

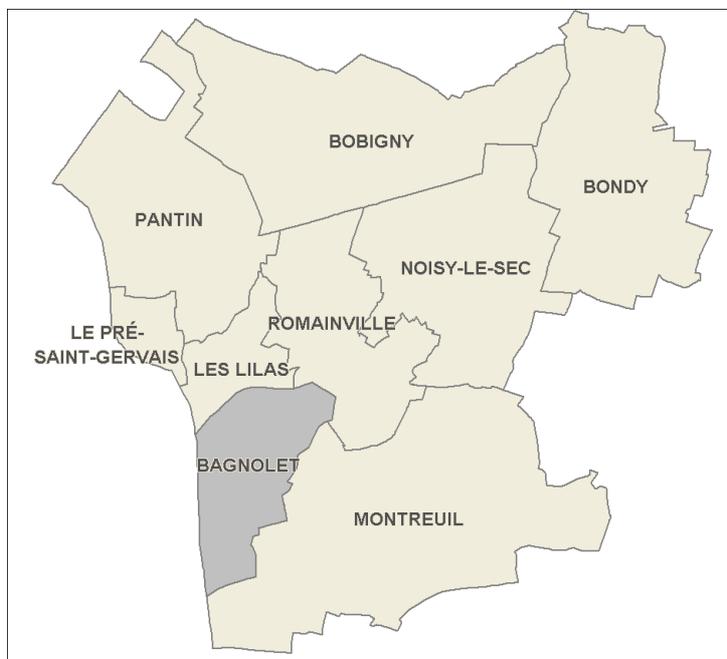
III. MONOGRAPHIES COMMUNALES

1. Bagnolet.....	2
2. Bobigny.....	28
3. Bondy.....	53
4. le Pré-Saint-Gervais	78
5. Les Lilas.....	103
6. Montreuil.....	127
7. Noisy-le-Sec.....	156
8. Pantin	181
9. Romainville	206

Les monographies des 9 communes sont organisées comme suit :

1. LE CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE
2. LE DESSERMENT (BAISSE DE LA TAILLE MOYENNE DES MENAGES)
3. LE CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE
4. L'EVOLUTION DES MARCHES IMMOBILIERS
6. L'EVOLUTION DU PARC ET DE SES SEGMENTS
7. LE FONCTIONNEMENT DU PARC DE LOGEMENTS SOCIAUX
8. LES CARACTERISTIQUES ET TENDANCES DU PARC PRIVE
9. TYPOLOGIE HABITANTS-HABITATS DES QUARTIERS – ZOOM SUR BAGNOLET
10. IDENTIFICATION DES OPERATIONS EN COURS, PROGRAMMEES ET A L'ETUDE
11. LES PERIMETRES D'INVESTIGATION FONCIERE
12. SYNTHESE ET PRINCIPAUX ENJEUX

1. Bagnolet



PLH de la Communauté d'Agglomération Est Ensemble

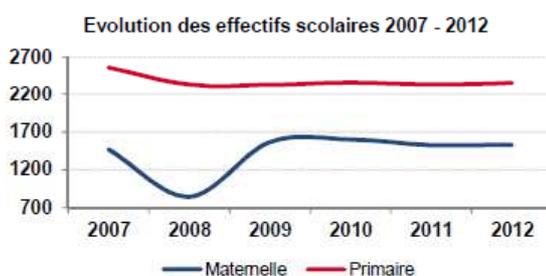
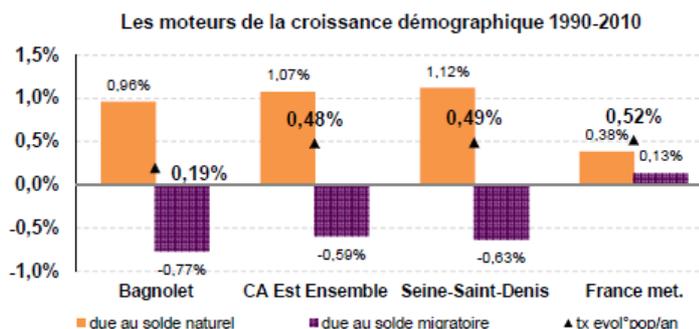
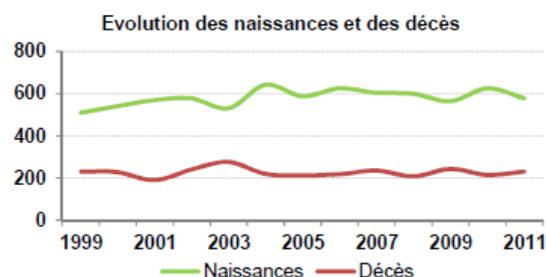
Bagnolet

Nombre d'habitants en 2010 : 33 883
 % d'habitants au sein de la population d'Est Ensemble 9%

Population municipale		Bagnolet
1990	1999	2010
32 600	32 424	33 883

1. Le contexte démographique

Source : INSEE, RP 2010 et communes, effectifs scolaires 2013.

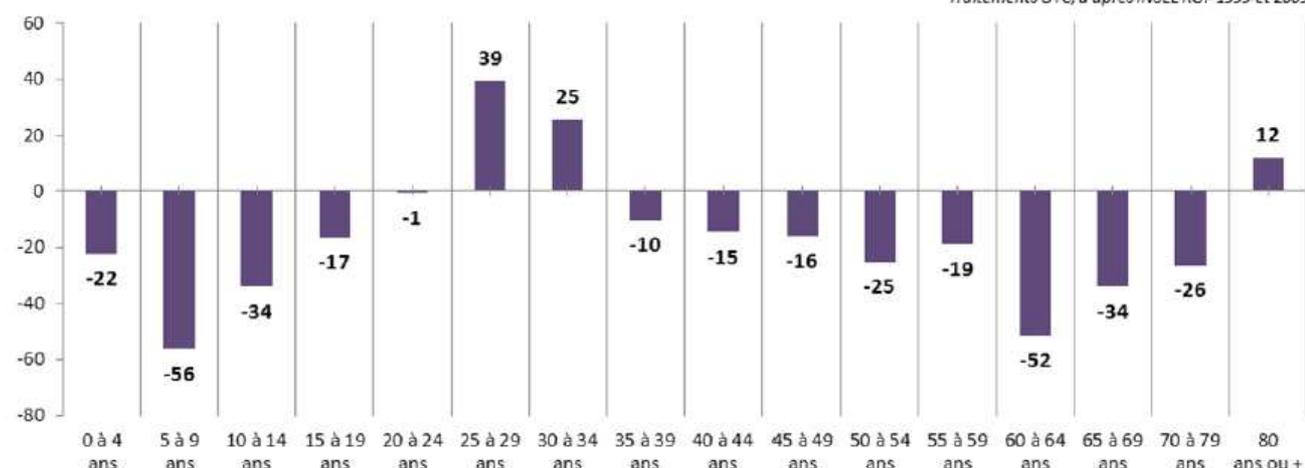


Répartition population par âge	Bagnolet		CA Est Ensemble	Seine-Saint-Denis
	2010 (Nb)	2010 (%)	2010 (%)	2010 (%)
0-19 ans	9 094	27%	28%	29%
60 ans et +	5 422	16%	16%	15%
* Indice de Jeunesse	1,68		1,80	1,88
** Evolution des + 75 ans depuis 1999	2,67%		2,44%	2,87%

* Indice de jeunesse : -20 ans / + 60 ans
 ** Taux d'évolution du nombre de 75 ans et +

Solde migratoire annuel par tranche d'âge 1990-2009

Traitements GTC, d'après INSEE RGP 1999 et 2009



1.1 Le contexte démographique

- **Un solde migratoire déficitaire qui minimise les effets du solde naturel sur la dynamique démographique de Bagnolet**

La population de Bagnolet s'élève à 33883 habitants en 2010. Cela représente 9% de la population de la Communauté d'Agglomération en 2010.

La croissance annuelle de la population (0,19% par an entre 1990 et 2010) est inférieure à celle de la Communauté d'Agglomération et du département. Cela s'explique par un solde naturel légèrement moins élevé que pour les référents, bien que très important comparé au référent national, mais aussi par un solde migratoire plus déficitaire. L'analyse en structure fait apparaître des départs plus importants en volumes de ménages avec jeunes enfants. Bagnolet attire au contraire plus de jeunes de 25 à 34 ans.

L'observation de l'évolution des effectifs scolaires entre 2007 et 2012 confirme le départ de ménages avec jeunes enfants, avec une érosion des effectifs scolaires (maternelle et primaire).

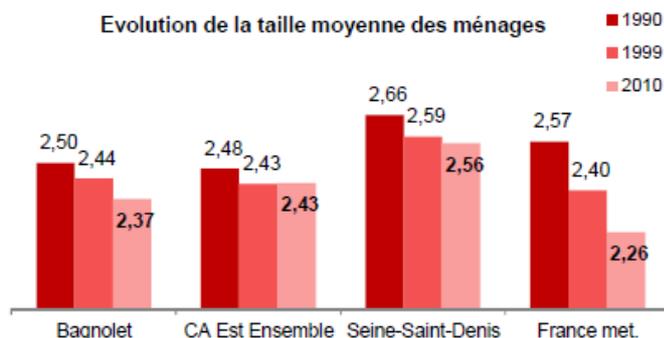
- **Une structure de la population stable sur la dernière période**

La structure de la population est relativement équilibrée entre jeunes (moins de 20 ans) et personnes âgées (plus de 60 ans), bien que la population soit moins jeune que dans l'ensemble de la Communauté d'Agglomération. Le vieillissement de la population est légèrement supérieur (2,67% par an) à celui observé pour la Communauté d'Agglomération, mais inférieur à la tendance départementale.

2. Desserrement (baisse de la taille moyenne des ménages)

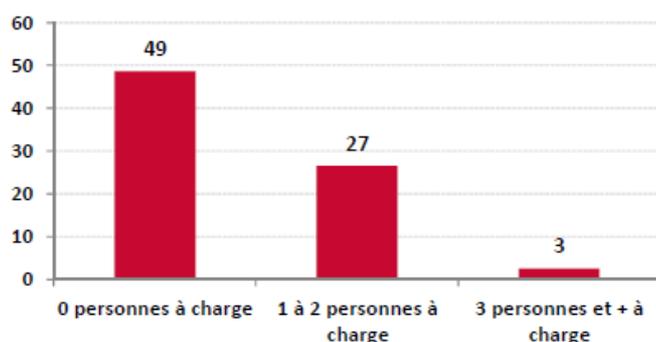
Evolution de la taille moyenne des ménages

	Bagnolet	CA Est Ensemble	Seine-Saint-Denis	IDF	France
Entre 1990-1999	-0,24%	-0,24%	-0,32%	-0,39%	-0,74%
Entre 1999-2010	-0,26%	0,01%	-0,08%	-0,20%	-0,55%

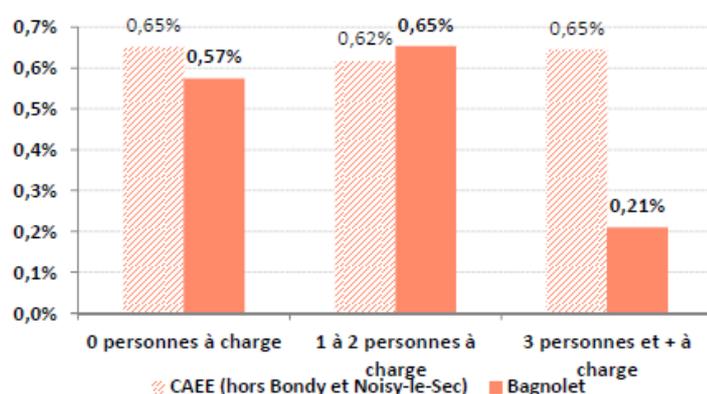


	0 personnes à charge		1 à 2 personnes à charge		3 personnes et + à charge		Nb total de ménages	
	1999	2012	1999	2012	1999	2012	1999	2012
Bagnolet	8 214	8 798	3 912	4 230	1 221	1 252	13 347	14 280
CA Est Ensemble	72 142	77 988	33 173	35 718	10 273	11 098	115 585	124 807

Evolution annuelle du nombre de ménages entre 1999 et 2012 selon le nombre de personnes à charge



Evolution annuelle du nombre de ménages entre 1999 et 2012 selon le nombre de personnes à charge



Jeunes non décohabitants de 25 à 34 ans

	Bagnolet		CA Est Ensemble		Seine-Saint-Denis	IDF
	en nb	%	en nb	%	%	%
Jeunes non décohabitants de 25 à 34 ans	736	15%	9 576	15%	17%	11,5%
dont logés chez un parent propriétaire	250	34%	3610	38%	46%	
dont logés chez un parent locataire du parc social	349	47%	4484	47%	41%	
dont titulaires d'un contrat de longue durée, fonctionnaires	305	42%	4261	44%	45%	
dont chômeurs	178	24%	2351	25%	23%	

INSEE 2010, Fichier détail

1.2 Le desserrement (baisse de la taille moyenne des ménages)

- **La taille moyenne des ménages est basse**

La taille moyenne des ménages en 2010 à Bagnolet est de 2,37 contre 2,43 pour Est Ensemble et 2,56 pour la Seine-Saint-Denis. La structure du parc de logements, constituée à près de 40% de T1 et T2, est un élément constitutif de la taille moyenne des ménages.

- **Une tendance au desserrement même entre 1999 et 2010**

Alors que pour les référents, la taille moyenne des ménages s'est stabilisée depuis 1999, à Bagnolet le nombre de personnes par ménage a encore diminué sur la dernière période. Le vieillissement de la population anciennement installée peut être une explication à ce phénomène.

- **Une évolution très faible des ménages avec plus de 3 personnes à charge entre 1999 et 2012**

Contrairement à la moyenne constatée pour la Communauté d'Agglomération, les grands ménages (plus de 3 personnes à charge) ont peu progressé dans la population de Bagnolet pendant la dernière décennie. Cet élément est à relier à la structure du déficit migratoire évoquée plus haut (départ de familles constituées).

Ce sont les ménages avec 1 et 2 personnes à charge qui ont le plus progressé entre 1999 et 2012, toutefois très légèrement par rapport à ce qui a été constaté pour l'ensemble de la Communauté d'Agglomération d'Est Ensemble. En volume, les ménages avec 0 personne à charge sont les plus nombreux et leur progression s'explique par le vieillissement.

3. Le contexte socio-économique

Source : INSEE, RP 2010, DARES pour les demandeurs d'emploi et DGFIP pour les revenus des ménages

Evolution de l'emploi total	Bagnolet	CA Est Ensemble	Seine-Saint-Denis
Nb d'emplois en 2010	15 433	159 843	544 261
Taux d'évolution / an depuis 1999	0,28%	1,37%	1,39%
Nb d'actifs occupés	14 393	165 089	622 317
Taux d'évolution / an depuis 1999	0,89%	1,06%	1,02%
IC* de l'emploi 1999	1,15	0,94	0,84
IC* de l'emploi 2010	1,07	0,97	0,87

*IC = indicateur de concentration de l'emploi = nombre d'emplois / nombre d'actifs occupés

Evolution et structure du chômage (DARES au 31 décembre 2011)	Bagnolet	CA Est Ensemble	Seine-Saint-Denis
Nombre de DEFM (cat A* en 2011)	2 136	25 569	91 802
Taux d'évolution / an depuis 2001	0,4%	0,43%	0,82%

* Catégorie A actes positifs de recherche d'emploi sans emploi

Revenus des ménages (INSEE DGFIP)	Revenus mensuel par UC en 2011			Evolution annuelle des revenus par UC depuis 2002 (€ constants)	
	Médiane	2ème décile	Rap. interd.	Médiane	2ème décile
Bagnolet	1 192 €	531 €	10,2	0,1%	0,1%
CA Est Ensemble	1 231 €	556 €	9,4	0,0%	-0,2%
Seine-Saint-Denis	1 270	586	8,6	-0,2%	-0,1%

* Pour comparer les niveaux de vie des ménages de taille ou de composition différente, on utilise une mesure du revenu corrigé par unité de consommation à l'aide d'une échelle d'équivalence: 1UC pour le premier adulte du ménage/ 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus / 0,3UC pour les enfants de moins de 14 ans.

La médiane des revenus correspond au revenu maximal de 50% des ménages. Le rapport interdécile : rapport entre les revenus des ménages les plus aisés et des ménages les plus modestes

1.3 Le contexte socio-économique

- **Une fonction résidentielle qui se renforce depuis 1999**

L'évolution du nombre d'emplois depuis 1999 (0,28% par an) a été inférieure à celle du nombre d'actifs occupés (0,89% par an). En conséquence, l'indice de concentration de l'emploi a baissé sur cette période, arrivant quasiment à l'équilibre entre actifs occupés vivant à Bagnolet et nombre d'emplois en 2010. A l'inverse du département et de la Communauté d'Agglomération, la ville renforce sa fonction résidentielle.

- **Une évolution du chômage à l'image de la Communauté d'Agglomération** (augmentation des Demandeurs d'Emplois en Fin de Mois-catégorie A de +0,4% par an depuis 2001)
- **Une population aux revenus hétérogènes**

Le revenu médian des habitants Bagnolet est inférieur à la moyenne communautaire, tout comme le 2^{ème} décile, dans des proportions similaires.

L'écart entre les plus bas et les plus hauts revenus (rapport interdécile) est plus important à Bagnolet qu'à l'échelle d'Est Ensemble ou même qu'en Seine-Saint-Denis, traduisant ainsi la diversité de la population de la ville mais surtout des situations extrêmes, dues en premier lieu à la faiblesse des bas revenus. Cet écart s'est creusé plus rapidement que pour les référents entre 2002 et 2011.

L'évolution des revenus médians et des petits revenus (+0,1% par an pour les deux catégories) a été très faible depuis 2002, mais positive contrairement à la Communauté d'Agglomération (2^{ème} décile).

4. L'évolution des marchés immobiliers

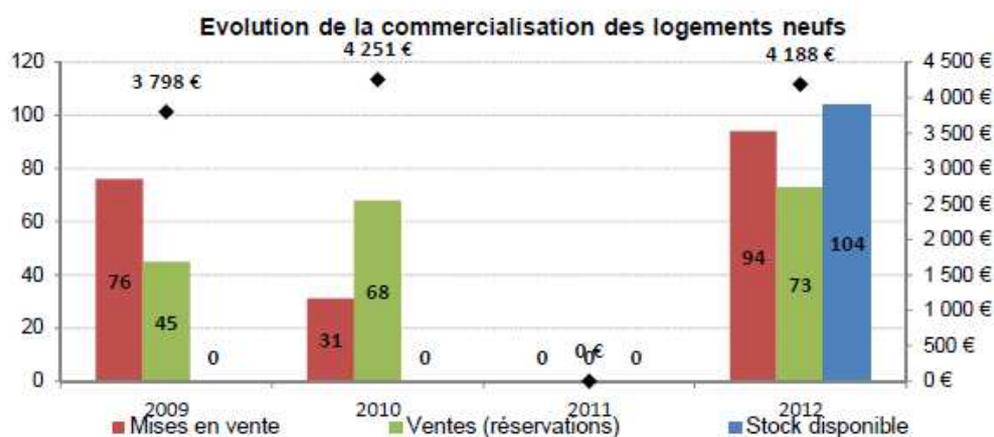
Source : Meilleurs Agents, Notaires de Paris, ECLN

	Appartement ancien		Maison ancienne	
	Prix au m ²	Variation sur 5 ans	Prix moyen	Variation sur 5 ans
Bagnolet	4 030 €	19,00%	N.R.	N.R.
Seine-Saint-Denis	3 270 €	9,50%	278 300 €	2,50%

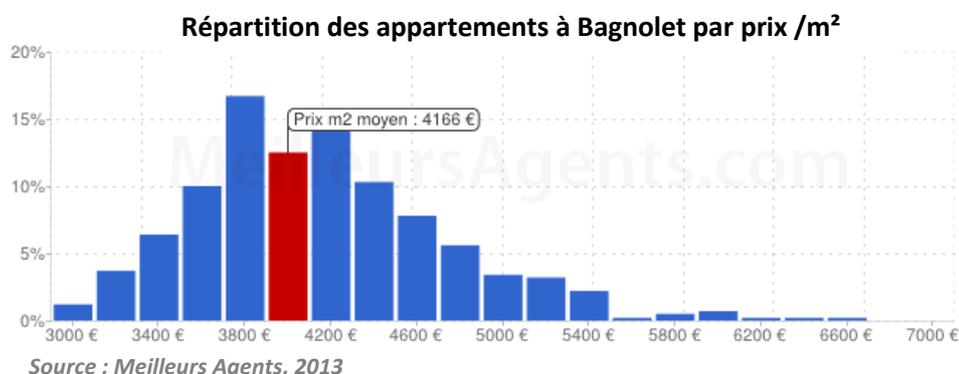
Notaires de Paris (4^{ème} trimestre 2012)

Surface moyenne (en m ²) d'un appartement ancien à...	200 000 €	250 000 €	300 000 €
Bagnolet	47	59	71
Seine-Saint-Denis	57	72	86

Meilleurs Agents (1^{er} avril 2013)



ECLN 2012



Valeurs immobilières et foncières

Logement	dégradé	moyen	bon	
Individuel ancien	3600		6100	
Collectif ancien	3500	4200	5300	
Tertiaire	mini	moyen	maxi	Locatif/m ² HT HC an
Tertiaire seconde main	700	1500	2700	160/223
Locaux	dégradé	moyen	bon	Locatif/m ² HT HC an
Locaux industriels seconde		811		81
Entrepôts seconde main		650		70
Locaux commerciaux	1000	1660	2940	109/233
Terrains à bâtir (€/m ²)	mini	moyen	maxi	
Terrain activité	77			
Charges foncières habitat	300	520	770	

Sources: exploitations DIA et éditions Callon «valeurs vénales 2013»

1.4 L'évolution des marchés immobiliers

- **Une évolution importante des prix due notamment au report d'habitants de Paris (40% des entrants entre 2008 et 2013)**

Les prix ont augmenté de 19% en cinq ans à Bagnolet, pour les ventes d'appartement ancien. C'est une augmentation deux fois plus importante que celle constatée à l'échelle de la Seine-Saint-Denis. Au dernier trimestre 2012 le prix moyen au m² (appartement ancien) s'élevait à environ 4 000€ à Bagnolet.

Les valeurs de marché observées en 2013 sont principalement comprises entre 3 600 € et 4 800 € / m² (environ 70% des transactions).

- **Le secteur du logement neuf semble repartir en 2012**

Le prix moyen au m² était équivalent à l'ancien pour les logements neufs en 2012. Les mises en vente en 2012 sont les plus élevées depuis 2009, de même que le stock de logements disponibles à cette date.

1.5 L'évolution de la structure du parc de logement

- **Un parc de logements surtout collectif, constitué de logements locatifs sociaux (plus de 40% du parc de résidences principales en 2010)**

La part de logements locatifs sociaux est surreprésentée à Bagnolet, par rapport à la Communauté d'Agglomération.

Les autres statuts d'occupation sont inférieurs à la moyenne communautaire, dans les mêmes proportions : le locatif privé ne représente que 23% du parc de résidences principales en 2010.

- **Une surreprésentation des petits logements favorisant le départ des ménages familiaux**

Les logements d'une et deux pièces représentent près de 40% du parc de Bagnolet, contre 35,5% à l'échelle communautaire. Les petits logements ont progressé à un rythme soutenu entre 1999 et 2010 (+1,3% par an).

Les grands logements (T5 et plus) sont au contraire très minoritaires (8% du parc). Les autres typologies de logement sont proches de la moyenne communautaire.

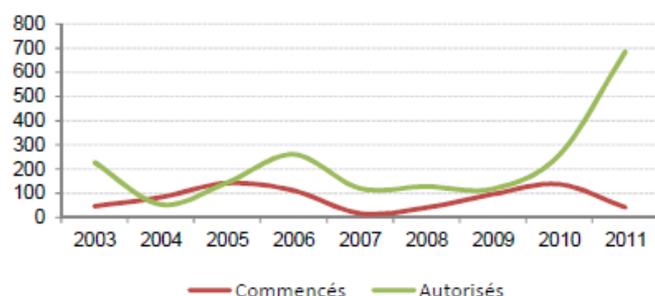
5. L'évolution de la structure du parc de logement

Source : INSEE, RP 2010

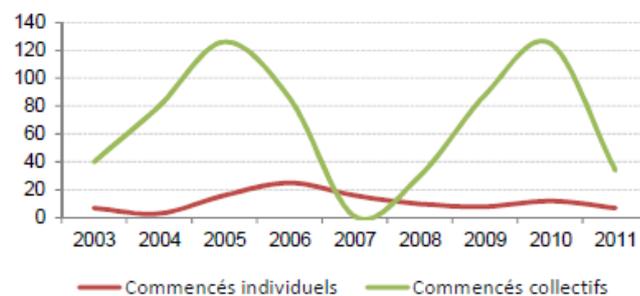
Structure du parc	Nb en 2010	Structure en % en 2010		
	Bagnolet	CA Est Ensemble	Seine-Saint-Denis	
Parc total	14 838			
Résidences Principales (RP)	13 910	93,7%	93,9%	94,0%
Rés. Secondaires et logts occ.	197	1,3%	1,0%	0,8%
Logements Vacants	732	4,9%	5,2%	5,2%
Caractéristique des logements				
Maison	2 076	14,0%	17,6%	26,0%
Appartement	12 350	83,2%	80,8%	72,4%
Statut d'occupation des résidences principales				
Propriétaires	4 548	32,7%	34,6%	40,9%
Locataires HLM	5 816	41,8%	37,4%	32,4%
Locataires Privé ou meublé	3 210	23,1%	25,8%	24,3%
Logés gratuitement	336	2,4%	2,3%	2,4%
Taille des résidences principales				
T1-T2	5 516	39,7%	35,5%	30,2%
T3	4 321	31,1%	32,9%	31,0%
T4	2 957	21,3%	20,4%	23,5%
T5 et plus	1 116	8,0%	11,2%	15,3%

6. Evolution du parc et de ses segments

Evolution de la construction de logements
(source: Sitadel 2, hors résidences)

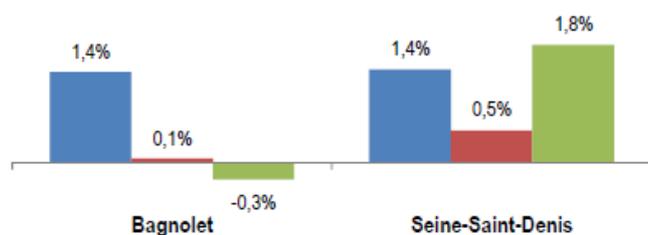


Evolution de la construction de logements
(source: Sitadel 2, hors résidences)



Taux d'évolution annuel entre 1999 et 2010

■ T1-T2 ■ T3-T4 ■ T5 et +



Taux d'évolution annuel entre 1999 et 2010

■ Propr. Occ. ■ Loc.HLM ■ Loc. privé



Point mort de la construction 1990 - 2010

	Bagnole	par an pour 1000 hab.	CA Est Ensemble
Variation Résid. Sec. Et Logts. Vacants	-258	-0,4	-0,3
Renouvellement des logts	805	1,2	0,9
Desserrement de la population	663	1,0	0,4
POINT MORT	1 210	1,8	1,0
Construction	1 649	2,5	2,9
Effet démographique	439	0,7	1,8

1.6 L'évolution du parc et de ses segments

- **Une construction irrégulière depuis 2003, en baisse depuis 2010**

La construction de logements a connu deux pics (environ 130 logements) en 2005 et 2010. Elle a été majoritairement portée par le collectif, la construction en individuel diminuant régulièrement en volumes depuis 2006.

On observe par ailleurs une évolution très importante des logements autorisés à partir de 2010, qu'il convient de prendre avec précaution : le nombre de logements commencés en 2012 et 2013 viendra confirmer ou infirmer ces projets, qui s'élevaient tout de même à 700 logements en 2011.

- **Une baisse des logements vacants importante depuis 1999**
- **La construction entre 1999 et 2010 n'a pas permis une diversification du parc de logements**

Les propriétaires occupants ont relativement augmenté sur la période (+1,4% par an, soit un rythme équivalent à la progression départementale). Les locataires du parc privé ont peu augmenté sur cette même période (0,7% par an contre plus de 2% pour le département).

Concernant les typologies, ce sont les petits logements, déjà très présents dans le parc, qui ont connu la progression annuelle la plus forte, mais dans la tendance départementale. Au contraire sur les grands logements on observe une diminution à Bagnolet (+0,3% par an) alors que leur volume a progressé de près de 2% en Seine-Saint-Denis. Deux hypothèses à ce phénomène : l'opportunité de l'investissement locatif liée à la défiscalisation, et/ou la difficulté de commercialisation des grands logements.

- **Un desserrement plus important qu'au niveau communautaire, gonflant le point mort de la construction entre 1990 et 2010**

Plus de la moitié du point mort de la construction (volume de construction de logements nécessaire au maintien du volume de population entre deux dates) provient de la baisse de la taille des ménages sur la dernière période. C'est plus que le double de ce qui a été observé pour l'ensemble de la Communauté d'Agglomération.

La construction a été supérieure au point mort. Le nombre de logements ayant conduit à cet effet démographique s'élève à 439 (différence entre le point mort et la construction réalisée). Malgré une construction supérieure aux besoins *stricto sensu*, la faible diversification du parc a conduit aux départs des ménages familiaux. Si le profil des personnes venues s'installer correspond à des petits ménages avec peu ou pas de personne à charge, très vite se pose la question pour eux d'un logement plus grand.

7. Le fonctionnement du parc de logements sociaux

Source : SRU, RPLS, FILOCOM, INSEE et DRIHL

NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX SELON LES DIFFÉRENTES SOURCES

	SRU 2012	RPLS 2012	FILOCOM 2011	INSEE 2010
Bagnolet	6 657	6 268	6 244	5 816

Taux SRU 46%

LE FINANCEMENT DES LOGEMENTS SOCIAUX CONSTRUITS

DRIHL

	2007	2008	2009	2010	2011	2012
PLAI	0	22	0	1	19	12
PLUS	0	0	0	2	56	37
PLS	14	0	0	1	19	22

LES NIVEAUX DE PRIX MOYENS AU M²

RPLS 2012

	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 €
Bagnolet	56%	7%	13%	16%	7%
CA Est Ensemble	49%	11%	17%	18%	6%

LA TENSION DU PARC SOCIAL

RPLS 2012

Taux de mobilité	Vacance
5,2%	2,0%
6,0%	2,7%

LES BAILLEURS SOCIAUX ET LEUR PARC DE LOGEMENTS

SRU au 01-01-2012

Bailleurs sociaux	Bagnolet	
OPH de Montreuil	61	1%
OPH de Bagnolet	4 319	65%
LOGIREP	520	8%
Antin Résidences	314	5%
OSICA	139	2%
Logis Transports	32	0%
Paris Habitat	378	6%
SA d'HLM VILOGIA	38	1%
Toit et Joie	102	2%
SA d'HLM Aedificat	161	2%
Association FREHA	4	0%
SEMIDEP	209	3%
SA d'HLM Espace Habitat Construction	11	0%
SOFILOGIS	83	1%
Privé	26	0%
DOMNIS	42	1%
SA d'HLM CJRP	24	0%

1.7 Le fonctionnement du parc de logements sociaux

- **Plus de 45% de logements sociaux (SRU 2012), répartis entre 17 bailleurs sociaux**

L'OPH de Bagnolet est le principal bailleur présent sur la ville, avec plus de 4300 logements (soit 65% du parc). Les autres bailleurs comptent chacun moins de 550 logements, parmi lesquels LOGIREP (8%), Paris Habitat (6%), Antin Résidences (5%), et la SEMIDEP (3%).

- **Un parc de logements sociaux dont les loyers sont moins élevés que dans l'ensemble de la Communauté d'Agglomération**

Les logements sociaux dont le loyer est inférieur à 5,70€ au m² représentent plus de 55% du parc à Bagnolet, contre 49% à Est Ensemble. Les loyers élevés sont dans des proportions similaires à la communauté d'Agglomération, alors que les loyers intermédiaires représentent une part moins importante du parc.

La structure des prix du parc est à rapprocher des dates de construction des ensembles de logements sociaux (les financements les plus anciens correspondant aux loyers les moins élevés).

- **Une construction de logements sociaux en PLUS, une part non négligeable de PLAI**
- **Une tension très nette dans le parc social**

Le taux de mobilité du parc social de Bagnolet est légèrement inférieur au taux communautaire, signifiant une plus faible rotation des locataires. Les prix peu élevés des loyers peuvent expliquer en partie ce phénomène, tout comme la part de personnes âgées qui vit dans ce parc (voir plus loin).

Le taux de vacance est très faible à Bagnolet, atteignant 2% du parc. Cet indicateur est le signe d'une tension élevée du parc locatif social à Bagnolet, à lier au taux peu important de parc locatif privé permettant notamment la possibilité de mobilité vers ce statut d'occupation pour les jeunes décohabitants et les jeunes ménages.

- **En 2009, des occupants aux revenus hétérogènes, une partie des emménagés récents plus précaires (Source : GTC pour DRIHL, OPS 2009)**

Les revenus des locataires du parc social, rapportés aux plafonds de revenus PLUS en 2009, étaient légèrement plus élevés qu'au niveau départemental (9% de locataires aux revenus supérieurs aux plafonds contre 6% en Seine-Saint-Denis). Cependant, les emménagés récents aux ressources faibles (moins de 20% des plafonds) représentaient une part plus importante à Bagnolet qu'à l'échelle départementale (27% contre 23%).

La rotation du parc est légèrement inférieure dans la ville, avec 14% d'emménagés récents contre 18% en Seine-Saint-Denis, sur trois ans.

La part de familles monoparentales et de familles nombreuses est légèrement moindre dans le parc social de Bagnolet que dans le département. Les titulaires de bail âgés de plus de 50 ans représentent près de 55% des occupants en 2009, ce qui peut expliquer la structure des revenus des occupants.

8. Les caractéristiques et tendances du parc privé

Sources : FILOCOM 2011, Insee 2009

Volume et structure du parc privé			CAEE	93
Total résidences ppales privées (RPP) et % dans le total des RP	7 262	50%	57%	63%
RPP individuel <1999, % sur les RPP	1 491	21%	24%	36%
RPP collec copro <1949, % sur les RPP	1 537	21%	20%	13%
RPP collec mono <1949, % sur les RPP	664	9%	7%	6%
RPP collec copro 1949-79 >50 logts, % sur les RPP	2 022	28%	15%	15%
RPP collec mono 1949-79, % sur les RPP	162	2%	7%	5%
Logts meublées en 2011, évolution 2003-2011	114	-46	803 (+150)	3 698 (+767)
Part RPP 1-2 pièces en 2011, évolution part 2003-2011	44%	0%	40% (+1%)	32% (0%)
Occupation du parc privé	%	Evol	CAEE	93
Part ménages RPP ouvriers/employés 2009, évolution 1999-2009	31%	-5%	31% (-3%)	36% (-2%)
Part ménages PP 65 ans et + 1999-09	18%	-2%	19% (-4%)	20% (nr)
Revenu par U.C. 2011 PO évolution 2003-2011 (base 100 en 2003)	22 668 €	105	23 550€ (102)	22 941€ (101)
Revenu par U.C. 2011 locataires privés évolution 2003-2011 (base 100 en 2003)	12 268 €	95	13 836€ (94)	13 191€ (92)
Inconfort et habitat indigne	Nb	%	CAEE	93
PPPI 2011 (nb et part)	1 101	14%	9 219 (9%)	NR
Logts privés vacants 2011 (nb et part)	317	4%	4 365 (4%)	18 314 (5%)
Part vacance un an et + en 2011	199	63%	2 269 (52%)	56%
Ménages en suroccupation lourde 2011 (nb et part)	573	7%	6 258 (7%)	5%
Précarité énergétique (parc privé)			CAEE	93
Estim conso énergétique moy / étiquette (kWh/m2/an) parc privé	250	E	252 (E)	249 (E)
RPP étiquette F ou G (nb et part)	2 179	27%	26 454 (27%)	95 265 (25%)
Taux d'effort énergétique moyen PO	3,7%		3,8%	4,1%
Taux d'effort énergétique moyen LP	3,9%		4,0%	4,1%
Estim PO en précarité énergétique	391	9%	4 151 (8%)	20 935 (9%)
Estim LP en précarité énergétique	639	19%	7 401 (17%)	25 673 (18%)
PO éligibles Habiter Mieux (nb et part)	2 340	54%	25 042 (52%)	53%

1.8 Les caractéristiques et tendances du parc privé

- **Un parc privé dominé par l'habitat individuel et les ensembles collectifs d'après-guerre**

Le parc privé compte environ 7 300 résidences principales, soit plus de la moitié du parc de Bagnolet.

Il se caractérise par une part importante d'habitat ancien, collectif en particulier, mais aussi et surtout de grands ensembles collectifs construits entre 1949 et 1979 en copropriété qui regroupent 28% du parc privé.

Une part importante des résidences principales privées sont des petites surfaces (44% de 1 ou 2 pièces).

- **Une fonction sociale du parc privé qui s'érode**

Le parc privé de Bagnolet joue un rôle d'accueil de ménages modestes, mais ce rôle tend à s'éroder avec le temps.

62% des résidences principales sont occupées par des propriétaires occupants, et leur part a augmenté entre 2003 et 2011.

Si un tiers des ménages y sont encore ouvriers ou employés, leur part a fortement baissé ces dernières années. Ce parc connaît par ailleurs un léger rajeunissement.

Les revenus des ménages propriétaires, qui restent plus faibles que la moyenne communautaire, ont augmenté entre 2003 et 2011, tandis que ceux des locataires ont eu tendance à diminuer, mais dans une proportion plus modérée que dans l'ensemble du territoire communautaire.

- **Une problématique habitat indigne plus marquée qu'une problématique de précarité énergétique**

La problématique habitat indigne est assez marquée car environ 14% des résidences principales privées sont considérées potentiellement indignes, et la sur-occupation lourde y est assez présente (7% des ménages privés), dans un contexte de marché tendu (faible vacance, se limitant à une vacance structurelle).

Si le niveau de consommation énergétique du parc est dans la moyenne communautaire, la petite taille des logements relativise le montant des factures à acquitter, et les taux d'effort énergétiques sont relativement faibles. Pour autant, compte tenu de la présence de ménages modestes, des situations de précarité énergétique sont probables, en particulier parmi les locataires dont les ressources ont diminué sur la période récente. Un peu plus de la moitié des propriétaires occupants sont éligibles au programme Habiter Mieux.

Typologie Habitants-Habitats des quartiers – Zoom sur Bagnolet

1.9 Typologie Habitants-Habitats des quartiers – Zoom sur Bagnolet

La typologie présentée sur la carte est extraite de la typologie réalisée à l'échelle de l'unité urbaine de Paris.

Elle permet de classer les quartiers (IRIS de l'INSEE) selon les caractéristiques de leurs habitants (structure des ménages, revenus, situation par rapport à l'emploi etc.) et celles de leur parc de logements (dominante de parc privé ou social, pavillonnaire ou collectif, âge du parc, collectif ou individuel).

Cette typologie résume les caractéristiques du parc de logement et de ses habitants.

Les données utilisées pour réaliser cette typologie sont principalement issues de l'INSEE 2009. Les données statistiques de la ville de Bagnolet et des référents figurent dans le tableau en page suivante.

La ville de Bagnolet est constituée de deux types de tissus, qui se différencient par leur forme urbaine et les caractéristiques socio-économiques de leurs habitants. D'une part, les quartiers constitués majoritairement d'**habitat collectif**, principalement à vocation sociale (IRIS 2, 3, 12, 13, 14, 15 et 16) excepté la copropriété de la Noue (IRIS 4), à l'extrême Sud-Est de la ville. Il s'agit des quartiers où les habitants sont **les plus démunis**, les revenus par Unité de Consommation (U.C.) en 2009 étant compris entre 8 000 € (IRIS 3) et 14 000 € (pour le quartier d'habitat HLM le moins précarisés).

Les autres quartiers sont caractérisés par un **tissu hétérogène, mêlant différents types de forme urbaine**. Ainsi, l'habitat individuel n'apparaît majoritaire dans aucun de ces IRIS, bien qu'il soit supérieur à 20% du parc de logements dans trois d'entre eux (IRIS 5, 6 et 8). L'hétérogénéité de ce tissu mixte ne doit cependant pas masquer **des différences en termes d'occupation du parc**, certains IRIS apparaissant plus paupérisés que les autres (IRIS 10, 11) ; d'autres sont plus vieillissants (IRIS 7).

Au Sud (IRIS 10 et 11, avec un secteur de PNRQAD) sont situés des quartiers d'habitat mixte où les habitants ont des revenus au niveau de la moyenne communale (environ 14 000 € par U.C. en 2009), mais décrochés par rapport à la moyenne francilienne (environ 21 000 € par U.C. en 2009). Le taux de non-emploi est supérieur à 35% pour les 25-64 ans, contre 24% à l'échelle francilienne.

Les autres quartiers d'habitat mixte logent une population aux revenus légèrement supérieurs au référent communal et intercommunal (de 17 000 à 19 000 € par U.C. en 2009), bien que là encore il s'agisse d'une valeur inférieure à la moyenne régionale.

Typologie Habitants-Habitats des quartiers – Zoom sur Bagnolet – Données statistiques (source : INSEE RP)

Libellé	Typo- logie	Popu- lation 2009	Indice de jeunes- se 2009	Taux de 75 ans et +	Taille Moyenne des Ménages	Revenu par U.C. 2009	Taux d'immi- grés	Taux familles de 4 enfants et +	Taux ménages mono- parentaux	Taux ménages dont la pers. de réf. est cadre	Taux de non emploi / popula- tion 25-64 ans	Taux logts HLM	Taux locatif privé	Taux proprié- taires occupants	Taux logts indivi- duals	Taux T1-T2	Taux RP avt 49 (2008)	Taux RP 1949 à 1974 (2008)	Taux logts vacants	Taux ménages 1 pers.
Iris 1	E	2491	1,40	7,7%	2,26	17 644	22,7%	3%	12%	12%	27,8%	28%	21%	47%	19%	34%	47%	33%	4%	35%
Iris 2	I	2262	1,85	8,3%	2,60	13 178	24,1%	8%	12%	12%	25,7%	58%	24%	16%	4%	37%	19%	53%	7%	31%
Iris 3	I	1353	0,42	11,5%	1,74	8 099	44,3%	3%	5%	8%	40,2%	87%	5%	8%	7%	48%	3%	93%	1%	63%
Iris 4	F	1948	2,23	2,9%	2,61	11 100	42,0%	2%	9%	9%	33,9%	41%	16%	41%	0%	38%	0%	89%	3%	31%
Iris 5	D	3112	1,75	4,2%	2,38	18 067	26,1%	2%	7%	23%	25,9%	15%	21%	61%	31%	33%	24%	24%	6%	33%
Iris 6	D	2273	1,90	4,9%	2,19	18 989	27,2%	2%	10%	19%	24,6%	7%	32%	57%	22%	51%	38%	38%	7%	39%
Iris 7	E	1828	1,32	6,9%	2,19	18 309	26,5%	2%	9%	16%	25,0%	5%	34%	59%	12%	45%	22%	53%	11%	39%
Iris 8	E	2194	2,05	4,6%	2,30	17 385	26,1%	1%	16%	22%	23,9%	24%	44%	30%	23%	44%	36%	25%	9%	33%
Iris 9	D	613	1,66	3,3%	2,75	19 235	30,3%	0%	26%	12%	40,2%	43%	6%	47%	4%	8%	2%	8%	4%	18%
Iris 10	E	1970	2,87	3,9%	2,20	14 607	39,5%	1%	14%	13%	41,2%	9%	55%	35%	14%	68%	52%	21%	4%	37%
Iris 11	E	1673	1,57	3,5%	2,04	14 129	33,2%	1%	9%	18%	34,7%	6%	48%	43%	17%	56%	41%	39%	9%	45%
Iris 12	I	2545	1,17	8,4%	2,30	13 473	23,7%	4%	19%	5%	36,8%	96%	2%	1%	1%	33%	2%	92%	2%	38%
Iris 13	I	2361	1,75	9,7%	2,90	10 591	33,7%	10%	16%	2%	36,0%	97%	2%	0%	1%	30%	1%	85%	2%	27%
Iris 14	I	2379	1,77	4,8%	2,47	10 875	26,0%	2%	21%	3%	42,3%	92%	2%	4%	3%	24%	2%	86%	10%	29%
Iris 15	I	2735	4,22	4,5%	2,85	13 154	20,1%	10%	17%	10%	31,3%	57%	15%	28%	7%	24%	1%	5%	1%	26%
Iris 16	H	2100	1,38	7,3%	2,56	14 226	21,2%	4%	14%	13%	29,9%	49%	16%	33%	23%	29%	11%	68%	4%	32%
Bagnolet		33 839	1,68	6,0%	2,38	14 045	28,2%	4%	13%	13%	31,7%	43%	23%	32%	13%	39%	21%	50%	6%	35%
CA Est Ensemble		396 759	1,84	5,4%	2,44	14 491	27,5%	5%	13%	13%	31,3%	37%	26%	35%	18%	35%	26%	44%	5%	34%
Seine-Saint- Denis		1 515 983	1,91	5,2%	2,57	14 924	27,4%	5%	13%	10%	31,6%	32%	24%	41%	26%	30%	22%	43%	5%	31%
Ile-de-France		11 728 240	1,47	6,4%	2,33	21 457	17,6%	3%	10%	22%	24,7%	22%	27%	48%	27%	32%	30%	35%	6%	36%

1.10 Identification des opérations en cours, programmées et à l'étude

(Source: Enquêtes auprès des villes novembre 2013, enquêtes GTC avril 2013, Attitudes Urbaines Diagnostic Territorial partagé nov. 2012)

Les opérations en cours, programmées et à l'étude, toutes échéances confondues représentent 68 opérations pour un total de 6 437 logements dont 733 logements sociaux.

Les opérations en cours et programmées (opérations avec permis déposé ou avec un opérateur connu, ou avec une programmation arrêtée, sans besoin identifié d'intervention foncière publique) représentent un potentiel de 6 379 logements toutes échéances confondues.

Dans l'échéance PLH (2015-2020) : sont identifiées 53 opérations pour 6 193 logements dont 691 logements sociaux.

Toutes les opérations dans l'échéance PLH sont en cours ou programmées. Aucune opération n'est identifiée après 2018.

Décompte par années du potentiel logement sur les opérations en cours et envisagées

Total logts par années		Dont en cours et programmées
Total	6 437	6 336
2014	143	143
2015	874	874
2016	1791	1791
2017	3298	3298
2018	230	230
2019	0	
2020	0	
Inconnue	101	

La répartition des opérations selon les secteurs opérationnels (toutes échéances)

2 opérations sur la ZAC Benoit Hure pour 373 logements

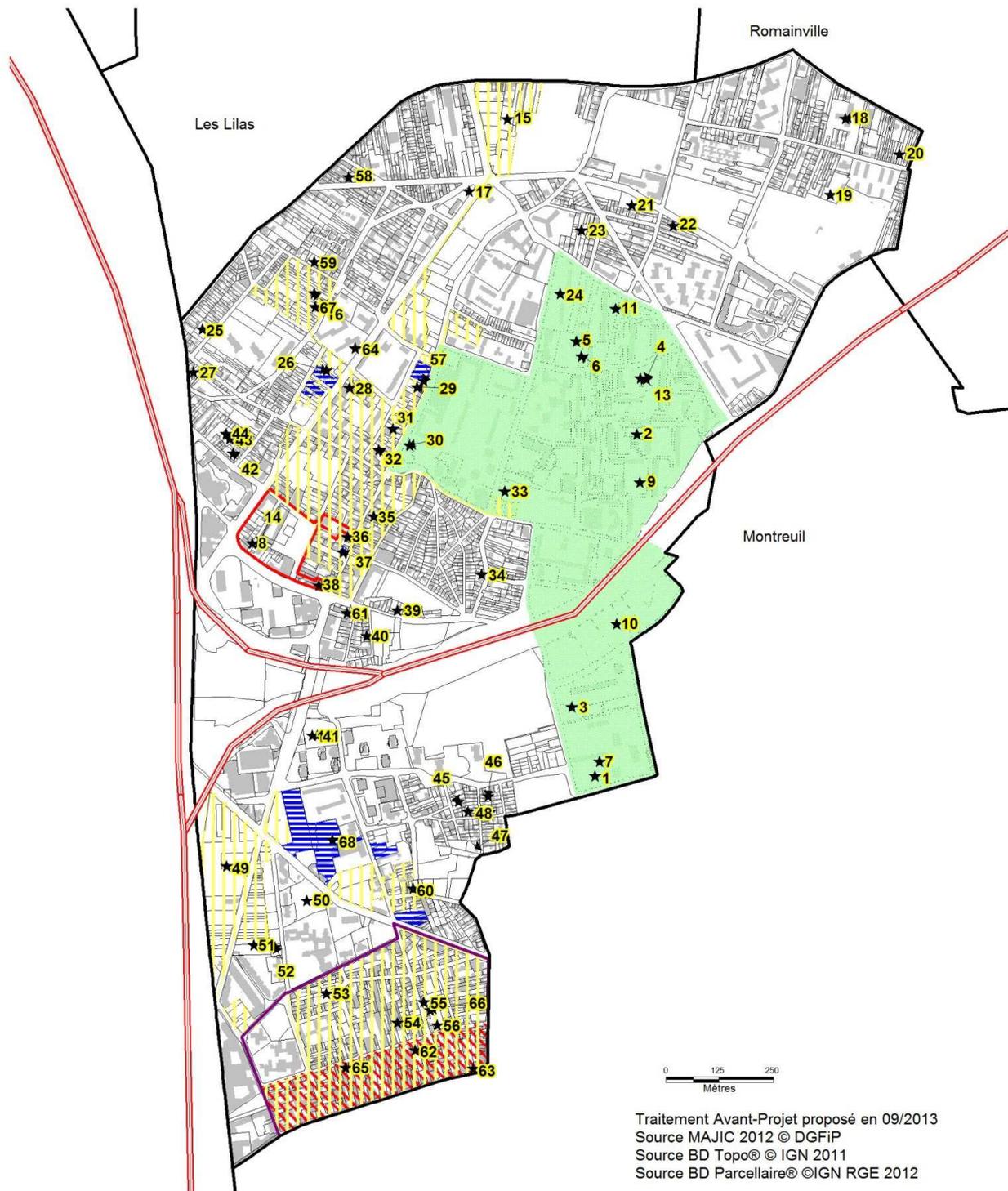
7 opérations en secteur PRU pour 463 logements

59 opérations en diffus pour 5 644 logements

Numero_site	Nom	Adresse	Nb_logements	Dont_sociaux	Opérateur	Echéance
1	PRU La Noue	RUE DE LA NOUE	29	0	DELTAVILLE	2015
2	PRU Malassis	RUE LUCIEN SAMPAIX	61	61	SOFILOGIS	2015
3		RUE CHARLES DELESCLUZE	100	0	EIFFAGE CONSTRUCTION	2015
4	PRU Malassis	RUE RAYMOND LEFEVRE	118	0	France Pierre	2016
5	PRU Malassis	RUE RAYMOND LEFEVRE	257	0	EIFFAGE	2016
6	PRU Malassis	RUE GIRARDOT	230	0	EIFFAGE	2018
7	La Noue 1	RUE DE LA NOUE	106	0	DELTAVILLE	2016
8	ZAC Benoit Hure	RUE BENOIT HURE	223	30		2016
9	PRU Malassis	RUE AMBROISE CROIZAT	30	0	SOFILOGIS	2017
10		AV JEAN LOLIVE	812	0	Océanis	2017
11	PRU Malassis	RUE RAYMOND LEFEVRE	63	63	OPH	2015
12		AV GENERAL DE GAULLE	220	0	COFFIM	2017
13	PRU Malassis	RUE RAYMOND LEFEVRE	120	0	France Pierre	2017
14	ZAC Benoît Hure	RUE ADELAIDE LAHAYE	107	0	VINCI	2017
15		RUE DE NOISY LE SEC	94	94	SOFILOGIS	2016
16		AV DE LA DHUYS	10	0	SCI H2I	2015
17		AV GAMBETTA	49	0	SOGEPROM	2016
18		RUE ANATOLE FRANCE	116	116	LOGIREP	2016
19		RUE ANATOLE FRANCE	76	0	BREZILLON	2016
20		RUE ANATOLE FRANCE	3	0	Particulier	2014
21		AV RASPAIL	78	0	SNC Marignan Résidences	2014
22		AV RASPAIL	1	0	Particulier	2014
23		SEN DE LA TRANCHEE	66	0	SCCV 33 GIRARDOT	2015
24	PRU Malassis	RUE PIERRE ET MARIE CURIE	42	42	OPH	2014
25		RUE LOUIS DAVID	2	0	Particulier	2014
26		AV GAMBETTA	87	22	Kaufman&Broad	2016
27		RUE MARIE ANNE COLOMBIER	3	0	GEE ZEN	2014
28		AV GAMBETTA	5	0	SCI 98 GAMBETTA	2015
29			2	0	Particulier	2014
30		RUE SADI CARNOT	20	0	ARC PROMOTION	2015
31		RUE SADI CARNOT	26	26	PARIS HABITAT	2017
32		RUE FRANCISCO FERRER	7	0	SCCV NOUVEAU 8	2015
33		RUE PIERRE ET MARIE CURIE	121	121	AKERA DEVELOPPEMENT	2015
34		RUE DES FOSSILLONS	1	0	Particulier	2014
35		RUE SADI CARNOT	1	0	Particulier	2014
36		RUE SADI CARNOT	6	0	Particulier	2014
37		RUE SADI CARNOT	11	0	SCI RUBEN A	2015
38		RUE ADELAIDE LAHAYE	26	0	Batiterre	2016
39		RUE DU GEN LECLERC	1	0	Particulier	2015
40		AV DES ROSES	1	0	SCI MJ2	2014
41		AV GENERAL DE GAULLE	1074	111	COFFIM	2017
42		RUE DES PERNELLES	26	0	SCI RESIDENCE LES PERNELL	2015
43		RUE DES PERNELLES	1	0	Particulier	2014
44		RUE HOCHÉ	1	0	Particulier	2015
45		RUE THERÈSE	1	0	Particulier	2014
46		RUE BAIN	2	0	SCI SORB30	2015
47		RUE DESIRE VIENOT	1	0	Particulier	2015
48		RUE DESIRE VIENOT	1	0		2015
49		AV GALLIENI	410	0	SOGAM	2017
50		AV DE LA REPUBLIQUE	429	0	SCI FI BAGNOLET	2017
51		AV GALLIENI	50	0	COFFIM	2017
52		RUE JULES FERRY	2	0	Particulier	2015
53		RUE PAUL BERT	84	0	NOVAXIA	2015
54		RUE VICTOR HUGO	74	0	SCCV VICTOR HUGO 77	2015
55		RUE ROBESPIERRE	1	0	Particulier	2014
56		RUE VICTOR HUGO	20	0	SARL Argonne	2016
57		Rue Sadi Carnot	49	0	PIFFAULT	2016

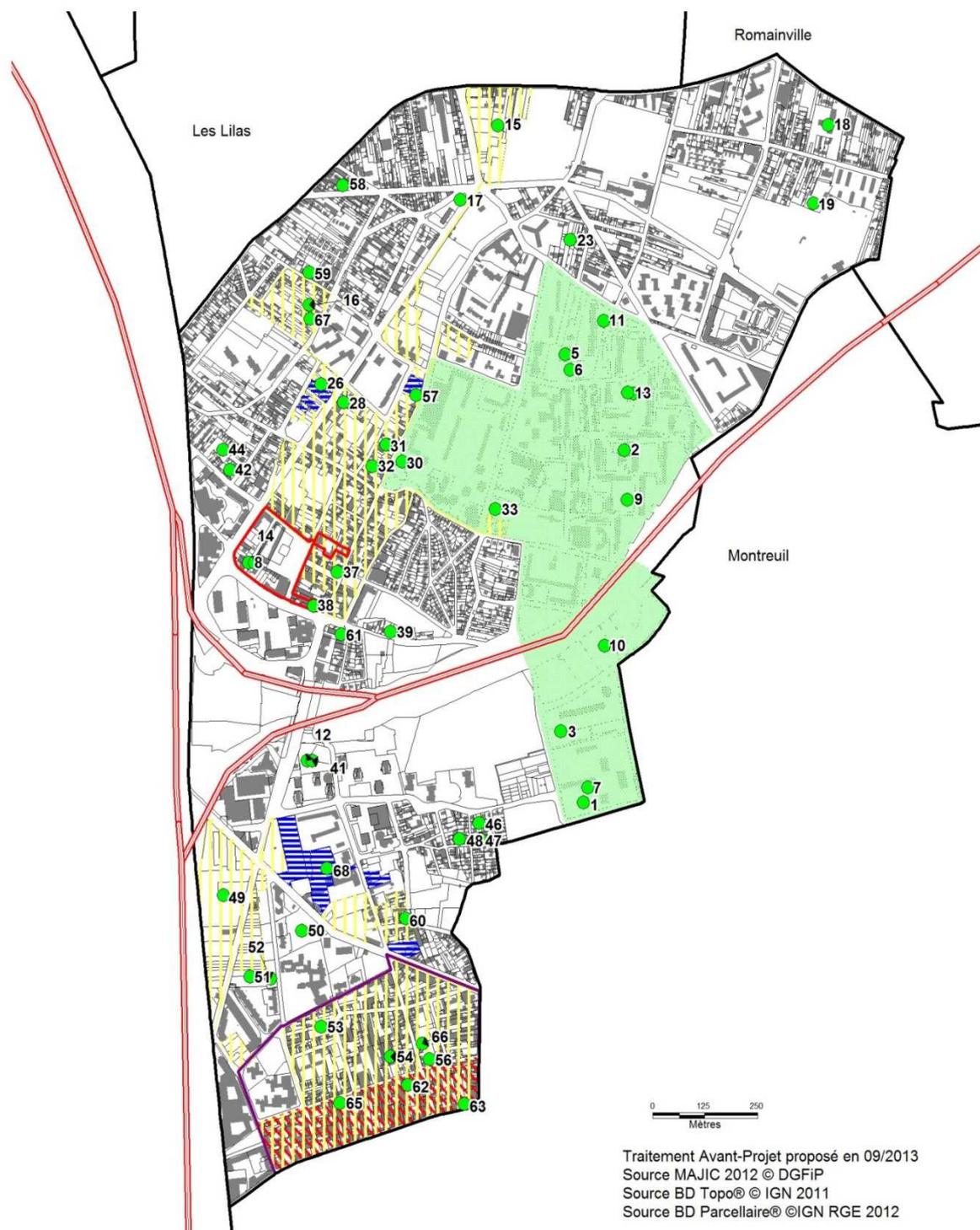
Numero site	Nom	Adresse	Nb logement	Dont sociaux	Opérateur	Echéance
58	SCI Pasteur	Avenue Pasteur	12	0	Particulier	2016
59		Rue René Alazard	95	0	IDFIMM	2016
60		Rue de la Fraternité	12	0	Particulier	2015
61		Rue Sadi Carnot	166	0	PHILIA	2015
62		92 Rue Victor Hugo	27	27	VILOGIA	2016
63		182 rue Etienne Marcel	20	20		2017
64		109-131 Avenue Gambetta	101	0	SCCV DU 109 131 AV	inconnue
65		Rue Victor Hugo	25	0	Maisons LOFTS et ATELIERS	2016
66		Rue Robespierre	39	0	FONCIERE ARGONNE	2016
67		83 Avenue de la Dhuis	11	0	PRONY 101	2015
68		Avenue de la République avenue	372	0		2016

Identification des opérations en cours, toutes échéances



- | | | | | | |
|---|------------------|---|------------------|---|--------------------------|
|  | Périmètre PRU |  | Périmètre PNRQAD |  | Périmètre veille EPFIF |
|  | Périmètre de ZAC |  | Périmètre OPAH |  | Périmètre maîtrise EPFIF |

Identification des opérations en cours et programmées dans l'échéance PLH



- | | | |
|--|--|--|
|  Périmètre PRU |  Périmètre PNRQAD |  Périmètre veille EPFIF |
|  Périmètre de ZAC |  Périmètre OPAH |  Périmètre maîtrise EPFIF |

1.11 Les périmètres d'investigation foncière

La surface des périmètres d'investigation définis sur Bagnolet couvre 59 ha, soit 17% du territoire communal.

Trois grands périmètres d'investigation foncière :

1 - Le secteur des Coutures : secteur mixte d'activité et d'habitat en grande partie collectif situé à l'extrême sud de la commune, marqué par une forte présence d'habitat dégradé et présentant ainsi un fort potentiel de renouvellement. Il fait l'objet d'une OPAH et d'un PNRQAD. Un diagnostic foncier datant de 2010 a été réalisé par l'EPFIF, qui y a instauré un périmètre de veille.

2 - Le secteur Centre-Sud le long de l'Avenue de la République et près des puces.

3 - Le secteur de la Dhuis à l'exception des zones pavillonnaires protégées, qui présente encore de nombreuses parcelles occupées par des activités artisanales au bâti vieillissant.

Ces secteurs sont partiellement couverts par des périmètres EPFIF.

• Le potentiel foncier mobilisable dans les secteurs d'investigation

Le potentiel foncier mobilisable repéré dans les périmètres d'investigation représente un total de 211 parcelles et une surface de 13,2 ha.

211 établissements sont identifiés sur le potentiel mobilisable.

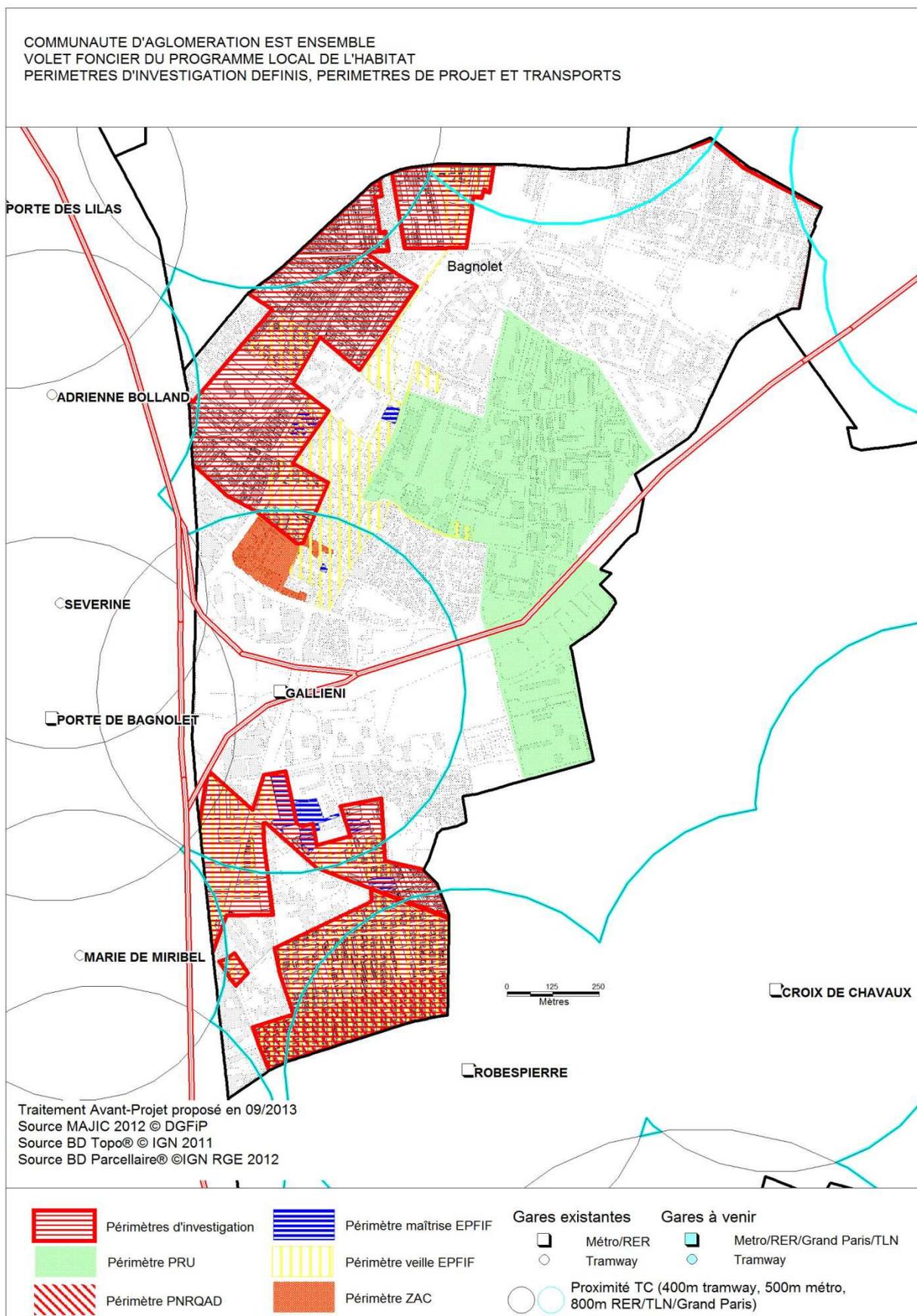
Répartition du foncier mobilisable par taille de parcelle

Taille des parcelles mobilisables	Nombre de parcelles repérées	Surface totale
0-1000 m ²	178	6,6 ha
1000-5000 m ²	32	6,0 ha
plus de 5000 m ²	1	0,6 ha
total	235	13,2 ha

Répartition du foncier mobilisable par zonage PLU

Zone PLU	Nombre de parcelles repérées	Surface totale
UC	83	2,8 ha
UCa	12	2,8 ha
UCV	14	0,8 ha
UD	28	2,4 ha
UDa	22	1,5 ha
UGCS	12	1,1 ha
UGCSd	29	1,3 ha
UP	8	0,1 ha
UPLa	3	0,2 ha

La définition des périmètres d'investigation foncière



1.12 Synthèse et principaux enjeux

→ Besoins en logements :

La croissance de la population de Bagnoleet a été portée par la **dynamique naturelle**. Elle s'explique par l'importance du **parc locatif de petite taille**: l'attractivité est très forte sur les ménages entre 20 et 30 ans. Cette natalité génère des **besoins en logements familiaux** qui ne trouvent pas facilement de solution, comme en témoigne le déficit migratoire sur les familles constituées.

La ville a consacré une part importante de sa construction neuve par le passé pour renouveler le parc existant (1,2 logements démolis pour 2,8 logements neufs).

Le desserrement des ménages s'effectue sur la ville à un rythme plus lent que la moyenne nationale, mais il opère contrairement à l'échelle communautaire. Il opère essentiellement sur les familles anciennement installées dans les grands logements et correspond à un logement supplémentaire par an pour 1000 habitants à produire pour stabiliser la population.

→ La reconstitution d'un parcours résidentiel complet :

Le **parc locatif de petite taille**, très présent à Bagnoleet, entraîne un **fort renouvellement de population**. La fonction sociale du parc privé diminue. La question du **maintien des familles** sur le territoire dans le parc privé se pose, la part des grands logements y étant réduite.

→ Le nécessaire renforcement de l'offre abordable :

Depuis plusieurs années la ville de Bagnoleet a connu une valorisation importante de son marché immobilier, dont les prix sont relativement homogènes (près de la moitié de l'offre entre 3800 € et 4 000 € / m²) malgré l'âge avancé d'une grande partie du parc. On note que les transactions ne sont pas inférieures à 3 000 € /m².

Le parc social est également tendu, au vu de la **rotation très faible** qu'on y observe.

La ville connaît donc un **enjeu de développement d'une offre abordable**, à articuler avec les besoins en logements observés plus hauts.

→ L'optimisation des outils et l'innovation :

La ville de Bagnoleet compte un périmètre d'intervention **sur l'habitat privé au Sud** de son territoire (**PNRQAD**) et un périmètre d'intervention **ANRU à l'Est (La Noue / Malassis)**.

→ Améliorer les conditions de vie dans le parc de logements :

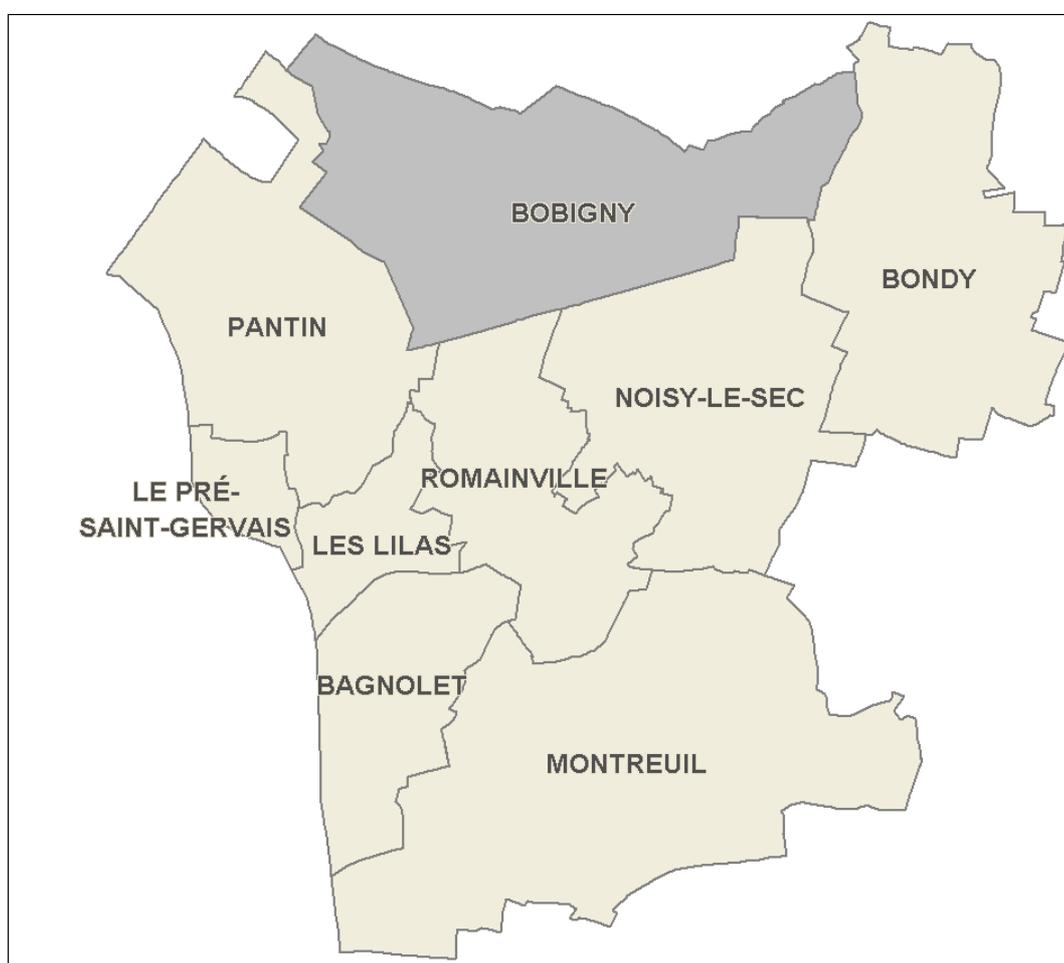
En dehors des quartiers précarisés ayant déjà fait l'objet d'une intervention (La Noue / Malassis), d'autres périmètres semblent accueillir une population précarisée (quartiers d'habitat majoritairement social au sud de la ville notamment).

La **lutte contre la précarité énergétique** est moins prégnante que dans d'autres communes, du fait des factures *de facto* réduites par les petites superficies des logements. Cependant, près de la moitié des propriétaires du parc privé sont éligibles au programme Habiter Mieux.

→ Résorber les précarités liées au logement :

La commune est exposée aux **situations de mal-logement**, principalement **indignité** (surtout à l'Ouest de la commune) **et sur-occupation lourde**, problématiques qui sont induites par les caractéristiques du parc. Elles sont également renforcées par la tension du marché immobilier et la construction insuffisante par le passé.

2. Bobigny



PLH de la Communauté d'Agglomération Est Ensemble

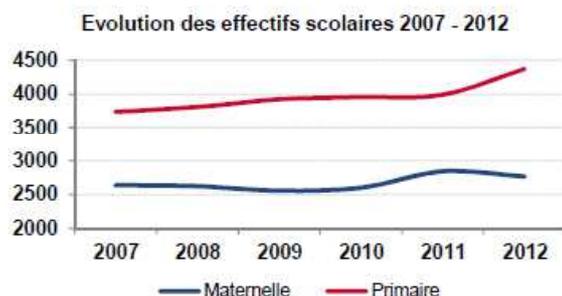
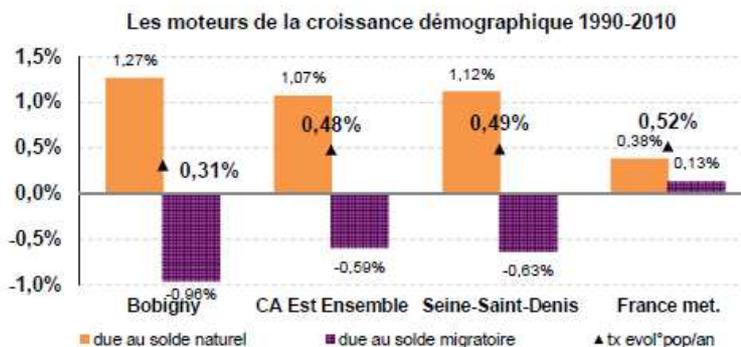
Bobigny

Nombre d'habitants en 2010 : 47 492
 % d'habitants au sein de la population d'Est Ensemble 12%

Population municipale		Bobigny
1990	1999	2010
44 659	44 118	47 492

1. Le contexte démographique

Source : INSEE, RP 2010 et communes, effectifs scolaires 2013.



Répartition population par âge	Bobigny		CA Est Ensemble	Seine-Saint-Denis
	2010 (Nb)	2010 (%)	2010 (%)	2010 (%)
0-19 ans	14 726	31%	28%	29%
60 ans et +	6 688	14%	16%	15%
* Indice de Jeunesse	2,20		1,80	1,88
** Evolution des + 75 ans depuis 1999	4,79%		2,44%	2,87%

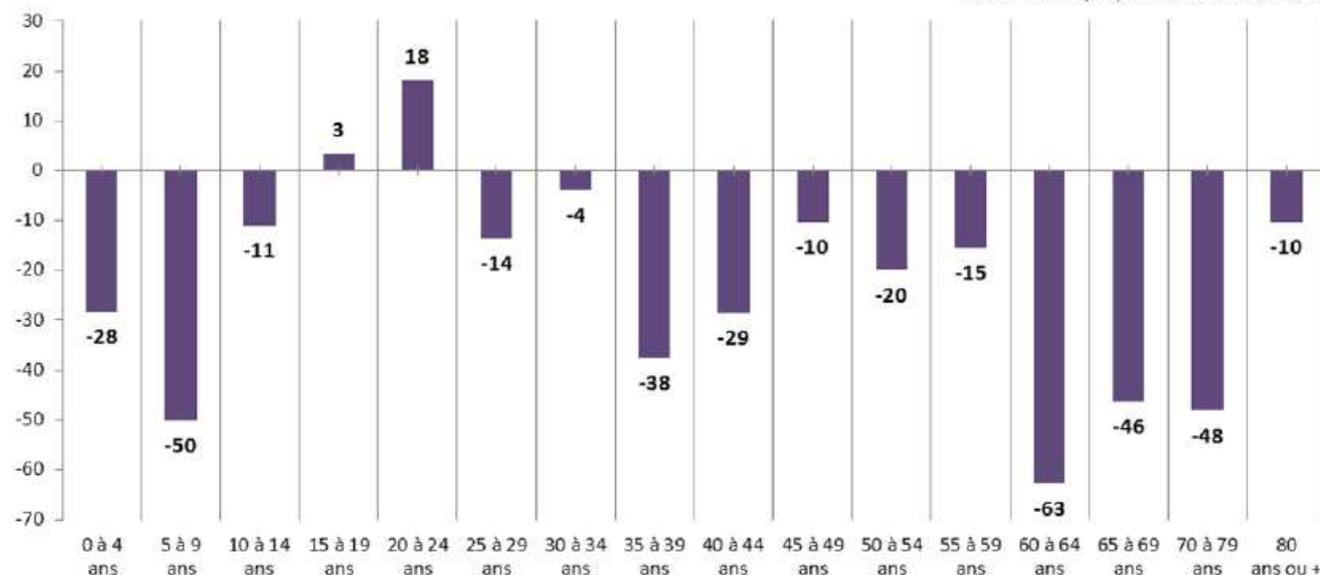
* Indice de jeunesse : -20 ans / + 60 ans

** Taux d'évolution du nombre de 75 ans et +

Solde migratoire annuel par tranche d'âge 1990-2009

■ Bobigny

Traitements GTC, d'après INSEE RGP 1999 et 2009



2.1 Le contexte démographique

- **Une dynamique démographique portée par un solde naturel élevé (+1,27% par an) mais amoindrie par un solde migratoire déficitaire (-0,96% par an)**

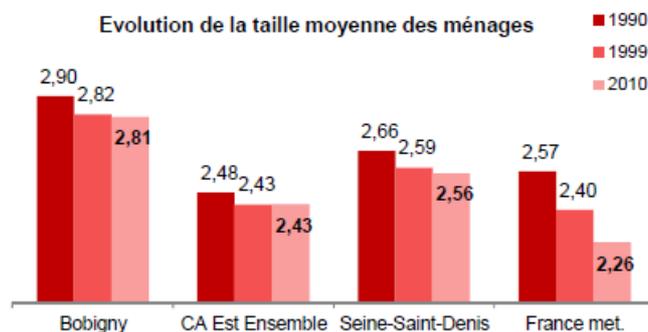
L'évolution de la population de Bobigny depuis 1990 est moins rapide qu'au niveau communautaire et départemental (+0,31% par an contre +0,48%). Le solde naturel est plus élevé à Bobigny que pour les référents, avec un volume atteignant 1000 naissances annuelles entre 2006 et 2010. Les effectifs scolaires ont suivi cette tendance, avec une croissance en maternelle et surtout en primaire entre 2007 et 2012. Le déficit migratoire est cependant plus important dans la ville que pour les référents – et sur quasiment toutes les classes d'âge.

- **Une population très jeune mais qui vieillit plus vite qu'à l'échelle de la Communauté d'Agglomération Est Ensemble**

L'indice de jeunesse de Bobigny est de 2,20 contre 1,8 pour Est Ensemble et le département (indices déjà élevés). La part des moins de 20 ans est ainsi supérieure à celle des référents, mais la part des 60 ans et plus est très légèrement inférieure (14% contre 16% à l'échelle communautaire). Cependant la population des personnes âgées de plus de 75 ans a évolué à un rythme plus rapide à Bobigny depuis 1999, et ce malgré un déficit migratoire sur cette classe d'âge : plus de personnes vieillissent sur le territoire bobignyien qu'à l'échelle communautaire.

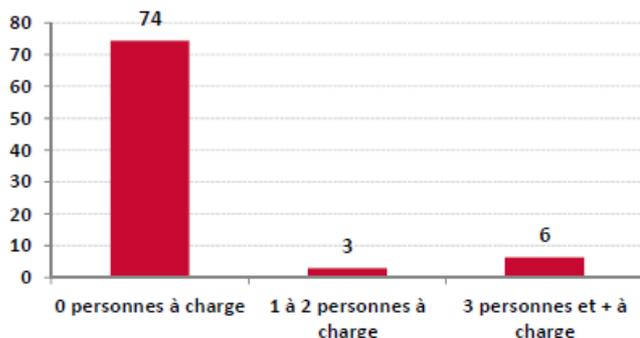
2. Desserrement (baisse de la taille moyenne des ménages)

	Bobigny	CA Est Ensemble	Seine-Saint-Denis	IDF	France
Entre 1990-1999	-0,31%	-0,24%	-0,32%	-0,39%	-0,74%
Entre 1999-2010	-0,03%	0,01%	-0,08%	-0,20%	-0,55%

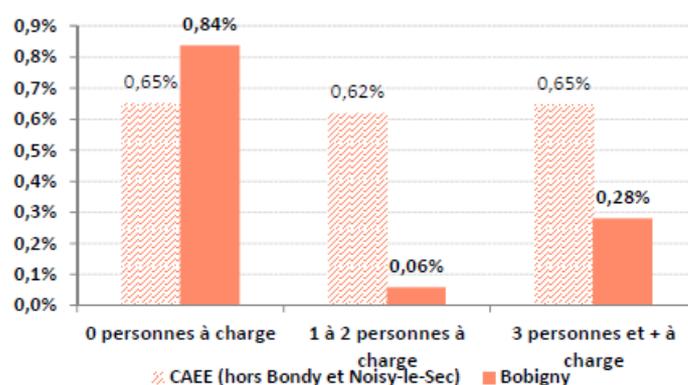


	0 personnes à charge		1 à 2 personnes à charge		3 personnes et + à charge		Nb total de ménages	
	1999	2012	1999	2012	1999	2012	1999	2012
Bobigny	8 491	9 384	5 243	5 280	2 230	2 306	15 964	16 970
CA Est Ensemble	72 142	77 988	33 173	35 718	10 273	11 098	115 585	124 807

Evolution annuelle du nombre de ménages entre 1999 et 2012 selon le nombre de personnes à charge



Evolution annuelle du nombre de ménages entre 1999 et 2012 selon le nombre de personnes à charge



	Bobigny		CA Est Ensemble		Seine-Saint-Denis	IDF
	en nb	%	en nb	%	%	%
Jeunes non décohabitants de 25 à 34 ans	1650	23%	9 576	15%	17%	11,5%
dont logés chez un parent propriétaire	641	39%	3610	38%	46%	
dont logés chez un parent locataire du parc social	855	52%	4484	47%	41%	
dont titulaires d'un contrat de longue durée, fonctionnaires	684	41%	4261	44%	45%	
dont chômeurs	392	24%	2351	25%	23%	

INSEE 2010, Fichier détail

2.2 Le desserrement (baisse de la taille moyenne des ménages)

- **En moyenne des ménages plutôt grands mais dont le desserrement s'est ralenti depuis 1999**

Avec une taille moyenne de 2,8 personnes par ménage, la ville se situe au-dessus du référent communautaire (2,4) et départemental (2,5). Le desserrement (baisse de la taille moyenne des ménages) depuis les années 2000 n'opère plus, alors qu'il est de -0,20% en Ile-de-France et -0,5% au niveau national.

La structure du parc de logements à Bobigny plus favorable aux logements familiaux explique la taille moyenne des ménages élevée :

- la ville compte plus de 35% de logements T4 et plus, contre environ 30% pour la Communauté d'Agglomération d'Est Ensemble
- les T1-T2 ne représentent que 25% du parc, contre 35,5% pour Est Ensemble
- en 2012 à Bobigny, plus d'un logement sur deux est un logement social (source : SRU).

En revanche, ces grands logements sont traditionnellement moins concernés par la mobilité et une majorité d'entre eux sont habités par des ménages anciennement installés et dont les enfants sont en âge de décohabiter. La stabilité de la taille moyenne des ménages illustre les difficultés de décohabitation : 23% des jeunes de 25 à 34 ans sont encore logés chez un parent, contre 15% à l'échelle communautaire, et moins de 12% à l'échelle régionale. Pourtant, plus d'un tiers de ces jeunes remplissent des conditions d'emploi stables (CDI, fonction publique).

- **Une évolution plus importante des ménages d'une seule personne entre 1999 et 2012**

Cette évolution est à lier au vieillissement de la population de plus de 75 ans, nettement plus important à Bobigny que pour les référents. L'augmentation des ménages sans personne à charge peut être due à une progression des effectifs étudiants à Bobigny (Pôle universitaire) mais il convient de rappeler que les logements CROUS ne sont pas soumis à la taxe d'habitation (et donc pas comptés ici), contrairement aux résidences étudiantes privées.

3. Le contexte socio-économique

Source : INSEE, RP 2010, DARES pour les demandeurs d'emploi et DGFIP pour les revenus des ménages

Evolution de l'emploi total	Bobigny	CA Est Ensemble	Seine-Saint-Denis
Nb d'emplois en 2010	28 463	159 843	544 261
Taux d'évolution /an depuis 1999	0,86%	1,37%	1,39%
Nb d'actifs occupés	17 431	165 089	622 317
Taux d'évolution /an depuis 1999	0,38%	1,06%	1,02%
IC* de l'emploi 1999	1,55	0,94	0,84
IC* de l'emploi 2010	1,63	0,97	0,87

*IC = indicateur de concentration de l'emploi = nombre d'emplois / nombre d'actifs occupés

Evolution et structure du chômage (DARES au 31 décembre 2011)	Bobigny	CA Est Ensemble	Seine-Saint-Denis
Nombre de DEFM (cat A* en 2011)	3 430	25 569	91 802
Taux d'évolution / an depuis 2001	0,3%	0,43%	0,82%

* Catégorie A actes positifs de recherche d'emploi sans emploi

Revenus des ménages (INSEE DGFIP)	Revenus mensuel par UC en 2011			Evolution annuelle des revenus par UC depuis 2002 (€ constants)	
	Médiane	2ème décile	Rap. interd.	Médiane	2ème décile
Bobigny	969 €	479 €	8,5	0,0%	0,2%
CA Est Ensemble	1 231 €	556 €	9,4	0,0%	-0,2%
Seine-Saint-Denis	1 270	586	8,6	-0,2%	-0,1%

*Pour comparer les niveaux de vie des ménages de taille ou de composition différente, on utilise une mesure du revenu corrigé par unité de consommation à l'aide d'une échelle d'équivalence: 1UC pour le premier adulte du ménage/0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus / 0,3UC pour les enfants de moins de 14 ans.

La médiane des revenus correspond au revenu maximal de 50% des ménages. Le rapport interdécile : rapport entre les revenus des ménages les plus aisés et des ménages les plus modestes

2.3 Le contexte socio-économique

- **Bobigny, un pôle d'emploi moins dynamique que les référents**

La ville est un pôle d'emploi du fait de son statut de préfecture ; sont ainsi réunies à Bobigny plusieurs administrations. La ville a vu le nombre d'emplois évoluer de 0,86% par an depuis 1999, ce qui est moins important que la tendance communautaire ou encore départementale (1,3%) qui sont néanmoins élevées.

L'indice de concentration de l'emploi a progressé entre 1999 et 2010. Celui-ci est supérieur aux référents du fait du véritable pôle administratif que constitue la ville. On observe toutefois la faible évolution des actifs occupés à Bobigny (0,38% par an sur la période) contrairement à Est Ensemble et au département (1% par an).

- **Une évolution du chômage similaire aux référents**

Le nombre de demandeurs d'emploi en fin de mois (catégorie A) a légèrement augmenté entre 1999 et 2011 (+0,3%), à un rythme similaire à Est Ensemble (+0,4%) mais moins rapidement qu'au niveau départemental (+0,8%).

- **Des ménages plus fragiles en termes de revenus**

Les ménages bobignyens ont des revenus nettement inférieurs aux référents communautaire et départemental. Le revenu médian s'élève à 969 €, soit une différence de 260 € par rapport à celui de la Communauté d'Agglomération d'Est Ensemble. La répartition des revenus est plus homogène à Bobigny qu'au niveau communautaire, mais l'écart social demeure élevé : il est dû à la faiblesse des revenus des catégories les moins favorisées. Le revenu du 2^{ème} décile (revenu maximal des 20% des habitants les plus pauvres) a légèrement augmenté depuis 2002, contrairement à la Communauté d'Agglomération d'Est Ensemble, dans une période économique faste.

4. L'évolution des marchés immobiliers

Source : Meilleurs Agents, Notaires de Paris, ECLN

	Appartement ancien		Maison ancienne	
	Prix au m ²	Variation sur 5 ans	Prix moyen	Variation sur 5 ans
Bobigny	2 690 €	7,70%	270 000 €	42,10%
Seine-Saint-Denis	3 270 €	9,50%	278 300 €	2,50%

Notaires de Paris (4^{ème} trimestre 2012)

Surface moyenne (en m ²) d'un appartement ancien à...	200 000 €	250 000 €	300 000 €
Bobigny	64	80	96
Seine-Saint-Denis	57	72	86

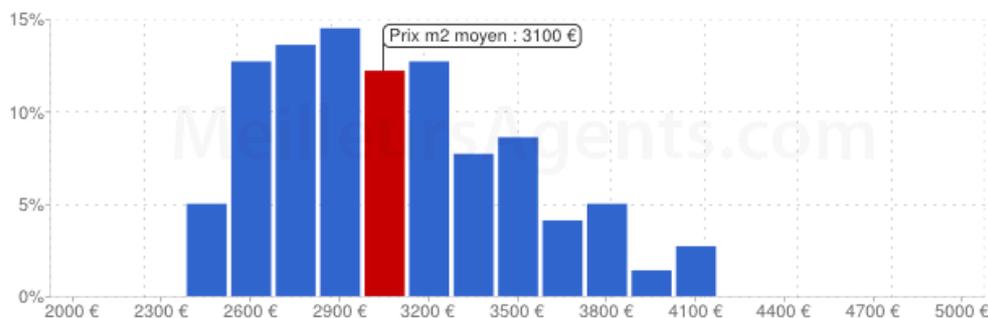
Meilleurs Agents (1^{er} avril 2013)

Evolution de la commercialisation des logements neufs



ECLN 2012

Répartition des appartements à Bobigny par prix /m²



Source : Meilleurs Agents, 2013

Valeurs immobilières et foncières

Logements	dégradé	moyen	bon	
Individuel ancien	2400		4200	
Collectif ancien	1900	2300	2900	
Tertiaire	mini	moyen	maxi	Locatif/m ² HT HC an
Tertiaire seconde main	600	1500	2500	150/200
Locaux	dégradé	moyen	bon	Locatif/m ² HT HC an
Locaux industriels seconde main		780		76
Entrepôts seconde main		610		64
Locaux commerciaux	900	1380	2070	
Terrains à bâtir (€/m ²)	mini	moyen	maxi	
Terrain activité	78			
Charges foncières habitat	200	290	1200	

Sources: exploitations DIA et éditions Callon «valeurs vénales 2013»

2.4 L'évolution des marchés immobiliers

- **Des prix dans l'ancien (appartement et maison) légèrement moins élevés que dans le département**

Le prix au m² pour un appartement ancien est inférieur de plus de 500 € au référent départemental au 4^{ème} trimestre 2012. La progression de ce prix, depuis 5 ans, a été également moins importante. La structure du parc, principalement locatif social et le collectif, peut constituer une explication.

Les valeurs de marché observées en 2013 sont relativement peu dispersées, et principalement comprises entre 2 600 € et 3 200 € / m².

Concernant le parc individuel, le prix des maisons anciennes est proche du référent départemental.

- **Des prix pour les logements neufs plus importants que dans l'ancien et un ralentissement des ventes/mises en ventes depuis 2009**

L'année 2009 a constitué un pic pour les mises en ventes, les ventes et le stock de logements disponible à Bobigny. Les années suivantes ont été moins fastes, bien qu'en 2012 les mises en vente s'élèvent à 100 logements, avec un prix de commercialisation revenant à celui de 2009 (environ 3200€ / m²).

5. L'évolution de la structure du parc de logement

Source : INSEE, RP 2010

Structure du parc	Nb en 2010	Structure en % en 2010		
		Bobigny	CA Est Ensemble	Seine-Saint-Denis
Parc total	17 118			
Résidences Principales (RP)	16 328	95,4%	93,9%	94,0%
Rés. Secondaires et logts occ.	58	0,3%	1,0%	0,8%
Logements Vacants	731	4,3%	5,2%	5,2%
Caractéristique des logements				
Maison	3 445	20,1%	17,6%	26,0%
Appartement	13 356	78,0%	80,8%	72,4%
Statut d'occupation des résidences principales				
Propriétaires	4 802	29,4%	34,6%	40,9%
Locataires HLM	8 015	49,1%	37,4%	32,4%
Locataires Privé ou meublé	3 254	19,9%	25,8%	24,3%
Logés gratuitement	257	1,6%	2,3%	2,4%
Taille des résidences principales				
T1-T2	3 982	24,4%	35,5%	30,2%
T3	6 077	37,2%	32,9%	31,0%
T4	4 232	25,9%	20,4%	23,5%
T5 et plus	2 037	12,5%	11,2%	15,3%

2.5 L'évolution de la structure du parc de logements

- **Un parc de logements majoritairement locatif et collectif, bien que les logements individuels pèsent plus que dans la Communauté d'Agglomération**

Les logements locatifs constituent environ 70% des résidences principales à Bobigny, contre 63% pour Est Ensemble. Les propriétaires occupants sont sous-représentés (29,4% contre 35% environ à Est Ensemble et plus de 40% à l'échelle départementale).

Le parc locatif social occupe une large part du parc locatif, le parc locatif privé ne représentant que 20% des résidences principales en 2009, contre plus de 25% à Est Ensemble.

Les logements individuels représentent 20% du parc de logements à Bobigny.

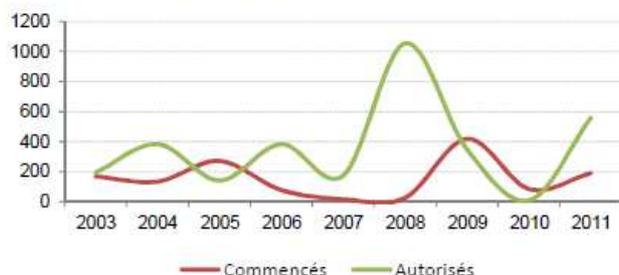
- **Des grands logements (T4 et plus) surreprésentés**

C'est à relier à la taille moyenne des ménages plus élevée que dans l'ensemble de la Communauté d'Agglomération. Mais la jeunesse de la population implique de créer des petites typologies, nécessaires au début du parcours résidentiel. Les petites typologies (T1 et T2) sont largement sous-représentées à Bobigny (- 10 points par rapport au référent communautaire).

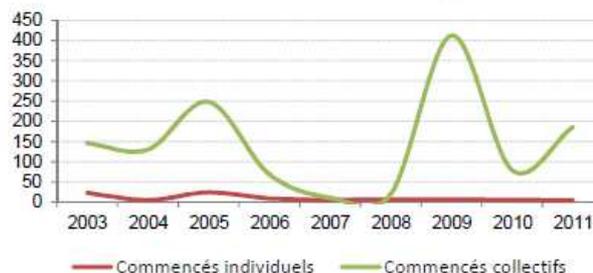
La surreprésentation des grands logements s'explique en partie par la part plus importante de logements individuels dans la ville qu'à l'échelle communautaire.

6. Evolution du parc et de ses segments

Evolution de la construction de logements
(source: Sitadel 2, hors résidences)

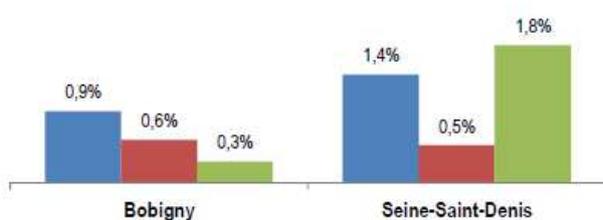


Evolution de la construction de logements
(source: Sitadel 2, hors résidences)



Taux d'évolution annuel entre 1999 et 2010

■ T1-T2 ■ T3-T4 ■ T5 et +



Taux d'évolution annuel entre 1999 et 2010

■ Propr. Occ. ■ Loc.HLM ■ Loc. privé



Point mort de la construction 1990 - 2010

	Bobigny	par an pour 1000 hab.	CA Est Ensemble
Variation Résid. Sec. Et Logts. Vacants	45	0,0	-0,3
Renouvellement des logts	393	0,4	0,9
Desserrement de la population	474	0,5	0,4
POINT MORT	913	1,0	1,0
Construction	1 712	1,9	2,9
Effet démographique	799	0,9	1,8

2.6 Evolution du parc et de ses segments

- **Une construction qui semble quasiment ininterrompue depuis 2003 (excepté une chute entre 2006 et 2008)**

Les logements commencés ont varié autour de 200 logements par an entre 2003 et 2011, avec des effectifs très faibles entre 2006 et 2008. Bobigny a connu deux pics de la construction depuis 2003, à savoir environ 250 logements en 2005 et 400 logements en 2009.

- **Une évolution du parc qui tend vers une diversification des statuts d'occupation et des typologies de logement**

Le parc locatif privé a progressé le plus rapidement depuis 1999 (4,9% par an à Bobigny, 2,2% par an à l'échelle départementale), contrairement au parc locatif social.

Les T1-T2 ont évolué trois fois plus rapidement que les T5 et plus à Bobigny (0,9% et 0,3% par an), contrairement à la tendance départementale.

- **Un Point Mort de la construction équivalent à celui de l'ensemble de la Communauté d'Agglomération malgré des constructions moins importantes**

Le desserrement constitue un poste important du point mort pour la période 1990-2010, en raison de la taille plus élevée des ménages à Bobigny qu'à Est Ensemble. Le renouvellement des logements pèse moins du fait de la construction relativement récente de la majorité du parc bobignyien.

Le Point Mort de la construction, c'est-à-dire l'équilibre de la construction nécessaire au maintien du volume de la population entre 1990 et 2010, a représenté 1 logement par an pour 1000 habitants, soit un rythme équivalent à celui d'Est Ensemble – rythme trois fois moins élevé que la moyenne nationale. La taille moyenne des ménages, élevée, ainsi que sa faible baisse entre 1990 et 2010 indique une difficulté de desserrement à Bobigny.

La ville de Bobigny a dépassé le Point Mort avec un rythme s'élevant à 1,9 logement par an pour 1000 habitants entre 1990 et 2010. Près de 800 logements sur la période (soit 0,9 logements par an pour 1 000 habitants) ont contribué à l'effet démographique, mais cela reste moins important qu'à l'échelle communautaire, où 1,8 logements par an pour 1 000 habitants ont contribué à l'effet démographique..

7. Le fonctionnement du parc de logements sociaux

Source : SRU, RPLS, FILOCOM, INSEE et DRIHL

NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX SELON LES DIFFÉRENTES SOURCES

	SRU 2012	RPLS 2012	FILOCOM 2011	INSEE 2010
Bobigny	10 077	9 229	8 433	8 015

Taux SRU 59%

LE FINANCEMENT DES LOGEMENTS SOCIAUX CONSTRUITS

DRIHL

	2007	2008	2009	2010	2011	2012
PLAI	254	21	304	0	229	11
PLUS	44	63	91	262	254	242
PLS	19	0	190	220	286	116

LES NIVEAUX DE PRIX MOYENS AU M²

RPLS 2012

	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 €
Bobigny	66%	10%	12%	11%	2%
CA Est Ensemble	49%	11%	17%	18%	6%

LA TENSION DU PARC SOCIAL

RPLS 2012

Taux de mobilité	Vacance
7,2%	4,9%
6,0%	2,7%

LES BAILLEURS SOCIAUX ET LEUR PARC DE LOGEMENTS

SRU au 01-01-2012

Bailleurs sociaux	Bobigny	
OPH de la Seine-Saint-Denis	2 482	25%
OPH de Bobigny	3 753	37%
LOGIREP	964	10%
France Habitation	397	4%
ICF La Sablière	191	2%
Emmaüs Habitat	764	8%
SI OGIF	561	6%
Logis Transports	120	1%
SA d'HLM Aedificat	40	0%
Association FREHA	13	0%

2.7 Le fonctionnement du parc de logements sociaux

- **Un taux très élevé de logements sociaux (59%)**

Selon SRU, en 2012 le taux de logements sociaux de Bobigny s'élevé à 59% ce qui représente plus de 1000 logements selon cette même source. Dix bailleurs sociaux sont présents dans la ville, parmi eux :

- L'OPH de Bobigny (37% du parc, plus de 3700 logements)
- L'OPH de Seine-Saint-Denis (25% du parc balbynien soit près de 2500 logements)
- LOGIREP (10% du parc soit près de 1000 logements)
- Emmaüs Habitat (8% du parc soit près de 800 logements)

- **Un parc de logements sociaux aux loyers peu élevés**

Près des deux tiers des logements sociaux ont un loyer inférieur à 5,70 € / m². C'est une proportion importante : à l'échelle d'Est Ensemble la moitié des logements sociaux sont à ce niveau de prix. Le parc de logements sociaux de Bobigny est sous-représenté dans les niveaux de loyers plus élevés, notamment supérieurs à 8,50 € / m² (2% contre 6% à l'échelle communautaire).

La production récente ou en cours (financements de logements sociaux de 2007 à 2012) montre une production équivalente de logements selon leurs niveaux de prix (PLAI, PLUS, PLS).

- **Mais une rotation et une vacance importante, signes d'une dépréciation d'une partie du parc de la ville ?**

Le taux de mobilité du parc est important en 2012 à Bobigny : 7,2% des logements (hors mises en service de l'année en cours) ont été remis à la location et pourvus. C'est plus d'un point supérieur au taux observé sur l'ensemble de la Communauté d'Agglomération.

La vacance est également plus élevée à Bobigny qu'à l'échelle communautaire, avec un taux s'élevant à 4,9% en 2012 contre 2,7% pour Est Ensemble.

- **Des occupants aux revenus plus faibles que dans le département (Source : GTC pour DRIHL, OPS 2009)**

En 2009, 31% des occupants du parc balbynien avaient des revenus inférieurs à 20 % des plafonds PLUS. Ce taux est supérieur à celui observé en Seine-Saint-Denis (+ 8%). L'écart à la moyenne départementale se creuse également pour les revenus supérieurs à 40% des plafonds PLUS (24% des occupants à Bobigny contre 28% pour le département).

Les emménagés récents sont également plus démunis que dans le département (31% ont des revenus inférieurs à 20% des plafonds contre 23%).

8. Les caractéristiques et tendances du parc privé

Sources : FILOCOM 2011, Insee 2009

Volume et structure du parc privé			CAEE	93
Total résidences ppales privées (RPP) et % dans le total des RP	7 579	46%	57%	63%
RPP individuel <1999, % sur les RPP	2 784	37%	24%	36%
RPP collec copro <1949, % sur les RPP	481	6%	20%	13%
RPP collec mono <1949, % sur les RPP	199	3%	7%	6%
RPP collec copro 1949-79 >50 logts, % sur les RPP	1 440	19%	15%	15%
RPP collec mono 1949-79, % sur les RPP	1 472	19%	7%	5%
Logts meublées en 2011, évolution 2003-2011	95	-3	803 (+150)	3 698 (+767)
Part RPP 1-2 pièces en 2011, évolution part 2003-2011	26%	0%	40% (+1%)	32% (0%)
Occupation du parc privé	%	Evol	CAEE	93
Part ménages RPP ouvriers/employés 2009, évolution 1999-2009	43%	1%	31% (-3%)	36% (-2%)
Part ménages PP 65 ans et + 1999-09	20%	-3%	19% (-4%)	20% (nr)
Revenu par U.C. 2011 PO évolution 2003-2011 (base 100 en 2003)	17 573 €	94	23 550€ (102)	22 941€ (101)
Revenu par U.C. 2011 locataires privés évolution 2003-2011 (base 100 en 2003)	11 747 €	90	13 836€ (94)	13 191€ (92)
Inconfort et habitat indigne	Nb	%	CAEE	93
PPPI 2011 (nb et part)	496	6%	9 219 (9%)	NR
Logts privés vacants 2011 (nb et part)	603	7%	4 365 (4%)	18 314 (5%)
Part vacance un an et + en 2011	335	56%	2 269 (52%)	56%
Ménages en suroccupation lourde 2011 (nb et part)	577	7%	6 258 (7%)	5%
Précarité énergétique (parc privé)			CAEE	93
Estim conso énergétique moy / étiquette (kWh/m2/an) parc privé	232	E	252 (E)	249 (E)
RPP étiquette F ou G (nb et part)	1 393	17%	26 454 (27%)	95 265 (25%)
Taux d'effort énergétique moyen PO	4,6%		3,8%	4,1%
Taux d'effort énergétique moyen LP	5,1%		4,0%	4,1%
Estim PO en précarité énergétique	584	11%	4 151 (8%)	20 935 (9%)
Estim LP en précarité énergétique	621	20%	7 401 (17%)	25 673 (18%)
PO éligibles Habiter Mieux (nb et part)	2 808	70%	25 042 (52%)	53%

2.8 Les caractéristiques et tendances du parc privé

- **Un parc privé minoritaire**

Le parc privé ne compte « que » 7 600 résidences principales, un chiffre relativement faible au regard de l'importance du parc locatif social dans cette commune (8 400).

- **Un parc privé dominé par l'habitat individuel et les ensembles collectifs d'après-guerre**

Le parc privé de Bobigny se caractérise par une part importante de pavillons, ainsi que de grands ensembles collectifs construits entre 1949 et 1979, en copropriété ou détenus par des bailleurs institutionnels.

En raison de cette structure, le parc est essentiellement composé de grands logements à la différence du parc privé des autres communes d'Est Ensemble.

- **Une fonction sociale très marquée et qui se renforce**

Le parc privé de Bobigny joue un rôle très marqué d'accueil de ménages modestes, et ce rôle tend à s'accroître avec le temps, dans un contexte où l'offre locative sociale a très légèrement diminué ces dernières années.

La part de logements locatifs y est importante (42% des résidences principales privées) et se maintient entre 2003 et 2011, ainsi que la part de ménages ouvriers ou employés qui est la plus élevée des communes d'Est Ensemble.

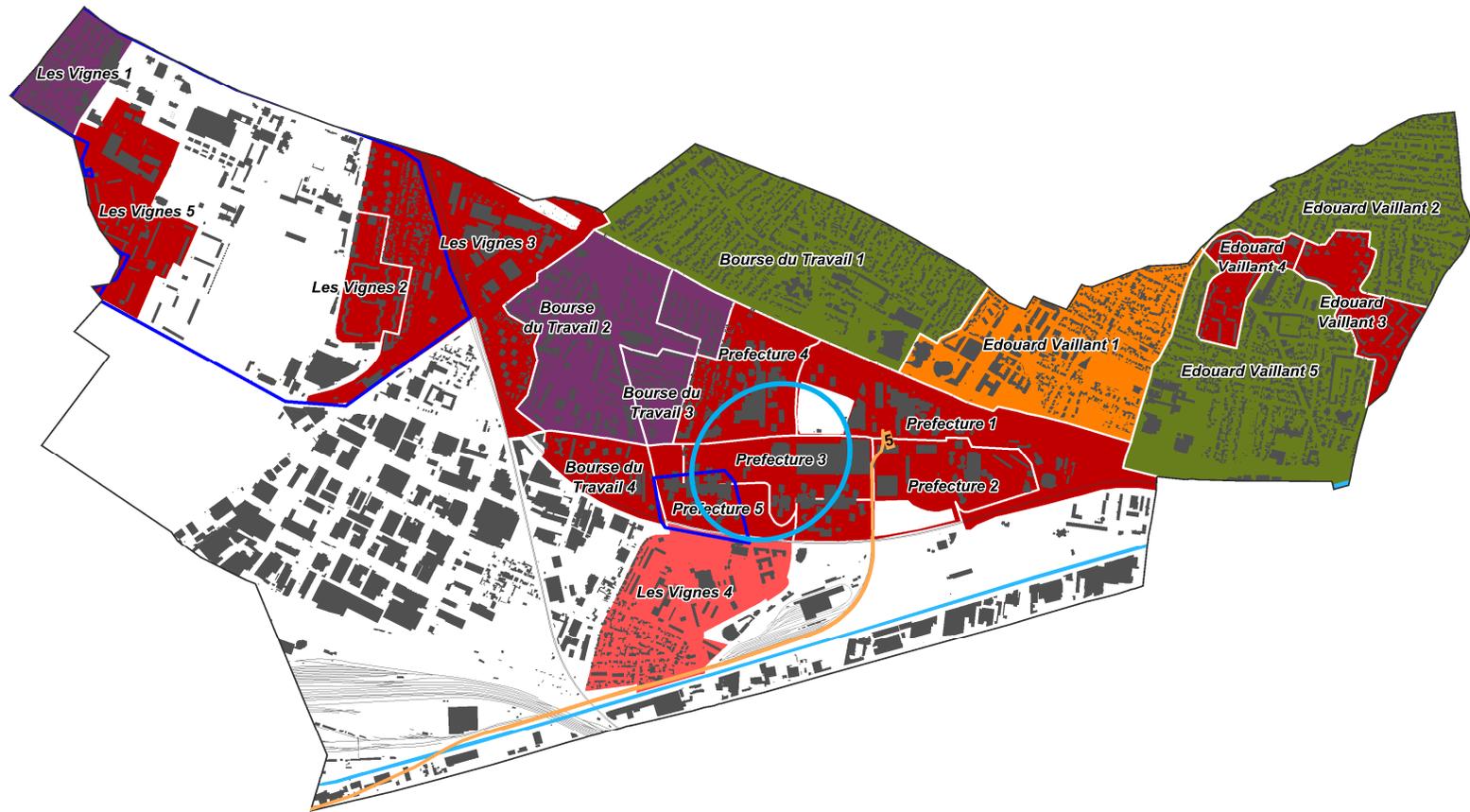
Ce parc connaît par ailleurs un certain rajeunissement ces dernières années, accueillant davantage de familles avec enfants.

Les revenus des ménages locataires, mais aussi ceux des ménages propriétaires ont eu tendance à diminuer ces dernières années, alors qu'ils étaient déjà nettement inférieurs à la moyenne communautaire (Bobigny est la commune où les revenus sont les plus faibles de la CAEE).

Si la problématique habitat indigne y semble limitée (habitat collectif ancien limité à quelques poches identifiées), les quartiers pavillonnaires modestes connaissent des phénomènes de division et les situations de sur-occupation lourde sont assez fréquentes (7% des ménages privés).

- **Une problématique marquée de précarité énergétique, en particulier dans l'habitat individuel**

Si le niveau moyen de consommation énergétique du parc est dans l'ensemble satisfaisant (faible part de logements en étiquette F ou G), en raison de d'une part importante de logements construits après 1945, la faiblesse des ressources des ménages confrontée à des logements plus grands constituent un facteur de précarité énergétique notable, en particulier dans l'habitat individuel. Les taux d'effort des locataires et des propriétaires sont élevés. Plus des deux-tiers des propriétaires occupants sont éligibles au programme Habiter Mieux.



2.9 Typologie Habitants-Habitats des quartiers – Zoom sur Bobigny

La typologie présentée sur la carte est **extraite de la typologie réalisée à l'échelle de l'unité urbaine de Paris**.

Elle permet de classer les quartiers (IRIS de l'INSEE) selon **les caractéristiques de leurs habitants** (structure des ménages, revenus, situation par rapport à l'emploi etc.) et celles de leur **parc de logements** (dominante de parc privé ou social, pavillonnaire ou collectif, âge du parc, collectif ou individuel).

Cette typologie **résume** les caractéristiques du parc de logement et de ses habitants. Les **approfondissements thématiques** en partie 3 du diagnostic complètent la typologie.

Les secteurs visités dans le cadre de l'élaboration du diagnostic avec les référents Habitat des villes de la Communauté d'Agglomération figurent sur la carte.

Les données utilisées pour réaliser cette typologie sont principalement issues de l'INSEE 2009. Les données statistiques de la ville de Bobigny et des référents figurent dans le tableau en page suivante.

La ville de **Bobigny** est constituée principalement de deux types de tissus urbains :

- au Sud de l'A86 des quartiers **d'habitat collectif**, majoritairement constitués de grands ensembles d'habitat social ou de copropriétés,
- au Nord Est des quartiers **d'habitat principalement pavillonnaires**.

Concernant l'occupation du parc de logements, le contexte communal est caractérisé par des **revenus médians** par Unité de Consommation (U.C.) en 2009 **nettement inférieurs aux référents** (11 400 € contre 14 500 € au niveau communautaire), et un **taux d'inactivité des 25-64 ans plus élevé** (37% contre 31% au niveau communautaire). Les IRIS suivants se distinguent par **une fragilité plus prononcée des conditions socio-économiques de leurs habitants** qu'au niveau communal: Edouard Vaillant 3 et 4 (**Cité de l'Abreuvoir**), Les Vignes 2 (**Cité Etoile et Grémillon**), Préfecture 5 et Bourse du Travail 4 (**Centre-Ville**). Il s'agit avant tout de **quartiers d'habitat social** :

- les revenus médians (U.C., 2009) y sont compris entre 8 000 € et 10 000 €,
- le taux de non emploi des 25-64 ans y est supérieur à 40%, et 50% dans les IRIS correspondant à la Cité de l'Abreuvoir.

Bien que moins fragiles que les quartiers mentionnés ci-dessus, les **quartiers d'habitat pavillonnaires** présentent des revenus inférieurs à la moyenne communautaire.

Le **quartier Edouard Vaillant 1** (notamment **ZAC Jean Rostand**) se distingue des autres quartiers par son **tissu mixte** et un revenu médian plus élevé pour ses habitants (supérieur à la médiane communautaire avec près de 15 000 € par U.C. en 2009).

Typologie Habitants-Habitats des quartiers – Zoom sur Bobigny - Détails (Source : INSEE RP)

Libellé	Typologie	Population 2009	Indice de jeunesse 2009	Taux de 75 ans et +	Taille Moyenne des Ménages	Revenu par U.C. 2009	Taux d'immigrés	Taux familles de 4 enfants et +	Taux ménages monoparentaux	Taux ménages dont la pers. de réf. est cadre	Taux de non emploi / population 25-64 ans	Taux logts HLM	Taux locatif privé	Taux propriétaires occupants	Taux logts individuels	Taux T1-T2	Taux RP avt 49 (2008)	Taux RP 1949 à 1974 (2008)	Taux logts vacants	Taux ménages 1 pers.
Les Vignes 1	F	2851	3,03	3,3%	2,90	12 580	46,8%	3%	16%	4%	35,9%	11%	38%	39%	20%	26%	21%	61%	7%	25%
Bourse du Travail 1	L	2983	1,38	4,7%	2,60	14 336	33,2%	4%	5%	6%	34,0%	0%	23%	76%	73%	23%	30%	36%	7%	30%
Les Vignes 2	I	2131	2,83	2,1%	2,87	9 282	42,9%	7%	20%	2%	40,8%	95%	4%	1%	2%	36%	12%	77%	5%	26%
Les Vignes 3	I	1920	1,97	5,4%	2,76	11 981	35,8%	4%	18%	6%	43,7%	60%	10%	27%	26%	15%	9%	83%	6%	31%
Edouard Vaillant 1	E	3488	4,37	2,1%	2,92	15 454	29,2%	7%	10%	10%	27,8%	20%	29%	50%	24%	20%	10%	22%	1%	19%
Edouard Vaillant 2	L	2600	1,55	8,1%	3,06	13 685	39,5%	4%	7%	5%	41,7%	7%	11%	81%	74%	8%	9%	64%	5%	17%
Edouard Vaillant 3	I	1600	2,77	5,2%	2,85	8 088	26,8%	14%	26%	2%	50,8%	95%	4%	1%	1%	11%	12%	85%	7%	31%
Edouard Vaillant 4	I	1574	3,33	2,2%	3,19	8 238	34,7%	11%	22%	1%	55,9%	95%	2%	2%	4%	8%	9%	63%	7%	20%
Edouard Vaillant 5	L	3381	2,33	4,5%	3,03	11 922	41,7%	6%	15%	8%	31,6%	18%	26%	56%	59%	24%	27%	53%	5%	19%
Prefecture 1	I	2000	4,07	1,5%	2,56	11 601	19,7%	2%	27%	8%	30,9%	93%	6%	0%	0%	30%	0%	36%	1%	25%
Prefecture 2	I	3950	2,20	2,9%	2,91	10 500	35,6%	7%	22%	4%	36,4%	69%	12%	18%	0%	17%	0%	31%	1%	25%
Prefecture 3	I	3118	3,74	2,6%	3,08	9 913	40,5%	9%	15%	6%	35,7%	56%	10%	33%	0%	28%	1%	37%	3%	24%
Prefecture 4	I	4543	3,69	2,0%	3,24	10 015	36,6%	12%	21%	3%	38,4%	57%	19%	23%	3%	27%	16%	66%	3%	19%
Bourse du Travail 2	F	3562	2,58	4,2%	2,52	12 046	37,1%	3%	15%	5%	37,1%	33%	22%	42%	9%	31%	7%	59%	4%	35%
Bourse du Travail 3	F	1219	0,87	9,8%	2,39	12 926	36,7%	3%	17%	6%	34,5%	25%	35%	39%	36%	36%	23%	52%	5%	29%
Bourse du Travail 4	I	1802	1,38	3,2%	2,68	8 790	31,1%	7%	23%	1%	43,4%	84%	14%	2%	3%	20%	8%	79%	2%	30%
Prefecture 5	I	2138	4,23	1,5%	4,02	9 753	30,3%	22%	29%	5%	47,1%	98%	1%	0%	0%	0%	0%	7%	2%	10%
Les Vignes 4	H	1489	1,65	4,6%	2,36	13 522	33,7%	3%	11%	5%	29,4%	57%	22%	20%	23%	44%	35%	49%	4%	36%
Les Vignes 5	I	2155	2,12	4,6%	2,87	12 547	32,0%	11%	19%	1%	35,2%	63%	36%	1%	1%	8%	14%	61%	4%	22%
Bobigny		48 503	2,47	3,7%	2,88	11 426	35,6%	7%	17%	5%	37,2%	49%	18%	31%	20%	23%	13%	53%	4%	25%
CA Est Ensemble		396 759	1,84	5,4%	2,44	14 491	27,5%	5%	13%	13%	31,3%	37%	26%	35%	18%	35%	26%	44%	5%	34%
Seine-Saint-Denis		1 515 983	1,91	5,2%	2,57	14 924	27,4%	5%	13%	10%	31,6%	32%	24%	41%	26%	30%	22%	43%	5%	31%
Ile-de-France		11 728 240	1,47	6,4%	2,33	21 457	17,6%	3%	10%	22%	24,7%	22%	27%	48%	27%	32%	30%	35%	6%	36%

2.10 Identification des opérations en cours, programmées et à l'étude

(Source: Enquêtes auprès des villes novembre 2013, enquêtes GTC avril 2013, Attitudes Urbaines Diagnostic Territorial partagé nov. 2012)

Décompte par années du potentiel logement sur les opérations en cours et envisagées

Total logts par années		dont en cours et programmé
Total	3 766	3 143
2014	220	220
2015	952	952
2016	265	265
2017	998	933
2018	178	178
2019	698	415
2020	0	0
2021	275	0
2022	0	0
2025	180	180

Les opérations en cours, programmées et à l'étude, toutes échéances confondues représentent 37 opérations pour un total de 3 766 logements dont 1731 logements sociaux.

Les opérations en cours et programmées (opérations avec permis déposé ou avec un opérateur connu, ou avec une programmation arrêtée, sans besoin identifié d'intervention foncière publique) représentent un potentiel de 3143 logements toutes échéances confondues.

Dans l'échéance PLH (2015-2020) : sont identifiées 29 opérations pour 3091 logements dont 1 371 logements sociaux.

Sur ce total, 26 opérations sont en cours ou programmées. Elles représentent un potentiel de 2 743 logements considéré comme réalisable d'ici 2020.

3 opérations (sites 10,18,19) sont à l'étude pour un total de 193 logements.

La répartition des opérations selon les secteurs opérationnels (toutes échéances)

13 opérations en ZAC pour 1 776 logements

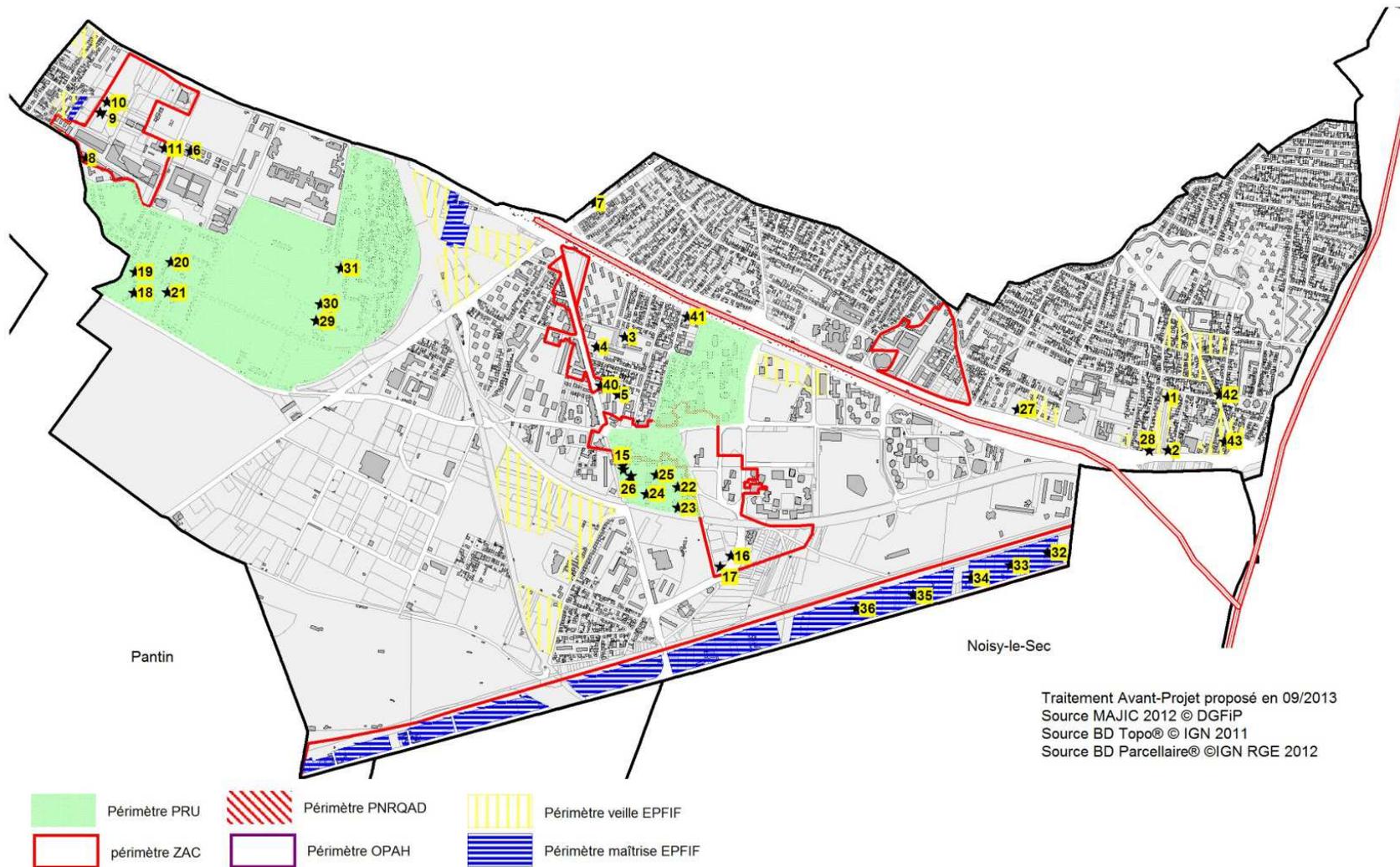
13 opérations en secteur PRU pour 1 141 logements

13 opérations en secteur diffus pour 1 449 logements

N° site	Nom	Nb logts	dont sociaux	Opérateur	Echéance	Etat avancement	EPFIF	Echéance PLH
1	Ilot odessa	40	0	Nexity Fereal	2014	En cours ou	intervention	Avant PLH
2	Ilot Odessa	51	51	Nexity / OPH	2014	En cours ou	intervention	Avant PLH
3	Normandie	25	0		2017	En cours ou		PLH
4	Normandie	95	95	I3F	2015	En cours ou		Avant PLH
5	Liberation	31	31	OPH de Bobigny	2016	En cours ou		
6	Site de l'illustration	320	318	Crous	2015	En cours ou programmée		PLH
7	Terrain Etat Louis Aragon	57	19	Kilic/OPH	2016	En cours ou programmée		PLH
8	ZAC Vache à l'Aise	51	0	Nexity	2014	En cours ou		Avant PLH
9	ZAC Vache à l'Aise	120	0	B o u y g u e s / Marignan	2016	En cours ou programmée		Avant PLH
10	ZAC Vache à l'Aise	65	25		2017	A l'étude		PLH
11	ZAC Vache à l'Aise	94	28	DCF	2015	En cours ou		PLH
15	ZAC Hôtel de Ville	25	0	AFL	2017	En cours ou		PLH
16	ZAC Hôtel de Ville	61	0	Marignan	2015	En cours ou		PLH
17	ZAC Hôtel de Ville	102	0	Nexity Fereal	2015	En cours ou		PLH
18	Cite Pont de Pierre - OGIF	202	137		2019	A l'étude		PLH
19	Cite Pont de Pierre - OGIF	81	31		2019	A l'étude		PLH
20	Cite Pont de Pierre - OGIF	190	190		2021	A l'étude		PLH
21	Cite Pont de Pierre - OGIF	85	25		2021	A l'étude		Après 2020
22	PRU Centre-Ville	42	42	OPH de Bobigny	2018	En cours ou		PLH
23	PRU Centre-Ville	63	0	AFL	2017	En cours ou		PLH
24	PRU Centre-Ville	42	0	Infinim	2018	En cours ou		PLH
25	PRU Centre-Ville	48	48	Logirep	2018	En cours ou		PLH
26	PRU Centre-Ville	46	0	Vitrycoop	2018	En cours ou		PLH
27	PRU Grand Quadrilatère	140	140	Emmaus Habitat	2015	En cours ou programmée		PLH
28	PRU Grand Quadrilatère	40	40	Emmaus Habitat	2014	En cours ou programmée		Avant PLH
29	PRU Grand Quadrilatère	45	45	Emmaus Habitat	2015	En cours ou programmée		PLH
30	PRU Grand Quadrilatère	57	57	Emmaus Habitat	2016	En cours ou programmée		PLH
31	PRU Grand-Quadrilatère	215	0		2019	En cours ou programmée		PLH
32	ZAC Ecocité	420	126		2017	En cours ou	intervention	PLH
33	ZAC Ecocité	200	60		2019	En cours ou	intervention	PLH
34	ZAC Ecocité	200	60		2020	En cours ou	intervention	PLH
35	ZAC Ecocité	200	60		2022	En cours ou	intervention	Après 2020
36	ZAC Ecocité	180	54		2025	En cours ou	intervention	Après 2020
40	Bains Douches	58	12	Habitat Energie	2015	En cours ou		PLH
41		38	0	Coopimmo	2014	En cours ou		Avant PLH
42		12	12	OPH Bobigny	2015	En cours ou	Secteur EPFIF	PLH
43		25	25	Logirep	2015	En cours ou	intervention	PLH

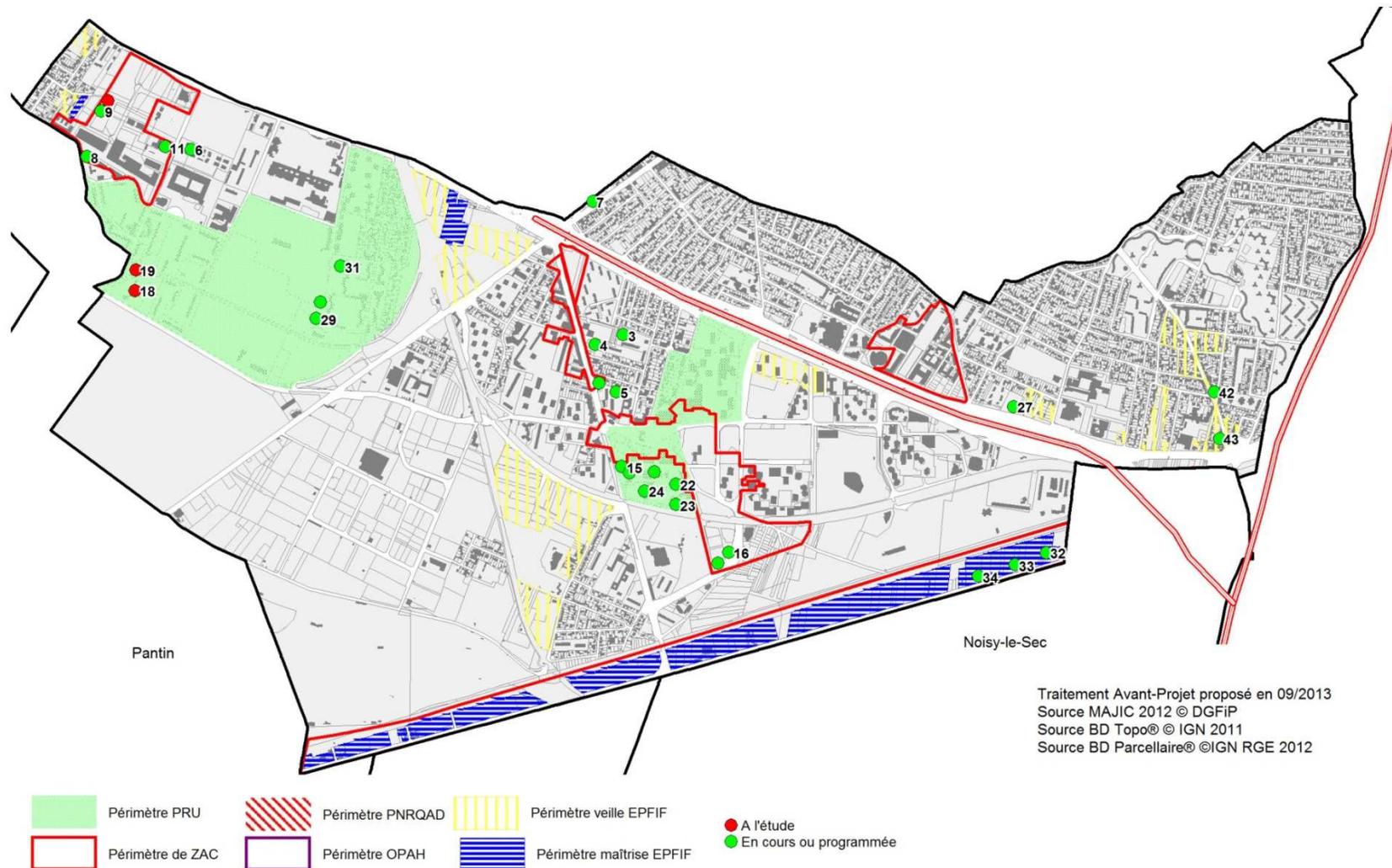
Identification des opérations en cours toutes échéances confondues

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION EST ENSEMBLE
VOLET FONCIER DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT
OPERATIONS EN COURS ET PROJETEES



Identification des opérations en cours et programmées dans l'échéance PLH

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION EST ENSEMBLE
VOLET FONCIER DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT
OPÉRATIONS EN COURS ET PROJÉTÉES



2.11 Les périmètres d'investigation foncière

Surface des périmètres d'investigation : 65 ha (9% du territoire communal)

Les périmètres définis :

- 1 - Le secteur de la Folie, occupé majoritairement par des emprises d'activités et qui va accueillir à terme une gare du Grand Paris
- 2 - Le secteur ELM Leblanc (secteur déjà couvert par une opération à l'étude)
- 3 - Le linéaire le long de l'Avenue Aragon
- 4 - Une partie du linéaire de l'Avenue Paul-Vaillant Couturier
- 5 - Le linéaire de l'avenue Edouard Vaillant
- 6 - Les périmètres de maîtrise EPFIF au sein du Grand Quadrilatère

- **Le potentiel foncier mobilisable dans les secteurs d'investigation**

Le potentiel foncier mobilisable repéré dans les périmètres d'investigation représente un total de 277 parcelles et une surface de 29,2 ha.

278 établissements sont repérés sur le potentiel foncier mobilisable.

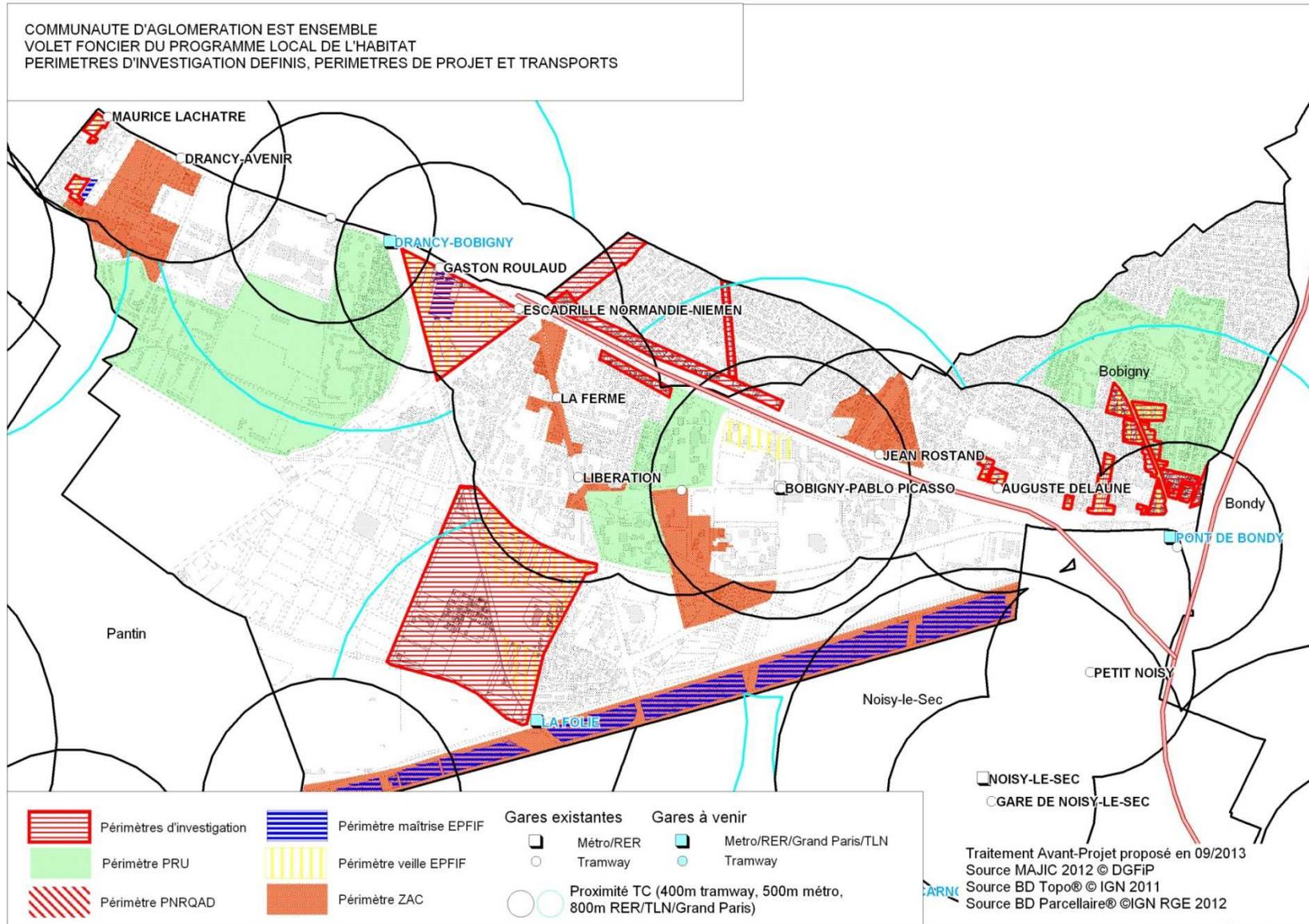
Répartition du foncier mobilisable par taille de parcelle

Taille des parcelles mobilisables	Nombre de parcelles repérées	Surface totale
0-1000 m ²	178	6,5 ha
1000-5000 m ²	40	9,5 ha
plus de 5000 m ²	11	13,2 ha
total	277	29,2 ha

Répartition du foncier mobilisable par zonage PLU

Zone PLU	Nombre de parcelles repérées	Surface totale
UF	3	0,07
UAa	2	2,9
UAc	1	0,13 ha
UD	59	1,8 ha
UF	3	0,07 ha
UG	133	4,1 ha
UIa	48	17,2 ha

La définition des périmètres d'investigation



2.12 Synthèse et principaux enjeux

→ Besoins en logements :

La ville **construit peu** (2 logements par an pour 1000 habitants entre 1990 et 2010), et une part de sa construction est consacrée au **renouvellement**. Elle doit sa croissance à la **natalité dans le parc existant**.

Dans la commune, de manière générale, **les besoins en logements sont comprimés, retenus** = faible vacance, faible desserrement.

→ La reconstitution d'un parcours résidentiel complet :

L'**absence de desserrement** montre que cette **situation de suroccupation** est liée à une **difficulté de décohabitation des jeunes**, en plus du facteur démographique. La production doit donc être fournie sur ces besoins familiaux (grandes typologies) et les jeunes (petites typologies).

→ Le nécessaire renforcement de l'offre abordable :

L'absence de desserrement et la faiblesse de la vacance sur l'ensemble du parc sont **des indicateurs de tension du marché**.

Cependant **la vacance élevée dans le parc social**, ajoutée à **une rotation plus importante** qu'à l'échelle communautaire, témoignent d'une **dépréciation d'une partie de ce parc** qui constitue pourtant une offre abordable (bas loyers).

Les prix de marché dans l'ancien témoignent également d'une moindre attractivité qu'au niveau communautaire, avec des valeurs dispersées situées en moyenne à 3 100 € / m².

→ L'optimisation des outils et l'innovation :

Deux quartiers paupérisés d'habitat social ont connu une intervention dans le cadre de l'ANRU (**PRU Karl Marx - Paul Eluard, PRU Grand Quadrilatère**). Une étude urbaine a été réalisée sur **la cité de l'Abreuvoir**, qui n'a pas fait l'objet d'intervention de l'ANRU.

Le parc privé a fait l'objet d'interventions ponctuelles dans le cadre d'Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (**une quinzaine d'immeubles en OPAH**), dispersées sur tout le territoire communal.

La ville s'est investie dans **la production de logements étudiants**, avec la signature d'une convention quadripartite pour la création de 1000 logements étudiants sur le site du Grand Quadrilatère.

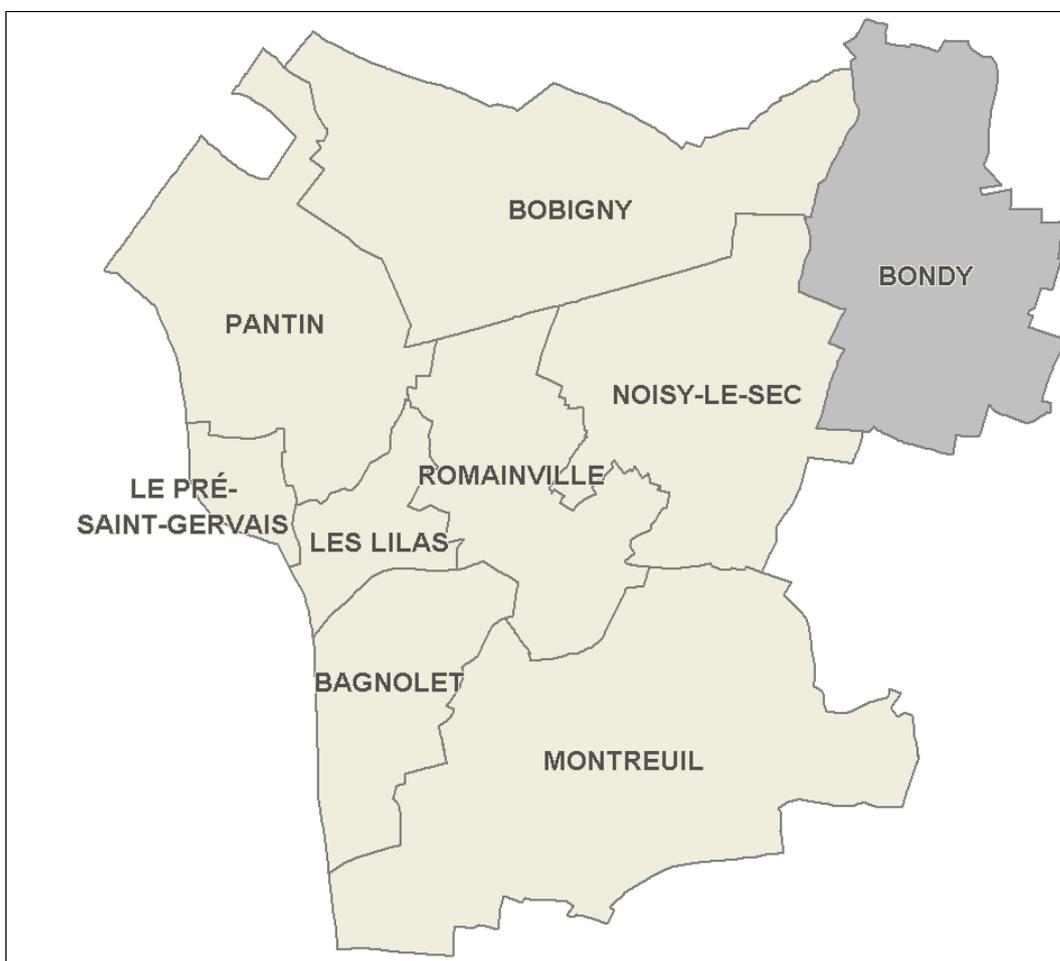
→ Améliorer les conditions de vie dans le parc de logements :

La lutte contre la précarité énergétique est un enjeu important pour la commune, notamment sur les quartiers d'habitat individuel où les habitants ont de faibles ressources. **La concentration des ménages fragiles** dans le parc social des quartiers HLM et des copropriétés n'ayant pas fait l'objet d'interventions est à signaler.

→ Résorber les précarités liées au logement :

Les précarités liées au logement concernent principalement les situations de **sur-occupation** dans le parc privé et les **quartiers pavillonnaires** modestes de la commune (phénomène de divisions).

3. Bondy



PLH de la Communauté d'Agglomération Est Ensemble

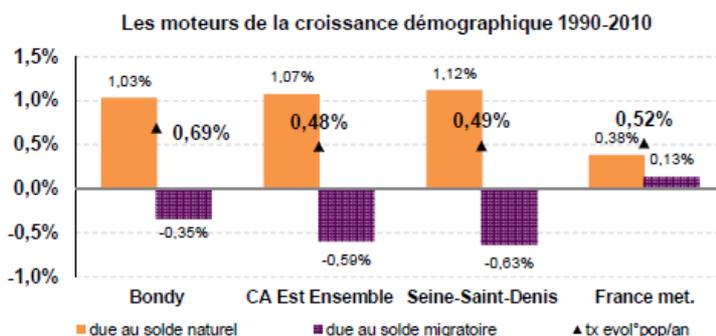
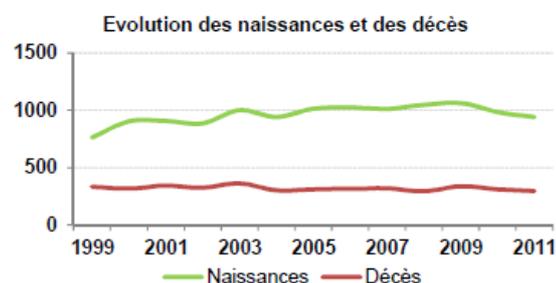
Bondy

Nombre d'habitants en 2010 : **53 530**
 % d'habitants au sein de la population d'Est Ensemble 13%

Population municipale	Bondy	
	1990	2010
	46 676	53 530

1. Le contexte démographique

Source : INSEE, RP 2010 et communes, effectifs scolaires 2013.



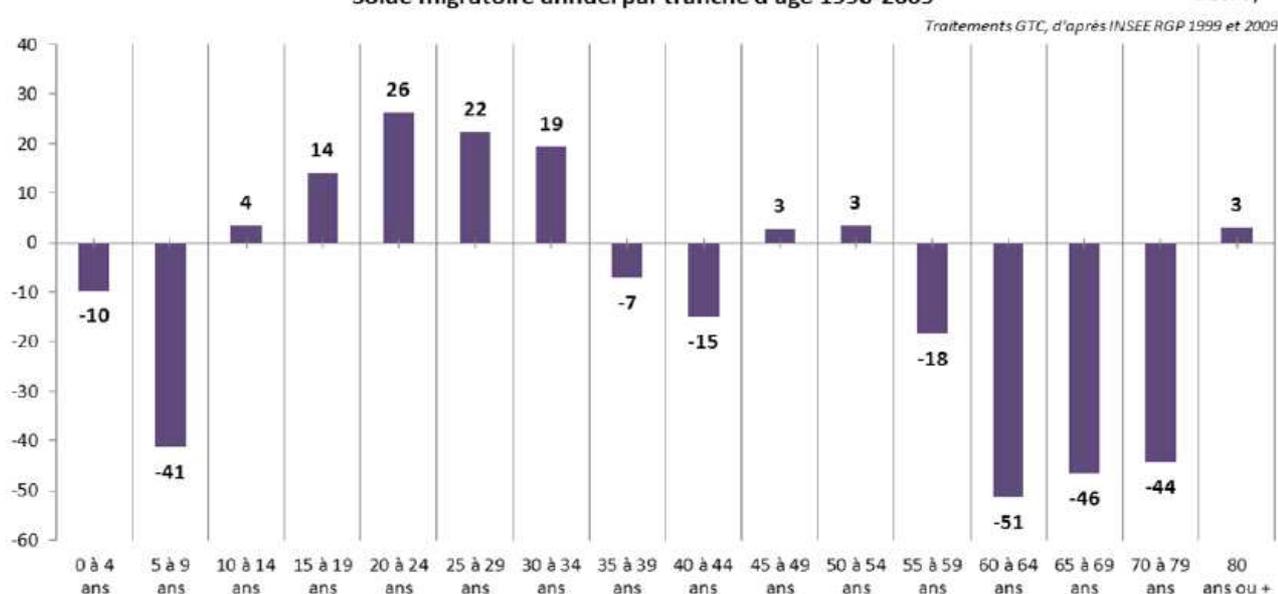
Pas de données sur les effectifs scolaires.

Répartition population par âge	Bondy		CA Est Ensemble	Seine-Saint-Denis
	2010 (Nb)	2010 (%)	2010 (%)	2010 (%)
0-19 ans	16 094	30%	28%	29%
60 ans et +	8 341	16%	16%	15%
* Indice de Jeunesse	1,93		1,80	1,88
** Evolution des + 75 ans depuis 1999	2,86%		2,44%	2,87%

* Indice de jeunesse : -20 ans / + 60 ans

** Taux d'évolution du nombre de 75 ans et +

Solde migratoire annuel par tranche d'âge 1990-2009



3.1 Le contexte démographique

- **Une accélération de la dynamique démographique depuis 1982, due à un solde naturel important et surtout à un solde migratoire quasi-nul**

La population de Bondy a connu une évolution légèrement supérieure au référent communautaire et départemental entre 1990 et 2010: 0,69% par an contre 0,48% pour la Communauté d'Agglomération et le département.

Alors que le solde naturel est au-même niveau que les référents sur cette période (environ 1,1% par an), le déficit migratoire est beaucoup plus faible à Bondy (-0,35% par an contre environ - 0,6% pour Est Ensemble et le département). Il concerne essentiellement les ménages d'environ 40 ans avec enfants et les retraités (mouvement observé à l'échelle de l'Île-de-France pour ces derniers).

- **Une population jeune et un vieillissement modéré de la population**

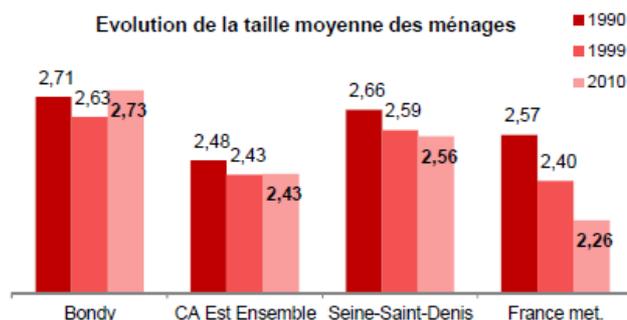
En 2010, l'indice de jeunesse de Bondy s'élève à 1,93 (légèrement supérieur au chiffre communautaire ou départemental). La jeunesse de la population est due au solde naturel élevé observé entre 1999 et 2010 mais aussi à la structure du solde migratoire par âge, positif pour les jeunes de 15 à 34 ans entre 1990 et 2010.

Le départ des 5-10 ans montre la difficulté pour les familles de rester sur le territoire. Si le solde migratoire des 30-45 ans est presque nul au total, cela masque des départs importants compensés par des ménages du même âge mais sans personne à charge à leur arrivée.

La part des personnes âgées de plus de 60 ans est similaire à la Communauté d'Agglomération Est Ensemble (16% de la population). Mais les personnes âgées de 75 ans et plus ont progressé légèrement plus rapidement depuis 1999.

2. Desserrement (baisse de la taille moyenne des ménages)

	Bondy	CA Est Ensemble	Seine-Saint-Denis	IDF	France
Entre 1990-1999	-0,30%	-0,24%	-0,32%	-0,39%	-0,74%
Entre 1999-2010	0,32%	0,01%	-0,08%	-0,20%	-0,55%



	0 personnes à charge		1 à 2 personnes à charge		3 personnes et + à charge		Nb total de ménages	
	1999	2012	1999	2012	1999	2012	1999	2012
Bondy	N.R.	N.R.	N.R.	N.R.	N.R.	N.R.	0	0
CA Est Ensemble	72 142	77 988	33 173	35 718	10 273	11 098	115 585	124 807

Pas de données sur la taxe d'habitation

	Bondy		CA Est Ensemble		Seine-Saint-Denis	IDF
	en nb	%	en nb	%	%	%
Jeunes non décohabitants de 25 à 34 ans	1554	20%	9 576	15%	17%	11,5%
<i>dont logés chez un parent propriétaire</i>	788	51%	3610	38%	46%	
<i>dont logés chez un parent locataire du parc social</i>	596	38%	4484	47%	41%	
<i>dont titulaires d'un contrat de longue durée, fonctionnaires</i>	760	49%	4261	44%	45%	
<i>dont chômeurs</i>	341	22%	2351	25%	23%	

INSEE 2010, Fichier détail

3.2 Le desserrement (baisse de la taille moyenne des ménages)

- **Des ménages en moyenne plus grands que dans la Communauté d'Agglomération**

En 2010 les ménages bondynois comptaient en moyenne 2,73 personnes, contre 2,43 à l'échelle communautaire.

La part des familles nombreuses (au moins 3 enfants de moins de 25 ans) est en effet plus importante à Bondy (18,5% contre 15% pour Est Ensemble et 16% pour le département). La structure du parc de logements explique également ce chiffre : avec plus de 30% d'habitat individuel en 2010, Bondy est la ville la plus « pavillonnaire » de la Communauté d'Agglomération. En conséquence, la part des grands logements (T4 et plus) est supérieure à la moyenne communautaire (plus de 40% contre 30% en moyenne à Est Ensemble).

- **Depuis 1999, la taille moyenne des ménages a augmenté à Bondy**

La période précédente (1990-1999) avait donné lieu à un desserrement à Bondy, à un rythme similaire à celui des référents (-0,3% par an).

Mais entre 1999 et 2010 la taille moyenne des ménages a connu une progression de +0,3% par an (pas de desserrement), pour revenir à la taille moyenne observée en 1990 (2,7 personnes par ménage). La natalité importante peut expliquer ce phénomène, ainsi que les contraintes de décohabitation pour les jeunes. En effet, 20% des jeunes de 25 à 34 ans habitent encore chez un parent à Bondy, contre 15% à l'échelle communautaire. La moitié d'entre eux est logée chez un parent propriétaire.

3. Le contexte socio-économique

Source : INSEE, RP 2010, DARES pour les demandeurs d'emploi et DGFIP pour les revenus des ménages

Evolution de l'emploi total	Bondy	CA Est Ensemble	Seine-Saint-Denis
Nb d'emplois en 2010	13 207	159 843	544 261
Taux d'évolution / an depuis 1999	1,51%	1,37%	1,39%
Nb d'actifs occupés	20 844	165 089	622 317
Taux d'évolution / an depuis 1999	1,26%	1,06%	1,02%
IC* de l'emploi 1999	0,62	0,94	0,84
IC* de l'emploi 2010	0,63	0,97	0,87

*IC = indicateur de concentration de l'emploi = nombre d'emplois / nombre d'actifs occupés

Evolution et structure du chômage (DARES au 31 décembre 2011)	Bondy	CA Est Ensemble	Seine-Saint-Denis
Nombre de DEFM (cat A* en 2011)	3 273	25 569	91 802
Taux d'évolution / an depuis 2001	0,4%	0,43%	0,82%

* Catégorie A actes positifs de recherche d'emploi sans emploi

Revenus des ménages (INSEE DGFIP)	Revenus mensuel par UC en 2011			Evolution annuelle des revenus par UC depuis 2002 (€ constants)	
	Médiane	2ème décile	Rap. interd.	Médiane	2ème décile
Bondy	1 174 €	543 €	9,1	-0,3%	-0,6%
CA Est Ensemble	1 231 €	556 €	9,4	0,0%	-0,2%
Seine-Saint-Denis	1 270	586	8,6	-0,2%	-0,1%

*Pour comparer les niveaux de vie des ménages de taille ou de composition différente, on utilise une mesure du revenu corrigé par unité de consommation à l'aide d'une échelle d'équivalence: 1UC pour le premier adulte du ménage/0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus / 0,3UC pour les enfants de moins de 14 ans.

La médiane des revenus correspond au revenu maximal de 50% des ménages. Le rapport interdécile : rapport entre les revenus des ménages les plus aisés et des ménages les plus modestes

3.3 Le contexte socio-économique

- Une évolution importante des emplois depuis 1999, dans une ville qui reste à vocation résidentielle

Bondy reste une ville à vocation résidentielle, avec un indice de concentration de l'emploi de 0,63 en 2010. Celui-ci est au resté au même niveau qu'en 1999, du fait d'une évolution parallèle des emplois (+ 1,51% par an) et des actifs occupés sur le territoire (+ 1,26%). Ces évolutions ont été plus rapides qu'à l'échelle communautaire et départementale.

- L'évolution du chômage similaire à la tendance communautaire

Avec une augmentation de 0,4% par an des Demandeurs d'Emplois en Fin de Mois (catégorie A), entre 2001 et 2011, le chômage a progressé au même rythme que dans la Communauté d'Agglomération dans son ensemble, et deux fois plus lentement que dans le département.

- Une population dans la moyenne des revenus de la Communauté d'Agglomération d'Est Ensemble

Les habitants de Bondy ont des revenus très légèrement inférieurs à ceux observés à l'échelle de la Communauté d'Agglomération. L'écart entre revenus les plus élevés et les moins élevés est là encore similaire au niveau communautaire (un écart important, supérieur au référent départemental).

Cependant la population bondynoise semble connaître une évolution négative de ses revenus légèrement plus importante qu'à l'échelle de la Communauté d'Agglomération Est Ensemble et du département (-0,3% pour le revenu médian, contre 0% et -0,2%).

4. L'évolution des marchés immobiliers

Source : Meilleurs Agents, Notaires de Paris, ECLN

	Appartement ancien		Maison ancienne	
	Prix au m ²	Variation sur 5 ans	Prix moyen	Variation sur 5 ans
Bondy	2 890 €	-1,80%	255 000 €	8,50%
Seine-Saint-Denis	3 270 €	9,50%	278 300 €	2,50%

Notaires de Paris (4ème trimestre 2012)

Surface moyenne (en m ²) d'un appartement ancien à...	200 000 €	250 000 €	300 000 €
Bondy	65	81	97
Seine-Saint-Denis	57	72	86

Meilleurs Agents (1er avril 2013)

Evolution de la commercialisation des logements neufs



ECLN 2012

Valeurs immobilières et foncières

Logements	dégradé	moyen	bon	
Individuel ancien	2400		4300	
Collectif ancien	2600	3100	3700	
Tertiaire	mini	moyen	maxi	Locatif/m ² HT HC an
Tertiaire seconde main	480	1200	2000	100/150
Locaux	dégradé	moyen	bon	Locatif/m ² HT HC an
Locaux industriels seconde main		611		62
Entrepôts seconde main		500		56
Locaux commerciaux	900	1300	1990	100/180
Terrains à bâtir (€/m ²)	mini	moyen	maxi	
Terrain activité	60			
Charges foncières habitat	200	370	560	

Sources: exploitations DIA et éditions Callon «valeurs vénales 2013»

3.4 L'évolution des marchés immobiliers

- **Dans l'ancien, des prix inférieurs au référent départemental avec une faible variation depuis 2007**

Le marché de l'immobilier bondynois connaît des prix légèrement inférieurs au marché séquanodionisien dans l'ancien (appartements et maisons). La variation des prix diffère selon qu'il s'agit de collectif ou d'individuel : alors qu'elle a été nulle pendant cinq ans pour les appartements (et inférieure à la variation observée pour le référent), le prix de vente a progressé de 8,5% depuis 2007 pour les maisons (contre 2,5% pour le département).

Les prix de marché observés en 2013 (appartements anciens) sont parmi les moins élevés de la CA, bien que relativement dispersés. Ils sont compris entre 1 800 €/ m² et 4 600 €/ m². Environ 40 % des appartements anciens ont un prix inférieurs à 3 000 €/ m².

5. L'évolution de la structure du parc de logement

Source : INSEE, RP 2010

Structure du parc	Nb en 2010	Structure en % en 2010		
		Bondy	CA Est Ensemble	Seine-Saint-Denis
Parc total	20 149			
Résidences Principales (RP)	19 211	95,3%	93,9%	94,0%
Rés. Secondaires et logts occ.	114	0,6%	1,0%	0,8%
Logements Vacants	823	4,1%	5,2%	5,2%
Caractéristique des logements				
Maison	6 258	31,1%	17,6%	26,0%
Appartement	13 771	68,3%	80,8%	72,4%
Statut d'occupation des résidences principales				
Propriétaires	8 475	44,1%	34,6%	40,9%
Locataires HLM	7 113	37,0%	37,4%	32,4%
Locataires Privé ou meublé	3 257	17,0%	25,8%	24,3%
Logés gratuitement	365	1,9%	2,3%	2,4%
Taille des résidences principales				
T1-T2	4 664	24,3%	35,5%	30,2%
T3	6 453	33,6%	32,9%	31,0%
T4	4 770	24,8%	20,4%	23,5%
T5 et plus	3 323	17,3%	11,2%	15,3%

3.5 L'évolution de la structure du parc de logements

- **Un parc largement plus individuel que la Communauté d'Agglomération dans son ensemble et une part importante de propriétaires occupants**

Alors qu'Est Ensemble compte près de 18 % de logements individuels, ils représentent plus de 30% du parc de logements de Bondy.

Les propriétaires occupants seraient, en conséquence, plus représentés dans la ville que dans la Communauté d'Agglomération ou le département (44% contre 35% et 40%). Le parc locatif privé est au contraire largement sous-représenté par rapport au chiffre communautaire (-8,8 points).

- **Conséquence de l'importance du parc individuel : des typologies de grands logements plus importantes que dans la moyenne communautaire**

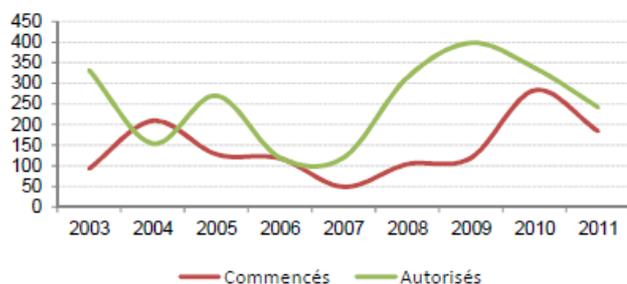
Comme évoqué plus haut les logements de 4 pièces et plus sont surreprésentés dans la ville. Les petits logements ne représentent que 24% du parc contre 35,5% à Est Ensemble.

- **Un marché très segmenté**

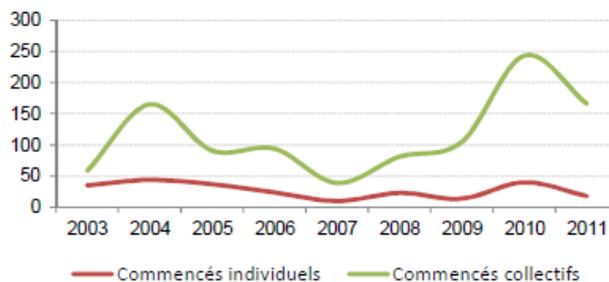
D'un côté, le locatif de petite taille est dominé par le parc privé. De l'autre, le parc de logements de grande taille se partage entre le locatif social et les propriétaires occupants, sans correspondance ni de passage de l'un à l'autre compte-tenu de la faiblesse des revenus des locataires du parc social et de l'attractivité du pavillonnaire pour l'extérieur.

6. Evolution du parc et de ses segments

Evolution de la construction de logements
(source: Sitadel 2, hors résidences)

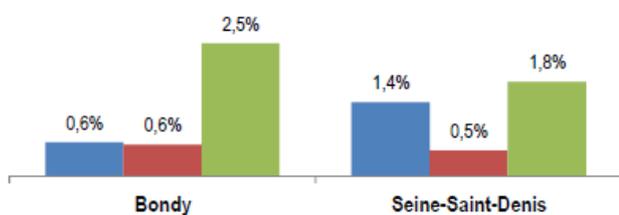


Evolution de la construction de logements
(source: Sitadel 2, hors résidences)



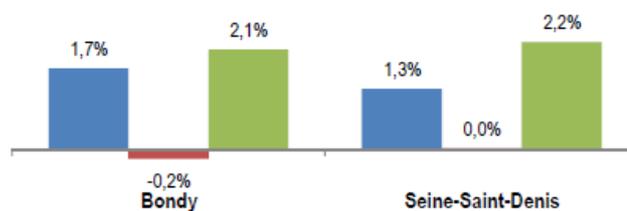
Taux d'évolution annuel entre 1999 et 2010

■ T1-T2 ■ T3-T4 ■ T5 et +



Taux d'évolution annuel entre 1999 et 2010

■ Propr. Occ. ■ Loc.HLM ■ Loc. privé



Point mort de la construction 1990 - 2010

	Bondy	par an pour 1000 hab.	CA Est Ensemble
Variation Résid. Sec. Et Logts. Vacants	-86	-0,1	-0,3
Renouvellement des logts	760	0,8	0,9
Desserrement de la population	-144	-0,1	0,4
POINT MORT	531	0,5	1,0
Construction	3 050	3,0	2,9
Effet démographique	2 519	2,5	1,8

3.6 Evolution du parc et de ses segments

- **Une construction continue, entre 100 et 400 logements autorisés par an depuis 2003**

Le volume de logements autorisés entre 2003 et 2011 n'a jamais été inférieur à 100 chaque année. La mise en construction de ces logements a varié entre 100 et 300 par an sur la même période.

- **Un Point Mort de la construction deux fois moins important qu'à l'échelle communautaire en raison de l'augmentation de la taille moyenne des ménages depuis 1990, d'où l'accroissement de 2 519 habitants sur la période**

Le maintien de la taille moyenne des ménages à un niveau similaire entre 1990 et 2010 (2,7 personnes) a entraîné un nombre de logements nécessaire au desserrement quasi nul pour la période (contre 0,4 logements par an pour 1000 habitants pour la Communauté d'Agglomération).

La ville a connu un faible niveau de construction (3 logements par an pour 1000 habitants, similaire au référent communautaire) mais avec un effet démographique maximum (2,5 logements par an pour 1000 habitants contre 1,8 à l'échelle communautaire) compte-tenu de l'aplatissement du point mort. La construction neuve s'est adressée à une population extérieure familiale, alors que les ménages déjà installés ne voyaient pas leur taille moyenne diminuer.

- **Une évolution des caractéristiques du parc qui suit sa structure originelle : grands logements et propriétaires occupants**

La construction dont le rythme a été soutenu durant la dernière décennie n'a pas diversifié les typologies du parc existant. Les T5 et plus ont évolué de 2,5 % entre 1999 et 2010, plus rapidement qu'à l'échelle départementale (1,8%) ; les T1-T2 ont évolué seulement de 0,6% à Bondy contre 1,4% dans le département

Concernant les statuts d'occupation, bien que les locataires du parc privé aient progressé de 2,1 % (rythme similaire à la progression départementale), les propriétaires occupants ont eux aussi progressé à hauteur de 1,7% par an alors qu'ils étaient déjà largement majoritaires dans le parc existant.

7. Le fonctionnement du parc de logements sociaux

Source : SRU, RPLS, FILOCOM, INSEE et DRIHL

NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX SELON LES DIFFÉRENTES SOURCES

	SRU 2012	RPLS 2012	FILOCOM 2011	INSEE 2010
Bondy	8 352	8 041	7 926	7 113

Taux SRU 44%

LE FINANCEMENT DES LOGEMENTS SOCIAUX CONSTRUITS

DRIHL

	2007	2008	2009	2010	2011	2012
PLAI	0	0	31	19	6	8
PLUS	0	0	29	0	9	58
PLS	0	0	15	590	0	102

LES NIVEAUX DE PRIX MOYENS AU M²

RPLS 2012

	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 €
Bondy	43%	13%	22%	14%	8%
CA Est Ensemble	49%	11%	17%	18%	6%

LA TENSION DU PARC SOCIAL

RPLS 2012

Taux de mobilité	Vacance
7,3%	3,8%
6,0%	2,7%

LES BAILLEURS SOCIAUX ET LEUR PARC DE LOGEMENTS

SRU au 01-01-2012

Bailleurs sociaux	Bondy	
Immobilière 3F	1 369	16%
Bondy Habitat	4 832	58%
France Habitation	11	0%
ICF La Sablière	637	8%
Antin Résidences	210	3%
SA d'HLM Coopération et Famille	37	0%
OSICA	48	1%
SA d'HLM Efidis	23	0%
Logis Transports	47	1%
Département 93	565	7%
SA d'HLM VILOGIA	8	0%
Foncière-logement	91	1%
Batigère IdF	34	0%
SA d'HLM Espace Habitat Construction	45	1%
SOFILOGIS	40	0%
Privé	2	0%
SA d'HLM IRP	103	1%

3.7 Le fonctionnement du parc de logements sociaux

- **Un taux de logements sociaux à 44% en 2012 (source : SRU) avec 17 bailleurs sociaux présents sur le territoire**

La part de logements sociaux à Bondy est similaire à celle observée à l'échelle de la Communauté d'Agglomération (42%).

Les principaux bailleurs présents sur le territoire bondynois sont : Bondy Habitat avec 58 % du parc soit 4832 logements ; Immobilière 3F avec 16% du parc soit 1369 logements ; et ICF La Sablière avec 8% du parc soit 637 logements.

- **Des loyers dans la moyenne communautaire, mais une diversification vers des logements en PLS (financements majoritaires depuis 2007)**

Les logements sociaux dont le loyer au m² est inférieur à 5,70 € représentent 43% du parc, et sont donc légèrement sous-représentés par rapport à la Communauté d'Agglomération, alors que les loyers moyens (entre 6,06 € et 6,76 €) sont légèrement surreprésentés à Bondy (22% contre 17%). La ville compte également une part légèrement plus importante de logements aux loyers élevés (supérieurs à 8,50 € / m²).

La tendance dans la production récente et celle en cours est au renforcement d'une offre de logements sociaux aux plafonds de revenus élevés (PLS). En effet, on dénombre environ 700 logements PLS financés entre 2007 et 2012, contre 64 PLAI et 94 PLUS.

- **Une rotation et une vacance plus élevées qu'au niveau communautaire**

Le taux de mobilité observé en 2012 est supérieur au taux communautaire (7,3 % contre 6%). La vacance s'élève à 3,8% en 2012.

- **Des ménages plus fragiles dans le parc social bondynois que dans celui du département (Source : GTC pour DRIHL, OPS 2009)**

Les ¾ des occupants ont des revenus inférieurs à 40% des plafonds, contre la moitié au niveau départemental.

Près de 30% des ménages sont des familles monoparentales et 22% des familles comptent 3 enfants et plus (+ 8 points au-dessus de la moyenne départementale dans ces deux cas). Ces éléments pèsent sur la solvabilité des ménages.

8. Les caractéristiques et tendances du parc privé

Sources : FILOCOM 2011, Insee 2009

Volume et structure du parc privé			CAEE	93
Total résidences ppales privées (RPP) et % dans le total des RP	10 431	55%	57%	63%
RPP individuel <1999, % sur les RPP	4 991	48%	24%	36%
RPP collec copro <1949, % sur les RPP	648	6%	20%	13%
RPP collec mono <1949, % sur les RPP	385	4%	7%	6%
RPP collec copro 1949-79 >50 logts, % sur les RPP	1 187	11%	15%	15%
RPP collec mono 1949-79, % sur les RPP	172	2%	7%	5%
Logts meublées en 2011, évolution 2003-2011	10	0	803 (+150)	3 698 (+767)
Part RPP 1-2 pièces en 2011, évolution part 2003-2011	25%	-1%	40% (+1%)	32% (0%)
Occupation du parc privé			CAEE	93
Part ménages RPP ouvriers/employés 2009, évolution 1999-2009	35%	-1%	31% (-3%)	36% (-2%)
Part ménages PP 65 ans et + 1999-09	21%	-4%	19% (-4%)	20% (nr)
Revenu par U.C. 2011 PO évolution 2003-2011 (base 100 en 2003)	21 783 €	99	23 550€ (102)	22 941€ (101)
Revenu par U.C. 2011 locataires privés évolution 2003-2011 (base 100 en 2003)	12 370 €	79	13 836€ (94)	13 191€ (92)
Inconfort et habitat indigne			CAEE	93
PPPI 2011 (nb et part)	464	4%	9 219 (9%)	NR
Logts privés vacants 2011 (nb et part)	875	8%	4 365 (4%)	18 314 (5%)
Part vacance un an et + en 2011	345	39%	2 269 (52%)	56%
Ménages en suroccupation lourde 2011 (nb et part)	477	4%	6 258 (7%)	5%
Précarité énergétique (parc privé)			CAEE	93
Estim conso énergétique moy / étiquette (kWh/m2/an) parc privé	246	E	252 (E)	249 (E)
RPP étiquette F ou G (nb et part)	2 733	17%	26 454 (27%)	95 265 (25%)
Taux d'effort énergétique moyen PO	4,4%		3,8%	4,1%
Taux d'effort énergétique moyen LP	4,6%		4,0%	4,1%
Estim PO en précarité énergétique	890	10%	4 151 (8%)	20 935 (9%)
Estim LP en précarité énergétique	673	20%	7 401 (17%)	25 673 (18%)
PO éligibles Habiter Mieux (nb et part)	4 085	57%	25 042 (52%)	53%

3.8 Les caractéristiques et tendances du parc privé

- **Un parc privé dominé par l'habitat individuel**

Le parc privé compte environ 10 500 résidences principales, soit plus de la moitié du parc de Bondy.

Il se caractérise par une part importante d'habitat individuel, regroupant la moitié du parc privé. De ce fait, les résidences principales privées sont plutôt de grande taille.

- **Une fonction sociale du parc privé qui se maintient**

Le parc privé de Bondy joue un rôle d'accueil de ménages modestes, et ce rôle tend à se maintenir avec le temps.

Compte tenu de l'importance de l'habitat privé individuel, la vocation locative est très réduite, et la part de propriétaires occupants dans le parc privé est très élevée (75%), la plus élevée des 9 communes de la Communauté d'Agglomération. Cette part tend même à se renforcer encore davantage entre 2003 et 2011.

Plus d'un tiers des ménages habitant le parc privé sont ouvriers ou employés, et leur part a à peine baissé ces dernières années. Ce parc connaît par ailleurs un net rajeunissement, même si la part des 65 ans ou plus y reste plus élevée que la moyenne communautaire.

Les revenus des ménages propriétaires ainsi que ceux des locataires du privé sont plus faibles que les moyennes communautaires, et l'écart se creuse encore un peu plus : les revenus de ces ménages ont eu tendance à diminuer entre 2003 et 2011, plus fortement encore que dans l'ensemble de la Communauté d'Agglomération. En particulier les revenus des locataires, qui accusent la plus forte baisse des communes d'Est Ensemble.

- **Une problématique de précarité énergétique plus prégnante que la problématique de lutte contre l'habitat indigne**

La problématique habitat indigne semble assez peu marquée dans la mesure où seules 4% des résidences principales privées sont considérées potentiellement indignes, et la sur-occupation lourde y est peu présente (4% des ménages privés), dans un contexte de marché moins tendu qu'en première couronne limitrophe de Paris (8% de vacance, importance de la vacance de rotation).

Si le niveau de consommation énergétique du parc est dans la moyenne communautaire, l'importance de l'habitat individuel et donc de grands logements contribue à alourdir le montant des factures à acquitter, pesant ainsi sur des taux d'effort énergétiques assez élevés, tant parmi les propriétaires occupants que parmi les locataires du privé. Si bien que l'on peut estimer à environ 1 560 le nombre de ménages du parc privé en situation de précarité énergétique. Une large moitié de propriétaires occupants sont éligibles au programme Habiter Mieux.

3.9 Typologie Habitants-Habitats des quartiers – Zoom sur Bondy

La typologie présentée sur la carte est extraite de la typologie réalisée à l'échelle de l'unité urbaine de Paris.

Elle permet de classer les quartiers (IRIS de l'INSEE) selon les caractéristiques de leurs habitants (structure des ménages, revenus, situation par rapport à l'emploi etc.) et celles de leur parc de logements (dominante de parc privé ou social, pavillonnaire ou collectif, âge du parc, collectif ou individuel).

Cette typologie résume les caractéristiques du parc de logement et de ses habitants. Les approfondissements thématiques en partie 3 du diagnostic complètent la typologie.

Les secteurs visités dans le cadre de l'élaboration du diagnostic avec les référents Habitat des villes de la Communauté d'Agglomération figurent sur la carte.

Les données utilisées pour réaliser cette typologie sont principalement issues de l'INSEE 2009. Les données statistiques de la ville de Bondy et des référents figurent dans le tableau en page suivante.

La ville de Bondy est constituée d'un **tissu urbain relativement hétérogène**, réparti entre grands ensembles d'habitat collectif (principalement au Nord du Canal), habitat pavillonnaire concentré dans certains quartiers de la ville, et habitat collectif relativement récent mêlé à de l'habitat individuel.

Les quartiers de grands ensembles d'habitat collectif (La Terre Saint-Blaise, Les Confins d'Auninay, Suzanne Buisson, Les Merisiers, Les Flèches, La Martraye, Le Saule Blanc) abritent des habitants aux **difficultés socio-économiques particulièrement marquées**, ainsi que **un quartier d'habitat principalement pavillonnaire** (La Noue Caillet avec les copropriétés horizontales des Galiotes et François Martin) :

- **des revenus plus faibles**, le revenu médian par unité de consommation (U.C.) en 2009 y est inférieur à la médiane communale (entre 8 000 € et 11 500 €, contre 14 000 €) ;
- **plus de familles nombreuses**, d'où des **ménages en moyenne plus grands** que dans les quartiers d'habitat strictement pavillonnaire situés au Sud du canal (entre 2,7 et 3,4 personnes par ménage contre 2,7 pour la commune) ;
- et **un taux de non emploi supérieur** à 40% des 25-64 ans dans certains IRIS (contre 32% à l'échelle communale).

Les **quartiers d'habitat mixte** (La Ferme, Le Centre-Ville, Le Mainguy, La Flamiche, Le Moulin à Vent, La Remise à Jorelle, Le Champart) sont habités par des ménages dont la situation économique et sociale est plus confortable (revenus supérieurs aux référents communal et communautaire, taux de non emploi intérieur, surreprésentation de cadres).

Typologie Habitants-Habitats des quartiers – Zoom sur Bondy – Données statistiques (source : INSEE RP)

Libellé	Typologie	Population 2009	Indice de jeunesse 2009	Taux de 75 ans et +	Taille Moyenne des Ménages	Revenu par U.C. 2009	Taux d'immigrés	Taux familles de 4 enfants et +	Taux ménages monoparentaux	Taux ménages dont la pers. de réf. est cadre	Taux de non emploi / population 25-64 ans	Taux logts HLM	Taux locatif privé	Taux propriétaires occupants	Taux logts individuels	Taux T1-T2	Taux RP avt 49 (2008)	Taux RP 1949 à 1974 (2008)	Taux logts vacants	Taux ménages 1 pers.
La Flamiche	E	2035	3,70	1,8%	3,10	14 642	33,6%	8%	16%	4%	28,8%	30%	12%	56%	20%	9%	2%	66%	4%	17%
La Terre Saint-Blaise	I	1714	2,20	3,8%	2,73	10 578	36,7%	9%	19%	3%	38,7%	73%	11%	15%	5%	30%	1%	88%	3%	33%
Les Confins d'Aulnay	I	2375	4,09	2,6%	2,97	7 972	35,4%	11%	27%	0%	46,9%	93%	5%	1%	0%	36%	2%	88%	3%	25%
Suzanne Buisson	I	3103	3,04	3,5%	3,20	10 495	38,4%	10%	23%	1%	44,5%	76%	10%	13%	14%	17%	3%	87%	3%	19%
Le Chateau Gobillon	L	2648	3,20	2,9%	3,20	13 821	27,6%	8%	15%	4%	36,1%	35%	14%	49%	47%	9%	14%	47%	4%	15%
Les Merisiers	F	2106	0,77	11%	2,78	10 618	39,2%	4%	17%	7%	31,3%	19%	16%	63%	32%	14%	25%	40%	6%	22%
La Noue Caillet	L	2227	1,83	7,0%	3,43	10 848	35,0%	16%	13%	2%	41,3%	38%	10%	50%	53%	4%	8%	84%	3%	18%
Le Parc du Chateau	X																			
Le Mainguy	E	2392	2,04	5,3%	2,68	14 415	26,3%	6%	15%	11%	32,7%	31%	24%	40%	34%	36%	30%	57%	6%	28%
Le Centre Ville	E	3986	2,34	5,2%	2,43	16 864	22,9%	4%	12%	11%	24,5%	22%	29%	47%	6%	34%	10%	30%	4%	33%
Le Champart	D	2363	0,95	9,3%	2,05	18 624	21,1%	2%	11%	9%	30,3%	18%	29%	51%	25%	38%	52%	24%	4%	41%
Le Moulin à Vent	E	2855	1,16	6,2%	2,21	16 671	22,7%	2%	10%	10%	28,1%	12%	28%	58%	25%	34%	23%	54%	4%	38%
La Mare à la Veuve	K	2083	1,19	8,5%	2,69	22 769	20,1%	2%	8%	13%	27,3%	0%	13%	84%	74%	13%	35%	32%	3%	19%
La Remise à Jorelle	E	4399	2,65	6,4%	2,85	16 444	25,2%	5%	10%	13%	21,8%	24%	19%	56%	39%	13%	12%	31%	3%	23%
Le Vieux Chateau	L	2105	1,70	5,3%	2,74	17 703	22,9%	6%	10%	13%	30,5%	12%	20%	67%	46%	23%	28%	30%	7%	26%
Le Saule Blanc	I	2608	2,49	4,8%	2,74	10 909	32,0%	5%	21%	3%	40,2%	71%	5%	23%	26%	25%	17%	77%	3%	29%
Les Courts Sillons	L	2765	1,52	5,2%	2,91	17 293	28,7%	4%	8%	9%	28,6%	2%	16%	81%	83%	12%	44%	28%	4%	20%
Les Friches	H	2483	1,38	6,8%	2,48	16 847	24,3%	2%	10%	7%	34,6%	46%	9%	43%	47%	21%	24%	61%	4%	36%
La Martraye	I	2079	3,90	3,8%	3,02	11 426	24,8%	10%	24%	9%	31,7%	61%	19%	18%	17%	17%	12%	73%	4%	23%
Les Fleches	I	2132	2,41	4,8%	2,72	10 183	32,7%	12%	20%	2%	42,9%	83%	13%	4%	1%	40%	2%	68%	3%	33%
La Ferme	E	2594	2,05	5,5%	2,49	15 923	24,8%	3%	11%	8%	31,4%	17%	40%	38%	13%	34%	6%	59%	6%	30%
Fosse de la Regale	L	2389	1,39	6,8%	2,81	16 953	22,8%	6%	14%	7%	28,1%	28%	7%	63%	66%	14%	29%	52%	3%	23%
Bondy		53 448	1,98	5,6%	2,72	14 019	28,1%	6%	14%	8%	32,4%	36%	18%	45%	31%	24%	19%	53%	4%	27%
CA Est Ensemble		396 759	1,84	5,4%	2,44	14 491	27,5%	5%	13%	13%	31,3%	37%	26%	35%	18%	35%	26%	44%	5%	34%
Seine-Saint-Denis		1 515 983	1,91	5,2%	2,57	14 924	27,4%	5%	13%	10%	31,6%	32%	24%	41%	26%	30%	22%	43%	5%	31%
Ile-de-France		11 728 240	1,47	6,4%	2,33	21 457	17,6%	3%	10%	22%	24,7%	22%	27%	48%	27%	32%	30%	35%	6%	36%

3.10 Identification des opérations en cours, programmées et à l'étude

(Source: Enquêtes auprès des villes novembre 2013, enquêtes GTC avril 2013, Attitudes Urbaines Diagnostic Territorial partagé nov. 2012)

Décompte par années du potentiel logement sur les opérations en cours et envisagées

Total logts par années		dont en cours et programmé
Total	2 287	624
2014	212	212
2015	395	395
2016	457	17
2017	223	0
2018	150	0
2019	150	0
2020	150	0
2021	150	0
2022	100	0
2023	100	0
2024	100	0
2025	100	0

Les opérations en cours, programmées et à l'étude, toutes échéances confondues représentent 33 opérations pour un total de 2 287 logements dont 493 logements sociaux.

Les opérations en cours et programmées (opérations avec permis déposé ou avec un opérateur connu, ou avec une programmation arrêtée, sans besoin identifié d'intervention foncière publique) représentent un potentiel de 624 logements toutes échéances confondues.

Dans l'échéance PLH (2015-2020) : sont identifiées 22 opérations pour 1 525 logements dont 297 logements sociaux.

Sur ce total, 12 opérations sont en cours ou programmées. Elles représentent un potentiel de 412 logements considéré comme réalisable d'ici 2020.

10 opérations sont encore à l'étude pour un total de 1113 logements. (opérations: 1,2,3,4,9,11,13,15,19,30,31).

La répartition des opérations selon les secteurs opérationnels (toutes échéances)

10 opérations en ZAC pour 1 300 logements

11 opérations en secteur PRU pour 437 logements

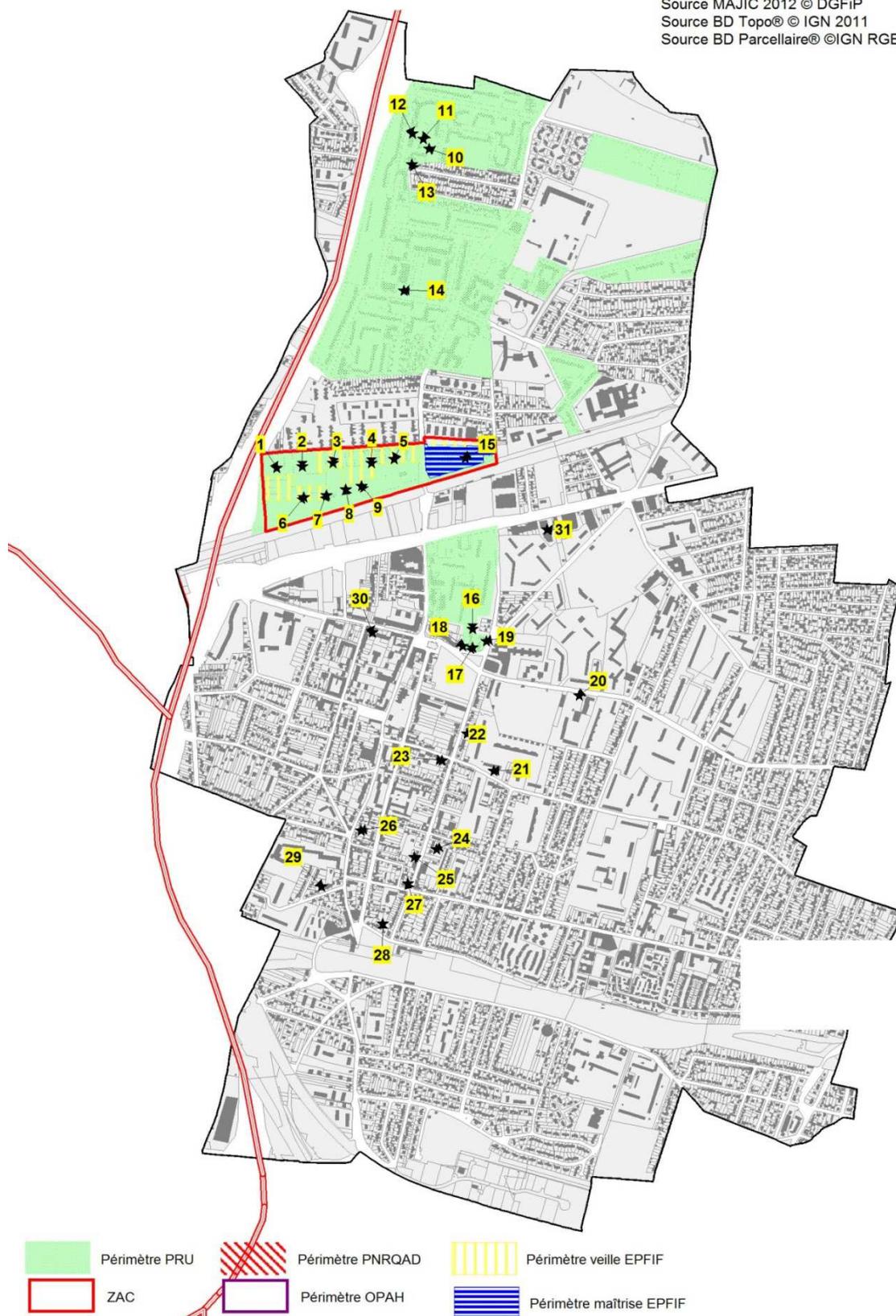
10 opérations en secteur en diffus pour 550 logements

N°site	Nom	Nb logts	dont sociaux	Opérateur	Echéance	Etat d'avancement	EPFIF	Echéance PLH
1	ZAC Rives de l'Ourcq	150	0		2017	A l'étude		PLH
2	ZAC Rives de l'Ourcq	150	0		2018	A l'étude		PLH
3	ZAC Rives de l'Ourcq	150	0		2019	A l'étude	intervention EPFIF	PLH
4	ZAC Rives de l'Ourcq	150	0		2020	A l'étude	intervention EPFIF	PLH
5	ZAC Rives de l'Ourcq	150	0		2021	A l'étude	intervention EPFIF	Après 2020
6	ZAC Rives de l'Ourcq	100	0		2022	A l'étude	intervention EPFIF	Après 2020
7	ZAC Rives de l'Ourcq	100	0		2023	A l'étude	intervention EPFIF	Après 2020
8	ZAC Rives de l'Ourcq	100	0		2024	A l'étude		Après 2020
9	ZAC Rives de l'Ourcq	100	0		2025	A l'étude		Après 2020
10	PRU Escholiers lot A	53	53	I3F	2015	En cours ou programmée		PLH
11	PRU Escholiers lot C	25	25		2017	A l'étude		PLH
12	PRU Escholiers lots D et B	89	89		2014	En cours ou programmée		Avant PLH
13	PRU Léon Blum ex centre com	33	33		2016	A l'étude		PLH
14	PRU Odette Pain phase 4	28	0		2015	En cours ou programmée		PLH
15	ZAC des Rives de l'Ourcq	150	45		2016	A l'étude	intervention EPFIF	PLH
16	Bondy	37	37		2015	En cours ou programmée		PLH
17	PRU Place du 11 Novembre	16	16		2015	En cours ou programmée		PLH
18	Place du 11 Novembre lots Q R S2	22	22		2014	En cours ou programmée		Avant PLH
19	Place du 11 Novembre	31	0		2017	A l'étude		PLH
20	PRU Barbusse Defferre	18	18	I3F	2015	En cours ou programmée		PLH
21	Bondy	85	85	Bondy habitat	2014	En cours ou programmée		Avant PLH
22	41-45 ave Carnot	50	0	Nexity	2015	En cours ou programmée		PLH
23	26-28 rue Blanqui	28	0		2015	En cours ou programmée		PLH
24	103-111 av Carnot	102	70	Akerys	2015	En cours ou programmée		PLH
25	110 av Carnot	13	0		2015	En cours ou programmée		PLH
26	63 rue Salengro	24	0	Sarl MPN	2015	En cours ou programmée		PLH
27	25 rue Edouard Vaillant	17	0	Belvédère Immobilier	2016	En cours ou programmée		PLH
28	9 rue de la Liberté	26	0	SAS MELLONE INVST	2015	En cours ou programmée		PLH
29	4 rue Sergent Bobillot	16	0	EURODIM	2014	En cours ou programmée		Avant PLH
30	Bondy Habitat	17	0		2017	A l'étude		PLH
31	OSICA	257	0		2016	A l'étude		PLH

Identification des opérations en cours toutes échéances confondues

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION EST ENSEMBLE
VOLET FONCIER DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT
OPÉRATIONS EN COURS ET PROJÉTÉES

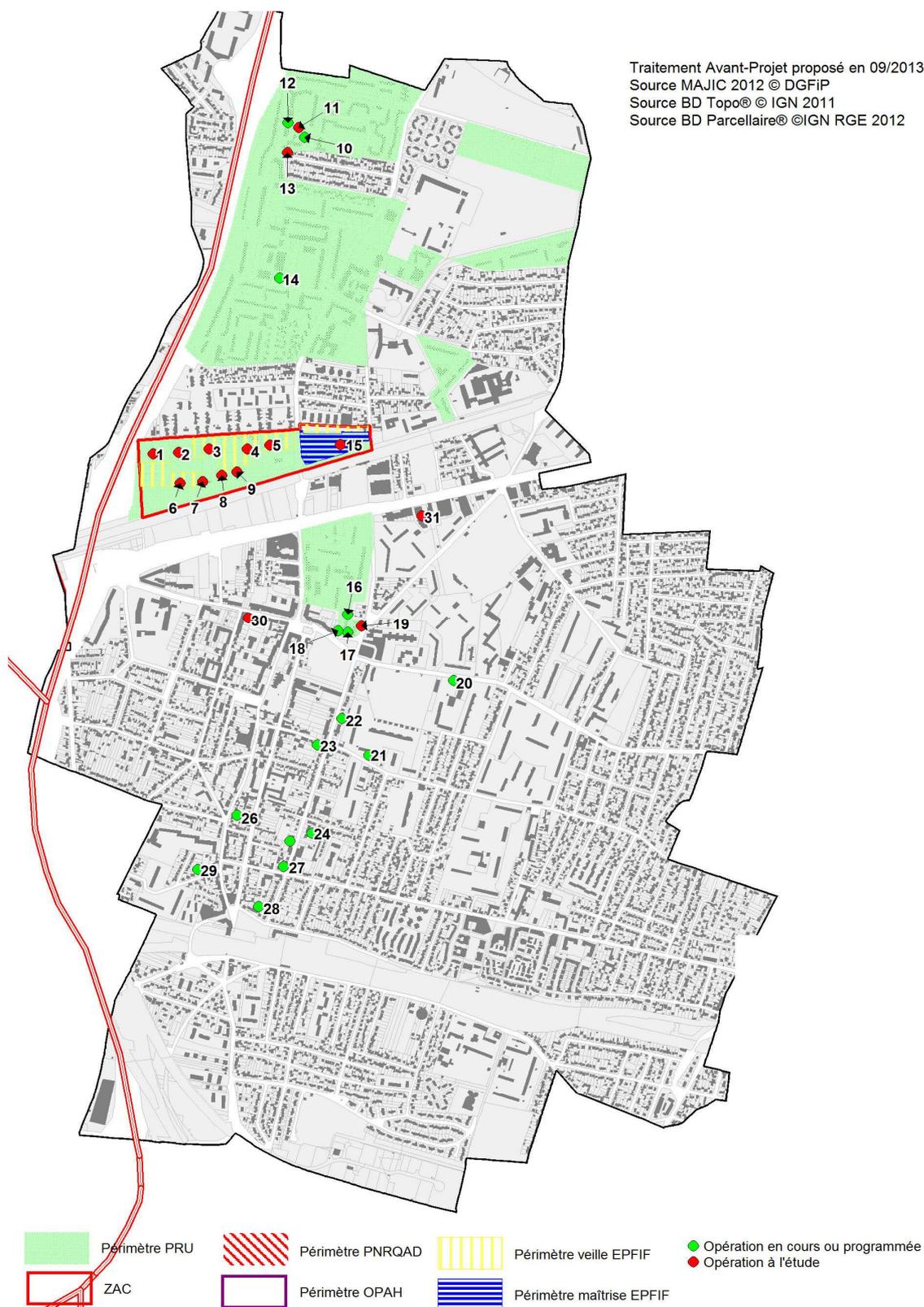
Traitement Avant-Projet proposé en 09/2013
Source MAJIC 2012 © DGFIP
Source BD Topo® © IGN 2011
Source BD Parcellaire® ©IGN RGE 2012



Identification des opérations en cours et programmées dans l'échéance PLH

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION EST ENSEMBLE
VOLET FONCIER DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT
OPÉRATIONS DANS L'ÉCHÉANCE PLH

Traitement Avant-Projet proposé en 09/2013
Source MAJIC 2012 © DGFIP
Source BD Topo® © IGN 2011
Source BD Parcellaire® ©IGN RGE 2012



3.11 Les périmètres d'investigation foncière

Surface des périmètres d'investigation : 70 ha (14% du territoire communal)

Les périmètres définis :

- 1 - Les abords de la gare
- 2 - Les abords de l'avenue Charles de Gaulle reliant la gare au centre-ville
- 3 - Les abords de la RN3
- 4 - Le terrain de l'IRD au Nord

- **Le potentiel foncier mobilisable dans les secteurs d'investigation**

Le potentiel foncier mobilisable repéré dans les périmètres d'investigation représente un total de 184 parcelles et une surface de 17,5 ha.

183 établissements identifiés sur le potentiel mobilisable.

Répartition du foncier mobilisable par taille de parcelle

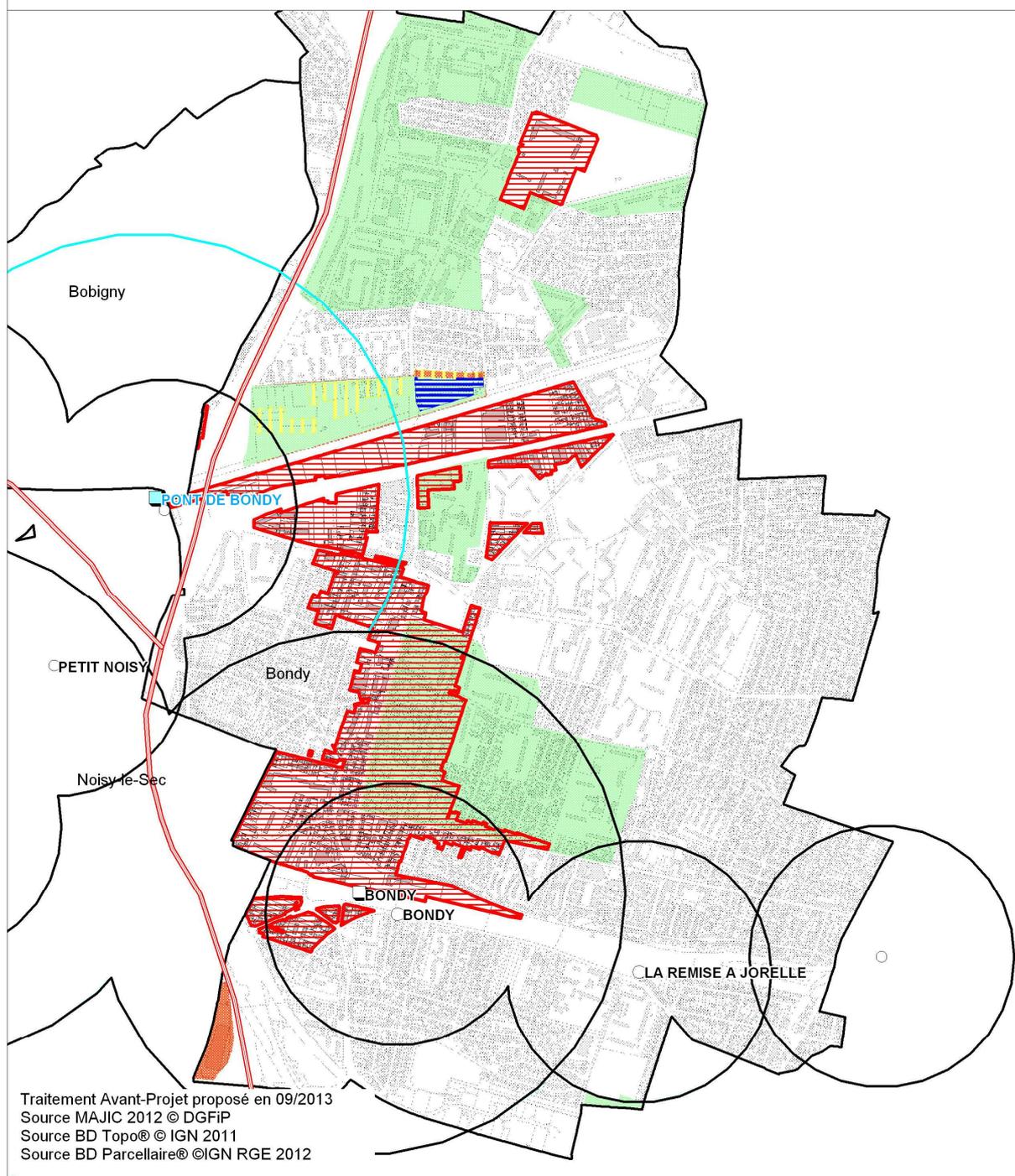
Taille des parcelles mobilisables	Nombre de parcelles repérées	Surface totale
0-1000 m ²	140	5,1 ha
1000-5000 m ²	35	6,4 ha
plus de 5000 m ²	8	6 ha
total	183	17,5 ha

Répartition du foncier mobilisable par zonage PLU

Zone PLU	Nombre de parcelles repérées	Surface totale
UC	75	3,9 ha
UCa	29	1,2 ha
UCb	73	11,2 ha
UCd	1	0,6 ha
UE	1	0,1 ha
UP	3	0,1 ha
UR	1	0,04 ha

La définition des périmètres d'investigation

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION EST ENSEMBLE
 VOLET FONCIER DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT
 PERIMETRES D'INVESTIGATION DEFINIS, PERIMETRES DE PROJET ET TRANSPORTS



3.12 Synthèse et principaux enjeux

→ Besoins en logements :

La commune voit sa **dimension familiale**, avec 2,7 personnes par ménages, confortée par **une forte natalité**, elle-même confortée par l'attractivité sur les jeunes ménages.

La construction neuve a été utilisée en partie pour **le renouvellement urbain** (0,8 logement démolit pour 3 construits), le reste ayant permis l'accueil de **populations nouvelles sans desserrement des ménages bondynois**.

→ La reconstitution d'un parcours résidentiel complet :

L'**offre locative** joue un rôle majeur dans l'**attractivité des jeunes ménages**, tant dans le parc social que privé. La commune est marquée par un **déficit migratoire relativement faible**, qui s'explique en grande partie par le **départ de retraités**. En réalisant leur investissement, ces retraités **alimentent le marché de la revente**, au bénéfice de plus jeunes ménages. Mais en attirant des ménages venant de communes plus proches de Paris, les prix augmentent, les familles bondynois souhaitant déménager sont amenées à le faire dans d'autres communes, d'où la persistance du déficit migratoire.

A cette attractivité du marché immobilier s'oppose **des difficultés de parcours résidentiel** pour les ménages bondynois: le desserrement n'opère pas, marquant un besoin en **petits logements (décohabitants)** et en **grands logements (familles nombreuses)**.

→ Le nécessaire renforcement de l'offre abordable :

Bien que les valeurs de marché soient moins élevées que la moyenne communautaire, les prix sont relativement dispersés à Bondy et sont caractéristiques du **parc très segmenté**, avec d'un côté le parc locatif privé et de l'autre le parc de propriétaires occupants constitué de logements de grande taille (individuel). Ce dernier s'est **beaucoup valorisé** ces dernières années, contrairement aux appartements anciens.

L'offre abordable représentée par le parc social connaît **une vacance et une rotation** laissant penser à une **dépréciation de certains quartiers**. La sortie du parc social vers l'accession semble difficile compte-tenu des **revenus limités des locataires** et des **prix élevés de l'offre de grands logements** caractérisée par le logement individuel.

→ L'optimisation des outils et l'innovation :

Le **parc social** au Nord de Bondy a fait l'objet d'une **intervention dans le cadre de l'ANRU**, portant à la fois sur l'habitat et les espaces publics. Dans le parc privé, **la copropriété de La Bruyère** fait l'objet d'un **Plan De Sauvegarde**.

Bondy Habitat se distingue dans son **action en faveur des personnes âgées** dans son parc de logements (mutation interne avec maintien du taux du loyer quitté, adaptation des logements).

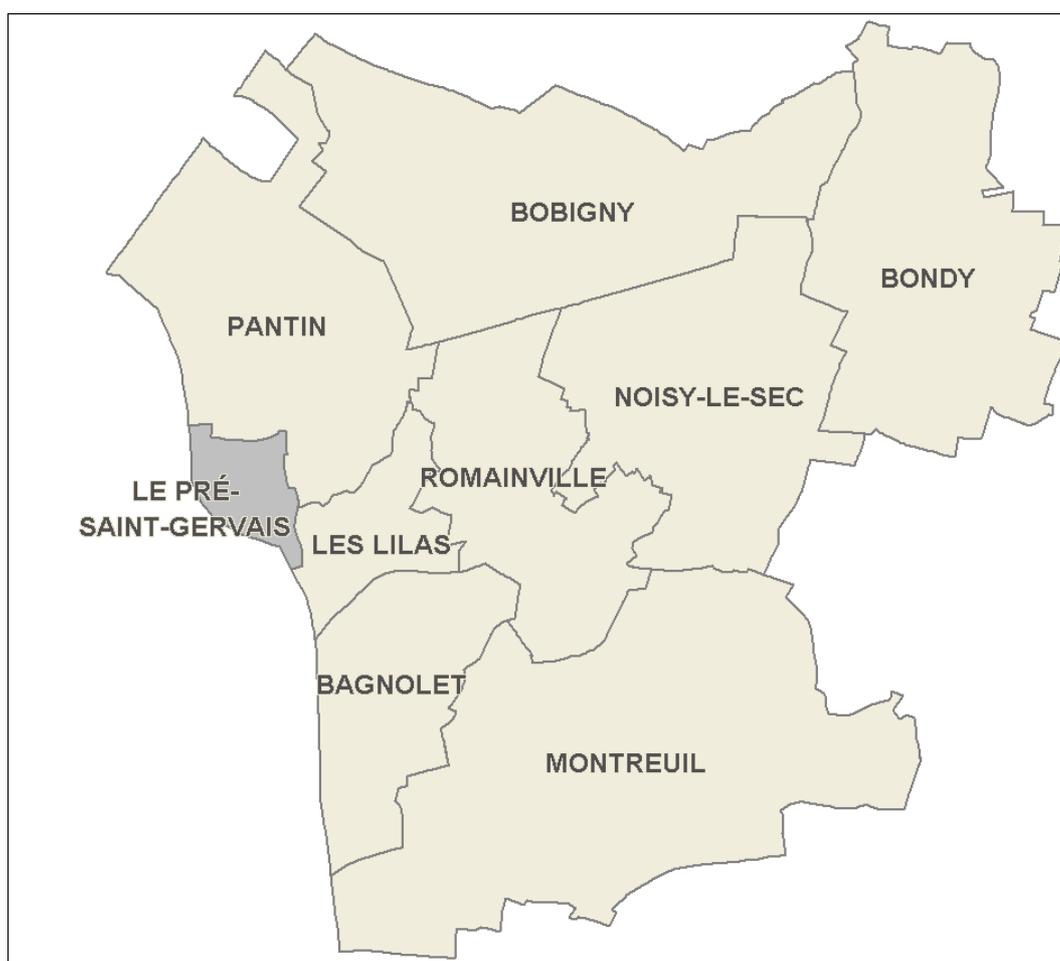
→ Améliorer les conditions de vie dans le parc de logements :

La **lutte contre la précarité énergétique** est un enjeu important pour la commune, du fait de la part importante de parc de logements individuels et des revenus parfois limités des propriétaires occupants (notamment au Nord-Ouest et au Sud-Est). **La concentration des ménages fragiles** dans le parc social de certains quartiers HLM ou de copropriétés est également à signaler.

→ Résorber les précarités liées au logement :

Les situations de mal logement sont moins prégnantes sur la commune qu'à l'échelle communautaire voire départementale.

4. le Pré-Saint-Gervais



PLH de la Communauté d'Agglomération Est Ensemble

Le Pré-Saint-Gervais

Nombre d'habitants en 2010 : **18 045**

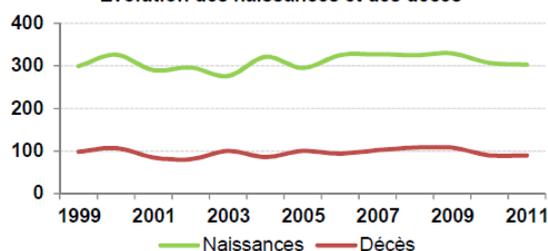
% d'habitants au sein de la population d'Est Ensemble 5%

Population municipale		Pré-Saint-Gerv
1990	1999	2010
15 373	16 357	18 045

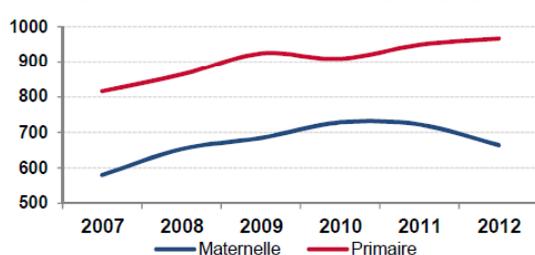
1. Le contexte démographique

Source : INSEE, RP 2010 et communes, effectifs scolaires 2013.

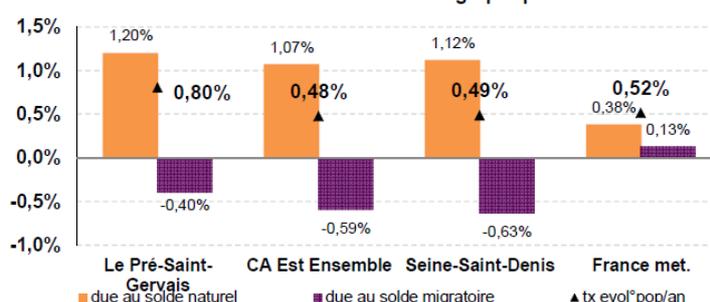
Evolution des naissances et des décès



Evolution des effectifs scolaires 2007 - 2012



Les moteurs de la croissance démographique 1990-2010



Répartition population par âge	Le Pré-Saint-Gervais		CA Est Ensemble	Seine-Saint-Denis
	2010 (Nb)	2010 (%)	2010 (%)	2010 (%)
0-19 ans	4 787	27%	28%	29%
60 ans et +	2 435	13%	16%	15%
* Indice de Jeunesse	1,97		1,80	1,88
** Evolution des + 75 ans depuis 1999	2,40%		2,44%	2,87%

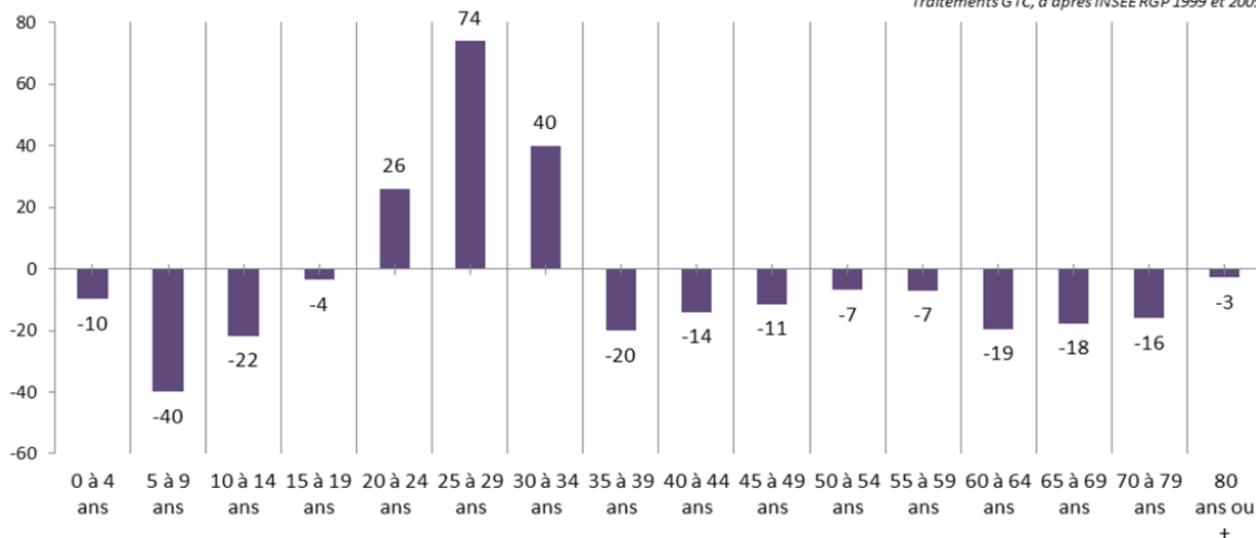
* Indice de jeunesse : -20 ans / + 60 ans

** Taux d'évolution du nombre de 75 ans et +

Solde migratoire annuel par tranche d'âge 1990-2009

■ Le Pré Saint-Gervais

Traitements GTC, d'après INSEE RGP 1999 et 2009



4.1 Le contexte démographique

- **Une accélération de la dynamique démographique depuis 1999**

Entre 1982 et 1990 la ville du Pré-Saint-Gervais a connu une évolution de la population exceptionnellement haute (+2% par an), due principalement à un solde migratoire élevé (+1%). Entre 1990 et 2010, le rythme de croissance de la population a été soutenu, plus rapide qu'à l'échelle communautaire et départementale (0,8% par an pour la ville contre près de 0,5% pour Est Ensemble et le département). C'est le solde naturel qui a porté cette dynamique démographique, tout comme pour les référents.

L'évolution des effectifs scolaires depuis 2007 illustre cette natalité importante (environ 200 élèves supplémentaires en primaire).

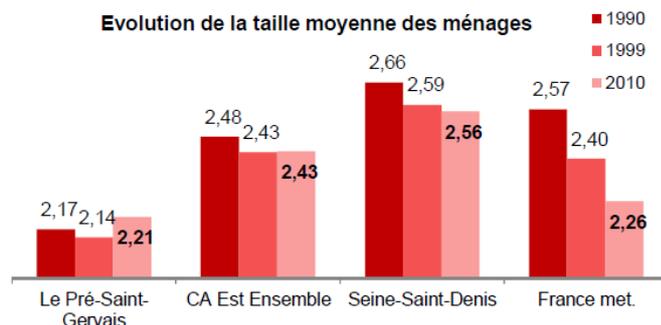
- **Une population plutôt jeune aujourd'hui, résultat de l'attractivité continue du territoire auprès des jeunes ménages depuis 1990**

Bien qu'il soit légèrement négatif depuis 1990 (-0,4% par an), le solde migratoire annuel par tranche d'âge de la ville montre une attractivité importante auprès des jeunes ménages (20-34 ans).

La population du Pré-Saint-Gervais est plus jeune que celle de la CA Est Ensemble et du département (indice de jeunesse de 1,97 contre 1,80 et 1,88), du fait d'une proportion inférieure de personnes de plus de 60 ans dans la population du Pré. L'évolution des 75 ans et plus suit le même rythme qu'au niveau communautaire : la part moins importante des personnes âgées dans la population communale tend à se maintenir à ce niveau.

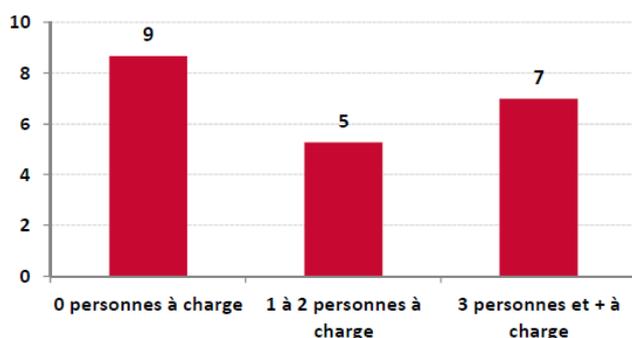
2. Desserrement (baisse de la taille moyenne des ménages)

	Le Pré-Saint-Gervais	CA Est Ensemble	Seine-Saint-Denis	IDF	France
Entre 1990-1999	-0,14%	-0,24%	-0,32%	-0,39%	-0,74%
Entre 1999-2010	0,29%	0,01%	-0,08%	-0,20%	-0,55%

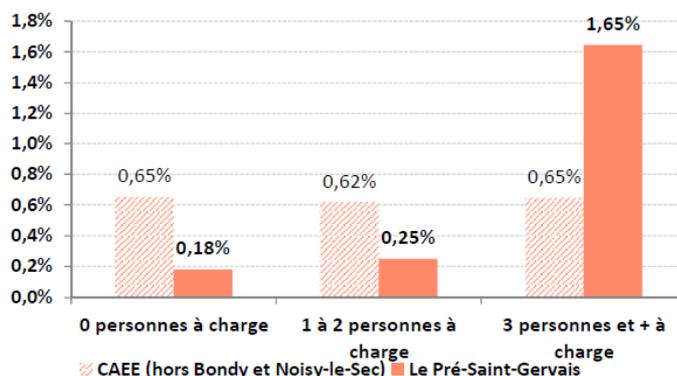


	0 personnes à charge		1 à 2 personnes à charge		3 personnes et + à charge		Nb total de ménages	
	1999	2012	1999	2012	1999	2012	1999	2012
Le Pré-Saint-Gervais	4 820	4 924	2 057	2 120	388	472	7 265	7 516
CA Est Ensemble	72 142	77 988	33 173	35 718	10 273	11 098	115 585	124 807

Evolution annuelle du nombre de ménages entre 1999 et 2012 selon le nombre de personnes à charge



Evolution annuelle du nombre de ménages entre 1999 et 2012 selon le nombre de personnes à charge



	Le Pré-Saint-Gervais		CA Est Ensemble		Seine-Saint-Denis	IDF
	en nb	%	en nb	%	%	%
Jeunes non décohabitants de 25 à 34 ans	303	10%	9 576	15%	17%	11,5%
dont logés chez un parent propriétaire	78	26%	3610	38%	46%	
dont logés chez un parent locataire du parc social	177	58%	4484	47%	41%	
dont titulaires d'un contrat de longue durée, fonctionnaires	146	48%	4261	44%	45%	
dont chômeurs	76	25%	2351	25%	23%	

INSEE 2010, Fichier détail

4.2 Le desserrement (baisse de la taille moyenne des ménages)

- **Une taille moyenne des ménages plutôt basse**

En 2010, les ménages du Pré-Saint-Gervais comptent en moyenne 2,21 personnes. C'est inférieur à la moyenne communautaire, elle-même en-dessous du chiffre départemental.

- **Mais qui augmente depuis 1999 (pas de desserrement)**

Alors qu'il y avait eu un très faible desserrement entre 1990 et 1999, la taille des ménages n'a pas diminué dans la période suivante : au contraire, elle a augmenté (+0,29%). Cela s'explique par l'importance de la natalité sur le territoire.

- **Une dynamique de rajeunissement**

L'augmentation des ménages avec personnes à charge (1 et plus) est supérieure à celle des ménages sans personne à charge, la dynamique de rajeunissement étant supérieure à celle de vieillissement.

3. Le contexte socio-économique

Source : INSEE, RP 2010, DARES pour les demandeurs d'emploi et DGFIP pour les revenus des ménages

Evolution de l'emploi total	Le Pré-Saint-Gervais	CA Est Ensemble	Seine-Saint-Denis
Nb d'emplois en 2010	3 413	159 843	544 261
Taux d'évolution /an depuis 1999	0,16%	1,37%	1,39%
Nb d'actifs occupés	8 104	165 089	622 317
Taux d'évolution /an depuis 1999	0,86%	1,06%	1,02%
IC* de l'emploi 1999	0,45	0,94	0,84
IC* de l'emploi 2010	0,42	0,97	0,87

*IC = indicateur de concentration de l'emploi = nombre d'emplois / nombre d'actifs occupés

Evolution et structure du chômage (DARES au 31 décembre 2011)	Le Pré-Saint-Gervais	CA Est Ensemble	Seine-Saint-Denis
Nombre de DEFM (cat A* en 2011)	1 056	25 569	91 802
Taux d'évolution / an depuis 2001	0,1%	0,43%	0,82%

* Catégorie A actes positifs de recherche d'emploi sans emploi

Revenus des ménages (INSEE DGFIP)	Revenus mensuel par UC en 2011			Evolution annuelle des revenus par UC depuis 2002 (€ constants)	
	Médiane	2ème décile	Rap. interd.	Médiane	2ème décile
Le Pré-Saint-Gervais	1 395 €	647 €	8,8	-0,4%	-0,5%
CA Est Ensemble	1 231 €	556 €	9,4	0,0%	-0,2%
Seine-Saint-Denis	1 270	586	8,6	-0,2%	-0,1%

*Pour comparer les niveaux de vie des ménages de taille ou de composition différente, on utilise une mesure du revenu corrigé par unité de consommation à l'aide d'une échelle d'équivalence: 1UC pour le premier adulte du ménage/ 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus / 0,3UC pour les enfants de moins de 14 ans.

La médiane des revenus correspond au revenu maximal de 50% des ménages. Le rapport interdécile : rapport entre les revenus des ménages les plus aisés et des ménages les plus modestes

4.3 Le contexte socio-économique

- **Une ville comptant déjà peu d'emplois, qui renforce son caractère résidentiel depuis 1999**

Entre 1999 et 2010, le Pré-Saint-Gervais a connu une évolution du nombre d'emplois très largement inférieure à celle de la Communauté d'Agglomération d'Est Ensemble (0,15% contre 1,37%). L'indice de concentration de l'emploi déjà peu élevé a légèrement baissé sur cette période pour atteindre 0,42 en 2010.

L'évolution du nombre d'actifs occupés a été supérieure à celle de l'emploi (0,85% contre 0,15%) : la ville a maintenu et légèrement renforcé sa fonction résidentielle.

- **L'évolution du chômage est très faible au Pré-Saint-Gervais, comparée à Est Ensemble et au département**

Le nombre de demandeurs d'emploi en fin de mois (catégorie A) est resté stable entre 1999 et 2011 (+0,1%) contrairement à Est Ensemble et au département (+0,4% et +0,8%).

- **Une population aux revenus supérieurs à ceux des autres habitants d'Est Ensemble**

Les revenus médians et du 2ème décile sont supérieurs à la moyenne communautaire, et probablement les plus hauts.

Les revenus ont cependant légèrement diminué depuis 2002, à un rythme légèrement plus rapide qu'au niveau communautaire ou départemental. La composante des nouveaux habitants (principalement jeunes) et le contexte économique peuvent expliquer ce très léger recul des revenus (médiane et 2^{ème} décile).

Les écarts de revenus sont élevés, bien que légèrement inférieurs à ceux observés à l'échelle communautaire (rapport entre les revenus les plus bas et les plus élevés de 8,8 pour la ville contre 9,4 pour la Communauté d'Agglomération).

4. L'évolution des marchés immobiliers

Source : Meilleurs Agents, Notaires de Paris, ECLN

	Appartement ancien		Maison ancienne	
	Prix au m ²	Variation sur 5 ans	Prix moyen	Variation sur 5 ans
Le Pré-Saint-Gervais	4 660 €	14,80%	N.R.	N.R.
Seine-Saint-Denis	3 270 €	9,50%	278 300 €	2,50%

Notaires de Paris (4ème trimestre 2012)

Surface moyenne (en m ²) d'un appartement ancien à...	200 000 €	250 000 €	300 000 €
Le Pré-Saint-Gervais	42	53	63
Seine-Saint-Denis	57	72	86

Meilleurs Agents (1er avril 2013)

Evolution de la commercialisation des logements neufs



ECLN 2012

Valeurs immobilières et foncières

Logements	dégradé	moyen	bon	
Individuel ancien	3820		6550	
Collectif ancien	3800	4500	5700	
Tertiaire	mini	moyen	maxi	Locatif/m ² HT HC an
Tertiaire seconde main	500	1200	2100	90/140
Locaux	dégradé	moyen	bon	Locatif/m ² HT HC an
Locaux industriels seconde main		704		71
Entrepôts seconde main		558		62
Locaux commerciaux	1200	1700	2800	130/225
Terrains à bâtir (€/m ²)	mini	moyen	maxi	
Terrain activité	45			
Charges foncières habitat	320	570	880	

Sources: exploitations DIA et éditions Callon «valeurs vénales 2013»

4.4 L'évolution des marchés immobiliers

- **Des prix largement supérieurs au référent départemental et dont la progression a été nettement plus rapide depuis 2007**

Le prix au m² dans l'ancien dépasse de 1400 € le référent départemental. En cinq ans, il a connu une progression de près de 15%, contre 9,5% en Seine-Saint-Denis. Cela entraîne des capacités d'achat plus réduites, toujours dans l'ancien : alors que pour 250 000 € un ménage accède en moyenne à un logement de 72m² en Seine-Saint-Denis, la superficie d'un logement à ce niveau de prix au Pré-Saint-Gervais n'atteint que 53m².

La répartition des prix montre que plus de 40% des valeurs de marché sont supérieures au prix moyen au m², déjà élevé, ces valeurs pouvant dépasser 6 000 € au m² en 2013. Les différences importantes de qualité du parc, en général ancien, peuvent expliquer la dispersion des prix qui s'échelonnent de 3 000 à 6 500 € au m².

5. L'évolution de la structure du parc de logement

Source : INSEE, RP 2010

Structure du parc	Nb en 2010	Structure en % en 2010		
		Le Pré-Saint-Gervais	CA Est Ensemble	Seine-Saint-Denis
Parc total	8 665			
Résidences Principales (RP)	8 067	93,1%	93,9%	94,0%
Rés. Secondaires et logts occ.	99	1,1%	1,0%	0,8%
Logements Vacants	498	5,8%	5,2%	5,2%
Caractéristique des logements				
Maison	722	8,3%	17,6%	26,0%
Appartement	7 852	90,6%	80,8%	72,4%
Statut d'occupation des résidences principales				
Propriétaires	2 185	27,1%	34,6%	40,9%
Locataires HLM	3 527	43,7%	37,4%	32,4%
Locataires Privé ou meublé	2 183	27,1%	25,8%	24,3%
Logés gratuitement	172	2,1%	2,3%	2,4%
Taille des résidences principales				
T1-T2	3 897	48,3%	35,5%	30,2%
T3	2 504	31,0%	32,9%	31,0%
T4	1 112	13,8%	20,4%	23,5%
T5 et plus	554	6,9%	11,2%	15,3%

4.5 L'évolution de la structure du parc de logements

- **Un parc de logements majoritairement locatif et collectif**

Le parc de logements locatifs (privé et public) représente plus de 70% des résidences principales de la ville. En conséquence, les propriétaires pèsent moins de 30% dans les résidences principales, ce qui est inférieur aux référents communautaire et départemental (respectivement 34,6% et 40,9%).

Les logements sont à 90% en collectif.

- **Près d'un logement sur deux est un T1 ou un T2 (48,3%)**

A titre de comparaison, ce taux est de 30,2% à l'échelle du département. A l'inverse, les logements de 4 pièces et plus ne représentent qu'un logement sur cinq, contre un logement sur trois à Est Ensemble et plus encore au niveau départemental.

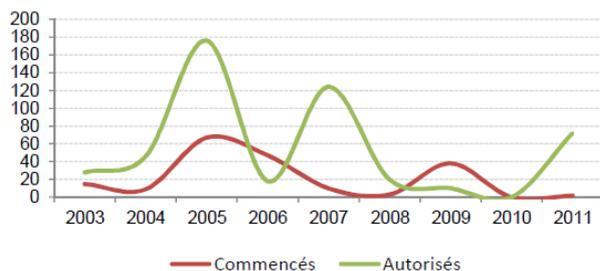
Cette caractéristique du parc de logement du Pré-Saint-Gervais est à relier aux autres indicateurs : la taille moyenne des ménages plutôt basse, le départ des ménages avec enfants (35-45 ans) et la forte natalité. Avec l'agrandissement des familles, les possibilités pour les ménages de rester dans la commune sont limitées.

- **Une vacance due à la structure du parc**

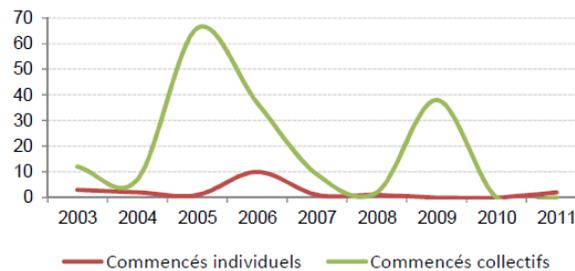
En 2010, les logements vacants représentaient 5,8% du parc total de logements au Pré-Saint-Gervais contre 5,2% pour la Communauté d'Agglomération Est Ensemble et le département. Ce taux, bien que supérieur à la moyenne communautaire, est en réalité faible compte-tenu de l'importance des petits logements locatifs.

6. Evolution du parc et de ses segments

Evolution de la construction de logements
(source: Sitadel 2, hors résidences)

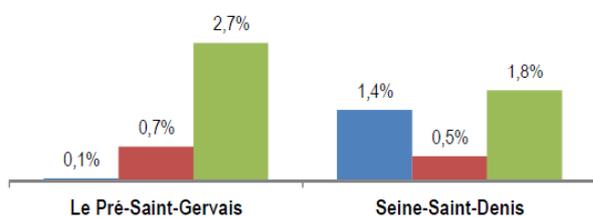


Evolution de la construction de logements
(source: Sitadel 2, hors résidences)



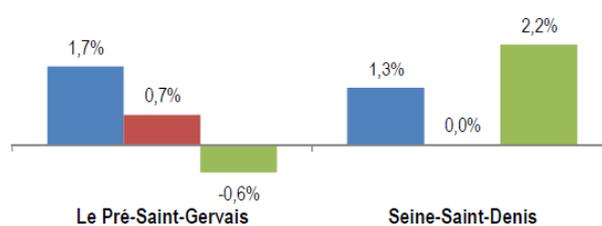
Taux d'évolution annuel entre 1999 et 2010

■ T1-T2 ■ T3-T4 ■ T5 et +



Taux d'évolution annuel entre 1999 et 2010

■ Propr. Occ. ■ Loc.HLM ■ Loc. privé



Point mort de la construction 1990 - 2010

	Le Pré-Saint-Gervais	par an pour 1000 hab.	CA Est Ensemble
Variation Résid. Sec. Et Logts. Vacants	-17	-0,1	-0,3
Renouvellement des logts	26	0,1	0,9
Desserrement de la population	-132	-0,4	0,4
POINT MORT	-123	-0,4	1,0
Construction	986	3,0	2,9
Effet démographique	1 109	3,3	1,8

4.6 L'évolution du parc et de ses segments

- **Une production de logements plutôt en baisse depuis 2003 mais qui semble diversifier le stock de logements**

Le niveau de construction de la décennie est porté par deux années : 2005 (65 logements commencés) et 2009 (près de 40 logements commencés). Les logements autorisés ont connu un creu entre 2008 et 2010 avant de repartir à la hausse à cette date.

L'évolution du stock de logements, entre 1999 et 2010, permet de constater une variation et donc une diversification de celui-ci :

- les propriétaires occupants ont connu une augmentation significative sur cette période (+1,7% par an) ; au contraire on a constaté une progression négative des locataires du parc privé (-0,6% contre +2,2% à l'échelle départementale).
- l'évolution annuelle des T5 et plus a largement dépassé celle observé pour le département (+2,7% par an contre +1,8%).

Les deux opérations identifiées ont semble-t-il été l'amorce d'une diversification de l'offre.

- **Un Point Mort (équilibre de la construction entre 1990 et 2010) négatif du fait de l'absence de desserrement depuis 1990**

L'augmentation de la taille moyenne des ménages depuis 1990, la faiblesse de la vacance et l'absence de renouvellement ont conduit à un Point Mort négatif sur la période. En effet, le nombre de logements nécessaires au desserrement de la population a été négatif du fait de l'absence de desserrement – et plutôt d'un phénomène inverse. Le volume de la population existant en 1990 n'a pas eu besoin de nouveaux logements pour se maintenir au même niveau en 2010. Pourtant nombreux sont ceux qui ont quitté la commune (solde migratoire négatif) et la vigueur de la natalité explique la croissance démographique.

Toutes les constructions réalisées depuis 2010 ont donc eu un effet démographique. Bien que le niveau de la construction ait été le même qu'à l'échelle communautaire (environ 3 logements par an pour 1000 habitants), son effet démographique (ou l'apport de population qui en a découlé) a été plus important au Pré-Saint-Gervais que dans l'ensemble de la Communauté d'Agglomération, avec 1 109 nouveaux habitants entre 1999 et 2010.

Cette construction, modeste au regard de la moyenne nationale, a toute de même permis d'initier une diversification du parc.

7. Le fonctionnement du parc de logements sociaux

Source : SRU, RPLS, FILOCOM, INSEE et DRIHL

NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX SELON LES DIFFÉRENTES SOURCES

	SRU 2012	RPLS 2012	FILOCOM 2011	INSEE 2010
Le Pré-Saint-Gervais	3 650	3 450	3 167	3 527

Taux SRU 48%

LE FINANCEMENT DES LOGEMENTS SOCIAUX CONSTRUITS

DRIHL

	2007	2008	2009	2010	2011	2012
PLAI	0	6	3	0	6	0
PLUS	0	16	35	0	10	0
PLS	0	0	33	0	32	3

LES NIVEAUX DE PRIX MOYENS AU M²

RPLS 2012

	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 €
Le Pré-Saint-Gervais	25%	12%	23%	28%	13%
CA Est Ensemble	49%	11%	17%	18%	6%

LA TENSION DU PARC SOCIAL

RPLS 2012

Taux de mobilité	Vacance
4,6%	1,3%
6,0%	2,7%

LES BAILLEURS SOCIAUX ET LEUR PARC DE LOGEMENTS

SRU au 01-01-2012

Bailleurs sociaux	Le Pré-Saint-Gervais	
OPH de la Seine-Saint-Denis	1 271	35%
Immobilière 3F	168	5%
France Habitation	614	17%
Antin Résidences	128	4%
SA d'HLM Coopération et Famille	117	3%
OSICA	114	3%
SA d'HLM Efidis	104	3%
SI OGIF	73	2%
Trois Vallées	129	4%
SADIF	112	3%
SA d'HLM VILOGIA	9	0%
Toit et Joie	102	3%
Pierres et Lumières	173	5%
SA d'HLM Espace Habitat Construction	148	4%
APEC Habitation	69	2%
Privé	1	0%
RPE CROUS	104	3%
Immobilière 3F	97	3%
SA HLM La Sablière	21	1%
Association Emmaüs	11	0%
Opievoy	2	0%
Sogemac Habitat	1	0%

4.7 Le fonctionnement du parc de logements sociaux

- **Une part importante de logements locatifs sociaux en 2012**

Le taux de logements locatifs sociaux du Pré-Saint-Gervais s'élevé à près de 48% en 2012 (source : SRU). Il est largement supérieur à la moyenne communautaire, qui s'élevé déjà à 42%. Comptant 3450 logements, les principaux bailleurs sociaux présents dans la ville sont :

- L'OPH Départemental (35% du parc soit 1 270 logements)
- France Habitation (17% du parc soit environ 600 logements)

Le reste du parc est partagé entre 20 bailleurs sociaux représentant chacun moins de 5% du parc.

- **Des niveaux moyens de loyers plus élevés que sur les autres communes d'Est Ensemble**

41% des logements sociaux de la ville ont un loyer au m² de surface habitable supérieur à 6,76 € (contre 24% à l'échelle d'Est Ensemble).

Les loyers inférieurs à 6,06 € au m² de surface habitable représentent ainsi seulement 37% du parc de logements sociaux de la ville, contre 60% à l'échelle communautaire.

- **Des occupants aux revenus plus élevés que dans le département (GTC pour DRIHL, OPS 2009)**

Les occupants du parc social, dont le parc représente presque 50 % des résidences principales de la ville, ont des revenus plus élevés que ceux observés à l'échelle départementale. Ainsi, 11% avaient des revenus supérieurs aux plafonds PLUS en 2009, contre 6% dans le département. Parmi les emménagés récents, ils étaient 6% contre 3% en Seine-Saint-Denis. A l'inverse la proportion d'occupants aux revenus bas (< 20% des plafonds de revenus PLUS) est plus faible au Pré-Saint-Gervais. La fragilité des occupants du parc de la ville est donc moindre que dans d'autres communes de la Communauté d'Agglomération.

- **Une tension du parc importante au vu de la faible mobilité dans le parc et d'une vacance très faible (Source : GTC pour DRIHL, OPS 2009)**

Le taux de mobilité au sein du parc de logements sociaux de la ville est faible comparé à celui observé à l'échelle d'Est Ensemble (4,6% contre 6%).

La vacance est très faible, presque deux fois moins élevés qu'au niveau communautaire (1,3% contre 2,7%).

8. Les caractéristiques et tendances du parc privé

Sources : FILOCOM 2011, Insee 2009

Volume et structure du parc privé			CAEE	93
Total résidences ppales privées (RPP) et % dans le total des RP	4 658	61%	57%	63%
RPP individuel <1999, % sur les RPP	416	9%	24%	36%
RPP collec copro <1949, % sur les RPP	1 362	29%	20%	13%
RPP collec mono <1949, % sur les RPP	290	6%	7%	6%
RPP collec copro 1949-79 >50 logts, % sur les RPP	657	14%	15%	15%
RPP collec mono 1949-79, % sur les RPP	33	1%	7%	5%
Logts meublées en 2011, évolution 2003-2011	24	0	803 (+150)	3 698 (+767)
Part RPP 1-2 pièces en 2011, évolution part 2003-2011	54%	-4%	40% (+1%)	32% (0%)
Occupation du parc privé			CAEE	93
Part ménages RPP ouvriers/employés 2009, évolution 1999-2009	32%	-1%	31% (-3%)	36% (-2%)
Part ménages PP 65 ans et + 1999-09	13%	-6%	19% (-4%)	20% (nr)
Revenu par U.C. 2011 PO évolution 2003-2011 (base 100 en 2003)	26 853 €	106	23 550€ (102)	22 941€ (101)
Revenu par U.C. 2011 locataires privés évolution 2003-2011 (base 100 en 2003)	15 183 €	102	13 836€ (94)	13 191€ (92)
Inconfort et habitat indigne			CAEE	93
PPPI 2011 (nb et part)	652	14%	9 219 (9%)	NR
Logts privés vacants 2011 (nb et part)	141	3%	4 365 (4%)	18 314 (5%)
Part vacance un an et + en 2011	60	43%	2 269 (52%)	56%
Ménages en suroccupation lourde 2011 (nb et part)	364	9%	6 258 (7%)	5%
Précarité énergétique (parc privé)			CAEE	93
Estim conso énergétique moy / étiquette (kWh/m2/an) parc privé	262	E	252 (E)	249 (E)
RPP étiquette F ou G (nb et part)	1 583	35%	26 454 (27%)	95 265 (25%)
Taux d'effort énergétique moyen PO	3,0%		3,8%	4,1%
Taux d'effort énergétique moyen LP	3,6%		4,0%	4,1%
Estim PO en précarité énergétique	96	4%	4 151 (8%)	20 935 (9%)
Estim LP en précarité énergétique	402	17%	7 401 (17%)	25 673 (18%)
PO éligibles Habiter Mieux (nb et part)	904	44%	25 042 (52%)	53%

4.8 Les caractéristiques et tendances du parc privé

- **Un parc privé essentiellement collectif ancien**

Le parc privé du Pré-Saint-Gervais compte environ 4 700 résidences principales, soit 61% des résidences principales de la commune. Il se caractérise par sa part importante de logements collectifs notamment de copropriétés anciennes. Il se caractérise aussi par une très forte proportion de petites typologies (la plus forte d'Est Ensemble avec Pantin).

- **Un parc privé au rôle social limité et qui se valorise**

Le parc privé du Pré-Saint-Gervais joue un rôle d'accueil de ménages modestes limité, et poursuit sa valorisation.

La vocation locative du parc privé de la commune est assez marquée dans la mesure où seul 51% du parc privé est occupé par des propriétaires, une proportion qui se maintient sans augmenter ces dernières années. Environ un tiers des ménages du parc privé sont ouvriers ou employés, une proportion équivalente à la moyenne communautaire, et celle-ci a eu tendance à légèrement baisser, moins que la totalité du territoire d'Est Ensemble. Le parc privé du Pré-Saint-Gervais se caractérise aussi par sa jeunesse (13% seulement de ménages âgés de 65 ans ou plus, proportion la plus basse d'Est Ensemble) et se rajeunit encore nettement entre 2003 et 2011.

Enfin, en termes de revenus, les ménages du parc privé sont plus élevés que la moyenne communautaire, et arrivent en deuxième position après ceux des Lilas, tant chez les propriétaires occupants que chez les locataires. On constate néanmoins un écart important de revenus entre propriétaires et locataires : un certain nombre de locataires disposent donc a priori de faibles ressources et peuvent connaître des difficultés de logement. Les habitants du parc privé du Pré ont connu la plus forte augmentation d'Est Ensemble, tant pour les propriétaires occupants que pour les locataires du privé.

- **Une problématique de lutte contre l'habitat indigne beaucoup plus prégnante que celle de lutte contre la précarité énergétique**

La problématique habitat indigne semble beaucoup plus marquée que dans l'ensemble de la Communauté d'Agglomération : 14% des résidences principales privées sont considérées comme potentiellement indignes, et la sur-occupation lourde concerne 9% des ménages privés, dans un contexte de marché tendu de première couronne limitrophe de Paris (3% de vacance). Le Pré-Saint-Gervais est la deuxième commune d'Est Ensemble après Pantin où ces problématiques sont les plus marquées.

Si le niveau de consommation énergétique du parc privé est un peu plus élevé que la moyenne communautaire, les taux d'effort énergétiques des ménages du parc privé y sont légèrement plus faibles, notamment en raison de la petite taille des logements qui limitent le montant des factures. La précarité énergétique concerne essentiellement des locataires, alors que moins d'un propriétaire occupant sur deux est éligible aux aides du programme Habiter Mieux.

Typologie Habitants-Habitats des quartiers – Zoom sur Le Pré-Saint-Gervais

4.9 Typologie Habitants-Habitats des quartiers – Zoom sur Le Pré-Saint-Gervais

La typologie présentée sur la carte est extraite de la typologie réalisée à l'échelle de l'unité urbaine de Paris.

Elle permet de classer les quartiers (IRIS de l'INSEE) selon les caractéristiques de leurs habitants (structure des ménages, revenus, situation par rapport à l'emploi etc.) et celles de leur parc de logements (dominante de parc privé ou social, pavillonnaire ou collectif, âge du parc, collectif ou individuel).

Cette typologie résume les caractéristiques du parc de logement et de ses habitants. Les approfondissements thématiques en partie 3 du diagnostic complètent la typologie.

Les secteurs visités dans le cadre de l'élaboration du diagnostic avec les référents Habitat des villes de la Communauté d'Agglomération figurent sur la carte.

Les données utilisées pour réaliser cette typologie sont principalement issues de l'INSEE 2009. Les données statistiques de la ville du Pré-Saint-Gervais et des référents figurent dans le tableau en page suivante.

La ville du Pré-Saint-Gervais est principalement constituée **d'habitat collectif**, principalement **locatif**. Le tissu urbain est **ancien**, datant d'avant 1949, et **surreprésenté dans certains quartiers** : IRIS Stalingrad, 7 Arpents, Anatole France.

Le **revenu médian** à l'échelle de la commune est supérieur aux référents communautaire et départemental (16 650 € contre 14 500 € et 14 900 €), mais masque des **différences entre les quartiers**.

Les **quartiers d'habitat mixte populaire** sont caractérisés par des **revenus inférieurs à la moyenne communale** (entre 15 000 € et 16 000 par U.C. en 2009), une **surreprésentation de petits logements** (plus de 50%). Les caractéristiques des habitants varient selon la répartition des statuts d'occupation. Ainsi les revenus sont légèrement plus élevés à **Stalingrad** où les **propriétaires** sont sur-représentés ainsi que les profils de **cadres**, au contraire les revenus le sont moins aux **7 Arpents** où **l'habitat dégradé** est très présent et les habitants majoritairement **locataires du parc privé**.

Les **logements locatifs sociaux** sont majoritaires dans deux quartiers : l'IRIS Séverine avec la Cité Jardin Henri Sellier, et l'IRIS Centre avec notamment la Cité Jaurès. **L'occupation est différente** : l'IRIS **Séverine** abrite **plus de personnes âgées** (près de 10% de 75 ans et plus contre 3,5% au Centre) ; au contraire **l'indice de jeunesse est très important au Centre** (3 contre 1 à Séverine). Enfin, l'IRIS Centre compte **un tiers de propriétaires occupants** et **la part la plus importante de ménages dont la personne de référence est cadre**, d'où des revenus parmi les plus élevés de la commune (17 000 € par U.C. en 2009).

Typologie Habitants-Habitats des quartiers – Zoom sur le Pré-Saint-Gervais – Données statistiques (source : INSEE RP)

Libellé	Typologie	Population 2009	Indice de jeunes -se 2009	Taux de 75 ans et +	Taille Moyenne des Ménages	Revenu par U.C. 2009	Taux d'immigrés	Taux familles de 4 enfants et +	Taux ménages monoparentaux	Taux ménages dont la pers. de réf. est cadre	Taux de non emploi / population 25-64 ans	Taux logts HLM	Taux locatif privé	Taux propriétaires occupants	Taux logts individuels	Taux T1-T2	Taux RP avt 49 (2008)	Taux RP 1949 à 1974 (2008)	Taux logts vacants	Taux ménages 1 pers.
7 Arpents	E	2587	3,55	2,6%	2,24	15 308	35,6%	2%	12%	12%	33,2%	26%	45%	28%	6%	59%	55%	18%	7%	42%
Gabriel Peri	E	2133	1,63	3,8%	2,04	15 242	26,0%	3%	9%	12%	31,6%	40%	25%	32%	11%	58%	37%	38%	5%	47%
Stalingrad	E	2729	2,36	4,6%	2,28	16 026	28,1%	1%	14%	16%	26,2%	14%	37%	45%	10%	52%	64%	16%	9%	34%
Belvedere	D	2114	1,63	4,5%	2,11	19 268	24,7%	2%	10%	15%	33,6%	28%	38%	31%	3%	57%	7%	10%	6%	47%
Severine	H	1651	1,05	9,6%	1,95	14 744	17,3%	2%	15%	10%	36,4%	82%	9%	8%	10%	33%	84%	12%	4%	47%
Centre	H	4744	3,07	3,5%	2,47	17 068	20,8%	5%	16%	18%	23,7%	64%	17%	17%	6%	38%	30%	26%	6%	33%
Anatole France	D	2162	0,95	13,2%	2,17	18 965	17,9%	3%	11%	17%	27,5%	40%	27%	32%	13%	40%	40%	30%	7%	43%
Le Pré-Saint-Gervais		18 121	1,95	5,4%	2,22	16 659	24,4%	3%	13%	15%	29,2%	43%	28%	27%	8%	48%	43%	22%	6%	41%
CA Ensemble Est		396 759	1,84	5,4%	2,44	14 491	27,5%	5%	13%	13%	31,3%	37%	26%	35%	18%	35%	26%	44%	5%	34%
Seine-Saint-Denis		1 515 983	1,91	5,2%	2,57	14 924	27,4%	5%	13%	10%	31,6%	32%	24%	41%	26%	30%	22%	43%	5%	31%
Ile-de-France		11 728 240	1,47	6,4%	2,33	21 457	17,6%	3%	10%	22%	24,7%	22%	27%	48%	27%	32%	30%	35%	6%	36%

4.10 Identification des opérations en cours, programmées et à l'étude

(Source: Enquêtes auprès des villes novembre 2013, enquêtes GTC avril 2013, Attitudes Urbaines Diagnostic Territorial partagé nov. 2012)

Décompte par années du potentiel logement sur les opérations en cours et envisagées

Total logts par années		dont en cours et programmé
Total	641	341
2014	28	28
2015	180	180
2016	28	24
2017	49	49
2018	79	79
2020	300	90

Les opérations en cours, programmées et à l'étude, toutes échéances confondues représentent 14 opérations pour un total de 641 logements dont 247 logements sociaux. (23 Logements sociaux réalisés en 2013).

Les opérations en cours et programmées (opérations avec permis déposé ou avec un opérateur connu, ou avec une programmation arrêtée, sans besoin identifié d'intervention foncière publique) représentent un potentiel de 341 logements toutes échéances confondues.

Dans l'échéance PLH (2015-2020) : sont identifiées 12 opérations pour 613 logements dont 247 logements sociaux.

Sur ce total, 10 opérations sont en cours ou programmées. Elles représentent un potentiel de 313 logements considéré comme réalisable d'ici 2020.

2 opérations sont encore à l'étude dans l'échéance PLH (sites 2 et 7) pour un total de 300 logements.

La répartition des opérations selon les secteurs opérationnels (toutes échéances)

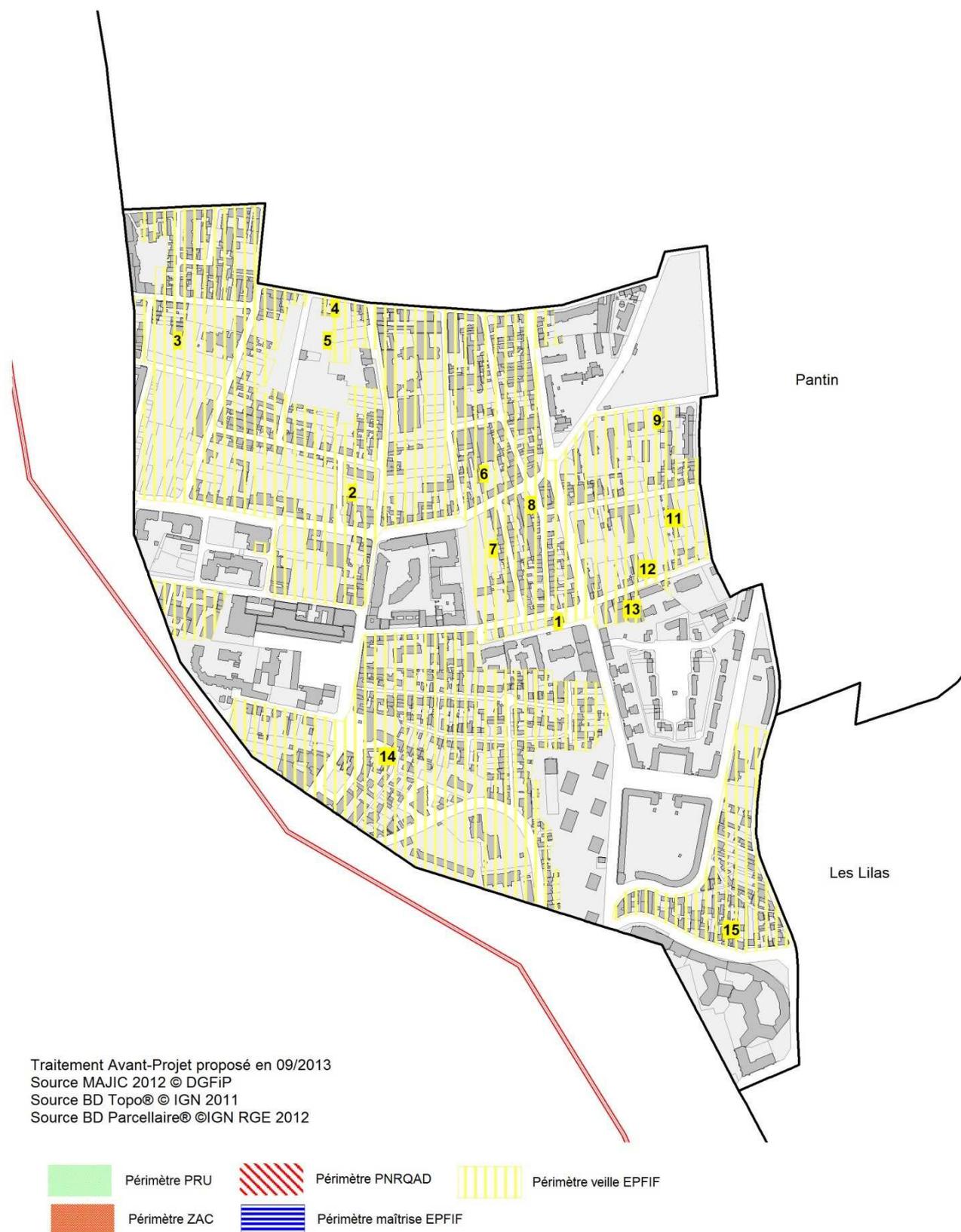
0 opérations en ZAC

0 opérations en secteur PRU

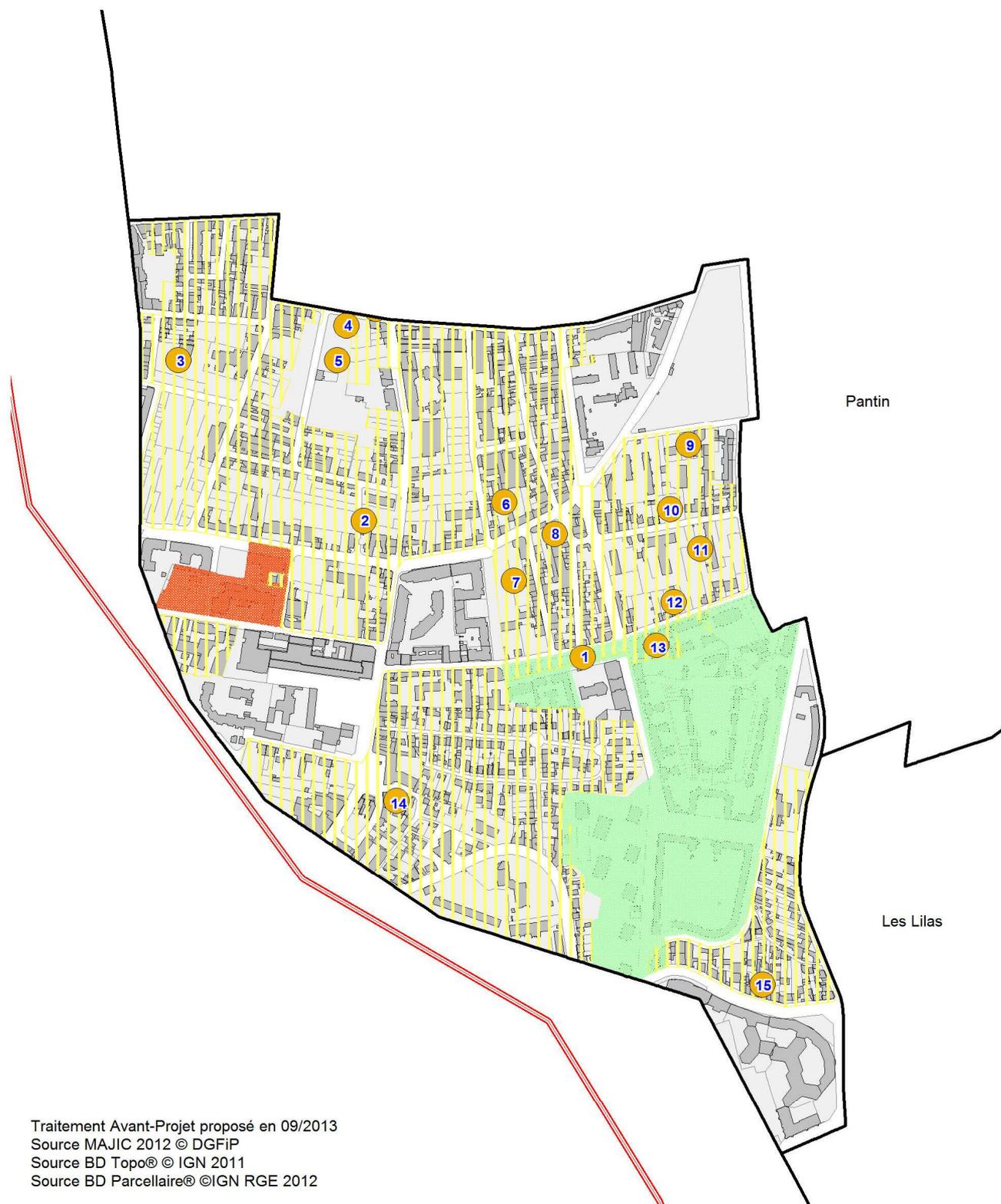
14 opérations en diffus pour 641 logements

N° site	Nom	Nb logt	dont sociaux	Opérateur	Echéance	Avanc é e programmation	EPFIF	Echéance PLH
1	Danton	16	16	I3F	2016	En cours ou programmée	intervention EPFIF	PLH
2	Ilot Eglise	150	45	?	2020	A l'étude	intervention EPFIF	PLH
3		25	14	OSICA	2015	En cours ou programmée	intervention EPFIF	PLH
4		12	0	I3F	2016	En cours ou programmée	intervention EPFIF	PLH
5	LA FABRIC	137	42	Nexity	2015	En cours ou programmée		PLH
6		21	21	OPH93	2018	En cours ou programmée	intervention EPFIF	PLH
7	Usine Busso	150	45	?	2020	A l'étude	intervention EPFIF	PLH
8	Angle G Peri/E Zola	24	24	I3F	2017	En cours ou programmée	intervention EPFIF	PLH
9		18	0	SEGER	2014	En cours ou programmée	intervention EPFIF	Avant PLH
11		18	0		2015	En cours ou programmée	intervention EPFIF	PLH
12		10	0	SCI 55 DANTON	2014	En cours ou programmée	intervention EPFIF	Avant PLH
13	Prg Privé Rue Danton	25	5	MDH	2017	En cours ou programmée	intervention EPFIF	PLH
14	Ilot rue Soyer	23	23	OPH93	2018	En cours ou programmée	intervention EPFIF	PLH
15		12	12	I3F	2018	En cours ou programmée	intervention EPFIF	PLH

Identification des opérations en cours toutes échéances confondues



Identification des opérations en cours et programmées dans l'échéance PLH

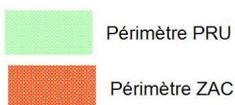


Traitement Avant-Projet proposé en 09/2013
Source MAJIC 2012 © DGFIP
Source BD Topo® © IGN 2011
Source BD Parcellaire® ©IGN RGE 2012

Légende



Opérations prévues



Périmètre PRU



Périmètre ZAC



Périmètre PNRQAD



Périmètre maîtrise EPFIF



Périmètre veille EPFIF

4.11 Les périmètres d'investigation foncière

Surface des périmètres d'investigation : 30 ha (43% du territoire communal)

Les périmètres définis :

1 - Tissu mixte de la ville : totalité de la ville à l'exception des secteurs de grands ensembles, de pavillons protégés (Villa-du-Pré), d'équipements, d'opérations récentes et en cours.

- **Le potentiel foncier mobilisable dans les secteurs d'investigation**

Le potentiel foncier mobilisable repéré dans les périmètres d'investigation représente un total de 75 parcelles et une surface de 3,2 ha.

75 établissements identifiés sur le potentiel mobilisable.

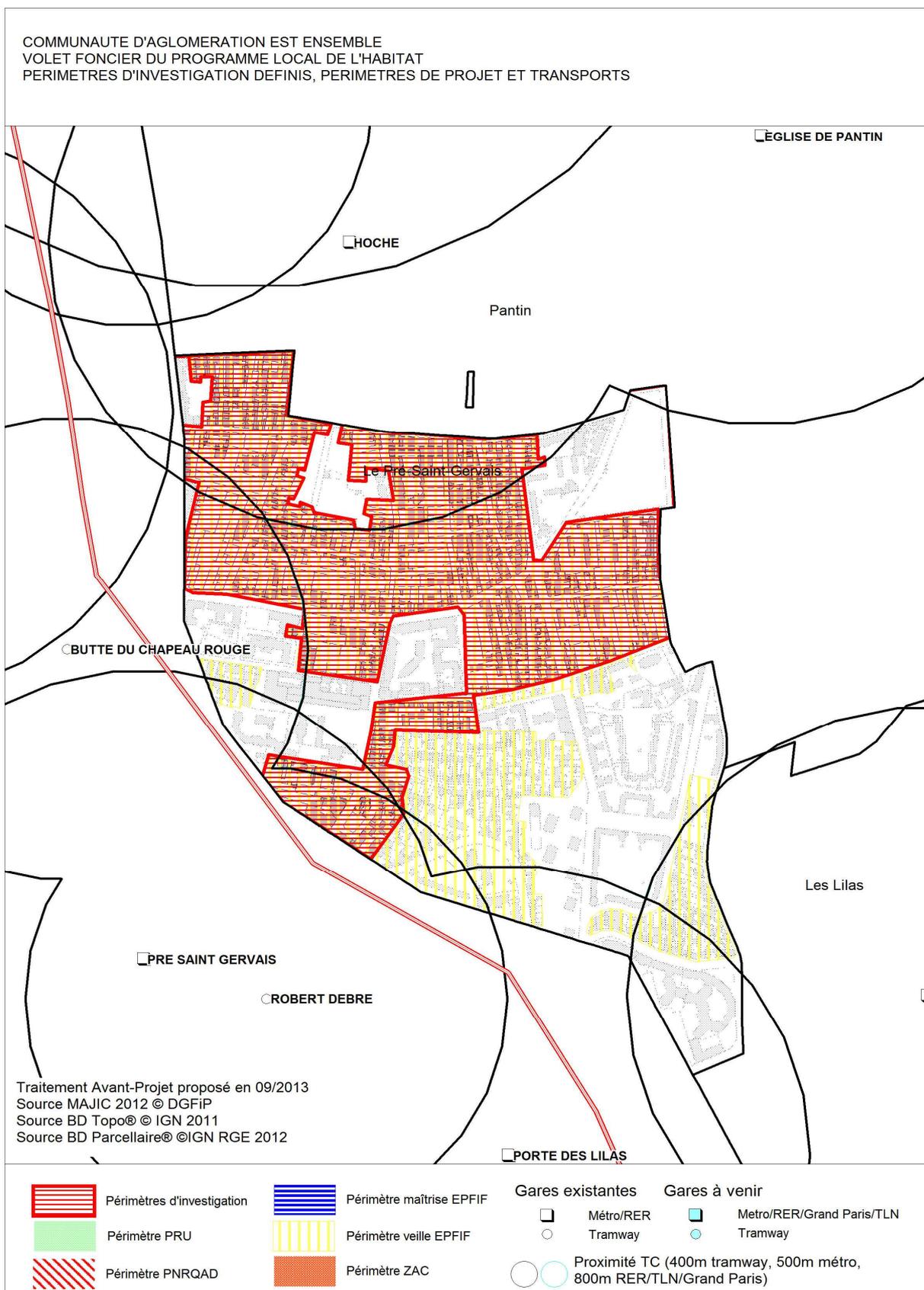
Répartition du foncier mobilisable par taille de parcelle

Taille des parcelles mobilisables	Nombre de parcelles repérées	Surface totale
0-1000 m ²	68	2,3 ha
1000-5000 m ²	7	0,9 ha
plus de 5000 m ²	0	0 ha
total	75	3,2 ha

Répartition du foncier mobilisable par zonage PLU

Zone PLU	Nombre de parcelles repérées	Surface totale
UC	24	0,9 ha
UCe	5	0,5 ha
UM1	23	1,2 ha
UM2	23	0,5 ha

La définition des périmètres d'investigation



4.12 Synthèse et principaux enjeux

→ Besoins en logements :

Très attractive pour **les jeunes ménages**, bien que le solde migratoire soit déficitaire, la ville a bénéficié d'une croissance de la population portée par **une natalité importante**. Celle-ci entraîne des **besoins en logements familiaux**.

Vacance, renouvellement et desserrement sont **faibles**, le niveau de construction bien qu'en-deçà de la moyenne, se traduit par une **augmentation de population** mais **contribue peu au parcours résidentiel des habitants**.

→ La reconstitution d'un parcours résidentiel complet :

La taille moyenne des ménages est basse et s'explique par la **très forte présence des petits logements locatifs** et le renouvellement de population qui s'y opère. Les familles constituées alimentent le déficit migratoire, contraintes par la **faiblesse de l'offre en logements de grande taille** et la **valeur des biens**.

La structure du parc existant ne permet pas de retenir les familles.

→ Le nécessaire renforcement de l'offre abordable :

Le marché immobilier ancien du Pré-Saint-Gervais s'est **fortement valorisé** ces 5 dernières années. Malgré la présence d'un parc de logements très ancien et parfois dégradé, **les prix les moins élevés** observés en 2013 sont **équivalents à la moyenne départementale** (environ 3 000 €/ m²), alors que les plus élevés ont atteint presque le double de ce référent. Le revenu médian des habitants du Pré ne permet pas d'accéder à une partie de cette offre.

Le parc social est également tendu, **la vacance étant à un niveau plancher** et **le taux de mobilité** très faible.

→ L'optimisation des outils et l'innovation :

La ville a mobilisé des outils **d'intervention sur le parc privé**, parfois très dégradé (12 immeubles en Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat).

Une partie du parc social est en cours de réhabilitation ou a été réhabilité récemment.

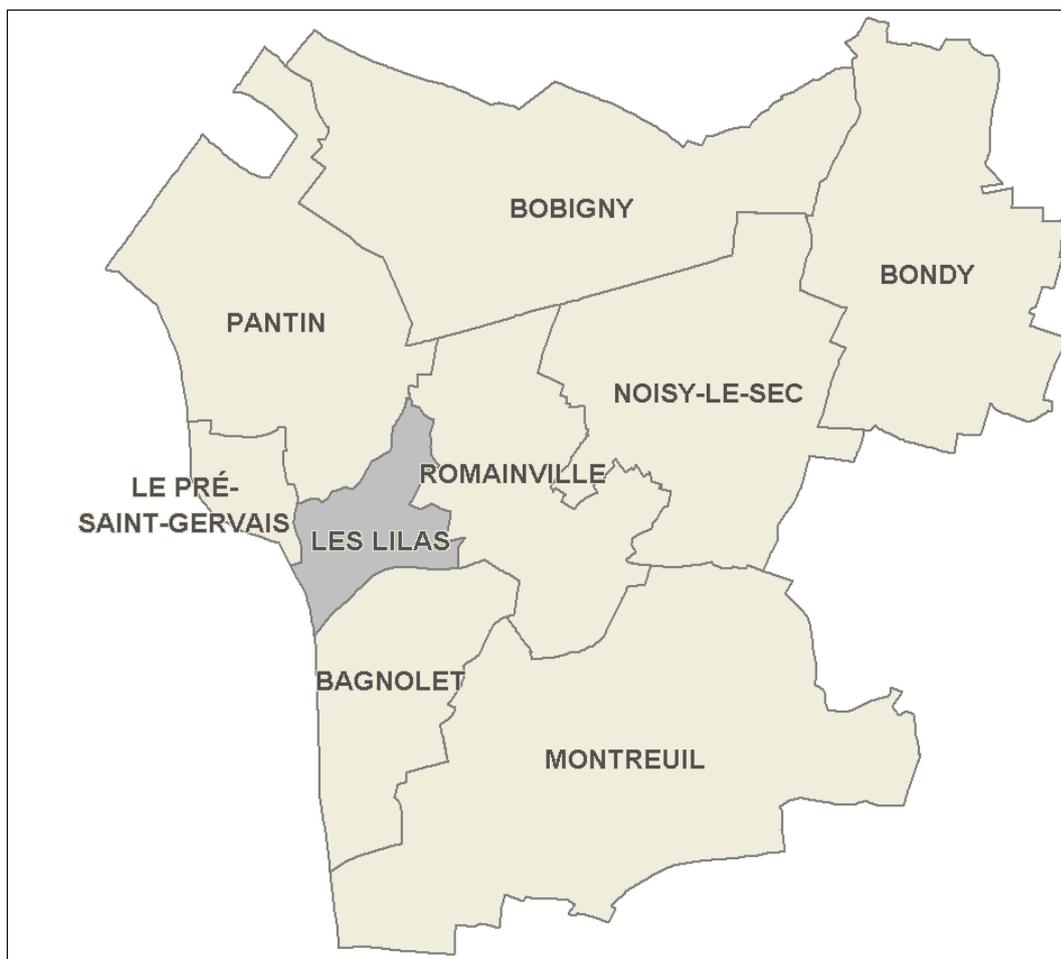
→ Améliorer les conditions de vie dans le parc de logements :

La lutte contre la précarité énergétique est un enjeu pour certains locataires de la commune, moins d'un propriétaire sur deux étant éligible au programme Habiter Mieux. **La concentration des ménages fragiles** dans le parc social et privé de certains quartiers est à signaler.

→ Résorber les précarités liées au logement :

Des **situations de mal logement** (habitat insalubre, indigne, sur occupation) sont très présentes sur la commune et persistent, malgré les interventions de la puissance publique déjà mises en place.

5. Les Lilas



PLH de la Communauté d'Agglomération Est Ensemble

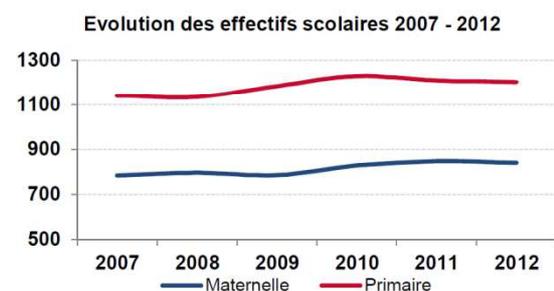
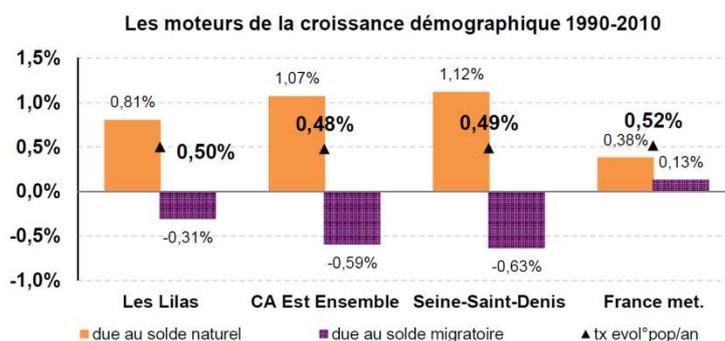
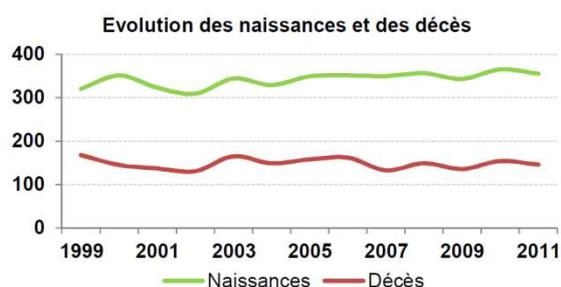
Les Lilas

Nombre d'habitants en 2010 : 22 228
 % d'habitants au sein de la population d'Est Ensemble 6%

Population municipale	Les Lilas	
1990	1999	2010
20 118	20 207	22 228

1. Le contexte démographique

Source : INSEE, RP 2010 et communes, effectifs scolaires 2013.



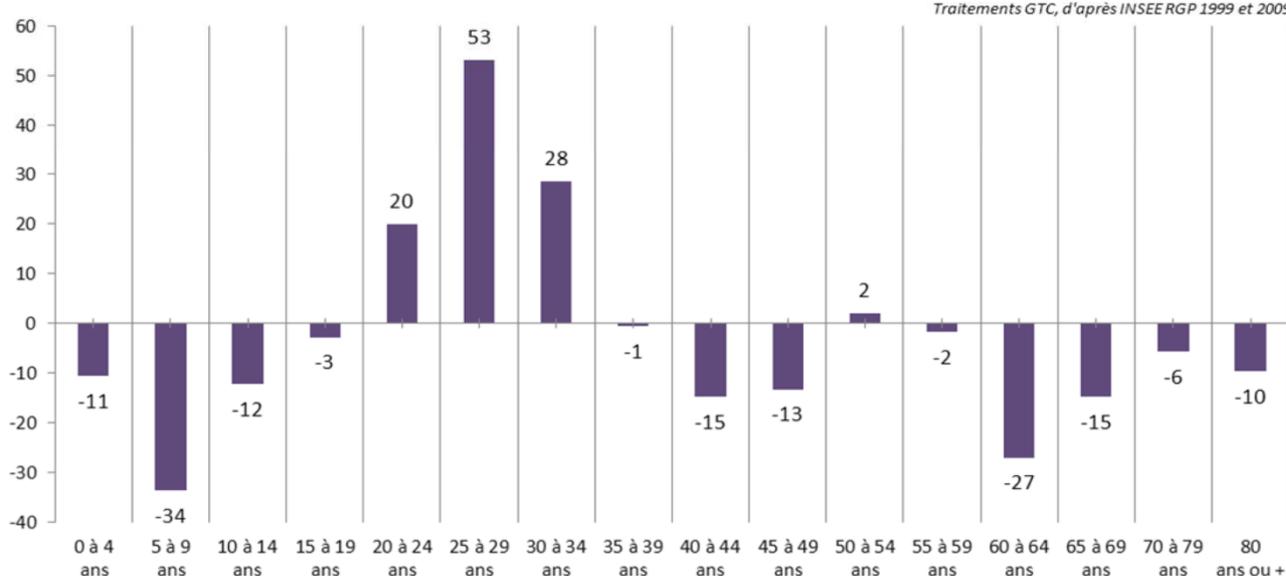
Répartition population par âge	Les Lilas		CA Est Ensemble	Seine-Saint-Denis
	2010 (Nb)	2010 (%)	2010 (%)	2010 (%)
0-19 ans	5 349	24%	28%	29%
60 ans et +	4 269	19%	16%	15%
* Indice de Jeunesse	1,25		1,80	1,88
** Evolution des + 75 ans depuis 1999	2,44%		2,44%	2,87%

* Indice de jeunesse : -20 ans / + 60 ans

** Taux d'évolution du nombre de 75 ans et +

Solde migratoire annuel par tranche d'âge 1990-2009

■ Les Lilas



5.1 Le contexte démographique

- **Après une longue période de stagnation, une forte croissance de la population portée par un important solde naturel et la diminution du déficit migratoire**

La population des Lilas était stable depuis 1975, elle a fortement cru lors de la dernière décennie pour atteindre les 22 228 habitants en 2010, ce qui représente 6% de la population de la Communauté d'Agglomération d'Est Ensemble.

La croissance de la population (0,5% par an entre 1990 et 2010) suit la tendance intercommunale et départementale. Elle est exclusivement portée par un fort solde naturel, mais le solde migratoire a fortement diminué, ce qui renforce la dynamique démographique de la commune. L'analyse en structure du solde migratoire montre que la commune est naturellement attractive sur les jeunes ménages sans enfants, à l'équilibre sur les enfants en bas âge, mais que la balance s'inverse dès lors que ces ménages ont des enfants plus grands et cherchent un logement également plus grand.

Les effectifs scolaires, entre 2007 et 2012, ont légèrement augmenté.

- **Une population qui a rajeuni sur la dernière décennie en partie grâce à son attractivité auprès des jeunes ménages**

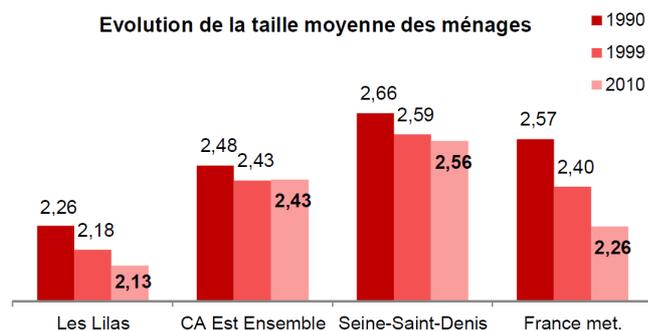
La population des Lilas, malgré un rajeunissement sur la dernière décennie, demeure moins jeune que celle de la CA Est Ensemble et du département (1,25 contre 1,80 et 1,88 en 2010). En effet, la part des 60 ans et plus est plus importante, 19% contre 16% pour la CA, et les moins de 20 ans ne représentent qu'¼ de la population totale contre près d'1/3 pour la CA et la Seine-Saint-Denis. L'évolution annuelle des 75 ans et plus n'est pas plus marquée aux Lilas que pour la CA et est inférieure à celle du département.

Ce rajeunissement s'explique en partie par la forte attractivité auprès des jeunes ménages de 20 à 34 ans qui viennent s'installer sur le territoire.

2. Desserrement (baisse de la taille moyenne des ménages)

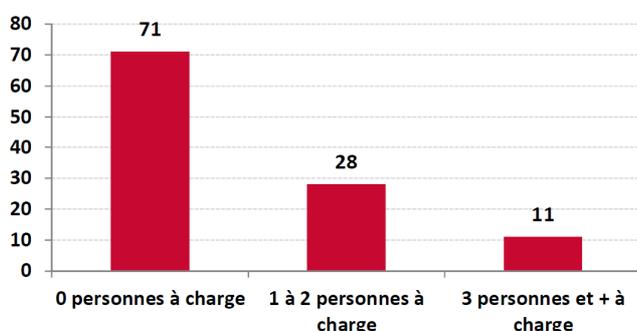
	Les Lilas	CA Est Ensemble	Seine-Saint-Denis	IDF	France
Entre 1990-1999	-0,42%	-0,24%	-0,32%	-0,39%	-0,74%
Entre 1999-2010	-0,23%	0,01%	-0,08%	-0,20%	-0,55%

Evolution de la taille moyenne des ménages

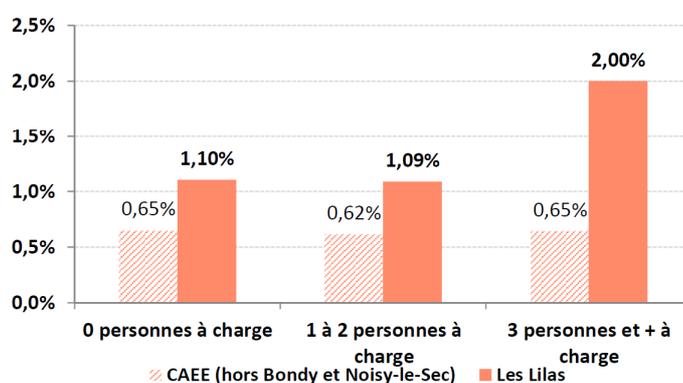


	0 personnes à charge		1 à 2 personnes à charge		3 personnes et + à charge		Nb total de ménages	
	1999	2012	1999	2012	1999	2012	1999	2012
Les Lilas	6 058	6 911	2 428	2 765	492	624	8 978	10 300
CA Est Ensemble	72 142	77 988	33 173	35 718	10 273	11 098	115 585	124 807

Evolution annuelle du nombre de ménages entre 1999 et 2012 selon le nombre de personnes à charge



Evolution annuelle du nombre de ménages entre 1999 et 2012 selon le nombre de personnes à charge



	Les Lilas		CA Est Ensemble		Seine-Saint-Denis	IDF
	en nb	%	en nb	%	%	%
Jeunes non décohabitants de 25 à 34 ans	489	14%	9 576	15%	17%	11,5%
dont logés chez un parent propriétaire	160	33%	3 610	38%	46%	
dont logés chez un parent locataire du parc social	196	40%	4 484	47%	41%	
dont titulaires d'un contrat de longue durée, fonctionnaires	211	43%	4 261	44%	45%	
dont chômeurs	121	25%	2 351	25%	23%	

INSEE 2010, Fichier détail

5.2 Le desserrement (baisse de la taille moyenne des ménages)

- **Une taille moyenne des ménages très basse**

La taille moyenne des ménages en 2010 aux Lilas est de 2,13 contre 2,43 pour Est Ensemble et 2,56 pour la Seine-Saint-Denis. Cela ne s'explique pas particulièrement par un vieillissement important de la population, mais plus par l'attractivité renouvelée sur les jeunes ménages. Le poids du parc de petits logements (45% de T1-T2, cf. partie 5 de la monographie) conditionne également la taille des ménages.

- **Un desserrement rapide s'il est comparé aux tendances intercommunale et départementale mais lent au regard de la tendance nationale**

Le desserrement est plus rapide aux Lilas (-0,23% /an entre 1999 et 2010) que pour la Communauté d'Agglomération (+0,01% / an) et le département (-0,08% /an) qui connaissent de très fortes difficultés de décohabitations. Ce desserrement est en phase avec la tendance régionale (-0,20% /an), mais relativement faible par rapport à la tendance nationale, qui connaît un desserrement 2 fois plus rapide. Ce desserrement sur une taille moyenne des ménages basse s'explique par la difficulté de maintenir les nouvelles familles sur la commune et par le vieillissement des familles anciennement installées.

Les jeunes âgés de 25 à 34 ans sont 14% à vivre encore chez leurs parents, cette part est plus faible que celle de la Communauté d'Agglomération (15%) et du département (17%). Parmi ces jeunes, ceux vivant chez un parent locataire du parc social sont surreprésentés puisqu'ils sont 40% alors que les logements locatifs sociaux représentent ¼ du parc de résidences principales. Tout comme la tendance départementale et communautaire, 43% de ces jeunes de 25 à 34 ans ont une situation d'emploi stable.

- **Une évolution importante des ménages sans personne à charge liée en partie à la structure de parc de logements**

Une évolution importante des ménages sans personne à charge en volume (+74 ménages par an entre 1999 et 2012). Les évolutions en % sont plus importantes sur les ménages ayant 3 personnes ou plus à charge, mais les volumes sont très faibles.

Néanmoins la progression des ménages avec personnes à charge sur la commune pose la question de l'adaptation de l'offre à cette demande, dans un marché tendu.

3. Le contexte socio-économique

Source : INSEE, RP 2010, DARES pour les demandeurs d'emploi et DGFIP pour les revenus des ménages

Evolution de l'emploi total	Les Lilas	CA Est Ensemble	Seine-Saint-Denis
Nb d'emplois en 2010	5 420	159 843	544 261
Taux d'évolution /an depuis 1999	0,23%	1,37%	1,39%
Nb d'actifs occupés	10 007	165 089	622 317
Taux d'évolution /an depuis 1999	0,88%	1,06%	1,02%
IC* de l'emploi 1999	0,58	0,94	0,84
IC* de l'emploi 2010	0,54	0,97	0,87

*IC = indicateur de concentration de l'emploi = nombre d'emplois / nombre d'actifs occupés

Evolution et structure du chômage (DARES au 31 décembre 2011)	Les Lilas	CA Est Ensemble	Seine-Saint-Denis
Nombre de DEFM (cat A* en 2011)	1 216	25 569	91 802
Taux d'évolution / an depuis 2001	1,2%	0,43%	0,82%

* Catégorie A actes positifs de recherche d'emploi sans emploi

Revenus des ménages (INSEE DGFIP)	Revenus mensuel par UC en 2011			Evolution annuelle des revenus par UC depuis 2002 (€ constants)	
	Médiane	2ème décile	Rap. interd.	Médiane	2ème décile
Les Lilas	1 798 €	874 €	7,1	0,6%	-0,2%
CA Est Ensemble	1 231 €	556 €	9,4	0,0%	-0,2%
Seine-Saint-Denis	1 270	586	8,6	-0,2%	-0,1%

*Pour comparer les niveaux de vie des ménages de taille ou de composition différente, on utilise une mesure du revenu corrigé par unité de consommation à l'aide d'une échelle d'équivalence: 1UC pour le premier adulte du ménage/ 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus / 0,3UC pour les enfants de moins de 14 ans.

La médiane des revenus correspond au revenu maximal de 50% des ménages. Le rapport interdécile : rapport entre les revenus des ménages les plus aisés et des ménages les plus

5.3 Le contexte socio-économique

- **Une vocation résidentielle qui s'est renforcée**

Entre 1999 et 2010, le nombre d'emplois a augmenté de 0,23% /an alors que le nombre d'actifs occupés vivant sur le territoire a augmenté plus rapidement (0,88% /an). C'est ce qui explique la baisse de l'indice de concentration de l'emploi sur la période malgré une augmentation du nombre d'emplois. Cette évolution est inverse à la tendance communautaire.

- **Une évolution du chômage plus rapide que celle d'Est Ensemble et du département**

Au 31 décembre 2011, la commune des Lilas comptait 1 216 Demandeurs d'Emploi en Fin de Mois (DEFM) de catégorie A. Depuis 2001, la hausse du nombre de DEFM se fait plus rapidement sur Les Lilas (1,2% /an) que sur la Communauté d'Agglomération (0,43% /an) et la Seine-Saint-Denis (0,82%).

- **Des revenus supérieurs à ceux de la Communauté d'Agglomération et du département mais des écarts qui se creusent**

Les revenus des habitants des Lilas sont très supérieurs à ceux d'Est Ensemble, en 2011 le revenu médian par unité de consommation aux Lilas est de 1 798€ contre 1 231€ pour Est Ensemble. Le constat est le même sur le 2^e décile.

La progression des revenus est considérable, d'autant plus qu'elle intervient sur des valeurs élevées et qu'elle est opposée à la tendance communautaire et départementale.

Même si les revenus sont plus élevés, les écarts sociaux se creusent, le rapport interdécile est passé de 6,4 en 2002 à 7,1 en 2011. Mais ces écarts sont moins importants qu'au sein de la Communauté d'Agglomération et de la Seine-Saint-Denis.

4. L'évolution des marchés immobiliers

Source : Meilleurs Agents, Notaires de Paris, ECLN

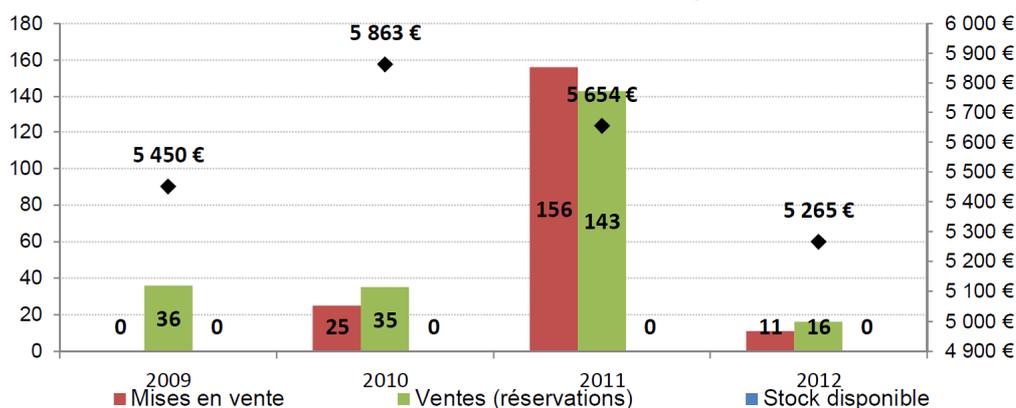
	Appartement ancien		Maison ancienne	
	Prix au m ²	Variation sur 5 ans	Prix moyen	Variation sur 5 ans
Les Lilas	5 000 €	24,00%	N.R.	N.R.
Seine-Saint-Denis	3 270 €	9,50%	278 300 €	2,50%

Notaires de Paris (4ème trimestre 2012)

Surface moyenne (en m ²) d'un appartement ancien à...	200 000 €	250 000 €	300 000 €
Les Lilas	39	49	58
Seine-Saint-Denis	57	72	86

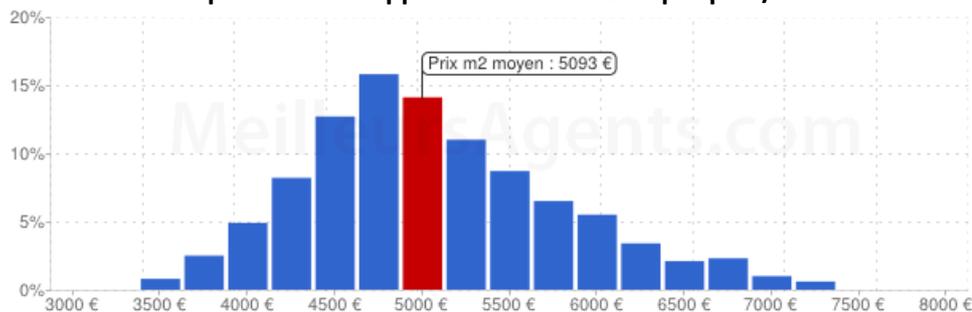
Meilleurs Agents (1er avril 2013)

Evolution de la commercialisation des logements neufs



ECLN 2012

Répartition des appartements aux Lilas par prix /m²



Source : Meilleurs Agents, 2013

Valeurs immobilières et foncières

Logements	dégradé	moyen	bon	
Individuel ancien	4500		7900	
Collectif ancien	4900	5500	6700	
Tertiaire	mini	moyen	maxi	Locatif/m ² HT HC an
Tertiaire seconde main	500	1200	2100	101/160
Locaux	dégradé	moyen	bon	Locatif/m ² HT HC an
Locaux industriels seconde main		752		73
Entrepôts seconde main		584		63
Locaux commerciaux	1130	1700	2900	120/230
Terrains à bâtir (€/m ²)	mini	moyen	maxi	
Terrain activité				
	310	560	1000	

Sources : exploitations DIA et éditions Callon «valeurs vénales 2013»

5.4 L'évolution des marchés immobiliers

- **Un marché de report des Parisiens qui contribue à maintenir la hausse des prix**

La proximité de Paris et la bonne desserte en transports en commun constituent des atouts importants qui contribuent à la valorisation des différents quartiers de la commune et la rendent plus attractive pour les ménages Parisiens souhaitant quitter Paris pour accéder à la propriété.

Cette attractivité croissante pèse sur les prix de l'immobilier puisque pour le marché des appartements anciens les prix ont augmenté de 24% sur les 5 dernières années pour atteindre en moyenne 5 000€ /m² fin 2012. Sur la même période les prix moyens au m² pour la Seine-Saint-Denis ont connu une augmentation moins forte (9,5%) et restent très nettement inférieurs à ceux des Lilas (3 270€ /m²).

La répartition des prix des appartements anciens au m² montre une dispersion importante des valeurs de marché, avec un prix maximal équivalent au double du prix le plus faible (3 500€ / m²).

Le marché du neuf est très valorisé en termes de prix, 5 265€ en 2012 mais les volumes de ventes sont faibles, sauf pour l'année 2011.

5. L'évolution de la structure du parc de logement

Source : INSEE, RP 2010

Structure du parc	Nb en 2010	Structure en % en 2010		
	Les Lilas	CA Est Ensemble	Seine-Saint-Denis	
Parc total	11 265			
Résidences Principales (RP)	10 421	92,5%	93,9%	94,0%
Rés. Secondaires et logts occ.	203	1,8%	1,0%	0,8%
Logements Vacants	641	5,7%	5,2%	5,2%
Caractéristique des logements				
Maison	1 230	10,9%	17,6%	26,0%
Appartement	9 742	86,5%	80,8%	72,4%
Statut d'occupation des résidences principales				
Propriétaires	3 959	38,0%	34,6%	40,9%
Locataires HLM	2 788	26,8%	37,4%	32,4%
Locataires Privé ou meublé	3 418	32,8%	25,8%	24,3%
Logés gratuitement	256	2,5%	2,3%	2,4%
Taille des résidences principales				
T1-T2	4 747	45,6%	35,5%	30,2%
T3	2 707	26,0%	32,9%	31,0%
T4	1 862	17,9%	20,4%	23,5%
T5 et plus	1 105	10,6%	11,2%	15,3%

5.5 L'évolution de la structure du parc de logements

- **Un parc de logements très majoritairement privé et collectif (86,5% d'appartements)**

En 2010, 70% des résidences principales de la commune font partie du parc privé, occupées à 38% par des propriétaires et à 32,8% par des locataires. Ces deux segments du privé sont bien supérieurs à ceux de la Communauté d'Agglomération, et leur évolution annuelle entre 1999 et 2010 reste relativement forte : 1,7% /an pour les propriétaires et 1,6% /an pour les locataires.

La part des locataires HLM des Lilas (26,8%) est plus faible que celle d'Est Ensemble (37,4%) et son évolution est nettement moins forte (0,4% /an) que les deux segments du parc privé. Néanmoins le parc locatif (HLM et privé) est largement majoritaire sur la commune.

- **Une majorité de petits logements mais un début de diversification**

Les logements T1-T2 représentent près de 46% des résidences principales des Lilas, part plus importante que celle de la Communauté d'Agglomération (35,5%) et de la Seine-Saint-Denis (30,2%). De plus, l'évolution de ces petites typologies reste relativement importante : 1,6% /an. Cela montre une dynamique renouvelée de l'investissement locatif sur la commune. La part importante des petits logements est due à la présence aux Lilas d'anciens immeubles de rapports, destinés dès l'origine à être loués.

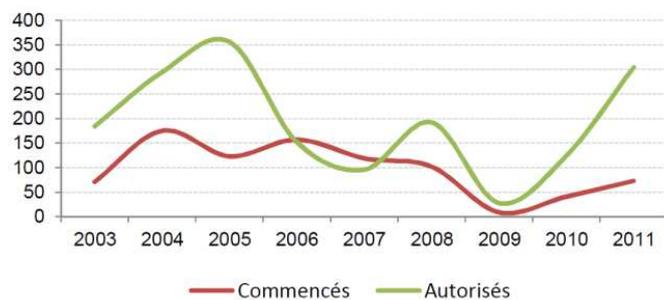
Les T4 et les grands logements (T5 et plus) sont moins présents dans le parc de résidences principales au regard des référents. Mais leur évolution sur la période 1999-2010 est importante : 3,3% /an alors qu'elle est de 1,8% /an pour le département, mais elle porte sur des petits volumes.

- **Un parc de logements connaissant une faible vacance**

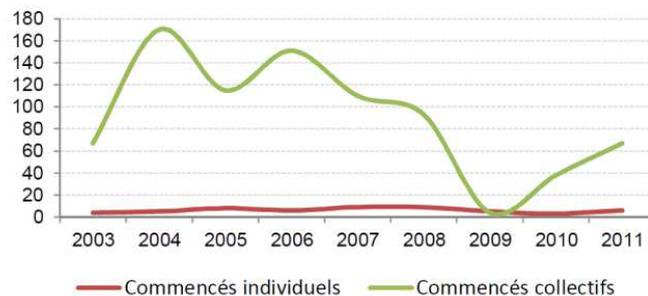
La vacance au sein du parc de logements des Lilas est relativement faible (5,7% selon l'INSEE en 2010) et suit les tendances d'Est Ensemble et de la Seine-Saint-Denis (5,2%). Ce bas niveau de vacance inclut la vacance de rotation, forcément élevée dans une commune qui comporte 45% de T1 T2. Cela signifie que très peu de logements sont sortis du marché sur la commune.

6. Evolution du parc et de ses segments

Evolution de la construction de logements
(source: Sitadel 2, hors résidences)

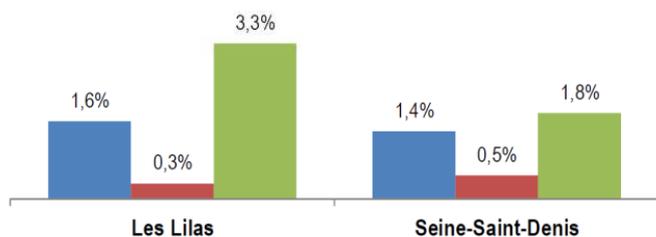


Evolution de la construction de logements
(source: Sitadel 2, hors résidences)



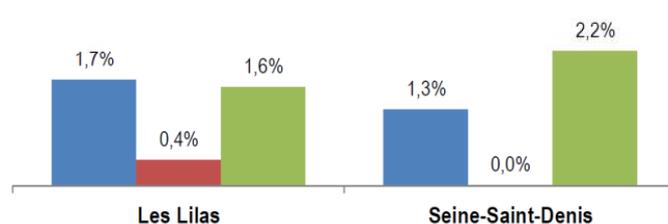
Taux d'évolution annuel entre 1999 et 2010

■ T1-T2 ■ T3-T4 ■ T5 et +



Taux d'évolution annuel entre 1999 et 2010

■ Propr. Occ. ■ Loc.HLM ■ Loc. privé



Point mort de la construction 1990 - 2010

	Les Lilas	par an pour 1000 hab.	CA Est Ensemble
Variation Résid. Sec. Et Logts. Vacants	-1	0,0	-0,3
Renouvellement des logts	247	0,6	0,9
Desserrement de la population	580	1,4	0,4
POINT MORT	826	2,0	1,0
Construction	1 784	4,2	2,9
Effet démographique	958	2,3	1,8

5.6 L'évolution du parc et de ses segments

- **Une reprise de la construction depuis 2010**

De 2004 à 2008, la construction neuve sur les Lilas s'est faite à un rythme relativement important. En 2009, on observe une chute importante de la courbe de la construction neuve liée aux répercussions de la crise.

Depuis 2010, la construction neuve connaît une reprise mais reste dans des volumes inférieurs à ceux de l'avant-crise.

- **Un Point Mort plus important que celui d'Est Ensemble dû au desserrement plus rapide que connaît la commune**

Le Point Mort des Lilas est de 2 logements par an pour 1 000 habitants, alors qu'il est de 1 logement par an pour 1 000 pour la Communauté d'Agglomération. Cela signifie que le marché ne suffit pas à lui seul à répondre aux besoins endogènes et qu'il faut construire une cinquantaine de logements par an, hors croissance démographique communale.

La différence se fait sur le poste du desserrement, les besoins en logement qui lui sont liés sont plus importants aux Lilas puisqu'à Est Ensemble, la taille moyenne des ménages ne diminuant pas. Le poste du renouvellement est également élevé (0,6 logement par an pour 1 000 habitants), mais est inférieur à celui de la Communauté d'Agglomération (poids des communes ayant des PRU avec démolitions-reconstructions).

- **Un effet démographique de la construction important**

L'effet démographique (différence entre la construction et le Point Mort) est relativement important sur Les Lilas, il représente la moitié de la construction neuve soit 2,3 logements par an pour 1 000 habitants, soit 0,5 de plus qu'Est Ensemble.

7. Le fonctionnement du parc de logements sociaux

Source : SRU, RPLS, FILOCOM, INSEE et DRIHL

NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX SELON LES DIFFERENTES SOURCES

	SRU 2012	RPLS 2012	FILOCOM 2011	INSEE 2010
Les Lilas	2 641	3 166	2 468	2 788

Taux SRU 25%

LE FINANCEMENT DES LOGEMENTS SOCIAUX CONSTRUITS DRIHL

	2007	2008	2009	2010	2011	2012
PLAI	0	0	0	1	0	0
PLUS	0	0	0	9	0	0
PLS	0	20	31	20	14	0

LES NIVEAUX DE PRIX MOYENS AU M²

RPLS 2012

	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 €
Les Lilas	35%	11%	21%	26%	8%
CA Est Ensemble	49%	11%	17%	18%	6%

LA TENSION DU PARC SOCIAL

RPLS 2012

Taux de mobilité	Vacance
5,6%	1,5%
6,0%	2,7%

LES BAILLEURS SOCIAUX ET LEUR PARC DE LOGEMENTS

SRU au 01-01-2012

Bailleurs sociaux	Les Lilas	
OPH de la Seine-Saint-Denis	1 154	44%
Immobilière 3F	45	2%
France Habitation	644	24%
ICF La Sablière	46	2%
Emmaüs Habitat	2	0%
SA d'HLM Coopération et Famille	63	2%
SA d'HLM Efidis	120	5%
SI OGIF	20	1%
Logis Transports	94	4%
SA d'HLM VILOGIA	46	2%
Foncière-logement	54	2%
Pierres et Lumières	58	2%
SOFILOGIS	60	2%
DOMNIS	14	1%
OSICA (ex SCIC Habitat IdF)	71	3%
SA d'HLM HSF	16	1%

5.7 Le fonctionnement du parc de logements sociaux

- **Un parc réparti entre 16 bailleurs, dont 2 bailleurs concentrent 70% des logements**

Selon la source SRU 2012, le parc locatif social des Lilas serait composé de 2641 logements répartis entre 16 bailleurs dont :

- l'OPH de la Seine-Saint-Denis qui possède 44% du parc (1 154 logements dont Les Sablons-Cité Jardin et Les Sentes)
- France Habitation qui possède 24% du parc (644 logements)
- les autres bailleurs possédant moins de 150 logements chacun.

- **Une vigilance à avoir sur le taux SRU**

En 2012, le taux de logements sociaux selon SRU était de 25,3%, compte-tenu de la loi du 18 janvier 2013 dite « Duflot 1 » relevant les obligations SRU à 25% de logements locatifs sociaux, il faut être vigilant sur l'évolution du taux des Lilas.

- **Une part de logements à bas loyers moins représentés que dans le parc locatif social d'Est Ensemble**

35% des logements locatifs sociaux (selon RPLS 2012) ont un loyer moyen inférieur à 5,70€ du m² de surface habitable contre 49% pour la Communauté d'Agglomération.

Les loyers les plus élevés (supérieurs à 6,76€ du m² de surface habitable) sont surreprésentés par rapport au parc d'Est Ensemble (34% contre 24%).

- **Un monopole du PLS sur la période récente (2007-2012)**

Sur 95 logements conventionnés entre 2007 et 2012, 90% l'ont été en PLS contre 9% en PLUS et 1% en PLAI.

- **Un parc locatif social qui présente des signes de tension**

Le parc locatif social des Lilas présente deux signes forts de tension :

- Un faible taux de mobilité (5,6% en 2012 selon RPLS),
- Une vacance très faible (1,5% en 2012 selon RPLS).

- **Des occupants moins fragiles que dans le département** (Source : GTC pour DRIHL IF, OPS 2009)

Les locataires du parc locatif social des Lilas sont moins fragilisés que ceux du département, en effet, en 2009, 13% des occupants ont des ressources inférieures à 20% des plafonds PLUS contre 23% pour la Seine-Saint-Denis. Ce taux est de 15% pour les emménagés récents, contre 23% pour le département. Et 12% des locataires sont au-dessus des plafonds, contre seulement 6% pour le département.

Cette situation à l'inverse de la tendance départementale se retrouve aussi pour les familles monoparentales (20% contre 22%) et les familles nombreuses (8% contre 14%).

8. Les caractéristiques et tendances du parc privé

Sources : FILOCOM 2011, Insee 2009

Volume et structure du parc privé			CAEE	93
Total résidences ppales privées (RPP) et % dans le total des RP	7 446	72%	57%	63%
RPP individuel <1999, % sur les RPP	867	12%	24%	36%
RPP collec copro <1949, % sur les RPP	1 953	26%	20%	13%
RPP collec mono <1949, % sur les RPP	473	6%	7%	6%
RPP collec copro 1949-79 >50 logts, % sur les RPP	759	10%	15%	15%
RPP collec mono 1949-79, % sur les RPP	709	10%	7%	5%
Logts meublées en 2011, évolution 2003-2011	180	142	803 (+150)	3 698 (+767)
Part RPP 1-2 pièces en 2011, évolution part 2003-2011	45%	-2%	40% (+1%)	32% (0%)
Occupation du parc privé			CAEE	93
Part ménages RPP ouvriers/employés 2009, évolution 1999-2009	20%	-7%	31% (-3%)	36% (-2%)
Part ménages PP 65 ans et + 1999-09	22%	-2%	19% (-4%)	20% (nr)
Revenu par U.C. 2011 PO évolution 2003-2011 (base 100 en 2003)	27 690 €	105	23 550€ (102)	22 941€ (101)
Revenu par U.C. 2011 locataires privés évolution 2003-2011 (base 100 en 2003)	18 357 €	100	13 836€ (94)	13 191€ (92)
Inconfort et habitat indigne			CAEE	93
PPPI 2011 (nb et part)	613	8%	9 219 (9%)	NR
Logts privés vacants 2011 (nb et part)	80	1%	4 365 (4%)	18 314 (5%)
Part vacance un an et + en 2011	25	31%	2 269 (52%)	56%
Ménages en suroccupation lourde 2011 (nb et part)	329	4%	6 258 (7%)	5%
Précarité énergétique (parc privé)			CAEE	93
Estim conso énergétique moy / étiquette (kWh/m2/an) parc privé	236	E	252 (E)	249 (E)
RPP étiquette F ou G (nb et part)	1 815	23%	26 454 (27%)	95 265 (25%)
Taux d'effort énergétique moyen PO	2,8%		3,8%	4,1%
Taux d'effort énergétique moyen LP	3,4%		4,0%	4,1%
Estim PO en précarité énergétique	68	2%	4 151 (8%)	20 935 (9%)
Estim LP en précarité énergétique	446	12%	7 401 (17%)	25 673 (18%)
PO éligibles Habiter Mieux (nb et part)	1 410	43%	25 042 (52%)	53%

5.8 Les caractéristiques et tendances du parc privé

- **Un parc privé dominé par l'habitat collectif ancien**

Le parc privé compte environ 7 500 résidences principales, soit près des trois-quarts du parc de logements des Lilas.

Il se caractérise par une part importante d'habitat collectif ancien en copropriété (une résidence principale privée sur 4). De ce fait, les résidences principales privées sont plutôt de petite taille, même si la part des petites typologies dans le parc privé tend à diminuer ces dernières années.

On note également une part non négligeable de résidences principales en monopropriété construites entre 1949 et 1979 (10%).

- **Un parc privé plutôt valorisé qui poursuit sa valorisation**

Le parc privé des Lilas joue moins que dans les autres communes d'Est Ensemble un rôle d'accueil de ménages modestes et connaît une poursuite de sa valorisation.

56% du parc privé est occupé par des propriétaires occupants et cette part tend à légèrement se renforcer ces dernières années.

A peine un ménage habitant le parc privé sur 5 est ouvrier ou employé : la proportion la plus faible des communes d'Est Ensemble, et qui a connu la plus forte baisse ces dernières années. Si ce parc privé est plus fréquemment occupé par des personnes âgées, il connaît un rajeunissement mais plus mesuré que dans le reste du territoire communautaire.

Les revenus des propriétaires occupants et des locataires du parc privé sont les plus élevés des 9 communes, et avoisinent la moyenne régionale. De plus, ces revenus ont eu tendance à augmenter plus rapidement que la moyenne communautaire pour les propriétaires occupants, et pour les locataires les revenus sont stables et ne baissent pas à la différence des autres (seule commune dans ce cas avec Le Pré-St-Gervais).

- **Des problématiques de lutte contre l'habitat indigne et contre la précarité énergétique limitées**

La problématique habitat indigne semble assez peu marquée dans la mesure où seules 8% des résidences principales privées sont considérées potentiellement indignes, et la sur-occupation lourde y est peu présente (4% des ménages privés), malgré le contexte de marché très tendu de première couronne limitrophe de Paris (1% de vacance). Les problématiques d'habitat dégradé et/ou inconfortables semblent limitées à quelques situations ponctuelles.

Par ailleurs, le niveau de consommation énergétique du parc est plutôt plus faible que celui de la moyenne communautaire, et la petite taille des logements contribue à limiter le montant des factures à acquitter. De ce fait, les taux d'effort énergétiques sont relativement faibles, de même la part de ménages en situation de précarité énergétique. Par ailleurs, moins de la moitié des propriétaires occupants est éligible aux aides Habiter Mieux.

Typologie Habitants-Habitats des quartiers – Zoom sur Les Lilas



5.9 Typologie Habitants-Habitats des quartiers – Zoom sur Les Lilas

La typologie présentée sur la carte est extraite de la typologie réalisée à l'échelle de l'unité urbaine de Paris.

Elle permet de classer les quartiers (IRIS de l'INSEE) selon les caractéristiques de leurs habitants (structure des ménages, revenus, situation par rapport à l'emploi etc.) et celles de leur parc de logements (dominante de parc privé ou social, pavillonnaire ou collectif, âge du parc, collectif ou individuel).

Cette typologie résume les caractéristiques du parc de logement et de ses habitants. Les approfondissements thématiques en partie 3 du diagnostic complètent la typologie.

Les secteurs visités dans le cadre de l'élaboration du diagnostic avec les référents Habitat des villes de la Communauté d'Agglomération figurent sur la carte.

Les données utilisées pour réaliser cette typologie sont principalement issues de l'INSEE 2009. Les données statistiques de la ville des Lilas et des référents figurent dans le tableau en page suivante.

La ville des Lilas se caractérise par un **tissu relativement homogène**, principalement de **logements collectifs**. Le type prédominant aux Lilas est celui de quartiers d'habitat mixte plutôt valorisés.

Deux quartiers font exception avec un quart d'**habitat individuel**, il s'agit des IRIS **l'Avenir** et **Villegranges**. Avec l'IRIS **Jalancloud**, ces quartiers se distinguent par leur part importante d'**habitat ancien** (au moins 40% des résidences principales d'avant 1949).

A l'inverse, les quartiers de **l'Eglise** et de la **Mairie** sont ceux où s'est développée **la construction neuve** ces dernières années (aujourd'hui près d'**un tiers** des résidences principales).

L'occupation dans ces IRIS est **homogène**, avec des habitants aux revenus au niveau du référent francilien (donc largement au-dessus du référent communautaire et départemental). On remarque une **part importante de personnes âgées** dans l'IRIS **Croix de l'Epinette** (plus de 10% contre 7% au niveau communautaire), et une sous-représentation **ménages dont la personne de référence est cadre**. Dans les autres IRIS d'habitat mixte, ils varient entre 19% et 25% des ménages (contre 13% à l'échelle communautaire).

Deux quartiers sont majoritairement constitués d'**habitat social** : Les Sentes et **les Bruyères**, ce dernier étant **plutôt valorisé** (revenus médian par U.C. en 2009 à 20 500 €). **L'IRIS des Sentes** affiche un **revenu médian décroché** par rapport à la moyenne communale (bien que supérieur au référent communautaire) avec près de 16 000 € par U.C. en 2009. **Le taux de non emploi** chez les 25-64 ans y est également le plus élevé de la commune et supérieur au référent communautaire (34% contre 31%).

Typologie Habitants-Habitats des quartiers – Zoom sur Les Lilas – Données statistiques (source : INSEE RP)

Libellé	Typologie	Population 2009	Indice de jeunesse 2009	Taux de 75 ans et +	Taille Moyenne des Ménages	Revenu par U.C. 2009	Taux d'immigrés	Taux familles de 4 enfants et +	Taux ménages monoparentaux	Taux ménages dont la pers. de réf. est cadre	Taux de non emploi / population 25-64 ans	Taux logts HLM	Taux locatif privé	Taux propriétaires occupants	Taux logts individuels	Taux T1-T2	Taux RP avt 49 (2008)	Taux RP 1949 à 1974 (2008)	Taux logts vacants	Taux ménages 1 pers.
l'Avenir	D	1855	1,42	6,4%	2,04	22 397	17,7%	0%	11%	24%	27,4%	9%	31%	53%	24%	49%	46%	36%	7%	44%
Convention	D	1962	0,93	8,8%	2,15	22 554	16,9%	3%	10%	23%	29,9%	19%	20%	59%	16%	30%	27%	29%	4%	41%
l'Eglise	D	2654	1,58	6,1%	2,09	22 433	18,5%	1%	9%	23%	20,4%	5%	41%	52%	9%	49%	43%	19%	7%	42%
Le Fort	D	2021	2,25	5,1%	2,98	19 574	12,8%	4%	20%	19%	23,7%	20%	65%	15%	0%	4%	0%	90%	1%	16%
Les Sentes	H	2814	1,41	6,4%	2,34	15 955	19,3%	5%	15%	12%	34,1%	82%	8%	10%	6%	35%	5%	56%	5%	38%
Croix de l'Épinette	D	2112	0,85	10,8%	2,06	19 972	23,3%	2%	12%	13%	31,2%	22%	42%	33%	11%	49%	28%	43%	7%	45%
Jalancloud	D	2219	1,11	6,5%	2,09	22 472	19,6%	4%	7%	21%	26,1%	22%	33%	44%	8%	51%	40%	32%	8%	48%
Villegranges	D	2449	1,49	4,0%	2,07	20 452	24,0%	2%	8%	22%	26,9%	0%	36%	60%	27%	56%	55%	24%	9%	46%
La Mairie	D	2465	1,30	7,1%	1,90	22 373	17,1%	1%	7%	25%	24,0%	5%	44%	48%	7%	56%	36%	17%	8%	49%
Les Bruyères	G	1888	0,97	13,8%	2,10	20 514	15,5%	3%	11%	15%	25,3%	55%	18%	26%	0%	42%	0%	4%	3%	47%
Les Lilas		22 439	1,28	7,3%	2,15	20 611	18,6%	3%	11%	20%	26,9%	23%	33%	41%	11%	44%	29%	33%	6%	43%
CA Est Ensemble		396 759	1,84	5,4%	2,44	14 491	27,5%	5%	13%	13%	31,3%	37%	26%	35%	18%	35%	26%	44%	5%	34%
Seine-Saint-Denis		1 515 983	1,91	5,2%	2,57	14 924	27,4%	5%	13%	10%	31,6%	32%	24%	41%	26%	30%	22%	43%	5%	31%
Ile-de-France		11 728 240	1,47	6,4%	2,33	21 457	17,6%	3%	10%	22%	24,7%	22%	27%	48%	27%	32%	30%	35%	6%	36%

5.10 Identification des opérations en cours, programmées et à l'étude

(Source: Enquêtes auprès des villes novembre 2013, enquêtes GTC avril 2013, Attitudes Urbaines Diagnostic Territorial partagé nov. 2012)

Les opérations en cours, programmées et à l'étude, toutes échéances confondues représentent 15 opérations pour un total de 720 logements sans programmation sociale.

Les opérations en cours et programmées (opérations avec permis déposé ou avec un opérateur connu, ou avec une programmation arrêtée, sans besoins identifiés d'intervention foncière publique) représentent un potentiel de 475 logements toutes échéances confondues.

Dans l'échéance PLH (2015-2020) : sont identifiées 9 opérations pour 333 sans programmation sociale. Sur ce total, toutes les opérations sont en cours ou programmées. Elles représentent un potentiel de 333 logements considéré comme réalisable d'ici 2020.

Décompte par années du potentiel logement sur les opérations en cours et envisagées

Total logements par années		dont en cours et programmés
Total	720	475
2014	142	142
2015	17	17
2016	316	316
2021	245	0

Pas d'opérations au stade de l'étude dont la réalisation est envisagée dans l'échéance PLH, toutes les opérations sont soit en cours soit programmées.

La répartition des opérations selon les secteurs opérationnels (toutes échéances)

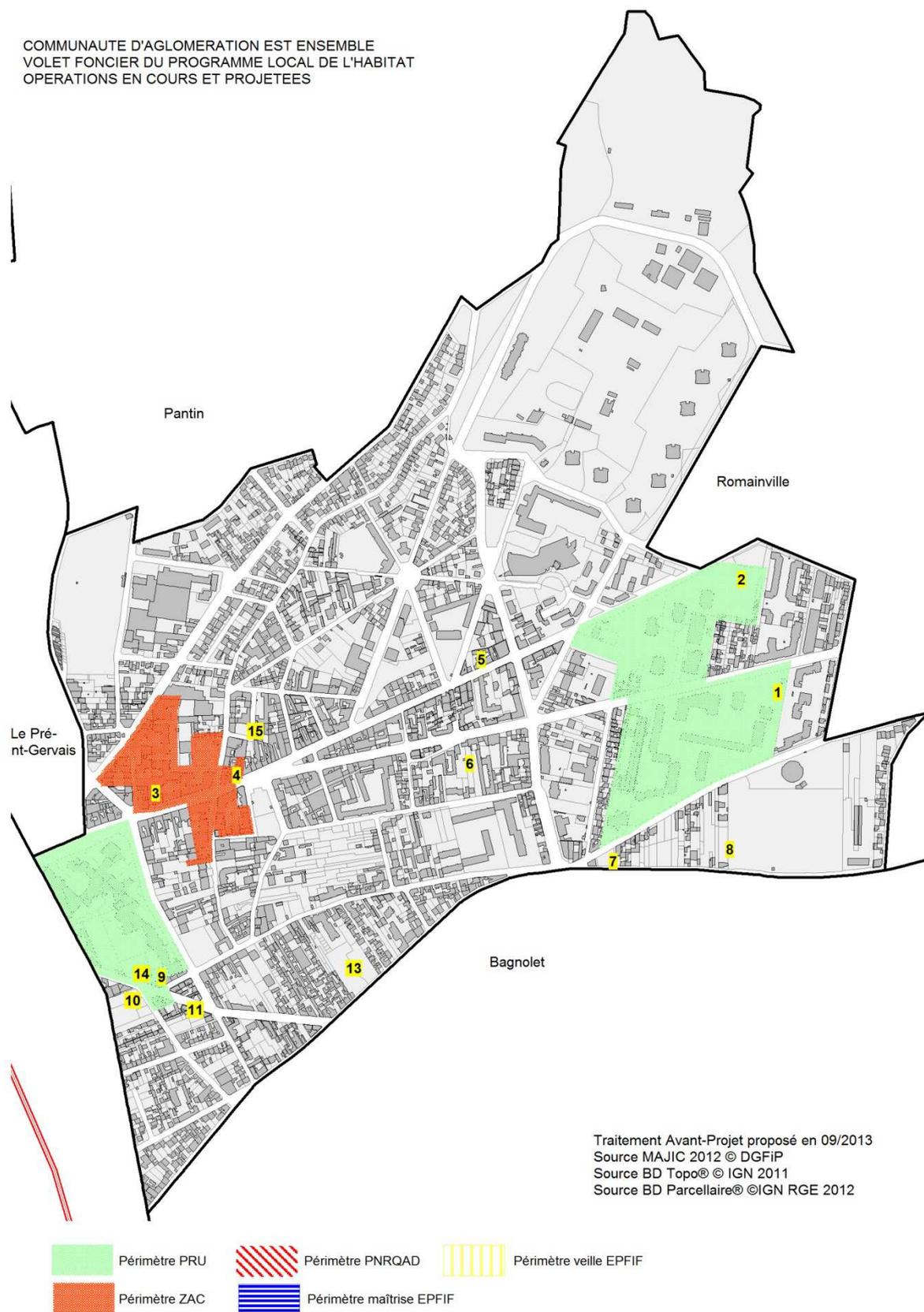
2 opérations en ZAC 117 logements

13 opérations en secteur diffus pour 603 logements

N°site	Nom	Nb logts	dont sociaux	Opérateur	Echéance	Avancée programmation	Echéance PLH
1	Silo A Parking Sud	160	0		2021	A l'étude	Après 2020
2	Silo B	85	0		2021	A l'étude	Après 2020
3		70	0	SCI L'OREE DES LILAS TERR	2014	En cours ou programmée	Avant PLH
4		47	0	Nexity	2016	En cours ou programmée	PLH
5		12	0	SCCV Paris Lilas	2014	En cours ou programmée	Avant PLH
6		43	0	Nexity Seeri	2014	En cours ou programmée	Avant PLH
7		11	0	PRONY 101	2015	En cours ou programmée	PLH
8		23	0	Antins Residence	2016	En cours ou programmée	PLH
9		36	0	SCI 4G	2016	En cours ou programmée	PLH
10		28	0	SCI La Générale de Promot	2016	En cours ou programmée	PLH
11		6	0	SCI CHEMINI	2015	En cours ou programmée	PLH
12		17	0	Monne Decroix Promotion	2014	En cours ou programmée	Avant PLH
13		65	0		2016	En cours ou programmée	PLH
14	EHPAD	103	0		2016	En cours ou programmée	PLH
15		14	0	Vilogia	2016	En cours ou programmée	PLH

Identification des opérations, toutes échéances

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION EST ENSEMBLE
VOLET FONCIER DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT
OPÉRATIONS EN COURS ET PROJÉTÉES



5.11 Les périmètres d'investigation foncière

Surface des périmètres d'investigation : 22,7 ha (18% du territoire communal)

Les périmètres définis :

- 1 - Secteur de centre-ville le long de la rue de Paris, principal axe de la commune et vecteur d'intensification
- 2 - Ilots mixtes situés au sud de la commune près de Bagnolet, qui peuvent présenter des opportunités de renouvellement sur les emprises artisanales ou industrielles et le bâti dégradé.

- **Le potentiel foncier mobilisable dans les secteurs d'investigation**

Le potentiel foncier mobilisable repéré dans les périmètres d'investigation représente un total de 102 parcelles et une surface de 4,4 ha.

101 établissements identifiés sur le potentiel mobilisable.

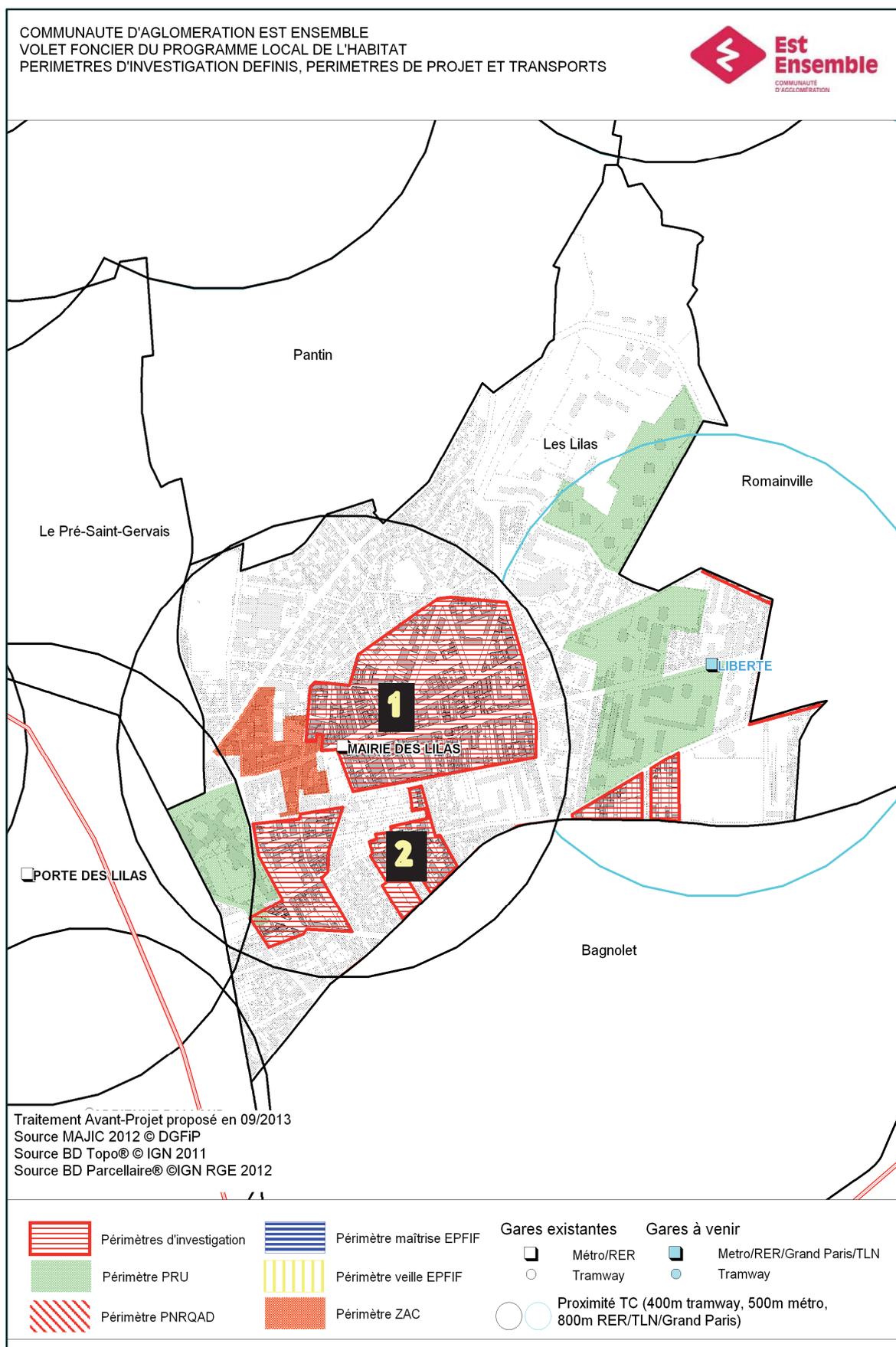
Répartition du foncier mobilisable par taille de parcelle

Taille des parcelles mobilisables	Nombre de parcelles repérées	Surface totale
0-1000 m ²	93	2,9 ha
1000-5000 m ²	9	1,5 ha
plus de 5000 m ²	0	0 ha
total	102	4,4 ha

Répartition du foncier mobilisable par zonage PLU

Zone PLU	Nombre de parcelles repérées	Surface totale
UA	31	0,8 ha
UB	32	1,6 ha
UBa	1	0,1 ha
UD	7	0,2 ha
UG	15	0,8 ha
UH	16	0,8 ha

La définition des périmètres d'investigation



5.12 Synthèse et principaux enjeux

→ Besoins en logements :

La **croissance de la population** s'explique par l'importance de la natalité et un solde migratoire moins déficitaire que les référents. La **natalité importante**, accompagnée d'une **forte attractivité résidentielle auprès des jeunes ménages** contraste avec la faiblesse de l'offre de logements familiaux sur la commune. La part importante de petits logements locatifs explique l'attractivité auprès des jeunes ménages, et *a contrario* les départs observés des familles.

Le **niveau de construction particulièrement élevé** pour la communauté d'agglomération a entraîné un **effet démographique particulièrement important**.

La taille moyenne des ménages est **modeste**, témoin d'un **relatif vieillissement** de la population (indice de jeunesse de 1,25 en deçà des 1,8 au niveau communautaire) et d'une difficulté des familles à rester sur place.

→ La reconstitution d'un parcours résidentiel complet :

La **forte part des petites typologies** de logements dans l'ensemble du parc de la ville peut rendre difficile l'installation et le maintien de familles.

Le **parc social** des Lilas est le **moins développé** d'Est Ensemble et les **difficultés de décohabitation** des 25-34 ans y sont relativement marquées.

→ Le nécessaire renforcement de l'offre abordable :

La commune connaît **les prix moyens** du marché immobilier **de l'ancien les plus élevés** de la Communauté d'Agglomération et **le marché reste tendu sur la commune**. **Bénéficiant d'une bonne desserte et localisée** aux portes de Paris, le marché des Lilas est attractif pour les ménages parisiens.

La **part réduite de parc social** renforce l'enjeu du renforcement de l'offre locative sociale et en accession abordable dans la ville.

→ L'optimisation des outils et l'innovation :

La ville des Lilas compte des **opérations isolées** dans le cadre de l'ANRU dans les quartiers **d'habitat social des Sentes, de l'Avenir et des Bruyères**.

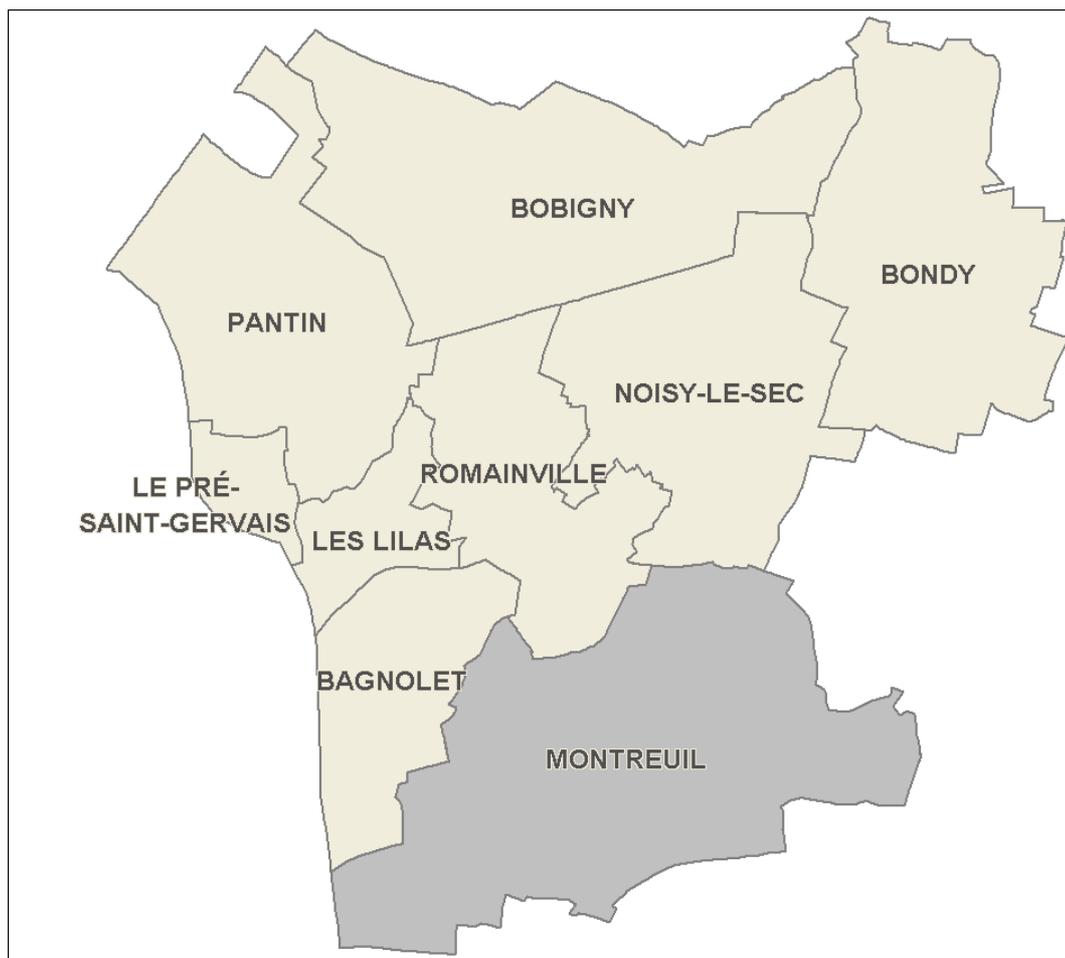
→ Améliorer les conditions de vie dans le parc de logements :

La **lutte contre la précarité énergétique** ne constitue pas un enjeu particulier aux Lilas, dans la mesure où le parc est moins énergivore que la moyenne communautaire, les logements plus petits (donc facture réduite) et les revenus des ménages globalement plus élevés.

→ Résorber les précarités liées au logement :

Les problématiques de mal logement sont très limitées aux Lilas, qu'il s'agisse du parc privé indigne ou de la suroccupation, et ce malgré la part importante de logements de petite taille.

6. Montreuil



PLH de la Communauté d'Agglomération Est Ensemble

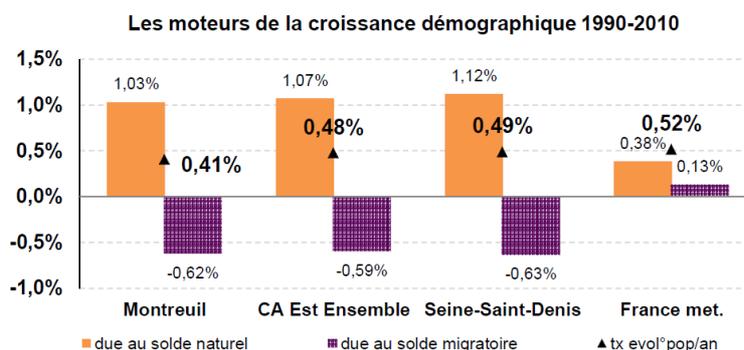
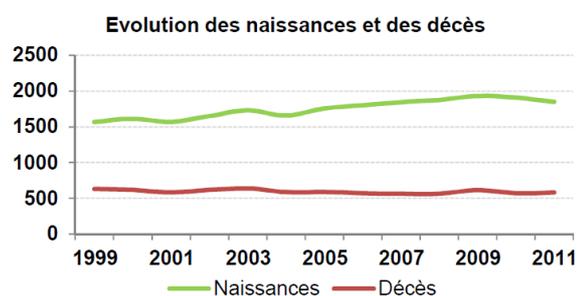
Montreuil

Nombre d'habitants en 2010 : 102 770
 % d'habitants au sein de la population d'Est Ensemble 26%

Population municipale		Montreuil
1990	1999	2010
94 754	90 735	102 770

1. Le contexte démographique

Source : INSEE, RP 2010 et communes, effectifs scolaires 2013.



Pas de données sur les effectifs scolaires.

Répartition population par âge	Montreuil		CA Est Ensemble	Seine-Saint-Denis
	2010 (Nb)	2010 (%)	2010 (%)	2010 (%)
0-19 ans	27 060	26%	28%	29%
60 ans et +	16 204	16%	16%	15%
* Indice de Jeunesse	1,67		1,80	1,88
** Evolution des + 75 ans depuis 1999	1,98%		2,44%	2,87%

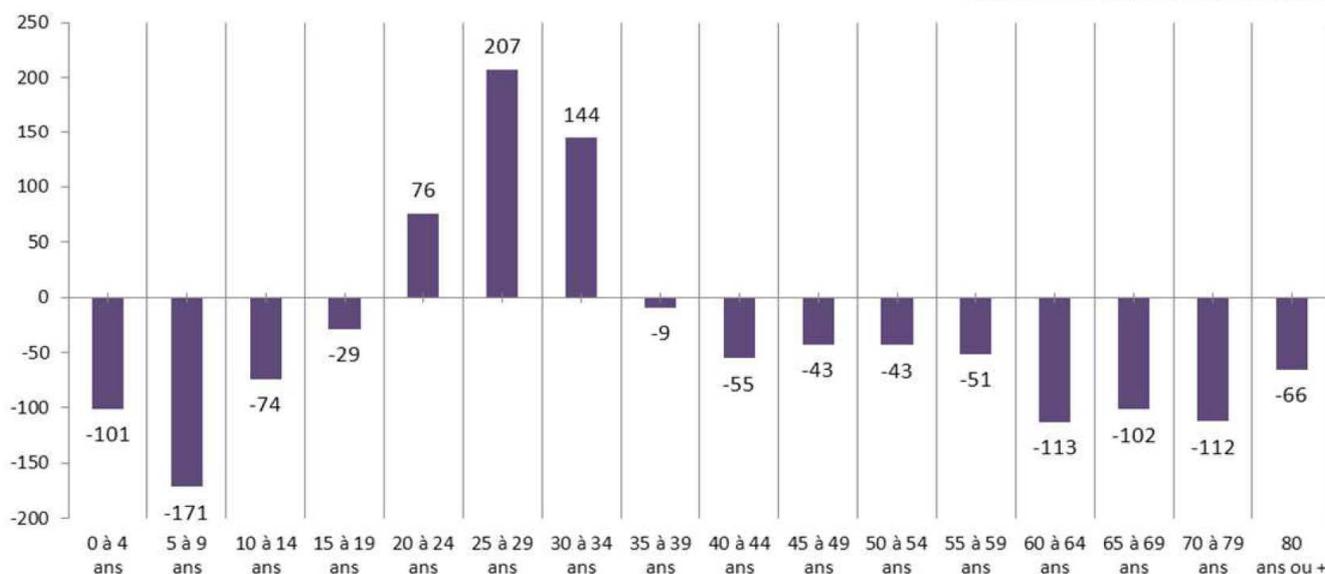
* Indice de jeunesse : -20 ans / + 60 ans

** Taux d'évolution du nombre de 75 ans et +

Solde migratoire annuel par tranche d'âge 1990-2009

■ Montreuil

Traitements GTC, d'après INSEE RGP 1999 et 2009



6.1 Le contexte démographique

- **Une évolution de la population importante, grevée par un solde migratoire déficitaire surtout entre 1990 et 1999**

Entre 1990 et 2010, Montreuil a connu une croissance importante de sa population (0,41% /an, supérieure à celle d'Est Ensemble et de la Seine-Saint-Denis (0,48 % contre 0,49%). Cette croissance est portée par un solde naturel élevé (1,03% /an). Mais l'important déficit migratoire de Montreuil vient amoindrir cette croissance (-0,62% /an).

- **Une population moins jeune que les référents**

En 2010, Montreuil a un indice de jeunesse de 1,67, soit un excédent de 67% des moins de 20ans sur les 60 ans et plus. La population de la commune est un peu moins jeune que celles des référents, la part des moins de 20 ans est de 26% contre 28% et 29% pour Est Ensemble et le département.

La part des 60 ans et plus est équivalente à celle de la Communauté d'Agglomération. En revanche, l'évolution des 75 ans et plus est relativement plus lente à Montreuil : 1,98% /an contre 2,44% pour Est Ensemble et 2,87% pour la Seine-Saint-Denis.

- **Une forte attractivité auprès des jeunes ménages, mais un fort déficit sur toutes les autres tranches d'âge**

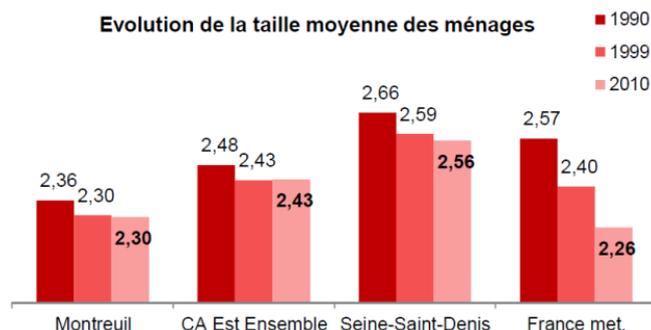
Montreuil attire fortement les jeunes ménages sans enfant entre 20 et 34 ans, cette attractivité est très marquée pour les 25-29 ans. *A contrario*, les autres tranches d'âge sont déficitaires, cette tendance est accentuée sur les familles avec enfants et les personnes entre 60 et 79 ans.

La structure du parc de logements peut expliquer ces mouvements migratoires. La part importante des petites surfaces et la vocation locative du parc (à la fois sociale et privée) contribue à l'attraction des jeunes ménages. La plus faible représentation des grands logements et le marché immobilier fortement valorisé peuvent expliquer le départ des familles avec enfants.

2. Desserrement (baisse de la taille moyenne des ménages)

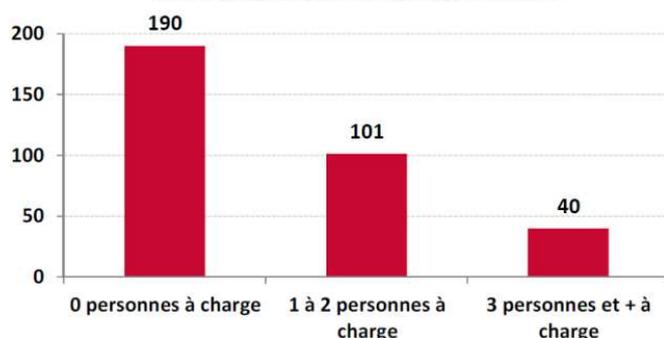
Evolution de la taille moyenne des ménages

	Montreuil	CA Est Ensemble	Seine-Saint-Denis	IDF	France
Entre 1990-1999	-0,24%	-0,24%	-0,32%	-0,39%	-0,74%
Entre 1999-2010	-0,02%	0,01%	-0,08%	-0,20%	-0,55%

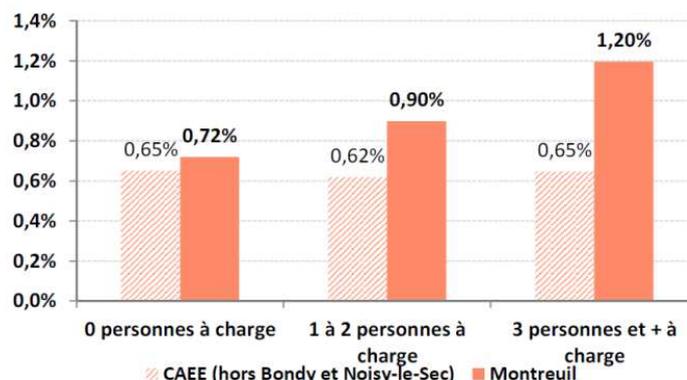


	0 personnes à charge		1 à 2 personnes à charge		3 personnes et + à charge		Nb total de ménages	
	1999	2012	1999	2012	1999	2012	1999	2012
Montreuil	25 346	27 626	10 731	11 946	3 105	3 581	39 182	43 153
CA Est Ensemble	72 142	77 988	33 173	35 718	10 273	11 098	115 585	124 807

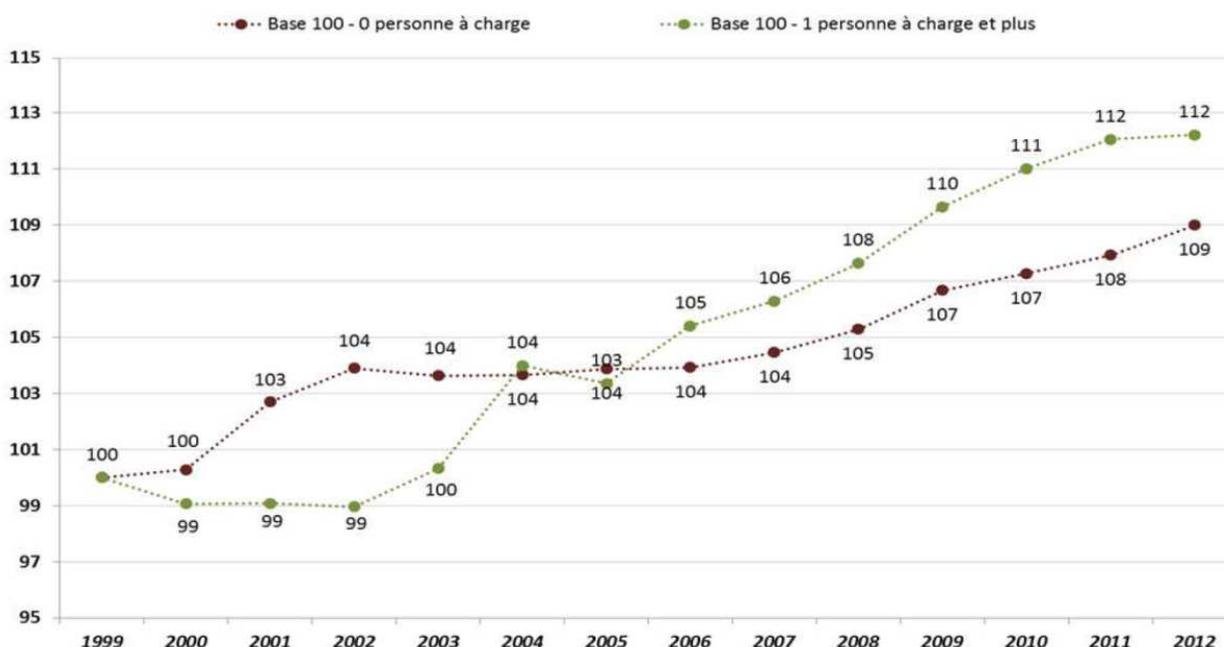
Evolution annuelle du nombre de ménages entre 1999 et 2012 selon le nombre de personnes à charge



Evolution annuelle du nombre de ménages entre 1999 et 2012 selon le nombre de personnes à charge



Evolution en base 100 (1999) des ménages et nombre de personnes à charges Montreuil



6.2 Le desserrement (baisse de la taille moyenne des ménages)

- **Un très faible desserrement qui entraîne une stagnation de la taille moyenne des ménages**

En 2010, la structure de la population de Montreuil est moins familiale à Montreuil (taille moyenne des ménages : 2,30) qu'à Est Ensemble (2,43) et qu'en Seine-Saint-Denis (2,56).

Le desserrement entre 1990 et 1999 était relativement faible (-0,24% /an) et s'est ralenti sur la dernière décennie puisqu'il est quasi-nul (-0,02% /an).

- **Près de 2/3 de petits ménages...**

En 2012, Montreuil compte 27 626 ménages sans personne à charge, soit 64% des 43 153 ménages qui habitent la commune. Et l'évolution de ces petits ménages reste importante : +190 ménages /an entre 1999 et 2012 (soit 0,72% /an contre 0,62% pour Est Ensemble). Ce phénomène est lié à l'attractivité de Montreuil auprès des jeunes ménages en raison de l'importante part de petits logements sur la commune, mais aussi au vieillissement d'une partie de la population.

- **... mais une évolution à la hausse des ménages de 1 à 2 personnes et des grands ménages**

Les ménages ayant 1 à 2 personnes à charge ont fortement augmenté entre 1999 et 2012 : +101 ménages /an soit 0,9% /an, évolution supérieure à celle de la Communauté d'Agglomération (0,62% /an).

Quant aux ménages ayant 3 personnes et plus à charge, ils ont connu une forte évolution annuelle entre 1999 et 2012 de 1,20%, presque deux fois supérieure au taux d'évolution annuel communautaire. Mais les volumes sont plus faibles que pour les autres types de ménages.

Cette augmentation des ménages de ayant 1 personne ou plus à charge est sensible depuis 2003/2004. A cette date, cette augmentation devient plus rapide que celle des ménages sans personne à charge.

Ce phénomène explique la stabilité de la taille moyenne des ménages sur la ville. Elle résulte de l'attractivité sur les jeunes ménages parisiens. Pour ceux qui sont les moins bien logés, la question de leur stabilité sur la commune est posée.

La part des jeunes non décohabitants représente 13% de la population âgée de 25 à 34 ans, soit 2 138 personnes dont la moitié réside chez un parent locataire du parc social.

	Montreuil		CA Est Ensemble		Seine-Saint-Denis	IDF
	en nb	%	en nb	%	%	%
Jeunes non décohabitants de 25 à 34 ans	2138	13%	9 576	15%	17%	11,5%
<i>dont logés chez un parent propriétaire</i>	686	32%	3610	38%	46%	
<i>dont logés chez un parent locataire du parc social</i>	1080	51%	4484	47%	41%	
<i>dont titulaires d'un contrat de longue durée, fonctionnaires</i>	981	46%	4261	44%	45%	
<i>dont chômeurs</i>	586	27%	2351	25%	23%	

INSEE 2010, Fichier détail

3. Le contexte socio-économique

Source : INSEE, RP 2010, DARES pour les demandeurs d'emploi et DGFIP pour les revenus des ménages

Evolution de l'emploi total	Montreuil	CA Est Ensemble	Seine-Saint-Denis
Nb d'emplois en 2010	50 248	159 843	544 261
Taux d'évolution /an depuis 1999	3,04%	1,37%	1,39%
Nb d'actifs occupés	44 923	165 089	622 317
Taux d'évolution /an depuis 1999	1,67%	1,06%	1,02%
IC* de l'emploi 1999	0,97	0,94	0,84
IC* de l'emploi 2010	1,12	0,97	0,87

*IC = indicateur de concentration de l'emploi = nombre d'emplois / nombre d'actifs occupés

Evolution et structure du chômage (DARES au 31 décembre 2011)	Montreuil	CA Est Ensemble	Seine-Saint-Denis
Nombre de DEFM (cat A* en 2011)	6 691	25 569	91 802
Taux d'évolution / an depuis 2001	0,3%	0,43%	0,82%

* Catégorie A actes positifs de recherche d'emploi sans emploi

Revenus des ménages (INSEE DGFIP)	Revenus mensuel par UC en 2011			Evolution annuelle des revenus par UC depuis 2002 (€ constants)	
	Médiane	2ème décile	Rap. interd.	Médiane	2ème décile
Montreuil	1 358 €	577 €	9,6	0,1%	0,1%
CA Est Ensemble	1 231 €	556 €	9,4	0,0%	-0,2%
Seine-Saint-Denis	1 270	586	8,6	-0,2%	-0,1%

*Pour comparer les niveaux de vie des ménages de taille ou de composition différente, on utilise une mesure du revenu corrigé par unité de consommation à l'aide d'une échelle d'équivalence: 1UC pour le premier adulte du ménage/ 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus / 0,3UC pour les enfants de moins de 14 ans. La médiane des revenus correspond au revenu maximal de 50% des ménages. Le rapport interdécile : rapport entre les revenus des ménages les plus aisés et des ménages les plus modestes

6.3 Le contexte socio-économique

- **Un pôle d'emploi qui se renforce fortement**

L'indice de concentration de l'emploi a fortement augmenté entre 1999 et 2010, passant de 0,97 à 1,12, augmentation bien plus marquée que pour Est Ensemble et le département.

Entre 1999 et 2010, le nombre d'emplois au lieu de travail a augmenté deux fois plus rapidement à Montreuil (3,04% /an) que pour la Communauté d'Agglomération et la Seine-Saint-Denis (1,37% et 1,39%). En parallèle, le nombre d'actifs occupés résidant à Montreuil a augmenté de 1,67% /an, cette augmentation est plus rapide que pour les référents.

Cela contribue à accroître les besoins en logements des salariés sur la commune.

- **Une évolution plus lente du chômage (0,3% /an depuis 2001) que la tendance communautaire (0,43%) et départementale (0,82%)**
- **Des revenus supérieurs à ceux de la Communauté d'Agglomération mais d'importants écarts sociaux qui continuent à se creuser**

En 2011, le revenu médian est de 1 358€ à Montreuil contre 1 231€ pour Est Ensemble. Les revenus ont très peu évolué depuis 2002, mais les écarts sociaux ont continué à se creuser. En effet, en 2002 le rapport interdécile élevé était de 9,1, il a continué d'augmenter pour atteindre 9,6 en 2011, légèrement supérieur à celui de la Communauté d'Agglomération (9,4).

L'indice de gentrification (rapport entre le nombre de cadres/professions intellectuelles supérieures et d'ouvriers dans la commune) a presque doublé entre 1999 (0,23) et 2010 (0,43). Entre 2003 et 2008, 37% des personnes venant s'installer à Montreuil étaient issues d'une catégorie socio-professionnelle supérieure ou intermédiaire contre 31% d'ouvriers / employés.

L'augmentation de l'écart social s'explique donc en grande partie par l'arrivée de ces nouvelles populations, mais aussi par le départ des catégories moyennes.

4. L'évolution des marchés immobiliers

Source : Meilleurs Agents, Notaires de Paris, ECLN

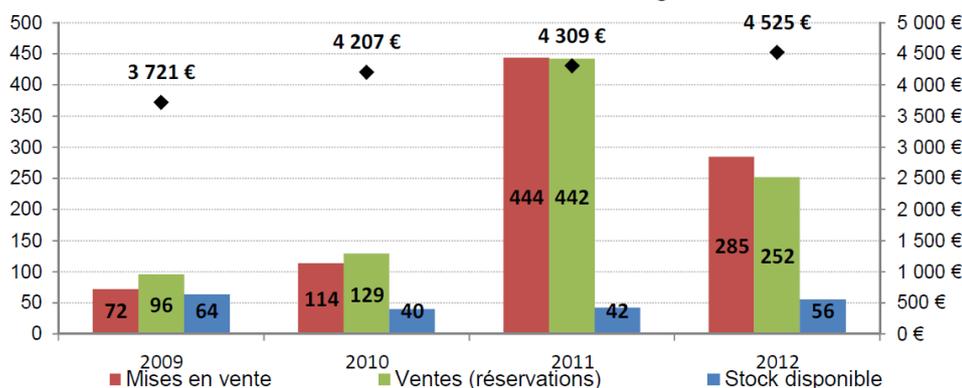
	Appartement ancien		Maison ancienne	
	Prix au m ²	Variation sur 5 ans	Prix moyen	Variation sur 5 ans
Montreuil	4 320 €	16,30%	301 300 €	-9,20%
Seine-Saint-Denis	3 270 €	9,50%	278 300 €	2,50%

Notaires de Paris (4ème trimestre 2012)

Surface moyenne (en m ²) d'un appartement ancien à...	200 000 €	250 000 €	300 000 €
Montreuil	45	56	67
Seine-Saint-Denis	57	72	86

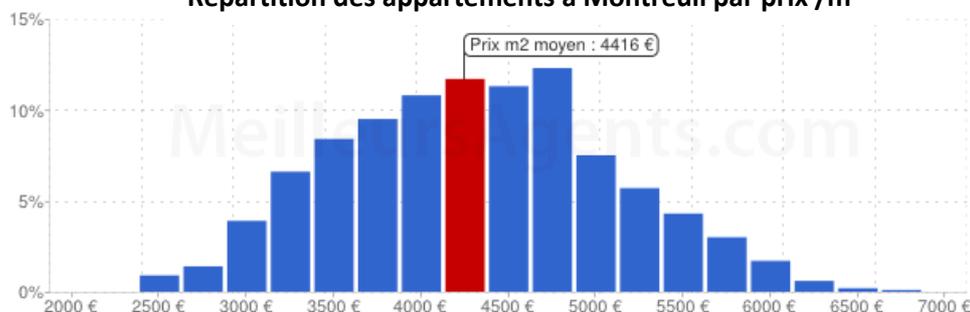
Meilleurs Agents (1er avril 2013)

Evolution de la commercialisation des logements neufs



ECLN 2012

Répartition des appartements à Montreuil par prix /m²



Source : Meilleurs Agents, 2013

Valeurs immobilières et foncières

Logements	dégradé	moyen	bon	
Individuel ancien	3800		6900	
Collectif ancien	4100	4700	5000	
Tertiaire	mini	moyen	maxi	Locatif/m ² HT HC an
Tertiaire seconde main	800	1900	3300	190/290
Locaux	dégradé	moyen	bon	Locatif/m ² HT HC an
Locaux industriels seconde main		800		82
Entrepôts seconde main		640		72
Locaux commerciaux	1300	2100	3800	130/280
Terrains à bâtir (€/m ²)	mini	moyen	maxi	
Terrain activité	107			
Charges foncières habitat	300	520	760	

Sources: exploitations DIA et éditions Callon «valeurs vénales 2013»

6.4 L'évolution des marchés immobiliers

- **Un marché de l'ancien fortement valorisé par le report du marché parisien**

Montreuil bénéficie de la proximité de Paris et d'une bonne desserte en transports en commun (3 stations de métro) qui contribuent à la forte valorisation du marché immobilier. Entre 2003 et 2008, 32% des personnes s'installant à Montreuil venaient de Paris et parmi eux 42% accédaient à la propriété.

En 5 ans, les prix ont augmenté de 16,3% pour atteindre une moyenne de 4 320€ /m² au dernier trimestre 2012 pour les appartements anciens. Ces chiffres sont bien supérieurs à ceux du département (3 270€ /m² et 9,5% d'augmentation). Donc à budget égal de 250 000€, on peut acquérir 56 m² à Montreuil contre 72 m² en Seine-Saint-Denis, soit 16 m² de plus.

Le marché des maisons anciennes est certes valorisé (prix moyen de 301 300€ au 4^e trimestre 2012) mais en perte de vitesse, les prix ont baissé de 9,2% sur les 5 dernières années alors qu'ils augmentaient de 2,50% pour le département.

A Montreuil, le marché est très dispersé : les biens y sont distribués sur une fourchette de prix très large (plus de 20% du marché à 3500 euros et moins).

- **Un marché du neuf qui s'est fortement valorisé depuis les 4 dernières années**

Le marché du neuf a été relativement peu actif en 2009 et 2010 avec 96 et 129 ventes. La tendance s'inverse avec un marché très dynamique sur 2011 et 2012 (444 et 285 ventes).

En 2009, le prix moyen au m² pour un logement neuf était de 3 721€, suite à une forte augmentation (plus de 6% /an) en 2012 le prix moyen est de 4 525 €. Cette augmentation s'inscrit dans un contexte d'augmentation en parallèle du prix de l'immobilier à Paris avec des valeurs pouvant atteindre le double de celles observées à Montreuil.

5. L'évolution de la structure du parc de logement

Source : INSEE, RP 2010

Structure du parc	Nb en 2010	Structure en % en 2010		
	Montreuil	CA Est Ensemble	Seine-Saint-Denis	
Parc total	45 833			
Résidences Principales (RP)	42 915	93,6%	93,9%	94,0%
Rés. Secondaires et logts occ.	446	1,0%	1,0%	0,8%
Logements Vacants	2 472	5,4%	5,2%	5,2%
Caractéristique des logements				
Maison	8 172	17,8%	17,6%	26,0%
Appartement	36 938	80,6%	80,8%	72,4%
Statut d'occupation des résidences principales				
Propriétaires	15 559	36,3%	34,6%	40,9%
Locataires HLM	13 521	31,5%	37,4%	32,4%
Locataires Privé ou meublé	12 597	29,4%	25,8%	24,3%
Logés gratuitement	1 237	2,9%	2,3%	2,4%
Taille des résidences principales				
T1-T2	16 350	38,1%	35,5%	30,2%
T3	13 331	31,1%	32,9%	31,0%
T4	8 400	19,6%	20,4%	23,5%
T5 et plus	4 834	11,3%	11,2%	15,3%

6.5 L'évolution de la structure du parc de logement

- Une répartition logements collectifs (80,6%) / individuels (17,8%) semblable à celle de la Communauté d'Agglomération
- Un parc de logements principalement de petites surfaces et à vocation locative mais un début de diversification des statuts d'occupation et des typologies

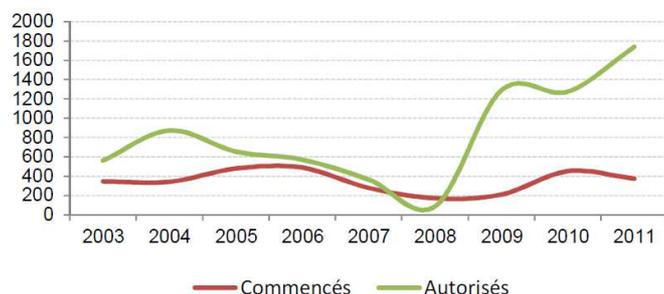
Les petites surfaces (T1-T2) représentent une part importante du parc de résidences principales : 38,1% contre 35,5% pour Est Ensemble et 30,2% pour le département. Près d'un tiers des résidences principales a été construit avant 1949, période durant laquelle beaucoup d'immeubles de rapports destinés dès l'origine à être loués ont été construits.

Malgré une part de propriétaires plus importante que la Communauté d'Agglomération, la part du locatif est largement majoritaire : plus de 60% dont un peu plus de la moitié en offre locative sociale (31,5% des résidences principales).

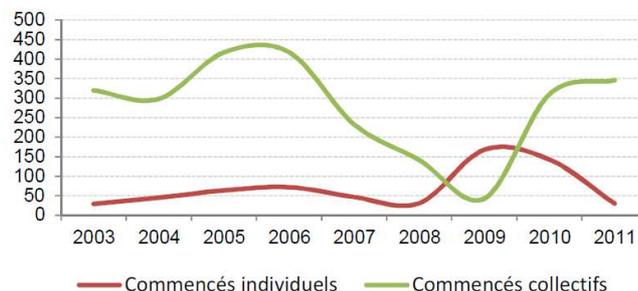
Entre 1999 et 2010, la progression des grands logements est manifeste, avec la plus forte évolution (2,9% /an). Concernant les statuts d'occupation, entre 1999 et 2010 les propriétaires ont augmenté de 1,7% /an, tendance différente de celle du département où la plus forte évolution est enregistrée pour les locataires du parc privé.

6. Evolution du parc et de ses segments

Evolution de la construction de logements
(source: Sitadel 2, hors résidences)

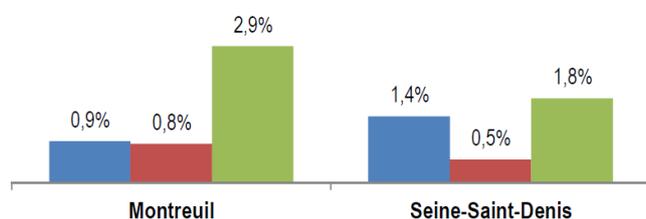


Evolution de la construction de logements
(source: Sitadel 2, hors résidences)



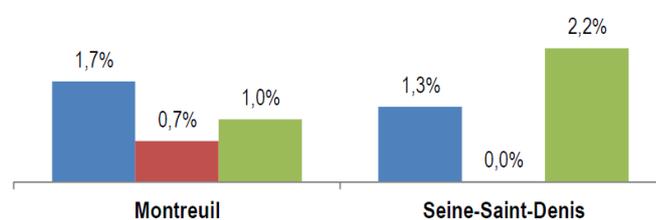
Taux d'évolution annuel entre 1999 et 2010

■ T1-T2 ■ T3-T4 ■ T5 et +



Taux d'évolution annuel entre 1999 et 2010

■ Propr. Occ. ■ Loc.HLM ■ Loc. privé



Point mort de la construction 1990 - 2010

	Montreuil	par an pour 1000 hab.	CA Est Ensemble
Variation Résid. Sec. Et Logts. Vacants	-1 293	-0,7	-0,3
Renouvellement des logts	3 278	1,7	0,9
Desserrement de la population	975	0,5	0,4
POINT MORT	2 960	1,5	1,0
Construction	5 996	3,0	2,9
Effet démographique	3 036	1,5	1,8

6.6 L'évolution du parc et de ses segments

- **Un rythme de construction relativement soutenu depuis 2005 avec une baisse en 2008**

La construction neuve a eu un rythme relativement soutenu entre 2003 et 2007, puis a connu une forte baisse en 2008 (répercussion de la crise) pour revenir en 2010 à des volumes équivalents à ceux d'avant 2008. Lors de la baisse de 2008 et 2009, c'est la construction de logements individuels qui a porté la construction neuve.

- **Un Point Mort minoré par la récupération de logements vacants et résidences secondaires (1990 et 2010)**

Le Point Mort de Montreuil pour la période 1990-2010 représente 1,5 logements /an pour 1 000 habitants, supérieur à celui de la Communauté d'Agglomération qui est de 1 logement /an pour 1 000 habitants, mais faible par rapport au Point Mort national (3,3 logements /an pour 1 000 habitants). La vacance est en recul depuis les années 90, en raison de la tension du marché ; peu de logements ne trouvent pas preneur.

Le poste pesant le plus dans ce Point Mort est celui du renouvellement des logements qui représente un besoin, bien supérieur à celui d'Est Ensemble, de 1,7 logements /an pour 1 000 habitants (contre 0,9). Il peut intégrer partiellement les opérations de destructions liées au Programme de Rénovation Urbaine (PRU) et surtout les démolitions de logements dans le tissu existant.

Le surcroît de construction neuve au Point Mort permet un effet démographique relativement fort mais légèrement inférieur à celui de la Communauté d'Agglomération (1,8 contre 1,5 pour Montreuil).

7. Le fonctionnement du parc de logements sociaux

Source : SRU, RPLS, FILOCOM, INSEE et DRIHL

NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX SELON LES DIFFÉRENTES SOURCES

	SRU 2012	RPLS 2012	FILOCOM 2011	INSEE 2010
Montreuil	16 016	15 489	13 624	13 521

Taux SRU 36%

LE FINANCEMENT DES LOGEMENTS SOCIAUX CONSTRUITS

DRIHL

	2007	2008	2009	2010	2011	2012
PLAI	0	43	55	36	131	310
PLUS	93	54	67	88	666	96
PLS	0	0	195	673	144	81

LES NIVEAUX DE PRIX MOYENS AU M²

RPLS 2012

	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 €
Montreuil	48%	11%	16%	20%	5%
CA Est Ensemble	49%	11%	17%	18%	6%

LA TENSION DU PARC SOCIAL

RPLS 2012

Taux de mobilité	Vacance
5,0%	1,8%
6,0%	2,7%

LES BAILLEURS SOCIAUX ET LEUR PARC DE LOGEMENTS

SRU au 01-01-2012

Bailleurs sociaux	Montreuil	
OPH de Montreuil	11335	71%
Immobilière 3F	484	3%
LOGIREP	507	3%
France Habitation	218	1%
Antin Résidences	211	1%
Emmaüs Habitat	134	1%
OSICA	411	3%
SA d'HLM Efidis	368	2%
SI OGIF	1	0%
Logis Transports	156	1%
Foncière-logement	122	1%
SA d'HLM Aedificat	52	0%
Association FREHA	206	1%
SOFILOGIS	19	0%
IdF Habitat	23	0%
La Chaumière d'IdF	130	1%
Privé	66	0%
Sarepa	78	0%
EFIDIS	11	0%
Résidences ACL-PME	59	0%
SA d'HLM VILOGIA	32	0%
SA_RRP	32	0%
BTP-Retraite	31	0%
UES Resideo Habitat	24	0%
Sogemac Habitat	8	0%

6.7 Le fonctionnement du parc de logements sociaux

- **36,4% de logements locatifs sociaux répartis entre une vingtaine de bailleurs dont l'OPH qui concentre 71% des logements**

- **Une part importante de logements à bas loyers**

Près de la moitié des logements sociaux (selon RPLS) ont un loyer inférieur à 5,70€ /m² de surface habitable. La part de logements financés en équivalents PLAI représente ¼ du parc social montreuillois alors que les PLS ne représentent que 3% du parc. Sur les 5 dernières années, 40% des nouveaux logements conventionnés l'ont été en PLS contre 21% en PLAI.

- **Un taux de mobilité bas (5%) et une très faible vacance (1,8%), signes d'un parc locatif social tendu**

- **Des occupants moins fragiles qu'au sein du parc locatif social du département mais une attention particulière à porter aux emménagés récents (Source : GTC pour DRIHL IF, OPS 2009)**

Les ménages présentant des situations de potentielles fragilités tels que les familles monoparentales ou nombreuses représentent des parts inférieures à la tendance départementale, comme les occupants dont les ressources sont inférieures à 20% des plafonds PLUS (18% contre 23% pour le département).

Mais la part des emménagés récents ayant des ressources inférieures à 20% des plafonds est égale à celle de la Seine-Saint-Denis (23%), les emménagés récents sont potentiellement plus fragiles que les occupants actuels du parc social de Montreuil.

8. Les caractéristiques et tendances du parc privé

Sources : FILOCOM 2011, Insee 2009

Volume et structure du parc privé			CAEE	93
Total résidences ppales privées (RPP) et % dans le total des RP	27 008	59%	57%	63%
RPP individuel <1999, % sur les RPP	5 896	22%	24%	36%
RPP collec copro <1949, % sur les RPP	5 496	20%	20%	13%
RPP collec mono <1949, % sur les RPP	2 605	10%	7%	6%
RPP collec copro 1949-79 >50 logts, % sur les RPP	4 246	16%	15%	15%
RPP collec mono 1949-79, % sur les RPP	2 085	8%	7%	5%
Logts meublées en 2011, évolution 2003-2011	179	-60	803 (+150)	3 698 (+767)
Part RPP 1-2 pièces en 2011, évolution part 2003-2011	44%	-1%	40% (+1%)	32% (0%)
Occupation du parc privé			CAEE	93
Part ménages RPP ouvriers/employés 2009, évolution 1999-2009	27%	-5%	31% (-3%)	36% (-2%)
Part ménages PP 65 ans et + 1999-09	18%	-9%	19% (-4%)	20% (nr)
Revenu par U.C. 2011 PO évolution 2003-2011 (base 100 en 2003)	25 499 €	105	23 550€ (102)	22 941€ (101)
Revenu par U.C. 2011 locataires privés évolution 2003-2011 (base 100 en 2003)	15 069 €	97	13 836€ (94)	13 191€ (92)
Inconfort et habitat indigne			CAEE	93
PPPI 2011 (nb et part)	2 739	9%	9 219 (9%)	NR
Logts privés vacants 2011 (nb et part)	764	3%	4 365 (4%)	18 314 (5%)
Part vacance un an et + en 2011	475	62%	2 269 (52%)	56%
Ménages en suroccupation lourde 2011 (nb et part)	1 811	6%	6 258 (7%)	5%
Précarité énergétique (parc privé)			CAEE	93
Estim conso énergétique moy / étiquette (kWh/m2/an) parc privé	256	E	252 (E)	249 (E)
RPP étiquette F ou G (nb et part)	7 788	28%	26 454 (27%)	95 265 (25%)
Taux d'effort énergétique moyen PO	3,7%		3,8%	4,1%
Taux d'effort énergétique moyen LP	3,9%		4,0%	4,1%
Estim PO en précarité énergétique	1 099	8%	4 151 (8%)	20 935 (9%)
Estim LP en précarité énergétique	2 134	16%	7 401 (17%)	25 673 (18%)
PO éligibles Habiter Mieux (nb et part)	6 386	46%	25 042 (52%)	53%

6.8 Les caractéristiques et tendances du parc privé

- **Un parc privé conséquent et très composite**

Le parc privé compte environ 27 000 résidences principales, soit une large majorité du parc de logements de Montreuil. La commune concentre par ailleurs 30% du parc privé d'Est Ensemble.

Le parc privé montreuillois est très composite : habitat individuel, habitat collectif ancien (copropriétés ou monopropriétés), et habitat collectif d'après-guerre (grandes copropriétés).

Les résidences principales privées sont plutôt de petite taille.

- **Un parc privé nouvellement valorisé et qui poursuit sa valorisation**

Le parc privé de Montreuil joue un peu moins que dans les autres communes d'Est Ensemble un rôle d'accueil de ménages modestes et connaît une poursuite de sa valorisation.

55% du parc privé est occupé par des propriétaires occupants, une part stable ces dernières années.

Près d'un ménage habitant le parc privé sur 4 est ouvrier ou employé. Il s'agit là d'une faible proportion comparativement aux autres communes d'Est Ensemble, proportion qui a connu une forte baisse ces dernières années. En parallèle, le parc privé a connu un très fort renouvellement démographique durant les années 2000, avec un très fort rajeunissement (le plus marqué parmi les communes d'Est Ensemble). En conséquence, la situation de Montreuil s'est inversée par rapport aux autres communes : autrefois occupé par des ménages âgés, le parc privé de Montreuil est devenue plus jeune que la moyenne d'Est Ensemble.

Les revenus des ménages du parc privé sont plus élevés à Montreuil que dans le reste de la Communauté d'Agglomération. Les propriétaires occupants y ont augmenté plus fortement qu'ailleurs, tandis que les locataires du privé y ont baissé, mais plus faiblement que dans le reste d'Est Ensemble.

- **La persistance de besoins en matière de lutte contre l'habitat indigne et des besoins en matière de lutte contre la précarité énergétique**

La problématique habitat indigne est aussi marquée que dans l'ensemble de la Communauté d'Agglomération : 9% des résidences principales privées sont considérées potentiellement indignes, et la sur-occupation lourde y est également présente (6% des ménages privés), dans un contexte de marché très tendu de première couronne limitrophe de Paris (3% de vacance, essentiellement de la vacance de longue durée). Les problématiques d'habitat dégradé et/ou inconfortables semblent limitées à quelques situations ponctuelles.

Par ailleurs, le niveau de consommation énergétique du parc et les taux d'effort énergétiques des ménages du parc privé sont proches de la moyenne communautaire, de même la part de ménages en situation de précarité énergétique. Il existe donc a priori un potentiel de lutte contre la précarité énergétique des ménages du parc privé montreuillois. Par ailleurs, un peu moins de la moitié des propriétaires occupants sont éligibles aux aides Habiter Mieux.

Typologie Habitants-Habitats des quartiers – Zoom sur Montreuil

6.9 Typologie Habitants-Habitats des quartiers – Zoom sur Montreuil

La typologie présentée sur la carte est **extraite de la typologie réalisée à l'échelle de l'unité urbaine de Paris**.

Elle permet de classer les quartiers (IRIS de l'INSEE) selon **les caractéristiques de leurs habitants** (structure des ménages, revenus, situation par rapport à l'emploi etc.) et celles de leur **parc de logements** (dominante de parc privé ou social, pavillonnaire ou collectif, âge du parc, collectif ou individuel).

Cette typologie **résume** les caractéristiques du parc de logement et de ses habitants. Les **approfondissements thématiques** en partie 3 du diagnostic complètent la typologie.

Les secteurs visités dans le cadre de l'élaboration du diagnostic avec les référents Habitat des villes de la Communauté d'Agglomération figurent sur la carte.

Les données utilisées pour réaliser cette typologie sont principalement issues de l'INSEE 2009. Les données statistiques de la ville de Montreuil et des référents figurent dans le tableau en page suivante.

La ville de Montreuil est composée d'un **tissu relativement hétérogène**, où la majorité des quartiers est constituée de **tissus anciens, relativement populaires**.

Le bas Montreuil, constitué d'anciennes parcelles agricoles, est plus densément occupé que le haut Montreuil.

Néanmoins, **certains quartiers composés de grands ensembles collectifs** se distinguent par une dominante de **logements locatifs sociaux** (à proximité du périphérique, centre-ville, la Noue et Bel Air, Montreuil Ruffins 1/2/5) et de **copropriétés** (Branly, Boissière, Ramenas Fabien Lagrange). Les IRIS de Bel Grands Pêcheurs (1, 2 et 3), Centre-Ville Jean Moulin Espoir (1), Montreuil Ruffins Clos Arachis (1, 2, 5) et de La Noue Clos Français Guilands (3) apparaissent comme **plus fragiles au regard des caractéristiques économiques de leurs habitants** :

- des revenus plus faibles, le revenu médian par unité de consommation (U.C.) en 2009 y est inférieur à la médiane communale (entre 6 800 € et 13 400 €, contre 15 800 €) ;
- des ménages légèrement plus grands, avec en moyenne 2,6 personnes par ménage contre 2,3 à l'échelle de la ville ;
- et un taux de non emploi atteignant 40% des 25-64 ans dans certains IRIS (contre 29% à l'échelle communale).

Enfin, **certains IRIS sont à dominante pavillonnaire** dans les coteaux en contrebas de La Noue, dans le quartier de Boissière ou encore au nord de la commune (Villiers Barbusse). Toutefois, l'IRIS Branly Boissière (3) est plus populaire que les deux autres IRIS à dominante pavillonnaire, les habitants ayant des revenus plus faibles (15 700 € contre plus de 20 000 € dans les deux autres IRIS, taux de non emploi de 34%).

Typologie Habitants-Habitats des quartiers – Zoom sur Montreuil – Données statistiques (source : INSEE RP)

Libellé	Typologie	Population 2009	Indice de jeunesse 2009	Taux de 75 ans et +	Taille Moyenne des Ménages	Revenu par U.C. 2009	Taux d'immigrés	Taux familles de 4 enfants et +	Taux ménages monoparentaux	Taux ménages dont la pers. de réf. est cadre	Taux de non emploi / population 25-64 ans	Taux logts HLM	Taux locatif privé	Taux propriétaires occupants	Taux logts individuels	Taux T1-T2	Taux RP avt 49 (2008)	Taux RP 1949 à 1974 (2008)	Taux logts vacants	Taux ménages 1 pers.
Bas Montreuil Ouest 1	H	2590	2,89	3,4%	2,10	14 683	26,7%	5%	13%	16%	27,5%	59%	31%	9%	1%	53%	14%	6%	2%	51%
Bas Montreuil Ouest 2	E	3299	1,54	3,0%	2,08	16 573	45,5%	3%	12%	29%	37,7%	24%	41%	32%	8%	48%	50%	18%	9%	45%
Bas Montreuil Ouest 3	E	2113	2,20	3,5%	1,94	16 883	23,8%	1%	8%	19%	28,4%	8%	46%	40%	15%	58%	63%	15%	4%	49%
Bas Montreuil Ouest 4	D	1936	2,46	2,9%	2,04	18 505	30,3%	3%	11%	23%	26,9%	12%	54%	32%	14%	55%	68%	15%	5%	48%
Bas Montreuil Ouest 5	E	1996	0,85	11,4%	1,85	14 913	31,2%	2%	8%	23%	27,2%	5%	40%	51%	10%	53%	39%	49%	13%	52%
Bas Montreuil Est 1	D	2695	1,48	6,8%	2,10	22 999	16,5%	1%	10%	29%	25,3%	19%	33%	44%	8%	44%	43%	35%	4%	40%
Bas Montreuil Est 2	D	2640	1,67	3,8%	2,10	23 261	16,9%	0%	13%	32%	21,9%	8%	31%	58%	24%	43%	72%	9%	8%	38%
Bas Montreuil Est 3	G	2570	1,33	4,8%	2,14	18 815	21,0%	3%	13%	22%	24,3%	46%	24%	27%	13%	47%	40%	10%	3%	43%
Bas Montreuil Est 4	D	2112	1,83	6,5%	2,08	20 015	20,7%	3%	10%	29%	21,0%	12%	46%	37%	10%	50%	35%	42%	6%	45%
Bas Montreuil Est 5	H	2920	0,98	10,9%	2,18	15 683	24,2%	4%	16%	10%	33,9%	75%	12%	13%	3%	34%	17%	72%	3%	42%
Bas Montreuil Est 6	D	1862	1,18	6,8%	2,04	18 291	22,3%	2%	15%	20%	24,1%	22%	40%	34%	3%	40%	60%	13%	6%	39%
Solidarite Carnot 1	D	2397	1,99	5,3%	2,02	22 155	16,9%	3%	9%	28%	20,3%	8%	47%	41%	25%	55%	45%	34%	7%	49%
Solidarite Carnot 2	D	3454	1,71	4,3%	2,09	21 469	18,9%	2%	10%	26%	21,7%	12%	39%	46%	15%	52%	49%	27%	6%	40%
La Noue Clos Français Guilands 1	K	1999	1,47	7,4%	2,09	20 651	17,4%	0%	11%	30%	25,3%	3%	34%	57%	54%	42%	50%	31%	7%	43%
La Noue Clos Français Guilands 2	H	2246	2,50	4,5%	3,17	13 938	23,9%	11%	18%	7%	32,1%	80%	11%	8%	0%	8%	0%	92%	3%	20%
La Noue Clos Français Guilands 3	I	2041	1,08	6,2%	2,79	9 646	31,8%	11%	14%	6%	39,3%	65%	9%	26%	0%	15%	2%	83%	5%	31%
La Noue Clos Français Guilands 4	E	1803	1,46	7,8%	2,23	15 925	25,7%	2%	14%	12%	28,9%	43%	47%	8%	3%	33%	10%	87%	5%	37%
Villiers Barbusse 1	K	2733	1,37	6,9%	2,38	21 989	23,4%	2%	11%	24%	24,8%	3%	25%	68%	59%	32%	41%	31%	8%	28%
Villiers Barbusse 2	D	2893	1,44	5,4%	2,19	22 621	17,5%	0%	8%	29%	24,9%	3%	39%	54%	34%	41%	24%	36%	7%	36%
Centre Ville Moulin Espoir 1	I	2882	2,41	4,0%	2,75	12 886	26,6%	8%	15%	13%	30,3%	50%	25%	23%	2%	21%	5%	75%	3%	31%
Centre Ville Moulin Espoir 2	D	3652	2,23	3,6%	2,42	18 655	21,5%	4%	9%	23%	26,0%	29%	24%	44%	25%	35%	29%	19%	6%	34%
Centre Ville Moulin Espoir 3	E	2593	1,37	7,4%	2,08	18 090	16,9%	4%	12%	18%	26,1%	34%	31%	28%	9%	49%	25%	51%	7%	45%

Libellé	Typologie	Population 2009	Indice de jeunes-se 2009	Taux de 75 ans et +	Taille Moyenne des Ménages	Revenu par U.C. 2009	Taux d'immigrés	Taux familles de 4 enfants et +	Taux ménages monoparentaux	Taux ménages dont la pers. de réf. est cadre	Taux de non emploi / population 25-64 ans	Taux logts HLM	Taux locatif privé	Taux propriétaires occupants	Taux logts individuels	Taux T1-T2	Taux RP avt 49 (2008)	Taux RP 1949 à 1974 (2008)	Taux logts vacants	Taux ménages 1 pers.
Centre Ville Moulin Espoir 4	H	3095	2,86	3,3%	2,73	14 161	24,8%	8%	18%	12%	30,4%	73%	11%	13%	3%	27%	11%	16%	1%	26%
Paul Signac Murs à Peches 1	E	1485	1,55	7,2%	2,28	16 796	30,1%	4%	12%	13%	36,2%	38%	20%	39%	36%	36%	34%	58%	7%	39%
Paul Signac Murs à Peches 2	E	2277	2,12	4,0%	2,40	17 908	26,5%	2%	14%	24%	28,5%	12%	23%	58%	17%	30%	12%	48%	6%	31%
Paul Signac Murs à Peches 3	D	3693	0,83	7,6%	1,80	20 550	31,0%	1%	10%	20%	31,0%	9%	40%	47%	11%	57%	47%	40%	7%	52%
Paul Signac Murs à Peches 4	D	2246	2,77	3,3%	2,44	18 806	22,0%	3%	9%	19%	26,9%	26%	24%	48%	31%	35%	26%	43%	3%	35%
Bel Air Grands Pechers 1	F	3293	1,44	2,9%	2,23	6 825	36,3%	4%	16%	10%	30,7%	42%	23%	34%	15%	43%	9%	32%	2%	40%
Bel Air Grands Pechers 2	I	2259	2,55	4,5%	2,62	11 183	25,6%	9%	14%	6%	34,9%	67%	11%	20%	23%	34%	18%	38%	4%	37%
Bel Air Grands Pechers 3	I	1923	1,57	8,9%	2,55	12 717	27,5%	7%	20%	3%	31,7%	76%	17%	7%	3%	27%	5%	83%	5%	35%
Ramenas Fabien Lagrange 1	E	2075	2,57	4,9%	2,42	15 853	24,1%	7%	14%	13%	33,9%	13%	47%	38%	35%	46%	19%	45%	7%	39%
Ramenas Fabien Lagrange 2	F	2884	2,49	6,1%	2,61	12 586	34,7%	7%	14%	7%	36,4%	24%	20%	54%	14%	22%	11%	60%	5%	34%
Ramenas Fabien Lagrange 3	E	2852	2,12	4,4%	2,53	14 351	26,1%	6%	13%	11%	33,1%	43%	14%	42%	28%	29%	32%	48%	3%	32%
Branly Boissiere 1	F	4240	3,31	3,3%	2,71	13 293	27,7%	5%	14%	13%	32,0%	27%	40%	31%	26%	30%	18%	53%	5%	30%
Branly Boissiere 2	E	2060	1,94	4,4%	2,79	14 958	38,0%	6%	17%	12%	29,3%	28%	29%	43%	37%	21%	19%	57%	7%	21%
Branly Boissiere 3	L	1882	1,44	5,4%	2,76	15 739	27,5%	3%	14%	13%	34,0%	15%	25%	57%	46%	17%	23%	59%	5%	21%
Montreau Ruffins Clos Arachis 1	I	2649	2,60	5,1%	2,75	10 507	23,4%	9%	19%	4%	32,7%	78%	5%	17%	1%	23%	3%	92%	5%	30%
Montreau Ruffins Clos Arachis 2	I	2096	1,73	5,6%	2,56	13 398	19,7%	3%	18%	5%	36,9%	81%	9%	10%	11%	32%	5%	56%	2%	30%
Montreau Ruffins Clos Arachis 3	E	2697	0,92	11,3%	2,22	16 665	19,8%	1%	11%	8%	31,6%	32%	26%	39%	28%	33%	15%	64%	7%	34%
Montreau Ruffins Clos Arachis 4	E	1962	1,74	3,6%	2,67	15 570	25,7%	7%	14%	10%	29,3%	42%	19%	35%	34%	30%	15%	65%	3%	27%
Montreau Ruffins Clos Arachis 5	I	2099	1,55	7,2%	2,64	12 727	25,1%	11%	11%	5%	28,2%	53%	37%	9%	13%	32%	8%	76%	4%	33%
Montreuil		103 192	1,73	5,5%	2,32	15 862	25,4%	4%	13%	18%	29,2%	32%	29%	35%	18%	38%	29%	43%	5%	38%
CA Est Ensemble		396 759	1,84	5,4%	2,44	14 491	27,5%	5%	13%	13%	31,3%	37%	26%	35%	18%	35%	26%	44%	5%	34%
Seine-Saint-Denis		1 515 983	1,91	5,2%	2,57	14 924	27,4%	5%	13%	10%	31,6%	32%	24%	41%	26%	30%	22%	43%	5%	31%
Ile-de-France		11 728 240	1,47	6,4%	2,33	21 457	17,6%	3%	10%	22%	24,7%	22%	27%	48%	27%	32%	30%	35%	6%	36%

6.10 Identification des opérations en cours, programmées et à l'étude

(Source: Enquêtes auprès des villes novembre 2013, enquêtes GTC avril 2013, Attitudes Urbaines Diagnostic Territorial partagé nov. 2012)

Décompte par années du potentiel logement sur les opérations en cours et envisagées

Total logts par années		Dont en cours et programmés
Total	5 842	5 199
2014	709	709
2015	1251	1251
2016	1665	1559
2017	1323	883
2018	297	297
2019	505	463
inconnue	92	37

Les opérations en cours, programmées et à l'étude, toutes échéances confondues représentent 112 opérations pour un total de 5 842 logements dont 2 078 logements sociaux.

Les opérations en cours et programmées (opérations avec permis déposé ou avec un opérateur connu, ou avec une programmation arrêtée, sans besoin identifié d'intervention foncière publique) représentent un potentiel de 5 199 logements toutes échéances confondues.

Dans l'échéance PLH (2015-2020) : sont identifiées 85 opérations pour 5 041 logements dont 1 861 logements sociaux, soit 37% de logements sociaux.

Sur ce total, 75 opérations sont en cours ou programmées. Elles représentent un potentiel de 4 453 logements considéré comme réalisable d'ici 2020.

10 opérations sont encore à l'étude dans l'échéance PLH pour un total de 588 logements. (sites : 9,15,20,29,69,70,71,73,76,86)

La répartition des opérations selon les secteurs opérationnels (toutes échéances)

23 opérations en ZAC pour 2 253 logements

6 opérations en secteur PRU pour 210 logements

83 opérations en diffus pour 3 429 logements

N° site	Nom	Nb logts	D o n t _sociaux	Opérateur	Echéance	A v a n c e m e n t programmation	EPFIF	Echéance_ PLH
1	PRU Bel Air	14	14		2015	En cours ou programmée		Oui
2	PRU Bel Air	70	0		2015	En cours ou programmée		Oui
3		150	150	Coopération et famille	2015	En cours ou programmée		Oui
4		44	44	SADIF	2015	En cours ou programmée		Oui
5	ZAC Boissiere Acacia	225	115	Nexity	2016	En cours ou programmée		Oui
6	ZAC Boissiere Acacia	463	161	Nexity	2019	En cours ou programmée		Oui
7	ZAC Boissiere Acacia	75	60	OPHM	2016	En cours ou programmée		Oui
8	ZAC Fraternité	71	18	Havim	2016	En cours ou programmée	veille	Oui
9	ZAC Faubourg	100	35		2017	A l'étude	veille	Oui
10	ZAC Faubourg	103	31	Sogeprom	2016	En cours ou programmée	veille	Oui
11	ZAC Faubourg	45	23		2017	En cours ou programmée	veille	Oui
12	ZAC Faubourg	40	10	Cogedim	2016	En cours ou programmée	veille	Oui
13	ZAC Faubourg	35	0	REI	2016	En cours ou programmée	veille	Oui
14	ZAC Faubourg	34	0	SCI CV 15 rue du Progrès	2017	En cours ou programmée	veille	Oui
15	ZAC Fraternité	50	15		2017	A l'étude	veille	Oui
16	ZAC Boissiere Acacia	270	33	Nexity	2017	En cours ou programmée		Oui
17	ZAC Faubourg	180	48	Sopic	2017	En cours ou programmée	veille	Oui
18	ZAC Fraternité	70	40	ESPACE 2 BARDA	2017	En cours ou programmée	veille	Oui
19	ZAC Faubourg	48	12	COFFIM	2016	En cours ou programmée	veille	Oui
20	ZAC Fraternité	42	12		2019	A l'étude	veille	Oui
21	ZAC Boissiere Acacia	157	0	Nexity	2018	En cours ou programmée		Oui
22	ZAC Fraternité	140	56	SPIE Eiffage	2018	En cours ou programmée	veille	Oui
23		37	0	BERYL	inconnue	En cours ou programmée		0
24		36	0	TOUATI	2016	En cours ou programmée		Oui
25		20	20	OPHM	2016	En cours ou programmée		Oui
26		44	0	Nexity	2016	En cours ou programmée		Oui
27		49	0	COGEDIM	2015	En cours ou programmée		Oui
28	PRU Bel Air	30	0	AFL	2015	En cours ou programmée		Oui

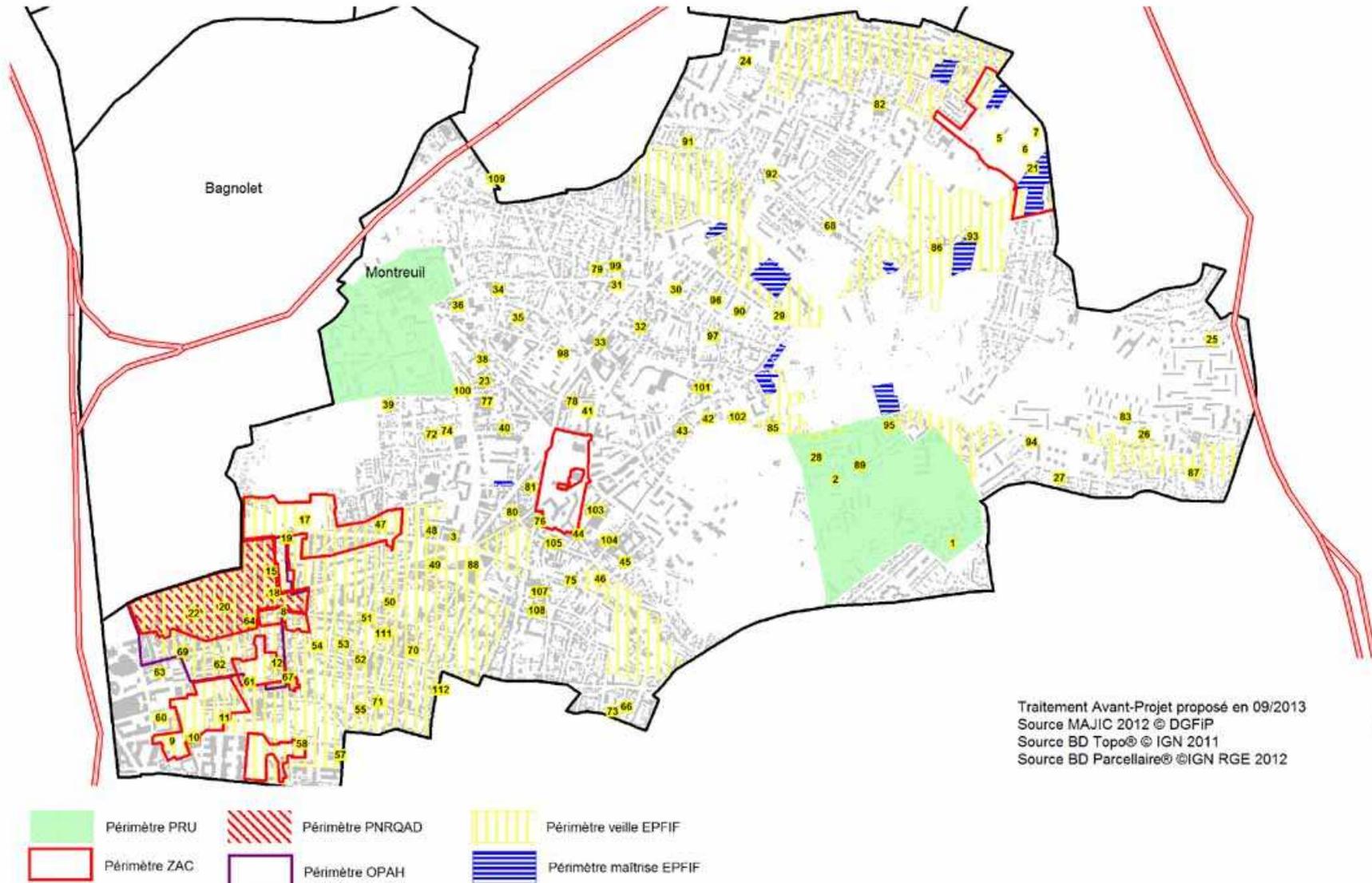
N° site	Nom	Nb logts	D o n t _sociaux	Opérateur	Echéance	A v a n c e m e n t programmation	EPFIF	Echéance PLH
29		40	40		2016	A l'étude	veille	Oui
30		212	50	SOPIC	2017	En cours ou programmée		Oui
31		32	32	I3F	2015	En cours ou programmée		Oui
32		42	42	OPHM	2015	En cours ou programmée		Oui
33		45	45	OPHM	2016	En cours ou programmée		Oui
34		14	0	Particulier	2015	En cours ou programmée		Oui
35		16	0	COOPIMMO	2015	En cours ou programmée		Oui
36		35	10	ATTEON	2015	En cours ou programmée		Oui
37		20	0	F o n c i è r e Escudier	2015	En cours ou programmée		Oui
38		128	128	OPHM	2015	En cours ou programmée		Oui
39		44	11	93048 AP 2	2015	En cours ou programmée		Oui
40		22	6		2016	En cours ou programmée		Oui
41		119	29	Nexity	2016	En cours ou programmée		Oui
42		50	30	OPHM	2016	En cours ou programmée		Oui
43		33	0	Promogim	2015	En cours ou programmée		Oui
44		50	0	AKERYS	2016	En cours ou programmée		Oui
45		30	0	EIFFAGE	2016	En cours ou programmée		Oui
46		15	0	REI	2015	En cours ou programmée	veille	Oui
47	ZAC Faubourg	19	0	JL Gautier	2015	En cours ou programmée	veille	Oui
48		81	14	GDP Vendôme	2015	En cours ou programmée	veille	Oui
49		17	17	OSICA	2015	En cours ou programmée	veille	Oui
50		10	0	LFL Immobilier	2016	En cours ou programmée	veille	Oui
51		83	19	BNP	2016	En cours ou programmée	veille	Oui
52		14	6	P phys	2015	En cours ou programmée	veille	Oui
53		17	17	EFIDIS	2016	En cours ou programmée	veille	Oui
54		30	30		2017	En cours ou programmée	veille	Oui
55		19	0	SCI Redine	2015	En cours ou programmée	veille	Oui

N° site	Nom	Nb logts	D o n t sociaux	Opérateur	Echéance	Avancement programmation	EPFIF	Echéance PLH
56		12	0		2016	En cours ou programmée	veille	Oui
57		171	40	SOPIC	2015	En cours ou programmée	veille	Oui
58		26	0	COFFIM	2015	En cours ou programmée	veille	Oui
59		117	30		2016	En cours ou programmée	veille	Oui
60		21	21	OPHM	2016	En cours ou programmée	veille	Oui
61	ZAC Faubourg	8	0	REI	2015	En cours ou programmée	veille	Oui
62		90	90	ANTIN	2016	En cours ou programmée	veille	Oui
63		15	0	LAZARD	2016	En cours ou programmée		Oui
64	ZAC Fraternité	50	50	ANTIN	2015	En cours ou programmée	veille	Oui
65		15	0	Particulier	2015	En cours ou programmée	veille	Oui
66		12	0	Privé	2015	En cours ou programmée		Oui
67		19	0	ROUVIN	2015	En cours ou programmée		Oui
68		10	0	Bruno JAIS	2015	En cours ou programmée		Oui
69		150	150		2017	A l'étude		Oui
70		50	0	C O G E D I M COFFIM	2017	A l'étude		Oui
71		60	15	Privé	2016	A l'étude		Oui
72		14	0	Privé	2015	En cours ou programmée		Oui
73		6	0	PRONY 101	2016	A l'étude		Oui
74		14	0	Hugo Villa	inconnue	A l'étude		0
75		26	0	JET IMMOBILIER	2017	En cours ou programmée		Oui
76		40	0		2017	A l'étude		Oui
77		50	12	F O N C I E R E ESCUDIER	2016	En cours ou programmée		Oui
78		10	0	Sterling	2015	En cours ou programmée		Oui
79		7	0	Privé	2015	En cours ou programmée		Oui
80		30	30	FREHA	2016	En cours ou programmée		Oui
81		16	0	Privé	2017	En cours ou programmée		Oui
82		47	0	A X O N E PROMOTION	2016	En cours ou programmée		Oui
83		14	0	Privé	2016	En cours ou programmée		Oui
84		26	0	CONSTRUCTA	2016	En cours ou programmée		Oui
85		14	0	Privé	2016	En cours ou programmée		Oui
86		50	0		2017	A l'étude		Oui

N° site	Nom	Nb logts	D o n t _sociaux	Opérateur	Echéance	A v a n c e m e n t programmation	EPIFIF	Echéance PLH
87		23	0	SCCV les Jardins de Montreuil	2015	En cours ou programmée		Oui
88		41	0	COFFIM	inconnue	A l'étude		0
89	PRU Bel Air	40	0	DEVIL/SPIRIT	2014	En cours ou programmée		Avant
90		24	24	OPHM	2014	En cours ou programmée		Avant
91		16	0	SCI CV23	2014	En cours ou programmée	veille	Avant
92		30	10	LogiH	2014	En cours ou programmée	veille	Avant
93		21	0	Batiterre	2014	En cours ou programmée	veille	Avant
94		56	56	OMNIUM DE GESTION	2014	En cours ou programmée	veille	Avant
95		8	8		2014	En cours ou programmée		Avant
96		38	0	Credit Agricole Immo	2014	En cours ou programmée		Avant
97		25	0	REI	2014	En cours ou programmée		Avant
98		14	14	OPHM	2014	En cours ou programmée		Avant
99		12	0	SCI Le LAc Sol	2014	En cours ou programmée		Avant
100		12	0	93048 AL 197	2014	En cours ou programmée		Avant
101		22	22	OPHM	2014	En cours ou programmée		Avant
102		14	0	SCI Canopee	2014	En cours ou programmée		Avant
103		24	0	Axe Promotion	2014	En cours ou programmée		Avant
104		76	20	G ESTINN /SCCV CONDORCET	2014	En cours ou programmée		Avant
105		7	7	OPHM	2014	En cours ou programmée		Avant
106		29	0	Perspective Habitat	2014	En cours ou programmée		Avant
107		17	0	MDH Promotion	2014	En cours ou programmée		Avant
108		22	0	SCCV Wilson Carnot	2014	En cours ou programmée		Avant
109		36	0	E X E O Promotion	2014	En cours ou programmée		Avant
110	ZAC Faubourg	13	0	SCI FM3	2014	En cours ou programmée	veille	Avant
111		131	56	COGEDIM / OPHM	2014	En cours ou programmée	veille	Avant
112		22	0	Kaufman	2014	En cours ou programmée	veille	Avant

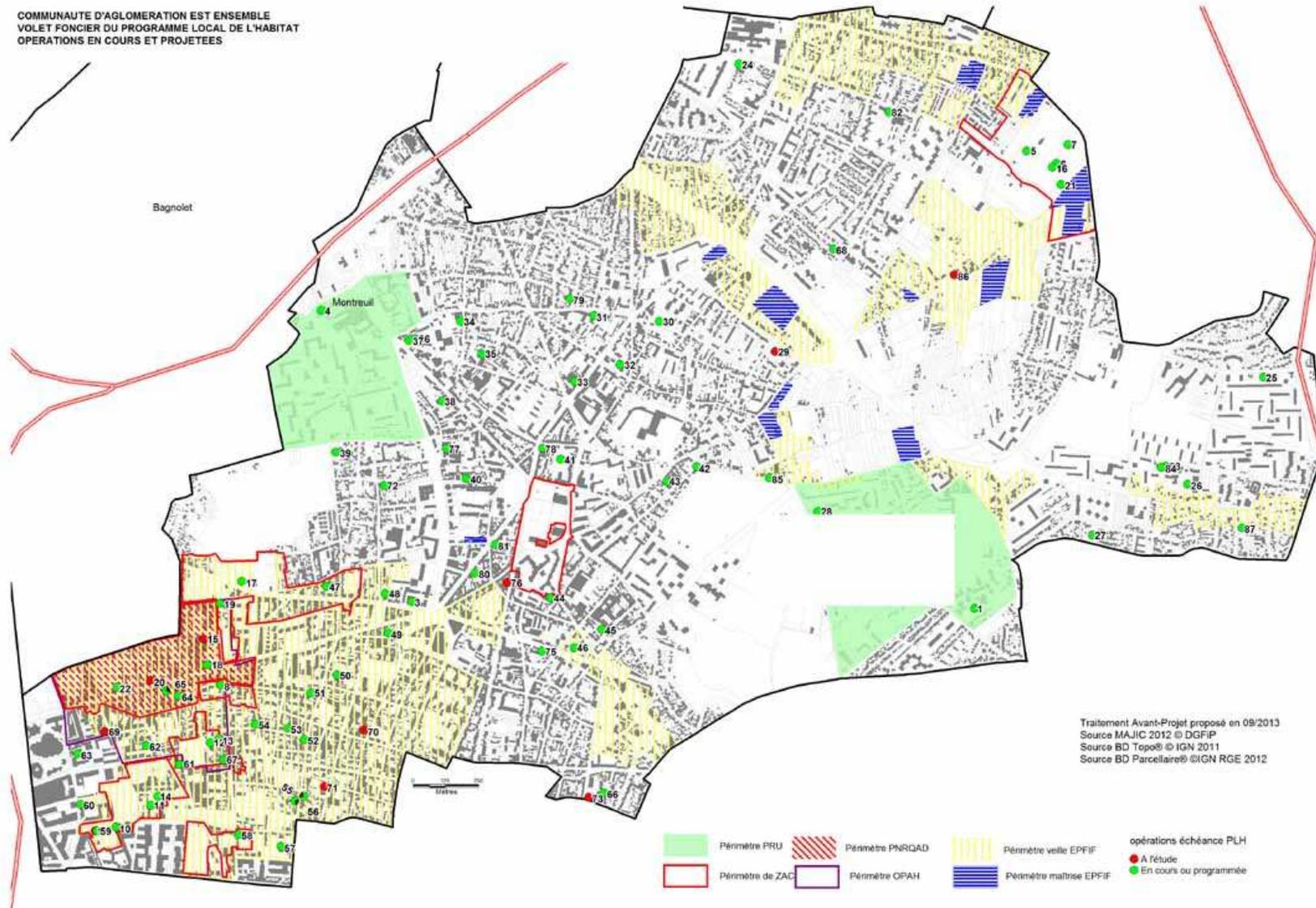
Identification des opérations, toutes échéances

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION EST ENSEMBLE
VOLET FONCIER DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT
OPÉRATIONS EN COURS ET PROJÉTÉES



Identification des opérations dans l'échéance PLH

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMERATION EST ENSEMBLE
VOLET FONCIER DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT
OPERATIONS EN COURS ET PROJETÉES



6.11 Les périmètres d'investigation foncière

Surface des périmètres d'investigation : 206 ha (23 % du territoire communal)

Les périmètres définis :

- 1 - Secteur le long du futur tramway T1, à l'exclusion du secteur des murs aux pêches, classé en zone naturelle.
- 2 - Secteur Boissière Nord, en bordure de Noisy-le-Sec, secteur peu dense composé en majeure partie d'habitat individuel qui accueillera deux stations de métro 11 (Hôpital et Boissière).
- 3 - Entrée de ville sud : secteur présentant un grand nombre d'activités au bâti vieillissant
- 4 - Secteur de la Croix de Chavaux, secteur mixte et dense de centre-ville, à l'exclusion des opérations en cours (ZAC Faubourg, Fraternité)

- **Le potentiel foncier mobilisable dans les secteurs d'investigation**

Le potentiel foncier mobilisable repéré dans les périmètres d'investigation représente un total de 334 parcelles et une surface de 18,7 ha.

343 établissements repérés dans le potentiel mobilisable.

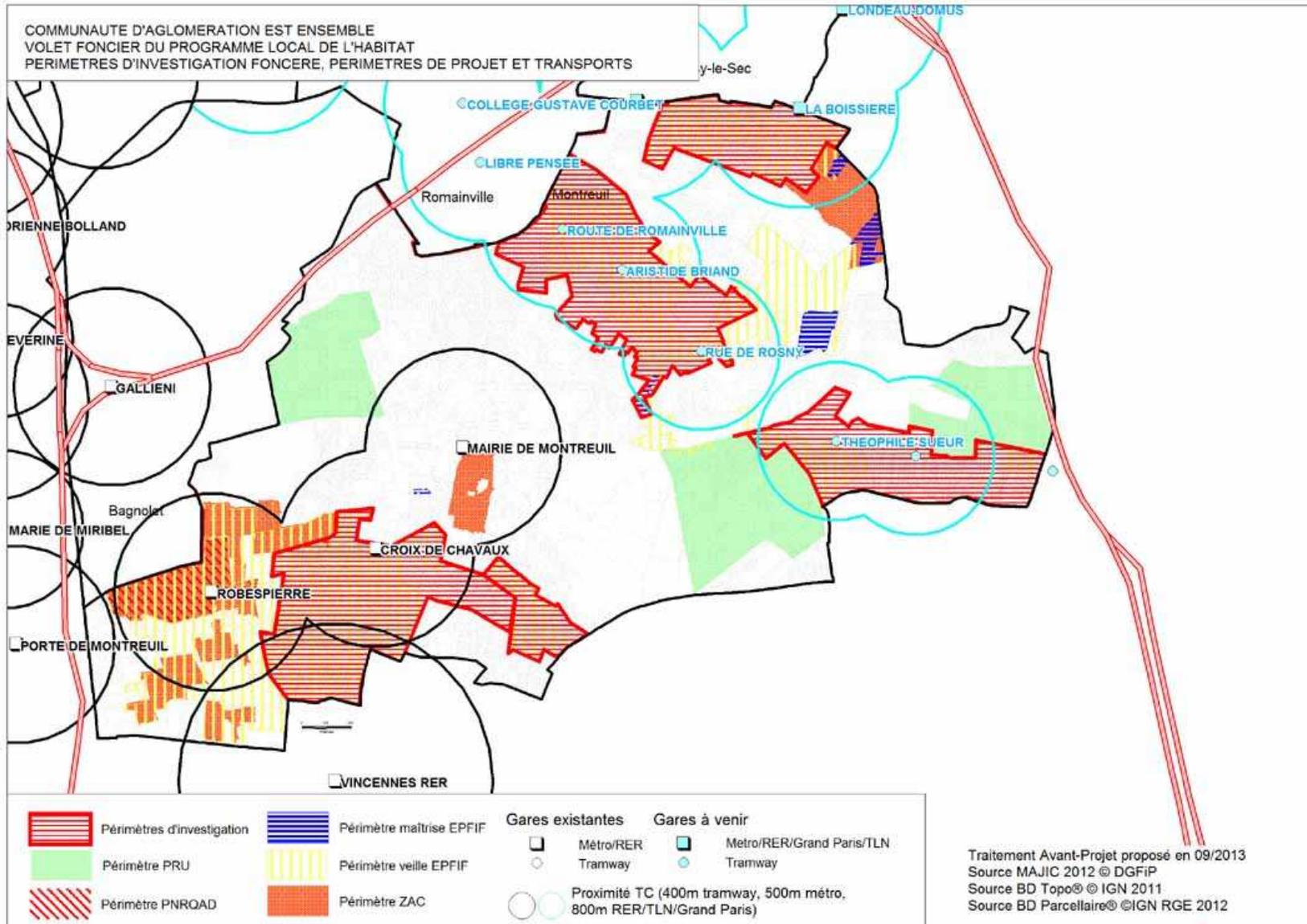
Répartition du foncier mobilisable par taille de parcelle

Taille des parcelles mobilisables	Nombre de parcelles repérées	Surface totale
0-1000 m ²	283	10,3 ha
1000-5000 m ²	51	8,4 ha
plus de 5000 m ²	0	
total	334	18,7 ha

Répartition du foncier mobilisable par zonage PLU

Zone PLU	Nombre de parcelles repérées	Surface totale
UC	88	4,1 ha
UH	87	3,6 ha
UHa	33	1,6 ha
UM	126	9,4 ha

Définition des périmètres d'investigation



6.12 Synthèse et principaux enjeux

→ Besoins en logements :

La croissance de la population a été portée principalement par **le solde naturel fortement excédentaire**, induisant de **forts besoins en logements familiaux**. La commune est attractive pour les **jeunes ménages**, ce qui explique sa forte natalité, bien que le solde migratoire soit déficitaire.

On compte 3 logements neufs pour 1,5 démolis, soit une **forte utilisation de la construction neuve pour renouveler le parc existant**, caractérisé par une faible vacance hormis la vacance de rotation, sans accueil de populations supplémentaires.

→ La reconstitution d'un parcours résidentiel complet :

La taille moyenne des ménages, inférieure à la moyenne nationale, mais relativement stable, s'explique par **l'importance des petits logements locatifs** et le renouvellement de population qui s'y opère. Cette **forte rotation** traduit une difficulté du parc à retenir les familles (solde migratoire négatif sur les ménages avec enfants) et à conserver les ménages dans la durée pour une partie d'entre eux. Cette forte rotation maintient probablement une pression constante sur les effectifs scolaires.

→ Le nécessaire renforcement de l'offre abordable :

Le marché immobilier montreuillois, aussi bien l'ancien que le neuf, s'est **fortement valorisé** sur les 5 dernières années mais la dispersion des valeurs de marché est importante selon les quartiers et les biens dans un même quartier : un processus de valorisation sélectif est à l'œuvre par le marché de l'immobilier. **L'accroissement des emplois**, très supérieur à celui des logements, a contribué à tendre le marché, indépendamment de la tension générée par le déséquilibre parisien. Tendre vers un équilibre emploi-habitat est un enjeu pour la commune.

Le parc de logements montreuillois, tant privé que social, est **tendu**, il est donc nécessaire d'apporter une nouvelle offre afin de **permettre aux ménages les plus modestes d'avoir des taux d'effort moins importants**.

→ L'optimisation des outils et l'innovation :

De nombreuses opérations ont été lancées (2 PRU, un périmètre de PNRQAD, un périmètre d'OPAH, le Plan de Sauvegarde Marcel Sembat), qui devront prendre en compte le besoin de coordination des actions dans le cadre du PLH et s'inscrire dans un projet de développement global des quartiers, au-delà des périmètres fixés et selon des thématiques transversales (diversité de l'habitat, diversité fonctionnelle, densité...).

Montreuil dispose d'une **dynamique de projets innovants**, notamment d'habitat participatif, qui peuvent entrer en résonance avec les enjeux du PLH.

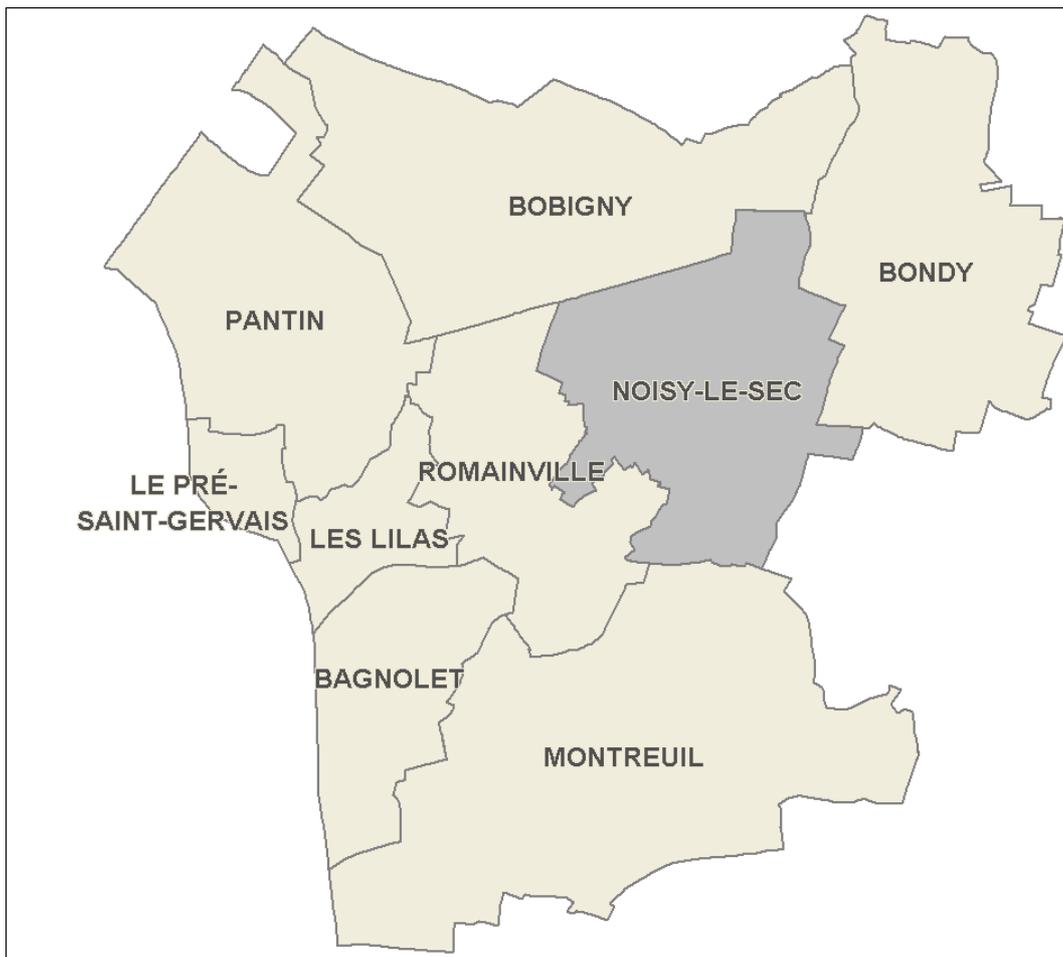
→ Améliorer les conditions de vie dans le parc de logements :

La lutte contre la précarité énergétique est un enjeu important pour la commune, notamment sur les quartiers du Nord Est. **La concentration des ménages fragiles** dans le parc social de certains quartiers HLM ou de copropriétés est également à signaler (quartiers Bel Air Grands Pêchers, Montreau Ruffins et au nord de la ZAC Boissière).

→ Résorber les précarités liées au logement :

Des **situations de mal logement** (habitat insalubre, indigne, sur occupation) sont présentes sur la commune et persistent, malgré les interventions de la puissance publique déjà mises en place.

7. Noisy-le-Sec



PLH de la Communauté d'Agglomération Est Ensemble

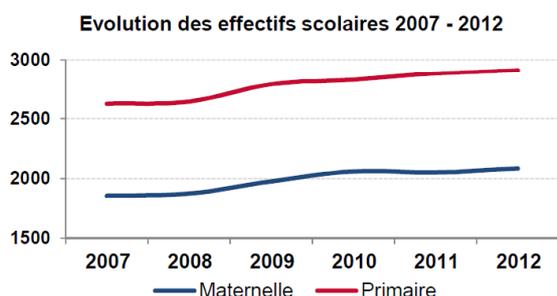
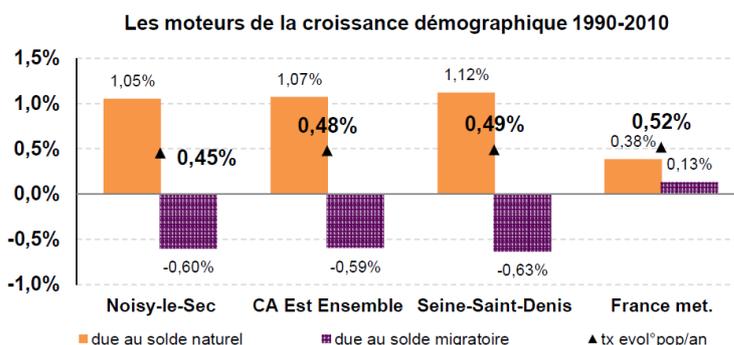
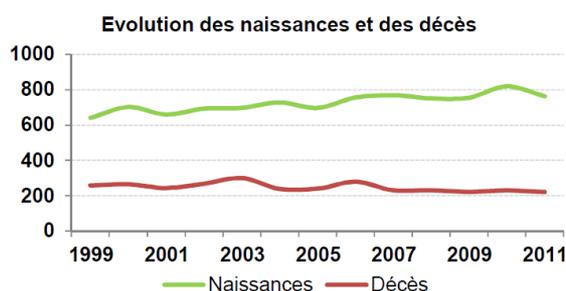
Noisy-le-Sec

Nombre d'habitants en 2010 : 39 733
 % d'habitants au sein de la population d'Est Ensemble 10%

Population municipale	Noisy-le-Sec
1990	1999
36 309	37 323
	39 733

1. Le contexte démographique

Source : INSEE, RP 2010 et communes, effectifs scolaires 2013.



Répartition population par âge	Noisy-le-Sec		CA Est Ensemble	Seine-Saint-Denis
	2010 (Nb)	2010 (%)	2010 (%)	2010 (%)
0-19 ans	11 615	29%	28%	29%
60 ans et +	5 951	15%	16%	15%
* Indice de Jeunesse	1,95		1,80	1,88
** Evolution des + 75 ans depuis 1999	1,49%		2,44%	2,87%

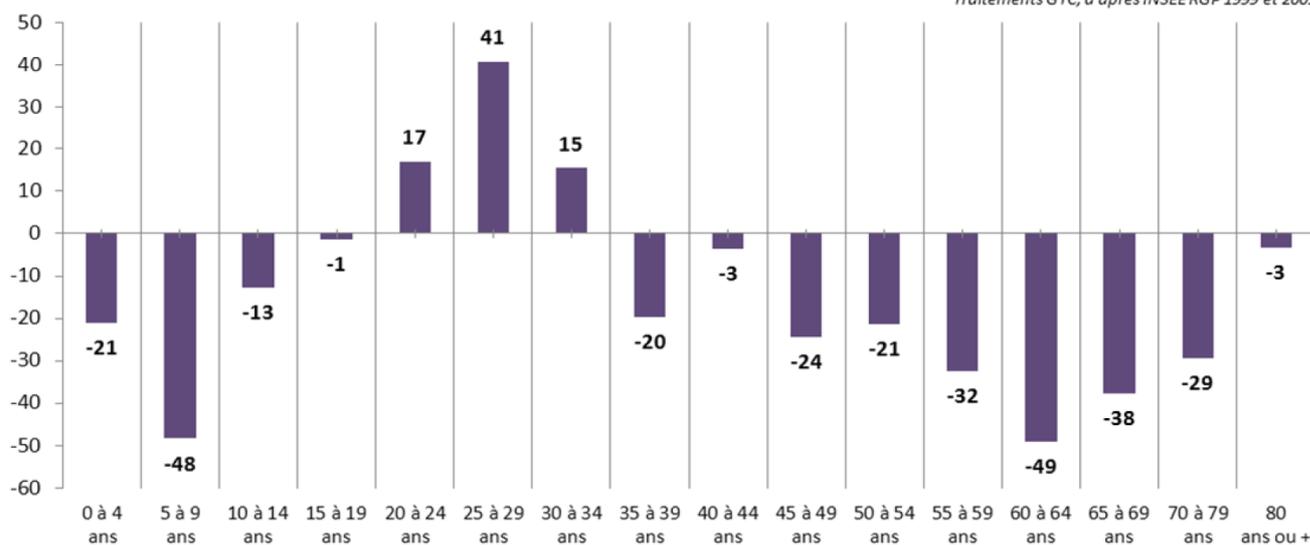
* Indice de jeunesse : -20 ans / + 60 ans

** Taux d'évolution du nombre de 75 ans et +

Solde migratoire annuel par tranche d'âge 1990-2009

■ Noisy-le-sec

Traitements GTC, d'après INSEERGP 1999 et 2009



7.1 Le contexte démographique

- **Un solde naturel élevé : moteur de la croissance de la population amoindrie par un déficit migratoire**

La croissance démographique de Noisy-le-Sec (0,45% /an) est inférieure à celle de la Communauté d'Agglomération (0,48%) et du département (0,49%) entre 1999 et 2010.

Cette croissance démographique est portée par un solde naturel élevé qui s'est renforcé (1,05% /an entre 1990 et 2010), notamment entre 1999 et 2010. Mais le déficit migratoire, relativement important a continué de se creuser (-0,60% /an) et vient amoindrir cette croissance. Le déficit migratoire communautaire se creuse légèrement moins rapidement que celui de Noisy-le-Sec.

- **Une population plus jeune que celle d'Est Ensemble et de la Seine-Saint-Denis et une faible évolution des personnes âgées**

L'indice de jeunesse de la commune est de 1,95, soit près de deux jeunes de moins de 20 ans pour une personne de 60 ans et plus. La population noiséenne est plus jeune que celle d'Est Ensemble (1,8) et du département (1,88).

L'évolution des 75 ans et plus se fait plus lentement sur la commune (1,49% /an) que sur la Communauté d'Agglomération (2,44%) et la Seine-Saint-Denis (2,87%).

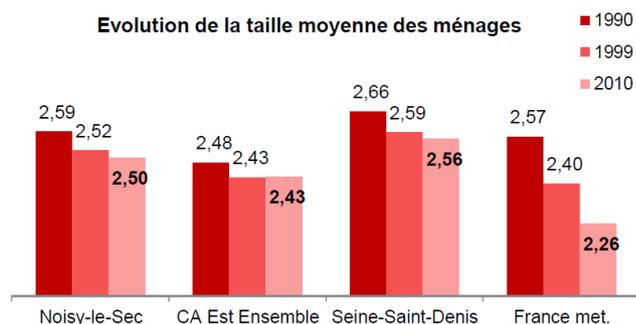
- **Une forte attractivité auprès des jeunes ménages mais un déficit sur les familles avec enfants**

Noisy-le-Sec a un solde migratoire par tranche d'âge quasiment similaire aux 8 autres communes d'Est Ensemble avec une attractivité auprès des jeunes ménages de 20 à 34 ans et un déficit sur toutes les autres tranches d'âge, notamment les familles avec enfants.

Le parc locatif de la commune attire les jeunes de 20 à 34 ans. Entre 2003 et 2008, 38% des jeunes de ces tranches d'âge arrivant à Noisy-le-Sec se sont installés dans le parc locatif privé et 33% dans le parc locatif social. Ces jeunes alimentent le solde naturel et contribuent à l'accroissement des effectifs scolaires dans un second temps. Cette augmentation s'éémousse depuis 2010. Le fait que les familles avec enfants partent et libèrent ainsi des logements, qui seront ensuite occupés par de jeunes ménages, contribue au renouvellement permanent de la dynamique des naissances, et de l'arrivée des enfants bas âge.

2. Desserrement (baisse de la taille moyenne des ménages)

	Noisy-le-Sec	CA Est Ensemble	Seine-Saint-Denis	IDF	France
Entre 1990-1999	-0,29%	-0,24%	-0,32%	-0,39%	-0,74%
Entre 1999-2010	-0,10%	0,01%	-0,08%	-0,20%	-0,55%



	0 personnes à charge		1 à 2 personnes à charge		3 personnes et + à charge		Nb total de ménages	
	1999	2012	1999	2012	1999	2012	1999	2012
Noisy-le-Sec	N.R.	N.R.	N.R.	N.R.	N.R.	N.R.	0	-
CA Est Ensemble	72 142	77 988	33 173	35 718	10 273	11 098	115 585	124 807

Pas de données sur la taxe d'habitation

	Noisy-le-Sec		CA Est Ensemble		Seine-Saint-Denis	IDF
	en nb	%	en nb	%	%	%
Jeunes non décohabitants de 25 à 34 ans	917	15%	9 576	15%	17%	11,5%
<i>dont logés chez un parent propriétaire</i>	379	41%	3610	38%	46%	
<i>dont logés chez un parent locataire du parc social</i>	449	49%	4484	47%	41%	
<i>dont titulaires d'un contrat de longue durée, fonctionnaires</i>	392	43%	4261	44%	45%	
<i>dont chômeurs</i>	271	30%	2351	25%	23%	

INSEE 2010, Fichier détail

7.2 Le desserrement (baisse de la taille moyenne des ménages)

- **Une structure de la population un peu plus familiale que celle de la Communauté d'Agglomération malgré un desserrement plus rapide**

La taille moyenne des ménages de Noisy-le-Sec est supérieure (2,5) à celle de la Communauté d'Agglomération (2,43) mais inférieure à celle du département (2,56). Entre 1999 et 2010, le desserrement s'est fait plus rapidement sur la commune (-0,10% /an) que sur Est Ensemble dont le desserrement est nul, si l'on met cela en regard avec les tendances régionales (-0,2%) et nationales (-0,55%), le desserrement que connaît Noisy-le-Sec est relativement faible.

Cette faiblesse du desserrement peut s'expliquer par l'accueil de jeunes ménages et des difficultés de décohabitation des enfants des ménages anciennement installés.

Les jeunes âgés de 25 à 34 ans sont 15% à loger encore chez leurs parents, cette part est égale à celle d'Est Ensemble et inférieure à celle du département (très élevée 17%). Parmi ces jeunes, 43% ont une situation stable d'emploi (contrat longue durée ou employés de la fonction publique). 30% d'entre eux sont au chômage, c'est la part la plus élevée de la Communauté d'Agglomération.

3. Le contexte socio-économique

Source : INSEE, RP 2010, DARES pour les demandeurs d'emploi et DGFIP pour les revenus des ménages

Evolution de l'emploi total	Noisy-le-Sec	CA Est Ensemble	Seine-Saint-Denis
Nb d'emplois en 2010	9 671	159 843	544 261
Taux d'évolution /an depuis 1999	-0,13%	1,37%	1,39%
Nb d'actifs occupés	16 365	165 089	622 317
Taux d'évolution /an depuis 1999	0,50%	1,06%	1,02%
IC* de l'emploi 1999	0,63	0,94	0,84
IC* de l'emploi 2010	0,59	0,97	0,87

*IC = indicateur de concentration de l'emploi = nombre d'emplois / nombre d'actifs occupés

Evolution et structure du chômage (DARES au 31 décembre 2011)	Noisy-le-Sec	CA Est Ensemble	Seine-Saint-Denis
Nombre de DEFM (cat A* en 2011)	2 519	25 569	91 802
Taux d'évolution / an depuis 2001	1,8%	0,43%	0,82%

* Catégorie A actes positifs de recherche d'emploi sans emploi

Revenus des ménages (INSEE DGFIP)	Revenus mensuel par UC en 2011			Evolution annuelle des revenus par UC depuis 2002 (€ constants)	
	Médiane	2ème décile	Rap. interd.	Médiane	2ème décile
Noisy-le-Sec	1 233 €	574 €	9,1	-0,8%	-1,0%
CA Est Ensemble	1 231 €	556 €	9,4	0,0%	-0,2%
Seine-Saint-Denis	1 270	586	8,6	-0,2%	-0,1%

*Pour comparer les niveaux de vie des ménages de taille ou de composition différente, on utilise une mesure du revenu corrigé par unité de consommation à l'aide d'une échelle d'équivalence: 1UC pour le premier adulte du ménage/0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus / 0,3UC pour les enfants de moins de 14 ans.

La médiane des revenus correspond au revenu maximal de 50% des ménages. Le rapport interdécile : rapport entre les revenus des ménages les plus aisés et des ménages les plus modestes

7.3 Le contexte socio-économique

- **Un renforcement de la fonction résidentielle**

L'indice de concentration de l'emploi a baissé entre 1999 et 2010 (0,59) confirmant la fonction résidentielle de la commune. Cette tendance est à l'inverse de celle de la Communauté d'Agglomération et départementale.

Cette baisse de l'ICE est due à la fois à l'évolution négative des emplois au lieu de travail (-0,13% /an) et à la hausse, modérée mais réelle, du nombre d'actifs occupés résidant sur le territoire (0,50% /an).

- **Une évolution très forte du chômage (1,8% /an depuis 2001) par rapport à celle d'Est Ensemble (0,43%) et du départementale (0,82%)**
- **Des revenus quasiment similaires à ceux de la Communauté d'Agglomération et en baisse par rapport à 2002**

Les revenus du 2^e décile et de la médiane sont proches de ceux de la Communauté d'Agglomération et légèrement inférieurs à ceux du département. Mais depuis 2002, ils connaissent une baisse plus importante que les référents : -0,8% /an pour la médiane (stagnation pour Est Ensemble et -0,2% pour le département) et -1% pour le 2^e décile (-0,2% pour Est Ensemble et -0,1% pour le département).

- **Des écarts sociaux qui se sont fortement creusés**

Le rapport interdécile a augmenté de 2,2 points entre 2002 et 2011 puisqu'il est passé de 6,9 à 9,1. S'il reste inférieur à celui de la Communauté d'Agglomération, cette forte augmentation démontre la fragilité accentuée d'une partie de la population.

4. L'évolution des marchés immobiliers

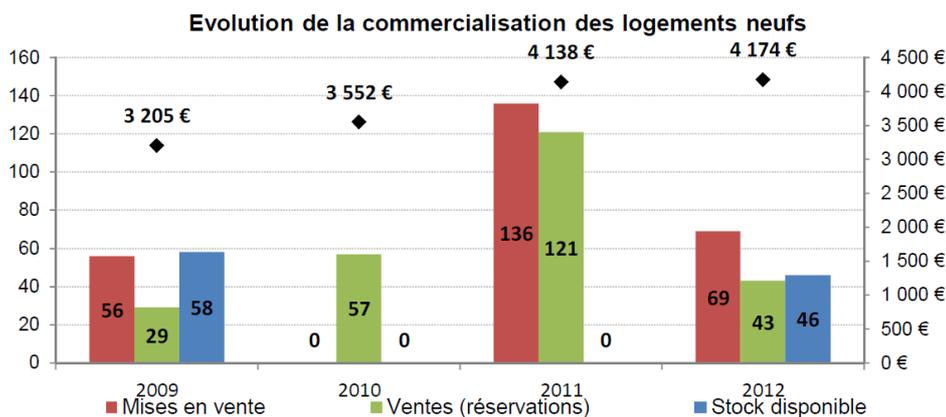
Source : Meilleurs Agents, Notaires de Paris, ECLN

	Appartement ancien		Maison ancienne	
	Prix au m ²	Variation sur 5 ans	Prix moyen	Variation sur 5 ans
Noisy-le-Sec	3 000 €	5,80%	N.R.	N.R.
Seine-Saint-Denis	3 270 €	9,50%	278 300 €	2,50%

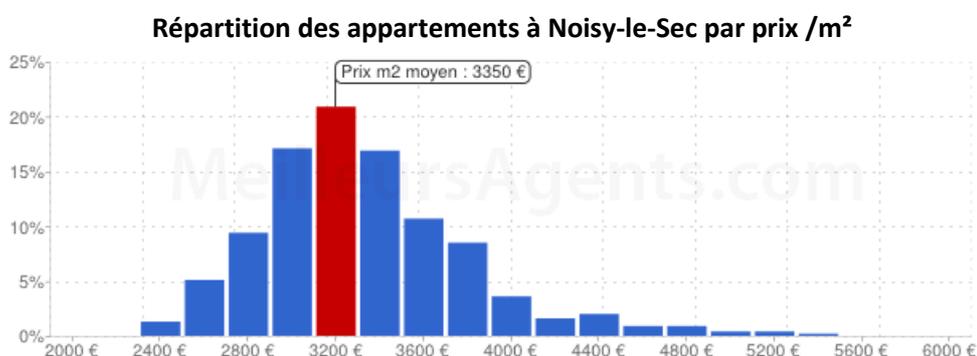
Notaires de Paris (4ème trimestre 2012)

Surface moyenne (en m ²) d'un appartement ancien à...	200 000 €	250 000 €	300 000 €
Noisy-le-Sec	59	74	89
Seine-Saint-Denis	57	72	86

Meilleurs Agents (1er avril 2013)



ECLN 2012



Source : Meilleurs Agents, 2013

Valeurs immobilières et foncières

Logements	dégradé	moyen	bon	
Individuel ancien	2450		4200	
Collectif ancien	2000	2500	3100	
Tertiaire	mini	moyen	maxi	Locatif/m² HT HC an
Tertiaire seconde main	600	1200	2100	110/170
Locaux	dégradé	moyen	bon	Locatif/m² HT HC an
Locaux industriels seconde main		770		74
Entrepôts seconde main		600		63
Locaux commerciaux	1050	1500	2500	115/200
Terrains à bâtir (€/m²)	mini	moyen	maxi	
Terrain activité	64			
Charges foncières habitat	200	370	600	

Sources: exploitations DIA et éditions Callon «valeurs vénales 2013»

7.4 L'évolution des marchés immobiliers

- **Un marché de l'ancien peu valorisé, des prix inférieurs à ceux du département**

Au 4^e trimestre 2012, le prix moyen au m² pour un appartement dans l'ancien est de 3 000€ à Noisy-le-Sec, soit inférieur au département. Le marché immobilier de l'ancien est l'un des plus abordables d'Est Ensemble (avec Bobigny et Bondy). A budget égal de 300 000€, on peut acquérir un bien de 89 m² contre 86 m² en Seine-Saint-Denis. Mais attention, tous les quartiers n'ont pas la même valeur vénale : le Petit Noisy est le moins valorisé contrairement à la rue de la Libération.

La répartition des biens (appartements anciens) selon leur prix montre des valeurs extrêmes très dispersées - 2 400 € et 5 200 € au m² pour les plus élevées. Cependant, la majorité des valeurs est regroupée entre 2 800 € et 3 800 € au m².

- **Un marché du neuf en forte valorisation**

Le marché du neuf a connu une forte valorisation depuis 2009, près de 9% d'augmentation par an entre 2009 et 2012 pour atteindre un prix moyen au m² de 4 174€. Mais ce marché est relativement peu dynamique sur la commune hormis en 2011 avec 136 ventes. Il correspond néanmoins à des prix inabordables pour des primo-accédants

5. L'évolution de la structure du parc de logement

Source : INSEE, RP 2010

Structure du parc	Nb en 2010	Structure en % en 2010		
	Noisy-le-Sec	CA Est Ensemble	Seine-Saint-Denis	
Parc total	16 622			
Résidences Principales (RP)	15 608	93,9%	93,9%	94,0%
Rés. Secondaires et logts occ.	101	0,6%	1,0%	0,8%
Logements Vacants	912	5,5%	5,2%	5,2%
Caractéristique des logements				
Maison	3 747	22,5%	17,6%	26,0%
Appartement	12 739	76,6%	80,8%	72,4%
Statut d'occupation des résidences principales				
Propriétaires	5 386	34,5%	34,6%	40,9%
Locataires HLM	6 749	43,2%	37,4%	32,4%
Locataires Privé ou meublé	3 191	20,4%	25,8%	24,3%
Logés gratuitement	282	1,8%	2,3%	2,4%
Taille des résidences principales				
T1-T2	4 658	29,8%	35,5%	30,2%
T3	5 558	35,6%	32,9%	31,0%
T4	3 405	21,8%	20,4%	23,5%
T5 et plus	1 989	12,7%	11,2%	15,3%

7.5 L'évolution de la structure du parc de logement

- **Un parc de logements majoritairement collectif (76,6%) mais une part importante de logements individuels (22,5%)**
- **Les 2/3 des ménages sont locataires dont 43,2% de locataires du parc HLM**

Le parc locatif social représente une part importante des résidences principales (43,2%) supérieure à celle d'Est Ensemble (37,4%) et de la Seine-Saint-Denis (32,4%).

Le parc locatif privé est sous-représenté (20,4%) au regard de la tendance communautaire (25,8%) et départementale (24,3%). Mais sur la dernière décennie, on observe une amorce de diversification envers ce statut d'occupation (évolution 1,9% /an entre 1999 et 2010) et dans une moindre mesure envers les propriétaires (1%).

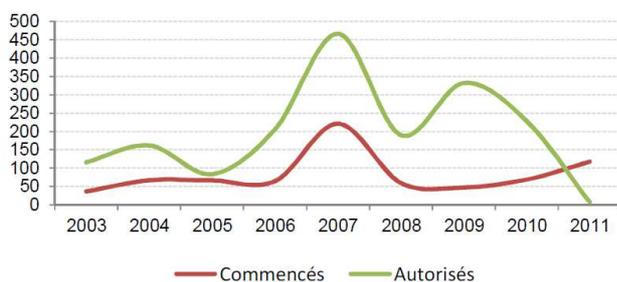
- **Une forte proportion de T3 et de grands logements (T4 et plus)**

La structure typologique de la commune comporte une proportion importante de T3 (35,6%), part supérieure aux référents (32,9% pour Est Ensemble et 31% pour la Seine-Saint-Denis) ; et de grands logements, T4 et plus, qui représentent 34,5% des résidences principales, part supérieure à celle d'Est Ensemble (31,6%) mais inférieure au département (38,8%).

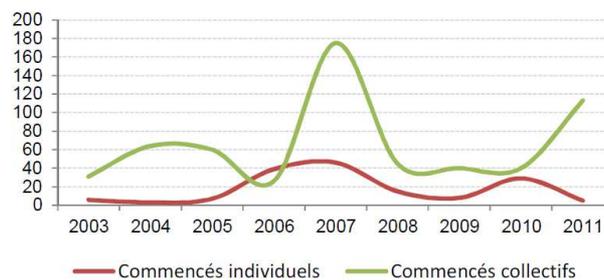
Les petites typologies sont sous-représentées (29,8%) par rapport à la structure communautaire (35,5%). Sur les 11 dernières années, c'est l'évolution des T1-T2 qui a été la plus importante (1,8% /an) puis les grands logements, T5 et plus (1,4% /an).

6. Evolution du parc et de ses segments

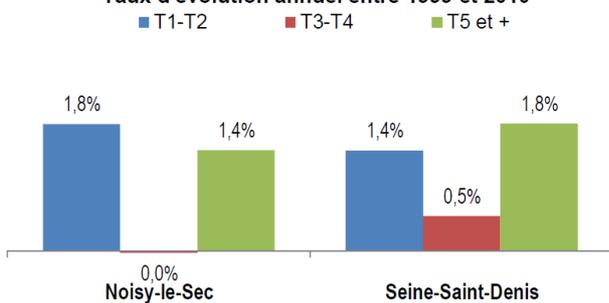
Evolution de la construction de logements
(source: Sitadel 2, hors résidences)



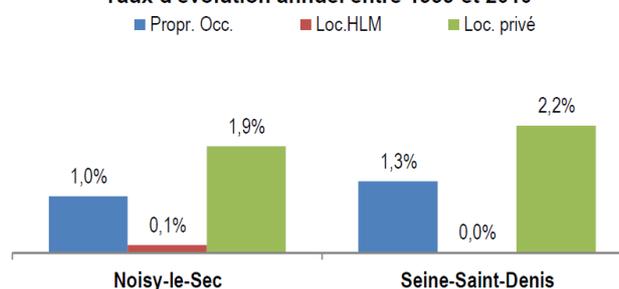
Evolution de la construction de logements
(source: Sitadel 2, hors résidences)



Taux d'évolution annuel entre 1999 et 2010



Taux d'évolution annuel entre 1999 et 2010



Point mort de la construction 1990 - 2010

	Noisy-le-Sec	par an pour 1000 hab.	CA Est Ensemble
Variation Résid. Sec. Et Logts. Vacants	125	0,2	-0,3
Renouvellement des logts	-115	-0,2	0,9
Desserrement de la population	516	0,7	0,4
POINT MORT	527	0,7	1,0
Construction	1 872	2,5	2,9
Effet démographique	1 345	1,8	1,8

7.6 L'évolution du parc et de ses segments

- **Un rythme de construction relativement faible malgré un pic en 2007**

Les volumes de construction sont faibles compris entre 30 et 70 logements commencés /an selon les années à l'exception de 2007 (221 logements commencés) et 2011 (118 logements commencés). Mais en 2011, le nombre de logements autorisés s'est effondré (11 logements).

- **Un Point Mort très faible, des besoins en logements liés au desserrement des ménages**

Le niveau de construction de la ville est inférieur à celui de la Communauté d'Agglomération, tout comme le niveau de construction nécessaire pour compenser les besoins générés dans le parc existant (Point Mort).

Les deux chiffres sont liés : compte-tenu de la faible dynamique de construction, le parc existant est fortement sollicité (peu de vacances), les décohabitations retardées (peu de desserrement) et la dynamique de renouvellement faible.

Dans le cas de Noisy-le-Sec, le renouvellement est négatif, cela signifie que les créations de logements par division de grands en petits logements, les transformations d'usage (commerces et locaux d'activités en logements) sont supérieures aux destructions. Ce renouvellement négatif diminue les besoins en logements neufs mais pose la question de la qualité de l'offre ainsi constituée.

7. Le fonctionnement du parc de logements sociaux

Source : SRU, RPLS, FILOCOM, INSEE et DRIHL

NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX SELON LES DIFFÉRENTES SOURCES

	SRU 2012	RPLS 2012	FILOCOM 2011	INSEE 2010
Noisy-le-Sec	7 371	6 261	7 147	6 749

Taux SRU 47%

LES NIVEAUX DE PRIX MOYENS AU M²

RPLS 2012

	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 €
Noisy-le-Sec	45%	15%	19%	19%	3%
CA Est Ensemble	49%	11%	17%	18%	6%

LE FINANCEMENT DES LOGEMENTS SOCIAUX CONSTRUITS DRIHL

	2007	2008	2009	2010	2011	2012
PLAI	34	12	17	21	6	4
PLUS	34	40	109	83	26	11
PLS	380	32	17	97	150	6

LA TENSION DU PARC SOCIAL

RPLS 2012

Taux de mobilité	Vacance
6,2%	3,6%
6,0%	2,7%

LES BAILLEURS SOCIAUX ET LEUR PARC DE LOGEMENTS

SRU au 01-01-2012

Bailleurs sociaux	Noisy-le-Sec	
OPH de la Seine-Saint-Denis	744	10%
Immobilière 3F	2 643	36%
LOGIREP	530	7%
SEMINO	2 195	30%
France Habitation	10	0%
ICF La Sablière	611	8%
OSICA	25	0%
SA d'HLM VILOGIA	8	0%
Toit et Joie	28	0%
Association FREHA	8	0%
Privé	4	0%
SA d'HLM RLF	77	1%
La Maison du Cil	90	1%
SA HLM LOGIREP	73	1%
SCI FONCIERE DI 01/2008	14	0%
Sogemac Habitat	14	0%

7.7 Le fonctionnement du parc de logements sociaux

- **Un fort taux de logements locatifs sociaux : 46,6%, dont les 2/3 appartiennent à I3F et SEMINO (Noisy-le-Sec Habitat)**
- **Une part importante des logements à bas loyers mais une diversification du parc vers le PLS**

En 2012, selon la source RPLS 45% des logements du parc locatif social ont un loyer inférieur à 5,70€ du m² de surface habitable que l'on peut considérer comme un équivalent PLAI. Alors que les loyers « équivalent PLS » ne représentent de 3% du parc.

Depuis 2007, une diversification vers le PLS est faite, en effet 63% des logements conventionnés l'ont été en PLS.

- **Un parc locatif social un peu moins tendu que celui de la Communauté d'Agglomération : une vacance plus forte (3,6% contre 2,7%) et un taux de mobilité légèrement supérieur (6,2% contre 6%)**
- **Des occupants moins fragiles que ceux du département (Source : GTC pour DRIHL IF, OPS 2009)**

En 2009, 19% des occupants du parc social avaient des ressources inférieures à 20% des plafonds PLUS contre 23% pour le département.

Les autres indicateurs qui peuvent permettre de déceler une fragilité (famille monoparentale, famille nombreuse) sont inférieurs à la moyenne départementale. Néanmoins, le quartier du Londeau est un quartier fragilisé.

8. Les caractéristiques et tendances du parc privé

Sources : FILOCOM 2011, Insee 2009

Volume et structure du parc privé			CAEE	93
Total résidences ppales privées (RPP) et % dans le total des RP	7 847	50%	57%	63%
RPP individuel <1999, % sur les RPP	2 911	37%	24%	36%
RPP collec copro <1949, % sur les RPP	1 262	16%	20%	13%
RPP collec mono <1949, % sur les RPP	505	6%	7%	6%
RPP collec copro 1949-79 >50 logts, % sur les RPP	498	6%	15%	15%
RPP collec mono 1949-79, % sur les RPP	373	5%	7%	5%
Logts meublées en 2011, évolution 2003-2011	34	17	803 (+150)	3 698 (+767)
Part RPP 1-2 pièces en 2011, évolution part 2003-2011	29%	2%	40% (+1%)	32% (0%)
Occupation du parc privé			CAEE	93
Part ménages RPP ouvriers/employés 2009, évolution 1999-2009	34%	3%	31% (-3%)	36% (-2%)
Part ménages PP 65 ans et + 1999-09	21%	-3%	19% (-4%)	20% (nr)
Revenu par U.C. 2011 PO évolution 2003-2011 (base 100 en 2003)	23 689 €	101	23 550€ (102)	22 941€ (101)
Revenu par U.C. 2011 locataires privés évolution 2003-2011 (base 100 en 2003)	13 864 €	94	13 836€ (94)	13 191€ (92)
Inconfort et habitat indigne			CAEE	93
PPPI 2011 (nb et part)	570	7%	9 219 (9%)	NR
Logts privés vacants 2011 (nb et part)	516	6%	4 365 (4%)	18 314 (5%)
Part vacance un an et + en 2011	197	38%	2 269 (52%)	56%
Ménages en suroccupation lourde 2011 (nb et part)	428	5%	6 258 (7%)	5%
Précarité énergétique (parc privé)			CAEE	93
Estim conso énergétique moy / étiquette (kWh/m2/an) parc privé	270	E	252 (E)	249 (E)
RPP étiquette F ou G (nb et part)	2 765	33%	26 454 (27%)	95 265 (25%)
Taux d'effort énergétique moyen PO	4,3%		3,8%	4,1%
Taux d'effort énergétique moyen LP	4,9%		4,0%	4,1%
Estim PO en précarité énergétique	499	10%	4 151 (8%)	20 935 (9%)
Estim LP en précarité énergétique	620	20%	7 401 (17%)	25 673 (18%)
PO éligibles Habiter Mieux (nb et part)	2 449	50%	25 042 (52%)	53%

7.8 Les caractéristiques et tendances du parc privé

- **Un parc privé essentiellement collectif, mais une sur-représentation de l'habitat individuel**

Le parc privé noiséen compte environ 7 900 résidences principales, soit un logement de Noisy sur deux.

Il se caractérise par une part importante de logements individuels construits avant 1999 (37% du parc privé), expliquant une faible part de logements de petites typologies.

- **Un parc privé au rôle social affirmé**

Le parc privé de Noisy-le-Sec joue un rôle d'accueil de ménages modestes.

Les deux-tiers du parc privé sont occupés par des propriétaires occupants, une part en très forte augmentation ces dernières années (la plus forte d'Est Ensemble).

Plus d'un ménage habitant le parc privé sur 3 est ouvrier ou employé : une proportion un peu plus élevée que le reste du territoire communautaire, et qui s'est encore renforcée ces dernières années. Le parc privé a par ailleurs connu un rajeunissement.

Les revenus des ménages du parc privé sont dans la moyenne de la Communauté d'Agglomération, même si les locataires disposent de faibles ressources comme dans l'ensemble de la CAEE. Les évolutions des revenus des habitants du parc privé de Noisy son similaires à celle de la CAEE : légère augmentation du revenu des propriétaires occupants, légère baisse pour les locataires du privé.

- **Une problématique de lutte contre la précarité énergétique plus prégnante que celle de lutte contre l'habitat indigne**

La problématique habitat indigne semble un peu moins marquée que dans l'ensemble de la Communauté d'Agglomération : 7% des résidences principales privées sont considérées potentiellement indignes, et la sur-occupation lourde concerne 6% des ménages privés, dans un contexte de marché moins tendu que la première couronne limitrophe de Paris (6% de vacance, essentiellement de la vacance frictionnelle). Les problématiques d'habitat dégradé et/ou inconfortables semblent donc a priori plus limitées. Les données plus localisées montrent une difficulté plus importante dans le quartier du Petit Noisy et à proximité immédiate de la gare et de zones d'activité de manière plus ponctuelle.

Par ailleurs, le niveau de consommation énergétique du parc privé est assez élevée au regard de la moyenne communautaire (le tiers du parc privé est en étiquette F ou G). Les taux d'effort énergétiques des ménages du parc privé sont donc plus élevés que sur l'ensemble du territoire communautaire, parmi les locataires comme parmi les propriétaires occupants. Environ 1 120 ménages du parc privé seraient en situation de précarité énergétique, alors qu'un propriétaire occupant sur deux est éligible aux aides du programme Habiter Mieux.

Typologie Habitants-Habitats des quartiers – Zoom sur Noisy-le-Sec

7.9 Typologie Habitants-Habitats des quartiers – Zoom sur Noisy-le-Sec

La typologie présentée sur la carte est extraite de la typologie réalisée à l'échelle de l'unité urbaine de Paris.

Elle permet de classer les quartiers (IRIS de l'INSEE) selon les caractéristiques de leurs habitants (structure des ménages, revenus, situation par rapport à l'emploi etc.) et celles de leur parc de logements (dominante de parc privé ou social, pavillonnaire ou collectif, âge du parc, collectif ou individuel).

Cette typologie résume les caractéristiques du parc de logement et de ses habitants. Les approfondissements thématiques en partie 3 du diagnostic complètent la typologie.

Les secteurs visités dans le cadre de l'élaboration du diagnostic avec les référents Habitat des villes de la Communauté d'Agglomération figurent sur la carte.

Les données utilisées pour réaliser cette typologie sont principalement issues de l'INSEE 2009. Les données statistiques de la ville de Noisy-le-Sec et des référents figurent dans le tableau en page suivante.

La ville de Noisy-le-Sec est composée de quartiers hétérogènes, tant dans leur occupation que dans leur forme urbaine.

On distingue des quartiers d'habitat majoritairement social et parmi les plus paupérisés (IRIS classés H et I). En effet, les revenus médians par Unité de Consommation (U.C.) sont inférieurs à la moyenne communale en 2009 (15 000 €) et le taux de non-emploi atteint parfois 40% des 25-64 ans (contre 30% pour la commune).

La ville compte un quartier d'habitat majoritairement social plus valorisé (Centre-Ville Gare 2).

Le quartier d'habitat du Petit Noisy, dominé par l'habitat privé, est caractérisé par les revenus peu élevés de ses occupants et la part plus importante de non-emploi qu'à l'échelle communale. L'habitat y est ancien et compte un tiers de petits logements.

Les quartiers plus valorisés sont constitués d'habitat mixte (IRIS E et D) et pavillonnaire (IRIS L et K). Les revenus médians des habitants y sont plus élevés que les référents communautaire et départemental (environ 18 000 € par U.C. en 2009). Cependant le quartier d'habitat principalement pavillonnaire du Sud de la ville (Boissière 1) se distingue par une occupation plus précaire de ses habitants, qui ont des revenus plus faibles (15 000 € par U.C. en 2009) et un taux de non-emploi élevé (34,3%).

Typologie Habitants-Habitats des quartiers – Zoom sur Noisy-le-Sec – Données statistiques (source : INSEE RP)

Libellé	Typo - logie	Popu- lation 2009	Indice de jeunes- se 2009	Taux de 75 ans et +	Taille Moyenne des Ménages	Revenu par U.C. 2009	Taux d'immi- grés	Taux familles de 4 enfants et +	Taux ménages mono- parentaux	Taux ménages dont la pers. de réf. est cadre	Taux de non emploi / population 25-64 ans	Taux logts HLM	Taux locatif privé	Taux proprié- taires occupants	Taux logts indivi- duels	Taux T1-T2	Taux RP avt 49 (2008)	Taux RP 1949 à 1974 (2008)	Taux logts vacants	Taux ménages 1 pers.
Petit Noisy 1	F	2777	2,86	2,8%	2,59	13 189	29,4%	5%	15%	5%	33,1%	40%	31%	28%	21%	33%	37%	57%	3%	31%
Petit Noisy 2	E	2884	1,58	6,1%	2,49	17 691	25,8%	4%	13%	10%	27,8%	11%	29%	57%	35%	20%	39%	53%	6%	28%
Merlan	L	2752	1,93	4,1%	2,50	17 743	22,3%	3%	14%	12%	26,4%	21%	21%	53%	40%	25%	47%	24%	7%	28%
Centre Ville Gare 1	D	2109	0,94	9,6%	2,07	18 440	17,0%	2%	9%	14%	23,8%	3%	42%	51%	27%	39%	48%	38%	13%	39%
Centre Ville Gare 2	G	2477	3,18	3,1%	2,60	18 394	22,2%	3%	14%	16%	23,7%	54%	17%	29%	15%	31%	23%	37%	3%	28%
Centre Ville Gare 3	E	2634	2,36	5,2%	2,45	17 888	21,8%	2%	14%	13%	22,1%	35%	28%	36%	12%	32%	36%	31%	8%	32%
Boissiere 1	L	2050	1,70	5,3%	2,86	15 138	29,7%	6%	14%	11%	34,3%	16%	22%	56%	45%	20%	22%	57%	5%	21%
Boissiere 2	I	1775	1,69	5,1%	2,65	12 297	25,3%	6%	18%	5%	41,6%	63%	7%	30%	28%	30%	4%	69%	2%	29%
Centre Ville Mairie 1	I	2403	1,84	6,4%	2,62	13 250	25,6%	7%	19%	5%	32,0%	70%	15%	15%	11%	24%	12%	55%	4%	30%
Centre Ville Mairie 2	H	2451	2,84	4,1%	2,61	13 592	20,9%	4%	18%	12%	22,2%	50%	17%	33%	2%	25%	2%	48%	3%	29%
Centre Ville Mairie 3	D	1707	1,10	9,0%	2,30	18 435	18,8%	3%	13%	9%	32,8%	43%	20%	36%	27%	28%	44%	28%	5%	31%
Haut Goulet	K	2768	1,65	5,5%	2,49	19 824	22,9%	5%	8%	11%	28,2%	13%	27%	58%	56%	27%	46%	40%	6%	30%
Langevin 1	I	2253	1,34	7,2%	2,19	12 462	23,6%	7%	19%	4%	39,7%	78%	11%	10%	16%	33%	21%	74%	4%	43%
Langevin 2	H	2548	1,99	7,5%	2,57	14 394	23,0%	7%	17%	4%	31,0%	65%	8%	25%	19%	23%	5%	77%	2%	35%
Leo Lagrange	H	1909	1,54	6,6%	2,11	14 451	23,2%	1%	15%	8%	33,3%	56%	16%	28%	11%	37%	30%	52%	7%	42%
Londeau 1	I	3557	4,08	1,2%	3,03	10 074	32,9%	11%	20%	2%	36,5%	90%	9%	0%	0%	32%	1%	92%	6%	23%
Zone Industrielle	X																			
Noisy-le-Sec		39 270	1,95	5,3%	2,51	14 942	24,5%	5%	15%	9%	30,3%	43%	20%	34%	23%	29%	27%	52%	6%	31%
CA Est Ensemble		396 759	1,84	5,4%	2,44	14 491	27,5%	5%	13%	13%	31,3%	37%	26%	35%	18%	35%	26%	44%	5%	34%
Seine-Saint-Denis		1 515 983	1,91	5,2%	2,57	14 924	27,4%	5%	13%	10%	31,6%	32%	24%	41%	26%	30%	22%	43%	5%	31%
Ile-de-France		11 728 240	1,47	6,4%	2,33	21 457	17,6%	3%	10%	22%	24,7%	22%	27%	48%	27%	32%	30%	35%	6%	36%

7.10 Identification des opérations en cours, programmées et à l'étude

(Source: Enquêtes auprès des villes novembre 2013, enquêtes GTC avril 2013, Attitudes Urbaines Diagnostic Territorial partagé nov. 2012)

Décompte par années du potentiel logement sur les opérations en cours et envisagées

Total logts par années		dont en cours et programmé
Total	2 294	1 113
2014	260	260
2015	401	401
2016	327	327
2017	248	0
2018	200	20
2019	100	0
2020	758	105
inconnue	0	0

Les opérations en cours, programmées et à l'étude, toutes échéances confondues représentent 35 opérations pour un total de 2 294 logements dont 485 logements sociaux.

Les opérations en cours et programmées (opérations avec permis déposé ou avec un opérateur connu, ou avec une programmation arrêtée, sans besoin identifié d'intervention foncière publique) représentent un potentiel de 1 113 logements toutes échéances confondues.

Dans l'échéance PLH (2015-2020) : sont identifiées 31 opérations pour 2034 logements dont 395 logements sociaux.

Sur ce total, 22 opérations sont en cours ou programmées. Elles représentent un potentiel de 853 logements considéré comme réalisable d'ici 2020.

9 opérations sont encore à l'étude dans l'échéance PLH pour un total de 1181 logements. (opérations : 4, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 19, 26)

La répartition des opérations selon les secteurs opérationnels (toutes échéances)

4 opérations en ZAC pour 550 logements

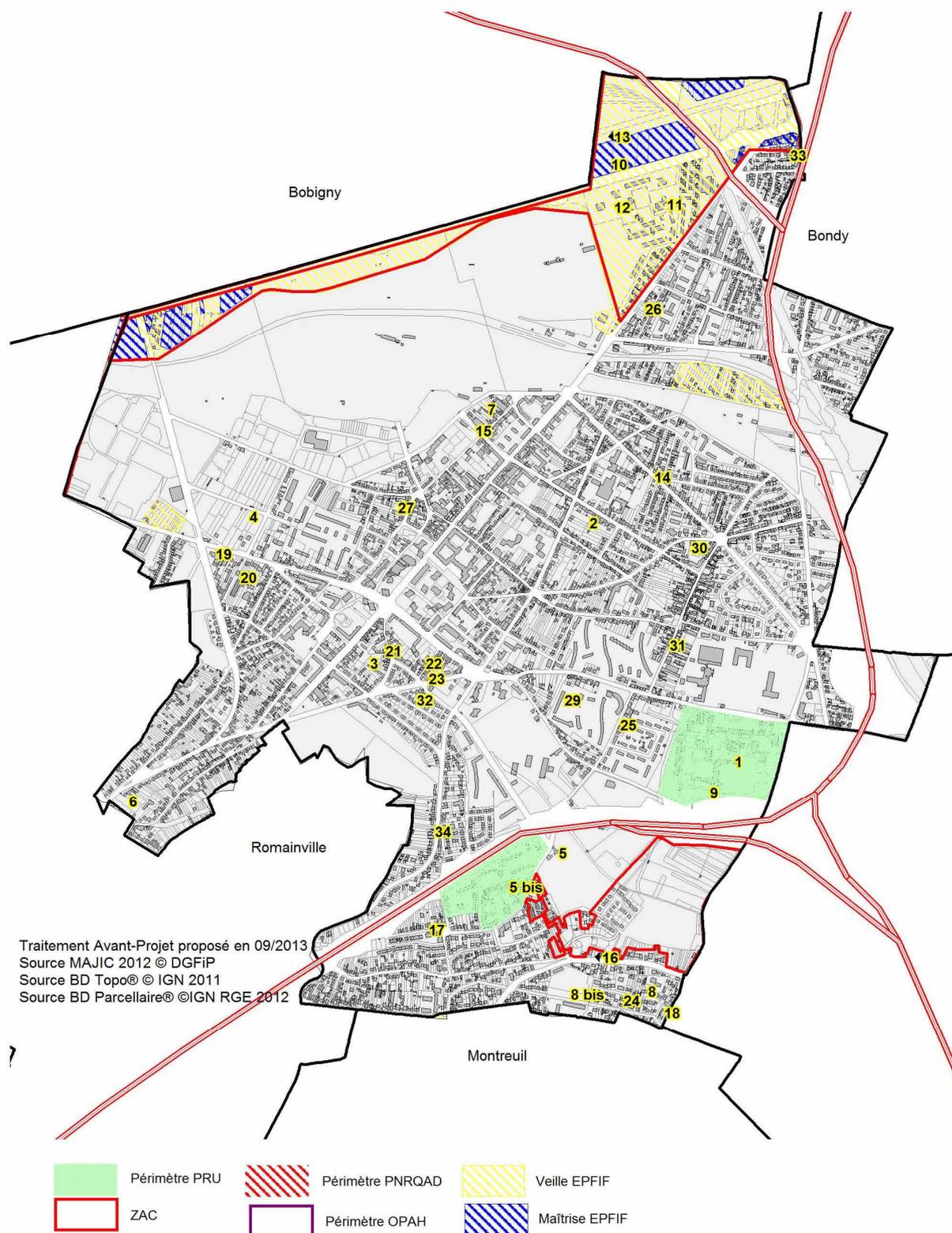
4 opérations en secteur PRU pour 282 logements

17 opérations en diffus pour 1 113 logements

N° site	Nom	Nb logts	dont sociaux	Opérateur	Echéance	Avancement programmation	EPPFIF	PLH
1	ANRU Londeau	100	71		2015	En cours ou programmée		PLH
2	G a m b e t t a République	44	0	COGEDIM	2015	En cours ou programmée		PLH
3	Frepillon	70	12	Nacarat	2015	En cours ou		PLH
4	Plaine Ouest Ilot	350	0		2020	A l'étude		PLH
5	ANRU Marbrerie	27	27		2015	En cours ou		PLH
6	Projet Anatole France - Trianon	90	0	LNC	2016	En cours ou programmée		PLH
7	Avenue Verdun Diagonale	82	0		2015	En cours ou programmée		PLH
8	Noisy le Sec H a b i t a t / Renardière	32	0		2016	En cours ou programmée		PLH
9	Boxes du	105	105	LOGIREP	2020	En cours ou		PLH
10	ZAC de l'Ourcq	100	30		2017	A l'étude	intervention	PLH
11	ZAC de l'Ourcq	150	45		2018	A l'étude	intervention	PLH
12	ZAC de l'Ourcq	100	30		2019	A l'étude	intervention	PLH
13	ZAC de l'Ourcq	200	60		2020	A l'étude	intervention	PLH
14	Boulevard de la	30	0		2018	A l'étude		PLH
15	Lotissement	55	0		2017	A l'étude		PLH
16	LNC - Gabriel Péri	59	0	LNC	2016	En cours ou		PLH
17	SCI Route de Noisy	10	0	SCI Route de Noisy	2015	En cours ou programmée		PLH
18	Rue de la Dhuys	10	0		2015	En cours ou		PLH
19	Terrains Mendaci-	103	0		2020	A l'étude		PLH
20		127	21	LNC	2014	En cours ou		Avant PLH
21		23	0	SCCV 10 12 Frepillon	2014	En cours ou programmée		Avant PLH
22	Rue du Fort 2	57	57	Foyer Noséen	2014	En cours ou		Avant PLH
23		5	0	SCI CV	2015	En cours ou		PLH
24	BUI-MHR	4	0		2015	En cours ou		PLH
25	OPH	35	0		2016	En cours ou		PLH
26	Delaisse Gallieni	93	0		2017	A l'étude		
27		53	12	Bouygues	2014	en cours ou		Avant PLH
29	OPH	53	0	LNC	2016	En cours ou		
30		11	0		2015	En cours ou		
31	MNR	11	0		2016	En cours ou		0
32		38	0		2015	En cours ou		PLH
33	Park Estérel	10	0		2016	En cours ou		
34		22	0		2016	En cours ou		PLH
5 bis	ANRU Boissière	20	0		2018	En cours ou programmée		PLH
8 bis	Noisy le Sec H a b i t a t / Renardière	15	15		2016	En cours ou programmée		PLH

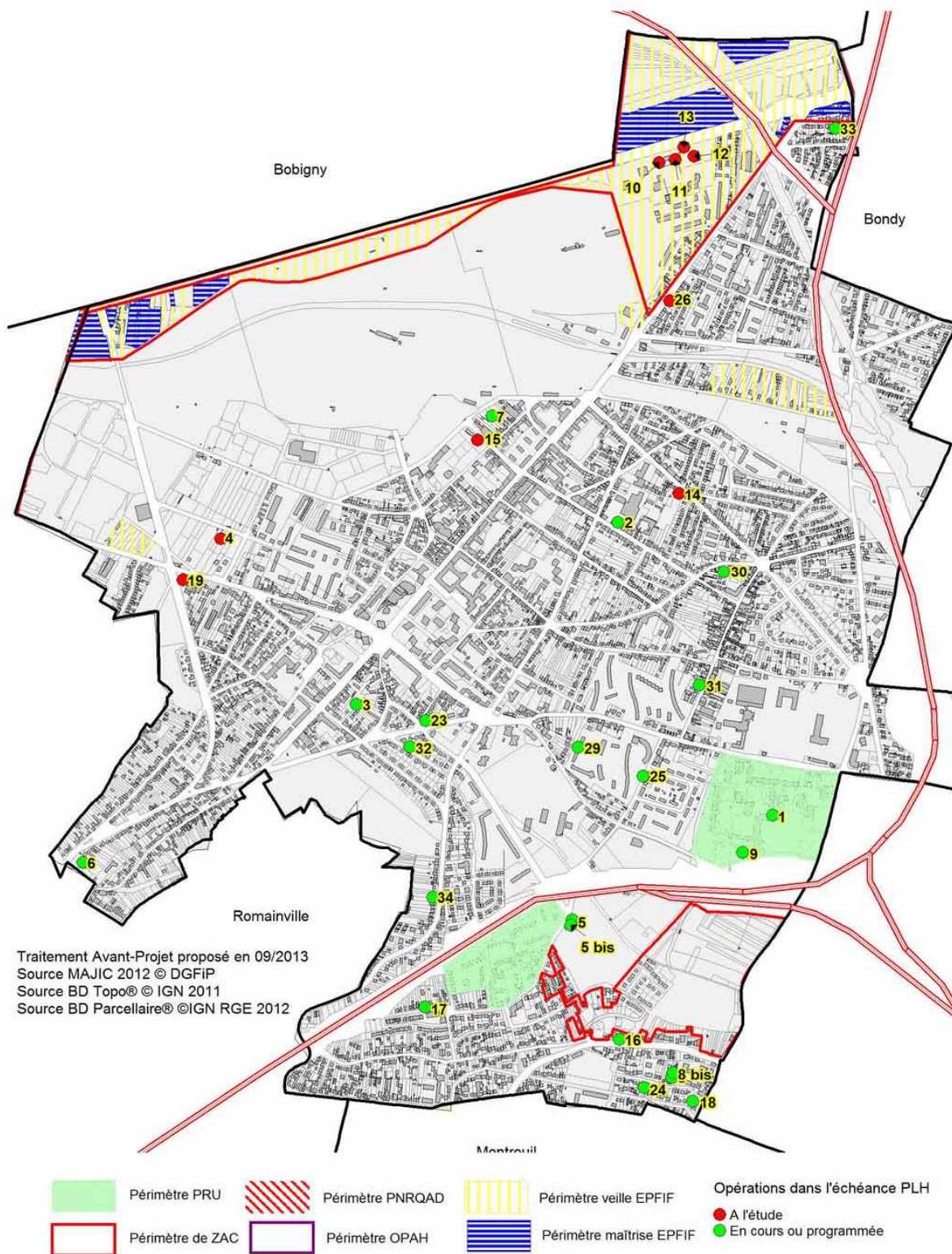
Identification des opérations, toutes échéances

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION EST ENSEMBLE
 VOLET FONCIER DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT
 OPERATIONS EN COURS ET PROJETEES



Identification des opérations dans l'échéance PLH

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION EST ENSEMBLE
VOLET FONCIER DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT
OPÉRATIONS EN COURS ET PROJÉTÉES



7.11 Les périmètres d'investigation foncière

Surface des périmètres d'investigation : 43 ha (8,5 % du territoire communal) Les périmètres définis :

- 1 - Secteur Boissière Hôpital, qui va accueillir deux stations du métro ligne 11
- 2 - Avenue Anatole France, qui sera touchée par le passage du tramway T1 qui nécessitera un élargissement de la voirie
- 3 - Secteur Plaine Ouest, secteur d'activités en recomposition sur lequel est envisagée une mixité des fonctions
- 4 - Secteur Avenue de Strasbourg entre les faisceaux ferrés
- 5 - Linéaire de la rue de Brément

- **Le potentiel foncier mobilisable dans les secteurs d'investigation**

Le potentiel foncier mobilisable repéré dans les périmètres d'investigation représente un total de 301 parcelles et une surface de 14,3 ha.

301 établissements repérés sur le potentiel mobilisable.

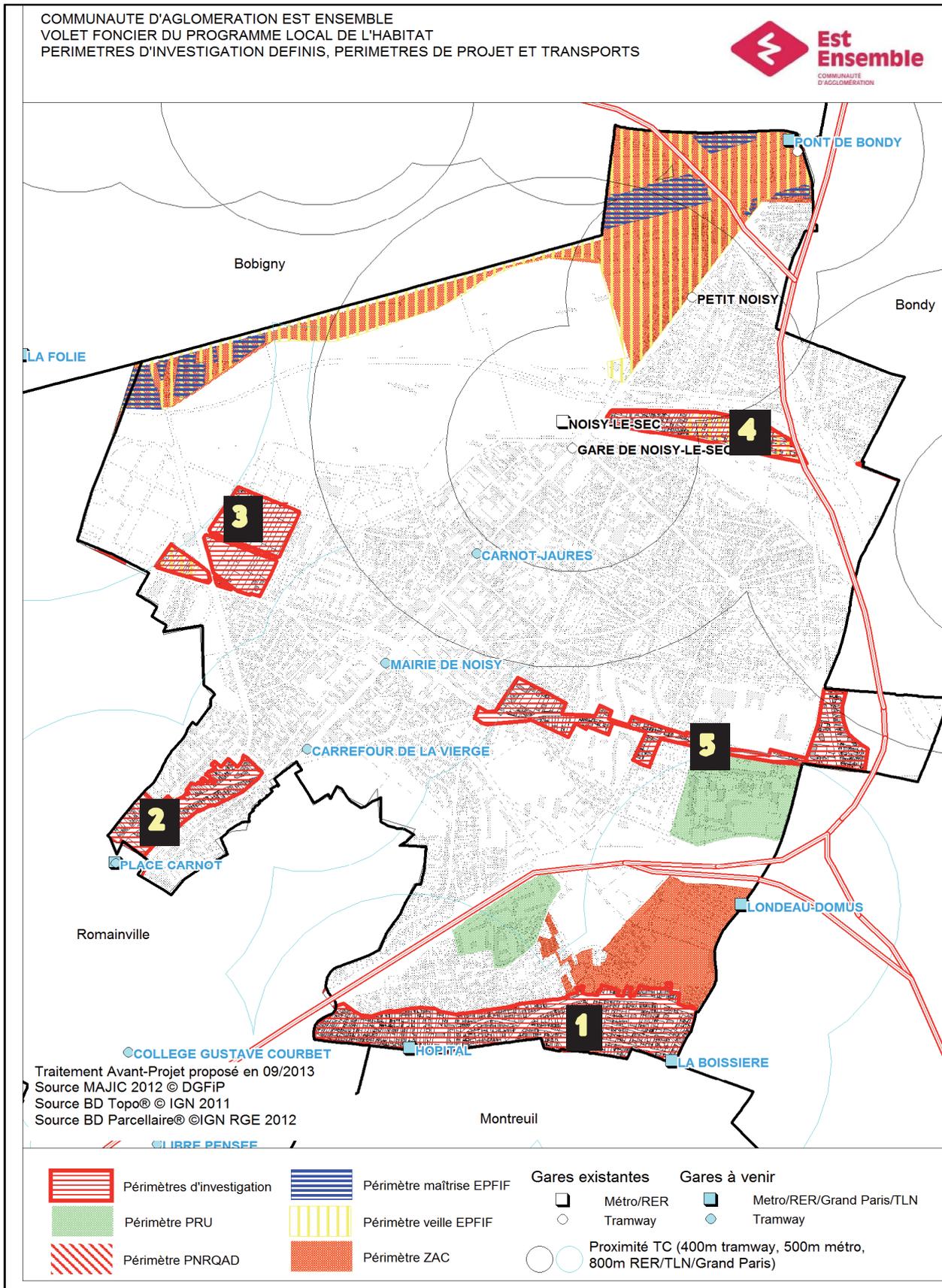
Répartition du foncier mobilisable par taille de parcelle

Taille des parcelles mobilisables	Nombre de parcelles repérées	Surface totale
0-1000 m ²	273	9,1 ha
1000-5000 m ²	27	4,6 ha
plus de 5000 m ²	1	0,5 ha
total	301	14,3 ha

Répartition du foncier mobilisable par zonage PLU

Zone PLU	Nombre de parcelles repérées	Surface totale
Np	8	0,11 ha
UA	184	5,8 ha
UAa	67	5,8 ha
UB	39	2,3 ha
UC	3	0,32 ha

La définition des périmètres d'investigation



7.12 Synthèse et principaux enjeux

→ Besoins en logements :

La commune a connu une **croissance de sa population**, portée par le **solde naturel important**. L'**arrivée des jeunes ménages**, qui s'installent majoritairement dans le parc locatif (social et privé) contribue à cette dynamique des naissances (avec pour conséquence l'évolution des effectifs scolaires). La construction neuve a eu **principalement un effet démographique**, compte-tenu du **point mort très faible** (consacré exclusivement au desserrement).

Le **desserrement n'opère quasiment plus depuis 1999**, induisant des problématiques de **suroccupation**, notamment dans le parc locatif social et privé.

→ La reconstitution d'un parcours résidentiel complet :

Le départ de familles creuse le déficit migratoire. Le maintien de celles-ci dans la ville permettrait de **stabiliser les évolutions démographiques** en diminuant l'impact des flux entrants et sortants sur les évolutions communales.

Les décohabitations sont freinées par **l'offre peu importante en petits logements locatifs**.

→ Le nécessaire renforcement de l'offre abordable :

Bien que le **marché immobilier soit moins tendu** sur cette « 2^e couronne » d'Est Ensemble, le développement d'une offre abordable est nécessaire notamment afin de **répondre aux besoins endogènes notamment pour les familles**. Une forte tension existe sur le marché, y compris sur les biens les moins valorisés.

Le parc social remplit son rôle d'accueil comme le montre le taux de mobilité et la vacance en 2012.

→ L'optimisation des outils et l'innovation :

La problématique de **l'habitat privé dégradé** est traitée par **des interventions ponctuelles** (8 immeubles en OPAH CD qui a démarré en 2013, principalement au Nord Est de la ville).

Concernant le **parc social**, la ville compte **deux opérations isolées de l'ANRU** sur des quartiers aux difficultés socio-économiques importantes (Le Londeau, Boissière).

→ Améliorer les conditions de vie dans le parc de logements :

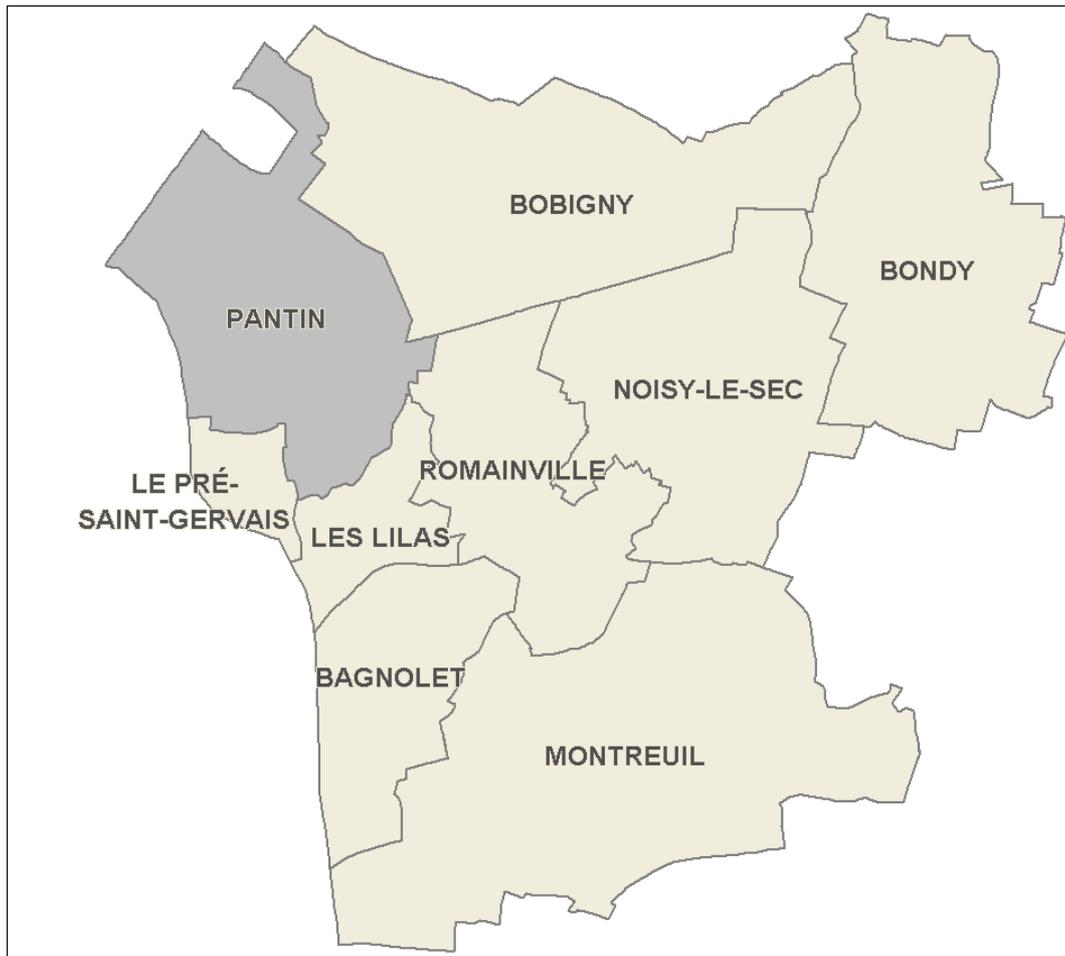
En dehors des quartiers précarisés ayant déjà fait l'objet d'une intervention (Le Londeau, Boissière, Petit Noisy 1) **d'autres périmètres semblent accueillir une population précarisée** (quartiers d'habitat majoritairement social, mais aussi pavillonnaires).

La question de la **lutte contre la précarité énergétique** est prégnante sur la commune (propriétaires occupants et locataires), du fait de niveaux de consommation énergétique importants (parc ancien).

→ Résorber les précarités liées au logement :

Les problématiques **d'habitat privé dégradé ou inconfortable** sont **plus limitées** sur Noisy-le-Sec que sur les autres communes de la Communauté d'agglomération. La problématique de la suroccupation est moindre qu'à l'échelle communautaire.

8. Pantin



PLH de la Communauté d'Agglomération Est Ensemble

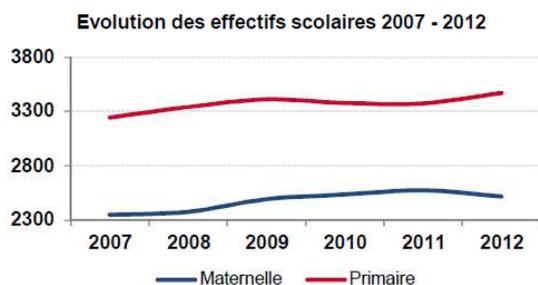
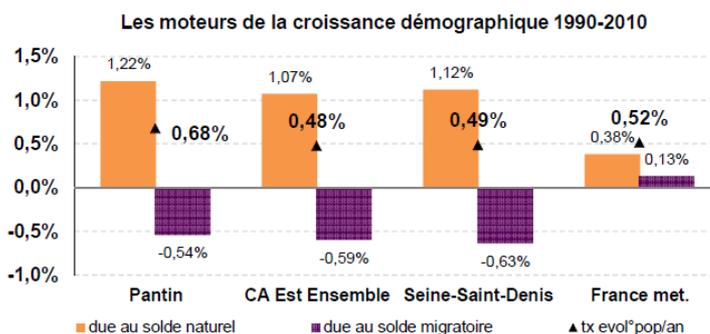
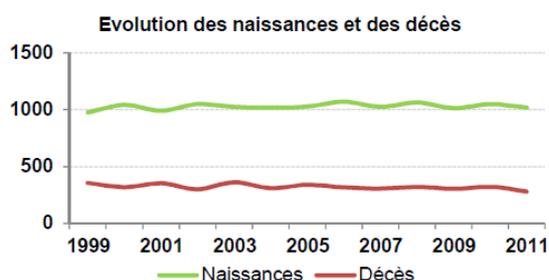
Pantin

Nombre d'habitants en 2010 : 54 136
 % d'habitants au sein de la population d'Est Ensemble 14%

Population municipale		Pantin
1990	1999	2010
47 303	49 919	54 136

1. Le contexte démographique

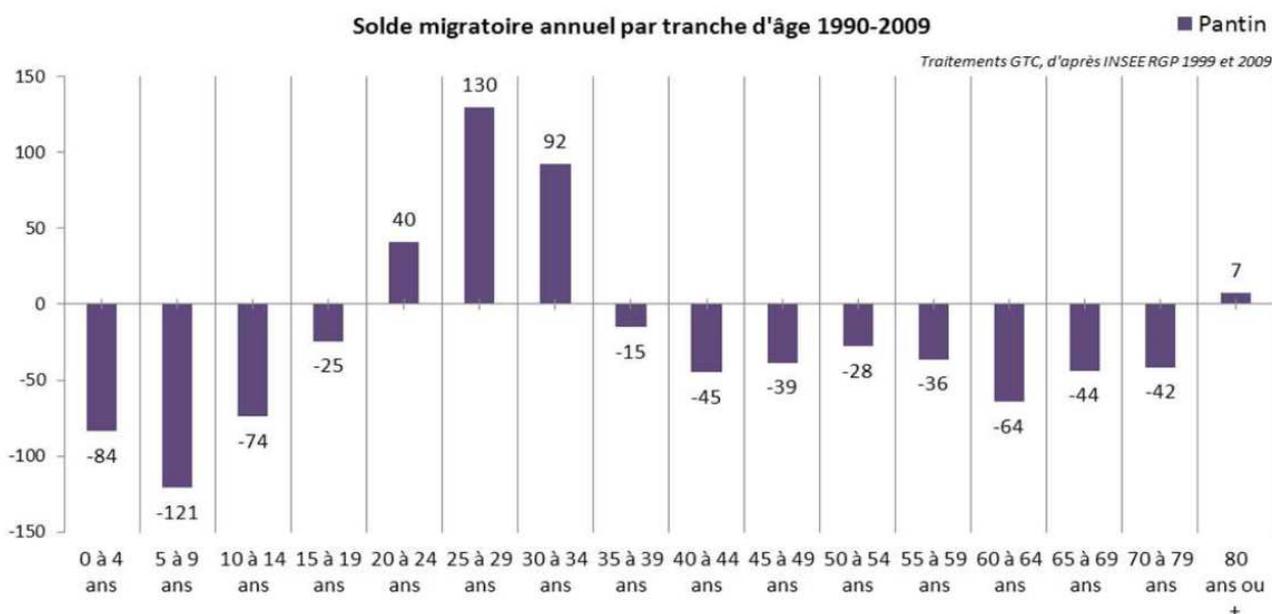
Source : INSEE, RP 2010 et communes, effectifs scolaires 2013.



Répartition population par âge	Pantin		CA Est Ensemble	Seine-Saint-Denis
	2010 (Nb)	2010 (%)	2010 (%)	2010 (%)
0-19 ans	14 669	27%	28%	29%
60 ans et +	7 916	15%	16%	15%
* Indice de Jeunesse	1,85		1,80	1,88
** Evolution des + 75 ans depuis 1999	1,34%		2,44%	2,87%

* Indice de jeunesse : -20 ans / + 60 ans

** Taux d'évolution du nombre de 75 ans et +



8.1 Le contexte démographique

- **Un déficit migratoire qui minore la croissance de la population portée par un fort solde naturel**

Entre 1990 et 2010, la population a connu une croissance importante, supérieure à celle de la Communauté d'Agglomération et du département (0,68 % contre 0,5% environ). La commune a connu un solde naturel important pendant la période, supérieur aux référents. On remarque une augmentation des effectifs scolaires (maternelle et primaire) entre 2007 et 2012.

Le solde migratoire a été légèrement moins déficitaire que pour les référents (-0,54% par an contre -0,6% environ).

- **Une population jeune et une faible évolution des tranches d'âge les plus âgées**

L'indice de jeunesse de Pantin s'élève à 1,85 en 2010, à un niveau équivalent à celui des référents communautaire et départemental. Ainsi la part des jeunes de moins de 20 ans était de 27% contre 15% de plus de 60 ans.

Le vieillissement des personnes âgées a été relativement faible entre 1999 et 2010, avec un taux d'évolution annuel de 1,34 % contre 2,44% pour Est Ensemble et 2,88% pour la Seine-Saint-Denis.

- **Une forte attractivité auprès des jeunes ménages mais un fort déficit sur les couples avec enfants**

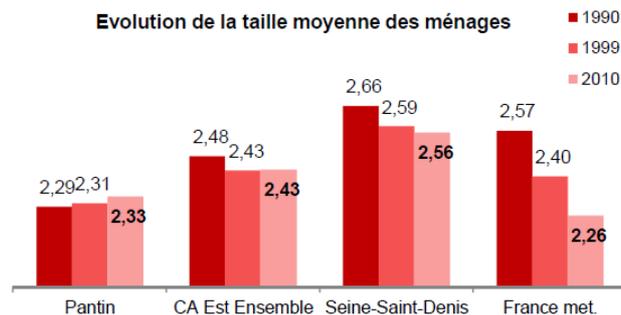
Entre 1990 et 2010 la ville de Pantin a accueilli plus de jeunes ménages (20-34 ans) qu'elle n'en a vu partir, d'où un solde migratoire positif sur ces classes d'âge. Au contraire, les classes d'âge correspondant à des couples déjà constitués ayant des enfants (personnes de 35 à 59 ans et enfants de moins de 20 ans) ont été déficitaires sur la période.

La structure du parc de logements est pour beaucoup dans ces mouvements migratoires, plus déficitaires en 2010 à Pantin que dans l'ensemble de la Communauté d'Agglomération. En effet, comparée à la moyenne communautaire, la ville de Pantin compte une part plus importante de T1-T2, typologies attractives pour de jeunes ménages, souvent issus de Paris (plus d'un tiers des personnes venues s'installer à Pantin entre 2003 et 2008). Au contraire, les T4 et plus ne représentent que 21% du parc contre 31% à l'échelle communautaire : un déficit en logements familiaux qui entraîne le départ de ces ménages. Autre facteur d'explication : le parc locatif représente 70% des résidences principales en 2010 à Pantin, contre 63% à l'échelle communautaire et 57% en Seine-Saint-Denis.

2. Desserrement (baisse de la taille moyenne des ménages)

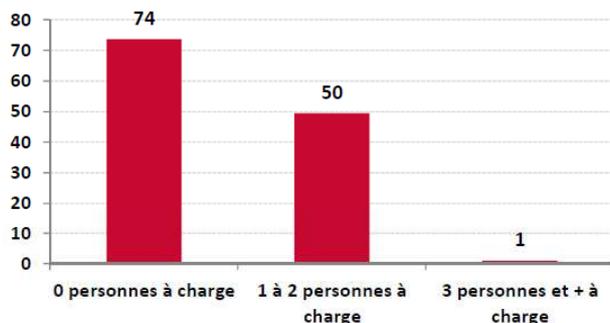
	Pantin	CA Est Ensemble	Seine-Saint-Denis	IDF	France
Entre 1990-1999	0,06%	-0,24%	-0,32%	-0,39%	-0,74%
Entre 1999-2010	0,10%	0,01%	-0,08%	-0,20%	-0,55%

Evolution de la taille moyenne des ménages

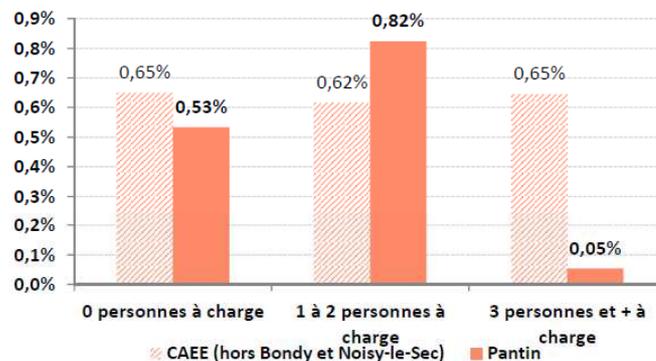


	0 personnes à charge		1 à 2 personnes à charge		3 personnes et + à charge		Nb total de ménages	
	1999	2012	1999	2012	1999	2012	1999	2012
Pantin	13 417	14 301	5 750	6 344	1 931	1 943	21 095	22 588
CA Est Ensemble	72 142	77 988	33 173	35 718	10 273	11 098	115 585	124 807

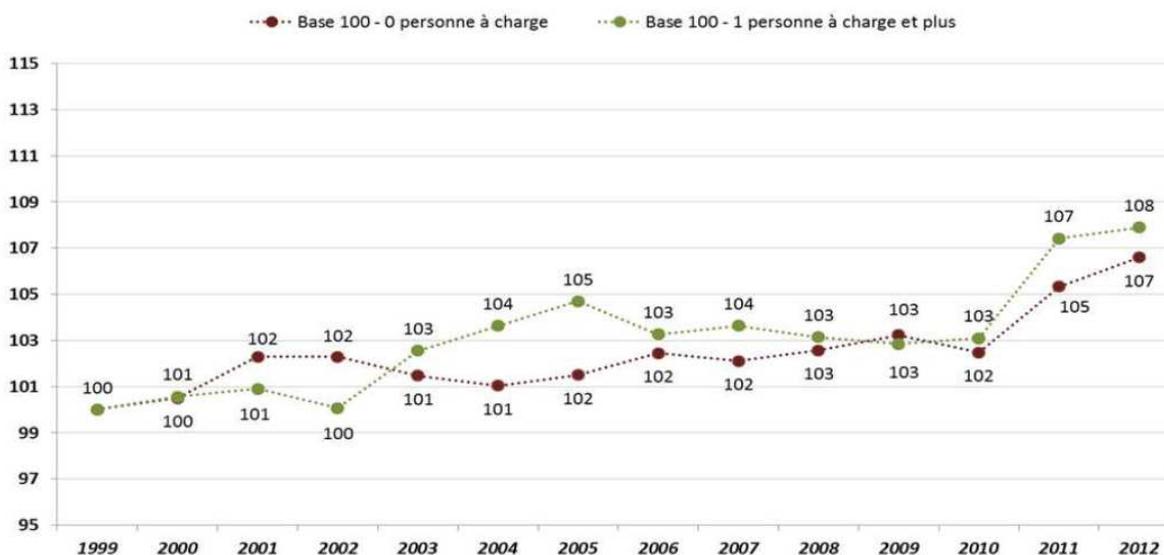
Evolution annuelle du nombre de ménages entre 1999 et 2012 selon le nombre de personnes à charge



Evolution annuelle du nombre de ménages entre 1999 et 2012 selon le nombre de personnes à charge



Evolution en base 100 (1999) des ménages et nombre de personnes à charges Pantin



8.2 Le desserrement (baisse de la taille moyenne des ménages)

- **Une taille moyenne des ménages légèrement inférieure à la moyenne communautaire...**

En 2010, les ménages pantinois étaient légèrement moins grands qu'à l'échelle communautaire (2,33 contre 2,43) et départementale (2,56). Cela s'explique par la typologie de logements.

- **... mais un resserrement entre 1999 et 2010**

Contrairement au phénomène de desserrement des ménages (baisse de la taille moyenne) observé à l'échelle nationale, la taille moyenne des ménages de Pantin est en légère progression depuis 1990 (+0,06% entre 1990 et 1999, +0,10% entre 1999 et 2010). S'il est vrai que la taille moyenne des ménages de Pantin est plus faible que la moyenne, l'allongement de la durée de vie et l'augmentation des divorces sont des facteurs de baisse de la taille moyenne des ménages.

Ici, deux facteurs se neutralisent à première vue : le départ de familles et l'arrivée de jeunes couples qui ont des enfants ensuite. Néanmoins, le solde naturel est supérieur au solde migratoire.

- **Une forte évolution des ménages ayant de 0 à 2 personnes à charge**

Entre 1999 et 2012, les petits ménages ont évolué le plus significativement. Les ménages sans personne à charge ont progressé de 0,53% par an sur la période. Les ménages comptant 1 à 2 personnes à charge ont, eux, progressé de 0,82% par an. C'est cette progression, plus importante qu'à l'échelle communautaire, qui explique l'augmentation de la taille moyenne des ménages.

Au contraire, la progression des ménages avec 3 personnes à charge et plus a été très faible sur la période (+0,05% par an contre 0,65% par an pour la Communauté d'Agglomération). La ville de Pantin accueille moins de grands ménages que l'ensemble de la Communauté d'Agglomération.

	Pantin		CA Est Ensemble		Seine-Saint-Denis	IDF
	en nb	%	en nb	%	%	%
Jeunes non décohabitants de 25 à 34 ans	1201	13%	9 576	15%	17%	11,5%
<i>dont logés chez un parent propriétaire</i>	386	32%	3610	38%	46%	
<i>dont logés chez un parent locataire du parc social</i>	517	43%	4484	47%	41%	
<i>dont titulaires d'un contrat de longue durée, fonctionnaires</i>	551	46%	4261	44%	45%	
<i>dont chômeurs</i>	257	21%	2351	25%	23%	

INSEE 2010, Fichier détail

3. Le contexte socio-économique

Source : INSEE, RP 2010, DARES pour les demandeurs d'emploi et DGFIP pour les revenus des ménages

Evolution de l'emploi total	Pantin	CA Est Ensemble	Seine-Saint-Denis
Nb d'emplois en 2010	27 883	159 843	544 261
Taux d'évolution /an depuis 1999	1,66%	1,37%	1,39%
Nb d'actifs occupés	23 036	165 089	622 317
Taux d'évolution /an depuis 1999	1,10%	1,06%	1,02%
IC* de l'emploi 1999	1,14	0,94	0,84
IC* de l'emploi 2010	1,21	0,97	0,87

*IC = indicateur de concentration de l'emploi = nombre d'emplois / nombre d'actifs occupés

Evolution et structure du chômage (DARES au 31 décembre 2011)	Pantin	CA Est Ensemble	Seine-Saint-Denis
Nombre de DEFM (cat A* en 2011)	3 579	25 569	91 802
Taux d'évolution / an depuis 2001	-0,3%	0,43%	0,82%

* Catégorie A actes positifs de recherche d'emploi sans emploi

Revenus des ménages (INSEE DGFIP)	Revenus mensuel par UC en 2011			Evolution annuelle des revenus par UC depuis 2002 (€ constants)	
	Médiane	2ème décile	Rap. interd.	Médiane	2ème décile
Pantin	1 143 €	506 €	9,6	0,1%	0,1%
CA Est Ensemble	1 231 €	556 €	9,4	0,0%	-0,2%
Seine-Saint-Denis	1 270	586	8,6	-0,2%	-0,1%

*Pour comparer les niveaux de vie des ménages de taille ou de composition différente, on utilise une mesure du revenu corrigé par unité de consommation à l'aide d'une échelle d'équivalence: 1UC pour le premier adulte du ménage/ 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus / 0,3UC pour les enfants de moins de 14 ans.

La médiane des revenus correspond au revenu maximal de 50% des ménages. Le rapport interdécile : rapport entre les revenus des ménages les plus aisés et des ménages les plus modestes

8.3 Le contexte socio-économique

- **Une fonction de pôle d'emploi qui se renforce**

Pantin a connu une évolution relativement importante des emplois entre 1999 et 2010, de l'ordre de 1,66% par an pendant cette période contre 1,37% pour la Communauté d'Agglomération. Déjà pôle d'emploi en 1999, avec un indice de concentration de l'emploi de 1,14, la ville a vu cette fonction se renforcer : l'évolution du nombre d'emplois depuis 1999 a fait progresser l'indice de concentration de l'emploi pour atteindre 1,21 en 2010.

La progression d'actifs occupés a été moindre sur la période (1,10% par an) bien que supérieure à l'évolution communautaire ou départementale (respectivement 1,06% et 1,02%).

- **Une évolution du chômage à la baisse, tendance à l'inverse d'Est Ensemble et du département**

En 2010 Pantin comptait 3 579 demandeurs d'emploi en fins de mois, en catégorie A. La part de demandeurs d'emploi a légèrement diminué depuis 2011 (-0,3% par an) contrairement à l'évolution observée à l'échelle communautaire et départementale (+0,43% et +0,82% par an sur la même période).

- **Des revenus inférieurs à ceux de la Communauté d'Agglomération et de forts écarts sociaux**

En 2011, le revenu médian des habitants de Pantin était légèrement inférieur au référent communautaire (1 143 € contre 1 231 €).

Cependant, l'écart entre revenus les moins importants et les plus élevés était légèrement supérieur à celui observé pour les référents: le rapport interdécile s'élevait à 9,6 contre 9,4 pour Est Ensemble, et 8,6 pour le département. Cet écart s'est creusé depuis 2002, bien que la ville fût encore au-dessus du référent départemental: le rapport interdécile de Pantin était alors de 8,5, contre 7,6 pour le département. Cela témoigne sans doute d'une persistance des difficultés pour les ménages les plus fragiles et d'un apport de population avec revenus plus élevés que la moyenne pantinoise.

4. L'évolution des marchés immobiliers

Source : Meilleurs Agents, Notaires de Paris, ECLN

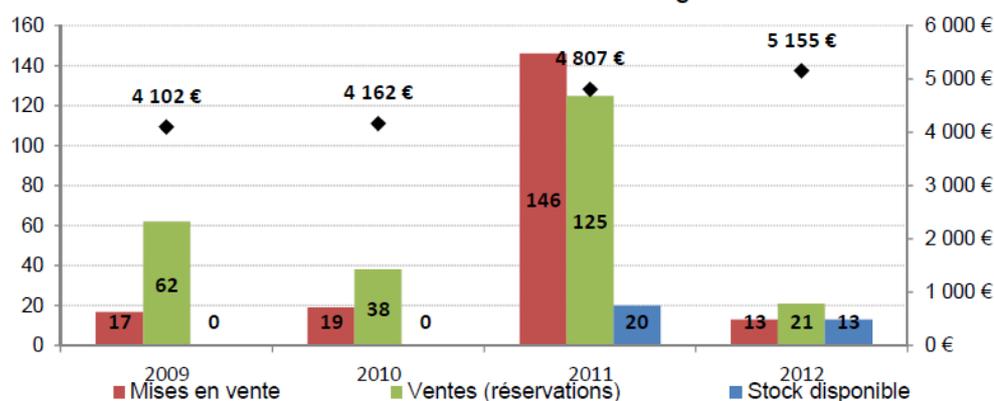
	Appartement ancien		Maison ancienne	
	Prix au m ²	Variation sur 5 ans	Prix moyen	Variation sur 5 ans
Pantin	4 360 €	16,20%	N.R.	N.R.
Seine-Saint-Denis	3 270 €	9,50%	278 300 €	2,50%

Notaires de Paris (4ème trimestre 2012)

Surface moyenne (en m ²) d'un appartement ancien à...	200 000 €	250 000 €	300 000 €
Pantin	47	58	70
Seine-Saint-Denis	57	72	86

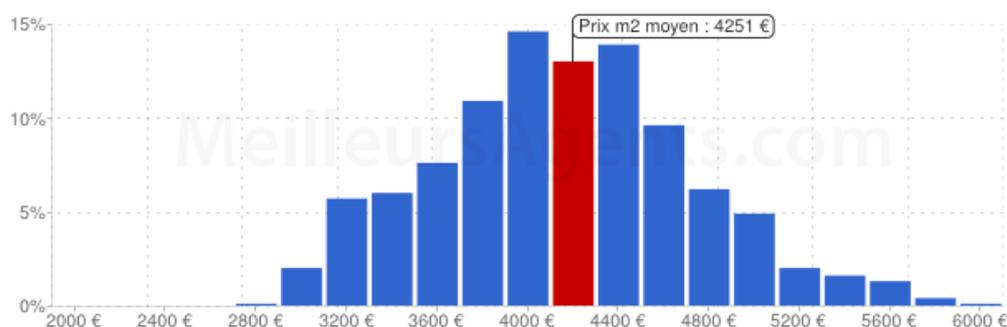
Meilleurs Agents (1er avril 2013)

Evolution de la commercialisation des logements neufs



ECLN 2012

Répartition des appartements à Pantin par prix /m²



Source : Meilleurs Agents, 2013

Valeurs immobilières et foncières

Logements	dégradé	moyen	bon	
Individuel ancien	3200		5500	
Collectif ancien	3300	3800	4100	
Tertiaire	mini	moyen	maxi	Locatif/m ² HT HC an
Tertiaire seconde main	700	1700	2900	200/270
Locaux	dégradé	moyen	bon	Locatif/m ² HT HC an
Locaux industriels seconde main		760		73
Entrepôts seconde main		580		62
Locaux commerciaux	900	1600	2600	100/230
Terrains à bâtir (€/m ²)	mini	moyen	maxi	
Terrain activité	77			
Charges foncières habitat	270	480	600	

8.4 L'évolution des marchés immobiliers

- **Une forte valorisation du marché de l'ancien**

Entre 2007 et 2012, le marché de l'ancien (appartements) a connu une augmentation de 16,20% à Pantin (contre 9,5% pour le département), le prix au m² atteignant 4 360 € au 4^{ème} trimestre 2012. C'est plus de 1 000 € de plus qu'à l'échelle départementale. La taille du bien pour un même budget s'en ressent : alors qu'à 250 000 € on acquière un bien de 72 m² dans le département, la surface chute à 58 m² pour une acquisition avec le même budget à Pantin.

La répartition des biens selon leur prix / m² montre un spectre de valeur élevé et relativement dispersé, reflet de différentes qualités de logements sur le territoire pantinois. La valeur la plus élevée est plus du double de la plus faible.

- **Un marché du neuf peu dynamique excepté en 2011**

Les prix dans le marché du neuf, entre 2009 et 2012, ont dépassé les prix observés dans l'ancien en atteignant 5 155 €/ m² en 2012. Bien que valorisé, le marché du neuf a été peu dynamique sur la période observée et selon la source utilisée (moins de 20 ventes par an), excepté en 2011 (près de 150 ventes cette seule année).

En conclusion, c'est dans le marché de la revente que la très grande majorité des transactions sont réalisées.

5. L'évolution de la structure du parc de logement

Source : INSEE, RP 2010

Structure du parc	Nb en 2010	Structure en % en 2010		
		Pantin	CA Est Ensemble	Seine-Saint-Denis
Parc total	24 748			
Résidences Principales (RP)	22 931	92,7%	93,9%	94,0%
Rés. Secondaires et logts occ.	368	1,5%	1,0%	0,8%
Logements Vacants	1 449	5,9%	5,2%	5,2%
Caractéristique des logements				
Maison	1 348	5,4%	17,6%	26,0%
Appartement	23 029	93,1%	80,8%	72,4%
Statut d'occupation des résidences principales				
Propriétaires	6 626	28,9%	34,6%	40,9%
Locataires HLM	7 872	34,3%	37,4%	32,4%
Locataires Privé ou meublé	7 923	34,5%	25,8%	24,3%
Logés gratuitement	510	2,2%	2,3%	2,4%
Taille des résidences principales				
T1-T2	9 847	42,9%	35,5%	30,2%
T3	8 168	35,6%	32,9%	31,0%
T4	3 438	15,0%	20,4%	23,5%
T5 et plus	1 478	6,4%	11,2%	15,3%

8.5 L'évolution de la structure du parc de logement

- **Un parc de logements très majoritairement collectif et principalement à vocation locative**

Le parc de logements de Pantin est constitué à plus de 90% d'appartements.

Le parc des résidences principales est majoritairement locatif (70% contre 63% à l'échelle communautaire). Les propriétaires occupants sont, au contraire, sous-représentés à Pantin (près de 29% contre plus de 34% à Est Ensemble et 41% à l'échelle départementale).

- **Une surreprésentation des petits logements mais un début de diversification sur la dernière décennie**

Les petits logements (T1, T2) représentent près de 43% du parc de résidences principales à Pantin, contre 35,5% à Est Ensemble. Les grands logements (T4 et plus) sont au contraire sous-représentés dans le parc pantinois (21% contre plus de 31% pour Est Ensemble). Cette faiblesse explique la difficulté des familles constituées à rester.

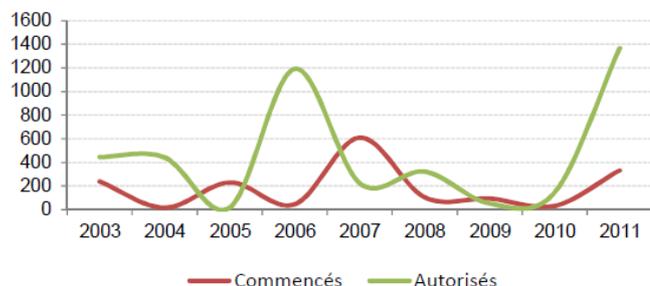
Durant la dernière décennie (1999-2010) les logements de 5 pièces et plus, bien que minoritaires à Pantin (6,4% du parc), ont progressé plus rapidement que les autres typologies de logements (2,3% contre 1,8% à l'échelle communautaire), signe d'une légère diversification du parc. En termes de statuts d'occupation, propriétaires occupants

- **Une vacance légèrement supérieure à Est Ensemble due aux petits logements**

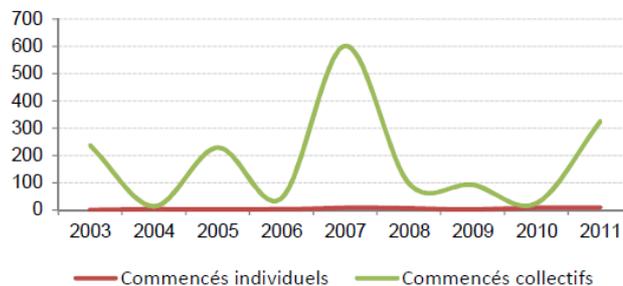
Les logements vacants représentent 5,9% du parc de Pantin en 2010, taux légèrement supérieur à celui observé pour la Communauté d'Agglomération et le département (5,2%). Compte-tenu de l'importance des petits logements locatifs dans le parc existant (rotation forte et vacance de courte durée), le taux de vacance est faible.

6. Evolution du parc et de ses segments

Evolution de la construction de logements
(source: Sitadel 2, hors résidences)

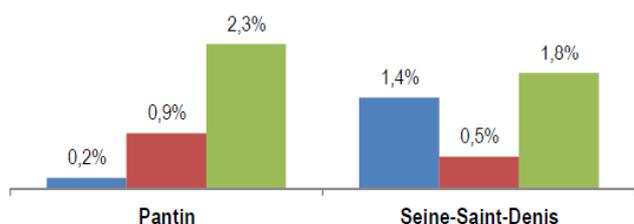


Evolution de la construction de logements
(source: Sitadel 2, hors résidences)



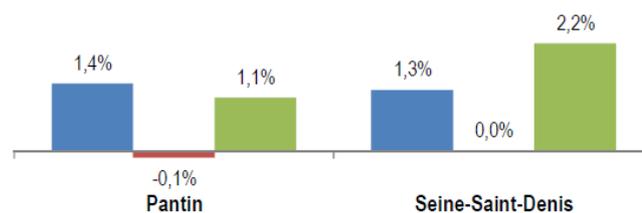
Taux d'évolution annuel entre 1999 et 2010

■ T1-T2 ■ T3-T4 ■ T5 et +



Taux d'évolution annuel entre 1999 et 2010

■ Propr. Occ. ■ Loc.HLM ■ Loc. privé



Point mort de la construction 1990 - 2010

	Pantin	par an pour 1000 hab.	CA Est Ensemble
Variation Résid. Sec. Et Logts. Vacants	-652	-0,6	-0,3
Renouvellement des logts	1 539	1,5	0,9
Desserrement de la population	-320	-0,3	0,4
POINT MORT	567	0,6	1,0
Construction	3 496	3,4	2,9
Effet démographique	2 929	2,9	1,8

8.6 L'évolution du parc et de ses segments

- **Un rythme de construction irrégulier entre 2003 et 2011**

La construction entre 2003 et 2011 a été irrégulière à Pantin, avec 3 pics de logements commencés entre ces deux dates : 2005 avec environ 200 logements, 2007 avec près de 600 logements, et 2009 avec 100 logements. En 2010 la construction était quasi-nulle mais semblait repartir à la hausse pour 2011.

- **Un Point Mort diminué par l'absence de desserrement des ménages et une baisse importante des résidences secondaires et logements vacants, malgré des besoins importants en renouvellement du parc**

Du fait du resserrement des ménages, observé depuis 1990, le nombre de logements nécessaires au desserrement des habitants de Pantin est par conséquent négatif (entre 1990 et 2010, le nombre de personnes vivant dans un seul logement a légèrement augmenté, synonyme du resserrement des ménages), diminuant les besoins en logement en apparence. Mais le solde migratoire négatif sur les familles avec enfants montre que le besoin en logements familiaux est considérable.

Le renouvellement des logements a été plus important à Pantin sur cette période qu'à l'échelle communautaire (1,5 logements par an pour 1000 habitant contre 0,9 pour Est Ensemble). L'âge du parc explique le renouvellement nécessaire à Pantin : deux tiers des logements ont été construits avant 1974, dont la moitié avant 1949.

Enfin, le troisième poste nécessaire au calcul du Point Mort, à savoir la variation des résidences secondaires et des logements vacants, a permis de récupérer plus de logements à Pantin qu'à l'échelle communautaire. Il s'agit d'un signe de tension du marché : en dehors de la vacance de rotation élevée compte-tenu de l'importance des T1-T2, peu de logements ne trouvent pas preneurs.

La somme de ces trois éléments conduit à un Point Mort (équilibre de la construction nécessaire au maintien de la population entre 1990 et 2010) de 0,6 logement par an pour 1000 habitants à Pantin. C'est inférieur au Point Mort d'Est Ensemble pour la même période (1,0), déjà très comprimé.

La construction de logements à Pantin entre 1990 et 2010 a été supérieure au Point Mort de la période, puisque la ville a construit 3 496 logements soit 3,4 logements par an pour 1000 habitants. Ainsi 2 929 logements ont permis d'accueillir de nouveaux habitants entre 1990 et 2010, soit 2,9 logements par an pour 1000 habitants, supérieurs aux 1,8 logements de la Communauté d'Agglomération. Cependant ce rythme de construction, plus faible que celui de l'augmentation des emplois à Pantin, se traduit par une forte tension sur le marché et par un déficit migratoire.

7. Le fonctionnement du parc de logements sociaux

Source : SRU, RPLS, FILOCOM, INSEE et DRIHL

NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX SELON LES DIFFÉRENTES SOURCES

	SRU 2012	RPLS 2012	FILOCOM 2011	INSEE 2010
Pantin	8 733	8 757	8 108	7 872

Taux SRU 38%

LE FINANCEMENT DES LOGEMENTS SOCIAUX CONSTRUITS DRIHL

	2007	2008	2009	2010	2011	2012
PLAI	6	117	4	82	18	108
PLUS	47	440	26	40	106	0
PLS	50	33	128	25	134	147

LES NIVEAUX DE PRIX MOYENS AU M² RPLS 2012

	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 €
Pantin	37%	8%	16%	26%	13%
CA Est Ensemble	49%	11%	17%	18%	6%

LA TENSION DU PARC SOCIAL RPLS 2012

Taux de mobilité	Vacance
6,1%	2,7%
6,0%	2,7%

LES BAILLEURS SOCIAUX ET LEUR PARC DE LOGEMENTS

SRU au 01-01-2012

Bailleurs sociaux	Pantin	
OPH de la Seine-Saint-Denis	917	11%
OPH de Pantin Habitat	5 225	60%
Immobilière 3F	247	3%
France Habitation	264	3%
ICF La Sablière	79	1%
SA d'HLM Coopération et Famille	566	6%
SA d'HLM Efidis	102	1%
SI OGIF	3	0%
Trois Vallées	438	5%
Logis Transports	146	2%
SA d'HLM VILOGIA	154	2%
APEC Habitation	121	1%
Privé	28	0%
SA HLM Rhône Logis	111	1%
SA d'HLM RLF	23	0%
EFIDIS	57	1%
SCI FONCIERE DI 01/2007	50	1%
Batigère Sarel	33	0%
ICF LA SABLIERE	21	0%
SA HLM France Habitation	7	0%

8.7 Le fonctionnement du parc de logements sociaux

- **38,2% de logements locatifs sociaux dont 60% appartiennent à l'OPHLM Pantin Habitat**

Le taux de logements sociaux à Pantin s'élève à 38,2% du parc en 2012 (SRU), et se répartit comme suit entre les principaux organismes de logements sociaux : 60% à l'OPHLM Pantin Habitat, soit 5 225 logements ; 11% à l'OPH de Seine-Saint-Denis, soit 917 logements ; 6% à l'ESH Coopération et Famille, soit 566 logements. En tout, d'après le Répertoire du Parc de Logements Sociaux (RPLS, 2012), 20 organismes de logements sociaux sont présents à Pantin.

- **Une sous-représentation des logements à bas loyers**

Les logements à bas loyers (inférieurs à 5,70€/m²) sont sous-représentés par rapport à la moyenne communautaire (37% contre 49%). Au contraire, ce sont les logements dont le loyer dépasse 6,76€/m² qui sont surreprésentés à Pantin (39% contre 24% à l'échelle communautaire).

La structure des financements de logements sociaux entre 2007 et 2012 peut expliquer la surreprésentation des logements sociaux à loyers élevés : en effet, les financements PLUS (659) et PLS (517) ont été supérieurs aux financements en PLAI (335 pour la période).

- **Un taux de mobilité et une vacance dans la moyenne communautaire**

- **Des occupants globalement moins fragiles que dans le parc social départemental (Source : GTC pour DRIHL IF, OPS 2009)**

Les revenus des occupants du parc en 2009 étaient moins fragiles que dans le parc social départemental. Ainsi, 13% des occupants pantinois avaient des revenus inférieurs à 20% des plafonds PLUS contre 19% pour le département. Au contraire, le taux des occupants dont les revenus dépassaient les plafonds PLUS s'élevait à 10% à Pantin contre 6% pour le département.

Les emménagés récents dans le parc de logements sociaux pantinois sont plus proches du profil départemental en termes de revenus.

Les occupants du parc social de Pantin se distinguent par une part importante de titulaires du bail âgés de plus de 50 ans (56% contre 48% à l'échelle départementale).

8. Les caractéristiques et tendances du parc privé

Sources : FILOCOM 2011, Insee 2009

Volume et structure du parc privé			CAEE	93
Total résidences ppales privées (RPP) et % dans le total des RP	13 823	61%	57%	63%
RPP individuel <1999, % sur les RPP	767	6%	24%	36%
RPP collec copro <1949, % sur les RPP	4 628	33%	20%	13%
RPP collec mono <1949, % sur les RPP	1 215	9%	7%	6%
RPP collec copro 1949-79 >50 logts, % sur les RPP	2 874	21%	15%	15%
RPP collec mono 1949-79, % sur les RPP	894	6%	7%	5%
Logts meublées en 2011, évolution 2003-2011	176	81	803 (+150)	3 698 (+767)
Part RPP 1-2 pièces en 2011, évolution part 2003-2011	53%	-1%	40% (+1%)	32% (0%)
Occupation du parc privé			CAEE	93
Part ménages RPP ouvriers/employés 2009, évolution 1999-2009	34%	-6%	31% (-3%)	36% (-2%)
Part ménages PP 65 ans et + 1999-09	17%	-1%	19% (-4%)	20% (nr)
Revenu par U.C. 2011 PO évolution 2003-2011 (base 100 en 2003)	23 938 €	104	23 550€ (102)	22 941€ (101)
Revenu par U.C. 2011 locataires privés évolution 2003-2011 (base 100 en 2003)	12 145 €	93	13 836€ (94)	13 191€ (92)
Inconfort et habitat indigne			CAEE	93
PPPI 2011 (nb et part)	2 126	15%	9 219 (9%)	NR
Logts privés vacants 2011 (nb et part)	742	5%	4 365 (4%)	18 314 (5%)
Part vacance un an et + en 2011	475	64%	2 269 (52%)	56%
Ménages en suroccupation lourde 2011 (nb et part)	1 414	10%	6 258 (7%)	5%
Précarité énergétique (parc privé)			CAEE	93
Estim conso énergétique moy / étiquette (kWh/m2/an) parc privé	252	E	252 (E)	249 (E)
RPP étiquette F ou G (nb et part)	4 368	29%	26 454 (27%)	95 265 (25%)
Taux d'effort énergétique moyen PO	3,3%		3,8%	4,1%
Taux d'effort énergétique moyen LP	3,8%		4,0%	4,1%
Estim PO en précarité énergétique	329	5%	4 151 (8%)	20 935 (9%)
Estim LP en précarité énergétique	1 368	16%	7 401 (17%)	25 673 (18%)
PO éligibles Habiter Mieux (nb et part)	2 996	53%	25 042 (52%)	53%

8.8 Les caractéristiques et tendances du parc privé

- **Un parc privé essentiellement collectif, à la fois ancien et semi-récent**

Le parc privé de Pantin compte environ 13 800 résidences principales, soit 61% des résidences principales de la commune. Il se caractérise par sa part importante de logements collectifs, tant anciens (copropriétés et monopropriétés), que semi-récents (grandes copropriétés d'après-guerre). Il se caractérise aussi par une très forte proportion de petites typologies (la plus forte d'Est Ensemble avec le Pré-St-Gervais).

- **Un parc privé au rôle social qui s'érode en partie**

Le parc privé de Pantin joue un rôle d'accueil de ménages modestes, mais celui-ci tend à s'éroder.

En premier lieu, le parc privé de Pantin est celui dont la vocation locative est la plus marquée parmi les 9 communes d'Est Ensemble : seul 48% du parc est occupé par des propriétaires, mais cette proportion tend vers l'équilibre entre 2003 et 2011 avec un renforcement des propriétaires occupants. Ensuite, une part importante des ménages du parc privé sont ouvriers ou employés (plus d'un ménage sur 3), mais cette proportion a eu tendance à fortement baisser ces dernières années (la plus forte baisse d'Est Ensemble après Les Lilas). Le parc privé de Pantin se caractérise aussi par sa jeunesse (17% seulement de ménages âgés de 65 ans ou plus, proportion la plus basse d'Est Ensemble après Le Pré-St-Gervais) et a connu encore un léger rajeunissement ces dernières années.

Enfin, en termes de revenus, on observe un décalage important et croissant entre propriétaires occupants et locataires du privé. Les revenus des propriétaires occupants sont supérieurs à ceux de la moyenne communautaire et connaissent une augmentation, plus marquée que celle-ci. En revanche, les revenus des locataires du privé ont des ressources plus faibles que sur Est Ensemble, et sont en baisse un peu plus marquée.

- **Une problématique de lutte contre l'habitat indigne beaucoup plus prégnante que celle de lutte contre la précarité énergétique**

La problématique habitat indigne semble beaucoup plus marquée que dans l'ensemble de la Communauté d'Agglomération : 15% des résidences principales privées sont considérées comme potentiellement indignes, et la sur-occupation lourde concerne 10% des ménages privés, dans un contexte de marché tendu de première couronne limitrophe de Paris (5% de vacance, essentiellement de la vacance de longue durée). Pantin est la commune d'Est Ensemble où ces problématiques sont les plus marquées.

Si le niveau de consommation énergétique du parc privé est semblable à la moyenne communautaire, les taux d'effort énergétique des ménages du parc privé y sont légèrement plus faibles, notamment en raison de la petite taille des logements qui limite le montant des factures. La précarité énergétique concerne essentiellement des locataires, alors que plus d'un propriétaire occupant sur deux est éligible aux aides du programme Habiter Mieux.

Typologie Habitants-Habitats des quartiers – Zoom sur Pantin

8.9 Typologie Habitants-Habitats des quartiers – Zoom sur Pantin

La typologie présentée sur la carte est extraite de la typologie réalisée à l'échelle de l'unité urbaine de Paris.

Elle permet de classer les quartiers (IRIS de l'INSEE) selon les caractéristiques de leurs habitants (structure des ménages, revenus, situation par rapport à l'emploi etc.) et celles de leur parc de logements (dominante de parc privé ou social, pavillonnaire ou collectif, âge du parc, collectif ou individuel).

Cette typologie résume les caractéristiques du parc de logement et de ses habitants. Les approfondissements thématiques en partie 3 du diagnostic complètent la typologie.

Les secteurs visités dans le cadre de l'élaboration du diagnostic avec les référents Habitat des villes de la Communauté d'Agglomération figurent sur la carte.

Les données utilisées pour réaliser cette typologie sont principalement issues de l'INSEE 2009. Les données statistiques de la ville de Pantin et des référents figurent dans le tableau en page suivante.

La typologie fait apparaître **trois types de quartiers à Pantin** :

- **les IRIS où l'habitat social est majoritaire et relativement récent**

Certains abritent des populations les plus précaires (Courtilières, Auteurs Pommiers, Rouvray). **Leurs revenus** sont **parmi les moins élevés** de la commune (entre 9 000 € et 12 500 € par Unité de Consommation en 2009). Les **ménages** y sont **plus grands** qu'à l'échelle communale (plus de 2,6 personnes par ménage) excepté dans le quartier Auteurs/Pommiers où on compte moins de 2 personnes par ménage, du fait de la surreprésentation des personnes âgées par rapport aux autres quartiers d'habitat social. Dans les deux autres IRIS d'habitat social (Eglise Pantin, Verpantin), la précarité est moindre (revenus supérieurs à la moyenne communale, taux de non emploi inférieur).

- **les IRIS d'habitat ancien concernés par l'insalubrité** (Quatre Chemins, 7 Arpents)

Les locataires du parc privé y sont surreprésentés (de 38% à 60%). Les habitants ont un **niveau de revenus similaire au parc social**, bien que plus dispersés (entre 6 900 € et 14 000 € par U.C. en 2009). La taille des ménages et leurs autres caractéristiques ne sont pas homogènes selon les quartiers, signe d'une occupation diverse malgré un point commun : la surreprésentation des **petits logements** (plus de 50% du parc, excepté à Quatre Chemins/Diderot).

- **les IRIS d'habitat mixte, à proximité du canal de l'Ourcq,**

Les propriétaires sont surreprésentés dans ces quartiers (de 27% à 58%). Les habitants ont des revenus supérieurs à la moyenne communale (jusqu'à 19 000 € par U.C. en 2009). **Les ménages** sont **relativement plus petits** que dans les autres IRIS, avec **peu de familles nombreuses ou de familles monoparentales**. La situation face à l'emploi varie d'un IRIS à l'autre. Dans certains quartiers, les ménages dont la personne de référence est cadre sont surreprésentés (jusqu'à 20%).

Typologie Habitants-Habitats des quartiers – Zoom sur Pantin – Données statistiques (source : INSEE RP)

Libellé	Typologie	Population 2009	Indice de jeunesse 2009	Taux de 75 ans et +	Taille Moyenne des Ménages	Revenu par U.C. 2009	Taux d'immigrés	Taux familles de 4 enfants et +	Taux ménages mono-parentaux	Taux ménages dont la pers. de réf. est cadre	Taux de non emploi / population 25-64 ans	Taux logts HLM	Taux locatif privé	Taux propriétaires occupants	Taux logts individuels	Taux T1-T2	Taux RP avt 49 (2008)	Taux RP 1949 à 1974 (2008)	Taux logts vacants	Taux ménages 1 pers.
Courtilières Nord	I	2051	1,81	6,6%	2,60	10 883	27,8%	10%	22%	5%	36,5%	96%	2%	1%	1%	6%	2%	94%	1%	35%
Courtilières Sud	I	1325	2,86	4,6%	3,07	9 366	30,0%	14%	25%	2%	42,3%	98%	2%	0%	0%	14%	2%	91%	8%	23%
Quatre Chemin Jaures	F	3050	4,87	2,7%	2,48	9 433	42,3%	4%	10%	16%	29,7%	19%	49%	32%	2%	50%	42%	17%	12%	33%
Quatre Chemin Sncf	F	3339	3,01	1,8%	2,45	6 858	48,6%	8%	13%	8%	39,3%	13%	58%	25%	9%	64%	56%	26%	8%	35%
Mairie	E	2488	1,97	4,3%	2,16	14 238	33,9%	4%	9%	9%	34,3%	29%	41%	27%	3%	47%	60%	23%	9%	43%
Rouvray	I	2381	2,11	4,2%	2,59	12 839	26,9%	10%	19%	11%	33,3%	59%	14%	25%	1%	32%	1%	9%	3%	34%
Charles Auray	E	2779	1,52	4,8%	2,11	17 417	29,0%	3%	11%	13%	29,4%	31%	27%	39%	3%	57%	34%	30%	4%	45%
Petit Pantin	E	4062	1,84	4,8%	2,28	15 702	26,3%	3%	11%	15%	26,0%	21%	39%	37%	16%	47%	41%	21%	4%	37%
Limites	E	3644	1,72	5,2%	2,45	16 339	32,7%	6%	9%	12%	26,1%	14%	34%	50%	18%	40%	6%	71%	4%	35%
Quatre Chemins Diderot	F	2096	2,08	4,6%	2,80	12 505	37,3%	7%	15%	6%	31,1%	43%	38%	16%	1%	26%	8%	67%	4%	28%
Quatre Chemins Sainte-Marthe	F	3578	1,82	3,7%	2,21	11 099	47,7%	1%	8%	7%	43,1%	7%	57%	31%	7%	62%	54%	33%	6%	37%
Eglise Nord	E	3733	1,35	5,7%	2,07	16 827	29,2%	2%	12%	15%	32,3%	27%	36%	35%	0%	45%	21%	53%	4%	45%
Eglise Sud	H	3363	0,93	13,1%	2,12	16 648	21,3%	2%	11%	16%	27,2%	55%	27%	16%	4%	46%	30%	43%	5%	42%
Auteurs Pommiers	I	1834	1,30	8,5%	1,96	13 203	23,0%	2%	15%	12%	30,7%	72%	12%	15%	13%	46%	35%	52%	3%	48%
Ourcq Hoche	D	3360	2,02	2,4%	2,17	19 171	24,9%	1%	11%	20%	27,5%	38%	23%	35%	1%	43%	30%	5%	5%	41%
Victor Hugo	E	3151	1,23	8,2%	2,24	17 310	26,3%	3%	11%	20%	24,8%	10%	30%	58%	5%	31%	31%	30%	6%	38%
Verpantin	H	2291	2,63	2,6%	2,47	14 525	23,7%	6%	15%	11%	29,0%	69%	19%	10%	2%	26%	9%	11%	7%	35%
Sept Arpents	F	3638	1,29	8,8%	2,17	13 629	31,3%	4%	8%	17%	28,9%	3%	60%	34%	5%	58%	42%	24%	10%	42%
Pantin		52 161	1,76	5,4%	2,30	13 338	31,6%	4%	12%	13%	31,2%	32%	35%	30%	6%	44%	31%	35%	6%	39%
CA Est Ensemble		396 759	1,84	5,4%	2,44	14 491	27,5%	5%	13%	13%	31,3%	37%	26%	35%	18%	35%	26%	44%	5%	34%
Seine-Saint-Denis		1 515 983	1,91	5,2%	2,57	14 924	27,4%	5%	13%	10%	31,6%	32%	24%	41%	26%	30%	22%	43%	5%	31%
Ile-de-France		11 728 240	1,47	6,4%	2,33	21 457	17,6%	3%	10%	22%	24,7%	22%	27%	48%	27%	32%	30%	35%	6%	36%

8.10 Identification des opérations en cours, programmées et à l'étude

(Source: Enquêtes auprès des villes novembre 2013, enquêtes GTC avril 2013, Attitudes Urbaines Diagnostic Territorial partagé nov. 2012)

Décompte par années du potentiel logement sur les opérations en cours et envisagées

Total logts par années		dont en cours et programmée
Total	4 195	2 218
2014	671	671
2015	589	589
2016	1049	773
2017	540	185
2018	20	0
2020	246	0
2025	1080	0
inconnue	0	0

Les opérations en cours, programmées et à l'étude, toutes échéances confondues représentent 45 opérations pour un total de 4 195 logements dont 660 logements sociaux.

Les opérations en cours et programmées (opérations avec permis déposé ou avec un opérateur connu, ou avec une programmation arrêtée, sans besoin identifié d'intervention foncière publique) représentent un potentiel de 2 218 logements toutes échéances confondues.

Dans l'échéance PLH (2015-2020) : sont identifiées 32 opérations pour 2 444 logements dont 500 logements sociaux.

Sur ce total, 15 opérations sont en cours ou programmées. Elles représentent un potentiel de 1 547 logements considéré comme réalisable d'ici 2020.

16 opérations sont encore à l'étude dans l'échéance PLH pour un total de 897 logements. (opérations : 1,3,4,10,11,12,13,14,15,17,20,21,22,33,38,41)

La répartition des opérations selon les secteurs opérationnels (toutes échéances)

14 opérations en ZAC pour 902 logements

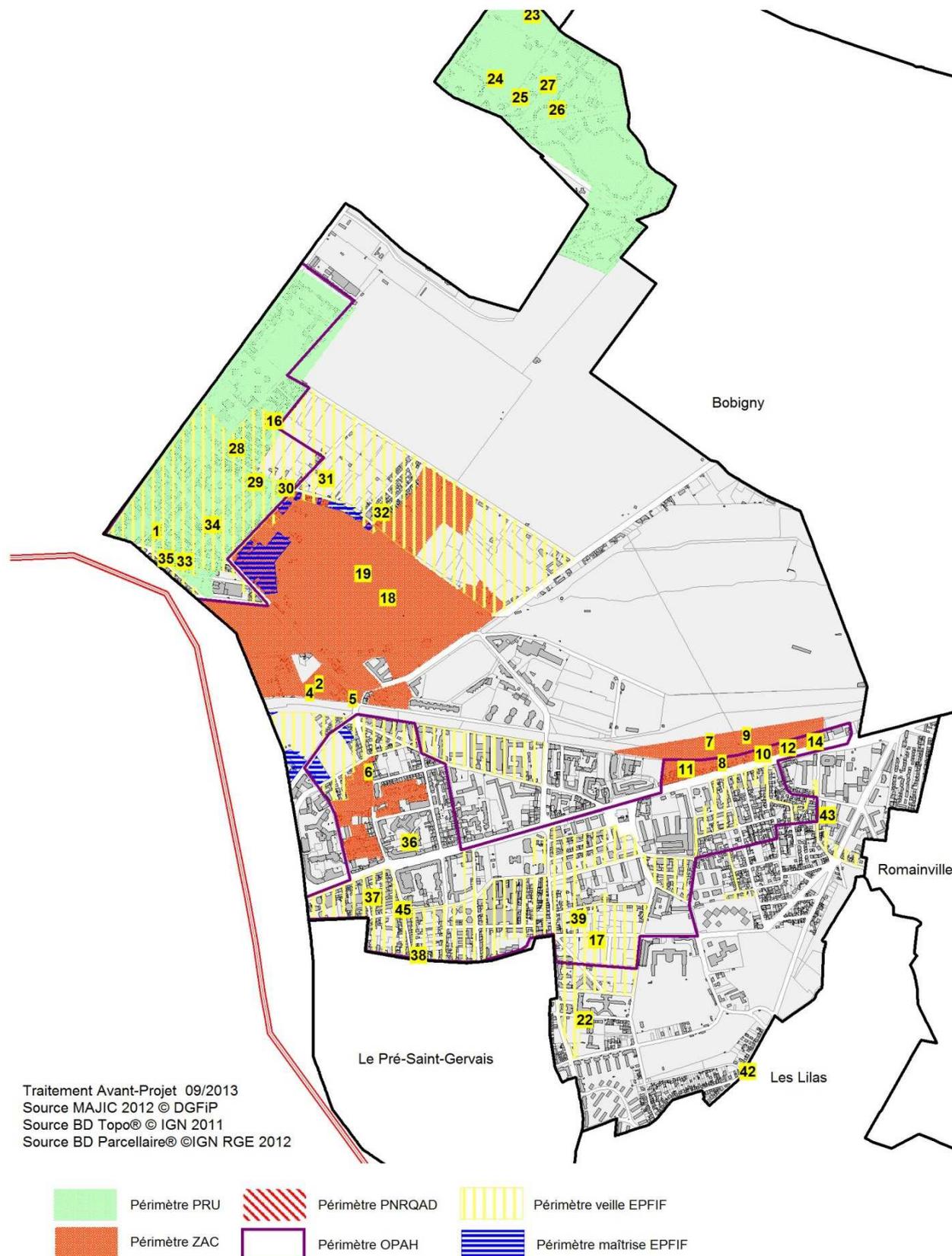
13 opérations en secteur PRU pour 720 logements

17 opérations en diffus pour 2 788 logements

N° site	Nom	Nb logts	Droits sociaux	Opérateur	Echéance	Avancement de la programmation	EPFIF	Echéance PLH
1	ZAC Vilette-4 Chemins	20	20		2018	A l'étude	veille	PLH
2	Site Elis ZAC	60	0		2016	En cours ou programmée		PLH
3	Site Elis hors ZAC ilot B	30	0		2016	A l'étude		PLH
4	ZAC Gds Moulins silo Danton	40	0		2016	A l'étude		PLH
5		41	41		2014	En cours ou programmée		Avant PLH
6	Ilot A ZAC C.Ville	90	0		2016	En cours ou programmée		PLH
7	ZAC Port ilot 2	93	0		2015	En cours ou programmée		PLH
8	ZAC du Port ilot 3	174	43		2015	En cours ou programmée		PLH
9	ZAC du Port ilot 4	62	18		2015	En cours ou programmée		PLH
10	ZAC du Port lot 5	39	0		2017	A l'étude		PLH
11	ZAC du Port lot 6	45	0		2017	A l'étude		PLH
12	ZAC du Port 7	25	0		2017	A l'étude		PLH
13	ZAC du Port lot 8	140	0		2017	A l'étude		PLH
14	ZAC du Port lot 10	60	0		2017	A l'étude		PLH
15	ZAC du Port lot 11	13	0		2017	A l'étude		PLH
16		204	0		2014	En cours ou programmée	veille	Avant PLH
17		110	27		2016	A l'étude	veille	PLH
18	Ecoquartier 1	470	0		2016	En cours ou programmée		PLH
19	Ecoquartier 2	1080	0		2025	A l'étude		Après 2020
20	Secteur Mehul	90	30		2020	A l'étude	veille	PLH
21	Secteur Mehul	15	0		2016	A l'étude	veille	PLH
22	Secteur Mehul	156	52		2020	A l'étude	veille	PLH
23	Stade CG93	150	0		2017	En cours ou programmée		PLH
24	PRU Courtilliers	172	42		2014	En cours ou programmée		Avant PLH
25	PRU Courtilliers	35	0		2015	En cours ou programmée		PLH
26	PRU Courtilliers	44	0		2014	En cours ou programmée		Avant PLH
27	PRU Courtilliers	37	0		2014	En cours ou programmée		Avant PLH
28		16	16		2014	En cours ou programmée	veille	Avant PLH
29		40	40		2016	En cours ou programmée	veille	PLH
30		30	30		2016	En cours ou programmée	veille	PLH
31		68	57		2014	En cours ou programmée	veille	Avant PLH
32		23	0		2014	En cours ou programmée	veille	Avant PLH
33	PRU 4 Chemins	33	33		2017	A l'étude	veille	PLH
34		4	4		2014	En cours ou programmée	veille	Avant PLH
35		17	17		2015	En cours ou programmée	veille	PLH
36		38	13		2015	En cours ou programmée		PLH
37		48	0		2014	En cours ou programmée	veille	Avant PLH
38		18	18		2016	A l'étude	veille	PLH
39		14	0		2016	En cours ou programmée	veille	PLH
40		69	23		2016	En cours ou programmée	veille	PLH
41		63	21		2016	A l'étude	veille	PLH
42		10	0		2014	En cours ou programmée		Avant PLH
43		4	0		2014	En cours ou programmée		Avant PLH
44	Site Elis Ilot A	170	80		2015	En cours ou programmée		PLH
45	rue des sept arpents	35	35		2017	En cours ou programmée	veille	PLH

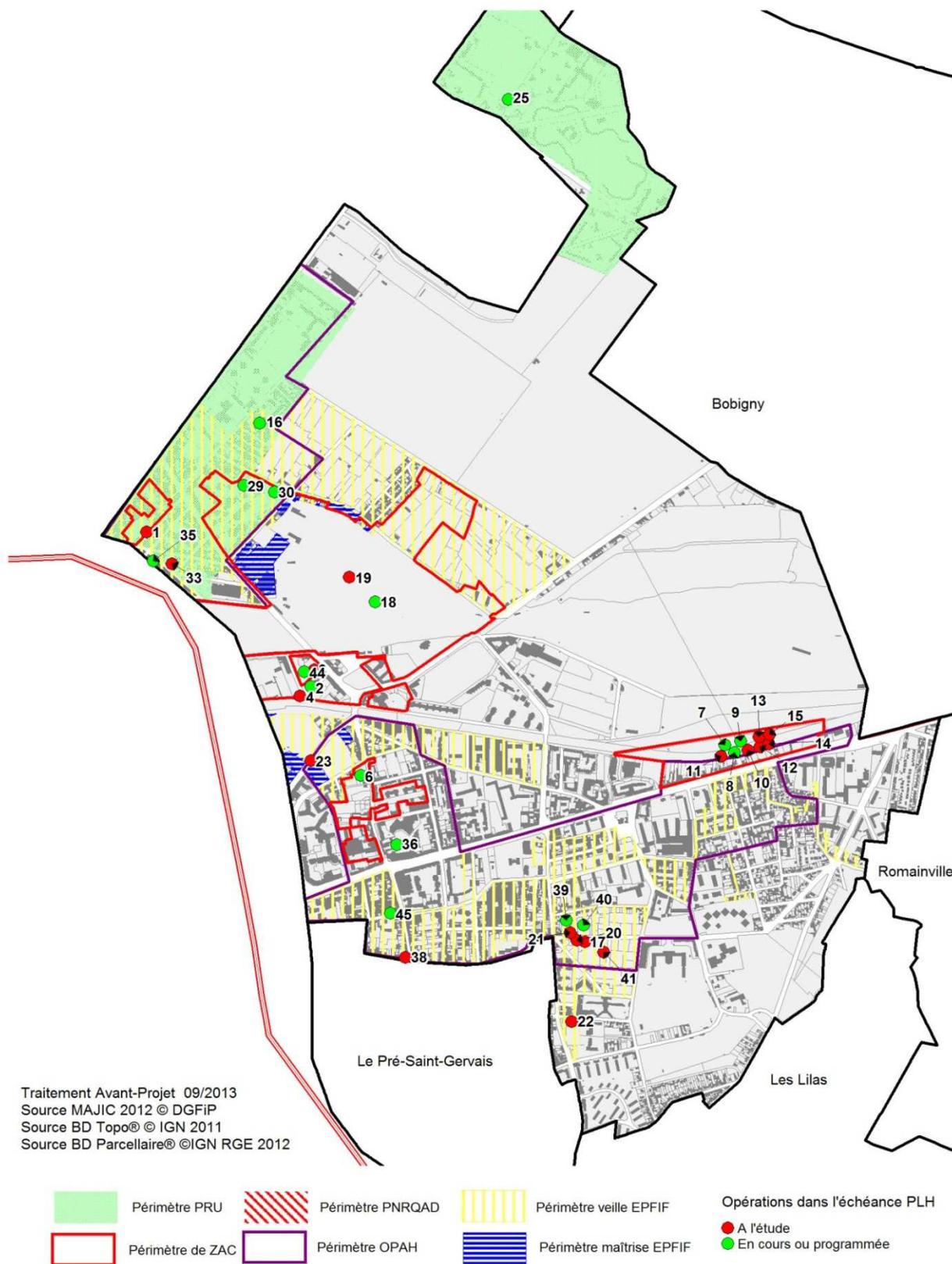
Identification des opérations toutes échéances

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION EST ENSEMBLE
VOLET FONCIER DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT
OPÉRATIONS EN COURS ET PROJÉTÉES



Identification des opérations dans l'échéance PLH

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION EST ENSEMBLE
VOLET FONCIER DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT
OPÉRATIONS EN COURS ET PROJÉTÉES



8.11 Les périmètres d'investigation foncière

Surface des périmètres d'investigation : 98,4 ha (20% du territoire communal)

Les périmètres définis :

1 - Secteur des 7 Arpents (mixte à dominante habitat, avec habitat dégradé) et Méhul dans son prolongement est (zone d'activité ancienne).

2 - Porte de l'Ourcq

3 - Extrémité sud ZA Ourcq

4 - Secteur des 4 Chemins avec extrémité NO de la ZA Cartier Bresson

- **Le potentiel foncier mobilisable dans les secteurs d'investigation**

Le potentiel foncier mobilisable repéré dans les périmètres d'investigation représente un total de 179 parcelles et une surface de 27,5 ha.

179 établissements repérés sur le potentiel mobilisable.

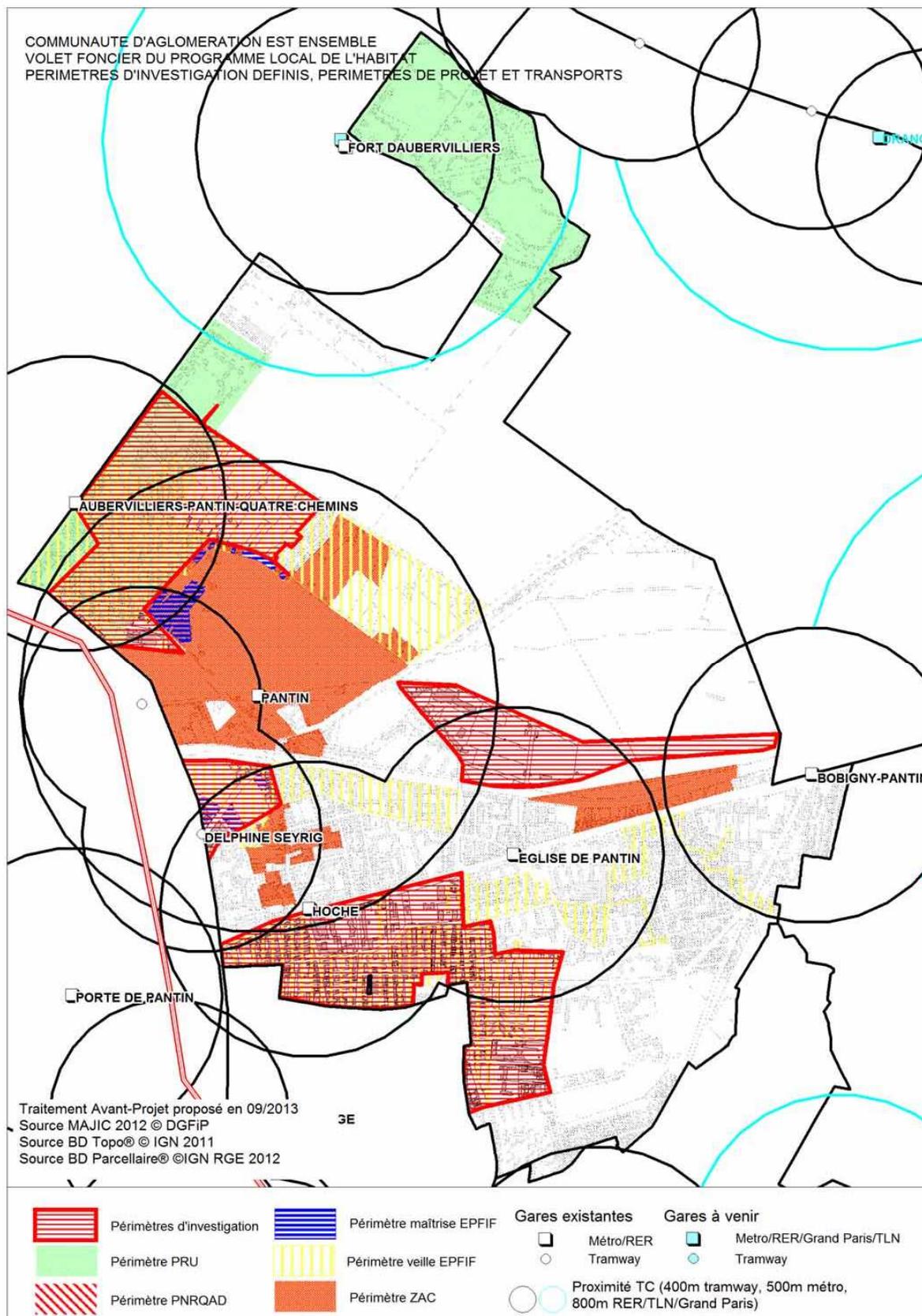
Répartition du foncier mobilisable par taille de parcelle

Taille des parcelles mobilisables	Nombre de parcelles repérées	Surface totale
0-1000 m ²	119	4,4 ha
1000-5000 m ²	48	10,6 ha
plus de 5000 m ²	12	12,4 ha
total	179	27,5 ha

Répartition du foncier mobilisable par zonage PLU

Zone PLU	Nombre de parcelles repérées	Surface totale
UA	39	2,3 ha
UAa	4	0,17 ha
UAb	15	5,1 ha
UB	63	3,9 ha
UBa	7	0,2 ha
UBb	13	1,7 ha
UG	8	0,2 ha
UI	6	4,2 ha
UIa	24	9,4 ha

Définition des périmètres d'investigation



8.12 Synthèse et principaux enjeux

→ Besoins en logements :

La croissance de la population a été portée par **une forte natalité**. L'importance du parc de logements locatif de petite taille dans la ville rend la commune attractive auprès des jeunes ménages.

L'indice de construction, relativement faible au vu des besoins, explique le déficit migratoire très important. La construction neuve a principalement été utilisée pour le renouvellement du parc existant (près d'un logement sur deux). L'effet démographique a été important compte-tenu d'un resserrement des ménages à Pantin.

→ La reconstitution d'un parcours résidentiel complet :

La **taille moyenne des ménages**, peu élevée à l'origine, **augmente** depuis 20 ans, sous l'effet du **renforcement de l'attractivité résidentielle sur les ménages de plus de 30 ans**, avec peu d'enfant à leur arrivée mais une constitution de famille après l'installation.

En dehors de l'offre présente sur le marché, la structure du parc composée majoritairement de petits logements ne facilite pas les parcours résidentiels des familles aux revenus plus modestes de la ville. Ceux qui en ont les moyens la quittent au profit de communes où le marché est plus abordable.

→ Le nécessaire renforcement de l'offre abordable :

L'absence de desserrement, à laquelle s'ajoute à des **valeurs de marchés élevées** qui augmentent, témoignent de la **tension importante du marché**. **Le parc social existant**, soumis à la même tension, ne permet pas de répondre aux besoins de logements familiaux à coût abordable pour les familles.

La dispersion des prix (appartement ancien) indique une valorisation différenciée du parc de logements, du fait **d'une qualité très inégale selon les quartiers**.

Dans ce contexte, le développement d'une offre abordable est un enjeu important pour la ville, enjeu renforcé par la problématique de l'indignité.

→ L'optimisation des outils et l'innovation :

La problématique importante de l'habitat privé dégradé, voire indigne, a conduit à l'intervention dans le cadre d'**une périmètre d'OPAH RU** (quartier Centre Sud) et **d'un PRU Habitat Indigne avec une OPAH-RU** (Quatre Chemins).

Concernant le logement social, l'ensemble de logements des Courtilières a fait l'objet d'**un PRU**.

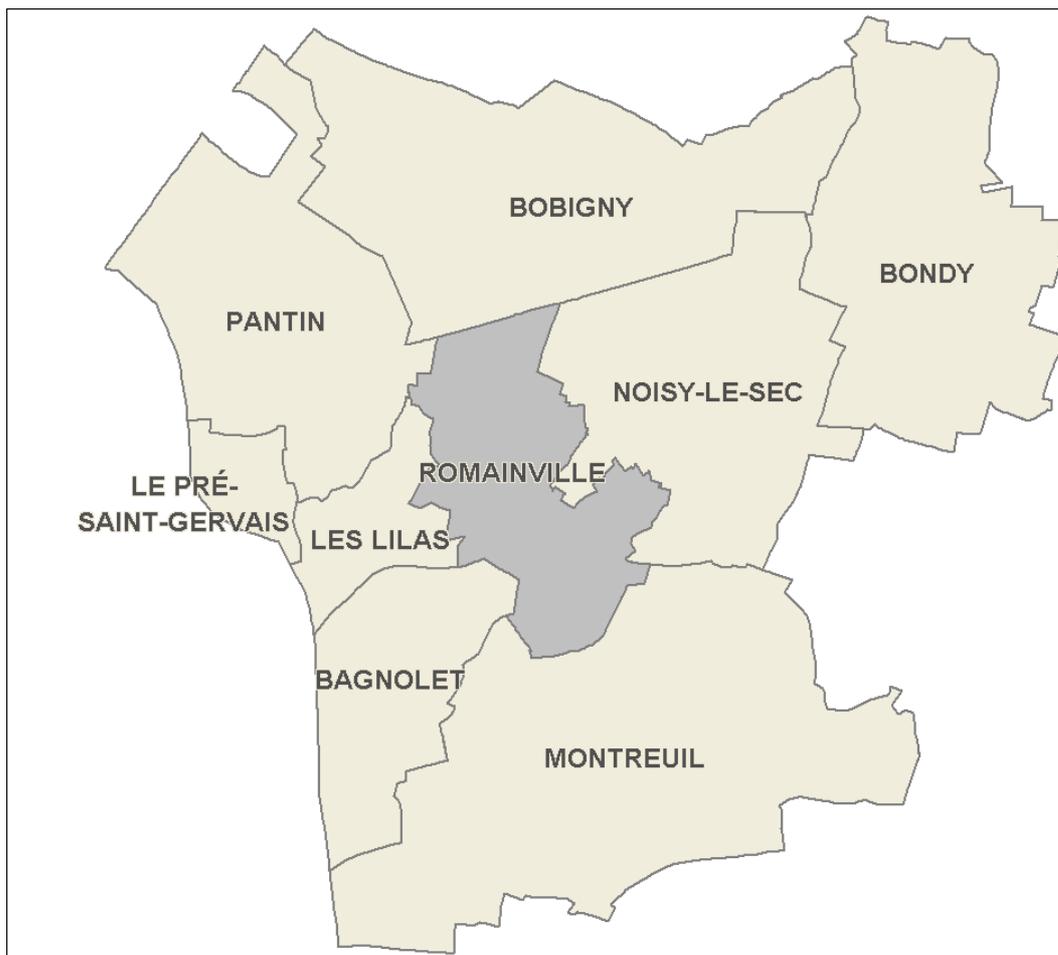
→ Améliorer les conditions de vie dans le parc de logements :

La lutte contre la précarité énergétique est un enjeu moindre à Pantin, compte-tenu des surfaces réduites des logements réduisant ainsi la facture d'énergie. **La concentration des ménages fragiles** dans le parc social des quartiers HLM et des copropriétés n'ayant pas fait l'objet d'interventions est à signaler.

→ Résorber les précarités liées au logement :

Les précarités liées au logement sont particulièrement présentes à Pantin, notamment les situations **d'habitat indigne** et de **sur-occupation** du parc privé.

9. Romainville



PLH de la Communauté d'Agglomération Est Ensemble

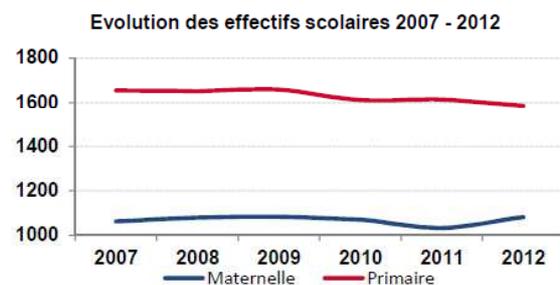
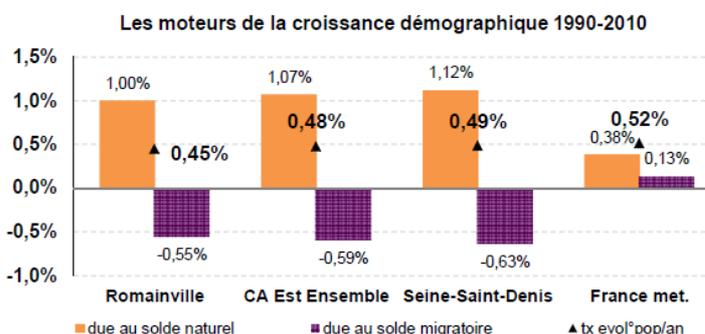
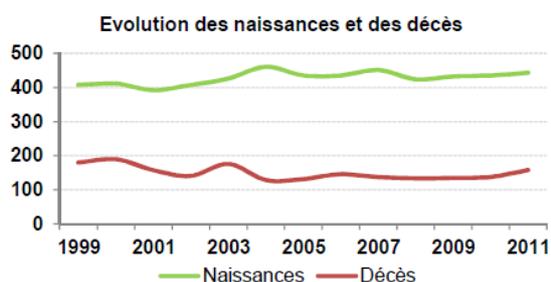
Romainville

Nombre d'habitants en 2010 : **25 771**
 % d'habitants au sein de la population d'Est Ensemble : 6%

Population municipale	Romainville	
	1990	2010
	23 563	25 771

1. Le contexte démographique

Source : INSEE, RP 2010 et communes, effectifs scolaires 2013.

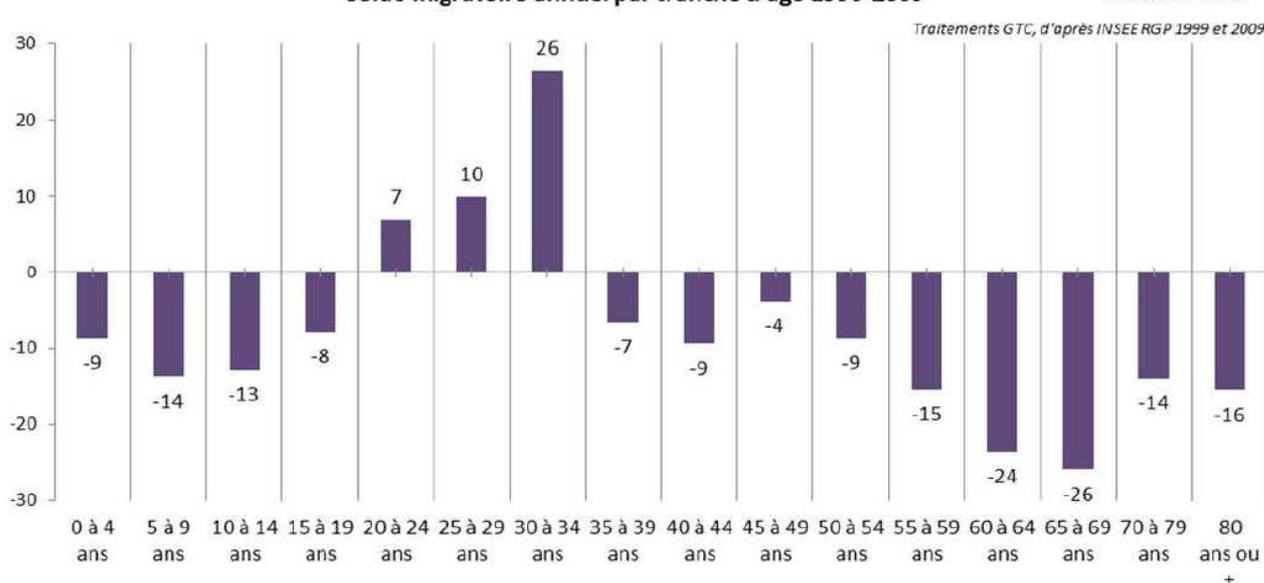


Répartition population par âge	Romainville		CA Est Ensemble	Seine-Saint-Denis
	2010 (Nb)	2010 (%)	2010 (%)	2010 (%)
0-19 ans	7 325	28%	28%	29%
60 ans et +	4 450	17%	16%	15%
* Indice de Jeunesse	1,65		1,80	1,88
** Evolution des + 75 ans depuis 1999	3,76%		2,44%	2,87%

* Indice de jeunesse : -20 ans / + 60 ans

** Taux d'évolution du nombre de 75 ans et +

Solde migratoire annuel par tranche d'âge 1990-2009



9.1 Le contexte démographique

- **Une croissance de la population relativement forte mais moindre que celle d'Est Ensemble et de la Seine-Saint-Denis**

La croissance de la population de Romainville suit les tendances de la Communauté d'Agglomération et départementale, portée par un solde naturel fort (1% /an) et un déficit du solde migratoire (-0,55% /an).

- **Une population jeune mais dans une moindre mesure que les référents**

L'indice de jeunesse de Romainville est de 1,65 en 2012, moins élevé que celui d'Est Ensemble (1,80) et de la Seine-Saint-Denis (1,88). La population des 60 ans et plus est importante à Romainville. L'évolution des 75 ans et plus y est plus rapide qu'à Est Ensemble (3,76% /an entre 1999 et 2010 contre 2,44% /an).

- **Une attractivité auprès des jeunes ménages mais un déficit sur les couples avec enfants**

Romainville exerce une attractivité sur les jeunes ménages (notamment âgés de 30 à 34 ans).

Un déficit est observé sur les autres tranches d'âge mais dans des proportions différentes :

- un déficit important sur les familles constituées avec enfants en âge d'être scolarisés (5 à 14 ans) ;
- un déficit plus marqué des 60-69 ans, qui s'explique en Ile-de-France par un départ vers la province ;
- un déficit modéré sur les 70 ans et plus.

- **Des effectifs scolaires de maternelle stables tandis que les effectifs de primaire sont en baisse depuis 2010**

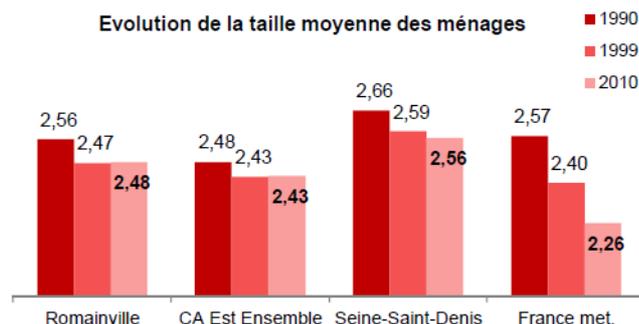
Les effectifs scolaires de maternelle sont relativement stables sur la période 2007 à 2012, avec une légère hausse en fin de période. Cette stabilité est due à l'attractivité auprès des jeunes ménages en âge d'avoir des enfants.

Les effectifs scolaires de primaire suivent la tendance inverse, ils sont en baisse depuis 2010, ce qui peut s'expliquer par le déficit migratoire sur les familles avec enfants en âge d'être scolarisés.

2. Desserrement (baisse de la taille moyenne des ménages)

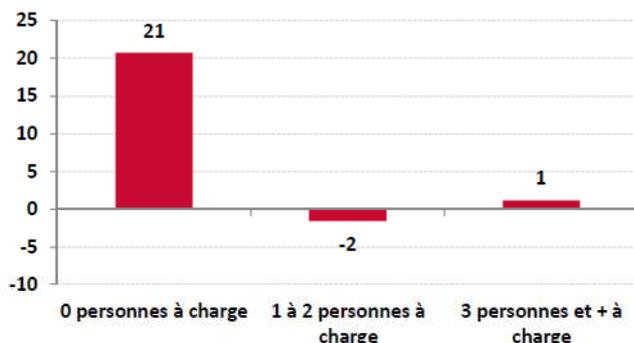
	Romainville	CA Est Ensemble	Seine-Saint-Denis	IDF	France
Entre 1990-1999	-0,37%	-0,24%	-0,32%	-0,39%	-0,74%
Entre 1999-2010	0,01%	0,01%	-0,08%	-0,20%	-0,55%

Evolution de la taille moyenne des ménages

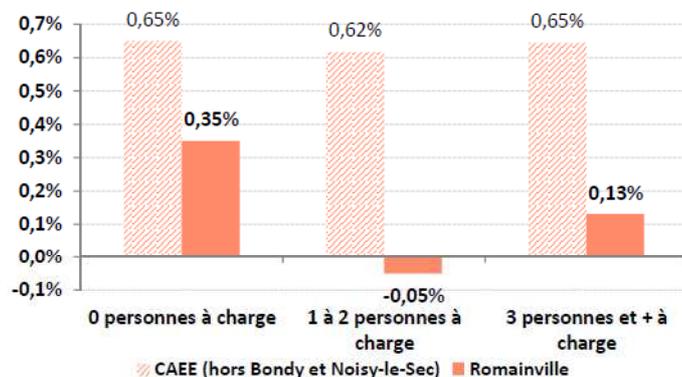


	0 personnes à charge		1 à 2 personnes à charge		3 personnes et + à charge		Nb total de ménages	
	1999	2012	1999	2012	1999	2012	1999	2012
Romainville	5 796	6 044	3 052	3 033	906	920	9 754	10 000
CA Est Ensemble	72 142	77 988	33 173	35 718	10 273	11 098	115 585	124 807

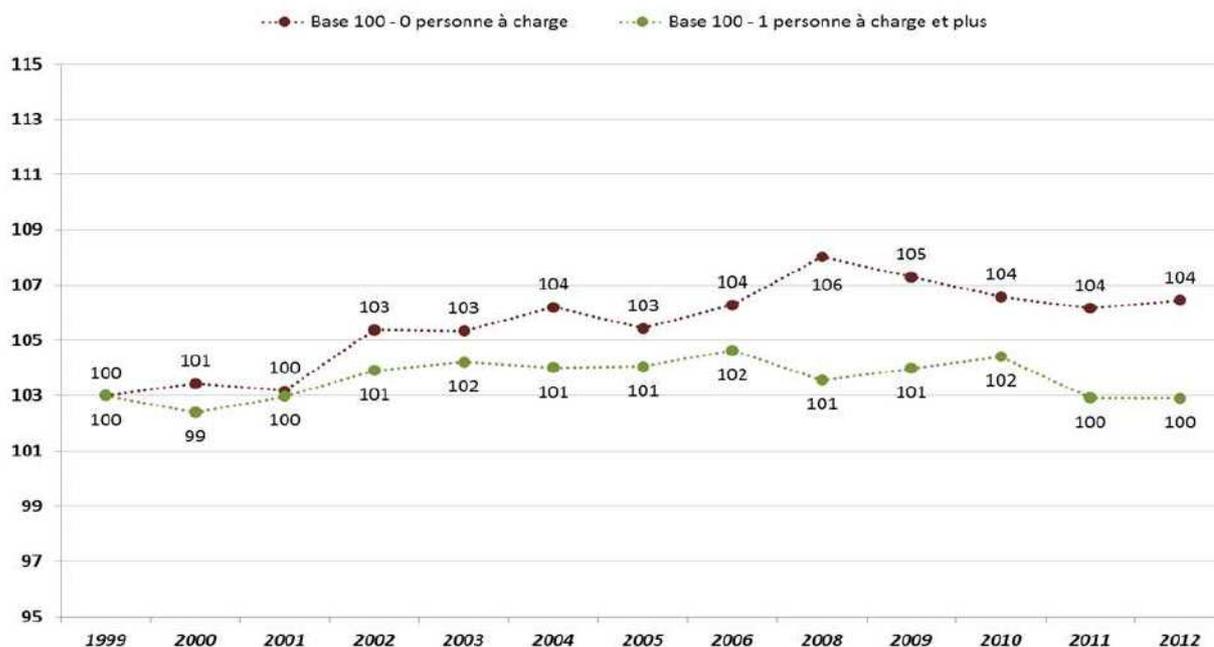
Evolution annuelle du nombre de ménages entre 1999 et 2012 selon le nombre de personnes à charge



Evolution annuelle du nombre de ménages entre 1999 et 2012 selon le nombre de personnes à charge



Evolution en base 100 (1999) des ménages et nombre de personnes à charges Romainville



9.2 Le desserrement (baisse de la taille moyenne des ménages)

- **Une taille moyenne des ménages légèrement supérieure à la Communauté d'Agglomération**

En 2010, Romainville a une taille moyenne des ménages légèrement supérieure à celle d'Est Ensemble, 2,48 contre 2,43 pour Est Ensemble (2,56 pour la Seine-Saint-Denis).

- **Comme pour Est Ensemble, on observe une absence de desserrement à Romainville**

Après une période de desserrement relativement rapide entre 1990 et 1999, c'est un phénomène inverse que l'on constate sur la période 1999-2010 : une absence de desserrement, Romainville et Est Ensemble sont à 0,01% /an et le département connaît un très faible desserrement de -0,08% /an. Compte-tenu du processus de vieillissement observé sur la commune, ce faible desserrement n'est pas le signe d'un rajeunissement de la population mais de difficultés de décohabitation.

En effet, 17% des jeunes âgés de 25 à 34 ans habitent encore chez leurs parents, ils sont 15% à l'échelle d'Est Ensemble et moins de 12% à l'échelle régionale. Pourtant 39% de ces jeunes ont une situation d'emploi stable (contrat de longue durée ou employés de la fonction publique).

- **Une forte évolution des ménages sans personne à charge**

Les petits ménages connaissent une évolution en volume et en pourcentage relativement importante puisqu'ils ont augmenté de 0,35% /an entre 1999 et 2012. Cette évolution reste inférieure à celle que connaît la Communauté d'Agglomération.

Les ménages ayant une personne à charge et plus connaissent une stagnation sur la même période, avec une légère érosion des ménages ayant 1 à 2 personnes à charge.

Ces phénomènes peuvent s'expliquer soit par le vieillissement de la population, soit par l'accueil de jeunes ménages sans enfant et le départ de familles constituées.

	Romainville		CA Est Ensemble		Seine-Saint-Denis	IDF
	en nb	%	en nb	%	%	%
Jeunes non décohabitants de 25 à 34 ans	589	17%	9 576	15%	17%	11,5%
<i>dont logés chez un parent propriétaire</i>	243	41%	3610	38%	46%	
<i>dont logés chez un parent locataire du parc social</i>	264	45%	4484	47%	41%	
<i>dont titulaires d'un contrat de longue durée, fonctionnaires</i>	231	39%	4261	44%	45%	
<i>dont chômeurs</i>	130	22%	2351	25%	23%	

INSEE 2010, Fichier détail

3. Le contexte socio-économique

Source : INSEE, RP 2010, DARES pour les demandeurs d'emploi et DGFIP pour les revenus des ménages

Evolution de l'emploi total	Romainville	CA Est Ensemble	Seine-Saint-Denis
Nb d'emplois en 2010	6 106	159 843	544 261
Taux d'évolution /an depuis 1999	-2,06%	1,37%	1,39%
Nb d'actifs occupés	9 986	165 089	622 317
Taux d'évolution /an depuis 1999	0,65%	1,06%	1,02%
IC* de l'emploi 1999	0,83	0,94	0,84
IC* de l'emploi 2010	0,61	0,97	0,87

*IC = indicateur de concentration de l'emploi = nombre d'emplois / nombre d'actifs occupés

Evolution et structure du chômage (DARES au 31 décembre 2011)	Romainville	CA Est Ensemble	Seine-Saint-Denis
Nombre de DEFM (cat A* en 2011)	1 669	25 569	91 802
Taux d'évolution / an depuis 2001	0,8%	0,43%	0,82%

* Catégorie A actes positifs de recherche d'emploi sans emploi

Revenus des ménages (INSEE DGFIP)	Revenus mensuel par UC en 2011			Evolution annuelle des revenus par UC depuis 2002 (€ constants)	
	Médiane	2ème décile	Rap. interd.	Médiane	2ème décile
Romainville	1 265 €	589 €	8,9	0,0%	0,1%
CA Est Ensemble	1 231 €	556 €	9,4	0,0%	-0,2%
Seine-Saint-Denis	1 270	586	8,6	-0,2%	-0,1%

*Pour comparer les niveaux de vie des ménages de taille ou de composition différente, on utilise une mesure du revenu corrigé par unité de consommation à l'aide d'une échelle d'équivalence: 1UC pour le premier adulte du ménage/0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus / 0,3UC pour les enfants de moins de 14 ans.

La médiane des revenus correspond au revenu maximal de 50% des ménages. Le rapport interdécile : rapport entre les revenus des ménages les plus aisés et des ménages les plus

9.3 Le contexte socio-économique

- **Une vocation résidentielle qui s'est renforcée**

Entre 1999 et 2010, l'indice de concentration de l'emploi a baissé en passant de 0,83 à 0,61 en 2010. Cette baisse s'explique par la chute importante du nombre d'emplois au lieu de travail (-2,06% /an), cette évolution est à l'inverse de la tendance d'Est Ensemble (1,37% /an) et du département (1,39% /an).

Sur la même période, le nombre d'actifs occupés résidant sur la commune a légèrement augmenté (0,65% /an) mais moins rapidement que pour la Communauté d'Agglomération (1,06% /an).

- **Une évolution du chômage plus rapide que celle d'Est Ensemble mais conforme à la tendance départementale**

Au 31 décembre 2011, Romainville comptait 1 669 Demandeurs d'Emploi en Fin de Mois (DEFM) de catégorie A. Depuis 2001, la hausse du nombre de DEFM se fait au même rythme que pour la Seine-Saint-Denis (0,82%) mais plus rapidement que pour Est Ensemble (0,43% /an).

- **Des niveaux de revenus équivalents à ceux de la Communauté d'Agglomération et du département**

Le niveau de revenu des habitants de Romainville (revenu médian /UC : 1265€) est quasi-similaire à celui des habitants d'Est Ensemble (1231€) et de la Seine-Saint-Denis (1270€).

L'évolution du revenu médian et du 2^e décile a été nulle ou très faible entre 2002 et 2011.

Les écarts sociaux se sont creusés sur cette même période (le rapport interdécile passant de 7,8 à 8,9). Malgré cette hausse, les écarts sociaux au sein de la commune restent légèrement moins marqués que sur la Communauté d'Agglomération, mais supérieur à celui du département déjà très élevé (3,56 en France métropolitaine en 2011).

4. L'évolution des marchés immobiliers

Source : Meilleurs Agents, Notaires de Paris, ECLN

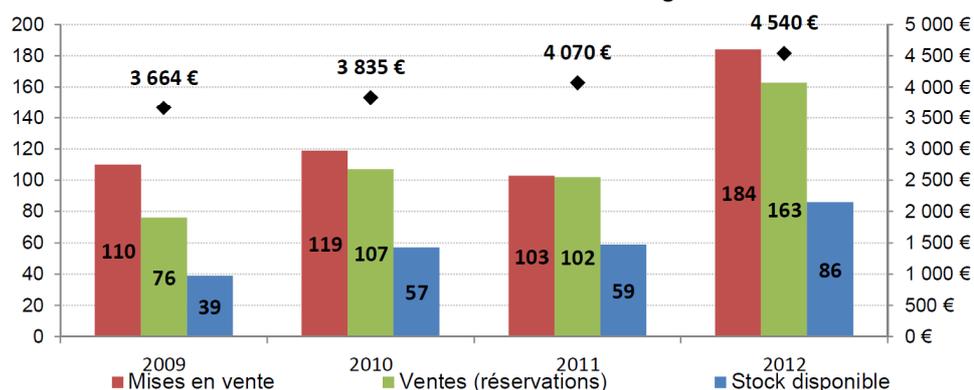
	Appartement ancien		Maison ancienne	
	Prix au m ²	Variation sur 5 ans	Prix moyen	Variation sur 5 ans
Romainville	3 800 €	16,50%	N.R.	N.R.
Seine-Saint-Denis	3 270 €	9,50%	278 300 €	2,50%

Notaires de Paris (4^{ème} trimestre 2012)

Surface moyenne (en m ²) d'un appartement ancien à...	200 000 €	250 000 €	300 000 €
Romainville	53	66	79
Seine-Saint-Denis	57	72	86

Meilleurs Agents (1^{er} avril 2013)

Evolution de la commercialisation des logements neufs



ECLN 2012

Valeurs immobilières et foncières

Logements	dégradé	moyen	bon	
Individuel ancien	2700		4500	
Collectif ancien	2300	2800	3400	
Tertiaire	mini	moyen	maxi	Locatif/m ² HT HC an
Tertiaire seconde main	500	1100	1800	90/140
Locaux	dégradé	moyen	bon	Locatif/m ² HT HC an
Locaux industriels seconde main		710		69
Entrepôts seconde main		550		58
Locaux commerciaux	1000	1300	2050	102/135
Terrains à bâtir (€/m ²)	mini	moyen	maxi	
Terrain activité	62			
Charges foncières habitat	220	400	600	

Sources: exploitations DIA et éditions Callon «valeurs vénales 2013»

9.4 L'évolution des marchés immobiliers

- **Une évolution des prix en forte hausse dans l'ancien**

Les prix des appartements anciens à Romainville ont fortement augmenté depuis 5 ans (16,5% entre le 4^e trimestre de 2007 à 2012) pour atteindre un prix moyen au m² de 3 800€. La forte évolution des prix à la hausse que connaît Romainville est bien supérieure à celle que connaît le département (9,5% en 5 ans, 3270€ /m²).

Les valeurs de marché des appartements anciens sont peu dispersées, comprises entre 3200€ et 4000€ /m² pour près de 70% d'entre elles.

Si l'on compare Romainville et la Seine-Saint-Denis, à budget égal, avec 250 000€ on peut acquérir dans l'ancien 66 m² à Romainville contre 72 m² dans le département.

- **Un marché du neuf dynamique et fortement valorisé**

Avec près de 100 ventes par an entre 2009 et 2012, le marché du neuf à Romainville est relativement dynamique, surtout en 2012 où 163 ventes ont été enregistrées.

Les prix ont aussi augmenté sur la même période (2,4% /an) pour atteindre 4 540€ /m² en 2012.

5. L'évolution de la structure du parc de logement

Source : INSEE, RP 2010

Structure du parc	Nb en 2010	Structure en % en 2010		
	Romainville	CA Est Ensemble	Seine-Saint-Denis	
Parc total	10 774			
Résidences Principales (RP)	10 224	94,9%	93,9%	94,0%
Rés. Secondaires et logts occ.	38	0,4%	1,0%	0,8%
Logements Vacants	512	4,8%	5,2%	5,2%
Caractéristique des logements				
Maison	2 883	26,8%	17,6%	26,0%
Appartement	7 609	70,6%	80,8%	72,4%
Statut d'occupation des résidences principales				
Propriétaires	3 633	35,5%	34,6%	40,9%
Locataires HLM	4 293	42,0%	37,4%	32,4%
Locataires Privé ou meublé	2 068	20,2%	25,8%	24,3%
Logés gratuitement	230	2,2%	2,3%	2,4%
Taille des résidences principales				
T1-T2	2 929	28,6%	35,5%	30,2%
T3	3 367	32,9%	32,9%	31,0%
T4	2 463	24,1%	20,4%	23,5%
T5 et plus	1 465	14,3%	11,2%	15,3%

9.5 L'évolution de la structure du parc de logement

- **Une part importante de logements collectifs à vocation locative notamment sociale...**

En 2010, 70% du parc de logements de Romainville est constitué d'appartements et près des 2/3 des résidences principales sont occupées par des locataires. Les locataires du parc privé sont sous-représentés sur la commune, 20,2% des résidences principales contre 25,8% pour Est Ensemble. Les propriétaires représentent 35,5% des occupants de résidences principales de la ville, proportion similaire à la Communauté d'Agglomération.

Les locataires du parc social sont surreprésentés avec 42% des résidences principales, cette part est bien supérieure à celle du département et de la Communauté d'Agglomération.

Sur la dernière décennie, un début de rééquilibrage s'opère, l'évolution des locataires du parc privé est relativement forte (2,4% /an), également pour les propriétaires, mais dans une moindre mesure (1,6% /an). Quant aux locataires du parc social, ils connaissent une évolution légèrement négative (-0,5% /an). Ces évolutions suivent les tendances départementales.

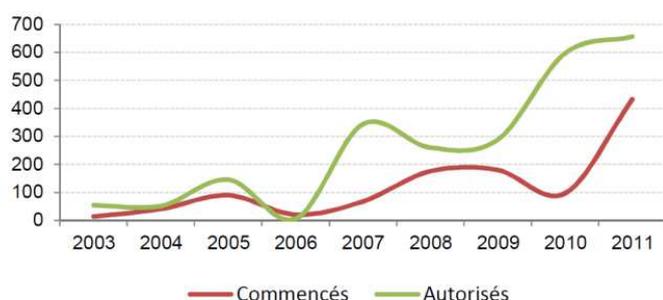
- **Un quart du parc de logements en individuel, contre 17,6% à Est Ensemble**
- **Des résidences principales composées de grands logements**

Le parc de résidences principales de la commune est composé de 38,4% de logements T4 et plus, c'est plus qu'à l'échelle communautaire (31,6%). Cette structure typologique peut-être liée à l'importance du parc individuel présent sur la commune et au fait que 47% des logements ont été construits entre 1949 et 1974 (période entre autres des grands ensembles). Ces grands logements connaissent une évolution relativement importante entre 1999 et 2010 (+ 3% /an).

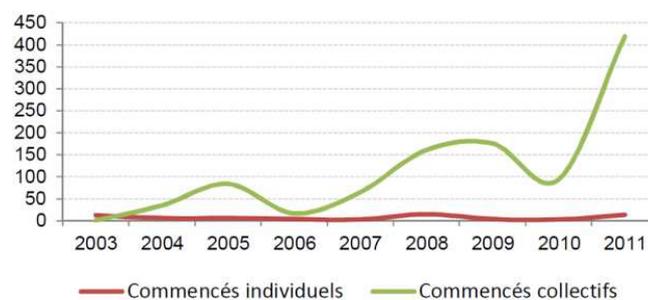
Les petits logements (T1 et T2) sont sous-représentés par rapport à Est Ensemble, mais les petites typologies progressent de 1,3% /an entre 1999 et 2010.

6. Evolution du parc et de ses segments

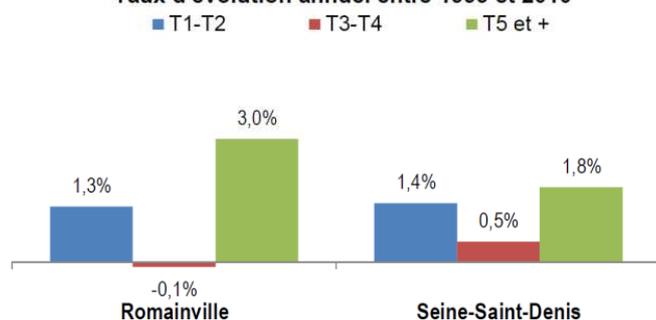
Evolution de la construction de logements
(source: Sítadel 2, hors résidences)



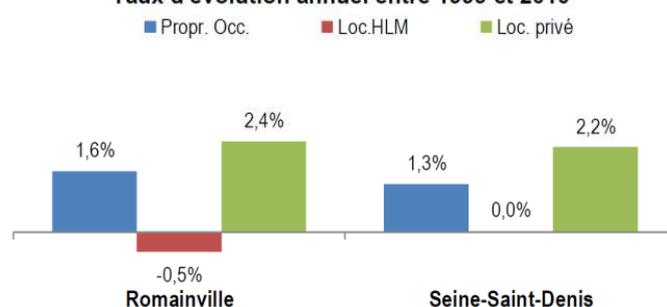
Evolution de la construction de logements
(source: Sítadel 2, hors résidences)



Taux d'évolution annuel entre 1999 et 2010



Taux d'évolution annuel entre 1999 et 2010



Point mort de la construction 1990 - 2010

	Romainville	par an pour 1000 hab.	CA Est Ensemble
Variation Résid. Sec. Et Logts. Vacants	-87	-0,2	-0,3
Renouvellement des logts	199	0,4	0,9
Desserrement de la population	296	0,6	0,4
POINT MORT	408	0,8	1,0
Construction	1 274	2,6	2,9
Effet démographique	866	1,8	1,8

9.6 L'évolution du parc et de ses segments

- **Un rythme de construction relativement soutenu depuis 2007 malgré une forte baisse en 2010**

De 2003 à 2006, Romainville connaît un rythme de construction plutôt faible. En 2007, le rythme de construction s'accélère puis chute en 2010.

En 2011, la construction neuve connaît une forte reprise qui dépasse les volumes antérieurs.

Cette construction neuve est portée par le collectif, la part de l'individuel dans la construction neuve est quasi nulle.

- **Un Point Mort faible, par les besoins en logements liés au desserrement (1990 et 2010)**

Le Point Mort de Romainville est légèrement inférieur à celui d'Est Ensemble, 0,8 logement /an pour 1 000 habitants contre 1 logement /an pour 1 000, lui-même déjà bas (en France métropolitaine il est de 3,3 logements /an pour 1 000 habitants).

La faiblesse du Point Mort s'explique par celle du desserrement de la population et le caractère résiduel de la vacance et des résidences secondaires.

La construction étant bien supérieure au Point Mort, elle a permis l'accueil de nouveaux habitants sur le territoire à hauteur de 866 logements entre 1990 et 2010. Cet effet démographique important est similaire à celui que connaît Est Ensemble sur la même période.

7. Le fonctionnement du parc de logements sociaux

Source : SRU, RPLS, FILOCOM, INSEE et DRIHL

NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX SELON LES DIFFERENTES SOURCES

	SRU 2012	RPLS 2012	FILOCOM 2011	INSEE 2010
Romainville	5 049	4 874	4 370	4 293

Taux SRU 49%

LE FINANCEMENT DES LOGEMENTS SOCIAUX CONSTRUITS

DRIHL

	2007	2008	2009	2010	2011	2012
PLAI	0	10	3	19	11	12
PLUS	0	0	0	0	36	0
PLS	0	0	23	0	0	0

LES NIVEAUX DE PRIX MOYENS AU M²

RPLS 2012

	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 €
Romainville	63%	11%	13%	10%	3%
CA Est Ensemble	49%	11%	17%	18%	6%

LA TENSION DU PARC SOCIAL

RPLS 2012

Taux de mobilité	Vacance
7,4%	1,5%
6,0%	2,7%

LES BAILLEURS SOCIAUX ET LEUR PARC DE LOGEMENTS

SRU au 01-01-2012

Bailleurs sociaux	Romainville	
OPH de Romainville	3 464	69%
LOGIREP	33	1%
Antin Résidences	145	3%
Emmaüs Habitat	21	0%
Trois Vallées	68	1%
SADIF	223	4%
SA d'HLM VILOGIA	33	1%
Toit et Joie	30	1%
Batigère IdF	176	3%
FIAC SA HLM	201	4%
DOMNIS	155	3%
IdF Habitat	145	3%
Le Logement Urbain	84	2%
MFRP	32	1%
Opievoy	7	0%

9.7 Le fonctionnement du parc de logements sociaux

- **49,2% de logements locatifs sociaux dont 70% appartiennent à l'OPH de Romainville (Romainville Habitat)**

Selon l'inventaire SRU 2012, le parc locatif social de Romainville est composé de 5 049 logements répartis entre 15 bailleurs mais Romainville Habitat concentre 3 464 logements soit 70% du parc.

- **Une surreprésentation des logements à bas loyers**

Les 2/3 du parc locatif social (selon RPLS) ont un loyer moyen inférieur à 5,70€ du m² de surface habitable, ce que l'on peut rapprocher d'un équivalent PLAI. Or le parc locatif social de Romainville est constitué à 98% de financements équivalent PLUS, l'époque de construction du parc très majoritairement construit entre 1949 et 1974 avec une forte part de financement HLM/O, caractérisés par un faible loyer.

Sur les flux de conventionnements depuis 2007, 55 logements sont en équivalent PLAI, 36 en équivalent PLUS et seulement 23 en PLS, qui représente déjà une très faible part dans les niveaux de loyer moyen (3%).

- **Un taux de mobilité relativement important (7,4%) au regard de la situation intercommunale (6%) mais une vacance plus faible**
- **Des emménagés récents plus fragiles qu'au sein du parc locatif social départemental** (Source : GTC pour DRIHL IF, OPS 2009)

Les emménagés récents dans le parc locatif social de Romainville sont plus fragiles que ceux du département, en effet 30% d'entre eux ont des ressources inférieures à 20% des plafonds (PLUS en 2009) contre 23% pour la Seine-Saint-Denis.

8. Les caractéristiques et tendances du parc privé

Sources : FILOCOM 2011, Insee 2009

Volume et structure du parc privé			CAEE	93
Total résidences ppales privées (RPP) et % dans le total des RP	4 985	49%	57%	63%
RPP individuel <1999, % sur les RPP	1 985	40%	24%	36%
RPP collec copro <1949, % sur les RPP	563	11%	20%	13%
RPP collec mono <1949, % sur les RPP	363	7%	7%	6%
RPP collec copro 1949-79 >50 logts, % sur les RPP	318	6%	15%	15%
RPP collec mono 1949-79, % sur les RPP	385	8%	7%	5%
Logts meublées en 2011, évolution 2003-2011	31	21	803 (+150)	3 698 (+767)
Part RPP 1-2 pièces en 2011, évolution part 2003-2011	33%	-1%	40% (+1%)	32% (0%)
Occupation du parc privé			CAEE	93
Part ménages RPP ouvriers/employés 2009, évolution 1999-2009	31%	-3%	31% (-3%)	36% (-2%)
Part ménages PP 65 ans et + 1999-09	20%	-5%	19% (-4%)	20% (nr)
Revenu par U.C. 2011 PO évolution 2003-2011 (base 100 en 2003)	22 828 €	101	23 550€ (102)	22 941€ (101)
Revenu par U.C. 2011 locataires privés évolution 2003-2011 (base 100 en 2003)	13 331 €	93	13 836€ (94)	13 191€ (92)
Inconfort et habitat indigne			CAEE	93
PPPI 2011 (nb et part)	440	8%	9 219 (9%)	NR
Logts privés vacants 2011 (nb et part)	327	6%	4 365 (4%)	18 314 (5%)
Part vacance un an et + en 2011	158	48%	2 269 (52%)	56%
Ménages en suroccupation lourde 2011 (nb et part)	285	5%	6 258 (7%)	5%
Précarité énergétique (parc privé)			CAEE	93
Estim conso énergétique moy / étiquette (kWh/m2/an) parc privé	269	E	252 (E)	249 (E)
RPP étiquette F ou G (nb et part)	1 829	33%	26 454 (27%)	95 265 (25%)
Taux d'effort énergétique moyen PO	4,3%		3,8%	4,1%
Taux d'effort énergétique moyen LP	4,8%		4,0%	4,1%
Estim PO en précarité énergétique	434	12%	4 151 (8%)	20 935 (9%)
Estim LP en précarité énergétique	382	20%	7 401 (17%)	25 673 (18%)
PO éligibles Habiter Mieux (nb et part)	1 675	53%	25 042 (52%)	53%

9.8 Les caractéristiques et tendances du parc privé

- **Un parc privé majoritairement individuel**

Le parc privé de Romainville compte environ 5 000 résidences principales, soit un peu moins de la moitié des résidences principales de la commune. Il se caractérise par sa part importante de logements individuels construits avant 1999 (40% du parc privé).

- **Un parc privé au rôle social qui se maintient**

Le parc privé de Romainville joue un rôle d'accueil de ménages modestes, et ce dernier semble se maintenir ces dernières années.

Près des deux-tiers du parc privé sont occupés par des propriétaires, et cette proportion se confirme avec le temps.

Un peu moins d'un tiers des ménages du parc privé est ouvrier ou employé, une proportion équivalente à la moyenne communautaire, et qui tend à baisser entre 2003 et 2011, autant que la totalité du territoire d'Est Ensemble. Le parc privé de Romainville s'est nettement rajeuni ces dernières années.

Enfin, en termes de revenus, ceux des ménages du parc privé sont un peu plus faibles que la moyenne communautaire, et les évolutions y sont similaires : légère augmentation des revenus des propriétaires occupants, diminution de ceux des locataires du privé.

- **Une problématique de lutte contre la précarité énergétique plus prégnante que celle de lutte contre l'habitat indigne**

La problématique habitat indigne semble un peu moins marquée que dans l'ensemble de la Communauté d'Agglomération : 8% des résidences principales privées sont considérées comme potentiellement indignes (PPPI, FILOCOM 2011), et la sur-occupation lourde concerne 5% des ménages privés, dans un contexte de marché moins tendu que dans les communes limitrophes de Paris (6% de vacance, pour moitié de la vacance de rotation).

Par ailleurs, le niveau de consommation énergétique du parc privé est un peu plus élevé que la moyenne communautaire (un tiers du parc privé est en étiquette F ou G), les taux d'effort énergétiques des ménages du parc privé y sont plus élevés, tant pour les propriétaires occupants que les locataires du privé, notamment en raison d'une taille relativement élevée des logements augmentant ainsi les montants des factures. La précarité énergétique concernerait environ 800 ménages du parc privé à Romainville, alors que plus d'un propriétaire occupant sur deux est éligible aux aides du programme Habiter Mieux.

Typologie Habitants-Habitats des quartiers – Zoom sur Romainville

Secteurs visités

9.9 Typologie Habitants-Habitats des quartiers – Zoom sur Romainville

La typologie présentée sur la carte est extraite de la typologie réalisée à l'échelle de l'unité urbaine de Paris.

Elle permet de classer les quartiers (IRIS de l'INSEE) selon les caractéristiques de leurs habitants (structure des ménages, revenus, situation par rapport à l'emploi etc.) et celles de leur parc de logements (dominante de parc privé ou social, pavillonnaire ou collectif, âge du parc, collectif ou individuel).

Cette typologie résume les caractéristiques du parc de logement et de ses habitants. Les approfondissements thématiques en partie 3 du diagnostic complètent la typologie.

Les secteurs visités dans le cadre de l'élaboration du diagnostic avec les référents Habitat des villes de la Communauté d'Agglomération figurent sur la carte.

Les données utilisées pour réaliser cette typologie sont principalement issues de l'INSEE 2009. Les données statistiques de la ville de Romainville et des référents figurent dans le tableau en page suivante.

La ville de Romainville est constituée **de quartiers aux formes variées** :

- des quartiers d'**habitat principalement individuel** (IRIS Parcs, Grands Champs 01 et Ormes) ;
- d'autres à majorité d'**habitat social et collectif** (IRIS Cité, 3 Communes, ZAC et Carnot) ;
- enfin des quartiers où **le parc de logement collectif et privé** domine (IRIS Grands Champs 01, Cachin et Centre).

La population la plus précaire aux regards des revenus (revenus médians par Unité de Consommation en 2010) est concentrée dans **les quartiers 3 Communes, ZAC et Carnot** (taux de logement social supérieur à 60%) ainsi que dans le quartier **Grands Champs 01** (constitué en majorité d'habitat individuel). Les revenus varient entre 10 300€ et 14 300€, contre 14 500€ à l'échelle communale.

Parmi ces quartiers, les **IRIS Carnot et Grands Champs 01** se distinguent par une **surreprésentation d'occupants âgés de 75 ans et plus**, qui représentent respectivement 7,5% et 16% de la population contre 6% à l'échelle communale.

Les quartiers **d'habitat social les plus précaires** sont aussi ceux où **le taux de non-emploi des 25-64 ans** est le plus élevé (entre 38,5% et 45% contre 34% à l'échelle communale).

Les **IRIS Cachin et Centre**, principalement constitués d'habitat collectif privé, sont occupés en majorité par des **propriétaires** (plus de 50%). La part des **ménages dont la personne de référence est cadre** est supérieure au référent communal voire communautaire (11% et 18% contre 10% pour la ville et 13% pour la CA).

Enfin, l'IRIS Parcs abrite une population dont les revenus médians par U.C. sont les plus élevés (environ 20 600€ en 2010), où 4 ménages sur 5 sont propriétaires de leur logement et 1 ménage sur 5 à une personne de référence cadre.

Typologie Habitants-Habitats des quartiers – Zoom sur Romainville – Données statistiques (source : INSEE RP)

Libellé	Typologie	Population 2009	Indice de jeunesse 2009	Taux de 75 ans et +	Taille Moyenne des Ménages	Revenu par U.C. 2009	Taux d'immigrés	Taux familles de 4 enfants et +	Taux ménages mono-parentaux	Taux ménages dont la pers. de réf. est cadre	Taux de non emploi / population 25-64 ans	Taux logts HLM	Taux locatif privé	Taux propriétaires occupants	Taux logts individuels	Taux T1-T2	Taux RP avt 49 (2008)	Taux RP 1949 à 1974 (2008)	Taux logts vacants	Taux ménages 1 pers.
Bas Pays	X																			
Zac	I	2370	2,98	2,6%	2,58	10 030	30,0%	7%	15%	4%	40,3%	62%	28%	8%	8%	37%	11%	70%	3%	34%
Parcs	K	2137	1,30	5,7%	2,66	20 620	21,2%	5%	7%	20%	29,7%	4%	11%	81%	73%	13%	39%	35%	5%	21%
Cite	H	2735	1,87	3,6%	2,71	14 822	19,2%	7%	16%	8%	32,0%	66%	5%	27%	1%	12%	1%	67%	2%	25%
Centre	D	2720	2,03	4,7%	2,40	18 925	27,1%	4%	11%	18%	28,4%	4%	32%	59%	30%	37%	57%	29%	5%	33%
Carnot	I	2681	1,27	7,5%	2,15	10 358	23,3%	3%	22%	2%	45,2%	80%	7%	11%	6%	33%	7%	89%	4%	41%
Cachin	E	2708	1,74	5,6%	2,33	18 482	21,0%	3%	13%	11%	30,9%	17%	32%	50%	29%	38%	32%	39%	7%	34%
Grands Champs 01	E	2806	1,48	6,4%	2,34	15 684	21,1%	4%	15%	10%	27,6%	42%	16%	38%	34%	20%	35%	59%	5%	34%
Grands Champs 01	L	2291	0,94	16,0%	2,70	12 019	21,9%	1%	14%	7%	30,2%	37%	17%	43%	5	15%	20%	55%	6%	25%
3 Communes	H	3938	4,24	2,0%	2,76	14 319	28,1%	3%	19%	3%	38,5%	70%	18%	11%	11%	35%	7%	13%	2%	23%
Ormes	L	1105	1,39	8,6%	2,45	17 043	26,5%	0%	12%	11%	33,1%	12%	24%	62%	68%	26%	35%	27%	6%	28%
Romainville		25 786	1,77	5,8%	2,50	14 585	24,2%	4%	15%	9%	33,8%	42%	19%	36%	27%	28%	24%	48%	5%	30%
CA Ensemble Est		396 759	1,84	5,4%	2,44	14 491	27,5%	5%	13%	13%	31,3%	37%	26%	35%	18%	35%	26%	44%	5%	34%
Seine-Saint-Denis		1 515 983	1,91	5,2%	2,57	14 924	27,4%	5%	13%	10%	31,6%	32%	24%	41%	26%	30%	22%	43%	5%	31%
Ile-de-France		11 728 240	1,47	6,4%	2,33	21 457	17,6%	3%	10%	22%	24,7%	22%	27%	48%	27%	32%	30%	35%	6%	36%

9.10 Identification des opérations en cours, programmées et à l'étude

(Source: Enquêtes auprès des villes novembre 2013, enquêtes GTC avril 2013, Attitudes Urbaines Diagnostic Territorial partagé nov. 2012)

Décompte par années du potentiel logement sur les opérations en cours et envisagées

Total logements par années		dont en cours et programmé
Total	5 859	1 966
2014	26	26
2015	109	109
2016	1187	1187
2017	723	314
2018	1285	330
2020	1165	0
inconnue	419	0

Les opérations en cours, programmées et à l'étude, toutes échéances confondues représentent 43 opérations pour un total de 5 859 logements dont 256 logements sociaux.

Les opérations en cours et programmées (opérations avec permis déposé ou avec un opérateur connu, ou avec une programmation arrêtée, sans besoin identifié d'intervention foncière publique) représentent un potentiel de 1 966 logements toutes échéances confondues.

Dans l'échéance PLH (2015-2020) : sont identifiées 37 opérations pour 4 469 logements dont 243 logements sociaux.

Sur ce total, 23 opérations sont en cours ou programmées. Elles représentent un potentiel de 1 940 logements considéré comme réalisable d'ici 2020.

15 opérations sont encore à l'étude dans l'échéance PLH pour un total de 2529 logements. (opérations : 2,4,12, 13,17,18,19,20,22,23,24,32,40,41,43)

La répartition des opérations selon les secteurs opérationnels (toutes échéances)

10 opérations en ZAC pour 1 655 logements

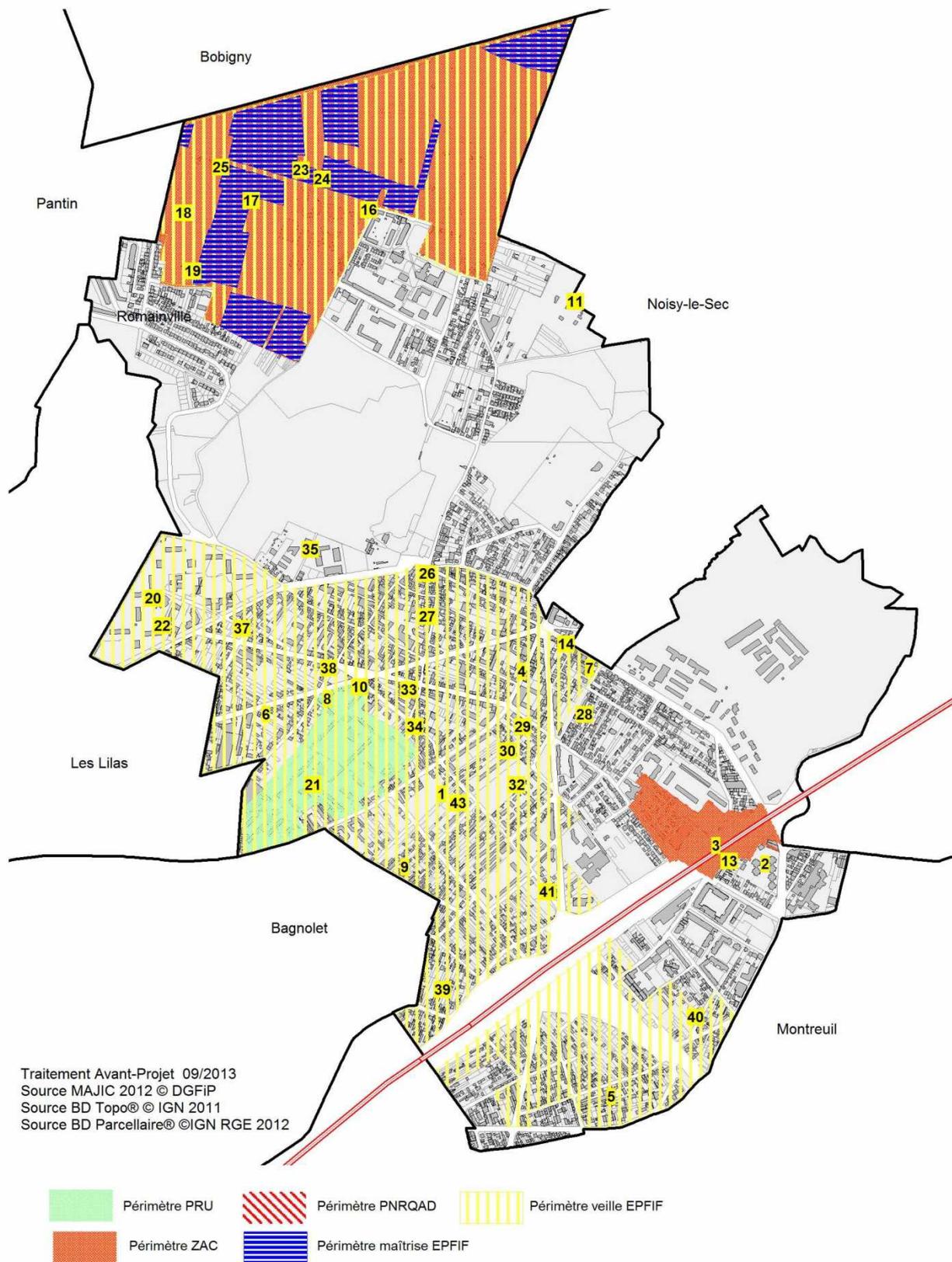
2 opérations en secteur PRU pour 1 125 logements

31 opérations en diffus pour 3 079 logements

N° site	Nom	Nb logts	dont sociaux	Opérateur	Echéance	Avancée programmation	EPFIF	Echéance PLH
1	Picot - Ilot Benfleet- Republique-phase2	200	0		2017	En cours ou programmée	intervention EPFIF	Inconnue
2	Charles de Gaulle	150	0		2020	A l'étude		PLH
3	Couverture Autoroute Nord	91	0	PITCH	2016	En cours ou programmée		PLH
4	Bourbon-République	35	21		2017	A l'étude	intervention EPFIF	PLH
5	Ormes - Oseraies	69	0	Ginkgo	2017	En cours ou programmée	intervention EPFIF	PLH
6	Les Jardins de Flo	33	0	Les jardins de flo	2015	En cours ou programmée	intervention EPFIF	PLH
7	Rue du Camp	30	0		inconnue	A l'étude	intervention EPFIF	Inconnue
8	Ancienne Bibliotheque	15	0	SEMPRO	2015	En cours ou programmée	intervention EPFIF	PLH
9	Green City	28	0	Green City	2015	En cours ou programmée	intervention EPFIF	PLH
10	Place du Marché	207	0	SEMPRO	2017	En cours ou programmée	intervention EPFIF	PLH
11	Coudes Cornettes	330	0	Nexity	2016	En cours ou programmée		PLH
12	Place des commerces Nord	150	0	SEMPRO	2020	A l'étude	intervention EPFIF	PLH
13	Couverture Autoroute Sud	80	0	?	2018	A l'étude		PLH
14		18	0	Thomann	2015	En cours ou programmée	intervention EPFIF	PLH
15	Couverture autoroute Talus	89	0	PITCH	2016	En cours ou programmée		PLH
16	Avenue Gaston Roussel JJR D3	110	0		2016	En cours ou programmée		PLH
17	Bennes de Paris ZAC Horloge	225	0	ZAC Horloge	2018	A l'étude	intervention EPFIF	PLH
18	Avenue des Bretagnes	200	0		2018	A l'étude		PLH
19	Coteaux	250	0		2018	A l'étude		PLH
20	Projet ANRU Gagarine	196	0		2017	A l'étude	intervention EPFIF	PLH
21	Cachin	180	0	Bouygues	2018	En cours ou programmée	intervention EPFIF	PLH
22	ANRU Gagarine	395	0		2020	A l'étude	intervention EPFIF	PLH
23	ZAC Horloge	100	0		2020	A l'étude	intervention EPFIF	PLH
24	ZAC Horloge	160	0		2020	A l'étude	intervention EPFIF	PLH
25	ZAC Horloge	350	0		inconnue	A l'étude		Inconnue
26	Grand Segur	38	0	Fiminco	2017	En cours ou programmée	intervention EPFIF	PLH
27	Husson/Bara	88	23	Fereal	2016	En cours ou programmée	intervention EPFIF	PLH
28	Ancien Boulodrome	26	0	AIT	2014	En cours ou programmée		Avant PLH
29		28	9	CFH	2016	En cours ou programmée	intervention EPFIF	PLH
30	Benfleet - Chevalier	70	70	Romainville Habitat	2016	En cours ou programmée	intervention EPFIF	PLH
31		2	0	SCCV59 République	2016	En cours ou programmée	intervention EPFIF	PLH
32	Panotel	210	0		2020	A l'étude	intervention EPFIF	PLH
33	Paretti	80	23	OY97, 100, 2	2016	En cours ou programmée	intervention EPFIF	PLH
34	Husson 2	15	0	OX69	2015	En cours ou programmée	intervention EPFIF	PLH
35	Vassou-Vaillant Couturier	45	45	Vilogia	2016	En cours ou programmée		PLH
36	Vassou	90	0		2018	En cours ou programmée		PLH
37	Wilson 2	54	0	AIT	2016	En cours ou programmée	intervention EPFIF	PLH
38	Wilson 1	60	0	LNC	2018	En cours ou programmée	intervention EPFIF	PLH
39		39	13		inconnue	A l'étude	intervention EPFIF	Inconnue
40	Butte Brachet	200	52	EPFIF	2018	A l'étude	intervention EPFIF	PLH
41	Oradour-Benfleet	60	0	SCCV Oradour	2017	A l'étude		PLH
42	Gagarine	945	0		2025	A l'étude		Après 2020
43	Picot Ilot Benfleet- Republique- phase1	118	0		2017	A l'étude		PLH

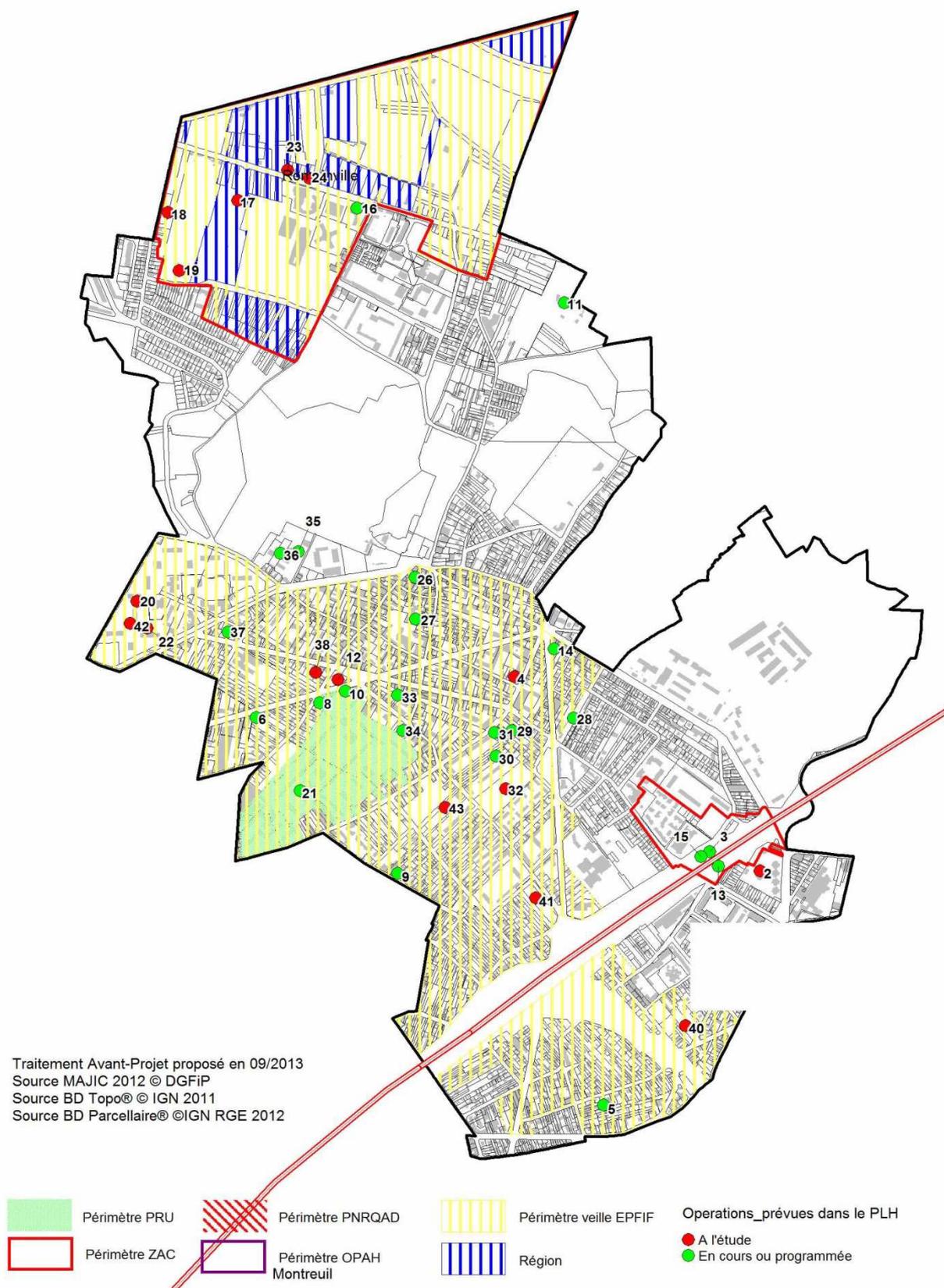
Identification des opérations, toutes échéances

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION EST ENSEMBLE
 VOLET FONCIER DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT
 OPÉRATIONS EN COURS ET PROJÉTÉES



Identification des opérations dans l'échéance PLH

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION EST ENSEMBLE
 VOLET FONCIER DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT
 OPERATIONS EN COURS ET PROJETEES



9.11 Les périmètres d'investigation foncière

Surface des périmètres d'investigation : 111 ha (32% du territoire communal)

Les périmètres définis :

1 - Secteur des Bas Pays Est non couvert par la ZAC de l'Horloge

2 - Plateau hors ZAC et secteurs PRU. Ce secteur a fait l'objet d'une étude détaillée de l'EPFIF de 2010 et fait l'objet d'une veille foncière.

- **Le potentiel foncier mobilisable dans les secteurs d'investigation**

Le potentiel foncier mobilisable repéré dans les périmètres d'investigation représente un total de 233 parcelles et une surface de 11,6 ha.

233 établissements repérés sur le potentiel mobilisable.

Répartition du foncier mobilisable par taille de parcelle

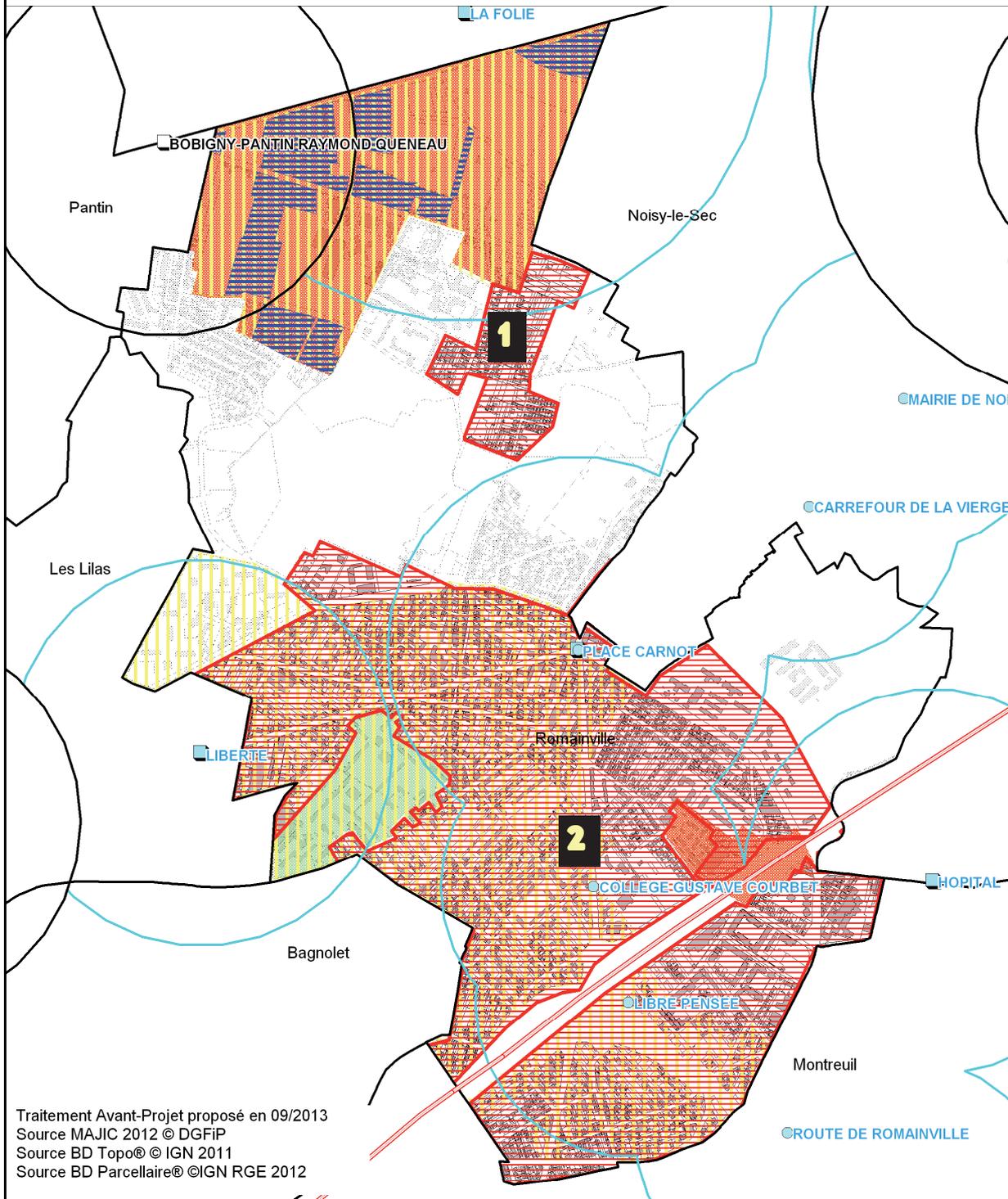
Taille des parcelles mobilisables	Nombre de parcelles repérées	Surface totale
0-1000 m ²	208	7,4 ha
1000-5000 m ²	24	3,6 ha
plus de 5000 m ²	1	0,6 ha
total	233	11,6 ha

Répartition du foncier mobilisable par zonage PLU

Zone PLU	Nombre de parcelles repérées	Surface totale
Nb	7	0,8 ha
UA	13	0,8 ha
UAa	10	0,3 ha
UB	76	3,6 ha
UD	10	0,5 ha
UDb	9	0,5 ha
UG	23	0,7 ha
UGm	75	3,5 ha
UGp	10	0,6 ha

Définition des périmètres d'investigation foncière

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION EST ENSEMBLE
 VOLET FONCIER DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT
 PERIMETRES D'INVESTIGATION DEFINIS, PERIMETRES DE PROJET ET TRANSPORTS



Traitement Avant-Projet proposé en 09/2013
 Source MAJIC 2012 © DGFIP
 Source BD Topo© © IGN 2011
 Source BD Parcellaire© ©IGN RGE 2012

	Périmètres d'investigation		Périmètre maîtrise EPFIF		Gares existantes		Gares à venir
	Périmètre PRU		Périmètre veille EPFIF		Métro/RER		Métro/RER/Grand Paris/TLN
	Périmètre PNRQAD		Périmètre ZAC		Tramway		Tramway
					Proximité TC (400m tramway, 500m métro, 800m RER/TLN/Grand Paris)		

9.12 Synthèse et principaux enjeux

→ Besoins en logements :

La croissance de la population de Romainville est portée par **un solde naturel relativement important**, qui maintient le caractère familial de la population.

La **construction neuve, relativement faible** au vu de l'indice de construction de Romainville, explique le déficit migratoire. Elle n'a pas permis de répondre aux besoins locaux.

→ La reconstitution d'un parcours résidentiel complet :

La **taille moyenne des ménages** n'a pas baissé sur la dernière période, révélant ainsi des difficultés de décohabitation pour les jeunes. La **part peu élevée de petits logements** dans le parc de la commune explique ces difficultés.

→ Le nécessaire renforcement de l'offre abordable :

La tension sur le marché immobilier, avec l'augmentation des valeurs des transactions, rend l'accès au parc de plus en plus difficile pour les jeunes ménages.

Le parc social est lui aussi soumis à une tension importante, avec une vacance faible. **L'occupation du parc privé est relativement populaire** à Romainville, dans le parc individuel ou collectif. Le développement d'une offre abordable dans ce contexte constitue un enjeu pour la commune.

→ L'optimisation des outils et l'innovation :

Des outils ont été déployés sur le parc social (PRU Marcel Cachin) comme sur le parc privé (interventions ciblées avec près d'une vingtaine d'immeubles en OPACH CD, essentiellement en centre-ville).

→ Améliorer les conditions de vie dans le parc de logements :

La **lutte contre la précarité énergétique** est un enjeu relativement marqué sur la commune, la superficie relativement élevée des logements aggravant les effets de niveaux de consommation énergétique importants (surtout dans le parc privé, au sud de la ville). **Plus d'un ménage propriétaire sur deux est éligible au programme Habiter Mieux.**

La présence de ménages à revenus modestes dans des quartiers majoritairement pavillonnaires (au Sud) est à signaler.

Par ailleurs, le vieillissement de la population constaté à Romainville doit être pris en compte dans l'amélioration du parc existant, avec l'adaptation des logements à la perte d'autonomie.

→ Résorber les précarités liées au logement :

Les problématiques de mal logement sont relativement limitées à Romainville.