NOISY-LE-GRAND

Programme Local de l'Habitat

2012-2018

CODRA

Partie 1 – Le diagnostic

Partie 2 – L'énoncé des principes et des orientations

Partie 3 – Les fiches actions

Sommaire

Préambule

1 - Présentation du territoire 11

A - Noisy-le-Grand, une polarité de l'est parisien 11
B - Un territoire très accessible 14

2 - Un PLH pour la ville de Noisy-le-Grand 16

A - La loi impose dorénavant aux communes de plus de 20 000 habitants d'élaborer un PLH 16
B - Le PLH : un exercice complet au service d'un projet global cohérent 16
C - Un exercice en trois temps 16

3 - Les éléments du Porter à connaissance : le regard et les attentes de l'Etat 19

1ère partie – Le diagnostic

I - Les habitants et le parc de logements aujourd'hui 23

1 - Une bonne dynamique démographique 25

A - Une commune de 62 529 habitants aux dynamiques internes contrastées 25
B - Un solde naturel porteur de croissance et une population qui se renouvelle malgré un solde migratoire négatif 27
C - Des flux migratoires qui confirment bien la position de carrefour interdépartemental 28
D - Une population jeune 31
E - La baisse de la taille des ménages génère des besoins en logements 33

2 - L'environnement économique et social : Noisy-le-Grand, un pôle économique important 35

A - Une activité marquée par l'importance du secteur des services 35
B - Des déplacements domicile-travail importants 36
C - Une augmentation du chômage depuis 2008 39
D - Des ménages plutôt aisés mais d'importantes disparités 40

3 - Les caractéristiques du parc de logements aujourd'hui 47

A - Le parc de résidences principales 47
B - Les grandes caractéristiques du parc des résidences principales 47
C - Un parc globalement confortable selon les bases cadastrales 52
D - La vacance 53

II - Le fonctionnement du marché du logement 59

1 - La dynamique de construction 61

A - Une construction restreinte ces dernières années 61
B - Analyse rétrospective de l'utilisation du parc créé 62
C - Une production diversifiée mais un peu décalée de la réalité des ressources des habitants de Noisy 64

2 - L'accession à la propriété 67

A - L'accession dans le neuf 67
B - Le marché de la revente est important à Noisy 72
C - Le profil des acquéreurs 76
D - Environ 300 PTZ délivrés chaque année 79

3 - Le marché du locatif privé 83

A - Une offre locative privée relativement restreinte 83
B - Des prix dans la moyenne des communes alentour mais qui ont un peu baissé en 2010 84

4 - Le marché du locatif social 87
A - 6 274 logements locatifs sociaux à l'inventaire SRU 2010 87
B - Localisation et formes du parc social noiséen 87
C - Les caractéristiques du parc locatif social 92
D - L'occupation du parc social 99
E - La tension locative est clairement lisible avec les indicateurs de fonctionnement 101
F - La demande en logements sociaux : 1 644 demandes actives en juin 2011 103
G - Les perspectives de développement du parc 105
5 - Le logement des publics spécifiques 109
A - L'accueil des personnes âgées 109
B - Le logement des jeunes : une offre dédiée relativement importante 112
C - Les personnes handicapées et leurs conditions de logement 114
D - Les réponses aux situations d'urgence et de grande précarité 115
E - L'accueil des gens du voyage 119

III - Le contexte territorial et opérationnel du développement de l'habitat 123

1 - Les documents qui cadrent le développement noiséen 125
A - Un territoire n'appartenant pas à une intercommunalité 125
B - Les documents de planification 125
C - Politique de la Ville : le Projet de Rénovation Urbaine (PRU) de Noisy-le-Grand 133
2 - Le patrimoine existant : ses potentiels et ses besoins d'évolution 139
A - OPAH Copropriétés et Plan de sauvegarde 139
B - La gestion urbaine de proximité 142
3 - Les perspectives de développement de l'offre de logements 143
A - L'action foncière 143
B - Les périmètres d'études 143
C - D'importantes opérations d'ensembles 145

Conclusions sur les marchés de l'habitat et les parcours résidentiels des ménages noiséens.....149

1 - L'arbre de choix : l'expression d'un marché tendu 151
2 - Des parcours résidentiels difficiles surtout pour les jeunes et les ménages modestes 155
3 - Les enjeux du PLH 157

Annexe 159

1 - Porter à connaissance de l'Etat 161
2 - Liste des abréviations 165

2ème partie – L'énoncé des principes et des orientations

1 - Le rappel des enjeux qui guident la mise en œuvre d'une politique de l'habitat à Noisy-le-Grand 169

2 - La définition des objectifs quantitatifs 171
A - La méthode 171

B - Trois hypothèses de cadrage 173
C - Le choix de s'engager sur l'objectif de 600 logements par an 177

3 - Les objectifs qualitatifs de la programmation 179

A - Les différents produits de logement locatif social 180
B - Produire une offre en accession qui réponde aux besoins des ménages de la Ville 181
C - Réflexions sur les produits à programmer en fonction de la nature des besoins 182
D - Traduction en nombre de logements et commentaires 184

4 - Déclinaison territoriale des objectifs du PLH et la gestion sociale des quartiers 187

A - Le quartier Sud 188
B - Le quartier Est 189
C - Le quartier Centre 190
D - Le quartier Ouest 191
E - Le quartier Nord 192
F - Synthèse de la territorialisation par quartier 194
G - L'exonération du SLS dans les quartiers les plus fragiles est un enjeu connexe à la programmation actuelle 197

5 - Les orientations du programme des actions 199

3ème partie – Les fiches actions

Mettre en œuvre la programmation

1/ Mettre au point un processus de production interactif 207
2/ Répondre aux enjeux de la diversité sociale 209
3/ Prendre en compte les enjeux du développement durable 211

Veiller au niveau de confort des logements existants

4/ Prolonger les actions d'amélioration du parc privé 213
5/ Améliorer le niveau de confort du parc social 215

Prendre en compte les besoins de la population dans leur diversité

6/ Le logement des actifs de Noisy-le-Grand 217
7/ Le logement des jeunes 219
8/ Le logement des seniors 221
9/ Le logement des personnes handicapées 223
10/ Les ménages en difficulté face au logement 225
11/ Les gens du voyage 227

Organiser et mettre en œuvre la politique

12/ Amplifier l'action pour améliorer la gestion et les attributions du parc social 229
13/ Mettre en place un observatoire de l'habitat 231
14/ Mettre en place la gouvernance du PLH 233

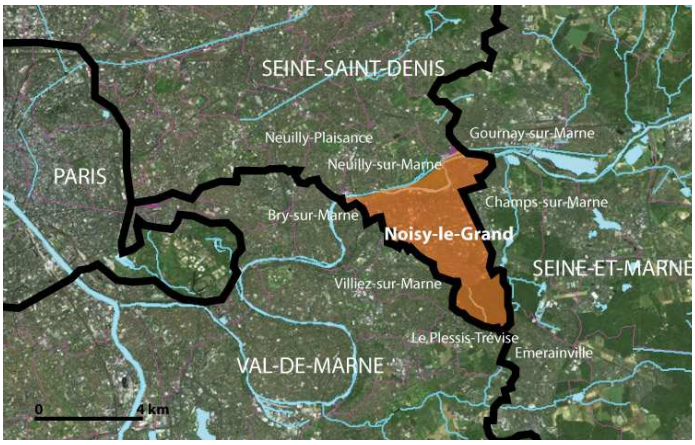
Préambule

1 - Présentation du territoire

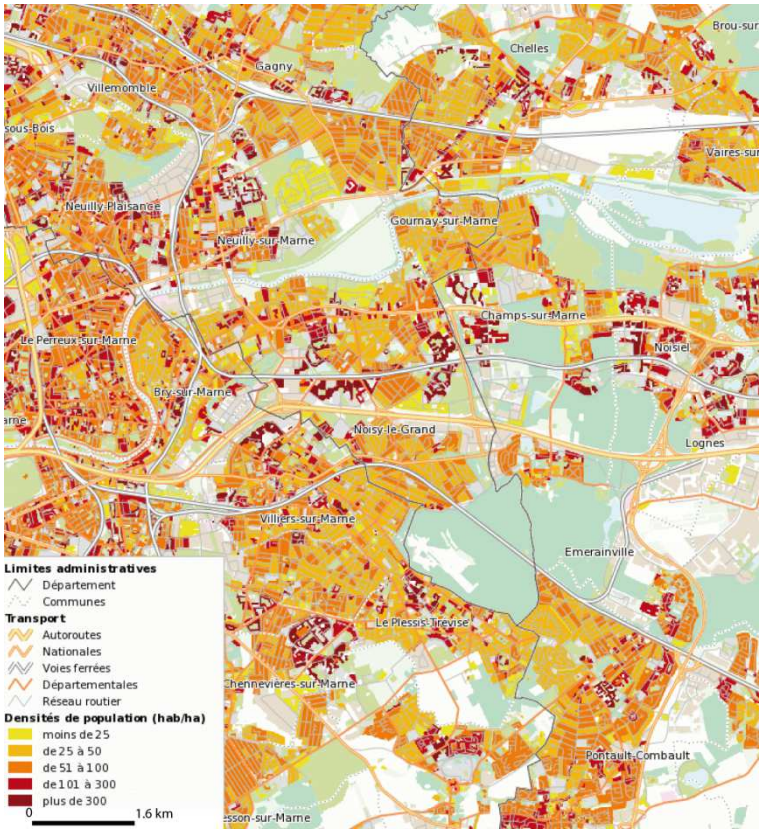
A - Noisy-le-Grand, une polarité de l'est parisien

■ *Une commune à la croisée de 3 départements*

La commune de Noisy-le-Grand se situe à 10 km à l'est de Paris et à l'extrémité sud du département de Seine-Saint-Denis (93). Elle est limitrophe des départements du Val de Marne (94) à l'ouest et de la Seine-et-Marne (77) à l'est. Les communes limitrophes sont Neuilly-Plaisance, Neuilly-sur-Marne, Gournay-sur-Marne, Champs-sur-Marne, Emerainville, Pontault-Combault, Le Plessis-Trévise, Villiers-sur-Marne et Bry-sur-Marne.



Le territoire noiséen s'étend sur 1 295 hectares, pour 63 106 habitants (INSEE 2008).
La position de carrefour et l'appartenance à la ville nouvelle de Marne-la-Vallée en fait une polarité importante de l'est parisien, bien desservie par les différents modes de transports (voie routière, RER, bus).



SOURCE : IAU ÎDF 2008, INSEE 2006

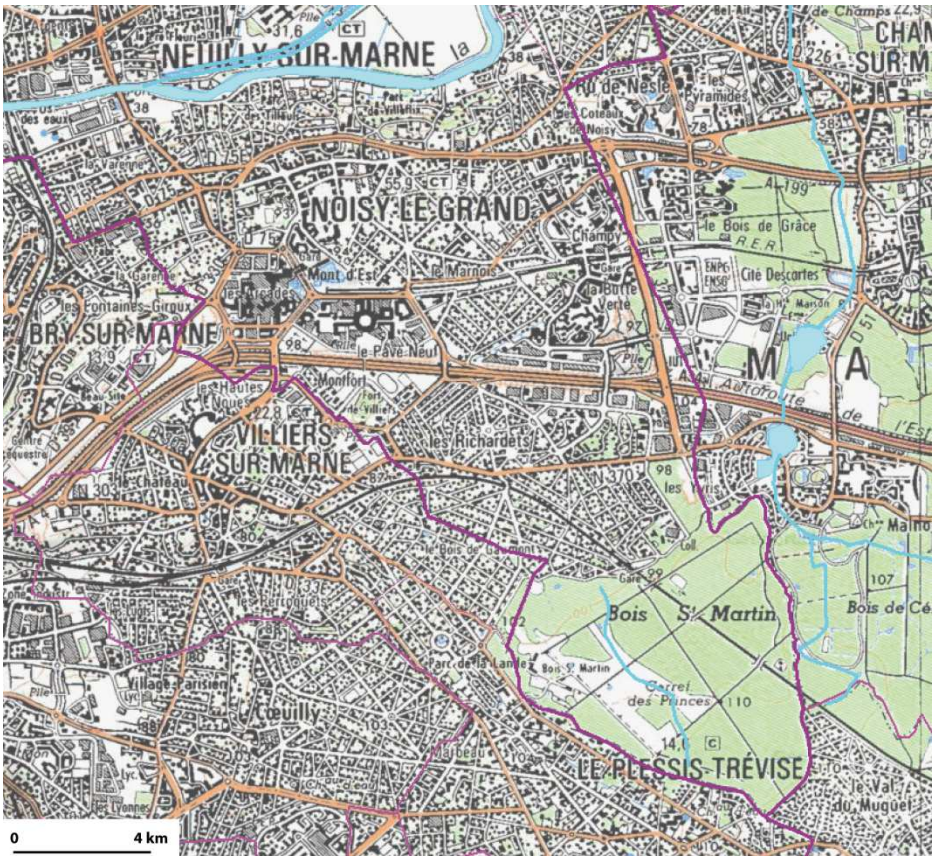
La densité d'habitants au km² à Noisy-le-Grand est de 4 825, plus faible que la Seine-Saint-Denis (6 360 habitants/km²) mais plutôt au-dessus des communes proches :, 4 872 pour Neuilly-sur-Marne et 3 310 pour Champs-sur-Marne (INSEE RGP 2007).

La densité exprimée en hectare à l'échelle des quartiers souligne de fortes différentes de densité entre les quartiers de Noisy-le-Grand, allant de 25 à 300 habitants par hectare. Mais la majeure partie du territoire noiséen dispose d'une densité dans les espaces urbanisés, comprises entre 25 et 50 habitants par hectare.

La majeure partie de la commune présente des formes urbaines peu denses avec une forte représentation de l'habitat individuel. Mais les immeubles en collectif sont également des éléments forts du paysage urbain.

■*Des limites marquées, essentiellement au nord et au sud du territoire*

Le territoire est délimité au nord par la Marne tandis qu'au sud, la principale limite physique est le bois Saint-Martin. Sur les franges est et ouest, les limites communales sont peu marquées, du fait de la continuité du bâti avec les communes avoisinantes. La commune est traversée sur un axe est/ouest par l'autoroute A4 ainsi que par le RER, ce qui constitue une rupture importante.



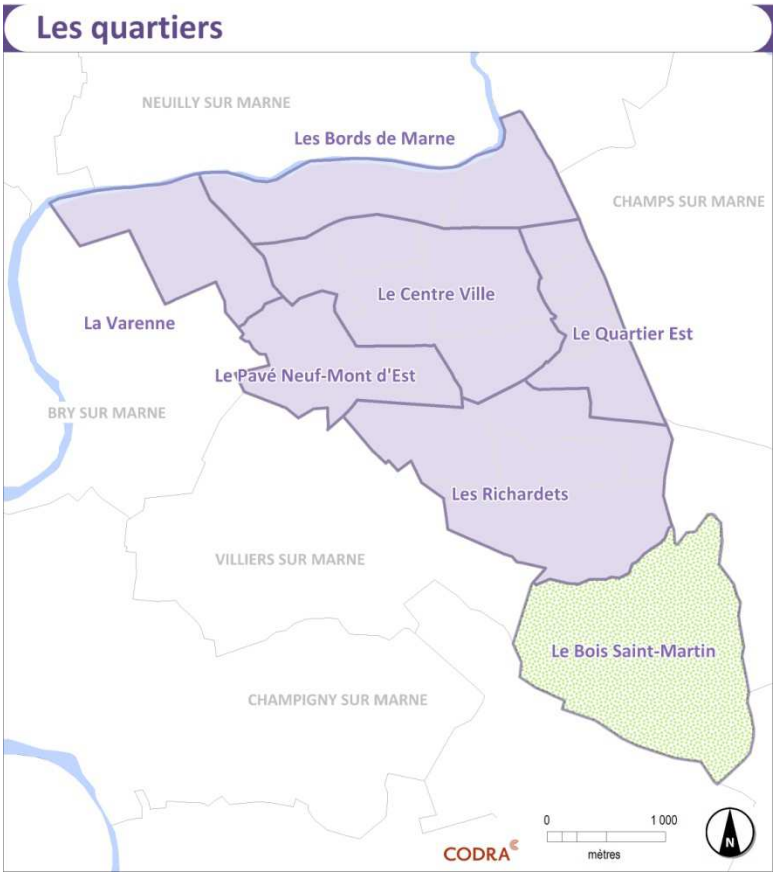
SOURCE : WWW.GÉOPORTAIL.FR

Au sud, le bois Saint-Martin est un élément important de la commune, au titre du cadre de vie qu'il est en mesure de proposer.

■*Quartiers et polarités*

La Ville comporte un certain nombre de quartiers plus ou moins vastes, représentant les différentes strates de l'histoire urbaine de Noisy-le-Grand. Dans le cadre du PLH, certaines entités ont été assemblées afin de faciliter la compréhension globale du territoire.

Le découpage en 7 quartiers se justifie par un regroupement des données INSEE disponibles à l'IRIS (Ilots Regroupés par l'Information Statistique) et l'espace vécu par les habitants de la commune. Il permet une analyse plus fine des tendances infra-communales et une écriture plus adaptée des perspectives de chacun de ces grands quartiers. Ces 6 quartiers sont représentés sur la carte ci-contre (plus le Bois de Saint-Martin dont la vocation naturelle ne sera pas remise en cause).



Les polarités urbaines prennent différentes formes, traduites dans le paysage et les fonctions urbaines. On peut distinguer les espaces publics, générateurs de rencontres sociales, les équipements, notamment commerciaux et les gares. A Noisy-le-Grand, ces polarités sont triples : d'une part : dans **le Centre-Ville,** d'autre part, dans **le Pavé-Neuf – Mont d'Est** et enfin, dans une moindre mesure, dans **le Quartier Est**.

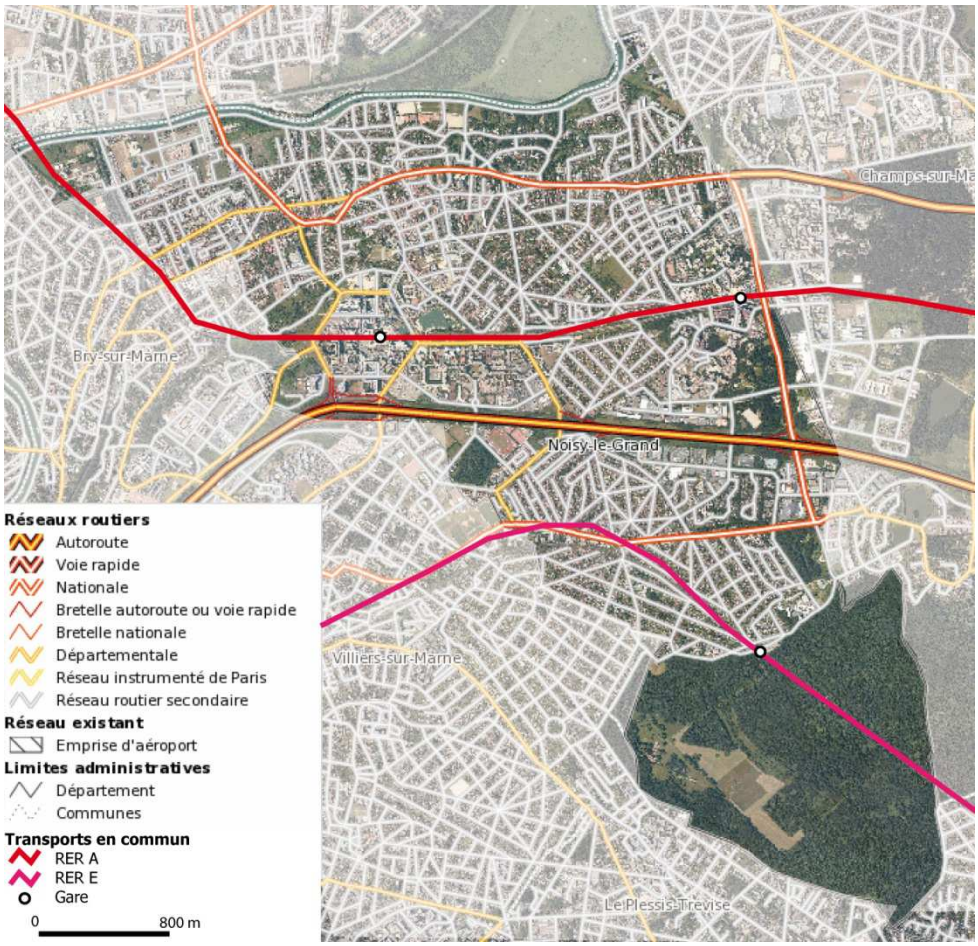
La polarité présente dans le Centre-Ville correspond au centre ancien de Noisy-le-Grand, concentré autour de la rue Pierre Brossolette, de la Mairie historique et de l'avenue Aristide Briand. Pourtant non desservie par le RER, cette polarité n'en reste pas moins centrale historiquement, commercialement et culturellement (Espace Michel-Simon, Médiathèque, Cinéma Le Bijou….).

La polarité du Pavé-Neuf – Mont d'Est correspond en fait à l'emprise de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée, desservie par le RER avec également la gare routière, de nombreux bureaux et un équipement commercial d'envergure. Cette polarité correspond essentiellement à la partie Mont d'Est.

Dans le Quartier Est, Champy un centre commercial de taille moyenne, une mairie de quartier et une gare RER sont présents.

A l'échelle des autres quartiers, des centralités de proximité sont également présentes avec commerces et espaces publics structurants : Les Richardets et la Varenne notamment.

B - Un territoire très accessible



SOURCE : IAU - ÎDF

■*L'infrastructure routière favorise une bonne accessibilité de la commune*

Noisy-le-Grand bénéficie d'un maillage routier structurant à l'échelle de l'est parisien. Deux axes routiers importants la desservent. D'une part, l'autoroute A4 traverse le territoire d'ouest en est et trois échangeurs relient la commune à cet axe. D'autre part, la RD 370 traverse également le territoire d'ouest en est, au nord de Noisy-le-Grand. A échelle plus fine, le maillage routier structurant de la commune est caractérisé par de longues et larges avenues, permettant certes une bonne accessibilité des différents endroits de la commune mais également génératrices de coupure dans le tissu urbain.
Différents phénomènes de congestion sont aujourd'hui présents sur ces différents axes et des aménagements sont prévus pour les requalifier et rendre la circulation plus fluide.

■*La desserte en transports en commun est très bonne*

Noisy-le-Grand bénéficie d'un important réseau de transports en commun avec des modes diversifiés :

- Deux lignes de RER traversent le territoire, le RER A et le RER E, et trois gares sont présentes, au cœur de Noisy : Noisy-le-Grand - Mont d'Est à l'ouest, Noisy Champs à l'est, la gare des Yvris – Noisy-le-Grand dans le quartier des Richardets. De plus, les gares de Bry sur Marne et Neuilly Plaisance génèrent des zones d'attractivité.
- 8 lignes de bus desservent le territoire noiséen et offrent une large desserte de la commune, avec comme point central, la gare routière de Noisy – Mont d'Est.

■*Les déplacements doux vont être développés*

La Ville dispose actuellement d'un maillage de circulation pédestre assez restreint. Il est toutefois assez bien développé dans le quartier Pavé-Neuf – Mont d'Est, à la faveur d'une hiérarchie des circulations laissant une place importante aux déplacements piétons.
La Ville cherche toutefois à développer les circulations douces, notamment pour en relier ses différents quartiers.

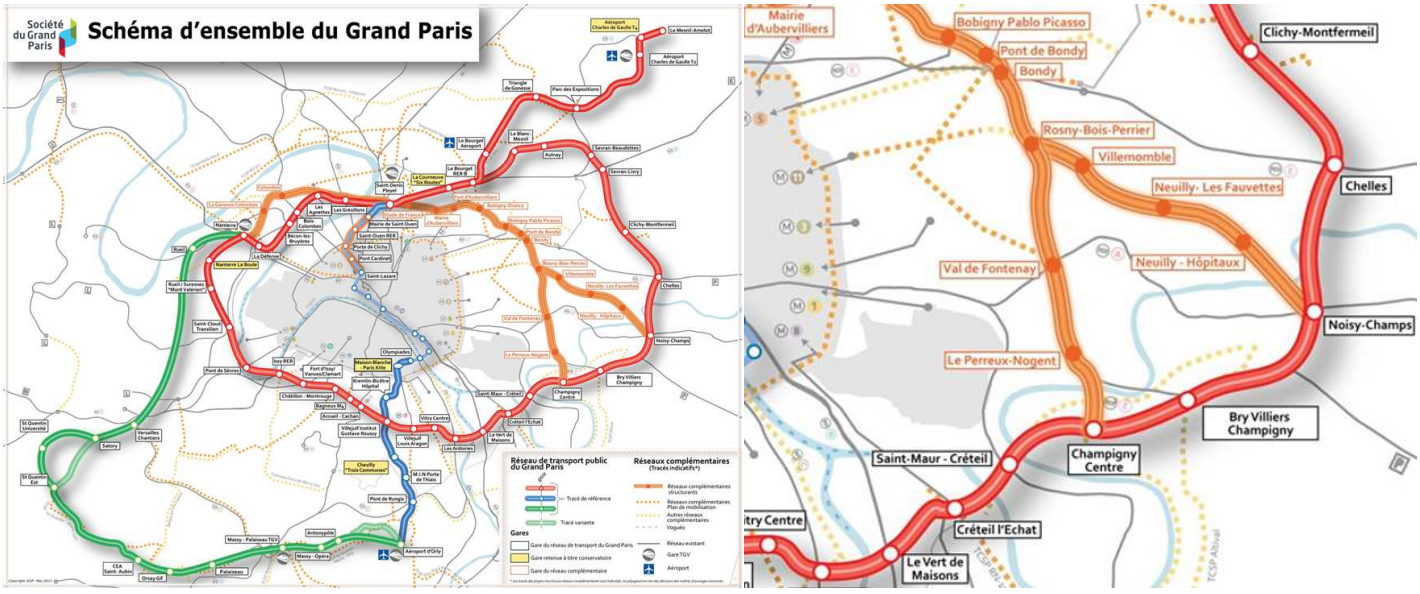
La Ville dispose également d'un réseau d'itinéraires cyclables mais, à ce jour, réparti de manière discontinue à l'échelle du territoire.

L'ensemble fera l'objet d'améliorations dans les années à venir.

■*L'accessibilité de Noisy-le-Grand devrait encore s'améliorer*

Une nouvelle gare routière est en cours de construction à proximité du Pavé Neuf et du Mont d'Est, permettant une meilleure organisation du réseau de bus, une amélioration du lien RER/Bus et l'intégration du futur terminus de l'Est – Trans-Val-de-Marne.

Le réseau de transport du Grand Paris devrait aussi considérablement améliorer la desserte de Noisy-le-Grand. D'après le schéma adopté le 26 mai 2011 par la société du Grand Paris, il est prévu que le futur réseau se compose de trois lignes de métro automatique. La ligne rouge constitue la ligne en rocade. Elle desservira Le Bourget, St Denis, Noisy/Champs, Villejuif, La Défense, Asnières… De plus, il est aussi prévu une ligne complémentaire structurante entre Saint-Denis-Pleyel et Noisy/Champs, pour améliorer la desserte de la Cité Descartes.



SOURCE : WWW.SOCIETEDUGRANDPARIS.FR

La partie sud de la ligne en rocade a été identifiée comme prioritaire. La section entre Noisy/Champs et Pont de Sèvres devrait être mise en service en 2018.

D'autres projets sont également prévus, à l'échelle de l'est parisien, avec notamment le projet Est –Trans-Val-de-Marne à l'horizon 2016 (bus en site propre reliant notamment Créteil à Noisy-le-Grand) ou encore d'autres projets encore à l'étude.

2 - Un PLH pour la ville de Noisy-le-Grand

A - La loi impose dorénavant aux communes de plus de 20 000 habitants d'élaborer un PLH

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) a été instauré par la loi relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat du 7 janvier 1983. Il a été renforcé par la loi d'orientation sur la Ville du 13 juillet 1991 qui définit son contenu et met en place la procédure d'élaboration puis par celle du 13 août 2004 relative aux libertés et aux responsabilités locales.
Le PLH, établi pour une durée de six ans, fixe les principes et les objectifs visant à la mise en œuvre du droit au logement et favorisant la mixité sociale, par une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logement, entre communes et les quartiers d'une même commune.
La loi du 25 mars 2009 de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion a étendu l'obligation d'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat à toutes les communes de plus de 20 000 habitants qui ne seraient pas membres d'un EPCI (Chapitre IV article 28).

Cependant, dans le cas de Noisy-le-Grand, il s'agit d'un deuxième PLH, la ville ayant considéré de longue date la nécessité de se doter d'une telle politique.

B - Le PLH : un exercice complet au service d'un projet global cohérent

Le PLH tient une place importante dans la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat particulièrement dans son articulation avec le plan local d'urbanisme sur le volet opérationnel des projets. Il précise les incidences de ce programme d'actions sur le PLU. Ce dernier doit être rendu compatible avec le PLH en favorisant explicitement la réalisation des objectifs de construction. En l'occurrence, la ville vient de valider son nouveau PLU très ambitieux en volume de construction comme en qualité d'offre. Le PLU précède ainsi le PLH qui a vocation à préciser les orientations de programmation.
La définition d'une politique de l'habitat, appliquée au terrain, acceptée par l'ensemble des acteurs, constitue une feuille de route claire pour mettre en œuvre les actions concrètes et opérationnelles.
La pression de la demande de logement est continue et nécessite cette traduction précise des intentions de la Ville.

Le principal objectif du PLH est donc de doter la Ville d'un outil de pilotage et de programmation qui pourra constituer le fil conducteur de son action dans les années qui viennent, décliné à l'échelle des différents quartiers.

C - Un exercice en trois temps

La loi décrit le contenu du PLH : il comprend un document d'orientation qui détermine au vu du diagnostic, les principes et objectifs du programme local de l'habitat et un programme d'actions détaillé par secteurs géographiques.

Le PLH est donc à la fois :

- un outil de connaissance : le diagnostic.
- un outil de prospective : l'évaluation des besoins en logements et les grandes orientations.
- un outil pour l'action : la définition des objectifs et des moyens pour leur mise en œuvre.

Le diagnostic du PLH constitue un outil de connaissance important pour la commune puisqu'il dresse un état des équilibres et déséquilibres sur le marché immobilier, dans toutes ses composantes (locatif privé ou social, marché de l'accession, en appartement comme en individuel). Il a pour but également d'illustrer les difficultés que rencontrent les ménages pour se loger ou évoluer dans leurs parcours résidentiels quelque soit leur profil (locaux ou nouveaux arrivants, jeunes, familles, personnes âgées, personnes en précarité, …) et leurs niveaux

de revenus. Il doit par ailleurs permettre le repérage des logements insalubres, des copropriétés dégradées et les besoins en réhabilitation.
Par ailleurs, la connaissance du marché foncier est un enjeu essentiel du PLH, en particulier celui de Noisy-le-Grand dont le marché et l'attractivité devront être repositionnés dans l'espace francilien.

Le programme d'actions indique les modalités de suivi et d'évaluation du PLH et les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat. Il évalue les moyens financiers nécessaires à sa mise en œuvre, les interventions foncières permettant la réalisation des actions et les moyens fonciers qui seront mis en œuvre pour parvenir aux objectifs qu'il a déterminé.
Le programme local de l'habitat fixe les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements, notamment ceux des personnes défavorisées ainsi que des besoins d'hébergement. Il prévoit également des actions et opérations de requalification des quartiers anciens dégradés. Il établit une politique visant à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées et les réponses apportées aux besoins des étudiants.

Le plan d'actions détaillé par secteurs géographiques détermine les secteurs et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires. Il précise les objectifs quantifiés et la localisation de l'offre nouvelle de logement et d'hébergement ainsi que la liste des principales actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements publics et privés existants et les dispositifs opérationnels auxquels il est envisagé de recourir.

3 - Les éléments du Porter à connaissance : le regard et les attentes de l'Etat

(Extrait du courrier du Préfet du 24 mai 2011)

« **1. La production de logements**
La déclinaison de l'objectif régional de 70 000 logements par an, augmentée de « l'effet pôle du Grand Paris » par rapport aux autres territoires, porte l'objectif annuel de production à une moyenne de 600 logements par an. Cet objectif sera à affiner de manière plus précise dans le cadre de l'élaboration du Contrat de Développement Territorial du pôle Descartes.

2. La diversification de l'offre de logements
Afin de maintenir la part de l'offre sociale au sein du parc noiséen, je vous propose de viser un objectif de l'ordre de 25 à 30% de logements locatifs sociaux dans la construction neuve.
Le PLH devra s'attacher à définir des orientations propres à garantir la diversité de l'offre de logement, au regard des caractéristiques de la demande et des différents territoires de la commune. Cette diversification de l'offre pourra notamment s'appuyer sur la mise en place d'une offre nouvelle HLM qui fasse une part significative au PLS qui, dans notre département, joue un rôle important de locatif intermédiaire, et donc de pivot pour la mobilité des ménages.
En vue d'assurer une mise en œuvre opérationnelle d'une offre de logement diversifiée, je vous incite, conformément à l'article L302.1 et R302.1.3 du code de la construction et de l'habitation, à établir dans le programme d'actions de votre PLH une programmation détaillée, si possible par sous-secteur géographique, de l'offre nouvelle de logements prévue.
Il importe de faire apparaître la répartition de l'offre sociale par type de financement (PLS, PLUS, PLAi, logements conventionnés par l'ANAH), en distinguant l'offre nouvelle de l'offre réalisée au titre des projets de rénovation urbaine.
Devra également être indiquée la répartition entre les logements familiaux et les logements spécifiques (maisons relais, résidences sociales, logements pour les jeunes et les étudiants, établissements pour personnes âgées, structures d'hébergement).
Le programme d'actions devra également distinguer les actions visant l'amélioration et la réhabilitation du parc existant public et privé. Dans ce domaine, il doit quantifier les actions programmées en distinguant les OPAH, les plans de sauvegarde et les actions de lutte contre l'habitat indigne.

3. Le traitement du parc existant
Si les phénomènes de dégradation du parc privé, voire d'habitat indigne, apparaissent peu fréquents à Noisy-le-Grand, le PLH pourra néanmoins développer dans son diagnostic la connaissance du parc insalubre et indigne existant sur le territoire de la commune et définir les interventions nécessaires dans le programme d'actions.

4. Pour une mise en œuvre opérationnelle du PLH
A cet égard, je vous invite à mener dans le cadre du diagnostic du PLH une étude foncière exhaustive, en vue d'identifier précisément les secteurs potentiels pour la construction de logements.

5. La définition et la mise en place de l'outil de suivi de la mise en œuvre du PLH
Outre son rôle confirmé d'observatoire de l'habitat et de support de l'état de réalisation du PLH sur lequel votre conseil municipal sera appelé à délibérer annuellement, cet outil a aussi vocation à constituer la base à partir de laquelle vous établirez, trois ans après son adoption définitive ainsi qu'a l'expiration de sa durée de validité, le bilan de mise en œuvre du PLH, que vous devrez transmettre au représentant de l'Etat ainsi qu'au comité régional de l'habitat (CRH). Ce bilan intermédiaire revêt une importance particulière au regard des projets à l'étude sur le territoire du pôle Descartes dans le cadre du Grand Paris. »

Le Diagnostic

Noisy-le-Grand

Programme
Local
de l'**H**abitat

Mars 2012

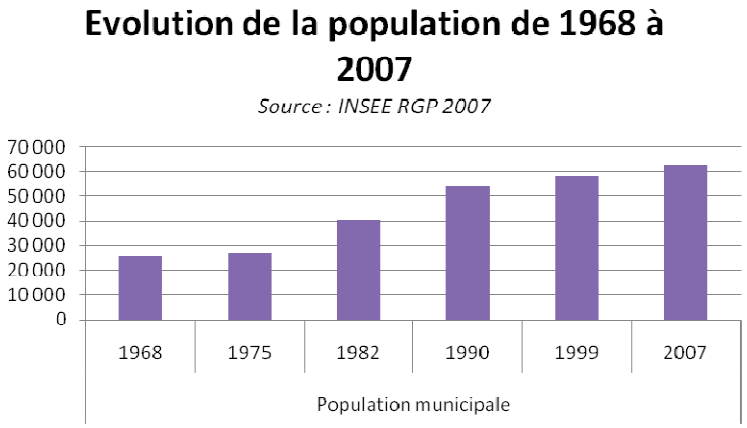
CODRA

I - Les habitants et le parc de logements aujourd'hui

1 - Une bonne dynamique démographique

A - Une commune de 62 529 habitants aux dynamiques internes contrastées

En 2007, la Ville comptait 62 529 habitants. Noisy-le-Grand a littéralement connu une explosion démographique entre 1975 et 1990, sa population passant de 26 662 habitants en 1975 à 54 032 habitants en 1990. Ce boom démographique est dû à la création de la Ville Nouvelle de Marne-la-Vallée et à la forte dynamique de construction qui l'a accompagné à Noisy-le-Grand. Si le rythme démographique s'est ralenti après 1990, la population a toujours continué d'augmenter avec entre 1990 et 1999, un taux d'évolution annuel de 0.83% et entre 1999 et 2007, un taux de 0,90%. Cela reste néanmoins légèrement en deçà des résultats de Seine-Saint-Denis.

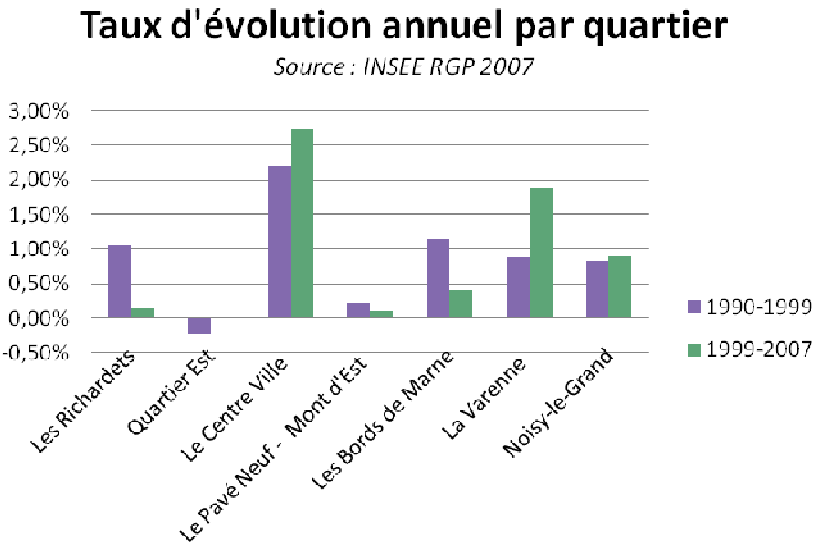


	Population municipale						Taux d'évolution annuel	
	1968	1975	1982	1990	1999	2007	1990-1999	1999-2007
Noisy-le-Grand	**25 440**	**26 662**	**40 585**	**54 032**	**58 193**	**62 529**	**0.83%**	**0.90%**
Seine-St-Denis	1 249 606	1 322 127	1 324 301	1 381 197	1 382 928	1 502 342	0.01%	1.04%

SOURCE : INSEE RGP 2007

Jusqu'en 1990, l'augmentation de la population a essentiellement concerné les quartiers du Pavé-Neuf et du Mont d'Est. Depuis 1990, l'augmentation de la population a surtout concerné le Centre Ville et les quartiers d'habitat résidentiel : les Bords de Marne, les Richardets et la Varenne.

L'augmentation de la population s'accentue encore sur la période 1999-2007 dans le Centre Ville et sur le quartier de la Varenne. Cela s'explique par les importants développements urbains du Centre-Ville et dans une moindre mesure de la Varenne, et peut être notamment par la dynamique de construction dans ces quartiers.

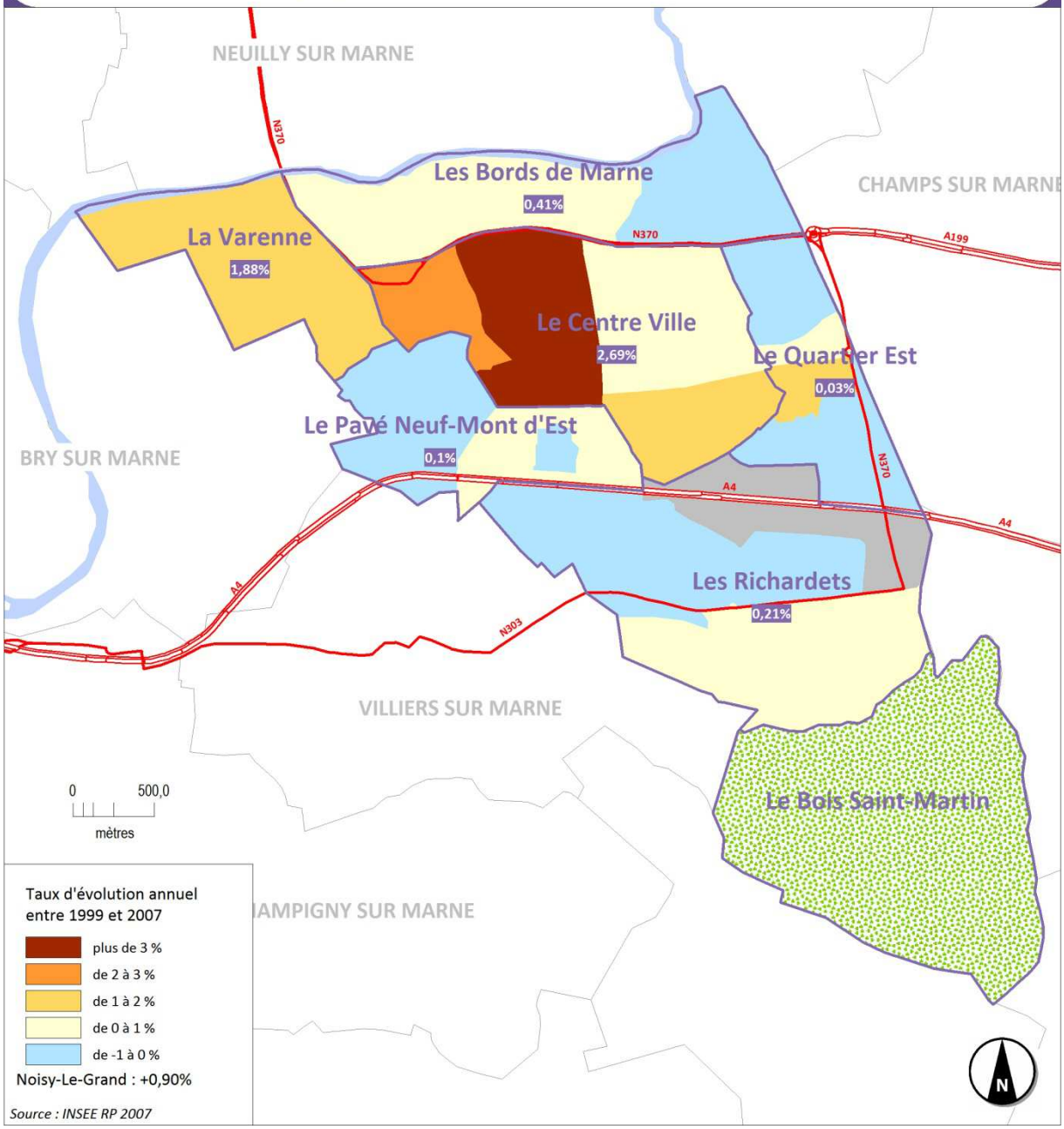


En revanche, les quartiers Est et le Pavé Neuf - Mont d'Est qui faisaient, jusque dans les années 1980, le dynamisme démographique de Noisy-le-Grand, ont une évolution annuelle plus mesurée voir même une légère baisse sur la période 1990-1999 pour le Quartier Est.

	Population 2007	Surface (hectares)	Densité hab/ha	Taux d'évolution annuel 1990-1999	Taux d'évolution annuel 1999-2007
Les Richardets	10 096	294	34,3	1,05%	0,15%
Quartier Est	13 186	104	127,2	-0,23%	0,03%
Le Centre Ville	16 848	237	71,2	2,20%	2,73%
Le Pavé Neuf - Mont d'Est	10 984	119	92,7	0,22%	0,11%
Les Bords de Marne	7 100	169	42,1	1,15%	0,41%
La Varenne	4 315	114	37,8	0,88%	1,88%
Noisy-le-Grand	**62 529**	**1 036**	**60,4**	**0,83%**	**0,90%**

SOURCE : INSEE RGP 2007

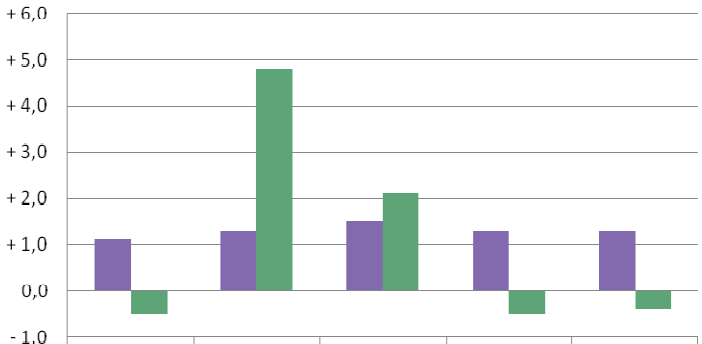
Evolution de la population entre 1999 et 2007



B - Un solde naturel porteur de croissance et une population qui se renouvelle malgré un solde migratoire négatif

Jusque dans les années 1990, la Ville connait une croissance de sa population portée à la fois par son solde naturel et par son solde migratoire(1). La forte arrivée de population due à la construction des quartiers Pavé Neuf - Mont d'Est et Est apparait ici clairement.
En revanche, à partir de 1990, les flux migratoires sont négatifs. C'est donc un fort solde naturel qui continue de garantir une augmentation de la population noiséenne.

Variation annuelle de la population



	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2007
- due au solde naturel en %	+ 1,1	+ 1,3	+ 1,5	+ 1,3	+ 1,3
- due au solde apparent des entrées sorties en %	- 0,5	+ 4,8	+ 2,1	- 0,5	- 0,4

SOURCE : INSEE RGP 2007

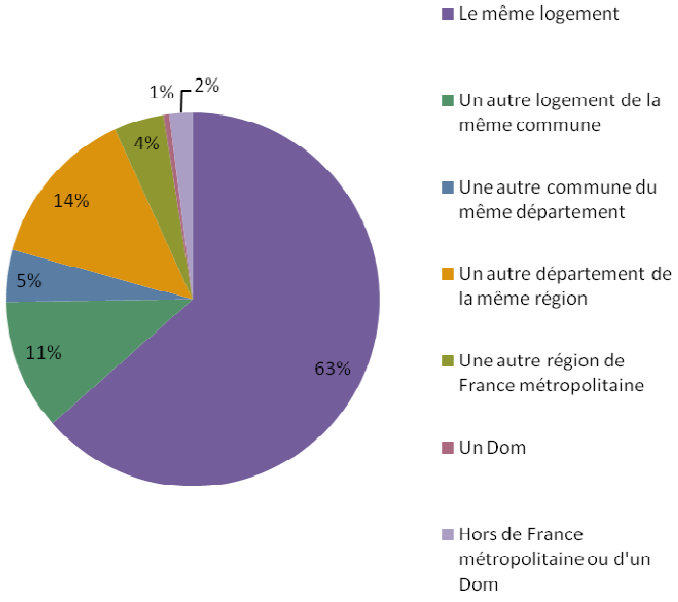
Le recensement de 2007 permet d'observer des mouvements relativement importants de la population depuis 5 ans. 37% de la population noiséenne a ainsi changé de logement. Cette tendance est plus marquée que pour la Seine-Saint-Denis (33%).
La faible proportion de personnes issues du département s'explique par la situation géographique de la Ville. A l'extrémité sud du département, elle est davantage connectée aux bassins d'emplois de l'est parisien et les nouveaux arrivants viennent ainsi de l'ensemble de l'Ile de France.

La mobilité résidentielle au sein de la commune est moins marquée (11%) et, est conforme aux tendances régionales.

Ce sont les actifs qui sont les plus mobiles : 32% des 25-54 ans viennent d'une autre commune, tandis que (sans surprise) 92% des plus de 55 ans n'ont pas changé de commune de résidence depuis 5 ans (d'après les données de l'INSEE).

Lieu de résidence 5 ans auparavant

Source : INSEE RGP 2007

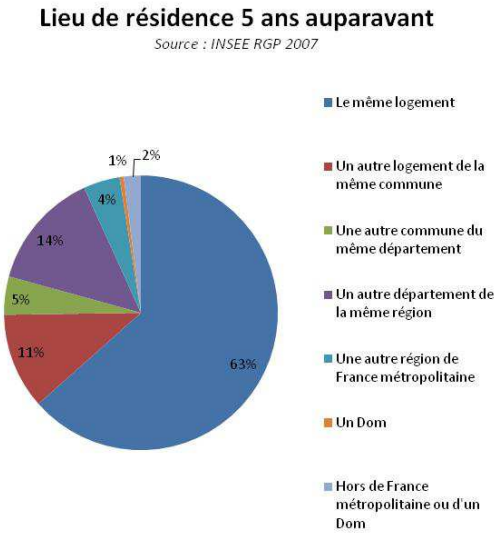


(1) Solde apparent des entrées et sorties sur le graphique.

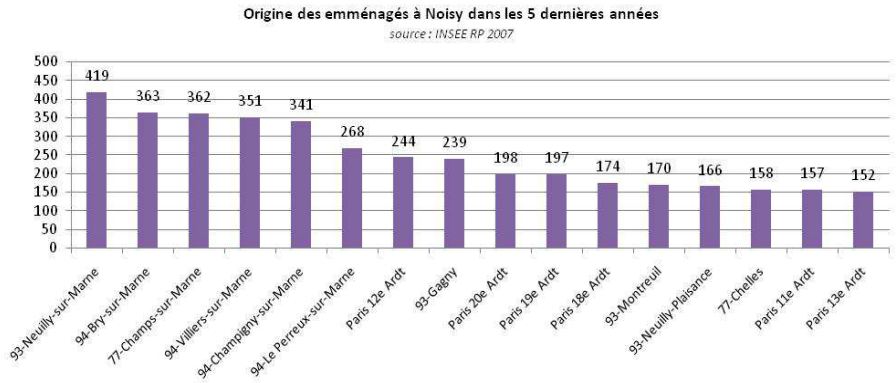
C - Des flux migratoires qui confirment bien la position de carrefour interdépartemental

■*Plus de sortants que d'entrants*

63% des Noiséens résidaient dans le même logement 5 ans auparavant et 74% n'ont pas changé de ville en 5 ans. Malgré un solde migratoire qui n'est plus positif depuis les années 1990, les migrations résidentielles sont toutefois présentes. Ainsi, 14 600 personnes sont venues s'installer à Noisy-le-Grand entre 2002 et 2007 et 15 400 personnes ont quitté Noisy-le-Grand sur la même période.



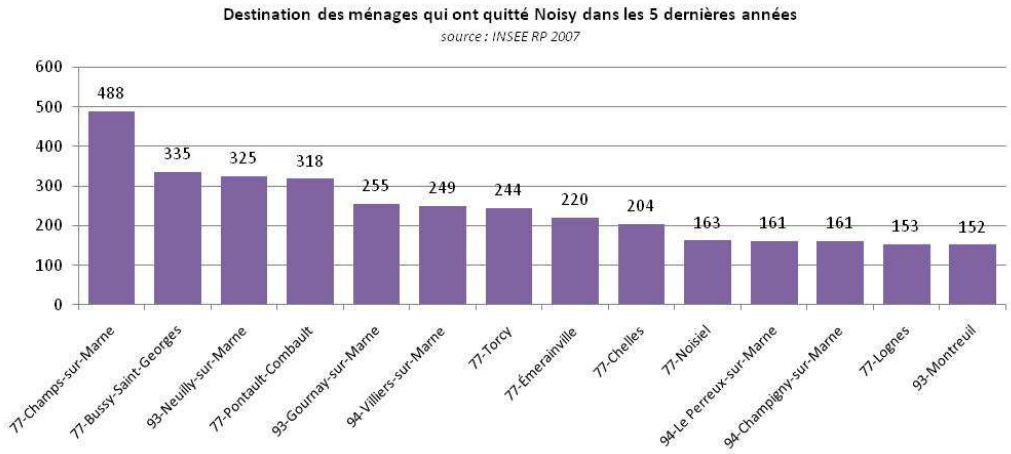
■*Des emménagés récents majoritairement issus de l'est parisien et de l'est francilien*



L'origine des emménagés récents à Noisy-le-Grand dans les 5 dernières années montre bien la situation de carrefour de la ville. Ainsi, les emménagés récents viennent essentiellement des villes voisines de Neuilly-sur-Marne, Bry-sur-Marne, Champs-sur-Marne, Villiers-sur-Marne et Champigny-sur-Marne, à la croisée des 3 départements autour de Noisy-le-Grand. Ils sont également une majorité à venir des arrondissements situés au nord et à l'est de Paris : 1 122 personnes se sont installées venant des 12ème, 20ème, 19ème, 18ème 11ème et 13ème arrondissements.

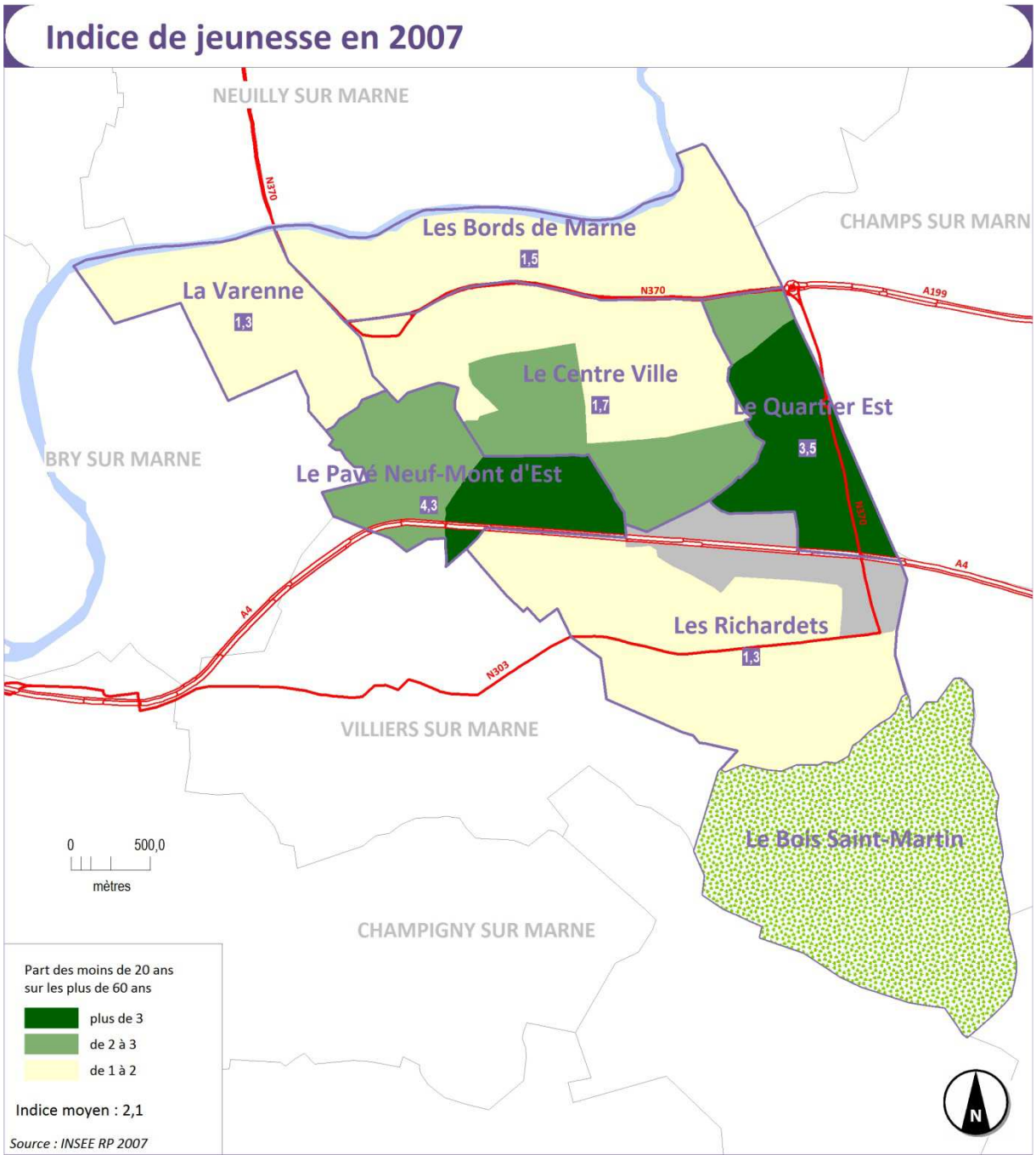
Noisy-le-Grand apparaît à la fois comme en position de carrefour mais aussi comme une étape dans le parcours résidentiel de certains ménages, ce que confirme l'analyse de la destination des ménages ayant quitté la Ville.

■*Des ménages qui quittent Noisy-le-Grand, pour s'éloigner encore un peu plus du cœur de la région parisienne*



La part des ménages noiséens ayant quitté Noisy-le-Grand pour la Seine-et-Marne est particulièrement importantes, ils sont ainsi particulièrement nombreux à avoir rejoints Champs-sur-Marne, Bussy-Saint-Georges, Pontault-Combault, Torcy ou encore Chelles.

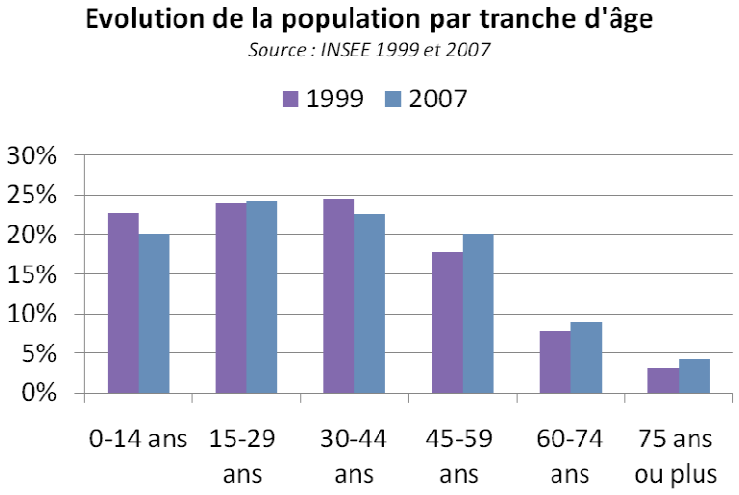
Cela exprime un élément clair de la stratégie de résidences des ménages : ceux-ci s'éloignent toujours un peu plus du cœur de la région parisienne, au profit majoritairement de la Seine-et-Marne, où ils trouvent sans doute des prix de l'immobilier plus abordables, leur permettant soit de concrétiser leur projet d'accession soit de bénéficier d'un logement plus grand (et probablement en individuel).


Indice de jeunesse en 2007
NEUILLY SUR MARNE
CHAMPS SUR MARN
Les Bords de Marne
1,5
La Varenne
1,3
Le Centre Ville
1,7
Le Quartier Est
3,5
Le Pavé Neuf-Mont d'Est
4,3
BRY SUR MARNE
Les Richardets
1,3
VILLIERS SUR MARNE
Le Bois Saint-Martin
CHAMPIGNY SUR MARNE
N370
A199
A4
N303
0
500,0
mètres
Part des moins de 20 ans sur les plus de 60 ans
plus de 3
de 2 à 3
de 1 à 2
Indice moyen : 2,1
Source : INSEE RP 2007
N

D - Une population jeune

L'indice de jeunesse fait le rapport des moins de 20 ans sur les plus de 60 ans. Si la moyenne nationale est de 1.2, Noisy-le-Grand est une ville où la population est particulièrement jeune, avec un indice de jeunesse de 2.1 contre 2.0 pour la Seine-Saint-Denis.

A l'échelle de la commune, la part des moins de 20 ans a baissé entre les deux périodes intercensitaires alors que la part des plus de 45 ans a augmenté. La population noiséenne a donc vieilli entre 1999 et 2007.

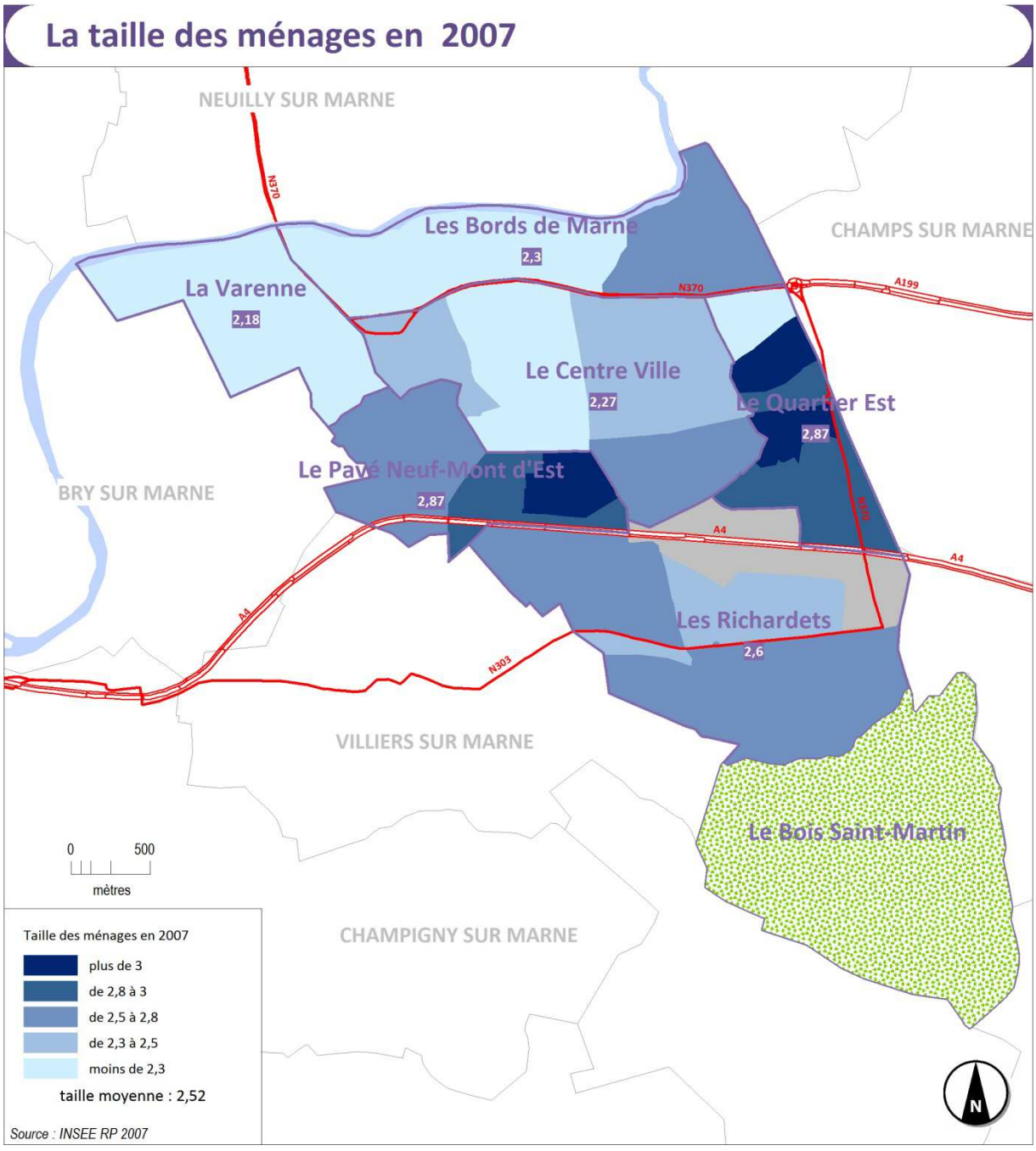


Si les jeunes sont bien représentés, leur proportion n'est pas homogène sur l'ensemble du territoire. Ainsi, les quartiers du Pavé Neuf - Mont d'Est et le Quartier Est présentent des indices de jeunesse particulièrement élevés (4.3 et 3.5), tandis que les quartiers d'habitat individuel ont des indices de jeunesses inférieurs (1.3 à 1.5). Le Centre-Ville a un indice intermédiaire, de 1.7, mais la zone développée récemment ressort avec un indice de jeunesse plus élevé (compris entre 2 et 3).

	Moins de 20 ans	60 ans et plus	indice de jeunesse
Les Bords de Marne	1 621	1 083	1,50
La Varenne	894	665	1,34
Le Centre Ville	4 018	2 313	1,74
Les Richardets	2 595	2 027	1,28
Le Pavé Neuf-Mont d'Est	3 687	856	4,31
Le Quartier Est	4 043	1 170	3,46
Noisy-le-Grand*	*16 857*	*8 115*	*2,08*
Seine-St-Denis*	**433 471**	**217 965**	**1,99**

SOURCE : INSEE RP1999 ET RP2007
*** RP1999 ET RP2007 EXP COMPL**

La part des plus de 60 ans est de 13%, sensiblement plus faible que la moyenne française qui dépasse désormais les 20%.
Néanmoins, la commune est concernée par les phénomènes de vieillissement progressifs des habitants.


La taille des ménages en 2007
NEUILLY SUR MARNE
CHAMPS SUR MARNE
BRY SUR MARNE
VILLIERS SUR MARNE
CHAMPIGNY SUR MARNE
Les Bords de Marne
2,3
La Varenne
2,18
Le Centre Ville
2,27
Le Quartier Est
2,87
Le Pavé Neuf-Mont d'Est
2,87
Les Richardets
2,6
Le Bois Saint-Martin
N370
A199
A4
N303
0
500
mètres
Taille des ménages en 2007
plus de 3
de 2,8 à 3
de 2,5 à 2,8
de 2,3 à 2,5
moins de 2,3
taille moyenne : 2,52
Source : INSEE RP 2007
N

E - La baisse de la taille des ménages génère des besoins en logements

La taille des ménages est un indicateur important des politiques de l'habitat car son évolution illustre des besoins différenciés à relier avec une réflexion sur les parcours résidentiels de ces ménages (jeunes en décohabitation(1), séparation de couples, vieillissement de la population, etc.).

■ *Une réduction de la taille moyenne des ménages*

La taille moyenne des ménages en 2007 sur Noisy-le-Grand est de 2,52 personnes. Cette taille est plus réduite qu'en Seine-Saint-Denis mais n'en reste pas moins supérieure à la moyenne régionale (2,4) et nationale (2,30).

	1999	2007	1999-2007
	Taille des ménages		Taux d'évolution annuel
Noisy-Le-Grand	**2,73**	**2,52**	**-1,00%**
Seine-Saint-Denis	2,64	2,62	-0,07%

SOURCE : INSEE RGP 2007

Toutefois, si la taille des ménages reste élevée, la baisse entre 1999 et 2007 a été forte (- 1,00%) et plus qu'en Seine-Saint-Denis (-0,07%).

Cette baisse rapide de la taille des ménages exprime les besoins en logements liés à la décohabitation.

	Taille des ménages 1999	Taille des ménages 2007	Evolution taille des ménages
Les Bords de Marne	2,67	2,30	-1,8%
La Varenne	2,43	2,18	-1,3%
Le Centre Ville	2,43	2,27	-0,8%
Les Richardets	2,68	2,60	-0,4%
Le Pavé Neuf-Mont d'Est	3,06	2,87	-0,8%
Le Quartier Est	3,05	2,87	-0,7%
Noisy-le-Grand*	*2,73*	*2,52*	*-1,0%*
Seine-St-Denis*	**2,64**	**2,62**	**-0,07%**

SOURCE : INSEE RP1999 ET RP2007

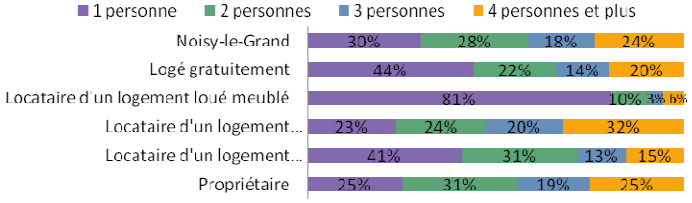
A l'échelle des quartiers, la taille des ménages est nettement plus élevée dans les quartiers situés en ZUS : au Mont d'Est et au Champy et dans le Quartier Est. Elle est moins élevée dans le quartier résidentiel des Richardets (2.6). Les quartiers de la Varenne et du Centre-Ville présentent les tailles des ménages les plus petites (2.18 et 2.27).

Sur les 24 781 ménages que comptait la Ville en 2007, 58% d'entre eux étaient de petits ménages de 1 à 2 personnes.
Sans surprise, se sont essentiellement les ménages en location qui sont les plus petits. La proportion importante de ménages d'une personne, locataire d'un logement loué meublé, correspond essentiellement aux populations spécifiques (résidences étudiantes, foyers, etc.).

Le parc social et le parc des propriétaires sont majoritairement occupés par des familles.

Résidences principales par statut d'occupation et taille du ménage

Source : INSEE RGP 2007



(1) La décohabitation des jeunes consistent au départ du foyer des parents.

2 - L'environnement économique et social : Noisy-le-Grand, un pôle économique important

Le PLH n'a pas vocation à entrer dans une analyse détaillé du contexte économique et social de la commune. Cependant, un bref retour sur les grands traits de l'activité économique, ainsi que sur les caractéristiques socio-économiques des habitants est indispensable pour mieux cerner les besoins actuels et futurs en matière de développement de l'habitat.

Noisy-le-Grand de par sa position aux « Portes de Paris », possède une réelle dynamique en matière d'implantation d'entreprises et donc d'emplois. Le tissu économique est réparti en plusieurs pôles de développements importants :

- Le Mont d'Est et le Pavé Neuf, avec des entreprises tertiaires axées sur les services. Ce pôle regroupe 15 000 emplois et est l'un des plus importants de l'est parisien ;
- La Butte Verte, au contact direct de la Cité Descartes (Université et Ecoles d'Ingénieurs) ;
- La zone d'activité présente dans le quartier des Richardets, en bordure de l'autoroute A4, avec des entreprises industrielles et de commerce de gros. Elle correspond à 2 500 emplois ;
- La zone d'activité du quartier de la Varenne, plus restreinte que la précédente, essentiellement tournée vers l'activité artisanale et les usines du SIAAP et du SEDIF.

Outre ces 4 pôles, des entreprises d'échelle plus locales sont présentes sur l'ensemble du territoire noiséen.

A - Une activité marquée par l'importance du secteur des services

En 2007, Noisy-le-Grand proposait près de 28 000 emplois, et 83% de ces emplois correspondaient au secteur de services(1), soit plus de 23 000 emplois.

■ *Un taux d'emploi légèrement déficitaire*

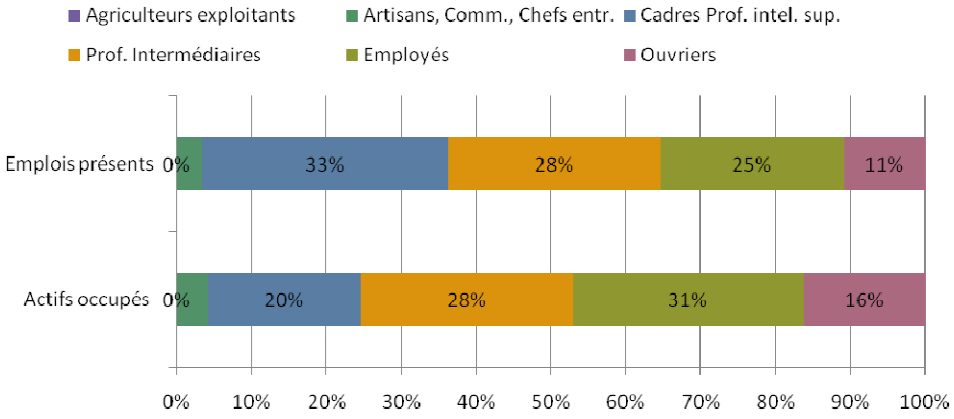
	Nombre d'emplois	Taux d'emploi
Noisy-Le-Grand	27 919	0,93
Bobigny	28 204	1,58
Aubervilliers	29 697	1,07
Montreuil	45 948	1,04
Neuilly-sur-Marne	9 553	0,62
Seine-Saint-Denis	532 485	0,86
Ile de France	5 572 240	1,05

SOURCE : INSEE 2007

Le taux de concentration d'emploi(1) s'élève à 0,93 sur Noisy-le-Grand. Ce qui signifie qu'en 2007, la commune offrait un peu moins d'un emploi pour 1 actif résidant à Noisy.
La ville se situe ainsi dans la moyenne du département mais elle apparaît être une commune moins résidentielles que certaines de ses voisines comme Neuilly-sur-Marne.
Cela s'explique par la présence de près de 28 000 emplois.

(1) Catégorie INSEE : « Commerce, transports et services divers » et « Administration publique, enseignement, santé, action sociale ».
(1) Le taux d'emploi exprime le rapport entre le nombre d'emplois offerts par la commune et le nombre d'actifs ayant un emploi.

Les emplois à Noisy-le-Grand sont plus qualifiés que les actifs de la commune



Sur les 28 000 emplois proposés sur la commune, il y a un tiers d'emplois de cadres ou de professions intellectuelles supérieures, et 28% de professions intermédiaires. La part des cadres est plus élevée dans les emplois de Noisy-le-Grand que pour les actifs occupés qui habitent sur la Ville (20% de cadres).

B - Des déplacements domicile-travail importants

En 2007, la ville de Noisy-le-Grand comptait 27 912 emplois sur son territoire pour 29 921 actifs de plus de 15 ans résidants sur la commune. Si le volume d'emplois présents est légèrement inférieur à la population active, le fait le plus marquant reste l'écart important entre les CSP des emplois présents sur la commune et celle des actifs qui habitent Noisy-le-Grand.

Le phénomène est le plus sensible chez les cadres et professions intellectuelles supérieures. Ainsi, Noisy-le-Grand offre 9 249 emplois de ce type mais seulement 20% des noiséens, soit 6 100 personnes, sont cadres. Inversement, la population active occupée habitant la Ville ne trouve pas sur le territoire suffisamment d'emplois correspondant aux CSP pourtant majoritaires chez les noiséens, à savoir, les employés et dans une moindre mesure les ouvriers. Seul les professions intermédiaires et dans une moindre mesure les artisans, commerçants et chefs d'entreprises, semblent s'équilibrer.

Ce phénomène d'inadéquation implique notamment d'importants déplacements domicile-travail à la fois pour les Noiséens travaillant à l'extérieur de la commune mais également pour les personnes ne vivant pas à Noisy-le-Grand mais y travaillant.

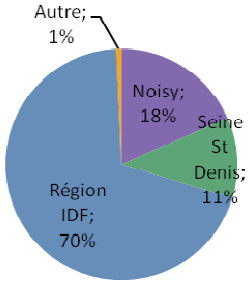
Il montre également une partie des stratégies résidentielles des ménages, à la fois les plus modestes, qui font le choix de vivre à Noisy-le-Grand mais n'y travaillant pas, mais également des ménages les plus aisés, travaillant à Noisy-le-Grand mais faisant le choix de ne pas y habiter.

La convergence entre stratégies résidentielles des ménages et localisation des emplois semblent être une problématique importante sur la Ville.

En 2007, seul 18% des actifs habitants Noisy-le-Grand y travaillaient. Seul 11% d'entre eux travaillaient dans le département de la Seine-Saint-Denis, qui n'est pas la zone d'emploi prioritaire des actifs. Ainsi, 70% des actifs noiséens exerçaient leur activité professionnelle en Ile-de-France (hors Seine-Saint-Denis).

Lieu de travail de la population active occupée de Noisy-le-Grand

Source : INSEE 2007

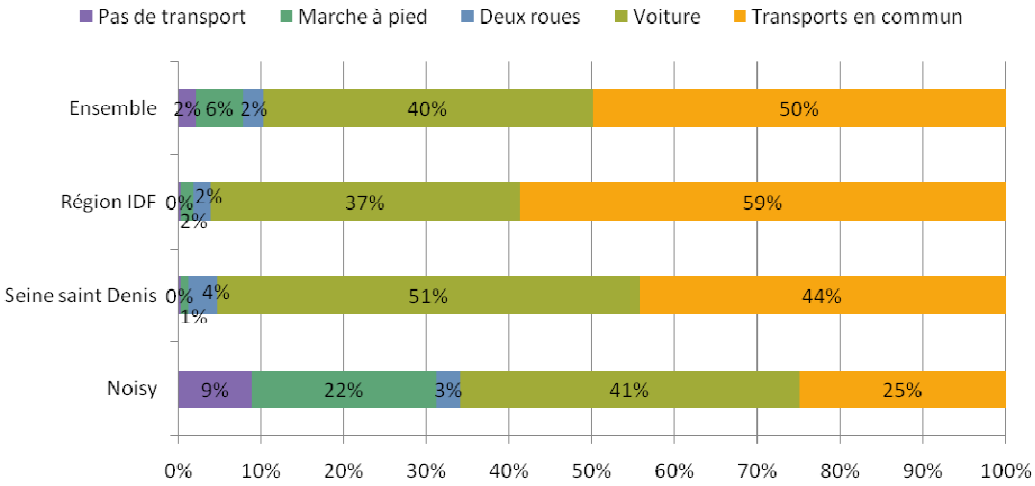


L'usage de la voiture est plus important pour les actifs travaillant en Seine-Saint-Denis (51%) que pour les actifs travaillant en région Ile-de-France (37%). Cela s'explique par une desserte en transports en communs plus performante pour rejoindre les autres départements de la région que pour rejoindre la Seine-Saint-Denis.

Concernant les actifs travaillant à Noisy-le-Grand, la part de déplacements domicile-travail en transport en commun est relativement moins élevée au profit de la marche à pied mais surtout au profit de la voiture.

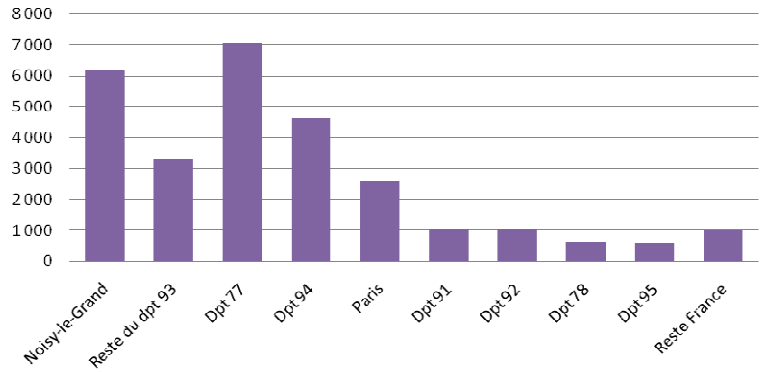
Moyen de transport de la populaction active de Noisy-Le-Grand selon le lieu de travail

Source : INSEE 2007

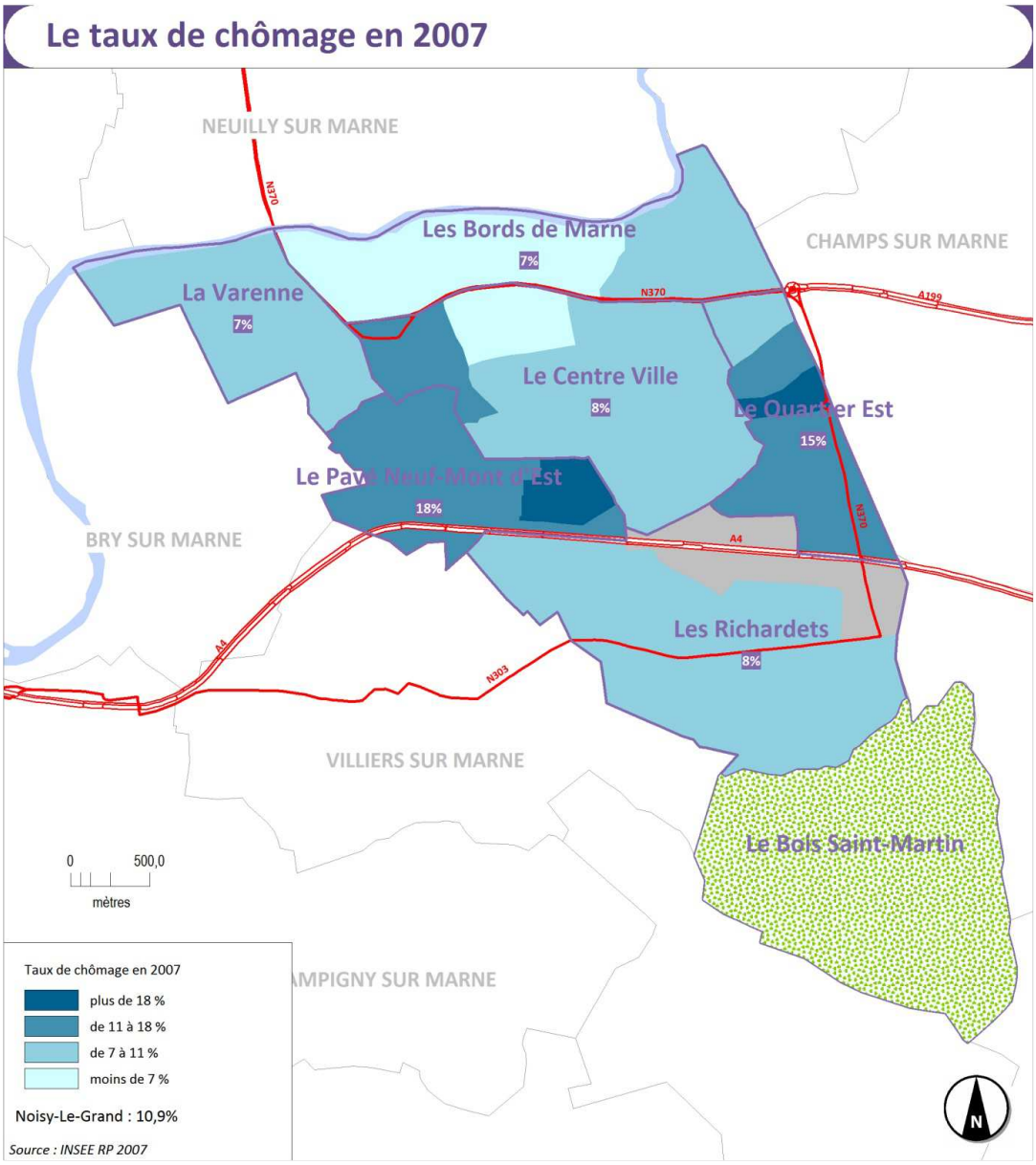


Origine géographique des actifs travaillant à Noisy-le-Grand

Source : INSEE



En dehors des actifs travaillant et vivant à Noisy-le-Grand (6 174 actifs), la majeure partie des actifs travaillant sur la commune viennent de Seine-et-Marne, 7 045 actifs, mais également du Val-de-Marne, 4 648 actifs. Les actifs issus du reste de la Seine-Saint-Denis, 3 299 actifs et de Paris, 2 616 actifs, sont relativement moins nombreux à travailler sur Noisy-le-Grand. Là encore, les conditions de déplacements en transports collectifs ne sont pas favorables aux liaisons transversales.


Le taux de chômage en 2007
NEUILLY SUR MARNE
N370
Les Bords de Marne
7%
CHAMPS SUR MARNE
La Varenne
7%
N370
A199
Le Centre Ville
8%
Le Quartier Est
15%
Le Pavé Neuf-Mont d'Est
18%
BRY SUR MARNE
A4
N370
Les Richardets
8%
A4
N303
VILLIERS SUR MARNE
Le Bois Saint-Martin
0
500,0
mètres
AMPIGNY SUR MARNE
Taux de chômage en 2007
plus de 18 %
de 11 à 18 %
de 7 à 11 %
moins de 7 %
Noisy-Le-Grand : 10,9%
Source : INSEE RP 2007
N

C - Une augmentation du chômage depuis 2008

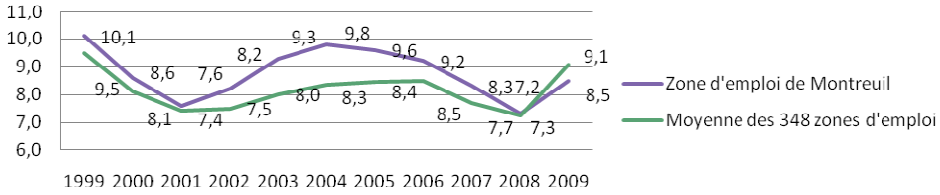
Entre 1999 et 2007, le chômage avait baissé de 13% à 11% des actifs (INSEE RGP 2007). Toutefois, à l'échelle de la zone d'emploi dont fait partie Noisy-le-Grand, le chômage semble reparti à la hausse depuis 2008.

Noisy-le-Grand fait partie de la zone d'emploi de Montreuil, à cheval sur 3 départements et qui compte 37 communes. Cette zone couvre notamment les communes de Villiers-sur-Marne, Champs-sur-Marne et Bry-sur-Marne.

La zone d'emploi semble, sur la période 1999-2009, globalement plus touchée par le chômage.
Toutefois, à partir de 2008, la tendance semble légèrement s'inverser puisque la zone d'emploi de Montreuil semble moins touchée que le reste du territoire français par le chômage.

Evolution du taux de chômage pour la zone d'emploi de Montreuil en moyenne annuelle en %

Source : INSEE



Il n'en reste pas moins qu'à l'image du territoire français, le chômage est reparti à la hausse de manière importante depuis 2008. Ainsi, en 2009, le chômage touchait 8,5% des actifs de la zone d'emploi, contre 7,2% en 2008.

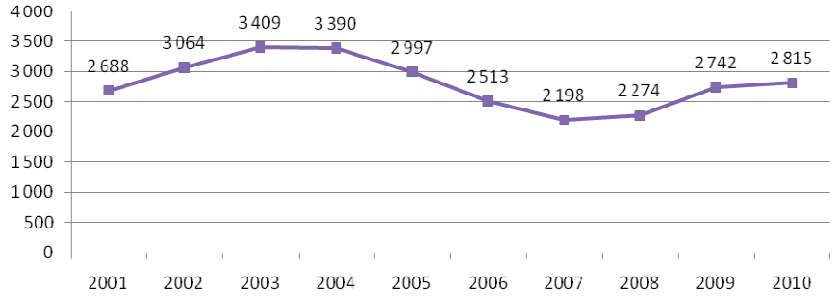
A l'échelle des quartiers PLH, les taux de chômage les plus importants sont présents dans le Quartier Est (15%) et le Pavé Neuf-Mont d'Est (18%). Toutefois, à l'échelle de ces quartiers, les disparités sont importantes, le Champy et le Pavé Neuf ayant un taux de chômage supérieur à 18%. La proximité des zones d'emploi n'empêche pas ce constat et confirme le décalage entre profil des résidants et des emplois offerts à Noisy.

2 815 demandeurs d'emploi au 31 décembre 2010

Le nombre de demandeurs d'emploi de catégorie A est en hausse depuis 2008.
Près de 14% des demandeurs d'emploi ont moins de 25 ans, et 18% ont plus de 50 ans.

Evouoltion du nombre de demandeurs d'emploi (catégorie A)

Source : INSEE



D - Des ménages plutôt aisés mais d'importantes disparités

■ *Des revenus moyens supérieurs aux moyennes nationale et départementale mais 38,5% des foyers sont non imposables*

Le revenu net moyen imposable par foyer fiscal à Noisy-le-Grand est de 23 909 € en 2008. Il est donc :

- plus élevé que la moyenne française qui est de 22 708 €
- il est surtout bien plus élevé que celui de la Seine-Saint-Denis, de 19 749 €
- mais il est aussi très inférieur à la moyenne francilienne (environ 30 000 €).

	Nombre de foyers fiscaux	Moyenne des revenus par foyer fiscal	Part des foyers fiscaux non imposables
Noisy-le-Grand	35 092	23 909 €	38%
Seine-Saint-Denis	824 291	19 749 €	49%
Neuilly-sur-Marne	18 785	21 037 €	69%
Ile-de-France	6 822 124	29 778 €	37%
France	36 036 127	22 708 €	45%

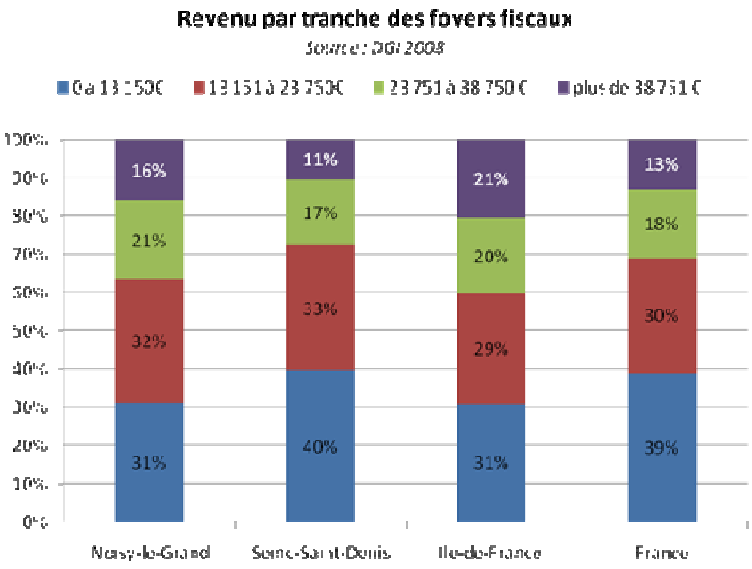
SOURCE : DGI 2008

Le revenu fiscal de référence correspond au montant net imposable des revenus (y compris les plus-values) retenus pour l'établissement de l'impôt sur le revenu au titre de l'année précédente.

Le foyer fiscal est généralement constitué du contribuable, son conjoint s'ils sont mariés ou pacsés, les personnes à la charge du contribuable : les enfants célibataires de moins de 18 ans, les enfants infirmes quels que soit leur âge, les personnes titulaires de la carte d'invalidité et vivant sous le même toit que le contribuable.

La notion de foyer fiscal diffère donc de celle du ménage (nombre d'occupants de la résidence principale). A Noisy-le-Grand, on compte 35 092 foyers fiscaux (DGI 2008) pour 24 784 ménages (INSEE RGP 2007) soit 1.42 foyer fiscal par ménage en moyenne.

A Noisy-le-Grand, 31% des foyers fiscaux déclarent moins de 13 500€ par an soit à peine moins d'un SMIC. C'est 8 points de moins qu'à l'échelle nationale et également inférieur à l'échelle départementale. 16% des foyers déclarent plus de 38 751€ par an soit 3 points de plus qu'à l'échelle nationale et 5 points de plus qu'à l'échelle départementale.



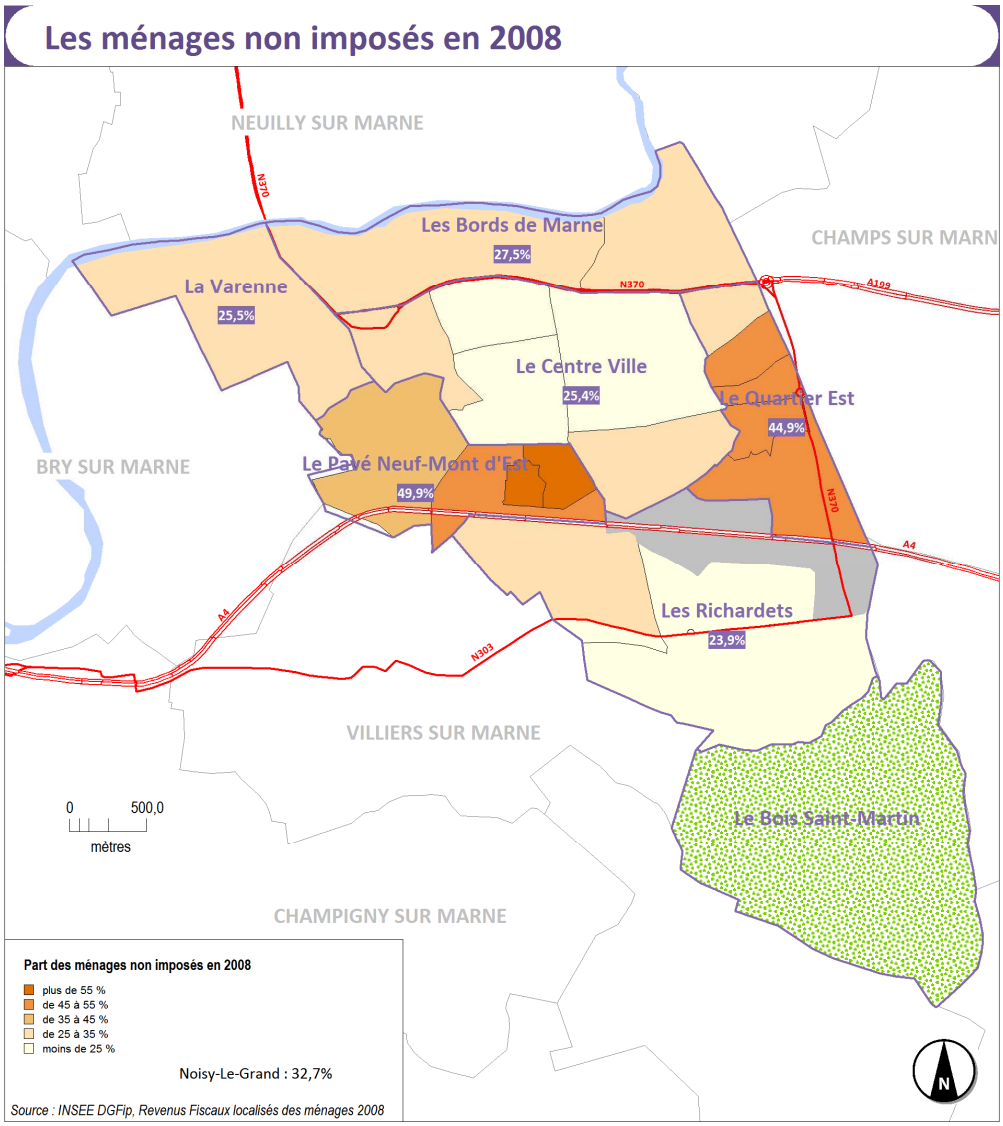
Les ménages de Noisy-le-Grand disposent donc de ressources moyennes, à l'image des CSP dominantes des employés et professions intermédiaires.

■ *De fortes disparités entre les quartiers*

Le revenu fiscal médian correspond au niveau qui sépare les foyers fiscaux de façon à ce que 50% des foyers fiscaux déclarent moins de 50% de cette médiane et 50% des autres déclarent plus de 50% de cette médiane.

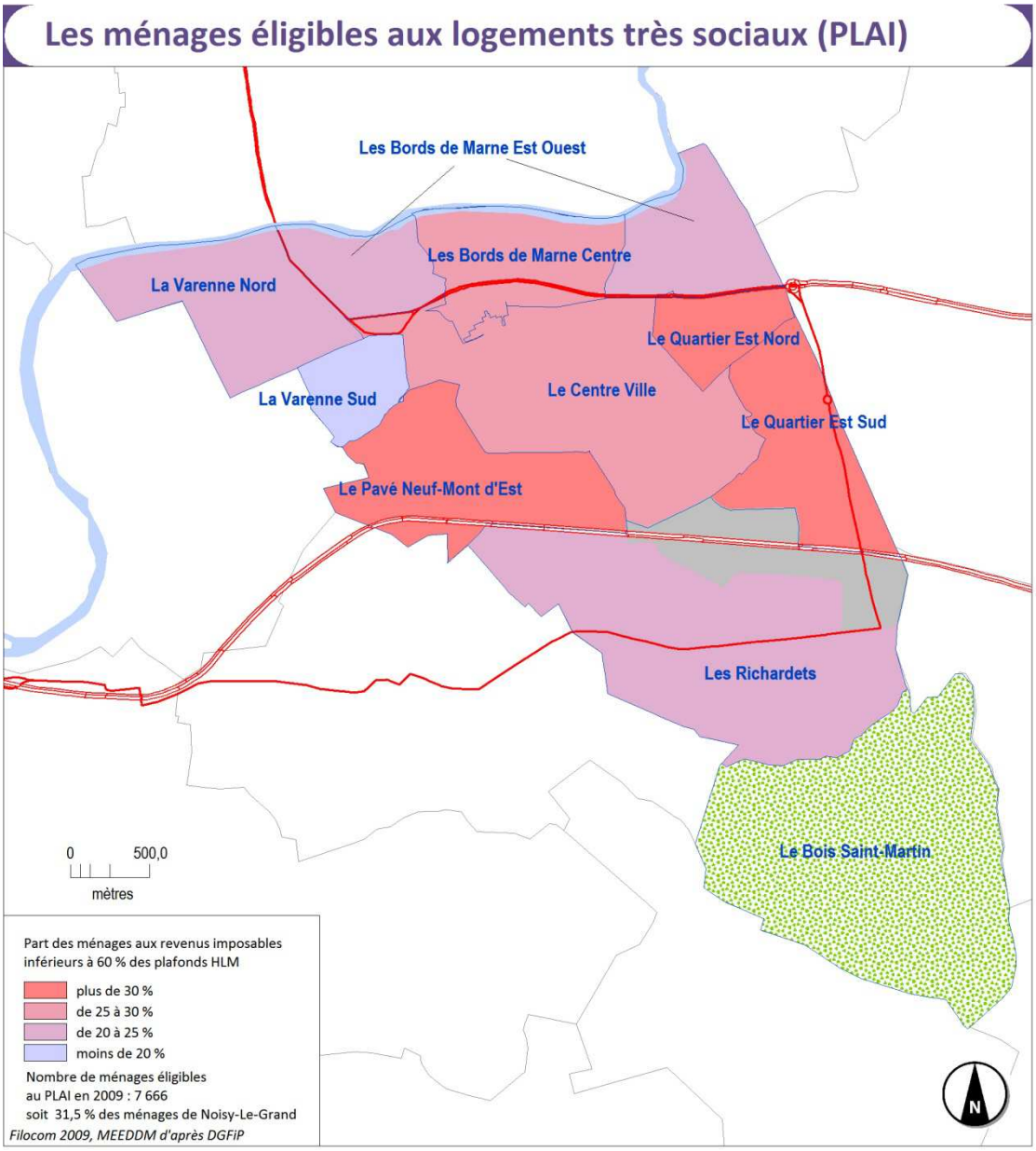
En 2006, le revenu fiscal médian des ménages noiséens était de 18 086 € pour un revenu fiscal moyen de 23 909€. D'une manière générale, le revenu moyen est plus élevé que le revenu médian à cause du plus grand nombre de bas revenus dans la distribution des revenus. Toutefois, plus la différence est élevée, plus les inégalités sont importantes. A Noisy-le-Grand, les inégalités sont présentes mais finalement moins marquées que dans d'autres territoires. Ainsi, le revenu fiscal médian en France métropolitaine en 2006 était de 14 650 € pour un revenu fiscal moyen de 22 708€, l'écart suggère donc de fortes inégalités entre bas et hauts revenus. La ville apparaît donc moins touchée par ces inégalités.

Néanmoins, il y a des différences marquées selon les quartiers. Ainsi, le Centre-Ville et les quartiers d'habitat pavillonnaire (les Richardets, la Varenne, les Bords de Marne) accueillent les ménages avec les plus hauts revenus (plus de 20 000 € de revenus).
Sans surprise, le Pavé Neuf - Mont d'Est et le Quartier Est regroupe les ménages aux plus bas revenus (entre 5 000 € et 10 000 € de revenus par an). Le cœur du Pavé Neuf apparaît comme le quartier concentrant la population la plus pauvre de la ville avec un revenu fiscal médian de moins de 5 000 €.



	Résidences principales	Plafonds HLM de 0 à 60 %	Part des ménages avec des revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM
La Varenne Nord	1 559	355	22,8%
La Varenne Sud	412	71	17,2%
Le Centre Ville	6 563	1 652	25,2%
Le Pavé Neuf-Mont d'Est	3 722	1 932	51,9%
Le Quartier Est Nord	1 325	403	30,4%
Le Quartier Est Sud	3 456	1 618	46,8%
Les Bords de Marne centre	1 207	320	26,5%
Les Bords de Marne Est et Ouest	2 332	549	23,5%
Les Richardets	3 757	765	20,4%
Noisy-le-Grand	*24 337*	*7 666*	*31,5%*
Seine-St-Denis	**560 288**	**240 587**	**42,9%**

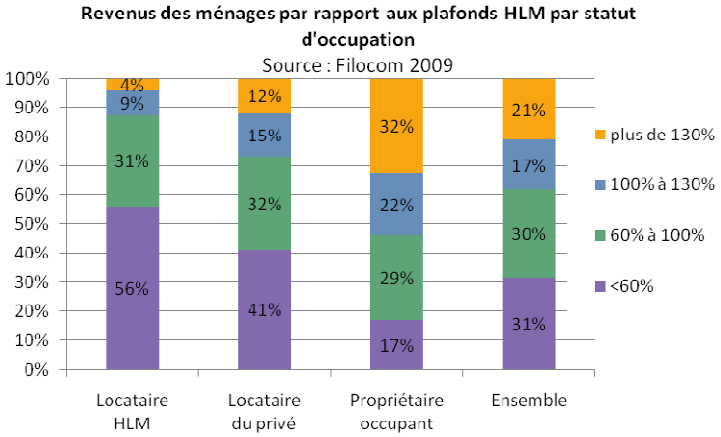
SOURCE : FILOCOM 2009, MEEDDM D'APRÈS DGFIP



■78% des ménages ont des revenus compatibles avec le logement social (jusqu'au PLS)

La part des ménages ayant des revenus compatibles avec le logement social, c'est-à-dire qui pourraient y prétendre s'ils en faisaient la demande, est importante : 61% des ménages pour les plafonds PLUS et PLAi.

Elle l'est encore plus dans le parc locatif privé, où 88% des ménages sont éligibles au logement social et 41% au PLAi (moins de 60% des plafonds HLM).
Les propriétaires occupants apparaissent logiquement plus aisés, puisqu'ils sont seulement 68% à être éligibles dont seulement 17% au PLAi.
Toutefois, on note qu'une part significative dispose de petites ressources, ce qui peut expliquer les difficultés des copropriétés qui se dégradent.



La part des ménages éligibles au PLAi est plus importante dans les quartiers d'habitat social (Pavé Neuf - Mont d'Est et Quartier Est Nord et Sud - plus de 30% de ménages éligibles au PLAi). A l'inverse, elle est beaucoup plus réduite dans les quartiers résidentiels (moins de 25%).

EN SYNTHÈSE

Une démographique dynamique

- 62 529 habitants en 2007 et une augmentation annuelle de la population de 0,90% : une bonne dynamique démographique portée exclusivement par un solde naturel positif
- Un solde migratoire négatif du fait de départs de ménages plus nombreux, avec les phénomènes de glissements géographiques : Noisy accueille les ménages de l'Est parisien et voit partir une partie de ses habitants vers la Seine-et-Marne
- Une population particulièrement jeune (indice de jeunesse : 2,1), une taille des ménages encore élevée (2,52 personnes par ménage), mais qui baisse rapidement (-1% sur la période 1999-2007) et exprime donc les besoins en desserrement des ménages

Un pôle économique important

- Un nombre important d'emplois (27 912 en 2007), quasi à l'équilibre comparé aux actifs ayant un emploi résidant à Noisy
- Seulement 18% de la population active résidant à Noisy-le-Grand y travaille
- Des déplacements domicile-travail importants, y compris en voiture (41%)
- Des ménages avec des ressources moyennes au global mais des situations très variables suivant les quartiers également touchés très variablement par le chômage et la précarité

3 - Les caractéristiques du parc de logements aujourd'hui

A - Le parc de résidences principales

Le parc noiséen est constitué principalement de résidences principales, les résidences secondaires et logements occasionnels représente moins de 1.5% du parc.
L'INSEE dénombre 1 168 logements vacants en 2007, soit 4.6% du parc total de logements. Le nombre de logements vacants a diminué sur la commune entre 1999 et 2007 (- 1 112 logements). Cela montre une pression qui s'exerce sur le marché du logement de la commune. Le taux moyen reste néanmoins élevé.

	Résidences principales		Résidences secondaires et logements occasionnels		Logements vacants	
	En nombre	En %	En nombre	En %	En nombre	En %
Noisy-le-Grand	24 781	94,7	204	0,8	1 168	4,6
Seine-Saint-Denis	572 905	94,3	4 227	0,7	30 242	5

SOURCE : INSEE RGP 2007

Selon le recensement de l'INSEE de 2007, la ville de Noisy-le-Grand compte 24 781 logements soit 2 248 logements de plus qu'en 1999.
Le taux d'évolution annuel du parc de résidences principales est de 1.7%, cohérent avec le double résultat de l'augmentation de la population et de la baisse de la taille des ménages.

	Nombre de résidences principales		Evolution	
	1999	2007	Nombre	Taux annuel
Noisy-le-Grand	21 280	24 781	+ 3 501	1,7%
Seine-Saint-Denis	524 387	572 905	+ 48 518	1,0%

SOURCE : INSEE RGP 2007

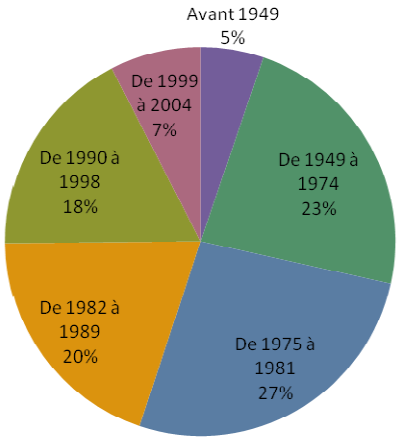
Selon cette source, le rythme moyen de mise en marché de résidences principales est de 437 logements dont 139 étaient précédemment des logements vacants.

B - Les grandes caractéristiques du parc des résidences principales

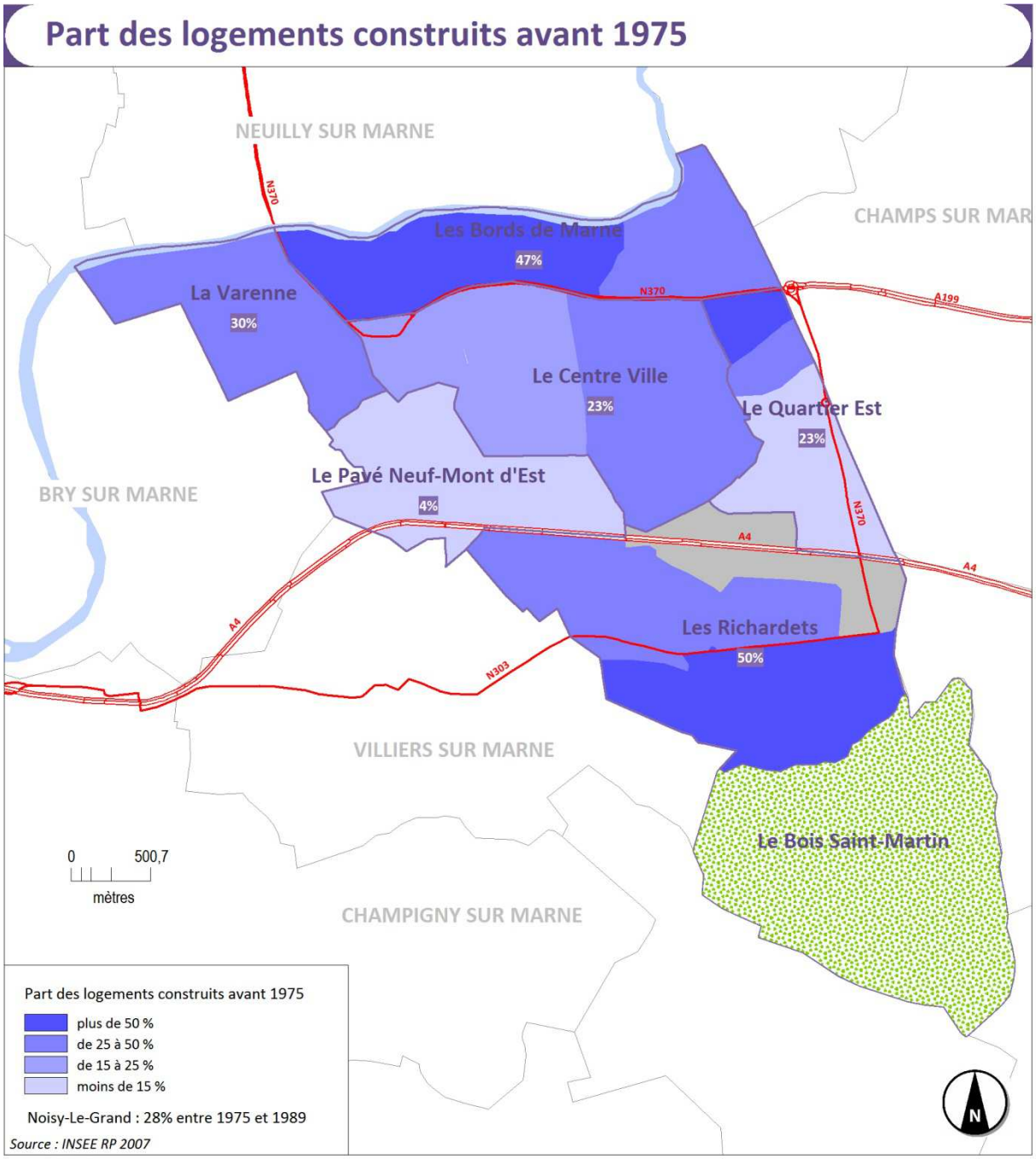
■ *Un patrimoine relativement récent*

5.2% des résidences principales ont été construites avant 1949 sur Noisy-le-Grand contre 22.8% en Seine-Saint-Denis et 30% en France. L'augmentation du parc noiséen se fait à partir des années 60 notamment, à la suite de la décision de création de cinq villes nouvelles dont Marne-la-Vallée en 1965. Ainsi, la majeure partie du parc noiséen a été construite entre 1975 et 1990. Le taux d'évolution annuel du parc des résidences principales était alors de 7% entre 1975 et 1982, près de 5% entre 1982 et 1990.

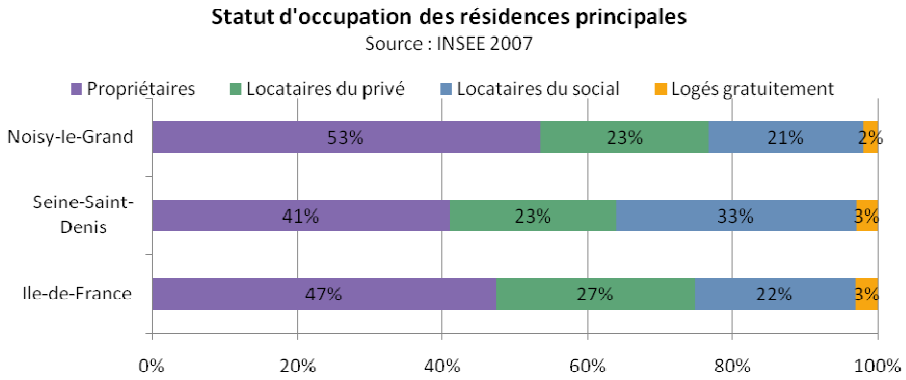
Période de construction des résidences principales
Source : INSEE RGP 2007



Depuis, le parc progresse plus lentement, à raison de 2% par an soit environ 382 logements par an sur la période 1990-2007.
L'histoire urbaine de la ville s'exprime sur la carte ci-dessous : les premiers développements sur le quartier des Richardets, le quartier des Bords de Marne (47%) et la Varenne (30%). Centre-ville et quartiers Est ont ensuite été développés et enfin le Pavé Neuf - Mont d'Est.



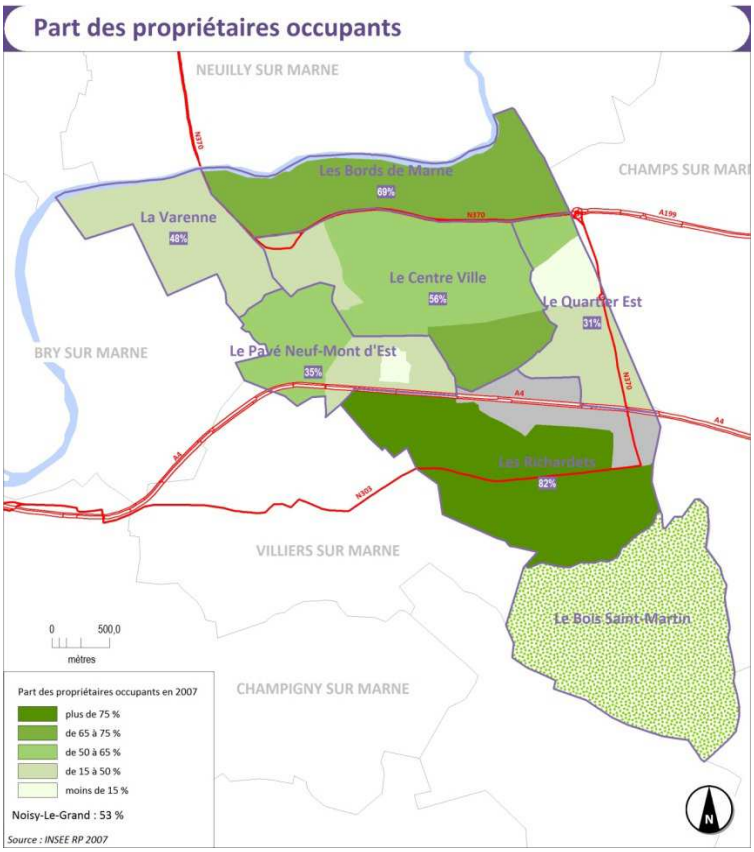
Un rapport propriétaires – locataires à l'équilibre

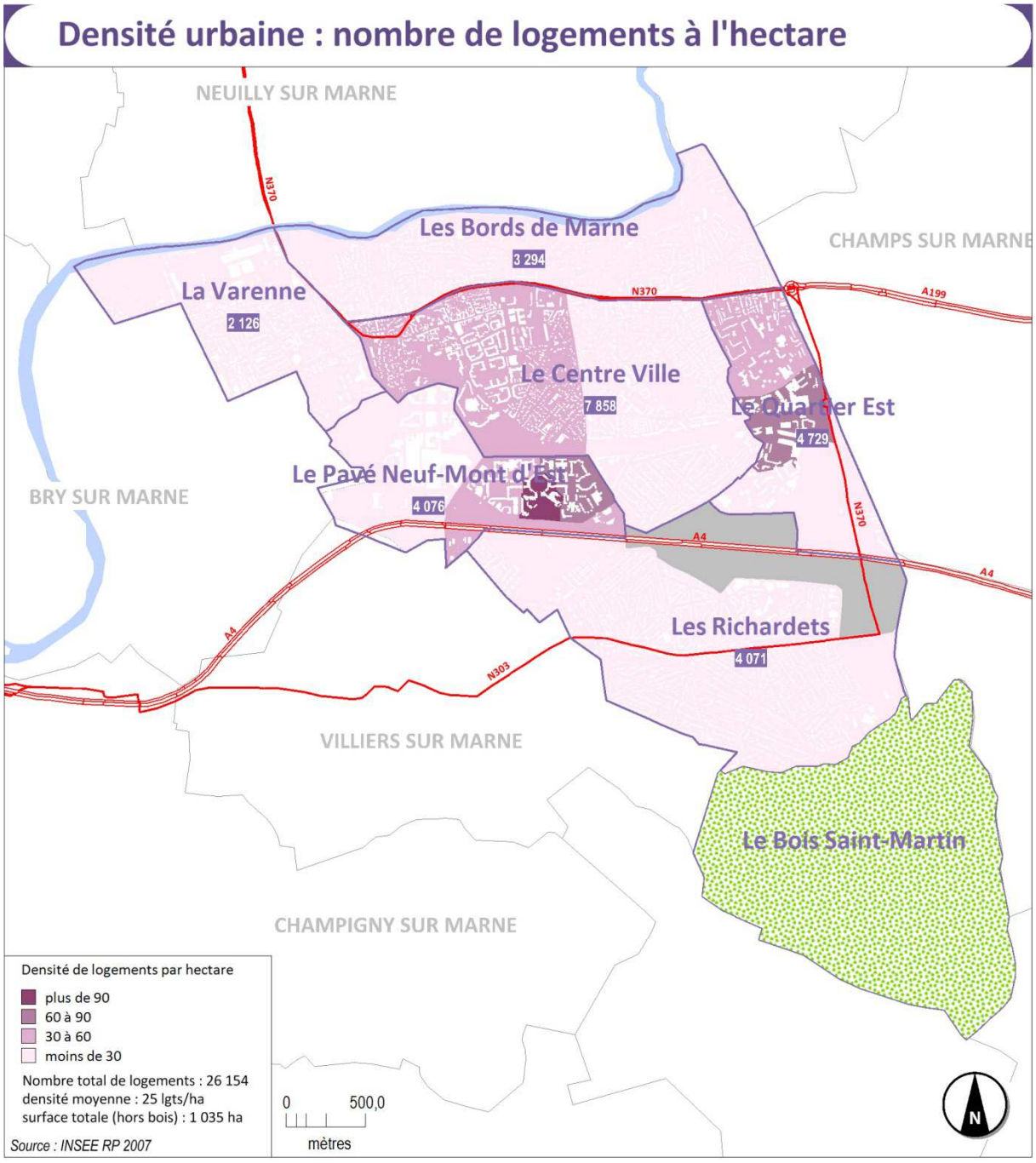


En 2007, 53% des Noiséens étaient propriétaires, c'est davantage qu'en moyenne dans le Département.

Entre 1999 et 2007, la part des ménages en logements sociaux au sens de l'INSEE a diminué (passant de 24.4% à 21.5%). Cela s'explique notamment par une production neuve sur la période qui tend à diminuer le pourcentage de logements sociaux au global.
Parallèlement, le part des locataires du privé a augmenté (de 19% à 23% en 2007). La part des propriétaires a également augmenté sur la période, passant de 51% à 53%.

La carte ci-dessous figure la part des propriétaires selon les quartiers. Le Centre-Ville, les Richardets et le Bois de Saint-Martin ont accueilli majoritairement des propriétaires et des locataires du privé, tandis que les quartiers Est et du Pavé Neuf – Mont d'Est ont été davantage ciblés pour le logement social.
L'équilibre constaté à l'échelle de Noisy entre propriétaires, locataires du privé et du social peut être amélioré à l'échelle des quartiers.




Densité urbaine : nombre de logements à l'hectare
NEUILLY SUR MARNE
CHAMPS SUR MARNE
BRY SUR MARNE
VILLIERS SUR MARNE
CHAMPIGNY SUR MARNE
Les Bords de Marne
3 294
La Varenne
2 126
Le Centre Ville
7 858
Le Quartier Est
4 729
Le Pavé Neuf-Mont d'Est
4 076
Les Richardets
4 071
Le Bois Saint-Martin
N370
A4
A199
N303
Densité de logements par hectare
plus de 90
60 à 90
30 à 60
moins de 30
Nombre total de logements : 26 154
densité moyenne : 25 lgts/ha
surface totale (hors bois) : 1 035 ha
Source : INSEE RP 2007
0
500,0
mètres
N

■*Le logement collectif dominant en nombre mais ne couvrant que 40% du territoire noiséen*

En 2007, 71% des résidences principales sont des appartements. Pourtant spatialement, ce type de bâti occupe une petite partie de l'espace.

Seuls les quartiers du Pavé Neuf - Mont d'Est, du Centre Ville et du Quartier Est ont une densité de logements à l'hectare supérieure à 30, voire à plus de 90 logements par hectare pour le Pavé-Neuf. Les autres quartiers ont une densité de logements à l'hectare inférieure à 30.

	Maison	Part en %	Appartement	Part en %	T otal
Les Bords de Marne	1 357	44%	1731	56%	3088
La Varenne	702	33%	1415	67%	2117
Le Centre Ville	2 320	30%	5468	70%	7788
Les Richardets	2 915	72%	1134	28%	4049
Le Pavé Neuf-Mont d'Est	37	1%	3895	99%	3933
Le Quartier Est	107	2%	4604	98%	4710
Noisy-le-Grand*	7 439	29%	18247	71%	25686

Source : INSEE RP1999 et RP2007
** RP1999 et RP2007 exp compl*

■*Une assez bonne palette d'offre en typologies de logements*

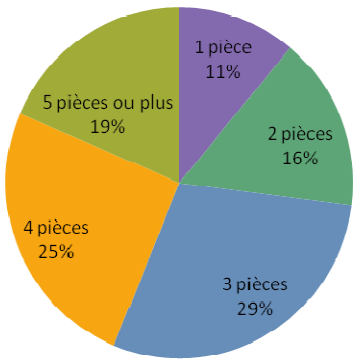
Le parc de Noisy propose un quart de petits logements (T1 et T2), favorables au logement des jeunes notamment.
Mais les autres typologies reflètent un parc qui semble en théorie bien se prêter à l'accueil des ménages et au desserrement des ménages au sein même de la commune.

La Ville est également en mesure d'accueillir des familles plus grandes grâce à un parc diversifié et une offre importante en grandes typologies, y compris en appartements. Ainsi, en 2007, le nombre moyen de pièces par logement est de 2,9 pièces contre 4,3 en maison.

Le nombre de pièces par logement est inchangé sur la période 1999-2007 : 3,2 pièces.

Résidences principales selon le nombre de pièces

Source : INSEE RGP 2007



On notera que le parc social collectif est susceptible d'offrir de grands logements à la location, ce qui peut permettre de répondre aux besoins de familles plus nombreuses.

C - Un parc globalement confortable selon les bases cadastrales

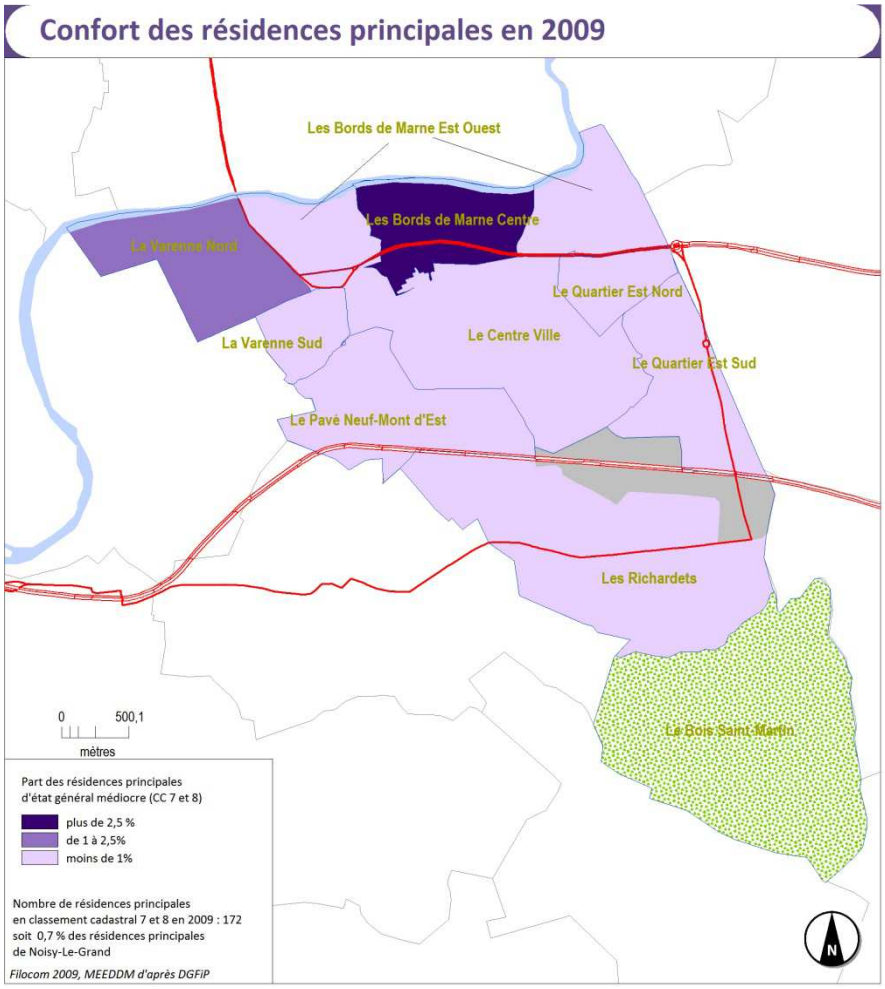
Les données FILOCOM qui correspondent aux données issues des fichiers fiscaux et fonciers, permettent de mesurer notamment la qualité du parc et la vacance. Le fichier FILOCOM (FIchier des LOgements par COMmunes) est construit par la Direction Générale des Impôts (DGI). La vacance correspond aux logements inoccupés au 1er Janvier. L'exploitation de ces données oblige à une redéfinition des quartiers au sens de Filocom, différents donc de ceux utilisés jusqu'alors dans l'étude.

Selon la base Filocom 2009, le parc noiséen est globalement en bon état puisque 95% du parc est en classement cadastral 1 à 5.
4% est en classement cadastral (cc) 6 (état moyen), ce qui représente seulement 1 000 logements.
Moins de 1% est en cc 7 ou 8 (état médiocre à très médiocre). Presque aucun logement ne semble donc être en mauvais état puisque cela ne représente qu'un volume de 172 logements sur la Ville.

	Total des résidences principales	% en CC 7 et 8
La Varenne Nord	1 577	2,4%
La Varenne Sud	414	0,7%
Le Centre Ville	6 961	0,6%
Le Pavé Neuf-Mont d'Est	3 890	0,0%
Le Quartier Est Nord	1 336	0,6%
Le Quartier Est Sud	3 540	0,0%
Les Bords de Marne centre	1 222	3,0%
Les Bords de Marne Est et Ouest	2 352	0,9%
Les Richardets	3 777	0,7%
Noisy-le-Grand	**25 073**	**0,7%**
Seine-St-Denis	**568 757**	**3,5%**

SOURCE : FILOCOM 2009, MEEDDM D'APRÈS DGFIP

Ces statistiques ne permettent pas une lecture des difficultés des copropriétés en plan de sauvegarde à Noisy.

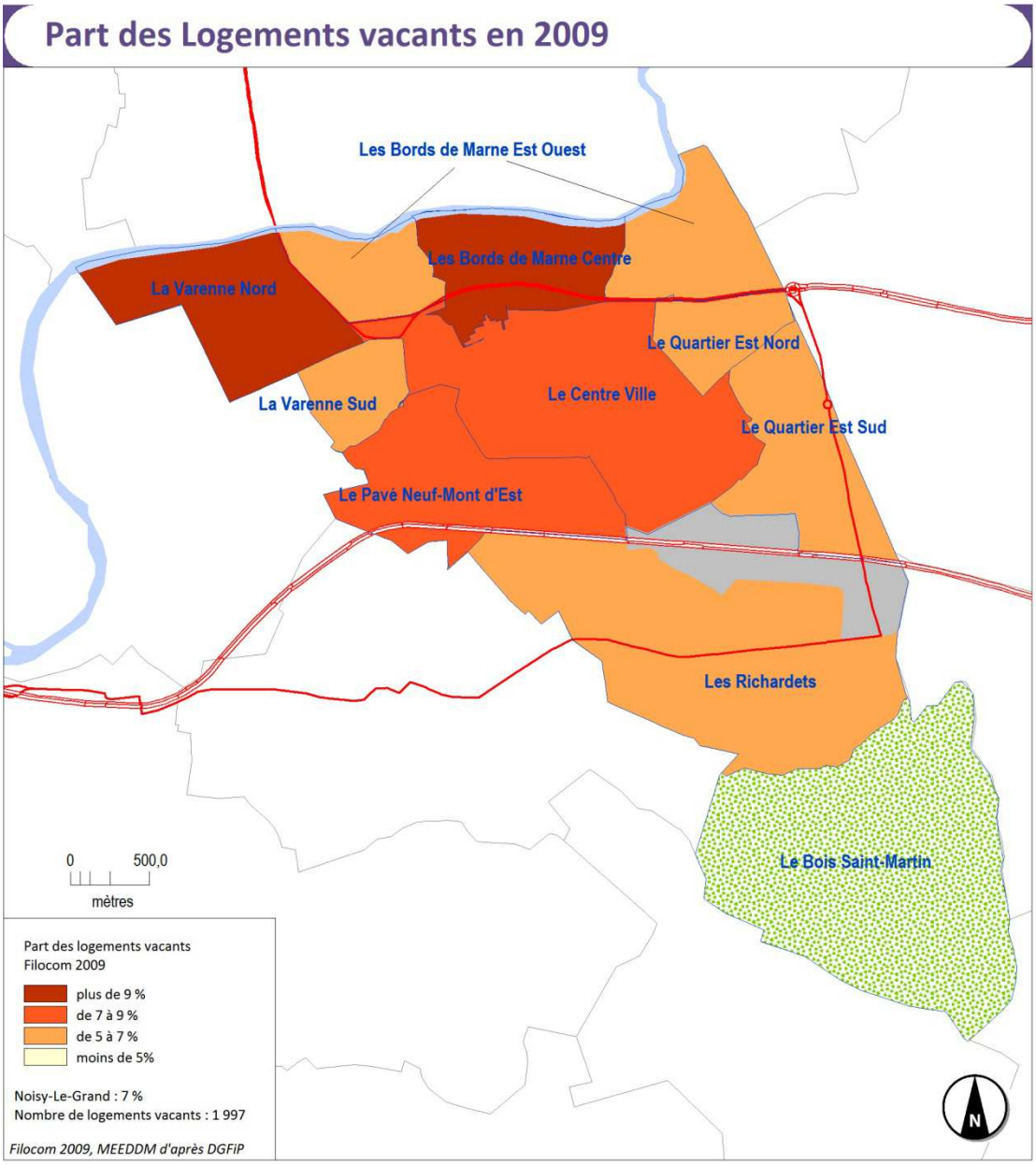


D - La vacance

■*Un phénomène de vacance dans la normale révélateur des tensions du marché noiséen*

En 2009, 1 997 logements vacants sont dénombrés, soit 7% du parc de logements (contre 9% à l'échelle du département).

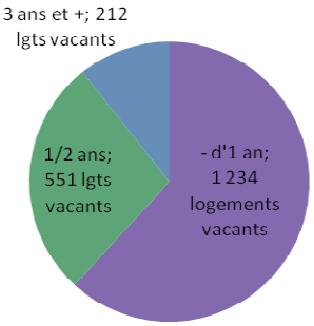
L'essentiel de la vacance est de courte durée : 89,4% des logements sont vacants pendant moins de 2 ans soit 1 785 logements. Parmi ces 1 785 logements, 69% d'entre eux sont vacants depuis moins d'un an.
La vacance apparaît donc à Noisy-le-Grand comme essentiellement due à une vacance momentanée, dans l'attente d'une revente, d'une relocation ou bien d'un règlement d'une succession. Cette vacance limitée dans le temps exprime par ailleurs les tensions du marché immobilier noiséen. D'ailleurs, sans avoir l'antériorité de la vacance selon Filocom, les données INSEE confirment une tendance à la baisse de la vacance puisque la vacance aurait diminué de moitié entre 1999 et 2007 soit 1 112 logements en moins.



	Logements vacants	dont : En CC6	En CC 7 et 8	Vacance de moins de 2 ans	Logements vacants construits avant 1975
La Varenne Nord	173	8,7%	5,2%	83,2%	29,5%
La Varenne Sud	30	13,3%	16,7%	90,0%	56,7%
Le Centre Ville	644	5,9%	2,6%	93,6%	20,7%
Le Pavé Neuf-Mont d'Est	330	0,0%	0,3%	93,3%	0,3%
Le Quartier Est Nord	78	5,1%	0,0%	85,9%	66,7%
Le Quartier Est Sud	241	4,1%	0,0%	92,1%	6,2%
Les Bords de Marne centre	125	13,6%	13,6%	80,0%	64,8%
Les Bords de Marne Est et Ouest	168	5,4%	3,0%	85,1%	58,9%
Les Richardets	204	4,9%	7,4%	82,8%	56,9%
Noisy-le-Grand	**1 997**	**5,4%**	**3,5%**	**89,4%**	**28,4%**
Seine-St-Denis	**57 628**	**26,9%**	**13,6%**	**81,5%**	**72,5%**

SOURCE : FILOCOM 2009, MEEDDM D'APRÈS DGFIP

Durée de la vacane
Source : Filocom 2009

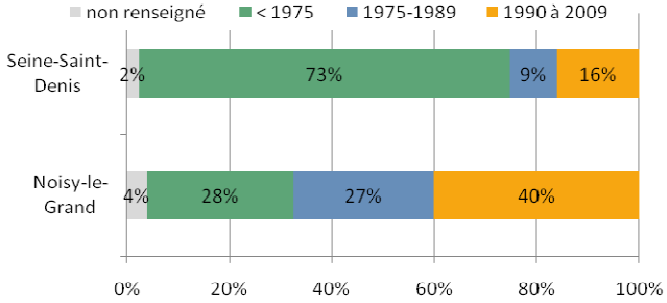


■*La vacance concerne toutes les catégories de parc …*

Mais 40% des logements vacants à Noisy-le-Grand seraient issus du parc récent, construits entre 1990 et 2009. Ce constat est très différent de celui observé à l'échelle du département puisque seuls 16% des logements vacants y ont été construits entre 1990 et 2009.

Mais la jeunesse du parc noiséen explique probablement ce résultat.

Ancienneté du parc de logements vacants
Source : Filocom 2009

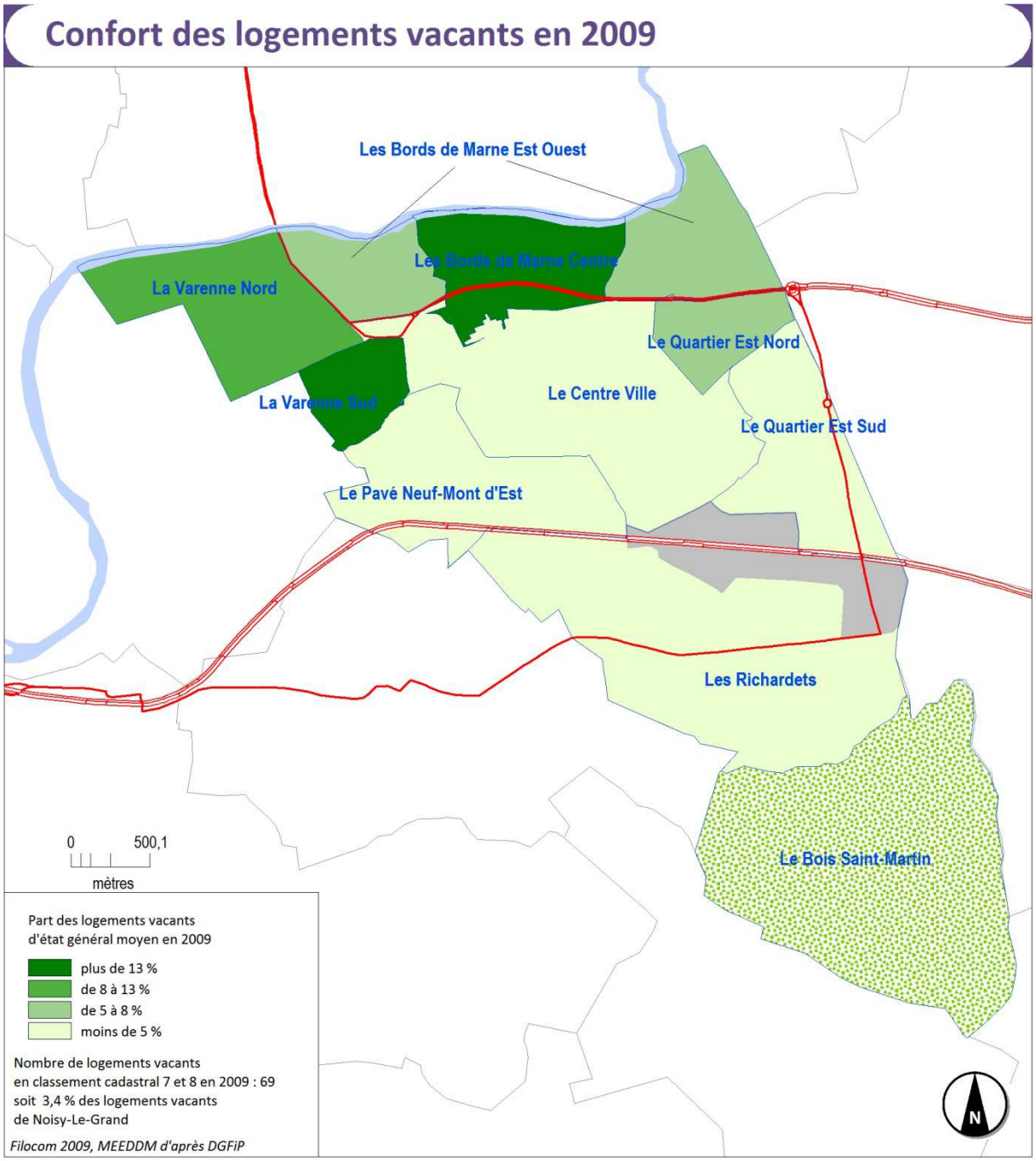


■*A l'échelle des quartiers, des variations peu significatives*

Si les Bords de Marne Centre et la Varenne Nord apparaissent en pourcentage plus touchés par le phénomène de vacance : plus de 9%, cela ne correspond qu'à 168 et 173 logements vacants en 2009. Les volumes les plus importants concernent le Centre Ville (644 logements) et le Pavé Neuf - Mont d'Est (330 logements). Mais cela ne représente que 7 à 9% du volume global du parc de logements.

■*Seulement 69 logements vacants dans un état de confort médiocre à très médiocre*

Seuls 3% des logements vacants sont en classement cadastral 7 ou 8 (médiocre à très médiocre). Ces logements sont essentiellement situés dans des quartiers pavillonnaires notamment aux Bords de Marne Centre et à la Varenne Sud. Ce n'est donc pas l'inconfort qui conduit à la vacance.



EN SYNTHÈSE

Les grands traits du parc de logements

- Un parc plutôt récent, qui s'est majoritairement développé à la suite de la création de la Ville Nouvelle de Marne-la-Vallée
- Des statuts d'occupation diversifiés et géographiquement marqués : une majorité de propriétaires dans les quartiers résidentiels (Richardets, Bords de Marne), de locataires dans les quartiers de petits collectifs (Varenne, Centre Ville notamment) et de locataires du parc social dans les quartiers de grands ensembles (Pavé Neuf - Mont d'Est, Quartier Est)
- Une majorité d'appartements et des typologies variées, avec une dominante de grands logements, y compris dans le parc locatif social

Un parc de logements confortable et une vacance qui diminue

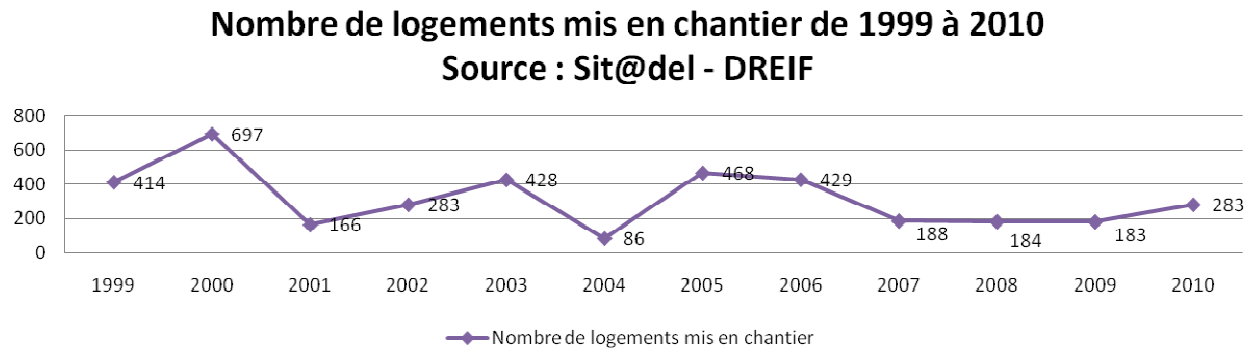
- 95% du parc en classement cadastral 1 à 5 : bon état général
- 7% de logements vacants (selon FILOCOM 2009)
- Une baisse de la vacance selon l'INSEE entre 1999 et 2007 : - 1 112 logements, l'expression des pressions croissantes sur le marché de l'immobilier noiséen
- Une vacance de courte durée (moins d'un an) et qui touche également les logements récents (construits après 1990)
- Peu de logements vacants en mauvais état : 69 logements en classement cadastral 7 ou 8

II- Le fonctionnement du marché du logement

1 - La dynamique de construction

A - Une construction restreinte ces dernières années

■*Environ 317 logements mis en chantier chaque année depuis 1999*

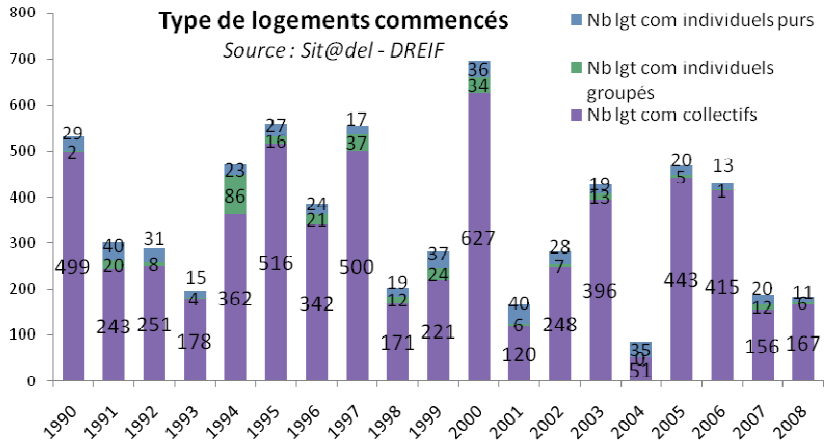


La courbe des logements mis en chantier est très accidentée, allant de 697 logements mis en chantier en 2000 à 86 logements en 2004. En moyenne, sur la période 1999-2010, 317 logements ont été mis en chantier chaque année. Le rythme de construction de la ville est moyen relativement à la taille de la commune.

Les faibles volumes de construction de ces dernières années peuvent notamment s'expliquer par l'annulation du PLU en 2010 qui a impacté la production neuve de la Ville. Une reprise des mises en chantiers s'observe en 2010.

■*Une construction principalement en collectif*

On distingue l'individuel pur, opération de construction d'une maison seule, de l'individuel groupé qui comporte plusieurs logements individuels dans un même permis, ou un seul logement couplé avec un local non habitation ou des logements collectifs (permis mixte).



La majorité des logements mis en chantier à Noisy-le-Grand le sont en collectif. Toutefois, en 2009 et 2010, une part importante d'individuels groupés à fait son apparition dans les statistiques SITADEL, bizarrerie qui n'est pas expliquée sur le terrain.

B - Analyse rétrospective de l'utilisation du parc créé

Les constructions de logements peuvent participer à satisfaire quatre catégories de besoins :

- Le renouvellement du parc de logements ;
- Le desserrement des ménages : la décohabitation des jeunes, le vieillissement, etc.
- L'évolution démographique ;
- L'alimentation des réserves de fluidité.

Il s'agit ici d'évaluer la part de chaque catégorie de besoins sur le marché de l'habitat, d'une manière théorique.

■ *Le renouvellement du parc : un phénomène important*

Parc de logements total en 2007	-	Parc de logements total en 1999	=	Variation du parc
26 254	-	23 906	=	2 248
Nombre de logements commencés entre 2000 et 2007 inclus	-	Variation du parc de logements entre 1999 et 2007	=	Variation du stock de logement hors construction nouvelle
2 745	-	2 248	=	497

Le renouvellement du parc correspond à la part des logements neufs n'ayant pas servi à augmenter le stock global de logements mais qui sont venus remplacer des logements hors d'usage ayant été démolis (dans le cadre de rénovation par exemple) ou ayant changé d'affectation (ancien fond de commerce se transformant en logement par exemple).
Sur la période 1999-2007, ce phénomène a concerné 0.12% des logements construits chaque année, soit environ 71 logements construits par an sur Noisy-le-Grand. Le taux de renouvellement est faible (0,26% du parc chaque année).

■ *Le besoin de desserrement des ménages est l'un des phénomènes les plus importants*

Pour évaluer la production neuve qui a permis de répondre aux besoins de desserrement des ménages, on calcule le nombre de résidences principales nécessaires si le taux d'occupation (taille des ménages) en 2007 avait été atteint dès 1999.

Nombre de résidences nécessaires si la taille des ménages de 2007 était atteinte en 1999	-	Résidence principales en 1999	=	Logements nécessaires au desserrement
23 063	-	21 280	=	1 783

1 783 logements construits entre 1999 et 2007 ont servi au desserrement des ménages, soit près de 255 logements par an.

> ***Précision importante : cette conclusion ne veut pas dire que les ménages en situation de desserrement ont investi uniquement les logements neufs. Mais, l'existence de ces nouveaux logements a favorisé des mouvements résidentiels qui ont libéré des logements satisfaisant ces besoins de décohabitation.***

■*La variation des résidences secondaires et des logements vacants souligne la pression du marché immobilier noiséen*

Entre 1999 et 2007, le nombre de logements vacants a diminué (- 1 112 logements). Le nombre de résidences secondaires et de logements occasionnels a également diminué (- 142 logements).

Ainsi, le stock de logements inoccupés a diminué sur la période : 1 254 logements ont été réintroduits dans le parc de résidences principales. Ce chiffre est très élevé et s'explique par une valorisation globale du parc noiséen qui subit davantage les pressions du marché immobilier. C'est l'équivalent de 4 ans de production moyenne sur Noisy-le-Grand.

■*La croissance démographique capte 43% des logements produits*

Le calcul des logements qui ont servi à satisfaire les besoins d'une population nouvelle se fait par déduction :

Nombre de logements construits entre 2000 et 2007	- Logements renouvelés	- Besoins liés au desserrement des ménages	+ Logements sortis de la vacance ou des résidences secondaires	= Logements pour la croissance démographique
2 745	- 497	- 1 783	- (- 1 254)	= 1 719

Les 1 719 (intègrant la remise en marché des logements vacants) logements restants ont été utiles à l'effet démographique.

En plus des 2 745 logements construits entre 2000 et 2007, 1 254 logements vacants ou résidences secondaires ont été remis en marché, ce qui fait un total de 3 999 nouveaux logements dans l'offre disponible noiséenne.

Diagramme de synthèse

Destination « théorique »
des 3 999 logements mis en marché entre 2000 et 2007

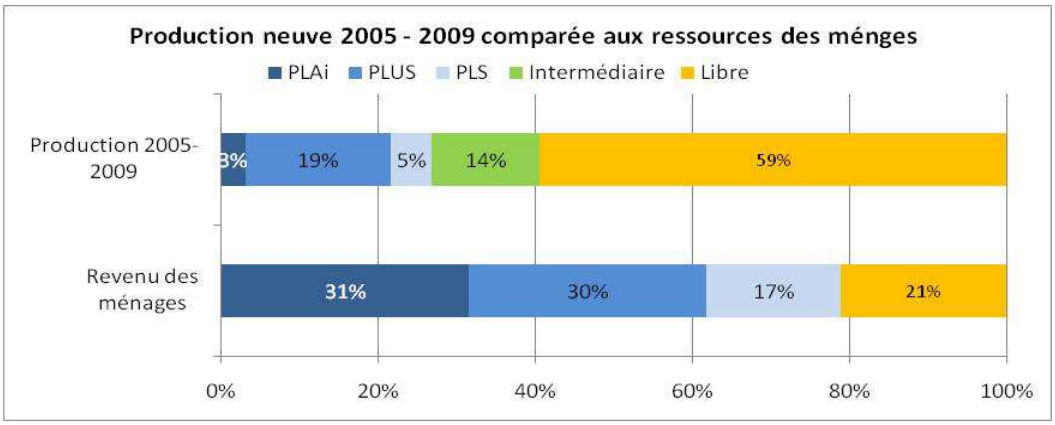
Noisy-le-Grand : 2 745 logements neufs et 1 254 remis en marché
Soit 3 999 logements produits

Renouvellement du parc	Besoins de desserrement	Mobilisation LV et RS	Effet démographique
497	**1 783**	**1 254**	1 719
12 %	***45 %***	—	***43 %***

Sur ces logements, près de la moitié (45%) ont servi à répondre à des besoins de desserrement des ménages. (1 783 logements).

Le bon niveau de construction (notamment dans les quartiers du Centre Ville et de la Varenne) et de remise en marché sur la période 1999-2007 a également permis de satisfaire la dynamique d'accroissement démographique. Enfin, on peut noter le petit niveau du renouvellement de parc, qui a représenté 12% de la production (provenant cette fois de la construction nouvelle), signe du caractère très contemporain de la ville de Noisy.

C - Une production diversifiée mais un peu décalée de la réalité des ressources des habitants de Noisy



Ce graphique compare les types de logements produits entre 2005 et 2009 avec la réalité des revenus des habitants de Noisy. Alors que 79% des ménages sont éligibles au logement social, les logements sociaux ne représentent que 27% de la production récente.
La production de logements intermédiaires (achat avec un PTZ) représente une part importante de la production récente (14%).

	PLAi	PLUS	PLS	Intermédiaire	Libre	**Total**
Production 2005-2009	43	261	72	195	837	**1 408**
Source	logements financés	logements financés	logements financés	Nombre de PTZ neufs	Par différence, Sitadel moins LS financés et moins PTZ neufs	

EN SYNTHÈSE

La dynamique de construction

- Si le rythme de construction a été plutôt moyen ces dernières années, il devrait reprendre à la faveur de l'approbation du PLU
- Une construction essentiellement en collectif, mais une part d'individuel groupé qui se démarque en 2009 et 2010

L'utilisation du parc créé entre 2000 et 2007

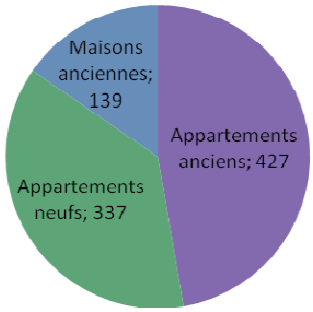
- La construction répond à parts égales (45%) aux besoins de desserrement des ménages et à la croissance démographique
- Une production diversifiée mais un peu décalée de la réalité des ressources des habitants de Noisy

2 - L'accession à la propriété

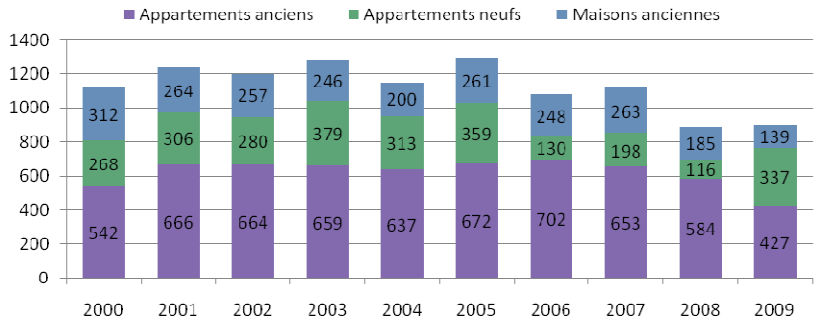
En 2009, 903 transactions immobilières d'appartements et de maisons ont été enregistrées par la base BIEN. Les appartements anciens représentent près de la moitié des transactions, avec 427 ventes. Le nombre d'appartements neufs, en très forte hausse en 2009, représente plus d'un tiers des transactions avec 337 ventes.

Le nombre de transactions est légèrement en baisse depuis le début des années 2000. Il y avait environ 1 200 transactions au début des années 2000, contre environ 900 en 2008 et 2009.
Ce sont à la fois le tassement de l'offre en neuf et les effets induits de la crise économique qui influent sur ce résultat.

903 transactions immobilières enregistrées en 2009
Source : BIEN 2009



Evolution du nombre de transactions immobilières entre 2000 et 2009
Source : BIEN 2009

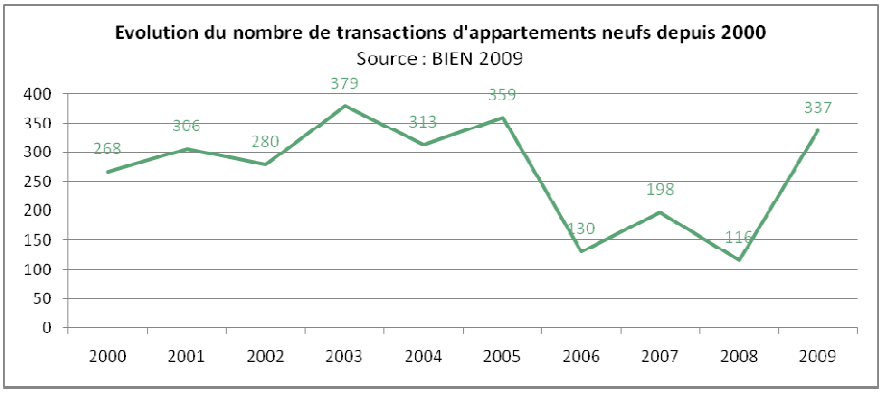


A - L'accession dans le neuf

■*337 transactions d'appartements neufs enregistrées en 2009*

Les ventes d'appartements constituent l'essentiel des transactions en neuf. Seulement 10 ventes de maisons neuves ont été enregistrées depuis 2005, avec 5 transactions en 2007 et 5 autres en 2008 (1).
Le marché des appartements neufs a connu une très forte chute en 2006, 2007 et 2008, avec seulement 130, 198 et 116 transactions contre plus de 300 transactions par an au début des années 2000. Toutefois, le marché semble être relancé, avec 337 transactions enregistrées en 2009.

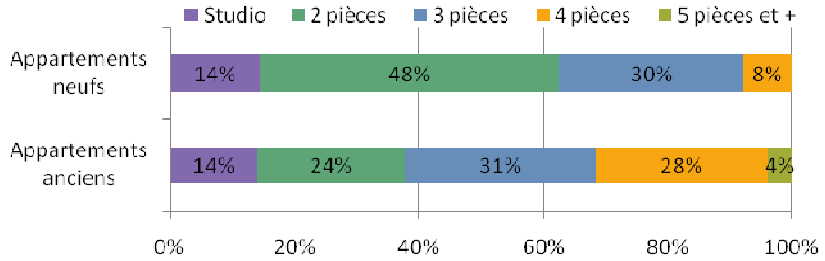
Evolution du nombre de transactions d'appartements neufs depuis 2000
Source : BIEN 2009



(1) Cette donnée rend d'autant plus curieux les résultats SITADEL

Les appartements neufs vendus sont le plus souvent des petites typologies. Près de la moitié des appartements neufs vendus en 2009 sont de type T2. Les appartements neufs sont globalement plus petits que les appartements anciens vendus.
Ces petits logements viennent renforcer l'offre de petits logements dans une ville qui compte principalement des grands logements. Selon l'INSEE, le parc total de logement compte 27% de T1-T2 (INSEE 2007).

Nombre de pièces des appartements vendus en 2009
Source : BIEN 2009



Le prix médian pour un appartement neuf est de 185 000 €

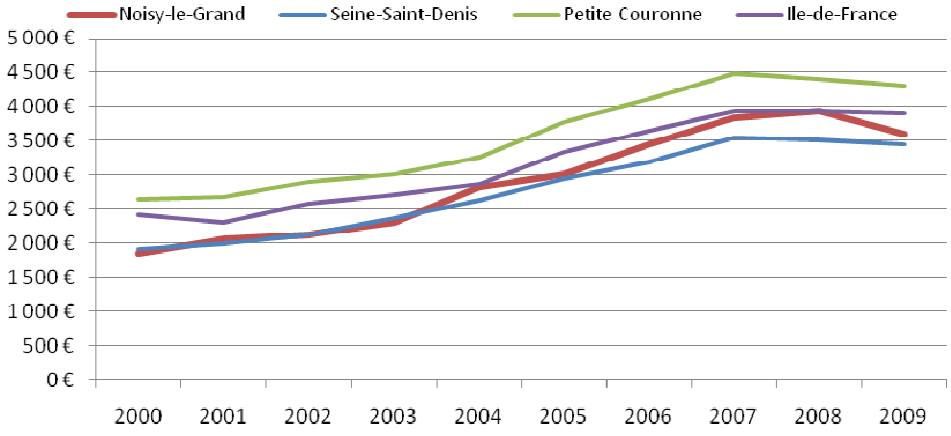
A Noisy-le-Grand, il faut compter environ 120 000 € pour acquérir un studio en neuf, et environ 260 000 € pour un 4 pièces.
Le prix médian au m² est de 3 590 €. Ce prix masque d'importantes disparités selon les typologies des appartements. Les prix vont de 3 290 €/m² pour un T4 à plus de 4 000 €/m² pour un studio.

	Studio	2 pièces	3 pièces	4 pièces	Ensemble
Prix médian	120 000 €	175 800 €	225 000 €	260 000 €	185 000 €
Prix médian au m²	4 080 €	3 740 €	3 330 €	3 290 €	3 590 €

SOURCE : BIEN 2009

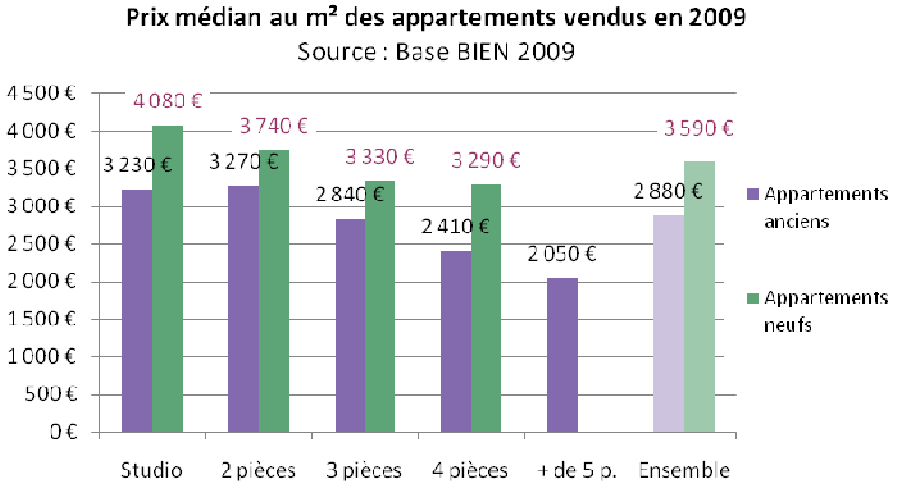
Le prix des appartements neufs a fortement augmenté à Noisy-le-Grand depuis le début des années 2000, ce qui montre que le marché s'est valorisé dans le contexte d'hypertension francilienne. Les prix au m² se situent au-dessus des prix de la Seine-Saint-Denis, ce qui n'était pas le cas au début des années 2000, et se rapprochent des prix moyens constatés en Ile-de-France.

Evolution du prix médian au m² des appartements neufs dans la région
Source : BIEN 2009



	Prix médian au m² en 2009
Petite Couronne	4 310 €
Ile-de-France	3 900 €
Noisy-le-Grand	3 590 €
Seine-Saint-Denis	3 450 €

Les prix en neuf représentent environ 125% des prix des appartements en ancien. La différence de prix est particulièrement marquée sur les 4 pièces (3 290 €/m² en neuf contre 2 410 €/m² en ancien).



■*La production immobilière récente : illustration*

A Noisy-le-Grand, des opérations ont été récemment ou sont actuellement commercialisées par des opérateurs franciliens : Alba Promotion, Montoit, Pierre Etoile, etc. mais également par des opérateurs nationaux : les Nouveaux Constructeurs, etc.

Nom	Localisation	Nb de logements	Typo.	Opérateur	Prix au m²	Echéance de livraison	Source :
Villa Clovis	130 rue P. Brossolette	59	Studio à T5	Alba Promotion	T3 : 4 453 €/m²	2011/2012	selogerneuf.com
Les Terrasses de l'Ile	Avenue E. Cossonneau	75		Pierre Etoile		2011	pierre-etoile.fr
Le Village des Richardets	Avenue G. Peri	107 (dont 30 sociaux vendus à I3F)	N.C.	Pierre Etoile	3 600 €/m²	2011	pierre-etoile.fr
Révélation	Rue de la Butte Verte	104 (dont 42 sociaux vendus à I3F et 62 en accession aidée)	Studio à 4 pièces	Pierre Etoile	3 290 €/m²	2012	pierre-etoile.fr
Villa Gabrielle	Les Richardets	27	Studio à 4 pièces	Montoit	N.C.	1er trimestre 2012	montoit-immobilier.com
Villa Sarah	La Varenne	22	Studio à 4 pièces	Montoit	N.C.	1er trimestre 2012	montoit-immobilier.com

VILLA SARAH, MONTOIT, SOURCE : MONTOIT-IMMOBILIER.COM

A noter que cette offre permet à des propriétaires occupants comme à des investisseurs d'acheter sur Noisy-le-Grand. En effet, certains de ces biens, et notamment les petites typologies, sont destinés à de l'investissement type Scellier et viendront donc alimenter le parc locatif privé.

Mais les promoteurs qui interviennent régulièrement à Noisy-le-Grand n'orientent pas uniquement leur production sur des produits défiscalisables, mais misent aussi sur la demande des ménages en évolution de parcours résidentiel. La Ville est également très attentive à la programmation de ces logements en accession.

■*A la Butte Verte, un projet en accession sociale qui a connu un grand succès auprès des Noiséens*

En 2010, la Ville de Noisy a travaillé en partenariat avec l'Etat, le promoteur Pierre Etoile et le Crédit Foncier pour développer un projet d'accession sociale, afin de permettre à des noiséens aux revenus moyens d'acquérir un logement (primo-accédants uniquement).

Ainsi, dans le quartier de la Butte Verte, la résidence Révélation a bénéficié du dispositif Pass foncier®. Sur les 104 logements de la résidence, 62 logements étaient réservés pour des Pass foncier®. Sous conditions de ressources, la Ville attribuait une subvention (entre 4 000 € et 5 000 € selon la taille du logement). Le ménage bénéficiait également de la TVA à 5,5%, d'un prêt Pass foncier® avec un taux de remboursement préférentiel pouvant aller jusqu'à 50 000 € ainsi que d'un doublement du prêt à taux zéro accordé par l'Etat.

Nombre de personnes du foyer	Plafonds de ressources
1	31 250 €
2	43 750 €
3	50 000 €
4	56 875 €
5 et plus	64 875 €

SOURCE : VILLE DE NOISY-LE-GRAND

La commercialisation de ces logements a connu un très grand succès, avec 54 des 62 logements réservés dès le premier week-end. Les prix étaient ainsi inférieurs d'environ 20% au prix du marché. Avec les aides et prêts mis en place, les mensualités de prêt s'élevaient en moyenne à 300 € par mois pour un studio à 991 € pour un quatre pièces. Les logements ont surtout intéressé des jeunes noiséens : la moitié des acquéreurs des 62 logements ont moins de 30 ans, et au total, les deux tiers des acquéreurs viennent de Noisy.
Sur les 62 logements vendus, 47 Pass foncier ont été accordés, et une dizaine a été achetée par des investisseurs.

	Nombre de logements	Surface moyenne en m²	Prix d'achat moyen	Prix au m² moyen
T1	6	25	105 241 €	4 286 €
T2	33	46	158 646 €	3 454 €
T3	20	65	214 368 €	3 277 €
T4	3	86	260 382 €	3 042 €
Ensemble	62	52	176 376 €	3 458 €

SOURCE: PIERRE ETOILE

	Origine des acquéreurs
Noisy-le-Grand	40
Fontenay sous bois	3
Paris	3
Lognes	2
Neuilly-Plaisance	2
Noisiel	2
Non renseigné	2
Aubervilliers	1
Bondoufle	1
Draveil	1
Gouvernes	1
Longjumeau	1
Pontault-Combault	1
Souppes sur Loing	1
Saint-Denis	1
Total	62

SOURCE: PIERRE ETOILE

	Nombre de logements	Prix d'achat moyen
Moins de 30 ans	31	171 231 €
30-40 ans	21	186 295 €
40-50	5	161 139 €
50-60	2	162 148 €
60-65	1	102 028 €
Total général	62	176 376 €

SOURCE: PIERRE ETOILE

Le bilan de cette opération est très positif, autant pour les habitants, la Ville, les financiers et les promoteurs. Elle a nécessité beaucoup d'énergie et il est certainement dommageable que les conditions de succès ne soient plus opérantes aujourd'hui.

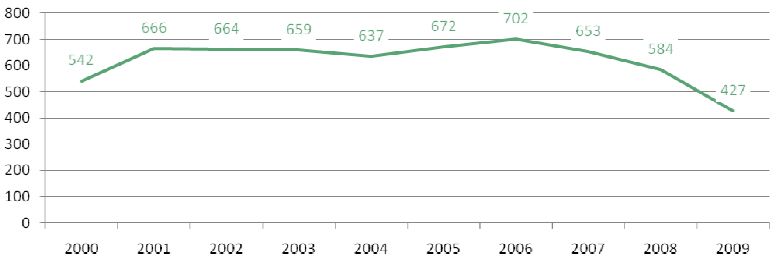
B - Le marché de la revente est important à Noisy

■*Avec 74% des transactions, c'est l'équivalent de deux années de construction*

Les appartements anciens : 63% du marché de la revente

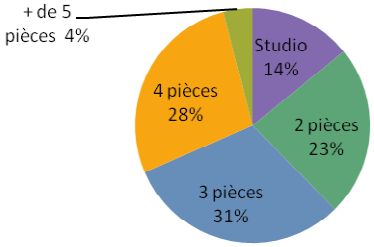
Les reventes d'appartements constituent près de la moitié du marché du logement à Noisy-le-Grand, avec 427 transactions d'appartements anciens enregistrées sur 903 transactions au total en 2009.
Le nombre de transactions d'appartements anciens est en baisse depuis 2007 et l'année 2009 semble clairement indiquer les effets de la «crise, notamment immobilière».
2010 apportera peut-être une nouvelle évolution.

Evolution du nombre de transactions d'appartements anciens depuis 2000
Source : BIEN 2009



La répartition par typologie montre que la rotation sur les petits logements (T1 ou T2) est plus importante que sur les grands logements. Les T1 et T2 représentent 37% des appartements anciens vendus, alors qu'ils ne représentent que 27% de l'ensemble des résidences principales (INSEE 2007).
A l'inverse, le T5 et plus représentent 4% des biens vendus, alors qu'ils constituent 19% du parc global.

Nombre de pièces des 427 appartements anciens vendus en 2009
Source : BIEN 2009



Un prix médian de 2 880 €/m² en 2009

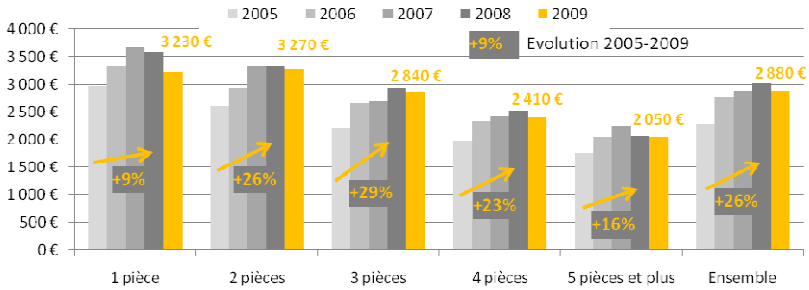
Le prix médian est de 176 600 € pour un T3 et 187 000 € pour un T4. Les prix au m² sont autour de 2 880 €/m², plus élevés pour les petites typologies. Les T2 ont les prix au m² les plus élevés (3 270 €/m²), devenant pour la première fois en 2009 plus chers que les studios.

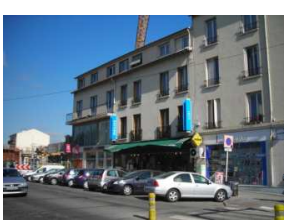
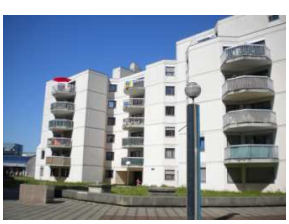
	Studio	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +	Ensemble
Prix médian	105 000 €	145 000 €	176 600 €	187 000 €	200 000 €	164 000 €
Prix médian au m²	3 230 €	3 270 €	2 840 €	2 410 €	2 050 €	2 880 €

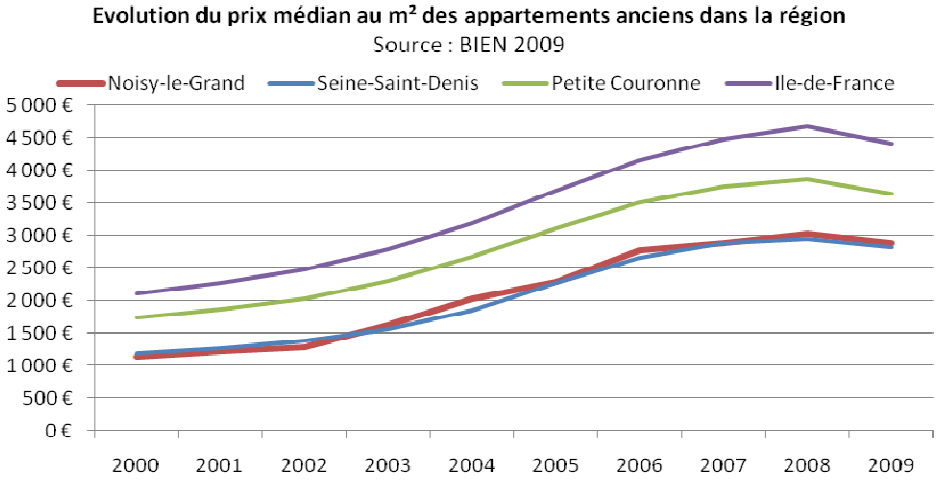
SOURCE : BIEN 2009

Contrairement au neuf, les prix des appartements anciens sont dans la moyenne départementale depuis le début des années 2000, en-dessous des prix de l'Ile-de-France et de la petite couronne.
Ces prix restent donc attractifs par rapport au reste de l'Ile-de-France.

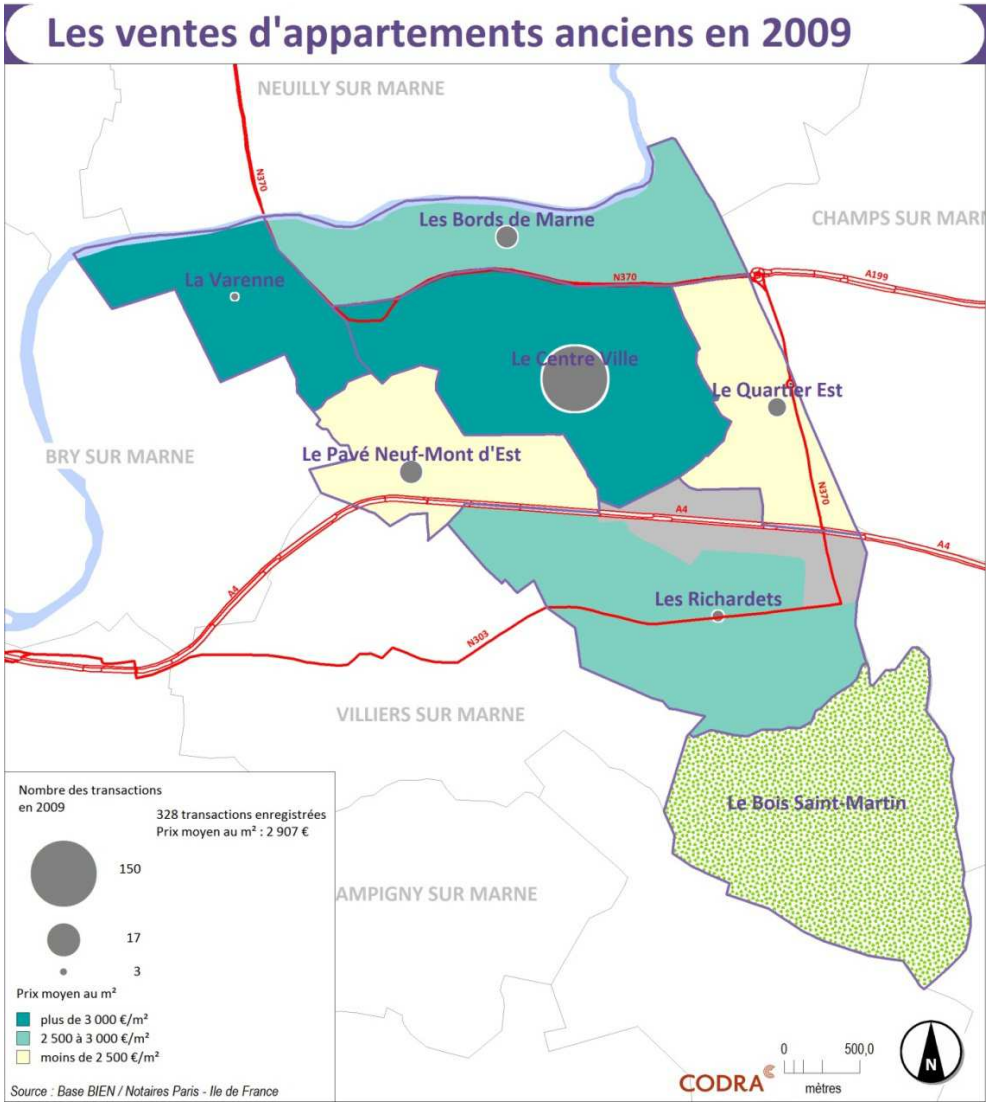
Evolution du prix médian au m² des appartements anciens depuis 2005
Source : BIEN 2009





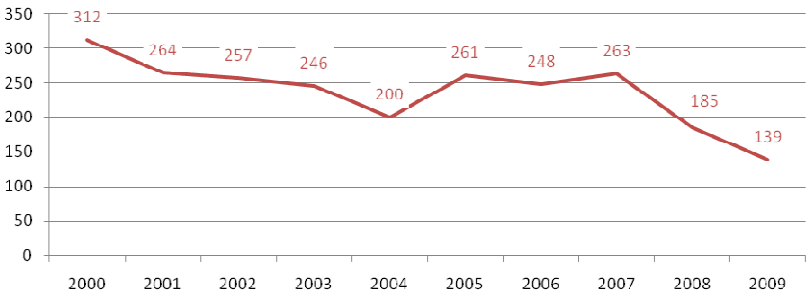
Ce panel de prix correspond aussi à des produits plus ou moins valorisés : de la copropriété en ZUS à des appartements de centre-ville ou des immeubles résidentiels. Ainsi, la carte ci-après indique à la fois les volumes de transactions en 2009 et les références moyennes qui ressortent par quartier.



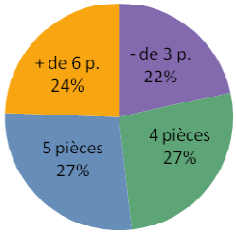
■*Les maisons anciennes, des produits rares et chers*

Les maisons anciennes représentent 15% de l'ensemble des transactions en 2009, avec 139 transactions enregistrées. Le nombre de transactions est en baisse depuis 2008. Le nombre moyen de transactions par an était plutôt autour de 250 au début des années 2000.

Evolution du nombre de transactions de maisons anciennes depuis 2000
Source : BIEN 2009



Nombre de pièces des 139 maisons anciennes vendues en 2009
Source : BIEN 2009



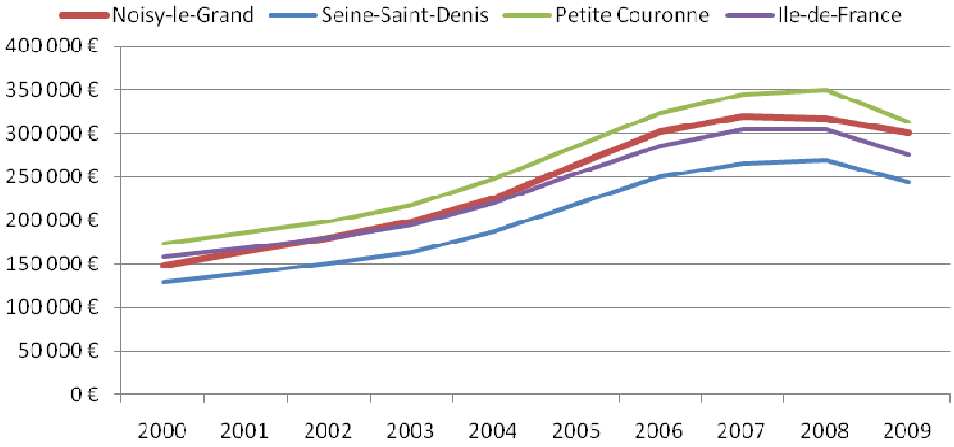
Un prix médian de 300 000 € en 2009

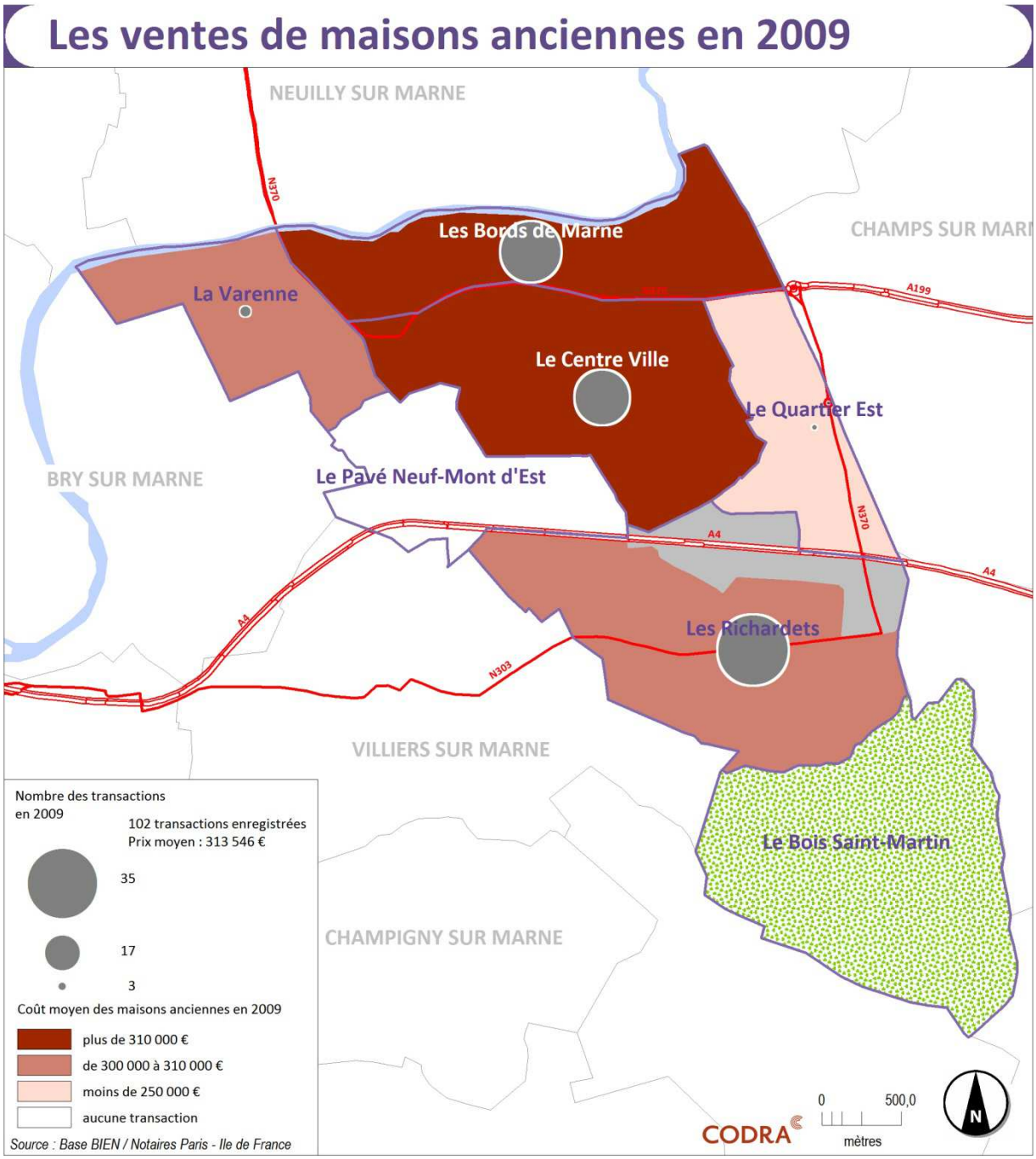
Les petites maisons, de 3 pièces et moins, se vendent à un prix médian de 242 000 €, soit beaucoup plus cher qu'un appartement ancien de trois pièces (176 600 €)

	3 pièces et -	4 pièces	5 pièces	6 pièces et +	Ensemble
Prix médian en 2009	242 000 €	300 000 €	293 000 €	397 000 €	300 000 €

SOURCE : BIEN 2009

Evolution du prix médian au m² des maisons anciennes dans la région
Source : BIEN 2009





Dans le contexte de pression immobilière francilienne, les prix ne devraient pas baisser durablement, d'autant que ce type d'offre ne sera que marginalement développé à Noisy-le-Grand à l'avenir.

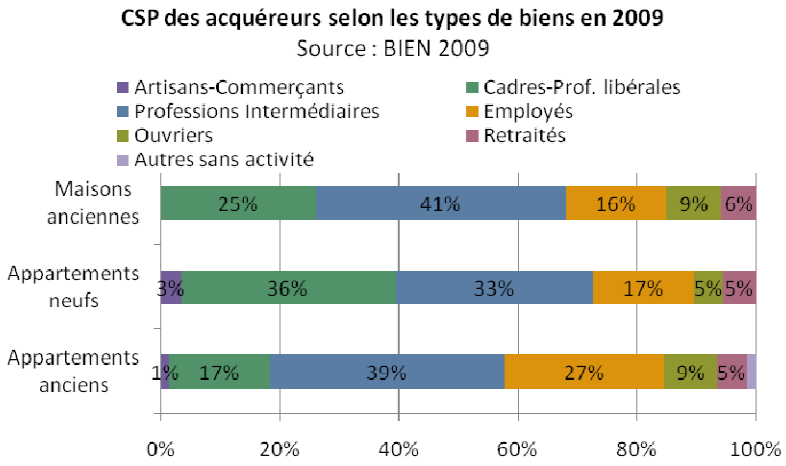
Le léger recul de 2009 a toutefois indiqué une limite aux possibilités des ménages en Ile-de-France.

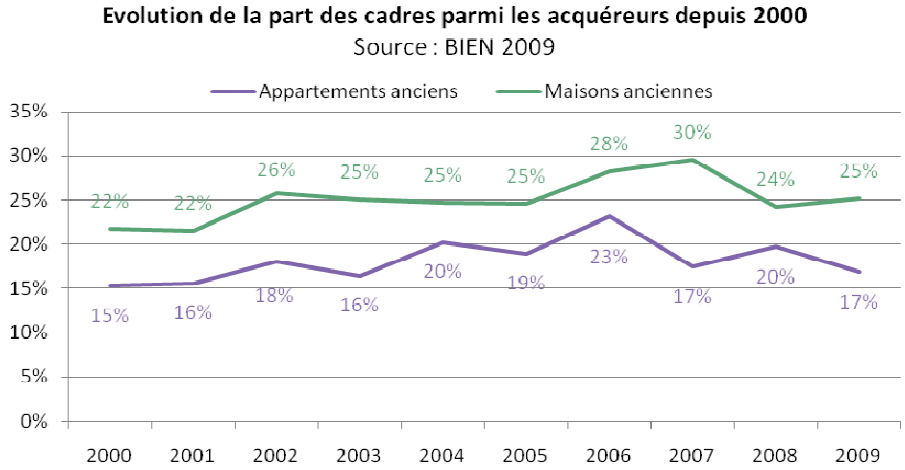
C - Le profil des acquéreurs

Dans ce chapitre, nous allons comparer le profil des acquéreurs des appartements anciens et neufs ainsi que des maisons anciennes. Nous insisterons particulièrement sur le profil des acquéreurs d'appartements anciens, qui représentent près de la moitié des acquéreurs à Noisy-le-Grand.

■*Des professions intermédiaires majoritaires à l'achat*

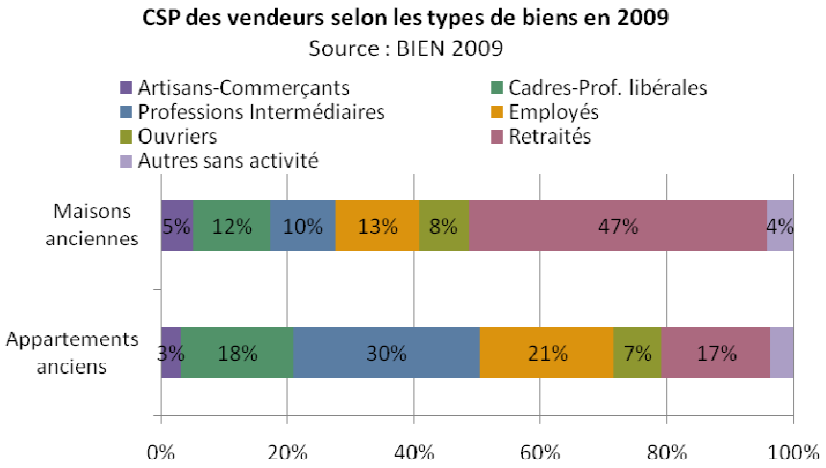
La part des professions intermédiaires parmi les acquéreurs est élevée sur l'ensemble des segments de marché : 33% des acquéreurs d'appartements neufs et 40% pour les maisons anciennes et les appartements neufs.
La part des cadres est plus variable selon les segments. Elle est particulièrement élevée pour les appartements neufs (36% des acquéreurs) et les maisons anciennes (25% des acquéreurs).





■*Davantage de retraités parmi les vendeurs de maison*

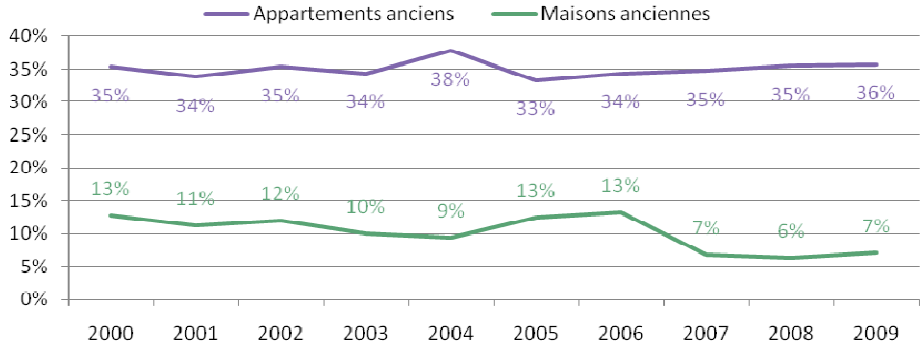
La part des retraités parmi les vendeurs est très différente entre les maisons anciennes et les appartements anciens.
La moitié des vendeurs de maisons sont des retraités. Les maisons anciennes sont occupées par des personnes plus âgées qui occupent souvent leur maison jusqu'à la retraite.
Les vendeurs d'appartements anciens sont des ménages plus jeunes et encore actifs. Plus de 30% sont des professions intermédiaires. C'est un marché de milieu de parcours résidentiel.



■Des parcours résidentiels assez classiques au global

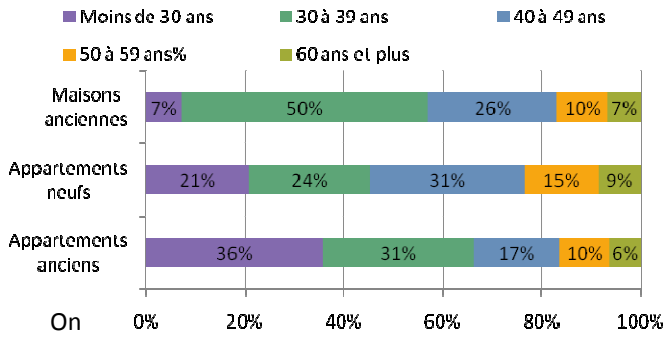
Sur le marché des appartements anciens, 36% des acquéreurs ont moins de 30 ans, et 67% ont moins de 40 ans. L'acquisition d'un appartement ancien à Noisy-le-Grand constitue souvent une première étape dans le parcours résidentiel des ménages. Les chiffres du prêt à taux zéro en témoignent, avec près de 33% des acquisitions en ancien qui se font à l'aide d'un PTZ.

Evolution de la part des acquéreurs de moins de 30 ans depuis 2000
Source : BIEN 2009

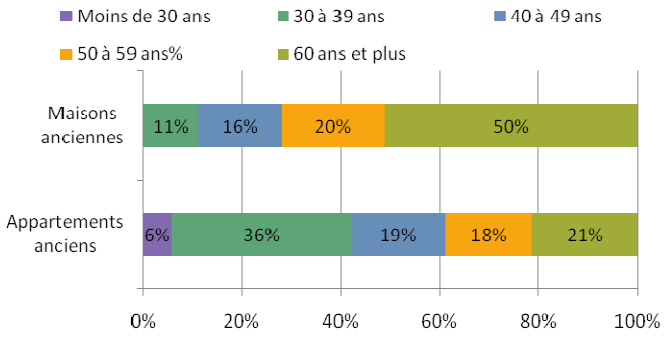


Les acquéreurs de maisons anciennes sont plus âgés mais les moins de 40 ans représentent tout de même près de 60% des acquéreurs.
Concernant les vendeurs, les plus de 60 ans représentent la moitié des vendeurs de maisons anciennes contre seulement 21% des vendeurs d'appartements anciens.

Age des acquéreurs selon les types de biens en 2009
Source : BIEN 2009



Age des vendeurs selon les types de biens en 2009
Source : BIEN 2009

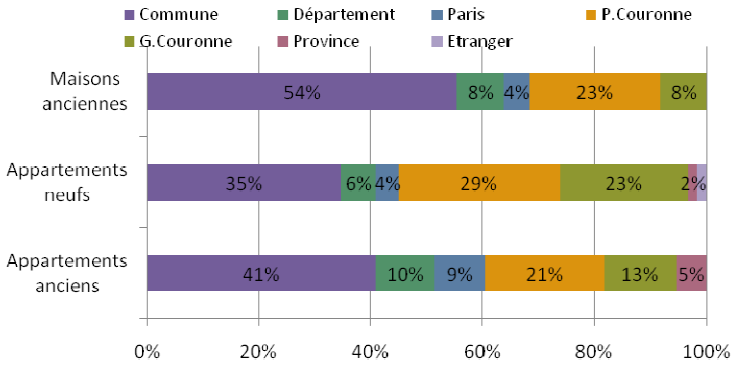


On note que la proportion de jeunes ménages est assez stable autour de 35%. En revanche, il y a un décalage pour l'achat d'une maison par des jeunes avec l'envolée des prix depuis 2006.

■Un marché très inscrit localement

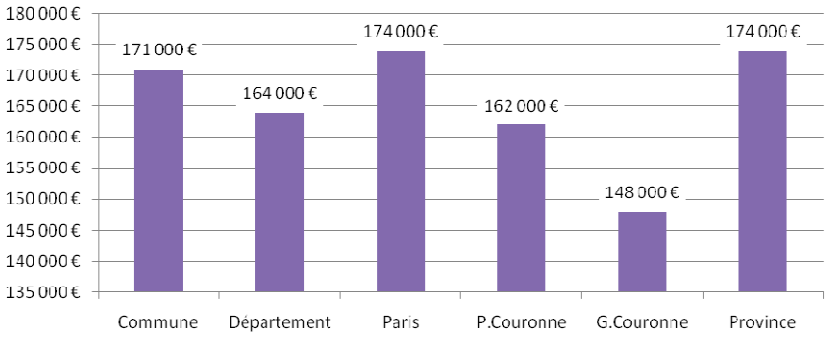
Parmi les acquéreurs d'appartements anciens, plus de 40% résident déjà à Noisy-le-Grand. Leur part s'élève à 54% pour les maisons anciennes.
Après les noiséens, ce sont les ménages de la petite couronne qui sont le plus représentés parmi les acquéreurs, avec 21% des acquéreurs d'appartements anciens et 23% pour les maisons anciennes.
C'est sur le segment des appartements neufs que la part des ménages du département est la plus élevée, avec 23% des acquéreurs.

Provenance des acquéreurs selon les types de bien en 2009
Source : BIEN 2009

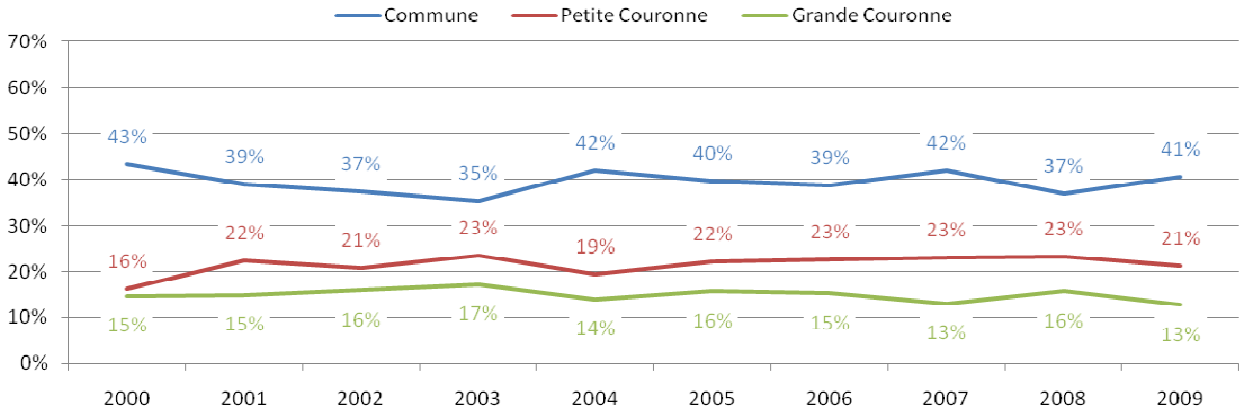


Le prix médian d'achat pour les appartements anciens est plus élevé pour les ménages qui vivaient à Paris ou en province (174 000 €).

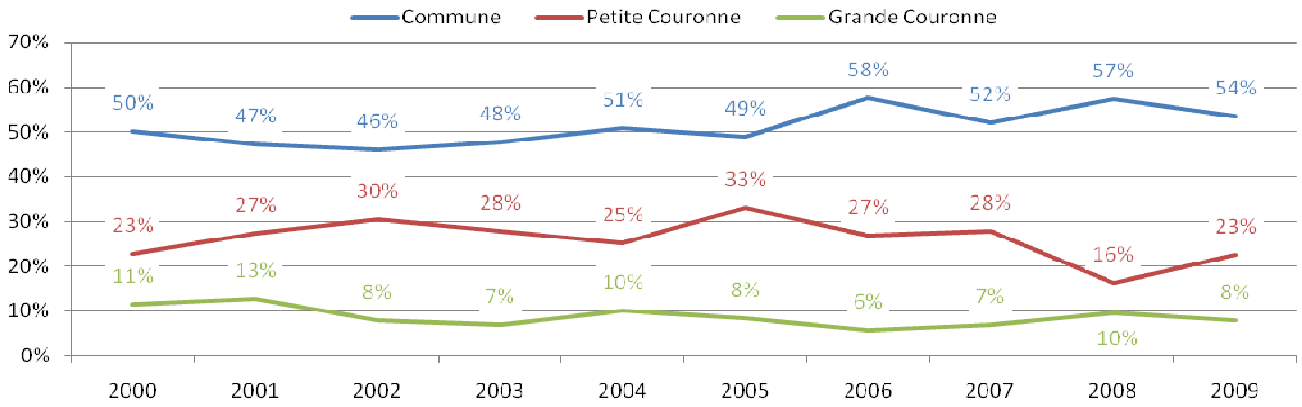
Prix médian des appartements anciens selon la provenance des acquéreurs
Source : BIEN 2009



Evolution de l'origine géographique des acquéreurs d'appartements anciens depuis 2000
Source : BIEN 2009



Evolution de l'origine géographique des acquéreurs de maisons anciennes depuis 2000
Source : BIEN 2009

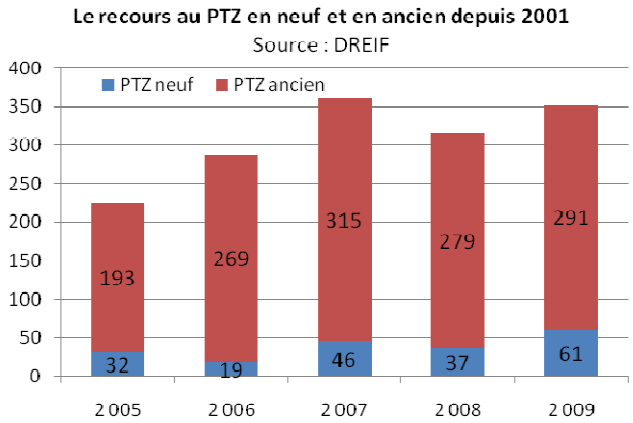


D - Environ 300 PTZ délivrés chaque année

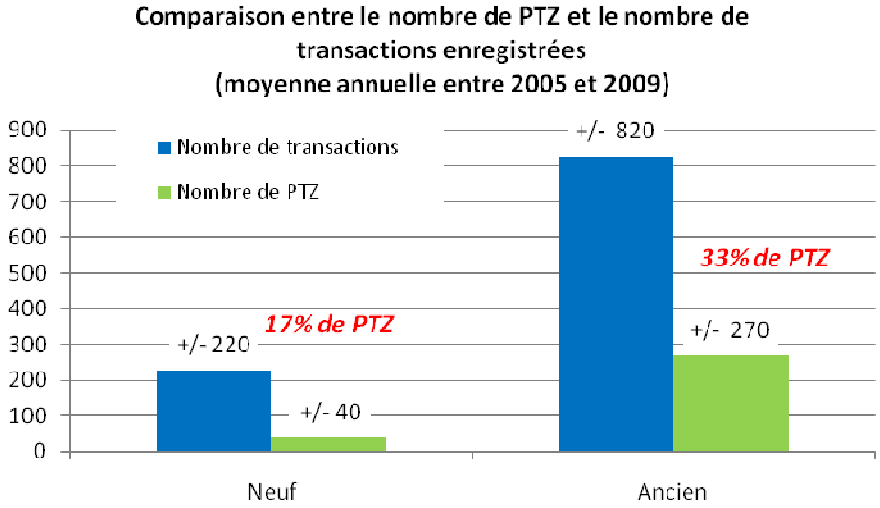
Le PTZ (Prêt à Taux Zéro) n'est pas à proprement parler un produit logement. Il s'agit d'un produit financier distribué par les banques aux ménages. Jusqu'au 1er Janvier 2011, ce prêt était distribué aux ménages remplissant un certain nombre de critères de ressources, dans les limites de prix définies en fonction des zones géographiques de marché. Il s'agissait d'une des formes d'accession aujourd'hui les plus répandues. En 2005, le PTZ avait été réformé et c'était ouvert à l'ancien. Le PTZ a pu également être associé jusqu'en 2011 au Pass-Foncier. Toutefois, une seule opération en Pass-Foncier a été réalisée sur Noisy-le-Grand, via le Prêt Pass-Foncier.

Depuis le 1er Janvier 2011, le Prêt à Taux Zéro a évolué vers le PTZ +. Le montant du PTZ+ est fonction de la zone géographique d'implantation du logement, de son caractère, neuf ou ancien, de son niveau de performance énergétique et du nombre de personnes destinées à occuper le logement. Il n'est plus conditionné aux ressources du ménage. Actuellement, le volume de PTZ+ n'est pas encore connu mais l'analyse rétrospective de l'utilisation du PTZ permet de mieux comprendre sur quel segment de marché les ménages, notamment intermédiaires, se positionnent.

Entre 2005 et 2009, il y a eu en moyenne 310 PTZ délivrés chaque année à Noisy-le-Grand, dont 270 qui concernent l'ancien et une quarantaine en neuf. Le nombre de PTZ en neuf est en augmentation depuis la fin des années 2000, à mesure de l'augmentation du rythme de construction sur la Ville.



Dans l'ancien, les niveaux de prix à Noisy-le-Grand sont compatibles avec les niveaux de revenus des primo-accédants qui acquièrent à l'aide d'un PTZ. Entre 2005 et 2009, près d'une transaction en ancien sur trois a été effectuée à l'aide d'un PTZ.
Par contre, les niveaux de prix en neuf sont plus élevés et concernent moins les primo-accédants aux revenus intermédiaires. Entre 2005 et 2009, près de 17% des ventes de logements neufs se sont faites avec un PTZ.



EN SYNTHÈSE

L'accession dans le neuf

- Les prix de l'immobilier neuf ont notablement augmenté à Noisy mais restent attractifs à l'échelle francilienne
- La production neuve est destinée essentiellement aux ménages assez aisés, propriétaires occupants comme investisseurs, et est proposée en collectif essentiellement

Le marché de la revente est très présent avec un large panel d'offre

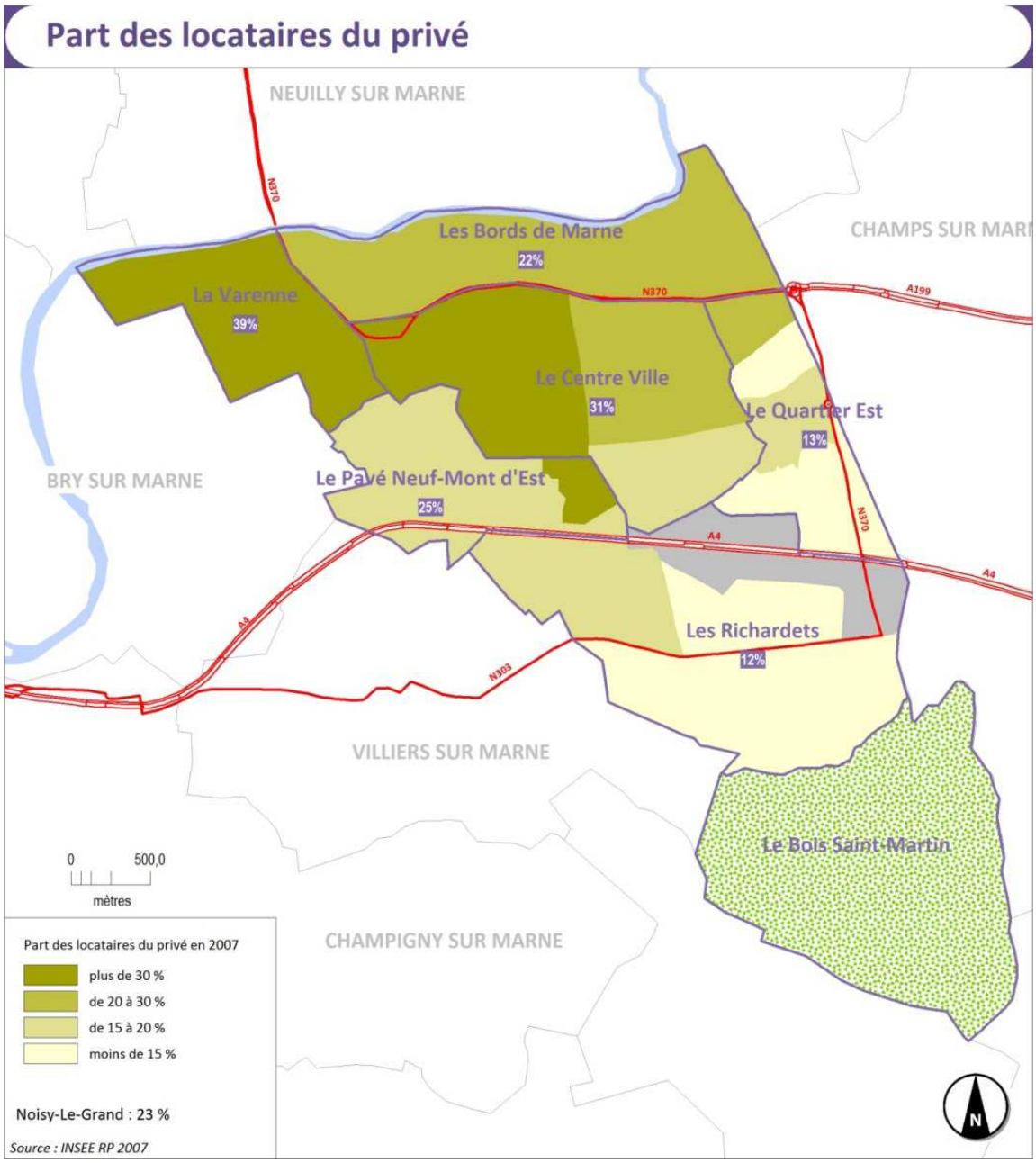
- Un marché qui repart à partir de 2009 avec des prix élevés
- Les quartiers sont variablement valorisés
- 63% des transactions dans l'ancien concernent des appartements
- Les maisons anciennes sont des produits rares et de plus en plus chers

Le profil des acquéreurs

- Une majorité de professions intermédiaires parmi les acquéreurs noiséens et des parcours résidentiels assez classiques en première couronne
- Un marché tourné essentiellement vers les Noiséens et les alentours

Le Prêt à Taux Zéro

- Un nombre important de PTZ, essentiellement dans l'ancien
- Le neuf reste trop cher pour les primo-accédants, même avec le PTZ
- Les effets du nouveau PTZ+ ne sont pas encore évaluables


Part des locataires du privé
NEUILLY SUR MARNE
CHAMPS SUR MARN
BRY SUR MARNE
VILLIERS SUR MARNE
CHAMPIGNY SUR MARNE
Les Bords de Marne
22%
La Varenne
39%
Le Centre Ville
31%
Le Quartier Est
13%
Le Pavé Neuf-Mont d'Est
25%
Les Richardets
12%
Le Bois Saint-Martin
N370
A4
A199
N303
0
500,0
mètres
Part des locataires du privé en 2007
plus de 30 %
de 20 à 30 %
de 15 à 20 %
moins de 15 %
Noisy-Le-Grand : 23 %
Source : INSEE RP 2007
N

3 - Le marché du locatif privé

A - Une offre locative privée relativement restreinte

Selon les données de l'INSEE, Noisy-le-Grand compte 23% de locataires du parc privé, soit environ 5 545 ménages locataires du parc privé. Le parc locatif privé est surtout composé de petits logements, puisque les T1 et T2 représentent près de 60% de l'ensemble du parc locatif privé.

Annonces immobilières de logements locatifs privés (avril 2011)

Nombre de pièces	Surface	Loyer	Loyer au m²	Loyer moyen au m²	Quartier	Type
1	24,13	445 €	18,44 €		Centre ville	Appartement
1	24	520 €	21,67 €		Centre ville	Appartement
1	21	550 €	26,19 €		Centre ville	Appartement
1	29	600 €	20,69 €	21,04 €	Centre ville	Appartement
1	31	605 €	19,52 €		Les Richardets	Appartement
1	34	670 €	19,71 €		Centre ville	Appartement
2	44	660 €	15,00 €		La Varenne	Appartement
2	43	710 €	16,51 €		Pavé Neuf - Mont d'Est	Appartement
2	36	723 €	20,08 €		La Varenne	Appartement
2	46,98	748 €	15,93 €	17,71 €	Centre ville	Appartement
2	46	770 €	16,74 €		Les Bords de Marne	Appartement
2	40	780 €	19,50 €		Centre ville	Appartement
2	37	790 €	21,35 €		Centre ville	Appartement
2	48	795 €	16,56 €		La Varenne	Appartement
3	46,63	861 €	18,46 €		Centre vile	Appartement
3	73	875 €	11,99 €		Pavé-Neuf - Mont d'Est	Appartement
3	67	890 €	13,28 €		Pavé-Neuf - Mont d'Est	Appartement
3	63	930 €	14,76 €		Quartier Est	Appartement
3	60	930 €	15,50 €	15,37 €	Centre ville	Appartement
3	60	963 €	16,05 €		Centre ville	Appartement
3	65	970 €	14,92 €		La Varenne	Appartement
3	61	1 100 €	18,03 €		Centre ville	Appartement
4	79	1 100 €	13,92 €		Les bords de Marne	Appartement
4	85	1 400 €	16,47 €		La Varenne	Appartement
4	85	1 200 €	14,12 €	13,59 €	Centre Ville	Appartement
5	160	2 150 €	13,44 €		La Varenne	Maison
5	150	1 500 €	10,00 €		N. C.	Maison

Source : www.seloger.fr consulté le 18/04/11

L'offre disponible du parc locatif privé apparaît relativement restreinte sur Noisy-le-Grand. La plus développée semble concerner les appartements de type T2 ou T3. Cette offre est présente sur l'ensemble du territoire. Toutefois, ce type de produits semble moins présent dans le Pavé Neuf – Mont d'Est et le Quartier Est. Les

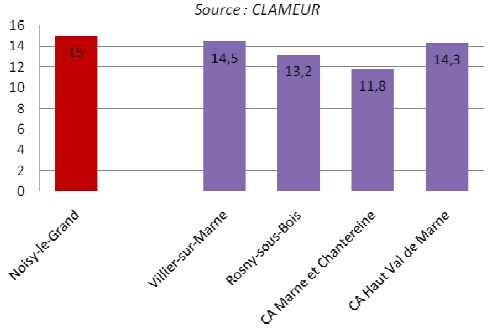
studios sont plus rares et l'offre est essentiellement concentrée sur le Centre Ville. Toutefois, l'offre de studios spécifiquement dédiée aux étudiants est, elle, plutôt située sur les secteurs Pavé Neuf – Mont d'Est et Quartier Est.
L'offre en grands logements de type T4 ou T5 et plus est beaucoup plus rare sur Noisy-le-Grand. Sa répartition sur la commune est plus difficilement localisable. Les biens sont essentiellement des appartements et les maisons sont des produits rares et recherchées sur Noisy-le-Grand.
Les prix moyens au m² sont, comme c'est souvent le cas, plus élevés pour les petites typologies de logements (T2 et surtout T1).

B - Des prix dans la moyenne des communes alentour mais qui ont un peu baissé en 2010

La base de données CLAMEUR (Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux) est une base permettant de mesurer les loyers sur le marché locatif privé et leurs évolutions d'une année à l'autre. Cette base est issue d'un partenariat entre l'ANAH, l'APAGL et divers organismes immobiliers.

Prix moyen au m² en locatif privé en 2010

Source : CLAMEUR



Comparaison des loyers avec les communes autour de Noisy-le-Grand

Ville	Nombre de pièces	Surface moyenne	Loyer	Loyer moyen au m²
Neuilly-sur-Marne	1	24	580 €	24,17 €
Villier-sur-Marne	1	22	550 €	25,00 €
Rosny-sous-Bois	1	30	650 €	21,67 €
Noisy-le-Grand	**1**	**27**	**565 €**	**21,00 €**
Neuilly-sur-Marne	2	40	750 €	18,75 €
Villier-sur-Marne	2	45	770 €	17,11 €
Rosny-sous-Bois	2	42	720 €	17,14 €
Noisy-le-Grand	**2**	**43**	**747 €**	**17,70 €**
Neuilly-sur-Marne	3	55	800 €	14,55 €
Villier-sur-Marne	3	55	850 €	15,45 €
Rosny-sous-Bois	3	70	1 000 €	14,29 €
Noisy-le-Grand	**3**	**62**	**939 €**	**15,40 €**

SOURCE : WWW.SELOGER.FR CONSULTÉ LE 18/04/11

Les loyers à Noisy-le-Grand semblent globalement se situer dans la moyenne des communes environnantes. Toutefois, les prestations ne sont pas les mêmes, notamment dans les produits de petites tailles (T1) où les surfaces apparaissent globalement plus élevées, à loyer similaire, que sur les communes voisines.

■*Une évolution des prix soulignant la rareté de certains produits sur la commune*

Taux d'évolution des loyers entre 2009 et 2010

	T1	T2	T3	T4	T5 et plus	Ensemble
Noisy-le-Grand	-1,4	3,4	-6,8	-5,8	-6,3	-1,6

SOURCE : CLAMEUR

De 2009 à 2010, les loyers ont globalement baissé sur Noisy-le-Grand, à l'exception des loyers des T2 qui ont augmenté de 3,4 points. Si la baisse peut s'expliquer par l'impact de la crise, ressentie plus largement à l'échelle de l'Ile-de-France, la hausse qu'ont connue les T2 peut s'expliquer par la rareté de ce type de produits sur la ville, ou encore par une mise en marché de logements défiscalisables qui se calent sur le prix maximum autorisé.

EN SYNTHÈSE

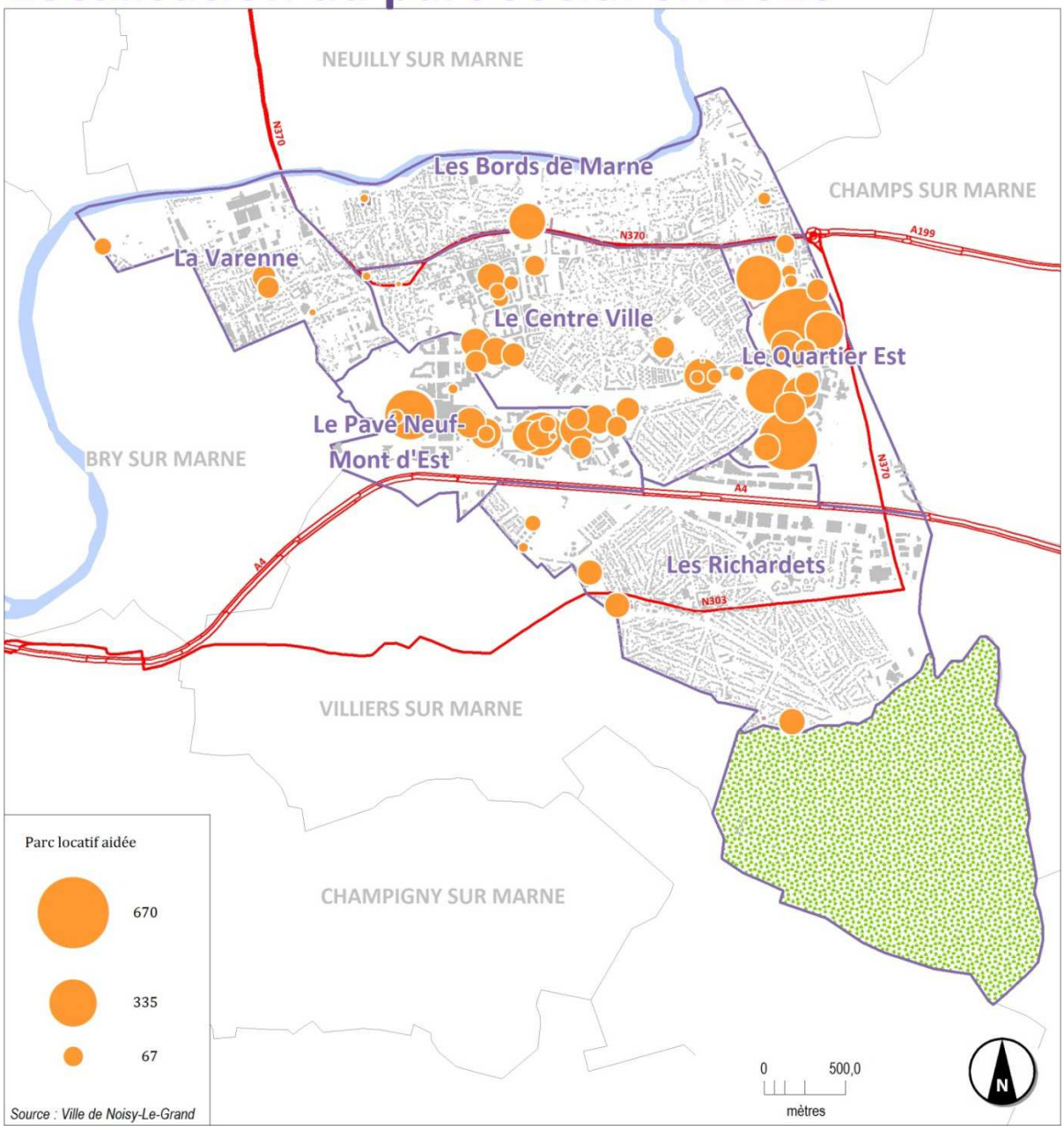
Une offre locative privée qui pourrait être plus abondante

- Peu d'annonces font état d'une faible offre disponible
- L'essentiel de l'offre concerne des logements en T2 et T3
- Peu de studios et de grands logements

Des prix élevés : en moyenne 15 €/m²

- 15,40€/m² pour un T3 et 21€/m² pour un T1
- Dans la moyenne des communes alentour
- Une baisse des prix au m² au global entre 2009 et 2010 sauf dans les T2, ce qui exprime pour partie la tension sur les petites typologies

Localisation du parc social en 2010



4 - Le marché du locatif social

A - 6 274 logements locatifs sociaux à l'inventaire SRU 2010

■*24,7 % de logements locatifs sociaux*

Selon le bilan SRU de 2010, Noisy-le-Grand compte 6 274 logements locatifs sociaux.

	Résidences principales	Logements locatifs sociaux	%
Noisy-le-Grand	25 514	6 274	24,6%

SOURCE : INVENTAIRE SRU 2010, DRIHL

■*Un parc social constitué presque exclusivement de logements gérés par des organismes HLM*

Le décompte SRU distingue 3 catégories de logements locatifs sociaux, qui donne le résultat suivant pour Noisy-le-Grand :

- Les logements locatifs conventionnés appartenant aux organismes HLM = 5 837.
- Les autres logements conventionnés dont l'accès est soumis à des conditions de ressources = 4.
- Les logements-foyers ou places d'hébergement destinés aux personnes âgées, handicapées, jeunes travailleurs, travailleurs migrants ou aux personnes en situation d'exclusion = 433.

Les organismes HLM gèrent donc 93% des logements locatifs sociaux de Noisy-le-Grand.
Le conventionnement des propriétaires privés, est presque quasi-inexistant sur la commune (4).
D'après l'inventaire SRU 2010, 433 équivalents logements correspondent à 7 foyers destinés aux publics spécifiques. Ces foyers ont une capacité d'accueil réelle de 722 logements. Ces structures dépendent du logement social au titre d'un conventionnement mais diffèrent du logement locatif social classique. En effet, ce sont des résidences destinées à l'accueil de publics spécifiques (détail dans la partie sur le logement des publics spécifiques).

B - Localisation et formes du parc social noiséen

■*70% des logements sociaux noiséens se situent sur le quartier de Pavé Neuf – Mont d'Est et dans le Quartier Est*

La grande majorité des logements sociaux de Noisy-le-Grand se situe dans le Pavé Neuf - Mont d'Est et dans le Quartier Est et a été construit dans les années 1970-1980, au moment de la création de la Ville Nouvelle de Marne-la-Vallée et du fort développement qui s'en est suivi sur la commune.
Toutefois, on trouve de manière plus ponctuelle et plus dispersée dans le tissu résidentiel, des logements sociaux dans un collectif ou un ensemble de collectif. Les logements sociaux situés dans le centre-ville ou dans le quartier des Richardets sont issus du développement récent de l'habitat dans ces quartiers. Les ensembles de ces quartiers sont de bien plus petites tailles que les ensembles de logements sociaux des années 1970-1980 de la Butte Verte ou des Noiseraies (Quartier Est) ou encore du Palacio-Théâtre (Mont d'Est). Toutefois, les logements sociaux construits sur la période 1970-1980 dans le quartier du Pavé Neuf ont un profil différent puisqu'ils sont de plus petites tailles et très imbriqués avec des copropriétés de propriétaires privés.

Logements sociaux du Quartier Est

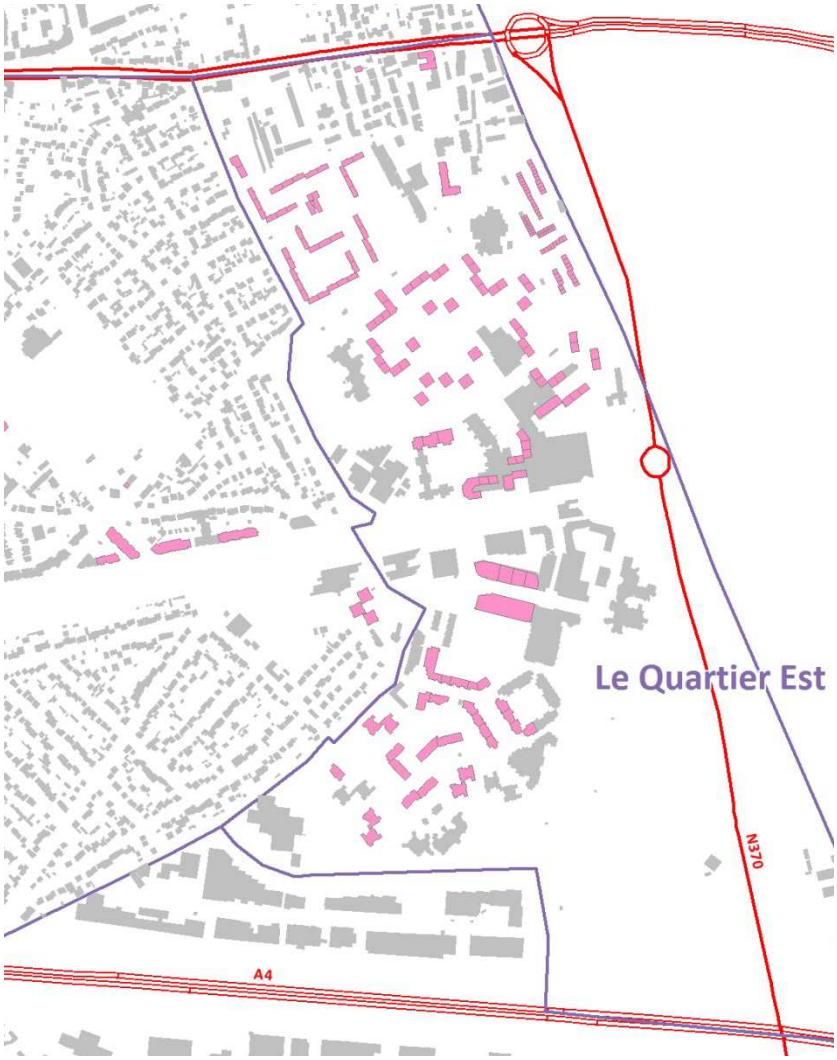
Si les logements sociaux y sont majoritaires, il y a toutefois des disparités en son sein. On distingue ainsi les Hauts Bâtons et le Champy et la Butte Verte.

La ZUS du Champy, regroupe notamment les Hauts Bâtons et Châteaux de France, 76,4% des résidences principales y sont des logements HLM (INSEE). Emmaüs Habitat est l'unique bailleur sur les Hauts Bâtons.

La partie hors ZUS du quartier, la Butte Verte comprend 48,6% des résidences principales en logements HLM. Ces logements sociaux sont exclusivement de l'habitat collectif, I3F est le principal bailleur.

Un transfert de population s'observe du Pavé-Neuf vers la Butte Verte. Actuellement, sur la Butte Verte/Champy, certains bailleurs sociaux signalent une dégradation de la situation depuis environ un an avec un accroissement du trafic de stupéfiants et des agressions. Beaucoup de locataires, avec une situation plutôt stable, quittent le quartier et une dégradation des conditions de vie et plus spécifiquement de sécurité semble constatée.

Les locataires qui partent sont remplacés par des familles moins stables et plus pauvres, ce qui renforce les difficultés de ces quartiers.

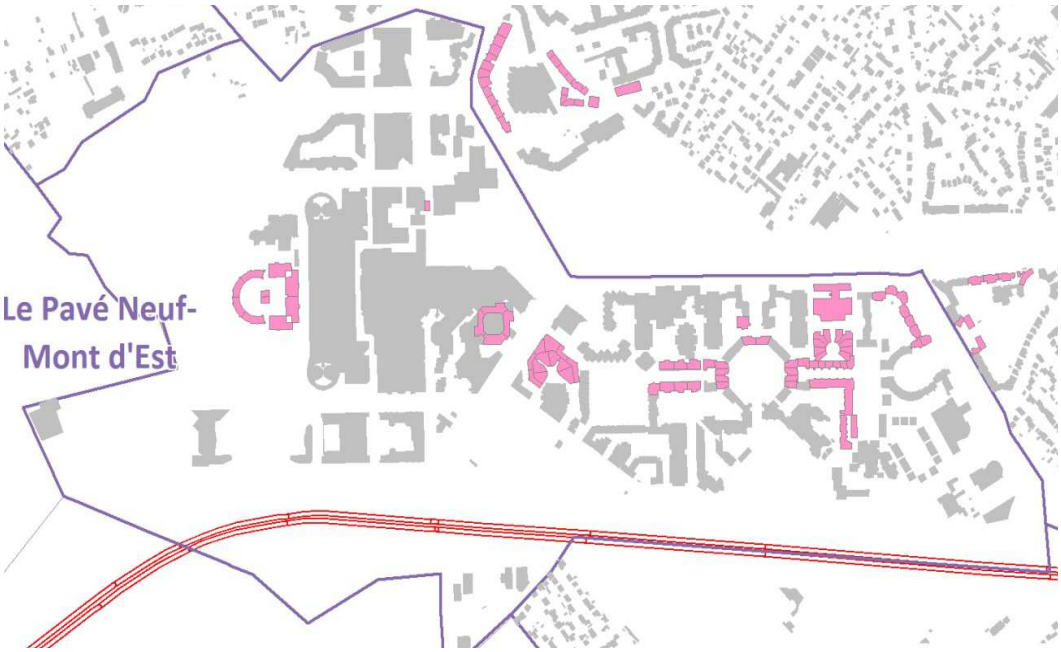


La situation sur les Hauts Bâtons semble, d'après les bailleurs, plus stable. Par contre, certains immeubles commencent à rencontrer plus de difficultés, notamment au Champy.

LOGEMENTS SOCIAUX, EMMAÜS HABITAT, QUARTIER EST, 1970

LOGEMENTS SOCIAUX, I3F, QUARTIER EST, 1974

Logements sociaux du Pavé-Neuf - Mont d'Est



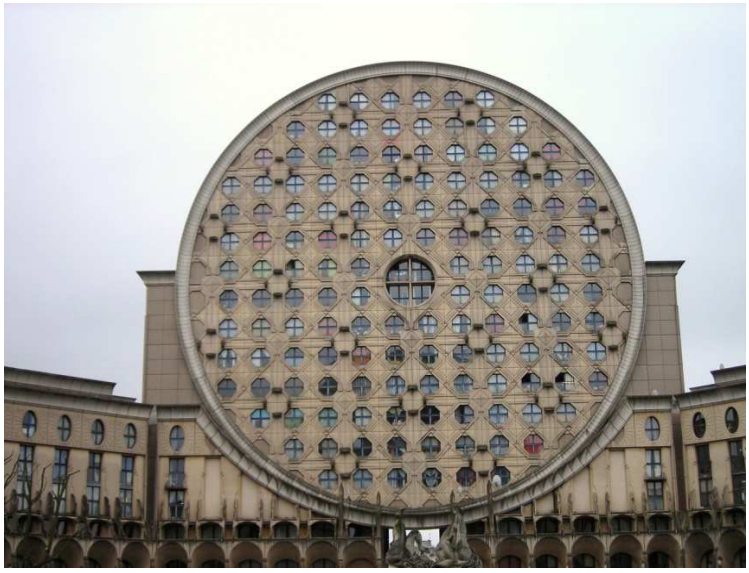
La proportion de logements sociaux est moindre sur ce quartier mais reste toutefois importante. Des disparités existent entre le Pavé-Neuf et le Mont d'Est. Dans la ZUS du Pavé-Neuf, 43,9% des résidences principales sont des logements HLM tandis que dans la partie hors ZUS du quartier, essentiellement le Mont d'Est, 34,9% des résidences principales sont des logements HLM. L'écart entre la part de logements HLM dans les quartiers ZUS et hors ZUS est moins marqué dans le quartier Pavé-Neuf – Mont d'Est que dans le Quartier Est.

Les logements sociaux situés dans la partie du Mont d'Est correspondent à deux grands ensembles de logements présents dans les espaces d'Abraxas (Domaxis et Efidis) et sur la Piazza du Mont d'Est (Logirep). Ces logements sociaux sont exclusivement de l'habitat collectif. Les espaces d'Abraxas connaissent des difficultés à la fois dans les logements (charges très importantes, gestion des parties communes) et à l'échelle globale : incivilités et agressions, problème de séparation de l'espace public et de l'espace privé du fait de la complexité de l'implantation du bâti.

Les logements sociaux du Pavé Neuf sont répartis entre I3F, principal bailleur social du quartier, l'OPH 93, Espace Habitat Construction, Résidence Le Logement des Fonctionnaires, Osica, Batigère et France Habitation.

Le Pavé-Neuf présente la caractéristique d'un entrelacement du logement social avec les copropriétés très modestes et des limites peu marquées entre les deux, ce qui génère de nombreux problèmes de fonctionnement. De plus, certains logements sociaux se situent au sein de copropriétés, pour la plupart constituées de propriétaires occupants très modestes. Par ailleurs, les familles qui quittent le quartier sont souvent remplacées par des familles cumulant les difficultés ce qui génère une paupérisation grandissante, à laquelle s'ajoute des problèmes d'insécurité et de violence.

LOGEMENTS SOCIAUX, QUARTIER PAVÉ-NEUF – MONT D'EST, EFIDIS ET DOMAXIS, 1982 ET 1983



LOGEMENTS SOCIAUX, QUARTIER PAVÉ-NEUF - MONT D'EST, I3F, 1982

LOGEMENTS SOCIAUX, QUARTIER PAVÉ-NEUF – MONT D'EST, ESPACE HABITAT CONSTRUCTION, 1996

Le logement social situé dans les autres quartiers de Noisy-le-Grand

30% des logements sociaux de Noisy-le-Grand sont répartis dans les différents quartiers restants. Toutefois, la majorité de ces logements se situe dans le quartier du Centre-Ville et correspond à des opérations plus récentes des années 90 à 2000. Ces opérations du Centre-Ville sont globalement des opérations en petits collectifs, moins denses que dans les quartiers Est et Pavé-Neuf – Mont d'Est.

LOGEMENTS SOCIAUX, IDF HABITAT, QUARTIER DE LA VARENNE, 1983

LOGEMENTS SOCIAUX, OPIEVOY, QUARTIER DES BORDS DE MARNE, 1962

LOGEMENTS SOCIAUX, I3F, QUARTIER DU CENTRE-VILLE, 1998

Certains ensembles de logement social, relativement anciens rencontrent également, d'après les services de la Ville, des difficultés croissantes liées à une augmentation des incivilités et à une certaine tension ressentie de ce fait.

C - Les caractéristiques du parc locatif social

■ *Une multiplicité de bailleurs*

L'inventaire des logements locatifs sociaux fourni par la Préfecture de Seine-Saint-Denis permet d'avoir un aperçu de la répartition des logements sociaux entre les bailleurs. Toutefois, il y a un écart entre cet inventaire et le parc social actuel du fait de différentes évolutions : rachat de parc (SCI du Petit Orme vers I3F), changement de gestionnaire, de noms des bailleurs (Trois Vallées = Domaxis). Cet inventaire ne prend également qu'en compte les logements conventionnés au sens de la loi SRU.

Une trentaine de bailleurs sont présents sur le territoire noiséen.
Toutefois, deux bailleurs sociaux se détachent par l'importance de leur parc social sur Noisy-le-Grand. I3F et Emmaüs Habitat possèdent à eux deux plus de 45% du parc locatif social de la commune. Emmaüs présente également la caractéristique d'être quasi exclusivement présent dans un seul quartier de la commune.

Les autres bailleurs ont saisi des opportunités de construction sur des programmes plus restreints qui ne semblent pas poser de gros problèmes.

La multiplicité indique l'intérêt qu'il y a à investir à Noisy-le-Grand mais n'aide pas à la gestion et à la coordination de l'offre côté Ville.

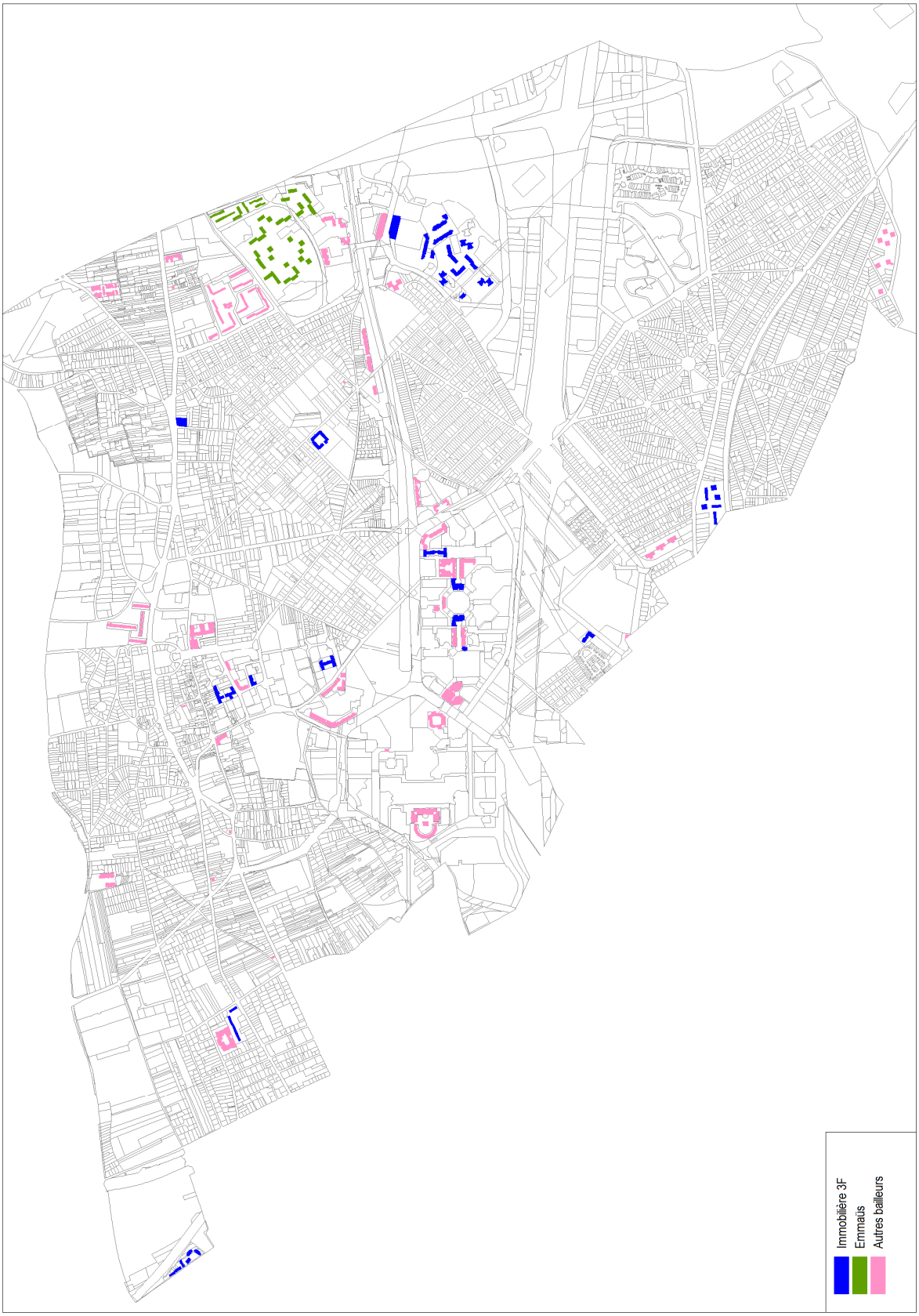
Celle-ci aimerait réduire cette dispersion en invitant certains bailleurs à racheter des patrimoines pour ouvrir sa visibilité.

Dans les faits, cette ambition s'avère très difficile à mettre en œuvre. Néanmoins, en juin 2011, le bailleur SNI a fait part à la Ville de sa volonté de vendre en bloc une résidence de 37 appartements (Résidence Le Villeflix, située entre le Bd P.Pambrun et l'avenue Emile Cossonneau).

	Nombre de logements	Part
IMMOBILIERE 3F	1 984	29,9%
EMMAÜS HABITAT	1 121	16,9%
EFIDIS	423	6,4%
DOMAXIS	370	5,6%
ODHLM 93	322	4,9%
AFTAM (Foyer de travailleurs migrants)	300	4,5%
ANTIN RESIDENCES	287	4,3%
BATIGERE Ile-de-France	279	4,2%
RESIDENCES LE LOGEMENT DES FONCTIONNAIRES	203	3,1%
OPIEVOY	198	3,0%
FRANCE HABITATION	150	2,3%
TOIT ET JOIE	125	1,9%
VALOPHIS HABITAT	123	1,9%
LOGIS TRANSPORTS	112	1,7%
ESPACE HABITAT CONSTRUCTION	107	1,6%
LOGIREP	100	1,5%
ILE DE FRANCE HABITAT	97	1,5%
INTERPROFESSIONNELLE DE LA REGION PARISIENNE	87	1,3%
OSICA	79	1,2%
SOFILOGIS	68	1,0%
LA FONCIERE LOGEMENT	33	0,5%
CHRS Hôtel Social	16	0,24%
SCI FONCIERE	16	0,24%
SOGEMAC HABITAT	15	0,23%
FREHA (Association)	14	0,21%
Privé	4	0,06%
SA HLM VILOGIA	3	0,05%
TOTAL	**6 636**	**100%**

Source : Préfecture de Seine-Saint-Denis, Inventaire LLS au 1er janvier 2011

I3F et Emmaüs Habitat, les deux principaux bailleurs sociaux sur Noisy-le-Grand



I3F, près de 30% du parc social noiséen

Le parc appartenant à I3F représente 1 915 logements (Base parc social, Ville de Noisy-le-Grand) soit près de 30% du parc social de la Ville.

Nom du programme	Quartier	Financement principal	TOTAL Lgts	T1	T2	T3	T4	T5	En copro	Date d'achèvement
Arènes de Picasso 5101L	Pavé Neuf	PLA	282	14	34	119	85	30	non	1982
Schumann 1620L	Varenne	PLUS	48	0	10	20	17	1	non	2010
Place Pompidou 5715L	Pavé Neuf	PCL	41	1	2	7	16	15	oui	1981
Picasso et Jarra 6076L	Pavé Neuf	PAP Locatif	9						oui	1990
Glacis 1129L	Butte Verte	HLM	466	23	40	214	171	18	non	1974
Butte Aux Cailles 1728L	Butte Verte	HLM	114	18	0	39	39	18	non	1975
Glacis Noiseraie 2010L	Butte Verte	PLA	177	7	31	63	56	20	oui	1981
Vallon Noiseraie 2152L	Butte Verte	PLA	146	15	17	77	37	0	non	1985
La Malnoue 2107L	Marnois	PLA	80	7	12	25	27	9	non	1980
Rue des Hêtres 1195L	Yvris	HLM	103	3	16	36	39	9	non	1970
Chemin des Dames 2508L	Varenne	HLM	80	0	1	37	32	10	non	1962
Rue de la Voute 3064L	Centre	PLA	46	7	21	15	3	0	non	1998
Docteur Jean Vaquier 3548L	Centre	PLA	125	0	37	58	30	0	non	2000
Belmondo 1811L	Monfort	PLUS-PLS	40	0	12	14	12	2	non	2010
Claire Fontaine 1313L	Centre	PLS	84	0	21	32	24	7	non	2004
Petit Orme	Pavé Neuf	PLU-PLAI	74	0					non	
Total			**1 915**	**95**	**254**	**756**	**588**	**139**		

SOURCE : BASE PARC SOCIAL, VILLE DE NOISY-LE-GRAND, SERVICE HABITAT

Des projets sur le patrimoine existant

Des travaux de réhabilitation de 282 logements d'I3F dans les Arènes de Picasso ont été lancés en mars 2011. Ces travaux concernent à la fois les parties extérieures et intérieures des logements, et permettront de réduire considérablement les charges des locataires à l'issue des travaux et d'améliorer leurs conditions de logement.
A l'extérieur, les façades en béton seront nettoyées et réparées, les halls seront rénovés avec notamment de nouvelles boîtes aux lettres et des interphones modernisés.

A l'intérieur des logements, l'électricité, les sols peintures et plomberies des pièces humides seront refaits à neuf et de nouveaux éviers, baignoires, lavabos et robinetteries seront posés. Le système de chauffage fera aussi l'objet d'une rénovation.
Le coût des travaux s'élève à plus de 6 millions d'euros, soit 21 500 euros par logement environ. Le bailleur s'est engagé à ne pas augmenter les loyers.

I3F doit également réhabiliter un immeuble récemment acheté dans le cadre de l'ANRU (ex SCI Petit Orme). Cet immeuble, toujours occupé aujourd'hui, est en très mauvais état. Toutefois, les retards pris par le PRU ont décalé d'autant le début des travaux. Actuellement, I3F ne souhaite pas racheter davantage de logements sur Noisy-le-Grand.

Le bailleur rencontre des problèmes de gestion et d'insécurité dans son parc social essentiellement dû au climat général des quartiers dans lesquels il est positionné. En termes de gestion, la question de l'évacuation des déchets et du stationnement semble particulièrement complexe sur le Pavé Neuf. Sur la Butte Verte des problèmes liés au stationnement sont également rencontrés.

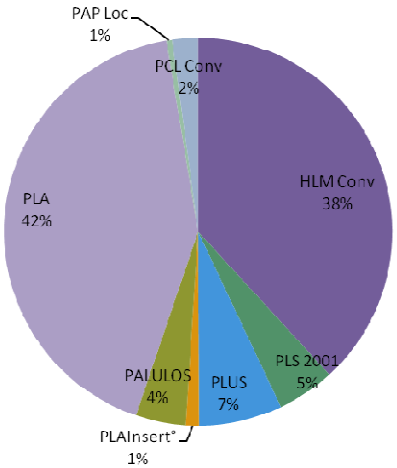
I3F mène une politique de maintien de la mixité dans son parc mais rencontre des difficultés pour la maintenir dans certains quartiers. Au Pavé-Neuf, des familles expulsées du parc se maintiennent finalement souvent dans le quartier en s'appuyant sur des réseaux familiaux. Des problèmes de suroccupation des logements sont également présents. Le bailleur dispose de peu de leviers d'action du fait de la faiblesse de la rotation dans le parc y compris au Pavé Neuf. Si à la Butte Verte, la rotation est plus importante, le refus des familles de venir s'installer dans les logements entraînent souvent l'arrivée d'une population démunie, qui n'a pas le choix.

La répartition des financements sur le patrimoine existant et sur les projets envisagés

Les modes de financements du logement social dans le parc d'I3F sont variables, à l'image des différentes époques de réalisation des logements. La répartition envisagée des financements sur les projets d'I3F sur la Ville montre une part importante de PLUS, qui fait office d'intermédiaire entre le PLS et le PLAi.

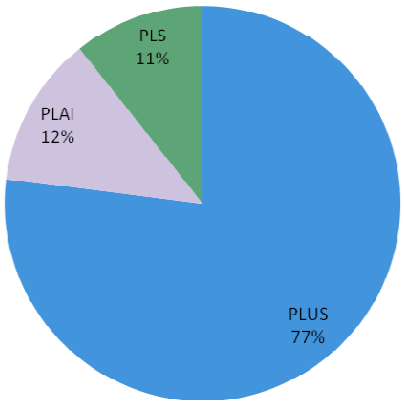
Répartition des financements sur le patrimoine existant d'I3F à Noisy

Source : I3F 2011



Répartition envisagée des financements sur les projets à Noisy d'I3F

Source : I3F 2011



■*Emmaüs Habitat, le second bailleur en volume de logements*

Le parc appartenant à Emmaüs Habitat représente 1 121 logements soit 17,9% du parc HLM de la commune. L'ensemble des logements sociaux de ce bailleur se situe sur le Quartier Est, dans les résidences des Hauts Bâtons et des Châteaux de France.

Nom du programme	Quartier	Financement principal	TOTAL Lgts	T1	T2	T3	T4	T5	T6+	nb lgt coll.	nb lgt indiv.	En copro	Date d'achèvement
Les Hauts Bâtons I	Hauts Bâtons	HLM	669	3	37	317	276	36	0	669	0	non	1978
Les Hauts Bâtons II	Champy	HLM	218	15	7	79	112	5	0	218	0	non	1976
Le Château de France	Hauts Bâtons	PSR	78	0	14	18	26	14	8	46	32	non	1972

SOURCE : BASE PARC SOCIAL, VILLE DE NOISY-LE-GRAND, SERVICE HABITAT

Le parc situé sur les Hauts Bâtons a fait l'objet d'une vaste réhabilitation de plus de 800 logements. Cette réhabilitation s'est accompagnée d'une vaste opération de résidentialisation réalisée conjointement avec la ville. Actuellement, seule la Cité des Châteaux de France est en mauvais état (logements dégradés, charges importantes). Toutefois, dans le cadre du PRU, les 78 logements présents vont faire l'objet d'une démolition-reconstruction.

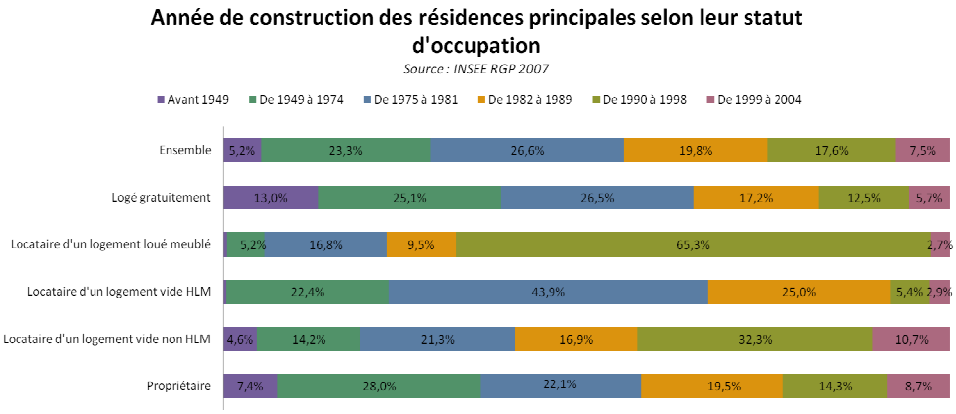
Le parc est globalement en bon état et les occupants semblent apprécier leur logement. Toutefois, le bailleur constate un problème lié au stationnement des voitures et à la présence de voitures-épaves.

LES HAUTS BÂTONS APRÈS L'OPÉRATION DE RÉSIDENTIALISATION, SOURCE : EMMAÜS HABITAT

■*Un parc datant essentiellement des années 1970-1980 mais qui poursuit son développement*

Le parc social des années 1970-1980

Une part importante du parc social s'est développée durant la période 1975-1981 (43.9%). Toutefois, le parc social avait commencé son développement, avant cette période, à partir de la fin des années 1960 et du début des années 1970.



Le parc a également continué son développement durant les années 1980 (25% du parc social créé sur la période 1982-1989). A l'image de l'ensemble du parc de résidences principales, le parc social est récent : 77% du parc a été construit après 1975 contre 71% pour l'ensemble du parc des résidences principales.

Les réalisations et leurs caractéristiques

	Nom du programme	Quartier	TOTAL Lgts	T1	T2	T3	T4	T5	T6+	Collectif / Individuel	Contingent Ville	Date d'achèvement	Financement
I3F	Schumann 1620L	Varenne	48	0	10	20	17	1	0	collectif / Individuel	10	2010	3 PLAI
I3F	Belmondo 1811L	Monfort	40	0	12	14	12	2	0	collectif	6	2010	24 PLUS + 8PLAI 8PLS
TOIT ET JOIE	Cossonneau	Bords de Marne	58	0	3	24	18	8	5	collectif	12	2008	52 PLUS + 6 PLAI
TOIT ET JOIE	Rimbaud	Bords de Marne	34	1	13	11	8	1	0	collectif	34	2009	31 PLUS + 3 PLAI

SOURCE : BASE PARC SOCIAL, VILLE DE NOISY-LE-GRAND, SERVICE HABITAT

Entre 2008 et 2009, quatre programmes de logements sociaux ont vu le jour sur Noisy-le-Grand pour un total de 180 logements. Ce volume relativement faible s'explique encore par les conséquences de l'annulation du PLU sur la production de logements y compris social.
Deux bailleurs ont réalisé ces opérations : I3F et Toit et Joie. Elles ont été réalisées dans des quartiers résidentiels pour l'essentiel, tranchant avec la localisation du parc social plus ancien. Si le T3, typologie la plus demandée selon PELEHAS, est aussi la plus présente (69 logements), les T4 sont également nombreux (55).
En revanche, les plus grands logements ne sont pas privilégiés afin d'éviter des phénomènes de sur-occupation de ces grandes typologies, déjà constatée dans le parc social ancien.
Bien que parmi les demandeurs, les ménages de une à deux personnes soient relativement nombreux (près de la moitié), les petites typologies T1/T2 sont assez peu représentées (1 et 38 logements) et les bailleurs privilégient les T2, plus adaptés à l'évolution du ménage (passage d'un ménage d'une personne à un couple). La majorité de la production neuve est financée par le biais du PLUS (152). PLAi et PLS restent marginaux : le financement des PLAi est de plus en plus difficile à mettre en œuvre pour les bailleurs sociaux et les logements

financés en PLS, du fait de loyers élevés, rencontrent des difficultés à trouver la demande enregistrée pour le parc social.
La seule entrée de financements pour évaluer les différentes gammes de loyer ne semble aujourd'hui plus forcément suffisante. Ainsi, des bailleurs réalisent des logements sociaux en PLUS, plus faciles à financer. Ils peuvent toutefois tirer les loyers de certains PLUS vers ceux du PLAi, plus bas, afin de garantir à des familles modestes dont les ressources sont en fait proches de celles du PLAi de trouver satisfaction dans le parc social. Ce système présente également l'avantage pour le bailleur de pouvoir faire évoluer les loyers plus largement en se rapprochant des loyers des PLUS classiques.

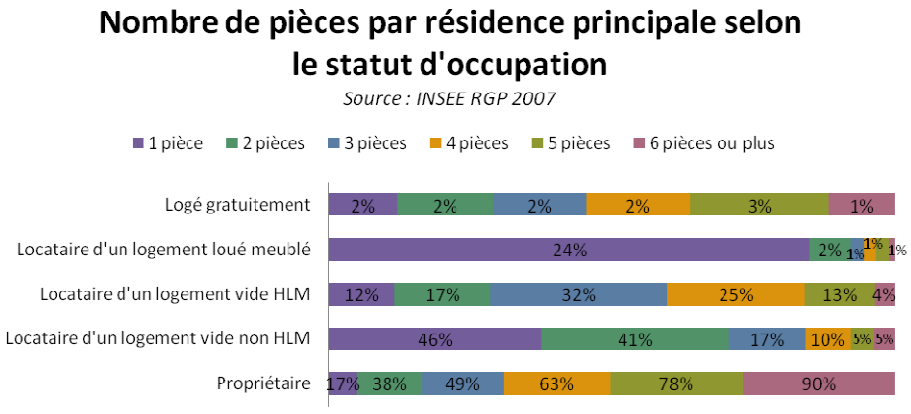
LOGEMENTS SOCIAUX, I3F, OPÉRATION BELMONDO, 2010

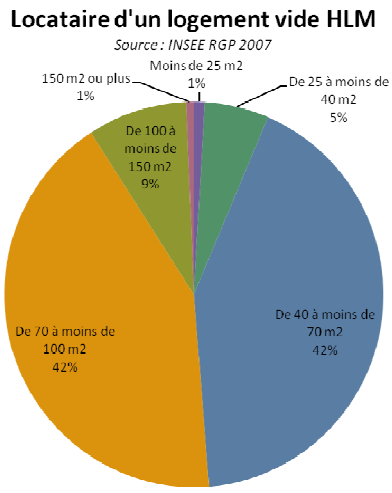
LOGEMENTS SOCIAUX, TOIT ET JOIE, OPÉRATION COSSONNEAU, 2008

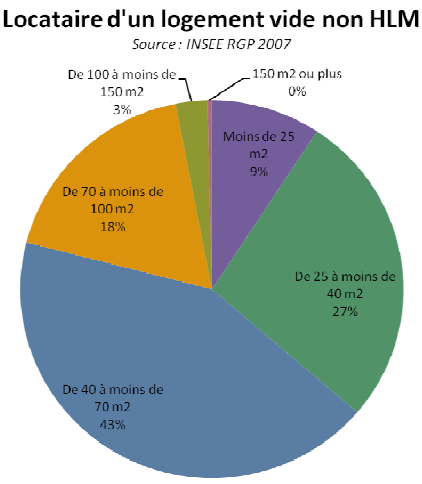
■*Moins de petits logements que dans le parc privé locatif*

Les petites typologies sont peu représentées dans le parc locatif social : 29% des logements de 1 à 2 pièces contre 87% du parc locatif privé et 27% sur l'ensemble des résidences principales. La rareté des petites typologies dans le parc social interpelle, vu les besoins de desserrement.

Les superficies des résidences principales confirment que les petites typologies, pourtant moins chères, sont très rares dans le parc locatif social : elles représentent moins de 6% du parc contre 36% dans le parc locatif privé.
A l'inverse, les grandes superficies, de 70 à 100 m² suggèrent des T3 et T4 avec des volumes importants.





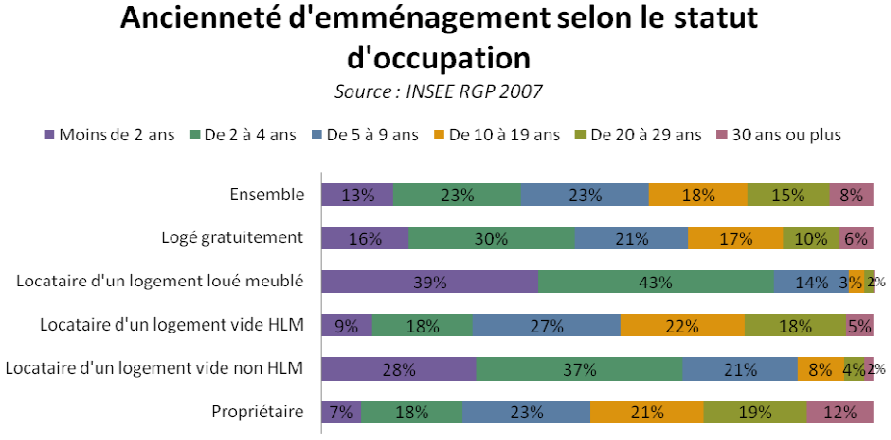


D - L'occupation du parc social

Les données de l'Observatoire du Logement Social (OLS) d'Ile de France permettent de connaître l'occupation du parc social sur un échantillon de logements sociaux sélectionnés. En 2009 à Noisy-le-Grand, l'OLS couvrait 5 381 logements locatifs sociaux (contre 6 274 logements à l'inventaire SRU de 2010). L'OLS permet de connaître la structure familiale des ménages, l'âge du titulaire du contrat de location ainsi que les ressources des ménages suivant les plafonds PLUS. L'OLS fournit des données sur l'ensemble du parc de référence, sur les emménagés récents et sur les logements situés en ZUS de ce parc.

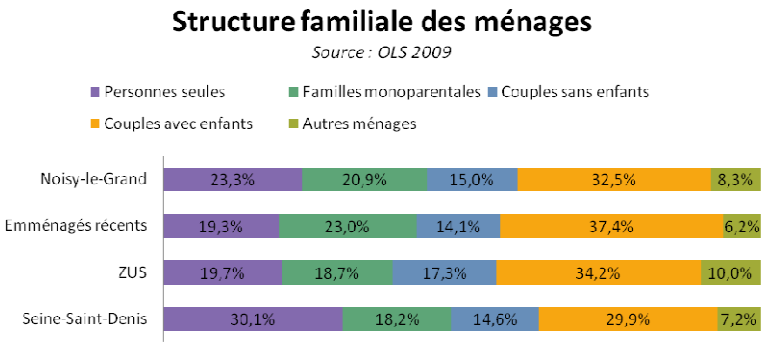
■*Les locataires restent longtemps dans leur logement*

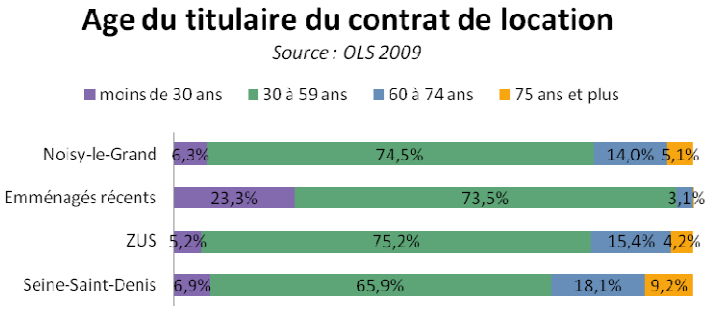
45% des locataires du parc HLM résident dans leur logement depuis plus de 10 ans contre seulement 14% des locataires du parc privé. Les locataires du parc HLM restent presque aussi longtemps dans leur logement que les propriétaires (52% résident depuis plus de 10 ans dans leur logement). Les locataires du parc HLM sont également ceux qui sont parmi les moins nombreux, avec les propriétaires, à avoir emménagé il y a moins de 2 ans : ils sont 9% seulement contre 28% dans le parc locatif privé.



De plus en plus de jeunes couples avec enfants

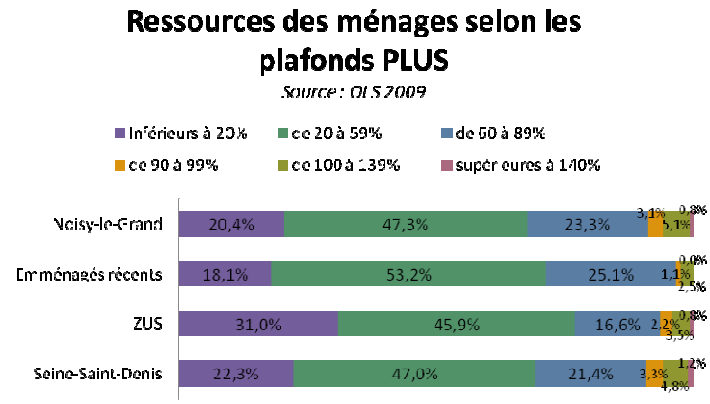
Les personnes seules ne représentent que 23,3% des occupants du parc de référence, pourtant 30% des ménages noiséens ne sont constitués que d'une seule personne. Chez les emménagés récents, la part de personnes seules est encore moins importante : 19,3%.
Les familles représentent une part importante dans l'ensemble du parc social adapté à ce besoin : 20,9% de familles monoparentales et 32,5% de couples avec enfants. Cette tendance s'accentue chez les emménagés récents : 23,0% de familles monoparentales et 37,4% de couples avec enfants.





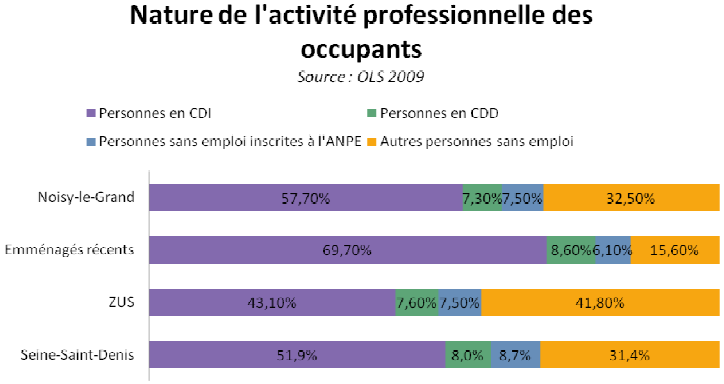
L'occupation du parc social devrait rajeunir avec 23,3% des titulaires des contrats de location parmi les emménagés récents âgés de moins de 30 ans contre 6,3% pour l'ensemble du parc.
En ZUS, les occupants du parc social sont plus âgés avec seulement 5,2% de titulaires du contrat de location âgés de moins de 30 ans et 19,6% de 60 ans est plus contre moins de 4% chez les emménagés récents. Le vieillissement de certains locataires sous-tend la sous-occupation des grands logements.

Des emménagés récents ont des ressources faibles mais stables



Les ménages occupants du parc social semblent se paupériser légèrement. Ainsi, 71,3% des emménagés récents ont des ressources inférieures à 60% des plafonds PLUS contre 67,7% des occupants de l'ensemble du parc social de référence. En ZUS, la part des ménages disposant de ressources inférieures à 20% des plafonds PLUS est particulièrement importante : 31% contre 20,4% sur l'ensemble du parc et 18,1% chez les emménagés récents.

Les emménagés récents disposent davantage d'un contrat de travail que les occupants du parc social en général et à fortiori de la ZUS.



■*L'application du surloyer de solidarité*

Les ménages locataires du parc social dont les ressources dépassent de plus de 20% les plafonds HLM doivent payer un supplément de loyer de solidarité (SLS), qui s'ajoute chaque mois au loyer principal et aux charges locatives.
En ZUS, le SLS ne s'applique pas, pour favoriser la mixité sociale dans le quartier et éviter le départ des locataires qui dépassent légèrement les plafonds (lesquels ont été abaissés en 2010).

Lors de l'atelier qui a réuni les différents bailleurs sociaux à la Mairie de Noisy-le-Grand en mai 2011, les bailleurs se sont accordés à dire que le SLS a généré quelques départs, des ménages que les bailleurs n'auraient pas souhaité voir partir, pour préserver un peu de mixité sociale dans les quartiers les plus sensibles notamment. La Ville souhaite approfondir cette question, le PLH permettant de déterminer des zones géographiques où le SLS ne s'appliquerait pas dans cet objectif de maintien de la mixité sociale.

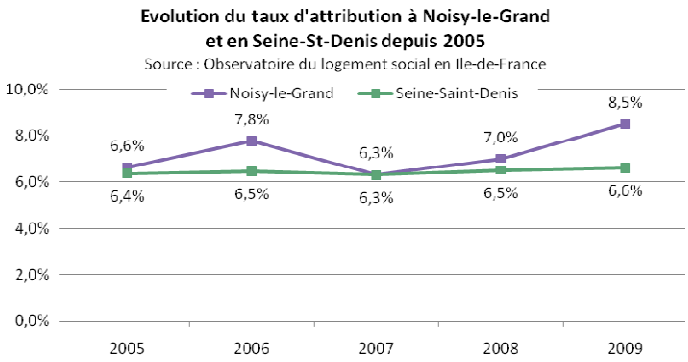
	Nombre de logements gérés	Nombre de ménages concernés par le SLS
I3F	1 915	41
Batigère	318	2
Logirep	287 dont 150 acquis en 2010 (ex-ICADE)	1 pour non réponse
OGIF	151	0
Valophis Habitat	123	6 dont 2 pour non réponse

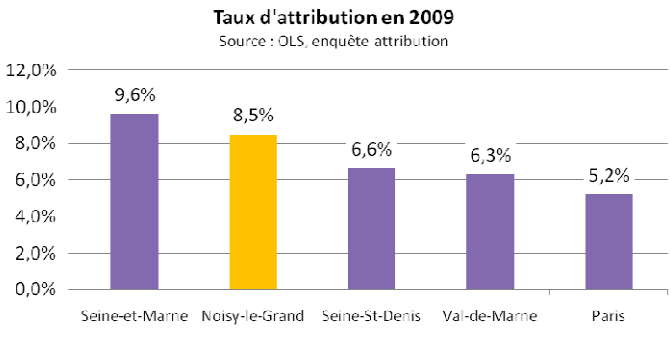
SOURCE : DONNÉES TRANSMISES PAR CHAQUE BAILLEUR

E - La tension locative est clairement lisible avec les indicateurs de fonctionnement

■*Un taux de rotation de 8,5%*

D'après les données de l'observatoire du logement social en Ile-de-France, la rotation est plus élevée à Noisy-le-Grand que dans le reste du département, qui enregistre un taux de rotation de 6,6%.
Le taux de rotation à Noisy-le-Grand reste toutefois relativement bas et témoigne de la faible mobilité des ménages du parc social. Le taux 2009 est plutôt en hausse par rapport aux années précédentes (6,3% en 2008 et 7% en 2008), du fait de la livraison de programmes neufs.





	Nombre de logements gérés	Nombre d'attributions 2010	Taux de rotation 2010
I3F	1 915	144	7,5%
OPDHLM 93	322	nc	nc
Batigère	318	24	8%
Logirep	287 dont 150 acquis en 2010 (ex-ICADE)	15 hors ex-ICADE	11% hors ex-ICADE
OGIF	151	8	4%
Valophis Habitat	123	5	4%

SOURCE : DONNÉES TRANSMISES PAR CHAQUE BAILLEUR

■ *Un taux de vacance très faible, de l'ordre de 1,8%*

Selon l'EPLS 2010, le taux de vacance dans le parc social est inférieur à 2%. La plupart des bailleurs déclarent ne pas avoir de phénomène de vacance dans leur patrimoine, en dehors des besoins de remise en état à l'occasion des mutations.

	Volume	En %
Logements vacants	110	1,8%
Dont vacants depuis plus de 3 mois	50	0,8%

SOURCE : EPLS 2010

	Nombre de logements gérés	Nombre de logements vacants	Taux de vacance
I3F	1 915	54	2,80%
Logirep	287 dont 150 acquis en 2010 (ex-ICADE)	6 hors ex-ICADE	4% hors ex-ICADE
Valophis Habitat	123	1	0,8%

SOURCE : SOURCE : DONNÉES TRANSMISES PAR CHAQUE BAILLEUR

■ *Les réservataires des logements sociaux à Noisy-le-Grand*

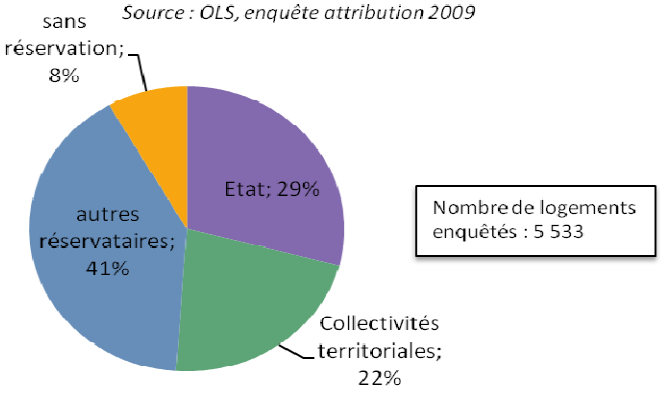
POINT DE CADRAGE

Les réservataires de logements sociaux sont les structures et institutions partenaires qui concourent au financement du logement social. Sur chaque opération, différents réservataires apportent leur concours au financement des logements, ce qui leur permet ensuite des réserver des logements pour les publics qu'eux même sélectionnent. On distingue communément deux grands types de réservataires : les collecteurs du 1% patronal (Action Logement) et les réservataires réglementaires : les collectivités territoriales (Villes, Départements et Régions) et l'Etat.

L'Observatoire du Logement Social (OLS) permet de connaître sur les logements enquêtés, les différents réservataires présents à Noisy-le-Grand et leur proportion. L'Etat et les collectivités territoriales réservent plus de la moitié des logements sociaux noiséens. Les « autres réservataires », c'est-à-dire les collecteurs du 1% Logement réservent 41% des logements et la partie sans réservation c'est-à-dire dévolue au bailleur, représente 8% des logements.

Réservataires des logements sociaux à Noisy-le-Grand

Source : OLS, enquête attribution 2009



Les collecteurs du 1% réservent des logements pour les entreprises qui les ont choisis comme collecteurs. Compte tenu de l'important gisement d'emplois présent sur la ville, la relation entre collecteurs et entreprises du territoire semble donc à étudier. 11 de la vingtaine des collecteurs existants aujourd'hui sont présents à Noisy-le-Grand.

Les liens entre collecteurs et bailleurs tendent aujourd'hui à se structurer même s'il peut y avoir plusieurs collecteurs présents chez un même bailleur. Par exemple, I3F a comme principal collecteur Solendi , Toit et Joie et EFIDIS avec le GIC, Antin Résidences à Alliance et Domaxis à Astria. En réalité, l'histoire du financement des logements sociaux et les évolutions récentes de regroupement des organismes du 1% rendent les besoins plus croisés et donc difficiles à établir.

Aujourd'hui, les liens entre les collecteurs et les services de la Ville sont peu développés. Le contexte de développement économique de la Ville et donc de développement des emplois et de la demande en logement associée ainsi que le portage de certains dossiers DALO par les collecteurs nécessitent d'envisager une meilleure structuration des relations Ville/Collecteurs.

De son côté, la ville de Noisy-le-Grand agit sur près de 22% des logements sociaux existants. Toutefois, du fait d'un travail du Service Logement avec certains des bailleurs, la Ville a pu développer une stratégie de peuplement spécifique et plutôt cohérente. Toutefois, les relations avec les différents bailleurs restent inégales et complexes du fait du nombre important de bailleurs sociaux présents et des poids de patrimoines très variables.

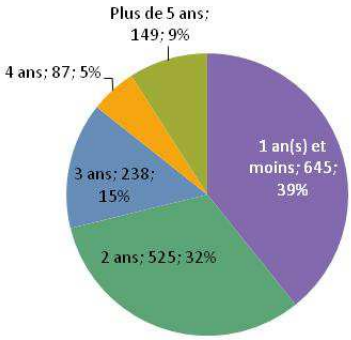
F - La demande en logements sociaux : 1 644 demandes actives en juin 2011

■*Une demande importante*

La demande en logements sociaux sur Noisy-le-Grand est particulièrement forte. En juin 2011, 1 644 demandes étaient considérées comme actives selon le fichier PELEHAS (PEuplement des Logements En Habitat Social). 40% (645) demandes actives ont moins d'un an.
115 dossiers sont enregistrés en moyenne chaque mois (moyenne de 2010 à mars 2011).

Ancienneté des 1 644 demandes actives

Source : Pelehas, Ville - juin 2011



■*43% de renouvellement de demande*

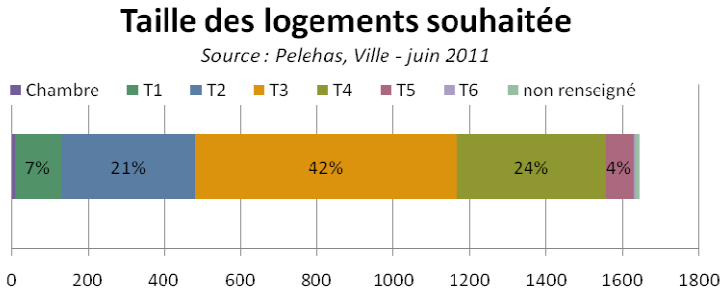
Parmi ces demandes, 706 sont des renouvellements soit 43% de l'ensemble des demandes.

Parmi les dossiers enregistrés chaque mois, 40 sont des renouvellements de demandes existantes, c'est-à-dire des demandes toujours considérées comme actives.

■Des typologies demandées diversifiées mais un cœur de cible autour du T3

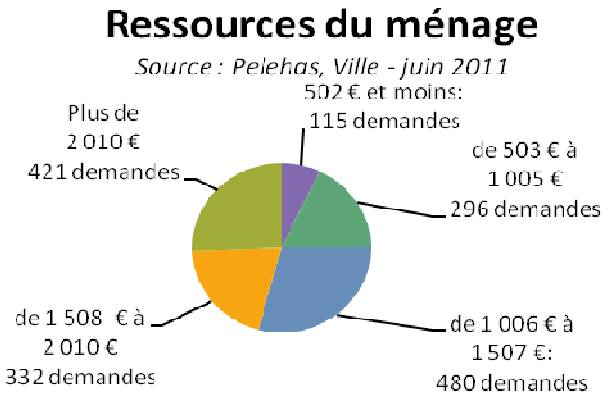
Le T3 ne représente que 32% du parc social noiséen et pourtant 42% des demandes concernent cette typologie.

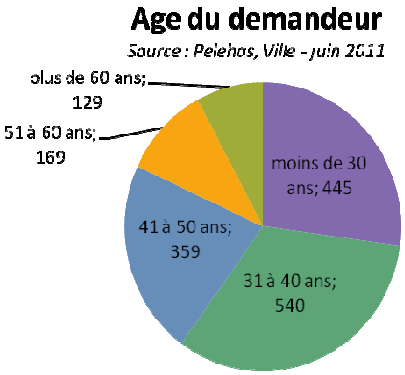
32% des demandes de logement social sont faites au motif d'un logement actuel trop petit.



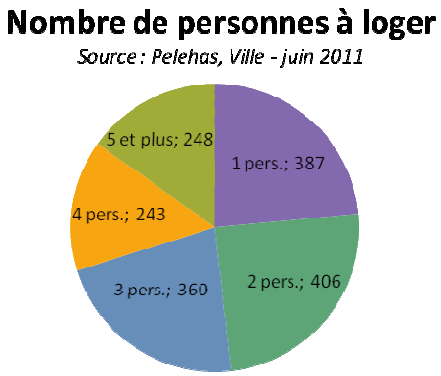
■Le profil des demandeurs

41% de demandeurs résident dans le parc privé au moment de leur demande et 38% sont déjà locataires du parc social. Un quart des demandeurs gagnent moins d'un SMIC.





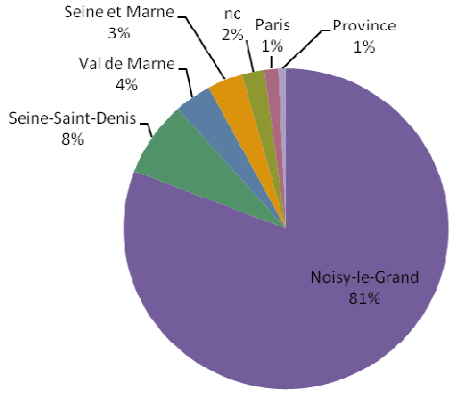
Les demandeurs sont plutôt jeunes mais toutes les tranches d'âge sont représentées.



Les petits ménages de 1 à 2 personnes représentent près de la moitié des demandeurs de logement social, ce qui doit interroger pour la production future.

Commune de résidence lors de la demande

Source : Pelehas, Ville - juin 2011



La majorité des demandeurs sont des Noiséens puisque 81% des demandeurs habitent déjà, au moment de leur demande, à Noisy-le-Grand.

G - Les perspectives de développement du parc

Les perspectives en matière de constructions neuves sont importantes, car la municipalité s'est fixée comme objectif de maintenir une part importante de logement social dans sa production neuve.
Pour parvenir à cet objectif, la Ville a introduit dans le PLU des secteurs de mixité sociale. Sur la zone résidentielle (UB), tous les programmes de plus de 100 logements devront comprendre au moins 30% de logements locatifs sociaux. Ce dispositif permettra de mieux répartir le logement social sur l'ensemble du territoire, alors qu'il est aujourd'hui principalement concentré dans les deux ZUS de la Ville.
La Ville s'appuie à la fois sur une maîtrise foncière importante et sur le dynamisme des bailleurs sociaux et des promoteurs.

Par ailleurs, dans le cadre du contrat Etat-Région 2007-2013, l'objectif de l'augmentation de l'offre de logements s'appuie particulièrement sur six territoires d'intérêt régional et national, dont celui de Marne-la-Vallée. Dans le cadre de ce contrat, les élus des collectivités territoriales composant le territoire de Marne-la-Vallée se sont engagés à prolonger leur développement par un effort soutenu d'au moins 2 500 logements par an jusqu'en 2013, dont au moins 30% de logements sociaux.
Noisy-le-Grand s'est engagé à construire 7 075 logements entre 2007 et 2013, dont 2 673 logements sociaux, soit près de 38% de l'offre nouvelle construite entre 2007 et 2013.

■*La gestion de la vente HLM aux locataires*

D'une manière générale, la Ville n'est pas favorable à la vente aux locataires HLM, car cela nécessite ensuite de créer une copropriété et peut engendrer des difficultés dans la gestion du bâtiment et des parties communes. Par ailleurs, et fondamentalement, elle souhaite maintenir une part de logements sociaux suffisante pour répondre aux besoins nombreux des ménages.

Actuellement, Antin Résidences est le seul bailleur ayant eu l'aval de la Ville pour revendre une partie de ses logements aux locataires. La Ville était d'accord principalement parce que ce patrimoine était déjà inclus dans une copropriété de 600 logements. Après une étude du profil des locataires, sur les 300 logements locatifs sociaux, seulement 30 ont été ouverts à la vente en 2009 et actuellement 22 ont été effectivement acquis par leur occupant.

EN SYNTHÈSE

Les grands traits du parc social

- 6 274 logements locatifs sociaux à l'inventaire SRU de 2010 soit 24,7% du parc des résidences principales
- 70% des logements sociaux situés dans les quartiers Pavé Neuf - Mont d'Est et Est
- Des situations problématiques sur certains parcs allant de la gestion de déchets à l'insécurité ou encore à des charges élevées
- Un climat qui se dégrade sur certains patrimoines, notamment à la Butte Verte (Quartier Est)

Les bailleurs sociaux du territoire

- Près de 30 bailleurs sociaux différents sur la Ville
- I3F et Emmaüs Habitat sont les deux principaux bailleurs et se partagent 46% du parc total

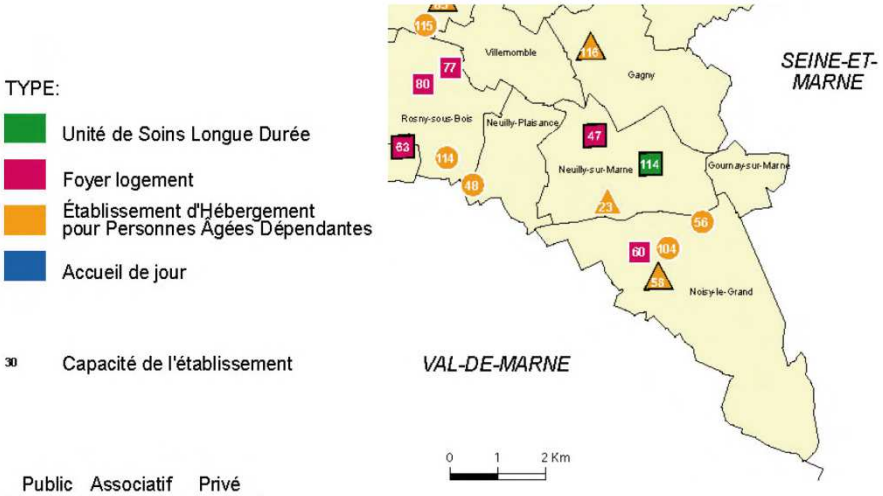
L'occupation du parc social

- 45% de locataires du parc HLM résidaient déjà dans leur logement 10 ans auparavant, une mobilité donc plutôt faible
- De plus en plus de jeunes couples avec enfants occupent le parc social
- Une paupérisation des occupants particulièrement visible chez les emménagés récents

Le fonctionnement du parc social

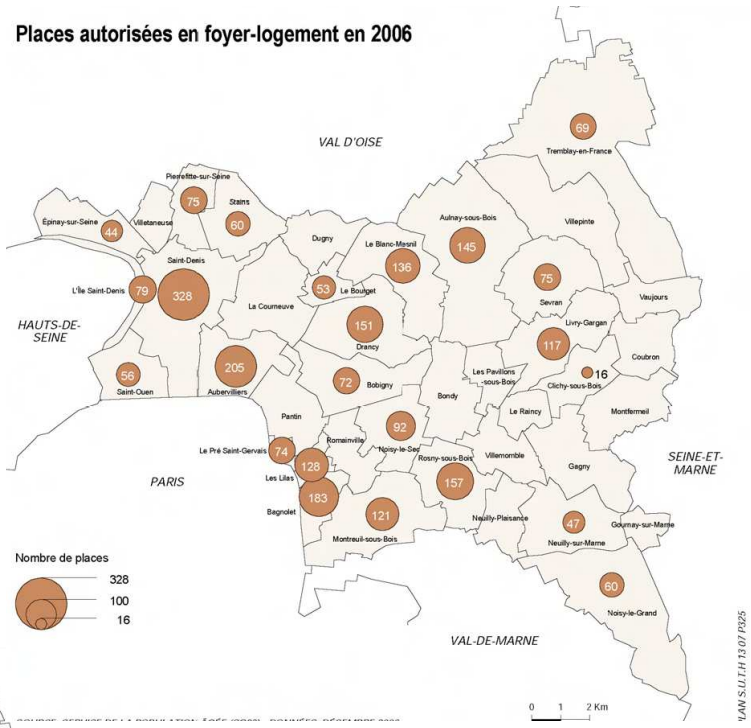
- Rotations et vacance sont à des niveaux faibles qui indiquent la tension
- Une complexité et le manque de lisibilité des contingents de logements notamment celui des collecteurs du 1% logement

Capacité d'accueil des établissement médico-sociaux pour personnes âgées en 2006

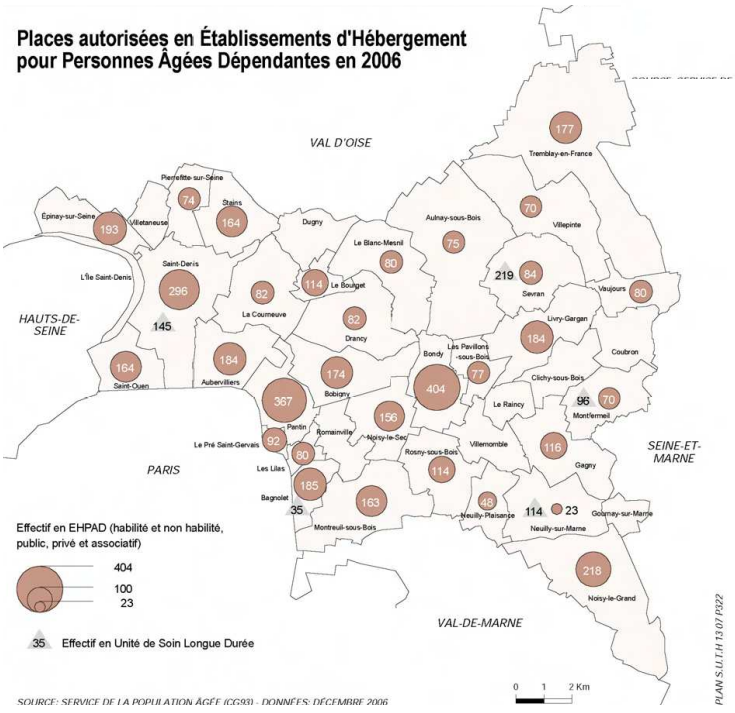


SOURCE : SCHÉMA GÉRONTOLOGIQUE DE SEINE-SAINT-DENIS, 2008-2012

Places autorisées en foyer-logement en 2006



Places autorisées en Établissements d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes en 2006



SOURCE: SERVICE DE LA POPULATION ÂGÉE (CG93) - DONNÉES: DÉCEMBRE 2006

5 - Le logement des publics spécifiques

A - L'accueil des personnes âgées

Noisy-le-Grand accueille une population jeune, avec un indice de jeunesse de 2.08 contre 1.19 à l'échelle nationale. Néanmoins, la population vieillit : 11% de plus de 60 ans en 1999 contre 13% en 2007. Parmi cette population, 2 630 personnes avaient 75 ans ou plus en 2007. Il s'agit donc de prendre en compte la population vieillissante et d'anticiper les problématiques futures.

La population des personnes âgées correspond à une catégorie qui devient de plus en plus large. C'est une tranche d'âge recouvrant plusieurs publics aux besoins distincts. Par conséquent, au sein de cette même population, les problématiques sont très différentes : en fonction de l'âge, de la localisation, du type de logement, de l'état de dépendance, etc.

L'existence de structures spécifiques répond à un certain nombre de besoins mais l'âge d'entrée moyen recule d'année en année, allongeant d'autant la durée du maintien dans le logement. L'adaptation du logement au vieillissement et au handicap se doit dès lors d'être envisagée.

■*Le schéma gérontologique départemental 2008-2012*

Le schéma gérontologique est un outil de planification mis en place par le pôle « Solidarités » du Conseil Général.
Dans le cadre de ce schéma, les projections démographiques réalisées estiment que la part des personnes âgées de plus de 60 ans représentera d'ici à 2030, 20% de la population du Département contre 15% en 2007.
Le schéma a établi 6 axes pour la période 2008-2012 :

- *Développer une offre de services diversifiés en soutenant le choix du domicile et en proposant une palette de réponses pour des parcours résidentiels adaptés et personnalisés.*
- *Favoriser des réponses de proximité par la coordination des acteurs.*
- *Promouvoir un cadre de vie respectueux des personnes et de leurs droits.*
- *Préserver le lien social, et prévenir l'isolement des personnes retraitées.*
- *Accompagner les services et les établissements dans les démarches qualité.*

Les différentes actions qui découlent de ses axes sont les suivantes :

Action 1 : Favoriser l'aménagement des logements
Action 2 : Promouvoir une palette de services à domicile au profit des personnes et de leurs aidants
Action 3 : Répondre aux besoins de création de places en établissement en mettant en œuvre le PRIAC tout en faisant valoir et reconnaître les besoins non pris en compte par cette programmation, tels qu'ils figurent au PPI du Département.
Action 4 : Accompagner la modernisation, la réhabilitation, la mise aux normes et la création des logements- foyers
Action 5 : Mettre en œuvre de nouvelles réponses pour mieux diversifier les parcours résidentiels
Action 6 : Mettre en place une cellule technique chargée de la structuration et du suivi de la coordination gérontologique dans le département de la Seine-Saint-Denis
Action 7 : Créer des bassins gérontologiques pour structurer l'organisation de la coordination gérontologique
Action 8 : Assurer une couverture homogène du territoire, par des coordinations de proximité, accessibles à toutes les personnes dans le département
Action 9 : Mettre en place une commission départementale réunissant les partenaires institutionnels de la gérontologie afin de favoriser l'articulation des dispositifs et faciliter la coordination sur le terrain en levant les obstacles institutionnels
Action 10 : Mettre en place un observatoire départemental des besoins gérontologiques qui s'appuiera sur les bassins gérontologiques.
Action 11 : Faire évoluer les missions de la cellule inter-institutionnelle de traitement des plaintes vers des missions de protection et de prévention de la maltraitance des personnes âgées.
Action 12 : Mettre en œuvre un programme de prévention de la maltraitance à domicile
Action 13 : Mettre en œuvre un programme de prévention de la maltraitance en établissement
Action 14 : Mettre en place des actions d'information et de sensibilisation en direction des migrants âgés
Action 15 : Soutenir l'intervention des professionnels à domicile sur l'ensemble du territoire
Action 16 : Développer l'information des usagers, des familles et des professionnels sur les actions en faveur de la population âgée
Action 17 : Mettre en place des actions de soutien à des programmes de promotion de la santé en direction des personnes
Action 18 : Favoriser le passage de la vie active à la retraite
Action 19 : Favoriser la mixité générationnelle et valoriser la mémoire collective du département
Action 20 : Favoriser la mobilité des personnes âgées
Action 21 : Encourager la prise en compte des besoins des personnes âgées dans les projets de ville
Action 22 : Accompagner les publics spécifiques en situation de vulnérabilité (personnes en errance, migrants vieillissants, en situation de précarité économique)
Action 23 : Suivre la qualité dans les services et les établissements médico-sociaux
Action 24 : Promouvoir les métiers de la gérontologie en Seine-Saint-Denis

SOURCE : SCHÉMA GÉRONTOLOGIQUE DE SEINE-SAINT-DENIS, 2008-2012

■*L'offre d'hébergement des personnes âgées est donc bien présente*

Le nombre total de places d'hébergement dédiées aux personnes âgées est de 271 places sur Noisy-le-Grand. Il y a 215 places réparties parmi les 3 Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) qui peuvent accueillir des personnes autonomes, dépendantes, désorientées ou ayant la maladie d'Alzheimer. Globalement, ces trois EHPAD accueillent peu de personnes encore autonomes. Une seule unité spécialisée pour les personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer existe (24 places, Villa Victoria). Toutefois, les autres EHPAD s'adressent également à ce type de résidents.

Il existe également un foyer-logement d'une capacité de 60 places accueillant des personnes autonomes et dépendantes de plus de 60 ans.

Seuls la Maison de retraite Saint-Joseph et le foyer-logement Jean Wiener sont habilités pour l'aide sociale aux personnes âgées. Cette aide est attribuée aux personnes dépourvues de ressources pour assurer leur hébergement et est récupérable avant ou après le décès.

Les tarifs d'hébergement journalier des EHPAD varient entre 53€ et 96€ par jour. A ces tarifs s'ajoute un supplément lié à la dépendance. L'Allocation Personnalisée d'Autonomie (APA) permet d'arriver à un reste à charge pour le résident moindre. Par exemple : 4,30€/jour de reste à charge dans l'EHPAD Saint-Joseph.

Structure	Statut	Habilitation à l'aide sociale	Nombre de places	Occupants	Liste d'attente	Tarif journalier d'hébergement Ou loyer	Origine des occupants	Délai d'attente
Maison de retraite Saint-Joseph	EHPAD privé	Oui	58	Autonome, Alzheimer, Dépendant, Désorienté	Pas très importante	53,77€/jour Avec l'APA, reste à charge de 4,30€/jour	Franciliens essentiellement	Très variable
Korian Villa Victoria (ex Hotelia)	EHPAD privé	Non	102 dont 24 en unité Alzheimer	Autonome, Alzheimer, Dépendant, Désorienté	Pas très importante	83 à 95€/jour hors tarif dépendance	Franciliens	Très variable
Jardins d'Astrée	EHPAD privé	Non	55	Autonome, Alzheimer, Dépendant, Désorienté	Pas de liste d'attente	96€/jour	Francieliens essentiellement	Très variable
Foyer Jean Wiener	Foyer-logement Public	Non	56	Personnes valides + de 60 ans, seul ou en couple	nc	501€/mois	Noiséens uniquement	Très variable
Nombre total de places			**271**					

SOURCE : SCHÉMA GÉRONTOLOGIQUE DÉPARTEMENTAL 2008-2012

FOYER JEAN WIENER

EHPAD LES JARDINS D'ASTRÉE

■ *Le service 3ème âge du CCAS*

Dépendant du CCAS, le service 3ème âge de la Ville propose différents services pour aider les personnes âgées de Noisy-le-Grand.

56 places au foyer logement Jean Wiener

Ce foyer logement n'est pas conventionné à l'aide sociale mais est conventionné avec la CAF, les personnes logées peuvent donc percevoir l'APL. Ce foyer accueille des personnes âgées autonomes. Quand les personnes deviennent trop dépendantes, elles vont souvent à l'EPHAD Saint-Joseph, qui est conventionné à l'aide sociale et n'est donc pas trop cher pour les personnes à faibles revenus.

Services d'aide à domicile

Le CCAS gère deux services d'aide à domicile. Dans le cadre du service prestataire, une personne âgée reçoit l'aide d'une aide-ménagère salariée du CCAS. Dans le cadre du service mandataire, le CCAS aide la personne âgée dans ses démarches administratives mais l'aide-ménagère n'est pas salariée du CCAS.

Le CCAS propose aussi un service de téléassistance, qui permet aux personnes âgées de solliciter une aide à tout moment. Environ 200 noiséens bénéficient de ce service, qui coûte entre 4 € et 21 € par mois en fonction des revenus de la personne.
Environ 90 repas à domicile sont livrés par le service 3ème âge chaque jour. Les repas sont livrés par des chauffeurs salariés du CCAS.

Enfin, un service « transport et assistance » permet aux personnes âgées et handicapées de bénéficier d'un service de transport à la demande gratuit. La personne doit prendre rendez-vous avec un chauffeur du CCAS en appelant un numéro vert. Les chauffeurs ont également des habilitations spécifiques pour aider les personnes si elles en ont besoin (petit bricologe…)

Instruction et demande d'aides

Le service 3ème âge est évaluateur de l'APA pour le compte du Conseil général. Une personne qui sollicite l'APA doit présenter un dossier au CCAS. L'infirmière du CCAS viendra évaluer son handicap et le nombre d'heures d'aide qui est nécessaire. Le Conseil général envoie ensuite à la personne les chèques emploi-services.

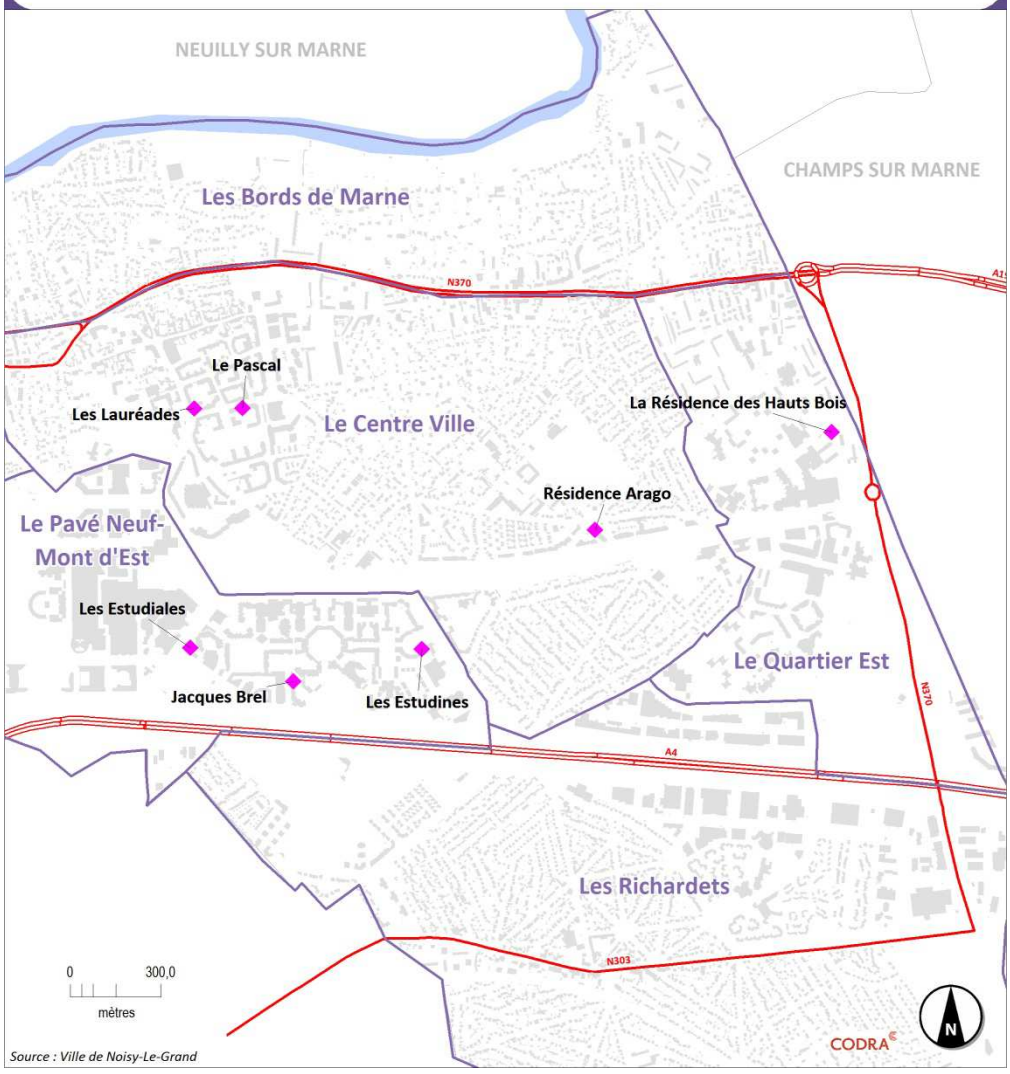
Le service 3ème âge instruit également les demandes d'allocation de solidarité aux personnes âgées, pour les personnes dont les revenus sont inférieurs au minimum vieillesse.

B - Le logement des jeunes : une offre dédiée relativement importante

En 2007, 15% de la population noiséenne avait entre 15 et 24 ans soit 9 572 habitants contre 14% dans le département et 13% en France.
La part des moins de 25 ans est de 35% (25% en France). Elle laisse envisager des besoins de décohabitation importants, même si cette population ne reste pas obligatoirement sur le territoire noiséen en début de parcours étudiant, professionnel et résidentiel.

Les « jeunes » ne constituent pas une catégorie de public homogène : ils peuvent être isolés, en couple, avec ou sans enfants, précaires, en formation, insérés dans un parcours professionnel, etc. Il s'agit toutefois généralement d'une tranche d'âge où les revenus sont encore peu importants, parfois incertains et qui est en recherche d'une première solution de logement. Bien entendu, les débouchés économiques sont cruciaux pour son maintien sur le territoire. Toutefois, les solutions qui peuvent leur être offertes en matière de logement jouent également un rôle important.

Localisation des résidences étudiantes pour étudiants et jeunes travailleurs



Il existe actuellement sur la Ville 1 115 logements, du studio au T2 en résidences dédiées à des étudiants, stagiaires ou apprentis. Certaines ont des conditions d'occupation plus spécifiques que d'autres (âge, statut d'étudiants ou non obligatoire, etc.). Sur Noisy-le-Grand, deux types de résidences existent.

Un premier type, issu du parc social, est aujourd'hui géré soit par le CROUS de Créteil (Résidence Jacques Brel), par Fac Habitat, qui élabore un partenariat avec le bailleur social possédant le patrimoine (Emmaüs Habitat

pour la résidence des Hauts Bois), ou par le bailleur social en direct (Domaxis pour la Résidence Arago). Ce type de résidences regroupe 427 logements, réservés à des étudiants.
Un second type de résidences correspond à des produits spécialisés dans le logement des jeunes et développés pour des investisseurs. C'est le cas de 4 des 7 résidences présentent sur Noisy-le-Grand, pour 688 logements. Ces produits, moins restrictifs, sont plus ou moins ouverts à des personnes qui ne sont plus étudiants. Les Lauréades sont ainsi ouvertes aux travailleurs sans limite d'âge tandis que les Estudiales aux travailleurs de moins de 30 ans. Cette perte de leur vocation première peut traduire plusieurs phénomènes : une difficulté à louer aux seuls étudiants présents sur Noisy-le-Grand ou une difficulté pour de jeunes travailleurs à trouver un logement abordable de petite typologie dans le parc classique.

Un bilan plus qualitatif et dynamique devra être établi avant de travailler aux programmations à venir des opérations d'aménagement.

Résidence	Quartier (Quartier PLH)	Adresse	Gestionnaire	Total Lgmt	T1	T1 bis	T2	Loyers	Conditions d'occupation et remarques
Arago	Marnois (Centre Ville)	92 rue de la Malnoue	Domaxis	173	nc	nc	nc	nc	Etudiants de l'Ecole ESIEE
Les Hauts Bois	Hauts Bâtons (Centre Ville)	5, allée des Hauts Bois	Fac Habitat	123	121	2	0	320 € (T1) 384 € (T1 bis)	Etudiants et jeunes actifs de moins de 30 ans Pas de problème de gestion particulier
Le Pascal	Centre Ville	18, rue de la République	COMADIM RESIDENCES SERVICES	152	152	0	0	307 € à 381 €	Etudiants, apprentis, élèves majeurs relevant de formations techniques pré ou post baccalauréat
Les Estudines	Pavé Neuf	10-12, allée Louis Aragon	Reside études	303	246	18	39	412 € (T1), 520 € (T1 bis), 592 € (T2)	Etudiants et Stagiaires. Demande un garant
Les Estudiales	Pavé Neuf	5, boulevard du Levant	Gestrim	102	95	0	7	300 € à 400 € (T1), 500 € (T2)	Etudiants et jeunes travailleurs (CDI) de moins de 30 ans
Les Lauréades	Centre Ville	39, rue du Dr Sureau	GFF EUROSTUDIOMES / ICADE	131	127	4	0	421 € à 653 € (T1), 571 € à 681 € (T1 bis)	Etudiants et travailleurs (sans conditions d'âge), maximum 2 personnes par logement précisé dans le contrat.
Jacques Brel	Pavé Neuf	4, allée Jacques Brel	CROUS de Créteil	131	100	31	0	nc	Etudiants

C - Les personnes handicapées et leurs conditions de logement

■*Le cadre de la politique départementale : Place handicap*

Instituée par la loi du 11 février 2005 relative à l'égalité des droits et des chances, la Maison Départementale des Personnes Handicapées (MDPH), baptisée Place handicap, a ouvert depuis janvier 2006. Située à Bobigny, elle constitue un « guichet unique » d'accueil et d'information pour les personnes handicapées et leurs proches.

■*Les bénéficiaires de l'Allocation aux Adultes Handicapés*

L'allocation aux adultes handicapés

Née de la loi d'orientation de 1975, l'AAH assure un revenu minimum aux personnes handicapées et à leur famille. Elle dépend de critères d'âge et de taux d'incapacité. Cette allocation est généralement accordée aux personnes âgées de 20 à 60 ans. Au-delà de 60 ans, l'AAH est versée jusqu'à la mise en œuvre de la pension ou de l'avantage vieillesse et parfois en complément d'une prestation (allocation différentielle). Elle est destinée aux personnes reconnues handicapées avec un taux d'incapacité supérieur ou égal à 80% ou compris entre 50 et 80% avec impossibilité de se procurer un emploi du fait du handicap.

Il y avait en 2009, 550 bénéficiaires de l'AAH sur la Ville.

■*Des structures dédiées déjà développées*

Il y a sur la Ville 56 places en internat ou semi-internat selon la base de données Finess réparties sur 4 structures dont 2 sont dédiées aux adultes et 2 aux enfants.

A ces 4 structures s'ajoutent un hôpital de jour dédié à la prise en charge des maladies mentales.

Raison sociale	Catégorie	Statut	Discipline	Mode de fonctionnement	Publics	Capacité totale
HOPITAL DE JOUR 93G18	Centre Hospitalier Spécialisé lutte Maladies Mentales	Etablissement Public Départemental d'Hospitalisation				
INSTITUT D'EDUCATION MOTRICE	Etablissement pour Déficient Moteur	Association Loi 1901 Reconnue d'Utilité Publique	Éducation Générale et Soins Spécialisés Enfants Handicapés	Semi-Internat	Déficience Motrice sans Troubles Associés	13
CENTRE DE JOUR LES RICHARDETS	Foyer de Vie pour Adultes Handicapés	Association Loi 1901 Reconnue d'Utilité Publique	Accueil en Foyer de Vie pour Adultes Handicapés	Hébergement Complet Internat	Déficience Motrice sans Troubles Associés	20
FOYER LE LOGIS	Foyer de Vie pour Adultes Handicapés	Association Loi 1901 Reconnue d'Utilité Publique	Accueil en Foyer de Vie pour Adultes Handicapés	Hébergement Complet Internat	Déficience Motrice sans Troubles Associés	13
CENTRE 'JEAN RICHEPIN'	Institut Médico-Educatif (I.M.E.)	Association Loi 1901 Reconnue d'Utilité Publique	Regroupement des Calculs (Annexes 24)	Internat de Semaine	Déficience Grave de la Communication	10

SOURCE : FINESS, CONSULTÉ EN JUIN 2011

D - Les réponses aux situations d'urgence et de grande précarité

■*La Ville respecte les obligations de la loi MLLE d'une place d'hébergement pour 1 000 habitants*

La loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre les exclusions (MLLE) oblige les communes de plus de 3 500 habitants comprises dans une agglomération de plus de 100 000 habitants à disposer d'une place d'hébergement par tranche de 1 000 habitants.
Les places prises en compte sont :

- les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS)
- les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA)
- les structures d'hébergement d'urgence faisant l'objet d'une convention avec l'Etat ou une collectivité locale (à l'exception des places financées au titre de l'allocation logement temporaire)
- les places des résidences hôtelières à vocation sociale (RHVS) destinées aux personnes éprouvant des difficultés particulières
- les logements conventionnés avec l'ANAH affectés à l'hébergement des personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition

D'après la DRIHL Seine-Saint-Denis, il existait 307 places d'hébergement décomptées au titre de la loi MLLE au 1er janvier 2010 sur la Ville de Noisy-le-Grand. Un inventaire détaillé des places a été transmis à la commune fin décembre 2010 :

Inventaire des places d'hébergement art. L 312-5-3 du CASF au 01.01.2010			NOISY-LE-GRAND			93051
Nom de l'organisme	Structure	Nom de la structure	n° de la voie	Type de voie	Nom de la voie	Nbre de places
ATD QUART MONDE	CHRS		77	rue	Jules Ferry	250
HOTEL SOCIAL 93	CHRS	HOTEL FAMILIAL	15	rue	Gambetta	50
CENTRE D'ORIENTATION SOCIALE	CADA	CADA COS DES SUREAUX	21	rue	du Marnois	4
A.V.V.E.J.	Centre Maternel	A.V.V.E.J.	3	place	des Fédérés	2,5
TOTAL						307

SOURCE : DRIHL 93, COURRIER, COURRIER DU 28 DÉCEMBRE 2010

■*Un CHRS Hôtel Familial*

Ce CHRS est géré par l'Association Hôtel Social 93. Cette association a été fondée en 1985 par Emmaüs, le Secours Catholique, les Petits frères des Pauvres, Saint-Vincent de Paul et le Pact-Arim. Hôtel Social 93 gère le Samu Social du 93, qui assure l'orientation vers les hébergements d'urgence via le 115. L'association gère par ailleurs 4 CHRS, 4 centres de stabilisation, une maison-relais, des logements passerelles sur l'ensemble du département.
A Noisy-le-Grand, le CHRS Hôtel Familial peut accueillir toute famille, avec ou sans enfants. Il est situé au 15 rue Gambetta.

■*ATD Quart-Monde*

Le Centre de promotion familiale de Noisy-le-Grand permet à des familles vivant dans l'extrême pauvreté de renouer avec l'exercice de leurs responsabilités sociales et familiales. Ce centre de Noisy-le-Grand était un projet pilote d'insertion sociale, rendu possible par un partenariat étroit entre Emmaüs Habitat, la DDASS et le mouvement ATD Quart-Monde au début des années 1970. Ces logements sont mis à disposition par le bailleur Emmaüs Habitat. Ils sont financés par des crédits de l'Etat dans le cadre d'une convention de type CHRS.

Le projet de ce centre est global et ne concerne pas seulement le logement. Les familles sont aidées pour pouvoir assumer leurs droits et leurs responsabilités dans tous les domaines de la vie (vie professionnelle et social, éducation des enfants, santé, culture…). Le centre de promotion familiale comprend notamment un centre culturel pour les enfants (Pivot culturel), ainsi que l'entreprise d'insertion « Travailler et apprendre ensemble » (TAE), qui a été créé en 2002 et qui compte une vingtaine de salariés en situation de grande précarité.

Ces logements sont situés dans la Cité du Château de France. Dans le cadre du projet ANRU, les 78 logements d'Emmaüs Habitat seront démolis, y compris les 35 logements attribués à des familles suivies par ATD Quart Monde. Sur le même site, 78 logements seront reconstruits, dont 40 PLUS et 38 PLAi. 30 logements (en PLAi) seront gérés par ATD Quart Monde. Le projet prévoit également une opération d'accession sociale réalisée par la Foncière Logement.

■ *Un foyer de travailleur migrants de 300 places*

Entre les quartiers de la Butte Verte et du Champy, le foyer de travailleurs migrants compte 300 chambres. Le bâtiment est très dégradé et les conditions de vie des résidents sont très précaires.
Le projet ANRU prévoit la démolition de ces logements.
225 logements seront reconstruits :

- 150 logements sur le même site
- 75 logements sur le terrain « Van Gogh » dans le quartier des Hauts Bâtons.

Le foncier libéré restant sera destiné à la réalisation d'une opération de logements qui reste à définir.

■ *Une résidence de tourisme devenue de fait un centre d'hébergement d'urgence*

L'hôtel de tourisme Noisy-Résidence est en réalité devenu un foyer d'hébergement d'urgence. Il accueille des familles hébergées par la DDCS de Paris, dont la grande majorité est en attente du statut de réfugiés ou déboutée du droit d'asile. A la demande de la Ville, le Préfet de Seine-Saint-Denis a déjà pris en 2010 un arrêté visant à radier Noisy-Résidence de la liste des résidences de tourisme. Cette résidence pose de nombreux problèmes à la Ville, les services sociaux de la commune n'ayant pas les moyens de prendre en charge ces familles. La résidence est également une source de nuisances pour les résidents des copropriétés voisines.

Environ 700 personnes par nuitée ont été hébergées dans la résidence en 2009.

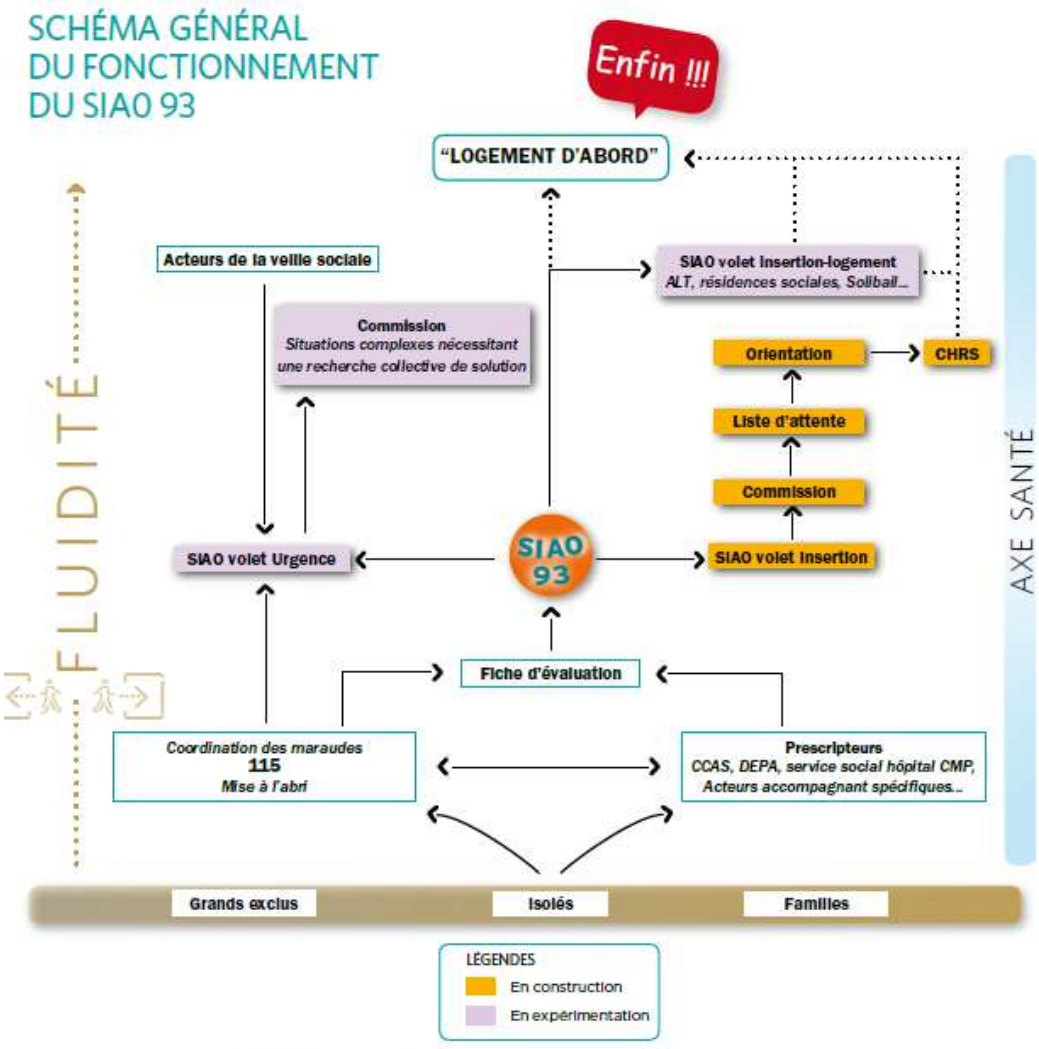
■ *Les aides du CCAS*

Le CCAS de Noisy-le-Grand peut proposer des aides ponctuelles à des personnes en grande difficultés. Il peut financer 2 à 3 nuits d'hôtel pour des personnes qui ont besoin d'un hébergement d'urgence.

Le CCAS permet aussi à des personnes sans domicile d'être domiciliées au CCAS. Entre 2 et 8 nouvelles personnes demandent une domiciliation au CCAS chaque mois.

■*Le SIAO départemental est mis en place*

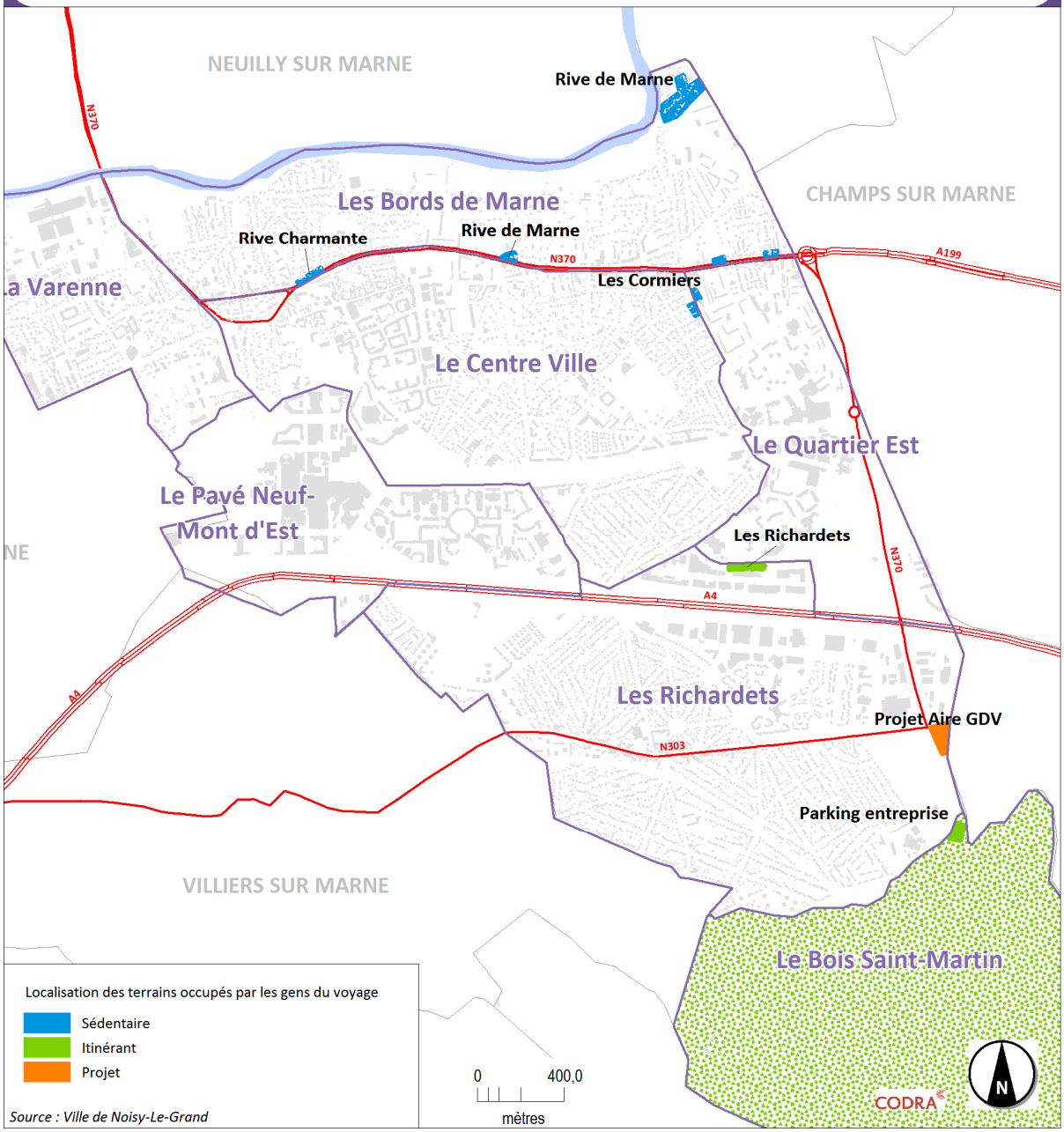
Dans le cadre du chantier national prioritaire pour les personnes sans-abri ou mal logées (2008-2010), l'Etat a présenté un plan national de refondation du dispositif d'hébergement, qui s'appuie notamment sur la mise en œuvre d'un service public de l'hébergement.
L'une des mesures concerne la mise en place de SIAO dans chaque département. Ces services intégrés d'accueil et d'orientation permettent de centraliser les demandes d'hébergement. Les SIAO rassemblent l'ensemble des acteurs de l'hébergement par la mise en commun des places proposées et la réunion des acteurs dans des instances de concertation en vue de l'attribution des places et traitement des situations délicates (Définition de la FNARS).
En Seine-Saint-Denis, le SIAO 93 existe depuis le 1er janvier 2011 (période de préfiguration de janvier à juillet 2011). Il est porté par l'association Interlogement 93. Le SIAO comprend deux volets : urgence et insertion.



Source: La Lettre d'Interlogement 93, mai 2011

En juillet 2011, 11 structures du département, représentant environ 600 places, participent au SIAO Insertion, dont le CHRS Hôtel familial de Noisy-le-Grand, mais pas le CHRS ATD Quart Monde. Les demandeurs sont reçus par une commission à laquelle participent les représentants des structures partenaires du SIAO. Les personnes sont ensuite orientées en fonction de leur profil.
Pour les demandes d'urgence, le 115 continue d'orienter les personnes en fonction des places disponibles dans les centres.

Localisation des terrains occupés par les gens du voyage



E - L'accueil des gens du voyage

■*Le projet de Schéma Départemental des Gens du voyage, période 2011-2017*

Le schéma départemental pour l'accueil des gens du voyage du Département de Seine-Saint-Denis a été approuvé en août 2003 mais annulé en septembre 2007 suite à une décision du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise. Actuellement, un nouveau projet de schéma départemental, pour la période 2011-2017, est en cours d'élaboration et est actuellement en phase de concertation.

> ***POINT DE CADRAGE***
>
> ***Les communes figurant dans le schéma départemental, c'est le cas de Noisy-le-Grand, sont tenues dans un délai de deux ans, de participer à la mise en œuvre du schéma. Pour ce faire, la loi prévoit trois modes d'actions possibles :***
> ***Soit la commune réalise elle-même une ou plusieurs aires ;***
> ***Soit elle transfère cette compétence à un EPCI ;***
> ***Soit elle contribue au financement des aires dans le cadre de conventions intercommunales.***
> ***La ville de Noisy-le-Grand intervient directement sur la compétence d'accueil des gens du voyage et n'a pas délégué son action à un EPCI. Dès lors, elle doit donc réaliser les objectifs fixés par le Schéma Départemental.***

Le projet de schéma départemental actuellement proposé intègre la Ville dans le secteur 6 (sud du département) comprenant Gournay-sur-Marne, Neuilly-Plaisance, Neuilly-sur-Marne, Noisy-le-Grand et Rosny-Sous-Bois. Il prévoit sur ce secteur la création de 83 places en aires d'accueil dont 34 places sur Noisy-le-Grand.

■*Situation de l'accueil des gens du voyage*

Sur Noisy-le-Grand, plusieurs familles de gens du voyage sédentarisés résident sur des terrains privés leur appartenant, notamment dans le quartier des Bords de Marne. Ces familles résident dans des espaces essentiellement en zone pavillonnaire (4 zones identifiées). Des terrains accueillant des familles non-sédentaires sont utilisées dans le quartier des Richardets.

La commune n'offre pas actuellement d'aire d'accueil des gens du voyage. Un projet de réalisation d'une aire d'accueil de 25 places dans le quartier des Richardets (Les Yvris) est en cours, mais la suspension du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage l'a interrompu.

En juillet 2011, le projet de nouveau schéma a été soumis pour avis aux communes du Département. La Ville de Noisy-le-Grand a émis un avis défavorable sur ce nouveau schéma, qui prévoit la réalisation de 34 places, soit 4 de plus que le précédent schéma.

EN SYNTHÈSE

L'accueil des personnes âgées

- 13% de plus de 60 ans en 2007 contre 11% en 1999
- Une offre d'hébergement médicalisé bien présente mais peu de places pour les personnes encore indépendantes recherchant un logement adapté

Le logement des jeunes

- Une offre dédiée relativement importante qui palie à la faiblesse et la cherté de l'offre dans le parc locatif privé
- Une perte de destination première de certaines résidences pour répondre à des situations sociales précaires et peut-être assurer un remplissage

Les personnes handicapées et leur logement

- 550 bénéficiaires de l'AAH en 2009
- Des structures dédiées déjà développées

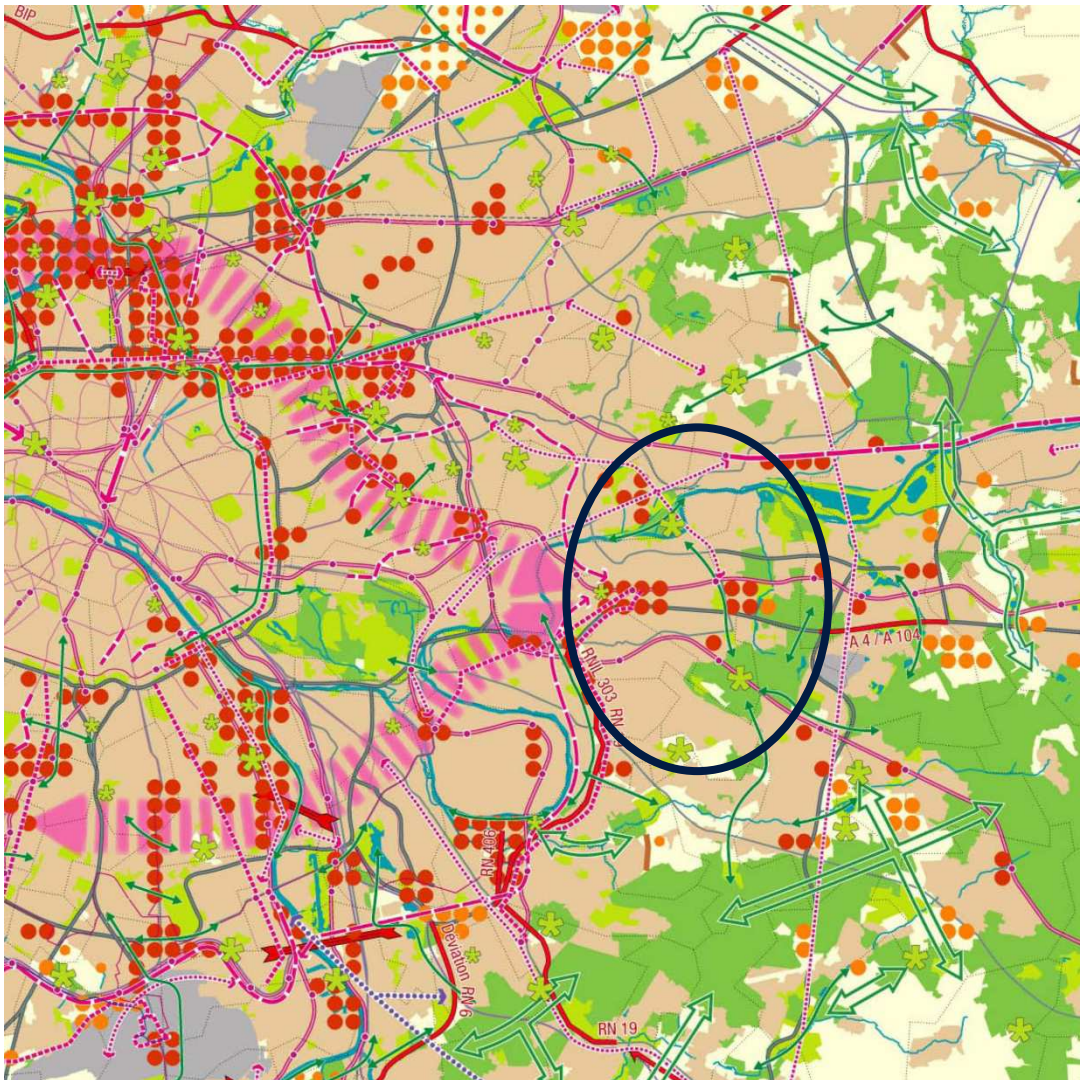
Urgence / Précarité

- Un accueil étoffé, avec un nombre de places en adéquation avec la loi MOLLE
- Un dispositif qui se met en place à l'échelle départementale, qui devrait permettre une meilleure connaissance des ménages en difficulté

L'accueil des gens du voyage

- Un nouveau schéma départemental en cours d'élaboration, qui demande la réalisation de 34 places en aire d'accueil à Noisy
- Un projet en réflexion par la Ville, qui prévoit 25 places
- Des terrains occupés un peu partout sur la Ville et une sédentarisation de certaines familles à prendre en compte

III - Le contexte territorial et opérationnel du développement de l'habitat



continuité agricole ou liaison verte à créer ou à renforcer

Infrastructures de transport

Réseau routier :

- existant
- tracé
- principe de liaison
- principe de liaison long terme (préservation de faisabilité)
- nouveau franchissement

Fleuve et espaces en eau

Aéroport - aérodrome

Limite de commune

Transport collectif :	Existant	Tracé	Principe de liaison
LGV			
liaison vers aéroport			
RER			
réseau ferroviaire voyageur			
Arc Express (fuseau d'étude)			
métro			
tram - train et train léger			
transport collectif en site propre sur voirie			

N 0 1 5 km

Source : IAU IdF
© IAU Idf 2008

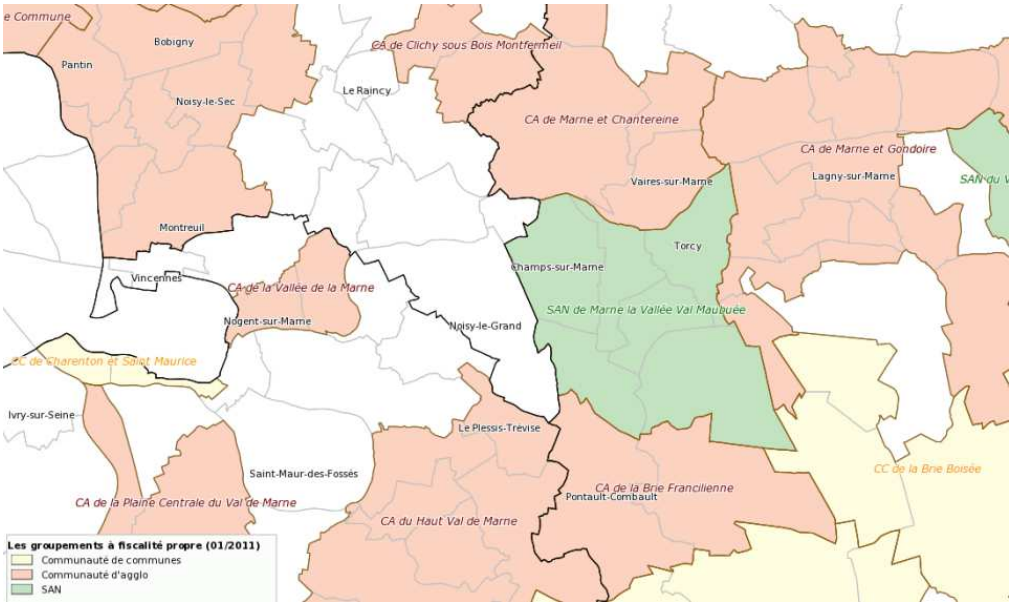
sdrif

îledeFrance

1 - Les documents qui cadrent le développement noiséen

A - Un territoire n'appartenant pas à une intercommunalité

Noisy-le-Grand ne fait pas partie d'un Etablissement Public de Coopération Intercommunal (EPCI).
Elle fait historiquement partie du périmètre de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée, qui comprend 26 communes. Noisy-le-Grand se situe dans la zone des Portes de Paris – Secteur 1. Elle est aujourd'hui commune associée, au même titre que Bry-sur-Marne et Villiers-sur-Marne à l'EPA Marne.



SOURCE : IAU – ÎDF

B - Les documents de planification

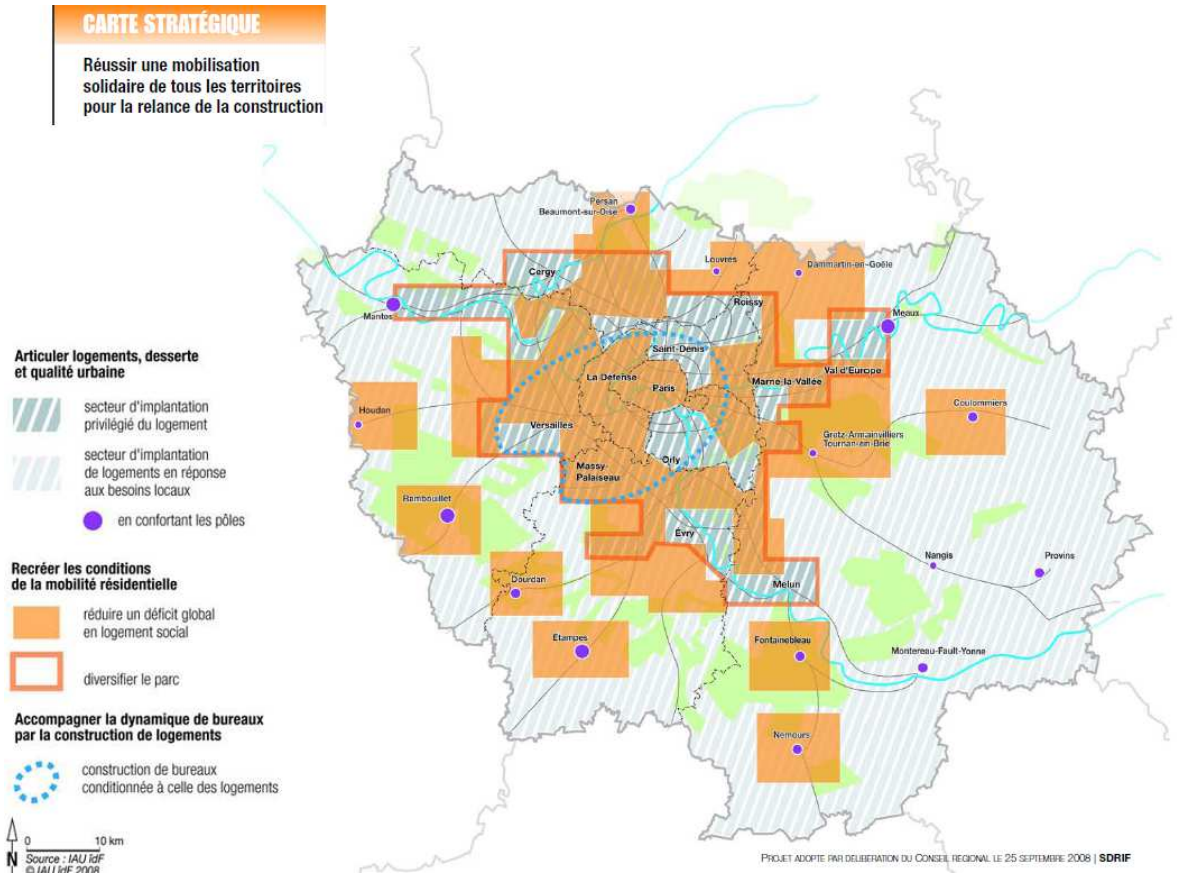
■*Le projet de SDRIF*

Le projet de nouveau SDRIF (Schéma Directeur de la Région Ile-de-France) a été adopté par le Conseil Régional le 25 septembre 2008. Il n'est toutefois pas encore exécutoire, et ne le deviendra qu'après son approbation en Conseil d'Etat.

Le SDRIF prévoit la construction de 60 000 logements par an, auxquels s'ajoutent 10 000 logements supplémentaires par an que prévoit le Grand Paris, ce qui porte les ambitions en termes de logements à 70 000 logements par an pour l'Ile de France. Il promeut une ville plus compacte, permettant de maîtriser l'étalement urbain et d'économiser espace et énergie.

Le secteur autour de Noisy-le-Grand est considéré comme un cœur d'agglomération à conforter, avec un dynamisme à réorganiser par une réflexion sur des réseaux de pôles structurants et sur un rééquilibrage, notamment des disparités sociales et économiques.

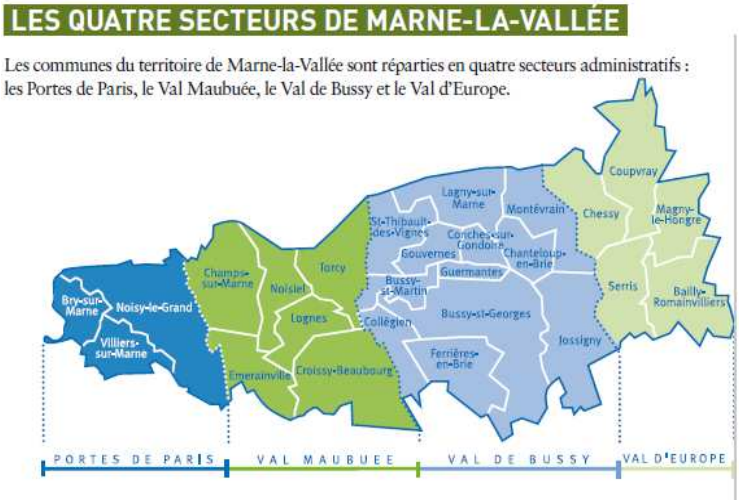
A Noisy-le-Grand en particulier, le SDRIF prévoit de développer un pôle tertiaire et économique renforcé à l'échelle de l'est parisien, au niveau du Mont d'Est et notamment par la création d'équipements métropolitains comme le lycée international de Noisy-le-Grand – Bry-sur-Marne et l'enseignement supérieur avec la Cité Descartes.
En termes de logements, le SDRIF positionne la Ville à la fois comme secteur privilégié d'implantation de logements sociaux et comme secteur de diversification du parc existant.



■*La sortie du secteur d'intervention d'EPAMARNE*

L'EPAMARNE, établissement d'aménagement de la Ville nouvelle de Marne-la-Vallée, a été créé en 1972. Il est chargé de l'équipement et du développement de 3 des 4 secteurs de Marne-le-Vallée, le 4ème secteur ayant été confié à un second établissement (EPAFRANCE) du fait de la situation particulière du projet Eurodisney.

La Ville de Noisy-le-Grand a été rattachée au secteur 1 de la Ville nouvelle, qui regroupe également Bry-sur-Marne et Villiers-sur-Marne. Ce secteur 1 a été le premier secteur de développement de la Ville nouvelle. Suite à l'achèvement des principales opérations d'aménagement, ces trois communes ont demandé en 2002 le retour au droit commun et leur sortie du secteur d'intervention d'EPAMARNE.
Malgré l'accord du ministre de l'équipement, des transports et du logement, le retour au droit commun de ces trois communes n'a pas pu se faire faute d'accord entre l'EPAMARNE et les collectivités sur les montants des rétrocessions du foncier. En 2007, suite à de longues négociations, un accord a pu être trouvé sur le Clos d'Ambert et la Ville a acheté à l'établissement public les terrains laissés en friche depuis les années 1970.
A la fin de l'année 2011, un protocole d'accord a été acté entre EPAMARNE, l'Etat et la Ville pour un retrait définitif d'Epamarne des ZAC de Noisy-le-Grand (ZAC du CUR, ZAC de l'extension du CUR et ZAC de l'Est).



En sortant du périmètre d'intervention de l'EPAMARNE, la Ville de Noisy-le-Grand souhaite reprendre la maîtrise des opérations d'urbanisme. La Ville s'est d'ores et déjà dotée des outils nécessaires pour assumer ce rôle. La réussite des récentes opérations d'aménagement en témoigne. La ZAC du Clos-Saint-Vincent, crée en 1993 et confiée à la SOCAREN, a permis la réalisation de plus de 2 900 logements. Autour du marché, l'opération du Carré Renaissance a permis de créer une nouvelle dynamique dans le centre-ville, avec la réalisation de 285 logements et de nombreux commerces de proximité.

CLOS SAINT-VINCENT

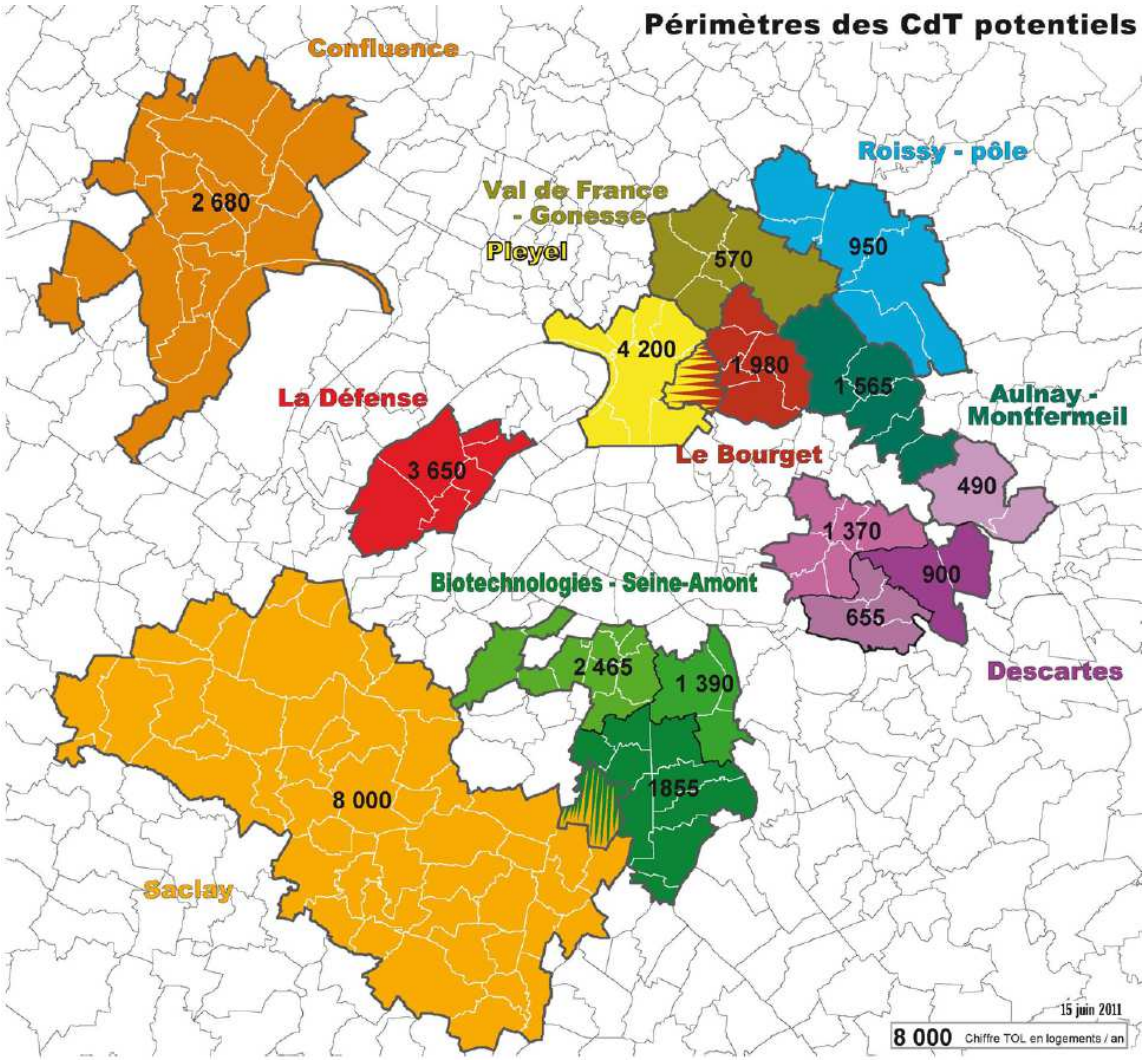
CARRÉ RENAISSANCE

■*Un contrat de développement territorial Noisy/Champs*

La loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris fixe l'objectif de construction de 70 000 logements par an en Ile-de-France. Cette loi prévoit la signature de contrats de développement territorial entre l'Etat, les communes et leur groupement pour organiser la répartition de ces 70 000 logements, en lien étroit avec le nouveau réseau de transport du Grand Paris.
La territorialisation de l'offre de logements (TOL) a été présentée par le Préfet de Région en juin 2011. La répartition des objectifs de construction a notamment tenu compte de la desserte en transport en commun ferré, du potentiel foncier urbanisable des communes, ainsi que de l'attractivité économique des territoires. La territorialisation est présentée à l'échelle de bassins qui agrègent souvent plusieurs collectivités, censée donner plus de souplesse au niveau local.

Le projet de répartition de l'offre de logement a été validé en CRH le 16 juin 2011. Les communes et leurs groupements disposaient ensuite de 3 mois pour faire connaître leur avis. La Ville a émis un avis favorable dans un courrier adressé au Préfet de Région le 23 septembre 2011.

Concernant Noisy-le-Grand, l'Etat prévoit la signature d'un contrat de développement territorial avec Noisy-le-Grand et Champs-sur-Marne, compte-tenu de la future gare Noisy/Champs du réseau de transport du Grand Paris. La TOL prévoit un objectif de construction de 900 logements par an pour ces deux communes.



■*Les ambitions en termes de logement du Contrat de Projet Etat-Région (CPER)*

Le CPER est établi pour la période 2007-2013 et prévoit un ensemble d'objectifs qui doivent guider la planification régionale. Dans le cadre du Grand Projet 3 (GP 3) « Renforcer l'attractivité de l'Ile de France », le CPER porte l'ambition de construire 60 000 logements par an.

Concernant spécifiquement les problématiques liées à l'habitat sur la ville, le CPER prévoit la construction de 7 075 logements sur la période 2007-2013 suivant l'échéancier suivant :

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	TOTAL
Noisy-le-Grand	398	461	1 309	1 078	1 257	1 430	1 142	**7 075**

SOURCE : CPER 2007-2013, CONVENTION GLOBALE D'AMÉNAGEMENT DE MARNE LA VALLÉE

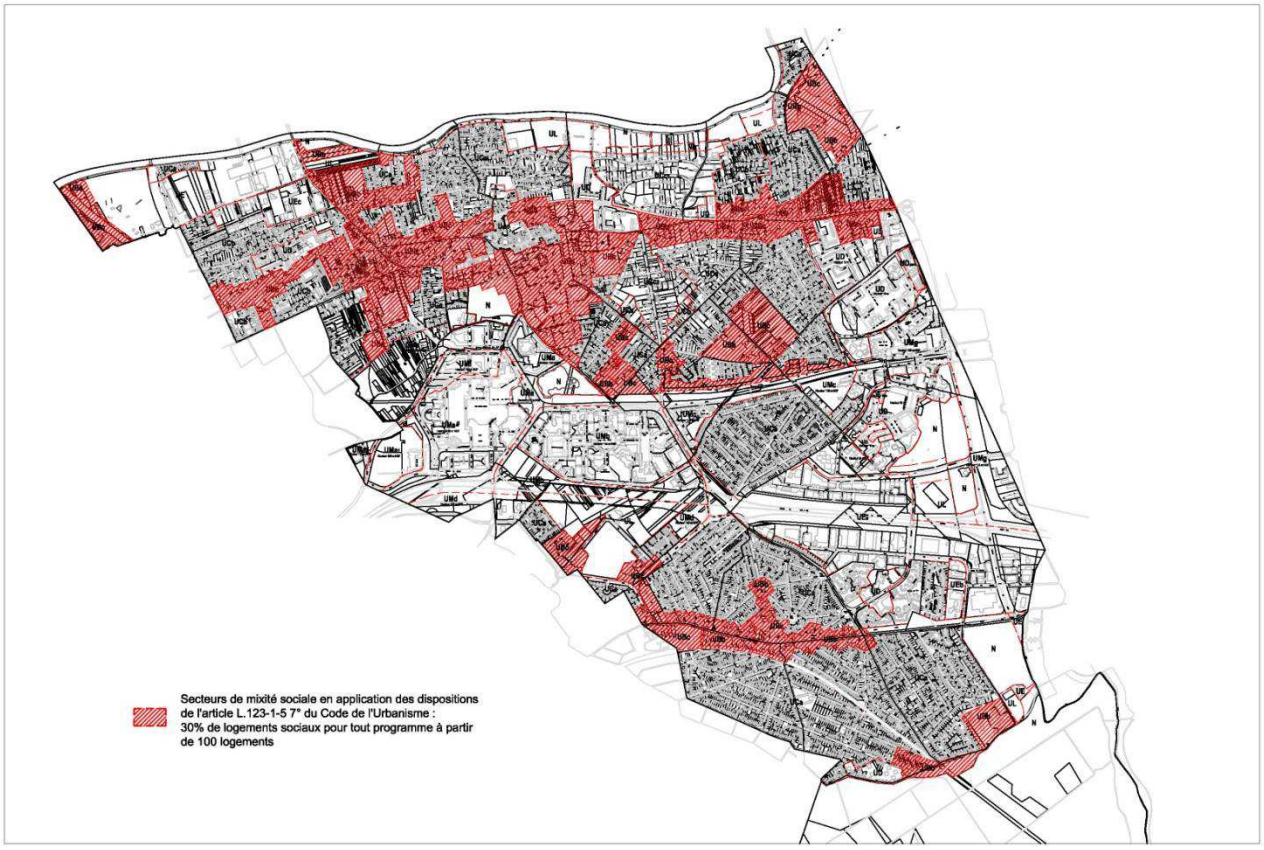
Outre cet objectif général de construction de logements, le CPER prévoit une aide de l'Etat pour des projets d'écoquartier sous réserve de la réalisation d'une démarche partenariale (Etat, Conseil Régional, la Ville, l'aménageur, etc.), engagée à l'initiative de la collectivité dès la signature de la convention du GP 3.
L'objectif sera d'accompagner la mise en œuvre opérationnelle de l'écoquartier Clos d'Ambert.

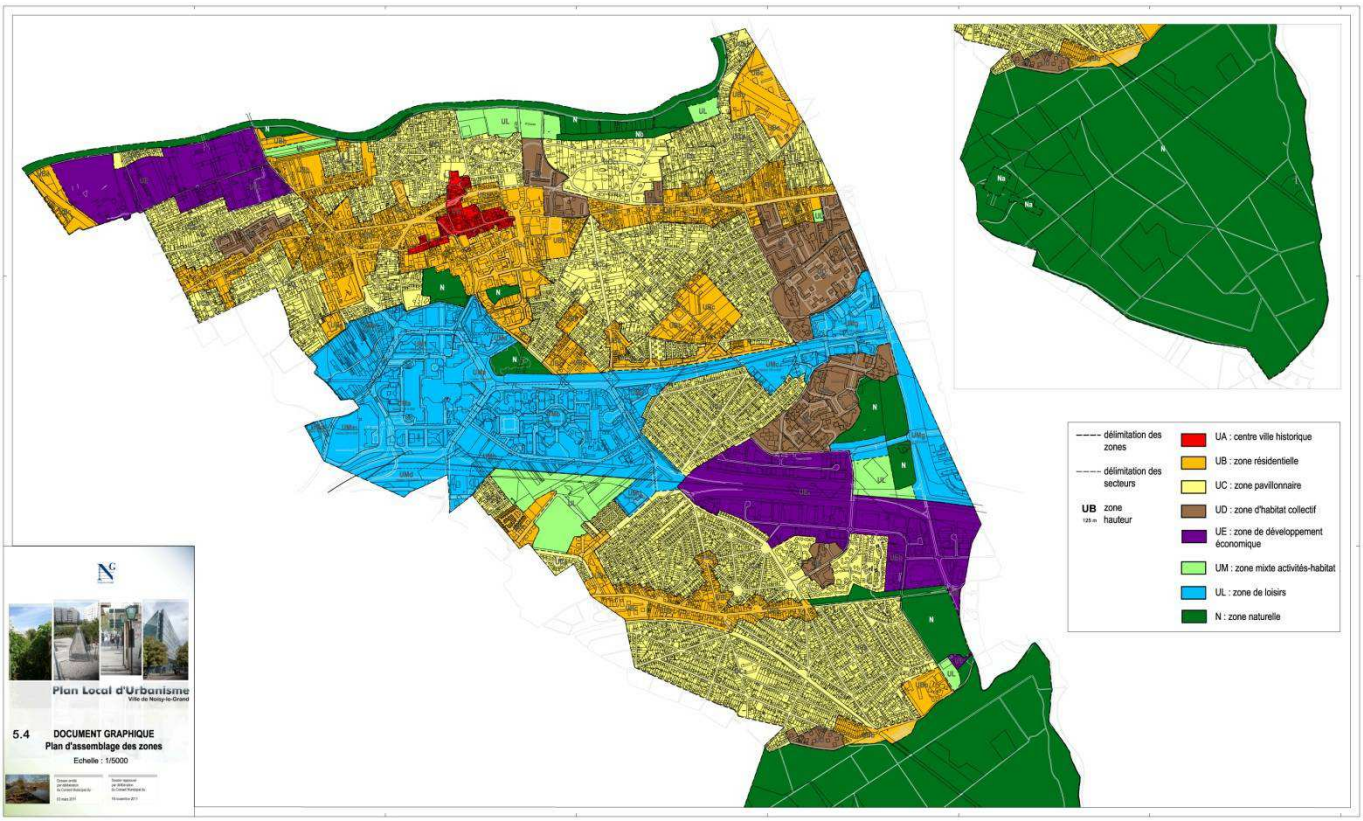
■*Le plan local d'urbanisme, un cadre pour l'urbanisation*

Le plan local d'urbanisme (PLU) de Noisy-le-Grand ayant été annulé en 2010 par le tribunal administratif de Cergy-Pontoise, un nouveau PLU a été approuvé par le Conseil Municipal en novembre 2011, suite à l'enquête publique réalisée à l'été 2011.

SOURCE :: PLU - ARRÊTÉ PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 16 NOVEMBRE 2011 - PADD

Secteurs de mixité sociale au titre de l'article L.123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme





Le PLU répond aux enjeux suivants :

- **Répondre à l'accroissement de la demande de logements** ;
- Doter les quartiers des équipements nécessaires aux besoins des habitants ;
- Renforcer l'offre en transports en commun et en déplacements doux ;
- Affirmer l'identité de la ville et valoriser son patrimoine ;
- Développer le pôle économique ;
- Améliorer encore la qualité de vie dans tous les quartiers ;
- Faire de Noisy-le-Grand une ville de référence pour la préservation de l'environnement.

Le PADD du PLU prévoit plus spécifiquement les orientations suivantes en matière d'habitat :

> ***« Assurer une évolution de l'offre de logements qui permette de répondre aux attentes et aux besoins des Noiséens, cela se concrétisera par :***

- Le développement d'une offre nouvelle et diversifiée de logements qui favorise les parcours résidentiels au sein de la ville :

- *Les nouvelles opérations de logements devront prendre en compte les attentes de la population dans leur diversité : petits et grands logements, locatif ou accession, collectifs, groupés ou individuels.*
- *Elles devront répondre aux différentes situations : décohabitation des jeunes, évolution de la taille des ménages, familles monoparentales, parcours résidentiels. Pour atteindre les objectifs de mixité sociale, les programmes immobiliers se composeront de logements locatifs, en accession libre ou aidée, la proportion de logements locatifs sociaux se situant aux environs de 30 %.*
- *Les opérations de construction seront réparties de manière équilibrée dans l'ensemble des quartiers.*
- *Elles concerneront autant la création de nouveaux îlots urbains qui disposent d'un potentiel foncier important que la réalisation de petites unités intégrées au tissu urbain existant.*

Afin de répondre à ces besoins, il convient de fixer les objectifs suivants :

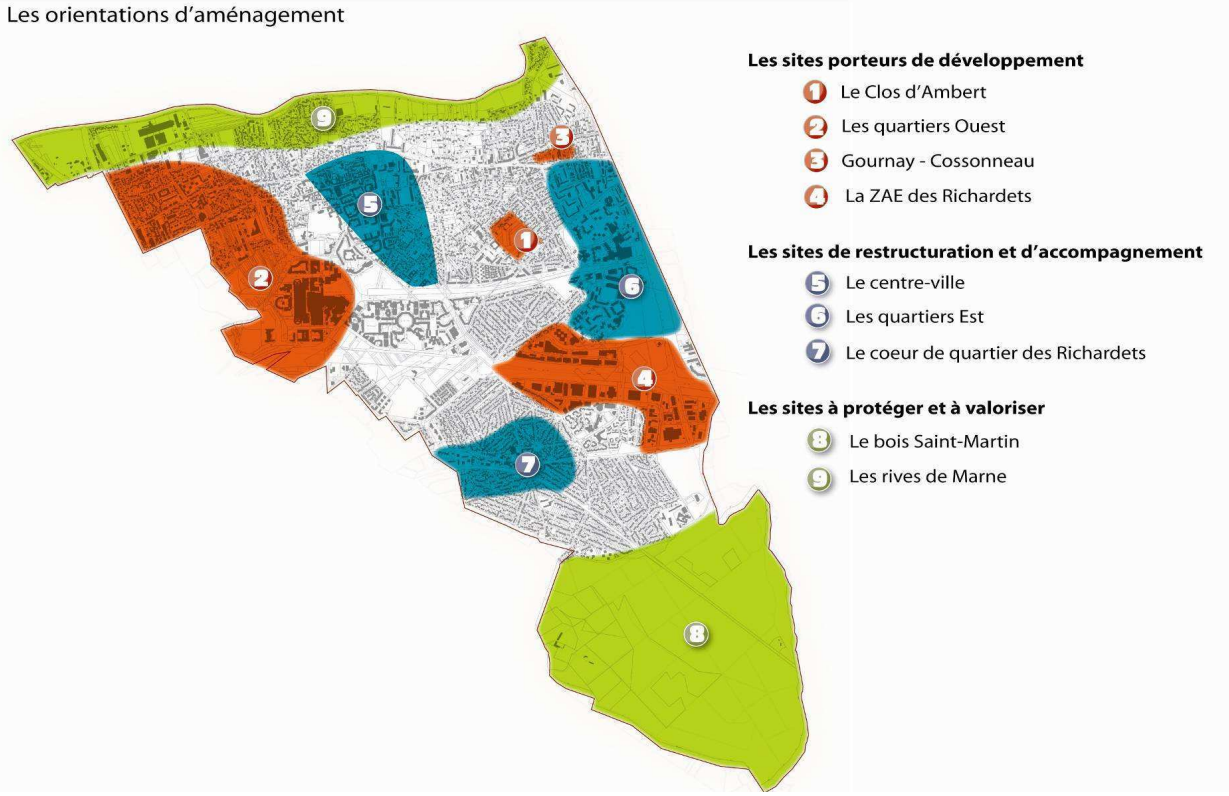
- *La recherche d'une échelle de bâti intermédiaire entre pavillons individuels et grands ensembles hérités de la ville nouvelle.*
- *Le souci de cohésion urbaine entre les différents types d'habitat : la transition entre grands ensembles et tissu pavillonnaire, la sauvegarde du patrimoine architectural et paysager du centre-bourg et la mixité dans les quartiers d'habitat social.*
- *'insertion des nouveaux projets dans leur environnement : Clos d'Ambert, Clos aux Biches, Gournay - Cossonneau, Rive Charmant avec la prise en compte de la dimension des îlots et du gabarit des voies et l'encadrement des hauteurs, des emprises, et la qualité d'aménagement du cœur d'îlot...*
- *La diversification des formes urbaines et la recherche de la diversité architecturale.*

*- **Une évolution maîtrisée du bâti dans les quartiers constitués :***

Noisy-le-Grand est une mosaïque de quartiers issus des différentes époques de l'urbanisation du 20e siècle. Le PLU doit permettre l'évolution du bâti existant dans les quartiers constitués tout en l'encadrant. Il s'agit en effet de rendre possibles des évolutions mesurées et adaptées aux attentes des habitants : extensions, rénovation, surélévation…

SOURCE : PLU – ARRÊTÉ PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 16 NOVEMBRE 2011 - PADD

Les orientations d'aménagements du PLU prévoient différents axes de développement pour la Ville et les grands principes que l'aménageur devra respecter lorsque ces sites évolueront.
Elles fixent également pour certains des sites un volume de logements à construire ainsi que le type de logements proposés.
Ces orientations d'aménagement se déclinent sur 9 sites majeurs dans le projet de PLU.



SOURCE : PLU - ARRÊTÉ PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 16 NOVEMBRE 2011 - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Site concerné par l'implantation de nouveaux logements dans les orientations d'aménagement	Nombre de logements à construire	Statut des logements
Le Clos d'Ambert (1)	+/- 1 200 logements	35% de logements locatifs sociaux 40% destinés à des accédants à la propriété ne dépassant pas les plafonds du PTZ 25% de logements en accession libre
Les quartiers Ouest(1) (2)	+/- 1 800 logements	30% de logements locatifs sociaux 40% destinés à des accédants à la propriété ne dépassant pas les plafonds du PTZ 30% en accession libre
Gournay - Cossoneau (3)	N.C.	Mixité des statuts
Le Centre Ville (5)	N.C.	Mixité des statuts
Les quartiers Est (6)	N.C.	Mixité des statuts
Le cœur de quartier des Richardets	N.C.	Rééquilibrage en faveur du logement social

D'APRÈS LE PLU - IBID - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

(1) Il s'agit ici d'un vaste projet d'écoquartier qui rejoint les objectifs du GP 3 du CPER.

C - Politique de la Ville : le Projet de Rénovation Urbaine (PRU) de Noisy-le-Grand

POINT DE CADRAGE

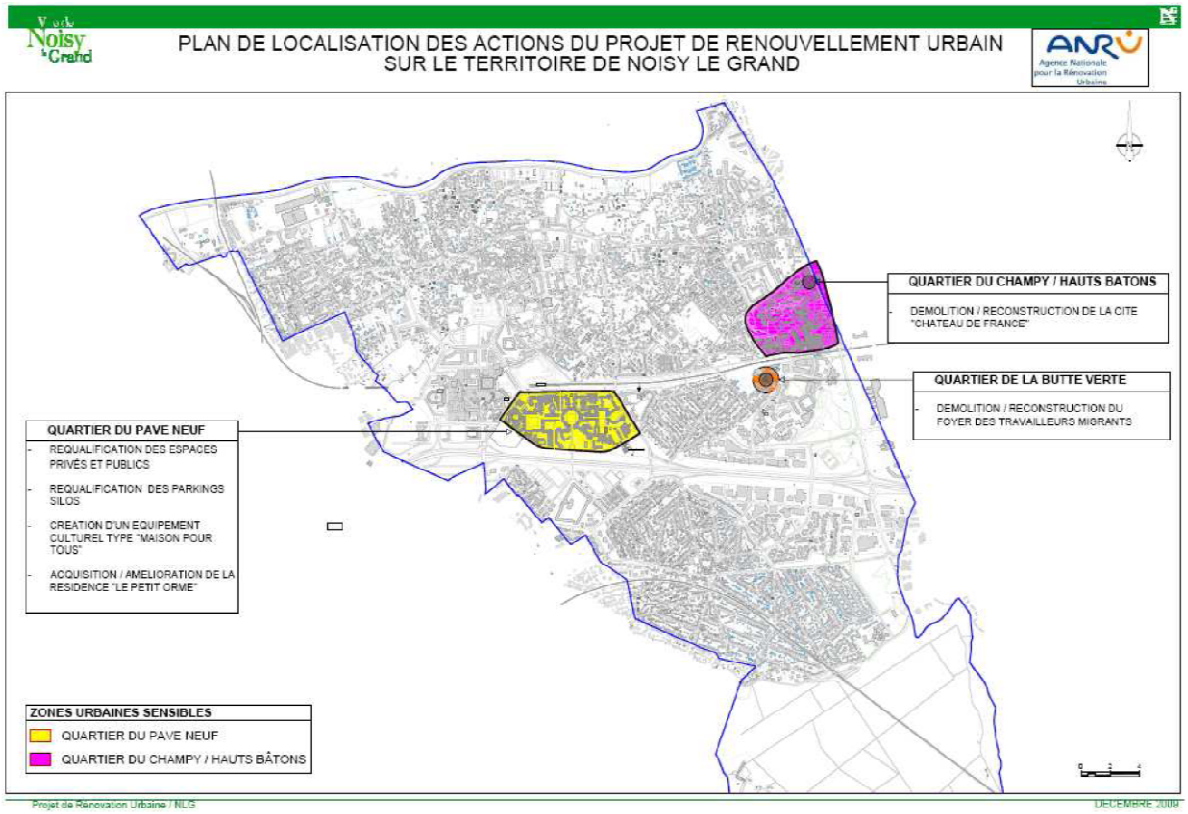
Le Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU) institué par la loi du 1er août 2003 pour la ville et la rénovation urbaine prévoit une transformation en profondeur des quartiers les plus fragiles, c'est-à-dire ceux classés en Zones Urbaines Sensibles (ZUS). Le PNRU est décliné localement en Projet de Rénovation Urbaine (PRU) et intervient sur les logements, les équipements publics et les aménagements urbains. Il est mis en œuvre par l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine (ANRU) qui statue en conseil d'administration sur l'opportunité des projets qu'ensuite elle finance par le biais de fonds publics et privés. L'ANRU apporte son soutien financier aux collectivités locales, aux établissements public et aux organismes privés ou publics qui conduisent des opérations de rénovation urbaine dans les ZUS.

En 2010, la Ville s'est vu accorder, dans le cadre du PNRU, une enveloppe de 15 millions d'euros pour intervenir sur les deux quartiers classés en ZUS de son territoire, à savoir :

- **Le Pavé Neuf** : requalification des espaces privés et publics en vue d'ouvrir ce quartier et de mieux séparer les différentes fonctions de ces espaces, implantation d'une Maison Pour Tous, opération de réhabilitation de la de la résidence Le Petit Orme, par I3F, financement de l'ingénierie des dispositifs d'OPAH et de plan de sauvegarde, et résidentialisations.
- **La cité des Châteaux de France** : démolition – reconstruction et aménagement des espaces publics.

Cette intervention concerne également :

- **Le Foyer des Travailleurs Migrants (FTM) :** Démolition et reconstruction du foyer



SOURCE : ANRU, PRU NOISY-LE-GRAND, ANNEXES, P4

La mise en place d'une politique de la ville à Noisy-le-Grand ne s'est faite qu'en 1995/1996, date du classement en ZUS des quartiers du Pavé Neuf et du Champy - Hauts Bâtons.
En effet, Noisy-le-Grand n'a pas eu recours aux procédures de développement social des quartiers (DSQ) [(1)] des années 1980. L'intervention en matière de politique de la ville a notamment débuté par le Contrat de Ville signé en 2000 entre l'Etat et « les Portes de Paris » regroupant Villiers-sur-Marne et Noisy-le-Grand. Sa déclinaison opérationnelle a été suivie par la signature d'un Grand Projet de Ville (GPV) entre l'Etat et les deux communes.
Le PRU de Noisy-le-Grand s'inscrit dans la continuité de ces actions et notamment de celles du GPV. Il prévoit notamment des actions spécifiques en terme d'amélioration du parc privé et du parc social.

■*Amélioration du parc de logements sur le quartier du Pavé Neuf*

Contexte d'intervention

Au Pavé Neuf, l'action concerne essentiellement l'aménagement des espaces publics et privés.
Le Pavé Neuf est caractérisé par une présence quasi égale de copropriétés et de bailleurs sociaux. Les 7 bailleurs sociaux présents sur le quartier se répartissent les 1 222 logements du parc locatif social.
Et les 1 098 logements en copropriété sont répartis en 15 résidences, 8 d'entre elles sont composées de moins 60 logements.
Toutefois, contrairement à l'habitude, les copropriétés ne jouent pas un rôle de rééquilibrage social du quartier dans la mesure où elles sont souvent bien plus dégradées que le parc social lui-même. En effet, si le parc social est globalement bien géré par les bailleurs, les copropriétés sont en mauvais état et le peu de ressources des propriétaires y habitant ne permet pas de réaliser les travaux et l'entretien courant nécessaires à leur bonne tenue sans une aide publique.

Objectifs

Le PRU doit permettre de désenclaver le quartier du Pavé Neuf du reste de la Ville, notamment en facilitant son accessibilité aux visiteurs, aux pompiers, aux services de la police, au ramassage d'ordures ménagères, etc. Il s'agit aussi d'améliorer le quotidien des habitants en facilitant l'accès aux personnes à mobilité réduite, les livraisons, etc.
Il doit également permettre d'intervenir sur les copropriétés dégradées par une aide aux copropriétaires, notamment en les soutenant dans la réalisation de travaux.

Aussi, le manque de lisibilité de l'organisation urbaine, l'état de dégradation de certains espaces privatifs, les nombreux dépôts sauvages renforcent le sentiment d'insécurité. Ainsi, en modifiant la configuration générale du quartier, cela doit réduire le sentiment d'insécurité.
Il s'agit d'améliorer l'attractivité de ce quartier, bénéficiant pourtant d'atouts non négligeables : accessibilité aux transports en commun ainsi qu'aux commerces…
Le PRU ne prévoit pas de démolition.

[(1)] Les procédures DSQ, inscrites dans les Plan Etat-Région, étaient issues d'une négociation entre le Conseil Régional et le Préfet de Région. Des financements Etat-Région permettaient aux DSQ, placés sous l'autorité du maire de la Ville concernée, de décloisonner les champs d'interventions.

Actions

- **Les copropriétés**

Selon le degré de difficultés, deux dispositifs ont été mis en place.

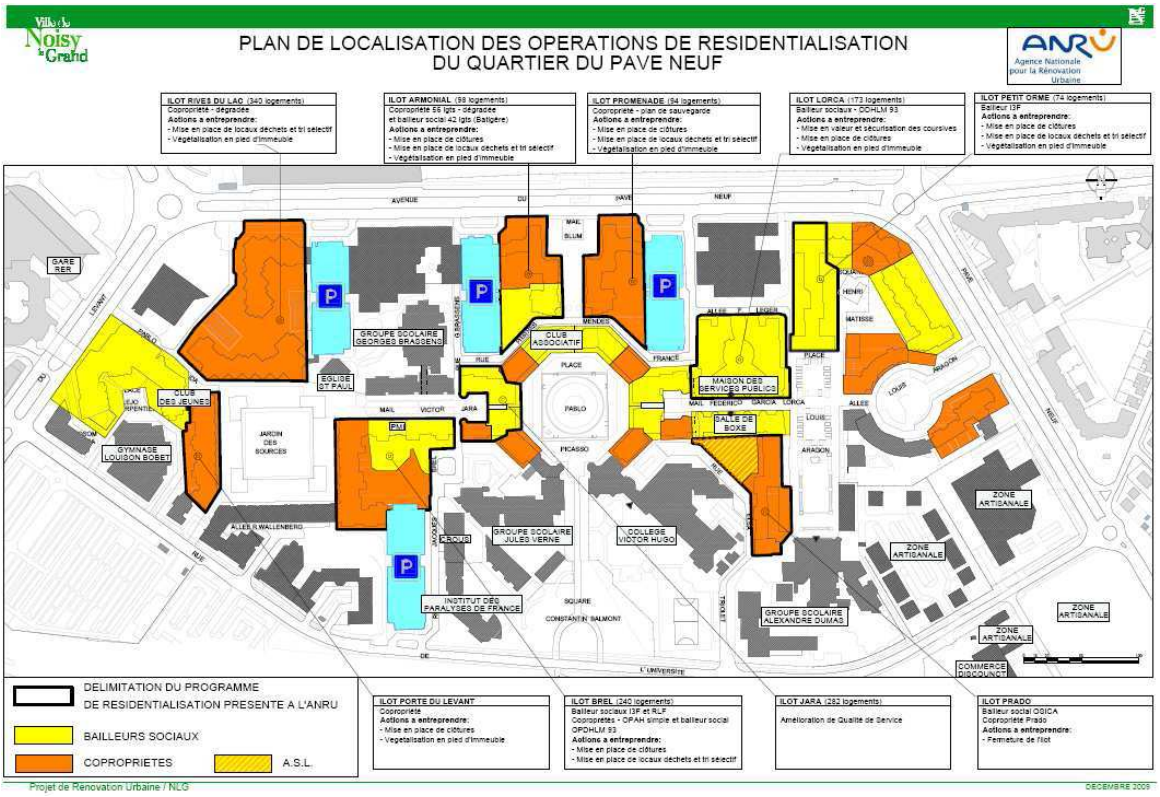
Une **Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)** « copropriétés dégradées » concerne 6 copropriétés du Pavé Neuf. Il s'agit de traiter l'ensemble des difficultés que rencontre chaque copropriété. Cela passe dans un premier temps par le redressement financier de la copropriété pour permettre dans un 2ème temps la réalisation des travaux indispensables.
L'action est ici incitative.

8 copropriétés rencontrant des difficultés majeures font l'objet d'un **plan de sauvegarde**. Il s'agit de redresser les copropriétés les plus en difficultés.
L'action est ici curative.

- **Les résidentialisations**

Ilot	Logement	Statut
Ilot Armonial	42 logements	Batigère
Ilot Armonial	65 logements	Copropriété Armonial
Ilot BREL	149 logements	OPH93
Ilot Brel	84 logements	Copropriété Grand Place
La résidence Petit Orme	74 logements	I3F
La résidence Garcia Lorca	173 logements	OPH 93
Ilot les Rives du Lac	322 logements	Copropriété les Rives du lac
Ilot La Promenade	94 logements	Copropriété La Promenade

La résidentialisation vise à clarifier les relations espaces publics / espaces privés et à simplifier la domanialité sur le quartier du Pavé Neuf, actuellement complexe. Il s'agit de sécuriser les espaces et aussi d'en améliorer la gestion quotidienne à la fois pour les services de la ville (déchets par exemple) et pour les gestionnaires des résidences concernées.



SOURCE : ANRU, PRU NOISY-LE-GRAND, ANNEXES, P9

- **L'acquisition-amélioration de la Résidence Petit Orme**

Appartenant à une SCI en ayant délaissé l'entretien et la gestion courante depuis plusieurs années, la résidence Petit Orme a été rachetée en 2010 par I3F afin d'engager une réhabilitation qui garantisse une qualité de logements, une diminution des charges et une mixité sociale dans un espace dominé par des copropriétés très en difficultés. Les grands volets de cette opération concernent la performance énergétique du bâtiment ainsi que son amélioration et sa mise aux normes.

■*Amélioration du parc de logements sur le quartier du Champy/Hauts Bâtons*

Contexte d'intervention

L'action sur ce quartier concerne la Cité des Châteaux de France. En effet, diverses actions avaient déjà été menées, notamment la réhabilitation de près de 800 logements situés sur le quartier des Hauts Bâtons (2003) et la résidentialisation des abords des logements et notamment du parc dans lequel il s'insère (2004-2005).
La Cité des Châteaux de France a été construite en 1969 dans le cadre d'un partenariat entre Emmaüs Habitat, ATD Quart Monde et la DDASS. Elle accueille des familles en très grandes difficultés (sociale, économique, de santé et/ou d'éducation).
La Cité, propriété d'Emmaüs Habitat, comprend 46 logements individuels et 32 logements en collectifs. Elle est composée de maisons en bande et de 2 petits immeubles.
35 logements ont un statut de centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) appelé centre de Promotion familiale, en convention avec la DDASS et ATD Quart Monde.
Le Centre de Promotion Familiale accueille des familles en grande difficulté pour une période de 3 à 5 ans. Ce centre offre en effet une solution transitoire aux familles en difficulté afin de les amener vers une situation plus stable.

Objectifs

La situation géographique de la Cité des Châteaux de France, aux marges des quartiers du Champy et des Hauts Bâtons, a conduit à sa dévalorisation progressive. L'objectif est donc de mieux intégrer la Cité au tissu urbain environnant et d'améliorer les connexions avec le reste de la Ville.
L'amélioration de la mixité sociale de la Cité est également recherchée, notamment par la réalisation de logements privés construits par un promoteur privé. Il s'agit également d'accroître la densité du quartier en augmentant le nombre de logements.

Actions

Concernant la Cité des Châteaux de France, les actions suivantes sont prévues sur les logements :

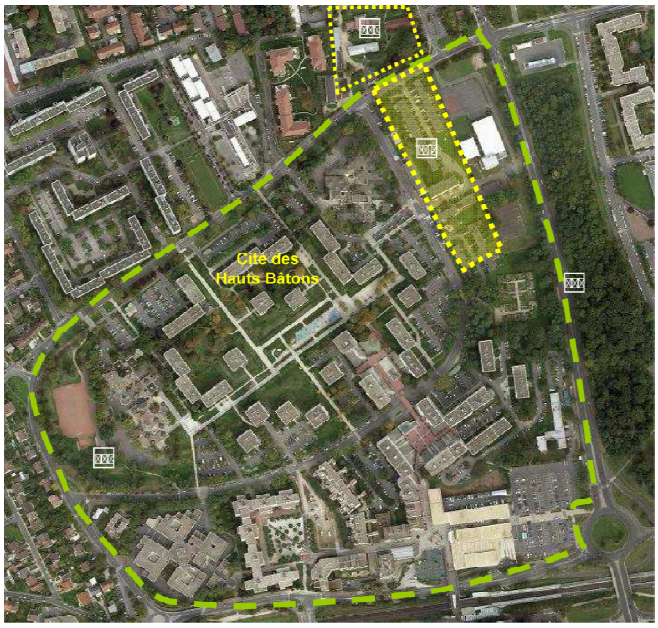
- La démolition-reconstruction des 78 logements sociaux d'Emmaüs Habitat sur site :
  30 logements PLAi en collectif R+3 pour le Centre de promotion familiale
  48 logements sociaux (40 PLUS et 8 PLAI) en R+3 également
- La construction de logements par un promoteur privé en accession (2 812 m² de SHON)
- La cession d'une partie du terrain à l'Association Foncière Logement (AFL) pour la construction de logements (1 961 m² de SHON)

	A	B	C	D	TOTAL
Destination	**Emmaüs Habitat**	**Accession**	**ATD**	**AFL**	
Surface terrain m²	3 878	2 754	2 463	1 961	**11 056**
SHON m²	3 638	2 812	2 543	2 057	**11 050**
Nb logts	40 PLUS-CD + 8 PLAI		30 PLAI		
Hauteur	R+3	R+3	R+3	R+3	
Nb Places de PK	48		30		**78**

SOURCE : EMMAÜS HABITAT, NOTE DE PRÉSENTATION DU PROJET DE RÉNOVATION URBAINE, CITÉ CHÂTEAU DE FRANCE, OCTOBRE 2011

LE PROJET DE LA CITE DES CHÂTEAUX DE FRANCE : ETAT ACTUEL, ÉTAT PROJETÉ

SOURCE : ANRU, PRU NOISY-LE-GRAND, QUARTIER PAVÉ NEUF ET CHÂTEAU DE FRANCE, P15 ET 18

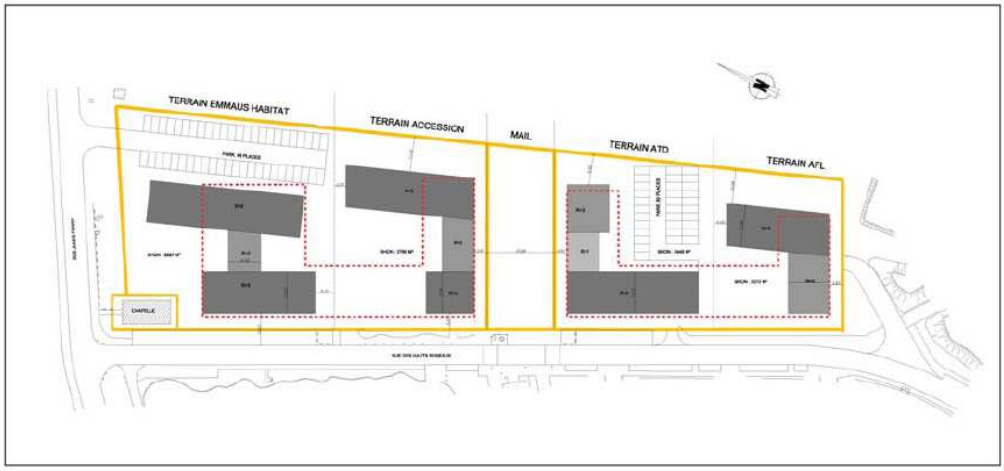


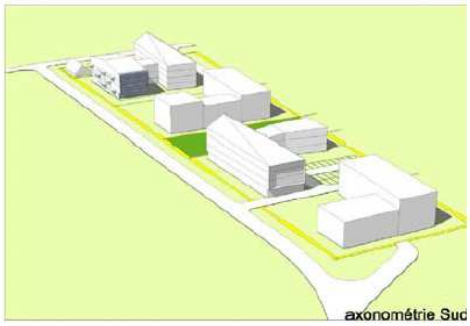
1. Cité Châteaux de France : Secteur Opération Démolition – Reconstruction, 78 logements propriété d'Emmaüs Habitat

2. Centre de Promotion Familiale ATD Quart Monde

3. Périmètre de la ZUS

Les études en cours ont permis de faire évoluer le projet d'origine et de déterminer un nouveau plan masse permettant d'identifier les différentes assiettes foncière du projet, ainsi que les échanges fonciers à organiser entre Emmaüs Habitat et la Ville de Noisy Le Grand.





Emmaüs Habitat / Etude urbaine réalisée par l'Agence Daufresne et Legarrec - Mai 2011

SOURCE : PLAN DE SAUVEGARDE DE 8 COPROPRIÉTÉS DU PAVÉ NEUF, COMITÉ DE PILOTAGE 04/06/11, CITÉMÉTRIE

2 - Le patrimoine existant : ses potentiels et ses besoins d'évolution

A - OPAH Copropriétés et Plan de sauvegarde

Les copropriétés du quartier du Pavé Neuf connaissent d'importantes difficultés. La Ville, en partenariat avec l'Etat, l'ANAH, le Département et la Région, a mis en place des dispositifs spécifiques qui permettent une intervention publique lourde sur les copropriétés les plus en difficultés.
14 des 15 copropriétés du quartier sont concernées, la 15ème ayant déjà bénéficié auparavant d'un plan de sauvegarde.

Deux dispositifs distincts sont mis en place, en fonction du degré de dégradation auquel la copropriété est confrontée, OPAH Copropriétés en difficultés et Plan de Sauvegarde pour les copropriétés les plus fragiles.

Citémétrie est chargée par la Ville de l'animation de ces deux dispositifs. Cet opérateur est chargé dans un premier temps d'aider au redressement financier des copropriétés. Il a également un rôle d'information et de conseil auprès de propriétaires et se charge de solliciter les différentes aides possibles pour financer les travaux indispensables. Afin de constituer les dossiers de subvention, une permanence hebdomadaire est assurée tous les mercredis après-midi à la Maison des services publics, en plein cœur du quartier.
Par ailleurs, les propriétaires occupants les plus en difficulté ont la possibilité de rencontrer une conseillère en économie sociale et familiale (CESF) qui les aide à trouver des solutions pour faire face aux impayés (mise en place d'échéancier, sollicitation du Fonds de Solidarité Logement (FSL), dossier de surendettement…)

■*Les aides de l'ANAH*

Dans les copropriétés en OPAH ou en Plan de Sauvegarde, l'ANAH peut accorder des subventions aux syndicats de copropriétaires pour des travaux portant sur les parties communes et équipements communs de l'immeuble.
La subvention de l'ANAH est attribuée au syndicat de copropriétaires. Elle bénéficie ainsi à l'ensemble des copropriétaires, sans conditions de ressources.

SYNDICATS DE COPROPRIÉTAIRES	Plafonds de travaux subventionnables	Taux maximaux de subvention
Immeubles en OPAH Copropriété en difficulté	150 000 € par bâtiment + 15 000 € par lot d'habitation principale	35 %
Immeubles en Plan de sauvegarde ou sous arrêté/injonction de travaux pris au titre de la lutte contre l'habitat indigne	Aucun plafond	50 %
Travaux d'accessibilité	15 000 € par accès aménagé	70 %

Source : Guide des interventions de l'Anah à compter du 1er janvier 2011

■*Les autres aides*

L'aide de l'ANAH peut être cumulée, sous certaines conditions :
- à une aide individuelle de la Région pour les copropriétés ayant obtenues le label régional copropriété dégradée.
- à une aide individuelle du Département avec l'ACGPO

Dans les deux cas, ces aides sont accordées uniquement aux propriétaires occupants sous condition de ressources. Pour obtenir l'aide du Département, il faut également habiter ou travailler dans la Seine-Saint-Denis depuis au moins 3 ans.
La ville de Noisy-le-Grand et le Département ont également créé un fond d'intervention de quartier (FIQ) qui permet d'apporter une aide supplémentaire aux syndicats ou directement aux copropriétaires sous condition de ressources. L'objectif du FIQ est de soutenir les travaux les plus lourds et ou les moins subventionnés.

■ *6 copropriétés en OPAH*

Au total, 762 logements font partie du périmètre de l'OPAH copropriétés dégradées, répartis sur un ensemble de 6 copropriétés.

Les objectifs de l'OPAH sont :

- Informer et assister les copropriétaires
- Veiller au bon fonctionnement des instances de gestion
- Accompagner les copropriétaires en difficultés
- Permettre l'engagement de travaux de réhabilitation

◆ **L'OPAH Copropriété**

L'OPAH Copropriété est l'outil incitatif (préventif ou curatif) permettant de traiter les copropriétés fragiles. Elle est initiée par la collectivité locale ou l'EPCI compétent en matière d'habitat.

Cibles. Les copropriétés dont l'ampleur des difficultés nécessitent l'appui de la puissance publique pour réaliser les travaux indispensables à la conservation des bâtiments.

Objectif. L'OPAH Copropriété assure le traitement global des difficultés identifiées sur un ou plusieurs immeubles en copropriété pour revaloriser l'ensemble. La procédure s'appuie sur un accompagnement du syndicat de copropriétaires pour redresser la gestion de la copropriété, puis sur un programme de travaux pour la conservation et l'amélioration des bâtiments.

Contenu. L'OPAH Copropriété favorise un programme de travaux sur les parties communes et les parties privatives. Elle organise un ensemble d'actions qui permettent à la fois de rétablir le bon fonctionnement du syndicat de copropriétaires et de stopper le processus de dévalorisation de la copropriété.

Durée. 3 ans avec possible prolongation de 2 ans.

Source : Guide des interventions de l'Anah à compter du 1er janvier 2011

Nom	Adresse	Date de construction	Nbre d'immeubles	Nombre de logements	Part des propriétaires occupants	Syndic
Rives du Lac	1, 3, 5, 7, 9, 11 place Georges Pompidou 2, 4, 6, 8, 10 avenue du Pavé Neuf	1980	11	322	71%	Vernier
Portes du Levant	2, 4, 6, 8 place Georges Pompidou	1982	4	99	78%	CDB Gestion
Grand Place *	16, 18, 20, 22 place Georges Pompidou	1981	4	126	82%	Foncia ICV
Armonial	18, 20 avenue du Pavé Neuf	1984	3	57	82%	Foncia Marne Europe
Carrousel	7, 9 allée Louis Aragon 11 place Louis Aragon	1985	3	84	57%	SABIMMO
Montesquieu	50, 52 avenue du Pavé Neuf	1989	3	74	69%	Foncia Marne Europe
Total			**28**	**762**	**72%**	

SOURCE : BILAN 2009 OPAH ET PDS , CITÉMÉTRIE

** une cage d'escalier appartient totalement au bailleur social I3F. Le nombre de logements acquis par des propriétaires privés est de 84.*

Ces copropriétés ont toutes été construites entre 1980 et 1990. Habitées principalement par des ménages aux revenus très modestes, ces bâtiments n'ont quasiment fait l'objet d'aucun travaux depuis leur construction et nécessitent de lourds travaux, notamment d'étanchéité, de ravalement ou de mise aux normes des ascenseurs. Ces projets sont d'autant plus difficiles à mettre en place que la gestion de la copropriété est souvent en difficulté, avec des taux d'impayés dépassant parfois 30% des budgets de copropriétés. C'est le cas notamment pour la copropriété Carrousel, Rives du Lac, Grand Place et Armonial.

L'OPAH permet d'accompagner les copropriétés à réaliser les travaux nécessaires. L'aide est à la fois technique (présence d'un architecte, priorisations de travaux à réaliser…) et financière (plan pluriannuel d'investissement, aide à la gestion de la copropriété…).

L'OPAH permet également une veille des copropriétés, afin de suivre les évolutions et de prévenir d'éventuelles dégradations dans le fonctionnement, en suivant notamment les taux d'impayés, la rotation et les niveaux de prix de vente des logements. En 2009, le prix moyen au m² sur les copropriétés se situait autour de 2 000 €. Les taux de rotation ne dépassent jamais 6%.

■ **Evolution des DIA depuis 2007**

	2007 - 2009		2009	
	NB	Prix moyen m²	NB	Prix moyen m²
Rives du Lac	58	2 347 €	16	2 310 €
Portes du Levant	13	2 073 €	4	1 776 €
Grand Place	11	1 928 €	4	1 776 €
Armonial	4	2 182 €	0	- €
Carrousel	15	2 573 €	6	2 709 €
Montesquieu	13	2 495 €	4	2 305 €

Source : Citémétrie - Noisy-le-Grand, OPAH - Comité de pilotage du 28 juin 2010

8 copropriétés en Plan de sauvegarde

Les 8 plans de sauvegarde représentent au total 318 logements.
Ces copropriétés sont globalement beaucoup plus petites que les copropriétés en OPAH, avec environ 25 logements. Seules deux copropriétés en plan de sauvegarde comptent plusieurs bâtiments.

Six des huit copropriétés en Plan de sauvegarde ont dû effectuer des travaux d'extrême urgence sur les chaufferies. Face aux faibles ressources des copropriétaires, un pré-financement des subventions (ANAH et Région) a été mis en place par la Caisse des dépôts et la Caisse d'épargne Ile-de-France.

Le Plan de sauvegarde (PLS)

Le PLS est un cadre d'intervention plus large que l'OPAH Copropriété pour traiter les copropriétés les plus en difficulté.

Cibles. Les copropriétés cumulant des difficultés importantes et dont le redressement nécessite l'appui de la puissance publique, notamment sur l'aspect social et juridique.

Objectif. Le PLS est mis en place par un arrêté du préfet mais il est recommandé de compléter cet arrêté par une convention d'application pour fixer les modalités d'intervention. Le PLS vise à restaurer le cadre de vie des habitants et à redresser la situation d'immeubles en copropriété cumulant des difficultés importantes.

Contenu. Le PLS met en œuvre un ensemble d'actions pour assainir et rétablir la situation financière, la situation juridique, la gestion et l'administration des immeubles en copropriété ; pour traiter des situations de mal-logement ; pour intervenir sur le bâti, les équipements collectifs et les espaces extérieurs.

Durée. 5 ans.

Source : Guide des interventions de l'Anah à compter du 1er janvier 2011

Nom	Adresse	Date de construction	Nombre d'immeubles	Nombre de logements	Part des propriétaires occupants	Syndic
Jara	8 mail Victor Jara	1984	1	23	86%	Foncia ICV
Picasso 1	2 place Pablo Picasso	1984	1	24	68%	Foncia ICV
Picasso 2	1 place Pablo Picasso	1984	1	23	57%	Foncia ICV
Picasso 3	7 place Pablo Picasso	1984	1	23	61%	SABIMMO
Picasso 4	6 place Pablo Picasso	1984	1	24	75%	SABIMMO
Lorca	6 mail Fédérico Garcia Lorca	1984	1	23	62%	SABIMMO
Promenade	26, 28 avenue du Pavé Neuf 3 allée Pierre Mendès France	1984	4	94	74%	SABIMMO
Mainates **	38 à 48 avenue du Pavé Neuf 11- 13 allée Louis Aragon	1984	8	157	41%	Immo de France
Total			**18**	**391**	**72%**	

SOURCE : BILAN 2009 OPAH ET PDS , CITÉMÉTRIE

*** la copropriété compte 157 logements sur les 8 cages d'escalier 5 sont l'unique propriété du bailleur social EHC. Le plan de sauvegarde ne porte que sur les 3 restantes avec 84 logements dont 43 appartenant aux propriétaires privés*

Les copropriétés en plan de sauvegarde connaissent des taux d'impayés de charges particulièrement élevés, pouvant parfois atteindre 80% de budget.

La copropriété des Mainates, qui compte 157 logements dont 114 logements gérés par un bailleur social, connait des difficultés particulièrement importantes. Un administrateur provisoire a été nommé par le Tribunal de Grande Instance, investi de pouvoirs plus étendus pour redresser l'équilibre financier de la copropriété.

Evolution des DIA depuis 2007

	2007 - 2009		2009	
	NB	Prix moyen m²	NB	Prix moyen m²
Picasso A1	0	0 €	0	0 €
Picasso A2	7	1 632 €	2	1 671 €
Picasso 3	2	1 445 €	0	0 €
Picasso 4	4	1 491 €	3	1 491 €
Lorca	3	2 084 €	0	0 €
Jara	2	1 244 €	1	866 €
Promenade	9	2 183 €	1	2 079 €
Mainates	13	2 253 €	4	1 822 €

Source : Citémétrie - Noisy-le-Grand, OPAH - Comité de pilotage du 28 juin 2010

Le prix au mètre carré des immeubles en plan de sauvegarde est faible, en moyenne en 2009 1 585 €/m².
Cela explique aussi la faible rotation. Les propriétaires attendent que le marché leur soit plus profitable pour vendre.

B - La gestion urbaine de proximité

La ville de Noisy le Grand et ses partenaires ont initié en 2003 une démarche de Gestion Urbaine de Proximité sur les quartiers du Pavé Neuf et du Mont d'Est, ce qui a donné lieu à une Convention GUP signée par 11 bailleurs, 16 copropriétés, l'Etat et la Ville de Noisy le Grand pour une durée de 4 ans (2004-2008).

La gestion urbaine de proximité (GUP) est une démarche qui a pour objectif d'améliorer le fonctionnement global des quartiers. La GUP implique une gestion concertée au plus près des besoins des habitants, en coordonnant l'ensemble des acteurs publics et privés qui concourent à l'amélioration du cadre de vie. La GUP fait donc intervenir la Ville, les bailleurs sociaux, les services de l'Etat, les associations, les habitants, ainsi que les syndicats de copropriétaires.

Territoire :

La démarche GUP se déroule en 2 temps :

1. Elle traitera dans un premier temps les 2 ZUS concernées par le PRU : Quartier du Pavé Neuf et Champy-Hauts Bâtons
2. Dans un deuxième temps, elle sera généralisée à deux autres quartiers : Butte Verte et Mont d'Est.

Fonctionnement :

Au cours de l'année 2010, deux diagnostics en marchant associant les services municipaux, les bailleurs, les copropriétés et certaines associations de quartier ont été réalisés. Ils nous ont permis d'identifier des thématiques de travail et de s'accorder autours d'objectifs communs pour chaque quartier.

Pavé Neuf	Champy-Hauts Bâtons
1. Diminuer les dépôts sauvages	1. Diminuer l'insécurité et le sentiment d'insécurité
2. Diminuer le nombre d'épaves et de voitures ventouses sur les espaces collectifs (parkings, places publiques…)	2. Diminuer le nombre d'épaves et de voitures ventouses sur les espaces collectifs (parkings, places publiques…)
3. Diminuer la circulation automobile et le stationnement non autorisés	3. Diminuer la circulation automobile et le stationnement non autorisés
4. Diminuer les nuisances liées à la présence de pigeons	4. Améliorer l'entretien des espaces collectifs
5. Améliorer l'entretien des espaces collectifs	5. Développer l'attractivité du Centre Commercial du Champy

Afin d'atteindre ces objectifs, des veilles techniques sont réalisées tous les mois dans chaque quartier Il s'agit d'une visite à pied dans le quartier, qui permet à l'ensemble des acteurs concernés de repérer les problèmes et de mettre en place ensemble des solutions.
Par ailleurs, le service GUP de la Ville organise des groupes de travail sur différentes thématiques qui posent des difficultés et nuisent à l'environnement des habitants des quartiers : dépôts sauvages d'ordures ménagères et d'encombrants, épaves de voitures, dégradations des aménagements urbains, pigeons, sentiment d'insécurité…

Depuis sa mise en place, la GUP a permis d'améliorer l'environnement des quartiers du Pavé Neuf et du Champs/Hauts Bâtons. Des améliorations peuvent être observées au niveau des dépôts sauvages (réaménagement de zones de dépôts sauvages, mise en place de la collecte en porte à porte, actions de sensibilisation réalisées par des associations), des voitures ventouses et épaves (leur retrait est plus rapide), du stationnement et de la circulation (ajout de plots et de barrières), la gestion et l'entretien des espaces collectifs (redéfinition des limites foncières et responsabilités).

Cet important investissement en moyens de coordination peut encore être amplifié pour réussir dans la durée le maintien de l'efficacité des mesures mises en œuvre.

3 - Les perspectives de développement de l'offre de logements

A - L'action foncière

La Ville de Noisy-le-Grand mène une politique foncière très active.
Le droit de préemption est exercé sur la Ville depuis 1987. Suite à l'approbation du nouveau PLU, la Ville a mis en cohérence le droit de préemption urbain avec les nouveaux zonages, par une délibération prise en décembre 2011. Un droit de préemption urbain est ainsi instauré sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser.

Un droit de préemption urbain renforcé, permettant notamment l'acquisition de lots d'une copropriété ou d'immeubles de moins de 10 ans, est instauré sur certains secteurs (délibération du Conseil municipal du 15 décembre 2011) :

- le quartier du Mont d'Est
- le quartier du Pavé Neuf
- l'îlot délimité par l'avenue Emile Cossonneau, la rue du Docteur Jean Vaquier, la rue des Anciens Combattants d'Afrique du Nord, et la place Galliéni
- l'îlot dit du Clos d'Ambert
- le périmètre d'études délimité sur le secteur Rue Pierre Brossolette-Nord
- le périmètre d'études des Richardets
- le secteur de la gare de Noisy-Champs

Le droit de préemption urbain peut être délégué au cas par cas à l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France (EPFIF), dans le cadre des conventions signées entre la Ville et cet établissement public. Le droit de préemption est ainsi délégué à l'EPFIF sur les secteurs du Clos d'Ambert, du Clos aux Biches, de Gournay-Cossonneau et de La Varenne Est.

B - Les périmètres d'études

Sur certains secteurs stratégiques où sont envisagées des opérations d'aménagement importantes, la Ville peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation d'urbanisme. Cette disposition est prévue par les articles L.110-10 et 110-11 du Code de l'urbanisme, afin d'éviter que des travaux, des constructions ou des installations ne compromettent ou ne rendent plus onéreuse l'exécution des travaux publics d'une opération d'aménagement prise en compte par le Conseil Municipal.

Les périmètres d'études sur lesquels la Ville peut surseoir à statuer sont définis par délibération du Conseil Municipal (dcm), qui précise les objectifs et ambitions des opérations d'aménagement envisagées.
En janvier 2012, treize périmètres d'études sont en vigueur à Noisy-le-Grand. La Ville dispose sur ces secteurs d'un délai de 2 ans pour se prononcer sur les demandes d'autorisations d'urbanisme (travaux ou construction).

N
E
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
PERIMETRES D'ETUDES
01 Neuilly Sureau dcm 24 06 10
02 Clémenceau Sureau dcm 07 04 11
03 Brossolette Nord dcm 24 06 04
04 La Varenne dcm 15 12 05
05 Cossonneau Gournay dcm 05 06 08
06 Richardets dcm 18 02 10
07 Jules Ferry dcm 24 07 08
08 Clos aux biches dcm 24 07 08
09 Louis Lumière dcm 02 10 08
10 Clos d'Ambert dcm 02 10 08
11 Souchet Navier dcm 27 11 08
12 ZAE des Richardets dcm 15 12 11
13 Cossonneau République dcm 25 01 12
Janvier 2012

C - D'importantes opérations d'ensembles

La programmation envisagée est ambitieuse et de nombreux projets d'envergure sont envisagés. On peut citer notamment :

ZAC Clos d'Ambert	→	1 200 logements
Clos aux Biches	→	1 500 logements
Quartier de la Varenne	→	1 200 logements
Gournay Cossonneau	→	700 logements
Maille Horizon (ex Neuilly Sureau)	→	500 logements

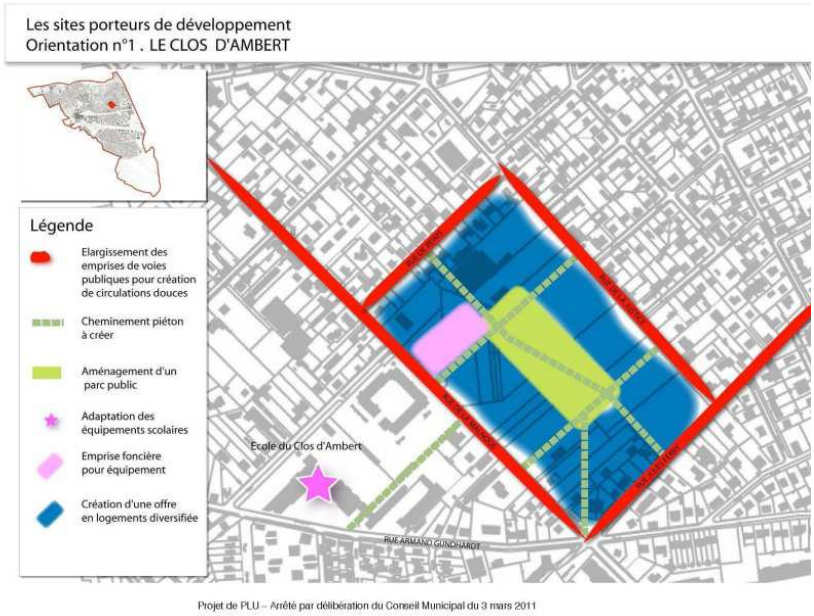
■*ZAC du Clos d'Ambert : 1 200 logements*

Situé en ZAD depuis 1994, ce secteur était d'abord une réserve foncière en vue de la construction d'un hôpital, mais ce projet a été abandonné. La Ville a alors souhaité y lancer une importante opération de logements.

Le nouveau PLU prévoit sur ce secteur de 7 hectares un éco-quartier de qualité accueillant des programmes de logements variés :

- 35% de logements locatifs sociaux
- 40% de logements en accession maîtrisée (type PTZ)
- 25% en accession libre

Le projet prévoit également l'élargissement des voies, la création d'un équipement petite enfance ainsi que de commerces de proximité.



Projet de PLU – Arrêté par délibération du Conseil Municipal du 3 mars 2011

Source : Google Map

Source : Google Map

■*Les quartiers Ouest : 1 800 logements*

Ce projet d'ensemble vise à restructurer globalement le quartier afin de clarifier l'organisation urbaine. Les activités tertiaires, commerciales ainsi que les logements et les équipements publics seront développés, afin de créer un véritable éco-quartier. Ce projet comprend notamment le collège et lycée international, l'extension du centre commercial des Arcades, l'amélioration de la desserte en transports (RER et gare routière).
En ce qui concerne l'habitat, le PLU prévoit la construction d'environ 1 800 logements dont :

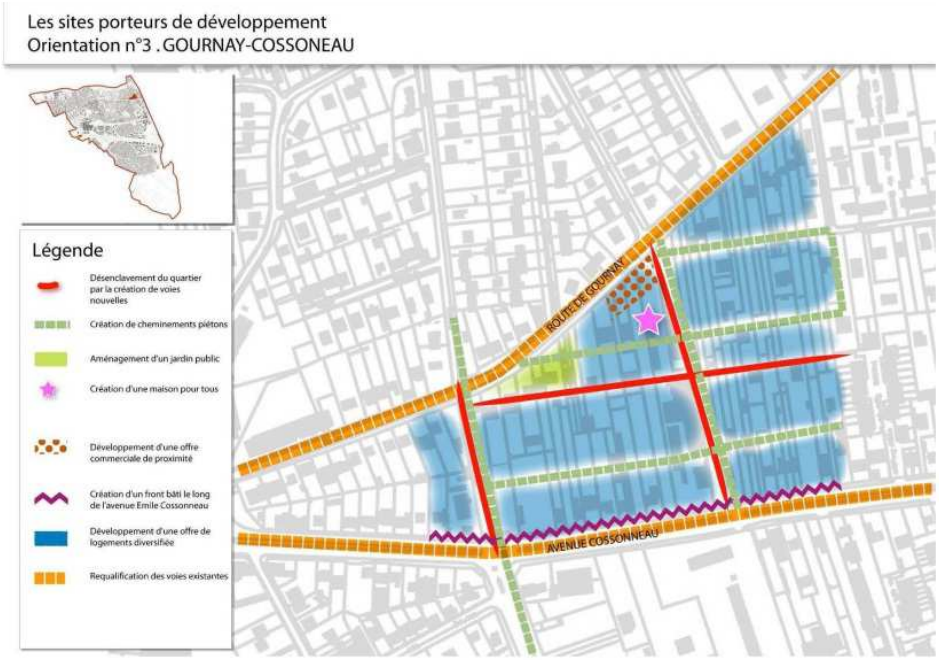
- 30% de logements locatifs sociaux
- 40% de logements en accession maîtrisée (type PTZ)
- 30% en accession libre

Le PLU favorise également l'émergence de petits programmes de logements dans le tissu existant du secteur de la Varenne

Source : Google Map

■*Gournay - Cossonneau : 700 logements*

Ce secteur compte actuellement de nombreux terrains nus ainsi que des friches industrielles.
Le PLU prévoit de désenclaver ce quartier en créant notamment un nouvel axe nord-sud.
Ce projet prévoit l'implantation de commerces de proximité ainsi que d'une nouvelle Maison pour Tous.



Projet de PLU – Arrêté par délibération du Conseil Municipal du 3 mars 2011

Source : Google Map

L'ensemble de ces projets constitue le socle du développement de la ville et de la programmation du PLH.
C'est la matière à travailler pour à la fois répondre aux besoins des ménages actuels et futurs et renforcer l'aménagement de la ville de Noisy.

Conclusions sur les marchés de l'habitat et les parcours résidentiels des ménages noiséens

Les ménages actuellement dans leur logement		Les dynamiques de marché		L'offre par rapport à la demande
Statut d'occupation	Type de bâti	Profil de produits ou d'occupants	Niveau d'offre disponible sur le marché actuel	NTAIRES
PROPRIETAIRES / ACCEDANTS	INDIVIDUEL	Social	revente de logement HLM, accession sociale règlementée, PSLA		<< !
		Intermédiaire	Accession aidée profil "PTZ ", revente dans le parc privé ancien		<< !
		Libre	secteur privé classique, neuf ou occasion		<< !
	COLLECTIF	Social	profil intermédiaire, revente HLM, accession sociale		<
		Intermédiaire	Accession aidée type PTZ		<<
		Libre	secteur privé classique, neuf ou occasion		<
LOCATAIRES	INDIVIDUEL	Social	PLUS et PLAi et attributions dans le parc		<< !
		Intermédiaire	PLI, PLS défiscalisation De Robien, parc privé		<< !
		Libre	secteur privé classique		<< !
	COLLECTIF	Social	PLUS et PLAi et autres finacements antérieurs		<<
		Intermédiaire	PLI, PLS, défiscalisation De Robien		<
		Libre	secteur privé		<

	Très bien représenté (> 20%)
	Bien représenté (10% à 20%)
	Faiblement représenté (3 à 10%)
	Segment marginal

<<	Offre très inférieure à la demande
<< !	Offre très inférieure à la demande sans perspective de développement
<	Offre inférieure à la demande ou désajustée
=	Marché équilibré entre offre et demande
>	Offre supérieure à la demande locale
	Offre absente

1 - L'arbre de choix : l'expression d'un marché tendu

L'arbre de choix ci-contre synthétise pour les situations d'offre et de demande constatées pour tous les grands segments du marché présents ou potentiellement présents. Sans surprise, l'essentiel de l'offre est en collectif. Seul l'individuel en accession libre est relativement important à Noisy-le-Grand.

Au global, tous les segments de marché sont sous pression, du fait du contexte francilien et de la bonne attractivité de la ville de Noisy-le-Grand.

■*En accession*

L'offre en collectif est un marché amené à se développer à Noisy-le-Grand. Le rythme moyen était encore assez restreint avec une centaine de logements neufs par an (l'autre partie de la construction en collectif étant récemment du logement locatif social) et ce marché est aujourd'hui davantage alimenté par la revente des biens en collectif mais les productions envisagées en neuf ces prochaines années devraient faire évoluer la tendance.

En revanche, l'offre en individuel est juste représentée par les mutations dans le parc ancien : 139 en 2009. Les prix sont élevés du fait de la rareté des produits. L'attractivité de Noisy-le-Grand permet de vendre quel que soit le type de logement.

L'offre en accession intermédiaire doit amplifier sa place : c'est un cœur de cible pour Noisy.

En collectif, 270 PTZ sont utilisés en moyenne par an pour acquérir un bien. C'est donc un marché encore assez présent sur Noisy-le-Grand, du fait de mutations à prix contenus.

L'accession sociale pourrait davantage être développée.

En collectif, on peut d'abord remarquer qu'une part importante des propriétaires en collectif ont des revenus compatibles avec le parc social (poids des copropriétés anciennes). En ce qui concerne l'offre, une seule opération accompagnée de Pass-Foncier sur la Butte Verte (47 logements) a été réalisée. Ce segment de marché est faiblement représenté sur la Ville. Les bailleurs sociaux ne sont pas encouragés à vendre leur patrimoine. Le parc privé, dans les copropriétés en difficulté, peut s'inscrire dans cette réponse "sociale". Par exemple, le prix au m² approche 1 200€/m² sur le Pavé Neuf. On estime qu'une trentaine de transactions de ce type s'effectue chaque année.

En individuel, l'accession sociale n'est pas développée. Seul le segment de la revente HLM, très marginal, pourrait être présent.

■*En locatif*

Le segment de la location en individuel reste marginal sur la Ville.

Le parc locatif privé est bien représenté (environ 15% des résidences principales) et répond à une demande essentiellement de jeunes actifs. Il s'agit pour beaucoup de petites typologies. Les loyers sont assez élevés (15€/m²) mais le niveau de confort est bon. L'offre peut être jugée inférieure à la demande potentielle (car elle n'est pas mesurée non plus), tant il ne semble pas y avoir de stocks de logements à louer à Noisy. Les typologies moyennes et supérieures sont quasiment absentes des annonces immobilières qui concentrent essentiellement de petites typologies.

L’offre locative sociale est surtout présente en collectif.21 % de locataires HLM sur la Ville, dont la très grande majorité vit en collectif. Les taux de rotation sont faibles (8,5 % selon l'OLS) et la demande de plus en plus importante. On enregistre une centaine de demandes chaque mois et une soixantaine de renouvellement. La demande au global est d'environ 1 500 demandeurs. On note un besoin de plus en plus social à satisfaire : la grande partie des ménages ont des revenus compatibles avec le PLAi. Malgré la présence de ce parc parmi les résidences principales, l'offre reste très inférieure à la demande, car elle correspond à la fois à des besoins endogènes et à des besoins externes à la commune (dont également les actifs employés sur le territoire). Toutefois, il faut apporter des nuances sur certains patrimoines moins attractifs que d'autres (Pavé Neuf Mont d'Est), pour lesquels la demande est beaucoup plus restreinte.

L’offre locative intermédiaire est peu représentée : estimée à environ 6% des résidences principales. L'offre s'est un peu développée récemment avec les programmes privés ayant conduit à de la défiscalisation. Toutefois, même si la demande est mal cernée (les ménages dans cette catégorie s'adressent davantage au parc privé), elle est un sujet à creuser auprès des entreprises du territoire. En effet leur représentant– les collecteurs du 1% logement – s'en font peu l'écho.

Clientèles, profil des ménages ↓	Niveau des ressources →		Types de logements pouvant potentiellement répondre à leurs besoins						
			Locatif social	Locatif intermédiaire	Locatif privé	Accession aidée	Accession en ancien	Accession en neuf	Offre spécifique
Etudiants, stagiaires, apprentis		⇨							++
Isolé(e)s, jeunes actifs	Faible	⇨	---						-
	Moyen	⇨	---	-	-				
	Haut	⇨		-	++				
Couples sans enfants	Faible	⇨	---		-				
	Moyen	⇨	---	-	-	---	-	-	
	Haut	⇨			++		++	++	
Couples avec enfants	Faible	⇨	---		-				
	Moyen	⇨	---	-	-	---	-	-	
	Haut	⇨		++	++		++	++	
Familles monoparentales, avec enfants	Faible	⇨	---		-				
	Moyen	⇨	---	-	-	---	-	-	
	Haut	⇨		++	++		++	++	
Ménages plus âgés (plus de 60 ans), en évolution de parcours résidentiel	Faible	⇨	-		-				-
	Moyen	⇨	-	-	-		-	-	-
	Haut	⇨			++		++	++	
Isolé(e)s âgés, en recherche de structures ou de services		⇨							++

--- Très difficile d'accéder à cette catégorie de logement : délais d'attente très longs, déficits d'offre

\- Difficile de trouver faute d'offre, produits décalés par rapport à la demande

++ Possible

2 - Des parcours résidentiels difficiles surtout pour les jeunes et les ménages modestes

Le schéma ci-contre s'attache à décliner les possibilités de logements offertes globalement aux ménages en fonction des différents stades ou situations familiales et sociales.

■*Pour les étudiants, stagiaires et apprentis, une offre étoffée*

L'offre en résidences est bien développée sur la Ville. En revanche, les petites typologies dans le parc locatif privé sont plutôt rares et chères. La perte de vocation de certaines résidences, étudiantes ou accueillant de jeunes travailleurs, notamment dans les résidences privées, interroge et est à surveiller.

■*Pour les personnes isolées et les jeunes actifs, peu d'alternatives pour les ménages modestes*

Le parc social est très difficile d'accès. Le parc privé propose très peu de petits logements à louer et à des prix élevés. Si l'offre nouvelle comprend davantage de petites typologies, elle reste chère.

■*Pour les couples sans ou avec enfants, pas assez d'offre non plus*

Il est difficile d'accéder à un logement social. Le projet d'accession recule dans le temps du fait des prix. Restent des solutions en locatif libre et intermédiaire, mais les petites typologies sont rares. L'offre intermédiaire est bien développée sur la commune, notamment pour les très grands logements, mais ceux-ci nécessitent des revenus relativement élevés.

■*Les familles monoparentales avec enfants attendent un logement social*

Les ménages monoparentaux ont peu d'alternatives, du fait des garanties demandées en général, ils sont pénalisés et pourtant en nombre croissant. Ils représentent en effet une part importante des demandeurs de logements sociaux.

■*Les ménages plus âgés, en évolution de parcours : des solutions existent*

A ce stade du parcours, les ménages déjà propriétaires peuvent trouver un logement correspondant à leurs attentes. L'offre dédiée de logements pour personnes autonomes est en revanche assez limitée (56 places dans le foyer logement).
En ce qui concerne les ménages plus dépendants, la Ville apparaît relativement bien pourvue, avec des structures médicalisées.

3 - Les enjeux du PLH

1) Mettre en œuvre l'important projet de développement de la ville en lien avec une programmation adaptée aux besoins du territoire

- En assurant les conditions d'évolution de parcours résidentiels des ménages en place
- En proposant des opportunités adaptées aux actifs (actuels et futurs) de Noisy-le-Grand, tant en locatif qu'en accession à la propriété
- En considérant que l'offre de logement est un argument de la commercialisation des m² d'activité

2) Conforter le niveau de mixité de l'offre à l'échelle de la Ville, et le développer à l'échelle des quartiers

- En travaillant à la programmation fine des opérations à venir, sur la base d'une connaissance régulièrement actualisée
- En négociant en amont l'expression de la mixité de l'offre d'habitat dans chaque quartier, selon ses caractéristiques intrinsèques

3) S'assurer des bonnes conditions de logement des Noiséens

- En poursuivant les actions d'amélioration de l'habitat ciblées spatialement sur le quartier du Pavé Neuf
- En anticipant sur les évolutions des autres quartiers
- En travaillant en concertation multipartenariale et notamment en amont sur les attributions

4) Devenir le chef d'orchestre d'une politique de l'habitat globale

- En affichant la feuille de route claire pour l'ensemble des opérateurs amenés à développer une offre nouvelle
- En devenant le pivot des problématiques de peuplement et d'attributions
- En créant le lien entre collecteurs 1%, entreprises et besoin de logements des actifs

5) S'inscrire dans le partenariat des politiques de l'habitat

- En permettant aux acteurs, qui y sont attentifs et favorables, de suivre les avancées de la politique mise en œuvre
- En s'inscrivant comme partie prenante des problématiques départementales et régionales, à inscrire notamment dans le cadre du Contrat de Développement Territorial

Annexe

1 - Porter à connaissance de l'Etat

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA SEINE-SAINT-DENIS

Direction régionale et interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement Île-de-France

Unité territoriale de l'Équipement et de l'Aménagement de la Seine-Saint-Denis

Service de l'Aménagement Durable des Territoires

11 / 120

Bobigny, le 24 MAI 2011

Monsieur le Député,

Par délibération en date du 25 novembre 2010, reçue en préfecture le 16 février 2011, le conseil municipal de Noisy-le-Grand a décidé d'engager l'élaboration d'un programme local de l'habitat, donnant ainsi suite à l'obligation posée par l'article 28 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (articles L 302-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation).

Conformément à l'article L 302-2 du code de la construction et de l'habitation, je porte à votre connaissance les informations utiles ainsi que les enjeux locaux à prendre en compte sur le territoire de la commune.

S'agissant de ces informations, elles sont regroupées dans deux annexes ci-jointes :

- la première, intitulée « contexte juridique et réglementaire », rappelle le cadre juridique de l'élaboration des PLH communaux, résume les dispositions régissant leur élaboration, leur contenu, leur procédure d'approbation et leurs effets, et énumère les dispositifs existants auxquels ils doivent, éventuellement, se référer.

- la seconde, intitulée « annexe technique », présente par thème (démographie, logement, transports, accès au logement et à l'hébergement) le point sur la situation de la commune et les tendances qui se dégagent dans les domaines intéressant l'habitat.

Ressources, territoires, habitats et logement
Énergies et climat
Développement durable
Prévention des risques
Infrastructures, transports et mer

Présent pour l'avenir

Monsieur Michel PAJON, Député
Maire de Noisy-le-Grand
Hôtel de ville
16 Boulevard du Mont d'Est
BP 49
93161 NOISY-LE-GRAND CEDEX

PJ : 2 annexes
Copie à : Monsieur le sous-préfet chargé de l'arrondissement du Raincy

1 esplanade Jean Moulin – 93007 Bobigny Cedex
Tél. : 01 41 60 60 60 – fax : 01 48 30 22 88
prefecture@seine-saint-denis.gouv.fr

1. La production de logements

Comme vous le savez, pour faire face à la crise du logement qui dure depuis plusieurs années sur le territoire national, l'Etat a placé la production de logements au rang de ses priorités immédiates notamment en Ile-de-France. Au niveau régional, l'effort de production avait été fixé en 2006 à 60 000 logements par an, dont 8 800 en Seine-Saint-Denis.

Le double principe de la dynamique de construction enregistrée dans la mise en œuvre du schéma directeur de 1994 sur votre commune et d'une solidarité pour l'effort supplémentaire de production demandé, m'avait conduit à évaluer à 229 logements la production annuelle de votre commune à l'horizon 2030.

Il est acquis aujourd'hui que cette participation devra être revue à la hausse afin de répondre au nouvel objectif régional fixé à 70 000 logements neufs par an, tous types confondus, par la loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris, afin de conserver un équilibre avec la création d'un million d'emplois en 25 ans.

Cet abondement est également la conséquence de l'enjeu que constitue, pour votre commune, le projet du Grand Paris puisque dans ce dernier, la Cité Descartes a été identifiée parmi les huit pôles d'excellence franciliens de développement économique et urbain. Elle a ainsi vocation à devenir un cluster au rayonnement mondial dans le domaine de la recherche scientifique et du développement des technologies et des services à haute valeur ajoutée autour de la Ville Durable. Ce développement s'accompagnera de la mise en place d'une nouvelle desserte en transport en commun permettant de relier plus facilement ce territoire avec les autres pôles métropolitains, qu'il s'agisse des pôles aéroportuaires de Roissy et Orly, des autres clusters tels que ceux de Saclay ou des Biotechnologies, ou encore du plateau de Clichy-Montfermeil.

L'ampleur de ces projets et la dynamique de construction sur la commune me conduit aujourd'hui à vous indiquer de nouveaux objectifs de production de logements sur le territoire de Noisy-le-Grand. La déclinaison de l'objectif régional de 70 000 logements par an, augmentée de « l'effet pôle du Grand Paris » par rapport aux autres territoires, porte l'objectif annuel de construction à une moyenne de 600 logements par an. Cet objectif sera à affiner de manière plus précise dans le cadre de l'élaboration du Contrat de Développement Territorial du pôle Descartes.

Ce niveau de production permettra d'accompagner le développement économique du territoire dans la perspective de l'émergence d'un pôle urbain offrant une grande mixité et densité, sur un territoire qui accueillera un nœud majeur de transports en commun.

Les objectifs de construction visés par votre commune dans le cadre du contrat de Plan Etat-Région permettront de répondre pleinement à la réalisation de l'objectif de production régional.

2. La diversification de l'offre de logements

Avec 6 274 logements locatifs sociaux (selon la définition SRU de l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation) sur son territoire au 1er janvier 2010, soit 24,7 % des résidences principales, votre commune dispose d'une offre sociale importante.

Afin de maintenir la part de l'offre sociale au sein du parc noiséen, je vous propose de viser un objectif de l'ordre de 25 à 30% de logements locatifs sociaux dans la construction neuve.

Le PLH devra s'attacher à définir des orientations propres à garantir la diversité de l'offre de logement, au regard des caractéristiques de la demande et des différents territoires de la commune. Cette diversification de l'offre pourra notamment s'appuyer sur la mise en place d'une offre nouvelle HLM qui fasse une part significative au PLS qui, dans notre département, joue un rôle important de locatif intermédiaire, et donc de pivot pour la mobilité des ménages.

Présent pour l'avenir

En vue d'assurer une mise en œuvre opérationnelle d'une offre de logement diversifiée, je vous invite, conformément à l'article L302-1 et R302-1-3 du code de la construction et de l'habitation, à établir dans le programme d'actions de votre PLH une programmation détaillée, si possible par sous-secteur géographique, de l'offre nouvelle de logements prévue.

Il importe de faire apparaître la répartition de l'offre sociale par type de financement (PLS, PLUS, PLAI, logements conventionnés par l'ANAH), en distinguant l'offre nouvelle de l'offre réalisée au titre des projets de rénovation urbaine.

Devra également être indiquée la répartition entre les logements familiaux et les logements spécifiques (maisons relais, résidences sociales, logements pour les jeunes et les étudiants, établissements pour personnes âgées, structures d'hébergement).

Le programme d'actions devra également distinguer les actions visant l'amélioration et la réhabilitation du parc existant public et privé. Dans ce domaine, il doit quantifier les actions programmées en distinguant les OPAH, les plans de sauvegarde et les actions de lutte contre l'habitat indigne.

3 - Le traitement du parc existant

Le traitement de l'habitat social est au coeur du projet de renouvellement urbain que votre commune a engagé sur ses deux Zones Urbaines Sensibles classées prioritaires au niveau national : la ZUS du Pavé Neuf et la ZUS du Champy-Hauts Bâtons, ainsi que ses deux quartiers contigus, Mont d'Est et la Butte Verte, qui ont obtenu la dérogation à l'article 6 de la loi du 1er août 2003. Ce projet ambitieux porte sur des opérations de démolition-reconstruction, résidentialisation, et travaux d'amélioration.

En matière de traitement du parc privé, Noisy-le-Grand a renforcé son intervention sur les copropriétés en difficulté au sein des ZUS. Plusieurs dispositifs d'ingénierie ont ainsi été mis en oeuvre depuis 2007 (OPAH-CD, plans de sauvegarde).

Si les phénomènes de dégradation du parc privé, voire d'habitat indigne, apparaissent peu fréquents à Noisy-le-Grand, le PLH pourra néanmoins développer dans son diagnostic la connaissance du parc insalubre et indigne existant sur le territoire de la commune et définir les interventions nécessaires dans le programme d'actions.

4 – Pour une mise en oeuvre opérationnelle du PLH

Les dispositions de l'article 28 de la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ont renforcé le caractère opérationnel des PLH qui doivent notamment comporter au titre du programme d'actions une programmation territorialisée à l'échelle de la commune, et si possible par sous-secteurs géographiques, et définir les moyens fonciers à mettre en oeuvre pour atteindre les objectifs et principes fixés.

A cet égard, je vous invite à mener dans le cadre du diagnostic du PLH une étude foncière exhaustive, en vue d'identifier précisément les secteurs potentiels pour la construction de logements.

Cette analyse sur le foncier mutable revêt une importance toute particulière dans son articulation avec les études en cours sur votre territoire, dans le cadre des réflexions sur le futur contrat de développement territorial de la Cité Descartes.

Sur ces bases, une vision territorialisée des objectifs du PLH permettra de mieux appréhender l'articulation entre implantation de logements, projets d'aménagements, développement économique, dans l'objectif de constitution d'un pôle urbain mixte.

Présent
pour
l'avenir

5 – La définition et la mise en place de l'outil de suivi de la mise en oeuvre du PLH

La mise en place d'un outil d'observation destiné à suivre la mise en oeuvre d'un PLH, et plus généralement l'évolution de l'habitat sur le territoire qu'il couvre, a toujours fait partie du dispositif légal.

Outre son rôle confirmé d'observatoire de l'habitat et de support de l'état de réalisation du PLH sur lequel votre conseil municipal sera appelé à délibérer annuellement, cet outil a aussi vocation à constituer la base à partir de laquelle vous établirez, trois ans après son adoption définitive ainsi qu'à l'expiration de sa durée de validité, le bilan de mise en oeuvre du PLH, que vous devrez transmettre au représentant de l'Etat ainsi qu'au comité régional de l'habitat (CRH). Ce bilan intermédiaire revêt une importance particulière au regard des projets à l'étude sur le territoire du pôle Descartes dans le cadre du Grand Paris.

Il importe donc que, dès sa conception, cet outil offre une structure et des modalités de fonctionnement à même de répondre à cette triple vocation.

Mes services mettront à votre disposition les informations dont ils disposent et qui seront utiles à l'alimentation du dispositif d'observation à mettre en place.

*
* *

Je pourrais être amené à compléter ou préciser ultérieurement ces enjeux en vous adressant un porter à connaissance complémentaire.

Mais c'est aussi et surtout dans le cadre de l'association de l'Etat à l'élaboration du PLH de votre commune qu'il m'appartiendra de vous faire connaître plus finement les préoccupations de l'Etat concernant tant les besoins que les réponses à y apporter, dans le domaine de l'habitat. En application de l'article R 302-6 du code de la construction et de l'habitation, je vous rappelle que les modalités de cette association de l'Etat devront être définies entre nous avant que soit engagée l'élaboration proprement dite du PLH.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Député, l'expression de ma haute considération.

Le Préfet,

Christian LAMBERT

Présent pour l'avenir

2 - Liste des abréviations

AAH	Allocation aux adultes handicapés
ADEME	Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie
ADIL	Agence départementale d'information sur le logement
ANAH	Agence nationale de l'habitat
ANIL	Agence nationale pour l'information sur le logement
APA	Aide personnalisée à l'autonomie
APL	Aide personnalisée au logement
BBC	Bâtiment basse consommation
BIEN	Base d'informations économiques notariales
CAF	Caisse d'allocations familiale
CCAS	Centre communal d'action sociale
CROUS	Centre régional des œuvres universitaires et scolaires
CUS	Convention d'utilité sociale
DALO	Droit au logement opposable
DRIEA	Direction Régionale et Interdépartementale de l'Equipement et de l'Aménagement
DRILH	Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement
DGI	Direction générale des impôts
EHPA	Etablissement d'hébergement pour personnes âgées
EHPAD	Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes
EPCI	Etablissement public de coopération intercommunale
EPLS	Enquête sur le parc locatif social
FJT	Foyer de jeunes travailleurs
FSL	Fond de solidarité logement
FTM	Foyer de travailleurs migrants
HQE	Haute qualité environnementale
MDPH	Maison départementale des personnes handicapées
MOLLE (loi)	Loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre les exclusions (25 mars 2009)
OPAH	Opération programmée d'amélioration de l'habitat
PAC	Porter à connaissance de l'Etat
PADD	Projet d'aménagement et de développement durable (document du PLU)
PDALPD	Plan départemental d'actions pour le logement des personnes défavorisées
PLAi	Prêt locatif aidé d'intégration
PLH	Programme local de l'habitat
PLU	Plan local d'urbanisme
PLUS	Prêt locatif à usage social
PLS	Prêt locatif social
PLI	Prêt locatif intermédiaire
POS	Plan d'occupation des sols
SIAO	Service intégré d'accueil et d'orientation
SHON	Surface hors œuvre nette
SLS	Supplément de loyer de solidarité
SRU (loi)	Loi Solidarité et renouvellement urbain du 13 décembre 2000
ZAC	Zone d'aménagement concertée

L'énoncé des principes et des orientations

Programme Local de l'Habitat

Mars 2012

CODRA

1 - Le rappel des enjeux qui guident la mise en œuvre d'une politique de l'habitat à Noisy-le-Grand

Au vu du diagnostic et dans la perspective de l'établissement du programme des actions, les enjeux suivants ont été identifiés comme fil conducteur de l'action.

1. **Mettre en œuvre l'important projet de développement de la ville en lien avec une programmation adaptée aux besoins du territoire**

   - En assurant les conditions d'évolution de parcours résidentiels des ménages en place
   - En proposant des opportunités adaptées aux actifs (actuels et futurs) de Noisy-le-Grand, tant en locatif qu'en accession à la propriété
   - En considérant que l'offre de logements est un argument de la commercialisation des surfaces dédiées à l'activité économique

2. **Conforter le niveau de mixité de l'offre à l'échelle de la Ville, et le développer à l'échelle des quartiers**

   - En travaillant à la programmation fine des opérations à venir, sur la base d'une connaissance régulièrement actualisée
   - En négociant en amont l'expression de la mixité de l'offre d'habitat dans chaque quartier, selon ses caractéristiques intrinsèques

3. **S'assurer des bonnes conditions de logement des Noiséens**

   - En poursuivant les actions d'amélioration de l'habitat ciblées spatialement sur le quartier du Pavé Neuf
   - En anticipant sur les évolutions des autres quartiers
   - En travaillant en concertation multipartenariale et notamment en amont sur les attributions

4. **Devenir le chef d'orchestre d'une politique de l'habitat globale**

   - En affichant la feuille de route claire pour l'ensemble des opérateurs amenés à développer une offre nouvelle
   - En devenant le pivot des problématiques de peuplement et d'attributions
   - En créant le lien entre collecteurs 1%, entreprises et besoin de logements des actifs

5. **S'inscrire dans le partenariat des politiques de l'habitat**

   - En permettant aux acteurs, qui y sont attentifs et favorables, de suivre les avancées de la politique mise en œuvre
   - En s'inscrivant comme partie prenante des problématiques départementales et régionales, à inscrire notamment dans le cadre du Contrat de Développement Territorial

➔ **La réalisation de ces enjeux passe par la mobilisation de tous les services pour concourir à une approche transversale de l'habitat et par un partenariat actif et souhaité de l'ensemble des parties prenantes**

2 - La définition des objectifs quantitatifs

Au regard des éléments de diagnostic, des projets connus et des potentialités foncières, il s'agit de proposer une évaluation des besoins en logement pour les 6 années à venir, selon différentes hypothèses.

Cette estimation concerne d'abord le quantitatif mais également le qualitatif : quels types de logements pour répondre à la demande et aux besoins ?

Il s'agit de proposer ensuite une programmation au plus juste des capacités et des besoins de la commune.

A - La méthode

Au préalable, il faut souligner que **cette évaluation s'entend tous types de logements confondus** : logements nouveaux en accession, en locatif, en individuel, en collectif … Elle mesure **le besoin global de logements.**

Les calculs sont réalisés à l'horizon 2017, soit des objectifs à 6 ans à compter de début 2012. Les résultats sont néanmoins **exprimés en besoins annuels** et concernent tous les segments de marché. Les objectifs correspondent bien aux **logements nouveaux (neufs, mais aussi issus des remises en marché de logements vacants)**.

Cet exercice d'évaluation, montre la variation des besoins de production en fonction des indicateurs sociodémographiques choisis. En réalité, il s'agit d'une interaction. En effet, le niveau de construction effectif a lui-même une influence sur l'évolution des indicateurs, notamment de croissance démographique.
Ce qui fait le « résultat » démographique provient tout autant de l'attractivité intrinsèque du territoire que de la politique mise en œuvre (notamment via la programmation de logements) par la collectivité : si la commune décide de geler toutes ses opérations d'aménagement, on constatera effectivement au bout de 6 ans, que la population n'a pas connu un rythme de croissance important.
A l'inverse, il n'est pas automatique qu'une offre supérieure aux besoins du territoire induise une progression démographique à la hauteur … il faut que les nouveaux logements rencontrent une demande.

Les besoins annuels en logements se mesurent en totalisant trois composantes :

■*1. Les besoins des ménages en résidences principales :*

C'est le résultat de l'accroissement démographique et concomitamment, de l'évolution des structures familiales, (desserrement des ménages : diminution du nombre de personnes par ménage). Ce besoin s'exprime par la différence entre le nombre de résidences principales en 2017 et en 2007 [(1)] (divisée par 10 ans pour obtenir les besoins annuels).
Le nombre de résidences principales en 2017 est calculé sur la base d'un ménage par résidence principale.
(nb résidences principales = nb de ménages = population / taille des ménages)

$$besoins\ \ annuels\ \ en\ résidences\ \ principale\ s = \left(\frac{population\ \ théorique\ \ 2017}{taille\ \ ménages\ \ théorique\ \ 2017} - RP\ \ 2007 \right) \Big/ 10\ ans$$

[(1)] Dernière année pour laquelle une source statistique fiable existe (données actualisées de l'INSEE)

Ce nombre total de besoins en résidences principales couvre en réalité deux catégories de besoins :

Les besoins annuels liés au desserrement des ménages

C'est-à-dire, à population constante (*population de 2007*), le nombre de résidences principales supplémentaires nécessaires pour la décohabitation (liée à la diminution de la taille des ménages)

$$besoins\ \ pour\ \ le\ \ desserreme\ \ nt = \left(\frac{population\ \ \ 2007}{taille\ \ ménages\ \ \ théorique\ \ \ 2017} - RP\ 2007 \right) \Big/ 10\ ans$$

Identifier cette partie de la programmation est important pour prendre conscience des besoins de la population en place, c'est une partie du « point mort ».

Les besoins annuels liés à la croissance démographique

Ils s'obtiennent par différence

besoins pour la croissance démo = besoins annuels en résidences principales - besoins pour le desserrement

■2. Les besoins du parc

C'est-à-dire les **besoins liés au renouvellement** du parc ancien nécessaires pour remplacer les logements détruits. Ce besoin s'exprime par la formule suivante :

$$besoins\ \ pour\ \ le\ renouvelle ment = RP\ 2007\ \text{x}\ taux\ \ annuel\ \ de\ \ renouvelle ment$$

■3. Les besoins du marché

C'est la marge à prévoir pour limiter la tension du marché : **la fluidité**.
Ce besoin s'exprime par la formule suivante :

fluidité = besoins annuels en résidences principales x taux de fluidité

Un taux de fluidité de 10% est couramment admis. Toutefois, en région Ile-de-France, la tension sur le marché du logement est tellement importante que les efforts d'une seule commune ne suffiront pas à fluidifier le marché.

B - Trois hypothèses de cadrage

Les quatre grandes catégories de besoins détaillées précédemment intègrent quatre variables d'ajustement permettant de proposer plusieurs hypothèses de développement :

- **le taux de croissance démographique**, qui permet d'estimer la population théorique de 2017
- **le taux de desserrement des ménages**, qui permet d'évaluer la taille des ménages de 2017
- **le taux de renouvellement** du parc de logements
- **le taux de fluidité**

Ce sont ces différents taux que nous allons faire varier dans les trois hypothèses proposées ci-dessous pour cadrer les besoins en logements sur la commune :

■ *L'hypothèse dite du « point mort »*

Elle suppose que le nombre d'habitants reste identique. Dans cette hypothèse, seuls les besoins endogènes liés au desserrement des ménages et au renouvellement de parc sont pris en compte :

- les taux de croissance démographique et de fluidité sont nuls, on ne considère que les besoins de la population en place et du parc de logement
- le taux de desserrement est fixé à -0,70% par an, selon les perspectives démographiques de l'INSEE, mais à un rythme plus restreint que les périodes antérieures
- le taux de renouvellement est fixé à 0,15% par an du parc des résidences principales

Il s'agit du calcul des besoins en logements a minima pour que la Ville réponde aux besoins de ses habitants actuels. Il correspond au nombre « plancher » de logements à produire chaque année.

■ *L'hypothèse du « fil de l'eau»*

Cette hypothèse prolonge les indicateurs sociodémographiques enregistrés sur la Ville entre 1999 et 2007 :

- le taux de croissance démographique est de 0,9% par an
- le taux de desserrement des ménages est fixé à -1,0% par an
- le taux de renouvellement est plutôt faible, de 0,12% par an
- le taux de fluidité, fixé à 10%, permet de prévoir des réserves pour la fluidité du parc.

Cette hypothèse montre qu'il faut construire deux fois plus que le rythme observé depuis les années 2000 pour obtenir la même croissance démographique et prendre en compte les mêmes besoins de desserrement des ménages, très élevés sur la commune jusqu'à lors.

■ *L'hypothèse opérationnelle*

Cette hypothèse prend en compte les capacités et ambitions de développement de la Ville :

- le taux de croissance démographique est de 1,8% par an, soit le double du taux de croissance annuel observé entre 1999 et 2007
- le taux de desserrement des ménages est fixé -1,0% par an, (même taux qu'entre 1999 et 2007)
- le taux de renouvellement est de 0,12% par an (même taux qu'entre 1999 et 2007)
- le taux de fluidité, fixé à 10%, permet de prévoir des réserves pour la fluidité du parc.

Cette hypothèse vise un développement fort de la Ville à moyen terme, pour atteindre environ 80 000 habitants à l'horizon 2020.

***Remarque** :*
Les évaluations étant faites à partir des chiffres sans arrondis, il est possible que les calculs présentés ci-dessous ne correspondent pas strictement aux résultats affichés. Un décalage à la marge peut en effet être constaté.

■ *Hypothèse « point mort » : a minima pour maintenir la population en place*

Les besoins en résidences principales liés à l'évolution démographique

La Ville de Noisy-le-Grand maintient sa population, la population de 2017 est donc égale à celle de 2007 :
→ population 2017 : 62 529 habitants

La baisse de la taille des ménages ralentit, au rythme de - 0,70% par an. :
→2,35 personnes par ménage en 2017, contre 2,52 en 2007

Ainsi, les besoins annuels liés à l'évolution démographique sont pour 2017 :

$$besoins\ \ annuels\ \ en\ \ résidences\ \ \ principale\ \ s = \left(\frac{population\ \ \ théorique\ \ 2017}{taille\ \ ménages\ \ \ théorique\ \ \ 2017} - RP\ \ 2007 \right) \Big/ 10\ \ ans$$

$$\frac{\frac{62\,529}{2{,}352} - 24\,781}{10 \text{ ans}} = 181 \text{ logements par an}$$

Ces besoins sont ceux strictement liés à la décohabitation et plus largement au desserrement des ménages (phénomènes des divorces et séparations) car les besoins pour la croissance démographique sont nuls.

Les réserves pour la fluidité du parc

Dans cette hypothèse, il ne convient pas de prévoir un volume de logements pour contribuer à favoriser la fluidité sur le marché. On se place dans une réponse a minima.
→ Pour 2017 : 0 logement par an

Les besoins en renouvellement

On prévoit un taux de renouvellement de 0,15%

besoins pour le renouvellement = RP 2007 x taux annuel de renouvellement

Ce sont ainsi : 24 781 x 0,15% = 37 logements par an qui seraient consacrés au renouvellement.

Synthèse hypothèse « point mort »

	Besoins annuels à l'horizon 2017
Besoins liés à l'évolution démographique *(hors desserrement)*	0
Besoins liés au desserrement des ménages	181
Réserve pour la fluidité du parc	0
Besoins liés au renouvellement du parc	37
TOTAL	**218**

■ *Hypothèse « fil de l'eau» des indicateurs*

Les besoins en résidences principales liés à l'évolution démographique

La population 2017 est calculée à partir d'un taux de croissance de 0,90% par an (le rythme observé entre 1999 et 2007)
→ population 2017 = population 2007 x (1+0,90%) ^{10} = 62 529 x 1,009^{10} = 68 390 habitants

La diminution de la taille des ménages est fixée à -1,00% par an, le même rythme que sur la dernière période. :
→ 2,28 personnes par ménage en 2017

Ainsi, les besoins annuels liés à l'évolution démographique sont pour 2017 :

$$besoins\ \ annuels\ \ en\ \ résidences\ \ \ principale\ s = \left(\frac{population\ \ \ théorique\ \ 2017}{taille\ \ ménages\ \ \ théorique\ \ \ 2017} - RP\ \ 2007 \right) \Big/ 10\ \ ans$$

$$\frac{\frac{68\ 390}{2{,}282} - 24\ 781}{10\ \text{ans}} = 519\ \text{logements par an}$$

Ce chiffre représente la somme des besoins liés au desserrement et de ceux liés à la croissance démographique. **Les besoins strictement liés au desserrement des ménages représentent 262 logements par an**, contre 257 pour la croissance démographique.

Les réserves pour la fluidité du parc

La réserve pour la fluidité du parc correspond à 10%.

fluidité = besoins annuels en résidences principales x taux de fluidité

A l'échéance 2017 : 519x 10% = 52 logements par an

Les besoins en renouvellement

Le taux de renouvellement enregistré sur la période précédente est de 0,12%

besoins pour le renouvellement = RP 2007 x taux annuel de renouvellement

Ce sont ainsi : 24 781 x 0,12% = 30 logements par an qui seraient consacrés au renouvellement.

Synthèse hypothèse « fil de l'eau » des indicateurs

	Besoins annuels à l'horizon 2017
Besoins liés à l'évolution démographique *(hors desserrement)*	257
Besoins liés au desserrement des ménages	262
Réserve pour la fluidité du parc	52
Besoins liés au renouvellement du parc	30
TOTAL	**600**

■ *Hypothèse opérationnelle*

Les besoins en résidences principales liés à l'évolution démographique

La population 2017 est calculée à partir d'un taux de croissance de 1,80% par an
→ population 2017 = population 2007 x (1+1,80%) ^{10} = 62 529 x 1,018^{10} = 74 741 habitants

La diminution de la taille des ménages est fixée à -1,00% par an, le même rythme que sur la dernière période. :
→ 2,28 personnes par ménage en 2017

Ainsi, les besoins annuels liés à l'évolution démographique sont pour 2017 :

$$besoins\ \ annuels\ \ en\ résidences\ \ principale\ s = \left(\frac{population\ \ théorique\ \ 2017}{taille\ \ ménages\ \ théorique\ \ 2017} - RP\ \ 2007 \right) \Big/ 10\ ans$$

$$\frac{\frac{74\,741}{2{,}282} - 24\,781}{10 \text{ ans}} = 797 \text{ logements par an}$$

Ce chiffre représente la somme des besoins liés au desserrement et de ceux liés à la croissance démographique. **Les besoins strictement liés au desserrement des ménages ne représentent que 262 logements par an**, contre 535 pour la croissance démographique.

Les réserves pour la fluidité du parc

La réserve pour la fluidité du parc correspond à 10%.

fluidité = besoins annuels en résidences principales x taux de fluidité

A l'échéance 2017 : 797x 10% = 80 logements par an

Les besoins en renouvellement

Le taux de renouvellement enregistré sur la période précédente est de 0,12%

besoins pour le renouvellement = RP 2007 x taux annuel de renouvellement

Ce sont ainsi : 24 781 x 0,12% = 30 logements par an qui seraient consacrés au renouvellement.

Synthèse hypothèse opérationnelle

	Besoins annuels à l'horizon 2017
Besoins liés à l'évolution démographique *(hors desserrement)*	535
Besoins liés au desserrement des ménages	262
Réserve pour la fluidité du parc	80
Besoins liés au renouvellement du parc	30
TOTAL	**907**

C - Le choix de s'engager sur l'objectif de 600 logements par an

■*Tableau de synthèse des trois hypothèses*

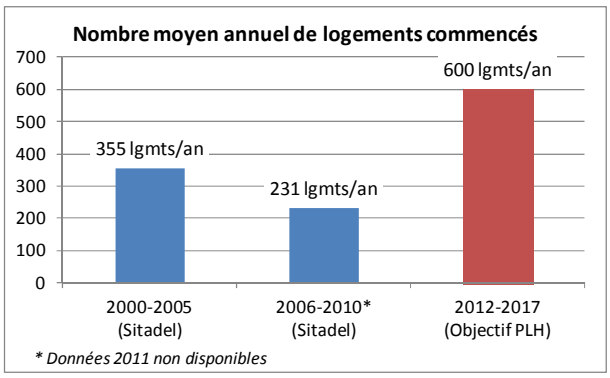
Types de besoins	Hypothèse « point mort »	Hypothèse « fil de l'eau » des indicateurs	Hypothèse opérationnelle
Besoins liés à l'évolution démographique (hors desserrement)	0 0%	257 43%	535 59%
Besoins liés au desserrement des ménages	180 88%	262 44%	262 29%
Besoins liés au renouvellement du parc	37 12%	30 5%	30 3%
Réserves pour la fluidité du parc	0 0%	52 9%	80 9%
TOTAL	**218** **100%**	**600** **100%**	**907** **100%**

L'hypothèse du « point mort » considère les besoins en logements a minima pour maintenir la population en place, en répondant aux besoins de desserrement des ménages et de renouvellement du parc. Pour cela, au moins 218 logements par an sont nécessaires.
Cette hypothèse est davantage indicative. Il s'agit du volume « plancher » à produire.

L'hypothèse « fil de l'eau » de la croissance démographique prévoit de maintenir les indicateurs démographiques observés entre 1999 et 2007. Cette hypothèse prévoit la construction de 600 logements par an, soit le double du rythme moyen de construction observé entre 2000 et 2010. Cette hypothèse correspond précisément aux objectifs assignés par l'Etat dans son porter à la connaissance.

L'hypothèse opérationnelle est une option basée sur les potentialités et les projets de la Ville, cohérente avec les ambitions du nouveau Plan local d'urbanisme. Cette hypothèse prévoit la construction d'environ 900 logements par an, soit le triplement du rythme de construction antérieur moyen. Cette hypothèse permettrait d'atteindre les 80 000 habitants en 2020 environ.

Les élus ont retenu l'hypothèse de 600 logements par an, qui permet un développement ambitieux de la Ville, dans un souci de prise en compte des besoins en logement et de maintien de l'équilibre habitat/emplois du territoire.
Ce volume de 600 logements par an est le double du rythme de production observé en moyenne depuis 1999. Il permettra de maintenir le taux de croissance démographique de 0,9% par an et de répondre aux besoins de desserrement des ménages.
Par ailleurs, ce volume correspond au rythme de production exigé par l'Etat dans son porter à connaissance.



■*Un objectif qui pourrait être dépassé si les conditions de marché et de financement sont réunies*

Le développement d'une offre nouvelle de logements constitue l'un des enjeux principaux du nouveau PLU, adopté en 2011. Il rend possible de nombreux projets de construction, en favorisant la réalisation de petits logements bien intégrés au tissu existant, par des programmes intermédiaires entre les grands ensembles et les zones pavillonnaires.
Le PLU estime que 900 logements par an sont possibles à l'horizon 2020, soit 7 200 logements livrés entre 2013 et 2020 (première année de livraison de logements issus d'un permis délivré dans le cadre du nouveau PLU).

Ce rythme de construction est très ambitieux, et correspond au triplement de la production moyenne des 10 dernières années. La Ville de Noisy-le-Grand, qui souhaite un développement harmonieux et durable de son territoire, ne pourra atteindre cet objectif que si certaines conditions sont réunies :

- **Le développement économique de la Ville** : Noisy-le-Grand souhaite améliorer l'équilibre emplois/logements, pour renforcer la mixité de la Ville et réduire les déplacements domicile/travail. Le développement de l'habitat ne se fera pas sans le développement concomitant des emplois.
- **Les financements du logement social** : Noisy-le-Grand souhaite maintenir la mixité sociale et le taux de logement social qui est de 24,7% aujourd'hui. Le développement de l'offre privée doit s'accompagner de projets de logements sociaux pour maintenir ce taux.
- **Le contexte économique général** : si elle se poursuit, la crise économique et financière actuelle pourrait impacter et ralentir le rythme de construction, comme cela a été le cas en 2008 avec l'arrêt de nombreuses opérations.

La mise en œuvre et le suivi permanent de la politique locale de l'habitat permettra ces ajustements.

3 - Les objectifs qualitatifs de la programmation

La seconde partie de l'évaluation consiste à définir, selon la nature des besoins, le type de produits à développer selon les grandes familles suivantes:

- **les logements locatifs aidés très sociaux**, de type PLAi dans le parc social public (ou PST dans le parc privé), destinés aux ménages dont les ressources sont inférieures à 60% des plafonds du locatif aidé. Pour mémoire sur Noisy-le-Grand, 31% des ménages seraient éligibles ;

- **les logements locatifs sociaux,** de type PLUS mais également les logements précédemment vacants qui seraient remis en marché avec un loyer conventionné.

- **les logements locatifs intermédiaires,** qui sont des produits aidés, mais destinés à des ménages aux revenus un peu supérieurs. Dans la gamme des logements sociaux ils correspondent au PLS (pris en compte au titre de l'article 55 de la loi SRU) et dans le privé aux loyers intermédiaires.

- **l'accession sociale**, avec des produits à développer et à créer, constituant une réponse que les ménages devraient pouvoir trouver dans les opérations d'aménagement ou en diffus, au travers notamment du PSLA (prêt social location-accession), proposé par les bailleurs sociaux.

- **les produits d'accession intermédiaire**, qui correspondent à un besoin des ménages en évolution de cursus résidentiel ou primo-accédants. Ce besoin est particulièrement important à prendre en compte sur un territoire sous pression, où les coûts du marché libre limitent les possibilités d'accession des ménages. Plus que de prévoir des produits spécifiques, il s'agit de s'assurer de proposer une offre pour les ménages compatibles avec un PTZ+.

- **le champ du marché libre**, est large puisqu'il recouvre tant les produits d'accession privée libre que le locatif libre avec entre autre les investissements locatifs défiscalisés.

Plafonds de ressources des ménages selon les produit-logements
(Exemple pour un ménage de 3 personnes) et plafonds de loyers ou de prix au m²

		Intitulé des produits	Plafonds de ressources *ménage de 3 personnes*	Prix maximum du m² de loyer ou de prix vente En zone I ou A	
Locatif aidé	**très social**	PLA d'insertion	< 23 835 €	5,16 €/m²	prix maximum de surface utile et hors coefficient de structure départementale
	social	PLUS ou conventionné privé	< 39 727 €	5,81 €/m²	
	intermédiaire	PLS	< 51 645 €	8,72 €/m²	
Accession maitrisée	**sociale**	Pass-Foncier, PSLA	< 50 000 €	Prix de vente ≤ 4 415 €/m²	
	encadrée	Profil de ménage PTZ+	Aucun plafond La part du PTZ dépend surtout des performances énergétiques du logement	Plafonds d'opération maximum pris en compte pour le calcul du PTZ + pour 3 pers. en zone A Ancien : ≤ 211 000 € Neuf : ≤ 265 000 €	
Marché libre en accession ou en location		Accession sans aide particulière, investissement locatif	Pas de plafonds de ressources ni de loyer ou prix de vente		

Plafonds au 1er janvier 2011

A - Les différents produits de logement locatif social

■ *Du PLAi : loyer de sortie à moins de 6€/m²*

Ce financement correspond aux logements les plus sociaux, qui permettent de loger les ménages aux faibles revenus. Les plafonds du PLAi s'élèvent à 12 163 € annuels pour une personne seule et 23 835 € pour un ménage de trois personnes. A Noisy-le-Grand, un tiers des ménages sont concernés par ces niveaux de revenus. Il s'agit notamment des salariés à temps partiel et/ou gagnant moins d'un SMIC.

■ *Du PLUS : loyer de sortie à moins de 7€/m²*

Ce financement correspond au produit standard du logement social, qui concerne la plupart des demandeurs de logements sociaux. Cela correspond à un revenu fiscal de référence de 22 113 € pour une personne seule ou de 39 727 € pour un ménage de trois personnes. A Noisy-le-Grand, deux tiers des ménages se situent en dessous de ce niveau de revenu.
Avec ce type de produit, il faut toutefois veiller à l'adéquation entre les niveaux de loyers de sorties et les revenus des ménages demandeurs. En effet, les bailleurs sociaux n'acceptent pas l'attribution de logements à des ménages qui ne gagnent pas trois fois le loyer. Il faut donc éviter de produire des logements aux loyers trop élevés, pour lesquels il sera difficile de trouver un candidat qui gagne trois fois le loyer tout en restant sous les plafonds du PLUS.

■ *Du PLS : loyer de sortie autour de 9,5€/m²*

Ces logements sociaux correspondent à des ménages aux revenus intermédiaires, dont le revenu fiscal de référence ne dépasse pas 28 747 € pour une personne seule ou 51 645 € pour un ménage de trois personnes. Ce produit permet donc de loger des salariés en situation stable, et pourrait notamment répondre aux besoins des nombreux actifs intermédiaires qui travaillent à Noisy-le-Grand.

Ces logements sont un peu particuliers au sein du logement social. Ils correspondent à des ménages qui, le plus souvent, ne savent pas qu'ils sont éligibles au logement social. Ainsi à l'heure actuelle, très peu de candidats relevant de ces plafonds sont inscrits comme demandeurs. Le développement de ce type de logement social devra donc s'accompagner d'actions spécifiques pour faire connaître cette offre et trouver les candidats à ces logements, en lien notamment avec les entreprises et leurs collecteurs.
Par ailleurs, au regard du niveau de loyer plus élevé que dans le social type PLUS, les collecteurs ont attiré notre attention sur la qualité des prestations liées au logement et de la localisation de la résidence PLS afin que ce produit reste attractif par rapport au parc privé. L'enjeu démographique et d'accueil de nouveaux habitants passe par l'offre de ces produits intermédiaires.

Plafonds de ressources	PLAi	PLUS	PLS
1 - Une personne seule	**12 163 €** *Salaire moyen < au SMIC*	**22 113 €** *Salaire moyen < à 1 800€*	**28 747 €** *Salaire moyen < à 2 395€*
2 - Deux personnes ne comportant aucune pers. à charge à l'exclusion des jeunes ménages	**19 830 €** *Salaire moyen < à 1 652€*	**33 048 €** *Salaire moyen < à 2 750€*	**42 962 €** *Salaire moyen < à 3 580€*
3 - Trois personnes ou une pers. seule avec une pers. à charge ou jeune ménage sans personne à charge	**23 835 €** *Salaire moyen <à 1 986€*	**39 727 €** *Salaire moyen < à 3 310€*	**51 645 €** *Salaire moyen < à 4 303€*
4 - Quatre personnes ou une pers. seule avec deux pers. à charge	**26 172 €** *Salaire moyen < à 2 181€*	**47 585 €** *Salaire moyen < à 3 965€*	**61 861 €** *Salaire moyen < à 5 155€*

B - Produire une offre en accession qui réponde aux besoins des ménages de la Ville

■ *L'accession sociale sécurisée*

L'accession sociale sécurisée permet à des ménages intermédiaires d'accéder à la propriété. Cela concerne notamment des ménages primo-accédants qui n'auraient pas pu acheter au prix du marché libre. L'accession sociale leur permet à la fois de bénéficier d'un prix de vente réduit et de conditions de prêt et de sécurisation plus favorables.
Ce type de dispositif facilite les parcours résidentiels, en permettant à des ménages locataires de devenir propriétaires. Cela concerne aussi bien les ménages locataires du parc social que du parc privé.
A l'heure actuelle, de nombreux noiséens sont contraints de quitter Noisy-le-Grand lors de leur première acquisition, pour trouver un logement qui corresponde à leur niveau de revenus. Des opérations d'accession sociale permettraient à ces primo-accédants de rester sur la Ville, comme en témoigne l'opération en accession sociale à la Butte Verte qui a connu un grand succès auprès des jeunes décohabitants de la commune.

Différentes formes d'accession sociale sont possibles:

- **TVA réduite en zone de rénovation urbaine**

Certaines opérations de construction réalisées dans les zones ANRU et 500 mètres alentours peuvent bénéficier d'une TVA réduite à 5,5%. La signature de la convention ANRU ouvre donc cette possibilité sur la Ville de Noisy-le-Grand. Pour bénéficier de cette TVA réduite, les logements doivent être destinés à des ménages dont les ressources n'excèdent pas les plafonds PLS majorés de 11%. Le prix de vente de ces logements ne doit pas dépasser les prix de vente plafonds PSLA
(3 982 €/m² de surface utile).
Ces opérations peuvent également bénéficier d'une subvention accordée par l'ANRU de 10 000 € par logement, majorée à 15 000 € dans le cas d'un profil d'accédant particulièrement modeste.
Le logement doit être la résidence principale de l'accédant pendant une durée de 15 ans. A défaut, l'acquéreur est tenu au paiement d'un complément au titre de la TVA.

Catégorie de ménage	Plafonds de ressources zone ANRU
1	31 909 €
2	47 688 €
3	57 326 €
4	68 666 €

- **PSLA (Prêt social de location-accession)**

Ce dispositif permet à des ménages d'accéder à la propriété progressivement et sans risque : il comporte une phase locative au cours de laquelle le futur accédant paie le loyer et une redevance qui s'accumule pour constituer un apport personnel. Le ménage peut ensuite lever l'option d'achat. La phase locative permet de tester la capacité du ménage à assumer la charge de remboursement.
Redevance maximum en phase locative (loyer + part acquisitive) : 9,57 €/m² de surface utile
Prix de vente plafonds : 3 982 €/m² de surface utile.

Catégorie de ménage	Plafonds de ressources PSLA
1	31 250 €
2	43 750 €
3	50 000 €
4	56 875 €

L'accession sociale est également définie dans le Code de la construction et de l'habitat avec un prix plafonds et des plafonds de ressources permettant de mobiliser un prêt PAS (prêt à l'accession sociale). Mais du fait de l'absence de financement supplémentaire (TVA réduite…), il n'est jamais mis en œuvre.

■ *L'accession encadrée*

L'augmentation des prix de l'immobilier est particulièrement marquée à Noisy-le-Grand. Les prix s'éloignent de plus en plus de la réalité des ressources des noiséens, qui sont alors contraints de partir plus loin en grande couronne pour acquérir un logement.
Par ailleurs, de nombreux actifs de Noisy sont contraints à de longs trajets domicile-travail, faute de logements correspondant à leurs revenus à Noisy-le-Grand.

La Ville de Noisy-le-Grand souhaite donc pouvoir limiter les prix de sorties de logements neufs, pour garantir des prix qui permettent aux ménages d'optimiser le PTZ+. Cela nécessite de négocier avec les promoteurs dans les opérations majeurs d'aménagement, pour exiger une part de logements à des prix raisonnables.
Pour formaliser la négociation avec les promoteurs, la Ville souhaite mettre en place une Charte de l'habitat.

C - Réflexions sur les produits à programmer en fonction de la nature des besoins

L'évaluation quantitative qui a précédé est fondée sur quatre types de besoins :

- **les besoins liés à la croissance démographique** (hors desserrement) : 43%
- **les besoins de desserrement des ménages**, basés sur l'évolution de la structure des ménages : ils représentent 44% de la production pour l'hypothèse choisie,
- **les besoins en termes de fluidité** nécessaire au marché : de 9%.
- **les besoins en renouvellement du parc** : 5% des besoins,

Il est proposé de revenir sur chacun d'entre eux et de proposer une ventilation par grandes catégories de logements qui répondent globalement et potentiellement à la nature de ces besoins : locatif très social, locatif social, locatif intermédiaire, accession sociale et intermédiaire aidée (type PTZ+), libre (locatif et accession).

■ *La croissance démographique : de 43% à 59% de la production future selon les hypothèses*

L'hypothèse choisie permet de maintenir la croissance démographique observée entre 1999 et 2007, soit un taux de croissance d'environ 0,9% annuel.

Le **marché de l'accession libre** est censé satisfaire la majorité des demandes issues de la croissance démographique : pour les revenus supérieurs, c'est une solution déjà répandue.
L'accent est aussi mis sur les **solutions en accession sociale et encadrée**. En effet, ces produits font l'objet d'une demande importante de la part des ménages, en partie satisfaite grâce à la mobilisation du PTZ+.
Le **logement social de type PLUS et PLS** permettra aussi d'attirer de nouveaux habitants aux revenus plutôt modestes. Dans un contexte de coût croissant des prix de l'immobilier, ce type de produit reste un enjeu fort pour la Ville.

■ *Le desserrement des ménages : de 29% à 44% de la production future selon les hypothèses*

Le desserrement des ménages est la principale source d'expression de besoins sur laquelle les collectivités peuvent intervenir. La réponse qualitative à ces besoins doit être ciblée afin qu'elle assure réellement le maintien de la population (jeune en particulier) sur le territoire.

Le besoin de desserrement des ménages recouvre des situations et des cas extrêmement diversifiés :
- jeunes ménages en situation de décohabitation : isolés, couples avec ou sans enfants,
- familles monoparentales suite à divorce ou séparation,
- personnes âgées …

Différents types de logements sont susceptibles de répondre aux besoins de ces publics.

L'accent est mis sur la production de **locatif aidé** dans sa diversité, pour répondre aux besoins de décohabitation. On prévoit notamment une part conséquente de locatif aidé classique et très social, type PLAi pour être en accord avec les revenus des ménages dans cette situation.

Le **marché libre** peut également être mis à contribution, à condition de proposer des typologies variées et de rester accessible en termes de prix.

■ *La fluidité du marché : 9% de la production future*

La fluidité du marché consiste à prévoir une marge de manœuvre par rapport aux évolutions du reste du parc pour éviter les phénomènes de rareté de l'offre, générateurs d'augmentation des prix.
Cette fluidité sera essentiellement à rechercher dans l'offre proposée par le marché libre.

■ *Le renouvellement du parc ancien : de 3% à 5% de la production future selon les hypothèses*

La production de logements au titre du renouvellement est censée apporter une réponse :

* aux ménages en situation d'inconfort, de précarité ou d'insalubrité : logements à reconstruire,
* aux logements détruits pour diverses raisons (renouvellement, inconfort, opération d'urbanisme…),
* aux logements ayant changé de destination.

Le parc de Noisy-le-Grand étant plutôt récent, les besoins en renouvellement sont relativement faibles (environ 5% de l'ensemble de la production).

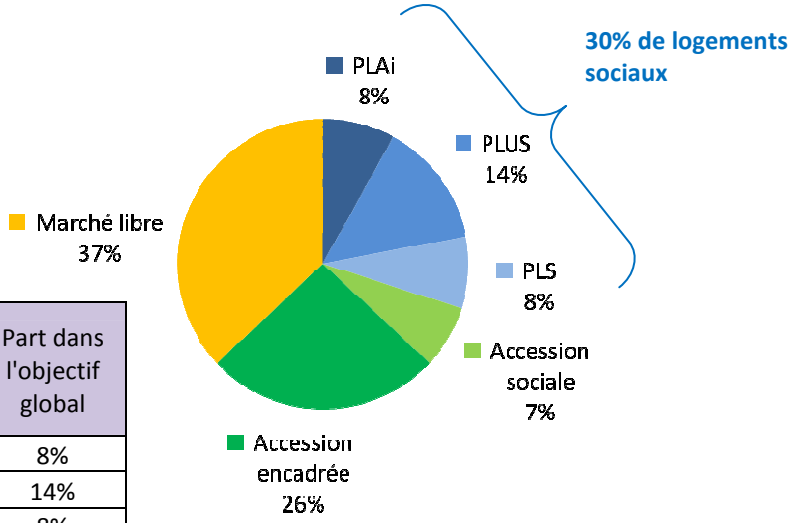
Si le **marché libre** constitue l'essentiel de l'offre, le renouvellement d'une part des logements locatifs aidés est prévu pour prendre en compte les démolitions-reconstructions de la Cité des châteaux de France et du foyer de travailleurs migrants, prévus dans le cadre du projet de rénovation urbaine signé avec l'ANRU.

Tableau de synthèse qui exprime la réponse la mieux adaptée selon le type de besoin de logement

	Desserrement : décohabitation des jeunes, séparations de couple, vieillissement…	**Renouvellement** : opérations d'urbanisme, ANRU, changement d'usage	**Croissance démographique**	**Amélioration de la fluidité**
Locatif très social PLAi	++	++	+	+
Locatif social PLUS	+++	++	+	+
Locatif intermédiaire PLS			+	+
Accession sociale	+		+	+
Accession encadrée (PTZ+)	+	+	+++	+++
Marché libre	+++	++++	++++	+++

D - Traduction en nombre de logements et commentaires

Les hypothèses de travail qui viennent d'être exposées conduisent à la synthèse suivante : en six ans, la commune s'engage à produire 600 logements par an, soit 3 600 logements au total.
En nombre de logements par grande catégorie, cela conduit à l'évaluation suivante :



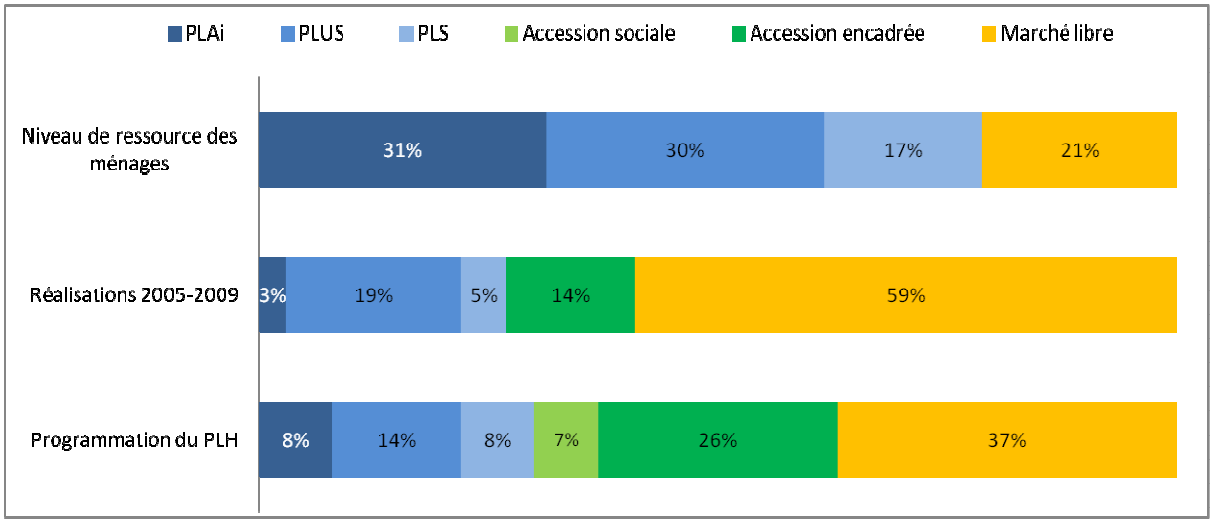
	Nombre de logements par an	Nombre de logements en 6 ans	Part dans l'objectif global
LAi	48	288	8%
LUS	84	504	14%
LS	48	288	8%
ccession sociale	42	252	7%
ccession encadrée	156	936	26%
arché libre	222	1 332	37%
otal	**600**	**3 600**	**100%**

Dans l'hypothèse supérieure qui peut aller jusqu'à 900 logements par an, les mêmes proportions seraient conservées.

■ *Une ventilation qui assure une bonne prise en compte des besoins des ménages*

Cette programmation permettra de diversifier les produits logements qui seront proposés à l'avenir sur la Ville et ainsi de tendre vers une offre plus en adéquation avec les niveaux de ressources des ménages :

- **180 locatifs sociaux par an**
- **42 logements en accession sociale sécurisée par an**
- **156 logements en accession encadrée par an**
- **222 logements libres en accession et en location par an** : le marché libre est une nécessité pour tenir les équilibres économiques globaux des opérations d'aménagement



■ *Un objectif qui permet une légère augmentation de la part du logement social*

La part de logement social dans la programmation du PLH s'élève à 30%, soit une part plus élevée que le taux de logement social actuel, qui est de 24,6% au décompte SRU 2010. A l'issue du PLH, la part du logement social devrait donc augmenter légèrement de 0,7 points, pour atteindre 25,3% à la fin de 2017.

Taux de logements sociaux à l'issue du PLH

Situation actuelle (SRU 2010)

Résidences principales	dont logements sociaux	**Part des logements sociaux**
25 514	6 274	**24,6%**

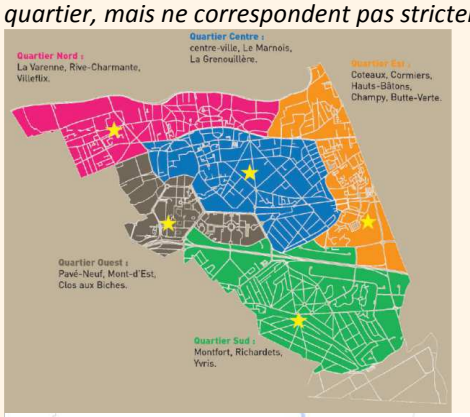
Objectif PLH

Nombre total de logements à produire en 6 ans	dont logements sociaux	**Part du logement social dans la programmation**
3 600	1 080	30,0%

A l'issue du PLH

Résidences principales	dont logements sociaux	**Part des logements sociaux**
29 114	7 354	**25,3%**

NB : Dans la partie suivante, les quartiers évoqués correspondent aux périmètres des conseils de quartier des instances citoyennes de la Ville. Toutefois, les données sociodémographiques correspondent au découpage de l'INSEE, qui est légèrement différent. Les données de l'INSEE reflètent donc la tendance générale de chaque quartier, mais ne correspondent pas strictement aux mêmes périmètres.



Périmètre des conseils consultatifs de quartier

Périmètre des quartiers selon le découpage INSEE

4 - Déclinaison territoriale des objectifs du PLH et la gestion sociale des quartiers

Une fois le volume global et la répartition par produits-logement fixée à l'échelle communale, le PLH doit s'assurer d'une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements à l'échelle des quartiers.

La territorialisation des objectifs de ce PLH a pris en compte :

- **Les projets connus de la Ville :**

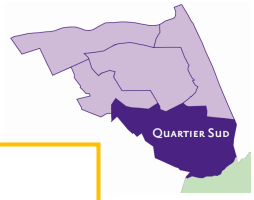
L'objectif en nombre de logements à construire a été fixé en fonction des projets déjà connus de Ville. Certains quartiers connaissent des mutations importantes avec de nombreuses opportunités foncières, ce qui justifie un objectif ambitieux.

- **Les données socio-démographiques de chaque quartier :**

Pour renforcer la mixité à l'échelle des quartiers, il est prévu davantage de logements sociaux dans les quartiers qui en sont peu dotés et davantage d'accession sociale et maîtrisée dans les quartiers fortement dotés en logements sociaux pour favoriser les parcours résidentiels

	Indicateurs de cadrage					
Quartiers	***Population (INSEE 2007)****		***Nombre de logements (INSEE 2007)****		***Pourcentage de logts locatifs sociaux (INSEE 2007)****	***Densité de logements par hectare (INSEE 2007)****
	nombre	*poids*	nombre	*poids*		
Quartier Sud	10 096	*16,1%*	3 890	*16%*	*3%*	*34*
Quartier Est	13 186	*21,1%*	4 590	*19%*	*55%*	*127*
Quartier Centre	16 848	*26,9%*	7 414	*30%*	*11%*	*71*
Quartier Nord	11 415	*18,3%*	5 056	*20%*	*7%*	*40*
Quartier Ouest	10 984	*17,6%*	3 831	*15%*	*40%*	*93*
Noisy-le-Grand	**62 529**	***100%***	**24 781**	***100%***	***25%***	***60***

* Estimation, car les données correspondent au découpage INSEE et non pas au découpage des conseils de quartier



A - Le quartier Sud

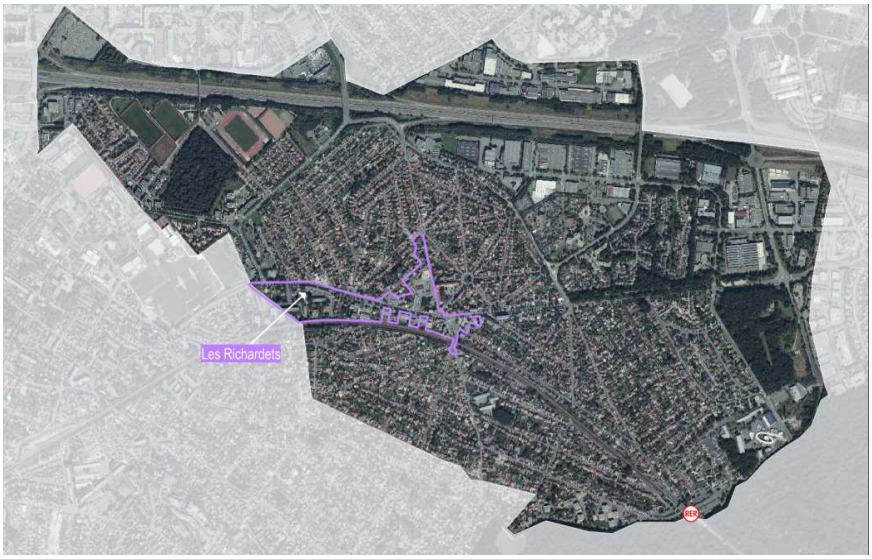
Profil socio-économique

Une population plutôt âgée
20% de plus de 60 ans (13% en moyenne sur la Ville)
Indice de jeunesse de 1,28 (le plus faible de la Ville)
Une part élevée de cadres : 24%
Taille des ménages : 2,60 (2,52 en moyenne sur la Ville)

Les logements aujourd'hui

Une majorité de grandes maisons individuelles
72% de maisons et 62% de T4 ou plus
82% de propriétaires occupants
Seulement 3% de locataires du social
Un taux de vacance très faible : 3,8%

Ce quartier est une grande zone pavillonnaire, à proximité du Bois Saint Martin. Il comprend Les Richardets, les Yvris et Montfort. La gare des Yvris du RER E contribue à l'attractivité de ce quartier.
Les principaux commerces et services de ce quartier sont regroupés autour des Richardets. La Ville souhaite conforter et développer cet espace de centralité, en favorisant la diversité de l'habitat et en particulier le rééquilibrage en faveur du logement social tout en soutenant l'activité commerciale de proximité.

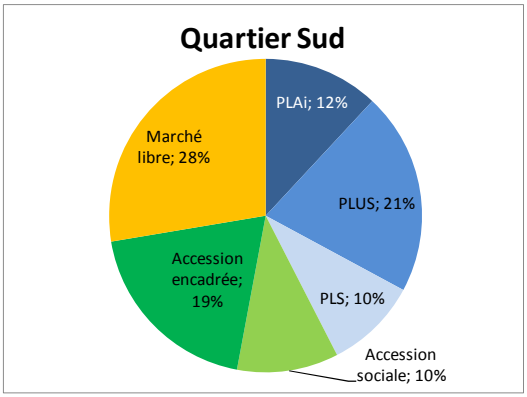


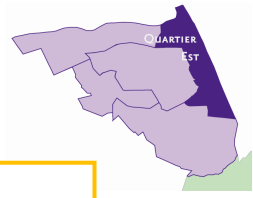
Enjeux du PLH pour le quartier Sud

- Profiter de l'évolution de ce quartier pour développer l'offre locative sociale, jusque là peu présente. A terme, il s'agirait de passer de 3% à 6% de logements sociaux
- Accrocher les perspectives de développement autour de la gare des Yvris
- Négocier avec les promoteurs une part d'accession sociale et maîtrisée

Un rééquilibrage en faveur du logement locatif social

Estimation du taux de logement social actuel	Part du logement social dans la programmation du PLH	Nombre de logements sociaux construits pendant le PLH	Estimation du taux de logement social à l'issue du PLH
3%	42%	102	6%





B - Le quartier Est

Profil socio-économique

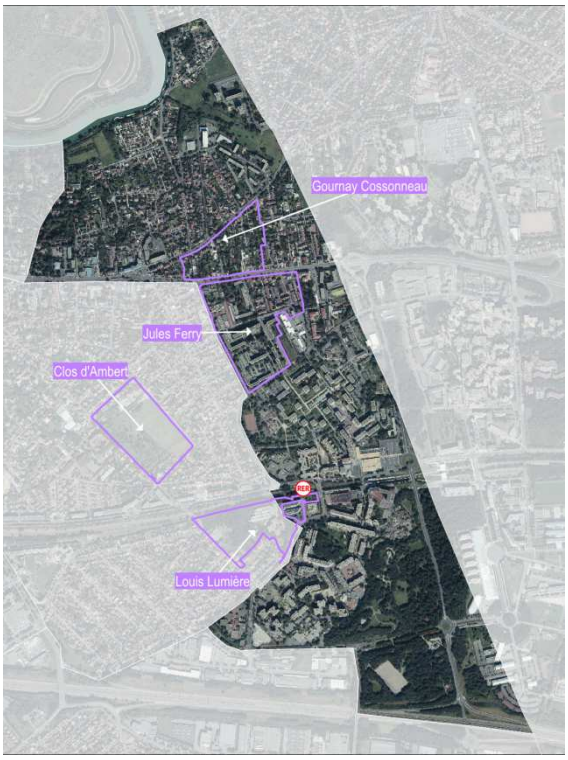
Une population très jeune
31% de moins de 20 ans
Indice de jeunesse de 3,46
Une taille des ménages élevée, de 2,87

Les logements aujourd'hui

Des logements collectifs essentiellement
55% de locataires HLM
2 521 logements sociaux
Le taux de logements vacants le plus faible de la ville (2,7%)

Ce quartier comprend le Champy, la Butte Verte, Les Coteaux, Les Cormiers ainsi que les Hauts-Bâtons.
Il compte plusieurs grands ensembles de logements sociaux construits pendant les années 1970, et qui connaissent d'importantes difficultés aujourd'hui.
Le projet ANRU prévoit la démolition – reconstruction de la cité Château de France ainsi que la démolition – reconstruction du foyer de travailleurs migrants à la Butte Verte.
L'opération d'aménagement Gournay-Cossonneau permettra de développer l'offre de logements dans ce quartier (900 logements environ).

Situé en limite avec Champs-sur-Marne et avec le cluster Descartes, ce quartier accueillera la nouvelle gare du métro automatique du Grand Paris, en correspondance avec l'actuelle gare Noisy-Champs du RER A.

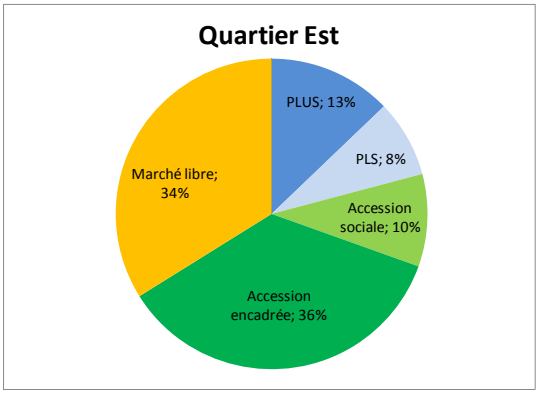


Enjeux du PLH pour le quartier Est

- Favoriser les parcours résidentiels en développant davantage l'offre en accession sociale et maîtrisée
- Limiter l'apport de locatifs sociaux pour des publics trop modestes
- Mener à bien le projet ANRU
- Conduire un projet urbain important avec le quartier futur Gournay Cossonneau, en prévoyant une mixité adaptée

Un rééquilibrage en faveur de l'accession à la propriété

Estimation du taux de logement social actuel	Part du logement social dans la programmation du PLH	Nombre de logements sociaux construits pendant le PLH	Estimation du taux de logement social à l'issue du PLH
55%	21%	164	50%



C - Le quartier Centre

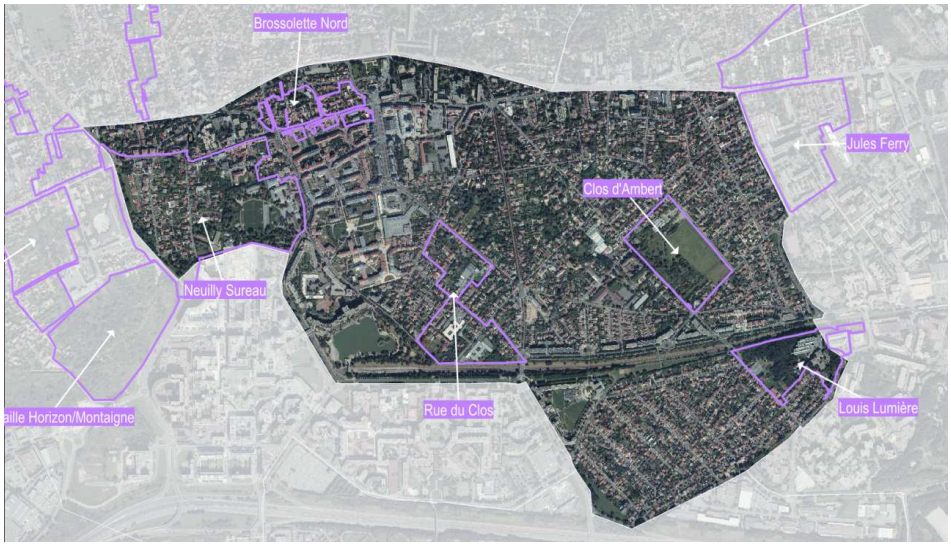
Profil socio-économique

Une part élevée de petits ménages
2,27 personnes par ménage en moyenne
35% des ménages sont des personnes seules
25% de cadres
Le taux le plus élevé des quartiers de la Ville
Une taille des ménages petite : 2,27 (2,52 en moyenne sur la Ville)

Les logements aujourd'hui

30% de maisons individuelles
11% de locataires HLM
806 logements sociaux
Une part élevée de petits logements (62% de T1, T2 et T3)

Ce quartier comprend le centre-ville ainsi que les secteurs du Marnois et de Grenouillère. La Ville mène une politique active de redynamisation de ce quartier centre, pour conforter son rôle de cœur de ville. D'importantes opérations de construction de logements sont menées (Carré Renaissance notamment), qui renforcent la mixité sociale de ce quartier jusque là peu pourvu en logements sociaux. Les commerces et services sont également renforcés, avec le nouvel hôtel de Ville et le centre aquatique par exemple.
Plusieurs grandes opérations d'aménagement sont prévues, avec notamment le Clos d'Ambert (1 200 logements environ, dont 35% de logements locatifs sociaux).

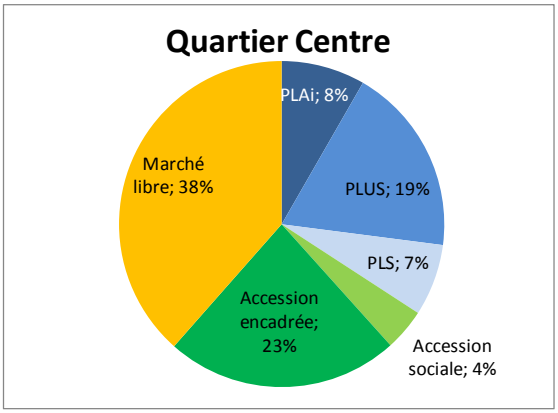


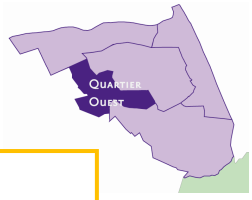
Enjeux du PLH pour le quartier Centre

- Contribuer à un renforcement urbain, en apportant un volume conséquent de nouveaux logements et services
- Renforcer la part du logement social en apportant une réponse variée à des publics diversifiés
- Réaliser des petites opérations en PSLA
- Négocier avec les promoteurs une part d'accession maîtrisée dans les grandes opérations d'urbanisme

Un rééquilibrage en faveur du logement locatif social

Estimation du taux de logement social actuel	Part du logement social dans la programmation du PLH	Nombre de logements sociaux construits pendant le PLH	Estimation du taux de logement social à l'issue du PLH
11%	34%	414	15%





D - Le quartier Ouest

Profil socio-économique

Une population très jeune
Seulement 8% de plus de 60 ans et 34% de moins de 20 ans
Indice de jeunesse de 4,31
Une taille moyenne des ménages élevée (2,87)

Les logements aujourd'hui

Des logements collectifs essentiellement
35% de propriétaires occupants
40% de locataires HLM
1 500 logements sociaux

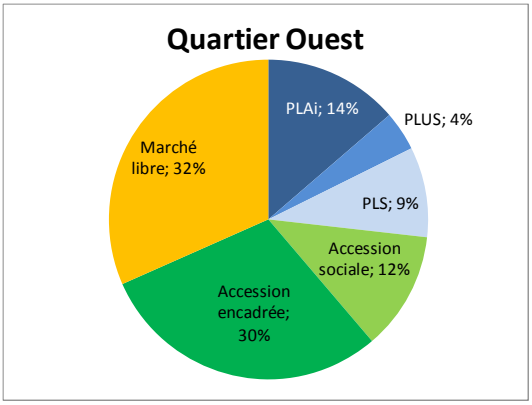
Ce quartier en plein renouveau urbain comprend les secteurs du Pavé Neuf, du Mont d'Est et du Clos aux Biches. Ce quartier est le plus récent de Noisy, construit en grande partie pendant les années 80 dans le cadre de la Ville Nouvelle de Marne-la-Vallée. Il comprend le cœur économique de la Ville – le Mont d'Est, où sont situés la plupart des entreprises et qui devrait se développer encore davantage dans les prochaines années (Maille Horizon).
Le secteur du Pavé Neuf connaît d'importantes difficultés, avec un taux de logement social très élevé et des copropriétés en difficulté. Les dispositifs en place (OPAH et plans de sauvegarde) ainsi que le projet ANRU devraient permettre l'amélioration du cadre de vie d'une partie de ce quartier.
Dans l'éco-quartier du Clos aux Biches, environ 1 500 logements devraient être construits, dont environ 500 logements sociaux.

Enjeux du PLH pour le quartier Ouest

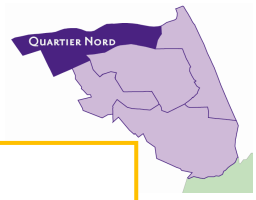
- Renforcer les dispositifs d'amélioration du parc privé
- Développer une offre spécifique pour favoriser le logement des jeunes actifs
- Au global, viser une réponse destinée aux futurs actifs du territoire (en locatif et en accession) avec un objectif de rééquilibrage

Un rééquilibrage en faveur de l'accession à la propriété

Estimation du taux de logement social actuel	Part du logement social dans la programmation du PLH	Nombre de logements sociaux construits pendant le PLH	Estimation du taux de logement social à l'issue du PLH
40%	27%	169	38%



E - Le quartier Nord



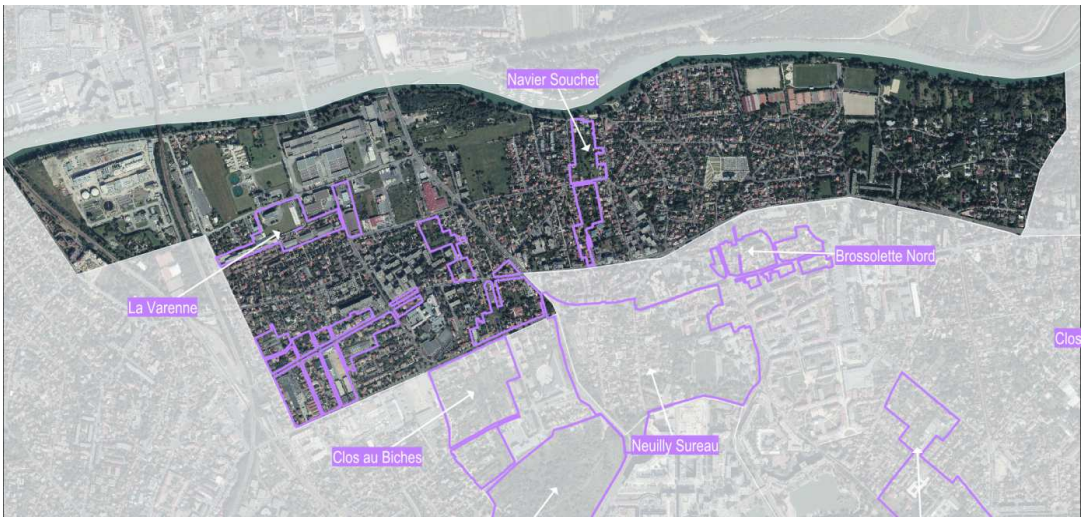
Profil socio-économique

Une population plutôt âgée
15,4% de plus de 60 ans
Indice de jeunesse faible
Des petits ménages
Plus de 35% de personnes isolées
2,25 personnes par ménage (2,52 en moyenne sur la Ville)

Les logements aujourd'hui

Près de 40% de maisons
Une majorité de propriétaires occupants
Environ 7% de locataires HLM
370 logements sociaux

A dominante pavillonnaire et situé le long de la Marne, ce quartier comprend les secteurs de La Varenne, Rive Charmante et Villeflix. Les pavillons y sont très prisés, et les prix sont très élevés.
Au regard de son tissu urbain, ce quartier connait relativement peu de projets de constructions neuves. Le nouveau PLU favorise toutefois l'émergence de petits programmes de logements dans le secteur de la Varenne.

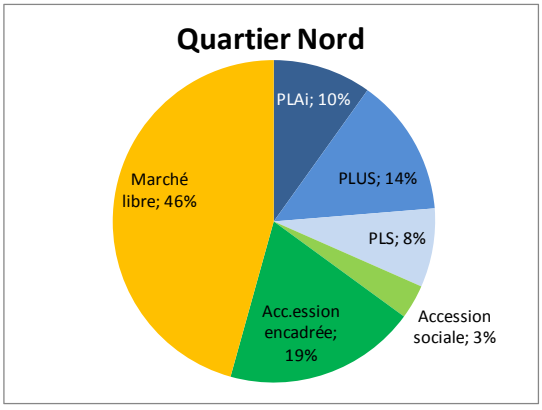


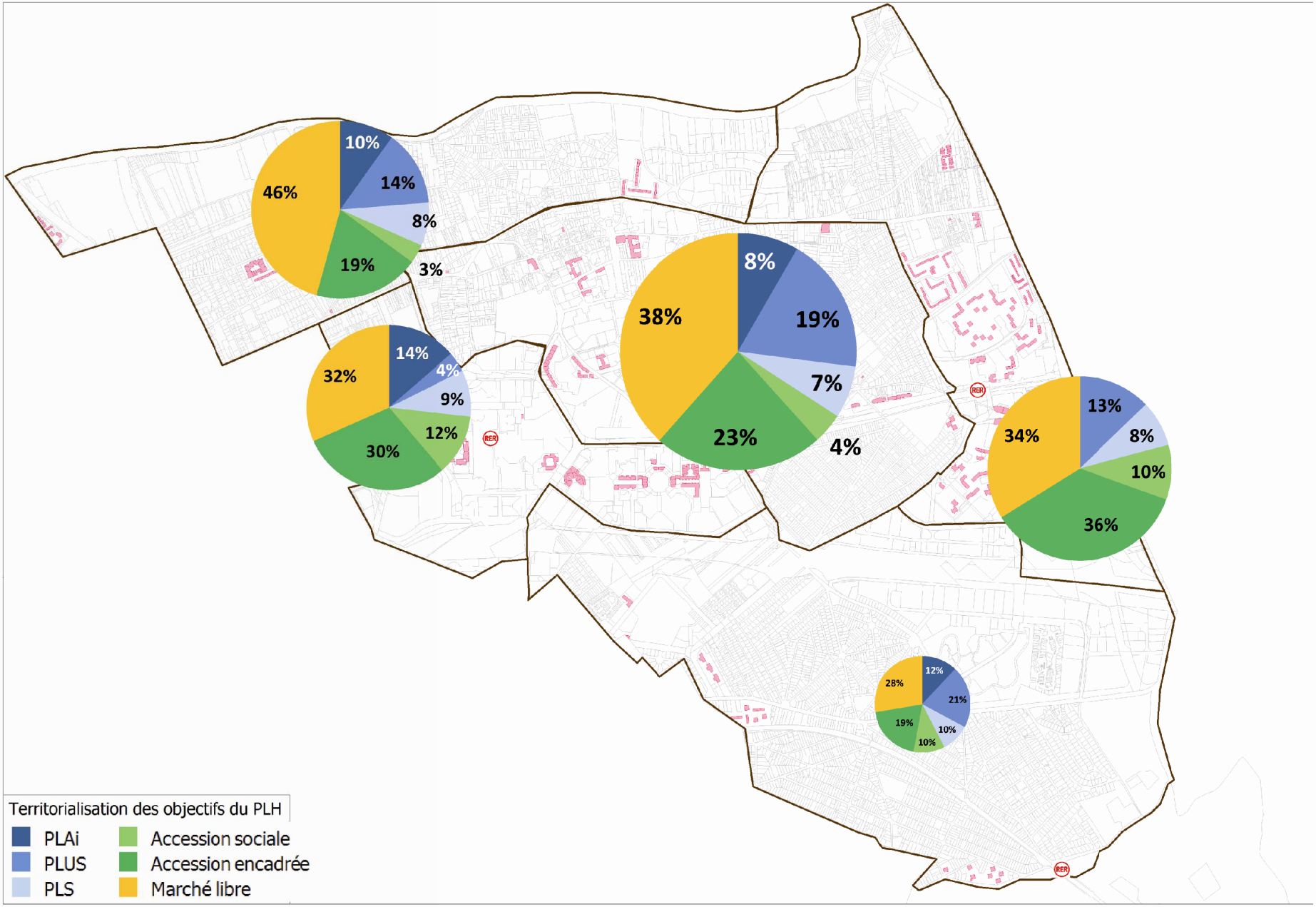
Enjeux du PLH pour le quartier Nord

- Développer l'offre locative sociale pour renforcer la mixité de ce quartier
- Négocier avec les promoteurs une part d'accession maîtrisée pour permettre à des Noiséens d'acquérir sur ce quartier très valorisé
- Apporter aussi une certaine densité urbaine

Un rééquilibrage en faveur du logement locatif social

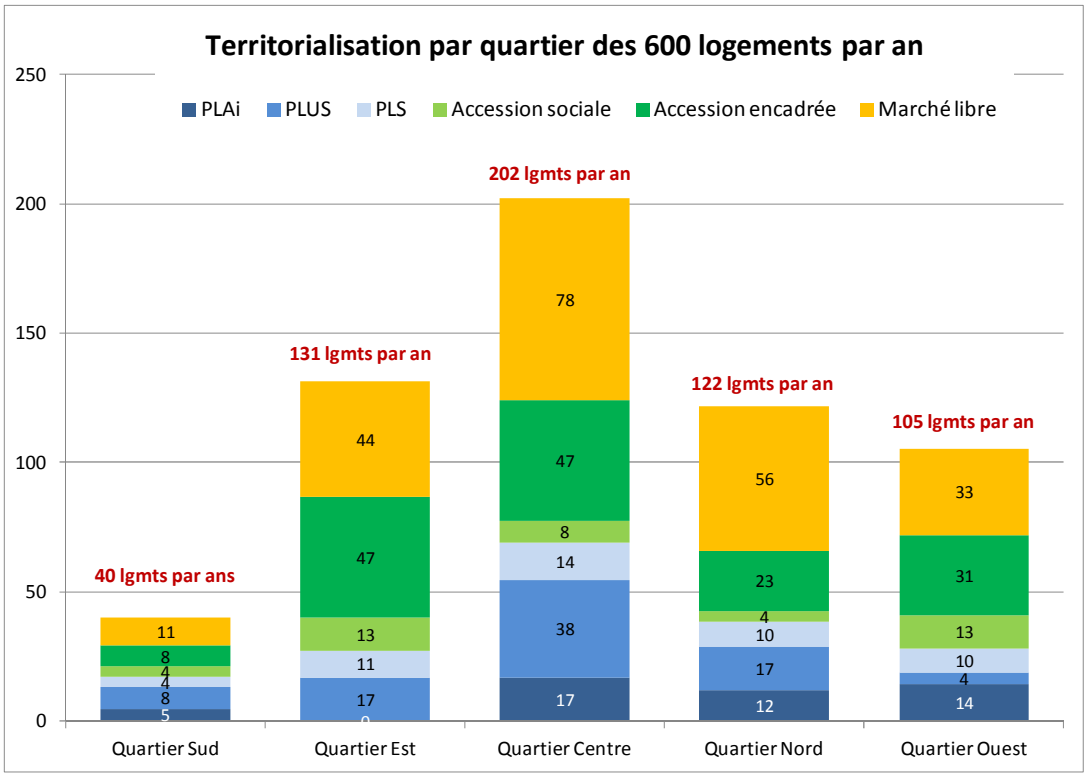
Estimation du taux de logement social actuel	Part du logement social dans la programmation du PLH	Nombre de logements sociaux construits pendant le PLH	Estimation du taux de logement social à l'issue du PLH
7%	32%	230	10%

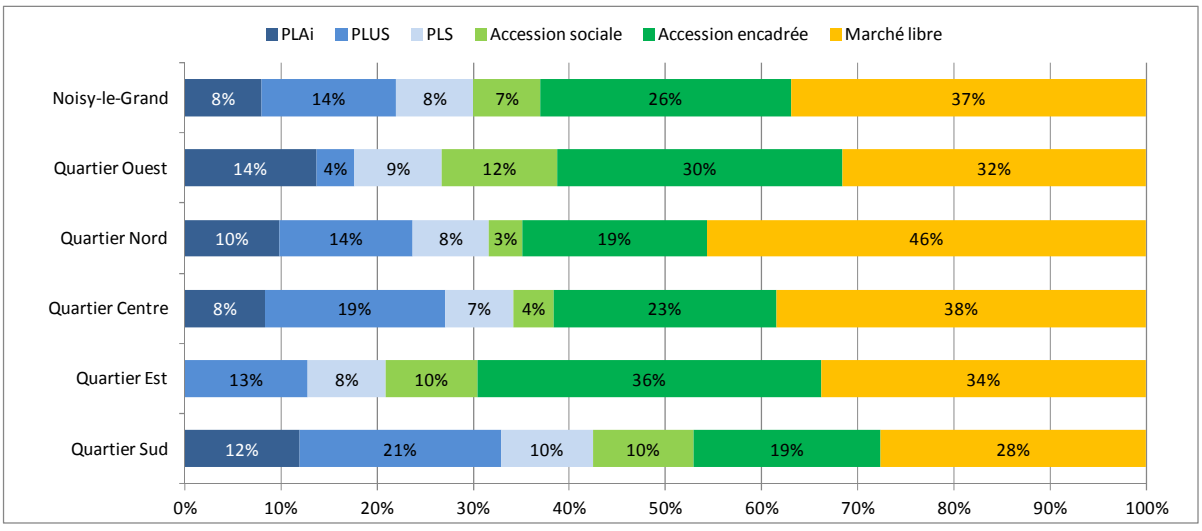



10%
14%
8%
3%
19%
46%
14%
4%
9%
12%
30%
32%
8%
19%
7%
4%
23%
38%
13%
8%
10%
36%
34%
12%
21%
10%
10%
19%
28%
Territorialisation des objectifs du PLH
PLAi
PLUS
PLS
Accession sociale
Accession encadrée
Marché libre

F - Synthèse de la territorialisation par quartier

Les projets de construction de logements neufs seront particulièrement importants dans le quartier Centre, avec environ 200 logements par an livrés dans ce secteur. Dans les quartiers Est, Ouest et Nord, le rythme de construction est compris entre 100 et 130 logements par an, porté par des opérations d'aménagement d'envergure.
Le potentiel de logements est plus faible dans le quartier Sud, qui du fait de son tissu urbain principalement pavillonnaire compte peu d'opérations de logements, à l'exception du cœur des Richardets.



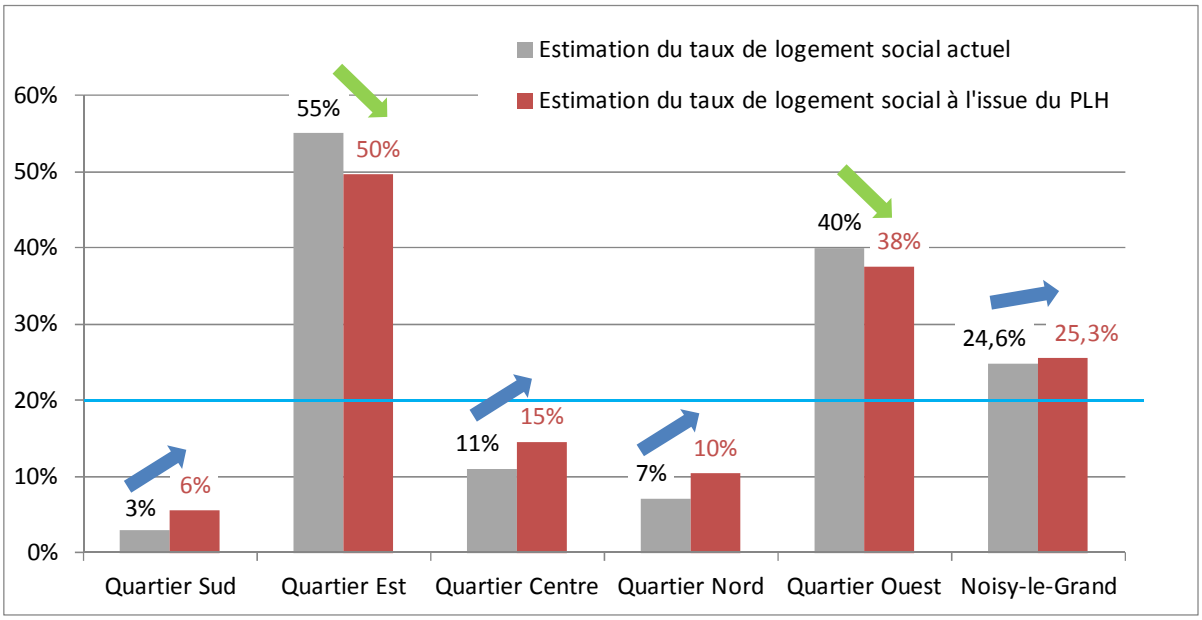


Une mixité sociale renforcée à l'échelle des quartiers

La territorialisation des objectifs du PLH permet de renforcer la part du logement social dans les quartiers qui en sont peu pourvus aujourd'hui. Ainsi, la part du logement social dans la programmation du PLH dépasse les 30% dans les quartiers les moins dotés en logements sociaux (quartier Sud, quartier Nord et quartier Centre). Cela permettra d'augmenter de 3 ou 4 points la part du logement social dans ces quartiers.

A l'inverse, dans les quartiers fortement dotés en logement social, la programmation prévoit davantage d'accession sociale et encadrée pour rééquilibrer le parc de logements vers l'accession et diminuer la part du logement social. La part du logement social diminuerait ainsi de 5 points dans le quartier Est (qui connait le taux de logement social le plus élevé de la commune), et de 2 points dans le quartier Ouest.

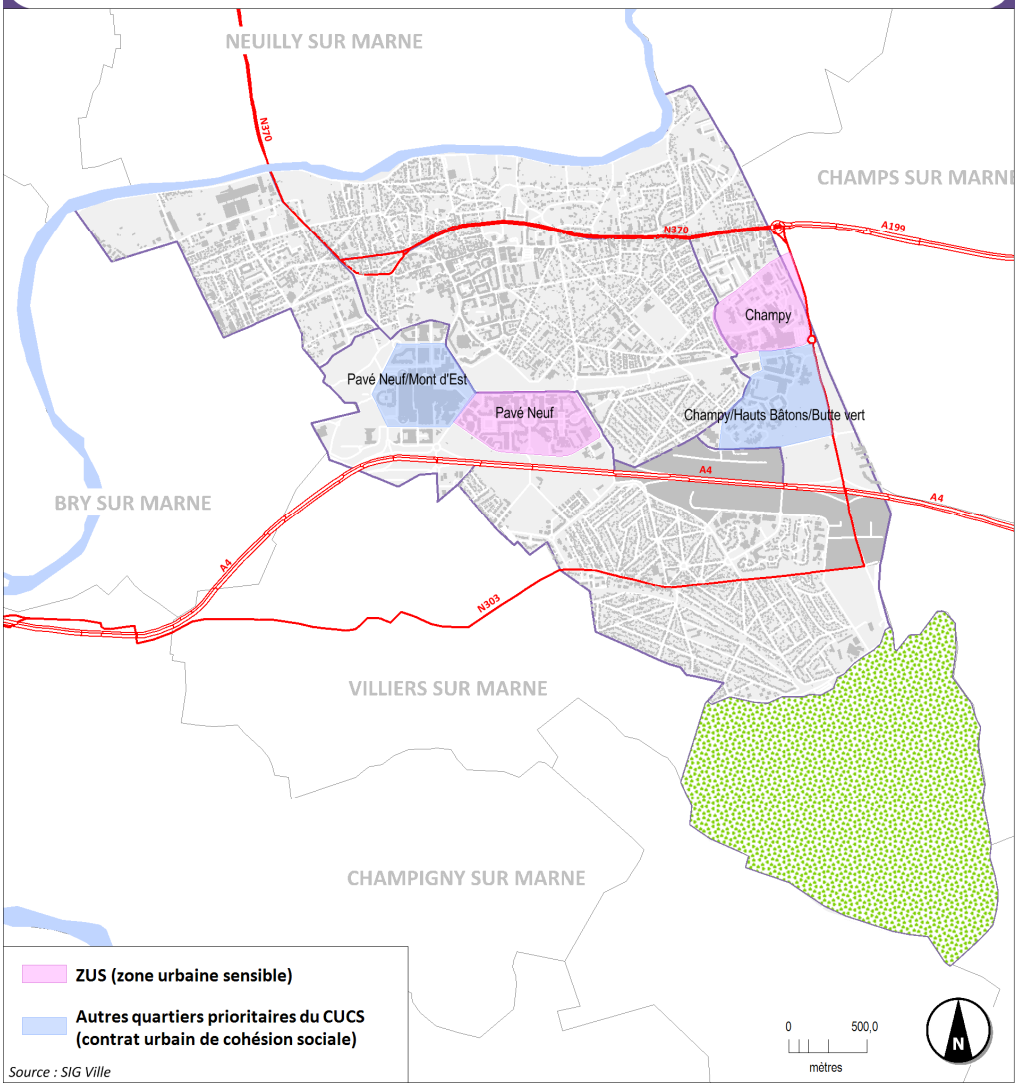
	Situation actuelle	Programmation PLH		A l'issue du PLH
	Estimation du taux de logement social	Part du logement social	Nombre de logements sociaux construits	Estimation du taux de logement social
Quartier Sud	3%	42%	102	6%
Quartier Est	55%	21%	164	50%
Quartier Centre	11%	34%	414	15%
Quartier Nord	7%	32%	230	10%
Quartier Ouest	40%	27%	169	38%
Noisy-le-Grand	**24,6%**	**30%**	**1 080**	**25,3%**



	ZUS		Autres quartiers CUCS		
	Champy	Pavé Neuf	Champy/ Hts Bâtons/ Butte Verte	Pavé Neuf/Mont d'Est	Unité urbaine de Paris
Population 2006	4 918	7 240	5 502	3 039	9 773 419
Part des HLM parmi les résidences principales en 2006	76%	44%	49%	35%	25%
Taux d'activité 2006 des 25-65 ans	80%	81%	85%	83%	82%
Part des demandeurs d'emploi de catégories 1,2,3 parmi les actifs 25-64 ans en 2006	13%	15%	11%	13%	9%
Part des employés et ouvriers parmi les salariés en 2006	77%	77%	70%	64%	51%

SOURCE : SYSTÈME D'INFORMATION GÉOGRAPHIQUE DU MINISTÈRE DE LA VILLE

Secteurs d'exonération du SLS



G - L'exonération du SLS dans les quartiers les plus fragiles est un enjeu connexe à la programmation actuelle

Pour renforcer encore l'effort de mixité urbaine et sociale, il est apparu important de s'inquiéter de l'application du SLS. Le supplément de loyer de solidarité (SLS) vise à appliquer un loyer majoré aux personnes occupant un logement locatif social, dès lors que leurs ressources dépassent de plus de 20% les plafonds définis pour l'attribution des logements sociaux.

Le montant du SLS est égal au produit de la surface habitable du logement, par :
- le coefficient de dépassement du plafond de ressources,
- et par le supplément de loyer de référence dont la valeur est fixée en euros par m² habitable selon des zones géographiques (2,00 € pour l'Ile de France hors Paris)

Supplément de loyer de solidarité	=	Coefficient de dépassement du plafond des ressources X Supplément de loyer de référence (2,00 €à Noisy) X Surface habitable en m² du logement

Le montant du SLS cumulé avec le loyer est plafonné à 25 % des ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer.

■ *Une exonération dans les quartiers prioritaires au titre de la politique de la Ville*

La loi prévoit que le SLS ne s'applique pas dans les zones urbaines sensibles, pour favoriser la mixité dans ces quartiers qui cumulent d'importantes difficultés économiques et sociales. Le programme local de l'habitat peut également déterminer des quartiers dans lesquels le SLS ne s'applique pas (CCH L 441-3-1).

Les élus de Noisy-le-Grand ont souhaité exonérer les quartiers les plus fragiles de la Ville, afin d'éviter de faire partir des ménages aux ressources plus élevées et ainsi de limiter une paupérisation de l'occupation du parc social. Ils souhaitent que les périmètres d'exonération correspondent aux quartiers reconnus prioritaires au titre de la politique de la Ville :

- **les deux ZUS** : Champy et Pavé Neuf. Le SLS ne s'applique déjà pas dans ces deux secteurs du fait de leur inscription en ZUS, mais les élus souhaitent confirmer cette exonération dans le PLH dans l'hypothèse d'une sortie de ces quartiers lors de la révision de la géographie prioritaire

- **les deux autres quartiers du CUCS** : Pavé Neuf/Mont d'Est et Champy/Hauts Bâtons/Butte Verte. Ces secteurs connaissent de très grandes difficultés économiques et sociales, et les bailleurs sociaux enregistrent une paupérisation importante de ces quartiers. Maintenir une mixité de l'occupation est déjà une problématique sous surveillance.

5 - Les orientations du programme des actions

Le programme local de l'habitat se présente en quatre volets thématiques, résumés ci-après. Les fiches-actions décrivent les enjeux, les objectifs et les moyens mis en œuvre.
La Ville de Noisy-le-Grand est de longue date active de sa politique foncière. De ce fait, le programme des actions ne propose pas un volet foncier qui est déjà mis en place. Pour mémoire, les outils mobilisés sont le suivi des DIA, le recours au droit de préemption, la mise en place de périmètres d'études, des conventions avec la SOCAREN et l'EPFIF…

A - Mettre en œuvre la programmation

1/ Mettre au point un processus de production interactif

L'augmentation importante du rythme de construction nécessite d'adapter le processus de production, tant en interne entre les services de la Ville qu'en externe avec les différents partenaires. Cela nécessite de trouver un mode d'organisation qui associe étroitement les différents services de la Ville impliqués dans le processus de production de logements : service habitat, pôle études, service logement, droit des sols, service foncier….
En externe, le partenariat avec les promoteurs immobiliers et les bailleurs sociaux doit également être renforcé, pour s'assurer de la réussite des objectifs fixés par ce PLH, notamment en termes de production de logements à prix encadré et d'amélioration des circuits des attributions pour le parc social.

2/ Répondre aux enjeux de la diversité sociale

Pour répondre à la variété des besoins qui s'expriment à Noisy-le-Grand (logement des salariés des zones d'emplois, desserrement des ménages, logement des jeunes, fluidité…), la diversité de l'habitat est nécessaire, comme l'a montré l'évaluation des besoins en logements. Par ailleurs, la mixité de l'habitat doit être maintenue à l'échelle de la Ville et renforcée à l'échelle des quartiers, en développant l'offre locative sociale dans les quartiers qui ont un taux de logement social très faible aujourd'hui, et en favorisant les projets d'accession sociale et encadrée dans les quartiers majoritairement constitués de locatif social.

3/ Prendre en compte les enjeux du développement durable

Les conditions d'utilisation du foncier (densité de l'habitat, diversité des produits) sont les premiers garants d'un développement durable d'un territoire, comme celui de Noisy-le-Grand. Au-delà de cette préoccupation essentielle, la qualité des opérations doit être également un sujet dans le cadre de la politique de l'habitat : s'inquiéter de la consommation d'espace générée par les développements urbains, de la qualité des constructions neuves, de l'utilisation de matériaux respectueux de l'environnement, de la proximité avec les commerces et les services… sont autant de questionnements qui rejoignent les impératifs d'un développement durable de l'habitat.

A la charnière de la programmation de logements et de l'aménagement du territoire, les questions suivantes doivent être posées : quels produits logements ? Dans quelle enveloppe physique ? Pour satisfaire quelles clientèles actuelles et futures ? Avec quelle ambition en terme d'objectif labélisé?

B - Veiller au niveau de confort des logements existants

4/ Prolonger les actions d'amélioration du parc privé

Le parc de logements de Noisy-le-Grand est globalement récent et en bon état. Toutefois, certaines copropriétés connaissent d'importantes difficultés, accentuées notamment du fait des faibles ressources des copropriétaires et d'un manque de clarification des rôles des différents partenaires pour l'entretien et la gestion de certains espaces. Ce PLH prévoit de mettre en place des actions qui favoriseront la connaissance des copropriétés, afin d'identifier préventivement celles qui pourraient être en difficulté. La mise en place d'un observatoire et d'un club des copropriétés permettra de favoriser les retours d'expériences et d'aider les copropriétaires à bien gérer leur bien.

5/ Améliorer le niveau de confort du parc social

Le développement de l'offre nouvelle de logements sociaux doit s'accompagner d'une véritable action sur le parc existant ancien, afin de ne pas le fragiliser à son tour. Les logements sociaux construits autour des années 1970-80 montrent quelques signes de vieillissement, certains ensembles existants doivent être réhabilités. Ces réhabilitations doivent être l'occasion d'introduire une exigence en matière d'amélioration de l'accessibilité et des performances énergétiques des bâtiments.

C - Prendre en compte les besoins de la population dans leur diversité

6/ Le logement des actifs de Noisy-le-Grand

Noisy-le-Grand est un pôle d'emplois majeur de l'est parisien, avec plus de 28 000 emplois sur son territoire. La Ville est très soucieuse de développer une politique de l'habitat qui veille en particulier à répondre aux besoins des salariés, notamment pour réduire les déplacements domicile-travail et prendre en compte les difficultés de transport et de circulation.
La réalisation de cet objectif nécessite de renforcer les liens avec les entreprises, leurs collecteurs du 1% logement ainsi qu'avec les bailleurs sociaux, afin d'orienter les attributions vers les salariés de la Ville. Cela nécessite également de communiquer sur la politique de l'habitat de la Ville et des différentes possibilités de logements qu'elle propose (localisation, locatif social ou accession…). En particulier, il faudra veiller à communiquer auprès des entreprises sur les logements sociaux intermédiaires de type PLS, qui sont une réponse très adaptée aux besoins des salariés, lesquels l'ignorent.

7/ Le logement des jeunes

L'enjeu de ce PLH pour les jeunes concerne surtout la reconquête de l'offre existante pour les étudiants, qui est dévoyée et ne loge que peu ou pas d'étudiants. Il s'agit donc de trouver les moyens pour que ces résidences, développées pour des investisseurs, respectent leur vocation initiale en logeant vraiment des étudiants.
Les besoins en logements des jeunes ne concernent pas uniquement les résidences spécifiques, mais également des logements dans le diffus. Leurs besoins sont assez ciblés : petits, peu chers, et selon des implantations permettant une bonne mobilité. Le parc HLM est une réponse tout à fait appropriée, de même que le parc locatif privé. Il est de la mission de la Ville de s'assurer que l'ensemble des partenaires et notamment les opérateurs sociaux concourent à satisfaire ces besoins en petites typologies.
Enfin, parmi les jeunes, on peut compter une part de ménages en situation d'acheter leur premier logement. La Ville de Noisy-le-Grand est particulièrement sensible à cette problématique d'exercice d'un parcours résidentiel. Aussi, elle entend, dans le cadre de sa politique de l'habitat, favoriser l'acquisition des primo-accédants.

8/ Le logement des séniors

La part des personnes âgées est relativement faible à Noisy-le-Grand comparée à la moyenne régionale. Toutefois, la population vieillit, et il s'agit de prendre en compte et d'anticiper sur les problématiques futures liées au vieillissement. A l'heure où l'entrée en maison de retraite est de plus en plus retardée au profit du maintien à domicile, des solutions restent à développer. Le maintien à domicile est la formule plébiscitée par les personnes âgées, et elle se révèle également la plus économique pour les pouvoirs publics. Or le manque d'adaptation des logements au vieillissement, et à l'éventuel handicap physique, est l'un des premiers obstacles au maintien d'une vie autonome.
Ainsi se confirme la nécessité d'adaptation du logement au vieillissement, dans le parc public et privé, en ancien comme en neuf.

9/ Le logement des personnes handicapées

La loi du 11 février 2005 pour *« l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées »*, affirme la nécessité de promouvoir l'accessibilité à la vie de la cité pour tous. Depuis le 1er janvier 2007, des normes d'accessibilité renforcées s'imposent aux demandes de permis de construire pour les logements neufs (hors propriétaire construisant ou réhabilitant pour son usage propre). La question du handicap est une préoccupation forte pour la Ville, qui vise avec ce PLH à favoriser l'adaptation des logements et à faciliter le maintien à domicile des personnes handicapées.

10/ Les ménages en difficulté face au logement

Avec 307 places d'hébergement ou d'insertion recensées selon la DRIHL au titre de la loi MLLE, la Ville est au-dessus de son obligation de 62 places (une pour 1 000 habitants). L'enjeu principal de la Ville sur ce sujet est de résoudre la situation de l'Hôtel Noisy Résidence. Devenue un centre d'hébergement d'urgence de fait, cette résidence hôtelière pose de nombreux problèmes à la Ville, laquelle doit faire face seule en l'absence d'interlocuteurs responsables dans cette situation dévoyée.

11/ Les gens du voyage

La Ville souhaite maintenir le projet approuvé par le Conseil Municipal en juillet 2005, qui prévoit la réalisation d'une aire d'accueil de 25 places sur un terrain situé dans le quartier Sud. Cette aire ne pourra être réalisée qu'après l'approbation du schéma départemental pour l'accueil des gens du voyage, qui est cours de finalisation.

D - Organiser et mettre en œuvre la politique

12/ Amplifier l'action pour améliorer la gestion et les attributions du parc social

Avec un objectif de 30% de logements sociaux dans une programmation ambitieuse, la Ville va construire et mettre en service environ 180 logements sociaux par an. Cela nécessite de prévoir ce changement de rythme, en se donnant les moyens d'organisation pour attribuer ces nouveaux logements. Ce PLH prévoit donc de renforcer le partenariat avec les bailleurs sociaux, pour améliorer la connaissance de l'occupation du parc et travailler les partenariats en lien avec les différents réservataires. Ce travail en partenariat serait notamment facilité par la réduction du nombre de bailleurs sociaux présents sur la Ville, c'est pourquoi la Ville favorisera et incitera aux regroupements de patrimoines.

13/ Mettre en place un observatoire de l'habitat

L'ensemble des données réunies dans le cadre du diagnostic se doit d'être réactualisé périodiquement, pour une meilleure lecture des résultats de la politique, en fonction des évolutions du contexte et des marchés. C'est le rôle de l'observatoire de l'habitat. Le réseau des partenaires doit être sollicité pour la mise à jour et le partage de ces données. Dans le contexte incertain des évolutions règlementaires et financières des dispositifs en faveur de l'habitat, cet observatoire aura un rôle de recadrage tout à fait essentiel.

14/ Mettre en place la gouvernance du PLH

L'ensemble des actions le montre, la mise en œuvre de la politique de l'habitat et la réalisation effective de la programmation prévue soulèvent des problèmes annexes à la simple question du logement : questions d'aménagement, de formes urbaines, de publics-cibles…C'est une véritable démarche de projet qu'il sera nécessaire d'adopter au sein des services de la Ville et avec les partenaires extérieurs. Aussi, la mise en œuvre du PLH devra s'appuyer sur un dispositif de pilotage impliqué, régulièrement réuni autour de la politique locale de l'habitat sous toutes ses facettes.

Les Fiches Actions

Noisy-le-Grand

Programme Local de l'Habitat

Mars 2012

CODRA

Les fiches actions

Mettre en œuvre la programmation

1/ Mettre au point un processus de production interactif

2/ Répondre aux enjeux de la diversité sociale

3/ Prendre en compte les enjeux du développement durable

Veiller au niveau de confort des logements existants

4/ Prolonger les actions d'amélioration du parc privé

5/ Améliorer le niveau de confort du parc social

Prendre en compte les besoins de la population dans leur diversité

6/ Le logement des actifs de Noisy-le-Grand

7/ Le logement des jeunes

8/ Le logement des séniors

9/ Le logement des personnes handicapées

10/ Les ménages en difficulté face au logement

11/ Les gens du voyage

Organiser et mettre en œuvre la politique

12/ Amplifier l'action pour améliorer la gestion et les attributions du parc social

13/ Mettre en place un observatoire de l'habitat

14/ Mettre en place la gouvernance du PLH

Mettre en œuvre la programmation

LA MISE AU POINT D'UN PROCESSUS DE PRODUCTION INTERACTIF

1

Constats

La Ville de Noisy-le-Grand s'apprête à engager une production importante en volume (600 logements par an) et exigeante en qualité (cf chapitre précédent). Tout cela va être possible grâce à des projets engagés, inscrits dans le PLU et pour lesquels les niveaux de définition sont aujourd'hui à des stades variables : foncier maîtrisé, opérations globales d'aménagement… En l'occurrence, la problématique à Noisy-le-Grand n'est pas de trouver du foncier (il est déjà identifié) mais bien de mettre en œuvre des projets.

L'enjeu de cette première fiche action va être de faire se rencontrer des objectifs encore théoriques de la programmation du PLH et les capacités techniques et opérationnelles qui vont évoluer au fil du temps.
Aujourd'hui, les responsabilités sont réparties entre différents services. Il est essentiel de trouver un mode d'organisation qui permettra cette convergence.

Objectifs et moyens d'actions

☒ Mettre en place un tableau de bord des projets quasi-interactif
- ➢ Identifier le coordinateur des informations à prendre en compte dans ce tableau de bord
- ➢ Organiser la coordination technique des projets : proposer un cadre de réunions techniques autour des projets réunissant les différents services (urbanisme, logement, habitat)
- ➢ Vérifier et suivre l'acquisition du foncier dans les opérations programmées (Ville, SOCAREN ou EPFIF notamment)
- ➢ S'assurer de la bonne mise en œuvre des objectifs territorialisés

☒ Produire des logements qui répondent aux besoins des noiséens, en contenant les prix de sortie du marché libre
- ➢ Établir une Charte de l'habitat avec les promoteurs, pour s'assurer de la production d'une offre abordable correspondant aux besoins des noiséens

☒ Organiser le partenariat avec les bailleurs sociaux pour intervenir en amont sur la programmation et la nature des projets
- ➢ Etablir des conventions d'objectifs avec les bailleurs sociaux
- ➢ Opérer un rapprochement avec les collecteurs Action Logement et les entreprises de la Ville pour favoriser le financement du logement et la réponse au logement des actifs

Pilotes et partenaires

Qui	Fait quoi
La Ville ***Pilote*** : service habitat ***Services associés*** : pôle études, logement, droit des sols, service économie, services techniques, service foncier	☒ Anime le processus de projet en organisant des revues de projet régulières ☒ Suit le tableau de bord vivant et partagé à l'échelle de l'ensemble des services, en mettant à jour des fiches-projet pour chaque opération de logement
SOCAREN (Société publique locale d'aménagement, de rénovation et d'équipement de Noisy-le-Grand)	☒ Met en œuvre les projets d'aménagement
Les promoteurs-constructeurs	☒ Signent une Charte de l'habitat pour s'engager à respecter les objectifs définis par le PLH ☒ Définissent leur programmation en lien avec les services de la Ville
Les bailleurs sociaux	☒ Définissent leur programmation en lien avec les services de la Ville
L'Etat	☒ Participe au partenariat impulsé par la Ville et réserve les crédits
Les collecteurs Action Logement	☒ Contribuent à l'orientation programmatique des logements en fonction de leurs besoins
Etablissement public foncier l'Ile-de-France (EPFIF)	☒ Procède aux acquisitions foncières, dans le cadre d'une convention signée avec la collectivité

Coûts et financements

Surtout des moyens organisationnels

Outils

Tableau de bord des opérations de logements et fiches-projet
Revues de projets mensuelles
Charte de l'habitat avec les promoteurs
Conventions d'objectifs partenariaux avec les bailleurs sociaux

Indicateurs de suivi

☒ Tableau de bord des opérations de logements et fiches-projet
☒ Nombre de partenaires signataires de la Charte

Autres fiches actions de référence du PLH

2/ Répondre aux enjeux de la diversité sociale
12/ Amplifier l'action pour améliorer la gestion et les attributions du parc social
13/ Mettre en place un observatoire de l'habitat
14/ Mettre en place la gouvernance du PLH

Mettre en œuvre la programmation

RÉPONDRE AUX ENJEUX DE LA DIVERSITÉ SOCIALE

2

Constats

La Ville de Noisy-le-Grand est déjà très active en matière de mixité sociale. La Ville compte 6 274 logements sociaux (SRU 2010), soit près de 25% des résidences principales. La Ville contribue financièrement à la production de logements locatifs aidés par l'acquisition de terrains revendus ensuite à des prix compatibles avec le logement social. La Ville a également accompagné en 2010 un projet d'accession sociale à la propriété, qui a permis à 62 ménages, dont 47 primo-accédants, d'accéder à la propriété à des prix environ inférieurs de 20% par rapport au marché libre.
Par ailleurs, Noisy-le-Grand vient d'adopter un nouveau PLU, qui est très ambitieux en terme de mixité sociale puisqu'il comporte des secteurs de mixité sociale qui imposent 30% de logements sociaux pour tout programme à partir de 100 logements.
L'objectif de ce PLH est de produire 30% de logements sociaux, en rééquilibrant notamment l'offre entre les quartiers pour une meilleure répartition du parc social. Le renforcement de la mixité sociale passe aussi par la production d'une accession sociale (7%) et encadrée (26%), pour favoriser les parcours résidentiels et diversifier l'habitat à l'échelle de tous les quartiers.

Objectifs et moyens d'actions

- ☒ Produire 30% de logements sociaux pour répondre aux besoins des ménages aux revenus faibles et intermédiaires
  - ➢ 8% de locatifs très sociaux financés en PLAi
  - ➢ 14% de locatifs sociaux financés en PLUS
  - ➢ 8% de locatifs intermédiaires financés en PLS

- ☒ Participer au financement des produits locatifs aidés, selon un règlement d'intervention concerté avec les autres financeurs et les bailleurs sociaux
  - ➢ Continue d'accorder sa garantie d'emprunt
  - ➢ Faire évoluer le principe de minoration foncière vers la prise en compte d'une surcharge foncière, afin d'améliorer la visibilité de l'action de la Ville, créer l'effet levier et adapter la contribution à l'objectif

- ☒ Accompagner et initier des projets d'accession sociale à la propriété pour tenir l'objectif de 7% de la programmation en accession sociale et 26% en accession encadrée
  - ➢ Travail avec des promoteurs privés pour l'accession encadrée
  - ➢ Appel à projet auprès des opérateurs sociaux susceptibles de proposer du PSLA

Pilotes et partenaires

Qui	Fait quoi
La Ville ***Pilote*** : service habitat ***Services associés*** : pôle études, logement, droit des sols, services techniques, service foncier, direction des affaires financières	☒ Propose un cadre d'intervention global et révisable ☒ Apporte sa garantie d'emprunt aux opérations de logements sociaux ☒ Participe financièrement à la construction de logements locatifs aidés, en modulant l'intervention en fonction du type de logements sociaux, et de ses objectifs énergétiques
SOCAREN	☒ Met en œuvre les projets d'aménagement
Les collecteurs Action Logement	☒ Contribuent à établir la programmation croisant financements et publics des salariés
Le Conseil Régional	☒ Subventionne la production de logements locatifs sociaux de type PLAi et PLUS, ainsi que le locatif intermédiaire PLS
Le Conseil Général	☒ Contribue au financement dès lors que le programme prévoit au moins 20% de PLAi
Les bailleurs sociaux	☒ Proposent des projets durables et s'inscrivent dans le cadre d'intervention de Noisy-le-Grand
Les promoteurs privés	☒ Contribuent à une production de logements à prix maîtrisés ou intermédiaires
L'État	☒ Contribue au financement des logements sociaux

Coûts et financements

Coût des subventions à la production de logements locatifs sociaux
Contribution à la minoration foncière dans les projets d'accession sociale
Coût du temps passé à l'animation du partenariat avec les bailleurs sociaux et les promoteurs

Outils

Règlement d'intervention pour le financement des logements sociaux
Tableau de bord des opérations de logements et fiches-projet
Revues de projets inter-services régulières
Charte de l'habitat avec les promoteurs
Convention d'objectifs avec les bailleurs

Indicateurs de suivi

☒ Budget consacré à l'habitat
☒ Nombre de logements produits par catégorie (PTZ +, PSLA, typologies des logements sociaux…)
☒ Charte de l'habitat

Autres fiches actions de référence du PLH

1/ La mise au point d'un processus de production interactif
3/ Prendre en compte les enjeux du développement durable
6/ Le logement des actifs de Noisy-le-Grand (notamment)
12/ Amplifier l'action pour améliorer la gestion et les attributions du parc social
13/ Mettre en place un observatoire de l'habitat
14/ Mettre en place la gouvernance du PLH

Mettre en œuvre la programmation

PRENDRE EN COMPTE LES ENJEUX DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

3

Constats

La Ville a la volonté d'un développement ambitieux, avec la construction de nombreux logements et bureaux prévue dans les prochaines années. Toutefois, l'objectif de Noisy-le-Grand est de construire une ville durable, qui poursuit un développent responsable et soutenable pour elle et ses habitants.
Le PLU qui vient d'être adopté est de fait un document très volontariste en terme de développement durable, favorisant à la fois la diversité des fonctions urbaines, les équilibres résidentiel/emplois et la mixité sociale.
Par ailleurs, la Ville élabore actuellement son Agenda 21, afin d'identifier les grandes orientations à prendre pour faire face aux enjeux du développement durable. La question de l'habitat apparait dans certains de ces axes, et des actions seront mises en œuvre dans ce cadre.

La prise en compte du développement durable passe non seulement par un aménagement de l'espace raisonné et économe, mais également par l'importance accordée à la qualité des opérations neuves et à l'amélioration des bâtiments déjà existants. Le principe de concertation est également un élément à intégrer à la démarche.

Objectifs et moyens d'actions

- ☒ Envisager chaque opération de logements dans une perspective d'aménagement plus large et plus durable, conformément aux objectifs fixés par l'Agenda 21
  - ➢ Prendre en compte les équipements favorisant l'usage du vélo à proximité de chaque opération ou au sein de l'immeuble (parc stationnement vélo, local adéquat…)
  - ➢ Faciliter l'accès à des produits de qualité pour les habitants, améliorer le cadre de vie, maintenir la biodiversité en ville, renforcer les échanges…

- ☒ Favoriser la réduction et la bonne gestion des déchets
  - ➢ Local d'ordures ménagères suffisamment grand et accessible pour faciliter le tri sélectif des déchets
  - ➢ Pour des opérations logements « pilote » : envisager la création de parcelles pour la mise en place de compostage collectif en pied d'immeubles

- ☒ Dans les opérations de logements neufs, proposer un parc de logements durables, autant en termes de performances énergétiques de la construction que de son mode de production
  - ➢ Charte de chantier propre
  - ➢ Dispositif d'information et de concertation sur les projets avec les habitants
  - ➢ Anticipation des règles thermiques dans le respect du Grenelle de l'environnement
  - ➢ Organiser un appel à projet exemplaire chaque année (architecture, matériau, accompagnement social des locataires, mixité des produits…)

- ☒ Faciliter l'amélioration des performances énergétiques des logements dans le parc ancien
  - ➢ Soutien et accompagnement des bailleurs sociaux dans le cadre de leurs projets de réhabilitation
  - ➢ Information auprès des copropriétaires, dans le cadre du club des copropriétaires (cf fiche n°4)
  - ➢ Accompagnement des actions des partenaires associatifs en faveur des économies d'énergies pour lutter contre la précarité énergétique des ménages (par exemple le PIMMS déjà mobilisé par les bailleurs sociaux, la Maison des solidarités, envisager les liens possibles avec l'Espace Info Energie du 93 « Mieux vivre son environnement » pour des permanences et conseils personnalisés en énergie…)
  - ➢ Lutter contre la précarité énergétique en identifiant et sensibilisant les foyers touchés

Pilotes et partenaires

Qui	Fait quoi
La Ville ***Pilote*** : service habitat ***Services associés*** : Agenda 21, pôle études, logement, services techniques, service foncier	☒ Met en place une volet chantier propre et concertation dans la Charte de l'habitat ☒ Incite les opérateurs privés et sociaux à anticiper sur la règlementation thermique ☒ Accompagne et facilite les actions des autres partenaires sur les questions d'économies d'énergies
SOCAREN	☒ Met en œuvre les projets d'aménagement
Les bailleurs sociaux	☒ Proposent des projets durables et s'inscrivent dans le cadre d'intervention de Noisy-le-Grand
Les promoteurs privés	☒ Signent la Charte de l'habitat ☒ Proposent des projets durables et s'inscrivent dans le cadre d'intervention de Noisy-le-Grand
PIMMS (Point information médiation multi-services)	☒ Accueille et informe sur les produits et opérateurs des services publics ☒ Organise des actions spécifiques sur les économies d'énergie
ADIL 93	☒ Accueille et informe les propriétaires sur les travaux d'amélioration des logements
Conseil général	☒ Aide les propriétaires à réaliser des travaux d'amélioration thermique dans le cadre du programme Habiter mieux
ANAH (Etat)	☒ Programme Habiter mieux
Conseil Régional et ADEME	☒ Accompagne la mise en place d'équipements en faveur du développement durable

Coûts et financements

Coût du temps passé à l'animation du partenariat avec les bailleurs sociaux et les promoteurs

Outils

Agenda 21
Charte de l'habitat (volet chantier propre et concertation)
Convention d'objectifs avec les bailleurs sociaux (volet chantier propre et concertation)
Appel à projet exemplaire chaque année (architecture, matériau, accompagnement social des locataires, mixité des produits…)

Indicateurs de suivi

- ☒ Nombre de promoteurs signataires de la Charte de l'habitat
- ☒ Nombre de chantiers propres réalisés
- ☒ Organisation de réunions de concertation avec les habitants
- ☒ Nombre de logements améliorés en termes de performances énergétiques
- ☒ Emergence de projets innovants dans le domaine du développement durable

Autres fiches actions de référence du PLH

1/ La mise au point d'un processus de production interactif
6/ Le logement des actifs de Noisy-le-Grand (notamment)
12/ Amplifier l'action pour améliorer la gestion et les attributions du parc social
13/ Mettre en place un observatoire de l'habitat
14/ Mettre en place la gouvernance du PLH

Veiller au niveau de confort des logements existants

PROLONGER LES ACTIONS D'AMÉLIORATION DU PARC PRIVÉ

4

Constats

Le parc de logements de Noisy-le-Grand est globalement récent et en bon état, avec 72% des logements construits après 1975 (INSEE). Toutefois, certaines copropriétés connaissent d'importantes difficultés, accentuées notamment du fait des faibles ressources des copropriétaires et d'un manque de clarification des rôles des différents partenaires.

Dans le quartier du Pavé Neuf, la Ville, en partenariat avec l'ANAH, le Conseil régional et le Conseil général, a mis en place des dispositifs spécifiques qui permettent une intervention publique organisée sur les copropriétés les plus en difficulté. Le quartier compte 6 copropriétés en OPAH et 8 copropriétés en plan de sauvegarde.
La Ville a également mis en place un projet ambitieux de rénovation urbaine avec l'ANRU. Ce projet prévoit la requalification des espaces privés et publics au Pavé Neuf, ainsi que la démolition-reconstruction de la cité du Château de France et du foyer de travailleurs migrants de la Butte Verte.
Par ailleurs, la Ville a mis en place une gestion urbaine de proximité dans les quartiers du Pavé Neuf et du Champy/Hauts Bâtons. Cette démarche permet d'améliorer considérablement la vie des quartiers en impliquant l'ensemble des acteurs publics et privés afin de clarifier les rôles de chacun et de mettre en place des actions ciblées.

Objectifs et moyens d'actions

- ☒ Favoriser les échanges et les retours d'expériences entre les différentes copropriétés de la Ville
  - ➢ Mettre en place un club des copropriétés
  - ➢ Animer le réseau et organiser une rencontre annuelle
  - ➢ Sensibiliser en amont : organisation de formations en lien avec l'ADIL 93 pour les nouvelles copropriétés, notamment pour les opérations d'accession sociale qui comptent un nombre important de primo-accédants

- ☒ Mettre en place un dispositif d'observation des copropriétés, pour identifier celles qui pourraient être en difficultés afin d'intervenir préventivement
  - ➢ Travail partenarial avec les syndics de copropriété
  - ➢ Suivi dans le temps des copropriétés, et suivi approfondi après la sortie des dispositifs de plans de sauvegarde et OPAH actuels

- ☒ Contribuer à améliorer le parc de logements privés
  - ➢ Problématique des performances (et donc des précarités énergétiques)
  - ➢ Question de l'adaptation au maintien à domicile des personnes âgées et handicapées
  - ➢ Identification des cas d'habitat indécent et lutte contre les marchands de sommeil, en lien avec le service hygiène
  - ➢ Envisager les liens possibles avec l'Espace Info Energie du 93 « Mieux vivre son environnement » pour des permanences et conseils personnalisés en énergie

- ☒ Poursuivre les efforts en faveur de la gestion urbaine de proximité (GUP)
  - ➢ Améliorer la gestion des espaces en identifiant clairement les responsabilités de chacun (résidentialisation)
  - ➢ Traitement des espaces publics et notamment problématique du ramassage des ordures ménagères
  - ➢ Étendre la GUP aux autres quartiers d'habitat collectif (Mont d'Est et Butte Verte)

- ☒ Saisir l'opportunité du projet ANRU pour améliorer l'image du Pavé Neuf et du Champy/Hauts Bâtons

Pilotes et partenaires

Qui	Fait quoi
La Ville ***Pilote*** : service habitat ***Services associés*** : logement, renouvellement urbain/GUP, services techniques, service hygiène	☒ Est l'animateur référent de l'ensemble des dispositifs ☒ Met en place et anime un réseau des copropriétés ☒ Organise des sessions de formation et d'information à destination des copropriétés
ANAH/Etat	☒ Subventionne les dispositifs programmés d'amélioration de l'habitat (OPAH et plans de sauvegarde) et le dispositif d'ingénierie ☒ Subventionne les travaux d'amélioration des logements
Le Conseil Régional	☒ Subventionne les travaux de réhabilitation des copropriétés labellisées par la Région selon les ressources des copropriétaires ☒ Aide financièrement les missions d'ingénierie préalables aux opérations de réhabilitation des copropriétés en difficulté
Le Conseil Général	☒ Subventionne l'ingénierie des dispositifs programmés d'amélioration de l'habitat ☒ Subventionne les travaux d'amélioration indispensables ou obligatoires pour assurer un minimum de confort
ANRU	☒ Suit et finance le projet de rénovation urbaine
ADIL 93	☒ Organise des formations sur la gestion des copropriétés ☒ Informe les propriétaires sur les travaux d'amélioration possibles et les aides et financements existants
Syndics et associations de copropriétaires	☒ S'inscrivent dans le partenariat et fournissent les indicateurs ☒ Font remonter les difficultés
Espace Info Energie	☒ Aide et conseil le grand public sur les solutions à mettre en œuvre pour réduire sa consommation d'énergie

Coûts et financements

Coût d'une convention avec l'ADIL 93 pour l'organisation de sessions de formation sur les copropriétés
Création et animation d'un club des copropriétés (mise en place d'un portail sur le site internet de la Ville, rencontre annuelle…)
Coût du suivi-animation des dispositifs d'amélioration programmés
FIQ (Fonds d'intervention de quartier)

Outils

Club des copropriétés (site internet, rencontre annuelle)
Agenda 21
Convention avec l'ADIL 93 pour l'organisation de formations
Convention avec l'Espace Info Energie

Indicateurs de suivi

- ☒ Evolution des taux d'impayés des copropriétés en OPAH ou plan de sauvegarde
- ☒ Nombre de logements subventionnés par l'ANAH, le Conseil régional ou le Conseil général
- ☒ Nombre de signalements d'insalubrité ou de logements indécents et solutions apportées
- ☒ Suivi des veilles techniques organisées dans le cadre de la gestion urbaine de proximité

Autres fiches actions de référence du PLH

3/ Prendre en compte les enjeux du développement durable
8/ Le logement des seniors
9/ Le logement des personnes handicapées
10/ Les ménages en difficulté face au logement
14/ Mettre en place la gouvernance du PLH

Veiller au niveau de confort des logements existants

AMÉLIORER LE NIVEAU DE CONFORT DU PARC SOCIAL

5

Constats

La Ville compte 6 274 logements sociaux (SRU 2010), soit 24,7% de l'ensemble des résidences principales. Ces logements sont plutôt récents, et datent essentiellement des années 1970-1980. Néanmoins, certains patrimoines montrent des signes de vieillissement, qui sont d'autant plus marqués là où les ressources des locataires sont particulièrement faibles.

Le développement de l'offre sociale nouvelle va être très important dans les années à venir, avec environ 270 logements sociaux construits par an. Ces constructions nouvelles doivent s'accompagner d'une véritable action sur le parc existant ancien, afin de ne pas le fragiliser encore davantage. Les ensembles existants doivent être réhabilités, afin de réduire au maximum les phénomènes de concurrence entre ancien et neuf. Ces réhabilitations doivent être l'occasion d'introduire une exigence en matière d'amélioration de l'accessibilité et des performances énergétiques des bâtiments.

Objectifs et moyens d'actions

☒ Poursuivre les efforts en faveur de la gestion urbaine de proximité
- ➢ Améliorer la gestion des espaces en identifiant clairement les responsabilités de chacun
- ➢ Traitement des espaces publics et notamment problématique du ramassage des ordures ménagères
- ➢ Étendre la gestion urbaine de proximité aux autres quartiers d'habitat collectif (Mont d'Est et Butte Verte)

☒ Inciter les bailleurs sociaux à maintenir un bon niveau de confort du parc social ancien
- ➢ Participer à l'identification du besoin d'amélioration avec les bailleurs dans le cadre de leur CUS et de leur plan stratégique de patrimoine
- ➢ Accorder la garantie d'emprunt pour des projets de réhabilitation, ce qui permet de favoriser la prolongation des contingents
- ➢ Les inciter à prendre en considération les questions d'adaptation à la perte d'autonomie et au handicap à l'occasion des travaux d'amélioration
- ➢ Engager un dialogue avec les bailleurs sociaux qui ont des difficultés de gestion de leur patrimoine

☒ Saisir l'opportunité du projet ANRU pour améliorer l'image et les patrimoines du Pavé Neuf et du Champy/Hauts Bâtons
- ➢ Mettre en œuvre les projets de réhabilitation et de résidentialisation

Pilotes et partenaires

Qui	Fait quoi
La Ville ***Pilote*** : service habitat ***Services associés*** : logement, renouvellement urbain/GUP, Agenda 21, services techniques	☒ Organise le partenariat avec les bailleurs pour définir les objectifs et priorités d'amélioration ☒ Accorde éventuellement sa garantie d'emprunt pour des travaux de réhabilitation
Les bailleurs sociaux	☒ Participent à la gestion urbaine de proximité ☒ Mettent en œuvre les projets d'amélioration de leur parc
ANRU	☒ Suit et finance le projet de rénovation urbaine
Le Conseil Régional	☒ Aide à la rénovation thermique des logements locatifs sociaux les plus énergivores

Coûts et financements

Coût de l'élargissement du territoire de la gestion urbaine de proximité
Coût du temps passé à l'animation du partenariat avec les bailleurs sociaux

Outils

CUS et plan stratégique de patrimoine des bailleurs sociaux
Agenda 21

Indicateurs de suivi

☒ Avancement du projet ANRU
☒ Nombre de logements sociaux améliorés
☒ Nombre de demandes et taux de rotation sur les patrimoines anciens des bailleurs sociaux

Autres fiches actions de référence du PLH

3/ Prendre en compte les enjeux du développement durable
4/ Prolonger les actions d'amélioration du parc privé
8/ Le logement des seniors
9/ Le logement des personnes handicapées
10/ Les ménages en difficulté face au logement
12/ Amplifier l'action pour améliorer la gestion et les attributions du parc social
13/ Mettre en place un observatoire de l'habitat
14/ Mettre en place la gouvernance du PLH

Prendre en compte les besoins de la population dans leur diversité

LE LOGEMENT DES ACTIFS DE NOISY-LE-GRAND

6

Constats

Pôle d'emplois majeur de l'est parisien, la Ville de Noisy-le-Grand compte près de 28 000 emplois (INSEE 2008). Toutefois, la majorité des personnes qui travaillent à Noisy-le-Grand n'y résident pas. Seuls 22% travaillent et résident dans la Ville, soit environ 6 000 personnes.
La Ville est très soucieuse de développer une politique de l'habitat qui veille en particulier à répondre aux besoins des salariés des entreprises implantées sur la commune, notamment pour réduire les déplacements domicile-travail des salariés et prendre en compte les difficultés de transport et de circulation.
L'ambition de Noisy-le-Grand est en effet de construire une ville durable, qui tend vers un équilibre entre activités et logements. Le développement ambitieux de l'habitat, avec près de 600 logements par an, ne se fera pas sans le développement concomitant des emplois. La Ville prévoit d'accueillir près de 20 000 emplois supplémentaires dans les prochaines années.

Objectifs et moyens d'actions

☒ Produire des logements qui répondent aux besoins des actifs de Noisy-le-Grand
- ➢ Se rapprocher des entreprises et de leurs collecteurs pour analyser les besoins des salariés
- ➢ Communiquer auprès des entreprises sur la politique de l'habitat de la Ville et les projets de construction de logements
- ➢ Flécher une offre abordable en locatif correspondant à des ménages intermédiaires
- ➢ Produire des logements en accession sociale ou encadrée, destinés en particulier aux primo-accédants habitants ou salariés à Noisy-le-Grand

☒ Travailler en partenariat avec les réservataires de logements sociaux ou intermédiaires (collecteurs Action logement notamment) pour favoriser les attributions vers les salariés de la Ville
- ➢ Faciliter et promouvoir le dépôt de dossier de demandes de logements sociaux auprès des actifs travaillant à Noisy-le-Grand (accueil physique en Mairie)
- ➢ Identifier le collecteur pour chaque demande déposée
- ➢ Aller vers un rapprochement des fichiers de demandeurs avec les différents collecteurs
- ➢ Organiser des réunions régulières avec ces acteurs sur le thème du logement et des réponses fournies sur le territoire

Pilotes et partenaires

Qui	Fait quoi
La Ville ***Pilote*** : service habitat ***Services associés*** : logement, économie, pôle études	☒ Organise le partenariat entre promoteurs, bailleurs sociaux et entreprises (via les collecteurs) ☒ Pointe davantage la demande provenant des salariés des entreprises
Les bailleurs sociaux	☒ Définissent leur programmation en lien avec les services de la Ville
Action Logement	☒ Font remonter les besoins des salariés des entreprises ☒ Travaillent en partenariat avec la Ville pour orienter les attributions vers les actifs de la Ville ☒ Financent l'investissement amont d'une résidence pour jeunes travailleurs ☒ Font le lien avec les entreprises pour la commercialisation de cette offre dédiée
Les entreprises	☒ Participent à la concertation pour répondre aux mieux aux besoins de leurs salariés
L'Etat	☒ Accorde les agréments de construction de bureaux

Coûts et financements

Coût du temps passé à l'animation du partenariat avec les bailleurs sociaux et les différents réservataires
Communication auprès des entreprises

Outils

Réunions de travail régulières avec les différents réservataires de logements sociaux et les bailleurs
Rapprochement des fichiers de demandeurs avec les autres réservataires et notamment les collecteurs
Réunion thématique sur le logement dans le cadre du Club Ville - Entreprises

Indicateurs de suivi

- ☒ Avancement du partenariat entre la Ville, les entreprises, les collecteurs et les autres réservataires sur la question des attributions
- ☒ Suivi des attributions et du lieu de travail des ménages
- ☒ Production de logements destinés aux actifs, notamment le logement intermédiaire (PLS, accession sociale et encadrée)

Autres fiches actions de référence du PLH

1/ La mise au point d'un processus de production interactif
2/ Répondre aux enjeux de la diversité sociale
3/ Prendre en compte les enjeux du développement durable
7/ Le logement des jeunes
10/ Les ménages en difficulté face au logement
12/ Amplifier l'action pour améliorer la gestion et les attributions du parc social
13/ Mettre en place un observatoire de l'habitat
14/ Mettre en place la gouvernance du PLH

Prendre en compte les besoins de la population dans leur diversité

LE LOGEMENT DES JEUNES

7

Constats

En 2007, Noisy-le-Grand compte près de 15 000 habitants qui ont entre 15 et 30 ans, soit 24% de la population. Leur part est supérieure à la moyenne départementale (22%) ainsi qu'à la moyenne régionale (21%).
La population jeune est souvent caractérisée par de petits revenus, le plus souvent irréguliers… De ce fait, les jeunes en formation ou en première expérience professionnelle rencontrent des difficultés d'accès au logement, en raison de la cherté de l'offre ou des difficultés d'accès aux résidences dédiées.
A Noisy-le-Grand, l'offre en résidence étudiante semble être importante, puisque la Ville compte officiellement 7 résidences dédiées qui totalisent plus de 1 100 logements. Toutefois, plusieurs de ces résidences ont perdu leur vocation initiale et ne logent que peu ou pas d'étudiants. C'est surtout le cas dans les résidences développées pour des investisseurs, qui n'ont pas de projet social bien identifié et mené à bien par un gestionnaire spécialisé.
Les besoins des jeunes ne concernent pas uniquement les logements en résidence dédiée. La Ville souhaite développer une offre adaptée à ce public, en particulier en terme de prix. Comme en témoigne le succès de l'opération d'accession sociale à la Butte Verte, les jeunes de la Ville sont très intéressés par une offre dédiée aux primo-accédants qui leur permet de rester à Noisy-le-Grand à un coût maîtrisé.
Le service jeunesse a organisé en 2011 les « Assises de la jeunesse ». Le logement constituait l'un des volets de l'atelier « accès aux droits », cette thématique a suscité un grand intérêt.

Objectifs et moyens d'actions

- ☒ Eclairer la réalité de l'offre et de l'occupation des logements dits étudiants
  - ➢ Reconquérir cette offre qui existe mais qui est aujourd'hui parfois dévoyée en persévérant à organiser des rencontres de concertation
  - ➢ Mettre à jour l'offre disponible dans le guide annuel de la Ville

- ☒ S'assurer de la production de petits logements dans le parc social standard
  - ➢ Du logement social PLUS – PLAi avec des surfaces étudiées pour tenir des loyers bas
  - ➢ Du logement intermédiaire en PLS dans des résidences distinctes

- ☒ Produire des logements en accession sociale pour les jeunes primo-accédants
  - ➢ En travaillant auprès des occupants du parc social
  - ➢ Dans un rapprochement avec le monde de l'entreprise et de leurs collecteurs

Pilotes et partenaires

Qui	Fait quoi
La Ville ***Pilote*** : service habitat ***Services associés*** : économie, logement, pôle études, service jeunesse	☒ Améliore la connaissance de l'offre et de l'occupation des résidences dédiées ☒ Assure la conduite des projets spécifiques ☒ Oriente la programmation du PLH à l'occasion du montage des projets d'aménagement
Mission locale Sud 93 (Noisy-le-Grand, Gournay-sur-Marne, Neuilly-sur-Marne)	☒ Aide et oriente les jeunes de 16 à 25 ans, principalement sur les questions d'emploi mais également sur d'autres problématiques comme le logement
Les gestionnaires de résidences étudiantes	☒ Respectent la vocation initiale des résidences en louant à des étudiants les logements ☒ Répondent favorablement aux demandes de concertation
Les entreprises et leurs collecteurs	☒ Relaient la demande des jeunes actifs
Les bailleurs sociaux	☒ Introduisent dans leur programmation des variations autour des typologies et des surfaces pour répondre à l'objectif du logement des jeunes ☒ Montent des opérations d'accession sociale
Les promoteurs	☒ Signent la Charte de l'habitat pour s'engager à respecter les objectifs, notamment en matière d'accession encadrée
Le Conseil Régional	☒ Finance des programmes spécifiques en PLAI destinés à l'accueil de ménages démunis (résidences sociales, maisons relais, logements – foyers…)
Les associations spécialisées (AFTAM, URFJT…)	☒ Rendent compte des peuplements et des demandes sur la résidence existante ☒ Pointent les besoins complémentaires à satisfaire

Coûts et financements

Coût de la base BIEN

Outils

Observatoire
Mise à jour de la liste des structures existantes dans le guide annuel de la Ville

Indicateurs de suivi

☒ Avancement du partenariat crée avec les gestionnaires de résidences étudiantes
☒ Suivi des opérations en accession sociale ou encadrée : nombre de logements acquis par des jeunes de moins de 30 ans
☒ Suivi de la base BIEN : nombre de logements acquis par des jeunes de moins de 30 ans
☒ Production de petites typologies

Autres fiches actions de référence du PLH

1/ La mise au point d'un processus de production interactif
2/ Répondre aux enjeux de la diversité sociale
6/ Le logement des actifs de Noisy-le-Grand
12/ Amplifier l'action pour améliorer la gestion et les attributions du parc social
13/ Mettre en place un observatoire de l'habitat
14/ Mettre en place la gouvernance du PLH

Prendre en compte les besoins de la population dans leur diversité

LE LOGEMENT DES SENIORS

8

Constats

En 2007, la Ville de Noisy-le-Grand compte 8 100 personnes âgées de plus de 60 ans, dont 2 600 de plus de 75 ans. La part des personnes âgées est ainsi particulièrement faible, avec 13% de plus de 60 ans contre 17% à l'échelle de l'Ile-de-France. Toutefois, la population vieillit, la part des plus de 60 ans a augmenté de deux points par rapport à 1999. Il s'agit de prendre en compte et d'anticiper sur les problématiques futures liées au vieillissement.
La question de l'adaptation des logements se pose dans le parc privé comme dans le parc social, pour permettre de prendre des mesures pour anticiper les besoins de travaux, et pour favoriser le maintien à domicile des personnes âgées.
Les besoins en résidences dédiées et médicalisées semblent bien couverts sur la Ville. Noisy-le-Grand compte actuellement 271 places d'hébergement pour personnes âgées dépendantes, réparties dans trois établissements. La Ville compte également un foyer-logements de 56 places, pour les personnes âgées de plus de 60 ans non dépendantes.

Objectifs et moyens d'actions

☒ Favoriser l'adaptation des logements, dans le parc privé comme dans le parc public
- ➢ Poursuivre le partenariat avec les différents acteurs impliqués, institutionnels ou associatifs
- ➢ Poursuivre les actions en faveur du maintien à domicile (aide à domicile, portage des repas, soins à domicile, transport à la demande…)

☒ Décliner une version actualisée des foyers-logements des années 1970-1980
- ➢ Conduire un projet expérimental d'une résidence entièrement orientée vers des personnes âgées mais autonomes (dans le cadre d'un appel à projet)
- ➢ Et/ou veiller à la disponibilité dans tous programmes neufs d'un volant de logements adaptés au vieillissement

☒ Développer le partenariat avec les bailleurs sociaux pour favoriser les attributions et les mutations des personnes âgées
- ➢ Organiser la traçabilité de ces logements adaptés via l'identification et le suivi des logements adaptés dans le logiciel Pelehas
- ➢ Mettre en place un partenariat avec tous les réservataires pour favoriser l'adéquation entre offre et demande de logements adaptés (favoriser les mutations et échanges entre réservataires notamment)
- ➢ Inciter aux mutations pour libérer des grands logements occupés par des personnes âgées, en s'assurant de la stabilité du prix du loyer au m² et de la localisation du logement (proximité de services notamment)

Pilotes et partenaires

Qui	Fait quoi
La Ville ***Pilote*** : direction des affaires sociales ***Services associés*** : service 3ème âge, service logement, service habitat	☒ Identifie les besoins d'adaptation des logements auprès des ménages ☒ Identifie les logements adaptés dans le logiciel Pelehas ☒ Fait remonter les dossiers auprès des acteurs spécialisés ☒ Travaille à une programmation spécifique dans le parc neuf
Le Conseil Général	☒ Subventionne les travaux d'adaptation des logements des personnes âgées de plus de 65 ans
Les bailleurs sociaux	☒ Organisent la traçabilité des logements adaptés ☒ Favorisent les mutations entre réservataires pour les logements adaptés ☒ Favorisent les mutations pour libérer des grands logements
Direction des affaires sociales	☒ Favorise le maintien à domicile (repas à domicile, téléassistance, transport à la demande…)
PACT 93	☒ Informe et aide à traiter des situations individuelles ou collectives d'habitat inconfortables, dégradées ou inadaptées dans le diffus

Coûts et financements

Coût du temps passé à l'animation du partenariat avec les bailleurs sociaux et les différents réservataires

Outils

Réunions régulières avec les bailleurs sociaux et les différents réservataires
Mise à jour et suivi dans Pelehas sur les logements adaptés
Observatoire de l'habitat
Guide des structures existantes dans le guide annuel de la Ville

Indicateurs de suivi

☒ Nombre de logements adaptés pour permettre le maintien à domicile d'une personne âgée
☒ Localisation des logements adaptés et suivi de leur réattribution dans le parc social

Autres fiches actions de référence du PLH

1/ La mise au point d'un processus de production interactif
2/ Répondre aux enjeux de la diversité sociale
4/ Prolonger les actions d'amélioration du parc
5/ Améliorer le niveau de confort et l'occupation du parc social
9/ Le logement des personnes handicapées
12/ Amplifier l'action pour améliorer la gestion et les attributions du parc social
13/ Mettre en place un observatoire de l'habitat
14/ Mettre en place la gouvernance du PLH

Prendre en compte les besoins de la population dans leur diversité

LE LOGEMENT DES PERSONNES HANDICAPÉES

9

Constats

Le contexte législatif a fortement évolué ces dernières années, pour favoriser le logement des personnes handicapées.
Depuis la loi Handicap du 11 février 2005, tous les logements neufs doivent être accessibles aux personnes handicapées quelque soit le handicap, dans le parc privé comme dans le parc public. La loi prévoit également l'adaptabilité de tous les logements situés en rez-de-chaussée ou desservis par un ascenseur, c'est-à-dire qu'une personne en situation de handicap doit pouvoir y vivre en y effectuant des aménagements simples. Théoriquement donc, le nombre de logements adaptables devraient significativement croître dans les prochaines années, facilitant ainsi le logement des personnes handicapées.
La réforme de la demande unique de logement social prévoit également des dispositions en faveur du logement des personnes handicapées. Le nouveau fichier de demande comprend dorénavant un complément de demande pour les personnes en situation de handicap, ce qui permet de mieux cerner le besoin et les caractéristiques du logement nécessaires.
Malgré toutes ces avancées, les personnes en situation de handicap ont souvent des difficultés à se loger, notamment pour les ménages ne disposant que de faibles revenus. La question du rapprochement entre l'offre et la demande reste un sujet à traiter.
La commission communale d'accessibilité a été mise en place au début de l'année 2012. Elle devrait permettre de mieux connaitre les besoins des personnes en situation de handicap et de faire des propositions utiles afin d'améliorer la question de l'accessibilité des logements, tant dans le parc existant que dans le parc neuf.

Objectifs et moyens d'actions

- ☒ Améliorer la connaissance des besoins des personnes handicapées
  - ➢ En partenariat avec les différentes associations et les institutions départementales
  - ➢ Solliciter la commission communale d'accessibilité lorsque le besoin se présente

- ☒ Organiser le suivi des logements déjà adaptés et s'assurer de leur réattribution à des personnes handicapées, en lien avec les bailleurs sociaux et les autres réservataires
  - ➢ Organiser la traçabilité de ces logements adaptés via l'identification des logements adaptés dans le logiciel Pelehas
  - ➢ Suivre les attributions de ces logements identifiés comme adaptés
  - ➢ Favoriser les échanges entre les différents réservataires

- ☒ Faciliter le maintien à domicile des personnes handicapées (repas à domicile, transport à la demande…)

Pilotes et partenaires

Qui	Fait quoi
La Ville ***Pilote*** : Direction des affaires sociales ***Services associés*** : service logement, service habitat	☒ Identifie les logements adaptés dans le logiciel Pelehas ☒ Favorise le maintien à domicile (repas, transport à la demande…) ☒ Fait remonter les demandes auprès des bailleurs sociaux
Le Conseil Général	☒ Subventionne les travaux d'adaptation des logements des personnes en situation de handicap (aide soumise à condition de ressources)
MDPH 93	☒ Accueille et informe les personnes handicapées ☒ Guichet unique pour toutes les démarches liées au handicap
Les bailleurs sociaux	☒ Organisent la traçabilité des logements adaptés ☒ Favorisent les mutations entre réservataires
Les associations des personnes handicapées	☒ Contribuent à l'identification de la demande de ménages en situation de handicap, soit pour l'adaptation soit pour l'entrée dans un logement adapté
PACT 93	☒ Informe et aide sur les aides possibles et le montage des dossiers

Coûts et financements

Coût du temps passé à l'animation du partenariat avec les bailleurs sociaux et les différents réservataires

Outils

Mise à jour et suivi dans Pelehas de la demande et de l'offre de logements adaptés

Indicateurs de suivi

☒ Nombre de logements adaptés pour le maintien à domicile de personnes en situation de handicap
☒ Nombre de demandeurs de logements sociaux en situation de handicap
☒ Nombre d'attributions ou de mutations de personnes en situation de handicap

Autres fiches actions de référence du PLH

2/ Répondre aux enjeux de la diversité sociale
4/ Prolonger les actions d'amélioration du parc privé
5/ Améliorer le niveau de confort et l'occupation du parc social
8/ Le logement des seniors
12/ Amplifier l'action pour améliorer la gestion et les attributions du parc social
13/ Mettre en place un observatoire de l'habitat
14/ Mettre en place la gouvernance du PLH

Prendre en compte les besoins de la population dans leur diversité

LES MÉNAGES EN DIFFICULTÉ FACE AU LOGEMENT

10

Constats

La loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre les exclusions (MLLE) oblige les communes de plus de 3 500 habitants comprises dans une agglomération de plus de 100 000 habitants à disposer d'une place d'hébergement par tranche de 1 000 habitants.

L'obligation pour Noisy-le-Grand est donc de 62 places d'hébergement d'urgence ou d'insertion. Avec 307 places d'hébergement recensées selon la DRIHL en 2010, la Ville est donc largement au-dessus de son obligation. La Ville compte un CHRS Hôtel Familial, géré par l'association Hôtel Social 93. ATD Quart-Monde gère un centre de promotion familiale, financé par l'Etat dans le cadre d'une convention de type CHRS.

Par ailleurs, la Ville souhaiterait pouvoir travailler en partenariat avec la préfecture sur la question des attributions DALO. La situation de certains quartiers est très fragile – Pavé Neuf et Champy notamment, et la Ville souhaiterait pouvoir limiter les attributions dans ces quartiers, pour éviter une paupérisation de l'occupation dans ces patrimoines déjà très sensibles.

Objectifs et moyens d'actions

- ☒ Développer le partenariat avec les associations gestionnaires de places d'hébergement sur la Ville
  - ➢ Réunions de travail pour connaître les difficultés et les besoins de ces associations auxquelles des réponses locales peuvent être apportées
  - ➢ S'inscrire dans le dispositif départemental autour du service intégré d'accueil et d'orientation (SIAO)
  - ➢ Identifier l'offre existante sur la Ville (guide des structures)

- ☒ Favoriser l'accès et le maintien dans le logement des personnes en difficulté
  - ➢ Produire du logement locatif abordable (PLAi)
  - ➢ Travailler à une commission spécifique des attributions pour les ménages les plus en difficulté
  - ➢ Prévenir les expulsions, en lien avec la commission locale du FSL

- ☒ Travailler en partenariat avec l'Etat sur la question des attributions DALO

Pilotes et partenaires

Qui	Fait quoi
La Ville ***Pilote*** : Direction des affaires sociales ***Services associés*** : service logement, service habitat	☒ Identifie la demande très sociale ☒ Participe au partenariat départemental ☒ Veille à la sortie effective des PLAi ☒ S'assure de la fluidité des ménages hébergés vers le parc classique
L'Etat	☒ Pilote la politique d'hébergement social ☒ Décompte les places d'hébergement retenues au titre de la loi MLLE ☒ Finance les structures d'hébergement et d'insertion
Conseil général	☒ Est garant, avec l'Etat, du PDALPD et du FSL (accès au logement et maintien dans le logement)
Les bailleurs sociaux	☒ Assurent la réalisation et le montage financier des opérations de PLAi ☒ Participent à la commission spécifique d'attribution pour les sorties d'hébergement
Les associations gestionnaires de structure	☒ Font remonter les besoins ☒ Établissent des bilans d'occupation des logements d'urgence, d'insertion et autres résidences sociales (évolution du foyer AFTAM)
Service intégré d'accueil et d'orientation (SIAO)	☒ Est le guichet unique des demandes d'hébergement d'urgence et d'insertion ☒ Observe et analyse l'évolution des demandes d'hébergement et permet de faire remonter les besoins
Travailleurs sociaux	☒ Font remonter les besoins ☒ Aident et orientent les ménages en difficultés

Coûts et financements

Coût du temps passé à l'animation du partenariat

Outils

Réunions de travail avec les associations gestionnaires de places d'hébergement
Réunions de travail avec le service logement de la Préfecture sur la question des attributions DALO
Réunions de la commission locale du FSL (accès et maintien dans le logement)

Indicateurs de suivi

☒ Données de l'observatoire du SIAO concernant Noisy-le-Grand : nombre de demande d'hébergement formulées par des Noiséens, nombre d'attributions vers les structures implantées à Noisy-le-Grand….

Autres fiches actions de référence du PLH

1/ La mise au point d'un processus de production interactif
2/ Répondre aux enjeux de la diversité sociale
12/ Amplifier l'action pour améliorer la gestion et les attributions du parc social
13/ Mettre en place un observatoire de l'habitat
14/ Mettre en place la gouvernance du PLH

Prendre en compte les besoins de la population dans leur diversité

LES GENS DU VOYAGE

11

Constats

Un premier schéma départemental pour l'accueil des gens du voyage du département de Seine-Saint-Denis a été approuvé en août 2003 puis annulé en septembre 2007 par décision du tribunal administratif de Cergy-Pontoise, suite à un recours déposé par plusieurs villes dont Noisy-le-Grand. Ce premier schéma prévoyait la réalisation de 30 places à Noisy-le-Grand.

Un nouveau projet de schéma départemental a été élaboré en 2011. Il a été soumis pour avis aux communes du département. En juillet 2011, la Ville a émis un avis défavorable sur ce nouveau schéma qui prévoit la réalisation de 34 places à Noisy-le-Grand. Après avis favorable de la commission consultative, le nouveau schéma départemental pour l'accueil des gens du voyage pour la période 2012-2018 a été approuvé le 28 juin 2012.

Toutefois, suite à la réserve émise par le Comité Régional de l'Habitat lors de la séance du 27 juin dernier et la demande du Préfet de mettre en conformité le PLH avec l'objectif d'accueil de 34 places, la Ville a décidé de réaliser une aire d'accueil de 34 places et non pas 25 comme prévu auparavant.

Objectifs et moyens d'actions

☒ Réaliser l'aire d'accueil de 34 places sur un terrain situé dans le quartier Sud de la Ville, après l'approbation du schéma départemental.

Pilotes et partenaires

Qui	Fait quoi
La Ville ***Pilote :*** service habitat ***Services associés*** : direction des affaires sociales, pôle études, services techniques, droit des sols	☒ Pilote et met en œuvre le projet d'aire d'accueil ☒ Désigne un gestionnaire
L'Etat – Conseil général	☒ Elaborent et approuvent le schéma d'accueil des gens du voyage ☒ Valident et financent le projet d'aire d'accueil

Coûts et financements

- **Financement Etat pour l'investissement** : 70% du coût HT des travaux (achat, terrain, travaux, maîtrise d'œuvre), plafonné à 70% x 15 245 € x nombre de places de caravane créées (décret n°2001-541 du 25 juin 2001)
- **Financement Conseil Général pour l'investissement** : 1 000 € par emplacement, soit 500 € par place de caravane
- Aide possible pour le **gestionnaire de l'aire d'accueil** versée par la CAF, à hauteur de 132,45 € par place de caravane et par mois

Indicateurs de suivi

☒ Nombre de places en aires d'accueil créées

Autres fiches actions de référence du PLH

10/ Les ménages en difficulté face au logement
12/ Amplifier l'action pour améliorer la gestion et les attributions du parc social
13/ Mettre en place un observatoire de l'habitat
14/ Mettre en place la gouvernance du PLH

Organiser et mettre en œuvre la politique

AMPLIFIER L'ACTION POUR AMÉLIORER LA GESTION ET LES ATTRIBUTIONS DU PARC SOCIAL

12

Constats

La Ville compte 6 274 logements sociaux (SRU 2010), soit 24,7% de l'ensemble des résidences principales. Ces logements sociaux sont principalement situés dans les quartiers du Pavé Neuf et du Champy/Hauts Bâtons. Ces quartiers cumulent d'importantes difficultés sociodémographiques, et connaissent des problèmes de sécurité. La Ville a mis en place des dispositifs ambitieux d'amélioration de la situation de ces quartiers, en agissant à la fois sur le volet social et le volet urbain (gestion urbaine de proximité, projet ANRU…). Dans ces deux quartiers en particulier, mais également sur l'ensemble du parc social de la Ville, Noisy-le-Grand souhaiterait intervenir davantage dans la gestion du parc social.

Par ailleurs, avec l'objectif de 30% de logements sociaux dans la programmation du PLH, la ville envisage de construire et de mettre en service environ 180 logements sociaux par an. Cela nécessite de prévoir ce changement de rythme, en se donnant les moyens d'organisation pour attribuer ces nouveaux logements, que l'on souhaite diversifier dans la réponse apportée aux ménages.

Objectifs et moyens d'actions

- ☒ Favoriser et inciter aux regroupements de patrimoine pour réduire le nombre de bailleurs sociaux et faciliter la gestion du parc
  - ➢ Lancer une étude spécifique sur cette question
  - ➢ Accompagner les bailleurs dans les processus de regroupement
- ☒ Améliorer la connaissance des demandes et de l'occupation du parc
  - ➢ Améliorer l'outil d'enregistrement et de suivi des demandes
  - ➢ Accueillir physiquement les nouveaux demandeurs en Mairie
  - ➢ Elargir l'enregistrement aux actifs de Noisy-le-Grand
  - ➢ Produire un état annuel des demandes et des attributions
- ☒ Travailler les attributions en partenariat avec les différents réservataires
  - ➢ Participer aux commissions d'attributions des bailleurs sociaux
  - ➢ Définir les priorités par quartier (objectifs de peuplement), et les faire partager avec les autres réservataires
  - ➢ Organiser le partenariat avec les collecteurs, pour aller faire un rapprochement des fichiers de demandeurs
  - ➢ Demander la délégation du contingent préfectoral
  - ➢ Favoriser les mutations, notamment liées au handicap ou à la perte d'autonomie
  - ➢ Organiser une commission d'attribution commune avec tous les réservataires pour chaque nouvelle opération de logements mise en service
  - ➢ Formaliser le partenariat avec les bailleurs sociaux dans des conventions d'objectifs
- ☒ Exonérer du SLS les quartiers fragilisés pour maintenir un certain niveau de mixité sociale
  - ➢ Les deux quartiers classés en ZUS (zone urbaine sensible) : Pavé Neuf et Champy/Hauts-Bâtons
  - ➢ Les deux quartiers CUCS (contrat urbain de cohésion sociale) hors ZUS : Butte Verte et Mont d'Est
- ☒ Étendre la gestion urbaine de proximité en place sur Pavé Neuf et Champy/Hauts-Bâtons aux autres quartiers d'habitat collectif (Mont d'Est et Butte Verte)
- ☒ Organiser la gestion patrimoniale des anciens logements de fonction de la Ville

Pilotes et partenaires

Qui	Fait quoi
La Ville ***Pilote*** : service logement ***Services associés*** : service habitat, renouvellement urbain/GUP, services techniques	☒ Organise le partenariat avec les bailleurs pour définir les objectifs et priorités d'amélioration ☒ Travaille au bilan du peuplement et des attributions ☒ Coordonne les différents partenaires bénéficiant de contingent
Les bailleurs sociaux	☒ Participent à la gestion urbaine de proximité ☒ Exonèrent du SLS les ménages des quartiers identifiés
Les différents réservataires de logements sociaux	☒ Travaillent en partenariat avec la Ville pour les attributions
ANRU	☒ Suit et finance le projet de rénovation urbaine

Coûts et financements

Coût du temps passé à l'animation du partenariat

Outils

Tableau de bord des demandes en cours
Etat annuel des demandes et attributions
Conventions d'objectifs partenariaux avec les bailleurs sociaux

Indicateurs de suivi

☒ Suivi du SLS
☒ Indicateurs du peuplement (enquête triennale)
☒ Nombre de demandes et taux de rotation sur les patrimoines anciens des bailleurs sociaux

Autres fiches actions de référence du PLH

4/ Prolonger les actions d'amélioration du parc privé
8/ Le logement des seniors
9/ Le logement des personnes handicapées
10/ Les ménages en difficulté face au logement
12/ Amplifier l'action pour améliorer la gestion et les attributions du parc social
13/ Mettre en place un observatoire de l'habitat
14/ Mettre en place la gouvernance du PLH

Organiser et mettre en œuvre la politique

METTRE EN PLACE UN OBSERVATOIRE DE L'HABITAT

13

Constats

La Ville doit pouvoir disposer, dans la durée du PLH, d'un ensemble d'outils de connaissance et de synthèse, précieux pour suivre les avancées et juger de la mise en œuvre du PLH. Ce dispositif d'observation est demandé par la loi (article L302.1 du code de la construction et de l'habitation). Il est indispensable à l'effectivité de la politique et à sa réactivité aux évolutions des contextes.

Le diagnostic du PLH a permis le recueil et la mise à jour d'un ensemble de données statistiques. Il est souhaitable d'actualiser régulièrement ces éléments pour pouvoir suivre les informations année après année, dans l'objectif de détecter les principales évolutions sur le fonctionnement du marché du logement. Il sera également fondamental de rendre l'outil prospectif, avec le pilotage et l'analyse du tableau de bord des réalisations.

Objectifs et moyens d'actions

☒ Recueillir et analyser les données relatives au contexte socio-économique de la Ville et des ménages
- Données INSEE (disponibles sur internet, chaque année en juillet pour N-3)
- Données Filocom (disponibles tous les deux ans auprès de la DRIEA)
- Données DGI sur le revenu des ménages (disponibles tous les ans sur internet)
- Données de la CAF
- Evolution du contexte économique (entreprises implantées…)

☒ Suivre les évolutions du marché privé de l'habitat
- Base Bien (à acquérir tous les deux ans auprès de la chambre des notaires de Paris)
- Annonces immobilières en agence (accession et locatif)
- Données sur le PTZ

☒ Mettre en place un dispositif d'observation des copropriétés
- En partenariat avec les syndics et les associations de copropriétaires
- Données ANAH
- Dispositif spécifique sur les copropriétés (cf fiche n°4)

☒ Suivre les évolutions du parc social
- Décompte SRU (DRIEA)
- Observatoire du logement social en Ile-de-France sur le portail de l'AORIF (données sur les attributions chaque année et sur l'occupation tous les trois ans)
- Etat de la demande et des attributions, à partir de l'outil de suivi de la Ville

☒ Evaluer le PLH en continu pour aider à la décision politique
- Analyse du tableau de bord des projets
- Suivi des PC délivrés, à comparer avec les objectifs du PLH
- Suivi des actions du PLH
- Bilans annuels et bilan triennal

Pilotes et partenaires

Qui	Fait quoi
La Ville ***Pilote*** : service habitat ***Services associés*** : pôle études, logement, droit des sols, direction de la communication, direction des affaires financières	☒ Met en place un dispositif d'observation ☒ Anime l'observatoire en organisant des ateliers pour avoir des éléments plus qualitatifs ☒ Produit les bilans annuels et un bilan triennal
Le Conseil Général	☒ Participe à l'observatoire
Le Conseil Régional	☒ Participe à l'observatoire
L'Etat	☒ Participe à l'observatoire ☒ Valide le bilan à mi-parcours
Les bailleurs sociaux	☒ Participent à l'observatoire ☒ Peuvent intervenir pour présenter des résultats d'expériences et des avancées de projet
Les promoteurs et constructeurs	☒ Participent à l'observatoire
Action logement	☒ Participent à l'observatoire

Coûts et financements

Moyens organisationnels
Création et animation du club des copropriétés
Acquisition de données : Filocom : environ 500 € tous les deux ans
Base Bien : environ 450 €/an (prix variables en fonction du nombre de transactions)

Outils

Rapport annuel de l'observatoire de l'habitat
Bilans annuels et bilan triennal du PLH
Lettres du PLH (5 par an)

Indicateurs de suivi

☒ Toutes les données de l'observatoire (socio-économique ou relatives aux marchés de l'habitat)
☒ Bilans annuel et bilan triennal du PLH

Autres fiches actions de référence du PLH

1/ La mise au point d'un processus de production interactif
2/ Répondre aux enjeux de la diversité sociale
3/ Prendre en compte les enjeux du développement durable
13/ Mettre en place un observatoire de l'habitat
14/ Mettre en place la gouvernance du PLH

Organiser et mettre en œuvre la politique

METTRE EN PLACE LA GOUVERNANCE DU PLH

14

Constats

La Ville de Noisy-le-Grand s'est déjà inscrite dans une démarche transversale de mise en cohérence des différentes politiques engagées sur la Ville, au travers notamment de son Agenda 21.

La mise en œuvre d'une politique de l'habitat globale et efficiente nécessite une imbrication optimale des compétences des différents acteurs. L'élaboration du PLH a mis l'accent sur le besoin de concertation interservices d'une part, et avec les différents partenaires d'autre part.

Les progrès à venir sont à attendre d'une organisation plus étroite et plus cohérente des actions entre les services de la Ville et face à l'ensemble des partenaires et institutionnels.

La mise en œuvre d'une politique de l'habitat nécessite un engagement de l'ensemble des partenaires. Si l'écriture des objectifs se fait dans le cadre du PLH, la réalisation dépend ensuite d'une part de la volonté politique et d'autre part de la volonté et de la capacité à faire des opérateurs.

Ainsi, pour sceller plus encore les intentions, il semble que la contractualisation permettrait de rassurer les parties. Pour les opérateurs, c'est un engagement dans la durée. Pour la Ville, c'est un engagement à mettre en œuvre les moyens de faire.

Objectifs et moyens d'actions

☒ Constituer un comité de suivi du PLH, au plan technique et politique
- ➢ Organiser le suivi au plan technique avec les différents services concernés : définir le rythme et les modalités de fonctionnement
- ➢ Réunir un comité de pilotage politique deux fois par an pour suivre les avancées et anticiper sur les bilans annuels

☒ Communiquer et informer sur la politique de l'habitat
- ➢ Communiquer auprès du grand public (lettre de l'observatoire, site internet, Noisy Magazine…)
- ➢ Informer en particulier le monde économique (club des entreprises, rencontres annuelles…)
- ➢ Informer les partenaires sur les actions et outils mis en place (CG, CR, ADIL 93, PACT 93…)
- ➢ Tenir au moins une fois par an un comité des partenaires pour présenter le bilan annuel

☒ Formaliser le partenariat avec les promoteurs privés dans une Charte de l'habitat
- ➢ S'assurer de la production d'une offre abordable correspondant aux besoins des noiséens ou des salariés de la Ville
- ➢ Inciter les opérateurs à mener des projets d'accession sociale pour favoriser les parcours résidentiels

☒ Formaliser le partenariat avec les bailleurs sociaux dans des conventions d'objectifs
- ➢ Travailler en commun pour les attributions (rapprochement des fichiers, commission d'attribution commune pour les opérations neuves…)

Pilotes et partenaires

Qui	Fait quoi
La Ville ***Pilote*** : M. le Maire, Direction générale ***Services associés*** : service habitat, pôle études, droit des sols, renouvellement urbain/GUP, service foncier, service logement, service 3ème âge, services techniques, développement économique, Agenda 21, service hygiène, service jeunesse, direction des affaires financière, direction de la communication	☒ Établit une feuille de route des objectifs qualitatifs annuels ☒ Réunit un comité de pilotage deux fois par an ☒ Constitue un comité technique inter-services de la politique de l'habitat ☒ Organise des ateliers d'échange avec ses partenaires ☒ Invite ses partenaires dans un comité annuel du PLH
Le Conseil Général	☒ Participe aux réunions
Le Conseil Régional	☒ Participe aux réunions
L'Etat	☒ Participe aux réunions ☒ Valide le bilan à mi-parcours
Les bailleurs sociaux	☒ Participent aux réunions ☒ Peuvent intervenir pour présenter des résultats d'expériences et des avancées de projet
Les promoteurs et constructeurs	☒ Participent aux réunions
Action logement	☒ Participent aux réunions

Coûts et financements

Surtout des moyens organisationnels
Coût du temps passé à l'animation du partenariat

Outils

Bilan annuel et bilan triennal
Information sur la politique de l'habitat (Noisy Magazine, site internet…)

Indicateurs de suivi

☒ Tenue régulière d'ateliers d'échange avec les partenaires
☒ Production d'un bilan-évaluation chaque année et d'un bilan triennal approfondi à mi-parcours
☒ Tenue régulière des instances techniques et politiques internes

Autres fiches actions de référence du PLH

Toutes