métro, demain connexion entre le réseau parisien et de banlieue, fait d'Est Ensemble un territoire de développement à venir. L'enjeu est d'ancrer ce développement sur la société et le tissu urbain actuel. La valorisation immobilière a déjà précédé le projet communautaire d'aménagement et inscrit le PLH dans une perspective de développement des moyens et de maîtrise publique.

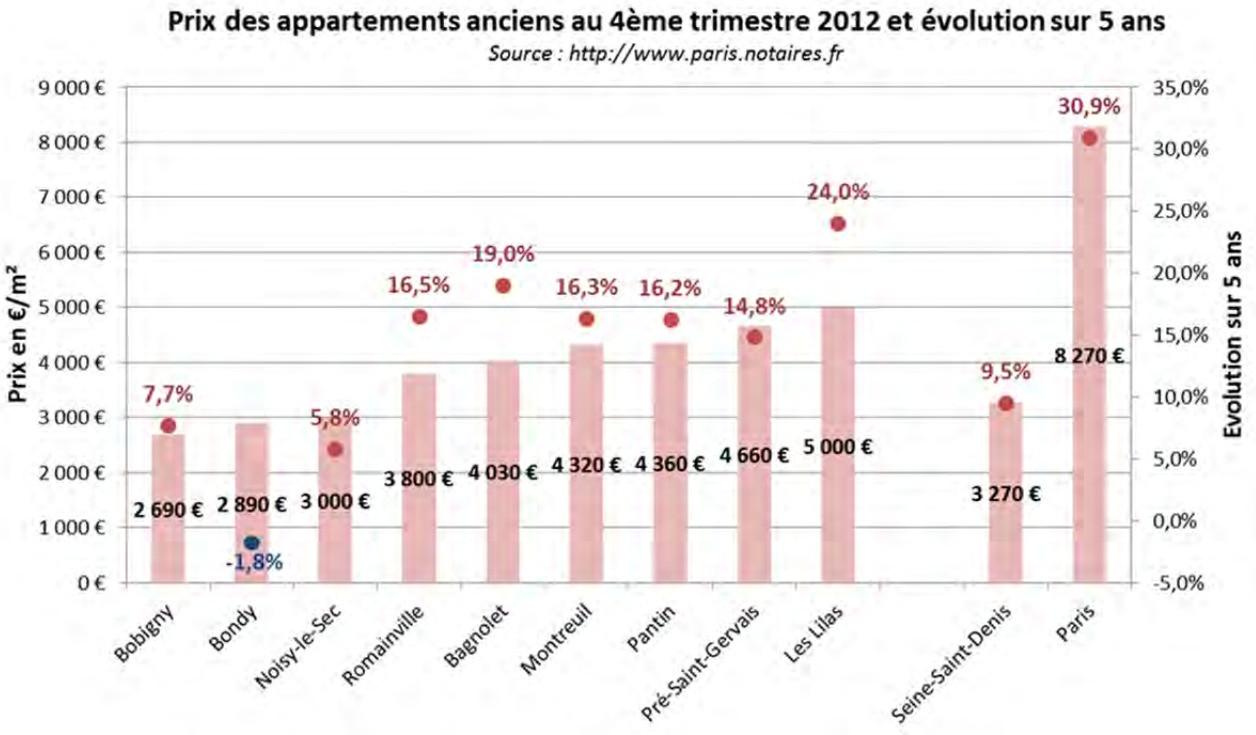
2.1 La valorisation du marché de l'immobilier

Les années 2000 ont été celle d'un accroissement du nombre de transactions et d'un doublement des prix en Ile-de-France. Cette évolution est d'autant plus aigüe à Est Ensemble, qu'il existe un différentiel de prix considérable de part et d'autre du périphérique. Si un différentiel de prix existe aussi entre les neufs communes, l'ensemble crée une échelle de valeurs propice à des marchés de report. Néanmoins les communes sont loin de proposer une offre homogène et certains tissus peuvent générer une sélectivité importante, faisant cohabiter biens propices à une valorisation et biens continuant de se dévaloriser.

2.1.1 Des prix allant du simple au double d'est en ouest

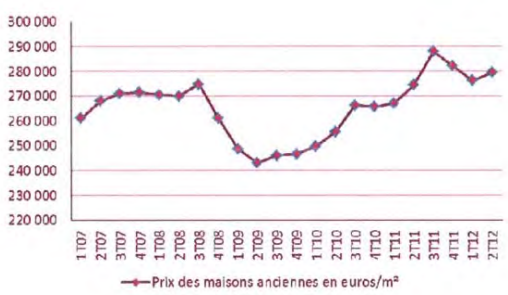
Les prix constatés à la vente pour le territoire d'Est Ensemble sont situés dans la tranche haute du marché de la Seine-Saint-Denis (histogrammes ci-dessous). Ils ont fortement augmenté (de 24% sur 5 ans aux Lilas par exemple) mais demeurent attractifs par rapport aux prix pratiqués dans le marché immobilier parisien (plus de 8 000 euros du m² et une croissance de 30% en 5 ans).

Prix dans le marché de la revente



Les éléments ci-dessous portent sur le marché à la revente du département. Sous le vocable « ancien » doit s'entendre cette situation de revente, qui peut concerner des biens construits dans les années 2000 comme au début du XXème siècle.

Les grands cycles du marché immobilier départemental depuis 2007

Marché à la revente départemental	Maisons « anciennes »	Appartements « anciens »
Evolution des prix depuis le 1er trimestre 2007		
Evolution des ventes depuis le 1er trimestre 2007		

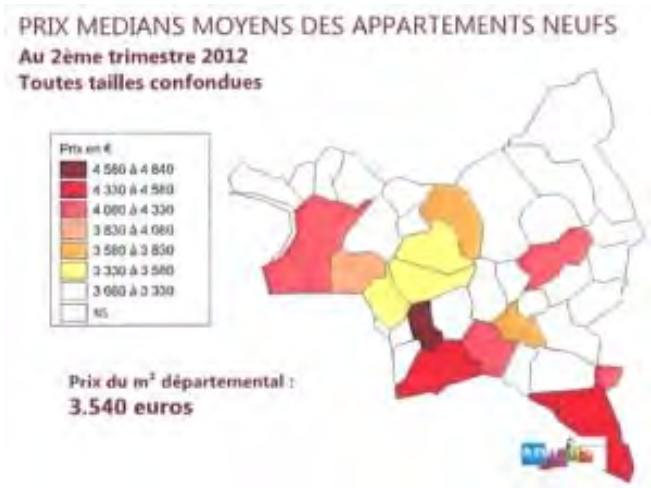
Source : ADIL 93, note accession semestrielle mars 2013

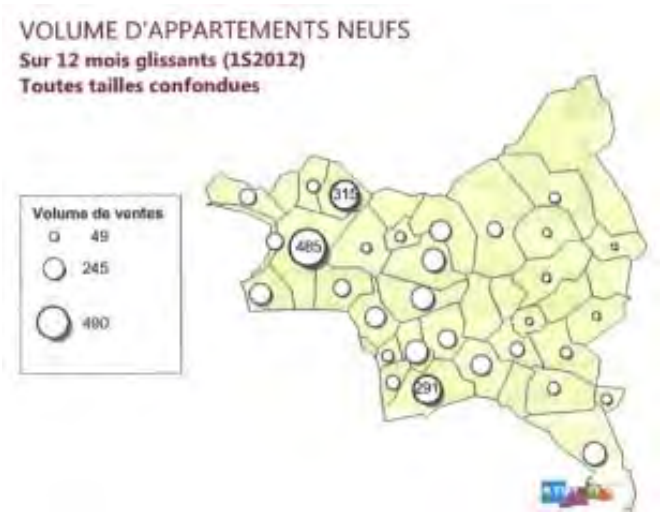
L'évolution des prix et du nombre de ventes depuis le premier trimestre 2007 peut être découpée en trois phases, avec un cycle de progression des prix sur des volumes de ventes importants jusqu'au troisième trimestre 2008, puis un effondrement des ventes et des prix à partir du quatrième trimestre 2008 en lien avec la crise bancaire qui se poursuit en 2009.

L'année 2010 est une année de reprise du marché, tant sur les volumes et les prix qui atteignent les valeurs de référence d'avant la crise. Depuis le troisième trimestre 2011, le volume des ventes se tasse et les prix se stabilisent.

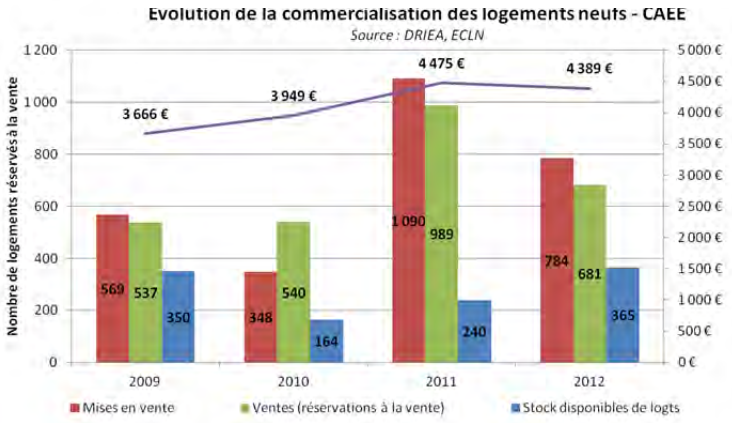
Les oscillations sont plus fortes sur le marché à la revente des maisons que sur celui des appartements, pour lequel l'évolution des prix est plus constante et moins heurtée.

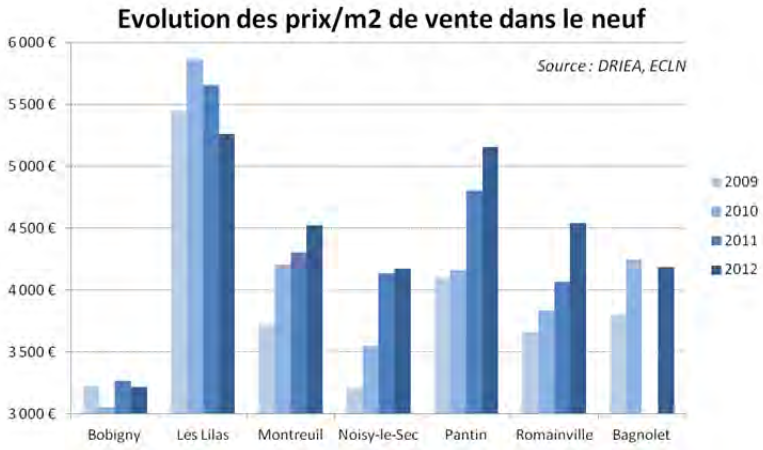
Le marché des logements neufs





Source : ADIL 93, note accession semestrielle n°17, mars 2013



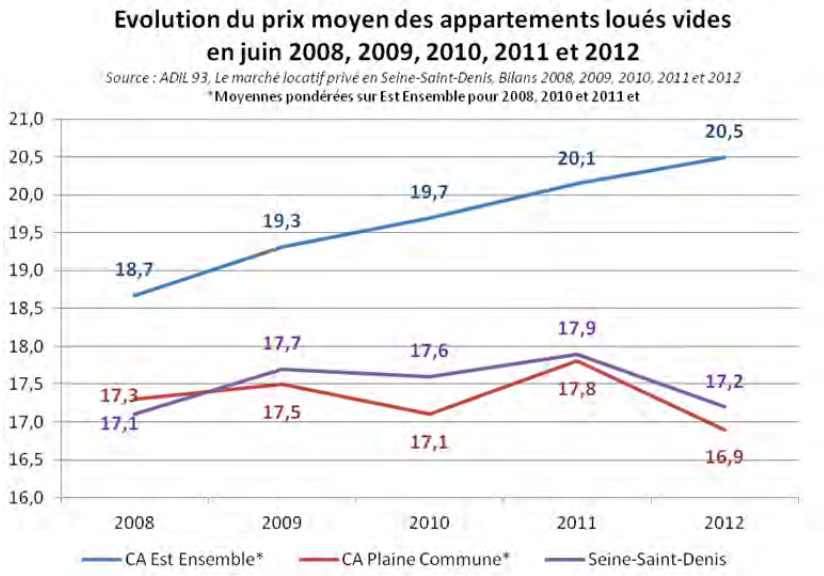


	Nb lgt mis en vente				Nb lgt réservés à la vente				Nb encours lgts proposés à la vente			
	2009	2010	2011	2012	2009	2010	2011	2012	2009	2010	2011	2012
Bobigny	219	40	40	102	193	88	43	95	71		32	
Bondy												
Les Lilas	0	25	156	11	36	35	143	16		0		
Montreuil	72	114	444	285	96	129	442	252	64	40	42	56
Noisy-le-Sec	56	0	136	69	29	57	121	43	58			46
Pantin	17	19	146	13	62	38	125	21			20	13
Le Pré-Saint-Gervais												
Romainville	110	119	103	184	76	107	102	163	39	57	59	86
Bagnolet	76	31		94	45	68		73				104
CA Est Ensemble	569	348	1090	784	537	540	989	681	350	164	240	365
Reste 93	*550*	*348*	*1025*	*758*	*537*	*522*	*976*	*663*	*232*	*97*	*153*	*305*
Seine-Saint-Denis	**1883**	**2406**	**3482**	**4169**	**2530**	**2529**	**2787**	**3500**	**1008**	**888**	**1505**	**2339**

Source : DRIEA, ECLC

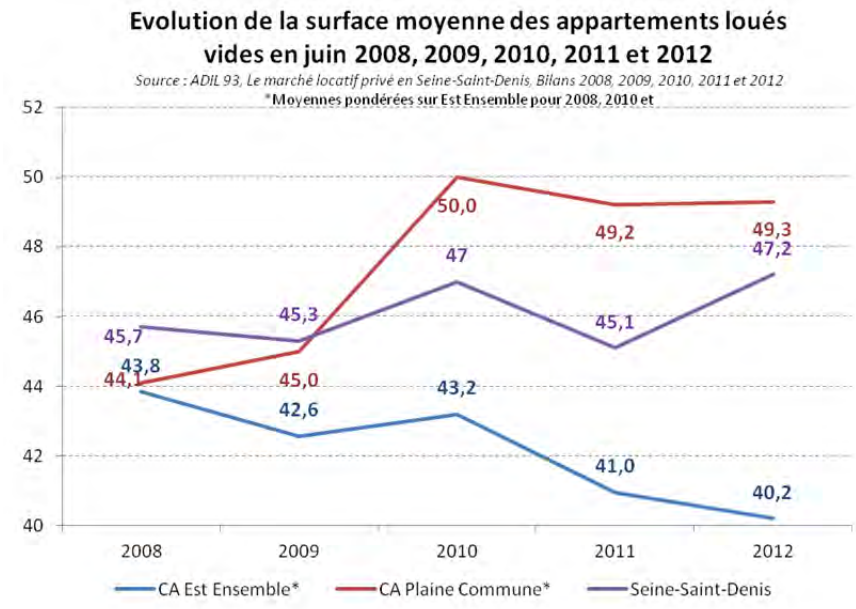
Le prix dominant des appartements neufs, selon les sources (ADIL, Crédit Foncier ou promoteurs pour la source ECLN) est d'environ 4 500€ du m². La segmentation du marché respecte la hiérarchisation des marchés dans l'ancien, assez importante entre le plateau, les faubourgs (plus valorisés, le plateau et la plaine, moins valorisée). Néanmoins dans le détail les prix de l'immobilier sont relativement plus tenus à Montreuil (4 500€ du m2 avec des valeurs qui ont augmenté de 250 euros entre 2010 et 2012), qu'aux Lilas et à Pantin (plus de 5 000€ et augmentation de plus de 1 000€ depuis 2010). Enfin le faible nombre de logements proposés à la vente n'indique pas de difficulté particulière de commercialisation dans les communes, même si l'augmentation en 2012 peut être un signe de plus grande difficulté dans un contexte de crise économique.

Le marché locatif privé



Valeur marché et Evolution 1an (%)		
BAGNOLET	18,3	(-4,7)
BONDY	14,6	(0,9)
BOBIGNY	15,4	(-1,5)
Le Pré-Saint-Gervais		
LES LILAS	18	(2,6)
MONTREUIL	14,5	(-6,4)
NOISY LE SEC	12,3	(-6,6)
PANTIN	17,1	(-1,6)
Romainville		
CA EST ENSEMBLE	**15,7**	**(-3,1)**
{CA} PLAINE COMMUNE	12,6	(-3,8)
VINCENNES	20,7	(-5,8)
PARIS	23,9	(-2,8)

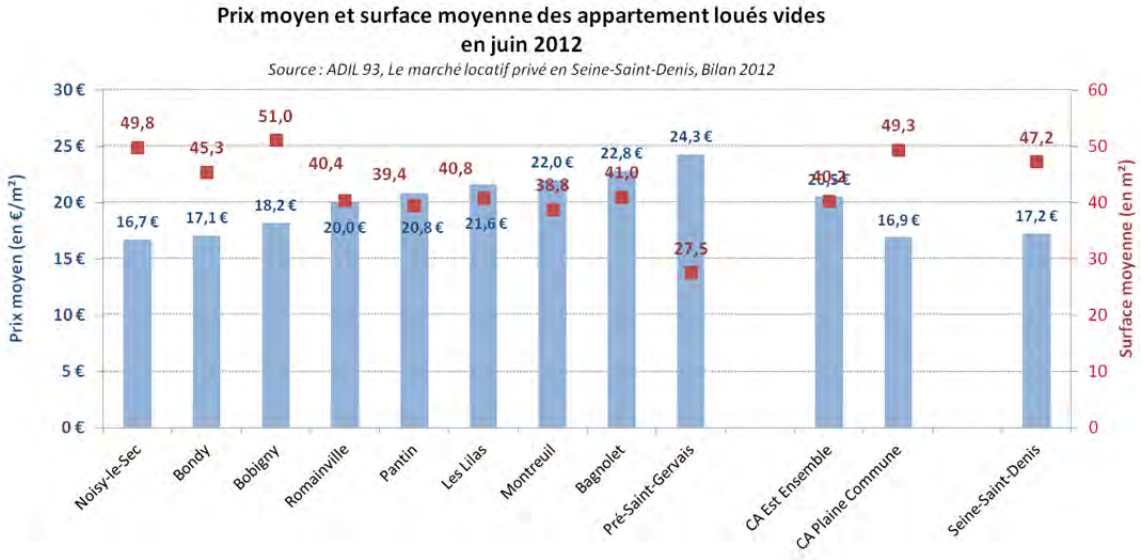
Source : CLAMEUR 2014



Le sondage effectué chaque année par l'ADIL porte sur les annonces faites sur deux sites internets (Seloger.com et Particuliers à Particuliers) et intègre les charges (contrairement à Clameur). Il montre jusqu'en 2012 une vive augmentation des prix sur Est Ensemble, augmentation remise en cause en 2013 comme le montre Clameur.

La baisse des surfaces des appartements loués sur Est Ensemble s'explique par la mise sur le marché de biens locatifs Scellier (petites surfaces de manière générale) mais témoigne aussi d'une adaptation du marché aux revenus des ménages.

Le classement des communes selon les prix à la location montre sans surprise l'importance de la présence des lignes de métro dans les communes.



Détail des appartements mis à la location vides (Source ADIL 93, enquête 2012)

CA Est-Ensemble					
Taille des	Nombre	Part de l'offre	Surface moyenne	Loyer moyen	Prix moyen
T1	166	27,7%	25,7	642,6	25,6
T2	261	26,4%	39,6	816,5	20,4
T3	121	23,0%	60,7	1.103,5	18,2
T4	28	18,1%	NS	NS	NS
T5 et +	7	30,4%	NS	NS	NS
GLOBAL	583	25,4%	43,3	871,6	20,2

Le marché à la location de logements est fortement porté sur les petites typologies (53% des annonces contre 49% à Plaine Commune), avec des loyers mensuels à moins de 1 000€, malgré des valeurs au m² très élevées.

Les charges sont relativement stables (entre 1,8 et 2,4€ du m² selon les communes du département) et constituent 10% du loyer en moyenne.

Seine-Saint-Denis		Appartements proposés vides					
Commune	Nombre d'offres	Loyer moyen hors charges	Charges moyennes	Loyer moyen charges comprises	Prix en €/m² hors charges	Prix en €/m² des charges	Prix en €/m² charges comprises
Aubervilliers	46	736,8	73,2	810,0	18,7	1,9	20,5
Aulnay-sous-Bois	34	684,9	74,1	759,0	17,2	1,9	19,0
Epinay-sur-Seine	52	676,2	118,4	794,6	13,6	2,4	15,9
Gagny	35	738,5	94,6	833,1	15,2	1,9	17,1
Lilas (Les)	40	790,4	94,2	884,6	20,3	2,4	22,7
Livry-Gargan	58	633,0	78,2	711,2	15,4	1,9	17,3
Montreuil	75	869,3	87,5	956,8	18,7	1,9	20,6
Neuilly-Plaisance	33	799,4	65,3	864,7	18,4	1,5	19,9
Noisy-le-Grand	105	716,6	73,1	789,7	16,6	1,7	18,3
Pantin	55	838,3	91,7	930,0	19,8	2,2	22,0
Pavillons-sous-Bois (Les)	40	663,3	72,8	736,1	16,7	1,8	18,5
Raincy (Le)	41	802,0	92,3	894,3	16,4	1,9	18,3
Rosny-sous-bois	46	714,4	91,5	805,9	16,2	2,1	18,2
Saint-Denis	75	784,7	83,5	868,2	16,4	1,7	18,1
Saint-Ouen	47	837,4	66,8	904,2	19,0	1,5	20,5

- **Résumé et enjeux liés à la valorisation du marché de l'immobilier :**

Le marché de l'immobilier se situe dans un contexte de hausse depuis une décennie, remise en question ponctuellement en 2009 par la crise bancaire, mais avec une reprise des transactions et de la hausse des prix jusqu'en 2012.

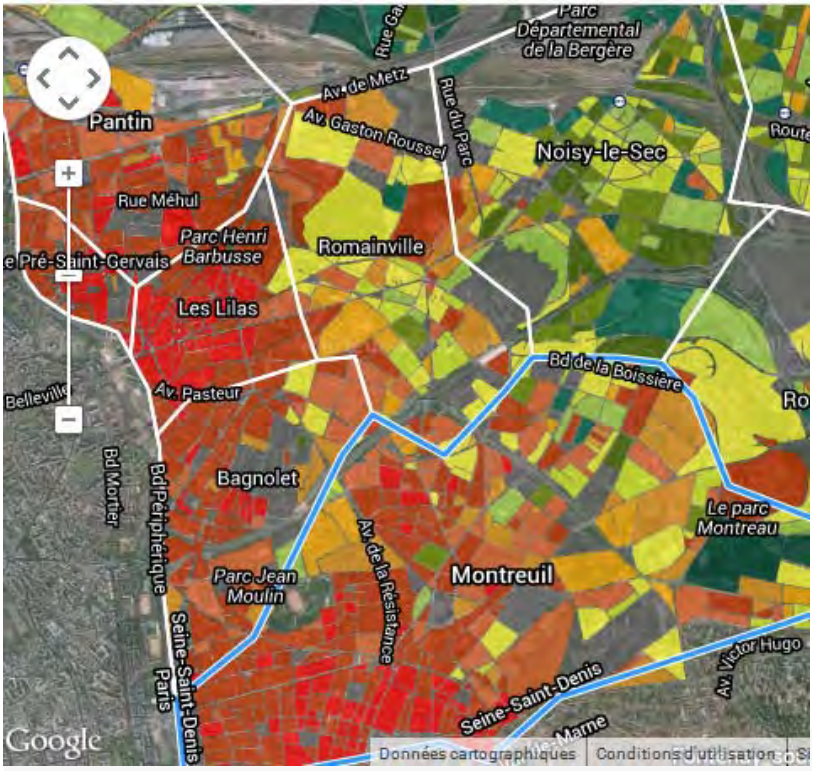
Depuis 2013, les prix se stabilisent voir baissent légèrement à la location comme à la vente. Le nombre de logements neufs mis à la vente et n'ayant pas trouvés encore d'acheteurs a par ailleurs légèrement augmenté.

Cette hausse des prix s'explique à la fois par l'arrivée sur le marché des enfants des *baby boomers*, la faible construction en Ile-de-France et les facilités bancaires. Elle s'explique dans le locatif aussi par l'arrivée sur le marché des produits défiscalisés, avec une volonté de retour sur investissement très forte (petites surfaces pour minimiser l'investissement et loyers maximisés pour rembourser le prêt).

La desserte en transports en commun a une influence sur la hiérarchie des prix, même si dans le neuf on perçoit l'influence de la négociation entre les villes et les opérateurs et la fixation de prix de référence.

Compte tenu des projets de transport, l'enjeu de maîtrise des prix sur le neuf est considérable. Dans le marché ancien (location ou accession) les possibilités de régulation des prix sont plus réduites, dans l'attente de la mise en œuvre de la loi Duflot et d'une plus grande mise sur le marché de logements neufs venant concurrencer l'ancien.

2.1.2 De fortes disparités entre les quartiers des communes



La formation des prix de l'immobilier répond à une logique de proximité des arrondissements parisiens, qu'elle soit physique (quartiers limitrophes du périphérique) ou liée à un réseau de transport en commun (métro).

Les prix sont néanmoins déterminés par la qualité du bâti et le type de tissu. Par exemple sur Montreuil les quartiers proches de Vincennes bien que plus excentrés sont plus chers.

On remarque aussi le faible nombre de quartiers intermédiaires. La coupure du plateau est très nette.

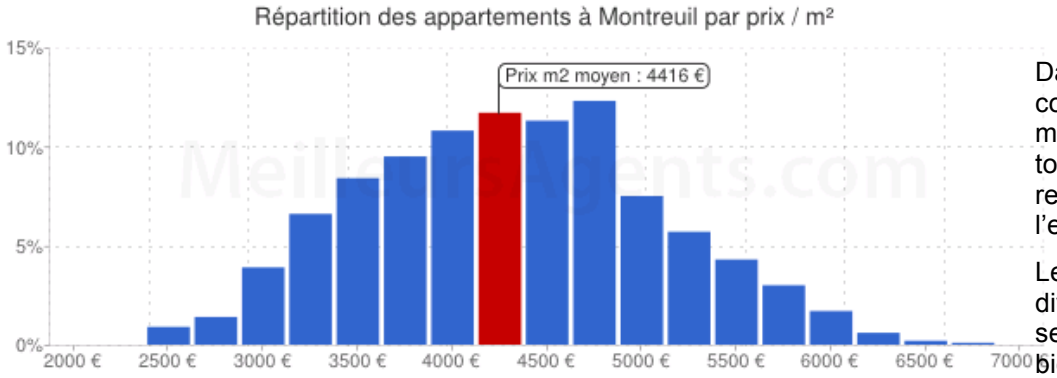
Néanmoins les niveaux de prix sont plus élevés que ceux de Plaine Commune.

La situation de Plaine Commune est très différente, avec un tissu faubourien souvent moins dense. Le différentiel avec Paris est néanmoins comparable avec Est Ensemble (entre 3000 et 4000 euros), dans la mesure où les quartiers de paris limitrophes sont parmi les moins chers de la capitale.

Sur Saint-Ouen on retrouve des valeurs autours de 3 500 euros du m², mais qui sont celles des Hauts des quartiers les moins côtés et les plus excentrés d'Est Ensemble

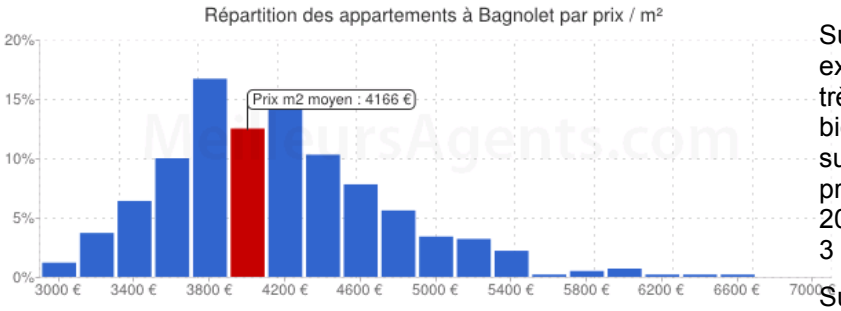
2.1.3 Des marchés qui peuvent être dans certains cas hétérogènes

Sur les pages suivantes, les graphiques (issus du site Meilleursagents.com) sont positionnés selon l'axe des abscisses, pour identifier les différences de valeurs dans les communes et l'étalement de la gamme des produits immobiliers (peu valorisés à très valorisés) dans chacune d'elles.



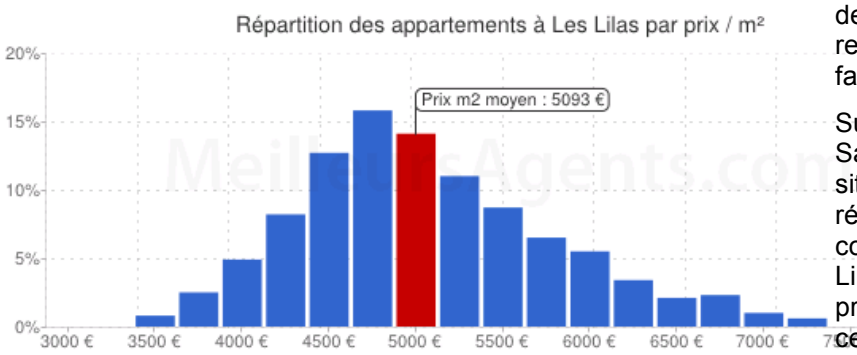
Dans chacune des communes, les médianes ne sont pas toujours représentatives de l'ensemble du marché.

Le marché est en effet divisés en segments, selon la qualité des biens.

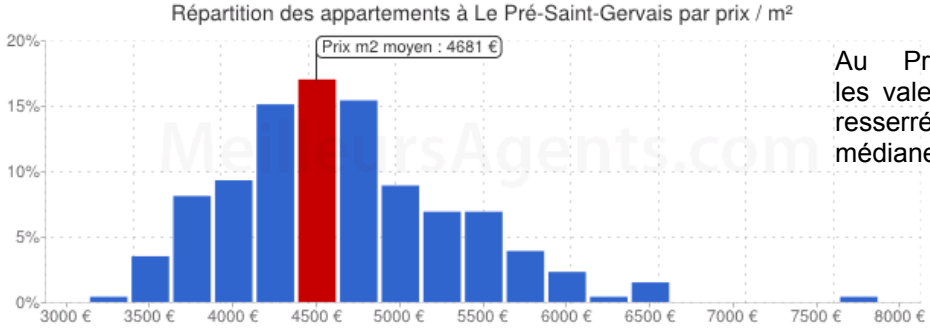


Sur Montreuil par exemple le marché est très dispersé : les biens y sont distribués sur une fourchette de prix très large (plus de 20% du marché à 3 500 euros et moins).

Sur Bagnolet les biens vendus sur le marché sont positionnés sur des valeurs plus ressérées et plus faibles qu'à Montreuil.

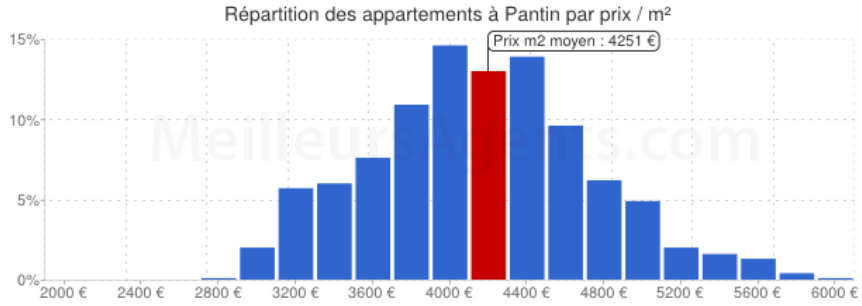


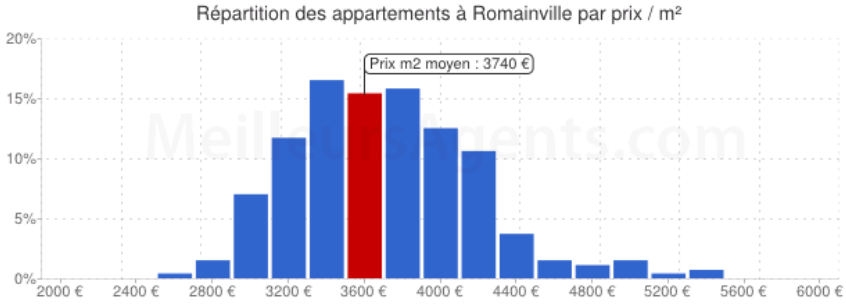
Sur les Lilas et le Pré-Saint-Gervais les situations ne sont pas réellement comparables : aux Lilas la fourchette de prix est très large et cela s'explique par des biens aux valeurs très élevées dans l'échelle de prix.

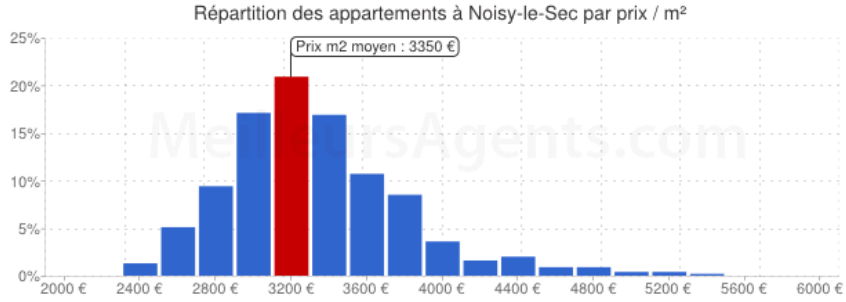


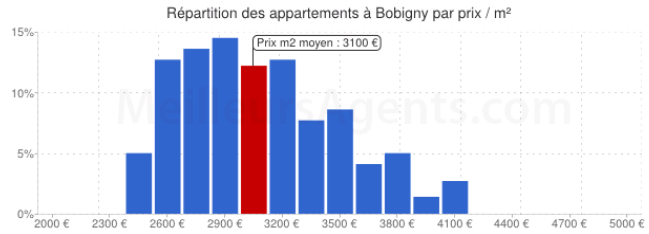
Au Pré-Saint-Gervais les valeurs sont assez resserrées autour de la médiane.

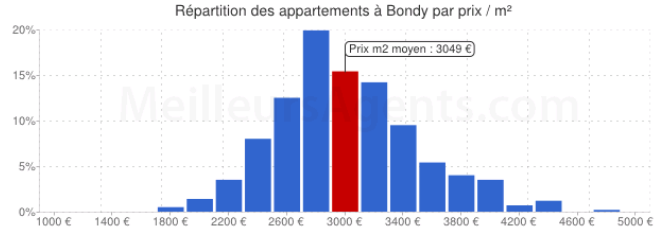
A Pantin, les biens vendus s'échellonnent aussi sur une échelle large, même si 45% des biens se situent entre 4 000€ et 4 500€


Répartition des appartements à Pantin par prix / m²
Prix m2 moyen : 4251 €
15%
10%
5%
0%
2000 €
2400 €
2800 €
3200 €
3600 €
4000 €
4400 €
4800 €
5200 €
5600 €
6000 €


Répartition des appartements à Romainville par prix / m²
Prix m2 moyen : 3740 €
20%
15%
10%
5%
0%
2000 €
2400 €
2800 €
3200 €
3600 €
4000 €
4400 €
4800 €
5200 €
5600 €
6000 €


Répartition des appartements à Noisy-le-Sec par prix / m²
Prix m2 moyen : 3350 €
25%
20%
15%
10%
5%
0%
2000 €
2400 €
2800 €
3200 €
3600 €
4000 €
4400 €
4800 €
5200 €
5600 €
6000 €


Répartition des appartements à Bobigny par prix / m²
Prix m2 moyen : 3100 €
15%
10%
5%
0%
2000 €
2300 €
2600 €
2900 €
3200 €
3500 €
3800 €
4100 €
4400 €
4700 €
5000 €

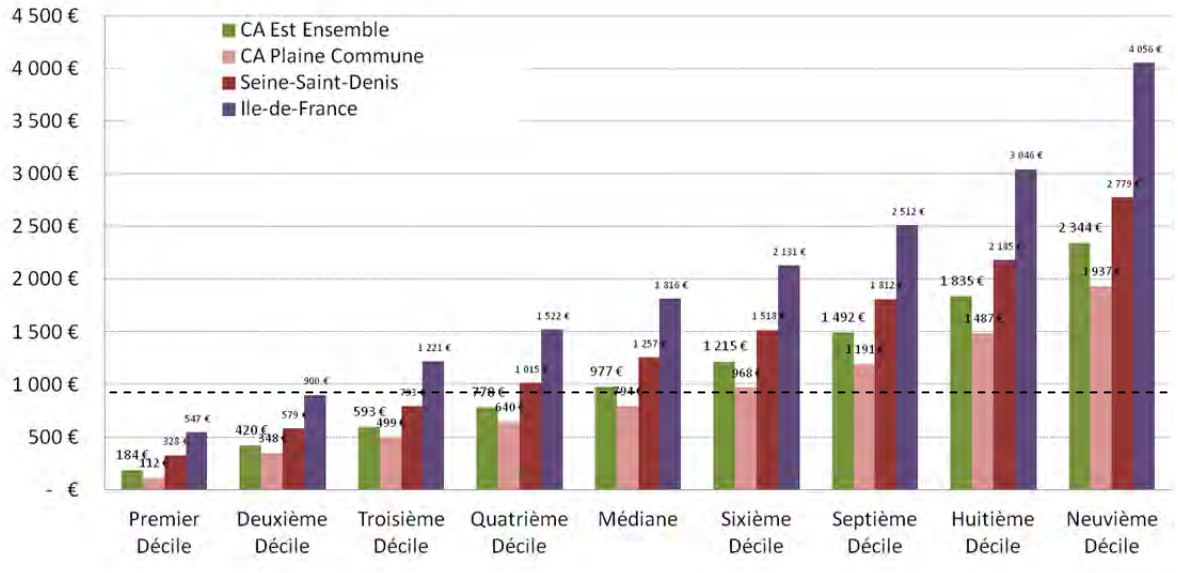

Répartition des appartements à Bondy par prix / m²
Prix m2 moyen : 3049 €
20%
15%
10%
5%
0%
1000 €
1400 €
1800 €
2200 €
2600 €
3000 €
3400 €
3800 €
4200 €
4600 €
5000 €

➢ **Résumé et enjeux liés à la valorisation du marché de l'immobilier :**
De fortes différences de prix liées à l'hétérogénéité du tissu urbain dans les communes. Un risque d'accroissement de ces différences par la déqualification du parc ancien devant la concurrence du parc plus récent. Un enjeu de traitement des marchés les moins valorisés, tant en réhabilitation qu'en renouvellement urbain dans le cadre d'opérations d'aménagement.
Un enjeu de substitution d'un marché populaire existant dans certaines communes par un marché aux niveaux de prix similaires mais sur des biens à meilleur rapport qualité-prix.

2.2 Une précarité économique et sociale durable dans un contexte de valorisation du marché

La population d'Est Ensemble apparait sur bien des points plus modeste qu'en moyenne dans le département. Cette précarité n'est pas circonscrite au parc social, malgré son poids dans le parc de logements. La tradition d'accueil résidentiel pour les ouvriers et les employés est contrariée par l'évolution de la structure de l'emploi et la valorisation du marché de l'immobilier.

2.2.1 40% des habitants ont déclaré un revenu inférieur au seuil de pauvreté

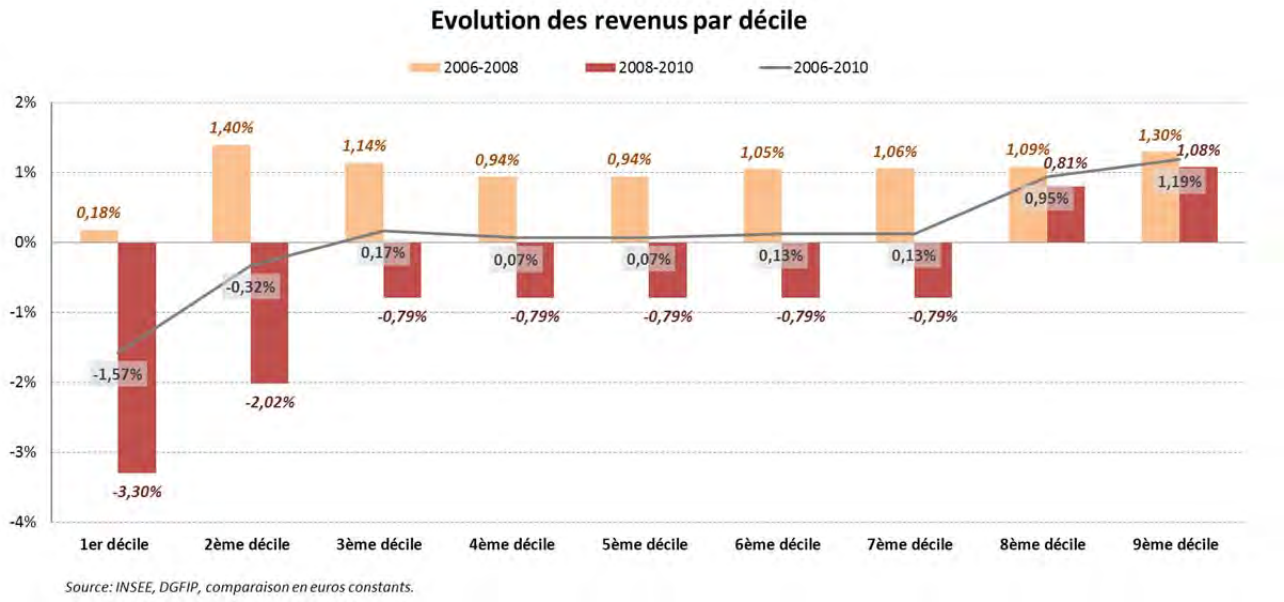


Le seuil de pauvreté est de 964€ par personne.

Source : INSEE, DGI (revenus déclarés 2011)

Des revenus supérieurs à ceux de Plaine-Commune, quelques soient les déciles, mais inférieurs à la moyenne départementale, également quelque soit le niveau de revenu. A Plaine commune 50% de la population vit sous le seuil de pauvreté, contre 40% à Est Ensemble.

Les revenus les moins élevés (déciles 1 et 2) ont accusé une baisse plus importante entre 2008 et 2010, et sont les seuls à avoir diminué depuis 2006 (-0,32% par an pour le deuxième décile) alors que les autres déciles ont vu leurs revenus stagner sur cette période. Ce sont les populations les plus précaires qui sont les premières à être frappées par la crise.



Source: INSEE, DGFIP, comparaison en euros constants.

La part des demandeurs d'emploi (part de Demandeurs d'Emplois en Fin de Mois et des actifs à temps partiel) donne une seconde indication le niveau de précarité plus important qu'en moyenne dans le département.

	Population de plus de 15 ans en 2009	Nombre de DEFM - catégorie A		Part de DEFM - catégorie A		Part des ménages sous le seuil de pauvreté	Part des actifs à temps partiel
		Fin 2009	Fin 2011	Fin 2009	Fin 2011		
Bagnolet	26 840	1 890	2 136	7,0%	8,0%	> 40%	18,4%
Bobigny	36 912	3 047	3 430	8,3%	9,3%	> 40%	14,8%
Bondy	41 092	3 018	3 273	7,3%	8,0%	> 40%	15,6%
Les Lilas	18 212	1 052	1 216	5,8%	6,7%	< 20%	16,3%
Montreuil	82 034	6 535	6 691	8,0%	8,2%	20 < 40%	17,1%
Noisy-le-Sec	30 464	2 095	2 519	6,9%	8,3%	20 < 40%	13,7%
Pantin	41 341	3 253	3 579	7,9%	8,7%	20 < 40%	16,9%
Le Pré-Saint-Gervais	14 320	971	1 056	6,8%	7,4%	20 < 40%	17,0%
Romainville	20 024	1 443	1 669	7,2%	8,3%	20 < 40%	17,8%
CA EE	**311 240**	**23 304**	**25 569**	**7,5%**	**8,2%**	**20 < 40%**	**16,4%**
Seine-Saint-Denis	1 181 082	81 793	91 802	6,9%	7,8%	20 < 40%	15,3%
Ile-de-France	9 436 079	493 928	531 622	5,2%	5,6%	< 20%	14,5%

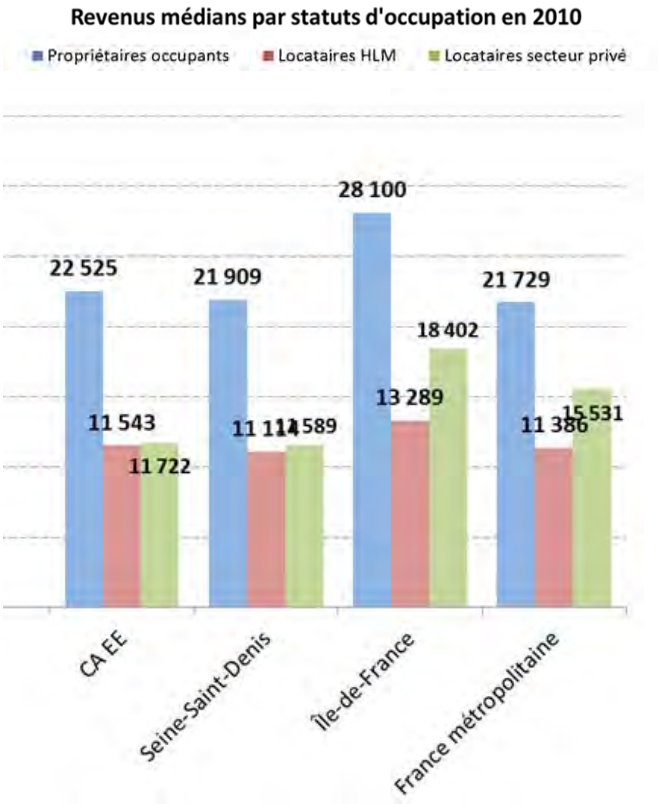
Source: INSEE RP 2009.

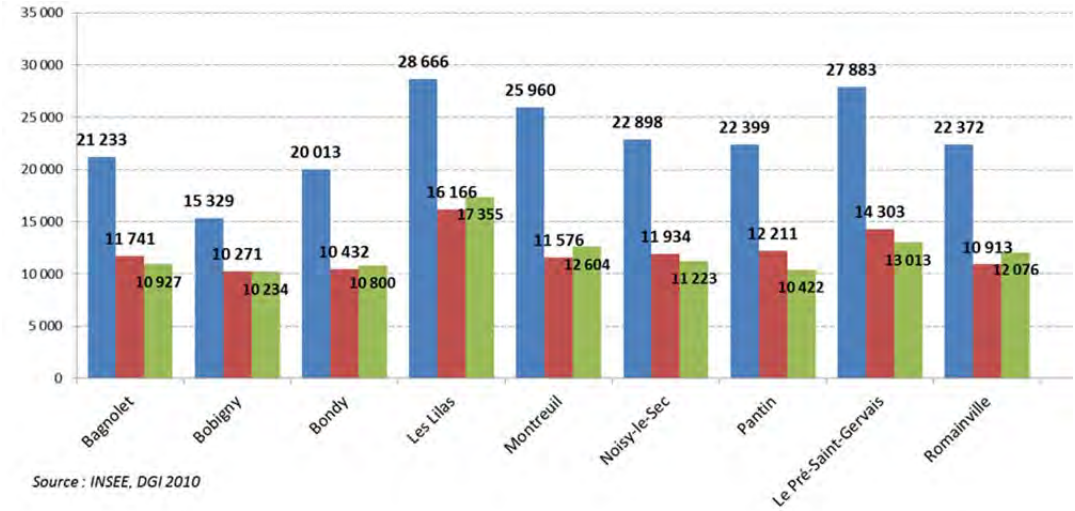
Les indicateurs économiques et sociaux tendent vers un renforcement de la situation de précarité pour une partie de la population du territoire.

Quelle offre de logement correspond aux situations les plus précaires ?

2.2.2 La précarité des revenus dans les parcs de logements

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 équivalents aux locataires du parc locatif social à l'échelle de la CA, avec des variations à l'échelle communale.



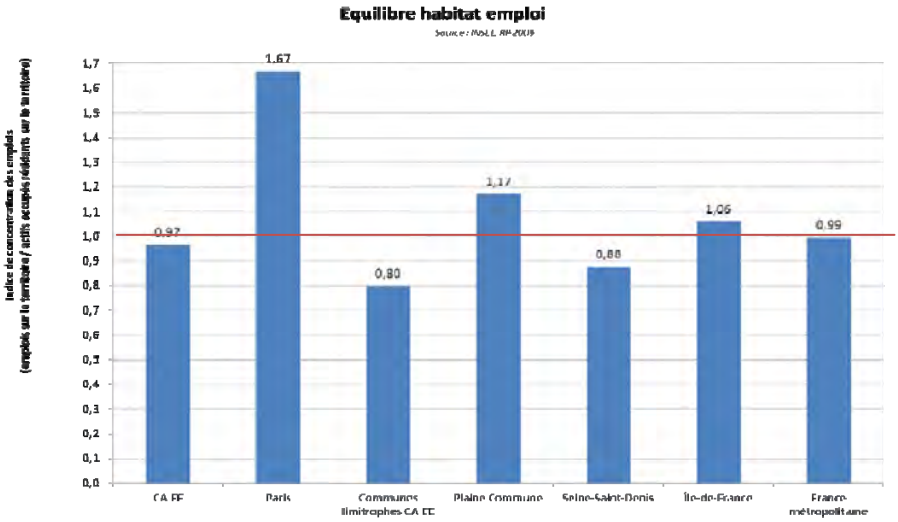


Source : INSEE, DGI 2010

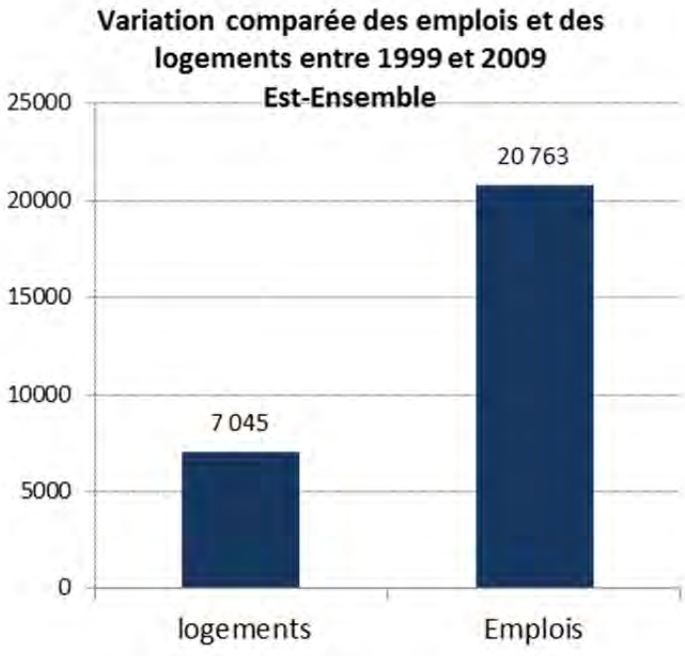
➔ Une attention particulière doit être portée sur le parc locatif privé, souvent ancien, et qui peut être le lieu de situations de mal-logement au vu du niveau de revenus dans ce segment du parc… y compris dans les communes où le parc social est très développé.

2.2.3 Une fonction résidentielle du territoire pour les employés et les ouvriers, en recul ?

Sur le territoire d'Est Ensemble, il existe près d'un emploi pour un actif occupé résidant en 2009. Cet équilibre est relatif, il ne signifie pas que toutes les personnes travaillant sur le territoire logent sur Est Ensemble, mais il signifie qu'il n'y a pas un équilibre entre la fonction résidentielle et la fonction économique. Cet équilibre n'est pas atteint ni dans les communes limitrophes ni en Seine-Saint-Denis, qui ont un statut résidentiel qui domine sur la fonction économique. A l'inverse on constate un surcroît des emplois sur Paris et dans une moindre mesure Plaine Commune, où la fonction économique prime et peut contraindre les choix résidentiels des actifs travaillant sur le territoire.

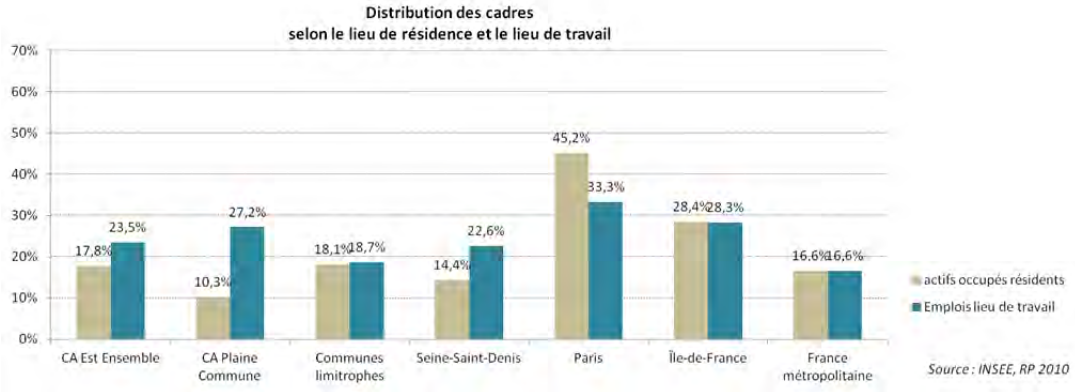


L'indice de concentration de l'emploi ou taux d'attraction de l'emploi désigne le rapport entre le nombre d'emplois offerts dans une commune et les actifs ayant un emploi qui résident dans la commune. On mesure ainsi l'attraction par l'emploi qu'une commune exerce sur les autres.

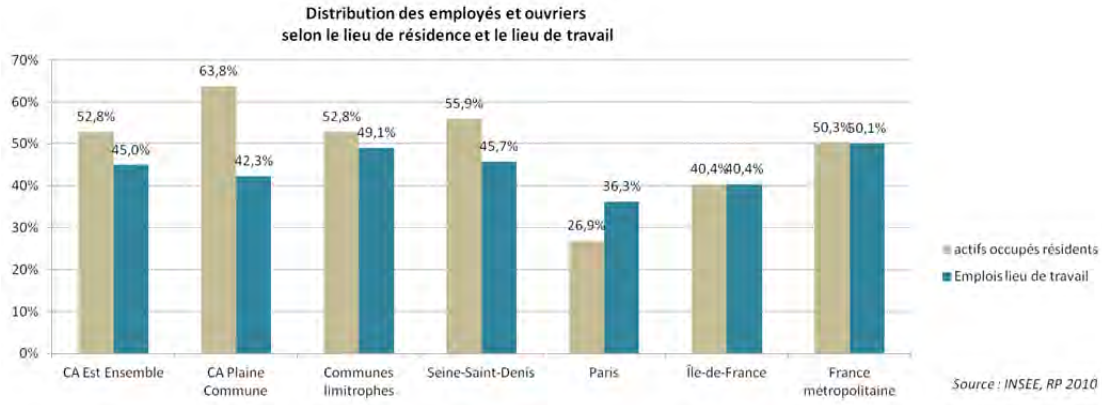


Entre 1999 et 2009, le territoire de la CA EE a connu :

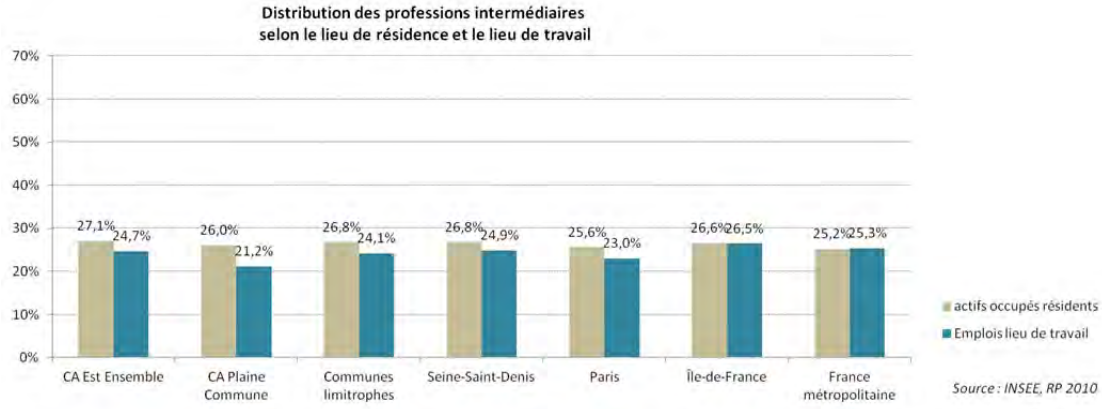
- un accroissement des emplois de 2 000 unités par an,
- parallèlement une construction moyenne de 1 200 log. par an
- et un accroissement du stock de 700 unités par an…
- … facteur d'accentuation de la tension sur le marché de l'immobilier.



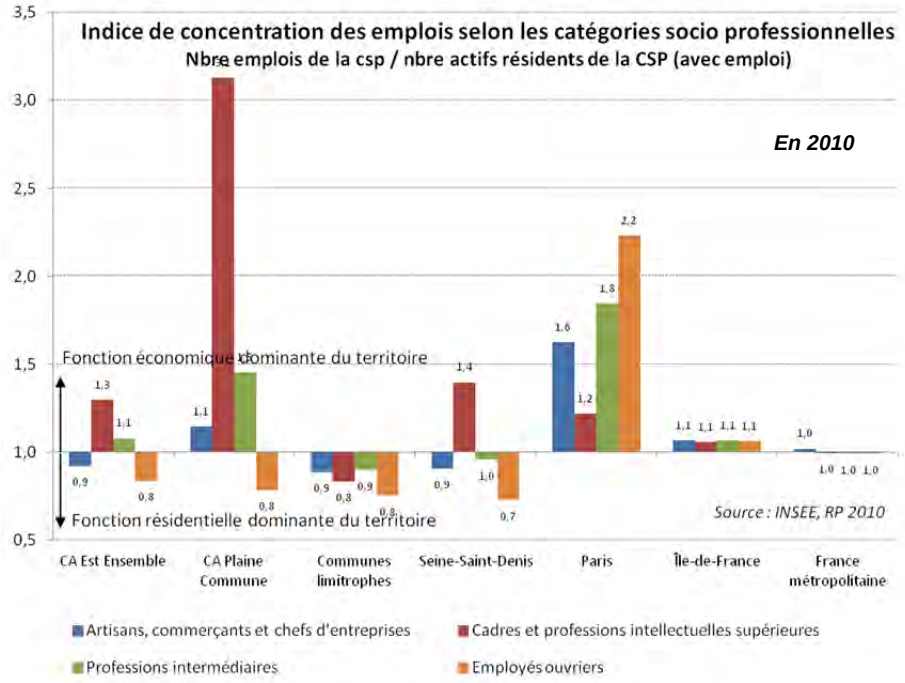
La part des cadres parmi les résidants est légèrement supérieure à la moyenne nationale, mais bien supérieure sur le plan des emplois. Néanmoins dans les deux cas, cette part est inférieure à la moyenne régionale. La part des emplois cadres à Est Ensemble est équivalente à celle du département, mais ils sont plus nombreux à s'y loger en proportion que dans le département. Le décrochage logements / emplois est bien moins marqué qu'à Plaine Commune.



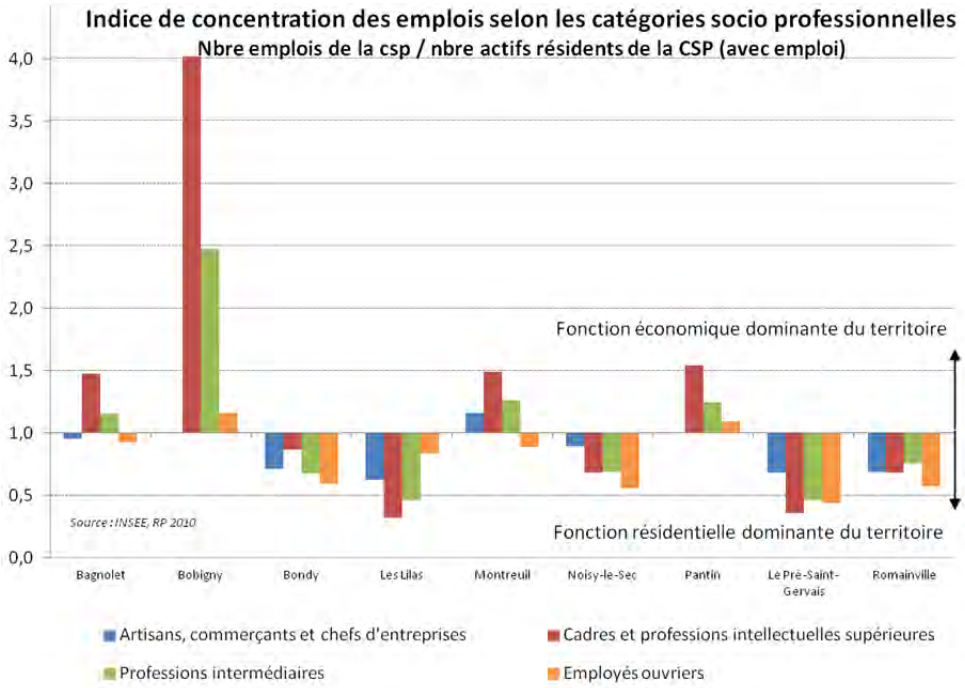
La spécificité d'accueil des habitants employés ou ouvriers est propre au département, mais dans des proportions qui demeurent proches de la moyenne nationale… ce qui n'est pas le cas sur le plan des emplois, dont le taux est inférieur à la moyenne nationale, dans le département, comme à Est Ensemble et Plaine Commune. Les ouvriers et employés de Seine-Saint-Denis sont donc partagés selon des pôles d'emplois parfois lointains.



La distribution des emplois et des logements est plus resserrée sur les catégories intermédiaires. A part d'emplois équivalente à celle des cadres, ils sont plus nombreux que ces derniers à y résider.



Si l'on compare les volumes emplois / résidence des catégories socio professionnelles, un déficit d'emplois d'artisans, commerçants, chefs d'entreprises et d'employés – ouvriers est constaté sur Est Ensemble. A l'inverse Est Ensemble enregistre un surcroit d'emplois et donc un déficit de logements sur les cadres et professions intermédiaires. Mais ces déséquilibres sont moins marqués que sur Plaine Commune. Ces indices ont peu évolué entre 1999 et 2010, hormis sur les artisans et commerçants où la fonction est devenue plus résidentielle qu'économique.



Bagnolet, Bobigny, Pantin et Montreuil comptent plus d'emplois que d'actifs avec emplois résidents, surtout pour les cadres et professions intermédiaires… mais certains logent probablement déjà dans les autres communes ;

Evolution de la part des CSP résidents entre 1999 et 2010	Cadres et professions intellectuelles supérieures	Professions intermédiaires	Employés ouvriers
Bagnolet	5,8%	-0,1%	-1,5%
Bobigny	4,0%	-0,5%	-0,3%
Bondy	1,7%	0,6%	-0,5%
Les Lilas	3,5%	1,2%	-2,5%
Montreuil	4,1%	0,3%	-1,6%
Noisy-le-Sec	2,7%	0,5%	-0,5%
Pantin	3,7%	0,5%	-1,2%
Le Pré-Saint-Gervais	3,4%	-0,2%	-1,1%
Romainville	5,3%	0,9%	-1,3%
CA Est Ensemble	3,9%	0,4%	-1,1%
CA Plaine Commune	2,8%	0,4%	-0,5%
Communes limitrophes	2,5%	0,3%	-0,8%
Seine-Saint-Denis	2,8%	0,5%	-0,8%
Paris	1,7%	-0,1%	-1,9%
Île-de-France	2,1%	0,3%	-1,2%
France métropolitaine	2,2%	0,8%	-0,7%

Source INSEE, RP 2010 et 1999

La progression de la part des résidents cadres est supérieure à la moyenne nationale et régionale…

… celle des professions intermédiaires est supérieure à la moyenne régionale, mais inférieure à la moyenne nationale…

… la baisse de la part des employés ouvriers est plus forte que celle enregistrée sur le plan national, laquelle traduit une destruction d'emplois et non une difficulté résidentielle. Une partie de cette baisse est donc imputable à une perte d'emplois de ce type, ce qui explique le taux de chômage élevé sur Est Ensemble.

- **Résumé et enjeux liés à la situation socio économique de la population dans un contexte de valorisation du marché de l'immobilier :**

  La population d'Est Ensemble dispose de revenus plus faibles qu'en moyenne dans le département dans un contexte de marché de l'immobilier plus élevé.

  La population la plus précaire, largement touchée par le chômage a connu une forte baisse de ses revenus, alors que les effets de la crise sont plus modérés pour une grande part de la population. Des populations précaires qui sont logées dans le parc locatif privé malgré la forte présence du parc social. Un enjeu d'allègement des taux d'effort liés au logement pour ces populations.

  L'accroissement des cadres et professions intellectuelles supérieures est parallèle au développement des emplois de ce type sur le territoire. Cet accroissement ne pose pas de problème en soi sauf si la progression de l'offre de logements ne se fait pas au même rythme que celle des emplois, ce qui est le cas. Cela contribue au renforcement de la tension et à la sélectivité du marché de l'immobilier.

  Au cœur du projet de CDT, cet équilibre de développement emplois / logements renvoie aux enjeux de réponse à la précarité économiques identifiés et également à la réponse aux besoins en logements des entreprises locales.

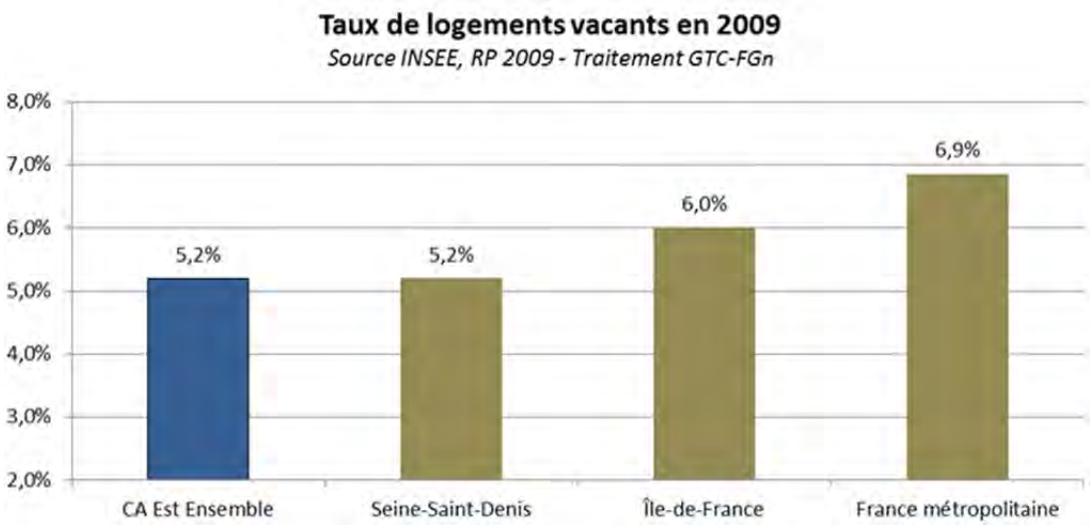
2.3 Répercussion des effets de la tension sur les populations captives

La tension du marché est un indicateur instantané de déséquilibre entre l'offre et la demande. L'accroissement des prix de l'immobilier a des répercussions sur tous les segments du marché. Les indicateurs présentés ci-après sont profondément déterminés par la variation des prix à l'achat et à la location (cf. Mémento Habitat de l'ANAH, GTC 2011).

- Dans une situation de tension, peu de logements ne trouvent pas preneur et le taux de vacance devient relativement bas
- La sur occupation lourde (notamment dans le parc privé) exprime la difficulté de desserrement des ménages, c'est-à-dire des jeunes à décohabiter. Elle résulte en outre d'une situation ou les familles avec enfants demeurent dans des petits logements, faute de de budget leur permettant d'habiter de plus grandes surfaces.
- L'affaiblissement du taux de mobilité dans le parc social, est un indicateur de prolongement du séjour des ménages dans ce segment, et témoigne d'une difficulté à évoluer dans son parcours résidentiel, et affaibli les capacités d'attributions du parc HLM. Il correspond au nombre d'emménagements dans le parc locatif social proposé à la location dans l'année (hors mise en service de logements) rapporté au parc mis en location (âgé de plus d'un an).

2.3.1 Faible vacance des logements

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



Dans les 5% de logements vacants d'Est Ensemble, trois points sont constitués par de la vacance conjoncturelle, liée au marché de l'immobilier et aux déménagements (réalisation de travaux) ou aux délais incompressibles entre livraison des logements neufs et l'installation des premiers occupants.

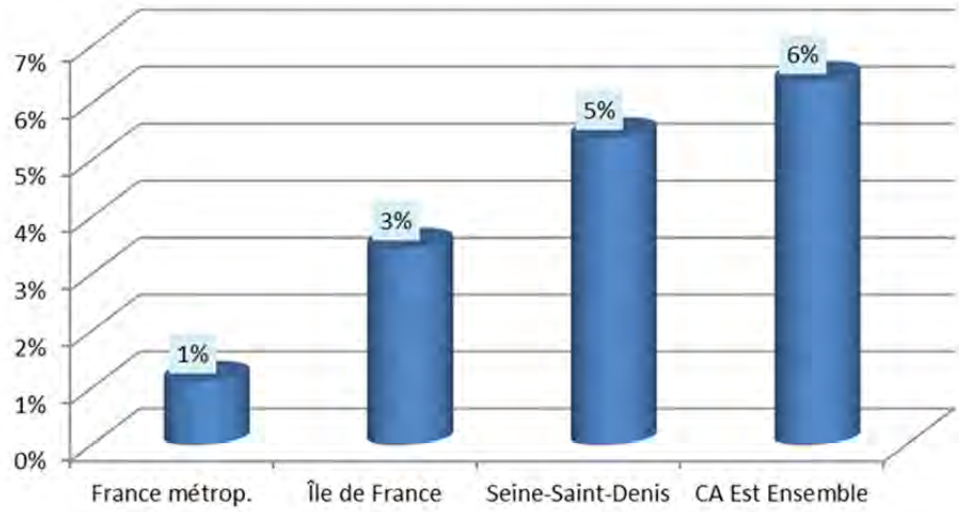
Cela signifie que la vacance structurelle est de l'ordre de 2% sur l'ensemble du parc de logements d'Est Ensemble, soit un niveau très bas, qui signifie que presque tous les logements trouvent preneur, même dans les cas où les prestations (notamment à la location) sont médiocres.

2.3.2 Des taux de suroccupation des logements élevés

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.

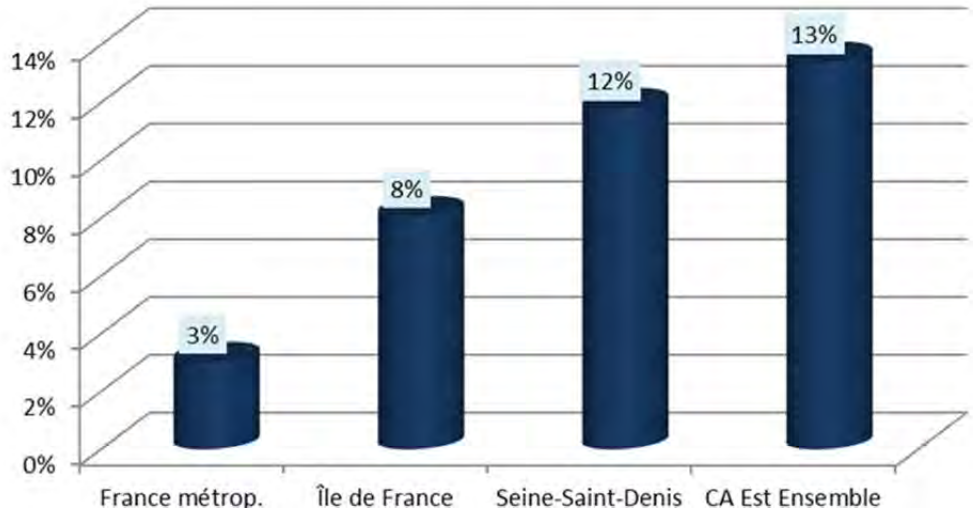
Taux de ménages en sur-occupation lourde (<9m²/pers.)

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



Taux de ménages en sur-occupation *

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



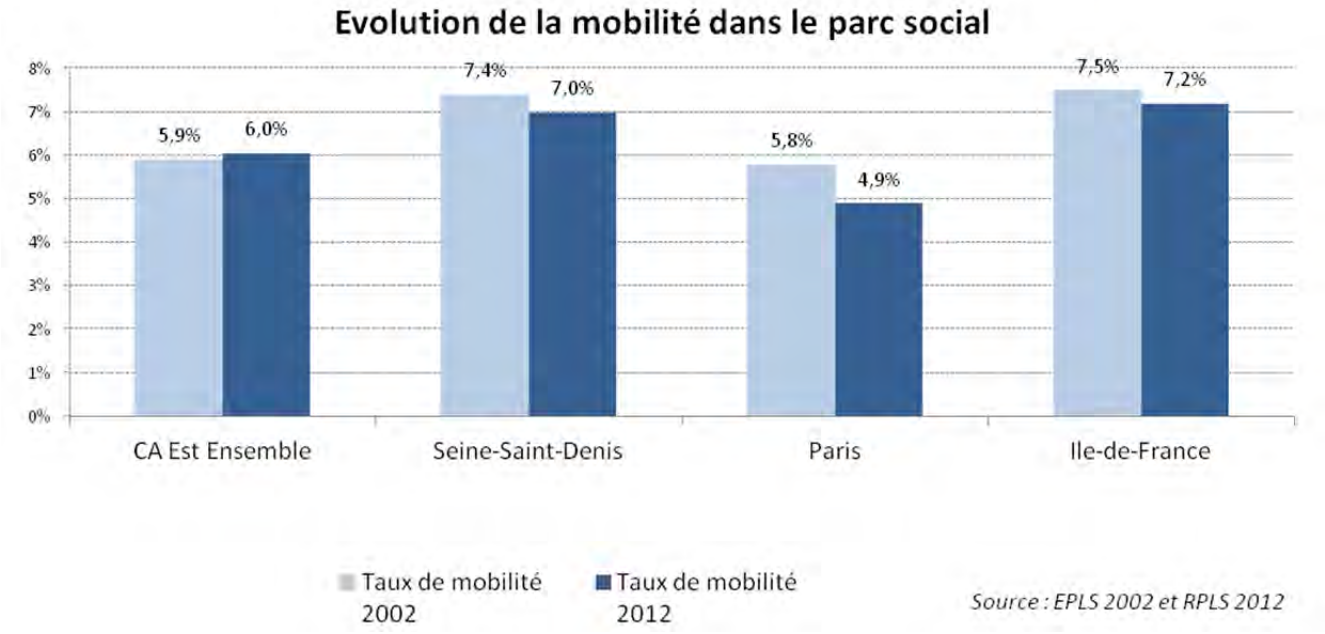
Sur-occupation : surface habitable <16m² pour la première personne et <11 m² pour les autres
Sur-occupation lourde : surface habitable <9m²/pers.

2.3.3 Une difficulté de sortie du parc social :

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.

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 des logements sociaux ont le mieux amorti les effets de la tension du marché (cf. Approfondissement sur le parc social).

Malgré la stabilité du taux, les capacités d'attribution ont légèrement progressé au niveau communautaire, de 3 700 en 2002 à 4 000 en 2012, soit 300 unités entre ces deux dates et 30 unités par an.



Mais l'accroissement du stock est sans commune mesure avec celui du nombre d'attributions : on compte 4 150 logements sociaux de plus entre 2002 et 2012, selon la source SRU ; l'accroissement du stock annuel est donc de 415 logements par an, à mettre au regard de l'accroissement des attributions de 30 unités par an, hors livraisons de l'année.

- **Résumé et enjeux liés à la situation de tension du marché de l'immobilier :**
  L'accroissement des prix de l'immobilier privé a des répercussions multiples sur les populations les plus captives, logées dans le parc privé comme dans le parc publique : réduction de la taille des logements pour diminuer le coût malgré des besoins de surfaces plus grandes (suroccupation), allongement du temps de résidence dans le parc public (affaiblissement de la mobilité), valorisation sur le marché des logements de médiocre qualité avec un faible rapport qualité-prix, divisions de maisons pour mise en location (faiblesse de la vacance et du renouvellement) etc. Un enjeu de détente du marché, qui ne pourra opérer que dans un contexte d'accroissement de la production de logements et de ciblage sur les besoins de ces populations.

Conclusion de la partie 1.2 : Tension du marché

- Une tension du marché considérable, partagée avec l'ensemble des communes franciliennes, mais renforcée du fait de la proximité de Paris et d'un développement local des emplois un peu plus rapide que celui des logements.
- Une précarité économique et sociale très forte sur le territoire, qui contribue au développement des phénomènes de mal logement dans ce contexte de tension du marché.
- Un marché du logement ancien qui peut être hétérogène (Montreuil, Pantin par exemple) et qui contribue à un côtoiement de catégories de populations très différentes socialement, différences marquées parfois d'une rue à l'autre. La baisse du nombre de transactions, du fait de la crise économique , risque de maintenir le niveaux des prix élevé et de raréfier l'existence d'un marché abordable.
- Dans les communes où le parc social est prédominent, cette tension se caractérise surtout par un affaissement des capacités d'attribution.
- Des employés et des ouvriers qui demeurent la catégorie socio-professionnelle majoritaire parmi les habitants actifs occupés, poids supérieur à la part de ce type d'emplois dans le territoire… alors que le marché de l'immobilier rend difficile leurs parcours résidentiels.
- Il y a un risque pour que la promotion immobilière, compte tenu de la valorisation du territoire cible prioritairement les cadres, dont les emplois sont relativement présents et en cours de développement.
- Néanmoins nombreux sont les cadres aux budgets limités qui entrent dans le territoire en achetant des biens moins coûteux qu'un logement neuf, et qui pourraient se positionner sur des prix plus maîtrisés dans le neuf.

3. Des parcours résidentiels dans le territoire limités par la faible accessibilité de l'offre de logements

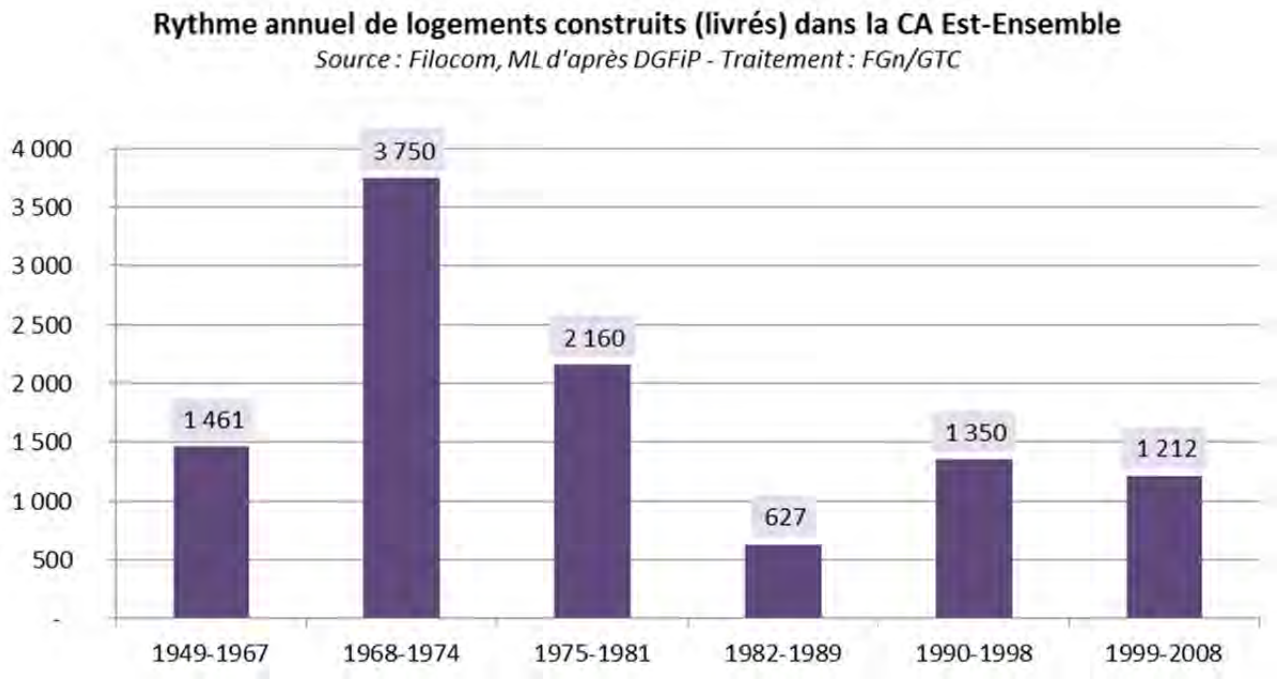
La situation de tension du marché, décrite précédemment, s'inscrit sur un territoire attractif (desserte en transports en commun, emplois, équipements). Cette attractivité implique une réponse forte en matière de production, ce que les années passées n'ont pas permis de réaliser. Les ménages ne pouvant s'insérer dans le marché, malgré l'évolution de leurs besoins, peuvent avoir tendance à y demeurer même si leurs conditions de logements sont insatisfaisantes. Par ailleurs d'autres chercheront une alternative en s'éloignant.

3.1 D'importants besoins en logements endogènes trouvent difficillement une réponse

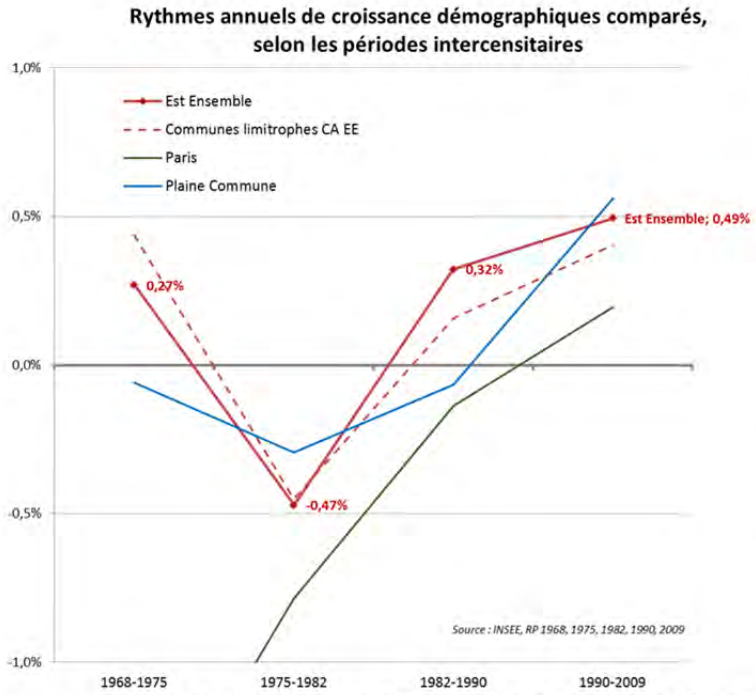
Les besoins en logements résultent de différents facteurs : natalité, développement des emplois, allongement de la durée de la vie, séparations-divorces, renouvellement du parc… Ils peuvent être couverts par de la construction, mais aussi trouver des réponses par des divisions de logements ou des transformations d'usages…

Depuis 30 ans, le territoire connaît un regain démographique malgré une dynamique de construction peu marquée.

Selon la source fiscale Filocom, le rythme de construction est relativement constant depuis le début des années 90, et correspond au rythme précédant la construction des grands ensembles dans les années soixante-dix.

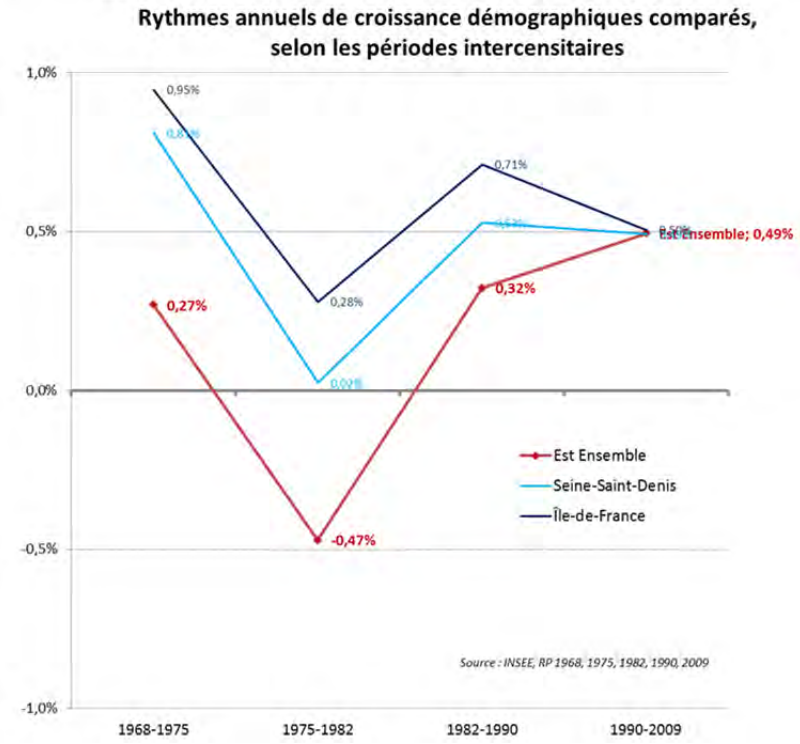


Dans les graphiques ci-dessous, la période 1990-2009 a été globalisée, pour ne pas interpréter des évolutions qui seraient en grande partie imputables aux changements de méthode de recensement[15].



Sur Est Ensemble,

- Le début des années 80 marque un net déclin démographique : le ralentissement de la construction et le départ des ménages installés dans les années 60 en sont la cause.
- A la fin des années 80 la situation s'est redressée le parc de logements a vu son occupation se rééquilibrer 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.



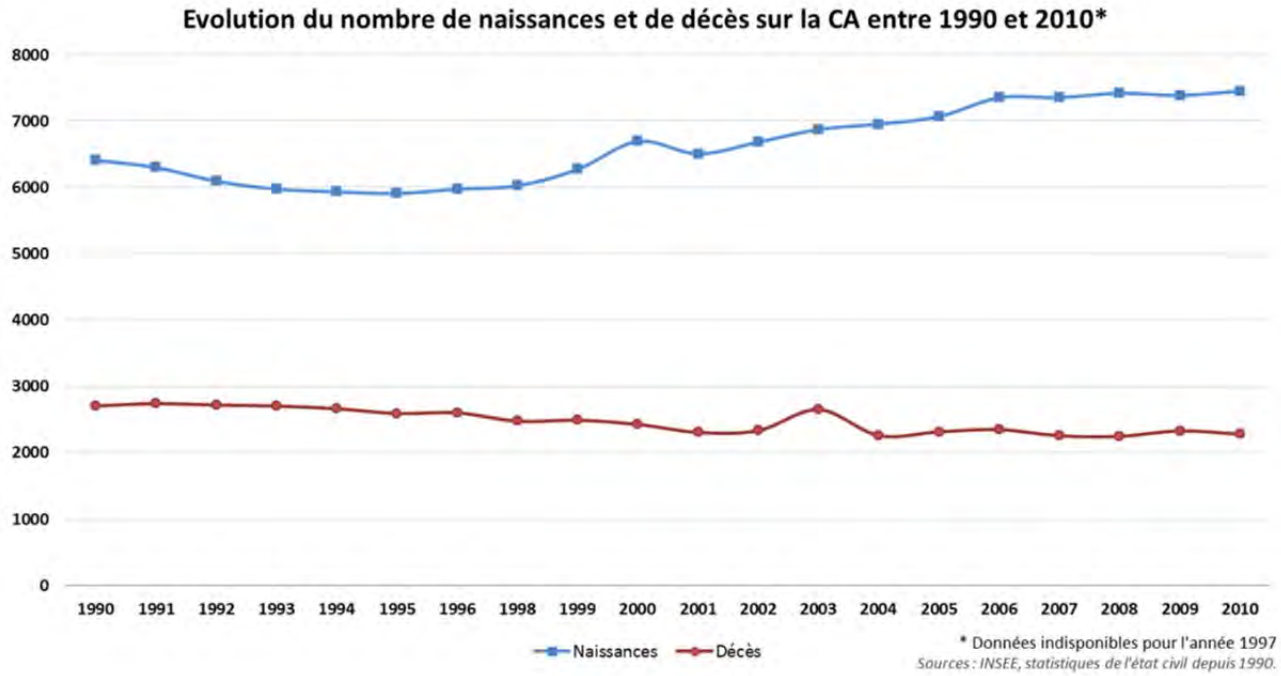
Les communes limitrophes ont connu le même cycle de développement, comme Plaine Commune mais avec un étiage plus faible et une relance plus rapide.

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

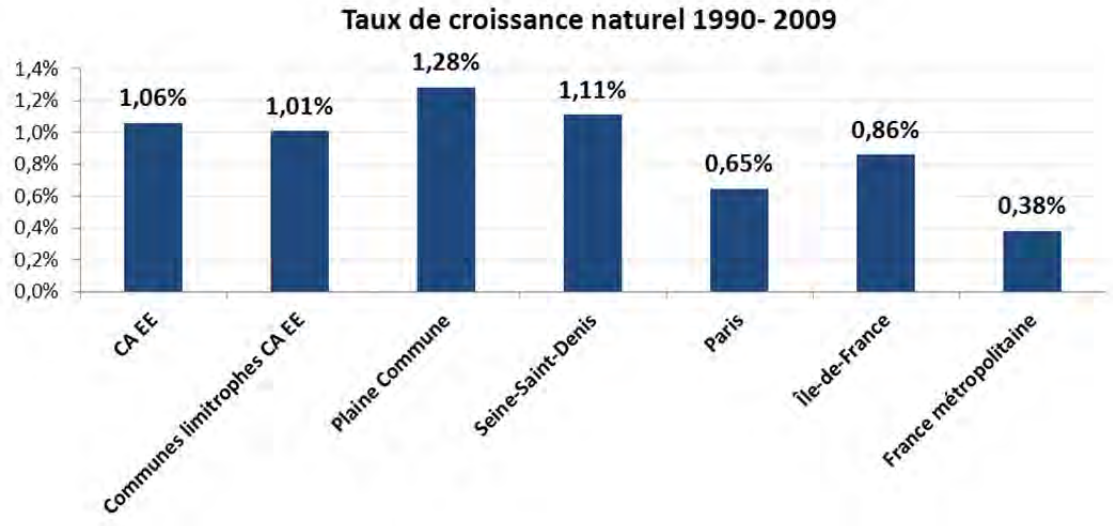
[15] Le recensement de 1999 a en effet été le dernier des recensements dits exhaustifs, cette méthode ayant été abandonnée pour une méthode par sondage. De nombreux logements n'ont pas été enquêtés et ont été considérés comme vacants, soit une sous estimation des résidences principales des ménages et des chiffres de population.

3.1.1 Une forte hausse de la natalité déjà très conséquente à l'origine, érodée par le déficit migratoire

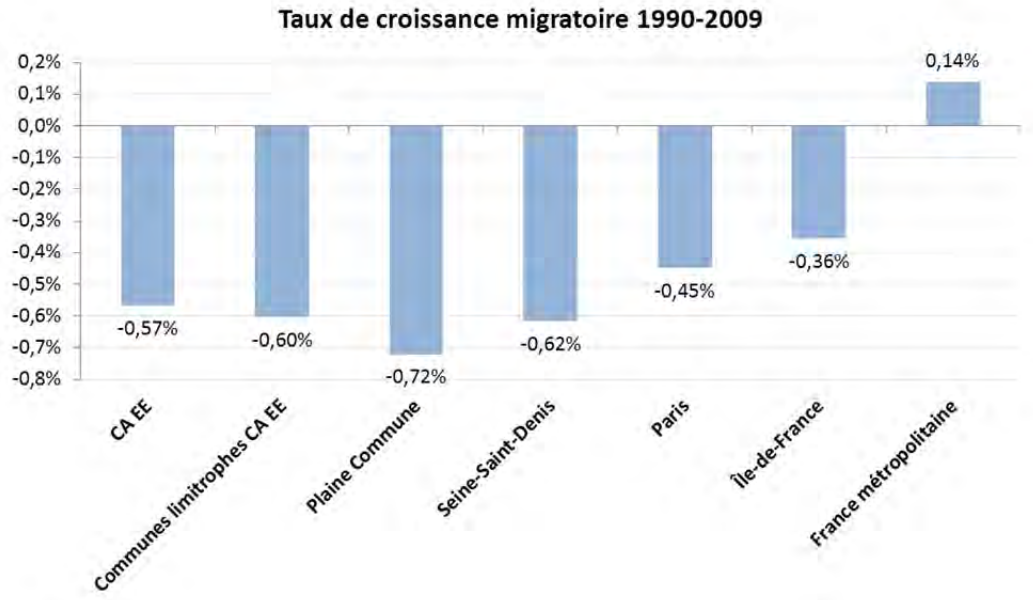
Sur la période 1990-2010, les naissances annuelles sont passées de 6500 unités à environ 7500, alors que le nombre de décès par an a baissé. C'est donc près de 5 000 habitants supplémentaires que le territoire gagne tous les ans, par le seul solde naturel (différence entre les naissances et les décès).



La forte « dynamique naturelle » du territoire est partagée avec les communes limitrophes et le département, bien supérieure à l'évolution régionale et à fortiori nationale durant la période 1990-2009. Elle est encore plus vive sur le territoire de Plaine Commune.



Le taux de croissance migratoire des 20 dernières années est légèrement inférieur au taux départemental (-0,62%) mais il demeure largement supérieur au taux régional (-0,36%).



Comme tous les territoires de la première couronne parisienne, à l'égal du département et des communes limitrophes, le solde migratoire occasionne une perte de population de 0,6% par an (environ 2500 habitants), qui érode quelque peu l'accroissement naturel de population.

Ce déficit migratoire ne doit pas être perçu comme un déficit d'attractivité et d'intérêt pour Est Ensemble. Il est tout d'abord généralisé, observable dans toute l'Ile-de-France, bien qu'en s'éloignant du centre de Paris, par l'ampleur du bassin d'habitat considéré, ce déficit se réduise, sans être résorbé.

Il témoigne d'un intense mouvement de report dont l'épicentre est Paris et qui s'explique par la difficulté de la capitale à répondre aux besoins en logements : faible construction et accroissement des prix compte tenu de la sélectivité du marché. Celui-ci a des répercussions par ondes de choc sur toute l'Ile-de-France, compte tenu des flux permanents de population.

- **Résumé et enjeux sur les évolutions démographiques :**
  Une croissance démographique « naturelle » très importante, liée à la forte natalité qui s'explique par la jeunesse de la population et par l'importance du segment locatif qui accueille cette population jeune.
  Le déficit migratoire érode cet accroissement de population, mais il ne faut pas en conclure pour autant qu'il diminue la pression démographique sur les communes. Comme on le verra plus tard, il y a un mouvement permanent d'arrivée de jeunes ménages qui remplacent des familles constituées dans leurs logements devenus trop petits. Ce mouvement favorise le renouvellement des naissances et ne permet pas aux ménages de s'installer dans la durée. L'enjeu est donc le maintien des familles sur le territoire.

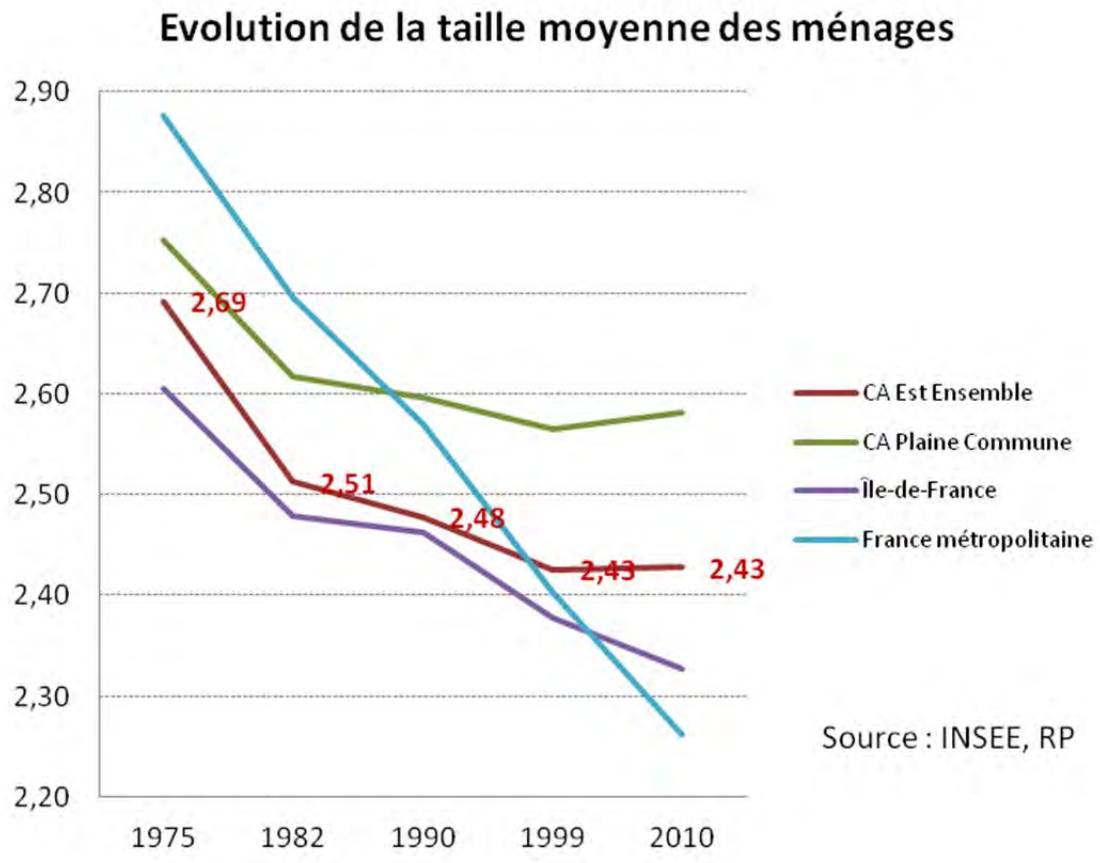
3.1.2 Faible desserrement des ménages et faible dynamique de décohabitation

La relative stabilité de la taille moyenne des ménages (élevée) sur la période récente s'explique par l'importance renouvelée des naissances, contribuant au rajeunissement de la population et au caractère familial du département de manière générale…mais aussi par la difficulté de décohabitation des jeunes dans les familles anciennement installées.

Dans un contexte de déficit migratoire, qui normalement pèse sur le vieillissement de la population, la diminution de la taille moyenne des ménages est normalement soutenue.

Or le desserrement sur Est Ensemble ralenti progressivement pour devenir stable :

- Les années 70 ont été celles d'un fort desserrement en lien avec l'accueil dans les années 60 de familles avec enfants, lesquels ont dix-vingt ans plus tard quittés le domicile parental.
- Depuis les années 80 le rythme est ralenti, alors que la natalité et la composante familiale n'a jamais été remise en cause.
- La stabilité observée depuis 1999 interroge donc. Elle s'inscrit dans un contexte d'accroissement des prix de l'immobilier, et faible accroissement des revenus sur ce territoire comparé à la situation nationale ou parisienne.



La dynamique démographique, dans un contexte d'accroissement des prix, de faible évolution des revenus, rend difficile la satisfaction des besoins en logement des jeunes :

- 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, interimaires, non salariés, inactifs, f/h au foyer)	542	160	735	40	26	**1 503**
Toute situation par rapport à l'emploi confondue	**3 610**	**1 190**	**4 484**	**136**	**156**	**9 576**

Le parc HLM héberge environ 47% des jeunes de 25 à 34 ans qui vivent chez un parent, alors qu'il représente 40% de l'offre. Il est donc de ce point de vue congestionné et cette situation pose la question de l'absence de fluidité du parc social, avant de parler de l'absence de fluidité du marché de manière générale.

Les jeunes dont les parents sont propriétaires, peuvent allonger leur séjour au domicile parental, si la taille des logements le permet ou éventuellement en entrainant des situations de suroccupation.

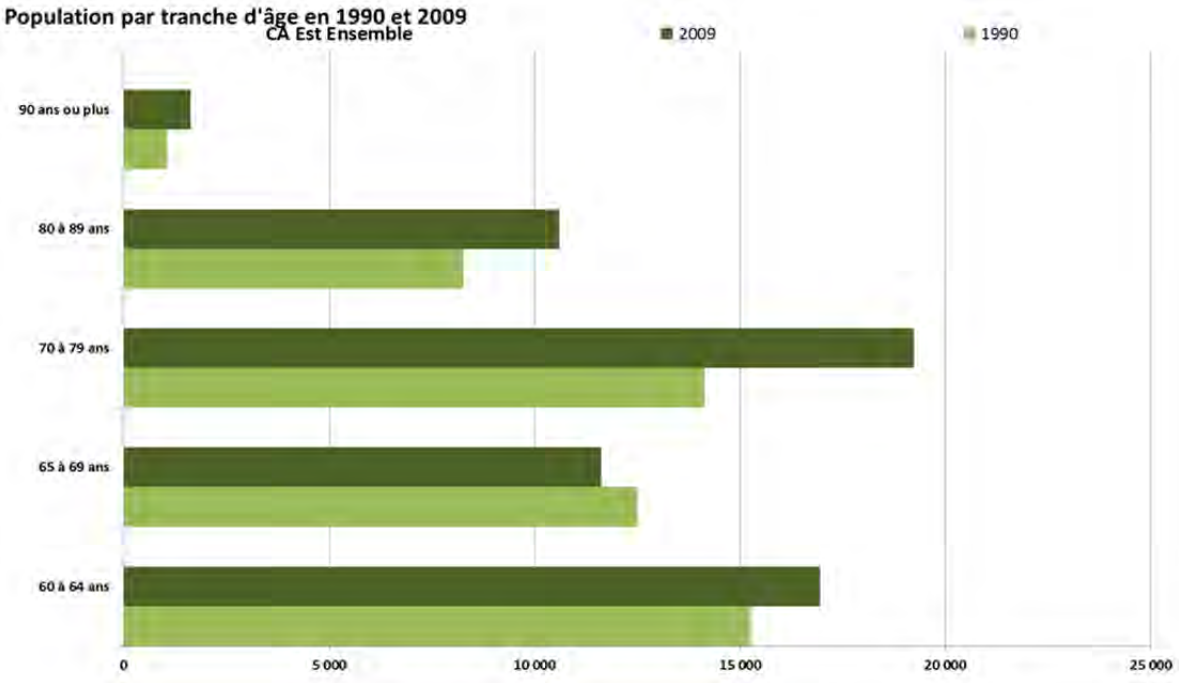
3.1.3 Un vieillissement réel de la population du territoire, masqué par la faible proportion des personnes âgées dans le territoire

Le territoire présente un taux de personnes âgées de plus de 60 ans bas, 15% contre 23% en France Métropolitaine. Ce faible taux, proche de celui connu en Ile-de-France (17%), s'explique par la forte natalité du territoire et par le déficit migratoire sur les classes d'âges de plus de 60 ans, comme dans toute l'Ile-de-France.

Il n'en demeure pas moins que la problématique du vieillissement sur le territoire, du fait de l'allongement de la durée de la vie, bien qu'un peu moins marquée que dans les autres parties de

la métropole parisienne (cf. tableau ci-dessous) se traduit par une augmentation importante de la population âgée :

	60-74 ans		75 ans et plus	
	% en 2009	Taux d'évolution annuel 1990-	% en 2009	Taux d'évolution annuel 1990-
CA EE	**10%**	**1,08%**	**5%**	**1,18%**
Communes limitrophes CA EE	10%	1,17%	6%	1,27%
Seine-Saint-Denis	10%	2,04%	5%	1,67%
Paris	12%	0,71%	7%	-0,28%
Île-de-France	11%	2,69%	6%	1,54%
France métropolitaine	14%	2,70%	9%	2,64%



Il conviendra de prendre en compte ces tendances, probablement durables, pour développer l'offre en logements adaptés et en structures d'hébergement sur le territoire.

- **Résumé et enjeux sur la difficulté de réponse aux besoins endogènes :**

  La stabilité de la taille moyenne des ménages s'explique par l'importante natalité, mais elle exprime surtout une difficulté de satisfaction de cette demande de logements familiaux puisqu'elle résulte aussi d'une difficulté de décohabitation des jeunes.

  Le vieillissement de la population pourtant en marche est souvent éclipsé par la jeunesse renouvelée du territoire, du fait de l'importance du parc locatif.

  Pour autant cette thématique doit être traitée en parallèle du besoin en logements familiaux et du besoin en logements des jeunes décohabitants.

3.2 Capacités de production restreintes passées et promesses d'avenir

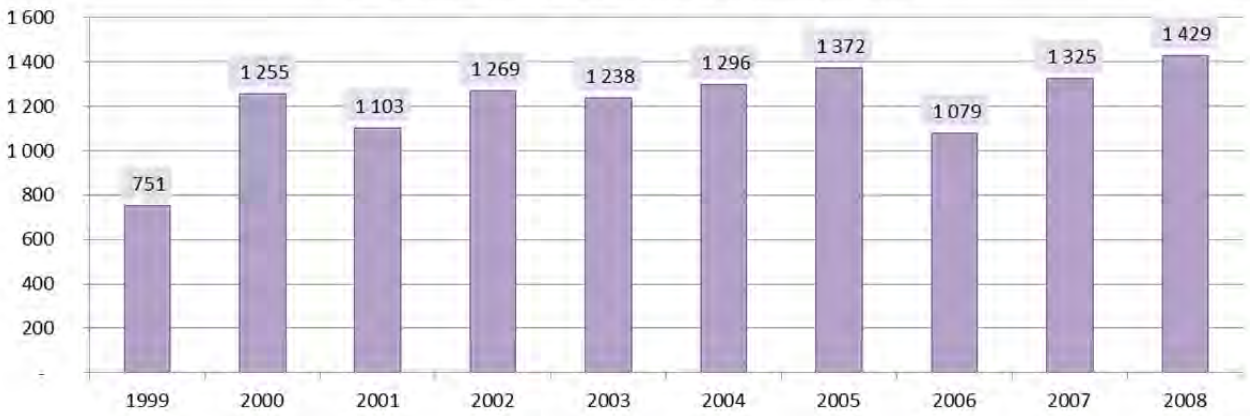
Les années 2000 ont été une décennie de préparation d'importants projets pour la décennie suivante, mais de faible construction.

3.2.1 Un faible rythme de construction depuis la fin des années 70

Evolution de la construction annuelle dans la décennie passée :

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

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



Dans les années 2000, le rythme de construction est relativement constant, autour de 1200 logements par an, soit nombre de 3 logements neufs construits pour 1000 habitants, proche de la moyenne régionale (3,3), mais très en deçà de la moyenne nationale (5,5).

Evolution de la construction neuve depuis 1990 (source : SITADEL 2012)

La comparaison entre Est Ensemble et Plaine commune, selon les estimations de livraison que l'on peut déduire des dates d'ouverture de chantier (DOC N+1 pour l'individuel et N+2 pour le collectif) montre bien que ces territoires, qui comportent un nombre d'habitants relativement proche, ont été dans les années 90 des territoires qui sur le plan de la dynamique de construction étaient également proches.

Nombre de logements autorisés :

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	moy.
93 - Bagnolet	118	34	87	165	88	89	70	146	693	536	203
93 - Bobigny	108	212	84	201	404	539	610	15	591	252	302
93 - Bondy	253	88	155	76	79	204	223	177	155	341	175
93 - Les Lilas	95	156	186	86	56	104	20	73	159	43	98
93 - Montreuil	514	652	420	450	287	86	753	1040	938	687	583
93 - Noisy-le-Sec	61	85	85	157	245	166	175	496	13	93	158
93 - Pantin	224	223	11	645	150	191	35	88	695	223	249
93 - Le Pré-Saint-Gervais	16	25	99	10	64	11	5	6	36	192	46
93 - Romainville	33	167	77	51	188	136	148	360	378	571	211
Est Ensemble	**1422**	**1642**	**1204**	**1841**	**1561**	**1526**	**2039**	**2401**	**3658**	**2938**	**2023**

Sit@del2 - Logements autorisés par type et par commune (2003-2012) - données arrêtées à fin septembre 2013

Nombre de logements neufs commencés, par an pour 1000 habitants par commune (opérations livrées):

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	moy.
93 - Bagnolet	85	47	83	142	111	17	40	108	147	41	82
93 - Bobigny	139	169	135	272	78	17	86	789	85	191	196
93 - Bondy	95	93	209	128	118	49	104	149	283	184	141
93 - Les Lilas	120	71	175	123	157	119	102	9	41	73	99
93 - Montreuil	620	349	456	609	490	290	180	211	453	376	403
93 - Noisy-le-Sec	10	37	67	67	65	221	60	48	98	118	79
93 - Pantin	71	238	17	231	46	610	105	94	33	334	178
93 - Le Pré-Saint-Gervais	16	15	9	67	47	10	3	38	0	2	21
93 - Romainville	61	14	41	221	21	68	176	180	97	436	132
Est Ensemble	**1217**	**1033**	**1192**	**1860**	**1133**	**1401**	**856**	**1626**	**1237**	**1755**	**1331**

Sit@del2 - Logements commencés par type et par commune (2002-2011) - données arrêtées à fin septembre 2013
MEEDDM/CGDD/SOeS

Nombre de logements neufs construits, par an pour 1000 habitants par commune (opérations livrées):

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Total
Bagnolet	2,4	0,3	2,9	5,6	3,5	0,7	2,5	1,3	2,9	4,6	3,1	0,3	1,1	3,4	4,3	2,6
Bobigny	0,5	0,3	0,1	0,2	1,1	1,9	3,3	3,3	3,4	5,6	1,6	0,4	1,9	17,2	1,8	2,8
Bondy	2,9	1,9	3,2	1,1	7,3	3,5	2,5	2,0	4,0	2,3	2,1	1,2	1,9	3,5	5,2	3,0
Les Lilas	4,9	2,7	4,5	2,7	5,6	4,6	5,7	3,4	8,4	5,7	7,5	5,6	4,6	0,3	2,1	4,6
Montreuil	1,5	2,8	3,2	3,8	2,7	3,1	6,1	3,8	4,9	6,4	4,8	2,8	3,3	1,9	3,5	3,7
Noisy-le-Sec	0,2	2,1	4,2	0,3	0,2	0,7	0,3	0,9	1,8	2,6	1,9	4,9	1,4	1,8	1,2	1,6
Pantin	1,8	3,5	3,5	1,0	3,1	1,7	1,3	4,6	0,3	4,5	1,0	11,7	1,9	1,9	0,7	2,8
Le Pré-Saint-Gervais	0,1	0,0	2,4	0,7	6,9	1,5	0,8	0,8	0,5	4,4	2,2	0,6	0,1	2,2	0,1	1,6
Romainville	3,2	2,3	0,2	2,9	2,7	0,3	2,9	0,3	1,7	8,8	0,8	3,2	6,7	7,2	4,4	3,2
EST ENSEMBLE	1,8	2,0	2,8	2,2	3,3	2,2	3,3	2,7	3,3	5,0	2,9	3,6	2,5	4,4	2,8	3,0

Source : Ministère @Sitadel2

➢ **Résumé et enjeux liés à la production de logements :**

Est Ensemble a connu une production de logements lente sur toute la décennie, contrairement à Plaine Commune qui a profité de situation avantageuse des années 2004-2008, tant sur le plan immobilier que sur le plan économique national. Cette situation a débuté dès la fin des années soixante dix, ce qui renvoie à des capacités de mobilisation foncières immédiates relativement faibles.

Les dynamiques communales sont relativement proches sur la durée. Néanmoins ponctuellement certaines communes ont connu des phases de construction importantes : Bobigny après 2009, Pantin vers 2008, Bondy en 2012. Les différences importantes entre logements autorisés et commencés montrent la difficulté de relance de la construction.

3.2.2 Des projets dont la mise en œuvre est à confirmer par le PLH

La communauté d'agglomération a exprimé dans son cahier des charges une volonté de concrétiser son potentiel opérationnel. L'Etat, dans le porter à connaissance du PLH, souligne le rôle attendu du territoire dans la relance de la production de logements francilienne. De même les enjeux sur le remodelage du parc existant sont particulièrement mis en avant.

Gérard Cosme, président de la communauté d'agglomération d'Est Ensemble

« Ce que nous disons à l'Etat, c'est que l'avenir du Grand Paris passe par nous parce que nous avons une particularité par rapport aux autres collectivités : nous avons encore du foncier disponible. Je pense que le diagnostic confirmera largement ce constat. Sur l'ensemble de notre territoire - les projets d'aménagement sur le canal, ce qui existe sur le plateau, les hauts de Montreuil… - nous sommes très précisément à 1,5 million de m2 SHON. Vous comprendrez donc bien qu'un tel potentiel ne doit pas être une simple juxtaposition de projets différents. Il faut bel et bien avoir ensemble un regard - et un regard partagé - pour que chacun prenne la responsabilité qui est la sienne mais à l'intérieur d'une démarche cohérente et concertée. C'est bien cela qui doit inspirer la réunion d'aujourd'hui et dont nous ne voulons pas qu'elle se limite à aujourd'hui ! C'est un mouvement permanent que nous cherchons à créer. »

Extrait du discours introductif de la Journée des Professionnels de l'Habitat (JPH) du 28 juin 2013

Le recensement auprès des communes des opérations de logements en cours ou programmées et des opérations à l'étude permet d'identifier un potentiel global de 400 opérations pour 32 041 logements, toutes échéances confondues à partir de 2014.

Près de la moitié de ces logements sont programmés dans le cadre de grandes opérations d'aménagement:

- 8 883 logements en ZAC sur 78 opérations
- 4 380 logements en PRU sur 58 opérations
- 18 778 logements dans le diffus (y compris secteurs PNRQAD et OPAH) sur 264 opérations.

Répartition de l'offre future par communes

Commune	Nombre	Nombre de logements total
Bagnolet	68	6437
Bobigny	37	3766
Bondy	31	2287
Le Pré-Saint-Gervais	14	641
Les Lilas	15	720
Montreuil	112	5892
Noisy-le-Sec	35	2294
Pantin	45	4195
Romainville	43	5859
Total général	400	32 041

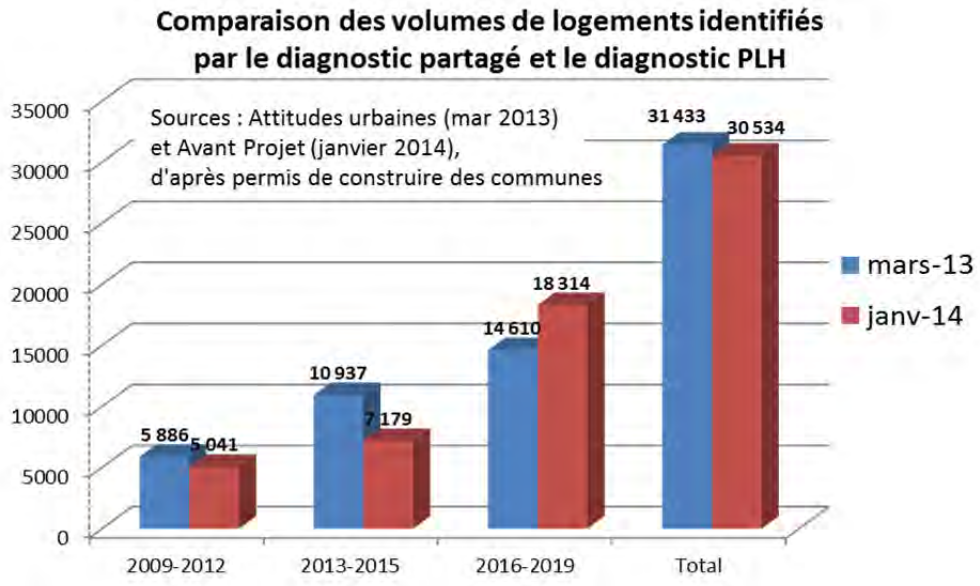
Répartition par secteur opérationnel	ZAC	PRU	Diffus
Bagnolet	330	463	5644
Bobigny	1776	1141	849
Bondy	1300	437	550
Le Pré-Saint-Gervais	0	0	641
Les Lilas	117	0	603
Montreuil	2 253	210	3429
Noisy-le-Sec	550	284	1460
Pantin	902	720	2573
Romainville	1655	1125	3079
Total général	8883	4 380	18 778

Sont identifiées toutes les opérations connues aujourd'hui (en cours, programmées et à l'étude). Ce potentiel ne représente donc pas une offre certaine ni un potentiel réel de constructibilité aux échéances indiquées. Ce volume reste théorique et soumis aux aléas des recours possibles, des ajournements ou abandons des opérations par les promoteurs.

Il est à ce stade difficile d'estimer les échéances de réalisation de ces projets, qui dépendent de volontés politiques mises au débat des élections municipales de mars 2014, et de leviers ou de contraintes techniques. Tous ces éléments sont au cœur de la phase d'orientation qui succède à la phase de diagnostic.

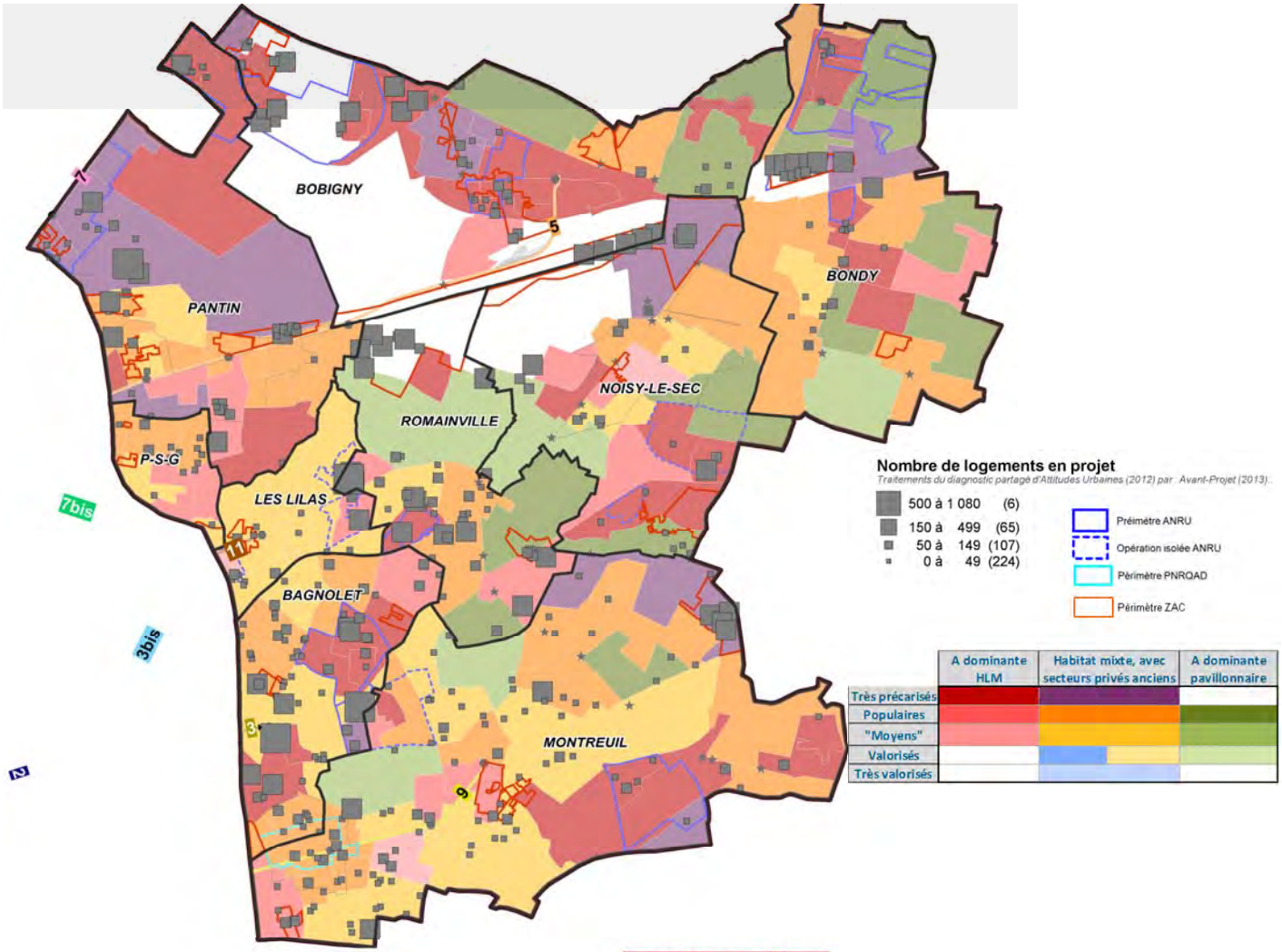
Avant les élections municipales, les **opérations en cours ou programmées représentaient 21415 logements sur les 32 041.**

Néanmoins le recollement des projets et des estimations de date de livraison fait début 2013 et fin 2013 montre un glissement dans le temps du calendrier prévisionnel.



Entre mars 2013 et janvier 2014, la part des opérations dont la livraison était prévu entre 2013 et 2015 a baissé. On retrouve ces logements dans les estimations faites en janvier 2014 pour la période 2016-2019.

Confrontation des projets communaux, tous horizons confondus, et caractéristiques de l'environnement proche



3.2.3 Des projets qui s'inscrivent dans des problématiques habitat de quartiers

Afin de faciliter cette prise de responsabilité dont parlait le Président de la Communauté d'Agglomération Est Ensemble, un croisement entre la localisation de ces projets, toutes échéances confondues et la typologie des quartiers selon le profil des habitants et des logements (page précédente).

Cette approche permet de contextualiser les opérations et d'anticiper les enjeux en matière de diversification.

Dans le diffus, les enjeux résident dans le maintien des catégories populaires et intermédiaires dans des secteurs d'habitat mixte, souvent populaires à l'origine, mais en phase de valorisation d'une partie des biens par le marché de l'immobilier. Ces opérations dans le diffus peuvent aussi s'inscrire dans des tissus d'habitat privé dégradés : il convient d'être vigilent sur leur montage. Enfin près de 40% des logements programmés dans le diffus le sont dans des quartiers comportant une forte présence de logements sociaux : un besoin de diversification de l'offre doit être mesuré, y compris en intégrant du logement social répondant à des besoins mal couverts dans l'offre de proximité.

Dans les ZAC, hors PRU, PNRQAD, OPAH RU, 36% des logements sont programmés dans des reclassements de tissus d'activité ou d'infrastructure. Ces opérations peuvent s'avérer coûteuses et rendre délicate la maîtrise des prix de sortie et la diversification de l'offre. L'offre de logements prévisionnelle est située à 32% dans des quartiers à dominante d'habitat privé très précarisés et s'inscrivent de fait dans une perspective de réponse aux situations de mal logements.

La part de ces opérations publiques dans les tissus mixtes moyens est faible au regard des opérations menées sans maîtrise publique.

Les opérations envisagées sont peur représentées dans le pavillonnaire, mais celui-ci peut accueillir des permis de construire isolés qui additionnés peuvent contribuer à densifier ces tissus.

- **Résumé et enjeux à la capacité de développement de l'offre :**
  Les rythmes de construction envisagés sont globalement conformes aux attentes du CDT sur la période longue. Sur le court terme (PLH) ils sont très supérieurs au rythme annuel de production envisagé dans le CDT. Néanmoins les glissements dans le temps sont probables et les volumes envisagés sont dépendant de projets politiques remis en débat lors des élections municipales de 2014.
  La moitié des projets sont situés dans le diffus, ce qui peut renvoyer à une mise à jour des documents d'urbanisme pouvant retarder ces projets et à une maîtrise de la programmation lorsque la maîtrise d'ouvrage est privée. De même l'autre moitié en maîtrise directe par les collectivités est portée par des opérations souvent de recyclage de fonciers industriels, relativement coûteuses.
  L'importance des projets localisés dans des secteurs de forte précarité, à dominante HLM ou privé, montre l'importance des enjeux de diversification de l'offre et de réponse aux besoins en logements endogènes.

3.3 Des parcours résidentiels qui se font au sein d'un bassin plus large

Jacques Champion (vice-président de la Communauté d'agglomération Est ensemble, chargé de l'habitat), Journée des professionnels de l'habitat (JPH) du 28 juin 2013

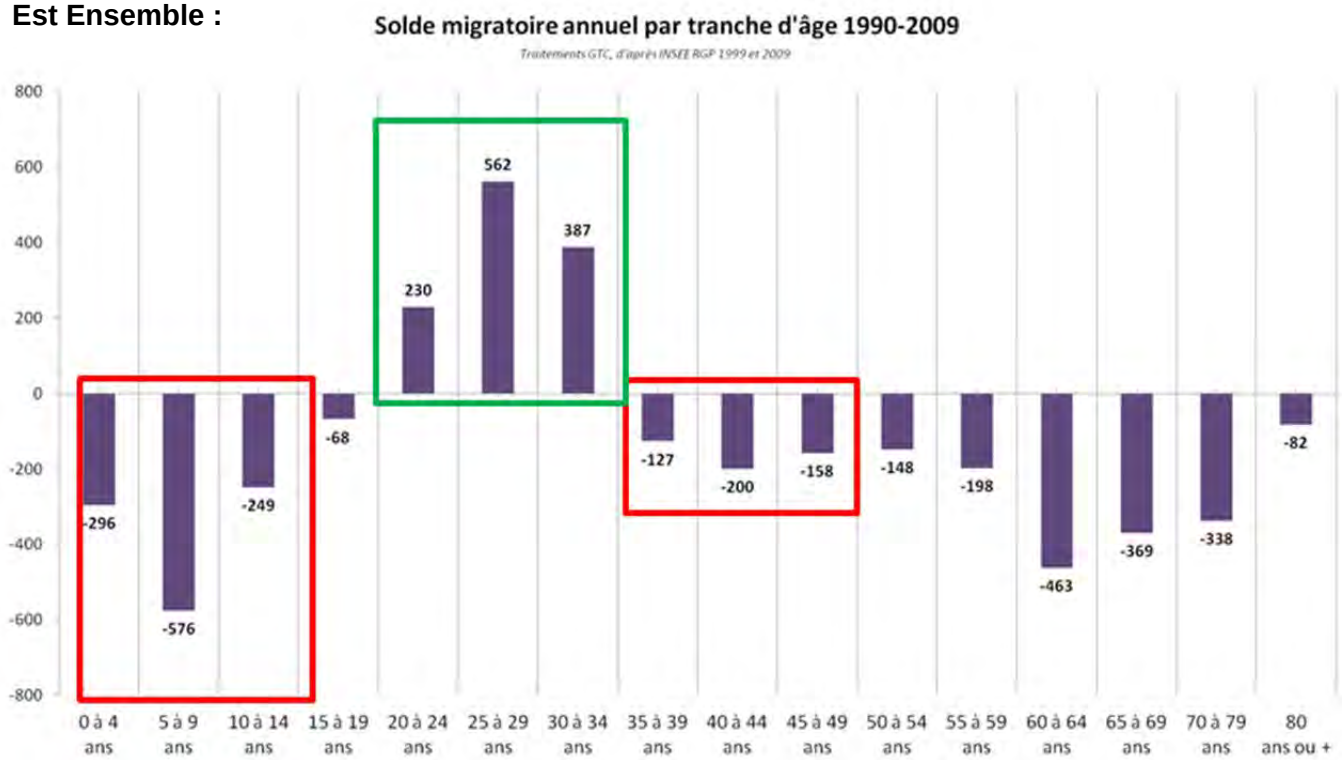
« Il y a aujourd'hui à la fois une forte demande chez nous mais il y a également beaucoup de Parisiens qui franchissent le périphérique….Les barrières entre ville et banlieue tombent et les personnes qui viennent chez nous choisissent d'y venir. Il ne s'agit plus d'un choix par défaut, uniquement guidé par les coûts. La frontière du périf est tombée… »

3.3.1 Un excédent résidentiel sur les jeunes actifs parisiens et un déficit sur les familles avec enfants

Le solde migratoire annuel par tranche d'âge montre qu'entre 1990 et 2009 les individus de 35 à 49 ans étaient plus nombreux à quitter le territoire qu'à y arriver. Sur ces tranches d'âges le chassé croisé est important, le solde négatif ne signifie pas qu'il n'y ait pas d'arrivées. La plus grande ampleur du déficit sur les enfants de moins de 14 ans, comparée à celle de leurs parents, montre que les ménages de 35-49 ans qui arrivent ont moins d'enfants que ceux qui partent. Ceux qui arrivent sont parents plus tard (CSP plus élevées), une fois installés dans un logement plus grand. Cela souligne le problème de l'accès au marché des familles locales, qui ont besoin d'une pièce supplémentaire, mais un budget plus limité.

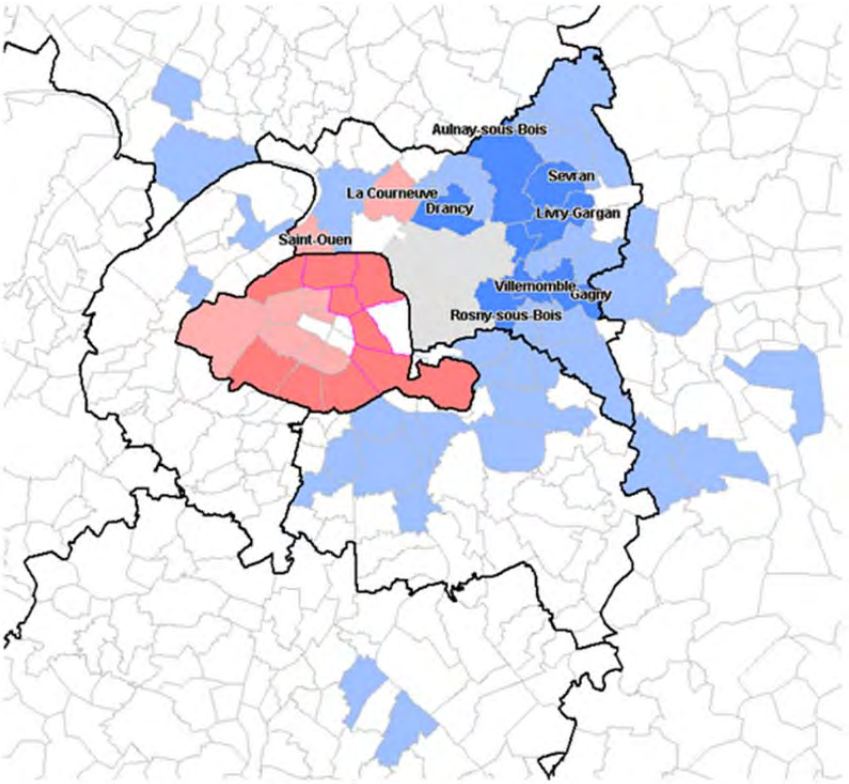
Le solde est nettement positif sur les jeunes de 20 à 34 ans, en raison du poids du parc locatif. Cette attractivité vient alimenter la forte natalité du territoire.

Est Ensemble :



Le profil du solde migratoire de Plaine Commune est très proche de celui d'Est Ensemble.

Des échanges entretenus dans un cadran nord est

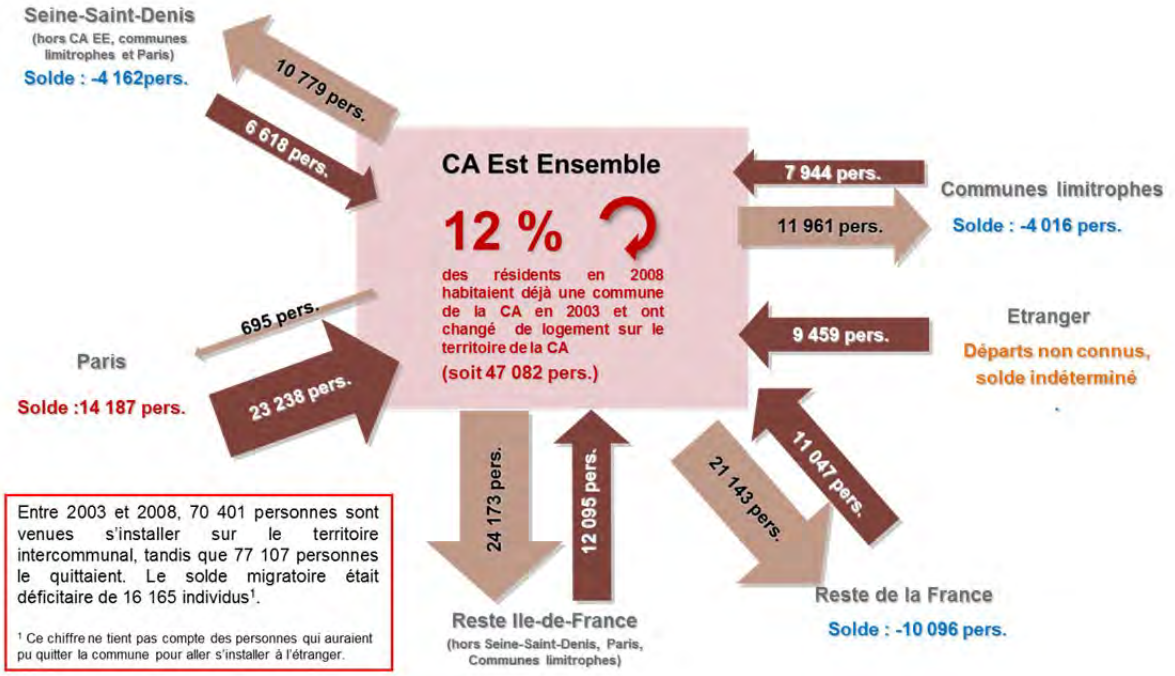


Solde migratoire annuel entre 2003 et 2008 - Est Ensemble

Source: INSEE, MIGCOM 2008

100 - 500 | -100 - -20 | 20 - 100 | -500 - -100 | Est Ensemble

La localisation des migrations résidentielles identifie la zone où les reports des ménages d'Est Ensemble, âgés de 35 à 49 ans, se font majoritairement. Ils partent d'Est Ensemble pour aller **vers des communes proches** (Aulnay-sous-Bois, Drancy, Sevran, Villemomble), où le marché est plus abordable.



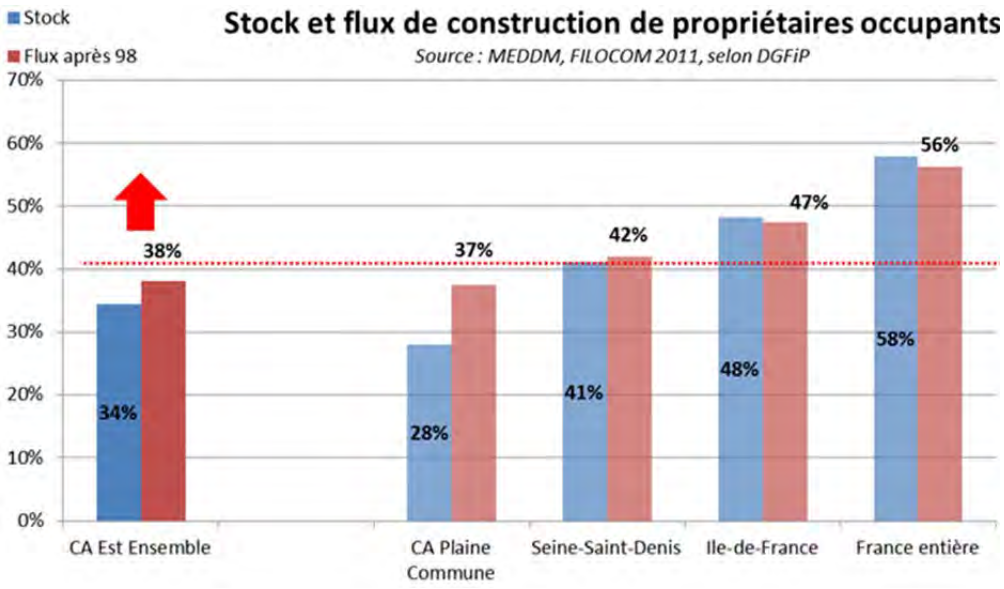
Le solde migratoire fonctionne majoritairement selon un **mouvement de report à partir de la ville centre vers des communes du département plus éloignées de Paris.**

3.3.2 Une difficulté de diversification de l'offre partagée avec le département

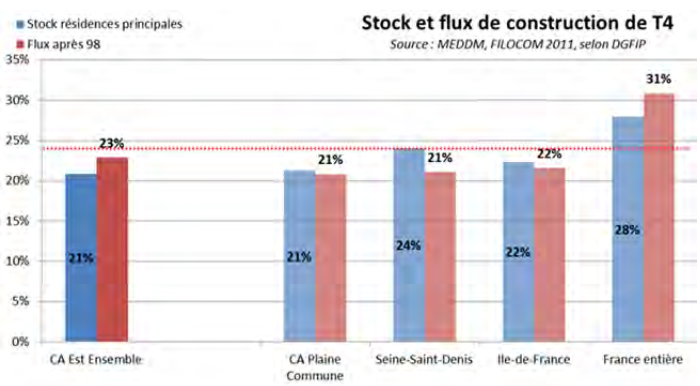
En stock, en 1999 selon la source fiscale, on comptait **65% de logements locatifs** :

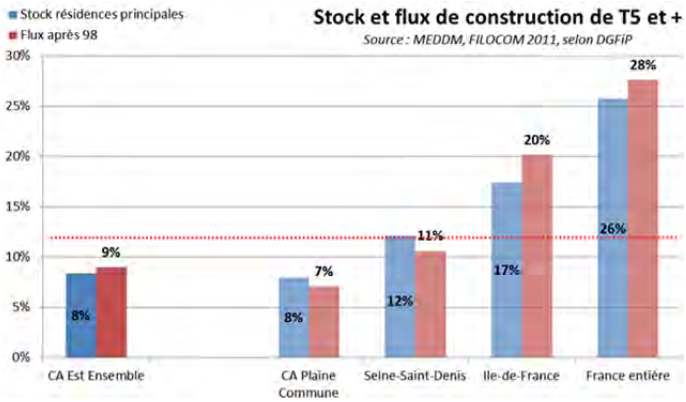
- 38% de logements locatifs sociaux, construits en grand partie au tournant des années 70 et une production récente qui diminue légèrement le taux,
- 25% de logements locatifs privés,
- **34% de propriétaires occupants, soit une offre de logements en accession rare et peu accessible aux petites classes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

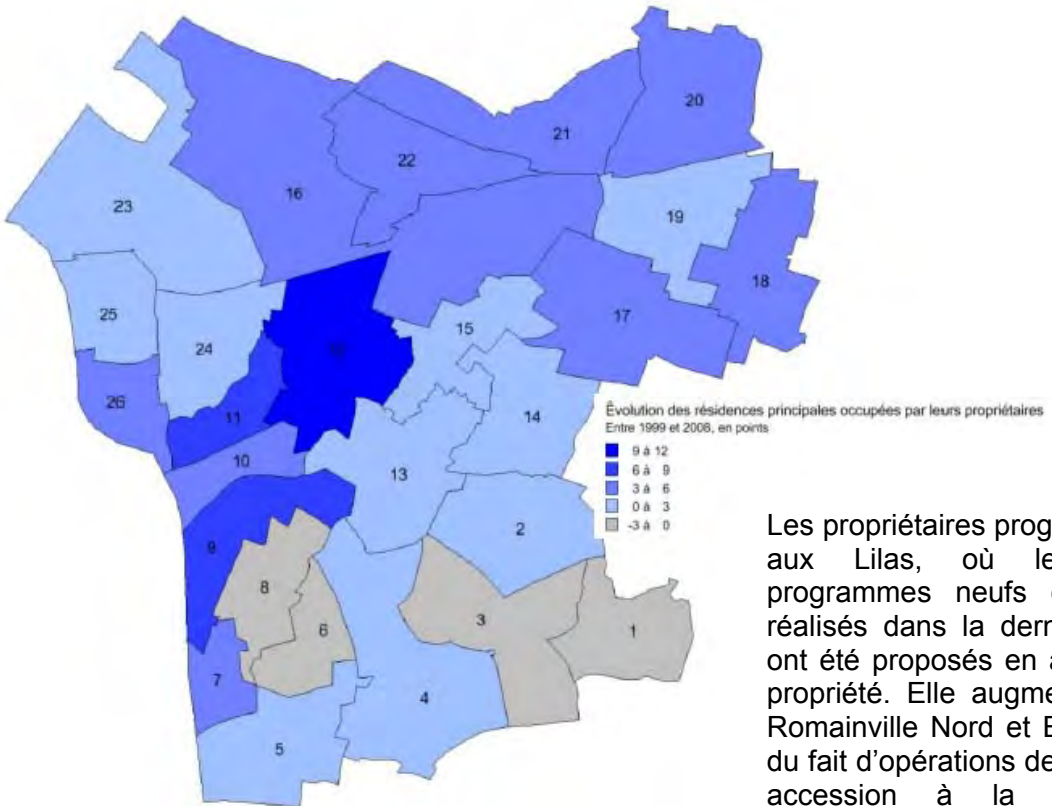


Les typologies de logements **privilégient les petites tailles**, la production récente infléchit légèrement cette situation sur les T4, mais pas sur les plus grands logements.





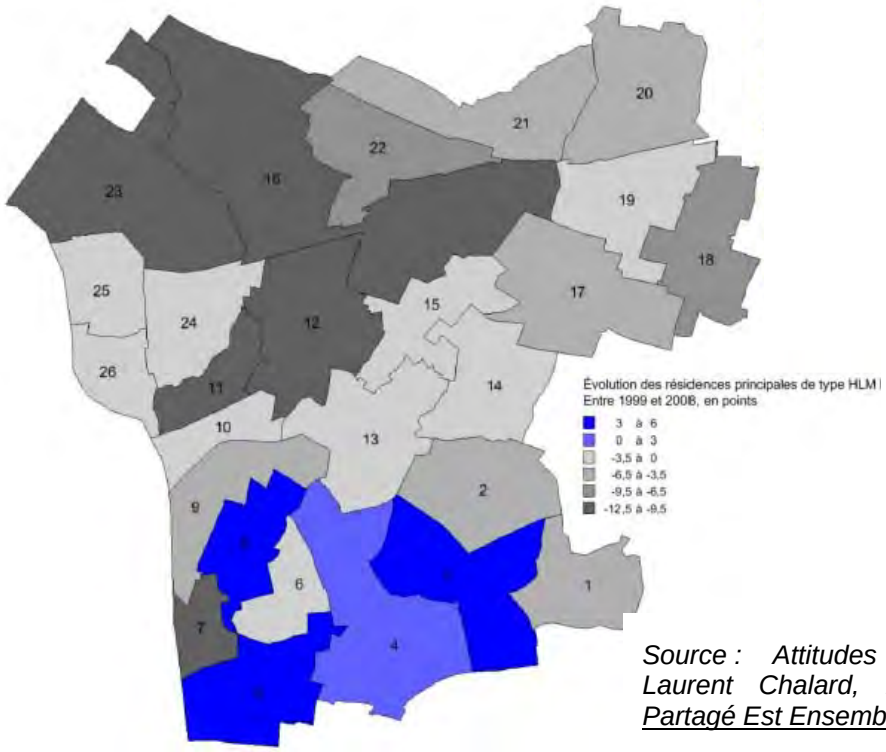
Evolution des résidences principales occupées par leurs propriétaires des bouquets d'Iris d'Est Ensemble



Source : Attitudes Urbaines (mandataire), Laurent Chalard, Res Publica, Diagnostic Partagé Est Ensemble

Les propriétaires progressent le plus aux Lilas, où les nombreux programmes neufs de logements réalisés dans la dernière décennie ont été proposés en accession à la propriété. Elle augmente le plus à Romainville Nord et Bagnolet Nord, du fait d'opérations de logements en accession à la propriété de promoteurs privés, offre peu présente jusqu'alors.

Evolution des résidences principales occupées par des locataires HLM des bouquets d'Iris d'Est Ensemble



s logements HLM
s progresse dans
ts d'Iris du sud du
en particulier Bas
Montreuil Murs à
Bagnolet Malassis.

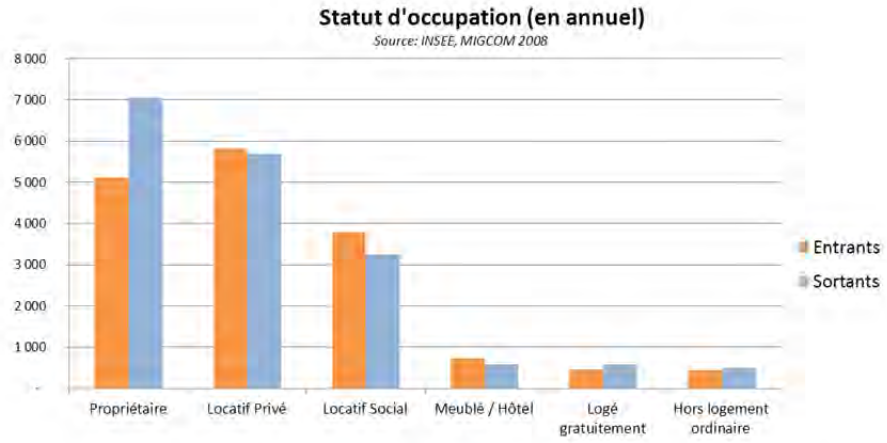
Par contre, au nord de la CA Est Ensemble, la part des logements locatifs sociaux se réduit aux Lilas Nord, à Bobigny Ouest, ainsi qu'à Romainville Nord, bien qu'elle y dépasse fréquemment 40%.

Source : Attitudes Urbaines (mandataire), Laurent Chalard, Res Publica, Diagnostic Partagé Est Ensemble

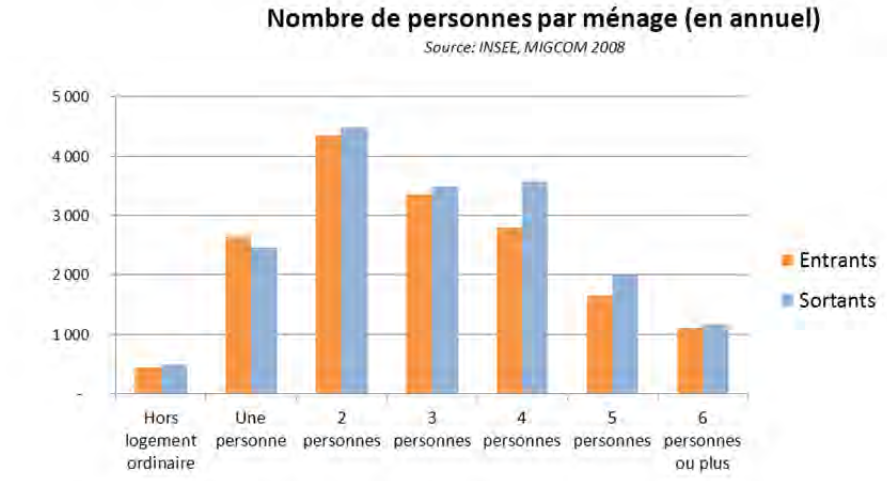
➢ **Résumé et enjeux liés à la difficulté de diversification de l'offre de logements :**
L'offre de logements est dominée par le segment locatif (près des deux tiers du parc). Si la production récente amorce un rééquilibrage en faveur de la propriété occupante, celui-ci est de faible ampleur : dans le flux de construction la part de logements en accession à la propriété est inférieure à celle du département. Ce constat vaut également pour l'offre de grands logements. L'accroissement de ce segment (logements familiaux en accession à la propriété) constitue un enjeu, compte tenu de la taille moyenne des ménages, de la natalité et du déficit migratoire.

3.3.3 Un marché sélectif pour les catégories de ménages moyennes

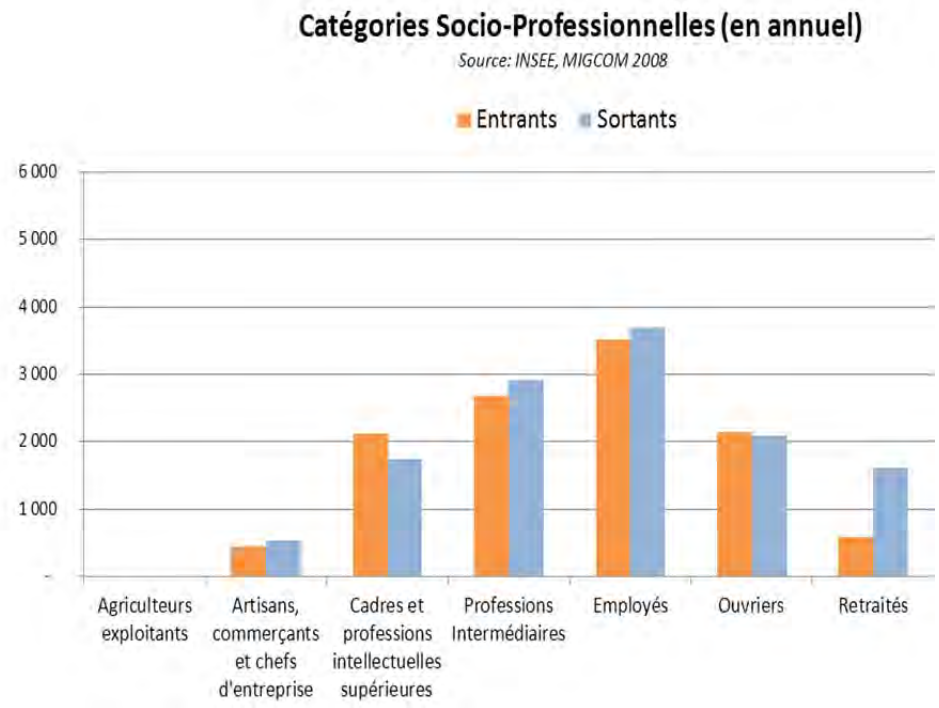
Ce déficit migratoire constaté sur les ménages de 35 à 49 ans peut être étayé par la comparaison des entrées et sorties sur le territoire selon le statut d'occupation des individus dans leur nouveau logement, le nombre de personnes par ménages et les catégories socio professionnels.



Le solde est nettement négatif sur les propriétaires occupants : 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.



Une difficulté marquée à retenir les grands ménages



Les arrivées marquées de cadres et professions intellectuelles supérieures, s'accompagnent de départs marqués de professions intermédiaires et d'employés.

Aujourd'hui les conditions d'insertion dans le marché des professions intermédiaires, employés et ouvriers passent par un soutien financiers des ménages, qu'il soit direct (prêts ciblés) ou indirect (chartes promoteurs).

Les aides directes :

Les ménages ayant bénéficié d'un prêt à taux zéro de l'Etat et d'un emprunt au Crédit Foncier sont des ménages ayant acheté à une valeur maximale de 250 000 euros, avec un prêt en moyenne de 22 mois.

- Près de la moitié sont célibataires (autour de 30 ans) et achètent un bien n'excédant pas 200 000 euros, soit une surface probablement plus réduite.
- L'autre moitié est constituée de couples sans ou avec enfant, plus proches de 40 ans et avec un plan de financement tournant autour de 250 000€.

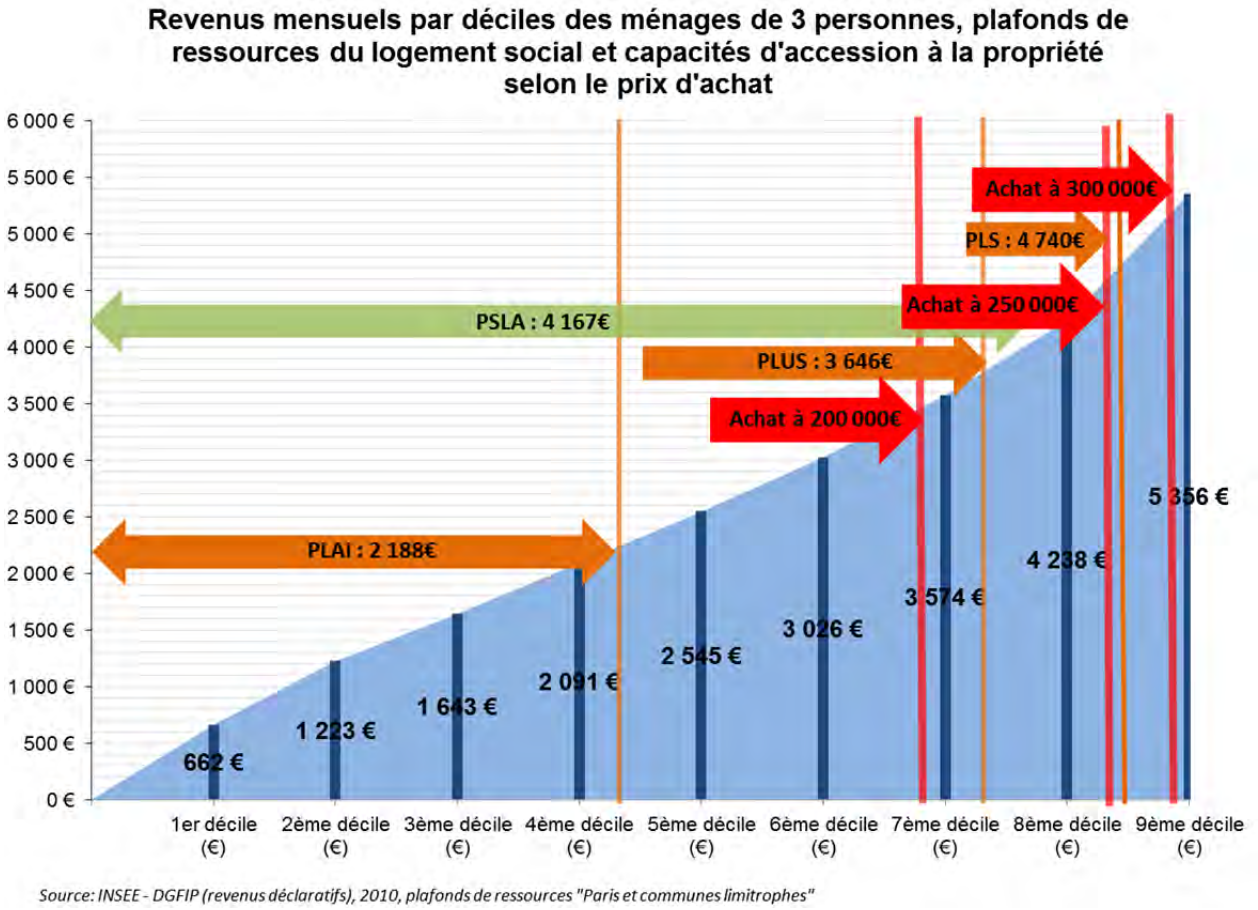
Les aides indirectes :

Bobigny, Pantin, Romainville, Montreuil se sont dotées de chartes promoteurs. Ces chartes jouent sur un certain nombre de contrainte données aux opérateurs (insertion urbaine, mixité urbaine et sociale du programme, dimension environnementale et prix de sortie), mais la marge de manœuvre porte sur la négociation du prix de cession du foncier. Si le foncier est privé, l'opérateur intègrera ces contraintes dans son plan de financement et tentera de négocier le foncier moins cher.

Toutes visent une offre de logements plus large et une cible de population prise en tenaille entre ses capacités d'achat et sa capacité d'insertion réelle dans le marché.

Simulations d'accession à la propriété

Pour un ménage de 3 personnes habitant déjà Est Ensemble, à la recherche d'un appartement de 75 m2, seule la partie Est du territoire est économiquement accessible



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

	Surface moyenne(en m²) d'un appartement ancien à...		
	200 000 €	250 000 €	300 000 €
Bobigny	64	80	96
Bondy	65	81	97
Noisy-le-Sec	59	74	89
Romainville	53	66	79
Bagnolet	47	59	71
Montreuil	45	56	67
Pantin	47	58	70
Pré-Saint-Gervais	42	53	63
Les Lilas	39	49	58
Seine-Saint-Denis	**57**	**72**	**86**
Paris	**24**	**30**	**36**

Source : http://www.meilleursagents.com/prix-immobilier / Estimation des prix au m² au 1er avril 2013

Les simulations des ménages des budgets nécessaires pour accéder à la propriété montrent que les biens à 300 000 euros ne sont pas abordables pour les ménages de 3 personnes résidant déjà sur Est Ensemble : seuls 10% des ménages peuvent y prétendre.

A ce prix les appartements font moins de 70m2 dans les communes proches de Paris. Pour trouver des surfaces supérieures à 70m2, à moins de 300 000 euros, il faut aller plus à l'est (Romainville, Noisy-le-Sec, Bondy, Bobigny) voir sortir et prospecter dans les communes limitrophes de ces 4 dernières.

Le budget des ménages pouvant sortir du parc social se situe à 250 000 euros. A ce prix il est possible de trouver des surfaces convenables dans 3 communes : Bobigny, Bondy et Noisy-le-Sec.

Conclusion de la partie 1.3 : Rétention des besoins en logements et difficultés de parcours résidentiels

Dans les années passées un faible développement des logements et une dynamique démographique du fait de la forte natalité… engendrant de forts besoins en logements familiaux. Cette offre familiale est considérablement réduite compte tenu du faible poids du secteur privé et des logements de 4 pièces et plus. Les développements de l'offre récents n'ont pas donné lieu à une diversification nette sur ces questions.

De même la structure du parc de logements sociaux, construit à l'origine avec une grande majorité de T3-T4, la faible rotation qui le caractérise, la pression issues des ménages logés dans le parc privé… sont autant de freins à la prise en charge des jeunes en âge de décohabiter dans le parc social, nombreux à prolonger leur durée de séjour dans le logement parental, même avec un contrat de travail.

Le vieillissement engendre également de nouveaux besoins en logements, et des dépenses en adaptation.

Des difficultés de parcours résidentiels considérables dans la décennie passée, ayant eu pour conséquence une rétention d'un nombre important de besoins en logements endogènes… Mais le territoire, qui accueille toujours dans son parc locatif (HLM et privé) beaucoup de jeunes ménages, génère un flux de départ important d'une partie d'entre eux quelques années plus tard, du moins pour ceux ayant une capacité d'emprunt bancaire… Ils partent dans une commune de Seine-Saint-Denis, à l'extérieur d'Est Ensemble, mais relativement proche.

… Mais Est Ensemble semble promis à un changement de paradigme complet :

- Des perspectives de développement importantes avec une faculté de doubler le rythme de production de logements dans les années à venir,
- Un peu moins de la moitié de ces projets, plus ou moins avancés, s'inscrivent dans des opérations d'aménagement publiques. Ils s'inscrivent souvent dans des quartiers dont le tissu sociologique est fragile et demandent une prise en compte de leurs besoins en logements. Ils s'inscrivent également sur des tissus industriels à recycler, ce qui peut contribuer à renchérir les coûts et compliquer la mise en œuvre.
- Une dynamique potentiellement importante dans le diffus qui pose un enjeu de maîtrise de la programmation, surtout dans les quartiers en cours de valorisation.

En synthèse, forces et faiblesses du territoire

Forces	Faiblesses
Un accroissement important des emplois, dans un tissu économique à l'origine industriel en plein renouvellement (tertiaire).	Moins de 1 logement produit pour deux emplois supplémentaires
Une population jeune et un accroissement de la population portée par l'excédent naturel (+3400 habitants par an).	Une difficulté à décohabiter, malgré l'importance du parc locatif, à l'origine d'une sur-occupation. Des besoins en équipements scolaires liés au fort accroissement, quasi hors construction neuve.
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 renforcement de l'offre de transport en commun (prolongement des lignes de métro, création de nouveaux axes – ligne orange) et une meilleure desserte vers les grands pôles économiques.	Un accroissement des écarts sociaux, alimenté par le départ des classes moyennes. Une accentuation de la dissociation lieux de travail et lieux de résidence, les entreprises n'effectuant pas un recrutement local et des actifs parisiens toujours plus poussés à vivre hors du périphérique.
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'accroitre la part des grands logements, en raison de budgets limités.
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 permettent 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 ?**

II APPROFONDISSEMENTS THEMATIQUES

Au-delà de l'appréciation du contexte global du fonctionnement du marché de l'immobilier, des besoins en logements et de la dynamique de projet communautaire, il convient d'examiner les éléments de fond des politiques de l'habitat : les conditions de vie dans le parc existant, les potentialités de mutation foncière, l'équilibre de l'offre et de la demande, les besoins spécifiques concernant certaines catégories de population,

1. Les conditions de vie dans le parc existant

Le parc existant faisant l'objet d'une mise en vente, d'une mise en location constitue l'offre la plus importante sur le marché de l'immobilier, bien avant la production neuve. Mais il convient de ne pas limiter l'analyse à celle des flux d'entrée et de sortie dans ce parc ; les ménages « stables » qui ne changent pas de logement peuvent avoir des caractéristiques qui évoluent au fil du temps, ce qui pose la question de l'adaptation du parc existant à l'évolution des besoins.

1.1 Le parc social

Le parc social est hérité des « Trente Glorieuses », une dynamique de développement réengagée qui s'inscrit dans une volonté de diversification de l'offre et de maintien de logements pour les catégories populaires. De nombreuses opérations de requalification de ce parc sont engagées, qui propose une offre à bas loyer.

1.1.1 Une offre conséquente

- **Une offre conséquente et présente sur tout le territoire**

Le parc locatif social d'Est Ensemble représente une part importante des résidences principales puisque 42,4% d'entre elles sont un logement locatif social soit 68 546 résidences principales au 1e janvier 2012, selon l'inventaire SRU.

L'offre étant conséquente sur le territoire, aucune des 9 communes de la Communauté d'agglomération n'est soumise aux obligations triennales de l'article 55 de la loi SRU. Il faut cependant noter que l'article 55 de la loi SRU a été modifié par la loi du 18 janvier 2013 (dite « Duflot ») relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social. Le seuil minimal du taux de logements locatifs sociaux passe de 20 à 25% des résidences principales. Une attention particulière est à avoir sur l'évolution du taux SRU des Lilas (25,3%) proche du seuil minimal réactualisé à 25% par la loi « Duflot ».

La répartition territoriale est relativement homogène sur le territoire, même si Bobigny se distingue par une très forte part de logements locatifs sociaux avec près de 60% du parc des résidences principales.

Tableau : Taux de logements locatifs sociaux au 1e janvier 2012

Communes	Soumise à SRU	Population municipale de 2010	Nombre de résidences principales au 01/01/2012 *(Source DGI)*	Nombre de logements sociaux au 01/01/2012 *(Source SRU)*	Taux de logements sociaux au 01/01/2012 *(source SRU)*
Bagnolet	Non	33 883	14 509	6 657	45,9%
Bobigny	Non	47 492	17028	10 077	59,2%
Bondy	Non	53 530	19 166	8 352	43,6%
Les Lilas	Non	22 228	10 458	2 641	25,3%
Montreuil	Non	102 770	43 946	16 016	36,4%
Noisy-le-Sec	Non	39 733	15 828	7 371	46,6%
Pantin	Non	54 136	22 870	8 733	38,2%
Le Pré-Saint-Gervais	Non	18 045	7617	3 650	47,9%
Romainville	Non	25 771	10 257	5 049	49,2%
CA Est Ensemble		**397 588**	**161 679**	**68 546**	**42,4%**

N.B. : Les taux de logements sociaux SRU peuvent être surestimés dans la mesure où l'on compte au numérateur des logements en foyers, que l'on ne retrouve pas au dénominateur.

Une offre conséquente dominée par les Offices Publics de l'Habitat municipaux

En 2012, selon l'inventaire SRU, 74 bailleurs sociaux sont présents sur le territoire de la Communauté d'agglomération, mais 55 d'entre eux possèdent moins d'1% du parc locatif social ; et 10 bailleurs concentrent 75% du patrimoine.

Tableau : Répartition du parc social par commune et bailleur[16]

	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	565	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 Fam	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%*
Logis Transports	94	0	0	32	47	0	146	120	156	**595**	0,9%

Source : Inventaire SRU, 2012.

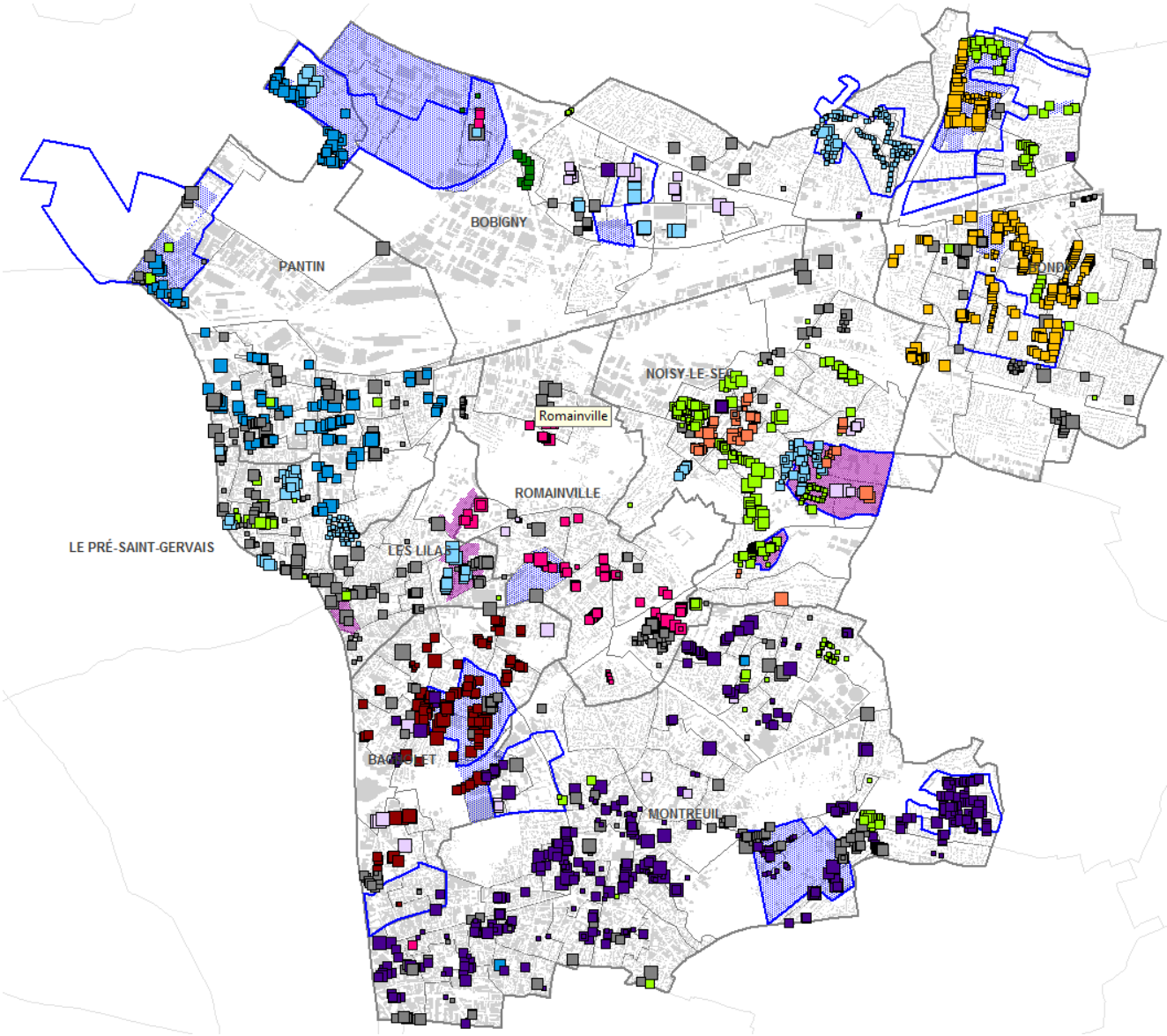
[16] Les dénominations des bailleurs sont celles présentes dans l'inventaire SRU et le fichier RPLS 2012, elles ne sont pas toujours mises à jour dans la base de données. Pour des soucis de cohérence dans les traitements et de compréhension des tableaux, le bureau d'études ne modifie pas ces dénominations.

Les 6 Offices Publics de l'Habitat (OPH) municipaux (Bagnolet, Bobigny, Bondy, Montreuil, Pantin, Romainville) et la Société d'Economie Mixte (SEM) de Noisy-le-Sec concentrent la majorité (54%) du parc locatif social d'Est Ensemble. Avec l'OPH départemental, la part des opérateurs locaux monte à 64% puisque son parc représente 10% des logements locatifs sociaux de la Communauté d'agglomération, avec une forte présence à Bobigny (près de 38% du parc locatif social de la ville).

A titre de comparaison, la part de logements locatifs sociaux détenus par un OPH municipal ou départemental est de 50% pour la Seine-Saint-Denis et de 41% pour l'Ile-de-France.

Pour 6 communes, ces OPH municipaux sont les bailleurs majoritaires. A Noisy-le-Sec, le bailleur majoritaire est Immobilière 3F qui détient 37% du parc locatif social présent sur la commune contre 31% pour la SEM municipale. Les communes des Lilas et du Pré-Saint-Gervais ne possèdent pas d'OPH municipal. C'est l'OPH Départemental qui est le bailleur principal sur ces communes (35,6% du parc locatif social du Pré-Saint-Gervais et 46% pour les Lilas).

Carte : Localisation du parc locatif social des principaux bailleurs (à l'adresse) présents sur la Communauté d'agglomération



Principaux bailleurs présents sur la CA Est Ensemble

Source : RPLS, 2012. Traitements : GTC, 2013.

- OPH de Bagnolet
- OPH de Bobigny
- OPH de Bondy
- OPH de Montreuil
- OPH de Pantin
- OPH de Romainville
- OPH de Seine-Saint-Denis
- SA HLM Immobilière 3F
- SA HLM LOGIREP
- SEMINO
- Autres bailleurs

Géographie Politique de la Ville

Source : DRIEA, 2013. ANRU, 2013. CA EE, 2013. Traitements : GTC, 2013.

- Zones Urbaines Sensibles (ZUS)
- Opérations isolées ANRU
- Conventions PRU signées avec l'ANRU

Volume du parc social

Source : RPLS, 2012. Traitements : GTC, 2013.

- 250 - 900
- 50 - 250
- 30 - 50
- 10 - 30
- 1 - 10

1.1.2 La structure du parc

- **Un parc locatif social majoritairement ancien**

Près de 60% du parc social de la Communauté d'agglomération a été construit avant 1974 (soit avant la 1e réforme thermique). La situation des communes est très hétérogène :

- Bondy (82%), Bagnolet (76%), Romainville (71%) et Noisy-le-Sec (67%) ont plus des deux tiers de leur parc social construits avant 1974 ;
- Malgré son importante part de logements locatifs sociaux construits avant 1974, Noisy-le-Sec possède la part la plus importante de logements récents (15% construits après 2005) ;
- Bobigny a le parc le plus récent avec 47% des logements locatifs sociaux construits après 1990 ;
- Plus de la moitié du parc des Lilas a été construit entre 1975 et 1990.

Répartition du parc social par époque de construction[17]

	Epoque de contruction					
	Avant 1949	1949 - 1974	1975 - 1990	1991 - 2005	Après 2005	Nombre de LLS
Bagnolet	3%	74%	10%	11%	2%	6 268
Bobigny	5%	40%	8%	41%	6%	9 229
Bondy	12%	70%	4%	9%	5%	8 041
Les Lilas	7%	25%	53%	10%	5%	3 166
Montreuil	11%	44%	26%	13%	5%	15 489
Noisy-le-Sec	13%	54%	9%	9%	15%	6 261
Pantin	11%	34%	30%	18%	7%	8 757
Le Pré-Saint-Gervais	27%	27%	30%	15%	1%	3 450
Romainville	13%	57%	17%	11%	1%	4 874
CA Est Ensemble	**11%**	**48%**	**19%**	**16%**	**6%**	65 535

Source : RPLS, 2012. Traitements : GTC, 2013.

Si l'on regarde la répartition du parc par époque de construction des 20 premiers bailleurs[18] d'Est Ensemble, une majorité d'entre eux ont une part très élevée de parc ancien (construit avant 1974) dont certains OPH :

- OPH de Bondy : 91% de son parc construit avant 1974,
- OPH de Romainville : 86% mais une réhabilitation a été menée sur une très grande partie du parc (notamment isolation par l'extérieur),
- La Sablière : 83% dont 82% construits avant 1949,
- OPH Départemental : 78%,
- OPH de Bagnolet : 76%,
- Emmaüs Habitat : 74% dont la Cité de l'Etoile à Bobigny qui fait l'objet d'un PRU mais dont les travaux n'ont pas débuté dans leur totalité.

Il y a deux exceptions parmi les bailleurs, OPH de Bobigny dont le parc est composé à 89% de logements construits après 1990 et qui a 964 logements financés en réhabilitation entre 2007 et

[17] 97% du parc de logements locatifs sociaux de la base RPLS ont l'époque de construction renseignée.

[18] Les 20 premiers bailleurs ayant le volume de logements locatifs sociaux le plus important (source : RPLS, 2012), soit 93% du parc social présent dans RPLS 2012.

2012 soit près de 23% de son parc. Logis Transport pour 81% de son parc (dont 47% construits après 2005).

Tableau : Répartition du parc social par bailleur et par époque de construction

Bailleurs	Avant 1949	Entre 1949 et 1974	Entre 1975 et 1990	Entre 1990 et 2005	Après 2005	*Total nombre de logements*
OPH de Montreuil	11%	43%	32%	12%	3%	*11331*
OPH de Seine-Saint-Denis	22%	56%	22%	0%	1%	*6598*
Immobilière 3F	8%	59%	13%	14%	6%	*5644*
OPH de Bondy	4%	87%	4%	3%	2%	*5422*
OPH de Pantin	1%	44%	28%	19%	8%	*5242*
OPH de Bagnolet	0%	76%	14%	8%	1%	*4355*
OPH de Bobigny	11%	0%	0%	84%	4%	*4231*
OPH de Romainville	9%	77%	10%	3%	1%	*3465*
LOGIREP	1%	46%	13%	8%	33%	*2950*
France Habitation	0%	59%	38%	0%	3%	*2177*
La Sablière	82%	1%	12%	4%	1%	*1648*
Coopération et Famille	4%	44%	33%	14%	5%	*1461*
SEMINO	0%	49%	22%	29%	0%	*1071*
Antin Résidences	0%	31%	34%	35%	0%	*1007*
Emmaüs Habitat	0%	74%	0%	21%	4%	*922*
OSICA	12%	56%	0%	29%	4%	*807*
EFIDIS	47%	0%	35%	3%	14%	*788*
DOMAXIS	0%	0%	80%	20%	0%	*635*
Logis Transports	0%	5%	14%	34%	47%	*601*
VILOGIA	58%	8%	6%	21%	7%	*450*

- **Une offre de logements collectifs et essentiellement de moyennes surfaces**

A l'échelle communautaire, les T3 sont majoritaires à hauteur de 40%, suivis de près par les T2 et les T4 (22% et 24%). Cette prédominance des T3 se retrouve au sein de toutes les communes, mais la répartition globale des typologies peut être relativement différente selon les villes :

- Pantin compte la part la plus importante de logements de 3 pièces (presque 50%) ;
- Bagnolet compte la part la plus importante de T4 et plus (38% contre 24% à Pantin) ;
- alors que les petits logements sont très représentés au Pré-Saint-Gervais (36% de T1 et T2). Mais sous-représentés à Bobigny et Romainville qui comptent seulement 24% de T1-T2 ;
- seules 3 communes disposent de quelques logements de 6 pièces : Bobigny, Montreuil et Noisy-le-Sec.

Ces répartitions sont souvent liées à la date de construction du parc de logements sociaux, généralement, plus le parc est ancien plus les petites typologies sont surreprésentées.

Tableau : Répartition du parc social par typologie

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces	7 pièces	*Nombre de LLS*
Bagnolet	7%	21%	34%	31%	7%	0%	0%	*6268*
Bobigny	5%	19%	40%	27%	8%	1%	0%	*9229*
Bondy	7%	24%	41%	21%	6%	0%	0%	*8041*
Les Lilas	4%	29%	33%	27%	6%	1%	0%	*3166*
Montreuil	7%	23%	38%	24%	7%	1%	0%	*15489*
Noisy-le-Sec	4%	23%	43%	25%	4%	0%	0%	*6261*
Pantin	6%	22%	47%	19%	5%	0%	0%	*8757*
Le Pré-Saint-Gervais	12%	24%	38%	20%	6%	0%	0%	*3450*
Romainville	3%	21%	42%	27%	7%	0%	0%	*4874*
CA Est Ensemble	**6%**	**22%**	**40%**	**24%**	**6%**	**0%**	**0%**	*65535*

Source : RPLS 2012. Traitements : GTC, 2013.

La taille moyenne des logements locatifs sociaux d'Est Ensemble est de 63 m² en 2012, selon RPLS (soit l'équivalent d'un logement T3 ou petit T4). Cette taille moyenne diffère selon les communes notamment en lien avec la structure et l'époque de construction de leur parc de résidences principales :

- Bobigny, qui compte une part relativement importante de T4 et plus, connaît la surface moyenne des logements la plus importante (70m², contre 63m² pour la CA) en raison de son parc majoritairement plus récent mais la taille moyenne des ménages du parc social est très élevée (2,9) ;
- Bondy a la surface moyenne des logements la plus faible avec 56 m² alors que la taille moyenne des ménages est très importante (3,0) ;
- Romainville connaît une taille moyenne peu élevée, bien que T1 et T2 ne représentent qu'un quart de son parc de logements ;
- le Pré-Saint-Gervais a une la taille moyenne des logements relativement faible avec 60m², en lien avec les 36% de T1-T2 dans son parc, liée à l'âge du parc.

Tableau : Taille moyenne des logements en m²

Source : RPLS, 2012. Traitements : GTC, 2013.	Taille moyenne des logements (en m²)	*ZUS*	*HORS ZUS*
Bagnolet	64	*60*	*67*
Bobigny	70	*72*	*68*
Bondy	56	*52*	*60*
Les Lilas	67	-	*67*
Montreuil	63	*63*	*63*
Noisy-le-Sec	60	*57*	*61*
Pantin	65	*68*	*64*
Le Pré-Saint-Gervais	60	-	*60*
Romainville	62	-	*62*
CA Est Ensemble	**63**	***63***	***64***

Globalement, on ne constate pas de différence de taille moyenne entre les logements situés en ZUS et ceux situés hors ZUS mais des différences existent entre les communes :

- la taille moyenne des logements est plus importante hors ZUS pour Bagnolet et Bondy mais à Bondy elle demeure de faible taille ;
- A Bobigny, les logements sont de grande taille à la fois en ZUS et hors ZUS.

- **Une majorité de logements à bas loyer en partie corrélée à l'ancienneté de la construction du parc social**

Les niveaux de loyer les plus faibles (inférieurs à 5,70€ /m² de Surface Habitable) concernent 49% du parc locatif social d'Est Ensemble. Ils constituent plus de 60% du parc de Bobigny et de Romainville et plus de 55% du parc social de Bagnolet. Mais seulement 25% du parc du Pré-Saint-Gervais.

Les niveaux de loyers équivalents ou supérieurs au PLUS (à partir de 6,76€) sont surreprésentés à Pantin et au Pré-Saint-Gervais (39% et 41% du parc).

Tableau : Répartition du parc locatif social par niveaux de loyer[19] (en € /m² de SH)

	Inférieurs à 5,70 €	Entre 5,70 et 6,06 €	Entre 6,06 et 6,76 €	Entre 6,76 et 8,50 €	Supérieurs à 8,50 €	*Nombre de LLS*
Bagnolet	56%	7%	13%	16%	7%	*6268*
Bobigny	66%	10%	12%	11%	2%	*9229*
Bondy	43%	13%	22%	14%	8%	*8041*
Les Lilas	35%	11%	21%	26%	8%	*3166*
Montreuil	48%	11%	16%	20%	5%	*15489*
Noisy-le-Sec	45%	15%	19%	19%	3%	*6261*
Pantin	37%	8%	16%	26%	13%	*8757*
Le Pré-Saint-Gervais	25%	12%	23%	28%	13%	*3450*
Romainville	63%	11%	13%	10%	3%	*4874*
CA Est Ensemble	**49%**	**11%**	**17%**	**18%**	**6%**	*65535*

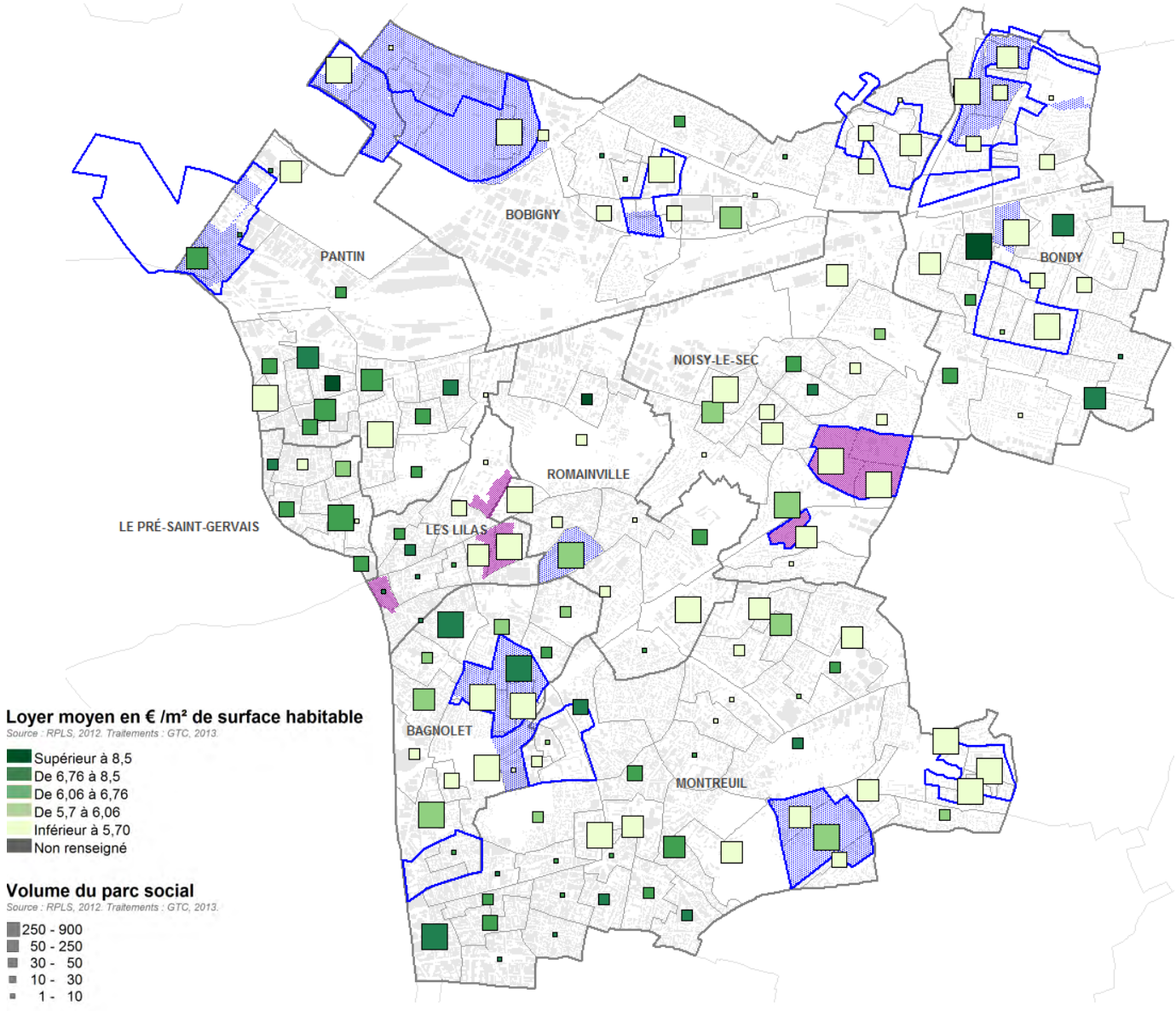
Source : RPLS 2012. Traitements : GTC, 2013.

[19] Les seuils ci-dessus ayant permis la correspondance avec des financements sont issus de la circulaire du 1er février 2012 (MEDDTL), exprimés en Surface Utile (SU). La différence entre SH et SU étant mineure, cette référence a été conservée bien que les loyers calculés au m² dans RPLS soient en SH.

Au sein des ZUS, PRU et opérations isolées, les loyers moyens sont généralement les plus faibles inférieurs à 6,06€ /m² de surface habitable avec une grande majorité de loyers inférieurs à 5,70€ /m² ; à l'exception de la ZUS Malassis à Bagnolet et Quatre Chemins à Pantin.

Si l'on croise la donnée sur les loyers moyens avec la carte de la typologie simplifiée à l'IRIS, on observe que les loyers les plus élevés se situent dans les IRIS les plus valorisés. On retrouve aussi ce type de loyer dans certains IRIS moyens : au Nord et à l'Est de la ZUS Blanqui de Bondy, sur les IRIS au Sud de la ZUS des Coutures, limitrophes de Paris, pour Montreuil et sur les IRIS du Sud de Pantin (Mairie, Victor Hugi, Petit Pantin, Ourcq-Hoche).

Carte : Répartition des niveaux de loyer en € /m² de SH par IRIS



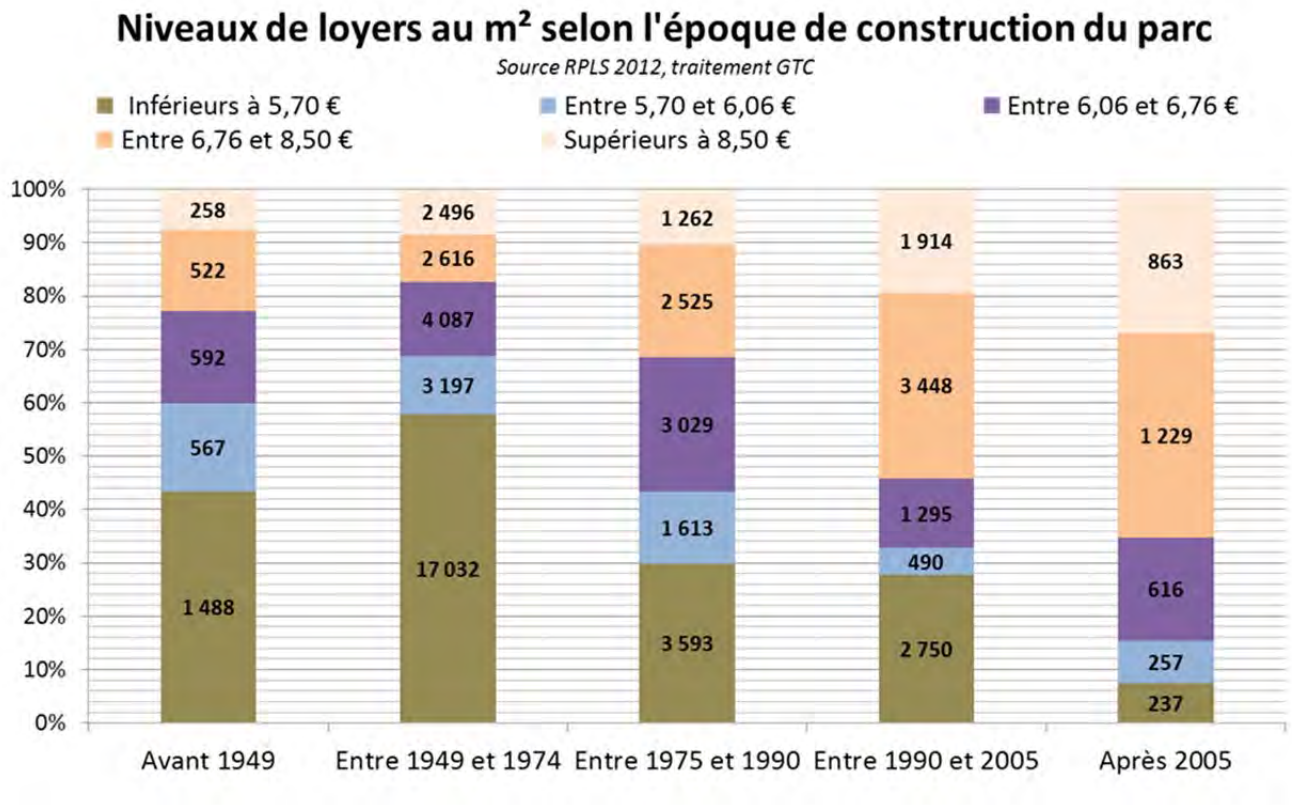
Les niveaux de loyer les plus faibles (inférieurs à 5,70€ /m²) concernent près de 60% du parc de logements sociaux construit entre 1949 et 1974 (grands ensembles). Ensuite, c'est le parc construit avant 1949 qui compte les niveaux de loyer les plus faibles (environ 45% du parc construit avant 1949).

Les niveaux de loyer équivalents ou supérieurs au PLUS (à partir de 6,76€) représentent plus de 65% des logements locatifs sociaux construits après 2005.

Afin de compléter l'approche par période de construction, le loyer moyen au m² a été calculé pour chacune d'entre elle. Ce qu'il en ressort est que les loyers les moins élevés sont dans les logements construits entre 1949 et 1974 alors que les loyers les plus élevés sont dans les logements construits les plus récemment (après 2005).

La moyenne de la Communauté d'agglomération est relativement peu élevée, compte-tenu de la part importante du parc construit entre 1949 et 1974 (6,20€).

Graphique : Répartition des niveaux de loyer en € /m² de SH en fonction de l'époque de construction des logements

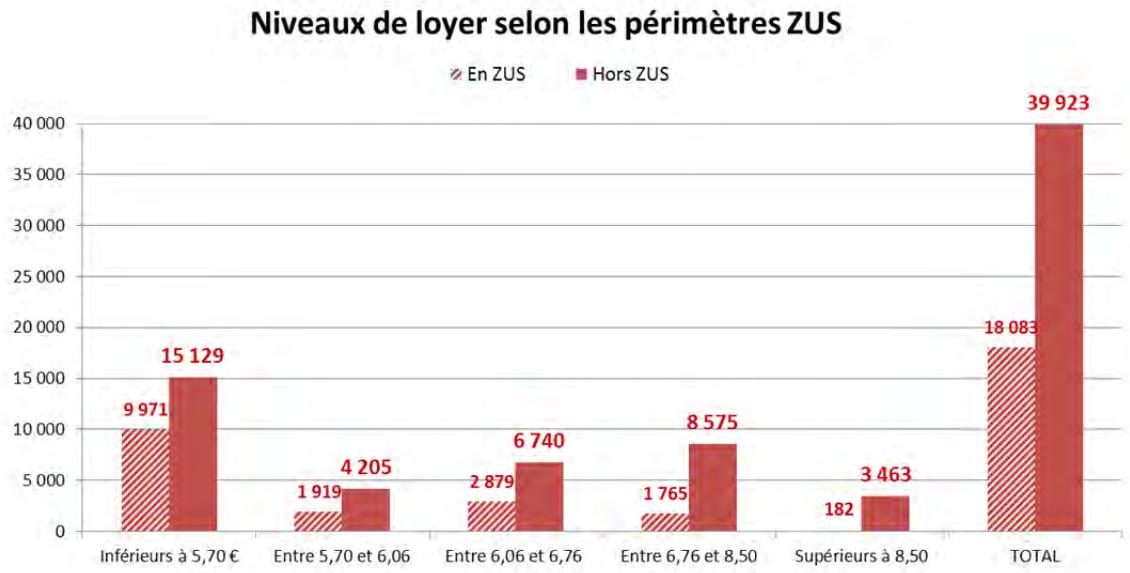


Source : RPLS, 2012. Traitements : GTC, 2013.

Si l'on observe la distribution des niveaux de loyer en fonction de leur localisation dans une Zone Urbaine Sensible (ZUS), on constate que les niveaux de loyer les plus faibles (inférieurs à 5,70€ /m²) sont surreprésentés en ZUS avec 55% des logements sociaux, contre près de 38% pour les logements sociaux hors ZUS, néanmoins en volume on trouve plus de logements sociaux hors ZUS qu'en ZUS.

Et plus le niveau de loyer augmente, moins la part de logements sociaux à ce niveau de loyer est importante en ZUS (18 083 logements locatifs sociaux en ZUS contre 39 923 hors ZUS).

Graphique : Répartition des niveaux de loyer en € /m² de SH en fonction de la localisation des logements en ZUS ou hors ZUS



Source : RPLS, 2012. Traitements : GTC, 2013.

Si l'on croise les niveaux de loyer avec la localisation des logements en fonction de la typologie à l'IRIS simplifiée en 4 catégories[20], on peut constater que très majoritairement les niveaux de loyer les plus faibles se situent en ZUS en pourcentage, mais l'offre bon marché hors ZUS est plus conséquente en nombre.

Sur le territoire d'Est Ensemble, il existe une diversité importante des loyers moyens en équivalent PLUS : entre 4,90€ et 6,60€ /m² de SH. Ceci s'explique par l'époque de construction et le type de financement du parc locatif social. En effet, près de 90% de ce parc ont été financés en équivalent PLUS, les HLM/O sont majoritaires au sein de cette catégorie. Cette part d'équivalent PLUS atteint les 93% au sein des quartiers très précarisés.

Type IRIS	PLAI		PLUS										PLS		PLI
	PLA d'intégration - LLTS dans les DOM	PLA LM/PLATS/PLAI - LLS dans les DOM	PLA social / PLA ordinaire	PLUS	Autre financement à partir de 1976	HBM	PLR/PSR	HLM/O	ILM	ILN	Prêts spéciaux du CFF	Autre financement avant 1977	PLS/PPLS/PLA CFF	PCL (conventionné ou non) / PCLS	
Valorisé et moyen		6,3	6,6	7,1		6,2	5,5	5,5	6,1	6,6		5,4	9,7	8,8	9,5
Populaire	6,1	6,5	6,6	7,0	5,0		5,3	5,3	5,9	6,9	4,8	5,5	7,8	8,5	
Très précarisés	6,7	6,1	5,8	6,3			4,5	5,0	6,2	3,6	5,0	5,2	7,3	9,9	
Secteur où l'habitat est peu ou pas présent			14,3					5,3							
CA EE	**6,3**	**6,3**	**6,3**	**6,6**	**5,0**	**6,2**	**5,1**	**5,2**	**6,1**	**6,1**	**4,9**	**5,3**	**7,9**	**8,9**	**9,5**

Source : RPLS, 2012. Traitements : GTC, 2013.

[20] Quartiers :

- valorisés et moyens,
- populaires,
- très précarisés,
- où l'habitat est peu ou pas présent.

1.1.3 Un parc social sous tension compte-tenu des besoins sur le territoire

En 2012 selon RPLS (Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux), le parc social d'Est Ensemble est caractérisé par une faible mobilité (6%), inférieure à celle du département (7%) et de l'Ile-de-France (7,2%) dont le poids de Paris (4,9%) pèse sur ce taux régional.

Ainsi qu'une faible vacance, au 1e janvier 2012, selon le fichier RPLS 1 715 logements locatifs sociaux sont vacants sur la Communauté d'agglomération, soit 2,7% du parc total.

La vacance

Cette faiblesse de la vacance est plus marquée pour les villes du Pré-Saint-Gervais, de Romainville, des Lilas et de Montreuil (vacance inférieure à 2%).

Même si les communes de Bobigny, Bondy et Noisy-le-Sec présentent un taux de vacance plus élevé que la moyenne communautaire, cela reste une vacance faible.

Tableau : Taux de la vacance au 1e janvier 2012

	Total parc de logements au 01/01/2012 (RPLS)	Logements vacants au 01/01/2012 (RPLS)	Taux de vacance au 01/01/2012 (RPLS)
Bagnolet	6 139	122	2,0%
Bobigny	8 754	426	4,9%
Bondy	7 509	285	3,8%
Les Lilas	3 045	46	1,5%
Montreuil	14 515	263	1,8%
Noisy-le-Sec	6 114	222	3,6%
Pantin	8 629	237	2,7%
Le Pré-Saint-Gervais	3 379	44	1,3%
Romainville	4 539	70	1,5%
CA Est Ensemble	*62 623*	*1 715*	*2,7%*
Seine-Saint-Denis			2,3%
Paris			1,4%
Ile-de-France			2,3%

Source : RPLS 2012. Traitements : GTC, 2013.

La mobilité

Le taux de mobilité mesure la rotation par le jeu des attributions et des départs dans le parc existant.

Le taux de mobilité est égal au nombre d'emménagements dans les logements proposés à la location en service[21] (attributions) depuis au moins un an rapportés au nombre de logements loués ou proposés à la location en service depuis au moins un an (stock).

Les données citées et présentées dans les graphiques ci-dessous incluent des opérations de renouvellement urbain type PRU et les acquisitions de logements (par exemple, le parc déconventionné par ICADE et racheté par des bailleurs) ce qui biaise le taux de mobilité de et son évolution sur cette période.

- Sur le numérateur, il n'y a aucune possibilité de distinguer les ménages entrant pour la 1e fois dans le parc locatif social des mutations internes dont les opérations de renouvellement urbain font partie. Les opérations de renouvellement urbain qui nécessitent des relogements peuvent artificiellement faire augmenter le taux de mobilité car les relogements comptent comme une nouvelle attribution mais ne signifie pas l'arrivée d'un nouveau ménage dans le parc locatif social.
- Sur le dénominateur, les acquisitions de logement déjà occupés (exemple le parc d'ICADE) peuvent faire augmenter le stock de logements sans nouvelle attribution (cela dépend de la façon dont la date de 1e mise en location est renseignée dans RPLS). En accroissant le parc pris pour référence, il y a mécaniquement une baisse de la rotation.

Ces précautions d'usages valent pour tous les territoires, mêmes extérieurs à Est Ensemble. Le taux de mobilité sur la Communauté d'agglomération est bas notamment par rapport aux référents départemental et régional. Si l'on observe la mobilité communautaire au regard du taux national qui était de 10% en 2011, on mesure le déficit en attribution lié à cette faiblesse : le nombre d'attribution sur un parc de 66 600 logements devrait être d'un peu plus de 6000, au lieu de 4100 aujourd'hui.

Les évolutions de la mobilité sont différenciées selon les communes (cf. Partie 1, « Des difficultés de sortie du parc social ») :

- un tassement de la mobilité entre 2002 et 2012, à Bagnolet, Bondy, Les Lilas, Noisy-le-Sec et le Pré-Saint-Gervais ;
- une faiblesse ancienne de la mobilité à Bobigny mais un gain de 1,9 points entre 2002 et 2012 ;
- les villes de Montreuil a connu une stabilité de son taux de mobilité,
- Pantin et Romainville ont gagné des points de mobilité.

[21] Hormis les logements qui ont été emménagés pour la première fois au cours de l'année de l'enquête.

Tableau : Taux de mobilité et évolution de ses composantes entre 2002 et 2011

	Taux de mobilité 2002	Taux de mobilité 2012	Nombre d'attributions * en 2002	Nombre d'attributions * en 2011	Evolution annuelle des attributions 2002-2011	Stock de LLS en 2002	Stock de LLS en 2011	Variation annuelle du stock de LLS 2002-2011
Bagnolet	6,6%	5,2%	385	292	-2,7%	5 848	6 591	1,2%
Bobigny	5,3%	7,2%	496	502	0,1%	9 090	9 513	0,5%
Bondy	8,6%	7,3%	769	532	-3,6%	8 986	8 018	-1,1%
Les Lilas	7,0%	5,6%	159	176	1,0%	2 269	2 561	1,2%
Montreuil	5,0%	5,0%	706	1029	3,8%	14 179	15 407	0,8%
Noisy-le-Sec	8,3%	6,2%	508	475	-0,7%	6 139	7 201	1,6%
Pantin	3,3%	6,1%	249	542	8,1%	7 592	8 559	1,2%
Le Pré-Saint-Gervais	7,6%	4,6%	256	225	-1,3%	3 390	3 629	0,7%
Romainville	3,7%	7,4%	183	331	6,1%	4 978	5 147	0,3%
CA Est Ensemble	***5,9%***	***6,0%***	***3 711***	***4 104***	***1,0%***	***62 471***	***66 626***	***0,6%***
Seine-Saint-Denis	7,4%	7,0%						
Paris	5,8%	4,9%						
Ile-de-France	7,5%	7,2%						

Source : EPLS 2002 et 2011, RPLS 2012. SRU 2002 et 2011. Traitements : GTC, 2013.

En 2002, les capacités d'attributions communautaires étaient de 3 711 logements contre 4 104 en 2011. Cette légère augmentation des capacités d'attributions est due à l'augmentation du stock de logements locatifs sociaux (selon les fichiers SRU, +4 155 logements entre 2002 et 2011, soit 415 logements /an). Cette explication se vérifie pour les commune des Lilas, de Montreuil et de Pantin, mais ne se vérifie pas pour les autres communes, en effet à :

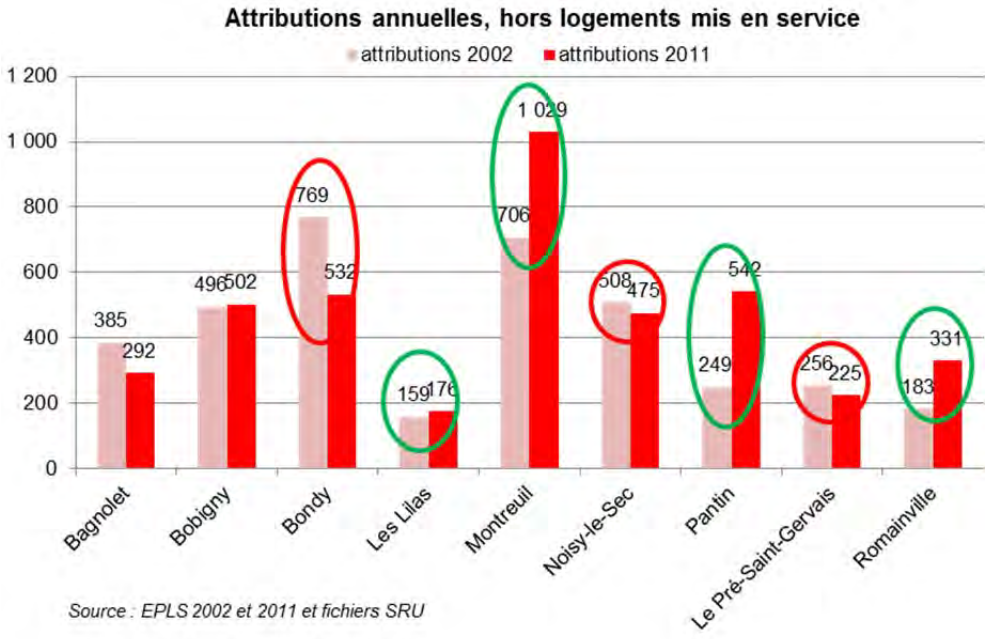
- Romainville, la hausse des attributions ne s'explique pas par un accroissement du stock aussi fort ;
- Bagnolet, Le Pré-Saint-Gervais et Noisy-le-Sec, il y a une baisse des attributions malgré une augmentation du stock de logements locatifs sociaux.

La commune de Bondy connaît à la fois une baisse de son stock de logements locatifs sociaux et de ses attributions, cette situation est peut-être liée au décalage entre les démolitions (au 01/01/2013[22], 65% des démolitions accomplies) et les reconstructions (59% sont achevées).

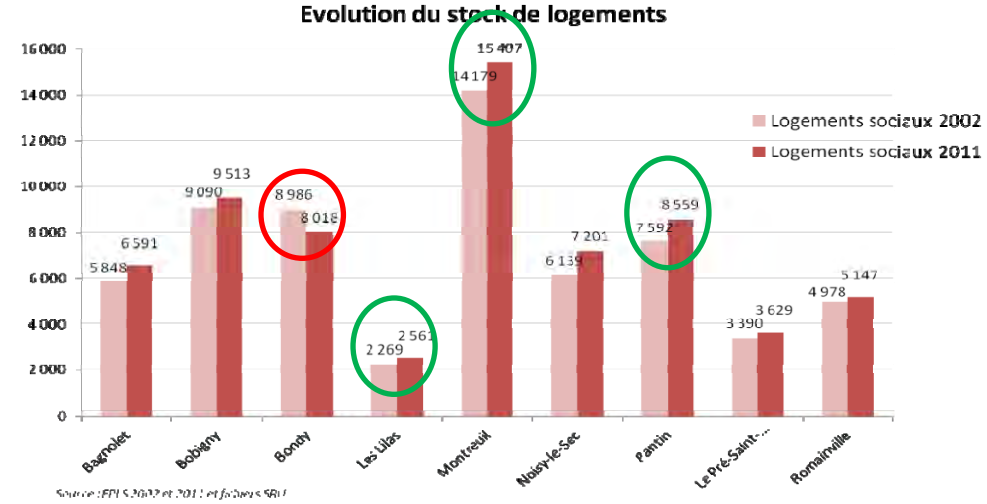
L'augmentation de 4 155 logements du stock de logements locatifs sociaux n'a permis « qu'une augmentation de 393 attributions dans le parc existant (hors mises en service de l'année) » donc malgré une hausse du stock de logements locatifs sociaux et une très légère hausse des attributions en volume, cela a juste permis la stabilisation du taux de mobilité entre 2002 et 2012.

[22] Données DRIEA-IF/UTHL 93, au 01/01/2013.

Graphique : Evolution du nombre d'attributions entre 2002 et 2011



Graphique : Evolution du stock de logements locatifs sociaux entre 2002 et 2011



Ces deux phénomènes, de faible vacance et faible mobilité, combinés sont un signe de forte tension du parc social ce qui entraine une difficulté d'accès à ce parc pour de nouveaux ménages parfois en situation de mal-logement.

1.1.4 La fragilité des occupants

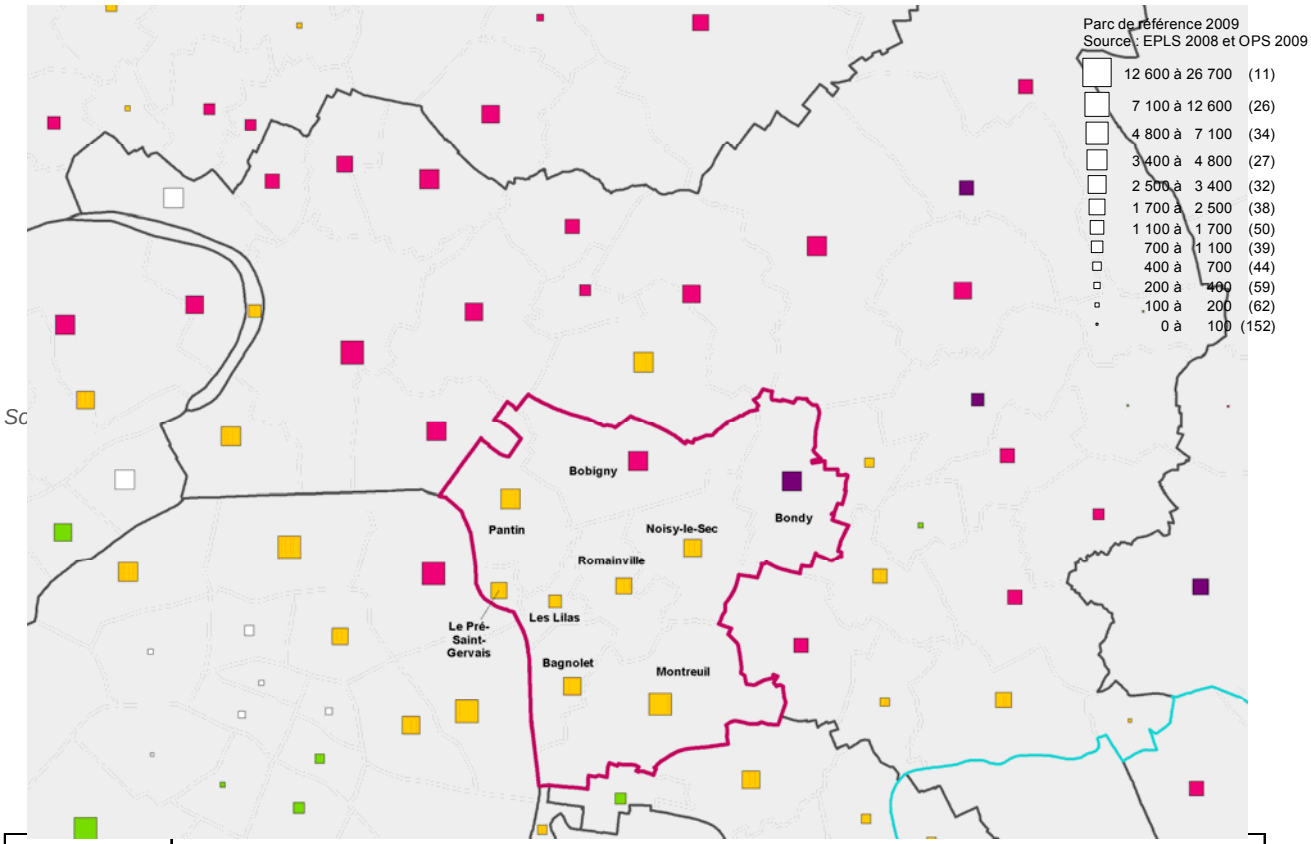
- **Des occupants moins fragiles que les référents proches à l'exception de Bobigny et Bondy**

Selon les données OPS (Occupation du Parc Social) 2009, le parc locatif social d'Est Ensemble est moins fragilisé que certains des territoires qui l'entourent tels que la Communauté d'agglomération de Plaine Commune ou Rosny-sous-Bois. Cependant 2 communes au sein de l'agglomération font exception : Bobigny (indice 4 de fragilité sur la carte ci-dessous) et de façon plus marquée Bondy (indice 5 de fragilité).

Mais c'est un parc plus fragilisé que la moyenne francilienne.

Carte : Indice de fragilité du parc locatif social d'Ile-de-France, zoom sur le Nord-Est

(% de bas revenus + % de familles monoparentales + % de familles nombreuses



Fragilité	Nb. de communes	Parc des communes	Taille moyenne du parc	Revenus < à 40% des plafonds	Revenus entre 40% et 59% des plafonds	% de familles monoparentales	% de familles nombreuses
1	89	146 424	1 645	26,3%	21,5%	18,3%	7,4%
2	217	397 101	1 830	38,1%	22,2%	18,3%	10,3%
3	155	378 656	2 443	44,9%	22,2%	19,9%	14,4%
4	55	92 197	1 676	46,0%	23,5%	23,3%	17,5%
Total général	516	1 014 378	1 966	39,4%	22,2%	19,3%	11,9%

source : OPS 2009

Comme le montre le tableau ci-dessous, le parc locatif social de la Communauté d'agglomération peut être regroupé en 3 catégories :

- Les Lilas et Le Pré-Saint-Gervais avec des occupants moins fragilisés que le département et la région avec une taille moyenne des ménages familiale mais moins élevée que sur le reste d'Est Ensemble et des référents, une présence plus faible des ménages à très bas revenus (niveau PLA I).
- Bagnolet, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin et Romainville dont les occupants sont à un niveau de fragilité quasi-similaires à celui de la Seine-Saint-Denis et un peu plus fragilisés que ceux de l'Ile-de-France. A noter, la part plus importante des ménages à très bas revenus sur Romainville (71%). Ce parc a un équilibre de peuplement fragile sur lequel il est important d'avoir une veille active.
- Bobigny et Bondy dont l'occupation est fortement fragilisée. A Bondy, 93% des occupants ayant répondu à l'enquête OPS 2009 ont des ressources inférieures à 60% des plafonds PLUS à cela s'ajoute une part importante de familles monoparentales (29% contre 22% pour la Seine-Saint-Denis et la région) et de familles nombreuses (22% contre 14% pour le département et 12% pour l'Ile-de-France) et une taille moyenne des ménages très élevée (3,0) alors que la taille moyenne des logements du parc social est relativement faible 56 m². La situation est très légèrement moins marquée sur la commune de Bobigny.

Tableau : Indicateurs de fragilités du parc locatif social

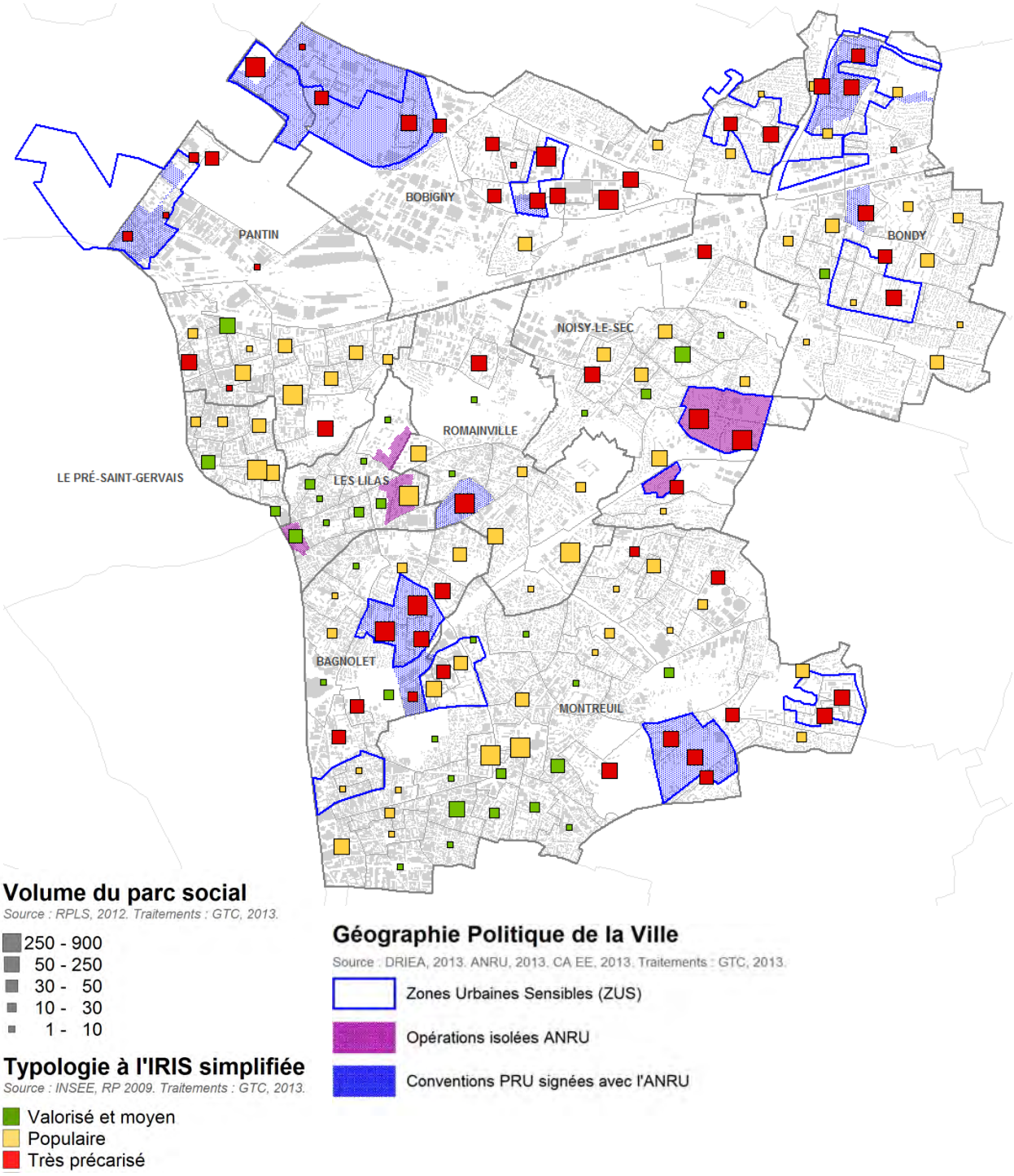
Territoire	Nombre de personnes	% famille monoparentale	% famille 3 enfants et +	Ressources inférieures à 60% des plafonds PLUS
Bagnolet	2,5	19%	12%	66%
Bobigny	2,9	22%	14%	76%
Bondy	3,0	29%	22%	93%
Les Lilas	2,3	20%	8%	56%
Montreuil	2,5	19%	11%	65%
Noisy-le-Sec	2,4	21%	12%	66%
Pantin	2,4	17%	11%	60%
Le Pré-Saint-Gervais	2,3	19%	9%	57%
Romainville	2,6	17%	13%	71%
Seine-Saint-Denis	***2,6***	***22%***	***14%***	***70%***
Ile-de-France	***2,5***	***22%***	***12%***	***63%***

Source : Enquête OPS 2009, Etude GTC faite pour la DRIHL-IF.

- **Des fragilités globalement circonscrites à des périmètres d'intervention politique de la ville, mais certaines poches de précarité subsistent**

Carte : Indicateur de fragilité socio-économique des quartiers IRIS

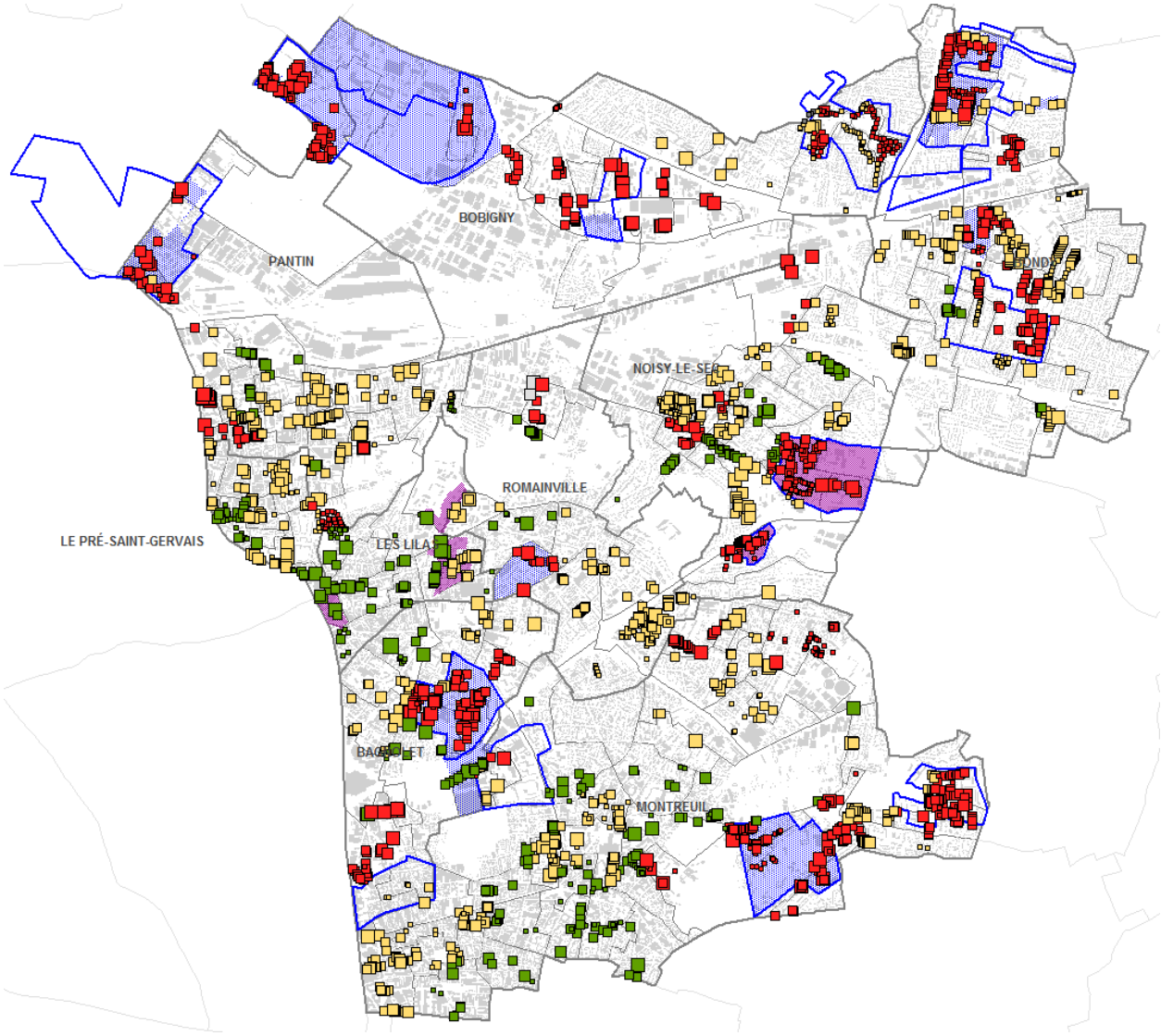
Sur la carte ci-dessous, le degré de fragilité socio-économique du quartier, issu de la typologie habitat-habitant à l'IRIS[23], a été attribué au nombre de logements locatifs sociaux de l'IRIS, ce qui constitue une première approche afin de caractériser la fragilité du parc locatif social.



[23] Cette typologie a pour but de regrouper l'ensemble des quartiers présentant des caractéristiques proches en groupes distincts, à partir de variables décrivant le parc de logements et ses habitants. Pour les 2 cartes sur le parc locatif social, cette typologie a été simplifiée en 3 catégories (cf. légende des cartes).

Carte : Indicateur de fragilité socio-économique des quartiers IRIS décliné à l'echelle des programmes de logements du parc social (regroupement par adresse)

Dans un second temps, à partir de la base RPLS 2012 ce même travail (présenté à la page précédente en introduction de la cartographie) a été décliné à une échelle plus fine, celle du regroupement à l'adresse des programmes de logements locatifs sociaux.



Volume du parc social

Source : RPLS, 2012. Traitements : GTC, 2013.

- 250 - 900
- 50 - 250
- 30 - 50
- 10 - 30
- 1 - 10

Typologie à l'IRIS simplifiée

Source : INSEE, RP 2009. Traitements : GTC, 2013.

- Valorisé et moyen
- Populaire
- Très précarisé
- IRIS où l'habitat est peu ou pas présent

Géographie Politique de la Ville

Source : DRIEA, 2013. ANRU, 2013. CA EE, 2013. Traitements : GTC, 2013.

- Zones Urbaines Sensibles (ZUS)
- Opérations isolées ANRU
- Conventions PRU signées avec l'ANRU

On peut constater que les difficultés dans le parc locatif social sont bien circonscrites aux périmètres des ZUS ou périmètres d'intervention de l'ANRU dans la majorité des communes. C'est moins le cas sur les communes de :

- Bobigny : sur les IRIS des Vignes, Bourse du travail et Préfecture ; cela concerne souvent le parc de l'OPH, de Logirep et de l'OPH de Seine-Saint-Denis
- Bondy : sur les Merisiers, une partie de la Martraye et des Flèches ; cela concerne essentiellement le parc de Bondy Habitat et de I3F.

Et dans une moindre mesure et de manière plus diffuse sur les communes de :

- Noisy-le-Sec : sur le Centre-ville/Mairie et le Petit Noisy ; concernant majoritairement le parc de Noisy-le-Sec Habitat et de La Sablière
- Montreuil : sur les IRIS Ramenas/Fabien Lagrange, Branly-Boissière, Montreau Ruffins à l'est de la ZUS Grands Pêchers/Bel Air et au sud de la ZUS ; c'est très majoritairement le parc social de l'OPH qui est concerné
- Bagnolet : au nord de la ZUS des Coutures et au nord-est de la ZUS Malassis ; le parc social concerné est celui de l'OPH, d'AEDIFICAT et Logirep
- Pantin : les IRIS du Rouvray, des 7 Arpents et Auteurs Pommiers sont concernés ; les bailleurs présents sur ces IRIS sont Pantin habitat, Coopération et Famille, l'OPH de Seine-Saint-Denis et Domaxis
- Romainville : le parc d'Antin Résidences sur l'IRIS ZAC au nord de la ville.

Cette analyse fait ressortir un enjeu de diminution des contrastes en matière de fragilité (avérée ou potentielle) du parc locatif social, qui peut passer par la réalisation de programmes de rénovation urbaine mais aussi par une observation fine et une réflexion sur le peuplement dans le parc locatif social.

1.1.5 Les financements du parc social

- **Une reprise du nombre des financements depuis 2011**

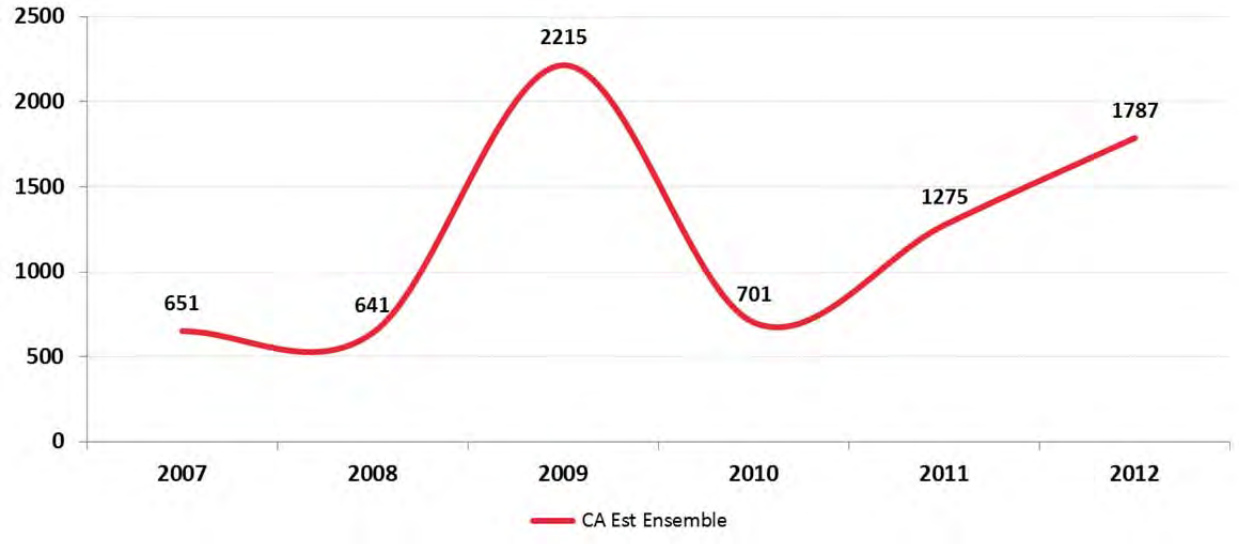
Selon les données des financements de logements locatifs sociaux de la DRIHL-IF au 1e/01/2013, 7 284 logements locatis sociaux ont été financés entre 2007 et 2012, soit une moyenne annuelle de 1 214 logements. Cette moyenne annuelle des logements locatifs sociaux financés entre 2007 et 2012 est supérieure au minima figurant dans le Contrat de Développement Territorial (CDT) qui stipule que sur l'objectif de 2 800 nouveaux logements construits chaque année, 25% doivent être des logements locatifs sociaux (soit 700 logements par an).

Entre 2007 et 2008, la Communauté d'agglomération a près de 650 logements locatifs sociaux financés par an.

L'année 2009 représente un tiers des financements entre 2007 et 2012, 2 215 logements ont été financés, soit trois fois plus que les deux années précédentes.

Après une forte baisse en 2010, une augmentation du nombre de logements financés est observée depuis 2011 (1 275), augmentation qui se poursuit en 2012 avec 1 787 logements financés.

Graphique : Financement de logements locatifs sociaux entre 2007 et 2012



Source : DRIHL-IF, données au 1e/01/2013. Traitements : GTC, 2013.

Parmi ces 7 284 logements financés entre 2007 et 2012, 4 communes représentent 75% des logements financés sur la période :

- Bobigny représente 25% avec 1 809 logements, soit 6,3 logements /an pour 1 000 habitants
- Montreuil représente 21% avec1 548 logements, soit 2,5 logements /an pour 1 000 habitants
- Bondy représente 15 % avec 1 089 logements, soit 3,4 logements /an pour 1 000 habitants
- et Pantin représente 14% avec 1 009 logements, soit 3,1 logements /an pour 1 000 habitants.

A contrario, les communes du Pré-Saint-Gervais et des Lilas représentent une faible part de la production récente de logements locatifs sociaux :

- le Pré-Saint-Gervais représente 2% avec 168 logements,
- et Les Lilas représentent 1% avec 50 logements.

Cependant ces 2 communes n'ont pas la même situation au regard des obligations SRU actualisées par la loi dite « Duflot » du 18/01/2013, la commune des Lilas étant proche du seuil de 25% de logements locatifs sociaux (25,3% en au 1e/01/2012) alors que le Pré Saint-Gervais est proche des 48%.

Il faut souligner que ces données concernent des logements financés (non encore réalisés) qui sont donc dépendants de la mise en œuvre effective des projets avec un étalement dans le temps pour leur réalisation.

Tableau : Répartition des financements de logements locatifs sociaux entre 2007 et 2012

	Année de financement							
Communes	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**	**Total**	***En %***
Bagnolet	0	127	0	4	94	71	**296**	***4%***
Bobigny	317	84	832	0	119	457	**1809**	***25%***
Bondy	0	53	383	184	194	275	**1089**	***15%***
Le Pré-Saint-Gervais	0	22	71	0	27	48	**168**	***2%***
Les Lilas	0	20	8	8	14	0	**50**	***1%***
Montreuil	93	91	299	181	396	488	**1548**	***21%***
Noisy-le-Sec	53	84	143	128	142	21	**571**	***8%***
Pantin	188	62	148	82	224	291	**1009**	***14%***
Romainville	0	98	331	114	65	136	**744**	***10%***
CA Est Ensemble	**651**	**641**	**2215**	**701**	**1275**	**1787**	**7284 ***	

Source : DRIHL-IF, données au 01/01/2013.

** Dont 79 PSLA (36 à Bobigny, 7 à Montreuil et 34 à Pantin).*
Et 14 logements à Pantin dont l'année de financement n'est pas renseignée.

Si l'on rapporte ce nombre de logements financés à la population de chaque commune afin de permettre la comparaison de l'effort fourni, l'image est similaire pour les extrêmes :

- Bobigny fourni l'effort le plus important avec 6,3 logements financés /an pour 1 000 habitants ; alors que son parc de logements locatifs sociaux représentent près de 60% de ses résidences principales en 2012,
- Les Lilas fournissent l'effort le moins important avec 0,4 logement financé /an pour 1 000 habitants.

Mais cette image est différente pour les autres communes puisque Romainville a 4,8 logements financés /an pour 1 000 habitants tandis que Bondy et Pantin sont proche de la moyenne d'Est Ensemble (3,4 et 3,1) et Montreuil n'est qu'à 2,5 logements financés /an pour 1 000 habitants.

Tableau : Indice du nombre de logements financés par an pour 1 000 habitants entre 2007 et 2012

Communes	*Nombre de logements financés /an /1000 habitants*	Communes	*Nombre de logements financés /an /1000 habitants*
Bagnolet	1,5	Montreuil	2,5
Bobigny	6,3	Noisy-le-Sec	2,4
Bondy	3,4	Pantin	3,1
Le Pré-Saint-Gervais	1,6	Romainville	4,8
Les Lilas	0,4	**CA Est Ensemble**	**3,1**

Source : DRIHL-IF, données au 1e/01/2013 et INSEE, RP 2010. Traitements : GTC, 2013.

- **Une prédominance du PLUS parmi les financements récents**

La majorité des logements locatifs sociaux financés entre 2007 et 2012 l'ont été an PLUS pour 48% d'entre eux, notamment grâce aux 1 605 logements financés en PLUS-CD, très mobilisés sur la commune de Bondy et dans une moindre mesure celles de Romainville et Bobigny (une très large partie est imputable aux opérations des PRU).

Près d'¼ des logements financés sur la période l'ont été en PLS, alors que ce financement avoisine les 40% de la production dans l'agglomération parisienne[24]. Une partie est liée à la nouvelle offre de diversification faite dans le cadre des PRU. Ce type de financement a été largement mobilisé par les communes de Montreuil, Pantin et de Bobigny (dont une partie des logements pour les étudiants réalisés dans le cadre de la convention « Opérations 1 000 logements »). De plus, ce type de financement est aussi utilisé afin d'équilibrer certaines opérations, notamment lorsque le prix du foncier est élevé.

Cependant quelques communes ont fait part de leur difficulté à trouver des locataires répondant aux critères de ressources pour ce type de produits, ce phénomène concerne essentiellement les logements de grande taille.

Les logements financés en PLA I représentent 22% des financements de la période, ils ont été fortement mobilisés sur les communes de Bobigny et Montreuil.

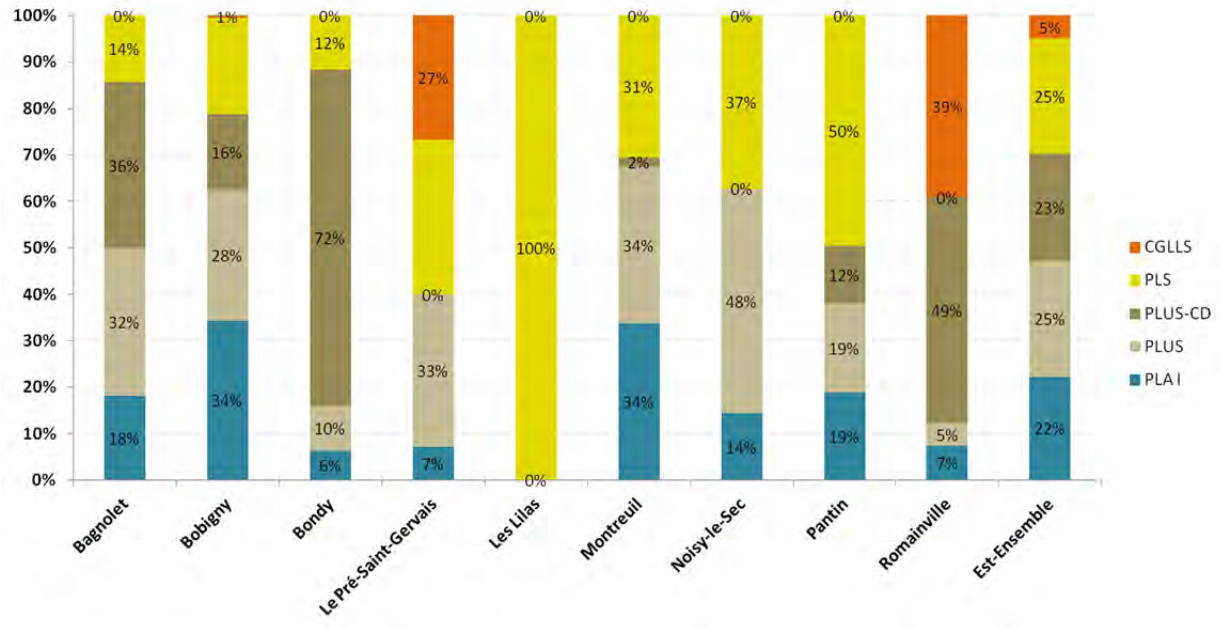
[24] Source : Guy Taïeb Conseil pour la DRIHL, *« Evaluation de l'application de l'article 55 en Ile-de-France »*, étude faisant le point notamment sur la production dans les communes avec obligations triennales et sans obligations triennales de rattrapage.

Tableau : Répartition des flux par types de financement entre 2007 et 2012

Commune	PLA I	PLUS	PLUS-CD	PLS	Total	*En %*
Bagnolet	53	93	105	42	**240**	***4%***
Bobigny	607	500	287	367	**1164**	***25%***
Bondy	63	96	721	117	**934**	***14%***
Le Pré-Saint-Gervais	12	55	0	56	**156**	***2%***
Les Lilas	0	0	0	48	**48**	***1%***
Montreuil	519	521	30	471	**1022**	***22%***
Noisy-le-Sec	82	276	0	213	**489**	***8%***
Pantin	153	157	100	404	**661**	***12%***
Romainville	55	36	362	0	**689**	***11%***
CA Est Ensemble	**1544**	**1734**	**1605**	**1718**	**5403 ***	

Source : DRIHL-IF, données au 01/01/2013.
** Dont 346 logements financés en catégorie CGLLS*

Graphique : Répartition des produits dans les logements financés des communes, entre 2007 et 2012



Les logements en PLAI représentent 34% de la programmation en logement social de Montreuil et Bobigny… et moins de 10% de la programmation de Bondy et Romainville.

Les PLS représentent 100% de la programmation des Lilas. Les logements financés en CGLLS touchent deux communes, le Pré Saint-Gervais et Pantin.

- **La quasi-totalité des logements financés est de la construction neuve**

Plus de 98% des logements financés (soit 6 833 logements) entre 2007 et 2012 sont de la construction neuve. Seuls 105 logements ont été financés en acquisition-amélioration à Pantin par le bailleur « Résidences Sociales de France ».

Quelques exemples d'opération de constructions récentes de logements locatifs sociaux vus pendant les visites de terrain

Noisy-le-Sec – Rue pierre Sémard

Bobigny – ZAC de la Vache à l'Aise (logements étudiants)

Le Pré-Saint-Gervais – Rue G. Josserand

Bobigny – Centre-ville

Montreuil – Résidence Les Pêchers

Bondy – Rue Lucien Chapelain

- **Les logements financés en réhabilitation**

Entre 2007 et 2012, sur les 4 385 logements financés en réhabilitation. Les communes les plus concernées sont Montreuil (28% des logements financés), Bobigny (26%), Pantin (18%).

62% sont des logements financés en réhabilitation appartiennent au parc des OPH municipaux, à l'égal de leur part dans l'offre de logement social : OPH de Bobigny (Cité Pont de Pierre, dont une partie concerne les anciens ICADE), OPH de Montreuil (une majorité concerne Le Clos des Français), OPH de Bondy (Cité du Stade).

Pour les Entreprises Sociales de l'Habitat (ESH), c'est Coopération et Famille qui a mobilisé le plus ce type de financement : 608 logements financés soit 14% du total des financements en réhabilitations. Le bailleur a effectué ces réhabilitations majoritairement sur la commune de Montreuil (Ruffins et Roches).

Tableau : Répartition des flux de logements financés en réhabilitation entre 2007 et 2012

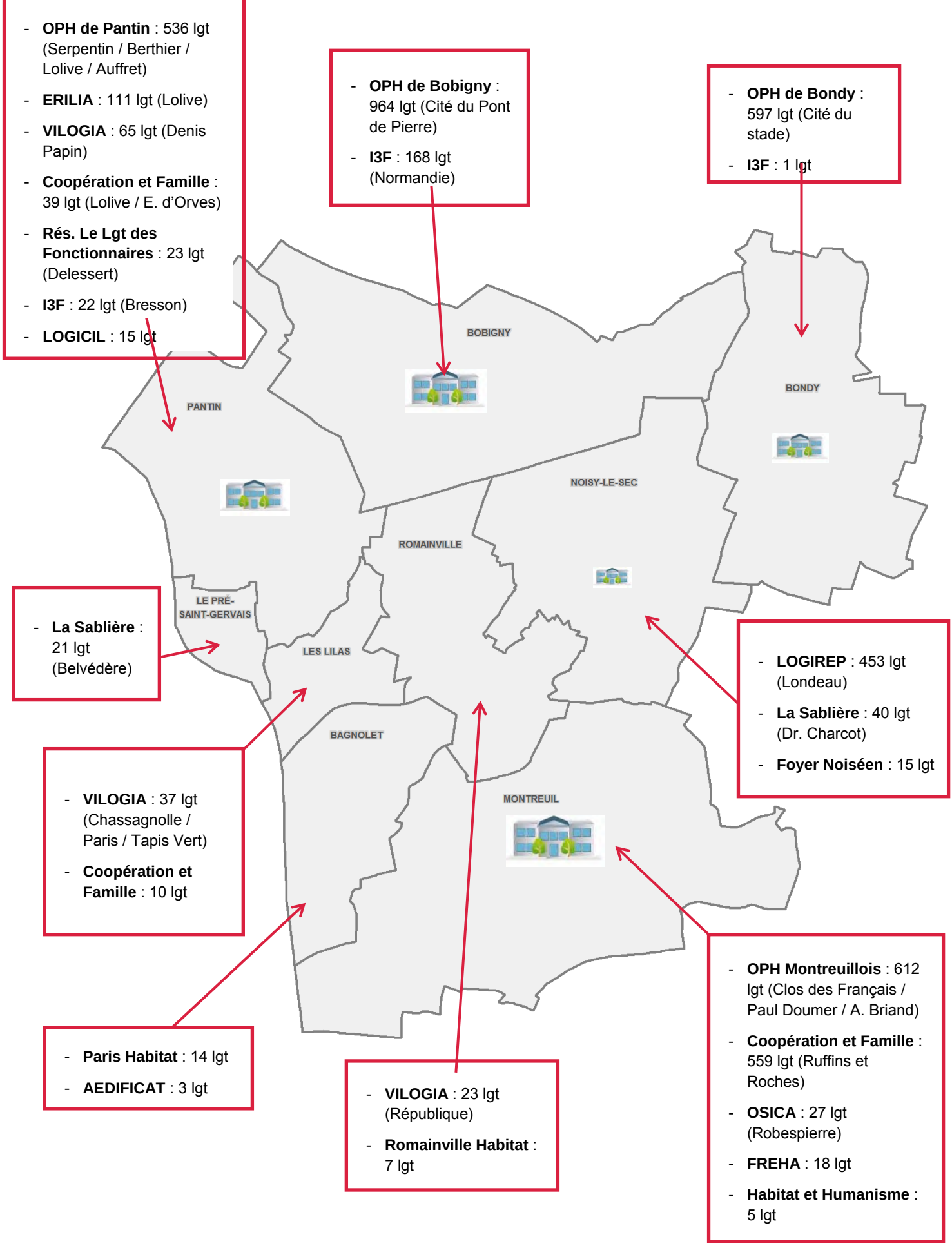
	Année de financement							
Commune	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**	**Total**	***En %***
Bagnolet	14			3			**17**	***0%***
Bobigny				482	650		**1132**	***26%***
Bondy		7	1	590			**598**	***14%***
Le Pré-Saint-Gervais					21		**21**	***0%***
Les Lilas			23	24			**47**	***1%***
Montreuil		11	34	616	559	1	**1221**	***28%***
Noisy-le-Sec	395			73	40		**508**	***12%***
Pantin	15	528	141	65	62		**811**	***18%***
Romainville	7		23				**30**	***1%***
CA Est Ensemble	**431**	**546**	**222**	**1853**	**1332**	**1**	**4385**	

Source : DRIHL-IF, données au 01/01/2013.

Tableau : Répartition des flux de financement en réhabilitation par bailleur entre 2007 et 2012

Bailleurs	Nombre de logements réhabilités (en financements)	En %
OPHLM de BOBIGNY	**964**	*22%*
OPH Montreuillois	**612**	*14%*
COOPERATION ET FAMILLE	**608**	*14%*
OPHLM de BONDY	**597**	*14%*
PANTIN HABITAT	**536**	*12%*
LOGIREP	**453**	*10%*
IMMOBILIERE 3F	**191**	*4%*
VILOGIA	**125**	*3%*
ERILIA	**111**	*3%*
LA SABLIERE	**61**	*1%*
OSICA	**27**	*1%*
RESIDENCES "Le Logement des Fonctionnaires"	**23**	*1%*
FREHA	**18**	*0%*
LE FOYER NOISEEN	**15**	*0%*
LOGICIL	**15**	*0%*
Paris habitat	**14**	*0%*
ROMAINVILLE HABITAT	**7**	*0%*
FONCIERE HABITAT & HUMANISME	**5**	*0%*
AEDIFICAT	**3**	*0%*
CA Est Ensemble	**4385**	

Source : DRIHL-IF, données au 01/01/2013.



Carte : Répartition par commune et bailleur des logements financés en réhabilitation entre 2007 et 2012

Quelques exemples d'opérations de réhabilitations

Bondv - Avenue Léon Blum

Romainville - Cité Marcel Cachin

Pantin – Les Courtillières, le Serpentin

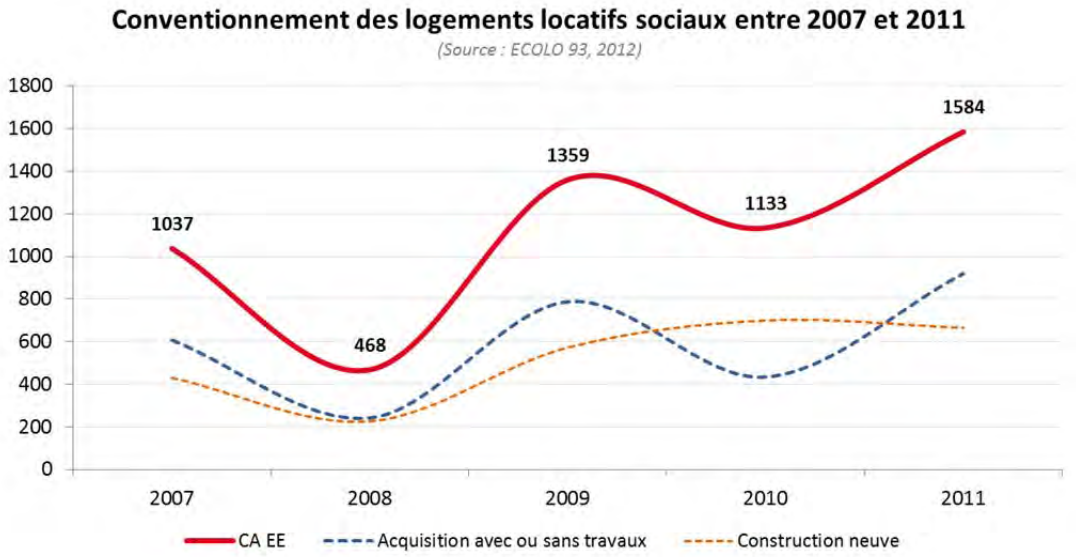
Bobigny - Ancien patrimoine ICADE

Bobigny - Cité Grémillon

Un conventionnement à la hausse depuis 2009

Les données sur le conventionnement sont issues de la source ECOLO[25] (de logements locatifs sociaux sont différentes de celles des logements financés. En effet, le conventionnement intervient peu de temps avant l'achèvement des travaux de construction ou après la signature d'acquisition de logements par un bailleur (dans le cadre de l'acquisition avec ou sans travaux d'amélioration). Les financements interviennent pour leur part très en amont de la livraison des logements et donc du conventionnement.

Après une baisse en 2008 des logements conventionnés (468 logements contre 1 037 en 2007), le nombre de logements conventionnés augmentent très fortement depuis 2009 (1 359), malgré une légère inflexion en 2010, (1 133), pour atteindre 1 584 logements conventionnés en 2011. La tendance de la courbe pour les 2 prochaines années à venir devrait être à l'augmentation au regard de la courbe des financements qui a fortement augmenté sur 2011 et 2012.



Entre 2007 et 2011, 5 581 logements ont été conventionnés sur le territoire d'Est Ensemble aussi bien en construction neuve qu'en acquisition avec ou sans travaux d'amélioration. Les communes ayant une part importante de logements conventionnés sur cette période sont : Pantin (21%), Bobigny (21%) et Bondy (19%).

[25] *ECOLO (Exploitation des* Conventions *et des* Loyers) est une base de données qui a pour fonction de gérer le stock des conventions APL (Aide Personnalisée au Logement) « actives » et d'instruire le flux des nouvelles conventions APL. Elle est constituée à partir des informations extraites des conventions APL et permet d'avoir une vision globale du stock et des flux de logements conventionnés.

Tableau : Production de logements locatifs sociaux livrés entre 2007 et 2011

Communes	Année de signature de la convention					Total	En %
	2007	2008	2009	2010	2011		
Bagnolet	14	-		23	65	**102**	*2%*
Bobigny	19	-	211	537	385	**1152**	*21%*
Bondy	26	-	158	100	783	**1067**	*19%*
Le Pré-Saint-Gervais	42	235	23	-	-	**300**	*5%*
Les Lilas	-	1	31	21	20	**73**	*1%*
Montreuil	182	71	26	320	94	**693**	*12%*
Noisy-le-Sec	658	-	21	88	86	**853**	*15%*
Pantin	96	154	794	24	111	**1179**	*21%*
Romainville	-	7	95	20	40	**162**	*3%*
CA Est Ensemble	**1037**	**468**	**1359**	**1133**	**1584**	**5581**	*100%*

Source : ECOLO 93, données au 1e/01/2012. Traitements : GTC, 2013.

Si l'on met en regard cette production de logements locatifs sociaux par rapport à la population des communes pour comparer l'effort de production qui est fourni. On retrouve certaines communes qui apparaissaient déjà dans l'indice du nombre de logements financés comme :

- Bobigny, qui fournit l'effort le plus important avec 4,9 logements conventionnés /an pour 1 000 habitants contre 0,8 logements conventionnés en moyenne pour la Communauté d'agglomération.

  Un indice très largement supérieur à l'indice de construction neuve qui est de 1,9 logements construits /an pour 1 000 habitants entre 1999 et 2010 car 56% de ces conventionnements se sont faits en acquisition avec ou sans travaux d'amélioration.
- Bondy avec 4 logements conventionnés /an pour 1 000 habitants.

Mais d'autres communes comme Romainville et Pantin, qui ont un indice de logements financés relativement élevé (4,8 et 3,1), ont un nombre de logements conventionnés annuel pour 1 000 habitants faible (0,3 et 0,4) en dessous de la moyenne communautaire. Mais une partie de la production de ces logements financés reste à venir.

Le Pré-Saint-Gervais a 3,3 logements conventionnés /an pour 1 000 habitants, une partie de ces logements ont dû être financés avant l'année 2007, c'est ce qui explique le décalage avec les 1,6 logements financés /an pour 1 000 habitants.

Tableau : Indice du nombre de logements conventionnés par an pour 1 000 habitants

	Entre 2007 et 2011		Entre 2007 et 2011
Communes	*Nombre de logements conventionnés /an /1000 habitants*	Communes	*Nombre de logements conventionnés /an /1000 habitants*
Bagnolet	0,6	Montreuil	0,2
Bobigny	4,9	Noisy-le-Sec	0,4
Bondy	4,0	Pantin	0,4
Le Pré-Saint-Gervais	3,3	Romainville	0,3
Les Lilas	0,7	**CA Est Ensemble**	**0,8**

Source : ECOLO 93, données au 1e/01/2012. INSEE, RP 2010.
Traitements : GTC, 2013.

Entre 2007 et 2011, c'est le conventionnement en acquisition avec ou sans travaux[26] qui est majoritaire (54%).

Une majorité de communes a utilisé ce type de conventionnement pour accroître son stock de logements locatifs sociaux sur la période :

- Noisy-le-Sec, 71% de ses conventionnements,
- Pantin, 69% de ses conventionnements,
- Le Pré-Saint-Gervais, 67% de ses conventionnements,
- Les Lilas, 63% de ses conventionnements
- Et Bondy et Bobigny sont plus mixtes avec 56% et 50% d'acquisitions avec ou sans travaux au sein des leurs conventionnements.
-

Tableau : Production de logements locatifs sociaux en acquisition avec ou sans travaux entre 2007 et 2011

Communes	Année de signature de la convention					Total acquisition avec ou sans travaux	En %
	2007	2008	2009	2010	2011		
Bagnolet	14	-	-	-	-	**14**	***0%***
Bobigny	-	-	93	329	166	**588**	***20%***
Bondy	-	-	8	1	590	**599**	***20%***
Le Pré-Saint-Gervais	42	160	-	-	-	**202**	***7%***
Les Lilas	-	1	31	1	13	**46**	***2%***
Montreuil	10	43	-	12	39	**104**	***3%***
Noisy-le-Sec	535	-	2	73	-	**610**	***20%***
Pantin	6	31	653	16	111	**817**	***27%***
Romainville	-	7	-	2	-	**9**	***0%***
CA EE	**607**	**242**	**787**	**434**	**919**	**2989**	***100%***

Source : ECOLO 93, données au 1e/01/2012. Traitements : GTC, 2013.

La construction neuve a donc été minoritaire sur la période avec 46% des conventionnements. Ce type de conventionnement a été très utilisé sur la commune de Montreuil avec 85% de ses conventionnements. Depuis 2009, il y a une tendance à l'augmentation sur les volumes de conventionnements en construction neuve alors qu'en acquisition ils sont plus fluctuants car dépendants des opportunités d'acquisitions d'un nouveau patrimoine par les bailleurs, notamment l'acquisition du patrimoine d'ICADE qui pèse fortement en volume pour certaines communes comme Bobigny (Cité Pont de Pierre), Bondy et Montreuil (Le Clos Français). Ces conventionnements ne se retrouvent pas dans les données sur les financements.

[26] Le conventionnement en acquisition-amélioration (avec ou sans travaux) peut comprendre les rachats de parc entre bailleurs et les ventes d'une partie ou en totalité des logements appartenant anciennement à ICADE.

Tableau : Production de logements locatifs sociaux en construction neuve entre 2007 et 2011

	Année de signature de la convention					Total construction neuve	En %
	2007	2008	2009	2010	2011		
Bagnolet	-	-	-	23	65	**88**	***3%***
Bobigny	19	-	118	208	219	**564**	***22%***
Bondy	26	-	150	99	193	**468**	***18%***
Le Pré-Saint-Gervais	-	75	23	-	-	**98**	***4%***
Les Lilas	-	-	-	20	7	**27**	***1%***
Montreuil	172	28	26	308	55	**589**	***23%***
Noisy-le-Sec	123		19	15	86	**243**	***9%***
Pantin	90	123	141	8		**362**	***14%***
Romainville			95	18	40	**153**	***6%***
CA EE	**430**	**226**	**572**	**699**	**665**	**2592**	***100%***

Source : ECOLO 93, données au 1e/01/2012. Traitements : GTC, 2013.

L'analyse du tableau page suivante permet de comparer les dynamiques de développement du parc social des principaux bailleurs présents sur le territoire d'Est Ensemble, en prenant en compte leur dynamique locale et régionale, lorsqu'il s'agit de SA HLM ou de l'office départemental. Ces dynamiques ont été observées au travers du fichier RPLS en prenant en compte les années de 1ère mise en location des logements.

- Si l'on regarde les OPH, leur taux d'accroissement annuel est compris entre +0,1% pour Bagnolet et 1,5% pour Bondy qui est au même niveau que la moyenne régionale. Avec +1,2% de croissance annuel, les OPH de Montreuil et Pantin sont les plus proches du niveau francilien. L'OPH de Montreuil totalise 22% (soit 1 350 logements) des premières mises en location sur Est Ensemble entre 2002 et 2012, viennent ensuite l'OPH de Bondy avec 12% (763 logements) et la SA HLM I3F avec 12% (759 logements).
- Les 3 autres OPH (Bobigny, Bagnolet et Romainville) ont des taux de croissance infrérieur à 0,6% et paraissent en retrait.
- Le territoire compte deux bailleurs qui ont développé leur patrimoine en Ile-de-France de manière conséquente, au regard de la moyenne francilienne (+1,4% /an entre 2002 et 2012) : les SA HLM Logis Transports (+9,5%), Efidis (+7,5%%) et OSICA (+2,5%) ont le plus accru leur parc de logements sur le territoire communautaire. Pour autant leur présence et leur développement sur Est Ensemble demeurent relativement modestes.
- Les autres OPH et SA HLM cités ci-dessus ont des parts inférieures à 7%.

Tableau : Comparaison des efforts de production entre 2002 et 2012 des bailleurs possèdant plus de 500 logements sur la Communauté d'Agglomération[27]

			Période de 2002 à 2012				
Nom du bailleur	**Total du parc du bailleur au 01/01/2013**	**% du parc francilien**	**% des 1e mises en location franciliennes**	**Taux d'accroissement du parc du bailleur en IDF**	**Indice d'accroissement annuel du parc du bailleur par rapport à la moyenne francilienne**	**1e mises en location sur Est Ensemble**	***% des 1e mises en location sur Est Ensemble***
OPH de Montreuil	10 774	1,1%	0,9%	1,2%	0,9	1 350	*22%*
SA HLM Immobilière 3F	5 728	0,6%	0,5%	1,3%	1,0	759	*12%*
OPH de Seine-Saint-Denis	5 248	0,5%	0,0%	0,0%	0,0	2	*0%*
OPH de Bondy	5 149	0,5%	0,5%	1,5%	1,1	763	*12%*
OPH de Pantin	4 938	0,5%	0,4%	1,2%	0,8	587	*10%*
OPH de Bobigny	4 120	0,4%	0,1%	0,5%	0,3	208	*3%*
OPH de Bagnolet	4 090	0,4%	0,0%	0,1%	0,1	65	*1%*
OPH de Romainville	3 483	0,3%	0,2%	0,6%	0,4	222	*4%*
SA HLM LOGIREP	2 601	0,3%	0,1%	0,6%	0,4	155	*3%*
SAEM de la ville de Noisy-le-Sec	2 196	0,2%	0,0%	0,0%	0,0	-	*0%*
SA HLM France Habitation	1 989	0,2%	0,0%	0,3%	0,2	62	*1%*
SA HLM La Sablière	1 607	0,2%	0,0%	0,2%	0,2	42	*1%*
SA HLM Antin Résidences	1 006	0,1%	0,0%	0,0%	0,0	-	*0%*
Emmaüs Habitat	922	0,1%	0,0%	0,4%	0,3	38	*1%*
SA HLM OSICA	834	0,1%	0,1%	2,5%	1,8	195	*3%*
SA HLM Coopération et Famille	803	0,1%	0,1%	1,2%	0,9	101	*2%*
SA HLM Efidis	701	0,1%	0,3%	7,5%	5,5	384	*6%*
SA HLM Domaxis	635	0,1%	0,0%	0,0%	0,0	-	*0%*
SA HLM Logis Transports	573	0,1%	0,3%	9,5%	6,9	361	*6%*
Total CA EE	**61 010**	**6,0%**	**4,3%**	**1,0%**	**0,7**	**6 106**	*100%*
Total IDF	**1 023 880**	**100%**	**100%**	**1,4%**	**1,0**	**142 153**	

Source : RPLS 2013. Traitements : GTC, 2013.

[27] Cette analyse n'a pas pu être effectuée pour la SAEM de la ville de Noisy-le-Sec, les données étant incohérentes.

Conclusion :

Le parc existant	o **Une forte présence des Offices Publics de l'Habitat** municipaux et départemental, ce qui est un atout pour la mise en place d'une stratégie communautaire. o **Une offre conséquente en logements locatifs sociaux** (42,4% des résidences principales) et présente sur tout le territoire. o **Mais un parc qui est tendu malgré l'offre conséquente,** une faible vacance et une faible mobilité, ce qui peut être source de suroccupation. o Le parc locatif social communautaire est **majoritairement ancien, à faibles loyers et composé essentiellement de moyennes surfaces. Des enjeux de réhabilitation et d'adaptation au vieillissement, tout en maintenant des quittances de loyers modérées.**
Le développement de l'offre	o Un **développement de l'offre qui s'intensifie depuis 2009** avec une part importante de l'acquisition-amélioration sur la période récente (54% des conventionnements entre 2007 et 2011). o Une **diversification à confirmer, compte tenu de la forte part des PLUS**. En dehors de Bobigny et Montreuil, le PLAI est peu développé, même si certtains PLUS CD ont été minorés pour obtenir des loyers proches du PLAI. Il est fait état de difficultés de mises en location des PLS. o Un développement qui permet de maintenir le niveau d'attributions sans l'augmenter réellement. o Certains OPH ont une contribution relativement faible au développement de l'offre sociale sur les dix dernières années.
L'occupation du parc	o Des occupants qui ont un **degré de fragilité moins important que des collectivités limitrophes** (CA Plaine Commune, Rosny-sous-Bois) **mais plus fragilisés que la moyenne francilienne.** o **Exception de Bobigny et Bondy** où les occupants présentent un **degré de fragilisation important.** o **Des difficultés ponctuelles** durables, liées à une offre dans l'ensemble bon marché, sur lequelles une vigilance accrue est nécessaire. o **Ces difficultées sont présentent de manière limitée hors PRU et ZUS, à l'exception de Bobigny, Bagnolet, Bondy et Pantin.**

1.2 Le parc privé : permanences et mutations d'un parc diversifié

Les données utilisées pour l'analyse du parc privé sur le territoire d'Est Ensemble sont complémentaires :

- les **données Insee** permettent d'obtenir un cadrage général en termes de caractéristiques et de tendances démographiques et socio-économiques. Elles sont fournies à l'échelle d'Est Ensemble, des communes, et cartographiées le cas échéant à l'IRIS. Les évolutions sont observées entre 1999 et 2009, ou 2008 (certaines données étant indisponibles en 2009 du fait d'un changement de questionnaire) ;
- les **données FILOCOM**, fournies en 2003 et 2011, par commune et par section cadastrale, permettent en particulier d'obtenir des données par statut d'occupation, plus fines que les données Insee, et d'évaluer le potentiel d'intervention à travers le Parc Privé Potentiellement Indigne. Par ailleurs, l'Anah a fourni le fichier d'aide au repérage des copropriétés fragiles, issu des données FILOCOM, et permettant d'évaluer en partie de potentiel d'intervention sur ce parc spécifique.

Ces deux types de données ne sont donc pas comparables, du moins pour les chiffres bruts. Elles permettent néanmoins de repérer des problématiques de manière complémentaire.

Pour caractériser le parc privé et ses dynamiques de manière globale, les données Insee ont été largement privilégiées.

1.2.1 Le parc privé : un parc en croissance, et dont le poids s'accroît

- **Près de 96 000 résidences principales privées, en forte progression**

On compte 95 975 résidences principales privées sur le territoire en 2009, soit la majorité du parc : 61% en 2009. Cette proportion est plus faible que les moyennes départementale et régionale, du fait de l'importance du parc social à Est Ensemble. Néanmoins, le parc privé est en fort développement : +14 121 résidences principales entre 1999 et 2009, soit +1 400 ou +1,8% de croissance moyenne annuelle, un rythme plus rapide que dans le reste du département ou de la région. Cette évolution reste à nuancer dans la mesure où la vacance des logements a été fortement surestimée par le recensement de 1999 (et donc le nombre de résidences principales sous-estimées), en particulier dans le parc privé. Selon Filocom, le rythme de croissance du parc privé est nettement plus faible, tout en restant conséquent (+ 3 568 entre 2003 et 2011, soit +450 par an).

Les disparités communales sont fortes : de 49% de résidences principales privées à Bagnolet à 74% aux Lilas. Pour autant, le poids relatif du parc privé augmente dans toutes les communes, en particulier à Bobigny, Bondy, Les Lilas, Pantin et Romainville (+6% ou plus entre 1999 et 2009).

Cette croissance du parc privé est alimentée par plusieurs phénomènes :

- la construction neuve (cf. partie 1) ;
- la remise sur le marché de logements vacants ;
- les évolutions du parc existant : création de logements (divisions, transformations d'usage…), et changements de statuts (du parc social vers le parc privé) ;
- l'impact des opérations de renouvellement urbain en cours sur le parc social.

Les résidences principales privées[2] et leur évolution depuis 1999

	1999		2009		Evolution 1999-2009	
	Nombre de RP privées	% sur le parc total de RP	Nombre de RP privées	% sur le parc total de RP	En volume	De la part
Bagnolet	6 870	52%	7 593	55%	723	+3%
Bobigny	6 068	40%	7 957	49%	1 889	+9%
Bondy	9 652	56%	12 036	**63%**	2 384	+7%
Le Pré-St-Gervais	4 140	54%	4 445	55%	305	+1%
Les Lilas	6 138	67%	7 711	**74%**	1 573	+7%
Montreuil	24 194	63%	27 681	**65%**	3 487	+2%
Noisy-le-Sec	7 435	51%	8 362	55%	927	+3%
Pantin	12 712	59%	14 576	**65%**	1 864	+6%
Romainville	4 645	49%	5 614	55%	969	+6%
CAEE	**81 854**	**56%**	**95 975**	**61%**	**14 121**	**+5%**
93	318 396	61%	376 696	65%	58 300	+4%
Ile-de-France	3 246 102	72%	3 689 689	75%	443 587	+3%
France	18 915 582	79%	22 243 050	83%	3 327 468	+3%

Source : Insee, recensements de population, 1999-2009

[2] Sont comptabilisées les résidences principales occupées par leur propriétaire, les locataires de logement vide non HLM, ainsi que les locataires de logement loué meublé.

1.2.2 Un parc privé hétérogène, aux dynamiques d'évolution contrastées

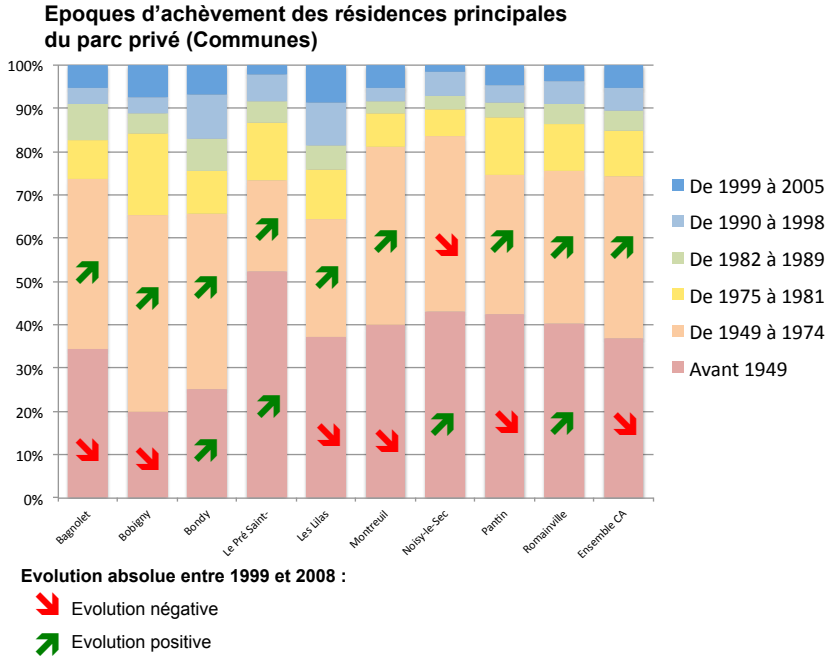
- **Un parc privé majoritairement ancien**

Un parc privé majoritairement ancien (construit avant 1975), mais le poids du parc plus récent (à partir de 1982) augmente

Le parc privé d'Est Ensemble présente des caractéristiques propres à un tissu à la fois faubourien et pavillonnaire de l'entre-deux-guerres, avec 37% des résidences principales privées construites avant 1949. Il se caractérise également par un fort développement après la seconde guerre mondiale : 37% des résidences principales ont été construites entre 1949 et 1974, soit avant la première règlementation thermique. Seules 26% des résidences principales ont été construites à depuis 1975.

Le parc d'avant 1949 reste très largement privé (à plus de 90%), malgré une légère augmentation en part du parc HLM ancien depuis 1999 (implication des bailleurs sociaux dans des acquisitions-améliorations).

Le parc privé a tendance à diminuer pour la période 1949-1974, entre 1999 et 2009, soit un peu avant les effets de la diversification de l'habitat au sein des PRU. Son poids se maintient pour la période 1975-1981, et se renforce dans les résidences principales construites à partir de 1982, sous l'effet de la construction neuve, voire des ventes HLM et déconventionnements.



Source : Insee, recensements de population, 1999-2008

Les disparités sont notables entre communes. La part du parc privé construit avant 1949 varie de 20% à Bobigny à 52% au Pré-Saint-Gervais. Cet écart reflète la distinction entre communes limitrophes de Paris, au tissu majoritairement faubourien, et communes plus éloignées, au développement plus récent.

Le parc de résidences principales privées selon l'époque d'achèvement par commune (1999-2008)

	Avant 1949 en 2008	% des RPP	Evol 1999 - 2008	Evol de la part	1949 à 1974	% des RPP	Evol 1999-2008	Evol de la part	1975 à 1981	% des RPP	Evol 1999-2008	Evol de la part
Bagnolet	2 655	34%	-246	-8%	3 022	39%	+225	-1%	692	9%	+40	-1%
Bobigny	1 575	20%	-109	-8%	3 631	46%	+550	-5%	1 487	19 %	+944	+10%
Bondy	2 984	25%	+63	-5%	4 756	40%	+464	-4%	1 167	10 %	+434	+2%
Le Pré Saint-Gervais	2 329	52%	+161	0%	938	21%	+59	0%	596	13 %	-226	-6%
Les Lilas	2 840	37%	-155	-12%	2 080	27%	+348	-1%	873	11 %	+248	+1%
Montreuil	10 533	40%	-454	-6%	10 849	41%	+764	-1%	2 052	8%	+584	+2%
Noisy-le-Sec	3 457	43%	+262	0%	3 260	41%	-21	-4%	509	6%	+160	+2%
Pantin	6 122	43%	-579	-10%	4 629	32%	+1 003	4%	1 916	13 %	+337	+1%
Romainville	2 113	40%	+112	-3%	1 842	35%	+65	-3%	575	11 %	+207	+3%
Ensemble CA EE	**34 608**	**37%**	**-945**	**-6%**	**35 007**	**37%**	**+3 457**	**-1%**	**9 867**	**11 %**	**+2 728**	**+2%**

	1982 à 1989 en 2008	% des RPP	Evol 1999-2008	Evol de la part	1990 à 1998	% des RPP	Evol 1999-2008	Evol de la part	1999 à 2005	% des RPP
Bagnolet	641	8%	+397	+5%	278	4%	+2	0%	411	5%
Bobigny	360	5%	-7	-2%	310	4%	-83	-2%	587	7%
Bondy	873	7%	+121	0%	1 221	10%	+267	+3%	797	7%
Le Pré Saint-Gervais	222	5%	+170	+4%	266	6%	+47	+5%	102	2%
Les Lilas	420	6%	+152	+1%	756	10%	+238	+6%	658	9%
Montreuil	768	3%	-105	-1%	796	3%	+15	-1%	1 410	5%
Noisy-le-Sec	229	3%	-43	-1%	467	6%	+129	+2%	117	1%
Pantin	454	3%	+249	+2%	590	4%	-11	+2%	683	5%
Romainville	244	5%	+57	+1%	271	5%	-41	+1%	202	4%
Ensemble CA EE	**4 211**	**4%**	**+991**	**+1%**	**4 955**	**5%**	**+563**	**+1%**	**4 967**	**5%**

Source : Insee, recensements de population, 1999-2008

Les évolutions observées à l'échelle du territoire se déclinent ainsi par commune :

Le parc privé d'avant 1949 se développe dans certaines communes (en volume à Bondy, au Pré-Saint-Gervais, Noisy-le-Sec et Romainville), sous les effets conjugués de la remise sur le marché de logements vacants, le faible nombre d'opérations de renouvellement urbain, les divisions et transformations de logements et bâtiments. Les disparitions liées aux mutations du parc obsolète expliquent les baisses en volume dans les autres communes, qui peuvent également connaître les mêmes phénomènes (remise sur le marché de logements vacants, divisions et transformations) en parallèle.

Le parc privé d'après 1949 se développe dans presque toutes les communes. Les résidences principales construites **entre 1949 et 1974** connaissent une augmentation globale en volume, et une baisse en part (augmentation forte en volume pour toutes les communes, à l'exception du Pré-Saint-Gervais, Noisy-le-Sec et Romainville). On peut supposer qu'il fait également l'objet de divisions et/ou transformations, ainsi que de vente de logements HLM à leurs occupants ou de rachat entre bailleurs.

- **Un parc de résidences principales privées essentiellement collectif mais une poursuite du développement de maisons individuelles**

72% du parc de résidences principales privées d'Est Ensemble est de type collectif. Les situations sont hétérogènes selon les communes : les communes limitrophes de Paris comportent entre 8 et 26% de logements privés individuels, tandis que la deuxième couronne de communes en compte entre 39 et 49%.

Dans l'ensemble de la communauté d'agglomération la répartition de résidences principales privées entre individuel et collectif n'a pas changé entre 1999 et 2008, même si toutes les communes ont connu une augmentation du nombre de résidences principales individuelles

privées, sous l'effet de la remise sur le marché de logements vacants mais surtout de la construction neuve de maisons individuelles (plus de 1000 maisons individuelles neuves construites entre 2003 et 2011 selon Filocom). En revanche, le poids relatif des résidences principales individuelles au sein du parc privé a évolué de manière contrastée selon les communes : 3 communes ont connu un développement du parc privé individuel (Le Pré-St-Gervais, Montreuil et Pantin), à la différence de toutes les autres où ce parc tend à baisser relativement, en particulier dans des communes où la part d'individuel est déjà élevée et où des transformations de pavillons ont été signalées par les services communaux (Bobigny, Bondy…).

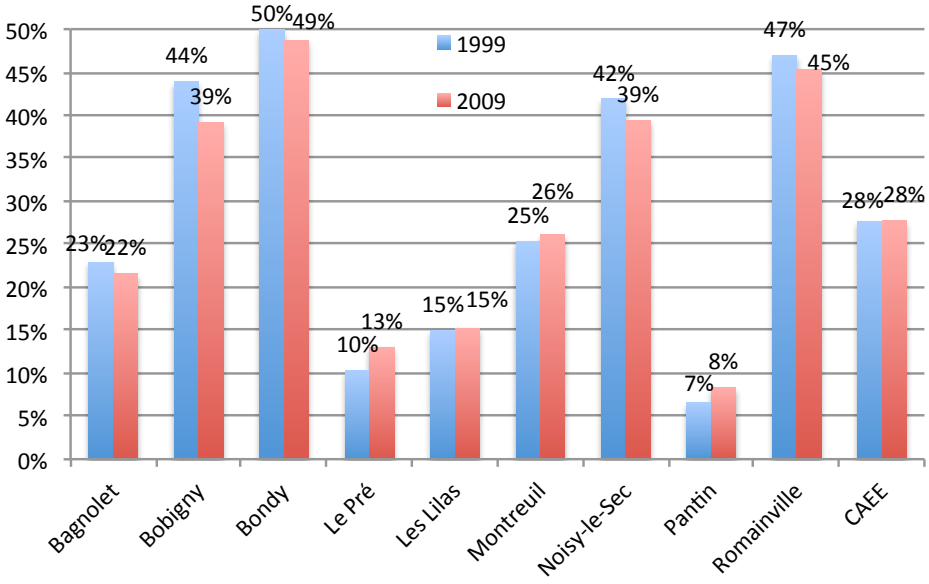
La part d'individuel dans le parc privé reste néanmoins toujours minoritaire.

Les résidences principales privées par type (1999-2009)

	Individuel en 2009	Part en 2009	Evol 1999-2009	Evol part	Collectif en 2009	Evol 1999-2009	Evol part
Bagnolet	1 639	22%	64	-1%	5 952	657	1%
Bobigny	3 115	39%	540	-5%	4 842	1 549	5%
Bondy	5 861	49%	1 035	-1%	6 174	1 348	1%
Le Pré-St-Gervais	579	13%	154	3%	3 866	151	-3%
Les Lilas	1 175	15%	257	0%	6 538	1 318	0%
Montreuil	7 225	26%	1 093	1%	20 456	2 394	-1%
Noisy-le-Sec	3 298	39%	184	-2%	5 065	744	2%
Pantin	1 214	8%	370	2%	13 362	1 494	-2%
Romainville	2 547	45%	352	-2%	3 067	587	2%
CAEE	26 654	28%	4 050	0%	69 322	10 242	0%

Source : Insee, recensements de population, 1999-2009

Part des résidences principales privées individuelles



Source : Insee, recensement de population, 1999-2009

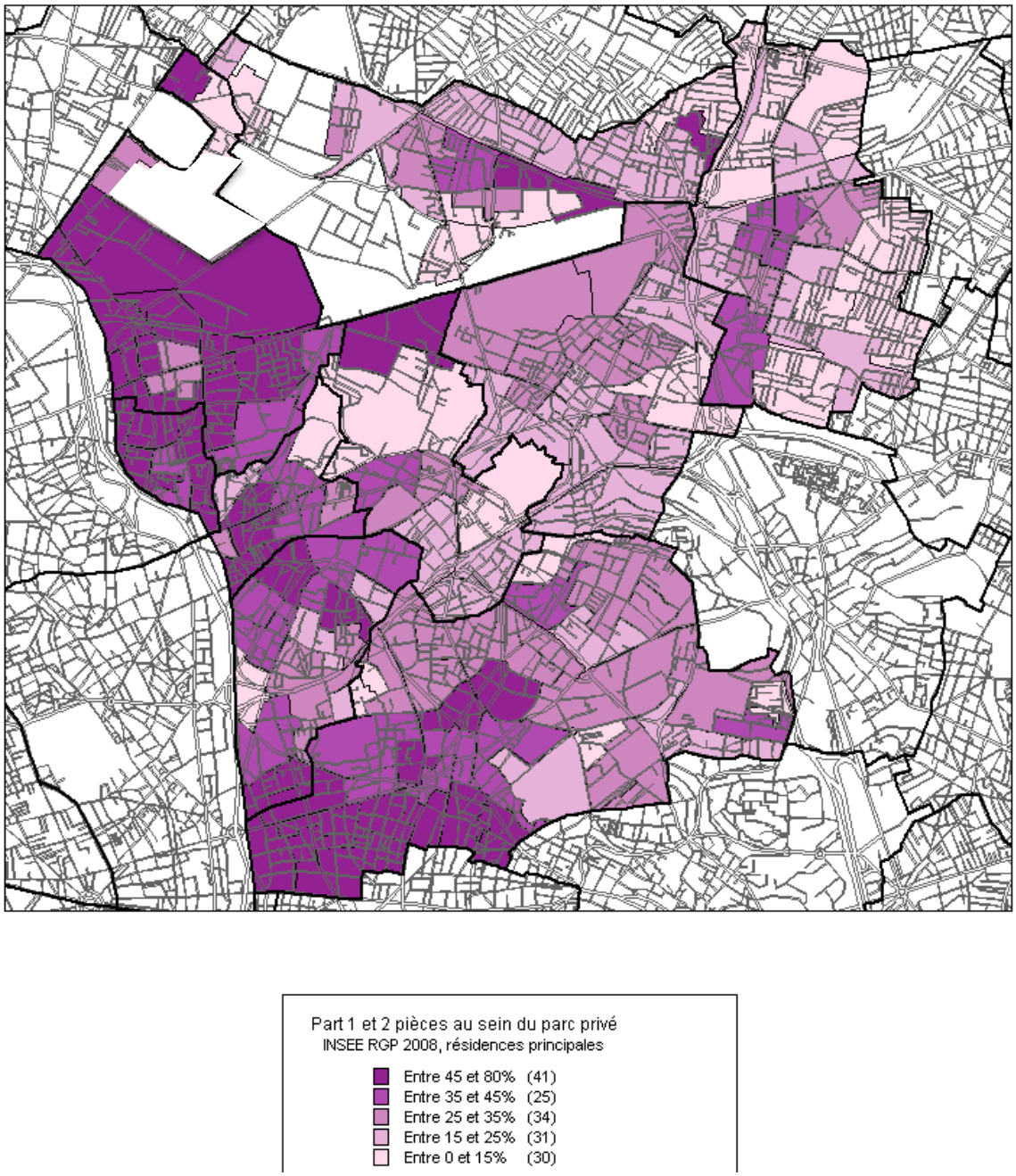
- **Une part importante de petits logements privés mais qui diminue**

Le parc privé d'Est Ensemble se caractérise par une proportion plus importante de petits logements (studios, deux pièces), mais aussi de trois-pièces. Ces typologies représentent les deux-tiers des résidences principales privées, contre à peine 55% en région Ile-de-France. Les grandes surfaces (4 pièces et surtout 5 pièces ou plus) sont sous-représentées.

La répartition des résidences principales privées selon la taille (1999-2009) à Est Ensemble et dans les territoires de référence

	CAEE nombre 2009	% RP privées 2009	Evol 1999-2009	Evol part	Dept 93 2009 part RPP	Evol de la part	Région IDF 2009 part RPP	Evol de la part	France métrop part RPP	Evol de la part
1 et 2 pièces	37 225	**39%**	4 616	-1%	**32%**	+1%	**32%**	0%	17%	-1%
3 pièces	26 880	28%	2 820	-1%	27%	-2%	22%	-1%	18%	-1%
4 pièces	18 390	19%	3 036	0%	22%	-1%	20%	-1%	25%	-2%
5 pièces ou +	13 481	**14%**	3 650	+2%	19%	+1%	26%	+2%	40%	+4%

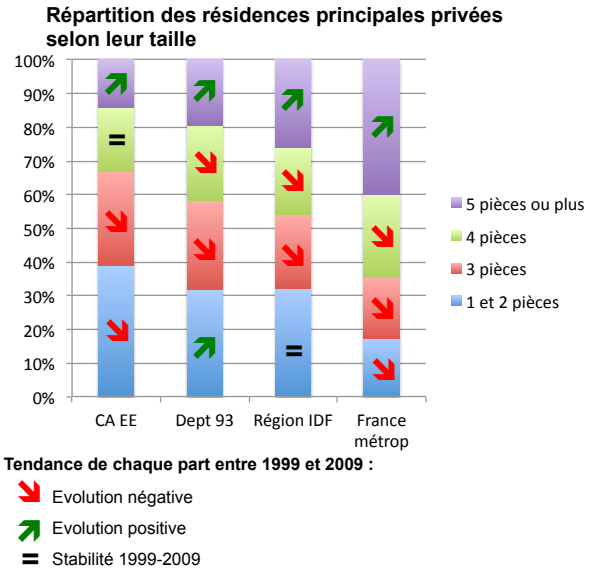
Source : Insee, recensement de population, 1999-2009



Source : Insee, recensement de population, 2008[3]

Les secteurs où les petites surfaces prédominent sont ceux où le parc ancien est le plus présent (secteurs limitrophes de Paris), mais certains secteurs fragiles ressortent également à Bondy (quartier du centre ville et nord de la commune hors parc individuel dominant) et Bobigny (secteurs situés à proximité de quartiers HLM et/ou de zones d'activités).

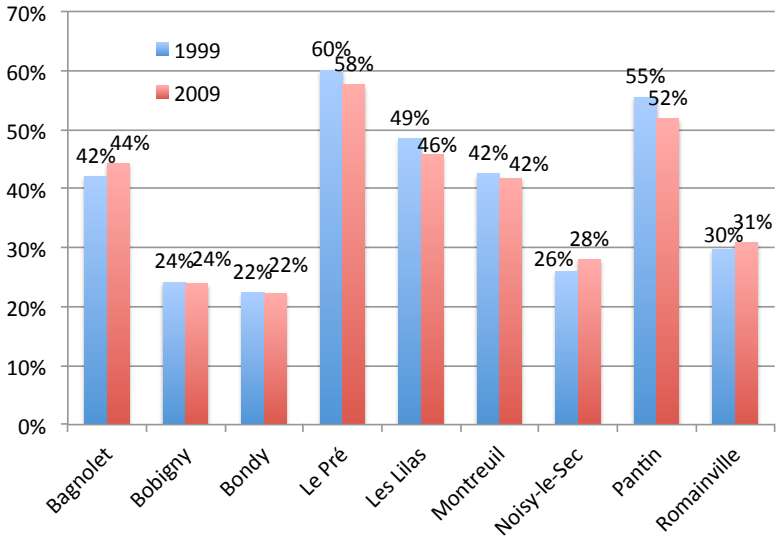
[3] A Bobigny et Pantin, les secteurs blanchis ne présentent pas de données suffisamment significatives sur l'habitat.



Source : Insee, recensement de population, 1999-2009

On observe une augmentation de la part des grands logements (5 pièces ou plus) sur la dernière décennie, au détriment des petites surfaces. Cette évolution est le résultat de plusieurs phénomènes convergents : construction neuve de plus grands logements, démolition de petits logements dans le cadre d'opérations d'aménagement.

Part des résidences principales privées de 1 et 2 pièces



Source : Insee, recensement de population, 1999-2009

A l'échelle communale, la part des petites surfaces varie du simple au triple (de 22% à Bondy, à 60% au Pré-Saint-Gervais).

De manière générale, on observe une tendance à la baisse de la part des petites surfaces privées dans les communes limitrophes de Paris (à l'exception de Bagnolet), une tendance à l'augmentation à Noisy-le-Sec et Romainville, et une stabilité à Bobigny et Bondy.

- **Un parc privé collectif dominé par les petites copropriétés anciennes, et par les grandes copropriétés d'après-guerre**

Les données présentées dans cette sous-partie sont issues du fichier FILOCOM. Elles permettent de préciser les analyses issues des données Insee, et en particulier de croiser les données par type de propriété (monopropriété, copropriétés de petite ou plus grande taille) et par statut d'occupation. Les évolutions présentées sont fournies à l'échelle d'Est Ensemble, entre 2003 et 2011. Des exploitations des données FILOCOM à une échelle plus fine sont présentées dans la partie d'approfondissement sur le parc privé.

Le **parc collectif privé est constitué de 68 000 résidences principales en 2011, dont 36% construites avant 1949 d'une part, et 77% de copropriétés d'autre part**.

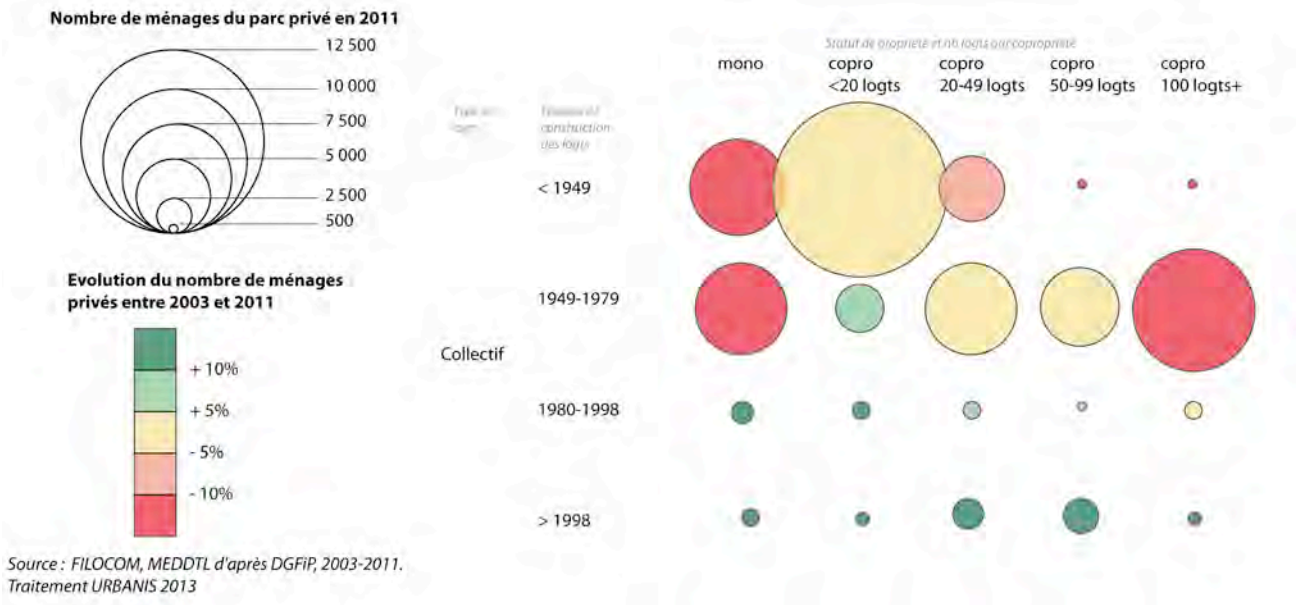
Le graphique ci-dessous répartit l'ensemble du parc collectif privé selon l'époque de construction et selon le statut (copropriété ou monopropriété) et le nombre de logements de l'entité foncière.

On remarque le **poids très important des logements en petites copropriétés anciennes, caractéristiques des quartiers de faubourgs proches de Paris**. On en compte plus de 12 000 résidences principales, soit 13% du total du parc privé de la Communauté d'Agglomération.

Un autre parc important en volume est celui des **ensembles collectifs en copropriété construits entre 1949 et 1979 de plus de 100 logements** : il regroupe environ 8 500 résidences principales, soit 9% du parc privé d'Est Ensemble.

Enfin, de manière plus originale, on note un nombre important de **résidences principales dans des monopropriétés d'avant 1980**. Si celles construites avant 1949 reflètent la encore le tissu faubourien du territoire, celles construites entre 1949 et 1979 sont plus vraisemblablement un parc détenu par des bailleurs institutionnels sans pour autant relever du parc locatif social.

Le parc collectif (résidences principales privées)



Source : FILOCOM, MEDDTL d'après DGFiP, 2003-2011. Traitement URBANIS 2013

Certains segments de ce parc collectif privé sont en forte baisse : le nombre de résidences principales dans des monopropriétés d'avant 1980 ou dans copropriétés de plus de 100 logements construites entre 1949 et 1979 ont diminué. Vente à la découpe des monopropriétés, scission de grandes copropriétés en plus petites, travaux lourds réalisés entraînant une actualisation de la date de construction pour les immeubles anciens dans la source FILOCOM, augmentation de la vacance et/ou des résidences secondaires, location meublée (baux commerciaux), rachat de monopropriétés d'après-guerre de bailleurs institutionnels par des bailleurs sociaux, fusions de

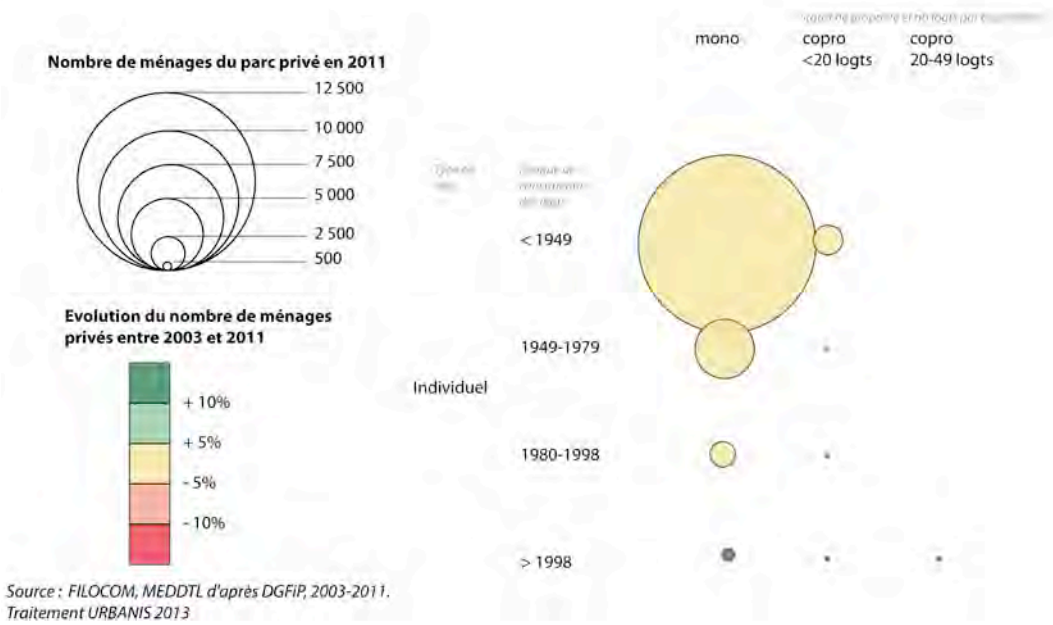
logements, transformations de logements en locaux d'activité ou tout simplement démolition (pour les monopropriétés anciennes) peuvent expliquer ces baisses.

Le nombre de logements en copropriétés anciennes se maintient ou baisse moins fortement. Démolitions, augmentation de la vacance ou de la location meublée, travaux lourds réalisés peuvent également être en cause, compensé en partie par des mises en copropriété et une baisse de la vacance (et donc une augmentation du nombre de résidences principales).

A l'inverse, le parc d'après 1980 est partout en hausse, ce qui pourrait être le fait de divisions, transformations d'usage (bureaux par exemple), ou plus classiquement d'une baisse de la vacance. Néanmoins, ce parc représente toujours une faible part des résidences principales privées collectives.

Quant au **parc privé individuel** (graphique ci-dessous), il regroupe **24 000 résidences principales en 2011, très majoritairement construites avant 1949 (63%), et en monopropriété**. Ce parc a connu peu d'évolution quantitative entre 2003 et 2011 : il est été simplement alimenté par la construction neuve (1 500 résidences principales environ construites depuis 1999 en 2011, soit 1,7% du total du parc privé).

Le parc individuel (résidences principales privées)



Source : FILOCOM, MEDDTL d'après DGFiP, 2003-2011. Traitement URBANIS 2013

1.2.3 Des fonctions résidentielles marquées, entre permanences et évolutions de fond

Le diagnostic général du PLH a rappelé l'acuité de la problématique habitat sur le territoire. Les processus suivants interagissent particulièrement avec l'offre que constitue le parc privé, et explique les fonctions résidentielles qu'il remplit :

- la tension croissante du marché, et les parcours résidentiels difficiles à réaliser d'autant plus que la construction neuve n'a pas répondu aux besoins sur la période récente ;
- la pression exercée sur le parc social, mais une faible rotation sur ce segment de parc, qui entraîne en retour un phénomène de report des ménages modestes sur le parc locatif privé ;
- un déficit migratoire pour les décohabitants et les familles avec enfants, mais une attractivité du territoire pour les jeunes actifs parisiens ;
- en définitive : une fonction résidentielle assumée en grande partie par le segment locatif, et un déficit d'offre de logements en accession à la propriété (en immeubles ou en individuel) pour des petites classes moyennes (couple d'employés).

- **Un parc privé majoritairement occupé par ses propriétaires et en progression, mais une fonction locative privée toujours marquée, et qui se développe dans les communes non limitrophes de Paris**

La majorité du parc privé est occupée par des propriétaires occupants (58%, soit 55 347 ménages). Cependant, cette proportion est là encore inférieure aux moyennes des territoires de comparaison : la fonction locative privée est marquée (38% de locations vides, soit 36 057 ménages, et 5% louées meublées, représentant 4 571 ménages).

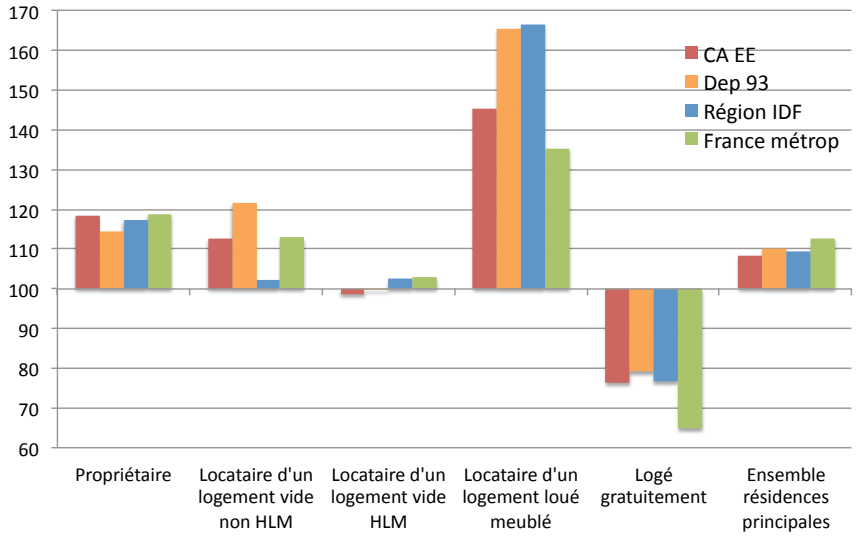
Les statuts d'occupation du parc privé en 2009

	CA EE	Dépt 93	Région IDF	France métrop.
RP privées sur ttl RP	95 975 **61%**	65%	75%	83%
Sur l'ensemble du parc de résidences principales privées :				
Propriétaires occupants	55 347 **58%**	63%	64%	70%
Locataires logt vide privé	36 057 38%	33%	31%	28%
Locataires logt meublé	4 571 **5%**	4%	5%	3%

Source : Insee, recensement de population, 2009

Néanmoins, à l'échelle d'Est Ensemble, c'est le parc occupé par ses propriétaires qui a le plus augmenté, et le parc locatif privé dans une moindre mesure :

Evolution des statuts d'occupation à Est Ensemble et dans les territoires de référence (1999-2008, base 100 en 1999)



Source : Insee, recensement de population, 1999-2008

Lecture : le nombre de propriétaires occupants a augmenté de presque 20% entre 1999 et 2008 à Est Ensemble

A l'échelle communale, on remarque que la croissance du parc privé est associée à la progression du parc locatif privé à Bobigny et à Bondy, tandis qu'à Pantin et à Romainville, la diminution du parc locatif privé a bénéficié au parc en accession.

L'augmentation des résidences principales louées meublées traduit vraisemblablement un renouvellement en cours : double phénomène de disparition d'anciens hôtels meublés, et développement d'une offre locative meublée diffuse, qui accueille de plus en plus de cadres, employés et professions intermédiaires, comme dans le reste du parc privé (cf. graphiques présentés en annexe).

Les résidences principales privées par statut d'occupation et leur évolution 1999-2009

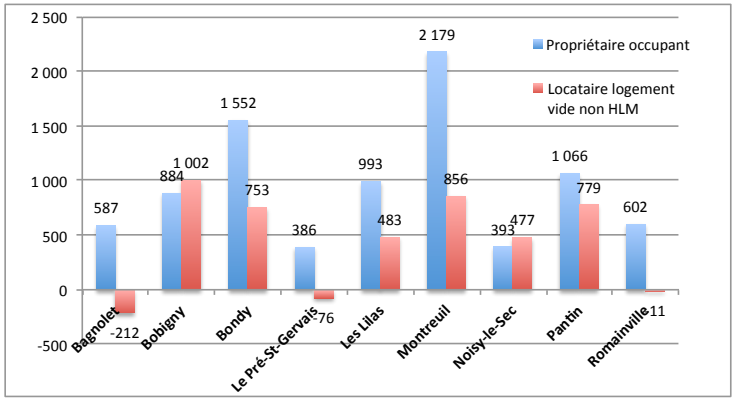
	Propriétaire occupant en 2009	% du parc privé	% du parc total	Evol 1999-2009	Evol de la part	Loc. vide non HLM en 2009	% du parc privé	% du parc total	Evol 1999-2009	Evol de la part
Bagnolet	4 483	57%	30%	587	2%	2 440	32%	18%	-212	-6%
Bobigny	5 020	68%	27%	884	-5%	2 696	34%	17%	1 002	6%
Bondy	8 605	73%	41%	1 552	-2%	3 161	26%	16%	753	1%
Le Pré-St-Gerv	2 193	44%	24%	386	6%	1 933	43%	24%	-76	-5%
Les Lilas	4 267	53%	36%	993	2%	3 130	41%	30%	483	-3%
Montreuil	15 141	54%	34%	2 179	1%	11 215	41%	26%	856	-2%
Noisy-le-Sec	5 225	65%	33%	393	-3%	2 945	35%	19%	477	2%
Pantin	6 759	45%	27%	1 066	2%	7 074	49%	32%	779	-1%
Romainville	3 653	66%	32%	602	-1%	1 464	26%	14%	-11	-6%
CAEE	**55 347**	**57%**	**32%**	**8 643**	**1%**	**36 057**	**38%**	**23%**	**4 050**	**-2%**
93	237 236	65%	40%	29 839	-2%	122 723	33%	21%	21 840	1%
Ile-de-France	2 345 171	62%	44%	348 504	2%	1 175 004	32%	24%	27 287	-4%
France	15 503 017	69%	55%	2 468 385	1%	6 123 762	28%	23%	698 443	-1%

Source : Insee, recensements de population, 1999-2009

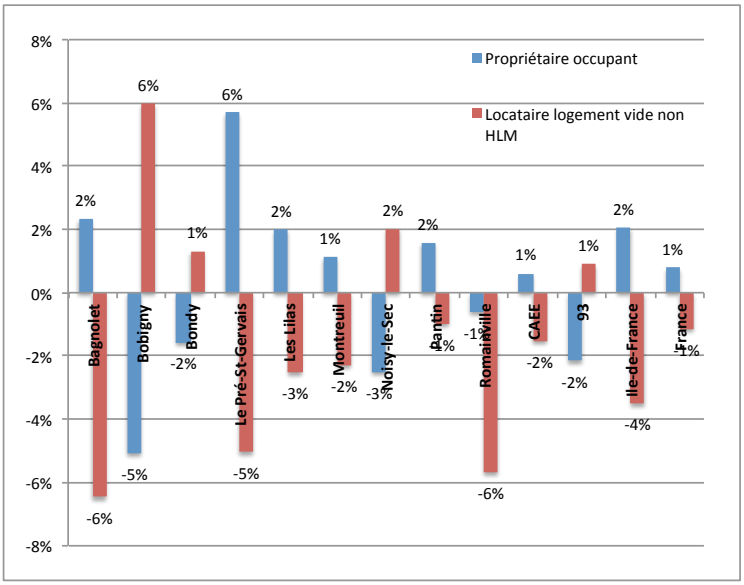
D'une manière générale, **la fonction d'accession du parc privé se développe dans les communes limitrophes de Paris, tandis que la fonction locative se développe au-delà**. Cette tendance se double d'une progression des classes moyennes voire supérieures dans les communes limitrophes de Paris.

Evolution du parc de résidences principales privées par commune entre 1999 et 2009 selon l'Insee :

en volume…



… et en part



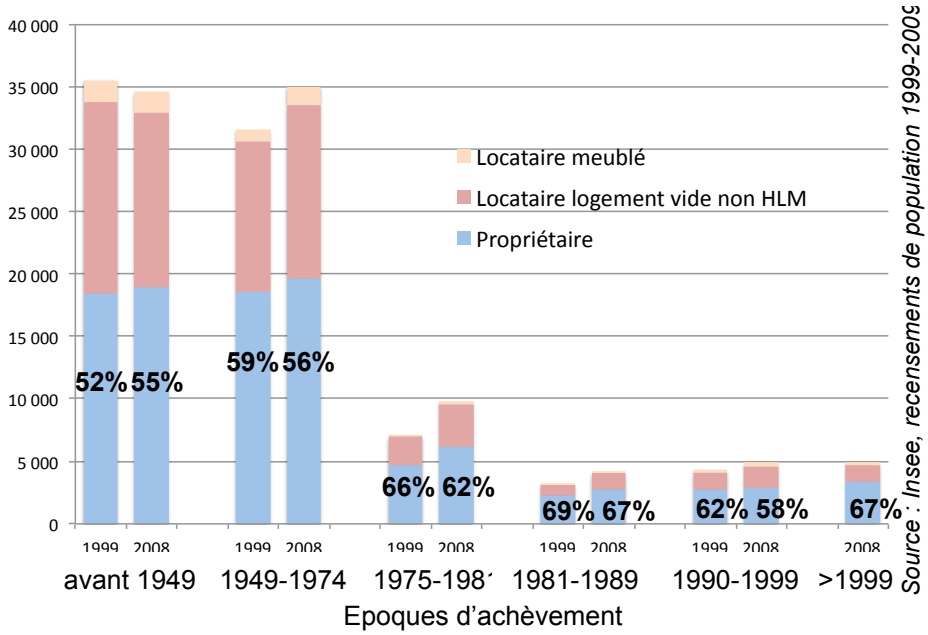
Selon l'Insee, entre 1999 et 2008, le parc privé d'avant 1949 diminue et accueille de plus en plus de propriétaires occupants (communes attractives limitrophes de Paris), à l'inverse d'un parc d'après-guerre qui augmente et renforce sa vocation locative (diffusion de la fonction locative privée sur le territoire)

Entre 1999 et 2009, le parc privé construit avant 1949 a diminué (-100 résidences principales par an en moyenne), et a connu un développement plus marqué de la propriété occupante. Le parc ancien, essentiellement collectif, et qui concentre les petites surfaces, est plus largement dédié à la vocation locative (35% en 2009), mais en légère diminution (-2% depuis 1999).

A l'inverse, le parc privé d'après guerre a sensiblement augmenté (+800 résidences principales issues de bâtiments construits entre 1949 et 1989 par an), avec un développement plus marqué du parc locatif.

La construction neuve privée a également contribué à faire augmenter la part de propriétaires occupants, qui représentaient 67% des occupants du parc construit entre 1999 et 2005 en 2009.

Epoque d'achèvement des résidences principales par statut d'occupation privé (Est Ensemble)

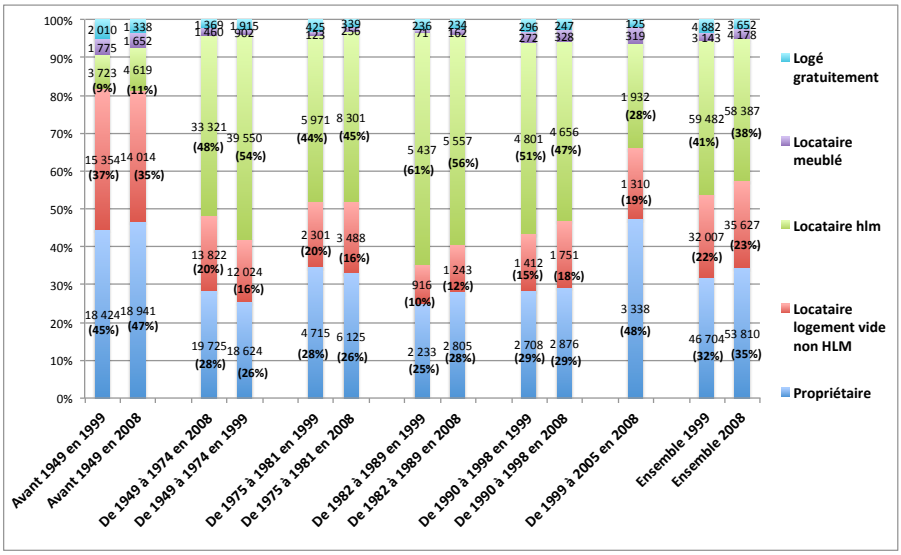


Est Ensemble : les résidences principales privées par époque d'achèvement et par statut d'occupation (1999-2008)

	Avant 1949		1949-1974		1975-1981		1982-1989		1990-1998		1999-2005
	1999	2008	1999	2008	1999	2008	1999	2008	1999	2008	2008
Propriétaire	18 424	**18 941**	18 624	**19 725**	4 715	**6 125**	2 233	**2 805**	2 708	**2 876**	3 338
Locataire logement vide non HLM	**15 354**	14 014	12 024	**13 822**	2 301	**3 488**	916	**1 243**	1 412	**1 751**	1 310
Locataire meublé	**1 775**	1 652	902	**1 460**	123	**256**	71	**162**	272	**328**	319
TOTAL RP privées	**35 553**	34 607	31 550	**35 007**	7 139	**9 869**	3 220	**4 210**	4 392	**4 955**	4 967
Propriétaire	52%	**55%**	**59%**	56%	**66%**	62%	**69%**	67%	**62%**	58%	**67%**
Locataire logement vide non HLM	**43%**	40%	38%	**39%**	32%	**35%**	28%	**30%**	32%	**35%**	26%
Locataire meublé	5%	5%	3%	**4%**	2%	**3%**	2%	**4%**	6%	**7%**	6%

Source : Insee, recensements de population, 1999-2008

Epoque d'achèvement des résidences principales pour tous statuts d'occupation (Est Ensemble)



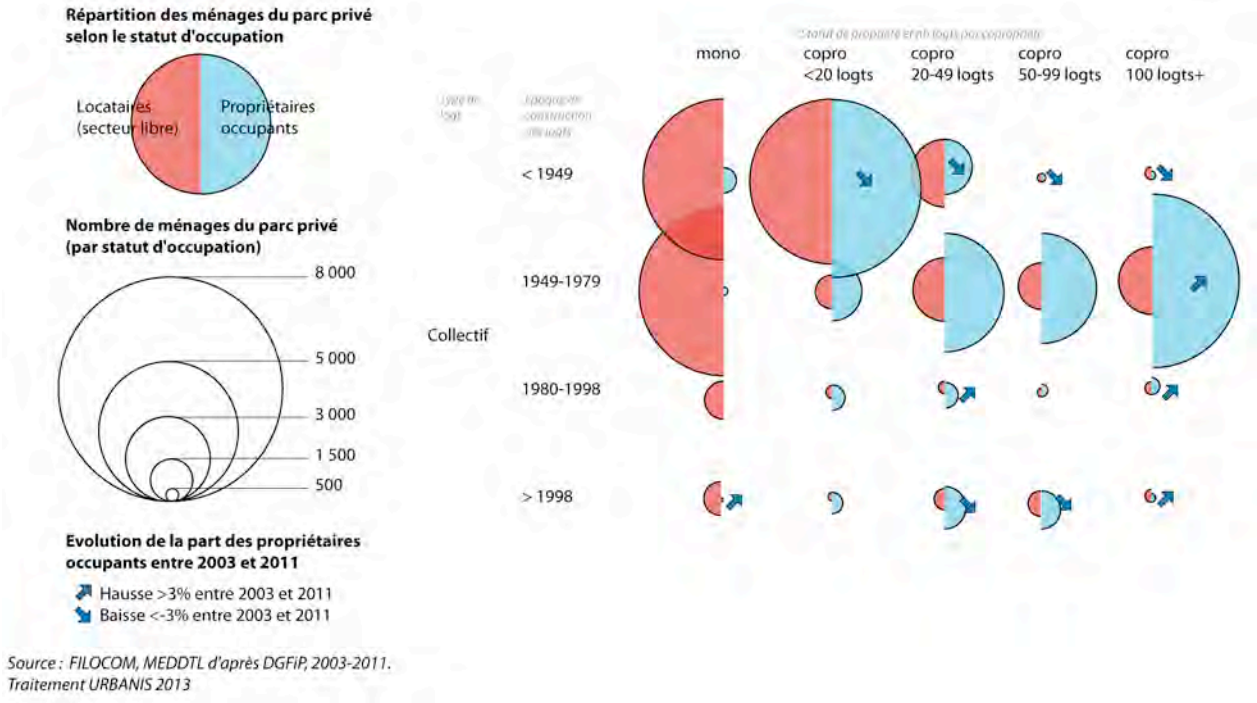
Source : Insee, recensements de population, 1999-2009

Cependant, l'analyse les données Filocom entre 2003 et 2011 vient fortement nuancer ces tendances, en particulier lorsque l'on s'intéresse au parc de logements collectifs.

En effet, si l'on s'intéresse au statut de propriété précisé dans les données FILOCOM, comme le montre le graphique ci-dessous, **l'occupation des copropriétés plus anciennes (construites avant 1949) est plus mixte, avec une légère majorité de locataires, alors que les copropriétés construites après 1949 présentent en moyenne une forte majorité de propriétaires occupants.**

La part des propriétaires occupants dans ces copropriétés anciennes est en baisse, et plutôt en hausse dans les copropriétés plus récentes (tout du moins pour celles de plus de 100 logements). La tendance est donc à un **renforcement des écarts**, et à une **spécialisation** des fonctions résidentielles : accueil préférentiel de locataires dans le tissu ancien, et notamment en copropriété, attractivité du parc construit après 1949 pour les propriétaires occupants.

Le parc collectif privé et l'évolution des statuts d'occupation



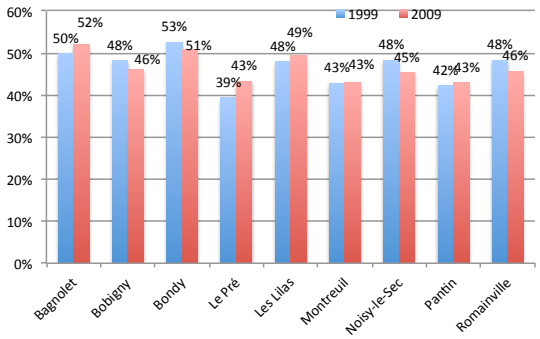
Source : FILOCOM, MEDDTL d'après DGFiP, 2003-2011. Traitement URBANIS 2013

Ces données paraissent en contradiction avec les tendances de l'Insee décrites ci-dessus, mais elles traduisent en réalité l'effet induit par la crise socio-économique intervenue dès fin 2008 (les données de l'Insee portant sur la période 1999-2008/9, celles de FILOCOM sur la période 2003-2011). Cette crise aurait :

- contribué à fragiliser l'occupation déjà plus modeste du parc privé ancien, qui avait connu une décennie de flambée immobilière. Le marché de l'ancien s'est ainsi resserré sur les investisseurs, dont le pouvoir d'achat résiste bien mieux que celui des accédants à la propriété (et en particulier des primo-accédants, nombreux dans le parc collectif d'Est Ensemble).
- recentré l'attractivité du marché pour les accédants sur des biens de meilleure qualité, dans des copropriétés d'après-guerre bien localisées en tissus denses notamment, et qui ont vu leur vocation d'accession se renforcer.

Les tableaux ci-dessous présentent l'évolution de la part des propriétaires occupants dans les logements collectifs privés.

Part des propriétaires occupants parmi les résidences principales collectives privées



Source : Insee, recensement de population, 1999-2009

Evolution 2003-2011 de la part des propriétaires occupants dans l'habitat collectif privé selon les époques de construction[4]

	<1949	1949-1979	1980-1998	TOTAL <1998
Bagnolet	-2%	+2%	+25%	+3%
Bobigny	-13%	+3%	-2%	0%
Bondy	-4%	+15%	+4%	+8%
Le Pré Saint-Gervais	-1%	+2%	-1%	0%
Les Lilas	-1%	0%	+1%	0%
Montreuil	0%	+3%	-11%	+1%
Noisy-le-Sec	-3%	+17%	+3%	+7%
Pantin	-1%	+2%	+11%	+2%
Romainville	+3%	+2%	+5%	+3%
Ensemble CA EE	**-1%**	**+5%**	**+2%**	**+2%**
Département 93	-4%	+4%	+3%	+1%
Région IDF	0%	+5%	+8%	+3%

Source : Filocom, MEDDAT d'après DGFiP, 2003-2011

La vocation locative du parc privé collectif est majoritaire dans presque toutes les communes, à l'exception de Bagnolet et Bondy, communes où le parc collectif privé est pour une part importante construit après la guerre.

Ainsi, l'analyse des dernières évolutions des statuts d'occupation témoigne de tendances contrastées à la fois selon l'ancienneté du parc, et géographiquement.

- **Un renforcement de la répartition des statuts d'occupation selon l'ancienneté du parc** : le parc ancien, à la fonction locative plus marquée, voit cette fonction se renforcer un peu plus, à l'inverse du parc d'après guerre, largement occupé par des propriétaires occupants, qui se renforce dans cette vocation d'accession.
- **Un déplacement géographique de la répartition des statuts d'occupation** : les communes limitrophes de Paris connaissent une érosion de leur vocation locative pourtant dominante, à l'inverse des communes plus éloignées qui voient un renforcement de la fonction locative qui reste minoritaire. Cette tendance se retrouve à la fois dans les données de l'Insee et dans les données Filocom.

[4] Certaines évolutions peuvent apparaître particulièrement fortes, et s'expliquent en partie par des rachats de ventes de patrimoine par des bailleurs sociaux à des bailleurs institutionnels, faisant fluctuer fortement le volume et la répartition par statuts d'occupation du parc considéré comme privé par Filocom.

Dans le détail, en croisant ces deux tendances :

Si les **communes limitrophes de Paris** se caractérisent pas une prédominance de la fonction locative du parc privé, jouant dans certains cas le rôle d'accueil de populations fragiles en raison d'une plus faible présence de logements locatifs sociaux dans ces tissus faubouriens, cette fonction tend à s'éroder et la pression immobilière ainsi que l'accession neuve contribuent à attirer des propriétaires occupants chassés du marché parisien. Pourtant dans ces mêmes communes, la part des propriétaires occupants n'augmente que dans le parc d'après guerre, qui semble porter le marché valorisé de ces secteurs où le parc d'avant 1949 peut continuer à se fragiliser, en particulier dans certains points durs.

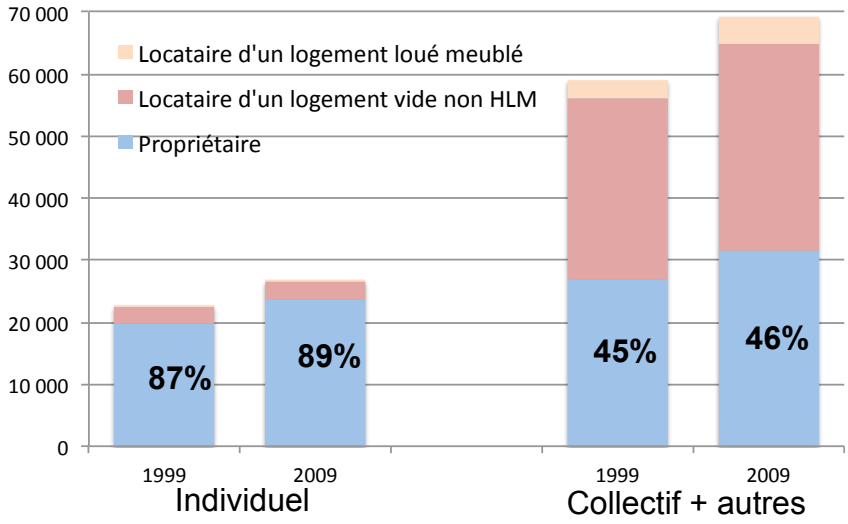
A l'inverse, dans la **deuxième couronne de communes**, dont la vocation du parc privé est davantage orientée vers l'accession en partie en raison de l'importance de l'habitat individuel, la fonction locative se développe rapidement. Et ce développement locatif se rencontre essentiellement dans le parc d'avant guerre : la fonction d'accession des copropriétés d'après guerre reste globalement affirmée. Les données de l'Insee montrent cependant à Bobigny et Bondy un développement du parc locatif également dans les copropriétés d'après-guerre, témoignant d'une pression du marché locatif et des difficultés d'accès au parc social, en particulier pour des familles modestes.

- **Un parc individuel privé largement occupé par ses propriétaires, et dont la fonction d'accession se maintient**

Le parc individuel (28%, pour 26 654 ménages) est essentiellement consacré à la propriété occupante (89%), à l'inverse du parc collectif, à dominante locative (54%).

Selon les données de l'Insee, cette vocation d'accession tend dans l'ensemble à se renforcer très légèrement sur la période récente.

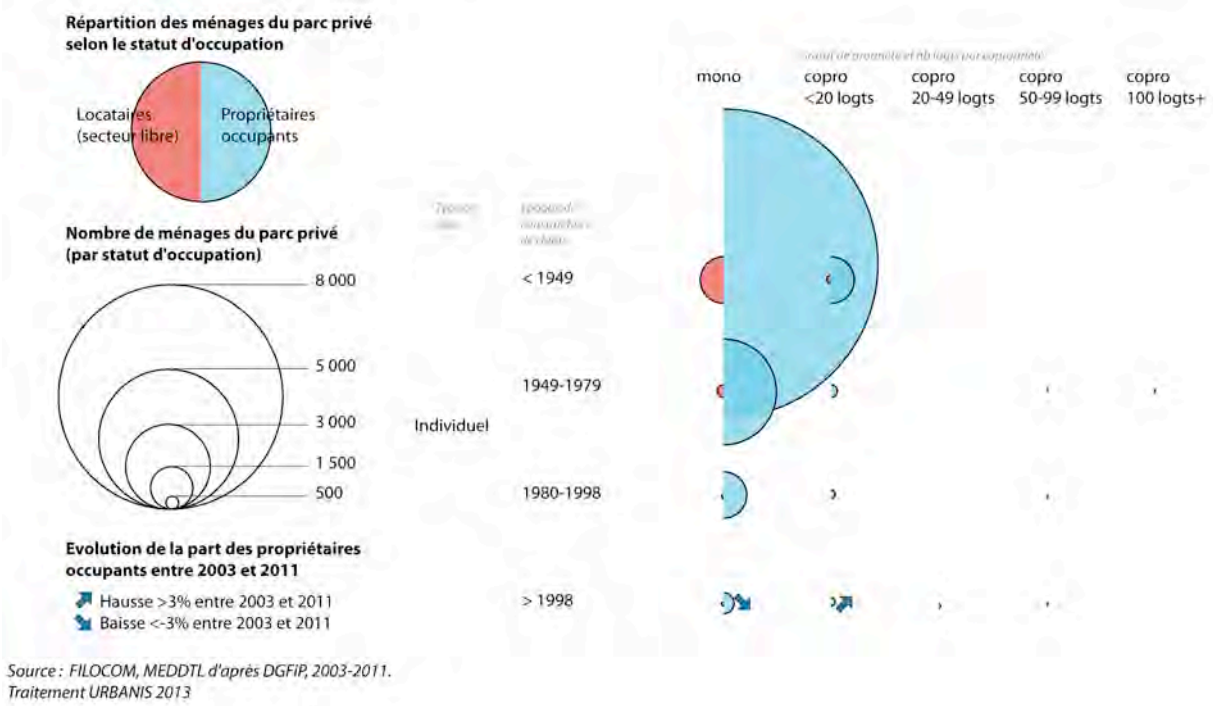
Types des résidences principales par statuts d'occupation privés (Est Ensemble)



Source : Insee, recensements de population 1999-2009

Selon les données Filocom, la fonction d'accession du parc individuel est restée quasi stable sur la période récente (2003-2011), et ce quelque soit l'époque de construction (cf. graphique et tableau ci-dessous).

Le parc individuel et l'évolution des statuts d'occupation



Source : FILOCOM, MEDDTL d'après DGFiP, 2003-2011. Traitement URBANIS 2013

Evolution 2003-2011 de la part des propriétaires occupants dans l'habitat individuel privé selon les époques de construction

	<1949	1949-1979	1980-1998	TOTAL <1998
Bagnolet	+2%	0%	-1%	+2%
Bobigny	0%	0%	0%	0%
Bondy	-1%	-1%	+3%	0%
Le Pré Saint-Gervais	+1%	+4%*	-6%*	+1%
Les Lilas	0%	+1%*	0%*	0%
Montreuil	+1%	-3%	+1%	+1%
Noisy-le-Sec	+1%	0%	+4%	+1%
Pantin	+1%	+3%*	+7%*	+2%
Romainville	0%	+1%	0%	0%
Ensemble CA EE	**+1%**	**-1%**	**+1%**	**0%**
Département 93	0%	-1%	0%	-1%
Région IDF	0%	0%	0%	0%

* Moins de 100 ménages PO en maison individuelle en 2011 (évolutions peu significatives)

Source : Filocom, MEDDAT d'après DGFiP, 2003-2011

- **Une vocation locative très forte des petites typologies, qui se maintient**

A l'échelle d'Est Ensemble : la relation entre typologie et statut d'occupation demeure très forte :

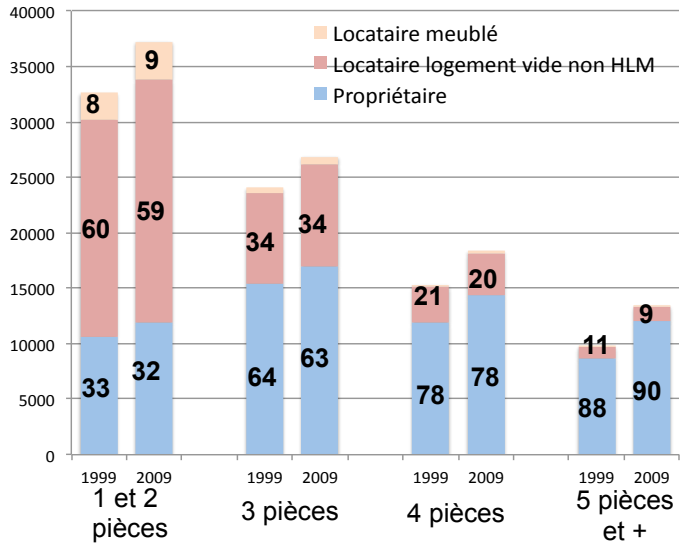
- une spécialisation du parc locatif privé dans les petites surfaces ;

- des grands logements qui restent majoritairement sociaux (ce qui se traduit également à travers la taille moyenne des ménages par statuts d'occupation) ;

- des propriétaires occupants majoritaires dans les logements privés composés de 3 pièces ou plus ;

Les statuts d'occupation selon la taille des logements privés sont restés stables (en part) entre 1999 et 2009.

Est Ensemble : les résidences principales privées selon la taille et le statut d'occupation

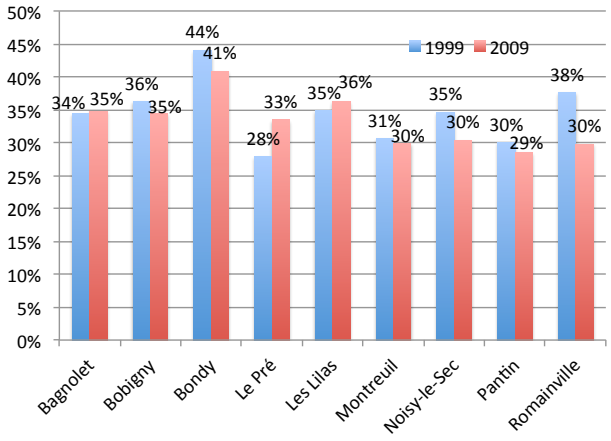


	1 et 2 pièces		3 pièces		4 pièces		5 pièces et plus	
	1999	2009	1999	2009	1999	2009	1999	2009
Propriétaire	10 669	11 895	15 420	16 967	11 918	14 369	8 697	12 115
Locataire logement vide non HLM	19 471	21 902	8 234	9 236	3 246	3 712	1 056	1 208
Locataire meublé	2 469	3 428	406	677	190	309	78	158
Propriétaire %	33%	32%	64%	63%	78%	78%	88%	90%
Locataire logement vide non HLM %	60%	59%	34%	34%	21%	20%	11%	9%
Locataire meublé %	8%	9%	2%	3%	1%	2%	1%	1%

Source : Insee, recensement de population, 1999-2009

Un renforcement de la vocation locative de ces petites surfaces s'observe à Romainville, Noisy-le-Sec, Bondy ou Bobigny, tandis qu'elle baisse au Pré-Saint-Gervais.

Part de propriétaires occupants parmi les résidences principales privées de 1 et 2 pièces



Source : Insee, recensement de population, 1999-2009

1.2.4 L'occupation des logements privés : une population jeune, des classes moyennes en progression

- **De jeunes ménages, en progression dans tous les statuts d'occupation privés**

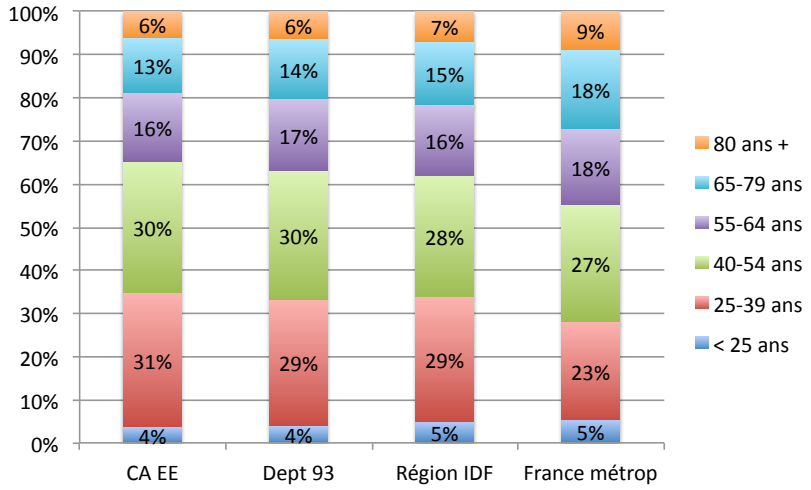
Le territoire d'Est Ensemble accueille une population jeune, ce qui se retrouve à l'échelle du parc privé : les deux-tiers des personnes de référence y habitant ont moins de 55 ans. C'est plus qu'en Seine-Saint-Denis et en Ile-de-France, territoires déjà jeunes.

De même, la part de personnes âgées de 65 ans ou plus est de 19%, contre 20% en Seine-Saint-Denis et 22% en Ile-de-France.

Entre 1999 et 2009, on observe une forte augmentation des moins de 40 ans (+6%), et à l'inverse une forte baisse des plus de 65 ans (-5% en 10 ans).

La tendance est donc au renforcement de la structure par âge existante.

Répartition des résidences principales privées selon l'âge de la personne de référence du ménage en 2009 : Est Ensemble et territoires de références



	CA EE	Evol 1999-2009	Evol de la part	CA EE % RP privées	Dept 93	Région IDF	France métrop
< 25 ans	3 603	+1 413	+1%	**4%**	4%	5%	5%
25-39 ans	29 886	+9 277	+5%	**31%**	29%	29%	23%
40-54 ans	29 193	+2 732	-3%	**30%**	30%	28%	27%
55-64 ans	15 290	+4 109	+2%	**16%**	17%	16%	18%
65-79 ans	12 315	-1 332	-4%	**13%**	14%	15%	18%
80 ans +	5 688	+925	0%	**6%**	6%	7%	9%

Source : Insee, recensement de population, 2009

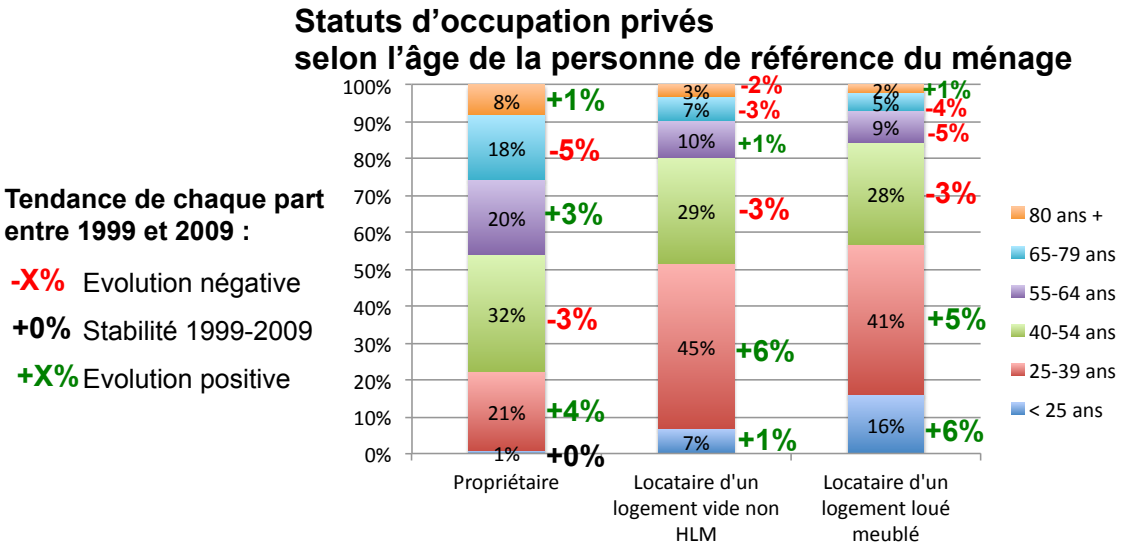
Le parc locatif privé accueille des jeunes ménages, et de plus en plus jeunes.

La part de jeunes ménages est également conséquente parmi les propriétaires occupants, habituellement plus âgés : 21% des propriétaires occupants ont moins de 40 ans, et cette part est

en progression. On observe au contraire une diminution des propriétaires occupants âgés de 40 à 54 ans entre 1999 et 2009, ainsi que des retraités âgés de 65 à 79 ans.

Le rajeunissement observé sur l'ensemble du parc privé concerne tous les statuts d'occupation privés, et plus particulièrement la location vide :

Statuts d'occupation privés selon l'âge de la personne de référence du ménage à Est Ensemble (1999-2009)



Source : Insee, recensements de population, 1999-2009

Ces caractéristiques s'observent également à l'échelle communale :

Le parc locatif privé accueille les plus jeunes ménages (moins de 25 ans) dans toutes les communes.

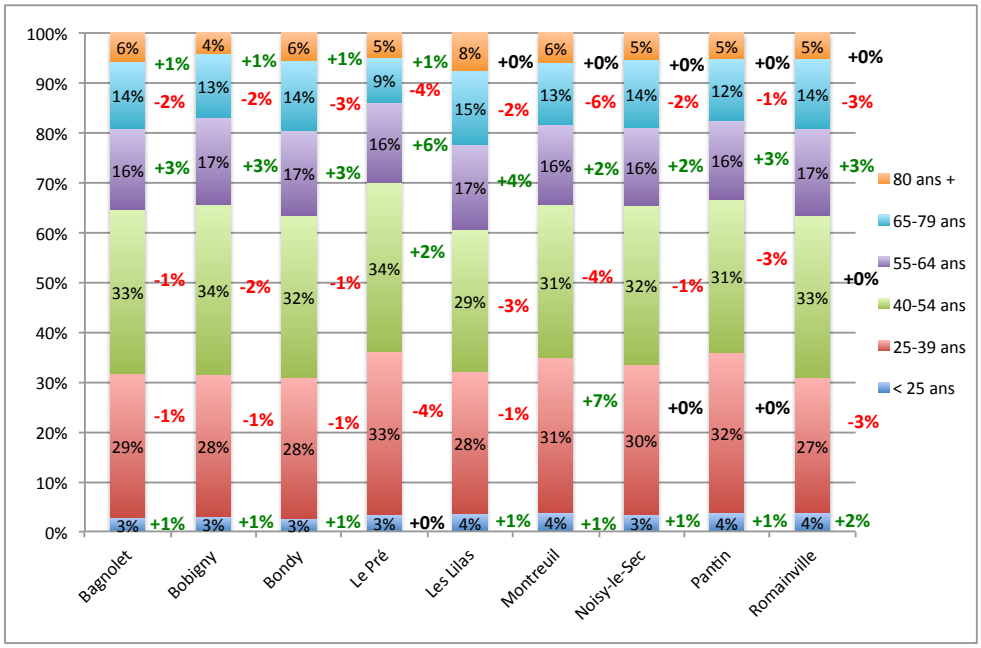
Les quartiers anciens de type faubourien et le parc ancien individuel au nord du territoire accueillent une population plus jeune (cf. carte part des moins de 40 ans).

On observe un phénomène de diffusion de cette population jeune dans les communes et secteurs non limitrophes de Paris, parmi lesquels certains accèdent à la propriété (cf. carte de l'évolution des moins de 40 ans).

La part de propriétaires occupants augmente avec l'âge, comme habituellement.

Le parc locatif meublé est en progression, et accueille de plus en plus de jeunes ménages à Bagnolet, au Pré-Saint-Gervais, Montreuil, et en particulier à Romainville (création d'un parc meublé diffus, voire de résidences étudiantes).

Répartition des personnes de référence des ménages du parc privé selon leur âgé, et évolution 1999-2009

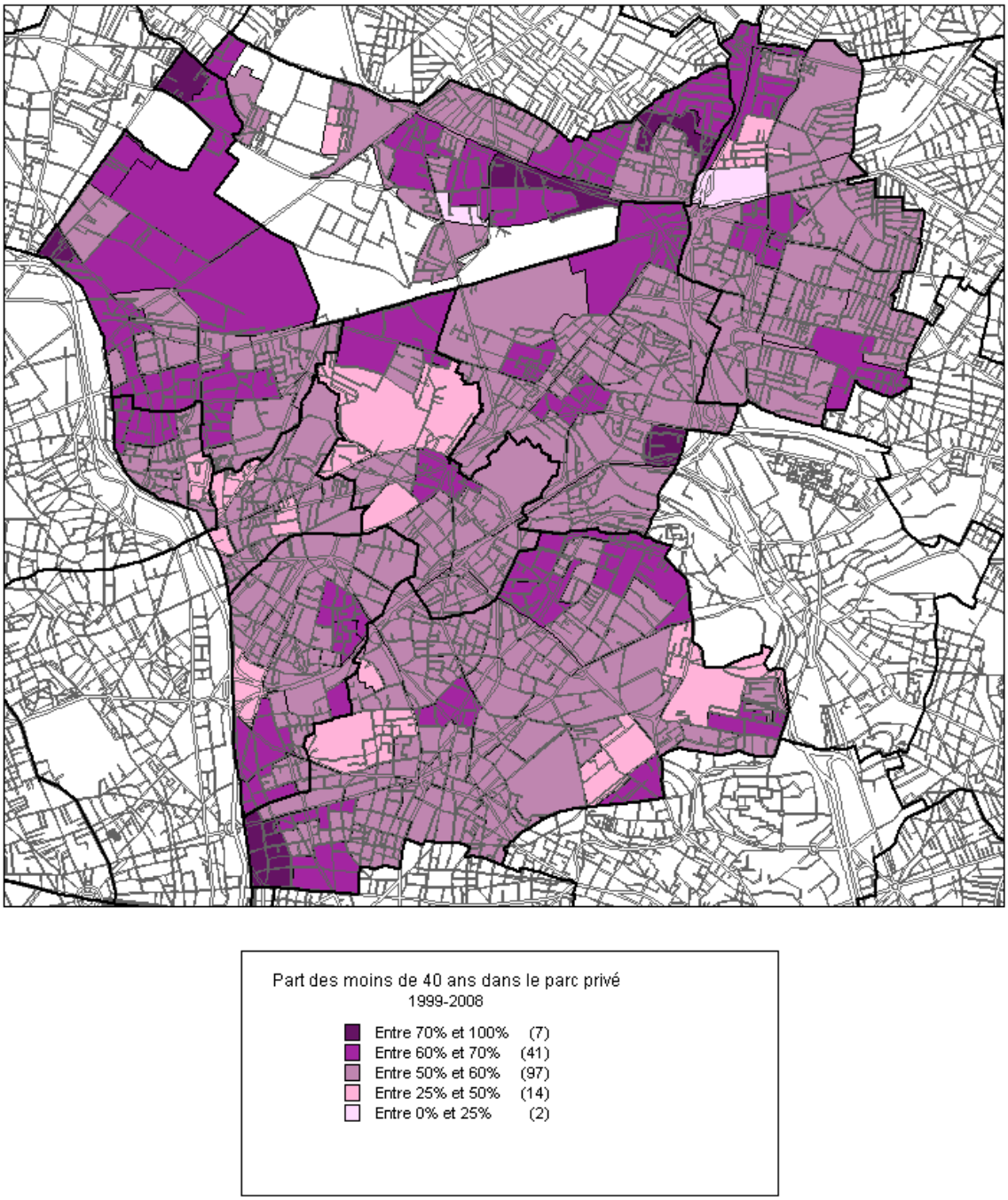


Tendance de chaque part entre 1999 et 2009 :

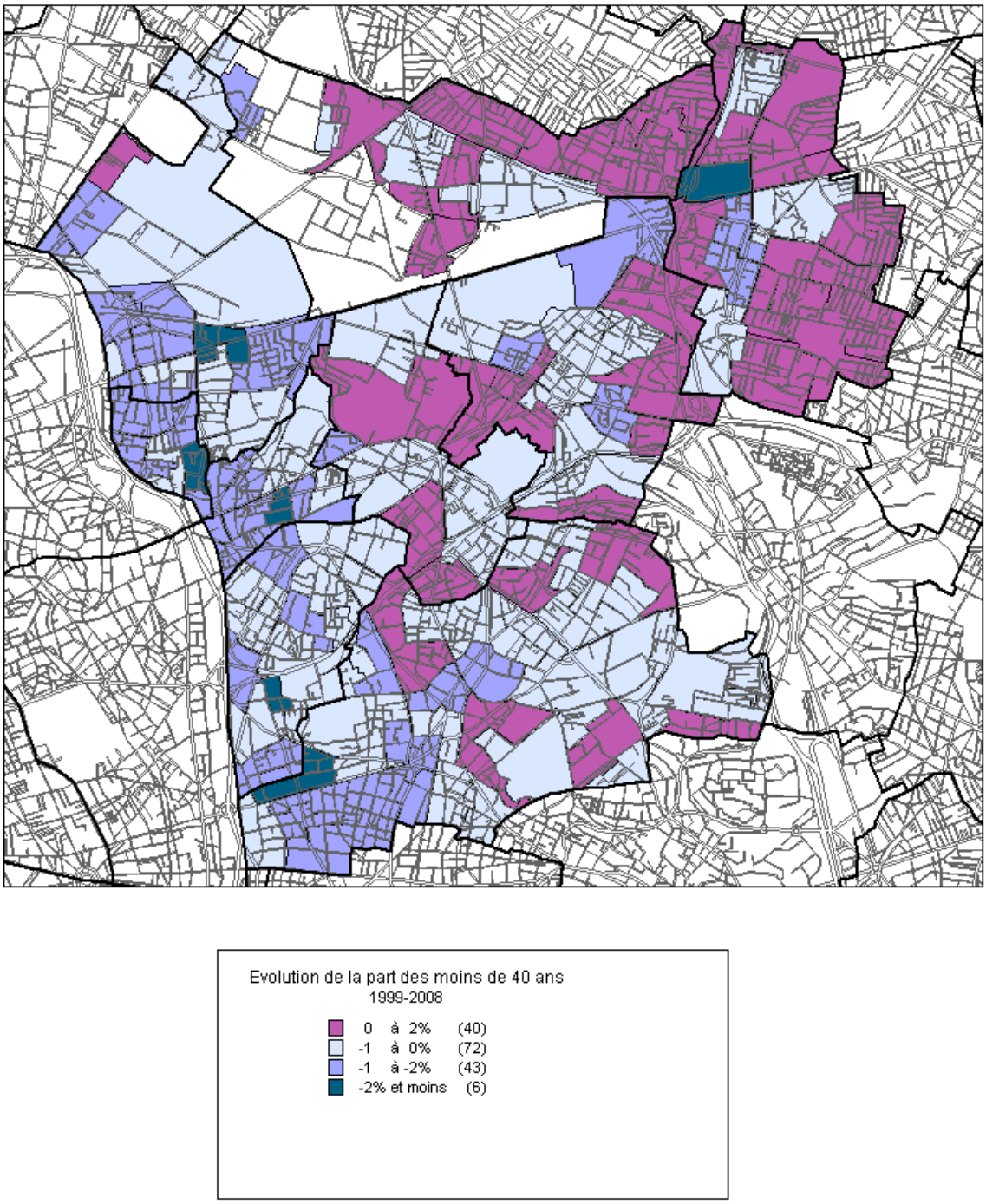
-X% Evolution négative

+0% Stabilité 1999-2009

+X% Evolution positive

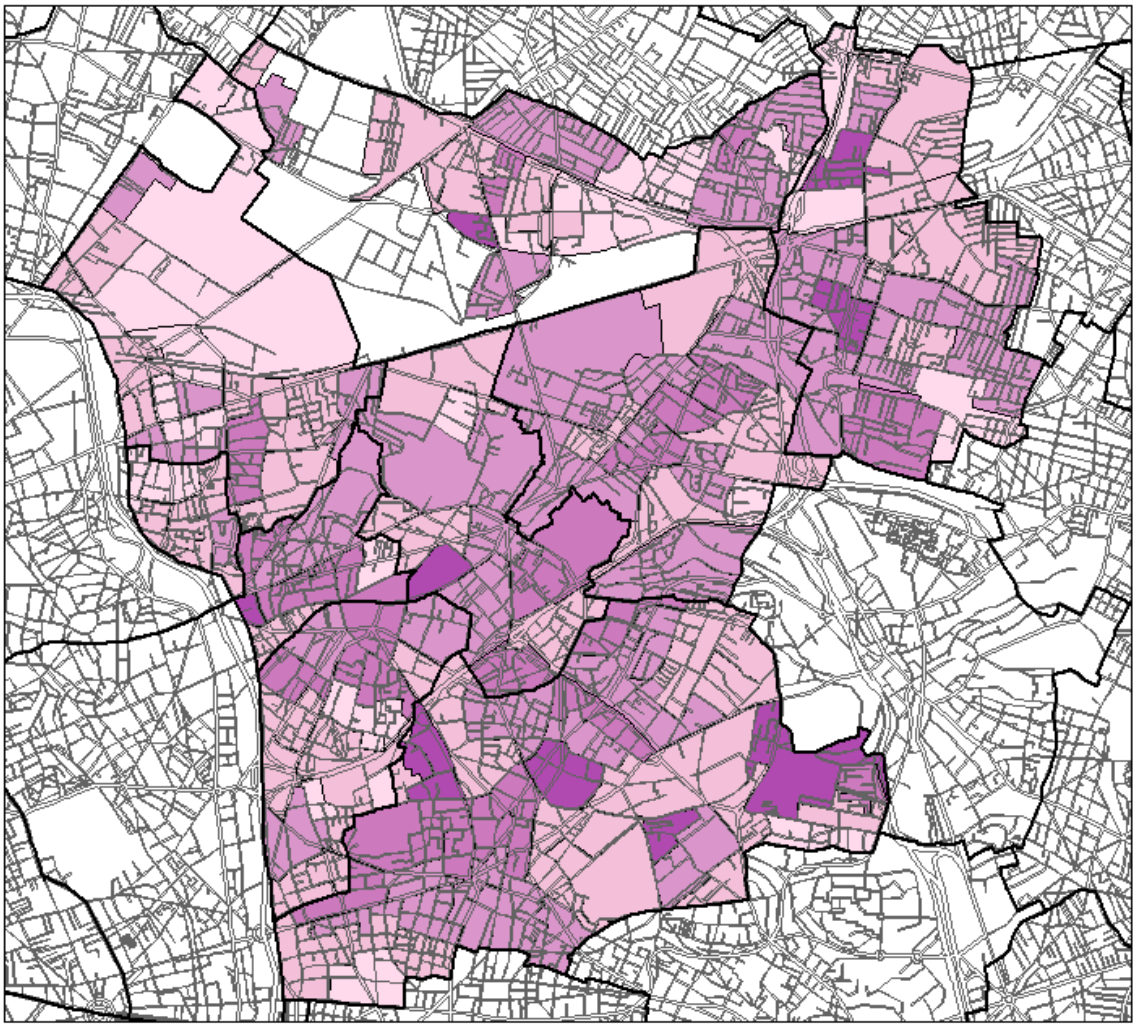


Source : Insee, recensements de population, 1999-2008



Source : Insee, recensements de population, 1999-2008[5]

[5] Les cartes à l'IRIS concernent le parc privé uniquement en 2008, mais les évolutions entre 1999 et 2008 ne sont mesurables qu'à l'échelle du parc total.



Source : Insee, recensements de population, 2008

- **Des ménages moins familiaux que dans le parc social, mais une taille moyenne des ménages également élevée dans le parc privé et des situations de sur-occupation fréquentes et qui se multiplient**

Les analyses présentées à l'échelle de l'ensemble du parc de logements ont rappelé :

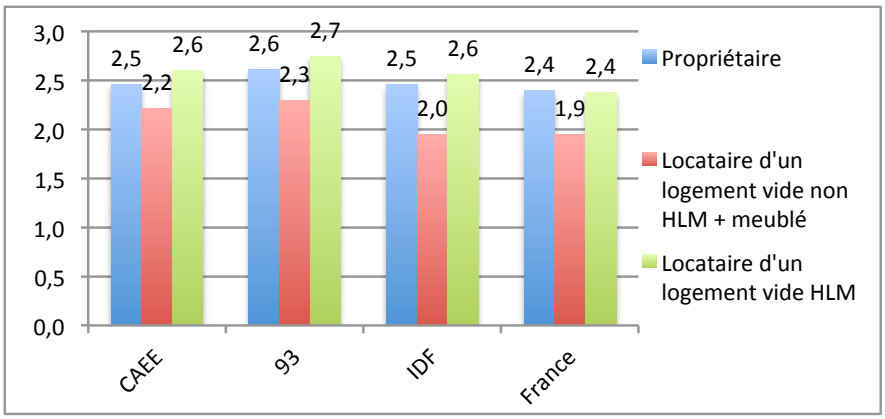
- la jeunesse de la population du territoire, liée à une forte natalité ;
- les difficultés de décohabitation, en raison de l'importance de la taille moyenne des ménages et du faible desserrement.

La taille moyenne des ménages est en effet élevée sur le territoire, proche de la moyenne départementale et plus élevée que la moyenne régionale. Elle est le corollaire de la structure par âge (jeunesse de la population), ainsi que de la typologie du parc de logements :

- le parc social accueille des ménages familiaux ;
- le parc locatif privé accueille de jeunes ménages, mais moins de familles, plutôt en début de parcours résidentiel ;
- le parc en propriété occupante accueille des ménages en moyenne plus familiaux.

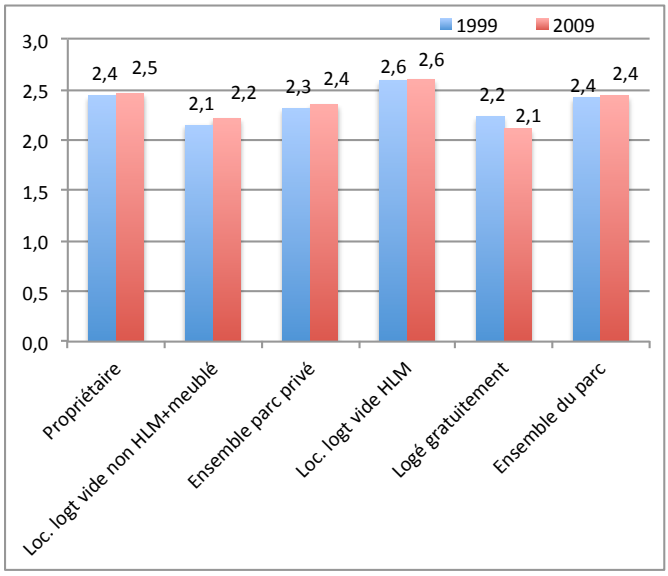
La taille moyenne des ménages est restée stable dans le parc social entre 1999 et 2009, mais a légèrement augmenté dans le parc privé. C'est un signe de tension du marché, alors que la rotation est faible dans le parc social.

La taille moyenne des ménages par statut d'occupation à Est Ensemble et dans les territoires de référence (2009)



Source : Insee, recensement de population, 2009

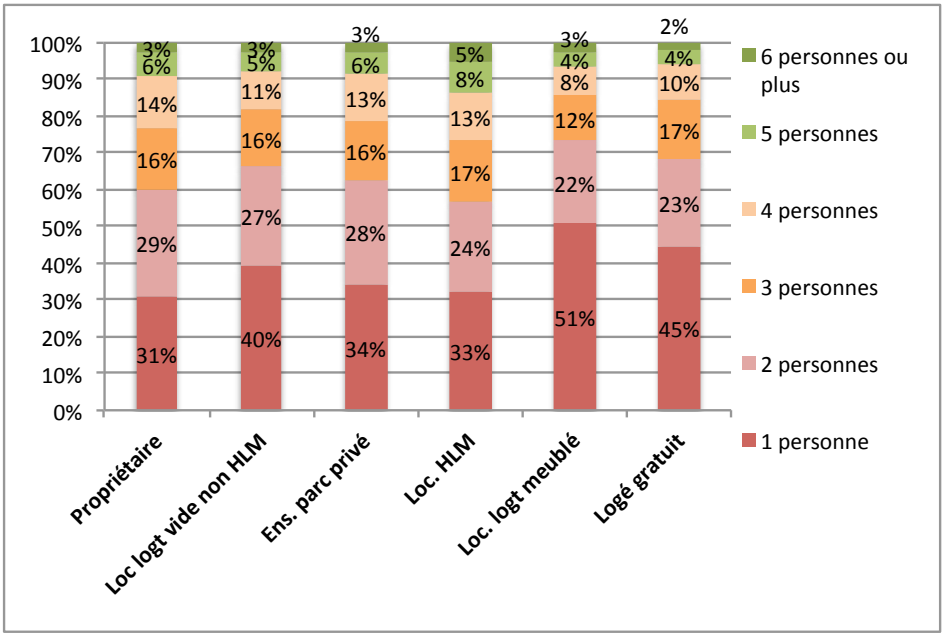
La taille moyenne des ménages par statut d'occupation entre 1999 et 2009 (Est Ensemble)



Source : Insee, recensements de population, 1999-2009

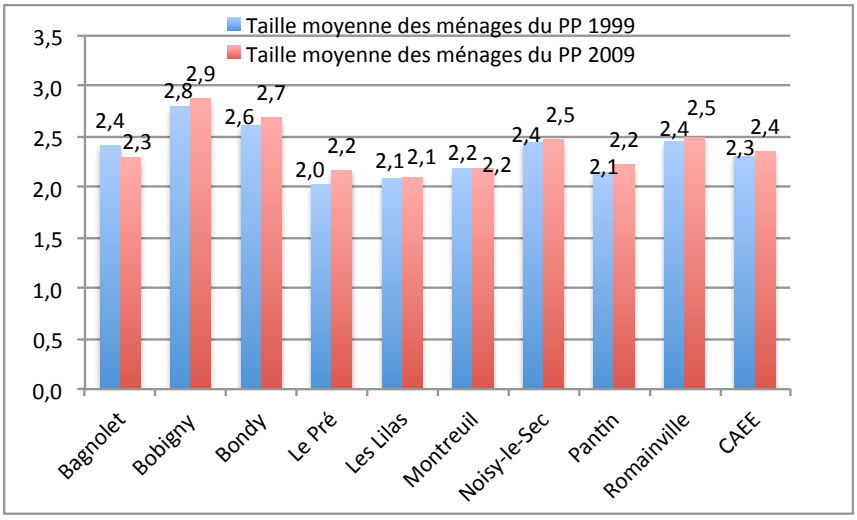
Dans le détail, **les ménages du parc privé sont majoritairement de petite taille (1 à 2 personnes) :** à 62%, soit légèrement plus qu'au sein du parc social (57%). La répartition est globalement similaire entre propriétaires occupants et locataires du parc privé. Or, les logements de petite taille (1 à 2 pièces) sont beaucoup plus fréquemment habités par des locataires du parc privé que par des propriétaires occupants (59% des résidences principales d'une à 2 pièces en 2009, cf. ci-dessus). Les situations de suroccupation concernent le plus souvent ces ménages locataires, parmi lesquels un tiers comportent 3 personnes ou plus.

Répartition des ménages d'Est Ensemble selon leur taille et leur statut d'occupation



Source : Insee, recensements de population, 2009

L'évolution de la taille moyenne des ménages du parc privé par commune (1999-2009)



Source : Insee, recensements de population, 1999-2009

Les disparités communales sont liées aux différences en termes d'offre de logements : s'opposent les communes limitrophes de Paris accueillant des ménages moins familiaux (importance des petits logements locatifs en immeubles collectifs), aux communes de deuxième couronne où le parc individuel est plus important.

La taille moyenne des ménages augmente dans tous les statuts d'occupation privés, ou reste stable, à l'exception de Bagnolet et des locataires du parc privé à Montreuil (cf. fiches communales). A Montreuil, l'écart entre le parc privé et le parc social est conséquent (2,2 personnes par ménages en moyenne dans le parc privé, contre 2,5 dans le parc social). Bobigny et Bondy se distinguent avec une taille moyenne des ménages particulièrement élevée (respectivement 2,9 et 2,7 personnes en moyenne).

Source : Insee, recensement de population, 2008

La sur-occupation des logements est une conséquence des difficultés pour les ménages à poursuivre leur parcours résidentiel et à accéder à un logement plus grand, notamment sur le territoire de l'agglomération. C'est un puissant indicateur de mal logement, que les données FILOCOM permettent d'analyser.

On dénombre **environ 6 300 ménages du parc privé en situation de sur-occupation lourde**, c'est-à-dire que chaque occupant de ces logements dispose de moins de 9m^2. Cela représente 7% des ménages du parc privé d'Est Ensemble, une proportion plus élevée que dans l'ensemble de la Seine-Saint-Denis (5%), et le double de la moyenne régionale (3%). Le graphique ci-dessous illutre ces écarts entre la communauté d'agglomération et ces territoires de référence.

Il est important de rappeler que la plupart (62%) des situations de sur-occupation de logements se rencontrent dans le parc privé et non dans le parc social.

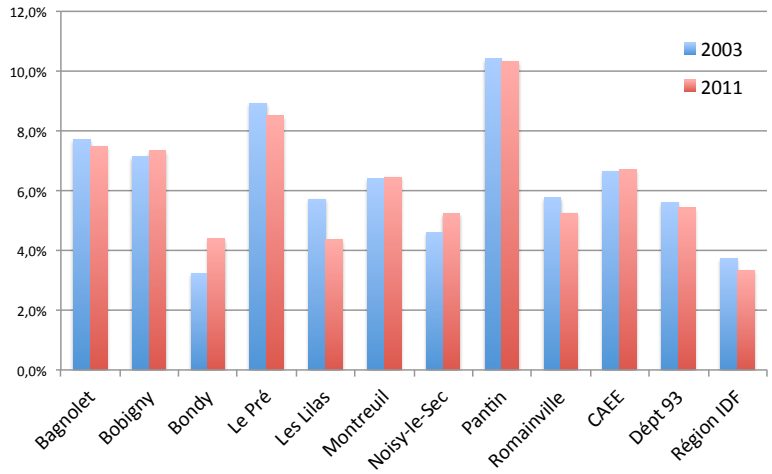
En terme d'évolution, la situation d'Est Ensemble est peu favorable : le nombre et la part de ménages en sur-occupation lourde dans le parc privé ont eu tendance à légerment augmenter entre 2003 et 2011, à l'inverse des moyennes départementale et régionale où la part est stable ou tend même à baisser.

La grande majorité (70%) des situations de sur-occupation lourde dans le parc privé concernent des ménages locataires. Et ce postulat est d'autant plus vrai pour les communes les plus denses, au parc locatif privé le plus développé, et limitrophes de Paris.

Montreuil et Pantin rassemblent à elles deux plus de la moitié des ménages du parc privé en sur-occupation lourde (3 250 ménages), mais c'est à Montreuil et au Pré-Saint-Gervais que l'on trouve les taux de suroccupation les plus forts dans le parc privé (respectivement 10% et 9%, pour une moyenne communautaire à 7%).

L'évolution du taux de suroccupation dans le parc privé est très variable selon les communes qui composent la communauté d'agglomération. Ce taux progresse à Bondy, Bobigny, et dans une moindre mesure à Montreuil et Noisy-le-Sec. Il est à l'inverse en recul aux Lilas et à Romainville.

Part de ménages en situation de suroccupation lourde dans le parc privé, et évolution 2003-2011



Source : Filocom 2003-2011

- **Un parc privé plus populaire que dans le reste de la région, mais une progression des classes moyennes, en particulier dans les communes limitrophes de Paris**

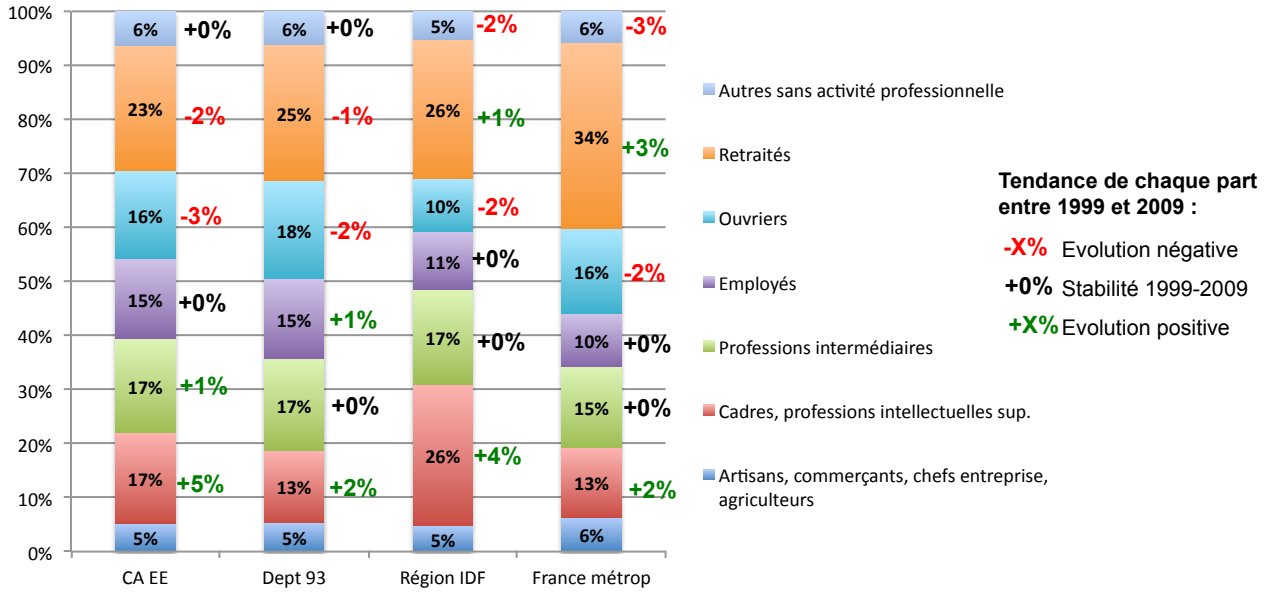
Le profil socio-professionnel d'Est Ensemble est légèrement moins populaire que dans le reste du département, mais plus que dans le reste de la région Ile-de-France.

En effet, on observe une part plus importante de **cadres** qu'en moyenne en Seine-Saint-Denis (17%, contre 13%), mais beaucoup plus faible que dans le reste de la région (26%). Cette proportion est en forte progression, plus marquée que dans le département ou dans la région.

La part des **ouvriers** reste importante (16%), mais est en baisse (-3%), comme à l 'échelle nationale, et les **employés** et **professions intermédiaires** restent stables.

La part de **retraités** est plus faible que les moyennes départementale et régionale (23%), et en baisse, du fait du rajeunissement de la population.

Répartition des résidences principales privées selon la catégorie socio-professionnelle de la personne de référence du ménage (Est Ensemble et territoires de référence)



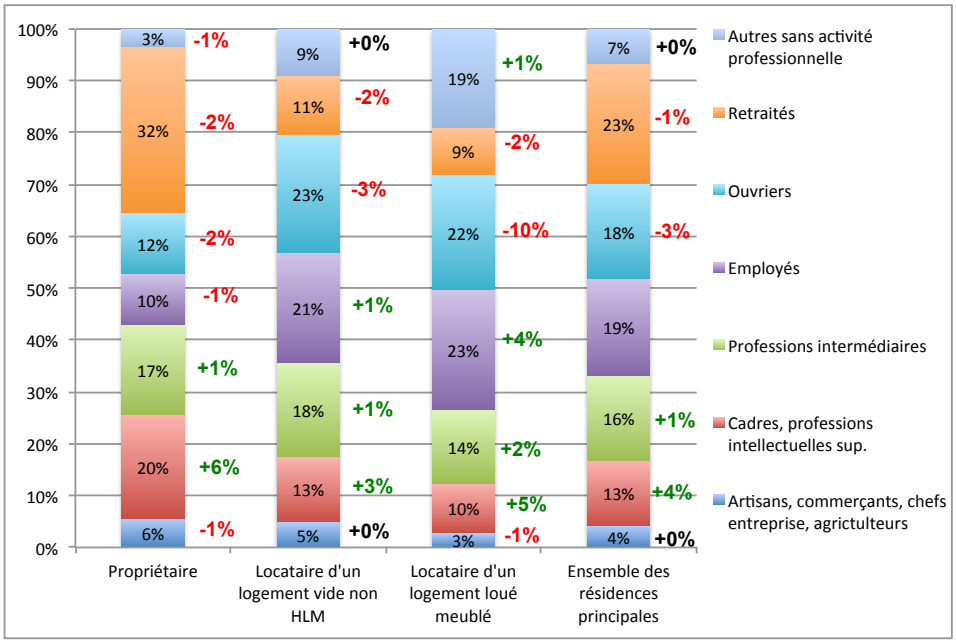
Source : Insee, recensement de population, 1999-2009

Une progression des classes moyennes s'observe parmi les propriétaires, même si la baisse de la part des ouvriers y est plus faible.

Les classes moyennes se maintiennent dans le parc locatif privé (professions intermédiaires et employés).

La progression des classes moyennes et supérieures est notable au sein du parc locatif meublé depuis 1999, en raison vraisemblablement de la création d'une offre diffuse qui se tourne vers un nouveau public.

Catégorie socio-professionnelle de la personne de référence du ménage au sein de chaque statut d'occupation privé (Est Ensemble)



Tendance de chaque part entre 1999 et 2009 :

-X% Evolution négative

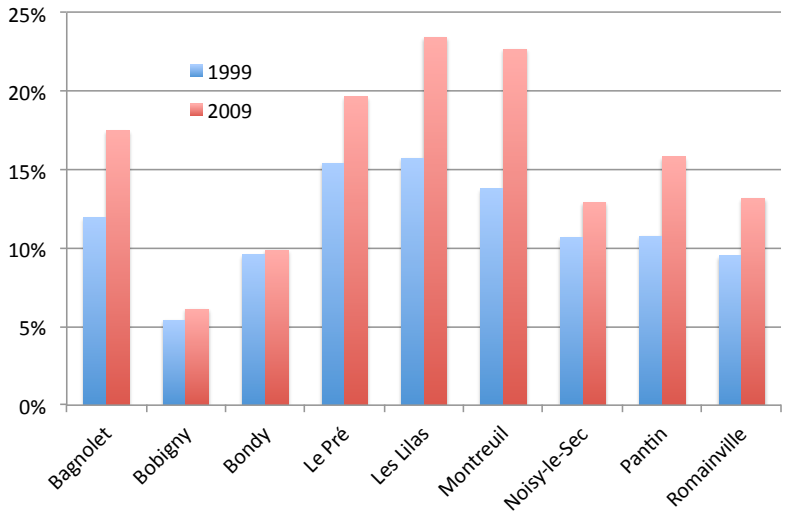
+0% Stabilité 1999-2009

+X% Evolution positive

Source : Insee, recensement de population, 1999-2009

La progression des classes moyennes s'observe sur l'ensemble du territoire, mais de manière accentuée dans les communes limitrophes de Paris :

Evolution de la part des cadres et professions intermédiaires parmi les personnes de référence des ménages du parc privé entre 1999 et 2009



Source : Insee, recensement de population, 1999-2009

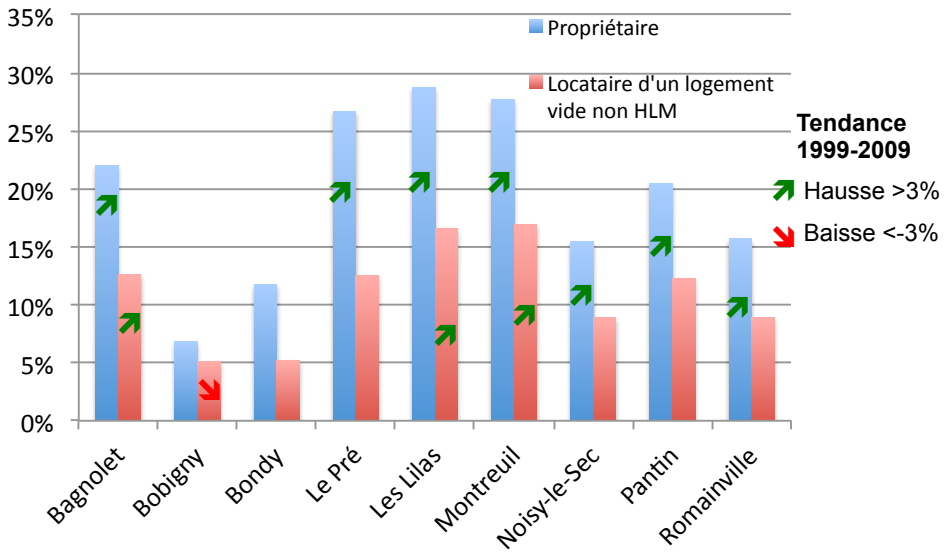
Les disparités communales sont fortes : la part de cadres varie de 6% à Bobigny à 23% aux Lilas ou à Montreuil, communes plus attractives de par leur proximité avec Paris et leur bonne desserte.

De même, les augmentations sont plus fortes dans les communes limitrophes de Paris, en particulier aux Lilas, à Montreuil, et dans une moindre mesure à Romainville. Les augmentations de la part de cadres sont plus faibles à Bobigny, Bondy, et Noisy-le-Sec. Les écarts tendent donc à s'accentuer.

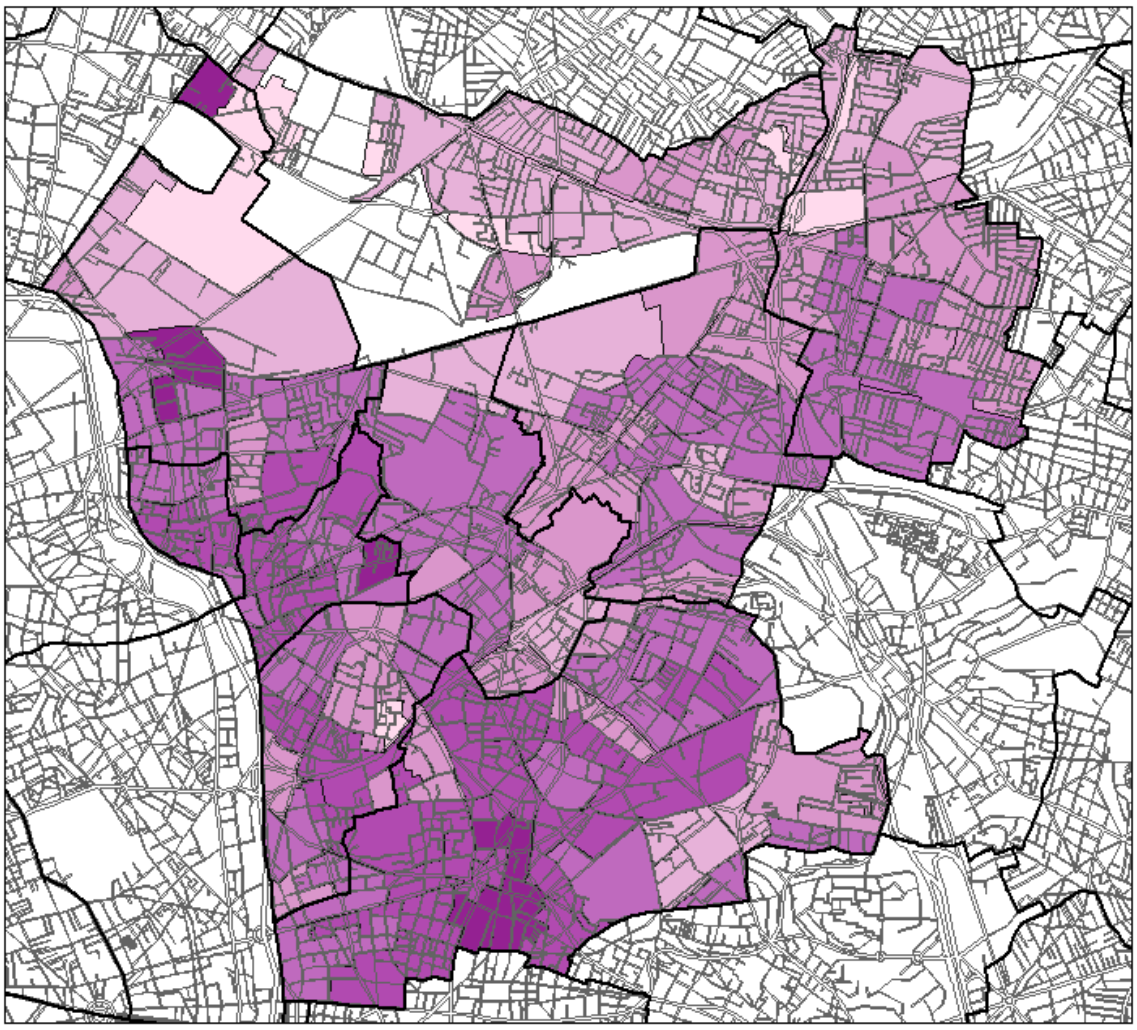
Par statut d'occupation, la part des cadres augmente parmi les propriétaires occupants dans toutes les communes (le territoire est attractif pour les ménages souhaitant accéder à la propriété à prix accessible).

A Bondy et Noisy-le-Sec, leur part baisse dans le secteur locatif privé, alors que le fort mouvement de progression des classes moyennes du parc privé à Montreuil et aux Lilas concerne à la fois le parc en propriété occupante et le parc locatif.

Part des cadres et professions intermédiaires par statut d'occupation privé

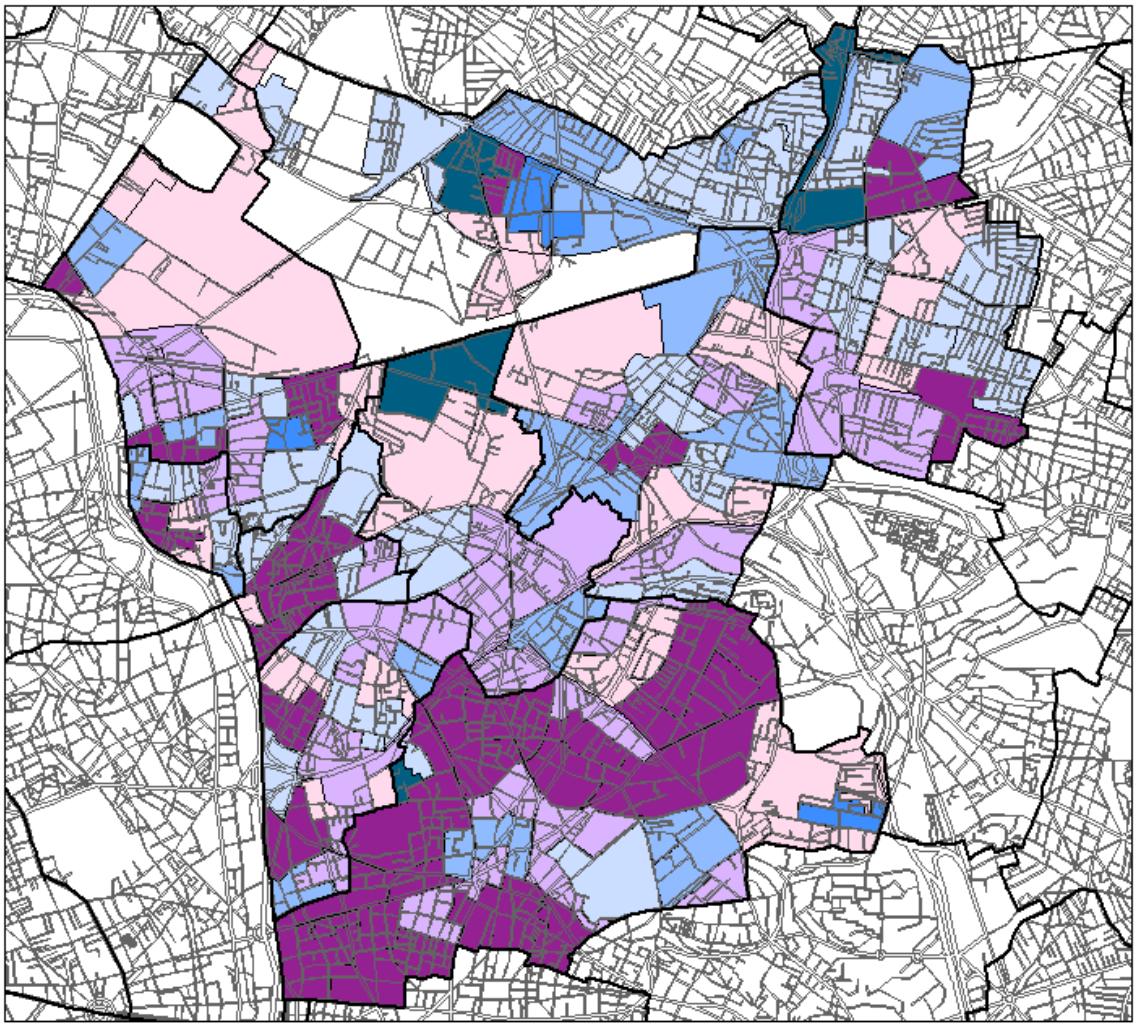


Source : Insee, recensement de population, 1999-2009



Part des cadres et professions intermédiaires
Parc privé, INSEE RGP 2008

- Entre 50% et 60% (6)
- Entre 40% et 50% (30)
- Entre 30% et 40% (54)
- Entre 20% et 30% (36)
- Entre 10% et 20% (26)
- Entre 0% et 10% (9)



Evolution de la part des cadres et professions intermédiaires
1999-2008

- Entre 6 et 13% (35)
- Entre 4 et 6% (27)
- Entre 2 et 4% (30)
- Entre 0 et 2% (39)
- Entre 0 et -2% (21)
- Entre -2 et -4% (4)
- Entre -4 et -7% (5)

- **Des locataires du parc privé aussi modestes que dans le parc social, des propriétaires occupants plus aisés, et une accentuation des écarts**

A travers les données Filocom, on peut connaître les revenus des ménages par statut d'occupation et leurs évolutions entre 2003 et 2011.

Par unité de consommation, c'est-à-dire en tenant compte de la taille et composition des ménages, on observe un **écart de revenus important entre propriétaires occupants et locataires du parc privé**, qui tend à s'accroître.

Les locataires du parc privé présentent des revenus similaires à ceux du parc locatif social, parfois plus faibles (à Bagnolet, au Pré-Saint-Gervais, à Pantin), pour une taille des ménages en moyenne légèrement mois élevée. C'est le signe d'une tension du marché locatif et d'un manque de logements sociaux ou abordables, d'où un report des ménages modestes sur le parc privé libre. Or, les revenus des locataires du parc privé baissent, en particulier là où ils sont déjà faibles. A l'inverse, les revenus des propriétaires occupants augmentent, en particulier dans les communes limitrophes de Paris, et baissent à Bobigny et Bondy[6].

Les revenus des ménages en 2011

	Propriétaires occupants	Locataires du privé	Locataires du social
Revenu médian par U.C. CAEE	23 550 €	13 836 €	13 294 €
Ecart avec Dept 93	+3%	+5%	+4%
Ecart avec Région IDF	-17%	-29%	-11%

Evolution relative 2003-2011 revenu médian par U.C. (en pouvoir d'achat)

	Propriétaires occupants	Locataires du privé	Locataires du social
CAEE	+3%	-7%	-5%
Dept 93	+1%	-9%	-5%
Région IDF	+3%	-6%	-3%

Source : Filocom 2003-2011

Ces tendances sont à mettre en perspective avec les dynamiques du marché du logement, à savoir un marché de l'accession de plus en plus sélectif, et de moins en moins accessible aux ménages modestes, originaires notamment d'Est Ensemble.

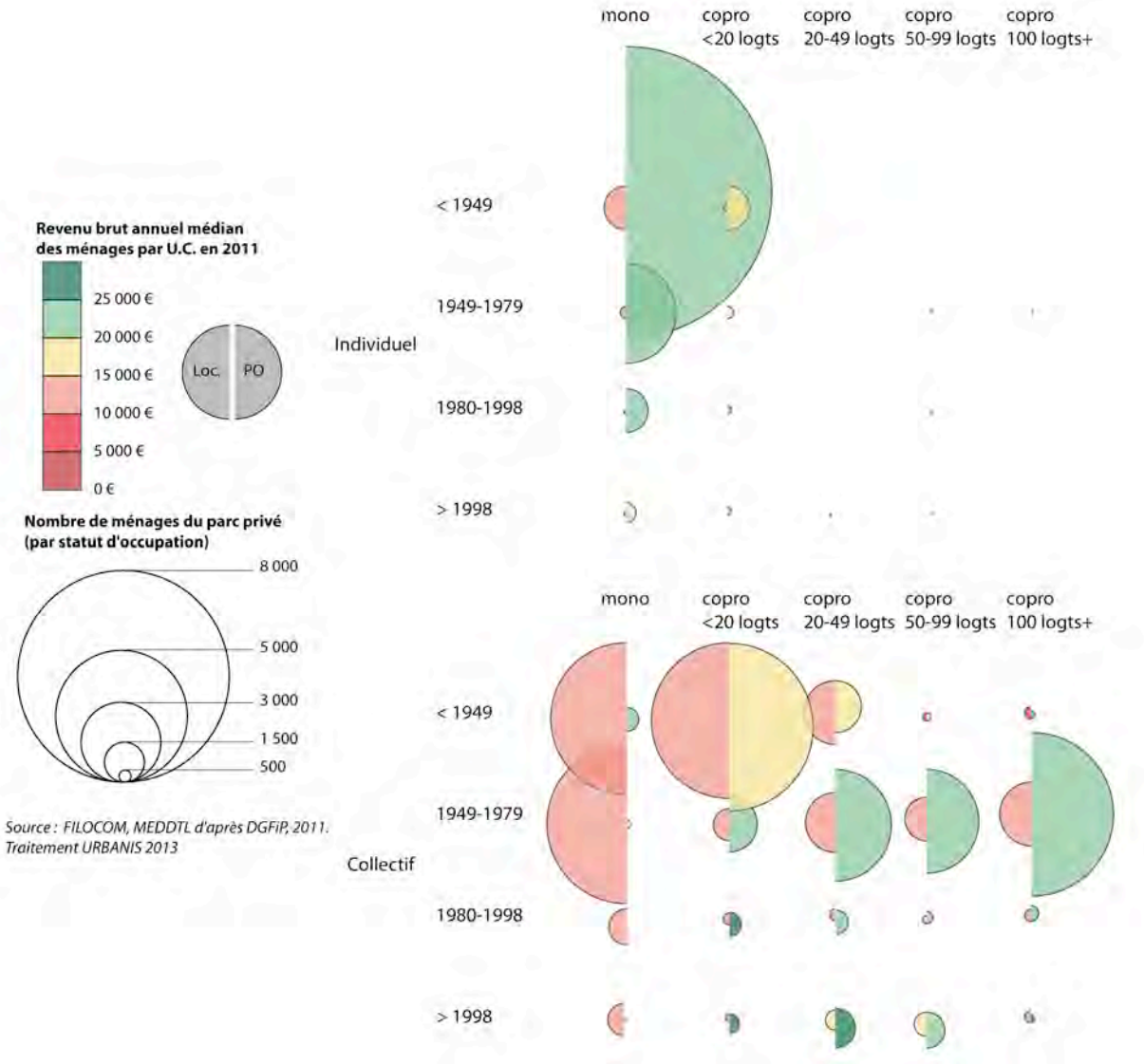
Des écarts importants s'observent entre les communes d'Est Ensemble, avec des revenus très faibles à Bobigny, Bondy, Pantin, et plus élevés aux Lilas, au Pré-Saint-Gervais, et à Montreuil, revenus qui restent inférieurs à la moyenne régionale. Ces communes sont en effet plus attractives pour les ménages issus d'autres territoires, et notamment les jeunes actifs parisiens. Au contraire, pour un ménage de 3 personnes habitant déjà Est Ensemble, à la recherche d'un appartement de 75 m^2, seule la partie Est du territoire est économiquement accessible (cf. première partie du diagnostic).

[6] Une carte d'évolution générale des revenus est présentée en annexe, et les revenus des ménages sont analysés et cartographiés à la section cadastrale dans la partie d'approfondissement sur le parc privé.

Cette répartition socio-économique des ménages se décline par segments de parc :

- le parc individuel accueille des ménages plus aisés, quelle que soit la date de construction, et à l'exception des locataires du parc ancien. C'est un parc globalement valorisé, qui attire les familles de classes moyennes et supérieures, en particulier lorsque ce parc est localisé à proximité des stations de métro ;
- le parc collectif à vocation locative accueille les ménages les plus modestes. C'est notamment dans les monopropriétés et les copropriétés anciennes que l'on retrouve les ménages les plus modestes, parmi les locataires, mais aussi parmi les propriétaires occupants ;
- les propriétaires occupants logés dans le parc en copropriété construit après 1949 sont moins modestes, mais les locataires de ce parc ont des ressources faibles.

Les revenus des ménages du parc privé en 2011



Source : FILOCOM, MEDDTL d'après DGFiP, 2011.
Traitement URBANIS 2013

1.2.5 Des signes d'inconfort du parc de logements privés relativement élevés dans les secteurs où le parc ancien prédomine

- **Une problématique habitat indigne très prégante, des secteurs potentiellement fragiles**

Le Parc Privé Potentiellement Indigne (2011)

	Nb RP PPPI	Taux de PPPI
Bagnolet	1 014	13%
Bobigny	490	6%
Bondy	463	4%
Le Pré-St-Gervais	650	15%
Les Lilas	628	8%
Montreuil	2 637	9%
Noisy-le-Sec	563	7%
Pantin	2 101	15%
Romainville	414	7%
CAEE	**8 960**	**9%**
Dépt 93	**28 564**	**8%**
Région IDF	**164 771**	**4%**

Source : FILOCOM, 2011

On **compte 8 960 résidences principales privées potentiellement indignes, soit 9% du parc** de logements privés du territoire. Ce taux est un peu plus élevé que la moyenne départementale (8%), et représente plus du double de la moyenne francilienne (4%).

Est Ensemble concentre le tiers du Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) de la Seine-Saint-Denis.

Près des deux-tiers du PPPI de la CAEE est concentré dans 3 communes : Montreuil, Pantin et Bagnolet.

La part de PPPI est en effet très variable selon les communes : 4% à Bondy, contre 15% à Pantin ou au Pré-Saint-Gervais, 13% à Bagnolet.

Il présente des caractéristiques marquées :

- Il concerne essentiellement le parc construit avant 1949 (à 87%) ;
- Il est occupé aux trois-quarts par des ménages locataires ;
- Il est plutôt occupé par des jeunes ménages (7% de ménages âgés de 65 ans ou plus).

Il s'agit néanmoins d'un indicateur de fragilité du parc à confirmer qui ne saurait permettre une localisation et une quantification du parc effectivement indigne.

Le Parc Privé Potentiellement Indigne : un indicateur de fragilité du parc à confirmer par le terrain

Le PPPI est un indicateur statistique qui s'appuie sur deux critères :

- d'une part la qualité globale du logement, à partir de la catégorie cadastrale présente dans les fichiers fonciers de la DGI (fichier de la taxe foncière sur les propriétés bâties ou Majic),

- et d'autre part le niveau de revenus des occupants (par rapport au seuil de pauvreté). Cet indicateur est présent dans le fichier FILOCOM notamment que nous avons exploité dans le cadre de cette étude.

Une résidence principale est considérée comme du PPPI :

- lorsque sa catégorie est 6 (ordinaire) et que le ménage qui l'occupe a un revenu fiscal de référence inférieur à 70% du seuil de pauvreté,

- ou lorsque sa catégorie est 7 (médiocre) ou 8 (très médiocre) et que le ménage a un revenu fiscal de référence inférieur à 150% du seuil de pauvreté. Les seuils de pauvreté sont calculés par grande zone de marché (3 zones A, B et C).

L'intérêt principal du PPPI est de donner un aperçu de l'importance du parc susceptible d'être le plus fragile, et occupé par des ménages modestes à pauvres, notamment en comparant les territoires (au sein d'un même département). Il ne permet en aucun cas un repérage précis (à l'adresse) et fiable (lien avec l'état avéré de l'immeuble ou des logements) des situations d'indignité.

Les limites de cet indicateur sont donc multiples :

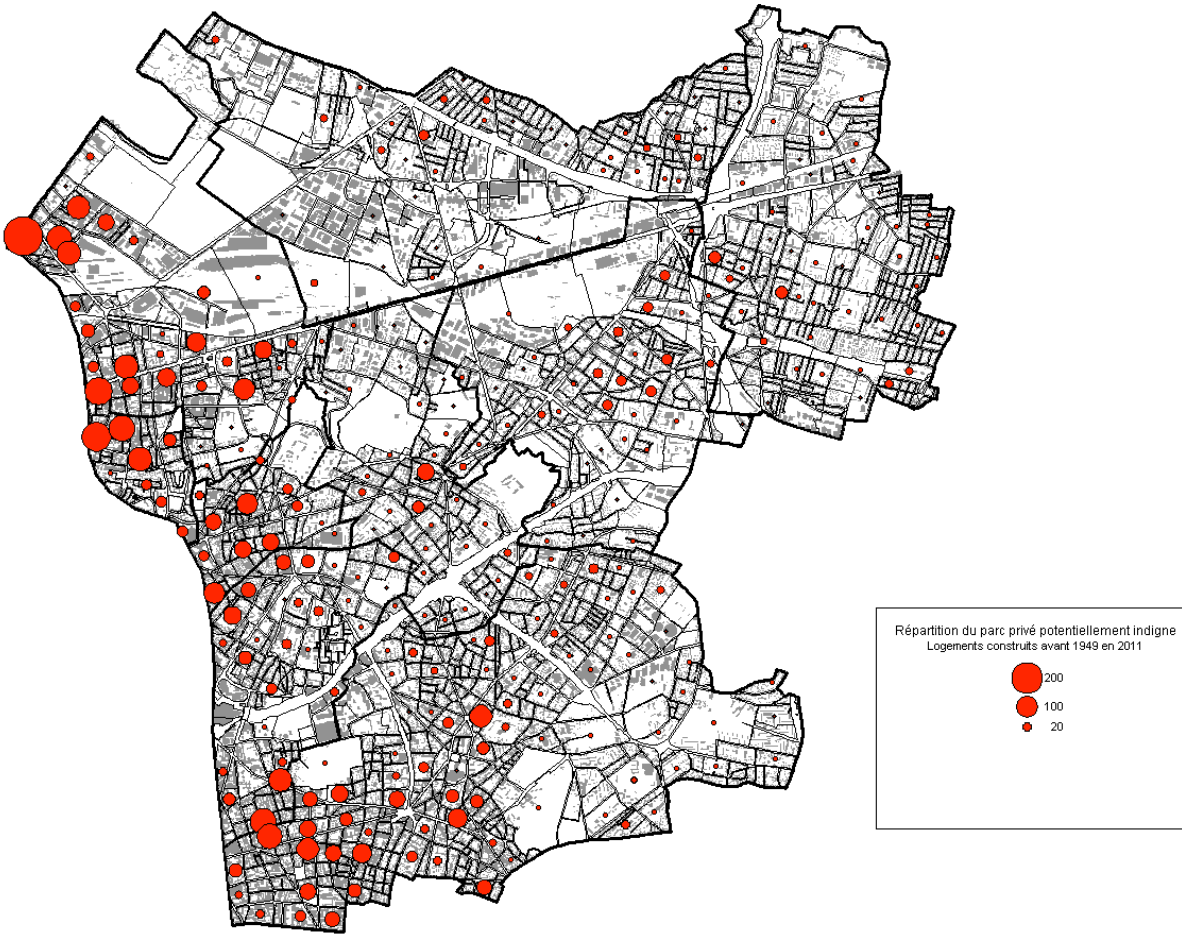
- Problème d'actualisation de la catégorie cadastrale (la dernière campagne exhaustive des agents fiscaux date des années 70, et les travaux réalisés depuis dans les logements ne font pas systématiquement l'objet d'une actualisation) ;

- Les données ne portent au mieux qu'à l'échelle de la section cadastrale : il n'est pas possible d'identifier précisément les adresses concernées afin de pouvoir les enquêter par la suite pour vérifier l'indignité pressentie ;

- Le PPPI ne prend en compte que les logements occupés (résidences principales) et non les logements vacants.

A l'échelle du territoire d'Est Ensemble, les secteurs qui concentrent l'habitat ancien, notamment les quartiers faubouriens limitrophes de Paris, présentent le plus de logements potentiellement indignes (cf. carte page suivante). Les quartiers faubouriens limitrophes de Paris ressortent particulièrement, et dans une moindre mesure les quartiers centraux et péricentraux de la typologie.

La répartition du parc privé potentiellement indigne pour les logements construits avant 1949 en 2011



Source : FILOCOM 2011, exploitation Urbanis, 2013

- **Un inconfort du parc localisé**

Les résidences principales sans baignoire ni douche ou hors pièces réservées

	Sans baignoire ni douche	% du parc total	Sans baignoire ni douche ou hors pièce réservée	% du parc total
Bagnolet	**360**	**3%**	**1 130**	**8%**
Bobigny	82	1%	783	5%
Bondy	85	0%	953	5%
Les Lilas	96	1%	522	5%
Montreuil	**467**	1%	**3 083**	**7%**
Noisy-le-Sec	169	1%	692	4%
Pantin	**317**	1%	**1 860**	**8%**
Le Pré-Saint-Gervais	131	**2%**	640	**8%**
Romainville	52	1%	559	5%
Est Ensemble	**1 759**	**1%**	**10 222**	**6%**
Seine-Saint-Denis	6 573	1%	37 738	6%
Ile-de-France	49 555	1%	257 350	5%

Source : Insee, recensement de population, 2010

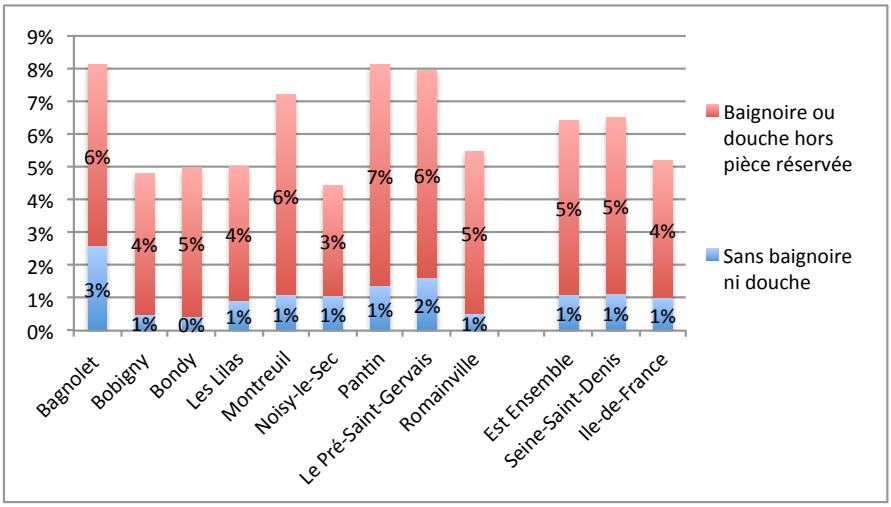
On dénombre environ 1 750 résidences principales sans baignoire ni douche sur le territoire de la CAEE, ce qui représentent une faible part du parc total (1% en moyenne, comme dans le département et la région).

En volume, et comme pour le PPPI, Montreuil, Pantin et Bagnolet sont particulièrement concernées (65% des résidences principales sans baignoire ni douche d'Est Ensemble y sont situées). Il s'agit en effet de communes plus peuplées, où le parc privé ancien est important : les secteurs de type faubourien ressortent à l'échelle des quartiers Iris (cf. carte). En part, Bagnolet et Le-Pré-Saint-Gervais se distinguent (2% et 3% du parc concerné).

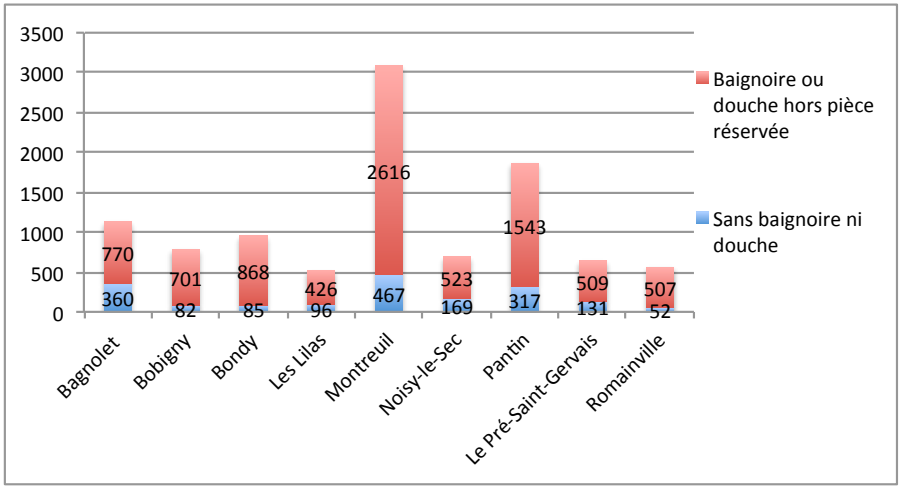
Si l'on ajoute les résidences principales où la baignoire et/ou la salle d'eau n'ont pas de pièce réservée, 6% du parc est concerné, soit 10 222 résidences principales, comme en moyenne en Seine-Saint-Denis. Là encore, Montreuil, Pantin et Bagnolet (en volume et en part) et Le Pré-Saint-Gervais (en part) sont particulièrement concernées.

Cette donnée est indicateur d'inconfort, partiel, du parc. Néanmoins, depuis 2006 le recensement n'est plus exhaustif (échantillon de 40%). Les résidences principales étant peu nombreuses, il se peut que les chiffres soient moins fiables que pour les autres données lorsqu'elles sont analysées à l'échelle communale.

Les résidences principales sans baignoire ni douche ou hors pièces réservées (en %)

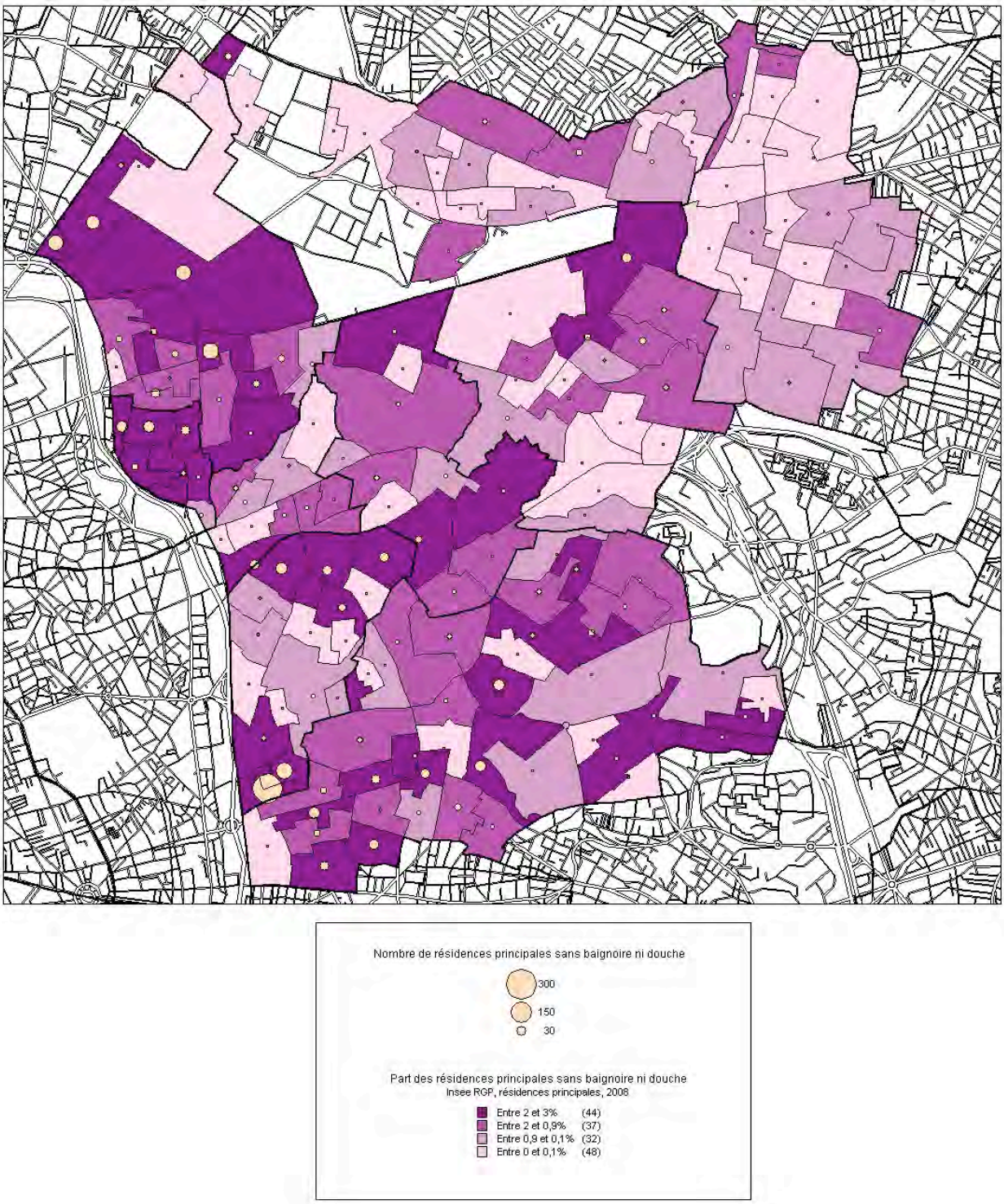


Les résidences principales sans baignoire ni douche ou hors pièces réservées (en volume)



Source : Insee, recensement de population, 2010

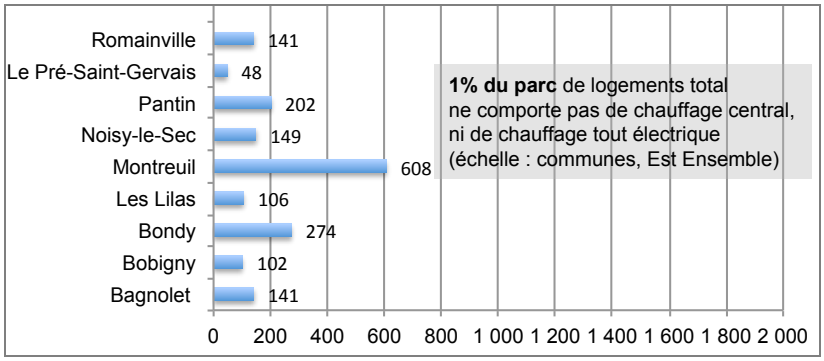
Les résidences principales privées[7] sans baignoire ni douche en 2008



Source : Insee, recensement de population, 2008

[7] Il s'agit des propriétaires occupants et des locataires du parc privé.

Les résidences principales sans chauffage central ni tout électrique



Source : Insee, recensement de population, 2010

Par ailleurs, 1 771 résidences principales ne présentent pas de chauffage central, et ne sont pas non plus chauffées entièrement à l'électricité, soit 1% du parc de résidences principales d'Est Ensemble. Cette donnée est complétée par le repérage de la précarité énergétique (cf. partie dédiée).

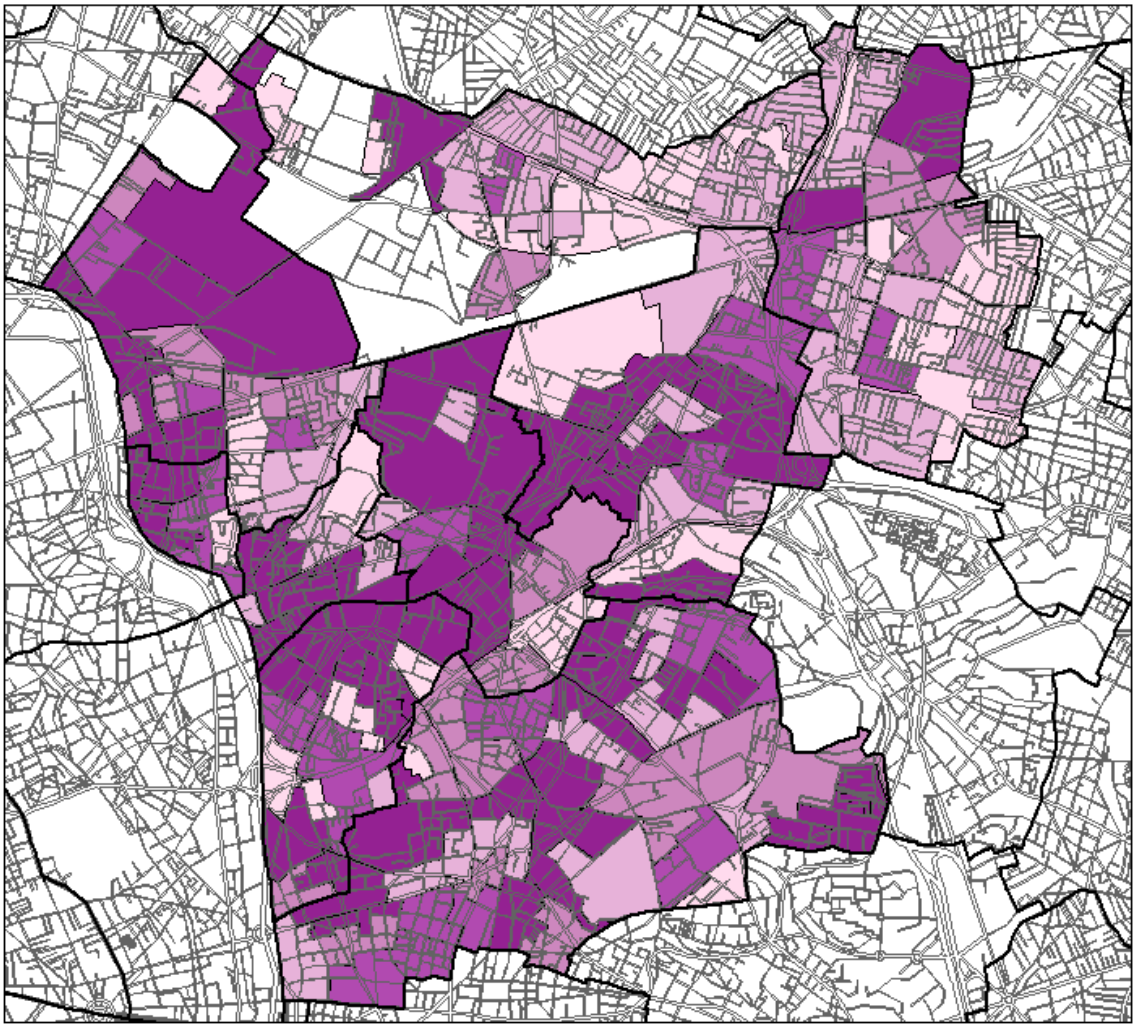
- **La vacance des logements : signe d'obsolescence du parc ?**

A l'échelle du territoire, le taux de vacance est faible (5%). Son taux est inférieur à celui de l'Ile-de-France, signe d'un marché très tendu (cf. première partie).

Néanmoins, certains secteurs conservaient un taux élevé de logements vacants en 2008, supérieur au taux nécessaire à la bonne rotation du parc (de l'ordre de 6%). Il s'agit des secteurs où le parc privé ancien, en partie obsolète et/ou nécessitant de lourds travaux est dominant, mais surtout où le parc de petites surfaces locatives, et donc à rotation plus rapide des ménages, est sur-représenté.

Les communes de Bobigny et Bondy sont globalement moins concernées, ainsi que le sud de Pantin, de Romainville et de Noisy-le-Sec, où le parc privé est largement individuel, et plus récent.

La problématique de vacance des logements privés ne constitue pas a priori un enjeu à l'échelle du territoire d'Est Ensemble.



Part des logements vacants dans le parc privé
INSEE RGP, 2008

- Entre 7 et 10% (55)
- Entre 6 et 7% (21)
- Entre 5 et 6% (19)
- Entre 2,5 et 5% (38)
- Entre 0 et 2,5% (28)

Conclusion

Un parc privé composite, en fort développement

Le parc privé du territoire d'Est Ensemble, composite, est en fort développement. Sa croissance est alimentée à la fois par la construction neuve, la baisse de la vacance, et les évolutions propres au parc existant (transformations physiques, changements de statut du parc social vers le parc privé).

Les fonctions résidentielles : entre permanences et évolutions de fond

Des permanences s'observent entre 1999 et 2009.

Parmi elles, la typologie des logements reste fortement corrélée au statut d'occupation : parc collectif locatif privé spécialisé dans les petites surfaces, à majorité de locataires ; parc individuel de plus grands logements, à vocation d'accession à la propriété.

De même, en terme de caractéristiques socio-démographiques : un parc locatif privé occupé par des jeunes ménages, à la fonction marquée d'accueil de ménages modestes, à l'inverse d'un parc en accession, occupé par des ménages plus âgés, parmi lesquels les classes moyennes et plus aisées sont davantage représentées.

Ces caractéristiques se traduisent territorialement : les secteurs limitrophes de Paris concentrent le parc le plus ancien, de type faubourien, avec une majorité de collectif, de petites copropriétés et monopropriétés, et une part conséquente de petites surfaces, largement consacrées au parc locatif. Un besoin potentiel d'offre locative privée, abordable, comprenant notamment de plus grands logements, est donc identifié. Les autres secteurs présentent une part plus importante d'individuel ou d'ensembles immobiliers d'après-guerre, avec des logements plus grands, permettant l'accueil de propriétaires occupants et de ménages plus familiaux.

Néanmoins, des évolutions de fond modifient partiellement les fonctions résidentielles des différents segments de parcs. Une distinction s'opère entre communes, ou secteurs :

- les secteurs limitrophes de Paris sont attractifs pour les accédants à la propriété, plus qualifiés, notamment dans le parc collectif, et ce même si persistent des « points durs » à échelle locale (Quatre Chemins, Sept Arpents, Coutures, Bas Montreuil) ;

- les secteurs non limitrophes de Paris présentent une part importante d'individuel. Lorsqu'ils sont bien desservis (à Noisy-le-Sec, Romainville, Montreuil), ils accueillent également des accédants à la propriété, tandis que le parc collectif semble de plus en plus dédié au locatif ;

- les secteurs situés au nord du canal de l'Ourcq, en particulier Bobigny et Bondy, sont dominés par le parc social et le parc individuel, et présentent des évolutions propres : développement du parc locatif privé (faute d'offre existante suffisante), paupérisation d'une partie des ménages...

Une diffusion est/ouest, nord/sud des fonctions résidentielles du parc privé, en lien avec le marché global du logement

Des clivages est/ouest et nord/sud, semblent donc partiellement s'opérer, avec la diffusion de fonctions d'accueil du parc privé (locative, voire spécialisation sociale) vers certaines communes, ou certains segments de parcs.

Ces tendances renvoient au fonctionnement global du marché du logement. La pression du marché parisien rend de plus en plus attractifs les secteurs bien desservis, qui offrent des possibilités d'accession à la propriété à moindre coût pour des ménages exclus de l'accession à Paris intra-muros ou en lisière de Paris. La diffusion du parc locatif privé vers les secteurs plus éloignés de Paris, concomitante d'un rajeunissement, témoigne d'un phénomène à la fois d'un report des ménages depuis les zones denses où l'accession se développe, et d'une réponse aux besoins en logements de ménages modestes qui accèdent difficilement au parc locatif social. Enfin, le départ de ménages familiaux ou plus âgés, souhaitant accéder à la propriété vers d'autres communes plus éloignées du centre de l'agglomération parisienne invite à considérer les évolutions au-delà du territoire d'Est Ensemble (cf. carte des migrations internes et externes réalisée en diagnostic général).

Les enjeux propres au parc privé sont donc largement bien identifiés par les services, lorsqu'ils sont permanents, mais les dynamiques à l'œuvre tendent à modifier des fonctions résidentielles héritées

Le tableau présenté ci-dessous synthétise les contrastes géographiques observés à l'échelle d'Est Ensemble selon les deux logiques :

- Une grande opposition géographique à l'échelle d'Est Ensemble : Ouest-Sud / Nord-Est.
- Des logiques de paupérisation et de persistances de fragilités socio-économiques des ménages à une échelle plus fine : quartiers d'habitat privé plus précarisés, quartiers d'habitat mixte moins précarisés.

Cette analyse est complétée par les approfondissements sur le parc privé (typologie par secteurs notamment)

Tableau de synthèse des enjeux sur le parc privé par thématiques et par secteurs géographiques

	Ouest-Sud (limitrophe Paris + Montreuil)	Nord-Est (deuxième couronne)	Quartiers d'habitat privé plus précarisés (faubourg ou pavillonnaire)	Quartiers d'habitat mixtes moins précarisés (faubourg ou pavillonnaire)
Le parc de logements				
Evolution globale du parc	/	/	Une forte baisse du nombre de logements (-7%)	Une baisse plus modérée du nombre de logements (-3%)
Types d'habitat	Habitat collectif ancien dominant	Habitat individuel dominant	Part élevée de logements collectifs	Part plus faibles de logements collectifs
Taille des logements	Petits logements, en baisse	Plus grands logements, petites surfaces en augmentation	Une part élevée de petits logements, en augmentation	Une part élevée de petits logements, en légère baisse
Statut d'occupation des logements	Une vocation locative marquée mais plus forte poussée des PO ?	Une vocation davantage de PO, mais un maintien des locataires ?	31% de PO, une faible augmentation	41% de PO, une forte augmentation
Pression du marché du logement	Vacance du parc privé faible (<5%), concentrée sur de la vacance de longue durée (problématique)	Vacance plus élevée (5-10%), avec une part importante de vacance de rotation	/	/
Epoques de construction	Une tendance à la baisse de la part du parc privé ancien	Une tendance à la hausse de la part du parc privé ancien	Une forte baisse du parc ancien (renouvellement)	Une baisse plus relative du parc ancien

	Ouest-Sud (limitrophe Paris + Montreuil)	Nord-Est (deuxième couronne)	Quartiers d'habitat privé plus précarisés (faubourg ou pavillonnaire)	Quartiers d'habitat mixtes moins précarisés (faubourg ou pavillonnaire)
L'occupation				
Profil socio-professionnel	Un profil socio-professionnel plus aisé, qui poursuit son ascension	Un profil socio-professionnel moins favorisé, qui peine à s'améliorer	Une plus faible part de CSP+ en augmentation plus lente, Beaucoup plus d'ouvriers, en plus forte baisse	Une part plus élevée de CSP+, en plus forte augmentation Moins d'ouvriers, en baisse plus faible
Revenus	Une augmentation des revenus des ménages	Une baisse des revenus des ménages	Des revenus plus faibles, qui diminuent plus fortement	Des revenus plus élevés, qui diminuent moins rapidement
Age	Un rajeunissement moins marqué des ménages (baisse des moins de 40 ans)	Un rajeunissement plus marqué des ménages	Une population plus jeune (<40 ans), mais un rajeunissement plus lent	Une population plus âgée (>40 ans), mais un rajeunissement plus rapide
Taille et composition des ménages	Des ménages de taille plus petite, une tendance à la poursuite du desserrement des ménages	Des ménages plus familiaux, une augmentation de la taille des ménages	Une augmentation de la taille moyenne des ménages	Une augmentation plus lente de la taille moyenne des ménages

1.2.6 Lecture de la typologie de quartiers sous l'angle des enjeux d'habitat privé

- **Une typologie des quartiers d'habitat privé : caractéristiques et enjeux**

Après un premier cadrage statistique des caractéristiques et des tendances observées à l'échelle du parc privé d'Est Ensemble, il s'agit de mieux repérer les enjeux qui le caractérisent.

La typologie permet de distinguer les secteurs en fonction :
- des caractéristiques des tissus urbain et bâti ;
- de l'occupation du parc de logements ;
- de leurs tendances d'évolution ;
- de la nature de l'action publique passée et en cours ;

La typologie proposée sur l'habitat privé est opérante si elle permet, non pas uniquement de repérer des caractéristiques et dynamiques communes par secteurs, mais également d'identifier une série d'enjeux communs d'intervention.

Cette classification centrée sur l'habitat privé vient en complément de la typologie « habitants-habitats ». Les distinctions selon les caractéristiques de l'occupation à l'échelle des IRIS de l'Insee a été conservée (profils "populaires", "moyens" à "valorisés"). Les secteurs ont été affinés le cas échéant en fonction des caractéristiques du tissu bâti, de l'environnement urbain, ainsi que des données fournies par les services communaux et communautaires.

On peut ainsi distinguer 8 groupes :

Les quartiers d'habitat privé majoritairement collectif :

- 1 Les secteurs d'habitat privé ancien dégradé ;
- 2 Les secteurs d'habitat privé essentiellement collectif et populaire ;
- 3 Les secteurs d'habitat privé essentiellement collectif et plus valorisé ;

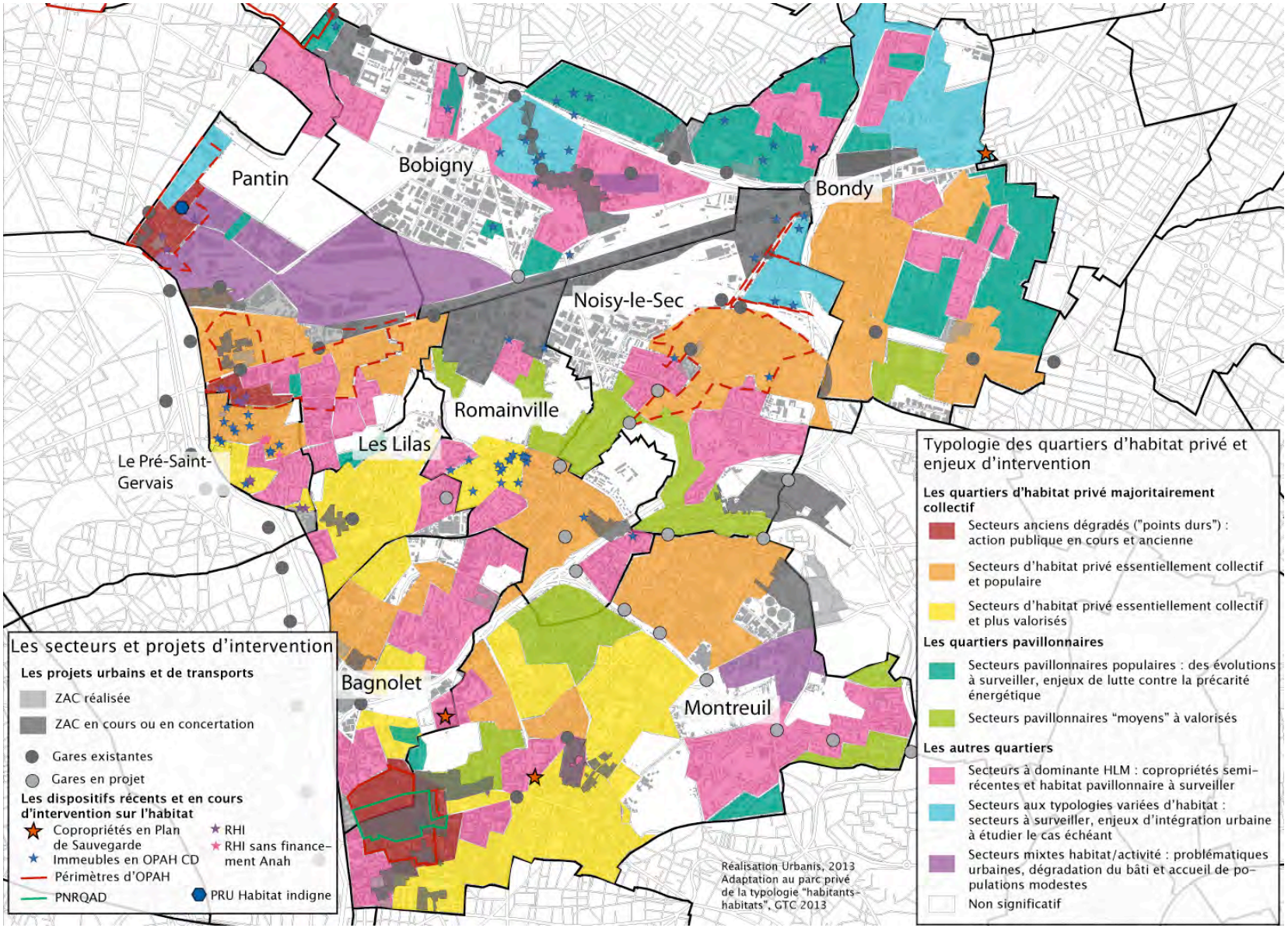
Les quartiers pavillonnaires :

- 4 Les secteurs d'habitat privé pavillonnaire populaires ;
- 5 Les secteurs d'habitat pavillonnaire « moyens » à valorisés ;

Les autres quartiers :

- 6 Les secteurs à dominante HLM (habitat privé minoritaire) ;
- 7 Les secteurs présentant des typologies variées d'habitat ;
- 8 Les secteurs de mixité habitat/activités.

Typologie « habitants-habitats » (GTC) adaptée au parc privé



1 2 3 Les quartiers d'habitat privé majoritairement collectif

Dans la plupart des communes d'Est Ensemble, on observe un tissu faubourien, habitat majoritairement collectif et plutôt ancien, en copropriété ou en monopropriété. Il apparaît néanmoins plus concentré et plus homogène dans les communes limitrophes de Paris, alors que les secteurs plus éloignés présentent un habitat pavillonnaire, également ancien, plus étendu. Leurs quartiers centraux et péricentraux ont tendance à inclure des typologies d'habitat plus variées, et notamment des grands ensembles, HLM ou en copropriété.

Parmi les quartiers anciens de type faubourien, on peut identifier trois catégories selon l'état du bâti et l'occupation du parc, plus ou moins modeste :

- les secteurs faubouriens populaires, où la dégradation du bâti est localisée, et qui présentent également une problématique de qualité résidentielle et urbaine ;
- les secteurs centraux et péricentraux populaires ;
- les secteurs centraux et péricentraux plus valorisés, investis en partie par de nouveaux ménages, et qui font l'objet de réhabilitations spontanées.

Les deux derniers types de secteurs sont analysés ensemble, puisque leurs caractéristiques et enjeux sont similaires. Une différence de degré permet néanmoins de les distinguer. La catégorisation correspond à celle de GTC pour l'ensemble du parc privé, avec quelques adaptations.

1 *Les secteurs faubouriens populaires dégradés : action publique en cours et ancienne*

Description et localisation	- Les secteurs de type faubourien où la dégradation est localisée et ancienne représentent une minorité du parc de logements privés du territoire. - Ces « points durs » sont localisés à proximité de Paris, dans les quartiers anciens de Pantin (Quatre Chemins, Sept Arpents), Bagnolet (Coutures), Montreuil (Bas Montreuil), et dans une moindre mesure au Pré-Saint-Gervais (quartier des Sept Arpents limitrophe de Pantin[8]). - Ils présentent une majorité de logements anciens (construits avant 1949), en grande partie dans des petits collectifs en copropriété, une prépondérance de petites surfaces locatives. - Il s'agit de quartiers populaires : les niveaux de revenus sont proches des secteurs HLM les plus précarisés, mais les tendances sont contrastées.
Tendances d'évolution[9]	Les niveaux de revenus sont particulièrement faibles et en baisse aux Quatre Chemins, stables aux Sept Arpents et en hausse à Coutures et au Bas Montreuil (données à l'échelle des IRIS de l'Insee, recensements de population 1999-2009). Ces tendances globales cachent des situations plus contrastées à une

[8] Ce quartier n'a pas été classé parmi les « secteurs anciens dégradés » malgré des caractéristiques proches de la partie pantinoise. En effet, il apparaît moins étendu et la dégradation, certes visible et plus concentrée que dans le reste de la commune, côtoie des immeubles plus valorisés, situation caractéristique des contrastes souvent observés au Pré-Saint-Gervais. Néanmoins, ce secteur, comme d'autres, pourrait basculer vers une dégradation plus concentrée, ou au contraire se valoriser, en fonction des résultats de l'intervention publique et des évolutions spontanées du marché immobilier.

[9] Une synthèse des données statistiques sur le parc privé issues de l'Insee est présentée sous forme de tableau en annexe. La carte des revenus globaux est annexée à la partie de cadrage global sur le parc privé.

	échelle plus fine, certains bâtis étant réinvestis par des populations plus solvables, qui nuancent le profil sociologique de la population. La dynamique de marché est mixte, du fait de la bonne desserte de ces quartiers, et du caractère hétérogène du parc : - potentiellement « déqualifiante » : pression sur le marché du logement à l'échelle du territoire francilien, pratiques qui vont à l'encontre de la logique de l'action publique, telles que réhabilitation a minima, surexploitation du parc inadaptée à sa nature (suroccupation, divisions et transformations d'usage…), présence d'habitat insalubre et obsolète ; - potentiellement « requalifiante », par reconquête du parc disposant d'un bon potentiel de réhabilitation.
Etat de l'action publique	- Des opérations de rénovation urbaine sur d'anciennes friches (tissus mixtes habitat/activité) sont en cours sur ces secteurs. Les immeubles insalubres sont bien identifiés (action publique ancienne et renouvelée). - Ces quartiers ont fait l'objet d'OPAH, qui visaient en particulier à réaliser des travaux de lutte contre l'habitat indigne et d'urgence (parties communes), et à redresser les copropriétés concernées, majoritaires parmi les immeubles traités. - Ils continuent de concentrer les procédures de lutte contre l'habitat indigne, initiées à l'adresse (cf. zoom thématique sur la lutte contre l'habitat indigne). - **A Pantin**, la volonté de départ de la dernière OPAH RU était de mobiliser des outils coercitifs et curatifs. Ces volets n'ont en fait pas été menés au sein de l'OPAH RU à proprement parler, mais un PRU Habitat indigne a été lancé en parallèle sur une partie du quartier des Quatre Chemins, sur certains immeubles et îlots. - **Montreuil et Bagnolet** bénéficient actuellement du PNRQAD, projet moins avancé, initié après le même type de constat qu'aux Quatre Chemins : déqualification globale du quartier, démarche incitative insuffisante, éparpillement de l'intervention et des moyens... Opération(s) d'aménagement et OPAH RU sont programmées.
Enjeux	- Résorber dans le cadre d'un projet urbain les îlots et immeubles insalubres qui constituent les points durs de l'action publique - Requalifier un habitat privé fragile à la fois conséquent en nombre de logements ou immeubles concernés, et en proportion du parc (logique de dégradation/déqualification globale) - Remédier aux dysfonctionnements urbains qui pénalisent la qualité résidentielle : structure foncière, forte densité bâtie, friches, nuisances générées par un trafic important.

Un PRU en quartier ancien (les Quatre Chemins à Pantin)

38 rue Cartier Bresson (PRU Habitat indigne à Pantin, RHI en cours)

Reconstruction de logements sociaux rue Gabrielle Josserand à Pantin

Le quartier du PNRQAD à Bagnolet et Montreuil

Le Bas Montreuil (périmètre de ZAC rue de Paris pour les immeubles R+1)

Rue Robespierre aux Coutures (Bagnolet), linéaire concerné par la CPA

2 3 *Les secteurs d'habitat privé essentiellement collectif, populaire ou plus valorisé : des situations variées, une intervention à adapter*

Description et localisation	- Les secteurs d'habitat collectif privé représentent une très grande part du territoire communautaire, et sont présents dans l'ensemble des communes, à l'exception de Bobigny. - Ils sont principalement localisés au sud du canal de l'Ourcq. Les secteurs les plus valorisés sont présents à Montreuil, aux Lilas, et dans une moindre mesure au Pré-Saint-Gervais, à Bagnolet et à Romainville. - Ils sont majoritairement constitués d'habitat privé, mais présentent un tissu bâti en partie hétérogène : secteurs au tissu faubourien majoritairement collectif (Le-Pré-Saint-Gervais et Les Lilas en particulier), et, dans une moindre mesure quartiers pavillonnaires (Le Mainguy à Bondy par exemple), voire grands ensembles immobiliers privés et/ou HLM (à Pantin, Bondy et Bagnolet en particulier). - Ces quartiers présentent des situations techniques, urbaines et sociales

	contrastées, d'où la distinction entre les secteurs qui restent populaires, et secteurs « moyens » à valorisés. Cette distinction repose largement sur des tendances d'évolution contrastées :
Tendances d'évolution	- Les niveaux de revenus des secteurs dits « populaires » ont tendance à rester stables, ou à diminuer légèrement (au global). - Les secteurs plus valorisés restent stables ou se valorisent, du fait de l'arrivée de nouveaux ménages plus aisés.
Etat de l'action publique	- A l'heure actuelle, ces secteurs bénéficient (ou ont bénéficié) de quelques OPAH CD, qui traitent de situations à l'adresse, en complément d'autres actions publiques (dispositifs lancés à Bobigny, Le Pré-Saint-Gervais, et plus récemment à Noisy-le-Sec et Romainville).
Enjeux	- Dans les secteurs limitrophes de Paris (secteurs de type faubourien plus représentés), les problématiques restent proches des quartiers faubouriens les plus dégradés, avec une différence de degré (habitat dégradé, petites copropriétés anciennes en difficulté…). - Les secteurs les plus populaires présentent également des dysfonctionnements urbains à prendre en considération. - Dans les secteurs qui ont tendance à se valoriser spontanément, la vigilance demeure requise.

Des copropriétés dégradées plus ou moins isolées dans les tissus faubouriens limitrophes de Paris

La copropriété 2 rue Béranger (OPAH CD, Le-Pré-Saint-Gervais) nécessiterait une action allant au-delà de l'incitatif

19 rue du Coq français aux Lilas, copropriété en cours d'appropriation publique ; mixité de l'habitat (maison réhabilitée au 21)

Cœurs de cible de l'action publique sur l'habitat privé, les quartiers centraux et de faubourgs majoritairement anciens présentent donc des caractéristiques similaires, en particulier en bordure de Paris. Néanmoins, les dynamiques de marché et les différentes fonctions d'accueil influent sur

leur état de dégradation. Ils présentent dès lors des processus de déqualification globale, des difficultés concentrées, ou plus ponctuelles, qui obligent à évaluer et à adapter l'intervention[10].

4 5 Les quartiers d'habitat pavillonnaire populaires, « moyens » à « valorisés » [11] : des mutations à surveiller

Description et localisation	- Les secteurs d'habitat pavillonnaire d'Est Ensemble sont dominés par un bâti ancien, d'origine le plus souvent modeste. - Ils sont minoritaires dans les communes limitrophes de Paris, plus denses, et au contraire surreprésentés à Bobigny et Bondy, où ils conservent leur caractère populaire. - D'autres quartiers sont plus valorisés, du fait notamment d'une localisation avantageuse, ou parfois de maisons plus grandes (quartiers montreuillois limitrophes de Vincennes, quartiers pavillonnaires de Noisy-le-Sec et Romainville).
Tendances d'évolution	Les évolutions sont contrastées au sein de ces quartiers pavillonnaires : Les secteurs les plus populaires présentent des dégradations ou des signes de déqualification. Les services communaux ont identifié une **dégradation en cours** de certains quartiers[12], d'abord ponctuelle, et qui se manifeste par : - une vocation de plus en plus sociale du parc : l'arrivée de nouveaux propriétaires occupants endettés, un remplacement partiel des propriétaires occupants par des investisseurs ; - un manque d'entretien du bâti, voire des situations d'insalubrité constatées (elles sont alors principalement repérées par les plaintes de locataires) ; - des pratiques « déqualifiantes », telles que divisions pavillonnaires, densification parcellaire, transformations d'usage… Outre ces quartiers pavillonnaires étendus, on compte des **« poches » d'habitat pavillonnaire**, en particulier à proximité des grands ensembles HLM et/ou de secteurs d'activités (au moins 4 à Bobigny, 4 à Bondy, 3 à Pantin et 1 à Montreuil/Bagnolet), qui peuvent également présenter les mêmes tendances. Ces « poches » seront également analysées dans la catégorie 6 (secteurs d'habitat HLM dominant). Dans les **tissus d'habitat pavillonnaire plus valorisés**, ces tendances s'observent peu ou pas. Ces quartiers sont en effet spontanément investis par des ménages moins modestes, qui ont les moyens de réhabiliter et d'entretenir leur bien. Les acquéreurs y sont attirés par des prix abordables et la possibilité d'accéder à la propriété dans l'individuel, au sein d'un territoire bien desservi par les transports en commun.

[10] Parmi les problématiques caractéristiques de ces quartiers, on trouve la lutte contre l'habitat indigne et indécent, et l'amélioration de l'offre de logements proposées par les hôtels meublés (cf. zooms thématiques).

[11] Il s'agit d'une indication de référence par rapport au reste du territoire communautaire. Il est à ce titre révélateur qu'aucun secteur d'habitat pavillonnaire n'ait été identifié comme véritablement "valorisé", dans la typologie des quartiers "habitants-habitats" réalisée à l'échelle de l'agglomération parisienne.

[12] Des divisions ont été signalées par les services communaux à Bondy, Bobigny, Bagnolet, Les Lilas, Noisy-le-Sec et Romainville.

Etat de l'action publique	- Les quartiers pavillonnaires ont longtemps été jugés sans difficultés, notamment au regard de l'ampleur des besoins dans d'autres secteurs, et du fait de la prépondérance de propriétaires occupants, et de populations moins modestes. - L'OPAH du quartier du Mainguy (Bondy) a concerné un périmètre largement pavillonnaire, mais s'est concentrée sur le traitement de copropriétés dégradées. Les résultats apparaissent peu visibles et on observe toujours des bâtiments dégradés et des divisions pavillonnaires dans ce secteur. - Par ailleurs, une étude est envisagée sur les copropriétés horizontales les Galiotes/François Martin à Bondy. - A Bobigny, les quartiers d'habitat pavillonnaire dominant comprennent des copropriétés dégradées traitées dans le cadre de l'OPAH CD.
Enjeux	- Une action sur le tissu pavillonnaire pose des difficultés particulières : dégradation le plus souvent ponctuelle, plus difficile à repérer, majorité de propriétaires occupants isolés, stratégies de communication et moyens à adapter (pas de tradition d'intervention)... - Outre les enjeux de repérage des propriétés et parcelles dégradées et/ou divisées, ces quartiers apparaissent comme une cible prioritaire dans le cadre de la lutte contre la précarité énergétique (cf. carte de la partie consacrée à la précarité énergétique), en particulier pour les plus populaires d'entre eux. Ils conjuguent en effet modestie des ménages et difficultés de chauffage liées aux caractéristiques du bâti : plus grandes surfaces, chauffage individuel, voire obsolescence du bâti comme des moyens de chauffage. On peut distinguer les enjeux par sous-secteurs : - Dans les **secteurs les plus populaires**, il s'agit de mieux repérer et de surveiller les évolutions déjà décrites. - Les **« poches » d'habitat pavillonnaire**, géographiquement limitées, peuvent d'autant plus rapidement basculer dans un processus de déqualification. L'évolution de leur environnement proche (PRU, ZAC…) est alors déterminant. - Dans les **secteurs moyens à valorisés,** les signes de déqualification sont moindres, mais le potentiel de lutte contre la précarité énergétique est conséquent.

Un ancien quartier ouvrier valorisé au Pré-Saint-Gervais

Pavillon à la Villa du Pré

Les allées de la Villa du Pré

Un exemple de « poche » d'habitat pavillonnaire à Bobigny

Pavillon situé rue de la Prospérité, à proximité du quartier de l'Etoile (PRU en cours) : enjeux de réhabilitation, de lutte contre la précarité énergétique, de prévention des divisions et de la densification parcellaire

Immeuble en OPAH CD au 26 rue de l'Etoile

Les copropriétés horizontales les Galiotes/François Martin à Bondy

Habitat pavillonnaire en bande

Des annexes en plus ou moins bon état

6 Les secteurs d'habitat HLM dominant : surveiller les mutations des secteurs d'habitat privé proches, et en particulier des grandes copropriétés semi-récentes

Description et localisation	- Les quartiers d'habitat HLM dominant sont nombreux à Est Ensemble, le parc social représentant près de 40% de l'offre de logements en moyenne. - Des habitations privées peuvent être intégrées à ces quartiers, et en particulier : - des poches résiduelles d'habitat pavillonnaire, qui ont précédé la construction des grands ensembles - des copropriétés formées de grands ensembles immobiliers semi-récents (années 1950 à 1980), souvent construites dans la même période que les quartiers HLM.
Tendances d'évolution	Les évolutions de ces quartiers d'habitat privé ne sont pas indépendantes de celles des secteurs d'habitat HLM proches : - les caractéristiques urbaines et sociales influent sur ces habitations privées ; - les projets de rénovation en cours peuvent améliorer la situation de l'habitat privé qui les jouxtent (pavillonnaire revalorisé par exemple), ou au contraire produire un effet de « décrochage » (copropriétés qui, par contraste, se fragilisent).
Etat de l'action publique	- Les projets de rénovation urbaine sont au nombre de 9 si l'on ne retient que les opérations ANRU. - A Bagnolet, la copropriété La Noue, en Plan de Sauvegarde, a ses pendants sur le parc social (PRU Malassis / La Noue à Bagnolet, PRU La Noue / Clos Français à Montreuil).

	- Une étude est envisagée à Bobigny sur le quartier Paul Eluard.
Enjeux	- Enjeux de repérage et de surveillance des mutations sur les « poches » résidentielles d'habitat pavillonnaire (déjà décrits) - Repérer et prévenir, et, le cas échéant, traiter (durablement) les difficultés des copropriétés semi-récentes en difficultés (cf. zoom thématique) - Enjeux de suivi des copropriétés issues de patrimoines institutionnels

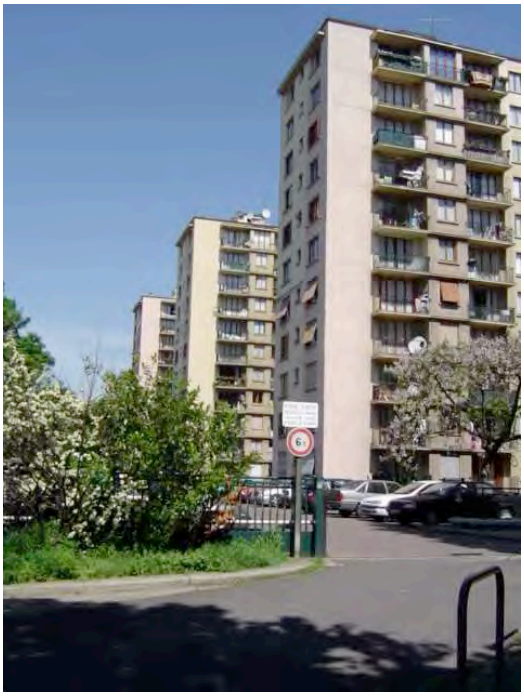
7 Les secteurs aux typologies d'habitat variées : enjeux urbains et attractivité résidentielle à renforcer

Description et localisation	- Certains secteurs présentent des typologies d'habitat variées[13], et qui ne constituent pas des quartiers bien identifiés. En effet, ils sont situés à proximité de quartiers de grands ensembles HLM et/ou en limite communale, à proximité de grandes emprises d'activités, d'équipements, et de coupures urbaines. - Il s'agit de quartiers populaires (revenus parmi les plus modestes). - Ces secteurs, au nombre de 5, sont situés au nord du territoire, à Bobigny et Bondy, et dans une moindre mesure à Noisy-le-Sec et Pantin.
Tendances d'évolution	- Ces secteurs ont tendance à se paupériser, en particulier le secteur repéré à Bobigny. - Les mutations de ces secteurs sont à apprécier en lien avec les grands projets qui peuvent les affecter : PRU à Bondy et Pantin, ZAC engagées à Bobigny, Bondy et Noisy-le-Sec.
Etat de l'action publique	Sur le parc privé : - La copropriété semi-récente La Bruyère de Bondy, enclavée (en limite communale, entourée d'activités et de grandes voiries), est actuellement en Plan de Sauvegarde. - A Bobigny, 5 copropriétés sont traitées dans le cadre de l'OPAH CD dans le secteur identifié comme présentant des typologies d'habitat variées.
Enjeux	Ces secteurs ont comme point commun d'allier enjeux de dégradation sur l'habitat privé, le cas échéant, et problématiques urbaines. - Enjeux de surveillance des évolutions du parc et de l'occupation (leur

[13] Hors quartiers centraux et péricentraux incluant un tissu faubourien, qui présentent une cohérence d'ensemble malgré une variété des typologies d'habitat.

	localisation souvent peu attractive accentue le risque de dégradation du bâti, ou de basculement de copropriétés le cas échéant) ; - Enjeux d'intégration urbaine (afin de les reconnecter aux centres villes et aux équipements publics notamment) ; - Enjeux de renouvellement urbain dans le cadre de projets d'aménagement à plus large échelle

La copropriété La Bruyère à Bondy, actuellement en Plan de Sauvegarde



Source : Convention de Plan de Sauvegarde signée en juin 2009 (Anah, Ville de Bondy)

8 Les secteurs à forte mixité habitat/activités : adopter la bonne stratégie

Description et localisation	- Les secteurs qui présentent une mixité fonctionnelle[14] avec une majorité d'activités sont situés en majorité au nord du canal de l'Ourcq (à Pantin et Bobigny). - A Montreuil, ces zones sont moins étendues, mais nombreuses. - D'autres quartiers présentent des problématiques similaires, mais restent dominés par la fonction résidentielle, à l'instar du Bas Montreuil. - Cette mixité constitue un héritage du passé industriel, mais aussi un atout en termes de potentiel d'activité et d'aménagement. Elle constitue une contrainte majeure de valorisation des secteurs d'habitat résiduel.
Tendances	- Non significatives à travers les statistiques (habitat minoritaire)

[14] Seuls les quartiers où l'activité est majoritaire ont été identifiés sur la carte, les autres présentant d'autres enjeux sur l'habitat privé.

d'évolution	
Etat de l'action publique	- Reconnaissance de l'intérêt de la mixité fonctionnelle habitat-activités dans certains secteurs de faubourg (cas de Montreuil, zones « mixtes » au PLU)
Enjeux	- Déterminer l'avenir des poches d'habitat dégradées résiduelles au sein de secteurs dévolus principalement à l'activité (exemple des rues Jacques Cottin et Toffier Decaux à Pantin) - Surveiller les mutations - Traiter les situations d'insalubrité et d'indignité

Poche d'habitat pavillonnaire à Pantin :

un secteur problématique, entouré de grandes emprises urbaines

Source : Google Earth, 2013

- **Approfondissements thématiques relatifs aux enjeux repérés sur le parc privé**

A travers la typologie réalisée sur le parc privé, une série d'enjeux se dégagent :
- la lutte contre l'habitat indigne et indécent, en particulier dans le parc ancien ;
- les divisions de logements lorsqu'elles sont problématiques (habitat pavillonnaire en particulier) ;
- le repérage et le traitement des copropriétés fragiles plus récentes.

Ces enjeux sont en partie repérés à travers les données statistiques, et précisés par des remontées opérationnelles, de terrain. Les limites de ce double repérage sont également à préciser.

La lutte contre l'habitat indigne et indécent dans le parc ancien dégradé

Une priorité pour le territoire d'Est Ensemble

La lutte contre l'habitat indigne constitue une priorité pour le territoire d'Est Ensemble, actée à travers le CDT. L'enjeu est non seulement d'améliorer les conditions de logement, mais aussi d'offrir la possibilité aux ménages de mener un parcours résidentiel choisi et complet, grâce à des logements de qualité qui répondent à la diversité des besoins. L'habitat privé peut répondre en partie à ces enjeux.

A l'heure actuelle, le parc privé, en particulier locatif, a tendance à accueillir les populations les plus modestes : les revenus médians par unité de consommation sont proches de ceux observés dans le parc social, et les ménages les plus modestes (premiers déciles de revenus) y sont plus précarisés. Par ailleurs, le parc privé, et notamment locatif, concentre les logements de petite taille, ne correspondant pas forcément à la taille des ménages, et peut présenter des inadaptations pour des habitants à mobilité réduite ou au grand âge, ou bien encore une faiblesse thermique induisant des montants de factures élevés difficiles à honorer pour des ménages modestes.

Un repérage à travers les outils statistiques

Afin d'évaluer le poids de l'habitat indigne sur le territoire, on peut s'appuyer en partie sur les données du **Parc Privé Potentiellement Indigne** (PPPI, FILOCOM 2011). Les données détaillées et localisées du PPPI, ainsi que sa méthode de calcul, sont présentées dans la partie de cadrage sur l'habitat privé. Pour rappel, on compte 8 960 résidences principales privées potentiellement indignes sur le territoire en 2011, soit 9% du parc, contre 8% en Seine-Saint-Denis. Les communes de Montreuil, Pantin et Bagnolet sont particulièrement concernées.

Cette donnée, incomplète, ne permet qu'un premier repérage à l'échelle de la section cadastrale, et nécessite des vérifications de terrain.

Un repérage plus large du **parc ancien collectif potentiellement fragile**, sans qu'il relève d'une indignité potentielle pour autant, a pu être cartographié à partir des données Filocom également (2003-2011). La fragilité supposée peut directement être liée aux revenus des habitants. Aussi, ce sont les revenus médians par unité de consommation et de leurs évolutions récentes qui ont été analysés, pour les ménages vivant dans les copropriétés et monopropriétés construites avant 1949. En effet, c'est le parc ancien construit avant 1949 et occupé par des locataires qui concentre le PPPI, et qui constitue une cible « classique » de l'action publique en direction du parc privé. Ces données sont présentées dans les cartes suivantes.

Les cartes des revenus (données 2011) présentées par types de parc sont comparables, puisqu'elles retiennent les mêmes seuils et les mêmes couleurs pour les revenus actuels. Les flèches représentent les évolutions depuis 2003 (hausses et baisses relatives supérieures ou égales à 5%, inflation déduite). Les sections cadastrales où les flèches ne sont pas représentées présentent des évolutions de revenus peu significatives compte tenu du faible nombre de ménages à cette échelle (entre -5% et +5% d'évolution).

Concernant le parc privé ancien, les niveaux de revenus médians par unité de consommation sont les suivants.

Revenu brut médian annuel par U.C. en 2011

des ménages du parc privé construit avant 1949 selon le type d'habitat

	Collectif en copropriété	Collectif en monopropriété	Individuel
Bagnolet	14 261 €	11 822 €	20 613 €
Bobigny	8 684 €	9 980 €	15 308 €
Bondy	13 067 €	10 210 €	18 992 €
Le Pré-St-Gervais	13 833 €	16 001 €	27 221 €
Les Lilas	16 938 €	16 975 €	23 635 €
Montreuil	16 683 €	14 891 €	20 871 €
Noisy-le-Sec	14 183 €	11 359 €	20 812 €
Pantin	11 840 €	10 149 €	22 383 €
Romainville	14 449 €	11 705 €	18 550 €
CAEE	**14 464 €**	**12 910 €**	**19 744 €**
Département 93	*12 988 €*	*11 505 €*	*19 653 €*
Région IDF	*22 665 €*	*18 025 €*	*22 981 €*
Reste de la France	*14 857 €*	*12 055 €*	*14 764 €*

Source : FILOCOM 2011

Dans l'ensemble, le revenu des ménages du parc privé ancien est plus élevé à Est Ensemble que dans le reste de la Seine-Saint-Denis, et ce quelque soit le type d'habitat. Il reste cependant nettement plus faible qu'en région Ile-de-France. On notera cependant que l'écart entre la Communauté d'Agglomération et le département est réduit concernant le parc individuel. Cette constatation traduit les dynamiques de valorisation de l'habitat ancien collectif, à proximité de Paris notamment, tandis que l'habitat individuel n'a pas connu un tel mouvement.

Au sein du parc privé ancien, ce sont les ménages habitant en immeuble collectif détenu par des propriétaires bailleurs uniques qui sont les plus modestes, suivis de près par ceux en immeuble collectif en copropriété. Les ménages en habitat individuel sont quant à eux assez logiquement plus aisés.

Observons dans le détail, à l'échelle infracommunale et par type d'habitat, ces caractéristiques.

Les immeubles collectifs en copropriété construits avant 1949 **rassemblent** 18 000 résidences principales environ, soit 22% du parc privé de plus de 15 ans. Il s'agit essentiellement de petites copropriétés de moins de 20 logements, occupées par une légère majorité de locataires, majorité qui tend d'ailleurs à se renforcer (selon les données Filocom)

Les locataires y sont modestes, mais aussi les propriétaires occupants. A cet égard, la comparaison avec la carte des revenus pour le parc individuel est révélatrice (cf. sous-partie suivante). Ce segment du parc privé joue donc un rôle d'accueil de ménages modestes, principalement en début de parcours résidentiel.

Les poches les plus fragiles se situent :

- au nord du canal de l'Ourcq (Quatre Chemins, Bobigny) ;
- au centre du territoire (nord de Montreuil, sud de Romainville et sud de Noisy-le-Sec)

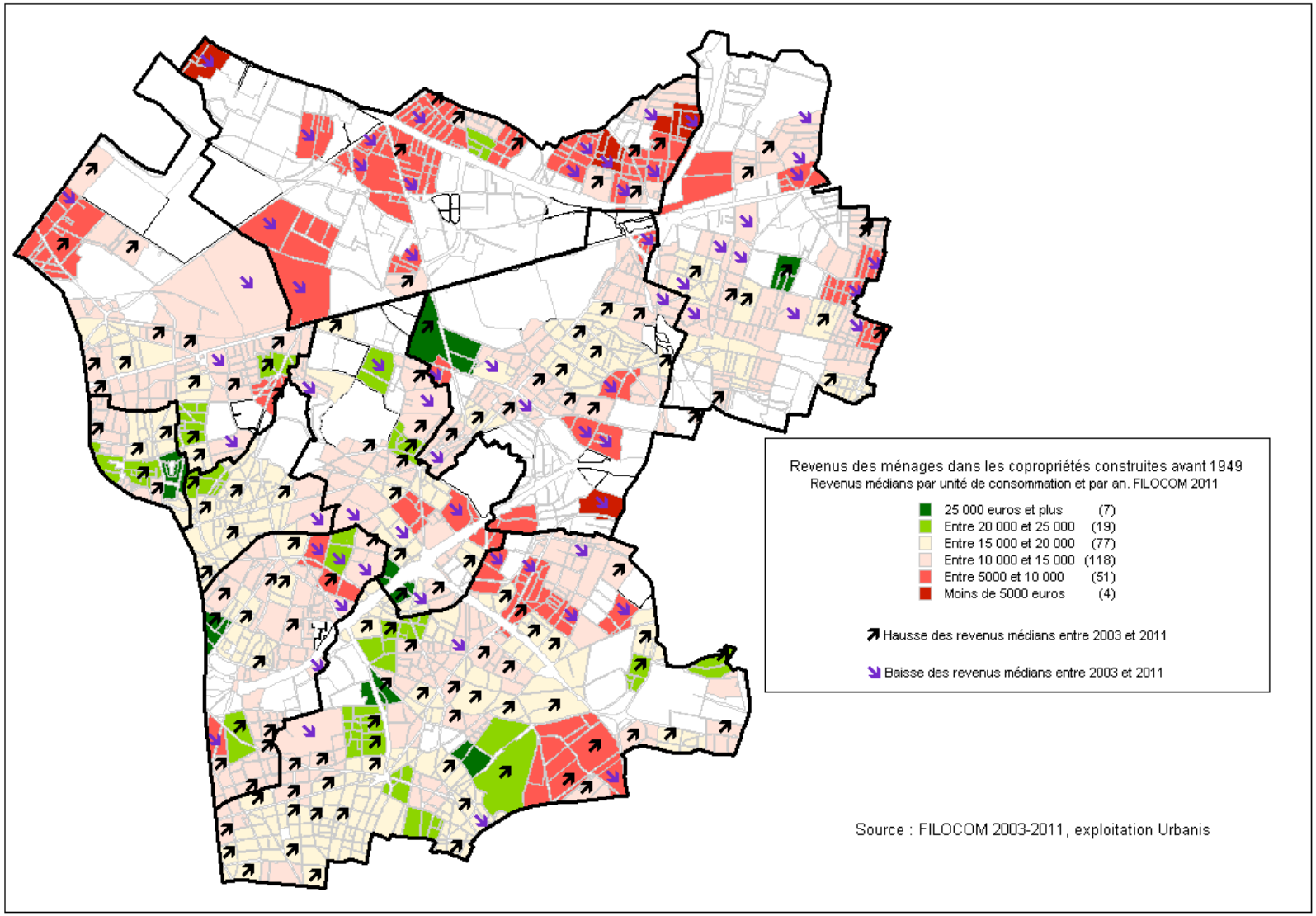
Il s'agit de secteurs où ces immeubles collectifs ancien en copropriété sont plutôt des exceptions, dans des tissus assez largement pavillonnaires. Les autres poches de fragilité potentielle sont plus ponctuelles et dispersées à travers le territoire communautaire.

Revenu brut médian annuel par U.C. en 2011 des ménages du parc collectif privé en copropriété construit avant 1949 selon le nombre de logement par copropriété

	2-19 logts	20-49 logts	50-99 logts	>=100 logts
Bagnolet	14 153 €	13 090 €	16 651 €	29 294 €
Bobigny	8 565 €	9 545 €	8 690 €	
Bondy	13 590 €	12 199 €	9 610 €	
Le Pré-St-Gervais	15 080 €	11 149 €		
Les Lilas	16 547 €	18 212 €	16 661 €	
Montreuil	17 035 €	16 605 €	18 629 €	13 531 €
Noisy-le-Sec	14 656 €	12 429 €		
Pantin	12 142 €	11 351 €	11 422 €	12 394 €
Romainville	14 449 €			
CAEE	**14 734 €**	**13 952 €**	**13 800 €**	**13 659 €**
Département 93	13 365 €	12 206 €	12 367 €	11 637 €
Région IDF	22 931 €	22 477 €	21 782 €	22 929 €
Reste de la France	14 708 €	15 739 €	16 365 €	16 616 €

Source : FILOCOM 2011. Figure en annexe ce tableau avec le nombre de ménages concernés (si cellule vide = pas de ménage)

Les revenus des ménages et leurs évolutions récentes dans les immeubles collectifs en copropriété construits avant 1949



Les monopropriétés collectives construites avant 1949 représentent près de 16 000 résidences principales privées, soit 19% du parc privé de plus de 15 ans en 2011.

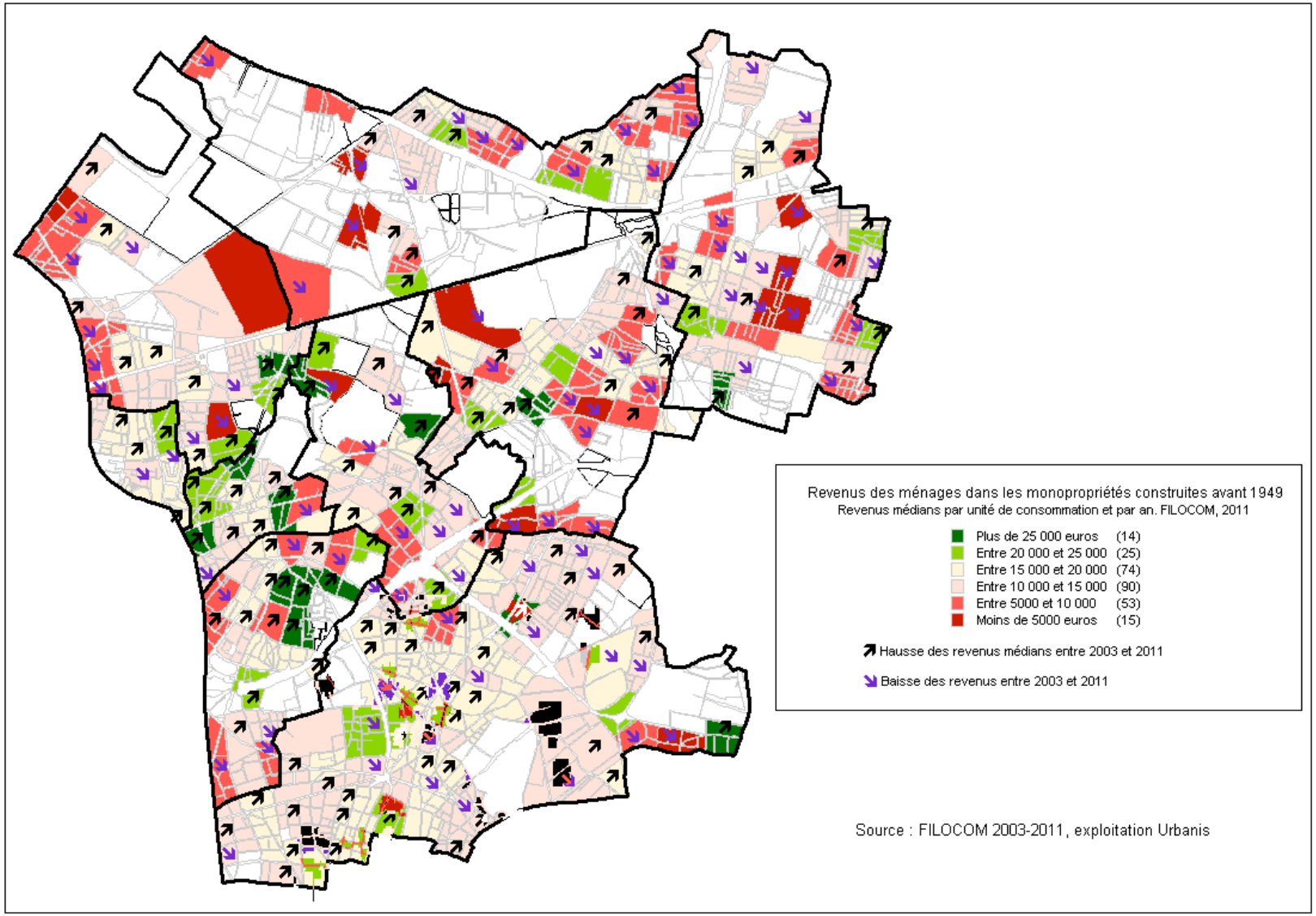
Outre les situations plutôt rares de propriétaires bailleurs uniques occupant également une partie de leur immeuble, il s'agit uniquement de ménages locataires, majoritairement modestes. Les revenus médians, ainsi que la répartition des poches de fragilité, sont proches de la situation pour les copropriétés anciennes, dans la mesure où ces monopropriétés s'insèrent souvent dans le même type de tissu résidentiel et urbain. Néanmoins, ces ensembles sont moins nombreux et représentent moins de ménages. Notons que sur les communes des Lilas, du Pré-St-Gervais et de Bobigny, les revenus des ménages de ces propriétés de bailleurs uniques sont supérieurs à ceux des ménages en immeuble collectif en copropriété (cf. tableau ci-dessus).

En termes de localisation, on retrouve des poches de fragilité potentielles :

- essentiellement au nord du canal de l'Ourcq,
- plus ponctuellement au centre du territoire : nord et est de Noisy-le-Sec, secteur intercommunal entre Les Lilas, Romainville et Bagnolet, situations diffuses à l'ouest de Bagnolet et à l'est de Montreuil.

Ces poches de fragilité sont moins étendues que pour les copropriétés anciennes au nord de Bobigny et au sud de Montreuil, et à l'inverse plus étendues, à Bondy, Noisy-le-Sec et Bagnolet :

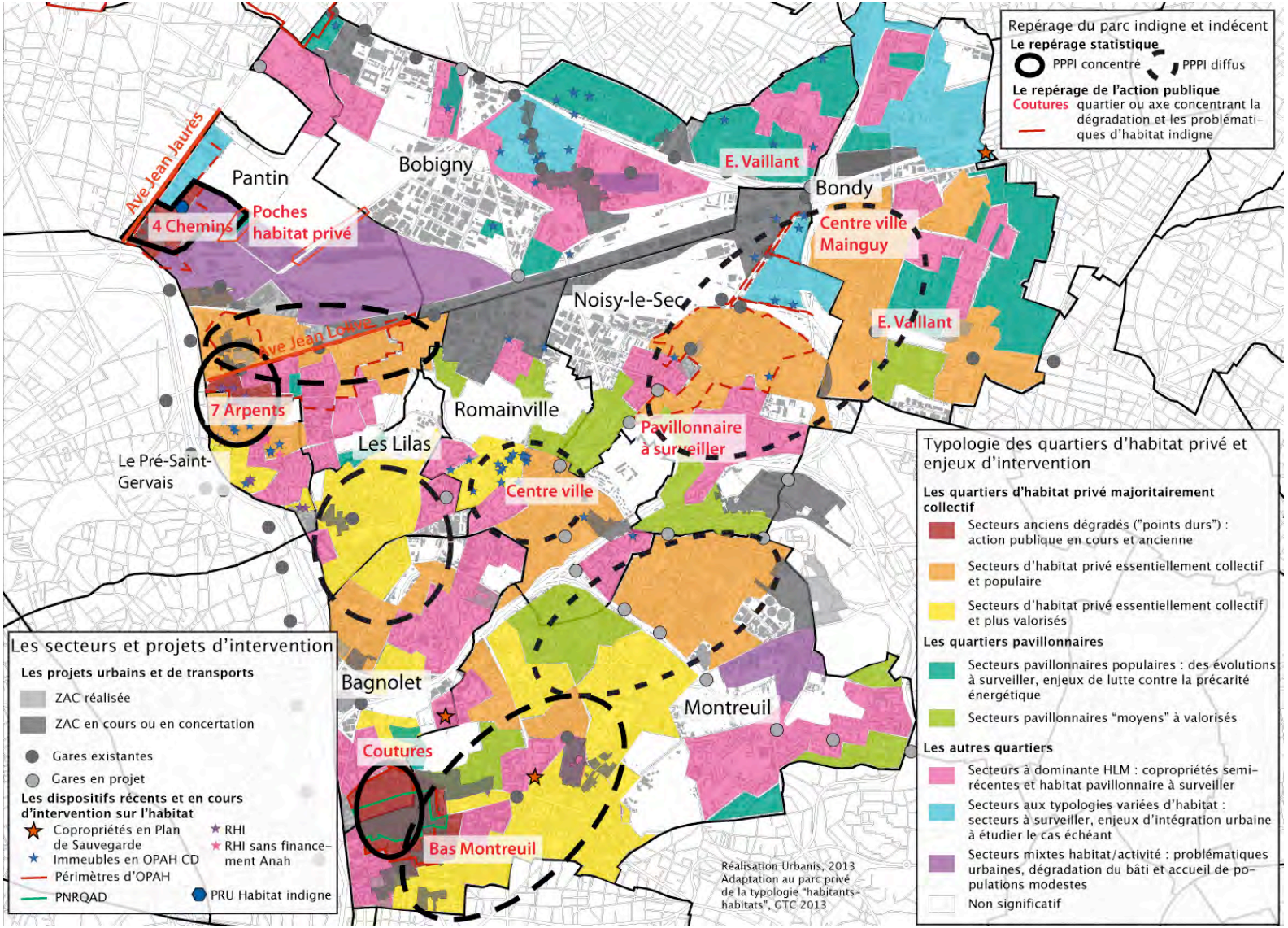
Les revenus des ménages et leurs évolutions récentes dans les immeubles collectifs en monopropriété construits avant 1949



Les secteurs les plus concernés par les procédures se superposent largement avec le repérage du parc privé potentiellement indigne, et les secteurs aux revenus les plus modestes. Le croisement des actions publiques ponctuelles portant sur l'habitat dangereux ou malsain, avec les statistiques est présenté à travers la carte page suivante[15] :

[15] Les procédures de lutte contre l'habitat indigne en cours sont détaillées dans la partie consacrée à l'analyse de l'action publique.

Repérage de l'habitat indigne et indécent : croisement des données statistiques (PPPI) et du repérage des services



Source : D'après typologie GTC adaptée au parc privé, FILOCOM PPPI, données fournies par les services des communes

- **Un parc pavillonnaire sous pression : des divisions de logements à surveiller**

Un contexte régional de pression sur le marché du logement

Le phénomène de divisions de logements, et plus particulièrement de pavillons, s'observe de plus en plus dans les communes de première couronne d'Ile-de-France, qui font face à une pression accentuée sur leur parc de logements existants. Il s'agit là d'une réponse spontanée à la demande, sans qu'il soit systématiquement nécessaire de déclarer des travaux au préalable.

Certaines transformations peuvent être de qualité, et correspondre à la grande taille du bâtiment initial. Néanmoins, la plupart des travaux sont fait à l'économie, dans le but de rentabiliser un investissement locatif, ou d'accéder à la propriété à moindre coût (à plusieurs familles). Dès lors, même un bâti initialement de qualité et bien entretenu a tendance à se dégrader. Les problèmes n'apparaissent pas toujours directement après travaux, mais après que les logements aient été occupés, voire suroccupés.

Des présomptions de divisions du parc pavillonnaire et plus généralement des logements à travers les données statistiques

La plupart des communes de la CAEE s'accordent pour constater un phénomène de division et de densification spontanées des tissus à dominante pavillonnaire, générant des situations de mal logement, et une dégradation accélérée du bâti.

Les secteurs signalés par les services d'hygiène comme les plus fragiles, n'ayant pas déjà fait l'objet d'intervention spécifique à l'heure actuelle, concernent ces quartiers :

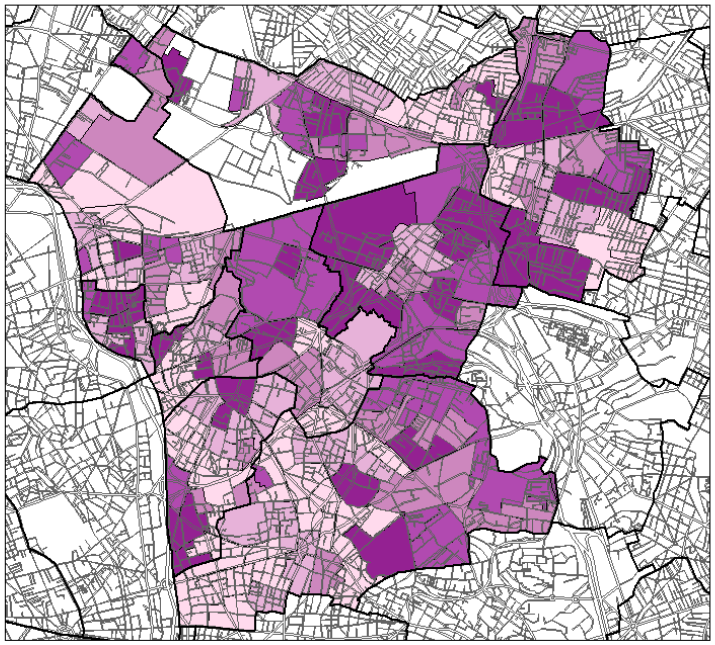
- les poches d'habitat pavillonnaire de Pantin (proximité du cimetière, avenue du Général Leclerc) ;
- 3 quartiers d'habitat pavillonnaire majoritaire à Bobigny (Edouard Vaillant), Bondy (Edouard Vaillant) et Noisy-le-Sec (divisions diffuses).

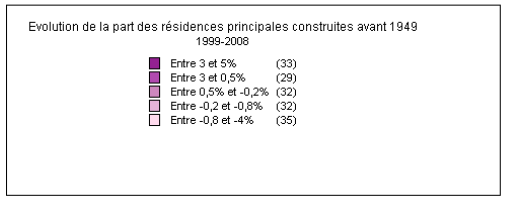
La confirmation par les statistiques de ce phénomène n'est pas évidente, mais nous pouvons ici rappeler les quelques chiffres qui tendraient à étayer ce constat.

A travers les données de **l'Insee**, on peut tenter une analyse de l'évolution du parc construit avant 1949 entre deux recensements. Malgré quelques biais méthodologiques[16], on observe que les communes qui comportent la plus grande part d'habitat pavillonnaire, et notamment populaire, sont celles où les résidences principales privées construites avant 1949 augmentent (cf. cartes page suivante). On remarquera que cette augmentation du parc ancien occupé se produit également dans certains secteurs plus denses, situés à proximité immédiate de Paris, et où la problématique habitat indigne a été pointée (Coutures à Bagnolet, Sept Arpents au Pré-Saint-Gervais). Rappelons que cette augmentation peut s'expliquer par plusieurs phénomènes qu'il n'est pas possible d'isoler : la remise sur le marché de logements anciens vacants, la division de grands logements anciens (et notamment individuels) en plus petits, ou la transformation de locaux d'activité (et notamment d'activité industrielle occupant des bâtiments anciens) en logement (type « loft » par exemple). Le phénomène de division du parc ne peut donc être identifié en tant que tel dans les données de l'Insee.

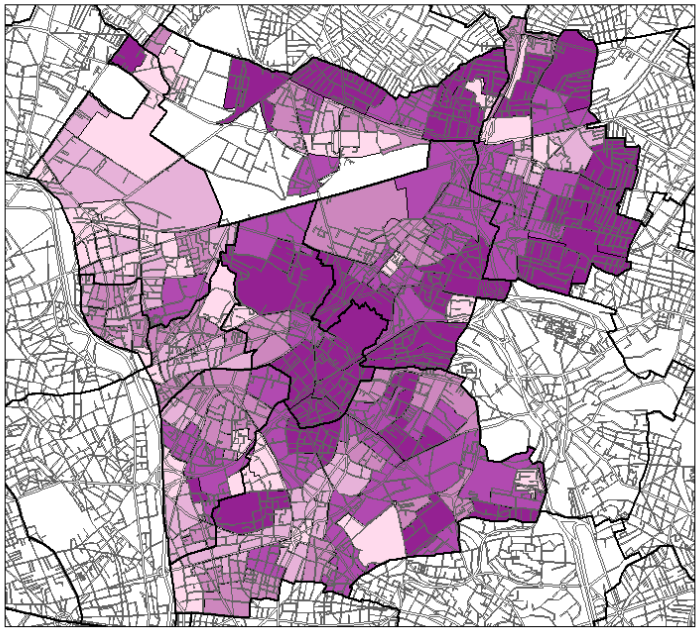
[16] Depuis la mise en place du recensement rénové de population de l'Insee en 2004, la date de construction des logements est déclarative, et il n'y a plus, comme c'était le cas jusqu'en 1999, d'homogénéisation à l'immeuble faite par l'Insee. Or les habitants ne connaissent pas forcément l'époque de construction précise de leur logement. Les comparaisons entre 1999 et les recensements postérieurs sont donc à analyser avec précaution.

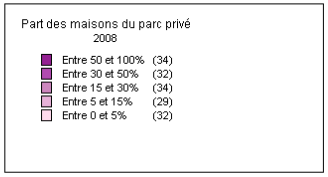
Le poids du parc de résidences principales construites avant 1949 semble s'accentuer…





...dans les quartiers à dominante pavillonnaire





Source : INSEE RGP, 1998-2008, exploitation Urbanis

Le phénomène de division de pavillons est également difficile à identifier à partir des données **Filocom**, même s'il est possible d'effectuer une analyse en terme de flux et non plus simplement d'évolution du stock de logements, permettant ainsi de mieux comprendre les mouvements de transformations du parc.

L'analyse en terme de flux permet ainsi de distinguer les mouvements de création et ceux de disparition de logements au sein du parc existant, ce que ne permettaient pas les données en stock de l'Insee. Mais comme les données de l'Insee, les données Filocom ne permettent de faire la part des choses concernant les différents motifs de création de logements dans l'existant : transformation d'usage ou division de logements.[17] Les données analysées ne permettent pas non plus d'isoler les mouvements dans le seul parc individuel.

Le tableau suivant détaille les données Filocom de mouvements du parc privé par commune.

Les transformations du parc de logements privés existants selon FILOCOM (2003-2011)

	Nb logts 2011	Nb logts neufs construits 2003-2011	Mouvements dans le parc existant		Solde logts apparus - disparus	% Solde restructura-tions / logts neufs	% Logts apparus / total logts 2011
			Nb logts apparus 2003-2011	Nb logts disparus 2003-2011			
Bagnolet	10 095	322	**504**	424	+80	157%	5,0%
Bobigny	10 109	997	**273**	558	-285	27%	2,7%
Bondy	13 291	715	**262**	232	+30	37%	2,0%
Le Pré-St-G.	5 685	269	**231**	253	-22	86%	4,1%
Les Lilas	9 249	829	**230**	411	-181	28%	2,5%
Montreuil	35 604	2 604	**1 111**	2 188	-1 077	43%	3,1%
Noisy-le-Sec	10 468	650	**584**	304	+280	90%	5,6%
Pantin	18 792	1 256	**413**	819	-406	33%	2,2%
Romainville	7 093	592	**235**	356	-121	40%	3,3%
CAEE	**120 272**	**8 220**	**3 835**	**5 565**	**-1 730**	**47%**	**3,2%**
Dépt 93	*462 895*	*36 631*	*12 824*	*20 161*	*-7 337*	*35%*	*2,8%*
Région IDF	*4 587 K*	*276 625*	*106 653*	*157 021*	*-50 368*	*39%*	*2,3%*

Source : FILOCOM 2003-2011

A l'échelle d'Est Ensemble, entre 2003 et 2011, on observe davantage de disparitions de logements privés (5 565) que d'apparitions hors construction neuve (3 835). Ces disparitions

[17] Et à la différence des données de l'Insee analysées, les données FILOCOM portent sur les logements, et non les seules résidences principales. Il n'y a donc plus de biais lié à la remise sur le marché de logements vacants.

comprennent également les démolitions, et pas simplement des logements disparus pour fusions, ou pour transformation d'usage. Ce solde négatif d'environ 1 700 logements a par ailleurs été largement compensé par la construction neuve privée sur la période (8 220 logements), expliquant une augmentation globale du nombre de logements.

Les 3 835 logements privés apparus dans l'existant sur l'ensemble du territoire d'Est Ensemble entre 2003 et 2011 représentent 3,2% du parc total de logements privés de 2011. C'est une proportion qui peut paraître faible, mais qui est plus élevée que la moyenne départementale (2,8%), ou régionale (2,3%).

Cette proportion est variable selon les communes : de 2,0% (Bondy) à 5,6% (Noisy).

3 groupes de communes se dégagent :

- celles où les restructurations sont plus pourvoyeuses de logements privés que la construction neuve ou presque autant (>85%) : Bagnolet, le Pré-St-Gervais et Noisy-le-Sec

- celles où les restructurations représentent entre 30 et 50% de la construction neuve privée : Montreuil (47%), Romainville (40%), Bondy (37%), Pantin (33%)

- celles où les restructurations représentent 25 à 30% de la construction neuve : Bobigny (27%), Les Lilas (28%)

Les mouvements de créations de logements dans l'existant semblent donc les plus forts à Noisy-le-Sec, Bagnolet, ou au Pré-St-Gervais. A l'inverse, ces phénomènes semblent moins marqués à Bondy, Pantin, Les Lilas et Bobigny, tout en restant du même niveau que la moyenne régionale.

Dans l'ensemble, les résidences principales privées issues de restructuration (apparues entre 2003 et 2011) sont à dominante locative : seules 39% sont occupées par des PO (33% dans le département, 36% en Ile-de-France). C'est plus particulièrement le cas à Bobigny (31% de PO), Noisy-le-Sec (33%) ou Pantin (37%).

Des difficultés de repérage et de traitement des divisions pavillonnaires liées à la législation actuelle

Les services des communes de Bondy, Bobigny, Romainville, Noisy-le-Sec, Bagnolet et Les Lilas ont identifié des divisions de logements dans leurs quartiers pavillonnaires. Actuellement, elles sont principalement repérées à travers :

- les visites de logements dans le cadre des signalements et procédures de lutte contre l'habitat indigne et indécent (identification à l'adresse) ;
- l'augmentation des effectifs scolaires dans des quartiers qui n'ont pas forcément connu de construction neuve.

L'ampleur du phénomène est donc difficile à quantifier plus précisément.

La législation actuelle ne permet pas de repérer ces divisions, puisqu'aucun permis ne doit être délivré au moment de la division. Elle permet seulement d'attaquer les propriétaires à l'origine de ces travaux à travers les problématiques d'indécence et d'insalubrité le cas échéant.

La difficulté majeure est donc le repérage de ces situations, lorsqu'elles sont problématiques. Outre les signalements et les visites de terrain, certains outils peuvent être mobilisés :

- une analyse des DIA, des projets de travaux créant de la SHON et des fichiers fonciers (comparaison du tissu pavillonnaire sur deux années), afin d'évaluer les intentions des acquéreurs ;
- les informations d'ERDF pour l'ouverture de nouveaux compteurs électriques ;
- les fichiers fiscaux (nouveaux logements soumis à la taxe d'habitation) ;
- les données des CCAS et de la CAF ;

- les demandes de logement social à l'adresse ;
- les enfants scolarisés de deux familles différentes (ou plus) et qui habitent un même pavillon ;
- les annonces immobilières de pavillons ciblant les investisseurs, mentionnant la possibilité de diviser et/ou de réaliser des agrandissements (densification parcellaire).

Les limites du repérage et du traitement des divisions de logements problématiques sont donc statistiques, physiques (repérage depuis l'extérieur), et légales.

Un parc pavillonnaire modeste potentiellement fragile : enjeu de précarité énergétique et d'insertion urbaine

Un repérage plus large du parc individuel potentiellement fragile peut s'appuyer sur les revenus médians à l'échelle de la section cadastrale (Filocom, 2003-2011). La carte présentée reprend la même méthodologie que pour les copropriétés et les monopropriétés anciennes.

Sur le territoire, on compte plus de 22 000 résidences principales privées individuelles de plus de 15 ans, soit 27% du parc privé de plus de 15 ans. Il s'agit d'un parc dans l'ensemble valorisé, dont la vocation est d'accueillir d'anciens primo-accédants ou de manière plus récente des ménages en seconde accession pour des familles. Les revenus sont globalement plus élevés que pour les autres types de parcs, et tendent à augmenter.

Néanmoins, les situations apparaissent localement contrastées :

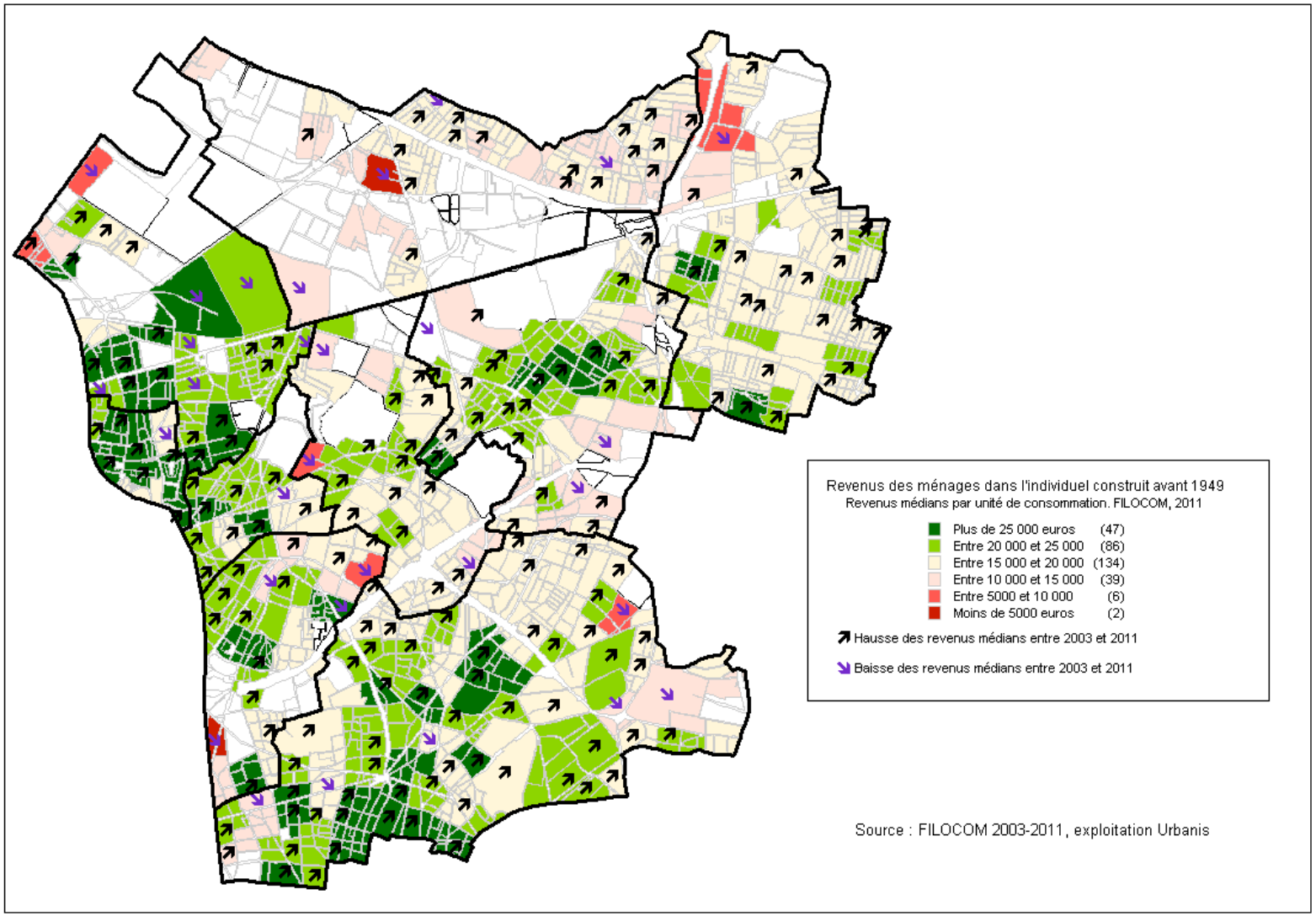
Les poches les plus fragiles pour le parc ancien, cible prioritaire d'intervention, sont (cf. carte) :

- les secteurs pavillonnaires du nord du canal de l'Ourcq : étendus à Bobigny et Bondy, plus limités à Pantin (à proximité des Quatre Chemins) ;
- le sud de Noisy-le-Sec ;
- une partie du Bas Montreuil (PNRQAD) et l'extrême Est de Montreuil.

La fragilité de l'occupation des quartiers pavillonnaires peut être directement corrélée à l'existence de situations de **précarité énergétique**, développées dans la partie ad hoc.

Le **lien entre la fragilité de quartiers pavillonnaires modestes et la qualité de l'insertion urbaine de ces quartiers** doit être recherché : il apparaît en effet que nombre de ces quartiers sont situés en franges urbaines ou enclavées (grandes emprises d'activité industrielle notamment), déconnectés du reste de la ville, de ses équipements, de ses commerces, et restent moins bien desservis par les ses transports en commun.

Les revenus des ménages et leurs évolutions récentes dans le parc individuel construit avant 1949



- **Un potentiel de traitement des copropriétés en difficulté conséquent, en particulier parmi les plus récentes, mais aussi des « points durs » parmi les copropriétés semi-récentes**

Les copropriétés : 37% du parc total de résidences principales à Est Ensemble

Sur l'ensemble du parc de résidences principales à Est Ensemble, 57 745 sont en copropriété, soit 37% du parc total. Cette proportion varie de 21% à Bobigny, à 54% aux Lilas. Les écarts s'expliquent à la fois par la prépondérance du parc HLM et l'ancienneté du parc de logements communaux. On retrouve en partie la typologie des quartiers d'habitat privé :

- les communes limitrophes de Paris où le parc privé est principalement constitué d'un tissu faubourien ancien et collectif ont un parc de résidences principales en copropriété élevé (supérieur à 40%) et majoritairement construit avant 1949 : Le Pré-Saint-Gervais, Les Lilas, Pantin ;
- les communes où les quartiers centraux et péricentraux prédominent, et dans une moindre mesure le parc HLM, présentent un profil intermédiaire, avec une plus grande part de copropriétés construites entre 1949 et 1979 (plus de 45% des résidences principales copropriétés), mais également un tissu ancien en copropriété important (entre 30 et 40%) : Noisy-le-Sec, Romainville, et dans une moindre mesure Montreuil et Bagnolet ;
- les communes situées au nord du canal, où les parcs HLM, semi-récent et individuel ancien sont plus représentés, où les copropriétés sont largement construites entre 1949 et 1979 : Bondy et Bobigny.

Il existe néanmoins des spécificités communales :

- Bondy comporte une plus grande part de résidences principales en copropriété construites entre 1980 et 1998 (près de 20%, contre 9% en moyenne sur Est Ensemble) ;
- Montreuil, commune très étendue, comporte des quartiers aux typologies très variées, ce que gomme les statistiques globales ;
- Bagnolet, certes limitrophe de Paris, présente des quartiers de grands ensembles étendus, et un tissu ancien collectif moindre. Le poids des copropriétés semi-récentes construites entre 1949 et 1979 ressort (52% du parc de résidences principales en copropriété).

Les résidences principales en copropriété et leur ancienneté de construction

	Inférieur à 1949	%	Entre 1949 et 1979	%	Entre 1980 et 1998	%	< 1999	%	N.R	%	Total en copropriété	Part RP en copropriété
Bagnolet	1 752	32%	2 804	**52%**	300	6%	442	8%	111	2%	5 409	38%
Bobigny	680	20%	1 795	**53%**	239	7%	655	19%	36	1%	3 405	21%
Bondy	905	16%	2 493	**44%**	1 080	**19%**	NR	NR	183	3%	5 656	30%
Le Pré-S. G	1 444	**40%**	1 056	29%	NR	NR	164	5%	152	4%	3 610	**49%**
Les Lilas	2 091	**38%**	1 517	28%	580	**11%**	1 023	19%	266	5%	5 477	**54%**
Montreuil	6 090	**37%**	7 661	**46%**	821	5%	NR	NR	199	1%	16 585	39%
Noisy	1 459	35%	1 999	**47%**	266	6%	425	10%	67	2%	4 216	27%
Pantin	4 742	**44%**	3 871	36%	720	7%	1 201	11%	208	2%	10 742	**49%**
Romainville	794	30%	1 218	**46%**	182	7%	382	14%	69	3%	2 645	27%
CAEE	**19 957**	**35%**	**24 414**	**42%**	**4 985**	**9%**	**NR**	**NR**	**1 281**	**2%**	**57 745**	**37%**
Déptmt 93	54 125	28%	82 584	42%	27 712	14%	26 518	14%	4 355	2%	195 294	35%
Région IDF	774 692	37%	757 643	36%	276 415	13%	214 845	10%	68 214	3%	2 091 809	43%
Aire urb. Paris	294 493	21%	607 212	44%	242 756	17%	193 268	14%	51 020	4%	1 388 749	35%

Source : FILOCOM, 2011

Ce premier cadrage statistique permet d'appréhender, à l'échelle communale, le poids de tel ou tel enjeu, lié à la diversité des copropriétés :

- petites copropriétés anciennes en partie dégradées en tissu ancien ;
- besoin de redressement des grandes copropriétés semi-récentes le cas échéant.

Des copropriétés d'après-guerre (1949-1979) globalement valorisées, mais des poches de fragilité potentielles

Les immeubles collectifs en copropriété de plus de 50 logements construits entre 1949 et 1979 rassemblent 14 000 résidences principales privées[18], soit 17% du parc privé de plus 15 ans.

Il s'agit d'**un parc globalement valorisé**, où les revenus sont relativement élevés, et tendent globalement à augmenter. Il accueille une majorité de propriétaires occupants, qui tend à se renforcer sur la période récente. En effet, ce parc propose une offre de logements de taille moyenne à grande, plus accessible financièrement que les grands logements du parc individuel. Il attire d'anciens primo-accédants (occupants plutôt retraités) ou des ménages familiaux primo ou secundo-accédants.

[18] Les ensembles en copropriété de plus de 50 logements datant de 1949 à 1979 représentent donc près de 60% du parc total en copropriété construit sur la période, qui rassemble 24 414 résidences principales privées.

Revenu brut médian annuel par U.C. en 2011 des ménages du parc collectif privé en copropriété construit entre 1949 et 1979 selon le nombre de logement par copropriété

	2-19 logts	20-49 logts	50-99 logts	>=100 logts
Bagnolet	18 591 €	19 248 €	14 215 €	15 929 €
Bobigny	13 536 €	12 576 €	12 526 €	11 002 €
Bondy	16 842 €	18 035 €	18 649 €	13 127 €
Le Pré-St-Gervais	21 081 €	20 461 €	21 218 €	19 925 €
Les Lilas	23 287 €	21 563 €	21 472 €	25 132 €
Montreuil	19 983 €	20 414 €	20 558 €	19 963 €
Noisy-le-Sec	18 082 €	20 706 €	20 370 €	21 269 €
Pantin	18 686 €	16 988 €	19 472 €	19 606 €
Romainville	18 011 €	18 215 €	17 818 €	24 133 €
CAEE	**19 173 €**	**19 372 €**	**19 059 €**	**17 931 €**
Département 93	18 254 €	18 935 €	17 836 €	15 960 €
Région IDF	24 042 €	24 649 €	23 543 €	21 919 €
Reste de la France	16 013 €	16 635 €	16 657 €	16 428 €

Source : FILOCOM 2011. Figure en annexe ce tableau avec le nombre de ménages concernés

Toutefois, le tableau ci-dessus montre que **le parc de grandes copropriétés d'après guerre peut être occupé par des ménages modestes : c'est en particulier le cas à Bobigny et à Bagnolet, ainsi qu'à Bondy.**

Par ailleurs, si l'on regarde dans le détail, un décalage de revenus importants s'observe :

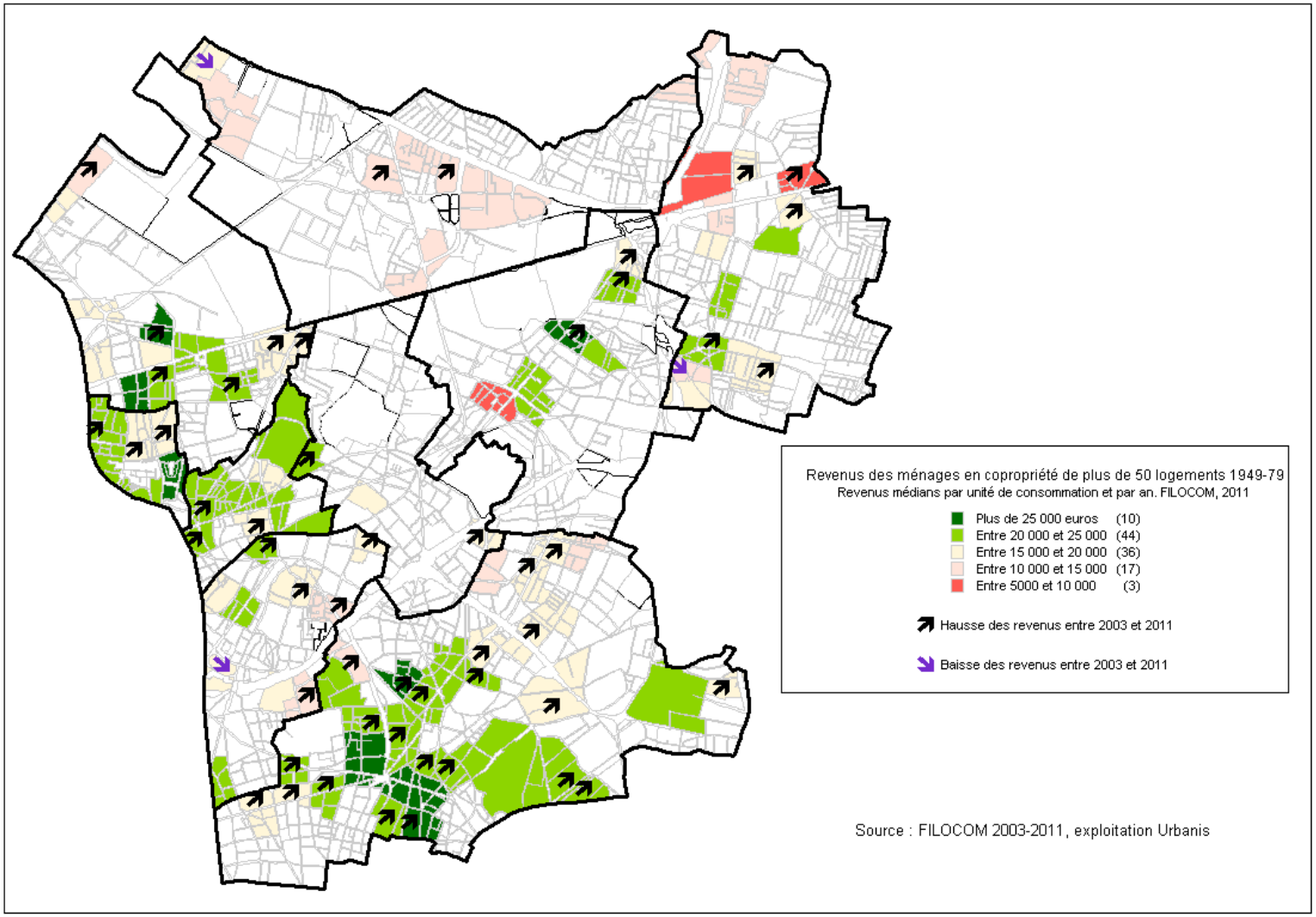
- d'une part entre propriétaires occupants, plus aisés, et locataires, moins représentés mais plus modestes ;
- d'autre part en termes de localisation, très variable : copropriétés insérées dans le tissu existant de centres villes, en position urbaine plus isolée, ou dans des ensembles de logements sociaux.

Dès lors, une opposition géographique s'opère entre copropriétés de centres villes (valorisées), et copropriétés en marges urbaines ou au Nord du canal de l'Ourcq.

Les poches les plus fragiles sont (cf. carte ci-dessous) :

- Bondy au nord du canal de l'Ourcq ;
- le centre ville de Noisy-le-Sec et de Bobigny ;
- La Noue à Bagnolet ;
- le nord de Montreuil et la place du Général de Gaulle.

Les revenus médians par unité de consommation et leur évolution dans les grandes copropriétés d'après-guerre (2003-2011)



Des outils de repérage balbutiants : l'exemple du fichier de repérage des copropriétés de l'Anah

L'intervention en copropriété, en particulier pour les plus grandes d'entre elles, augmente ses chances de réussite lorsqu'elle intervient à temps, c'est-à-dire avant que la situation ne soit trop dégradée. Une telle intervention permet également des économies financières. L'Anah a fait ce même constat, et encourage le repérage et la prévention. Elle propose un outil de repérage des copropriétés fragiles à l'échelle de la section cadastrale, à partir d'une exploitation de FILOCOM.

Le fichier d'aide au repérage des copropriétés fragiles (FILOCOM, exploitation Anah) et ses applications à Est Ensemble : les petites copropriétés anciennes surreprésentées

Les données sont fournies **à la section cadastrale** et à la copropriété, mais la localisation se fait à la section uniquement. Le principal objectif du fichier est de classer les copropriétés d'un territoire donné en 4 classes selon leur niveau de fragilité : A, B, C, D. Seules les copropriétés jugées fragiles (B, C, D) sont renseignées, et la classe D représenterait le potentiel d'intervention à court terme.

Le **territoire de référence** pour Est Ensemble est **l'aire urbaine de Paris**, plus large que la région Ile-de-France ; le parc de référence est **l'ensemble des logements privés**, incluant également l'individuel. Dès lors, pour un territoire comme Est Ensemble, le nombre de copropriétés jugées fragiles sera forcément conséquent, car comparé à un territoire très large incluant des secteurs ruraux, et mettant sur le même plan copropriétés collectives et quartiers pavillonnaires.

Par ailleurs, la note est calculée à partir des indicateurs suivants :

- revenu des occupants par unité de consommation, qui pèse le plus dans la pondération, et seuil de pauvreté des propriétaires occupants ;

- taux de suroccupation, taux de familles monoparentales et nombreuses ;

- part de logements de qualité médiocre (à partir du classement cadastral, et uniquement pour les copropriétés construites avant 1975) ;

- vacance de longue durée (supérieure ou égale à 3 ans) ;

- proportion de personnes morales de droit privé propriétaires de logements locatifs privés ou vacants.

La **surreprésentation des copropriétés anciennes parmi les plus fragiles** (77% des copropriétés en famille D, contre 35% du parc de résidences principales total) s'explique donc par la prise en compte de l'état du bâti et de la vacance de longue durée, critères qui rendent mieux compte des difficultés qu'elles peuvent rencontrer. Par ailleurs les copropriétés de petite taille, dont les indicateurs passent plus vite au rouge, sont également surreprésentées. A l'inverse, **l'absence d'informations sur la gestion et le fonctionnement des copropriétés**, sur les niveaux de loyers et de vente, ou encore la qualité de l'environnement urbain, ne permet pas de rendre compte des principales difficultés rencontrées au sein des grandes copropriétés semi-récentes : impayés, problèmes de gestion et de fonctionnement, décrochage sur le marché immobilier.

Selon le fichier, **on compterait sur le territoire 3 197 copropriétés potentiellement fragiles en retenant les familles B à D, et 1 673 en retenant uniquement la famille D**. Les copropriétés construites après 1949 sont surreprésentées en famille B, tandis que la majorité des copropriétés en famille D (77%) sont construites avant 1949.

Le classement des copropriétés à Est Ensemble : 3 197 copropriétés potentiellement fragiles ?

	Famille B	Famille C	Famille D			
Note	*De 0,59 à 3,75*	*De 0,59 à -1*	*De -1 à -7*	*Entre -7 et -8*	*De -8 à -10*	*Total D*
Avant 1949	**382**	**364**	1 257	26	10	**1 293**
De 1949 à 1974	**242**	180	191	4	0	195
1975 et plus	**220**	86	150	0	1	151
Date NR	*37*	*13*	*30*	*3*	*1*	*34*
Total	**881**	**643**	1 629	33	11	**1 673**

Le classement des copropriétés en famille D par commune

	Avant 1949	De 1949 à 1960	De 1961 à 1974	De 1975 à 1993	Après 1993	NR	Total
Bagnolet	146	7	7	13	7	2	**182**
Bobigny	79	**10**	**17**	**11**	**4**	5	**126**
Bondy	68	5	**17**	**9**	3	4	**106**
Le Pré-Saint-Gervais	96	1	3	5	0	3	**108**
Les Lilas	121	3	5	5	6	3	**143**
Montreuil	314	**23**	**24**	**14**	**24**	2	**401**
Noisy-le-Sec	105	**24**	8	6	7	3	**153**
Pantin	285	14	13	11	16	8	**347**
Romainville	79	6	8	6	4	4	**107**
Total	**1 293**	**93**	**102**	**80**	**71**	**34**	**1 673**

Source : Fichier d'aide au repérage des copropriétés fragiles (FILOCOM, exploitation Anah)

D'après les critères analysés par le fichier, les copropriétés potentiellement fragiles (familles B à D), sont surreprésentées dans les secteurs limitrophes de Paris, où l'on trouve essentiellement des copropriétés anciennes, de petite taille. Sur les 1 673 copropriétés classées en famille D, 1 068 comportent de 2 à 11 logements et 1 293 ont été construites avant 1949. Dans le détail, les quartiers faubouriens et les plus populaires concentrent ces copropriétés (cf. tableau et cartes ci-dessous).

Le classement des copropriétés en famille D selon leur taille et leur ancienneté

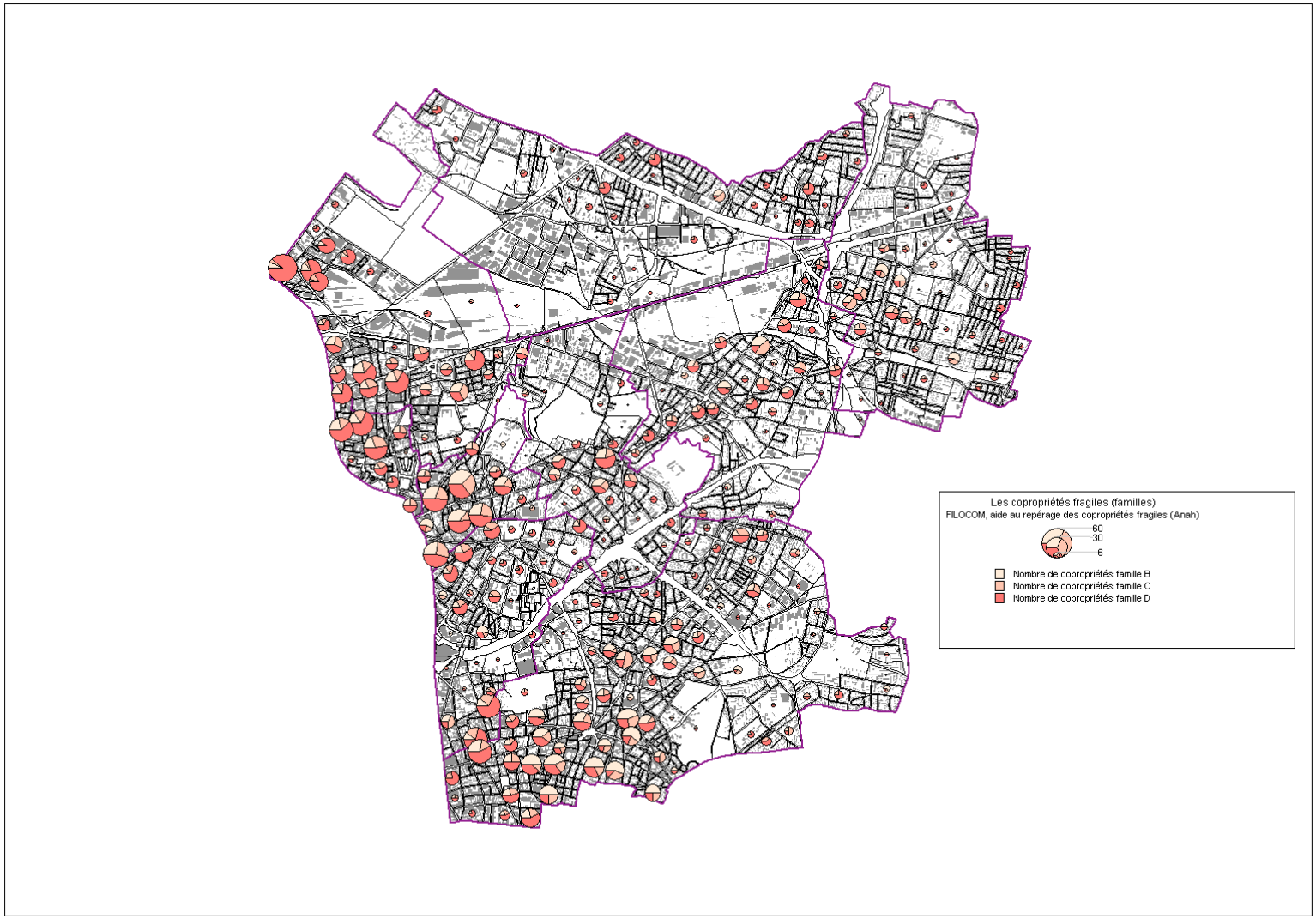
	Avant 1949	De 1949 à 1960	De 1961 à 1974	De 1975 à 1993	Après 1993	*NR*	Total
De 2 à 11	851	54	49	48	42	*24*	**1 068**
De 12 à 25	353	14	21	12	16	*7*	**423**
De 26 à 50	74	**11**	**15**	**9**	**5**	*2*	**116**
De 51 à 100	11	**9**	**8**	**3**	**3**	*0*	**34**
De 101 à 199	2	**3**	**6**	**4**	**5**	*1*	**21**
200 et Plus	2	**2**	**3**	**4**	0	*0*	**11**
Total	**1 293**	**93**	**102**	**80**	**71**	***34***	**1 673**

Source : Fichier d'aide au repérage des copropriétés fragiles (FILOCOM, exploitation Anah)

Etant donné le nombre de copropriétés classées en famille D, on peut effectuer un filtre, en sélectionnant les copropriétés qui présentent les notes les plus dégradées. A partir de -7, on en compte 45 à l'échelle du territoire, cartographiées ci-dessous. Elles sont également réparties sur le territoire, mais 36 ont été construites avant 1949, et elles comportent toutes moins de 26 logements. Par commune, les résultats sont les suivants :

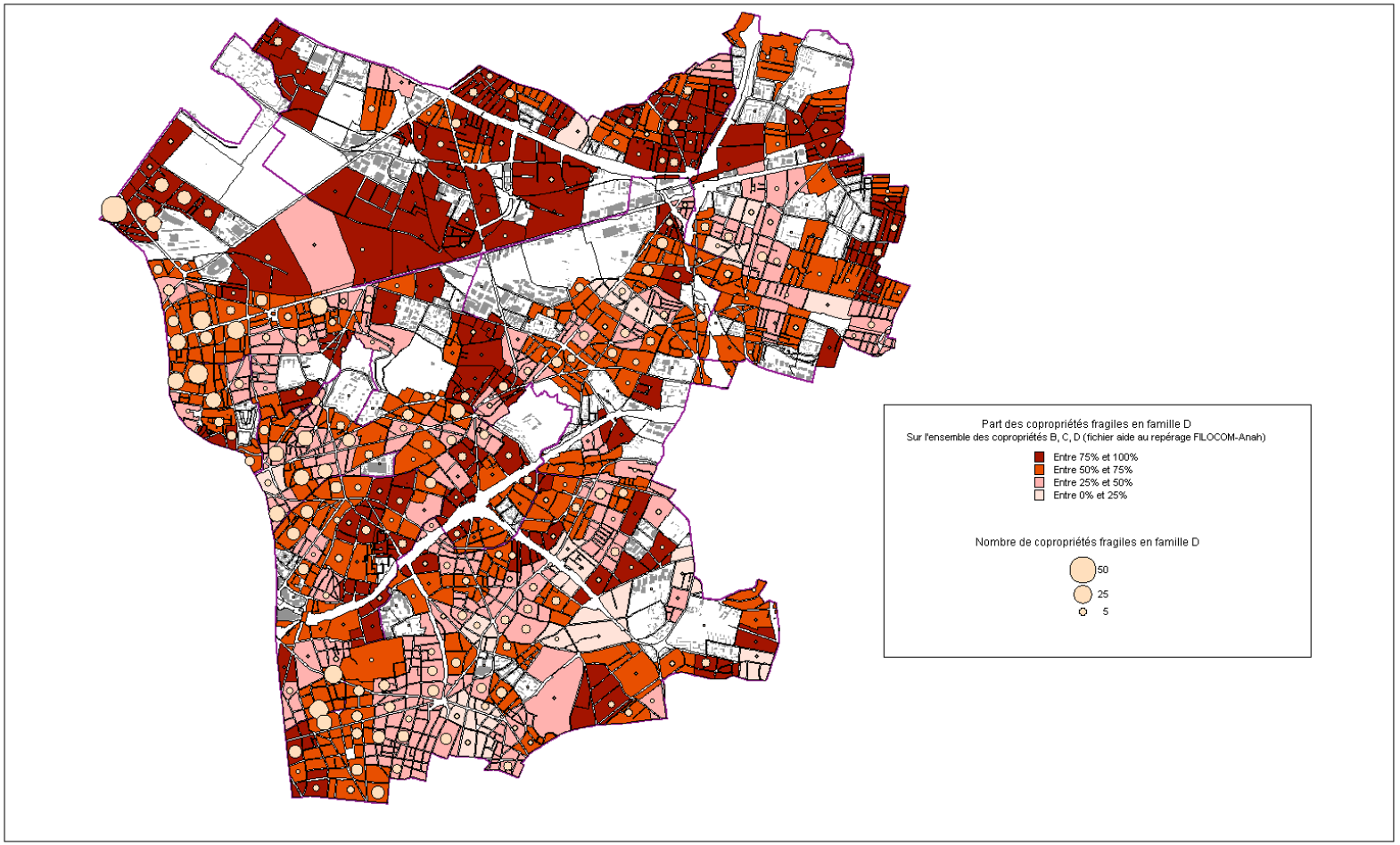
- 10 copropriétés dont la note est inférieure à -7 à Bagnolet ;
- 9 à Montreuil ;
- 5 à Bobigny et 5 également à Pantin ;
- 4 à Bondy, et aux Lilas ;
- 3 à Noisy-le-Sec et Romainville ;
- 2 au Pré-Saint-Gervais.

L'ensemble des copropriétés potentiellement fragiles (familles B, C, D)



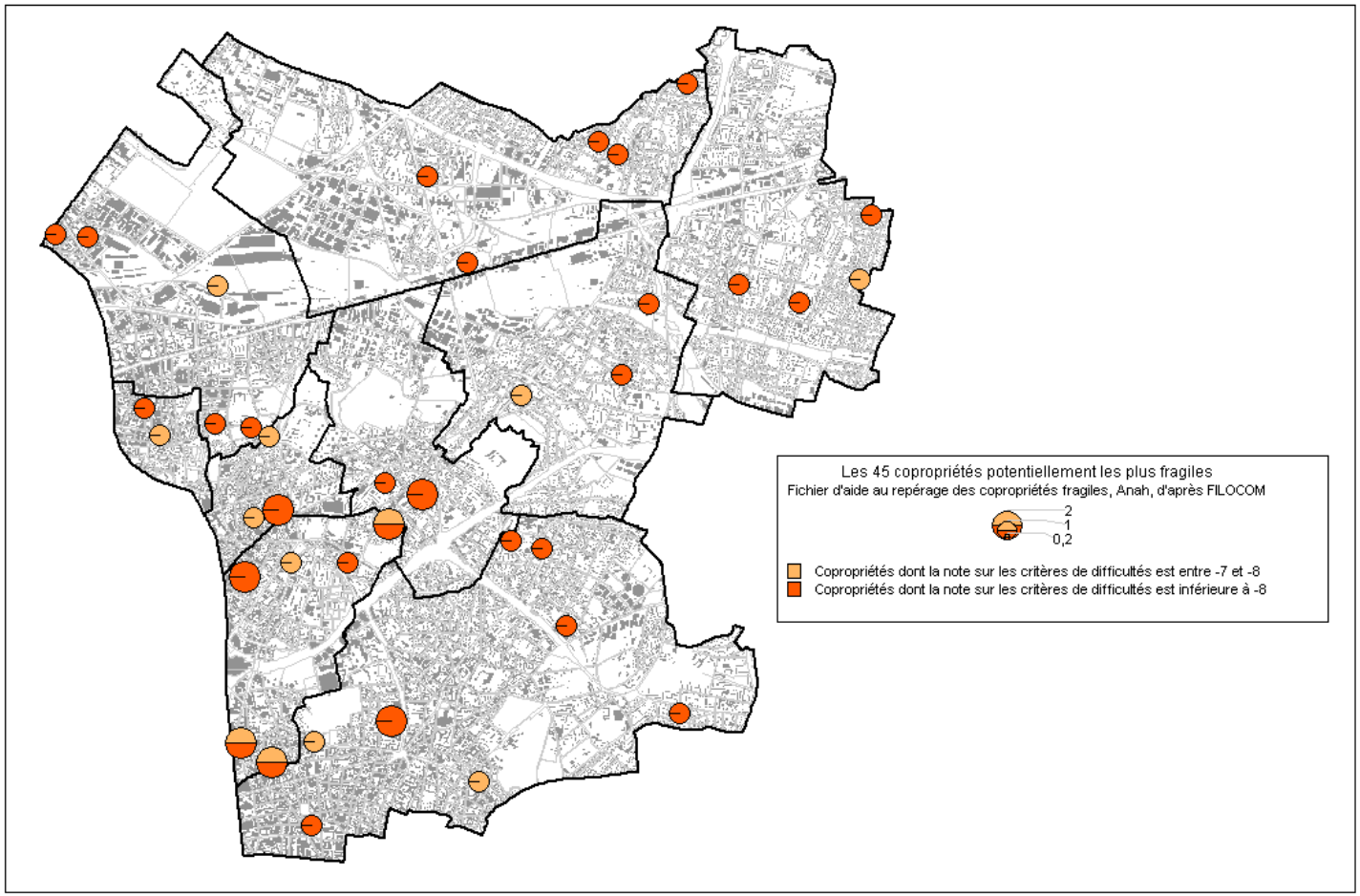
Source : fichier d'aide au repérage des copropriétés fragiles fourni par l'Anah (FILOCOM), exploitation Urbanis

Les copropriétés fragiles classées en famille D



Source : fichier d'aide au repérage des copropriétés fragiles fourni par l'Anah (FILOCOM), exploitation Urbanis

Les 45 copropriétés potentiellement les plus fragiles (famille D, notes inférieures à -7)



Source : fichier d'aide au repérage des copropriétés fragiles fourni par l'Anah (FILOCOM), exploitation Urbanis

Ce premier repérage fait donc ressortir les petites copropriétés anciennes, et permet de repérer des grands secteurs potentiellement fragiles. Il doit donc s'accompagner d'une identification plus précise, à l'adresse, et en particulier des grandes copropriétés semi-récentes, qui semblent en partie échapper au repérage. Elles présentent en effet des enjeux spécifiques, qui ne ressortent pas toujours à travers les indicateurs statistiques.

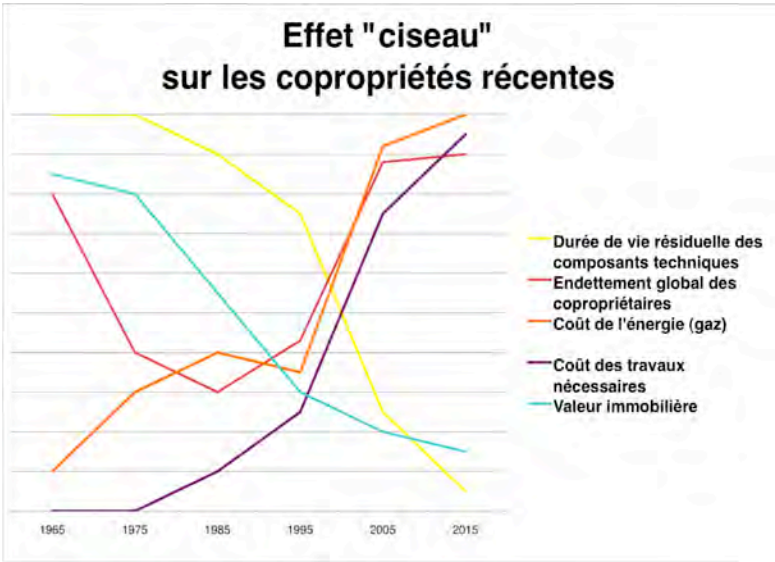
Des enjeux spécifiques aux copropriétés semi-récentes

Les copropriétés semi-récentes (des années 1950 à 1975, voire 1980) pèsent en termes volumétrique (nombre de logements) et présentent des enjeux spécifiques :

- de plus grande taille que les copropriétés anciennes, elles peuvent même constituer de véritables pièces urbaines, à l'instar de La Noue à Bagnolet[19] ;
- plus récentes, la dégradation du bâti n'est pas forcément visible, et les besoins en travaux, lourds, concernent plus généralement les mises aux normes (ascenseurs, réseaux, sécurité incendie), les économies d'énergie et de maîtrise de charges, ou encore la résidentialisation des espaces souvent souhaitée par les habitants ;
- les difficultés liées au fonctionnement et à la gestion (et les questions de fragilité financière en cas d'impayés de charges), à la complexité foncière pèsent particulièrement sur ces copropriétés ;
- la question de l'occupation se pose à la fois dans le cadre du renouvellement de la population (départ des copropriétaires d'origine), et de la modestie des (nouveaux) copropriétaires occupants, endettés, souvent incompatible avec le montant élevé des charges de copropriété ou des travaux onéreux ;

Le schéma présenté ci-dessous rend compte des difficultés que peuvent rencontrer ces copropriétés dans le temps, selon un cycle démographique mais aussi technique, qui peuvent faire basculer la copropriété (« effet ciseau ») :

Effet « ciseau » et difficultés rencontrées par les copropriétés récentes



Source : Evaluation nationale des Plans de Sauvegarde, Urbanis, MEDDAT, DHUP (2008)

[19] Elle compte 620 logements en copropriété, 1 200 habitants, présente un urbanisme de dalle, avec bureaux, commerces (tout du moins à la conception de ce programme) et équipements.

L'effet « ciseau » se produit lors de la convergence de plusieurs phénomènes :

- fin d'un premier cycle technique, nécessitant le renouvellement de nombreux composants bâtis ;

- fin d'un premier cycle démographique : propriétaires occupants d'origine désendettés remplacés progressivement par une nouvelle génération de jeunes propriétaires occupants souvent lourdement endettés ;

- augmentation des charges, déjà élevées : hausse du coût de l'énergie dans des constructions très énergivores, obsolescence des chaufferies collectives, nouvelles contraintes de la réglementation thermique…

En définitive, après 30 à 40 ans, et parfois bien plus rapidement, les courbes se croisent puis divergent fortement, et la situation de la copropriété peut alors rapidement basculer : alors que les besoins en réinvestissement et les charges augmentent, les valeurs immobilières diminuent petit à petit, ce qui entraîne une multiplication d'acquisitions de jeunes propriétaires endettés, dans l'incapacité de faire face à ces coûts d'investissement et de fonctionnement. On retrouve alors le même type de difficultés pour ces copropriétés touchées par l'effet « ciseau » :

- décrochage sur le marché immobilier ;

- paupérisation de l'occupation, arrivée éventuelle de « marchands de sommeil » ;

- apparition de copropriétaires en incapacité de comprendre, de respecter les règles de fonctionnement d'une copropriété et de faire face à leurs obligations financières et décisionnelles ;

- difficultés de gestion : impayés, dettes aux fournisseurs…;

- difficultés de fonctionnement des instances d'administration ;

- dégradation de l'environnement de la copropriété et du bâti, souvent le dernier indicateur qui entre en jeu, lorsque le processus de déqualification est déjà largement engagé

Une action publique à adapter

A travers les caractéristiques d'origine des grandes copropriétés récentes et les conséquences de l'effet « ciseau », on peut en déduire les principaux enjeux d'intervention :

- repérer en amont les copropriétés qui rencontrent des difficultés, afin d'éviter des situations trop dégradées pour être redressées, et de rendre l'action publique plus efficace. Parmi les indicateurs de fragilité qui peuvent être repérés depuis l'extérieur, l'environnement urbain est déterminant ;
- envisager et fixer en amont l'ensemble des conditions du redressement : assainir la gestion, clarifier les domanialités, mieux gérer les espaces communs et résidentialiser, adapter le programme de travaux aux capacités financières des copropriétaires (notamment dans le temps), renégocier les contrats de fournitures de chauffage par exemple… ;
- adapter l'intervention dans le cas de copropriétés en grande difficulté : le Plan de Sauvegarde apparaît à l'heure actuelle comme le dispositif le plus complet, mais d'autres opérations seraient à envisager, notamment en prolongement/suivi des Plans de Sauvegarde de La Noue et de La Bruyère ;
- en aval, accompagner les copropriétés (suivi post-opérationnel) afin d'obtenir un redressement durable et de ne pas perdre les bénéfices de l'intervention.

La Noue à Bagnolet, grande copropriété construite en 1969 (Plan de Sauvegarde achevé)

La copropriété et sa dalle (vue depuis la rue)

L'IGH (bâtiment 4) et sa façade, en cours de réhabilitation

L'intervention sur les grandes copropriétés semi-récentes en difficulté implique donc une stratégie globale et adaptée, et doit s'accompagner d'un repérage[20] en amont, afin de mieux prévenir les difficultés. A ce titre, l'Anah encourage les dispositifs préventifs, et finance en particulier des Programmes Opérationnels de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété (POPAC). Ceux-ci peuvent être mis en place en début d'intervention, lorsque les difficultés sont limitées mais nécessitent un accompagnement, ou bien en aval d'un dispositif, en tant que suivi post-opérationnel.

La création de copropriétés à accompagner

A Est Ensemble, on observe également la création de copropriétés par cession et vente à la découpe de patrimoines d'investisseurs HLM, ou de bailleurs sociaux, mais aussi dans le cadre de constructions neuves.

Ce phénomène fait augmenter le parc en copropriété. Il ne s'agit pas forcément de copropriétés potentiellement fragiles, mais l'enjeu est d'être vigilant sur les conditions de mise en œuvre de ces ventes.

Les ventes de patrimoine institutionnel ou HLM sont souvent repérées par les services communaux, mais les moyens de connaissance de la situation peuvent être limités pour la collectivité, à l'instar du cas du 1 rue Voltaire à Bobigny.

Une carte des immeubles collectifs en monopropriété construits entre 1949 et 1979, présentée en annexe, permet également d'identifier les immeubles ayant connu des mutations entre 2003 et 2011, à partir des données Filocom à l'échelle de la section cadastrale[21]. Il peut notamment s'agir de transactions entre bailleurs sociaux et bailleurs institutionnels, faisant ainsi changer le statut de conventionnement des logements détenus. Compte tenu de l'importance en nombre de logements de ce type de parc, et du rôle social qu'il joue pour certains quartiers, une vigilance quant aux ventes de bailleurs sociaux et à leurs conditions de mises en vente (loyers, état des logements et des équipements communs) constituent un enjeu à ne pas négliger.

[20] Voir ci-dessous approfondissement consacré au repérage des copropriétés en difficulté.

[21] A noter que FILOCOM repère le parc locatif HLM à partir du type de propriétaire (organismes HLM, privés ou publics, et SEM), et non à partir du statut d'occupation du logement (et donc du conventionnement du loyer). C'est une différence importante avec les données de l'Insee qui peut expliquer certains écarts localement.

Les copropriétés dites « mixtes » concernent également le parc le plus récent, voire neuf (VEFA). Il s'agit alors d'être vigilant lors de la mise en copropriété, et d'accompagner les copropriétaires lors de la mise en vente. Les promoteurs prennent en partie en charge ce travail, qui pourrait être renforcé.

Déconventionnement et création de copropriétés : un exemple à Bobigny

Copropriété de fait (Icade majoritaire), secteur Pont-de-Pierre (1 rue Voltaire)

A travers les approfondissements thématiques, on repère les limites de l'approche statistique des enjeux d'intervention sur l'habitat privé. L'approche opérationnelle complète en partie le repérage, d'où la nécessité de rendre compte de l'état de l'action publique en cours.

Conclusion : le parc potentiellement fragile à travers le repérage statistique

Les cartes ci-dessous présentent une synthèse des analyses statistiques (Insee et Filocom en particulier), à l'échelle infra-communale (quartier Iris ou section cadastrale). Elles mettent en perspective les fragilités du parc privé et affinent la typologie « habitat-habitants » adaptée au parc privé.

La première permet de localiser les types de parcs privés potentiellement les plus fragiles, à savoir :

- les copropriétés construites avant 1949 ;
- les monopropriétés (détenues par un propriétaire bailleur unique) construites avant 1949 ;
- le parc individuel construit avant 1949 ;
- les copropriétés de plus de 50 logements construites entre 1949 et 1979.

Dans le détail, les cartes des revenus et de leurs évolutions par types de parc ont fait émergé des secteurs plus fragiles, qui prolongent et confirment les analyses développées à travers les données de cadrage sur le parc privé. Les approfondissements permettent donc notamment d'affiner l'**opposition nord/sud et est/ouest** repérée sur le territoire d'Est Ensemble, et de montrer que **même parmi les parcs globalement plus valorisés (parc individuel, parc en grandes copropriétés d'après-guerre), des secteurs précis peuvent présenter une occupation modeste et possiblement des besoins d'intervention ou d'accompagnement publics**.

La seconde carte synthétise l'ensemble des indicateurs ayant permis de repérer le parc fragile, potentiellement indigne ou concentrant des situations de précarité énergétique. Les critères retenus sont les suivants :

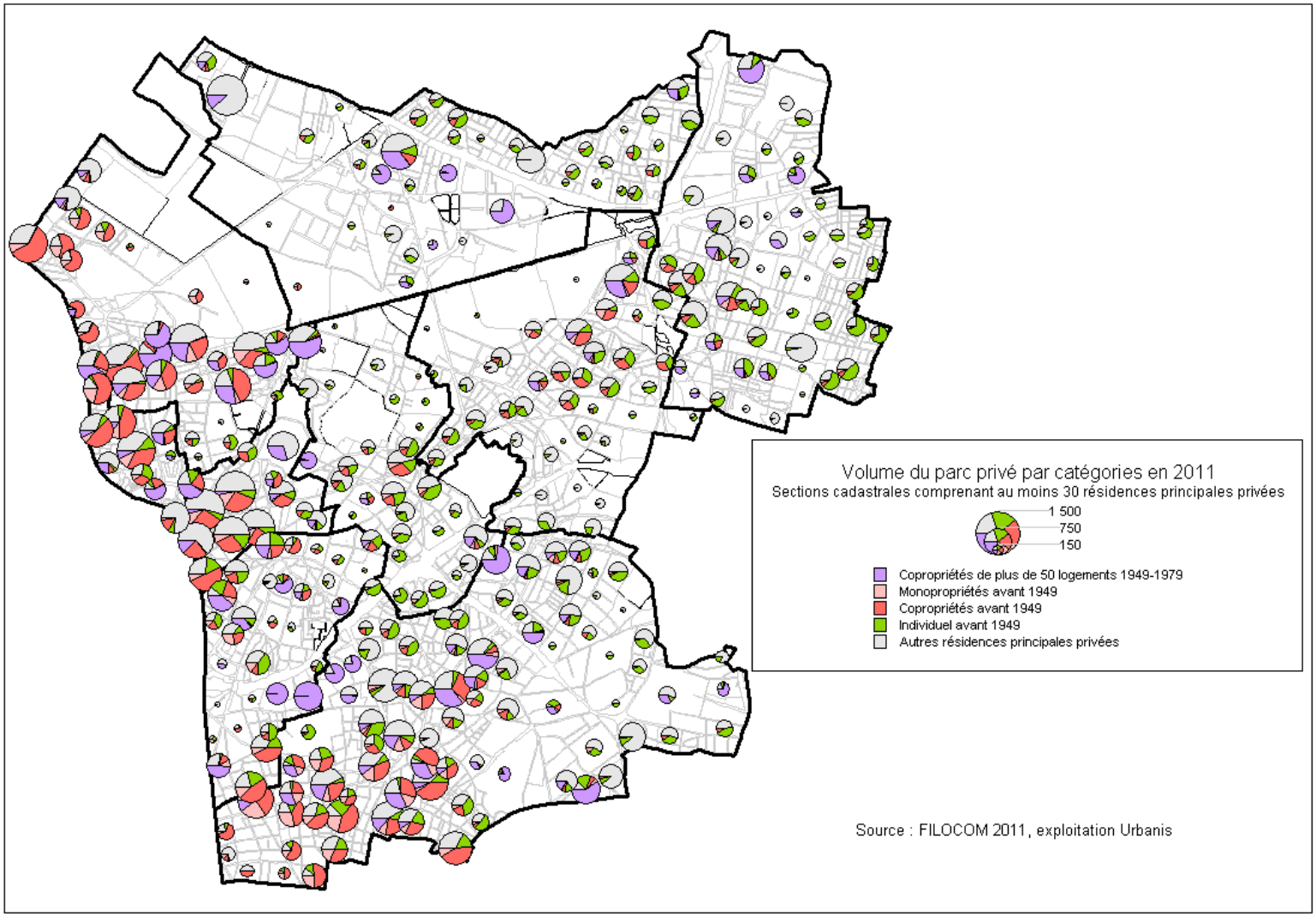
- socio-économique : les sections cadastrales où les revenus médians sont les plus faibles1 ;
- de lutte contre l'habitat indigne ou inconfortable : PPPI et résidences principales privées sans baignoire ni douche1 ;
- de précarité énergétique : les 20 quartiers Iris concentrant plus de 200 ménages dans cette situation.

Cette carte contribue à **localiser plus précisément certains quartiers aux problématiques plus marquées ou qui se cumulent**. Les problématiques ont en effet tendance à se cumuler sur certains secteurs, déjà bien identifiés par la puissance publique et ayant fait (ou faisant) l'objet d'interventions : Quatre Chemins, Sept Arpents, Coutures et Bas Montreuil. Néanmoins, **des besoins plus ponctuels ou localisés apparaissent** :

- de lutte contre l'habitat indigne ;
- de lutte contre la précarité énergétiques, en particulier sur l'habitat individuel modeste ;
- d'accompagnement des grandes copropriétés semi-récentes.

L'ampleur du territoire concerné par ces différentes fragilités ne doit pas pour autant nécessiter dans le cadre du PLH des actions ciblées. **La phase d'orientation devra prioriser les secteurs et les thématiques sur lesquels l'action publique pourra seporter de manière privilégiée.**
La carte schématisée qui suit fait ressortir ces grandes problématiques de manière simplifiée.

Les types de parc privé potentiellement fragiles



Carte de synthèse du parc fragile, potentiellement indigne ou concentrant des situations de précarité énergétique

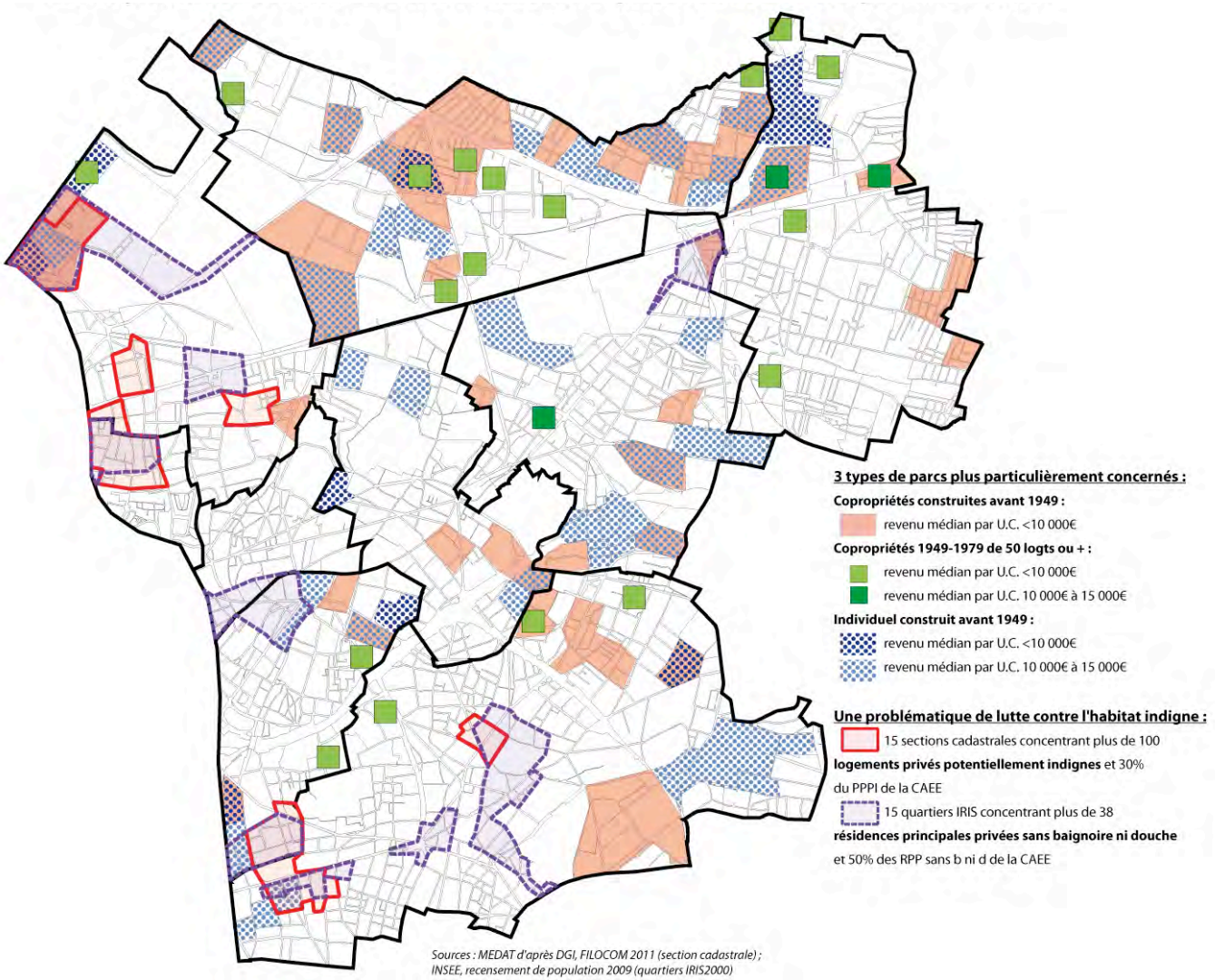
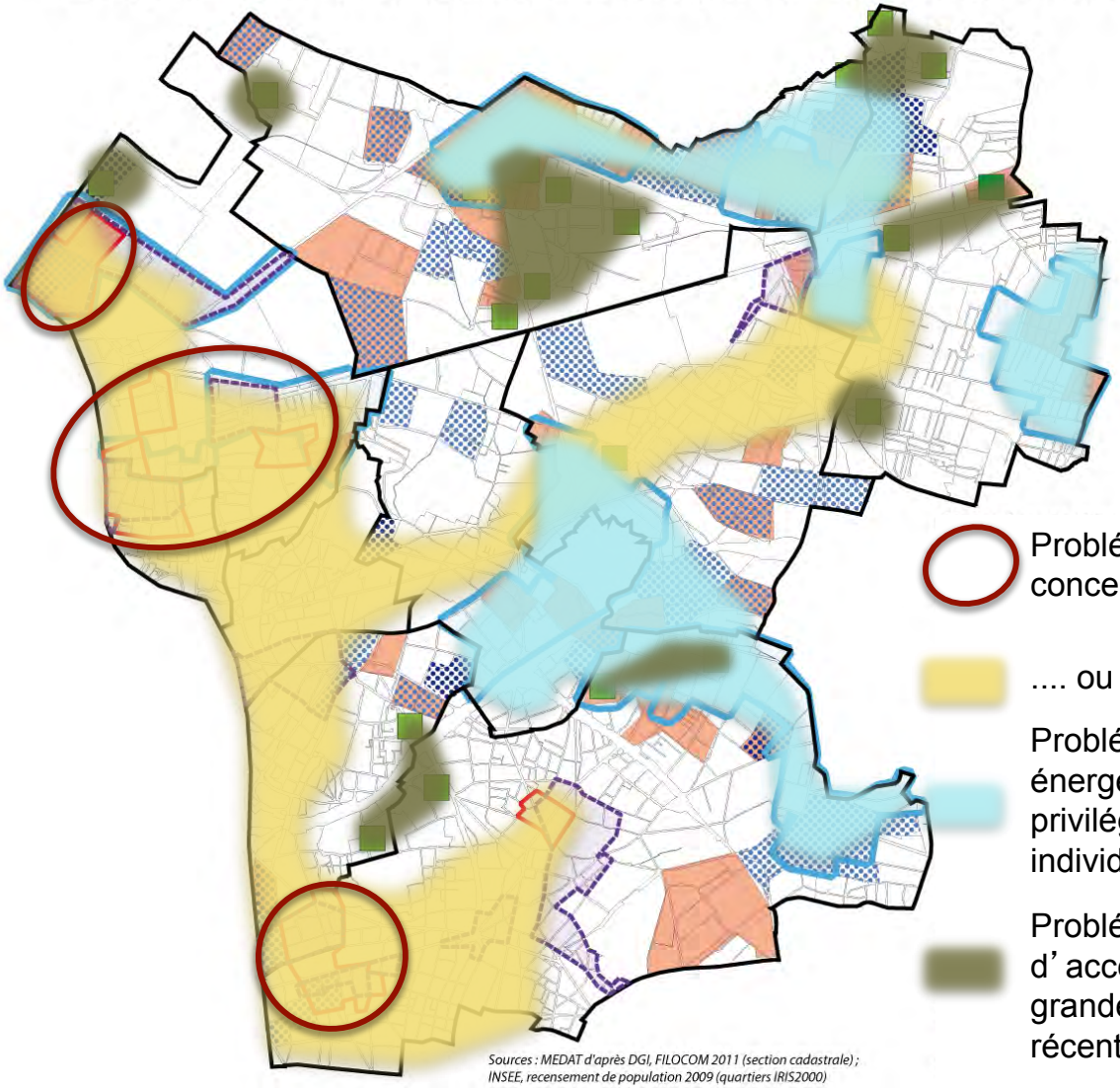


Schéma de synthèse du parc fragile, potentiellement indigne ou concentrant des situations de précarité énergétique



- **Etat de l'action publique sur le parc privé**

La plupart des communes du territoire ont une tradition d'intervention sur l'habitat privé et ont lancé des dispositifs programmés récemment. Elles identifient également des besoins, nouveaux ou dans des secteurs déjà en partie traités. Il s'agit donc de rappeler brièvement les actions qui ont été menées récemment, d'évaluer leurs résultats, et de faire un premier état des enjeux d'intervention à venir.

Les aides de l'Anah distribuées depuis 2008 : des actions disparates par communes, des grandes copropriétés qui pèsent sur les statistiques

A travers les aides distribuées par l'Anah entre 2008 et 2012, on peut avoir une idée du nombre de logements ayant fait l'objet d'une intervention subventionnée par l'Anah sur la période, et de la part qu'ils représentent à l'échelle du parc de résidences principales privées communales.

Les estimations ont été calculées à partir des chiffres fournis par l'Anah, avec des doublons potentiels parmi les logements subventionnés d'une année sur l'autre, et du nombre de résidences principales privées de plus de 15 ans en 2008 (Insee, recensement de population). Les résultats sont donc imparfaits.

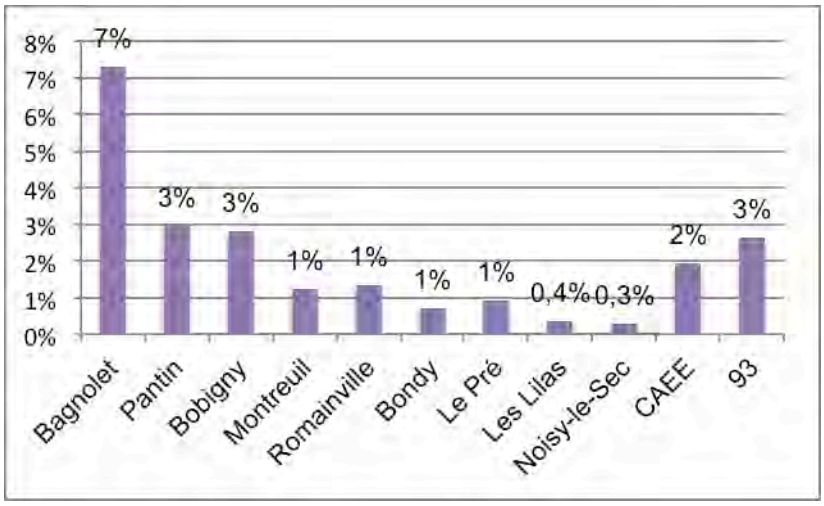
Le nombre de logements aidés par l'Anah (+ FART[22]) entre 2008 et 2012

	Total logements subventionnés 2008-2012*	Nb logts subventionnés par an*	Nb RP privées construites avant 1990*	Estimation % logts subventionnés 2008-2012*	Estimation % logts subventionnés par an*
Bagnolet	2 560	512	7 010	*37%*	7%
Pantin	1 944	389	13 121	*15%*	3%
Bobigny	993	199	7 053	*14%*	3%
Montreuil	1 479	296	24 202	*6%*	1%
Romainville	322	64	4 774	*7%*	1%
Bondy	436	69	9 780	*4%*	1%
Le Pré	186	37	4 085	*5%*	1%
Les Lilas	115	23	6 213	*2%*	0,4%
Noisy-le-Sec	100	20	7 455	*1%*	0,3%
CAEE	8 135	1 609	83 693	*10%*	2%
93	41 823	8 365	316 600	*13%*	3%

**Les données sont fournies sans détail à la commune. Il est possible que les mêmes logements soient comptabilisés plusieurs fois, si plusieurs subventions ont été accordées à des dates différentes.*

[22] Source : montants engagés chaque année. Les dossiers FART (Fonds d'aide à la rénovation thermique) représentent, en 2012, 89 logements à Bondy et 1 à Montreuil.

Estimation de la part de logements traités par an par commune



Sources : Données fournies par l'Anah 2008-2012, estimation sur le nombre de résidences principales privées de plus de 15 ans en 2008 (INSEE RGP)

D'après les données disponibles, 8 135 logements auraient bénéficié de subventions Anah entre 2008 et 2012, soit 1 609 par an en moyenne. Bagnolet se distingue avec 512 logements subventionnés en moyenne par an (soit 7% du parc privé par an). Le poids du Plan de Sauvegarde de La Noue explique ces résultats. Les grandes copropriétés présentent donc un enjeu volumétrique particulier.

A l'inverse, les petites communes et/ou n'ayant pas lancé de dispositifs programmés sur la période présentent le plus faibles parts de logements subventionnés (Les Lilas et Noisy-le-Sec en particulier).

Les procédures de lutte contre l'habitat indigne : des moyens humains inégaux selon les communes

Est Ensemble possède la compétence en matière d'habitat. Néanmoins, les outils de repérage et de suivi de ce parc fragile sont actuellement communaux : procédures de police du maire, et, en particulier pour celles qui disposent d'un SCHS avec dotation (Bagnolet, Bondy, Bobigny, Pantin, Montreuil, Noisy-le-Sec et Romainville), prise et suivi des procédures préfectorales : insalubrité, plomb[23]… Au-delà des mesures de lutte contre l'habitat indigne, nous pouvons associer les repérages et mesures liées à la non décence des logements (infractions au RSD notamment), ainsi que les plaintes récoltées par les services hygiène en matière de dégradation de l'habitat.

A l'inégalité de compétence (présence ou non de SCHS), s'ajoutent des inégalités de moyens financiers et humains selon les communes. Les mesures prises ne sont donc pas forcément représentatifs de l'ampleur des enjeux, mais davantage des moyens d'intervention.

Le tableau présenté ci-dessous[24] synthétise les procédures en cours, ainsi que leur récurrence par an dans chaque commune. Il confirme à la fois l'acuité de la problématique de lutte contre l'habitat indigne sur le territoire, et les fortes disparités entre communes. Il est présenté à titre indicatif même si les données ne sont pas toujours comparables, en raison de l'hétérogénéité des informations fournies par les services :

[23] En théorie, la Communauté d'agglomération est compétente lorsqu'un dispositif programmé d'amélioration de l'habitat est lancé (convention signée avec l'Anah), mais la définition, floue, peut actuellement poser problème. Par ailleurs, un empilement potentiel de compétences apparaît si l'on considère le rôle des communes, d'Est Ensemble, de l'ARS, ou encore de Paris Métropole. A titre d'information, Est Ensemble vient de signer un Protocole de coopération avec la Ville de Paris, qui comporte des objectifs de lutte contre l'habitat indigne. Partage d'expérience et échange sur des outils métropolitain figurent parmi les objectifs.

[24] Le tableau détaillé, précisant également les actions mises en œuvre, les problématiques récurrentes rencontrées par secteurs, et les moyens déployés et envisagés est présenté en annexe.

Synthèse des procédures ponctuelles (adresse ou logement) de lutte contre l'habitat indigne

Commune	Nb situations en cours	Nb situations en moyenne par an
Bagnolet	**Depuis 2005 :** *10 procédures d'insalubrité, dont 1 irrémédiable, 9 avec interdiction d'habiter *22 procédures de péril *160 infractions au RSD, sécurité publique *180 plaintes	*1 arrêté d'insalubrité *3 arrêtés de péril *20 infractions au RSD
Bobigny	*12 arrêtés d'insalubrité **en 2012**, dont 5 irrémédiables avec interdiction d'habiter et 7 remédiables, dont deux avec interdiction d'habiter *1 péril imminent *diagnostics plomb réalisés par l'ARS *178 signalements en 2012	*8 à 10 arrêtés d'insalubrité *NR
Bondy	**En 2012** *59 arrêtés d'insalubrité en cours *1 péril en cours *22 procédures plomb	NR
Le Pré Saint-Gervais	NR	En moyenne depuis 2009 : *5,5 arrêtés d'insalubrité remédiable dont 1 irrémédiable et 2 avec interdiction d'habiter *4 périls dont 2 imminents *7 diagnostics plomb positifs et injonctions *10 infractions au RSD
Les Lilas	**Total procédures en cours :** *24 arrêtés d'insalubrité *10 périls	*150 plaintes par an
Montreuil	**En cours en 2011 :** *21 arrêtés d'insalubrité (6 interdictions d'habiter, 13 insalubrité remédiables et 2 extrêmes urgences) *11 arrêtés de péril (9 périls imminents et 2 ordinaires) + travaux d'office sur 7 immeubles.	*100 plaintes par an relatives à l'habitat
Noisy-le-Sec	*41 arrêtés d'insalubrité, dont 14 irrémédiables *25 interdictions d'habiter *50 plaintes en cours *40 infractions au RSD	NR
Pantin (Nord uniquement)	97 plaintes	*10 arrêtés d'insalubrité max *5 interdictions d'habiter max *15 arrêtés de péril max *200 plaintes
Romainville	83 arrêtés d'insalubrité (dont 21 irrémédiables, 31 remédiables avec interdiction d'habiter, 28 remédiables sans interdiction, 3 arrêtés d'urgence)	*2 arrêtés d'insalubrité *2 arrêtés de péril imminents *55 plaintes

Source : Données fournies par les services des communes

L'action publique en matière de lutte contre l'habitat indigne : des réflexions en cours

Pour compléter le travail de lutte contre l'habitat indigne et montrer son engagement, les communes et Est Ensemble peuvent également agir à l'encontre des « marchands de sommeil ». Les moyens d'intervention seraient par exemple :

- signaler plus systématiquement les infractions au procureur ;
- communiquer sur les sanctions encourues et les procès gagnés ;
- généraliser les travaux d'office lorsque les situations le permettent.

Il existe aujourd'hui, à l'échelle de la Seine-Saint-Denis, une cellule de lutte contre l'habitat indigne nommée UTILE[25] (5 agents de police dédiés environ), qui s'occupe en particulier des actions pénales. Les commissariats, ou, à défaut, les inspecteurs de salubrité, récoltent les plaintes, font un dossier et un courrier, qu'ils envoient au TGI de Bobigny (procureur dédié à la lutte contre l'habitat indigne).

L'ARS entre également en jeu, mais n'associe par toujours les services des communes. Sa présence est utile si le propriétaire bailleur se retourne contre la commune dans le cadre d'une action pénale : un dossier à l'ARS constitue une preuve supplémentaire.

Enfin, un Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) a été créé mais n'est pas encore opérationnel. Le Pôle est censé à terme réaliser une remontée d'informations partant du terrain (procédures, actions pénales…), et faire un retour d'expérience, dans le cadre également de la lutte contre les « marchands de sommeil ».

Outre l'ampleur des besoins et les difficultés liées au repérage des situations, les actions en matière de lutte contre l'habitat indigne butent souvent sur la question de l'hébergement et du relogement. L'offre de logements relais et tiroirs est à renforcer, en sachant que certaines communes ne possèdent pas d'OPH (Le Pré-Saint-Gervais et Les Lilas).

Un panel de dispositifs récents et en cours sur l'habitat privé

Le territoire d'Est Ensemble a connu de nombreux dispositifs sur son parc privé, avec néanmoins de fortes disparités selon les communes. On compte à l'heure actuelle 15 dispositifs récents ou en cours. Seule la commune des Lilas n'est pas concernée, et 6 communes mènent de front plusieurs actions.

L'existence de ces dispositifs ne rend que partiellement compte des besoins rencontrés : la taille des communes ainsi que leurs moyens sont également à prendre en considération. Ainsi, Les Lilas, petite commune qui ne dispose pas de SCHS, rencontre des problématiques d'insalubrité et de dégradation diffuses, qui n'ont pas permis jusqu'à présent de lancer de dispositif spécifique sur le parc privé.

Dans le détail, 3 opérations sont achevées (OPAH centre ville de Romainville, OPAH du Mainguy à Bondy, OPAH RU Quatre Chemins et Centre Sud à Pantin), 5 sont bien avancées ou à prolonger (les Plans de Sauvegarde, le PRU Habitat indigne à Pantin) et 7 ont été lancées récemment (le PNRQAD, les OPAH CD et les RHI) :

[25] Ancienne Cellule habitat indigne (CHI), aujourd'hui Unité territoriale en charge également de la lutte contre le travail au noir.

L'état des dispositifs d'intervention récents, en cours ou projetés

Commune	Dispositifs opérationnels récents ou en cours	Autres opérations en projet	Autres besoins identifiés ou pressentis
Bagnolet	* PNRQAD, Coutures (2012-8) : définition du périmètre CPA à venir * Plan de Sauvegarde La Noue (2006-2013)	* Opération d'aménagement en cours de montage dans le cadre du PNRQAD	NR
Bobigny	* OPAH CD sur 13 copropriétés, soit 394 logements (2012-)	* Etude sur l'évolution de l'habitat pavillonnaire sur certains secteurs (Edouard Vaillant notamment) * Etude sur copropriété semi-récente 2-4 Paul Eluard en cœur de Ville * Dispositif de veille et de suivi des copropriétés fragiles identifiées par l'étude pré-opérationnelle	* Réflexion sur l'évolution de certaines adresses de l'OPAH à mener (actions plus lourdes nécessaires) * Surveiller les ventes de logements sociaux/déconventionnement
Bondy	* OPAH Quartier du Mainguy (2003-6) * Plan de Sauvegarde La Bruyère (2009-2014)	* Quartier pavillonnaire des Galiotes / François Martin (copropriétés horizontales) : étude pré-opérationnelle à lancer	* Surveiller les évolutions du parc pavillonnaire (divisions en particulier) * Revaloriser / requalifier l'av. Carnot ? * Problèmes d'insalubrité identifiés avenue de Rosny, quartiers Edouard Vaillant et centre ville
Le Pré Saint-Gervais	* OPAH CD sur 13 copropriétés (2012-) * RHI multi-sites sur 5 îlots (2012-)	* Le Pré / Lilas / Pantin : mission pré-opérationnelle d'intervention (diffus + passage de l'incitatif au curatif)	* Continuer à lutter contre l'habitat indigne (dont diffus, plus concentré aux 7 Arpents)
Les Lilas	Pas de dispositif mais des procédures en cours (lutte contre l'habitat indigne, rachat de lots de copropriétés par la ville…) et des adresses problématiques identifiées par la Ville	* Le Pré / Lilas / Pantin : mission pré-opérationnelle d'intervention (diffus + passage de l'incitatif au curatif)	* Surveiller les évolutions du tissu pavillonnaire ? * Vente de LS à surveiller (L'Avenir) * Pertinence d'un dispositif programmé (formaliser la LHI) ?
Montreuil	* PNRQAD Bas Montreuil (démarrage 2014), dont ZAC multi-sites * Plans de sauvegarde 12 Marcel Sembat (2008-13)	* ZAC de la Fraternité PNRQAD : intervention publique lourde, dont RHI * ZAC du Faubourg : équipements/aménagements Bas Montreuil	*PIG habitat indigne : 2014 *PIG Hôtels meublés

Noisy-le-Sec	*OPAH CD (2013-2018) sur 8 copropriétés, représentant 102 logements	* Etude RU sur 3 îlots du centre-ville	NR
Pantin	* OPAH RU Quatre Chemins / Centre Sud (prolongation en cours) * PRU Habitat indigne Quatre Chemins * Plusieurs RHI lancées	* Prolonger l'action menée par des actions de RU/RHI, notamment là où l'OPAH n'a pas fonctionné * PLHI en parallèle * Signalements au procureur ? * Le Pré-Saint-Gervais / Les Lilas / Pantin : mission pré-opérationnelle d'intervention (diffus + passage de l'incitatif au curatif)	* Besoins de RU, et d'une démarche incitative sur certains immeubles qui n'ont pas été traités dans l'OPAH
Romainville	* OPAH 2004-2008 Centre ville * OPAH CD (2013-9) : 23 copropriétés prioritaires (marché en cours) * PLHI signé en 2009 (33 immeubles)	NR	NR

Source : Données fournies par les services des communes et de la Communauté d'agglomération

Le tableau suivant complète le précédent, en présentant les opérations pilotées par la CAEE depuis le transfert de compétences :

Opérations	Date de démarrage	Durée	Nbre lgmts traités	Dépense F	Dépense I	Total Dépenses	Solde F	Solde I	Total solde
OPAH Copro Bobigny	Nov 2012	5 ans	394	820 836 €	403 189 €	**1 224 025 €**	207 024 €	403 189 €	**610 213 €**
OPAH Copro Pré Saint-Gervais	Nov 2012	5 ans	267	709 266 €	500 000 €	**1 209 266 €**	296 516 €	500 000 €	**796 516 €**
OPAH Copro Noisy Le sec	Fin 2013	5 ans	102	426 207 €	300 000 €	**726 207 €**	217 407 €	300 000 €	**517 407 €**
OPAH Copro Romainville	Fin 2013	5 ans	192	1 094 182 €	500 000 €	**1 594 182 €**	273 546 €	500 000 €	**773 546 €**
OPAH RU Bagnolet	octobre 2014	5 ans	263	1 000 000 €	600 000 €	**1 600 000 €**	457 000 €	600 000 €	**1 057 000 €**
OPAH RU Montreuil	février 2014	5 ans	506	1 250 000 €	1 000 000 €	**2 250 000 €**	475 000 €	1 000 000 €	**1 475 000 €**
PIG Insalubrité Montreuil	octobre 2014	5 ans	275	750 000 €	400 000 €	**1 150 000 €**	382 500 €	400 000 €	**782 500 €**
PDS La Bruyère Bondy	Avril 2010	5 ans (+?)	176	207 691 €	400 000 €	**607 691 €**	291 745 €	400 000 €	**691 745 €**
Sous total Actions incitatives			2175	6 258 182 €	4 103 189 €	**10 361 371 €**	2 600 738 €	4 103 189 €	**6 703 927 €**
RHI Pré Saint-Gervais	Oct 2013	6 ans	94	0 €	4 800 122 €	**4 800 122 €**	0 €	2 400 061 €	**2 400 061 €**
RHI PANTIN	Sept 2013	5 ans	25	0 €	1 688 602 €	**1 688 602 €**	0 €	417 857 €	**417 857 €**
PNRQAD Montreuil RHI/THIRORI	février 2014	7 ans	109	0 €	11 000 000 €	**11 000 000 €**	0 €	4 100 000 €	**4 100 000 €**
PNRQAD Bagnolet RHI/THIRORI	octobre 2014	7 ans	65	0 €	5 850 000 €	**5 850 000 €**	0 €	2 210 000 €	**2 210 000 €**
Sous total Actions coercitives			293	0 €	23 338 724 €	**23 338 724 €**	0 €	9 127 918 €	**9 127 918 €**
Total			**2468**	**6 258 182 €**	**27 441 913 €**	**33 700 095 €**	**2 600 738 €**	**13 231 107 €**	**15 831 845 €**

Source : Note méthodologique pour l'évaluation des charges en CLECT sur la compétence habitat privé, novembre 2013

On peut classer les dispositifs récents et en cours selon 3 catégories :

- **Les secteurs dégradés à très dégradés ayant fait l'objet d'interventions multiples** : ces quartiers, tels que les Quatre Chemins à Pantin et les centres anciens à Bagnolet et Montreuil, ont connu maints dispositifs. Les problématiques rencontrées obligent à adopter une stratégie nouvelle d'intervention, plus globale et souvent plus lourde (PNRQAD, PRU Habitat indigne, RHI) ;
- **Les situations plus ponctuelles d'habitat indigne et dégradé dans l'ancien, et notamment en copropriétés** : le dispositif retenu est alors l'OPAH, et le plus souvent l'OPAH CD. Bobigny, Le Pré-Saint-Gervais, Noisy-le-Sec et Romainville sont dans ce cas. Il s'agit alors en priorité de redresser les copropriétés pour pouvoir mener à bien des programmes de travaux, centrés sur les parties communes, et de manière plus marginale sur les parties privatives. A Bondy, une OPAH classique d'une durée de 3 ans a été menée dans le quartier du Mainguy, et intégrait en particulier des copropriétés, dans un périmètre d'habitat pavillonnaire dominant. En dehors de cette OPAH classique, les opérations sont en cours, et témoignent d'une volonté d'intervenir de manière ciblée sur des immeubles identifiés comme problématiques. La logique de quartier n'est donc pas première, en particulier lorsque les problématiques apparaissent diffuses à l'échelle de la commune. Les Lilas, qui ne sont pas intervenus dans le cadre d'un dispositif programmé, entrent plutôt dans cette catégorie, puisque la dégradation est ponctuelle, et concerne le parc ancien**,** notamment en copropriété ;
- **Les actions ciblées sur une ou plusieurs copropriétés en grande difficulté**, souvent plus récentes et de plus grande taille : le dispositif privilégié est alors le Plan de Sauvegarde, mis en place à Bagnolet (Parc de La Noue), Bondy (La Bruyère) et à Montreuil (12 rue Marcel Sembat). Le cas de Montreuil est particulier, puisqu'il s'agit d'une copropriété ancienne, contrairement à Bagnolet et Bondy, où les copropriétés traitées forment de grands ensembles immobiliers, et ont été construits après-guerre. Le redressement durable de la copropriété constitue alors un préalable indispensable et particulièrement long, qui conduira vraisemblablement à prolonger les dispositifs pour pouvoir mener à bien des programmes de travaux globaux.

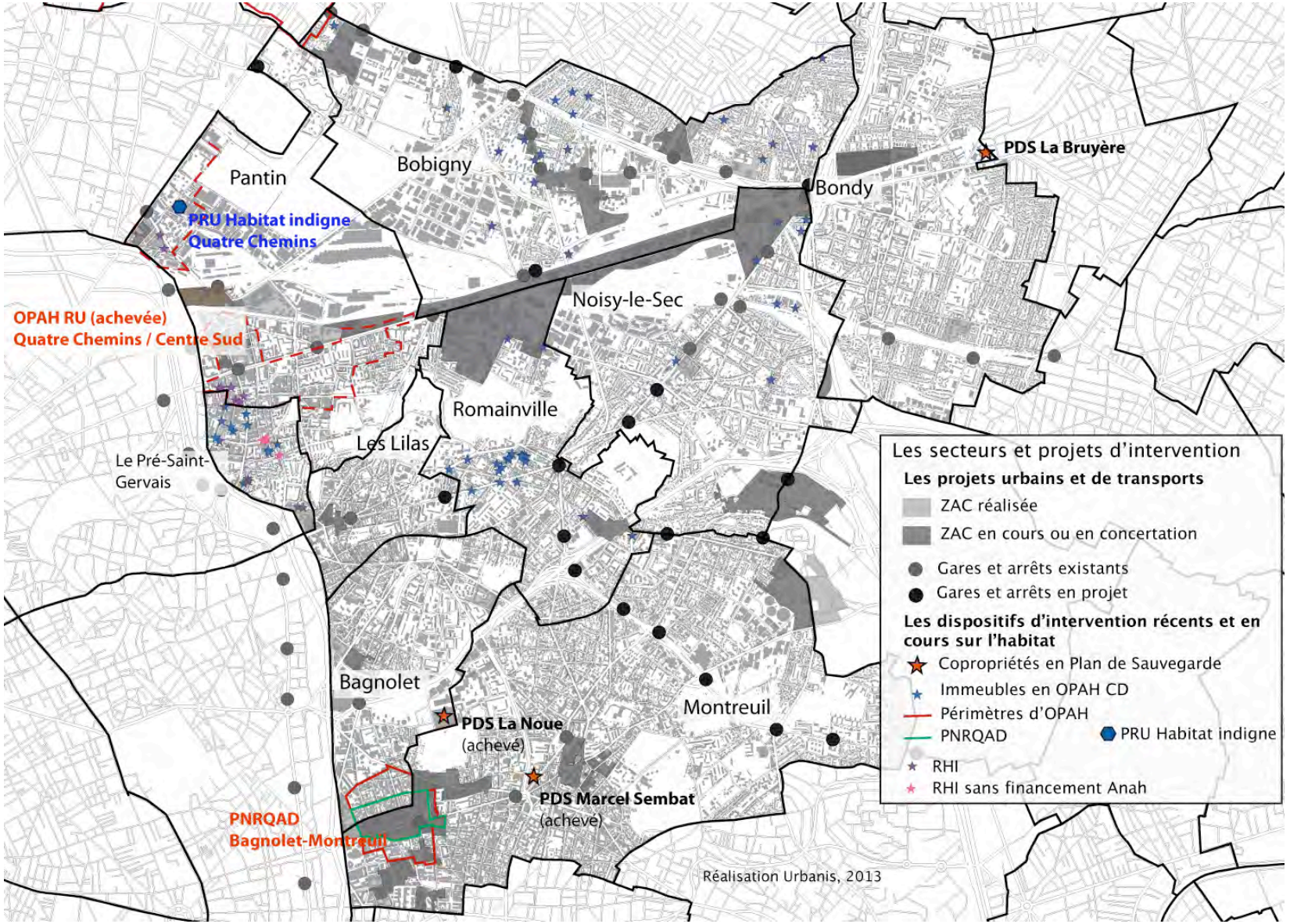
Par ailleurs, des interventions très ciblées sont traités dans le cadre de RHI notamment. Ces besoins pourraient être intégrés dans le cadre d'un dispositif intercommunal à l'adresse, actuellement à l'étude.

Parmi les autres projets identifiés, on peut citer :

- 6 communes qui ont identifié des besoins de repérage et de traitement du tissu pavillonnaire (divisions notamment) : Bobigny (secteur Edouard Vaillant), Bondy (les Galiotes/François Martin,[26] centre ville/Mainguy, Edouard Vaillant), Noisy-le-Sec, Romainville, Bagnolet et Les Lilas ;
- 4 communes qui souhaitent traiter des problématiques d'insalubrité dans l'ancien, problématiques plus ou moins diffuses : Le Pré-Saint-Gervais, Les Lilas, Pantin, Bondy ;
- 2 communes qui souhaitent s'engager dans des actions de renouvellement urbain (hors PNRQAD) : Pantin et Noisy-le-Sec.

[26] Il s'agit d'un cas particulier qui intègre des problématiques foncières et urbaines, mais aussi une déqualification partielle des pavillons et de leurs annexes, et un renouvellement démographique en cours.

L'action publique sur le parc privé : cartographie des secteurs et projets d'intervention récents et en cours



1.3 La précarité énergétique dans le parc existant

1.3.1 La précarité énergétique dans le parc existant

- **Définitions de la précarité énergétique et méthode d'analyse**

Qu'est-ce que la précarité énergétique ?

La précarité énergétique peut se définir comme la situation de **tout ménage qui éprouve des difficultés à payer ses factures d'énergie ou qui ne parvient pas à satisfaire ses besoins élémentaires en chauffage et plus largement son confort thermique**.

Les causes de la précarité énergétique sont principalement de trois ordres, et se combinent souvent :

- **les causes techniques** : faiblesse de l'isolation des logements et insuffisance des systèmes de chauffage, qui impliquent une sur-consommation énergétique pour parvenir à un confort minimum ;
- **la cause financière** : les faibles revenus des ménages ;
- le **contexte macro-économique** du coût de l'énergie et de son augmentation.

La précarité énergétique se caractérise par une grande diversité de situations. Elle est une déclinaison de la précarité de manière plus générale, et doit à ce titre faire l'objet d'une analyse à partir de plusieurs entrées : sociale, économique, technique, comportementale, etc.

Présentation de la méthodologie statistique utilisée

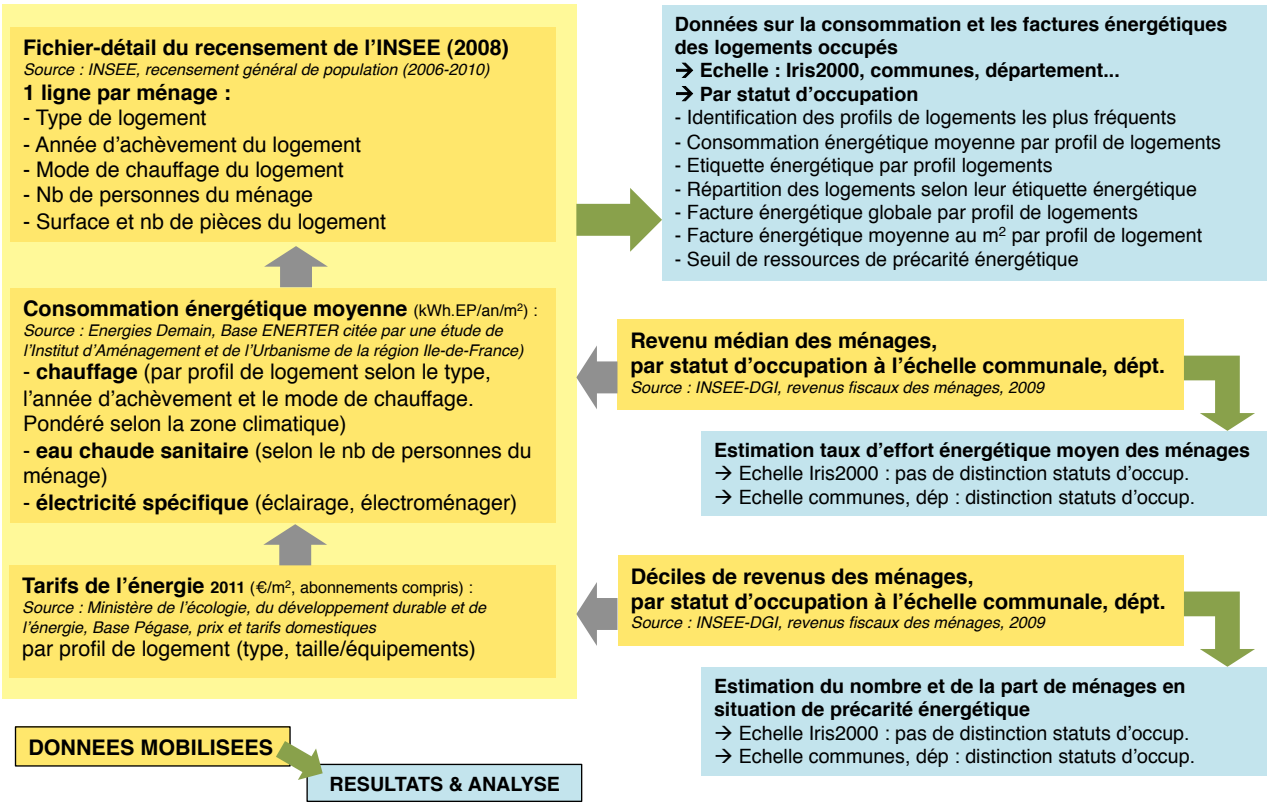
Afin d'identifier l'importance du phénomène de précarité énergétique dans le territoire d'Est Ensemble et de le caractériser, nous adoptons une méthode statistique qui présente ses avantages et ses limites. Cette méthode est relativisée et complétée par d'autres sources, parfois issues de dispositifs opérationnels existants, qui viennent affiner qualitativement la description du phénomène, et qui mettent également en lumière le potentiel d'intervention publique de lutte contre la précarité énergétique.

La méthode statistique proposée repose essentiellement sur la définition britannique de la précarité énergétique, qui veut qu'un ménage en situation de précarité énergétique dépense plus de 10% de ses ressources dans le paiement de ses factures d'énergie. Si ce seuil peut paraître arbitraire, il ne saurait couvrir à lui seul l'ensemble des situations de précarité énergétique au sens plus générique du terme. En effet, lorsque les ménages limitent délibérément leur consommation énergétique pour échapper à des factures trop coûteuses, ou lorsque des ménages se trouvent insatisfaits de leurs conditions d'isolation ou de chauffage sans pour autant consacrer 10% de leurs revenus aux factures sont des exemples de situations qui ne peuvent pas être prises en compte par cette définition.

Le schéma ci-dessous récapitule les étapes successives de croisements de fichiers pour aboutir à l'analyse des performances énergétiques et de la précarité énergétique[27].

[27] Un schéma plus détaillé avec les ratios utilisés figure en annexes.

Présentation méthodologique de l'approche statistique d'estimation de la performance et de la précarité énergétiques



Le fichier de base de l'analyse correspond au **fichier-détail logement 2008 du recensement de population de l'Insee** (les versions plus récentes ne permettent pas de connaître les époques de construction des logements). Les caractéristiques de chaque logement contenu dans le fichier sont rapprochées de ratios de consommation énergétiques en fonction de son profil selon plusieurs critères : l'époque de construction, le type de logement (individuel ou collectif), le mode de chauffage et le combustible utilisé, la surface du logement, le nombre de personnes habitant le logement. Il est ainsi attribué un niveau de consommation conventionnelle (en énergie primaire et en kWh/m^2/an, selon les mêmes critères du DPE) pour chaque logement, à partir d'une **matrice de consommations moyennes**, simplifiée pour les besoins du présent exercice, extraite de la base ENERTER® (conçue par Energies Demain) portant sur les logements franciliens (ces données sont exploitées par une étude de février 2010 de l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région Ile-de-France : *L'amélioration énergétique du parc résidentiel francilien. Les enjeux socio-économiques*.). Ces consommations conventionnelles théoriques peuvent donc différer des consommations réelles des ménages (sur-consommation ou sous-consommation). On sait par exemple que les personnes âgées, plus souvent présentes à leur domicile en journée, sont susceptibles d'avoir des besoins de chauffage plus importants que d'autres types de ménages.

Cette estimation de la consommation énergétique rend possible une **estimation du coût de la facture énergétique de chaque logement**, en tenant compte des tarifs pratiqués par EDF et Gaz de France, dont la synthèse (coût abonnement du contrat + coût du kWh) est indiquée par la base Pégase du Ministère de l'Ecologie, du Développement durable, des Transports et du Logement (Cette base sert de référence pour les tarifs de consommation indiqués dans les DPE, selon l'arrêté du 21 mars 2011). Ces factures tiennent compte du coût de l'électricité spécifique (éclairage, électro-ménager, etc.) et du coût de production de l'eau chaude sanitaire. A partir de ces factures on peut facilement déduire le niveau de ressources en-deçà duquel un ménage habitant ce logement serait en situation de précarité énergétique : 10 fois le montant de la facture annuelle estimée. C'est ce qu'on peut appeler le seuil de ressources de précarité énergétique.

Enfin, pour évaluer le nombre et la part de ménages en situation de précarité énergétique, les **données INSEE-DGI sur les revenus fiscaux localisés des ménages** sont rapprochées des factures d'énergie moyennes estimées précédemment. Ces revenus correspondent aux revenus déclarés aux impôts (hors prestations sociales à l'exception des minima sociaux). Ces données sont disponibles par statut d'occupation à partir de l'échelle de communale. En rapportant la facture médiane au revenu médian des ménages il est possible d'obtenir un taux d'effort énergétique médian des ménages. Il correspond à la part médiane que les ménages consacrent à leurs factures d'énergie sur leurs ressources, avant aides sociales.

Les données INSEE-DGI sont détaillées par **déciles de revenus**, répartissant les ménages fiscaux en 10 groupes d'effectifs égaux (par exemple, le premier décile nous indique le revenu maximum des 10% des ménages fiscaux les plus pauvres, le deuxième nous indique le revenu maximum des 20% des ménages fiscaux les plus pauvres, etc.). En rapprochant ces déciles de revenus avec les seuils de ressources de précarité énergétique, il est possible d'estimer approximativement la part et le nombre de ménages en situation de précarité énergétique, au moyen d'une interpolation linéaire.

Cette méthode d'analyse statistique ne permet pas de tenir compte :

- des aléas liés aux pratiques de chauffage des habitants ;
- de l'état de vétusté des équipements de chauffage et d'isolation (menuiseries) ;
- des travaux éventuels d'isolations réalisés depuis la construction ;
- de la morphologie détaillée du bâtie et du logement (façades déperditives, compacité des bâtiments, matériaux utilisés, localisation du logement dans l'immeuble, hauteur sous plafond du logement, etc.). La simple distinction faite est celle du logement en immeuble collectif ou en maison individuelle ;
- des spécificités de chaque contrat et abonnement avec les chauffagistes ou fournisseurs de chauffage urbain, en cas de chauffage collectif ou de chauffage urbain. Les montants des factures peuvent donc être localement sur-estimés.
- des aides sociales des habitants pour leurs ressources.

En revanche, cette évaluation permet :

- une estimation de la consommation et la facture d'un logement selon ses caractéristiques si un usage normal en est fait, quelque soit le ménage qui y habite, et donc de tenir compte des ménages qui limitent leur consommation énergétique par crainte de facture élevée ;
- une comparaison entre territoires (de vérifier si la précarité énergétique est plus importante à Est Ensemble qu'ailleurs) ;
- de savoir combien les ménages consacrent en moyenne pour leur dépense d'énergie par rapport à leurs revenus ;
- une estimation du nombre et de la proportion de ménages en situation de précarité énergétique selon la définition britannique des 10%

Les sources sur la consommation énergétique des logements et la précarité énergétique

Les sources mobilisées pour une **analyse locale** de la consommation énergétique des logements ou phénomène de la précarité énergétique :

- Données du Recensement de population croisées avec des ratios de consommation énergétique selon le profil des logements, les tarifs de l'énergie et les revenus des ménages

- Données de l'enquête RPLS sur l'étiquette énergétique des logements du parc social

- Données du Fonds Solidarité Energie (CG93)

- Eligibilité des ménages au Programme Habiter Mieux (Anah) ou aux tarifs spéciaux d'EDF et GDF-Suez

- Thermographie aérienne

A titre de comparaison à l'**échelle régionale** :

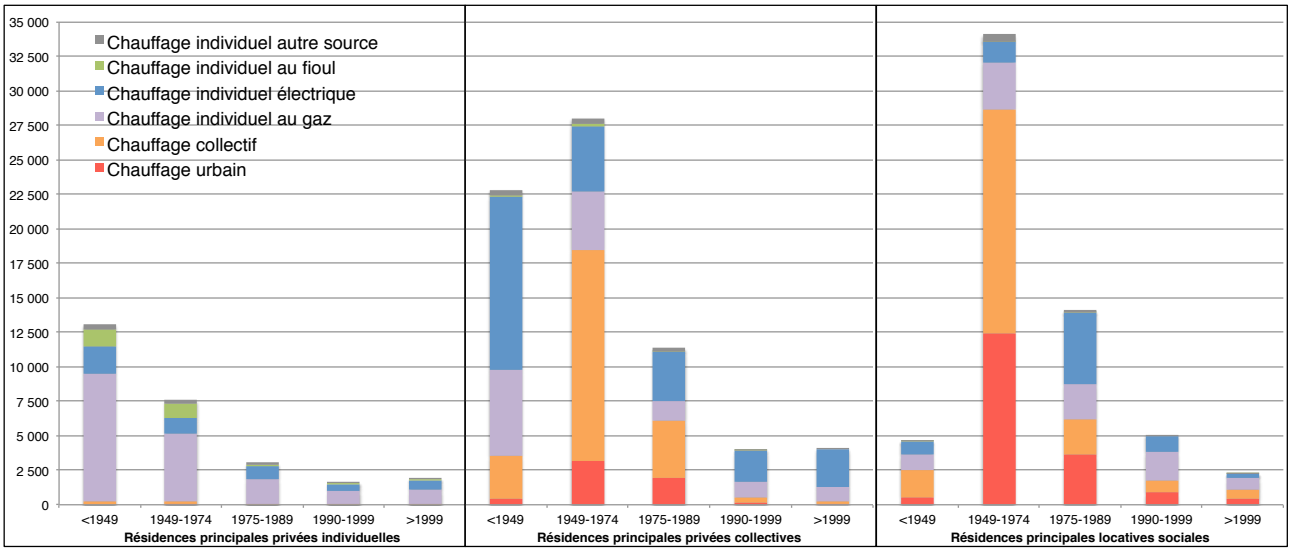
- INSEE, Enquête Nationale Logement, 2006 / Observatoire National de la Précarité Energétique

- Fichier ROSE

1.3.2 Des maisons chauffées au gaz, des appartements avec des chauffages collectifs

Le tableau ci-dessous détaille les modes de chauffage des résidences principales.

Répartition des résidences principales selon leur mode de chauffage, le type (individuel/collectif), le statut d'occupation (privé/social) et l'époque de construction



Source : INSEE, recensement de population, 2008

Les logements collectifs, privés ou sociaux, sont largement chauffés par des chaudières collectives (gaz ou fioul) ou du réseau de chaleur (chauffage urbain). C'est plus particulièrement le cas pour les logements construits entre 1949 et 1974.

Les constructions collectives récentes adoptent davantage le chauffage individuel au gaz (en particulier dans le parc social) mais aussi électrique (en particulier dans le parc privé).

Quant aux constructions collectives d'avant guerre, essentiellement privées, elles sont largement chauffées à l'individuel électrique.

Les maisons individuelles (quasi exclusivement privées) sont essentiellement chauffées à l'individuel au gaz, quelque soit leur époque de construction.

1.3.3 Un parc aussi énergivore que dans l'ensemble du département, mais des disparités importantes de consommation énergétique selon les types d'habitat

Un parc de logements globalement en étiquette énergétique D

Le parc de logements de la CAEE consomme en moyenne 199 kWh/m^2/an E.P., correspondant à l'étiquette D dans les DPE. Cette consommation comprend le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire, mais pas l'électricité spécifique (éclairage, électroménager…). C'est un niveau sensiblement identique à celui de la moyenne départementale, et légèrement plus faible que la moyenne régionale.

Des disparités importantes de consommation énergétique selon les types d'habitat

Le niveau de consommation énergétique des logements est en premier lieu tributaire de l'époque de construction et du type de logement (appartement en immeuble collectif ou maison individuelle). Le tableau ci-dessous répartit la totalité des résidences principales du territoire d'Est Ensemble selon leurs grandes caractéristiques énergétiques.

Profils de logements selon :
- le type de logement (maison individuelle / appartement)
- l'époque d'achèvement du logement
- le mode de chauffage

			Nb ménages concernés	Consommation moyenne** (kWh / m2 / an, EP)	Etiquette DPE**	Facture énergétique globale* moyenne (€ / m2 / an)	Facture énergétique globale* par logt (€ / logt / an)	Facture de chauffage par logt (€ / logt / an)	Seuil de ressources de précarité énergétique (€ / mois / ménage)	Surface moyenne logts (m2)	Part de PO	Part de LP	Part de LHLM
Maisons individuelles	Ancien (<1949)	Maison ancienne gaz	9 355	335	F	28 €	2 024 €	1 447 €	1 686 €	87	89%	11%	1%
		Maison ancienne électricité	2 007	530	G	31 €	1 907 €	1 459 €	1 590 €	68	70%	29%	1%
		Maison ancienne fioul	1 221	365	F	36 €	2 543 €	2 031 €	2 119 €	86	88%	11%	1%
		Maison ancienne autre chauffage	609	489	G	39 €	2 754 €	2 288 €	2 295 €	79	76%	21%	3%
	Semi-récent (1949-1974)	Maison 1949-74 gaz	5 008	267	E	23 €	1 701 €	1 136 €	1 417 €	86	88%	10%	2%
		Maison 1949-74 élec	1 136	435	F	26 €	1 625 €	1 177 €	1 354 €	68	66%	30%	3%
		Maison 1949-74 fioul	1 097	295	E	30 €	2 247 €	1 709 €	1 872 €	91	89%	10%	0%
		Maison 1949-74 autre chauffage	523	396	F	32 €	2 254 €	1 725 €	1 878 €	76	66%	24%	10%
	Récent (1975-1989)	Maison 1975-89 gaz	1 857	149	C	16 €	1 433 €	749 €	1 194 €	99	90%	9%	1%
		Maison 1975-89 élec	988	299	E	18 €	1 663 €	1 045 €	1 386 €	92	81%	14%	6%
		Maison 1975-89 autre chauffage	292	216	D	20 €	1 723 €	1 137 €	1 436 €	96	86%	10%	4%
	Très récent (1990-1999)	Maison 1990-99 gaz	1 110	149	C	16 €	1 534 €	749 €	1 278 €	104	82%	9%	9%
		Maison 1990-99 autre chauffage	617	280	E	18 €	1 554 €	880 €	1 295 €	87	78%	18%	4%
	Neuf (>1999)	Maison >1999 gaz	1 147	149	C	16 €	1 420 €	694 €	1 183 €	99	80%	11%	9%
		Maison >1999 autre chauffage	900	251	E	17 €	1 440 €	712 €	1 200 €	88	81%	16%	2%
Appartements	Ancien (<1949)	Appartement ancien élec	13 501	394	F	24 €	859 €	627 €	716 €	39	25%	68%	7%
		Appartement ancien gaz ind	7 200	197	D	19 €	1 120 €	731 €	933 €	54	43%	44%	14%
		Appartement ancien gaz coll	3 716	272	E	24 €	1 035 €	745 €	863 €	49	18%	35%	47%
		Appartement ancien fioul coll	1 359	275	E	30 €	1 227 €	892 €	1 022 €	46	29%	54%	18%
		Appartement ancien autre chauffage	1 598	276	E	28 €	1 100 €	764 €	917 €	46	11%	47%	42%
	Semi-récent (1949-1974)	Appartement 1949-74 élec	6 105	304	E	20 €	780 €	468 €	650 €	47	22%	55%	23%
		Appartement 1949-74 gaz ind	7 592	175	D	18 €	1 067 €	642 €	889 €	59	26%	31%	44%
		Appartement 1949-74 gaz coll	23 859	196	D	19 €	1 119 €	696 €	932 €	61	21%	19%	59%
		Appartement 1949-74 fioul coll	7 698	215	D	25 €	1 501 €	1 052 €	1 251 €	60	44%	30%	27%
		Appartement 1949-74 autre chauffage	16 679	189	D	21 €	1 287 €	806 €	1 073 €	64	9%	13%	78%
	Récent (1975-1989)	Appartement 1975-89 élec	8 726	180	D	14 €	848 €	427 €	707 €	61	20%	21%	59%
		Appartement 1975-89 gaz ind	3 887	96	C	12 €	795 €	319 €	663 €	63	15%	22%	64%
		Appartement 1975-89 gaz coll	5 261	110	C	13 €	818 €	360 €	682 €	61	37%	23%	40%
		Appartement 1975-89 fioul coll	1 560	118	C	16 €	983 €	534 €	819 €	59	42%	27%	31%
		Appartement 1975-89 autre chauffage	5 939	129	C	16 €	1 044 €	556 €	870 €	66	22%	15%	64%
	Très récent (1990-1999)	Appartement 1990-99 élec	3 438	180	D	13 €	706 €	320 €	589 €	54	32%	34%	34%
		Appartement 1990-99 gaz ind	3 076	96	C	12 €	782 €	319 €	652 €	63	19%	17%	63%
		Appartement 1990-99 gaz coll	1 095	134	C	15 €	932 €	454 €	777 €	64	2%	25%	73%
		Appartement 1990-99 autre chauffage	1 288	141	C	18 €	1 017 €	580 €	848 €	57	2%	17%	80%
	Neuf (>1999)	Appartement >1999 élec	2 976	131	C	11 €	618 €	279 €	515 €	55	50%	41%	9%
		Appartement >1999 gaz ind	1 726	76	B	11 €	700 €	237 €	584 €	64	36%	25%	38%
		Appartement >1999 autre chauffage	1 476	115	C	14 €	848 €	397 €	707 €	62	5%	13%	82%
ENSEMBLE RESIDENCES PPALES CA EE			157 620	199	D	19 €	1 110 €	677 €	925 €	62	35%	27%	38%
ENSEMBLE RESIDENCES PPALES DEPARTEMENT 93			575 501	199	D	19 €	1 178 €	696 €	982 €	66	41%	25%	34%
ENSEMBLE RESIDENCES PPALES REGION IDF			4 897 765	206	D	19 €	1 200 €	735 €	1 000 €	70	47%	30%	23%

** Facture énergétique pour la consommation de chauffage, de l'eau chaude sanitaire et de l'électricité spécifique. Factures théoriques, compte tenu des tarifs d'énergie en vigueur en 2011 comprenant les abonnements éventuels, et dans l'hypothèse où le logement est chauffé à une température usuelle (critères du DPE). Ces montants de factures théoriques sont généralement plus élevés que les factures réellement acquittées par les habitants, témoignant de leurs stratégies d'économies.*

*** Consommation énergétique moyenne pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire. L'énergie utilisée pour chauffer l'eau chaude sanitaire est identique à celle utilisée pour le chauffage principal.*

Sources : INSEE, fichier-détail du recensement 2008 ; MEDDTL, tarifs 2011 abonnements compris ; Energies Demain, ENERTER® 2006 ; Simulation Urbanis, 2013

Les **maisons** anciennes constituent le parc le plus énergivore (étiquette F ou G), si tant est qu'elles n'ont pas fait l'objet de gros travaux d'amélioration de l'isolation. De manière générale, les maisons individuelles relèvent très largement du secteur privé et sont occupées par des propriétaires occupants (entre 70 et 90%). Au-delà de leurs caractéristiques constructives qui les rend énergivores (consommation au m^2), ces logements sont en moyenne plus grands que des appartements (entre 70 et 90m^2) et ont donc des factures de chauffage plus coûteuses. De ce fait, le seuil de ressources pour un ménage d'être en précarité énergétique dans ce type de logements est relativement élevé. Pour une maison construite avant 1975 la facture d'énergie (chauffage, eau

chaude sanitaire, électricité spécifique) et se monte à plus de 1 000€ par an (et parfois 2 000€) et il faut donc qu'un ménage gagne au moins 1 400€ par mois pour échapper à la précarité énergétique.

Les **appartements en immeubles collectifs**, sont structurellement moins énergivores, même si leur étiquette énergétique reste médiocre lorsqu'ils sont anciens (étiquette D ou E). En raison de surfaces plus petites (entre 40 et 60m^2 en moyenne), les factures sont moins coûteuses que dans les maisons individuelles. Pour un appartement construit avant 1975, la facture d'énergie oscille entre 500 et 900€ annuellement, impliquant un seuil de ressources compris entre 700 et 1 000€ par mois pour échapper à la précarité énergétique.

L'analyse des résultats de la **thermographie aérienne**, réalisée durant l'hiver 2010, ne permet pas concrètement de vérifier ce constat. D'une part en raison de l'approche partielle (il ne s'agit que des déperditions de chaleur des couvertures), et d'autre part parce que les résultats sont à une échelle trop fine (le bâtiment) pour tirer des caractéristiques sur les différences de consommation énergétique selon les formes d'habitat. Enfin, la densité bâtie et résidentielle constitue un biais de la lecture des résultats qu'il est difficile d'isoler dans l'explication de secteurs plus ou moins déperditifs en apparence. Ainsi les zones pavillonnaires peu denses apparaissent souvent moins déperditives que les secteurs denses de centre-ville ou à proximité de Paris. La thermographie aérienne apparaît davantage comme un outil de communication grand public, et comme un moyen de repérer des anomalies locales de déperdition de chaleur (certains ensembles immobiliers ou bâtiments isolés), que comme un outil d'analyse de la consommation énergétique du parc de logements.

Un parc privé bien plus énergivore que le parc social

Compte tenu des différences de formes d'habitat entre parc privé et parc social, les caractéristiques thermiques de ces deux parcs sont très différentes.

En effet, le parc privé, du fait de son ancienneté mais aussi de l'importance de l'habitat individuel, apparaît comme un parc de logements plus énergivore que le parc social. Le tableau suivant résume cette information.

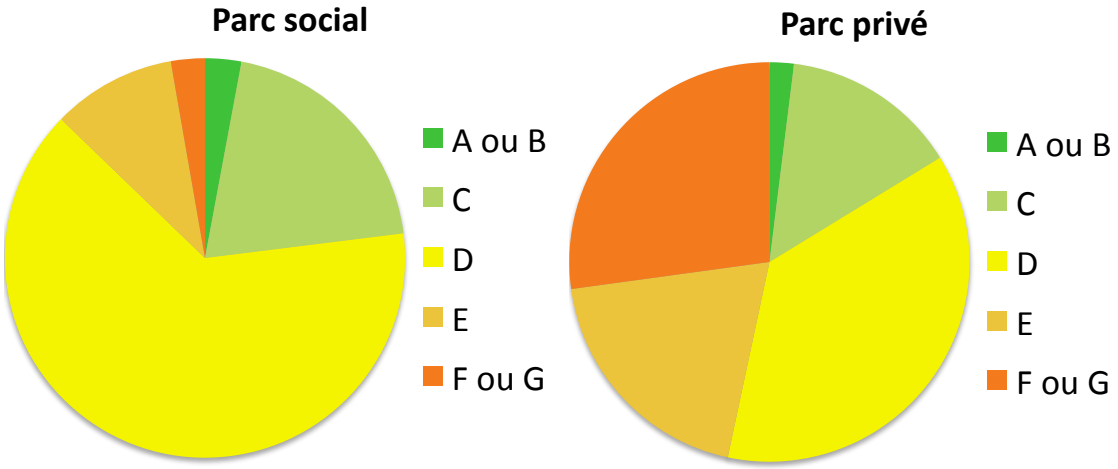
	Consommation moyenne (kWh/m^2/an EP)	Facture énergétique globale moyenne (€/m^2/an)	Facture énergétique globale par logement (€/logt/an)
Parc privé	215	20 €	1 105 €
Parc social	187	18 €	1 114 €
Total ménages	219	19 €	1 110 €

Sources : INSEE, fichier-détail du recensement, 2008 ; MEDDTL, Base PEGASE, tarifs 2011 abonnements compris ; Energies Demain, ENERTER® 2006 ; Traitements et simulations Urbanis, 2013

En moyenne, le parc privé consomme 215 kWh/m^2/an E.P., c'est presque 30 de plus que le parc social. De ce fait, la facture annuelle au m^2 est 2€ plus chère pour le parc privé, mais compte tenu de la taille plus importante des logements sociaux, la facture moyenne reste similaire entre les deux types de parc.

Dans le détail, les diagrammes suivants montrent la répartition des résidences principales selon leur étiquette de consommation énergétique.

Répartition des résidences principales selon leur étiquette énergétique théorique



Sources : INSEE, fichier-détail du recensement, 2008 ; Energies Demain, ENERTER® 2006 ;

Traitements et simulations Urbanis, 2013

Concernant le **parc social**, il est possible de rapprocher ces estimations statistiques de consommation énergétique de la réalité. Le parc locatif social a connu de nombreuses réhabilitations ces 15 dernières années et les travaux d'économie d'énergie ont sans doute contribué à améliorer la situation d'ensembles immobiliers sociaux.

En effet, par le biais de l'enquête RPLS ou des informations directement transmises par les bailleurs sociaux, il est possible de connaître l'étiquette énergétique des logements.

Les étiquettes énergétiques des logements renseignées dans RPLS sont présentées dans les tableaux suivants. Ces données ne sont pas exhaustives : elles portent sur 30% du parc, mais les résultats sont très variables selon les bailleurs, et donc selon les communes. De plus, le parc pour lequel l'étiquette DPE est renseignée n'est pas forcément représentatif de l'ensemble du parc.

Volumes de logements par étiquette DPE

Communes	B	C	D	E	F	G	Total	Non renseignés
Bagnolet		2 378	1 192	273	8		3 851	39%
Bobigny		846			1		847	91%
Bondy	62	812	3 045	177	30		4 126	49%
Lilas (Les)		463		283		1	747	76%
Montreuil	1	493	116	291		20	921	94%
Noisy-le-Sec		291	1 631	128			2 050	67%
Pantin		699	2 546	361			3 606	59%
Pré-Saint-Gervais (Le)		334	34	2		3	373	89%
Romainville		2 773	291	107	6	227	3 404	30%
Total général	**63**	**9 089**	**8 855**	**1 622**	**45**	**251**	**19 925**	69,6%

Source : RPLS 2012. Traitements : GTC 2013

Part du parc renseigné par étiquette DPE

Communes	B	C	D	E	F - G
Bagnolet	0%	62%	31%	7%	**0,2%**
Bobigny	0%	100%	0%	0%	**0,1%**
Bondy	2%	20%	74%	4%	**0,7%**
Lilas (Les)	0%	62%	0%	38%	**0,1%**
Montreuil	0%	54%	13%	32%	**2,2%**
Noisy-le-Sec	0%	14%	80%	6%	**0%**
Pantin	0%	19%	71%	10%	**0%**
Pré-Saint-Gervais (Le)	0%	90%	9%	1%	**0,8%**
Romainville	0%	81%	9%	3%	**6,8%**
CA Est Ensemble	**0,3%**	**46%**	**44%**	**8%**	**1,5%**
Comparaison méthode statistique	**3%**	**20%**	**64%**	**10%**	**3%**

Source : RPLS 2012. Traitements : GTC 2013

A l'échelle de la CAEE, la répartition du parc social selon les étiquettes énergétiques dans RPLS est assez comparable à celle estimée statistiquement. Plus de 85% du parc présente une étiquette C ou D. La seule différence se trouve entre étiquettes C et D : beaucoup de logements doivent sans doute être à la limite de ces deux étiquettes. **La méthode statistique apparait un peu plus pessimiste que ce que ne laissent penser les données des bailleurs récoltées avec RPLS**, témoignant sans doute de l'effort particulier de rénovation thermique des bailleurs sur le territoire de la CAEE.

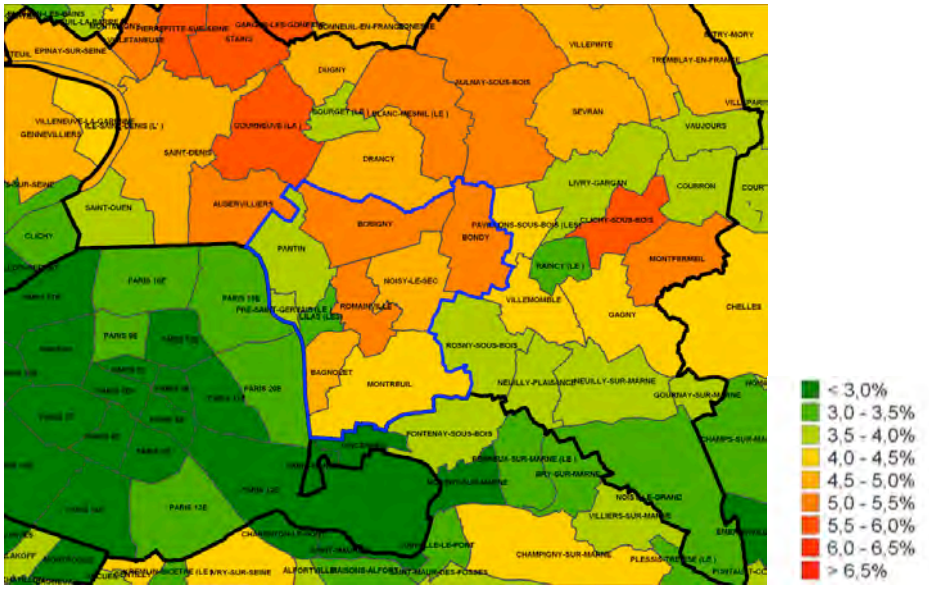
1.3.4 Une précarité énergétique aussi fréquente qu'en Seine-Saint-Denis, et relativement importante

Le tableau et la carte ci-après montrent que la précarité énergétique est un phénomène aussi marqué à Est Ensemble que dans le reste de la Seine-Saint-Denis. Ce phénomène est cependant beaucoup plus marqué que dans le reste de la région Ile-de-France.
La Communauté d'Agglomération Est Ensemble concentre 28% des ménages en précarité énergétique de la Seine-Saint-Denis.

	Revenu mensuel médian ménages 2009	Facture énergétique mensuelle médiane des logements 2008	Taux d'effort énergétique médian 2008	Seuil de ressources mensuelles par ménage de précarité énergétique	Estimation part ménages en précarité énergétique	Estimation nb ménages en précarité énergétique
CAEE	2 086 €	93 €	4,4%	925 €	15%	23 655
Départemt 93	2 186 €	98 €	4,5%	982 €	15%	85 082
Région IDF	2 805 €	100 €	3,6%	1 000 €	10%	488 034

Sources : INSEE, fichier-détail du recensement, 2008 ; MEDDTL, Base PEGASE, tarifs 2011 abonnements compris ; Energies Demain, ENERTER® 2006 ; INSEE-DGI, revenus fiscaux des ménages, 2009 ; Traitements et simulations Urbanis, 2013

Taux d'effort énergétique des ménages (parc privé et parc social confondus)



Sources : INSEE, fichier-détail du recensement, 2008 ; MEDDTL, Base PEGASE, tarifs 2011 abonnements compris ; Energies Demain, ENERTER® 2006 ; INSEE-DGI, revenus fiscaux des ménages, 2009 ; Traitements, simulations et cartographie : Urbanis, 2013

1.3.5 Une précarité énergétique en forte augmentation ces dernières années

Ce constat d'une précarité énergétique fréquente parmi les ménages d'Est Ensemble est d'autant plus prégnant que celle-ci tend à se développer.

En effet, durant ces dernières années, les tarifs de l'énergie ont augmenté beaucoup plus rapidement que les revenus moyens des ménages. Cette différence de rythme d'évolution conduit mécaniquement à aggraver les taux d'effort énergétiques des habitants, et à accroître la part de ménages en situation de précarité énergétique.

Les tableaux ci-dessous illustrent cette évolution sur la période 2003-2011.

L'évolution 2003-2011 des tarifs et des factures énergétiques

	Tarifs 2003*	Tarifs 2011*	Evolution tarifs 2003-2011*	Facture d'énergie par logt 2011**	Simulation facture d'énergie par logt 2003***
Electricité	11,56 €	13,02 €	+13%	859 €	763 €
Gaz	4,07 €	6,51 €	+60%	1 119 €	700 €
Fioul	3,91 €	8,90 €	+128%	1 501 €	659 €
Autres sources	NR	NR	estim +50%	1 244 €	829 €
Ensemble	NR	NR	NR	1 110 €	734 €

* Source : MEDDTL, Base Pégase, tarifs complets pour 100 kWh abonnements compris.

** Sources : INSEE, fichier-détail du recensement 2008 ; MEDDTL, Base Pégase, tarifs 2011 ; Energies Demain, ENERTER® 2006 ; Simulation Urbanis, 2013

*** Recalculée à partir de l'évolution des tarifs 2003-2011

L'évolution 2003-2011 des revenus et des taux d'effort énergétique

	2003	2011	Evolution 2003-2011
Revenu médian des ménages*	21 708 €	25 822 €	+19%
Facture d'énergie**	734 €	1 110€	+51%
Taux d'effort énergétique	3,4%	4,3%	+0,9
Estimation part ménages précarité énerg.	10,7%	16,4%	+5,8
Estimation nb ménages précarité énerg.***	16 139	25 840	+ 9 701

* Source : INSEE-DGI, revenus fiscaux localisés des ménages.

** Sources : INSEE, fichier-détail du recensement 2008 ; MEDDTL, Base Pégase, tarifs 2011 ; Energies Demain, ENERTER® 2006 ; Simulation Urbanis, 2013

*** Source : calcul d'après les sources précédentes sur la base du nombre de ménages FILOCOM (MEDDTL d'après DGFiP).

NB Ces estimations peuvent différer des résultats précédemment exposés dans la mesure où les simulations de la part et du nombre de ménages en précarité énergétique s'appuyaient sur les données du Recensement de 2008 et sur les revenus des ménages de 2009.

Entre 2003 et 2011, les tarifs ont augmenté de manière très variable selon les combustibles utilisés. Si l'électricité n'a augmentée « que » de 13%, le gaz et plus encore le fioul connaissent des évolutions très rapides. Au global, **on peut estimer à environ 50% l'augmentation des factures d'énergie des ménages d'Est Ensemble** sur la période, **or dans le même temps les revenus médians de ces ménages ont augmenté seulement de 19%**.

Le taux d'effort a gagné presque un point et surtout la part de ménages en précarité énergétique a sensiblement augmenté : cette évolution marquée s'explique par une baisse des premiers déciles de revenus entre 2003 et 2011, les plus exposés à la précarité énergétique. Pour cette raison, le nombre de ménages en précarité énergétique a considérablement augmenté.

Si ces tendances se prolongent au fil de l'eau, il est à craindre une poursuite de la multiplication des situations de précarité énergétique, et une aggravation de celles déjà existantes.

1.3.6 Les personnes seules et les familles nombreuses sont les plus touchées par la précarité énergétique

La précarité énergétique à Est Ensemble selon la taille des ménages

	Revenu mensuel médian ménages 2009	Facture énergétique médiane des logements 2008	Taux d'effort énergétique médian 2008	Seuil de ressources mensuelles par ménage de précarité énergétique	Estimation part ménages en précarité énergétique	Estimation nb ménages en précarité énergétique
1 personne	18 698 €	68 €	4,4%	679 €	18%	9 649
2 personnes	29 409 €	93 €	3,8%	932 €	12%	4 995
3 personnes	32 876 €	103 €	3,8%	1 031 €	10%	2 675
4 personnes	35 348 €	116 €	3,9%	1 158 €	10%	2 058
5 pers. ou +	29 877 €	137 €	5,5%	1 367 €	22%	3 479
Ensemble	2 086 €	93 €	4,4%	925 €	15%	22 856

Sources : INSEE, fichier-détail du recensement, 2008 ; MEDDTL, Base PEGASE, tarifs 2011 abonnements compris ; Energies Demain, ENERTER® 2006 ; INSEE-DGI, revenus fiscaux des ménages, 2009 ; Traitements et simulations Urbanis, 2013

NB : le total de l'estimation du nombre de ménages en précarité énergétique est différent ici (22 856) de celui présenté plus haut (23 655) : cela s'explique par la méthode de l'interpolation linéaire réalisée à partir des déciles de revenus par ménage selon le nombre de personnes.

La précarité énergétique touche différemment les ménages selon leur taille. Les plus concernés sont :

- les **ménages de petite taille** (en particulier les ménages d'une seule personne), qui regroupent 42% des ménages en précarité énergétique. Ces ménages peuvent être aussi

bien des jeunes adultes (étudiants ou jeune actif) que des personnes âgées. Si ces ménages habitent de plus petits logements, leur ressources sont plus faibles que le reste de la population, expliquant

- les **ménages familiaux, de 5 personnes ou plus**. Ils ne regroupent que 15% des ménages en précarité énergétique mais une forte proportion d'entre eux sont dans cette situation. Les niveaux de factures très élevées (importance de l'habitat individuel ou grands appartements) ainsi que des ressources une peu plus faibles que les ménages familiaux de 3 ou 4 personnes.

1.3.7 Autant de ménages en précarité énergétique dans le parc privé que dans le parc social

Nous avons vu précédemment que le parc privé est plus énergivore que le parc social, en raison de son ancienneté et de sa typologie (davantage d'habitat individuel).

Mais compte tenu de ressources plus faibles des habitants du parc social comparativement à ceux du parc privé, les ménages en situation de précarité énergétique sont pour moitié logés dans le parc locatif social, et pour moitié dans le parc privé.

		Revenu mensuel médian ménages 2009	Facture énergétique médiane des logements 2008	Taux d'effort énergétique médian 2008	Seuil de ressources mensuelles par ménage de précarité énergétique	Estimation part ménages en précarité énergétique	Estimation nb ménages en précarité énergétique
PO	**CAEE**	**3 029 €**	**114 €**	**3,8%**	**1 144 €**	**8%**	**4 151**
	Dépt 93	3 126 €	127 €	4,1%	1 270 €	9%	20 935
	Région IDF	3 842 €	132 €	3,4%	1 323 €	6%	132 739
LP	**CAEE**	**1 732 €**	**70 €**	**4,0%**	**699 €**	**17%**	**7 401**
	Dépt 93	1 721 €	70 €	4,1%	697 €	18%	25 673
	Région IDF	2 174 €	70 €	3,2%	696 €	12%	171 914
LS	**CAEE**	**1 750 €**	**93 €**	**5,3%**	**929 €**	**20%**	**12 102**
	Dépt 93	1 743 €	93 €	5,4%	934 €	20%	38 473
	Région IDF	1 922 €	93 €	4,8%	930 €	17%	183 381

Sources : INSEE, fichier-détail du recensement, 2008 ; MEDDTL, Base PEGASE, tarifs 2011 abonnements compris ; Energies Demain, ENERTER® 2006 ; INSEE-DGI, revenus fiscaux des ménages, 2009 ; Traitements et simulations Urbanis, 2013

Estimation du nombre de ménages en situation de précarité énergétique par statut d'occupation

	Propriétaires occupants	Locataires secteur libre	Locataires secteur social	Total ménages
Est Ensemble	4 151 18%	7 401 31%	12 102 51%	23 655 100%
Départemt 93	20 935 25%	25 673 30%	38 473 45%	85 082 100%
Région IDF	132 739 27%	171 914 35%	183 381 38%	488 034 100%

Sources : INSEE, fichier-détail du recensement, 2008 ; MEDDTL, Base PEGASE, tarifs 2011 abonnements compris ; Energies Demain, ENERTER® 2006 ; INSEE-DGI, revenus fiscaux des ménages, 2009 ; Traitements et simulations Urbanis, 2013

1.3.8 Un profil des ménages en précarité énergétique variable selon les communes

	Taux d'effort énerg. médian 2008	Estim. part ménages précarité énerg.	Estim. nb ménages précarité énerg.	Estim. nb et répartition ménages précarité énerg.					
				dont PO	dont LP	dont LS	dont PO	dont LP	dont LS
Bagnolet	4,7%	16%	2 263	391	639	1 233	17%	28%	54%
Bobigny	5,3%	18%	3 002	584	621	1 796	19%	21%	60%
Bondy	5,1%	17%	3 207	890	673	1 644	28%	21%	51%
Les Lilas	3,3%	8%	818	68	446	304	8%	55%	37%
Montreuil	4,2%	14%	5 959	1 099	2 134	2 726	18%	36%	46%
Noisy-le-S.	4,6%	16%	2 390	499	620	1 271	21%	26%	53%
Pantin	3,8%	13%	2 961	329	1 368	1 264	11%	46%	43%
Le Pré-St-G	3,6%	12%	973	96	402	475	10%	41%	49%
Romainville	5,2%	19%	1 882	434	382	1 066	23%	20%	57%
CA EE	**4,4%**	**15%**	**23 655**	**4 151**	**7 401**	**12 102**	**18%**	**31%**	**51%**

Sources : INSEE, fichier-détail du recensement, 2008 ; MEDDTL, Base PEGASE, tarifs 2011 abonnements compris ; Energies Demain, ENERTER® 2006 ; INSEE-DGI, revenus fiscaux des ménages, 2009 ; Traitements et simulations Urbanis, 2013

Une géographie de la précarité énergétique assez contrastée caractérise le territoire communautaire :

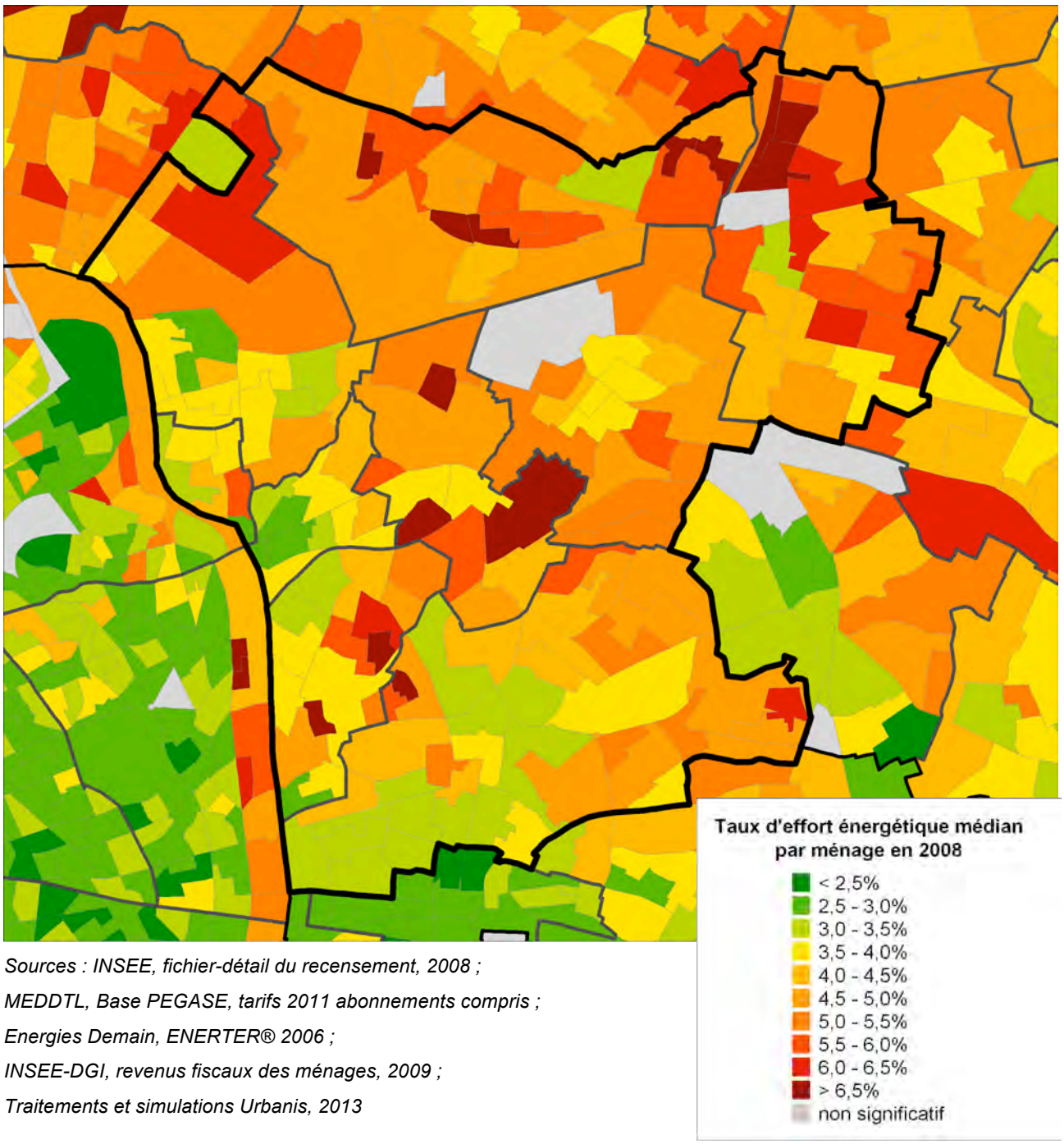
→ **Une sur-représentation des propriétaires occupants parmi les ménages en situation de précarité énergétique Le Nord et l'Est** du territoire communautaire. A Romainville, Bobigny, Noisy et Bondy, plus de 10% des propriétaires occupants sont en précarité énergétique. Dans ces mêmes communes, plus d'un ménage sur 5 en précarité énergétique est un propriétaire occupant. Cette caractéristique s'explique à la fois par une présence plus importante du parc individuel, théoriquement plus énergivore et plus coûteux à chauffer qu'un appartement, ainsi que par des revenus plus faibles que dans les communes limitrophes de Paris. **C'est dans ces mêmes communes que le phénomène de précarité énergétique est globalement le plus marqué**, car les taux d'effort médians des ménages (tous statuts confondus) y dépassent la plupart du temps les 5%.

→ **Aux Lilas, à Pantin et au Pré-Saint-Gervais**, le taux d'effort énergétique médian est relativement faible, et s'explique tantôt par l'importance de petits appartements tantôt par des revenus plus élevés. Dans ces communes, la précarité énergétique concerne en premier lieu des locataires du secteur privé, et de manière plus marginale les propriétaires occupants (ces derniers y ont des taux d'effort énergétique inférieurs à 3,5%).

→ Enfin, à **Montreuil et à Bagnolet**, les ménages sont touchés par la précarité énergétique dans les mêmes proportions que la moyenne de la communauté d'agglomération. Environ la moitié des situations de précarité énergétique concernent des ménages du parc locatif social.

1.3.9 Les cités HLM précarisées et les quartiers pavillonnaires populaires les plus concernés par la précarité énergétique

Taux d'effort énergétique médian des ménages (parc privé et parc social confondus)



Sources : INSEE, fichier-détail du recensement, 2008 ;

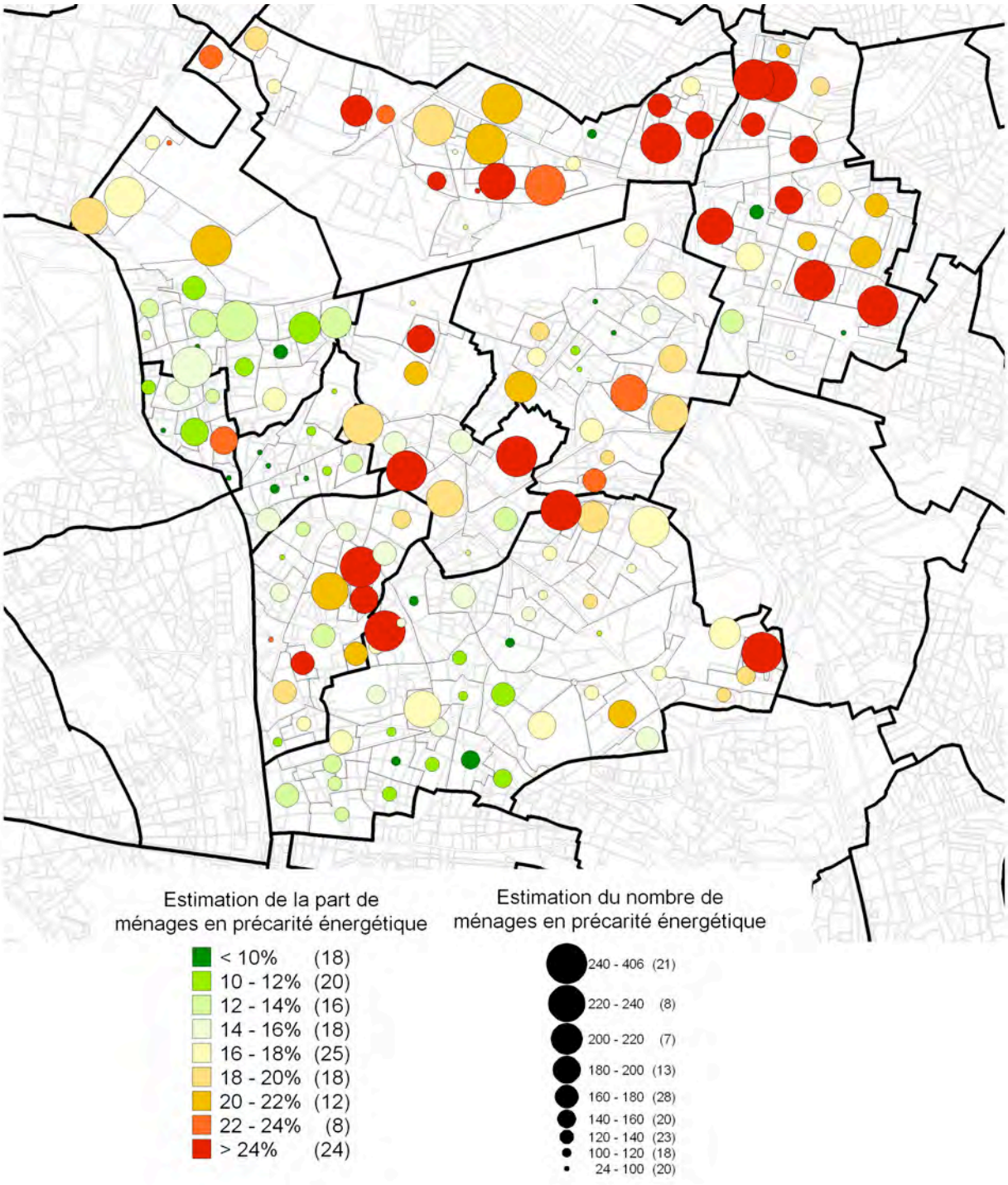
MEDDTL, Base PEGASE, tarifs 2011 abonnements compris ;

Energies Demain, ENERTER® 2006 ;

INSEE-DGI, revenus fiscaux des ménages, 2009 ;

Traitements et simulations Urbanis, 2013

Estimation du nombre et de la part de ménages en situation de précarité énergétique par quartier IRIS (parc privé et social confondus)



Sources : INSEE, fichier-détail du recensement, 2008 ; MEDDTL, Base PEGASE, tarifs 2011 abonnements compris ; Energies Demain, ENERTER® 2006 ; INSEE-DGI, revenus fiscaux des ménages, 2009 ; Traitements, simulations, et cartographie : Urbanis, 2013

Certains secteurs apparaissent plus particulièrement concernés par la précarité énergétique. Citons notamment :

- Montreuil : la cité de la Noue
- Montreuil : la cité entre les rues P. Brossolette et J. Guesde
- Montreuil : la cité Ferdinand Lamaze

- Bagnolet : la cité Malassis à Bagnolet
- Romainville : la cité Marcel Cachin
- Romainville : quartier de l'av P. Kerautret à Romainville (cité Maurice Thorez)
- Bondy : la cité Noue Caillet
- Bondy : le quartier du Mainguy
- Bondy : le quartier Edouard Vaillant – Auguste Blanqui
- Bobigny : le quartier Edouard Vaillant – Paul Vaillant Couturier

La carte ci-dessus et le tableau ci-dessous montrent que ce sont essentiellement **deux types de quartiers** qui sont les plus fortement concernés par la problématique de précarité énergétique :

- **les secteurs à dominante HLM très précarisées** : près d'un quart des ménages de ces quartiers seraient en précarité énergétique, essentiellement en raison de la faiblesse de leurs revenus. Ces cités HLM sont la plupart du temps en PRU et certaines font l'objet de travaux de rénovation énergétiques, à des stades plus ou moins avancés. Les ensembles immobiliers de ces quartiers datent généralement des années 60-70 et sont au chauffage collectif (chaudière collective ou réseau de chaleur urbain).

- **les secteurs pavillonnaires populaires** : à dominante d'habitat privé, ces quartiers se caractérisent par une part importante de maisons anciennes, plus énergivores, des logements de taille plus grandes et donc plus coûteux à chauffés que dans l'habitat collectif, et des revenus modestes. Ces facteurs conjugués expliquent que 22% des ménages y soient en précarité énergétique, et il s'agit essentiellement de ménages habitant le parc privé.

- Dans une moindre mesure, les **secteurs d'habitat privé très précarisés (copro fragiles / diffus insalubre)** sont également concernés. 20% des ménages de ces quartiers de faubourg seraient en précarité énergétique. Si les factures de chauffage sont relativement abordables (part importante de petites surfaces), ce sont les faibles revenus qui pèsent sur les capacités des ménages à honorer les factures et la réalisation de travaux d'amélioration. L'importance de l'habitat locatif peut aussi constituer un frein à la réalisation de travaux d'économies d'énergie dans ces immeubles collectifs anciens.

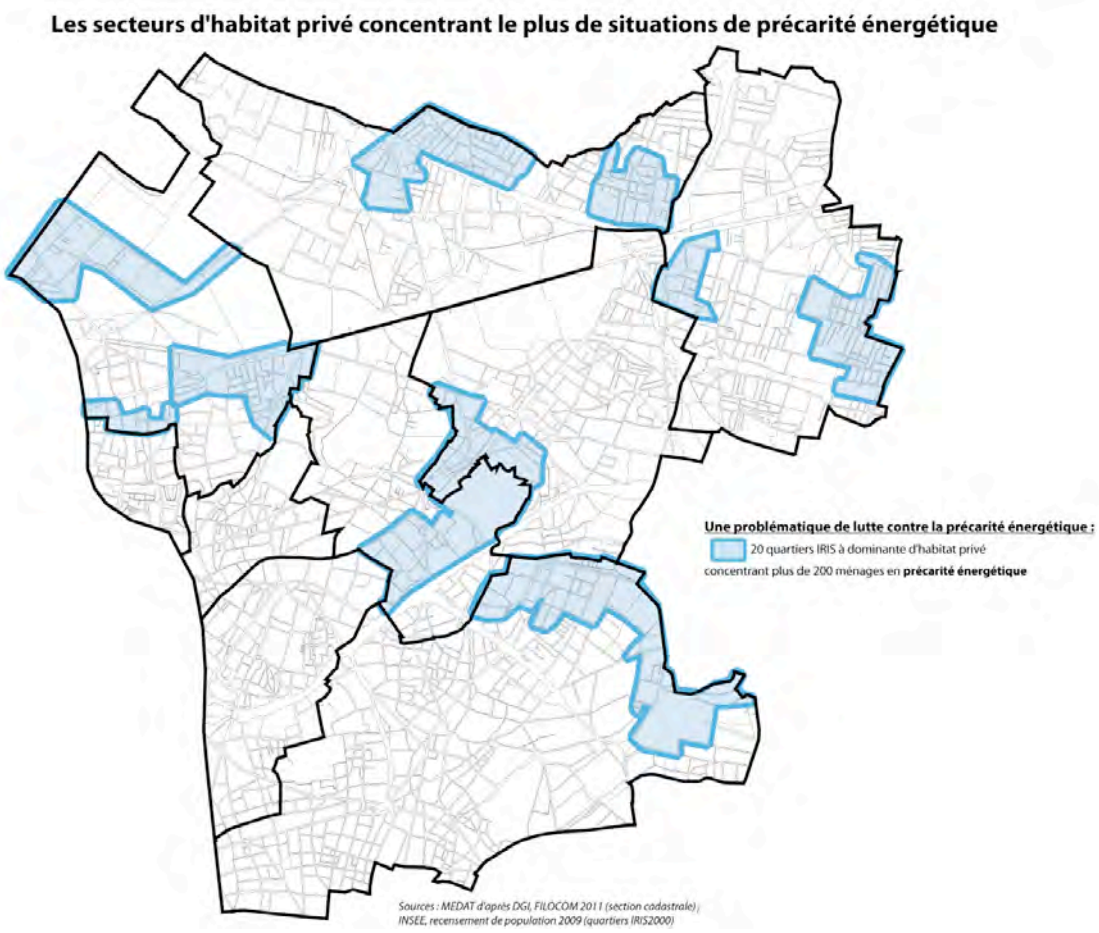
Type de quartier (typologie)	Nb quartiers IRIS	Nb total ménages	Conso énerg. médiane rés. ppales (kWh.EP/m2 /an)	Part rés. ppales étiquette F ou G	Facture énerg. mensuelle moyenne	Seuil ressources mois précarité énerg.	Part rés. ppales facture chauffage >1500eur	Revenu médian mensuel des ménages (moyenne)	Taux d'Effort Energ. (moyenne)	Part ménages précarité énerg	Nb ménages précarité énerg
Secteurs centraux et péricentraux "moyens" D	29	31 460	213	25%	85 €	847 €	23%	2 442 €	3,5%	11%	3 415
Secteurs centraux et péricentraux populaires E	37	40 520	218	21%	88 €	880 €	23%	2 171 €	4,1%	14%	5 472
Secteurs d'habitat privé très précarisés (copro fragiles / diffus insalubre) F	14	15 360	215	20%	89 €	891 €	21%	1 873 €	4,8%	20%	2 816
Secteurs à dominante HLM "moyens" G	3	3 123	175	16%	80 €	799 €	18%	2 438 €	3,3%	9%	191
Secteurs à dominante HLM populaires H	17	18 538	193	10%	94 €	943 €	23%	2 073 €	4,6%	15%	2 707
Secteurs à dominante HLM très précarisés I	40	33 149	188	5%	100 €	998 €	24%	1 731 €	5,9%	23%	7 110
Secteurs pavillonnaires "moyens" K	5	4 694	290	37%	131 €	1 305 €	54%	2 830 €	4,6%	17%	821
Secteurs pavillonnaires populaires L	13	10 524	246	25%	126 €	1 257 €	50%	2 344 €	5,4%	22%	2 233
CA EST ENSEMBLE		**157 620**	**199**	**18%**	**93 €**	**925 €**	**26%**	**2 086 €**	**4,4%**	**15%**	**23 655**
DEPARTEMENT 93		**575 501**	**199**	**18%**	**98 €**	**982 €**	**31%**	**2 186 €**	**4,5%**	**15%**	**85 082**
REGION ILE-DE-FRANCE		**4 897 765**	**206**	**20%**	**100 €**	**1 000 €**	**35%**	**2 805 €**	**3,6%**	**10%**	**488 034**

Sources : INSEE, fichier-détail du recensement, 2008 ; MEDDTL, Base PEGASE, tarifs 2011 abonnements compris ; Energies Demain, ENERTER® 2006 ; INSEE-DGI, revenus fiscaux des ménages, 2009 ; Traitements et simulations Urbanis, 2013

Type de quartier (typologie)	Nb quartiers IRIS	Nb total ménages	Conso énerg. médiane rés. ppales (kWh.EP/m2 /an)	Part rés. ppales étiquette F ou G	Facture énerg. mensuelle moyenne	Mode de chauffage et combustible						
						Chauffage collectif urbain	Chauffage collectif au gaz	Chauffage collectif au fioul	Chauffage individuel au gaz	Chauffage individuel électrique	Chauffage individuel au fioul	Autre mode de chauffage / pas de chauffage
Secteurs centraux et péricentraux "moyens" D	29	31 460	213	25%	85 €	7%	17%	9%	32%	32%	2%	1%
Secteurs centraux et péricentraux populaires E	37	40 520	218	21%	88 €	8%	22%	8%	27%	30%	2%	2%
Secteurs d'habitat privé très précarisés (copro fragiles / diffus insalubre) F	14	15 360	215	20%	89 €	12%	20%	9%	24%	31%	1%	3%
Secteurs à dominante HLM "moyens" G	3	3 123	175	16%	80 €	11%	14%	3%	25%	47%	1%	1%
Secteurs à dominante HLM populaires H	17	18 538	193	10%	94 €	18%	23%	6%	21%	28%	1%	2%
Secteurs à dominante HLM très précarisés I	40	33 149	188	5%	100 €	36%	32%	5%	15%	9%	1%	1%
Secteurs pavillonnaires "moyens" K	5	4 694	290	37%	131 €	1%	9%	2%	54%	26%	5%	2%
Secteurs pavillonnaires populaires L	13	10 524	246	25%	126 €	6%	18%	4%	45%	19%	6%	2%
CA EST ENSEMBLE	**157 620**	**199**	**18%**	**93 €**	**15%**	**22%**	**7%**	**27%**	**25%**	**2%**	**2%**

Sources : INSEE, fichier-détail du recensement, 2008 ; Energies Demain, ENERTER® 2006 ; Traitements et simulations Urbanis, 2013

Sur l'habitat privé spécifiquement, les secteurs concentrant le plus grand nombre de situations de précarité énergétique sont localisés par la carte ci-dessous.



1.3.10 Une part importante de la population éligible aux aides existantes contribuant à lutter contre la précarité énergétique

Il existe déjà à l'heure actuelle un nombre important de dispositifs d'aide financière, émanant de structures et institutions très variées, permettant aux ménages de réduire leurs charges énergétiques.
Sans prétendre être exhaustif[28], le tableau suivant dresse la liste de ces différentes aides et présente le nombre et la part de ménages qui y sont éligibles. Il s'agit d'un potentiel théorique basé sur les plafonds de ressources de ces différentes aides. Les mécanismes d'attribution de ces aides sont également variables (de droit commun comme les tarifs sociaux des fournisseurs d'énergie ou sur dossier comme le FSE…), et seules les aides au paiement des factures s'adressent à l'ensemble des ménages (parc privé et parc social)

[28] On pourrait compléter le tableau par des aides moins couramment utilisées : microcrédit (CRESUS), prêts CAF, financements de caisses de retraites, aides financières ponctuelles des CCAS ou d'associations, etc.

Principales aides financières contribuant à lutter contre la précarité énergétique et potentiel théorique de couverture

Aide financière	Institution / Structure pourvoyeuse de l'aide	Type d'aide	Estimation nb / part de ménages éligibles à Est Ensemble*
Tarifs sociaux du gaz (TSS) et de le l'électricité (TPN)	EDF GDFSuez	Aide au paiement des facture	31 000 ménages sous les plafonds de la CMUC (20% des ménages). Sept 2013 : 15 400 ménages ont bénéficié du TPN (x2 par rapport à juillet 2012)
Fonds solidarité logement volet énergie (FSE)	CG93, gestion par les CCAS	Aide au paiement des factures (en cas d'impayé)	65 000 ménages éligibles (41% des ménages). Pantin en 2012 : 710 ménages aidés.
Subvention et prime aux travaux d'économie d'énergie	Anah + Etat (programme Habiter Mieux)	Aide travaux aux propriétaires	28 000 propriétaires occupants éligibles au programme Habiter Mieux (51% des PO)
Eco-PTZ	Etat	Aide travaux aux propriétaires	Tous les ménages (pas de critères de ressources)
Crédit d'Impôt Développement Durable (CIDD)	Etat	Aide travaux aux propriétaires	Tous les ménages (pas de critères de ressources)

** Simulations Urbanis à partir des barèmes de ressources pour l'éligibilité des aides et des données INSEE-DGI sur les déciles de revenus par taille des ménages. Les ressources des ménages étant aléatoires, en particulier compte tenu de périodes de chômage plus ou moins longues, ces estimations sont sans doute sur-estimées.*

Conclusion :

La précarité énergétique des ménages est une problématique prégnante, croissante et multiforme sur le territoire d'Est Ensemble.

Si le parc de logements n'est pas plus énergivore, au global, comparativement au département ou à la région, la précarité énergétique sur le territoire d'Est Ensemble s'explique avant tout par des revenus plus faibles des ménages.

Toutefois, l'effort de remise à niveau du parc existant à mener reste conséquent : 18% des résidences principales ont une étiquette de consommation énergétique F ou G. Cet effort concerne en priorité le parc privé, plus ancien, alors même qu'il apparaît plus complexe à rénover (émiettement de la propriété immobilière, logiques patrimoniales spécifiques…)

La précarité énergétique concerne environ 15% des ménages, autant dans le parc social que dans le parc privé.

Selon les communes de la CAEE, les publics touchés varient :

- locataires du secteur privé dans les territoires denses à proximité de Paris et a priori moins touchés au global par la précarité énergétique. Il s'agit plutôt de jeunes ménages, de petite taille.

- propriétaires occupants dans l'individuel ancien, plus familiaux ou vieillissants, en deuxième couronne davantage touchée par la précarité énergétique (logements plus grands donc plus coûteux à chauffer)

- locataires du parc social, en particulier dans les PRU, où les ménages sont les plus modestes. Ces ménages sont également familiaux (familles nombreuses en particulier), ou vieillisants.

Cette diversité des territoires, des types de parcs et des publics concernés par la précarité énergétique sur le territoire d'Est Ensemble constitue le principal défit d'une intervention publique visant à lutter contre ce phénomène.

2. Les besoins des publics spécifiques

La tension du marché, inévitable compte-tenu de la proximité de Paris et de la faible construction pendant la décennie passée, **contraint en bout de chaîne les parcours résidentiels des populations dites à besoins spécifiques** : les jeunes ménages, les personnes âgées, les gens du voyage et les plus démunis. Leur point commun réside à la fois dans leur **budget limité** pour **accéder et se maintenir dans un logement**, et dans **la réponse spécifique qui peut leur être apportée**.

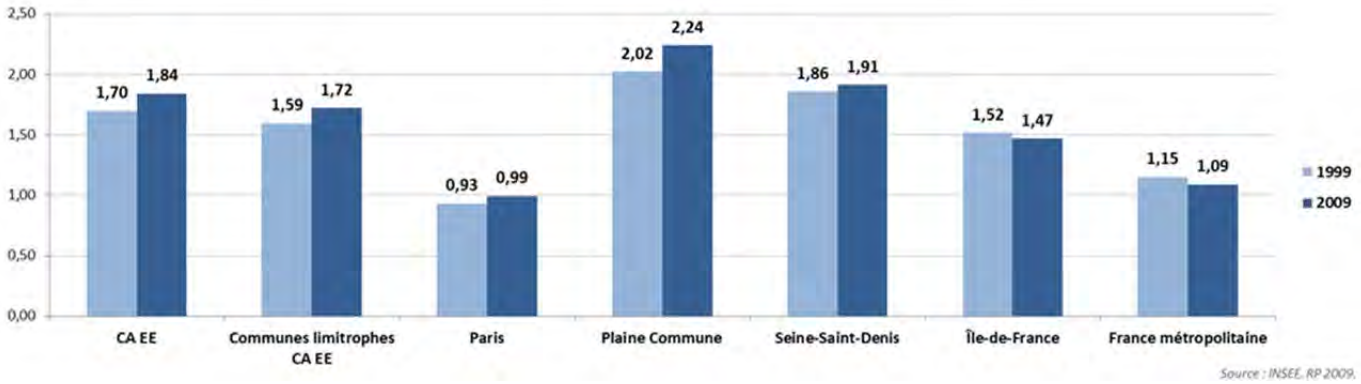
La situation de ces publics sur le territoire ainsi que l'offre adaptée qui leur correspond sont présentées ci-dessous.

2.1 Les jeunes ménages

L'indice de jeunesse (part des moins de 20 ans sur les 60 ans et plus) atteint 1,84 en 2009 pour la CA. Ce taux est très supérieur au référent national, mais aussi au référent régional. Bien qu'inférieur au département et surtout à Plaine Commune, cet indicateur marque l'importance de la composante jeune, qu'elle soit en ménage ou habitant chez ses parents, sur le territoire.

De plus, le territoire d'Est Ensemble rajeunit entre 1999 et 2009, contrairement à la région et au référent national, suivant en cela la tendance départementale.

Evolution de l'indice de jeunesse depuis 1999



Cette dynamique de rajeunissement de la population est liée à la forte natalité au sein de la CAEE. Qu'advient-il pour cette jeunesse une fois arrivé l'âge adulte ?

2.1.1 Un habitant sur 5 de la Communauté d'Agglomération est jeune, mais leurs conditions de vie varient

La population jeune de 15 à 29 ans est plus ou moins présente selon les communes de la CA

Cette classe d'âge est celle de la **décohabitation** et de **l'installation dans un logement autonome.** Le solde migratoire par âge (première partie du document) a montré que le territoire

était particulièrement attractif sur ces populations venant de l'extérieur, en raison de l'importance du parc locatif (social et privé). Mais l'analyse de la taille moyenne des ménages et du desserrement montre **qu'une partie des jeunes issus du territoire ont une difficulté à amorcer leur parcours résidentiel.**

Aussi est-il intéressant de regarder l'ensemble de ces paramètres dans un tableau facilitant leur rapprochement :

- Les villes de **Bobigny et Bondy** se distinguent par la part importante de jeunes logeant au domicile parental en 2009 (plus de 60%) alors que le parc de logements locatifs de petite taille ne représente que 18% des résidences principales.

- A l'inverse, les villes de **Pantin et du Pré-Saint-Gervais** comptent moins de 50% de jeunes non décohabitants et une part importante de petits logements (plus d'un tiers du parc de résidences principales).

Evolution de la population jeune et conditions de logements

	15 - 29 ans en 2009		Accroissement annuel des 15 - 29 ans par le solde migratoire (1990-2009)	15 – 29 ans logés au domicile parental en 2009		Logements locatifs (privés et sociaux) de 1 et 2 pièces en 2009	
	En %	*En volume*		En %	*En volume*	En %	*En volume*
Bagnolet	19%	*6 551*	0,3%	56%	*3 679*	29%	*4 036*
Bobigny	23%	*11 031*	0,1%	61%	*6 685*	18%	*2 915*
Bondy	21%	*11 349*	0,6%	62%	*7 011*	18%	*3 376*
Les Lilas	19%	*4 233*	1,7%	52%	*2 183*	30%	*3 168*
Montreuil	20%	*20 537*	1,2%	50%	*10 323*	29%	*12 462*
Noisy-le-Sec	21%	*8 296*	0,7%	55%	*4 561*	24%	*3 614*
Pantin	20%	*10 518*	1,4%	49%	*5 152*	33%	*7 443*
Le Pré-Saint-Gervais	20%	*3 565*	2,7%	48%	*1 697*	36%	*2 924*
Romainville	20%	*5 135*	0,2%	57%	*2 910*	22%	*2 267*
CA EE	**20%**	***81 215***	**0,9%**	**54%**	***44 202***	**27%**	***42 205***

Source: INSEE RP 2009.

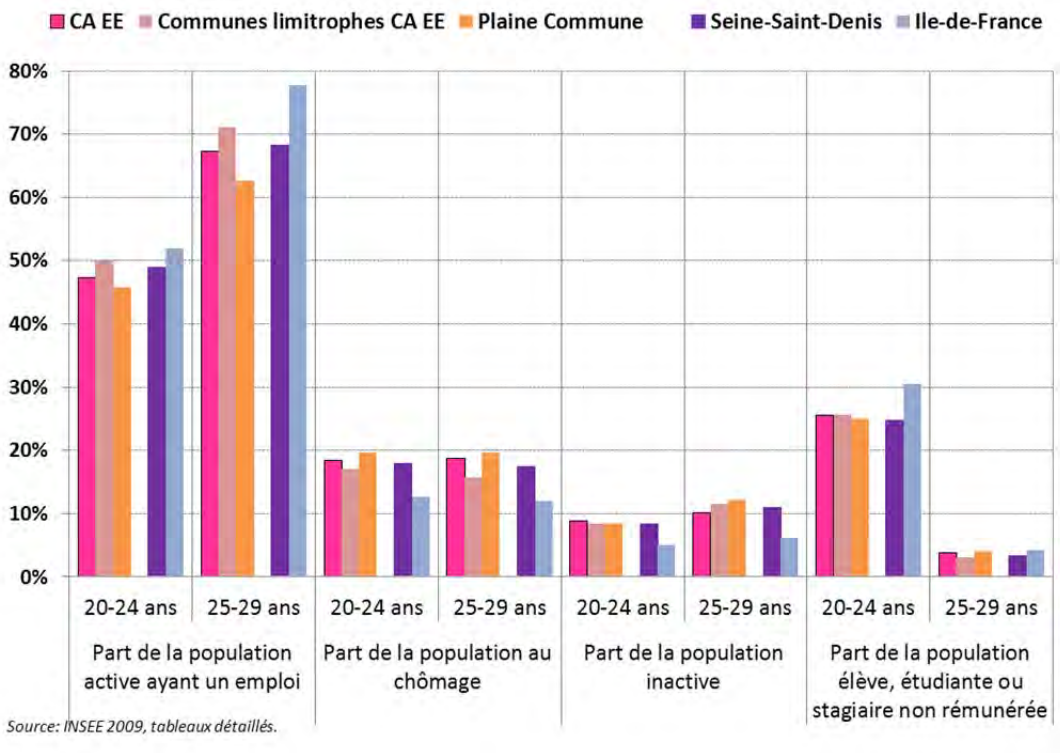
La répartition entre population **ayant un emploi** et population **au chômage** pour les jeunes de 20 à 29 ans est **similaire au référent départemental**.

On constate toutefois **une nette différence avec les communes limitrophes et la CA Plaine Commune** :

A Est Ensemble, les jeunes de 20 à 29 ans **sont moins nombreux à être actifs et exercer un emploi** que dans les communes limitrophes… mais ils le sont plus qu'à Plaine Commune, ce qui confirme la situation intermédiaire des jeunes d'Est Ensemble, entre ces deux référents.

La part de chômeurs entre 25 et 29 ans est légèrement plus importante à Est Ensemble que dans le département et les communes limitrophes.

Activité des jeunes



L'activité des jeunes (20-24 ans et 25-29 ans) varie selon les communes du territoire. Pour les actifs ayant un emploi, l'écart entre la CA et le référent régional est important (- 10 points).

Bobigny, Romainville et Bagnolet se distinguent par une part d'actifs en emploi de 25 à 29 ans inférieure au référent communautaire. La part de population au chômage est supérieure à 20% dans ces villes, auxquelles s'ajoutent le Pré-Saint-Gervais et Noisy-le-Sec.

Population jeune active et au chômage en 2009

	Part de la population active ayant un emploi				Part de la population au chômage			
	20-24 ans		25-29 ans		20-24 ans		25-29 ans	
Bagnolet	937	*45%*	1 571	*65%*	463	*22%*	491	*20%*
Bobigny	1 736	*45%*	1 984	*57%*	680	*18%*	710	*20%*
Bondy	1 803	*49%*	2 715	*68%*	689	*19%*	741	*19%*
Les Lilas	601	*48%*	1 257	*72%*	154	*12%*	255	*15%*
Montreuil	3 053	*46%*	5 602	*71%*	1 220	*18%*	1 433	*18%*
Noisy-le-Sec	1 429	*53%*	2 085	*69%*	489	*18%*	637	*21%*
Pantin	1 497	*47%*	2 949	*68%*	547	*17%*	716	*16%*
Le Pré-Saint-Gervais	505	*46%*	1 019	*69%*	242	*22%*	291	*20%*
Romainville	826	*47%*	1 049	*63%*	338	*19%*	365	*22%*
CA EE	**12 387**	***47%***	**20 231**	***67%***	**4 823**	***18%***	**5 640**	***19%***
Seine-Saint-Denis	52 982	*49%*	79 304	*68%*	19 371	*18%*	20 338	*17%*
Ile-de-France	422 857	*52%*	701 544	*78%*	102 605	*13%*	107 582	*12%*

Source : INSEE RP 2009

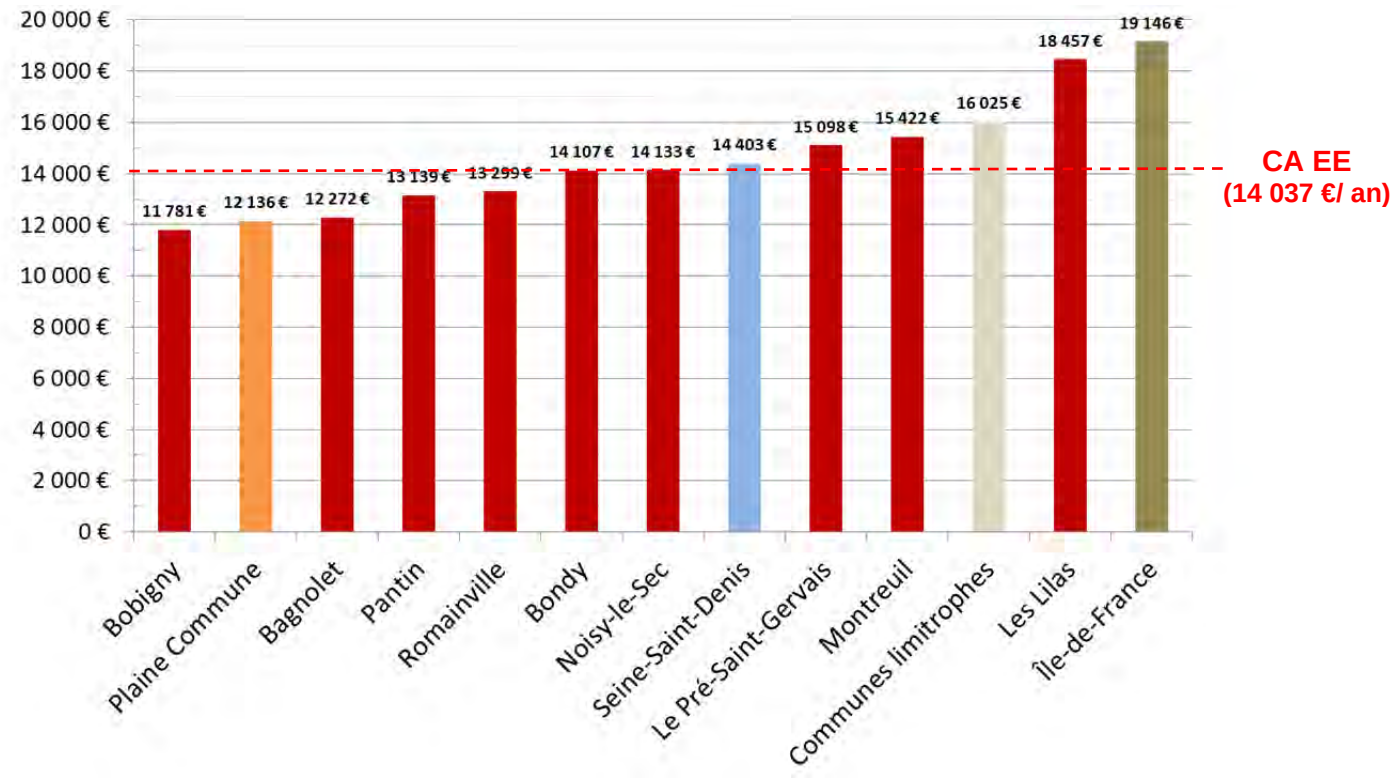
La structure de l'activité des jeunes de 20 à 29 ans impacte la structure des revenus des ménages de moins de 30 ans, comparée aux référents.

La hiérarchie en matière d'activité des jeunes entre Est Ensemble, Plaine Commune et les communes limitrophes, mise en évidence précédemment, se retrouve sur leurs **niveaux de revenus :**

- **décrochés de la moyenne régionale,**
- **légèrement inférieurs à la moyenne départementale,**
- **supérieurs à ceux de Plaine Commune et inférieurs à ceux des communes limitrophes.**

L'écart entre revenus les plus élevés et les plus faibles **(rapport interdécile)** est nettement **plus élevé qu'à l'échelle régionale (11 contre 8)**. Le rythme de progression de cet écart a été plus important qu'au niveau régional entre 2002 et 2010. **L'analyse des revenus fait apparaître une diversité importante des situations selon les communes,** en raison probablement de faibles niveaux de revenus pour les plus pauvres. Les revenus dans les communes limitrophes sont plus élevés et plus homogènes. A Plaine Commune, le rapport interdécile est sans équivalent : proche de 18.

Revenus par Unité de Consommation (U.C.) en 2010 et rapport interdécile



2.1.2 Le logement des jeunes

La CA EE dispose de deux pôles à caractère universitaire

- Bobigny (université, IUT, écoles paramédicales et sociales)
- Montreuil (université, IUT, écoles paramédicales et sociales, autres écoles).Les effectifs en enseignement supérieur à Est Ensemble

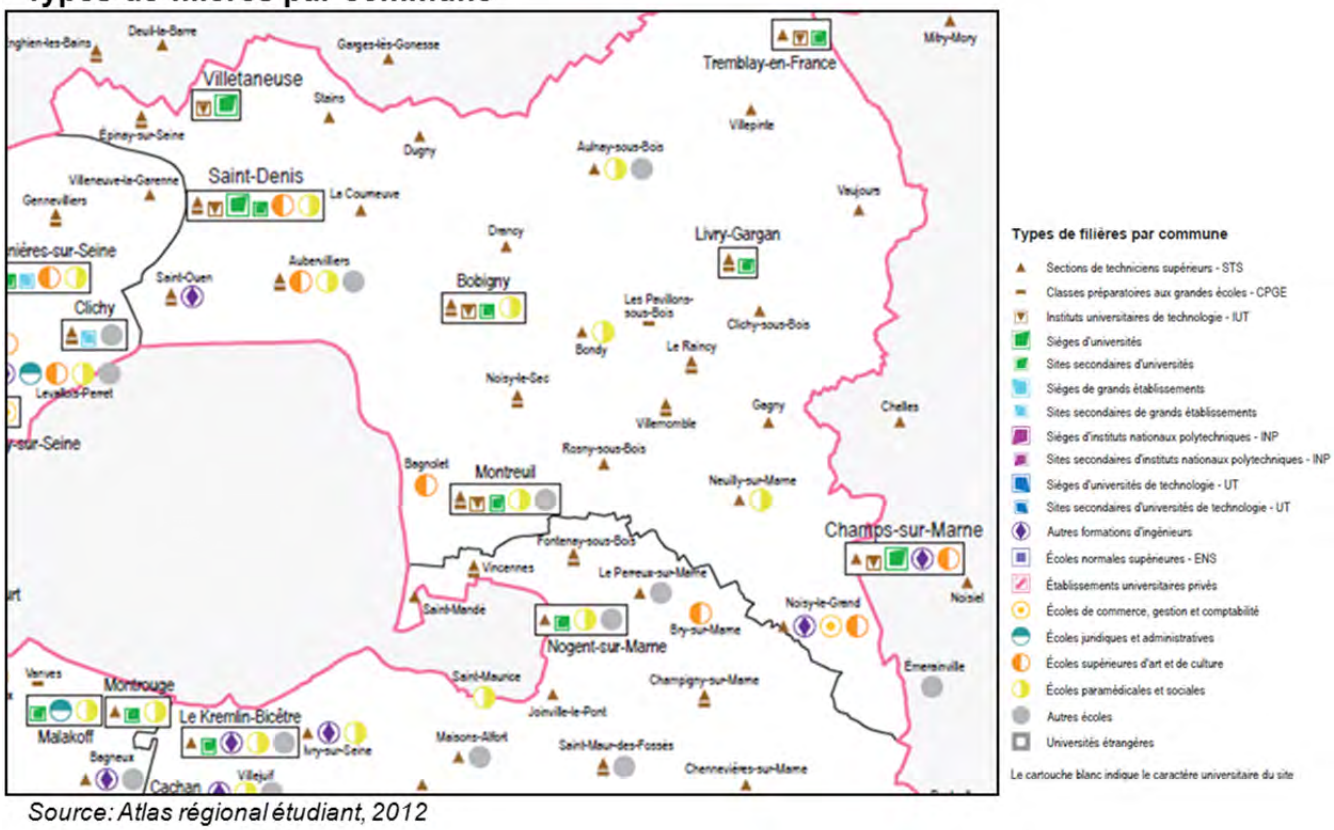
Territoire	Effectifs en enseignement supérieur	dont formations d'ingénieurs
Bagnolet	62	0
Bobigny	7 020	0
Bondy	389	0
Montreuil	1 637	0
Noisy-le-Sec	140	0
CA EE	9 248	0
Seine-Saint-Denis	54 665	1 628
Ile-de-France	618 786	28 580

Les effectifs en enseignement supérieur accueillis à Est Ensemble représentent 17% des effectifs du département, et seulement 1,5% des effectifs régionaux...

… pour **une représentation des étudiants dans la population étudiante** départementale de 25% et régionale de 3%.

Les filières d'enseignement supérieur proposées sur le territoire communautaire étant relativement spécialisées, on peut supposer que de nombreux étudiants habitant le territoire vont étudier en dehors de celui-ci.

Types de filières par commune



Source: Atlas régional étudiant, 2012

L'offre de logement privée à destination des étudiants est très présente sur le territoire, sous la forme de **résidences étudiantes privées (896 logements à Est Ensemble)**.

L'offre de logements destinés aux jeunes, par type de structures

Villes	ALJT (jeunes travailleurs)	CROUS	Résidences étudiantes privées	TOTAL du nombre de logements
Bobigny	259	358	0	**617**
Bondy	188	0	0	**188**
Le Pré Saint Gervais	0	104	127	**231**
Montreuil	0	0	389	**389**
Noisy-le-Sec	0	0	130	**130**
Pantin	0	0	120	**120**
Romainville	0	0	130	**130**
CA Est Ensemble	**447**	**462**	**896**	**1805**

Source: FAC Habitat, Adele, ALJT, CROUS de Créteil (mai 2013)

Les résidences étudiantes privées ne requièrent pas de condition de statut (les occupants pouvant également être de jeunes actifs), limitant parfois l'âge des résidents à 30 ans. Ces résidences proposent différents services (prêt de linge de maison et de vaisselle, appartements meublés, salles communes, présence d'un gardien). Elles restreignent l'occupation du logement (colocations rarement acceptées). Les **prix de loyers sont élevés**, équivalents aux prix de marché voire plus élevés (de 21€ à 46€ m² pour un T1, soit 377€ à 779€ / loyer charges comprises).

Les niveaux de prix du parc locatif privé

	Prix moy. (en €/m_)	Prix moyen d'un T1 de 25 m_c.c.
Noisy-le-Sec	19,2	480 €
Bondy	22,5	563 €
Bobigny	23,3	583 €
Romainville	23,9	598 €
Montreuil	23,9	598 €
Pantin	24,7	618 €
Les Lilas	26,4	660 €
Pré-Saint-Gervais	27,6	690 €
Bagnolet	27,9	698 €

Source : Source : ADIL 93, Le marché locatif privé en Seine-Saint-Denis, Bilan 2012 (Estimation pour Bagnolet et Pré-Saint-Gervais)

- **Les niveaux de prix dans le parc locatif privé** pour un T1 de 25 m² charges comprises varient de 480€ à 700€ selon les villes de la CA.

La redevance en logement CROUS varie entre 340€ à 500€. Elle peut être soumise à l'APL ou à l'ALS. **Le statut étudiant est obligatoire pour accéder aux résidences universitaires**. Le principal critère d'admission est l'indice social de l'étudiant (éléments du calcul de la bourse), puis sont pris en compte l'éloignement domicile/lieu d'études et le parcours d'études (filières rares).

Certaines formations réservent des places en résidences universitaires (admission par contingent) au motif que l'emploi du temps nécessite une grande proximité du lieu d'études.

Il existe **3 résidences du CROUS à Est Ensemble** :

- Deux à Bobigny (ZAC Vache à l'Aise – 280 places ; Tour de l'Illustration - 70 places)
- Une au Pré-Saint-Gervais (104 places)

Le taux d'équipement (CROUS uniquement) s'élève à 49 pour 1000 (effectif total des étudiants scolarisés sur le territoire), contre 32 pour 1000 à l'échelle du département.

La ville de Bobigny, qui compte un campus sur son territoire, s'est engagée dans le renforcement de l'offre de logements à destination des étudiants, dans le cadre de l'**Opération «1000 logements»**. Une convention a été conclue entre la Ville, l'Etat, la Région et le CROUS en 2008.

Le tableau suivant, issu de la convention quadripartite, détaille les opérations prévues.

Opération Mille Logements Etudiants – Grand Quadrilatère – Bobigny

Programme	Opération	Quartier	Gestionnaire	Nombre de lits	Date de livraison (prévisionnelle)
Site de l'illustration	Réhabilitation tour de l'Illustration	Grand quadrilatère	CROUS	70	3ème trim. 2009
Site de l'Illustration	Construction neuve sur site	Grand quadrilatère	CROUS	300	3ème trim. 2011
ZAC « Vache à l'Aise »	Construction d'une résidence neuve (maître d'ouvrage SEMIDEP – BAPH)	Grand quadrilatère	CROUS	280	1er trim. 2011
ANRU/Etoile	Tour 25/Transformation	Grand quadrilatère	CROUS	196	1er trim. 2012
OGIF « Pont de Pierre »	Construction d'une résidence neuve après démolition – rue de Chablis	Grand quadrilatère	CROUS	190	3ème trim. 2014
Total Convention « 1000 logements étudiants »				***1 036***	

Source : Convention d'Objectifs pour la réalisation, la gestion et l'animation de mille logements étudiants sur le site du Grand Quadrilatère à Bobigny, 10 octobre 2008.

Concernant la solvabilité des jeunes, on constate qu'il y a **une part croissante d'allocataires étudiants** parmi les habitants d'Est Ensemble, dans toutes les villes de la CA.

Allocataires de l'aide au logement étudiants et part des étudiants dans le total des allocataires

	2009		2010		2011	
	Nb	% du total des allocataires de la commune	Nb	% du total des allocataires de la commune	Nb	% du total des allocataires de la commune
Bagnolet	117	*3%*	120	*3%*	121	*3%*
Bobigny	64	*1%*	70	*1%*	171	*3%*
Bondy	44	*1%*	44	*1%*	51	*1%*
Le Pré-Saint-Gervais	80	*4%*	192	*9%*	213	*10%*
Les Lilas	93	*5%*	108	*6%*	107	*6%*
Montreuil	527	*5%*	636	*6%*	708	*6%*
Noisy-le-Sec	112	*2%*	143	*3%*	132	*3%*
Pantin	266	*4%*	316	*5%*	352	*5%*
Romainville	77	*2%*	85	*3%*	97	*3%*
CA EE	**1 380**	*3%*	**1 714**	*4%*	**1 952**	*4%*

Source : CNAF, 2013.

Les jeunes chefs de ménages (20 à 29 ans) sont majoritairement logés dans le parc locatif privé

Le graphique en page suivante illustre la part des jeunes ménages en logement autonome selon leur statut d'occupation, à l'échelle de la CA et des communes.

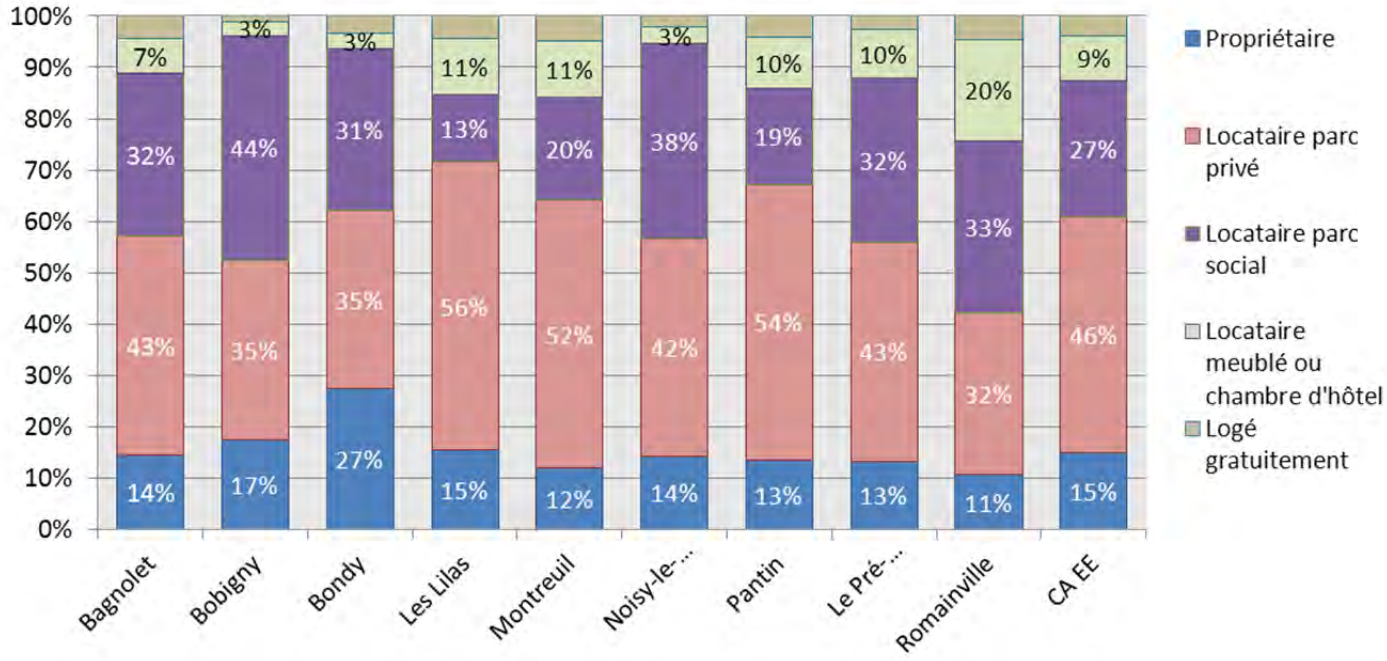
La **part de locataires du parc privé** est **majoritaire à l'échelle de la CA** avec quelques **exceptions communales : Bobigny** (majorité de locataires du parc social) et **Romainville** (équivalence avec les locataires du parc social). .

La part de **jeunes chefs de ménages en parc locatif social** varie d'une commune à l'autre, en **lien avec la part de logements locatifs sociaux** dans le parc de résidences principales (peu élevée aux Lilas, élevée à Bobigny et Noisy-le-Sec). A l'inverse, ce parc ne constitue pas le lieu d'accueil des jeunes ménages montreuillois, principalement logés dans le parc locatif privé.

La **part des propriétaires** est relativement faible, compte-tenu de prix de marché élevés pour des ménages aux ressources plus limitées que leurs aînés. On remarque cependant qu'à **Bondy**, près d'un jeune ménage sur quatre est propriétaire.

La part des **locataires du parc meublé ou de chambre d'hôtel** est **très inégale** selon les communes, Romainville abritant une part plus importante de jeunes ménages dans ce type de parc.

Statut d'occupation des jeunes de 20 à 29 ans en logement autonome (en %)



Source : INSEE RP 2009, fichier détail

L'offre de logements à destination des jeunes actifs *(Source: UT 93, DRIHL, 2013)*

- Deux **résidences sociales dédiées aux jeunes travailleurs** (ex-Foyers Jeunes Travailleurs) **à Bobigny**, soit 259 places (mises en service en 2011)

- **Une résidence sociale donnant priorité aux personnes de moins de 30 ans à Montreuil**, soit 68 places (mise en service en 1996)

Les projets suivants sont recensés :

- **Une résidence des Compagnons du Devoir** dédiée aux jeunes en alternance à Pantin, soit 140 places (mise en service prévue en 2014).

- **Une résidence étudiante de 100 studettes modulaires bois**, campus de l'Institut de la Recherche pour le Développement France-Nord, Maître d'Ouvrage : Osica, gestionnaire CROUS (pose 1ère pierre en avril 2013)

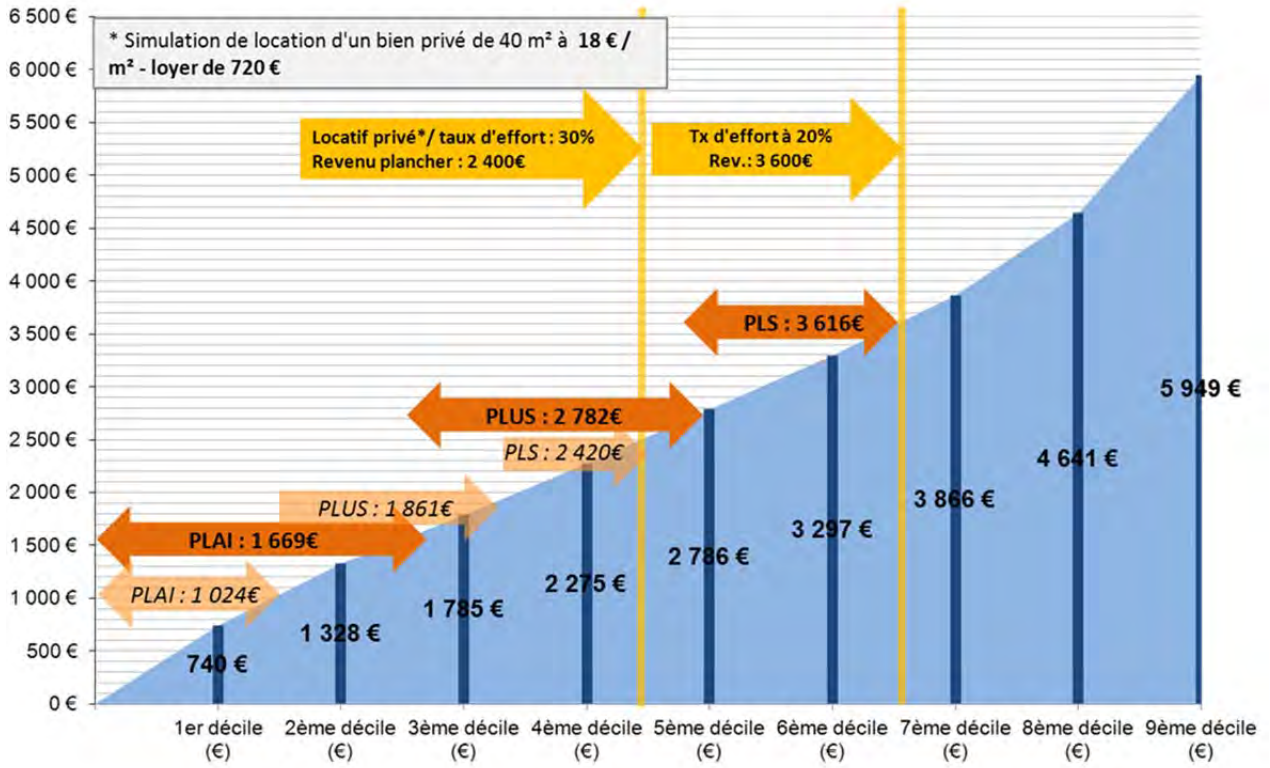
Un parc locatif privé impliquant un taux d'effort pour les jeunes ménages, un parc social soumis à une tension importante

La simulation en page suivante permet de visualiser l'adéquation entre marché locatif (social et privé) et revenus des jeunes ménages du territoire. Il en ressort que **le coût des loyers dans le parc locatif privé apparaît élevé** comparé aux revenus des jeunes chefs de ménages, le revenu minimum nécessaire pour y prétendre étant proche du revenu médian des jeunes ménages. Cela signifie donc que la grande majorité des jeunes logés dans le parc locatif subit des taux d'effort importants.

Les plafonds de ressources du parc social couvrent des **fractions de population supportant des taux d'effort de 30% dans le parc privé,** avec une diminution probable du taux d'effort de 10%. Un parc social avec des capacités d'attribution plus fortes serait en mesure de **couvrir le**

besoin en logements de ces ménages – mais celui-ci est aussi marqué par **une difficulté de décohabitation.** Cela signifie qu'il existe **une forte pression sur le segment locatif, qui explique le niveau des prix dans le marché locatif privé.**

Revenus mensuels par décile des jeunes ménages habitant Est Ensemble en 2010 et conditions d'accès à un logement locatif (40 m² dans le privé)



En orange clair et en italique, les plafonds de revenus pour une seule personne (catégorie 1).

En orange foncé et en gras, les plafonds de revenus pour deux personnes (catégorie 2).

Un parc locatif attractif pour les jeunes

Le schéma suivant permet d'appréhender **la mobilité des jeunes de 20 à 29 ans, entre 2003 et 2008** :

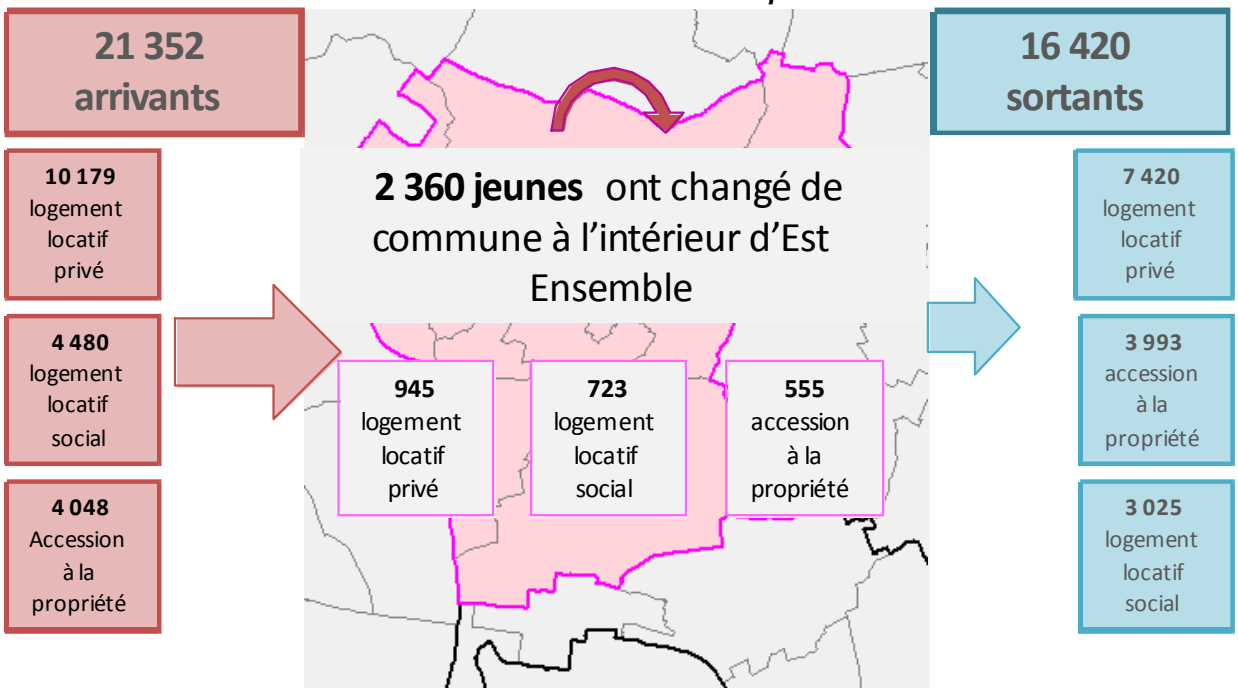
- les jeunes **entrants** sur le territoire ont **été deux fois plus nombreux vers le parc locatif privé** que vers le logement locatif social ou l'accession à la propriété.

- les jeunes **sortants** du territoire ont là encore été plus nombreux à partir pour un **logement locatif privé**. **Mais l'accession à la propriété** est plus représentée que le parc social.

- enfin parmi les jeunes qui ont déménagé pour une autre commune de la CA, ils sont **plus de 40% à avoir emménagé dans un logement locatif privé**, et **plus de 30% dans un logement locatif social.**

Si le solde migratoire est positif sur les jeunes de 20 à 29 ans, les flux sortants sont nombreux.

Les mobilités résidentielles de 20- 29 ans selon le statut d'occupation



Source : INSEE, MIGCOM, 2008

Conditions économiques et sociales	o **La situation relative à l'emploi** impacte le niveau de revenus des jeunes: comparé aux communes limitrophes, il y a moins d'actifs ayant un emploi et plus de chômeurs à Est Ensemble, donc un revenu médian inférieur à celui des jeunes des communes limitrophes. Le revenu médian des jeunes d'Est Ensemble est légèrement inférieur au niveau du référent départemental (**environ 1 150 € par mois contre 1 200 €**). o **Les écarts de revenus sont plus importants** à Est Ensemble que dans les communes limitrophes ou encore au niveau national, la tendance étant à un accroissement de ces écarts à Est Ensemble.
L'accès au premier logement	o La part des jeunes logeant encore chez un parent est similaire aux communes limitrophes et s'explique par un **déficit d'offre**, mais aussi par **un niveau d'activité plus faible**. o **La décohabitation est retardée du fait de la tension du marché**, bien qu'il y ait une part importante de parc locatif (privé et social) à Est Ensemble.
Les jeunes étudiants	o 17% des effectifs étudiants de Seine-Saint-Denis étudient à Est Ensemble (Bobigny, Montreuil), ils représentent 3% des effectifs régionaux. Un qart des jeunes élèves et étudiants du département vivent à Est Ensemble. o L'offre en logement étudiant CROUS est légèrement supérieure à celle du département. o Les projets de construction de logements étudiants accompagnent **le mouvement observé d'une augmentation du nombre d'allocataires étudiants dans toutes les villes d'Est Ensemble.**
Les jeunes en logement autonome	o Ils habitent essentiellement le **parc locatif privé (46%) et social (27%)** o Compte-tenu des prix du parc locatif privé, **le parc locatif social est le plus accessible pour les jeunes d'Est Ensemble**. o Les jeunes d'Est Ensemble déménagent dans une autre ville de la CA selon, notamment, **l'offre de logement disponible**. Les flux de jeunes sont similaires à ceux de l'ensemble de la population. o **Les jeunes sont moins nombreux à déménager au sein de leur commune si les loyers y sont élevés.**
Des besoins en construction neuve	o Compte-tenu des prix du marché privé, les jeunes ménages ont des possibilités de parcours résidentiel réduites. La création d'une offre accessible et abordable pour ces jeunes ménages est un enjeu. o Cette offre peut être multiple : parc privé, parc social, résidences sociales, mais elle doit être positionnée par rapport aux niveaux de ressources relativement modestes des ménages.

2.2 Les Gens du Voyage [55]

2.2.1 L'accueil des gens du voyage

La loi du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement a instauré l'obligation de terrains aménagés pour les communes de plus de 5 000 habitants.

La loi du 5 juillet 2000, relative à l'accueil des gens du voyage, a instauré le Schéma Départemental des Gens du Voyage. Après évaluation de l'offre existante et des besoins, il définit le nombre de places en aires permanentes d'accueil à réaliser par les communes ou les EPCI (selon le détenteur de la compétence). Les aires d'accueil doivent être gérées par la force publique, qui doit mettre en œuvre des actions à caractère social auprès des « gens du voyage » résidant sur ces aires.

Le cadre législatif vise ainsi exclusivement l'accueil des gens du voyage[56].

Le Schéma Départemental des Gens du Voyage de Seine-Saint-Denis, adopté en juin 2012, a finalement été **annulé en octobre 2013** par le Tribunal Administratif de Montreuil, à la demande de collectivités du département. Rappelons que le Schéma précédent avait lui aussi été annulé en 2007.

Objectifs territorialisés du Schéma Départemental des Gens du Voyage

Source : CA EE d'après le Schéma Départemental des Gens du Voyage 2012-2018, CG 93

Communes	Nombre de places attribuées	Taux de participation au sein du secteur de cohérence	Report de places attribuées*	Nombre de places à réaliser
BAGNOLET	14	9,0%	+1	15
BOBIGNY	15	9,7%		15
BONDY	17	11,0%	+1	18
LILAS (les)	12	7,7%		12
MONTREUIL	44	28,4%	+2	46
NOISY-LE-SEC	14	9,0%	+1	15
PANTIN	23	14,8%	+1	24
PRE SAINT GERVAIS (le)	6*	3,9%		
ROMAINVILLE	10	6,5%		10
TOTAL	**155**		6	**155**

Cette situation suscite plusieurs interrogations sur les **objectifs adoptés initialement et annulés** de fait. Juridiquement, en l'absence de Schéma Départemental, l'article 10 de la loi du 5 juillet 2000 renvoie à la loi du 31 mai 1990 sur l'obligation de réalisation de terrains aménagés pour les communes de plus 5000 habitants qui s'appliquent. La possibilité pour les communes de percevoir

[55] Sont désignées par le terme « gens du voyage » les personnes sans domicile ni résidence fixe (ni locataires ni propriétaires d'un logement) circulant en France (logeant dans un véhicule, une remorque ou tout abri mobile) ou exerçant des activités ambulantes - FNASAT, *Le statut des « Gens du Voyage » et ses conséquences discriminatoires légales*, mars 2010.

[56] L'accueil désigne les équipements suivants : terrain de passage, aire de petit passage, aire permanente d'accueil, aire de grand passage, emplacement pour grand rassemblement, emplacement provisoire. Il s'agit d'équipements accueillants les « gens du voyage » et leurs résidences mobiles. Ils sont plus ou moins équipés selon leur destination. Les aires permanentes d'accueil doivent être pourvues d'un équipement sanitaire minimum. Leur gestion est assurée par un opérateur, qui perçoit notamment les redevances des ménages au titre du droit d'usage et assure le bon fonctionnement du lieu. Il s'agit d'un accueil temporaire.

des financements de l'Etat pour la réalisation de structures d'accueil, malgré l'annulation du Schéma, n'est pas garantie.

Pour rappel l'objectif défini pour l'ensemble de la CA Est Ensemble s'élevait à 155 places en aire d'accueil, 20% pouvant être réalisé en habitat adapté (logement adapté ou terrain familial public).

Au moment de la réalisation du diagnostic, la création d'une aire d'accueil de 30 places est prévue à Pantin.

2.2.2 L'habitat des gens du voyage

Outre l'accueil rendu obligatoire par le législateur, les associations font état de **besoins d'ancrage** de familles « gens du voyage », qui renvoient à une **forme d'habitat adaptée** comme le terrain familial ou le logement adapté (pourvu d'un emplacement pour une caravane, d'une pièce et de sanitaires). **Dans l'attente de solution adéquate ces familles occupent des terrains de façon précaire, relevant de l'habitat indigne.**

Le tableau en ci-dessous, réalisé par la FNASAT, décrit plusieurs montages possibles d'habitat pour réaliser des terrains familiaux à destination des « gens du voyage ».

Gens du voyage – Tableau récapitulatif des solutions d'habitat

Source : FNASAT, Guide juridique – Droit des sols et habitat des gens du voyage, mars 2013.

	Terrain familial			
Statut	Propriété privée	Location - accession	Location Publique (appelé communément terrain familial)	Location Sociale (appelé communément habitat adapté)
Propriétaire	Famille Gens du voyage	Opérateur social public ou association agréée	Collectivité	Opérateur social public ou association agréée
Financement principal	privé	PSLA	70% Etat plafonné	PLAi
complémentaire	subventions	Collectivités, CAF, FEDER		
Avantages	Peu de dépense publique (VRD) Aucune gestion extérieure	Solution de droit commun Pas d'apport APL	Financement Etat Statut d'occupation Reconnaissance des besoins	Solution de logement social de droit commun Aides au logement Gestion locative classique
Inconvénients, limites	Procédures expérimentales > risques de contentieux	Durée de la phase locative avant propriété	Outil spécifique Place de vie non finançable AL non mobilisable Gestion spécifique	Existence d'un opérateur compétent
Enjeux	Urbanisme Accompagnement	Accession à la propriété pour les ménages modestes	Régularisation	Evolutivité Création d'un parc locatif
+ ◄ — — — — — — — — Revenus — — — — — — — — ► -				

Les besoins identifiés sur le territoire d'Est Ensemble :

Dans le cadre de son action d'accompagnement des « gens du voyage », **l'Association Départementale pour la Promotion des Tsiganes/Gens du voyage (ADEPT 93, association 1901)** a recensé les besoins d'ancrage des familles « gens du voyage ». Il s'agit d'une **vision non exhaustive** de la problématique des besoins en habitat des « gens du voyage » du territoire, livrée

par l'association. Cette vision correspond notamment à des projets d'aménagements concernant les terrains aujourd'hui occupés par ces ménages.

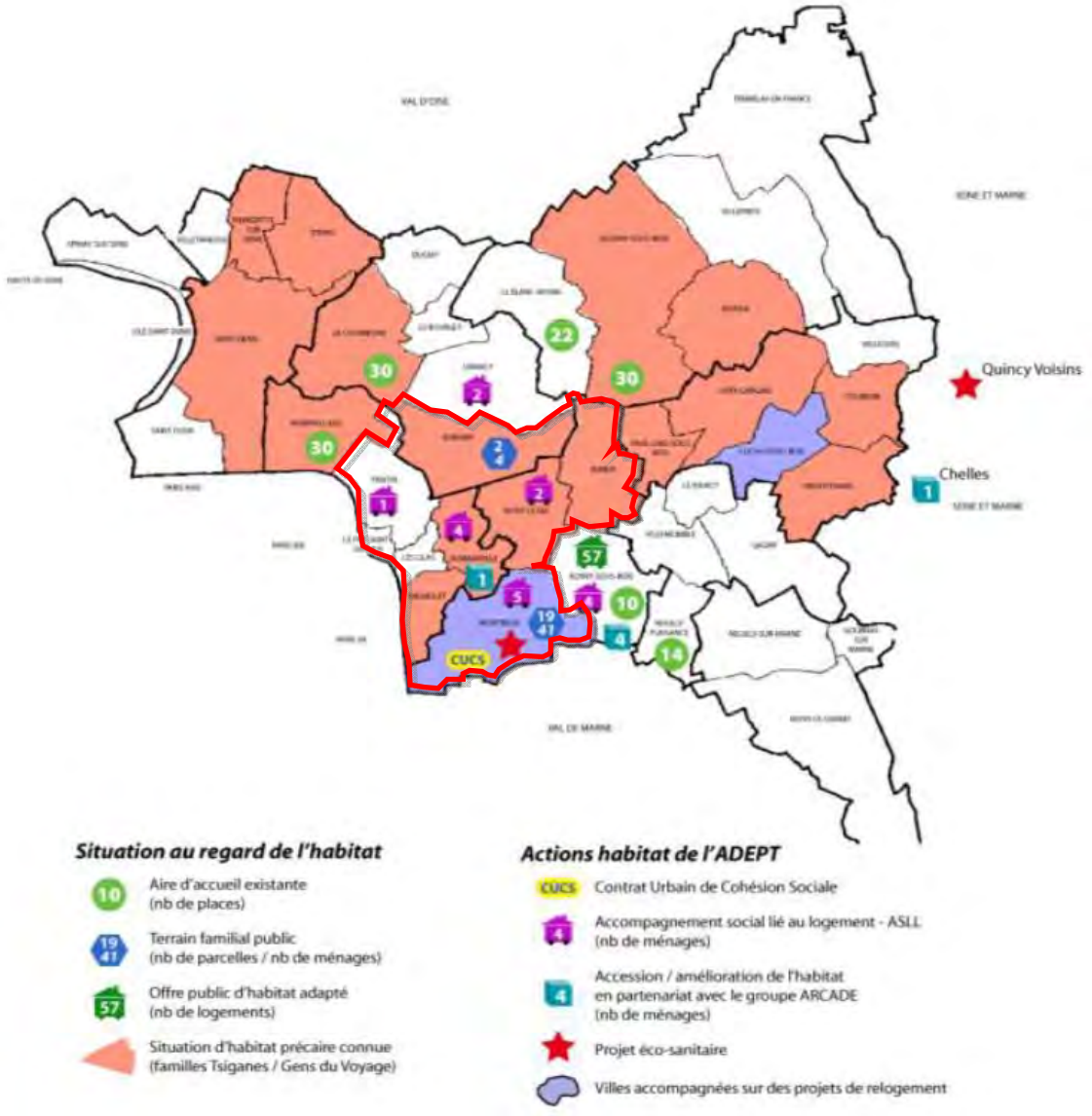
- Montreuil : dans le quartier des Ruffins 10 ménages soit 37 personnes ; dans le quartier des Murs à Pêches 97 ménages soit 289 personnes.

- Romainville : 15 ménages soit 45 personnes.

La carte suivante recense les actions suivies par l'association dans l'ensemble du département et les situations connues en 2012. Sur le territoire d'Est Ensemble, on remarque alors **l'absence d'aire d'accueil, des situations d'habitat précaire connues dans la majorité des villes** mais aussi **l'engagement de la ville de Montreuil dans un projet de relogement et un projet éco-sanitaire.**

Cartographie des actions habitat de l'ADEPT 93 en 2012 au regard des situations connues et de l'offre à disposition

Source: ADEPT 93



Outre ces actions, à l'échelle communale, **la ville de Montreuil** étudie actuellement un projet de réalisaiton de **terrains familiaux**.

- **L'accueil des gens du voyage :** du fait de la présence de ménages Gens du Voyage sur le territoire, un enjeu de création de structures d'accueil pour l'instant inexistantes (bien qu'un projet existe).

- **L'habitat adapté des gens du voyage**: compte-tenu de la présence durable de Gens du Voyage, un enjeu de réponse aux besoins d'ancrage.

2.3 Les personnes âgées

2.3.1 Le vieillissement à domicile

En 2009, le territoire d'Est Ensemble compte près de 60 000 personnes âgées de plus de 60 ans. Cela représente plus de 15% de l'ensemble de la population communautaire. Les personnes âgées se répartissent comme suit selon leur âge :

- 38 500 personnes âgées de de 60 à 74 ans, soit 9,7% de la population (chiffre équivalent au référent départemental, contre 11,2% en Ile-de-France)

- 21 500 personnes âgées de 75 ans et plus, soit 5,4% de la population (chiffre équivalent au référent départemental, contre 6,4% en Ile-de-France).

Malgré la jeunesse de la population d'Est Ensemble, le rythme de vieillissement de la population âgée de 75 ans et plus est proche de la moyenne régionale : + 1,2 % par an entre1990 et 2009.

Population de 75 ans et plus et taux d'évolution annuel entre 1990 et 2009

	% 75 ans ou plus en 2009	Nb d'habitants âgés de 75 ans et plus en 2009	Taux d'évolution annuel des 75 ans ou plus (1990-2009)
Bagnolet	6,0%	2 046	1,5%
Bobigny	3,7%	1 784	2,0%
Bondy	5,6%	2 974	1,7%
Les Lilas	7,3%	1 639	1,0%
Montreuil	5,5%	5 652	1,0%
Noisy-le-Sec	5,3%	2 075	0,9%
Pantin	5,4%	2 823	0,7%
Le Pré-Saint-Gervais	5,4%	9 83	0,9%
Romainville	5,8%	1 493	1,4%
CA EE	**5,4%**	21 468	**1,2%**
Communes limitrophes CA EE	5,9%	29 663	1,3%
Seine-Saint-Denis	5,2%	79 107	1,7%
Ile-de-France	6,4%	749 454	1,5%

Source : INSEE RP 2009

Les communes de Bagnolet, Bondy et Romainville comptent une part importante de personnes de 75 ans et plus en 2009, et ont connu une évolution supérieure ou égale au référent régional.

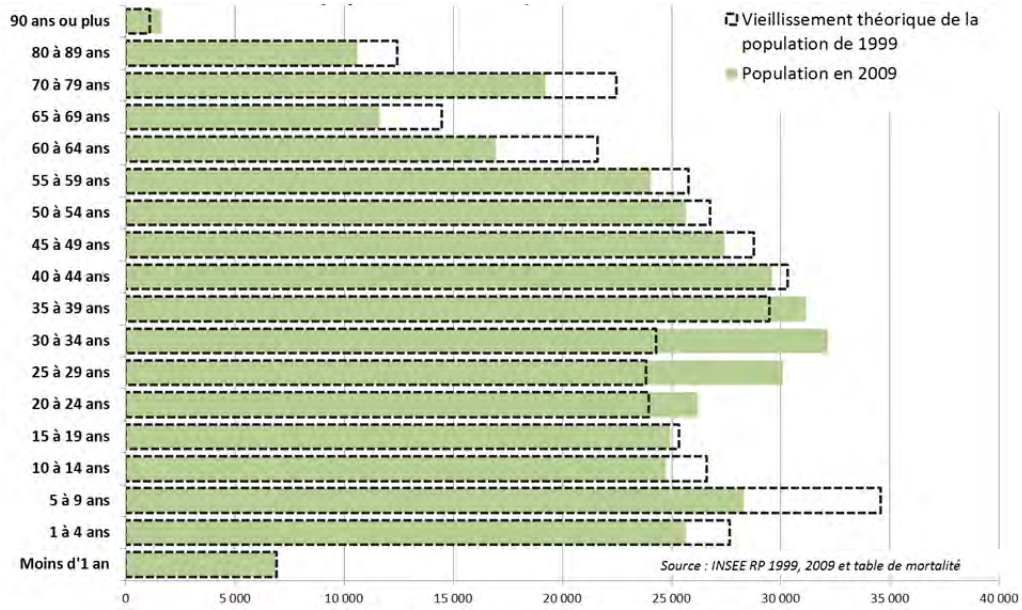
La ville de Bobigny a connu le rythme de vieillissement le plus important entre 1990 et 2009, mais sur des effectifs relativement faibles.

La pyramide des âges suivante illustre **le recul des 60 ans et plus** entre la population observée en 2009 et le vieillissement théorique de la population de 1999. Il est dû au départ de nombreux

ménages au moment du passage à la retraite. On observe que ces départs sont moins importants plus on est âgé.

Quelles sont les conditions de vie des ménages âgés restants sur le territoire ?

Comparaison de la pyramide des âges théorique (vieillissement de la population de 1999) et réelle en 2009



Des revenus inférieurs aux référents, qui masquent des disparités entre les communes

Revenus par UC en 2010 (en euros)

	60 - 74 ans	75 ans et +
Bagnolet	15 552	17 296
Bobigny	13 180	15 877
Bondy	16 541	18 346
Les Lilas	22 974	21 620
Montreuil	16 106	18 840
Noisy-le-Sec	17 491	18 911
Pantin	15 424	18 131
Le Pré-Saint-Gervais	17 548	18 899
Romainville	17 115	17 553
CA EE	**16 161**	**18 290**
Communes limitrophes CA EE	19 084	20 356
Seine-Saint-Denis	17 100	18 680
Ile-de-France	23 576	23 009

Source : INSEE DGFIP 2010

Les revenus des personnes âgées du territoire sont inférieurs aux référents (communes limitrophes, département et région), quel que soit leur âge.

Les personnes âgées de Bobigny ont les revenus les plus faibles d'Est Ensemble, Bagnolet et Romainville (pour les 75 ans et plus seulement) sont également en-dessous de la moyenne communautaire.

La ville des Lilas se distingue par des personnes âgées aux revenus supérieurs au référent départemental et aux communes limitrophes.

Les revenus des personnes âgées des autres communes sont proches du référent départemental.

En 2010, le **montant du minimum vieillesse** s'élevait à **8 507 € / an** pour une personne seule (soit 709 € mensuels) et **13 765 € / an** pour un couple (soit 1 147 € mensuels).

Une majorité de propriétaires occupants à l'échelle communautaire, une surreprésentation des locataires du parc social

La répartition par statuts d'occupation révèle une **surreprésentation de locataires du parc social**, due à son ancienneté et à l'importance de cette offre, à sa faible rotation et aux revenus peu élevés des personnes âgées du territoire.

La structure du parc de logements à l'échelle communale influe sur leur répartition dans les différents segments : surreprésentation des locataires du parc privé de plus de 65 ans aux Lilas où l'on observe une part importante de T1-T2 dans ce parc, tout comme à Pantin ; le locatif social est le statut d'occupation majoritaire à Bagnolet, qui compte plus de 45% de logements sociaux.

Parmi les 65-74 ans, près de 28% d'entre eux vivent seuls en 2009, contre 25,5% en Seine-Saint-Denis. **Pour les 75 ans et plus, ce taux s'élève à 43%.**

Part de la population de 65 ans et plus par statut d'occupation et personnes vivant seules de 65 à 74 ans et 75 ans et plus (2009)

	% statut d'occupation des 65 ans et plus en 2009			*% de personnes vivant seules en 2009*	
	propriétaires occupants	locataires du parc privé	locataires du parc social	65 - 74 ans	75 ans et +
Bagnolet	29,4%	5,8%	35,2%	31,1%	39,4%
Bobigny	33,0%	6,2%	29,7%	19,1%	40,1%
Bondy	40,3%	5,0%	23,9%	22,1%	36,6%
Les Lilas	36,9%	16,0%	20,5%	32,7%	54,6%
Montreuil	36,8%	10,5%	25,1%	30,2%	48,5%
Noisy-le-Sec	38,3%	5,6%	27,8%	27,6%	38,9%
Pantin	33,3%	11,8%	27,6%	32,1%	43,2%
Le Pré-Saint-Gervais	29,6%	6,8%	37,2%	35,9%	43,6%
Romainville	33,1%	6,1%	30,0%	22,4%	38,2%
CA EE	**35,4%**	**8,6%**	**27,3%**	**27,7%**	**43,2%**
Communes limitrophes CA EE	44,3%	7,8%	18,3%	26,0%	43,6%
Seine-Saint-Denis	32,2%	5,0%	14,0%	25,5%	41,7%
Île-de-France	46,9%	9,1%	14,1%	27,1%	42,2%

Source: INSEE, RP 2009

Un taux d'équipement globalement satisfaisant, mais trop faible sur les soins à domicile

***Contexte départemental** : L'offre en équipements à destination des personnes âgées fait l'objet de plusieurs fiches actions **du Schéma Départemental des Personnes Agées (2013-2017)**, relevant de l'amélioration de l'offre de services diversifiée et de qualité en soutenant le choix du domicile (Axe stratégique n°3).Le Schéma a inscrit parmi ses actions : l'amélioration de l'équité d'accès à l'offre d'aide et de soins (fiche action n°16), la cohérence des dispositifs de coordination de l'offre d'aide et de soins (fiche action n°17), l'amélioration de la qualité de l'offre à domicile ou en établissement (fiche action n°20) et l'encouragement à l'adaptation de l'offre des foyers logements (fiche action n°21).*

Le taux d'équipements est **le nombre total de places** ramené à 1000 habitants de la classe d'âge concernée du territoire. Le taux d'équipement permet de comparer l'offre en équipements entre différents territoires.

Les structures destinées aux personnes âgées – Taux d'équipements

Equipement	CA Est Ensemble	Seine-Saint-Denis	ILE-DE-FRANCE	FRANCE mét.
Taux d'équipement en structures d'hébergement complet pour personnes âgées	**120,5**	**98,6**	**116,2**	**126,6**
(lits maison de retraite, logements-foyers, lits d'Unités de Soins Longue Durée et lits hébergement temporaire)				
Taux d'équipement en places de services de soins à domicile	**14,9**	**23,6**	**20,5**	**19,9**
(Service de Soins Infirmiers A Domicile et Services Polyvalents d'Aide et de Soins A Domicile)				
Taux d'équipement en lits médicalisés	**87,5**	**64,5**	**81,3**	**103,3**
(lits d'Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes, lits d'Unités de Soins Longue Durée)				

Source : FINESS, CCAS Est Ensemble, mai 2013.

Le taux d'équipement en places d'hébergement complet (places en maisons de retraite, logements-foyers, lits d'Unité de Soins Longue Durée et lits d'hébergement temporaire) **est supérieur aux référents départemental et régional.** Il reste légèrement inférieur au taux d'équipement constaté au niveau national.

Ce taux d'équipement comprend un **nombre important de places en logements-foyers à Est Ensemble**, qui logent parfois des personnes en situation de perte d'autonomie lourde qui nécessiterait le passage à un EHPAD.

Dans le cadre du **projet de loi pour l'adaptation de la société au vieillissement, l'habitat intermédiaire, dont le logement foyer fait partie**, est cité dans la **volonté de « diversification des modes d'hébergement »**. Le logement foyer est ainsi mis en avant du fait de son caractère ouvert sur l'extérieur, au contraire d'une structure médicalisée comme l'EHPAD. Le rapport AQUINO préconise **une rénovation et une modernisation des logements-foyers (cadre bâti) et une évolution de ce parc (services proposés et du lien avec la ville).** Ces éléments sont issus de la fiche action n°26 du rapport, intitulée « Les logements foyers et l'habitat intermédiaire ».

Le territoire est **mieux pourvu en lits médicalisés** que le département et la région. Il l'est moins qu'au niveau national. Au sujet des EPHAD, **en 2013, 531 places sont habilitées à l'aide sociale sur le territoire d'Est Ensemble, soit 28% de l'offre existante, d'où une offre chère et peu accessible pour la majorité des personnes âgées du territoire.** Cette offre n'est pas en mesure de désengorger les logements-foyers.

Le taux d'équipement est **moindre** en places de **services de soins à domicile, largement inférieur au taux départemental** et également inférieur au taux régional. Ci-dessous figure la répartition des places par commune.

Les places en Services de Soins à Domicile à Est Ensemble

Raison sociale	Commune	Statut
SSIAD BAGNOLET	BAGNOLET	Centre Communal Action Sociale
SSIAD BOBIGNY	BOBIGNY	Centre Communal Action Sociale
SSIAD BONDY	BONDY	Centre Communal Action Sociale
SSIAD LE PRE ST GERVAIS	LE PRE ST GERVAIS	Commune
SSIAD MONTREUIL	MONTREUIL	Association Loi 1901 non Reconnue d'Utilité Publique
SSIAD DE ROMAINVILLE (FHSM)	NOISY LE SEC	Fondation
SSIAD PANTIN	PANTIN	Centre Communal Action Sociale

Source : FINESS 2012

Le recensement quantitatif des équipements existants ne prend pas en compte l'état actuel des structures existantes sur le territoire, notamment pour les logements foyers. Le détail des structures d'hébergement et de logement destinées aux personnes âgées d'Est Ensemble figure en annexe 1.

Fin 2011, 5 700 personnes âgées en perte d'autonomie (GIR 1 à 4)

La perte d'autonomie concerne principalement les personnes âgées de 75 ans et plus : environ 22% d'entre elles à Est Ensemble, contre 2,6% des personnes de 60 à 74 ans.

Les besoins sont particulièrement prégnants dans certaines communes, où les 75 ans et plus sont surreprésentés et connaissent une évolution importante.

Hypothèses d'évolution démographique : le territoire d'Est Ensemble va connaître une hausse importante du nombre de personnes âgées

D'après le diagnostic partagé réalisé en avril 2013 par Attitudes Urbaines, le nombre de personnes âgées de 60 ans et plus pourrait atteindre 83 600 en 2020. Cela correspond à un **rythme d'augmentation de 3,5% par an sur onze années**. Cette accélération correspond au **vieillissement de la génération du « baby-boom ».** C'est une hypothèse *a minima* dans cette estimation, le taux de départ choisi étant de 20% de la classe d'âge.

Cette évolution interroge compte-tenu des conditions de vie des personnes âgées aujourd'hui présentes sur le territoire. **Le territoire doit se préparer au vieillissement sur place d'une partie de sa population, plus importante en volume dans les années à venir que ce qu'il a connu jusqu'à présent.**

2.3.2 L'adaptation des logements dans le parc privé et social

***Contexte départemental** : Le vieillissement au domicile fait l'objet de plusieurs fiches actions du **Schéma Départemental des Personnes Agées (2013-2017)**, relevant de l'accompagnement des parcours de vie (Axe Stratégique n°2) Le Schéma a inscrit parmi ses actions : la promotion de la prévention de la perte d'autonomie (fiche action n°8) et l'amélioration de l'accès à un logement adapté (fiche action n°9). **La CA Est Ensemble s'est positionné comme pilote de cette action sur le bassin gérontologique sud ouest** (périmètre de la CA et ville Rosny-sous-Bois), au cours de la restitution du Schéma auprès des acteurs de ce bassin, organisée le 5 novembre 2013.*

La faciliation du maintien à domicile

En amont de l'action sur l'adaptation des logements, les rapports cités plus haut, le Schéma départemental et les acteurs s'accordent sur **la nécessité d'actions de préventions** afin d'amener les personnes âgées à **anticiper au mieux le vieillissement dans leur logement**. Aujourd'hui on constate que les demandes d'aides aux travaux d'adaptation interviennent dans l'urgence, ce qui ne correspond pas au **temps long de traitement des dossiers et d'intervention** dans les logements.

Les actions de prévention recensées sur le territoire sont insuffisantes. Les **ateliers** proposés par la Prévention Retraite Ile-de-France (PRIF) et le Pact Arim constituent une réponse à ce déficit. Le CLIC de la ville de Montreuil a déjà réalisé des ateliers auprès des personnes âgées, qui ont connu un vrai succès. Montreuil et Bondy vont bientôt accueillir des ateliers proposés par le PRIF et le Pact Arim. Ces opérateurs proposent également des ateliers spécifiques au parc social.

L'adaptation des logements dans le parc social

Rappel : en 2009, 10 991 personnes de 65 ans et plus sont locataires du parc social. Cela représente environ 5% des locataires de l'ensemble du parc social.

Sur le territoire d'Est Ensemble, les bailleurs sociaux notent **une hausse du nombre de premières demandes de logement de la part de personnes âgées de 60 ans et plus**, qui correspondrait pour certaines au retour de la province après une première partie de la retraite. Les enjeux du vieillissement dans le parc social renvoient certes à **l'adaptation de logements pour ces personnes**, mais aussi à **la mobilité des personnes âgées au sein du parc social**. Les bailleurs sociaux ont observé **une demande croissante de changement de logement de la part de personnes âgées dans le but de faire baisser la quittance de loyer (revenus bas pour ces ménages).**

Malgré ces constats, **l'absence de suivi des logements adaptés et de leur identification** par les bailleurs sociaux, **l'augmentation de quittance liée au changement de logement** et **le manque de lien entre services sociaux et organismes de logements sociaux** sont des freins à une action de rapprochement entre la demande et l'offre existante en logements adaptés.

Concernant **une action d'adaptation des logements du parc existant**, souvent ancien dans la CA, la question du **financement** se pose : les bailleurs sociaux bénéficient certes d'une exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties en cas de travaux d'adaptation, mais cela représente un manque à gagner pour les collectivités locales qui doivent percevoir une compensation de la part de l'Etat. Par ailleurs, l'accompagnement des personnes dans leur

parcours administratif, lors d'une demande d'adaptation, est entravé par un partenariat limité entre services sociaux et bailleurs.

L'adaptation des logements dans le parc privé

Rappel : en 2009, 3 448 personnes de 65 ans et plus sont locataires du parc privé, soit moins de 1% des locataires de l'ensemble du parc privé de la CA. 14 237 propriétaires du parc privé sont âgés de 65 ans et plus, ce qui représente près de 26% de l'effectif de propriétaires de la CA.

Les aides aux propriétaires du parc privé sont les suivantes :

- possibilité de financer des aides techniques (petit appareillage) et une adaptation des logements dans le cadre de l'Allocation Personnalisée d'Autonomie,
- aides de l'ANAH,
- aide du Conseil Général pour les propriétaires occupants (ACGPO) et son volet adaptabilité,
- aides des caisses de retraites pour les GIR 5 et 6,
- aides des organismes complémentaires.

Le constat sur le territoire d'Est Ensemble est le suivant : ces dispositifs sont aujourd'hui **très peu mobilisés**. Selon les données du **PACT ARIM 93, entre 2010 et 2012**, 42 dossiers ont été accompagnés pour des travaux liés au handicap ou au vieillissement, soit **en moyenne 13 dossiers par an** sur trois années. Les services sociaux indiquent que **souvent les usagers se découragent et renoncent à leurs projets d'adaptation.**

Le **défaut d'information** des usagers, mais aussi des professionnels qui les accompagnent, sont le premier frein identifié à cette faible mobilisation des aides existantes. La **complexité des procédures et les délais** longs de traitement des dossiers de demande d'aide ne correspondent pas à l'urgence des demandes. Les usagers ne peuvent pas bénéficier d'un pré-financement de leurs travaux. Enfin, le coût des travaux et le reste à charge pour les personnes âgées sont un frein compte-tenu de la faiblesse de leurs ressources constatée plus haut.

- **Les personnes âgées et leurs conditions de logement :** un enjeu de réponse immédiate aux besoins multiples conditionnée par la faiblesse des revenus, identifiés dans le parc social et le parc privé
- **Les hypothèses d'évolution de la population :** un enjeu de préparation à l'avenir compte-tenu de l'importance de la classe d'âge issue du *baby boom*
- **Le vieillissement à domicile :** outre le développement de la prévention, un enjeu de coordination des outils existants concernant l'adaptation des logements (parc privé et social).

2.3.3 Le vieillissement des migrants âgés

Contexte départemental : le Schéma Départemental des Personnes Agées (2013-2017) *a identifié la question des personnes âgées immigrées, plus nombreuses qu'ailleurs en Seine-Saint-Denis notamment du fait de* ***la présence de nombreux foyers de travailleurs migrants****. Les principaux gestionnaires de ces foyers (ADOMA, ADEF et COALLIA) indiquent que 38% de leurs résidents séquano-dyonisiens ont plus de 60 ans, soit environ 5 000 résidents. Outre la prévention qui doit également cibler les résidents de ces foyers, le Schéma identifie l'enjeu de la définition d'une politique d'accompagnement adaptée à la situation des migrants âgés vivant dans ces foyers.*

L'offre en Foyers de Travailleurs Migrants concentrée à Montreuil

Le territoire d'Est Ensemble compte **10 Foyers de Travailleurs Migrants**, soit plus de 3000 places (**environ 37% de l'offre départementale**) ; **7 Résidences sociales** issues de la transformation de Foyers de Travailleurs Migrants, soit plus de 1000 places (**20% de l'offre départementale**). **Près de la moitié de ces structures sont localisées à Montreuil** (9 établissements, dont 4 Foyers de Travailleurs Migrants). Le tableau en page suivante recense les établissements du territoire communautaire.

Les établissements du territoire sont concernés par la problématique du vieillissement

Les premiers éléments de diagnostic recueillis attestent de la problématique du vieillissement dans les foyers de travailleurs migrants du territoire.

ADOMA recense, dans certains de ses foyers, plus de 50% de résidents âgés de plus de 60 ans.

La transformation en résidence sociale peut permettre d'améliorer les conditions de vie de ces résidents âgés. Or certains foyers n'ont toujours pas fait l'objet d'une telle transformation.

A Montreuil, le Foyer Bara doit faire l'objet d'une intervention au titre du Plan de Traitement des Foyers de Travailleurs Migrants, étant identifié comme site prioritaire. L'intervention, formalisée dans un protocole signé le 18 février 2013, sera de l'ordre d'une **démolition reconstruction**, avec **création d'un restaurant social ouvert à des personnes extérieures au foyer**. La question du relogement des résidents actuels se pose, le foyer comptant 410 résidents « officiels » et près de 800 occupants en tout. Le projet de traitement impliquera le desserrement dans **deux autres bâtiments** (Rue Hayeps – COALLIA, Rue Voltaire – Antin Résidences), dont la livraison du premier est prévue pour l'année 2015. Le projet, dont le coût s'élève à 40 millions d'euros, est réalisé conjointement par la Ville de Montreuil, les services de l'Etat, Action Logement, Antin Résidences et COALLIA[57].

- **Le vieillissement des résidents de Foyer de Travailleurs Migrants :** une problématique essentiellement présente à Montreuil, mais identifiée au niveau départemental et national (Plan de Traitement des Foyers de Travailleurs Migrants)

[57] Sites internet de COALLIA, Antin Résidences, Ministère de l'Egalité des Territoires et du Logement.

Foyers de travailleurs migrants et résidences sociales issues de la transformation de foyers de travailleurs migrants à Est Ensemble

Nom de l'organisation gestionnaire (DRIHL, internet)	COMMUNE	Raison sociale	Libellé Catégorie	DATE D'OUVER-TURE	Nb de places perma-nentes	Part des résidents âgés de 60 ans et plus
ADOMA	BAGNOLET	**FTM RESIDENCE ROBESPIERRE**	Foyer Travailleurs Migrants non transformé en Résidence Soc.	01 janvier 1971	394	48%
ADEF	BOBIGNY	**FTM REPUBLIQUE**	Foyer Travailleurs Migrants non transformé en Résidence Soc.	01 janvier 1979	300	-
ADOMA	BOBIGNY	**RESIDENCE SOCIALE BERLIOZ**	Résidences Sociales ex Foyers Travailleurs Migrants	01 janvier 2011	252	69%
ADOMA	BONDY	**FTM OURCQ**	Foyer Travailleurs Migrants non transformé en Résidence Soc.	01 janvier 1976	229	45%
ADOMA	BONDY	**FTM VAILLANT**	Foyer Travailleurs Migrants non transformé en Résidence Soc.	01 janvier 1973	245	41%
ADEF	MONTREUIL	**RESIDENCE SOCIALE TILLEMONT**	Résidences Sociales ex Foyers Travailleurs Migrants	01 janvier 1997	328	-
ADOMA	MONTREUIL	**FTM LA NOUE**	Foyer Travailleurs Migrants non transformé en Résidence Soc.	01 janvier 1969	357	35%
ADOMA	MONTREUIL	**RESIDENCE SOCIALE RAPATEL**	Résidences Sociales ex Foyers Travailleurs Migrants	01 juin 2003	70	53%
ADOMA	MONTREUIL	**RESIDENCE SOCIALE LES RUFFINS**	Résidences Sociales ex Foyers Travailleurs Migrants	01 avril 2009	128	72%
COALLIA	MONTREUIL	**FTM BRANLY**	Foyer Travailleurs Migrants non transformé en Résidence Soc.	01 janvier 1980	195	-
COALLIA	MONTREUIL	**FTM ROCHEBRUNE**	Foyer Travailleurs Migrants non transformé en Résidence Soc.	01 janvier 1969	430	-
COALLIA	MONTREUIL	**FTM BARA**	Foyer Travailleurs Migrants non transformé en Résidence Soc.	01 janvier 1968	410	-
OPH ?(rue V. Hugo)	MONTREUIL	RESIDENCE SOCIALE	Résidences Sociales ex Foyers Travailleurs Migrants	25 novembre 1993	7	-
OPH ?(rue A. Lepere)	MONTREUIL	RESIDENCE SOCIALE	Résidences Sociales ex Foyers Travailleurs Migrants	26 novembre 1993	17	-
ADOMA	NOISY LE SEC	**FTM LES NOYERS**	Foyer Travailleurs Migrants non transformé en Résidence Soc.	01 janvier 1976	153	20%
ADOMA	PANTIN	**RESIDENCE DAVOUST**	Résidences Sociales ex Foyers Travailleurs Migrants	01 juin 1997	212	53%
ADOMA	ROMAINVILLE	**FTM PAUL LE KOCH**	Foyer Travailleurs Migrants non transformé en Résidence Soc.	01 janvier 1973	303	41%

Source: FINESS, DRIHL / UT 93, ADOMA

2.4 Le logement des publics défavorisés

2.4.1 Le Droit Au Logement Opposable (DALO)

Le Droit Au Logement Opposable, instauré en 2007, permet à un ménage de faire valoir ce droit devant l'Etat. Le ménage dépose une demande (le recours amiable) qui est examinée en Commission de Médiation. Lorsque le ménage est reconnu éligible au DALO, l'Etat est dans l'obligation de lui proposer un relogement (3 propositions sont faites au ménage) dans un délai imparti. Si le ménage ne s'est pas vu proposer un relogement dans ce délai, il peut formuler un recours contentieux au Tribunal Administratif.

L'Agence Nationale d'Information sur le Logement cite les critères d'éligibilité des ménages:

- Etre dépourvu de logement (sont visées les personnes sans domicile fixe ainsi que les personnes privées de domicile personnel) ;
- Etre logé dans des locaux manifestement suroccupés, ou indécents, et qui ont, soit au moins un enfant mineur, soit un enfant présentant un handicap (au sens de l'article L.114 du code de l'action sociale et des familles), soit au moins une personne à charge présentant un tel handicap ;
- Etre menacé d'expulsion sans relogement ;
- Etre hébergé ou logé temporairement dans un établissement ou un logement de transition
- Etre logé dans des locaux impropres à l'habitation ou présentant un caractère insalubre ou dangereux ;
- Etre demandeur de logement social (demande déposée et Numéro Unique associé au ménage), et ne pas avoir eu de proposition dans un délai anormalement long (délais définis par arrêtés préfectoraux).

Source : ANIL, 2013

Les ménages reconnus prioritaires et urgents en 2012

Commune	Ménages DALO ELIGIBLES de la commune
Bagnolet	39
Bobigny	73
Bondy	40
Les Lilas	15
Montreuil	142
Noisy-le-Sec	31
Pantin	92
Le Pré-Saint-Gervais	53
Romainville	33
CA EST ENSEMBLE	**518**

Source : DRIHL UT 93

En 2012, plus de 500 ménages étaient reconnus prioritaires et urgents au titre du DALO à Est Ensemble.

2.4.2 Les structures d'hébergement sur le territoire

Les structures d'hébergement interviennent à différents stades de la prise en charge des individus, allant de la mise à l'abri (l'urgence) à l'accompagnement dans le projet permettant l'accès au logement de droit commun (insertion).

Les **Centres d'Hébergement d'Urgence (CHU)** ont vocation à mettre à l'abri les individus, théoriquement pour la durée la plus courte possible. Les **Centres d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS)** comptent à la fois des places d'hébergement d'urgence, d'insertion et de stabilisation. L'insertion entraîne une durée théorique de séjour plus long dans le CHRS.

La **stabilisation** concerne des **publics éloignés de l'insertion**, qui ne peuvent s'inscrire dans l'insertion. Les structures prennent en compte les besoins spécifiques de ces publics, avec un accompagnement dédié[58].

La répartition des places selon leur catégorie a été faite selon le fichier FINESS. **Un même établissement** peut en effet compter **des places dites en urgence, en stabilisation ou encore en insertion.** A Est Ensemble les places en urgence représentent une part plus importante de l'hébergement qu'à l'échelle départementale, au contraire les places en stabilisation sont sous-représentées.

Le taux d'équipement global en places d'hébergement semble **satisfaisant** sur le territoire d'Est Ensemble (2,3 contre 1,9 dans le département et 1,8 pour la région).

L'offre en hébergement sur le territoire

Catégorie d'établissement	CA EE		Seine-Saint-Denis		ILE-DE-FRANCE		FRANCE Mét.	
Nombre de places d'hébergement	529	*100%*	1 629	*100%*	**16 261**	*100%*	**59 296**	*100%*
dont urgences	157	*30%*	331	*20%*	**5 042**	*31%*	**19 700**	*33%*
dont stabilisation	104	*20%*	486	*30%*	**4 336**	*27%*	**7 891**	*13%*
dont insertion	268	*51%*	812	*50%*	**6 883**	*42%*	**31 705**	*53%*
Taux d'équipement en places d'hébergement pour 1 000 adultes de 20 à 59 ans	**2,3**		**1,9**		**2,5**		**1,8**	

Source : FINESS 2012

Le taux important de structures existantes masque une **inégale répartition sur le territoire communautaire** : **Montreuil** concentre la majorité des équipements, souvent construits dans la dernière décennie.

[58] *Source : Interlogement 93; DRIHL-SOEE, Guide des dispositifs d'hébergement et de logement adapté (http://www.dguhc-logement.fr/infolog/droit_logt/hebergement_logement_guide.pdf)*

Les structures d'hébergement sur le territoire d'Est Ensemble – détail

COMMUNE	Raison sociale	Libellé Catégorie	DATE D'OUVER-TURE	Type de public	Nb de places perma-nentes
BAGNOLET	LES ROSIERES	Autre Centre d'Accueil	22 novembre 2004	Familles en Difficulté ou sans Logement	30
BONDY	SOS FEMMES 93	Autre Centre d'Accueil	01 janvier 2009	Femmes Victimes de Violence	14
BONDY	CHRS SOS FEMMES	Centre Hébergement & Réinsertion Sociale (C.H.R.S.)	21 juillet 1997	Femmes Victimes de Violence	10
BONDY	CHRS ALJT	Centre Hébergement & Réinsertion Sociale (C.H.R.S.)	01 mars 1986	Jeunes Adultes en Difficulté	15
LE PRE ST GERVAIS	CHRS EMMAUS PROST	Centre Hébergement & Réinsertion Sociale (C.H.R.S.)	04 avril 1955	Hommes seuls en difficulté	25
MONTREUIL	ACCUEIL WILSON	Autre Centre d'Accueil	15 novembre 1997	Autres Adultes en difficulté d'Insertion Sociale	18
MONTREUIL	ACCUEIL DE LA FEDERATION MAME	Autre Centre d'Accueil	01 janvier 2009	Familles en Difficulté ou sans Logement	50
MONTREUIL	ACCUEIL SOLIDAIRE DE MONTREUIL	Autre Centre d'Accueil	01 janvier 2009	Autres Adultes en difficulté d'Insertion Sociale	18
MONTREUIL	LA MAISON BLEUE	Autre Centre d'Accueil	01 janvier 2009	Personnes seules en Difficulté avec Enfant	30
MONTREUIL	PROSES	Autre Centre d'Accueil	01 janvier 2010	Autres Adultes en difficulté d'Insertion Sociale	13
MONTREUIL	CHRS EMMAUS ALTERNATIVES	Centre Hébergement & Réinsertion Sociale (C.H.R.S.)	26 juin 1996	Familles en difficulté et/ou femmes isolées	35
MONTREUIL	CTRE ORIENTATION SOCIALE SUREAUX	Centre Hébergement & Réinsertion Sociale (C.H.R.S.)	01 octobre 1967	Jeunes Adultes en Difficulté	72
MONTREUIL	CHRS CITE MYRIAM	Centre Hébergement & Réinsertion Sociale (C.H.R.S.)	04 mars 1954	Hommes seuls en difficulté	106
NOISY LE SEC	CHRS GEORGES HARTER	Centre Hébergement & Réinsertion Sociale (C.H.R.S.)	01 mars 1993	Familles en Difficulté ou sans Logement	27
PANTIN	CHU PANTIN	Autre Centre d'Accueil	01 décembre 2005	Hommes seuls en difficulté	40

Source : Finess 2012

La demande en hébergement

Malgré un taux d'équipement satisfaisant en structures d'hébergement, le Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO – géré par Interlogement 93 pour le département) recense **une demande importante et supérieure** aux capacités du territoire. Celui-ci concentre **près d'un tiers de l'offre départementale en places d'hébergement** pour une population concernée (20-59 ans) qui constitue 26,5% de celle du département.

- En **hébergement d'urgence**, 3 436 demandes ont été déposées en 2012 (**26% de la demande du département**), provenant essentiellement **de familles** (69%). Les structures d'Est Ensemble représentent près de 50% de l'offre départementale en hébergement d'urgence, d'où une tension supplémentaire sur cette offre.

- En **hébergement-logement**, 391 demandes ont été déposées entre septembre 2012 et mars 2013 (soit près de 25% de la demande départementale). Il s'agit majoritairement de **personnes isolées** (40%) et de **familles monoparentales** (33%). Les demandeurs sont principalement **orientés vers des CHRS** et des **logements intermédiaires** (résidences sociales, Solibail).

Cette demande s'inscrit dans le contexte francilien de l'hébergement, soumis à **une tension importante** notamment du fait du passage difficile de l'hébergement au logement.

2.4.3 Les solutions de logement spécifique

Les maisons relais ou pensions de famille :

Ces structures constituent **une solution de logement pour des publics éloignés de l'insertion,** tant au niveau économique que social. Il s'agit par exemple **des grands exclus, personnes sans domicile fixe depuis de nombreuses années.** Le public visé est **très spécifique**, il s'agit principalement d'accueil pour des personnes ne pouvant accéder à un logement autonome.

Trois maisons-relais sont présentes à Montreuil (voir détail ci-dessous), ce qui représente un total de 58 places :

L'offre en maisons relais

Raison sociale	Libellé Catégorie	DATE D'OUVERTURE	Type de public	Nb de places permanentes
MAISON RELAIS BERGER	Maisons Relais - Pensions de Famille	01 août 2008	Adultes en Difficulté d'Insertion Sociale (SAI)	28
MAISON RELAIS MOLIERE	Maisons Relais - Pensions de Famille	01 janvier 2003	Adultes en Difficulté d'Insertion Sociale (SAI)	25
MAISON RELAIS BRANLY	Maisons Relais - Pensions de Famille	01 novembre 2009	Personnes avec Problèmes Psychiques	5

Source : Finess 2012

Les résidences sociales

Le territoire est également équipé de résidences sociales, logement d'insertion qui doit constituer une **étape dans le parcours résidentiel**. Ces structures s'adressent aux **jeunes travailleurs ou à tous type de public**, avec encore une fois une répartition inégale sur le territoire.

L'offre en logement d'insertion : les résidences sociales

Nom de l'organisation gestionnaire (DRIHL, internet)	Raison sociale	COMMUNE	Libellé Catégorie	DATE D'OUVERTURE	Type de public	Nb de places permanentes
ALJT 93	RESIDENCE SOCIALE (RJAM) DESMOULINS	BOBIGNY	Résidences Sociales ex Foyer Jeunes Travailleurs	10 octobre 2011	Jeunes Travailleurs	169
ALJT 93	RESIDENCE SOCIALE (RJAM) KAHLO	BOBIGNY	Résidences Sociales ex Foyer Jeunes Travailleurs	01 octobre 2011	Jeunes Travailleurs	98
ALJT 93	RESIDENCE SOCIALE ALJT - BONDY	BONDY	Résidences Sociales ex Foyer Jeunes Travailleurs	01 janvier 1970	Jeunes Travailleurs	191
Interlogement 93 (gestionnaire)?	RESIDENCE SOCIALE CHANZY	MONTREUIL	Résidences Sociales créées ex Nihilo	01 janvier 1994	Tous publics en difficulté	69
FREHA?	RESIDENCE SOCIALE	MONTREUIL	Résidences Sociales créées ex Nihilo	19 décembre 2005	Tous publics en difficulté	23
Residétapes Développement? (rue E. Marcel)	RESIDENCE SOCIALE	MONTREUIL	Résidences Sociales créées ex Nihilo	31 janvier 2002	Tous publics en difficulté	78

Source : Finess 2012

- **Le logement des publics défavorisés** : le territoire compte un nombre satisfaisant de structures d'hébergement, mais la demande est importante et supérieure aux capacités d'accueil, dans un contexte de difficultés importantes de passage de l'hébergement au logement
- **Les solutions de logement spécifique** : une répartition inégale sur le territoire communautaire, principalement concentrée à Montreuil

3. L'investigation foncière

Ce document présente les diagnostics nécessaires à l'élaboration du volet foncier du PLH communautaire. Sur la base d'enquêtes auprès des villes et de repérages de terrain, est présentée une analyse du potentiel foncier mobilisable permettant la mise en place d'une stratégie foncière communautaire déclinée dans un Programme d'Action Foncière qui accompagnera la réalisation du PLH communautaire.

La stratégie foncière est ici essentielle pour accompagner le PLH et le projet de territoire décliné dans le Contrat de Développement Territorial d'Est Ensemble. Cette première étape d'observation foncière permet de définir des stratégies qui répondent aux caractéristiques du territoire, notamment en termes d'anticipation foncière et d'identification des actions nécessaires à la réalisation des projets urbains dans un souci constant d'encadrement de l'évolution des prix du foncier.

L'élaboration du volet foncier du Programme Local de l'Habitat constitue donc une étape importante de la mise en œuvre des actions portées par la Communauté d'Agglomération dans un environnement en forte évolution. En effet, le projet du Grand Paris prévoit non seulement un renforcement des dessertes en transports collectifs mais assortit ce développement d'un ambitieux programme d'offre de logement. L'objectif en matière de construction neuve nécessite ici le développement et la régulation de l'offre foncière pour les projets d'habitat mais aussi pour la réalisation d'autres opérations notamment pour les équipements d'accompagnement et le maintien des équilibres territoriaux de l'emploi.

Il s'agit donc, sur la base d'une connaissance approfondie du potentiel foncier mobilisable et du marché local de l'habitat, de définir et de mettre en place les outils et les procédures permettant une gestion optimisée des disponibilités foncières afin de répondre aux objectifs de développement communautaire principalement en matière d'habitat.

Le volet foncier du PLH se doit de mobiliser les ressources nécessaires à la mise en place d'une politique de renouvellement urbain ambitieuse et notamment de reconquête des friches, des délaissés d'infrastructure, des secteurs d'activités et d'habitat dégradés, en proposant les outils adaptés aux différents contextes de typologies bâties, d'occupation, de structure de propriété.

L'élaboration du PLH demande une association forte du volet foncier et habitat dans une approche pluridisciplinaire qui relie expertise habitat, marchés de l'habitat et foncier, expertise foncière et urbaine, montage opérationnel et analyse réglementaire. L'intégration du volet foncier dans toutes les étapes de la construction du PLH doit permettre une lecture transversale des questions d'aménagement.

L'observation foncière proposée dans cette première étape, permet une spatialisation des objectifs quantitatifs et qualitatifs du PLH et ouvre une réflexion sur la structure urbaine, l'occupation du sol et son évolution dans un contexte de forte pression foncière et d'anticipation vis à vis des futures infrastructures de transport.

La stratégie foncière proposée doit soutenir la mise en œuvre des objectifs du SDRIF et ses déclinaisons dans le CDT et le PLH notamment en termes de production de logement avec une TOL qui porte à 2800 le volume de construction annuel.

Ainsi, l'articulation et la cohérence du CDT et du PLH se noue pour l'habitat autour de 3 grands enjeux portés dans les fiches actions du CDT :

- Accompagner et porter la mutation des trois grands secteurs de projet du territoire (Plaine du Canal de l'Ourcq/Secteur Plateau/Faubourgs)
- Promouvoir et développer l'offre de logements pour les populations actuelles et futures du territoire, en optimisant les ressources foncières et en recherchant la mixité sociale et fonctionnelle,
- Aborder de façon globale la mutation écologique, … intégrer l'évolution des usages et des modes de vie, réussir la transition énergétique du territoire.

En identifiant précisément un potentiel mobilisable, le volet foncier du PLH apporte une garantie d'opérationnalité des actions proposées et fait le lien entre la politique de l'habitat et les stratégies urbaines dans toutes leurs composantes (déplacements-transports, besoins en équipements, développement économique, développement durable, PLU,…).

Le volet foncier propose enfin une réflexion sur les densités bâties et les formes urbaines notamment autour des stations de transports actuelles et futures mais aussi sur les enjeux de mixité et de maintien des activités productives sur un territoire en fort renouvellement.

A chacune des étapes d'élaboration du PLH, la démarche d'analyse foncière puis de définition du Programme d'Actions Foncières associent fortement les villes et partenaires publics et notamment l'EPFIF afin que les exploitations proposées débouchent sur la mise en place d'une démarche directement opérationnelle de gestion du foncier à court, moyen et long termes.

Il s'agit de formaliser et de coordonner dans un Programme d'Action Foncière communautaire les orientations et interventions qui permettront la mise en œuvre des futurs projets d'aménagement. C'est une stratégie foncière globale, qui ciblant des périmètres précis, propose des outils d'intervention spécifiques. Outil de renouvellement urbain, elle permet la mobilisation foncière tout en encadrant les mutations afin de limiter la spéculation foncière dans le temps.

La constitution du référentiel foncier est pragmatique et basée sur une connaissance fine du parcellaire, du bâti, de son état et de son occupation. La construction du référentiel nécessite l'association des villes et des partenaires à chacune des étapes de l'étude afin d'initier la mise en place d'une véritable démarche communautaire de valorisation foncière permettant l'intensification et le renouvellement raisonné du territoire.

Les étapes de la démarche d'élaboration du référentiel foncier puis du Programme d'Actions

1. Observation territoriale et construction de l'outil SIG : mise en forme des bases de données, analyse des marchés immobiliers et fonciers, repérage et cartographie des opérations en cours et à l'étude dans les villes.

2. Définition partenariale de périmètres d'investigation foncière avec les villes : sur la base d'une analyse foncière préalable identifiant les points durs d'intervention et en dialogue avec l'ensemble des villes sont définis des périmètres d'investigation, essentiellement des secteurs de renouvellement urbain dans les périmètres d'influence des transports publics actuels et futurs.

3. Réalisation du diagnostic foncier détaillé dans les périmètres d'investigation et identification du potentiel mobilisable : L'identification du potentiel foncier et immobilier distingue : les terrains non bâtis et constructibles (délaissés, friches, divisions parcellaires possibles), les

ensembles vacants ou faiblement occupés et susceptibles d'évolution compte tenu des droits à construire actuels ou envisagés, les friches et espaces dégradés d'activité et de logement, les immeubles en mono propriété susceptibles d'une transformation d'usage, les immeubles dégradés et vacants potentiellement réhabilitables.

4. Analyse et hiérarchisation avec les villes et l'EPFIF du potentiel foncier, identification de différentes typologies foncières, élaboration du référentiel foncier à «t0» : cette étape permet d'examiner avec les élus et les techniciens des communes le potentiel foncier identifié, de le hiérarchiser et de le confronter aux besoins issus de la territorialisation des objectifs de construction afin d'identifier dans le temps les interventions foncières nécessaires. Il est aussi fait un point détaillé sur les attentes des villes en matière d'intervention foncière et d'efficience des outils utilisés au regard des objectifs de développement.

5. Elaboration de la stratégie foncière communautaire et réalisation d'une « boîte à outils » Pour chaque typologie foncière, natures et échéances d'opération, seront proposés un mode d'intervention et des combinaisons d'outils adaptés. Au final cette « boîte à outils », nécessairement évolutive, devra permettre la mise en œuvre et le suivi de l'action foncière pour la réalisation des objectifs fixés dans le CDT et le PLH.

6. Formalisation du Plan Stratégique Foncier et du programme d'Actions Foncières du PLH

Cette étape permet de valider puis d'arrêter le Programme d'Action Foncière en identifiant les sites d'intervention, le phasage des actions, la définition des outils d'intervention, l'estimation des coûts prévisionnels de libération des emprises.

3.1 Présentation du territoire et définition des secteurs d'investigation foncière

3.1.1 La Fabrique du Grand Paris

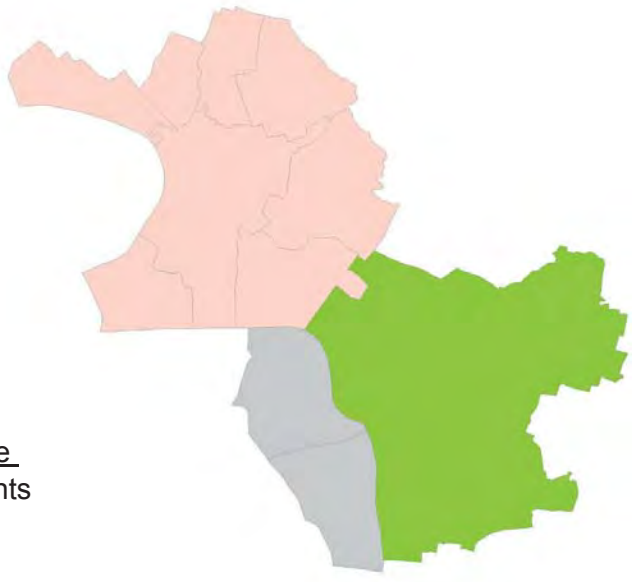
- **Le territoire d'Est Ensemble : un espace privilégié d'intensification identifié dans le SDRIF**

Le SDRIF de 2013 identifie le territoire comme un espace privilégié d'intensification.

Les territoires de l'Est parisien et plus particulièrement le secteur «du canal de l'Ourcq à Clichy-Montfermeil» constituent un des 14 territoires d'Intérêt Métropolitain, avec d'importants potentiels de densification à recomposer en cœur d'agglomération».

Un territoire de 3 850 ha et de 400 000 habitants, la deuxième communauté d'agglomération la plus peuplée en Ile-de-France. Des densités de population supérieures à celles de Plaine Commune, mais avec d'importantes disparités de peuplement entre les 3 grands territoires, le Faubourg, le Plateau et le secteur Plaine Canal de l'Ourcq.

Plaine Commune
404 000 habitants
4700 ha
86 hab./ha



Est Ensemble
400 000 habitants
3 850 ha
104 hab./ha

<u>Paris 19e et 20e</u>
370 000 habitants
1277 ha
290 hab./h

3.1.2 Les densités bâties

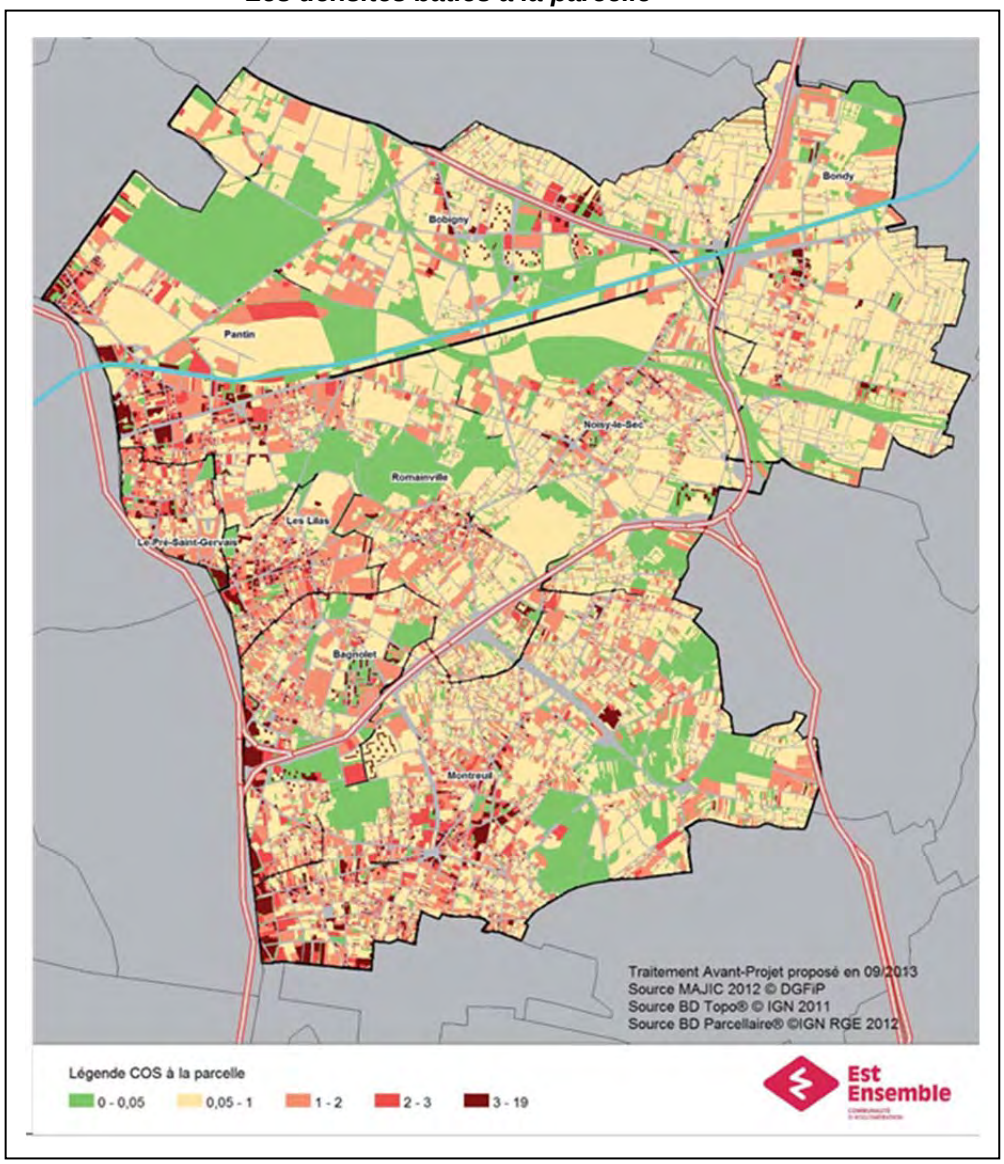
66% de la surface cadastrée (2 175 ha) a un COS inférieur à 1, ce qui correspond aux tissus d'habitat individuel, aux emprises d'activités peu denses et ponctuellement à certains secteurs d'habitat collectif.

Les densités bâties les plus fortes sont concentrées sur la partie ouest du territoire (en frange avec Paris) et sur les centres urbains et les linéaires de grandes voiries.

Les fortes densités correspondent à un parcellaire de petite taille, morcelé et fortement occupé, typique des tissus de faubourgs.

Estimation des COS réels à la parcelle	Nombre parcelles	Surface en ha	en %	dans parc ou hab autorise	en %
Non bâti	6033	274 ha	8,3%	5480/201ha	8,3%
Moins de 1	25 327	2 175 ha	65,9 %	23995/1449ha	60,2 %
De 1 à 2	8934	598 ha	18,1%	8680/526ha	21,9%
De 2 à 3	2 459	147 ha	4,5%	2439/132ha	5,5%
Plus de 3	1 794	101 ha	3,2%	1784/100ha	4,2%
Total cadastré	*44 547*	*3 296 ha*	*100%*	*42 378/2 405ha*	

Les densités bâties à la parcelle



3.1.3 L'occupation du sol

Plus de la moitié du territoire d'Est Ensemble est occupée par de l'habitat (individuel, collectif et secteurs mixtes). Environ 51% du territoire est consacré à l'habitat et secteurs mixtes à dominante d'habitat sur Est Ensemble contre 40% en moyenne sur le département. Malgré la proximité de Paris et une bonne desserte en transports collectifs, les surfaces occupées par l'habitat individuel et collectif sont équivalentes. Les grandes emprises d'habitat individuel sont concentrées sur l'est du territoire avec souvent des densités bâties faibles.

Les surfaces d'activités sont encore importantes (10% des surfaces totales) mais bien moins que sur les territoires limitrophes (à l'exemple de Plaine Commune, ou les emprises d'activités représentent 20% de la surface totale).

L'activité est très hétérogène et inégalement répartie. Les grandes emprises sont localisées au nord, de Pantin à Bondy, de part et d'autre du Canal et du faisceau ferré. Les emprises de petite taille insérées dans le tissu urbain sont localisées à l'ouest à proximité de Paris, notamment sur Montreuil et Bagnolet.

Les surfaces dédiées aux équipements (plus de 12% du total) sont supérieures à la moyenne départementale (8,5%). Historiquement le territoire propose un niveau d'équipement important, la présence de Bobigny, ville préfecture avec 16% de son territoire dédié à cette fonction renforce ce phénomène. Il convient de noter aussi l'intégration à la catégorie équipement du MOS du cimetière parisien de Pantin-Bobigny qui occupe une surface importante.

Les espaces verts représentent 13% des surfaces notamment avec la présence de grands parcs départementaux : (Jean Moulin Les Guillands et La Bergère), les parcs des Beaumonts et Montereau de Montreuil, les espaces verts de la Corniche des Forts de Pantin à Romainville.

Par ailleurs, l'importance des surfaces occupées par des espaces verts privés, soit dans les secteurs d'habitat individuel, soit dans les emprises des grands ensembles d'habitat collectif qui participent aussi à la qualité paysagère du territoire est notable.

Enfin, de vastes emprises d'infrastructures (445 ha pour 11% des surfaces), qui représentent d'importantes coupures sur le territoire mais dont les délaissés et les projets de couverture peuvent représenter un potentiel de mobilisation foncière.

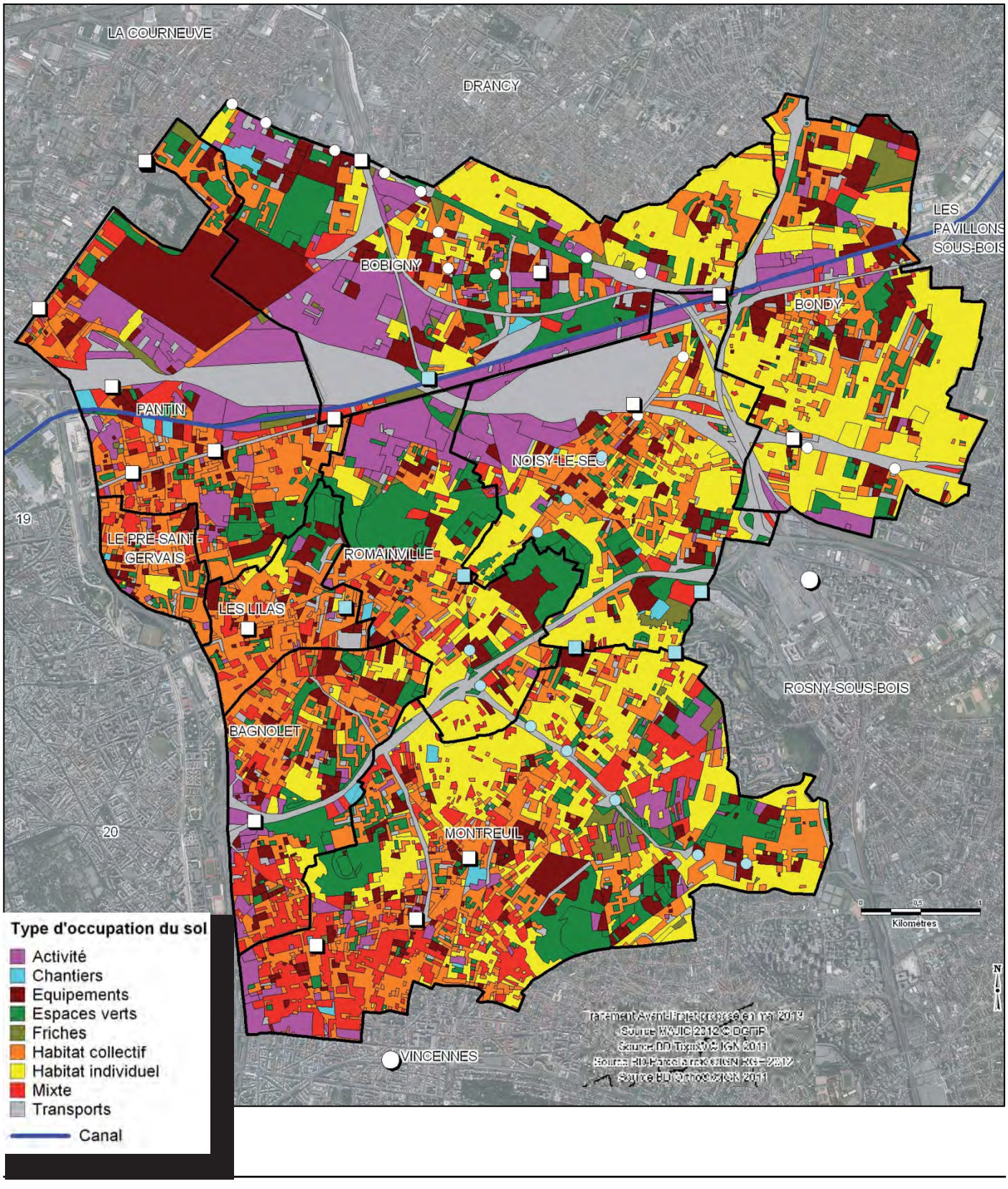
Le potentiel de renouvellement ne concerne donc a priori qu'une proportion limitée du territoire. Une part importante du territoire (25%) est occupée par des usages non ou très difficilement mutables (grands équipements, parcs, espaces verts publics) qui participent fortement de l'identité et de l'attractivité résidentielle. De même, les emprises occupées par l'habitat individuel semblent en général difficilement évolutives compte tenu de leur morcellement important et des droits à construire qui entérinent un usage d'habitat individuel.

Type d'occupation	Surface	en %
Activité	406 ha	10,4 %
Equipements	488 ha	12,5 %
Espaces verts	507 ha	13
Friches	6 ha	1,5 %
Habitat collectif	837 ha	21,5 %
Habitat individuel	854 ha	21,9 %
Mixte	298 ha	7,6 %
Transports	445 ha	11,4 %
Total	*3 895 ha*	100%

L'essentiel du potentiel de renouvellement urbain devra être trouvé dans les tissus de faubourgs et les tissus mixtes dégradés et sous densifiés à

dominante d'habitat dans des secteurs déjà denses et fortement morcelés. Sont concernées aussi par le renouvellement de grandes emprises d'activités sous occupées avec un bâti déqualifié ne répondant plus aux exigences des activités.

L'occupation du sol (exploitation du MOS 2008, 11 postes)



Source : MOS 2008

Source MOS 2008

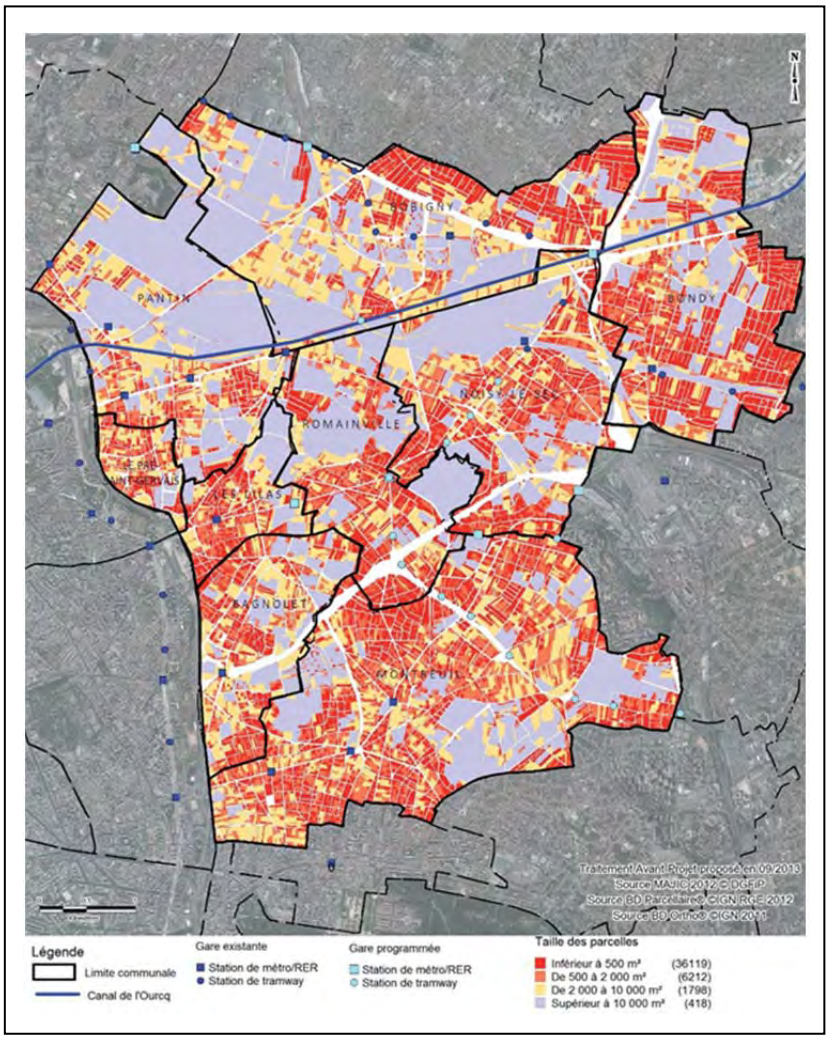
3.1.4 La taille des parcelles

L'analyse de la taille des parcelles témoigne de ce fort morcellement du foncier avec plus de 80% des parcelles d'une surface inférieure à 500 m² pour 24% de la surface cadastrée du territoire. Il s'agit du tissu ancien dense, des faubourgs, centres anciens et des secteurs pavillonnaires. La taille moyenne des parcelles est de 739 m² sur l'agglomération.

Les grands tènements fonciers de plus d'un hectare (10 000 m²) représentent plus de 36% de la surface de la CAEE. Ils sont concentrés au nord du territoire autour de l'axe canal de l'Ourcq et sont majoritairement occupés par des activités. Les autres grands tènements présents sur le territoire correspondent aux emprises d'équipements, emprises militaires (forts) et secteurs d'habitat collectif difficilement mutables.

Taille parcelles	Nombre	Surface	en %
Plus de 10 000 m²	**418**	**1 211 ha**	**36,7%**
De 2000 à 10 000 m²	**1798**	**740 ha**	**22,4%**
De 500 à 2000 m²	**6212**	**553 ha**	**16,7%**
Moins de 500 m²	**36 119**	**791 ha**	**24,2%**
Total	*44 548*	*3 295 ha*	*100%*

Taille des parcelles sur la CAEE



3.1.5 La structure de la propriété

Près de 15% des parcelles sont des propriétés publiques ou semi publiques qui totalisent plus de 36% de la surface cadastrée (1 554 ha). Il s'agit le plus souvent de grandes parcelles de plus d'un hectare occupées par des espaces verts, infrastructures, équipements, forts...

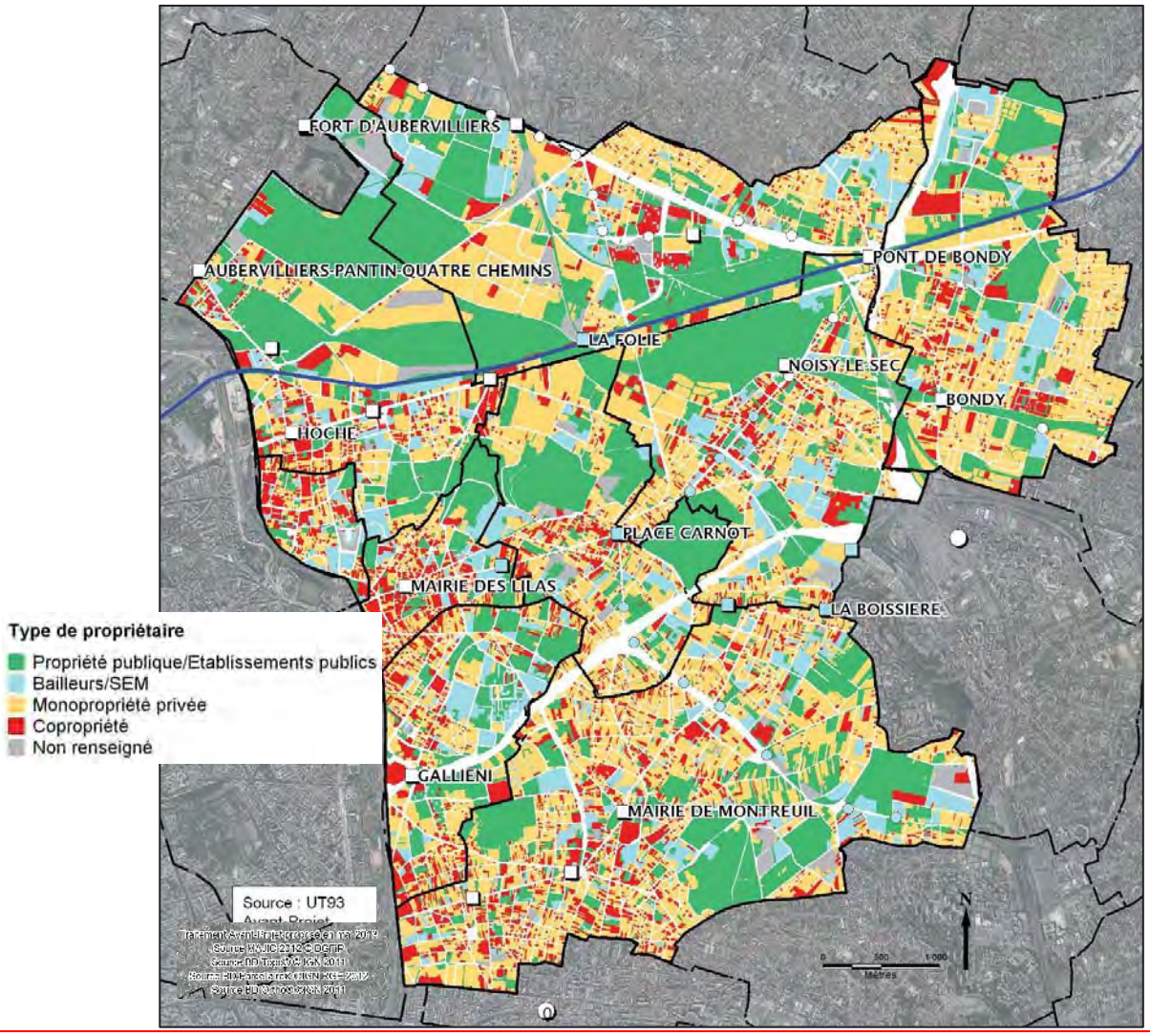
Les personnes physiques et copropriétés totalisent 72,7% des parcelles pour 33,6% des surfaces. Dans ce total les copropriétés sont importantes avec 15% des parcelles et 13% de la surface cadastrée.

Les personnes morales sont peu représentées avec 11,2% des parcelles et 15,9% de la surface cadastrée totale.

Le potentiel foncier mobilisable concernera majoritairement des emprises propriétés de personnes physiques.

Type propriété	Nombre parcelles	Surface en ha
Propriété publique	**4 171**	**963 ha**
Etablissement public	**699**	**247 ha**
Bailleur social	1 265	305 ha
SEM	496	39 ha
Personne morale	5 013	524 ha
Personne physique	25 796	677 ha
Copropriétés	**6 620**	**431 ha**
Non renseignées	488	101 ha
Total	*44 548*	*3 296 ha*

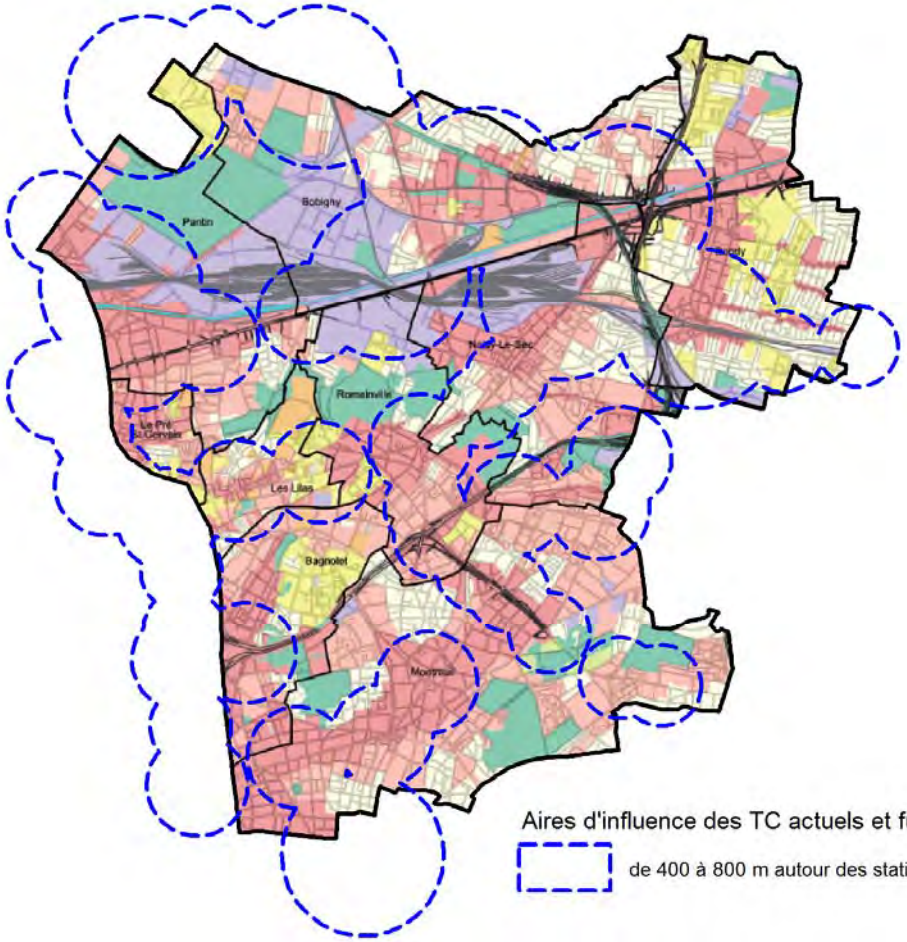
Structure de la propriété



3.1.6 Les documents d'urbanisme

- **Zonages PLU**

Commune	Type de document	Date d'élaboration	Date de révision
Bagnolet	PLU	10 février 2011	
Bobigny	POS		PLU en cours d'élaboration (fin 2015)
Bondy	PLU	22 septembre 2011	modification 18 avril 2013
Les Lilas	PLU	14 novembre 2007	modification 04 juillet 2012
Montreuil	PLU	avril-11	révision simplifiée 14 décembre 2013
Noisy le Sec	PLU	15 novembre 2012	
Pantin	PLU	10 juillet 2006	modification 21 février 2013
Pré Saint Gervais	PLU	25 mai 2010	modifcation en cours
Romainville	PLU	1 mars 2009	révision simplifiée janvier 2012



Source: APUR "r
couronne – mai 20

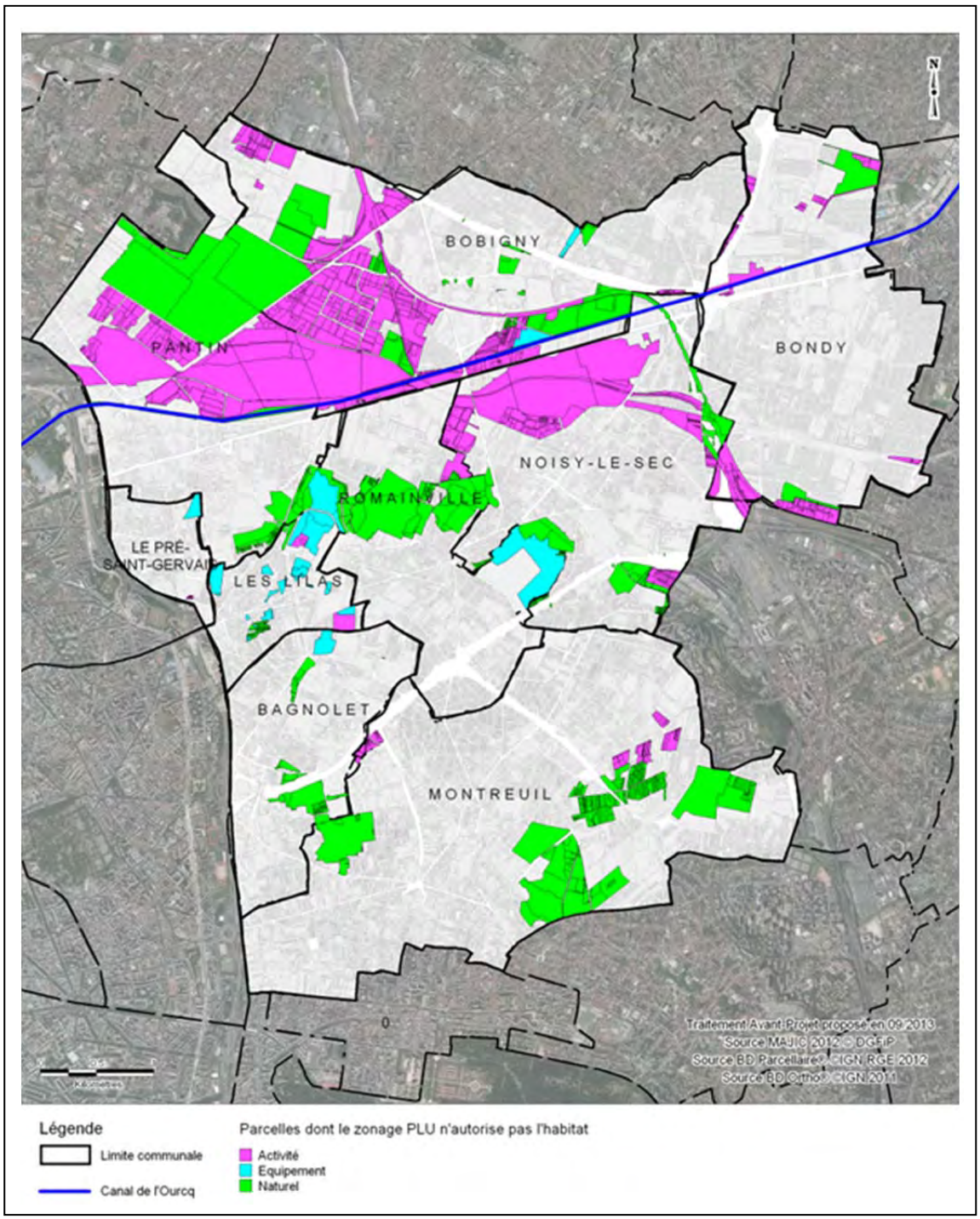
3.1.7 Les secteurs où l'habitat n'est pas autorisé

Sur les 3 296 ha cadastrés du territoire, plus de 900 ha (soit 27% de la surface du territoire) sont classés dans les documents d'urbanisme dans des zones qui n'autorisent pas l'habitat :

- 451 ha sont classés en zone d'activité,
- 404 ha en zone naturelle,
- 52 ha en zonage d'équipements.

Ponctuellement, une évolution des zonages pourrait libérer du potentiel constructible sur certains secteurs d'activité.

Zones ou l'habitat n'est pas autorisé



3.1.8 Les grands projets d'aménagement

Une part importante du territoire est déjà couverte par des opérations d'aménagement en cours de réalisation ou à l'étude. Ces projets sont directement soutenus par l'offre en transports actuelle et future, notamment le renforcement des dessertes en transports collectifs dans le cadre du Grand Paris.

Actuellement ce sont près de 285 hectares qui sont en projet sur des périmètres de ZAC mixtes à dominante d'habitat, soit seulement 9% du territoire.

Au total c'est près de 400 ha si l'on rajoute les périmètres de rénovation urbaine et les OPAH.

Les périmètres d'investigation foncière seront définis en dehors des périmètres des opérations de ZAC en cours et à l'étude, la question de l'intervention foncière étant déjà réglée sur ces secteurs.

- **Les ZAC d'intérêt communautaire**

10 ZAC sur le territoire déclarées d'intérêt communautaire pour un total d'environ 8564 logements restant à construire.

- Bagnolet - ZAC Benoît Hure : 183 logements, premières livraisons en 2016
- Bobigny - ZAC Ecocité : 20,7 ha, 1200 logements, premières livraisons en 2017
- Bondy - ZAC des Rives de l'Ourcq : 70 ha, 1295 logements, premières livraisons en 2017
- Les Lilas - ZAC Centre-Ville : en cours d'achèvement, 110 logements au total, premières livraisons en 2015
- Montreuil - ZAC de la Fraternité (PNRQAD) : 16 ha, 746 logements,
- Montreuil - ZAC Boissière-Acacia : 14 ha, 1190 logements, premières livraisons en 2016
- Noisy - ZAC du Quartier Durable de la Plaine de l'Ourcq : 35 ha, 1294 logements, premières livraisons en 2018
- Pantin - ZAC du Port : 6,5 ha, 696 logements, premières livraisons en 2016
- Pantin - ZAC Ecoquartier Gare de Pantin - ZAC Quatre Chemins : 52 ha, 1850 logements,
- Romainville - ZAC de l'Horloge : 51 ha, 850 logements.

- **Les ZAC communales**

- Bobigny : ZAC de la Vache à l'Aise, 330 logements en projet ; ZAC Jean Jaurès, 58 logements en projet ; ZAC de l'Hôtel de Ville, 188 logements en projet,
- Montreuil : ZAC du Faubourg, 640 logements en projet
- Pantin : ZAC des Grands Moulins, 141 logements en projet ; ZAC Centre-Ville, 90 logements en projet,
- Romainville : ZAC Jean Lemoine, 260 logements en projet,

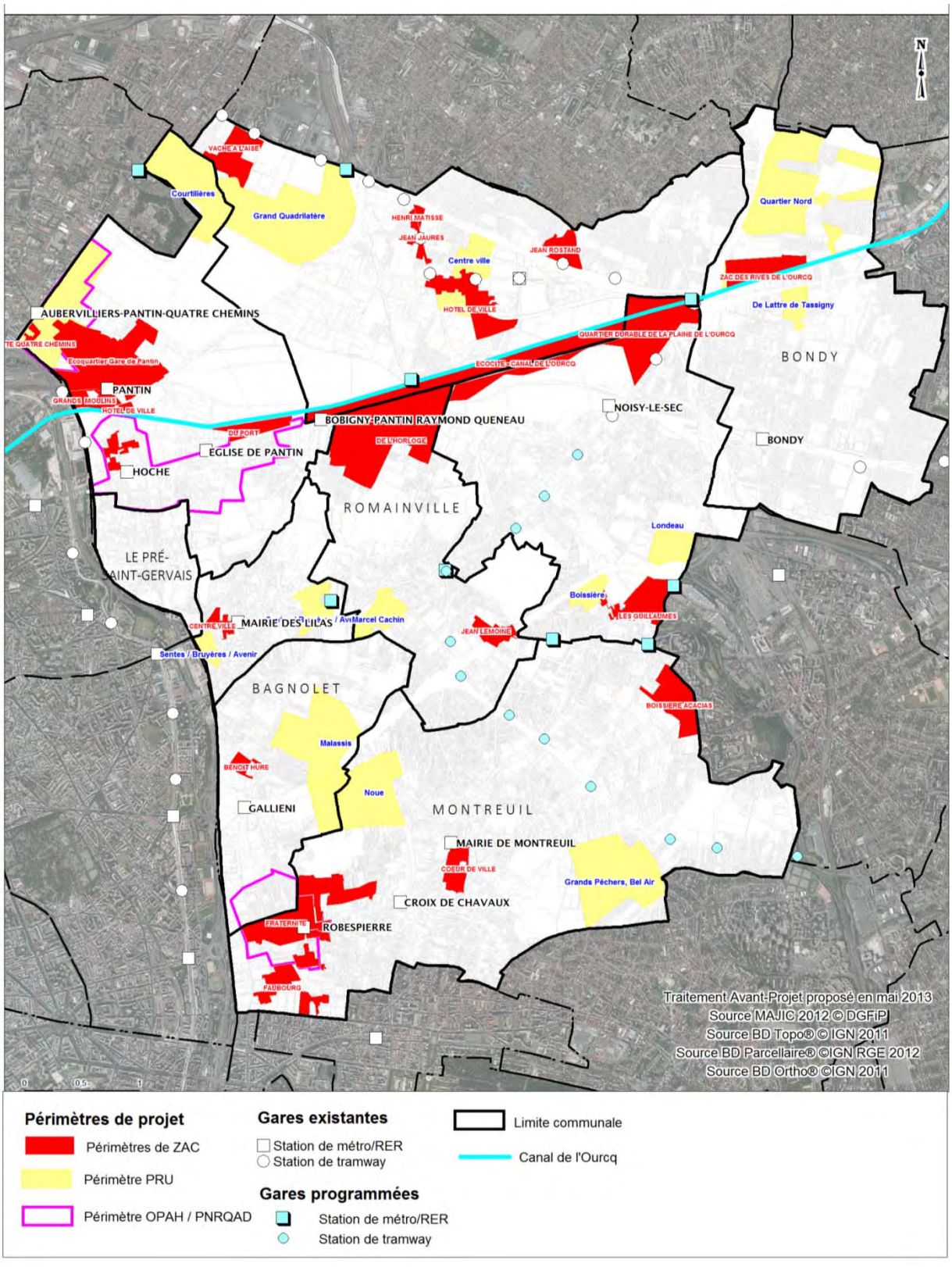
- **Les opérations communautaires de lutte contre l'habitat indigne :**

- PNRQAD, Bagnolet-Montreuil
- OPAHRU Montreuil
- Plan de sauvegarde copropriété La Bruyère, Bondy
- MOUS insalubrité - MOUS hôtels meublés – Montreuil
- Plan de sauvegarde, Marcel Sambat Montreuil (fin en mai 2013)
- OPAH-RU Quatre Chemins, Pantin (fin en mai 2013)
- OPAH secteur centre sud, Pantin (fin en mai 2013)
- RHI Sept Arpents, Pantin et RHI du Pré-Saint-Gervais
- 4 OPAH copropriétés dégradées : Bobigny, Le Pré-Saint-Gervais, Romainville, Noisy-le-Sec.

Les programmes des ZAC communautaires à vocation d'habitat

BAGNOLET : ZAC Benoit Hure							
Création	Délibération 1993		Modification en 2011				
	Programme prévisionnel de construction	**Logements**			**Activités**		
		Total logts	dont accession	dont social	m²SDP activités artisanales, industrielles et commerciales	m²SDP commerces, équipements de proximités	
		183	151	32	10000-15000	2 000	
BOBIGNY : ZAC Eco cité							
Création	Délibération 05/07/07		Délibération 09/12/2010				
	Programme prévisionnel de construction	**Logements**			**Activités**		
		Total logts	dont accession	dont social	m²SDP activités artisanales, industrielles et commerciales	m²SHON commerces, équipements de proximités	m²SHON bureaux
		1 200	840	360	50 000	7 000	140 000
BONDY : ZAC les rives de l'ourcq							
Création	Délibération du 09/04/2013		Réalisation	Deuxieme semestre 2015			
	Programme prévisionnel de construction	**Logements**			**Activités**		
		Total logts	dont accession	dont social	m²SDP activités artisanales, industrielles et commerciales	m²SDP commerces, équipements de proximités	
		1 295	905	390	10 000	2 000	
LES LILAS : ZAC Centre Ville							
Création	Délibération 18/02/91		Réalisation	Délibération 30/09/1992			
	Programme prévisionnel de construction	**Logements**			**Activités**		
		Total logts	dont accession	dont social	m²SDP activités artisanales, industrielles et commerciales	m²SHON commerces, équipements de proximités	m²SHON bureaux
		110	110	0			
MONTREUIL : ZAC de la Fraternité							
Création	Délibération du 12/11		Réalisation	Courant 2014			
	Programme prévisionnel de construction	**Logements**			**Activités**		
		Total logts	dont accession	dont social	m²SDP activités artisanales, industrielles et commerciales	m²SHON commerces, équipements de proximités	m²SHON bureaux
		746	457	289	33 000		
MONTREUIL : ZAC Boissière Acacia							
Création	Délibération du 16/12/10		Réalisation	Délibération du 26/06/12			
	Programme prévisionnel de construction	**Logements**			**Activités**		
		Total logts	dont accession	dont social	m²SDP activités économiques	m²SHON équipements publics	m²SHON bureaux
		1 190	880	310	21 000	7 300	
NOISY LE SEC : ZAC du quartier durable de la Plaine de l'Ourcq							
Création	Délibération du 29/11/07			Délibération modification du 29/09/11			
	Programme prévisionnel de construction	**Logements**			**Activités**		
		Total logts	dont accession	dont social	m²SHON activités et commerces		m²SHON bureaux
		1 294	986	308	80 000		30 000
PANTIN : ZAC du port							
Création	Délibération du 10/07/06		Réalisation	Délibération du 15/12/11			
	Programme global de construction	**Logements**			**Activités**		
		Total logts	dont accession	dont social	m²SHON activités et commerces		m²SHON bureaux
		696	450	246	10 000		22 500
PANTIN : ZAC Eco Quartier de la Gare							
Création	Délibération du 19/12/13		Réalisation	Délibération du			
	Programme global de construction	**Logements**			**Activités**		
		Total logts	dont accession	dont social	m²SHON activités et commerces		m²SHON bureaux
		1 850	1 240	610	119 500		
ROMAINVILLE : ZAC de l'Horloge							
Création	Délibération du 26/09/07		Réalisation	Délibération du 27/06/12			
	Programme global de construction	**Logements**			**Activités**		
		Total logts	dont accession	dont social	m²SDP activités artisanales, industrielles	m²SDP commerces équipements de proximités	m²SDP bureaux
		850	638	212	40 000	29 000	120 000

Les périmètres de projet à vocation mixte et de logement

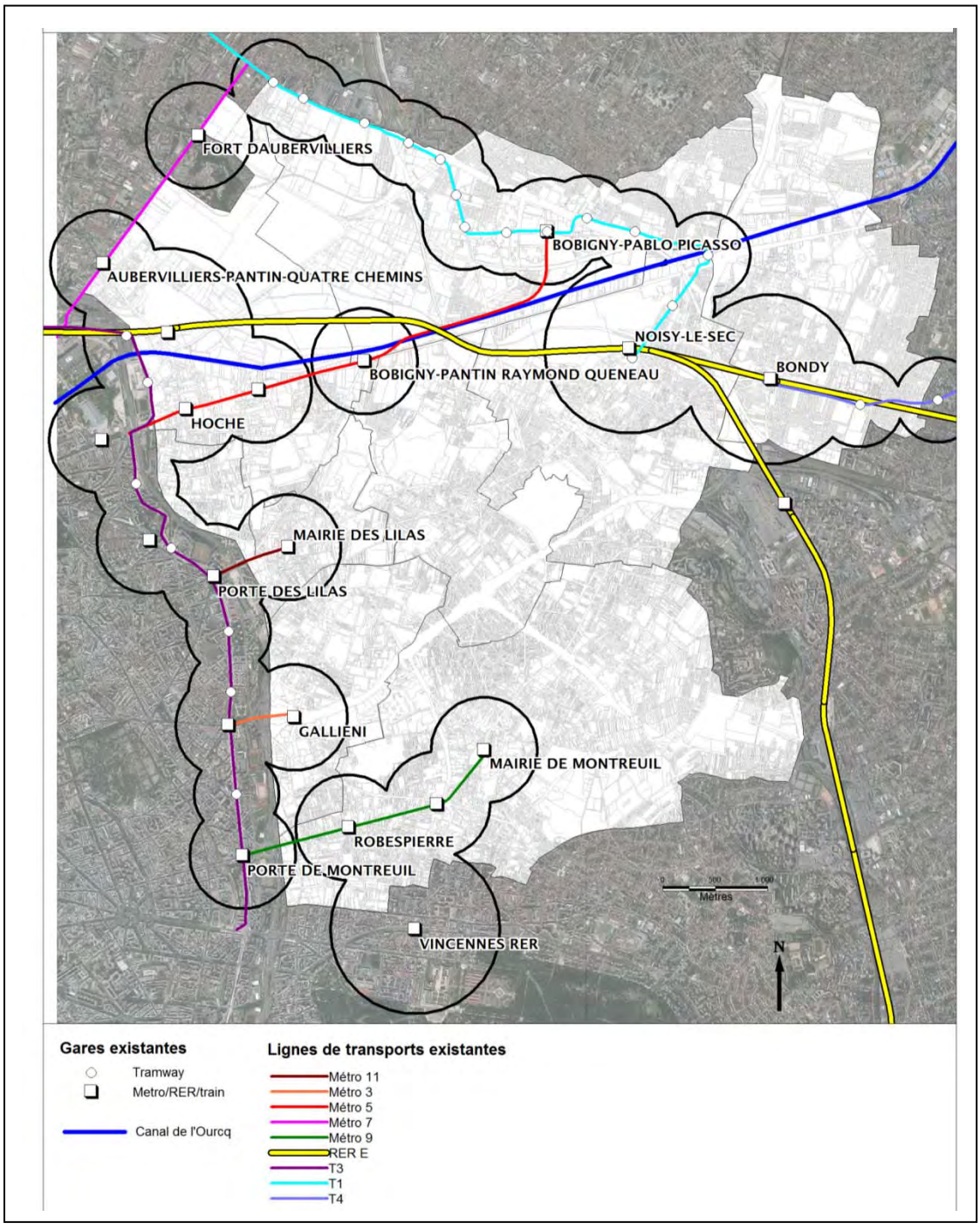


3.1.9 Les grands projets de transport : un fort enjeu de renouvellement

- **Les transports actuels**

Un territoire aujourd'hui desservi inégalement par les transports en commun, qui se concentrent en majeur partie sur la Plaine nord et sur les franges de Paris, le Plateau étant desservi principalement par le réseau de bus.
Aujourd'hui 1 220 Ha sont situés à proximité directe d'un TC lourd soit 37% **du territoire.** (Critères : 400 m tramway, 500 m métro, 800 m RER et Transilien).

Transports actuels sur la CAEE



- **Les transports futurs**

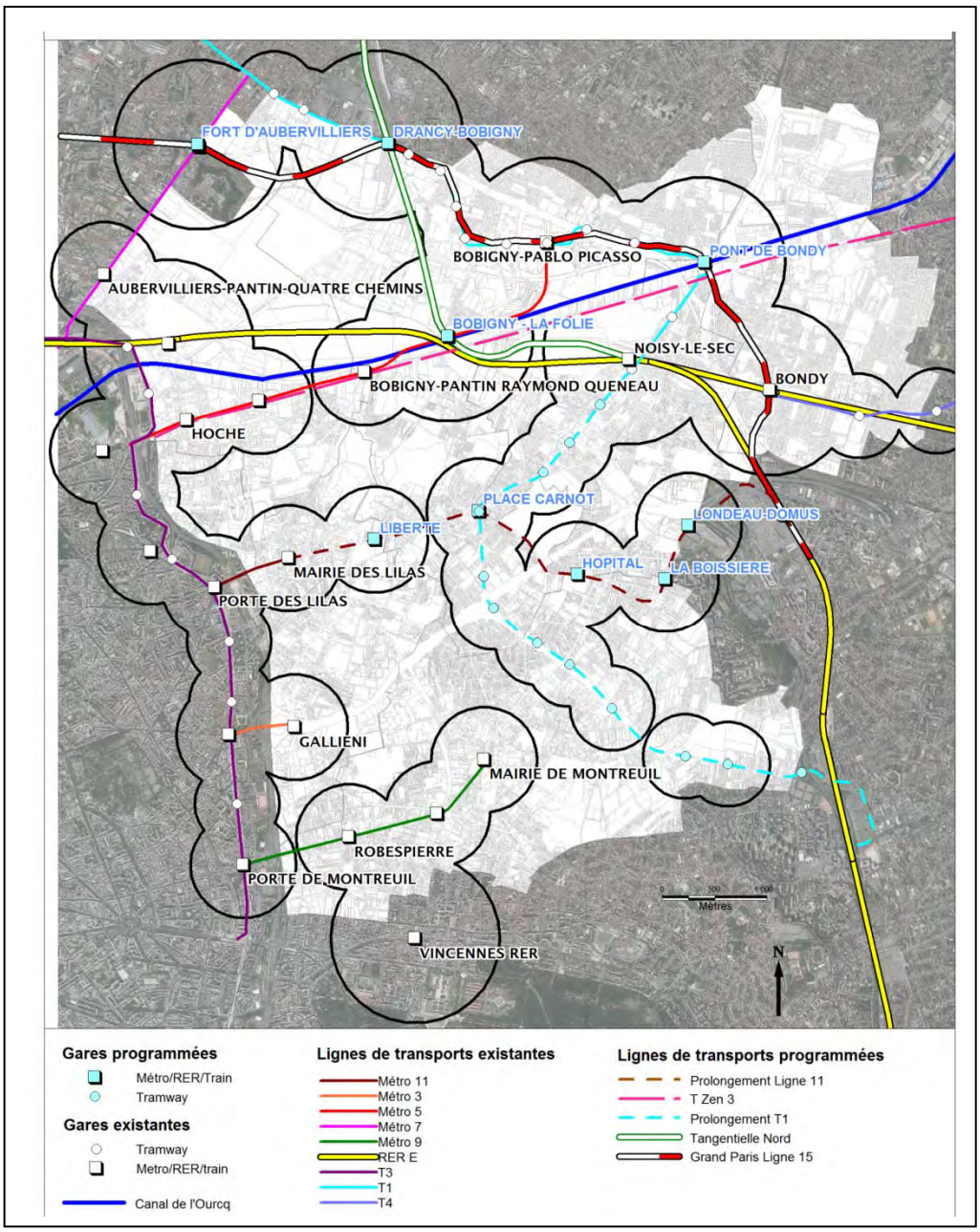
De nombreux projets en cours : Grand Paris Ligne 15, Tangentielle Nord, prolongement ligne 11, prolongement du T1, T-Zen 3.

A l'achèvement de ces projets, ce seront 2 010 Ha soit plus de 61% du territoire intercommunal qui sera situé à proximité directe d'un mode de transport lourd.

Certains secteurs au nord bénéficieront d'une excellente desserte (proximité de plusieurs lignes) et la desserte du sud sera significativement améliorée par les prolongements en cours (T1 et ligne11).

L'annonce des nouvelles infrastructures de transports renforce l'attractivité des secteurs de gares et pourrait peser fortement sur les valeurs foncières.

Transports à venir sur la CAEE



3.1.10 Les secteurs d'intervention de l'EPFIF

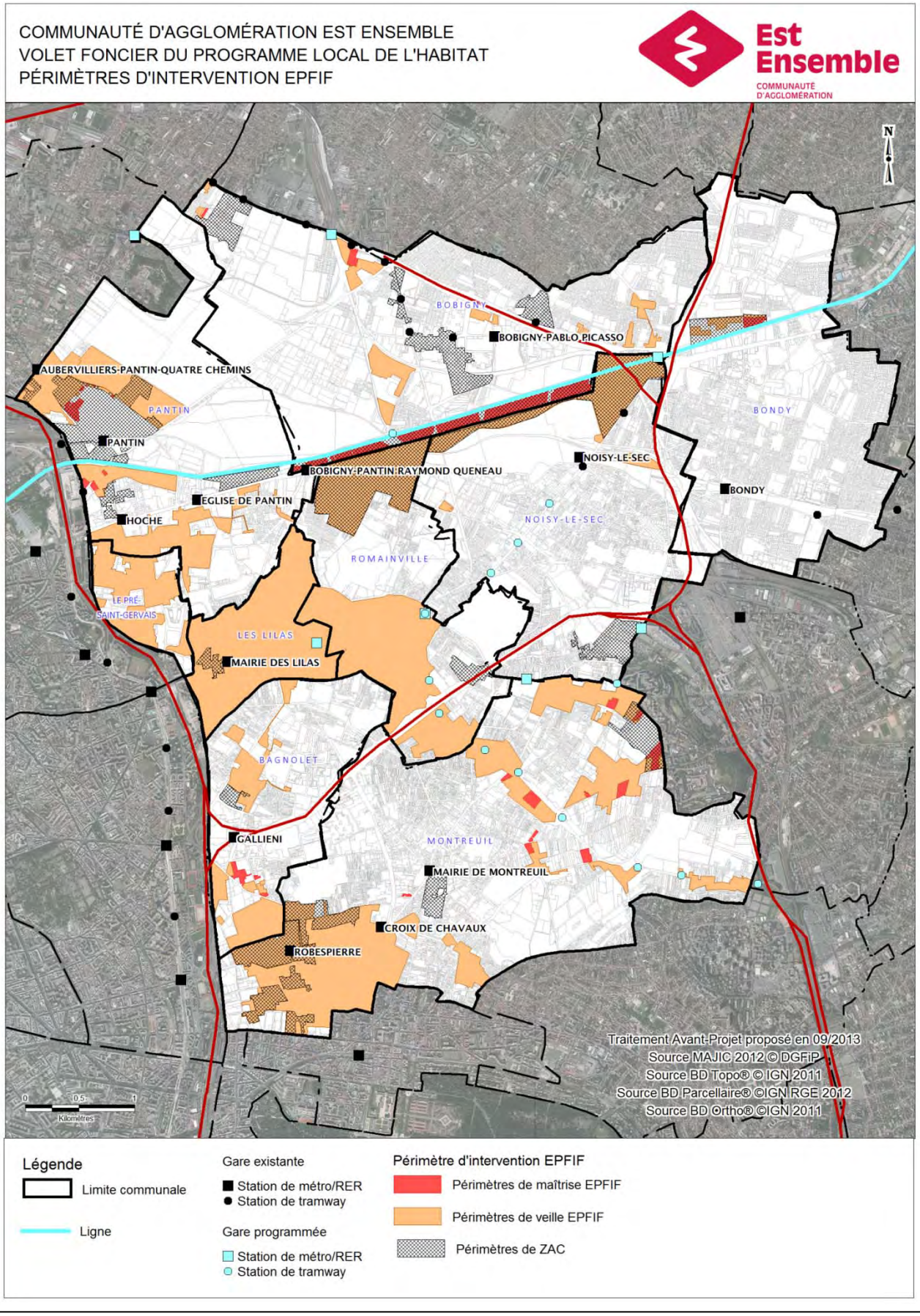
9 communes sont aujourd'hui sous convention avec l'EPFIF : Bagnolet, Bobigny, Bondy, Pantin, Montreuil, Noisy-le-Sec, le Pré Saint Gervais, Romainville et Les Lilas.

Sur le territoire communautaire, c'est 803,8 hectares qui sont couverts par des périmètres de veille et de maîtrise EPFIF soit 24,4% de la surface cadastrée (3 296 ha).

Le montant cumulé des conventions pour le portage foncier porte sur plus de 200 millions d'euros. Actuellement (sur la base du cadastre de 2012), 102 parcelles sont portées par l'EPFIF pour 16,8 ha (chiffre à comparer aux 285 ha des périmètres de ZAC et au 400 ha des différents périmètres opérationnels)

Pantin	ZAC Eco quartier, et Quatre Chemins	**Maîtrise foncière :** site « Porte de l'Ourcq » (50 000 m² de bureau et plus de 300 logements). **Veille foncière : quartiers** des Sept Arpents, Méhul, Quatre Chemins et zone d'activités Cartier-Bresson. **Maîtrise foncière :** site « Ecoquartier Gare », 1 500 logements, 130 000 m d'activités et d'équipements
Montreuil	ZAC Boissière-Acacia ZAC Fraternité	**Veille foncière :** sur le Bas Montreuil (140 ha) **Veille prospective :** en vue d'acquisitions sur le Haut Montreuil (115 ha) **Maîtrise foncière :** sites identifiés pour une action immédiate. Un potentiel total de 1 700 logements dont 30% sociaux, de 30 000 m² d'activités, de commerces, et d'équipements
Noisy le Sec	ZAC du quartier durable de la Plaine de l'Ourcq	**Maîtrise foncière** d'un ensemble de fonciers appartenant aux domaines publics ferroviaire et fluvial et privé sur 30 ha (1200 logements et 80 000 m² d'activités).
Bobigny	ZAC «Ecocité Canal de l'Ourcq»	**Maîtrise foncière :** acquisitions, études et travaux de remise en état des sols et cession aux promoteurs action foncière : acquisitions à proximité des stations de la ligne n°1 du tramway et de la TLN pour développer des opérations de logements.
Bondy	ZAC des Rives de l'Ourcq	**Maîtrise et veille foncières :** 1300 logements et 10 000 à 15 000 m² d'activités
Bagnolet	Centre-ville, Av. Gambetta, Av. de la République, Rue Robespierre, et secteur dit des Coutures, et abords de l'avenue Gallieni	**Maîtrise, veille et observation foncières :** pour accompagner les projets de requalification et de développement urbain
Romainville	ZAC de l'Horloge Secteur Plateau	Maîtrise foncière : acquisitions en amont de la mise en œuvre du projet veille et d'anticipation foncière (opérations de logements et aménagements liés aux réseaux de TC).
Le Pré-Saint- Gervais	Périmètre infra-communal	Veille foncière et requalification de foncier : études, sécurisation des biens acquis et travaux, en vue de réaliser des programmes de logements et d'activités.
Les Lilas	Périmètre communal	Convention d'intervention foncière d'octobre 2013 pour un engagement de 10 M€

Les périmètres d'intervention de l'EPFIF (novembre 2013)



3.1.11 Les outils de régulation : les chartes promoteur

4 communes d'Est Ensemble ont mis en place, à des niveaux d'encadrement différents, des chartes promoteur : Bobigny, Pantin, Romainville et Montreuil. Sur Montreuil il s'agit d'une note technique à destination des opérateurs afin d'expliquer aux monteurs d'opérations et architectes les préconisations de la ville en matière de logements neufs.

Ces Chartes visent l'encadrement de la production de logements en dehors des périmètres de ZAC avec une volonté affirmée de diversification de l'offre (logements sociaux, logements en accession, logements privés locatifs) afin d'offrir des parcours résidentiels complets. Il est recherché aussi un encadrement des typologies et des prix afin d'être en mesure de proposer des logements adaptés à coûts maîtrisés pour la population en place.

Ces outils permettent aux villes de mener dans la durée une concertation avec les opérateurs afin d'orienter la production neuve vers un haut niveau de qualité et de peser sur les prix de sortie et par incidence sur les prix du foncier.
L'outil permet d'affirmer une politique communale en matière de logements et de régulation des prix. Elle est un signal fort à destination des opérateurs et permet de peser fortement sur les coûts d'acquisition du foncier.

Il est à noter que même en dehors du cadre strict des chartes promoteurs déjà élaborées, les autres communes mènent des négociations au cas par cas avec les opérateurs afin de peser sur les programmes, la qualité et les prix.

Au niveau communautaire cet outil semble s'inscrire pleinement dans la réflexion du PLH afin de favoriser :

- la diversification de l'habitat
- la valorisation du parc existant
- la mixité sociale
- l'encadrement des prix de sortie

L'efficacité de l'outil et son adéquation avec les objectifs poursuivis doivent encore être mesurés, notamment en ce qui concerne l'efficacité des chartes promoteurs en matière de régulation foncière et des effets indirects sur le volume de projets et de mises en chantier.

3.1.12 La mise à disposition des terrains de l'Etat

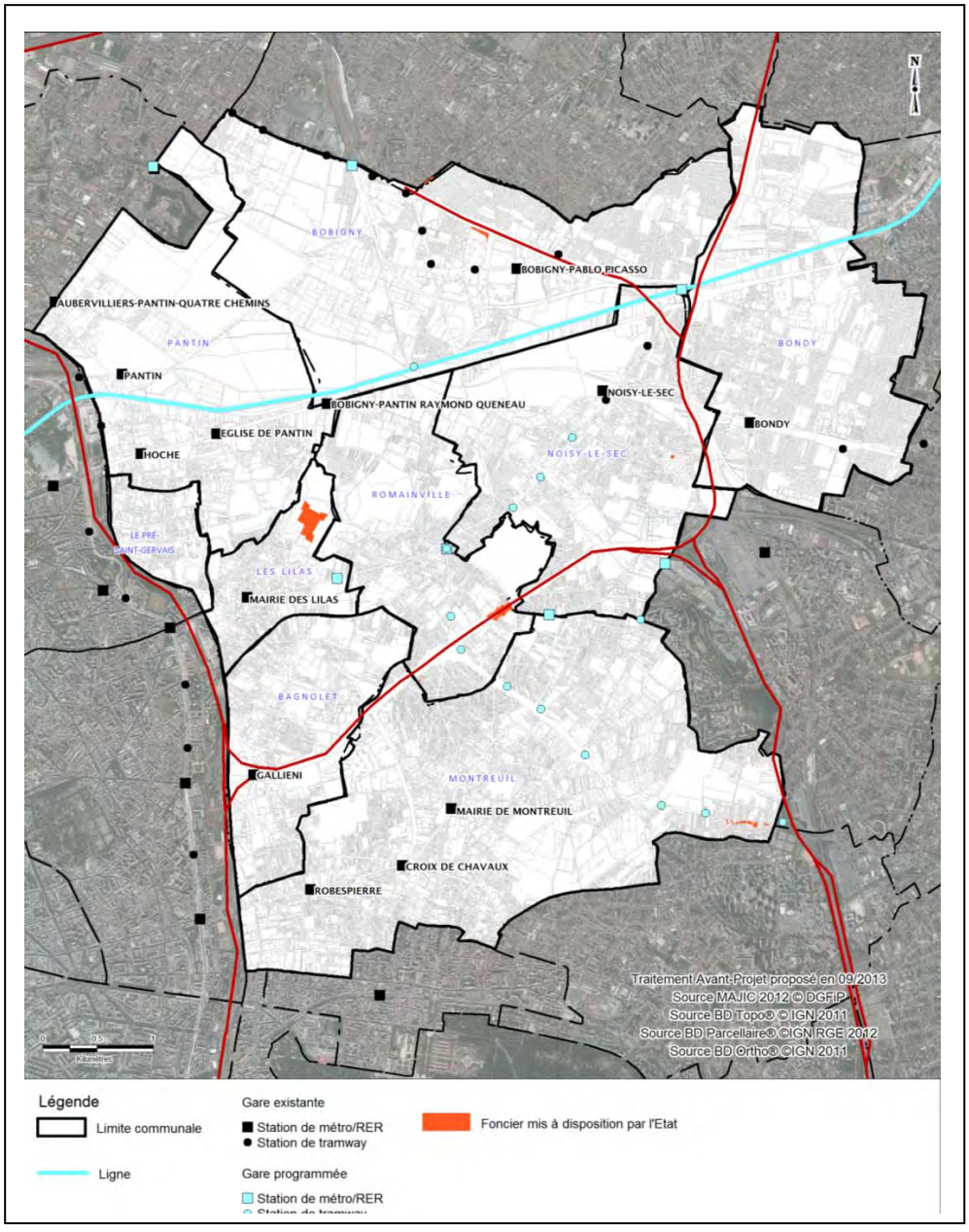
La mise en œuvre du programme national de mobilisation du foncier public en faveur du logement sur le territoire de la CA Est Ensemble ne concerne que 6,7 ha sur 6 communes.

Au 17 octobre 2013, le programme comptabilise 52 sites dans le département de la Seine- Saint-Denis pour 7 616 logements potentiels.

Le site le plus important est le fort de Romainville aux Lilas sur 4 ha, non valorisable en logement actuellement.

Commune	Nb parcelles	Surfaces
Bagnolet	1	248 m²
Bobigny	14	6058 m²
Les Lilas	1	43 625 m²
Montreuil	20	5 850 m²
Noisy le Sec	1	950 m²
Romainville	3	10 311 m²
Total	40	67042 m2

Terrains mis à disposition par l'Etat



3.1.13 Les opérations de logements en cours ou envisagées par les villes

- **Identification des opérations de logements en cours ou envisagées par les villes toutes échéances confondues.**

Le recensement auprès des communes des opérations de logements en cours ou programmées et des opérations à l'étude permet d'identifier un potentiel global de 400 opérations pour 32 041 logements, toutes échéances confondues à partir de 2014.

Près de la moitié de ces logements sont programmés dans le cadre de grandes opérations d'aménagement:

- 8 883 logements en ZAC sur 78 opérations
- 4 380 logements en PRU sur 58 opérations
- 18 778 logements dans le diffus (y compris secteurs PNRQAD et OPAH) sur 264 opérations

Répartition par années du potentiel logement total identifié : un potentiel total de 32 041 logements

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	inconnue
Nb d'opérations	70	105	102	58	23	8	15	5	1	1	1	4	7
Nb de logts	2411	4768	7085	7402	2416	1453	2619	670	100	100	100	2305	612

Dont opération en cours ou programmées (offre certaine) : 21 415 logements

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	inconnue
Nb d'opérations	70	105	90	33	14	3	1	0	0	0	0	1	1
Nb de logts	2411	4768	6263	5662	1111	878	105	0	0	0	0	180	37

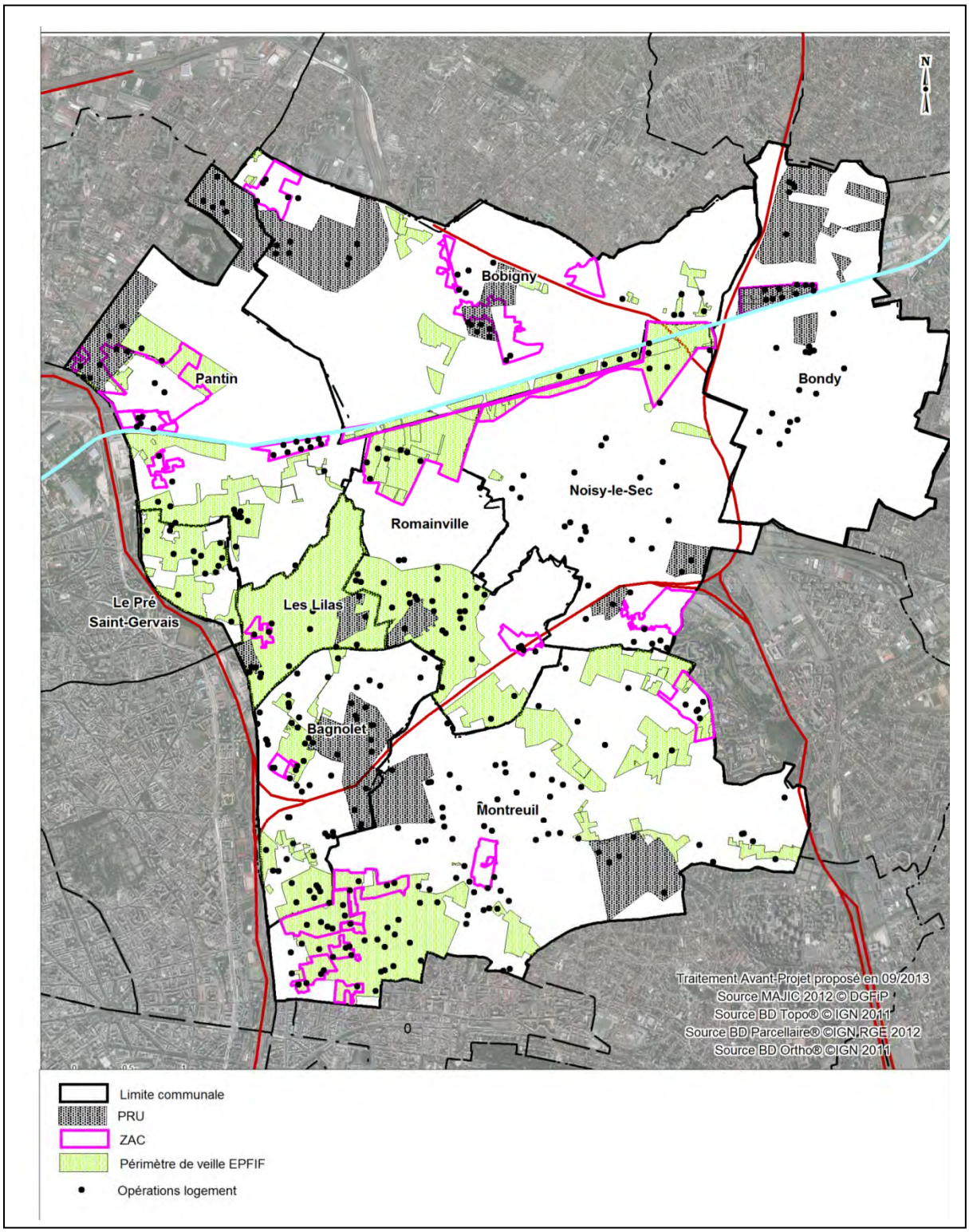
Commune	Nombre d'opérations	Nombre de logements total
Bagnolet	68	6437
Bobigny	37	3766
Bondy	31	2287
Le Pré-Saint-Gervais	14	641
Les Lilas	15	720
Montreuil	112	5842
Noisy-le-Sec	35	2294
Pantin	45	4195
Romainville	43	5859
Total général	400	32 041

Répartition par secteur opérationnel	ZAC	PRU	Diffus
Bagnolet	330	463	5644
Bobigny	1776	1141	849
Bondy	1300	437	550
Le Pré-Saint-Gervais	0	0	641
Les Lilas	117	0	603
Montreuil	2 253	210	3429
Noisy-le-Sec	550	284	1460
Pantin	902	720	2573
Romainville	1655	1125	3079
Total général	8883	4 380	18 778

- **Répartition de l'offre future par communes**

Sont identifiées toutes les opérations connues aujourd'hui (en cours, programmées et à l'étude). Ce potentiel ne représente donc pas une offre certaine ni un potentiel réel de constructibilité aux échéances indiquées. Ce volume reste théorique et soumis aux aléas des recours possibles, des ajournements ou abandons des opérations par les promoteurs.

Opérations de logementsidentifiées par les communes



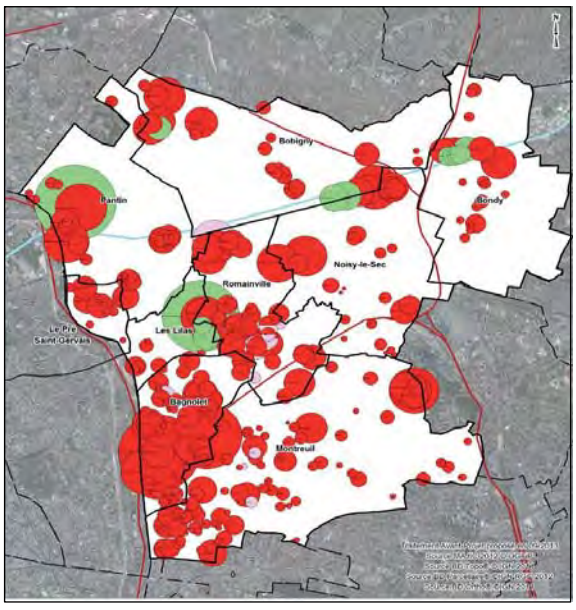
3.1.14 Les opérations de logements en cours ou envisagées par les villes dans l'échéance PLH (2015-2020)

Le recensement identifie 25 743 logements potentiels dans l'échéance PLH sur 310 opérations, mais avec de nombreuses incertitudes sur les réalisations effectives aux échéances indiquées.

De nombreuses opérations (57% du total) sont réalisées en diffus dans le cadre des PLU en dehors des périmètres d'intervention publique (ZAC et PRU) avec un achèvement qui ne dépend que des opérateurs privés et donc un degré d'incertitude important.

L'offre la plus «certaine» est identifiée sur les opérations en cours et programmées (avec permis déposé ou accepté, avec programme connu et opérateur désigné). Elle représente un potentiel de 245 opérations pour 18 787 logements qui reste néanmoins soumis aux aléas des recours et abandons.

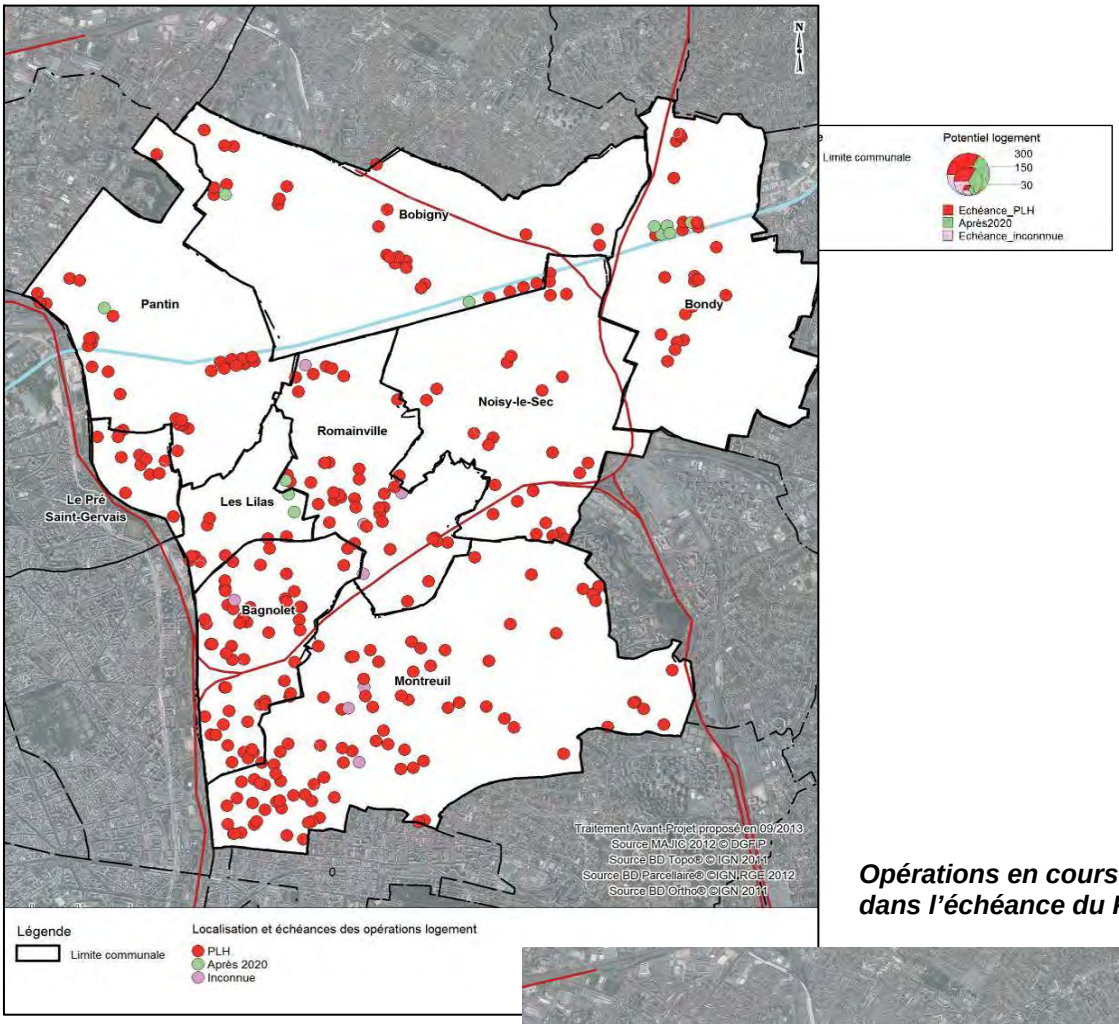
dans l'échéance PLH 2015-2020	Nombre de logements total échéance PLH	dont opérations en cours ou programmées
Bagnolet	6 193	6 193
Bobigny	3 091	2 743
Bondy	1 525	412
Le Pré-Saint-Gervais	613	313
Les Lilas	333	333
Montreuil	5 041	4 453
Noisy-le-Sec	2 034	853
Pantin	2 444	1 547
Romainville	4 469	1 940
Total général	25 743	18 787



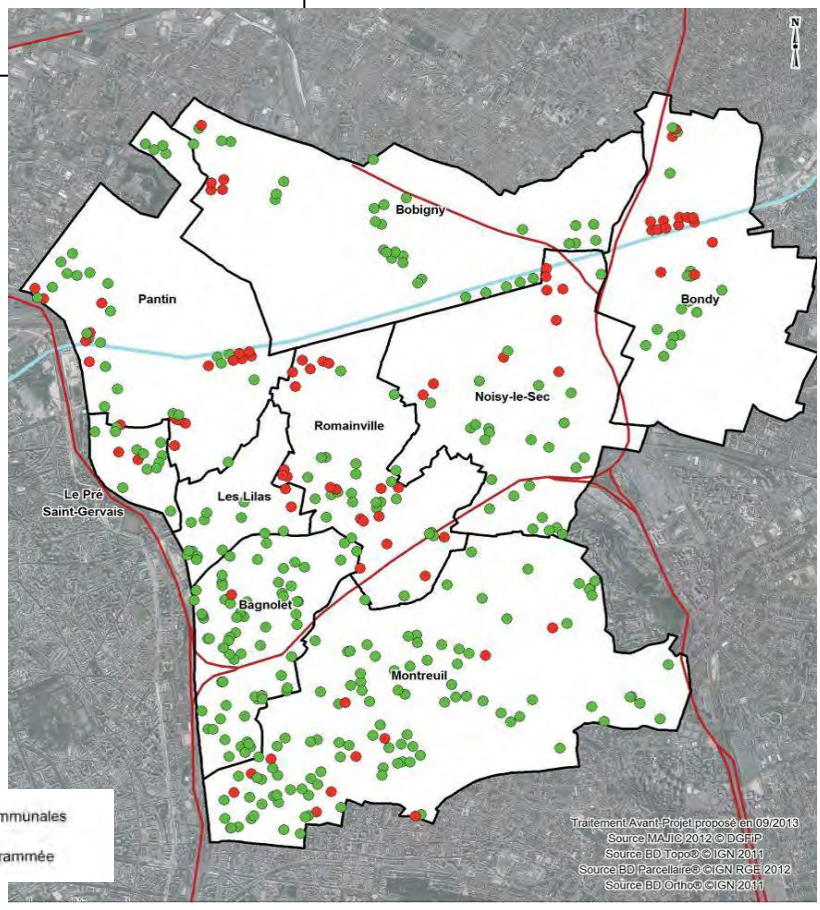
18 787 logements en offre certaine dans l'échéance du PLH, soit une moyenne de 3100 logements par an.

La géolocalisation des opérations montre une forte concentration des opérations futures dans le diffus sur la frange parisienne et autour des axes sud-ouest et nord-est.

Identification des opérations de logements en cours ou envisagées par les villes



Opérations en cours et opérations l'étude dans l'échéance du PLH.



Dans l'échéance PLH

25 743 logements dont :

18 787 en cours ou programmés

6 956 à l'étude

3.2 La définition des périmètres d'investigation foncière

3.2.1 Les périmètres d'investigation foncière

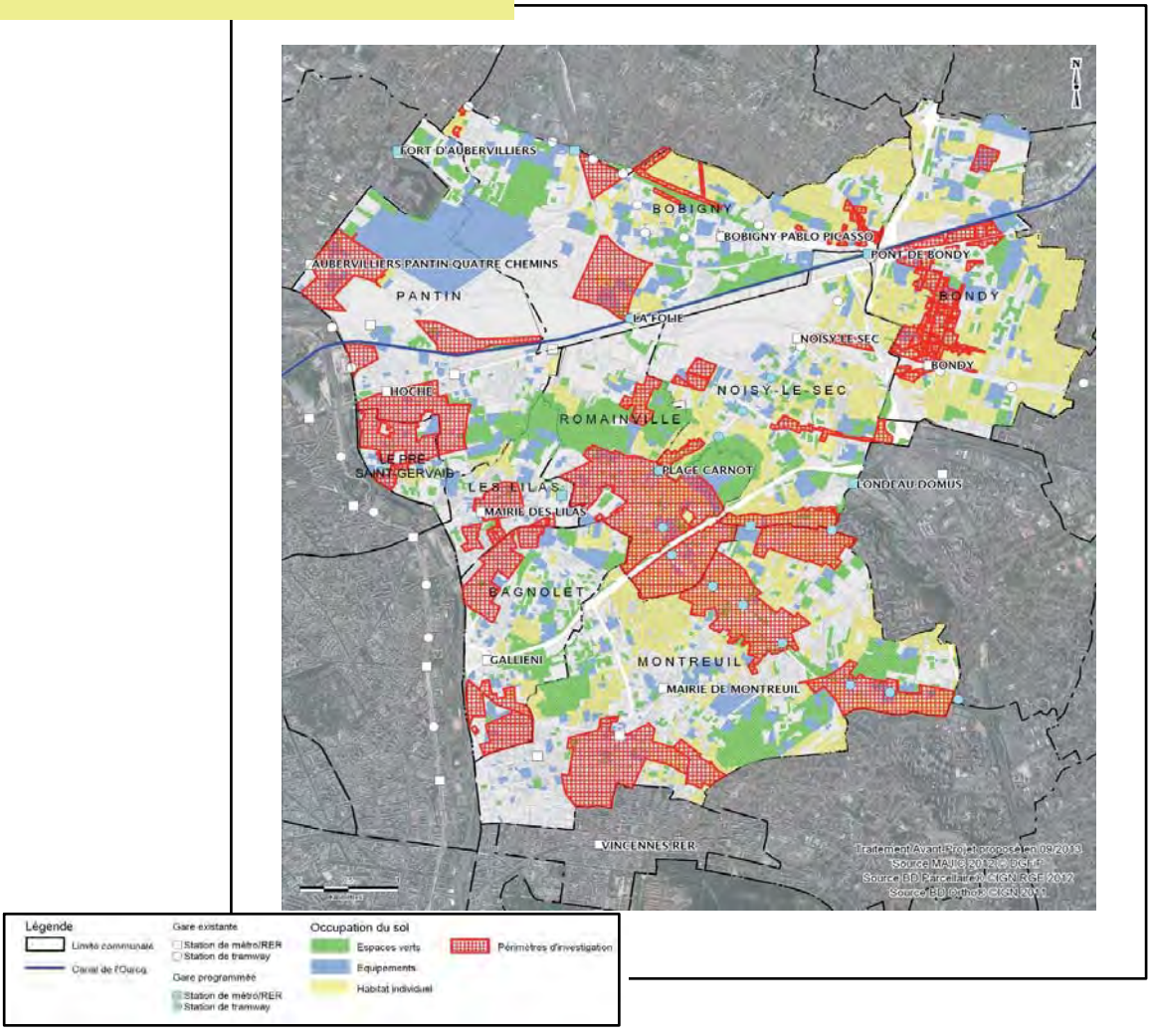
Les secteurs d'investigation foncière ont été définis avec les villes. Ils couvrent les secteurs stratégiques pour le développement de l'habitat avec un fort potentiel de renouvellement et viennent compléter les périmètres des opérations en cours et envisagées. Ces secteurs couvrent souvent des périmètres d'intervention de l'EPFIF et sont déterminés en fonction de leur proximité avec les transports actuels et futurs.

Ces périmètres sont définis en dehors des périmètres considérés aujourd'hui comme non évolutifs (tissu pavillonnaire protégé, ensembles bâtis cohérents et de qualité, emprises d'équipements, espaces verts...)

L'addition des périmètres de projet en cours et à l'étude et des périmètres d'investigation couvre la quasi-totalité du tissu présentant actuellement un potentiel d'évolution. Le repérage du potentiel mobilisable dans ces secteurs nous permettra de mesurer précisément les capacités d'évolution du territoire et le potentiel de développement de logements associé.

Les périmètres d'investigation foncière couvrent 757 hectares, soit 19,6 % d..u territoire de la CA EE (3850 ha)

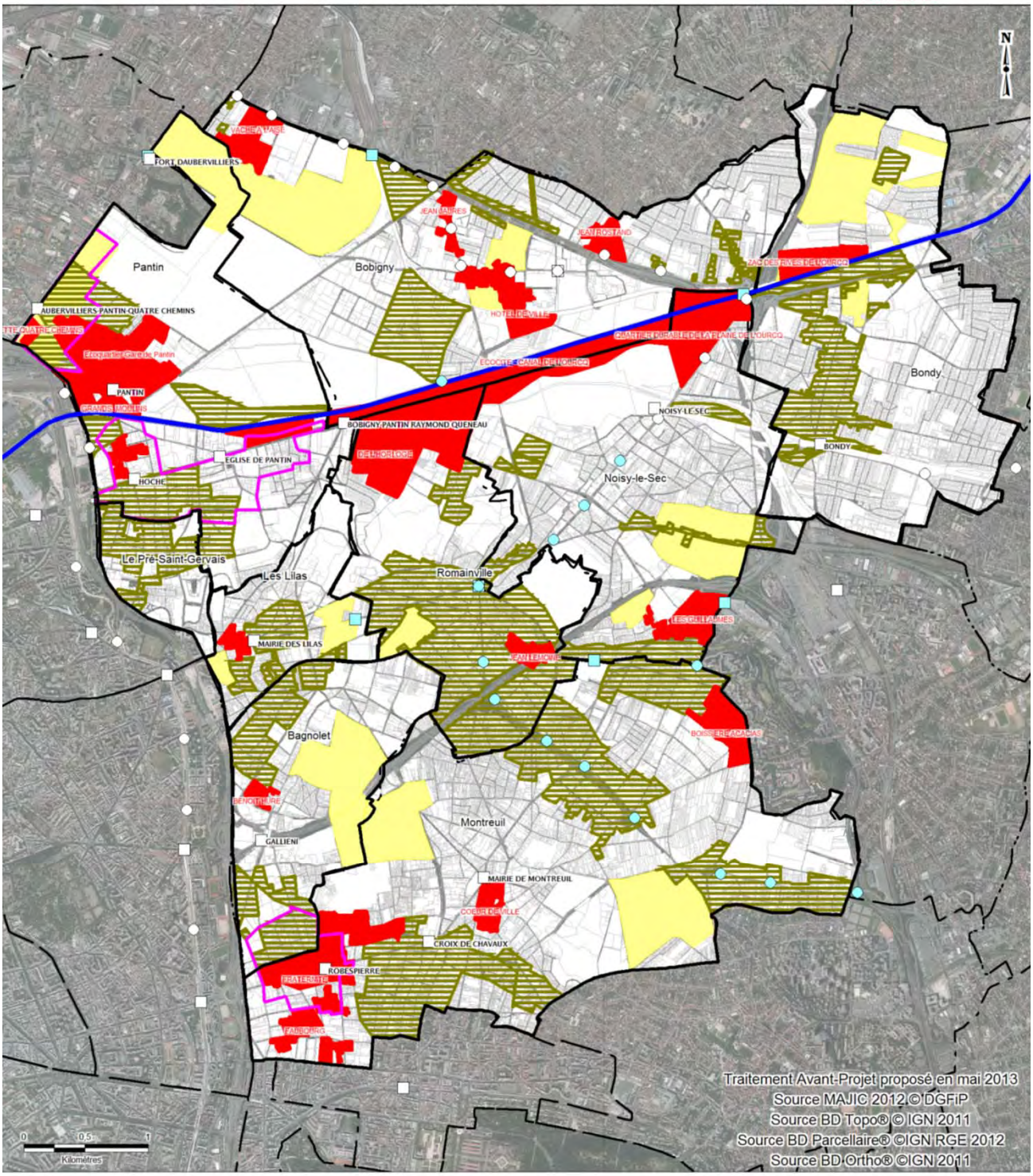
Secteurs non mutables et périmètres d'investigation foncière



Périmètres de projet et périmètres d'investigation foncière

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION EST ENSEMBLE
VOLET FONCIER DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT
PÉRIMÈTRES DE PROJET

Est Ensemble
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION



Légende

- Limite communale
- Canal de l'Ourcq

Gare programmée
- Station de métro/RER
- Station de tramway

Gare existante
- Station de métro/RER
- Station de tramway

Périmètres de projet
- ZAC
- PRU
- OPAH / PNRQAD

Périmètres d'investigation

3.2.2 La situation des périmètres d'investigation par rapport aux transports

Le territoire va bénéficier à moyen et long terme d'un bon niveau de desserte en transport en commun.

La réalisation du tramway T3 sur les boulevards extérieurs de Paris, le prolongement de la ligne 11 du métro jusqu'à Rosny Bois Périer et du tramway T1 jusqu'à Val-de-Fontenay, le prolongement de la Tangentielle Nord et la mise en place d'un T-zen sur l'exRN3 vont permettre de renforcer la desserte des territoires. Noisy-le-Sec, le Haut Montreuil va ainsi voir bénéficier d'une accessibilité renforcée.

L'agglomération est aussi concernée par le schéma d'ensemble du réseau de transport du Grand Paris, et notamment par la ligne 15 devant desservir le cœur du département de la Seine-Saint-Denis.

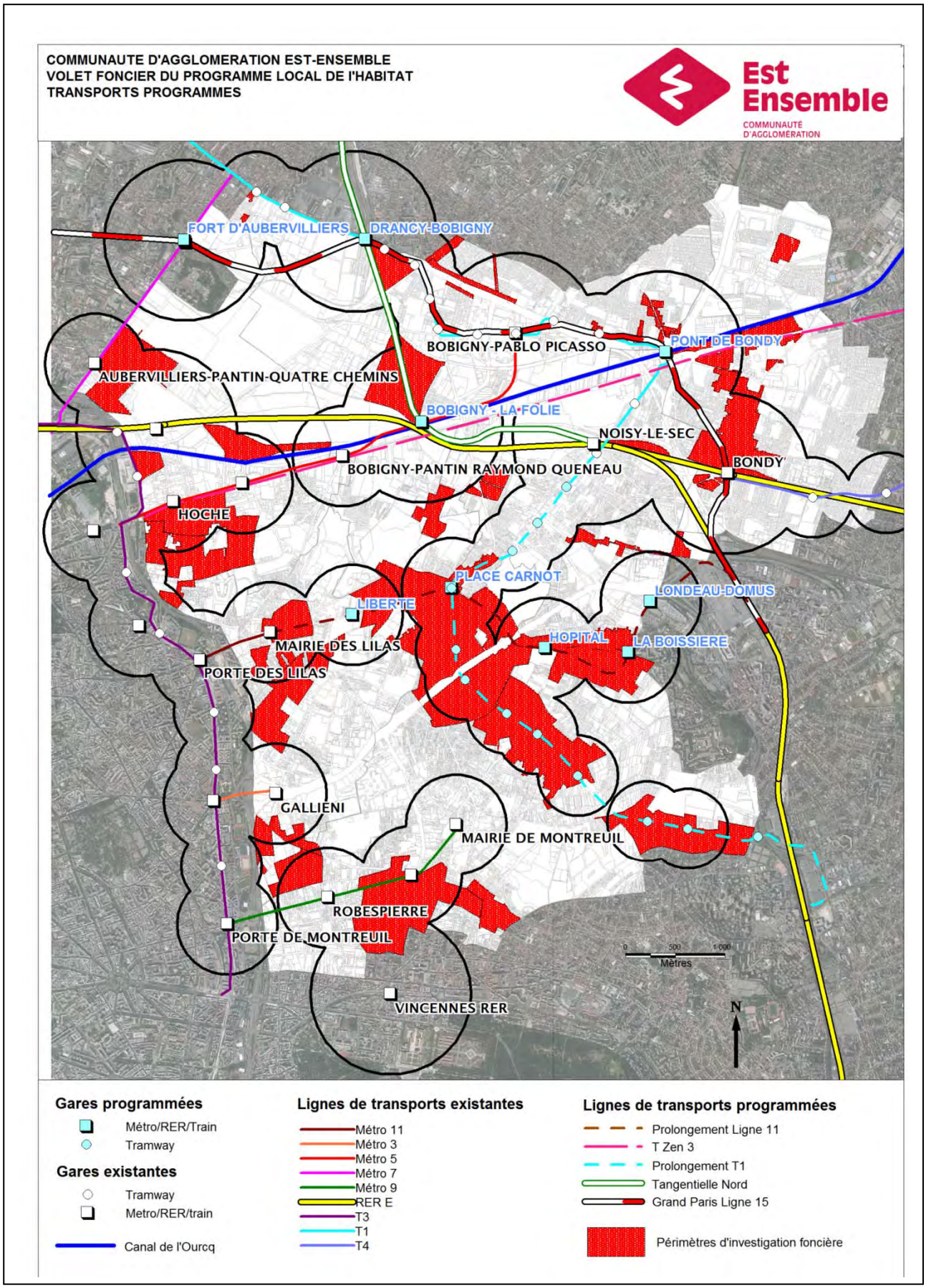
Quatre gares figurent dans le schéma de principe :

- gare de Bobigny-Drancy, en interconnexion avec la future tangentielle Nord et le tramway T1,
- gare de Bobigny-Pablo-Picasso en interconnexion avec le métro L5 et le T1,
- gare du pont de Bondy, en interconnexion avec le T1 et le futur T-zen RN3,
- gare de Bondy en interconnexion avec le RER E et le T4.

De plus, les gares du Fort d'Aubervilliers et de Rosny vont permettre d'améliorer la desserte nord de Pantin et du Haut Montreuil.

Les objectifs du CDT désignent les quartiers de gare avec un haut niveau de desserte comme cible prioritaire pour le développement d'une offre nouvelle de logements.

Ainsi, les périmètres d'investigation ciblent en priorité les secteurs stratégiques des abords des gares actuelles et futures susceptibles de muter à moyen et long termes. Il est recherché une intensification significative des quartiers de gare afin de privilégier le recours aux transports en commun. De vastes espaces situés près de futures stations de transports présentent encore de nombreuses opportunités de développement, c'est essentiellement ce potentiel mobilisable qui doit être identifié afin d'en maîtriser le devenir.


COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION EST-ENSEMBLE
VOLET FONCIER DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT
TRANSPORTS PROGRAMMES
Est Ensemble
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
FORT D'AUBERVILLIERS
DRANCY-BOBIGNY
BOBIGNY-PABLO PICASSO
PONT DE BONDY
AUBERVILLIERS-PANTIN-QUATRE CHEMINS
BOBIGNY - LA FOLIE
NOISY-LE-SEC
BOBIGNY-PANTIN RAYMOND QUENEAU
BONDY
HOCHE
PLACE CARNOT
LONDEAU-DOMUS
LIBERTE
MAIRIE DES LILAS
HOPITAL
LA BOISSIERE
PORTE DES LILAS
GALLIENI
MAIRIE DE MONTREUIL
ROBESPIERRE
PORTE DE MONTREUIL
VINCENNES RER
0 500 1 000
Mètres
N
Gares programmées
Métro/RER/Train
Tramway
Gares existantes
Tramway
Metro/RER/train
Canal de l'Ourcq
Lignes de transports existantes
Métro 11
Métro 3
Métro 5
Métro 7
Métro 9
RER E
T3
T1
T4
Lignes de transports programmées
Prolongement Ligne 11
T Zen 3
Prolongement T1
Tangentielle Nord
Grand Paris Ligne 15
Périmètres d'investigation foncière

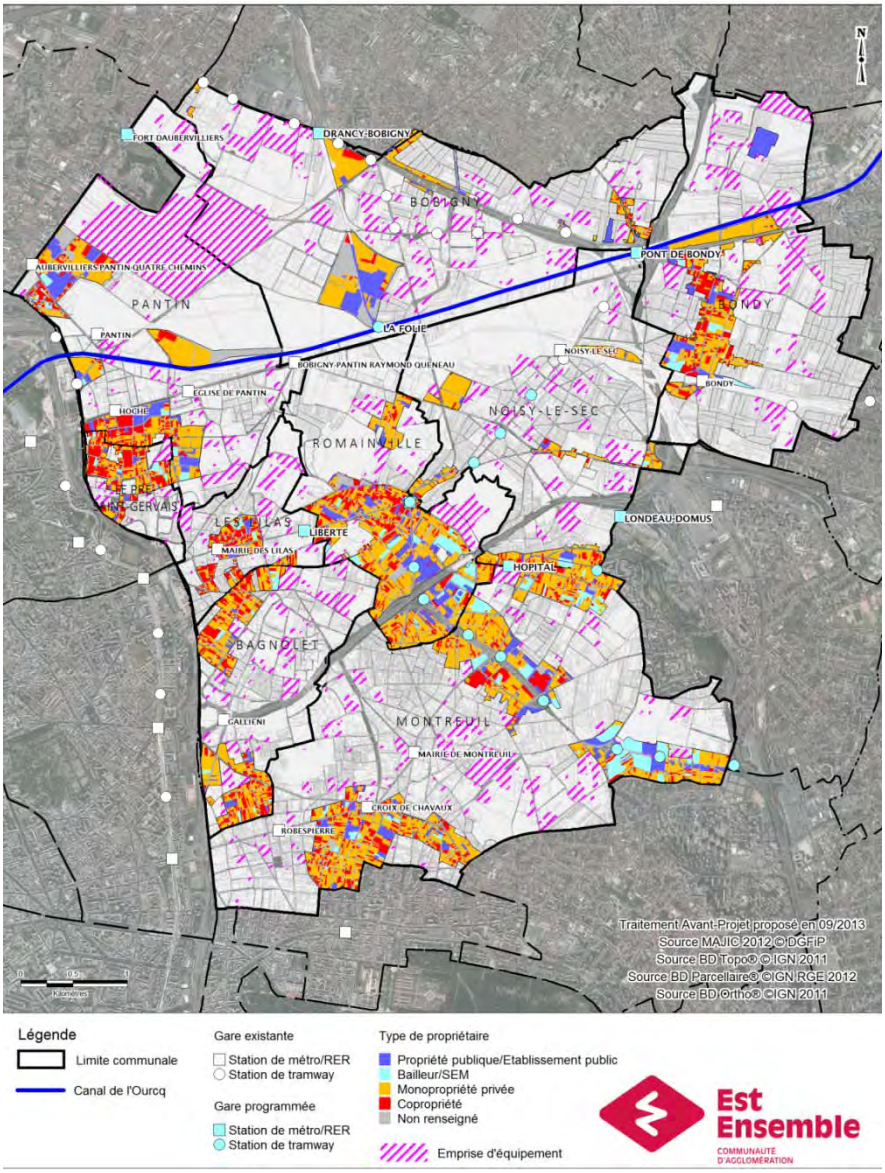
3.2.3 Les propriétés publiques et semi-publiques dans les périmètres d'investigation

Les parcelles propriétés publiques ou parapubliques sont nettement sous représentées dans les périmètres d'investigation : ceux-ci n'incluent en effet ni équipements ni parcs.

Les périmètres d'investigation foncière se concentrent sur des secteurs au potentiel de mutation élevé mais majoritairement détenus par des personnes physiques. La maîtrise foncière dans ces secteurs fortement morcelés peut s'avérer difficile, et nécessite une intervention longue et volontariste.

Type propriété	Surface cadastrée en ha	En %	En % sur l'ensemble du territoire
Propriété publique	**83 ha**	**13,5 %**	**29 %**
Etablissement public	**9 ha**	**1,5 %**	**7,5 %**
Bailleur social	41 ha	6,7 %	9,2 %
SEM	6,5 ha	1 %	11,8 %
Personne morale	144 ha	23,4 %	15,9 %
Personne physique	182 ha	29,5 %	20,5 %
Copropriétés	**126 ha**	**20,5 %**	**13 %**
Non renseignées	24 ha	3,7 %	3,1 %
Total	*615 ha*	*100 %*	*100%*

Structure de la propriété dans les périmètres d'investigation foncière

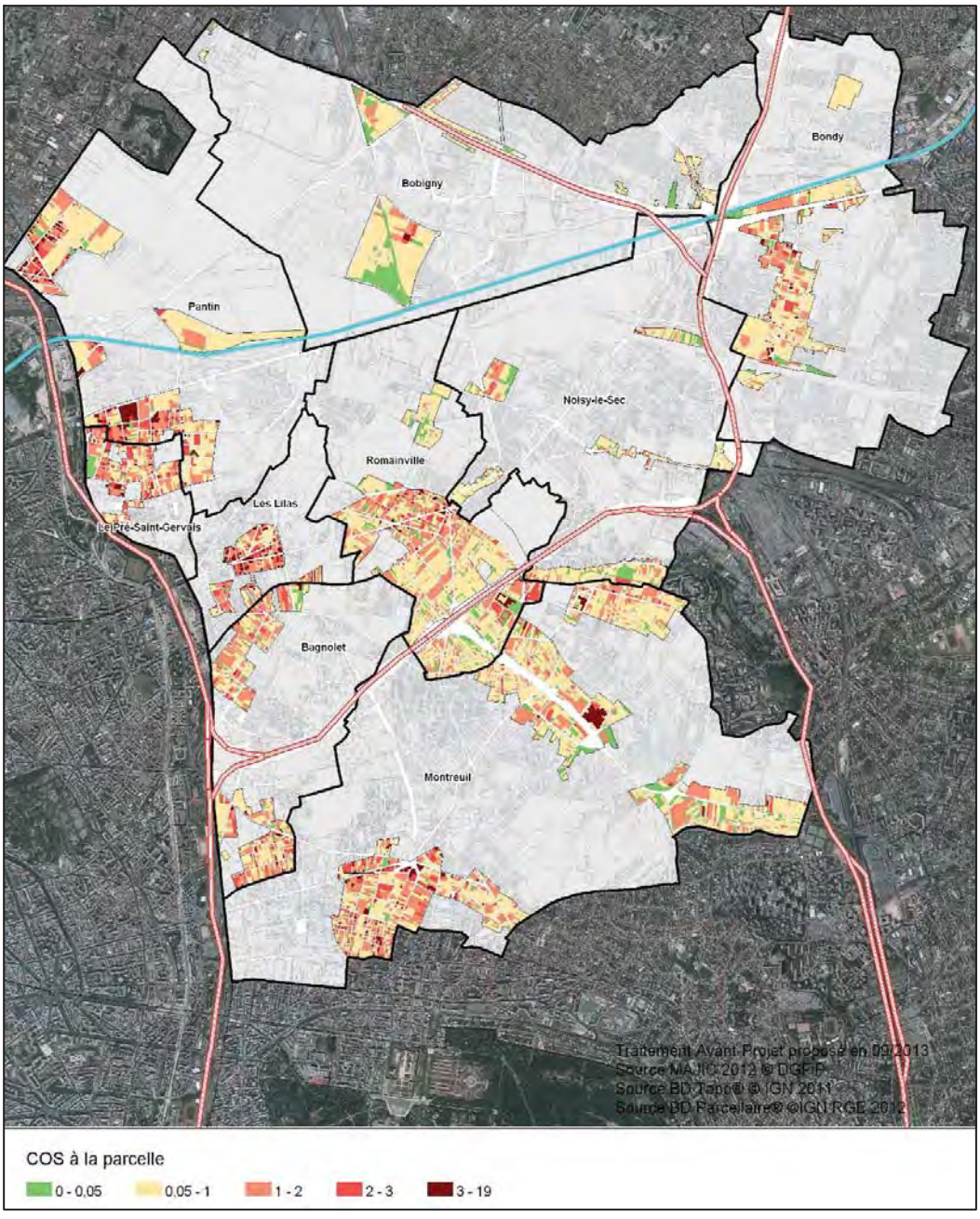


3.2.4 Les densités bâties dans les périmètres d'investigation

Les périmètres d'investigation ont en moyenne une densité plus forte que la moyenne observée sur l'ensemble du territoire. Cette densité est très variable en fonction de l'occupation (les périmètres concentrant de grandes emprises d'activité ayant une densité plus faible) mais aussi selon leur situation : les secteurs les plus denses sont concentrés sur la partie «Faubourg», marquée par une forte mixité du tissu.

Estimation des COS réels à la parcelle	en %	Nb de parcelles	Surface en ha	en %
Non bâti	8,3%	1 819	59 ha	9,6 %
Moins de 1	65,9 %	6 460	335 ha	54,4 %
De 1 à 2	18,1%	3 230	157 ha	25,5 %
De 2 à 3	4,5%	1 059	42 ha	6,8 %
Plus de 3	3,2%	626	22 ha	3,6 %
Total cadastré	*100%*	*13 194*	*615 ha*	*100 %*

Les densités bâties dans les périmètres d'investigation foncière



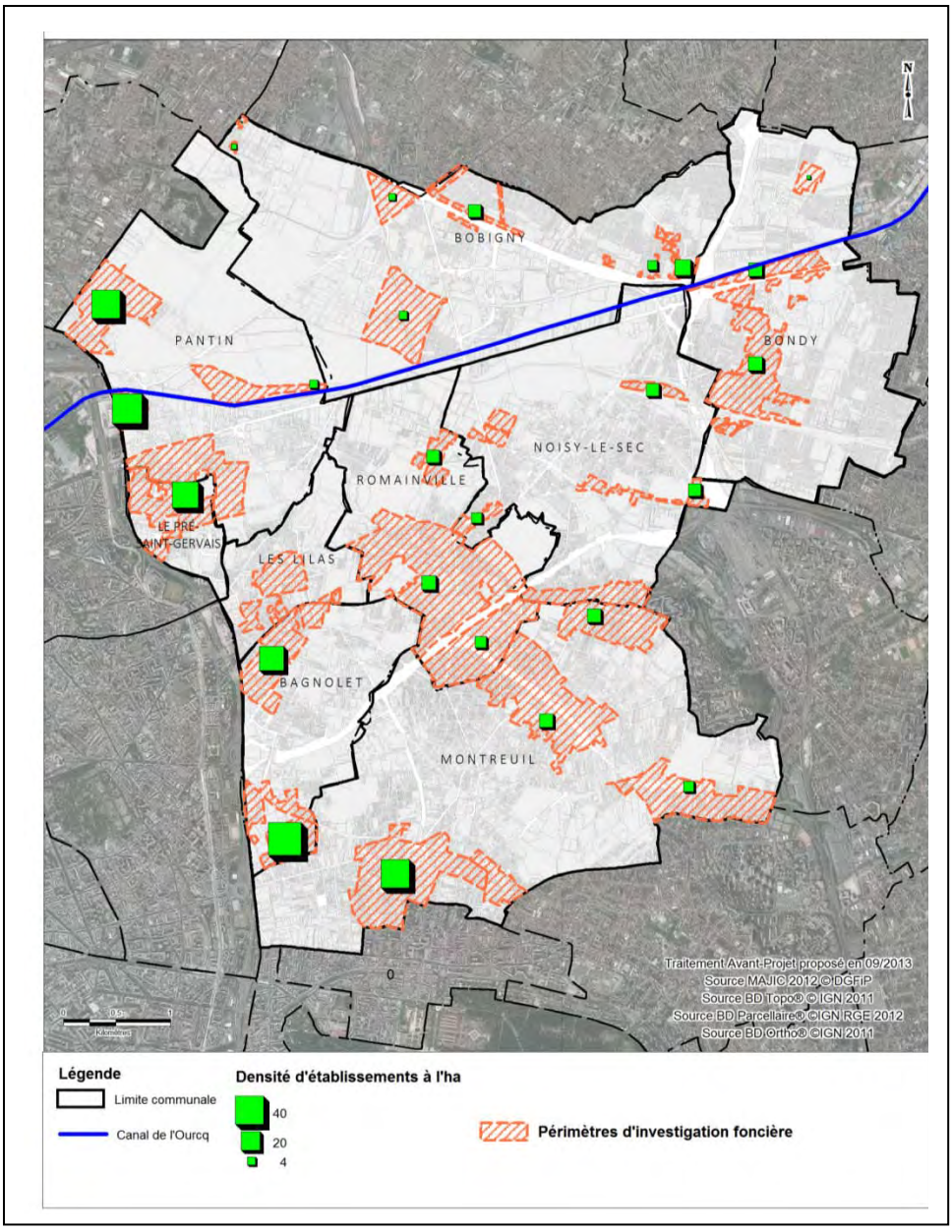
3.2.5 Les établissements identifiés dans les périmètres d'investigation

Le recensement des établissements présents dans les secteurs d'investigation montre que les secteurs proches de Paris (le Faubourg), marqués par un parcellaire de petite taille, une importante mixité et une plus forte densité, regroupent de très nombreux établissements, souvent des très petites entreprises (TPE).

Cette forte concentration d'activités peut rendre la maîtrise foncière plus complexe en nécessitant de nombreuses évictions commerciales.

Toute la partie est du territoire est marquée par une densité d'établissements beaucoup plus faible, celle-ci masquant toutefois des situations très contrastées, avec la présence de secteurs plus résidentiels, où les activités économiques sont moins nombreuses, mais aussi de secteurs (comme le secteur de la Folie à Bobigny) très fortement occupés par des activités parfois importantes et occupant de grandes emprises foncières.

Les densités d'établissements dans les périmètres d'investigation foncière



Les sociétés de services sont fortement représentées dans les établissements présents dans les périmètres d'investigation, près de 75% des établissements avec souvent de très petites structures.

La proportion est très importante dans les secteurs d'investigation de Bondy, Montreuil, et certains secteurs près de Paris (Pré Saint Gervais, Les Lilas).

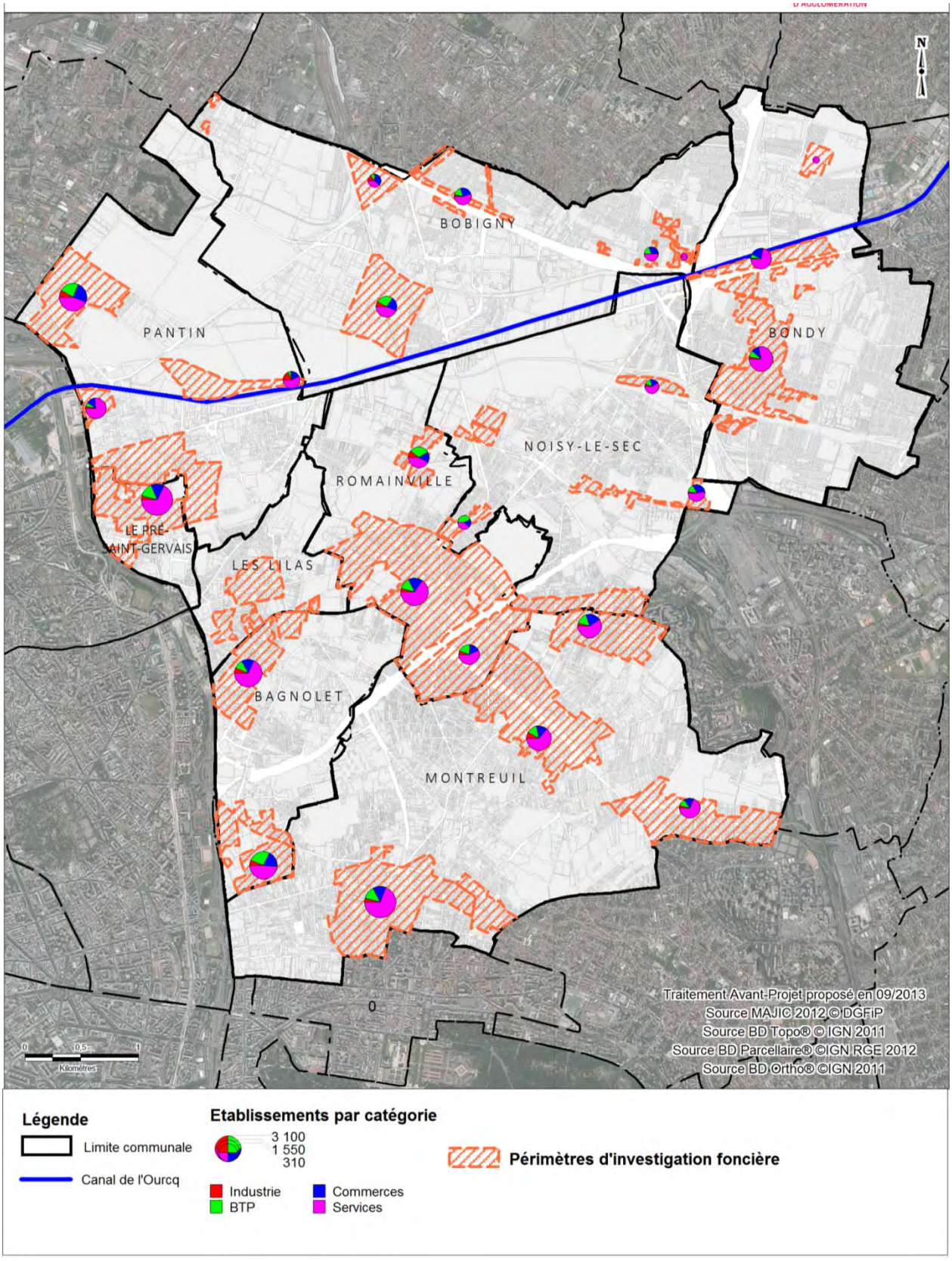
La part de l'industrie et du BTP est encore importante dans les zones d'activités (Bobigny, Pantin) ou dans des secteurs mixtes où se situent encore beaucoup d'activités artisanales (Bagnolet - Coutures).

Classement des 3 premiers codes NAF dans les périmètres d'investigation foncière

Commune	Code NAF 1	Code NAF 2	Code NAF 3
Bagnolet	**Travaux de construction**	**Services créatifs artistiques et du spectacle**	**Commerce de gros**
Bobigny	**Travaux de construction**	**Commerce de gros**	**Commerce de détail**
Bondy	Services relatifs aux bâtiments et aménagements paysagers	Services de santé	Commerce de détail
Le Pré Saint Gervais	**Services créatifs artistiques et du spectacle**	Services relatifs aux bâtiments et aménagements paysagers	**Travaux de construction**
Les Lilas	Services relatifs aux bâtiments et aménagements paysagers	**Services créatifs artistiques et du spectacle**	Services de santé
Montreuil	**Services créatifs artistiques et du spectacle**	**Travaux de construction**	Commerce de détail
Noisy-le-Sec	**Travaux de construction**	Commerce de détail	**Commerce de gros**
Pantin	**Travaux de construction**	**Commerce de gros**	Commerce de détail
Romainville	**Travaux de construction**	Commerce de détail	**Services créatifs artistiques et du spectacle**

Commune	Industrie	BTP	Commerce	Service
Bagnolet	7,5 %	24,4 %	18,4 %	49,7 %
Bobigny	6,7 %	23,3 %	26,5 %	43,4 %
Bondy	1,7 %	9 %	14,3 %	75 %
Le Pré Saint Gervais	4 %	10,3 %	12,5 %	73,2 %
Les Lilas	2,5 %	6,5 %	15 %	76 %
Montreuil	4,4 %	14,2 %	15,3 %	66 %
Noisy-le-Sec	6 %	27,1 %	21 %	45,4 %
Pantin	6,3 %	20 %	20,3 %	53,3 %
Romainville	4,4 %	16,3 %	17,6 %	61,7 %
Ensemble des périmètres	5,1 %	16,7 %	17,2 %	61 %

Type d'établissement par secteurs d'investigation foncière



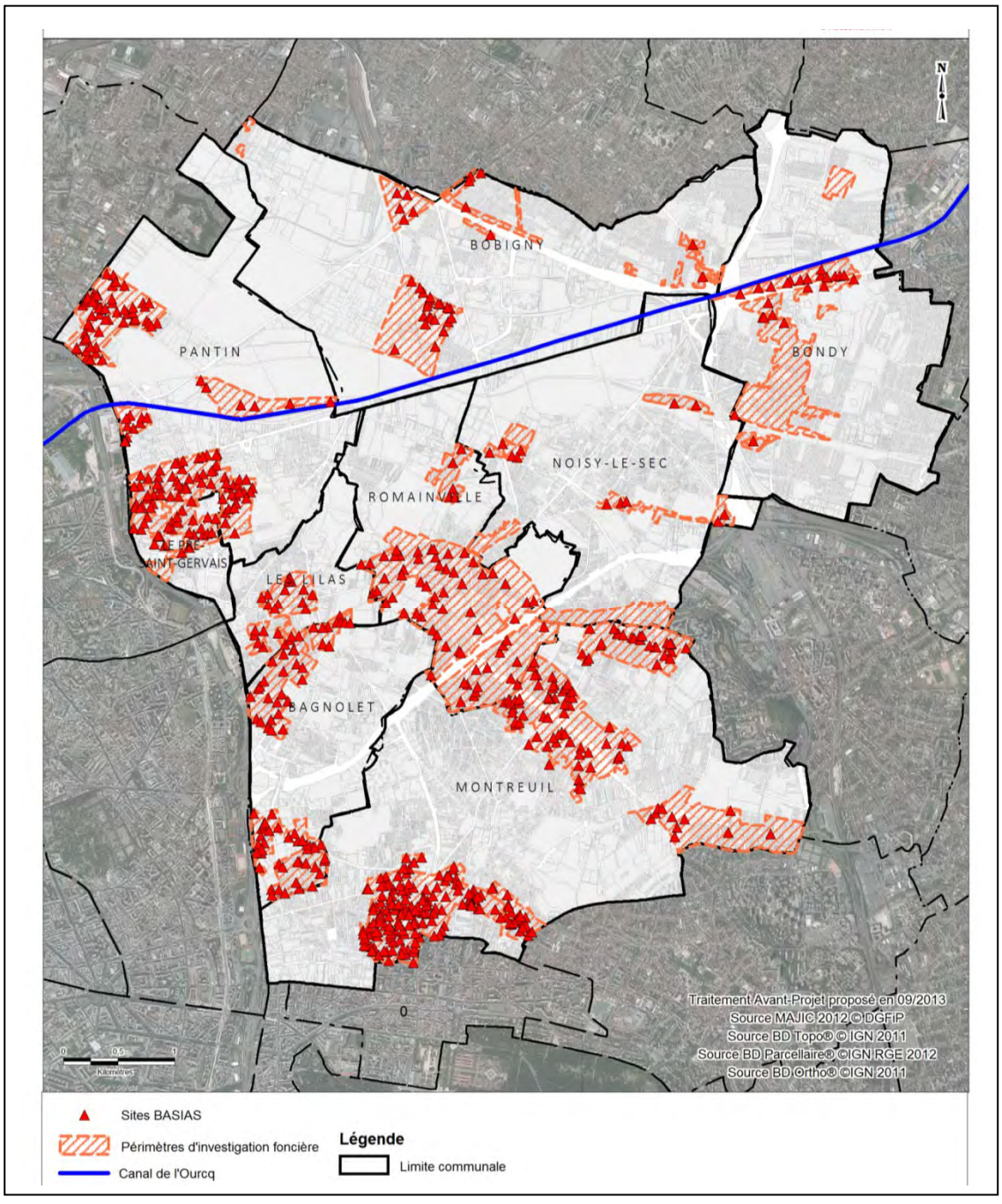
3.2.6 Les contraintes réglementaires et environnementales (pollution des sols, mouvements de terrain)

- **Servitudes: pollution des sols**

674 sites dans les périmètres d'investigation sont inscrits à l'inventaire BASIAS, avec une forte concentration dans les secteurs denses et historiquement tournés vers l'activité.

La prise en compte des problématiques de pollution des sols sera un des éléments important dans les hypothèses de réutilisation du potentiel foncier identifié.

Sites inscrits à l'inventaire BASIAS



- **Servitudes : les risques de mouvements de terrains**

Le territoire de la Communauté d'Agglomération est exposé à plusieurs risques de mouvement de terrain qui peuvent limiter fortement la constructibilité de certains secteurs.

Des masses de gypse faisant ou ayant fait l'objet d'exploitation de type carrières, des niveaux gypseux soumis à des phénomènes de dissolution en présence d'eau, des matériaux argileux qui ont tendance à gonfler en cas d'apport d'eau et à se rétracter lors des périodes de sécheresse sont présentes sur le territoire.

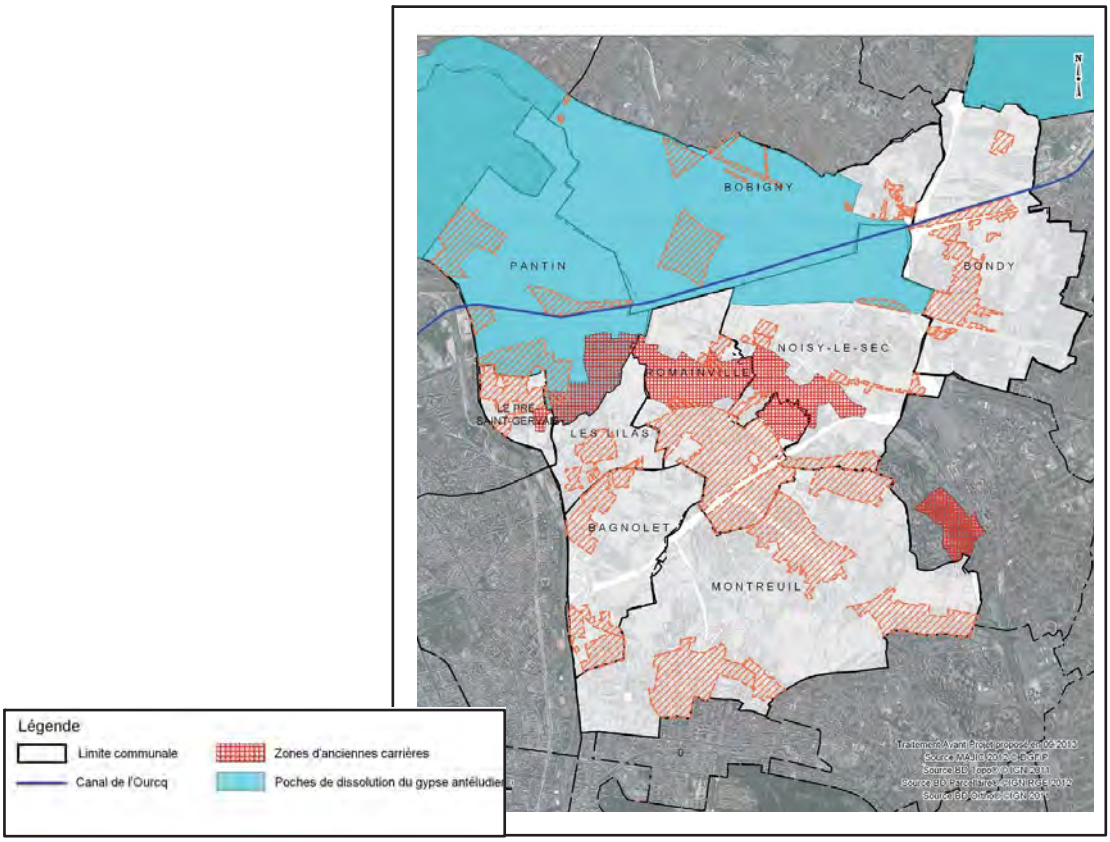
Le territoire est donc sensible aux risques de mouvements de terrain en particulier les effondrements, affaissements et tassements. Ces désordres, susceptibles de se répercuter en surface, peuvent mettre en danger les personnes et provoquer des dégâts matériels.

Ces risques de mouvement de terrain font l'objet de procédures réglementaires approuvées et prescrites.
- les périmètres de zones à risques liées aux anciennes carrières concernent les communes de Bobigny, Bondy et Pantin et imposent la consultation d'un expert pour tout projet de construction à l'intérieur du périmètre. Les communes de Bagnolet et des Lilas sont dotées d'un périmètre de risque lié aux carrières sans arrêté préfectoral valant Plan de Prévention des Risques.

- les communes de Romainville et de Montreuil disposent d'un PPR approuvé. Les zones rouges sont jugées inconstructibles, les zones bleues foncées et bleues claires, moyennement exposées font l'objet de dispositions spécifiques.

- sur les autres communes, il existe une carte d'aléas concernant les Lilas, Bagnolet et le Pré-Saint-Gervais permettant de localiser les secteurs d'anciennes carrières.

Servitudes de mouvement de terrain



3.3 L'identification du potentiel foncier mobilisable dans les périmètres d'investigation

3.3.1 Les objectifs de l'action foncière

Le développement et la diversification de l'offre de logements par l'action foncière communautaire sur les points durs du tissu urbain.

Au-delà de l'élaboration du volet foncier du PLH, l'étude foncière vise la définition d'une stratégie foncière communautaire afin de :

- **produire du foncier constructible :** compte tenu de la structure et de la taille des parcelles issues souvent d'un parcellaire agricole en lanière long et étroit et non traversant, les possibilités de construire sans remembrement sont souvent limitées. L'intervention foncière vise la constitution de tènements constructibles et une optimisation du potentiel mobilisable.

- **optimiser le foncier en renouvellement** dans le cadre de la Fabrique du Grand Paris et **anticiper les évolutions** afin de limiter l'envolée des prix du foncier, déjà amorcée sur les secteurs les mieux desservis et limitrophes à Paris.

- **encadrer le renouvellement urbain** induit par les projets de transports et **encadrer et réguler le renouvellement d'initiative privée** lorsque celui-ci peut remettre en cause les possibilités d'évolution du tissu urbain.

- **préserver la mixité habitat-activité** des tissus traditionnels, maintenir un tissu économique diversifié mais aussi **anticiper sur les besoins autres que le logement** en réservant des emprises pour le développement d'équipements nouveaux.

- **assurer la maîtrise foncière nécessaire à la réalisation des grandes opérations** de renouvellement urbain identifiées par les villes pour une livraison des logements dans les échéances souhaitées.

- permettre le **réinvestissement des terrains publics et semi publics sous utilisés** mais aussi **d'optimiser le foncier dans les secteurs d'habitat collectif et les grands ensembles.**

- faciliter les **interventions sur le bâti fortement dégradé et les copropriétés en difficultés** et permettre des interventions ciblées en démolition-reconstruction dans les tissus urbains les plus dégradés dans le cas où la réhabilitation n'est pas possible.

Compte tenu de l'importance de la production envisagée (2800 logements par an sur 15 ans), le Programme d'Action Foncière doit être garant des échéances de réalisation des projets en proposant les interventions nécessaires dans les secteurs non maîtrisés.

3.3.2 Les typologies de foncier mobilisable identifiées dans les périmètres d'investigation

Le repérage du potentiel foncier vient en complément des opérations (en cours ou à l'étude) déjà identifiées par les villes. Le repérage foncier permet d'identifier différentes catégories de foncier mobilisable :

Les terrains vacants vieillissants

Les dents creuses

Les bâtiments d'activité

Les parcelles d'habitat dégradé

Les terrains sous densifiés

Les divisions parcellaires possibles

Les emprises gagnées sur les infrastructures

Les grandes propriétés publiques

<u>Quelques définitions</u>

<u>Foncier mutable</u>: foncier sur le marché ou dont la mise en vente à court terme est connue.

<u>Foncier mobilisable</u>: foncier qui pourrait muter dans un proche avenir et dont l'exploitation n'est plus en harmonie avec le contexte bâti, vacant en totalité ou partie, en mauvais état ou en état moyen, sous occupé ou présentant une capacité constructive résiduelle importante.

<u>Foncier non mutable</u>: qui ne fait l'objet d'aucune transaction ou action de redynamisation, dont l'affectation est jugée stable (équipement, activité pérenne, habitat de qualité ou récent ou dont le statut de copropriété induit une dureté foncière importante)

<u>Unité foncière</u>: ensemble de parcelles contiguës appartenant au même propriétaire.

<u>Tènement foncier (ou site):</u> ensemble cohérent de parcelles n'appartenant pas forcément au même propriétaire et pouvant potentiellement accueillir un projet.

3.3.3 Méthodologie d'identification du potentiel foncier mobilisable

Le potentiel foncier mobilisable a été identifié sur la base d'exploitations statistiques et de repérages de terrain.

Sont identifiés: les terrains non bâtis constructibles, les friches, les ensembles au bâti dégradé, les ensembles sous-occupés, les propriétés vacantes, les dents creuses, les divisions parcellaires possibles. Ce potentiel foncier mobilisable n'est pas un potentiel de projet. Il doit encore faire l'objet d'une validation et d'une hiérarchisation des communes afin de déterminer les sites à enjeux dans le cadre du PLH, leurs échéances prévisibles de libération et leur vocation finale.

Le potentiel validé et hiérarchisé viendra conforter les objectifs de réalisation de logements du PLH et des étapes suivantes, notamment les objectifs du CDT.

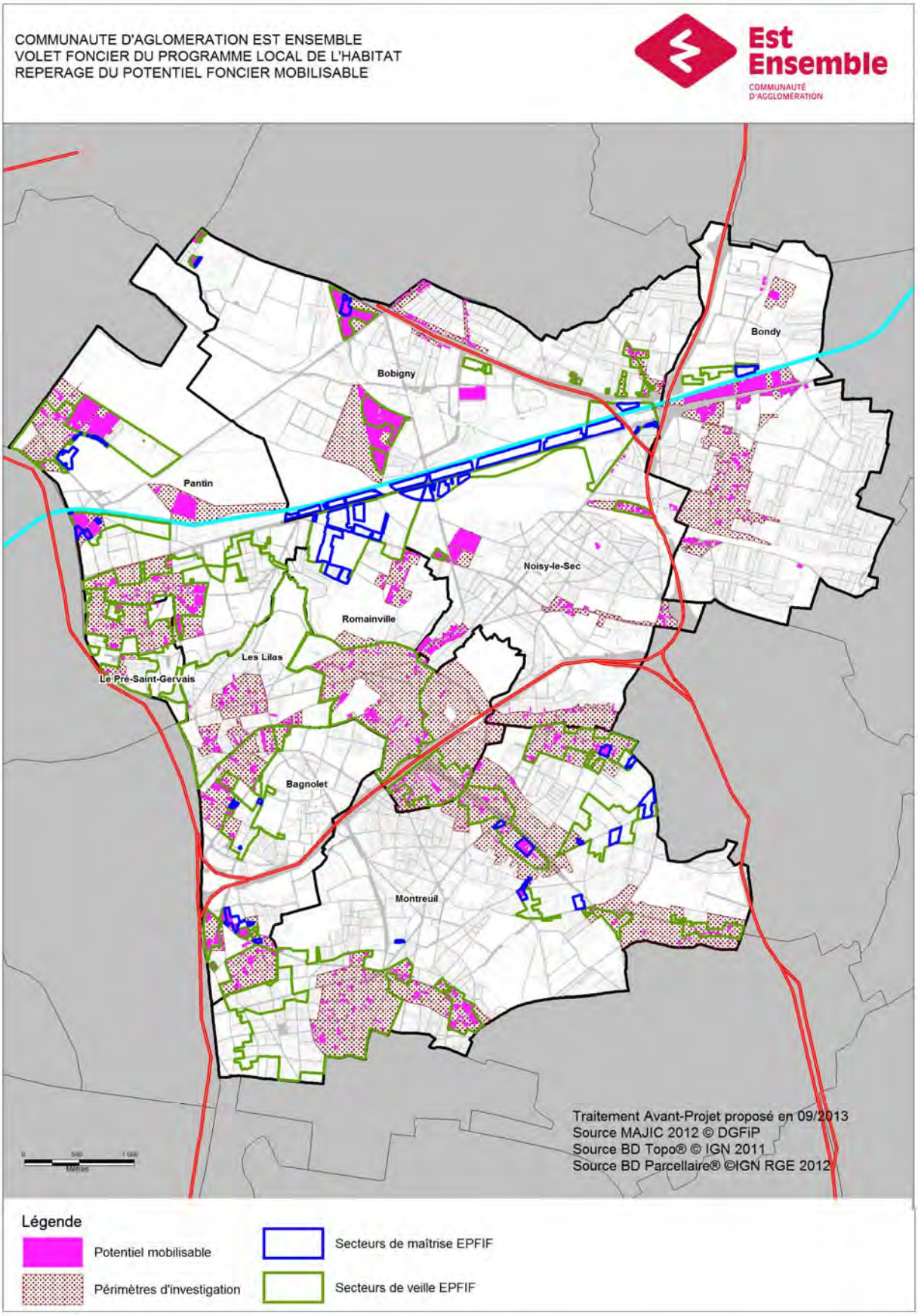
- **140 ha de potentiel mobilisable repérés dans les périmètres d'investigation**

A l'issue du repérage, le potentiel foncier mobilisable a été examiné avec les villes afin d'éliminer les sites de projet en cours et le foncier considéré pour diverses raisons comme non mobilisable aujourd'hui.

Ces exploitations alimentent une base de données sur le potentiel foncier exploitable à la parcelle.

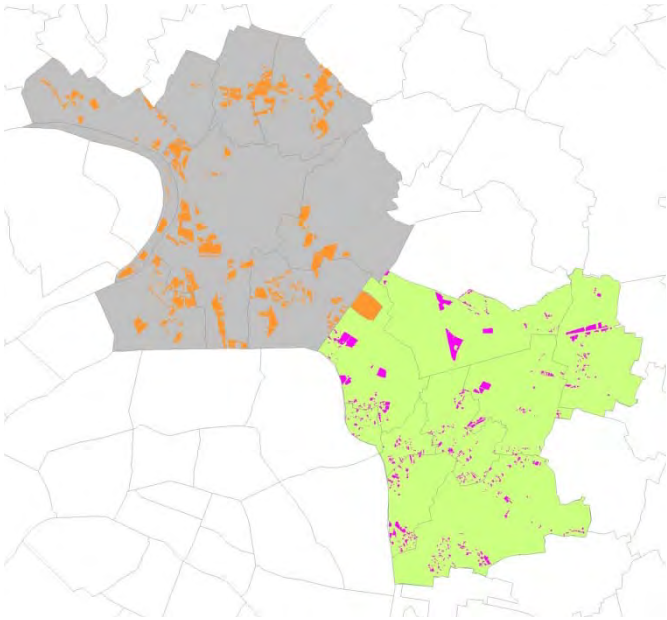
Ville	Nb de parcelles	surface en ha
Bagnolet	211	13,2
Bobigny	277	29,2
Bondy	183	17,5
Le Pré-Saint-Gervais	75	3,2
Les Lilas	101	4,3
Montreuil	334	18,5
Noisy-le-Sec	301	14,3
Pantin	179	27,5
Romainville	233	11,6
Total général	**1894**	**139,5**

Le potentiel foncier mobilisable identifié dans les périmètres d'investigation



3.3.4 Les grandes caractéristiques du potentiel foncier mobilisable

Les surfaces totales de foncier potentiellement mobilisable dans les secteurs d'investigation correspondent à la moyenne généralement identifiée dans des tissus de configuration analogue. Sur les 757 ha des périmètres d'investigation sont identifiés 140 ha de potentiel mobilisable, soit 18% des surfaces totales. A titre de comparaison la même investigation menée sur le territoire de Plaine Commune sur 926 ha de périmètres d'investigation identifiait 195 ha de potentiel mobilisable soit 20% des surfaces totales.



- **Un potentiel foncier en situation stratégique**

103 ha, soit 74% du potentiel foncier sont situés dans les périmètres de 800 mètres autour des stations de transports existantes ou futures.

- **Des secteurs d'intervention déjà identifiés par les communes**

76,3 ha, soit 55% du potentiel foncier sont déjà inclus dans des périmètres d'intervention de l'EPFIF existants et font donc l'objet soit d'une veille foncière soit d'une maîtrise active.

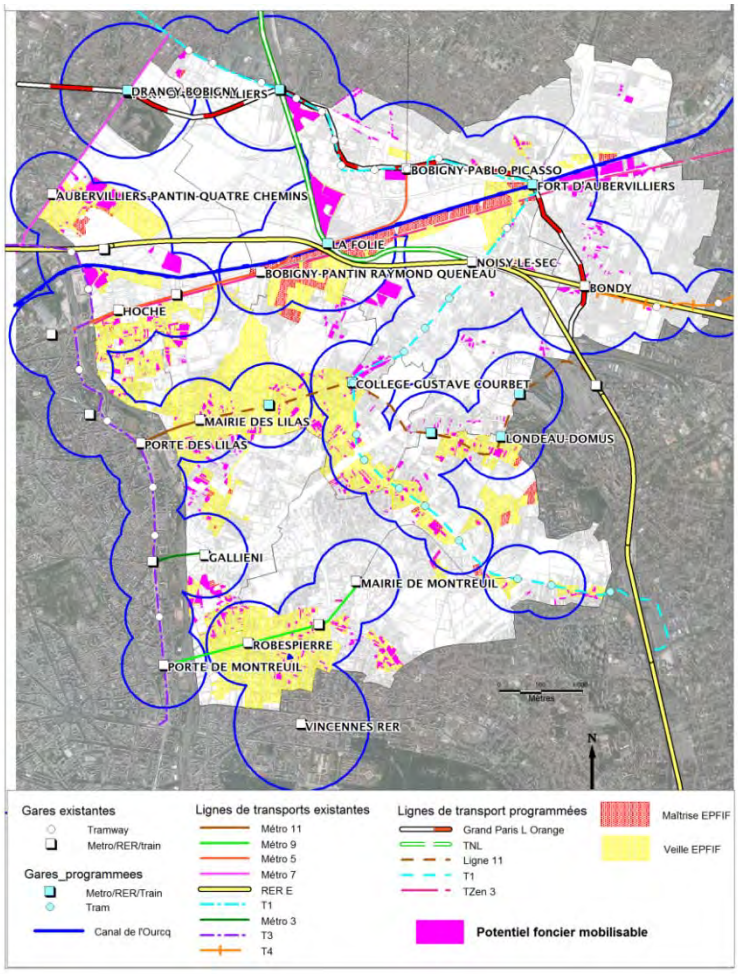
- **Un potentiel foncier fortement morcelé**

Le potentiel foncier mobilisable sur la CA Est Ensemble se caractérise par un très fort morcellement et une taille moyenne des parcelles réduite.

La taille moyenne des parcelles mobilisables est de 737 m², avec une moyenne de 2100 m² pour les parcelles occupées par des activités économiques et 350 m² pour les parcelles occupées par l'habitat. A titre de comparaison la taille moyenne des parcelles mobilisables sur Plaine Commune est de 2030 m².

Le potentiel mobilisable identifié concerne pour moitié du tissu mixte à dominante d'habitat et pour 39 % des emprises d'activité dans le diffus et les secteurs d'activité.

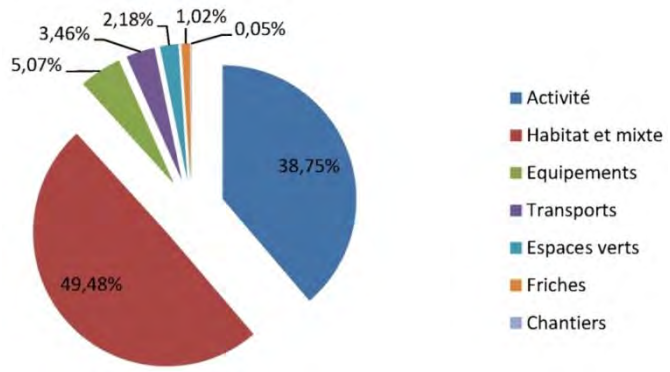
Le potentiel mobilisable concerne donc avant tout des parcelles de tailles réduites majoritairement occupées par des tissus mixte et de l'habitat dégradé ou sous densifié.



- **Un potentiel foncier fortement occupé par les activités économiques**

L'observation de l'occupation des parcelles identifiées comme potentiellement mobilisables montre une très forte occupation par des activités économiques. 1905 établissements actifs sont repérés sur le potentiel mobilisable, soit une moyenne de 13 établissements par hectare.

La quasi-totalité des établissements occupants sont locataires, pour 98% du total .



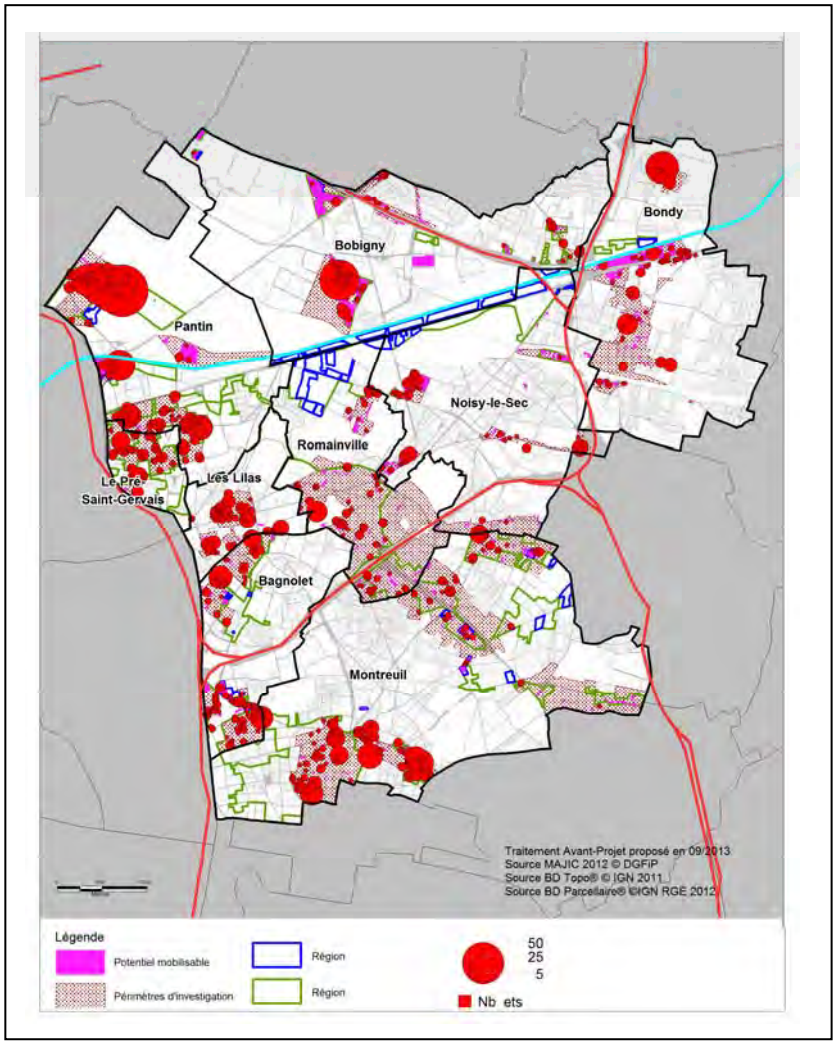
	Nb de parcelles	Somme de en ha	en %
Activité	258,00	54,31	38,75%
Mixte	464,00	34,09	24,32%
Habitat individuel	612,00	21,10	15,05%
Habitat collectif	407,00	14,17	10,11%
Equipements	33,00	7,11	5,07%
Transports	43,00	4,85	3,46%
Espaces verts	59,00	3,05	2,18%
Friches	18,00	1,43	1,02%
Chantiers	2,00	0,07	0,05%
Total général	0,00	140,17	100,00 %

Ets locataire	1871	98,22%
Ets locataire groupe	6	0,31%
Ets propriétaire occupant	28	1,47%
Total	1905	

Ces établissements sont en grande partie de petits établissements : 60% ont moins de 50 salariés.

Effectifs	Nb ets	%
0	400	21,0%
1 ou 2	286	15,0%
3 A 5	182	9,6%
6 A 9	109	5,7%
10 A 19	105	5,5%
20 A 49	69	3,6%
50 A 99	11	0,6%
100 A 199	5	0,3%
500 A 999	1	0,1%
NR	737	38,7%
	1905	100,0%

Nombre d'établissements identifies à la parcelle sur le potentiel mobilisable



La libération des emprises mobilisables demandera donc des interventions importantes pour les relocalisations et évictions éventuelles des activités en place.

- **Un potentiel foncier détenu majoritairement par des personnes morales**

Le foncier est détenu à 53% par des personnes morales (entreprises et SCI) avec des situations complexes de maîtrise de parts de société ou de SCI.

Un foncier public et semi public qui ne représente que moins de 13% du total. Dans le potentiel mobilisable, le foncier Etat est quasiment absent : 39 parcelles pour 9317 m².

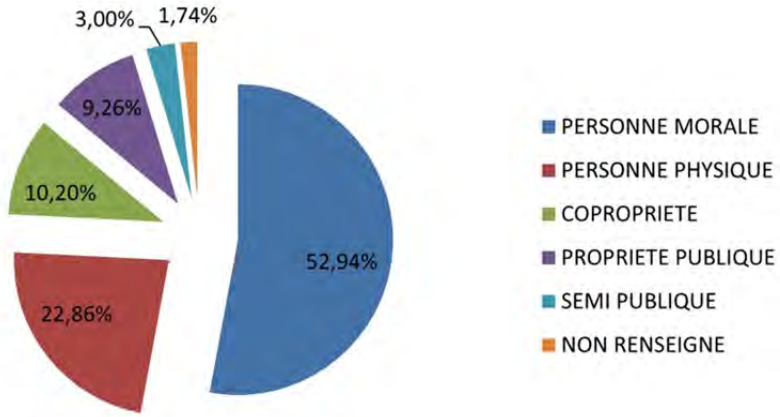
La répartition du potentiel foncier par nature de propriétaires

Nature de propriétaire	surf en ha	en%	nb de parcelles	taille moyenne des parcelles
Personne morale	73,8	52,9%	593	1246
Personne physique	31,9	22,9%	788	405
Copropriété	14,2	10,2%	223	638
Propriété publique	12,9	9,3%	218	593

- **Le potentiel foncier détenu par des personnes physiques est aussi difficilement libérable du fait de son occupation**

Près de la moitié des établissements repérés sont localisés sur des propriétés de personnes physique

	% ets
PERSONNE PHYSIQUE	41,61%
PERSONNE MORALE	31,31%
COPROPRIETE	11,77%
PROPRIETE PUBLIQUE	11,51%
SEMI PUBLIQUE	2,96%
NON RENSEIGNE	0,84%



Propriété semi publique	4,2	3,0%	56	747
Non renseigné	2,4	1,7%	16	1514
Total	139,4	100,0%	1894	734

Conclusion partielle

Cette première étape d'élaboration du référentiel foncier du programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération d'Est Ensemble présente le diagnostic foncier détaillé réalisé dans les périmètres d'investigation proposés par les villes et identifie aussi l'ensemble des opérations de logements en cours et programmées.

Il s'agit d'un recensement quasi exhaustif du potentiel de développement du territoire approché par l'identification des opérations en cours et programmées à ce jour et du potentiel foncier mobilisable pour le développement de nouvelles opérations dans les périmètres d'investigation proposés par les villes.

Le référentiel foncier identifie à ce jour un potentiel de 139 hectares de foncier mobilisable. Il s'agit essentiellement de fonciers à enjeux et soumis à forte pression du fait de la proximité directe de transports publics existant ou futurs notamment dans le cadre du Grand Paris Express. Ainsi, 74% du potentiel foncier repéré est situé à moins de 800 mètres d'une station de transport en commun lourd existante ou programmée. De plus, 55% des surfaces mobilisables sont incluses dans des périmètres d'intervention de l'EPFIF.

Ce repérage foncier n'est qu'une première étape d'identification permettant une « photographie à T0 »des opportunités foncières. Ce repérage n'est pas figé et sera amené à évoluer dans le temps, notamment lors de la construction du programme d'action foncière et en fonction des priorisations des interventions définies par les villes.

Ce potentiel foncier est difficile à mobiliser car fortement morcelé avec une taille moyenne de parcelle de 700m², et fortement occupé avec environ 1900 établissements de toutes natures implantés sur ce potentiel mobilisable. Les délais de mobilisation peuvent être longs et les coûts de libération des sites importants. C'est pourquoi le potentiel foncier ne participera certainement que faiblement à la réalisation des objectifs du premier PLH dans un délai de 6 ans. La majeure partie du potentiel mobilisable ne deviendra opérationnelle qu'a moyen et long termes compte tenu des temps de maturation des projets et de mobilisation foncière.

Le potentiel de constructibilité pour le PLH actuel réside avant tout dans les opérations en cours de réalisation et programmées à court et moyen terme. L'identification des opérations en cours et programmés recense un potentiel de réalisation d'environ 32000 logements potentiels toutes échéances confondues dont 25500 logements sur 310 opérations dans l'échéance PLH soit avant 2020. Sur ce potentiel 18600 sont en cours ou programmés soit une moyenne de 3100 logements par an pour un besoin estimé en global de 2800 logements par an dans le PLH et les objectifs du CDT.

Ce potentiel qui semble à priori suffisant pour répondre aux objectifs quantitatifs du PLH reste néanmoins soumis à de nombreux aléas de réalisation, d'abandon de projets, de recours,…

De plus ce rythme de production de logements correspond à un doublement de l'effort de construction qui nécessitera une ingénierie forte pour la mise en œuvre des opérations, notamment dans les secteurs de ZAC ou les questions de maîtrise du foncier ne sont pas résolues.

La réalisation des objectifs quantitatifs du PLH représente un effort de construction important. Elle nécessitera donc la mobilisation conjointe des opportunités foncières les plus directement réutilisables et un effort d'ingénierie important pour la réalisation effective des opérations actuellement à l'étude.

Enfin, la répartition spatiale du potentiel de construction des opérations en cours et programmées n'est pas homogène sur le territoire et semble poser la question de l'adéquation de la programmation envisagées avec les objectifs territorialisés du PLH.

Ici aussi une mobilisation foncière complémentaire peut être nécessaire sur certaines communes pour tenir les objectifs de construction.

Ainsi, l'élaboration du volet foncier du PLH communautaire sera étroitement articulée avec les objectifs qualitatifs et territorialisés afin d'être en mesure de proposer la mise en place d'une politique de renouvellement urbain qui intègre les questions transversales d'aménagement, de peuplement, de déplacements, de qualité et coûts des logements.

- **L'élaboration du programme d'action foncière du PLH : fabriquer du foncier mutable, passer du potentiel mobilisable au foncier de projet**

Le potentiel foncier identifié dans cette phase de diagnostic ne représente pas encore un potentiel foncier directement réutilisable pour de futurs projets d'aménagement. Les contraintes de libération et de remise en état des sites sont importantes notamment sur les parcelles occupées par des activités économiques et qui demanderont souvent une dépollution des sols.

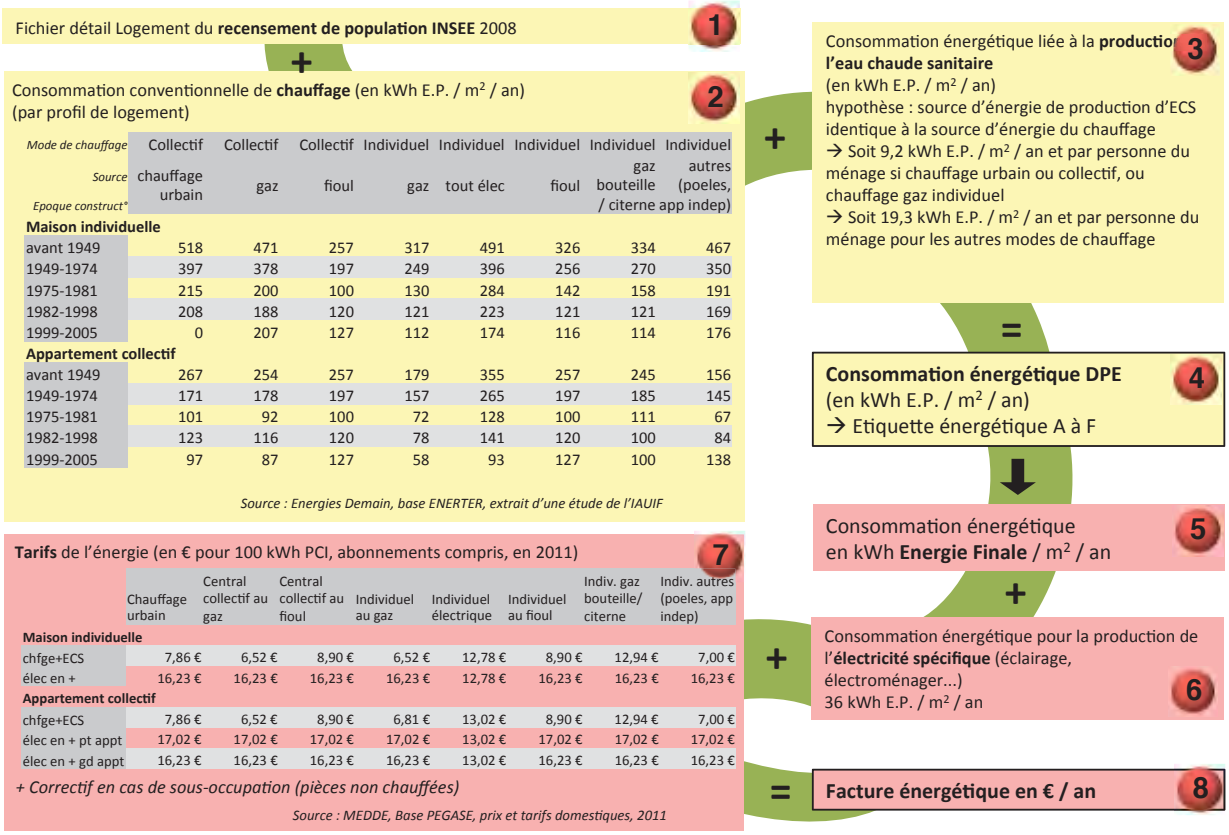
Il est nécessaire, pour la mise en œuvre du PLH, de construire, avec les villes, sur la base du référentiel foncier déjà constitué, un programme d'intervention foncière échelonné dans le temps.

Le potentiel foncier doit être hiérarchisé afin de ne mobiliser que le potentiel nécessaire et susceptible de répondre quantitativement et qualitativement aux objectifs recherchés. Il s'agit donc de déterminer le niveau d'intérêt des sites identifiés par rapport aux objectifs de développement communaux et communautaires dans le cadre du PLH et du CDT, mais aussi en fonction des difficultés de mobilisation foncière.

Cette analyse croisée des contraintes et objectifs permettra de proposer des outils d'intervention foncière en relation directe avec les caractéristiques du potentiel mobilisable et des cibles visées. Il s'agit aussi d'être attentif aux qualités de mixité des tissus existants et à la place des activités économiques dans les opérations de renouvellement urbain afin de proposer au cas par cas les mesures et outils adéquats.

Détail de méthodologie d'estimation statistique des factures énergétiques des logements

Le calcul de la facture énergétique des logements en 8 étapes



Fichier détail Logement du **recensement de population INSEE** 2008 — 1

\+

Consommation conventionnelle de **chauffage** (en kWh E.P. / m² / an) (par profil de logement) — 2

Mode de chauffage / Source / Epoque construct°	Collectif chauffage urbain	Collectif gaz	Collectif fioul	Individuel gaz	Individuel tout élec	Individuel fioul	Individuel gaz bouteille / citerne	Individuel autres (poeles, app indep)
Maison individuelle								
avant 1949	518	471	257	317	491	326	334	467
1949-1974	397	378	197	249	396	256	270	350
1975-1981	215	200	100	130	284	142	158	191
1982-1998	208	188	120	121	223	121	121	169
1999-2005	0	207	127	112	174	116	114	176
Appartement collectif								
avant 1949	267	254	257	179	355	257	245	156
1949-1974	171	178	197	157	265	197	185	145
1975-1981	101	92	100	72	128	100	111	67
1982-1998	123	116	120	78	141	120	100	84
1999-2005	97	87	127	58	93	127	100	138

Source : Energies Demain, base ENERTER, extrait d'une étude de l'IAUIF

\+

Consommation énergétique liée à la **production de l'eau chaude sanitaire** (en kWh E.P. / m² / an) — 3
hypothèse : source d'énergie de production d'ECS identique à la source d'énergie du chauffage
→ Soit 9,2 kWh E.P. / m² / an et par personne du ménage si chauffage urbain ou collectif, ou chauffage gaz individuel
→ Soit 19,3 kWh E.P. / m² / an et par personne du ménage pour les autres modes de chauffage

\=

Consommation énergétique DPE (en kWh E.P. / m² / an) — 4
→ Etiquette énergétique A à F

⬇

Consommation énergétique en kWh **Energie Finale** / m² / an — 5

\+

Consommation énergétique pour la production de l'**électricité spécifique** (éclairage, électroménager…) — 6
36 kWh E.P. / m² / an

\+

Tarifs de l'énergie (en € pour 100 kWh PCI, abonnements compris, en 2011) — 7

	Chauffage urbain	Central collectif au gaz	Central collectif au fioul	Individuel au gaz	Individuel électrique	Individuel au fioul	Indiv. gaz bouteille/ citerne	Indiv. autres (poeles, app indep)
Maison individuelle								
chfge+ECS	7,86 €	6,52 €	8,90 €	6,52 €	12,78 €	8,90 €	12,94 €	7,00 €
élec en +	16,23 €	16,23 €	16,23 €	16,23 €	12,78 €	16,23 €	16,23 €	16,23 €
Appartement collectif								
chfge+ECS	7,86 €	6,52 €	8,90 €	6,81 €	13,02 €	8,90 €	12,94 €	7,00 €
élec en + pt appt	17,02 €	17,02 €	17,02 €	17,02 €	13,02 €	17,02 €	17,02 €	17,02 €
élec en + gd appt	16,23 €	16,23 €	16,23 €	16,23 €	13,02 €	16,23 €	16,23 €	16,23 €

+ Correctif en cas de sous-occupation (pièces non chauffées)

Source : MEDDE, Base PEGASE, prix et tarifs domestiques, 2011

\=

Facture énergétique en € / an — 8

La consommation énergétique du parc locatif social : de la statistique à la réalité

Des données plus précises ont pu être récoltées directement auprès de certains bailleurs sociaux. Ces données ne portent pas toujours sur la totalité du parc des bailleurs du territoire d'Est Ensemble.

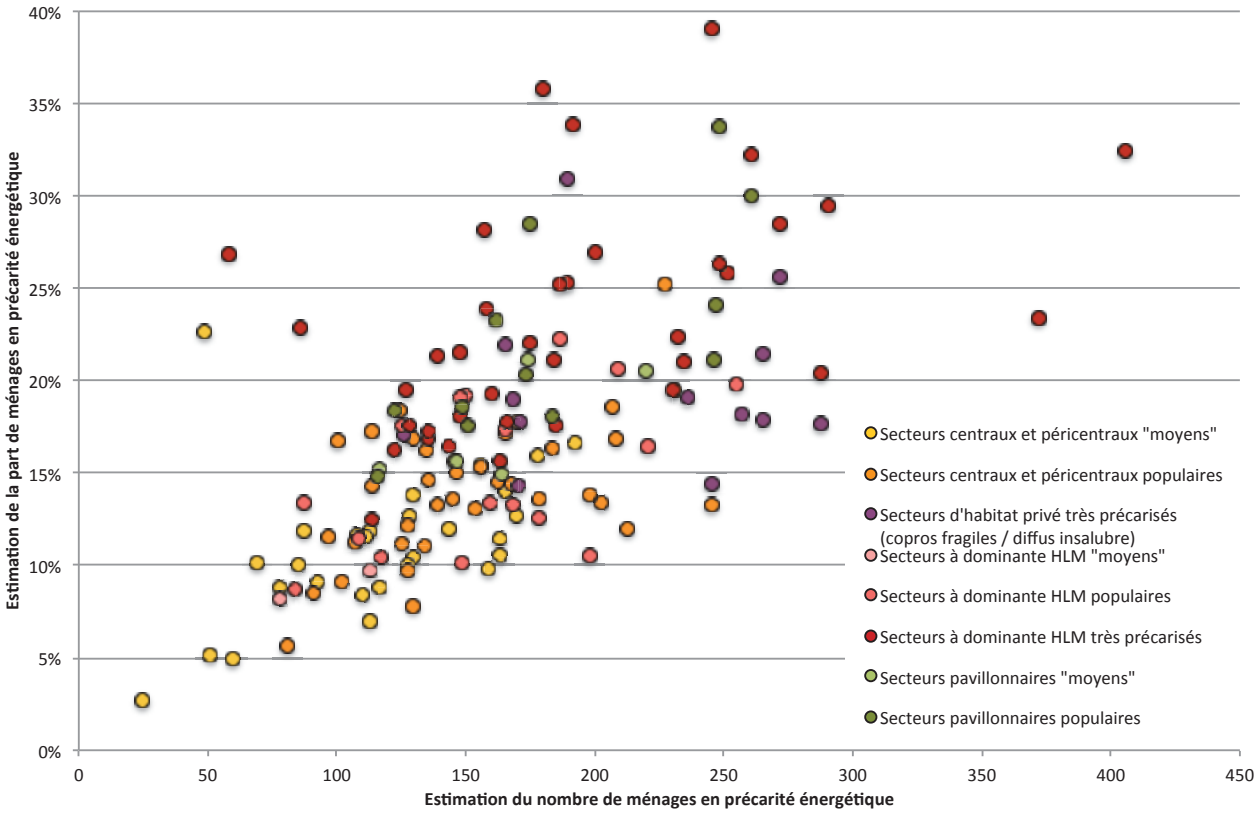
Bailleur	Nb logts étiquette DPE renseignée	A-B	C	D	E	F-G
La Sablière	1 567	0 0%	0 0%	849 54%	714 46%	4 0%
Batigère	304	0 0%	94 31%	0 0%	34 11%	176 58%

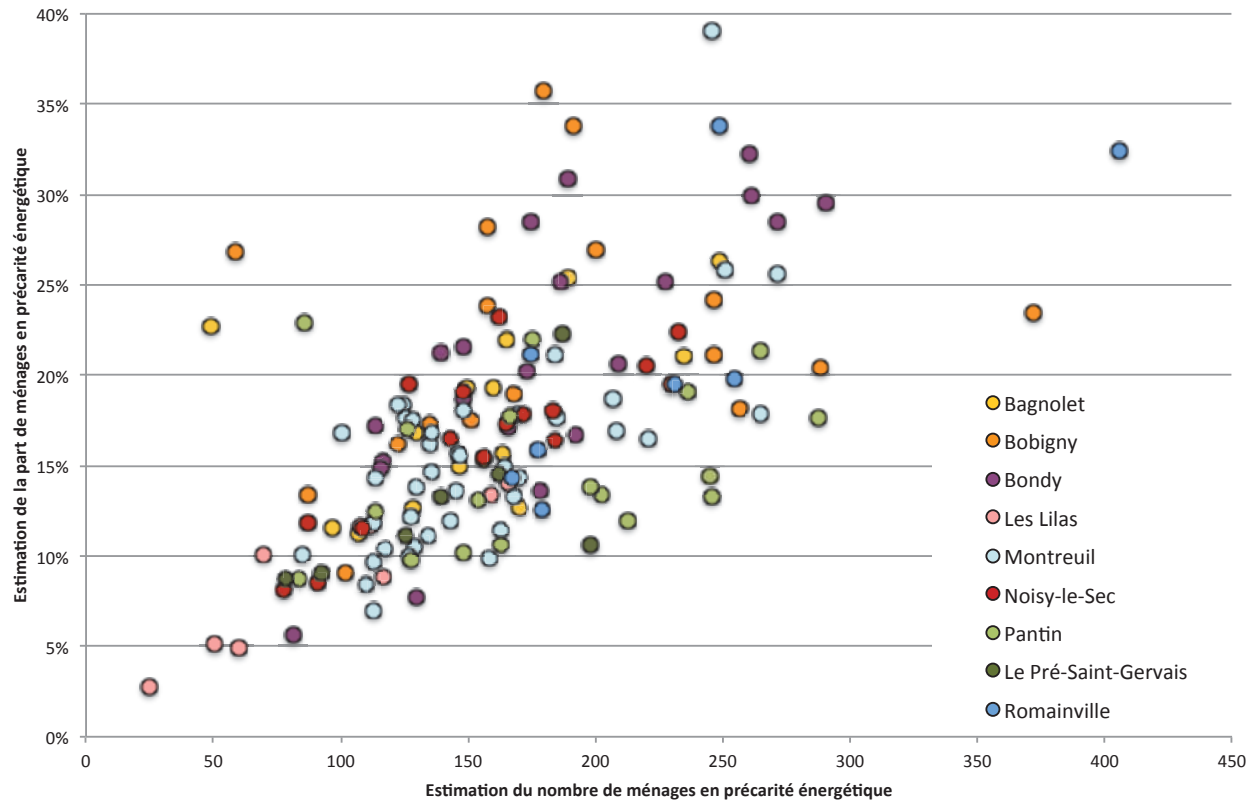
Sources bailleurs

Les informations présentes dans les tableaux de l'enquête OPS relatives aux revenus des ménages ne permettent pas une estimation des situations de précarité énergétique. En effet, les revenus sont généralement exprimés selon les plafonds HLM et non en valeur (en moyenne sur l'ensemble du patrimoine du bailleur), empêchant le rapprochement avec les factures réelles. Par ailleurs, les données OPS ne posent pas de question du montant des factures d'énergie.

Nombre et part de ménages en précarité énergétique des quartiers IRIS, selon le type de quartier et selon la commune

Sources : INSEE, fichier-détail du recensement, 2008 ; MEDDTL, Base PEGASE, tarifs 2011 abonnements compris ; Energies Demain, ENERTER® 2006 ; INSEE-DGI, revenus fiscaux des ménages, 2009 ; Traitements et simulations Urbanis, 2013





Annexe 2 : Contexte national de l'action en faveur des personnes âgées

La politique nationale envers les personnes âgées fait actuellement l'objet d'un travail par le gouvernement, sous la forme d'un ***projet de loi pour l'adaptation de la société au vieillissement****. Dans un premier temps, c'est la question du* ***maintien à domicile des personnes âgées****, handicapées ou non, qui est traité avec une concertation lancée le 29 novembre dernier et un texte promis pour la fin du 1er trimestre 2014. Dans un second temps la question de* ***la prise en charge de la dépendance par des structures médicalisées*** *sera examinée, par l'Etat et les départements notamment.*

Dans le cadre de ces travaux, ***trois rapports*** *ont été remis à la ministre déléguée aux personnes âgées et à l'autonomie et au premier ministre :*

- « France : année zéro ! », rapport de Luc BROUSSY, Conseiller Général du Val-d'Oise, maire-adjoint de Goussainville et directeur du Mensuel des Maisons de Retraites, (janvier 2013).

- « Anticiper pour une autonomie préservée, un enjeu de société », rapport du Dr AQUINO, du Comité Avancée en Age ; Patrick GOHET et Céline MOUNIER, de la mission d'appui de l'IGAS (février 2013).

- « Relever le défi politique de l'avancée en âge, perspectives internationales », rapport de Martine PINVILLE, députée de la Charente.

Ces rapports insistent sur ***le repérage des personnes fragiles et la prévention de la perte d'autonomie*** *auprès des personnes concernées mais aussi auprès des aidants et des travailleurs médico-sociaux.*

Concernant ***le maintien à domicile, la fiche action du Rapport AQUINO*** *(Fiche Action n°25, « la perte d'autonomie évitable à domicile ») insiste sur* ***le repérage des personnes fragiles****, notamment par les services de soins à domicile, la* ***nécessité d'un accompagnement en lien avec le contexte de la personne*** *(familial, social, médical et environnemental).*

Le rapport BROUSSY *énonce clairement* ***le maintien à domicile comme une priorité de l'action nationale sur le vieillissement. L'adaptation des logements est le premier enjeu de cette volonté.*** *Le rapport cite* ***l'objectif de financement par l'ANAH de 15 000 adaptations de logements par an entre 2013 et 2017****. Il fait également les propositions et recommandations suivantes :* ***un transfert du crédit de 25% sur les travaux d'adaptation aux enfants*** *qui prendraient en charge le coût de ces travaux ; concernant* ***le parc social****, il invite les bailleurs sociaux à* ***s'appuyer sur l'exonération de la TFPB*** *et insiste sur* ***le suivi des logements adaptés dans les attributions*** *; la* ***localisation des logements adaptés construits est un préalable****, ainsi ils doivent être proches des commerces et des services ; enfin, le rapport propose* ***un diagnostic Habitat-Mobilité à partir de 75 ans*** *qui serait pris en charge* ***par les mutuelles et retraites complémentaires****, et évaluerait les travaux d'adaptation à réaliser dans le logement.*

Annexe 3 : Contexte national de l'action en faveur des migrants âgés

***Contexte national : Le rapport d'information sur les immigrés âgés**, remis à l'Assemblée Nationale en juillet 2013, revient sur la question du vieillissement dans les foyers de travailleurs migrants. Celle-ci s'inscrit d'abord **dans le Plan de Traitement des Foyers de Travailleurs Migrants (PTFTM)**, engagé en 1997 et qui avait identifié 326 foyers à l'échelle nationale devant être transformés en résidences sociales dans un délai de 5 ans.*

*Ce Plan n'a pas réalisé ses objectifs en 2013, du fait **du coût élevé des réhabilitations peu rentables pour les organismes, de l'augmentation de la surface des logements entraînant mécaniquement une baisse du nombre de places, et de la hausse du montant des redevances**.*

*A ces freins structurels s'ajoutent des blocages venant des résidents eux-mêmes, relatifs à **la disparition d'espaces collectifs**, à **la question du relogement des surnuméraires**, à **la représentativité des délégués des résidents** ou **encore aux travaux en milieu occupé**. La ville de Paris a pris en compte ces blocages dans le Plan de traitement qu'elle conduit depuis 2005 et qui s'achèvera fin 2013.*

*Au-delà du PTFTM qui prévoit la transformation en résidences sociales, le rapport insiste sur **l'adaptation des établissements au vieillissement**, via l'adaptation du bâti mais aussi la mise en place de mobilier adapté et d'équipements d'appoint. Les organismes d'accueil de travailleurs migrants sont de fait des « intervenants du domaine du logement pour personnes âgées défavorisées ».*

***Le rapport préconise la création d'hébergements semi-collectifs non médicalisés adaptés au vieillissement, en lien avec les conclusions du rapport de L. BROUSSY.** Concernant l'accompagnement des résidents âgés, le rapport propose d'utiliser les crédits de l'Aide à la Gestion Locative Sociale (AGLS) à ces fins, lorsqu'elle n'est pas utilisée pour l'accès à un logement de droit commun.*

Le rapport rappelle enfin que cette problématique doit trouver sa place dans les politiques locales de l'habitat avec les Programmes Locaux de l'Habitat, et dans les Plans Départementaux pour l'Accès au Logement des Personnes Défavorisées.

Annexe 4 : Liste des établissements d'hébergement et de logement des personnes âgées (source : CCAS de la CA Est Ensemble, 2013)

Commune	Type d'établissement	Nom de l'établissement	Adresse	Mode de gestion	Habilitation aide sociale	Nb de places total	Nb de places d'héb. permanent		Nb de places d'héb. temporaire		Accueil de jour	
							Classique	Alzheimer	Classique	Alzheimer	Classique	Alzheimer
BAGNOLET	USLD	Les Floralies	2, rue Descartes	Privé non lucratif	Oui	35	35					
BAGNOLET	EHPAD	Les Floralies	2, rue Descartes	Privé non lucratif	Oui	120	85	30	5			
BAGNOLET	EHPAD	"Les Quatre Saisons"	73, rue Louise Michel	Etablissement public autonome	Oui	65	60		5			
BAGNOLET	EHPAD	Marie	91, avenue de la République	Privé lucratif	Non	84	52	24	4		4	
BAGNOLET	FL	La Butte aux Pinsons	78, rue Robespierre	CCAS	Oui	64	64					
BAGNOLET	FL	Foyer soleil	Centre Paul Coudert Service Animation-Retraités 47, rue Hoche	Autre (préciser)	Non	42	42					
BOBIGNY	EHPAD	"Sainte Marthe"	1, rue du Lieutenant Lebrun	Privé non lucratif	Oui	89	89					
BOBIGNY	EHPAD	Sonacotra Adoma		Privé non lucratif	Oui	95	80		5		10	
BOBIGNY	EHPAD	Le clos des peupliers		Privé lucratif	Non	100	86		4		10	
BOBIGNY	FL	Gaston Monmousseau	36, rue de la République	CCAS	Oui	72	72					
BONDY	EHPAD	"Résidence Arthur Groussier"	6, avenue Max Dormoy	CCAS	Oui	204	175	29				
BONDY	EHPAD	"La Maison de l'Eglantier"	58, avenue Geneviève Anthonioz de Gaulle	Privé non lucratif	Oui	90	66	15	4		5	
BONDY	EHPAD	MAPI	5, rue René Char Lieu dit "La mare à la veuve"	Privé lucratif	Non	115	115					
LE PRE-SAINT-GERVAIS	EHPAD	"La Chanterelle"	19/27, rue d'Estienne d'Orves	Privé lucratif	Non	101	74	18	4		5	
LE PRE-SAINT-GERVAIS	FL	Le Clos Lamotte	142/146, avenue du Belvédère	CCAS	Oui	74	74					
LES LILAS	EHPAD	Les Jardins des Lilas	20/24, rue de la Croix de l'Epinette	Privé lucratif	Non	81	78		3			
LES LILAS	FL	Voltaire	185, avenue Delattre de Tassigny	Privé non lucratif	Oui	56	56					

Commune	Type d'établissement	Nom de l'établissement	Adresse	Mode de gestion	Habilitation aide sociale	Nombre de places total	Nombre de places d'hébergement permanent		Nombre de places d'hébergement temporaire		Accueil de jour	
							Classique	Alzheimer	Classique	Alzheimer	Classique	Alzheimer
LES LILAS	FL	Résidence Marcel Brou	32, rue des Bruyères	Privé non lucratif	Non	78	78					
MONTREUIL-SOUS-BOIS	EHPAD	"La Maison des Vergers"	113, avenue du Président Wilson	Privé non lucratif	Oui	97	88		3		6	
MONTREUIL-SOUS-BOIS	EHPAD	MAPAD "Les Beaux Monts"	33, rue Lenain de Tillemont	Privé non lucratif	Oui	83	81		2			
MONTREUIL-SOUS-BOIS	EHPAD	Résidence Diane Benvenuti	118-120, rue de Paris	Privé non lucratif	Oui	80	80					
MONTREUIL-SOUS-BOIS	FL	Les Ramenas	41/43, avenue du Colonel Fabien	CCAS	Oui	58	58					
MONTREUIL-SOUS-BOIS	FL	Les Blancs Vilains	85, rue des Blancs Vilains	CCAS	Oui	63	63					
MONTREUIL-SOUS-BOIS	FL	Le Belvédre	42, rue des Blancs Vilains		Non	0						
MONTREUIL-SOUS-BOIS	FL	Les appartements du 111	111, avenue du Président Wilson	Privé non lucratif	Non	23	23					
NOISY-LE-SEC	EHPAD	Maison de retraite "Saint-Antoine-de-Padoue"	11, rue Tripier	Privé non lucratif	Oui	156	156					
NOISY-LE-SEC	FL	Avenir	62, rue de l'Avenir	CCAS	Oui	49	49					
NOISY-LE-SEC	FL	Georges Clemenceau	2, rue Gay Lussac	CCAS	Oui	43	43					
PANTIN	EHPAD	Maison de retraite "La Seigneurie"	7, rue Kléber	Etablissement public autonome	Oui	280	210	68	2			
PANTIN	EHPAD	Les Jardins de Pantin	2 à 8, rue Vaucanson	Privé lucratif	Non	89	70	14	5			
PANTIN	Accueil de jour autonome	Les Rives de l'Ourcq	12, rue Gambetta	Privé non lucratif		18						18
EST ENSEMBLE	**USLD**					**115**	**115**					
EST ENSEMBLE	**EHPAD**					**1290**	**1136**	**98**	**27**	**0**	**29**	**0**
EST ENSEMBLE	**FL**					**2360**	**2092**					
EST ENSEMBLE	**Accueil de jour autonome**					**2360**						**0**

Annexe 5 : Fiches actions du Schéma Départemental des Personnes Agées (Conseil Général, 2013-2017)

Axe 2 ➔ Accompagner les parcours de vie

Orientation 2-1 ➔ Diffuser une culture de prévention

Fiche n°8 Promouvoir la prévention de la perte d'autonomie

Contexte >

De manière unanime, il a été souligné dans le cadre de la concertation que la prévention est particulièrement nécessaire dans le département. L'état des lieux et les acteurs ont mis en évidence plusieurs spécificités du département notamment la survenue précoce de la dépendance, la précarité et l'isolement.

Le dispositif actuel de prévention pour certaines catégories de personnes parait insatisfaisant pour de multiples raisons : il est inégalement réparti sur le territoire départemental, il manque de lisibilité et reste donc difficilement accessible pour les personnes âgées en situation d'isolement, de nombreux acteurs interviennent dans les différents champs de la prévention sans se coordonner.

Plusieurs enjeux structurants en matière de prévention ont été évoqués et notamment le passage de la prévention au repérage précoce, du diagnostic à la prise en charge, la place des institutions et des financeurs dans une prise en charge coordonnée des actions de prévention.

Il apparait nécessaire de développer la prévention pour sensibiliser au dépistage précoce (démence, perte auditive, perte visuelle), de réduire les risques de chute et de retarder l'entrée dans la dépendance.

Pilote(s) > CNAV, PRIF, ARS

Partenaires(s) > Conseil général – CRAMIF – CPAM - services séniors, ateliers santé ville, mutuelles, Caisses de retraite - Associations de représentants d'usagers ou de prévention - Centres locaux d'information et de coordination gérontologique – UDCCAS - Direction départementale de la cohésion sociale – table de concertation MAIA, ANCV (Programme Seniors en vacances)

Bénéfices attendus >

- Retardement de la perte d'autonomie
- Développer des initiatives concourant au bien être ou au maintien en forme
- Anticiper des risques éventuels (chutes, démences)
- Bonne information des personnes âgées et des partenaires de l'offre existante en matière d'activités concourant au bien-être et au maintien en forme

Points de vigilance >

- Lisibilité de l'information pour sensibiliser et informer
- Accessibilité économique à l'offre de prévention
- Développement des actions en Seine-Saint-Denis

Actions >

Construire une culture commune autour de la prévention :

- Créer une dynamique départementale de la prévention à domicile et en établissement à partir du recensement de l'existant et en s'appuyant sur les initiatives locales, les territoires infra départementaux et la politique d'action sociale de la CNAV et des caisses de retraite
- Développer les actions de sensibilisation des acteurs de santé et sociaux intervenant à domicile ou en établissement aux problématiques du vieillissement et à la prévention de la perte d'autonomie et inscrire ses actions dans les contrats locaux de santé et les ateliers santé ville
- Soutenir des associations œuvrant dans le maintien de l'autonomie physique et permettre leur rapprochement avec les acteurs du réseau gérontologique
- Développer les actions de prévention menées dans le cadre du plan national « bien vieillir » et mobiliser les acteurs sur les orientations et actions retenues dans le schéma régional de prévention concernant les seniors

Développer une culture de prévention auprès du public :

- Développer des campagnes d'information et des ateliers de prévention consacré aux thèmes liés « au Bien vieillir » (prévention des chutes, des accidents domestiques, nutrition) ; en s'appuyant sur les instances de participation des retraités ou des associations de représentants d'usagers
- Proposer des actions de formation pour les services d'aide à domicile sur des thèmes relevant de la prévention
- Favoriser l'accès aux dispositifs de droit commun aux personnes âgées migrantes vivant en foyer ou en résidence sociale, en apportant des solutions aux freins auxquels ces populations ainsi que les professionnels sont régulièrement confrontées

Est Ensemble

Axe 2 ➔ Accompagner les parcours de vie

Orientation 2-1 ➔ Diffuser une culture de prévention

Fiche n°9 Faciliter l'accès à un logement adapté

Contexte >

Environ 95% des personnes âgées vivent « chez elles » avec des conditions d'habitat pas toujours satisfaisantes (difficulté d'accès au logement, équipements non adaptés à la perte d'autonomie).

L'adaptation des logements est un facteur de prévention de la perte d'autonomie et permet de prolonger le maintien à domicile.

Faisant intervenir de nombreux professionnels, l'adaptation des logements soulève de multiples problématiques.

Si différents acteurs mènent des actions de prévention et de sensibilisation en matière d'adaptation du logement (CNAV – PRIF – PACT ARIM, Conseil général) les freins restent multiples notamment le manque de sensibilisation des bailleurs et des personnes à anticiper la perte d'autonomie, l'anticipation de travaux avant d'être confrontés à une situation de crise, le manque d'information sur les démarches à entreprendre, le coût des travaux.

Pilote(s) > PACT-ARIM - Services de l'Etat (DRIHL)

Partenaires(s) > Les bailleurs sociaux, la CNAV, le PRIF, EPCI, Service de l'habitat et de la politique de la ville du Conseil général

Bénéfices attendus >

- Amélioration de l'accessibilité physique et financière des logements pour les personnes âgées
- Renforcement du partenariat entre les différents acteurs du secteur du logement afin de développer l'accessibilité des logements
- Optimisation de l'accompagnement et du conseil des personnes âgées dans leur démarche d'adaptation de logement.

Points de vigilance >

- Mise en œuvre, relevant principalement des services de l'Etat

Actions >

Créer un partenariat avec les services de l'Etat dans le cadre du plan départemental de l'habitat pour définir un plan d'actions associant le PACT-Arim, les bailleurs et les communautés d'agglomération sur l'ensemble des problématiques liées à l'adaptation des logements au vieillissement de la population

Mettre en place des formations pour les professionnels ou les usagers pour sensibiliser et repérer les besoins d'adaptation des logements

Informer le public et les professionnels sur les dispositifs existants

Axe 3 ➔ Favoriser une offre de services diversifiée et de qualité en soutenant le choix du domicile

Orientation 3-1 ➔ Favoriser une offre coordonnée et équitablement répartie

Fiche n°16 Améliorer l'équité d'accès à l'offre d'aides et de soins

Contexte >

L'ensemble des participants à la concertation se fait l'écho des personnes souhaitant rester le plus longtemps possible à domicile y compris lorsque le maintien à domicile devient très difficile et non sécurisé. Cependant, l'offre actuelle ne permet pas d'offrir une équité d'accès aux services de droits communs pour tous et notamment pour les plus vulnérables.

Les problématiques suivantes ont été évoquées :

- Pour prioriser le soutien à domicile, l'offre de proximité doit être suffisante en services intervenant à domicile et notamment SAAD, soins infirmiers, hospitalisation à domicile, offre de soins libérale de proximité (médecins généralistes, infirmiers, kinésithérapeutes). Pour ce qui est des SSIAD, le taux d'équipement du département est supérieur au taux régional, qui est de 21 pour mille et toutes les communes sont couvertes. Concernant les autres dispositifs, tous les territoires ne sont pas couverts à l'identique et l'offre de soins de proximité est globalement déficitaire sur le Département. En Seine-Saint-Denis, la densité des professionnels de santé exerçant à titre libéral et contribuant à la prise en charge de proximité des personnes âgées est la plus basse d'Ile-de-France.
- L'absence d'une offre de soins infirmiers libéraux suffisante a pour incidence la prise en charge par les services d'aides et d'accompagnement d'actes qui ne relèvent pas de leur métier (toilette complexe etc.). A l'inverse, les enquêtes nationales montrent que les SSIAD séquano-dyonisiens interviennent sur des situations de moindre dépendance que d'autres structures du même type ailleurs.
- L'absence de services de recours et de dispositifs (réseau – gestion de cas – MAIA – CLIC) sur certains territoires.
- Les difficultés d'accès aux soins sont renforcées par le manque de professionnels libéraux se déplaçant à domicile et la complexité des déplacements vers des consultations médicales ou de chirurgie dentaire Les personnes âgées en EHPAD rencontrent les mêmes difficultés..
- Le cloisonnement des différents services et leur manque de coordination et d'articulation aggrave la situation.

Pilote(s) > ARS, Direccte, Conseil général

Partenaires(s) > Services d'aide et d'accompagnement à domicile, le SSD, les associations intervenant auprès des personnes âgées, CNSA, villes, EHPAD, Conseil de l'ordre, centres de santé, hôpitaux, professionnels libéraux de santé, filières de soins gériatriques, Union régionale des professionnels de santé

Bénéfices attendus >

- Amélioration du parcours de vie des personnes âgées
- Réponse équitable et efficiente aux besoins de la population âgée sur tout le territoire départemental

Points de vigilance >

- Démographie médicale
- Fragilité des services d'aide et d'accompagnement à domicile
- Limite du maintien à domicile
- Faiblesse des revenus des personnes

Actions >

Equilibrer l'offre sur les différents territoires (cf. fiche 19 sur l'analyse des besoins) en s'appuyant sur une *cartographie évolutive de l'offre de services et de soins*

Mobiliser les compétences et les moyens de l'ARS pour réduire les inégalités territoriales et rendre effectives les actions relevant du SROMS

Valoriser l'exercice des métiers de la gérontologie et organiser des manifestations autour de la valorisation de ces métiers en Seine Saint Denis auprès des jeunes publics (exemple : forum, intervention dans les écoles et les universités.)

Favoriser l'accès aux soins en développant des mesures incitant à l'installation de professionnels de santé

Favoriser les consultations médicales pour les personnes vivant à domicile, en, EHPAD ou en foyer logements par le recours à un médecin traitant en mobilisant des partenariats avec les centres de santé et/ou l'hôpital, et en facilitant les déplacements pour les consultations

Faciliter l'accessibilité financière des dispositifs aux personnes à faibles revenus (ADAJA, hébergement temporaire, aide sociale à l'hébergement, logements foyers, services d'aide et d'accompagnement à domicile, EHPAD).

Structurer, soutenir, améliorer l'offre d'aide à domicile

Axe 3 → Favoriser une offre de services diversifiée et de qualité en soutenant le choix du domicile

Orientation 3-1 → Favoriser une offre coordonnée et équitablement répartie

Fiche n°17 Assurer la cohérence des dispositifs de coordination de l'offre d'aide et de soins

Contexte >

La prise en charge des personnes dépendantes relève de nombreux acteurs du champ sanitaire, social et médico-social aux logiques de fonctionnement et de financement différents.

Beaucoup assurent des actions de coordination (CLIC, CCAS, les réseaux de santé, les filières de soins gériatriques) mais le manque de connaissance des différents champs d'intervention et d'articulation donne le sentiment d'un « empilement de dispositifs » illisibles tant pour les usagers que pour les autres acteurs.

Crées récemment dans le cadre du plan Alzheimer, les Maisons pour l'Autonomie et l'Intégration des Malades Alzheimer (MAIA) ont pour mission, sur un territoire infra-départemental défini, de mettre en œuvre l'intégration de l'ensemble des services du secteur social, sanitaire et médico-social concourant à l'accompagnement des personnes âgées en perte d'autonomie fonctionnelle. Pour cela, elle organise des instances de concertation régulières pour les professionnels (tables tactiques, groupe de travail) et développe des outils partagés afin d'informer les professionnels.

Ces dispositifs de coordination et d'intégration restent inégalement répartis sur le territoire de la Seine Saint Denis (7 CLIC couvrant 8 communes sur 40, 1 MAIA et un réseau gérontologique sur 20 communes du Nord du département).

Largement évoquée lors de la concertation, cette problématique fait écho à la nécessité de développer des synergies permettant une approche globale de la personne et des réponses à apporter dans un contexte de budget contraint et de besoins plus importants des personnes.

Cette synergie est d'autant plus nécessaire que les compétences sont croisées, que d'autres moyens d'actions que ceux relevant des champs sociaux et médico-sociaux sont à mobiliser avec ces enjeux plus pragmatiques de mutualisation de moyens.

Cela implique le rapprochement des différentes politiques et actions publiques ainsi que la définition et le partage d'outils communs.

Pilote(s) >

Aujourd'hui : Conseil général et DT ARS,
A terme : les Instances de concertation à l'échelle départementale avec la commission départementale gérontologique, et la table stratégique MAIA

Partenaires(s) >

CLIC, CCAS, réseaux de santé, MAIA, filières de soins gériatriques, services intervenant à domicile, établissements pour personnes âgées, ARS, SSD, services seniors des villes, le CODERPA, les associations intervenant auprès des personnes âgées...

Bénéfices attendus >

- Equité territoriale et mise en cohérence des dispositifs de coordination
- Coordination et des échanges renforcés entre les acteurs d'un même territoire
- Chantiers et outils développés en commun
- Suivi partagé des situations complexes et bonne orientation des personnes

Points de vigilance >

- Implication et mobilisation des partenaires et institutions sur du moyen et long terme
- Intérêt partagé dans l'accompagnement des personnes

Actions >

Assurer une couverture départementale en MAIA et réseau gérontologique

Faire émerger des coordinations de proximité facilitant la coordination des interventions autour de la personne (accueil, information et orientation des usagers)

Structurer et articuler sur chaque territoire des dispositifs de coordination et développer des normes, outils et références communes

Axe 3 ➔ Favoriser une offre de services diversifiée et de qualité en soutenant le choix du domicile

Orientation 3-2 ➔ Favoriser l'adaptation de l'offre de service et de soins à domicile et en établissement

Fiche n°20 Améliorer la qualité de l'offre à domicile ou en établissement

Contexte >

La qualité de l'offre renvoie à un premier niveau au ressenti et à l'appréciation de l'usager mais la notion de qualité s'inscrit dans un contexte plus large qui s'appuie sur les modalités et conditions de l'intervention des professionnels, les qualités relationnelles, les compétences techniques des intervenants, la réponse aux besoins de la personne par une offre suffisante et coordonnée, l'adéquation entre les besoins identifiés et les aides proposés, la lisibilité et l'accessibilité de l'offre pour la personne, etc...

Il apparait aussi que les référentiels proposés par les outils réglementaires (loi 2002-2, conventions tripartites) sont nécessaires mais pas toujours suffisants pour définir l'adéquation entre le besoin identifié ou perçu ou de la personne et l'offre disponible ou nécessaire.

Au cœur du débat sur la qualité de l'offre le respect du projet de vie de la personne intégrant le souhait de la personne, la prise en compte de ses besoins et l'offre disponible et nécessaire sont essentielles. L'absence de réponses par rapport à des besoins spécifiques comme l'aide administrative, l'accompagnement aux repas, le gardiennage d'animaux en cas d'hospitalisation, le petit bricolage etc. ont été mis en évidence lors de la réalisation du bilan de l'existant.

Par ailleurs, la qualité de l'offre se heurte à de multiples difficultés en termes d'accompagnement (sortie d'hospitalisation, entrée en EHPAD non préparée). Le refus d'aide ou l'hostilité des personnes à l'égard des intervenantes, le manque d'articulation entre les multiples intervenants, l'absence de référent, l'accès financier pour la personne, l'absentéisme et la fidélisation des professionnels, la viabilité financière des services (...) sont autant de facteurs qui s'opposent au développement d'une offre de qualité.

L'accompagnement des intervenants en emploi direct auprès des personnes dépendantes doit faire l'objet d'une attention particulière.

La qualité de l'offre intègre aussi la transparence des critères de dérogation à l'aide sociale à l'hébergement, les circuits et délais d'instruction des prestations du département (ADPA ASH).

L'offre de qualité renvoie aussi à l'adéquation entre les ressources humaines et les besoins des usagers.

Pilote(s) > Conseil général

Partenaires(s) > CNSA, ARS, services d'aide à domicile, SSIAD, FEPEM, CLIC, CCAS

Bénéfices attendus >

- Intégration des différents temps de la prise en charge des personnes depuis la formulation de sa demande d'information jusqu'à son éventuelle hospitalisation ou entrée en EHPAD
- Reconnaissance des métiers de la gérontologie, qualification et fidélisation des professionnels à domicile et en établissement
- Réduction les délais d'instruction des demandes d'aide sociale et d'ADPA et optimisation de l'utilisation des places habilitées à l'aide sociale sur le département

Points de vigilance >

- La multiplicité des intervenants au niveau des services
- La réalité du suivi de la qualité
- Les moyens pour répondre à la qualité

Actions >

Améliorer la réponse aux usagers par la réduction des délais et la simplification des procédures dans l'attribution des prestations relevant du Conseil général (ADPA et aide sociale à l'hébergement)

Assurer la liberté de choix des allocataires de leur service à domicile et renforcer les échanges au niveau local avec tous les différents professionnels pour faciliter la mise en place du plan d'aide (cf. fiche 11)

Soutenir l'intervention de l'ensemble des professionnels intervenant à domicile et en établissement par des actions de formation ou de soutien (groupes d'échange et de parole) et par la prise en compte de l'épuisement et des risques

Travailler avec les partenaires de l'emploi sur les métiers de l'aide à domicile et sur l'adaptation des contenus de formations aux réalités des emplois, la reconnaissance du métier et la formation de l'encadrement.

Optimiser la complémentarité des interventions entre SAAD et SSIAD pour le maintien à domicile.

Concernant le secteur médico-social et en lien avec l'ARS, améliorer la qualité par la restructuration et/ou la rénovation des structures existantes

Concernant les services d'aide et d'accompagnement à domicile et en lien avec la Direccte et Evolia 93 : améliorer la connaissance « mutuelle » entre services et inciter à des mutualisations de moyens et de structures

Accompagner les établissements et services dans la réalisation des évaluations internes et externes et développer un observatoire du suivi des conventions pluriannuelles tripartites

Diversifier l'offre de services pour répondre à des besoins spécifiques de jour ou de nuit

Axe 3 ➔ Favoriser une offre de service diversifiée et de qualité en soutenant le choix du domicile

Orientation 3-2 ➔ Favoriser l'adaptation de l'offre de service et de soins à domicile et en établissement

Fiche n°21 Encourager l'adaptation de l'offre des foyers logements

Contexte >

Le logement foyer est un établissement destiné au logement collectif à titre de résidence principale dans des immeubles comportant à la fois des locaux privatifs meublés ou non et des espaces collectifs permettant d'accueillir des personnes âgées valides. La vocation première de ces établissements est d'offrir aux personnes âgées encore autonomes à revenus modestes un habitat adapté et confortable, pour toute personne n'ayant ni l'envie ni les moyens de rester à domicile.

Les Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées (EHPA), ou logements foyers sont au nombre de 42 en Seine Saint Denis dont 32 habilités à l'Aide Sociale à l'Hébergement. Ce chiffre intègre les appartements éclatés au nombre de 5 sur le Département, avec ou sans espace commun répartis dans des immeubles d'habitation à Loyer. 35 établissements sont de gestion communale et 7 établissements sont privés.

La vétusté du parc départemental et la mise en œuvre des textes réglementaires relatifs à la sécurité incendie appelle à une réflexion sur les orientations départementales de l'offre dans les logements foyers.

De nombreux résidents y sont présents depuis de très nombreuses années et sont parfois dépendants et ne peuvent pour des raisons financières entrer en EHPAD.

Les responsables de foyers logements constatent également une diminution des demandes car ils ne peuvent pas toujours répondre aux besoins des personnes. Certaines personnes ne sont pas assez dépendantes pour entrer en EHPAD, en revanche, elles le sont trop pour entrer en logement foyer.

Le public accueilli a beaucoup évolué, aujourd'hui, les personnes accueillies sont parfois en situation de précarité économique, sociale ou sanitaire et ne peuvent bénéficier de l'aide sociale à l'hébergement.

La sortie des résidents dépendants des foyers logements vers des EHPAD est parfois complexe. Les freins peuvent être affectifs et financiers. Une réflexion sur l'accompagnement de la transition de l'EHPA vers l'EHPAD est à mener.

Pilote(s) > Conseil général, communes ou gestionnaires de logements foyers (UDCCAS)

Partenaires(s) > Gestionnaires et directeurs de logements foyers

Bénéfices attendus >

- Faire évoluer les modalités d'accueil en foyer logement afin de répondre aux besoins de personnes âgées actuellement sans solution d'hébergement adapté
- Améliorer la qualité de l'offre en foyers logement via la réhabilitation des structures existantes

Points de vigilance >

- Coût des projets et contraintes budgétaires des financeurs

Actions >

Encourager les coopérations à l'échelle départementale et territoriale.

Réaliser annuellement les évaluations de la dépendance des résidents des logements foyers et définir en lien avec les gestionnaires d'établissement un plan d'accompagnement à l'entrée et à la sortie des personnes âgées

Etablir un état des lieux des logements foyers sur le départemental (mise aux normes et contraintes de ces structures) et recenser les aides financières existantes en matière de réhabilitation des foyers logement

Accompagner les gestionnaires dans la mise en œuvre des évaluations interne et externe et dans un conseil juridique sur les outils nécessaires

Accompagner et former les gestionnaires à la sortie des établissements

Définir en lien avec l'ARS et les gestionnaires, les orientations relatives à la place des logements foyer dans l'offre d'équipement sur le territoire départemental

Communiquer sur l'offre en logement foyer sur le Département (Fiche 3)

SOMMAIRE DETAILLE

I Cadrage d'un territoire stratégique du jeu métropolitain 4

1. Une identité à conforter et un équilibre de développement à trouver 5

1.1 Un premier PLH dans un contexte de redéfinition de la gouvernance métropolitaine 6

1.1.1 Les attentes de l'Etat exprimées dans le porter à connaissance 8

1.1.2 Orientations des documents stratégiques et partenariats 10

1.1.3 La « Fabrique du Grand Paris » 13

1.2 Un territoire composite avec un fort potentiel de mutation et d'innovation 19

1.2.1 Un territoire composite 20

1.2.2 Des quartiers dont la sociologie est marquée par les caractéristiques du parc de logements.....24

1.2.3 Un laboratoire pour des modes de création de logements innovants 28

1.3 Un bassin de vie ouvert, lieu d'échanges intenses 32

1.3.1 Une agglomération située dans un bassin d'habitat métropolitain 33

1.3.2 Une société duale, façonnée par la gentrification ? 37

1.3.3 Tertiarisation de l'économie 43

2. Une tension de marché qui s'exerce sur un tissu social modeste 47

2.1 La valorisation du marché de l'immobilier 47

2.1.1 Des prix allant du simple au double d'est en ouest 47

2.1.2 De fortes disparités entre les quartiers des communes 52

2.1.3 Des marchés qui peuvent être dans certains cas hétérogènes 53

2.2 Une précarité économique et sociale durable dans un contexte de valorisation du marché 55

2.2.1 40% des habitants ont déclaré un revenu inférieur au seuil de pauvreté55

2.2.2 La précarité des revenus dans les parcs de logements 57

2.2.3 Une fonction résidentielle du territoire pour les employés et les ouvriers, en recul ? 58

2.3 Répercussion des effets de la tension sur les populations captives 63

2.3.1 Faible vacance des logements.....63

2.3.2 Des taux de suroccupation des logements élevés 64

2.3.3 Une difficulté de sortie du parc social : 65

3. Des parcours résidentiels dans le territoire limités par la faible accessibilité de l'offre de logements 67

3.1 D'importants besoins en logements endogènes trouvent difficilement une réponse 67

3.1.1 Une forte hausse de la natalité déjà très conséquente à l'origine, érodée par le déficit migratoire.....69

3.1.2 Faible desserrement des ménages et faible dynamique de décohabitation 71

3.1.3 Un vieillissement réel de la population du territoire, masqué par la faible proportion des personnes âgées dans le territoire.....72

3.2 Capacités de production restreintes passées et promesses d'avenir 74

3.2.1 Un faible rythme de construction depuis la fin des années 70 74

3.2.2 Des projets dont la mise en œuvre est à confirmer par le PLH.....76
3.2.3 Des projets qui s'inscrivent dans des problématiques habitat de quartiers79
3.3 Des parcours résidentiels qui se font au sein d'un bassin plus large 80
3.3.1 Un excédent résidentiel sur les jeunes actifs parisiens et un déficit sur les familles avec enfants.....80
3.3.2 Une difficulté de diversification de l'offre partagée avec le département82
3.3.3 Un marché sélectif pour les catégories de ménages moyennes.....84
En synthèse, forces et faiblesses du territoire 88
II Approfondissements thématiques 90
1. Les conditions de vie dans le parc existant 90
1.1 Le parc social 90
1.1.1 Une offre conséquente.....90
1.1.2 La structure du parc 94
1.1.3 Un parc social sous tension compte-tenu des besoins sur le territoire 101
1.1.4 La fragilité des occupants 105
1.1.5 Les financements du parc social.....110
1.2 Le parc privé mû par un mouvement de qualification déqualification 125
1.2.1 Le parc privé : un parc en croissance, et dont le poids s'accroît.....125
1.1.1 Un parc privé hétérogène, aux dynamiques d'évolution contrastées...127
1.1.2 Des fonctions résidentielles marquées, entre permanences et évolutions de fond 136
1.1.3 L'occupation des logements privés : une population jeune, des classes moyennes en progression.....147
1.1.4 Des signes d'inconfort du parc de logements privés relativement élevés dans les secteurs où le parc ancien prédomine 165
1.2.2 Lecture de la typologie de quartiers sous l'angle des enjeux d'habitat privé 177
1.3 La précarité énergétique dans le parc existant 232
1.3.1 La précarité énergétique dans le parc existant 232
1.3.2 Des maisons chauffées au gaz, des appartements avec des chauffages collectifs 235
1.3.3 Un parc aussi énergivore que dans l'ensemble du département, mais des disparités importantes de consommation énergétique selon les types d'habitat236
1.3.4 Une précarité énergétique aussi fréquente qu'en Seine-Saint-Denis, et relativement importante.....241
1.3.5 Une précarité énergétique en forte augmentation ces dernières années242
1.3.6 Les personnes seules et les familles nombreuses sont les plus touchées par la précarité énergétique 243
1.3.7 Autant de ménages en précarité énergétique dans le parc privé que dans le parc social 244

1.3.8 Un profil des ménages en précarité énergétique variable selon les communes 245
1.3.9 Les cités HLM précarisées et les quartiers pavillonnaires populaires les plus concernés par la précarité énergétique....247
1.3.10 Une part importante de la population éligible aux aides existantes contribuant à lutter contre la précarité énergétique 251
2. Les besoins des publics spécifiques 254
2.1 Les jeunes ménages 254
2.1.1 Un habitant sur 5 de la Communauté d'Agglomération est jeune, mais leurs conditions de vie varient....254
2.1.2 Le logement des jeunes 258
2.2 Les Gens du Voyage 266
2.2.1 L'accueil des gens du voyage 266
2.2.2 L'habitat des gens du voyage 267
2.3 Les personnes âgées 270
2.3.1 Le vieillissement à domicile....270
2.3.2 L'adaptation des logements dans le parc privé et social....276
2.3.3 Le vieillissement des migrants âgés....278
2.4 Le logement des publics défavorisés 280
2.4.1 Le Droit Au Logement Opposable (DALO)....280
2.4.2 Les structures d'hébergement sur le territoire....281
2.4.3 Les solutions de logement spécifique 283
3. L'investigation foncière 285
3.1 Présentation du territoire et définition des secteurs d'investigation foncière 288
3.1.1 La Fabrique du Grand Paris....288
3.1.2 Les densités bâties 289
3.1.3 L'occupation du sol 290
3.1.4 La taille des parcelles....293
3.1.5 La structure de la propriété 294
3.1.6 Les documents d'urbanisme 295
3.1.7 Les secteurs où l'habitat n'est pas autorisé 296
3.1.8 Les grands projets d'aménagement....297
3.1.9 Les grands projets de transport : un fort enjeu de renouvellement....301
3.1.10 Les secteurs d'intervention de l'EPFIF....303
3.1.11 Les outils de régulation : les chartes promoteur....305
3.1.12 La mise à disposition des terrains de l'Etat....306
3.1.13 Les opérations de logements en cours ou envisagées par les villes ...307
3.1.14 Les opérations de logements en cours ou envisagées par les villes dans l'échéance PLH (2015-2020) 309
3.2 La définition des périmètres d'investigation foncière 311

3.2.1 Les périmètres d'investigation foncière 311
3.2.2 La situation des périmètres d'investigation par rapport aux transports 313
3.2.3 Les propriétés publiques et semi-publiques dans les périmètres d'investigation 315
3.2.4 Les densités bâties dans les périmètres d'investigation 316
3.2.5 Les établissements identifiés dans les périmètres d'investigation 317
3.2.6 Les contraintes réglementaires et environnementales (pollution des sols, mouvements de terrain) 320
3.3 L'identification du potentiel foncier mobilisable dans les périmètres d'investigation 322
3.3.1 Les objectifs de l'action foncière 322
3.3.2 Les typologies de foncier mobilisable identifiées dans les périmètres d'investigation 323
3.3.3 Méthodologie d'identification du potentiel foncier mobilisable.....324
3.3.4 Les grandes caractéristiques du potentiel foncier mobilisable 326
Conclusion partielle 329
Annexes des approfondissements 332
Annexe 1 : Détail de méthodologie d'estimation statistique des factures énergétiques des logements 332
Annexe 2 : Contexte national de l'action en faveur des personnes âgées 334
Annexe 3 : Contexte national de l'action en faveur des migrants âgés 335
Annexe 4 : Liste des établissements d'hébergement et de logement des personnes âgées (source : CCAS de la CA Est Ensemble, 2013) 336
Annexe 5 : Fiches actions du Schéma Départemental des Personnes Agées (Conseil Général, 2013-2017) 338
SOMMAIRE DETAILLE 350