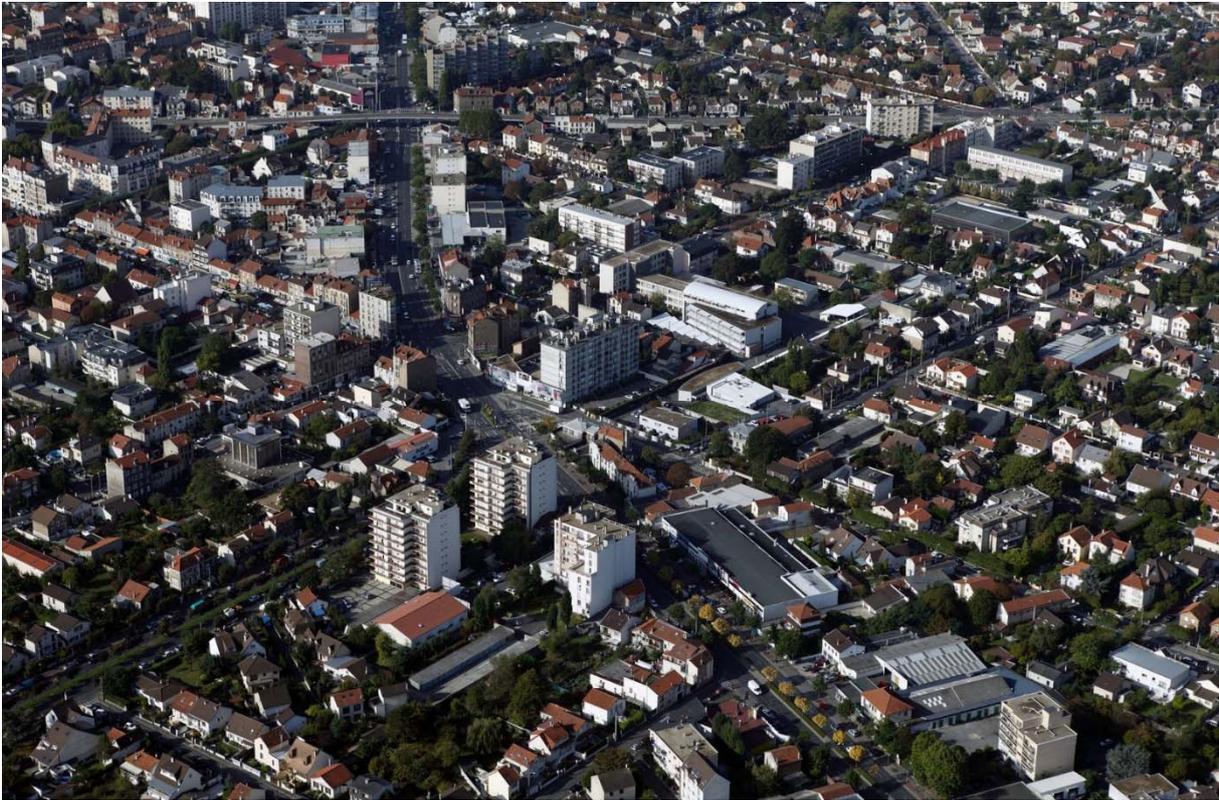


**Ateliers préparatoires
à l'élaboration du diagnostic du PLUI**

ATELIER N° 2

**Dynamiques démographiques,
habitat et offre de logement**



© ph. Guignard@air-images.net

DOCUMENT PRÉPARATOIRE A L'ATELIER

du 1^{er} juillet 2019

Directrice de la publication : **Dominique ALBA**
Patricia PELLOUX

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

Sous la direction de : **Christiane BLANCOT**

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

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

Mise en page : **Apur**

www.apur.org

Avant-propos

L'EPT Grand Paris Grand Est a engagé la procédure d'élaboration de son PLU intercommunal par délibération du Conseil de Territoire en date du 03 juillet 2018, les modalités de la collaboration avec les communes ayant été arrêtées lors de la même séance. Ce document sera élaboré en régie par la direction de l'aménagement et de l'urbanisme avec l'appui des autres directions du territoire, des services droit des sols des autres communes ainsi que de l'Apur, la réalisation de l'évaluation environnementale ayant été confiée à un prestataire spécialisé.

La première phase d'élaboration du PLUi qui se déroule de septembre 2018 à 2020 porte sur la réalisation du diagnostic territorial. L'objectif vise à analyser les caractéristiques et le fonctionnement du territoire. Le diagnostic s'appuie d'une part sur les comités de pilotage communaux qui se sont tenus de novembre 2018 à mai 2019, ainsi que sur six ateliers de travail thématiques avec les élus et les services communaux animés par l'Apur.

Les thématiques de ces ateliers sont les suivants :

1. Environnement, nature et paysage
2. Dynamiques démographiques, habitat et offre de logements
3. Tissus urbains et morphologie urbaine
4. Economie, commerces
5. Mobilités, déplacements
6. Equipements

Le premier cycle d'ateliers aura pour objectif de réunir les experts techniques de l'EPT et des communes membres, afin de mener une réflexion collective à l'échelle territoriale, pour chacune des thématiques, pour alimenter le travail de diagnostic du PLUi.

Ces ateliers réunissent les élus et les services techniques des communes pour échanger sur leurs pratiques, leur connaissance et leur expérience du territoire, afin de contribuer à l'élaboration d'un diagnostic prospectif partagé à l'échelle de l'EPT qui sera finalisé en 2020. Ce diagnostic portera sur les principaux thèmes du PLUi tels qu'identifiés par le code de l'urbanisme.

Chaque atelier est préparé par un groupe de pilotage technique, sous la direction du Directeur de l'aménagement et de l'urbanisme de l'EPT et du pôle PLUi, auquel seront associées d'autres directions techniques selon les thématiques. L'atelier parisien d'urbanisme assiste l'EPT pour la réalisation des études préparatoires, la fabrication du dossier préparatoire à l'atelier, l'animation de l'atelier et la production de la synthèse des ateliers.

Le présent dossier est préparatoire au deuxième atelier qui aura lieu le 1^{er} juillet 2019. Il rassemble les documents nécessaires à la compréhension du sujet, documents cartographiques rendant compte de la réalité et documents graphiques et écrits du récolement des PLU. Il traite de la démographie, de l'habitat et de l'offre de logement. Les éléments présentés auront notamment pour objectif de replacer l'EPT dans le contexte métropolitain, en mettant à profit les données de l'APUR pour proposer des comparaisons chiffrées entre l'EPT et l'ensemble de la métropole. Le document préparatoire présente également une liste de questionnements qui ressortent du pré-diagnostic réalisé pour guider les premiers échanges et les premières prises de parole de l'atelier.

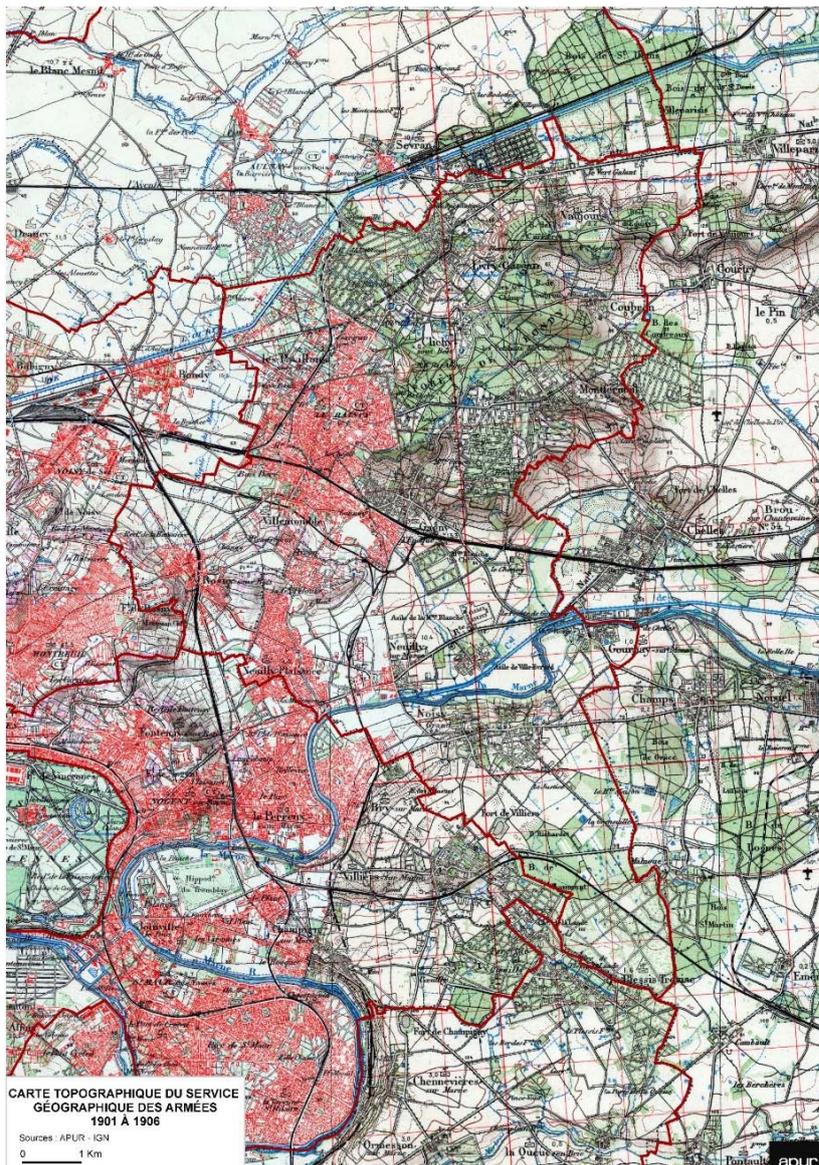
L'atelier du 1^{er} juillet se déroulera en trois temps, un temps d'introduction avec une présentation du sujet et de ses enjeux, un temps d'échange sur table par groupe d'une dizaine de personnes autour de deux ou trois questions, enfin un temps de restitution des débats.

Sommaire

Avant-propos.....	3
1. Repères historiques de la construction des logements sur le territoire	6
2. Tissus urbains.....	10
3. Situation socio-démographique et économique du territoire.....	11
Population (densité, évolution, caractéristiques)	11
Revenu des ménages et évolution	18
Profil des nouveaux arrivants	20
Profil des « sortants »	24
4. Caractéristiques des parcs de logement.....	26
Typologie et taille des logements.....	26
Le parc locatif social	30
Les différentes formes d’habitat spécifique.....	33
L’habitat indigne dans Grand Paris Grand Est	35
5. Les marchés du logement et les demandes de logement social	41
Les prix des logements	41
Les demandes de logement social	44
Les créations de logements sociaux	46
6. Les dynamiques de construction	47
Les logements autorisés	47
Les logements dans les projets	49
Le NPNRU dans le territoire	50
7. Les récolement des PLU sur le logement	56
Le zonage et la destination des constructions	57
Les secteurs de mixité sociale	61
Les servitudes de taille minimale de logement	63
Les emplacements réservés pour logement	64
Les règles de stationnement pour le logement	65

1-Repères historiques de la construction des logements sur le territoire

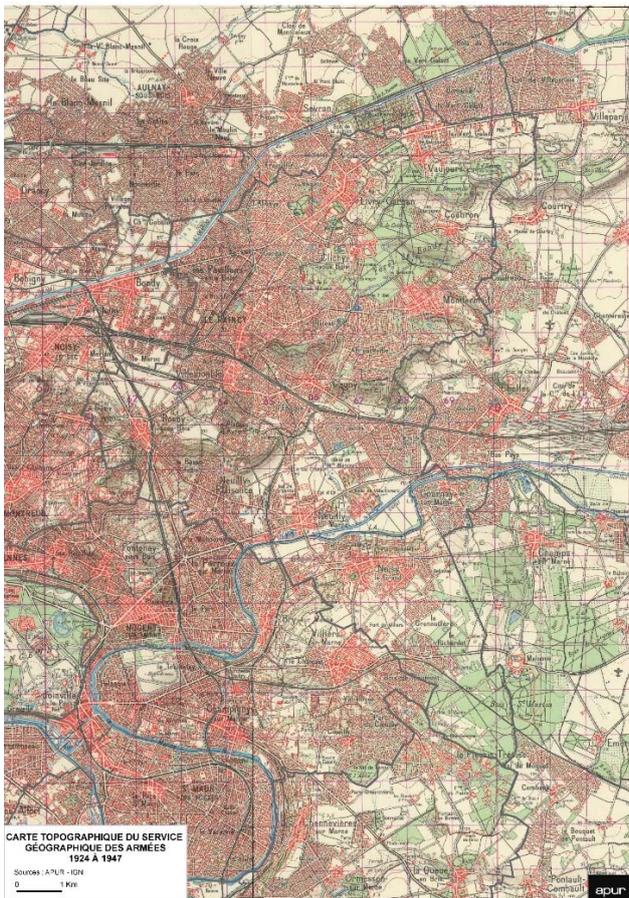
1850 – 1914 : Le Chemin de fer et tramways aident au développement du pavillonnaire.



L'entre-deux guerres : le temps de l'installation

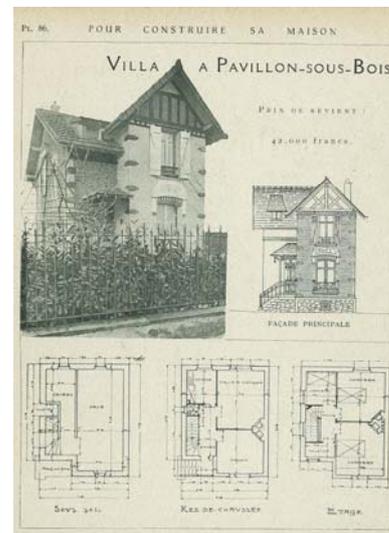


Schéma Directeur de la Région parisienne 1934 (Extrait)

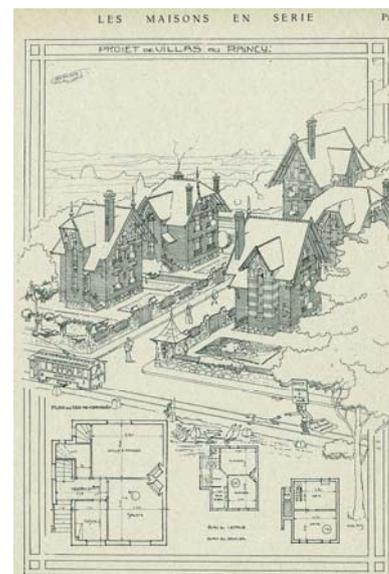


Le premier schéma directeur régional (1934) dit « Plan Prost » pose les bases d'une organisation de la banlieue structurée à partir d'un réseau autoroutier et d'un réseau de voies structurantes et de grands parcs.

Le développement des lotissements de pavillons s'accélère. En même temps apparaissent les premiers ensembles de HBM et les cités-jardins portées par le mouvement de l'urbanisme municipal qui se préoccupe de créer un habitat populaire et ouvrier salubre et des équipements publics alors que se multiplient les constructions qui échappent à tout contrôle et créent de vastes zones de mal logés.



Sources : Archives Apur



Sources : Archives Apur

Les années 1990 – 2000 – 2010, la pause et la réparation



Destruction de la cité des Bosquets



© DRIEA



© ph. Guignard@air-images.net



© ph. Guignard@air-images.net



© Apur

Une nouvelle politique du logement est mise en œuvre à partir de la fin des années 1970 avec, d'une part, la remise en cause par l'Etat de la politique des grands ensembles et l'engagement de la politique de la Ville et, d'autre part, la loi de décentralisation qui donne la compétence aménagement aux collectivités territoriales.

A l'occasion de la construction des villes nouvelles, de nouvelles formes du logement sont développées. Des architectures plus classiques, parfois monumentales voire mimétiques d'architectures du 19^e siècle produisent de nouvelles images du logement.

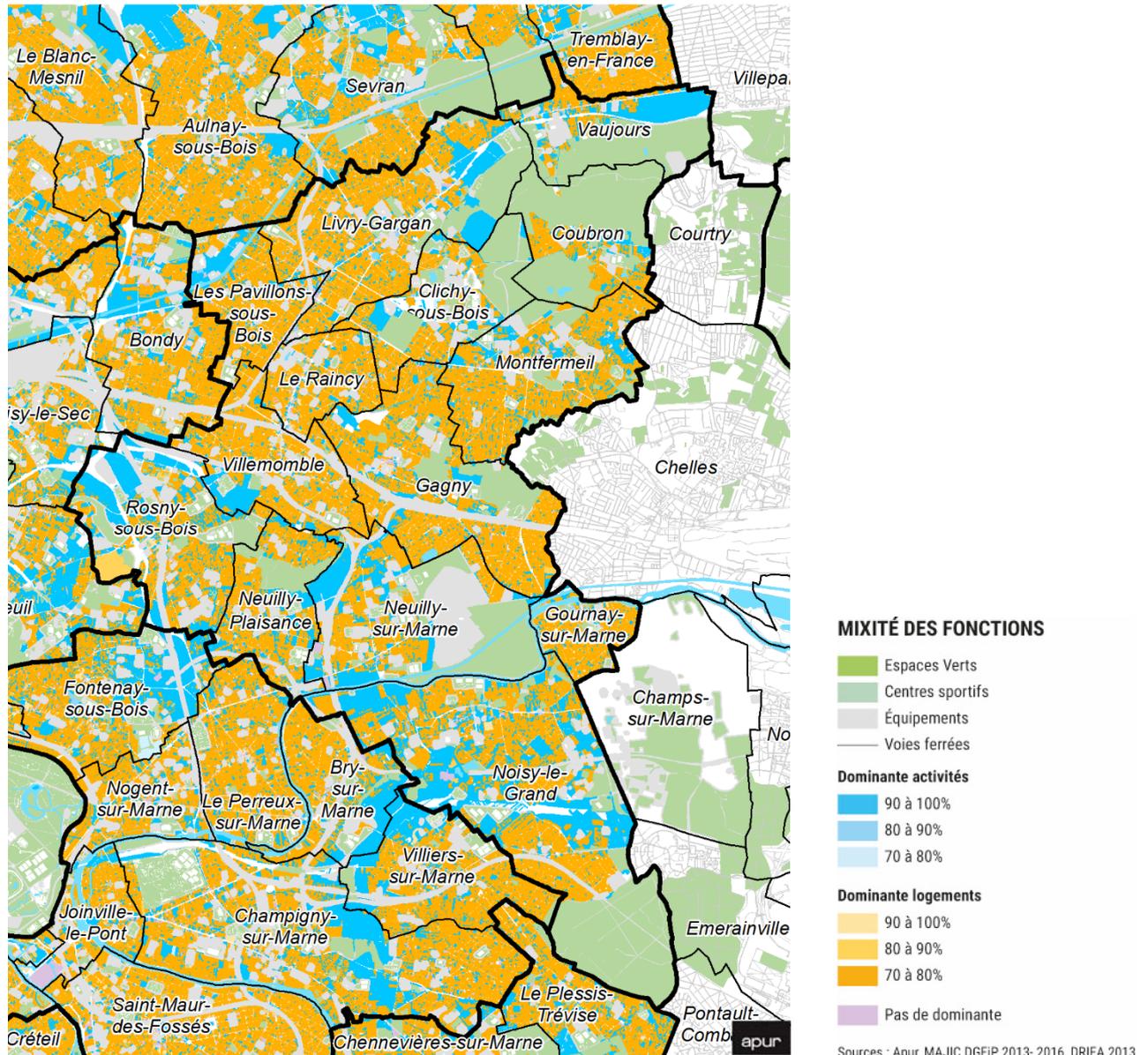
Toutes sortes d'ensembles de logement collectifs ont été construits en milieu urbain et dans des sites particulièrement propices au logement comme les bords de Marne et près des gares du RER .

Le pavillonnaire s'est, considérablement développé de façon continu depuis les années 1950 sur les terres agricoles, devenant une forme de logement standardisée dont les architectures se résument le plus souvent à des plans types de « pavillonneurs ».

A partir des années 2000 Les programmes d'habitat ont aussi renoué avec des formes architecturales modernes mais elles sont désormais implantées dans des situations urbaines, en bordure de rue et d'échelle plus modeste.

2-Tissus urbains

Mixité des fonctions



Les tissus urbains de Grand Paris Grand Est sont relativement mixtes dans leurs fonctions lorsqu'ils sont situés dans les centres villes qui regroupent à la fois les fonctions résidentielles, de commerces, d'artisanat et de services. Cette mixité au sein d'une même unité foncière se traduit le plus souvent par la présence des commerces en rez-de-chaussée. Des fonctions différentes se juxtaposent sur des parcelles voisines, lorsque ce sont des activités artisanales et ce notamment dans les secteurs les plus anciennement urbanisés.

Les lotissements pavillonnaires, parfois très étendus sont, à l'inverse très monofonctionnels, entièrement dédiés au logement. Les commerces, services aux habitants ou ateliers d'artisanat par exemple sont peu nombreux.

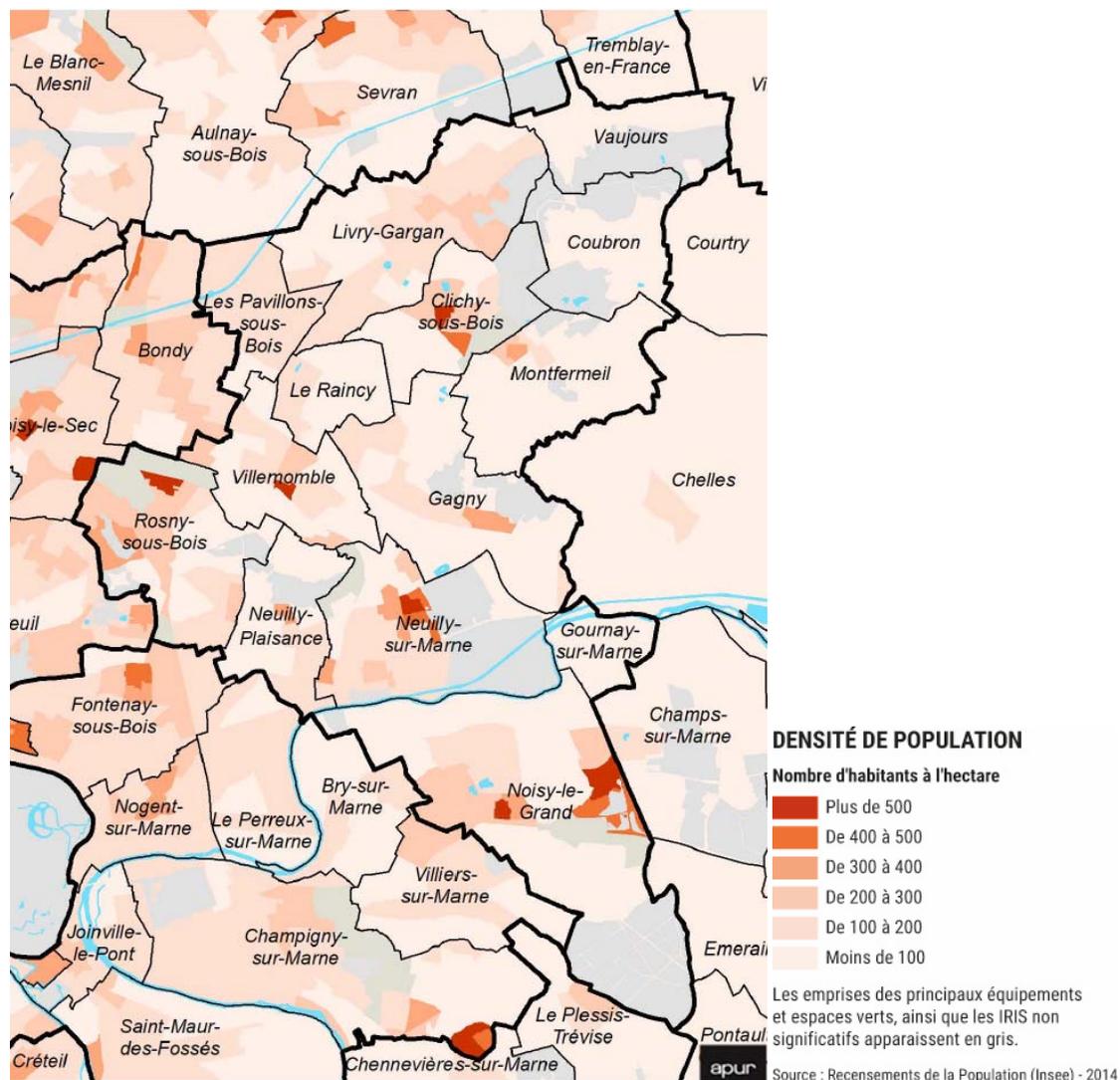
3-Situation socio-démographique et économique du territoire

Population (densité)

La carte ci-après représente la densité de population à l'hectare. Cette carte montre les écarts de densité d'habitat au sein d'un territoire.

Si la densité de population reste particulièrement forte au centre de la métropole, elle décroît rapidement à mesure que l'on s'éloigne. La densité de population de Grand Paris Grand Est est plus faible que dans la MGP en moyenne (55 habitants à l'hectare contre 86).

A titre de comparaison, la densité de population est de 408 habitants à l'hectare dans le 11^e arrondissement de Paris et de 209 à Paris dans son ensemble, de 105 habitants à l'hectare dans le territoire Est ensemble T8, de 46 habitants à l'hectare dans le territoire Paris Terres d'Envol T7 et de 90 habitants à l'hectare dans le territoire Paris Est Marne & Bois (T10).



Population (évolution)

La population de Grand Paris Grand Est a augmenté à un rythme trois fois plus important que l'ensemble de la Métropole du Grand Paris entre 2011 et 2016 : + 4,2% contre +1,4%, en raison d'un fort excédent des naissances sur les décès.

Population, surface, densité de population et évolution de la population de Grand Paris Grand Est

Commune	Population municipale		Superficie (en ha)	Densité de population	Evolution de la population entre 2011 et 2016	
	2016	2011			2016	2016
Clichy-sous-Bois	29 835	29 835	395	76	0	0,0
Coubron	4 812	4 712	414	12	100	2,1
Gagny	39 148	39 378	683	57	-230	-0,6
Gournay-sur-Marne	6 861	6 485	168	41	376	5,8
Livry-Gargan	44 466	42 036	738	60	2 430	5,8
Montfermeil	26 085	25 963	545	48	122	0,5
Neuilly-Plaisance	21 177	20 703	342	62	474	2,3
Neuilly-sur-Marne	34 685	34 005	686	51	680	2,0
Noisy-le-Grand	66 659	62 970	1 295	51	3 689	5,9
Les Pavillons-sous-Bois	23 695	22 117	292	81	1 578	7,1
Le Raincy	14 501	13 928	224	65	573	4,1
Rosny-sous-Bois	45 411	41 254	591	77	4 157	10,1
Vaujours	6 969	6 643	378	18	326	4,9
Villemomble	30 051	28 368	404	74	1 683	5,9
Grand Paris Grand Est	394 355	378 397	7 155	55	15 958	4,2
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

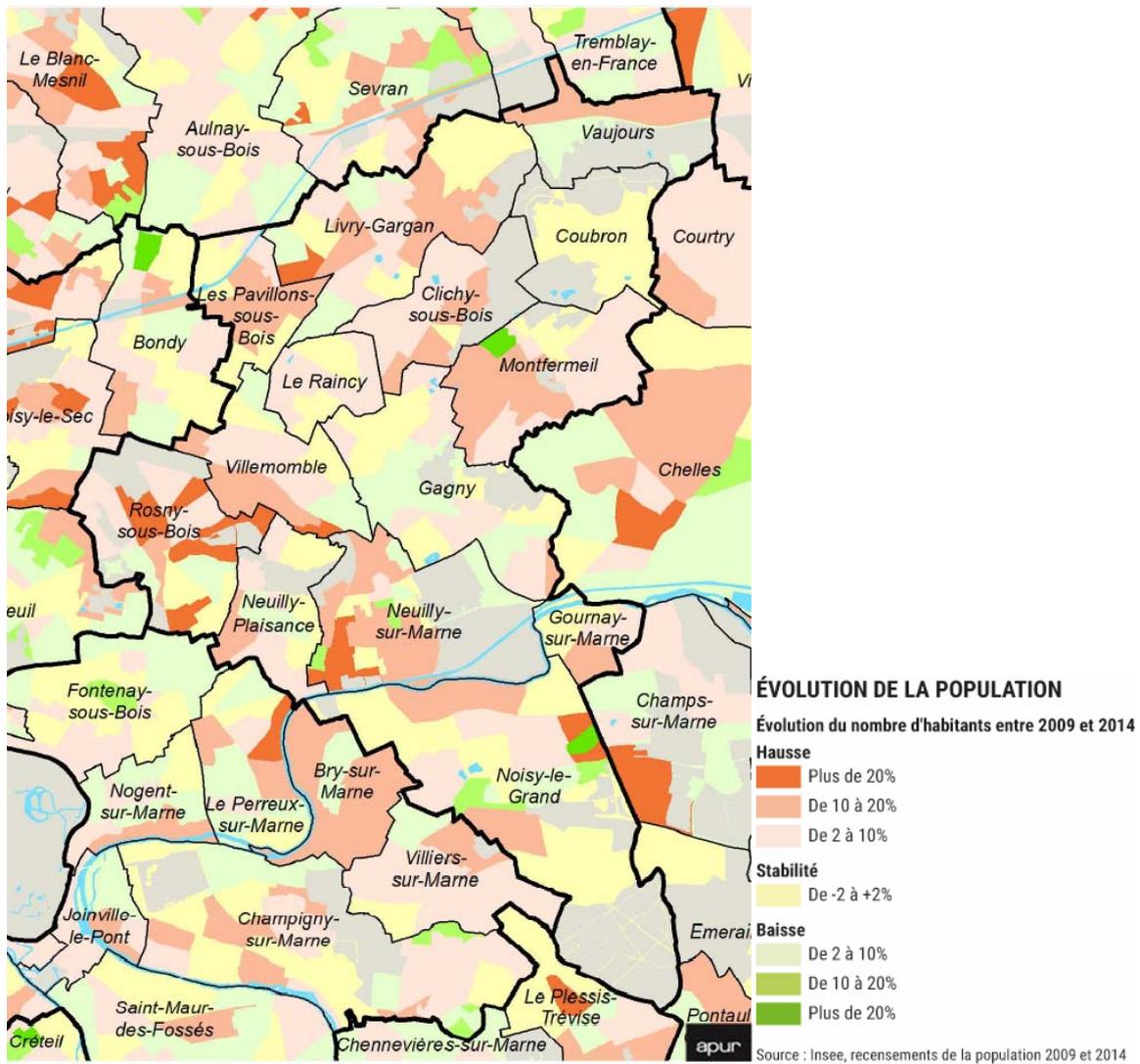
Source : Insee, recensements 2011 à 2016

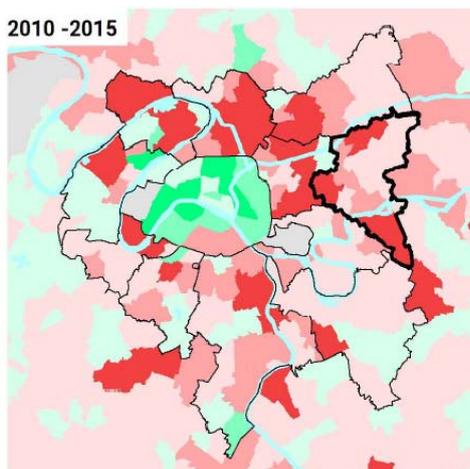
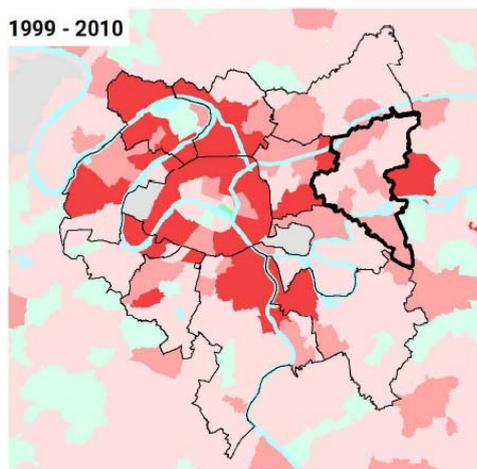
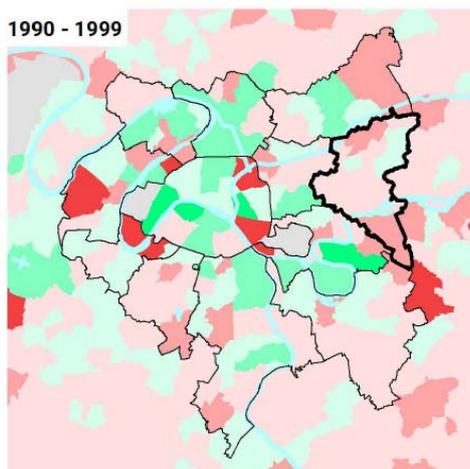
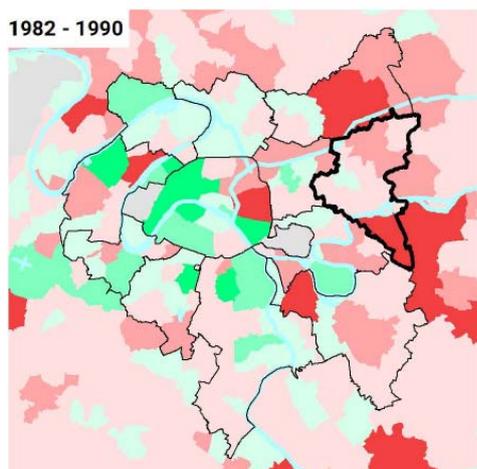
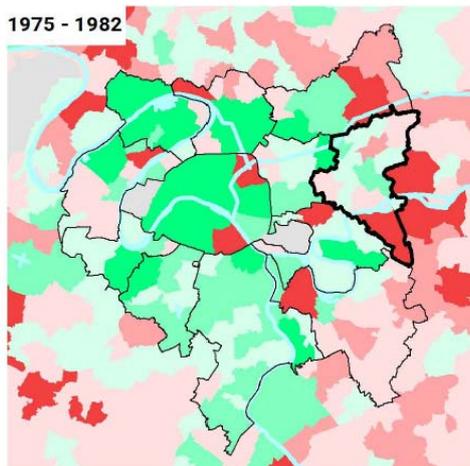
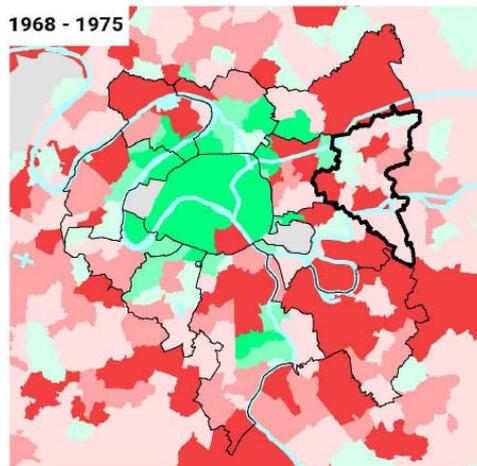
Au 1^{er} janvier 2016, Grand Paris Grand Est compte 394 355 habitants au lieu de 378 397 en 2011. La population s'est ainsi accrue de 15 958 habitants en cinq ans, soit un rythme plus important que l'ensemble de la Métropole du Grand Paris (+4,2% contre +1,4%).

Les communes les plus contributrices à la croissance démographique du territoire sont Noisy-le-Grand, Rosny-sous-Bois et Livry Gargan. Rosny-sous-Bois est la commune qui a eu le taux de croissance de population le plus élevé entre 2011 et 2016 (+10,1%).

Le taux de croissance annuel de la population sur le territoire dû au solde naturel est de +1,2%, soit un rythme supérieur à celui observé à l'échelle de la MGP (+0,9%), mais le solde migratoire de Grand Paris Grand Est (-0,4%) est en revanche inférieur à celui observé pour l'ensemble de la métropole (-0,7%).

Les cartes suivantes permettent d'apprécier l'évolution de la population sur la période récente à une échelle géographique fine (IRIS), et sur une longue période.





ÉVOLUTION DE LA POPULATION

apur

Variation moyenne annuelle (en effectif)

Hausse

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

Baisse

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

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

Population (caractéristiques)

Une population caractérisée par sa relative jeunesse mais avec un profil social comparable au profil moyen métropolitain : le taux de chômage y est équivalent à la moyenne métropolitaine en revanche, le poids des actifs cadres est limité.

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
Clichy-sous-Bois	30 082	37,1%	8,2%	4,5	0,1	35,3%	0,4	23,6%
Coubron	4 788	25,8%	15,6%	1,7	0,3	5,2%	0,3	8,8%
Gagny	39 603	28,4%	14,0%	2,0	0,3	13,9%	0,3	13,6%
Gournay-sur-Marne	6 852	24,7%	15,0%	1,6	0,6	6,9%	0,3	8,0%
Livry-Gargan	44 415	26,9%	14,0%	1,9	0,2	15,7%	0,4	12,6%
Montfermeil	25 725	30,1%	13,4%	2,3	0,2	18,9%	0,6	16,0%
Neuilly-Plaisance	21 165	26,2%	12,5%	2,1	0,5	12,5%	0,5	11,0%
Neuilly-sur-Marne	34 763	28,7%	10,7%	2,7	0,2	16,7%	0,5	13,9%
Noisy-le-Grand	66 213	27,3%	12,1%	2,2	0,4	16,0%	0,8	14,0%
Les Pavillons-sous-Bois	23 356	27,5%	12,4%	2,2	0,3	16,5%	0,5	13,0%
Le Raincy	14 411	24,3%	16,4%	1,5	0,6	10,1%	0,6	11,8%
Rosny-sous-Bois	44 728	27,5%	12,5%	2,2	0,3	15,7%	0,7	14,4%
Vaujours	6 909	27,7%	12,4%	2,2	0,2	12,6%	0,6	12,9%
Villemomble	29 847	26,3%	14,3%	1,8	0,4	14,1%	0,3	12,0%
Grand Paris Grand Est	392 857	28,2%	12,7%	2,2	0,3	16,6%	0,5	13,9%
MGP	7 020 210	24,3%	14,3%	1,7	0,8	16,1%	1,1	13,5%
Ile-de-France	12 082 144	25,7%	14,2%	1,8	0,7	13,7%	0,9	12,7%

Source : Insee, recensement 2015

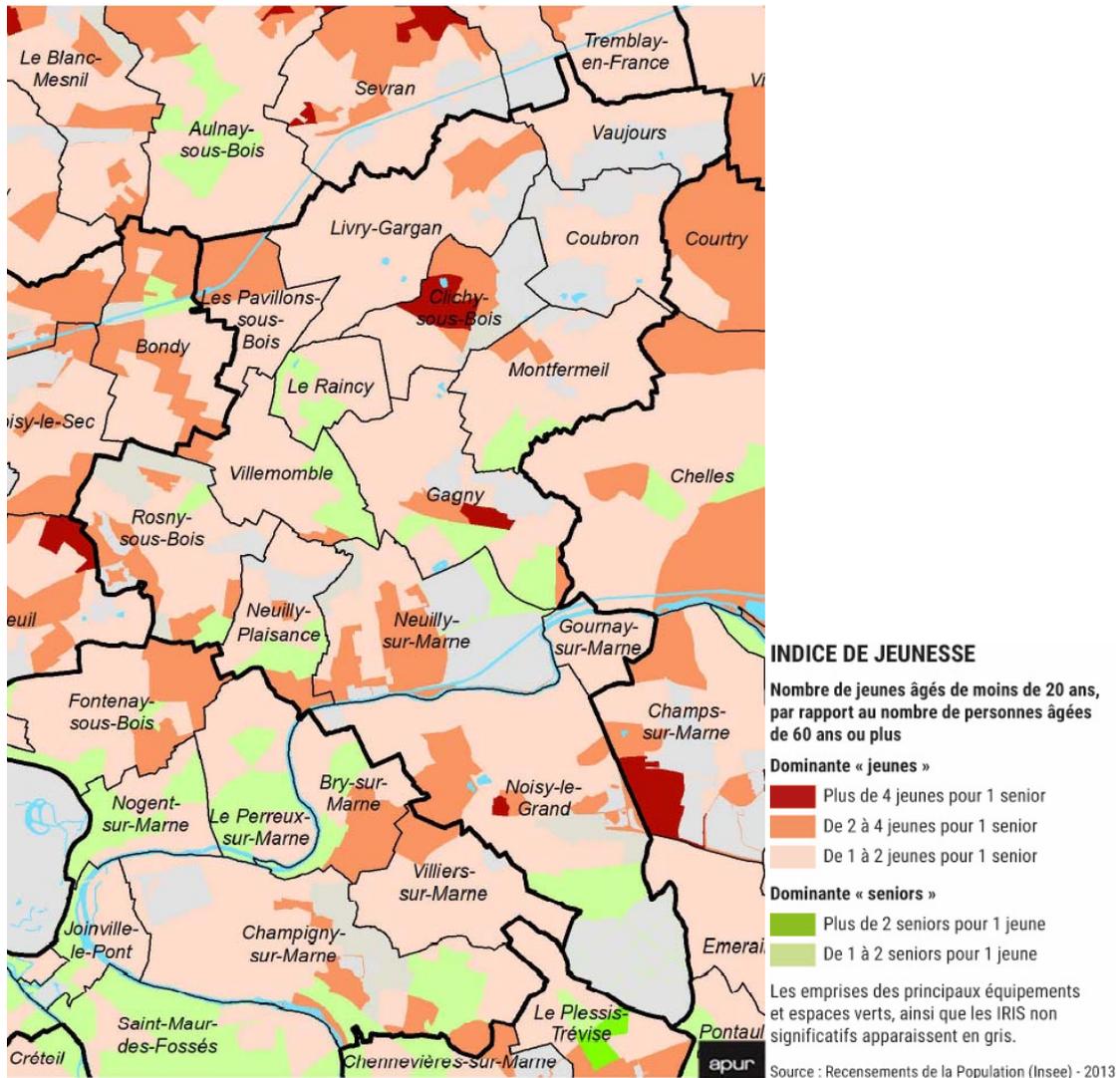
La population de Grand Paris Grand Est est caractérisée par sa jeunesse, avec un indice de jeunesse de 2,2 contre 1,7 pour la MGP.

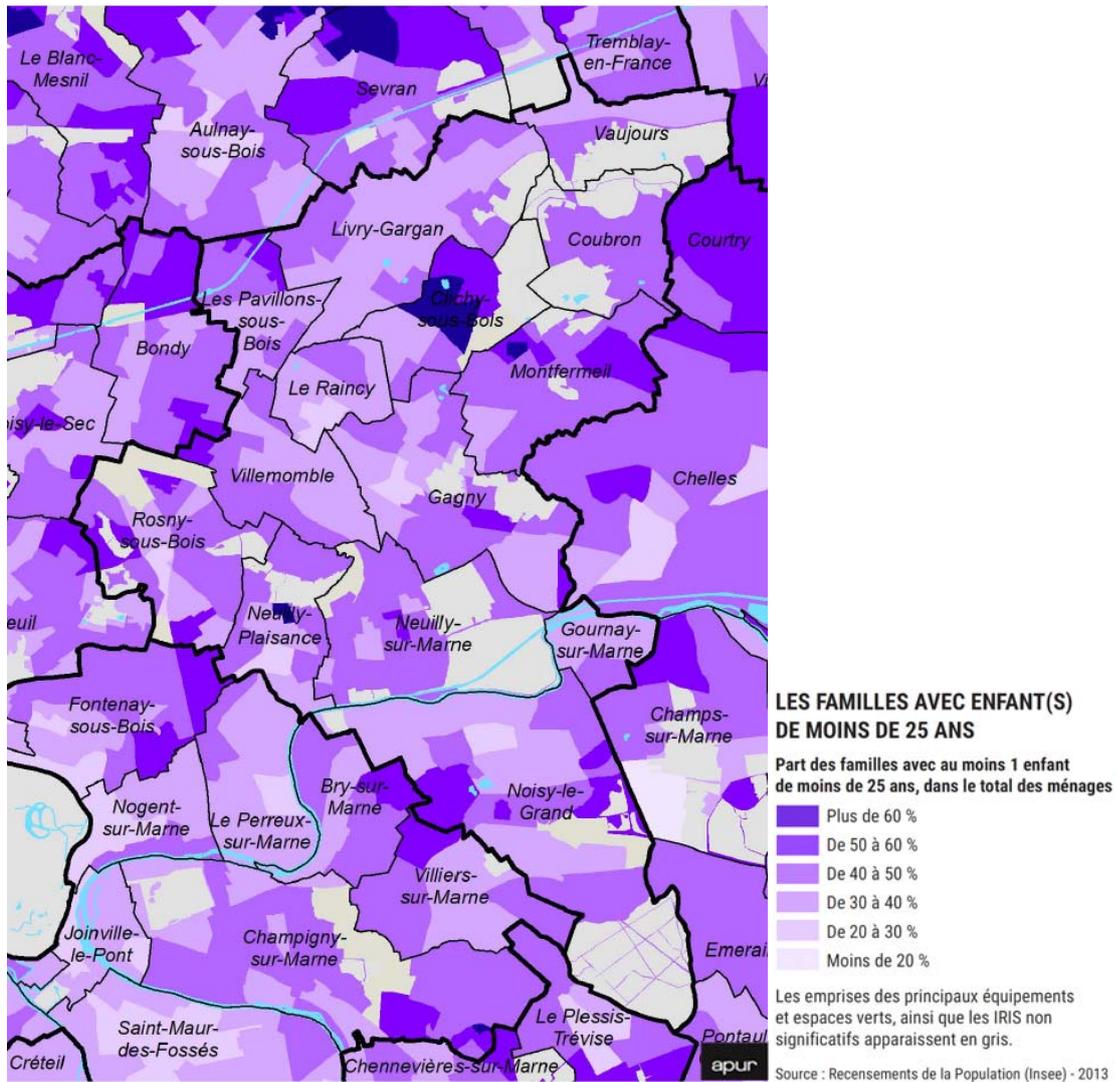
Les personnes âgées sont également moins présentes en moyenne que dans le reste de la métropole, mais la part des 65 ans ou plus a augmenté de près d'un point entre 2010 et 2015.

La carte ci-après représente l'indice de jeunesse à l'IRIS. Elle est construite à partir du rapport entre le nombre de jeunes de moins de 20 ans et celui des personnes âgées de 60 ans ou plus. En lien avec une plus forte présence de familles, les secteurs du nord et de l'est de la métropole se caractérisent par des indices de jeunesse plus élevés. Trois IRIS situés à Clichy-sous-Bois, Gagny et Noisy-le-Grand présentent un indice de jeunesse supérieur à 4.

La carte suivante fait ressortir la part des familles¹ avec enfant(s) de moins de 25 ans dans le total des ménages. A titre de comparaison, la part des familles avec enfant(s) est de 42% à Grand Paris Grand Est et de 32% dans la métropole.

¹ Les familles correspondent à l'ensemble des ménages composés d'une ou deux personnes ayant au moins un enfant âgé de moins de 25 ans à charge.



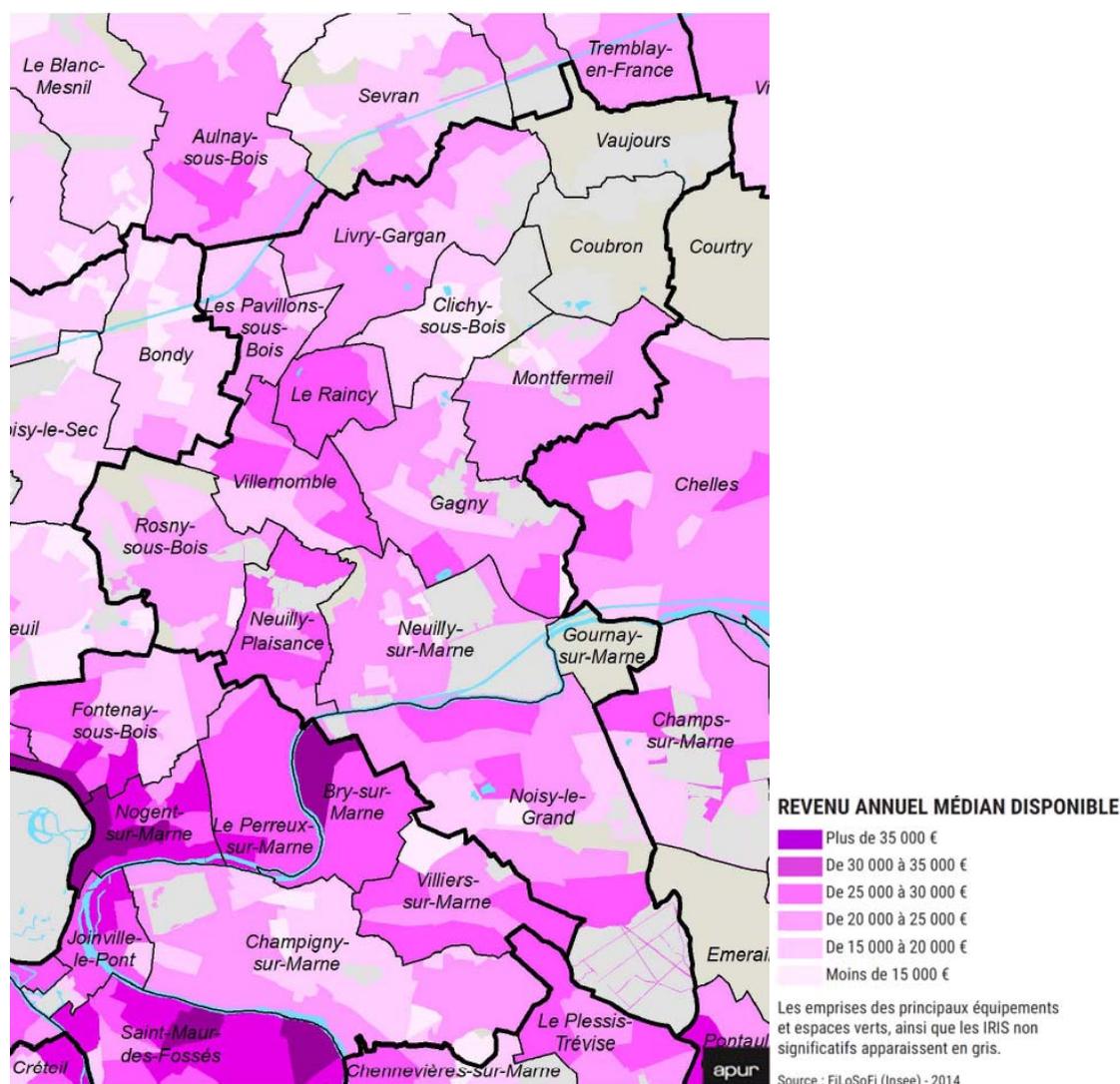


Revenu des ménages et évolution

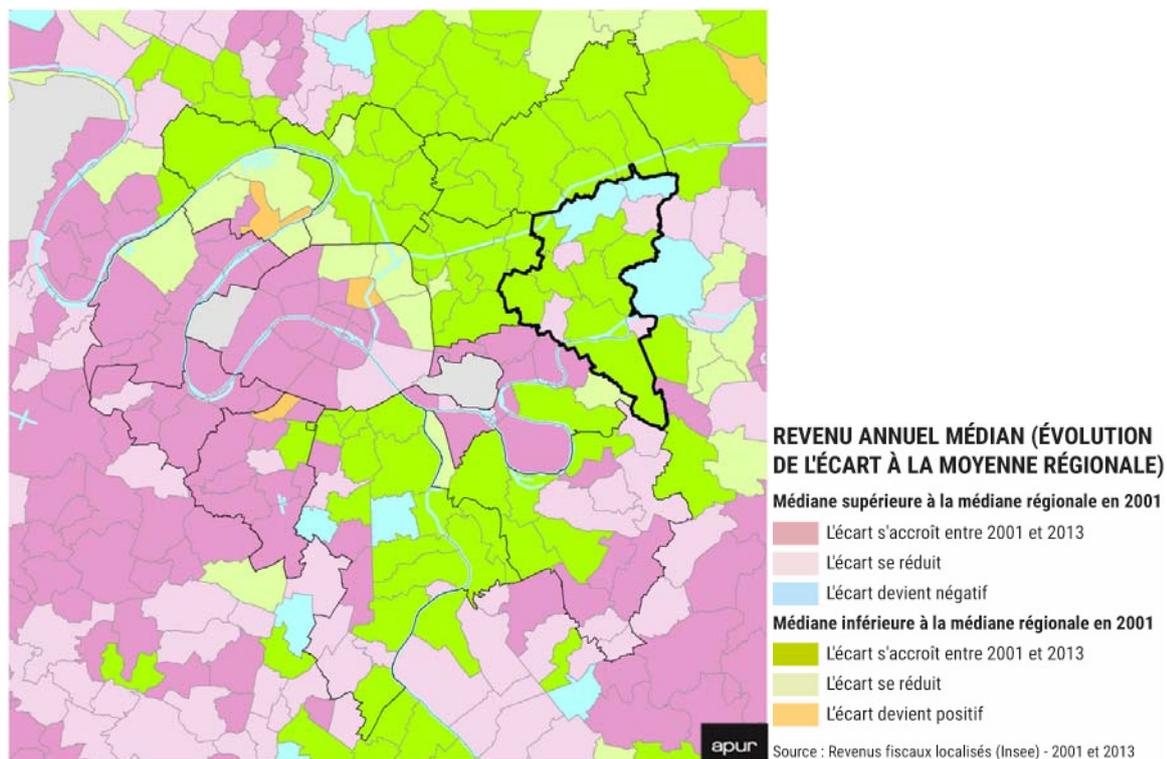
Les ménages de Grand Paris Grand Est disposent d'un revenu disponible légèrement inférieur à celui de la MGP et de la région. Le revenu médian disponible atteint, en 2015, 22 174 € par an et par UC (unité de consommation) dans la MGP et il est légèrement plus faible en moyenne à Grand Paris Grand Est : 20 157 € par an et par UC . A titre de comparaison, le revenu médian disponible par an et par UC est égal à 16 750 € pour Est Ensemble (T8), 16 738 € pour Paris Terres d'envol (T7) et 25 261 euros pour Paris Est Marne et Bois (T10).

Le territoire n'est cependant pas complètement homogène : certaines communes ont un niveau de revenus médian disponible supérieur à la moyenne régionale (Le Raincy et Neuilly Plaisance), d'autres sont nettement en deçà.

Les revenus médians ont cependant baissé comparativement à la moyenne régionale sur l'ensemble du territoire au cours de la dernière décennie. Les communes dont le revenu médian est supérieur à la moyenne régionale se sont rapprochées de celle-ci, et les communes dont le revenu médian était inférieur à la moyenne régionale s'en sont éloignées.



Les données issues de FiLoSoFi ici représentées sont soumises au secret statistique. Aucune statistique n'est diffusée sur les zones comportant moins de 1 000 ménages et moins de 2 000 personnes. Les données ne sont pas disponibles pour Vaujours, Coubron et Gournay-sur-Marne, pour cette raison.



Les difficultés sociales sont légèrement plus marquées à Grand Paris Grand Est qu'en moyenne dans la MGP. Le taux de pauvreté y est en 2015 légèrement plus élevé (20% contre 18%). A titre de comparaison, le taux de pauvreté dans les territoires voisins est ainsi égal à 29% pour Est Ensemble (T8), 28% pour Paris Terres d'envol (T7) et 12% pour Paris Est Marne et Bois (T10).

Toutes les communes sont sur une trajectoire de baisse des revenus (comparativement à la médiane métropolitaine). On est donc sur une dynamique généralisée de paupérisation relative des communes de l'EPT.

Flux de population et profil des nouveaux arrivants

Les communes les plus contributrices à la croissance démographique du territoire sont Noisy-le-Grand, Rosny-sous-Bois et Livry Gargan. Rosny-sous-Bois est la commune qui a eu le taux de croissance de population le plus élevé entre 2011 et 2016 (+10,1%).

Les ressorts de la croissance démographique

	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	%
Clichy-sous-Bois	29 835	0	0,0	596	1,9	-596	-1,9
Coubron	4 812	20	0,4	35	0,7	-15	-0,3
Gagny	39 148	-46	-0,1	437	1,1	-483	-1,2
Gournay-sur-Marne	6 861	75	1,1	44	0,7	31	0,5
Livry-Gargan	44 466	486	1,1	464	1,1	22	0,1
Montfermeil	26 085	24	0,1	281	1,1	-257	-1,0
Neuilly-Plaisance	21 177	95	0,5	174	0,8	-80	-0,4
Neuilly-sur-Marne	34 685	136	0,4	448	1,3	-312	-0,9
Noisy-le-Grand	66 659	738	1,1	797	1,2	-59	-0,1
Les Pavillons-sous-Bois	23 695	316	1,4	278	1,2	37	0,2
Le Raincy	14 501	115	0,8	121	0,9	-7	0,0
Rosny-sous-Bois	45 411	831	1,9	573	1,4	258	0,6
Vaujours	6 969	65	1,0	87	1,3	-21	-0,3
Villemomble	30 051	337	1,2	277	1,0	59	0,2
Grand Paris Grand Est	394 355	3 192	0,8	4 613	1,2	-1 421	-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, recensement 2015, y compris les arrivées de l'étranger

Les nouveaux arrivants ont un profil social assez semblable à celui des ménages résidents mais ils sont souvent plus jeunes, et moins souvent constitués de familles. Et les parts des cadres et des employés/ouvriers parmi les nouveaux arrivants et parmi les actifs résidents est presque égale en moyenne à l'échelle du territoire.

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

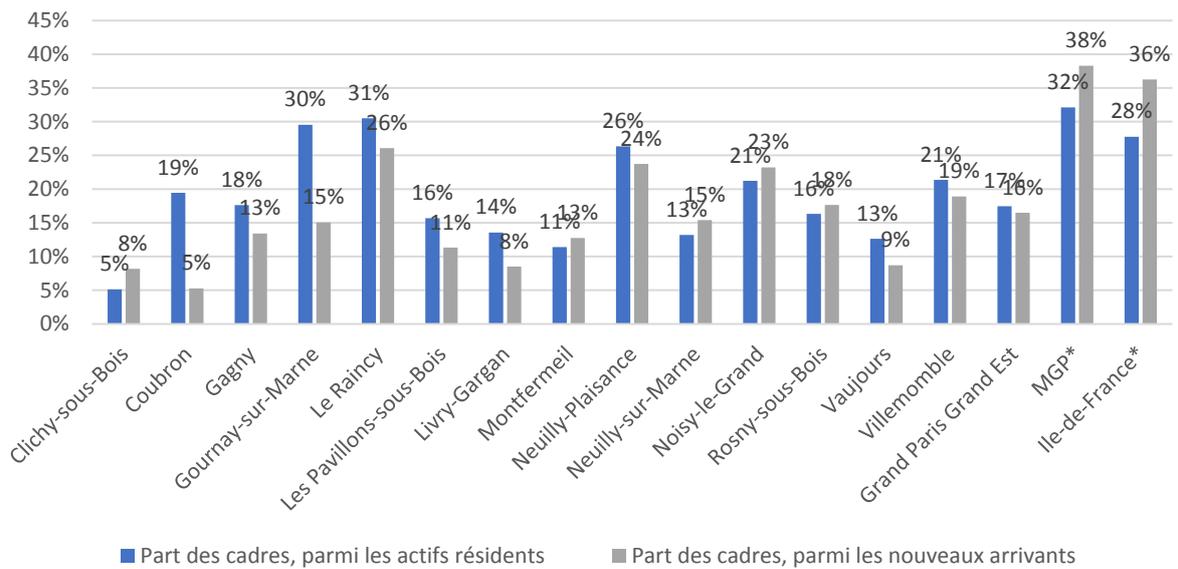
Commune	Parmi les actifs résidents		Parmi les nouveaux arrivants		Parmi la population résidente			Parmi les nouveaux arrivants		
	Part des cadres	Part des employés/ouvriers	Part des cadres	Part des employés/ouvriers	vivant dans une famille	vivant dans un couple sans	personne seule	vivant dans une famille	vivant dans un couple sans	personne seule
Clichy-sous-Bois	5	73	8	67	77	10	6	70	11	7
Coubron	19	35	5	66	61	23	9	46	23	18
Gagny	18	48	13	51	66	18	11	55	19	18
Gournay-sur-Marne	30	33	15	48	64	23	11	60	21	17
Le Raincy	31	33	26	41	58	21	17	56	19	19
Les Pavillons-sous-Bois	16	51	11	53	65	17	12	54	25	14
Livry-Gargan	14	51	8	55	62	18	14	49	22	16
Montfermeil	11	55	13	57	69	16	8	58	20	9
Neuilly-Plaisance	26	42	24	42	63	17	14	43	18	19
Neuilly-sur-Marne	13	56	15	51	66	15	13	51	17	14
Noisy-le-Grand	21	48	23	47	64	17	13	43	23	19
Rosny-sous-Bois	16	52	18	52	64	16	14	48	19	13
Vaujours	13	54	9	59	62	18	12	49	21	25
Villemomble	21	45	19	44	62	18	14	49	22	20
Grand Paris Grand Est	17	50	16	51	65	17	12	51	20	16
MGP*	32	38	38	31	56	18	19	28	22	30
Ile-de-France*	28	41	36	34	60	18	15	33	20	26

* : les migrations internes ne sont pas prises en compte

Source : Insee, recensement 2015, y compris les arrivées de l'étranger

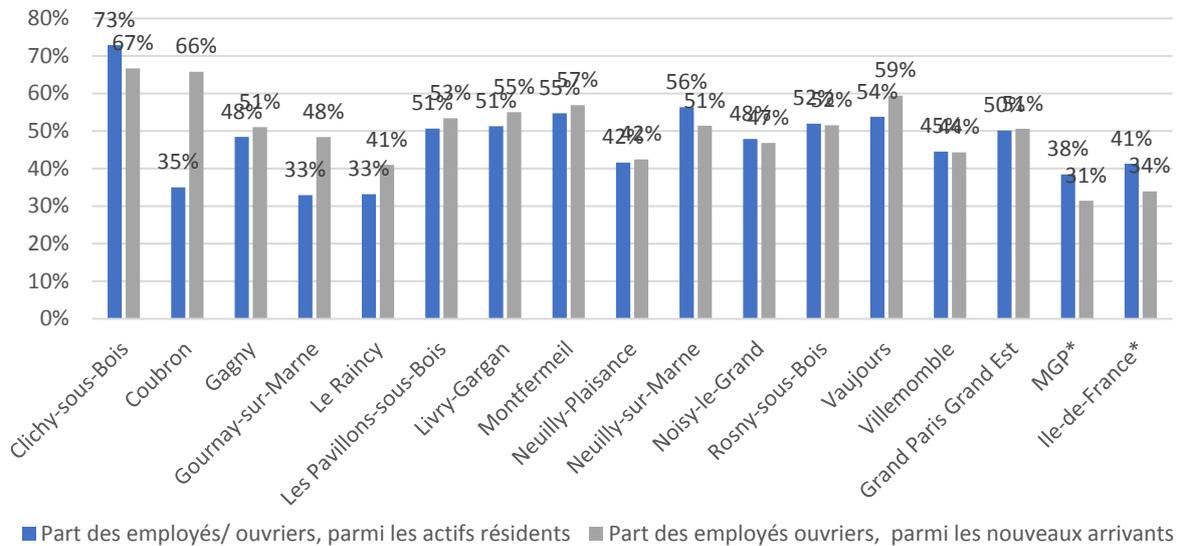
Il y a peu de spécificité locale en termes de flux d'arrivants et il ne semble pas y avoir de phénomène de « gentrification », A l'inverse, la population qui arrivent dans certaines communes, notamment les plus petites (Coubron, Gournay sur Marne, Le Raincy), comporte une moindre part de cadres et une plus forte part d'employés ouvriers que dans la population des actifs résidents.

Part des cadres parmi les actifs résidents et parmi les nouveaux arrivants



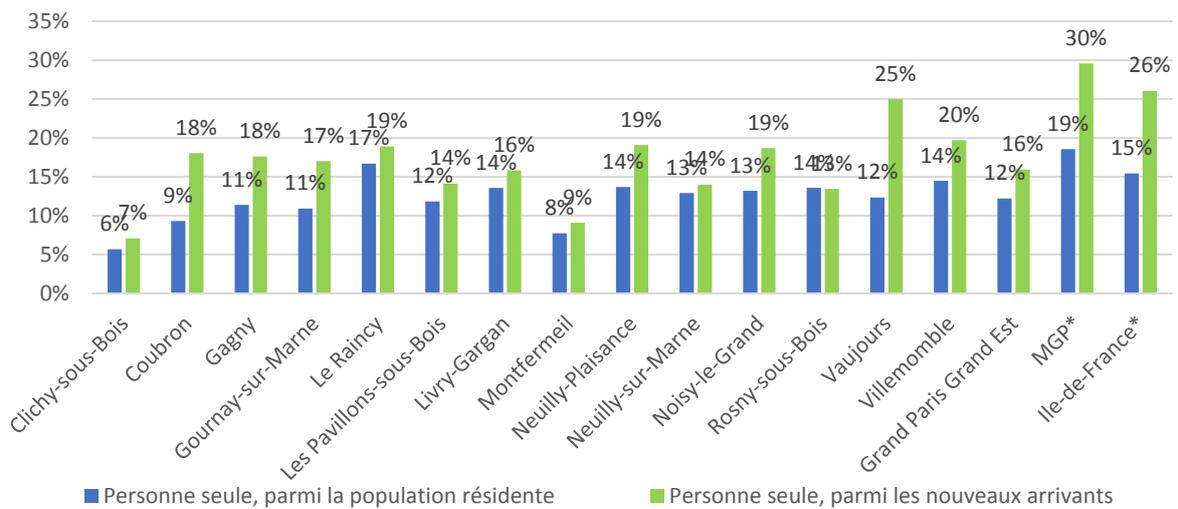
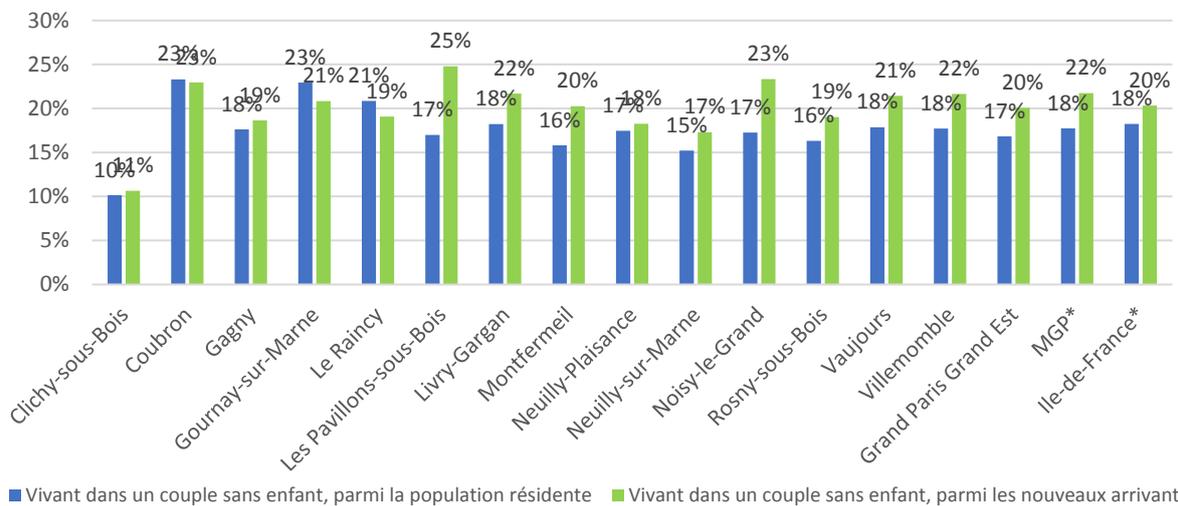
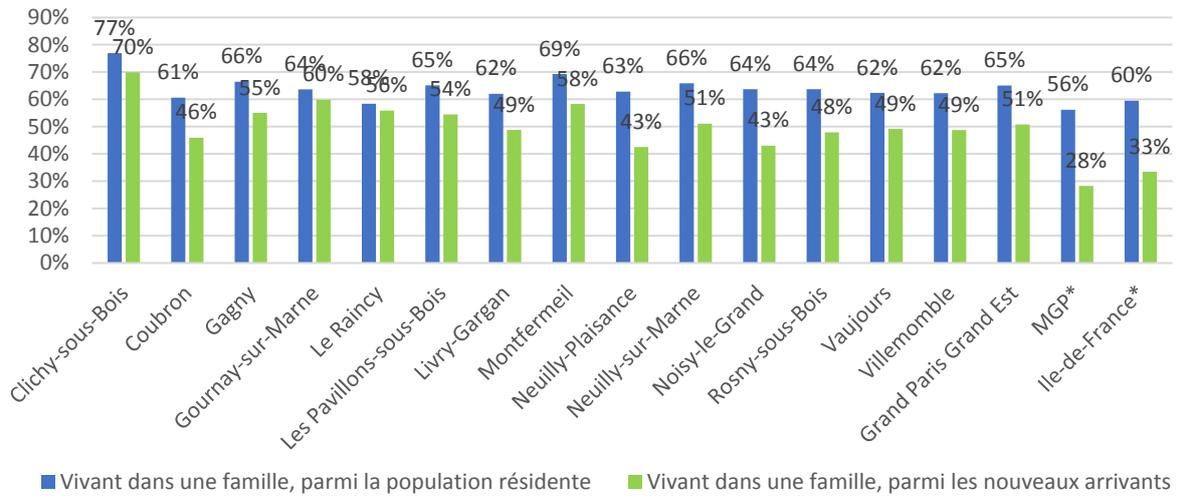
Source : Insee, recensement 2015, y compris les arrivées de l'étranger

Part des employés et ouvriers parmi les actifs résidents et parmi les nouveaux arrivants



Source : Insee, recensement 2015, y compris les arrivées de l'étranger

Part des personnes vivant dans une famille, des personnes vivant dans un couple sans enfant et des personnes seules, parmi la population résidente et parmi les nouveaux arrivants



Source : Insee, recensement 2015, y compris les arrivées de l'étranger

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

Clichy-sous-Bois

Etranger (85)
Lille (71)
Pantin (49)
Le Blanc-Mesnil (43)
Bagneux (41)
Autres communes GPGE (391)
Total arrivées (yc étranger) (1 468)

Coubron

Courtry (30)
Tremblay-en-France (30)
Bondy (15)
Villeparisis (15)
Épinay-sur-Seine (10)
L'Isle-Adam (10)
Etranger (10)
Autres communes GPGE (105)
Total arrivées (yc étranger) (305)

Gagny

Etranger (136)
Montreuil (58)
Aubervilliers (53)
Pantin (40)
Autres communes GPGE (713)
Total arrivées (yc étranger) (2 127)

Gournay-sur-Marne

Champigny-sur-Marne (65)
Bry-sur-Marne (52)
Chelles (39)
Noisiel (35)
Autres communes GPGE (122)
Total arrivées (yc étranger) (565)

Le Raincy

Etranger (133)
Montreuil (42)
Bondy (41)
Sevran (36)
Pantin (30)
Autres communes GPGE (422)
Total arrivées (yc étranger) (1 380)

Les Pavillons-sous-Bois

Bondy (144)
Etranger (73)
Paris 20e (51)
Aulnay-sous-Bois (45)
Le Blanc-Mesnil (41)
Montreuil (41)
Noisy-le-Sec (40)
Autres communes GPGE (490)
Total arrivées (yc étranger) (1 704)

Livry-Gargan

Aulnay-sous-Bois (229)
Etranger (213)
Sevran (162)
Bondy (125)
Le Blanc-Mesnil (80)
Tremblay-en-France (61)
Drancy (58)
Pantin (58)
Villeparisis (58)
Aubervilliers (53)
Autres communes GPGE (756)
Total arrivées (yc étranger) (2 923)

Montfermeil

Chelles (123)
Etranger (72)
Montreuil (26)
Bobigny (24)
Noisy-le-Sec (22)
Autres communes GPGE (421)
Total arrivées (yc étranger) (1 099)

Neuilly-Plaisance

Etranger (117)
Paris 20e (67)
Fontenay-sous-Bois (62)
Le Perreux-sur-Marne (61)
Vincennes (50)
Montreuil (43)
Autres communes GPGE (176)
Total arrivées (yc étranger) (1 458)

Neuilly-sur-Marne

Etranger (148)
Montreuil (71)
Fontenay-sous-Bois (61)
Saint-Maur-des-Fossés (58)
Le Perreux-sur-Marne (56)
Autres communes GPGE (551)
Total arrivées (yc étranger) (2 452)

Noisy-le-Grand

Etranger (372)
Torcy (176)
Le Perreux-sur-Marne (106)
Champigny-sur-Marne (98)
Bry-sur-Marne (84)
Noisiel (77)
Aulnay-sous-Bois (61)
Paris 11e (60)
Émerainville (60)
Bobigny (56)
Villiers-sur-Marne (55)
Pontault-Combault (54)
Chelles (51)
Autres communes GPGE (367)
Total arrivées (yc étranger) (4 065)

Rosny-sous-Bois

Etranger (222)
Montreuil (193)
Fresnes (190)
Noisy-le-Sec (115)
Fontenay-sous-Bois (105)
Paris 20e (94)
Le Perreux-sur-Marne (84)
Saint-Denis (79)
Bobigny (57)
Bondy (53)
Paris 19e (52)
Courbevoie (52)
Autres communes GPGE (315)
Total arrivées (yc étranger) (3 287)

Vaujours

Aulnay-sous-Bois (59)
Sevran (44)
Tremblay-en-France (44)
Etranger (44)
Villeparisis (30)
Autres communes GPGE (104)
Total arrivées (yc étranger) (553)

Villemomble

Etranger (134)
Bondy (108)
Montreuil (91)
Sevran (46)
Saint-Denis (38)
Noisy-le-Sec (36)
Paris 14e (35)
Asnières-sur-Seine (35)
Paris 11e (30)
Autres communes GPGE (454)
Total arrivées (yc étranger) (1 891)

Source : Insee, recensement 2015

Profil des sortants

Les habitants qui ont quitté le territoire de Grand Paris Grand Est au cours de l'année 2014 sont partis le plus souvent dans des communes proches du territoire, en Seine-Saint-Denis, dans le Val-de-Marne, en Seine-et-Marne. Parmi les 10 communes destination du plus grand nombre d'ex habitant du territoire : Paris est la première destination (1 424 habitants), mais Chelles, Aulnay-sous-Bois et Sevran sont à elle trois des destinations presque autant choisies par les habitants (avec plus de 400 nouveaux arrivants en 2014) alors que leur taille est sans commune mesure avec Paris. Parmi ces 10 communes on trouve 4 communes d'Est Ensemble (Bondy, Montreuil, Bobigny, Noisy-le-Sec) et 3 communes de Paris Terres d'envol (Aulnay-sous-Bois, Sevran, Drancy). Est Ensemble, Paris Terres d'envol et dans une moindre mesure, Paris Est Marne & Bois sont les principaux territoires de la métropole de destination des ménages quittant Grand Paris Grand Est.

Où sont partis* les anciens résidents de Grand Paris Grand Est ?

Communes	Total
Paris	1 424
Chelles	681
Aulnay-sous-Bois	458
Sevran	436
Bondy	359
Montreuil	359
Bobigny	339
Noisy-le-Sec	285
Drancy	227
Champs-sur-Marne	224
Tremblay-en-France	222
Le Blanc-Mesnil	189
Villepinte	186
Le Perreux-sur-Marne	170
Villeparisis	165
Aubervilliers	162
Fontenay-sous-Bois	157
Champigny-sur-Marne	154
Bussy-Saint-Georges	151
Villiers-sur-Marne	151
Autre communes	13 058
Total général	19 558

Territoires	Total
T1 - Paris	1 424
T2 - Vallée Sud Grand Paris	150
T3 - Grand Paris Seine Ouest	123
T4 - Paris Ouest la Défense	286
T5 - Boucle Nord de Seine	307
T6 - Plaine Commune	595
T7 - Paris Terres d'envol	1 830
T8 - Est Ensemble	1 658
T10 - Paris-Est-Marnes et Bois	1 224
T11 - Grand Paris Sud Est Avenir	374
T12 - Grand Orly Seine Bièvre	527
Hors MGP	11 061
Total général	19 558

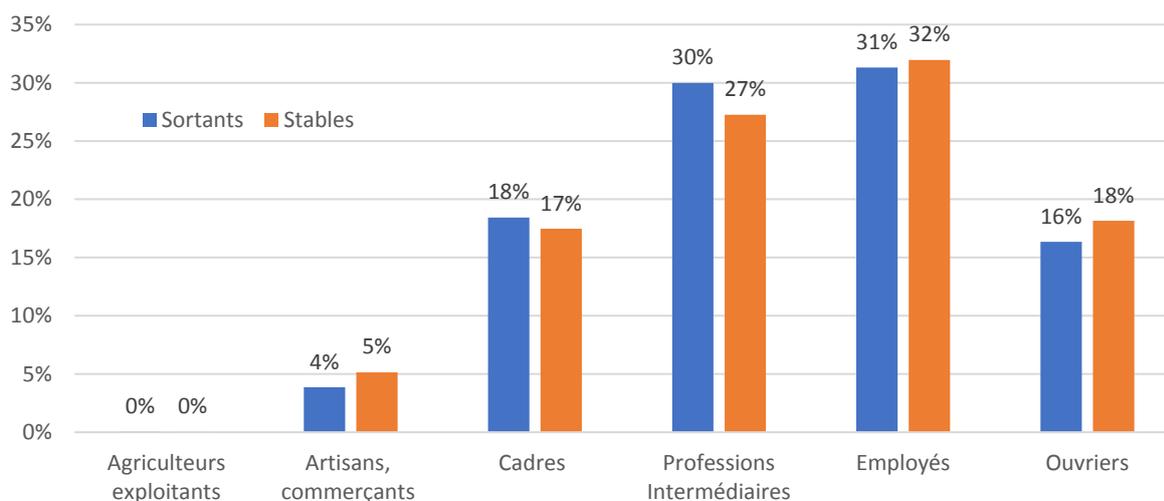
* les

personnes qui ont quitté le territoire français ne sont pas ici décrites.

Source : Insee, recensement 2015

En termes de profil, il apparaît que les actifs occupant un emploi de cadres ou professions intermédiaires sont légèrement plus représentés parmi les sortants que leur poids dans la population qui demeure à Grand Paris Grand Est, contrairement aux employés et ouvriers. Autre élément de profil, les couples sans enfant et les personnes seules sont aussi plus représentés parmi les sortants que parmi les habitants qui sont restés à Grand Paris Grand Est au cours de l'année 2014. Malgré cela les familles sont majoritaires tant dans la sous-population des « sortants » que des habitants « restant » à Grand Paris Grand Est. Les adultes parmi les ménages sortants sont plus jeunes que les adultes des ménages demeurant sur le territoire, particulièrement pour les couples sans enfant et les personnes seules : plus de 44% ont ainsi moins de 30 ans, alors que seulement 17% des couples sans enfant restant sur le territoire ont moins de 30 ans, et seulement 12% des personnes seules restant sur le territoire ont moins de 30 ans.

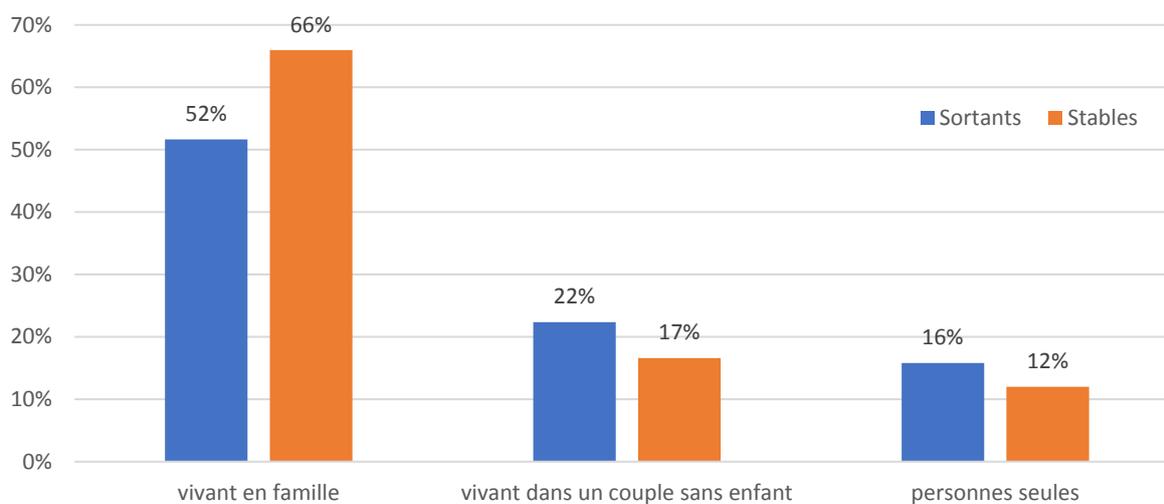
Catégorie sociale des sortants* (parmi les actifs) comparée à celle des restants



* les personnes qui ont quitté le territoire français ne sont pas ici décrites.

Source : Insee, recensement 2015

Profil familial des sortants* comparé à celui des restants



	Sortants	dont part des adultes de moins de 30 ans	Stables	dont part des adultes de moins de 30 ans
vivant en famille	52%	11%	66%	4%
vivant dans un couple sans enfant	22%	44%	17%	11%
personnes seules	16%	45%	12%	11%
autres	10%	50%	5%	26%
Ensemble	100%	28%	100%	7%

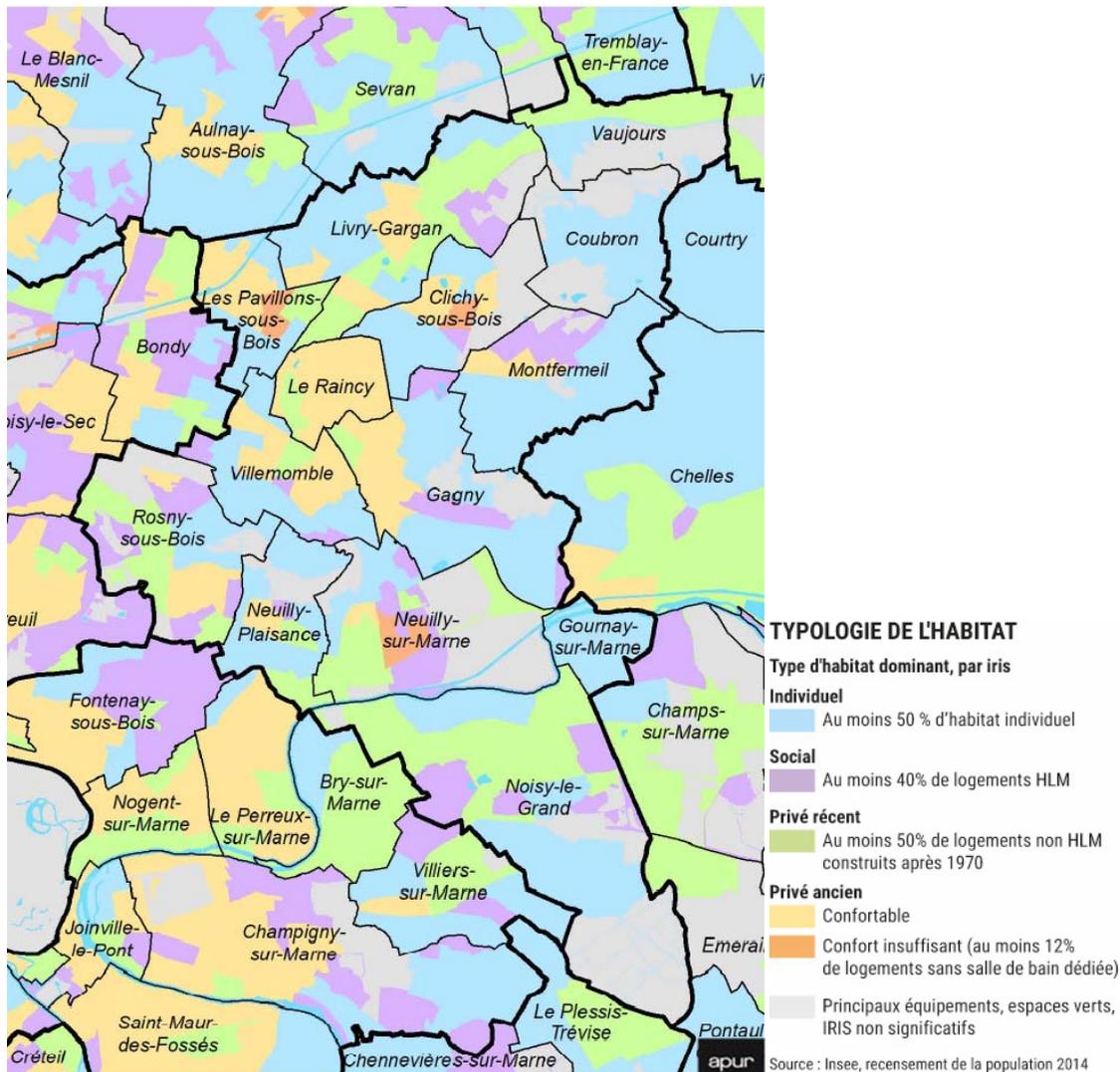
* les personnes qui ont quitté le territoire français ne sont pas ici décrites.

Source : Insee, recensement 2015

4-Caractéristiques des parcs de logement

Typologie et taille des logements

Grand Paris Grand Est se caractérise par l'étendue des tissus pavillonnaires. Les logements individuels y sont 3,5 fois plus nombreux en proportion qu'en moyenne dans la MGP (37,0% contre 12,7%), en particulier dans les communes les plus à l'Est (Gournay sur Marne, Coubron, Montfermeil, Vaujours). Rosny-sous-Bois et Le Raincy se distinguent des autres communes du territoire avec moins de 21% de logements pavillonnaires seulement.



Grand Paris Grand Est se caractérise également par un parc de logements principalement occupés par des propriétaires occupants (53,7%), alors que moins de 40% des résidences principales métropolitaines sont occupées par un ménage propriétaire occupant. Cela laisse une place relativement réduite pour les autres statuts d'occupation. Le parc social est concentré dans quelques communes. Les logements sociaux logent environ 20 % des ménages, contre 24 % globalement dans la MGP. Et moins d'un quart des logements de Grand Paris Grand Est (23,7%) sont des logements locatifs privés, alors que cette catégorie représente un tiers du parc de logement métropolitain.

Part des logements accueillis dans les tissus urbains pavillonnaires et dans les tissus denses

<i>Grand paris Grand Est Commune</i>	<i>Nombre total de Logements</i>	<i>Surface du tissu pavillonnaire en ha</i>	<i>% du tissu pavillonnaire / l'ensemble des parcelles bâties</i>	<i>Nombre de Logements individuels</i>	<i>Part des logements individuels</i>	<i>Part de la population vivant dans un logement individuel</i>
Clichy-sous-Bois	9 399	102,7	47,5%	2 195	23%	23%
Coubron	1 950	65,3	67,3%	1 318	68%	74%
Gagny	16 326	340,5	70,2%	7 742	47%	53%
Gournay-sur-Marne	3 053	89,4	81,7%	2 050	67%	76%
Livry-Gargan	19 068	307,7	62,4%	7 507	39%	39%
Montfermeil	9 169	300,5	75,7%	5 675	62%	50%
Neuilly-Plaisance	9 488	158,0	65,6%	3 820	40%	46%
Neuilly-sur-Marne	14 490	155,3	34,4%	2 844	20%	63%
Noisy-le-Grand	28 282	353,1	50,2%	7 279	26%	48%
Les Pavillons-sous-Bois	10 049	148,7	63,2%	4 197	42%	22%
Le Raincy	7 015	97,5	53,1%	2 149	31%	28%
Rosny-sous-Bois	19 529	164,7	39,9%	3 641	19%	21%
Vaujours	2 945	57,0	39,2%	1 298	44%	52%
Villemomble	13 135	189,5	60,7%	5 108	39%	44%
Grand Paris Grand Est	163 897	2 529,8	56,0%	56 821	35%	39%

<i>Grand paris Grand Est Commune</i>	<i>Nombre total de Logements</i>	<i>Surface du tissu dense accueillant du logement en ha</i>	<i>% du tissu dense/ l'ensemble des parcelles bâties</i>	<i>Nombre de Logements collectifs</i>	<i>Part des logements collectifs</i>	<i>Part de la population vivant dans un logement collectif</i>
Clichy-sous-Bois	9 399	57,0	25,5%	7 204	77%	77%
Coubron	1 950	25,2	26,0%	632	32%	26%
Gagny	16 326	99,0	20,4%	8 584	53%	47%
Gournay-sur-Marne	3 053	16,6	15,1%	1 003	33%	24%
Livry-Gargan	19 068	122,1	24,8%	11 561	61%	61%
Montfermeil	9 169	60,7	15,3%	3 494	38%	50%
Neuilly-Plaisance	9 488	58,8	24,4%	5 668	60%	54%
Neuilly-sur-Marne	14 490	174,6	38,7%	11 646	80%	37%
Noisy-le-Grand	28 282	178,7	25,4%	21 003	74%	52%
Les Pavillons-sous-Bois	10 049	55,1	23,4%	5 852	58%	78%
Le Raincy	7 015	77,3	42,1%	4 866	69%	72%
Rosny-sous-Bois	19 529	148,2	35,9%	15 888	81%	79%
Vaujours	2 945	36,1	24,8%	1 647	56%	48%
Villemomble	13 135	82,5	26,4%	8 027	61%	56%
Grand Paris Grand Est	163 897	1 181,3	26,0%	107 076	65%	61%

Source : Insee recensement 2015

Alors que le pavillonnaire occupe 56% de la surface de l'ensemble des parcelles bâties, il n'accueille que 35% des logements et 39% de la population, les tissus urbains denses n'en occupent que 26% et accueillent 65% des logements du territoire et 61% de la population.

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
Clichy-sous-Bois	9 399	95,6	0,2	4,3	36,4	25,6	35,8	2,2	24,4
Coubron	1 950	94,2	0,4	5,4	84,3	9,4	4,3	2,0	71,7
Gagny	16 326	94,0	0,9	5,1	59,7	18,3	20,4	1,6	50,4
Gournay-sur-Marne	3 053	91,3	1,7	7,0	76,3	17,1	5,0	1,6	73,6
Livry-Gargan	19 068	94,5	0,8	4,7	58,0	24,9	14,9	2,2	41,7
Montfermeil	9 169	95,3	0,5	4,1	61,9	14,3	21,6	2,2	64,9
Neuilly-Plaisance	9 488	91,6	2,0	6,3	61,3	25,4	11,6	1,7	43,9
Neuilly-sur-Marne	14 490	95,0	0,3	4,7	44,2	20,5	33,9	1,4	20,7
Noisy-le-Grand	28 282	93,9	0,7	5,4	51,9	22,9	23,0	2,1	27,4
Les Pavillons-sous-Bois	10 049	91,3	0,6	8,2	57,3	31,7	9,5	1,6	45,8
Le Raincy	7 015	91,7	1,6	6,6	56,3	34,8	5,7	3,2	33,4
Rosny-sous-Bois	19 529	92,4	0,8	6,7	46,3	26,3	22,2	5,2	20,2
Vaujours	2 945	91,6	0,8	7,7	59,6	30,3	8,4	1,7	48,1
Villomomble	13 135	94,0	0,7	5,4	51,3	24,0	23,1	1,6	41,4
Grand Paris Grand Est	163 897	93,6	0,8	5,6	53,7	23,7	20,4	2,3	37,0
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

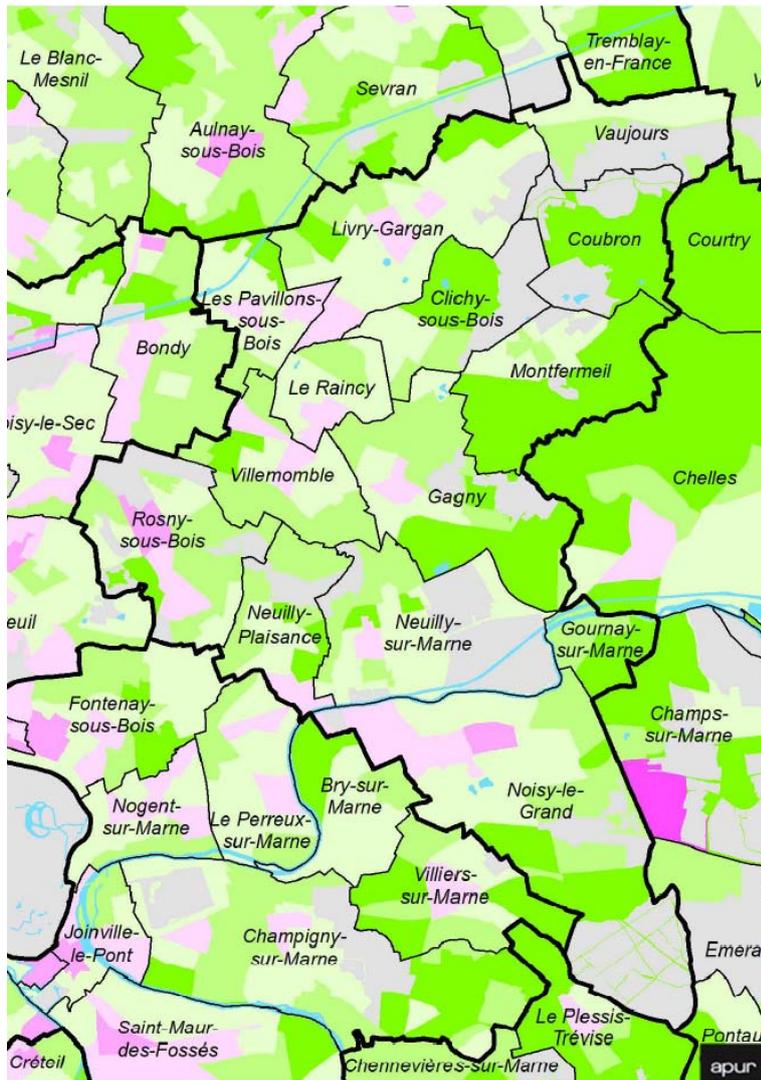
Source : Insee, recensement 2015

Par ailleurs, le parc de logements de Grand Paris Grand Est est marqué par la faible part des petits logements : le parc de logements de Grand Paris Grand Est compte près de deux fois moins de petits logements (1 et 2 pièces) qu'en moyenne dans la MGP : 25% contre 41% dans la MGP. À l'inverse la part des grands logements de 4 ou 5 pièces ou plus est nettement plus développée (45% des logements contre 32% dans la MGP). Le poids de l'habitat individuel et de la propriété occupante explique en partie cette situation.

Taille des résidences principales, selon le nombre de pièces en 2015

	1 pièce		2 pièces		3 pièces		4 pièces		5 pièces ou plus		Résidences principales	
	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%
Clichy-sous-Bois	298	3	994	11	3 666	41	2 673	30	1 350	15	8 981	100
Coubron	58	3	133	7	384	21	500	27	762	41	1 837	100
Gagny	808	5	2 268	15	4 399	29	3 785	25	4 093	27	15 353	100
Gournay-sur-Marne	156	6	391	14	522	19	630	23	1 086	39	2 786	100
Livry-Gargan	1 406	8	3 954	22	5 023	28	4 181	23	3 449	19	18 012	100
Montfermeil	379	4	1 039	12	2 090	24	2 460	28	2 772	32	8 740	100
Neuilly-Plaisance	819	9	1 492	17	2 444	28	1 735	20	2 204	25	8 694	100
Neuilly-sur-Marne	1 353	10	2 429	18	4 037	29	4 105	30	1 837	13	13 761	100
Noisy-le-Grand	2 730	10	4 272	16	7 936	30	6 748	25	4 878	18	26 563	100
Les Pavillons-sous-Bois	761	8	2 027	22	2 648	29	1 903	21	1 832	20	9 172	100
Le Raincy	506	8	1 390	22	1 736	27	1 151	18	1 654	26	6 436	100
Rosny-sous-Bois	1 727	10	3 196	18	5 874	33	4 455	25	2 799	16	18 051	100
Vaujours	251	9	547	20	628	23	604	22	667	25	2 697	100
Villomomble	1 049	8	2 410	20	3 401	28	2 744	22	2 740	22	12 345	100
Grand Paris Grand Est	12 300	8	26 542	17	44 787	29	37 675	25	32 125	21	153 430	100
MGP	472 000	15	802 699	26	865 170	28	575 496	18	417 484	13	3 132 849	100
Ile-de-France	584 591	11	1 048 265	21	1 303 955	26	1 059 745	21	1 106 976	22	5 103 533	100

Source : Insee, recensement 2015



TAILLE DES LOGEMENTS

Petits logements

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

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

Grands logements

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

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

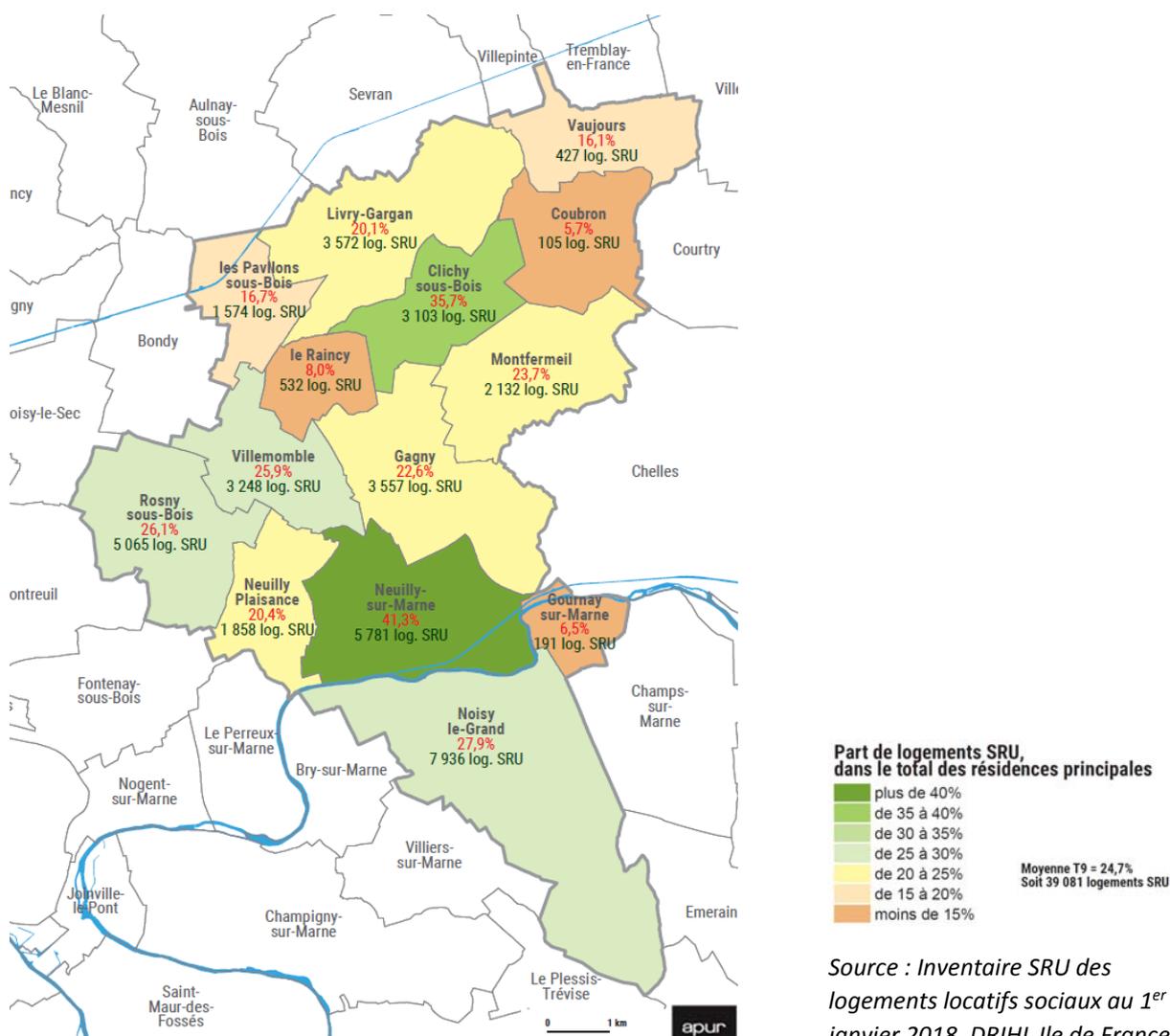
Les emprises des principaux équipements et espaces verts, ainsi que les IRIS non significatifs apparaissent en gris.

Source : Recensements de la Population (Insee) - 2014

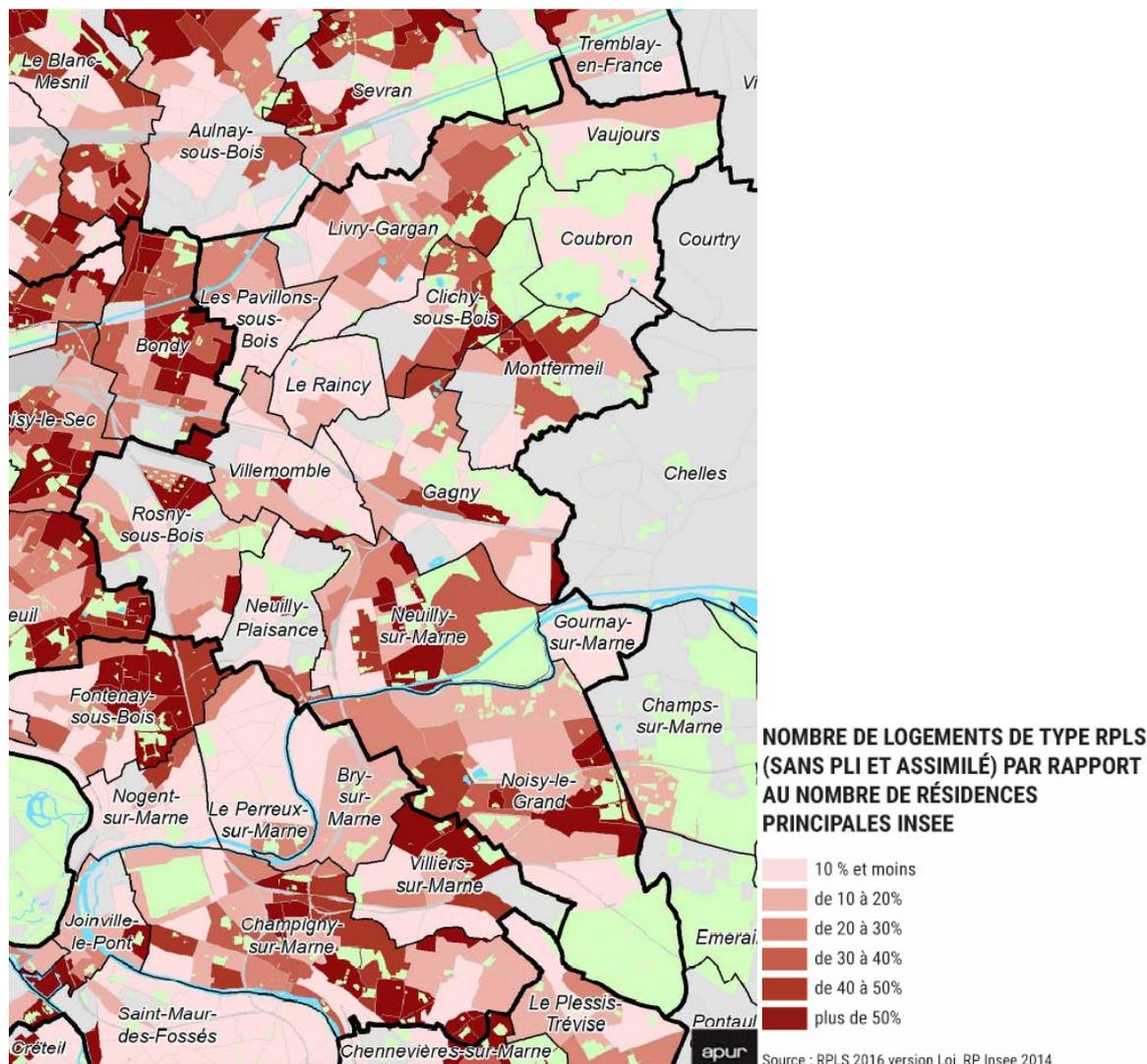
Le parc locatif social

Le territoire apparaît très contrasté pour ce qui est de l'atteinte des objectifs fixés par la loi SRU. Selon l'inventaire SRU au 1^{er} janvier 2018, le taux de 25% de logement social parmi les résidences principales était largement dépassé à Clichy-sous-Bois et à Neuilly-sur-Marne et atteint à Noisy-Le-Grand et Villemomble. Il était en passe d'être atteint à Rosny-sous-Bois, Montfermeil, Gagny, Neuilly-Plaisance et Livry-Gargan (taux > 20%). Ils manquaient encore des logements sociaux dans les autres communes du territoire.

48 bailleurs sociaux distincts interviennent à Grand Paris Grand Est, en majorité des ESH. L'ESH Immobilière 3 F est le premier bailleur social du territoire (19,2 %), devant l'OPH Seine Saint Denis Habitat (14,9%). Plus de 75% des logements sociaux du territoire sont détenus par des ESH.



La carte ci-dessous représente la part des logements sociaux au sein des résidences principales à l'échelle de l'IRIS. Elle est bâtie avec les données du fichier RPLS (Répertoire du Parc Locatif Social) en ne retenant que les logements sociaux PLAI, PLUS, PLS ou assimilés (hors logements étudiants). À noter que les logements et places en hébergement et en logements adaptés des bailleurs sociaux comptabilisés au titre de la loi SRU ne sont pas dans le fichier du RPLS.



Le parc social localisé dans Grand Paris Grand Est comporte en proportion plus de grands logements (73,6% de 3, 4 pièces et plus) que le parc locatif social moyen de la Métropole (66,7%). Par ailleurs, la fraction de logements PLS et assimilés est plus importante (12,5%) que celle constatée dans le parc de logement social métropolitain (9,0%). La structure du parc de logement social varie cependant sensiblement selon les communes. Le Raincy et Vaujours ont ainsi des parcs de logements locatifs sociaux relativement limités mais surtout qui se caractérisent par la prédominance de logements de 1 et 2 pièces : ces logements représentant respectivement 58,7% et 62,1% des logements locatifs sociaux du Raincy et de Vaujours, alors que ces types de logement ne représentent que 26,4% des logements locatifs sociaux situés dans Grand Paris Grand Est.

Le taux de rotation des logements locatifs sociaux situés dans Grand Paris Grand Est (7,3% en 2016) est plus important que celui estimé à l'échelle de l'ensemble de la métropole (6,1%). C'est particulièrement vrai pour les logements les plus petits, avec notamment un taux de rotation de 17,3% pour les logements de 1 pièce situés dans le territoire, comparativement à un taux de rotation de 9,2% pour ce même type de logement à l'échelle de la métropole.

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 +
Clichy-sous-Bois	3 165	2,9%	96,2%	0,9%	4,3%	13,1%	43,3%	39,3%
Coubron	85	10,6%	89,4%	0,0%	10,6%	25,9%	47,1%	16,5%
Gagny	3 344	0,4%	77,4%	22,2%	3,0%	20,2%	46,4%	30,4%
Gournay-sur-Marne	164	9,8%	66,5%	23,8%	6,1%	36,6%	33,5%	23,8%
Le Raincy	450	2,9%	35,8%	61,3%	39,3%	19,3%	27,3%	14,0%
Les Pavillons-sous-Bois	1 229	6,8%	73,6%	19,7%	8,7%	22,6%	38,9%	29,8%
Livry-Gargan	3 200	7,8%	86,4%	5,8%	5,2%	29,8%	36,4%	28,7%
Montfermeil	2 049	5,9%	87,0%	7,1%	3,6%	18,6%	39,9%	37,9%
Neuilly-Plaisance	1 559	4,9%	57,4%	37,7%	33,4%	6,5%	30,1%	30,0%
Neuilly-sur-Marne	5 203	2,4%	92,1%	5,5%	8,6%	20,9%	33,7%	36,8%
Noisy-le-Grand	7 052	3,7%	87,9%	8,5%	4,6%	15,5%	42,5%	37,5%
Rosny-sous-Bois	4 134	1,7%	75,4%	22,8%	5,9%	18,2%	40,4%	35,5%
Vaujours	364	15,1%	56,6%	28,3%	22,8%	39,3%	25,3%	12,6%
Villemomble	3 017	1,5%	92,2%	6,3%	5,4%	21,1%	38,3%	35,2%
T9 - Grand Paris - Grand Est	35 015	3,5%	84,0%	12,5%	7,3%	19,1%	39,2%	34,4%
MGP	786 540	3,3%	87,7%	9,0%	9,8%	23,6%	37,0%	29,7%

Source : RPLS 2017 version Loi – Traitement Apur

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

Commune	Nombre de pièces du logement				Ensemble des logements
	1	2	3	4 et +	
Clichy-sous-Bois	10,9%	8,5%	3,9%	3,2%	4,5%
Coubron	0,0%	10,0%	5,0%	0,0%	4,8%
Gagny	6,3%	10,4%	7,5%	5,1%	7,3%
Gournay-sur-Marne	0,0%	10,0%	7,3%	10,3%	8,5%
Le Raincy	28,0%	10,7%	8,4%	11,1%	17,0%
Les Pavillons-sous-Bois	19,2%	9,8%	5,9%	6,4%	8,2%
Livry-Gargan	14,1%	8,9%	6,2%	4,6%	7,0%
Montfermeil	11,5%	7,2%	5,5%	2,3%	4,8%
Neuilly-Plaisance	34,4%	9,0%	6,1%	5,1%	15,6%
Neuilly-sur-Marne	9,9%	9,8%	6,6%	5,0%	7,0%
Noisy-le-Grand	7,7%	9,7%	6,3%	5,2%	6,4%
Rosny-sous-Bois	9,0%	12,1%	7,4%	3,9%	7,1%
Vaujours	24,4%	25,5%	13,2%	4,4%	19,5%
Villemomble	12,2%	10,2%	7,6%	4,8%	7,4%
T9 - Grand Paris - Grand Est	17,3%	10,1%	6,5%	4,6%	7,3%
MGP	9,2%	7,6%	5,7%	4,4%	6,1%

Source : RPLS 2017 version Loi – Traitement Apur

Les différentes formes d'habitat spécifique

Grand Paris Grand Est dispose d'un nombre de places d'hébergement et logement adapté rapporté à sa population plus faible que celui estimé à l'échelle de la métropole : 15,5 places pour 1 000 habitants, contre 17,2 places/1 000 hab. en moyenne dans la MGP. Cet écart est cependant relativement limité par rapport au fort déséquilibre régional.

Le territoire est relativement hétérogène en termes d'hébergement et de logement adapté. Noisy Le Grand, Rosny-sous-Bois, Villemomble et également Vaujours à son échelle, se distinguent des autres communes du territoire avec un nombre de places pour 1 000 habitants élevé (plus de 22 places pour 1 000 habitants), nettement supérieur à la moyenne métropolitaine. A l'inverse, certaines communes ne disposent que d'un très faible nombre de places (notamment Montfermeil, qui en revanche dénombre sur son territoire un nombre conséquent de logements locatifs sociaux familiaux)

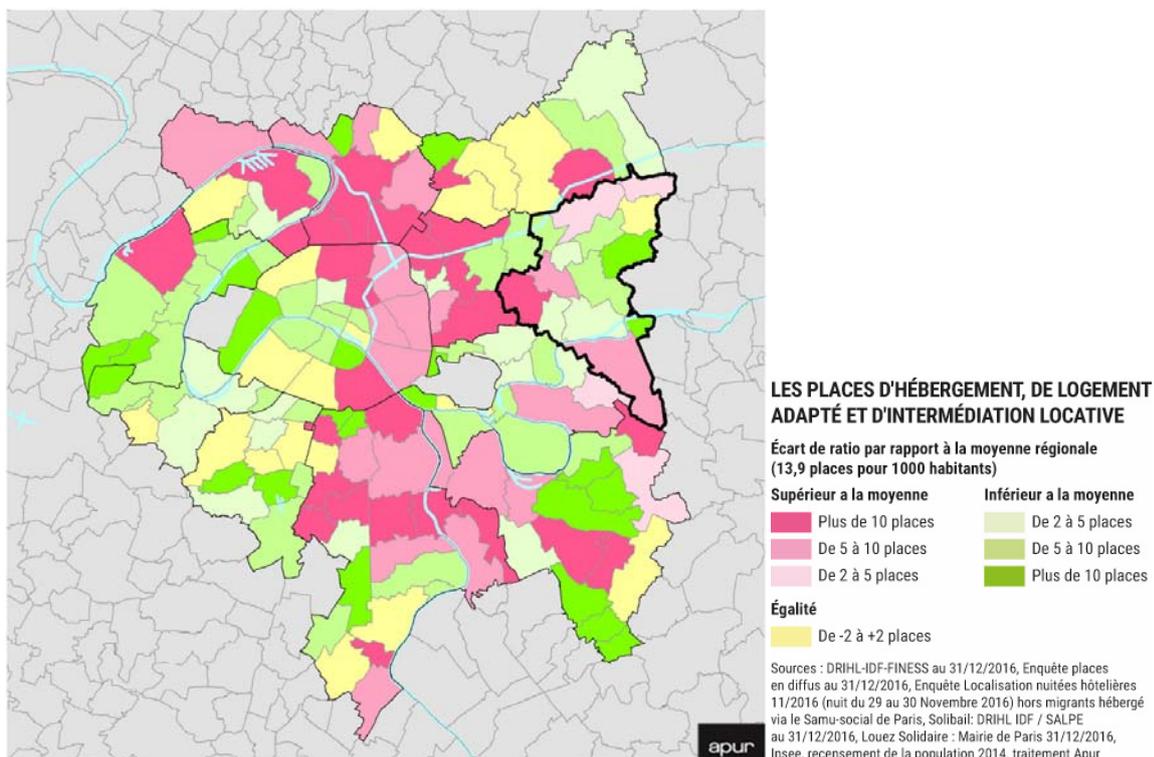
Nombre de places dans les dispositifs d'hébergement (pérennes et nuitées hôtelières) et de logement adapté (y compris intermédiation locative), fin 2017

Commune	Hébergement pérenne (places en CHU, CHRS, CPH, CADA, HUDA)	Hôtels*	Logements adaptés (résidences sociales, FJT, FTM)	Pensions de famille	Intermédiation locative	Nombre total de places	Nombre de places pour 1 000 habitants
Clichy-sous-Bois	214	140	0	29	34	417	13,9
Coubron	60	0	0	0	0	60	12,5
Gagny	148	0	24	0	34	206	5,2
Gournay-sur-Marne	0	0	20	0	7	27	3,9
Le Raincy	87	0	15	0	65	167	11,6
Les Pavillons-sous-Bois	10	56	85	32	41	224	9,6
Livry-Gargan	145	118	285	17	136	701	15,8
Montfermeil	0	0	0	0	20	20	0,8
Neuilly-Plaisance	80	20	77	0	34	211	10,0
Neuilly-sur-Marne	30	0	256	0	119	405	11,7
Noisy-le-Grand	426	708	225	0	146	1 506	22,7
Rosny-sous-Bois	121	76	771	0	146	1 114	24,9
Vaujours	224	58	0	0	7	289	41,8
Villemomble	115	61	433	0	122	732	24,5
Grand Paris - Grand Est	1 660	1 238	2 191	78	911	6 078	15,5
MGP	20 246	26 086	57 288	2 274	14 773	120 667	17,2

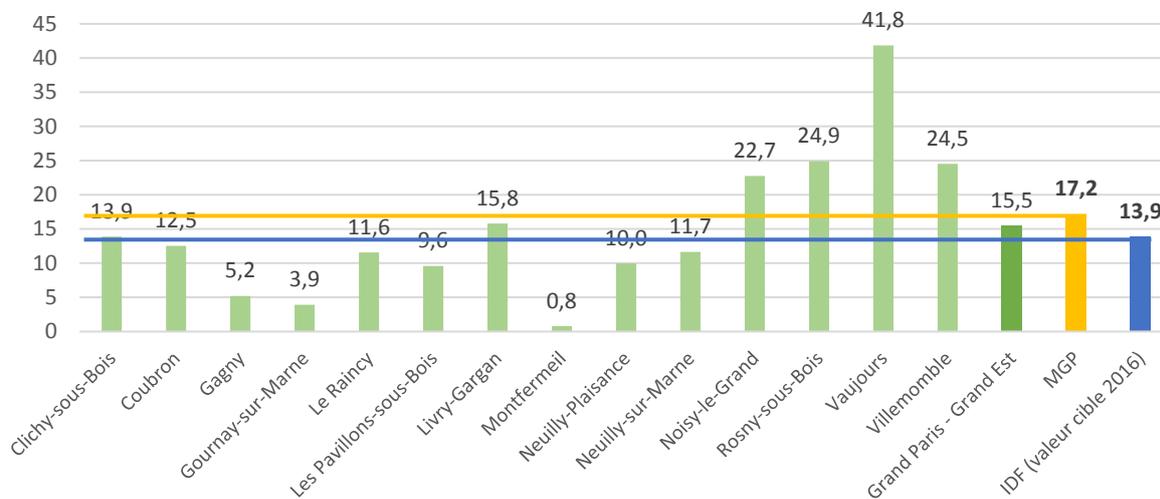
* : Le nombre total de nuitées à l'échelle de Paris Terres d'Envol et de la MGP résulte de l'enquête. En revanche les effectifs à la commune sont des estimations 2017 basées sur les informations issues de l'enquête 2016.

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

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 en 2016, et retenu comme référence pour les travaux du CRHH et les travaux de préparation du PMHH.



Nombre de places dans les dispositifs d'hébergement (pérennes et nuitées hôtelières) et de logement adapté (yc intermédiation locative), pour 1 000 habitants, fin 2017



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

L'habitat indigne dans Grand Paris Grand Est

Le parc de logements du territoire est plus récent que celui de la Métropole dans son ensemble : 16% des logements ont été **construits avant 1945** à Grand Paris Grand Est contre 34% en moyenne dans la Métropole. L'habitat ancien qui peut générer le plus de situations d'habitat indigne, se concentre dans les centres-villes des communes, le long des axes principaux.

En dehors de ces poches, le poids des logements du **parc privé potentiellement indignes** (PPPI) est lui aussi plutôt faible. Selon les données transmises par la DRIHL à la Métropole du Grand Paris à l'occasion du diagnostic du Plan Métropolitain de l'Habitat et de l'Hébergement (PMHH), il ressort que 3 200 logements de Grand Paris Grand Est, soit 2,6% de l'ensemble du parc privé du territoire feraient partie du PPPI. Par comparaison la moyenne s'établit à 5,4% dans l'ensemble de la Métropole.

Toujours dans le cadre du diagnostic du PMHH, **800 copropriétés** étaient repérées par les services de l'Etat comme « **fragiles** ». Cela représente 18% de l'ensemble des copropriétés du territoire (soit un niveau équivalent à celui de la Métropole dans son ensemble).

Pour autant, une fraction importante de la population du territoire cumule de faibles revenus et d'importantes difficultés sociales, d'où le développement du **parc social de fait**. Les habitants du territoire les plus modestes (ou les plus récemment arrivés) sont captifs du parc privé et sont logés dans **de grandes copropriétés en difficulté** ou des **pavillons divisés** en pièces qui constituent une nouvelle forme d'habitat indigne.

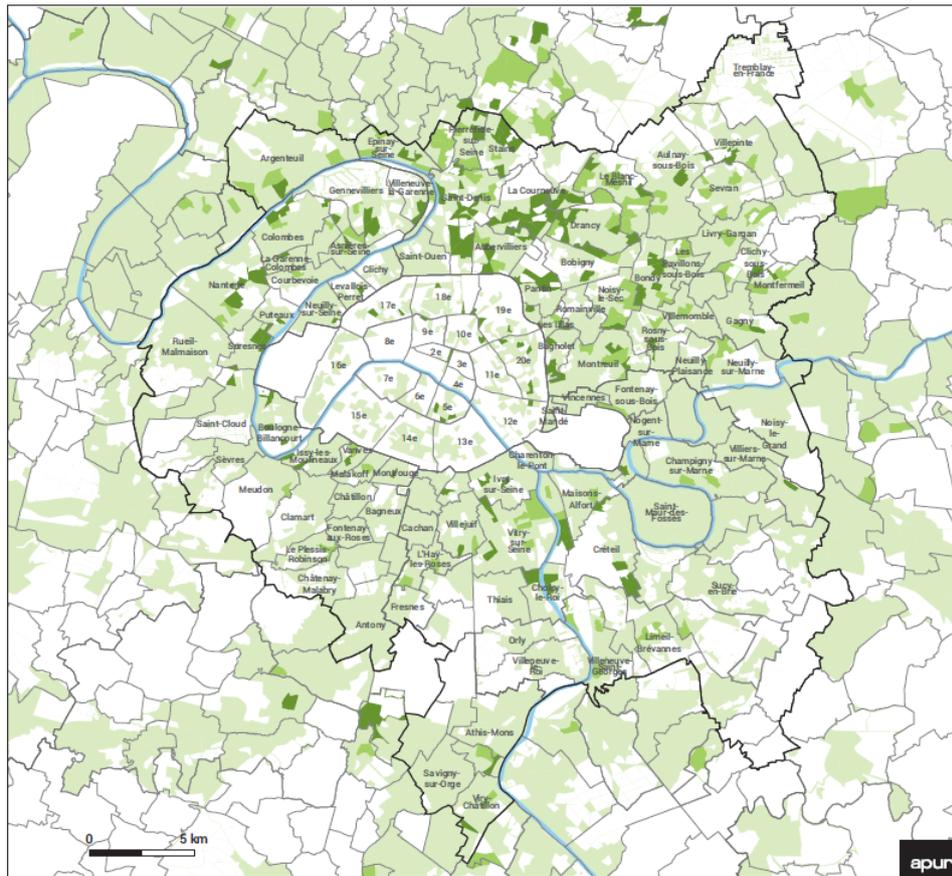
Les grands ensembles de logements construits dans les années 1960 – 1970 se caractérisent par une double évolution négative : le bâti s'est progressivement dégradé et les occupants se sont progressivement appauvris et précarisés. La plupart des occupants de ces logements ne sont pas en mesure de faire face au coût de réhabilitation, ou même d'entretien, de ces copropriétés. C'est ce qui a motivé la mise en place du dispositif d'ORCOD (Opération de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national) sur plusieurs copropriétés du Bas Clichy depuis 2015. 1240 logements du Chêne Pointu et de l'Etoile du Chêne Pointu privés vont ainsi être rachetés par l'Etablissement public foncier (EPFIF) pour être démolis (ainsi que 2 centres commerciaux et un parking silo). 1 500 logements vont être reconstruits à la place et, dans le même temps, 1 500 logements de ces quartiers vont être réhabilités dans le cadre de la ZAC Cœur de ville.

Ces dernières années, une nouvelle forme d'habitat indigne est apparue dans la Métropole. Il s'agit de pavillons modestes suroccupés par des ménages captifs dans des proportions non connues.

En réponse à ce phénomène, les pouvoirs publics ont créé un nouvel outil, la SIFAE, filiale de l'EPF Ile-de-France et d'Action Logement Immobilier (au capital de 40 millions d'euros à ce jour). Ce nouvel acteur disposera d'une capacité opérationnelle de nature à traiter une centaine de pavillons à risque par an. En accord avec les collectivités concernées, les pavillons et les terrains acquis pourront servir à programmer des logements locatifs sociaux et intermédiaires. La SIFAE a été mise en œuvre de manière expérimentale sur les communes de Montfermeil, Clichy et Aulnay.

Acquérir les pavillons de manière préventive pour éviter une division créant des logements indignes est l'un des nouveaux outils d'intervention récemment mis en place pour renforcer la boîte à outils contre les marchands de sommeil (autorisation préalable de mise en location, déclaration de mise en location et dispositions pénales, amendes civiles et signalements au Procureur de la République).

**LES LOGEMENTS INDIVIDUELS
SUR-OCCUPÉS**



Part des logements individuels suroccupés, dans le total des logements individuels

- Plus de 2 %
- De 1 à 2 %
- Moins de 1 %

▭ Limite EPT

Source : Recensement de la population Insee 2013

ESTIMATION DU NOMBRE ET DE LA PART DES LOGEMENTS DU PPPI DANS LE PARC PRIVÉ DE LA MÉTROPOLE DU GRAND PARIS

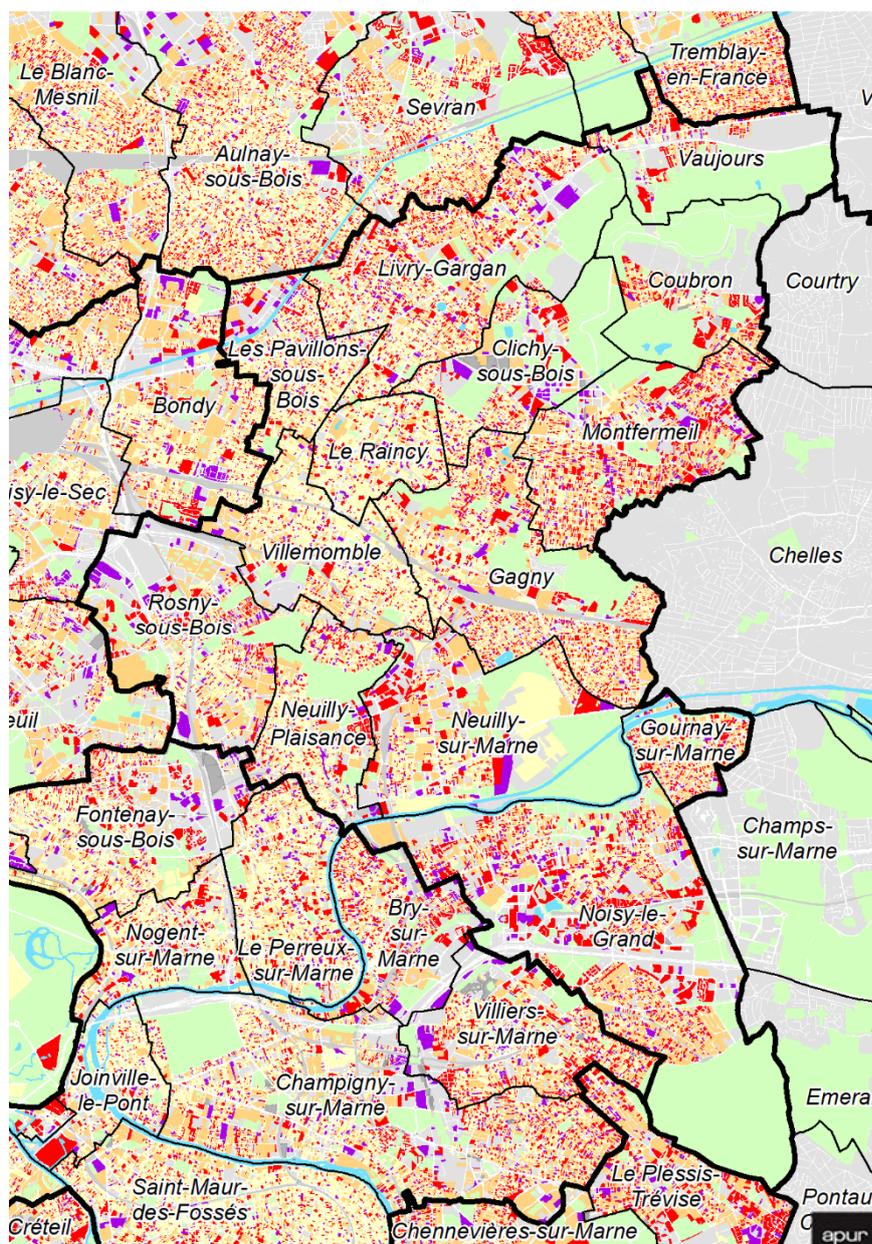
	Nombre de logements du PPPI	Dont noyau dur du PPPI	Taux PPPI	Taux PPPI noyau dur
T1 - Paris	61 166	9 515	6,5 %	1,0 %
T2 - Vallée Sud Grand Paris	2 651	205	2,2 %	0,2 %
T3 - Grand Paris Seine Ouest	2 712	294	2,3 %	0,2 %
T4 - Paris Ouest La Défense	5 957	539	3,1 %	0,3 %
T5 - Boucle Nord de Seine	8 597	402	6,9 %	0,3 %
T6 - Plaine Commune	13 423	3 049	14,0 %	3,2 %
T7 - Paris Terres d'Envol	3 103	475	3,6 %	0,6 %
T8 - Est Ensemble	8 819	1 230	8,5 %	1,2 %
T9 - Grand Paris Grand Est	3 179	400	2,6 %	0,3 %
T10 - Paris Est Marne&Bois	6 167	868	3,4 %	0,5 %
T11 - Grand Paris Sud Est Avenir	1 840	336	2,2 %	0,4 %
T12 - Grand-Orly Seine Bièvre	9 774	2 365	5,0 %	1,2 %
MGP	127 388	19 678	5,4 %	0,8 %

Sources : FILOCOM 2013 - MEDDE d'après DGFiP; traitement CD ROM PPPI Anah

ESTIMATION DU NOMBRE ET DE LA PART DES COPROPRIÉTÉS FRAGILES (CLASSE D) DANS L'ENSEMBLE DES COPROPRIÉTÉS DE LA MÉTROPOLE DU GRAND PARIS

	Nombre de copropriétés fragiles (classes D)	Part des copropriétés fragiles (classes D) dans l'ensemble des copropriétés
T1 - Paris	6 517	15 %
T2 - Vallée Sud Grand Paris	403	8 %
T3 - Grand Paris Seine Ouest	434	9 %
T4 - Paris Ouest La Défense	799	10 %
T5 - Boucle Nord de Seine	1 547	27 %
T6 - Plaine Commune	2 053	53 %
T7 - Paris Terres d'Envol	927	25 %
T8 - Est Ensemble	1 743	32 %
T9 - Grand Paris Grand Est	800	18 %
T10 - Paris Est Marne&Bois	1 181	13 %
T11 - Grand Paris Sud Est Avenir	380	16 %
T12 - Grand-Orly Seine Bièvre	1 781	25 %
MGP	18 565	18 %

Sources : FILOCOM 2013 - MEEM d'après DGFiP; fichiers infracommunaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles Anah; DREAL



ÉPOQUE DE CONSTRUCTION DES BÂTIMENTS

Période majoritaire (*)

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

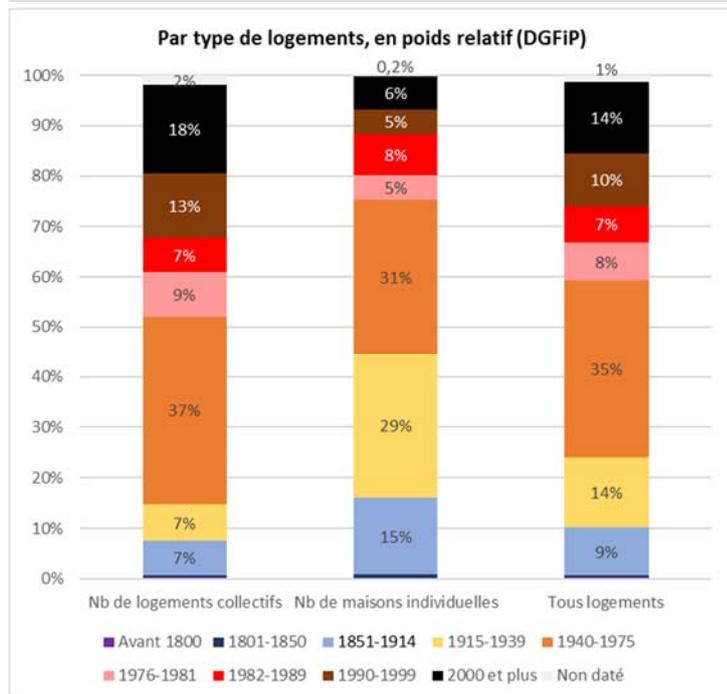
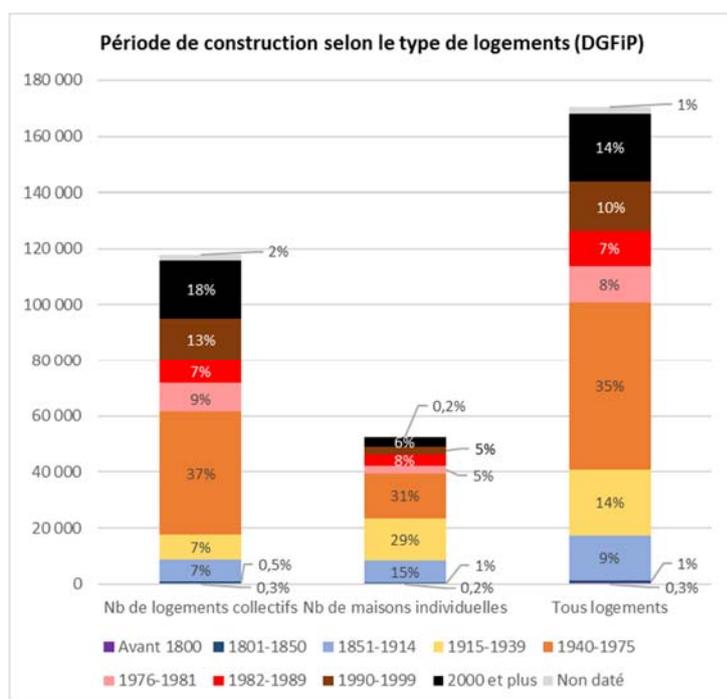
(*) définie en prenant en compte l'ensemble des surfaces bâties de logement et d'activité

Source : MAJIC DGFIP 2013, Plan cadastral DGI 2017

	Nombre de parcelles	% de bâtiments
avant 1949	26 004	53,20
1949 à 1975	15 702	24,04
1976 à 2000	10 613	16,82
après 2000	3 911	5,94
Non renseigné	19 329	9,91
TOTAL	75 559	100,00

La carte de datation du bâti nous renseigne sur les techniques de construction et les matériaux utilisés. Avant 1975, les bâtiments ne sont pas isolés, après 1975 le recours à l'isolation se généralise et se renforce d'année en année au fil des réglementations thermiques des bâtiments : en 1982, 1989, 2000, 2005, 2012 et prochainement RT 2020.

Période de construction des logements (DGFIP)	Nb de logements collectifs	Nb de maisons individuelles	Tous logements
Avant 1800	348	127	475
1801-1850	567	321	888
1851-1914	7 960	7 958	15 918
1915-1939	8 576	14 937	23 513
1940-1975	44 016	16 111	60 127
1976-1981	10 459	2 556	13 015
1982-1989	8 116	4 229	12 345
1990-1999	14 947	2 627	17 574
2000 et plus	20 846	3 400	24 246
Non daté	2 163	116	2 279
Total Grand Paris Grand Est (T9)	117 998	52 382	170 380



À l'échelle de Grand Paris Grand Est (T9), la consommation des logements représente plus de la moitié de la consommation du territoire en 2015². À ce titre, les actions d'efficacité énergétique sur le stock bâti, qui devrait toujours représenter près de 90 % du parc en 2050, sont souvent considérées comme le principal gisement d'économies d'énergie.

La rénovation du cadre bâti existant est un sujet complexe faisant face à de nombreux enjeux :

- la prise en compte des spécificités locales : la diversité des typologies constructives implique un large panel de solutions réellement envisageables, non préjudiciables pour la structure des bâtiments et le confort des occupants. L'Apur a réalisé une série de 6 cahiers de recommandations pour les grandes typologies de logements collectifs³ ;

- la question de la hiérarchie des actions à mener est aussi essentielle, elle suppose de trouver le bon équilibre entre l'investissement à engager et les gains attendus. Les retours d'expérience sur le tertiaire de bureaux font notamment ressortir que la sensibilisation des occupants et l'optimisation des systèmes représentent des gisements d'économies d'énergie considérables et peu coûteux ;

Le territoire de Grand Paris Grand Est se caractérise par la part importante de maisons individuelles qui représentent un peu plus de 30% du parc (moins de 10% à l'échelle de la MGP). Le tissu pavillonnaire se caractérise par son évolution spontanée et dispersée due à l'action de propriétaires occupants. Le dispositif Pass'Réno Habitat, Plateforme Territoriale de la Rénovation en habitat individuel et micro-collectif peut contribuer à accompagner, massifier et structurer la rénovation du tissu pavillonnaire.

Un autre segment du parc est particulièrement présent sur le territoire et doit faire l'objet d'une attention particulière : il s'agit des constructions d'après-guerre (1940-1975) en préfabriqués artisanaux non isolés et donc particulièrement déperditives.

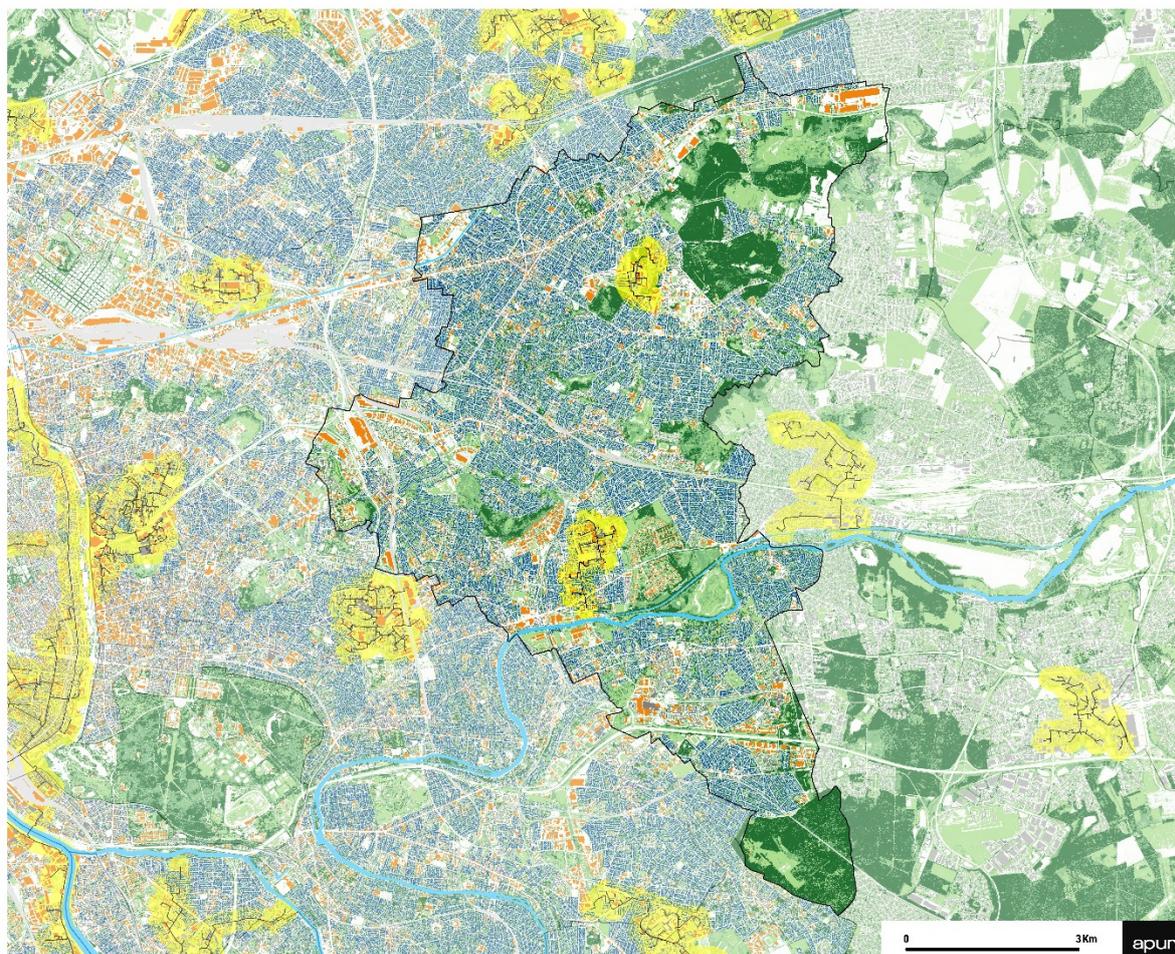


Le parc de maisons individuelles est particulièrement touché par la précarité énergétique et sa rénovation représente un sujet éminemment complexe. A la demande de la ville de Montfermeil, l'institut négaWatt et la société d'économie mixte Energies Positif se sont penchés sur la rénovation du tissu pavillonnaire et proposent dans une étude parue en juin 2018 de nouvelles méthodes pour dynamiser et sécuriser les prises de décisions des ménages en faveur d'une rénovation. Trois grands enjeux se dégagent et ouvrent des perspectives encourageantes :

1. **Sortir de la logique de rénovation « par étapes »** souvent coûteuse et inefficace pour tendre vers la rénovation complète. Cela suppose de revoir le parcours de rénovation traditionnel des ménages. Une structure comme la PTRE Pass'Réno Habitat 93 représente un outil d'accompagnement intéressant sur le territoire.
2. **Promouvoir un nouveau modèle économique, l'« équilibre de trésorerie »** permettant la rénovation complète y compris pour les ménages en précarité énergétique : transformer les factures d'énergie en mensualités de prêt d'un montant équivalent.
3. **Mise en place de l'attachement du prêt à la pierre** et non plus à la personne pour permettre aux ménages les plus précaires ou fragiles de se lancer dans des opérations de rénovations complètes.

² 2 663 GWh et 56% de la consommation du territoire pour le résidentiel ; 1 011 GWh et 21% de la consommation du territoire pour les transports routiers ; 950 GWh et 20% de la consommation du territoire pour le tertiaire ; 112 GWh et 2,5% de la consommation du territoire pour l'industrie. (Source : ENERGIF-V2 (décembre 2018), AIRPARIF)

³ <https://www.apur.org/fr/nos-travaux/analyse-performance-thermique-logements-parisiens>



Systèmes bâtis et réseaux de chaleur

■ Immeubles de logements collectifs
(au moins 30% des m² affectés au logement)

■ Maisons individuelles

■ Bureaux, de commerces, équipements,
activités (plus de 70% des m² affectés)

Ces immeubles sont des immeubles ressources pour les bâtiments à proximité (échanges thermiques, centrale solaire, etc.)

— Réseaux de chaleur existants

■ Extension de l'utilisation des réseaux de chaleur
(200m maximum des réseaux actuels)

Les zones hors "emprises liées aux réseaux de chaleur", (hors jaune) pourront être alimentées par la géothermie ouverte. Les zones pavillonnaires (en bleu) pourront bénéficier de la géothermie fermées

Sources : Apur, DGFIP, DRIEE

Les différentes typologies bâties induisent des réponses particulières qui impacteront de façon différenciée les infrastructures énergétiques. La rénovation thermique des bâtiments et l'adaptation des comportements jouent un rôle de premier plan pour l'ensemble des typologies. Mais le recours aux énergies renouvelables et de récupération dans le mix énergétique devrait se développer de façon spécifique :

Pour l'habitat individuel, on pourrait s'approcher de l'autonomie énergétique et donc d'une sollicitation moindre des réseaux énergétiques, avec des solutions de géothermie fermée, d'énergie solaire ou de géothermie ouverte pouvant se greffer sur de petites boucles locales d'énergie.

Pour l'habitat collectif, il faudrait favoriser des dispositifs valorisant aux mieux les énergies locales (énergies fatales, de récupération, géothermie profonde, ou boucles locales d'énergie alimentées par la géothermie ouverte, par les échanges thermiques entre bâtiments ou par des ressources produites localement) en complément des systèmes énergétiques existants (électricité et gaz).

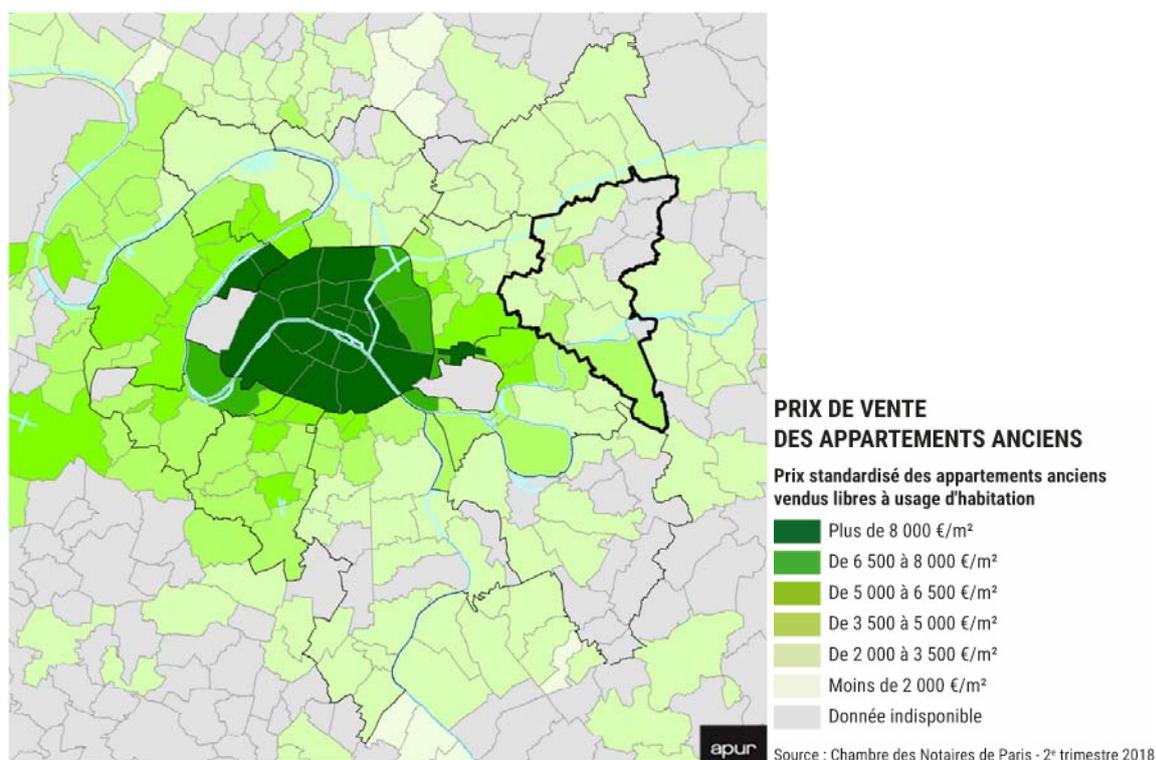
Enfin, les bâtiments tertiaires et industriels pourraient jouer un rôle de régulateur thermique urbain du fait de leurs caractéristiques : apport de chaleur en mi-saison, surfaces importantes de toitures pouvant abriter des centrales solaires, production d'énergie fatale.

5-Les marchés 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 2e 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-après) 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.



En raison d'un nombre de transactions insuffisant, il n'existe pas d'informations prix pour les communes de Clichy-sous-Bois, Coubron, et Vaujours, l'information n'est disponible que pour les appartements anciens pour Le Raincy et Neuilly-sur-Marne, et que pour les maisons pour Gournay-sur-Marne et Montfermeil.

Grand Paris Grand Est se caractérise par une certaine disparité des prix et de leur évolution entre les communes aisément accessibles avec des transports en commun lourd (RER) et les autres sans que ce soit le seul facteur explicatif. Noisy-le-Grand, Neuilly-Plaisance et Le Raincy sont les communes dans lesquelles les prix par m² des appartements anciens sont les plus élevés au deuxième trimestre 2018 (>3500€/m²) et ce sont les communes qui ont été affectées par les plus fortes croissances de prix au cours des 5 dernières années (respectivement +7,7%, +3,8% et +6,6%). D'autres communes telles que Les Pavillons-sous-Bois, Livry-Gargan, Neuilly-sur-Marne ont en revanche des niveaux de prix plus faibles en 2018 (<3000€/m²) et les prix ont en outre baissé assez sensiblement sur les 5 dernières années (respectivement -10,4%, -11,8% et -3,9%). Et la baisse s'est poursuivie au cours de la dernière année.

Le marché des maisons apparait en revanche orienté à la hausse sur l'ensemble du territoire. Les prix des maisons ont notamment notablement augmenté au cours des 5 dernières années à Noisy-le-Grand (+9,1%), Rosny-sous-Bois (+11,9%) et Livry Gargan (+6,9%).

Prix des logements, au 2^e trimestre 2018 et évolution

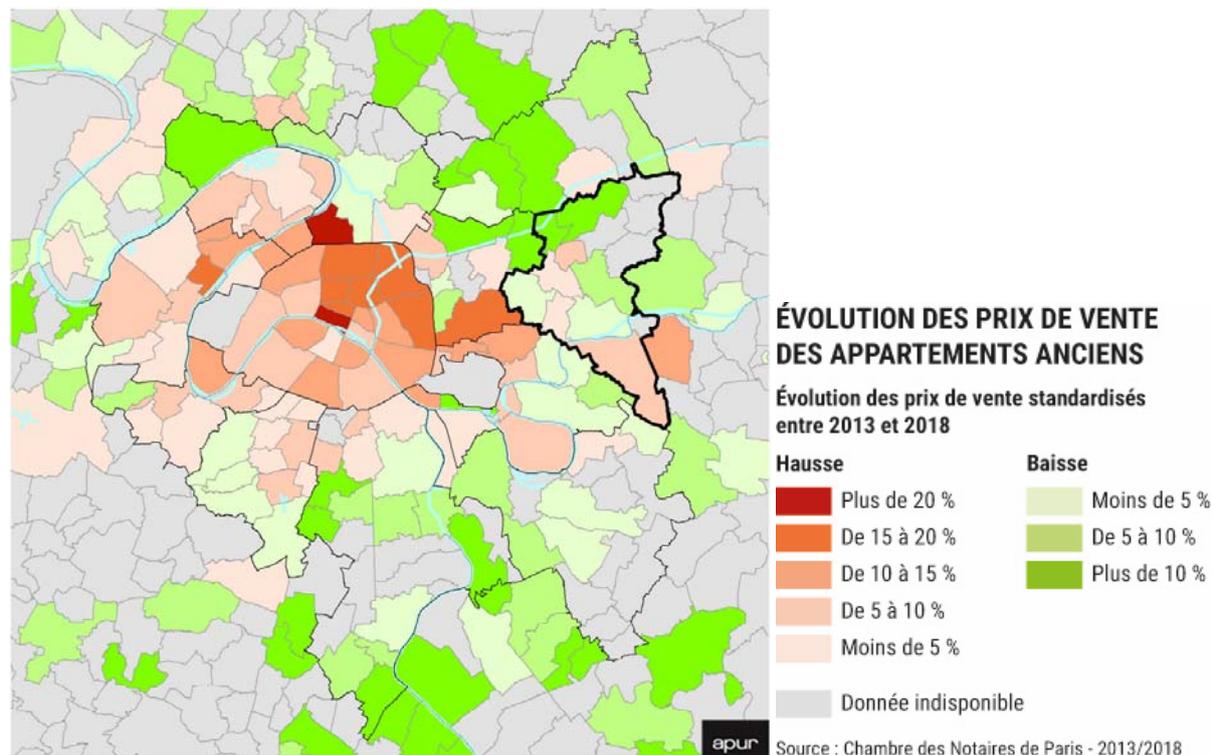
Commune	Appartement			Maison		
	prix standardisé	évolution sur 1 an	évolution sur 5 ans	prix standardisé	évolution sur 1 an	évolution sur 5 ans
Clichy-sous-Bois	-	-	-	-	-	-
Coubron	-	-	-	-	-	-
Gagny	2640 €/m2	-0,7%	-7,9%	302 700 €	+1,2%	+2,1%
Gournay-sur-Marne	-	-	-	382 100 €	+18,8%	-
Le Raincy	3780 €/m2	+2,1%	+6,6%	-	-	-
Les Pavillons-sous-Bois	2710 €/m2	-1,5%	-10,4%	284 600 €	-0,3%	+1,2%
Livry-Gargan	2480 €/m2	-5,3%	-11,8%	284 200 €	+8,9%	+6,9%
Montfermeil	-	-	-	259 600 €	+0,3%	+0,9%
Neuilly-Plaisance	3510 €/m2	-0,3%	+3,8%	325 000 €	-	-15,9%
Neuilly-sur-Marne	2510 €/m2	-0,6%	-3,9%	-	-	-
Noisy-le-Grand	3660 €/m2	+7,4%	+7,7%	392 900 €	+3,0%	+9,1%
Rosny-sous-Bois	2980 €/m2	+2,1%	-3,4%	371 300 €	+7,9%	+11,9%
Vaujours	-	-	-	-	-	-
Villemomble	3190 €/m2	+10,6%	+1,0%	379 600 €	+7,5%	+2,9%
Seine-Saint-Denis (93)	3340 €/m2	+3,9%	+2,6%	275 100 €	+2,6%	+0,3%
Ile-de-France	5830 €/m2	+4,8%	+6,7%	305 500 €	+2,5%	+1,2%

Source : Notaires de Paris – Île-de-France

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

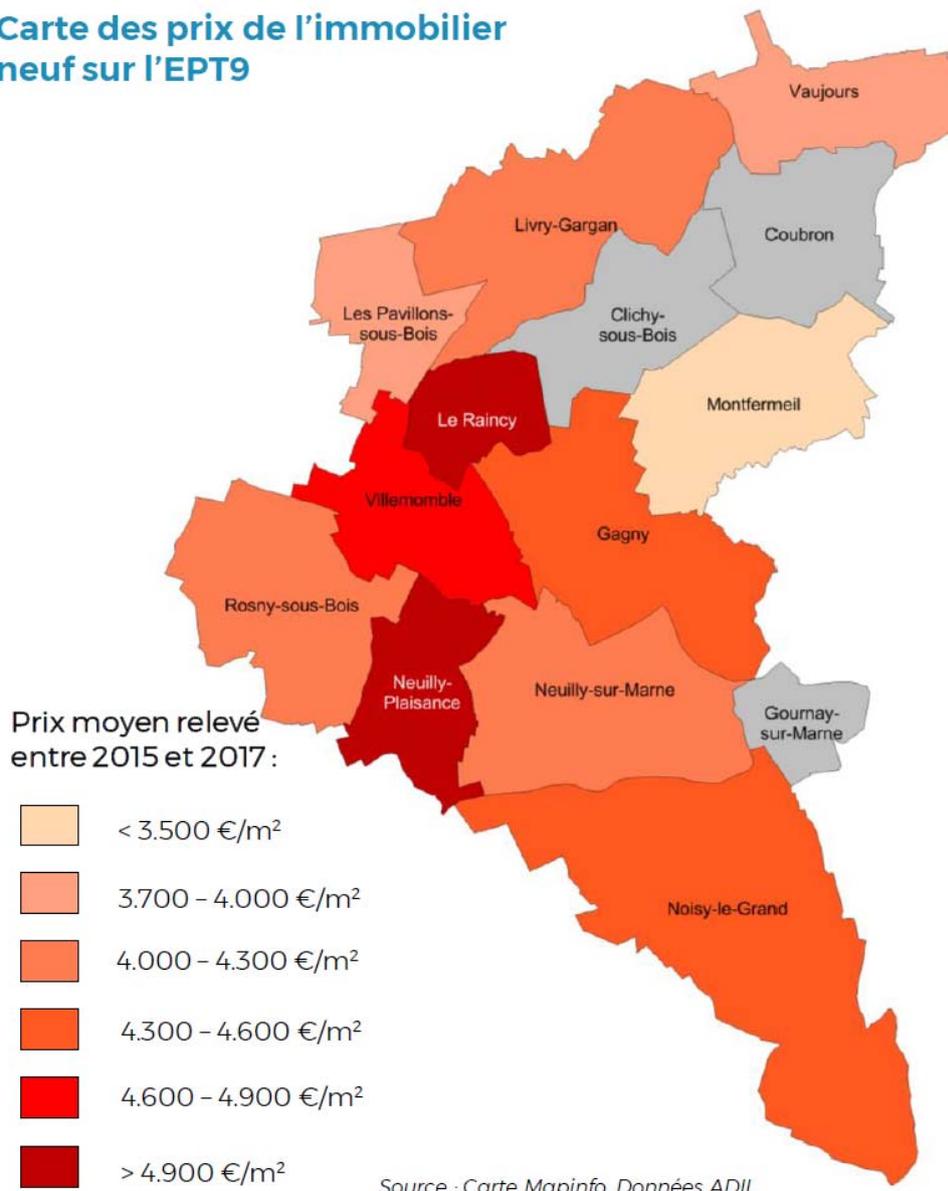
A noter : les prix calculés ne correspondent plus à des prix médians mais à des prix « standardisés » qui s'appuient sur la méthode des indices Notaires-INSEE et ont l'avantage d'être moins tributaires de la taille et de la qualité des biens vendus. Les chiffres ne sont donc pas comparables aux chiffres 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



Les prix des logements neufs sur le territoire

Carte des prix de l'immobilier neuf sur l'EPT9



© ADEQUATION - Étude de cadrage de marché NPNRU Val Coteau- Grand Paris Grand Est - Avril 2019

Un marché de la promotion immobilière porté par la ville de Noisy-le-Grand sur la période 2015-2017. La ville représentait 39% des mises en ventes de l'EPT 9 sur la période et 38% des ventes.

Depuis le début de l'année 2018 la ville de Noisy-le-Grand continue de porter l'activité immobilière de l'EPT9, mais la ville de Neuilly-sur-Marne a mis presque autant de logements en ventes (20% pour Noisy-le-Grand et 19% pour Neuilly-sur-Marne).

En 2018 la ville de Neuilly-sur-Marne représentait 16% des ventes de l'EPT quand Noisy-le-Grand réalisait près d'un quart des ventes de l'EPT (23%)

Les demandes de logement social

Plus de 20 000 demandeurs de logement social ciblent en premier choix une commune du territoire à fin décembre 2018. Grand Paris Grand Est subit une pression de la demande de logement social légèrement plus faible (9 demandes actives pour une demande satisfaite) que celle observée à l'échelle de l'ensemble de la MGP (12 demandes actives pour 1 demande satisfaite). La pression de la demande varie cependant selon les communes : la pression est plus forte dans les petites communes (Coubron, Gournay-sur-Marne, le Raincy, Neuilly-Plaisance), mais relativement limité dans d'autres communes (Neuilly sur Marne, Les Pavillons-sous-bois, Gagny, Villemomble).

L'ancienneté moyenne en mois des demandes visant une commune du territoire (28 mois) est plus faible que celle observée à l'échelle de l'ensemble de la métropole (34 mois) ou de l'île de France (32 mois). Les demandes anciennes (10 ans ou plus) sont également plus rares (2,1%) qu'en moyenne dans la métropole (4,9%) ou en Ile-de-France (4,0%).

À noter : la proportion de jeunes demandeurs ou encore la proportion de ménages déjà logés dans le parc social parmi les demandeurs de logement sont exactement au même niveau que celles constatées dans l'ensemble de la Métropole (respectivement 7,3% et 28,0% des demandeurs).

L'analyse des attributions 2018 de logements sociaux ne fait pas apparaître des choix de priorités très différenciés selon les communes : sur les trois critères ici examinés que sont la part des demandeurs inscrits depuis 10 ans ou plus, la part des jeunes demandeurs (moins de 25 ans) ou la part des demandeurs déjà locataires du parc social (demandeurs de mutation), il n'y a que peu d'écart entre les demandes en cours et les demandes satisfaites, et les communes se distinguent peu les unes des autres. Il semble toutefois que les demandeurs ciblant Montfermeil déjà locataires du parc social ont bénéficié d'un accès privilégié à un autre logement du parc social en 2018 par rapport aux autres demandeurs.

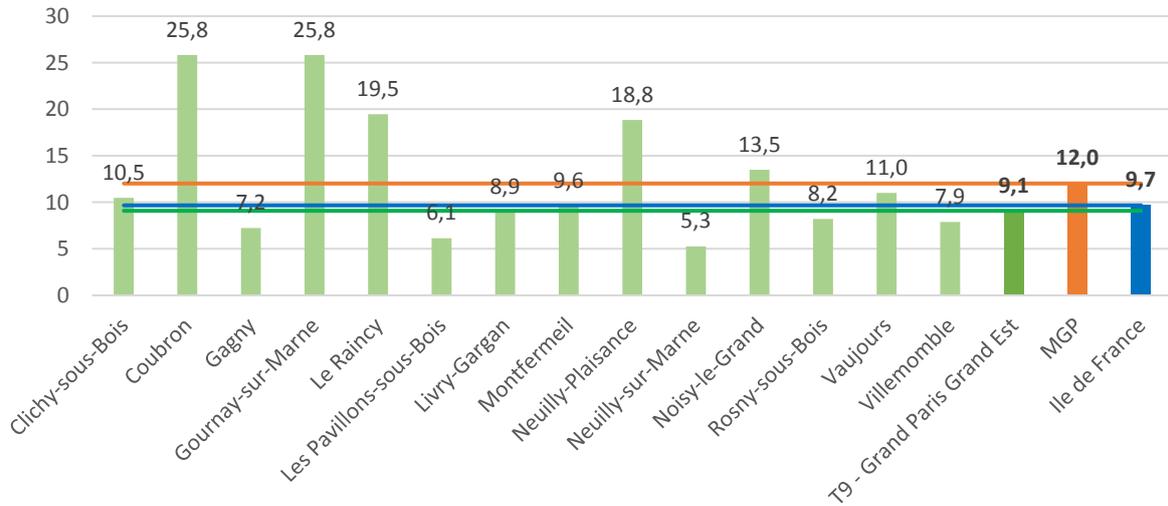
Demandes et attributions de logement social

	Demandes en cours à fin décembre 2018				Demandes satisfaites au cours de l'année 2018			
	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
Communes*								
Clichy-sous-Bois	1 519	5,7%	5,3%	25,2%	145	4,8%	9,0%	25,5%
Coubron	111	4,5%	2,7%	27,0%	4	0,0%	0,0%	23,3%
Gagny	1 280	2,5%	7,1%	27,3%	177	2,3%	10,2%	20,9%
Gournay-sur-Marne	173	2,3%	5,2%	26,0%	7	0,0%	14,9%	14,9%
Le Raincy	837	2,9%	6,0%	21,1%	43	2,3%	11,6%	9,3%
Les Pavillons-sous-Bois	973	2,3%	8,9%	23,8%	159	3,8%	13,2%	26,4%
Livry-Gargan	2 484	1,7%	6,4%	29,3%	279	3,6%	6,8%	18,6%
Montfermeil	884	1,7%	8,3%	27,0%	92	0,0%	7,6%	40,2%
Neuilly-Plaisance	923	2,1%	8,9%	20,9%	49	4,1%	8,2%	14,3%
Neuilly-sur-Marne	1 981	2,2%	7,5%	38,4%	377	0,0%	9,8%	28,6%
Noisy-le-Grand	4 372	1,0%	6,8%	29,3%	324	2,2%	7,4%	25,3%
Rosny-sous-Bois	3 192	1,8%	10,1%	26,2%	389	2,6%	7,2%	20,3%
Vaujours	363	0,0%	4,1%	30,0%	33	0,0%	9,1%	15,2%
Villemomble	1 268	1,8%	6,1%	27,1%	161	0,6%	8,1%	22,4%
T9 - Grand Paris Grand Est	20 360	2,1%	7,3%	28,0%	2 239	2,1%	8,6%	23,6%
MGP	516 444	4,9%	7,4%	28,0%	42 954	4,3%	6,7%	27,2%
Ile de France	721 273	4,0%	7,5%	29,5%	74 540	2,9%	7,5%	27,1%

* premier choix géographique exprimé dans la demande de logement

Source : SNE 2019

Pression de la demande de logement social (Ratio du nombre de demandes actives au 31/12/2018 sur le nombre de demandes satisfaites au cours de l'année 2018)



Source : SNE 2019 ; traitement des données APUR.

Plus les chiffres sont élevés plus la pression est forte dans la commune concernée.

Les créations de logements sociaux

L'analyse des données sur le financement du logement social fait ressortir des créations de logements sociaux importantes sur le territoire de Grand Paris Grand Est. La tendance est en outre à la croissance du nombre de logements créés chaque année au cours des dernières années, avec également une évolution des catégories de logements produites.

De 2010 à 2015, plus de 800 logements sociaux ont ainsi été financés en moyenne chaque année. Ils se répartissent entre 19% PLAI, 46% PLUS et 36% de PLS. Le nombre de créations de logements sociaux augmente sur la période suivante avec plus de 1 100 logements sociaux financés en moyenne chaque année de 2015 à 2017. La répartition des logements créés selon la catégorie de financement est un peu différente de la période précédente, avec une part de PLAI plus importante : 26% de PLAI, 42% de PLUS et 32% de PLS.

Logements sociaux financés de 2010 à 2015

Commune	Nombre de logements sociaux financés en moyenne par an		Répartition par catégorie de financement					
	entre 2010 et 2015	entre 2015 et 2017	2010-2015			2015-2017		
			PLAI	PLUS	PLS	PLAI	PLUS	PLS
Clichy-sous-Bois	11	26	35%	9%	55%	43%	22%	35%
Coubron	12	13	29%	62%	10%	32%	55%	13%
Gagny	9	10	24%	22%	55%	48%	26%	26%
Gournay-sur-Marne	11	50	30%	50%	20%	30%	52%	17%
Le Raincy	40	71	7%	17%	77%	43%	41%	16%
Les Pavillons-sous-Bois	55	28	16%	34%	50%	29%	39%	33%
Livry-Gargan	79	147	24%	55%	21%	37%	37%	27%
Montfermeil	10	46	10%	17%	73%	27%	45%	28%
Neuilly-Plaisance	85	75	1%	24%	75%	26%	13%	62%
Neuilly-sur-Marne	96	169	35%	55%	10%	12%	53%	35%
Noisy-le-Grand	235	180	17%	57%	26%	22%	46%	32%
Rosny-sous-Bois	94	130	16%	36%	47%	20%	32%	48%
Vaujours	40	149	30%	57%	13%	27%	48%	25%
Villemomble	29	44	21%	52%	27%	23%	53%	23%
Grand Paris Grand Est	804	1 137	19%	46%	36%	26%	42%	32%
MGP	17 779	17 989	23%	39%	37%	28%	35%	38%
Ile-de-France	27 838	31 529	24%	41%	35%	28%	38%	33%

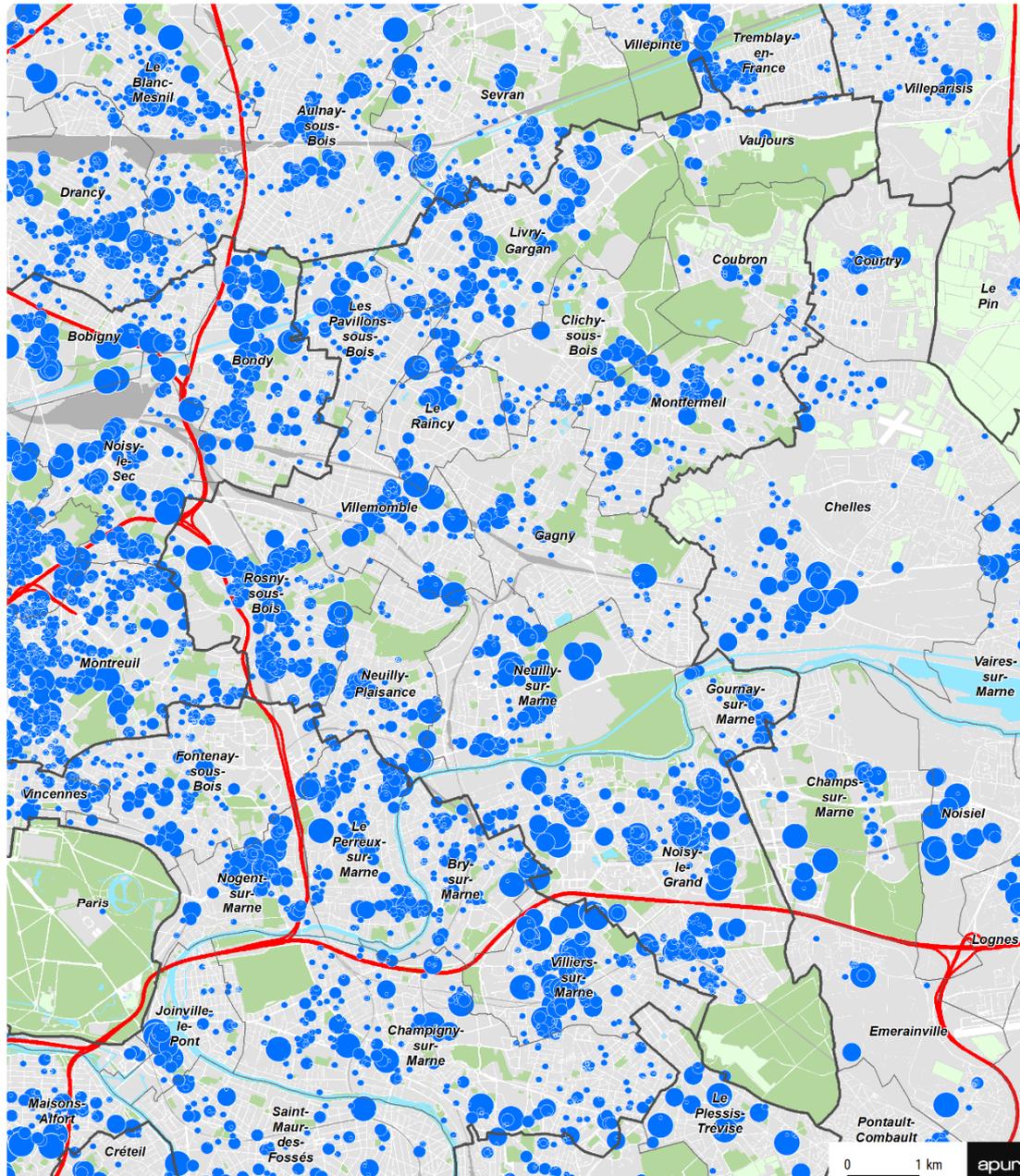
Source : DRIEA, SISAL 2010-2015

L'examen des volumes de production de logements sociaux produits dans chaque commune, fait ressortir que les plus petites communes Coubron, Gournay-sur-Marne, Le Raincy, Vaujours ont fait des efforts conséquents de production qui ont conduit à augmenter sensiblement leur parc de logement social.

6-Les dynamiques de construction

Les logements autorisés

PERMIS DE CONSTRUIRE DE LOGEMENTS AUTORISÉS 2007 - 2017



Nombre de logements

- 2 à 10
- 11 à 50
- 51 à 100
- Plus de 100

- Ilots
- Espaces verts, cimetières, terrains de sport
- Parcelles agricoles
- Grandes infrastructures de transport
- Autoroutes

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

MTB

Plus de 3 000 logements autorisés par an sur le territoire de Grand Paris Grand Est, dont 78,9% de logements collectifs, 7,8% de logements individuels et 13,3% de logements en résidence.

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

	Nombre moyen annuel de logements autorisés de 2009 à 2018				Surface annuelle moyenne de logements autorisés de 2009 à 2018			
	Total annuel	dont % de logements individuels	dont % de logements collectifs	dont % de logements en résidence *	Surface annuelle	dont % de logements individuels	dont % de logements collectifs	dont % de logements en résidence *
Clichy-sous-Bois	63	19,4%	80,3%	0,3%	4 578	24,0%	75,7%	0,4%
Coubron	28	40,4%	59,6%	0,0%	2 345	57,1%	42,9%	0,0%
Gagny	210	13,6%	60,9%	25,5%	12 392	25,3%	58,7%	16,0%
Gournay-sur-Marne	58	12,0%	88,0%	0,0%	3 421	25,0%	75,0%	0,0%
Le Raincy	98	4,9%	46,6%	48,5%	6 000	13,8%	45,3%	40,9%
Les Pavillons-sous-Bois	158	12,5%	78,7%	8,8%	10 707	18,0%	74,8%	7,2%
Livry-Gargan	337	7,6%	84,4%	8,0%	22 364	15,0%	78,7%	6,3%
Montfermeil	170	16,2%	82,6%	1,2%	11 095	26,0%	72,8%	1,2%
Neuilly-Plaisance	154	9,6%	54,7%	35,7%	7 489	25,6%	52,1%	22,3%
Neuilly-sur-Marne	331	5,5%	86,9%	7,6%	21 884	7,2%	85,6%	7,1%
Noisy-le-Grand	809	5,4%	81,4%	13,2%	47 536	10,2%	81,2%	8,6%
Rosny-sous-Bois	504	3,5%	87,7%	8,8%	31 596	6,5%	89,3%	4,2%
Vaujours	79	9,4%	69,2%	21,4%	4 604	16,6%	70,1%	13,3%
Villemomble	135	5,3%	77,6%	17,2%	7 967	13,5%	74,0%	12,5%
Grand Paris Grand Est	3 133	7,8%	78,9%	13,3%	193 976	14,3%	77,0%	8,8%
MGP	37 175	7,4%	77,7%	14,9%	2 375 511	12,5%	78,5%	9,0%
IDF	70 441	15,3%	72,3%	12,4%	4 809 181	25,2%	67,5%	7,3%

Source : DRIEA, Sit@del2, juin 2019

Le taux de construction du territoire sur la période 2009-2018 est sensiblement plus élevé (19,1%) que le taux moyen métropolitain (10,5%). Les taux de construction varient du simple au double selon les communes : Noisy-le-Grand, Rosny-sous-Bois, Vaujours et Neuilly sur Marne ont des taux de construction sur la période, supérieurs à 20%.

Les volumes de logements autorisés à l'échelle de Grand Paris Grand Est ont sensiblement augmenté entre les deux périodes 2009-2013 et 2014-2018. Dans certaines communes, le flux annuel moyen de construction a été multiplié par 2 ou 3 entre les deux périodes, voire beaucoup plus pour les plus petites communes.

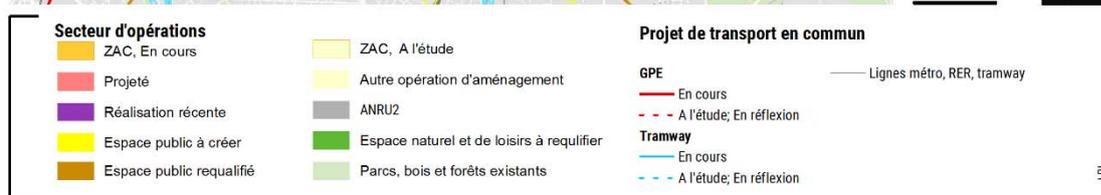
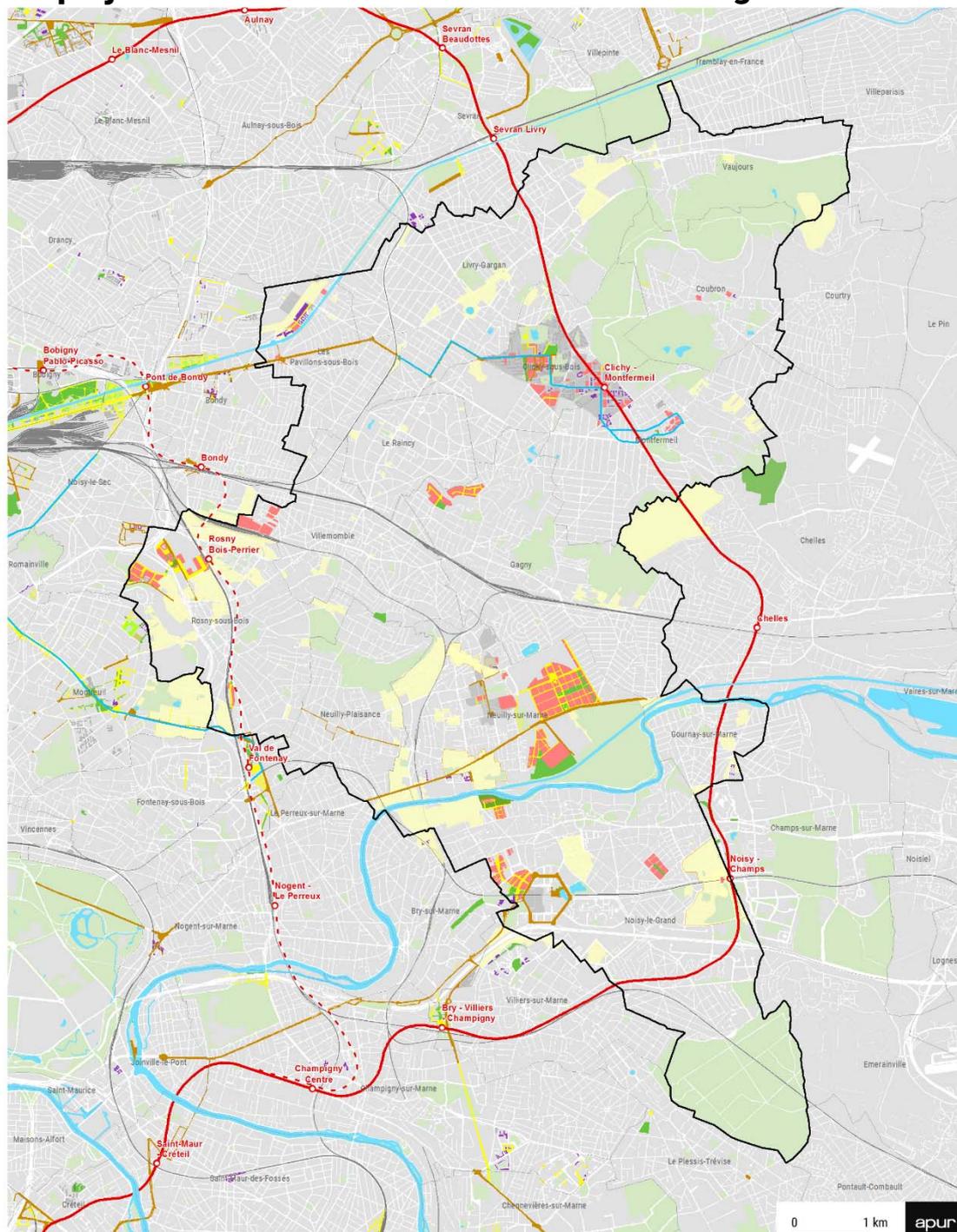
Construction de logements par an (nombre de logements autorisés)

	Nombre annuel de logements autorisés de 2015 à 2018				Moyenne annuelle		Taux de construction**
	2018	2017	2016	2015	2009-2013	2014-2018	
Clichy-sous-Bois	6	17	82	10	80	46	6,7%
Coubron	31	67	53	84	8	48	14,4%
Gagny	1 132	398	36	29	91	329	12,9%
Gournay-sur-Marne	90	50	75	4	66	51	19,1%
Le Raincy	144	183	94	105	85	110	13,9%
Les Pavillons-sous-Bois	321	182	70	212	101	215	15,7%
Livry-Gargan	699	919	432	167	220	454	17,7%
Montfermeil	230	236	499	94	92	247	18,5%
Neuilly-Plaisance	185	334	92	25	169	138	16,2%
Neuilly-sur-Marne	1 081	730	219	181	185	477	22,8%
Noisy-le-Grand	1 657	1 870	540	984	510	1 108	28,6%
Rosny-sous-Bois	1 025	531	402	389	492	515	25,8%
Vaujours	208	264	12	146	14	144	26,8%
Villemomble	221	130	179	97	89	182	10,3%
Grand Paris Grand Est	7 030	5 911	2 785	2 527	2 203	4 063	19,1%
MGP	50 486	49 600	44 492	38 447	31 302	43 047	10,5%
IDF	89 124	93 975	83 802	72 543	60 933	79 950	12,4%

** Le taux de construction correspond au rapport entre le nombre de logements autorisés de 2009 à 2018 et le nombre de logements 2015 (INSEE).

Source : DRIEA, Sit@del2, juin 2019 ; INSEE RP 2015 ; traitement Apur

Les projets en cours ou à l'étude accueillant du logement



Les projets en cours ou à l'étude dans le territoire font apparaître des capacités de constructions actuellement identifiées d'environ 18 000 logements à l'horizon 2030 dont environ 5 000 logements sociaux et 700 logements en accession sociale.

Ces capacités ne tiennent pas compte des projets NPNRU et des constructions nouvelles insérées dans les tissus urbains constitués.

Le NPNRU de Grand Paris Grand Est

La stratégie globale pour l'habitat et le renouvellement urbain

Source : *L'habitat et le renouvellement urbain in « convention pluriannuelle des projets de renouvellement urbain de Grand Paris Grand Est*

« Le troisième axe stratégique de Grand Paris Grand Est vise la qualité du cadre de vie et l'attractivité résidentielle. Cet axe d'intervention nécessite un investissement massif pour la réhabilitation du bâti, la lutte contre la précarité énergétique, la lutte contre l'habitat indigne et la poursuite du renouvellement urbain.

- **Poursuivre la dynamique de rénovation urbaine enclenchée avec le premier programme ANRU.**

A l'échelle du Territoire, plusieurs grands quartiers d'habitat social ont fait l'objet d'un programme de renouvellement urbain dans le cadre du PNRU pour un montant total d'investissement dépassant les 850 millions € (équivalant 320 millions € subventions ANRU): Le Plateau à Clichy-sous-Bois/Montfermeil, les Fauvettes à Neuilly-sur-Marne, Pavé Neuf et Champy/Hauts Batons à Noisy-le-Grand La Poudrette à Pavillons-sous-Bois, la cité Jean Mermoz à Rosny-sous-Bois.

- **Accompagner et renforcer la dynamique de rénovation du parc de logements existant et traiter les situations d'habitat indigne et dégradé,** notamment pour les copropriétés qui ne sont dans aucun dispositif. Notamment, la direction habitat, renouvellement urbain et politique de la ville pilotera un diagnostic de l'habitat privé à l'échelle du territoire pour pouvoir identifier les ensembles résidentiels nécessitant un accompagnement et proposer un plan pluriannuel d'intervention. A noter que le quartier du Bas Clichy bénéficie d'une intervention publique renforcée sur ce volet, dans le cadre de l'ORCODIN pilotée par l'EPF IDF.

- **Favoriser la rénovation, la préservation et l'évolution des quartiers pavillonnaires.**

En effet, Grand Paris Grand Est est un des territoires avec le plus important tissu pavillonnaire (40% des résidences principales). L'évolution de certains quartiers s'avère cependant problématique. Aussi, le permis de louer et de diviser est actuellement expérimenté sur cinq villes du territoire, il sera élargi à huit communes courant 2019.

Une des politiques portées par Grand Paris Grand Est est de favoriser la rénovation énergétique des pavillons en faisant monter en compétences les professionnels du bâti vers l'écoconstruction et en donnant aux propriétaires les ressources pour réaliser leurs travaux de réhabilitation énergétique.

Enfin, la Conférence Intercommunale du Logement, co-pilotée par l'EPT et l'Etat, porte les enjeux de rééquilibrage des attributions et de l'offre de logements sociaux à l'échelle du territoire (cf. article 4.3). Ces travaux de la CIL, actuellement en cours, permettent également de poser les bases avec les travaux engagés dans le cadre de l'ANRU, notamment sur le fléchage de la reconstitution de l'offre à l'échelle territoriale. » (*extraits*)

« Orientations de la stratégie d'agglomération en termes de politique territoriale de l'habitat.

Source *Les objectifs spécifiques en termes d'équilibre social de l'habitat in « convention pluriannuelle des projets de renouvellement urbain de Grand Paris Grand est*

- **Maintenir l'objectif de 25 % de production de Logement Locatif** et ne pas exiger tant la production massive de nouveaux logements sociaux que de résorber l'habitat privé indigne pour en faire du logement social répertorié dans les objectifs de la loi SRU. Ainsi, les logements collectifs pouvant faire l'objet de réhabilitations constituent une priorité pour les villes devant assurer un rattrapage en matière de logements sociaux...

- **Porter une attention particulière et de manière préventive tant à l'évolution du tissu collectif que du tissu pavillonnaire** afin de prévenir tout point de point de « bascule » dans la spirale des dégradations.

A ce titre, si le traitement par la puissance publique de ces ensembles immobiliers collectifs permet de rétablir les situations les plus difficiles, il est déterminant d'endiguer le report du « commerce » des marchands de sommeil et la précarité dans le tissu pavillonnaire. Il s'agit d'une problématique qui ne cesse de prendre de l'ampleur depuis plus de dix ans.

- **Concilier « ville intense et ville légère ».** Situé à l'interface entre métropole dense et ville péri-urbaine, Grand Paris Grand Est est un territoire à dominante résidentielle avec une occupation du sol largement marquée par le tissu pavillonnaire et les milieux semi-naturels. Cette situation est un atout pour la qualité de vie et l'attractivité résidentielle et peut constituer le socle d'une urbanité respectueuse des identités en conciliant le développement urbain là où son déploiement a du sens et le «rêve d'habiter» d'un grand nombre de Français pour lesquels le logement idéal reste la maison individuelle. »

Les sites NPNRU

3 sites NPNRU sont retenus dans le programme ANRU 2.

- **quartiers du Bas Clichy et des Bois du Temple Clichy-sous-Bois**, convention territoriale délibérée le 26/03/2019, 1^{ère} convention quartier délibérée le 16/04/2019
- **Quartier de Val Coteau à Neuilly-sur-Marne**, comité d'engagement le 28/05/2019
- **Quartier des Marnaudes à Villemomble**, comité d'engagement à venir

Tableau distinguant le volume de la reconstitution pour Clichy, validé en comité d'engagement du 17 mai et 11 décembre 2018, des volumes pour Neuilly et Villemomble qui n'ont pas encore été validés par le comité d'engagement

	volume validé en CE le	volumes indicatifs qui seront actualisés dans la		total EPT
	17/05/2018	prochaine version de la convention		
	PRIN Clichy-sous-Bois	PRIN Neuilly-sur-Marne*	PRIR Villemomble/Bondy*	
démolitions et reconstitution de l'offre à terme	1372	201	397	1970
	1240 copro, 132 LLS	201 LLS	397 LLS	
reconstitution offre (RO) temps ANRU	1268	201	397	1866
dont LLS sur site	580	16	88	684
dont LLS hors QPV sur commune		185	110	295
dont LLS hors QPV hors commune	688	0	199	887
nbre PLAI à reconstituer sur site et/ou commune	232	la répartition entre PLAI et PLUS sera indiquée dans la prochaine version de la convention		232
nbre PLAI à reconstituer hors site et hors commune	412			412
PLUS à reconstituer sur commune	348			348
PLUS à reconstituer hors site et hors commune	276			276
total	1268	201	397	1866

PRIN quartiers bas Clichy et Bois du Temple à Clichy-sous-Bois

Source : Les objectifs poursuivis par le projet de renouvellement urbain in « convention pluriannuelle des projets de renouvellement urbain de Grand Paris Grand est

L'objectif de faire du Bas Clichy le véritable cœur de ville s'incarne dans les trois orientations principales :

- o **L'émergence de la Ville-Parc**, écologique, en valorisant le patrimoine naturel exceptionnel
- o **La ville populaire** par le renouvellement du parc de logements tant sur les typologies que les formes urbaines et architecturales,
- o **La ville active** par le développement tant d'une polarité commerciale autour de la future station de tramway que d'une dimension activités/services dans une programmation complémentaire aux pôles économiques déjà constitués du territoire (Clichy2, ZFU du Plateau)

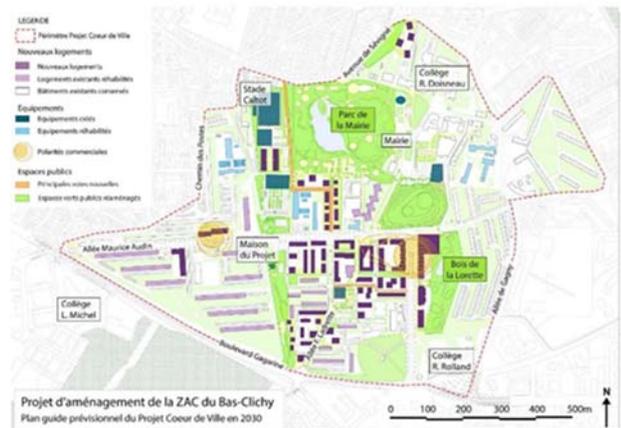
Pour le Bois du Temple, l'enjeu est de conforter la vocation « résidentielle » et sociale de ce quartier en interface avec le cœur de Clichy-sous-Bois et le Plateau, pôle relais métropolitain en devenir.

Principales orientations

Enrayer la dynamique de paupérisation de certains quartiers et lutter contre le mal-logement ;

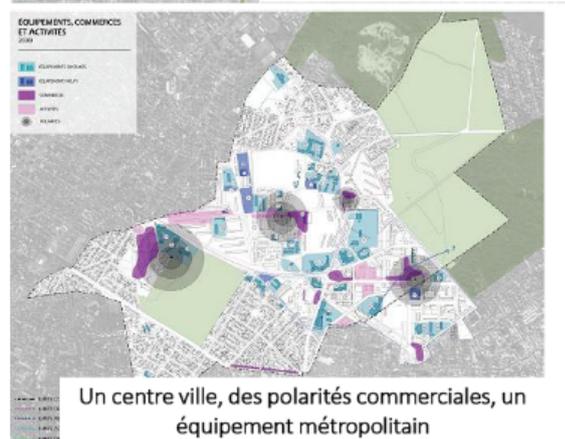
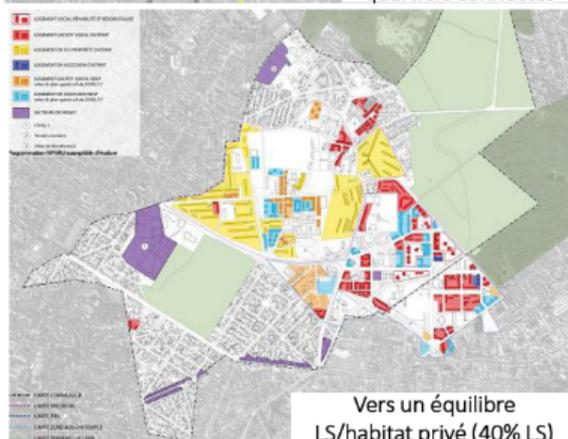
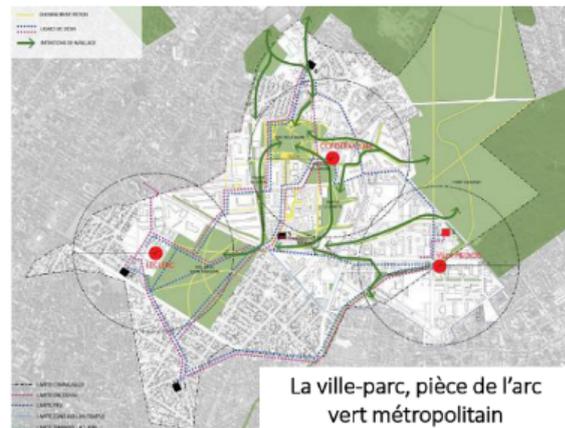
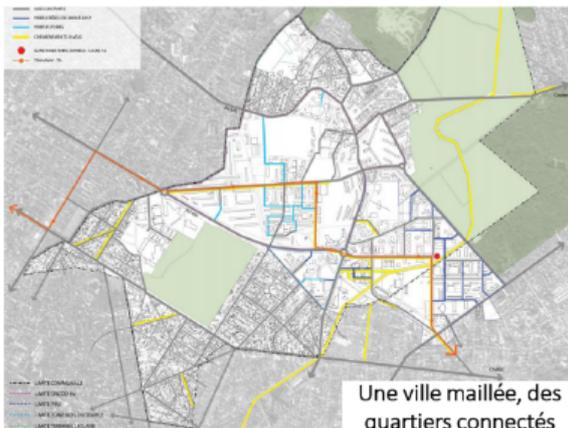
- Répondre quantitativement et qualitativement à la diversité des besoins, et, sous réserve de désenclavement notamment, s'inscrire dans les objectifs régionaux de la TOL (Territorialisation de l'Offre de Logements) ;
- Améliorer la qualité urbaine pour aller vers davantage de mixités sociale et fonctionnelle, inscrire résolument le territoire dans la dynamique du Grand Paris.
- Potentiel de construction estimé entre 106 et 136 logements/an sur Clichy-sous-Bois en fonction de la date de mise en service du T4.

Quartier du Bas-Clichy, Plan Général



Clichy-sous-Bois en 2030 après l'intervention du PRU du Plateau (Haut-Clichy et Résidence des Bosquets à Montfermeil), et du NPNRU (Bois du Temple et Bas-Clichy-ORCOD)

2030

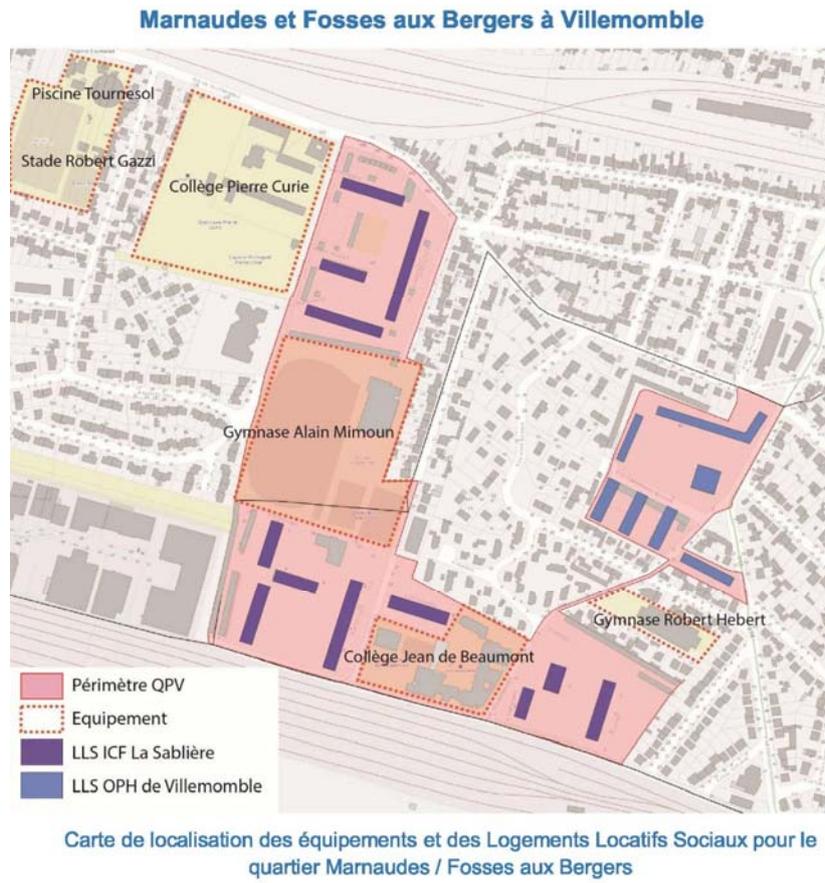


PRIR Marnaudes - Fosse Aux Bergers à Villemomble –

Source : Les objectifs poursuivis par le projet de renouvellement urbain in « convention pluriannuelle des projets de renouvellement urbain de Grand Paris Grand est

En lien avec l'EPT Est Ensemble sur la partie Bondy : Le projet NPNRU pour le quartier vise à développer les qualités résidentielles, encourager la diversification de l'habitat et à améliorer le cadre de vie tant pour les habitants que pour les riverains en assurant un désenclavement des îlots concernés. Les vocations du quartier inscrites au protocole de préfiguration ont été confirmées

Le programme sur ce site sera précisé en lien avec l'EPT Est Ensemble et dans le cadre des prochaines instances de validation de l'ANRU : synthèse de l'instruction des partenaires et comité d'engagement.



7-Le récolement des PLU sur le logement

La partie qui suit est issue du récolement des PLU que l'Apur a engagé depuis quelques années. Il permet de visualiser les dispositifs règlementaires des PLU de toutes les communes de la Métropole du Grand Paris. Les données des PLU sont récoltées, analysées et font l'objet d'un mode de représentation simplifié pour pouvoir les comparer entre eux⁴.

La version des documents règlementaires examinés dans le présent chapitre sont les suivants :

- Clichy-sous-Bois : PLU approuvé le 10 juillet 2012, modification le 25 septembre 2018
- Coubron : PLU approuvé le 11 juillet 2007, dernière modification le 03 juillet 2018
- Gagny : PLU approuvé le 26 septembre 2017 (annulé le 11 juin 2019 par le Tribunal Administratif de Montreuil)
- Gournay sur Marne : PLU approuvé le 18 octobre 2016
- Le Raincy : PLU approuvé le 31 janvier 2017
- Les Pavillons sous Bois PLU approuvé le 31 janvier 2017, modification le 03 juillet 2018
- Livry Gargan : PLU approuvé le 17 décembre 2015, modification le 28 mai 2019
- Montfermeil : PLU approuvé le 28 février 2017, modification le 28 mai 2018
- Neuilly Plaisance : PLU approuvé le 26 septembre 2017
- Neuilly sur Marne : PLU approuvé le 18 septembre 2014, modifications successives dont N° 4 du 17 octobre 2017
- Noisy Le Grand : PLU approuvé le 26 septembre 2017, modification le 19 février 2019
- Rosny sous Bois : PLU approuvé le 19 novembre 2015, modification le 16 avril 2019
- Vaujours : PLU approuvé le 17 décembre 2017
- Villemomble : PLU approuvé le 28 mars 2017

L'article L101-2 du code de l'urbanisme⁵ invite les collectivités publiques à atteindre certains objectifs et en particulier, à prévoir dans leur document d'urbanisme une offre de logements suffisante et adaptée à la demande. Plusieurs dispositifs proposés par le code de l'urbanisme ont ainsi été examinés : les zonages à vocation principale d'habitat, mais également les zonages mixtes, les emplacements réservés pour logements, les secteurs de mixité sociale, les règles de stationnement pour les logements, ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

⁴Concernant Gagny, le récolement des PLU est basé sur le PLU de Gagny en vigueur avant son annulation par le TA de Montreuil

⁵ Article L101-2 du CU : « Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

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

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

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

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

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

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

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

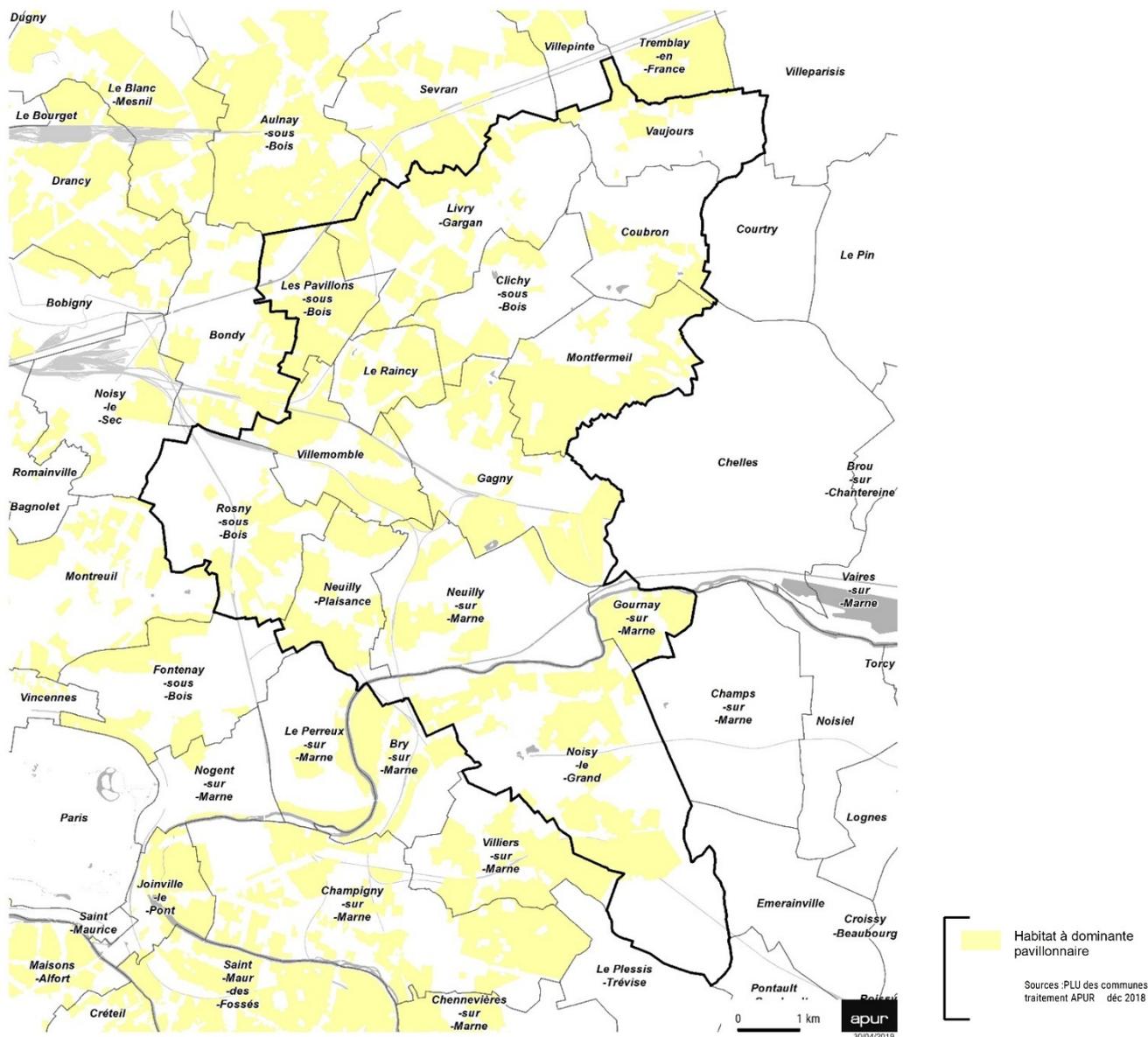
8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »

Le zonage et la destination des constructions

Les zones à vocation principale d'habitat

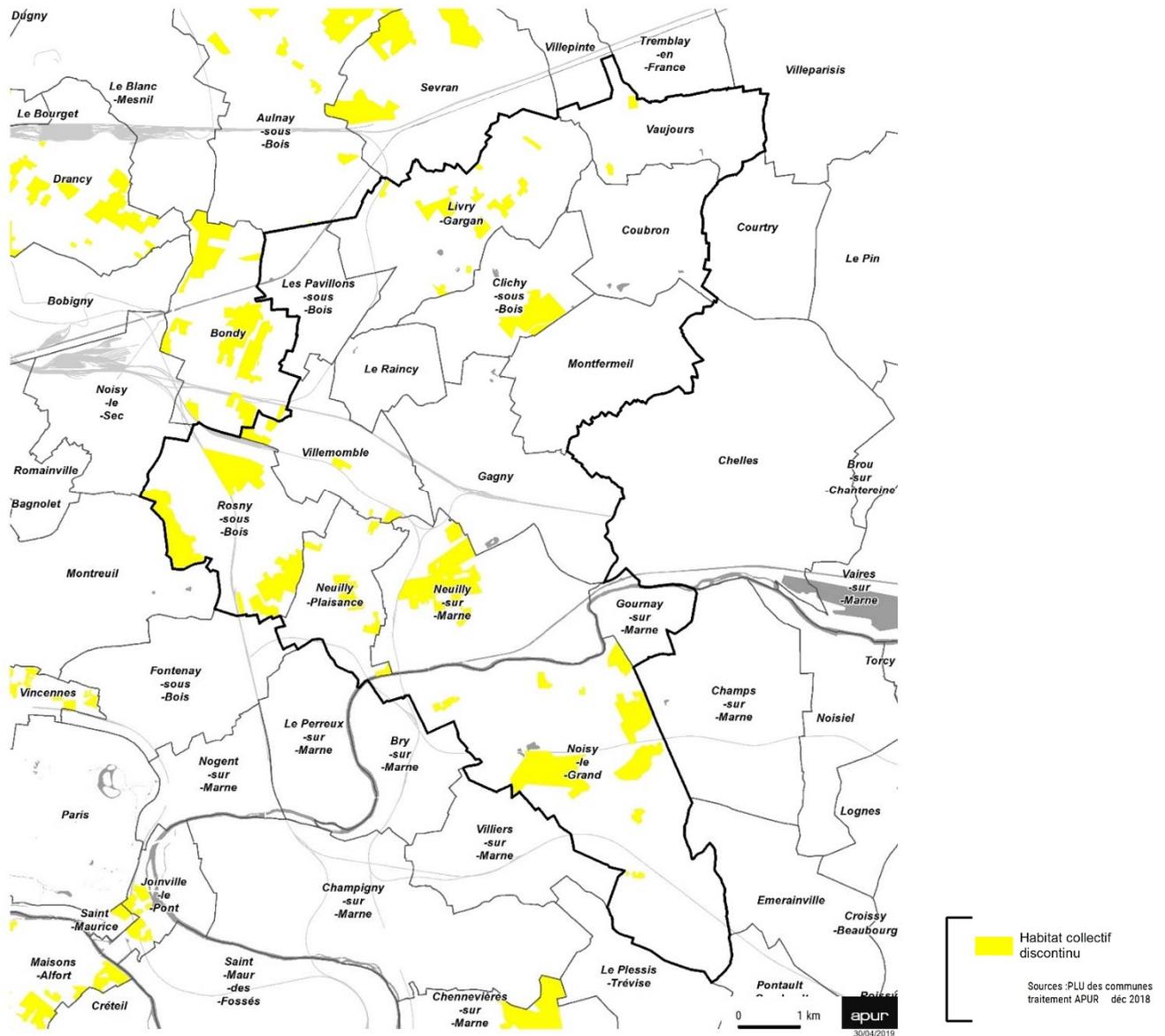
Les zones à vocation principale d'habitat des PLU de Grand Paris Grand Est, à savoir les zones pavillonnaires et les zones d'habitat collectif discontinu, couvrent au total près de la moitié du territoire (46%).

RÉCOLEMENT SIMPLIFIÉ DES PLU DES ZONES A DOMINANTE PAVILLONNAIRES



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

RÉCOLEMENT SIMPLIFIÉ DES PLU DES ZONES D'HABITAT COLLECTIF DISCONTINU

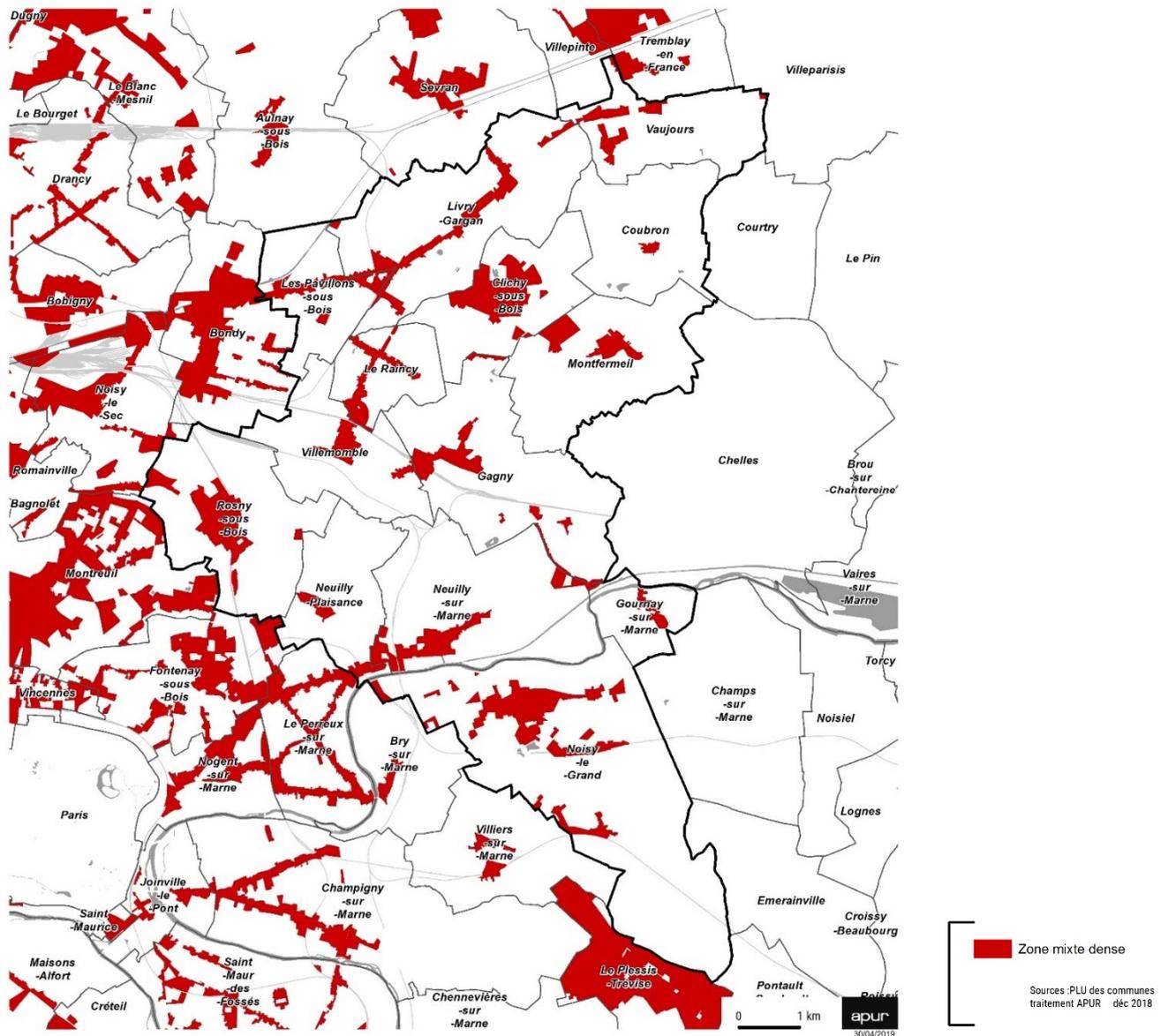


L'autre zone à vocation principale d'habitat définie dans les PLU est la zone d'habitat collectif discontinu ou de grands ensembles. Dans le cadre du récolement simplifié du PLU, cette zone correspond aux immeubles de logements collectifs construits en ordre discontinu et aux grands ensembles datant souvent des années 1960. Ce type de zone est inscrit dans 8 PLU de Grand Paris Grand Est : Clichy sous Bois (UR2), Livry Gargan (UC), Neuilly Plaisance (secteurs UC a, UC b et UC c), Neuilly sur Marne (UC), Noisy Le Grand (UD), Rosny sous Bois (UC), Vaujours (UE) et Villemomble (UC).

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

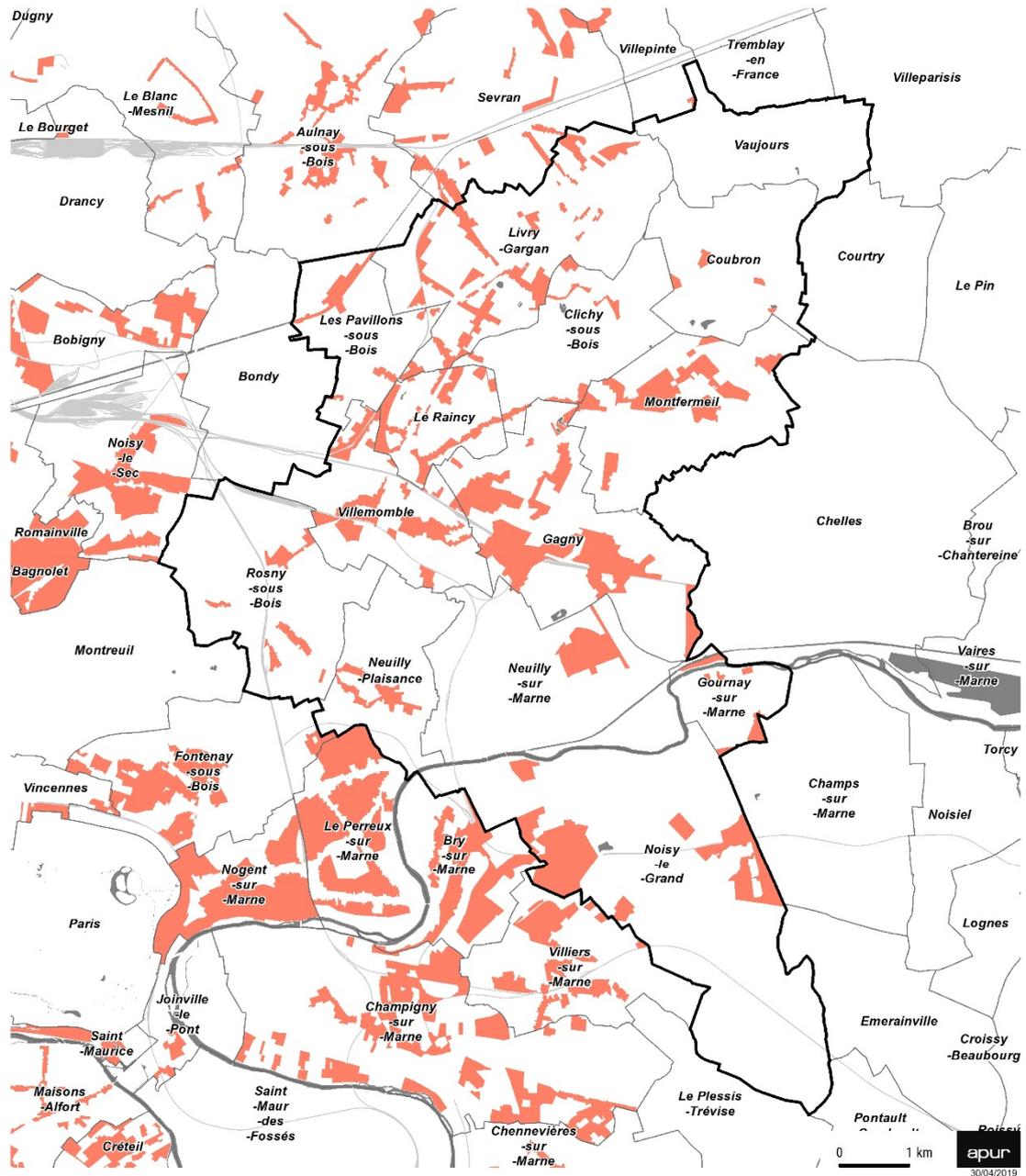
Les zones à vocation mixte

RÉCOLEMENT SIMPLIFIÉ DES PLU DES ZONES MIXTE DENSE



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

RÉCOLEMENT SIMPLIFIÉ DES ZONES SEMI-DENSE DES PLU



La zone mixte semi dense, dans le cadre du récolement simplifié des PLU, correspond aux zones intermédiaires composées à la fois de petits collectifs et d'habitats pavillonnaire. On y trouve également des commerces et des équipements. C'est un tissu généralement moins dense que dans la zone de centre-ville définie précédemment. Sur le territoire, tous les PLU, excepté celui de Vaujours, disposent d'une telle zone.

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 urbaniser⁶.

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 servitude de mixité sociale s'applique sur l'ensemble du territoire communal (hors zones naturelles et agricoles). Dans d'autres cas, elle s'applique uniquement dans les zones mixtes. Dans d'autres cas encore, des secteurs spécifiques sont délimités et/ ou font l'objet d'un plan particulier.

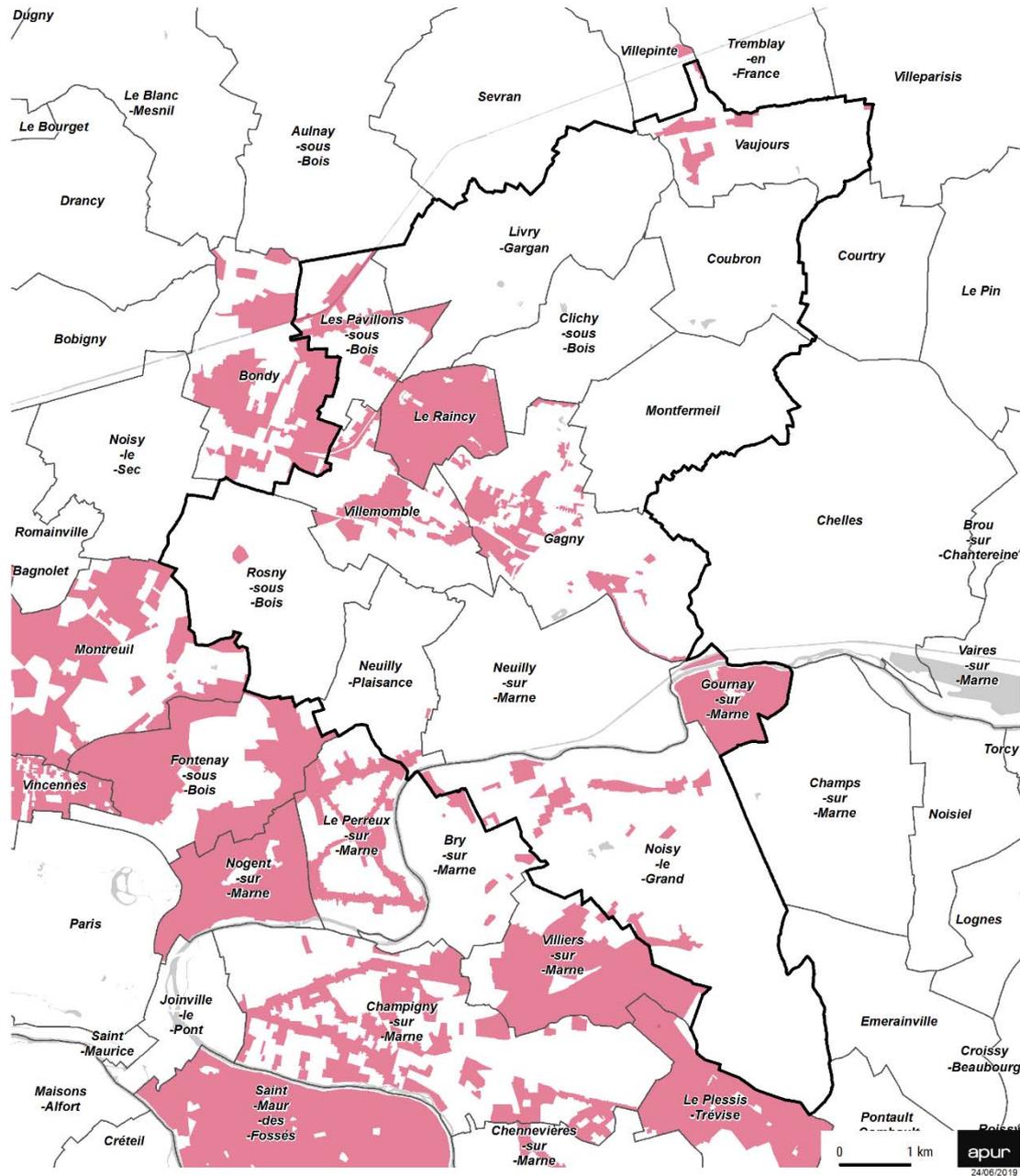
La servitude peut s'appliquer selon un seuil défini par le PLU en surface de plancher d'une opération. Il est fixé à 800 m² au Raincy et à Villemomble, et à 2 800 m² à Gagny. Il peut également s'appliquer en nombre de logements. Là encore, ce seuil varie d'un PLU à l'autre. La servitude se déclenche dans les opérations de plus de 10 logements à Gournay sur Marne et Pavillons sous Bois, dans les opérations de plus de 12 logements à Vaujours et à partir de 20 logements à Neuilly Plaisance. Seul le PLU de Rosny sous Bois, ne définit pas de seuil.

Les taux de logements aidés sont quant à eux uniformes. Ils s'établissent tous à 30%, excepté à Gagny où le taux minimum varie entre 25% et 15%, en fonction « du territoire de mixité sociale ». Il est fixé à 25% dans la plupart des cas, mais dans le secteur du Vieux Chemin de Meaux, les objectifs de création de logements aidés sont plus précis : il y est imposé que sur la surface de plancher de logement créée, un minimum de 15% soit du locatif aidé, un maximum de 60% soit en accession libre et un minimum de 25% soit en accession maîtrisée.

Secteurs de mixité sociale	Taux	Seuil	Secteur	zonage
Gagny	25% ou 15%	2800 m ² de SDP	secteur spécifique	plan des territoires de mixité sociale
Gournay sur Marne	30%	plus de 10 logts	zones accueillant de l'habitat	Zones UA, UB et UG
Le Raincy	30%	800 m ² de SDP	zones accueillant de l'habitat	Zones UA, UC et UE
Les Pavillons sous Bois	30%	plus de 10 logts	zones mixtes	Zones UA, UB et UH
Neuilly Plaisance	30%	au moins 20 logts	secteur spécifique	zone mixte dense et terrain 130 avenue du Maréchal Foch
Noisy le Grand	30%	à partir de 150 logts	zone mixte dense	Zone UB
Rosny sous Bois	30%		secteur spécifique	Secteur du Grand Pré
Vaujours	30%	plus de 12 logts	zone mixte dense	Zones UA et UD
Villemomble	30%	800 m ² de SDP	zones mixtes	zones UA, UB et UE

⁶ Article L151-15 du Code de l'urbanisme : Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

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



secteur de mixité sociale

■ secteur de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du CU

Sources : PLU des communes
traitement APUR déc 2018

Il convient de rappeler l'article L.111-24 du code de l'urbanisme qui prévoit que dans les communes « carencées », toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de 12 logements ou de plus de 800m² de surface de plancher, doit affecter en logement social au moins 30% des logements familiaux. Ainsi, en tant que commune faisant l'objet d'un arrêté de carence, une servitude de mixité sociale s'impose à l'ensemble du territoire communal de Vaujours (hors zones agricoles et naturelles), même si le PLU n'a prévu l'application de ce dispositif que dans les zones UA et UD.

La servitude 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 ou définis dans les règlements, 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, deux communes, Vaujours et Villemomble, ont mis en place ce dispositif.

La commune de Vaujours s'est fixé comme objectif de promouvoir une diversité de logements (Cf. Axe 2 du PADD). « *La commune de Vaujours propose une offre équilibrée de logements (typologie d'habitat, taille de logements...) et souhaite maintenir cette diversité, qui favorise les parcours résidentiels et participe à l'attractivité du territoire* »⁷. Pour répondre à cet enjeu, le PLU définit des règles spécifiques. Pour les constructions situées dans le centre ancien en zone UA et le long de la route de Meaux en zone UD, en application des dispositions prévues par l'article L 151-14 du Code de l'urbanisme, lorsque les travaux sur un immeuble de logements existants conduisent à une division de logements et à une augmentation du nombre de logements dans cet immeuble, la nouvelle répartition de logements doit comporter une proportion minimale de 50% de logements de 3 pièces et plus.

De même la commune de Villemomble souhaite également promouvoir une diversité de logements : « créer une offre de logement [...] équilibrée » (Cf. PADD). En effet, le parc de logements villemomblois se caractérise par une prédominance des logements de grande taille et de taille moyenne. La municipalité souhaite donc proposer à travers son PLU notamment une production de logements plus diversifiée en taille afin de répondre aux besoins de tous. Le règlement du PLU permet ainsi « *d'équilibrer l'offre de logement en imposant sur les zones urbaines mixtes un maximum de petits logements soit 30 % au maximum de logement de moins de 40m² afin de pallier les carences sur ces typologies et répondre aux besoins des familles identifiés dans le diagnostic.* »⁸. Ainsi le règlement prévoit, dans les zones UA, UB, UC et UD : « Les constructions à destination d'habitation, comportant au moins trois logements, devront comprendre un maximum de 30 % de logements de moins de 40 m², au titre de l'article L151-14 du code de l'urbanisme. »

⁷ Rapport de Présentation du PLU Partie 2, page 11

⁸ Rapport de Présentation, Pièce N°4 – Les choix retenus pour établir le PADD, page 10.

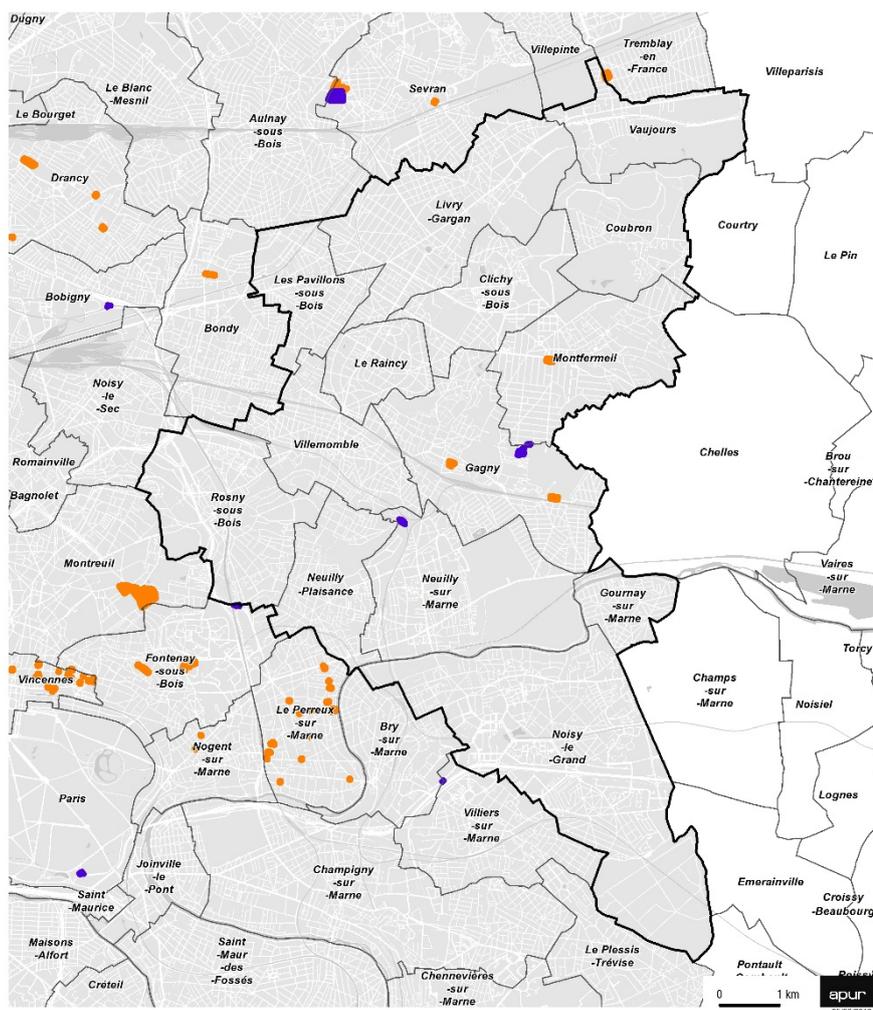
Les emplacements réservés pour logement et l'habitat

Les emplacements réservés

En application des articles L151-41, L152-2 et R151-38 du code de l'urbanisme, des emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes de logements peuvent être inscrits dans les PLU au niveau des zones urbaines ou à urbaniser. Ces emplacements réservés peuvent être repérés sur les documents graphiques du règlement qui précise la nature de ces programmes. Toute construction ou aménagement dont la destination est différente de celle de l'emplacement réservé est interdite (sauf à titre précaire). Toutefois, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Sur le territoire, deux communes ont inscrit un emplacement réservé pour logement dans leur PLU. A Montfermeil il s'agit de l'ER21 d'une superficie de 5.059 m², dont la vocation est mixte : « aménagement de carrefour, pôle social éducatif et programme de logements dont 100% de la SDP attribuée au logement locatif social ». Dans le PLU de Gagny, il s'agit de 2 emplacements réservés uniquement à la réalisation de logements. Ils sont localisés au niveau du secteur du Vieux Chemin de Meaux et au croisement de la RN302 et de la rue Amiot. Ces 2 servitudes prévoient la réalisation de programmes de logements répartis comme suit : 15% minimum de logement locatif aidé, 60% maximum de logement en accession libre et 25% minimum de logement en accession maîtrisée (équivalent au prêt à taux zéro).

EMPLACEMENTS RESERVES POUR LOGEMENT ET HABITAT INSCRITS AU PLU



Par ailleurs, 2 communes ont inscrit un emplacement réservé pour aire d'accueil des Gens du voyage dans leur PLU.

A Neuilly sur Marne, il s'agit de l'emplacement réservé EC7 : aire d'accueil des gens du voyage, situé au niveau du Chemin des Princes, d'une surface de 0,26 hectares.

Dans le PLU de Gagny, il s'agit d'un « emplacement réservé pour l'aire d'accueil ou le terrain familial locatif pour les gens du voyage en zone naturelle. » Une emprise maximale est fixée à 7 330m².

Ces 2 emplacements réservés sont situés en zone naturelle N, dans des secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).



Sources : PLU des communes traitement APUR déc 2018

Les règles de stationnement pour le logement

Rappel du contexte législatif et réglementaire du stationnement pour les logements

L'approche du stationnement dans les PLU a évolué avec les lois Grenelle II et Alur et ce, dans le respect des objectifs de développement durable. L'article L101-2 du code de l'urbanisme⁹ relatif aux objectifs généraux précise que dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre notamment **la diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile**. Ainsi le code de l'urbanisme prévoit désormais la possibilité de fixer des normes plafonds, de mutualiser les places de stationnement et de fixer des règles sur les caractéristiques des aires de stationnement.

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

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

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

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

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

- Prise en compte de la desserte en transport en commun

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

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

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

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

- Mutualisation :

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

- Les dérogations possibles au 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.

⁹ Cf. note de bas de page, page 54

- 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

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

Premier constat, la plupart des PLU tiennent compte de la règle différenciée pour le logement social. Elle correspond généralement à la règle imposée par le code de l'urbanisme, à savoir une place maximum par logement aidé, ou 0,5 place maximum dans un rayon de 500 m autour des gares. Cependant plusieurs PLU fixent cette norme comme étant un minimum alors le code de l'urbanisme précise bien qu'il ne peut être exigé plus d'une place (ou 0,5 place) par logement aidé. Dans ce cas, et lorsque les PLU ne fixent pas de règle différenciée, les règles du code de l'urbanisme s'imposent. A noter le PLU de Noisy le Grand fixe une norme pour les logements aidés inférieure, à 0,8 places par logement, dans toutes les zones.

Plusieurs PLU ne différencient pas les règles de stationnement à proximité des gares ou stations de transport en commun. Dans ce cas, les règles du code de l'urbanisme s'appliquent, à savoir 1 place maximum par logement et (0,5 maximum pour les logements aidés).

Dans les autres cas, à savoir en dehors des rayons de 500 m autour des gares et pour les logements qui ne sont pas des logements aidés, les normes varient d'un PLU à l'autre et d'un type de zones à l'autre. Elles sont généralement plus élevées dans les zones pavillonnaires ou pour les logements individuels. Elles peuvent également être différentes selon le type de programme (logement individuel et logements collectifs). Les normes sont définies la plupart du temps en fonction du nombre de logements, mais également par tranche de surface de plancher.

Enfin notons que certains PLU prévoient des dispositions particulières de stationnement pour lutter contre la division de logements. Ainsi par exemple, le PLU de Rosny sous Bois, prévoit qu'en cas de division de logement, la règle relative au stationnement est de 1 place par logement. Dans le PLU de Montfermeil, en zone pavillonnaire (UG) « en cas de création de plus de 1 logement supplémentaire dans une construction ou sur une même parcelle, les normes de stationnement doivent être respectées », à savoir 2 places par logement et 1 place par studio. Le PLU de Neuilly Plaisance prévoit également dans les « Dispositions communes », « qu'en cas de division d'une construction en plusieurs logements, le nombre de places de stationnement à réaliser correspond aux places nécessaires pour les logements existants et créés par la division. »

Dans les zones à vocation résidentielle

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
Clichy sous Bois	UC : secteur pavillonnaire	Pas de règle différenciée pour les opérations autour des gares		1 place par tranche de 60m ² de SDP avec un minimum de 2 places / logt	1 place par logement MAXIMUM
Coubron	UB : tissu pavillonnaire traditionnel	Pas de règle différenciée pour les opérations autour des gares		Habitation individuelle : 2 places / logt Immeuble collectif : 1,5 places / logt Studio : 1 place /logt	1 place par logement MAXIMUM
Gagny	UHC : zone à caractère continu	1 place par tranche de 70m ² de SDP avec un MAXIMUM de 1 place /logt	0,5 place par logement MAXIMUM	1 place par tranche de 35 m ² de SDP avec un minimum de 1 place /logt	1 place par logement MAXIMUM
	UHD : zone à caractère discontinu				
Gournay sur Marne	UG : zone pavillonnaire à vocation résidentielle	Pas de règle différenciée pour les opérations autour des gares		1 place /tranche 60m ² SDP entamée avec minimum 1 place /logt	1 place par logement MAXIMUM
Le Raincy	UE : quartiers à dominante pavillonnaire	1 place par logement	0,5 place par logement MAXIMUM	1 place par tranche de 70m ² SDP à partir de 30m ² de SDP avec un minimum de 1 place /logt	1 place par logement MAXIMUM
Les Pavillons sous Bois	UG : quartiers résidentiels à dominante pavillonnaire	1 place par logement MAXIMUM	0,5 place par logement MAXIMUM	Selon type de construction : si 1 logt : 2 places /logt minimum si > 1 logt : 1,9 place /logt minimum (dont 1 au moins dans local fermé)	1 place par logement MAXIMUM
Livry Gargan	UE : quartiers résidentiels à dominante pavillonnaire	1 place par logement	0,5 place par logement MAXIMUM	1,5 place par logement	1 place par logement MAXIMUM
Montfermeil	UG : zone pavillonnaire traditionnelle	Pas de règle différenciée pour les opérations autour des gares		Selon type de construction : Studio : 1 place / logt Autres : 2 places /logt	1 place par logement MAXIMUM
Neuilly Plaisance	UR : zone à dominante pavillonnaire	1 place par logement minimum	0,5 place par logement minimum	1 place /tranche 60m ² SDP entamée avec un minimum de 1 place / logt et au MAXIMUM 2 places par logt	1 place par logement minimum
Neuilly sur Marne	UR : secteur à dominante résidentielle principalement d'habitat pavillonnaire	Pas de règle différenciée pour les opérations autour des gares		1 place par tranche de 80m ² SDP avec au minimum 1 place /logt	1 place par logement minimum
Noisy le Grand	UC : quartiers pavillonnaires	0,8 place par logement	0,5 place par logement	1,5 place par logements Opération d'au moins 30 logts : 0,8 place par logt	0,8 place par logement
	UV : quartier de Villeflaix			1,4 place par logement Opération d'au moins 30 logts : 0,8 place par logt	
Rosny sous Bois	UD : zone dédiée aux quartiers d'habitats individuels	1 place par logement minimum	0,5 place par logement minimum	1 place /tranche 60m ² SDP avec un minimum de 1 place / logt et au MAXIMUM 2 places par logt	1 place par logement minimum
Vaujours	UG : zone pavillonnaire générale	Pas de règle différenciée pour les opérations autour des gares		En UG et UG b : 1 place par tranche de 55 m ² de SDP dont 50% couvert Secteur UG a : 2 places par logement	pas de règle différenciée
	UH : zone de pavillons isolés où toute construction nouvelle est interdite	Sans objet (Urbanisation de la zone achevée)			
Villemomble	UD : tissu pavillonnaire	1 place par logement minimum	pas de règle différenciée	2 places par logement dont une doit être couverte	pas de règle différenciée

Commune	Intitulé du zonage d'habitat collectif discontinu	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
Clichy sous Bois	UR 2 : Opération de renouvellement urbain du plateau	Pas de règle différenciée pour les opérations autour des gares		Au minimum, 1 place /logt 0,8 place /logt pour les opérations aidées par l'Etat ou en cas de contrainte technique	1 place par logement MAXIMUM
Livry Gargan	UC : zone de grands collectifs	1 place par logement	0,5 place par logement MAXIMUM	1,5 place par logement	1 place par logement MAXIMUM
Neuilly Plaisance	UC : zone à dominante d'habitat collectif	1 place par logement minimum	0,5 place par logement minimum	1 place /tranche 60m ² SDP entamée avec un minimum de 1 place / logt et au MAXIMUM 2 places par logt	1 place par logement minimum En secteur UC c : 1 place par tranche de 100m ² SDP entamée
Neuilly sur Marne	UC : Grands ensembles d'habitat collectif (PRU)	Pas de règle différenciée pour les opérations autour des gares		1 place par tranche de 80m ² SDP avec au minimum 1 place / logt	Au moins une place par logement
Noisy le Grand	UD : Grands ensembles et grandes résidences	0,8 place par logement	0,5 place par logement	1 place par logement Opération de 30 logts et + : 0,8 place par logement	0,8 place par logement
Rosny sous Bois	UC : zone mixte à majorité d'habitat collectif	1 place par logement minimum	0,5 place par logement minimum	1 place /tranche 60m ² SDP avec un minimum de 1 place / logt et au MAXIMUM 2 places par logt	1 place par logement minimum
Vaujours	UE : zone résidentielle d'habitat collectif	Pas de règle différenciée pour les opérations autour des gares		1 place par tranche de 40 m ² de SDP dont 50% couvert	pas de règle différenciée
Villemomble	UC : grands collectifs	Pas de règle différenciée pour les opérations autour des gares	0,5 place par logement minimum	1 place par logement minimum	pas de règle différenciée

Dans les zones mixtes

Commune	Intitulé du zonage mixte dense dans les PLU	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
Clichy sous Bois	UA : centre historique	Pas de règle différenciée pour les opérations autour des gares		1 place par logement minimum	1 place par logement MAXIMUM
	UB : tissu urbain central			1 place par logement minimum	1 place par logement MAXIMUM
	UR1 : projet urbain du centre-ville			Au minimum, 1 place /logt	0,8 place /logt pour les opérations aidées par l'Etat ou en cas de contrainte technique
Coubron	UA : centre ancien	Pas de règle différenciée pour les opérations autour des gares		Habitation individuelle : 2 places / logt Immeuble collectif : 1,5 places / logt Studio : 1place/logt	1 place par logement MAXIMUM
Gagny	UC : zone centrale à caractère continu et à vocation mixte	1 place par tranche de 70m ² de SDP avec un MAXIMUM de 1 place /logt	0,5 place par logement MAXIMUM	1 place par tranche de 70 m ² de SDP avec un minimum de 1 place /logt	1 place par logement MAXIMUM
Gournay sur Marne	UA : zone de centre-ville à vocation mixte	Pas de règle différenciée pour les opérations autour des gares		1 place /tranche 60m ² SDP entamée avec minimum 1 place /logt	1 place par logement MAXIMUM
Le Raincy	UA : zone dense comprenant le centre-ville	1 place par logement	0,5 place par logement MAXIMUM	1 place par tranche de 50m ² SDP à partir de 30m ² de SDP avec un minimum de 1 place /logt	1 place par logement MAXIMUM
Les Pavillons sous Bois	UA : zone urbaine dense et mixte, quartiers de centralités	1 place par logement MAXIMUM	0,5 place par logement MAXIMUM	Selon type de construction : si 1 logt : 2 places /logt minimum si > 1 logt : 1,9 place /logt minimum	1 place par logement MAXIMUM
	UB : zone urbaine dense et mixte de part et d'autre de l'avenue Aristide Briand			Sans objet	
Livry Gargan	UA : zone de centralités à vocation mixte	1 place par logement	0,5 place par logement MAXIMUM	1,5 place par logement	1 place par logement MAXIMUM
Montfermeil	UA : centre-ville ancien	Pas de règle différenciée pour les opérations autour des gares		1 place par logement	1 place par logement MAXIMUM
	USP : centre-ville				
	UC : PRU des Bosquets			Selon type de construction: Studio : 1 place / logt jusqu'à 10 logts: 1,5 place /logt > à 10 logts : 1 place / logt	
	UPM : secteur Notre Dame des anges				
Neuilly Plaisance	UH : centre historique	1 place par logement minimum	0,5 place par logement minimum	1 place /tranche 60m ² SDP entamée avec un minimum de 1 place / logt et au MAXIMUM 2 places par logt	1 place par logement minimum
	UP : zone de projet sur la RN34 et la Gare RER				
Neuilly sur Marne	UA : Zone dense de centralité	Pas de règle différenciée pour les opérations autour des gares		1 place par tranche de 80 m ² SDP avec au minimum 1 place / logt	1 place par logement minimum
Noisy le Grand	UA : centre ancien	0,8 place par logement	0,5 place par logement	1 place par logement Opération de 30 logts et + : 0,8 place par logement	0,8 place par logement
	UB : secteur d'intensification urbaine				
Rosny sous Bois	UA : centre-ville élargi et secteurs de renouvellement	1 place par logement minimum	0,5 place par logement minimum	1 place /tranche 60m ² SDP avec un minimum de 1 place / logt et au MAXIMUM 2 places par logt Secteur UA b : 1 place /logt	1 place par logement minimum
Vaujours	UA : centre ancien	Pas de règle différenciée pour les opérations autour des gares		1 place par tranche de 40m ² de SDP dont 50% couvert	pas de règle différenciée
	UD : Centre urbain et et autres secteurs de mutation			1 place par tranche de 55 m ² de SDP dont 50% couvert	pas de règle différenciée
Villemonble	UA : Centralités ayant vocation à se densifier	Pas de règle différenciée pour les opérations autour des gares		1 place par logement minimum	pas de règle différenciée

Commune	Intitulé du zonage mixte semi-dense dans les PLU	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 L151-30)		1 place /logt MAXIMUM	0,5 place /logt MAXIMUM		1 place /logt MAXIMUM
Clichy sous Bois	UD : zone mixte à valoriser	Pas de règle différenciée pour les opérations autour des gares		1 place par tranche de 60 m ² de SDP avec un minimum de 1,5 place /logt	1 place par logement MAXIMUM
Coubron	UC : Tissu urbain mixte à vocation résidentielle composé d'habitat individuel et de petits immeubles collectifs	Pas de règle différenciée pour les opérations autour des gares		Habitation individuelle : 2 places / logt Immeuble collectif : 1,5 places /logt Studio : 1place/logt	1 place par logement MAXIMUM
Gagny	UHM : zone mixte d'habitat pavillonnaire et de petits immeubles collectifs	1 place par tranche de 70m ² de SDP avec un MAXIMUM de 1 place /logt	0,5 place par logement MAXIMUM	Selon hauteur des constructions : H<ou = R+2+C : 1 place par tranche de 35 m ² de SDP H > R+2+C : 1 place par tranche de 70 m ² de SDP avec un minimum de 1 place /logt	1 place par logement MAXIMUM
Gournay sur Marne	UB : zone à vocation principalement résidentielle où se concentrent les efforts de densification urbaine	Pas de règle différenciée pour les opérations autour des gares		1 place /tranche 60m ² SDP entamée avec minimum 1 place /logt	1 place par logement MAXIMUM
Le Raincy	UC : zone mixte de densité intermédiaire dédiée aux tissus urbains de transition	1 place par logement	0,5 place par logement MAXIMUM	1 place par tranche de 50m ² SDP à partir de 30m ² de SDP avec un minimum de 1 place /logt	1 place par logement MAXIMUM
Les Pavillons sous Bois	UH : Ilot canal et secteurs de renouvellement urbain adjacents au canal de l'Ourcq	1 place par logement MAXIMUM	0,5 place par logement MAXIMUM	Selon type de construction : si 1 logt : 2 places /logt minimum si > 1 logt : 1,9 place /logt minimum	1 place par logement MAXIMUM
Livry Gargan	UB : axes secondaires - zone intermédiaire	1 place par logement	0,5 place par logement MAXIMUM	1,5 place par logement	1 place par logement MAXIMUM
Montfermeil	UB : Secteur Notre Dame des anges	Pas de règle différenciée pour les opérations autour des gares		Selon type de construction: Studio : 1 place / logt jusqu'à 10 logts : 2 places /logt > à 10 logts : 1,5 place /logt	1 place par logement MAXIMUM
	UD : Centralités secondaires				
	UE : zone de petits immeubles collectifs affectée à l'habitat et aux grands équipements				
Neuilly Plaisance	UT : zone mixte de transition urbaine entre le centre historique et les quartiers pavillonnaires	1 place par logement minimum	0,5 place par logement minimum	1 place /tranche 60m ² SDP entamée avec un minimum de 1 place / logt et au MAXIMUM 2 places par logt	1 place par logement minimum
Neuilly sur Marne	UD : Eco quartier Maison Blanche	Pas de règle différenciée pour les opérations autour des gares		1 place par tranche de 80m ² SDP avec au minimum 1 place /logt	1 place par logement minimum
Noisy le Grand	UP : secteurs de projets d'aménagement	0,8 place par logement	0,5 place par logement	1 place par logement Opération de 30 logts et + : 0,8 place par logement	0,8 place par logement
Rosny sous Bois	UB : Tissus de transition entre le centre ville et les quartiers pavillonnaires	1 place par logement minimum	0,5 place par logement minimum	1 place /tranche 60m ² SDP avec un minimum de 1 place / logt et au MAXIMUM 2 places par logt	1 place par logement minimum
Villemomble	UB : Grands axes - secteurs en mutation à dominante résidentielle	1 place par logement minimum	0,5 place par logement minimum	1,2 place par logement au minimum	pas de règle différenciée
	UE : secteurs d'anciennes carrières ouverts à habitation				