Ville de Neuilly-sur-Marne

Programme Local de l'Habitat 2012/2017

INSTITUT D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME
ÎLE-DE-FRANCE

Sommaire

Préambule - p2

Diagnostic – p 3

Introduction - p 4

Présentation générale du territoire – p 9

**Les évolutions démographiques récentes
et la mobilité des ménages - p18**

**La structure et les évolutions
de l'offre de logements - p.33**

La performance thermique du parc de logements – p 59

Le fonctionnement du marché immobilier – p 69

Principaux constats et enjeux - p 84

Orientations stratégiques et scénario de développement – p 88

Programme d'actions – p 93

Préambule

Le PLH, un document cadre de la politique de l'habitat

Selon l'article L302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le programme local de l'habitat définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Le Programme Local de l'Habitat est composé de trois parties :

- Un diagnostic sur le fonctionnement local du marché de l'habitat, analysant les différents segments de l'offre de logements, privés et sociaux, individuels et collectifs, de l'offre d'hébergement, ainsi que l'offre foncière.
- Un document d'orientation dégageant les grands axes d'intervention de la politique locale de l'habitat, à partir des constats majeurs et enjeux définis dans le cadre du diagnostic.
- Un programme d'actions qui détaille les moyens à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs et principes fixés dans le cadre du document d'orientation.

Soucieuse de mieux répondre aux enjeux du territoire et aux attentes des citoyens, Neuilly-sur-Marne s'était déjà dotée d'un PLH adopté en 2001. La dernière loi sur le logement votée en mars 2009 rend obligatoire le PLH pour les communes de plus de 20 000 habitants qui ne font pas partie d'une intercommunalité. À ce titre, Neuilly-sur-Marne a décidé d'élaborer un nouveau PLH.

Riche de ce premier PLH et d'un diagnostic de PLU en révision accompagné déjà d'un PADD qui définit le projet urbain pour les 10 à 20 ans qui viennent, l'élaboration de ce nouveau PLH tient compte de ces deux documents, du projet territorial de l'ACTEP mais également du SDRIF de 1994 en vigueur et du projet de révision du SDRIF adopté par la Région en septembre 2008.

Prenant appui sur le bilan du premier PLH, ce nouveau document s'attachera à renforcer, si besoin, une politique de l'habitat qui conforte l'attractivité de la ville. D'une part par une offre d'habitat diversifiée, favorisant la fluidité du parcours résidentiel et la diversité sociale, et d'autre part par l'amélioration des caractéristiques physiques du parc dans certains quartiers (confort, sécurité, accessibilité, isolation). La dimension du développement durable sera présente à chacune des étapes avec une attention particulière portée sur les questions de performance énergétique de l'habitat et de précarité énergétique des ménages.

Diagnostic

Introduction

1 – Bilan des orientations du PLH de 2001

En préalable, une première analyse des orientations définies dans le cadre du Programme Local de l'Habitat de 2001 et des évolutions engagées depuis permet de cibles les angles d'analyse qui seront adoptés pour ce nouveau diagnostic.

Le Programme Local de l'Habitat de 2001 s'est inscrit dans un cadre législatif différent, puisque la portée opérationnelle du document était alors moins poussée. Il anticipait toutefois sur les évolutions des obligations légales, puisque deux types de préconisations se dégageaient du diagnostic : des propositions en matière d'habitat mais également des propositions d'ordre urbanistique.

Concernant l'habitat, quatre grands objectifs ont été définis :

- Requalifier le parc existant nécessitant des interventions,

Deux problématiques avaient été définies en 2001 : les copropriétés dégradées situées dans l'ancien centre-ville et la question du quartier des Fauvettes. La rénovation du quartier des Fauvettes a été prioritaire. Amorcée dès 2000 dans le cadre d'une Opération de Rénovation Urbaine, elle a donné lieu à la signature d'une convention avec l'ANRU pour un projet de rénovation urbaine ambitieux, qui a débuté en 2007. Concernant les copropriétés qui semblaient nécessité une intervention publique en 2001, le diagnostic actuel vérifiera que cette problématique est toujours d'actualité, ou si la tension qui s'est exercée sur le marché du logement depuis 2001 n'a pas permis de résorber de manière spontanée les difficultés de gestion qui pouvaient exister. La ZAC du Centre-Ville, lancée en 2004, a notamment contribué à la redynamisation de ce quartier par la construction de logements de qualité.

- Maintenir la construction neuve à environ 140 logements par an,

Si la construction n'a pas été aussi soutenue qu'il était envisagé, puisque le rythme de construction annuel est passé de 140 logements par an à en moyenne 90 sur la période récente, les mouvements qui se sont exercés dans le parc ancien, en lien avec les dynamiques du marché, ont permis de répondre aux objectifs démographiques de 34 000 habitants en 2010 (plus de 33 000 habitants en 2007).

- Diversifier l'offre de logements

Cet objectif est d'une part abordé par la diversification de l'offre envisagée dans le cadre du PRU, et d'autre part par un retour des opérateurs privés sur le territoire. Dans le cadre du diagnostic, se posera la question de la destination de cette offre nouvelle : a-t-elle permis aux nocéens d'accéder à la propriété ? Quel a été le poids de l'investissement locatif et le cas échéant de quelle manière a-t-il répondu à une demande sur le territoire ? Quelles conditions pour pérenniser et accompagner ce retour des opérateurs privés ?

- Mettre en place un observatoire de l'habitat

Des prémices d'organisation de l'observation en matière d'habitat ont été réalisés puisque la commune suit et enregistre les DIA dans le cadre du droit de préemption urbain et tient un fichier détaillé des permis de construire. L'observation est une des nouvelles obligations s'imposant au nouveau PLH que la ville élabore. Un travail spécifique sera donc réalisé concernant l'organisation du suivi des actions. Dans un premier temps, la Ville souhaite développer sur l'année 2012 son Système d'Information Géographique qui sera la base de l'observatoire.

Concernant les propositions urbanistiques, les objectifs retenus en 2001 étaient les suivants :

- Améliorer le cadre urbain et la lisibilité de la ville
- Rénover les centralités
- Poursuivre la création de liaisons vertes et d'ouverture de la ville sur la Marne,
- Désenclaver le quartier des Fauvettes Nord,
- Restructurer l'espace urbain des Fauvettes sud,
- Organiser l'avenir du secteur des hôpitaux,
- Améliorer la desserte en transport en commun.

L'ensemble de ces préconisations ont donné lieu à trois démarches importantes engagées par la ville :

- L'élaboration de son nouveau Plan Local d'Urbanisme, dont le diagnostic a été réalisé en 2007 et le Projet d'Aménagement et de Développement Durable adopté en janvier 2010.
- Le Projet de Rénovation Urbaine dans son volet urbain concernant le quartier des Fauvettes.
- Le projet de l'est nocéen, en cours de définition, concernant le secteur des hôpitaux.

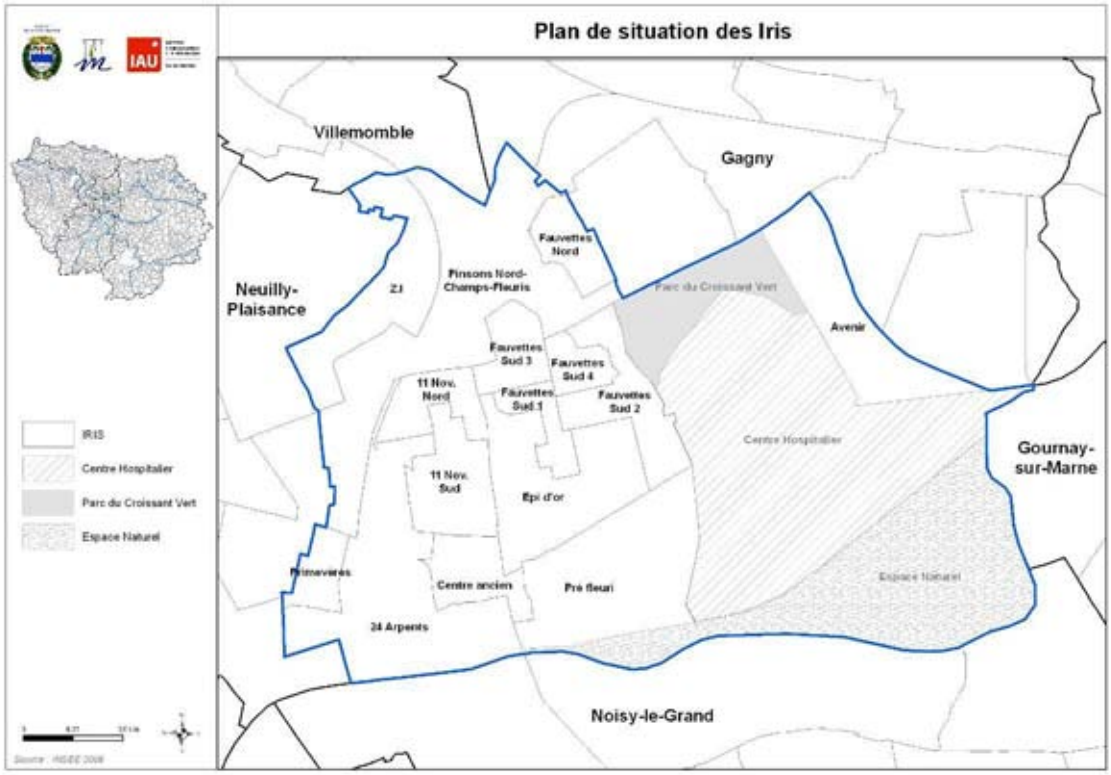
Depuis 2001, des évolutions notables des marchés immobiliers ont été observées, notamment au sein de l'agglomération francilienne, dans lesquels Neuilly-sur-Marne s'inscrit pleinement. En effet, un cycle majeur de hausse des prix de ventes et des locations privées est observé depuis 1998. Ces évolutions se répercutent sur l'ensemble de la Seine-Saint-Denis, avec un impact positif sur l'attractivité résidentielle du territoire, mais entraînant en parallèle des impacts socio-territoriaux majeurs.

Un marché tendu constitue une opportunité pour le changement d'image de certains secteurs jusqu'à présent dévalorisés, mais il peut aussi avoir des impacts directs sur les ménages susceptibles d'habiter en général sur le territoire :

- d'une part, la Seine-Saint-Denis, et en son sein, Neuilly-sur-Marne, peuvent être une solution de report de ménages plus aisés, mais obligés ou souhaitant s'éloigner de Paris car n'ayant plus les moyens financiers pour y habiter ;
- d'autre part, les difficultés s'accroissent pour les ménages à revenus modestes, voire intermédiaires, souhaitant devenir propriétaires ou tout simplement trouver un logement qui leur soit financièrement accessible alors même que la pression sur le logement locatif social s'est fortement accrue.

Il conviendra donc, dans le cadre de l'étude, d'apprécier les risques et les opportunités que constitue ce contexte de marché immobilier francilien.

Plan de situation des Iris (découpage statistique de l'INSEE) :



2 – Méthodologie adoptée pour l'élaboration du diagnostic

La Ville de Neuilly-sur-Marne devra poursuivre la diversification de l'offre de logements sur son territoire, notamment dans le cadre de futures opérations d'aménagement, et ce afin d'assurer l'ensemble des étapes du parcours résidentiel des nocéens. La mise en place d'un observatoire de l'habitat permettra de suivre l'évolution des besoins des ménages. Les évolutions démographiques et sociologiques actuelles permettent d'ores et déjà de mettre en exergue l'importance d'initier une réflexion sur le logement dit spécifique – personnes âgées, et jeunes nocéens décohabitants ou en premier emploi notamment.

Ces enjeux seront à concilier avec un objectif de maintien, voire de valorisation accrue, du cadre de vie résidentiel,, ce qui implique notamment d'accorder une importance particulière non seulement aux questions de qualité des offres d'habitat existantes et nouvelles, mais aussi à une réflexion globale sur la qualité de vie (transports publics, équipements publics, commerces, loisirs, écologie).

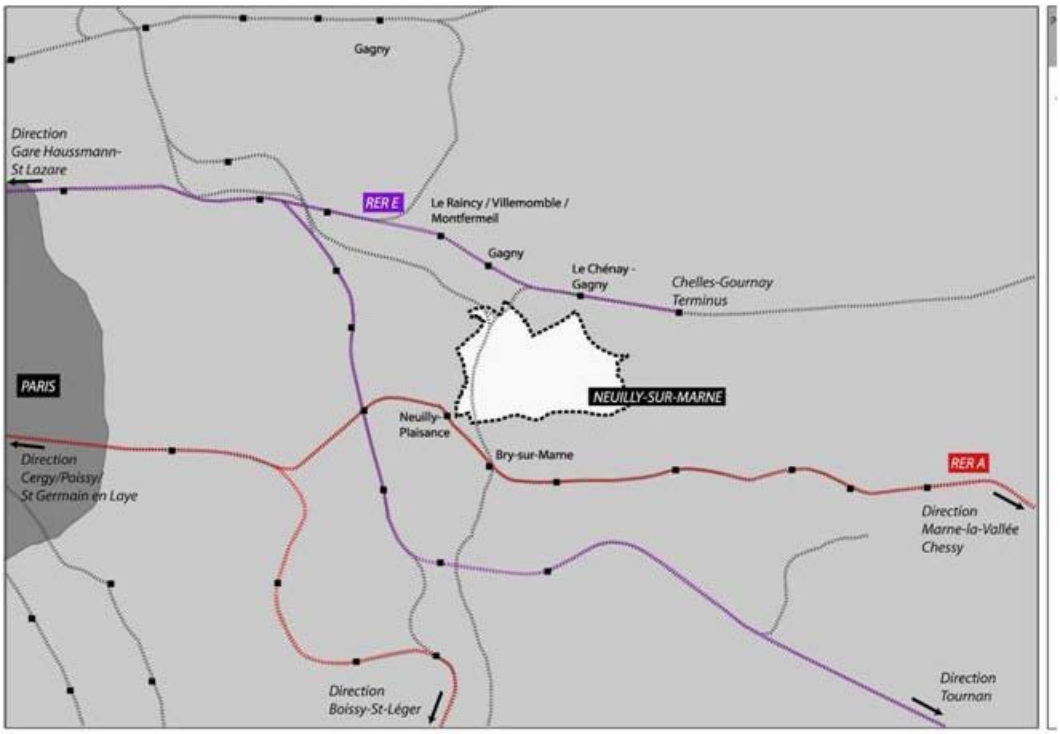
La Ville de Neuilly-sur-Marne s'est engagée non seulement au niveau communal, mais aussi intercommunal dans une démarche d'aménagement durable et d'une production de logements maîtrisée. Elle est aujourd'hui partie prenante du Contrat de Développement Territorial Est entre Marne et Bois et des réflexions menées au sein de l'ACTEP sur ces thèmes. Pour appréhender cette question, le diagnostic reposera sur le croisement d'une approche qualitative (entretiens avec les principaux acteurs institutionnels et du marché de l'habitat), et d'une approche statistique sur les évolutions très récentes (exploitation et recoupement des données statistiques existantes, issues des différentes sources classiquement accessibles dans une démarche PLH).

Les principales sources mobilisées sont les suivantes :

- *INSEE : Le recensement rénové de la population renseigne une partie des données socio-économiques et logement. Au niveau infra communal, le découpage de l'Insee est celui des Iris (îlots regroupés pour l'information statistique).*
- *SITADEL : Système d'information et de traitement automatisé des données élémentaires sur les logements et les locaux. Le fichier permet d'avoir un suivi de l'ensemble des opérations faisant l'objet d'un permis de construire.*
- *ECLN : Enquête sur la commercialisation des logements neufs. Elle traite du suivi trimestriel du marché de logements neufs offerts à la vente.*
- *EPLS : Enquête sur le parc locatif social. Cette enquête statistique, déclarée d'intérêt général, est effectuée auprès de tous les organismes qui gèrent le parc locatif social occupé par des ménages ordinaires. Elle est réalisée par le service statistique de la DRIEA. Cette enquête ne couvre pas les logements-foyers, les résidences pour personnes âgées ou handicapées, etc. Elle renseigne principalement les caractéristiques du parc de logements sociaux : nombre, âge, financement initial, conventionnement, loyers, travaux, mobilité, nouvelles mises en location, vacance.*
- *OPS : Occupation du parc social. Cette enquête donne des informations sur les occupants du parc social (composition des ménages, revenus, emploi…).*
- *FILOCOM : Le Fichier des Logements par Communes est construit par la DGI et est constitué à partir du fichier de la taxe d'habitation auquel sont rapprochés : le fichier foncier, le fichier des propriétaires et le fichier de l'Impôt sur les Revenus des Personnes Physiques (IRPP).*
- *CAF : Les données de la Caisse des Allocations Familiales fournissent des indicateurs de précarité grâce au nombre de bénéficiaires de minima sociaux (RMI, AAH, API). Elles peuvent par ailleurs mesurer la répartition des ménages les plus précarisés entre le parc public et parc privé.*

Accessibilité actuelle depuis les autoroutes et les routes nationales, *source : PLU, Territoires Sites & Cités*

Desserte ferrée actuelle, *source : PLU, Territoires Sites & Cités*



Présentation générale du territoire

1 – La structuration du territoire et son positionnement dans l'agglomération

1.1 – Les grands réseaux de transports[1]

Desserte routière

Neuilly-sur-Marne est, depuis plusieurs siècles, un lieu de passage et d'échanges. Le territoire communal permet de faire la liaison avec Paris et les autres espaces des bords de Marne, liaison affirmée par le confortement du rôle de la RN34 tout au long du développement urbain des territoires de son tracé.

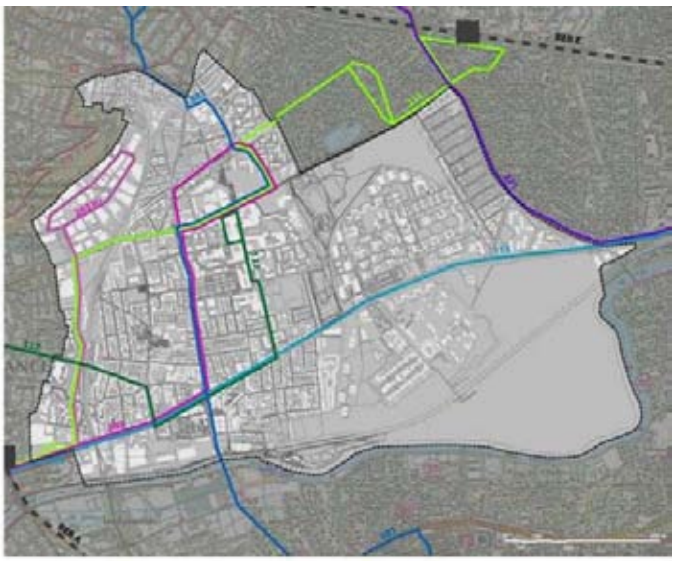
Neuilly-sur-Marne se trouve à proximité de trois axes majeurs de circulation routière d'importance régionale et nationale : les autoroutes A3, A86 et A4, dont l'accès se situe sur les trois communes limitrophes : Villemomble Fontenay-sous-Bois (via Neuilly-Plaisance) et Noisy-le-Grand.

Bénéficiant d'une desserte sinon immédiate du moins très proche, la ville a donc une situation stratégique à proximité de ces autoroutes qui desservent rapidement les portes de la capitale et rejoignent d'autres connexions régionales et nationales, telle que l'A104 ou « Francilienne ».

Transports en commun

Neuilly-sur-Marne est bordée par deux lignes distinctes de RER : la ligne A du RER reliant l'Ouest et l'Est parisien avec une gare implantée sur la commune de Neuilly-Plaisance, et la ligne E du RER reliant les gares de Saint-Lazare et du Nord à Chelles et Tournan, avec une gare sur la commune de Gagny.

La ville de Neuilly-sur-Marne est dépourvue de gare et de transport en commun de type « lourd ». Cette absence est compensée en partie par un réseau de bus structuré entre les gares des communes voisines qui néanmoins ne permet plus de répondre aux enjeux de développement urbain et de réduction des déplacements motorisés.



[1] Source : PLU, Territoires Sites & Cités

La Ville de Neuilly-sur-Marne fait aujourd'hui l'objet d'étude concernant l'arrivée de deux réseaux de transports en communs lourds.

La création d'une ligne complémentaire au réseau Grand Paris Express dite « Ligne Orange » pourrait impacter considérablement le territoire nocéen. Deux gares sont aujourd'hui à l'étude « Neuilly-Fauvettes » et « Neuilly-Hôpitaux » qui permettraient une desserte au réseau de métro métropolitain du territoire. Ces deux gares sont essentielles pour la densification de l'offre de logements sur la commune.

Par ailleurs, un projet potentiel de TZen sur l'ex RN34 pourrait accompagner durablement la dynamique de requalification et de densification résidentielle sur les franges de la RN34 et le projet de l'Est Nocéen.

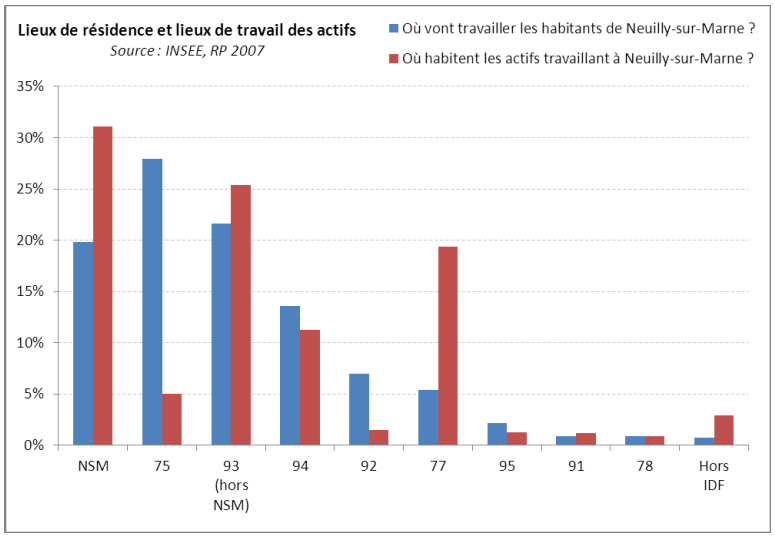
1.2 – Les déplacements domicile-travail

A l'image de la plupart des communes de l'Est parisien, Neuilly-sur-Marne est déficitaire en emploi au regard de son nombre d'habitants. La majorité des Nocéens travaillent en dehors du territoire communal. Ils doivent donc parcourir des distances conséquentes pour se rendre à leur travail.

Quatre habitants sur cinq ont une activité professionnelle implantée en dehors de la commune. 35% des nocéens travaillent à Paris ou dans les Hauts-de-Seine,principalement dans le quartier d'affaires de la Défense, 22% se rendent dans une commune de la Seine-Saint-Denis et 19% occupent un emploi dans une commune proche du Val-de-Marne ou de la Seine-et Marne.

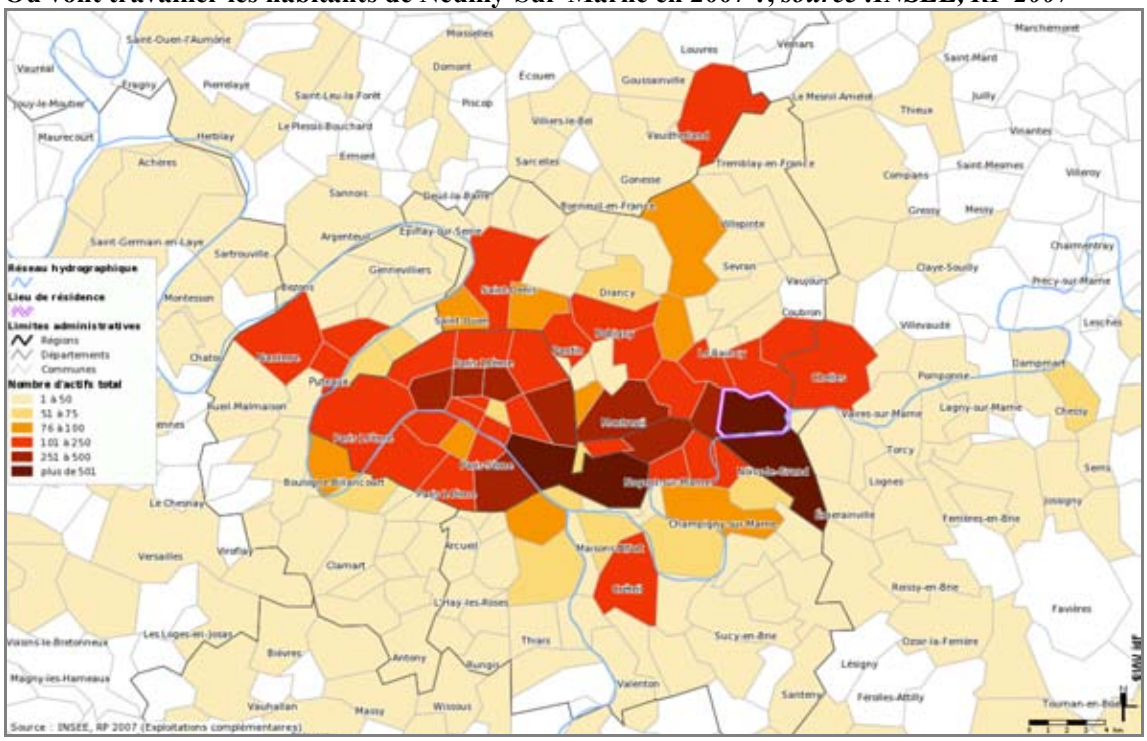
Ce sont notamment les cadres et, dans une moindre mesure les professions intermédiaires, qui travaillent au sein de la capitale et dans l'Ouest francilien. Les employés et ouvriers se caractérisent par une proximité plus grande de leur emploi.

47% des déplacements liés au travail sont réalisés en transports en commun, 41% en voiture particulière.

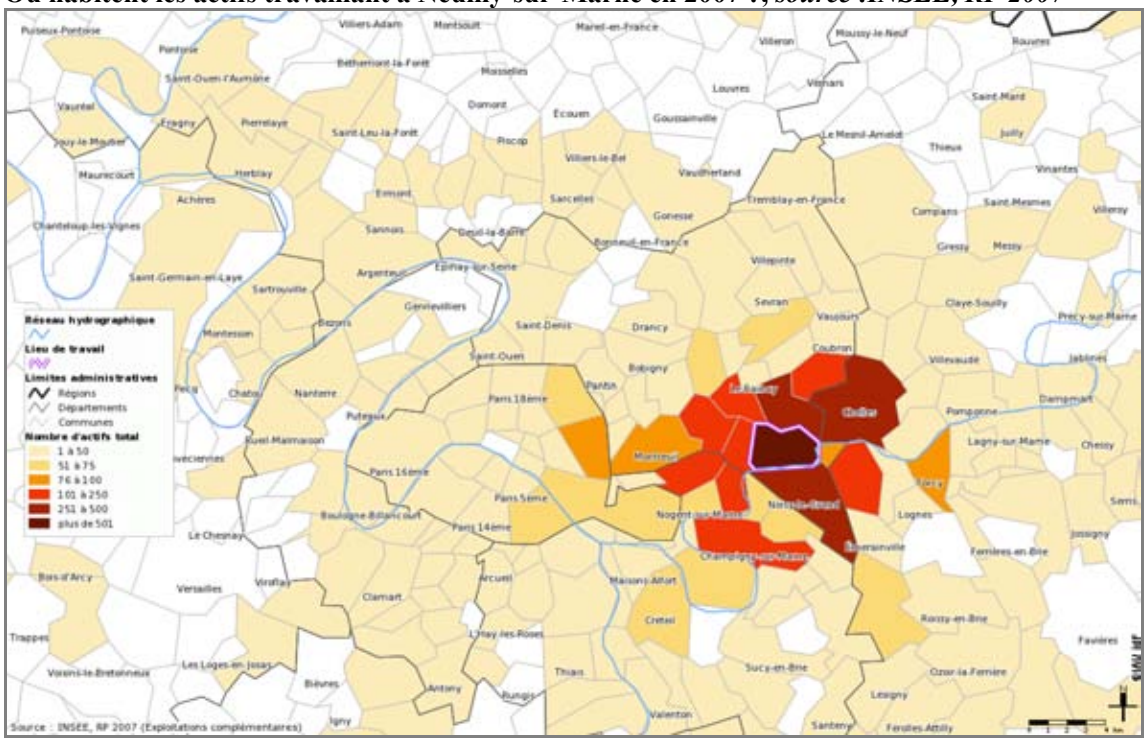


Par ailleurs, seulement 31% des emplois implantés sur le territoire communal sont occupés par des Nocéens

Où vont travailler les habitants de Neuilly-Sur-Marne en 2007 ?, *source :INSEE, RP 2007*



Où habitent les actifs travaillant à Neuilly-sur-Marne en 2007 ?, *source :INSEE, RP 2007*



1.3 – Les équipements structurants[2]

Les équipements scolaires

Les équipements scolaires de premier degré - écoles maternelles et primaires- permettent de répondre en partie aux besoins de la population. Aujourd'hui sur la commune, les enfants entre deux et trois ans ne sont pas accueillis dans les établissements publics.

L'accueil en crèche s'établit autour de 260 places de crèche, réparties au sein de deux crèches collectives et deux crèches familiales, et deux haltes-jeux. Les écoles maternelles comptaient, en 2004, 74 classes dont 66 utilisées, réparties en douze écoles publiques, dont cinq en ZEP, et proposent des services complémentaires de type garderies et cantines. Enfin, les dix écoles primaires publiques, dont quatre en ZEP, regroupent 141 classes dont une partie n'est pas utilisée actuellement.

La commune est dotée d'équipements scolaires de second degré : trois collèges et un lycée professionnel. Le lycée d'enseignement professionnel, situé à l'extrême Ouest de la commune, est spécialisé dans les métiers de l'automobile (recrutement hors commune) et accueille deux sections générales.

Les structures d'enseignement supérieur sont bien représentées à Neuilly-sur-Marne, accueillant environ 2 000 étudiants. Celles-ci sont spécialisées dans le domaine de la Santé (deux Instituts de Formation aux Soins Infirmiers –IFSI) et du Social (un Institut Régional du Travail Social – IRTS). Ces trois structures sont dotées d'espaces de restauration, d'équipements sportifs et pédagogiques.. Néanmoins, l'offre en logements étudiants ne permet pas aujourd'hui de répondre pleinement aux besoins générés par ces trois écoles.

Les équipements sportifs et culturels

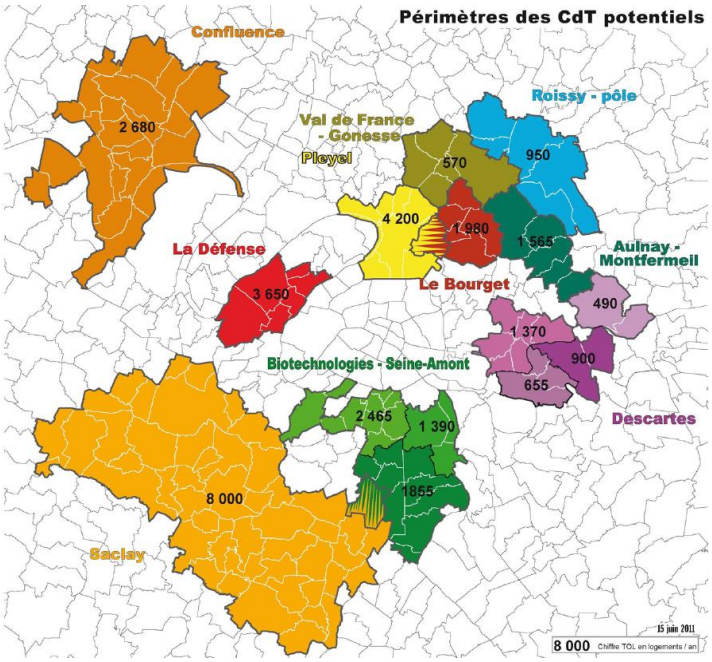
Le niveau d'équipement de la ville en structures sportives constitue indéniablement un fort atout pour l'attractivité de la commune en raison de leur nombre et de leur spécificité. Neuilly-sur-Marne est dotée de trois complexes de stades (Stade d'athlétisme sur le parc des 33 ha, stade de rugby Guy Boniface et stade de football Georges Foulon), quatre gymnases, une patinoire, une piscine, un centre équestre, un complexe de tennis, une base nautique, un terrain de cross, une piste de rollers, un terrain de tir à l'arc, un parcours de santé, etc.

Les équipements culturels, déjà relativement nombreux, sont en cours de valorisation et de diversification. En effet, les infrastructures culturelles sont, elles aussi, multiples et variées : bibliothèque municipale, conservatoire de danse, de musique, centre culturel Salvador Allende et Léo Lagrange, centres de loisirs, cyberbase. Les équipements sanitaires et sociaux ainsi que plusieurs structures médicales sont aussi bien représentés sur le territoire communal (CMP, centre social Louise Michel, PMI,…).

[2] Source : PLU, Territoires Sites & Cités

. Carte des équipements, ***source : PLU, Agence Architecture Laroche et Jard***

Territorialisation des objectifs logement sur les périmètres potentiels des CDT,
source : DRIEA



2 – Les perspectives de développement

2.1 – Le réseau de transports publics du Grand Paris

A l'Est de l'agglomération parisienne, le réseau du Grand Paris Express concrétisera le développement d'un nouvel axe nord-sud, et effacera la barrière que constitue la Marne.

Neuilly-sur-Marne est concernée par l'implantation de deux gares : l'une au sein du quartier des Fauvettes, l'autre ausein du projet de l'Est Nocéen (station Hôpitaux).

2.2 - Les contrats de développement territorial, outil de planification et de programmation urbaine à l'échelle métropolitaine

En accompagnement du Grand Paris Express, 17 Contrats de Développement Territorial (CDT) sont envisagés en Île-de-France dont 7 en Seine-Saint-Denis (2 sont intercommunaux), concernant 24 communes sur 40. Neuilly-sur-Marne est intégré au CDT Est entre Marne et Bois du cluster de la ville durable. Ce CDT réunie les communes de Neuilly-sur-Marne, Fontenay-sous-Bois, Rosny-sous-Bois, Nogent-sur-Marne, Le Perreux et Neuilly-Plaisance.

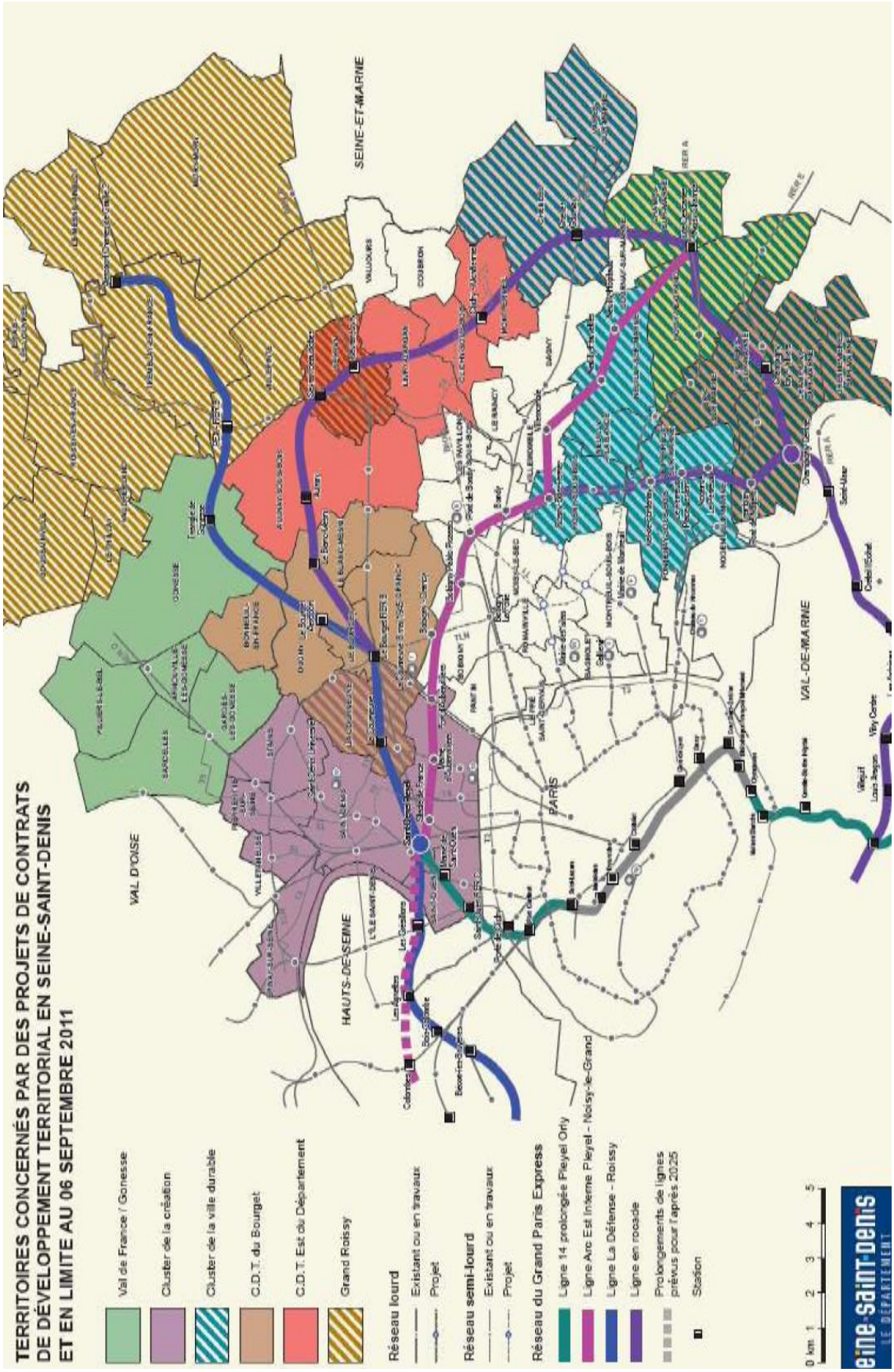
Le CDT Paris Est entre Marne et Bois prévoit la création annuelle de 1370 logements. La ville de Neuilly-sur-Marne absorbera une part importante de ces objectifs compte tenu des emprises foncières importantes pouvant faire l'objet de développement sur la Ville (réserves A103 et site des hôpitaux).

Au regard d'une arrivée potentielle d'une gare « Neuilly-Hôpitaux « , la Ville s'est engagée début 2012 dans une refonte de la programmation initiale du projet d'aménagement de l'Est Nocéen avec notamment une densification d'environ 20% du programme résidentiel prévu jusqu'alors. Dans ces secteurs à enjeux, la création de nouveaux logements dans le respect des objectifs d'aménagement durable du cluster ne pourra se réaliser que dans la perspective de l'arrivée d'une desserte en transports en modes lourds.

Dans l'hypothèse de la réalisation de la branche est de la Ligne Orange, le secteur des hôpitaux serait distant d'un arrêt de métro de la cité Descartes. La Cité Descartes (1 500 chercheurs et ingénieurs en 2012 sur les thématiques de la ville et du développement durable) doit devenir le moteur d'un cluster de réputation mondiale ciblé sur le développement urbain durable. Elle devrait devenir une vitrine du savoir-faire français en mettant en avant éco-matériaux, développement de projets architecturaux innovants, écoquartiers, mixité sociale et vision totalement renouvelée de l'éco-conception.

Le projet de l'Est Noocéen prévoit la création d'une zone d'activités économiques d'envergure (environ 45 000 m² SHON). Cette zone devrait accueillir le pôle de l'aménagement et de la construction durable prévu dans le cadre du CDT Est.

Par ailleurs, la proximité avec le campus universitaire de la cité Descartes permettra de conforter le pôle de formation sanitaire et social présent sur le site des Hôpitaux (IRTS, IFSI, IFITS).


TERRITOIRES CONCERNÉS PAR DES PROJETS DE CONTRATS
DE DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL EN SEINE-SAINT-DENIS
ET EN LIMITE AU 06 SEPTEMBRE 2011
Val de France / Gonesse
Cluster de la création
Cluster de la ville durable
C.D.T. du Bourget
C.D.T. Est du Département
Grand Roissy
Réseau lourd
Existant ou en travaux
Projet
Réseau semi-lourd
Existant ou en travaux
Projet
Réseau du Grand Paris Express
Ligne 14 prolongée Pleyel Orly
Ligne Arc Est Interne Pleyel - Noisy-le-Grand
Ligne La Défense - Roissy
Ligne en rocade
Prolongements de lignes prévus pour l'après 2025
Station
0 km 1 2 3 4 5
VAL D'OISE
HAUTS-DE-SEINE
SEINE-ET-MARNE
VAL-DE-MARNE
PARIS
RER A
RER E
seine saint-denis
LE DÉPARTEMENT

2.3 Les projets d'envergure à l'échelle communale

Compte tenu de l'absence d'un réseau de transport structurant, la ville s'est engagée en priorité dans des projets de requalification. Deux projets majeurs sont aujourd'hui en phase opérationnelle, la ZAC du centre-ville et le projet de rénovation urbaine du quartier des Fauvettes (cf ; page 59).

Face au vieillissement du centre-ville, à la vétusté du parc immobilier et aux espaces publics non adaptés aux nouveaux usages, en 2004, la ville a lancé un projet de ZAC permettant non seulement de redonner au centre-ville un second souffle, mais aussi de densifier le tissu ancien par la création de 425 logements. L'implantation de commerces en rez-de-chaussée permet de redynamiser le secteur. Elle devrait être finalisée d'ici 2016, avec l'intervention de plusieurs promoteurs, SEMINOC et Kaufman and Broad notamment.

.

Les évolutions démographiques récentes et la mobilité des ménages

Les points clés à retenir sur les évolutions socio-démographiques récentes et la mobilité des ménages

Les évolutions démographiques :

Neuilly-sur-Marne connaît depuis 1999 un ralentissement de sa croissance démographique, alors même que le département et la région voient leurs dynamiques démographiques, au contraire, s'accélérer.

Cette croissance est portée exclusivement par le solde naturel. Le déficit migratoire nocéen se creuse, alors qu'il a tendance à se réduire dans les territoires de référence.

Les mobilités résidentielles

Neuilly-sur-Marne a exercé entre 2001 et 2006 une attractivité au rayonnement de proximité, avec un solde migratoire positif par rapport aux communes limitrophes et plus généralement franciliennes. Les échanges avec la province ont été au contraire déficitaires.

Le profil comparé des ménages arrivants et sortants reste relativement équilibré, malgré un léger déficit des familles s'installant en pavillonnaire et un léger déficit concernant les catégories socio-professionnelles les plus favorisées.

Une spécificité importante de la commune concerne le rôle significatif du parc social dans l'accueil des nouveaux ménages, ce qui influe sur le profil des entrants.

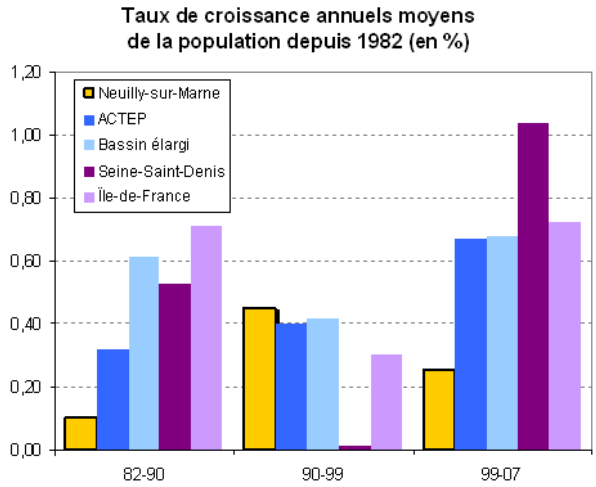
Les évolutions socio-économiques des ménages

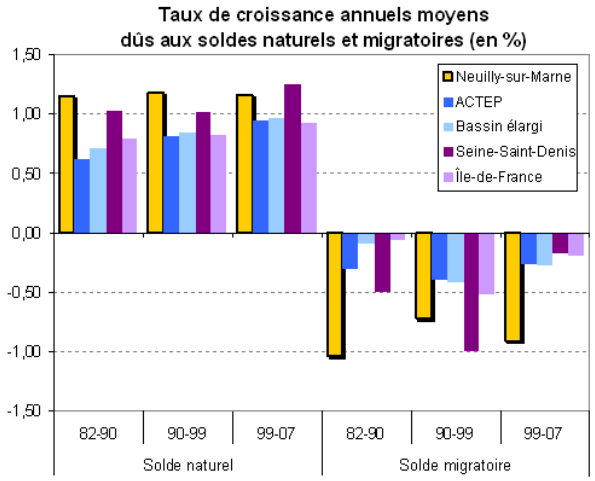
Neuilly-sur-Marne connaît un vieillissement marqué de sa population. La population entre 45, et 75 ans et plus augmente, alors que la population entre O et 44 ans dimune. Neuilly-sur-Marneest encore caractérisée par un indice de jeunesse fort et une natalité soutenue. Cependant, la dynamique en cours, et notamment la diminution de la tranche des20 à 40 ans sur la commune peut impacter durablement dans le temps la dynamique démographique du territoire, portée par son solde naturel, et renforcer la tendance au vieillissement

De plus, le nombre de familles diminue tandis que la monoparentalité et les personnes isolées se développent, entraînant un fort desserrement des ménages sur la ville. Cette évolution impacte à la hausse les besoins en logements, le nombre de personnes logeant au sein d'un même foyer se réduisant.

Si le niveau de revenus moyens semble plus favorable que dans le reste du département, la situation socio-économique des ménages nocéens est fragile par rapport à la moyenne francilienne et à ses communes limitrophes. Malgré des phénomènes de rattrapage localisés, des disparités fortes entre quartiers subsistent.

Le taux de variation annuelle de la population entre 1999 et 2006, *source : INSEE*





1 – Les évolutions démographiques récentes

1.1 – Un ralentissement de la dynamique démographique

Après une croissance démographique importante dans les années 1990, la dynamique s'est ralentie sur les années récentes. Le taux d'évolution annuel moyen de la population nocéenne est ainsi passé de 0,1% entre 1982 et 1990, à 0,45 % entre 1990 et 1999 puis à 0,25% entre 1999 et 2007. Ainsi en 2007, 33 422 habitants sont recensés à Neuilly-sur-Marne, contre 31 195 en 1982.

Ce ralentissement est spécifique à Neuilly-sur-Marne, puisque sur la période la plus récente, l'ensemble des territoires de référence (territoire de l'ACTEP, bassin élargi aux communes limitrophes, département et région) ont une dynamique démographique qui s'accélère.

En effet, alors qu'entre 1990 et 1999, l'essentiel de la croissance régionale était portée par la grande couronne, depuis 2000, la petite couronne retrouve une attractivité importante. En Seine-Saint-Denis, ce sont les communes du Nord du département et les communes limitrophes de Paris sur lesquelles s'est concentrée une part importante de la croissance.

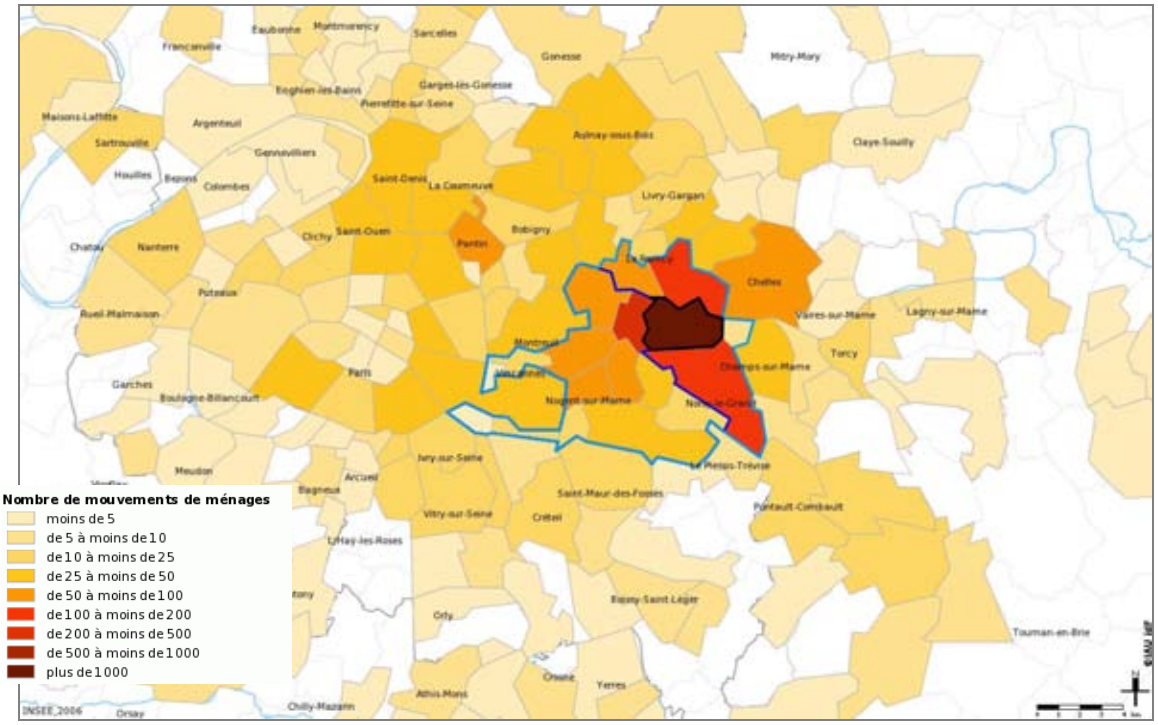
1.2 – Une croissance naturelle mais un déficit migratoire

L'évolution de la population s'explique par deux phénomènes : les dynamiques naturelles, c'est-à-dire les naissances auxquelles sont soustraits les décès, et les dynamiques migratoires, c'est-à-dire les entrées de nouveaux habitants sur un territoire auxquelles sont soustraits les départs.

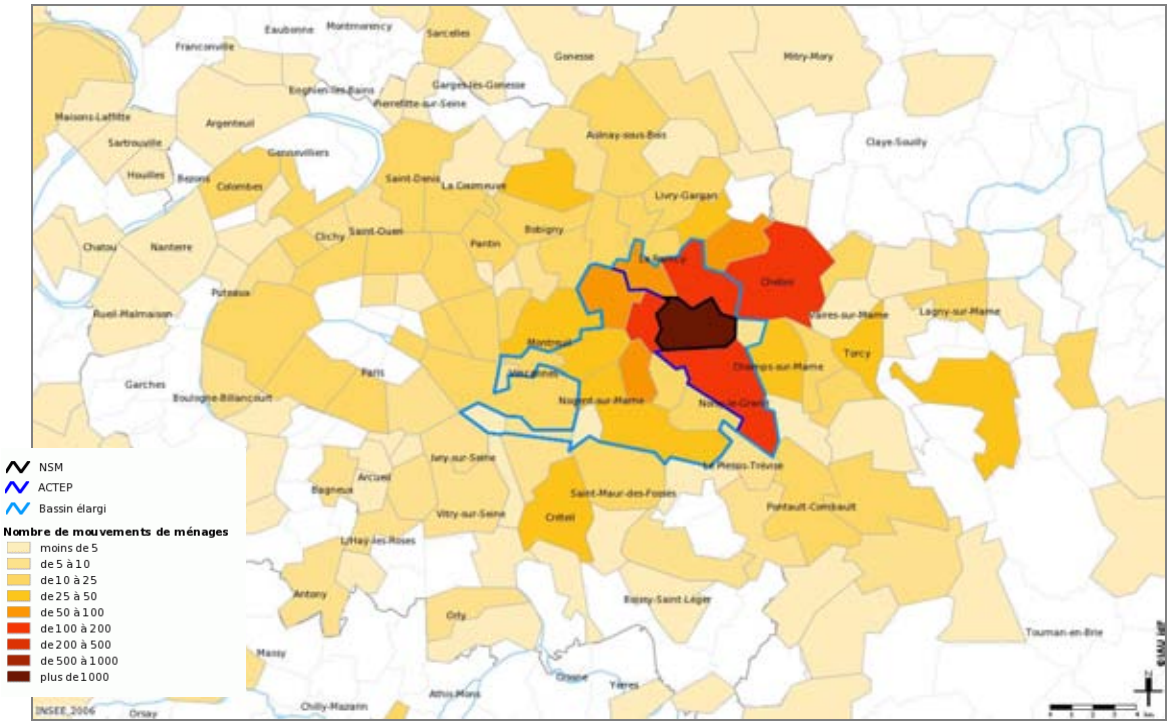
La croissance démographique nocéenne, comme celle des territoires de référence, est essentiellement portée par les dynamiques naturelles. La population francilienne, malgré une tendance certaine au vieillissement, reste relativement jeune et est donc source de naissances importantes, notamment en Seine-Saint-Denis.

Neuilly-sur-Marne se démarque des territoires comparatifs par son solde migratoire, c'est-à-dire le solde des entrées sorties sur la commune, qui reste nettement déficitaire sur la période 1999-2007. Par rapport aux années 1990, la Seine-Saint-Denis et l'Île-de-France dans son ensemble, ont réussi en moyenne à mieux limiter les départs (même si ceux-ci restent plus nombreux que les arrivées). Neuilly-sur-Marne n'a pas partagé cette évolution puisque le solde migratoire est passé de -0,7 % entre 1990 et 1999 à -0,9 % entre 1999 et 2007 (soit une perte d'environ 300 personnes par an liée aux mouvements migratoires).

Origine : où résidaient en 2001 les ménages qui habitent à Neuilly-sur-Marne en 2006 ?, ***source : INSEE***



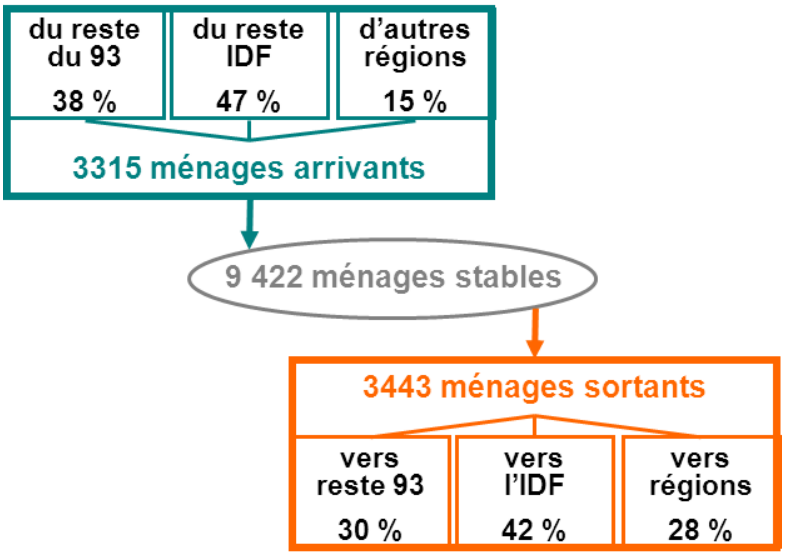
Destination : où habitent en 2006 les ménages qui résidaient à Neuilly-sur-Marne en 2001 ?, *source : INSEE*



2. La mobilité des ménages

2 – 1. Origines et destinations : un déficit lié aux échanges avec la province

Synthèse des mobilités résidentielles entre 2001 et 2006



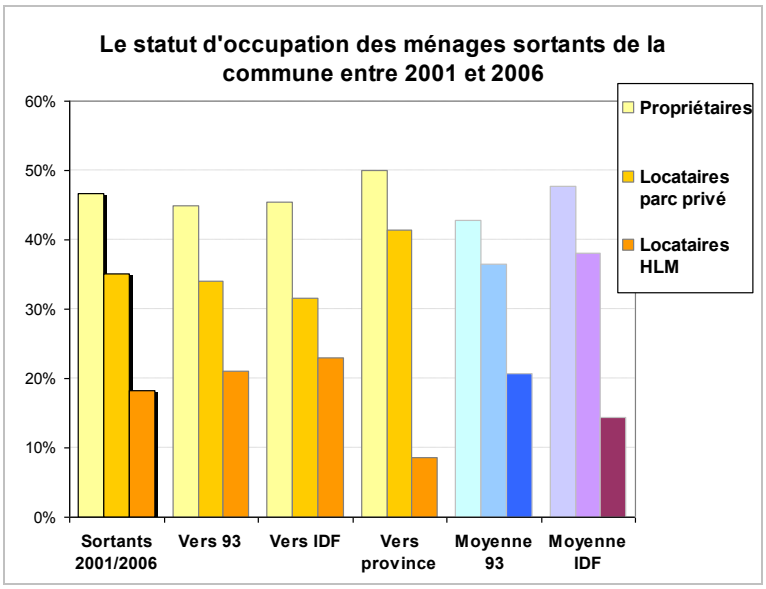
source : INSEE

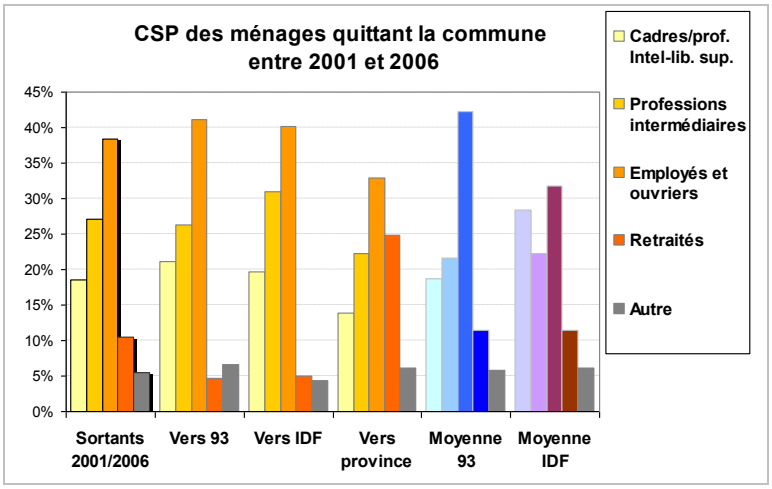
Neuilly-sur-Marne exerce une attractivité de proximité : 85 % des ménages s'étant installé sur la commune entre 2001 et 2006 habitaient auparavant l'Île-de-France, dont 38 % qui habitaient en Seine-Saint-Denis. Son rayonnement à l'échelle régionale est toutefois relativement large. Les ménages nouvellement installés sur la ville en 2006 ont pour origine des communes couvrant une grande partie du centre de l'agglomération parisienne.

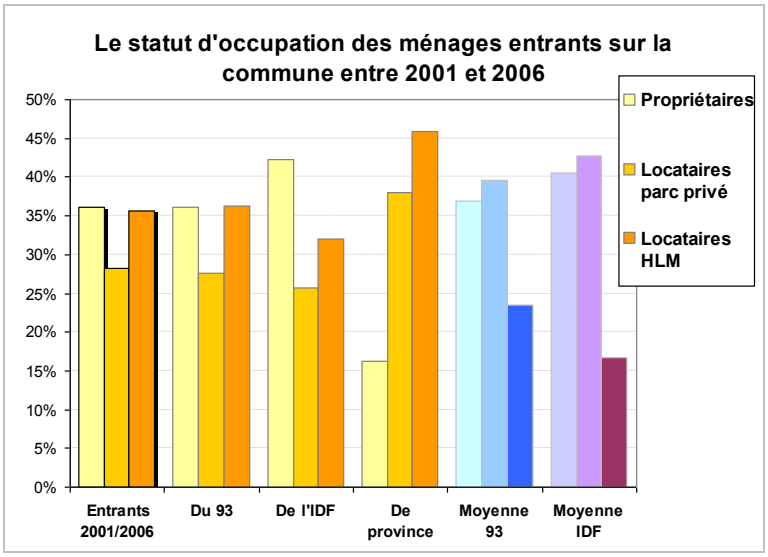
Les destinations des ménages nocéens ayant quitté la commune entre 2001 et 2006, se font par contre sur un territoire proche beaucoup plus resserré. Les déménagements ont eu lieu essentiellement vers des communes limitrophes ou légèrement plus au nord ou à l'est du département.

Les mouvements migratoires avec l'Île-de-France sont équilibrés. Neuilly-sur-Marne perd l'essentiel de ses ménages dans les échanges avec la province : si seulement 15% des arrivants viennent d'autres régions françaises, 28% des ménages sortants quittent l'Île-de-France.

Les flux de départs vers la province sont généralement le fait d'évolutions liées à l'emploi ou encore la retraite, l'offre de logements n'ayant que peu d'impacts sur ces migrations. Si la ville souhaite améliorer son solde migratoire, elle devra donc se positionner par rapport à son environnement proche pour améliorer son attractivité, et donc les arrivées, à défaut de pouvoir limiter les départs.







source : INSEE

2 – 2. Les ménages sortants : un profil familial emménageant dans le parc privé

La plus grande part des ménages qui ont quitté Neuilly-sur-Marne entre 2001 et 2006 se sont installés en 2006 dans le parc privé : 47% en tant que propriétaires et 35% en tant que locataires. Les départs pour la province sont particulièrement concernés, puisque plus de 90% des ménages ayant quitté l'Île-de-France se sont logés dans le parc privé.

Le parc social, qui représente le statut d'occupation de 18% des sortants, assure un rôle d'accueil des mouvements vers le reste de la Seine-Saint-Denis et de l'Île-de-France plus marqué que vers les autres régions, avec un peu plus d'un ménage sur cinq y résidant en 2006.

Concernant les catégories socio-professionnelles, 38% des ménages ne résidant plus à Neuilly-sur-Marne en 2006 sont des employés et des ouvriers, ce qui correspond aux caractéristiques socio-économiques de la ville (en 1999, 40% des ménages nocéens appartenaient à ces deux catégories). Ils représentent notamment une grande partie des flux de proximité, vers le reste des communes franciliennes.

Les professions intermédiaires sont particulièrement mobiles, avec 27% des départs, soit un poids supérieur à leur représentation dans l'ensemble de la population nocéenne. Leur destination en 2006 concerne plus spécifiquement le reste de l'Île-de-France hors Seine-Saint-Denis.

La grande majorité des départs a concerné des ménages relativement jeunes, 57% ayant moins de 40 ans en 2006, et notamment des familles, puisque 47% des ménages sortants comptaient des enfants en 2006.

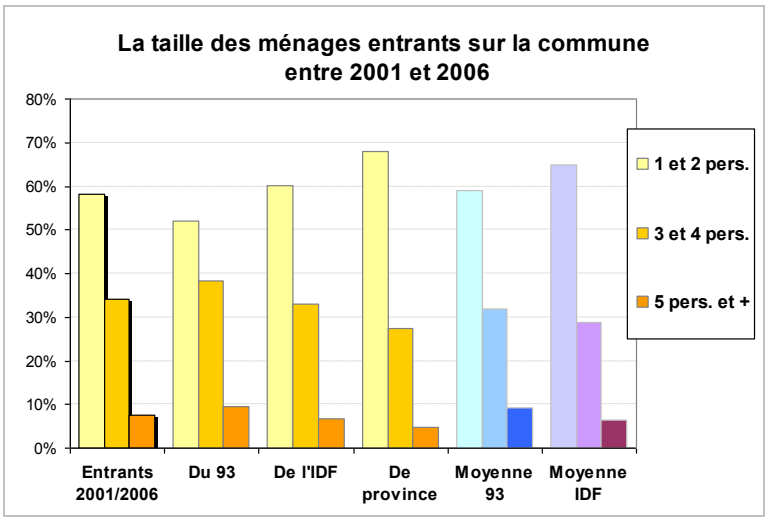
2 – 3. Les ménages entrants : un profil varié fonction de l'origine géographique

Concernant les ménages s'étant installés à Neuilly-sur-Marne entre 2001 et 2006, 36% dispose d'un statut de propriétaire en 2006. Ce sont donc des ménages qui ont acquis leur logement sur la période. Une part équivalente a emménagé au sein du parc locatif social nocéen, tandis qu'une moindre proportion, 28%, est locataire du parc privé en 2006.

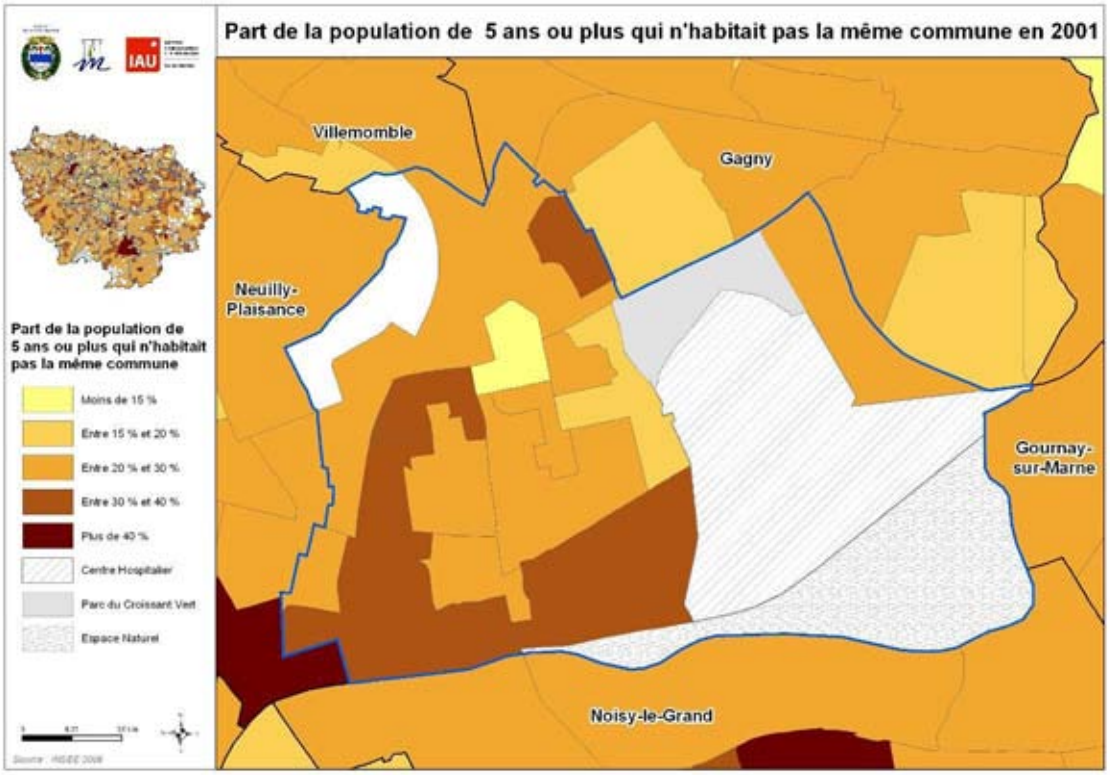
Le rôle d'accueil du parc locatif social pour les ménages nouvellement installés sur la commune est spécifique à Neuilly-sur-Marne. En effet, dans les communes de Seine-Saint-Denis, ou plus généralement d'Île-de-France, l'essentiel des nouveaux ménages se dirige vers le parc privé, et notamment le parc locatif privé.

Selon les origines des ménages, les profils sont toutefois très différents, à l'inverse de ce que l'on pouvait observer pour les ménages sortants :

- Les arrivants des communes de Seine-Saint-Denis correspondent au profil moyen des arrivées sur la commune, avec un poids plus importants de propriétaires et de locataires du parc social ;
- Les arrivants du reste de l'Île-de-France sont plus souvent propriétaires (42 % d'entre eux) ;
- Les arrivants de province se sont quant à eux plutôt dirigés vers la location, dans le parc social pour 46% d'entre eux mais également dans le parc privé (38%).



source : INSEE



Concernant la taille des ménages arrivants sur Neuilly-sur-Marne entre 2001 et 2006, des différences similaires à celles observées concernant les statuts d'occupation peuvent être relevées. Les ménages arrivant de province et se logeant en location sont plutôt des petits ménages, tandis que les ménages arrivant du reste du département ont une taille plus importante et un profil plus familial.

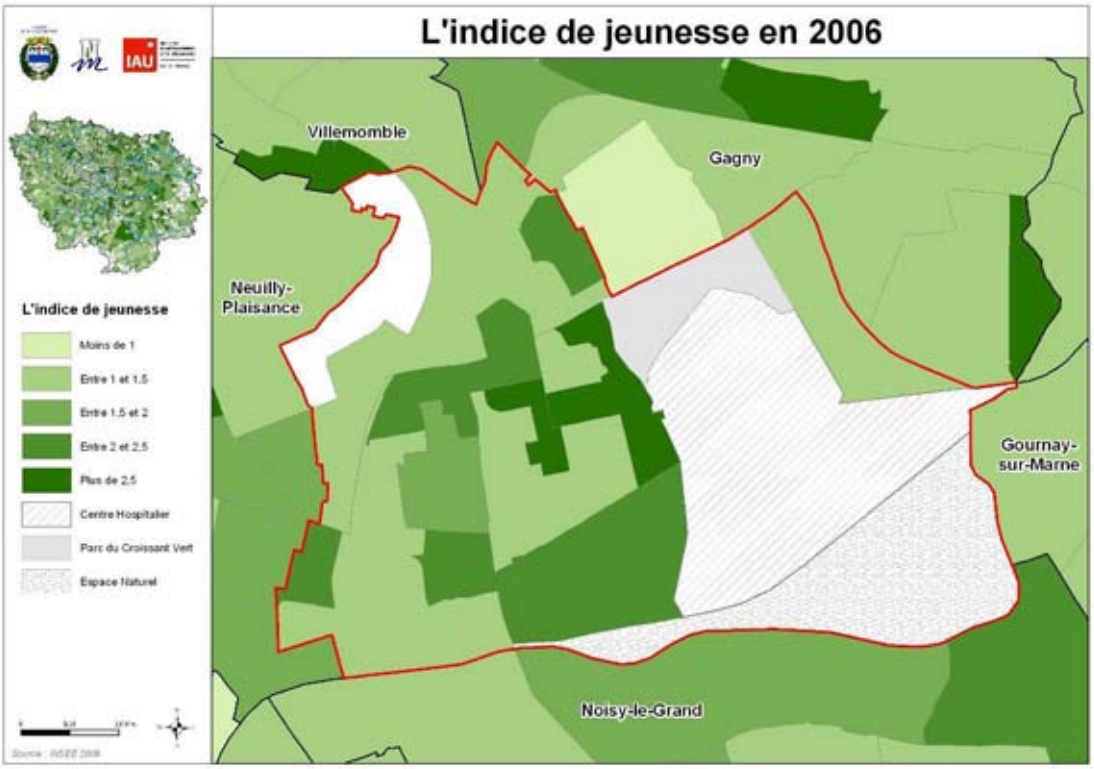
Le profil socio-économique des ménages entrants n'est pas très éloigné de celui des ménages sortants. Les ménages sortants les plus représentés sont les employés et les ouvriers, dans une moindre mesure les professions intermédiaires, les cadres et professions intellectuelles supérieures représentant 17% des arrivées.

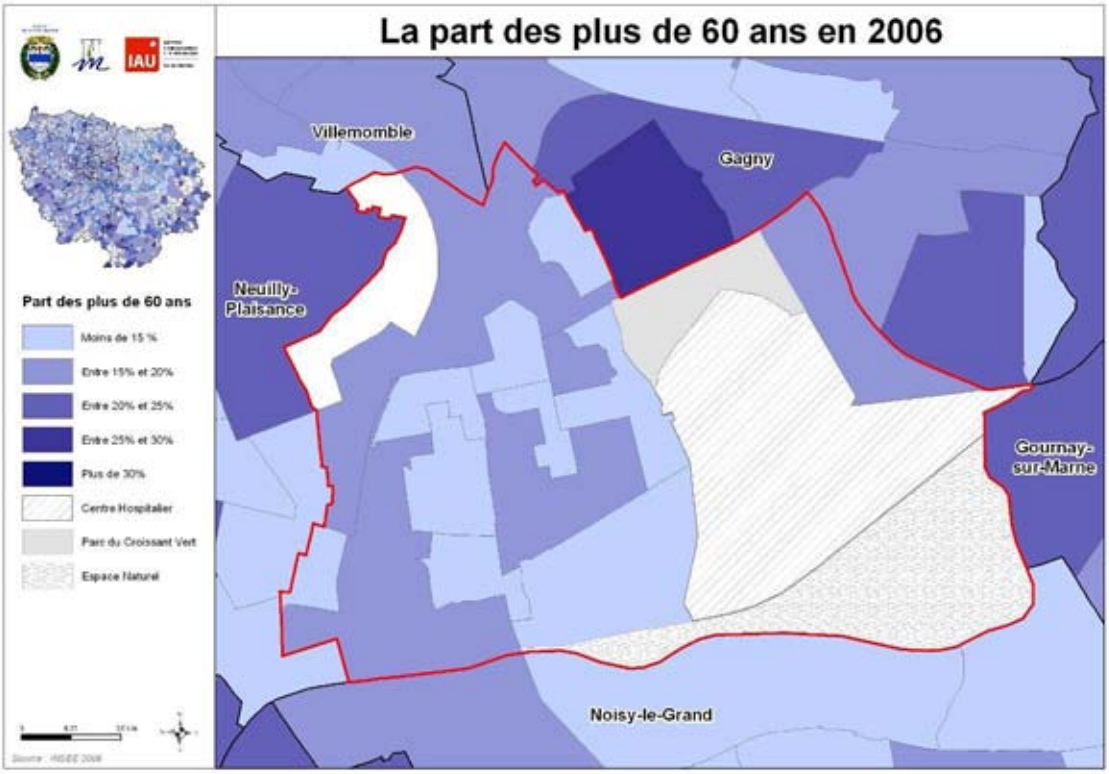
Si le poids des catégories socio-professionnelles plus privilégiées n'est pas négligeable au regard du profil structurel de la commune, Neuilly-sur-Marne conserve un rôle certain d'accueil des familles plus modestes.

2 – 4. Un accueil inégal des nouveaux arrivants selon les quartiers

En analysant à l'échelle infra-communale le poids de la population ne résidant pas sur la commune cinq ans auparavant, il est possible d'observer que certains quartiers ont développé plus particulièrement une fonction d'accueil sur la période 2001-2006 :

- Les Fauvettes Nord, avec un accueil porté par le parc social ;
- Le quartier du 11 novembre, avec une arrivée essentiellement de propriétaires occupants ;
- Les 24 arpents, avec un accueil assuré par le parc privé, mais tant en propriété qu'en locatif
- Le quartier du Pré Fleuri, avec une arrivée majoritaire de locataires, tant du parc privé que du parc social.


L'indice de jeunesse en 2006
Villemomble
Gagny
Neuilly-Plaisance
Gournay-sur-Marne
Noisy-le-Grand
L'indice de jeunesse
Moins de 1
Entre 1 et 1,5
Entre 1,5 et 2
Entre 2 et 2,5
Plus de 2,5
Centre Hospitalier
Parc du Croissant Vert
Espace Naturel


La part des plus de 60 ans en 2006
Villemomble
Gagny
Neuilly-Plaisance
Gournay-sur-Marne
Noisy-le-Grand
Part des plus de 60 ans
Moins de 15 %
Entre 15% et 20%
Entre 20% et 25%
Entre 25% et 30%
Plus de 30%
Centre Hospitalier
Parc du Croissant Vert
Espace Naturel

3. Caractéristiques des ménages

3.1 – Un vieillissement marqué de la population

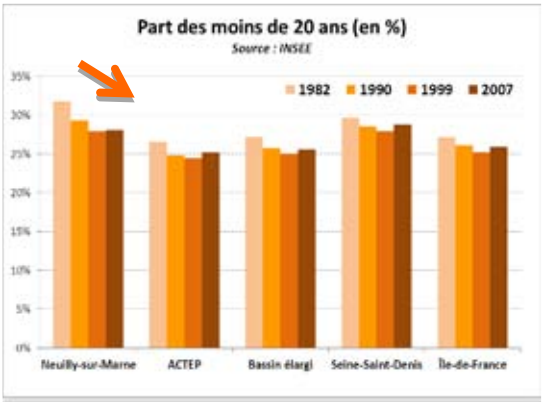
La population de Neuilly-sur-Marne est relativement jeune, avec un poids des moins de 20 ans en 2007 nettement supérieur à la moyenne régionale. Une tendance nette au vieillissement est pourtant observée par les trois dernières campagnes de recensement. La part des moins de 20 ans a ainsi diminué de 4 points depuis 1982, passant de 32% à 28%. Elle rejoint ainsi la moyenne départementale, qu'elle dépassait auparavant, la Seine-Saint-Denis étant le département où la représentation des jeunes est la plus importante.

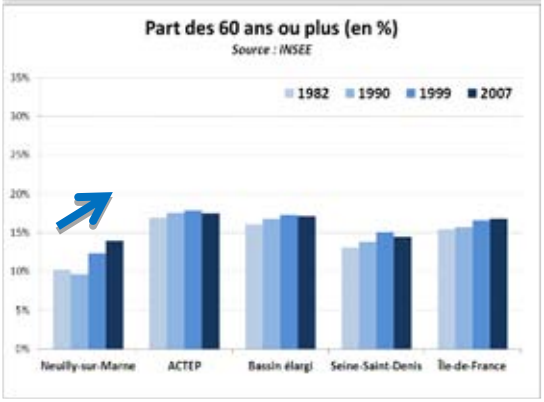
En parallèle, la part des 60 ans ou plus augmente significativement, passant de 10 à 14% en 25 ans. Cette évolution est spécifique à Neuilly-sur-Marne, puisque sur les territoires de référence, le vieillissement de la population s'opère de manière plus progressive, la part des 60 ans et plus se stabilisant même sur la période 1999-2007.

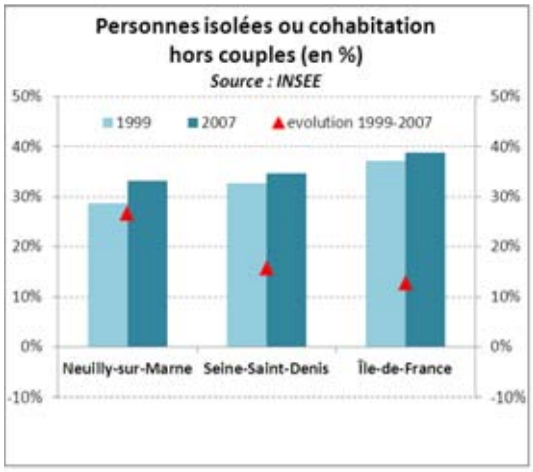
Le même constat s'observe sur les classes d'âges intermédiaires. La part des 20/40 ans, mais également leur nombre, diminue nettement, alors que les 40-60 ans progressent.

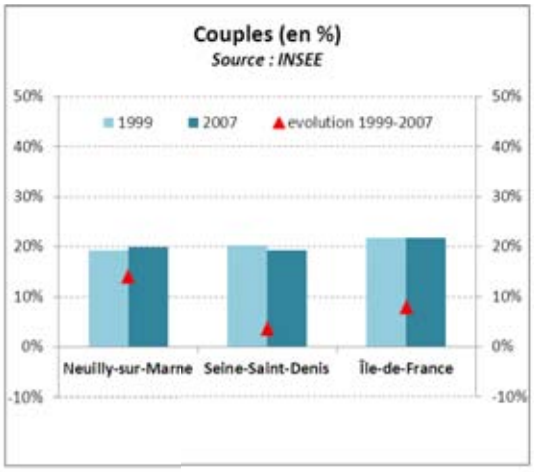
Outre le vieillissement de la population actuelle, l'évolution de la tranche d'âge de 20 à 40 ans peut impacter durablement dans le temps la dynamique démographique du territoire, portée par son solde naturel.

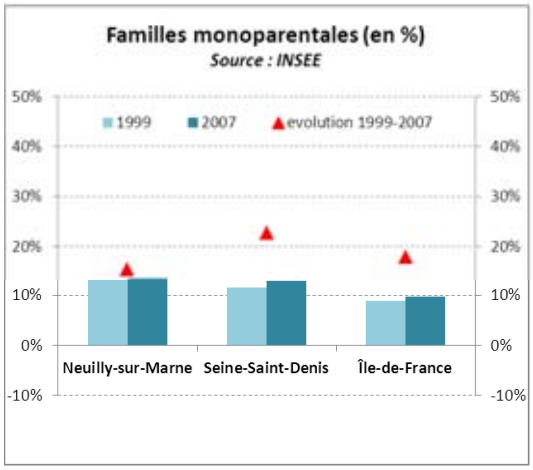
A l'échelle infra-communale, l'indice de jeunesse (soit le nombre de personnes âgées de moins de 20 ans pour 1 personne âgée de 60 ans ou plus) est plus élevé dans les quartiers d'habitat social que dans les quartiers où le parc privé est majoritaire. Il est intéressant d'observer que, hors quartiers d'habitat social, les quartiers qui ont accueilli une part relativement importante de nouveaux ménages entre 2001 et 2006 sont également ceux où l'indice de jeunesse est le plus élevé.

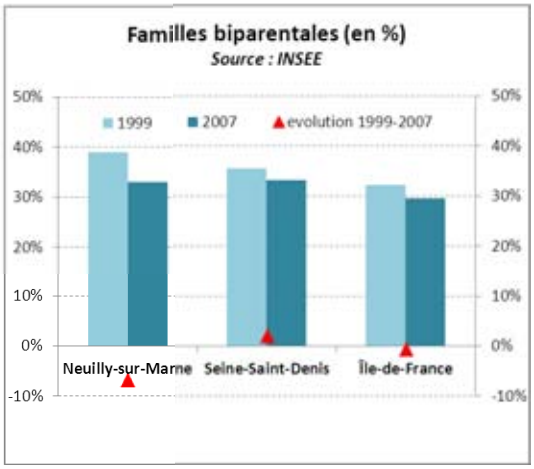




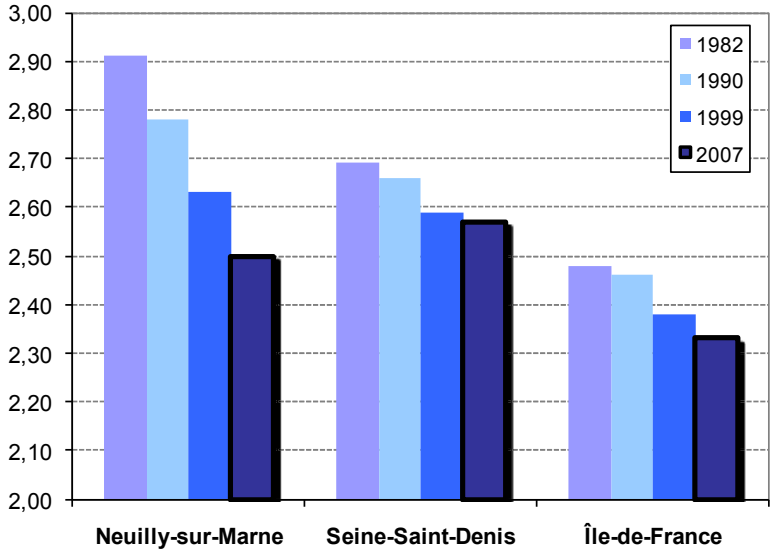








Evolution de la taille moyenne des ménages de 1982 à 2007



source : INSEE

3.2 – Une occupation du parc moins familiale

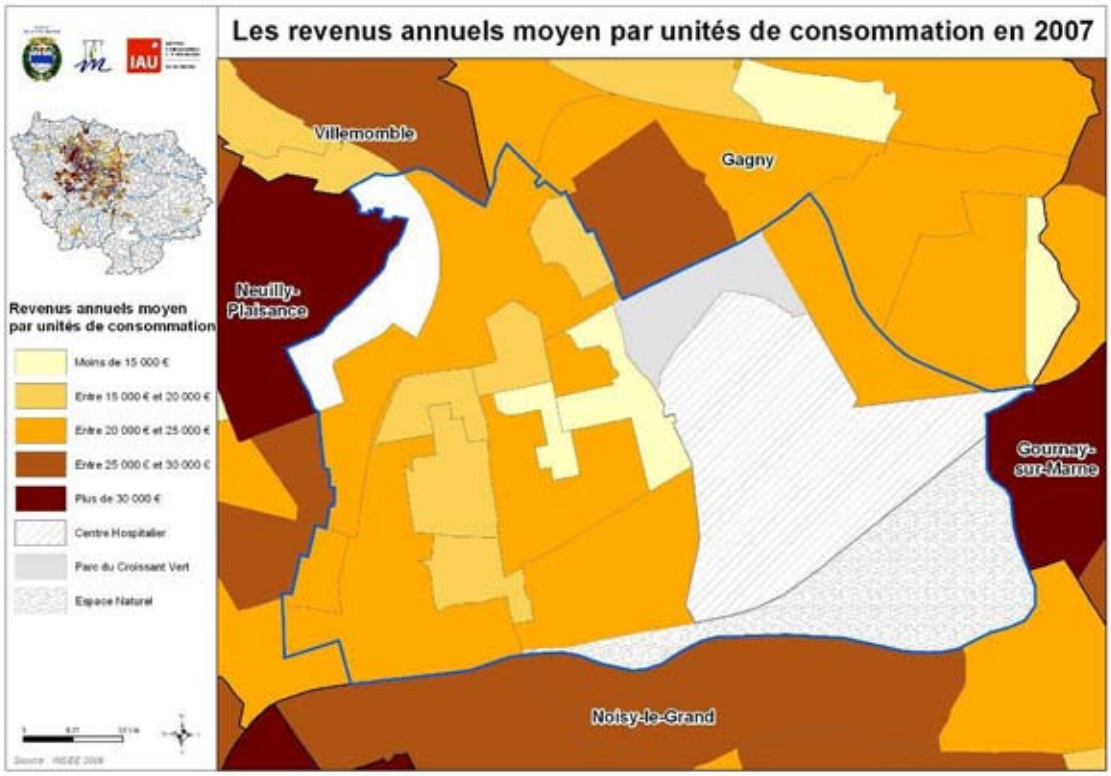
Alors que la part et le volume des personnes isolées ou en couple augmentent significativement entre 1999 et 2007, la part et le volume des familles biparentales diminuent sur la même période.

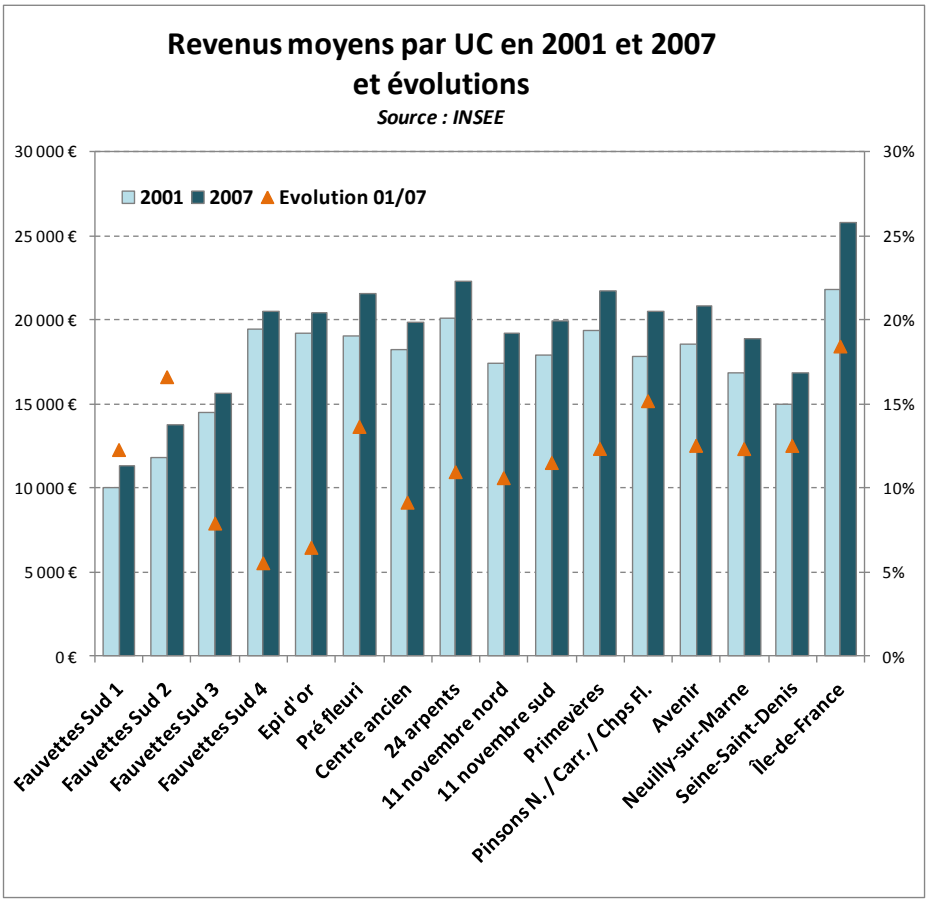
Les familles monoparentales, à l'inverse, progressent à Neuilly-sur-Marne comme sur l'ensemble des territoires de référence. Les besoins de ces familles monoparentales sont spécifiques. En effet, la taille du ménage réduite d'un adulte ne suppose pas que les besoins correspondent à des logements moins grands. Ce sont par ailleurs des familles connaissant généralement une précarité financière importante, avec le passage d'un à deux revenus, et donc un taux d'effort lié au logement accru d'autant.

En corollaire de ces évolutions de composition, la taille moyenne des ménages nocéens diminue très sensiblement, passant de 2,9 personnes en moyenne en 1982 à 2,5 en 2007. L'impact sur les besoins en logements est direct puisque pour un même nombre de personnes en 1982, il y aura plus de ménages (et donc de résidences principales) en 2007.

Si le desserrement des ménages est un phénomène sociétal national lié aux évolutions des modes de vie (vieillissement de la population, séparation, décohabitation des jeunes adultes, etc.), il est plus marqué à Neuilly-sur-Marne que dans le reste du département ou l'Île-de-France.

Alors que la ville était caractérisée par un profil très familial en 1982, avec une taille moyenne des ménages largement supérieure aux moyennes départementales et régionales, les évolutions sociodémographiques sur les 25 dernières années ont entraîné une chute de cette taille moyenne de 14% pour une baisse moyenne en Seine-Saint-Denis sur la même période de 4%.


Les revenus annuels moyen par unités de consommation en 2007
Villemomble
Gagny
Neuilly-Plaisance
Gournay-sur-Marne
Noisy-le-Grand
Revenus annuels moyen par unités de consommation
Moins de 15 000 €
Entre 15 000 € et 20 000 €
Entre 20 000 € et 25 000 €
Entre 25 000 € et 30 000 €
Plus de 30 000 €
Centre Hospitalier
Parc du Croissant Vert
Espace Naturel


Revenus moyens par UC en 2001 et 2007
et évolutions
Source : INSEE
2001
2007
Evolution 01/07
30 000 €
25 000 €
20 000 €
15 000 €
10 000 €
5 000 €
0 €
30%
25%
20%
15%
10%
5%
0%
Fauvettes Sud 1
Fauvettes Sud 2
Fauvettes Sud 3
Fauvettes Sud 4
Epi d'or
Pré fleuri
Centre ancien
24 arpents
11 novembre nord
11 novembre sud
Primevères
Pinsons N. / Carr. / Chps Fl.
Avenir
Neuilly-sur-Marne
Seine-Saint-Denis
Île-de-France

3.3 - Des disparités de revenus entre quartiers

Si les habitants de Neuilly-sur-Marne ont un revenu moyen légèrement supérieur à ce qui est observé à l'échelle de la Seine-Saint-Denis, il reste inférieur à celui des communes les plus proches. La ville se situe ainsi dans un espace de transition entre les communes les plus défavorisées du nord du département et les communes plus aisées du Val de Marne, au sud ou encore de Seine et Marne, à l'est.

A l'échelle infra-communale, logiquement, les quartiers où les niveaux de revenus sont les plus faibles correspondent à ceux où l'habitat social prédomine, tandis que les quartiers où le parc privé se concentre accueillent des ménages aux revenus plus aisés. Ainsi, les revenus les plus faibles de la commune se concentrent dans le secteur des Fauvettes Sud.

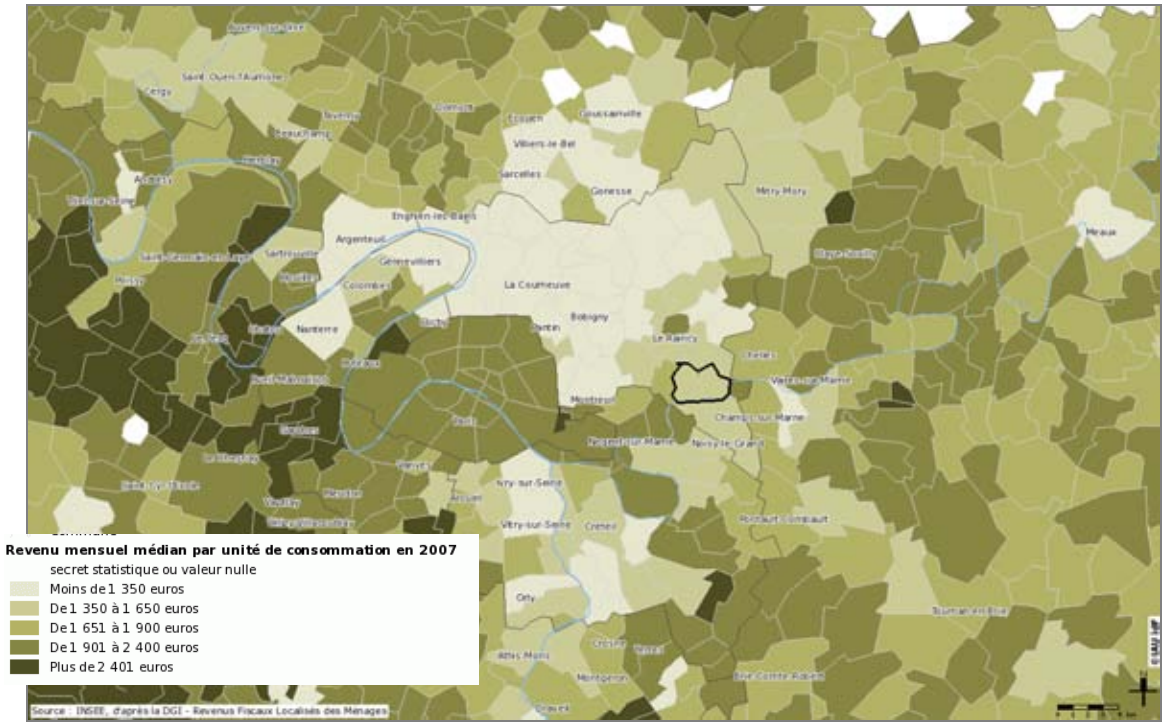
Les évolutions depuis 2001 montrent que certains quartiers à bas niveaux de revenus ont connu un rattrapage modéré, au regard des évolutions communales : les Fauvettes Nord, ou, au sein des Fauvettes Sud, le quartier Melun/Tourville (Fauvettes Sud 2).

Au contraire, sur certaines zones, les disparités se renforcent :

- sur les quartiers Argeles/Saint-Germain (Fauvettes Sud 3) ou Chantilly-Meaux (Fauvettes Sud 4), le revenu moyen augmente moins que dans le reste de la ville ;
- A l'inverse, des quartiers comme le Pré Fleuri / Coulée Verte, qui disposaient déjà de revenus supérieurs à la moyenne, connaissent une augmentation plus importante qu'ailleurs.

L'analyse des revenus sera confrontée à celle de l'évolution des prix immobiliers et des conditions d'accès au logement dans le volet ci-après sur le fonctionnement du marché local de l'habitat.

Revenus annuels moyens par unité de consommation en 2007, *source : INSEE - DGI*



La structure et les évolutions de l'offre de logements

Les points clés à retenir sur les évolutions récentes de l'offre de logements

Le développement de l'offre résidentielle :

Le parc de logements s'est développé moins rapidement entre 2000 et 2009 que sur la période 1980 à 2000. En termes de destination, la production s'est faite de manière diversifiée, avec en moyenne sur 20 ans, près d'un logement social construit pour un logement du marché libre. Une uniformisation de la typologie des nouveaux logements a pu toutefois être observée depuis 1999, avec une prédominance des 2 et 3 pièces dans la construction neuve.

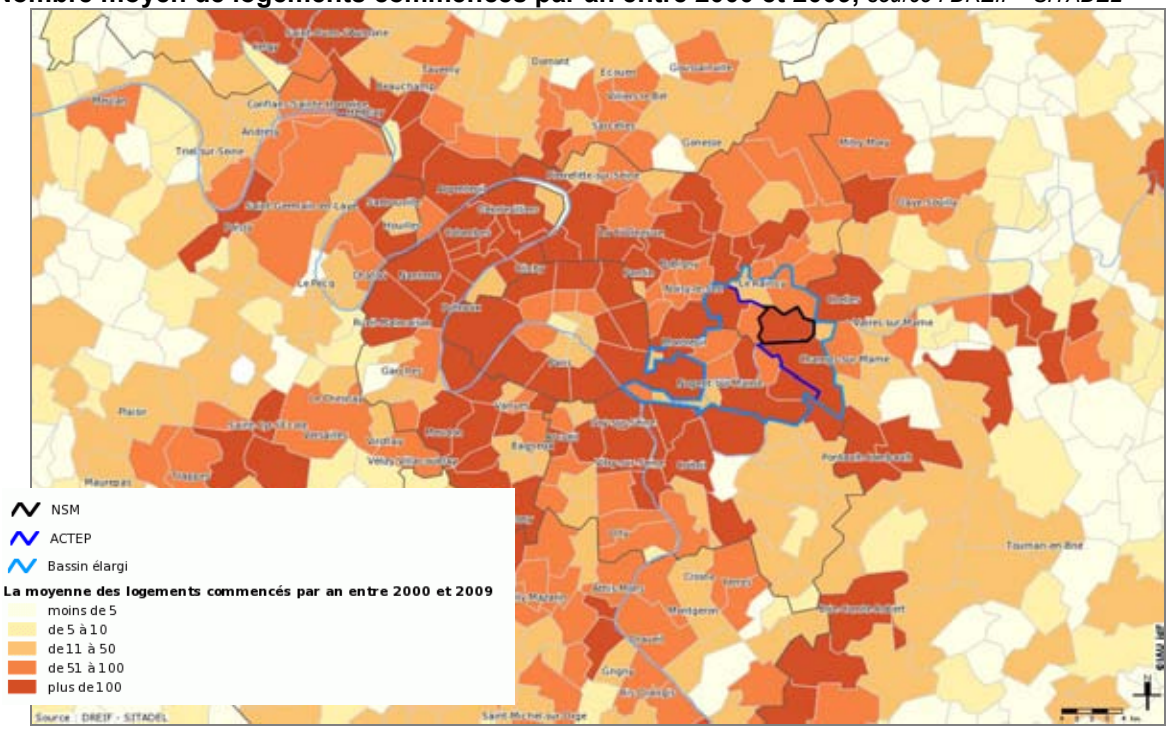
Les caractéristiques du parc privé :

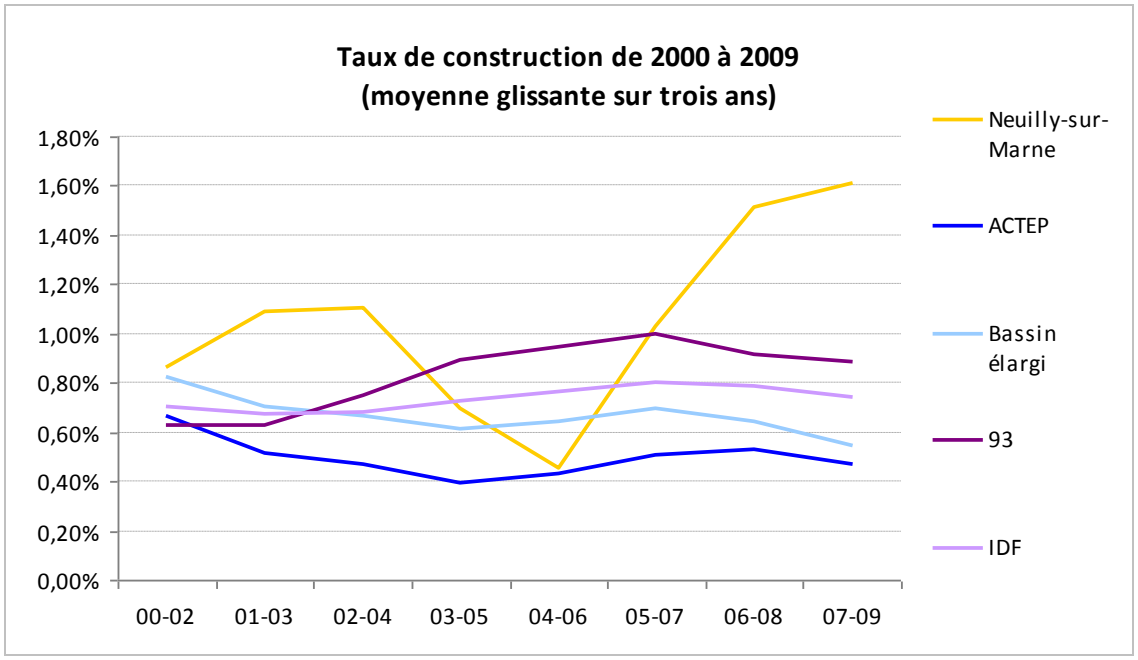
Le rôle d'accueil social du parc privé est moins marqué à Neuilly-sur-Marne que dans le reste du département. De fait, le parc ancien est très localisé et les situations d'inconfort ou de grande précarité semblent marginales. Néanmoins, la majeure partie du parc privé a été construit antèrieurement aux réglementations thermiques, et est très consommateur en énergie. Les maisons individuelles sont parmi les logements anciens les plus « énergivores ».

Les caractéristiques du parc social :

Au regard du profil de ses occupants, le parc conventionné nocéen affirme sa vocation sociale. Le grand ensemble des Fauvettes est en profonde mutation, dans le cadre du Projet de Rénovation Urbaine, dont les impacts sociaux et urbains seront à analyser au terme de l'opération. La pression sur le parc social nocéen est de plus en plus forte, avec une faible rotation couplée à une augmentation et une paupérisation des demandeurs.

Nombre moyen de logements commencés par an entre 2000 et 2009, *source : DREIF - SITADEL*





source : INSEE, DREIF - SITADEL

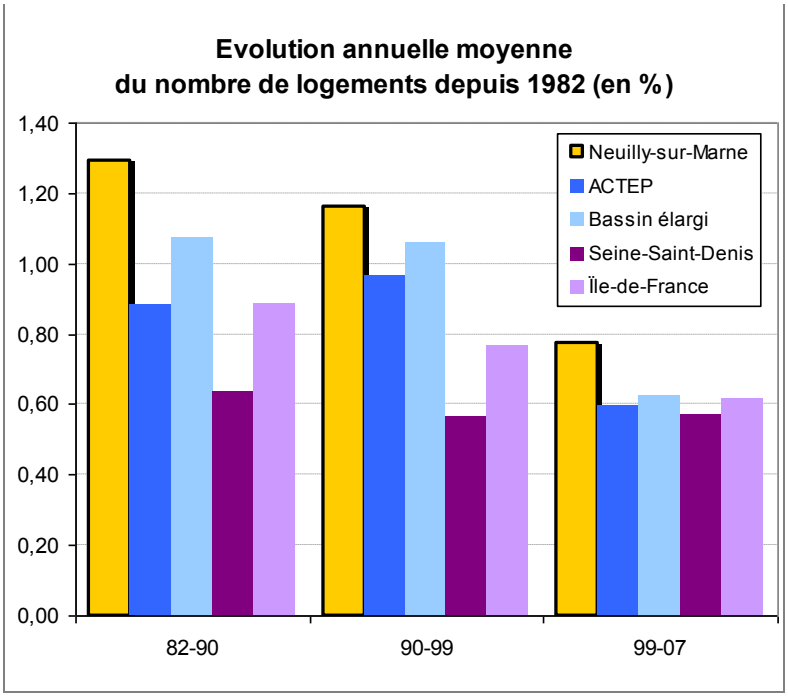
1 - Développement de l'offre résidentielle nocéenne

1.1 – Un rythme de construction moins soutenu que par le passé

Sur la période récente, le développement du parc de logements à Neuilly-sur-Marne a été moins rapide que dans les années 1980 à 2000. Le taux d'évolution annuelle moyen du nombre de logements est ainsi passé de +1,3% entre 1982 et 1990, à +0,77% entre 1999 et 2007.

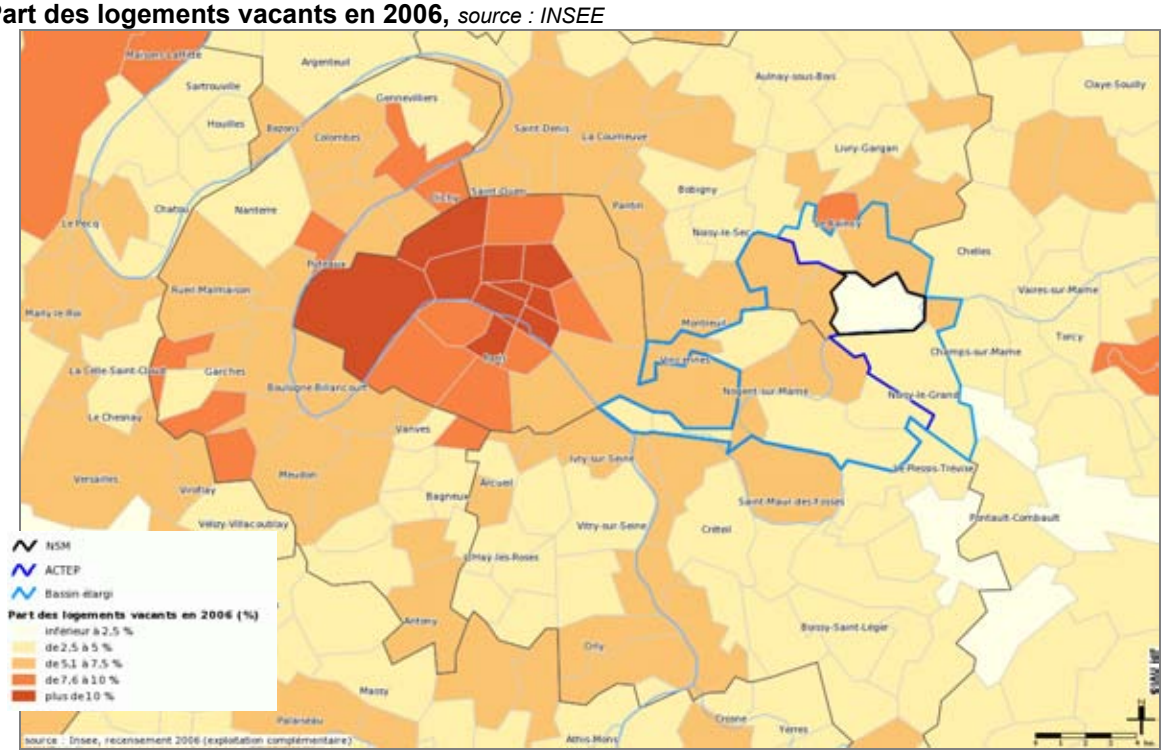
Ce ralentissement a toutefois été partagé par l'ensemble des territoires de référence et le développement de l'offre reste relativement plus important à Neuilly-sur-Marne, qu'en moyenne en Seine-Saint-Denis ou en Île-de-France.

Le taux de construction, en dents de scie, est représentatif d'un développement par grandes vagues, constituées d'opérations d'envergure, nécessitant un temps d'intégration et d'absorption par le marché local.

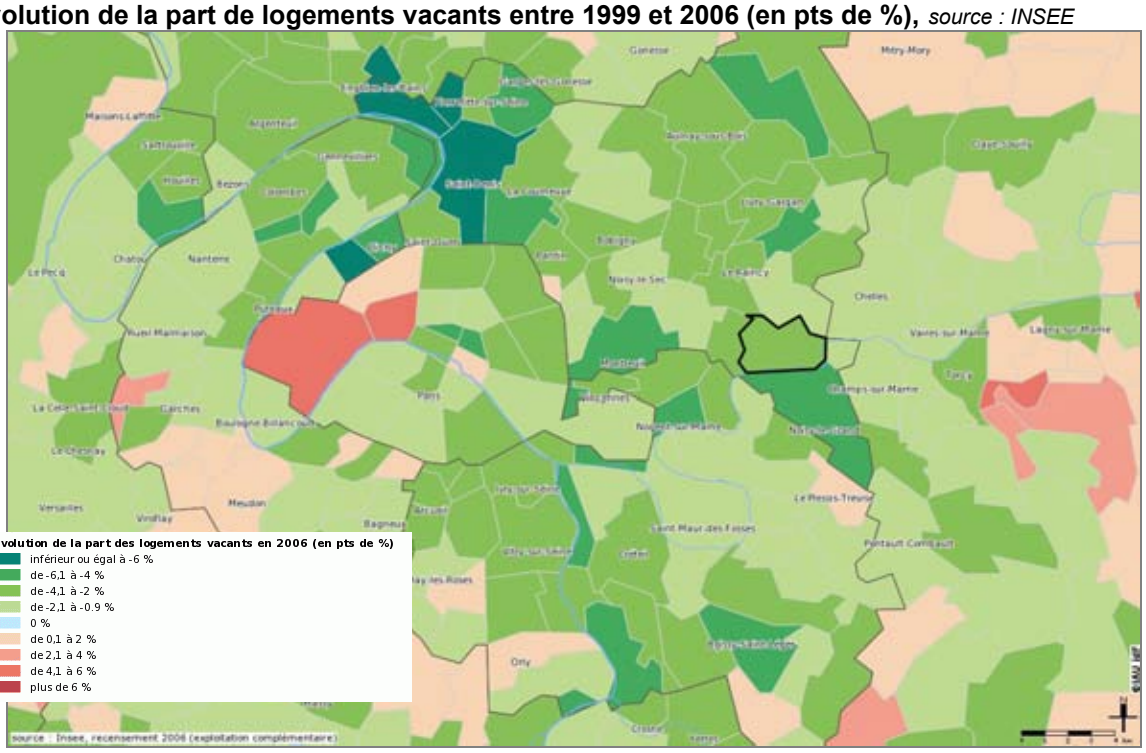


source : INSEE

Part des logements vacants en 2006, *source : INSEE*



Evolution de la part de logements vacants entre 1999 et 2006 (en pts de %), *source : INSEE*



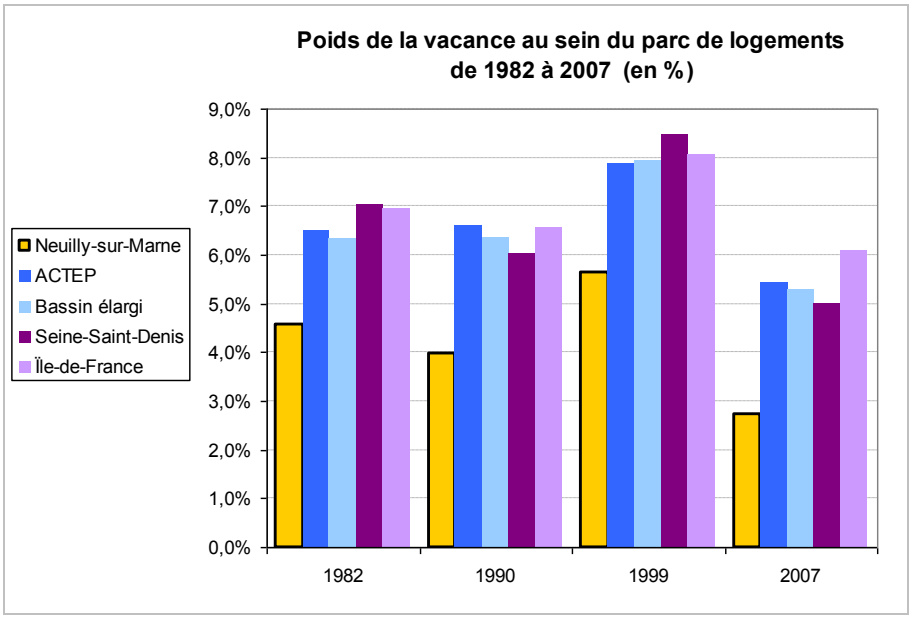
1.2 – Une vacance très faible et des statuts d'occupation évoluant peu

La vacance :

Le taux de vacance est structurellement faible sur la ville de Neuilly-sur-Marne.

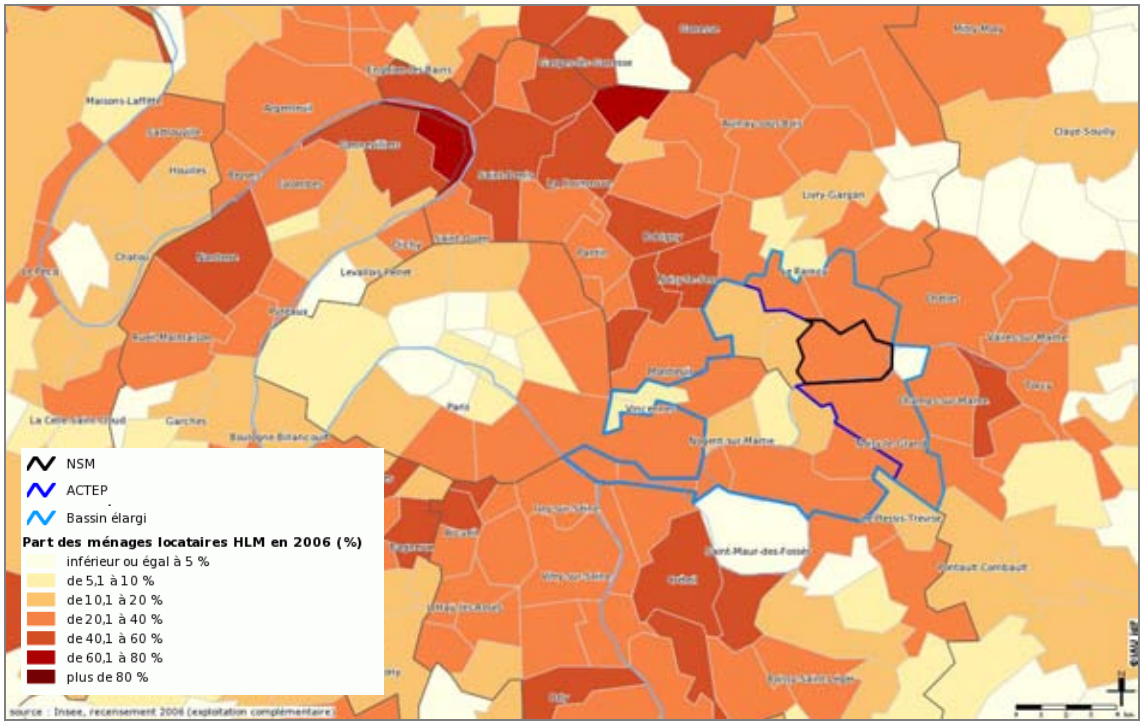
L'augmentation de la vacance sur la période 1990/1999, partagée par l'ensemble du territoire régional, est à mettre en lien avec un marché du logement à l'époque peu dynamique. La tension qui s'exerce depuis 2000 sur le marché immobilier a entraîné la remise sur le marché d'un nombre important de logements vacants.

Neuilly-sur-Marne fait aujourd'hui partie des communes où le taux de vacance est le plus faible de la région. Si cela signifie que le parc de logements est exploité de façon optimum (96,5% des logements sont des résidences principales), les conséquences plus négatives peuvent également être un frein à la mobilité des ménages et à l'évolution des parcours résidentiels, peu de logements se libérant. Il est, en effet, généralement estimé qu'un taux de vacance à hauteur de 5% est révélateur d'un marché fluide.

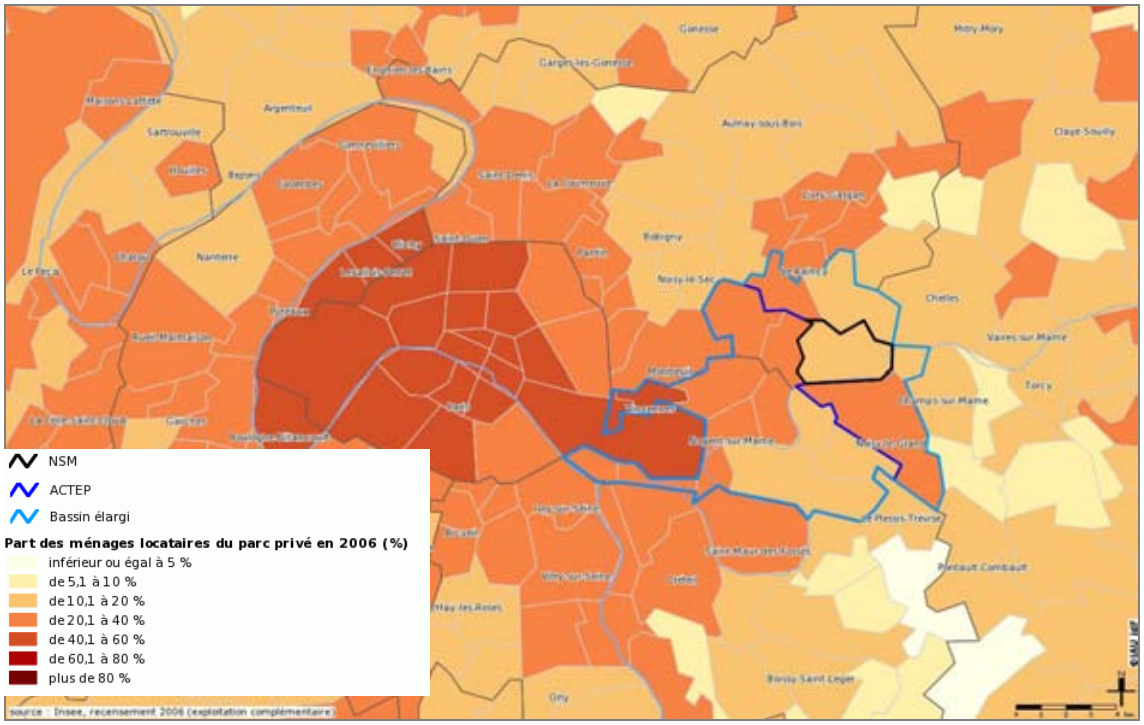


source : INSEE

Part des logements locatifs HLM en 2006, *source : INSEE*



Part des logements locatifs du secteur privé en 2006, *source : INSEE*



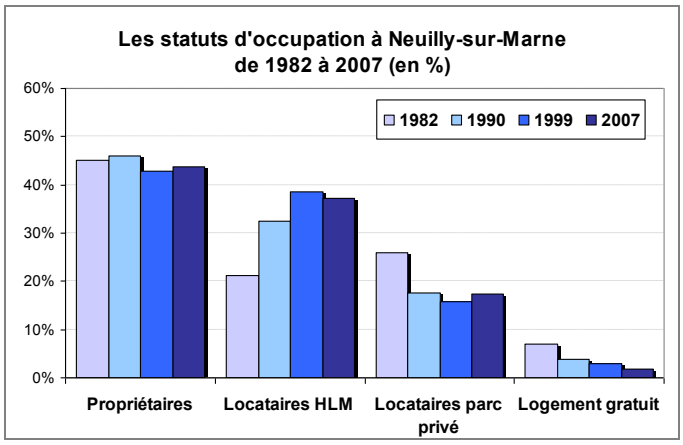
Les statuts d'occupation

Les ménages occupant une résidence principale à Neuilly-sur-Marne sont pour près de 44% d'entre eux propriétaires de leur logement, soit un taux légèrement supérieur à celui du département (41%), mais inférieur à celui de la moyenne régionale (47%).

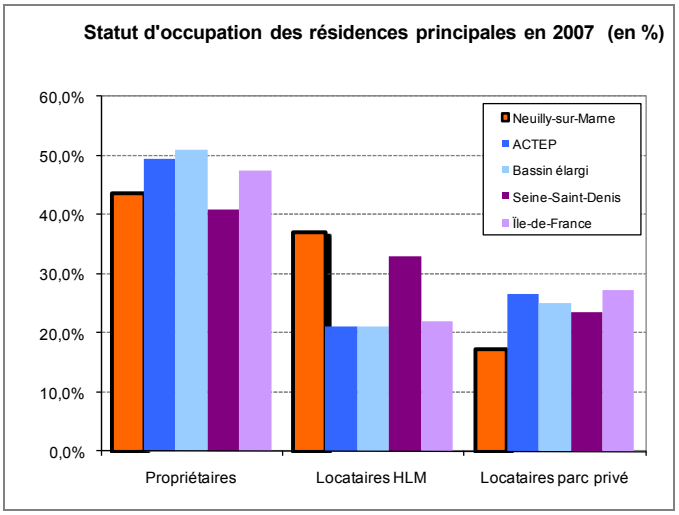
Le parc locatif HLM constitue une part importante de l'offre de logements nocéenne, puisqu'il concerne plus de 38% du parc global, contre 33% en moyenne en Seine-Saint-Denis et 22% en Île-de-France (selon la comptabilisation du recensement de l'INSEE, qui diffère de l'inventaire réalisé dans le cadre de l'article 55 de la loi SRU). Le parc locatif privé nocéen, qui concerne 17% des ménages, est lui moins développé que sur les territoires de référence (respectivement 23% et 27% dans le département et la région).

Les différents statuts d'occupation sont inégalement répartis au sein de la ville, le parc locatif social est ainsi concentré dans certains grands ensembles, comme le quartier des Fauvettes. Il est toutefois intéressant de noter que du parc locatif conventionné est présent dans chaque quartier nocéen, même s'il s'agit parfois de petites opérations en diffus.

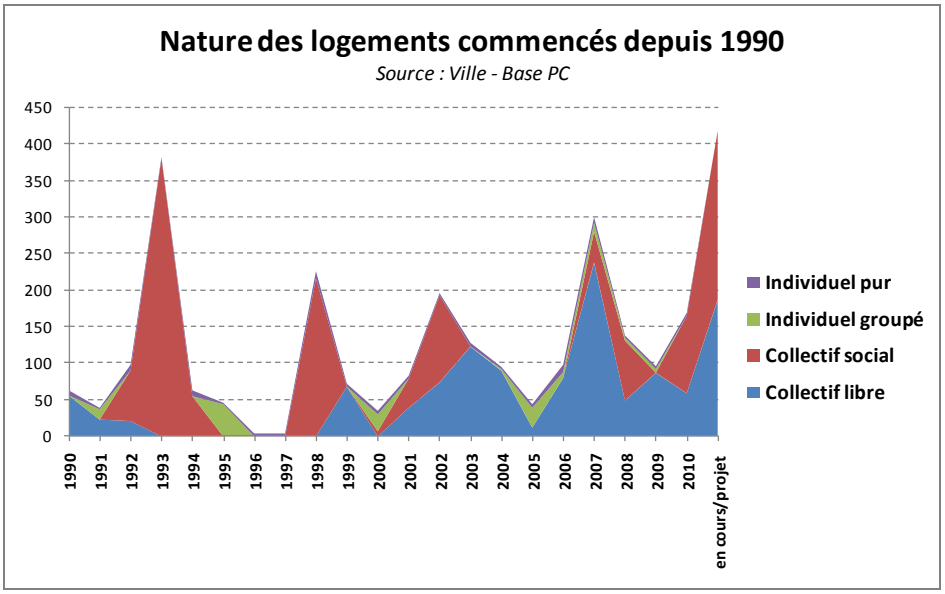
Depuis 1999 peu d'évolutions ont affecté la répartition des différents segments du parc de logements. Il sera intéressant d'analyser en fin d'opération les impacts possibles du Projet de Rénovation Urbaine du quartier des Fauvettes.

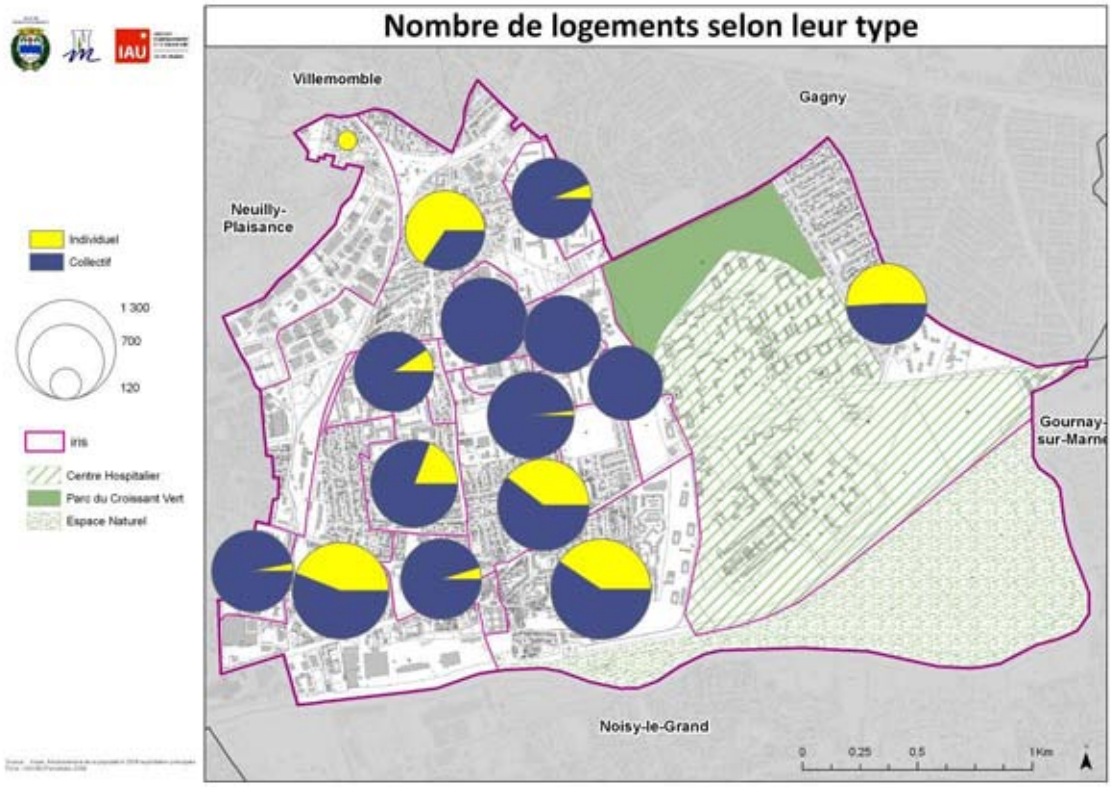


source : INSEE



source : INSEE


Nature des logements commencés depuis 1990
Source : Ville - Base PC
450
400
350
300
250
200
150
100
50
0
1990
1991
1992
1993
1994
1995
1996
1997
1998
1999
2000
2001
2002
2003
2004
2005
2006
2007
2008
2009
2010
en cours/projet
Individuel pur
Individuel groupé
Collectif social
Collectif libre


Nombre de logements selon leur type
Villemomble
Gagny
Neuilly-Plaisance
Gournay-sur-Marne
Noisy-le-Grand
Individuel
Collectif
1 300
700
120
Iris
Centre Hospitalier
Parc du Croissant Vert
Espace Naturel
0
0,25
0,5
1 Km

1.3 - Un développement diversifié du parc de logements

L'analyse des permis de construire enregistrés par la ville indique que sur une période de 20 ans, entre 1990 et 2010, la construction a été relativement équilibrée. Si l'essentiel des logements produits correspondaient à du collectif, la répartition est à un peu moins de 1 logement social construit pour 1 logement du marché libre.

En découpant l'analyse sur des périodes plus concises, la construction des années 1990 à 1999 a été majoritairement portée par le logement social, qui a permis de maintenir un développement résidentiel sur la ville alors même que le marché de la promotion était en crise.

Depuis 2000, le marché libre a repris et joue un rôle conséquent dans la construction, qu'il soit porté par des promoteurs privé ou par la société d'économie mixte d'aménagement de la ville (SEMINOC).

Le chapitre sur le marché du fonctionnement immobilier ci-après détaillera les caractéristiques spécifiques du marché du neuf sur la période récente.

1.4 - Une uniformisation de la typologie des logements produits depuis 1999

La typologie des logements existants est très différenciée selon les différents segments du parc. Le parc occupé en propriété est constitué essentiellement de grands logements (2/3 disposent de 4 pièces ou plus), le parc locatif privé plutôt de petits logements (48% ont deux pièces ou moins), tandis que le parc locatif social dispose d'une typologie relativement variée et équilibrée (32% de 1 ou 2 pièces, 30% de 3 pièces et 38% de 4 pièces ou plus).

A contrario, la typologie des logements neufs est assez homogène quel que soit leur statut d'occupation, avec une prédominance des 2 et surtout des 3 pièces.

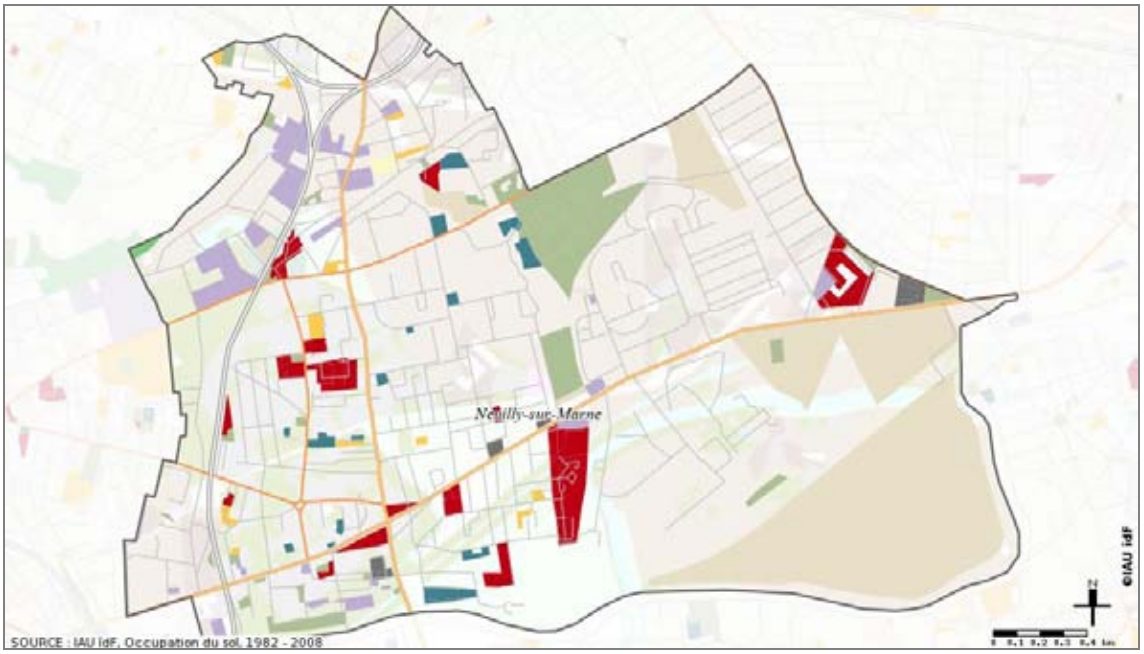
Si cette évolution semble corresponde en partie aux évolutions sociétales, notamment à la réduction de la taille des ménages, elle peut toutefois être discriminante pour la poursuite des parcours résidentiels des ménages, notamment dans un contexte où Neuilly-sur-Marne connaît un déficit migratoire des familles ou encore une hausse des familles monoparentales (la perte d'un adulte n'engendre pas nécessairement un besoin réduit en nombre de pièces).

Typologie des logements existants et neufs

	T1	T2	T3	T4	T5 et +
Parc privé en propriété existant	1%	10%	26%	37%	25%
Parc locatif privé existant	26%	22%	23%	23%	6%
Parc locatif social existant	11%	21%	30%	29%	9%
Total parc existant	**9%**	**17%**	**27%**	**31%**	**16%**
Construction parc privé	6%	29%	35%	28%	2%
Construction parc social	3%	30%	38%	25%	3%
Total construction neuve	**5%**	**29%**	**36%**	**27%**	**3%**

Source : INSEE 2007, GRECAM 2010, EPLS 2009

Les changements de l'usage du sol entre 1982 et 2008 (apparitions), *source : IAU-îdF*



MOS	Surface 1982	Disparition	Apparition	Surface 2008	Bilan	Variation
Bois ou forêts	11,14	-0,64	0,50	11,00	-0,14	-1,25 %
Cultures	123,03	-115,12	0,71	8,62	-114,41	-93,00 %
Eau	21,66	0,00	0,00	21,66	0,00	0,00 %
Autre rural	3,36	-2,61	97,30	98,05	94,69	2 815,99 %
Rural	**159,19**	**-24,73**	**4,87**	**139,34**	**-19,86**	**-12,47 %**
Urbain ouvert	150,68	-38,10	27,54	140,12	-10,56	-7,01 %
Urbain ouvert	**150,68**	**-38,10**	**27,54**	**140,12**	**-10,56**	**-7,01 %**
Habitat individuel	137,88	-4,01	3,33	137,20	-0,67	-0,49 %
Habitat collectif	56,64	-2,71	20,03	73,96	17,32	30,58 %
Activités	49,86	-5,39	15,61	60,08	10,22	20,50 %
Equipements	94,14	-2,77	5,82	97,19	3,05	3,24 %
Transports	41,96	-0,87	5,37	46,46	4,50	10,72 %
Chantiers	6,57	-6,57	2,57	2,57	-4,00	-60,87 %
Urbain construit	**387,06**	**-6,44**	**36,85**	**417,47**	**30,41**	**7,86 %**
Total	**696,93**	**-69,27**	**69,27**	**696,93**	**0,00**	**0.00 %**

2 – Consommation et maîtrise foncières

2.1 – Une consommation foncière raisonnée tournée vers le collectif

Les opérations de développement de l'offre se sont faites soit :

- dans le cadre du renouvellement urbain, comme dans le programme de rénovation du centre ancien ou dans le cadre de la ZAC du 11 novembre
- dans des opérations d'extension, sans rupture avec l'organisation du tissu existant, en continuité du bâti, comme dans le cadre de l'aménagement de la coulée verte ou des jardins de l'écluse.

Si la majorité de la consommation foncière entre 1982 et 2008 correspondait au développement d'une offre en habitat collectif ou en activités, l'étude des permis de construire montre également une production non négligeable de maisons individuelles pour le compte de particulier.

2.2 – Une maîtrise foncière publique importante

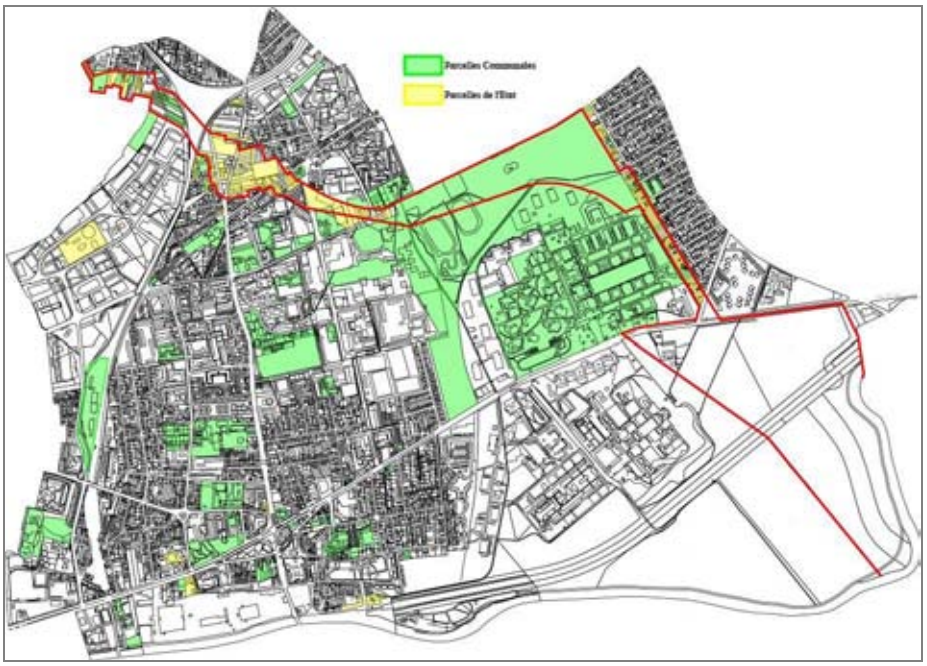
La ville de Neuilly-sur-Marne mène de longue date une politique d'acquisition foncière ciblée sur les territoires de projets, qui lui permet d'accompagner et maîtriser l'urbanisation de la commune.

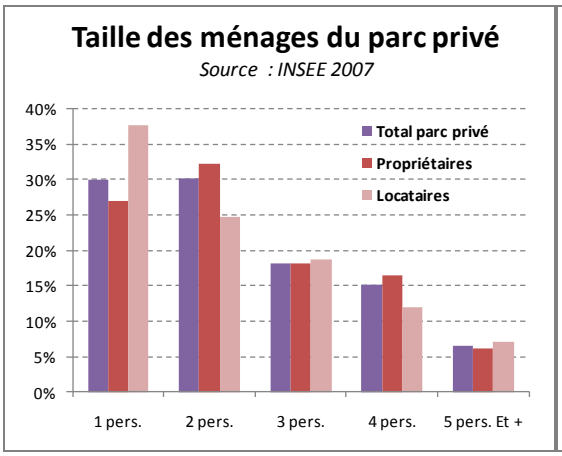
Outre de nombreux terrains en diffus, l'acquisition majeure concerne les terrains de Maison Blanche. Ces terrains seront le lieu d'un projet d'aménagement d'envergure sur le secteur des hôpitaux, qui sera détaillé ci-après.

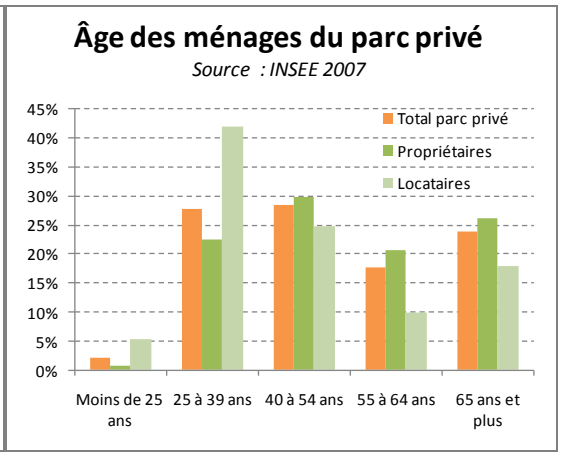
Afin de mener à bien les objectifs en matière d'habitat que la ville se fixera, la poursuite de cette politique foncière dans le temps constitue un levier d'intervention majeure, tant pour la durée du PLH ces six prochaines années que sur un horizon à plus long terme.

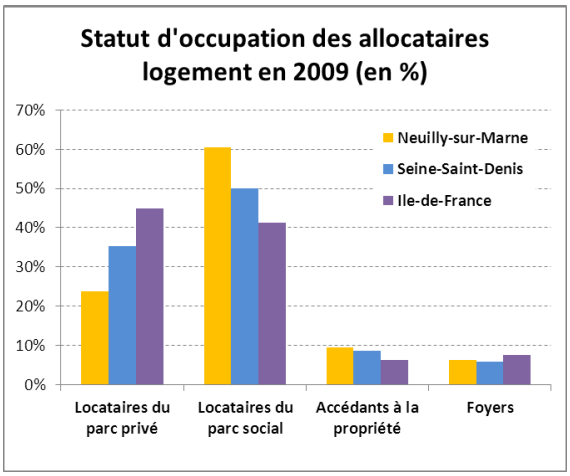
Cette politique foncière permet d'assurer la mixité fonctionnelle des espaces (habitat / activités / équipements), leur desserte en transports et la maîtrise des prix de sortie des opérations, luttant ainsi contre l'inflation des marchés immobiliers.

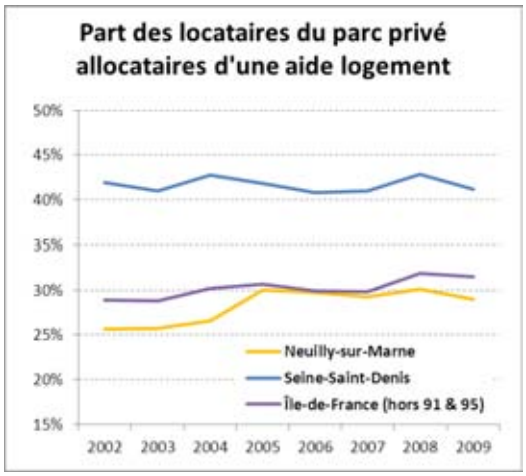
Propriétés foncières de la ville et de l'Etat, *source : Ville*











Source : CAF 93

3 – Les caractéristiques du parc privé

3.1 - Des fonctions d'accueil du parc privé différenciées selon le statut d'occupation

Selon le statut d'occupation, le parc privé assure des fonctions d'accueil très différentes.

Le parc locatif privé

Avec 46% de locataires âgés de moins de 40 ans, le parc locatif privé accueille essentiellement des jeunes ménages, plutôt de petite taille, puisque deux sur trois sont composés d'une ou deux personnes.

Toutefois, 18% des locataires du parc privé sont âgés de 65 ans ou plus, soit le double de ce qui est observé à l'échelle départementale, alors même que cette tranche d'âge n'est pas sur-représentée dans l'ensemble de la population nocéenne. Il est possible ainsi d'estimer qu'une grande partie de ces ménages sont « captifs » du parc locatif privé, n'ayant pas le patrimoine ni les capacités d'emprunt pour accéder à la propriété d'une part, et n'ayant pas accès au parc locatif social d'autre part, du fait de ressources peut-être trop importantes mais également potentiellement des difficultés d'accès à un parc social sous pression.

Ces ménages vieillissants peuvent constituer un public particulièrement fragiles, l'arrivée en retraite s'accompagnant généralement d'une baisse significative du niveau de revenus. Le taux d'effort lié au logement de ces personnes âgées peut ainsi être augmenté d'autant.

Le parc occupé en propriété

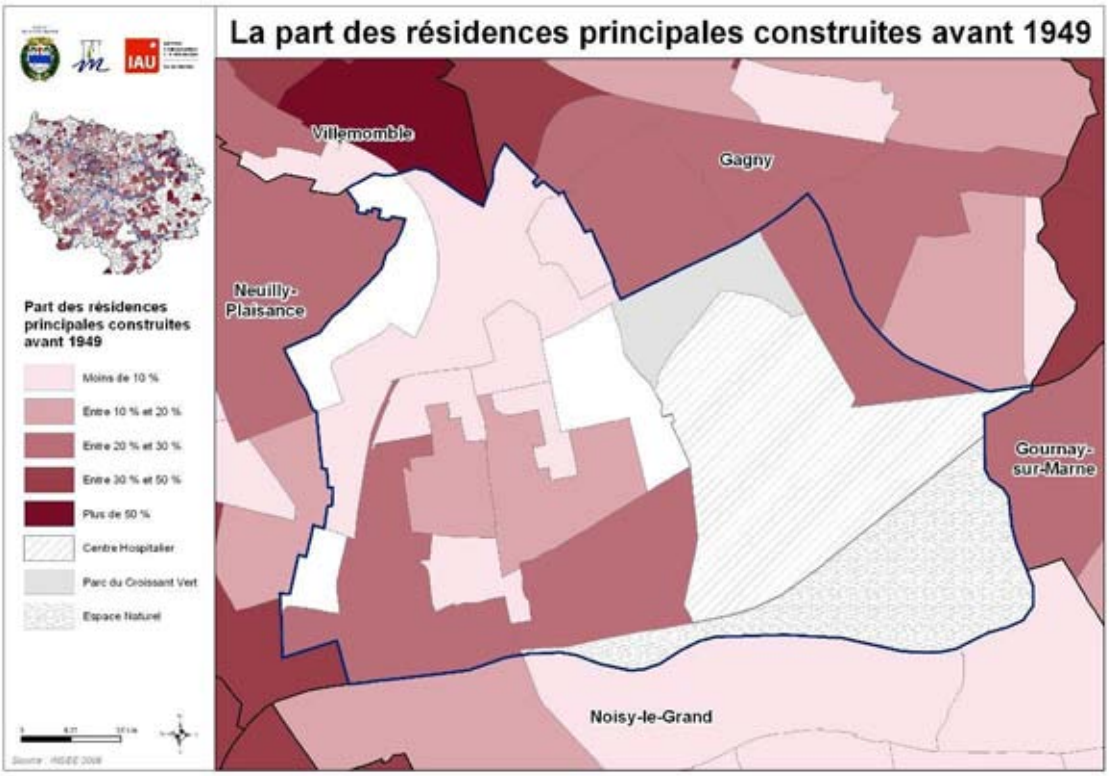
Plus du quart des ménages occupant un logement dont ils sont propriétaires sont âgés de 65 ans ou plus, soit un taux correspondant aux moyennes départementales. Si la situation n'est pas spécifique à Neuilly-sur-Marne, elle pose la question de l'accompagnement du vieillissement dans son logement et des conditions permettant un maintien à domicile satisfaisant.

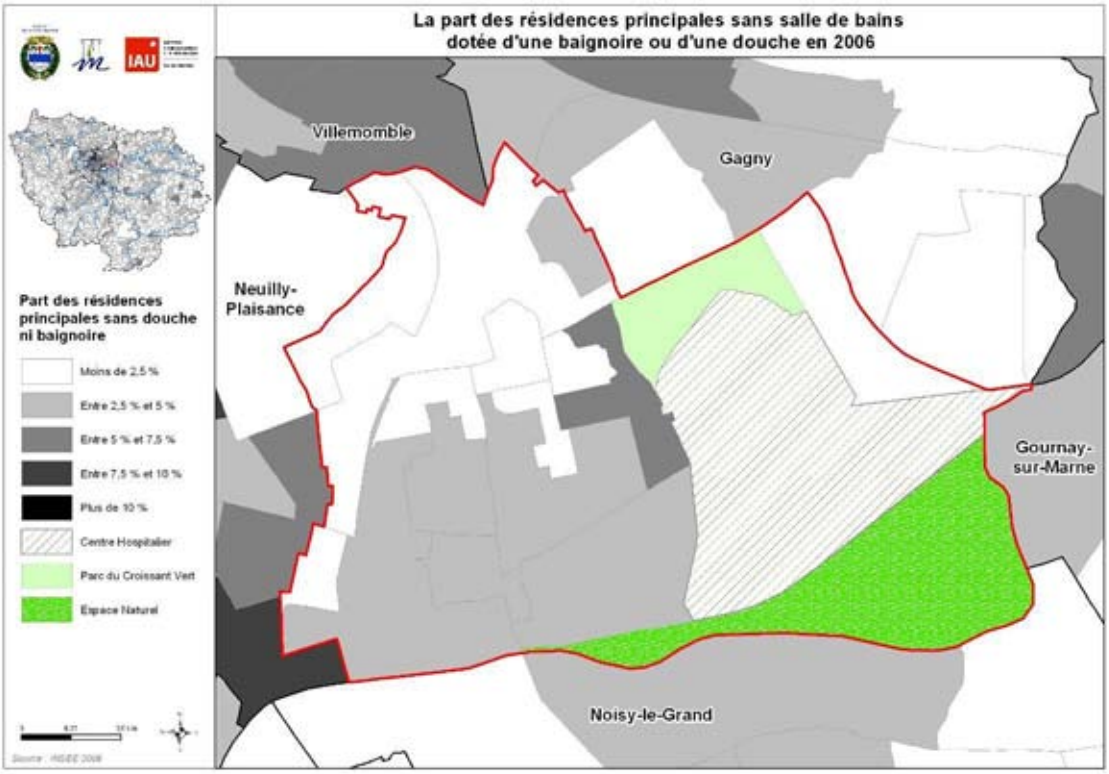
Les allocataires d'une aide au logement

Le rôle d'accueil social du parc privé est moins prégnant à Neuilly-sur-Marne que dans le reste du département, puisque seul un-tiers des allocataires d'une aide au logement y réside (pour 44% à l'échelle du département et 51% à l'échelle régionale).

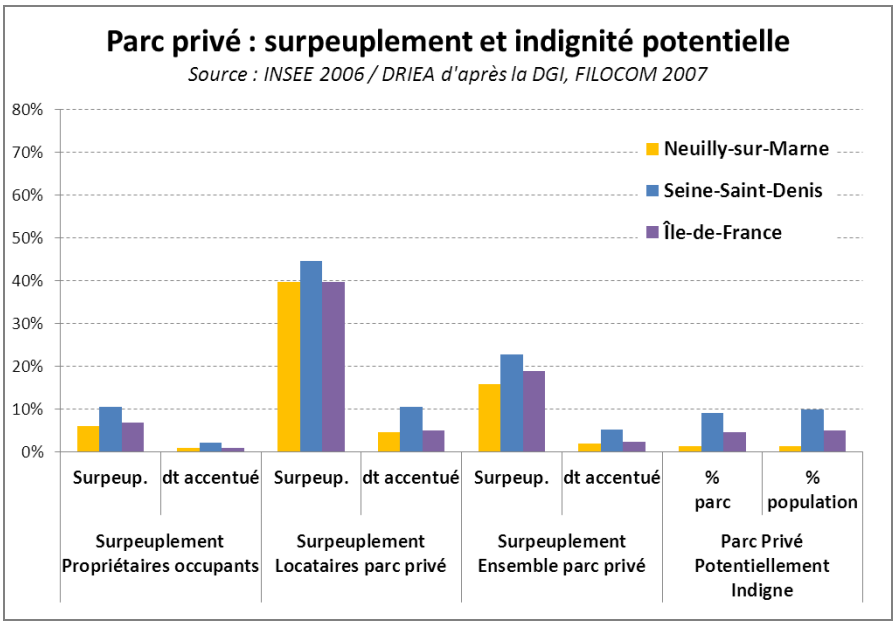
La part des locataires du parc privé allocataires d'une aide au logement a toutefois légèrement augmenté depuis 2002, en passant de 26% à 29%. Elle s'approche ainsi en 2009 des moyennes régionales (31%) alors qu'elle y était nettement inférieure auparavant.

Près d'un allocataire nocéen sur dix est un accédant à la propriété. Ce statut concerne également 6% des allocataires du département, mais seulement 6% des allocataires au niveau régional. Ce poids significatif pose notamment la question de la sécurisation de l'accession à la propriété pour les ménages à bas revenus. Il s'agit d'éviter d'une part les situations personnelles de surendettement et d'autre part le développement de logements se dégradant faute d'être entretenus, voire de copropriétés pâtissant des difficultés de ses occupants à assurer les charges.


La part des résidences principales construites avant 1949
Villemomble
Gagny
Neuilly-Plaisance
Gournay-sur-Marne
Noisy-le-Grand
Part des résidences principales construites avant 1949
Moins de 10 %
Entre 10 % et 20 %
Entre 20 % et 30 %
Entre 30 % et 50 %
Plus de 50 %
Centre Hospitalier
Parc du Croissant Vert
Espace Naturel


La part des résidences principales sans salle de bains dotée d'une baignoire ou d'une douche en 2006
Villemomble
Gagny
Neuilly-Plaisance
Gournay-sur-Marne
Noisy-le-Grand
Part des résidences principales sans douche ni baignoire
Moins de 2,5 %
Entre 2,5 % et 5 %
Entre 5 % et 7,5 %
Entre 7,5 % et 10 %
Plus de 10 %
Centre Hospitalier
Parc du Croissant Vert
Espace Naturel

3.*2 - Des situations potentielles de grande précarité relativement faibles*



L'occupation du parc en surpeuplement accentué est moins fréquente à Neuilly-sur-Marne qu'en moyenne, en Seine-Saint-Denis : moins de 1% des propriétaires nocéens sont concernés et seulement 5% des locataires, près du double étant observé à l'échelle du département.

Seulement 1,4% du parc est considéré comme potentiellement indigne en 2007, contre 9% au niveau départemental et 5% sur l'ensemble de l'Île-de-France.

3.3 - Un parc ancien très localisé et des situations d'inconfort marginales

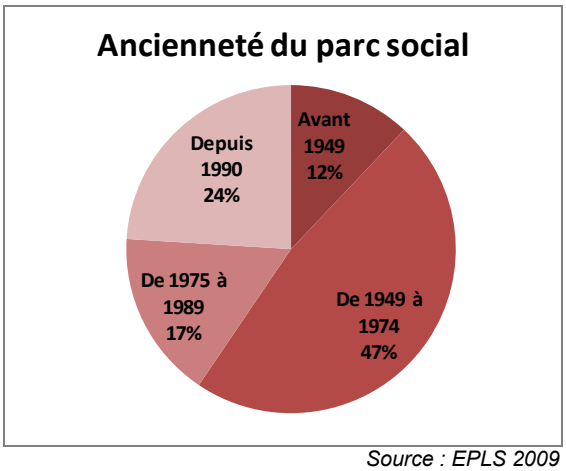
Seulement 16% du parc privé a été construit avant 1949, principalement au sud de la ville, alors que cela concerne près du tiers du parc en Seine-Saint-Denis comme en Île-de-France.

3% des résidences principales ne disposent pas d'une salle de bain intégrée au logement, soit un niveau près de deux fois inférieur à ce qui peut être observé en Seine-Saint-Denis (6%) ou dans l'ensemble de l'Île-de-France (5%).

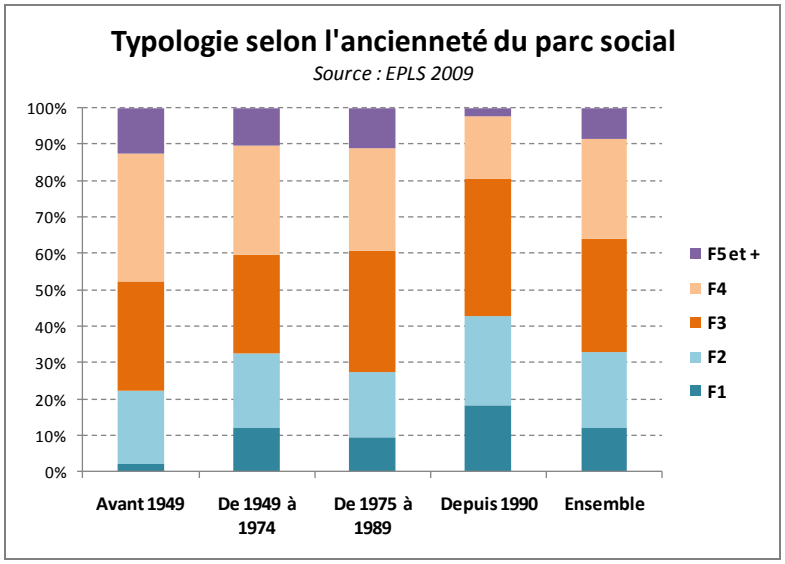
Il n'y a pas eu de dispositif d'ingénierie lié à l'amélioration du parc privé ces dernières années sur la commune de Neuilly-sur-Marne. Les besoins y étant diffus, une mission d'accompagnement des ménages dans le montage des dossiers ANAH a été privilégiée, et réalisée par le Pact-Arim entre 2007 et 2009. L'activité de l'ANAH reste toutefois très modeste (10 dossiers engagés en 2006, 34 en 2007, 11 en 2008, 16 en 2009). La remise en place d'un tel dispositif d'accompagnement pourrait permettre de redynamiser les interventions dans le parc ancien.

Si le parc ancien est très localisé et si les situations d'inconfort ou de grande précarité semblent marginales, les deux-tiers du parc privé ont été construits avant les premières réglementations thermiques de 1975, tant dans le locatif que dans le parc occupé en propriété et tant dans l'individuel que dans le collectif.

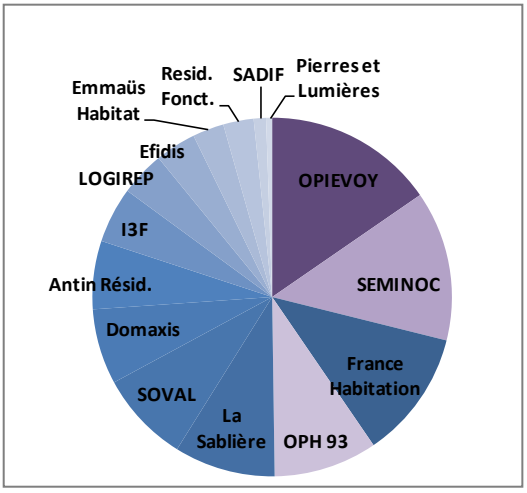
Ce constat pose la question de la maîtrise des charges pour les occupants de ces logements et à terme, la nécessité de travaux d'isolation et d'amélioration des installations de chauffage. Ces points seront notamment abordés dans le chapitre dédié aux questions de précarité énergétique.



Source : EPLS 2009

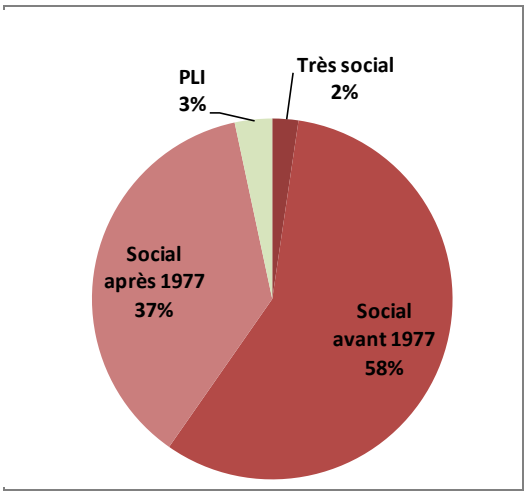


Bailleurs présents à Neuilly-sur-Marne



Source : EPLS 2009

Financement du parc social nocéen



Source : EPLS 2009

4 - Caractéristiques du parc social

4.1 - Un parc social relativement diversifié, à vocation sociale affirmée

En sus des quartiers composés exclusivement d'habitat social, il est intéressant de noter que des logements sociaux sont présents dans la quasi intégralité des quartiers de la ville, même si leur concentration est très variée selon les espaces.

Si près de la moitié du parc a été construit dans les années 1960/1970, près du quart des logements sociaux est constitué d'un parc relativement récent, construit depuis 1990.

A l'échelle de la ville, le parc social est relativement diversifié : un tiers des logements sont des F1 ou F2, 58% des F3 ou F4 et 9% des logements de taille plus conséquente, de 5 pièces ou plus.

La typologie des logements évolue. Le parc le plus récent notamment, offre une part de petits logements conséquente : près de 43% des logements sociaux construits après 1990 sont de types 1 ou 2, tandis que la part de F5 et plus devient marginale.

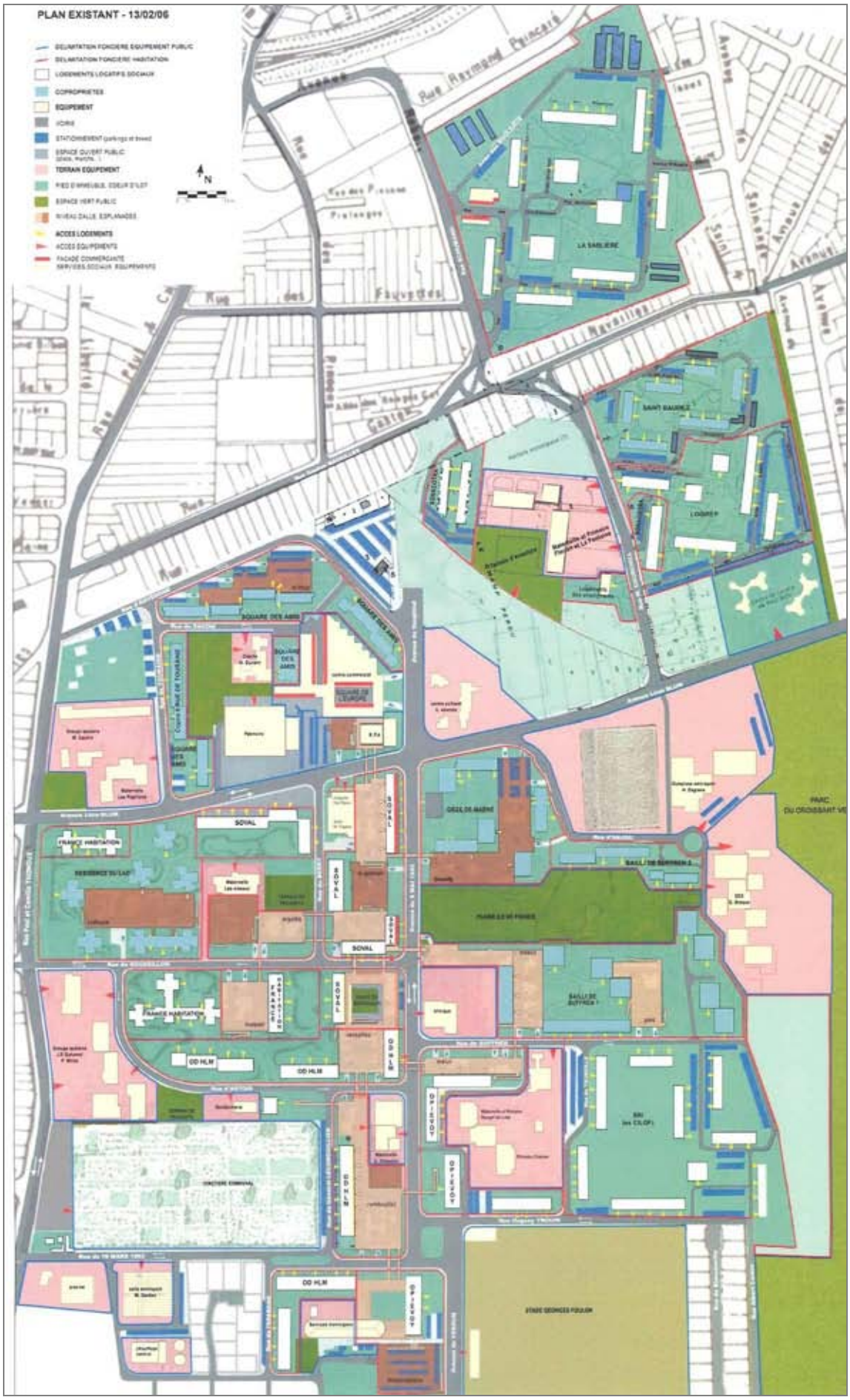
Diversifié en typologie et en construction, le parc social de Neuilly-sur-Marne l'est aussi en gestion : 15 bailleurs différents sont présents sur le territoire. Si certains sont plus représentés, notamment les bailleurs publics comme l'OPIEVOY, l'OPH 93 ou la SEMINOC, aucun ne détient plus de 15% du parc nocéen.

45% du parc est en ZUS, ce qui concerne les six bailleurs les plus importants sur la commune.

En termes de financement, seuls 2% des logements sont des logements dits « très sociaux », correspondant à un financement de type PLA-I.

Mais 58% du parc correspond à du logement social classique, dont le financement est antérieur à 1977. Ce parc propose des niveaux de loyers bas et est caractérisé par une occupation qui lui assure un rôle pouvant être associé aux PLA-I construits récemment, même si les plafonds de ressources qui s'imposent sont en théorie plus élevés.

3% du parc intégré à l'enquête EPLS est constitué par des logements dits intermédiaires et non conventionnés (de type PLI). Toutefois, au regard des besoins des ménages locaux et des niveaux de loyers pratiqués dans le parc privé, concurrentiels, les loyers qui sont appliqués sont inférieurs aux plafonds proposés par la réglementation.


PLAN EXISTANT - 13/02/06
DELIMITATION FONCIERE EQUIPEMENT PUBLIC
DELIMITATION FONCIERE HABITATION
LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX
COPROPRIETES
EQUIPEMENT
JORIS
STATIONNEMENT (parkings et bowl)
ESPACE OUVERT PUBLIC
TERRAIN EQUIPEMENT
PIED D'IMMEUBLE, COEUR D'ILOT
ESPACE VERT PUBLIC
NIVEAU DALLE, ESPLANADES
ACCES LOGEMENTS
ACCES EQUIPEMENTS
FACADE COMMERCIANTE
SERVICES SOCIAUX, EQUIPEMENTS
N
Rue Raymond Poincaré
Avenue
Rue des Fauvettes
Rue des Pervenches
Prolongée
Rue
Avenue de Neuilly
Avenue de Saint Maurice
LA SABLIERE
SAINT MAURICE
LOGIREP
SQUARE DES ARBS
SOVAL
FRANCE HABITATION
RESIDENCE DU LAC
OPIEVOY
CD HLM
CENTRE COMMERCIAL
STADE GEORGES FOUJON
PARC DU CROISSANT VERT

4.*2 - Un parc en profonde mutation sur le quartier des Fauvettes*

Dès 2002, Neuilly-sur-Marne s'est engagée dans une Opération de Renouvellement Urbain sur le quartier des Fauvettes. Les stratégies d'aménagement définies dans le cadre de cette Opération ont donné lieu à un Projet de Rénovation Urbaine pour le quartier, dont la convention partenariale a été signée le 9 juillet 2007.

Les principaux bailleurs concernés par le Projet sont l'OPH 93, France-Habitation, la Soval, l'Opievoy, Adoma, la Logirep et La Sablière.

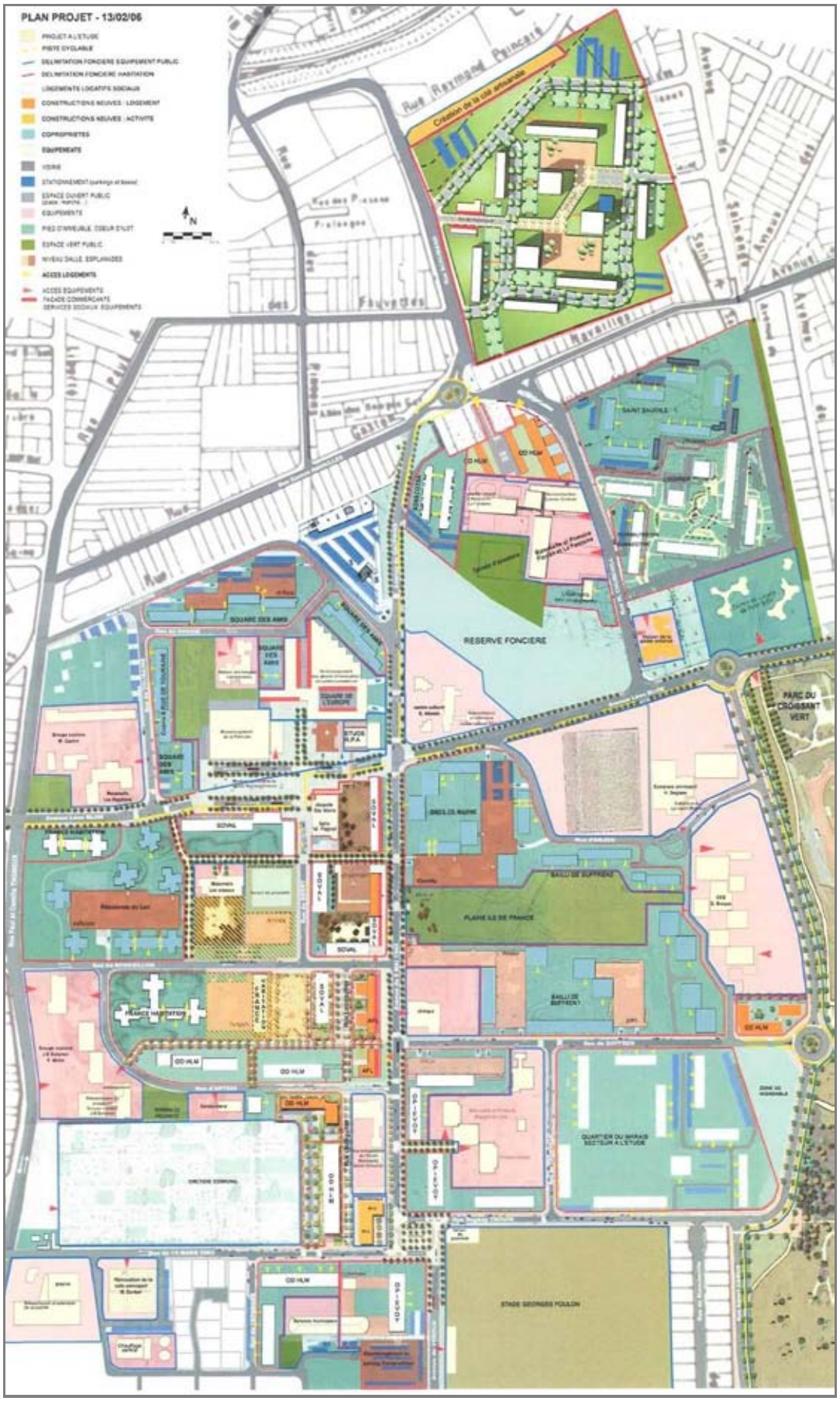
Le quartier des Fauvettes, situé en ZUS, compte près de 12 000 habitants, soit plus d'un tiers de la population nocéenne. Il accueille exclusivement de l'habitat collectif avec une majorité de logements sociaux.

La volonté de s'engager dans une telle démarche s'explique par :

- l'enclavement du quartier,
- le manque de lisibilité des espaces : le statut des passerelles, rampes, escaliers n'est clairement défini et il existe une confusion entre les espaces résidentiels et privés,
- les difficultés de fonctionnement des équipements : certains équipements souffrent de manques de visibilité, d'inadaptation…
- l'état de l'ouvrage dalle : ouvrage dalle obsolète, mauvais état et sous-utilisation des parkings et manque de lisibilité des rampes, passerelles et escaliers.

Les principales actions du Programme de Rénovation Urbaine reposent sur :

- la modification de la trame viaire : La modification de la trame viaire du quartier des Fauvettes va permettre à la fois de désenclaver le quartier et de le relier au reste de la ville, mais également d'améliorer les circulations douces et automobiles à l'intérieur des îlots. Les actions menées seront de l'ordre de prolongements d'axes, de créations, de requalifications, de réaménagements ou de déplacements. Il faut également noter que l'ensemble des passerelles, ainsi que des rampes et des escaliers seront démolis pour faciliter l'appropriation du quartier ainsi que sa lisibilité
- Les opérations de reconstruction/déconstruction et la diversification de l'offre de logements : L'ensemble du projet prévoit la déconstruction de deux tours, représentant au total 349 logements. Neuf immeubles seront reconstruits, offrant un total de 547 logements, ce qui se conclue par la construction de 198 logements supplémentaires. Sur ces 547 nouveaux logements : 103 sont en accession, 103 sont en locatif libre, 149 sont des PLUS, 192 sont des PLUS CD.
- La résidentialisation et la réhabilitation : 31 immeubles feront l'objet d'une résidentialisation, 2 119 logements seront alors concernés. Neuf immeubles bénéficieront d'un projet de réhabilitation, ce qui représente 783 logements.


PLAN PROJET - 13/02/06
RESERVE FONCIERE
PARC DU CROISSANT VERT
SQUARE DES ARBS
SQUARE DE L'EUROPE
SOVAL
PLAINE LE DE FRANCE
QUARTIER DU MIRAIS SECTEUR A L'ETUDE
STADE GEORGES POULON
OD HLM

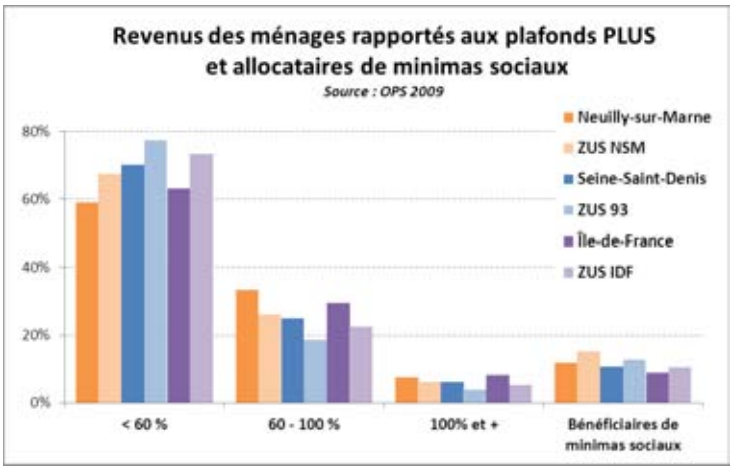
- Les interventions sur les équipements publics et commerciaux :

Le projet de rénovation urbaine intègre un programme visant à améliorer et développer l'ensemble des équipements du quartier des Fauvettes.

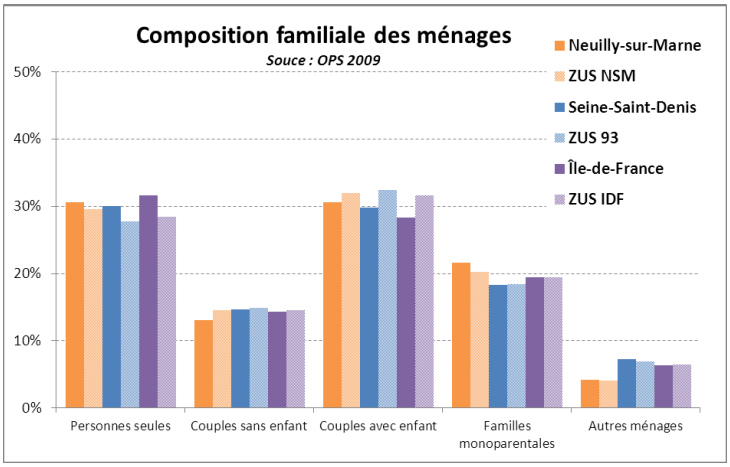
Afin de désenclaver le quartier et de changer son image, il est prévu la création ou l'agrandissement d'équipements ayant un rayonnement à l'échelle communale (création d'une médiathèque avec une espace culturel multimédia, réhabilitation et extension de la piscine, réhabilitation de la patinoire et du gymnase Marcel Cerdan).

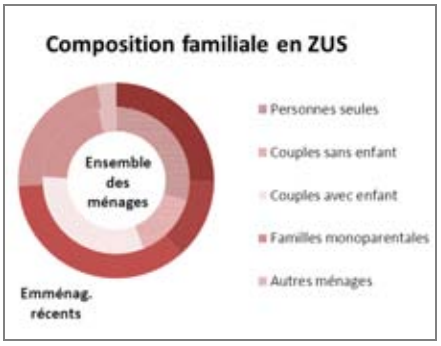
Afin d'améliorer le cadre de vie des habitants, le PRU mettra en œuvre un ensemble d'interventions sur les équipements à portée plus locale (agrandissement de l'école maternelle A. Chénier, réorganisation du stand de tir à l'arc, implantation de nouveaux commerces, création de la Maison de la Petite Enfance, etc.).

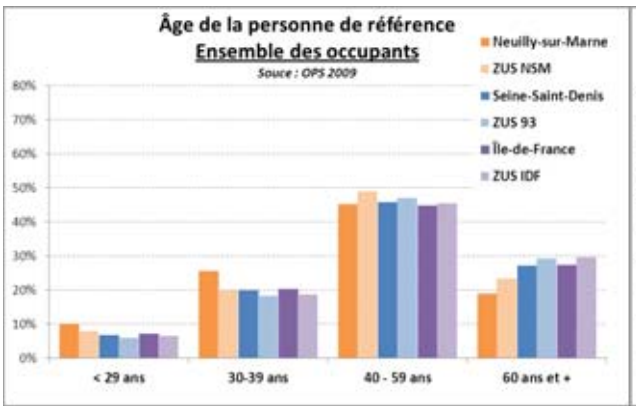
Après réalisation du PRU, sur les secteurs libérés par les démolitions, le bilan en matière d'habitat se traduira par une diminution de 36% du nombre de logements sociaux et une augmentation de 103 logements en accession ou locatif libre. La part du secteur libre augmentera ainsi de 32% sur les secteurs libérés

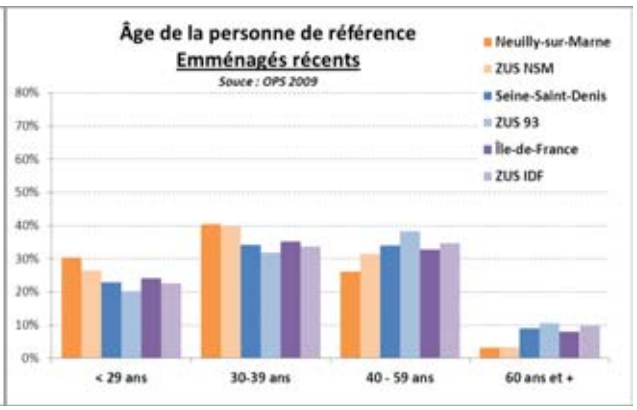

Revenus des ménages rapportés aux plafonds PLUS et allocataires de minimas sociaux
Source : OPS 2009
80%
60%
40%
20%
0%
< 60 %
60 - 100 %
100% et +
Bénéficiaires de minimas sociaux
Neuilly-sur-Marne
ZUS NSM
Seine-Saint-Denis
ZUS 93
Île-de-France
ZUS IDF

Revenus des ménages rapportés aux plafonds HLM
< 60 %
60 - 100 %
100% et +
Ensemble des ménages
Emménag récents


Composition familiale des ménages
Souce : OPS 2009
50%
40%
30%
20%
10%
0%
Personnes seules
Couples sans enfant
Couples avec enfant
Familles monoparentales
Autres ménages
Neuilly-sur-Marne
ZUS NSM
Seine-Saint-Denis
ZUS 93
Île-de-France
ZUS IDF


Composition familiale en ZUS
Ensemble des ménages
Emménag. récents
Personnes seules
Couples sans enfant
Couples avec enfant
Familles monoparentales
Autres ménages


Âge de la personne de référence
Ensemble des occupants
Souce : OPS 2009
80%
70%
60%
50%
40%
30%
20%
10%
0%
< 29 ans
30-39 ans
40 - 59 ans
60 ans et +
Neuilly-sur-Marne
ZUS NSM
Seine-Saint-Denis
ZUS 93
Île-de-France
ZUS IDF


Âge de la personne de référence
Emménagés récents
Souce : OPS 2009
80%
70%
60%
50%
40%
30%
20%
10%
0%
< 29 ans
30-39 ans
40 - 59 ans
60 ans et +
Neuilly-sur-Marne
ZUS NSM
Seine-Saint-Denis
ZUS 93
Île-de-France
ZUS IDF

4.*3 – L'occupation du parc social en 2009*

Un rôle d'accueil des ménages plutôt défavorisés

Bien que les ressources des occupants soient relativement plus favorables que ce qui peut être observé en moyenne en Seine-Saint-Denis, ou plus largement, en Île-de-France, le parc social nocéen accueille des ménages plutôt défavorisés : près de 3 sur 5 sont éligibles au logement très social (plafonds de ressources PLA-I).

La part des bénéficiaires de minimas sociaux est quant à elle plus importante à Neuilly-sur-Marne que dans les territoires de référence, avec plus de 10% des ménages concernés, notamment au sein de la ZUS des Fauvettes.

Les nouveaux entrants ont des revenus plus faibles que les ménages installés de plus longue date. 63% des ménages ayant emménagés depuis moins de trois ans ont des revenus inférieurs à 60% des plafonds classiques, 78% pour les emménagés récents en ZUS.

Un accueil des ménages au profil familial

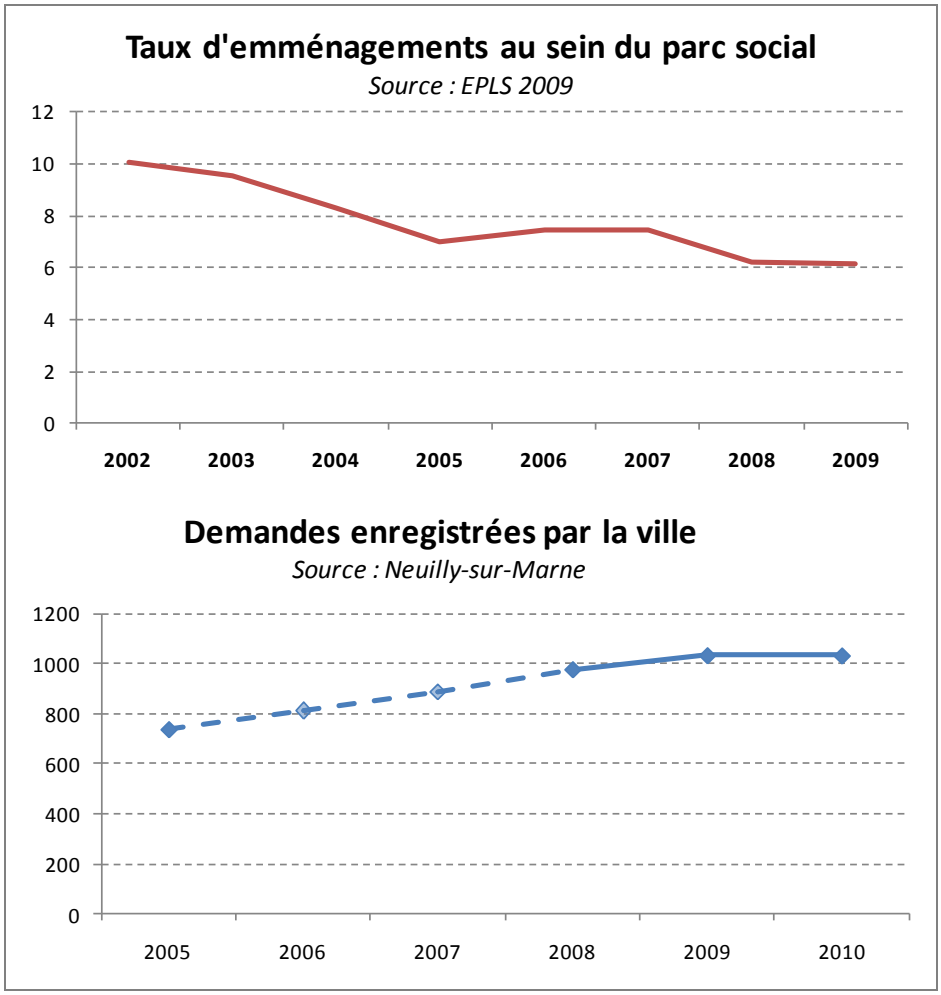
Le parc social assure un rôle d'accueil des familles. Plus d'un ménage sur deux comprend des enfants. La part des familles monoparentales (22%) est relativement importante, lorsqu'on la compare aux moyennes départementales (18%) et régionales (19%), notamment au sein du parc nocéen hors ZUS.

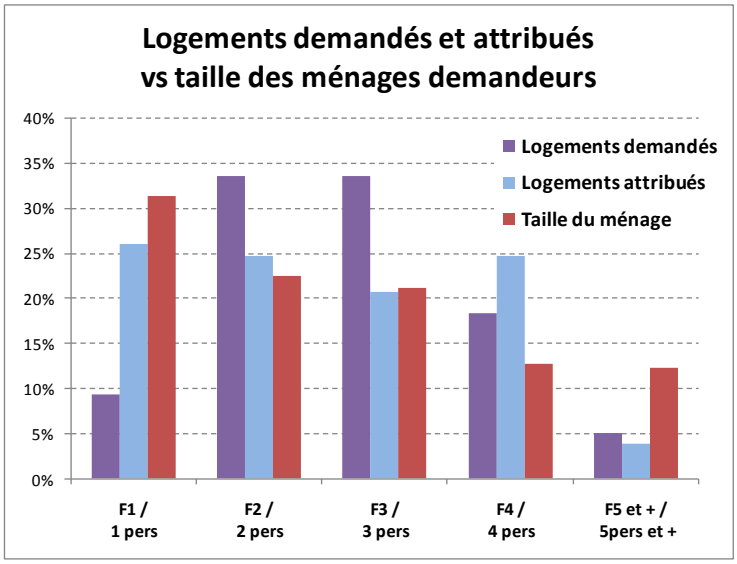
L'accueil des familles ces trois dernières années se fait plutôt en ZUS, où les logements de taille importante, de type F4 ou F5, sont plus représentés que dans le reste de la ville.

Une vocation d'accueil des jeunes ménages qui reste assurée

La vocation d'accueil des jeunes ménages reste assurée : plus d'un ménage sur trois est âgé de moins de 40 ans, soit une représentation plus forte que dans le parc social départemental ou régional.

Si les locataires du parc social âgés de 60 ans ou plus sont bien moins représentés à Neuilly-sur-Marne (19%) qu'au niveau départemental ou régional (27%), plus d'un senior du parc social nocéen sur deux réside en ZUS.





Source : Neuilly-sur-Marne

4.4 - Une pression de plus en plus forte sur le parc social

Au 15 décembre 2010, 1032 demandes étaient enregistrées, pour 77 attributions réalisées sur le contingent ville au cours de l'année.

Tous réservataires confondus, le taux d'attributions au sein du parc social nocéen est en diminution constante, passant de 10 emménagements pour 100 logements en location en 2002 à 6 en 2009.

En parallèle, depuis 2005, le nombre de ménages demandeurs d'un logement social enregistré par les services de la ville a progressé de 9% en moyenne par an, alors qu'il augmentait sur la même période de 3% en Seine-Saint-Denis.

La demande nocéenne, à l'image de ce qui est observé dans le département, se paupérise, avec une augmentation des ménages dont les revenus ne sont composés que de prestations familiales ou encore l'augmentation des demandeurs disposant de moins de 1000 € / mois.

La demande se concentre sur les logements de type 2 et 3, pour 2/3 des dossiers, alors même que la taille des ménages est beaucoup plus diversifiée. En effet, la typologie des logements demandés n'est pas toujours directement liée aux besoins effectifs des ménages, mais est le résultat d'un arbitrage rationnel des demandeurs, fonction des niveaux de loyers d'une part et des délais d'attente d'autre part, ceux-ci progressant avec la taille du logement.

5. L'offre à destination des publics spécifiques

5.1 – L'offre à destination des personnes âgées

Neuilly-sur Marne dispose de quatre structures d'accueil destinées aux personnes âgées, dont deux organismes publics, pour un total de 253 places :

- La Roseraie (Hôpital Maison Blanche), 114 places pour personnes âgées dépendantes (public),
- La résidence Bérégovoy, 47 places pour personnes âgées autonomes (public),
- La résidence L'Oasis, 20 places pour personnes âgées dépendantes (privé non lucratif – résidence de retraite SNCF),
- La résidence Le Bocage, 72 place pour personnes âgées autonomes (privé non lucratif – France habitation).

Le maintien à domicile est par ailleurs favorisé par plusieurs actions d'accompagnement des personnes âgées dans leur logement : auxiliaires de vie, portage de repas à domicile, soins infirmiers.

Neuilly-sur-Marne connaît une augmentation très importante du nombre de ses résidants âgés de 60 ans ou plus : +2,5% par an en moyenne entre 1990 et 2007, alors que cette croissance est inférieure à 1% par an sur le département ou la région. Si la résidence spécialisée constitue généralement un logement de dernier recours, qui n'intervient que lorsque la santé ne permet plus le maintien à domicile, une réflexion pourra être menée notamment sur les questions d'adaptation des logements au vieillissement dans le diffus.

5.2 – L'offre à destination des jeunes en premier emploi et des étudiants

L'offre à destination des étudiants ne peut se penser à l'échelle communale. Ainsi, le projet de territoire de l'ACTEP montre que sur ce bassin de vie, la capacité d'accueil est très insuffisante au regard des 10 346 étudiants (2 352 à l'université et 7 994 dans d'autres formations supérieures) inscrits dans des établissements situés sur son territoire ou au regard des 32 235 étudiants résidant dans les communes de l'Est parisien. Ce déficit important en logements étudiants est constaté sur l'ensemble de l'Ile-de-France où on ne compte que 6.4 places pour 100 étudiants et des besoins estimés entre 19 000 et 24 000 places supplémentaires.

Forte de ce constat, la ville de Neuilly-sur-Marne participe pleinement à l'engagement des élus de l'Est parisien pour développer le logement étudiant et répondre en partie aux besoins de 2000 étudiants présents sur son territoire.

La SEMINOC gère une résidence appartenant à la ville de 36 chambres. Cette résidence est réservée prioritairement à des étudiants, mais elle accueille également des jeunes en premier emploi et à faibles ressources, Ces logements ne sont pas conventionnés.

L'EPS de Maison Blanche dispose également d'un contingent de 14 chambres pour les élèves de l'IFSI, néanmoins ce contingent est faible au regard du nombre d'étudiant présent sur le secteur.C'est pourquoi, le projet du futur quartier de l'Est Nocéen, prévoit l'implantation d'une résidence conventionnée au nord du quartier afin de répondre en partie aux besoins issus du Pôle Sanitaire et Social. Une réflexion sur les typologies de logement doit être mise en œuvre, notamment afin de répondre non seulement à la diversité des situations familiales des étudiants (seuls, en couple) , mais aussi aux nouvelles formes d'habiter, et notamment la colocation.

5.3 – L'offre en hébergement

Une structure d'hébergement d'urgence de 60 places est implantée sur la commune au sein de l'Hôpital de Maison Blanche. Elle est gérée par l'association CEFR « Comité central d'aide aux rapatriés français » à vocation généraliste en matière de prise en charge. Dans le cadre du projet d'aménagement de l'est nocéen, se pose la question de la pérennité de la structure dans ses locaux actuels.

La commune dispose en outre d'environ 260 places dans le foyer de travailleurs migrants Bossuet (ADOMA), au sein du quartier des Fauvettes. Sa réhabilitation est intégrée au Projet de Rénovation Urbaine du quartier. Les chambres sont agrandies pour répondre aux conditions de décence des logements. Après travaux, la structure comptera ainsi 150 places. Un projet hors des Fauvettes est en cours de construction, afin de compléter ces 150 places par l'ouverture de 100 places supplémentaires.

La ville de Neuilly-sur-Marne répond ainsi aux obligations légales définies par l'article 69 de la Loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion qui fixe à 1 place pour mille habitants le seuil minimum d'offre en hébergement.

5.4 – L'offre à destination des gens du voyage

La loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage impose à toute commune de plus de 5 000 habitants l'obligation de créer une aire d'accueil pour les gens du voyage.

Le Schéma Directeur de Gens du Voyage de Seine Saint Denis prévoyait que la commune de Neuilly-sur-Marne réalise vingt emplacements sur son territoire. Même si le document départemental a été annulé en 2007, la ville réserve un terrain communal à cet effet. Sa réalisation est conditionnée à l'approbation du nouveau schéma départemental en cours d'élaboration. En effet, l'inscription d'une aire d'accueil dans un schéma départemental est nécessaire pour qu'elle puisse être subventionnée.

La performance thermique du parc de logements

Les points clés à retenir sur la performance thermique du parc de logements

La classification du parc nocéen :

Plus d'un logement du parc privé sur deux est étiqueté en classes E, F ou G. Ces trois classes correspondent aux logements les plus énergivores, qui représentent le parc à rénover visé par le Grenelle de l'Environnement.

Ce constat concerne plus spécifiquement le parc individuel privé, où 80% des maisons sont classés de E à G. Le parc collectif privé, plus récent, dispose d'une meilleure performance thermique.

Si un quart du parc social est étiqueté dans les trois dernières classes de consommation énergétique, ce taux est nettement plus faible que celui observé à l'échelle de l'Île-de-France

La précarité énergétique des ménages nocéens :

200 ménages par an reçoivent une aide du FSE (Fonds de Solidarité Energie). En croisant avec les caractéristiques de leurs logements, les ménages potentiellement fragiles sont les personnes de plus de 75 ans, les familles monoparentales ou les personnes isolées, et les ménages à très faibles ressources.

1 – Caractéristiques du parc

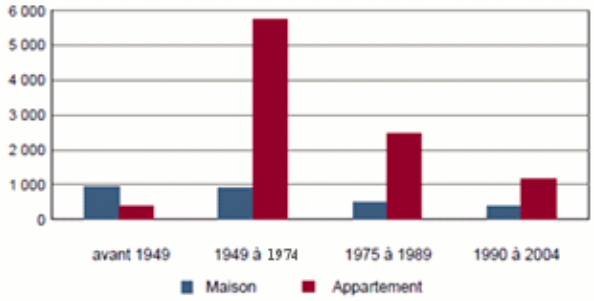
1- 1. L'ancienneté du parc de logements

L'ancienneté du parc de logements n'est pas sans effet sur la performance thermique des bâtiments et donc sur les consommations énergétiques des ménages. Trois périodes de construction sont généralement retenues : celle précédant 1949, qui correspond aux bâtiments très anciens, généralement mal isolés, celle comprise entre 1949 et 1974 – date de la première règlementation thermique –, et celle postérieure à 1975.

A Neuilly-sur-Marne, la répartition des logements se fait comme suit :

Résidences principales en 2007 selon la période d'achèvement, *source : INSEE*

	Nombre	%
Résidences principales construites avant 2005	**12 794**	**100,0**
Avant 1949	1 358	10,6
De 1949 à 1974	6 881	53,8
De 1975 à 1989	2 975	23,3
De 1990 à 2004	1 580	12,3

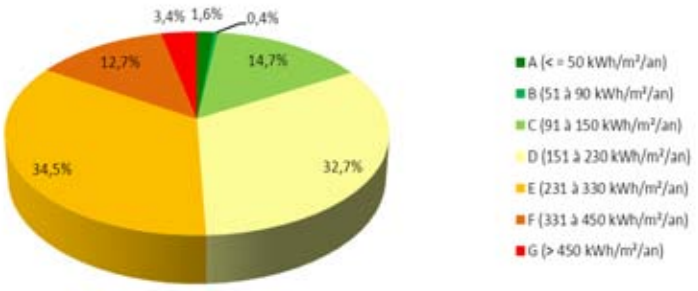


La part de résidences principales construites avant 1975 est de 64,4% et 10,6% de ces résidences principales datent d'avant 1949, ce qui laisse présager un parc de logements plutôt mal isolé. Les logements construits avant 1949 sont concentrés dans les secteurs correspondant aux quartiers Mairie, Pasteur (au sud) et Avenir (au nord-est) du PLU de la commune, ou aux IRIS 24 Arpents, Pré Fleuri et Avenir. La Marne et son canal ainsi que la Route Nationale 34, ancienne voie royale, ont été les axes du développement urbain de la commune.

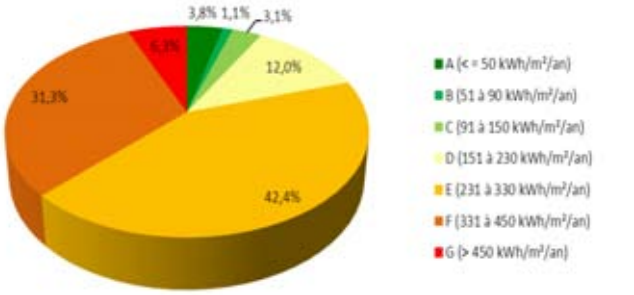
1 – 2. La répartition par étiquette DPE

La présentation des consommations énergétiques des logements de Neuilly-sur-Marne se base sur le modèle ENERTER d'Energie Demain3, qui simule à partir des données du Recensement Général de la Population (RGP), les consommations énergétiques de chacun des trente millions de logements français. La base ENERTER affecte une consommation énergétique liée au besoin de chauffage pour chaque type de logement. Ce type est déterminé par les indicateurs du RGP, à savoir la date d'achèvement, le statut d'occupation, le mode de chauffage, l'énergie utilisée, et le caractère individuel ou collectif du logement. Même si de nombreux critères sont utilisés pour caractériser la consommation énergétique de chacun des logements, il ne faut néanmoins pas oublier qu'il en résulte une **consommation théorique** et non réelle.

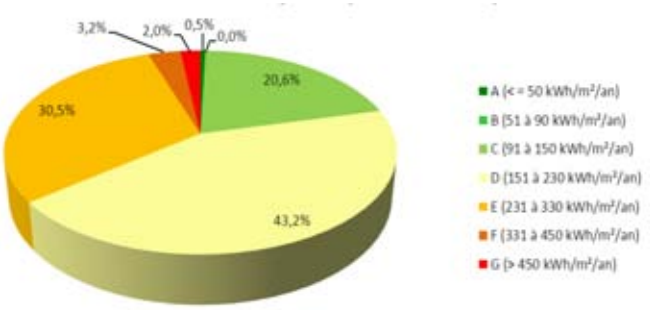
[3] Entreprise spécialisée dans la planification énergétique territoriale, la maîtrise de l'énergie et le développement des énergies renouvelables.



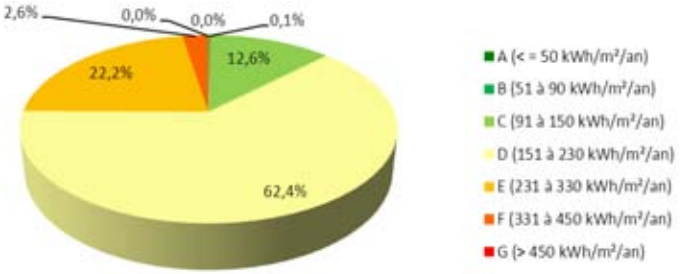
Consommation d'énergie du parc individuel privé



Consommation d'énergie du parc collectif privé

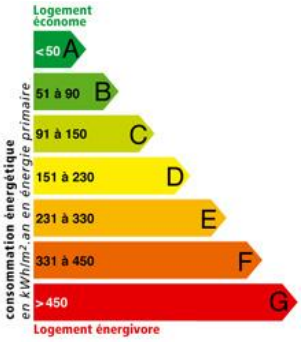


Consommation d'énergie du parc HLM



Source : ENERTER 2005

Les données de la base ENERTER peuvent être présentées sous forme d'étiquettes de Diagnostic de Performance Energétique (DPE), calculées en KWh par m² et par an. Les logements classés en E, F, et G sont les plus énergivores et représentent le parc à rénover visé par le Grenelle Environnement.



Les étiquettes des DPE

Ensemble du parc privé : A Neuilly-sur-Marne, 51% du parc privé est étiqueté en classe E, F, ou G, soit 3512 logements, dont 238 en classe G. Ce parc présente donc majoritairement de faibles performances thermiques. Cette part est néanmoins plus faible que la moyenne francilienne, s'élevant à 60%.

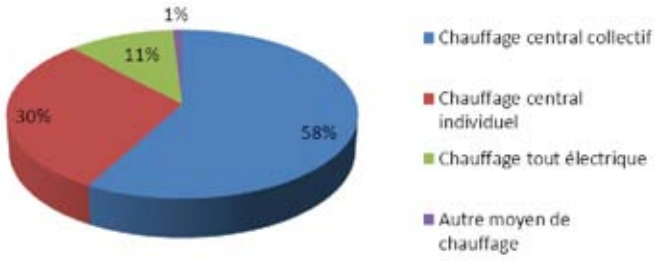
Parc individuel privé : Les habitations individuelles du parc privé semblent très touchées par la mauvaise qualité du bâti puisque 80% du parc individuel privé est en classe E, F et G, une part plus élevée qu'en Ile-de-France (75%). 1877 maisons ont une étiquette E, F ou G, pour seulement 188 en classes A, B, et C, soit 8% de ce parc. Les logements individuels privés en classes D sont au nombre de 282, soit 12% de ce type de parc.

Parc collectif privé : La performance thermique du parc collectif privé est supérieure à celle du parc individuel privé, en raison d'un effet de contiguïté des logements. 36% du parc collectif privé se trouve en classes E, F et G (968 appartements), 43% en classe D (1982 logements) et 21% en classes A, B et C (1365 appartements). La part des logements en classe E, F, et G pour ce parc est plus faible que la moyenne francilienne, qui est de l'ordre de 50%.

Parc locatif social : Le parc locatif social présente une plus faible part de logements étiquetés en classes A, B et C que le parc collectif privé. Cette part s'élève à 13%, soit 592 logements. Néanmoins, la répartition entre classe D et classes E, F, et G révèle une majorité de logements classés en D (62%, soit 2905 logements), contrairement au parc privé. Un quart de ce parc est étiqueté en classe E, F et G, soit 1158 logements, contre 36% en Ile-de-France.

Le modèle ENERTER tient compte des différentes sources d'énergie pour calculer les consommations énergétiques théoriques des logements. Quelle est la répartition des logements en fonction de leur source de chauffage ? Quel croisement de données peut-on alors réaliser ?

Répartition des différents types de chauffage, *Source : INSEE RP 2007*



Modes de chauffage selon le type de d'habitat, *Source : INSEE RGP 2006*

	Valeur	%
Individuel		
Gaz réseau	1726	63%
Fioul	410	15%
Electrique	498	18%
Dont "tout électrique"	*411*	*15%*
Gaz bouteille	19	1%
Autre	76	3%
Ensemble individuel	**2729**	**100%**
Collectif		
Urbain	3302	34%
Fioul	972	10%
Collectif gaz	2187	23%
Individuel gaz	1600	17%
Electrique	1497	15%
Dont "tout électrique"	*926*	*10%*
Gaz bouteille	23	0,2%
Autre	109	1%
Ensemble collectif	**9690**	**100%**

Répartition des modes de chauffage selon le statut d'occupation, *Source : INSEE RP 2007*

	Chauffage central collectif	Chauffage central individuel	Chauffage tout électrique	Autre (appareils indépendants de chauffage)
Propriétaire	48%	39%	11%	2%
Locataire parc privé	50%	32%	18%	1%
Locataire HLM	74%	18%	8%	0,02%
Logé gratuitement	57%	33%	10%	0%

2 – Les différentes sources d'énergie

2- 1. La répartition par mode de chauffage

58% des résidences principales de la commune sont chauffées au chauffage central collectif, soit 7542 logements. Cette part importante s'explique notamment par le pourcentage élevé d'habitat collectif composant le parc de logements Neuilly-sur-Marne. 30% des résidences principales sont équipées du chauffage central individuel – soit 3911 logements – et 11% d'un chauffage individuel « tout électrique », soit 1434 logements.

2 – 2. Les différentes sources d'énergie selon le type d'habitat

L'énergie utilisée pour le chauffage diffère entre l'habitat individuel et le collectif. Le gaz réseau représente la majeure partie des équipements de chauffage dans l'habitat individuel, soit 63% de ce parc, suivi du chauffage électrique (18%) et du chauffage au fioul (15%).

Les modes de chauffage, au sein du parc collectif, sont plus diversifiés. En effet, en plus du chauffage électrique, du chauffage individuel au gaz et du fioul, on trouve également du chauffage urbain ou du chauffage collectif au gaz. Les modes les plus répandus sont alors le chauffage urbain (34% du parc collectif) et le chauffage collectif au gaz (23%).

Le chauffage au fioul étant un mode de chauffage particulièrement énergivore, il est intéressant de croiser cette donnée avec l'âge du bâti et le type d'habitat. Ainsi, pour l'habitat individuel, 149 maisons construites avant 1949 sont chauffées au fioul et 210 pour celles construites entre 1949 et 1974. 359 maisons combinent donc à la fois une probable mauvaise isolation du fait de l'âge du bâti (construit avant la première réglementation thermique) et un mode de chauffage énergivore, le fioul. En ce qui concerne l'habitat collectif, le fioul est le combustible de chauffage utilisé par 792 logements construits entre 1949 et 1974.

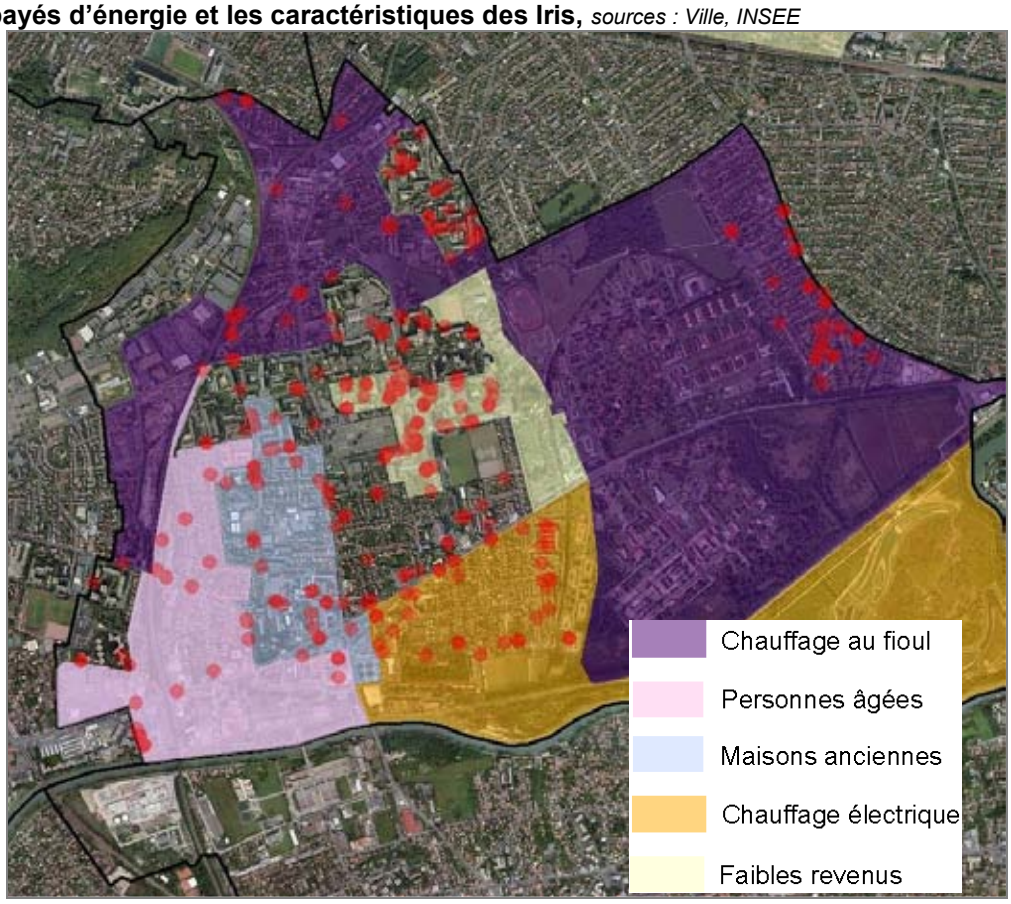
Enfin, il est à noter que les modes aujourd'hui marginaux de chauffage, comme le gaz bouteille (ou gaz citerne) sont présents dans une infime part du parc de logements. Ce mode représente ainsi 2% environ de l'ensemble du parc, soit 42 logements.

2 – 3. Les différentes sources d'énergie selon le statut d'occupation

Avec 74% des logements concernés, le chauffage central collectif domine chez les locataires du parc HLM, contre 50% pour les locataires du parc privé et 48% pour les propriétaires. Dans ce cas, les factures d'énergie sont comprises dans les charges de loyer. En revanche, ces ménages ne sont que 8% à être chauffés au « tout électrique ». Cette répartition des modes de chauffage pour les locataires du parc HLM est avant tout due au fait que la grande majorité des logements sociaux de la commune sont des logements collectifs. Parmi les différents statuts d'occupation, ce sont les locataires du parc privé qui ont le plus recours au « tout électrique » (18% d'entre eux). L'achat et la pose de convecteurs électriques est en effet la solution la moins chère pour les propriétaires bailleurs, mais loin d'être la plus économique pour les locataires.

Les impayés d'énergie en 2009 et 2010 à Neuilly-sur-Marne, *source : Ville*

Les impayés d'énergie et les caractéristiques des Iris, *sources : Ville, INSEE*



3 - Les impayés d'énergie et la fragilité de certains ménages

Sur la commune de Neuilly-sur-Marne, la part de contrats d'électricité chez EDF concernés par le **Tarif de Première Nécessité (TPN) s'élève à 2%,** soit 213 clients4.

En 2009 et 2010, environ 200 ménages par an ont reçu une aide, via le **FSE (Fond de Solidarité Energie)**, destinée à leur permettre de payer leurs factures énergétiques. S'il s'agit majoritairement de locataires, une dizaine de propriétaires en pavillon sollicitent une aide chaque année afin de combler des dettes souvent conséquentes, allant parfois jusqu'à 2700 euros.

L'utilisation et le croisement d'indicateurs statistiques locaux concernant à la fois les caractéristiques des ménages – composition, ressources… – et les caractéristiques du parc de logements – ancienneté, consommations potentielles d'énergie, principaux modes de chauffage… – permettent d'avoir une vue générale de la commune et sur le nombre et la part de ménages potentiellement touchés par la précarité énergétique.

Nous pouvons, par exemple, penser aux personnes âgées de plus de 75 ans, vivant dans un habitat datant d'avant la première réglementation thermique et chauffées au fioul – énergie coûteuse – ou à des modes alternatifs comme le gaz bouteille ou les poêles à pétrole.

Nous pouvons également penser aux ménages bénéficiaires du TPN, qui sont au nombre de 213 sur la commune. Il faut noter que cette utilisation des statistiques locales donne seulement un potentiel de personnes concernées.

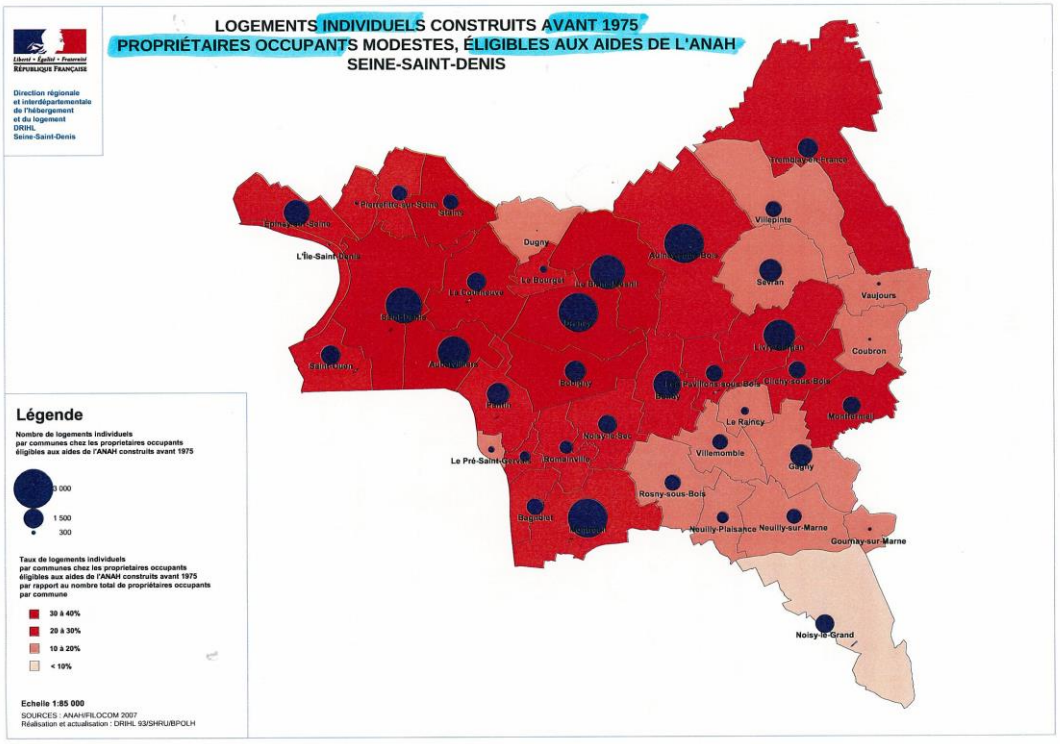
Les hypothèses sur les critères statistiques utilisés pour estimer ce potentiel (par exemple, le chauffage au fioul ou l'âge avancé des personnes comme indicateur d'une possible situation de précarité énergétique) doivent être vérifiées par un travail de terrain. Par ailleurs, ces données peuvent difficilement être utilisées pour réaliser un repérage des ménages en situation de précarité énergétique. Si des statistiques infra-communales peuvent mettre en lumière la situation de certains quartiers, un travail de terrain reste là aussi nécessaire.

En croisant différents indicateurs, on peut estimer la fragilité des ménages et notamment les difficultés qu'ils peuvent rencontrer pour se chauffer. Cette fragilité peut être liée aux revenus, à l'âge ou encore à la composition du ménage.

Les personnes de plus de 75 ans représentent **4,5%** de la population environ, soit 1494 personnes en 2006. Cette population est considérée comme particulièrement vulnérable à la précarité énergétique du fait d'un habitat souvent ancien, de ressources faibles, d'une sensibilité accrue au froid ou encore d'une plus grande difficulté à entreprendre des travaux.

Les secteurs qui concentrent le plus de personnes de plus de 75 ans sont ceux du sud de la commune. Ainsi, la population de l'IRIS 0102 (24 Arpents) est composée à plus de 7% de personnes de 75 ans. Cet IRIS est majoritairement composée d'habitat pavillonnaire.

[4] Donnée communiquée par EDF


LOGEMENTS INDIVIDUELS CONSTRUITS AVANT 1975
PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS MODESTES, ÉLIGIBLES AUX AIDES DE L'ANAH
SEINE-SAINT-DENIS
Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement
DRIHL
Seine-Saint-Denis
Epinay-sur-Seine
Villetaneuse
Stains
L'Ile-Saint-Denis
Dugny
Le Bourget
Le Blanc-Mesnil
Aulnay-sous-Bois
Villepinte
Sevran
Vaujours
Coubron
Le Raincy
Villemomble
Clichy-sous-Bois
Montfermeil
Gagny
Rosny-sous-Bois
Neuilly-Plaisance
Neuilly-sur-Marne
Gournay-sur-Marne
Noisy-le-Grand
Le Pré-Saint-Gervais
Romainville
Bagnolet
Montreuil
Légende
Nombre de logements individuels par communes chez les propriétaires occupants éligibles aux aides de l'ANAH construits avant 1975
3 000
1 500
300
Taux de logements individuels par communes chez les propriétaires occupants éligibles aux aides de l'ANAH construits avant 1975 par rapport au nombre total de propriétaires occupants par commune
30 à 40%
20 à 30%
10 à 20%
< 10%
Echelle 1:85 000
SOURCES : ANAH/FILOCOM 2007
Réalisation et actualisation : DRIHL 93/SHRU/BPOLH

L'Enquête Nationale Logement de 2006 a révélé que les **familles monoparentales** représentaient une autre population très vulnérable aux questions énergétiques. Celles-ci représentent **13,7%** de l'ensemble des ménages nocéens (contre 12,9% pour la Seine- Saint-Denis) en 2007. Cette part est plus élevée que la moyenne française, dont le pourcentage de familles monoparentales parmi l'ensemble des ménages est de 8,9%. La part des **ménages isolés** (les ménages composés d'une seule personne), quant à eux, s'élève à **30,3%** ; part équivalente à celle de la Seine-Saint-Denis et de la France.

Les revenus les plus faibles de la commune (moins de 15 000€ par an) se concentrent dans le secteur des **Fauvettes Sud**, le plus important quartier de grands ensembles de la commune, composé à 99% de logements collectifs, dont près de 60% de logements sociaux.

Les propriétaires occupants en maison individuelles ne sont pas épargnés par les difficultés sociales. Les données FILOCOM de 2007 ont permis à l'ANAH de croiser l'ancienneté des maisons, l'âge des propriétaires et leurs ressources.

Les caractéristiques des propriétaires occupants vivant en maison individuelle de plus de 15 ans, *source : MEEDDM - Filocom 2007 d'après DGFiP*

	Ensemble des PO vivant en Maison Individuelle de plus 15 ans							PO âgés de plus de 60 ans et vivant en Maison Individuelle de plus 15 ans						
	Total PO	Ensemble des PO éligibles (tso+base)	*% dans l'ensemble des PO*	PO sous plafond TSO	*% dans l'ensemble des PO éligibles*	PO entre plafond TSO et plafond de base	*% dans l'ensemble des PO éligibles*	Total PO	Ensemble des PO éligibles (tso+base)	*% dans l'ensemble des PO*	PO sous plafond TSO	*% dans l'ensemble des PO éligibles*	Po entre plafond TSO et plafond de base	*% dans l'ensemble des PO éligibles*
Contexte Démographique														
Population fiscale 2007	5 491	1 278	*23,3%*	531	*41,5%*	747	*58,5%*	1 631	388	*23,8%*	139	*35,8%*	249	*64,2%*
Population fiscale 2003	5 142	1 289	*25,1%*	554	*43,0%*	735	*57,0%*	1 494	385	*25,8%*	148	*38,4%*	237	*61,6%*
Nombre de ménages fiscaux 2007	1 934	436	*22,5%*	188	*43,1%*	248	*56,9%*	801	209	*26,1%*	90	*43,1%*	119	*56,9%*
Nombre de ménages fiscaux 2003	1 822	453	*24,9%*	194	*42,8%*	259	*57,2%*	766	225	*29,4%*	95	*42,2%*	130	*57,8%*
Epoque de construction														
avant 1915	207	52	*25,1%*	16	*30,8%*	36	*69,2%*	84	25	*29,8%*	s		19	*76,0%*
1915-1947	706	180	*25,5%*	82	*45,6%*	98	*54,4%*	262	85	*32,4%*	42	*49,4%*	43	*50,6%*
1948-1974	642	149	*23,2%*	59	*39,6%*	90	*60,4%*	342	78	*22,8%*	30	*38,5%*	48	*61,5%*
1975-1993	379	55	*14,5%*	31	*56,4%*	24	*43,6%*	113	21	*18,6%*	12	*57,1%*	s	
Surface habitable														
<54 m²	170	74	*43,5%*	30	*40,5%*	44	*59,5%*	91	42	*46,2%*	20	*47,6%*	22	*52,4%*
55-74 m²	551	144	*26,1%*	66	*45,8%*	78	*54,2%*	249	67	*26,9%*	31	*46,3%*	36	*53,7%*
75-94 m²	611	128	*20,9%*	61	*47,7%*	67	*52,3%*	240	58	*24,2%*	24	*41,4%*	34	*58,6%*
95 m² et +	602	90	*15,0%*	31	*34,4%*	59	*65,6%*	221	42	*19,0%*	15	*35,7%*	27	*64,3%*
Surface médiane (en m²)	81	75	*92,5%*	74	-	75	-	78	70	-	69	-	75	-
Surface moyenne (en m²)	86	77	*90,0%*	75	-	79	-	83	76	-	72	-	79	-
Logements indignes														
Nombre de logement PPPI 2007	22	22	*100,0%*	18	*81,8%*	s		11	11	*100,0%*	s		s	
Revenus imposables nets en														
revenu médian en euros / UC / an	20 844	10 580	*50,8%*	7 044	-	12 370	-	20 473	10 760	-	7 404	-	12 695	-
revenu moyen en euros / UC/ an	22 755	9 724	*42,7%*	6 148	-	12 434	-	21 777	10 027	-	6 448	-	12 733	-
Ménages précaires														
NB ménages sous seuil de pauvreté en 2007	101	101	*100,0%*	101	*100,0%*	0	*0,0%*	43	43	*100,0%*	43	*100,0%*	0	*0,0%*
NB ménages sous seuil de pauvreté en 2003	93	93	*100,0%*	93	*100,0%*	0	*0,0%*	44	44	*100,0%*	44	*100,0%*	0	*0,0%*
Composition des ménages en														
1 personne	331	122	*36,9%*	68	*55,7%*	54	*44,3%*	266	101	*38,0%*	52	*51,5%*	49	*48,5%*
2 personnes	632	118	*18,7%*	44	*37,3%*	74	*62,7%*	383	79	*20,6%*	29	*36,7%*	50	*63,3%*
3 personnes	359	46	*12,8%*	17	*37,0%*	29	*63,0%*	83	17	*20,5%*	s		s	
4 personnes et +	612	150	*24,5%*	59	*39,3%*	91	*60,7%*	69	12	*17,4%*	s		s	
composition médiane	3,0	2,0	*66,7%*	2,0	-	2,0	-	2,0	2,0	-	1,0	-	2,0	-
composition moyenne	2,8	2,9	*103,2%*	2,8	-	3,0	-	2,0	1,9	-	1,5	-	2,1	-
Durée d'occupation en 2007														
Moins de 3 ans	294	97	*33,0%*	56	*57,7%*	41	*42,3%*	55	26	*47,3%*	18	*69,2%*		
3 à 9 ans	528	127	*24,1%*	48	*37,8%*	79	*62,2%*	125	39	*31,2%*	16	*41,0%*	23	*59,0%*
10 ans et +	1 112	212	*19,1%*	84	*39,6%*	128	*60,4%*	621	144	*23,2%*	56	*38,9%*	88	*61,1%*
Age de la personne de réf. en														
Age médian (en années)	58	60	*103,4%*	58	-	60	-	72	75	-	76	-	74	-
Age moyen (en années)	58	60	*102,7%*	60	-	60	-	73	75	-	76	-	74	-

Le fonctionnement du marché immobilier

Les points clés à retenir sur le fonctionnement du marché immobilier

Les marchés immobiliers :

Ancien. Les prix à l'achat ou à la location restent relativement accessibles à Neuilly-sur-Marne, au regard du marché du centre de l'agglomération parisienne. Une hausse très marquée des prix est toutefois à l'œuvre depuis le début des années 2000.

La crise financière de 2008 a eu un impact direct sur l'immobilier qui se traduit à Neuilly-sur-Marne par une baisse du nombre relatif de transactions et une très légère baisse des prix entre 2009 et 2010. Ces indicateurs seront à suivre dans le temps, afin de mesurer leur caractère conjoncturel.

Neuf. De 1990 à 1999, le secteur social a majoritairement porté la construction alors que le marché de la promotion était en crise. Depuis 2000, le marché libre joue à nouveau un rôle conséquent dans la construction, avec des niveaux de prix maîtrisés par la présence d'opérateurs locaux tels que la SEMINOC. La commercialisation de 3 nouvelles opérations en 2010 par des promoteurs privés laisse penser que le marché local à tendance à repartir suite au ralentissement de 2008/2009.

Accessibilité et positionnement concurrentiel des différents segments de l'offre :

L'évolution des prix, tant dans l'ancien que dans le neuf, s'est faite de manière déconnectée de celle des revenus, dans l'ensemble de l'Île-de-France mais de manière particulièrement marquée à Neuilly-sur-Marne. Le marché reste toutefois encore accessible aux primo-accédants à revenus modestes mais la baisse des PTZ distribués, amorcés en 2008, laisse présager des évolutions plus difficiles.

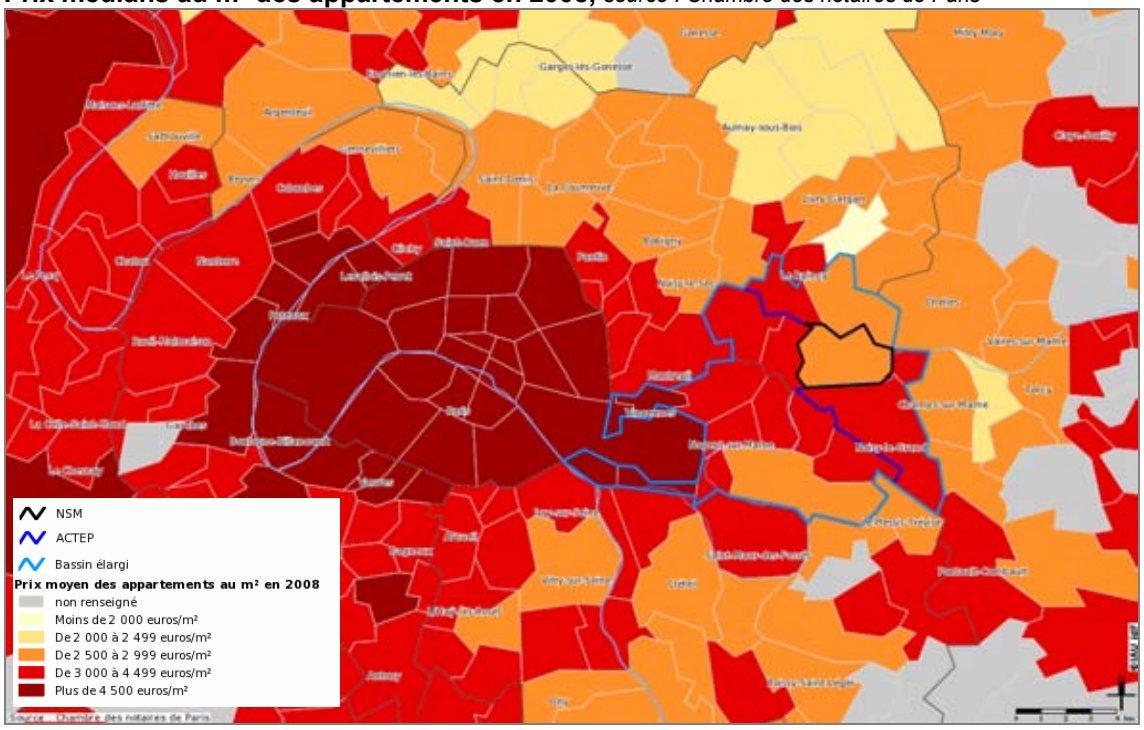
Si les logements locatifs correspondant à des plafonds de ressources et de loyers de type PLI ne semblent pas correspondre à la structure du marché nocéen, le locatif social intermédiaire conventionné de type PLS pourrait assurer potentiellement un rôle complémentaires aux logements sociaux standards et aux logements locatifs privés. Le développement d'une offre en locatif très social de type PLA-I, très peu présente sur la ville, pourrait répondre à la structure économique des ménages locaux.

Au regard de l'évolution des prix et des revenus, la poursuite d'une action en faveur de la maîtrise des prix de sortie dans le neuf pourrait permettre à la ville de conserver sa capacité à accueillir des primo-accédants et assurer un parcours résidentiel ascendant aux ménages nocéens.

Dynamiques de l'offre et besoins en logements :

Une légère augmentation de la vacance est à envisager, impactant à la hausse les besoins en logements sur la période à venir. Concernant les besoins endogènes au territoire, une poursuite du desserrement des ménages peut être à anticiper, au regard de leur taille encore importante. Des projets d'aménagement d'envergure sont par ailleurs programmés sur la ville, qui concourront directement au développement de l'offre sur la durée du PLH.

Prix médians au m² des appartements en 2008, *source : Chambre des notaires de Paris*



Evolution des prix médians au m² des appartements entre 2006 et 2008, *source : Chambre des notaires de Paris*

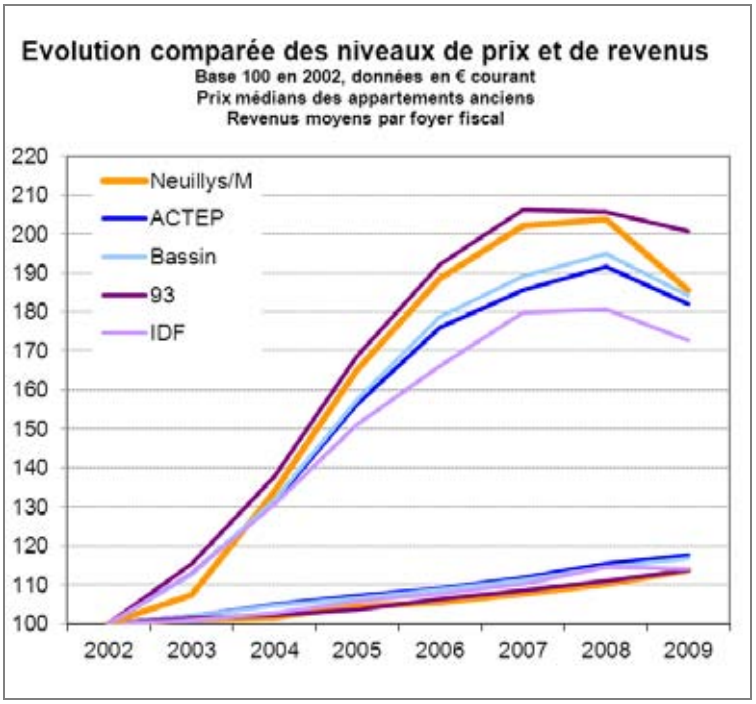
1 - Marché de l'ancien

1.1 - Des prix encore relativement accessibles mais en forte hausse

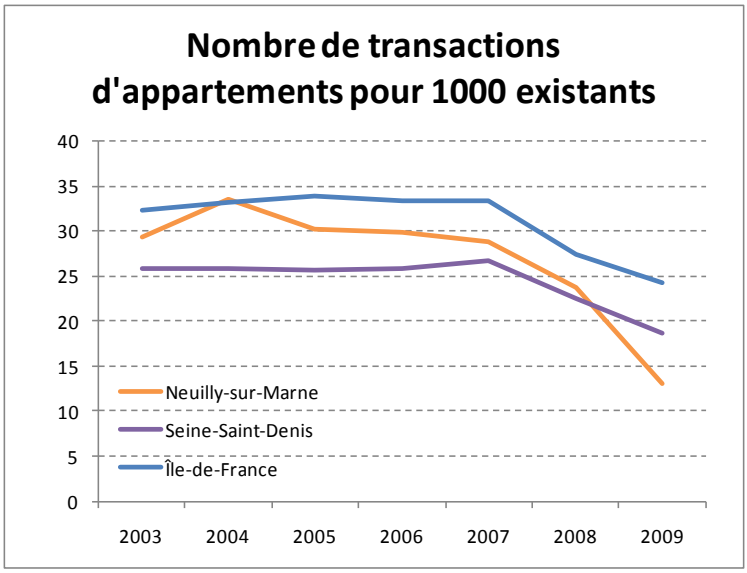
A l'échelle de l'Île-de-France et de la petite couronne, les prix dans l'ancien (logements de plus de cinq ans ayant déjà été occupés, au sens des notaires) restent relativement accessibles à Neuilly-sur-Marne.

Pour exemple, au second trimestre 2010, un T3 de 60 m² se vendait en moyenne 150 000 € sur le territoire communal, pour un prix moyen francilien de 280 000 €. Une maison, quant à elle, se vendait en 2009 en moyenne 260 000 € à Neuilly-sur-Marne, contre plus de 280 000 € sur l'ensemble de l'Île-de-France. Ce différentiel de prix explique en partie le profil des ménages accueillis sur la ville sur la période récente, avec un poids relativement important de catégories sociales modestes et intermédiaires qui ont accueillis une résidence principale sur la commune.

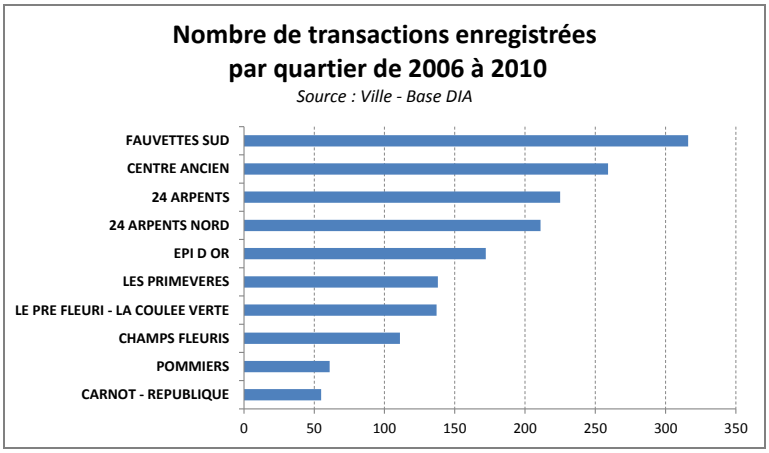
Si les prix apparaissent moins disproportionnés quant aux capacités d'acquisition des ménages que ce qui peut être observé dans certains secteurs du centre de l'agglomération parisienne, leur évolution sur les sept dernières années s'est faite à un rythme déconnecté de celles des revenus. Alors qu'entre 2002 et 2008, les prix moyens des appartements anciens ont plus que doublé, les revenus moyens n'ont augmenté sur la même période que de 10%.

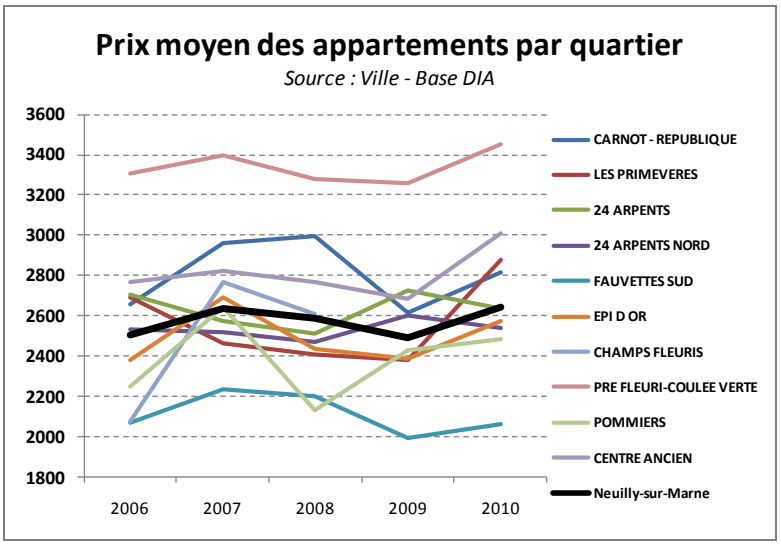


Source : Chambre des notaires de Paris, INSEE d'après la DGI



Source : Chambre des notaires de Paris, INSEE





1.2 - Des évolutions à surveiller

Depuis la crise financière de 2008 et son impact sur l'immobilier, l'évolution de certains indicateurs sont à surveiller au niveau local car pouvant être signe d'une certaine détente du marché.

Le marché, qui était en nombre de transactions, relativement plus actif à Neuilly-sur-Marne qu'en moyenne en Seine-Saint-Denis, ne l'est plus depuis 2008. On observait en effet 34 transactions pour 1000 appartements à Neuilly-sur-Marne à son niveau le plus élevé en 2004 contre 26 en moyenne départementale. Ce taux est passé à 13 transactions nocéennes pour 1000 appartements en 2009 contre 19 pour 1000 à l'échelle de la Seine-Saint-Denis.

Les dernières données des notaires disponibles sur la ville, datant du second trimestre 2010, montrent que les prix de vente dans l'ancien ont légèrement diminué à Neuilly-sur-Marne, alors qu'ils continuaient à progresser dans le reste de l'Île-de-France.

Si la baisse des prix à l'achat n'est pas en soi un signe négatif, notamment au regard des capacités financières des ménages locaux, elle peut par contre être préfiguratrice d'un marché moins dynamique, voire atone, caractérisé par une rareté de l'offre, les vendeurs retardant la mise en vente de leurs biens, et par une baisse d'attractivité de la ville.

Prix médians des appartements au 2d semestre 2010

	Prix médians	Evolution 1 an	Evolution 5 ans
Neuilly-sur-Marne	2 490 €	- 2,7 %	+ 25,5 %
Seine-Saint-Denis	2 960 €	+ 7,4 %	+ 35,5 %
Petite Couronne	3 860 €	+ 7,5 %	+ 27,0 %
Ile-de-France	4 700 €	+ 8,6 %	+ 30,2 %

Source : Chambre des notaires de Paris

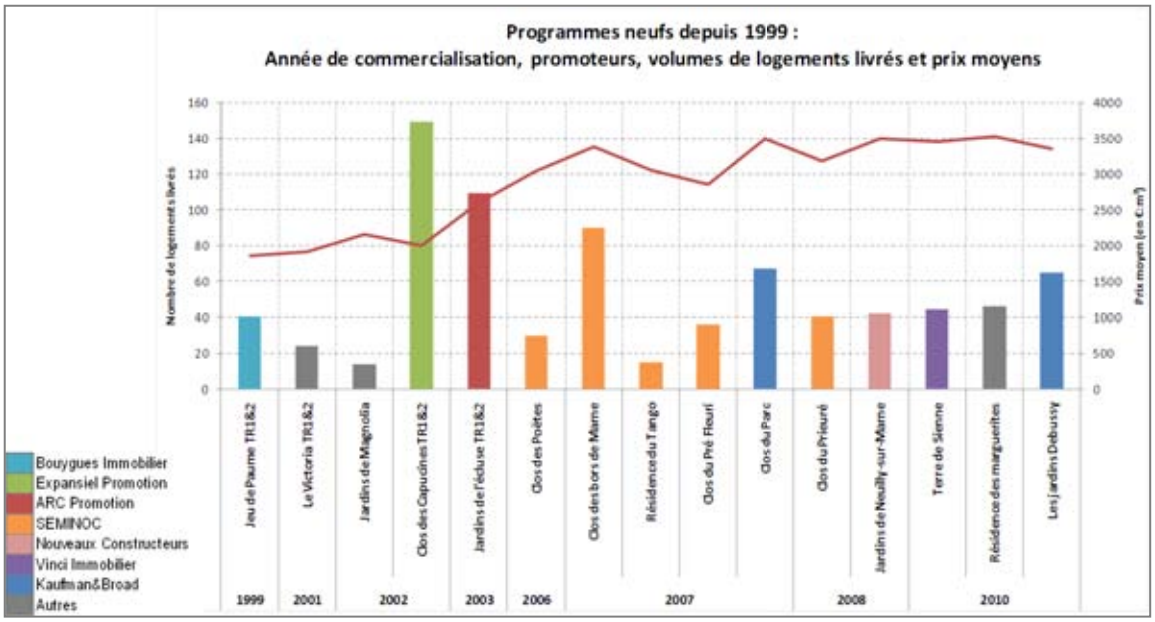
1.3 - Une attractivité différenciée selon les quartiers

Le marché de l'ancien est très différencié selon les quartiers nocéens.

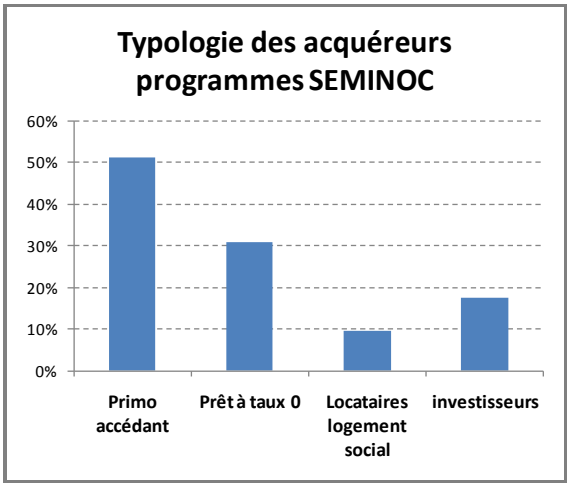
Au sein des zones valorisées, peuvent être différenciés les quartiers dynamiques, où le nombre de transactions est élevé, comme le centre ancien et des quartiers où les prix de vente sont élevés mais l'offre beaucoup plus rare, comme sur Carnot-République ou le Pré Fleuri.

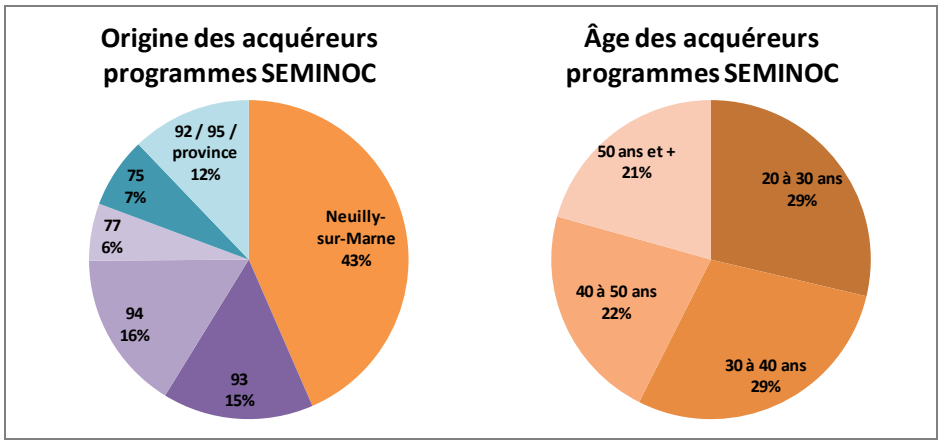
D'autres quartiers, moins valorisés en termes de prix, sont très actifs. Le quartier des Fauvettes, par exemple, présente à la fois un prix moyen inférieur à la moyenne communale et des transactions plus nombreuses. Il donne donc une possibilité importante aux ménages plus modestes d'accéder sur la ville et assure ainsi un rôle important dans les parcours résidentiels ascendants des ménages nocéens.

L'accession avec des ressources financières limitées étant bien évidemment à surveiller, les risques étant plus importants quant à la gestion de l'endettement en cas d'accident des parcours de vie, les capacités à payer les charges et l'entretien des logements à terme, tant en individuel qu'en collectif.



Source : GRECAM, Observatoire des marchés immobiliers





Source : SEMINOC

2 - Marché du neuf

2.1 - Une dynamique régulière depuis le début des années 2000

La dynamique de construction destinée au marché privé est directement corrélée à l'envolée des prix de marché. Comme on l'a vu, si la construction des années 1990 à 1999 a été majoritairement portée par le logement social, qui a permis de maintenir un développement résidentiel sur la ville alors même que le marché de la promotion était en crise, depuis 2000, le marché libre a repris et joue un rôle conséquent dans la construction, qu'il soit porté par des promoteurs privé ou par la société d'économie mixte d'aménagement de la ville (la SEMINOC).

La présence des promoteurs sur cette période est diversifiée, avec 10 organismes différents étant intervenus sur la ville. Le poids de la SEMINOC au sein de la construction neuve en accession est particulièrement important sur la période 2006/2007, avec des prix de vente proposés généralement inférieurs de 10 à 15% aux prix de marché.

Après une légère pause en fin de période liée à l'impact de la crise financière de 2008/2009 sur le marché immobilier, le marché local a tendance à repartir, puisqu'en 2010, 3 nouvelles opérations sont commercialisées, portées par trois promoteurs différents.

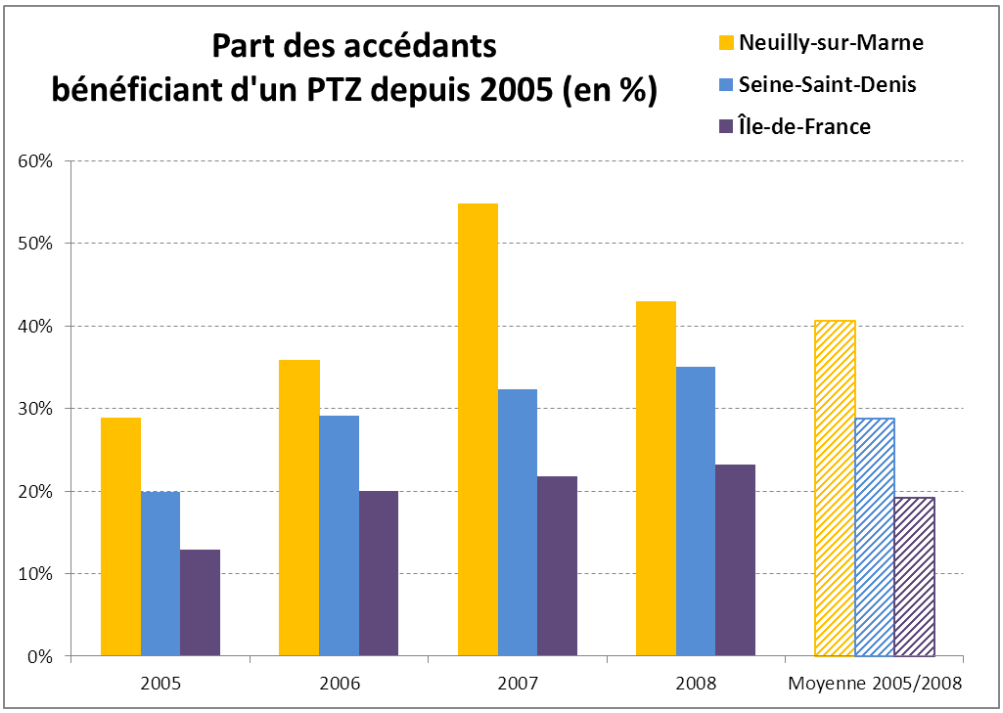
2.2 - Le profil des accédants dans le neuf : exemple de la SEMINOC

Les programmes de la SEMINOC représentent 39% de la promotion neuve dont la commercialisation a débuté entre 2006 et 2010. Ils tiennent donc une place prépondérante au sein du marché du neuf nocéen.

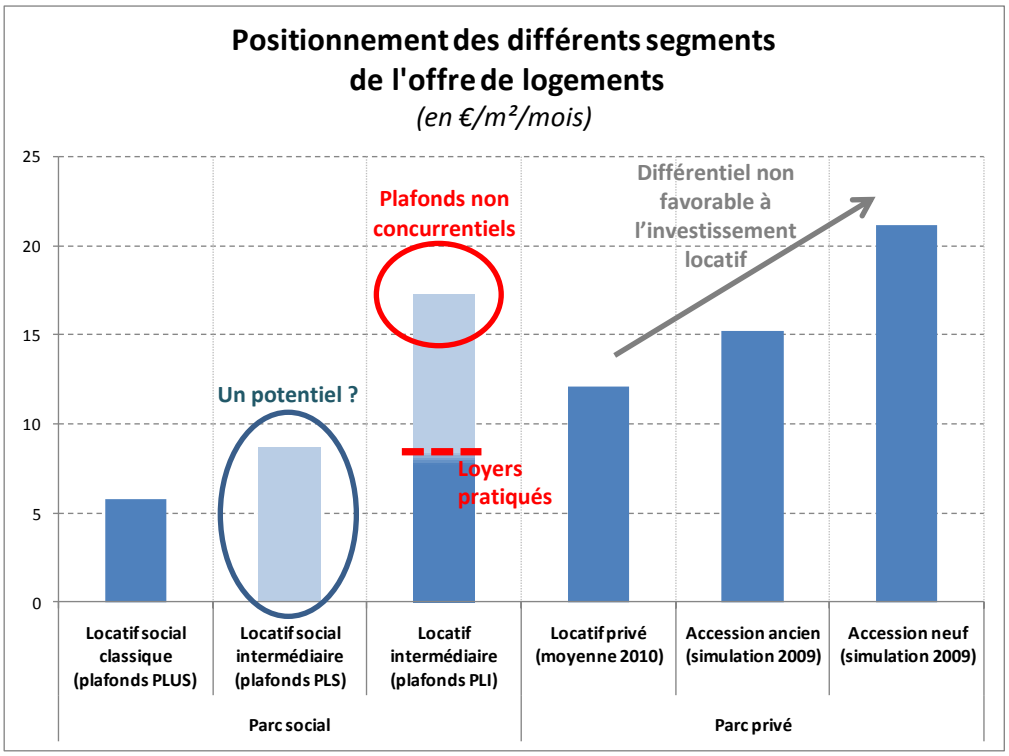
L'analyse des accédants au sein des programmes commercialisés par la SEMINOC depuis 2006 montre que l'offre produite a bénéficié en priorité aux ménages nocéens, l'attractivité des programmes s'étendant ensuite aux territoires proches de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne.

En termes de classes d'âge, le profil des accédants est relativement équilibré. 60% des accédants de ces programmes à prix de sortie maîtrisés sont âgés de moins de 40 ans.

Un acquéreur sur deux est un primo-accédant, 30% disposant de revenus modestes puisqu'ayant bénéficié d'un Prêt à Taux Zéro. En outre, un ménage sur dix est issu du parc locatif social.



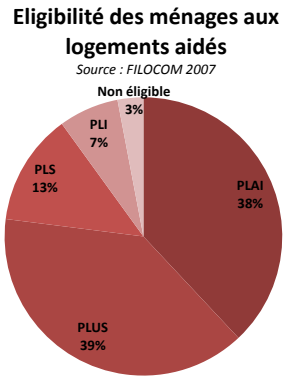
Source : DRIEA, GRECAM, Notaires



Source : DRIHL, Chambre des notaires de Paris, OLAP, GRECAM

3 – Accessibilité des différents segments du parc de logements aux ménages nocéens

3.1 - Une évolution des prix déconnectée de celle des revenus



Alors qu'entre 2002 et 2008, les prix dans l'ancien ont plus que doublé à Neuilly-sur-Marne et les loyers du parc privé ont augmenté de 48%, les revenus n'augmentaient sur la même période que de 10%. Cette évolution est particulièrement marquée sur la ville et en Seine-Saint-Denis par rapport au reste de l'Île-de-France.

En termes de niveaux de revenus, en 2007, plus des ¾ des ménages nocéens étaient éligibles à un logement social standard (plafonds de ressources PLUS), 38% étant éligibles à un logement dit « très social », de type PLA-I.

3.2 - Un marché accessible aux primo-accédants à revenus modestes

Entre 2005 et 2008, deux transactions sur cinq, neuf et ancien confondus, ont donné lieu à l'obtention d'un Prêt à Taux Zéro (PTZ), soit un taux nocéen beaucoup plus important que ce qui pouvait être observé dans le département ou la région.

Mais la part des acquéreurs bénéficiant d'un PTZ est en nette diminution en 2008. Si le constat quant à l'accessibilité du marché nocéen est plutôt positif, ses évolutions restent toutefois bien à surveiller et à accompagner. La réforme du PTZ en 2011, avec la suppression des plafonds de ressources, suppose de définir des indicateurs complémentaires sur les prochaines années pour qualifier les évolutions d la primo-accession.

3.3 - Positionnement des différents segments de l'offre de logements

La comparaison des différents segments de marché (locatif social, intermédiaire, privé et mensualités simulées à l'achat) montre que :

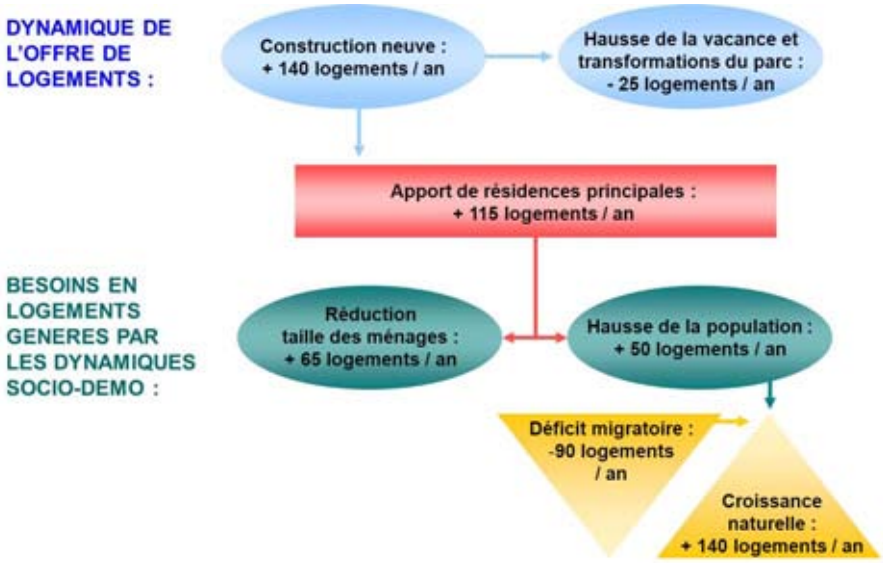
- Les plafonds de loyers applicables aux PLI (logements locatifs intermédiaires) ne sont pas compétitifs face aux niveaux de loyers pratiqués dans le parc locatif privé libre. Sur le programme existant à Neuilly-sur-Marne, les loyers pratiqués sont inférieurs aux plafonds afin de faciliter sa commercialisation. Ce n'est donc pas un produit logement à développer sur la ville.

- Le locatif social intermédiaire conventionné, de type PLS, absent de l'offre nocéenne de logements, pourrait assurer potentiellement un rôle, entre les logements locatifs sociaux standards et les logements locatifs privés.

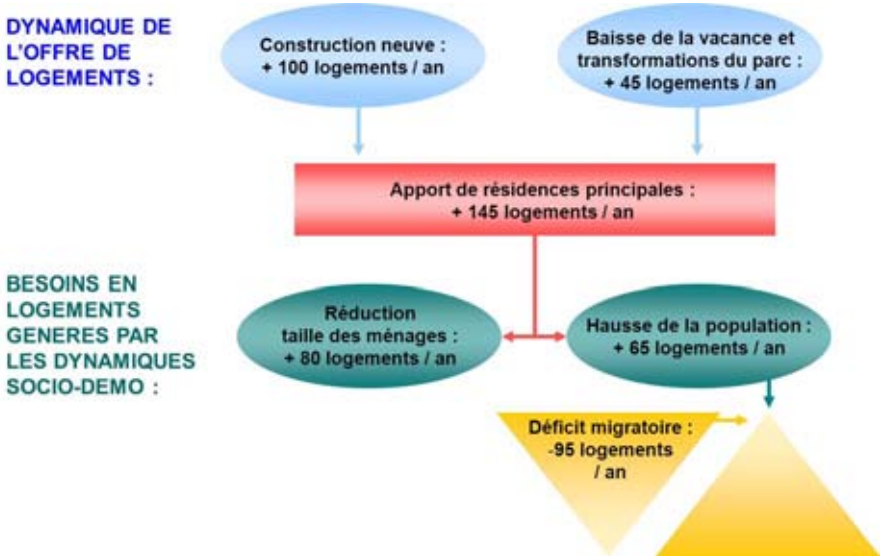
- Le locatif « très social » financé en PLA-I représente 2% du parc de la Villealors même que 33% des ménages y sont éligibles.

- Le différentiel entre l'accession et le locatif privé n'est pas favorable au développement de l'investissement locatif. La part des investisseurs est d'ailleurs relativement modestes au sein des programmes récents, au regard de ce qui peut être observé dans le reste de la région. C'est par contre ce différentiel modeste qui permet l'accession à la propriété des ménages nocéens sur le territoire.

Evolutions du parc et dynamiques démographiques entre 19990 et 1999, *source : INSEE*



Evolutions du parc et dynamiques démographiques entre 1999 et 2007, *source : INSEE*



4 - Analyse comparée des dynamiques de l'offre et des besoins en logements sur les périodes récentes

Le point mort correspond au besoin minimal en construction neuve annuelle pour répondre aux besoins endogènes en logements du territoire et contribuer à maintenir le niveau de la population sur le territoire.

Les 4 postes d'utilisation de la production de logements sont :

- Le renouvellement du parc, pour remplacer les logements anciens détruits et tenir compte des changements d'affectation des surfaces bâties (commerciales, logement, bureau…),
- La variation des résidences secondaires et des logements vacants,
- Le desserrement, pour compenser la baisse du nombre de personnes logées sous un même toit (départ des jeunes du logement parental, séparations, vieillissement, etc.).

La somme de ces 3 éléments constitue le point mort, c'est-à-dire le nombre de logements à construire pour loger un même nombre d'habitants, compte-tenu des évolutions listées ci-dessus. Le solde entre le point mort et la construction neuve est "l'effet démographique » (perte ou croissance).

4.1 - Les évolutions 1990-1999

Entre 1990 et 1999, le rythme de construction annuel moyen s'élevait à 140 logements. Sur la même décennie, la vacance en hausse et le renouvellement du parc ont retiré du marché en moyenne 25 logements par an. L'apport de résidences principales entre 1990 et 1999 se situait donc à 115 logements par an. Ces nouvelles résidences principales ont, pour 57% d'entre elles soit environ 65 logements par an, répondu aux besoins en logements endogènes de la ville, liés à la réduction de la taille moyenne des ménages.

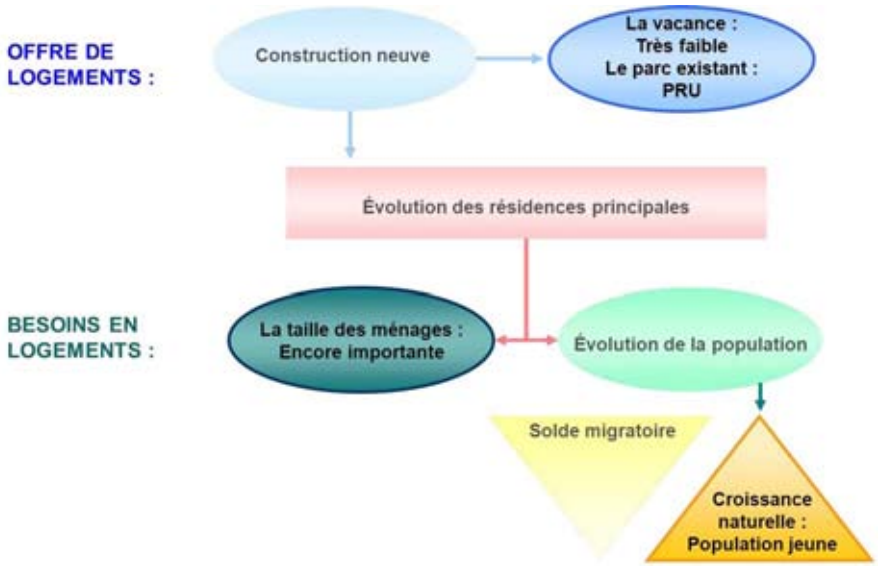
Au regard du renouvellement du parc, de la hausse de la vacance et du desserrement des ménage), le point mort s'élevait sur cette période à 90 logements. Les 50 logements construits par an restant, ont correspondu au développement démographique de Neuilly-sur-Marne, porté notamment par les dynamiques naturelles.

4.2 - Les évolutions 1999-2007

Entre 1999 et 2007, le rythme de construction a nettement ralenti en passant à 100 logements produits en moyenne par an. Dans le même temps, à l'inverse de la période précédente, la vacance s'est nettement réduite et le renouvellement du parc a été quasi nul. Ainsi, 45 logements ont été remis sur le marché en moyenne par an, palliant le faible niveau de construction neuve. Ainsi, malgré un rythme de construction inférieur, l'apport en résidences principales a été supérieur à la période 1990/1999, avec + 145 logements par an. Le desserrement des ménages s'est accéléré entre 1999 et 2007. Ainsi, les besoins endogènes liés à la réduction de la taille des ménages ont correspondu à 80 logements par an (soit 54% des nouvelles résidences principales).

Au regard du renouvellement du parc, de la hausse de la vacance et du desserrement des ménages, le point mort s'élevait sur cette période à 30 logements. Les 65 logements construits par an restant, ont correspondu au développement démographique de Neuilly-sur-Marne, porté là encore par les dynamiques naturelles.

Les tendances envisagées sur la période 2012/2017 :



4.3 - Les tendances à prendre en compte pour la programmation à venir

Pour la période 2012/2017 à venir, sur laquelle porte le PLH, quelques éléments peuvent déjà être anticipés.

Concernant la production d'une offre nouvelle :

- Une légère augmentation de la vacance, liée à une tension de marché légèrement moins forte, est à envisager. Le taux de vacance atteint aujourd'hui semble en effet un niveau plancher.
- Le développement de l'offre reposerait donc quasi-exclusivement sur la construction.

Concernant les besoins endogènes :

- Au regard du nombre moyen de personnes par logements, qui, malgré sa baisse importante sur la période récente, reste à un niveau élevé, il est à envisager que le desserrement des ménages se poursuive.
- Les caractéristiques démographiques de la commune laissent envisager une croissance naturelle encore importante ces prochaines années.

En termes de programmation, outre les projets liés à la requalification de la RN34 et de ses abords, l'achèvement de la ZAC du Centre-Ville ou un certain nombre d'opérations ciblées dans le diffus, le projet phare de la ville sur les prochaines années est le projet d'aménagement de l'Est nocéen.

Dans le cadre de la réorganisation de la médecine psychiatrique, le secteur des hôpitaux de Maison Blanche et de Ville Evrard sont amenés à être reconfigurés. Ces deux établissements ont été conduits à se recentrer sur une activité de proximité et à libérer de nombreux bâtiments. Un Schéma de référence de l'Est nocéen a été adopté par le conseil Municipal le 21 juin 2007 et un projet opérationnel est en cours de finalisation via des opérations futures de ZAC.

L'Est nocéen représente un ensemble foncier important et de qualité dont les enjeux principaux seront de permettre de renouveler l'identité de la ville, suite au repli des Hôpitaux, diversifier et élargir l'offre de logements pour permettre un parcours résidentiel complet des populations nocéennes et attirer de nouvelles populations et préserver autant que possible l'environnement et la qualité des sites existants,

Le projet souhaite participer à la fois au développement urbain de Neuilly-sur-Marne tout en étant respectueux du cadre de vie des Nocéens. Il s'agit de mettre en évidence trois entités spatiales sur lequel il est nécessaire de s'appuyer et de prendre en considération :

- les espaces naturels paysagers,
- le patrimoine architectural, urbain et paysager des Hôpitaux à préserver,
- les zones potentielles d'urbanisation nouvelle.

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT
DE L'EST NOCÉEN
VILLE DE NEUILLY-SUR-MARNE
MISSION COMPLÉMENTAIRE
JUIN 2007
BRÉS+MARIOLLE & ASSOCIÉS
ARCHITECTURE / URBANISME / PROGRAMMATION
1:2000
PARC DU CROISSANT VERT
PARC DÉPARTEMENTAL DE LA HAUTE ÎLE
MARNE
N

Ces zones d'urbanisation permettront de créer un nouveau quartier contemporain mixte, mêlant à la fois activités, logements, équipements et commerces de proximité. Ce seront des secteurs englobés dans la trame verte prévue, connectés aux axes structurants implantés Est-Ouest ou en continuité des quartiers limitrophes.

La programmation de la ville inclut à long terme le maintien de la partie est de l'hôpital de Ville-Evrard, de même que le centre de soin longue durée et la Roseraie de Maison Blanche destinée à demeurer sur Neuilly-sur-Marne.

Dans le cadre de l'urbanisation que dessine le scénario, la place des équipements collectifs est importante. Pour chaque secteur, il a été identifié les besoins, tant en équipements scolaires, qu'en superstructures d'accueil pour les jeunes et les associations. La mise en site propre de la ligne de bus 113 pour le relier aux gares RER A de Neuilly-Plaisance et RER E de Chelles renforcera fortement l'accessibilité du site. Par ailleurs, le projet de métro automatique Grand Paris Express envisage la desserte du secteur par la création d'une ou de deux gares.

Avec plus de 4200 logements envisagés en production neuve 213 en réhabilitation des bâtiments hospitaliers, l'opération du site des hôpitaux devrait répondre aux trois quart de l'objectif annuel fixé par le projet de SDRIF sur ce territoire. Si le projet d'aménagement de l'Est nocéen se positionne à l'horizon 2030, la première tranche de la partie concernant le secteur de Maison Blanche est susceptible d'être réalisée dans la durée du Programme Local de l'Habitat, soit un peu plus de 600 logements livrés en 2016 et 2017.

Principaux constats et enjeux

1 - Rappel des points clés du diagnostic

Les évolutions démographiques :

Neuilly-sur-Marne connaît depuis 1999 un ralentissement de sa croissance démographique, alors même que le département et la région voient leurs dynamiques démographiques, au contraire, s'accélérer.

Cette croissance est portée exclusivement par le solde naturel. Le déficit migratoire nocéen se creuse, alors qu'il a tendance à se réduire dans les territoires de référence.

Les mobilités résidentielles :

Neuilly-sur-Marne a exercé entre 2001 et 2006 une attractivité au rayonnement de proximité, avec un solde migratoire positif par rapport aux communes limitrophes et plus généralement franciliennes. Les échanges avec la province ont été au contraire déficitaires, en effet, le nombre de ménages partis en province ne sont pas remplacés par de nouvelles arrivées

Le profil comparé des ménages arrivants et sortants reste relativement équilibré, malgré un léger déficit des familles s'installant en pavillonnaire et un léger déficit concernant les catégories socio-professionnelles les plus favorisées.

Une spécificité importante de la commune concerne le rôle significatif du parc social dans l'accueil des nouveaux ménages, ce qui influe sur le profil des entrants.

Les évolutions socio-économiques des ménages :

Neuilly-sur-Marne connaît un vieillissement marqué de sa population mais reste caractérisée par un indice de jeunesse fort et une natalité soutenue. Toutefois, la diminution des 20 à 40 ans sur la commune peut impacter durablement dans le temps la dynamique démographique du territoire, portée par son solde naturel.

Le nombre de familles diminue tandis que la monoparentalité et les personnes isolées se développent, entraînant un fort desserrement des ménages sur la ville. Cette évolution impacte à la hausse les besoins en logements, le nombre de personnes logeant au sein d'un même foyer se réduisant.

Si le niveau de revenus moyens semble plus favorable que dans le reste du département, la situation socio-économique des ménages nocéens est fragile par rapport à la moyenne francilienne et à ses communes limitrophes. Malgré des phénomènes de rattrapage localisés, des disparités fortes entre quartiers subsistent.

Le développement de l'offre résidentielle :

Le parc de logements s'est développé moins rapidement entre 2000 et 2009 que sur la période 1980 à 2000. En termes de destination, la production s'est faite de manière diversifiée, avec en moyenne sur 20 ans, près d'un logement social construit pour un logement du marché libre. Une uniformisation de la typologie des nouveaux logements a pu toutefois être observée depuis 1999, avec une prédominance des 2 et 3 pièces dans la construction neuve.

Les caractéristiques du parc privé :

Le rôle d'accueil social du parc privé est moins marqué à Neuilly-sur-Marne que dans le reste du département. De fait, le parc ancien est très localisé et les situations d'inconfort ou de grande précarité semblent marginales. Au regard de ses caractéristiques et des périodes de construction, le parc privé est toutefois potentiellement énergivore.

Les caractéristiques du parc social :

Au regard du profil de ses occupants, le parc conventionné nocéen affirme sa vocation sociale. Le grand ensemble des Fauvettes est en profonde mutation, dans le cadre du Projet de Rénovation Urbaine, dont les impacts sociaux et urbains seront à analyser au terme de l'opération. La pression sur le parc social nocéen est de plus en plus forte, avec une faible rotation couplée à une augmentation et une paupérisation des demandeurs.

La performance énergétique du parc nocéen :

Plus d'un logement du parc privé sur deux est étiqueté en classes E, F ou G. Ces trois classes correspondent aux logements les plus énergivores, qui représentent le parc à rénover visé par le Grenelle de l'Environnement. Ce constat concerne plus spécifiquement le parc individuel privé, où 80% des maisons sont classés de E à G. Le parc collectif privé, plus récent, dispose d'une meilleure performance thermique.

Si un quart du parc social est étiqueté dans les trois dernières classes de consommation énergétique, ce taux est nettement plus faible que celui observé à l'échelle de l'Île-de-France

La précarité énergétique des ménages nocéens :

200 ménages par an reçoivent une aide du FSE (Fonds de Solidarité Energie). En croisant avec les caractéristiques de leurs logements, les ménages potentiellement fragiles sont les personnes de plus de 75 ans, les familles monoparentales ou les personnes isolées, et les ménages à très faibles ressources.

Le marché immobilier dans l'ancien :

Les prix à l'achat ou à la location restent relativement accessibles à Neuilly-sur-Marne, au regard du marché du centre de l'agglomération parisienne. Une hausse très marquée des prix est toutefois à l'œuvre depuis le début des années 2000. Mais la crise financière de 2008 a eu un impact direct sur l'immobilier qui se traduit à Neuilly-sur-Marne par une baisse du nombre relatif de transactions et une très légère baisse des prix entre 2009 et 2010. Ces indicateurs seront à suivre dans le temps, afin de mesurer leur caractère conjoncturel.

Le marché immobilier dans le neuf :

De 1990 à 1999, le secteur social a majoritairement porté la construction alors que le marché de la promotion était en crise. Depuis 2000, le marché libre joue à nouveau un rôle conséquent dans la construction, avec des niveaux de prix maîtrisés par la présence d'opérateurs locaux tels que la SEMINOC. La commercialisation de 3 nouvelles opérations en 2010 par des promoteurs privés laisse penser que le marché local à tendance à repartir suite au ralentissement de 2008/2009.

Accessibilité des différents segments de l'offre :

L'évolution des prix, tant dans l'ancien que dans le neuf, s'est faite de manière déconnectée de celle des revenus, dans l'ensemble de l'Île-de-France mais de manière particulièrement marquée à Neuilly-sur-Marne. Le marché reste toutefois encore accessible aux primo-accédants à revenus modestes mais la baisse des PTZ distribués, amorcés en 2008, laisse présager des évolutions plus difficiles.

Positionnement concurrentiel des différents segments de l'offre :

Si les logements locatifs correspondant à des plafonds de ressources et de loyers de type PLI ne semblent pas correspondre à la structure du marché nocéen, le locatif social intermédiaire conventionné de type PLS pourrait assurer potentiellement un rôle complémentaires aux logements sociaux standards et aux logements locatifs privés. Le développement d'une offre en locatif très social de type PLA-I, très peu présente sur la ville, pourrait répondre à la structure économique des ménages locaux.

Au regard de l'évolution des prix et des revenus, la poursuite d'une action en faveur de la maîtrise des prix de sortie dans le neuf pourrait permettre à la ville de conserver sa capacité à accueillir des primo-accédants et assurer un parcours résidentiel ascendant aux ménages nocéens.

Dynamiques de l'offre et besoins en logements :

Une légère augmentation de la vacance est à envisager, impactant à la hausse les besoins en logements sur la période à venir. Concernant les besoins endogènes au territoire, une poursuite du desserrement des ménages peut être à anticiper, au regard de leur taille encore importante. Des projets d'aménagement d'envergure sont par ailleurs programmés sur la ville, qui concourront directement au développement de l'offre sur la durée du PLH.

2 – Les enjeux en matière d'habitat sur la période 2012/2017 pour Neuilly-sur-Marne

Face à un léger ralentissement de l'attractivité résidentielle mais à une dynamique démographique naturelle importante :

- Un enjeu de renforcer l'attractivité du parc résidentiel nocéen, tout en répondant aux besoins en logements internes.

Dans le contexte de marché actuel, des difficultés croissantes à trouver des solutions logement adéquates pour différents publics :

- Un enjeu de répondre au mieux aux besoins des différentes catégories de ménages, et notamment les jeunes, les seniors et plus largement les ménages à revenus modestes à intermédiaires.

Des perspectives de développement résidentiel et démographique importants sur les quinze prochaines années :

- Un enjeu de mettre en cohérence les perspectives de développement de l'offre d'habitat avec ces perspectives démographiques.

Un parc privé existant ayant fait l'objet de peu d'interventions structurées, mais qui ne semble pas connaître de difficultés marquées :

- Un enjeu de conserver une fonction d'accueil de qualité des ménages aux revenus modestes dans le parc privé, en repérant notamment les situations de précarité énergétique et en analysant les freins à l'amélioration thermique.

Une offre locative sociale conséquente, en profonde mutation, mais qui connaît une baisse de sa mobilité, et donc de ses capacités de réponse à la demande :

- Un enjeu de maintenir ou développer la présence d'une proportion conséquente de logements locatifs sociaux dans la construction neuve.

- Un enjeu de fluidifier l'accès au parc locatif social existant, en développant notamment des possibilités de sorties pour une partie des ménages locataires.

Face à ces constats et enjeux, la seconde partie du PLH de Neuilly-sur-Marne consacrée aux orientations en matière d'habitat et objectifs de production sur la période 20012/2017 s'attachera à répondre notamment aux questions suivantes :

Sur quels leviers jouer pour renforcer l'attractivité de la commune ?

Quels segments, quelle typologie de l'offre développer pour attirer de nouveaux ménages mais également limiter les départs ?

Comment répondre à la diversité des besoins de la population actuelle en logements ?

Comment conserver les fonctions d'accueil du parc social alors même que la pression sur ce parc s'accroît à l'échelle locale, départementale et régionale ?

Orientations stratégiques et scénario de développement

Orientations stratégiques

1 - Fluidifier les parcours résidentiels par un développement équilibré et durable

Cette orientation est basée sur trois axes de réflexion :

➔. Par le **développement de l'offre**, être en mesure de répondre aux besoins en logements de la population nocéenne, induits d'une part par la transformation du parc qui tend vers une uniformisation de la typologie des logements neuf avec une prédominance des 2 et surtout 3 pièces. Cette évolution peut à l'avenir devenir discriminante pour la poursuite des parcours résidentiels des ménages nocéens.

La production de logement devra également répondre aux évolutions sociétales (point mort) caractérisées à la fois par la réduction de la taille des ménages et la hausse des familles monoparentales.

Enfin, le développement de l'offre aidera à améliorer la croissance modérée de la population nocéenne. Cette croissance étant portée aujourd'hui par les dynamiques naturelles (nombre de naissances important) et non par l'arrivée de nouveaux habitants. Il s'agit notamment d'anticiper la possibilité pour les enfants nocéens de pouvoir décohabiter à terme sur le territoire communal.

➔. Par **la diversification de l'offre proposée**, être en mesure de répondre à la diversité des demandes et des besoins évoluant au cours de la vie en développant l'ensemble des segments du marché du logement. Au regard des caractéristiques socio-économiques de la population et des demandes enregistrées par la ville, il s'agit de poursuivre la production de logements locatifs sociaux mais également de proposer une offre favorisant la sortie du parc social et donc l'amélioration de sa rotation. La typologie de la construction neuve devra veiller à conserver la diversité sociale des habitants nocéens.

➔. Enfin, en matière de développement durable, afin de poursuivre la mise en œuvre des solutions performantes adaptées au contexte spécifique de chaque projet d'aménagement (géothermie sur l'Est nocéen et sur le quartier des Fauvettes), il est nécessaire de réfléchir très en amont aux choix possibles et à leurs impacts environnementaux. L'objectif est de favoriser **un marché de produits immobiliers de qualité**, voire d'anticiper sur les nouveaux référentiels à l'étude dans le cadre du Grenelle de l'Environnement.

2 - Renforcer l'attractivité résidentielle du territoire

Cette orientation vise à limiter le déficit migratoire, notamment lié aux départs de familles non compensés par les arrivées. **Il s'agit d'assurer la dynamique démographique et économique à long terme de la ville**, qui peut-être fragilisée par la diminution des 20 à 40 ans au sein des habitants.

Comme pour l'orientation précédente, cet objectif peut se traduire par la promotion d'un urbanisme de qualité et l'adaptation de la production aux nouveaux modes de vie. L'enjeu est ici de **limiter les conséquences négatives possibles du renforcement de l'attractivité résidentielle en termes d'accessibilité financière à l'offre de logements**, notamment pour un partie des ménages locaux, afin, au contraire, que Neuilly-sur-Marne conserve ses capacités d'accueil des familles, y compris modestes et intermédiaires.

3 - Renforcer la diversité de l'offre dans tous les quartiers

Cet axe de travail vise à **confirmer et poursuivre les efforts de rééquilibrage de l'offre** d'habitat entrepris dans le cadre du Projet de Rénovation Urbaine sur le quartier des Fauvettes. En sus de la diversification à l'œuvre au sein du quartier d'habitat social, il pourra s'agir :

- ➔. d'implanter les nouveaux programmes de logements sociaux prioritairement dans les quartiers qui en sont le moins pourvus, sous réserve d'opportunités foncières disponibles,
- ➔. ou encore de veiller à ce que les programmes de construction de taille conséquent intègrent une part de locatif social ou d'accession encadrée, afin de garantir dès la conception une diversité de peuplement.
- ➔. Il s'agira également de veiller à l'équilibre interne au parc social en apportant une attention toute particulière aux politiques d'attributions menées sur la ville.

4 - Renforcer la qualité de l'offre existante, notamment dans une logique de performance énergétique

- ➔. Le quartier d'habitat social des Fauvettes est engagé aujourd'hui dans un projet de revalorisation, se traduisant par une réorganisation des espaces urbains, une restructuration de l'offre de logements et une réhabilitation du parc existant conservé. Cette axe d'intervention réaffirme dans le cadre du PLH la priorité pour la ville d'agir sur les quartiers les plus en difficulté du territoire. Il s'agit de **poursuivre les actions de valorisation du parc public existant, pendant, et surtout après l'étape ANRU** et dans la perspective de l'arrivée d'une gare du Grand Paris Express.
- ➔. Au regard des caractéristiques du parc privé nocéen, il s'agira de veiller aux conditions de logement des plus modestes mais également de **favoriser et poursuivre l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments et la maîtrise des charges pour leurs occupants** en conformité avec les objectifs énoncés dans le cadre du Grenelle de l'Environnement. Outre l'aspect curatif du traitement des cas les plus problématiques, la prévention et la formation du public seront privilégiées.

5 - Continuer à répondre à la diversité des besoins spécifiques

Le PLH a pour vocation d'organiser la réponse aux besoins en logements pour tous aux différentes étapes de la vie. Une attention particulière sera notamment apportée :

- ➔. **Aux besoins spécifiques de certaines catégories de population** : les personnes âgées, les personnes handicapées ou à l'autonomie limitée et les jeunes adultes.
- ➔. **Aux besoins des ménages les plus en difficultés**. Face à une précarité significative d'un certain nombre de ménages nocéens, le PLH veillera à définir les actions permettant le logement des plus défavorisés, notamment par le développement de logements très sociaux, peu présents aujourd'hui au sein de l'offre sur le territoire.
- ➔. **Aux besoins des gens du voyage**. Les dispositions permettant d'accueillir les gens du voyage constitueront également un volet du programme d'actions en respect de la loi du 5 juillet 2000.

Objectifs de construction :

Pour un développement ambitieux

1 - Principes retenus et implications pour la ville :

Afin de positionner Neuilly-sur-Marne dans le développement du grand est parisien et d'assurer la réalisation de projets potentiels stratégiques pour l'aménagement de la ville, la construction envisagée est de 300 logements par an hors PRU.

Le développement d'une offre nouvelle d'environ 300 logements par an devra permettre de :

- ... Répondre aux besoins des nocéens liés à la réduction de la taille des ménages
- ... Fluidifier le marché pour éviter le blocage des parcours résidentiels
- ... Assurer une croissance soutenue de la population (+1,2% par an contre +0,5% entre 1999 et 2007) et un développement urbain important

Outre les projets connus à court terme, la réalisation de cet objectif nécessite de terminer la ZAC du Centre Ville, le lancement de la requalification de l'ex RN34 et la livraison de la première tranche de logements de l'opération Maison Blanche.

Ces objectifs devront permettre à Neuilly-sur-Marne de contribuer au contrat de développement territorial de l'Est parisien en cours de définition.

2 - Déclinaison de l'offre de logements à produire

Au regard des enjeux issus du diagnostic et des orientations stratégiques proposées, de l'analyse du positionnement des différentes segments de l'offre sur le marché local de l'habitat, et du projet d'aménagement et de développement de la ville élaboré dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme, est proposée la déclinaison suivante des objectifs de production ;

➔. Une part de logements locatifs sociaux d'au moins 30% au sein de l'offre neuve, constituée de :

- ....20 % de logements sociaux standards, financés en PLUS,
- ....5% de logements très sociaux, financés en PLA-I,
- ....5% de logements locatifs intermédiaires, financés en PLS.

➔. Une part de logements en accession sociale ou à coûts maîtrisés de 10 % au sein de l'offre neuve, qui peut prendre plusieurs formes :

- ....Des opérations de location-accession, financées en PSLA et portées par des bailleurs sociaux,
- ....Des opérations d'accession bénéficiant de la TVA à 5,5% dans les zones ANRU et dans un périmètre de 500 mètres pour les ménages sous plafonds de ressources PLS, dont les prix de vente sont plafonnés à ceux du PSLA,

➔. Une part de logements en locatif ou accession libres de 60%.

3 - Synthèse des objectifs :

	Moyenne annuelle		Sur la durée du PLH	
CONSTRUCTION NEUVE ANNUELLE	**300**	**(+59)**	**1 800**	**(+354)**
Logements locatifs sociaux (30%)	90		540	
+ logements locatifs sociaux PRU		59		354
dont financés en PLUS (20%)	*60*		*360*	
+ PRU en PLUS-CD ou PLUS		*57*		*342*
dont financés en PLA-I (5%)	*15*		*90*	
+ PRU en PLA-I		*2*		*12*
dont financés en PLS (5%)	*15*		*90*	
Logements en accession maîtrisée (10%)	30		180	
Logements en accession ou locatif libre (60%)	180		1 080	

DESTINATION ANNUELLE DE LA CONSTRUCTION				
Point mort (équilibre démographique)	100		600	
+ besoins liés aux démolitions PRU		59		354
dont desserrement des ménages	*60*		*360*	
dont renouvellement du parc et vacance	*40*		*240*	
Effet démographique	200		1 200	

Programme d’actions

Architecture du programme d'actions

1. Atteindre l'objectif ambitieux de développement résidentiel
2. Poursuivre et organiser l'action foncière sur la ville
3. Conserver les équilibres sociaux du parc de logements
4. Faciliter l'accès des ménages locaux à la propriété
5. Poursuivre les actions de revalorisation du parc social
6. Renforcer la qualité du parc privé, notamment énergétique
7. Faciliter les conditions d'accès au logement des jeunes
8. Développer une offre dédiée aux jeunes actifs ou en formation
9. Accompagner l'adaptation du parc au vieillissement et handicap
10. Se conformer à l'obligation d'accueil des gens du voyage
11. Créer un observatoire de l'habitat et du foncier
12. Organiser un dispositif d'animation du PLH

1 - Atteindre l'objectif ambitieux de développement résidentiel du territoire

Constats / enjeux

- Comment répondre aux besoins endogènes en logements, induits par la transformation du parc et les évolutions sociétales, ainsi qu'à une croissance maîtrisée de la population ?
- Comment assurer les dynamiques démographique et économique de la ville à long terme, fragilisées aujourd'hui par la diminution des 20-40 ans, et positionner la ville dans le développement du grand est parisien ?

Objectifs

- Permettre le développement d'une offre de logements quantitativement suffisante :
  - pour répondre aux évolutions sociétales impactant les besoins des habitants nocéens
  - Pour atteindre une croissance modérée de la population en limitant notamment le déficit migratoire

Modalités

- Produire 300 nouveaux logements par an sur les six ans du PLH, en plus des reconstructions dans le cadre de l'ANRU, sur l'appui des actions suivantes concernant la politique foncière et le développement de l'offre sociale, locative et en accession (voir la localisation des projets connus et potentiels en annexe).
- Outre les projets connus à court terme, la réalisation de cet objectif nécessite de terminer la ZAC du Centre Ville, le lancement de la requalification de l'ex RN34 et la livraison de la première tranche de logements de l'opération Maison Blanche.
- Ces objectifs devront permettre à Neuilly-sur-Marne de contribuer au contrat de développement territorial de l'Est parisien en cours de définition

Partenaires

- Etat, CDC
- Conseils Régional et Général
- EPFIDF
- SEMINOC
- Promoteurs et bailleurs sociaux

Financements

- Financements mobilisés dans les cadre des actions corrélées 2, 3, 4 et 8 (action foncière et développement de l'offre par segments de marché)

Echéancier

- Echéancier potentiel des projets recensés

Indicateur de suivi

- Nombre de logements autorisés, commencés et livrés par an, à partir du suivi des permis de construire
- Type, destination et financement des logements

Carte des projets potentiels par grands secteurs

Synthèse des projets potentiels recensés pour la période 2012/2017 :

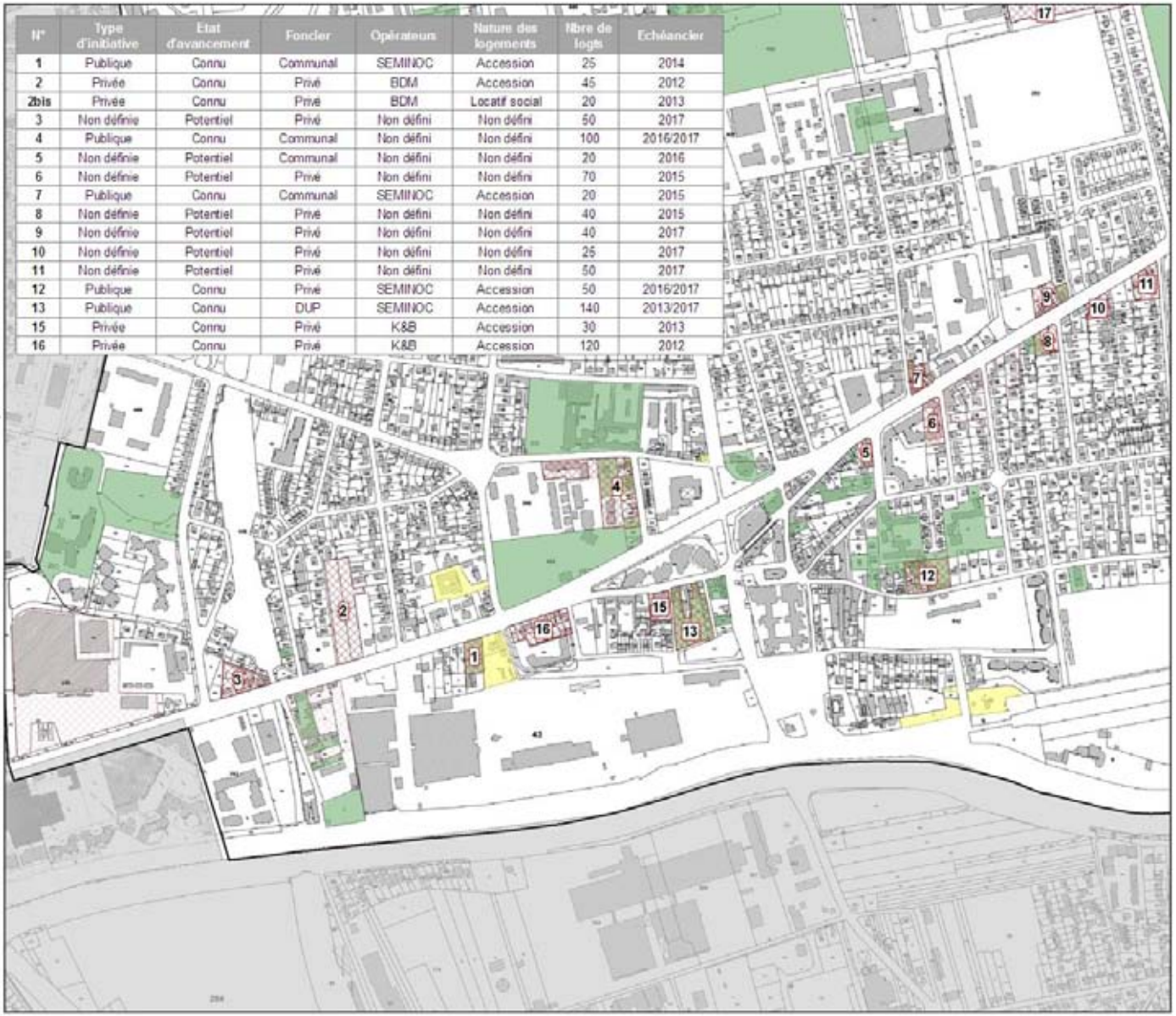
- 26 opérations ou sites recensés pour 1910 logements potentiels
  - 19 opérations sont d'ores et déjà programmées (à des stades divers d'élaboration), soit 1615 logements potentiels (près de 90% des objectifs PLH)
  - 13 de ces opérations sont d'initiative publique, 6 d'initiative privée (promoteurs)
  - Sur ces opérations connues, sont projetés (à ce stade de connaissance des opérations) :
    - 1005 logements en accession (62%)
    - 420 logements en locatif social (26%)
    - 90 logements en locatif libre, dont AFL (6%)
    - 100 logements non définis (6%)

1 - Atteindre l'objectif ambitieux de développement résidentiel du territoire

Projets potentiels recensés sur la durée du PLH

ZAC Centre-Ville, Ex-RN 34 et abords

N°	Type d'initiative	Etat d'avancement	Foncier	Opérateurs	Nature des logements	Nbre de logts	Echéancier
1	Publique	Connu	Communal	SEMINOC	Accession	25	2014
2	Privée	Connu	Privé	BDM	Accession	45	2012
2bis	Privée	Connu	Privé	BDM	Locatif social	20	2013
3	Non définie	Potentiel	Privé	Non défini	Non défini	50	2017
4	Publique	Connu	Communal	Non défini	Non défini	100	2016/2017
5	Non définie	Potentiel	Communal	Non défini	Non défini	20	2016
6	Non définie	Potentiel	Privé	Non défini	Non défini	70	2015
7	Publique	Connu	Communal	SEMINOC	Accession	20	2015
8	Non définie	Potentiel	Privé	Non défini	Non défini	40	2015
9	Non définie	Potentiel	Privé	Non défini	Non défini	40	2017
10	Non définie	Potentiel	Privé	Non défini	Non défini	25	2017
11	Non définie	Potentiel	Privé	Non défini	Non défini	50	2017
12	Publique	Connu	Privé	SEMINOC	Accession	50	2016/2017
13	Publique	Connu	DUP	SEMINOC	Accession	140	2013/2017
15	Privée	Connu	Privé	K&B	Accession	30	2013
16	Privée	Connu	Privé	K&B	Accession	120	2012



- Projets potentiels 2012 - 2017
- Projets potentiels post PLH
- Parcelles Communales
- Parcelles de l'Etat

0 70 140 280 Mètres

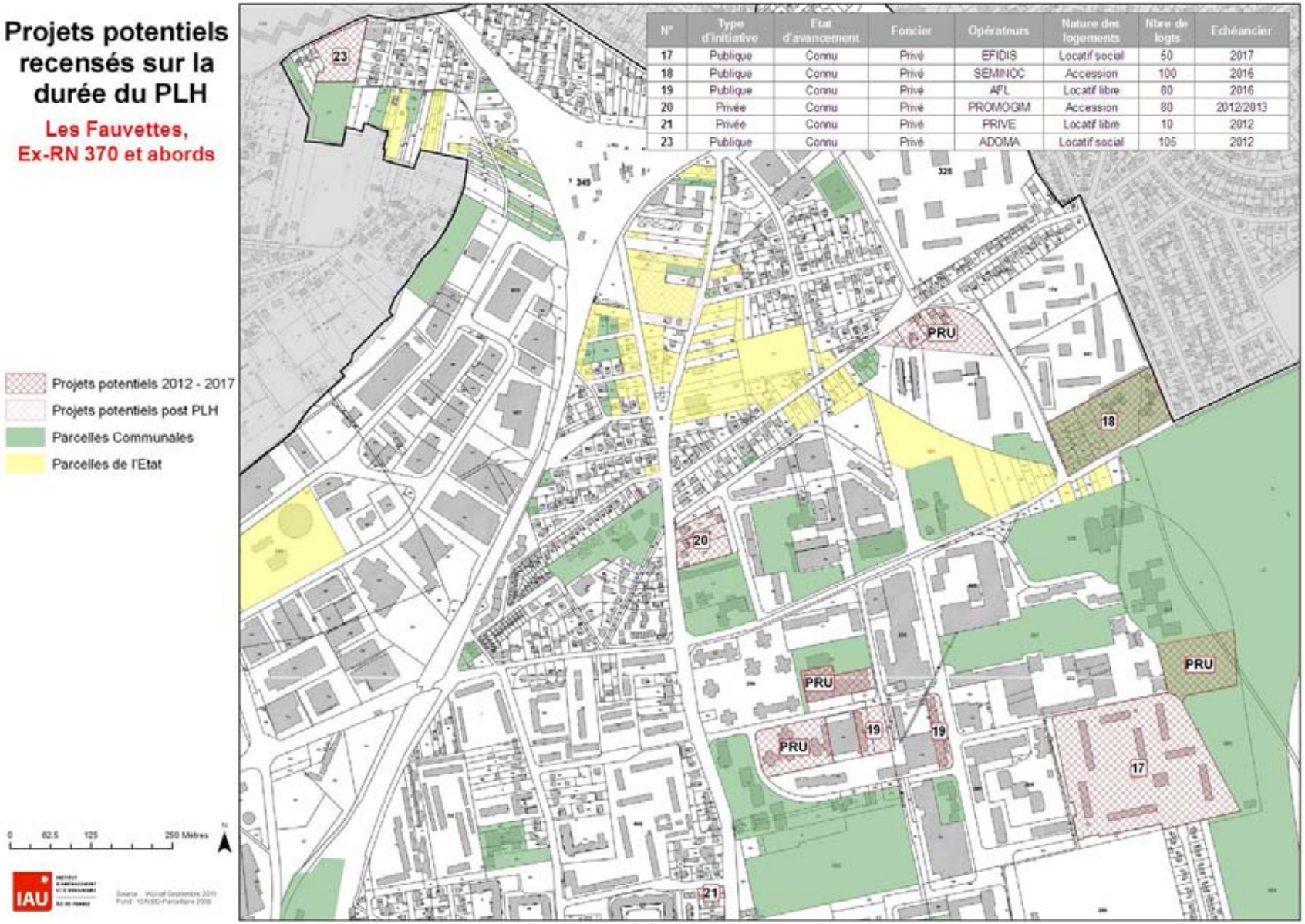
IAU

1 - Atteindre l'objectif ambitieux de développement résidentiel du territoire

Projets potentiels recensés sur la durée du PLH

Les Fauvettes, Ex-RN 370 et abords

N°	Type d'initiative	Etat d'avancement	Foncier	Opérateurs	Nature des logements	Nbre de logts	Echéancier
17	Publique	Connu	Privé	EFIDIS	Locatif social	50	2017
18	Publique	Connu	Privé	SEMINOC	Accession	100	2016
19	Publique	Connu	Privé	AFL	Locatif libre	80	2016
20	Privée	Connu	Privé	PROMOGIM	Accession	80	2012/2013
21	Privée	Connu	Privé	PRIVE	Locatif libre	10	2012
23	Publique	Connu	Privé	ADOMA	Locatif social	105	2012



1 - Atteindre l'objectif ambitieux de développement résidentiel du territoire

N°	Type d'initiative	Etat d'avancement	Foncier	Opérateurs	Nature des logements	Nbre de logts	Echéancier
22	Publique	Connu	Communal	MIXTE	Locatif social	245	2016/2017
22bis	Publique	Connu	Communal	MIXTE	Accession	395	2016/2017

2 - Poursuivre et organiser l'action foncière sur la ville

Constats / enjeux

- Comment rendre pérenne la politique foncière communale, offensive ces dernières années, face aux évolutions du prix du foncier et aux évolutions des finances locales ?
- Comment assurer la réalisation des objectifs du PLH, conditionnée au lancement de zones de projets potentiels dont le foncier n'est à l'heure actuelle pas entièrement maîtrisé ?
- Comment anticiper sur les besoins post-PLH ?

Objectifs

- Se doter des outils et moyens pour mobilier un foncier suffisant pour répondre aux objectifs quantitatifs du PLH, en étant réactif vis-à-vis des opportunités foncières
- Identifier et traiter le foncier mutable en renouvellement urbain nécessitant une requalification et réguler le marché immobilier
- Anticiper le développement résidentiel à plus long terme

Modalités

- Actions localisées relatives à la réalisation des objectifs du PLH :
  - Conventionner avec l'EPFIDF (ou autre partenaire) sur des secteurs d'intervention prioritaires, notamment les emprises relatives à la requalification de l'ex RN 34.
  - Mobiliser des moyens d'études et de négociations amiables concernant les acquisitions nécessaires à la réalisation des projets localisés sur l'îlot Perche et l'îlot Mairie.
- Actions continues sur l'ensemble du territoire, dans le cadre du DPU :
  - Poursuivre la veille foncière réalisée à partir des DIA et la compléter par un référentiel foncier
  - Construire des indicateurs hiérarchiques de priorisation des acquisitions (objectifs de court, moyen et long termes)
  - Continuer à assurer les acquisitions foncières stratégiques permettant le développement résidentiel

Partenaires

- EPFIDF ou autre partenaire
- SEMINOC
- Promoteurs
- Propriétaires fonciers
- Bailleurs sociaux

Financements

- Budget du service Foncier consacré aux acquisitions (à réévaluer suite à la signature de la convention avec l'EPF)

Echéancier

- Sur la durée du PLH
- 2012 : conventionnement avec l'EPF et d'étude des critères de priorisation pour le budget ville

Indicateur de suivi

- Suivi des acquisitions foncières
- Utilisation des disponibilités foncières
- Nombre de logements générés et potentiellement réalisables

3 - Conserver les équilibres sociaux du parc de logements

Constats / enjeux

- Comment continuer à répondre à la demande en logements sociaux, augmentant de manière continue, alors même que la rotation au sein du parc, et donc sa capacité à proposer des logements en location, est en nette diminution ?
- Comment permettre à la ville de conserver son caractère familial, moteur des dynamiques démographiques et économiques de long terme?

Objectifs

- Assurer la fluidité du parc social et répondre au mieux aux besoins des ménages modestes en maintenant le taux de logements sociaux
- Veiller au maintien de l'équilibre territorial entre quartiers, dans la limite des capacités foncières disponibles
- Produire une part de logements familiaux (à partir du 3 pièces) dans l'ensemble des segments de marché

Modalités

- Produire 90 logements sociaux par an, soit 30 % de la construction neuve, en déclinant les financements pour répondre à la pluralité des besoins : 65 logements PLUS, 15 en PLA-I et 15 en PLS.
- Privilégier l'implantation de l'offre sociale nouvelle hors zone urbaine sensible
- Préconiser une part minimale de 4 pièces et + dans l'ensemble des
- segments de marché:
  - Dans le parc social, l'aide du Conseil Régional est conditionnée à la présence de 25 % de grands logements pour les opérations de 10 logements et plus
  - Dans le parc privé, promouvoir la production d'au moins 10% de grands logements par opérations (inscription au cahier des charges pour les ZAC, négociation avec les promoteurs au moment du dépôt du permis de construire hors opération programmée)
- Produire une offre nouvelle en logements sociaux de type PLA-I à hauteur de 5% de la construction annuelle, soit 15 logements par an ou 90 sur la durée du PLH.
- Dans le cadre du PRU, reconstruire le foyer d'ADOMA dont les conditions d'accueil actuelles ne permettent pas d'assurer un accueil décent à ses occupants

Partenaires

- Etat, CDC, CRIF et CG 93
- Bailleurs sociaux ou SEMINOC
- Conseils Régional et Général
- Foncière Logement
- Collecteurs 1%
- Promoteurs

Financements

- Financements mobilisés dans le cadre de l'action 2
- Aide à la surcharge foncière (avec modulation du règlement selon le caractère social de l'offre à définir)
- Garanties d'emprunt

Echéancier

- 90 logements en moyenne par an, avec un échéancier progressif (voir carte des projets pour les opérations potentielles d'ores et déjà recensées)
- Sur la durée du PLH

Indicateur de suivi

- Nombre annuel de logements sociaux produits selon le type de financement
- Part dans la construction neuve
- Entrées et sorties des ménages en hébergement

4 - Faciliter l'accès des ménages locaux à la propriété

Constats / enjeux

- Comment concourir à la fluidification des parcours résidentiels alors que la tension sur le parc social en limite ses capacités à répondre à la demande et que d'autre part, les évolutions du marché immobilier ont désolvabilisé une partie des ménages potentiellement candidats à la primo-accession ?
- Comment diminuer le déficit migratoire en répondant aux attentes des familles nocéennes avec enfants ?

Objectifs

- Fluidifier les parcours résidentiels et faciliter les sorties du parc social
- Atténuer les tendances inflationnistes du marché immobilier local par effet concurrentiel
- Répondre à une partie des ménages locaux désolvabilisés par la hausse des prix

Modalités

- Produire 30 logements par an en accession maîtrisée :
  - Favoriser la sortie d'opérations en zone ANRU, permettant de bénéficier de la TVA à 5,5% et de l'exonération sur la TFPB jusqu'au 31 décembre 2014
  - Favoriser les opérations à coûts maîtrisés sous maîtrise publique (en PSLA ou à prix minorés).
- Mettre en place une grille d'attributions (locataires du parc social, ménages avec enfants, …) et des clauses anti-spéculatives pour les opérations aidées par la ville ou portées par la SEMINOC
- Assurer une communication ciblée auprès des habitants avec les partenaires (via l'ADIL 93, les bailleurs sociaux, les médias municipaux)

Partenaires

- Bailleurs sociaux
- Promoteurs
- ADIL 93
- ANRU

Financements

- Budget communication
- Exonération de la part communale de la taxe foncière pour les nouveaux locaux d'habitation les deux années suivant l'achèvement des travaux
- Subvention à l'opérateur ou minoration du foncier envisageable sur une opération exemplaire d'accession maîtrisée

Echéancier

- Sur la durée du PLH

Indicateur de suivi

- Nombre de logements en accession maîtrisée
- Profil des accédants

4 - Faciliter l'accès des ménages locaux à la propriété

Modalités possibles de mise en œuvre : rappel des principaux dispositifs

Le Prêt Social Location Accession

- Opération portée par des bailleurs sociaux ou SEM
- Une accession progressive et réversible, après une phase de location préalable, avec sécurisation des accédants (APL pendant la phase locative, garantie de relogement et de rachat en cas d'accident de vie dans les 15 ans)

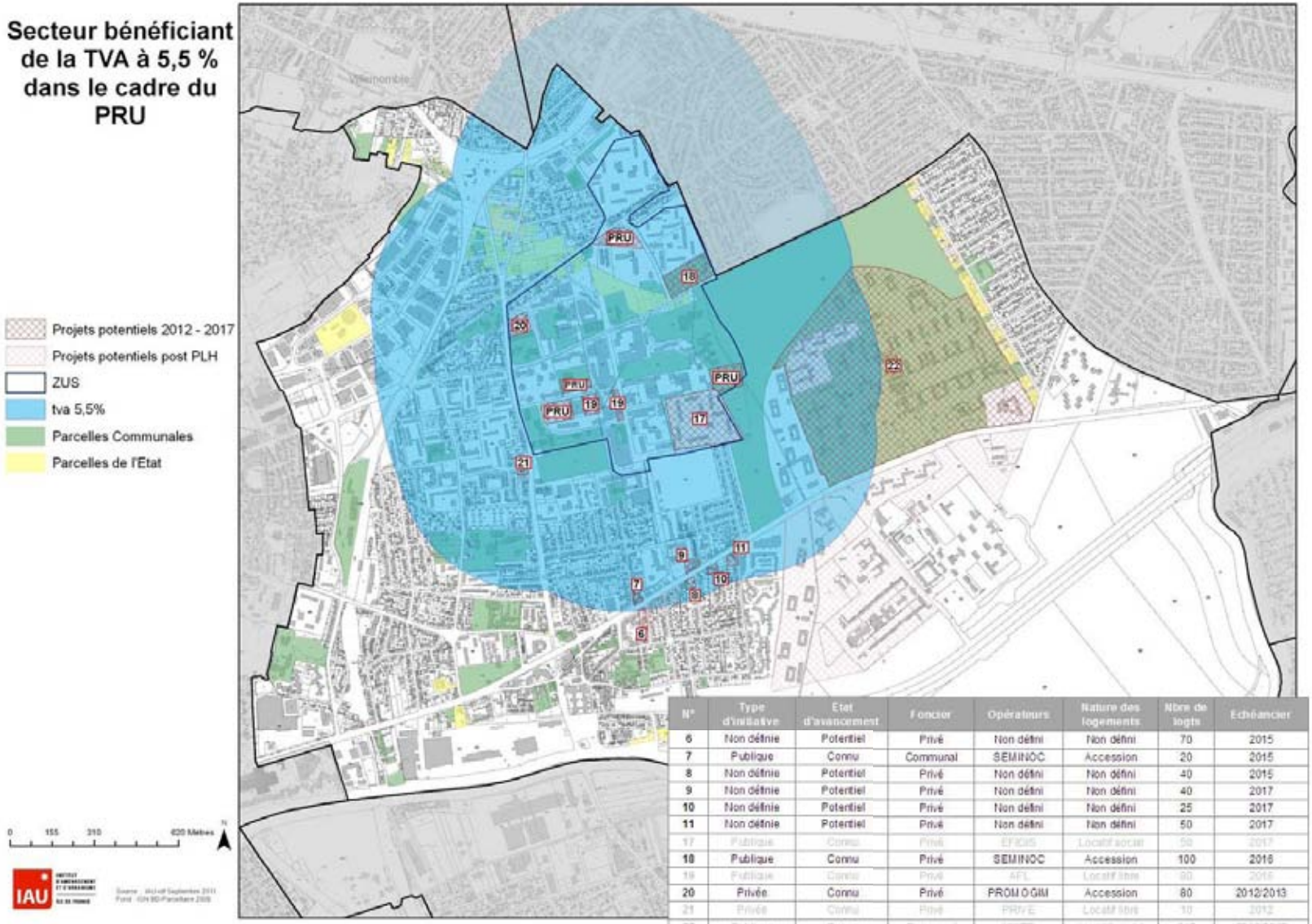
Les opérations en zone ANRU

- Opération portée par des promoteurs privés ou SEM
- TVA à 5,5% au sein des sites ANRU et dans une zone élargie de 500 m si plafonnement des prix de vente (plafonds PSLA) et respect de conditions de ressources des accédants (avec engagement de 15 ans en résidence principale)
- Au sein des sites ANRU, subvention complémentaire de l'ANRU de 10 000 € par logement, versée directement au promoteur (si plafonnement des prix des ventes)

L'action portée par les collectivités

- Aide directe au bénéficiaire (prêts préférentiels ou subventions)
- Aide indirecte à l'opérateur (subvention, prêt bonifié ou minoration du foncier) à répercuter au bénéficiaire
- Nécessite la définition de critères précis d'éligibilité

4 - Faciliter l'accès des ménages locaux à la propriété



N°	Type d'initiative	Etat d'avancement	Foncier	Opérateurs	Nature des logements	Nbre de logts	Echéancier
6	Non définie	Potentiel	Privé	Non défini	Non défini	70	2015
7	Publique	Connu	Communal	SEMINOC	Accession	20	2015
8	Non définie	Potentiel	Privé	Non défini	Non défini	40	2015
9	Non définie	Potentiel	Privé	Non défini	Non défini	40	2017
10	Non définie	Potentiel	Privé	Non défini	Non défini	25	2017
11	Non définie	Potentiel	Privé	Non défini	Non défini	50	2017
17	Publique	Connu	Privé	EFIDIS	Locatif social	50	2017
18	Publique	Connu	Privé	SEMINOC	Accession	100	2016
19	Publique	Connu	Privé	AFL	Locatif libre	80	2016
20	Privée	Connu	Privé	PROMOGIM	Accession	80	2012/2013
21	Privée	Connu	Privé	PRIVE	Locatif libre	10	2012
22	Publique	Connu	Communal	MIXTE	Locatif social	245	2016/2017
22bis	Publique	Connu	Communal	MIXTE	Accession	385	2016/2017

5 - Poursuivre les actions de revalorisation du parc social

Constats / enjeux

- Comment traiter les dysfonctionnements du quartier des Fauvettes, caractérisé par un enclavement du quartier, le manque de lisibilité des espaces, les difficultés de fonctionnement des équipements et un ouvrage dalle obsolète ?
- Comment permettre au patrimoine social ancien de s'adapter aux conditions de confort actuelles ?

Objectifs

- Concernant le quartier des Fauvettes : poursuivre le désenclavement et relier le quartier au reste de la ville tout en réintégrant un schéma de fonctionnement urbain classique, améliorer la qualité des services publiques et les pôles de centralité, assurer la cohésion et développer la mixité sociale
- Concernant l'ensemble du parc social nocéen : maintenir la qualité résidentielle et le niveau de confort des logements

Modalités

- Poursuivre la mise en œuvre du Projet de Rénovation Urbaine sur Les Fauvettes, dont les actions comprennent notamment la reconstruction-démolition de 349 logements, la réhabilitation de 684 logements et la résidentialisation de 936 logements d'ici 2014
- Anticiper la sortie du PRU par l'élaboration d'un « Plan Stratégique Local » (PSL) qui sera traduit dans le cadre d'une convention de quartier rénové, signée entre la ville, les bailleurs et le préfet
- Accompagner, via l'Espace Habitat et en partenariat avec les bailleurs, la réhabilitation énergétique du parc social (éco-prêt logement social) par des actions de sensibilisation des locataires une fois les travaux terminés, en vue de réduire les consommations et d'adapter les usages aux nouveaux équipements.

Partenaires

- Bailleurs sociaux et SEMINOC
- Services de l'Etat et CDC
- ANRU
- Foncière Logement
- Associations

Financements

- Selon le bilan prévisionnel du PRU
- Budget pour étude PSL

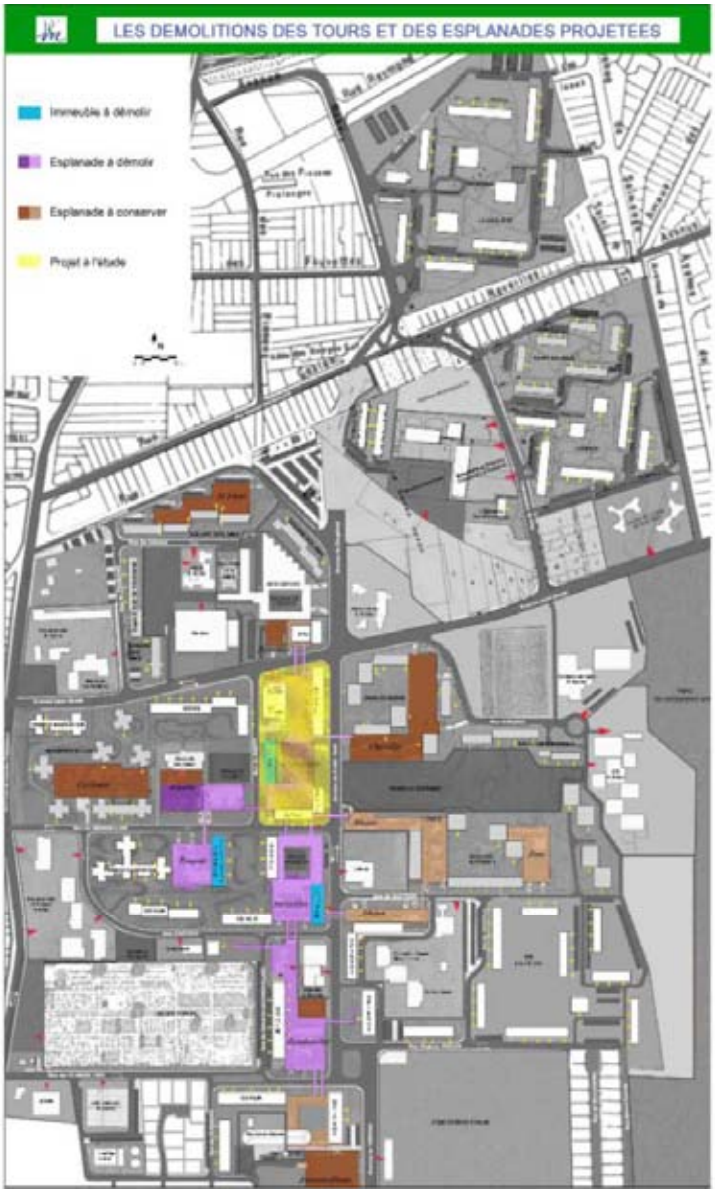
Echéancier

- Echéancier du PRU
- 2014 : élaboration du PSL suite à expérimentation nationale

Indicateur de suivi

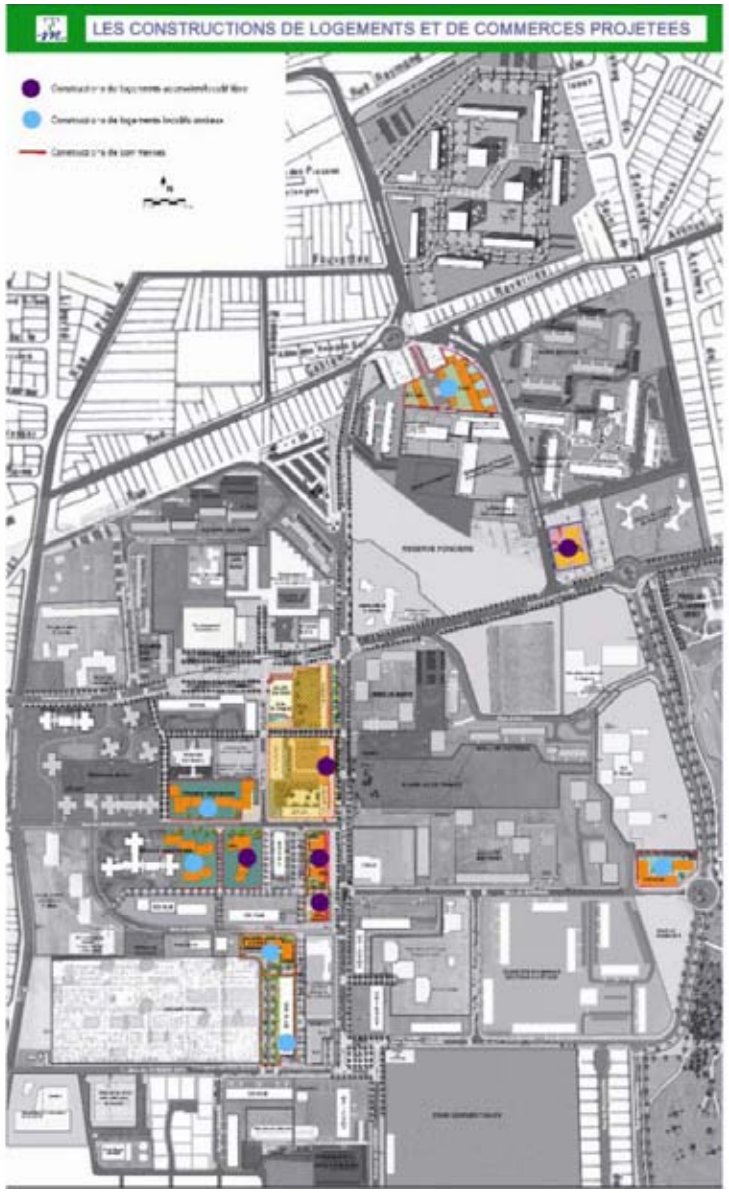
- Comité de suivi ANRU
- Nombre de logements réhabilités hors PRU

5 - Poursuivre les actions de revalorisation du parc social



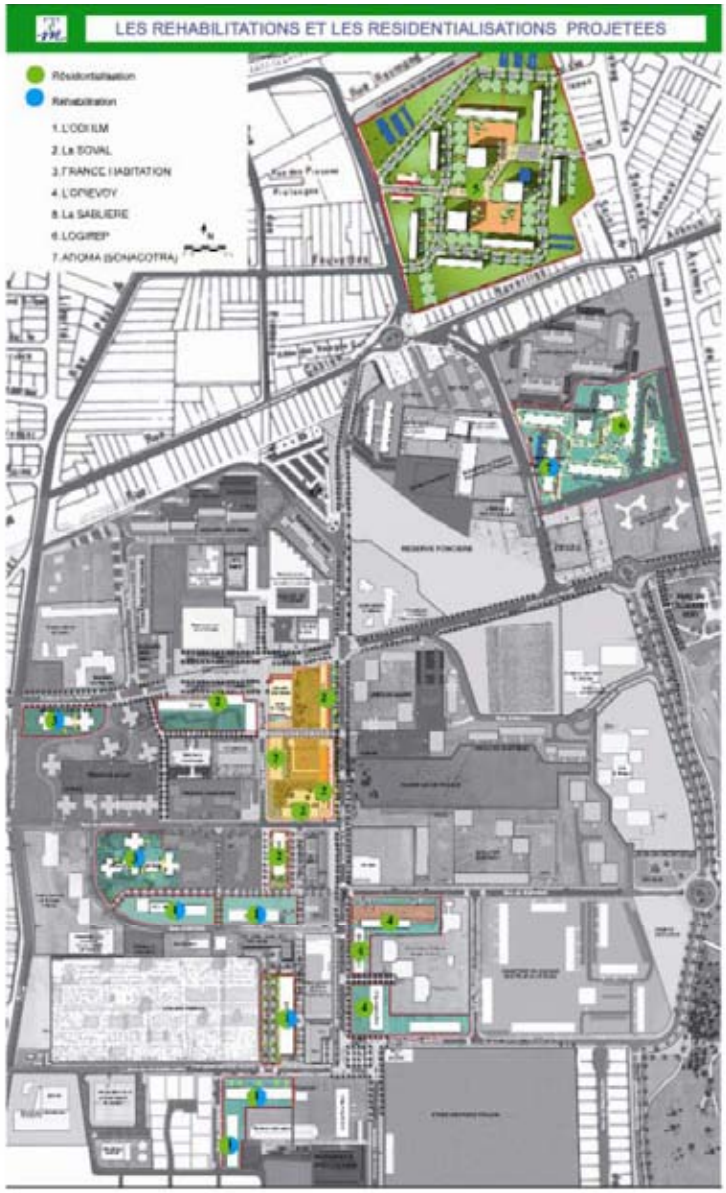
Maître d'ouvrage	Programme	Nombre de logements	Coût prévisionnel (TTC)	Planning prévisionnel
OPH93	Tour NA5	181	7 830 000 €	2013/2014
FRANCE HABITATION	Tour NB3	168	7 890 000 €	2013/2014

5 - Poursuivre les actions de revalorisation du parc social



Maître d'ouvrage	Programme	Nombre de logements	Coût prévisionnel (TTC)	Planning prévisionnel
OPH93	PARC DU CROISSANT VERT (SUFFREN)	42	7 630 000 €	2011/2013
OPH93	AVENUE W. CHURCHILL	67	12 230 000 €	2012/2013
OPH93	RUE D'ARTOIS	58	9 020 000 €	2011/2013
OPH93	BATIMENT B44	18	2 110 000 €	2011/2012
FRANCE HABITATION	ILOT "TOUQUET"	64	8 991 000 €	2014/2015
FRANCE HABITATION	RUE DU ROUSSILLON	104	15 265 000 €	2011/2012
ADOMA	FOYER BOSSUET	105	-	2011

5 - Poursuivre les actions de revalorisation du parc social



Réhabilitations

Maître d'ouvrage	Programme	Nombre de logements	Coût prévisionnel (TTC)	Planning prévisionnel
FRANCE HABITATION	BATIMENTS + HALLS	142	4 460 000 €	2011/2012
OPH93	ALLEE D'ARTOIS / RUE DE L'EPARGNE/RUE DU 19 MARS 1962	183	3 520 000 €	2012/2014
OPH93	IMMEUBLE RAMBOUILLET	99	4 000 000 €	2011/2012
ADOMA	FOYER BOSSUET	146	5 500 000 €	2012/2014

Résidentialisations

Maître d'ouvrage	Programme	Nombre de logements	Coût prévisionnel	Planning prévisionnel
OPH93	IMMEUBLE RAMBOUILLET	99	1 000 000 € TTC	2011/2012
OPH93	ALLEE D'ARTOIS / RUE DE L'EPARGNE	183	1 220 000 € TTC	2013/2014
LA SOVAL	BATIMENT B36	42	220 000 € TTC	2011/2013
FRANCE HABITATION	GROUPE ARTOIS - FLANDRES - LANGUEDOC	91	830 000 € TTC	2013/2014
FRANCE HABITATION	GROUPE ROUSSILLON	51	470 000 € TTC	2012/2013
OPIEVOY	ILOT MELUN	270	1 450 000 € TTC	2012/2013
LOGIREP	IMMEUBLES LOGIREP	200	320 000 € TTC	-

6 - Renforcer la qualité du parc privé, notamment énergétique

Constats / enjeux

- Comment favoriser l'amélioration du parc privé existant, notamment sur le plan des performances thermiques au regard de l'âge des bâtis, et prévenir sa dégradation ?
- Comment traiter les situations d'inconfort et/ou de grande précarité, qui, bien que marginales, relèvent généralement de situations d'urgence nécessitant une mobilisation efficace des différents intervenants?

Objectifs

- Accompagner les ménages du parc privé en situation de précarité énergétique et concourir à l'amélioration du parc de logements
- Contribuer à la limitation des consommations énergétiques et à réduire les émissions de gaz à effet de serre
- Promouvoir la qualité urbaine pour le développement de l'offre résidentielle

Modalités

- Contractualiser avec les partenaires spécialistes de l'information grand public pour assurer des permanences au sein d'un « accueil habitat » créé dans les locaux de la mairie : ADIL 93, PACT ARIM, Espace Info Energie…
- Organiser une coordination des différents services de la ville (CCAS, service habitat, service hygiène) pour la remontée d'information sur les situations problématiques
- Pour compléter la thermographie aérienne du CG 93, réaliser la thermographie de façade de quelques copropriétés privées a priori les moins performantes, afin de sensibiliser les syndics sur l'opportunité de réaliser des travaux ou changer les usages.

Partenaires

- ADIL 93
- PACT ARIM 93
- ANAH
- Conseil Général
- Promoteurs et bailleurs sociaux

Financements

- Investissement communal permettant la création d'un « Espace Habitat » au sein de la Mairie, après étude de faisabilité
- Budget pour thermographies

Echéancier

- 2012 : Contractualisation et organisation des services
- 2013 : Création du point d'accueil « Habitat »

Indicateur de suivi

- Consultation des ménages
- Nombre de logements améliorés
- Résultats des thermographie

7 - Faciliter les conditions d'accès au logement des jeunes

Constats / enjeux

- Comment permettre aux jeunes adultes l'accès à un logement autonome, alors même :
  - qu'ils sont davantage touchés par la pauvreté monétaire et la précarité de l'emploi que leurs ainés,
  - que les délais d'attente dans le parc social sont rarement compatibles avec leurs besoins à court terme, les orientant ainsi vers la location privée, aux prix plus élevés ?

Objectifs

- Faciliter la décohabitation des jeunes et leur accès à un logement autonome
- Prévenir et répondre aux situations de précarité sociale
- Appréhender la question du logement des jeunes adultes comme corollaire des actions en faveur de l'emploi et du développement économique

Modalités

- Favoriser l'accès des jeunes au logement locatif aidé en définissant un partenariat avec les bailleurs sociaux sur le nombre de logements ouvant être loués à des jeunes

Partenaires

- Services de l'Etat
- Conseils Régional et Général
- Bailleurs sociaux, Collecteurs 1%

Financements

- Mobilisation des ressources internes : analyse statistiques et entretiens auprès des bailleurs annuels
-

Echéancier

- Sur la durée du PLH
-

Indicateur de suivi

- Nombre d'attributions ciblées dans le parc social
-
-

8 - Développer une offre dédiée aux jeunes actifs ou en formation

Constats / enjeux

- Comment permettre aux jeunes adultes l'accès à un logement autonome, alors même :
  - qu'ils sont davantage touchés par la pauvreté monétaire et la précarité de l'emploi que leurs ainés,
  - que les délais d'attente dans le parc social sont rarement compatibles avec leurs besoins à court terme, les orientant ainsi vers la location privée, aux prix plus élevés ?

Objectifs

- Favoriser le développement d'une offre dédiée aux jeunes travailleurs ne disposant pas d'une stabilité dans l'emploi leur permettant d'accéder au logement de « droit commun » ou aux jeunes en formation.
- Concourir à la réduction du déficit en logements étudiants observé sur l'ensemble de la région et participer à la réalisation des objectifs du projet de territoire de l'ACTEP

Modalités

- Intégrer à la réflexion sur la programmation de l'est nocéen la possibilité de créer une structure dédiée aux jeunes actifs ou en formation (FJT, résidence étudiante, voire structure intergénérationnelle, réservations au sein du parc social …)
- Mener à cet effet une étude de marché préalable sur le public cible et le type d'opérateur à mobiliser (public ou privé).

Partenaires

- Services de l'Etat
- Conseils Régional et Général
- Bailleurs sociaux, Collecteurs 1%
- Mission locale
- CCAS
- ACTEP

Financements

- Financement à déterminer par l'étude de marché

Echéancier

- 2012 : étude de marché
- 2013 / 2017 : intégration à la programmation de l'Est Nocéen

Indicateur de suivi

- Résultats de l'étude de marché
- Nombre de logements produits

9 - Accompagner l'adaptation du parc au vieillissement et handicap

Constats / enjeux

- Si le nombre de places en maisons de retraite est relativement conséquente et diversifiée sur la ville (structures privées et publiques), comment répondre aux besoins spécifiques liés au vieillissement de la population et satisfaire la demande de maintien à domicile
- Comment favoriser l'autonomie des personnes handicapées dans leur logement et améliorer leurs conditions de vie ?

Objectifs

- Augmenter les solutions de logement aux besoins spécifiques des personnes à mobilité ou autonomie limitées par l'âge ou le handicap
- Anticiper les besoins futurs engendrés par le vieillissement de la population

Modalités

- Parc social : recenser les logements adaptés au cas par cas à partir des Plans Stratégiques de Patrimoine des bailleurs et organiser le suivi dans le temps de leur occupation après changement d'occupants
- Parc privé : lancer une campagne d'information sur les dispositifs existants dans le cadre d'une action globale (type mission PACT, ADIL, etc… => Voir action n°6), auprès des personnes âgées et handicapées (en lien avec le CCAS)
- Intégrer à la réflexion sur la programmation de l'est nocéen la possibilité de créer une structure dédiée (EHPAD, logements-foyers, résidence de services, …)

Partenaires

- Bailleurs sociaux
- Conseil Général
- ANAH, Pact Arim 93 et ADIL 93
- Caisses de retraite, d'assurance maladie et mutuelles

Financements

- Mobilisation des crédits de droit commun (ANAH, Conseil Général)
- Subvention communale permettant la création d'un « Espace Habitat » au sein de la Mairie, après étude de faisabilité

Echéancier

- Sur la durée du PLH

Indicateur de suivi

- Nombre de logements bénéficiaires de travaux d'adaptation
- Nombre d'attributions ciblées dans le parc social

10 – Se conformer à l'obligation d'accueil des gens du voyage

Constats / enjeux

- Comment anticiper et organiser l'occupation nomade afin d'offrir des possibilités de séjour dans des conditions décentes aux gens du voyage ?

Objectifs

- Appliquer les dispositions législatives prévues par la loi du 5 juillet 2000 en réalisant une aire d'accueil
- Participer à la réalisation du schéma départemental d'accueil des gens du voyage

Modalités

- Définition dans le cadre du PLU d'un emplacement réservé pour la réalisation d'une aire d'accueil de 14 places
- Réalisation de cette aire et définition du cadre de gestion

Partenaires

- Etat
- Conseils Régional et Général
- CAF

Financements

- Coût de réalisation puis de fonctionnement de l'aire et de la sous-traitance éventuelle de sa gestion.

Echéancier

- Réalisation en attente de l'adoption du nouveau schéma départemental d'accueil des gens du voyage

Indicateur de suivi

- Nombre de places créées
- Fréquentation

11 - Créer un observatoire de l'habitat et du foncier

Constats / enjeux

- Comment vérifier la pertinence dans le temps des actions engagées au regard de la réalité des évolutions en œuvre sur la ville ?
- Comment disposer d'une analyse partagée avec l'ensemble des acteurs intervenant localement du fonctionnement du marché du logement et de sa capacité à répondre aux besoins des habitants et des actifs sur la ville ?

Objectifs

- Aider à la décision et ajuster les orientations et actions définies sur les six ans du Programme Local de l'Habitat
- Mettre en commun l'analyse des enjeux locaux en matière d'habitat afin de favoriser la mobilisation des partenaires

Modalités

- Constitution d'un tableau de bord actualisable régulièrement et articulé en trois parties :
  - Le cadrage sociodémographique et le suivi du marché local
  - Le foncier disponible et potentiellement mutable
  - Les indicateurs de suivi des actions du PLH
- Sur cette base, production de deux types de documents :
  - un 4-pages annuel synthétisant les tendances observées sur l'année passée
  - Un bilan circonstancié des actions communales et de leurs impacts à mi-parcours puis à échéance du PLH

Partenaires

- Services de l'Etat
- Conseil Général et Régional
- Bailleurs sociaux et SEMINOC

Financements

- Mobilisation des ressources internes

Echéancier

- 2011 : Conception du tableau de bord et des indicateurs à suivre
- Sur la durée du PLH : alimentation, analyses et évolutions

Indicateur de suivi

- Premiers indicateurs potentiels définis en annexe
- Développement suivant les résultats des premières observations

12 - Organiser un dispositif d'animation du PLH

Constats / enjeux

- Comment assurer la mise en œuvre du PLH, dont la réalisation des orientations stratégiques et des actions est conditionnée à la mobilisation :
  - En interne, de différents services de la Ville (Foncier, Urbanisme, Habitat, Affaires sociales…);
  - En externe, de nombreux partenaires (financeurs, opérateurs, animateurs…) ?

Objectifs

- Organiser le suivi et l'animation du Programme Local de l'Habitat durant les six années de mise en œuvre du programme d'actions
- Evaluer régulièrement la mise en œuvre des objectifs et des actions, pour réorienter, si nécessaire, les moyens initialement définis dans le Programme Local de l'Habitat

Modalités

- Création et mise en œuvre des différentes instances pilotant le PLH
  - Le pilotage politique : reconduction, lors de réunions annuelles, du Comité de Pilotage mis en place pour l'élaboration du PLH, avec pour mission la validation des choix d'orientation et de mises en œuvre des actions.
  - Le pilotage technique : constitution d'une équipe-projet interne à la ville et identification d'un référent, avec pour mission la coordination de l'ensemble du dispositif et du suivi de la mise en œuvre du PLH.

Partenaires

- Services de l'Etat
- CRIF et CG 93
- Bailleurs sociaux et SEMINOC
- CAF 93
- …

Financements

- Mobilisation des ressources internes

Echéancier

- Sur la durée du PLH

Indicateur de suivi

- Compte-rendu des comités de pilotage et comités techniques
- Délibération annuelle sur l'état de réalisation du PLH
- Bilans triennaux transmis pour avis au représentant de l'Etat et au comité régional de l'habitat