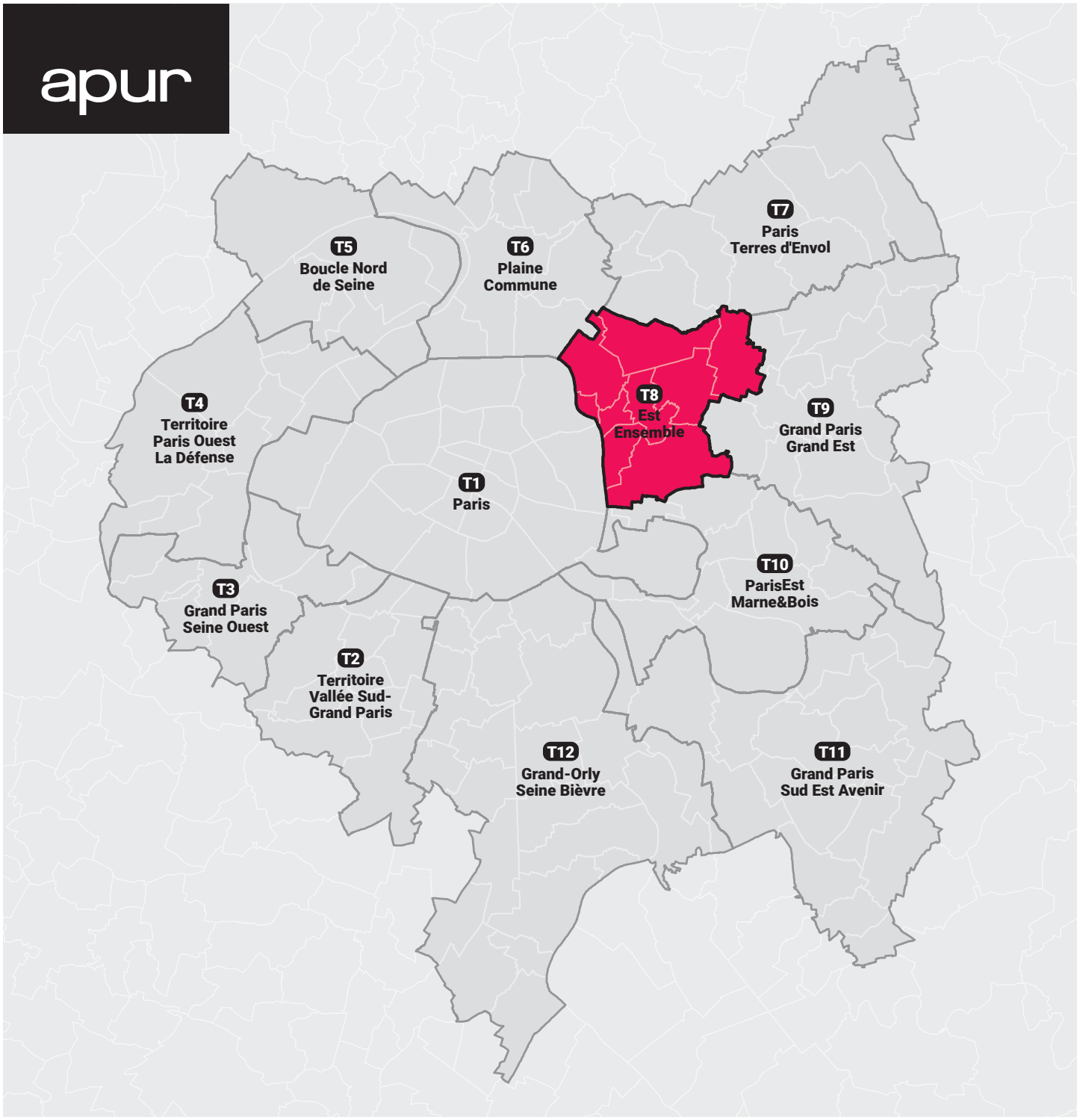
apur



Portrait de territoire : les enjeux d'habitat

EST ENSEMBLE

cdc habitat

BANQUE des TERRITOIRES

GROUPE Caisse des Dépôts

SOMMAIRE

CHIFFRES CLÉS 5

PRÉSENTATION DU TERRITOIRE ET DU CADRE RÉGLEMENTAIRE 6
Situation du territoire dans le Grand Paris
Évolution de la population
Tissus urbains et PLU

SITUATION SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE ET ÉCONOMIQUE 16
Caractéristiques démographiques (densité et âge)
Publics spécifiques (jeunes, étudiants, personnes âgées, familles monoparentales)
Revenus des ménages
Profil des nouveaux arrivants

CARACTÉRISTIQUES DES PARCS DE LOGEMENTS 25
Statut d'occupation et nombre de pièces
Logements sociaux SRU
Bailleurs sociaux présents sur le territoire (nombre, parc, situation à la commune)
Dispositifs d'hébergement
Habitat indigne

MARCHÉ DES LOGEMENTS ET DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL 36
Prix de vente et loyers
Pression de la demande de logement social
Analyse des attributions de logement

DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION 42
Taux de construction
Production de logement social

GRANDS PROJETS 46
Projets d'aménagement
Quartiers de la politique de la Ville et renouvellement urbain
Projets de transport

BOBIGNY
51 716 habitants
PANTIN
55 180 habitants
Siège EPT 8
NOISY-LE-SEC
43 390 habitants
LE PRÉ-SAINT-GERVAIS
17 680 habitants
ROMAINVILLE
26 031 habitants
LES LILAS
22 964 habitants
BAGNOLET
35 881 habitants
MONTREUIL
106 691 habitants

CHIFFRES CLÉS

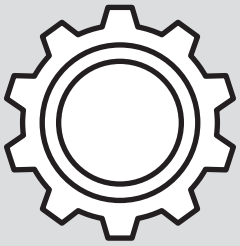
9 communes

3 918 hectares

412 972 habitants en 2015 (MGP : 7 020 210)

28 % de personnes de moins de 20 ans (MGP : 24 %)

12 % de personnes de 65 ans ou plus (MGP : 14 %)



0,8 % taux d'emploi (MGP : 1,1 %)

19 % de chômage (MGP : 13,5 %)

18 % de cadres (MGP : 32 %)

53 % d'ouvriers-employés (MGP : 38,5 %)

58 bailleurs sociaux présents

68 345 logements sociaux (PLAI, PLUS, PLS et assimilés) (MGP : 768 540)

36 021 demandeurs de logements sociaux (MGP : 511 677)

12,8 % de taux de construction *

(MGP : 7,6 %) (* rapport entre le nombre moyen annuel de logements construits de 2007 à 2016 et le nombre de résidences principales en 2015)

PRÉSENTATION DU TERRITOIRE ET DU CADRE RÉGLEMENTAIRE

Situation du territoire dans le Grand Paris

L'Établissement public territorial Est Ensemble créé le 1er janvier 2016 dans le cadre de la mise en place de la métropole du Grand Paris succède à une communauté d'agglomération du même nom créée en 2010 et qui avait le même territoire. Les compétences exercées par le territoire correspondent aux quatre compétences obligatoires des communautés d'agglomération (aménagement de l'espace, développement économique, équilibre social de l'habitat et politique de la ville) et à six compétences optionnelles décidées par les villes (équipements culturels et sportifs, prévention et valorisation des déchets, protection et mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie, assainissement, eau, action sociale).

Dans la lignée du CDT la Fabrique du Grand Paris (signé en avril 2015) Est Ensemble a bâti son projet de territoire adopté en décembre 2015. Il s'articule autour de cinq priorités :

- faire société dans la diversité d'Est Ensemble ;
- être un territoire de fabriques, accueillant partout les entrepreneurs, les créateurs, la production et les services, et de multiplier les accès à l'emploi pour nos habitants, dans Est Ensemble et autour ;
- tirer parti de nos riches héritages urbains, sociaux, culturels et naturels, dont nous sommes fiers ;
- prendre place dans la Métropole par des projets qui nous rassemblent et nous ressemblent ;
- organiser les services d'intérêt collectif pour un territoire populaire, écologique et solidaire, et de mettre l'innovation au service de la réduction des inégalités.

Le projet de territoire distingue trois secteurs géographiques distincts, qui sont l'objet d'interventions de natures différentes (cf. dernière partie sur les projets) : la Plaine de l'Ourcq et le canal, le Plateau et la corniche des forts et les Faubourgs.

En ce qui concerne les politiques de l'habitat, le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement arrêté le 19 décembre 2017, fixe des objectifs chiffrés pour la Métropole du Grand Paris dans son ensemble. C'est dans le Porter-à-Connaissance que l'État a transmis à la MGP en avril 2017 pour élaborer le PMHH qu'il a précisé ces objectifs à l'échelle des territoires.

Est Ensemble a approuvé le 13 décembre 2016 un **PLH intercommunal** autour de cinq grandes orientations stratégiques :

1/ Inscrire le territoire d'Est Ensemble comme un acteur incontournable du développement métropolitain en réalisant les objectifs de construction de logements du CDT dans la période du PLH.
2/ Promouvoir la construction de logements abordables au bénéfice des populations locales, pour préserver les ménages fragiles et fluidifier les parcours résidentiels.
3/ Agir pour l'amélioration du parc privé ancien et lutter contre le logement indigne.
4/ Atténuer la ségrégation qui contribue au maintien des inégalités sociales et territoriales entre certains quartiers, en s'appuyant sur la mise en œuvre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain, du Contrat de Ville et du réseau Grand Paris Express.
5/ Communiquer, piloter la politique, animer le réseau local.

Est Ensemble a lancé des ateliers et des cafés pour élaborer un **Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI)** avec les habitants sur les thèmes : environnement et énergie ; déplacement et évolution du territoire, habitat et développement économique.

Autres démarches structurant le territoire :

- **L'Association pour la Promotion du Prolongement de la Ligne 11** de Mairie des Lilas à Rosny-Bois-Perrier.
- En avril 2018, Est Ensemble a installé **le laboratoire de La Plaine de l'Ourcq** est le lieu d'échange impulsé par Est Ensemble pour créer et entretenir la culture commune de la communauté de projet de La Plaine de l'Ourcq (plus de 100 personnes identifiées), et partager les objectifs et les éléments qualitatifs à décliner dans chaque opération et étude du grand projet de La Plaine de l'Ourcq. Les séances du Laboratoire rassemblent élus, techniciens et acteurs du territoire. Elles sont l'occasion de croiser les regards, les expériences et construire ensemble les solutions.
- **L'Appel à manifestation d'intérêt TempO' relatif aux occupations temporaires**, sept projets mis en œuvre en 2018 : Station E à Montreuil ; Nous la Cité à Montreuil ; Ulysse à Noisy-le-Sec ; la Halle Papin à Pantin ; la Micro-ferme urbaine du Paysan Urbain à Romainville ; le Fait Tout et Récolte urbaine à Montreuil ; la FEE de la SAUGE à Bobigny. Dans le même esprit, chaque année « l'été du Canal » organisé par Seine-Saint-Denis Tourisme sur l'initiative du Conseil départemental de la Seine-Saint-Denis pour mieux faire connaître les lieux et les activités de loisirs organisés autour du Canal de l'Ourcq.

PROJET DE TERRITOIRE D'EST ENSEMBLE 2015-2025

Source : https://www.est-ensemble.fr/sites/default/files/projet_de_territoire_est_ensemble_2015-2020_0.pdf

LOGEMENT - GRANDS OBJECTIFS DU SRHH ET DU PROJET DE PMHH

	Objectifs annuels proposés dans le PMHH arrêté en juin 2018		
	Construction	**Agréments de logements sociaux**	**Création de places d'hébergement (ou possibilité de réduction du recours à l'hôtel)**
Bagnolet	436	153	-8
Bobigny	438	88	-17
Bondy	298	89	-1
Les Lilas	55	16	5
Montreuil	96	24	9
Noisy-le-Sec	608	183	-16
Pantin	254	51	16
Le Pré-Saint-Gervais	238	78	-37
Romainville	308	62	-17
Est Ensemble	**2 731**	**744**	**-66**

	Objectifs annuels indiqués par l'État dans le PAC du PMHH							
Est Ensemble	**Construction de logement - objectif annuel**	**Déficit en place d'hébergement au regard du ratio régional**	**Rénovation énergétique - cible annuelle**					
			Fourchette logement privé individuel		**Fourchette logement privé collectif**		**Fourchette logement social**	
	2 850	pas de déficit	700	900	1 300	1 600	1 800	2 200

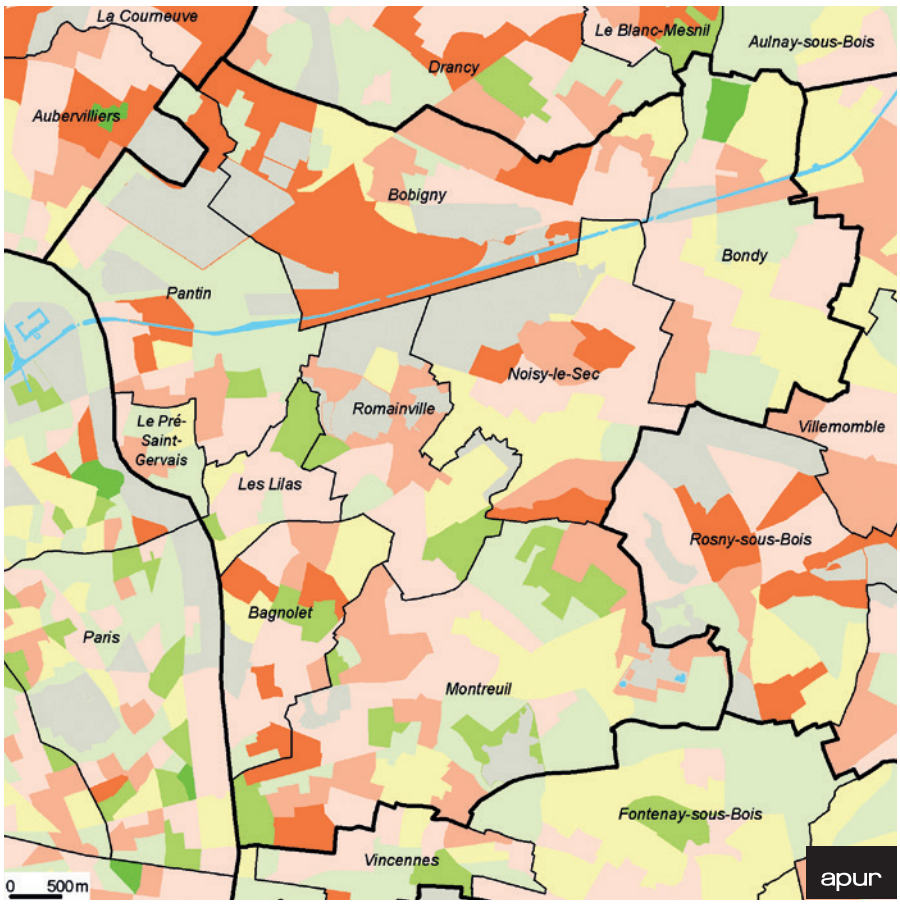
Sources : Plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement (PMHH), projet arrêté en juin 2018 et Porter-à-connaissance (PAC) transmis par l'État à la Métropole du Grand Paris pour l'élaboration du PMHH, DRIHL, avril 2017

▶ La population d'Est Ensemble a augmenté à un rythme deux fois plus important que l'ensemble de la Métropole du Grand Paris entre 2010 et 2015 (+3,9 % contre + 1,7 %), en raison d'un fort excédent des naissances sur les décès

POPULATION EN 2015

	Population municipale		Évolution de la population entre 2010 et 2015		Superficie (en ha)	Densité de population (nombre hab./ha)
	2015	2010	en effectif	en taux	2015	2015
Bagnolet	35 881	33 883	1 998	5,9	257	140
Bobigny	51 716	47 492	4 224	8,9	677	76
Bondy	53 439	53 530	-91	-0,2	547	98
Les Lilas	22 964	22 228	736	3,3	126	182
Montreuil	106 691	102 770	3 921	3,8	892	120
Noisy-le-Sec	43 390	39 733	3 657	9,2	504	86
Pantin	55 180	54 136	1 044	1,9	501	110
Le Pré-Saint-Gervais	17 680	18 045	-365	-2,0	70	253
Romainville	26 031	25 771	260	1,0	344	76
Est Ensemble	**412 972**	**397 588**	**15 384**	**3,9**	**3 918**	**105**
MGP	**7 020 210**	**6 902 389**	**117 821**	**1,7**	**81 424**	**86**
Ile-de-France	**12 082 144**	**11 778 226**	**303 918**	**2,6**	**1 201 227**	**10**

Source : Insee, recensements 2010 et 2015



L'évolution de la population est liée à des facteurs démographiques (naissances par rapport aux décès, solde migratoire) mais aussi à la capacité du parc de logements à accueillir la population (construction, taux de résidences principales). Elle est ici représentée pour la période récente (2009-2014), à l'échelle de l'IRIS, (échelle infra-communale de diffusion des données de l'Insee, regroupant environ 2 000 habitants).

Dans l'ensemble de la MGP, la population a augmenté de 1,7 % entre 2010 et 2015 et de 3,9 % à Est Ensemble en raison d'un fort excédent des naissances sur les décès et d'un solde migratoire faiblement déficitaire.

ÉVOLUTION DE LA POPULATION

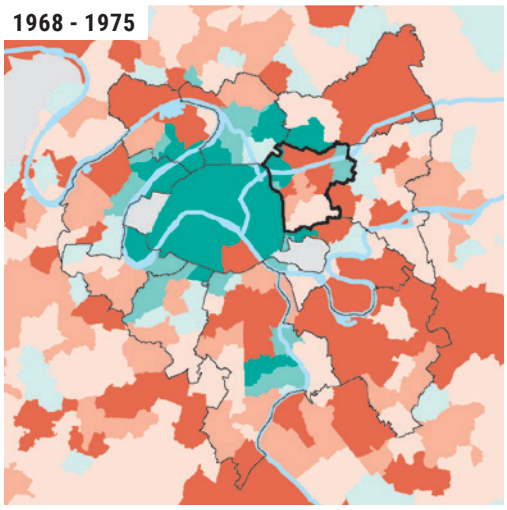
Évolution du nombre d'habitants entre 2009 et 2014

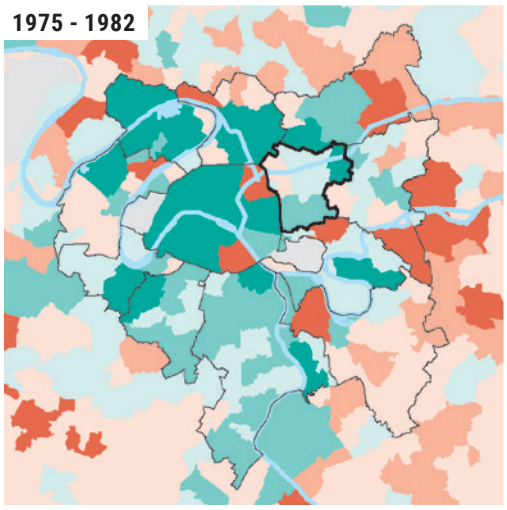
Hausse
- Plus de 20%
- De 10 à 20%
- De 2 à 10%

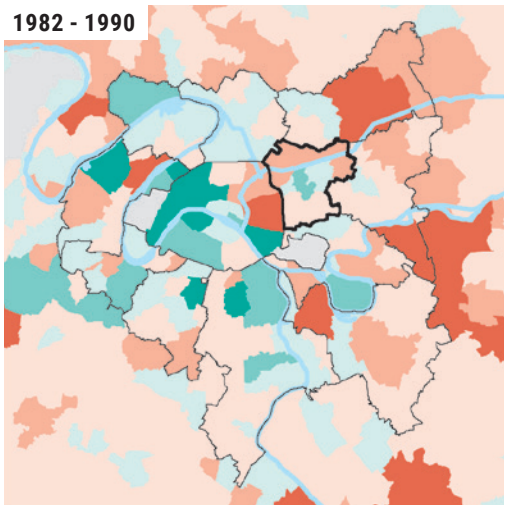
Stabilité
- De -2 à +2%

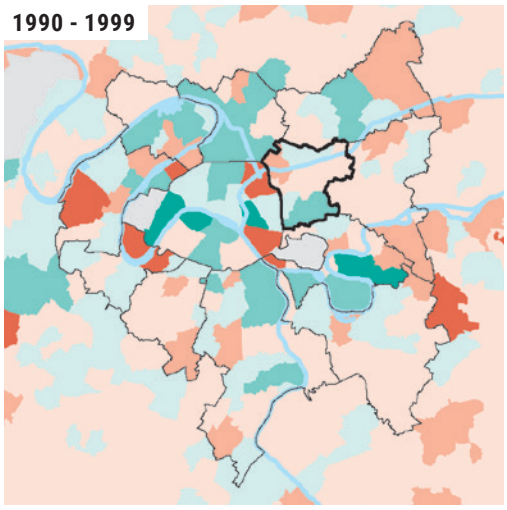
Baisse
- De 2 à 10%
- De 10 à 20%
- Plus de 20%

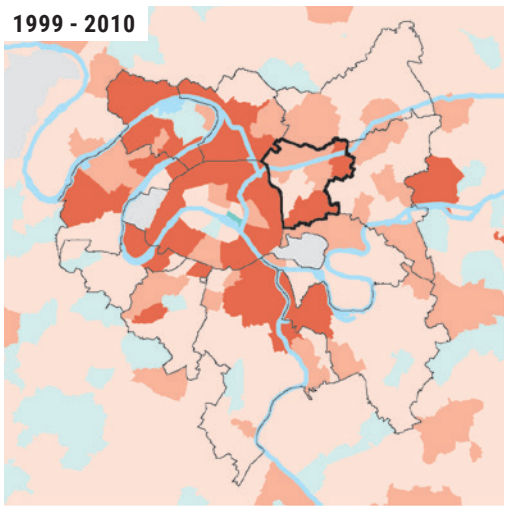
Source : Insee, recensements de la population 2009 et 2014

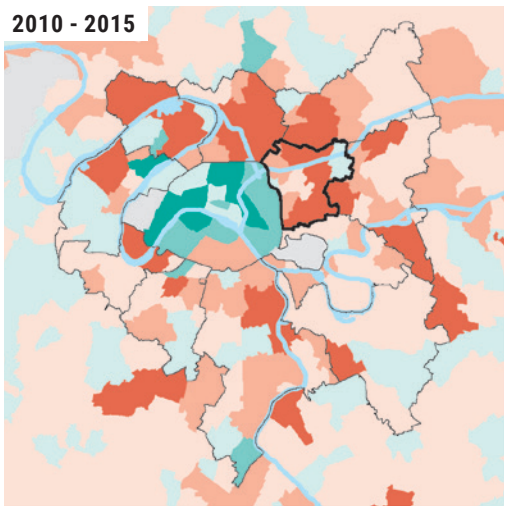












1968
357 223 habitants

1975
364 009 habitants

1982
352 177 habitants

1990
361 355 habitants

1999
361 703 habitants

2010
397 588 habitants

2015
412 972 habitants

ÉVOLUTION DE LA POPULATION

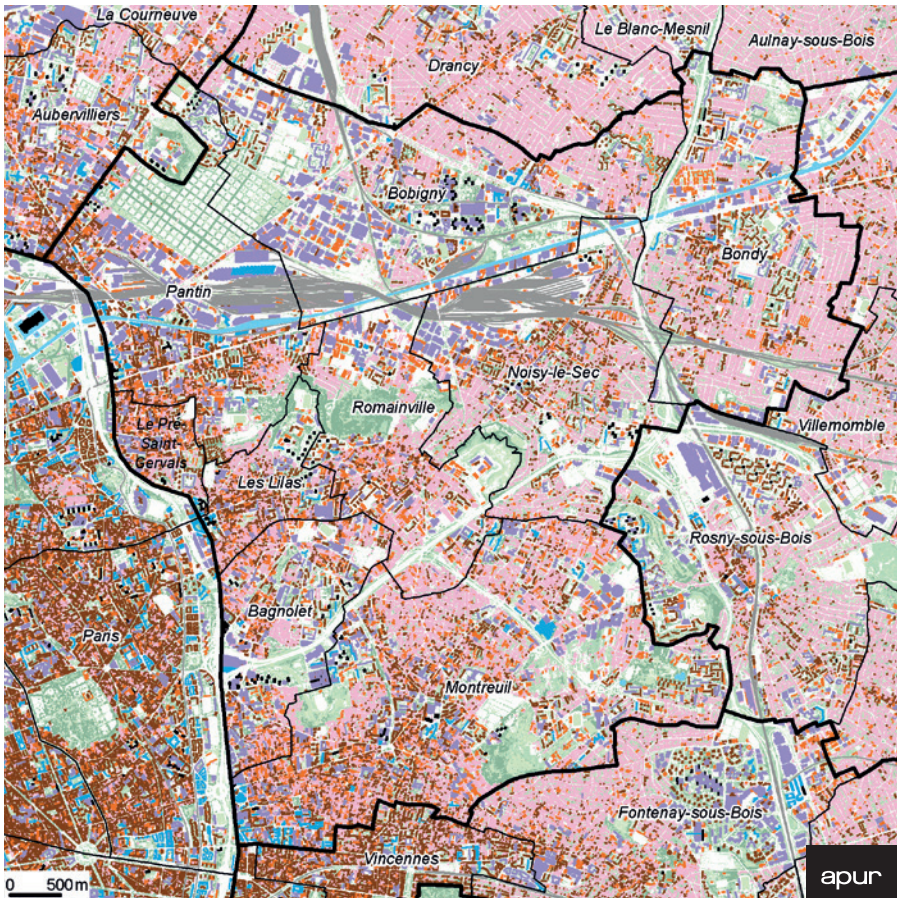
Variation moyenne annuelle (en effectif)

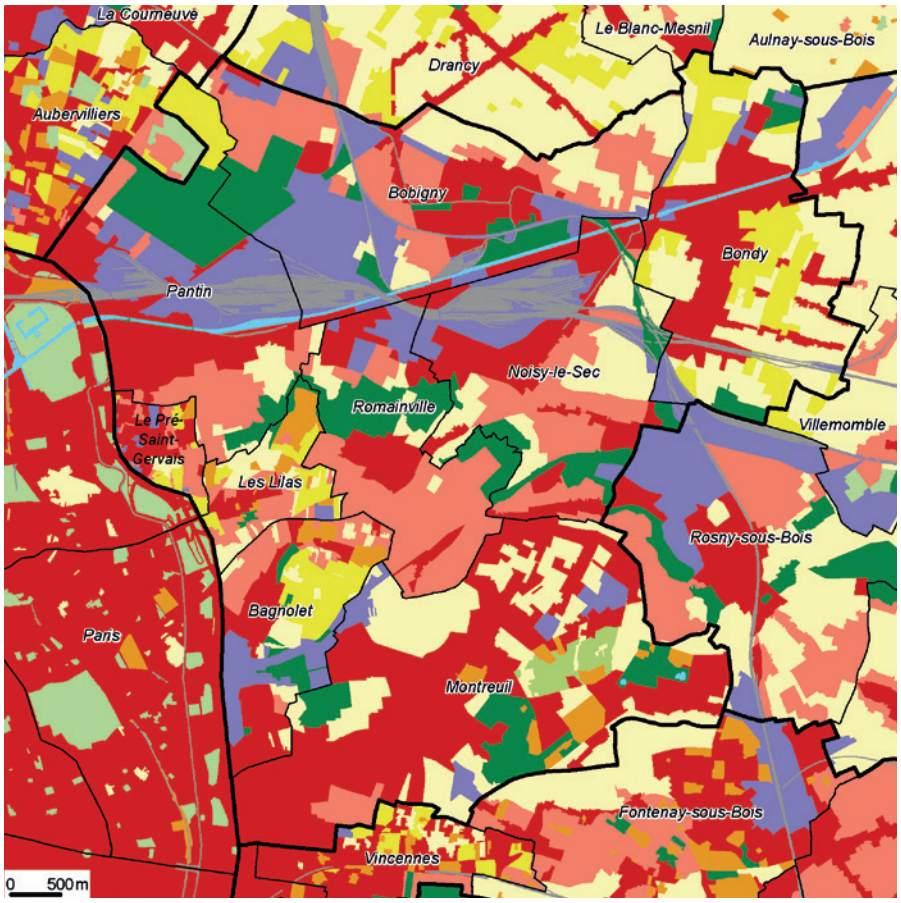
Hausse
- Plus de 500 personnes
- De 200 à 500 personnes
- Moins de 200 personnes

Baisse
- Moins de 200 personnes
- De 200 à 500 personnes
- Plus de 500 personnes

Source : Insee, recensements de la population 1968, 1975, 1982, 1990, 1999, 2010 et 2015

▶ Des zonages mixtes denses ou semi-denses plus développés dans les communes limitrophes de Paris que dans les autres et qu'en moyenne dans la MGP.





L'analyse spatiale du fichier graphique des bâtiments a permis d'établir une classification des types de tissus urbains.
Les types de bâtiments sont classés selon les dimensions de leur emprise bâtie et de leur hauteur.
Ce classement fait apparaître :
- les pavillons (rose),
- les petits bâtiments en deux catégories (orange et marron),
- les bâtiments de grande emprise de type industriel et commercial (violet),
- les grands bâtiments d'usages divers (bleu),
- les bâtiments très hauts (noir).

Est Ensemble se caractérise par une grande mixité de formes urbaines où se côtoient pavillons, grands ensembles et grandes emprise d'activité liées à un passé industriel.

TYPES DE TISSUS URBAINS

- Logement individuel
- Petit immeuble collectif de moins de 3 étages
- Petit immeuble collectif de plus de 3 étages
- Bâtiment d'habitation, de bureaux et d'activités de moins de 6 étages
- Bâtiment d'habitation, de bureaux et d'activités deplus de 6 étages
- Tour et IGH

Sources : Apur — MNT, MNE - 2015 - (©) Aérodata

L'Apur a réalisé un récolement des zonages des Plans locaux d'urbanisme (PLU) des 131 communes de la MGP. Les zonages existants ont été cartographiés et regroupés en 10 catégories simplifiées pour en permettre l'analyse. Ce travail permet de constater que, d'une manière générale, les zonages « collent » à la morphologie des tissus existants. Il permet de constater que, d'une commune à l'autre, un même type de tissu peut ne pas être considéré de la même façon. Le récolement donne également à voir l'ampleur des secteurs où la mixité fonctionnelle n'est pas encouragée, voire impossible du fait du règlement.

ZONAGES SIMPLIFIÉS DES PLU

- Zone mixte dense
- Zone mixte semi-dense
- Grand Ensemble
- Zone pavillonnaire
- Équipement
- Zone d'activité
- Zone naturelle
- Zone agricole
- Zone urbaine verte
- Zone à urbaniser
- Secteur PSMV

Source : PLU des communes

EMPRISE DES ZONAGES SIMPLIFIÉS DANS LES PLU

	Surface en ha	Répartition par type de zonage PLU							
		mixte dense	semi-dense	collectif	pavillonnaire	équipement	activité	zone naturelle	zone agricole
Bagnolet	258	27 %	16 %	17 %	10 %	5 %	18 %	6 %	0 %
Bobigny	678	17 %	26 %	0 %	16 %	0 %	28 %	13 %	0 %
Bondy	547	31 %	0 %	24 %	35 %	0 %	5 %	4 %	0 %
Le Pré-Saint-Gervais	70	44 %	26 %	15 %	6 %	3 %	6 %	0 %	0 %
Les Lilas	126	10 %	22 %	18 %	22 %	20 %	2 %	5 %	0 %
Montreuil	891	52 %	2 %	0 %	26 %	4 %	4 %	8 %	3 %
Noisy-le-Sec	504	27 %	22 %	0 %	19 %	0 %	21 %	11 %	0 %
Pantin	500	26 %	16 %	7 %	5 %	0 %	26 %	20 %	0 %
Romainville	344	20 %	45 %	0 %	6 %	0 %	7 %	22 %	0 %
Est Ensemble	**3 919**	**31 %**	**16 %**	**6 %**	**19 %**	**2 %**	**15 %**	**11 %**	**1 %**
MGP	**81 084**	**21 %**	**10 %**	**5 %**	**23 %**	**4 %**	**15 %**	**16 %**	**5 %**

Source : PLU des communes, traitements Apur état au 31 mai 2017

La zone mixte dense correspond à une zone urbaine d'habitat, de services et d'activités. Elle correspond généralement à un tissu dense avec des constructions implantées à l'alignement de la voie, dont les hauteurs et les emprises au sol sont plus élevées que dans les autres secteurs. Elle se développe le plus souvent le long des axes et au niveau des centres-villes.

La zone semi-dense est une zone urbaine correspondant à une zone intermédiaire composée à la fois de petits collectifs et d'habitat pavillonnaire. On y trouve également des commerces et des équipements. C'est un tissu généralement semi-dense, avec des règles de hauteurs et d'emprise au sol des constructions moins élevées, et d'implantation à l'alignement ou en retrait par rapport à la voie.

La zone d'habitat collectif discontinu est une zone urbaine majoritairement composée d'habitat. Elle correspond aux immeubles de logements collectifs construits en ordre discontinus et aux grands ensembles datant souvent des années 60.

La zone d'habitat à dominante pavillonnaire est une zone à vocation résidentielle, composée d'habitat individuel. Les hauteurs réglementaires et les coefficients d'emprise au sol des constructions sont généralement peu élevés. En dehors de l'habitat, les autres destinations de type commerces et artisanat notamment peuvent être autorisées sous certaines conditions.

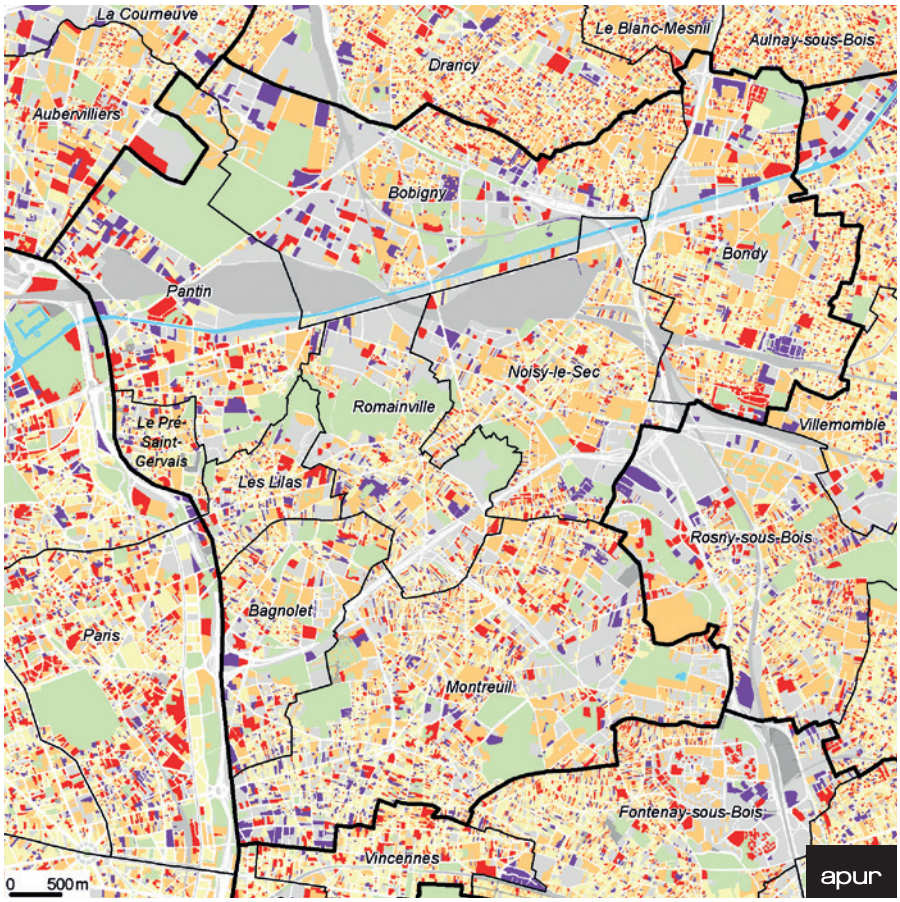
La zone d'équipement public ou collectif d'intérêt général correspond aux différents équipements publics ou collectifs d'intérêt général. Tous les PLU ne disposent pas d'une telle zone.

La zone d'activités économiques, commerciales, portuaires et aéroportuaires correspond à la fois aux activités à vocation économique, industrielle, commerciale ou dédiées aux infrastructures ferroviaires, portuaires et aéroportuaires. Elles se développent généralement le long des infrastructures routières et ferroviaires, mais également le long des canaux. L'habitat n'y est pas autorisé.

La zone naturelle et forestière ou « zone N » correspond à la définition du code de l'urbanisme à savoir les secteurs équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone agricole ou « zone A » correspond à la définition du code de l'urbanisme, à savoir les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

- **De vastes parcelles d'activités largement présentes le long de la Plaine de l'Ourcq et dans le territoire.**
- **Des espaces verts limités.**



Cette carte est réalisée à partir de la date de construction des bâtiments issue des données « Majic » de la Direction générale des finances publiques. Elle représente la période de construction ou de modification des bâtiments la plus récente sur chaque parcelle quelle que soit leur fonction. La date de construction des bâtiments nous renseigne sur les époques d'urbanisation du territoire mais aussi sur les techniques de construction et les matériaux utilisés. Ces données sont déterminantes pour estimer les déperditions énergétiques des bâtiments.

ÉPOQUE DE CONSTRUCTION DES BÂTIMENTS

Période majoritaire (*)

- Avant 1949
- 1949-1975
- 1976-2000
- Après 2000
- Non renseigné

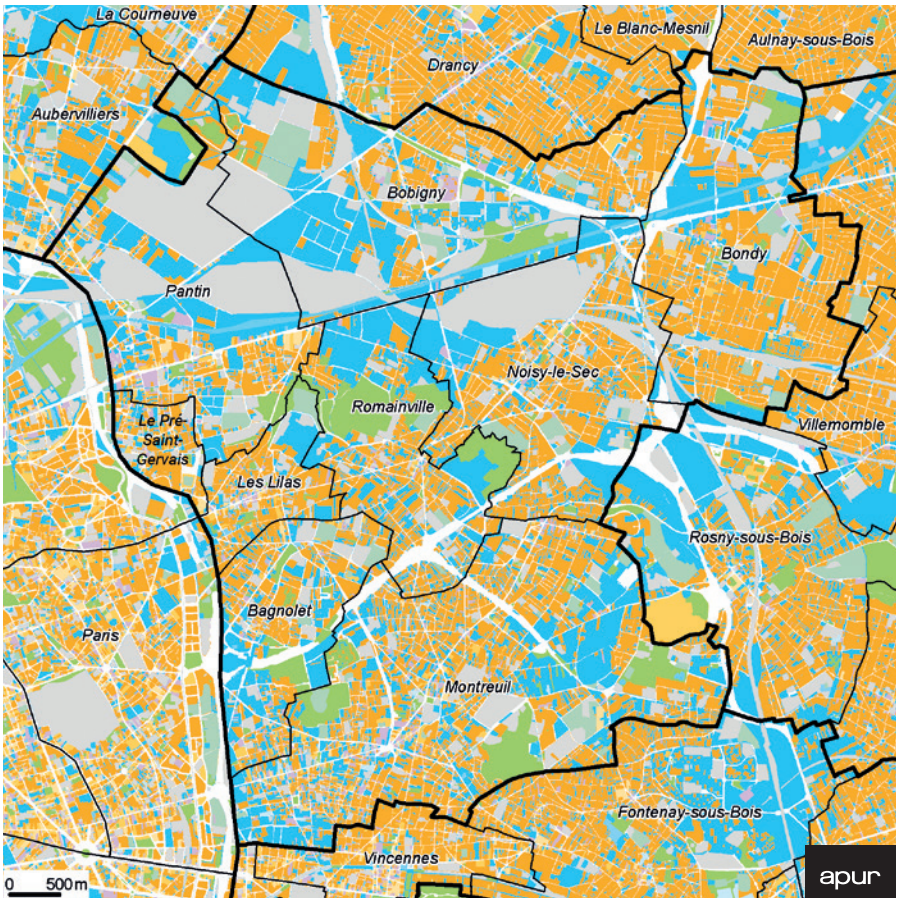
(*) définie en prenant en compte l'ensemble des surfaces bâties de logement et d'activité

Source : MAJIC DGFiP 2013, Plan cadastral DGI 2017

© Apur - David Boureau

Plaine de l'Ourcq - vue depuis la tour de l'Illustration à Bobigny

Les données « Majic » de la Direction générale des finances publiques permettent de connaître les surfaces affectées aux locaux d'activités et aux logements sur chaque parcelle. Cette information traduite sous forme de proportion permet d'établir la cartographie de la mixité à la parcelle. Elle offre une lecture à grande échelle des emprises mono-fonctionnelles, et une appréciation de la présence diffuse d'activités dans les tissus urbains.



MIXITÉ DES FONCTIONS

- Espaces Verts
- Centres sportifs
- Équipements
- Voies ferrées

Dominante activités

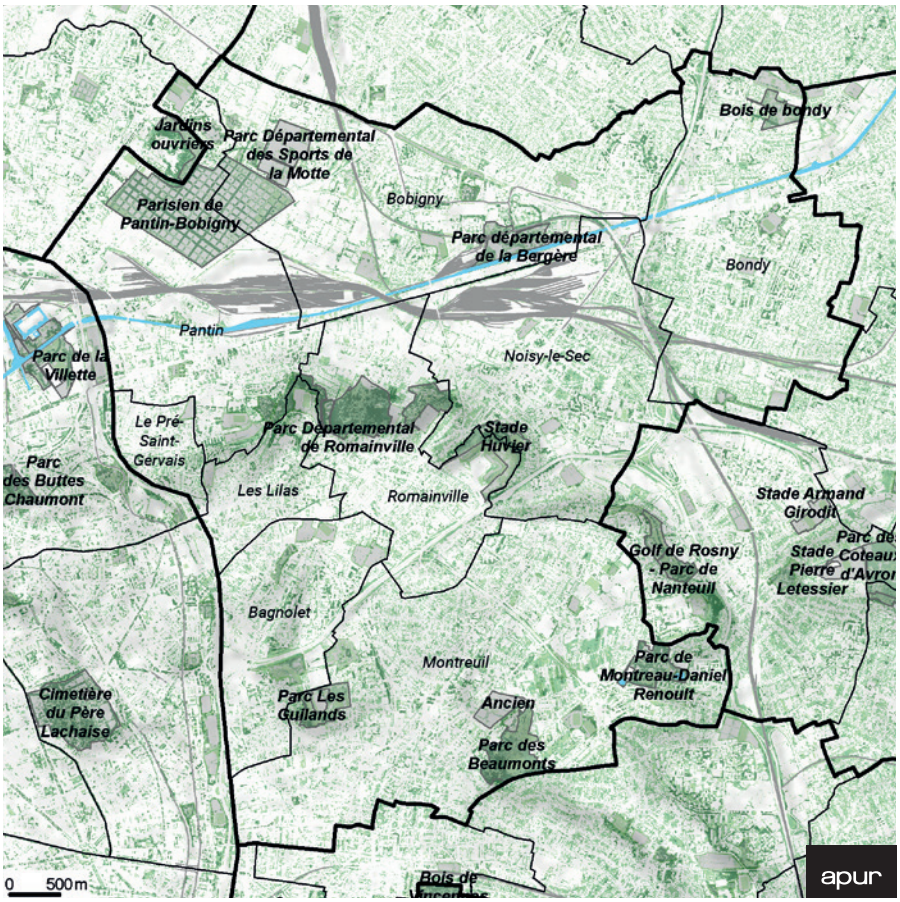
- 90 à 100%
- 80 à 90%
- 70 à 80%

Dominante logements

- 90 à 100%
- 80 à 90%
- 70 à 80%
- Pas de dominante

Sources : Apur, MAJIC DGFiP 2013- 2016, DRIEA 2013

Les traitements d'images à haute résolution sur l'ensemble de la Métropole du Grand Paris ont permis de distinguer les surfaces végétales avec leurs hauteurs associées.
La carte illustre la structure végétale organisée en trois grandes strates de végétation : herbacée (- de 1 m), arbustive (de 1 à 10 m) et arborée (+ de 10 m).
La combinaison des différentes strates végétales dans un même espace est indispensable pour la biodiversité. Pour mieux visualiser le potentiel de la végétation existante, chaque strate végétale est représentée par un ton de vert.



ESPACES VERTS ET HAUTEUR DE LA VÉGÉTATION

- Espace vert (jardin, cimetière, terrain de sport)

La végétation

- Moins de 1m
- De 1 à 5m
- De 5 à 10m
- Plus de 10m

Sources : Apur, Photo proche infrarouge - MNE - MNT - 2015 - (c) Aérodata

© Apur

Bondy — rue Bordier

© Apur - David Boureau

Point de vue depuis la tour TDF Site Romainville/vue vers l'ouest vers Le Pré-Saint-Gervais en direction de Paris/la porte de Pantin et le parc de la Villette

© Apur - David Boureau

Les Lilas — rue Romain Rolland, jardins partagés

MESSAGES CLÉS

- **Au 1er janvier 2015, Est ensemble compte 412 972 habitants au lieu de 397 588 en 2010. La population s'est ainsi accrue de 15 384 habitants (+3,9 % en cinq ans), soit un rythme deux fois plus important que l'ensemble de la Métropole du Grand Paris. Trois communes contribuent pour 77 % de la croissance démographique du territoire, il s'agit de Bobigny, Montreuil et Noisy-le-Sec.**

- **La croissance démographique d'Est Ensemble est portée par un fort excédent des naissances sur les décès, le solde migratoire apparent étant légèrement déficitaire.**

- **Est Ensemble est un territoire globalement dense, même si les densités diminuent à mesure que l'on s'éloigne de Paris, et relativement mixte, en raison de la présence de vastes parcelles d'activités le long de la Plaine de l'Ourcq et dans tout le territoire. Les PLU reflètent cette situation héritée de l'histoire industrielle de la métropole et sont largement constitués de zonages mixtes denses ou semi-denses (ils couvrent presque la moitié du territoire).**

- **Une organisation intercommunale, qui existe depuis de 2010 sur le même territoire, exerce les 4 compétences obligatoires des communautés d'agglomération que sont l'aménagement de l'espace, le développement économique, l'équilibre social de l'habitat et la politique de la ville. Cela a permis l'adoption d'un PLH intercommunal et surtout d'un projet de territoire inspiré de son contrat de développement territorial structuré autour de trois grandes entités : la Plaine de l'Ourcq, le Plateau et les faubourgs.**

- **Le territoire apparaît volontariste en termes de construction de logements (objectif affiché dans le projet de PMHH = 2 730 logements par an). La présence d'un tissu pavillonnaire étendu concourt à son attractivité résidentielle et constitue un enjeu lié à la maîtrise de l'évolution de ce tissu (division pavillonnaire). En revanche la prédominance d'un parc bâti ancien va de pair avec des enjeux de requalification de ce parc, sur le plan énergétique notamment et de prévention des copropriétés dégradées. Est Ensemble se caractérise enfin par la présence de grands ensembles pour partie en quartiers de la politique de la ville (QPV), d'où des enjeux de renouvellement urbain forts.**

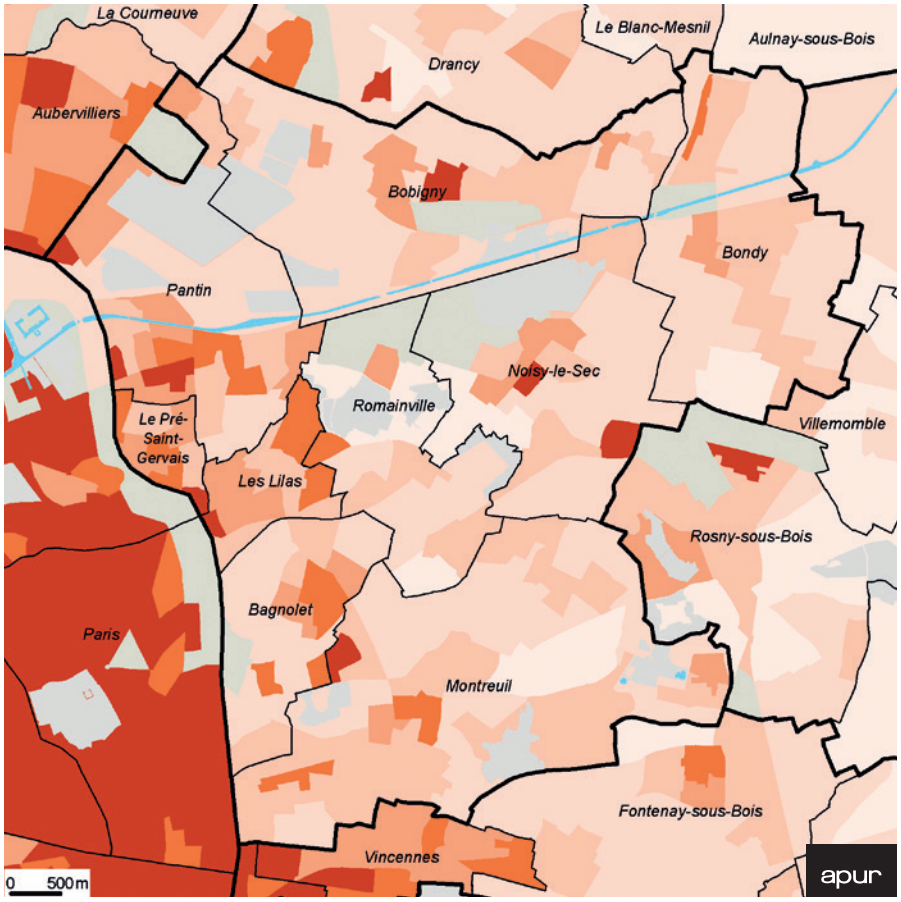
SITUATION SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE ET ÉCONOMIQUE

▶ La population d'Est Ensemble présente des atouts de diversité et de jeunesse forts, même si le taux de chômage est nettement supérieur à la moyenne métropolitaine.

CARACTÉRISTIQUES DE LA POPULATION EN 2015

	Population	Part des moins de 20 ans	Part des 65 ans ou plus	Indice de jeunesse (moins de 20 ans/65 ans ou plus)	Cadres/ employés-ouvriers	Part de la population étrangère	Taux d'emploi	Taux de chômage
Bagnolet	35 881	26,4	12,0	2,2	0,4	23,1	0,8	18,4
Bobigny	51 716	31,0	9,9	3,1	0,1	31,5	1,2	23,6
Bondy	53 439	30,3	12,2	2,5	0,2	22,9	0,5	22,1
Les Lilas	22 964	24,9	14,9	1,7	0,8	12,2	0,4	14,1
Montreuil	106 691	25,8	11,8	2,2	0,5	18,4	0,9	17,8
Noisy-le-Sec	43 390	30,1	10,8	2,8	0,2	24,2	0,5	20,8
Pantin	55 180	25,8	11,7	2,2	0,4	26,3	1,0	18,4
Le Pré-Saint-Gervais	17 680	24,0	12,6	1,9	0,5	16,8	0,4	17,5
Romainville	26 031	28,1	12,8	2,2	0,3	16,8	0,5	18,9
Est Ensemble	**412 972**	**27,5**	**11,8**	**2,3**	**0,3**	**22,2**	**0,8**	**19,2**
MGP	**7 020 210**	**24,3**	**14,3**	**1,7**	**0,8**	**16,1**	**1,1**	**13,5**
Ile-de-France	**12 082 144**	**25,7**	**14,2**	**1,8**	**0,7**	**13,7**	**0,9**	**12,7**

Source : Insee, recensement 2015



La carte représente la densité de population à l'hectare. Cette carte montre les écarts de densité d'habitat au sein d'un territoire mais elle ne permet pas de mesurer l'intensité de l'occupation car elle ne tient pas compte de la présence d'activité (emplois, équipements). Si la densité de population reste particulièrement forte au centre de la métropole, elle décroît rapidement à mesure que l'on s'éloigne.

La densité de population d'Est Ensemble est de 105 habitants à l'hectare et celle de la Métropole du Grand Paris est de 86 habitants à l'hectare. À titre de comparaison, la densité de population est de 408 habitants à l'hectare dans le 11e arrondissement et de 209 à Paris dans son ensemble.

DENSITÉ DE POPULATION

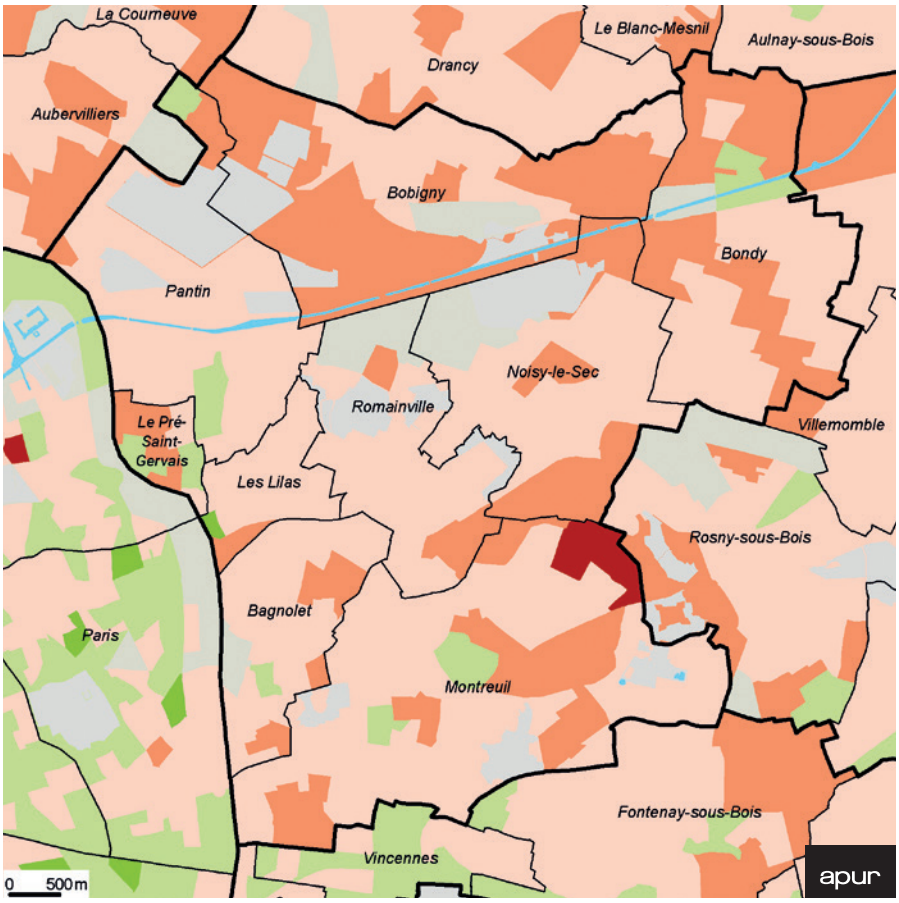
Nombre d'habitants à l'hectare

- Plus de 500
- De 400 à 500
- De 300 à 400
- De 200 à 300
- De 100 à 200
- Moins de 100

Les emprises des principaux équipements et espaces verts, ainsi que les IRIS non significatifs apparaissent en gris.

Source : Recensements de la Population (Insee) - 2014

La carte de l'indice de jeunesse à l'IRIS permet de décrire le profil des habitants. Elle est construite à partir du rapport entre le nombre de jeunes de moins de 20 ans et celui des personnes âgées de 60 ans ou plus. En lien avec une plus forte présence de familles, les secteurs du nord et de l'est de la métropole se caractérisent par des indices de jeunesse plus élevés.



INDICE DE JEUNESSE

Nombre de jeunes âgés de moins de 20 ans, par rapport au nombre de personnes âgées de 60 ans ou plus

Dominante « jeunes »

- Plus de 4 jeunes pour 1 senior
- De 2 à 4 jeunes pour 1 senior
- De 1 à 2 jeunes pour 1 senior

Dominante « seniors »

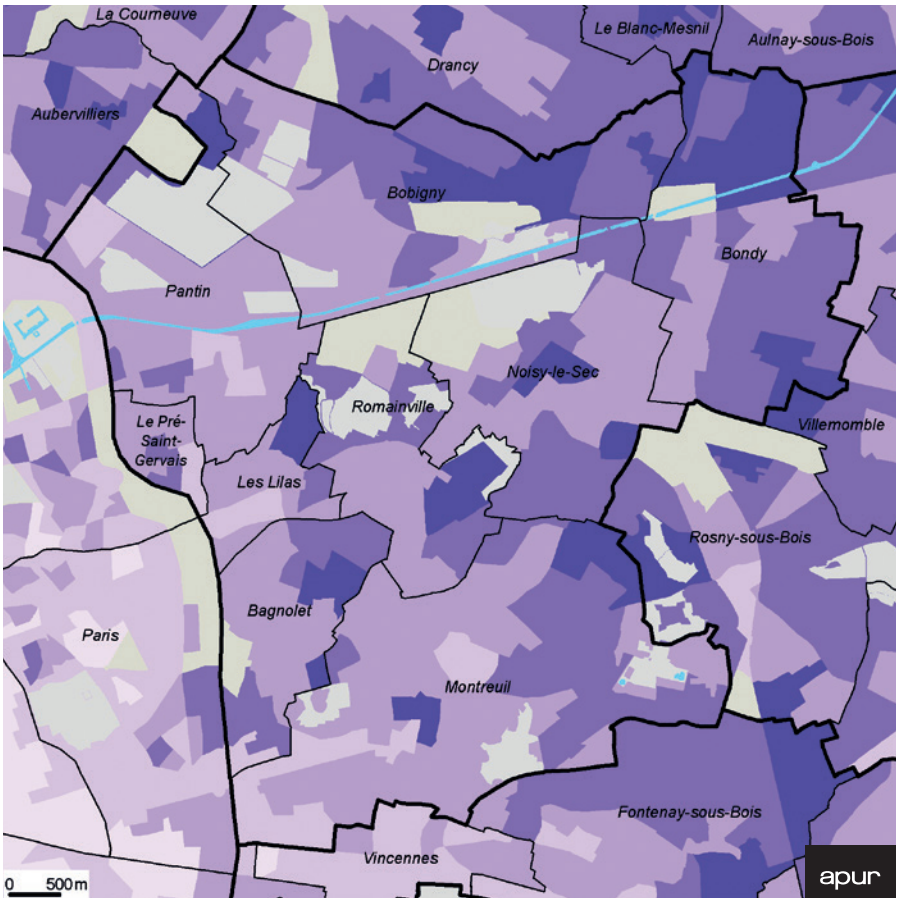
- Plus de 2 seniors pour 1 jeune
- De 1 à 2 seniors pour 1 jeune

Les emprises des principaux équipements et espaces verts, ainsi que les IRIS non significatifs apparaissent en gris.

Source : Recensements de la Population (Insee) - 2013

Les familles correspondent à l'ensemble des ménages composés d'une ou deux personnes ayant au moins un enfant âgé de moins de 25 ans à charge.

À titre de comparaison, la part des familles avec enfant est de 39 % à Est Ensemble et 32 % dans la Métropole.



LES FAMILLES AVEC ENFANT(S) DE MOINS DE 25 ANS

Part des familles avec au moins 1 enfant de moins de 25 ans, dans le total des ménages

- Plus de 60 %
- De 50 à 60 %
- De 40 à 50 %
- De 30 à 40 %
- De 20 à 30 %
- Moins de 20 %

Les emprises des principaux équipements et espaces verts, ainsi que les IRIS non significatifs apparaissent en gris.

Source : Recensements de la Population (Insee) - 2013

PUBLICS SPÉCIFIQUES

	Jeunes de 16-25 ans		Jeunes de 16-25 ans ni en emploi ni en étude		Personnes âgées de 75 ans ou plus		Étudiants		Familles monoparentales avec enfants de moins de 25 ans	
	Effectif	Taux dans l'ensemble de la population	Effectif	Taux parmi les jeunes 16 à 25 ans	Effectif	Taux dans l'ensemble de la population	Effectif	Taux dans l'ensemble de la population	Effectif	Taux dans l'ensemble des familles
Bagnolet	4 261	12 %	842	20 %	1 974	6 %	1 561	4 %	1 732	32 %
Bobigny	7 479	14 %	1 624	22 %	2 068	4 %	2 568	5 %	2 648	31 %
Bondy	6 970	13 %	1 622	23 %	3 261	6 %	2 142	4 %	2 395	27 %
Les Lilas	2 518	11 %	394	16 %	1 688	7 %	1 049	5 %	1 071	30 %
Montreuil	12 842	12 %	2 506	20 %	5 927	6 %	4 874	5 %	5 065	31 %
Noisy-le-Sec	5 716	13 %	1 425	25 %	2 246	5 %	1 802	4 %	2 158	30 %
Pantin	6 304	11 %	1 250	20 %	3 039	6 %	2 275	4 %	2 564	31 %
Le Pré-Saint-Gervais	1 982	11 %	361	18 %	945	5 %	752	4 %	860	32 %
Romainville	2 938	11 %	594	20 %	1 590	6 %	972	4 %	1 363	32 %
Est ensemble	**51 009**	**12 %**	**10 616**	**21 %**	**22 739**	**6 %**	**17 995**	**4 %**	**19 857**	**31 %**
MGP	**928 044**	**13 %**	**124 028**	**13 %**	**485 164**	**7 %**	**444 891**	**6 %**	**276 414**	**27 %**
Ile-de-France	**1 563 953**	**13 %**	**219 353**	**14 %**	**817 907**	**7 %**	**665 071**	**6 %**	**461 666**	**25 %**

Source : Insee, recensement de 2015

PART DES PUBLICS SPÉCIFIQUES LOGÉS DANS LE PARC SOCIAL

	Part des jeunes de 16-25 ans logés dans le parc social	Part des jeunes de 16-25 ans, ni en emploi ni en étude, logés dans le parc social	Part des personnes âgées de 75 ans ou plus logées dans le parc social	Part des étudiants logés dans le parc social	Part des familles monoparentales avec enfants de moins de 25 ans
Bagnolet	42 %	54 %	39 %	35 %	58 %
Bobigny	44 %	55 %	35 %	37 %	65 %
Bondy	43 %	50 %	26 %	37 %	64 %
Les Lilas	31 %	36 %	25 %	24 %	37 %
Montreuil	36 %	47 %	31 %	27 %	51 %
Noisy-le-Sec	46 %	51 %	36 %	38 %	63 %
Pantin	40 %	47 %	32 %	34 %	46 %
Le Pré-Saint-Gervais	48 %	54 %	35 %	42 %	54 %
Romainville	45 %	53 %	31 %	41 %	65 %
Est ensemble	**41 %**	**50 %**	**32 %**	**33 %**	**56 %**
MGP	**27 %**	**42 %**	**20 %**	**19 %**	**46 %**
Ile-de-France	**25 %**	**39 %**	**16 %**	**18 %**	**46 %**

Source : Insee, recensement de 2015

© Apur - Arnauld Duboys Fresney

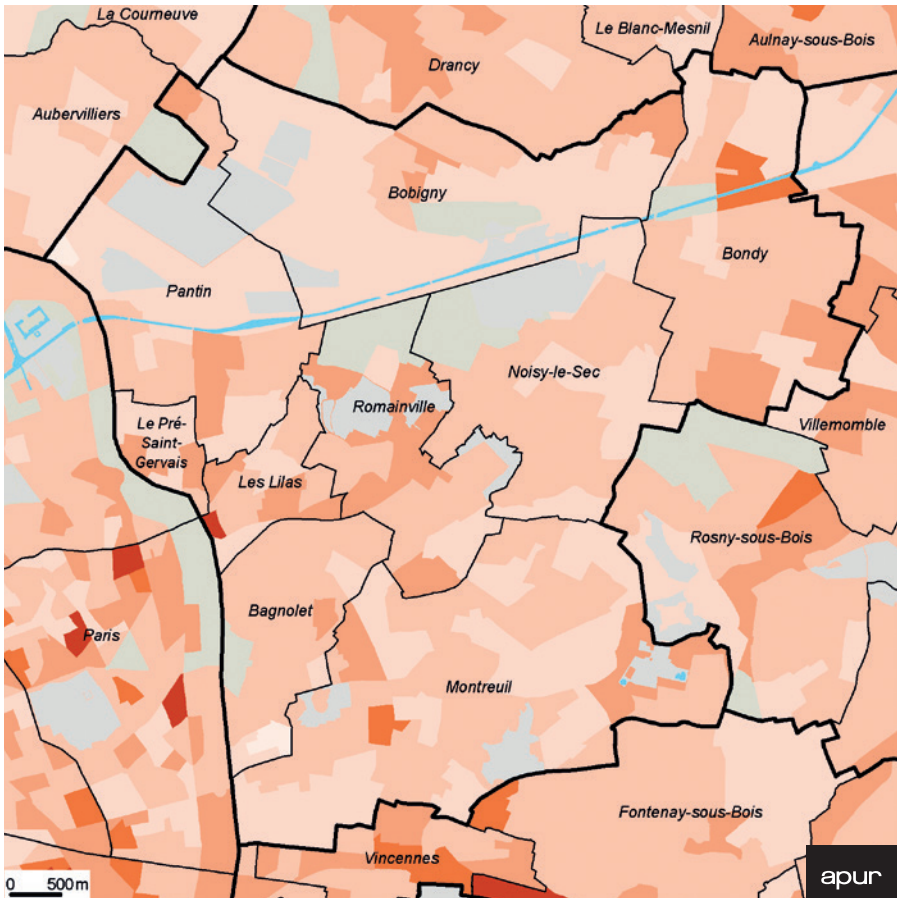
Le Pré-Saint-Gervais — rue d'Estienne d'Orves

© Apur - Arnauld Duboys Fresney

Le Pré-Saint-Gervais — rue Danton

© Apur - Arnauld Duboys Fresney

Pantin — berges du Canal de l'Ourcq, secteur Raymond Queneau



La carte montre la proportion de personnes âgées de 65 ans ou plus dans l'ensemble de la population.
La part des personnes âgées de 65 ans ou est de 11,8 % à Est Ensemble et de 14,3 % dans la MGP.

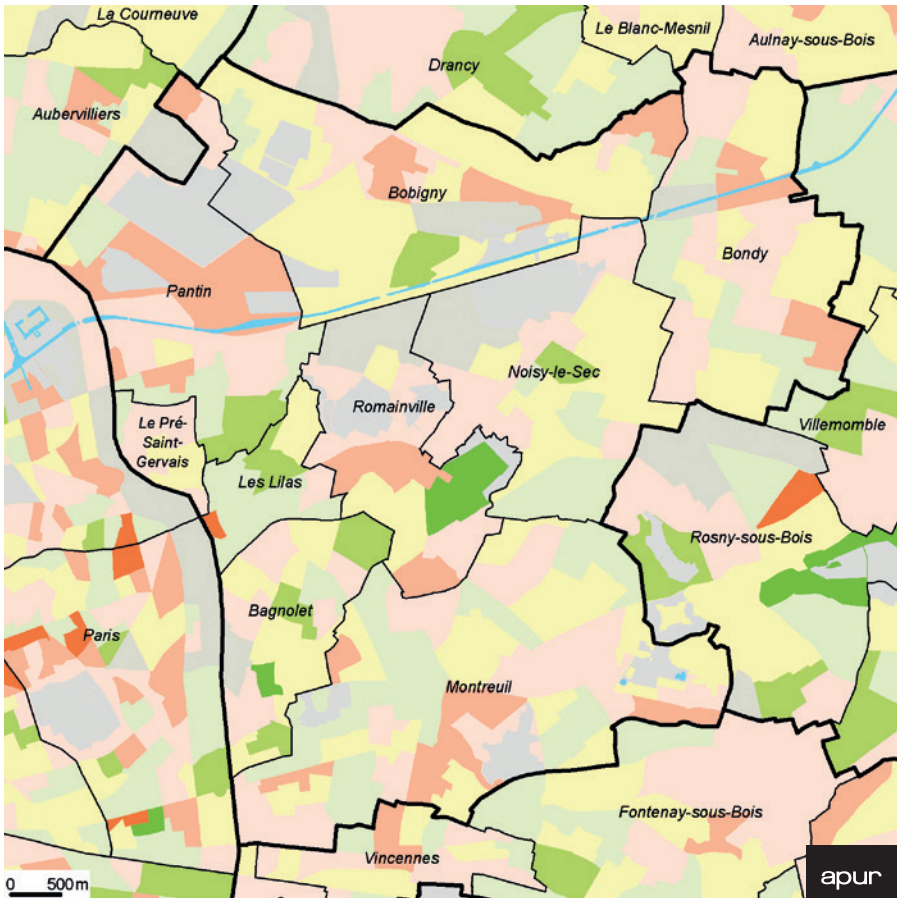
LES PERSONNES ÂGEES DE 65 ANS OU PLUS

Part des personnes âgées de 65 ans ou plus, dans la population totale

- Plus de 25 %
- De 20 à 25 %
- De 15 à 20 %
- De 10 à 15 %
- De 5 à 10 %
- Moins de 5 %

Les emprises des principaux équipements et espaces verts, ainsi que les IRIS non significatifs apparaissent en gris.

Source : Recensements de la Population (Insee) - 2013



En montrant l'évolution récente (2008-2013) de la proportion des personnes âgées de 65 ans ou plus dans l'ensemble de la population, la carte traduit le vieillissement de la population de la MGP, sous l'effet combiné de la baisse de la fécondité et des gains d'espérance de vie. Pendant longtemps la Métropole, comme de l'Ile-de-France dans son ensemble, a résisté au vieillissement démographique observé dans le reste de la France en raison de départs massifs des ménages vers la province au moment du passage à la retraite. Mais, avec une proportion de départs vers la province moins importante et l'arrivée à l'âge de la retraite de classes d'âge nombreuses, celles du Baby-boom, le vieillissement des Grands Parisiens s'accentue au cours de la période récente.

À titre de comparaison, la part des seniors a augmenté de 0,7 point à Est Ensemble et de 0,8 point dans la MGP.

ÉVOLUTION DES PERSONNES ÂGEES DE 65 ANS OU PLUS

Évolution de la part des personnes âgées de 65 ans ou plus entre 2008 et 2013

Hausse

- Plus de 8 points
- De 4 à 8 points
- De 1 à 4 points

Baisse

- De 1 à 4 points
- De 4 à 8 points
- Plus de 8 points

Stabilité

- de - 1 à + 1 point

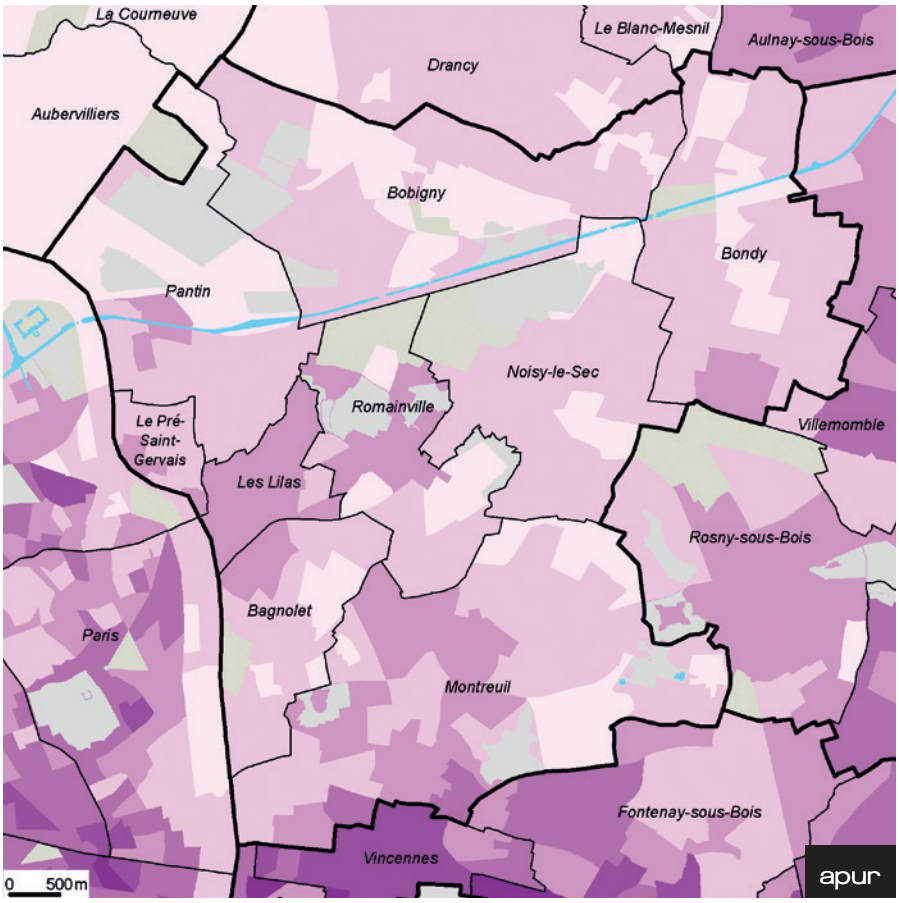
Les emprises des principaux équipements et espaces verts, ainsi que les IRIS non significatifs apparaissent en gris.

Source : Recensements de la Population (Insee) - 2013 et 2013

▶ Les ménages d'Est Ensemble disposent d'un revenu disponible inférieur à ceux de la MGP ou de la région et les écarts par rapport à la moyenne régionale s'accroissent.

Le revenu disponible des ménages comprend les revenus d'activité (nets des cotisations sociales), les revenus du patrimoine, les transferts en provenance d'autres ménages et les prestations sociales (y compris les pensions de retraite et les indemnités de chômage), nets des impôts directs.
La Métropole se caractérise par de très fortes inégalités sociales reflétées par des niveaux de revenus médians à trois fois plus faibles dans les communes situées au nord et à l'est de la Métropole qu'à Paris ou à l'ouest.

Le revenu médian atteint, en 2013, 21 900 € par an et par unité de consommation dans la MGP et 16 400 € à Est Ensemble.



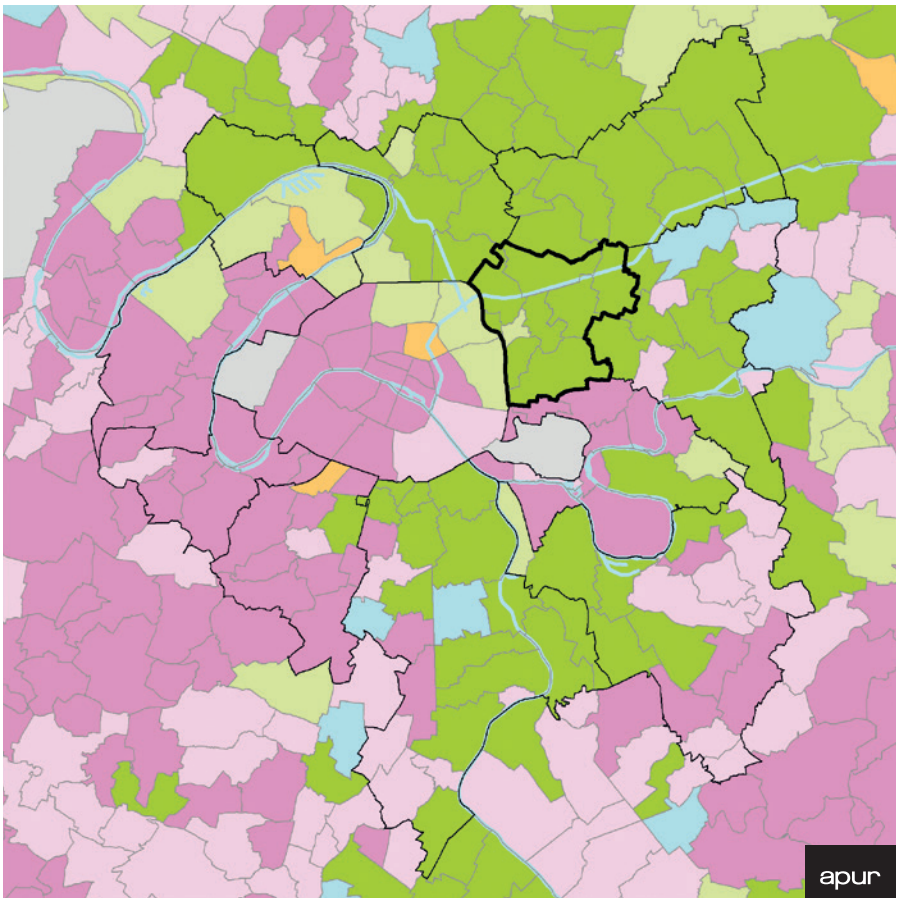
REVENU ANNUEL MÉDIAN DISPONIBLE

- Plus de 35 000 €
- De 30 000 à 35 000 €
- De 25 000 à 30 000 €
- De 20 000 à 25 000 €
- De 15 000 à 20 000 €
- Moins de 15 000 €

Les emprises des principaux équipements et espaces verts, ainsi que les IRIS non significatifs apparaissent en gris.

Source : FiLoSoFi (Insee) - 2014

La carte des évolutions récentes de revenus des ménages montre que les inégalités sociales se creusent à l'intérieur de la Métropole du Grand Paris. Ce sont les revenus des ménages les plus favorisés qui ont le plus augmenté au cours des 10 dernières années. La carte est construite à partir des évolutions de revenus médians des ménages de 2001 à 2013 exprimées en fonction de leur rapport à la médiane régionale. Dans les communes représentées en violet foncé sur la carte, le niveau de revenu était supérieur en 2001 à la médiane régionale et depuis l'écart s'est accru.



REVENU ANNUEL MÉDIAN (ÉVOLUTION DE L'ÉCART À LA MOYENNE RÉGIONALE)

Médiane supérieure à la médiane régionale en 2001

- L'écart s'accroît entre 2001 et 2013
- L'écart se réduit
- L'écart devient négatif

Médiane inférieure à la médiane régionale en 2001

- L'écart s'accroît entre 2001 et 2013
- L'écart se réduit
- L'écart devient positif

Source : Revenus fiscaux localisés (Insee) - 2001 et 2013

▶ L'arrivée de nouvelles personnes a pour effet dans certaines communes de renforcer la présence de cadres et de ménages non familiaux où ces catégories sont encore assez peu représentées.

LES RESSORTS DE LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE

	Population municipale 2015	Variation annuelle absolue 2010-2015		Variation annuelle due au solde naturel annuel 2010-2015		Variation annuelle due au solde migratoire apparent annuel 2010-2015	
		Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Bagnolet	35 881	400	1,2	346	1,0	54	0,2
Bobigny	51 716	845	1,7	718	1,5	127	0,3
Bondy	53 439	-18	0,0	684	1,2	-702	-1,3
Les Lilas	22 964	147	0,7	209	0,9	-61	-0,3
Montreuil	106 691	784	0,8	1 262	1,2	-478	-0,4
Noisy-le-Sec	43 390	731	1,8	568	1,4	164	0,4
Pantin	55 180	209	0,4	704	1,3	-495	-0,9
Le Pré-Saint-Gervais	17 680	-73	-0,4	199	1,1	-272	-1,5
Romainville	26 031	52	0,2	311	1,2	-259	-1,0
Est Ensemble	**412 972**	**3 077**	**0,8**	**4 999**	**1,2**	**-1 923**	**-0,5**
MGP	**7 020 210**	**23 564**	**0,3**	**67 226**	**1,0**	**-43 662**	**-0,6**
Ile-de-France	**12 082 144**	**60 784**	**0,5**	**125 013**	**1,0**	**-64 230**	**-0,5**

Sources : Insee, recensements 2010 à 2015 et état civil 2010 à 2014

LE PROFIL DES NOUVEAUX ARRIVANTS, Y COMPRIS LES ARRIVÉES DE L'ÉTRANGER

	Parmi les actifs résidents		Parmi les nouveaux arrivants		Parmi la population résidente			Parmi les nouveaux arrivants		
	Part des cadres	Part des employés/ ouvriers	Part des cadres	Part des employés ouvriers	Vivant dans une famille	Vivant dans un couple sans enfant	Personne seule	Vivant dans une famille	Vivant dans un couple sans enfant	Personne seule
Bagnolet	19	53	25	43	62	14	14	35	21	18
Bobigny	8	69	13	63	69	11	11	53	13	16
Bondy	10	63	14	58	69	13	11	57	17	12
Les Lilas	29	36	39	27	59	16	20	44	25	21
Montreuil	25	45	31	37	58	15	17	39	22	24
Noisy-le-Sec	12	60	14	56	67	13	12	51	15	15
Pantin	20	51	28	44	60	14	17	39	20	24
Le Pré-Saint-Gervais	21	46	24	36	56	15	20	36	23	25
Romainville	16	54	21	43	64	15	14	49	20	19
Est Ensemble *	**18**	**53**	**26**	**43**	**63**	**14**	**15**	**42**	**20**	**21**
MGP *	**32**	**38**	**38**	**32**	**56**	**18**	**19**	**28**	**22**	**29**
Ile-de-France *	**28**	**41**	**36**	**34**	**60**	**18**	**15**	**33**	**20**	**26**

Source : Insee, recensement 2014

*: les migrations internes ne sont pas prises en compte

LISTE DES 10 PREMIÈRES COMMUNES (OU ARRONDISSEMENT DE PARIS) DE PROVENANCE DES NOUVEAUX INSTALLÉS DANS LES COMMUNES D'EST ENSEMBLE, PAR NOMBRE D'ARRIVÉES

Source : Insee, recensement 2014

Note de lecture : le nombre d'arrivées est présenté pour les 10 premières communes (ou arrondissement de Paris) de provenance, les flux inférieurs à 50 personnes sont non précisés.

▶ BAGNOLET

Nombre total d'arrivées (y compris de l'étranger) : 2 139

Paris 20e (163)
Étranger (150)
Paris 11e (71)
Paris 10e (70)
Aubervilliers (68)
Paris 19e (61)
Paris 18e (57)
Autres communes d'Est Ensemble (310)

▶ BOBIGNY

Nombre total d'arrivées (y compris de l'étranger) : 2 960

Étranger (294)
Drancy (182)
Barberey-Saint-Sulpice (108)
Aubervilliers (84)
Noisy-le-Grand (79)
Paris 19e (77)
Paris 10e (74)
La Courneuve (64)
Pavillons-sous-Bois (61)
Paris 18e (60)
Autres communes d'Est Ensemble (457)

▶ BONDY

Nombre total d'arrivées (y compris de l'étranger) : 2 489

Étranger (238)
Saint-Denis (93)
Livry-Gargan (69)
Pavillons-sous-Bois (62)
Vitry-sur-Seine (59)
Sevran (57)
Aulnay-sous-Bois (57)
Autres communes d'Est Ensemble (507)

▶ LE PRÉ-SAINT-GERVAIS

Nombre total d'arrivées (y compris de l'étranger) : 1 227

Paris 19e (115)
Étranger (81)
Paris 18e (66)
Paris 20e (51)
Autres communes d'Est Ensemble (186)

▶ LES LILAS

Nombre total d'arrivées (y compris de l'étranger) : 1 689

Paris 20e (176)
Paris 19e (146)
Étranger (137)
Paris 10e (56)
Paris 11e (54)
Autres communes d'Est Ensemble (223)

▶ MONTREUIL

Nombre total d'arrivées (y compris de l'étranger) : 6 851

Étranger (552)
Paris 20e (428)
Paris 11e (308)
Paris 18e (298)
Vincennes (251)
Paris 19e (206)
Paris 12e (161)
Paris 10e (156)
Rosny-sous-Bois (150)
Paris 15e (141)
Autres communes d'Est Ensemble (572)

▶ NOISY-LE-SEC

Nombre total d'arrivées (y compris de l'étranger) : 2 421

Étranger (249)
Rosny-sous-Bois (84)
Drancy (71)
Aubervilliers (55)
Aulnay-sous-Bois (52)
Autres communes d'Est Ensemble (538)

▶ PANTIN

Nombre total d'arrivées (y compris de l'étranger) : 3 715

Étranger (370)
Paris 19e (307)
Paris 20e (207)
Paris 18e (185)
Aubervilliers (145)
Paris 10e (136)
Paris 11e (100)
Paris 15e (62)
Paris 17e (59)
Autres communes d'Est Ensemble (338)

▶ ROMAINVILLE

Nombre total d'arrivées (y compris de l'étranger) : 1 163

Étranger (99)
Paris 19e (48)
Paris 18e (38)
Autres communes d'Est Ensemble (382)

▶ EST ENSEMBLE

Nombre total d'arrivées (y compris de l'étranger) : 21 144

Étranger (2 169)
Paris 20e (1 127)
Paris 19e (1 041)
Paris 18e (817)
Paris 11e (627)
Paris 10e (548)
Aubervilliers (482)
Drancy (403)
Saint-Denis (396)
Rosny-sous-Bois (382)

MESSAGES CLÉS

- **La population d'Est Ensemble se caractérise par sa jeunesse (indice de jeunesse de 2,3 contre 1,7 pour la MGP) et sa diversité (22 % de population étrangère contre 16 % pour la MGP).**
  Le territoire accueille de nombreux ménages familiaux, essentiellement présents dans les secteurs où le parc social est important : 39 % des ménages sont des familles à Est Ensemble contre 32 % dans la MGP.

- **Les personnes âgées sont moins présentes en moyenne que dans le reste de la métropole, mais la part des 65 ans et plus a augmenté de 0,7 point entre 2008 et 2013, avec une évolution significative sur Pantin, Montreuil et Romainville.**

- **Le territoire a une vocation plutôt résidentielle, le nombre d'emplois est inférieur au nombre d'actifs résidents et ces derniers sont plus souvent employés ou ouvriers que cadres, dans une proportion bien plus marquée que dans le reste de la MGP.**

- **L'arrivée de nouvelles personnes depuis 2010 a pour effet de renforcer la présence de cadres et de ménages non familiaux dans le territoire, où ces catégories sont encore peu représentées.**
  Mais de fortes disparités s'observent localement. D'une part, certaines communes accueillent de nombreux ménages issus des arrondissements parisiens telles que Montreuil, Bagnolet, Les Lilas et Pantin, d'autre part des communes telles que Romainville, Le Pré-Saint-Gervais ou Bondy enregistrent des soldes migratoires fortement déficitaires.

- **Les difficultés sociales sont plus marquées à Est Ensemble qu'en moyenne dans la MGP. Le taux de chômage y est nettement plus élevé (19,2 % contre 13,5 %) et les ménages disposent d'un revenu mensuel par unité de consommation inférieur de 25 %. Par ailleurs, le revenu constaté à Est Ensemble reste inférieur à la moyenne régionale et les écarts se sont accrus depuis 2001 sauf aux Lilas.**

CARACTÉRISTIQUES DES PARCS DE LOGEMENTS

▶ Une prédominance de logements collectifs, mais des tissus pavillonnaires plus présents qu'en moyenne dans la MGP (16,7 % contre 12,7 %)

CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS EN 2015

	Logements	Part des résidences principales (%)	Part des résidences secondaires et logements occasionnels (%)	Part des logements vacants (%)	Part des propriétaires occupants (%)	Part des locataires du parc privé (%)	Part des locataires du parc social (%)	Part des logés gratuits (%)	Part des logements individuels (%)
Bagnolet	15 719	92,1	1,2	6,8	34,5	23,7	39,5	2,2	13,4
Bobigny	19 321	94,6	0,2	5,1	29,2	23,9	45,3	1,7	19,6
Bondy	20 535	94,6	0,5	5,0	42,5	16,1	40,0	1,5	30,6
Les Lilas	11 597	91,1	2,1	6,7	37,4	34,2	26,2	2,3	10,3
Montreuil	49 167	93,2	1,2	5,5	37,1	29,3	31,1	2,5	17,0
Noisy-le-Sec	17 311	94,4	0,6	5,0	34,1	21,5	43,2	1,2	22,0
Pantin	26 026	91,9	2,8	5,3	31,4	34,6	31,1	2,9	4,7
Le Pré-Saint-Gervais	8 821	92,4	1,2	6,4	27,7	30,6	40,2	1,5	7,9
Romainville	11 257	93,3	1,0	5,7	37,3	21,3	40,3	1,2	23,3
Est Ensemble	**179 754**	**93,2**	**1,2**	**5,6**	**35,1**	**26,6**	**36,3**	**2,0**	**16,7**
MGP	**3 527 777**	**88,8**	**4,3**	**6,9**	**39,4**	**33,0**	**24,2**	**3,4**	**12,7**
Ile-de-France	**5 673 678**	**90,0**	**3,5**	**6,6**	**47,3**	**27,6**	**22,2**	**2,8**	**26,5**

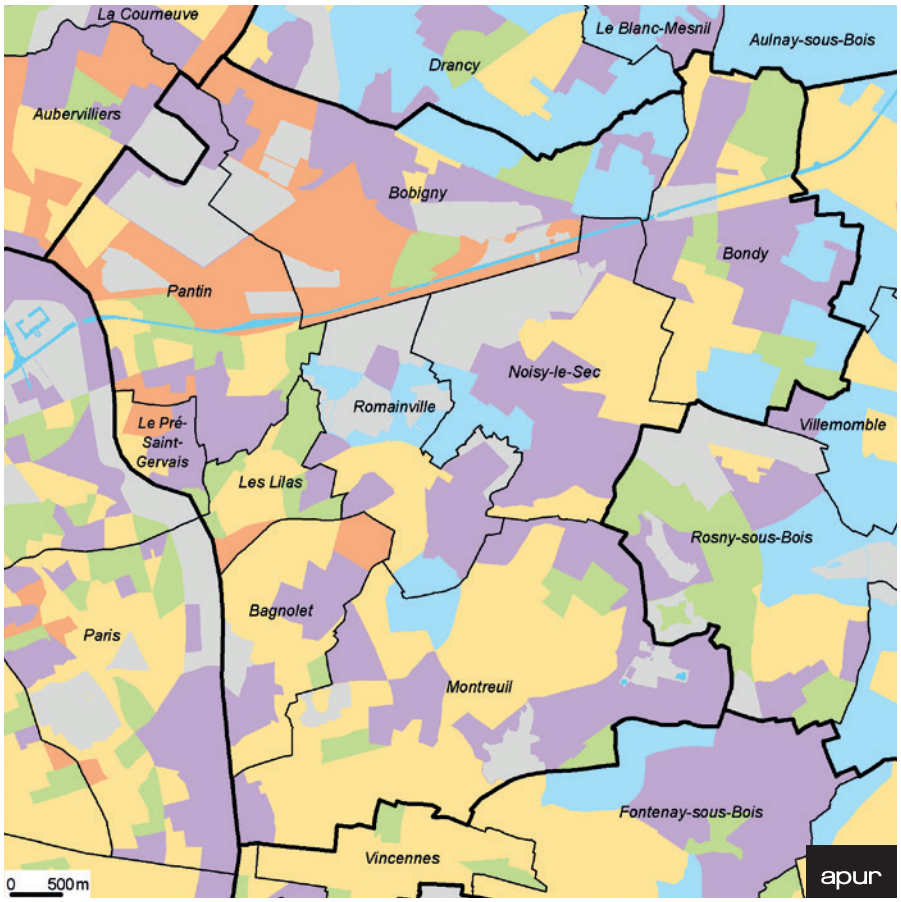
Source : Insee, recensement 2015

TAILLE DES RÉSIDENCES PRINCIPALES, SELON LE NOMBRE DE PIÈCES

	1 pièce		2 pièces		3 pièces		4 pièces		5 pièces ou plus		Résidences principales	
	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%
Bagnolet	1 584	11	3 741	26	4 898	34	2 901	20	1 349	9	14 474	100
Bobigny	1 847	10	3 477	19	6 282	34	4 389	24	2 290	13	18 286	100
Bondy	1 129	6	4 024	21	6 460	33	4 735	24	3 071	16	19 418	100
Les Lilas	1 459	14	2 958	28	2 927	28	2 251	21	974	9	10 570	100
Montreuil	6 257	14	11 771	26	14 302	31	8 374	18	5 144	11	45 847	100
Noisy-le-Sec	1 585	10	3 465	21	5 613	34	3 749	23	1 921	12	16 334	100
Pantin	3 013	13	7 743	32	7 813	33	3 682	15	1 679	7	23 930	100
Le Pré-Saint-Gervais	1 413	17	2 635	32	2 473	30	1 102	14	523	6	8 146	100
Romainville	760	7	2 019	19	3 958	38	2 573	25	1 192	11	10 502	100
Est Ensemble	**19 048**	**11**	**41 832**	**25**	**54 725**	**33**	**33 756**	**20**	**18 144**	**11**	**167 505**	**100**
MGP	**472 000**	**15**	**802 699**	**26**	**865 170**	**28**	**575 496**	**18**	**417 484**	**13**	**3 132 849**	**100**
Ile-de-France	**584 591**	**11**	**1 048 265**	**21**	**1 303 955**	**26**	**1 059 745**	**21**	**1 106 976**	**22**	**5 103 533**	**100**

Source : Insee, recensement 2015

▶ Un territoire déjà largement pourvu en logements locatifs sociaux. Toutes les communes dépassent les objectifs fixés par la loi SRU.



Cette carte permet de mettre en exergue les particularités du parc de logements à une échelle territoriale fine. Elle a été construite à partir du croisement de plusieurs indicateurs tels que la part de logements individuels, la part de résidences principales occupées par des locataires du parc social, la part de logements collectifs privés selon leur niveau de confort et leur date d'achèvement. Elle montre que le parc de logements de la métropole se caractérise par de forts contrastes entre habitat collectif et habitat individuel d'une part, parc privé collectif ancien et récent d'autre part.

TYPOLOGIE DE L'HABITAT

Type d'habitat dominant, par iris

Individuel
Au moins 50 % d'habitat individuel

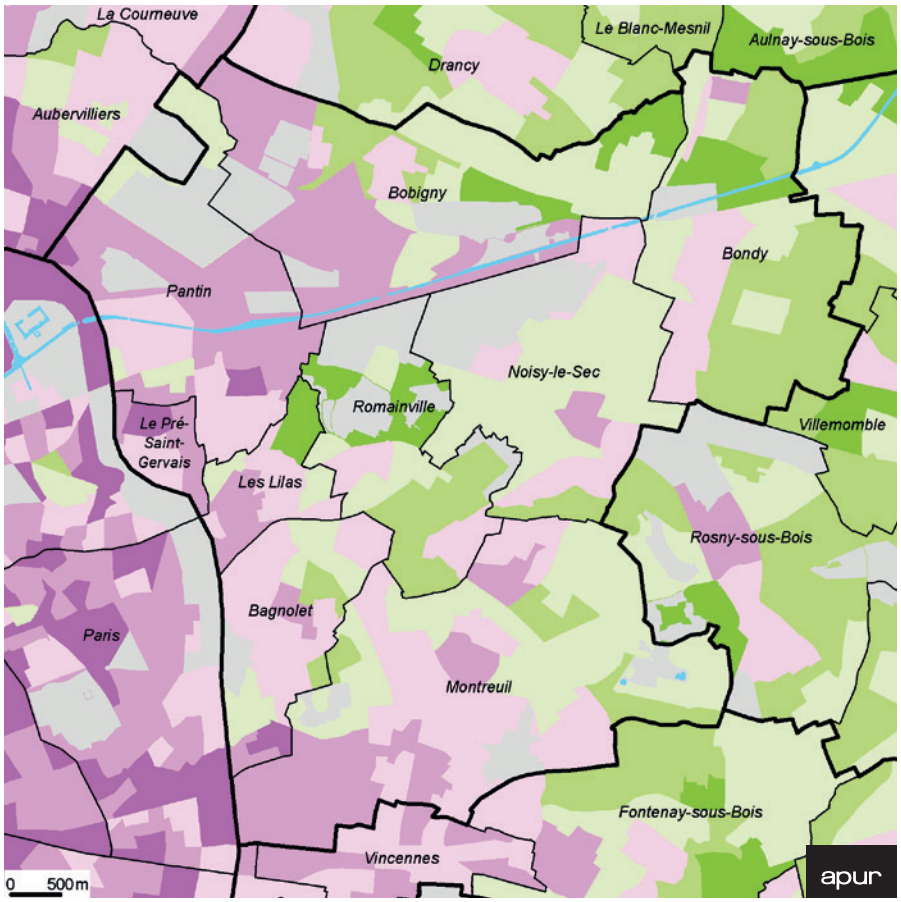
Social
Au moins 40% de logements HLM

Privé récent
Au moins 50% de logements non HLM construits après 1970

Privé ancien
Confortable
Confort insuffisant (au moins 12% de logements sans salle de bain dédiée)

Principaux équipements, espaces verts, IRIS non significatifs

Source : Insee, recensement de la population 2014



La carte montre les secteurs de prédominance des petits logements (1 ou 2 pièces) ou de grands logements (4 pièces ou plus). Les secteurs de grands logements correspondent souvent aux tissus pavillonnaires ou aux grands ensembles de logements sociaux et vont de pair avec une présence plus importante de familles. La prédominance de petits logements est plutôt le fait des centres-villes constitués d'immeuble d'habitat collectif privés. Ils attirent plus particulièrement les jeunes, en début de parcours résidentiel et professionnel.

En moyenne la MGP compte 41 % de petits logements et Est Ensemble 36 %.

TAILLE DES LOGEMENTS

Petits logements

Nombre de logements de 1 ou 2 pièces par rapport au nombre de logements de 4 pièces ou plus

Plus de 4 pour 1
De 2 à 4 pour 1
De 1 à 2 pour 1

Grands logements

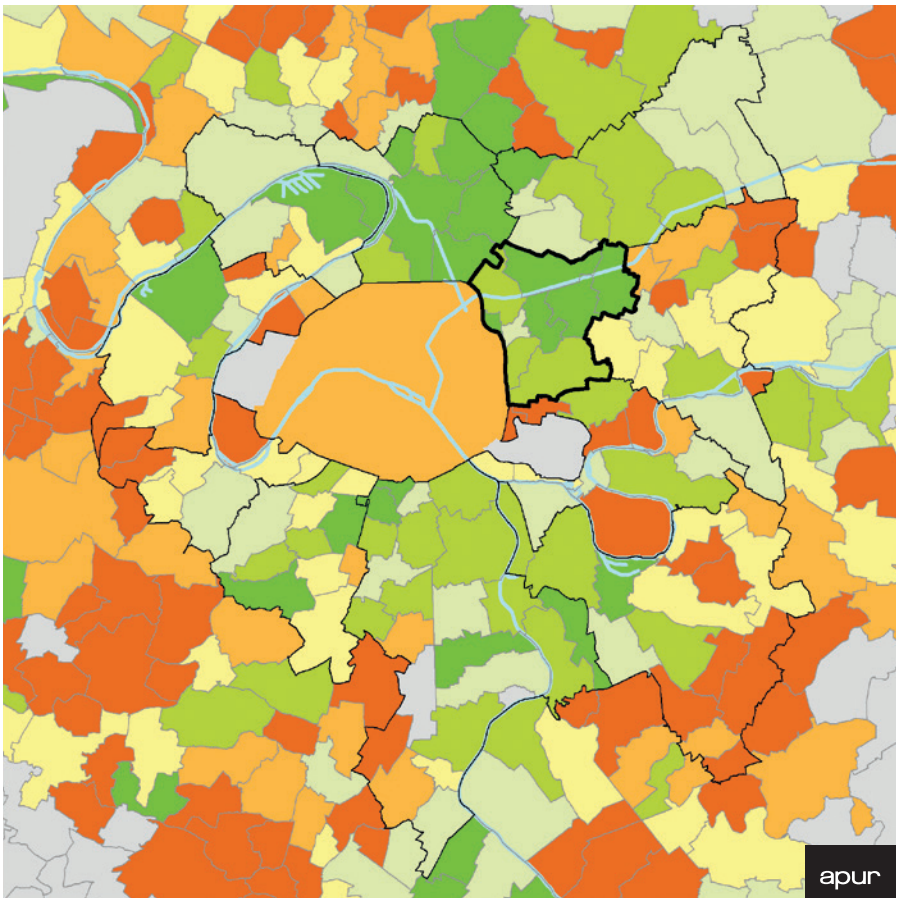
Nombre de logements de 4 pièces ou + par rapport au nombre de logements de 1 ou 2 pièces

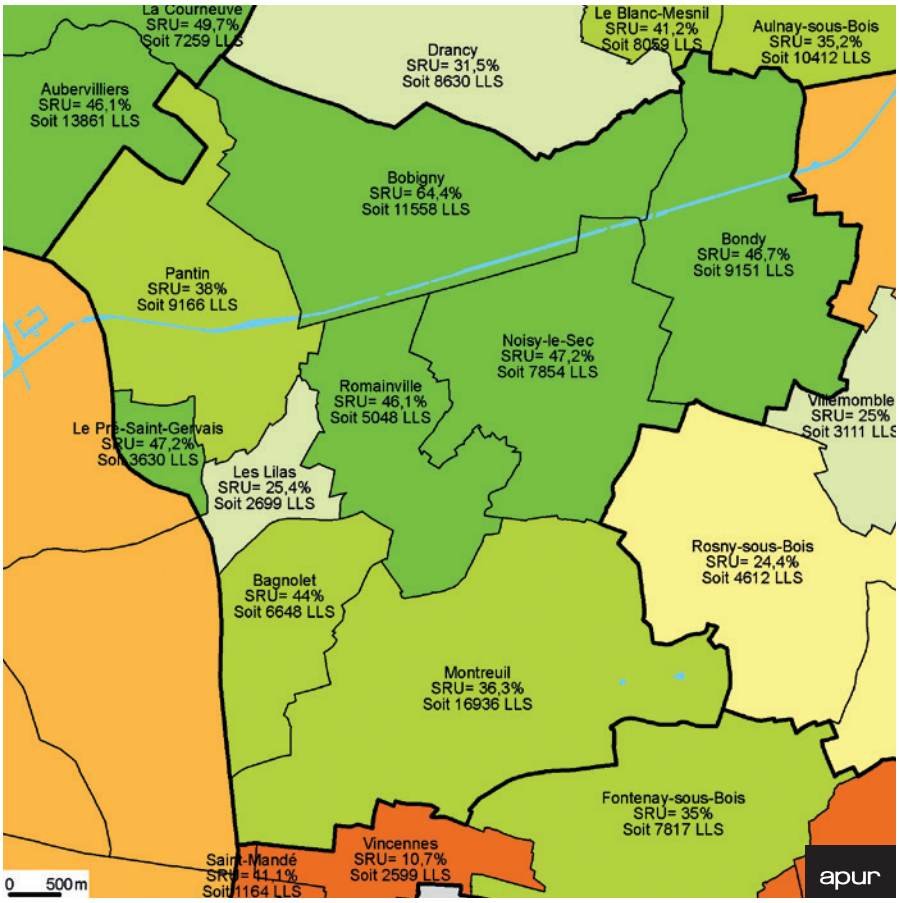
Plus de 4 pour 1
De 2 à 4 pour 1
De 1 à 2 pour 1

Les emprises des principaux équipements et espaces verts, ainsi que les IRIS non significatifs apparaissent en gris.

Source : Recensements de la Population (Insee) - 2014

Les communes de la Métropole sont soumises à l'article 55 de la loi de SRU et doivent par conséquent atteindre d'ici 2025 une part de logements locatifs sociaux au moins égale à 25 % de leurs résidences principales. Chaque année l'État fait l'inventaire de ces logements locatifs sociaux et calcule un taux SRU par commune. Les données 2018 représentées ci-contre correspondent à la situation au 1er janvier 2016. À cette date, 56 communes de la MGP n'avaient pas encore atteint l'objectif SRU.





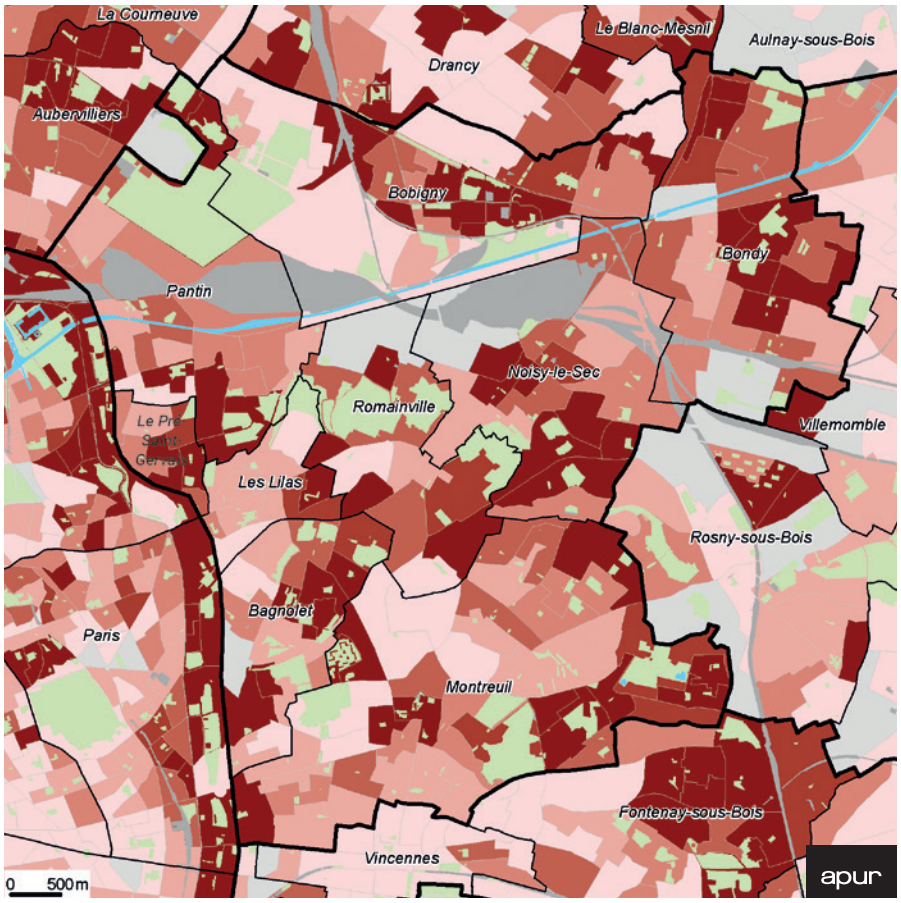
LES LOGEMENTS SOCIAUX S.R.U.

Part des logements locatifs sociaux, dans le total des résidences principales

- Plus de 45 %
- De 35 à 45 %
- De 25 à 35 %
- De 20 à 25 %
- De 15 à 20 %
- Moins de 15 %

Source : DRIHL-Idf - 2018

▶ Plus de 50 bailleurs sociaux distincts interviennent à Est Ensemble, avec en moyenne 15 bailleurs par commune.

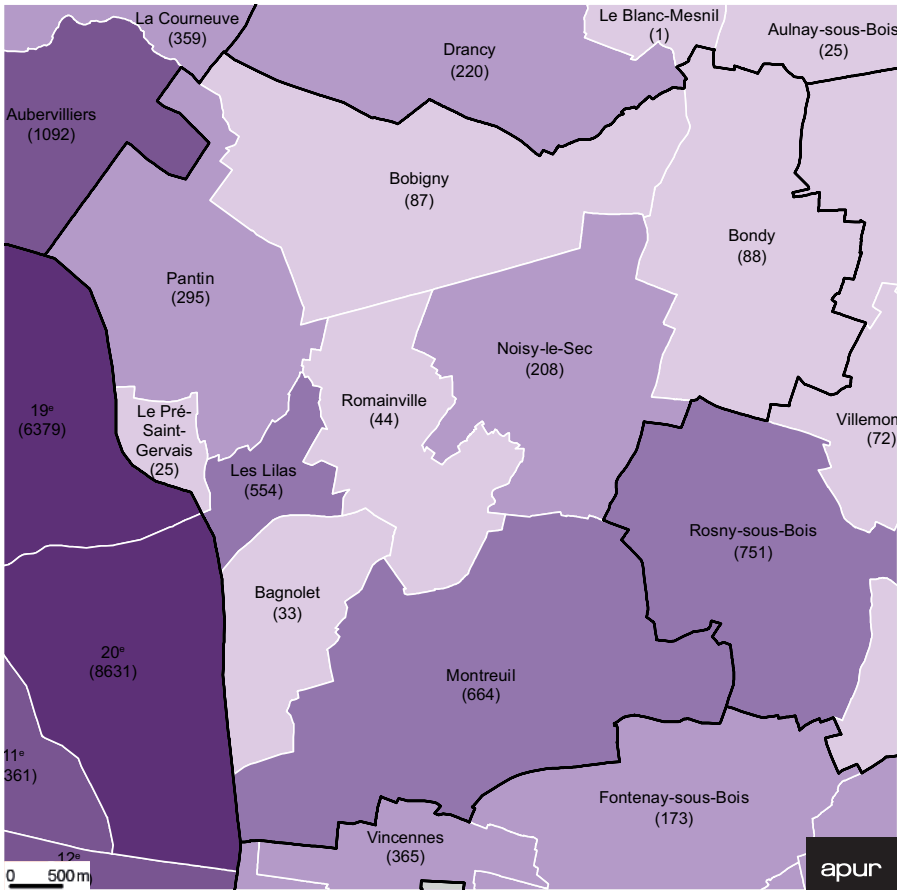


La carte ci-contre représente la part des logements sociaux au sein des résidences principales à l'échelle de l'IRIS. Elle a été bâtie avec les données du fichier RPLS (Répertoire du Parc Locatif Social) en ne retenant que les logements sociaux, c'est-à-dire ceux ayant bénéficié de financement de type PLAI, PLUS, PLS ou assimilés (par les plafonds de ressources et de loyers appliqués).
À noter que seuls les logements « familiaux » (y compris logements étudiants) des bailleurs sont répertoriés dans le RPLS. Les logements et places en hébergement et en logements adaptés des bailleurs sociaux comptabilisés au titre de la loi SRU ne sont pas dans le fichier du RPLS.

NOMBRE DE LOGEMENTS DE TYPE RPLS (SANS PLI ET ASSIMILÉ) PAR RAPPORT AU NOMBRE DE RÉSIDENCES PRINCIPALES INSEE

- 10 % et moins
- de 10 à 20%
- de 20 à 30%
- de 30 à 40%
- de 40 à 50%
- plus de 50%

Source : RPLS 2016 version Loi, RP Insee 2014



La carte ci-contre représente le nombre de logements assimilés à des logements PLI dans le parc des bailleurs sociaux, parmi les résidences principales. Les données mobilisées sont issues du fichier RPLS. Seuls les logements PLI et assimilés des bailleurs sociaux référencés dans le RPLS sont ici considérés, tous sont non conventionnés. À noter que les logements PLI appartenant à des bailleurs spécialisés en logement intermédiaire ne sont pas référencés dans RPLS et ne sont donc pas ici examinés.

NOMBRE DE LOGEMENTS RPLS 2016 DE TYPE PLI

- 1 - 100
- 101 - 500
- 501 - 1000
- 1001 - 5000
- 5001 et plus
- Commune sans logement PLI ou hors MGP

Source : RPLS 2016 version Loi

▶ Seulement 30 % des petits logements dans le parc social, caractérisés par un plus fort taux de rotation.

NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX (PLAI, PLUS, PLS ET ASSIMILÉS) PAR CATÉGORIE DE LOGEMENT SOCIAL ASSIMILÉE ET PAR NOMBRE DE PIÈCES

Commune	Nombre total de logements sociaux	Catégorie de logement social assimilée			Nombre de pièces du logement			
		PLAI et assimilés	PLUS et assimilés	PLS et assimilés	1	2	3	4 et +
Bagnolet	6 454	1,9 %	96,7 %	1,4 %	6,6 %	23,2 %	34,9 %	35,4 %
Bobigny	9 908	3,5 %	91,7 %	4,8 %	7,7 %	19,6 %	38,1 %	34,5 %
Bondy	8 695	2,0 %	89,5 %	8,4 %	5,5 %	23,1 %	40,3 %	31,1 %
Le Pré-Saint-Gervais	3 501	1,0 %	94,4 %	4,6 %	11,7 %	28,0 %	40,0 %	20,3 %
Les Lilas	2 404	0,5 %	91,9 %	7,5 %	5,2 %	28,5 %	33,3 %	33,0 %
Montreuil	16 231	5,2 %	90,0 %	4,8 %	7,9 %	24,5 %	37,7 %	29,9 %
Noisy-le-Sec	7 430	4,1 %	92,0 %	3,9 %	5,5 %	22,8 %	42,0 %	29,8 %
Pantin	8 908	4,4 %	87,8 %	7,8 %	7,0 %	24,5 %	44,3 %	24,1 %
Romainville	4 814	2,0 %	97,5 %	0,5 %	4,4 %	20,7 %	41,4 %	33,5 %
Est Ensemble	**68 345**	**3,4 %**	**91,6 %**	**5,0 %**	**6,9 %**	**23,4 %**	**39,4 %**	**30,3 %**
MGP	**786 540**	**3,3 %**	**87,7 %**	**9,0 %**	**9,8 %**	**23,6 %**	**37,0 %**	**29,7 %**

Source : RPLS 2017 version Loi — Traitement Apur

TAUX DE ROTATION ANNUEL DES LOGEMENTS SOCIAUX FAMILIAUX (PLAI, PLUS, PLS ET ASSIMILÉS, HORS LOGEMENTS ÉTUDIANTS) AU COURS DE L'ANNÉE 2016, SELON LE NOMBRE DE PIÈCES

Commune	Nombre de pièces du logement				Ensemble des logements
	1	2	3	4 et +	
Bagnolet	6,5 %	7,2 %	5,7 %	4,1 %	5,5 %
Bobigny	11,5 %	8,6 %	5,4 %	3,9 %	5,8 %
Bondy	9,8 %	6,5 %	5,6 %	2,9 %	5,2 %
Le Pré-Saint-Gervais	8,6 %	7,1 %	4,5 %	2,4 %	5,3 %
Les Lilas	11,6 %	7,0 %	3,2 %	2,5 %	4,5 %
Montreuil	6,6 %	7,9 %	5,4 %	3,8 %	5,7 %
Noisy-le-Sec	8,6 %	7,7 %	5,5 %	4,0 %	5,7 %
Pantin	8,6 %	7,8 %	4,6 %	4,1 %	5,5 %
Romainville	5,0 %	7,0 %	4,8 %	3,9 %	5,0 %
Est Ensemble	**8,2 %**	**7,6 %**	**5,2 %**	**3,7 %**	**5,5 %**
MGP	**9,2 %**	**7,6 %**	**5,7 %**	**4,4 %**	**6,1 %**

Source : RPLS 2017 version Loi – Traitement Apur

DÉNOMBREMENT DES BAILLEURS SOCIAUX

Commune	Nombre de bailleurs sociaux présents	Nombre total de logements des bailleurs sociaux	Répartition des logements par catégorie de bailleur			
			OPH	ESH	SEM	Autres organismes
Bagnolet	16	6 487	74,3 %	25,7 %	0,0 %	0,1 %
Bobigny	11	9 995	66,6 %	33,0 %	0,0 %	0,4 %
Bondy	17	8 783	66,1 %	32,8 %	0,0 %	1,0 %
Le Pré-Saint-Gervais	17	3 526	36,2 %	63,5 %	0,0 %	0,3 %
Les Lilas	19	2 958	39,0 %	59,1 %	0,0 %	1,9 %
Montreuil	30	16 895	69,5 %	25,1 %	1,5 %	3,9 %
Noisy-le-Sec	15	7 638	10,1 %	61,1 %	28,3 %	0,4 %
Pantin	18	9 203	67,2 %	32,2 %	0,0 %	0,6 %
Romainville	15	4 858	70,3 %	29,7 %	0,0 %	0,0 %
Est Ensemble	**58**	**70 343**	**59,5 %**	**35,7 %**	**3,4 %**	**1,4 %**
MGP	**143**	**878 281**	**49,5 %**	**38,2 %**	**14,8 %**	**1,0 %**

Source : RPLS 2017 version Loi — Traitement Apur

© Apur - David Boureau

Bagnolet — dalle Maurice Thorez

LISTE DES BAILLEURS SOCIAUX PRÉSENTS PAR COMMUNE (AVEC EFFECTIF DU NOMBRE DE LOGEMENTS)

Source : RPLS 2017 version Loi — Traitement Apur

▶ BAGNOLET

ESH DOMNIS (43) — France Euro Habitat (4) — NOVIGERE SA HLM (24) — OPH de Bagnolet (4 168) — OPH de Montreuil (63) — OPH de Paris (586) — SA HLM Antin Résidences (314) — SA HLM Coopération et Famille (8) — SA HLM Espace Habitat Construction (11) — SA HLM Immobilière 3F (164) — SA HLM LOGIREP (518) — SA HLM Logis Transports (54) — SA HLM OSICA (139) — SA HLM Sofilogis (250) — SA HLM Toit et Joie (102) — VILOGIA (39).

▶ BOBIGNY

Emmaüs Habitat (943) — France Euro Habitat (13) — OPH de Bobigny (4 150) — SA HLM du département de l'Aisne (320) — SA HLM France Habitation (428) — SA HLM Immobilière 3F (333) — SA HLM La Sablière (191) — SA HLM LOGIREP (964) — SA HLM Logis Transports (120) — SCI Foncière DI 01/2011 (24) — Seine-Saint-Denis habitat (2 509).

▶ BONDY

OPH de Bondy (5 301) — SA HLM Antin Résidences (210) — SA HLM Batigère Ile-de-France (72) — SA HLM Coopération et Famille (37) — SA HLM Efidis (21) — SA HLM Espace Habitat Construction (45) — SA HLM France Habitation (11) — SA HLM Immobilière 3F (1 524) — SA HLM La Plaine de France (103) — SA HLM La Sablière (676) — SA HLM LOGIREP (8) — SA HLM Logis Transports (47) — SA HLM OSICA (63) — SA HLM Sofilogis (45) — SCI Foncière DI 01/2005 (91) — Seine-Saint-Denis habitat (508) — VILOGIA (21).

▶ LE PRÉ-SAINT-GERVAIS

Emmaüs Solidarité (11) — OPH de Pantin (11) — SA HLM Antin Résidences (128) — SA HLM Batigère Ile-de-France (4) — SA HLM Coopération et Famille (117) — SA HLM Domaxis (129) — SA HLM Efidis (104) — SA HLM Espace Habitat Construction (148) — SA HLM France Habitation (615) — SA HLM Gestion maintenance aménagement construction (1) — SA HLM Immobilière 3F (532) — SA HLM La Sablière (21) — SA HLM OSICA (156) — SA HLM Pierres et Lumières (173) — SA HLM Toit et Joie (102) — Seine-Saint-Denis habitat (1 265) — VILOGIA (9).

▶ LES LILAS

Emmaüs Habitat (2) — ESH DOMNIS (14) — Fondation pour le logement social (1) — SA HLM Antin Résidences (23) — SA HLM Coopération et Famille (116) — SA HLM Domofrance (215) — SA HLM France Habitation (645) — SA HLM Habitat social français (16) — SA HLM Immobilière 3F (107) — SA HLM La Sablière (46) — SA HLM Logis Transports (106) — SA HLM OSICA (82) — SA HLM Pierres et Lumières (58) — SA HLM Résidences le logement des fonctionnaires (13) — SA HLM Sofilogis (130) — SCI Foncière DI 01/2004 (26) — SCI Foncière DI 01/2006 (28) — Seine-Saint-Denis habitat (1 154) — VILOGIA (176).

▶ MONTREUIL

Emmaüs Habitat (135) — Erigère (313) — France Euro Habitat (246) — Habitats solidaires (1) — Logeo Habitat (20) — OPH de Montreuil (11 746) — Régie immobilière de la ville de Paris (255) — Résidence sociale de France (64) — SA HLM Antin Résidences (211) — SA HLM Coopération et Famille (580) — SA HLM Efidis (415) — SA HLM France Habitation (250) — SA HLM Gestion maintenance aménagement construction (8) — SA HLM Habitat social français (92) — SA HLM IDF Habitat (23) — SA HLM Immobilière 3F (858) — SA HLM LOGIREP (551) — SA HLM Logis Transports (149) — SA HLM OSICA (456) — SA HLM Résidences le logement des fonctionnaires (38) — SA HLM Sofilogis (54) — SCI Foncière DI 01/2004 (27) — SCI Foncière DI 01/2005 (50) — SCI Foncière DI 01/2006 (48) — SCI Foncière DI 01/2009 (25) — SCI Foncière RU 01/2009 (27) — SCP d'HLM La Chaumière (213) — SNL-Prologues (1) — Société foncière d'habitat et d'humanisme (3) — VILOGIA (36).

▶ NOISY-LE-SEC

ERILIA (35) — France Euro Habitat (20) — SA HLM du département de l'Aisne (90) — SA HLM France Habitation (6) — SA HLM Gestion maintenance aménagement construction (14) — SA HLM Immobilière 3F (2 752) — SA HLM La Sablière (673) — SA HLM LOGIREP (917) — SA HLM OSICA (25) — SA HLM Résidences le logement des fonctionnaires (76) — SA HLM Toit et Joie (70) — SAEM de la ville de Noisy-le-Sec (2 164) — SCI Foncière DI 01/2008 (14) — Seine-Saint-Denis habitat (774) — VILOGIA (8).

▶ PANTIN

Batigère Sarel (66) — Erigère (35) — ERILIA (111) — OPH de Pantin (5 262) — SA HLM Antin Résidences (18) — SA HLM Coopération et Famille (604) — SA HLM Domaxis (438) — SA HLM du département de l'Aisne (15) — SA HLM Efidis (273) — SA HLM France Habitation (299) — SA HLM Immobilière 3F (393) — SA HLM La Sablière (233) — SA HLM Logis Transports (147) — SA HLM Résidences le logement des fonctionnaires (23) — SCI Foncière DI 01/2007 (50) — SCI Foncière RU 01/2010 (8) — Seine-Saint-Denis habitat (920) — VILOGIA (308).

▶ ROMAINVILLE

ADOMA (1) — Emmaüs Habitat (21) — Erigère (84) — ESH DOMNIS (155) — OPH de Romainville (3 408) — SA HLM Antin Résidences (143) — SA HLM Batigère Ile-de-France (377) — SA HLM Domaxis (68) — SA HLM France Habitation (10) — SA HLM IDF Habitat (145) — SA HLM Immobilière 3F (225) — SA HLM LOGIREP (15) — SA HLM Toit et Joie (62) — Seine-Saint-Denis habitat (7) — VILOGIA (137).

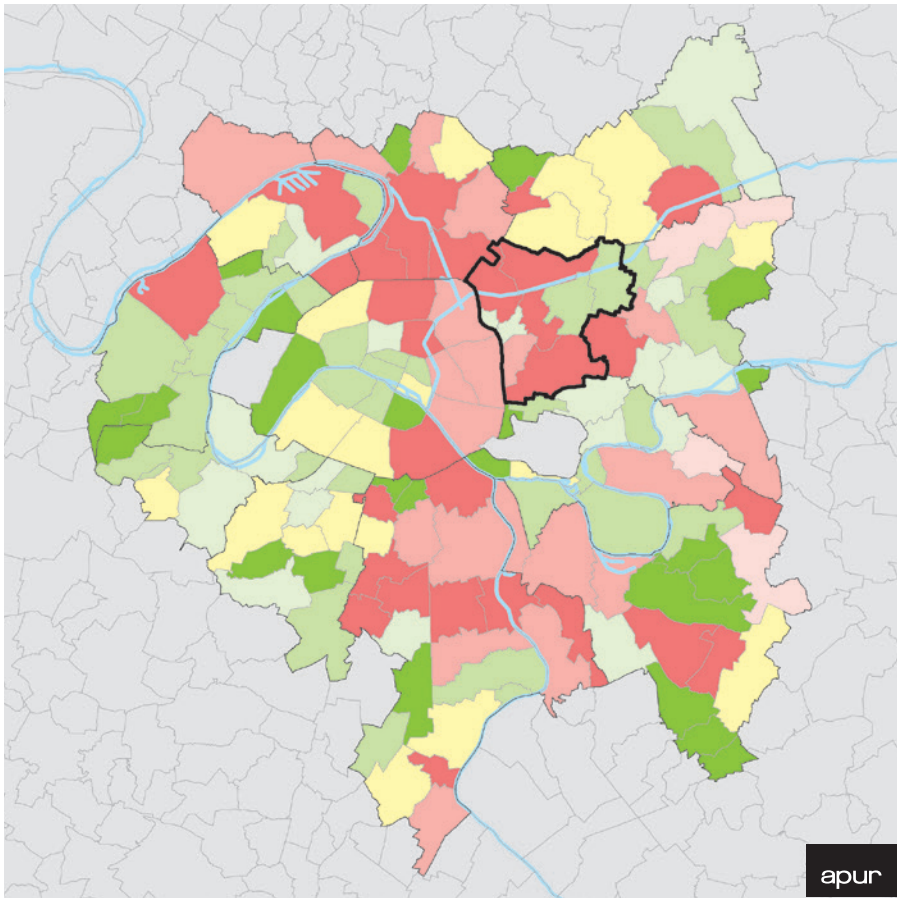
▶ Le territoire dispose d'un grand nombre de places d'hébergement et logement adapté rapporté à sa population (23,5 places pour 1 000 habitants, contre 17,2 places/1 000 hab. en moyenne dans la MGP)

NOMBRE DE PLACES DANS LES DISPOSITIFS D'HÉBERGEMENT (PÉRENNES ET NUITÉES HÔTELIÈRES) ET DE LOGEMENT ADAPTÉ (Y COMPRIS INTER-MÉDIATION LOCATIVE), FIN 2017

	Hébergement pérenne (places en CHU, CHRS, CPH, CADA, HUDA)	Hôtels *	Logements adaptés (résidences sociales, FJT, FTM)	Pensions de famille	Intermédiation locative	Nombre total de places *	Nombre de places pour 1 000 habitants
Bagnolet	53	*220*	392	0	68	*733*	20,4
Bobigny	13	*457*	815	0	109	*1 394*	27,0
Bondy	84	*15*	411	0	68	*578*	10,8
Les Lilas	40	*221*	0	0	14	*275*	12,0
Montreuil	511	*432*	2 456	68	187	*3 654*	34,2
Noisy-le-Sec	38	*95*	152	0	68	*353*	8,1
Pantin	155	*989*	451	28	105	*1 729*	31,3
Le Pré-Saint-Gervais	30	*128*	0	0	14	*172*	9,7
Romainville	31	*452*	301	0	37	*821*	31,5
Est Ensemble	**955**	**3 010**	**4 978**	**96**	**670**	**9 709**	**23,5**
MGP	**20 246**	**26 086**	**57 288**	**2 274**	**14 773**	**120 667**	**17,2**
Ile-de-France	**30 478**	**42 688**	**81 011**	**3 024**	**21 243**	**178 444**	**14,8**

Sources : DRIHL IDF - Finess au 31/12/2017, Enquête Localisation nuitées hôtelières 11/2017 (nuit du 29 au 30 novembre 2017) hors migrants hébergés via le Samu social de Paris, Solibail : DIHL IDF - SALPE 31/12/2017 et Louez solidaire Mairie de Paris 31/12/2017, traitements Apur.

* Le nombre total de nuitées à l'échelle d'Est Ensemble et de la MGP résulte de l'enquête. En revanche les effectifs à la commune sont des estimations 2017 basées sur les informations issues de l'enquête 2016.



La carte ci-contre représente l'écart entre le ratio « nombre de places d'hébergement (y compris nuitées hôtelières), de logement adapté et d'intermédiation locative pour 1 000 habitants » calculé à l'échelle de chaque commune, et ce même ratio calculé à l'échelle de la région Ile-de-France. Elle a été bâtie sur la base de données issues du fichier Finess au 31/12/2016, complété par une enquête place en diffus à la même date et une enquête sur les nuitées hôtelières au cours de la nuit du 29 au 30 novembre 2016 (hors migrants hébergés via le Samu Social de Paris).

La Métropole du Grand Paris compte en moyenne 16,3 places pour 1 000 habitants contre 13,9 places pour 1 000 habitants en Ile-de-France et 21,9 places pour 1 000 habitants à l'échelle du seul territoire T8 d'Est Ensemble.

LES PLACES D'HÉBERGEMENT, DE LOGEMENT ADAPTÉ ET D'INTERMÉDIATION LOCATIVE

Écart de ratio par rapport à la moyenne régionale (13,9 places pour 1000 habitants)

Supérieur a la moyenne
- Plus de 10 places
- De 5 à 10 places
- De 2 à 5 places

Inférieur a la moyenne
- De 2 à 5 places
- De 5 à 10 places
- Plus de 10 places

Égalité
- De -2 à +2 places

Sources : DRIHL-IDF-FINESS au 31/12/2016, Enquête places en diffus au 31/12/2016, Enquête Localisation nuitées hôtelières 11/2016 (nuit du 29 au 30 Novembre 2016) hors migrants hébergé via le Samu-social de Paris, Solibail: DRIHL IDF / SALPE au 31/12/2016, Louez Solidaire : Mairie de Paris 31/12/2016, Insee, recensement de la population 2014, traitement Apur

NOMBRE DE PLACES DANS LES STRUCTURES D'HÉBERGEMENT POUR PERSONNES ÂGÉES (AUTONOMES OU DÉPENDANTES) ET RATIO POUR 100 PERSONNES ÂGÉES DE 75 ANS OU PLUS

	Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (nb. de places)	Nombre de places d'hébergement pour personnes âgées dépendantes, pour 100 personnes âgées de 75 ans ou plus	Résidences autonomie pour personnes âgées (nb. de places)	Nombre de places en résidences autonomie pour personnes âgées, pour 100 personnes âgées de 75 ans ou plus	Ensemble des dispositifs d'hébergement pour personnes âgées (nb. de places)	Nombre de places dans les dispositifs d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou autonomes, pour 100 personnes âgées de 75 ans ou plus
Bagnolet	229	11,6	48	2,4	277	14,0
Bobigny	257	12,4	72	3,5	329	15,9
Bondy	404	12,4	0	0,0	404	12,4
Le Pré-Saint-Gervais	96	10,2	148	15,7	244	25,8
Les Lilas	184	10,9	142	8,4	326	19,3
Montreuil	344	5,8	129	2,2	473	8,0
Noisy-le-Sec	134	6,0	92	4,1	226	10,1
Pantin	369	12,1	0	0,0	369	12,1
Romainville	110	6,9	0	0,0	110	6,9
Est Ensemble	**2 127**	**9,4**	**631**	**2,8**	**2 758**	**12,1**
MGP	**30 674**	**6,3**	**17 069**	**3,5**	**47 743**	**9,8**
Ile-de-France	**63 001**	**7,7**	**26 879**	**3,3**	**89 880**	**11,0**

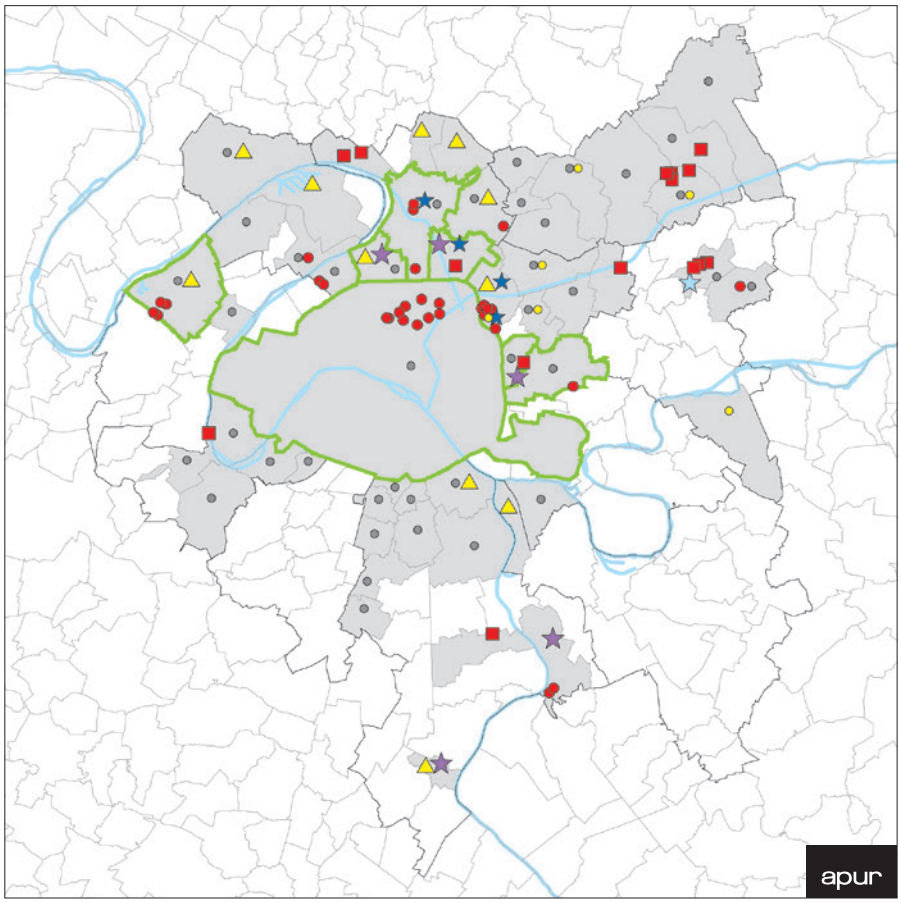
Source : FINESS, novembre 2018

NOMBRE DE PLACES DANS LES FOYERS DE JEUNES TRAVAILLEURS ET RÉSIDENCES ÉTUDIANTES

	Foyer de Jeunes Travailleurs, résidence sociale ou non (nombre de places)	Nombre de places en foyer de jeunes travailleurs, résidence sociale ou non, pour 100 jeunes de 16-25 ans	Nombre de places en résidences étudiantes	Nombre de places en résidences étudiantes pour 100 étudiants
Bagnolet	0	-	205	13,1
Bobigny	98	1,3	618	24,1
Bondy	209	3,0	300	14,0
Le Pré-Saint-Gervais	0	-	226	21,5
Les Lilas	0	-	0	0,0
Montreuil	0	-	790	43,8
Noisy-le-Sec	0	-	253	11,1
Pantin	0	-	486	64,6
Romainville	0	-	130	13,4
Est Ensemble	**307**	**0,6**	**3 008**	**16,7**
MGP	**8 911**	**1,0**	**58 595**	**13,2**
Ile-de-France	**13 074**	**0,8**	**70 328**	**10,6**

Sources : FINESS, novembre 2018 — Ministère de l'enseignement supérieur, de la Recherche et de l'innovation — Traitement Apur, juillet 2018

▶ Une part de copropriétés en difficulté et des situations d'habitat indigne significatives



LES COMMUNES ENGAGÉES DANS LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

Commune engagée dans la lutte contre l'habitat indigne

Commune participant à l'appel à projet régional de lutte contre l'habitat indigne

Dispositif opérationnel en cours

- Plan de sauvegarde
- THIR-ORI, RHI, RHI/THIRORI
- OPAH et/ou PIG
- POPAC
- PNRQAD (2010-2016)
- NPNRU «quartier ancien»
- ORCOD-IN

Concession SOREQA (Société de Requalification des Quartiers Anciens)

Sources : enquête sur les politiques de logement et d'hébergement menées par la MGP en 2017, Apur état au 01/03/2018, ANAH 2018, PAC 2017, DRIHL juin 2017

NPNRU : Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain.
OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat.
ORCOD IN : Opération de Requalification de Copropriétés Dégradées d'Intérêt National.
PIG : Programme d'Intérêt Général.
PNRQAD : Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés.
POPAC : Programme Opérationnel Préventif d'Accompagnement des Copropriétés.
RHI : Opération de Résorption de l'Habitat Insalubre.
SOREQA : Société de Requalification des Quartiers Anciens.
THIRORI : Traitement de l'Habitat Insalubre Remédiable ou dangereux, et des Opérations de Restauration Immobilière.

Un territoire engagé dans la lutte contre l'habitat indigne

© Soreqa

Pantin — rue du Pré-Saint-Gervais

En matière d'habitat indigne/insalubre, il existe une boîte à outils importante et qui s'est améliorée avec le temps. Elle repose principalement sur les subventions octroyées par l'ANAH, parfois bonifiées par les communes ou les territoires. Ces subventions assurent la réhabilitation du parc de logements privés dégradés au travers de différents types d'opérations (OPAH, plan de sauvegarde, ORCOD, PNRQAD par ex.). Dans la lutte contre l'habitat indigne 5 volets peuvent être distingués : préventif (POPAC par ex.), incitatif (OPAH, PIG par ex.), contraignant (RHI, THIRORI par ex.), aménagement (NPNRU, action de la SOREQA par ex.), pénal. C'est la combinaison et la coordination de ces actions qui produit la plus grande efficacité dans la lutte contre l'habitat indigne mais c'est aussi ce qui génère la lourdeur et le coût de ces politiques.

Selon le diagnostic du Plan métropolitain de l'Habitat et de l'Hébergement (PMHH) de la Métropole du Grand Paris, Est Ensemble regrouperait 1 230 logements privés potentiellement indignes, soit 8,5 % du parc privé (MGP : 5,4 %) et 1 743 copropriétés fragiles soit 32 % des copropriétés situées sur ce territoire (MGP : 18 %).

MESSAGES CLÉS

- **Le parc de logements d'Est Ensemble est majoritairement composé de logements collectifs mais la part du logement pavillonnaire (16,7 %) y est plus importante qu'en moyenne dans la MGP (12,7 %), notamment à Bondy (30,6 %).**

- **La part des petits logements y est inférieure à celle de la MGP (36 % contre 41 %) et est plutôt le fait des centres-villes constitués d'immeubles d'habitat collectif privés. La part de petits logements dans le parc social est d'à peine 30 %.**

- **Le territoire est déjà largement pourvu en logements locatifs sociaux : toutes les communes dépassent les objectifs fixés par la loi SRU. Dans 5 communes (Bobigny, Bondy, Noisy-le-Sec, Romainville et Le Pré-Saint-Gervais), les logements sociaux représentent plus de 40 % des résidences principales. Les Lilas se distingue cependant avec le plus faible taux du territoire (26,7 %). Plus de 50 bailleurs sociaux distincts interviennent sur le territoire, avec en moyenne 15 bailleurs par commune.**

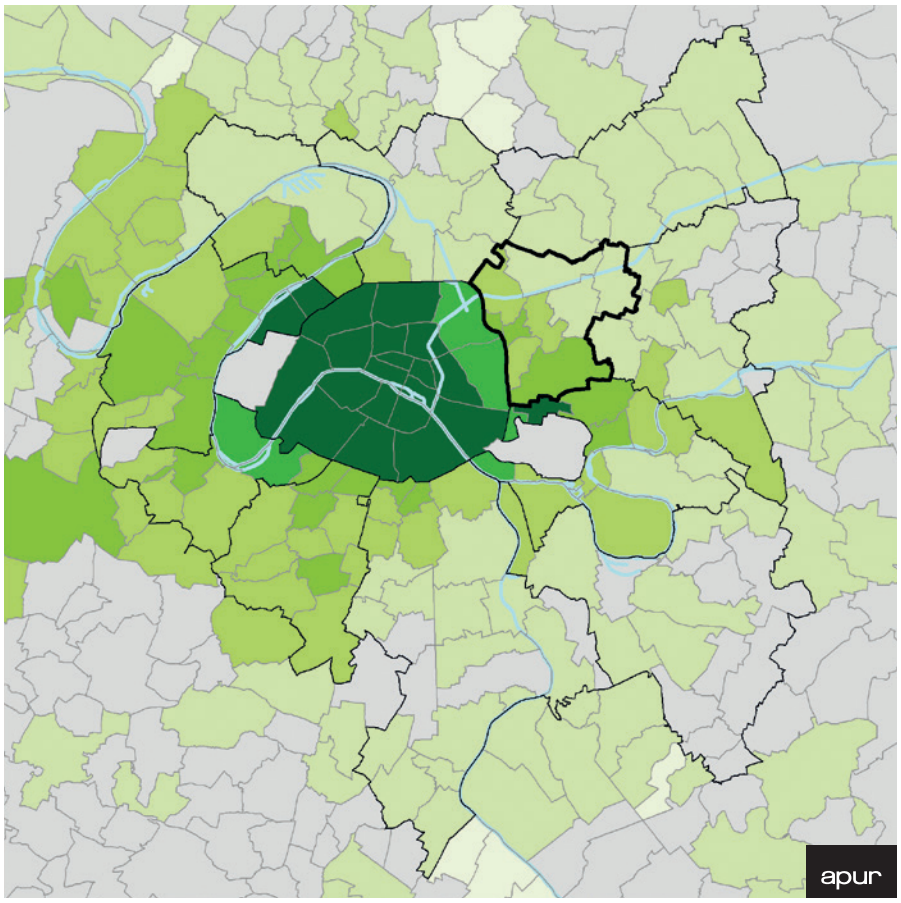
- **Seule une faible fraction des logements familiaux des bailleurs sociaux est non conventionnée et constitue un parc locatif intermédiaire. Ces logements sont concentrés dans quelques secteurs, essentiellement sur les communes de Montreuil, Les Lilas et Pantin.**

- **Est Ensemble dispose déjà d'un grand nombre de places en d'hébergement et logement adapté rapporté à sa population (23,5 places pour 1 000 habitants), nettement supérieur à la moyenne métropolitaine (17,2 places pour 1 000 habitants) et à la moyenne régionale (14,8 places pour 1 000 habitants).**

- **Le nombre de places d'hébergement pour personnes âgées dépendantes pour 100 personnes âgées de 75 ans et plus habitant sur le territoire d'Est Ensemble est de 9,4. Ce taux est plus élevé que dans la Métropole (6,3) et en Ile-de-France (7,7). En revanche, le nombre de places en résidence autonomie rapporté à 100 personnes de 75 ans et plus est plus faible que dans la MGP et qu'en Ile-de-France. Romainville et, dans une moindre mesure, Montreuil sont les deux communes du territoire les moins bien dotées en places d'hébergement pour personnes âgées.**

- **Près du tiers des copropriétés d'Est Ensemble sont en difficulté selon les critères de l'État et le territoire regroupe également un nombre important de situations d'habitat indigne (8,5 % de logements privés potentiellement indignes contre 5,4 % pour la MGP et 32 % de copropriétés fragiles contre 18 % pour la MGP). Le traitement de ces situations est déjà engagé par l'État, ses agences et les collectivités locales, mais la tâche est très lourde.**

MARCHÉ DES LOGEMENTS ET DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL



La carte ci-contre montre le prix des appartements anciens vendus libres au 2e trimestre 2018. Les données de la Chambre des Notaires d'Ile-de-France correspondent à des prix « standardisés » (cf. note de lecture ci-contre) en € par m². Les prix des appartements dans la MGP ont renoué en 2017-2018 avec les plus hauts niveaux historiques atteints en 2011-2012. La Métropole se caractérise aussi par de très forts écarts de prix des logements allant du simple au triple entre les arrondissements du centre et de l'ouest de Paris et certains secteurs de Seine-Saint-Denis. À titre de comparaison les prix atteignent 12 500 € par m² dans le 6e arrondissement et 9 300 € par m² à Paris dans son ensemble.

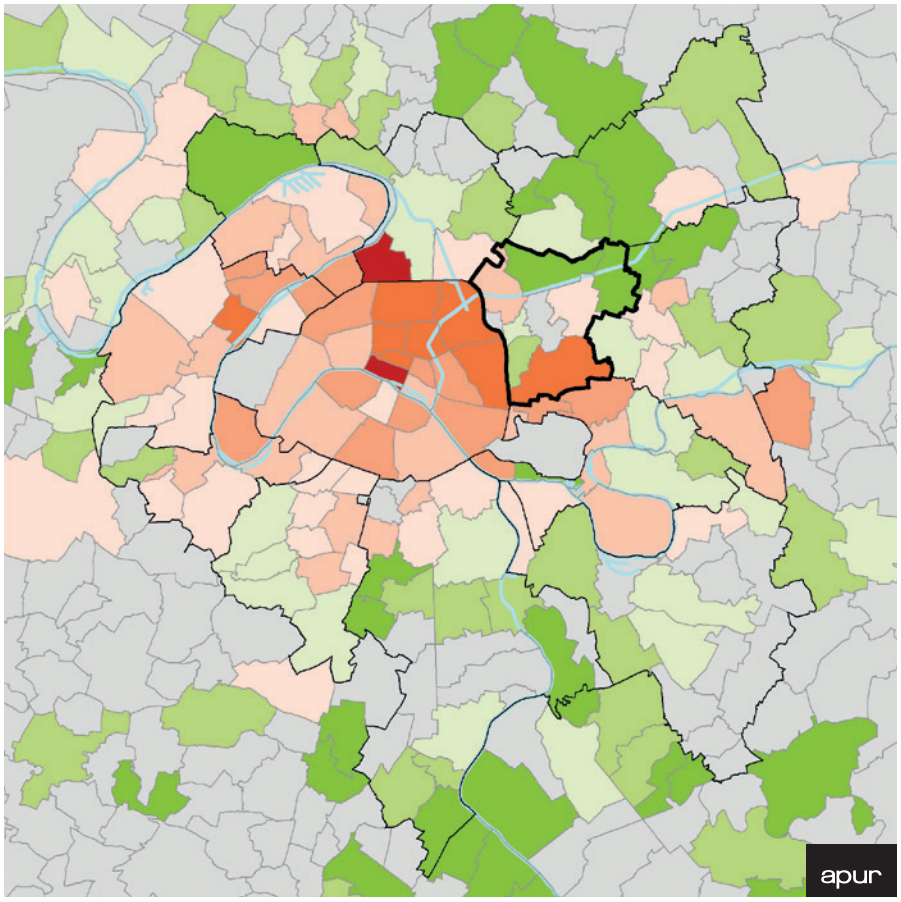
Est Ensemble se caractérise par de fortes disparités des prix entre communes limitrophes de Paris et les autres (5 300 € par m² aux Lilas et 2 270 € par m² à Bobigny).

PRIX DE VENTE DES APPARTEMENTS ANCIENS

Prix standardisé des appartements anciens vendus libres à usage d'habitation

- Plus de 8 000 €/m²
- De 6 500 à 8 000 €/m²
- De 5 000 à 6 500 €/m²
- De 3 500 à 5 000 €/m²
- De 2 000 à 3 500 €/m²
- Moins de 2 000 €/m²
- Donnée indisponible

Source : Chambre des Notaires de Paris - 2e trimestre 2018



Toujours à partir des données fournies par la Chambre des Notaires d'Ile-de-France, la carte montre l'évolution des prix de vente des appartements anciens entre 2013 et 2018.

Les secteurs les moins valorisés jusqu'à présent sont ceux qui ont le plus augmenté mais sans que cela ne remette en cause les écarts initiaux. Ainsi les évolutions confortent la géographie sociale des territoires et les écarts, loin de se résorber, se creusent.

ÉVOLUTION DES PRIX DE VENTE DES APPARTEMENTS ANCIENS

Évolution des prix de vente standardisés entre 2013 et 2018

Hausse

- Plus de 20 %
- De 15 à 20 %
- De 10 à 15 %
- De 5 à 10 %
- Moins de 5 %

Baisse

- Moins de 5 %
- De 5 à 10 %
- Plus de 10 %

- Donnée indisponible

Source : Chambre des Notaires de Paris - 2013/2018

▶ Des écarts de prix des logements important entre communes limitrophes de Paris et les autres. Plusieurs communes ont vu leur prix baisser depuis 2013 (Bagnolet, Bobigny, Bondy et Les Lilas)

PRIX DES LOGEMENTS, AU 2E TRIMESTRE 2018 ET ÉVOLUTION

	Appartement			Maison		
	Prix standardisé	Évolution sur 1 an	Évolution sur 5 ans	Prix standardisé	Évolution sur 1 an	Évolution sur 5 ans
Bagnolet	3 960 €/m²	-1,1 %	-8,3 %	-	-	-
Bobigny	2 270 €/m²	-	-18,0 %	246 300 €	+5,6 %	-
Bondy	2 510 €/m²	-5,4 %	-11,6 %	239 700 €	-	-13,1 %
Le Pré-Saint-Gervais	5 190 €/m²	+11,9 %	-	-	-	-
Les Lilas	5 300 €/m²	-1,3 %	-4,9 %	-	-	-
Montreuil	5 050 €/m²	+10,3 %	+15,3 %	483 700 €	+1,5 %	+9,7 %
Noisy-le-Sec	3 080 €/m²	+9,5 %	+3,6 %	335 300 €	+11,3 %	-
Pantin	4 780 €/m²	+8,1 %	+8,1 %	-	-	-
Romainville	3 910 €/m²	+4,6 %	-	-	-	-
Seine-Saint-Denis (93)	**3 340 €/m²**	**+3,9 %**	**+2,6 %**	**275 100 €**	**+2,6 %**	**+0,3 %**
Ile-de-France	**5 830 €/m²**	**+4,8%**	**+6,7%**	**305 500 €**	**+2,5%**	**+1,2%**

Source : Notaires de Paris – Ile-de-France

La disponibilité d'une information « prix des logements » pour un trimestre donné à l'échelle d'une commune, implique qu'il y ait eu au moins 110 transactions sur des biens immobiliers au cours du trimestre concerné dans cette commune.

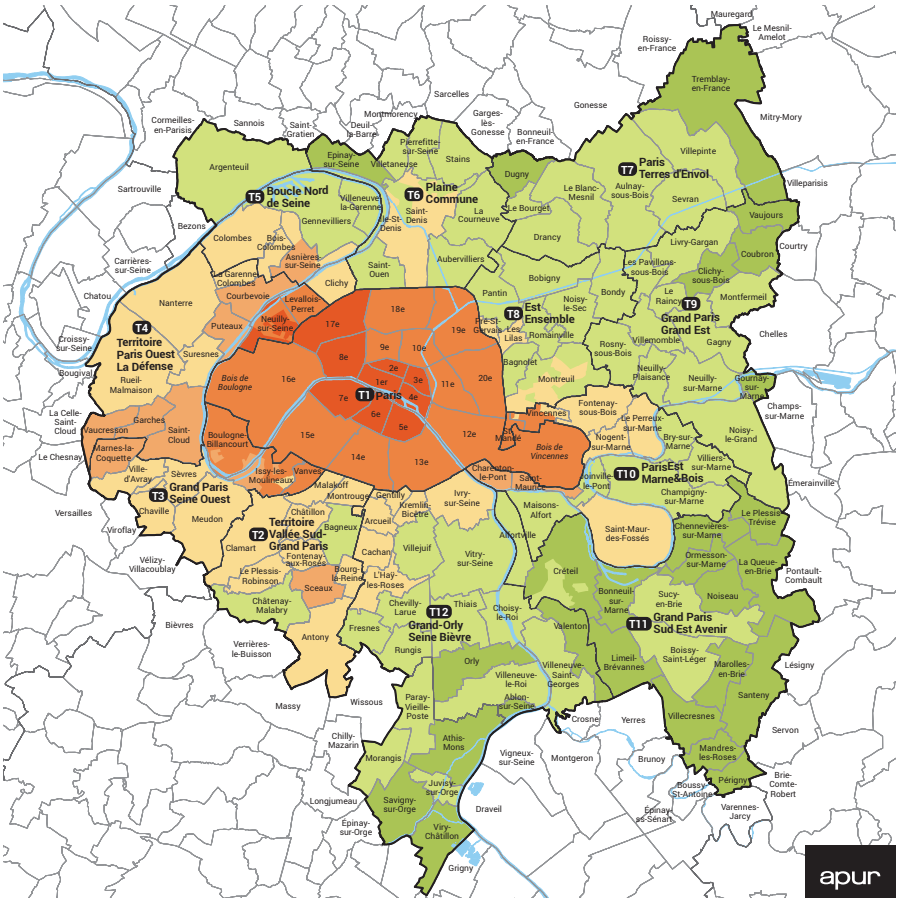
Les prix calculés ne correspondent plus à des prix médians mais à des prix « standardisés » qui s'appuient sur la méthode des indices Notaires-Insee et ont l'avantage d'être moins tributaires de la taille et de la qualité des biens vendus.

Les chiffres ne sont donc pas comparables aux chiffres qui étaient présentés avant le 3e trimestre 2017. Les évolutions sur 3 mois, 1 an et 5 ans sont calculées par rapport aux nouveaux prix standardisés.

Lien web : **http://www.paris.notaires.fr/sites/default/files/201711_NOTE_INFORMATION_PRIX_STANDARDISES.pdf**

La carte est bâtie avec les données de l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (OLAP) en 2017, plus précisément il s'agit du niveau de loyer moyen (en € par m²), par zone de prix, pour l'ensemble des logements (locataires en place + emménagés au cours de l'année 2016).
Après plusieurs années de hausse, l'analyse de l'évolution 2016-2017 montre une relative stabilité des loyers de l'agglomération parisienne. En 2017 le loyer moyen dans la Métropole du Grand Paris s'établit à 18,00 € par m², avec de forts écarts allant du simple au double entre la zone la plus chère et la zone la moins chère (de 10,10 à 24,30 € par m² de loyer moyen).

Contrairement au constat sur les prix de vente, les loyers des logements du parc privé du territoire apparaissent relativement homogènes.



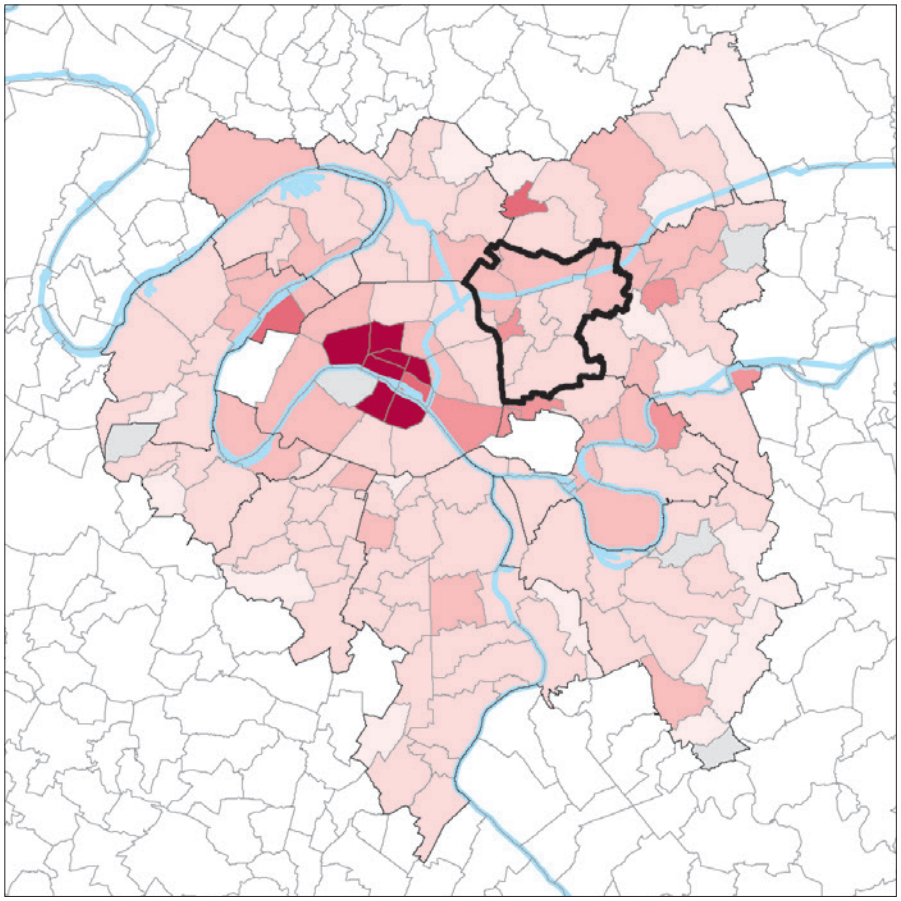
LOYER MOYEN EN EUROS PAR M² EN 2015 DANS LA MGP

- Moins de 13 €/m²
- De 13 à 15 €/m²
- De 15 à 18 €/m²
- De 18 à 20 €/m²
- De 20 à 23 €/m²
- Plus de 23 €/m²

Source : données OLAP - 2017

▶ La pression de la demande de logement social est plus forte dans les communes qui sont déjà les plus dotées en logements sociaux. Les logements locatifs sociaux les « meilleur marché » se concentrent dans quelques secteurs du territoire.

La demande de logement social



Les cartes ci-contre donnent à voir la pression qui s'exerce sur le parc social dans les communes de la Métropole du Grand Paris en rapportant le nombre de demandes en cours (fin 2016) au nombre d'attributions réalisées au cours de l'année (en 2016). Même si les grands logements de 5 pièces ou plus sont rares, c'est sur les petits logements de 1 ou 2 pièces que la pression est la plus forte.

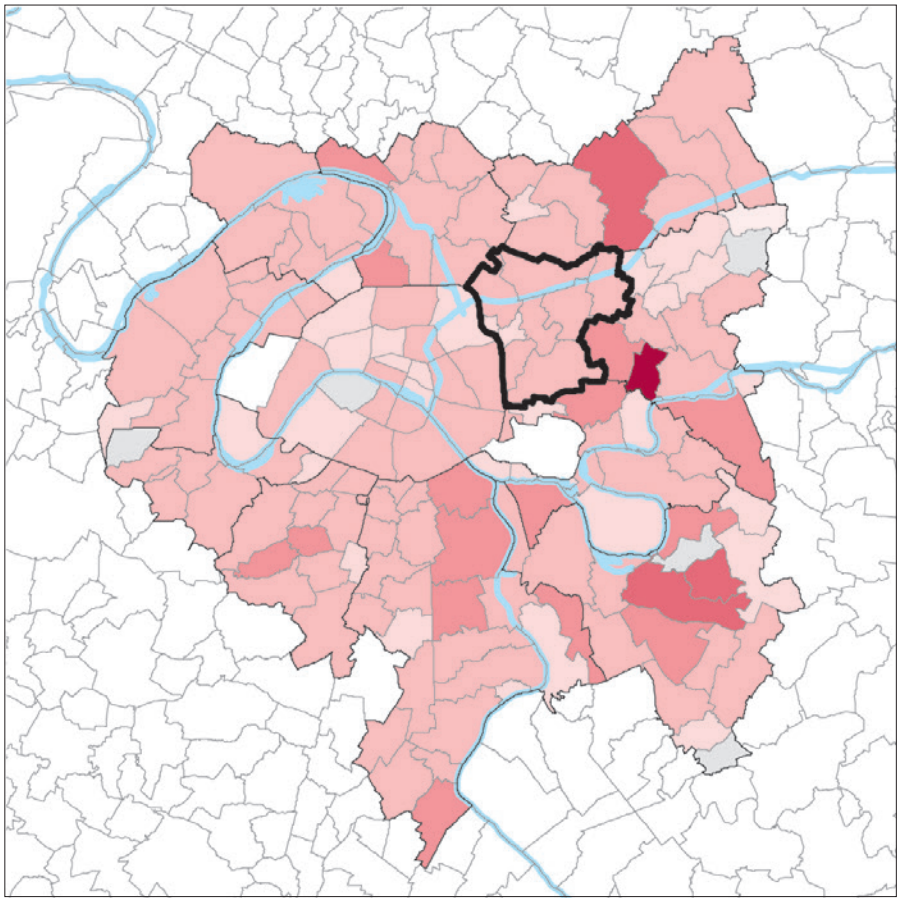
La pression de la demande apparaît particulièrement forte sur les petits logements. Sur le plan géographique la pression est relativement homogène, à l'exception des Lilas où elle est plus forte.

PRESSION DE LA DEMANDE GLOBALE DE LOGEMENT SOCIAL

Nombre de demandes d'un logement social, par rapport au nombre d'attributions

- Plus de 25
- De 20 à 25
- De 15 à 20
- De 10 à 15
- De 5 à 10
- Moins de 5
- Résultat non exploité (moins de 10 attributions en 2016)

Source : SNE attribution en 2016, extraction réalisée au 02/02/2017



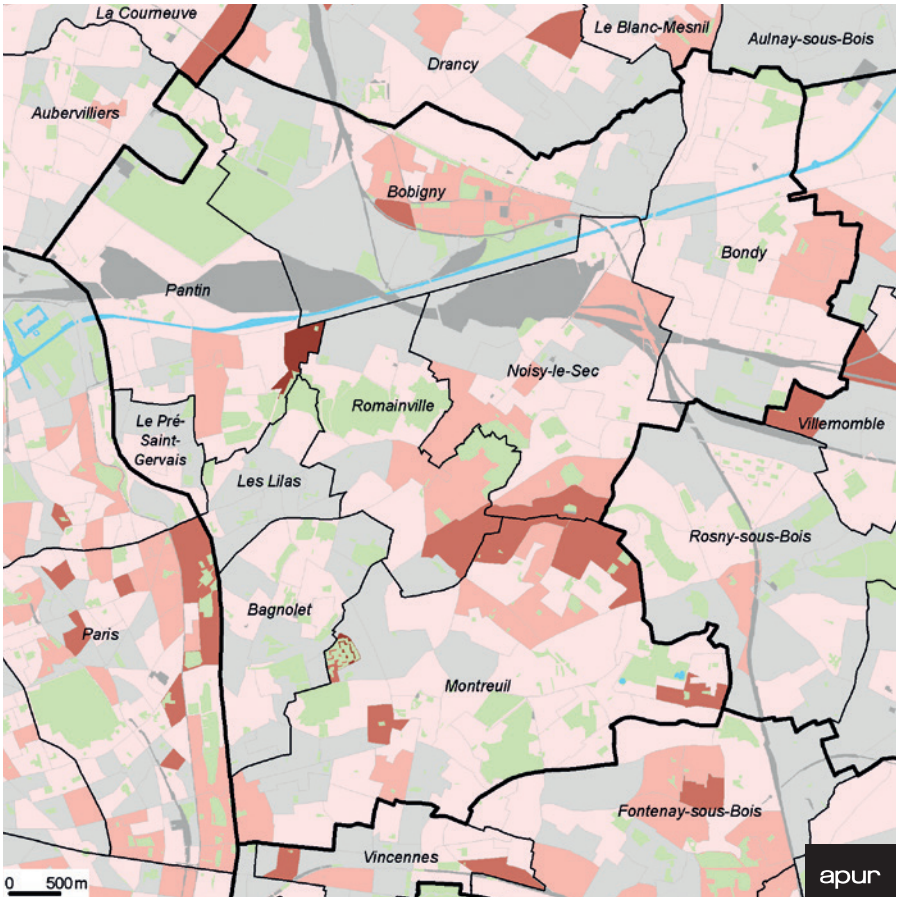
INDICE DE DÉSÉQUILIBRE POUR LES PETITS LOGEMENTS (T1 + T2)

Rapport entre la pression de la demande pour les petits logements par rapport à la pression globale

- Plus de 2,2
- De 1,8 à 2,2
- De 1,4 à 1,8
- De 1 à 1,4
- De 0,6 à 1
- Moins de 0,6
- Résultat non exploité (moins de 10 attributions en 2016))

Source : SNE attribution en 2016, extraction réalisée au 02/02/2017

Cette carte permet de montrer où se situe le parc social très bon marché. Pour chaque IRIS, la part des logements sociaux très bon marché a été calculée en rapportant le nombre de logements loués moins de 5 € par m² au nombre total de logements sociaux existant. Le niveau des loyers du parc social étant encadré, ces différences de situation sont principalement liées à l'âge du parc (plus le logement est ancien plus le loyer est modéré) et à la faible mobilité des ménages (hausse systématique du loyer à la relocation).



NOMBRE DE LOGEMENTS DE TYPE RPLS AVEC UN LOYER DE 5 € ET MOINS DU M² DANS LE TOTAL DES LOGEMENTS RPLS

- Moins de 10 %
- De 10 à 25 %
- De 25 à 50 %
- De 50 à 75 %
- 75 % et plus

Les iris de moins de 10 logements RPLS ne sont pas représentés

Source : RPLS 2016 version Loi

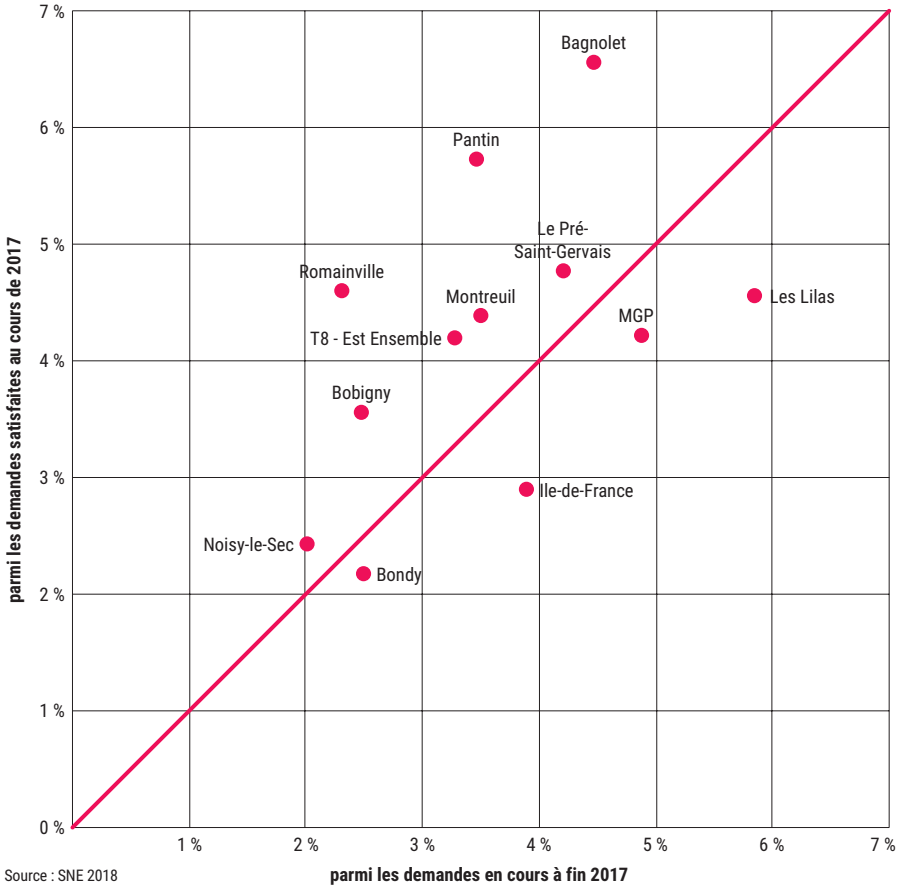
DEMANDES ET ATTRIBUTIONS DE LOGEMENT SOCIAL

	Demandes en cours à fin décembre 2017				Demandes satisfaites au cours de l'année 2017			
	Nombre de demandeurs *	dont % de demandeurs inscrits depuis 10 ans ou plus	dont % de jeunes demandeurs (moins de 25 ans)	% de demandeurs de mutation	Nombre de demandeurs	dont % de demandeurs inscrits depuis 10 ans ou plus	dont % de jeunes demandeurs (moins de 25 ans)	% de demandeurs de mutation
Bagnolet	2 700	4,5 %	7,7 %	32,4 %	336	6,5 %	4,2 %	24,7 %
Bobigny	5 144	2,5 %	7,6 %	31,7 %	396	3,5 %	4,0 %	56,3 %
Bondy	4 532	2,5 %	8,5 %	38,2 %	556	2,2 %	7,0 %	25,7 %
Le Pré-Saint-Gervais	1 612	4,2 %	6,8 %	36,6 %	253	4,7 %	8,3 %	31,2 %
Les Lilas	2 199	5,9 %	5,7 %	30,0 %	132	4,5 %	4,5 %	29,5 %
Montreuil	8 846	3,5 %	7,6 %	30,2 %	708	4,4 %	5,8 %	21,2 %
Noisy-le-Sec	3 053	2,0 %	6,5 %	35,2 %	456	2,4 %	7,9 %	23,9 %
Pantin	5 836	3,5 %	6,1 %	27,7 %	579	5,7 %	7,9 %	26,4 %
Romainville	2 099	2,3 %	7,3 %	34,1 %	350	4,6 %	8,6 %	29,7 %
Est Ensemble	**36 021**	**3,3 %**	**7,2 %**	**32,1 %**	**3 766**	**4,2%**	**6,6%**	**28,8%**
MGP	**511 677**	**4,9 %**	**7,4 %**	**27,9 %**	**46 251**	**2,9%**	**7,0%**	**27,4%**
Ile-de-France	**712 064**	**3,9 %**	**7,6 %**	**29,3 %**	**78 722**	**2,9%**	**7,7%**	**27,5%**

Source : SNE 2018

* À partir du 1er choix géographique exprimé par les demandeurs

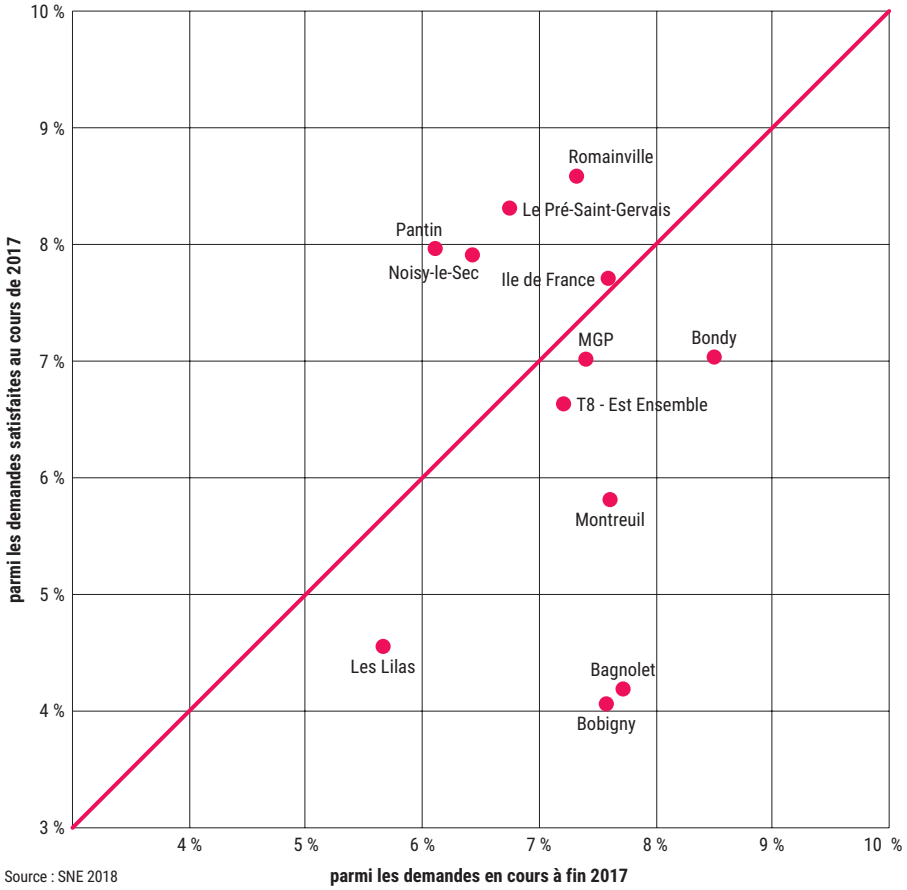
▶ L'analyse des attributions de logements sociaux fait apparaître des choix de priorités différenciées selon les communes.



Source : SNE 2018

ANCIENNETÉ DE LA DEMANDE DE LOGEMENT
Pourcentage de demandeurs ayant 10 ans d'ancienneté ou plus

Les demandeurs ayant 10 ans d'ancienneté ou plus représentent 4,5 % des demandes en cours à fin 2017 visant Bagnolet en 1er choix, et les demandeurs ayant 10 ans d'ancienneté représentent 6,5 % des demandes satisfaites à Bagnolet.
En revanche, les demandeurs ayant 10 ans d'ancienneté ou plus représentent 5,9 % des demandes en cours à fin 2017 visant Les Lilas en 1er choix, mais les demandeurs ayant 10 ans d'ancienneté ne représentent que 4,5 % des demandes satisfaites aux Lilas.
Avoir une ancienneté de la demande élevée semble faciliter l'accès à un logement social à Bagnolet.



Source : SNE 2018

ÂGE DU DEMANDEUR DE LOGEMENT
Pourcentage de demandeurs ayant moins de 25 ans

Les demandeurs ayant moins de 25 ans représentent 7,7 % des demandes en cours à fin 2017 visant Bagnolet en 1er choix, mais les demandeurs ayant moins de 25 ans ne représentent que 4,2 % des demandes satisfaites à Bagnolet.
En revanche, les demandeurs de moins de 25 ans représentent 6,1 % des demandes en cours à fin 2017 visant Pantin en 1er choix, tandis que les demandeurs ayant moins de 25 ans représentent 7,9 % des demandes satisfaites à Pantin.
Les jeunes demandeurs (moins de 25 ans) semblent avoir un accès facilité au logement social à Pantin.

MESSAGES CLÉS

- **Le niveau des prix des logements anciens apparaît mesuré par comparaison avec les prix observés dans les arrondissements parisiens les plus proches. Autre caractéristique, des écarts importants entre les prix des logements situés dans les communes limitrophes de Paris (3 500 à 6 500 €) et ceux des logements situés dans les communes plus éloignées (2 000 à 3 500 €).**
  Si toutes les communes d'Est Ensemble ont vu leur prix croître depuis 1999, l'évolution est plus contrastée depuis 2013 : les prix ont augmenté fortement à Montreuil quand ils baissaient à Bobigny et Bondy, par exemple.

- **Est Ensemble présente une forme d'homogénéisation des loyers moyens majoritairement situés entre 13 € et 15 €, loin derrière les arrondissements parisiens de 20 € à 23 €.**

- **Plus de 36 000 demandeurs de logement social ciblent en premier choix une commune du territoire. Est Ensemble est un des territoires de la MGP où la pression de la demande de logement social est la plus forte et relativement homogène.**
  La pression est particulièrement forte sur les petites typologies.

- **La demande de logement social émane de situations variées. La réponse en matière d'attribution observée à l'échelle des différentes communes, fait apparaître des choix de priorités différenciées localement. L'ancienneté de la demande et l'âge du demandeur par exemple semblent être des facteurs considérés de manière différente dans les communes constituant le territoire.**

DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION

- **Un taux de construction élevé, en partie lié à la présence de vastes secteurs de projets : avec 2 150 logements autorisés en moyenne par an de 2007 à 2016 alors que l'objectif fixé par l'État pour ce territoire est de 2 850 logements par an.**
- **Des taux de construction très différents d'une commune à l'autre.**

CONSTRUCTION DE LOGEMENTS PAR TYPE (NOMBRE DE LOGEMENTS COMMENCÉS)

	Nombre moyen annuel de logements commencés de 2007 à 2016			
	Total	dont % de logements individuels	dont % de logements collectifs	dont % de logements en résidence *
Bagnolet	198	4,8 %	72,8 %	22,4 %
Bobigny	224	3,0 %	64,3 %	32,7 %
Bondy	208	9,9 %	83,8 %	6,3 %
Les Lilas	60	8,5 %	91,5 %	0,0 %
Montreuil	652	6,5 %	80,2 %	13,2 %
Noisy-le-Sec	194	12,1 %	87,9 %	0,0 %
Pantin	254	5,7 %	94,3 %	0,0 %
Le Pré-Saint-Gervais	16	10,4 %	89,6 %	0,0 %
Romainville	344	3,3 %	96,6 %	0,1 %
Est Ensemble	**2 150**	**6,3 %**	**83,6 %**	**10,1 %**
MGP	**23 704**	**7,7 %**	**78,8 %**	**13,5 %**
Ile-de-France	**46 268**	**16,9 %**	**71,4 %**	**11,7 %**

Source : DRIEA IDF, Sit@del2, avril 2018

* Les logements en résidence sont des logements (maisons individuelles ou logements collectifs) construits par un promoteur pour une occupation par un public très ciblé selon la nature de la résidence, avec mise à disposition de services spécifiques. Six types principaux de résidences sont recensés : les résidences pour personnes âgées ; les résidences pour étudiants ; les résidences de tourisme ; les résidences hôtelières à vocation sociale ; les résidences sociales ; les résidences pour personnes handicapées.

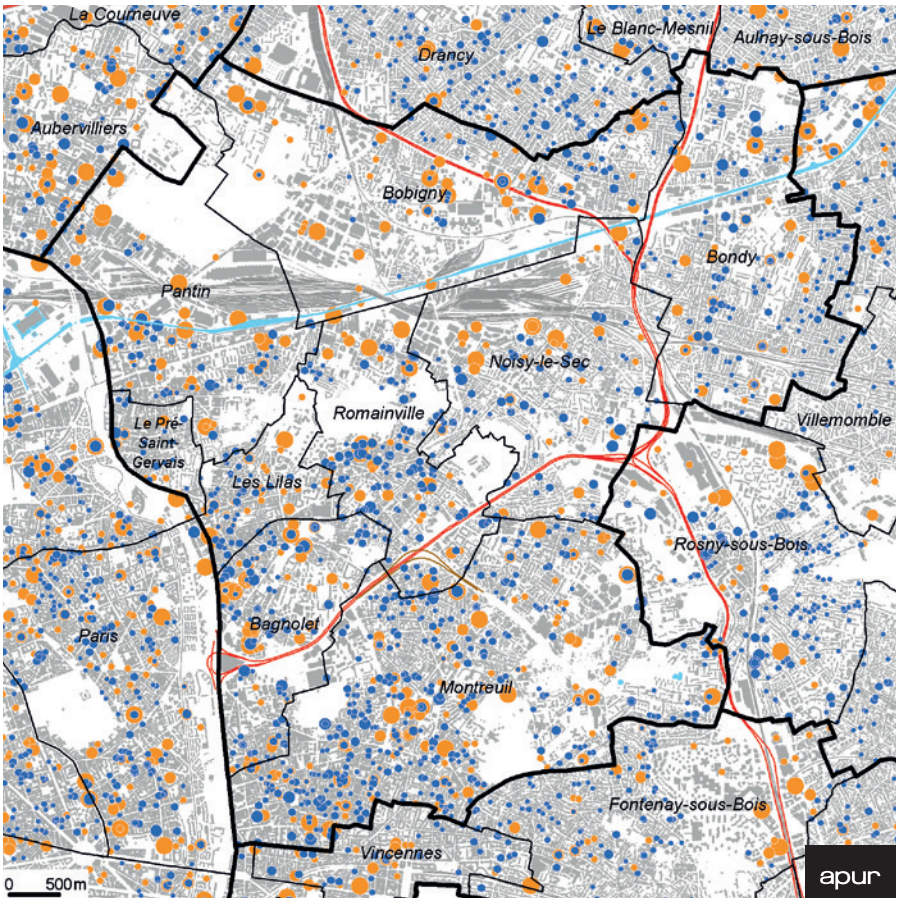
CONSTRUCTION DE LOGEMENTS PAR AN (NOMBRE DE LOGEMENTS COMMENCÉS)

	Par an				Moyenne annuelle		Taux de construction **
	2016	2015	2014	2013	2013-2016	2007-2016	
Bagnolet	789	290	120	281	370	198	13,7 %
Bobigny	7	215	124	226	143	224	12,2 %
Bondy	483	501	131	86	300	208	10,7 %
Les Lilas	21	53	31	29	34	60	5,7 %
Montreuil	1 763	605	925	691	996	652	14,2 %
Noisy-le-Sec	241	351	306	152	263	194	11,9 %
Pantin	278	452	165	111	252	254	10,6 %
Le Pré-Saint-Gervais	80	8	18	1	27	16	2,0 %
Romainville	817	659	345	465	572	344	32,7 %
Est Ensemble	**4 479**	**3 134**	**2 165**	**2 042**	**2 955**	**2 150**	**12,8 %**
MGP	**30 638**	**28 258**	**22 754**	**23 601**	**26 313**	**23 704**	**7,6 %**
Ile-de-France	**56 720**	**53 224**	**44 717**	**47 767**	**50 607**	**46 268**	**9,1 %**

Source : DRIEA IDF, Sit@del2, avril 2018 ; Insee RP 2015, traitement Apur

** Le taux de construction correspond au rapport entre le nombre de logements construits de 2007 à 2016 et le nombre de résidences principales 2015

La carte des permis de construire montre deux informations : le nombre de logements autorisés à la construction (en bleu) et les surfaces d'activités (en orange) autorisés à la construction au cours de la période 2005-2014.
Ces données, géolocalisées à l'adresse, sont issues de la base de données SITADEL qui recense de manière exhaustive toutes les autorisations de construction délivrées par les communes.
Regroupées sous le terme « surfaces d'activités » se mêlent les surfaces dédiées aux équipements publics mais aussi aux bureaux, commerces, hôtels, industrie, artisanat et entrepôts.



PERMIS DE CONSTRUIRE DE LOGEMENTS ET D'ACTIVITÉS AUTORISÉS 2005-2014

Nombre de logements
- Plus de 100
- De 51 à 100
- De 11 à 50
- De 2 à 10
- 1

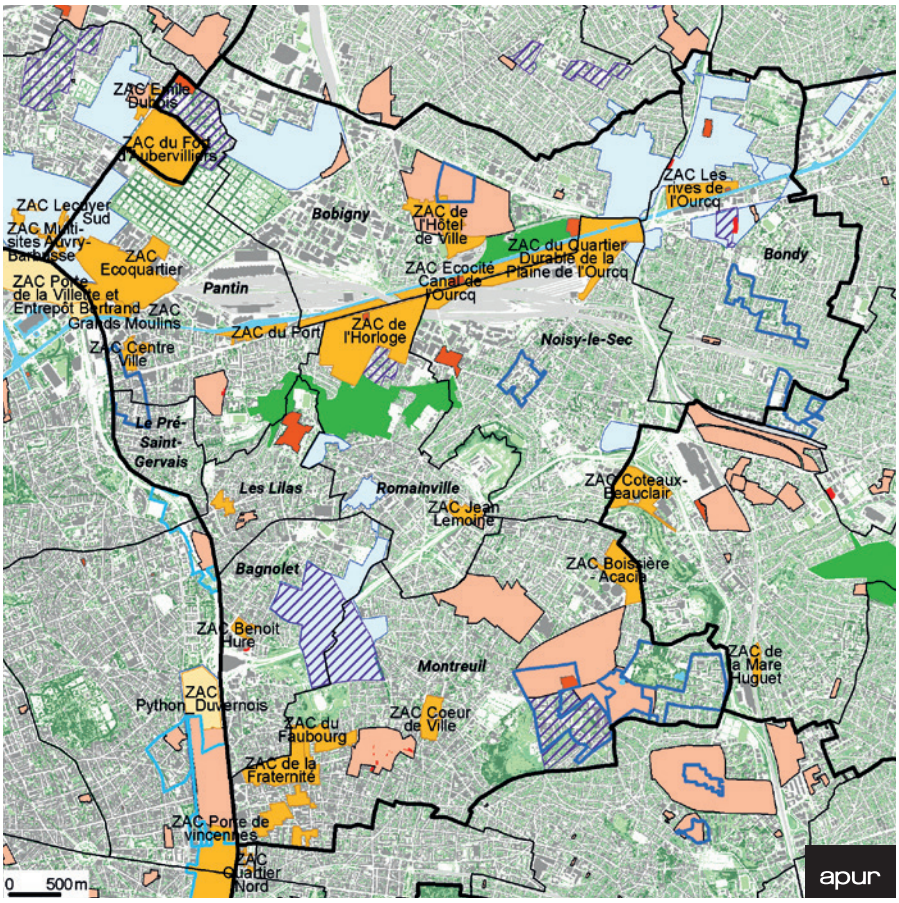
M² d'activité
- 2 000 m² et plus
- De 500 à 2 000 m²
- De 1 à 500 m²

- Emprise des bâtiments
- Autoroute
- Autre route principale

Sources : Apur, Ville de Paris, GERCO, DRIEA SITADEL, IGN 2014

Figurent sur la carte différents périmètres d'interventions : les ZAC à l'étude ou en cours, les autres opérations d'aménagement en cours, les sites des appels à projets innovants récents tels qu'Inventons la Métropole (phase 1 et 2) ainsi que les projets de renouvellement urbain.

Ces différents périmètres d'intervention peuvent être rapprochés de la carte (au-dessus) qui localise à l'adresse les permis de construire délivrés au cours de la période récente, mettant en évidence que la plus grande part des logements neufs provient d'opérations réalisées en secteur diffus.



PROJETS URBAINS
(dernière illustration connue des études en cours)

- ZAC à l'etude
- ZAC en cours
- Autres périmètres d'aménagements
- Réinventer La Seine, Réinventer Paris
- Parcs ouverts
- PRIR
- PRIN
- PRU
- GPRU
- Projets Inventons la Métropole 1 et 2

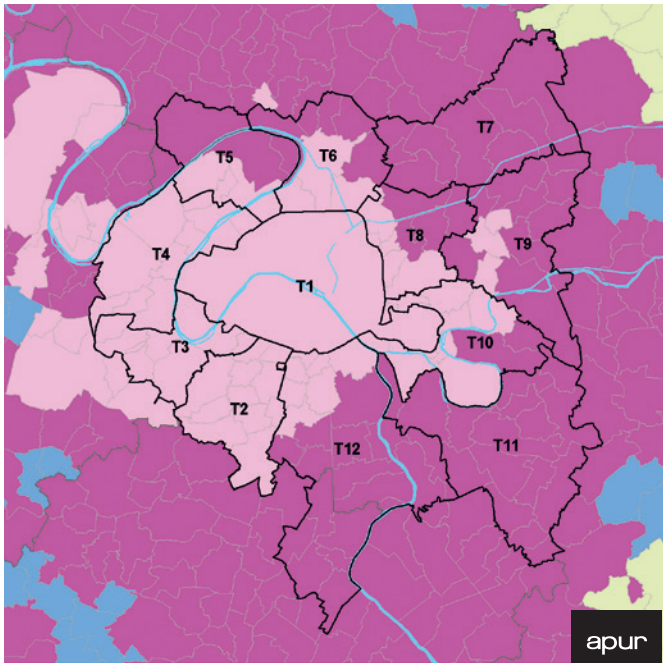
Source : Apur octobre 2018

▶ Malgré un taux SRU largement dépassé dans toutes les communes (cf. p27), plus 1 400 logements sociaux financés chaque année de 2010 à 2015

LOGEMENTS SOCIAUX FINANCÉS ENTRE 2010 ET 2015

	Nombre de logements sociaux financés en moyenne par an entre 2010 et 2015	Répartition par catégorie de financement			Répartition par mode de production	
		PLAI	PLUS	PLS	Construction	Réhabilitation
Bagnolet	160	10 %	41 %	49 %	99 %	1 %
Bobigny	120	12 %	50 %	38 %	75 %	25 %
Bondy	164	28 %	34 %	37 %	89 %	11 %
Le Pré-Saint-Gervais	19	5 %	9 %	86 %	72 %	28 %
Les Lilas	44	12 %	34 %	54 %	63 %	37 %
Montreuil	544	31 %	36 %	33 %	75 %	25 %
Noisy-le-Sec	127	9 %	28 %	64 %	83 %	17 %
Pantin	163	22 %	32 %	46 %	75 %	25 %
Romainville	72	8 %	32 %	60 %	100 %	0 %
Est Ensemble	**1 412**	**21 %**	**36 %**	**43 %**	**81 %**	**19 %**
MGP	**17 779**	**23 %**	**39 %**	**37 %**	**72 %**	**28 %**
Ile-de-France	**27 838**	**24 %**	**41 %**	**35 %**	**77 %**	**23 %**

Source : SISAL 2010-2015



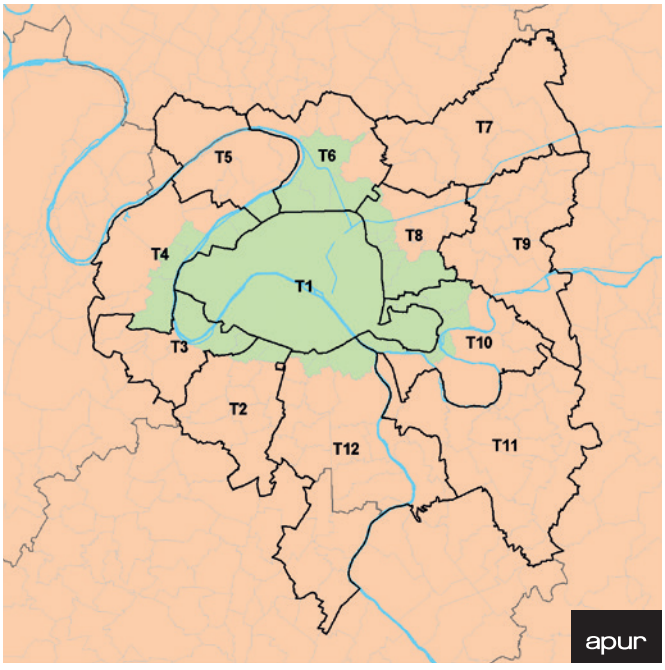
ZONAGE A/B/C

- A
- A bis
- B1
- B2

Définition et zonage disponibles sur le site :
www.logement.gouv.fr/les-zonages-des-politiques-du-logement

Source : Ministère du logement et de l'habitat durable, février 2017

Le zonage A/B/C a été créé en 2003 dans le cadre du dispositif d'investissement locatif dit « Robien ». Il a été révisé depuis, en 2006, 2009 et 2014. Le critère de classement dans une des zones est la tension du marché immobilier local.



ZONAGE 1/2/3

- 01
- 01 bis
- 02

Définition et zonage disponibles sur le site :
www.logement.gouv.fr/les-zonages-des-politiques-du-logement

Source : Ministère du logement et de l'habitat durable, octobre 2014

Le zonage 1/2/3 a été créé en 1978, et régulièrement révisé. Il est utilisé, notamment, pour les aides personnelles au logement. Le zonage 1/2/3 est un paramètre entrant dans le calcul des aides personnelles au logement (AL et APL). Il est également employé afin de déterminer les plafonds de loyer du logement social (plafonds PLAI et PLUS).

MESSAGES CLÉS

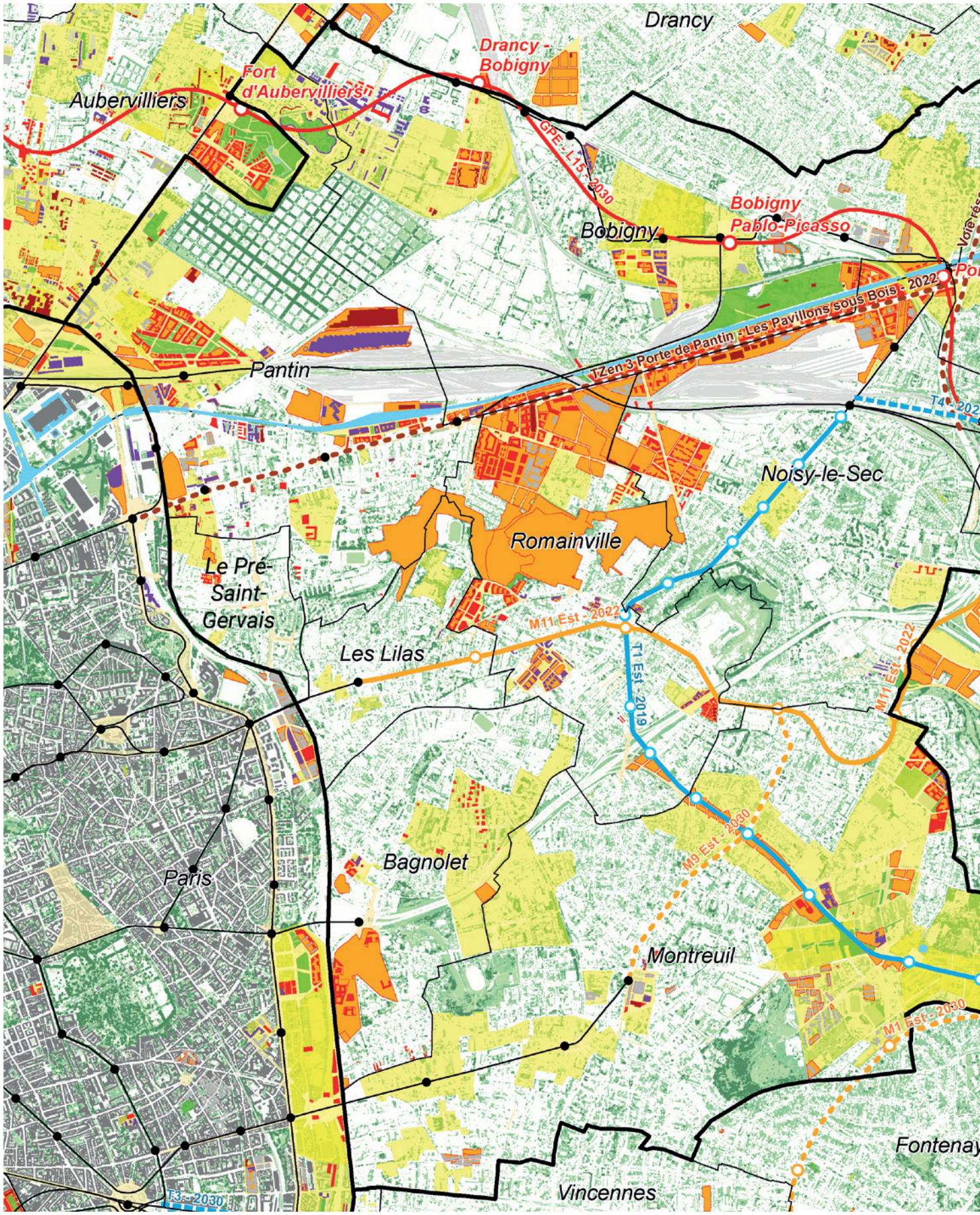
- **Un haut niveau de construction de logements à Est Ensemble, avec une accélération des mises en chantier ces cinq dernières années : 2 955 logements mis en chantier par an de 2013 à 2016, alors que l'objectif fixé par l'État est de 2 800 logements. Un taux de construction très différent d'une commune à l'autre (moins de 10 % aux Lilas et au Pré-Saint-Gervais contre près de 15 % à Montreuil et plus de 30 % à Romainville).**

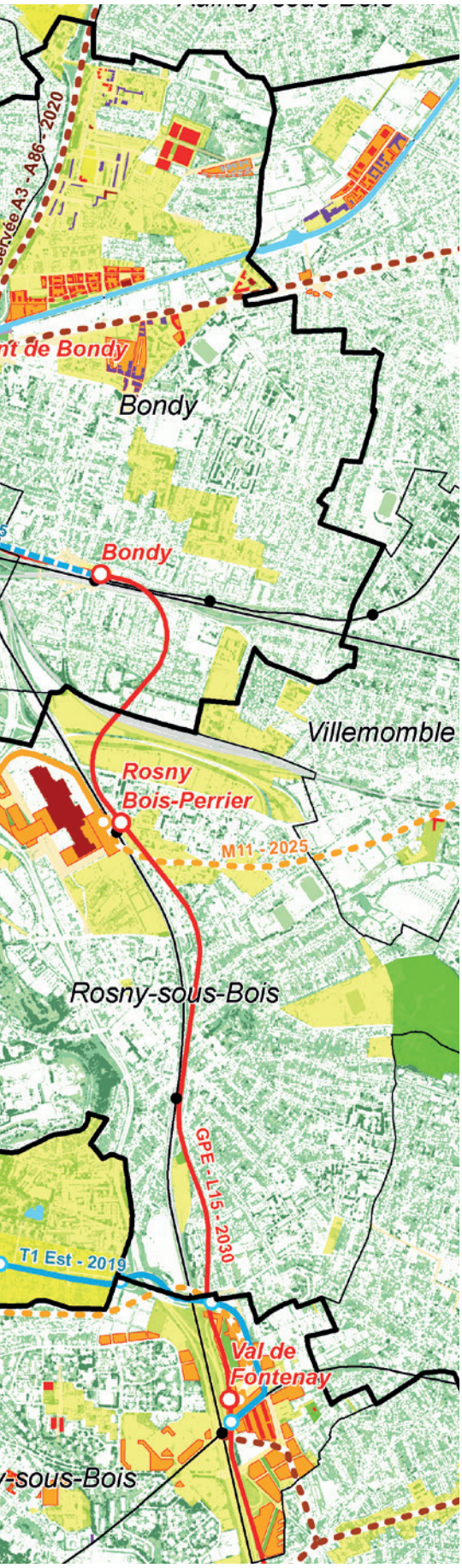
- **La mise en œuvre de grandes opérations d'aménagement n'explique pas seule ces résultats, la majorité de la construction de logements intervenant en secteur diffus.**

- **Des créations de logements sociaux importantes même si le taux SRU est largement atteint pour toutes les communes : plus de 1 400 logements sociaux financés en moyenne chaque année de 2010 à 2015. Ils se répartissent entre 21 % PLAI, 36 % PLUS et 43 % de PLS, soit une proportion de PLS supérieure à la moyenne métropolitaine témoignant d'un souci de diversification de l'offre sociale du territoire.**

- **Les différences de parc de logement et de tissus urbains entre les communes se retrouvent dans le fait qu'Est Ensemble est concerné par 2 zonages différents pour fixer les plafonds du logement social ou les dispositifs de défiscalisation.**

GRANDS PROJETS





PROJETS D'AMÉNAGEMENT EN COURS ET À L'ÉTUDE ET PROJETS DE TRANSPORT

RER et/ou métro et/ou tramway existant

Projet de transport en commun

en cours	en réflexion, à l'étude	
		TCSP, TZen, Téléphérique
		Tramway
		Métro
		CDG Express
		Tangentielle
		RER
		Réseau du Grand Paris Express

Projet d'aménagement

- En cours ou à l'étude
- Espace vert public projeté
- Espace public à créer ou à requalifier
- Découpage des terrains (lots) projeté
- Bâti projeté
- Bâti réhabilité
- Bâti réalisation récente

Sources : Nouveau Grand Paris, Protocole État Région, Projet de PDUIF, Projet de SDRIF, STIF, EPA ORSA (TZen5), Photo aérienne 2015 © Aérodata

Ce document original présente pour une période donnée l'état des projets urbains en cours ainsi que les projets de transport dans la métropole. Les projets sont représentés par un aplat jaune lorsqu' aucun projet précis n'est encore connu. Le projet est représenté par son plan d'aménagement (quand il existe) dans son dernier état connu.

Dans la continuité de son Contrat de Développement Territorial, Est Ensemble a adopté en décembre 2015 son projet de territoire. Il vise à partager un même projet urbain structuré autour de trois grandes entités : la Plaine, le Plateau et les Faubourgs.

- **La Plaine de l'Ourcq et le canal**, « épaissir » la dynamique de mutation autour et vers le canal. La Plaine de l'Ourcq, identifiée comme un lieu de forte dynamique de mutation urbaine dans la métropole, est caractérisée par la présence du canal de l'Ourcq et de grandes infrastructures. Elle s'inscrit au cœur d'un réseau de transport à terme développé (métro L5, L15, Tzen3, prolongement du T1, T11 Express) et d'une concentration d'opérations d'aménagement. Le canal et ses abords peuvent apporter une nouvelle urbanité, de nouvelles fonctions culturelles, récréatives, et environnementales, tout en préservant les usages déjà existants, des espaces de travail et de production, de fonctions économiques et des grands services urbains à maintenir et adapter.

- **La Corniche des forts et le Plateau**, mieux les révéler pour en faire un des grands sites emblématiques de la métropole. Incarné en grande partie par le projet du Parc des Hauteurs, la mise en réseau d'un chapelet d'espaces verts aujourd'hui fragmentés et peu accessibles, offrira à horizon 2030, une promenade de 32 km dans un parc naturel de 320 ha d'espace ouverts (dont 200 ha se situent à Est Ensemble). Ce projet ambitieux à pour vocation de révéler le plateau de Romainville, patrimoine géographique d'Est Ensemble.

- **Les Faubourgs**, laboratoires créatifs et innovants. À l'interface de Paris, ce secteur se caractérise par un tissu d'habitat collectif à forte mixité. Il est au cœur des dynamiques de renouvellement urbain de la proche couronne. Ces mutations s'appuient sur des projets publics d'aménagement et de requalification, une politique ambitieuse en faveur de l'habitat et du commerce, la requalification des portes et entrées de ville, et la qualité des espaces publics.

Les cinq ZAC engagées dans la Plaine de l'Ourcq devraient permettre de créer 614 000 m² de logement ; s'y ajouteront 332 000 m² de logement dans les opérations situées sur le Plateau et 529 000 m² dans celles situées sur les Faubourgs.

PROGRAMMATION DES 3 GRANDS SECTEURS STRATÉGIQUES

	La Plaine	Le Plateau/ Parc des Hauteurs	Les Faubourgs
Superficie des opérations d'aménagement (hors PRU)	250 ha	149,5 ha	148,4 ha
Bureaux	356 000 m²	57 500 m²	214 000 m²
Logements	**614 000 m² dont 95 000 m² de logements sociaux**	**332 000 m² dont 60 000 m² de logements sociaux**	**529 000 m² dont 100 500 m² de logements sociaux**
Activités et commerces	294 000 m²	172 000 m²	204 000 m²
Équipement	6 (groupe scolaire, piscine, fondation d'art contemporain, parking silo…)	55 000 m²	43 000 m²
Hôtel	5 700 m²	2 500 m²	6 000 m²
Autres	Ports d'activités ou de plaisance. Requalification du Parc de la Bergère	Parc des hauteurs, chapelet d'espace vert de 320 ha dont 200 ha sur Est Ensemble	

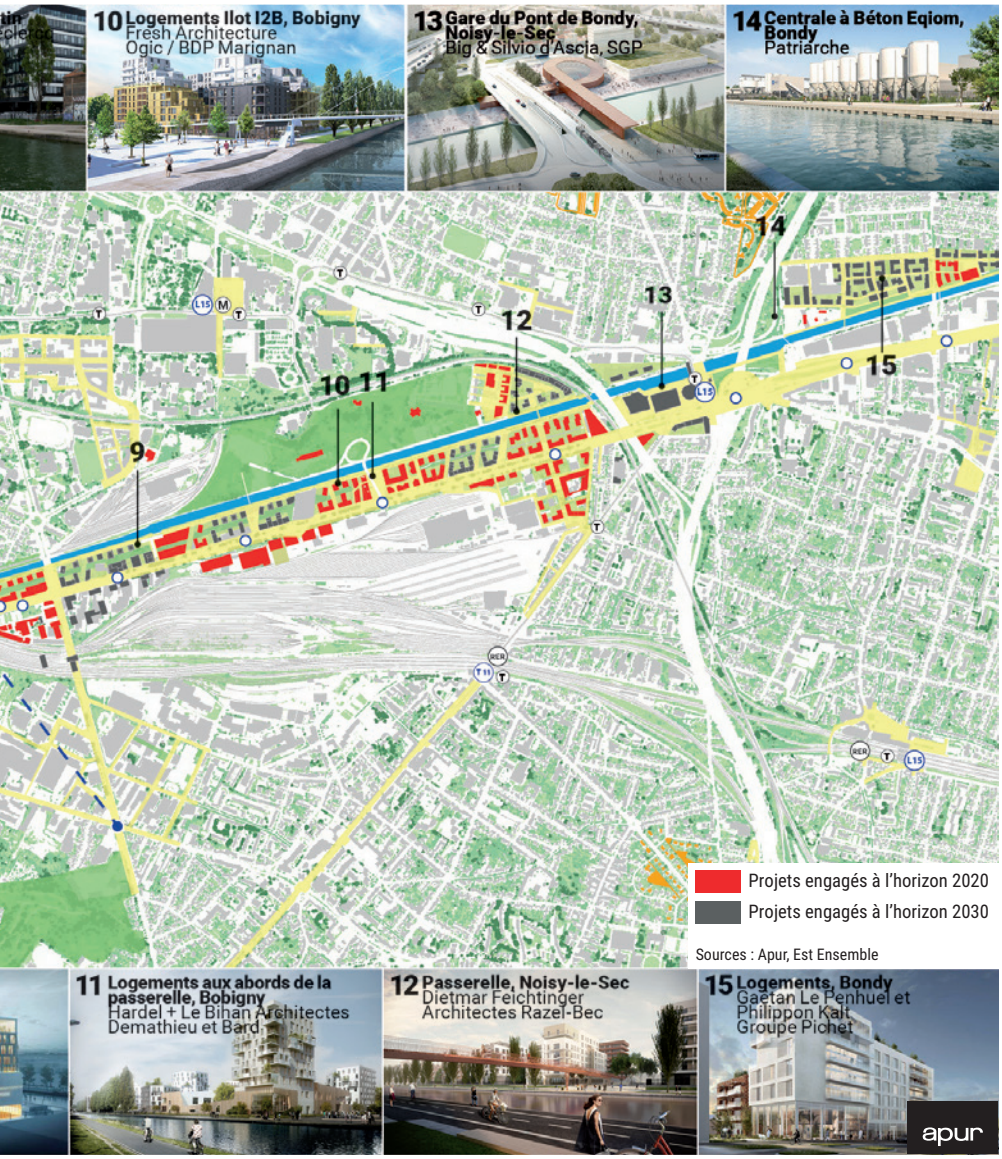
Source : Est Ensemble, novembre 2018

LES PROJETS ENGAGÉS DANS LA PLAINE DE L'OURCQ À HORIZON 2030

PROGRAMMATION ENGAGÉE DANS LA PLAINE DE L'OURCQ À HORIZON 2030

	Plaine de l'Ourcq (uniquement les 5 ZAC)	ZAC du Port	ZAC de l'Horloge
Commune		Pantin	Romainville
Superficie	**110 ha**	6,5 ha	51 ha
Bureaux	**312 000 m²**	20 500 m²	120 000 m²
Logements	**407 000 m²**	**45 300 m²**	**73 000 m²**
Activités et commerces	**266 000 m²**	4 700 m²	59 000 m² dont un Village des Marques de 100 boutiques
Équipement	**6 (un groupe scolaire, une piscine, une fondation d'art contemporain, un parking silo…)**	Un groupe scolaire, enseignement supérieur ou professionnel	2 équipements dont une fondation d'art contemporain
Hôtel	**5 700 m²**	/	/
Autres	**4 nouveaux ports d'activités ou de plaisance et 1 requalification d'un port urbain (Eqiom Bétons)**	un port de plaisance	40 000 m² d'extension pour Biocitech

Source : Est Ensemble



Cinq ZAC sont engagées dans la Plaine de l'Ourcq sur près de 200 hectares. Elles ont toutes pour ambition, à horizon 2030, de développer l'offre de logements en garantissant une mixité fonctionnelle et sociale et en contribuant à l'atteinte d'objectifs en matière environnementale.

En 2014, avec l'aide de l'Apur et en partenariat avec le CD93 et la Ville de Paris, Est ensemble a souhaité amorcer la construction d'un récit commun à la Plaine de l'Ourcq, en se dotant d'une charte du paysage, des usages et de l'aménagement du canal de l'Ourcq. Depuis son élaboration, trois séquences urbaines ont été identifiées :

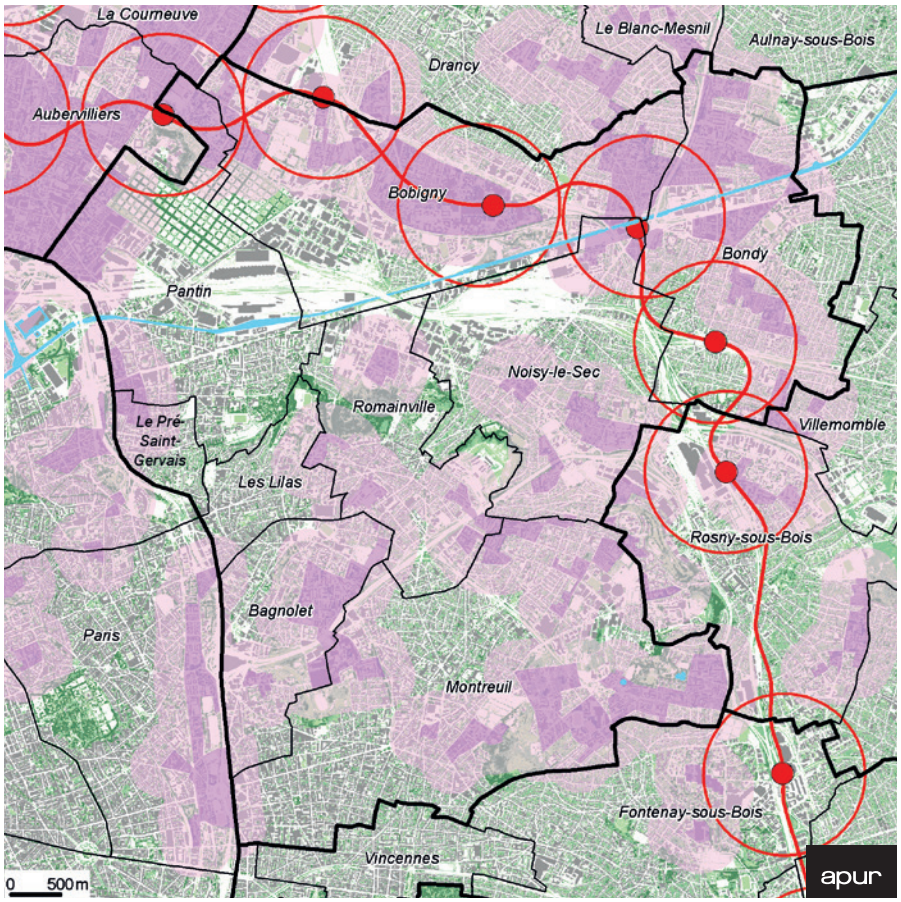
- la **centralité Raymond Queneau**, en lien avec la station de métro de la ligne 5, l'arrivée du téléphérique et le Tzen3 ;
- la c**entralité de la Folie**, en lien avec l'arrivée de la future gare du T11 Express, le Tzen3 et le nouvel arrêt potentiel de la ligne 5 ;
- la **centralité du Pont de Bondy**, en lien avec le futur pôle multimodale Tzen3/Tram T1/ Gare GPE L15.

Chacune des trois centralités identifiées fait l'objet d'ateliers urbains avec les élus et les acteurs concernés en vue de déterminer collectivement les enjeux à traiter. Ils seront associés à une étude urbaine de 2 ans.

En parallèle, Est Ensemble signe en décembre 2016 un Contrat d'Intérêt National (CIN) avec l'État et lance en 2018 le « laboratoire » de la Plaine de l'Ourcq pour créer et entretenir la culture commune de la communauté de projets et partager les objectifs et les éléments qualitatifs à décliner dans chaque opération et étude.

ZAC Écocité	ZAC du Quartier durable de la Plaine de l'Ourcq	ZAC des Rives de l'Ourcq
Bobigny	Noisy-le-Sec	Bondy
20 ha	20 ha	11,4 ha
140 000 m²	31 000 m²	15 000 m² (parc PME-PMI)
100 000 m²	**108 000 m²**	**80 400 m²**
57 000 m²	75 000 m²	2 000 m²
8 000 m²	1 extension de l'école Jean Renoir, 1 piscine olympique	1 équipement public dans la Halle des Salins
un solar Hôtel dans le Parc de la Bergère	3 200 m²	/
2 ports d'activités (Syctom et Ecoparc) - Requalifiaction du parc de la Bergère.	1 parking silo et une nouvelle passerelle piétonne	1 Port d'activités requalifié et 1 port de plaisance à l'étude au Pont de Bondy

▶ Des quartiers de la politique de la ville qui regroupent près du tiers de la population du territoire.



La loi de Programmation pour la Ville et la Cohésion urbaine (du 21 février 2014) a mis en place un Contrat de Ville unique qui traite des enjeux de cohésion sociale, de renouvellement urbain et de développement économique dans un même cadre. Il s'inscrit dans une démarche de co-construction de la politique de la ville avec les habitants, en redéfinissant les quartiers prioritaires à partir d'un critère unique (la concentration de ménages ayant de bas revenus), en instaurant un contrat urbain global à l'échelle intercommunale, et en engageant une nouvelle étape de rénovation urbaine (NPNRU).

À Est Ensemble les 19 QPV couvrent 17 % de la surface du territoire (MGP = 163 quartiers de la politique de la ville sur 6 % de la surface du territoire). Ils rassemblent surtout 132 000 ménages, soit 32 % de la population du territoire (MGP : 13 %).

LES QUARTIERS PRIORITAIRES DE LA VILLE

- Quartier prioritaire de la politique de la ville (NQPV)
- Bande de 300 m où la TVA pour la construction de logements est réduite à 5,5%
- Ligne GPE (projet)
- Station GPE
- Rayon de 800 m autour de la station

Source : Ministère de la Ville, de la Jeunesse et des Sports 2015

Des avantages fiscaux pour la construction dans les QPV

© Apur

Bobigny — vue sur des grands ensembles

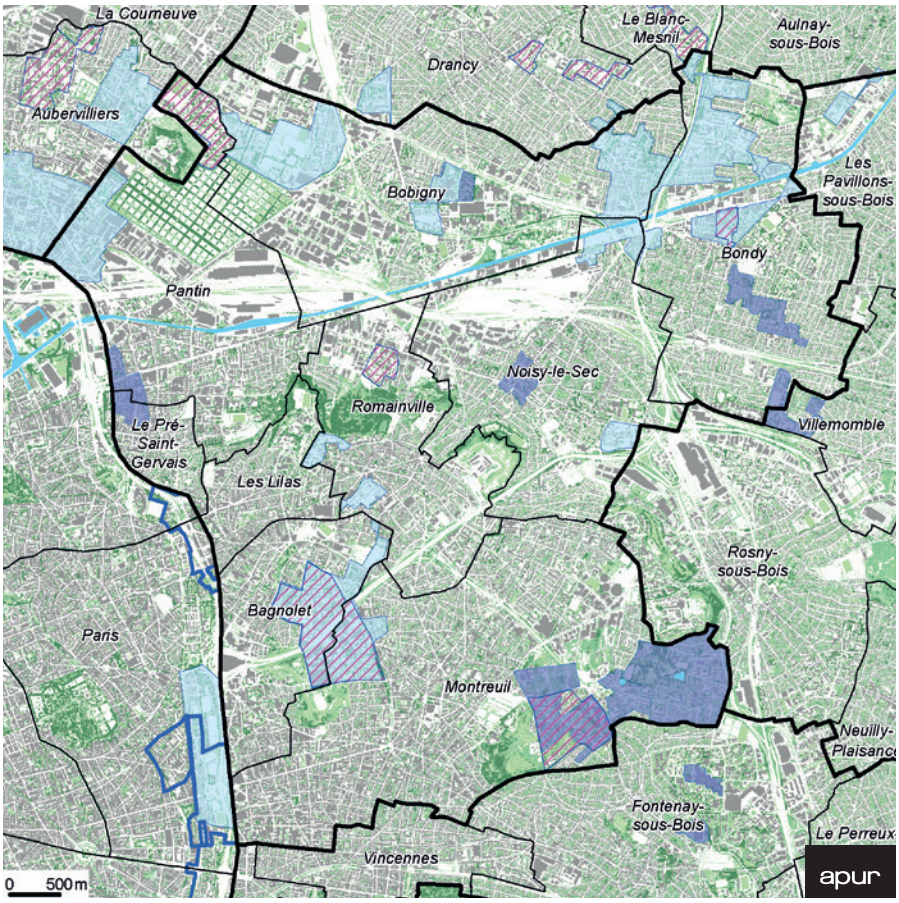
Pour améliorer l'attractivité des quartiers prioritaires et y favoriser la mixité par la production d'une offre de logements diversifiée, ces quartiers bénéficient, sous réserve de certaines conditions, de mesures fiscales incitatives :

- **TVA à taux réduit** (à 5,5 % au lieu de 20 %) pour la construction de logements à usage de résidence principale et en accession sociale à la propriété. Cette incitation fiscale s'applique aussi dans une bande de 300 m autour des QPV, sous condition de respect du plafond de ressources et du plafond de prix ou de construction au m² fixés par arrêtés.
- **Abattement de 30 %** au bénéfice des bailleurs sociaux sur la base fiscale de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB).
- **Exonération du Supplément de loyer de solidarité (SLS)** pour les occupants d'un logement locatif social situé dans le périmètre d'un QPV.

Ces avantages semblent particulièrement incitatifs dans le cas des quartiers desservis par le Grand Paris Express.

Le nouveau programme national de renouvellement urbain (2014-2024) vise les 66 QPV de la MGP qui présentent les dysfonctionnements urbains les plus importants. Il fait suite au programme national de rénovation urbaine (PNRU). Les quartiers du NPNRU se caractérisent par de forts enjeux en termes de reconstitution de l'offre de logements démolis. La reconstitution de l'offre démolie doit respecter deux obligations : elle doit se faire en dehors du périmètre QPV et hors de la commune si celle-ci a déjà plus de 50 % de logements locatifs sociaux dans le total des résidences principales. L'objectif de 60 % de logements locatifs sociaux de type PLAI doit être recherché pour la reconstitution de l'offre et compenser la démolition d'une offre à très bas loyer.
Ces nouvelles obligations peuvent s'avérer être un frein à la rénovation urbaine des quartiers concernés dans les communes qui ont déjà plus de 50 % de logements locatifs sociaux dans le total des résidences principales car elles ne peuvent alors pas reloger sur leur territoire les ménages délogés par les travaux de réhabilitation lourds et sont donc bloquées dans le démarrage du projet.

Est Ensemble estime à 2 770 le nombre de logements à démolir dans ces quartiers du NPNRU selon une enquête réalisée en novembre 2017 par la Métropole du Grand Paris auprès des territoires.

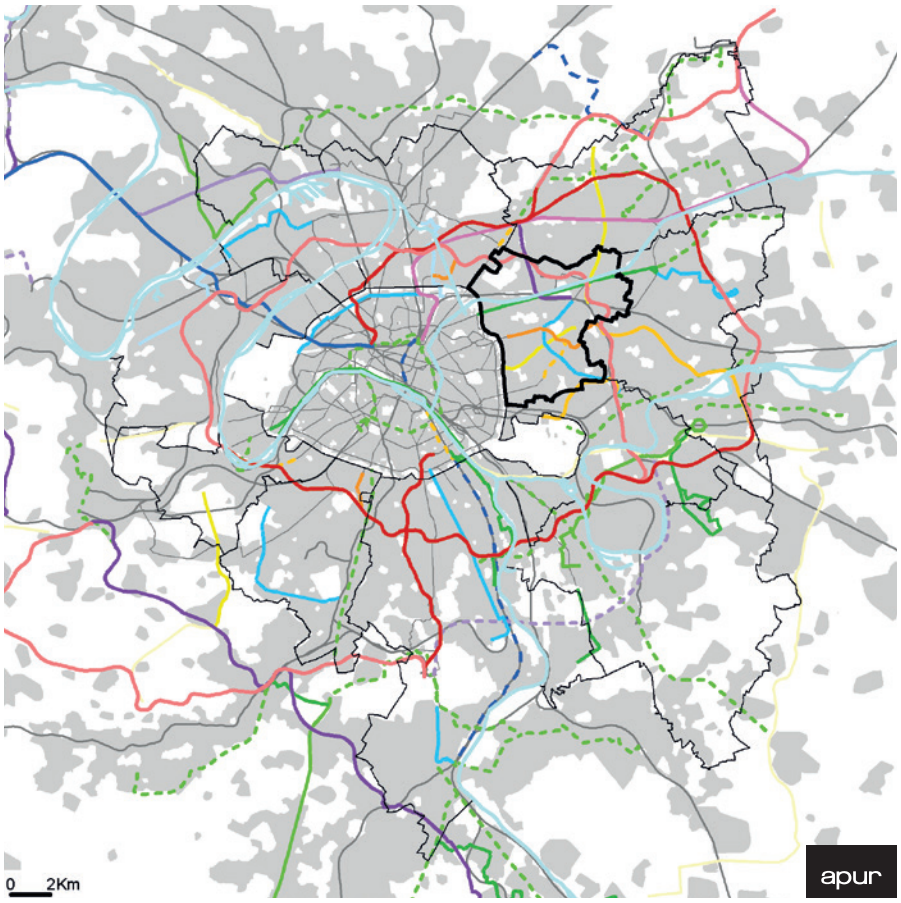


LES QUARTIERS DU NOUVEAU PROGRAMME NATIONAL DE RENOUVELLEMENT URBAIN (NPNRU)

GPRU
PRU - ANRU 1
PRIN (Projet d'Intérêt National)
PRIR (Projet d'Intérêt Régional)

Source : Apur

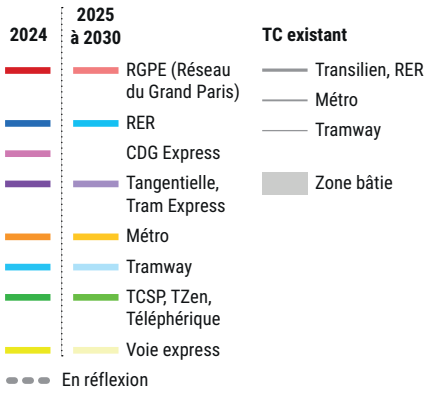
▶ Les projets de transports, essentiels au développement du territoire, seront mis en œuvre très progressivement jusqu'en 2030.



La desserte du territoire par les transports en commun lourds sera renforcée à l'horizon 2030 par de nouvelles lignes : lignes 15 est et 16 du Grand Paris Express, Tzen 3 sur l'ex RN3 (reliant Pantin à Bondy au nord), tangentielle nord (reliant Épinay-sur-Seine au Bourget en passant par Noisy-le-Sec et Bondy), prolongement de la ligne 11 du métro (de Mairie des Lilas à Rosny-Bois-Perrier dans un 1er temps puis Noisy-Champs dans un 2e temps), prolongement de la ligne 1 du métro jusqu'à Val de Fontenay et projet de téléphérique à Bagnolet.

Plusieurs projets de transports arriveront finalement plus tard que prévu, ce qui pénalise la réalisation des projets urbains mais permet probablement de contenir les prix fonciers et immobiliers sur le territoire.

LES PROJETS DE TRANSPORTS COLLECTIFS ENGAGÉS, À L'ÉTUDE OU PROSPECTIFS

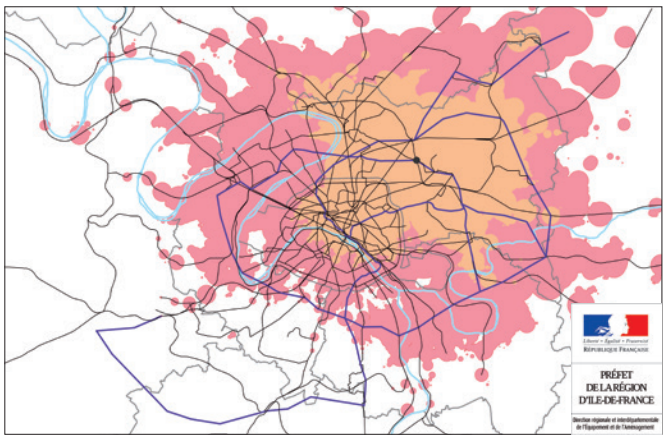


Sources : SGP, Ile-de-France Mobilités, Ville de Paris, PDUIF, CPER

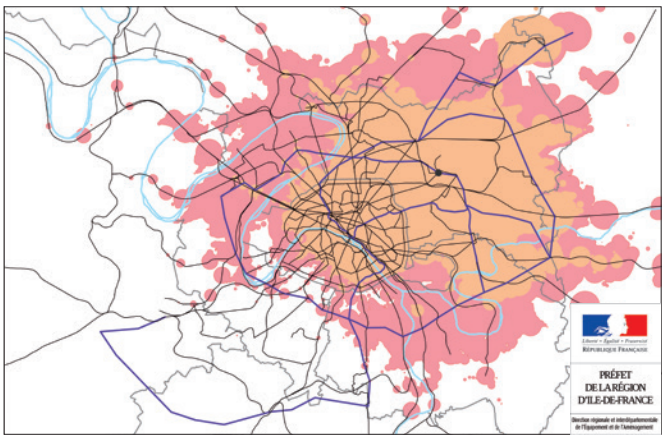
Les cartes ci-dessous représentent l'aire accessible en transports en commun depuis les arrêts indiqués dans la légende en 2015 (en jaune) et en 2030 (en rouge) depuis les 4 gares du Grand Paris Express situées sur le territoire d'Est Ensemble. Ces cartes, réalisées par la DRIEA Ile-de-France, mettent en évidence les gains d'accessibilité du territoire. L'accessibilité en 45 minutes comprend le temps passé en TC depuis l'arrêt le plus proche et le temps de marche jusqu'à la destination finale (5 km/h).
Les calculs sont réalisés à partir d'un réseau de TC modélisé. Ce réseau comprend l'ensemble des modes de transport (RER, Transiliens, métro, tramways, TCSP, bus) existant en 2015 et à venir en 2030. Certains phénomènes, tels que la ponctualité de l'offre de transport et les effets de congestion, ne sont pas pris en compte.

ÉVOLUTION DE L'AIRE ACCESSIBLE POUR UN TRAJET DE 45 MINUTES EN TRANSPORT EN COMMUN EN 2015 (ORANGE) ET EN 2030 (ROSE) DEPUIS LES GARES DU GRAND PARIS EXPRESS

DRANCY - BOBIGNY



BOBIGNY P. PICASSO



▶ Une desserte renforcée par les transports en commun lourd mais qui reste inégale selon les secteurs.

Le rabattement sur les gares, en bus, à pied et à vélo, est un enjeu fondamental pour optimiser le réseau de transports collectifs. L'accessibilité des gares, représentée par les distances parcourues en 10 minutes à pied (jaune), montre l'importance qu'il y a à promouvoir les déplacements à pied et l'usage du vélo pour mieux desservir les territoires.

La poursuite de la mise en œuvre de projets d'aménagement est conditionnée à l'amélioration de la desserte du territoire par les transports en commun.

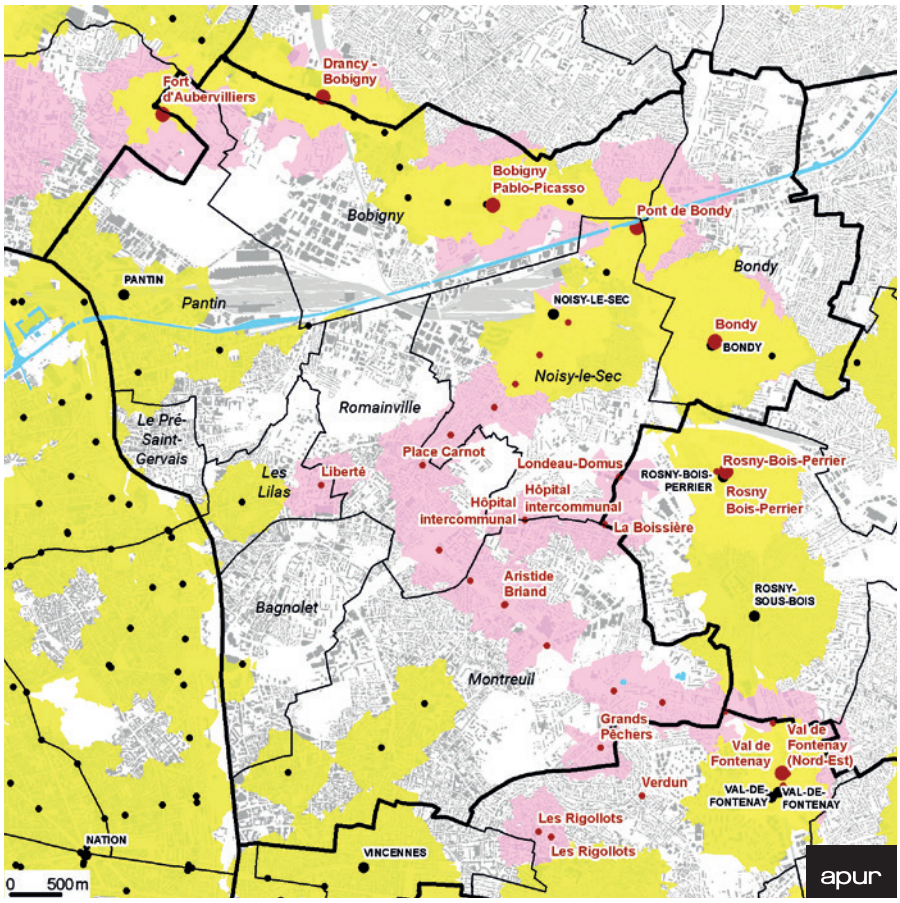
LE RABATTEMENT VERS LES GARES DU RÉSEAU FÉRRÉ EN BUS ET À PIED, À L'HORIZON 2030

- Projet de gare RER/GPE
- Projet de station de métro/tramway
- Gare actuelle de transilien/RER
- Station actuelle de Métro/tramway

Accessibilité réelle

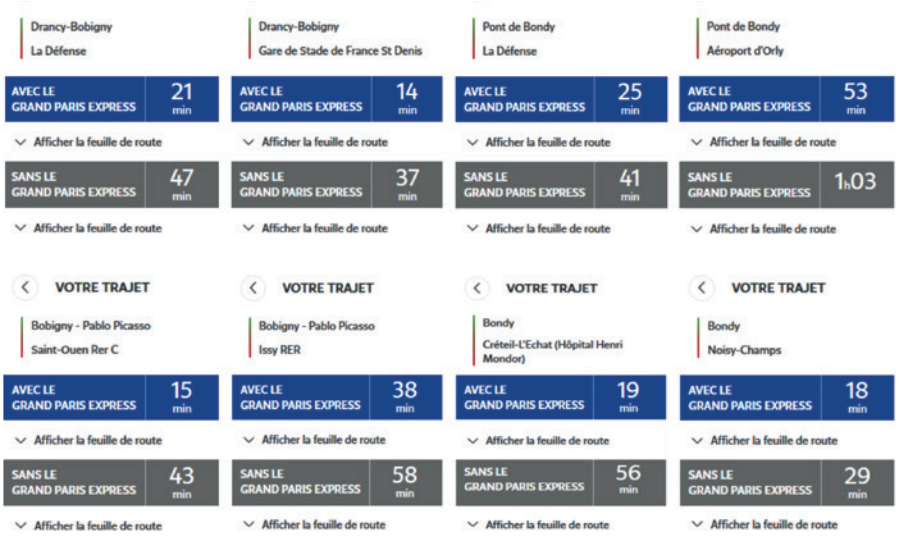
- Desserte à moins de 10 mn à pied des gares existantes (tramway métro 500 m, RER 1km)
- Desserte à moins de 10 mn à pied des gares futures (tramway métro 500 m, RER GPE 1km)

Source : Ile-de-France Mobilités 2017, IGN BDTopo 2016



La Société du Grand Paris a mis en place un simulateur de trajet qui permet de mettre en évidence les gains d'accessibilité offerts par le Grand Paris Express, notamment vers les principaux pôles d'emplois. L'outil compare les temps de parcours ainsi que les itinéraires permis par le réseau de transport actuel avec ceux permis par le réseau enrichi du Grand Paris Express. Multimodal, le calculateur intègre les données du réseau ferré et de bus actuel (Transilien, métro, RER, tramway, bus…). Il se base sur des données théoriques, représentatives d'un jour de semaine à l'heure de pointe du matin. Pour alimenter ce simulateur, Ixxi a croisé trois sources de données Open Data, celles du STIF pour le réseau Optile, de la RATP et de la SNCF, à celles du Grand Paris Express. Le résultat présenté reste une estimation à valeur informative.

DES GAINS DE TEMPS DEPUIS LES FUTURES GARES DU GPE D'EST ENSEMBLE VERS LES PRINCIPAUX PÔLES D'EMPLOIS ET DE TRANSPORTS



Source : simulateur de trajet SGP, **https://www.societedugrandparis.fr/gpe/actualite/le-simulateur-de-voyage-qui-compare-vos-trajets-daujourdhui-et-de-demain-755**

MESSAGES CLÉS

- **Le projet de territoire et les projets urbains sont structurés autour de trois grandes entités : La Plaine de l'Ourcq, Le Plateau et Les Faubourgs et de trois objectifs :**
  - **un « épaississement » de la dynamique de mutation autour et vers le canal de l'Ourcq. La Plaine de l'Ourcq, est au cœur de projets de transport et d'une concentration d'opérations d'aménagement ;**
  - **un projet ambitieux pour la Corniche des forts et le Plateau qui a pour vocation de révéler le plateau de Romainville et le patrimoine géographique d'Est ensemble autour du parc des hauteurs ;**
  - **des processus de renouvellement urbain pour le secteur des Faubourgs, où se mêlent des projets publics d'aménagement et de requalification des portes et entrées de ville et la réhabilitation des tissus d'habitat ancien.**

- **Les projets déployés dans les 3 secteurs ont des temporalités et des dispositifs de mutations différents. La Plaine de l'Ourcq au nord s'urbanise autour de ZAC, qui n'ont pas produit encore que peu d'effets sur le site mais qui devraient attirer une population nouvelle. Les Faubourgs ou le Plateau mutent au gré d'opérations, souvent d'initiative privée, en secteur diffus. Le Parc des hauteurs devrait voir sa première phase de réalisation avec la base de loisirs la corniche des forts à Romainville.**

- **Au total les cinq ZAC, engagées dans la Plaine de l'Ourcq sur près de 250 hectares, devraient permettre de créer 614 000 m² de logement, s'y ajouteront 332 000 m² de logement dans les opérations situées sur le Plateau et 529 000 m² dans celles situées sur les Faubourgs.**

- **Ces dynamiques contribuent au maintien d'un haut niveau de construction de logements, avec une accélération des mises en chantier ces cinq dernières années : 2 955 logements mis en chantier par an de 2013 à 2016 alors que l'objectif fixé par l'État est de 2 800 logements. Ces résultats sont liés également à une forte production de logements locatifs sociaux (plus de 1 400 logements sociaux financés en moyenne chaque année de 2010 à 2015). Ils se répartissent entre 21 % PLAI, 36 % PLUS et 43 % de PLS, soit une proportion de PLS supérieure à la moyenne métropolitaine témoignant d'un souci de diversification de l'offre sociale du territoire.**

- **La reconstitution de l'offre de logement démolie dans le cadre des projets ANRU est un enjeu majeur à Est Ensemble. Les services techniques du territoire estiment à 2 770 le nombre de logements à démolir dans ces quartiers du NPNRU selon une enquête réalisée en novembre 2017 par la Métropole du Grand Paris. Or la géographie des quartiers politiques de la ville recoupe en grande partie celle des grands projets.**

- **Le territoire d'Est Ensemble est dans « l'Arc de l'innovation » afin d'y promouvoir des lieux accueillant les nouvelles économies. Le territoire s'est engagé dans des actions d'urbanisme temporaire ; Il accueille actuellement un lieu éphémère à Pantin sur le site SNCF du futur éco-quartier.**

- **La desserte du territoire par les transports en commun lourds sera renforcée à l'horizon 2030 par de nouvelles lignes de transport qui amélioreront considérablement la desserte du territoire, même si certains secteurs resteront à plus de 800 mètres d'une gare. Toutefois les projets de transports lourds arriveront finalement plus tard que prévu, à l'exception du projet Tzen sur l'ex RN3, qui devrait voir son calendrier de mise en œuvre raccourci. Or la poursuite de la mise en œuvre de projets d'aménagement est conditionnée à l'amélioration de la desserte du territoire par les transports en commun.**

Ce portrait de territoire a été réalisé par l'**Apur** - www.apur.org

Directrice de la publication : Dominique Alba

Réalisé par : Jean-François Arènes, Stéphanie Jankel

Avec la contribution de : Marie-Thérèse Besse, Christine Delahaye, Amélie Noury, Laurent Planchot, Jennifer Poitou, Sandra Roger, Pascale Sarazin, Anne Servais