

**DIAGNOSTIC TERRITORIAL – PREMIERES GRANDES ORIENTATIONS  
CONTRIBUTION AU SCOT METROPOLITAIN – PROJET DE TERRITOIRE**

**ATELIER N° 3**

**LOGEMENT /HABITAT**



Drancy, Le Bourget, à proximité de la Gare RER © DRIEA - Gobry

**DOCUMENT PREPARATOIRE A L'ATELIER**

**DU 21 MAI 2019**

Directrice de la publication : **Dominique ALBA**

Etude réalisée par : **Jean-François ARENES, Christiane BLANCOT, Véronique DOREL, Stéphanie JANKEL, Sandra ROGER**

Sous la Direction de : **Christiane BLANCOT**

Avec le concours de : **Gustavo VELA**

Cartographie et traitement statistique : **Marie-Thérèse BESSE, Christine DELAHAYE, Laurent PLANCHOT, Anne SERVAIS, Pascale SORLIN**

Photos et illustrations : **Apur sauf mention contraire**

**[www.apur.org](http://www.apur.org)**

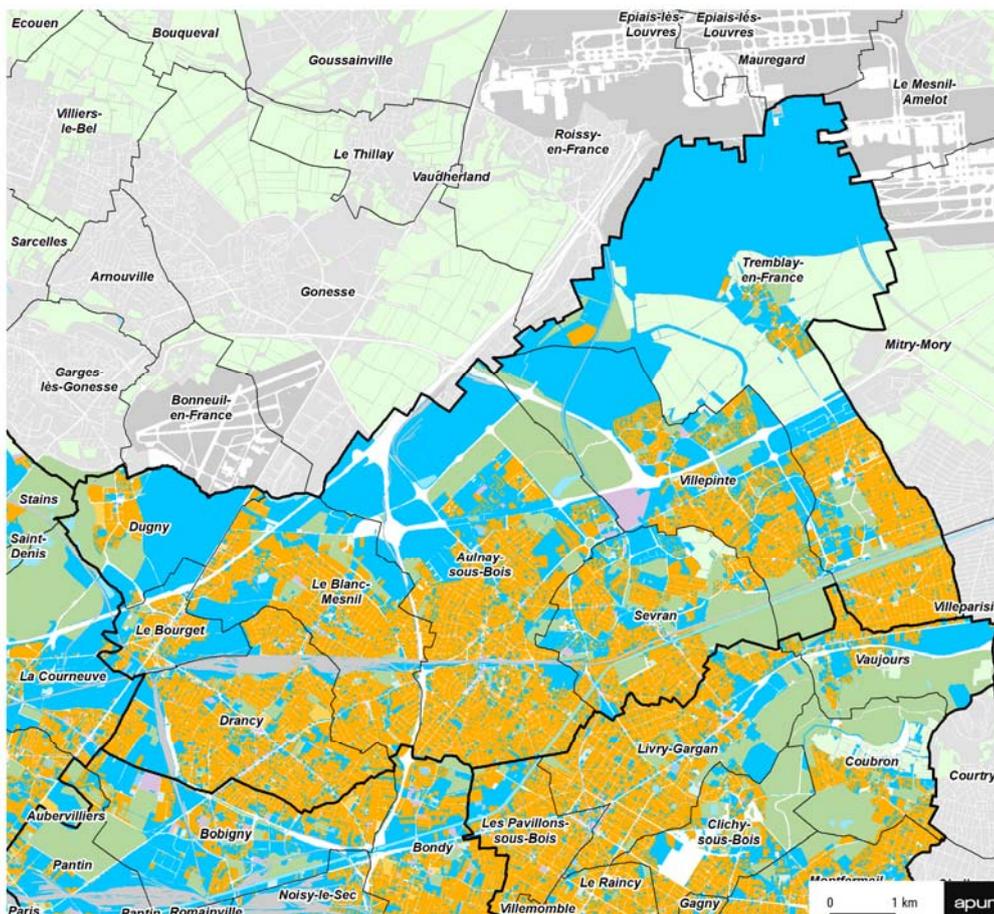
19P070201

# Sommaire

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. Tissus urbains .....</b>  | <b>4</b>  |
| <b>2. Situation socio-démographique et économique du territoire .....</b>       | <b>7</b>  |
| Population (densité, évolution, caractéristiques) .....                         | 7         |
| Revenu des ménages et évolution.....  | 13        |
| Profil des nouveaux arrivants .....   | 14        |
| Profil des "sortants" .....   | 16        |
| <b>3. Caractéristiques des parcs de logement .....</b>                          | <b>18</b> |
| Typologie et taille des logements.....  | 18        |
| Le parc locatif social .....  | 20        |
| Les différentes formes d'habitat spécifique.....                                | 22        |
| L'habitat indigne .....   | 25        |
| L'habitat indigne : le PIG précarité énergétique.....                           | 27        |
| <b>4. Les marchés du logement et les demandes de logement social.....</b>       | <b>30</b> |
| Les prix des logements .....  | 30        |
| Les demandes de logement social .....   | 32        |
| Les créations de logements sociaux .....  | 34        |
| <b>5. Le récolement des PLU sur le logement et l'habitat .....</b>              | <b>31</b> |
| Le zonage et la destination des constructions .....                             | 32        |
| Les secteurs de mixité sociale et les emplacements réservés pour logement ..... | 35        |
| Les règles de stationnement pour le logement.....                               | 37        |
| <b>6. Les dynamiques de construction .....</b>                                  | <b>40</b> |
| Les logements autorisés.....  | 40        |
| Les logements dans les projets.....   | 42        |
| Les NPNRU de Paris Terres d'Envol .....   | 44        |
| Les quartiers de gare du Grand Paris Express .....                              | 52        |

# 1. Tissus urbains

## Mixité des fonctions



### MIXITÉ DES FONCTIONS



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

### Une séparation claire entre le sud du territoire résidentiel et le nord du territoire industriel

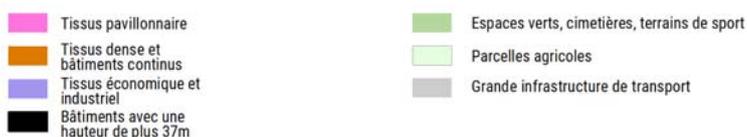
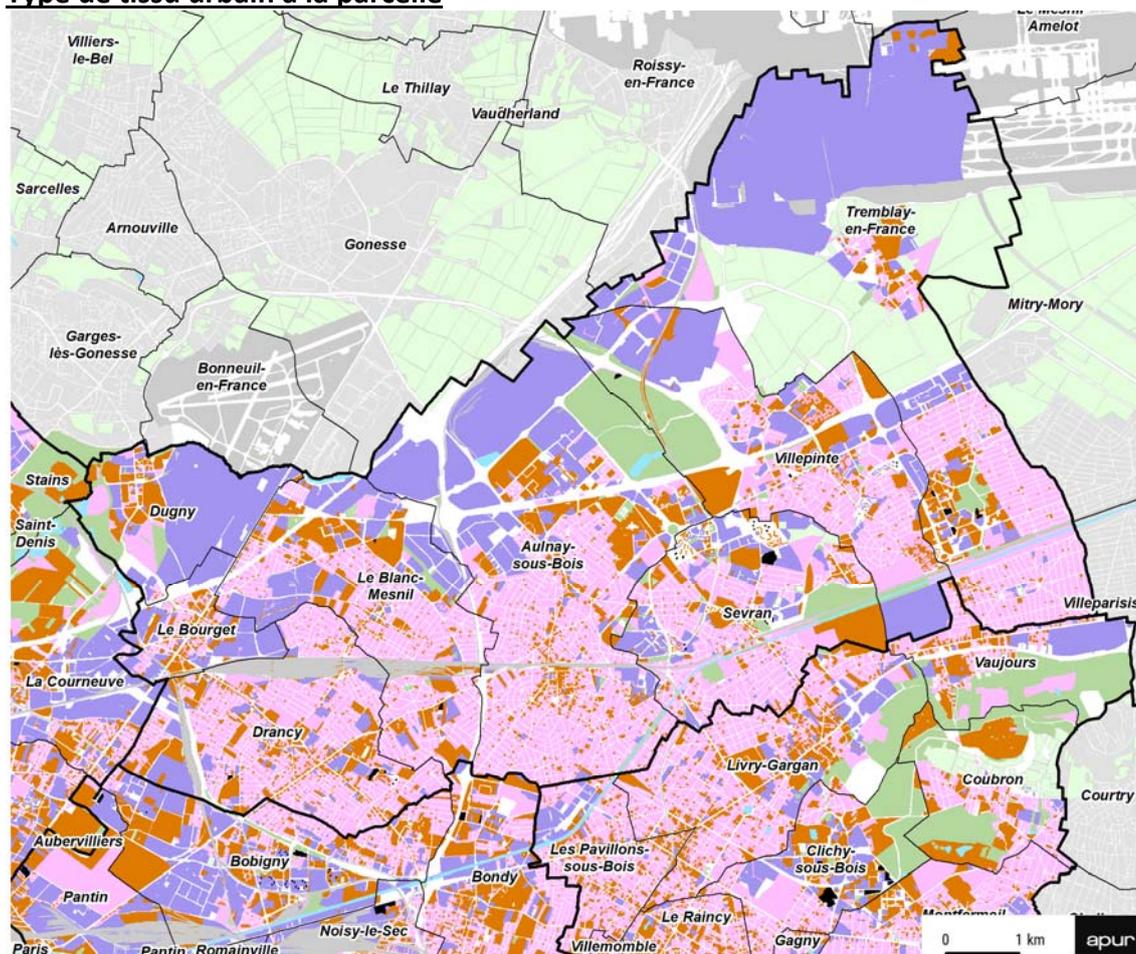
Le territoire a été urbanisé par grandes plaques monofonctionnelles autour de l'autoroute A1 et de la RN2 dans sa partie à l'est de l'aéroport du Bourget. S'est ainsi établi une succession de grandes enclaves vouées aux activités économiques, industrielles et d'entreposage depuis Le Blanc Mesnil jusqu'à Roissy.

Le logement à l'inverse s'est essentiellement développé dans la partie sud à partir des bourgs anciens et près des lignes de chemin de fer. Strictement voué à l'habitat dans les grands lotissements pavillonnaires, le tissu urbain devient plus mixte dans les secteurs où le tissu urbain est plus composite.

La mixité des fonctions à l'échelle de la commune est assez générale à l'exception notable des villes de Drancy et de Dugny (si on enlève l'aéroport) qui sont grandement résidentielles.

| Commune            | Surface par dominante en ha |                      |                      |                  |
|--------------------|-----------------------------|----------------------|----------------------|------------------|
|                    | Parcelles "activité"        | Parcelles "aéroport" | Parcelles "logement" | Pas de dominante |
| Aulnay-sous-Bois   | 572,53                      |                      | 547,64               | 12,99            |
| Drancy             | 127,33                      |                      | 409,40               | 12,59            |
| Dugny              | 142,14                      | 123,38               | 56,76                | 0,93             |
| Le Blanc-Mesnil    | 217,16                      |                      | 371,74               | 7,28             |
| Le Bourget         | 95,92                       |                      | 59,86                | 2,41             |
| Sevran             | 175,63                      |                      | 248,61               | 5,72             |
| Tremblay-en-France | 403,64                      | 675,08               | 345,58               | 4,66             |
| Villepinte         | 392,57                      |                      | 250,47               | 33,66            |
| <b>TOTAL</b>       | <b>2126,93</b>              | <b>798,46</b>        | <b>2290,06</b>       | <b>80,23</b>     |

## Type de tissu urbain à la parcelle



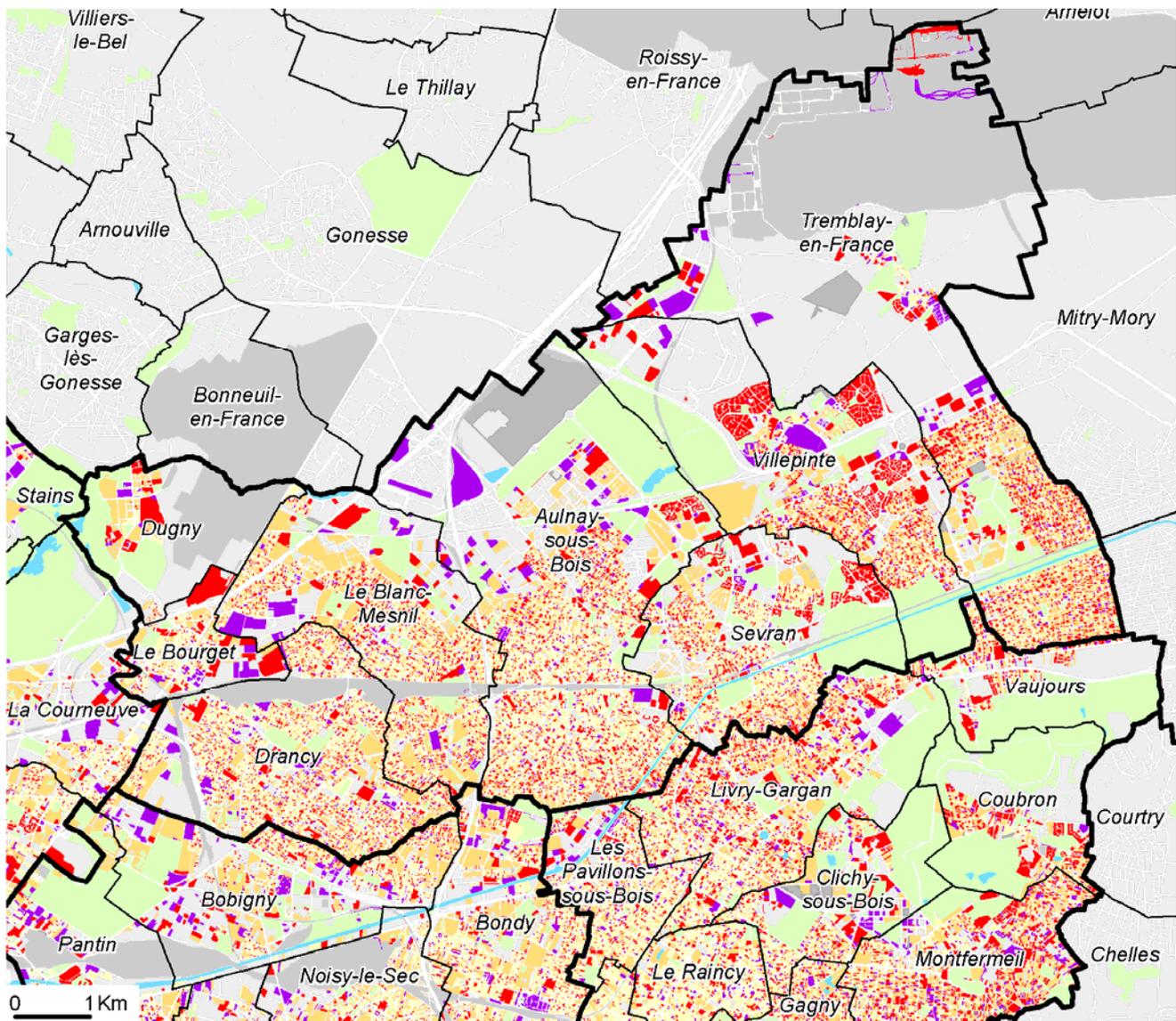
Sources : APUR  
Photo proche infrarouge -  
MNE - MNT 2015 - (c) Aérodata

## Capacité d'accueil du logement dans les différents types de tissu urbain

| Nom des communes          | Nombre total de logts | Population des ménages | Surface du tissu pavillonnaire en ha | % de tissu pavillonnaire / Tissu urbain bâti | Part des logts individuels | Part de la population dans un logt individuel | Surface du tissu dense et continu en ha | % du tissu dense et continu / Tissu urbain bâti | Part des logements collectifs | Part de la population dans un logt collectif |
|---------------------------|-----------------------|------------------------|--------------------------------------|--|----------------------------|---|---|---|-------------------------------|--|
| <b>Aulnay-sous Bois</b>   | 30 575                | 82 170                 | 495,77                               | <b>44,81</b>                                 | 43%                        | <b>43%</b>                                    | 176,72                                  | <b>15,97</b>                                    | 57 %                          | <b>57 %</b>                                  |
| <b>Le Blanc-Mesnil</b>    | 20 679                | 68 828                 | 294,31                               | <b>48,01</b>                                 | 39%                        | <b>44%</b>                                    | 145,82                                  | <b>23,79</b>                                    | 61 %                          | <b>56 %</b>                                  |
| <b>Le Bourget</b>         | 6 924                 | 10 505                 | 35,77                                | <b>22,56</b>                                 | 15%                        | <b>10%</b>                                    | 37,47                                   | <b>23,63</b>                                    | 85 %                          | <b>90 %</b>                                  |
| <b>Drancy</b>             | 28 941                | 54 945                 | 352,80                               | <b>57,52</b>                                 | 39%                        | <b>42%</b>                                    | 163,52                                  | <b>26,66</b>                                    | 61 %                          | <b>58 %</b>                                  |
| <b>Dugny</b>              | 4 320                 | 15 723                 | 10,13                                | <b>3,73</b>                                  | 9%                         | <b>19%</b>                                    | 44,48                                   | <b>16,36</b>                                    | 91 %                          | <b>81 %</b>                                  |
| <b>Sevrans</b>            | 17 648                | 49 216                 | 268,05                               | <b>60,87</b>                                 | 37%                        | <b>38%</b>                                    | 65,15                                   | <b>14,80</b>                                    | 63 %                          | <b>62 %</b>                                  |
| <b>Tremblay-en-France</b> | 13 493                | 35 020                 | 364,54                               | <b>27,90</b>                                 | 53%                        | <b>57%</b>                                    | 125,58                                  | <b>9,61</b>                                     | 47 %                          | <b>43 %</b>                                  |
| <b>Villepinte</b>         | 12 390                | 35 236                 | 275,00                               | <b>44,14</b>                                 | 51%                        | <b>56%</b>                                    | 125,10                                  | <b>20,08</b>                                    | 49 %                          | <b>44 %</b>                                  |
| <b>Total EPT</b>          | 134 968               | 351 642                | 2096,36                              | <b>40,84</b>                                 | 40%                        | <b>43%</b>                                    | 883,83                                  | <b>17,22</b>                                    | 60 %                          | <b>57 %</b>                                  |

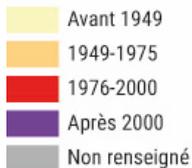
A l'échelle de l'EPT, les tissus urbains pavillonnaires occupent plus des deux tiers des parcelles qui accueillent de l'habitat et 40% du tissu urbain. Ils accueillent 40% des logements et environ 43% de la population. En revanche les tissus urbains denses où est situé l'habitat collectif n'occupe que 17% du tissu urbain mais accueillent 60% des logements et 57% de la population.

Cette moyenne à l'échelle de l'EPT recouvre des réalités très diverses selon les villes car la densité de l'habitat collectif est très variable. A Villepinte, Le Blanc Mesnil ou Drancy, 20 % du territoire occupé par le tissu urbain dense accueille environ 40% de la population alors qu'à Dugny, Sevrans ou Aulnay sous Bois, 15% du territoire occupé par du tissu urbain dense accueille de 60 % à 80% de la population.



## ÉPOQUE DE CONSTRUCTION DES BÂTIMENTS

### Période majoritaire (\*)



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

Source : MAJIC DGFIP 2013, Plan cadastral DGI 2017

|               | Nombre de bâtiments | % de bâtiments |
|---------------|---------------------|----------------|
| avant 1949    | 22166               | 34,30 %        |
| 1949 à 1975   | 15704               | 24,30 %        |
| 1976 à 2000   | 11134               | 17,23 %        |
| après 2000    | 3194                | 4,94 %         |
| Non renseigné | 12431               | 19,23 %        |
| <b>TOTAL</b>  | <b>64629</b>        | <b>100,00</b>  |

Les époques de construction constituent un outil de connaissance des modes de construction et, de ce fait, des qualités d'inertie thermique des bâtiments.

Les constructions les plus nombreuses sur le territoire sont les bâtiments construits avant 1975. Elles sont les plus énergivores. C'est dans ces constructions que l'on trouve la plus grande part des habitants qui souffrent de précarité énergétique. Elles sont essentiellement situés dans les centres villes anciens, le long des anciennes routes nationales et grandes routes qui convergent vers Paris (RN2, RD 115...) dans les lotissements pavillonnaires particulièrement ceux qui se sont développés autour du réseau de chemin de fer, les pavillons et maisons de l'entre-deux guerres, les cités jardins, HBM et grands ensembles de logement des années 1960-1970 – cités HLM et copropriétés (devenues copropriétés dégradées pour la plus grande part). Une attention particulière doit être portée sur ces constructions en vue de faciliter la rénovation énergétique de ces bâtiments.

A partir du milieu des années 1970, les premières réglementations thermiques ont permis d'affaiblir les *déperditions thermiques des constructions*. Plus on avance dans le 20<sup>e</sup> siècle, plus les réglementations sont exigées et donnent lieu à une amélioration lente mais continue des qualités thermiques des bâtiments. Les constructions les plus vertueuses sont donc les plus récentes.

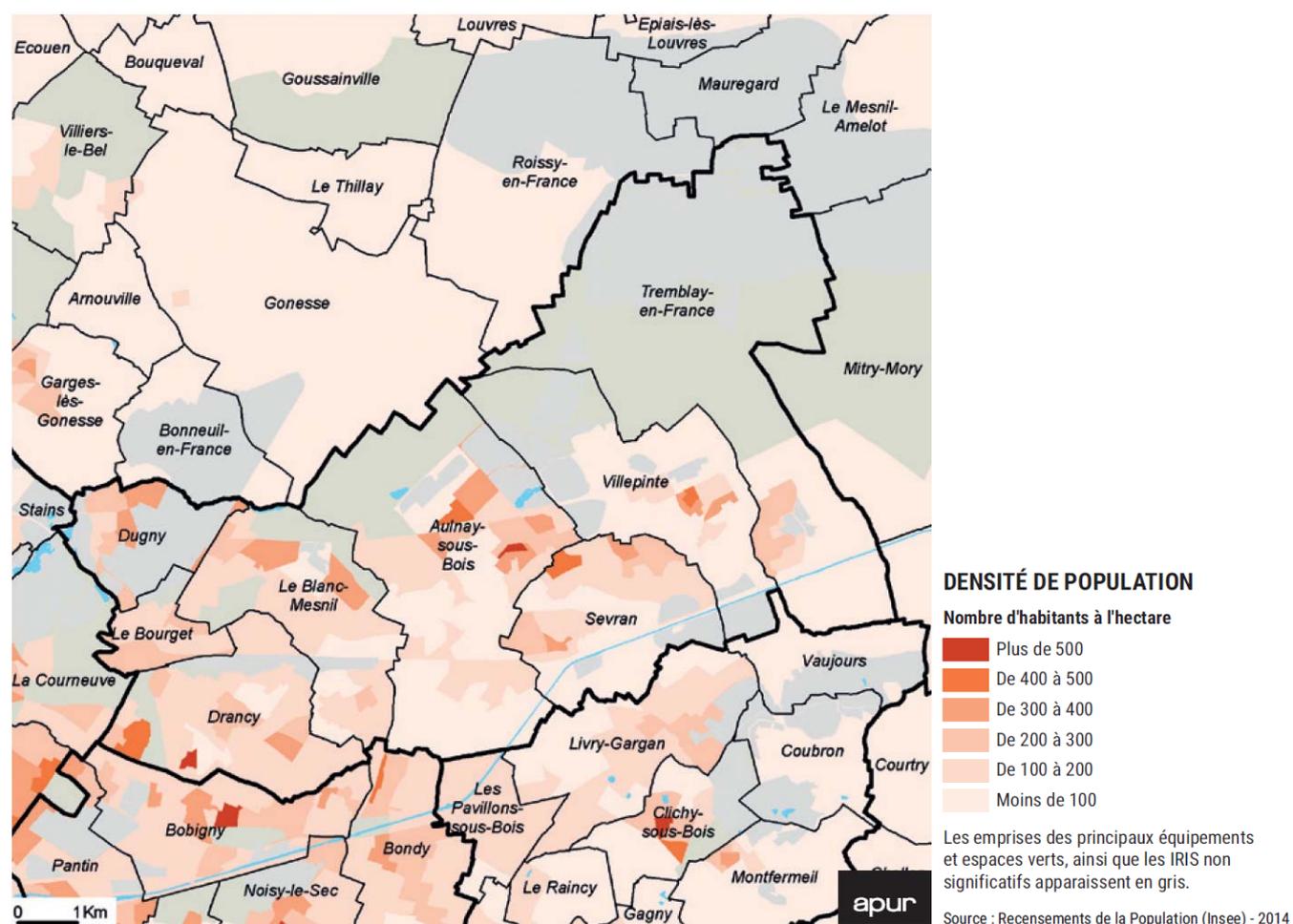
Notamment pour le logement, ce découpage par période de construction permet donc d'établir des priorités en fonction de l'importance des « passoirs thermiques ». Les bâtiments des années 1945 – 1970 sont le plus énergivores en raison des modes de construction mais aussi des formes urbaines constituées de bâtiments isolés, sans mitoyenneté, qui exposent toutes leurs façades et multiplient les ponts thermiques.

Cependant ce qui est vrai pour le 20<sup>e</sup> siècle l'est moins pour le 19<sup>e</sup> siècle. Les bâtiments construits au 19<sup>e</sup> siècle et avant, en raison de l'étroitesse des rues, de la superposition des logements en étages et de la mitoyenneté généralisée, développent peu de linéaires de façades par rapport aux surfaces de logements et sont percées de fenêtres moins grandes. De ce fait, ils sont généralement un peu plus vertueux, les pertes de chaleurs y sont globalement moins importantes.

## 2. Situation socio-démographique et économique du territoire

### Population (densité)

La carte ci-après 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 de Paris Terres d'Envol est presque deux fois moins importante que dans la MGP en moyenne (46 habitants à l'hectare contre 86).** A titre de comparaison, la densité de population est de 408 habitants à l'hectare dans le 11<sup>e</sup> arrondissement de Paris et de 209 à Paris dans son ensemble.



# Population (Evolution)

La population de Paris Terres d'Envol a augmenté à un rythme deux fois plus important que l'ensemble de la Métropole du Grand Paris entre 2010 et 2015 (+3,5 % contre + 1,7 %), en raison d'un fort excédent des naissances sur les décès.

Les nouveaux arrivants ont un profil social semblable à celui des ménages résidents mais ils sont aussi plus jeunes et moins souvent constitués de familles.

|                             | Population municipale |                   | Superficie<br>(en ha) | Densité<br>de population | Evolution de la population<br>entre 2010 et 2015 |             |
|-----------------------------|-----------------------|-------------------|-----------------------|--------------------------|--|-------------|
|                             | 2015                  | 2010              |                       |                          | 2015   | 2015        |
| Aulnay-sous-Bois            | 83 584                | 82 120            | 1 620                 | 52                       | 1 464  | 1,8%        |
| Le Blanc-Mesnil             | 55 297                | 51 438            | 805                   | 69                       | 3 859  | 7,5%        |
| Le Bourget                  | 16 239                | 14 864            | 208                   | 78                       | 1 375  | 9,3%        |
| Drancy                      | 69 568                | 66 410            | 776                   | 90                       | 3 158  | 4,8%        |
| Dugny                       | 10 505                | 10 656            | 389                   | 27                       | -151   | -1,4%       |
| Sevran                      | 50 480                | 49 832            | 728                   | 69                       | 648  | 1,3%        |
| Tremblay-en-France          | 35 381                | 34 493            | 2 244                 | 16                       | 888  | 2,6%        |
| Villepinte                  | 36 514                | 35 658            | 1 037                 | 35                       | 856  | 2,4%        |
| <b>Paris Terres d'Envol</b> | <b>357 568</b>        | <b>345 471</b>    | <b>7 807</b>          | <b>46</b>                | <b>12 097</b>                                    | <b>3,5%</b> |
| <b>MGP</b>                  | <b>7 020 210</b>      | <b>6 902 389</b>  | <b>81 424</b>         | <b>86</b>                | <b>117 821</b>                                   | <b>1,7%</b> |
| <b>Ile-de-France</b>        | <b>12 082 144</b>     | <b>11 778 226</b> | <b>1 201 227</b>      | <b>10</b>                | <b>303 918</b>                                   | <b>2,6%</b> |

Source :Insee, recensements 2011 à 2015

Au 1<sup>er</sup> janvier 2015, Paris Terres d'Envol compte 357 568 habitants au lieu de 345 471 en 2011. La population s'est ainsi accrue de 12 097 habitants en cinq ans, soit un rythme plus important que l'ensemble de la Métropole du Grand Paris (+3,5% contre +1,7%).

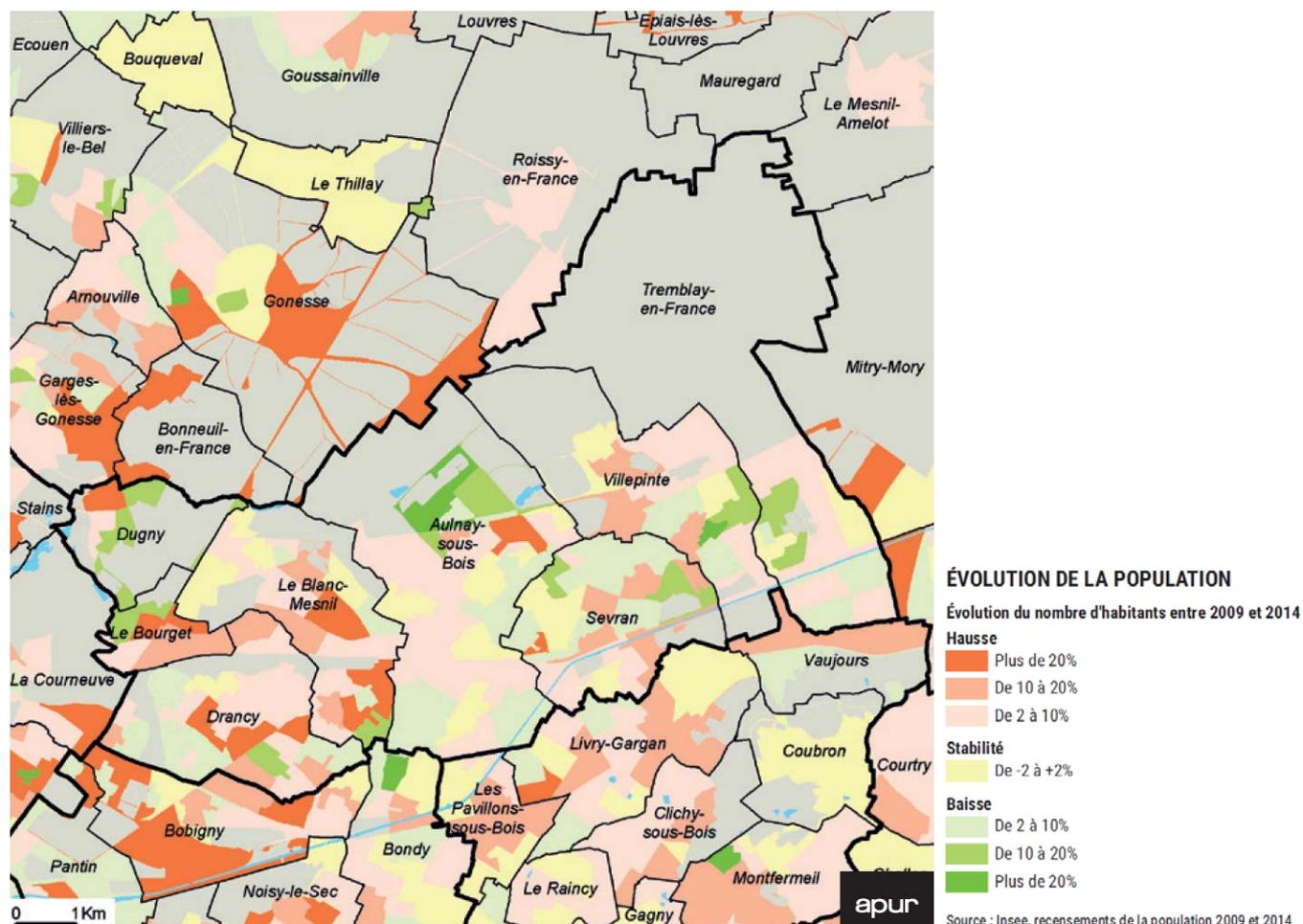
Les communes les plus contributrices à la croissance démographique du territoire sont Le Blanc-Mesnil, Drancy et Le Bourget.

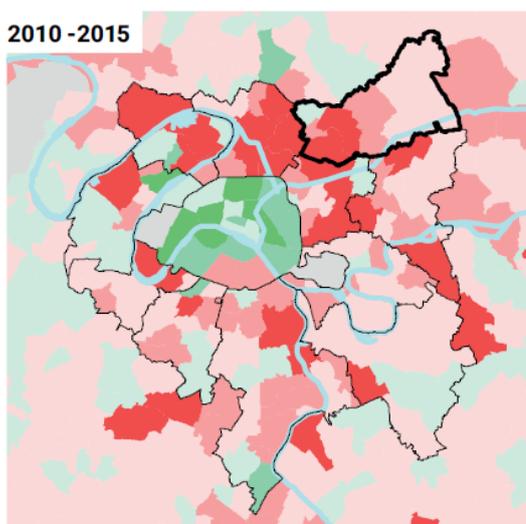
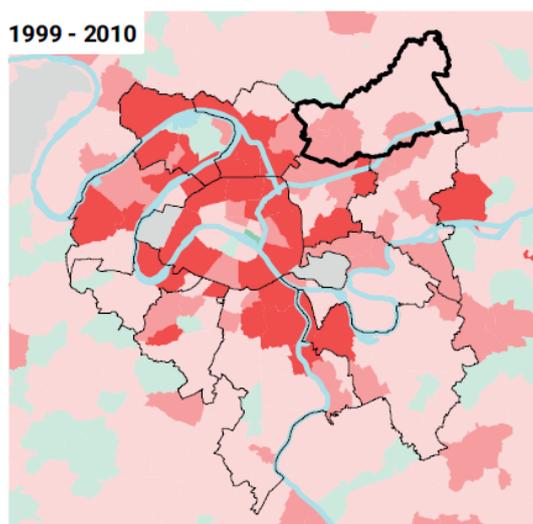
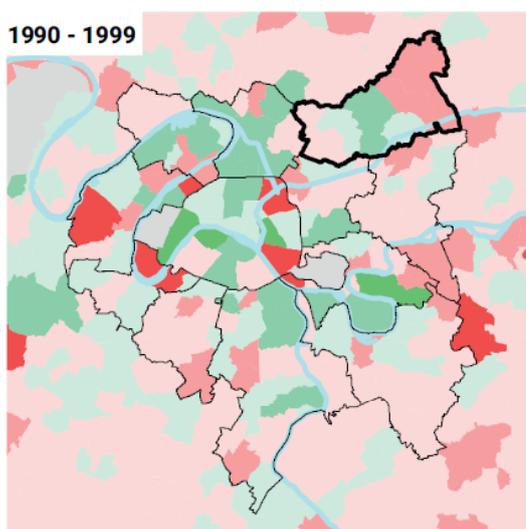
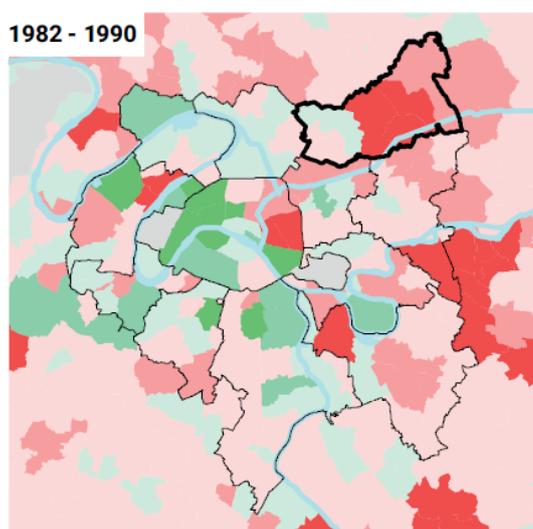
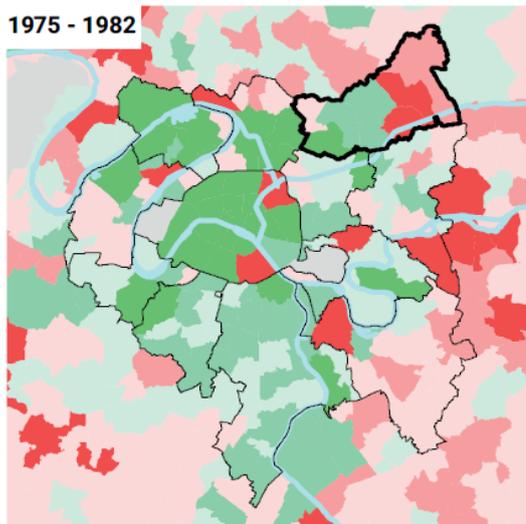
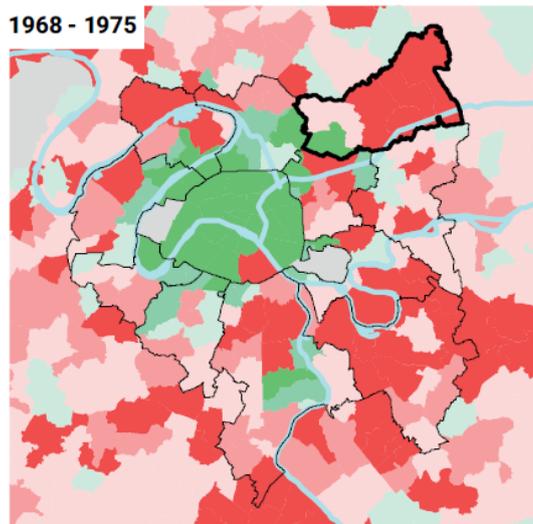
Le taux de croissance annuel dû au solde naturel est de +1,3%, soit un rythme supérieur à celui observé à l'échelle de la MGP (+1,0%), mais le solde migratoire de Paris Terres d'Envol est quand à lui équivalent à celui observé pour l'ensemble de la métropole (-0,6%).

### 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 |             |
|-----------------------------|----------------------------|--------------------------------------|------------|--|------------|--|-------------|
|                             |                            | Nb                                   | %          | Nb   | %          | Nb   | %           |
| Aulnay-sous-Bois            | 83 584                     | 293                                  | 0,4        | 922  | 1,1        | -629   | -0,7        |
| Le Blanc-Mesnil             | 55 297                     | 772                                  | 1,5        | 720  | 1,4        | 51   | 0,1         |
| Le Bourget                  | 16 239                     | 275                                  | 1,8        | 243  | 1,6        | 32   | 0,2         |
| Drancy                      | 69 568                     | 632                                  | 0,9        | 882  | 1,3        | -250   | -0,4        |
| Dugny                       | 10 505                     | -30                                  | -0,3       | 197  | 1,8        | -227   | -2,1        |
| Sevran                      | 50 480                     | 130                                  | 0,3        | 695  | 1,4        | -566   | -1,1        |
| Tremblay-en-France          | 35 381                     | 178                                  | 0,5        | 327  | 0,9        | -150   | -0,4        |
| Villepinte                  | 36 514                     | 171                                  | 0,5        | 506  | 1,4        | -334   | -0,9        |
| <b>Paris Terres d'Envol</b> | <b>357 568</b>             | <b>2 419</b>                         | <b>0,7</b> | <b>4 492</b>   | <b>1,3</b> | <b>-2 072</b>  | <b>-0,6</b> |
| <b>MGP</b>                  | <b>7 020 210</b>           | <b>23 564</b>                        | <b>0,3</b> | <b>67 226</b>  | <b>1,0</b> | <b>-43 662</b>   | <b>-0,6</b> |
| <b>Ile-de-France</b>        | <b>12 082 144</b>          | <b>60 784</b>                        | <b>0,5</b> | <b>125 013</b>   | <b>1,0</b> | <b>-64 230</b>   | <b>-0,5</b> |

Sources : Insee, recensements 2011 à 2015 et Etat Civil 2010-2014





**1968**  
246 852 habitants

**1975**  
288 934 habitants

**1982**  
297 886 habitants

**1990**  
320 203 habitants

**1999**  
324 701 habitants

**2010**  
345 471 habitants

**2015**  
357 568 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

# Population (Caractéristiques)

Une population caractérisée par sa jeunesse mais aussi un profil social très modeste : le taux de chômage y est nettement supérieur à la moyenne métropolitaine et le poids des actifs cadres très limité.

## Caractéristiques de la population

|                             | Population        | Part des moins de 20 ans | Part des 65 ans ou plus | Indice de jeunesse (moins de 20ans/ 65 ans ou plus)" | Cadres/ employés-ouvriers | Part de la population étrangère | Taux d'emploi | Taux de chômage |
|-----------------------------|-------------------|--------------------------|-------------------------|--|---------------------------|---------------------------------|---------------|-----------------|
| Aulnay-sous-Bois            | 83 584            | 30,6%                    | 12,7%                   | 2,4  | 0,2%                      | 22,1%                           | 0,7%          | 19,3%           |
| Le Blanc-Mesnil             | 55 297            | 31,4%                    | 11,6%                   | 2,7  | 0,1%                      | 27,1%                           | 0,4%          | 21,8%           |
| Le Bourget                  | 16 239            | 27,5%                    | 11,9%                   | 2,3  | 0,2%                      | 34,4%                           | 1,0%          | 18,2%           |
| Drancy                      | 69 568            | 27,9%                    | 12,9%                   | 2,2  | 0,1%                      | 26,4%                           | 0,4%          | 20,2%           |
| Dugny                       | 10 505            | 32,8%                    | 9,3%                    | 3,5  | 0,1%                      | 13,5%                           | 0,4%          | 20,4%           |
| Sevran                      | 50 480            | 31,9%                    | 11,0%                   | 2,9  | 0,1%                      | 23,4%                           | 0,4%          | 20,1%           |
| Tremblay-en-France          | 35 381            | 29,8%                    | 12,3%                   | 2,4  | 0,2%                      | 11,5%                           | 1,1%          | 15,6%           |
| Villepinte                  | 36 514            | 30,9%                    | 10,1%                   | 3,1  | 0,1%                      | 17,2%                           | 0,9%          | 20,3%           |
| <b>Paris Terres d'Envol</b> | <b>357 568</b>    | <b>30,2%</b>             | <b>11,9%</b>            | <b>2,5</b>   | <b>0,2%</b>               | <b>22,6%</b>                    | <b>0,6%</b>   | <b>19,7%</b>    |
| <b>MGP</b>                  | <b>7 020 210</b>  | <b>24,3%</b>             | <b>14,3%</b>            | <b>1,7</b>   | <b>0,8%</b>               | <b>16,1%</b>                    | <b>1,1%</b>   | <b>13,5%</b>    |
| <b>Ile-de-France</b>        | <b>12 082 144</b> | <b>25,7%</b>             | <b>14,2%</b>            | <b>1,8</b>   | <b>0,7%</b>               | <b>13,7%</b>                    | <b>0,9%</b>   | <b>12,7%</b>    |

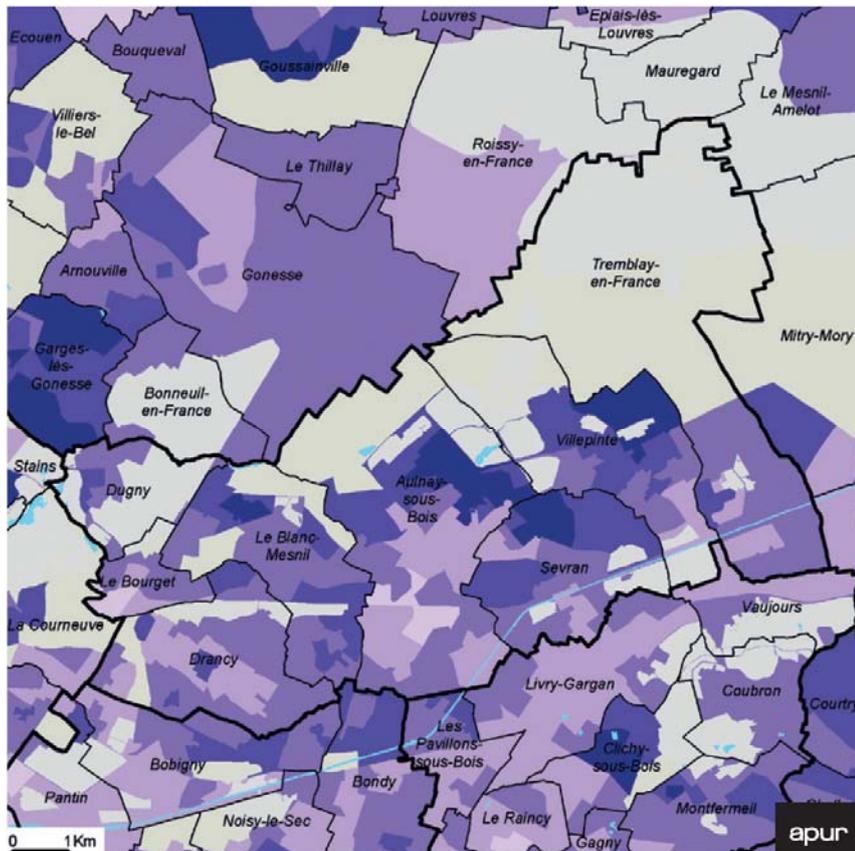
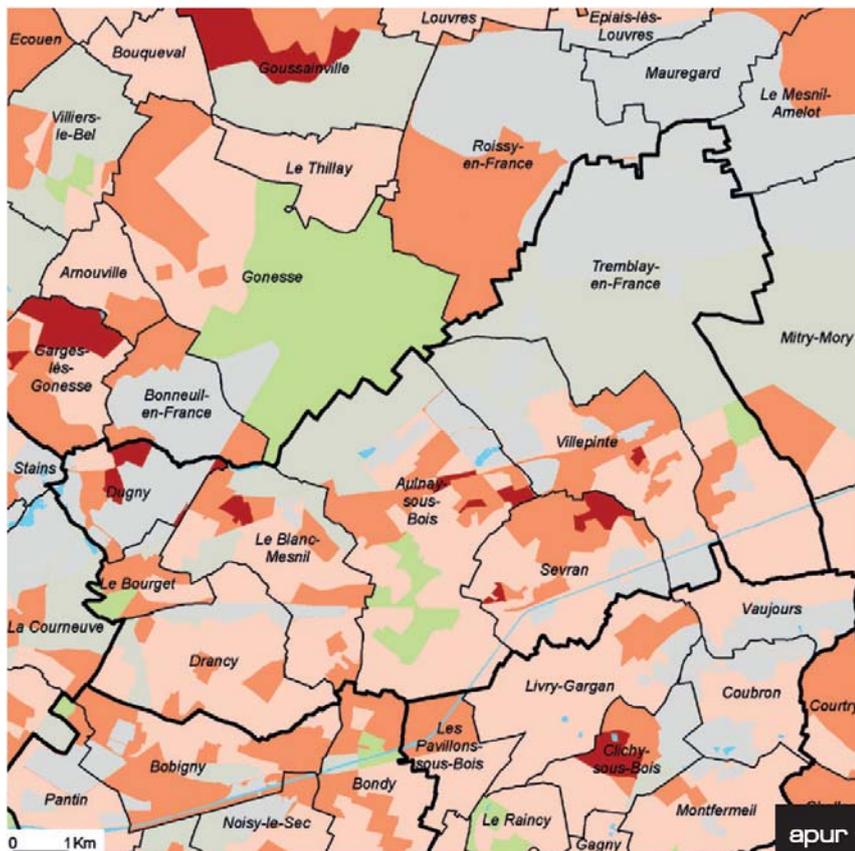
Sources : Insee, recensement 2015

La carte ci-après représente l'indice de jeunesse à l'IRIS et 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.**

La population de Paris Terres d'Envol se caractérise par sa jeunesse (indice de jeunesse de 2,5 contre 1,7 pour la MGP) et sa diversité (23 % de population étrangère contre 16 % pour la MGP).

Le territoire accueille de nombreux ménages familiaux : 46,5 % des ménages sont des familles avec enfants de moins de 25 ans à Paris Terres d'Envol contre 32 % dans la MGP. Parmi ces familles, 29,6 % sont composées de 3 enfants ou plus et 26,2 % sont des familles monoparentales.

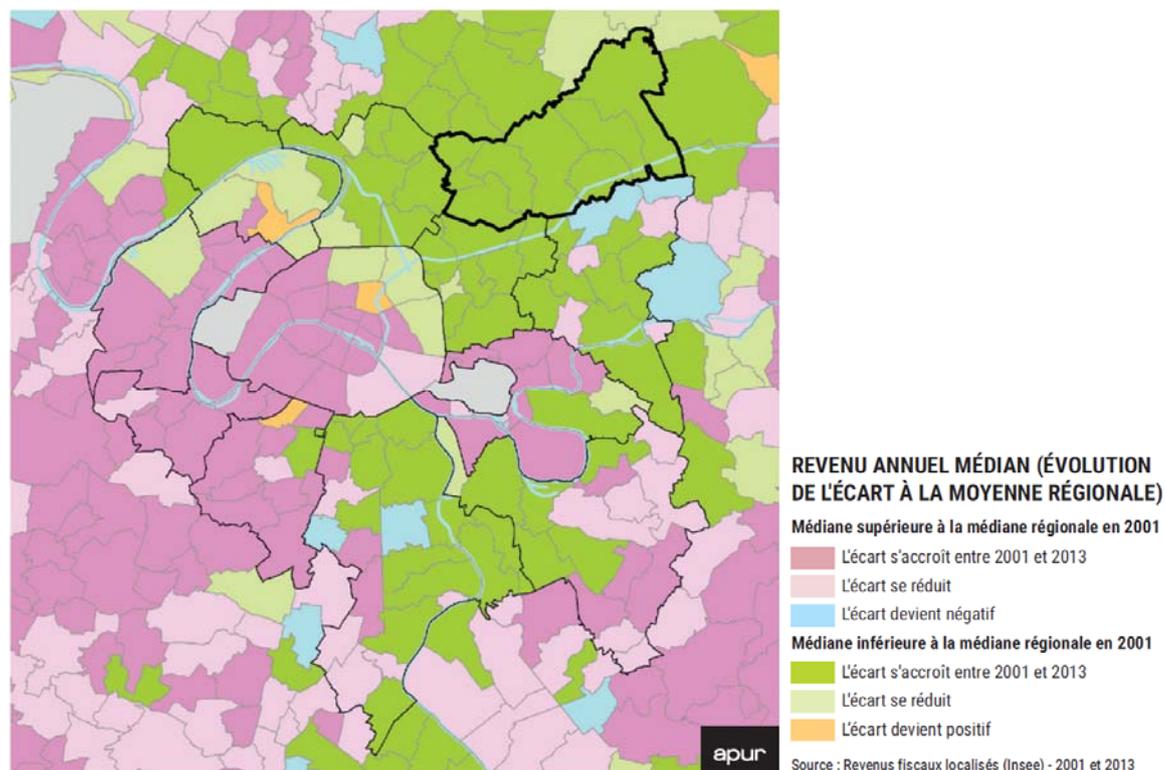
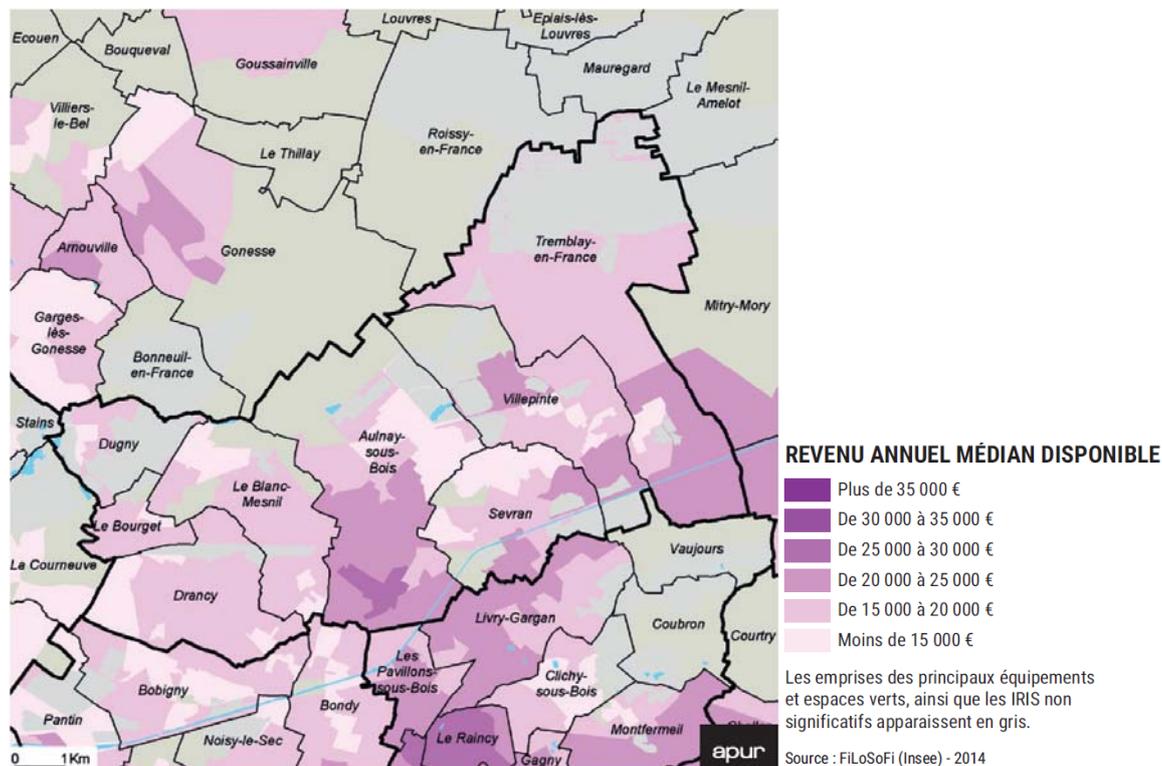
Les personnes âgées sont moins présentes en moyenne que dans le reste de la métropole, mais la part des 65 ans ou plus a augmenté de 1 point entre 2010 et 2015, avec une évolution significative à Aulnay-sous-Bois, Le Bourget et Villepinte.



# Revenu des ménages et évolution

Les ménages de Paris Terres d'Envol 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 sur l'ensemble du territoire. Le revenu médian disponible atteint, en 2013, 21 900 € par an et ménage dans la MGP et est sensiblement plus faible en moyenne à Paris Terres d'Envol : 16 900 € par an et par ménage.

Les difficultés sociales sont plus marquées à Paris Terres d'Envol qu'en moyenne dans la MGP. Le taux de pauvreté y est nettement plus élevé (28,0 % contre 18,4 %) et les ménages disposent en 2015 d'un revenu mensuel par unité de consommation inférieur de -24,5 %. Par ailleurs, le revenu constaté à Paris Terres d'Envol reste inférieur à la moyenne régionale et les écarts se sont accrus depuis 2001.



# Profil des nouveaux arrivants

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 |
| Aulnay-sous-Bois              | 12                         | 60                         | 10                           | 63                         | 71                            | 14                                | 9              | 61                           | 19                                | 9              |
| Le Blanc-Mesnil               | 7                          | 67                         | 8                            | 67                         | 72                            | 13                                | 9              | 62                           | 15                                | 10             |
| Le Bourget                    | 13                         | 60                         | 7                            | 68                         | 62                            | 15                                | 13             | 49                           | 21                                | 15             |
| Drancy                        | 8                          | 64                         | 8                            | 64                         | 66                            | 15                                | 12             | 45                           | 21                                | 16             |
| Dugny                         | 8                          | 67                         | 12                           | 63                         | 71                            | 12                                | 13             | 57                           | 20                                | 17             |
| Sevran                        | 8                          | 65                         | 7                            | 68                         | 71                            | 12                                | 8              | 66                           | 15                                | 8              |
| Tremblay-en-France            | 11                         | 56                         | 10                           | 59                         | 70                            | 15                                | 10             | 60                           | 18                                | 12             |
| Villepinte                    | 9                          | 63                         | 6                            | 67                         | 72                            | 12                                | 7              | 61                           | 19                                | 7              |
| <b>Paris Terres d'Envol *</b> | <b>9</b>                   | <b>63</b>                  | <b>9</b>                     | <b>65</b>                  | <b>70</b>                     | <b>14</b>                         | <b>10</b>      | <b>56</b>                    | <b>19</b>                         | <b>12</b>      |
| <b>MGP *</b>                  | <b>32</b>                  | <b>38</b>                  | <b>38</b>                    | <b>31</b>                  | <b>56</b>                     | <b>18</b>                         | <b>19</b>      | <b>28</b>                    | <b>22</b>                         | <b>30</b>      |
| <b>Ile-de-France *</b>        | <b>28</b>                  | <b>41</b>                  | <b>36</b>                    | <b>34</b>                  | <b>60</b>                     | <b>18</b>                         | <b>15</b>      | <b>33</b>                    | <b>20</b>                         | <b>26</b>      |

Sources : Insee, recensements 2011 à 2015 et Etat Civil 2010-2014

Entre 2011 et 2015, les nouveaux arrivants ont un profil social semblable à celui des ménages résidents mais ils sont aussi plus jeunes et moins souvent constitués de familles.

Les nouveaux arrivants depuis 2010 ont un profil social semblable à celui des ménages résidents. En revanche ils sont plus jeunes et moins souvent constitués de familles. Mais de fortes disparités s'observent localement. D'une part, certaines communes semblent plus attractives telles que le Blanc-Mesnil et Le Bourget alors que d'autres comme Dugny et Sevran enregistrent des soldes migratoires fortement déficitaires.

Le Bourget et Drancy se distinguent des autres communes avec une part de familles parmi les nouveaux arrivants (<50%) sensiblement moins importantes (>60% dans toutes les autres communes sauf Dugny). Ce sont les seules communes du territoire avec des soldes migratoires positifs. A l'inverse, Dugny et Sevran enregistre des soldes migratoires particulièrement déficitaires (jusqu'à -2,1% pour Dugny).

Liste des 10 premières communes (ou arrondissement de Paris) de provenance des nouveaux installés dans les communes de Paris Terres d'Envol, par nombre d'arrivées.

Source : Insee, recensement 2014

► **AULNAY-SOUS-BOIS**

**Nombre total d'arrivées**

**(y compris de l'étranger) : 3 903**

Étranger (380)  
Livry-Gargan (112)  
Aubervilliers (89)  
Bondy (87)  
Pantin (76)  
Bobigny (70)  
Les Pavillons-sous-Bois (70)  
Saint-Denis (64)  
La Courneuve (63)  
Clichy-sous-Bois (61)  
Sarcelles (54)  
Autres communes de Paris Terres d'Envol (815)

► **LE BLANC-MESNIL**

**Nombre total d'arrivées**

**(y compris de l'étranger) : 3 061**

Étranger (503)  
Bobigny (153)  
Saint-Denis (130)  
Aubervilliers (99)  
La Courneuve (94)  
Stains (76)  
Paris 18<sup>e</sup> (58)  
Autres communes de Paris Terres d'Envol (664)

► **LE BOURGET**

**Nombre total d'arrivées**

**(y compris de l'étranger) : 1 276**

Étranger (145)  
La Courneuve (87)  
Aubervilliers (66)  
Saint-Denis (44)  
Pantin (40)  
Bondy (35)  
Bobigny (32)  
Autres communes de Paris Terres d'Envol (196)

► **DRANCY**

**Nombre total d'arrivées**

**(y compris de l'étranger) : 3 530**

Étranger (436)  
Bobigny (287)  
Pantin (151)  
Aubervilliers (144)  
La Courneuve (126)  
Livry-Gargan (76)  
Bondy (74)  
Argenteuil (72)  
Paris 19<sup>e</sup> (71)  
Saint-Denis (68)  
Autres communes de Paris Terres d'Envol (420)

► **DUGNY**

**Nombre total d'arrivées**

**(y compris de l'étranger) : 553**

Stains (30)  
La Courneuve (29)  
Villiers-le-Bel (28)  
Les Mureaux (28)  
Saint-Denis (28)  
Aubervilliers (27)  
Caves (21)  
Béziers (21)  
Autres communes de Paris Terres d'Envol (104)

► **SEVRAN**

**Nombre total d'arrivées**

**(y compris de l'étranger) : 2 542**

Étranger (207)  
Livry-Gargan (146)  
Les Pavillons-sous-Bois (93)  
Bondy (56)  
Noisy-le-Sec (56)  
Bobigny (42)  
Clichy-sous-Bois (42)  
Saint-Ouen (42)  
Saint-Denis (41)  
Autres communes de Paris Terres d'Envol (644)

► **TREMBLAY-EN-FRANCE**

**Nombre total d'arrivées**

**(y compris de l'étranger) : 1 524**

Villeparisis (114)  
Étranger (108)  
Vaujours (54)  
Clichy-sous-Bois (53)  
Livry-Gargan (46)  
Claye-Souilly (29)  
Épinay-sur-Seine (28)  
Gagny (27)  
Autres communes de Paris Terres d'Envol (465)

► **VILLEPINTE**

**Nombre total d'arrivées**

**(y compris de l'étranger) : 1 948**

Étranger (124)  
Aubervilliers (85)  
Saint-Denis (47)  
Bobigny (46)  
Villemomble (40)  
Livry-Gargan (38)  
Bondy (33)  
Paris 17<sup>e</sup> (33)  
Villeparisis (32)  
Clichy-sous-Bois (30)  
Autres communes de Paris Terres d'Envol (531)

*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*

## Profil des « sortants »

Les habitants qui ont quitté le territoire de Paris Terres d'Envol au cours de l'année 2013 sont partis le plus souvent dans des communes proches du territoire, en Seine-Saint-Denis et en Seine-et-Marne. Parmi les 10 communes où l'on compte le plus grand nombre de départs : Paris et Livry-Gargan sont des destinations presque autant choisies par les habitants (avec entre 650 et 750 nouveaux arrivants en 2013) alors que leur taille est sans commune mesure. Parmi ces 10 communes on trouve également 3 communes de Plaine Commune (Aubervilliers, Saint-Denis et La Courneuve) et 3 communes d'Est Ensemble (Bobigny, Bondy et Noisy-le-Sec). Grand Paris – Grand Est, Est Ensemble et Plaine Commune sont les principaux territoires de la métropole de destination des ménages quittant Paris Terres d'Envol.

### Où sont partis les anciens résidents de Paris Terres d'Envol ?

| Communes                | Total         | Territoires                      | Total         |
|-------------------------|---------------|----------------------------------|---------------|
| Paris                   | 735           | T1 - Paris                       | 735           |
| Livry-Gargan            | 646           | T2 - Vallée Sud Grand Paris      | 235           |
| Aubervilliers           | 426           | T3 - Grand Paris Seine Ouest     | 91            |
| Bobigny                 | 380           | T4 - Paris Ouest la Défense      | 237           |
| Saint-Denis             | 371           | T5 - Boucle Nord de Seine        | 204           |
| Mitry-Mory              | 324           | T6 - Plaine Commune              | 1 172         |
| Villeparisis            | 303           | T8 - Est Ensemble                | 1 348         |
| Bondy                   | 230           | T9 - Grand Paris - Grand Est     | 1 952         |
| Noisy-le-Sec            | 195           | T10 - Paris-Est-Marnes et Bois   | 453           |
| La Courneuve            | 189           | T11 - Grand Paris Sud Est Avenir | 219           |
| Bagnole                 | 187           | T12 - Grand Orly Seine Bièvre    | 567           |
| Les Pavillons-sous-Bois | 163           | Hors MGP                         | 9 154         |
| Dammartin-en-Goële      | 158           | <b>Ensemble</b>                  | <b>16 368</b> |
| Autres communes         | 12 062        |                                  |               |
| <b>Ensemble</b>         | <b>16 368</b> |                                  |               |

Sources : Insee, recensement 2015

En termes de profil, il apparaît que les actifs occupants un emploi de cadres sont plus représentés parmi les sortants que leur poids dans la population qui demeure à Terres d'Envol, contrairement aux ouvriers. Autre élément de profil, les couples sans enfant et les personnes seules sont aussi plus représentés parmi les sortants que parmi les habitants qui sont restés à Terres d'Envol au cours de l'année 2013. Malgré cela les familles sont majoritaires tant dans la sous-population des « sortants » que des habitants « restant » à Terres d'Envol. Les adultes parmi les ménages sortants sont plus jeunes que les adultes des ménages demeurant sur le territoire, particulièrement pour les couples sans enfant : 43% ont ainsi moins de 30 ans, alors que seulement 10% des couples sans enfant restant sur le territoire ont moins de 30 ans.

### Catégorie sociale des sortants (parmi les actifs) comparée à celle des stables

| CSP                        | Sortants | Stables |
|----------------------------|----------|---------|
| Agriculteurs               | 0%       | 0%      |
| Artisans commerçants       | 4%       | 5%      |
| Cadres                     | 14%      | 9%      |
| Professions Intermédiaires | 25%      | 23%     |
| Employés                   | 37%      | 36%     |
| Ouvriers                   | 20%      | 26%     |
| Ensemble                   | 100%     | 100%    |

Sources : Insee, recensement 2015

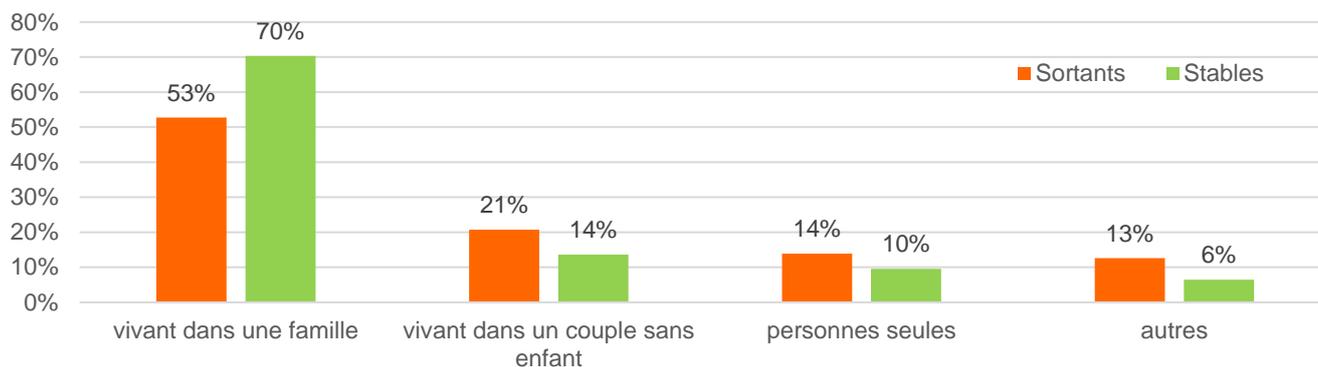
### Profil familial des sortants comparé à celui des stables

| Profil familial                   | Sortants | dont part des adultes de moins de 30 ans | Stables | dont part des adultes de moins de 30 ans |
|-----------------------------------|----------|--|---------|--|
| vivant dans une famille           | 53%      | 24%                                      | 70%     | 8%                                       |
| vivant dans un couple sans enfant | 21%      | 43%                                      | 14%     | 10%                                      |
| personnes seules                  | 14%      | 45%                                      | 10%     | 9%                                       |
| autres                            | 13%      | 51%                                      | 6%      | 33%                                      |
| Ensemble                          | 100%     | 38%                                      | 100%    | 11%                                      |

Sources : Insee, recensement 2015

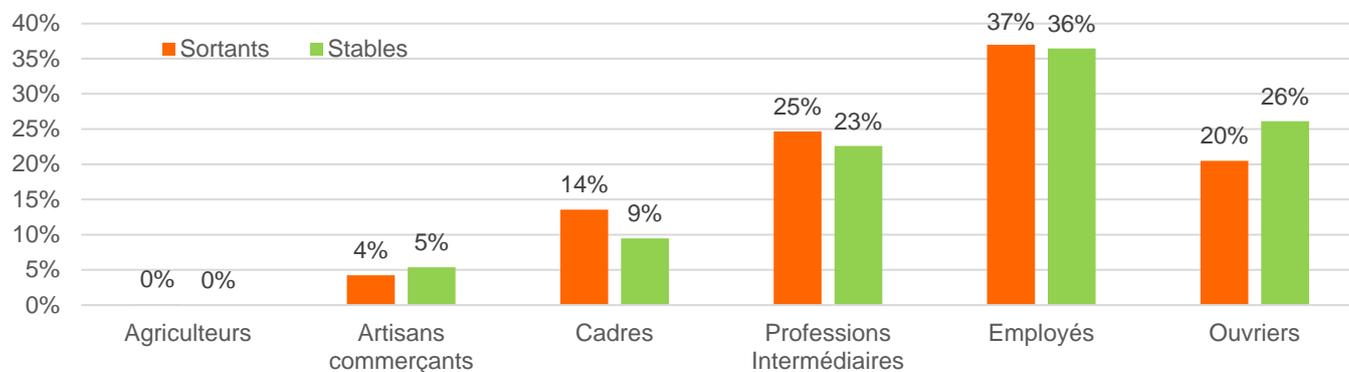
**Les « sortants » : plus jeunes et moins souvent constitués de familles que les habitants (« stables »).**

Avec 38% d'adultes de moins de 30 ans notamment couples sans enfant et des personnes seules, contre 11% des habitants.



Source : INSEE, recensement 2015

**Plus de cadres parmi les sortants que dans la population du territoire**



Source : INSEE, recensement 2015

# 3. Caractéristiques des parcs de logement

## Typologie et taille des logements

Paris Terres d'Envol se caractérise par l'étendue des tissus pavillonnaires. Les logements individuels y sont 3,5 fois plus nombreux en proportion qu'en moyenne dans la MGP (40 % contre 13 %), en particulier à Tremblay et Villepinte. Il se caractérise aussi par la présence d'un parc social assez développé logeant environ 30 % des ménages, contre 24 % dans la MGP. Cela laisse une place réduite au parc locatif privé. Par ailleurs, le parc de Paris Terres d'Envol est marqué par la faible part des petits logements : le parc de logements de Paris Terres d'Envol compte deux fois moins de petits logements (1 et 2 pièces) qu'en moyenne dans la MGP : 22% contre 41 % dans la MGP. À l'inverse les grands logements de 4 ou 5 pièces ou plus est deux fois plus développé (48 % des logements contre 31 % dans la MGP). Le poids du parc social et de l'habitat individuel explique en partie cette situation.

### Caractéristiques des logements en 2015

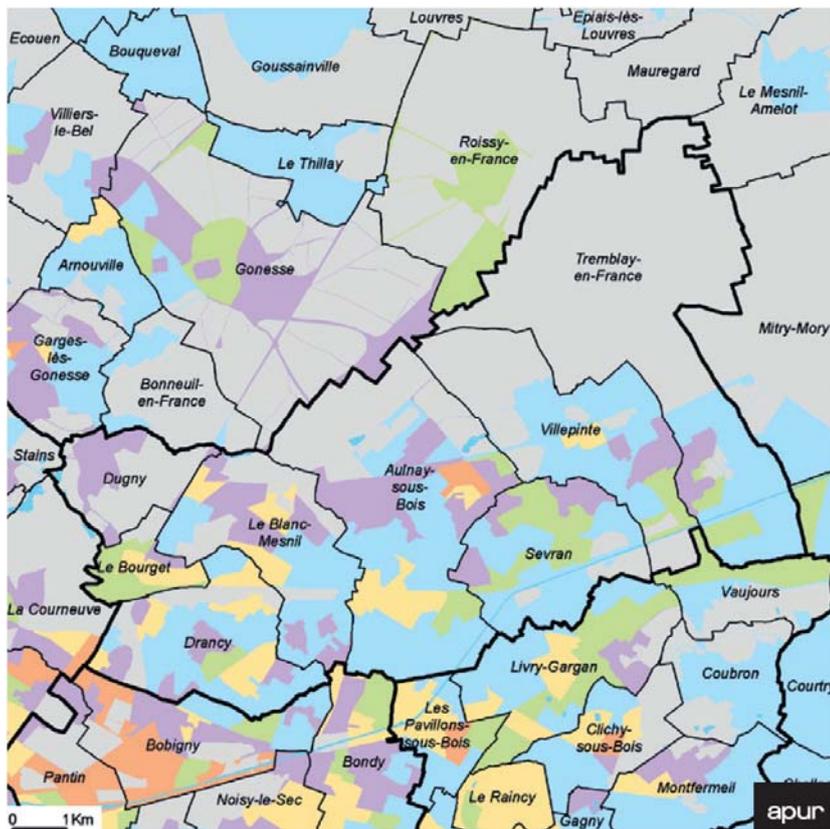
|                             | Logements      | Part des résidences principales (%) | Part des résidences secondaires et logements occasionnels (%) | Part des logements vacants (%) | Part des propriétaires occupants (%) | Part des locataires du parc privé (%) | Part des locataires du parc social (%) | Part des logés gratuits (%) | Part des logements individuels (%) |
|-----------------------------|----------------|-------------------------------------|---|--------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|--|-----------------------------|------------------------------------|
| Aulnay-sous-Bois            | 30 575         | 94,2                                | 0,5   | 5,3                            | 48,6                                 | 18,9                                  | 30,8                                   | 1,7                         | 42,9                               |
| Le Blanc-Mesnil             | 20 679         | 94,0                                | 1,9   | 4,1                            | 42,5                                 | 17,9                                  | 37,5                                   | 2,1                         | 38,7                               |
| Le Bourget                  | 6 924          | 91,0                                | 1,5   | 7,5                            | 41,9                                 | 35,6                                  | 21,1                                   | 1,4                         | 15,2                               |
| Drancy                      | 28 941         | 92,9                                | 0,5   | 6,5                            | 46,2                                 | 23,4                                  | 27,1                                   | 3,2                         | 39,2                               |
| Dugny                       | 4 320          | 93,3                                | 0,4   | 6,3                            | 15,0                                 | 12,0                                  | 61,1                                   | 11,9                        | 9,4                                |
| Sevran                      | 17 648         | 95,4                                | 0,4   | 4,2                            | 49,7                                 | 16,0                                  | 33,0                                   | 1,3                         | 36,5                               |
| Tremblay-en-France          | 13 493         | 94,6                                | 0,9   | 4,5                            | 58,7                                 | 13,8                                  | 25,5                                   | 2,0                         | 52,8                               |
| Villepinte                  | 12 390         | 94,8                                | 0,6   | 4,5                            | 58,7                                 | 15,5                                  | 24,1                                   | 1,7                         | 51,0                               |
| <b>Paris Terres d'Envol</b> | <b>134 968</b> | <b>94,0</b>                         | <b>0,8</b>  | <b>5,2</b>                     | <b>47,8</b>                          | <b>19,1</b>                           | <b>30,7</b>                            | <b>2,4</b>                  | <b>39,9</b>                        |
| 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                               |

Sources : Insee, recensement 2015

### Taille des résidences principales, selon le nombre de pièces

|                             | 1 pièces     |          | 2 pièces      |           | 3 pièces      |           | 4 pièces      |           | 5 pièces ou plus |           | Résidences principales |            |
|-----------------------------|--------------|----------|---------------|-----------|---------------|-----------|---------------|-----------|------------------|-----------|------------------------|------------|
|                             | Nb           | %        | Nb            | %         | Nb            | %         | Nb            | %         | Nb               | %         | Nb                     | %          |
| Aulnay-sous-Bois            | 1 352        | 5        | 4 118         | 14        | 8 344         | 29        | 8 423         | 29        | 6 569            | 23        | 28 805                 | 100        |
| Le Blanc-Mesnil             | 1 133        | 6        | 3 278         | 17        | 6 443         | 33        | 5 195         | 27        | 3 385            | 17        | 19 435                 | 100        |
| Le Bourget                  | 968          | 15       | 1 601         | 25        | 2 015         | 32        | 1 233         | 20        | 482              | 8         | 6 299                  | 100        |
| Drancy                      | 2 197        | 8        | 5 744         | 21        | 8 046         | 30        | 6 525         | 24        | 4 386            | 16        | 26 898                 | 100        |
| Dugny                       | 142          | 4        | 771           | 19        | 1 738         | 43        | 980           | 24        | 401              | 10        | 4 032                  | 100        |
| Sevran                      | 749          | 4        | 2 794         | 17        | 5 294         | 31        | 4 499         | 27        | 3 497            | 21        | 16 833                 | 100        |
| Tremblay-en-France          | 735          | 6        | 1 337         | 10        | 3 098         | 24        | 3 690         | 29        | 3 907            | 31        | 12 768                 | 100        |
| Villepinte                  | 531          | 5        | 1 274         | 11        | 2 811         | 24        | 3 610         | 31        | 3 525            | 30        | 11 751                 | 100        |
| <b>Paris Terres d'Envol</b> | <b>7 807</b> | <b>6</b> | <b>20 917</b> | <b>16</b> | <b>37 789</b> | <b>30</b> | <b>34 155</b> | <b>27</b> | <b>26 152</b>    | <b>21</b> | <b>126 821</b>         | <b>100</b> |
| 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        |

Sources : Insee, recensement 2015



### 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

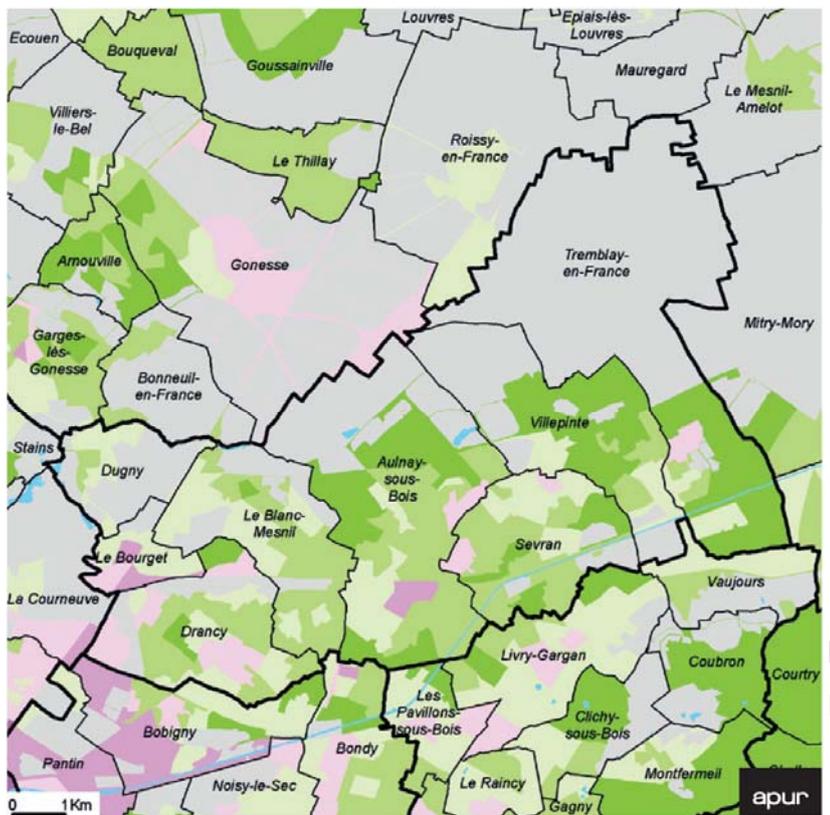
#### Privé ancien

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



### 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

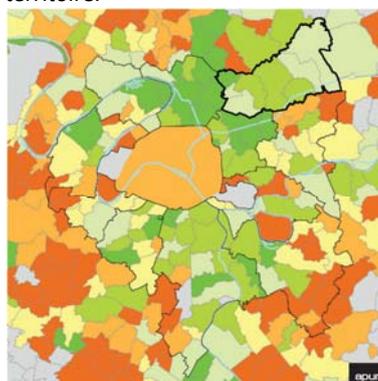
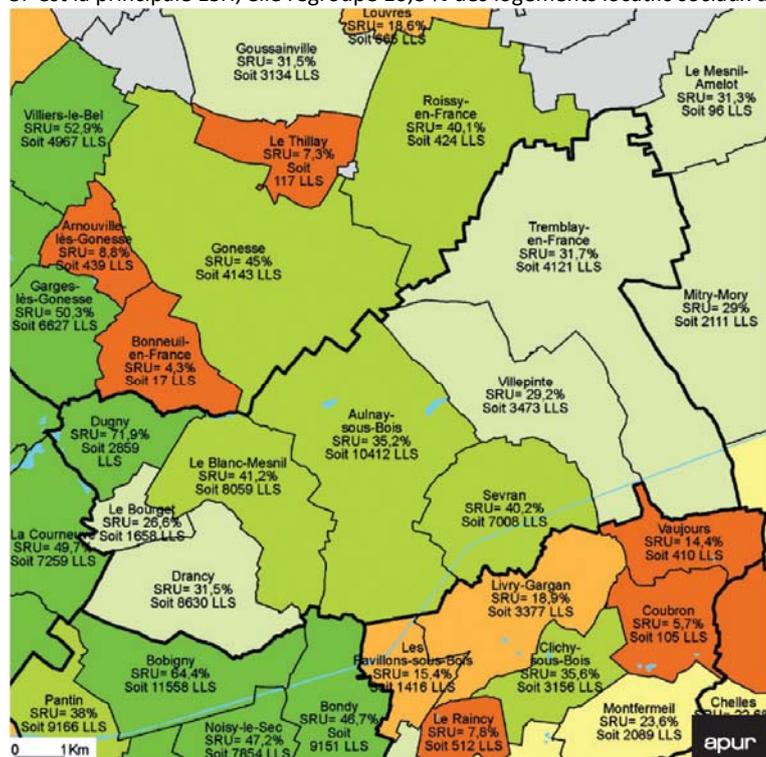
- Plus de 4 pour 1
- De 2 à 4 pour 1
- De 1 à 2 pour 1

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

Source : Recensements de la Population (Insee) - 2014

# Le parc locatif social

Toutes les communes du territoire dépassent les objectifs fixés par la loi SRU. À Sevrans et au Blanc-Mesnil, les logements sociaux représentent plus de 40 % des résidences principales. La petite commune de Dugny se distingue avec plus de 70 % de logements sociaux, en partie lié à la présence d'anciennes casernes. 36 bailleurs sociaux distincts interviennent à Paris Terres d'Envol, en majorité des ESH, avec entre 10 et 20 bailleurs par commune. Seine Saint Denis Habitat est le premier bailleur social du territoire (13,6 %), juste devant l'OPH de Drancy (13,4 %). 3F est la principale ESH, elle regroupe 10,8 % des logements locatifs sociaux du territoire.



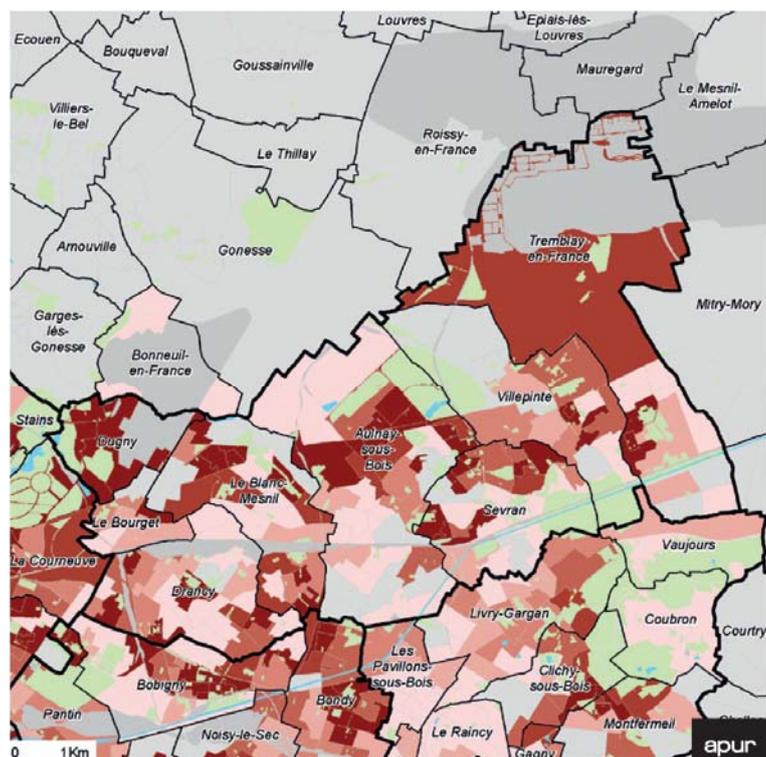
## LES LOGEMENTS SOCIAUX S.R.U.

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

La carte ci-dessous représente la part des logements sociaux au sein des résidences principales à l'échelle de l'IRIS. Elle est bâtie avec les données du fichier RPLS (Répertoire du Parc Locatif Social) en ne retenant que les logements sociaux PLAI, PLUS, PLS ou assimilés (hors logements étudiants). À noter que 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

Le parc social localisé dans Paris Terres d'Envol est équilibré en termes de taille des logements mais pas en termes de catégorie de financement. Il est en outre caractérisé par un taux de rotation particulièrement faible.

**Nombre de logements sociaux (PLAI, PLUS, PLS et assimilés) par catégorie de logement social assimilés et par nombre de pièces**

|                             | 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 +        |
| Aulnay-sous-Bois            | 9 745                             | 3,2%                                   | 95,6%             | 1,2%             | 2,0%                         | 13,0%         | 41,4%         | 43,7%         |
| Drancy                      | 8 232                             | 2,3%                                   | 94,5%             | 3,3%             | 7,6%                         | 22,1%         | 38,6%         | 31,7%         |
| Dugny                       | 2 841                             | 0,5%                                   | 94,8%             | 4,7%             | 3,7%                         | 24,1%         | 43,3%         | 28,9%         |
| Le Blanc-Mesnil             | 7 933                             | 4,0%                                   | 81,0%             | 15,0%            | 6,5%                         | 17,7%         | 47,4%         | 28,4%         |
| Le Bourget                  | 1 393                             | 0,9%                                   | 95,5%             | 3,6%             | 6,2%                         | 20,8%         | 39,2%         | 33,8%         |
| Sevran                      | 6 552                             | 1,6%                                   | 92,6%             | 5,8%             | 3,0%                         | 18,2%         | 41,9%         | 36,9%         |
| Tremblay-en-France          | 3 726                             | 5,9%                                   | 88,7%             | 5,5%             | 7,6%                         | 21,4%         | 37,6%         | 33,5%         |
| Villepinte                  | 3 434                             | 3,0%                                   | 96,2%             | 0,8%             | 6,2%                         | 15,5%         | 41,4%         | 37,0%         |
| <b>Paris Terres d'Envol</b> | <b>43 856</b>                     | <b>2,9%</b>                            | <b>91,7%</b>      | <b>5,4%</b>      | <b>5,0%</b>                  | <b>18,2%</b>  | <b>41,8%</b>  | <b>35,0%</b>  |
| <b>MGP</b>                  | <b>786 540</b>                    | <b>3,3 %</b>                           | <b>87,7 %</b>     | <b>9,0 %</b>     | <b>9,8 %</b>                 | <b>23,6 %</b> | <b>37,0 %</b> | <b>29,7 %</b> |

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**

|                             | Nombre de pièces du logement |              |              |              | Ensemble des logements |
|-----------------------------|------------------------------|--------------|--------------|--------------|------------------------|
|                             | 1                            | 2            | 3            | 4 et +       |                        |
| Aulnay-sous-Bois            | 5,4%                         | 6,5%         | 5,4%         | 4,6%         | 5,2%                   |
| Drancy                      | 10,4%                        | 8,2%         | 5,7%         | 4,4%         | 6,1%                   |
| Dugny                       | 9,9%                         | 8,3%         | 6,1%         | 4,7%         | 6,4%                   |
| Le Blanc-Mesnil             | 9,1%                         | 8,2%         | 5,4%         | 3,8%         | 5,7%                   |
| Le Bourget                  | 15,9%                        | 7,1%         | 3,4%         | 2,9%         | 4,8%                   |
| Sevran                      | 10,3%                        | 8,4%         | 5,5%         | 3,4%         | 5,4%                   |
| Tremblay-en-France          | 14,3%                        | 9,9%         | 8,2%         | 5,1%         | 8,0%                   |
| Villepinte                  | 18,0%                        | 8,3%         | 6,4%         | 3,5%         | 6,3%                   |
| <b>Paris Terres d'Envol</b> | <b>11,2%</b>                 | <b>8,1%</b>  | <b>5,7%</b>  | <b>4,2%</b>  | <b>5,9%</b>            |
| <b>MGP</b>                  | <b>9,2 %</b>                 | <b>7,6 %</b> | <b>5,7 %</b> | <b>4,4 %</b> | <b>6,1 %</b>           |

Source : RPLS 2017 version Loi – Traitement APUR

# Les différentes formes d'habitat spécifique

Le territoire dispose d'un nombre de places d'hébergement et logement adapté limité rapporté à sa population (16,1 places pour 1 000 habitants, contre 17,2 places/1 000 hab. en moyenne dans la MGP). Ces moyennes ne reflètent pas le fort déséquilibre régional. Le Bourget et dans une moindre mesure Sevran se distinguent des autres communes du territoire avec un nombre de places particulièrement élevées (respectivement 34,9 places et 26,5 places pour 1 000 habitants), bien supérieur à la moyenne métropolitaine.

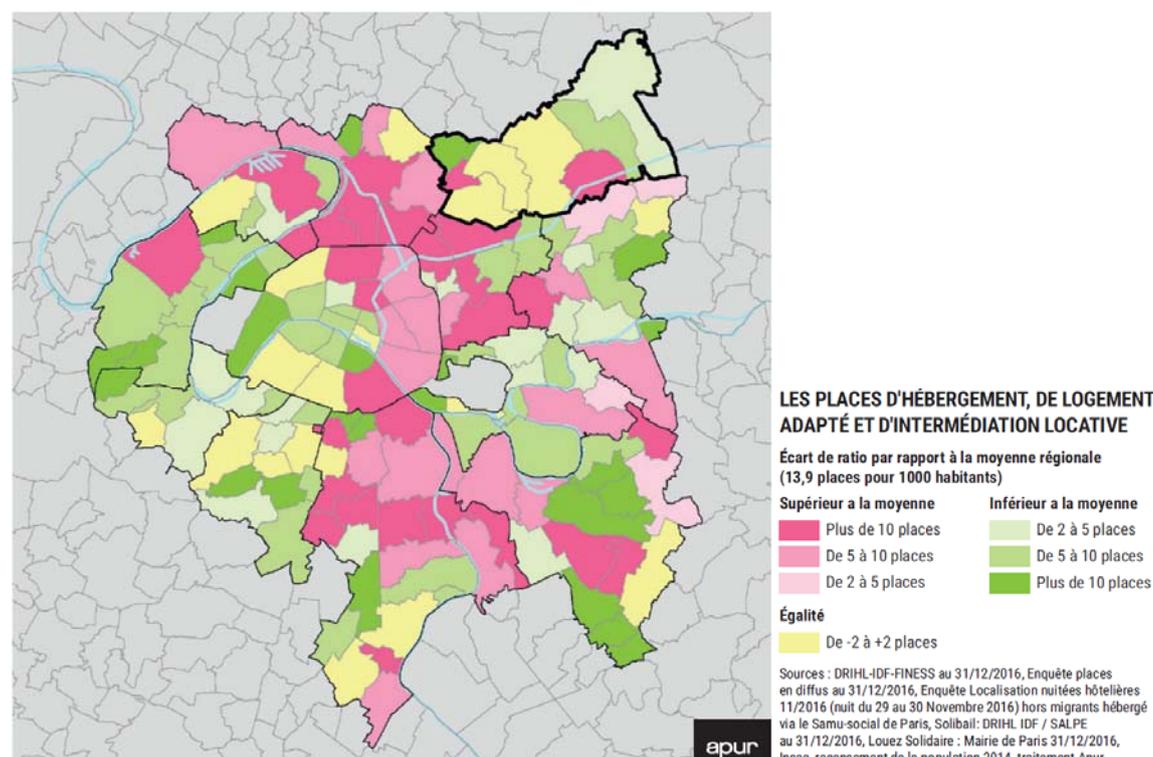
**Nombre de places dans les dispositifs d'hébergement (pérennes et nuitées hôtelières) et de logement adapté (yc intermédiation locative), fin 2017**

|                             | 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 |
|-----------------------------|--|---------------|---|---------------------|-------------------------|--------------------------|---------------------------------------|
| Aulnay-sous-Bois            | 54   | 229           | 1 018   | 0                   | 99                      | 1 399                    | 16,7                                  |
| Le Blanc-Mesnil             | 1  | 535           | 240   | 0                   | 37                      | 814                      | 14,7                                  |
| Le Bourget                  | 12   | 208           | 313   | 0                   | 34                      | 567                      | 34,9                                  |
| Drancy                      | 11   | 354           | 464   | 0                   | 139                     | 968                      | 13,9                                  |
| Dugny                       | 0  | 0             | 0   | 0                   | 3                       | 3                        | 0,3                                   |
| Sevran                      | 78   | 411           | 648   | 28                  | 173                     | 1 338                    | 26,5                                  |
| Tremblay-en-France          | 50   | 0             | 272   | 0                   | 24                      | 346                      | 9,8                                   |
| Villepinte                  | 16   | 225           | 45  | 21                  | 20                      | 328                      | 9,0                                   |
| <b>Paris Terres d'envol</b> | <b>222</b>   | <b>1 962</b>  | <b>3 000</b>                                      | <b>49</b>           | <b>530</b>              | <b>5 763</b>             | <b>16,1</b>                           |
| <b>MGP</b>                  | <b>20 246</b>  | <b>26 086</b> | <b>57 288</b>                                     | <b>2 274</b>        | <b>14 773</b>           | <b>120 667</b>           | <b>17,2</b>                           |
| <b>Ile-de-France</b>        | <b>30 478</b>  | <b>42 688</b> | <b>81 011</b>                                     | <b>3 024</b>        | <b>21 243</b>           | <b>178 444</b>           | <b>14,8</b>                           |

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 de Paris Terres d'Envol 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.

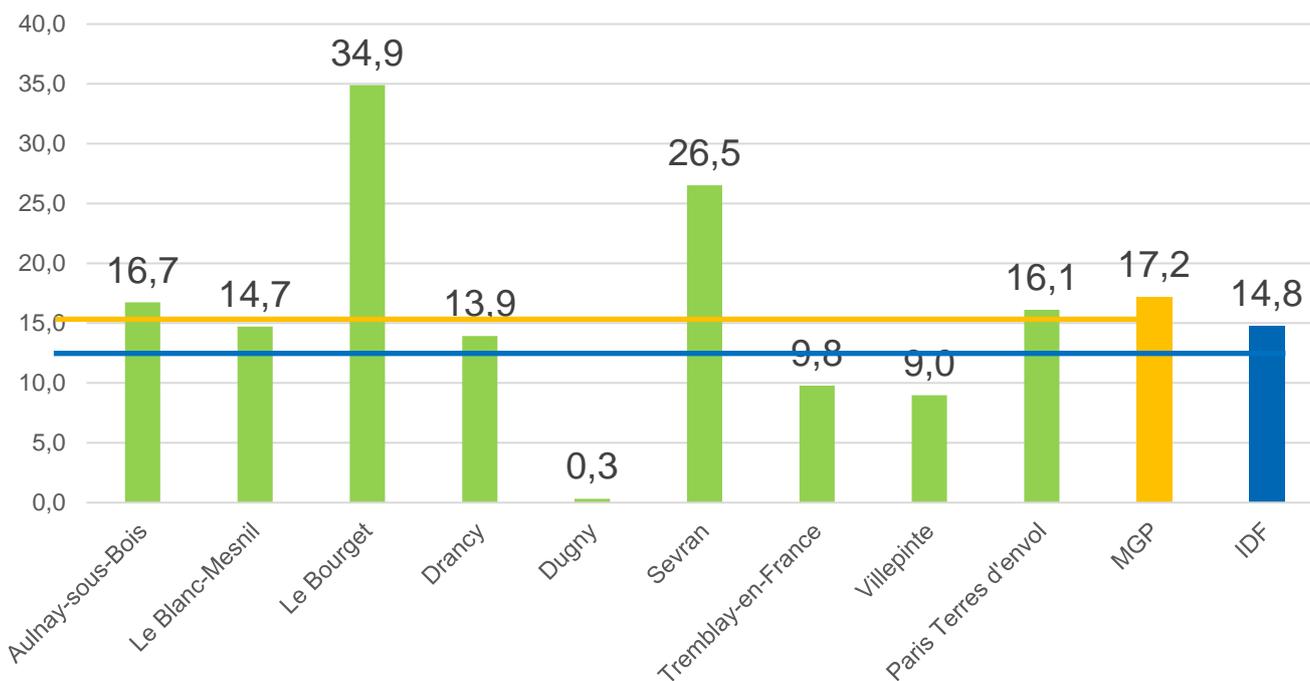
La carte ci-dessous représente l'écart entre le ratio « nombre de places d'hébergement (y compris nuitées hôtelières), de logement adapté et d'intermédiation locative pour 1 000 habitants » calculé à l'échelle de chaque commune, et ce même ratio calculé à l'échelle de la région Ile-de-France.



Le nombre de places d'hébergement pour personnes âgées dépendantes pour 100 personnes âgées de 75 ans et plus habitant sur le territoire de Paris Terres d'Envol est de 4,4. Ce taux est plus faible que dans la Métropole (6,3) et en Ile-de-France (7,7). Le nombre de places en résidence autonomie rapporté à 100 personnes de 75 ans et plus est également plus faible que dans la MGP et qu'en Ile-de-France. Le Bourget et, dans une moindre mesure, Tremblay-en-France sont les deux communes du territoire les mieux dotées en places d'hébergement pour personnes âgées.

**Nombre de places dans les dispositifs d'hébergement (pérennes et nuitées hôtelières) et de logement adapté (yc intermédiation locative), fin 2017.**

Nombre de places pour 1 000 habitants



**Nombre de places dans les structures d'hébergement pour personnes âgées (autonomes ou dépendantes), en effectif et pour 100 habitants concernés, en novembre 2018**

|                             | Etablissement 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 |
|-----------------------------|---|---|--|---|--|---|
| Aulnay-sous-Bois            | 75  | 1,5   | 217  | 4,2   | 293  | 5,7   |
| Le Blanc-Mesnil             | 80  | 2,6   | 79   | 2,6   | 162  | 5,2   |
| Le Bourget                  | 208   | 21,0  | 54   | 5,4   | 283  | 28,5  |
| Drancy                      | 190   | 4,3   | 154  | 3,5   | 348  | 7,9   |
| Dugny                       | 0   | 0   | 0  | 0   | 0  | 0   |
| Sevran                      | 84  | 3,4   | 75   | 3,0   | 162  | 6,6   |
| Tremblay-en-France          | 177   | 8,8   | 72   | 3,6   | 258  | 12,8  |
| Villepinte                  | 70  | 4,7   | 0  | 0   | 75   | 5,1   |
| <b>Paris Terres d'Envol</b> | <b>884</b>  | <b>4,4</b>  | <b>651</b>   | <b>3,3</b>  | <b>1 539</b>   | <b>7,7</b>  |
| <b>MGP</b>                  | <b>30 674</b>   | <b>6,3</b>  | <b>17 069</b>  | <b>3,5</b>  | <b>47 743</b>  | <b>9,8</b>  |
| <b>Ile-de-France</b>        | <b>63 001</b>   | <b>7,7</b>  | <b>26 879</b>  | <b>3,3</b>  | <b>89 880</b>  | <b>11,0</b>   |

Source FINESS, novembre 2018

Aucun foyer de Jeunes Travailleurs n'existe sur le territoire.

**Nombre de places dans les foyers de Jeunes Travailleurs (résidence sociale ou non) existantes, en effectif et pour 100 habitants concernés, en novembre 2018**

|                             | 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 |
|-----------------------------|---|--|---|--|
| Aulnay-sous-Bois            | 0   | 0  | 0   | -  |
| Le Blanc-Mesnil             | 0   | 0  | 0   | -  |
| Le Bourget                  | 0   | 0  | 237                                       | 71,8   |
| Drancy                      | 0   | 0  | 217                                       | 11,2   |
| Dugny                       | 0   | 0  | 0   | -  |
| Sevran                      | 0   | 0  | environ 300 en projet                     | 13,9   |
| Tremblay-en-France          | 0   | 0  | 0   | -  |
| Villepinte                  | 0   | 0  | 0   | -  |
| <b>Paris Terres d'Envol</b> | <b>0</b>  | <b>0</b>   | <b>754</b>                                | <b>5,3</b>   |
| <b>MGP</b>                  | <b>8 911</b>  | <b>1,0</b>   | <b>58 595</b>                             | <b>13,2</b>  |
| <b>Ile-de-France</b>        | <b>13 074</b>   | <b>0,8</b>   | <b>70 328</b>                             | <b>10,6</b>  |

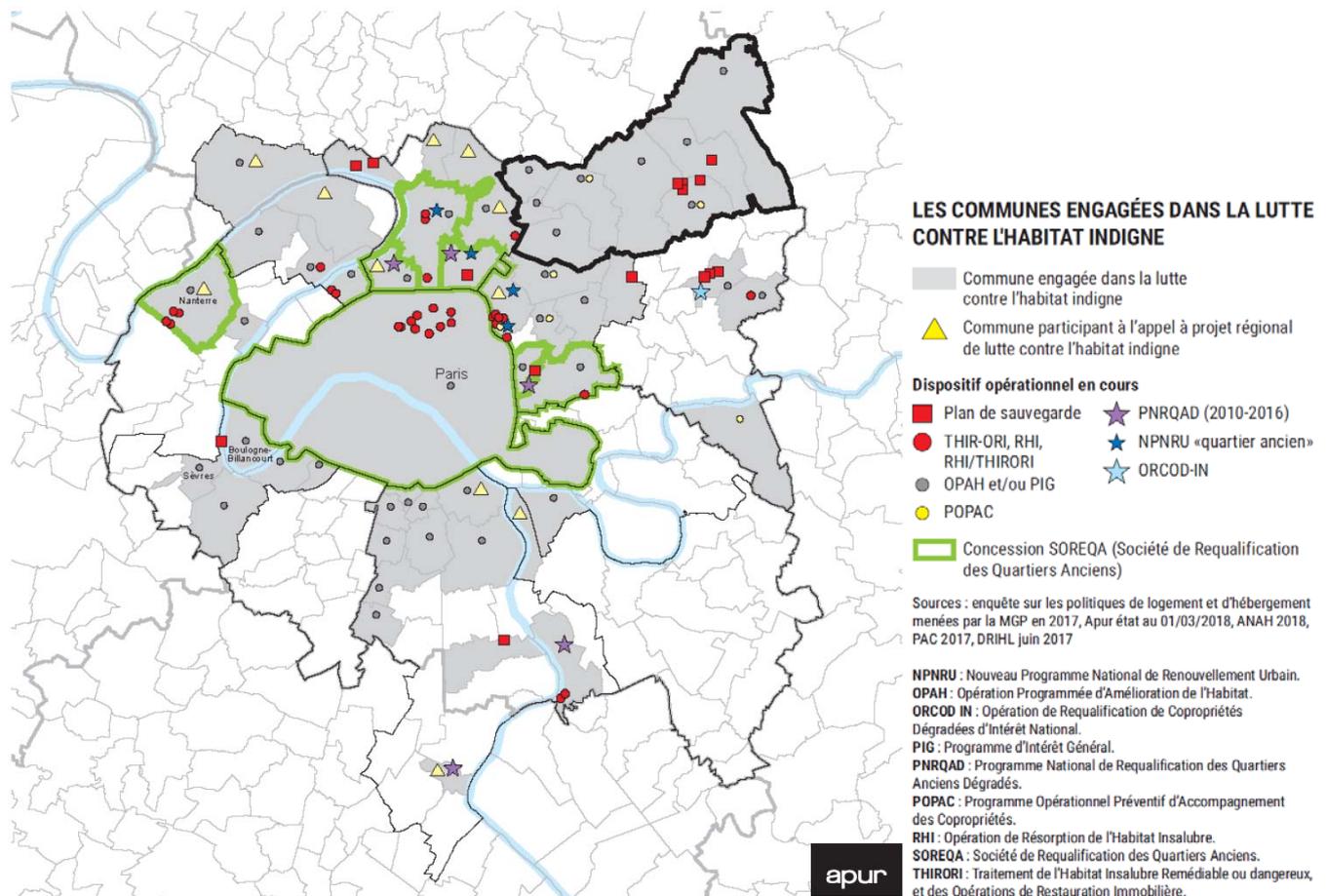
Source FINESS, novembre 2018

# L'habitat dégradé et indigne

Selon le diagnostic du Plan métropolitain de l'Habitat et de l'Hébergement (PMHH) de la Métropole du Grand Paris, le quart des copropriétés de Paris Terres d'Envol est jugé en difficulté selon les critères de l'État et le territoire regroupe également des situations d'habitat dégradé et indigne concentrées dans les centres-villes anciens (3 100 logements privés, soit 3,6 % des logements du territoire, contre 5,4 % en moyenne à l'échelle de la MGP et 25 % de copropriétés fragiles contre 18 % pour la MGP).

En matière d'habitat dégradé et indigne, 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.).

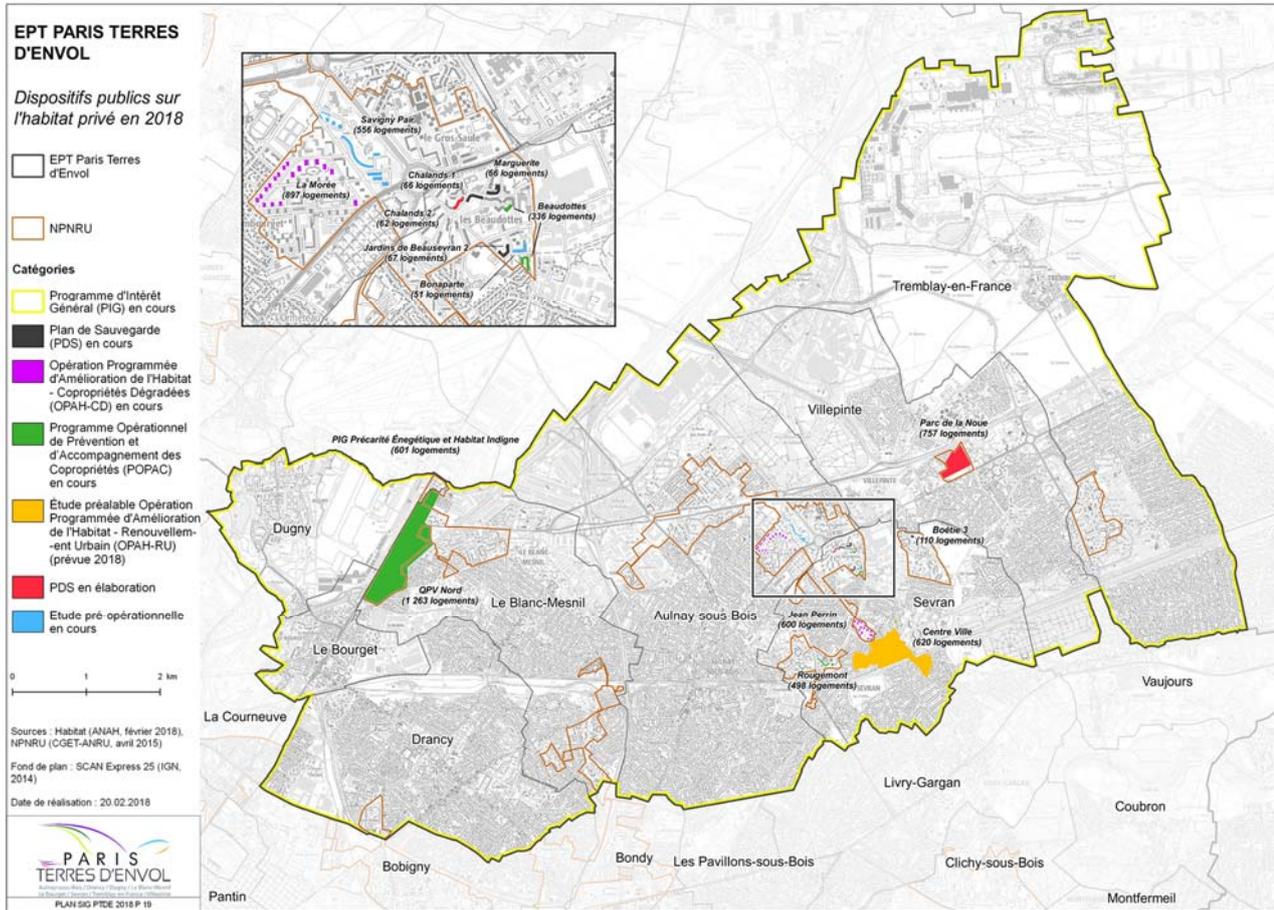
Dans la lutte contre l'habitat dégradé et indigne 5 volets peuvent être distingués : préventif (POPAC par ex.), incitatif (OPAH, PDS (plan de sauvegarde), PIG par ex.), contraignant (RHI, THIRORI par ex.), aménagement (NPNRU, action de la SOREQA par ex.), pénal. C'est la combinaison et la coordination 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.



Au 1er janvier 2019, sur le Territoire de Paris Terres d'Envol, il y a :

- Des études en cours :
  - 1 étude pré-opérationnelle sur la copropriété « Savigny Pair », à Aulnay-sous-Bois
  - 1 étude de repérage des fragilités et de définition des besoins d'accompagnement du parc privé collectif communal, à Aulnay-sous-Bois
- Des dispositifs publics en cours :
  - 1 OPAH-CD « La Morée », à Aulnay-sous-Bois
  - 1 POPAC « QPV Nord », au Blanc-Mesnil
  - 1 OPAH-CD sur la copropriété « Jean Perrin », à Sevran
  - 4 Plans de Sauvegarde sur les copropriétés « Chalands 1 », « Marguerite », « Boétie 3 », et « Jardins de Beausevran », à Sevran
  - 1 POPAC sur le quartier « Rougemont » à Sevran

- Des dispositifs publics en phase d'élaboration :
  - 1 Plan de Sauvegarde en phase d'élaboration sur la copropriété « Les Caravelles » au Blanc-Mesnil
  - 1 Plan de Sauvegarde en phase d'élaboration sur la copropriété « Chalands 2 » à Sevran
  - 1 Plan de Sauvegarde en cours d'élaboration sur la copropriété « Bonaparte » à Sevran
  - 1 Plan de Sauvegarde en phase d'élaboration sur la copropriété du « Parc de la Noue » à Villepinte.



# La lutte contre la précarité énergétique : le programme d'Intérêt général (PIG) Précarité énergétique

Le PIG Précarité énergétique mis en œuvre sur le territoire à partir de juin 2016 a porté sur 484 adresses à ce jour (décompte arrêté en avril 2019), correspondant majoritairement à des pavillons occupés par leur propriétaire (453 pavillons et 31 logements en habitat collectif).

Jusqu'à présent, 11,3 millions d'euros de travaux ont été engagés, soit un montant moyen de 23 400 € par adresse (18 521 pour les adresses d'habitat collectifs et 23 700 pour les adresses correspondant à des pavillons). Cela signifie que le cout des travaux d'économie est assez lourd.

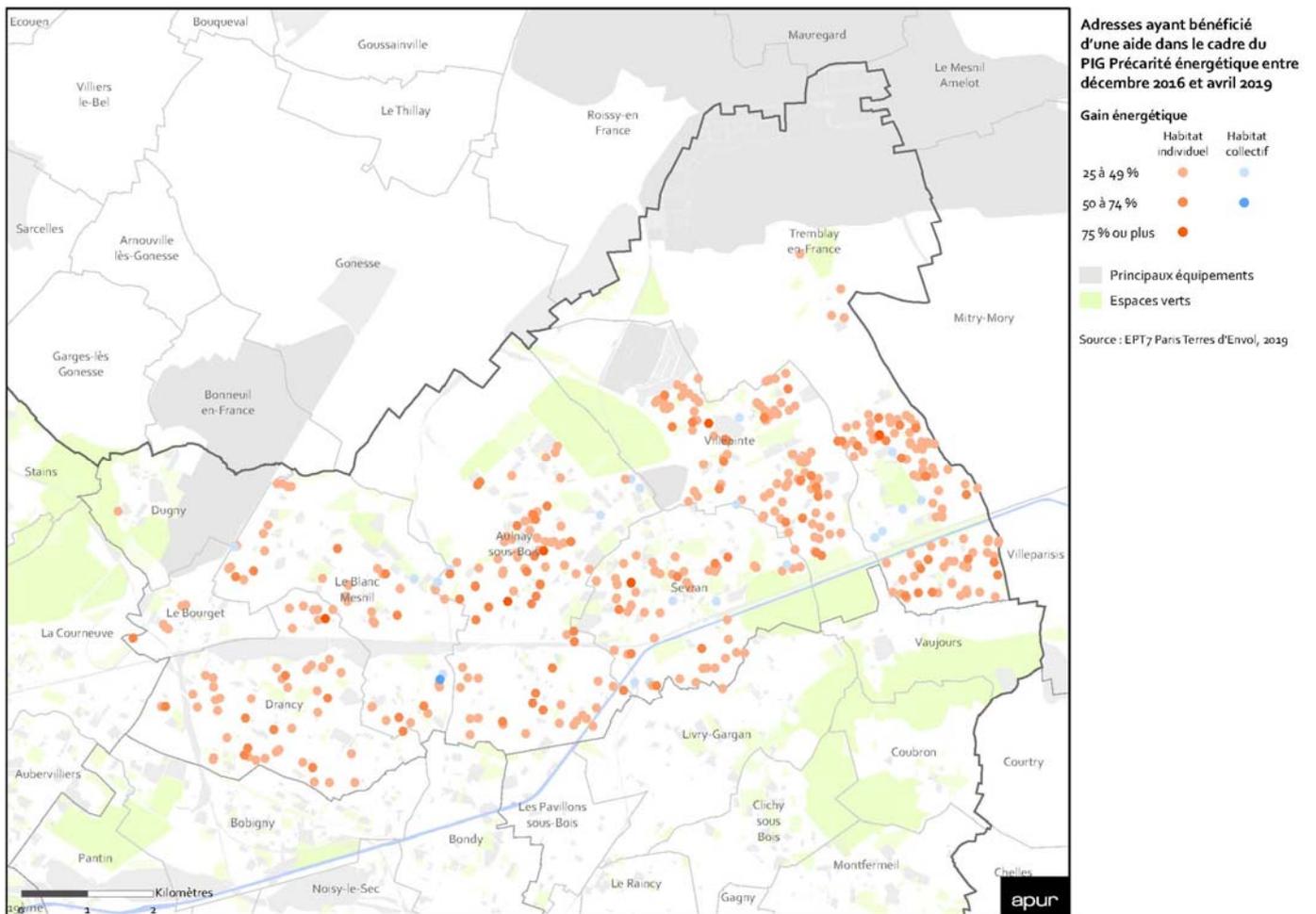
Grâce au dispositif de PIG et à l'intervention du territoire, les propriétaires bénéficient d'aides publiques très importantes pour financer ces travaux. La part des subventions publiques est de 61%, soit 6,9 millions d'euros au total et 14 300 € par adresse en moyenne. Les aides du territoire Paris Terres d'Envol représentent 8% du montant des travaux, soit 0,9 million d'euros au total et 1 755€ par adresse en moyenne.

Le reste à charge est de 9 100 € par adresse en moyenne. Cela reste une somme importante notamment compte tenu du revenu des propriétaires, dont 9 sur 10 ont des revenus très modestes.

Le dispositif est monté en puissance progressivement : 30 adresses concernées en 2016, 118 en 2017, 247 en 2018 et 89 jusqu'à présent en 2019.

Les travaux réalisés sont de nature très différente d'une adresse à l'autre : isolation des murs extérieurs, de la toiture, des combles ou des planchers ; remplacement de la chaudière, des radiateurs ; installation de nouvelles fenêtres, pose d'une VMC ou d'une pompe à chaleur par exemple. Dans 9 cas sur 10, les travaux sont réalisés en bouquet.

Les travaux, même s'ils sont de nature différente d'une adresse à l'autre, ont néanmoins comme point commun d'entraîner d'important gain d'énergie. En moyenne le gain moyen calculé pour les 484 adresses est de 40%. 80% adresses ont un gain compris entre 25 et 50%, 87 adresses ont un gain compris entre 50 et 75% et 6 ont un gain supérieur à 75%, soit une centaine d'adresses au total. Le cout des travaux pour atteindre ces gains est 31 720€ en moyenne contre 21 430 pour des travaux représentant un gain compris entre 25 et 50%.

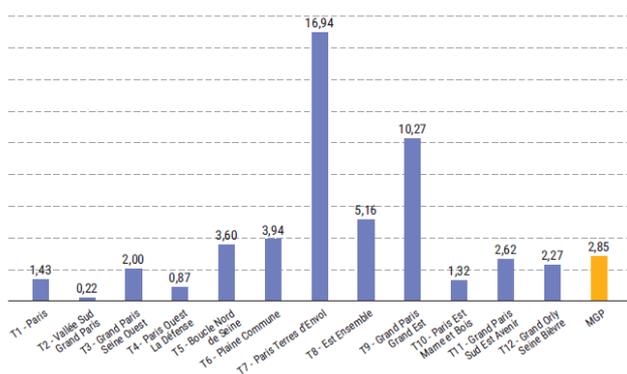


Les adresses ayant bénéficié de travaux se répartissent sur tout le territoire de Paris Terres d'Envol avec un taux de pénétration du dispositif de proche de 4 résidences principales concernées pour 1000 en moyenne. Il y a toutefois des écarts notables entre les communes en fonction de l'étendue des tissus pavillonnaires. A Tremblay en France ce taux s'élève à 8 résidences principales sur 1000, à Villepinte il atteint 9 résidences principales sur 1000 alors qu'il est 2 à 3 fois moins élevé à Sevran (3,6), Aulnay (3,5), Le Blanc Mesnil (2,1), Drancy (1,9), Dugny et Le Bourget (1).

Dans le diagnostic réalisé pour la préparation du Plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement (PMHH), la DRIHL avait communiqué des éléments sur les aides de l'ANAH délivrées dans chaque territoire. Le taux de pénétration des aides de l'ANAH à Paris Terres d'Envol est bien supérieur à celui des autres territoires de la Métropole du Grand Paris. Deux facteurs expliquent cette situation : la part d'habitat individuelle élevée parmi les résidences principales du territoire ainsi que les revenus globalement modestes des habitants qui sont sous le seuil fixé par l'ANAH pour bénéficier des aides publiques. Le montant moyen des aides délivrées par l'ANAH pour des travaux d'économie d'énergie (entre 2014 et 2016) était de 9 700€ en moyenne et de 9 400 € pour Terres d'Envol.

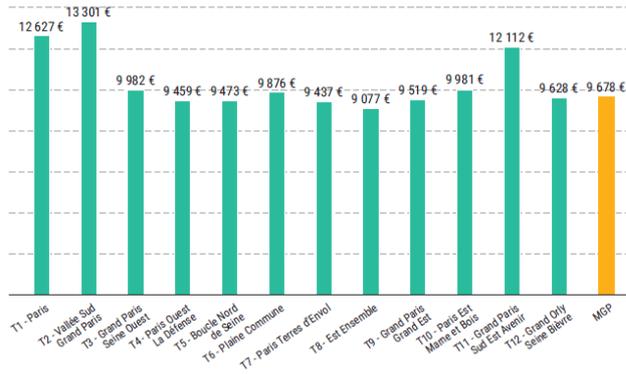
Les données transmises pour préparer le PMHH montrait aussi que 27 800 logements sociaux avaient bénéficié d'un éco-prêt de 2e et 3e génération, dont 2 400 logements sociaux situés à Paris Terres d'Envol. Cela représente 9% des logements sociaux ayant bénéficié d'un éco-prêt alors que Terres d'Envol ne regroupe que 6% des logements sociaux de la Métropole du Grand Paris.

TAUX DE RÉSIDENCES PRINCIPALES PRIVÉES AYANT BÉNÉFICIÉ D'UNE AIDE DE L'ANAH ENTRE 2014 ET 2016 (POUR 1 000 RÉSIDENCES PRINCIPALES HORS LOGEMENT SOCIAL)



Source : DRIHL, septembre 2017

MONTANT MOYEN D'AIDE DE L'ANAH (HM+FART) ENTRE 2014-2016, PAR AN ET PAR LOGEMENT (EN €)



Source : DRIHL, septembre 2017

NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX RÉNOVÉS PAR UN ÉCO-PRÊT DE 2<sup>E</sup> ET 3<sup>E</sup> GÉNÉRATIONS

|                                  | 2012         | 2013         | 2014          | 2015         | 2016         | TOTAL         |
|----------------------------------|--------------|--------------|---------------|--------------|--------------|---------------|
| T1 - Paris                       | 323          | 1 124        | 3 556         | 628          | 1 192        | 6 823         |
| T2 - Vallée Sud Grand Paris      | 361          | 155          | 219           | 248          | 35           | 1 018         |
| T3 - Grand Paris Seine Ouest     | 117          | 31           | 223           | 154          | 311          | 836           |
| T4 - Paris Ouest La Défense      | 0            | 0            | 433           | 22           | 59           | 514           |
| T5 - Boucle Nord de Seine        | 0            | 562          | 362           | 530          | 577          | 2 031         |
| T6 - Plaine Commune              | 0            | 395          | 1 163         | 309          | 537          | 2 404         |
| T7 - Paris Terres d'Envol        | 993          | 185          | 464           | 501          | 291          | 2 434         |
| T8 - Est Ensemble                | 571          | 291          | 384           | 751          | 842          | 2 839         |
| T9 - Grand Paris Grand Est       | 29           | 236          | 289           | 149          | 0            | 703           |
| T10 - Paris Est Marne&Bois       | 0            | 0            | 256           | 586          | 71           | 913           |
| T11 - Grand Paris Sud Est Avenir | 0            | 79           | 2 803         | 581          | 330          | 3 793         |
| T12 - Grand-Orly Seine Bièvre    | 661          | 426          | 611           | 1 343        | 412          | 3 453         |
| <b>TOTAL MGP</b>                 | <b>3 055</b> | <b>3 484</b> | <b>10 763</b> | <b>5 802</b> | <b>4 657</b> | <b>27 761</b> |

Source : DRIHL-IF, 2017

## La lutte contre l'habitat indigne

Pour renforcer la lutte contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil, les lois ALUR et ELAN permettent aux collectivités de mieux contrôler la qualité et la décence des logements mis en location sur leur territoire, spécifiquement dans les zones où l'habitat indigne se développe.

Il existe trois dispositifs permettant d'enrayer les situations de mal-logement :

- Le régime de la déclaration de mise en location oblige les propriétaires à déclarer à la collectivité la mise en location d'un bien dans les 15 jours suivant la conclusion d'un nouveau contrat de location.
- Le régime d'autorisation préalable de mise en location est plus contraignant puisqu'il conditionne la conclusion d'un contrat de location à l'obtention d'une autorisation préalable.
- L'autorisation préalable de travaux conduisant à la création de locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant peut être instituée dans les zones présentant une proportion importante d'habitat dégradé ou dans lesquelles l'habitat dégradé est susceptible de se développer.

Sur le Territoire, Aulnay-sous-Bois, Blanc-Mesnil, Dugny, Le Bourget et Sevran ont souhaité mettre en œuvre ces dispositifs.

# 4. Les marchés du logement et les demandes de logement social

## Les prix des logements

Le parc de logements de Paris Terres d'Envol est très bon marché, en accession comme en location. Le niveau des prix de vente des logements anciens est assez faible par comparaison avec les prix observés dans le département de Seine-Saint-Denis et plus encore dans le reste de la Métropole du Grand Paris. Parmi les 8 communes du territoire, les écarts de prix sont assez faibles. C'est à Drancy que les prix de vente sont les plus élevés (2 630 €/m<sup>2</sup> au 2e trimestre 2018) et à Sevran qu'ils sont les plus faibles (2 060 €/m<sup>2</sup>). Plusieurs communes ont vu leur prix significativement baisser depuis 2013 (-12 % à Aulnay, -11 % au Blanc- Mesnil et -13 % au Bourget)

Paris Terres d'Envol se caractérise par un parc locatif réduit et bon marché, avec un niveau de loyer parmi les plus bas de la Métropole. Le parc locatif privé présente une forme d'homogénéité avec des loyers moyens majoritairement situés autour de 13 €, loin derrière les arrondissements parisiens de 20 € à 23 € ou la moyenne métropolitaine (18 €).

### Prix des logements, au 2<sup>e</sup> trimestre 2018 et évolution sur 1 an et 5 ans

|                               | Appartement                  |                    |                     | Maison           |                    |                     |
|-------------------------------|------------------------------|--------------------|---------------------|------------------|--------------------|---------------------|
|                               | Prix standardisé             | Évolution sur 1 an | Évolution sur 5 ans | Prix standardisé | Évolution sur 1 an | Évolution sur 5 ans |
| Aulnay-sous-Bois              | 2480 €/m <sup>2</sup>        | -6,0 %             | -12,1 %             | 261 900 €        | -1,4 %             | -3,4 %              |
| Drancy                        | 2630 €/m <sup>2</sup>        | -6,0 %             | -3,9 %              | 259 700 €        | +9,2 %             | +0,1 %              |
| Dugny                         | -                            | -                  | -                   | -                | -                  | -                   |
| Le Blanc-Mesnil               | 2430 €/m <sup>2</sup>        | -3,9 %             | -10,6 %             | 267 300 €        | -0,9 %             | +3,8 %              |
| Le Bourget                    | 2570 €/m <sup>2</sup>        | -8,0 %             | -13,3 %             | -                | -                  | -                   |
| Sevran                        | 2060 €/m <sup>2</sup>        | +2,0 %             | +0,4 %              | 240 100 €        | +4,7 %             | -6,0 %              |
| Tremblay-en-France            | 2230 €/m <sup>2</sup>        | -8,4 %             | -5,9 %              | 248 500 €        | +7,0 %             | -4,1 %              |
| Villepinte                    | 2210 €/m <sup>2</sup>        | -0,1 %             | -                   | 223 600 €        | -4,2 %             | -4,9 %              |
| <b>Seine-Saint-Denis (93)</b> | <b>3 340 €/m<sup>2</sup></b> | <b>+3,9 %</b>      | <b>+2,6 %</b>       | <b>275 100 €</b> | <b>+2,6 %</b>      | <b>+0,3 %</b>       |
| <b>Ile-de-France</b>          | <b>5 830 €/m<sup>2</sup></b> | <b>+4,8%</b>       | <b>+6,7%</b>        | <b>305 500 €</b> | <b>+2,5%</b>       | <b>+1,2%</b>        |

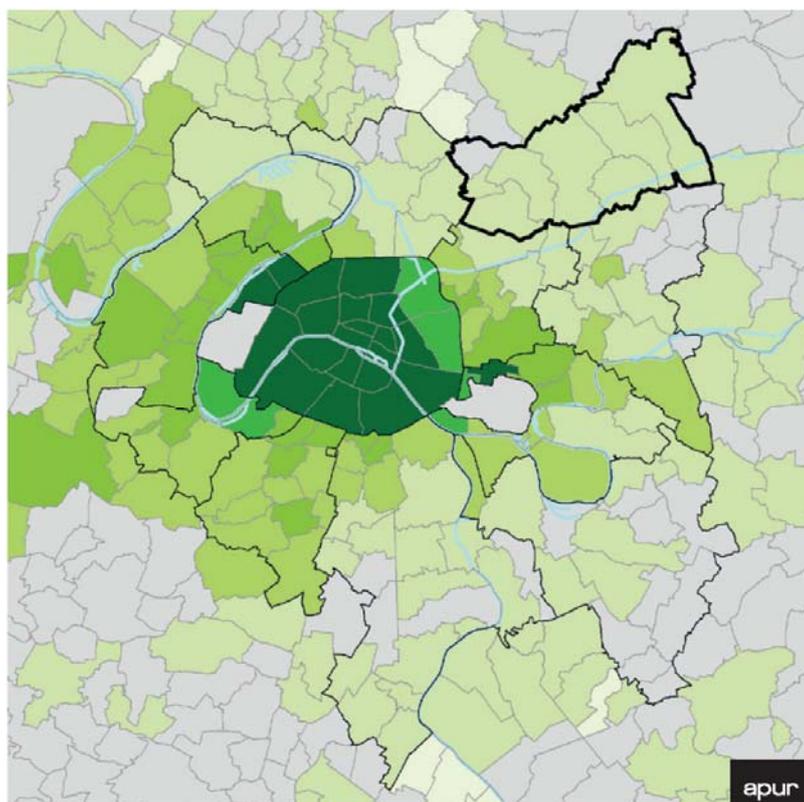
Source : *Notaires de Paris – Ile-de-France*

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](http://www.paris.notaires.fr/sites/default/files/201711_NOTE_INFORMATION_PRIX_STANDARDISES.pdf)

La carte ci-dessous 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> dans le 6<sup>e</sup> arrondissement et 9 300 € par m<sup>2</sup> à Paris dans son ensemble.

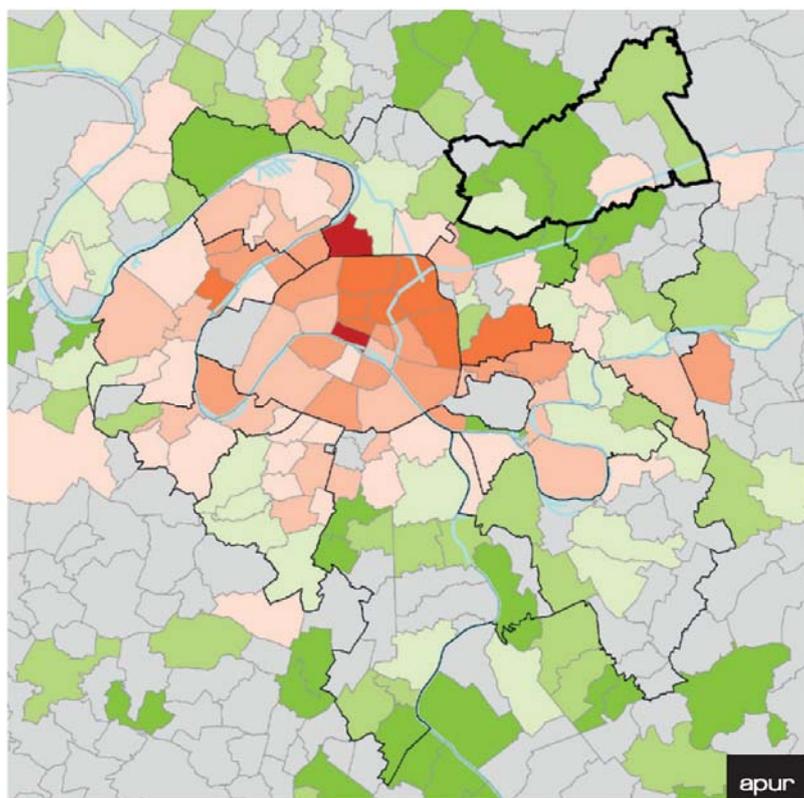


### PRIX DE VENTE DES APPARTEMENTS ANCIENS

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

- Plus de 8 000 €/m<sup>2</sup>
- De 6 500 à 8 000 €/m<sup>2</sup>
- De 5 000 à 6 500 €/m<sup>2</sup>
- De 3 500 à 5 000 €/m<sup>2</sup>
- De 2 000 à 3 500 €/m<sup>2</sup>
- Moins de 2 000 €/m<sup>2</sup>
- Donnée indisponible

Source : Chambre des Notaires de Paris - 2<sup>e</sup> trimestre 2018



### ÉVOLUTION DES PRIX DE VENTE DES APPARTEMENTS ANCIENS

Évolution des prix de vente standardisés  
entre 2013 et 2018

- | Hausse                | Baisse         |
|-----------------------|----------------|
| ■ Plus de 20 %        | ■ Moins de 5 % |
| ■ De 15 à 20 %        | ■ De 5 à 10 %  |
| ■ De 10 à 15 %        | ■ Plus de 10 % |
| ■ De 5 à 10 %         |                |
| ■ Moins de 5 %        |                |
| ■ Donnée indisponible |                |

Source : Chambre des Notaires de Paris - 2013/2018

# Les demandes de logement social

Plus de 22 000 demandeurs de logement social ciblent en premier choix une commune du territoire. Paris Terres d'Envol subit une pression de la demande de logement social aussi forte que celle observée à l'échelle de l'ensemble de la MGP. Face à cette demande 2 370 attributions ont eu lieu au cours de l'année 2017, soit un ratio de plus de 10 demandes pour une attribution.

La pression de la demande est également relativement homogène, même si les statistiques montrent une pression de la demande de logement social plus forte sur les petits logements au Bourget et sur les grands logements à Aulnay.

À noter aussi que la proportion de ménages déjà logés dans le parc social parmi les demandeurs de logement est un peu plus élevée que dans le reste de la Métropole (31,4 % des demandeurs contre 27,9 % dans la MGP).

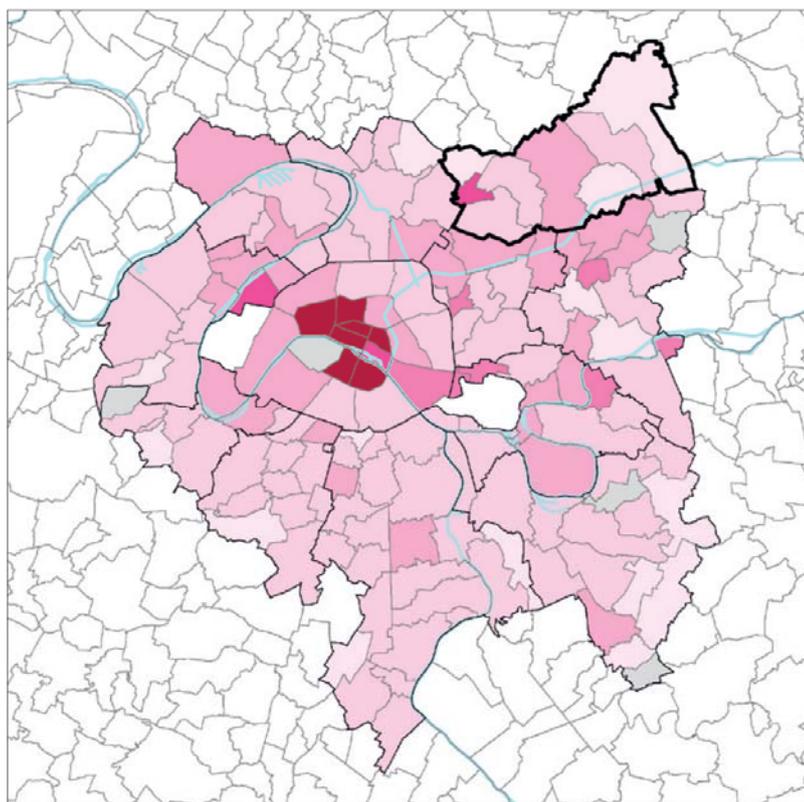
L'analyse des attributions de logements sociaux fait apparaître des choix de priorités différenciées selon les communes : à Dugny et Drancy les jeunes bénéficient ainsi d'un accès privilégié au parc social.

## 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 |
| Aulnay-sous-Bois            | 4 732                                 | 2,2%  | 6,8%  | 33,9%                       | 395   | 2,5%  | 6,6%  | 39,2%                       |
| Drancy                      | 5 241                                 | 2,4%  | 7,1%  | 27,2%                       | 593   | 2,0%  | 8,3%  | 33,2%                       |
| Dugny                       | 959                                   | 2,2%  | 7,2%  | 50,8%                       | 154   | 3,2%  | 11,0%   | 24,0%                       |
| Le Blanc-Mesnil             | 3 750                                 | 1,7%  | 6,8%  | 32,4%                       | 337   | 1,5%  | 5,3%  | 24,3%                       |
| Le Bourget                  | 1 422                                 | 2,5%  | 5,7%  | 20,7%                       | 64  | 3,1%  | 6,3%  | 25,0%                       |
| Sevran                      | 2 057                                 | 1,4%  | 7,3%  | 29,1%                       | 344   | 1,7%  | 6,7%  | 19,5%                       |
| Tremblay-en-France          | 2 048                                 | 1,2%  | 9,3%  | 36,2%                       | 224   | 1,3%  | 5,8%  | 29,9%                       |
| Villepinte                  | 1 910                                 | 1,2%  | 8,4%  | 29,9%                       | 260   | 1,2%  | 6,2%  | 29,2%                       |
| <b>Paris Terres d'Envol</b> | <b>22 119</b>                         | <b>1,9%</b>   | <b>7,2%</b>                                   | <b>31,4%</b>                | <b>2 371</b>                                  | <b>1,9%</b>   | <b>7,0%</b>                                   | <b>29,4%</b>                |
| <b>MGP</b>                  | <b>511 677</b>                        | <b>4,9%</b>   | <b>7,4%</b>                                   | <b>27,9%</b>                | <b>46 251</b>                                 | <b>2,9%</b>   | <b>7,0%</b>                                   | <b>27,4%</b>                |
| <b>Ile-de-France</b>        | <b>712 064</b>                        | <b>3,9%</b>   | <b>7,6%</b>                                   | <b>29,3%</b>                | <b>78 722</b>                                 | <b>2,9%</b>   | <b>7,7%</b>                                   | <b>27,5%</b>                |

Source : SNE 2018

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

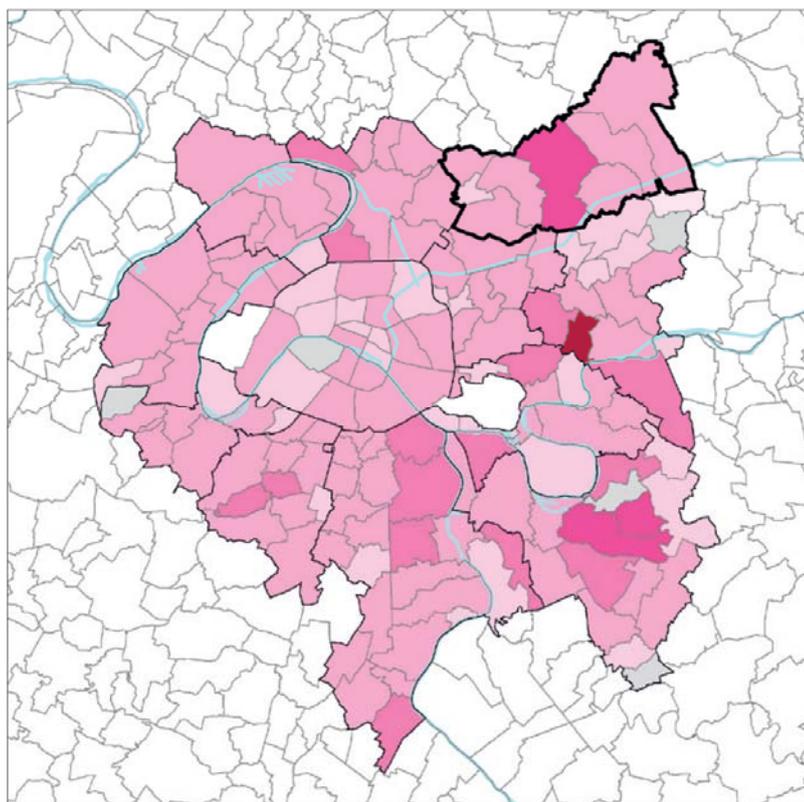


**PRESSION DE LA DEMANDE GLOBALE DE LOGEMENT SOCIAL**

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

# Les créations de logements sociaux

L'analyse des données sur le financement du logement social fait ressortir des créations de logements sociaux importantes sur le territoire de Paris Terres d'envol même si le taux SRU est atteint pour toutes les communes. La tendance est cependant à la baisse du nombre de logements créés chaque année au cours des dernières années, avec également une évolution des catégories de logements produites.

De 2010 à 2015, plus de 660 logements sociaux ont ainsi été financés en moyenne chaque année. Ils se répartissent entre 42% PLAI, 33% PLUS et 25% de PLS. Le nombre de créations de logements sociaux diminue sur la période suivante avec « seulement » 453 logements sociaux financés en moyenne chaque année de 2015 à 2017. La répartition des logements créés selon la catégorie de financement est sensiblement différente de la période précédente, avec une part de PLAI particulièrement faible et des PLS largement majoritaires : 7% de PLAI, 34% de PLUS et 59% de PLS.

Sur les dernières années, l'accent est mis sur le développement de l'offre de logements PLS, dans un objectif de renforcement de la mixité sociale sur le territoire.

## Logements sociaux financés entre 2010 et 2017

| Commune                          | Nombre de logements sociaux financés en moyenne par an |                    | Répartition par catégorie de financement |            |            |            |            |            |
|----------------------------------|--|--------------------|--|------------|------------|------------|------------|------------|
|                                  |  |                    | 2010-2015                                |            |            | 2015-2017  |            |            |
|                                  | entre 2010 et 2015                                     | entre 2015 et 2017 | PLAI                                     | PLUS       | PLS        | PLAI       | PLUS       | PLS        |
| Aulnay-sous-Bois                 | 151  | 97                 | 73%                                      | 16%        | 11%        | 3%         | 5%         | 92%        |
| Drancy                           | 54   | 21                 | 10%                                      | 15%        | 74%        | 10%        | 19%        | 71%        |
| Dugny                            | 16   | 0                  | 5%                                       | 57%        | 38%        | -          | -          | -          |
| Le Blanc-Mesnil                  | 70   | 14                 | 18%                                      | 62%        | 20%        | 0%         | 7%         | 93%        |
| Le Bourget                       | 43   | 11                 | 85%                                      | 12%        | 4%         | 0%         | 0%         | 100%       |
| Sevran                           | 103  | 125                | 70%                                      | 16%        | 14%        | 8%         | 32%        | 61%        |
| Tremblay-en-France               | 121  | 95                 | 11%                                      | 53%        | 36%        | 6%         | 72%        | 22%        |
| Villepinte                       | 104  | 90                 | 25%                                      | 46%        | 29%        | 14%        | 39%        | 47%        |
| <b>T7 - Paris Terres d'envol</b> | <b>662</b>   | <b>453</b>         | <b>42%</b>                               | <b>33%</b> | <b>25%</b> | <b>7%</b>  | <b>34%</b> | <b>59%</b> |
| <b>MGP</b>                       | <b>17 779</b>  | <b>17 997</b>      | <b>23%</b>                               | <b>39%</b> | <b>37%</b> | <b>28%</b> | <b>35%</b> | <b>38%</b> |
| <b>Ile-de-France</b>             | <b>27 838</b>  | <b>31 529</b>      | <b>24%</b>                               | <b>41%</b> | <b>35%</b> | <b>28%</b> | <b>38%</b> | <b>33%</b> |

Source : SISAL 2010-2017

# 5. Le récolement des PLU sur le logement et l'habitat

La partie qui suit est issue du récolement des PLU que l'Apur a engagé depuis quelques années. Il permet de visualiser les dispositifs réglementaires des PLU de toutes les communes de la Métropole du Grand Paris. Les données des PLU sont récoltées analysées et font l'objet d'un mode de représentation simplifié pour pouvoir les comparer entre eux.

Les documents règlementaires examinés dans le présent chapitre sont les suivants :

- Aulnay sous Bois : PLU approuvé le 16 décembre 2015, modification simplifiée N°2 du 25 septembre 2017
- Drancy : PLU approuvé le 09 avril 2018
- Dugny : PLU approuvé le 17 décembre 2007, modification simplifiée N°4 du 28 mai 2018
- Le Blanc Mesnil : PLU approuvé le 21 mars 2016, Modification N°1 du 09 juillet 2018
- Le Bourget : PLU approuvé le 10 avril 2017, modification simplifiée n°1 du 09 juillet 2018
- Sevran : Plu approuvé le 15 décembre 2015
- Tremblay en France : PLU approuvé le 30 mai 2011, modification N°7 du 09 avril 2018
- Villepinte : PLU approuvé le 18 décembre 2017

L'article L101-2 du code de l'urbanisme<sup>1</sup> invite les collectivités publiques à atteindre certains objectifs et en particulier, à prévoir dans leur document d'urbanisme une offre de logements suffisante et adaptée à la demande. Plusieurs dispositifs proposés par le code de l'urbanisme ont ainsi été examinés : les zonages mixtes et d'habitat, les emplacements réservés pour logements, les secteurs de mixité sociale, ainsi que les règles de stationnement pour les logements.

---

<sup>1</sup> Article L101-2 du CU : « Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

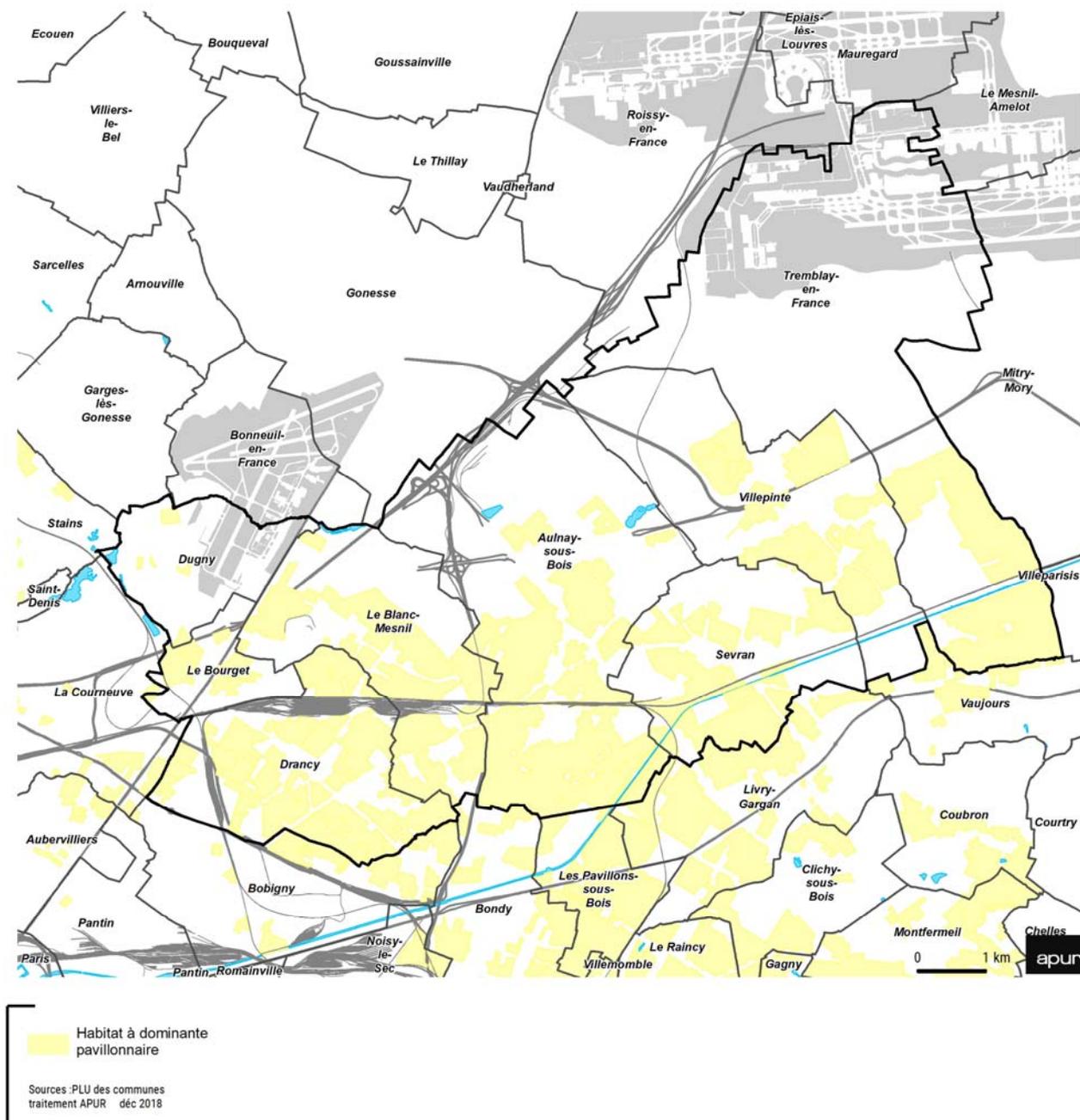
7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »

# Le zonage et la destination des constructions

## Les zones à vocation principale d'habitat

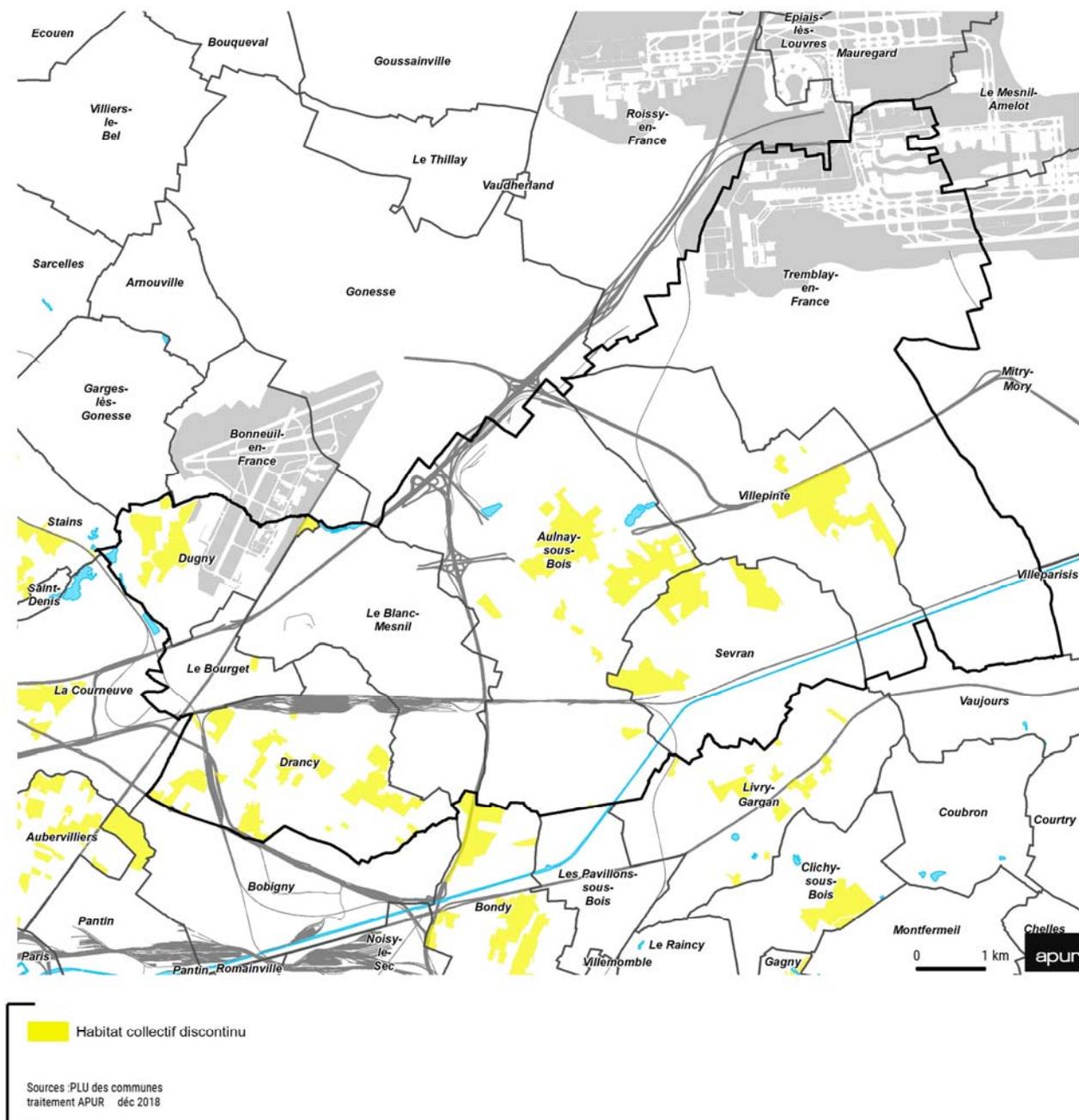
### RÉCOLEMENT SIMPLIFIÉ DES ZONES A DOMINANTE PAVILLONNAIRES DANS LES PLU



Les zones pavillonnaires définies dans les PLU correspondent à des zones composées majoritairement d'un tissu à dominante pavillonnaire. Ces zones couvrent une grande partie du territoire communal. La vocation principale de ces zones est l'habitat mais l'ensemble des règlements tolèrent une certaine mixité fonctionnelle. Ainsi si les règlements interdisent tous l'industrie et généralement les entrepôts, les constructions à usage de commerces, d'artisanat, voire de bureaux sont autorisées sous certaines conditions (taille, nuisances...). Certains PLU réglementent ainsi la taille de la surface de plancher de ces activités. D'autres PLU les autorisent à la condition qu'elles ne créent pas de nuisances pour le voisinage.

Ainsi si auparavant les zones pavillonnaires n'étaient destinées qu'à recevoir du logement exclusivement, désormais leur vocation bien que résidentielle tend vers une certaine mixité fonctionnelle maîtrisée.

## RÉCOLEMENT SIMPLIFIÉ DES ZONES D'HABITAT COLLECTIF DISCONTINU DANS LES PLU



L'autre zone à vocation principale d'habitat définie dans les PLU est la zone d'habitat collectif discontinu ou de grands ensembles. Dans le cadre du récolement simplifié du PLU, cette zone correspond aux immeubles de logements collectifs construits en ordre discontinu et aux grands ensembles datant souvent des années 1960. Ce type de zone est inscrit dans 6 PLU de Paris Terres d'Envol : Aulnay-sous-Bois (UC), Drancy (UC), Dugny (UE), Le Bourget (UE), Sevan (UR) et Villepinte (UC).

Comme dans les zones pavillonnaires, même si la vocation principale de ce type de zone est résidentielle, les règlements autorisent les commerces, services et l'artisanat sous certaines conditions liées à la superficie et/ou à la compatibilité avec la vocation principale d'habitat et au caractère non nuisant des activités.

## Les zones à vocation mixte

### RÉCOLEMENT SIMPLIFIÉ DES ZONES MIXTE-DENSES DES PLU



 Zone mixte dense

Sources : PLU des communes  
traitement APUR déc 2018

La zone mixte dense, dans le cadre du récolement simplifié des PLU, correspond aux zones urbaines des PLU destinées à la fois à l'habitat, aux services, commerces et autres activités non nuisantes. Elle se développe au niveau des centres villes et le plus souvent le long des axes structurants. Sur le territoire, tous les PLU disposent d'une telle zone. La fonction habitat est donc systématiquement autorisée, mais à la différence avec les zones à vocation résidentielle, l'implantation des logements est parfois interdite en rez-de-chaussée dans certaines zones ou secteurs, voire le long des linéaires de protection du commerce qui sont fréquemment instaurés dans ce type de zone.

# Les secteurs de mixité sociale et les emplacements réservés pour logement

## Les secteurs de mixité sociale

Créée par la Loi engagement national pour le logement (ENL) du 13 juillet 2006, la servitude de mixité sociale complète le dispositif des emplacements réservés pour logements en permettant de se développer sur des secteurs plus étendus. Cette servitude consiste à affecter un pourcentage de logements défini dans le PLU, dans le cadre d'un programme de construction de logements. La Loi pour la mobilisation pour le logement du 25 mars 2009 a complété ce dispositif en l'ouvrant à toutes les catégories de logements, permettant aux communes de développer une véritable politique de mixité sociale. Ainsi, peuvent être concernés les logements locatifs ou en accession, les logements sociaux, intermédiaires ou privés. Cette servitude est applicable uniquement dans les zones urbaines et à urbaniser<sup>2</sup>.

Sur le territoire, seule la commune de Villepinte a mis en place un secteur de mixité sociale. Trois périmètres situés en zone de renouvellement urbain Umb (zone mixte semi dense) sont identifiés comme secteurs de mixité sociale : autour de la gare du Vert-Galant, entre l'A104 et le boulevard Laurent et Danielle Casanova, autour du Vieux Pays. Dans ces secteurs, les opérations de plus de 70 logements devront comprendre une part minimale de 20% de logements sociaux. Il s'agit pour la municipalité de Villepinte de répondre à l'objectif du PADD « d'élargir les possibilités des parcours résidentiels en répondant aux besoins en matière de logements » et de « Favoriser l'accession sociale à la propriété tout en étant conforme aux objectifs du PLHi concernant la réalisation de logements sociaux (20% sur la période du PLHi) ».

## Les emplacements réservés

En application des articles L151-41, L152-2 et R151-38 du code de l'urbanisme, des emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes de logements peuvent être inscrits dans les PLU au niveau des zones urbaines ou à urbaniser. Ces emplacements réservés peuvent être repérés sur les documents graphiques du règlement qui précise la nature de ces programmes.

Toute construction ou aménagement dont la destination est différente de celle de l'emplacement réservé est interdite (sauf à titre précaire). Toutefois, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Sur le territoire, seules trois communes ont inscrit des emplacements réservés pour logement dans leur PLU : Drancy (6), Sevrans (3) et Tremblay en France (5), soit au total 14 emplacements réservés pour logement.

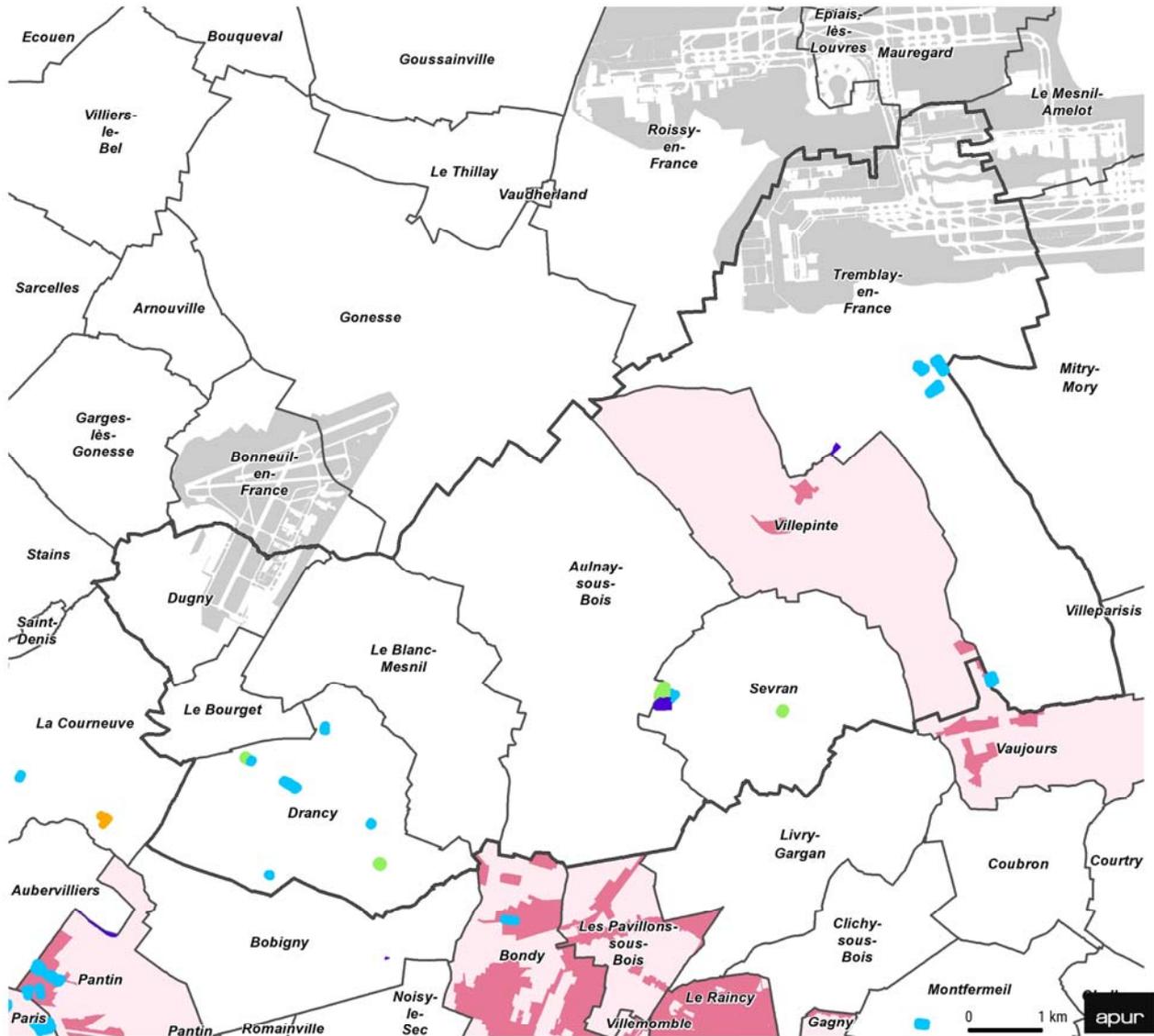
5 ER prévoient la construction de logements sociaux, 4 ER sont des programmes mixtes de logements sociaux et en accession ou logements sociaux et logements libres, et les 5 ER du PLU de Tremblay imposent la réalisation de logements sociaux ou en accession sociale. Notons que dans certains cas un pourcentage minimum est imposé et dans d'autres cas la part des logements aidés ou autres n'est pas précisée.

| Commune            | Localisation ou N° sur le plan                  | Destination   | Superficie            |
|--------------------|---|---|-----------------------|
| Drancy             | Rue Ladoucette                                  | logements sociaux   | 4 166 m <sup>2</sup>  |
|                    | 82-84 avenue Marceau                            | logements sociaux   | 607 m <sup>2</sup>    |
|                    | 94-100 avenue Marceau                           | logements mixtes :<br>20% sociaux et en accession   | 1 180 m <sup>2</sup>  |
|                    | 201-205 avenue H Barbusse                       | logements sociaux   | 882 m <sup>2</sup>    |
|                    | 179 et 183 avenue Jean Jaurès                   | logements mixtes :<br>15% sociaux et en accession   | 906 m <sup>2</sup>    |
|                    | 113 rue Roger salengro<br>7 rue Alphonse Daudet | Construction de logements sociaux et<br>équipement public   | 604 m <sup>2</sup>    |
| Sevrans            | Servitude N° 1                                  | Construction de logements libres et de<br>logements aidés   | 10 413 m <sup>2</sup> |
|                    | Servitude N° 2                                  | Construction de logements aidés   | 5 537 m <sup>2</sup>  |
|                    | Servitude N° 4                                  | Construction de logements libres et de<br>logements aidés   | 1 125 m <sup>2</sup>  |
| Tremblay en France | ER N°1  | 25% minimum de la surface de plancher<br>affectée au logement doivent être<br>consacrés à des logements locatifs<br>sociaux ou de logements en accession<br>sociale | 5 000 m <sup>2</sup>  |
|                    | ER N°2  |   | 3 600 m <sup>2</sup>  |
|                    | ER N°3  |   | 4 900 m <sup>2</sup>  |
|                    | ER N°4  |   | 7 400 m <sup>2</sup>  |
|                    | ER N°5  |   | 6 500 m <sup>2</sup>  |

Les PLU de Sevrans et de Tremblay en France disposent d'un emplacement réservé pour aire d'accueil des gens du voyage.

<sup>2</sup> **Article L151-15 du Code de l'urbanisme** : Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

# RÉCOLEMENT DES DISPOSITIFS DES PLU EN FAVEUR DU LOGEMENT ET DE L'HABITAT



## secteur de mixité sociale

- commune dont le PLU dispose d'un secteur de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du CU
- secteur de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du CU

## Emplacements réservés

- logement social
- accession
- mixte ou non précisé
- aire d'accueil pour "gens du voyage"

Sources : PLU des communes  
traitement APUR déc 2018

# Les règles de stationnement pour le logement

## Rappel du contexte législatif et réglementaire du stationnement pour les logements

L'approche du stationnement dans les PLU a évolué avec les lois Grenelle II et Alur et ce, dans le respect des objectifs de développement durable. L'article L101-2 du code de l'urbanisme<sup>3</sup> relatif aux objectifs généraux précise que dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre notamment la **diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile**. Ainsi le code de l'urbanisme prévoit désormais la possibilité de fixer des normes plafonds, de mutualiser les places de stationnement et de fixer des règles sur les caractéristiques des aires de stationnement.

Les PLU **ne sont pas tenus de fixer un minimum et /ou un maximum de places de stationnement** des véhicules motorisés lors de la construction d'un bâtiment. Il s'agit d'une faculté offerte aux collectivités de réglementer ou pas le stationnement dans leur PLU. Néanmoins le **code de l'urbanisme impose dans certains cas**, des limitations en matière de places de stationnement par la **fixation de plafonds**.

- Normes plafond pour les logements sociaux, les EHPAD et les résidences universitaires

Le règlement des PLU **peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement** lors de la construction de logements sociaux, logements intermédiaires, EHPAD et résidences universitaires. (Article L151-34 du CU)

S'agissant de la construction **de logements sociaux et intermédiaires**, un PLU ne peut exiger la réalisation de plus **d'une place par logement**. (Article L151-35 du CU)

Un PLU ne peut exiger la réalisation de plus d'une aire de stationnement pour 3 chambres d'un EHPAD et une aire de stationnement pour 3 chambres d'une résidence universitaire (Article L151-35 et R151-46 du CU)

- Prise en compte de la desserte en transport en commun

Selon le code de l'urbanisme (article L151-44) les obligations doivent tenir compte de « **la qualité de la desserte en transport collectif, de la densité urbaine et des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement ouvertes au public à proximité.** »

Ainsi **lorsque la desserte en transports collectifs est suffisante**, le PLU **peut prévoir**, dans un périmètre qu'il définit, des normes plafond de places de stationnement pour **les destinations autres que l'habitation**. (article L151-32 du CU)

Pour les **constructions de logement**, « situées à moins de 500 m d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet », le **code de l'urbanisme (articles L151-35 et L151-36) impose une norme plafond** :

- 0,5 place maximum par logement pour les logements sociaux et les logements intermédiaires
- 1 place maximum par logement pour les autres types de logement

- Mutualisation :

Lorsque le règlement comporte des obligations de réalisation d'aires de stationnement, il peut minorer ces obligations pour les véhicules motorisés quand les projets comportent plusieurs destinations ou sous-destinations permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement. (article R151-45 du CU)

- **Les dérogations possibles aux règles du PLU**

Le code de l'urbanisme (article L152-6 du CU) prévoit que **dans les zones tendues**, il peut être dérogé à certaines règles du PLU dans un objectif de mixité sociale.

Il est ainsi possible de :

- Déroger notamment aux obligations en matière de création d'aires de stationnement pour autoriser la surélévation d'une construction, lorsque la surélévation a pour objet la création de logement ou un agrandissement de la surface de logement.
- Déroger aux obligations en matière de création d'aires de stationnement pour autoriser la transformation à usage principal d'habitation d'un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation
- Déroger en tout ou partie aux obligations de création d'aires de stationnement applicables aux logements lorsque le projet de construction de logements est situé à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, en tenant compte de la qualité de la desserte, de la densité urbaine ou des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement existantes à proximité

---

<sup>3</sup> Cf. note de bas de page, page 31

## Règles de stationnement pour logements dans les zones pavillonnaires

| Commune                                      | Intitulé du zonage pavillonnaire  | Dans un rayon de 500 m autour des gares   |  | Hors rayon de 500 m autour des gares   |   |
|--|---|---|--|--|---|
|  |   | Normes pour le logement   | Normes pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat | Normes pour le logement  | Normes pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat                                      |
| <b>CODE DE L'URBANISME (article L151-35)</b> |   | <b>1 place /logt MAXIMUM</b>  | <b>0,5 place /logt MAXIMUM</b>   |  | <b>1 place /logt MAXIMUM</b>  |
| <b>AULNAY SOUS BOIS</b>                      | UG : Tissu pavillonnaire  | Pas de règle différenciée pour le logement dans un rayon de 500 m autour des gares                  |  | 1 place /80m <sup>2</sup> de SDP avec un minimum de 1 place par logement<br>Pour les constructions ne comportant qu'un seul logement, 2 places de stationnement minimum.   |   |
| <b>DRANCY</b>                                | UG : ensembles d'habitat à dominante pavillonnaire (dont la cité jardin)  | Pas de règle différenciée pour le logement dans un rayon de 500 m autour des gares                  | 0,5 place par logement   | 1 place par logement   | 1 place par logement sauf si la construction est située à proximité d'un parking public (au maximum 1000 m) |
| <b>DUGNY</b>                                 | UG : espaces de transition entre le centre-ville et les quartiers pavillonnaires - habita individuel                                      | Pas de règle différenciée pour le logement dans un rayon de 500 m autour des gares                  |  | Logement collectif : 1,2 place par logement<br>Logement individuel : 2 places par logement<br>Opérations groupées de plus de 10 logts individuels (type accolé ou autre) : 1,5 place par logement  |   |
| <b>LE BLANC MESNIL</b>                       | UG : à vocation principale d'habitat pavillonnaire  | Pas de règle différenciée pour le logement dans un rayon de 500 m autour des gares                  |  | 2 places par logement  | 1 place par logement  |
| <b>LE BOURGET</b>                            | UG : Zone à dominante pavillonnaire, intégrant un secteur d'équipements UGa   | 1 place par logement  |  | 1,5 place par logement   |   |
| <b>SEVRAN</b>                                | UM : secteurs de maisons de formes diverses lotissements, tissus de croissance naturel ou secteurs d'urbanisation organisée plus récents. | Application des règles du code de l'urbanisme   |  | minimum 2 places par logement  |   |
| <b>TREMBLAY EN FRANCE</b>                    | UP : habitat pavillonnaire  | Réduction des normes de 30% à moins de 600m d'une gare RER de 20% à moins de 100m d'un arrêt de bus |  | 1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de SDP  | 1 place maximum par logement  |
| <b>VILLEPINTE</b>                            | UP : le tissu pavillonnaire et les opérations de lotissements   | Pas de règle différenciée pour le logement dans un rayon de 500 m autour des gares                  |  | Selon programme de construction :<br>Constructions <10 logts : 1 place /tranche de 60m <sup>2</sup> SDP avec un minimum de 1 place /logt<br>Construction > 10 logts : 1 place /tranche de 60m <sup>2</sup> avec un minimum de 1,1 place par logement |   |

L'examen des normes de stationnement pour le logement dans les zones pavillonnaires fait apparaître des règles qui varient d'un PLU à l'autre.

Premier constat, plusieurs PLU ne différencient pas les règles pour le logement social : Aulnay-sous-Bois, Dugny, Le Bourget, Sevran. Dans les autres communes, la norme correspond à celle imposée par le code de l'urbanisme, à savoir une place maximum par logement aidé, le PLU de Drancy n'imposant pas de stationnement si le projet se situe à proximité d'un parking public.

Par ailleurs, les normes sont très variables d'un PLU à l'autre. Elles sont définies la plupart du temps en fonction du nombre de logements (de 1 place / logt à 2 places / logt), mais également par tranche de surface de plancher (entre 60m<sup>2</sup> et 80m<sup>2</sup> de SDP). Enfin d'autres PLU réglementent le stationnement en fonction des programmes de construction, avec des règles différentes entre les maisons individuelles (avec un minimum de 2 places / logement) et le collectif.

Notons que plusieurs PLU appliquent des règles différenciées dans un rayon de 500 mètres autour des gares. Le PLU de Sevran rappelle l'application des règles du code de l'urbanisme. Le PLU de Tremblay en France applique une réduction de 30% si le projet de logement se situe à moins de 600 m d'une gare. (Notons ici que ce rayon ne correspond pas à celui du code de l'urbanisme qui est fixé à 500m.) Le PLU du Bourget fixe quant à lui une norme unique de 1 place par logement dans un rayon de 500 m autour d'une gare, conforme à celle du code de l'urbanisme.

D'autres PLU ne tiennent pas compte de la desserte en transport en commun pour fixer les normes de stationnement pour le logement : Aulnay sous Bois, Dugny, Le Blanc Mesnil et Villepinte, le PLU de Drancy ne réglementant que le stationnement pour logement social. De ce fait il résulte une certaine confusion entre les dispositifs du code de l'urbanisme et les règlements des PLU.

## Règles de stationnement pour logements dans les zones mixtes denses

| Commune                                      | Intitulé du zonage mixte dense  | Dans un rayon de 500 m autour des gares  |  | Hors rayon de 500 m autour des gares  |   |
|--|---|--|--|---|---|
|  |   | Normes pour le logement  | Normes pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat | Normes pour le logement   | Normes pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat                                      |
| <b>CODE DE L'URBANISME (article L151-35)</b> |   | <b>1 place /logt MAXIMUM</b>   | <b>0,5 place /logt MAXIMUM</b>   |   | <b>1 place /logt MAXIMUM</b>  |
| AULNAY SOUS BOIS                             | UA : centre-ville dense   | Pas de règle différenciée pour le logement dans un rayon de 500 mètres autour des gares                                |  | 1 place par tranche de 80 m <sup>2</sup> de SDP avec un minimum de 1 place par logement   |   |
|  | UH: secteurs de projet (hauteurs jusqu'à 44m)   |  |  |   |   |
| DRANCY                                       | UA : centre-ville (UA a : RD 115 et RD 30 ; UA b : 'îlot du Marché ; UA c : prolongement des pôles commerciaux) | 1 place par logement   | 0,5 place par logement   | 1,3 place par logement  | 1 place par logement sauf si la construction est située à proximité d'un parking public (au maximum 1000 m) |
|  | UD : quartier mixte sous forme d'opérations d'aménagement / secteur du Baillet                                  |  |  |   |   |
| DUGNY  | UA : Centre-ville autour de la place du Marché  | Pas de règle différenciée pour le logement dans un rayon de 500 mètres autour des gares                                |  | Logement collectif : 1,2 place par logement<br>Logement individuel : 2 places par logement<br>Opérations groupées de plus de 10 logts individuels (type accolé ou autre) : 1,5 place par logement   |   |
|  | UC : Ancienne ZAC multi sites Général De Gaulle   |  |  | 1 place par tranche de 80 m <sup>2</sup> de SDP avec un minimum de 1 place par logement   |   |
| LE BLANC MESNIL                              | UA : zone mixte   | Pas de règle différenciée pour le logement dans un rayon de 500 mètres autour des gares                                |  | 1 place par logement  |   |
| LE BOURGET                                   | UA : Zone urbaine centrale, comprenant un secteur de plan de masse UApm   | 1 place par logement   |  | 1,5 place par logement  |   |
|  | UC : Zone de projets à caractère mixte  |  |  |   |   |
| SEVRAN                                       | UCV ET UCVa : zone urbaine de centre ville  | Application des règles du code de l'urbanisme  |  | 1 place par logement  |   |
|  | UEV, UEV w , UEV wA, UEVgp : secteurs d'accès vers le centre-ville traditionnel                                 |  |  | 1,5 place par logement<br>UEVw, UEV a et UEV gp : 1 place par logement  |   |
| TREMBLAY EN FRANCE                           | UA : mixte assez dense (vieux pays)   | Pas de règle différenciée pour le logement dans un rayon de 500 mètres autour des gares                                |  | 1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de SDP   | 1 place <b>maximum</b> par logement   |
|  | UC : zone urbaine centrale assez dense centre ville   |  |  |   |   |
|  | UO : zone urbaine à optimiser à vocation mixte  |  |  |   |   |
| VILLEPINTÉ                                   | U m : zone de renouvellement urbain   | En zone UM b : réduction des normes de 15% à moins de 500m d'une gare RER sans être inférieures à 1 place par logement |  | <u>Selon programme de construction :</u><br>Constructions <10 logts : 1 place /tranche de 60m <sup>2</sup> SDP avec un minimum de 1 place /logt<br>Construction > 10 logts : 1 place /tranche de 60m <sup>2</sup> avec un minimum de 1,1 place par logement |   |

L'examen des normes de stationnement pour logement dans les zones mixtes denses montre que les règles ne sont pas toujours les mêmes que dans les zones pavillonnaires, exceptée dans les PLU du Bourget et de Tremblay en France où les normes sont les mêmes quelles que soient les zones.

Comme dans les zones pavillonnaires, les normes de stationnement sont définies dans les zones mixtes denses par logement, ou par tranche de surface de plancher et/ou en fonction des programmes de construction, avec des règles différenciées entre les maisons individuelles et le collectif.

Globalement les seuils sont les mêmes que dans les zones pavillonnaires dans les PLU d'Aulnay-sous-Bois, Dugny, Le Bourget et Tremblay-en-France. En revanche, les normes dans les zones mixtes denses sont moins exigeantes que dans les zones pavillonnaires dans les PLU de Blanc-Mesnil (1 place /logt au lieu de 2 places /logt en zone pavillonnaire) et dans le PLU de Sevran (1 à 1.5 place /logt au lieu de 2 places /logt en zone pavillonnaire).

C'est l'inverse dans le PLU de Drancy où il est exigé davantage de places de stationnement par logement dans les zones mixtes denses que dans les zones pavillonnaires (1.3 place par logement contre 1 place par logement en zone pavillonnaire). Cependant pour les constructions des propriétés bordant la place de l'Hôtel de Ville il n'est exigé que 0.1 place par logement.

# 6. Les dynamiques de construction

## Les logements autorisés

Un taux de construction légèrement plus élevé que la moyenne métropolitaine (1 300 logements autorisés en moyenne par an de 2007 à 2016) mais très inférieur à l'objectif fixé par l'État pour ce territoire (2 450 logements par an). Des taux de construction qui varient du simple au double selon les communes, par exemple entre Le Bourget et Drancy.

La construction récente est très sensiblement inférieure aux objectifs fixés par l'État pour ce territoire : 1 305 logements en moyenne de 2007 à 2016 contre 2 450 logements par an. Les logements sociaux représentent environ la moitié de la construction du territoire. Le taux de construction varie de 14% au Bourget, 13% à Sevran et Villepinte à un peu plus de 7% seulement à Drancy.

### Construction de logements par type (nombre et surface de logements commencés)

|                             | Nombre moyen annuel de logements commencés de 2007 à 2016 |                                 |                                |                                    | Surface annuelle moyenne des logements commencés |                                 |                                |                                    |
|-----------------------------|---|---------------------------------|--------------------------------|------------------------------------|--|---------------------------------|--------------------------------|------------------------------------|
|                             | Total   | dont % de logements individuels | dont % de logements collectifs | dont % de logements en résidence * | Total  | dont % de logements individuels | dont % de logements collectifs | dont % de logements en résidence * |
| Aulnay-sous-Bois            | 274   | 9,9%                            | 81,0%                          | 9,0%                               | 18 544   | 20,8%                           | 73,5%                          | 5,7%                               |
| Le Blanc-Mesnil             | 201   | 12,6%                           | 72,4%                          | 15,0%                              | 13 322   | 17,9%                           | 74,5%                          | 7,6%                               |
| Le Bourget                  | 90  | 3,5%                            | 41,5%                          | 55,1%                              | 3 827  | 8,0%                            | 57,3%                          | 34,7%                              |
| Drancy                      | 199   | 7,2%                            | 92,8%                          | 0,0%                               | 13 439   | 12,6%                           | 87,4%                          | 0,0%                               |
| Dugny                       | 37  | 1,6%                            | 80,7%                          | 17,7%                              | 2 490  | 4,2%                            | 80,4%                          | 15,4%                              |
| Sevran                      | 222   | 7,2%                            | 43,0%                          | 49,8%                              | 12 072   | 15,0%                           | 54,6%                          | 30,4%                              |
| Tremblay-en-France          | 125   | 18,4%                           | 81,6%                          | 0,0%                               | 8 640  | 32,7%                           | 67,3%                          | 0,0%                               |
| Villepinte                  | 157   | 7,3%                            | 88,2%                          | 4,5%                               | 10 201   | 12,8%                           | 83,2%                          | 4,0%                               |
| <b>Paris Terres d'Envol</b> | <b>1 305</b>  | <b>9,3%</b>                     | <b>73,2%</b>                   | <b>17,5%</b>                       | <b>82 536</b>                                    | <b>17,3%</b>                    | <b>73,2%</b>                   | <b>9,5%</b>                        |
| <b>MGP</b>                  | <b>23 704</b>   | <b>7,7 %</b>                    | <b>78,8 %</b>                  | <b>13,5 %</b>                      | <b>1 596 407</b>                                 | <b>13,4%</b>                    | <b>79,1%</b>                   | <b>7,5%</b>                        |
| <b>Ile-de-France</b>        | <b>46 268</b>   | <b>16,9 %</b>                   | <b>71,4 %</b>                  | <b>11,7 %</b>                      | <b>3 350 315</b>                                 | <b>28,1%</b>                    | <b>65,7%</b>                   | <b>6,2%</b>                        |

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.

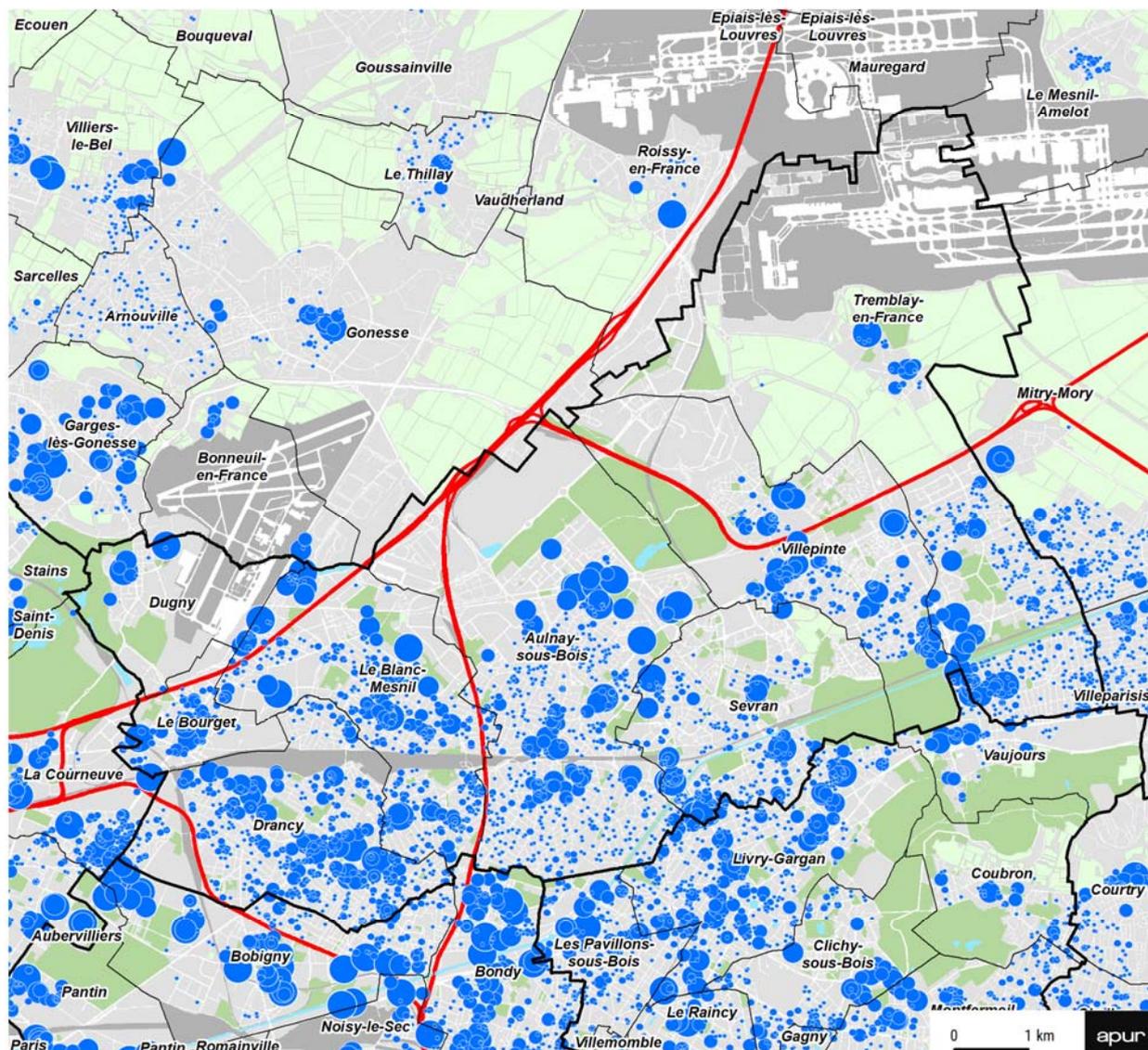
### Construction de logements par an (nombre de logements commencés)

|                             | Par an        |               |               |               | Moyenne annuelle |               | Taux de construction ** |
|-----------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|------------------|---------------|-------------------------|
|                             | 2016          | 2015          | 2014          | 2013          | 2013-2016        | 2007-2016     |                         |
| Aulnay-sous-Bois            | 310           | 199           | 287           | 396           | 298              | 274           | 9,5%                    |
| Le Blanc-Mesnil             | 122           | 262           | 95            | 84            | 141              | 201           | 10,3%                   |
| Le Bourget                  | 2             | 1             | 257           | 69            | 82               | 90            | 14,2%                   |
| Drancy                      | 80            | 181           | 54            | 105           | 105              | 199           | 7,4%                    |
| Dugny                       | 118           | 0             | 0             | 0             | 30               | 37            | 9,1%                    |
| Sevran                      | 610           | 96            | 243           | 26            | 244              | 222           | 13,2%                   |
| Tremblay-en-France          | 174           | 205           | 298           | 32            | 177              | 125           | 9,8%                    |
| Villepinte                  | 437           | 343           | 204           | 28            | 253              | 157           | 13,3%                   |
| <b>Paris Terres d'Envol</b> | <b>1 853</b>  | <b>1 287</b>  | <b>1 438</b>  | <b>740</b>    | <b>1 330</b>     | <b>1 305</b>  | <b>10,3%</b>            |
| <b>MGP</b>                  | <b>30 638</b> | <b>28 258</b> | <b>22 754</b> | <b>23 601</b> | <b>26 313</b>    | <b>23 704</b> | <b>7,6 %</b>            |
| <b>Ile-de-France</b>        | <b>56 720</b> | <b>53 224</b> | <b>44 717</b> | <b>47 767</b> | <b>50 607</b>    | <b>46 268</b> | <b>9,1 %</b>            |

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

PERMIS DE CONSTRUIRE DE LOGEMENTS AUTORISÉS 2007 - 2017



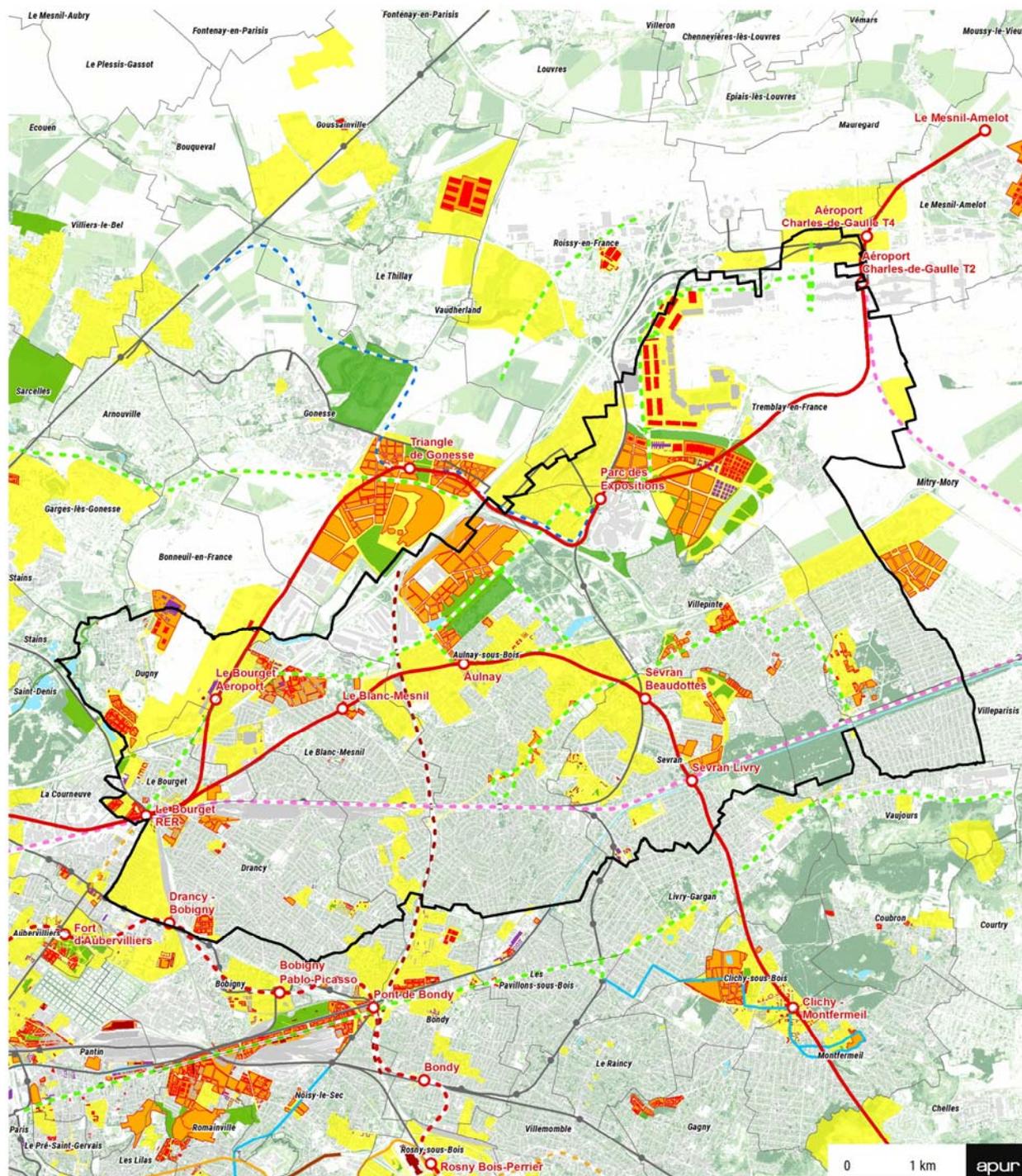
MTB

Permis de construire autorisés logements entre 2007 et 2017 – Paris Terres d’Envol

| Nom des communes   | Nb logements entre 2007 et 2011 | Nb logements entre 2012 et 2017 |
|--------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Aulnay-sous-Bois   | 1 691                           | 2 424                           |
| Drancy             | 1 700                           | 1 899                           |
| Dugny              | 179                             | 300                             |
| Le Blanc-Mesnil    | 1 441                           | 2 397                           |
| Le Bourget         | 388                             | 551                             |
| Sevrans            | 1 148                           | 1 813                           |
| Tremblay-en-France | 648                             | 1 566                           |
| Villepinte         | 659                             | 1 712                           |
| <b>TOTAL</b>       | <b>7 854</b>                    | <b>12 662</b>                   |

# Les logements dans les projets

## PROJETS URBAINS À L'ÉTUDE ET EN COURS



| <b>Programmation dans les ZAC de Paris Terres d'Envol</b> | <b>Surface totale programmée en m<sup>2</sup></b> | <b>Dont surface de logements</b> | <b>Nombre de logements</b> | <b>Dont nombre de logements sociaux</b> |
|---|---|----------------------------------|----------------------------|---|
| ZAC Aerolians   | <b>850 000</b>                                    |                                  |                            |   |
| ZAC Cluster des médias                                    |   | 103 000                          | 1 300                      |   |
| ZAC du Commandant Rolland n°1                             | <b>95 000</b>                                     | 34 943                           |                            |   |
| ZAC du Commandant Rolland n°2                             | <b>52 554</b>                                     | 29 355                           | 488                        |   |
| ZAC du Quartier de la Grande Gare                         |   |                                  | 1 000                      | 250                                     |
| ZAC Gustave Eiffel  | <b>267 890</b>                                    | 100 345                          | 1 200                      |   |
| ZAC La Pépinière  | <b>58 000</b>                                     | 38 000                           | 800                        |   |
| ZAC Les Aulnes  | <b>55 000</b>                                     | 21 200                           | 300                        |   |
| ZAC Terre d'Avenir  | <b>125 000</b>                                    |                                  | 3 000                      |   |
| <b>Total ZAC</b>  | <b>1 503 444</b>                                  | <b>326 843</b>                   | <b>8 088</b>               | <b>250</b>                              |

| <b>Programmation dans autres secteurs d'aménagement de Paris Terres d'Envol</b> | <b>Surface totale programmée en m<sup>2</sup></b> | <b>Dont surface de logements</b> | <b>Nombre de logements</b> |
|---|---|----------------------------------|----------------------------|
| Le Baillet Marceau  |   | 43 500                           | 800                        |
| Les Chemins de Mitry-Princet  | <b>69 100</b>                                     | 46 000                           | 1 920                      |
| Quartier de la Gare   |   | 9 000                            | 700                        |
| Quartier de la Grande Gare  | <b>180 000</b>                                    |                                  | 1 000                      |
| Quartier de la Molette  |   | 77 790                           | 1 100                      |
| Secteur Nord  |   |                                  | 5 000                      |
| Secteur Sémard-Casanova   | <b>350 000</b>                                    | 12 000                           | 290                        |
| Terrains Montceux   |   | 45 900                           | 796                        |
| Val Francilia (ex-site PSA)   | <b>880 000</b>                                    | 255 000                          | 3 000                      |
| Westinghouse  | <b>60 000</b>                                     | 31 000                           | 500                        |
| Secteur Gaston Roulaud  |   |                                  | 1 000                      |
| Mitry-Ambourget-Savigny   |   |                                  | 644                        |
| Secteur Aquilon   |   |                                  | 154                        |
| Secteur La Brise  |   |                                  | 449                        |
| <b>Total autres secteurs</b>  | <b>1 539 100</b>                                  | <b>520 190</b>                   | <b>17 353</b>              |

# LE NPNRU de PARIS TERRES D'ENVOL

## La stratégie globale logement

Les objectifs du NPNRU de Paris Terres d'Envol s'inscrivent dans une stratégie globale pour le logement « le schéma intercommunal de diversification sociale via l'offre neuve en logements » qui a pour principes :

- Concentrer une production plus massive et diversifiée le long des axes structurants et des gares, avec pour objectif une requalification globale de ces axes.

- Poursuivre le renouvellement urbain des quartiers très fragilisés notamment à travers le développement progressif de produits locatifs intermédiaires et de produits d'accèsion à la propriété.

Il s'agit en particulier de :

- **Construire plus, et faire davantage appel à la promotion privée pour faire baisser la part du logement social** (de 37% actuellement à 25 % dans la production neuve) pour atteindre 30% à l'échelle du territoire,

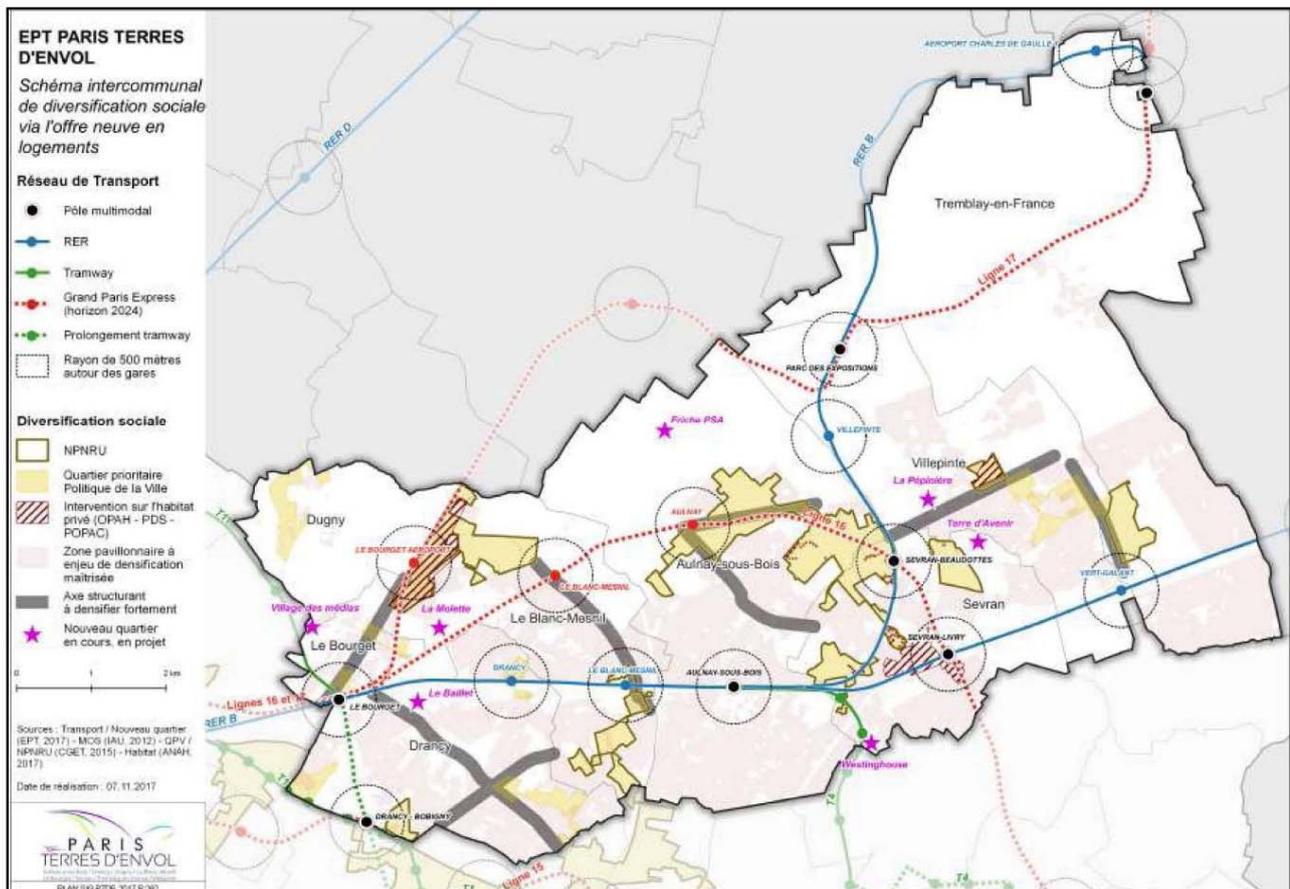
- **Concentrer cette production plus massive et diversifiée le long des axes structurants**, avec pour objectif une requalification globale de ces axes pour conforter la mixité fonctionnelle dans les quartiers, requalifier ces axes structurants et leur paysage par une offre collective de bonne qualité, une prédominance de la production privée avec une part de logement social ;

- **Poursuivre le renouvellement urbain des quartiers d'habitat social** au sein des quartiers NPNRU en particulier par le développement progressif de produits locatifs intermédiaires et de produits d'accèsion à la propriété en créant les conditions nécessaires à l'implantation de nouveaux programmes (qualité des aménités retrouvées, le traitement de l'espace public)

- **Traiter les poches d'habitat privé très fragilisé et dégradé – requalifier le parc existant**

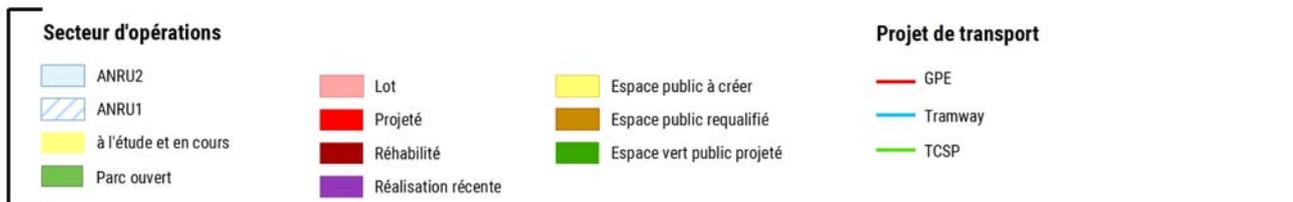
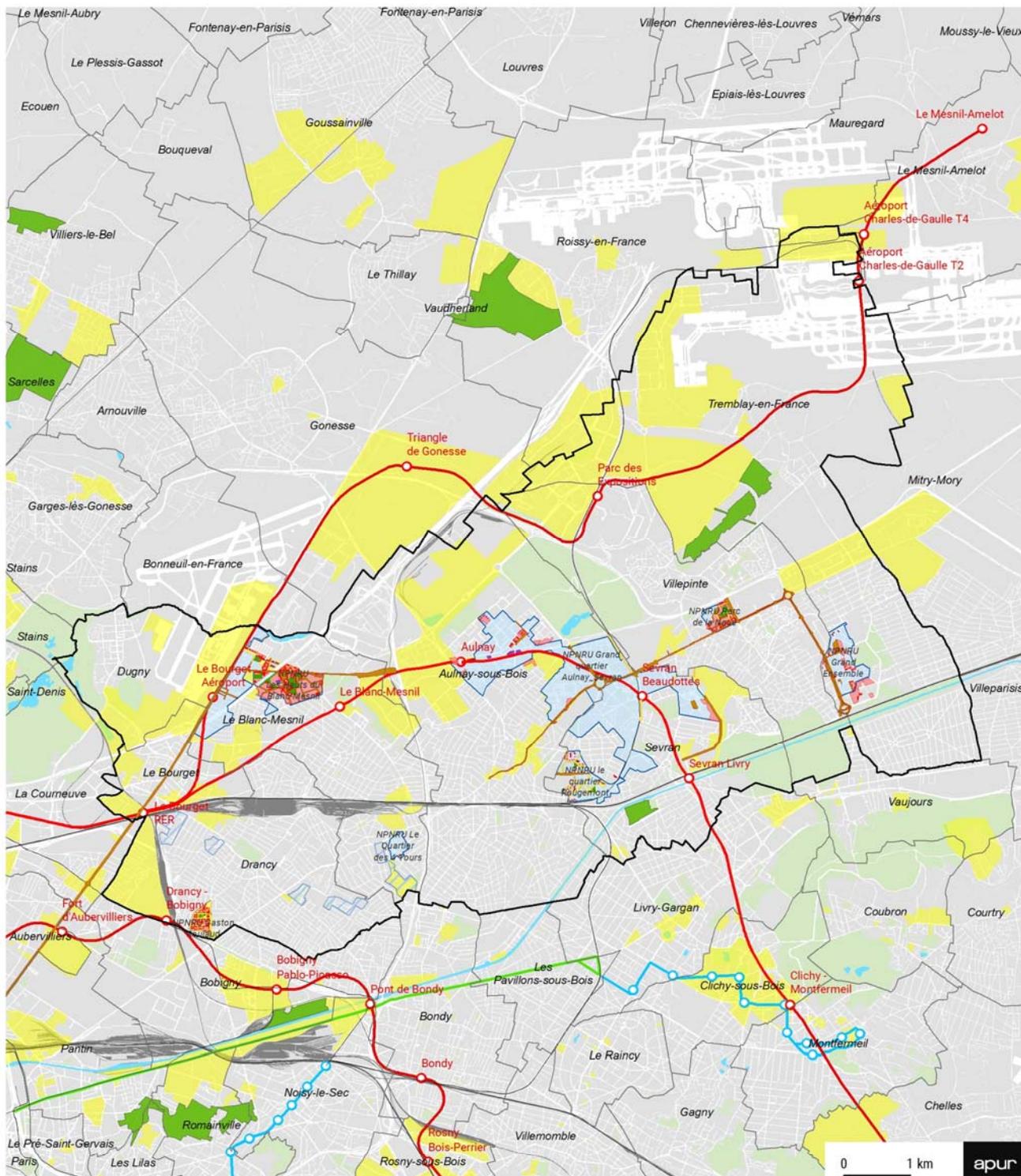
Une quinzaine de copropriétés en grande difficultés, environ 5 000 logements, sont couvertes par un dispositif d'intervention (OPAH ou Plan de Sauvegarde avérés ou à venir situées dans les périmètres soutenus par l'ANRU.

### *Schéma intercommunal de diversification sociale via l'offre neuve en logements*



# Les sites NPNRU

## PROJETS URBAINS À L'ÉTUDE ET EN COURS



6 sites NPNRU sont retenus dans le programme ANRU 2.

PRIN Gaston Roulaud : conventionnement prévu pour le 1er semestre 2019

PRIN Le Haut de Blanc Mesnil : conventionnement prévu pour le 2ème semestre 2019

PRIN Grand Quartier, Aulnay-Sevran : conventionnement prévu pour le 2nd semestre 2019

PRIR Rougemont, Sevran : conventionnement prévu pour le 1er semestre 2019

PRIR la Noue, Villepinte : conventionnement prévu pour le 1er semestre 2019

PRIR Grand Ensemble, Tremblay-en-France : conventionnement fin 2018

Sur l'ensemble des sites sont prévus la démolition de 4314 logements, la reconstitution d'une offre équivalente à l'échelle de la Métropole ; Une dérogation sur la localisation des sites de reconstitution est demandée à l'ANRU pour à la fois pouvoir en reconstituer une partie sur site (1203), une partie hors du territoire (1052) et ne conserver au sein des villes du territoire que la moitié des reconstitutions (2059)

La répartition des démolitions et des reconstitutions de l'offre sociale est la suivante :

| Villes             | Nombre prévisionnel de LLS démolis | Reconstitution sur site (souhait de dérogation) | Reconstitution hors site /hors QPV | Reconstitution Solidarité MGP/EPT |
|--------------------|------------------------------------|---|------------------------------------|-----------------------------------|
| Aulnay-sous-Bois   | =                                  | =   | =                                  | =                                 |
| Drancy             | 700                                | 280   | 280                                | 140                               |
| Le Blanc-Mesnil    | 892                                | 446   | 357                                | 89                                |
| Sevran             | 1 254                              | 142   | 686                                | 426                               |
| Tremblay en France | 146                                | 0   | 146                                | 0                                 |
| TOTAL              | 2992                               | 868   | 1469                               | 255                               |

## **Grand Quartier AULNAY-SOUS-BOIS/SEVRAN**

Le PRIN Grand Quartier, Aulnay-Sevrans représente une superficie de 215 Ha et compte 40 600 habitants, 13 100 logements dont 51,9% de logements sociaux, et bénéficie de l'arrivée de deux Gares du Grand Paris (l'une à l'est du Grand quartier à Sevrans-Beaudottes et l'autre ouest du Grand quartier à Aulnay-Carrefour de l'Europe).

Il s'inscrit dans la continuité d'une série d'actions antérieures développer depuis les années 1990 ( DSQ et GPU à Aulnay-sous-Bois, GPV à Aulnay-sous-Bois et Sevrans à partir de 2001, PRU dès 2004

Les premières orientations urbaines issues de l'étude urbaine de 2016 prévoient :

- La diversification de l'offre de logements : près de 3 000 logements dont 1500 en QPV.
- La démolition de plus de 2 500 logements.
- La réhabilitation du parc social pour environ 3 200 logements.
- L'activation de l'économie dans les quartiers (offre immobilière adaptée à la microéconomie, à l'économie résidentielle, au secteur de la santé...).
- La refonte des équipements publics : équipements de proximité, parcours éducatifs de la petite enfance à l'enseignement supérieur, équipements fédérateurs sportifs et de santé, offre de services « hors les murs ».



### **Etude Ruelle 2016**

Le NPNRU est multi site. Il se décline en 10 Sites de projet.

- Aulnay :
  - Aquilon
  - la Brise
  - Jupiter
  - Europe
  - Gros saule
  - Mitry-Ambourget-Savigny
- Sevrans :
- Mandela
  - Montceux-Pont-Blanc
  - Briques rouges
  - Villa des Prés – Perrin
  - Anciennes Beaudottes »

## Gaston Roulaud DRANCY

Le projet sur la cité Gaston Roulaud prévoit la démolition quasi-totale des immeubles de la cité (une seule tour est conservée) et la réalisation d'un quartier aux formes urbaines classiques, d'une volumétrie semblable à celle des quartiers voisins, mixte dans ses fonctions et diversifié dans l'offre de logement. Ce site est situé tout près de la future gare du GPE Drancy – Bobigny

### Programmation annoncée

840 logements concernés dont 37 pavillons (non validé)

700 logements détruits ainsi que La Maison orange, le gymnase Salengro, la crèche, l'École des arts déco et les commerces

1000 logements prévus dans le quartier : 900 logements neufs dont 300 logements sociaux neufs et 103 logements sociaux de la tour conservés



Plan d'aménagement, décembre 2018, la Fabrique Urbaine/Ville de Drancy

### **Programmation**

840 logements concernés dont 37 pavillons (non validé)

700 logements détruits ainsi que La Maison orange, le gymnase Salengro, la crèche, l'École des arts déco et les commerces

1000 logements prévus dans le quartier : 900 logements neufs dont 300 logements sociaux neufs et 103 logements sociaux de la tour conservés

## Quartier BLANC MESNIL

Ce projet est situé au nord de la ville du Blanc Mesnil, essentiellement sur la cité des Tilleuls et les terrains situés au nord de la RN2 dédiés aujourd'hui un centre commercial.

Le quartier va bénéficier de l'implantation prochaine des 2 gares du Grand Paris Express, sur la Ligne 17, la gare *Le Bourget Aéroport* à l'ouest face au musée de l'Air et de l'espace, et sur la Ligne 16, la gare *Le Blanc Mesnil* à l'est.

Ses objectifs généraux et la programmation prévue sont les suivants

- Une centralité urbaine avec une offre de logements importante, diversifiée et qualitative pour répondre aux besoins de mobilité résidentielle des ménages et une polarité de services et d'équipements d'échelle locale et territoriale,
- Une mixité fonctionnelle via l'implantation d'activités économiques
- Une mixité sociale via la diversification de la population pour permettre un rééquilibrage social du secteur, tout en laissant la possibilité aux habitants actuels de profiter du futur cadre de vie rénové.

Le projet est marqué par une volonté forte de changer l'image du quartier par une architecture post moderne qui porte l'image de la ville traditionnelle et pittoresque.



Quartier Blanc Mesnil, cité des tilleuls et site Descartes

**Éléments du programme**

- Créer des espaces publics qualitatifs en proposant une architecture de qualité au style unifié et classique, un jardin ouvert au public, une place de marché
- Rééquilibrer l'habitat, développer une offre intermédiaire d'accès à la propriété et lutter contre l'habitat privé dégradé, (1<sup>e</sup> phase démolition de 304 logements cité des Tilleuls, construction de 265 logements dont 58 libres)
- Créer des équipements nouveaux : la Maison des Arts Martiaux, le nouveau groupe scolaire du nord (Rose Blanc)
- Démolir le supermarché situé au nord du quartier des Tilleuls et recréer une offre commerciale
- Réhabiliter le patrimoine Le Floréal (Emmaüs Habitat), Projet sur le quartier des 4 Tours (64 logements et construction en accession de 327 logements)

**Quartier Rougemont SEVRAN**

Le quartier est en PRU depuis 2005. Sa mise en œuvre doit s'achever fin 2019. La plus grande part du programme est déjà réalisée 10 équipements sur 11 ont été livrés.

Les objectifs urbains poursuivis dans le NPNRU confortent les objectifs du projet urbain visés dans le PRU :

- Poursuivre le désenclavement et créer des continuités urbaines inter-quartiers
- Améliorer les performances énergétiques du bâti qui n'a pas été impacté dans le PRU 1
- Améliorer la sécurité autour des habitations, équipements et sur les espaces publics
- Soutenir et adapter les équipements commerciaux de proximité pour répondre à l'évolution des besoins et apporter une offre nouvelle de locaux dédiés à l'activité économique



**Programme restant à réaliser**

Restructuration du centre commercial Charcot

Désenclavement et réappropriation des espaces publics - îlot Charcot

Redynamisation des commerces de proximité (centre commercial Brossolette)

Traitement de la résidence Brossolette en cœur de quartier :

Amélioration des performances énergétiques du patrimoine 225 logements à réhabiliter

## Quartier Parc de la Noue VILLEPINTE

Le quartier du Parc de la Noue, situé au cœur de la commune de Villepinte, sur l'un des axes routiers les plus structurants, la RD 115, est composé de :

- la plus grande copropriété privée de la ville de Villepinte (757 logements, 2 500 habitants, soit 6% du parc de logements communal),
- d'une copropriété pavillonnaire (le Hameau des Noisetiers),
- d'une copropriété commerces et santé
- D'un groupe scolaire (Victor Hugo)
- D'un Gymnase
- D'équipements de proximité : CLADO, PAQ, ASV, Poste de police Municipal (en cours de construction)
- La Poste

Le projet PRIR NPNRU repose sur une intervention sur 2 volets :

- Habitat : Redressement de la copropriété, rénovation et accompagnement sur des mutations à long terme en lien avec le volet aménagement (devenir de certains bâtiments, scission de la copropriété, etc.)
- Aménagement sur la base d'un nouveau schéma urbain permettant de désenclaver le quartier et de le rendre attractif

Les actions sur le site sont engagées depuis 2016. Les premiers travaux commencent en 2019.

Le schéma urbain du projet à long terme, a été défini pour désenclaver le Parc de la Noue, créer des espaces publics lisibles, une offre de services, Des commerces et une offre de soin, un parc et un équipement public et transformer la copropriété transformée : (réhabilitation, scission, résidentialisation et démolition des bâtiments les plus problématiques)

Le projet d'aménagement cadre pressenti prévoit notamment :

- La démolition de la tour A (64 logements) ;
- La démolition d'une cage d'escalier du bâtiment M (20 logements) ;
- La démolition du centre commercial/cabinet médical ;
- La démolition des boxes et la reprise du stationnement dans son ensemble ;
- Un nouveau schéma viaire et des cessions foncières dans le domaine public préfigurant une scission de la copropriété en six entités ;
- La construction de logements au Nord du quartier en continuité du hameau des Noisetiers (copropriété pavillonnaire) ;
- Le développement de la bande Ballanger : Création de nouveaux logements et relocalisation des commerces / cabinet médical en rez-de-chaussée des bâtiments.

### Phase 2018-2024 : Projet ANRU



### Phase à long terme : Post ANRU



## QUARTIER Grand Ensemble LE TREMBLAY EN FRANCE

Le quartier prioritaire du Grand Ensemble est constitué de 2915 logements, dont 2244 logements sociaux, et accueille quelque 8600 habitants. On y observe une forte paupérisation de sa population. Le quartier se caractérise par une architecture de tours et de barres sans qualité, des bâtiments entourés de vastes aires de stationnement au pied des immeubles, Porté dès le début des années 2000, le projet de rénovation du Grand Ensemble a reçu le soutien de l'ANRU en 2011 avec les objectifs suivants :

rééquilibrer à moyen terme la structure sociale du quartier en réduisant progressivement le parc HLM sur représenté, et en favorisant l'implantation de petites résidences en accession à la propriété et en locatif intermédiaire.

promotion d'une qualité urbaine plus conforme aux aspirations contemporaines : subdivision du Grand Ensemble en micro quartiers, restructuration du commerce, extension des circulations douces, recomposition du parcellaire, réhabilitation lourde et résidentialisation du patrimoine conservé

création d'un parc urbain à proximité immédiate du périmètre, le raccordement systématique des nouveaux immeubles au réseau de chauffage urbain, la mise en œuvre d'une trame verte le long des axes structurants,

Le PRU s'est construit autour de trois orientations :

**Agir fortement pour diversifier l'habitat (mixité sociale)**

**Agir sur l'environnement urbain du quartier, son attractivité**

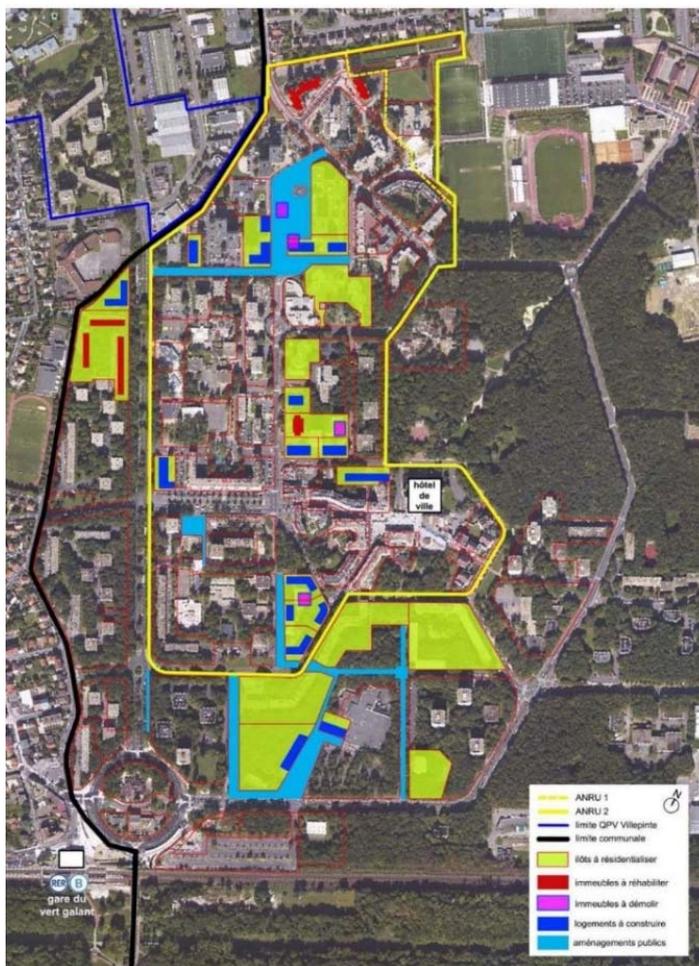
**Rechercher la plus large adhésion des habitants et des partenaires**

### **Objectifs du NPNRU :**

A l'horizon du NPNRU, la part du logement social sera ainsi ramenée de 72% à 56 % du parc d'habitation.

Le regain d'attractivité du quartier sera la résultante de nombreuses interventions :

- Le remplacement des 7 tours les plus hautes par des résidences de 4 à 5 niveaux,
- La recomposition du Grand Ensemble autour de trois pôles urbains dotés de commerces, services, et équipements de proximité ;
- Le renforcement de l'identité paysagère, en augmentant sensiblement les espaces verts, tant sur le domaine public (alignements d'arbres le long des rues) que privé (résidentialisation) ;
- La promotion d'un quartier « éco-responsable » : nouveaux immeubles raccordés, au réseau de chaleur géothermique, réseau de liaisons douces vers la gare RER, réhabilitation thermique du bâti, gestion des déchets.



TREMBLAY GRAND ENSEMBLE - PROGRAMME 2016 - 2024

### **Programme NPNRU jusqu'en 2024**

Traiter l'ensemble des îlots Chastillon et Paix, démolir deux tours, construire des nouveaux logements, préciser l'organisation des espaces publics et de la trame viaire,

Repenser le statut du centre social existant et l'implantation éventuelle d'autres services et activités.

Rénover le groupe scolaire Langevin-Rosenberg,

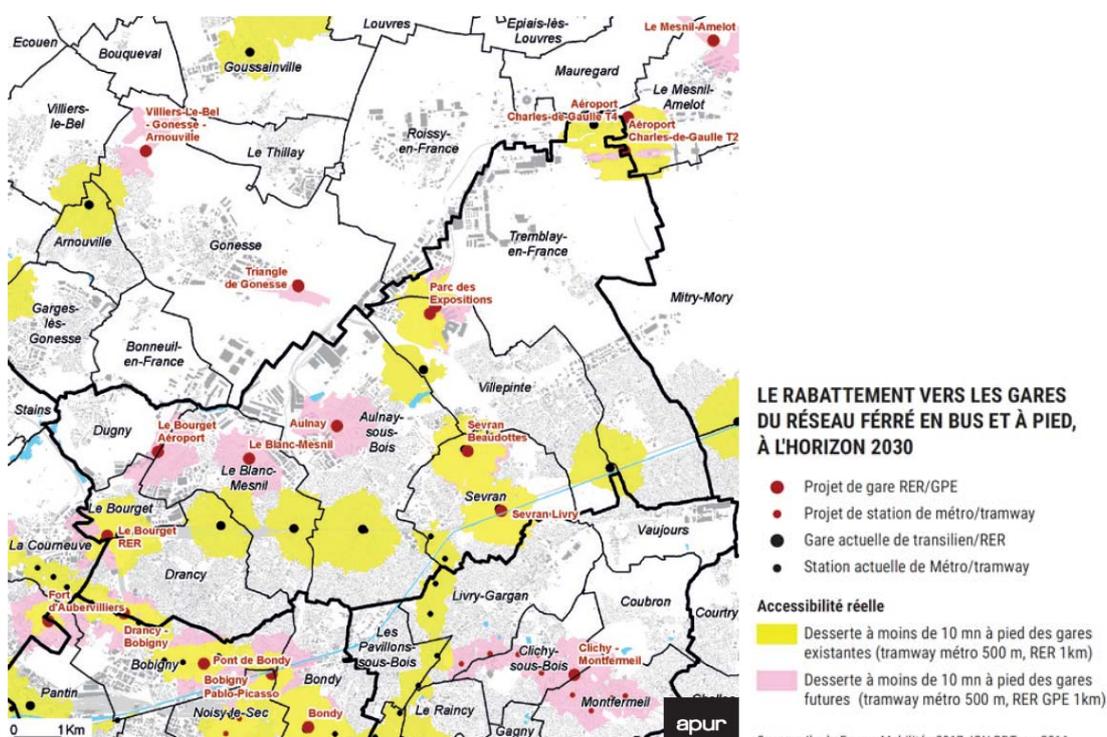
Le volume de production du NPNRU est de 441 logements prévus d'ici 2024. La moitié en logements social et la moitié en logement libre

# Les quartiers de gare du Grand Paris Express

Une desserte renforcée par les projets de transports en commun lourds avec des inégalités selon les secteurs

Paris Terres d'Envol est aujourd'hui desservi par le RER B, la ligne K du Transilien, les tramway T1 (en limite ouest du territoire), T4 et T11. Cette desserte par les moyens de transport en commun lourds sera renforcée à l'horizon 2030 par la mise en service du Grand Paris Express au travers des 10 gares situées sur les lignes 15, 16, 17 mais également par la mise en service du de 2 TCSP (reliant le Bourget à Villepinte sur l'ex RN2 en 2025 et Tremblay à Aulnay en 2030). Le territoire est également concerné par le projet de CDG Express et les extensions du RER D (2020) et de la ligne 7 du métro (La Courneuve – Le Bourget RER en 2030).

La carte ci-dessous représente l'accessibilité à pied aux gares de transports en commun lourds avec en couleur les zones accessibles par une marche de 10 minutes à pied (en empruntant la trame viaire existante et non à vol d'oiseau). Les projets de transport qui seront mis en œuvre d'ici 2030 vont améliorer les zones accessibles par un trajet de 10 minutes à pied sans pour autant que la majorité du territoire soit dans ce cas. Toutefois les temps de déplacements des habitants de Terres d'Envol vont être considérablement réduits notamment en direction des grands pôles d'emplois tels que par exemple La Défense, Orly, La Plaine Saint-Denis Pont de Sèvres et Issy ou bien encore le pôle administratif de Créteil, qui ont tous pour caractéristique commune d'être situés sur le réseau du Grand Paris Express. Quelques exemples de temps de trajet ont été choisis pour illustrer ce gain d'accessibilité aux pôles d'emploi en utilisant le simulateur de trajet disponible sur le site de la Société du Grand Paris.



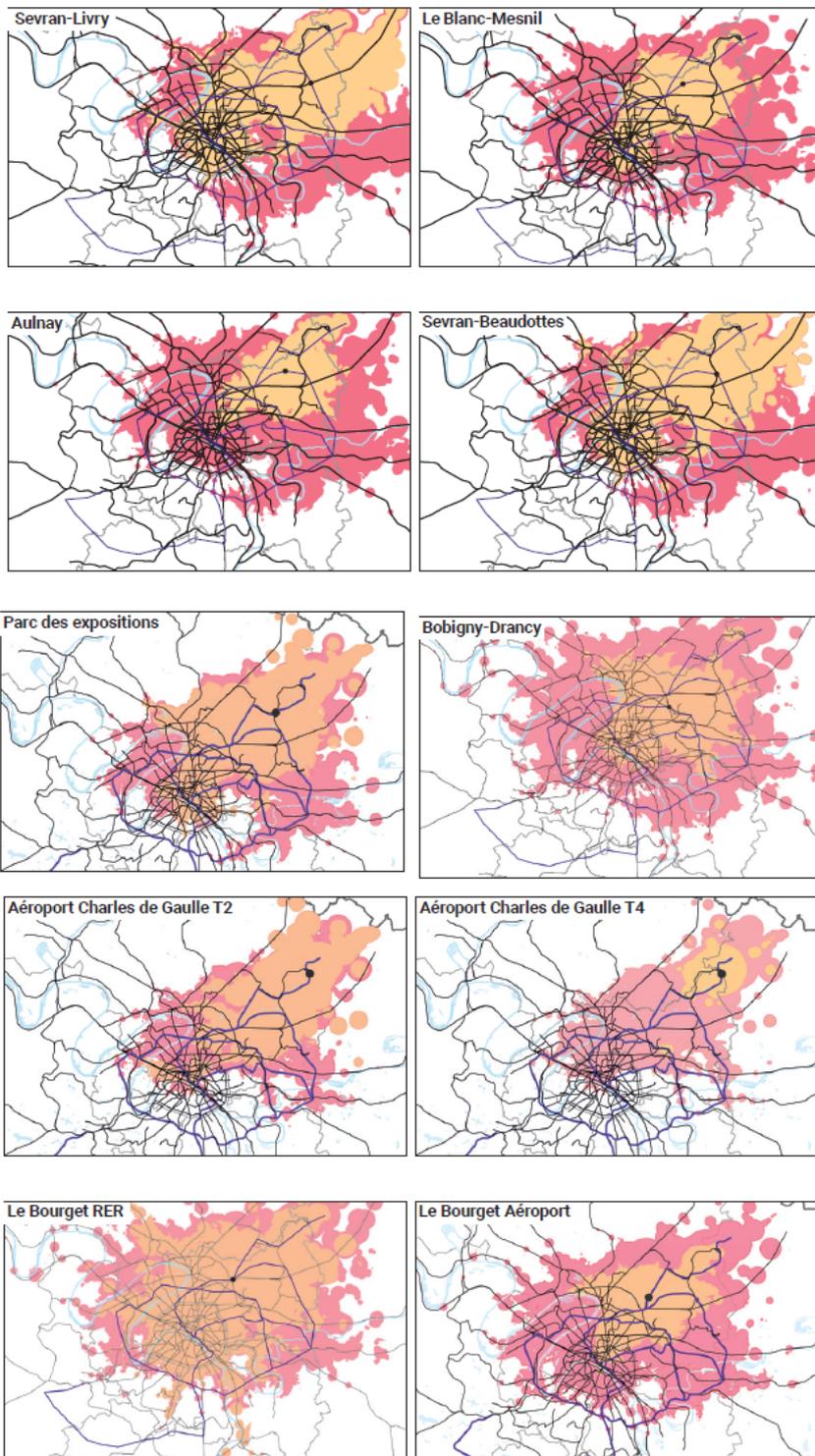
## DES GAINS DE TEMPS DEPUIS LES FUTURES GARES DU GPE DE PARIS TERRES D'ENVOI VERS LES PRINCIPAUX PÔLES D'EMPLOIS ET DE TRANSPORTS

| Gare de Parc des Expositions<br>Explanade de La Défense | Le Bourget Aéroport<br>Aéroport d'Orly | Aéroport Charles De Gaulle T4<br>Nanterre la Folie | Aéroport Charles De Gaulle T4<br>Gare de Sevran Livry |
|---|--|--|---|
| AVEC LE GRAND PARIS EXPRESS<br>37 min                   | AVEC LE GRAND PARIS EXPRESS<br>50 min  | AVEC LE GRAND PARIS EXPRESS<br>38 min              | AVEC LE GRAND PARIS EXPRESS<br>21 min                 |
| SANS LE GRAND PARIS EXPRESS<br>47 min                   | SANS LE GRAND PARIS EXPRESS<br>1,19    | SANS LE GRAND PARIS EXPRESS<br>1,10                | SANS LE GRAND PARIS EXPRESS<br>30 min                 |
| Le Blanc-Mesnil<br>Pont de Sèvres                       | Sevran-Beaudoilles<br>Issy RER         | Le Bourget RER<br>Créteil - L'Échat                | Aulnay<br>La Plaine Stade de France                   |
| AVEC LE GRAND PARIS EXPRESS<br>35 min                   | AVEC LE GRAND PARIS EXPRESS<br>42 min  | AVEC LE GRAND PARIS EXPRESS<br>34 min              | AVEC LE GRAND PARIS EXPRESS<br>14 min                 |
| SANS LE GRAND PARIS EXPRESS<br>1,13                     | SANS LE GRAND PARIS EXPRESS<br>55 min  | SANS LE GRAND PARIS EXPRESS<br>57 min              | SANS LE GRAND PARIS EXPRESS<br>35 min                 |

Source : simulateur de trajet SGP. <https://www.societedugrandparis.fr/gpe/actualite/le-simulateur-de-voyage-qui-compare-vos-trajets-daujourd'hui-et-de-demain-755>

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.

## Évolution des territoires accessibles depuis une gare pour un trajet de 45 min en transports en commun



- RGPE
- autre réseau de transport (train, RER, métro, tramway)
- gare de départ

Aire atteignable en moins de 45 min depuis la gare de départ

2013 horizon 2030

Source : DRIEA - SCEP 2014



apur

0 5 km

Note de lecture : Le calcul réalisé par la DRIEA prend en compte comme transports en commun le Transilien, le RER, le Métro, le tramway et les principales lignes de bus et intègre une fin de parcours en marche à pied, à une vitesse de 5 km/h, sans intégrer les éventuels effets de coupure pouvant exister localement dans les cheminements piétons. Lorsque certaines gares n'existent pas encore ou qu'il ne se trouve pas dans le futur quartier de gare une station du réseau ferré (Le Blanc-Mesnil par exemple), l'isochrone est déterminé à partir de la principale station de bus la plus proche.

