

Etablissement Public Territorial Paris Est Marne & Bois

Ateliers d'urbanisme



ATELIER N° 5 - 16 AVRIL 2019

LOGEMENTS

Document préparatoire

Avant-propos

Le territoire Paris Est Marne & Bois a engagé une démarche collaborative avec les communes membres afin de dégager une vision partagée de l'urbanisme et de l'aménagement, démarche préalable à l'élaboration d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), au travers d'ateliers thématiques. Ce dossier est un document préparatoire au cinquième atelier d'urbanisme «logements, » qui aura lieu le 16 avril 2019. L'atelier sera animé par L'APUR et le CAUE 94.

1. La réalité de l'habitat dans Paris Est Marne&Bois (APUR)

- 1.1. Tissus urbains
- 1.2. Situation socio-démographique et économique
- 1.3. Caractéristiques des parcs de logements
- 1.4. Le marché du logement et les demandes de logements sociaux
- 1.5. Le récolement des PLU sur le logement et l'habitat
- 1.6. Les dynamiques de construction

2. Diversifier l'offre d'habitat (CAUE 94)

- 2.1. Transformations du bâti existant
- 2.2. Evolution d'un tissu dense mixte : le cas de Vincennes

3. Qualité architecturale et constructions neuves (CAUE 94)

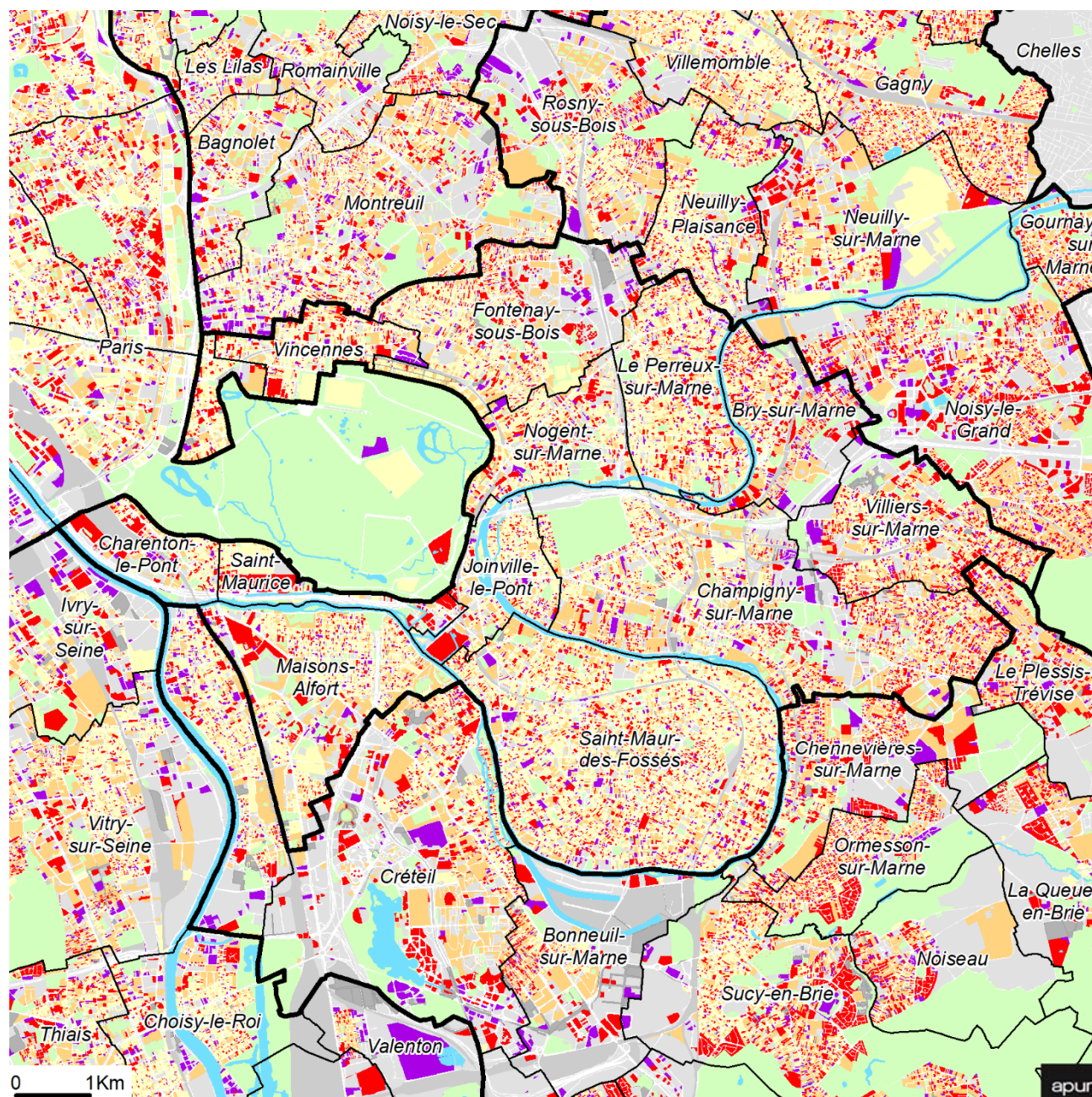
- 3.1. L'articulation entre tissus différents
- 3.2. Nouveaux modes de production, nouvelles typologies



LA REALITE DE L'HABITAT

Tissus urbains

Epoque de construction des bâtiments



Les constructions les plus nombreuses sur le territoire sont les bâtiments construits avant 1975. Les pavillonnaires de cette époque, les cités jardins, HBM et ensembles des années 1960-1970, sont aussi les constructions les plus énergivores qui présentent les plus fortes factures d'énergie.

Une attention particulière doit être portée sur ces constructions en vue de faciliter la rénovation énergétique de ces bâtiments.

Les constructions des années 1976-2000 présentent également les mêmes caractéristiques.

Les bâtiments construits au 19^{ème} siècle sont quant à eux généralement un peu plus vertueux. Mitoyens et collectifs, les pertes de chaleurs sont globalement moins importantes.

ÉPOQUE DE CONSTRUCTION DES BÂTIMENTS

Période majoritaire (*)

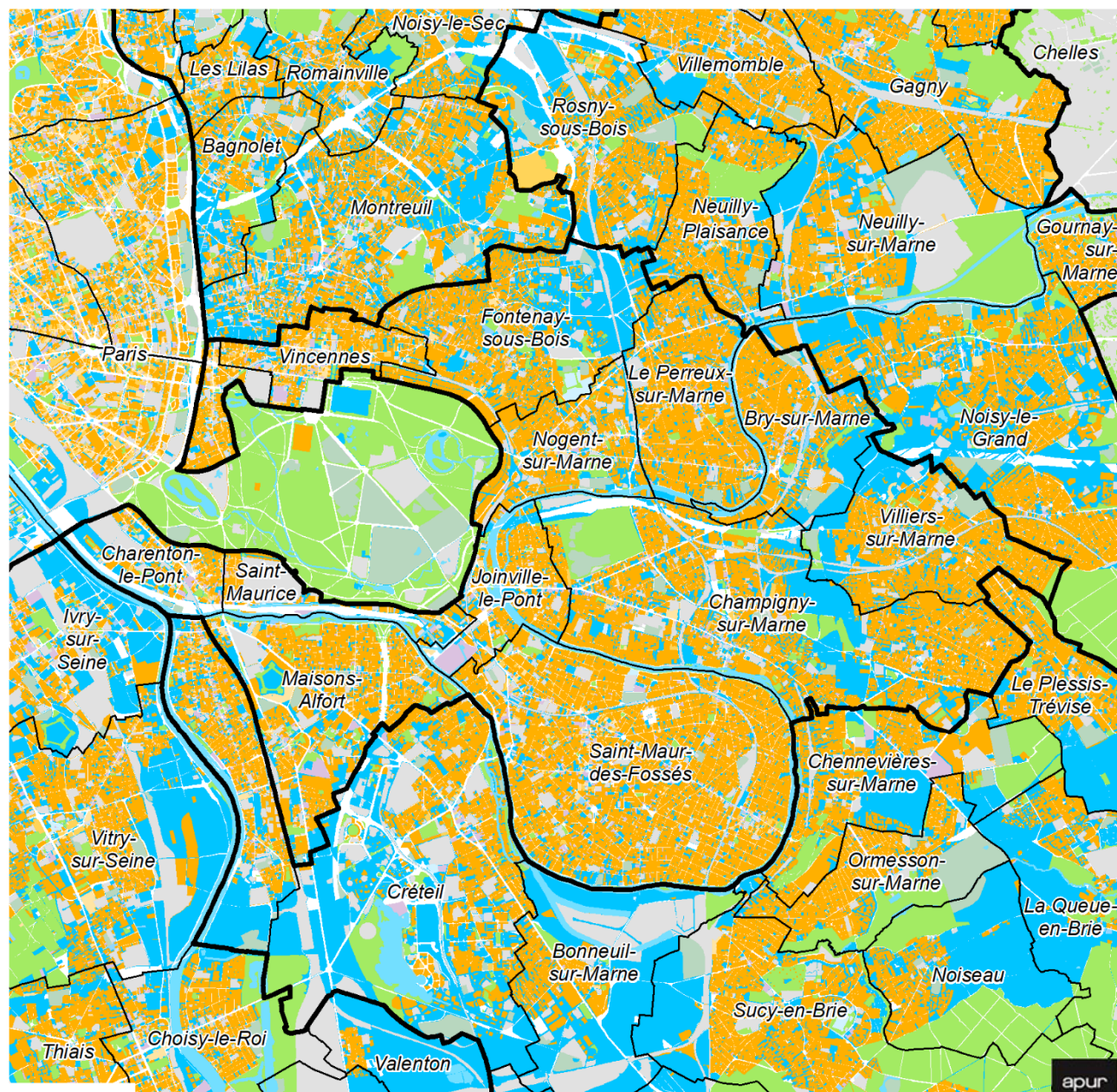
- Avant 1949
- 1949-1975
- 1976-2000
- Après 2000
- Non renseigné

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

Source : MAJIC DGFIP 2013, Plan cadastral DGI 2017

Tissus urbains

Mixité des fonctions



Des parcelles d'activités relativement vastes présentes à Fontenay-sous-Bois, et aux limites de Champigny-sur-Marne, Villiers-sur-Marne et Bry-sur-Marne.

Le Bois de Vincennes est le poumon vert du territoire.

MIXITÉ DES FONCTIONS

- Espaces Verts
- Centres sportifs
- Équipements
- Voies ferrées

Dominante activités

- 90 à 100%
- 80 à 90%
- 70 à 80%

Dominante logements

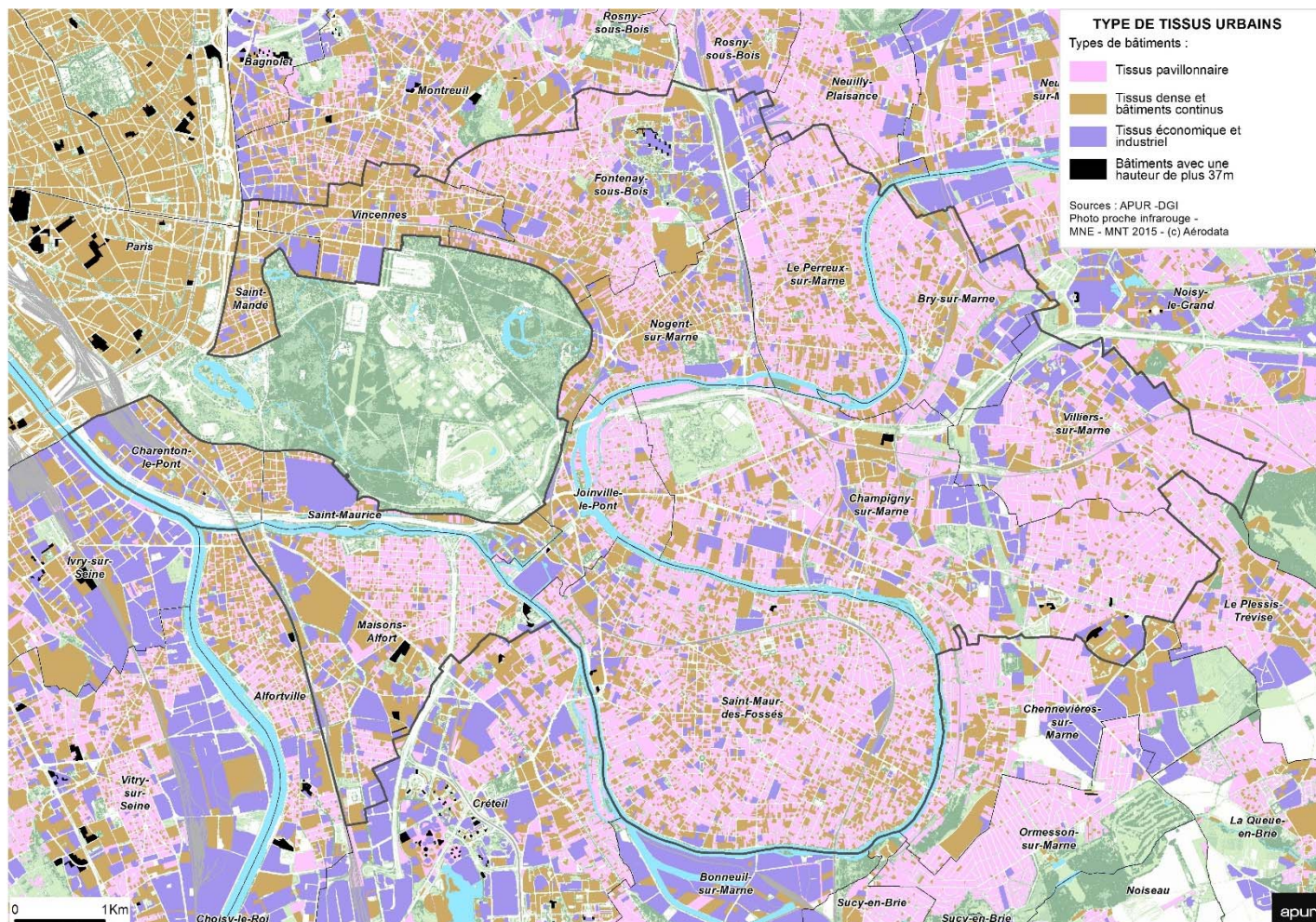
- 90 à 100%
- 80 à 90%
- 70 à 80%

Pas de dominante

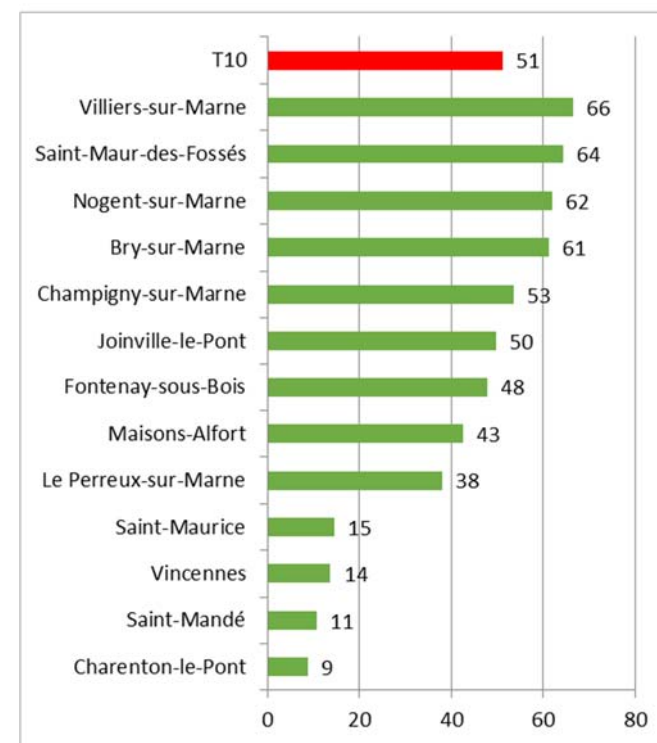
Sources : Apur, MAJIC DGFIP 2013- 2016, DRIEA 2013

Tissus urbains

Type de tissus urbains



Surface des parcelles de logement individuel / surface des emprises foncières consacrées au logement



Situation socio-démographique et économique du territoire

Population (évolution, caractéristiques)

La population de Paris-Est-Marne&Bois augmente légèrement plus rapidement que l'ensemble de la Métropole du Grand Paris en raison d'un solde migratoire moins déficitaire.

Evolution 2011-2016 de la population

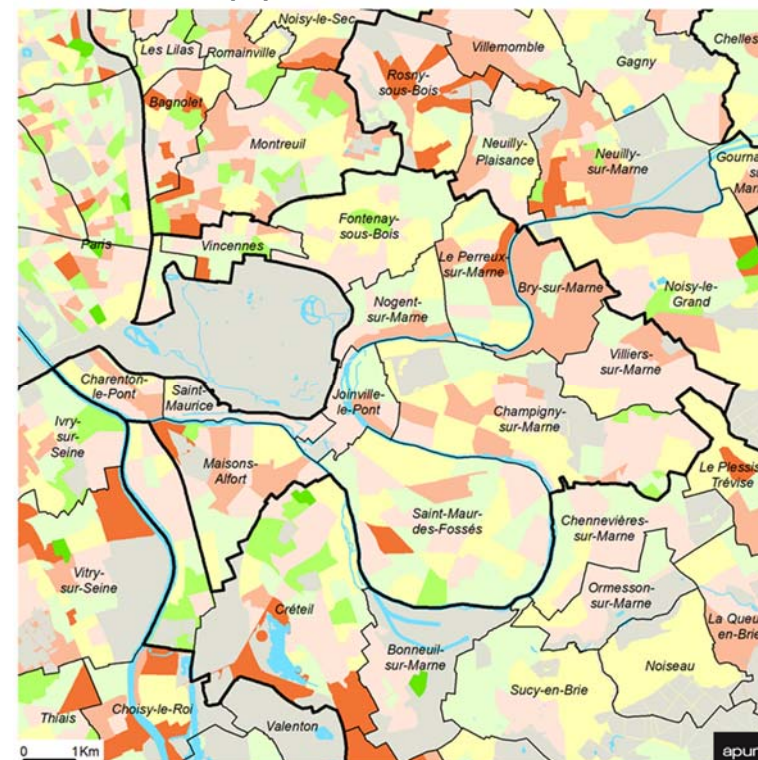
Commune	Population municipale		Superficie (en ha)	Densité de population	Evolution de la population entre 2011 et 2016	
	2016	2011			en effectif	en taux
Bry-sur-Marne	16 717	15 987	335	50	730	4,6
Champigny-sur-Marne	77 409	75 800	1 130	69	1 609	2,1
Charenton-le-Pont	30 500	29 562	185	165	938	3,2
Fontenay-sous-Bois	53 424	52 723	558	96	701	1,3
Joinville-le-Pont	18 824	17 953	230	82	871	4,9
Maisons-Alfort	55 289	53 265	535	103	2 024	3,8
Nogent-sur-Marne	31 947	31 795	280	114	152	0,5
Le Perreux-sur-Marne	33 729	33 214	396	85	515	1,6
Saint-Mandé	22 731	22 292	92	247	439	2,0
Saint-Maur-des-Fossés	74 893	74 818	1 125	67	75	0,1
Saint-Maurice	14 312	14 586	143	100	-274	-1,9
Villiers-sur-Marne	29 226	27 222	433	67	2 004	7,4
Vincennes	49 853	48 649	191	261	1 204	2,5
Paris-Est-Marne et Bois	508 854	497 866	5 633	90	10 988	2,2
MGP	7 026 765	6 932 820	81 424	86	93 945	1,4
Ile-de-France	12 117 132	11 852 851	1 201 227	10	264 281	2,2

Source : Insee, recensements 2011 à 2016

Les communes les plus contributrices à la croissance démographique du territoire sont Champigny-sur-Marne, Maisons-Alfort, Villiers-sur-Marne et Vincennes. Le taux de croissance annuel dû au solde naturel est de +0,8% soit un rythme légèrement inférieur à celui observé à l'échelle de la MGP (+0,9%) mais le solde migratoire est quant à lui légèrement moins déficitaire dans le T10 que sur l'ensemble de la MGP (-0,4%/an contre -0,7%).

Au 1^{er} janvier 2016, Paris-Est-Marne&Bois compte 508 854 habitants au lieu de 497 866 en 2011. La population s'est ainsi accrue de 10 988 habitants en cinq ans, soit un rythme un peu plus important que l'ensemble de la Métropole du Grand Paris (+2,2 % contre + 1,4 %).

Evolution de la population entre 2009 et 2014



ÉVOLUTION DE LA POPULATION

Évolution du nombre d'habitants entre 2009 et 2014

Hausse

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

Stabilité

- De -2 à +2%

Baisse

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

Source : Insee, recensements de la population 2009 et 2014

Situation socio-démographique et économique du territoire

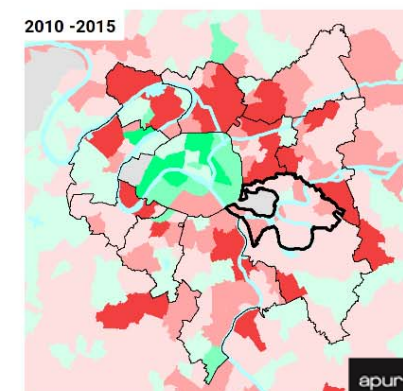
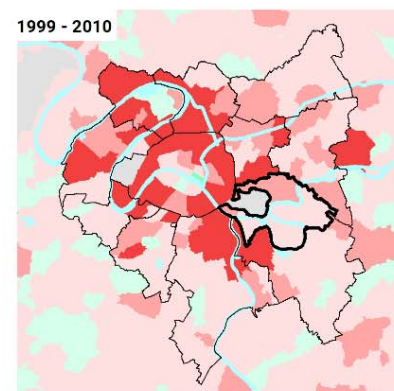
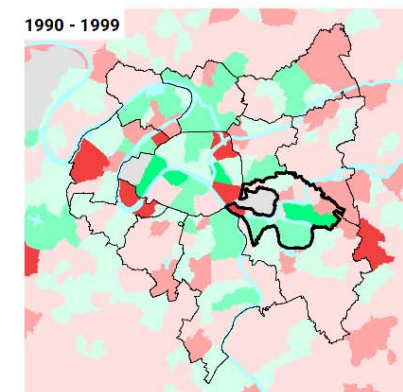
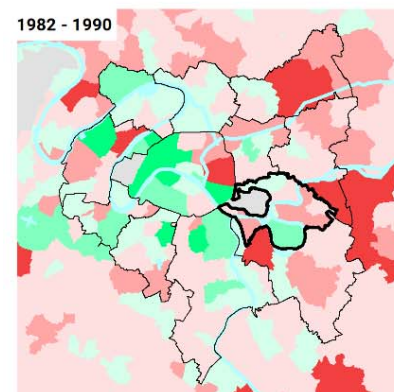
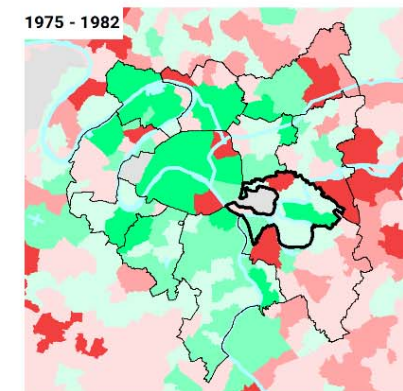
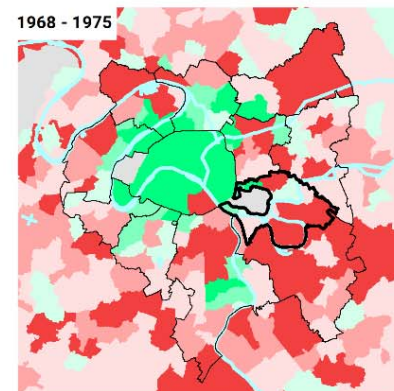
Population (évolution, caractéristiques)

Les facteurs explicatifs

	Population municipale 2016	Variation annuelle absolue 2011-2016		due au solde naturel annuel 2011-2016		due au solde migratoire annuel 2011-2016	
		Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Bry-sur-Marne	16 717	146	0,9	91	0,6	55	0,3
Champigny-sur-Marne	77 409	322	0,4	801	1,0	-479	-0,6
Charenton-le-Pont	30 500	188	0,6	322	1,1	-135	-0,4
Fontenay-sous-Bois	53 424	140	0,3	436	0,8	-296	-0,5
Joinville-le-Pont	18 824	174	1,0	131	0,7	43	0,2
Maisons-Alfort	55 289	405	0,7	458	0,8	-53	-0,1
Nogent-sur-Marne	31 947	30	0,1	294	0,9	-263	-0,8
Le Perreux-sur-Marne	33 729	103	0,3	263	0,8	-160	-0,5
Saint-Mandé	22 731	88	0,4	173	0,8	-86	-0,4
Saint-Maur-des-Fossés	74 893	15	0,0	308	0,4	-293	-0,4
Saint-Maurice	14 312	-55	-0,4	130	0,9	-185	-1,3
Villiers-sur-Marne	29 226	401	1,4	286	1,0	115	0,4
Vincennes	49 853	241	0,5	452	0,9	-212	-0,4
Paris-Est-Marne et Bois	508 854	2 198	0,4	4 145	0,8	-1 948	-0,4
MGP	7 026 765	18 789	0,3	66 309	0,9	-47 520	-0,7
Ile-de-France	12 117 132	52 856	0,4	109 144	0,9	-56 288	-0,5

Source : Insee, recensements 2011 à 2016 et Etat civil 2011 à 2015

Evolution de la population (variation moyenne annuelle en effectif)



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

Situation socio-démographique et économique du territoire

Population (évolution, caractéristiques)

Un territoire à vocation plutôt résidentielle. Une population qualifiée, un peu plus âgée que dans l'ensemble de la MGP et un taux de chômage plus faible.

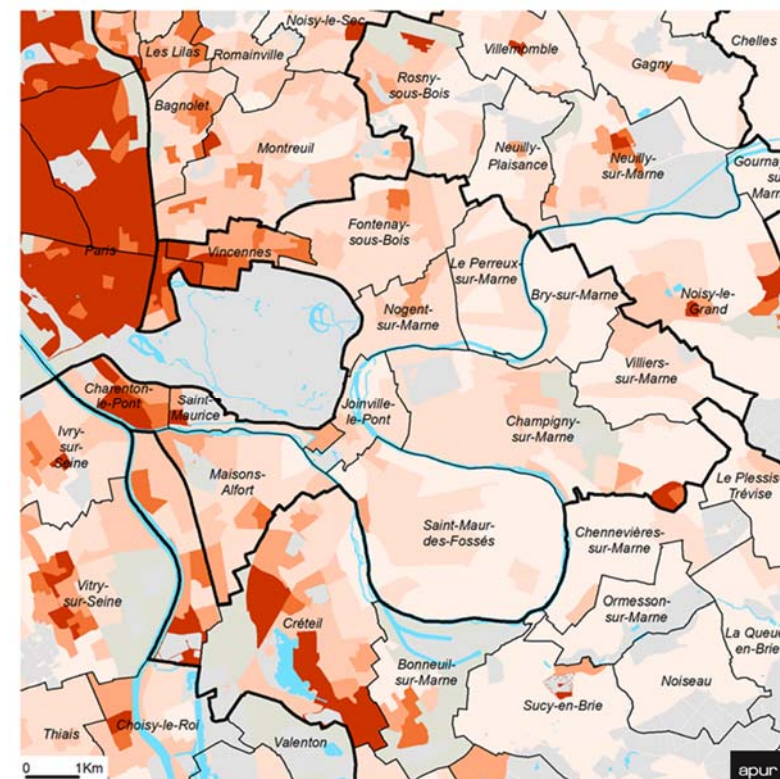
Caractéristiques de la population

Commune	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
	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015
Bry-sur-Marne	16 594	25,8	16,5	1,6	1,6	6,2	0,9	8,2
Champigny-sur-Marne	76 508	28,1	13,2	2,1	0,3	18,1	0,5	14,5
Charenton-le-Pont	30 722	24,5	14,6	1,7	1,3	8,5	0,9	10,5
Fontenay-sous-Bois	53 649	26,4	14,3	1,8	0,7	14,6	1,0	13,8
Joinville-le-Pont	18 859	23,8	16,4	1,5	1,0	9,9	0,5	11,7
Maisons-Alfort	54 915	22,1	16,3	1,4	0,7	9,3	0,5	10,2
Nogent-sur-Marne	31 550	23,0	18,1	1,3	1,7	7,8	0,5	9,5
Le Perreux-sur-Marne	33 970	23,6	17,2	1,4	1,3	10,6	0,3	9,5
Saint-Mandé	22 401	23,9	17,0	1,4	2,0	7,6	0,7	9,7
Saint-Maur-des-Fossés	75 168	23,2	19,7	1,2	1,2	9,4	0,6	8,7
Saint-Maurice	14 574	23,9	13,8	1,7	1,1	8,2	0,8	9,6
Villiers-sur-Marne	28 511	25,8	13,8	1,9	0,5	15,8	0,4	10,5
Vincennes	49 461	20,8	16,2	1,3	2,3	8,6	0,6	9,5
Paris-Est-Marne et Bois	506 882	24,3	16,0	1,5	1,0	11,3	0,6	10,8
MGP	7 020 210	24,3	14,3	1,7	0,8	16,1	1,1	13,5
Ile-de-France	12 082 144	25,7	14,2	1,8	0,7	13,7	0,9	12,7

Sources : Insee, recensements 2011 à 2016

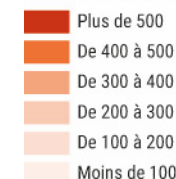
La population de Paris-Est-Marne et Bois compte une part de jeunes de moins de 20 ans comparable à celle observée au sein de la MGP mais les personnes de 65 ans ou plus sont plus présentes en moyenne que dans le reste de la Métropole.

Le territoire a une vocation plutôt résidentielle, le nombre d'emplois est inférieur au nombre d'actifs résidents et ces derniers sont nombreux à être cadres, la part des employés et ouvriers est faible par comparaison avec le reste de la MGP



DENSITÉ DE POPULATION

Nombre d'habitants à l'hectare



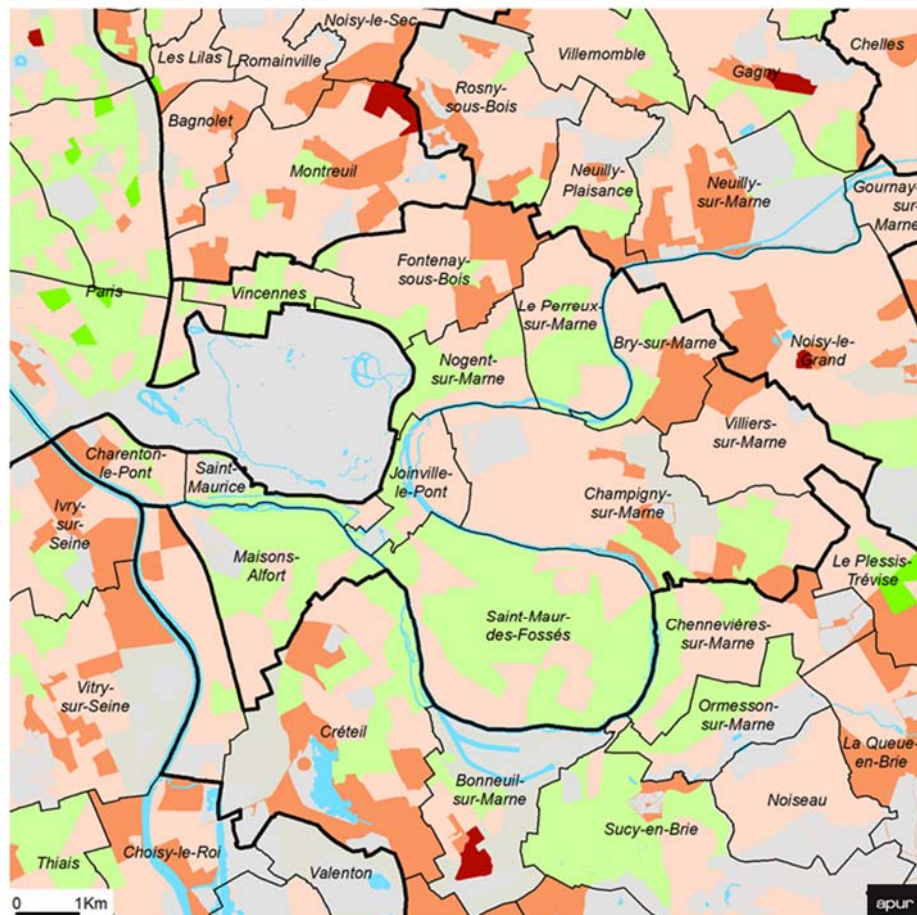
Les emprises des principaux équipements et espaces verts, ainsi que les IRIS non significatifs apparaissent en gris.

Source : Recensements de la Population (Insee) - 2014

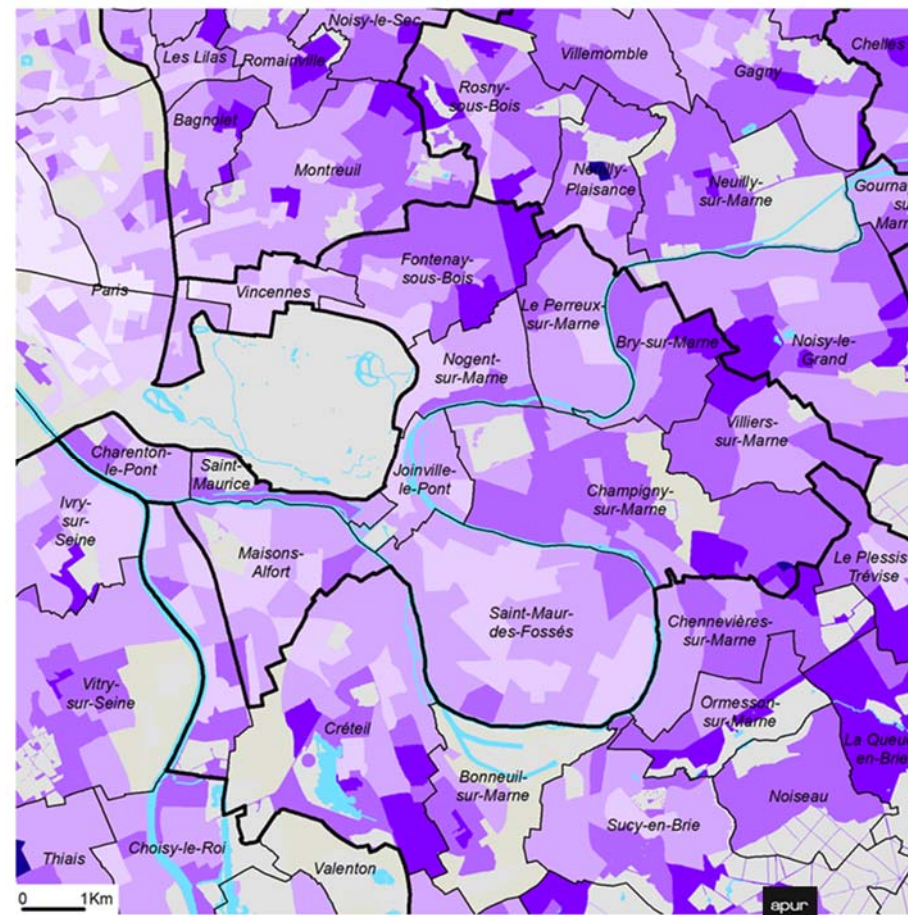
Situation socio-démographique et économique du territoire

Population (évolution, caractéristiques)

Indice de Jeunesse



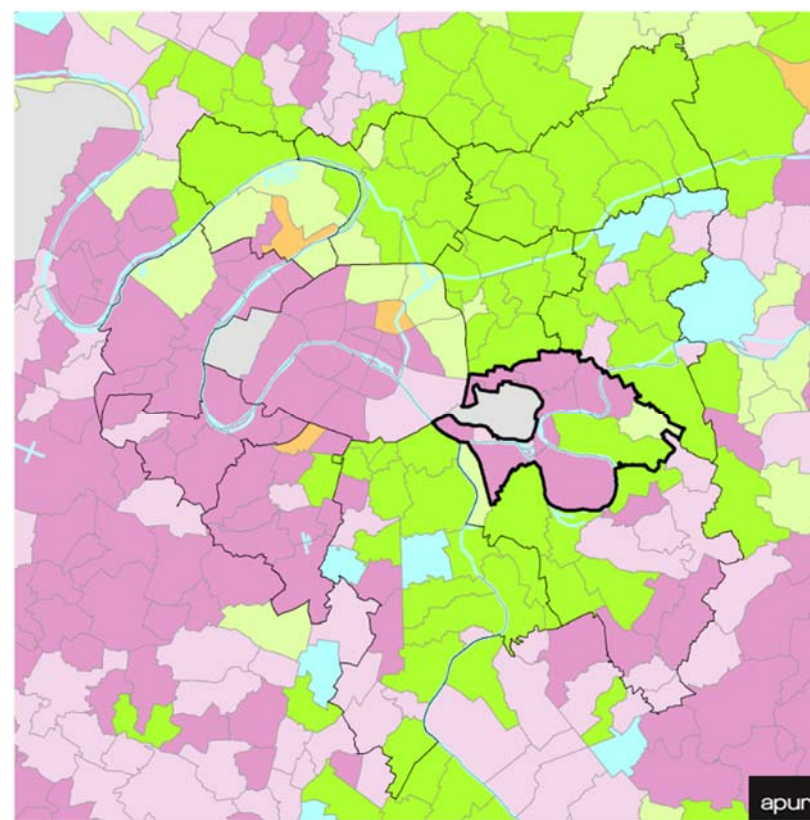
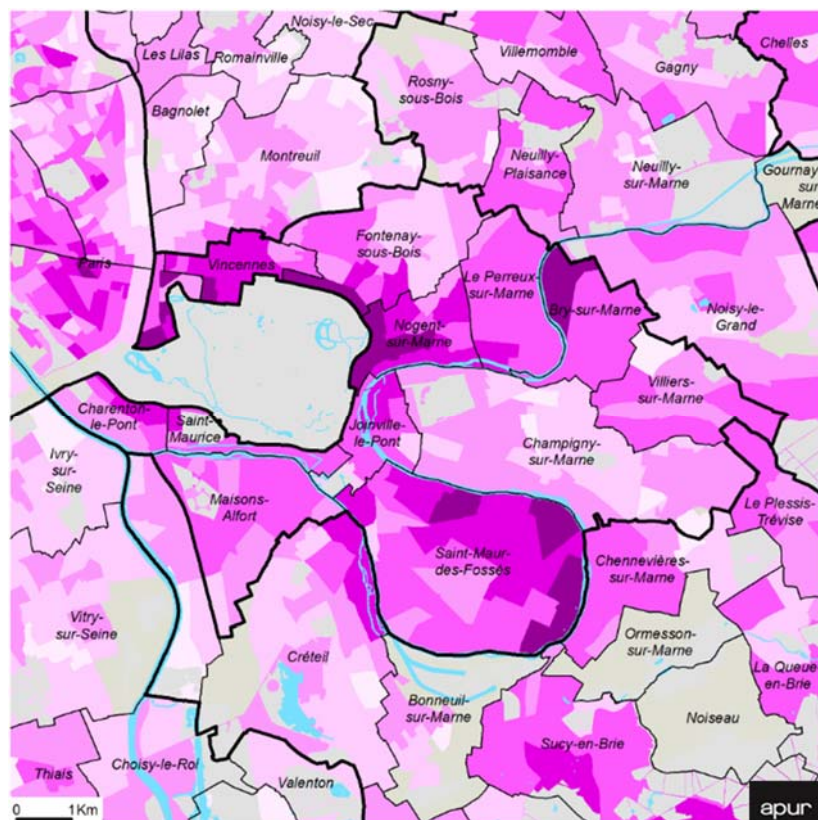
Familles avec enfants de moins de 25 ans



Situation socio-démographique et économique du territoire

Revenu des ménages et évolution

Le territoire apparaît très contrasté en termes de revenus. Les secteurs et communes à proximité du bois de Vincennes concentrent les populations les plus aisées. Champigny sur Marne se distingue du reste du territoire avec un niveau de revenus médian par habitant sensiblement plus faible que les autres communes.



Situation socio-démographique et économique du territoire

Profil des nouveaux habitants

Le profil des nouveaux arrivants, y compris les arrivées de l'étranger

Commune	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
Bry-sur-Marne	39	25	33	29	63	19	12	44	26	17
Champigny-sur-Marne	16	53	20	48	66	15	12	56	18	13
Charenton-le-Pont	38	29	43	24	58	18	19	34	30	26
Fontenay-sous-Bois	29	40	30	38	64	17	14	49	22	18
Joinville-le-Pont	34	33	35	35	56	20	18	43	23	21
Maisons-Alfort	29	39	33	33	55	21	18	35	31	23
Nogent-sur-Marne	44	26	42	28	56	22	18	39	29	23
Le Perreux-sur-Marne	36	29	32	29	59	21	16	49	27	17
Saint-Mandé	44	23	45	20	55	21	19	41	26	24
Saint-Maur-des-Fossés	37	30	33	32	56	22	17	45	24	20
Saint-Maurice	35	33	36	29	58	16	19	47	21	27
Villiers-sur-Marne	23	47	25	39	61	20	12	50	22	16
Vincennes	49	21	49	20	49	22	23	28	33	28
Paris-Est-Marne et Bois	33	35	36	32	58	19	17	40	27	22
MGP*	32	38	38	31	56	18	19	28	22	30
Ile-de-France*	28	41	36	34	60	18	15	33	20	26
Source : Insee, recensement 2015										
y compris les arrivées de l'étranger										
* : les migrations internes ne sont pas prises en compte										

Sources : Insee,
recensements 2011 à 2016
et État civil 2011 à 2015

Les nouveaux arrivants ont un profil social relativement 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 Bry-sur-Marne, Joinville-le-Pont et Villiers-sur-Marne et ces communes accueillent de nombreux ménages issus des arrondissements parisiens, alors que d'autres comme Saint-

Maurice, Nogent-sur-Marne, Champigny-sur-Marne enregistrent des soldes migratoires fortement déficitaires.

Les difficultés sociales sont moins marquées à Paris-est-Marne&Bois qu'en moyenne dans la MGP. Le taux de pauvreté y est nettement plus faible (12 % contre 18 %) et les ménages disposent d'un revenu mensuel par unité de consommation supérieur de +14%.

Situation socio-démographique et économique du territoire

Profil des nouveaux habitants

Liste des 10 premières communes (ou arrondissement de Paris) de provenance des nouveaux installés dans les communes de Paris Est-Marne&Bois, par nombre d'arrivées.

Bry-sur-Marne

Etranger (80)
Noisy-le-Grand (45)
Autres communes de Paris-Est-
Marne&Bois (313)
Total arrivées (yc étranger) : 1095

Champigny-sur-Marne

Etranger (227)
Créteil (101)
Noisy-le-Grand (83)
13e (74)
Ivry-sur-Seine (71)
Le Plessis-Tréville (64)
Chennevières-sur-Marne (61)
Montreuil (58)
Autres communes de Paris-Est-
Marne&Bois (833)
Total arrivées (yc étranger) : 3476

Charenton-le-Pont

Etranger (177)
12e (129)
13e (92)
Créteil (66)
19e (62)
15e (59)
Autres communes de Paris-Est-
Marne&Bois (308)
Total arrivées (yc étranger) : 2187

Fontenay-sous-Bois

Etranger (343)
Montreuil (118)
20e (92)
11e (82)
12e (82)
13e (60)

Rosny-sous-Bois (53)

19e (52)
Autres communes de Paris-Est-
Marne et Bois (635)
Total arrivées (yc étranger) : 3097

Joinville-le-Pont

Etranger (86)
Drancy (44)
11e (41)
Autres communes de Paris-Est-
Marne&Bois (400)
Total arrivées (yc étranger) : 1363

Maisons-Alfort

Etranger (235)
Créteil (183)
Alfortville (125)
13e (104)
12e (90)
19e (89)
11e (77)
18e (68)
20e (67)
Vitry-sur-Seine (63)
15e (61)
Autres communes de Paris-Est-
Marne&Bois (383)
Total arrivées (yc étranger) : 3509

Nogent-sur-Marne

Etranger (138)
12e (78)
Avril (55)
75120 (54)
Autres communes de Paris-Est-
Marne&Bois (613)
Total arrivées (yc étranger) : 2534

Le Perreux-sur-Marne

Etranger (106)
Neuilly-sur-Marne (61)
Autres communes de Paris-Est-
Marne&Bois (825)
Total arrivées (yc étranger) : 2376

Saint-Mandé

12e (195)
11e (143)
Etranger (81)
15e (77)
20e (71)
19e (58)
Autres communes de Paris-Est-
Marne&Bois (319)
Total arrivées (yc étranger) : 1827

Saint-Maur-des-Fossés

Etranger (305)
Créteil (239)
12e (175)
11e (84)
Alfortville (80)
13e (75)
Chennevières-sur-Marne (74)
Sucy-en-Brie (71)
15e (61)
Vitry-sur-Seine (58)
19e (58)
20e (56)
10e (53)
Autres communes de Paris-Est-
Marne&Bois (824)
Total arrivées (yc étranger) : 4773

Saint-Maurice

12e (69)
Etranger (60)
15e (51)
Autres communes de Paris-Est-
Marne&Bois (322)
Total arrivées (yc étranger) : 1239

Villiers-sur-Marne

Etranger (128)
Noisy-le-Grand (100)
Le Plessis-Tréville (72)
Autres communes de Paris-Est-
Marne&Bois (284)
Total arrivées (yc étranger) : 1466

Vincennes

Etranger (357)
12e (272)
11e (245)
20e (192)
Montreuil (163)
15e (118)
18e (114)
13e (109)
17e (96)
14e (74)
19e (73)
16e (65)
Gentilly (53)
Autres communes de Paris-Est-
Marne&Bois (518)
Total arrivées (yc étranger) : 4372

Sources : Insee, recensement 2015

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

Caractéristiques des parcs de logements

Typologie et taille des logements

Le parc de Paris-Est-Marne&Bois est marqué par une faible part des petits logements (34% de 1 ou 2 pièces contre 41 % en moyenne dans la MGP). A l'inverse les grands logements de 4 ou 5 pièces ou plus sont en proportion plus nombreux (38% des logements contre 31 % dans la MGP). Le poids de l'habitat individuel explique en partie cette situation : les logements collectifs sont prédominants, mais les tissus pavillonnaires sont plus présents qu'en moyenne dans la MGP (21,7% contre 12,7 %)

Taille des résidences principales, selon le nombre de pièces

	1 pièce		2 pièces		3 pièces		4 pièces		5 pièces ou plus	
	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%
Bry-sur-Marne	488	7	991	15	1 718	26	1 498	22	2 009	30
Champigny-sur-Marne	1 767	6	4 902	16	8 764	29	8 561	29	5 814	20
Charenton-le-Pont	2 044	14	3 729	26	4 297	30	2 790	20	1 254	9
Fontenay-sous-Bois	1 842	8	4 867	22	6 320	28	5 212	23	4 111	18
Joinville-le-Pont	822	10	2 105	25	2 581	30	1 757	21	1 286	15
Maisons-Alfort	2 343	9	6 067	24	7 650	30	5 456	22	3 606	14
Nogent-sur-Marne	1 728	12	3 518	24	4 433	30	2 741	19	2 186	15
Le Perreux-sur-Marne	1 275	9	3 314	22	4 061	27	2 954	20	3 373	23
Saint-Mandé	1 494	14	2 685	26	2 887	28	1 899	18	1 416	14
Saint-Maur-des-Fossés	3 840	11	7 218	21	8 596	25	5 737	17	8 334	25
Saint-Maurice	988	15	1 703	26	2 076	32	1 052	16	657	10
Villiers-sur-Marne	894	8	1 522	13	3 599	32	2 842	25	2 441	22
Vincennes	4 062	16	7 796	31	7 155	29	3 554	14	2 345	9
Paris-Est-Marne et Bois	23 587	11	50 418	23	64 136	29	46 052	21	38 833	17
MGP	472 000	15	802 699	26	865 170	28	575 496	18	417 484	13
Ile-de-France	584 591	11	1 048 265	21	1 303 955	26	1 059 745	21	1 106 976	22
Source : Insee, recensement 2015										

Caractéristiques des parcs de logements

Typologie et taille des logements

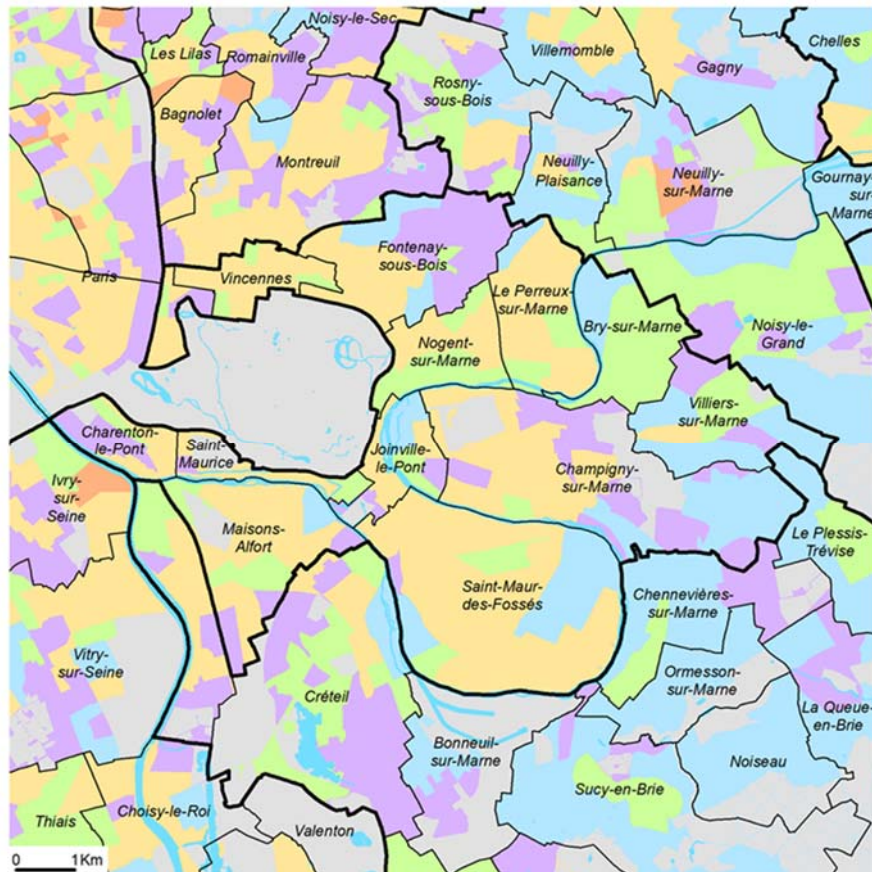
Caractéristiques des logements en 2015

Commune	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
	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015
Bry-sur-Marne	7 335	91,4	2,7	5,9	69,9	20,2	8,2	1,7	38,2
Champigny-sur-Marne	31 770	93,8	0,6	5,6	45,9	14,2	38,4	1,6	31,7
Charenton-le-Pont	15 455	91,3	3,4	5,3	39,9	32,7	24,7	2,8	1,8
Fontenay-sous-Bois	23 600	94,7	1,1	4,2	46,6	22,1	29,2	2,1	23,9
Joinville-le-Pont	9 085	94,1	1,2	4,7	49,3	23,6	24,9	2,2	24,4
Maisons-Alfort	27 424	91,6	1,8	6,6	43,3	25,9	24,6	6,2	16,5
Nogent-sur-Marne	16 570	88,1	2,0	9,9	54,6	31,5	11,4	2,5	13,6
Le Perreux-sur-Marne	16 243	92,2	1,5	6,3	62,6	26,6	9,2	1,6	32,2
Saint-Mandé	11 611	89,4	2,8	7,8	46,5	40,6	9,1	3,8	3,4
Saint-Maur-des-Fossés	37 105	90,9	1,5	7,7	61,7	29,1	6,4	2,8	36,0
Saint-Maurice	7 099	91,2	2,6	6,2	40,0	28,6	27,7	3,7	5,4
Villiers-sur-Marne	11 752	96,1	1,0	2,9	53,5	21,1	23,9	1,6	34,7
Vincennes	27 524	90,5	3,8	5,7	48,5	39,5	8,6	3,5	4,9
Paris-Est-Marne et Bois	242 573	91,9	1,9	6,2	50,7	27,1	19,3	2,9	21,7
MGP	3 527 777	88,8	4,3	6,9	39,4	33,0	24,2	3,4	12,7
Ile-de-France	5 673 678	90,0	3,5	6,6	47,3	27,6	22,2	2,8	26,5
Source : Insee, recensement 2015									

Caractéristiques des parcs de logements

Typologie et taille des logements

Typologie de l'habitat



TYPLOGIE 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

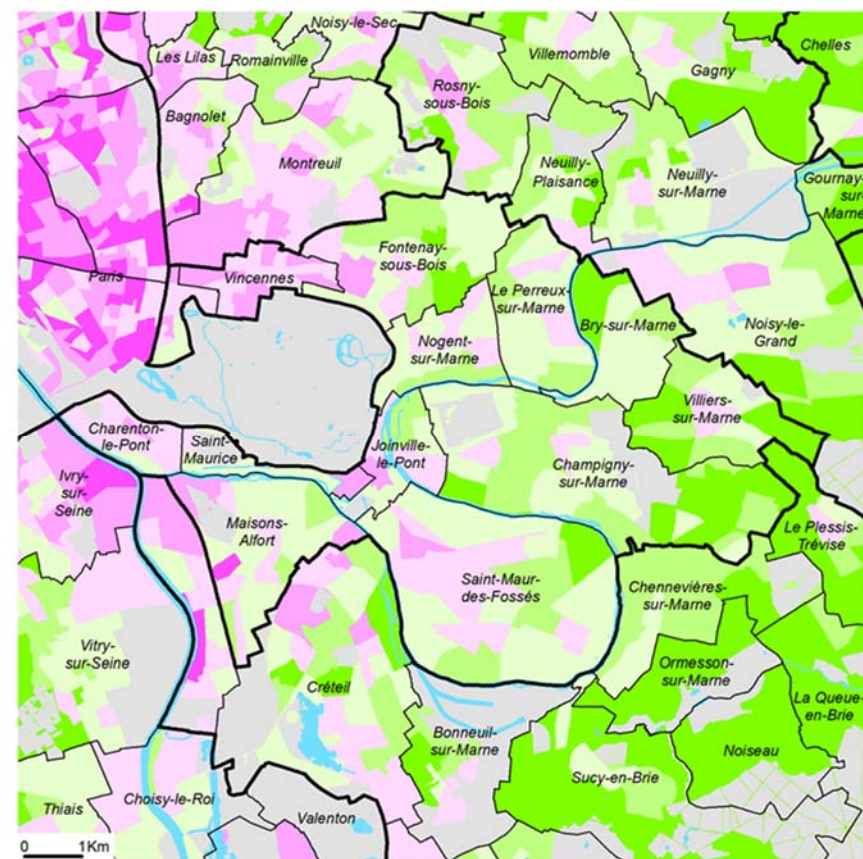
Confortable

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



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.

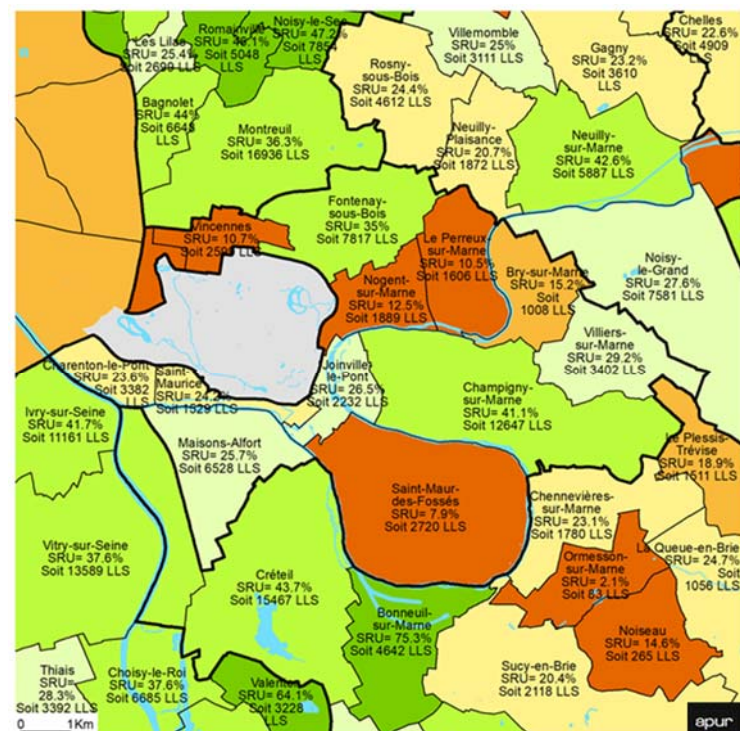
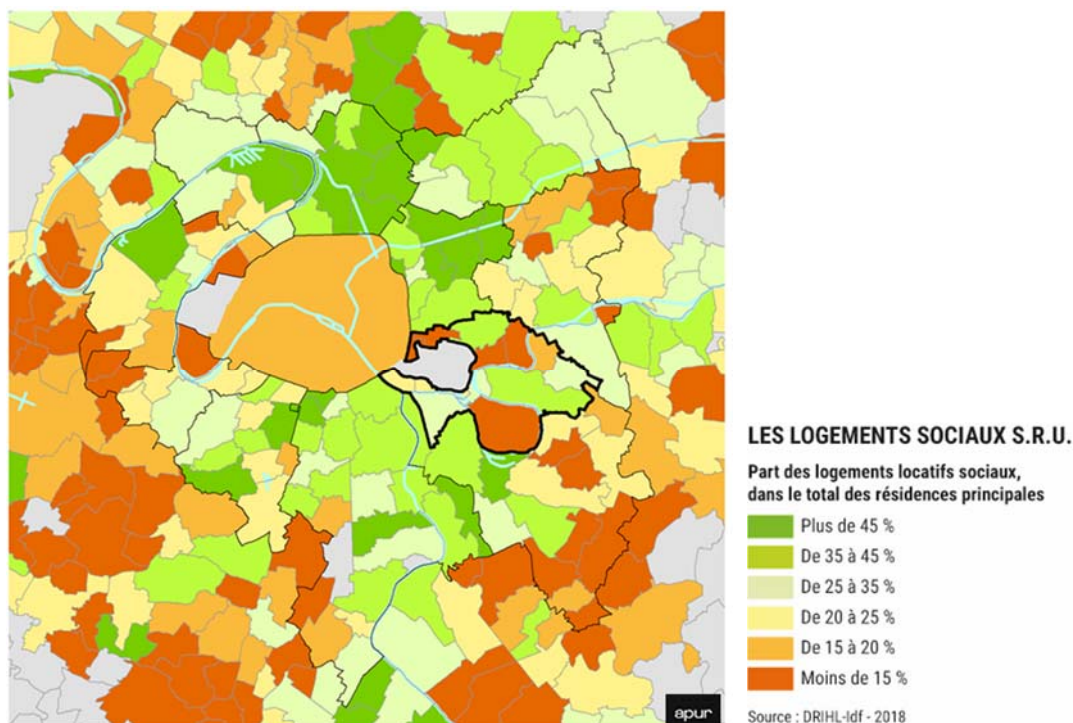
Source : Recensements de la Population (Insee) - 2014

Caractéristiques des parcs de logements

Typologie et taille des logements

Le territoire est très contrasté en termes de logements locatifs sociaux au sens de la loi SRU. Certaines communes, Champigny-sur-Marne et Fontenay-sous-Bois, et dans une moindre mesure Villiers-sur-Marne dépassent les objectifs fixés par la loi SRU. A l'inverse, certaines communes sont dans une situation de fort déficit : Saint Maur des Fossés, Le Perreux-sur-Marne, Vincennes et Nogent-sur-Marne.

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



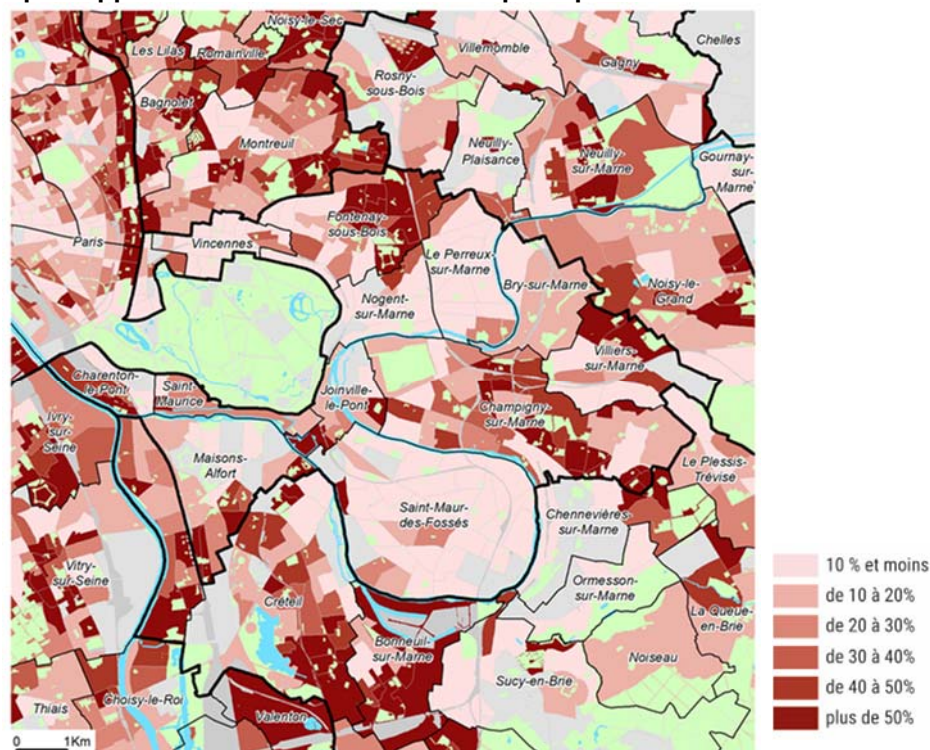
Caractéristiques des parcs de logements

Typologie et taille des logements

La carte ci-dessous représente la part des logements sociaux au sein des résidences principales à l'échelle de l'IRIS. Elle a été bâtie avec les données du fichier RPLS (Répertoire du Parc Locatif Social) en ne retenant que les logements sociaux, c'est-à-dire ceux ayant bénéficié de financement de type PLAI, PLUS, PLS ou assimilés (par les plafonds de ressources et de loyers appliqués).

À noter que seuls les logements « familiaux » (y compris logements étudiants) des bailleurs sont répertoriés dans le RPLS. Les logements et places en hébergement et en logements adaptés des bailleurs sociaux comptabilisés au titre de la loi SRU ne sont pas dans le fichier du RPLS.

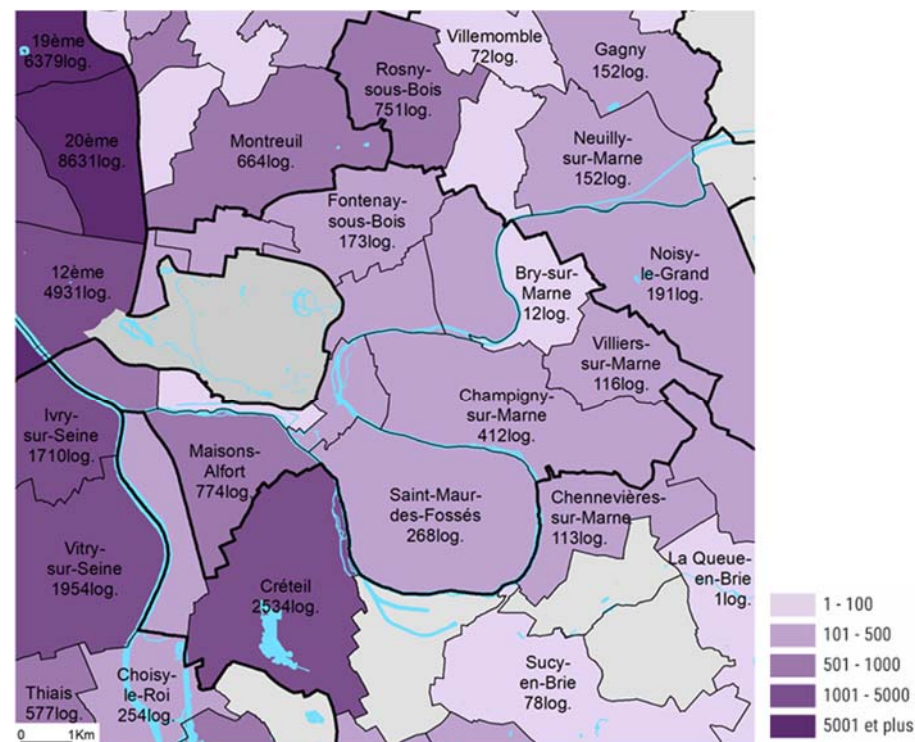
Nombre de logements de type RPLS (sans PLI et assimilé) par rapport au nombre de résidences principales INSEE



Source : RPLS 2016 version Loi, RP Insee 2014

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

Nombre de logements RPLS 2016 de type PLI



Source : RPLS 2016 version Loi

Commune sans logement PLI ou hors MGP

Caractéristiques des parcs de logements

Typologie et taille des logements

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

Commune	Nombre total de logements sociaux	Catégorie de logement social assimilée			Nombre de pièces du logement			
		PLAI et assimilés	PLUS et assimilés	PLS et assimilés	1	2	3	4 et +
Bry-sur-Marne	793	6,8%	91,0%	2,1%	4,7%	17,0%	37,6%	40,7%
Champigny-sur-Marne	11 697	2,5%	93,3%	4,2%	6,2%	23,5%	35,1%	35,1%
Charenton-le-Pont	3 172	2,2%	83,6%	14,2%	11,7%	27,0%	36,9%	24,4%
Fontenay-sous-Bois	7 190	2,4%	93,5%	4,0%	4,6%	20,1%	37,4%	37,9%
Joinville-le-Pont	1 886	0,4%	97,9%	1,7%	11,3%	24,8%	35,5%	28,4%
Le Perreux-sur-Marne	1 208	8,9%	73,2%	17,9%	7,3%	27,8%	41,3%	23,6%
Maisons-Alfort	5 474	0,8%	85,6%	13,6%	3,0%	26,0%	37,8%	33,2%
Nogent-sur-Marne	1 626	2,6%	82,4%	15,0%	8,5%	25,1%	36,3%	30,0%
Saint-Mandé	913	4,9%	77,1%	18,0%	8,4%	28,5%	36,9%	26,2%
Saint-Maur-des-Fossés	2 563	5,1%	76,7%	18,2%	17,8%	22,6%	36,6%	23,0%
Saint-Maurice	1 494	3,5%	89,3%	7,2%	15,3%	26,2%	35,1%	23,4%
Villiers-sur-Marne	3 313	0,8%	87,7%	11,5%	19,0%	9,9%	39,7%	31,3%
Vincennes	2 211	10,3%	64,4%	25,3%	18,5%	31,8%	32,7%	17,0%
T10 - Paris-Est-Marnes et Bois	43 540	2,9%	87,5%	9,6%	8,9%	23,2%	36,6%	31,3%
MGP	786 540	3,3%	87,7%	9,0%	9,8%	23,6%	37,0%	29,7%

Source : RPLS 2017 version Loi – Traitement Apur

Commune	Nombre de pièces du logement				Ensemble des logements
	1	2	3	4 et +	
Bry-sur-Marne	2,7%	9,0%	4,1%	5,7%	5,5%
Champigny-sur-Marne	7,7%	7,4%	6,3%	4,4%	5,9%
Charenton-le-Pont	8,8%	7,8%	6,1%	4,1%	6,3%
Fontenay-sous-Bois	7,4%	6,9%	6,0%	4,0%	5,5%
Joinville-le-Pont	6,5%	7,2%	4,8%	3,8%	5,3%
Le Perreux-sur-Marne	11,7%	11,4%	5,0%	5,3%	7,3%
Maisons-Alfort	10,1%	7,3%	6,5%	4,1%	6,0%
Nogent-sur-Marne	7,4%	8,7%	7,2%	4,4%	6,7%
Saint-Mandé	10,5%	8,9%	7,6%	5,7%	7,8%
Saint-Maur-des-Fossés	11,3%	9,7%	6,1%	4,2%	7,3%
Saint-Maurice	8,4%	8,3%	5,1%	3,0%	6,0%
Villiers-sur-Marne	21,4%	8,3%	5,1%	3,6%	6,9%
Vincennes	20,4%	6,4%	5,0%	3,2%	7,2%
T10 - Paris-Est-Marnes et Bois	11,0%	7,7%	6,0%	4,2%	6,2%
MGP	9,2%	7,6%	5,7%	4,4%	6,1%

Source : RPLS 2017 version Loi – Traitement Apur

Paris Est-Marne&Bois se distingue peu du reste de la Métropole en termes de typologie de logements constituant le parc de logement social. La part des logements de 4 pièces et plus est légèrement plus élevée que dans la Métropole (31,3% contre 29,7%).

La part de logements PLAI, catégorie de logement à destination des ménages aux plus faibles ressources, est plus faible que dans le reste de la métropole. En revanche, certaines communes disposent d'un nombre important de logements PLS en proportion de leur parc, notamment Vincennes avec 25% de PLS et Saint Maur des Fossés et Saint Mandé avec plus de 18% de PLS.

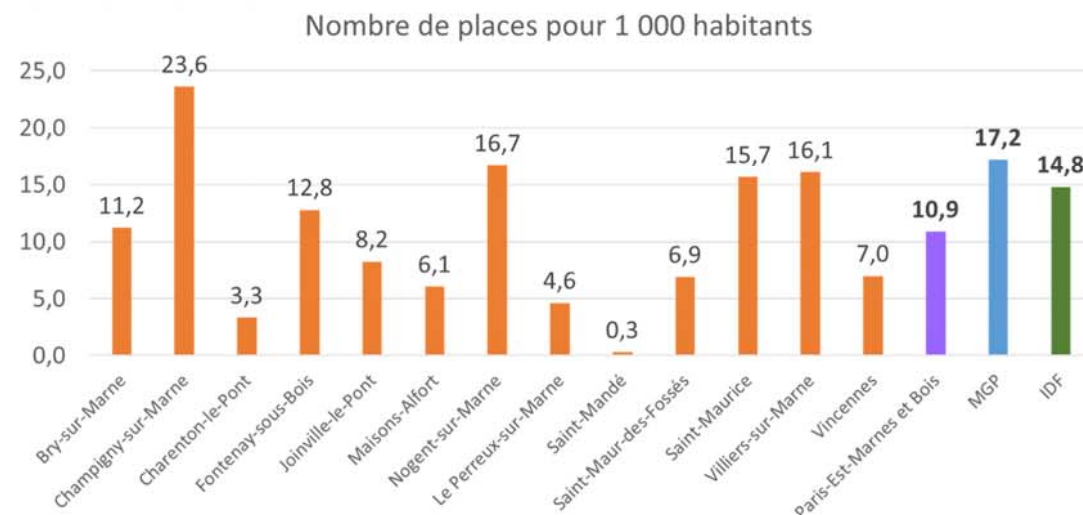
Taux de rotation annuel des logements sociaux familiaux (PLAI, PLUS, PLS et assimilés, hors logements étudiants) au cours de l'année 2016, selon le nombre de pièces

Le taux de rotation des logements sociaux situés sur le territoire de Paris Est Marne&Bois est équivalent au taux constaté à l'échelle de la Métropole. Les communes avec les plus forts taux de rotation sont les communes qui disposent du plus faible nombre de logements locatifs sociaux.

Caractéristiques des parcs de logements

Les différentes formes d'habitat spécifique

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



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

Commune	Hébergement pérenne (places en CHU, CHR, CPH, CADA, HUDA)	Hôtels	Logements adaptés (résidences sociales, FJT, FTM)	Pensions de famille	Intermédiation locative	Nombre total de places	Nombre de places pour 1000 habitants
Bry-sur-Marne	5	94	70	0	17	186	11,2
Champigny-sur-Marne	85	367	1 224	0	129	1 805	23,6
Charenton-le-Pont	2	66	0	0	34	102	3,3
Fontenay-sous-Bois	21	291	302	24	48	686	12,8
Joinville-le-Pont	10	125	0	0	20	155	8,2
Maisons-Alfort	51	183	0	0	99	332	6,1
Nogent-sur-Marne	36	137	313	0	41	527	16,7
Le Perreux-sur-Marne	56	43	0	0	58	157	4,6
Saint-Mandé	0	0	0	0	7	7	0,3
Saint-Maur-des-Fossés	77	102	201	30	109	519	6,9
Saint-Maurice	5	200	0	0	24	228	15,7
Villiers-sur-Marne	95	0	306	0	58	459	16,1
Vincennes	80	71	112	32	51	346	7,0
Paris-Est-Marne et Bois	523	1 679	2 528	86	694	5 510	10,9
MGP	20 246	26 086	57 288	2 274	14 773	120 667	17,2

En moyenne Paris-Est-Marne&Bois compte 10,9 places d'hébergement et logement adapté pour 1 000 habitants, soit un taux nettement inférieur à la moyenne métropolitaine (17,2 places pour 1 000 habitants) et à la moyenne régionale (14,8 places pour 1 000 habitants).

Champigny-sur-Marne est la commune la mieux dotée avec 23,6 places pour 1000 habitants.

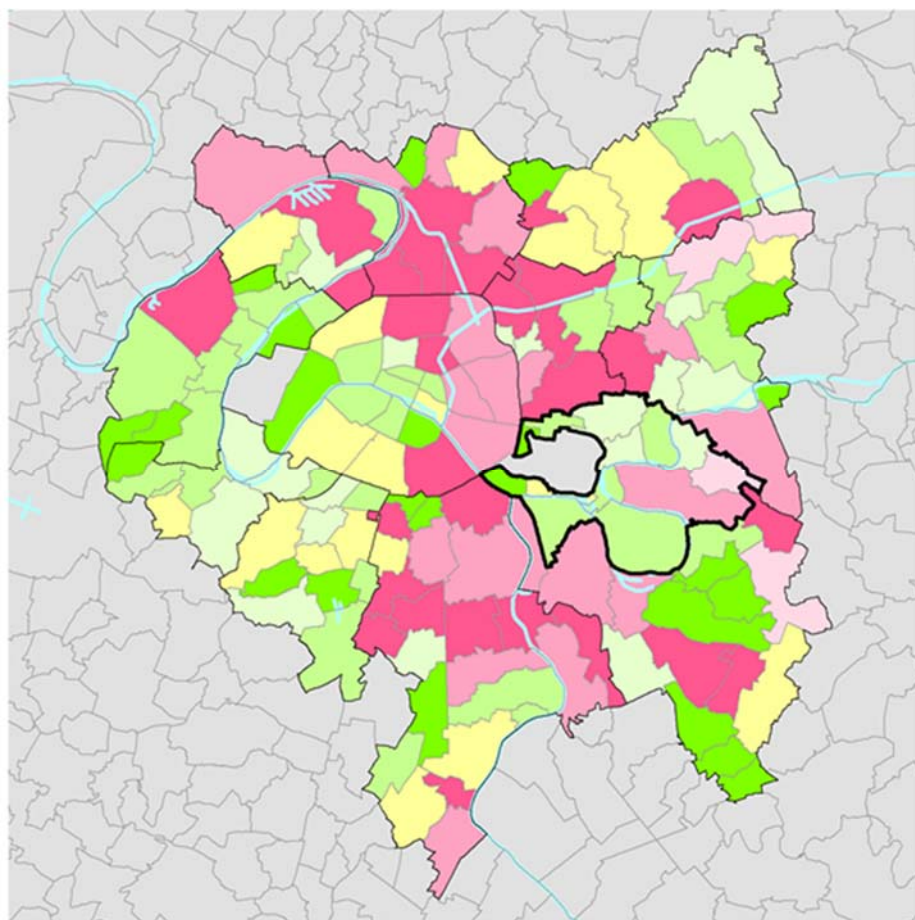
Sources : DRIHL IDF - Finess au 31/12/2017, Enquête Localisation nuitées hôtelières 11/2017 (nuit du 29 au 30 novembre 2017) hors migrants hébergés via le Samu social de Paris (Nombre de nuitées pour Est Ensemble et MGP résultant de l'enquête / Estimation basée sur les informations 2016 pour les effectifs à la commune), Solibail : DIHL IDF - SALPE 31/12/2017 et Louez solidaire Mairie de Paris 31/12/2017, traitements Apur

Caractéristiques des parcs de logements

Les différentes formes d'habitat spécifique

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. Elle a été bâtie sur la base de données issues du fichier Finess au 31/12/2017, complété par une enquête place en diffus à la même date et une enquête sur les nuitées hôtelières au cours de la nuit du 29 au 30 novembre 2017 (hors migrants hébergés via le Samu Social de Paris).

Paris Est Marne&Bois dispose d'un nombre limité de places d'hébergement et logement adapté rapporté à sa population (10,9 places pour 1 000 habitants), nettement inférieur à la moyenne métropolitaine (17,2 places pour 1 000 habitants) et à la moyenne régionale (14,8 places pour 1 000 habitants). La commune la mieux dotée est Champigny-sur-Marne avec 23,6 places pour 1000 habitants.



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

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

Supérieur à la moyenne

- Plus de 10 places
- De 5 à 10 places
- De 2 à 5 places

Inférieur à la moyenne

- De 2 à 5 places
- De 5 à 10 places
- Plus de 10 places

Égalité

- De -2 à +2 places

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

Caractéristiques des parcs de logements

Les différentes formes d'habitat spécifique

Nombre de places dans les dispositifs d'hébergement pour personnes âgées (autonome ou dépendante) et dans les foyers de Jeunes Travailleurs (résidence sociale ou non), en novembre 2018

Communes	Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes	Résidences autonomie pour personnes âgées	Ensemble des dispositifs d'hébergement pour personnes âgées	Foyer de Jeunes Travailleurs (résidence sociale ou non)
Bry-sur-Marne	418	0	418	0
Champigny-sur-Marne	159	193	352	0
Charenton-le-Pont	63	40	103	0
Fontenay-sous-Bois	379	27	406	0
Joinville-le-Pont	74	97	171	0
Le Perreux-sur-Marne	233	83	316	0
Maisons-Alfort	219	210	429	0
Nogent-sur-Marne	183	46	229	0
Saint-Mandé	140	100	240	0
Saint-Maur-des-Fossés	552	250	802	0
Saint-Maurice	143	49	192	0
Villiers-sur-Marne	202	86	288	0
Vincennes	107	105	212	0
Paris-Est-Marne et Bois	2 872	1 286	4 158	0
MGP	30 674	17 069	47 743	8 911
Ile-de-France	63 001	26 879	89 880	13 074

Sources : FINESS, novembre 2018

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 Est Marne&Bois est de 6,9. Ce taux est légèrement plus élevé que dans la Métropole (6,3) mais plus faible que le taux francilien (7,7). Le nombre de places en résidence autonomie rapporté à 100 personnes de 75 ans et plus est en revanche seulement de 3,1 alors qu'il atteint 3,5 dans la MGP et 3,3 en Ile-de-France. Ces résultats masquent toutefois une situation assez contrastée au sein du territoire. Bry-sur-Marne dispose en effet de 28,6 places d'hébergement pour personnes âgées dépendantes

pour 100 personnes âgées de 75 ans et plus et Saint Maurice, Villiers sur Marne et Fontenay-sous-Bois sont au-delà de 10 places pour 100 personnes âgées. Charenton le Pont et Vincennes sont les 2 communes du territoire les moins bien dotées en places d'hébergement pour personnes âgées, auxquelles il faut ajouter Champigny sur Marne et Nogent-sur-Marne. On notera cependant que ces deux communes sont celles qui disposent du plus grand nombre de places dans des dispositifs d'hébergement et de logements adapté.

Caractéristiques des parcs de logements

Les différentes formes d'habitat spécifique

Ratio nombre de places dans les dispositifs d'hébergement pour personnes âgées (autonome ou dépendante) et dans les foyers de Jeunes Travailleurs (résidence sociale ou non) existantes, pour 100 habitants concernés, en novembre 2018

Communes	Nombre de places d'hébergement pour personnes âgées dépendantes, pour 100 personnes âgées de 75 ans ou plus	Nombre de places en résidences autonomie pour personnes âgées, pour 100 personnes âgées de 75 ans ou plus	Nombre de places dans les dispositifs d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou autonomes, pour 100 personnes âgées de 75 ans ou plus	Nombre de places en foyer de Jeunes Travailleurs (résidence sociale ou non), pour 100 jeunes de 16-25 ans
Bry-sur-Marne	28,6	0,0	28,6	0,0
Champigny-sur-Marne	3,3	4,0	7,2	0,0
Charenton-le-Pont	2,7	1,7	4,4	0,0
Fontenay-sous-Bois	10,2	0,7	11,0	0,0
Joinville-le-Pont	4,9	6,5	11,4	0,0
Le Perreux-sur-Marne	7,6	2,7	10,3	0,0
Maisons-Alfort	4,8	4,6	9,4	0,0
Nogent-sur-Marne	6,3	1,6	7,9	0,0
Saint-Mandé	7,0	5,0	11,9	0,0
Saint-Maur-des-Fossés	6,9	3,1	10,0	0,0
Saint-Maurice	13,5	4,6	18,1	0,0
Villiers-sur-Marne	10,8	4,6	15,4	0,0
Vincennes	2,5	2,4	4,9	0,0
Paris-Est-Marne et Bois	6,9	3,1	10,0	0,0
MGP	6,3	3,5	9,8	1,0
Ile-de-France	7,7	3,3	11,0	0,8

Sources : FINESS, novembre 2018

Le marché du logement et les demandes de logement social

Les prix des logements

Les cartes ci-après montrent le prix des appartements anciens vendus libres au 2^e trimestre 2018 et l'évolution des prix des ventes des appartements anciens entre 2013 et 2018.

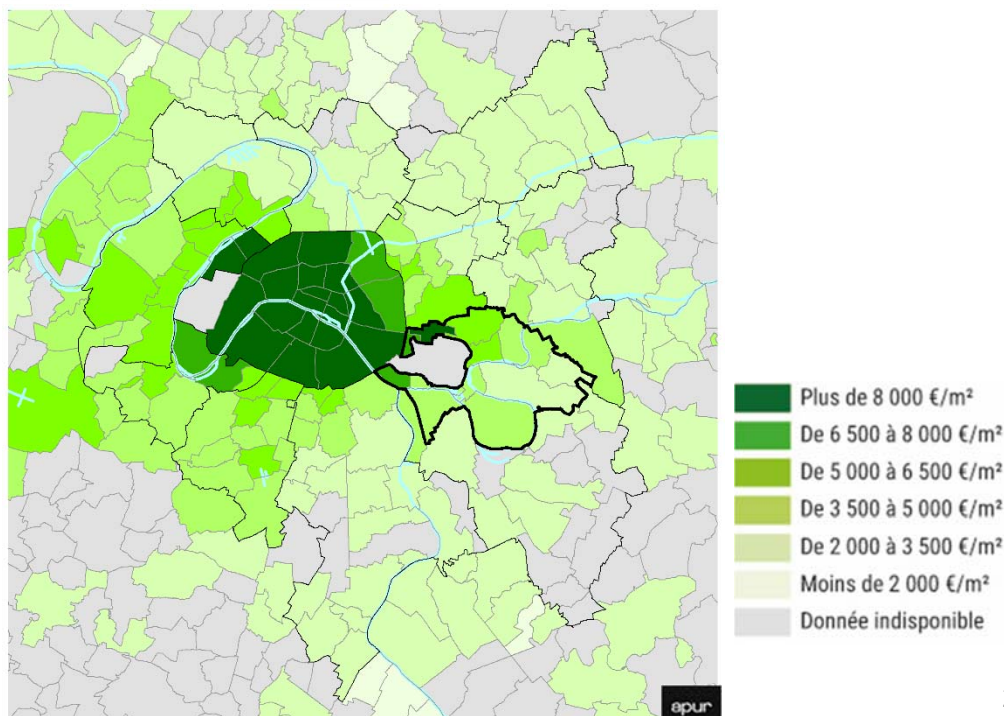
Les données de la Chambre des Notaires d'Ile-de-France correspondent à des prix « standardisés » (cf. note de lecture ci-contre) en € par m². Les prix des appartements dans la MGP ont renoué en 2017-2018 avec les plus hauts niveaux historiques atteints en 2011-2012. La Métropole se caractérise aussi par de très forts écarts de prix des logements allant du simple au triple entre les arrondissements du centre et de l'ouest de Paris et certains secteurs

de Seine-Saint-Denis. À titre de comparaison les prix atteignent 12 500 € par m² dans le 6^e arrondissement et 9 300 € par m² à Paris dans son ensemble.

Paris Est Marne&Bois se caractérise par de fortes disparités des prix entre communes limitrophes de Paris et les autres (plus de 8 000 € par m² à Vincennes et 3 030 € par m² à Champigny sur Marne). À titre de comparaison, les prix dépassent 8600 euros dans le 12^e arrondissement de Paris à la même date. Le constat est similaire quand on examine les niveaux des loyers de marché du parc privé.

PRIX DE VENTE DES APPARTEMENTS ANCIENS

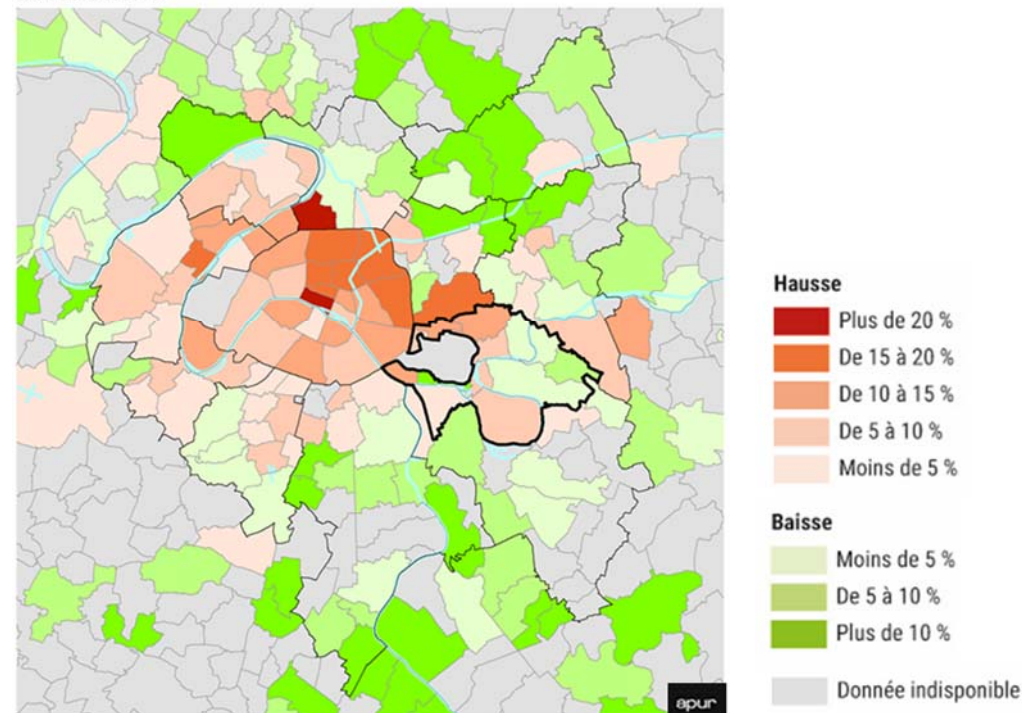
Prix standardisé des appartements anciens
vendus libres à usage d'habitation



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

ÉVOLUTION DES PRIX DE VENTE DES APPARTEMENTS ANCIENS

Évolution des prix de vente standardisés
entre 2013 et 2018



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

Le marché du logement et les demandes de logement social

Les prix des logements

Prix des logements, au 2^e trimestre 2018 et évolution sur 1 an et 5 ans

Commune	Appartement			Maison		
	prix standardisé	évolution sur 1 an	évolution sur 5 ans	prix standardisé	évolution sur 1 an	évolution sur 5 ans
Bry-sur-Marne	4020 €/m ²	+2.1 %	-1.7 %	563 500 €	+13.1 %	-
Champigny-sur-Marne	3030 €/m ²	-0.4 %	-3.3 %	357 300 €	-0.2 %	+8.1 %
Charenton-le-Pont	7020 €/m ²	+6.1 %	+10.8 %	-	-	-
Fontenay-sous-Bois	5120 €/m ²	+2.2 %	+10.2 %	545 700 €	+0.9 %	-0.8 %
Joinville-le-Pont	4720 €/m ²	+0.9 %	+6.5 %	548700	-	-
Le Perreux-sur-Marne	4480 €/m ²	-0.2 %	-3.1 %	556600	+9.8 %	+12.6 %
Maisons-Alfort	4660 €/m ²	+4.4 %	+0.4 %	542500	+15.7 %	+12.2 %
Nogent-sur-Marne	5560 €/m ²	+3.9 %	+5.8 %	-	-	-
Saint-Mandé	7590 €/m ²	+7.1 %	+5.6 %	-	-	-
Saint-Maur-des-Fossés	4690 €/m ²	+3.3 %	+6.1 %	646 200 €	+6.8 %	+6.5 %
Saint-Maurice	4780 €/m ²	-6.3 %	-10.1 %	-	-	-
Villiers-sur-Marne	2990 €/m ²	+3.4 %	-8.1 %	350 300 €	+0.5 %	-
Vincennes	8020 €/m ²	+8.2 %	+14.9 %	-	-	-
Val-de-Marne (94)	4360 €/m²	+2.7 %	+2.5 %	361 500 €	+3.7 %	+2.6 %
Ile-de-France	5830 €/m²	+4.8%	+6.7%	305 500 €	+2.5%	+1.2%

Source : Notaires de Paris – Île-de-France

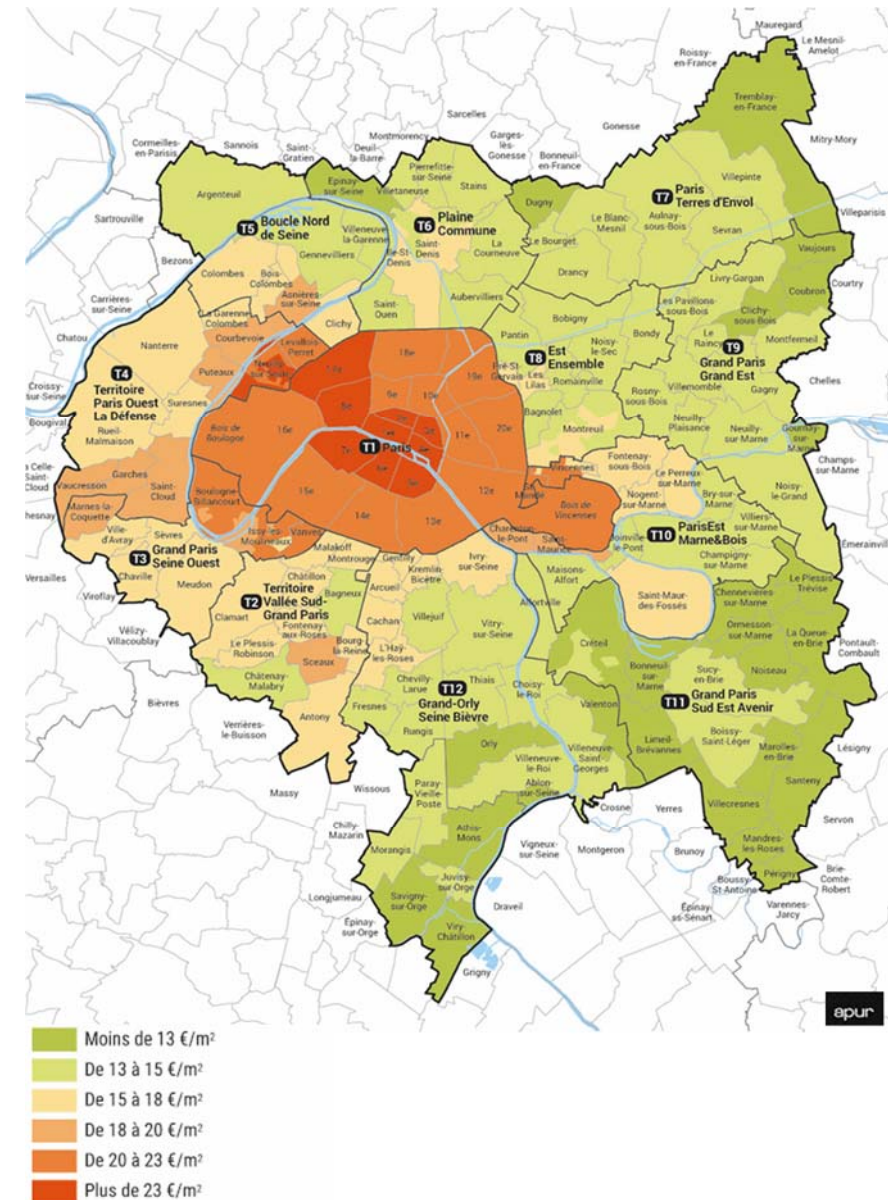
" Les prix calculés ne correspondent plus à des prix médians mais à des prix « standardisés » qui s'appuient sur la méthode des indices Notaires-INSEE et ont l'avantage d'être moins tributaires de la taille et de la qualité des biens vendus.

Les chiffres ne sont donc pas comparables aux chiffres qui étaient présentés avant le 3^e 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

Loyer moyen en euros par m² en 2015 dans la MGP



Source : données OLAP - 2017

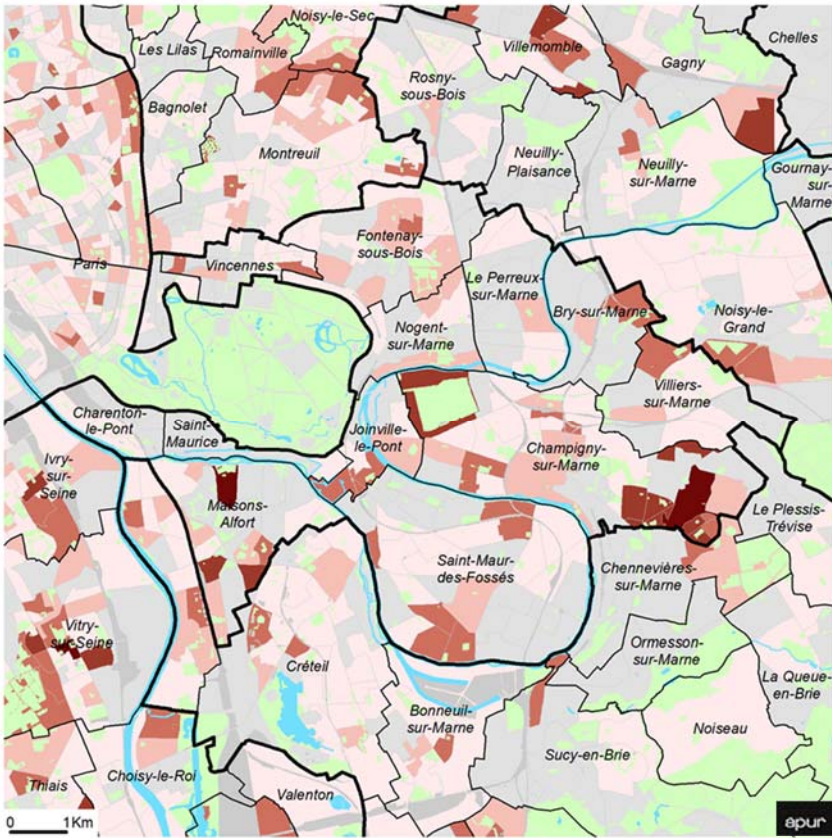
Le marché du logement et les demandes de logement social

Les demandes de logement social

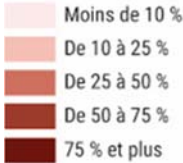
La demande de logement social émane de situations variées. La réponse en matière d'attribution observée à l'échelle des différentes communes, fait apparaître des choix de priorités différenciées localement. L'ancienneté de la demande et l'âge du demandeur par exemple semblent être des facteurs considérés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

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

Nombre de logements de type RPLS avec un loyer de 5€ et moins du m² dans le total des logements RPLS



Communes	Demandes en cours à fin décembre 2017				Demandes satisfaites au cours de l'année 2017			
	Nombre de demandeurs	% de demandeurs inscrits depuis 10 ans ou plus	% de jeunes demandeurs (Moins de 25 ans)	% de demandeurs de mutation	Nombre de demandeurs	dont demandeurs inscrits depuis 10 ans ou plus	% de jeunes demandeurs (Moins de 25 ans)	% de demandeurs de mutation
Bry-sur-Marne	755	3,0%	8,5%	27,8%	44	4,5%	13,6%	13,0%
Champigny-sur-Marne	4 965	3,2%	8,9%	35,7%	511	2,0%	10,6%	29,2%
Charenton-le-Pont	2 119	3,4%	4,4%	33,3%	202	4,0%	7,4%	24,8%
Fontenay-sous-Bois	3 680	3,2%	5,7%	30,7%	349	3,7%	5,7%	25,5%
Joinville-le-Pont	1 175	3,8%	8,8%	33,5%	126	3,2%	7,1%	28,6%
Le Perreux-sur-Marne	1 242	3,4%	4,3%	19,3%	102	3,9%	5,9%	23,5%
Maisons-Alfort	3 915	3,4%	7,5%	28,3%	348	1,4%	8,6%	25,6%
Nogent-sur-Marne	1 682	3,7%	6,4%	23,8%	106	7,5%	4,7%	26,4%
Saint-Mandé	1 065	4,9%	4,8%	21,7%	56	3,6%	0,0%	11,2%
Saint-Maur-des-Fossés	2 512	3,7%	9,2%	19,3%	188	3,7%	5,9%	22,9%
Saint-Maurice	559	3,6%	5,2%	35,6%	86	0,0%	3,5%	29,1%
Villiers-sur-Marne	1 277	2,1%	8,8%	26,9%	179	2,2%	5,0%	35,2%
Vincennes	4 071	5,8%	6,3%	23,5%	156	9,0%	5,1%	21,8%
T10 - Paris-Est-Marne et Bois	29 017	3,8%	7,1%	28,2%	2 453	3,3%	7,2%	26,2%
MGP	511 677	4,9%	7,4%	27,9%	46 251	4,2%	7,0%	27,4%
Ile de France	712 064	3,9%	7,6%	29,3%	78 722	2,9%	7,7%	27,5%



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

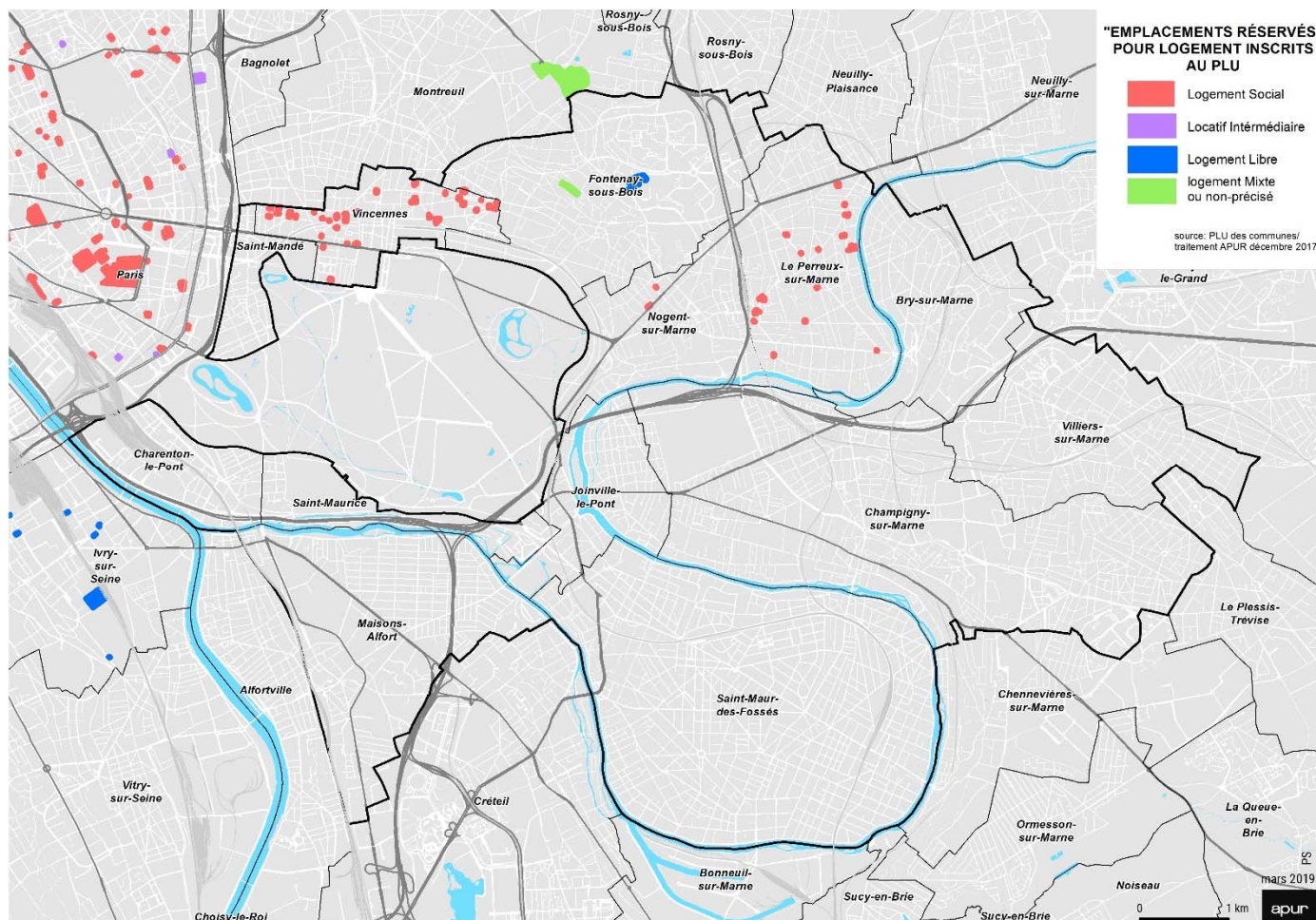
Source : RPLS 2016 version Loi

Le récolement des PLU sur le logement et l'habitat

Les emplacements réservés pour le logement

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.



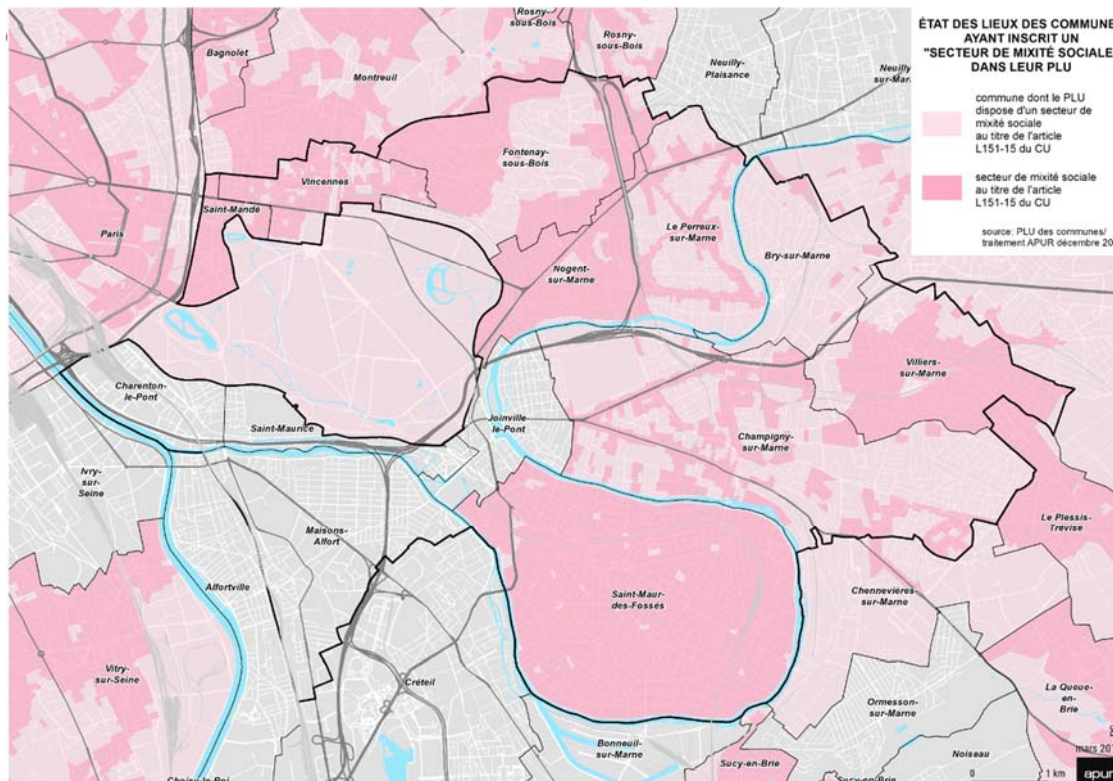
Sur le territoire, seules 4 communes ont inscrit des emplacements réservés pour logement dans leur PLU : Fontenay-sous-Bois (5), Le Perreux sur Marne (20), Nogent sur Marne (2) et Vincennes (38), soit au total 68 emplacements réservés pour logement.

La mise en place de ces emplacements réservés pour logement répond à un objectif de mixité sociale. La plupart porte sur des programmes de logements sociaux. Même si Fontenay-sous-Bois a atteint l'obligation légale de 25% de logements locatifs sociaux, l'inscription d'emplacements réservés pour logements vise à respecter l'objectif de mixité sociale en rééquilibrant l'offre de logements locatifs sociaux à l'échelle de son territoire.

Le récolement des PLU sur le logement et l'habitat

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 urbaniser¹.



Neuf communes du territoire ont recours à ce dispositif. Mais les modalités d'application diffèrent d'un PLU à l'autre. Dans certains cas, la mixité sociale s'applique sur l'ensemble du territoire communal (hors zones naturelles et agricoles). Dans d'autres cas les secteurs sont délimités en fonction du pourcentage de logements sociaux présents sur la commune. A Bry sur Marne le dispositif est utilisé sur des secteurs particuliers où le pourcentage est adapté en fonction de chacun de ces secteurs.

Dans la plupart des cas, la servitude s'applique selon un seuil défini par le PLU en surface de plancher d'une opération. Il peut également s'appliquer en nombre de logements. Ces seuils varient d'un PLU à l'autre. Ils sont fixés à 1000 m² à Nogent sur Marne et au Perreux sur Marne, à 1500m² à Champigny sur Marne, à 2000 m² à Fontenay-sous-Bois, voire à 2 750 m² à Saint Mandé où le seuil est le plus élevé. Le seuil le faible s'observe à Villiers sur Marne, où il est exprimé en nombre de logements (7 logements). Il est presque 3 fois plus élevé à Vincennes avec 20 logements. A Saint Maur il est peu élevé et est fixé à la fois en nombre de logements et en surface de plancher (800m² ou 12 logements).

Les taux de logements aidés sont quant à eux relativement proches puisqu'ils s'établissent entre 25% et 30%. Ce taux est néanmoins nettement moins élevé à Villiers sur Marne (15%).

Ces dispositifs produisent ils réellement des logements sociaux ? Combien depuis leur mise en œuvre ?

¹ 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.

Le récolement des PLU sur le logement et l'habitat

Les secteurs de mixité sociale

Communes	Contenu du dispositif	Secteurs concernés
Bry-sur-Marne	Un pourcentage du programme de logements devra être affecté à du logement locatif financé par un prêt de l'État dans les secteurs s repérés aux documents graphiques	1)Secteur n°1 (secteur dit "de la Plaine de Jeux") : 25 %. 2)Secteur n°2 (UBC) : 50 % 3) Secteur n°3 (AUEA, secteur Bellan/av.de Rigny) : 100 % 4) Secteur n°4 (AUEA, secteur Bellan) : 25 % 5) Secteur n°5 (UB, avenue des Frères Lumière) : 100 % 6) Secteur n°6 (UB, rue de Pilotes) : 25 % 7) Secteur n°7 (UB, Rigny/Chaumière) : 30 %
Champigny sur Marne	Dans les zones UA, UB, UC, UD et UFa, les constructions à usage de logements d'une SP supérieure à 1 500 m ² ne sont autorisées qu'à conditions de comporter au minimum 30% du nombre des logements qui les constitue en logements locatifs financés avec un prêt aidé ou conventionné par l'Etat. Cette règle ne s'applique pas dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville et dans un rayon de 300 mètres autour de ces quartiers.	Zones : UA, UB, UC, UD, UFa
Fontenay-sous-Bois	Au sein des périmètres de mixité sociale définis au règlement : Pour tout programme de logements comportant plus de 30 logements ou plus de 2000 m ² de surface de plancher, 33% des logements réalisés doivent être affectés à des logements locatifs bénéficiant du concours de l'État.	Voir plan des périmètres de mixité sociale
Nogent-sur-Marne	Tout programme de construction de logement de plus de 1000m ² de surface de plancher doit comporter 25% (30% en UR) de sa superficie affectés au logement social sauf le cas où le l'article L 302-9-1-2 du code de la construction et de l'habitation est applicable. Cette obligation concerne aussi bien les projets de construction neuve, de restructuration lourde ou de changement de destination, dès lors qu'il y a création de logement.	ZONES: UP, UPv, UPb, UPr, UPrv, UPrm, UM, UR
Le Perreux-sur-Marne	Pour les constructions à usage d'habitation de plus de 1 000 m ² de surface de plancher, il sera exigé un minimum de 30% de logements locatifs sociaux.	Zones : UR, UH, UA, UE
Saint Mandé	La réalisation (constructions neuves ou réhabilitation) d'un programme de logements portant sur plus de 2750 m ² SP de logements devra comporter au moins 25% de m ² SP de logements locatifs sociaux	Zones : UA, UB
Saint-Maur-des-Fossés	Conformément à l'article L. 302-9-1-2 du code de la construction et de l'habitation, dans les communes faisant l'objet d'un arrêté au titre de l'article L. 302-9-1 du même code, dans toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de 12 logements ou de plus de 800 m ² de SP, au moins 30 % des logements familiaux sont des logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 dudit code, hors logements financés avec un prêt locatif social »	Zones : U1, U2, U3, U4, U5, U6
Villiers-sur-Marne	Pour chaque opération neuve de logements en accession privée, supérieure ou égale à 7 logements, il sera demandé 15% de logements en accession sociale	Zones : UA, UT, UC (sauf UC1), UP
Vincennes	Dans les secteurs d'opérations d'habitat mixte, délimités au plan de zonage, pour tout programme comportant plus de 20 logements, 25% du nombre de logements réalisés doivent être affectés à des logements locatifs bénéficiant du concours de l'Etat.	Zones : UA, UV, UL, UF, UO

Le récolement des PLU sur le logement et l'habitat

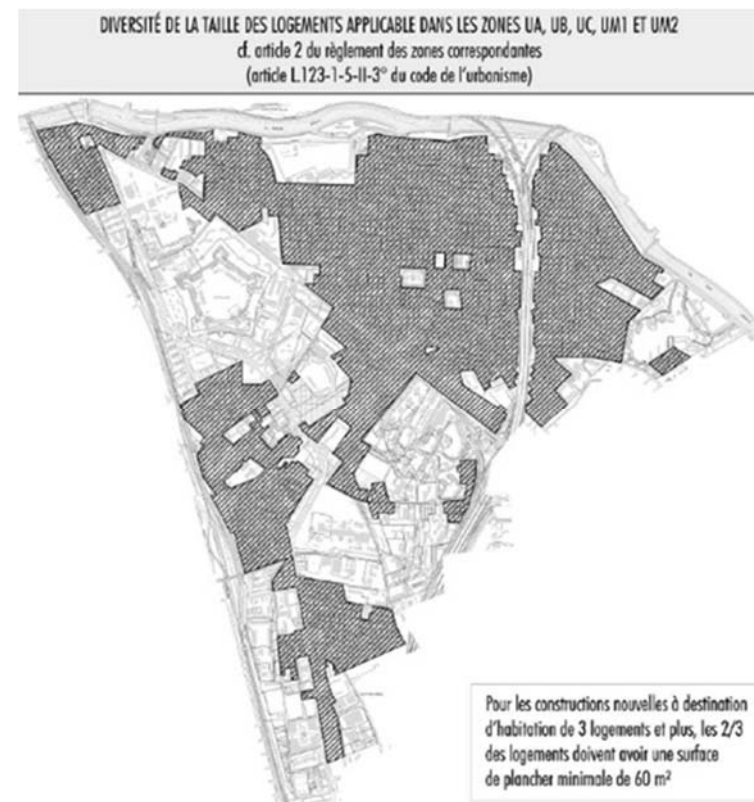
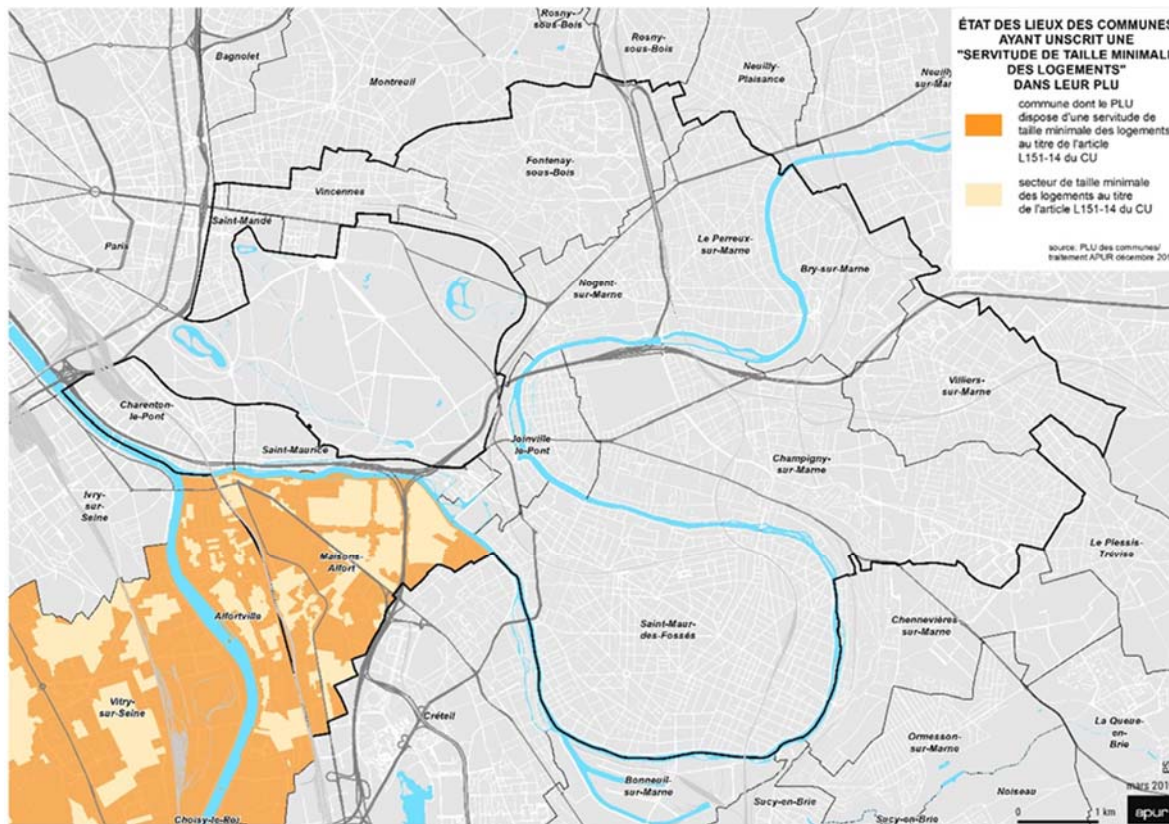
Les servitudes de taille minimale des logements

Au titre de l'article L151-14 du code de l'urbanisme, le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe.

Cette disposition a été créée par la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion. Dans certains secteurs délimités par les documents graphiques du PLU, les communes peuvent imposer une taille minimale aux logements locatifs créés. Cette servitude vise à lutter contre la prolifération des petits logements mis en location entraînée par les dispositifs « Robien » et « Borloo » et à mieux adapter l'offre de logements à la demande, notamment en zone tendue. Cette servitude ne peut s'appliquer que dans les zones

U et AU. Elle ne s'impose qu'aux programmes de logements et ne concerne que les logements locatifs, privés ou publics A l'échelle de la Métropole, 15 communes ont inscrit une servitude de taille minimale des logements dans leur PLU.

Sur le territoire, seule la commune de Maisons Alfort a mis en place ce dispositif. Pour la municipalité il s'agit de maintenir la diversité dans les parcs de logements (35% de petits logements, 30% de moyens et 35% de grands). Ainsi le PLU impose dans le périmètre des zones UA, UB, UC, UM1 et UM2 pour toute opération de construction nouvelle de 3 logements et plus, que les 2/3 des logements aient une surface minimale de 60 m².



Le récolement des PLU sur le logement et l'habitat

Les règles de stationnement pour les logements : Rappel du contexte législatif et réglementaire

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 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 (article L151-35) 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.

Le récolement des PLU sur le logement et l'habitat

Les règles de stationnement pour les 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
CODE DE L'URBANISME (article L151-35)		1 place /logt MAXIMUM	0,5 place /logt MAXIMUM		1 place /logt MAXIMUM
Bry-sur-Marne	UE	1 place / logt	0,5 place / logt	Selon taille des logements : < 60m² : 1 place / logt 61m²<SP<200m² : 2 places / logt > 200 m² : 3 places / logt	0,5 place / logt
Champigny sur Marne	UP	1 place / logt	0,5 place / logt	1,1 place/ logt	1 place/ logt
Fontenay-sous-Bois	UCb, UCc, UCd	Pas de règle différenciée pour le logement dans les rayons de 500 m autour des gares	Pas d'exigence	1 place / logt	1 place/ logt minimum
Joinville-le-Pont	UB b (Villa Rousseau)	Pas de règle différenciée pour le logement dans les rayons de 500 m autour des gares	0,5 place / logt maximum	1 place /tranche de 73m² de SP Maisons individuelles : 3 places maximum si SP > 220 m² Dans tous les cas : 1 place / logt minimum	1 place / logt maximum
	UE				
Le Perreux-sur-Marne	UB (Bords de Marne)	1 place / logt	0,5 place / logt	Selon taille des logements : < 80m² : 1 place / logt 80m²<SP<250m² : 2 places / logt > 250 m² : 2 places / logt pour les premiers 250 m² + 1 / tranche 60m²	0,5 place / logt
	UL (Lotissement du parc)				
Maisons-Alfort	UM1	Pas de règle différenciée pour le logement dans les rayons de 500 m autour des gares		1 place/ logt minimum	1 place/ logt minimum
	UM2				
Nogent-sur-Marne	UPrv (Jardins des Viselets)	réduction de 15% des normes hors périmètre autour des gares	0,5 place / logt maximum	Selon le type de logement : du T1 au T4 : 1place / logt minimum T5 et plus : 2 places / logt minimum	1 place / logt maximum
	UP rm (Bords de Marne)				
Saint-Maur-des-Fossés	U3	1 place / logement	0,5 place / logt	1,5 place / logement	0,5 place / logt
Saint-Maurice	UD (secteur des Villas)	Pas de règle différenciée pour le logement dans les rayons de 500 m autour des gares		Selon programme de construction Construction d'1 logt : 2 places / logt minimum Construction de plus d'1 logt : 1,3 place / logt minimum	1 place / logt maximum
	UE (Villa Vacassy)				
Villiers-sur-Marne	UP	1 place / logement	0,5 place / logt	1,5 place / logement	0,5 place / logt
Vincennes	UM	Pas de règle différenciée pour le logement dans les rayons de 500 m autour des gares		Selon programme de construction Construction d'1 logt : SP< 100m² : 1 place /logt SP>100m²: 2 places / logt Construction de plus d'1 logt : SP<35m² : 1 place/logt 35m²<SP < 100m² : 1,5 place /logt > 100m² : 2 places / logt	Selon programme de construction : jusqu'à 12 logts : aucune place + 12 logts : 0,6 place/logt

34

Le récolement des PLU sur le logement et l'habitat

Les règles de stationnement pour les logements dans les zones pavillonnaires

Plusieurs PLU ne tiennent pas compte de la desserte en transport en commun pour limiter les normes de stationnement pour le logement : Fontenay-sous-Bois, Maisons Alfort, Saint Maurice et Vincennes. D'autres ne l'évoquent que pour le logement social (Joinville Le Pont). Dans le PLU de Nogent sur Marne, la réduction de 15% des normes dans un périmètre de 500 m autour d'une gare ne suffit pas à respecter la norme du code de l'urbanisme de 1 place par logement concernant les grands logements.

S'agissant des normes pour le logement social, dans certaines communes, elles sont les mêmes sur l'ensemble du territoire communal, que le projet soit situé ou non à proximité d'une gare. Elle s'établit dans ce cas à 0,5 place par logement social (Bry sur Marne, Le Perreux sur Marne, Saint Maur des Fossés et Villiers sur Marne). A noter, Vincennes impose la création de stationnement uniquement pour les programmes de logements sociaux importants (de plus de 12 logements)

Plusieurs PLU règlementent le stationnement en fonction des programmes de construction, avec des règles différentes entre les maisons individuelles et le collectif, et ou la taille des logements.

Extraits des règlements des PLU :

Bry sur Marne

15.1.2- Construction à destination d'habitat :

Pour toute construction à destination d'habitat située à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre, il est exigé un minimum de :

- 1 place de stationnement par logement
- 0,5 place par logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Pour toute construction à destination d'habitat située à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre, il est exigé un minimum de

- 1 place de stationnement pour les logements dont la surface de plancher est comprise entre 1 et 60 m²
 - 2 places de 61 à 200 m² de surface de plancher ;
 - 3 places à partir de 201 m² de surface de plancher ;
- avec un minimum d'1 place par logement.
- 0,5 place de stationnement par logement pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat

Champigny sur Marne :

Définition des parcs de stationnement

Pour les constructions de logement individuel la première place de stationnement sera intégrée dans le volume de la construction. Pour les constructions à destination de logements collectifs et de bureaux, au moins 50% des places devront être intégrées au volume de la construction notamment en sous-sol et être conformes au Document Technique Unifié (DTU) en vigueur. Afin d'intégrer dans les espaces extérieurs paysagers les places en surface, il est exigé 1 arbre pour 4 places. Les arbres doivent préférentiellement être groupés en bosquets et faire l'objet d'une composition paysagère.

Prescriptions en matière de stationnement des véhicules motorisés

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé :

Pour les constructions à destination de logement : 1,1 place de stationnement minimum par logement ;

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il ne sera exigé qu'une seule place par logement.

Si la construction est située à moins de 500m d'une gare ou d'une station de transport en commun structurant en service, cette exigence est ramenée à 1 place de stationnement par logement et 0,5 place pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Fontenay-sous-Bois

Normes de stationnement pour les constructions et installations nouvelles / Constructions à destination d'habitation

Véhicules motorisés : 1 place de stationnement automobile au minimum par logement.

Constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, Etablissements assurant l'hébergement des personnes âgées et Résidences universitaires

Véhicules motorisés :

Dans un périmètre de 500 mètres autour des gares et stations de transport public guidé, il ne sera pas exigé de place de stationnement automobile au minimum par logement.

En-dehors de ces périmètres de 500 mètres, il sera exigé 1 place de stationnement automobile au minimum par logement.

A noter : la cartographie des périmètres de 500 m autour des gares et stations de transport public guidé est proposée en annexe du règlement (pièce 4.4 du PLU).

Le récolement des PLU sur le logement et l'habitat

Les règles de stationnement pour les logements dans les zones pavillonnaires

Joinville le Pont

10.2.1. Constructions à usage de logement

Il est exigé au minimum 1 place de stationnement par tranche de 73 m² de surface de plancher.

Pour les maisons individuelles, il sera exigé un maximum de 3 places pour les surfaces de plancher supérieur à 220 m².

Dans tous les cas, le nombre de places obtenu ne peut être inférieur à 1 place par logement.

Le nombre de places obtenu sera arrondi au nombre entier inférieur.

10.2.5. Dispositions particulières

En application de l'article L.151-35 du Code de l'urbanisme, les règles ci-dessus ne peuvent avoir pour conséquence d'imposer la réalisation de plus de :

1 place de stationnement par logement pour la construction de logements locatifs aidés financés avec un prêt aidé par l'État, la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires

0.5 place de stationnement par logement pour la construction de logements locatifs aidés financés avec un prêt aidé par l'État, la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires situés dans un rayon de 500m d'une gare ou de transport collectif en site propre.

Le Perreux sur Marne

12.2.1. Normes pour les constructions neuves

Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 0,5 place par logement.

Pour toute construction à destination d'habitation située à moins de 500 m d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre : 1 place de stationnement par logement.

Autres logements :

Pour toute construction à destination d'habitation dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 80 m² : 1 place avec un minimum d'une place par logement.

Pour toute construction à destination d'habitation dont la surface de plancher est comprise entre 80 et 250 m² de surface de plancher : 2 places avec un minimum d'une place par logement.

Pour toute construction à destination d'habitation dont la superficie est supérieure à 250 m² de surface de plancher : 2 places pour les premiers 250 m² auxquelles s'ajoute 1 place supplémentaire par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum d'1,1 place par logement.

Maisons Alfort

12.1 Normes minimales de stationnement des véhicules pour les nouvelles constructions - 12.1.1 Pour les constructions à destination d'habitation :

- une place par logement minimum.

Toutefois, pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aide de l'Etat ainsi que les établissements d'hébergement de personnes âgées et les résidences universitaires visées à l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme, qui sont implantées sur un terrain situé, en tout ou partie, dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage, le nombre de places de stationnement exigé est de 0,5 place par logement minimum.

Nogent sur Marne

12.9- Nombre d'emplacements minimum requis : Destination Habitation :

- Du T1 au T4 : 1 place de stationnement minimum

- T5 et plus : 2 places minimum

- Logements sociaux : 1 place maximum par logement social et 0.5 places maximum par logement social situé à moins de 500m d'une gare (Article L 151-35 du code de l'urbanisme)

Pondération des normes de stationnement automobile en fonction de la desserte en transports en commun

12.13- Les normes de stationnement pourront toutefois être réduites de 15% dans le cas d'une unité foncière située à moins de 500m d'une gare RER. (« Plan des règles et périmètres particuliers »).

Saint Maur des Fossés

U.3 - 12-1.2 Normes de stationnement des automobiles pour les constructions nouvelles

Des places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous calculées au prorata de la surface de plancher créée.

Dans certains cas, la norme est différente pour les projets inscrits à moins de 500 m d'une gare du réseau ferré, secteurs repérés sur le plan de zonage et dénommé « ZONE 1 » Destination de la construction Norme Plancher (minimum) Norme Plafond (maximum)

Logement : 1,5 place/logt. Zone 1 : 1 place/logt

Logement social : 1 place/logt. Zone 1 : 0,5 place/logt.

Le récolement des PLU sur le logement et l'habitat

Les règles de stationnement pour les logements dans les zones pavillonnaires

Saint Maurice

Constructions destinées à l'habitation* :

Stationnement pour les véhicules motorisés

Construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État et les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires :

Il sera créé 1 place par logement maximum.

Autres constructions de logements

Pour toute construction d'un seul logement, il sera créé 2 places de stationnement minimum.

Pour les constructions composées de plus d'un logement, il sera créé 1,3 place de stationnement par logement minimum.

Villiers sur Marne

12.2. Normes de stationnement automobile :

Lors de toute opération de construction, il doit être aménagé au moins une place de stationnement.

Normes de stationnement automobile / Habitat

- 1 place de stationnement par logements dans le cas d'un projet situé dans le périmètre de 500m autour d'une gare.

- 1,5 places de stationnement par logement dans le cas d'un projet situé au-delà du périmètre de 500m autour d'une gare.

Normes de stationnement automobile / Logement aidé par l'Etat

- 0,5 place par logement si le projet est situé dans le périmètre de 500m autour d'une gare.

- 1 place par logement si le projet est situé à plus de 500m d'une gare.

Vincennes

Définition à prendre en compte pour l'application de l'article 12

Normes de stationnement

Les règles relatives au stationnement sont différenciées :

- selon la destination des constructions : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, entrepôt, constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

- pour les bureaux, selon que les constructions sont localisées dans des périmètres de modération des normes, c'est-à-dire à proximité d'une gare de transports en commun.

- Rayon de 500 mètres autour de toutes les entrées et sorties de la gare RER et des stations de métro

12.1 Normes minimales de stationnement pour les nouvelles constructions - 12.1.1

Pour les constructions à destination d'habitation

- pour les constructions comportant un logement : 1 place de stationnement jusqu'à un seuil de 100 m² de SHON réalisée, deux places au-delà de ce seuil ;

- pour les constructions comportant deux logements et plus : 1 place par logement de moins de 35 m², 1,5 place par logement de 35 à 100 m² et 2 places par logement de plus de 100 m².

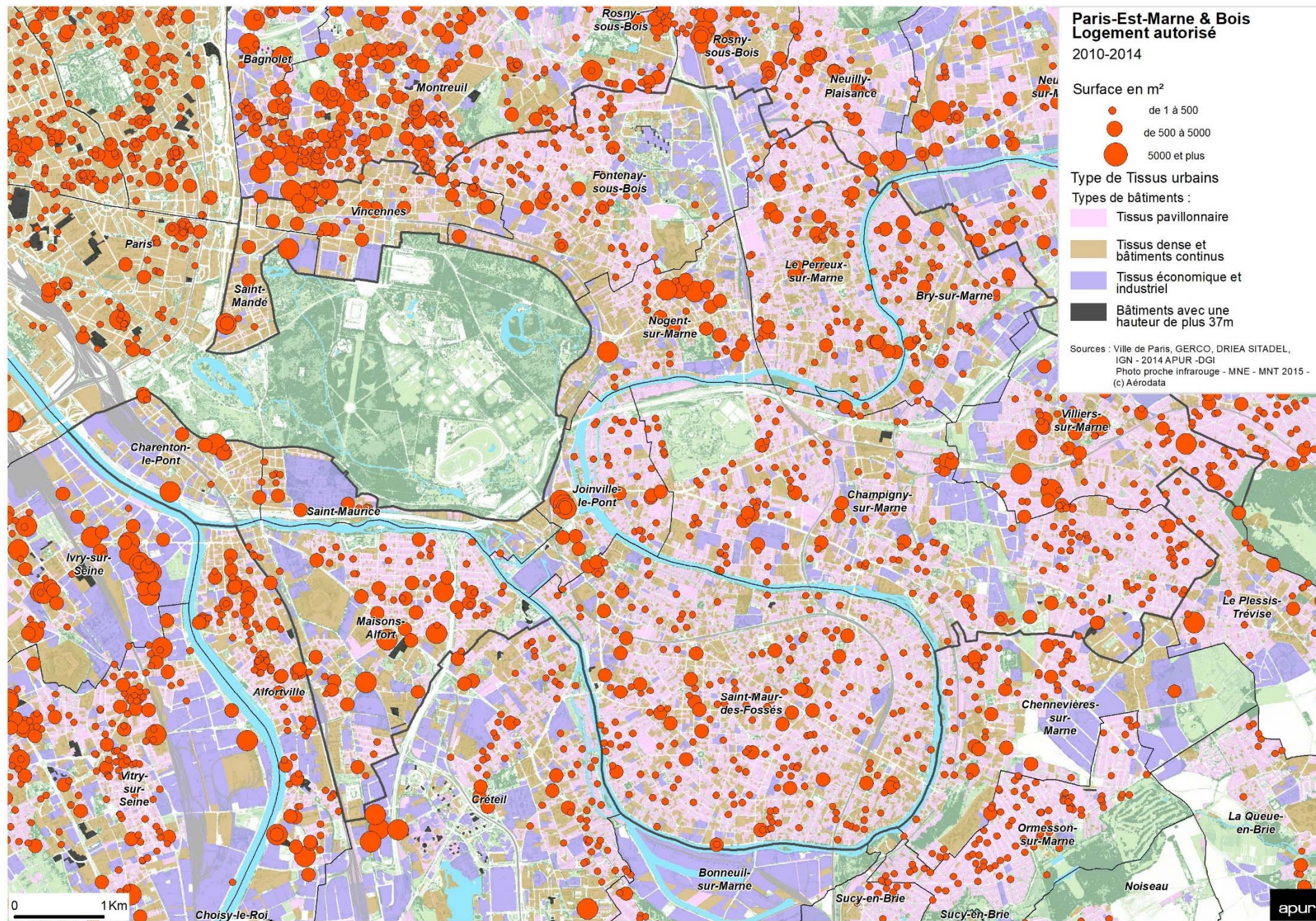
- pour les constructions de logements locatifs bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat :

- aucune place de stationnement, pour les opérations comportant au plus 12 logements ;

- 0,60 place de stationnement par logement dans les autres cas.

Les dynamiques de construction

Les logements autorisés

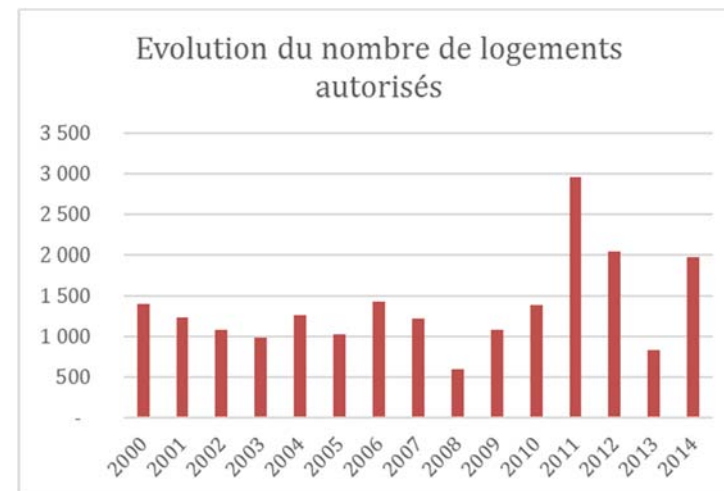


Les dynamiques de construction

Les logements autorisés

Commune	Année PC autorisé	Nb total de logements autorisés	Surface de logements autorisés en m²
Bry sur Marne	2010	56	4272
	2011	72	7254
	2012	9	506
	2013	71	7622
	2014	83	5936
Champigny sur Marne	2010	234	20115
	2011	579	26590
	2012	228	19512
	2013	59	4581
	2014	150	13143
Charenton le Pont	2010	0	0
	2011	61	3570
	2012	2	253
	2013	97	6824
	2014	164	10738
Fontenay sous Bois	2010	24	2787
	2011	45	2982
	2012	64	5809
	2013	53	4448
	2014	66	5239
Joinville le Pont	2010	45	3153
	2011	231	15646
	2012	195	13890
	2013	1	172
	2014	189	12823
Maisons Alfort	2010	29	2363
	2011	382	26878
	2012	460	33179
	2013	50	4580
	2014	83	6436
Nogent sur Marne	2010	373	15580
	2011	187	13830
	2012	31	2899
	2013	26	1525
	2014	306	19449

Commune	Année PC autorisé	Nb total de logements autorisés	Surface de logements autorisés en m²
Le Perreux sur Marne	2010	122	9343
	2011	288	19442
	2012	212	16188
	2013	126	8469
	2014	27	2405
Saint Mandé	2010	12	1082
	2011	394	18560
	2012	3	381
	2013	0	0
	2014	16	950
St Maur des Fossés	2010	173	15291
	2011	220	14822
	2012	349	21449
	2013	127	11011
	2014	168	11418
Saint Maurice	2010	13	1005
	2011	9	480
	2012	29	2088
	2013	13	1478
	2014	1	52
Villiers sur Marne	2010	236	8393
	2011	253	16975
	2012	280	11599
	2013	198	12078
	2014	561	33761
Vincennes	2010	73	5669
	2011	75	5791
	2012	182	8769
	2013	6	352
	2014	155	7397



Le rythme de construction de logements était soutenu et globalement stable entre 2000 et 2010 avec une moyenne d'environ 1 200 logements autorisés par an.

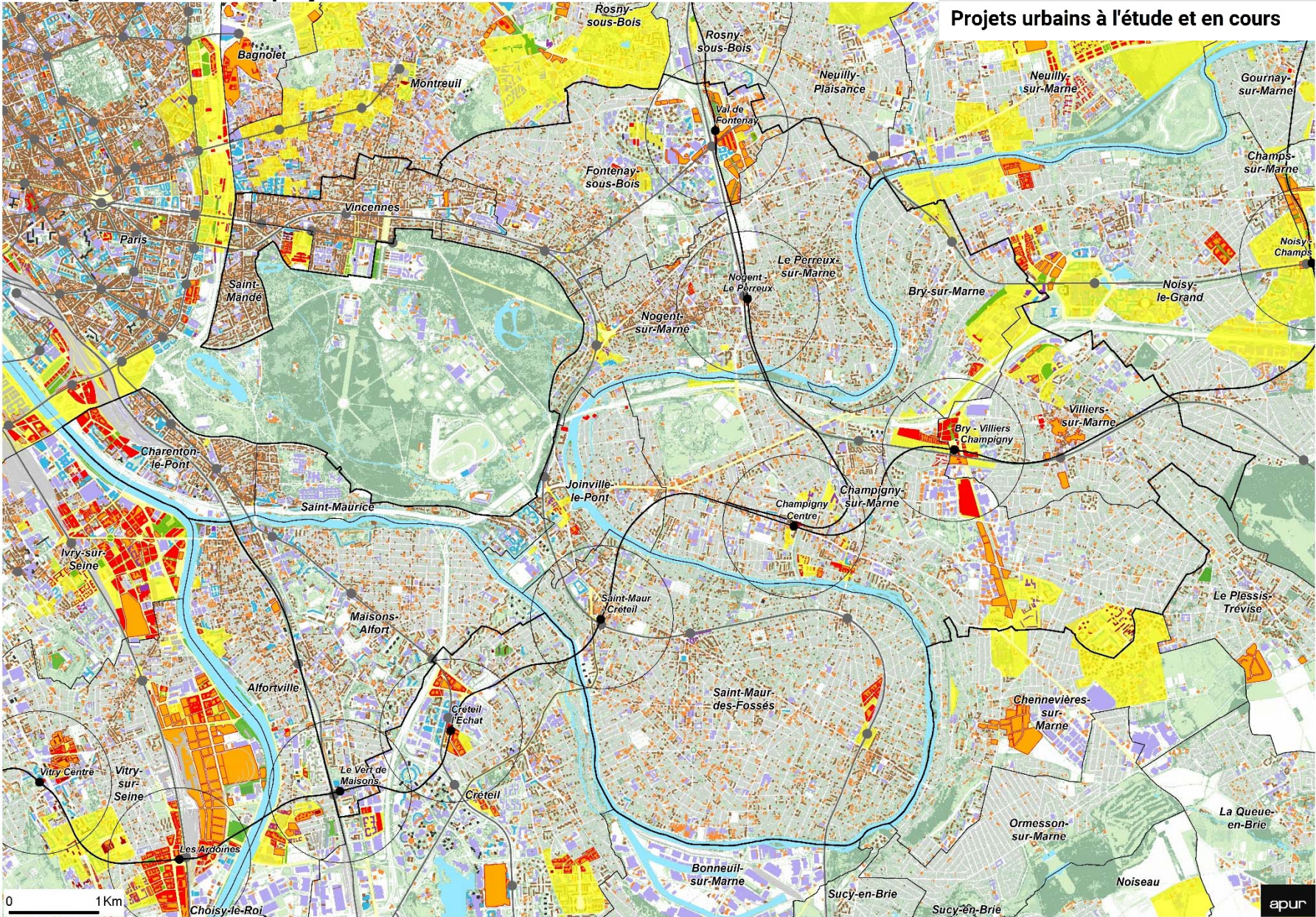
Depuis 2011, on assiste à une accélération des logements autorisés avec près de 2000 logements autorisés par an. Entre 2010 et 2014, 1 805 logements ont été autorisés en moyenne par an sur l'ensemble du territoire. (2 796 logements autorisés en 2011).

Avec 306 logements autorisés par an, Villiers sur Marne est le moteur du territoire et dans une moindre mesure Champigny sur Marne (250 logements / an). On observe également de gros programmes de construction de logements à :

- Champigny sur Marne : 579 logements en 2011
- Villiers sur Marne : 561 logements en 2014
- Maisons Alfort : 460 logements en 2012 et 382 en 2011
- Saint Mandé : 394 logements en 2011
- Saint Maur des Fossés : 349 logements en 2012

Les dynamiques de construction

Les logements dans les projets



Secteur d'opérations :

- à l'étude et en cours
- Lot

- Projeté
- Réhabilité
- Réalisation récente

Occupation de l'espace non bâti

- Espace vert public projeté
- Espace public à créer ou à requalifier

40

- Stations métro, RER, tramway
- Lignes métro, RER, tramway

- Station GPE
- Lignes GPE (projet)
- Rayon de 800m autour de la station GPE

Les dynamiques de construction

Les logements dans les projets

Programmation dans les ZAC de Paris Est Marne et Bois		Surface totale programmée en m²	Dont surface de logement	Dont surface de logement social	Nombre de logements	Dont Nb de logements sociaux
Charenton le Pont	ZAC Charenton-Bercy	360 000	123 000	28 000	1 399	123
Saint Maur des Fossés	ZAC des Facultés	59 800	27 400	12 000	330	150
Bry sur Marne	ZAC des Fontaines Giroux	308 550	29 250		900	200
Bry sur Marne	ZAC des Portes de l'Europe	120 000				
Joinville le Pont	ZAC Hauts de Joinville	70 000	40 000	3 500	510	
Villiers sur Marne	ZAC Les Boutareines	100 000				
Villiers sur Marne	ZAC Marne Europe	191 000	62 500	8 750	933	131
Villiers sur Marne	ZAC Multi-sites Centre Ville					
Champigny sur Marne	ZAC Parc Technologique Bords de Marne	21 500			80	
Villiers sur Marne	ZAC Pierre et Marie Curie					
Total ZAC		1 230 850	282 150	52 250	4 152	604

Programmation dans les secteurs ANRU de Paris Est Marne et Bois		Surface de logement concernée	Dont surface de logement social	Nombre de logements concernés	Dont Nb de logements sociaux
Champigny sur Marne	NPNRU Bois l'Abbé	23 440		293	
Fontenay sous Bois	NPNRU La Redoute (le Fort Michelet)	11 500		150	
Fontenay sous Bois	NPNRU Les Larris				
Champigny sur Marne	NPNRU les Mordacs	17 000	2 550	214	32
Villiers sur Marne	PRU les Hautes Noues			1 550	1 550
Total secteurs ANRU		51 940	2 550	2 207	1 582

Les dynamiques de construction

La construction de logements sociaux

Logements sociaux financés en moyenne par an entre 2010 et 2015, répartis par catégorie de financement et par mode de production

Commune	Nombre de logements	Répartition par catégorie de financement			Répartition par mode de production	
		PLAI	PLUS	PLS	Construction	Réhabilitation
Bry-sur-Marne	14	30%	53%	17%	100%	0%
Champigny-sur-Marne	123	17%	59%	24%	99%	1%
Charenton-le-Pont	39	6%	37%	57%	100%	0%
Fontenay-sous-Bois	41	14%	35%	51%	94%	6%
Joinville-le-Pont	18	2%	0%	98%	98%	2%
Le Perreux-sur-Marne	70	13%	29%	58%	62%	38%
Maisons-Alfort	6	0%	18%	82%	70%	30%
Nogent-sur-Marne	55	68%	18%	14%	84%	16%
Saint-Mandé	58	12%	23%	65%	86%	14%
Saint-Maur-des-Fossés	109	17%	21%	62%	67%	33%
Saint-Maurice	9	9%	22%	69%	75%	25%
Villiers-sur-Marne	77	0%	28%	72%	100%	0%
Vincennes	156	18%	32%	50%	61%	39%
T10 - Paris-Est-Marnes et Bois	773	17%	32%	50%	81%	19%
MGP	17 779	23%	39%	37%	72%	28%
IDF	27 838	24%	41%	35%	77%	23%

Source : SISAL 2010-2015

Avec 3,2 logements sociaux produits par an de 2010 à 2015 pour 1 000 logements existant en 2015, la production de logement social sur le territoire de Paris Est Marne et Bois apparaît de moindre ampleur que celle constatée ailleurs dans la Métropole (5,0 pour 1 000) ou que dans l'ensemble de l'Île de France (4,9 pour 1000). Villiers-sur-Marne, Vincennes et Saint-Mandé ont produit plus de 5 logements locatifs sociaux par an au cours de la période 2010-2015 pour 1000 logements existant en 2015. Villiers sur Marne a déjà atteint l'objectif légal SRU, Vincennes et Saint-Mandé ont en revanche encore du retard en la matière.

Maisons-Alfort, Saint-Maurice, Fontenay-sous-Bois, Bry-sur-Marne et Joinville le Pont ont construit moins de 2 logements sociaux pour 1000 logements au cours de cette même période. À l'exception de Bry sur Marne, ces communes ont cependant déjà des pourcentages relativement élevés de logements locatifs sociaux parmi leur résidence principale, même si elles n'ont pas encore atteint l'objectif SRU.

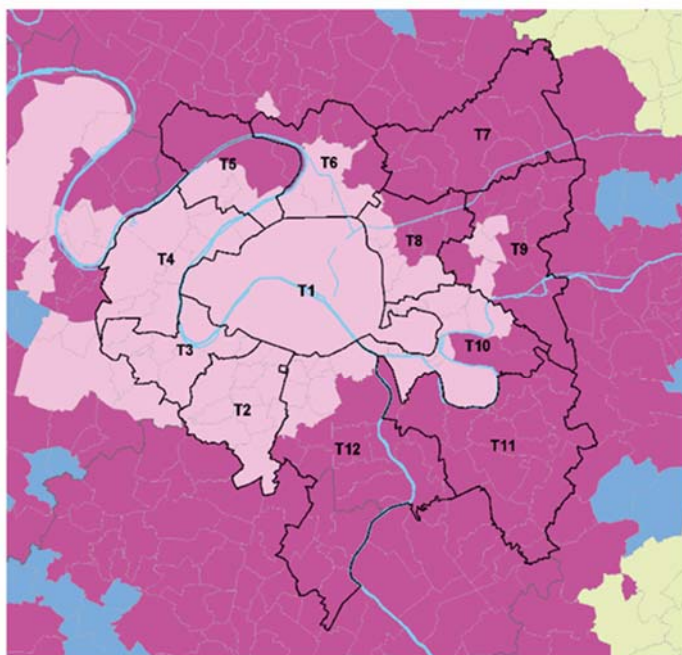
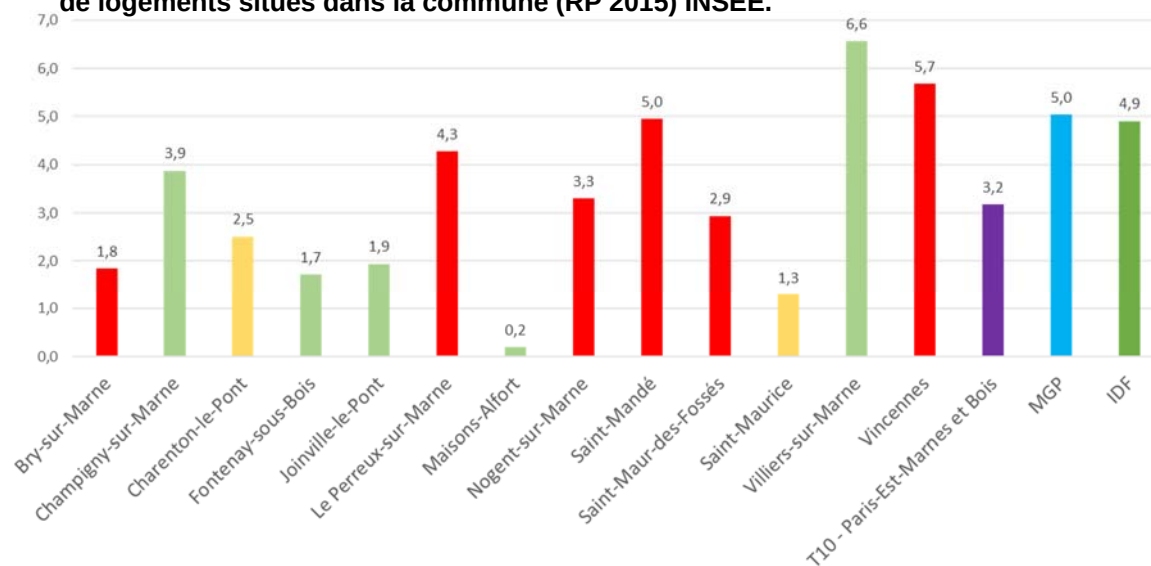
Les dynamiques de construction

La construction de logements sociaux

Les flux de production de logements locatifs sociaux varient selon les communes.

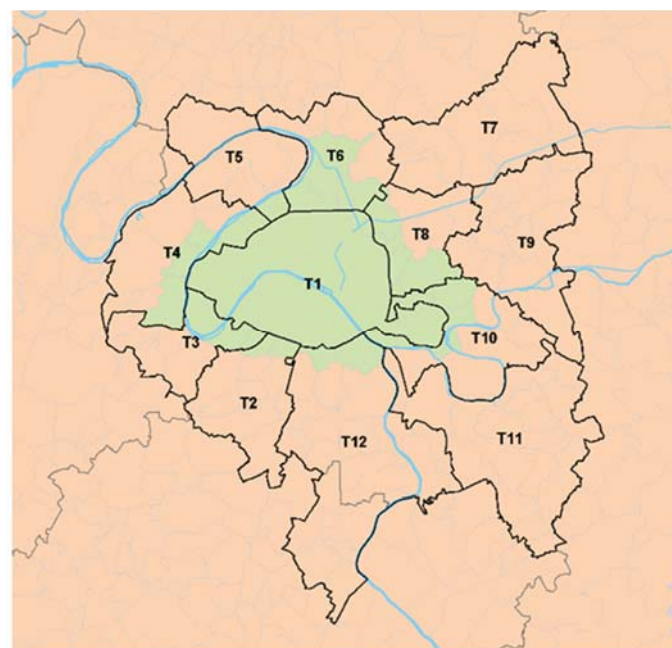
Les communes qui n'ont pas encore atteint l'objectif SRU font des efforts (Vincennes a produit ainsi chaque année 5,7 nouveaux logements sociaux pour 1000 logements situés sur sa commune au cours des 5 dernières années), mais ils devraient être encore plus importants pour atteindre les objectifs SRU avant l'échéance de 2025.

Nombre de logements locatifs sociaux produits par an (2010-2015), rapporté au nombre de logements situés dans la commune (RP 2015) INSEE.



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

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



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

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



DIVERSIFIER L'OFFRE D'HABITAT



Diversifier l'offre d'habitat

Transformations du bâti existant

Introduction : refaire la ville sur la ville

Lorsque l'on pense production de logements, on pense généralement construction neuve et extension du périmètre d'urbanisation sous forme de grandes opérations d'urbanisme type ZAC. La question de «refaire la ville sur la ville» revient de manière récurrente sans que l'on puisse en mesurer les effets réels. A l'heure où les terrains se raréfient de plus en plus notamment dans la zone la plus dense aux abords de la capitale, cet apport de logements par restructuration peut être un complément intéressant à la production de logements neufs. Il peut se faire soit par construction de logements sous forme d'opérations petites ou moyennes dans le diffus, soit sous forme de réhabilitation et

transformations du bâti existant.

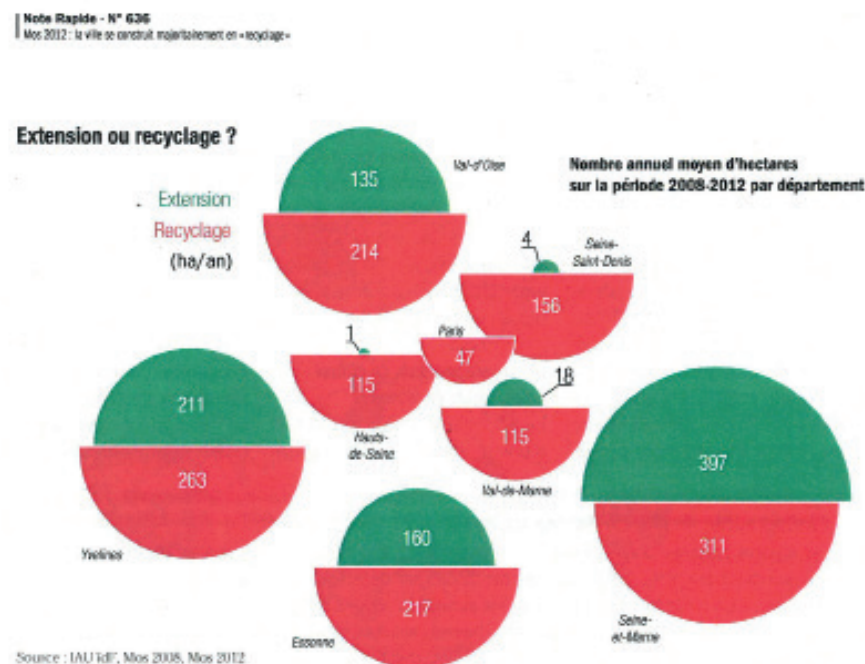
L'intérêt est quadruple pour les habitants :

- il limite l'extension des villes au profit des zones naturelles et agricoles,
- il «rentabilise» les équipements existants, notamment les équipements de voirie et de réseaux,
- il contribue à revitaliser la ville existante et à lutter contre une ville à deux vitesses,
- il permet une production diversifiée de logements.



Champigny-sur-Marne
Centre ville

©CAUE 94



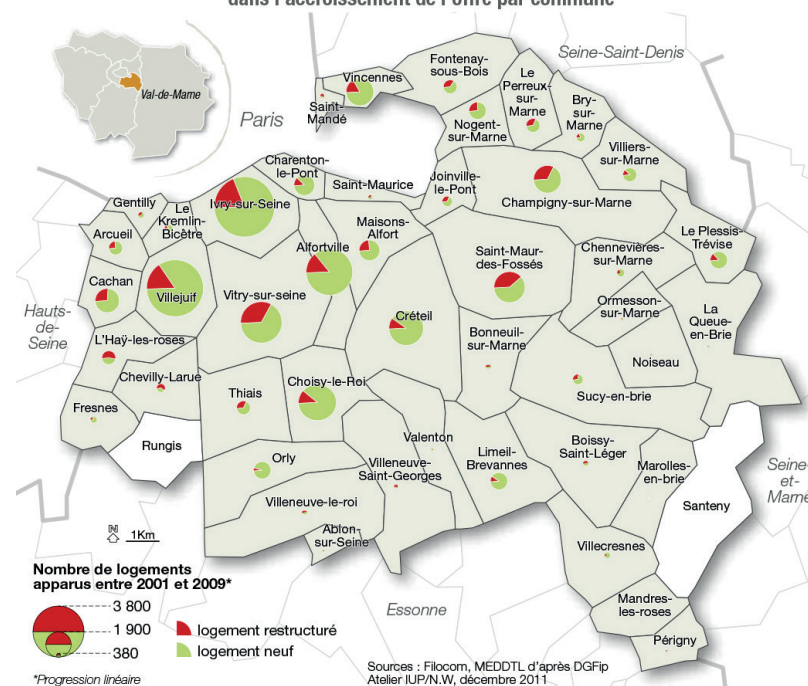
Transformations du bâti existant

Pendant cette période, 10 365 logements ont été créés par restructuration ou changement d'usage dans le val-de-Marne, soit 21,7% de l'ensemble des nouveaux logements (contre 27% dans l'ensemble de la région). Le phénomène touche davantage les communes proches de Paris : dans le T10, Maisons-Alfort, Champigny,

Quelles sont les caractéristiques de ces nouveaux logements?

- 87% dans le parc privé et 45% dans le locatif privé,
- 78% dans des immeubles collectifs,
- 34% dans des petites copropriétés (- de 10 logements) et 43% dans des copropriétés moyennes (10 à 49 logements),
- 56% dans des immeubles antérieurs à 1948 dont 34% dans des immeubles datant d'avant 1915.
- logements d'1 ou 2 pièces surreprésentés (39% ont - de 35m2)
- ménages d'1 ou 2 personnes avec revenus annuels moyens ou modestes.

**Nombre de logements restructurés en Val-de-Marne entre 2001 et 2009
dans l'accroissement de l'offre par commune**



Diversifier l'offre d'habitat

Transformations du bâti existant

La restructuration de tissus existants peut prendre des formes très diverses qui, parfois, se superposent :

- division et (ou) densification de parcelles
- réhabilitation ou restructuration d'immeubles et de grands logements
- changements d'usage (activités ou activités en logements)

Parmi ces modes de formation de logements, dominant la division de grands logements ou de maisons individuelles et la transformation en logements de locaux d'activités ou de bureaux.



Exemple de restructuration de bâti existant
rue Victor Carmichael
Arcueil



Situé à proximité de l'aqueduc de la Vanne, l'opération intègre à la fois de la réhabilitation de bâtiments industriels et des constructions neuves. L'ensemble, conçu par l'architecte Didier Courant, contribue à revitaliser le secteur.

Photos : Arcueil, rue Victor Carmichael ©CAUE 94

Diversifier l'offre d'habitat

Transformations du bâti existant

Exemple de mutation de bureaux en logements à Charenton

L'opération consiste à transformer 8 000 m² de bureaux en une résidence intergénérationnelle de 90 logements et à optimiser les 2 500 m² de bureaux restants en vue de leur mise en location. Les enjeux sont multiples : renforcer le vivre ensemble tout en rendant le bâtiment fonctionnel et exemplaire en matière de développement durable (certification Patrimoine, Habitat et Environnement, objectif Etiquette énergétique C).

Le projet est porté par le maître d'ouvrage Immobilière 3F et par les architectes Moatti-Rivière.

L'opération a été livrée en 2016.



Charenton-le-Pont

Le bâtiment de bureaux transformé partiellement en logements fait partie d'un front urbain constitué situé le long du Quai des Carrières en bords de Marne.

Images ©2020 Google, Images ©2020 Aerodata International Surveys, CNES/airbus, Maxar technologies, the Geoinformation group, Interatlas données cartographiques ©2020



Charenton-le-Pont

Vue du bâtiment sur le quai.

© Moatti et Rivière



Charenton-le-Pont

Façade sur le quai percée de loggias

© Michel Denancé



Charenton-le-Pont

Intérieur de l'îlot

© Michel Denancé

Diversifier l'offre d'habitat

Transformations du bâti existant

Quelques exemples de transformations à Saint-Maur

Sur la période 2001-2009, 713 logements ont été restructurés, principalement locatifs à statut libre. Le fort taux de restructurations s'explique par l'existence d'un tissu pavillonnaire important avec beaucoup de grands logements et un marché immobilier plus tendu avec des prix élevés (proximité avec les sites universitaires de Créteil).



Saint-Maur-des-Fossé

Surélévation et agrandissement d'un immeuble

rue La Varenne, Saint-Maur-des-Fossés -

Architectes ARICI. © ARICI

Diversifier l'offre d'habitat

Transformations du bâti existant

Contrôler les transformations du bâti existant

Les opérations de transformation du bâti existant recouvrent des réalités très différentes selon les secteurs et la nature de la maîtrise d'ouvrage et le but recherché. Les phénomènes diffus de créations ou de divisions menées par des acteurs privés hors de tout contrôle des acteurs publics se soldent souvent par l'apparition de logements indignes ou impropres à l'habitation et portant atteinte aux caractéristiques du bâti existant.

L'arsenal juridique pour combattre la division illégale est assez léger : il relève du code de la Construction et de l'Habitation, via les mesures visant à lutter contre l'habitat indigne. Depuis peu, existent également deux dispositions créées par la loi ALUR : l'autorisation préalable de mise en location et de diviser un logement, et ce sous certaines conditions (décret du 3 octobre 2017).



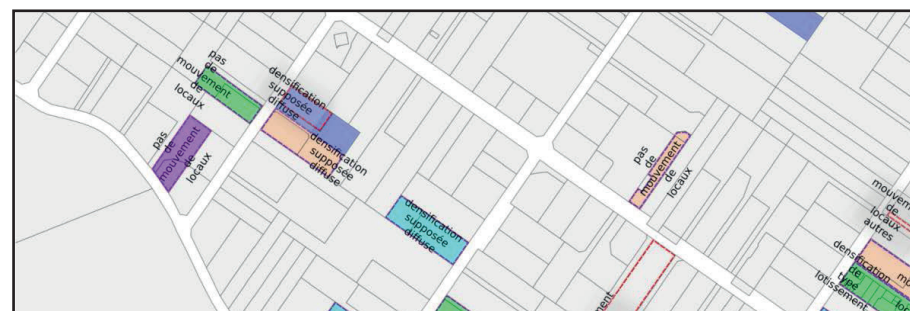
L'habitat indigne © Cyril Brueau

Source : Etude IAU « L'habitat indigne et dégradé en Île-de-France État des lieux des enjeux et des politiques »

Accompagner les transformations : le PLU

L'évolution du bâti existant est un des enjeux majeurs du PLU. Au-delà des grandes orientations du PADD, qui fixent le cadre global, les règlements ont souvent du mal à intégrer une gestion fine du bâti existant. Cette évolution a pourtant besoin d'être accompagnée. Une harmonisation des termes (réhabilitation, rénovation ou restructuration, amélioration des constructions existantes, ...) qui décrivent les actions de transformation du bâti constituerait un premier pas. La création de logement n'y apparaît en général qu'en filigrane.

Enfin, l'enjeu principal est bien de savoir où mettre le curseur : jusqu'à quelle limite (création d'un seul logement, extension ou surélévation limitée en surface ou en hauteur, ...) accepter des règles particulières et pour favoriser quel type de densification?



CEREMA - Méthodologie d'analyse statistique des processus de densification via les Fichiers Fonciers www.cerema.fr

Méthode pour mesurer les phénomènes de densification et l'évolution des locaux d'habitation.

Diversifier l'offre d'habitat

Évolution d'un tissu dense mixte : le cas de Vincennes



Extrait présentation EPF Île-de-France 2011 - Secteur d'intervention foncière

L'EPF mène un double travail de veille foncière et de portage foncier depuis une dizaine d'années sur l'ensemble du territoire communal.

Située aux portes de Paris, Vincennes, ville ancienne, est aussi une des villes les plus dense d'Île-de-France. Elle bénéficie d'un tissu d'habitat diversifié, ainsi que d'un cadre urbain animé par de nombreux commerces dont l'attractivité est renforcée par la présence du château.

Les orientations du PADD (2013) en terme d'habitat :

- réhabiliter plutôt que reconstruire
- améliorer la qualité des logements
- permettre à chacun de réaliser son parcours résidentiel.

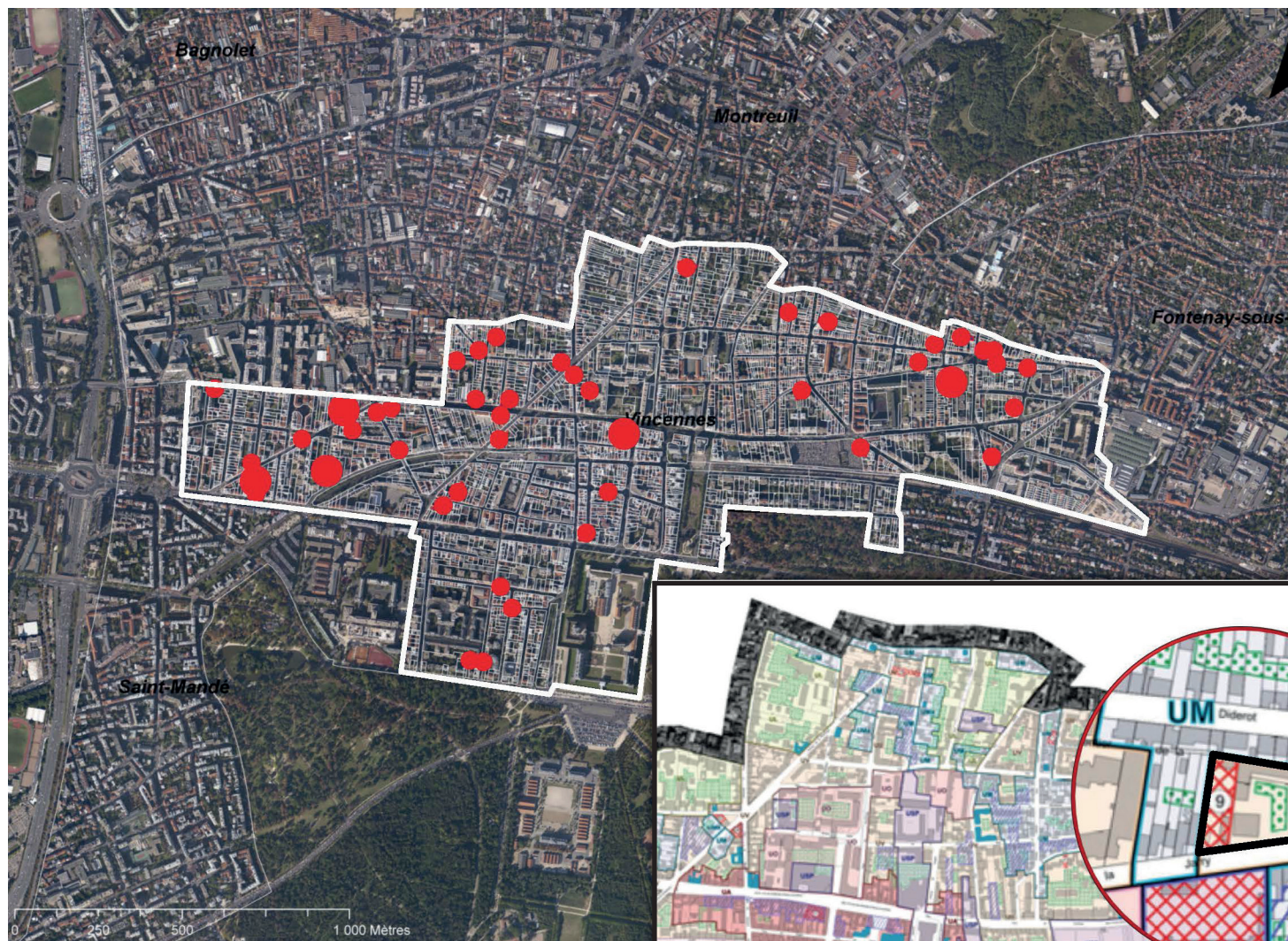
De plus, la ville, carencée en logements sociaux, s'est lancée depuis de nombreuses années dans la réalisation de programmes de logements soit sous forme de petites et moyennes opérations dans le diffus, soit sous forme de transformations du tissu existant.

Pour ce faire, elle s'est adjointe notamment l'aide de :

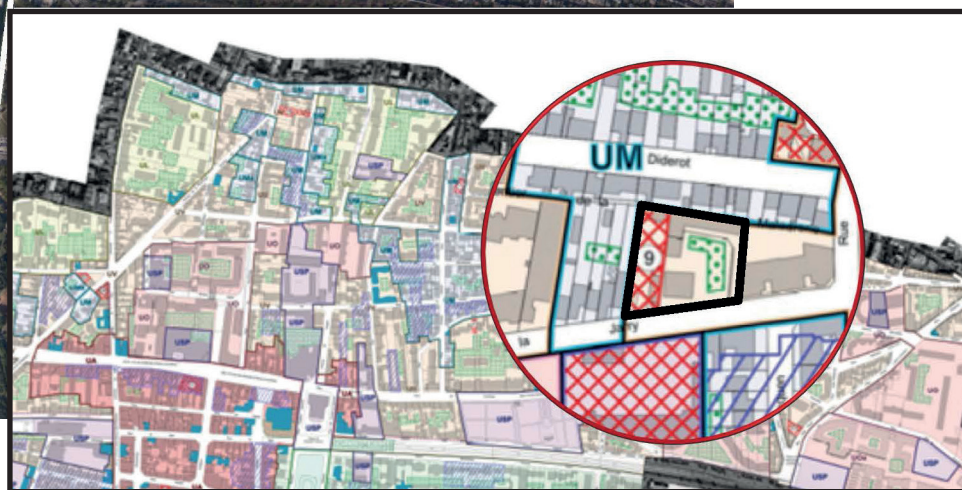
- la VINCEM, société d'économie mixte fondée il y a 40 ans,
- l'Établissement Foncier d'Île-de-France.

Diversifier l'offre d'habitat

Évolution d'un tissu dense mixte : le cas de Vincennes



Les emplacements sont répartis sur l'ensemble de la commune. Il peut s'agir de parcelles libres ou vouées à la démolition-reconstruction ou de bâti existants destinés à la réhabilitation.



VINCENNES Carte de 2011 - EPF Île-de-France
Emplacements réservés pour logements sociaux.

Diversifier l'offre d'habitat

Évolution d'un tissu dense mixte : le cas de Vincennes



23 logements sociaux, architecte Odile Seyler, I3F ©François Bergeret



Exemple : 23 logements sociaux neufs Immobilière IF - Architectes : Odile Seyler

Le projet est constitué de deux corps de bâtiments donnant sur les rues Clément Viénot et Félix Faure. Les façades sur rue sont construites en briques moulées main, appareillage traditionnel. La volumétrie, l'implantation et le vocabulaire architectural utilisé recherchent une vraie symbiose avec l'environnement construit.



23 logements sociaux, architecte Odile Seyler, I3F ©François Bergeret

Diversifier l'offre d'habitat

Évolution d'un tissu dense mixte : le cas de Vincennes



1- Avant



1- Après



2- Après



3- Après



4- Après

1- 16 rue du Midi - Livré en 2017

Architecte : Dominique Flori

Réhabilitation d'un ensemble immobilier insalubre et création de 11 logements en location libre.

2- 157 rue de la Jarry - Livré en 2015

Architecte : Marc Frèrejean

Réalisation de 5 logements en VEFA pour le compte de l'OPH de Vincennes

3- 7 rue de la Renardière - Livré en 2013

Acquisition et Réhabilitation d'un immeuble pour y aménager 12 logements sociaux

4- 1bis rue Renon - Livré en 2014

Architecte : Christian Girat

Construction d'une résidence étudiante de 30 logements sociaux

Photos : Exemples de logements ©VINCEM



QUALITÉ ARCHITECTURALE ET CONSTRUCTIONS NEUVES



Qualité architecturale et constructions neuves

Favoriser l'articulation entre tissus différents

Introduction

Aujourd'hui produire du logement abordable dans un contexte de pénurie d'offre face à une demande croissante est de plus en plus difficile en Île-de-France. Comment loger la population aux abords des grandes villes ? La densification est une des réponses souvent abordée par les acteurs de l'urbanisme pour construire des villes moins consommatrices d'espaces et de ressources, permettant ainsi de faire des économies en optimisant les réseaux et les équipements. Cette densification doit permettre d'éviter l'étalement urbain tout en s'inscrivant dans un paysage urbain souvent marqué par des ruptures.

En effet, l'articulation entre le diffus et les grands ensembles n'est pas toujours évidente lorsqu'il s'agit de densifier le territoire. Des fractures se créent au sein d'une même ville, des changements d'échelle radicaux sont visibles d'un trottoir à l'autre. Ces évolutions ne sont pas toujours bien vécues par les habitants qui sont de plus en plus vigilants sur ce qui se construit autour de chez eux.



Vitry-sur-Seine

Avenue louis aragon, Vitry, Images ©2020 Google, Images ©2020 Aerodata International Surveys, CNES/airbus, Maxar technologies, the Geoinformation group, Interatlas données cartographiques ©2020



Rue du Moulin vert, Vitry, date de l'image sept 2019 © 2020, Google

Qualité architecturale et constructions neuves

Favoriser l'articulation entre tissus différents

Densifier le pavillonnaire : cadrer les réglementations

Certaines villes commencent à s'interroger et à remettre en question leur PLU, notamment lorsque celui-ci n'a pas suffisamment bien intégré la question des zones pavillonnaires.

C'est le cas de Vitry-sur-Seine qui a vu ses secteurs résidentiels diffus fortement se densifier avec la construction de nouveaux bâtiments utilisant le maximum des gabarits autorisés à proximité des pavillons. Le bâti existant de Vitry étant relativement petit et de faible hauteur, les constructions en R+3 voir R+4 peinent à s'intégrer dans le paysage urbain. Il n'y a plus de véritable cohérence dans certaines zones pavillonnaires et certains équipements ne sont plus en mesure

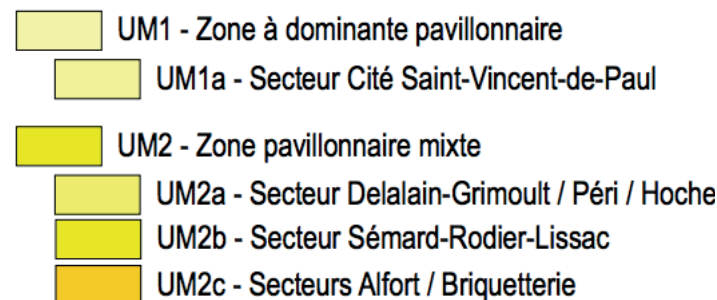
de recevoir plus de public. Or les PLU devraient pouvoir intégrer cette question de densité tout en réglementant les questions de gabarit et de hauteur ainsi qu'en préservant une partie du parcellaire.

Notons que des villes comme Maisons-Alfort ou Fontenay-sous-Bois ont fait le choix de créer des «sous-zones» ou de décliner une zone en de nombreux secteurs dans leur PLU afin de hiérarchiser les échelles du bâti pavillonnaire. De fait, chaque zone bénéficie d'une réglementation plus adaptée et ouverte. Ca n'est pas forcément le cas des autres villes qui limitent leur zone pavillonnaire à deux secteurs maximum.

La zone UC correspond à des tissus urbains mixtes à dominante résidentielle pavillonnaire, caractérisés par l'existence d'un patrimoine urbain et architectural à maintenir.

La zone est divisée en quatre secteurs :

- Le secteur UCa : autour de la rue du Clos d'Orléans et de la rue Gaston Charle. Ce secteur se distingue par la présence plus importante de quelques ensembles de logements collectifs ;
- Le secteur UCb : tissus pavillonnaires caractérisés par un épannelage bas et une richesse architecturale importante, pouvant faire l'objet d'une intensification urbaine maîtrisée ;
- Le secteur UCc : tissus pavillonnaires caractérisés par la présence d'un habitat modeste implanté sur un parcellaire préservé, à maîtriser.
- Le secteur UCd : quartier du lotissement du Bois de Vincennes, correspondant à un ensemble patrimonial de qualité, à maintenir.



Zones pavillonnaires identifiées dans le PLU de Maisons-Alfort

Extrait du PLU de Fontenay-sous-Bois

Zones pavillonnaires classées par gabarit

Qualité architecturale et constructions neuves

Favoriser l'articulation entre tissus différents

L'exemple du PLU de la métropole de Lyon

La métropole de Lyon pousse plus loin son travail sur le PLU.

En effet, ses zones sont particulièrement découpées afin de pouvoir conforter le développement urbain en s'appuyant sur le potentiel des tissus existants.

Ce travail sur le PLU permet des mutations plus naturelles des constructions des centres villes (zone Ua) et des quartiers d'immeubles collectifs (zone Uc). Il favorise la diffusion d'un habitat moins consommateur d'espace dans les secteurs diffus (zones Ud/Ue). La zone Ud a la particularité d'assurer la transition entre les quartiers de type « village » et intermédiaires avec les secteurs d'habitat plus diffus.



Nanterre (92)

Projet d'habitat intermédiaire - Atelier du Pont

157 logts sociux & accession à Nanterre (92), atelier du pont architectes, cecile Comar et Philippe CROISIER, © Photos Frédéric Delangle & Ufly Drones

Extrait du PLU de la métropole de Lyon

Zones	Caractéristiques de la zone et des secteurs
UA	Zone banalisée. Centres ville, bourgs, villages, quartiers anciens et certains hameaux. Règles d'implantation des constructions le long des voies et par rapport aux limites séparatives, différentes suivant les secteurs de zone (UA1, UA2, UA3 et UA « plan masse »).
UB	Zone banalisée. Ensemble d'immeubles collectifs conçus dans leur implantation et leur hauteur en rupture avec la trame urbaine les environnant. Deux secteurs de zone, de requalification (UB1), ou de gestion (UB2) de ces quartiers.
UC	Zone banalisée. Secteur constituant une liaison entre les quartiers centraux et les quartiers périphériques de moindre densité. Dominante d'habitat collectif. Deux secteurs de zone (UC1 et UC2) principalement différenciés par l'emprise au sol des constructions et les règles d'implantation par rapport aux voies.
UD	Zone banalisée. Zone d'habitat mixte assurant une transition entre les quartiers centraux (UA, UB et UC) et les secteurs de plus faibles densités (UE et UV). Trois principaux secteurs de zone caractérisés par un rapport plus ou moins fort du bâti à la voie (UD1 et UD2) ou la prise en compte de morphologies particulières à certains tissus de l'agglomération (UD3).
UE	Zone banalisée. Quartiers résidentiels périurbains à faible densité assurant une transition des espaces centraux et péri-centraux vers des espaces à dominante naturelle. Trois principaux secteurs de zone variant en fonction des règles d'emprise au sol et de densité des constructions.
UI	Zone spécialisée à vocation industrielle, artisanale, scientifique et technique ; elle admet les bureaux et services mais elle interdit en principe les activités commerciales. Deux principaux secteurs de zone où varient les destinations admises.
UIX	Zone spécialisée destinée à recevoir les activités aéronautiques ainsi que les activités compatibles.
URP	Zone spécialisée de préservation des quartiers, à protéger pour des raisons esthétiques, écologiques, de risques ou de nuisances, visant à maîtriser une densification incompatible avec leurs caractéristiques.
UV	Zone banalisée. Zone résidentielle à très faible densité, regroupant des quartiers localisés aux confins des zones urbaines et naturelles. La faible densité des constructions (taille de parcelle élevée, COS faible) contribue à la protection ou à la mise en valeur des caractéristiques naturelles ou paysagères de ces quartiers.
UX	Zone spécialisée à dominante commerciale ayant pour vocation principale de gérer les pôles commerciaux existants ou à créer. Densité des constructions gérée principalement par le CES et la hauteur.

Qualité architecturale et constructions neuves

Favoriser l'articulation entre tissus différents

Articuler les échelles de projet

L'exemple de l'habitat intermédiaire offre une possibilité de créer une transition entre les différentes échelles d'un quartier. Il permet de faire le lien dans l'opposition individuel/collectif. Toutefois, ce type d'habitat oblige à repenser certains schémas pré-établis en abandonnant un certain "systématisme" de conception et de production, qui concerne aussi bien l'habitat collectif que l'habitat individuel. Il faut pouvoir considérer chaque opération comme une démarche singulière. En effet, il ne s'agit pas de produire ni des maisons, ni des immeubles, mais des ensembles urbains. L'habitat intermédiaire permet de faire un travail de "couture", de "complément", de "réparation", "d'étagement urbain" dans les contextes dans lesquels il s'insère.

L'exemple des grands ensembles initialement bâtis sur une grande parcelle agricole et formés de tours et de barres, puis rejoints par une nappe de pavillons hétéroclites mais tous très bas, nécessite un travail de transition entre ces deux morphologies. Les habitats intermédiaires permettent, avec le même groupe immobilier et sur une distance mesurée, de faire transition en accrochant des logements individuels, de faible hauteur, à proximité du pavillonnaire et des logements intermédiaires superposés jusqu'à 4 niveaux à côté des collectifs.



Nanterre (92)

Projet d'habitat intermédiaire - Atelier du Pont

157 lgts sociaux & accession à Nanterre (92), atelier du pont architectes, Cécile Comar et Philippe CROISIER, © atelier du pont architectes, Cécile Comar et Philippe CROISIER,

Qualité architecturale et constructions neuves

Nouvelles typologies, nouveaux modes d'habiter

Coop Coteau, Ivry-sur-Seine

Le projet de Coop Coteau présente à lui seul l'ensemble des problématiques du logement aujourd'hui : pouvoir se loger dans la première couronne parisienne à prix décent (projet d'habitat participatif), densifier la ville, recréer des liens entre les différentes échelles d'un quartier, s'adapter aux nouveaux modes de vie (travailler chez soi, co-habiter, mutualiser les espaces...).

Cette opération de 13 logements en auto-promotion se développe sur un ensemble de parcelles en forte pente du coteau séparant le bas d'Ivry-sur-Seine (la vallée de la Seine) et le haut (le plateau). Pour la ville, ce projet engage la mutation urbaine du quartier du coteau et permet d'aménager des circulations douces entre le bas et le haut du plateau.

Pour les habitants et maîtres d'ouvrage, ce projet est une opportunité d'expérimenter de nouvelles manières de vivre ensemble, en s'engageant dans la conception de leur lieu de vie et dans le montage d'un projet coopératif.

Pour cette opération, les architectes d'Atelier 15 ont réalisé des maisons individuelles dans la partie basse du terrain et des appartements ou maisons groupées dans la partie haute, offrant une vue dégagée sur la vallée de la Seine.



Axonométrie projet, coop coteau, Ivry-sur-Seine, © SCOP ATELIER 15



Escalier central, coop coteau, Ivry-sur-Seine, © SCOP ATELIER 15

Qualité architecturale et constructions neuves

Nouvelles typologies, nouveaux modes d'habiter

Co-working, co-living, les nouveaux modes d'habiter

Aujourd'hui, avec le phénomène d'«uberisation» auquel fait face la société contemporaine, le mode d'habiter est voué à évoluer. Le logement ne sert plus seulement à manger et dormir. Travailler chez soi, à distance de son lieu de travail est de plus en plus fréquent, les sociétés de location d'appartement pour le tourisme comme Airbnb viennent transformer les espaces où avoir une pièce en plus peut devenir rentable. Face aux nouveaux schémas que présentent la société, il faut désormais chercher à anticiper l'évolution d'une famille, à travers le logement, vers un nouveau mode d'habiter.

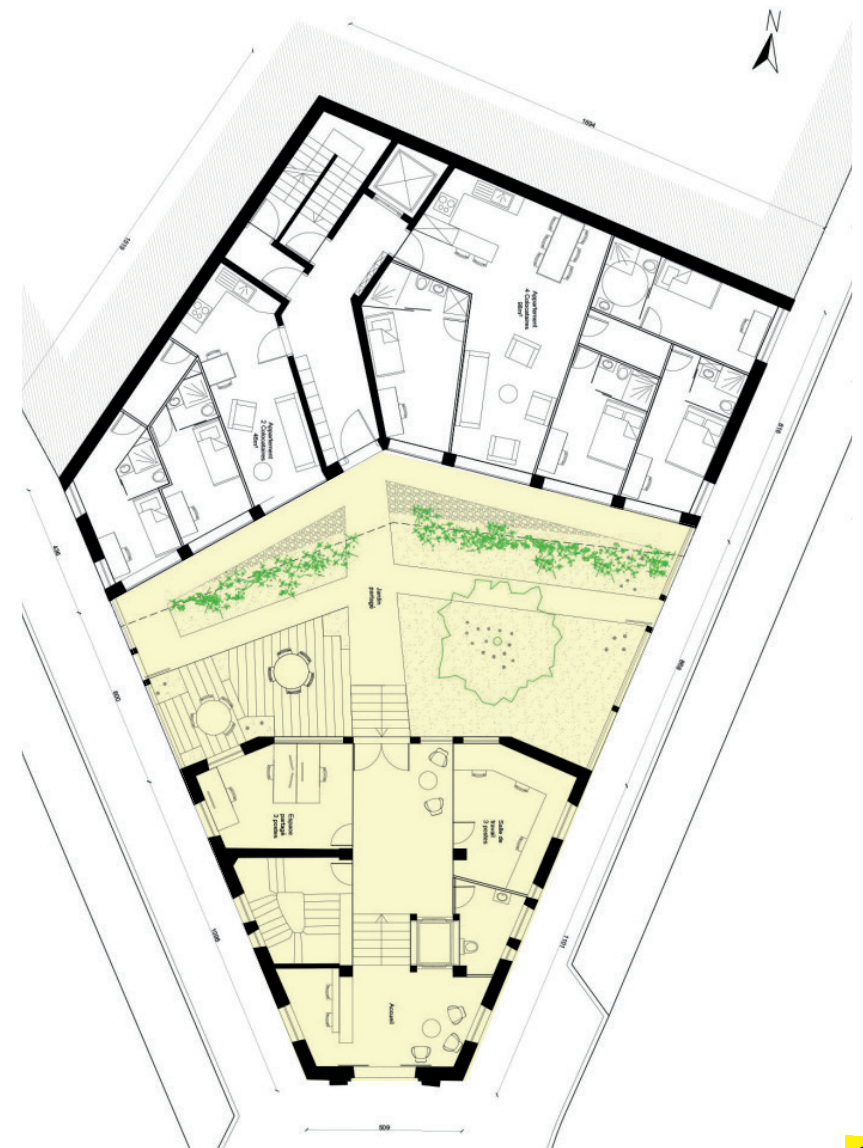
Il faut alors pouvoir proposer des habitats adaptés à ces évolutions : mutualiser les espaces pour gagner de la place dans les logements, proposer des espaces de travail, des logements temporaires, des lieux de rencontre, etc.



Paris (15ème)

Projet d'habitat intermédiaire - Red architecture

Insertion projet, Bains-douches & Co, résidence en colocation et coworking, Paris 15 © RED architectes



Espaces communs (jardin et espaces de co-working)



plan, Bains-douches & Co – résidence en colocation et coworking, Paris 15 © RED architectes

Qualité architecturale et constructions neuves

Nouvelles typologies, nouveaux modes d'habiter

ITAR & FRESH Architectures - ZAC Clichy Batignolles

Le programme compte 121 logements (65 en accession libre avec parkings et caves – 55 en location à loyers maîtrisés), deux commerces, trois espaces de vie commune (terrasse partagée «KITCHEN CLUB», appartement partagé «chambre d'hôte», buanderie), parkings (109 places en sous-sol).

Ce projet propose une offre diversifiée d'habitations avec des appartements et maisons de ville.



Axonométrie projet Batignolles, ITAR & FRESH Architectures - ZAC Clichy Batignolles © ITAR & FRESH Architectures



Batignolles, ITAR & FRESH Architectures - ZAC Clichy Batignolles © David Foessel

Qualité architecturale et constructions neuves

Nouvelles typologies, nouveaux modes d'habiter

La question de l'habitat intergénérationnel

Avec l'allongement de la vie, la question des liens entre vieillissement de la population et logement devient une véritable thématique.

L'habitat intergénérationnel est une solution innovante permettant aux personnes âgées de vivre chez elles le plus longtemps possible en favorisant l'autonomie et en luttant contre l'isolement.

Ces nouvelles formes d'habitat donnent également la possibilité aux plus jeunes d'y trouver un intérêt à travers des activités et échanges de services réciproques (gardes d'enfants, cuisine, petit bricolage, conseils de jardinage, etc.) qui permettent de gagner en qualité et en confort de vie.



Ivry-sur-Seine

Projet d'habitat intergénérationnel - Fanny Rozé

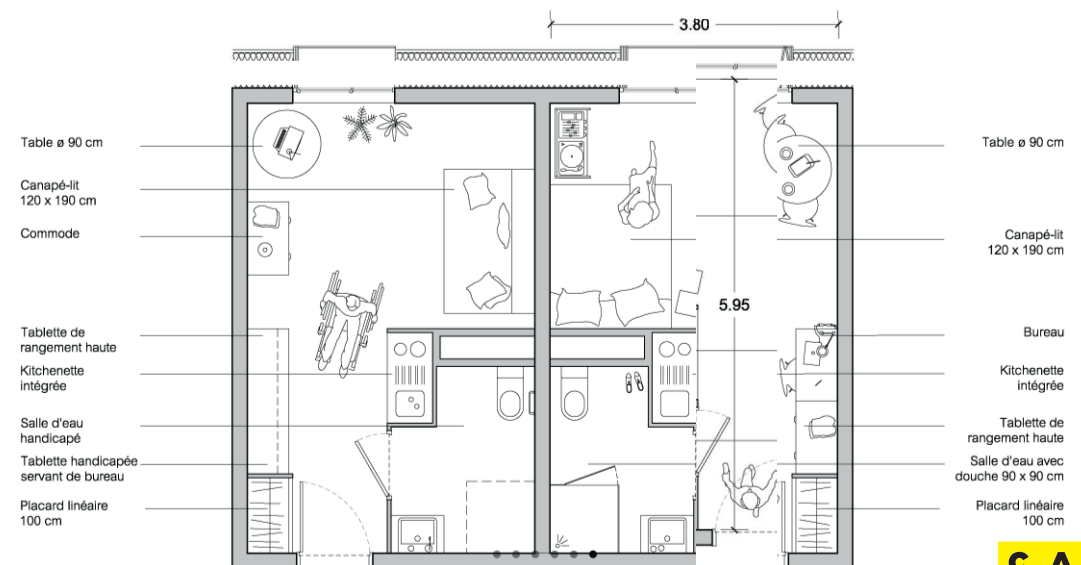
Les toits partagés, résidence intergénérationnelle, 77 logts sociaux, Ivry-sur-Seine, Fanny Rozé architecture,

© Camille Gharbi photographe



Le jardin sur le toit, Les toits partagés, résidence intergénérationnelle, 77 logts sociaux, Ivry-sur-Seine, Fanny Rozé architecture, © Camille Gharbi photographe

De nombreux espaces communs favorisant les rencontres entre les habitants :
salle commune, laverie, jardins partagés sur le toit, jardin en RDC



Les toits partagés, résidence intergénérationnelle, 77 logts sociaux, Ivry-sur-Seine, Fanny Rozé architecture, © Fanny Rozé architecture



Document préparatoire à l'atelier N°5

LOGEMENTS

