

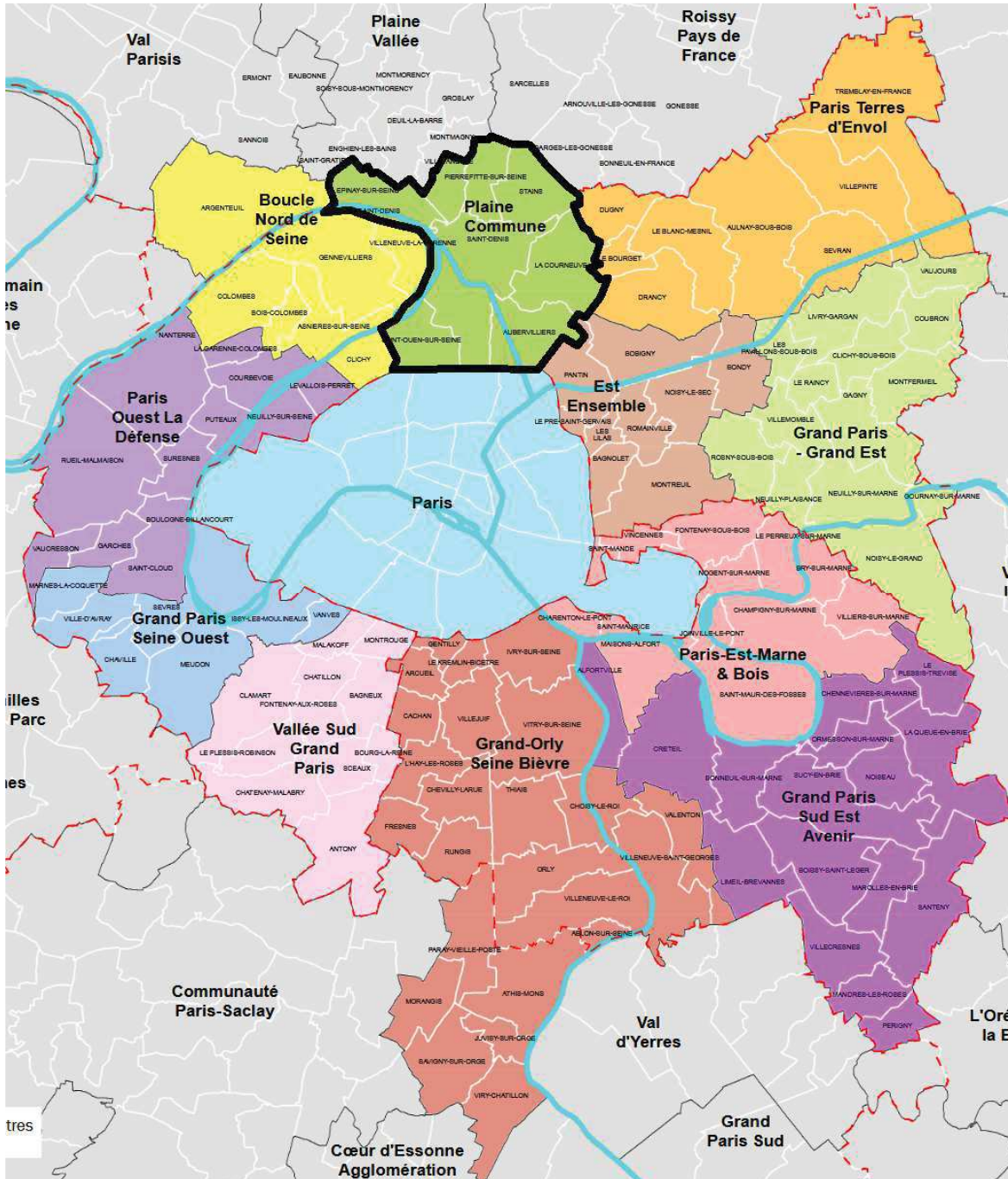
**Programme Local
de l'Habitat
2022-2027**

Diagnostic

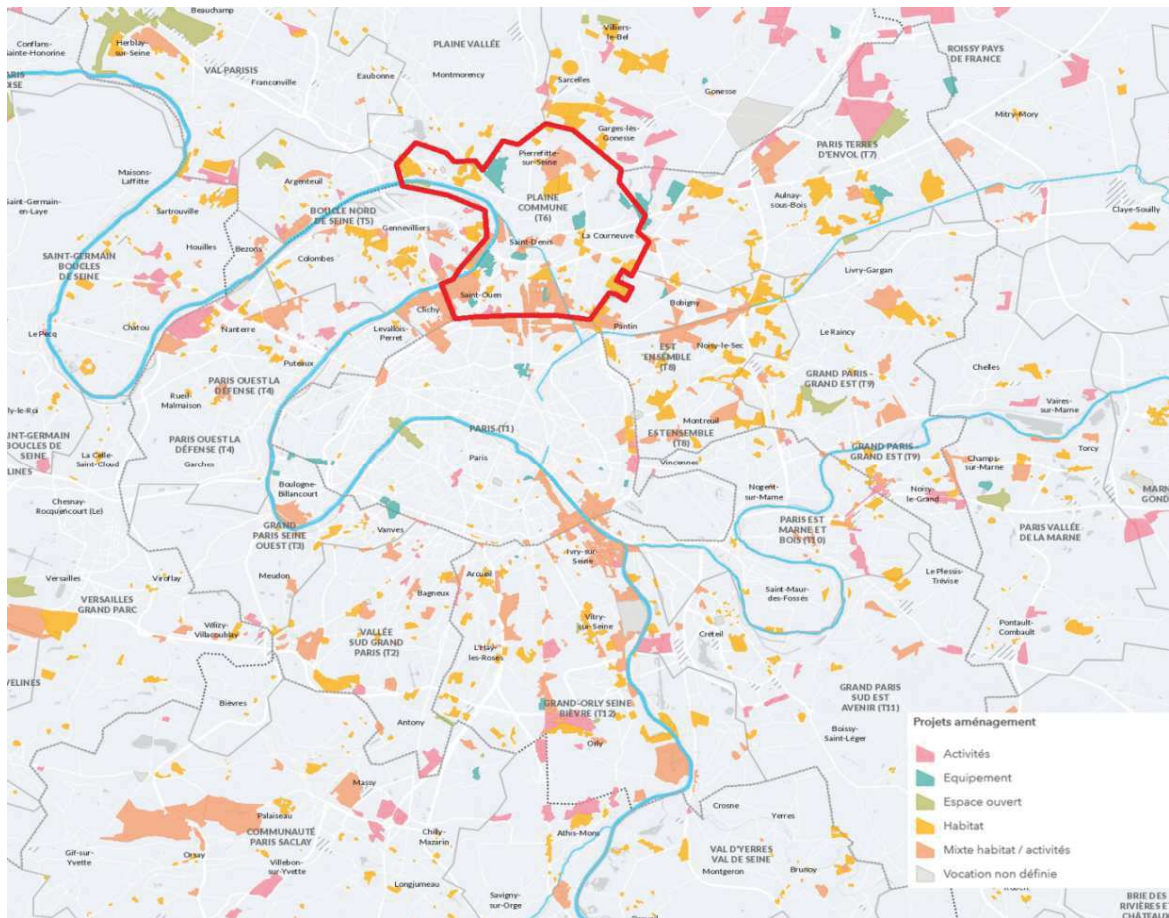
GRAND PARIS

**plaine
commune**

PLAINE COMMUNE DANS LA METROPOLE DU GRAND PARIS



PLAINE COMMUNE, TERRE DE PROJETS



Source : Institut Paris Région

Plaine Commune présente la plus grande concentration de projets urbains de la MGP.

- **De très grandes ZAC** : Fort d'Aubervilliers, Les Docks, ZAC du village olympique, Plaine Saulnier, ZAC des Tartres, Les 6 Routes et du quartier de la mairie à La Courneuve, Port Chemin Vert, Porte de Saint-Ouen...
- **Le village olympique et paralympique**, à cheval sur les villes de Saint-Ouen, Saint-Denis et L'Île-Saint-Denis, accueillera 17 000 personnes en 2024 et comportera 2850 logements en phase héritage.
- **Le Campus Hospitalo-Universitaire** Grand Paris Nord et la DGSI à Saint-Ouen.
- **Le Centre Aquatique Olympique** à La Plaine Saulnier.
- Mise en service en décembre 2020 de la **prolongation de la ligne 14** à Mairie de Saint-Ouen.
- **Le prolongement de la ligne 12 à Mairie d'Aubervilliers** est prévu pour le printemps 2022.
- **7 gares du Grand Paris Express** : Mairie de Saint-Ouen, Saint-Ouen RER, Mairie d'Aubervilliers, Fort d'Aubervilliers, La Courneuve 6 Routes, Saint-Denis Pleyel, Saint-Denis RER.
- **4 lignes du Grand Paris Express** vont converger au sein de la future gare Saint-Denis/Pleyel : 14, 15, 16, 17.
- **La prolongation du T8** à Paris/Porte d'Aubervilliers pourrait être mise en service avant 2030.
- **Le franchissement urbain Pleyel** qui permettra de relier la Plaine-Saint-Denis, les quartiers Pleyel et Landy-France.
- Des projets lauréats de **l'appel à projets « Inventons la Métropole »** comme Les Lumières Pleyel ou Urban Valley.
- **Le NPNRU** : 14 programmes de rénovation urbaine concernant chacune des 9 villes du territoire.

SOMMAIRE

PORTRAIT SOCIO-DEMOGRAPHIQUE.....	5
MONOGRAPHIE DES PARCS DE LOGEMENTS.....	13
LA CONSTRUCTION NEUVE.....	26
LE MARCHÉ IMMOBILIER ANCIEN ET NEUF.....	33
L'HABITAT SPECIFIQUE ET ADAPTE.....	38
SYNTHESE.....	45



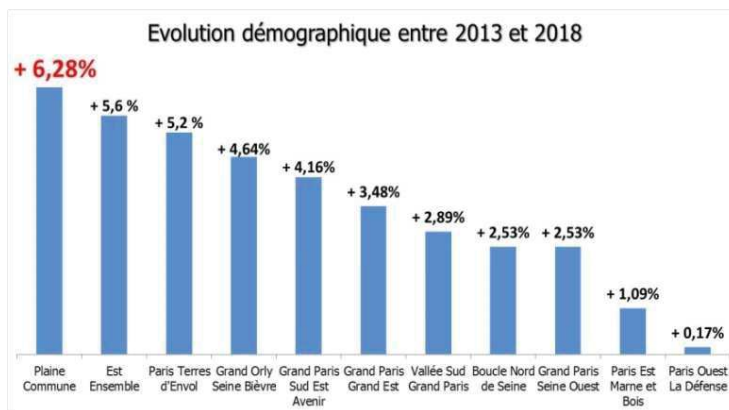
1. Portrait sociodémographique

1.1 UN DYNAMISME DÉMOGRAPHIQUE QUI SE POURSUIT

Territoires	Population 2013	Population 2018	Evolution 2013-2018
Aubervilliers	77 452	87 572	13,1%
La Courneuve	40 678	43 946	8%
Epinay-sur-Seine	54 857	54 771	-0,16%
L'Île-Saint-Denis	6 982	8 012	14,8%
Pierrefitte-sur-Seine	28 459	30 828	8%
Saint-Denis	109 343	112 091	2,5%
Saint-Ouen-sur-Seine	47 534	50 670	6,6%
Stains	36 365	38 666	6,3%
Villetaneuse	12 451	13 557	8,9%
EPT PLAINE COMMUNE	414 121	440 113	6,3%
SEINE-SAINT-DENIS	1 552 482	1 632 677	5,2%
METROPOLE DU GRAND PARIS	6 968 051	7 075 028	1,54%
MGP HORS PARIS	4 738 430	4 899 427	3,4%
REGION Île-de-France	11 959 807	12 213 447	2,12%

Source : INSEE

- **440 000 habitants** vivaient à Plaine Commune en 2018 (6,2 % de la population métropolitaine). En 2021, la population de l'EPT a probablement déjà atteint les 450 000 habitants.
- **Une hausse démographique qui concerne toutes les villes sauf Epinay-sur-Seine** mais une densité de population qui reste raisonnable (9 285 habitants/km²)



Source : INSEE

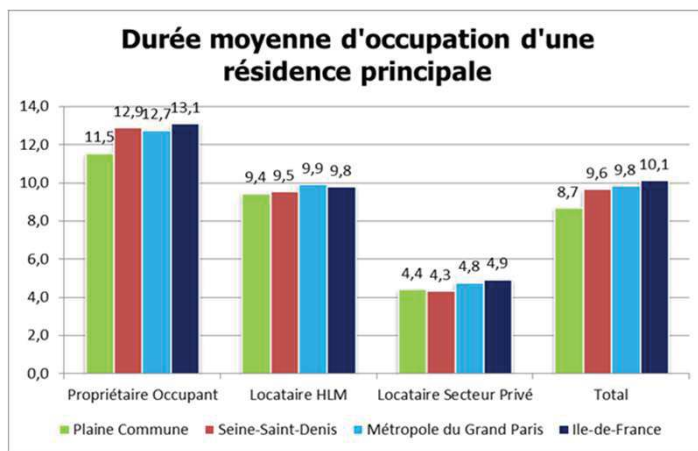
- **La plus forte progression démographique de la MGP** : +6,3% soit une hausse moyenne de 5 200 habitants chaque année.

Communes	Solde naturel 2013-2018 (évolution annuelle moyenne)	Solde migratoire 2013-2018 (évolution annuelle moyenne)
Aubervilliers	1,4%	1,1%
La Courneuve	1,5%	0,1%
Epinay-sur-Seine	1,4%	-1,4%
L'Île-Saint-Denis	1,3%	1,5%
Pierrefitte-sur-Seine	1,6%	0%
Saint-Denis	1,6%	-1,1%
Saint-Ouen-sur-Seine	1,4%	-0,1%
Stains	1,3%	-0,1%
Villetaneuse	1,4%	0,3%
EPT PLAINE COMMUNE	1,5%	-0,3%

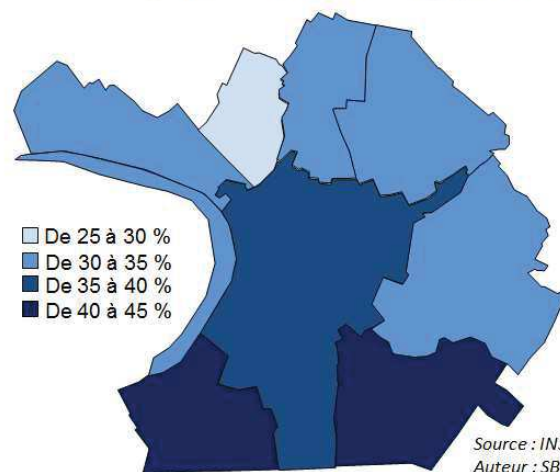
Source : INSEE

- Une croissance démographique soutenue par **un fort accroissement naturel**
- **A l'inverse, le solde migratoire est globalement négatif** (comme dans le reste de la Métropole) à l'exception de L'Île-Saint-Denis et d'Aubervilliers qui ont enregistré la plus forte progression démographique du département en raison d'un solde migratoire très excédentaire. Comme dans d'autres territoires franciliens, on constate le départ de certains ménages retraités vers la Province.

1.2 UN FORT RENOUVELLEMENT DE LA POPULATION



LA PART DES MENAGES AYANT EMMENAGE DEPUIS MOINS DE 5 ANS DANS CHAQUE VILLE

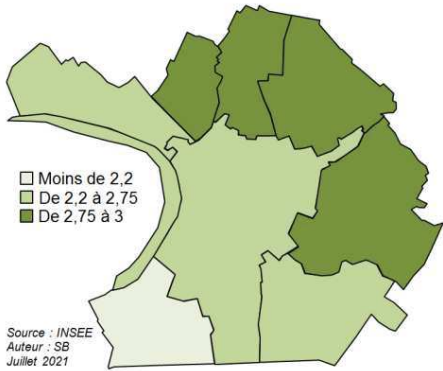


Source : INSEE
Auteur : SB
Juillet 2021

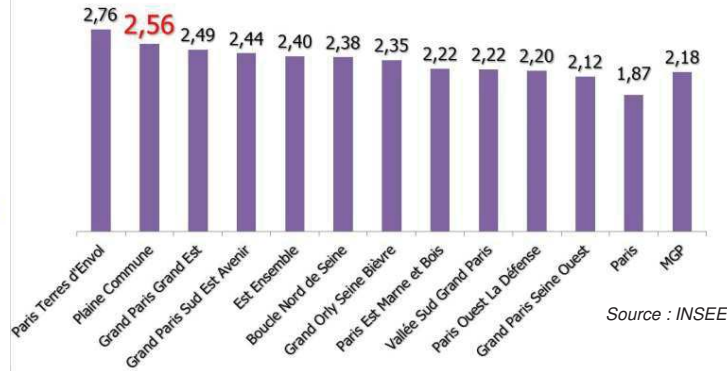
- **La durée moyenne d'occupation d'un logement globalement plus courte qu'ailleurs** en raison de l'importante part de ménages locataires (près de 3 sur 4), mais le phénomène s'observe également au sein des propriétaires occupants. Plaine Commune est un territoire très attractif pour les populations venant de l'étranger ou d'autres secteurs de l'Île-de-France comme Paris car les prix de l'immobilier y sont plus abordables.
- **Près de 42 % des ménages albertivillariens et audoniens ont emménagé dans cette ville depuis moins de 5 ans** (taux les plus élevés parmi les 131 communes métropolitaines) en raison de l'arrivée de nouveaux habitants dans les nombreux programmes de logements neufs livrés dans ces 2 villes.
- **Dans les villes où le parc pavillonnaire est bien représenté, la population résidente depuis plus de 10 ans est plus importante**, en raison de la plus forte proportion de propriétaires occupants (57 % des ménages de Villetaneuse y sont par exemple installés depuis 10 ans ou plus et 50 % à L'Île-Saint-Denis et à Stains).

1.3 UNE TAILLE DES MÉNAGES IMPORTANTE ET UNE STRUCTURE TRÈS FAMILIALE

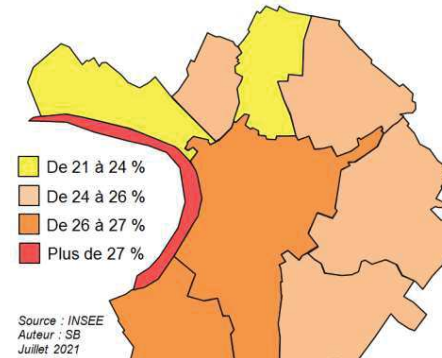
TAILLE MOYENNE DES MENAGES EN 2018



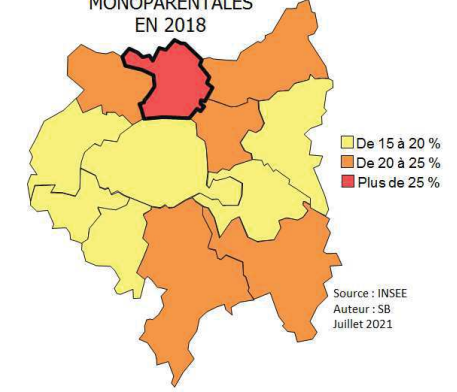
La taille moyenne des ménages en 2018



TAUX DE FAMILLES MONOPARENTALES EN 2018



TAUX DE FAMILLES MONOPARENTALES EN 2018

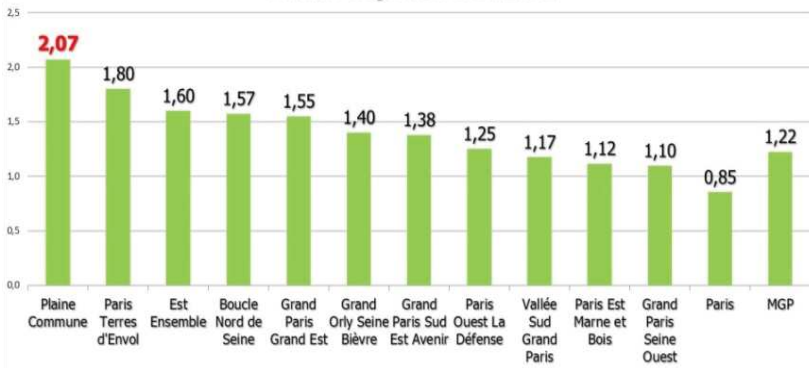


- **La taille moyenne des ménages est** une des plus élevées de la métropole. Ce taux est stable depuis 20 ans alors qu'il a tendance à diminuer ailleurs. Saint-Ouen-sur-Seine, qui accueille une forte proportion de petits logements, est de loin la ville de Plaine Commune où cette taille est la plus basse (2,16) alors que ce taux est quasiment de 3 à Villetaneuse.

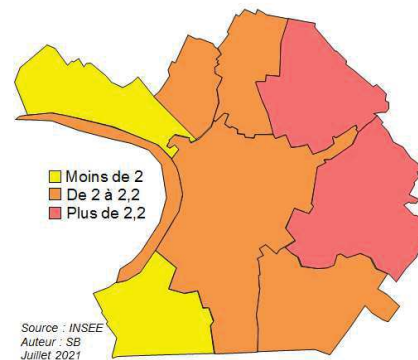
- La proportion de familles nombreuses (3 enfants et +) est de près de 20 %. **1/4 des familles sont monoparentales** (soit le taux le plus important des 12 territoires de la MGP). A L'Île-Saint-Denis, ce taux atteint même 1/3 des familles, taux le plus élevé des 131 communes de la MGP.

1.4 LA POPULATION LA PLUS JEUNE DE FRANCE

L'indice de jeunesse en 2018



L'INDICE DE JEUNESSE EN 2018



- **44,8 % de la population de Plaine Commune a moins de 30 ans.** L'indice de jeunesse de la population est de loin le plus élevé des 12 territoires de la MGP. Dans chacune des 9 villes, cet indice est supérieur à la valeur départementale, département pourtant le plus jeune de France métropolitaine.

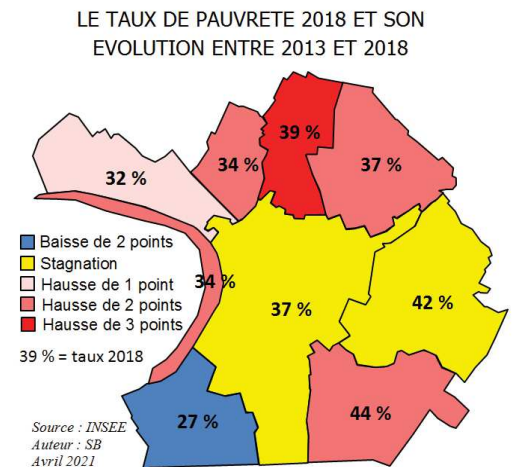
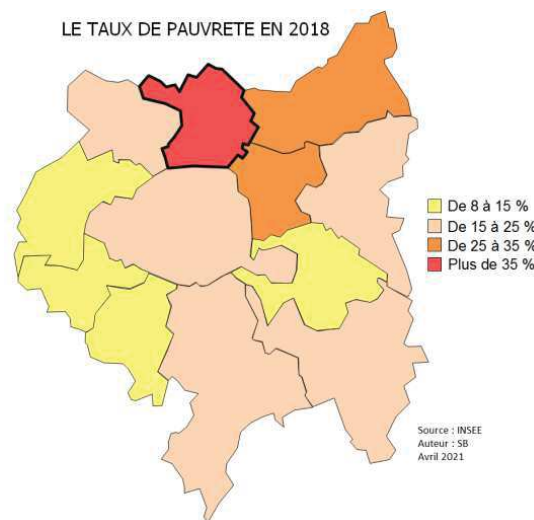
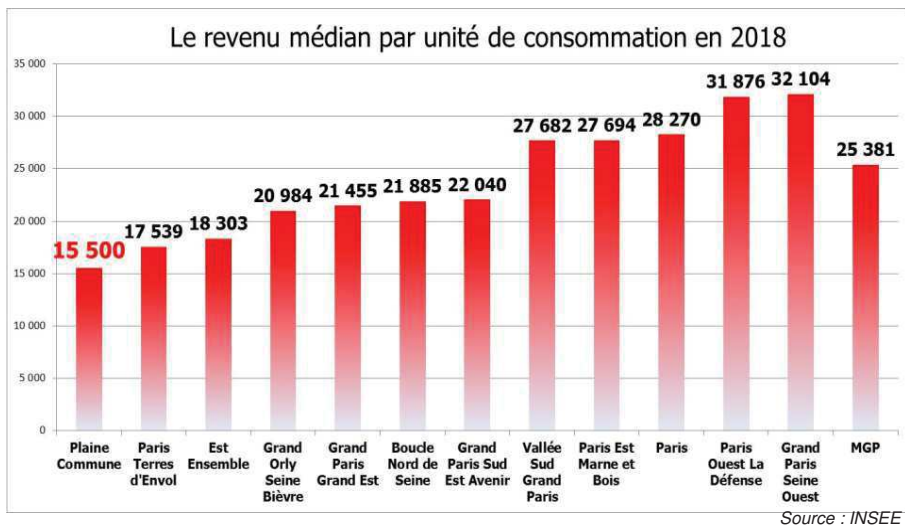
- **Saint-Ouen-sur-Seine et Epinay-sur-Seine ont l'indice de jeunesse le plus faible du territoire.** Ce sont également les villes de l'EPT où le revenu moyen des ménages est le plus élevé. **A l'inverse, les villes de Stains et La Courneuve ont des indices de jeunesse très élevés** en raison d'un profil des ménages plus familial et de la proportion plus importante de très grands logements.

Communes	Indice de jeunesse 2013	Indice de jeunesse 2018
Aubervilliers	2,00	2,02
La Courneuve	2,37	2,27
Epinay-sur-Seine	2,14	1,96
L'Île-Saint-Denis	1,96	2,00
Pierrefitte-sur-Seine	2,10	2,04
Saint-Denis	2,28	2,09
Saint-Ouen-sur-Seine	1,77	1,82
Stains	2,26	2,46
Villetaneuse	2,58	2,03
PLAINE COMMUNE	2,14	2,07
SEINE-SAINT-DENIS	1,8	1,74

Source : INSEE

- **Plaine Commune, à l'image de la Seine-Saint-Denis, a connu un léger vieillissement de sa population entre 2013 et 2018.** On observe toutefois des disparités entre les villes: Villetaneuse est la ville du 93 qui a vu son indice de jeunesse le plus fortement diminuer. Les populations audoniennes et stanoises ont, elles, enregistré une hausse de leur indice de jeunesse pendant cette période.

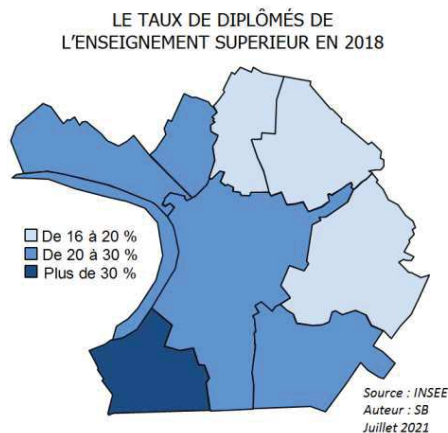
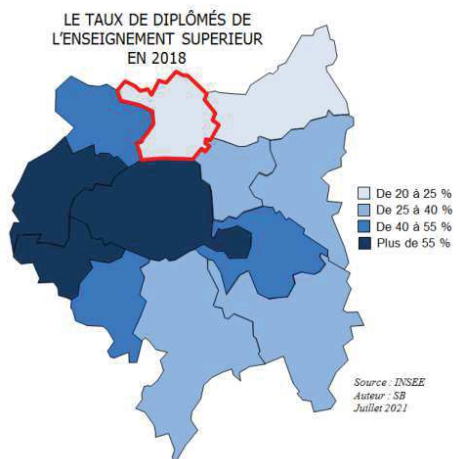
1.5 UN NIVEAU DE REVENU TRÈS FAIBLE ET UNE PAUVRETÉ ENKYSTÉE



- Le revenu annuel médian par Unité de Consommation Moyenne est **le plus faible des 12 territoires de la MGP et le taux de pauvreté des ménages est de très loin le plus élevé des 12 territoires métropolitains (36,8 % contre 28 % à Est Ensemble et Paris Terres d'Envol)**. Il atteint même 42,8 % pour les ménages locataires. Aubervilliers demeure la commune francilienne qui détient le plus fort taux de pauvreté. Parmi les 10 communes de la MGP où la population est la plus pauvre, 7 sont membres de Plaine Commune.

- Le taux de pauvreté a légèrement augmenté entre 2013 et 2018** (de 36 à 36,8 %), avec des disparités entre les villes.

1.6 UN GRAND POLE UNIVERSITAIRE MAIS UN TAUX DE DIPLÔMÉS ENCORE FAIBLE

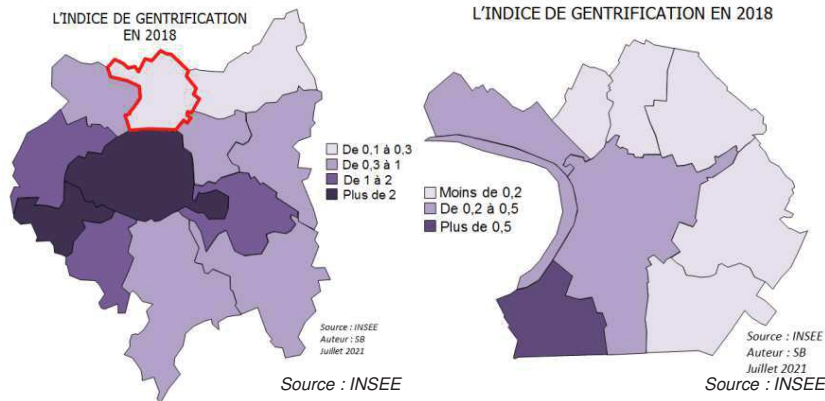


Communes	Part de la population de 15 ans ou plus non scolarisée et diplômée de l'enseignement supérieur en 2008	Part de la population de 15 ans ou plus non scolarisée et diplômée de l'enseignement supérieur en 2018
Aubervilliers	14,7%	22,4%
La Courneuve	11,3%	18,6%
Épinay-sur-Seine	18,8%	25,4%
L'Île-Saint-Denis	18,2%	27,0%
Pierrefitte-sur-Seine	15,0%	18,1%
Saint-Denis	18,8%	27,0%
Saint-Ouen-sur-Seine	22,9%	38,8%
Stains	13,0%	16,5%
Villetaneuse	13,7%	20,6%
Plaine Commune	16,9%	24,8%

Source : INSEE

- En 2021, le territoire de Plaine Commune accueille **2 Universités** (Paris 8 et Paris 13) **et le Campus Condorcet** soit 47 000 étudiants et 4 500 enseignants chercheurs.
- Même si elle a nettement augmenté depuis 2008, **la part de la population diplômée de l'enseignement supérieur reste faible** et 2 fois inférieure au niveau métropolitain (48,1 %).
- La Courneuve, Pierrefitte-sur-Seine et Stains sont parmi les 5 communes métropolitaines où le pourcentage de diplômés au moins Bac + 2 est le plus faible. A l'échelle de Plaine Commune, Saint-Ouen est de très loin la ville où la part des diplômés de l'enseignement supérieur est la plus élevée et celle qui a connu la plus forte progression de cet indicateur entre 2008 et 2018.

1.7 UN TERRITOIRE POPULAIRE MALGRE UNE HAUSSE DES CSP +



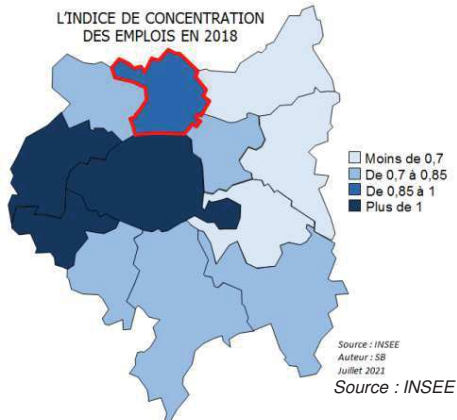
N.B. : L'indice de gentrification de la population mesure le rapport entre le nombre d'habitants cadres/professions intellectuelles et supérieures et le nombre d'habitants employés et ouvriers. Il ne faut pas le confondre avec le phénomène de gentrification qui se définit comme le processus par lequel la population d'un quartier populaire fait place à une couche sociale plus aisée.

Territoires	Indice de gentrification		
	2012	2017	Evolution
Plaine Commune	0,17	0,22	27,7%
Est Ensemble	0,37	0,44	19,6%
Boucle Nord de Seine	0,57	0,68	19%
Vallée Sud Grand Paris	1,14	1,34	17,7%
Paris Est Marne et Bois	0,99	1,15	16%
Grand Paris Seine Ouest	1,79	2,05	15%
Paris	1,77	2,01	13,9%
Paris Ouest La Défense	1,52	1,71	12,8%
Grand Orly Seine Bièvre	0,41	0,46	12,5%
Grand Paris Grand Est	0,38	0,41	7,9%
Grand Paris Sud Est Avenir	0,44	0,47	6,7%
Paris Terres d'Envol	0,18	0,17	-3,7%
METROPOLE DU GRAND PARIS	0,90	1	10,3%

Communes	Indice de gentrification		
	2012	2017	Evolution
Stains	0,08	0,08	6,1%
Villetaneuse	0,08	0,09	9,9%
La Courneuve	0,08	0,10	16,4%
Pierrefitte-sur-Seine	0,13	0,13	2,6%
Aubervilliers	0,14	0,17	24,1%
Épinay-sur-Seine	0,13	0,17	38,8%
Saint-Denis	0,22	0,26	20,8%
L'Île-Saint-Denis	0,26	0,30	16,7%
Saint-Ouen-sur-Seine	0,37	0,60	61,3%

- **Plaine Commune a l'indice de gentrification le plus faible des 12 territoires de la MGP.** Parmi les 29 villes limitrophes de la capitale, Aubervilliers et Saint-Denis demeurent celles où cet indice est le plus faible. **Toutefois, Plaine Commune est le territoire qui a enregistré la plus forte progression de cet indice** entre 2013 et 2018. Cette hausse a été conséquente à Aubervilliers et Saint-Denis mais à un niveau moindre qu'à Epinay-sur-Seine et Saint-Ouen-sur-Seine. A l'échelle des 131 communes de la MGP, ces 2 villes font partie de celles qui ont connu la plus forte progression de l'indice de gentrification.

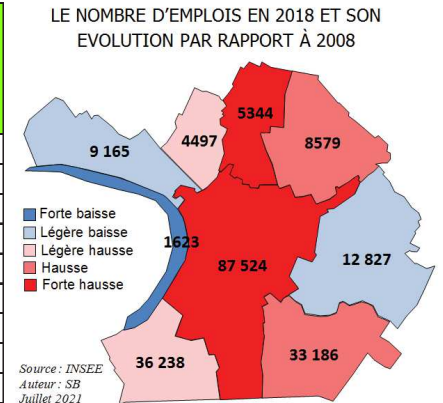
1.8 DISSYMMÉTRIE ENTRE CSP DES HABITANTS ET CSP DES EMPLOIS



Territoires	Indice de concentration des emplois en 2008	Indice de concentration des emplois en 2018
Paris Ouest La Défense	0,81	1,63
Paris	0,80	1,56
Grand Paris Seine Ouest	0,85	1,08
Plaine Commune	0,56	0,96
Boucle Nord de Seine	1,05	0,82
Est Ensemble	0,75	0,81
Grand Orly Seine Bièvre	1,49	0,81
Vallée Sud Grand Paris	0,63	0,73
Grand Paris Sud Est Avenir	1,66	0,72
Paris Terres d'Envol	0,61	0,67
Paris Est Marne et Bois	0,93	0,62
Grand Paris Grand Est	0,75	0,53
MGP	1,09	1,10

Source : INSEE

Communes	Indice de concentration des emplois 2008	Indice de concentration des emplois 2018
Aubervilliers	0,84	0,80
La Courneuve	0,80	0,63
Épinay-sur-Seine	0,41	0,37
L'Île-Saint-Denis	0,69	0,43
Pierrefitte-sur-Seine	0,31	0,39
Saint-Denis	1,36	1,62
Saint-Ouen	1,44	1,33
Stains	0,52	0,51
Villetaneuse	0,74	0,74

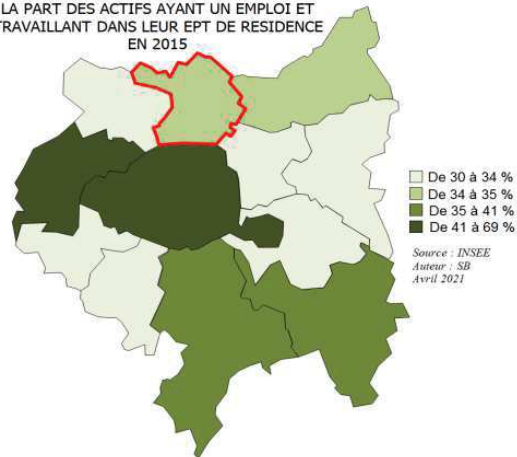


- **Le nombre d'emplois salariés sur l'ensemble du territoire de Plaine Commune est comparable à celui du quartier de La Défense** (environ 180 000). Saint-Denis est la 4^{ème} commune métropolitaine pour le nombre d'emplois implantés (87 869 en 2018) derrière Paris, Courbevoie et Boulogne-Billancourt,
- **Plaine Commune est le quatrième territoire du Grand Paris pour l'indice de concentration d'emplois** (ratio entre le nombre d'emploi et le nombre d'actifs -occupés et au chômage- au lieu de résidence).

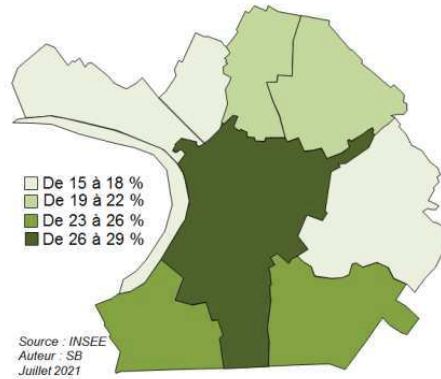
- **Plaine Commune se caractérise par une forte dissymétrie entre le niveau de qualification de la population active qui y réside et celui des emplois qui y sont implantés.** Dans chaque ville de Plaine Commune, la part de cadres parmi les emplois est supérieure à la proportion de cadres chez les actifs occupés qui y résident. En 2018, c'est à Saint-Denis et à Villetaneuse que la dissymétrie est la plus forte entre la part des cadres au lieu de domicile et la part des cadres au lieu de travail. **Entre 2008 et 2018, cette dissymétrie s'est accentuée à Saint-Denis** mais s'est atténuée à Saint-Ouen.

1.9 LES MIGRATIONS ALTERNANTES

LA PART DES ACTIFS AYANT UN EMPLOI ET TRAVAILLANT DANS LEUR EPT DE RESIDENCE EN 2015



LA PART DES ACTIFS TRAVAILLANT DANS LEUR COMMUNE DE RESIDENCE EN 2018



Communes	Part des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi et travaillant dans leur commune de résidence en 2013	Part des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi et travaillant dans leur commune de résidence en 2018
Aubervilliers	25,2%	23,6%
La Courneuve	18,9%	16,6%
Épinay-sur-Seine	16,6%	16,5%
L'Île-Saint-Denis	13,4%	15,1%
Pierrefitte-sur-Seine	21,7%	20,4%
Saint-Denis	27,2%	26,3%
Saint-Ouen-sur-Seine	23,2%	23,0%
Stains	19,3%	19,4%
Villetaneuse	15,0%	15,8%

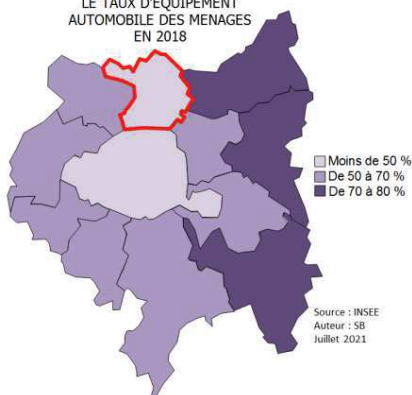
Source : INSEE

- Sur les 200 000 emplois implantés sur le territoire de Plaine Commune, 30 % sont occupés par des actifs qui y résident (et seuls 10 % des 60 000 emplois de cadres/professions intellectuelles et libérales).
- Sur environ 160 000 actifs occupés vivant sur Plaine Commune, 35,3 % travaillent sur ce même territoire, soit le taux le plus élevé des 4 EPT de Seine-Saint-Denis.
- Entre 2010 et 2015, Plaine Commune est le territoire de la MGP qui enregistre la plus forte progression du nombre d'actifs travaillant dans leur EPT de résidence (alors que cet indicateur est plutôt stable dans la plupart des autres EPT de la MGP). Cette progression se poursuit depuis 2015.

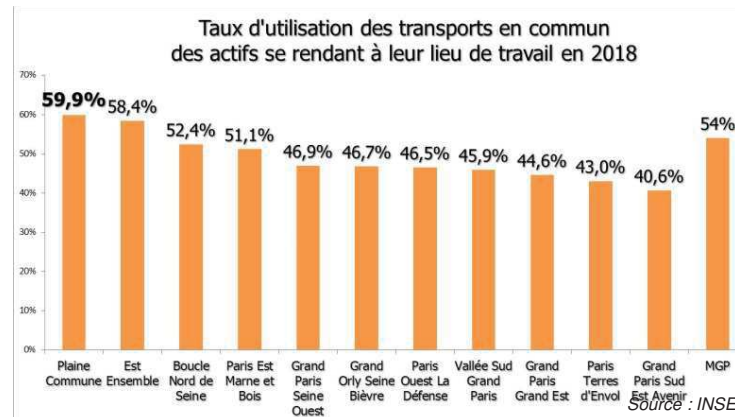
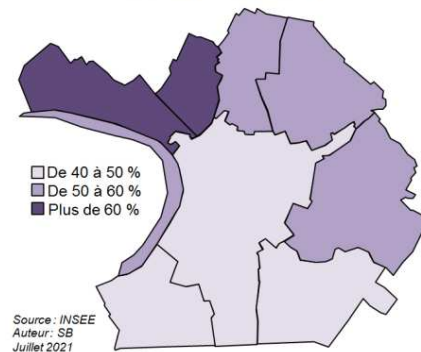
- Entre 2013 et 2018, L'île Saint Denis et Villetaneuse connaissent une progression de la part des actifs travaillant dans leur commune de résidence alors que cette part diminue dans les villes d'Aubervilliers, La Courneuve, Pierrefitte et Saint-Denis.

1.10 DES MOBILITÉS PLUS DURABLES

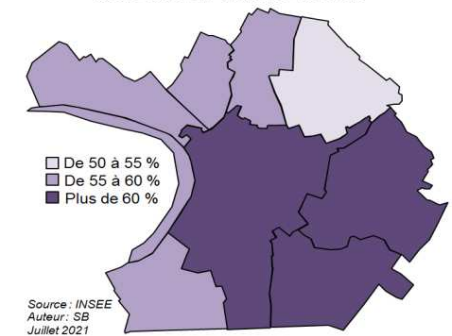
LE TAUX D'ÉQUIPEMENT AUTOMOBILE DES MÉNAGES EN 2018



LE TAUX D'ÉQUIPEMENT AUTOMOBILE EN 2018



LE TAUX D'UTILISATION DES TRANSPORTS EN COMMUN DES ACTIFS SE RENDANT À LEUR LIEU DE TRAVAIL EN 2018

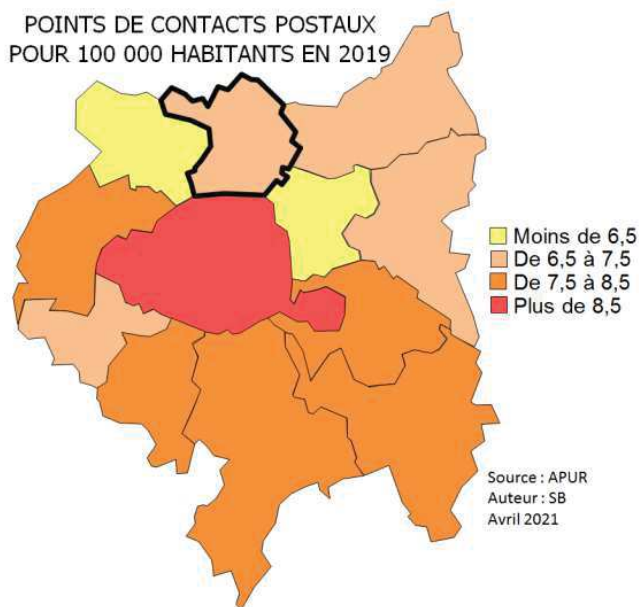


- Plaine Commune a le taux d'équipement automobile le plus faible des 11 EPT (49,6 % contre 65,1 % pour la MGP hors Paris). Ce taux est en baisse constante depuis 10 ans. Villetaneuse a le taux d'équipement automobile le plus élevé de Plaine Commune (64,7 %). À l'inverse, le taux de Saint-Ouen (40,5 %) est le plus faible des 29 communes franciliennes limitrophes de Paris.

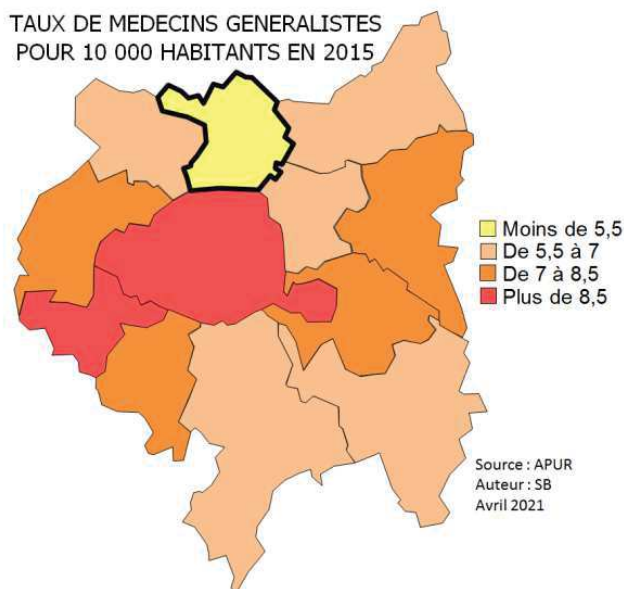
- 60% des actifs résidant sur Plaine Commune utilisent les transports en commun (TC) pour se rendre à leur lieu de travail (soit le taux est le plus élevé des 11 EPT). Les actifs Aubervillariens et Courneuviens sont ceux qui utilisent le plus les TC pour leurs déplacements domicile-travail (63,5 %). À contrario, la commune de Stains dispose du taux d'actifs utilisant les TC le plus faible de (52,8 %).

1.11 ÉQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS

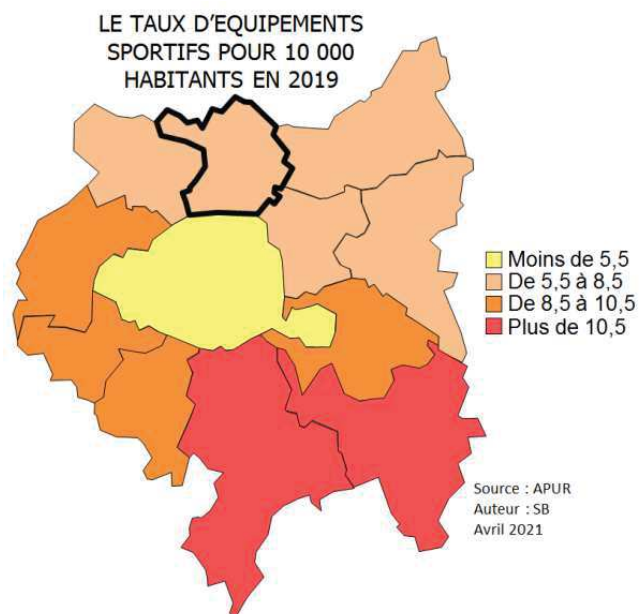
POINTS DE CONTACTS POSTAUX
POUR 100 000 HABITANTS EN 2019



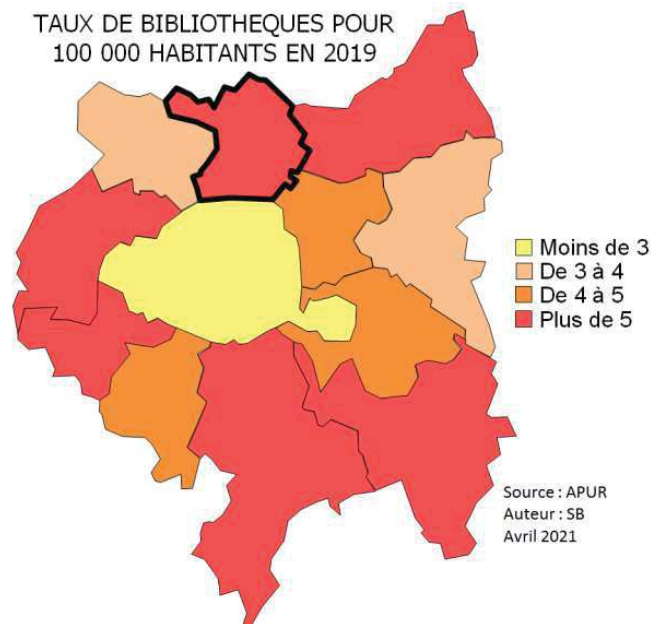
TAUX DE MEDECINS GENERALISTES
POUR 10 000 HABITANTS EN 2015



LE TAUX D'EQUIPEMENTS
SPORTIFS POUR 10 000
HABITANTS EN 2019



TAUX DE BIBLIOTHEQUES POUR
100 000 HABITANTS EN 2019



- Le taux de points de contacts postaux est meilleur que dans les EPT voisins d'Est Ensemble et de Boucle Nord de Seine mais reste inférieur ou égal à celui des autres EPT de la Métropole et de Paris.
- **Le taux de couverture en médecin généralistes pour 10 000 habitants est le plus faible des 12 territoires de la MGP.**
- **La densité en équipements sportifs de Plaine Commune est plus faible** que dans les EPT des Hauts-de-Seine et du Val de Marne mais proche de celle des EPT voisins d'Est Ensemble, Paris Terres d'Envol et Boucle Nord de Seine.
- **Plaine Commune dispose d'un réseau de 25 médiathèques** (contre 18 à Est Ensemble qui a une population comparable).

En 2030, la population de Plaine Commune pourrait atteindre 550 000 habitants, soit près de 100 000 habitants de plus par rapport à 2021 (hypothèse fondée sur la production de logements neufs) : cette hausse démographique nécessitera de nouveaux équipements scolaires, de santé, culturels et sportifs.

ÉLÉMENTS CLÉS DU CHAPITRE

441 000 habitants vivaient à Plaine Commune en 2018 et la population a probablement déjà atteint les **450 000 habitants** en 2021. En 2027, elle pourrait atteindre 510 000 habitants

La plus forte progression démographique de la MGP mais une population qui reste moins longtemps qu'ailleurs

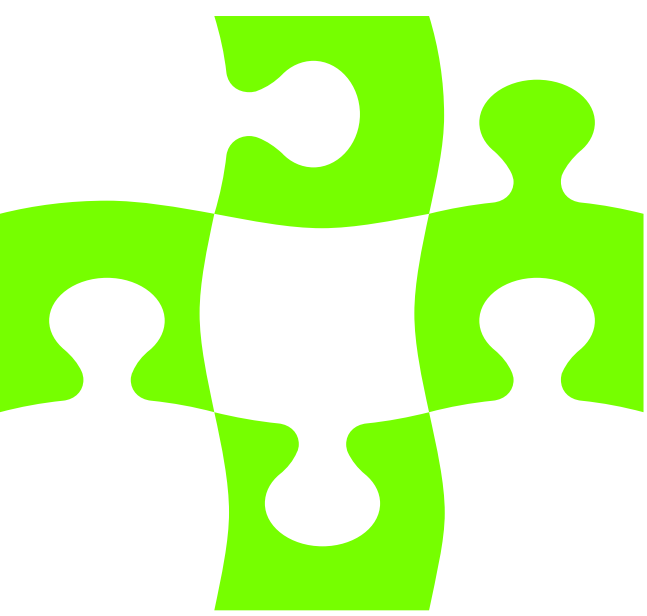
Des familles nombreuses et une population jeune

Le taux de pauvreté le plus élevé de la Métropole

Une forte **concentration de projets**

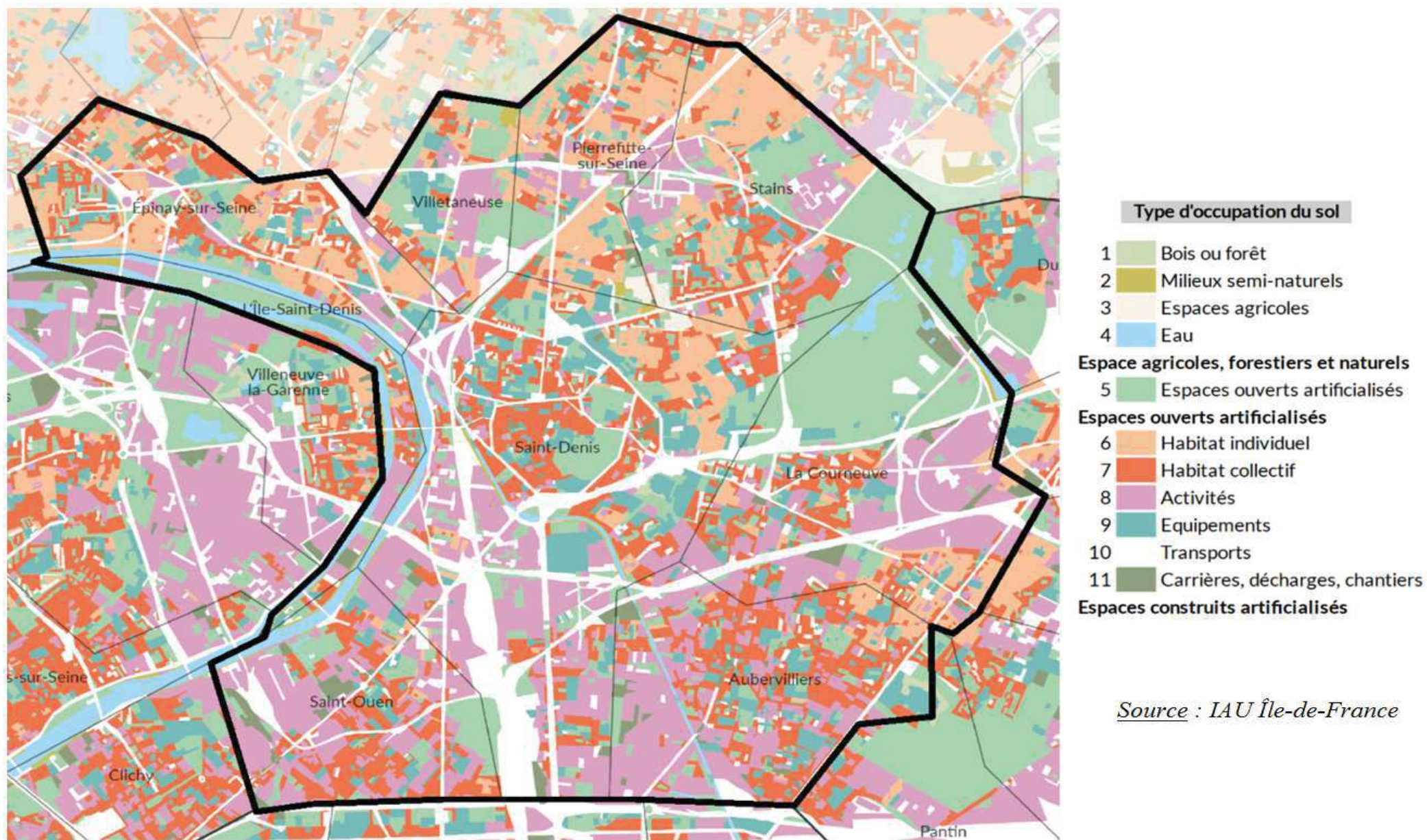
Un pôle d'emploi majeur mais une forte dissymétrie entre le niveau de qualification de la population et celui des emplois qui y sont implantés

Un taux d'équipement automobile faible et une proportion élevée d'actifs utilisant les transports en commun pour se rendre au travail



2. Monographie des parcs de logements

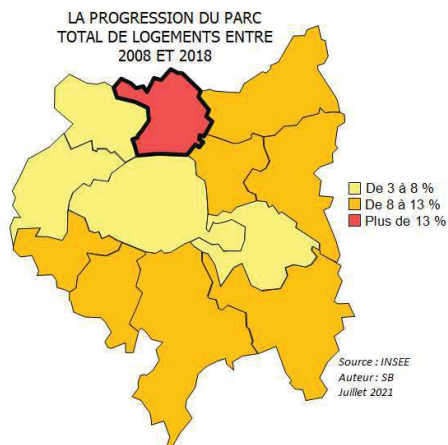
LE MODE D'OCCUPATION DES SOLS EN 2017



Source : IAU Île-de-France

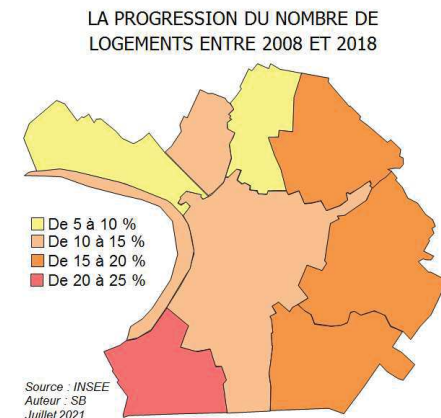
Les zones d'habitat représentent 1440 ha en 2017 sur Plaine Commune soit 30,4 % de l'ensemble de la superficie du territoire. En 2012, ces zones représentaient 1400 hectares.

2.1 UN DYNAMISME IMMOBILIER



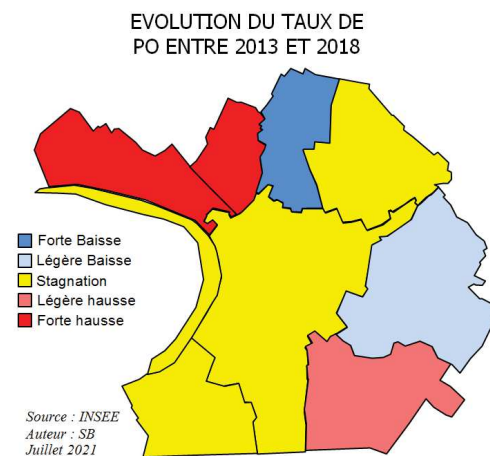
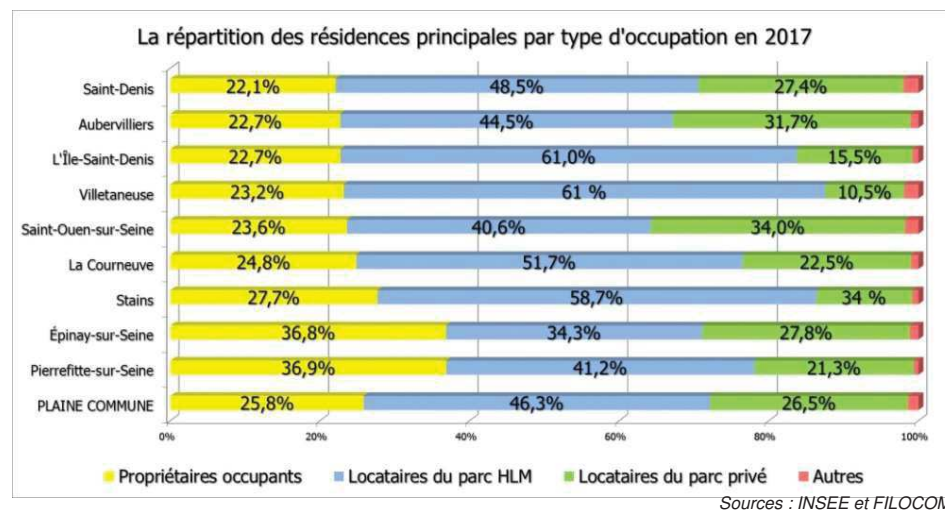
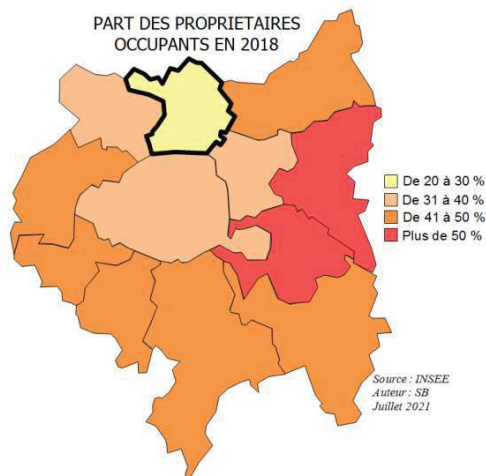
Communes	Nombre de logements en 2008	Nombre de logements en 2018
Aubervilliers	30 218	35 063
La Courneuve	13 708	16 129
Épinay-sur-Seine	20 241	21 952
L'Île-Saint-Denis	2 916	3 297
Pierrefitte-sur-Seine	10 422	11 352
Saint-Denis	42 769	48 628
Saint-Ouen-sur-Seine	22 113	26 566
Stains	12 677	14 620
Villetaneuse	4 313	4 825
PLAINE COMMUNE	159 377	182 432

Source : INSEE



- Entre 2007 et 2017, **le parc de logements de Plaine Commune a progressé de 15,1 %** (contre + 6,6 % à l'échelle métropolitaine), soit l'augmentation la plus importante des 12 territoires de la MGP. Pendant cette même période, le parc audonien de logements a augmenté de près de 25 % (la plus forte hausse des 29 communes limitrophes de Paris). A partir des données sur les livraisons et les démolitions on estime le nombre de logements à **189 000 en 2021**.

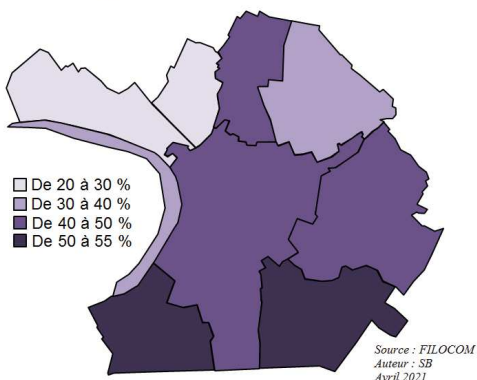
2.2 MAIS UN PARC DE LOCATAIRES



- Seules 1/4 des résidences principales du territoire sont occupées par un propriétaire (PO).** Ce taux est de loin le plus faible des 12 territoires métropolitains. Entre 2007 et 2017, il a même légèrement diminué (de 26,2% à 25,6%) malgré de nombreux programmes neufs en accession livrés lors cette période, indiquant que beaucoup de logements dans le parc privé existant ont changé de statut (de PO à location privée).
- Les taux de propriétaires occupants sont similaires à Saint-Ouen, Saint-Denis et Aubervilliers.** Il a progressé de 4 points à Villetaneuse mais a diminué de 7 points à Pierrefitte-sur-Seine, probablement en lien avec le phénomène de divisions pavillonnaires.
- 60,5 % des résidences principales sont des grands logements (T3 et +).** Ce taux, le plus faible hors Paris (63 % à Est Ensemble), a même baissé de 2 points depuis 2007 malgré la Convention Qualité Constructions Neuves.

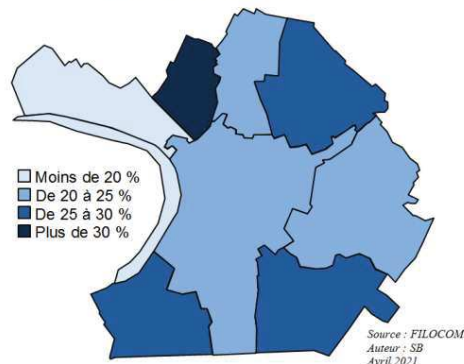
2.3 UN PARC LOCATIF PRIVE, SOCIAL DE FAIT

LE PARC PRIVE CONSTRUIT AVANT 1949



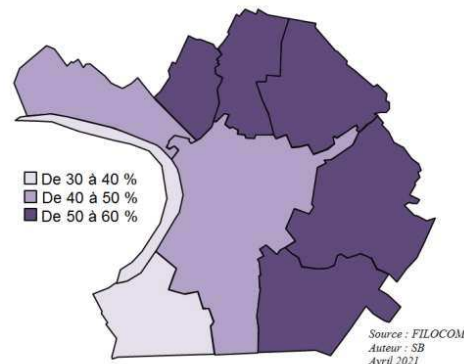
- **44 % des résidences principales du parc privé ont été construites avant 1949 tandis que 23 % datent de 2000 et au-delà.** Saint-Ouen se caractérise à la fois par le taux le plus élevé pour le parc privé ancien (54,3 %) et pour le parc privé récent (31 %).

LES STUDIOS AU SEIN DU PARC LOCATIF PRIVE EN 2017



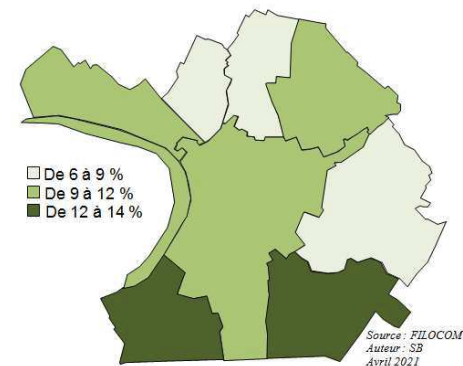
- **Près d'un quart du parc locatif privé est composé de studios.** Villetaneuse a le taux le plus élevé du territoire avec 34,4 % (poids d'une résidence étudiante privée).

LES MENAGES AUX REVENUS TRES MODESTES AU SEIN DU PARC LOCATIF PRIVE EN 2017



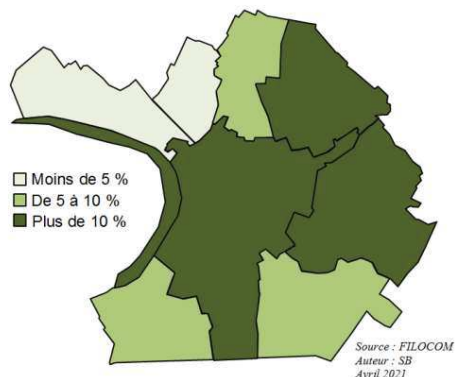
- **Les ménages aux revenus précaires sont très fortement représentés au sein du parc locatif privé de Plaine Commune.** Il s'agit parfois d'un parc social de fait.

LE TAUX DE LOGEMENTS VACANTS DANS LE PARC COLLECTIF EN 2017



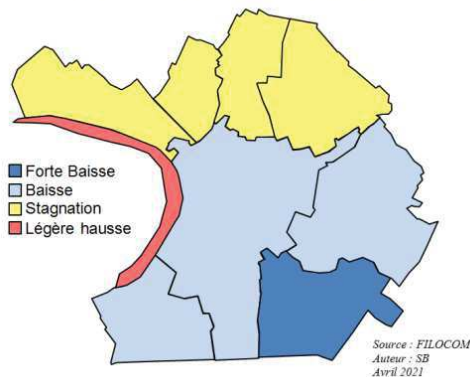
- **11,2 % des logements collectifs sont vacants, contre 14 % en 2011.**

LE PARC LOCATIF PRIVE SANS CONFORT EN 2017

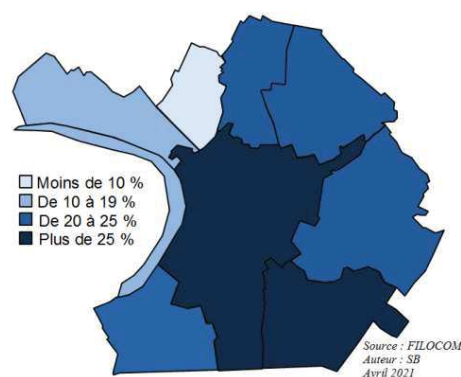


- **9,2 % du parc locatif privé ne disposent pas d'une salle de bain individuelle avec douche ou baignoire, soit le taux est le plus élevé des 12 territoires de la MGP.** Il est toutefois en diminution (10,6 % en 2011) notamment à Aubervilliers (où il passe de 12,5 à 7,3 %).

L'EVOLUTION DU PARC LOCATIF PRIVE SANS CONFORT ENTRE 2011 ET 2017

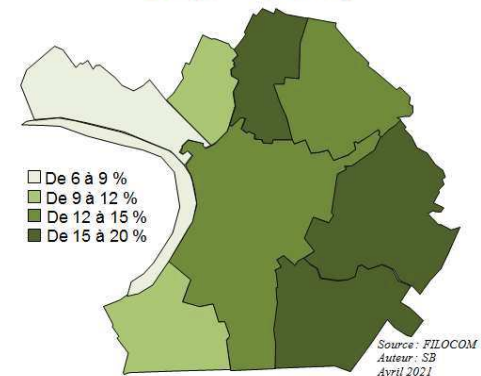


LE PARC LOCATIF PRIVE POTENTIELLEMENT INDIGNE EN 2017



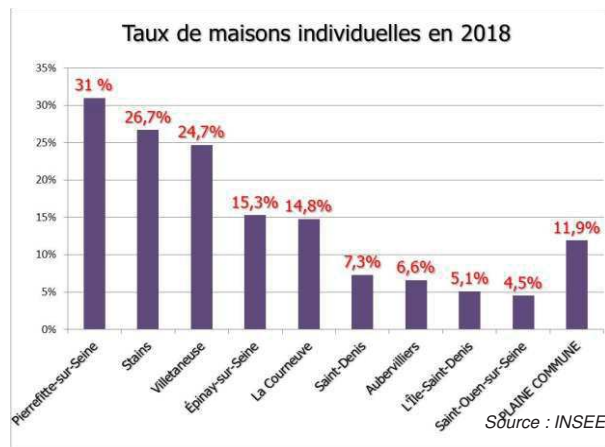
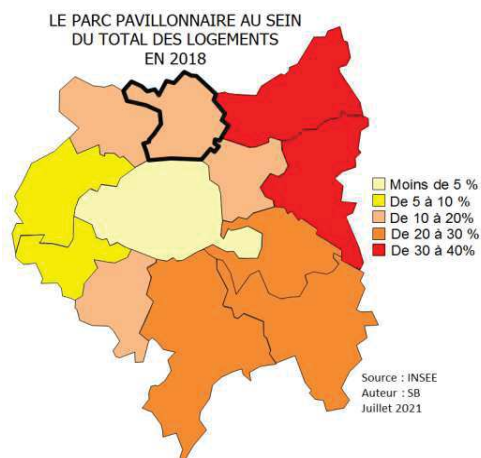
- **Près d'un quart du parc locatif privé est potentiellement indigne.** Un peu plus de la moitié du parc locatif privé potentiellement indigne de Seine-Saint-Denis se concentre sur Plaine Commune.

LA SUROCCUPATION DANS LE PARC LOCATIF PRIVE EN 2017



- **27,3 % des résidences principales sont en situation de suroccupation** soit le taux le plus élevé des 12 EPT (20,7% pour Est Ensemble et 19,8 % à Paris Terres d'Envol). Entre 2011 et 2017, la proportion du parc locatif privé de Plaine Commune en situation de suroccupation lourde a baissé d'un point (de 14,2 à 13,3%) avec des disparités selon les villes.

2.4 UN PARC PAVILLONNAIRE QUI SE TRANSFORME

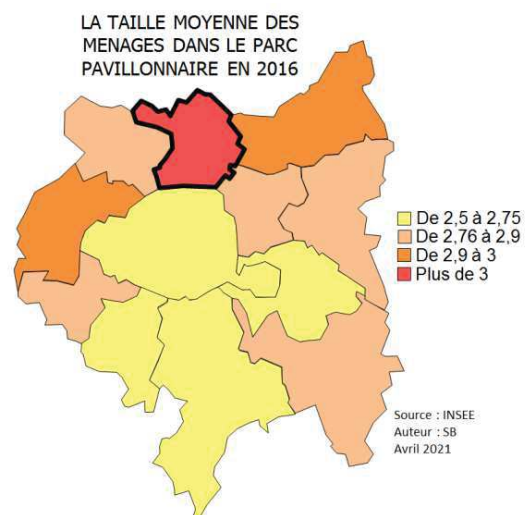
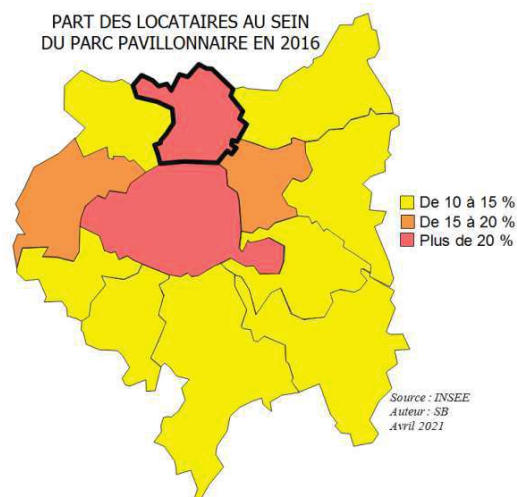


- L'habitat individuel représente 12 % du parc de logements de Plaine Commune, une proportion très proche de la valeur métropolitaine. Pierrefitte-sur-Seine est la ville de Plaine Commune où la proportion de maisons est la plus forte, à l'inverse ce pourcentage avoisine les 5 % à Saint-Ouen et L'Île-Saint-Denis. Les surfaces destinées à l'habitat individuel représentent **12,5 % de la superficie totale** et 85 % des 19 000 parcelles pavillonnaires du territoire de Plaine Commune font moins de 400 m².

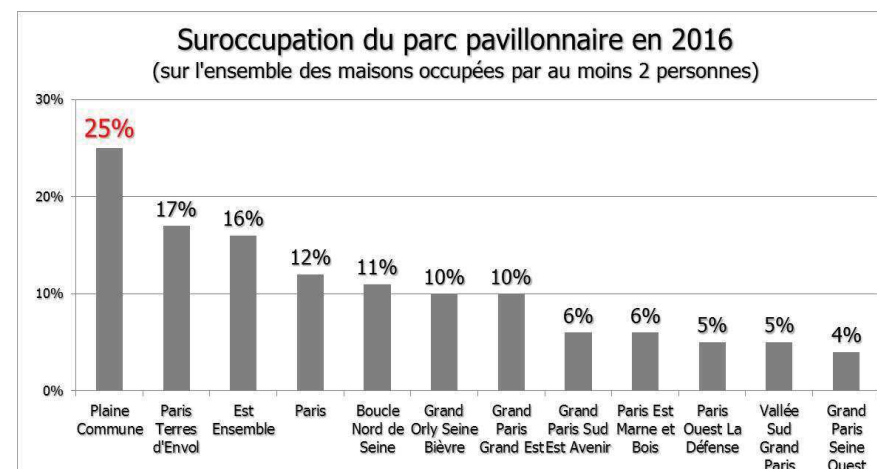
Communes	Nombre de maisons en 2013	Nombre de maisons en 2018	Surface habitat individuel en 2012 (en ha)	Surface habitat individuel en 2017 (en ha)
Aubervilliers	2 451	2 226	26,07	26,66
La Courneuve	2 022	2 341	50,14	49,68
Épinay-sur-Seine	3 344	3 300	135,5	134,54
L'Île-Saint-Denis	157	161	2,48	2,4
Pierrefitte-sur-Seine	3 538	3 470	133,73	131,81
Saint-Denis	3 602	3 438	70,91	71,38
Saint-Ouen-sur-Seine	1 151	1 172	6,54	6,04
Stains	3 863	3 799	131,52	131,15
Villetaneuse	1 088	1 174	39,76	39,76
EPT PLAINE COMMUNE	21 217	21 079	596,65	593,42

Source : INSEE

- Le territoire est concerné par le phénomène de « densification cachée » : 700 PC y ont été déposés entre 2007 et 2017 pour des projets situés dans des parcelles pavillonnaires et, sur cette même période, on constate 3,22 ha d'habitat individuel en moins sur l'EPT. C'est à Pierrefitte-sur-Seine que la diminution des surfaces destinées à l'habitat individuel est la plus forte (près de 2 ha de moins).



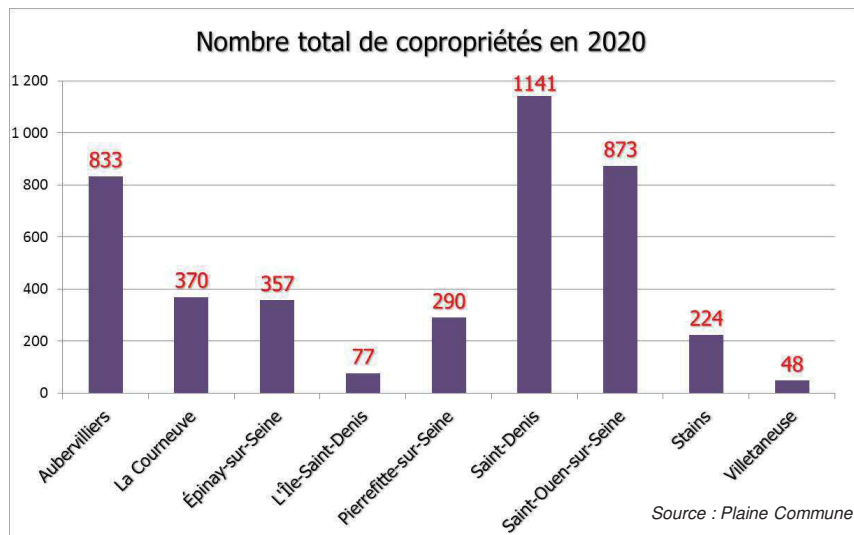
- 1/4 du parc pavillonnaire de Plaine Commune est occupé par des locataires**, soit le taux le plus élevé des 11 EPT (16 % sur Est Ensemble).
- La taille moyenne des ménages résidant dans le parc individuel est de **3,06**, soit le ratio le plus élevé des 12 territoires de la MGP (2,86 pour Est Ensemble et 2,98 à Paris Terres d'Envol).



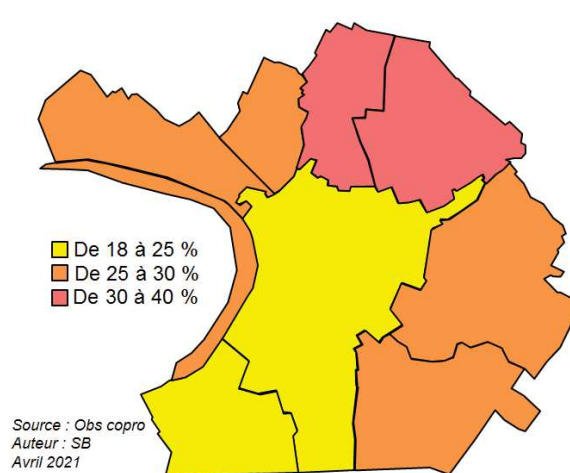
Source : INSEE

- 1/4 des résidences principales du parc individuel, occupé par au moins 2 personnes, est en situation de suroccupation** (lourde ou légère) contre 16 % à Est Ensemble et 17 % à Paris Terres d'Envol. Ces maisons suroccupées constituent un « parc social de fait » où les marchands de sommeil sont actifs.

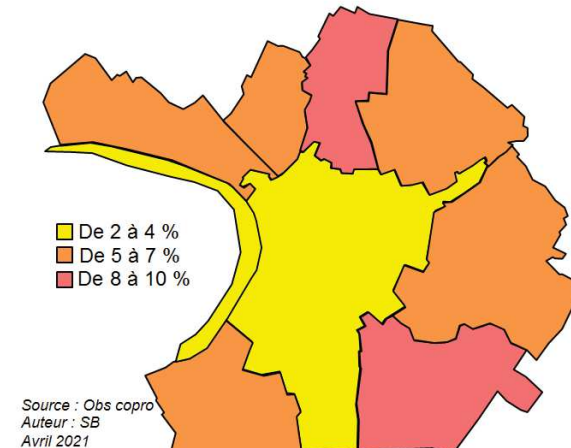
2.5 DES COPROPRIÉTÉS FRAGILES VOIRE DÉGRADÉES



LE TAUX DE COPROPRIÉTÉS FRAGILES

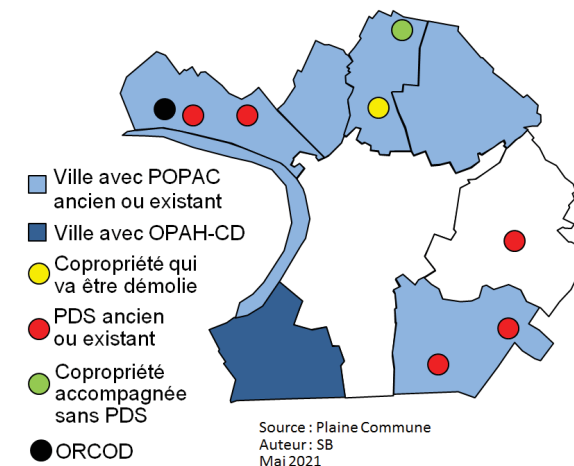


LE TAUX DE COPROPRIÉTÉS TRÈS FRAGILES

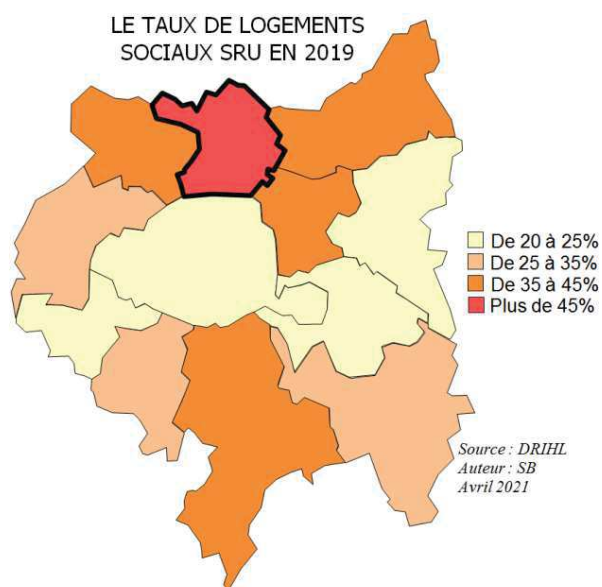


- Parmi les **4200 copropriétés recensées à Plaine Commune**, on dénombre **une majorité de petites copropriétés** (moins de 10 logements) et même 37% n'accueillant pas plus de 5 logements. Epinay-sur-Seine et Villetaneuse accueillent toutefois une proportion importante de grandes (> 50 logements) et de très grandes copropriétés (> 100 logements). Elles constituent **un bâti ancien constitué de petits logements** : 70 % ont été construites avant 1949 et la taille moyenne des logements est de 46 m².
- **La moitié des copropriétés de Plaine Commune a un taux d'impayés supérieur à 25 %**. Selon l'observatoire des copropriétés de Plaine Commune, quasiment la moitié sont recensées comme fragiles ou très fragiles. Pierrefitte-sur-Seine se distingue par un taux plus élevés encore. Par ailleurs, certaines copropriétés récentes montrent déjà des signes de fragilité comme Les Venelles du Landy à Aubervilliers.
- **De nombreuses procédures d'accompagnement des copropriétés**
 - Les 4 villes de l'arc nord et L'Île-Saint-Denis sont concernées par un POPAC où 30 copropriétés ont été diagnostiquées et seront accompagnées. Une étude pré-opérationnelle d'OPAH-CD est en cours pour 12 d'entre elles.
 - Le POPAC du centre-ville d'Aubervilliers s'est achevé en janvier 2021 : 30 copropriétés ont été suivies.
 - L'OPAH-CD de Saint-Ouen-sur-Seine concerne 19 adresses prioritaires.
 - La Tour Obélisque, dans le quartier Orgemont à Epinay-sur-Seine, fera l'objet d'une ORCOD-IN.
 - La démolition de la copropriété des Fauvettes à Pierrefitte est actée dans le cadre de l'ANRU 2. Celle des Joyeux à Aubervilliers est à l'étude.
 - Les Plans de Sauvergarde des copropriétés Quetigny 1/2/3 et du Clos des Sansonnets à Epinay-sur-Seine sont terminés et ont permis la réalisation de travaux de réhabilitation et de résidentialisation.

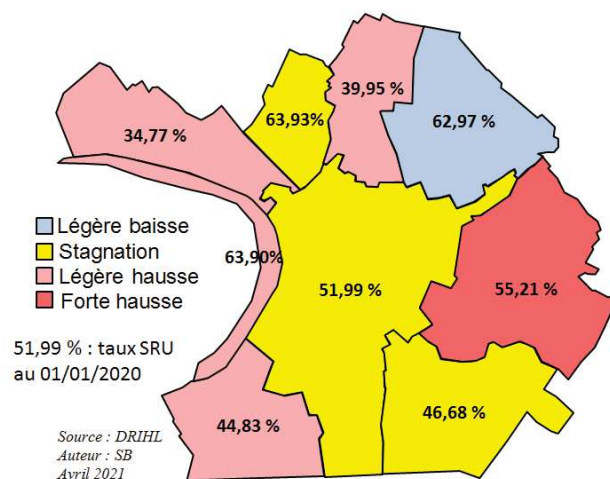
LES PROCÉDURES SUR LES COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES 2016-2021



2.6 UN PARC HLM TOUJOURS AUSSI IMPORTANT

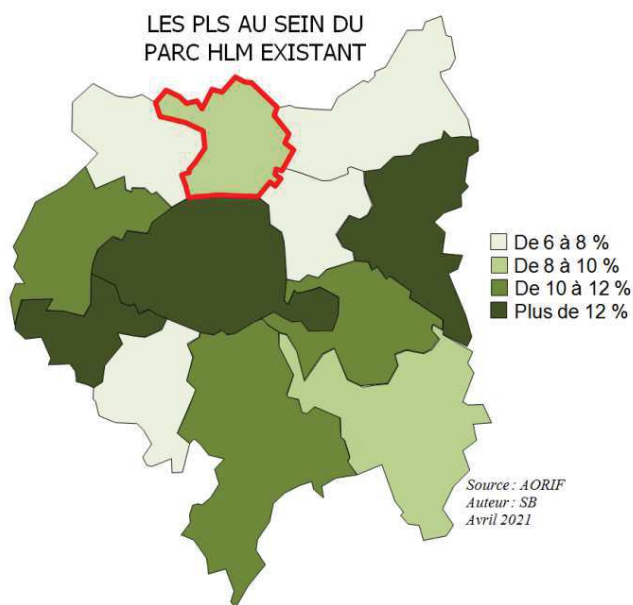


LE TAUX DE LOGEMENTS SOCIAUX SRU EN 2020 ET SON EVOLUTION DEPUIS 2016

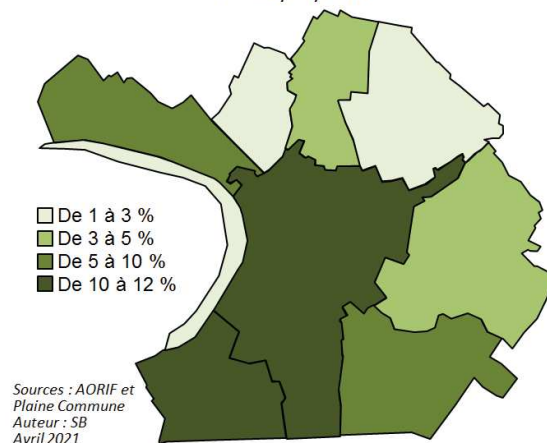


- En 2019, près de **80 000 logements sociaux SRU** (familiaux ou spécifiques) sont implantés sur le territoire de Plaine Commune (dont 78 % en QPV).
- En 2020, Plaine Commune dispose du taux SRU le plus élevé** des 12 territoires de la MGP : 48,81 % (44 % à Est Ensemble, 36 % à Paris Terres d'Envol et 20 % à GPSO). Entre 2016 et 2020, ce taux a même progressé de 1 point, sous l'effet notamment du développement massif de résidences étudiantes sociales (unités de 150 logements)
- Le taux SRU varie quasiment du simple au double** entre Epinay-sur-Seine (34,8%), et les villes de Stains, Villetaneuse et L'Île-Saint-Denis (64 à 65%). Entre 2016 et 2020, le taux SRU de La Courneuve a progressé de 5 points : de 49,7 % à 55,2 %.
- Le taux de LLS vacants sur Plaine Commune est de 2,2 %**, soit un pourcentage est similaire à celui des autres EPT.

2.7 UNE PROPORTION MAITRISEE DE PLS MALGRE SA HAUSSE RECENTE



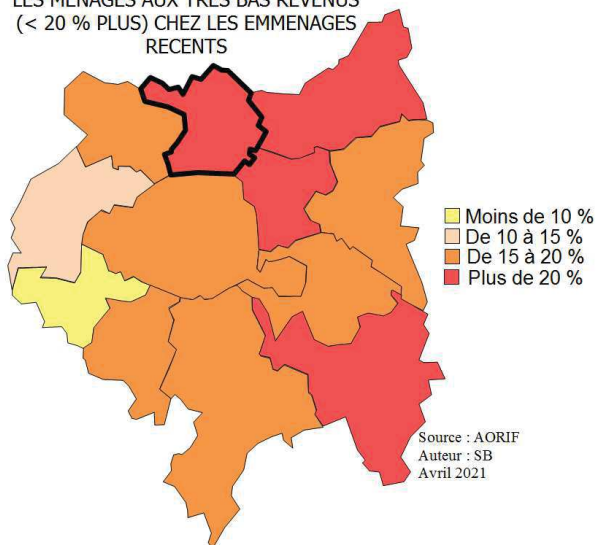
LA PART DES PLS AU SEIN DU PARC HLM FAMILIAL EXISTANT AU 01/01/2021



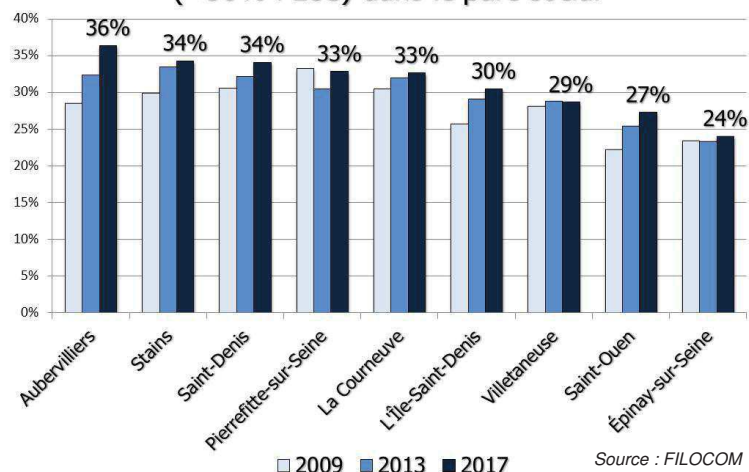
- Le PLS représente 8,3 % du parc social existant**, un taux similaire à la moyenne métropolitaine (6,2% à Est Ensemble et 14,4 % à GPSO). **Saint-Ouen-sur-Seine et Saint-Denis sont les 2 villes de Plaine Commune où la part des PLS au sein de l'ensemble du parc HLM est la plus forte** avec un peu plus de 10 %.
- Toutefois, sur la période récente (2016-2021), **le PLS représente un quart des logements locatifs sociaux familiaux livrés** contre 20 % pendant la période 2010-2015 du précédent PLH. Sur la période de 5 ans 2015-2019, le PLS représente 46 % des LLS agréés sur Plaine Commune ce qui reste moins élevé qu'à Paris Terres d'Envol (64 %) et Est Ensemble (49 %).

2.8 UNE PRÉCARISATION DU PARC SOCIAL

LES MENAGES AUX TRES BAS REVENUS (< 20 % PLUS) CHEZ LES EMMENAGES RECENTS



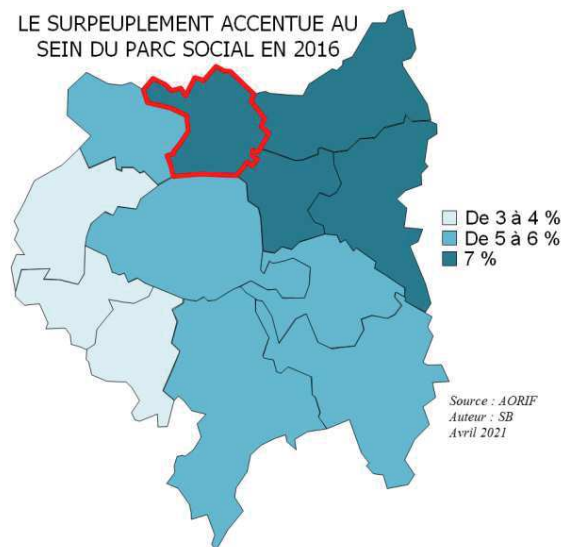
Evolution de la part des ménages précaires (<30% PLUS) dans le parc social



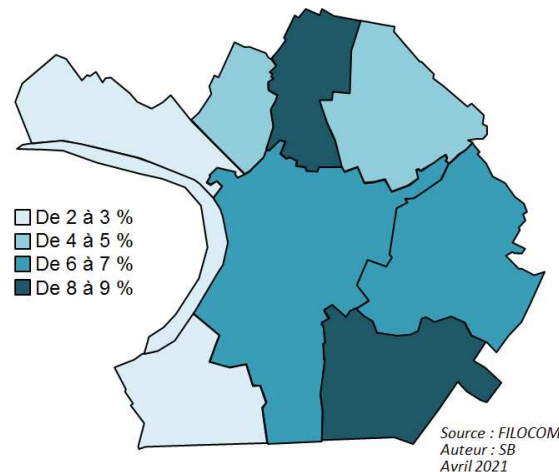
- Le parc social de Plaine Commune, dont les loyers sont parmi les moins élevés de la Métropole, accueille les ménages les plus démunis : près de 1/4 ont des revenus inférieurs à 20 % des plafonds PLUS (contre 22 % à Est Ensemble et 23 % à Paris Terres d'Envol). **Seuls 8 % des locataires du parc HLM ont des revenus supérieurs aux plafonds PLUS**, soit le taux le plus faible des 12 territoires de la MGP (à égalité avec Paris Terres d'Envol).
- Dans un contexte de pénurie chronique et à l'instar de ce qui est observé ailleurs ces dernières années, on assiste à un renforcement de la spécialisation de ce parc dans l'accueil de ces ménages précaires : **les nouveaux arrivés dans ce parc ont des revenus plus faibles que les occupants**.
- Aubervilliers est à la fois la ville où les ménages aux très bas revenus (< 30 % PLUS) sont les plus fortement représentés dans le parc social et où cet indicateur progresse le plus entre 2009 et 2017.

2.9 SUROCCUPATION, SOUS-OCCUPATION ET TAILLE DES LOGEMENTS HLM

LE SURPEUPLEMENT ACCENTUE AU SEIN DU PARC SOCIAL EN 2016

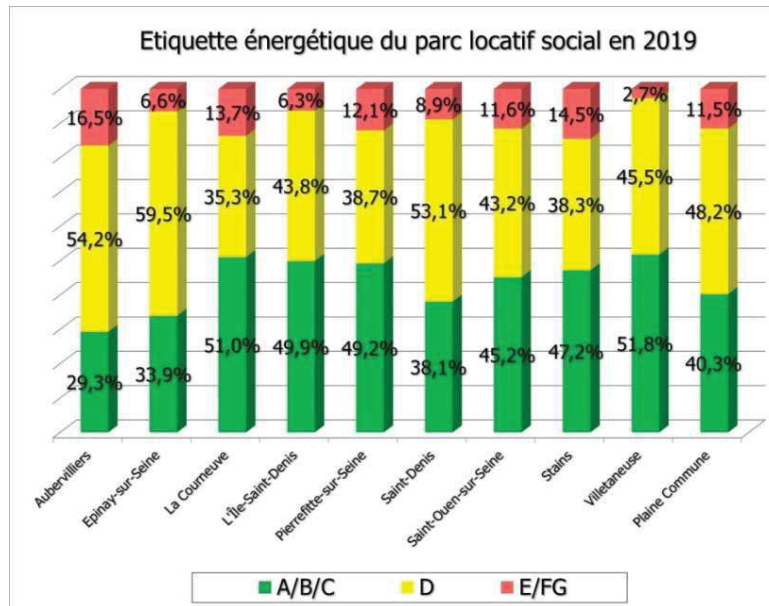
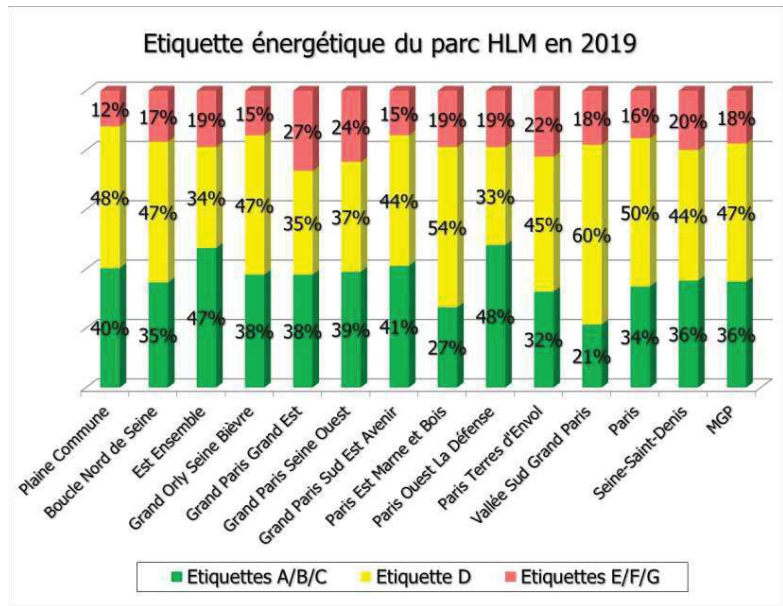


LA SUROCCUPATION LOURDE AU SEIN DU PARC HLM EN 2017



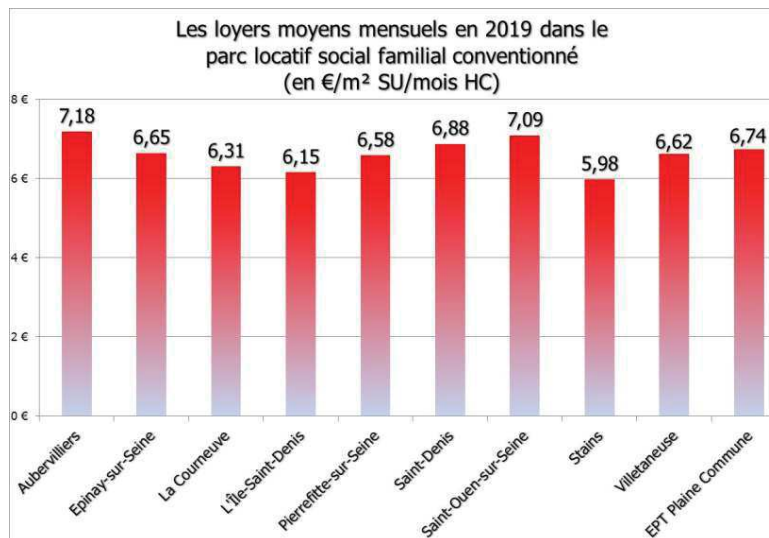
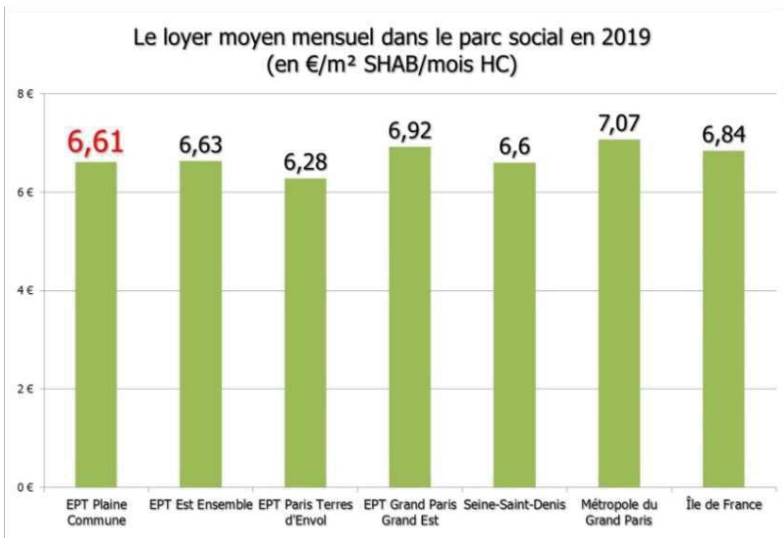
- Les grands logements (T3 et plus) représentent **69% du parc HLM**, ce qui est similaire à ce qui est observé ailleurs. La surface habitable moyenne d'un logement social de Plaine Commune est de 62 m² comme à Est Ensemble. (65 m² à Paris Terres d'Envol et 59 m² à GPSO).
- 7 % du parc HLM est en situation de suroccupation accentuée**, soit un taux légèrement supérieur à la valeur métropolitaine (6 %). **Cette suroccupation est plus accentuée à Aubervilliers et Pierrefitte-sur-Seine** (respectivement 8,6 et 7,8 %) et à l'inverse plus faible dans les 3 villes de l'ouest.
- En 2019, **8 % du parc social de Plaine Commune est en situation de sous-occupation accentuée**, ce qui est similaire à la moyenne départementale et métropolitaine.

2.10 UNE PERFORMANCE ÉNERGETIQUE DU PARC HLM PLUTÔT SATISFAISANTE



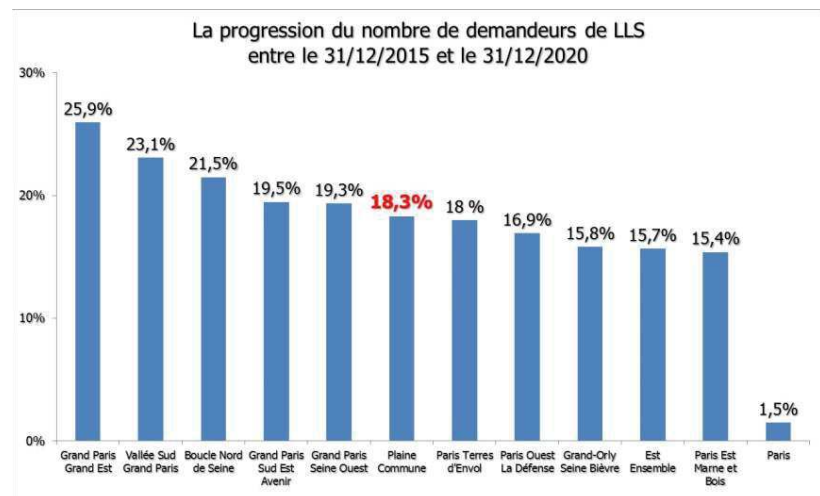
- Le parc HLM de Plaine Commune est celui qui accueille la plus faible proportion de logements énergivores (étiquettes E/F/G) : 12% en moyenne contre 18% pour la MGP. Cela s'explique notamment par l'important programme de travaux (démolitions/reconstructions et réhabilitations) financés dans le cadre de l'ANRU ces dernières années ainsi que par la conditionnalité fixée par Plaine Commune aux bailleurs pour obtenir des garanties d'emprunts pour les travaux de réhabilitation (amélioration de la performance énergétique d'au moins 2 étiquettes ou atteinte du niveau C).
- Le parc d'Aubervilliers est le plus énergivore de Plaine Commune même si cela reste inférieur à la moyenne métropolitaine.

2.11 LES LOYERS DU PARC SOCIAL

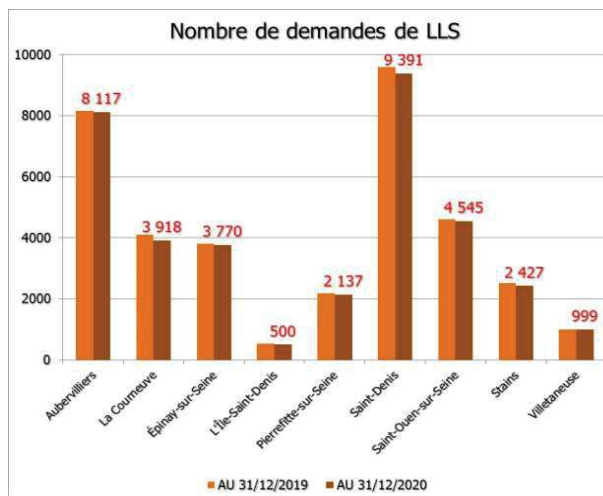


- Le loyer moyen dans le parc locatif social familial est de **6,6 €/m² SHAB/mois HC** et le loyer moyen des logements sociaux (PLUS/PLAI/PLS) des programmes très récents est de 7,46 €/m² SU/mois.
- Aubervilliers et Saint-Ouen-sur-Seine ont des niveaux de loyers dans le parc social familial un peu plus élevé. A l'inverse, ils sont plus bas à L'Île-Saint-Denis et Stains.

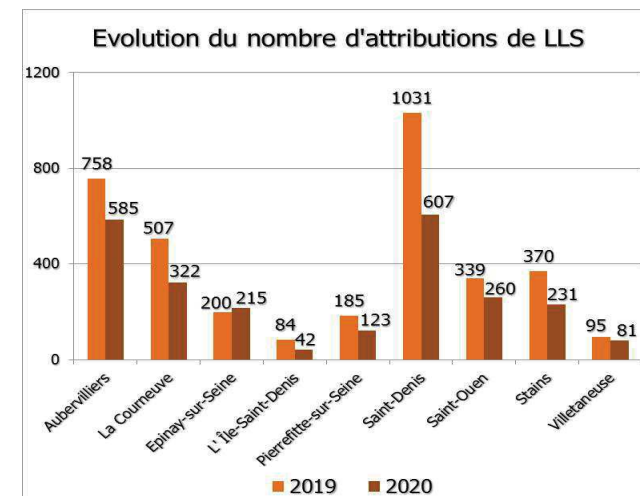
2.12 UNE FORTE DEMANDE EN LOGEMENTS SOCIAUX



Sources : DRIHL et AORIF



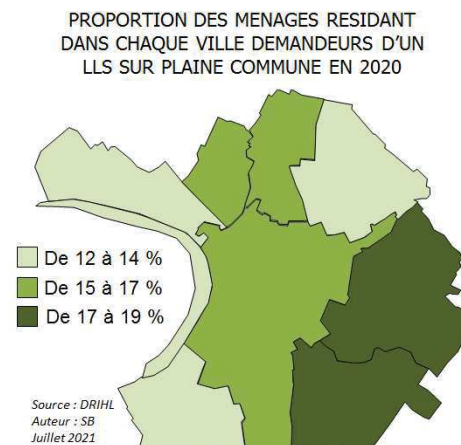
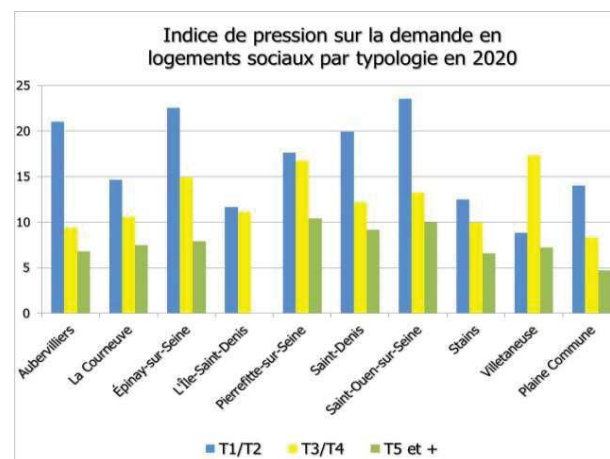
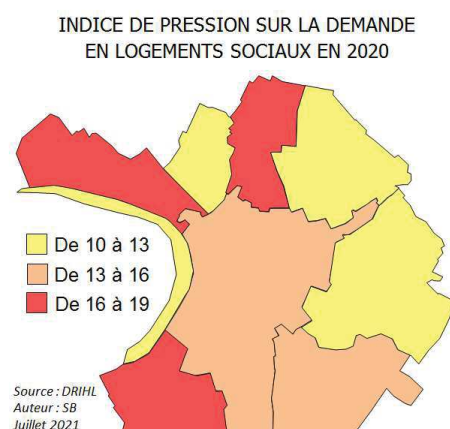
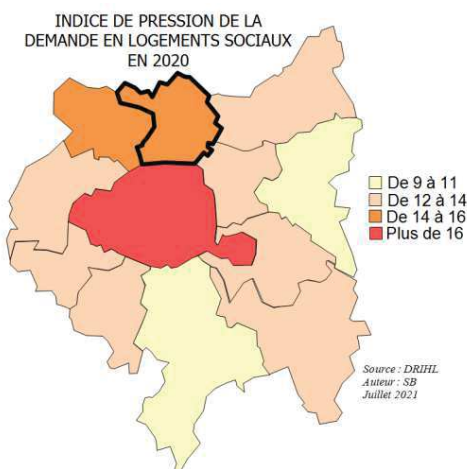
Source : DRIHL



Source : DRIHL

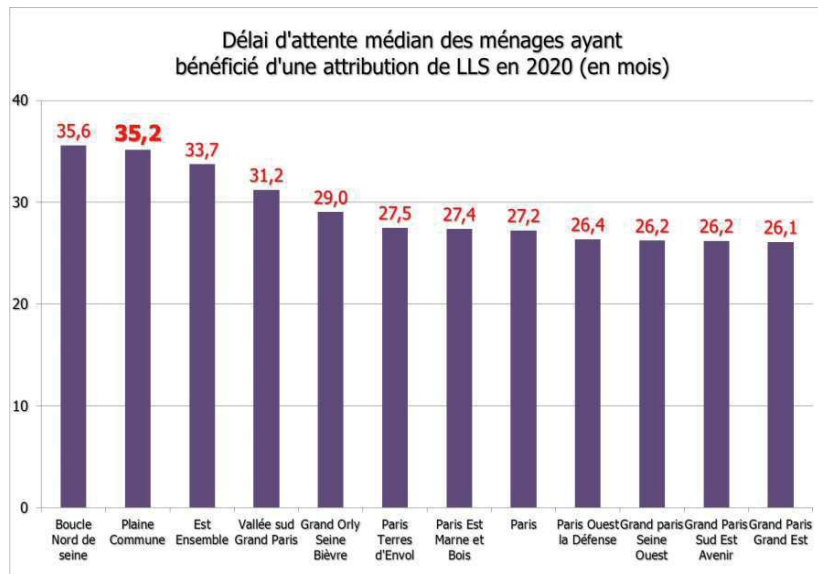
- Au 31/12/2020, le nombre de demandes d'un logement locatif social est de 35 804, soit 20 % de plus qu'au 31/12/2015. Parmi eux, 29 000 proviennent de ménages résidant sur l'EPT.

- En 2019, 3569 logements sociaux ont été attribués (logements neufs livrés et remis en location dans l'ancien) sur l'ensemble du territoire tous contingents confondus. En 2020, en raison de la crise sanitaire, ce chiffre a connu une baisse de 31 %.

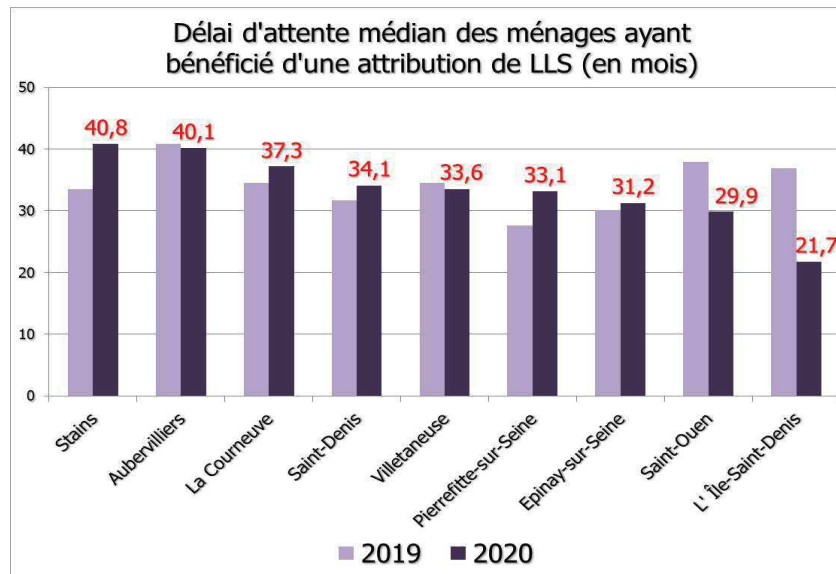


- En 2019, il y a environ 10 demandeurs pour 1 logement social attribué, un chiffre situé dans la moyenne métropolitaine hors Paris. Au sein de Plaine Commune, Epinay-sur-Seine est de loin la ville qui détient l'indice de pression pour la demande en logements sociaux le plus élevé (19 demandeurs pour 1 LLS attribué en 2019 ce qui est même supérieur au ratio de la ville de Paris). Dans cette ville, cet indice est surtout très élevé pour les petits logements.
- En 2019, le taux de rotation au sein du parc HLM de Plaine Commune est de 4,9 % (contre 5,2 % à Est Ensemble et 5,6 % à Paris Terres d'Envol). Ce ratio est proche de la moyenne métropolitaine. En 2020, en raison de la crise sanitaire, ce taux est de 3,4 %.

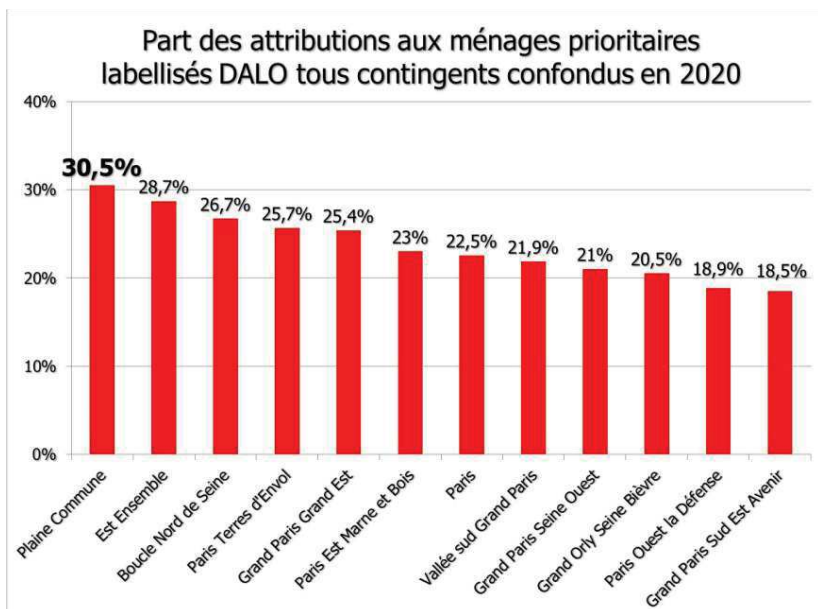
2.13 LES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX



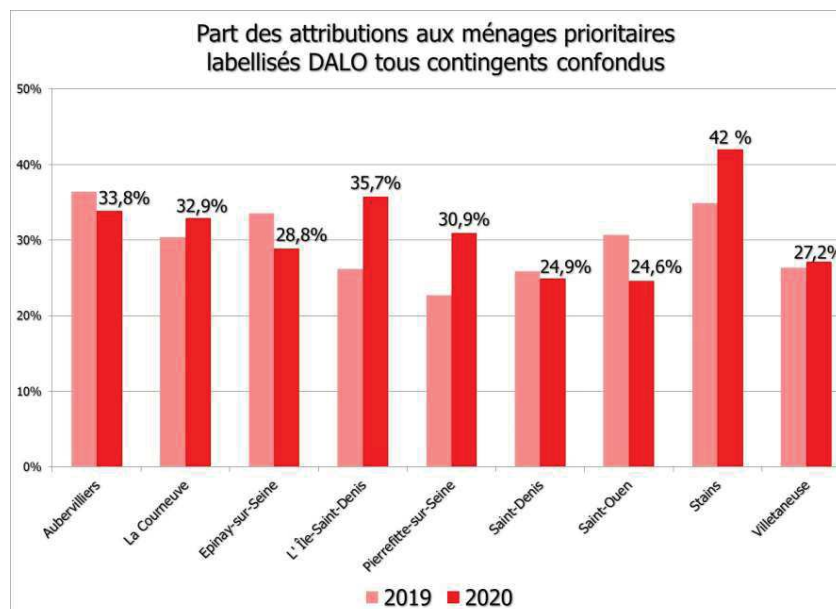
Source : DRIHL



Source : DRIHL



Source : DRIHL



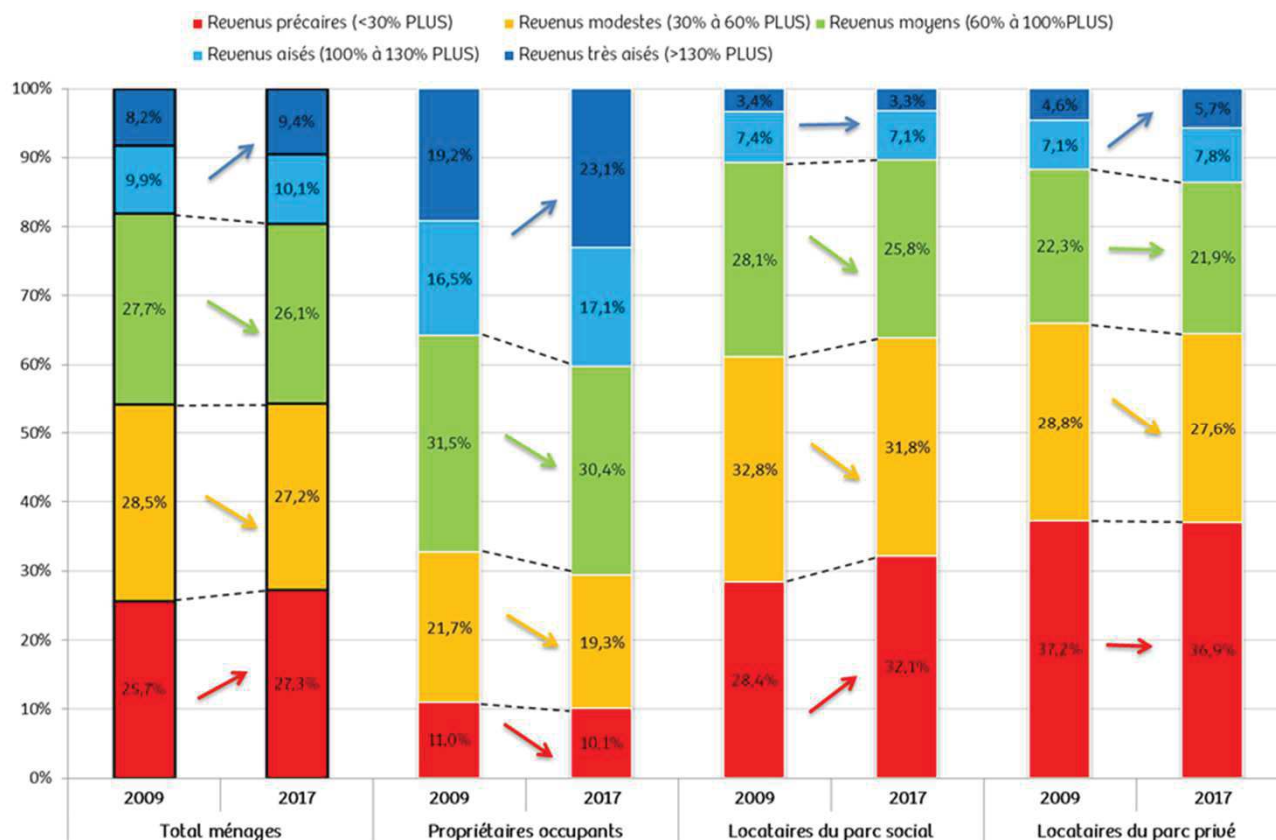
Source : DRIHL

- Le délai d'attente median des menages ayant beneficie d'une attribution HLM à Plaine Commune en 2020 est de 35,2 mois, un des plus éleves de la MGP. En 2017, ce délai d'attente median n'était « que » de 26 mois. Il est supérieur à 40 mois à Aubervilliers et Stains (les délais les plus longs du Département).

- En 2020, plus de 30% des attributions ont profite à des menages labellises DALO (contre 23 % en 2015), le taux le plus éleve des 12 territoires métropolitains.
- Au 31 décembre 2019, 3536 des 36 486 demandeurs de logements du territoire de Plaine Commune sont labellises DALO soit 9,7 % (contre 8,4% à l'échelle du département.)
- La loi fixe à chaque réservataire un objectif de 25% des attributions à des menages DALO ou à défaut prioritaires au titre du CCH. En y ajoutant la quasi-intégralité du contingent préfectoral (hors fonctionnaires) mobilisé à 100% sur ce public, l'objectif théorique devrait aboutir à plus de 40% des attributions tous contingents confondus au bénéfice des menages DALO ou prioritaires.

2.14 DES PARCS DE LOGEMENTS QUI SE SPECIALISENT PAR ENDROITS

Evolution des revenus par type de logements entre 2009 et 2017



Source : FILOCOM

- A l'échelle de Plaine Commune, on assiste à **une baisse des ménages à revenus moyens et modestes** au bénéfice des ménages les plus précaires et ceux à revenus aisés voire très aisés. L'augmentation des extrêmes au détriment des « classes moyennes » est le résultat de **la paupérisation du parc social** d'une part et d'une **augmentation plus ou moins importante des prix de l'immobilier** d'autre part, notamment dans le sud du territoire (processus de gentrification).
- Fait nouveau, le parc locatif privé, dont la fonction sociale est pourtant très importante sur ce territoire (2/3 des ménages ont des revenus modestes ou précaires), s'inscrit désormais dans des dynamiques de qualification dans certaines communes avec plus de ménages aux revenus aisés (Saint-Ouen, Ile-Saint-Denis, Saint-Denis). **Les évolutions récentes tendent donc à creuser davantage les écarts entre le parc privé et le parc social dans ces villes.**

Evolution des revenus par ville entre 2009 et 2017 : des dynamiques différentes selon les villes

Evolution 2017/2009	Revenus précaires (<30% PLUS)	Revenus modestes (30% à 60% PLUS)	Revenus moyens (60% à 100% PLUS)	Revenus aisés (>130% PLUS)
Saint-Ouen	-1,0%	-3,0%	-2,2%	6,2%
L'Ile-Saint-Denis	0,7%	-2,0%	-0,5%	1,7%
Saint-Denis	1,2%	-1,2%	-1,7%	1,7%
Epinay-sur-Seine	0,5%	-1,3%	-1,0%	1,7%
Villetaneuse	0,9%	-0,5%	-0,8%	0,5%
Pierrefitte-sur-Seine	1,4%	-0,3%	-0,5%	-0,5%
La Courneuve	1,9%	-0,4%	-0,3%	-1,1%
Stains	3,5%	-2,6%	-1,0%	0,2%
Aubervilliers	3,6%	-0,7%	-2,8%	-0,1%
Plaine Commune	1,6%	-1,3%	-1,6%	1,4%
Seine-Saint-Denis	1,6%	-1,3%	-1,9%	1,6%
Ile-de-France	0,4%	-1,7%	-1,9%	3,1%

- **Les villes où les revenus s'apprécient :**
 - Saint-Ouen : baisse spectaculaire des revenus modestes et moyens mais également des revenus précaires (la seule ville dans ce cas) au profit des revenus aisés et surtout très aisés (>130% PLUS).
 - L'Ile-Saint-Denis, Saint-Denis et Epinay-sur-Seine : l'augmentation des revenus aisés voire très aisés pour Saint-Denis et L'Ile-Saint-Denis est plus importante que l'augmentation des revenus précaires.
- **Une ville où les revenus ont moins évolué :** Villetaneuse, où la baisse des revenus modestes et moyens au profit des revenus précaires et aisés est moins importante.
- **Les villes où les revenus se déprécient :**
 - Pierrefitte, La Courneuve et surtout Stains: la baisse des revenus modestes et moyens s'ajoute à la baisse des revenus aisés. Les revenus précaires sont en augmentation dans le parc social mais aussi dans le parc privé (propriété et locatif).
 - Aubervilliers : les revenus précaires connaissent une augmentation tellement massive dans le parc social (+7.9 pts) qu'elle « efface » les dynamiques orientées la hausse dans le parc privé.

ÉLÉMENTS CLÉS DU CHAPITRE

Un territoire constructeur avec l'augmentation du parc de la plus forte des 12 territoires de la MGP entre 2007 et 2017 (+15,1%)

Un parc de locataires (74%) particulièrement social avec le taux SRU le plus élevé (48,8%)

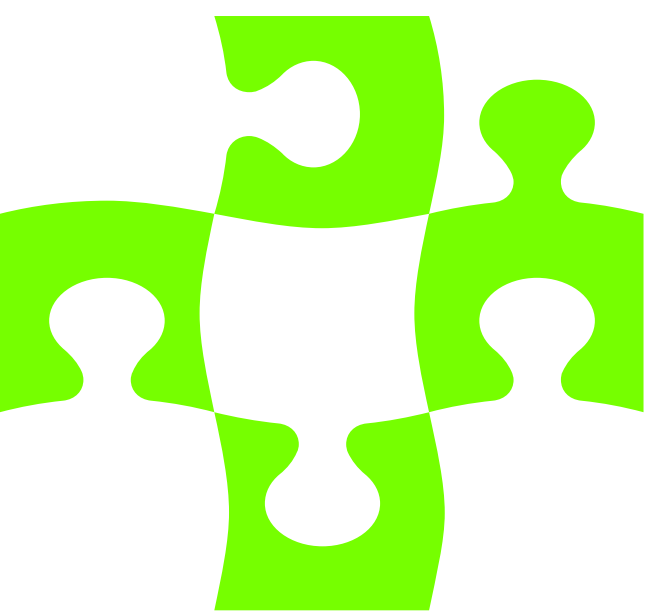
Un parc locatif privé « social de fait » (40% de revenus précaires, 25% potentiellement indigne)

Des copropriétés fragiles (1/2 ont un taux d'impayés >25%) et un parc pavillonnaire qui se transforme

Une amélioration de la qualité du logement privé not. sous l'effet des procédures publiques

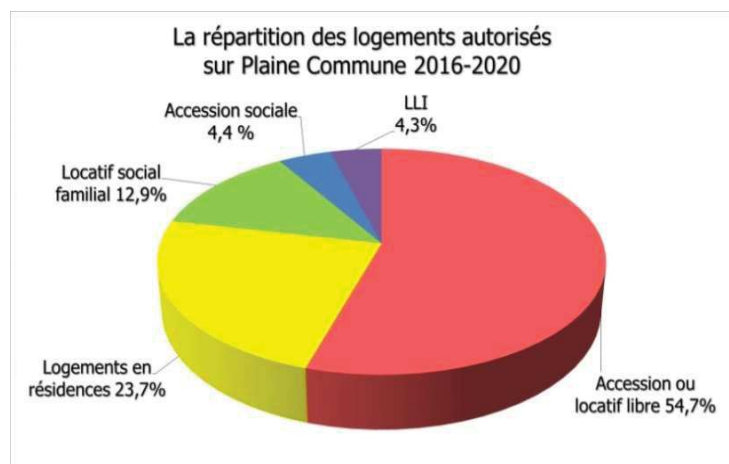
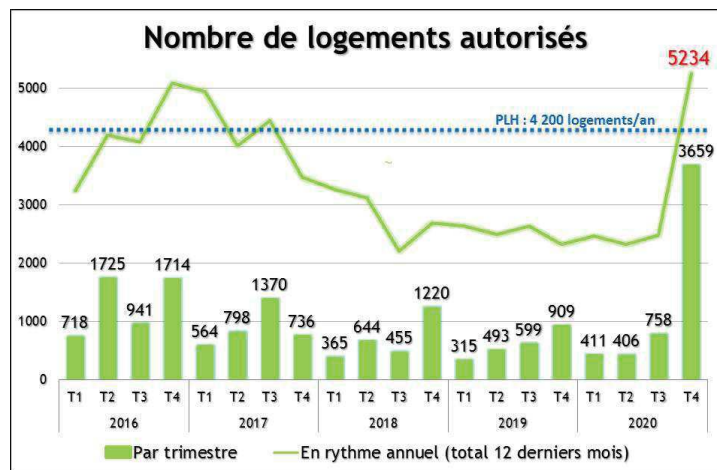
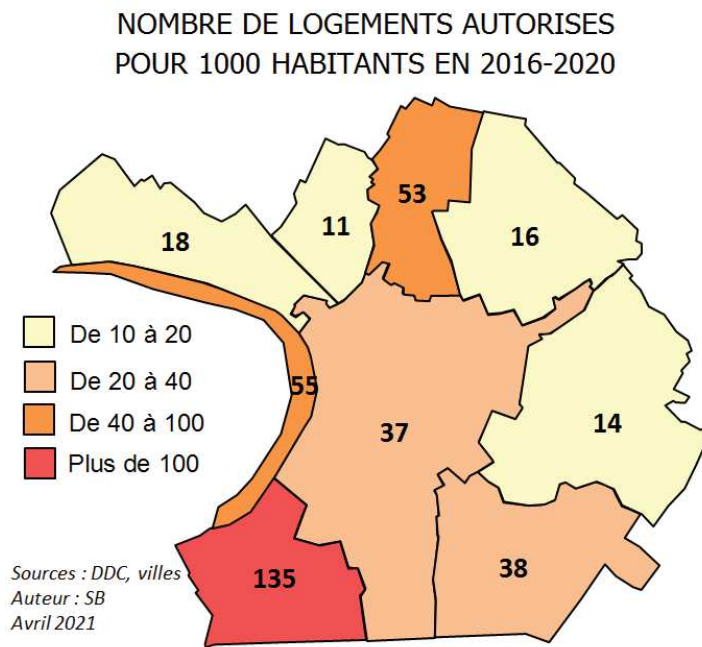
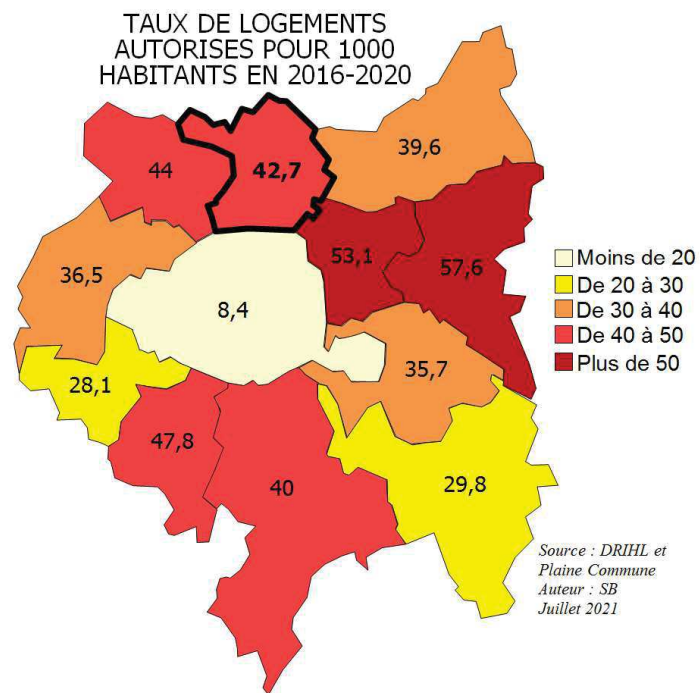
Un parc locatif social en tension qui se paupérise mais en bon état avec de bonnes performances énergétiques et des loyers peu élevés

Des parcs qui se spécialisent par endroits avec l'augmentation des faibles revenus dans le social et des revenus aisés dans le privé



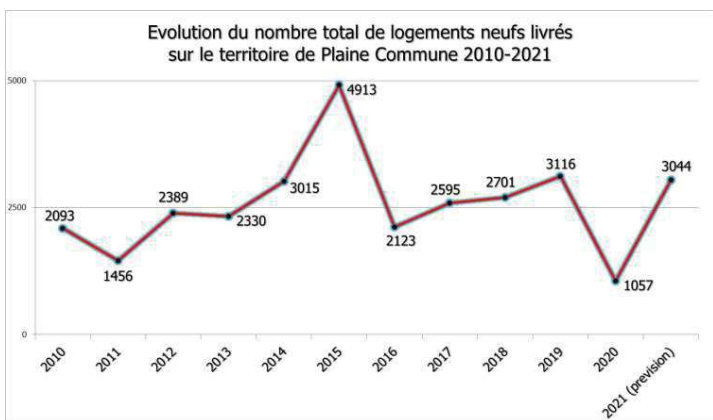
3. La construction neuve

3.1 LES LOGEMENTS AUTORISÉS 2016-2020



- **Entre 2016 et 2020**, le nombre de logements autorisés à Plaine Commune est de 18 820 soit **une moyenne de 3 770 par an** (90 % de l'objectif de 4200 logements par an inscrit au PLH et au CDT). **Saint-Ouen**, qui représente 11,6 % de la population territoriale, **compte pour plus de 36% du total des logements autorisés**.
- Avec **42,7 logements délivrés pour 1000 habitants**, Plaine Commune se situe dans la moyenne métropolitaine.
- **En 2020, pour la deuxième fois depuis 2016, le nombre de logements autorisés à Plaine Commune dépasse nettement l'objectif de production de 4 200 logements/an avec 5234 en 2020**, en raison notamment des PC signés de la phase héritage du village olympique et paralympique (VOP). En excluant les 2 713 logements de la phase héritage du VOP autorisés en 2020, on arrive à un total de 2521 logements sur Plaine Commune, un nombre satisfaisant au vu du contexte sanitaire et électoral de l'année 2020.
- **L'objectif du PLH en matière d'accèsion libre (52 à 58 % des logements autorisés), a été pleinement atteint. Celui de l'accèsion sociale n'a en revanche pas été réalisé (5% à 8%).**
- **L'objectif en matière d'habitat spécifique (10 %) a été plus que doublé** notamment en raison de la forte production en logements étudiants.
- A l'inverse, **le logement social familial ne représente que 13 % du total alors que le PLH fixait un objectif de 25 à 30 %** (offre nette + reconstitution). Cela provient en partie des règles de la DRIHL qui proscriit la grande majorité des logements sociaux PLUS/PLAi dans les QPV.

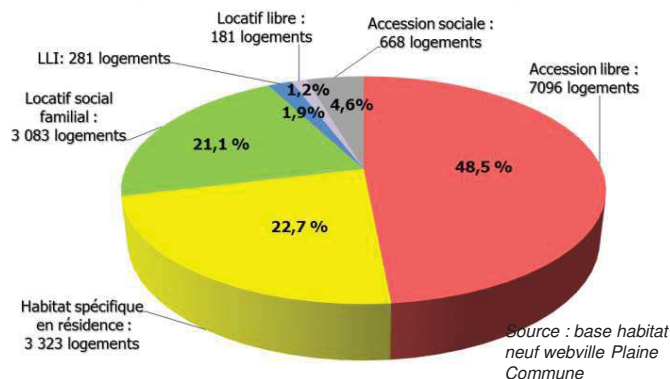
3.2 LES LOGEMENTS NEUFS LIVRÉS 2016-2021



Source : base habitat neuf webville Plaine Commune

- Après une hausse continue entre 2016 et 2019, les livraisons ont enregistré une forte baisse en 2020 en raison notamment de la crise sanitaire et de l'arrêt de certains chantiers. **2021 devrait être une année de reprise avec une prévision d'un peu plus de 3000 logements livrables.**

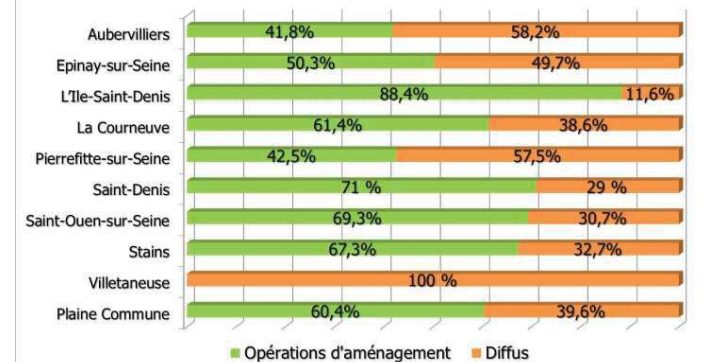
La répartition des logements neufs livrés et livrables sur Plaine Commune en 2016-2021



Source : base habitat neuf webville Plaine Commune

- Près de la moitié des logements livrés pendant la période 2016-2021 sont en accession libre** (contre 43,7 % pendant la période 2010-2015). A contrario, la proportion de logements sociaux familiaux est en baisse entre les 2 PLH : 21,3 % en 2016-2021 contre 30,6 % en 2010-2015.

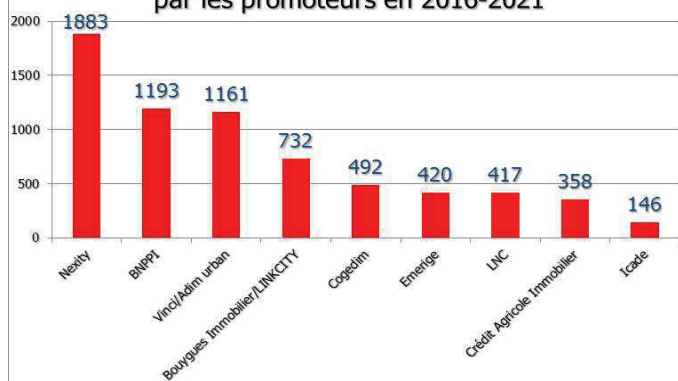
Répartition des logements neufs livrés et livrables pendant la période 2016-2021



Source : base habitat neuf webville Plaine Commune

- Sur la période 2016-2021, **les opérations d'aménagement représentent 60 % des logements livrés** contre 49 % pendant la période 2010-2015. Aubervilliers, Epina y et Pierrefitte se distinguent par une forte production de logements neufs en diffus.

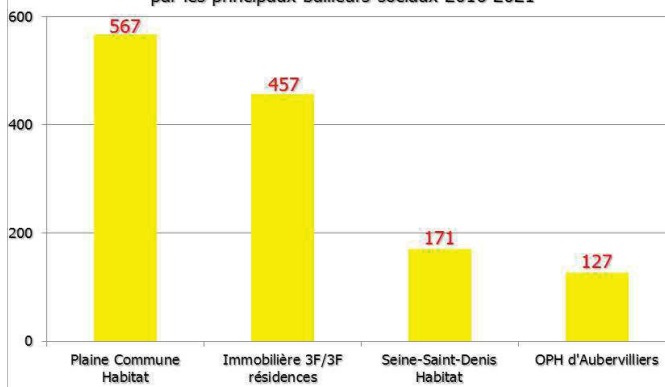
La construction de logements neufs par les promoteurs en 2016-2021



Source : base habitat neuf webville Plaine Commune

- 73 % des logements ont été construits par des promoteurs privés.** NEXITY, premier promoteur français par le chiffre d'affaires, a construit près de 1900 logements.

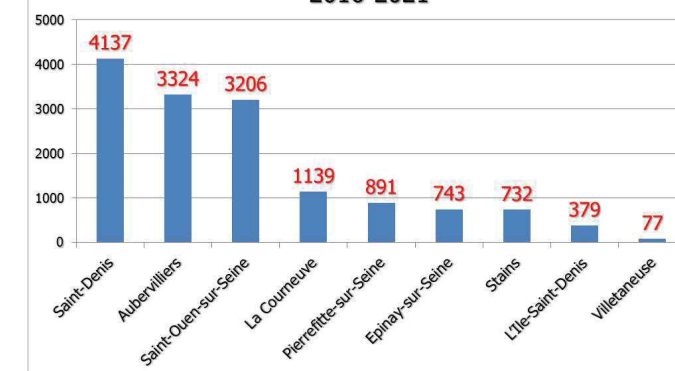
Nombre de logements sociaux neufs construits en MOD par les principaux bailleurs sociaux 2016-2021



Source : base habitat neuf webville Plaine Commune

- Plaine Commune Habitat a construit 567 logements sociaux en maîtrise d'ouvrage directe pendant la période 2016-2021 contre 316 en 2010-2015.

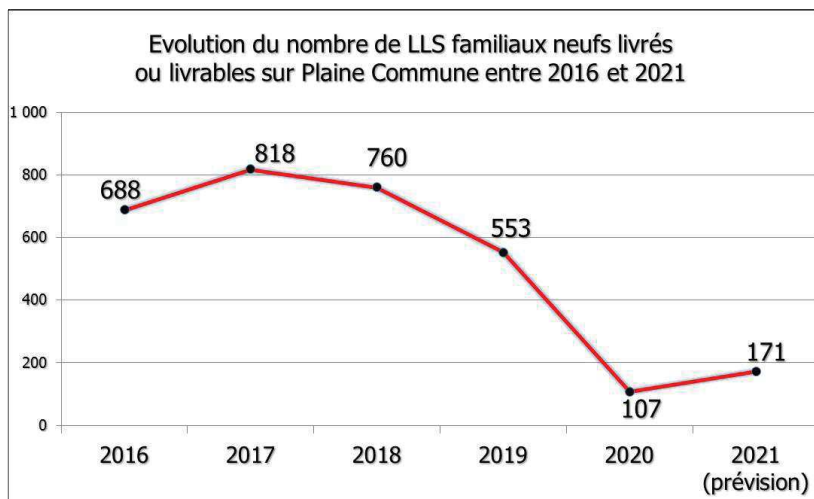
Nombre de logements neufs livrés et livrables 2016-2021



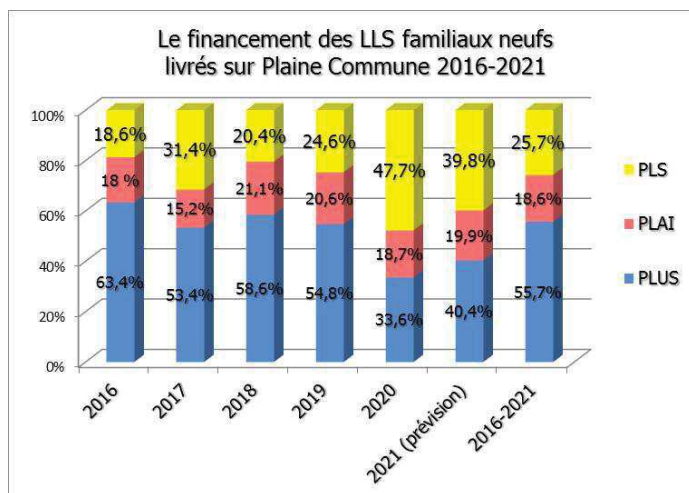
Source : base habitat neuf webville Plaine Commune

- Les 3 villes limitrophes de Paris représentent 57 % de sa population mais 73 % des logements neufs livrés.** Les 4 villes de l'arc nord représentent, elles, 31% de la population mais seulement 16,7 % des logements neufs livrés pendant la période 2016-2021.

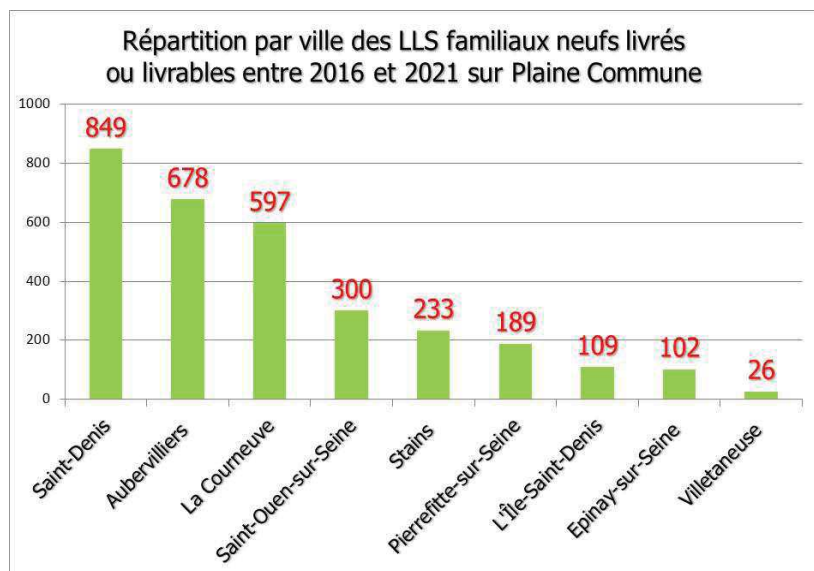
3.3 LES LIVRAISONS DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX (LLS) FAMILIAUX NEUFS



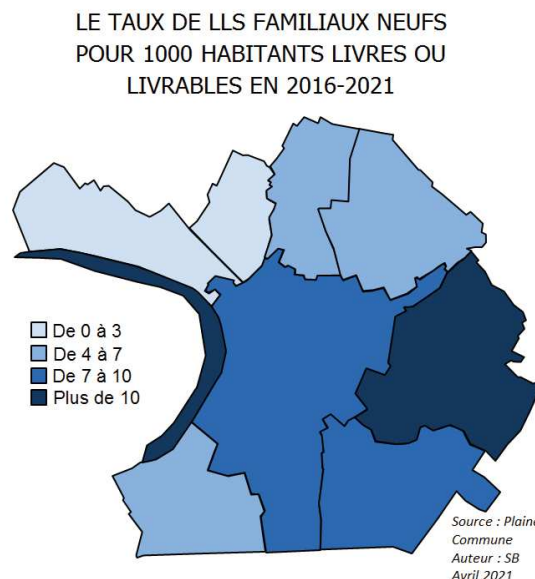
Source : base habitat neuf webville Plaine Commune



Source : base habitat neuf webville Plaine Commune

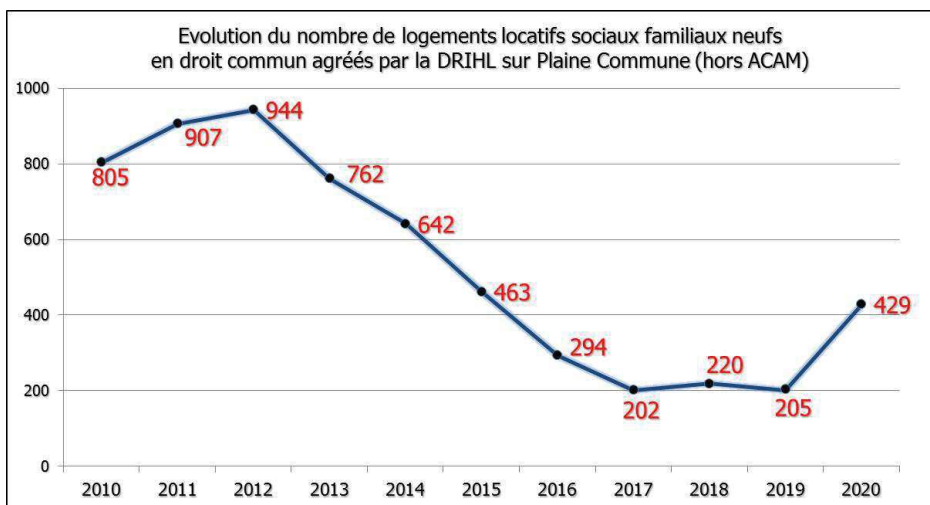


Source : Base habitat neuf Webville Plaine Commune

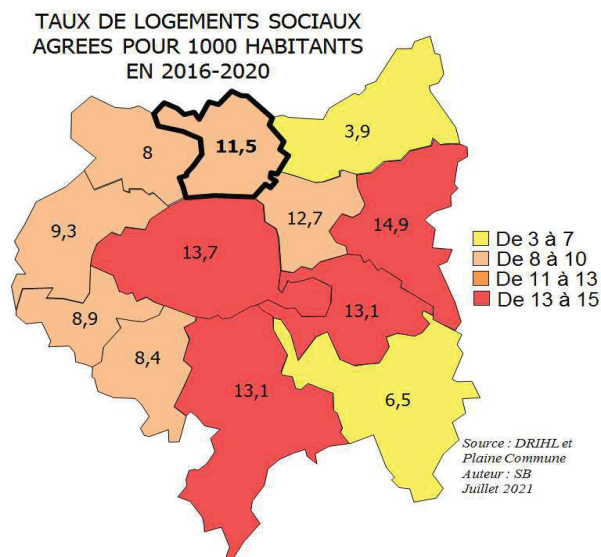


- Le nombre de LLS familiaux livrés a enregistré une baisse constante entre 2017 et 2020. Leur part est passée de 30,5 à 12 % entre les périodes triennales 2016-2018 et 2019-2021.
- 1/3 d'entre eux relevaient de la reconstitution ANRU 1. L'offre nette représente donc les 2/3, comme pendant la période 2010-2015.
- L'objectif de 30 % de PLAI n'a jamais été atteint lors de chaque année de l'actuel PLH. 1/4 des LLS familiaux livrés pendant la période 2016-2021 étaient financés en PLS contre 20,3 % pendant l'ancien PLH 2010-2015.
- Entre les périodes des 2 PLH, le nombre de LLS familiaux neufs livrés :
 - a progressé à L'Île-Saint-Denis (de 0 à 109)
 - est plutôt stable à Saint-Denis (de 889 à 849)
 - a été quasiment divisé par 2 à Aubervilliers (de 1251 à 678)
 - a fortement baissé à Saint-Ouen (de 807 à 300)
 - a été presque divisé par 5 à Epinay-sur-Seine (de 482 à 102)
- La Courneuve et L'Île-Saint-Denis sont les 2 communes avec le plus grand nombre de LLS familiaux livrés, proportionnellement à leur population. Le faible nombre de HLM livrés sur la commune d'Epinay-sur-Seine explique en partie le fort indice de pression de la demande de LLS dans cette ville.

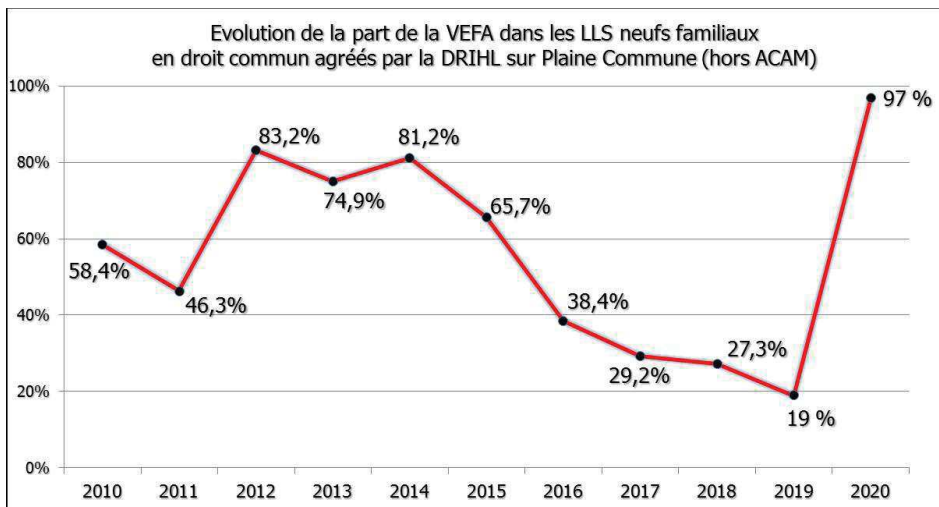
3.4 LES AGRÉMENTS DE LOGEMENTS SOCIAUX FAMILIAUX*



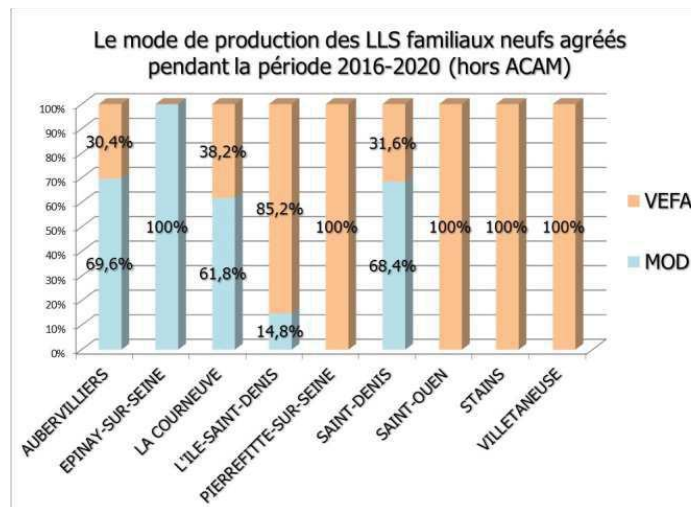
Source : DRIHL



- 5 873 logements locatifs sociaux familiaux neufs ont été agréés entre 2010 et 2020 **soit une moyenne de 534 par an**. Ce chiffre est en baisse constante depuis 2012, malgré un sursaut en 2020 (village olympique)
- 11,5 LLS ont été agréés pour 1000 habitants pendant la période 2015-2020 à Plaine Commune.



Source : DRIHL

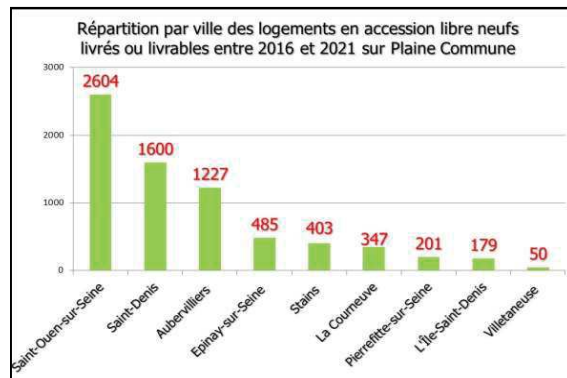
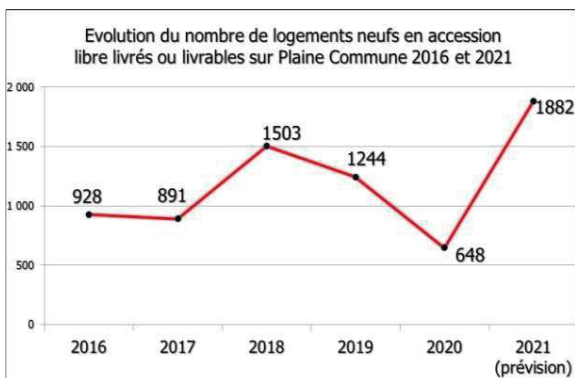


Source : DRIHL

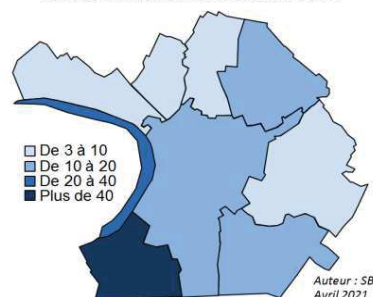
- La VEFA** (Vente en l'Etat Future d'Achèvement) **représente environ la moitié des logements agréés sur la période 2016-2020**, même si cela fluctue fortement selon les années ou les villes considérées.

*Les logements en reconstitution de l'offre ANRU, l'habitat spécifique (résidences sociales, logements pour étudiants) et les acquisitions-améliorations ne sont pas prises en compte dans ces données
Les agréments annulés dans la ZAC du Fort d'Aubervilliers ont été retirés des chiffres des agréments

3.5 LES LIVRAISONS PAR CATÉGORIE DE LOGEMENTS PENDANT LA PÉRIODE 2016-2021

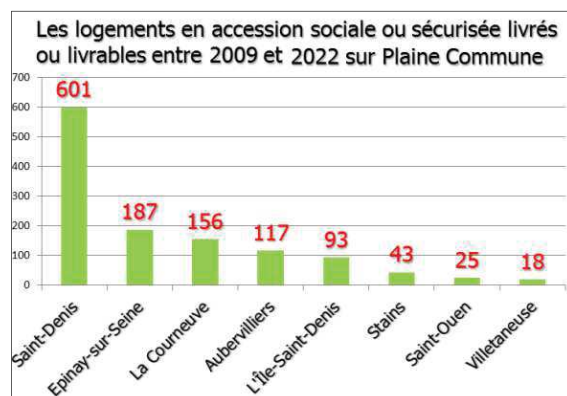
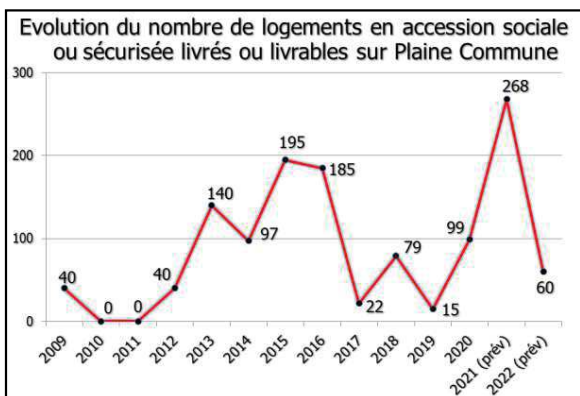


LE TAUX DE LOGEMENTS NEUFS EN ACCESSION LIBRE POUR 1000 HABITANTS LIVRES OU LIVRABLES EN 2016-2021

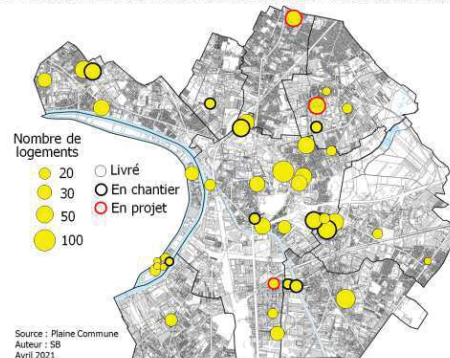


Source : base habitat neuf webville Plaine Commune

- **37 % des logements en accession libre livrés sont situés à Saint-Ouen.** A contrario, les 4 communes de l'arc nord ont accueilli 16 % des logements en accession libre.



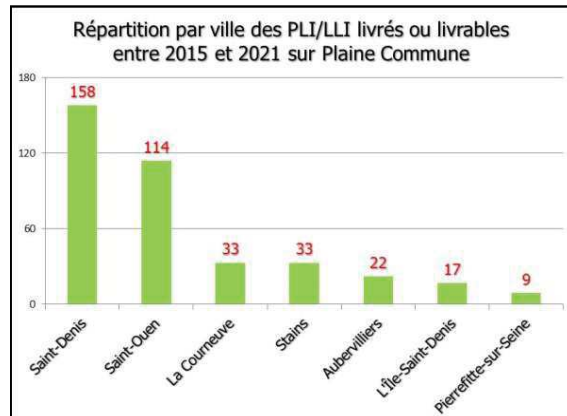
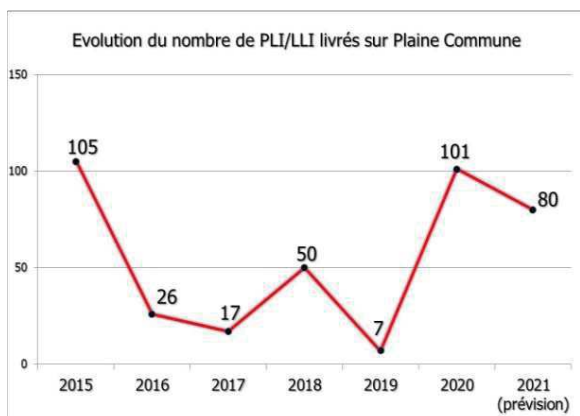
LES PROGRAMMES EN ACCESSION SOCIALE ET SECURISEE 2009-2023



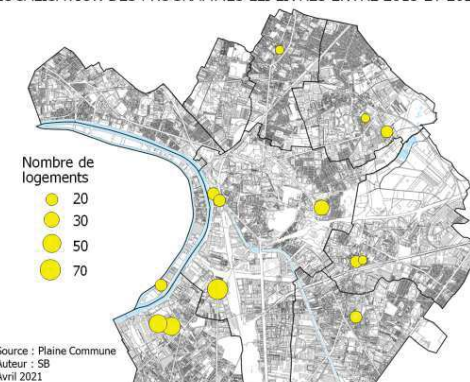
- Entre 2009 et 2020, **912 logements en accession sociale ont été livrés**, (dont 1/2 commercialisés par la CAPS). L'année 2021 devrait constituer un pic en matière d'accession sociale avec la livraison prévisionnelle de 9 programmes totalisant 268 logements.

- **La moitié des opérations est située à Saint-Denis.** A contrario, Saint-Ouen et Aubervilliers ont, compte tenu du dynamisme de leur marché de l'accession, vu peu d'opérations en accession sociale se concrétiser.

Source : base habitat neuf webville Plaine Commune



LOCALISATION DES PROGRAMMES LLI LIVRES ENTRE 2015 ET 2021



Source : base habitat neuf webville Plaine Commune

- 386 PLI/LLI ont été livrés entre 2015 et 2021. Tous ont été développés **en VEFA par des promoteurs.**
- 55 % de ces PLI/LLI ont été construits en opération d'aménagement.
- **Le LLI va monter en puissance lors** dans la prochaine période : 515 LLI ont été agréés en 2020 sur l'ensemble du territoire soit autant que dans la période de 6 ans 2014-2019.

ÉLÉMENTS CLÉS DU CHAPITRE

Une moyenne de 3 770 logements autorisés/an (90% de l'objectif inscrit au PLH et au CDT)

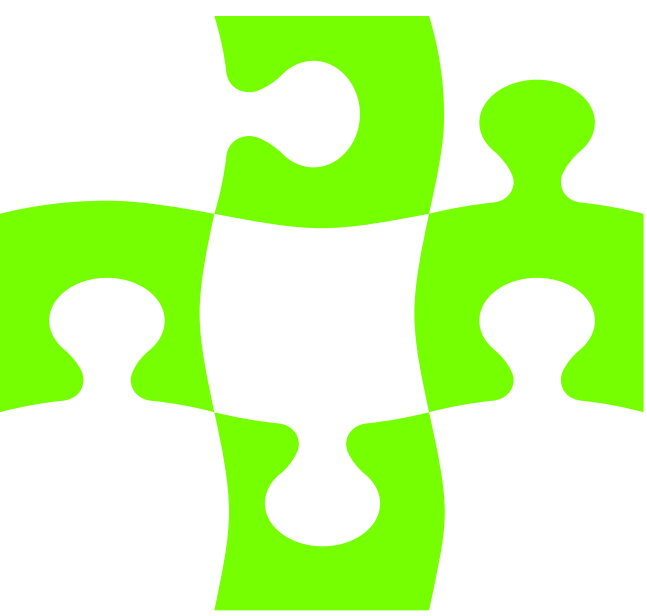
Une part de logements sociaux familiaux en baisse entre les 2 PLH (21% contre 30% en 2010-2015)

Près de 3/4 des logements livrés ont été construits par des promoteurs privés

La production de logements sociaux familiaux s'est réalisée pour 51% en VEFA

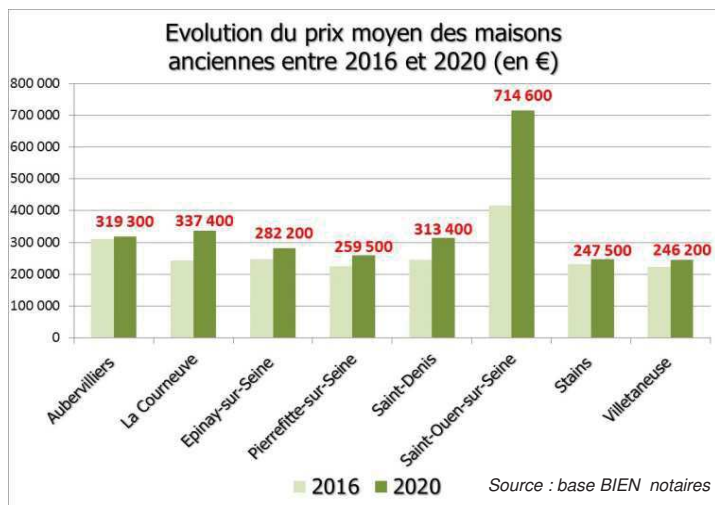
Les opérations d'aménagement ont accueilli 60 % des logements livrés (contre 49 % pendant la période 2010-2015)

L'objectif en matière d'habitat spécifique (10 %) a été plus que doublé notamment en raison de la forte production en logements étudiants



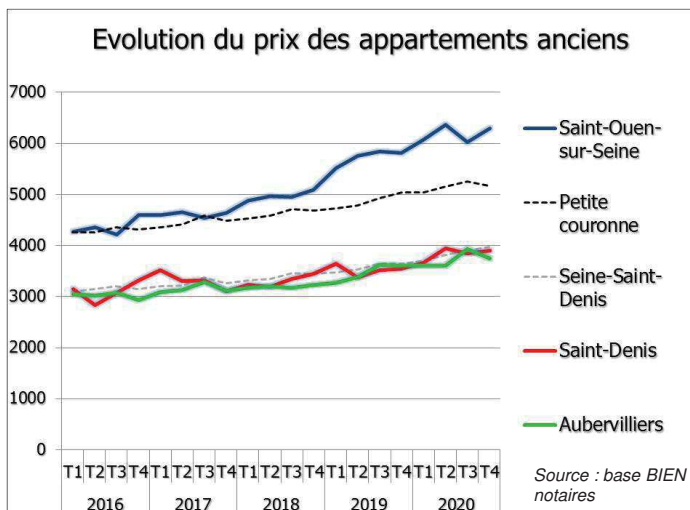
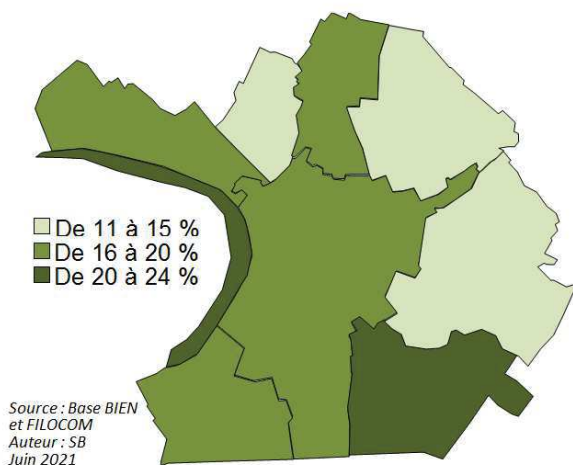
4. Le marché immobilier ancien et neuf

4.1 UN MARCHÉ DE L'ANCIEN CONTENU, SAUF A SAINT-OUEN



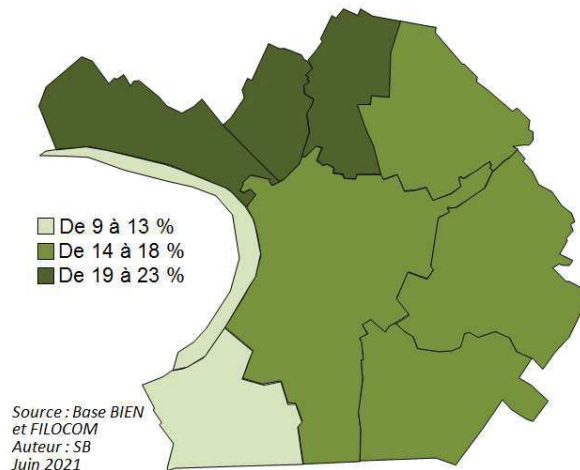
- **Stains, Pierrefitte-sur-Seine et Villetaneuse sont les villes de Plaine Commune, et même de toute la MGP, où le prix moyen des maisons est le plus abordable en 2020.** Cela rend la division pavillonnaire plus rentable pour les propriétaires peu scrupuleux.

LE TAUX DE VENTES D'APPARTEMENTS PENDANT LA PERIODE 2016-2020 PAR RAPPORT AU STOCK D'APPARTEMENTS DU PARC PRIVE

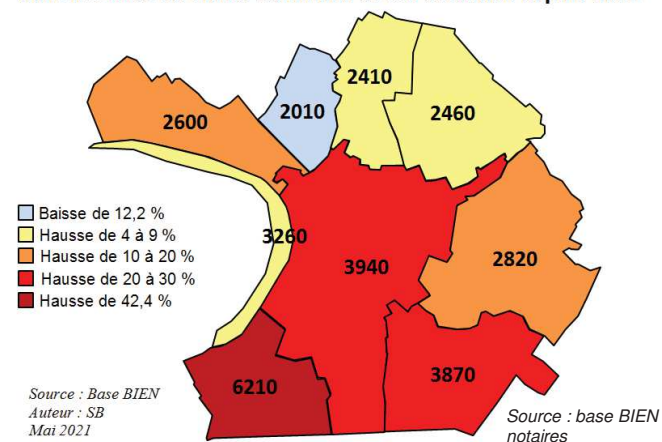


- Les courbes des prix des appartements anciens à Aubervilliers et Saint-Denis ont évolué de la même manière que celle de la Seine-Saint-Denis alors que la courbe à Saint-Ouen a nettement décroché par rapport à celle de la petite couronne.

LE TAUX DE VENTES DE MAISONS PENDANT LA PERIODE 2016-2020 PAR RAPPORT AU STOCK DE MAISONS DU PARC PRIVE



Le prix moyen en 2020 d'un appartement ancien (en €/m²) dans les villes de Plaine Commune et son évolution depuis 2016

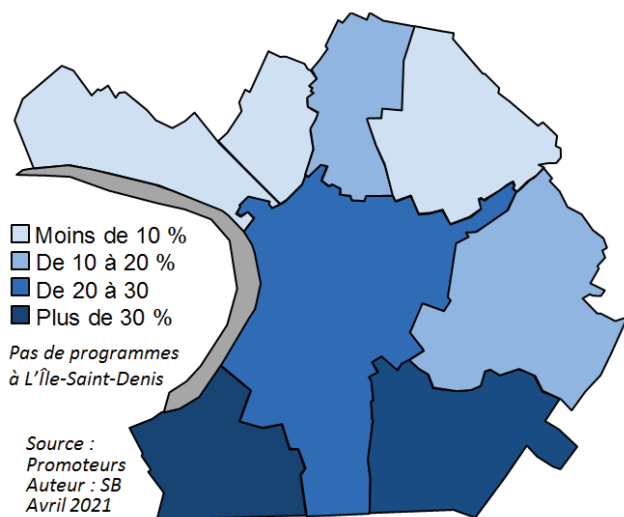


- **Aubervilliers et Saint-Denis demeurent les deux villes les plus abordables** parmi les 29 communes limitrophes de la capitale. A l'inverse, sur les 5 dernières années, **Saint-Ouen-sur-Seine a enregistré, la plus forte hausse du prix des appartements anciens de toute la Métropole du Grand Paris** et est la 4ème ville la plus chère de Seine-Saint-Denis (les prix y sont désormais plus chers qu'à Pantin, Nanterre, Saint-Maur-des-Fossés ou encore Nogent-sur-Marne).

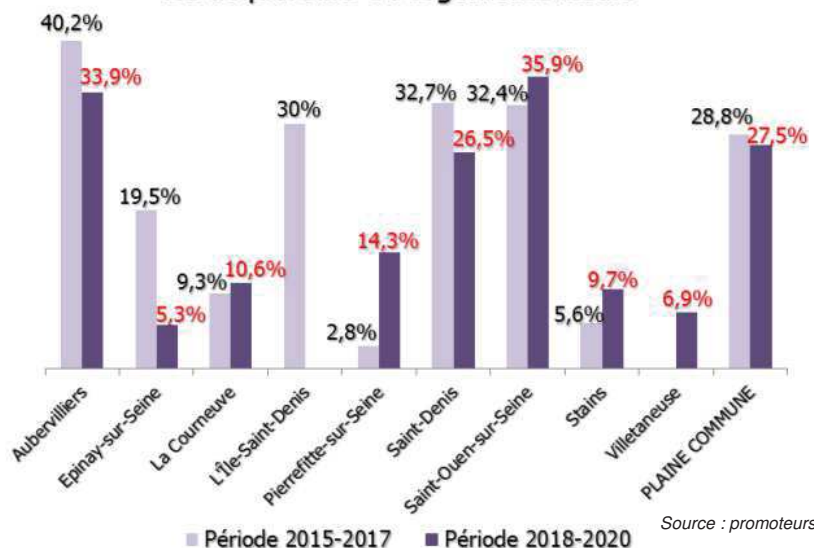
- **Chaque année, 2730 appartements anciens et 640 maisons sont vendus en moyenne** entre 2016 et 2019. En 2020, ces chiffres sont en baisse en raison de la crise sanitaire (respectivement 2584 et 469).
- Le taux de rotation des appartements anciens est plus élevé à Aubervilliers tandis que Pierrefitte-sur-Seine, Villetaneuse et Epinay-sur-Seine se caractérisent par un taux de rotation des maisons assez important.

4.2 UN MARCHÉ DU NEUF QUI RESTE ASSEZ BIEN TOURNÉ VERS LA DEMANDE LOCALE

LE TAUX D'INVESTISSEURS CHEZ LES ACQUEREURS DE LOGEMENTS NEUFS EN 2018-2020

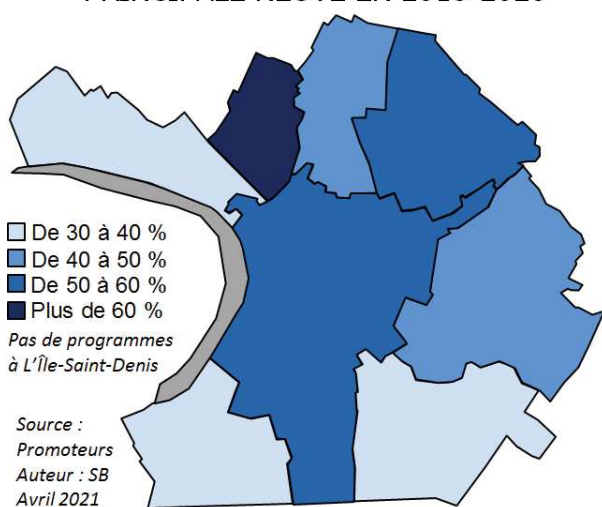


Evolution du taux d'investisseurs chez les acquéreurs de logements neufs

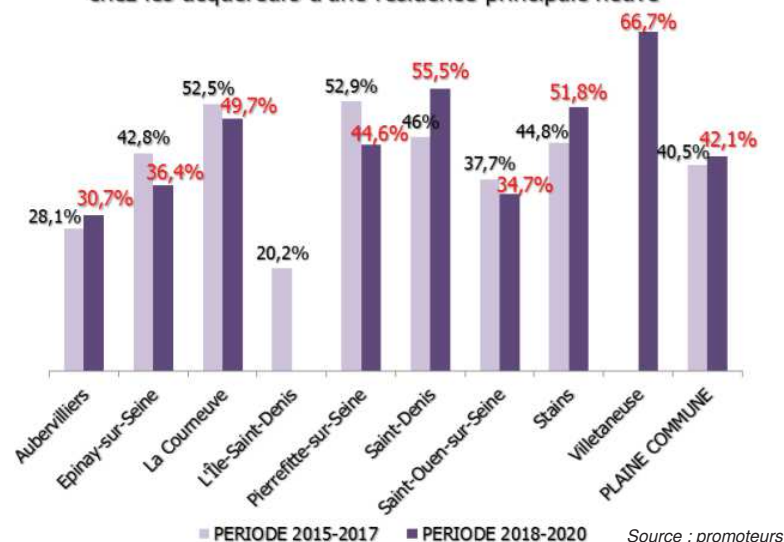


- Le marché du neuf de Plaine Commune est toujours porté par les propriétaires occupants et les primo-accédants. Entre les périodes triennales 2015-2017 et 2018-2020, la part des investisseurs a même légèrement baissé.
- Sur la période récente, Saint-Ouen-sur-Seine est la ville où la part des investisseurs est la plus élevée devant la commune Aubervilliers qui, elle, a connu une baisse de cet indicateur à l'instar de Saint-Denis. La proportion des investisseurs demeure marginale dans les 6 villes de la zone A de Plaine Commune malgré une hausse sensible à Pierrefitte-sur-Seine.

LE TAUX D'HABITANTS DE PLAINE COMMUNE CHEZ LES ACQUEREURS D'UNE RESIDENCE PRINCIPALE NEUVE EN 2018-2020



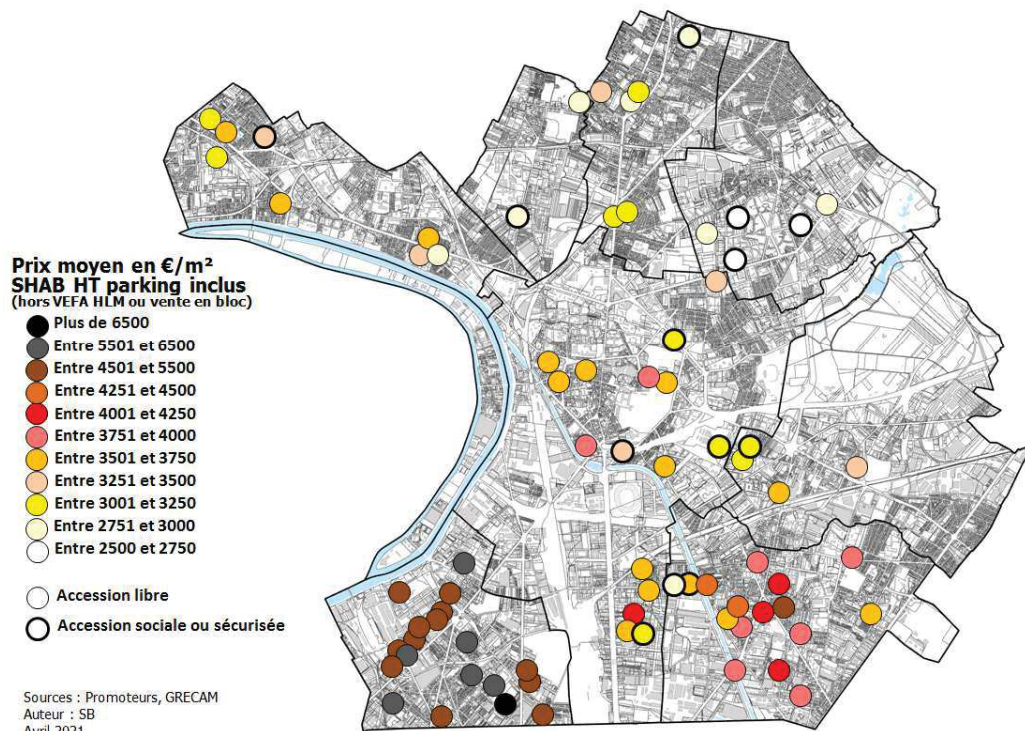
Evolution de la part des habitants de Plaine Commune chez les acquéreurs d'une résidence principale neuve



- Pendant la période 2018-2020, **42% des acquéreurs de résidences principales neuves** (hors investisseurs) **habitaient déjà sur le territoire**. Ce taux est de 40% pour l'accession libre privée mais **57% pour l'accession sociale et sécurisée**.
- Le taux d'acquéreurs locaux tombe à 30% si l'on ne considère que les habitants de la commune. Malgré des prix très élevés, les audoniens représentent près d'un tiers des acquéreurs à Saint-Ouen. Ce taux d'acquéreurs « communaux » est de 40% à Saint-Denis et de 24% à Aubervilliers. A La Courneuve, il est tombé de 32% à 23% entre les 2 périodes écoulées.
- Epinay, Saint-Ouen et surtout Aubervilliers accusent les taux d'acquéreurs locaux les plus bas. **Globalement, les 3 villes du sud constituent un marché de report pour les parisiens** tandis que les programmes développés à Stains, Pierrefitte et La Courneuve servent, eux, de report pour les ménages albertillariens, dionysiens et audoniens en raison des prix plus abordables.

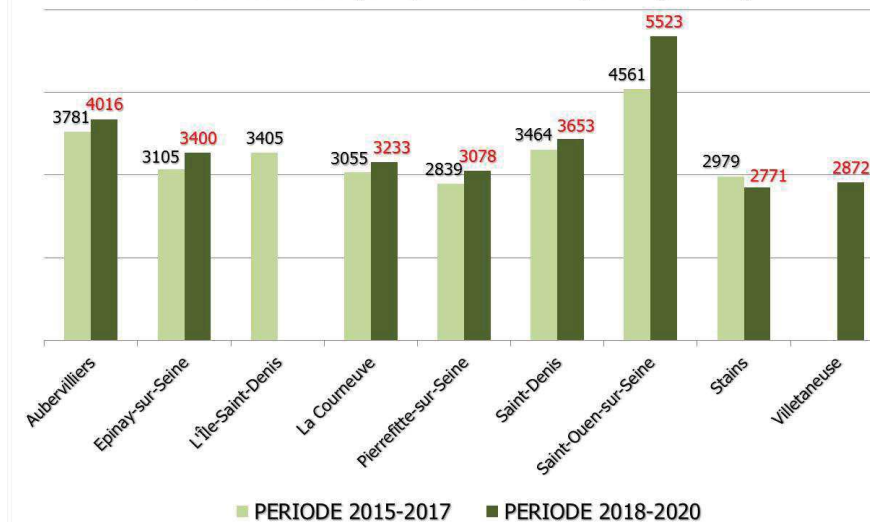
4.3 DES PRIX DU NEUF PLUS HOMOGENE (SAUF SAINT-OUEN)

LOCALISATION ET PRIX DE SORTIE MOYEN DES PROGRAMMES EN ACCESSION LIBRE ET SOCIALE COMMERCIALISES SUR PLAINE COMMUNE PENDANT LA PERIODE 2018-2020



- **Le prix moyen des logements neufs est assez homogène entre les différentes villes, à l'exception de Saint-Ouen**, avec de fortes disparités dans les prix de sortie moyens des programmes neufs à Aubervilliers. L'opération « Village des Rosiers », développée par BNPPi sur le site WONDER à Saint-Ouen-sur-Seine, est l'opération au prix moyen le plus élevé jamais commercialisée sur Plaine Commune : 7500 €/m² SHAB HT parking inclus.
- **Stains est la ville de Plaine Commune et même de toute la Seine-Saint-Denis où le prix moyen des logements neufs est le plus abordable.** La baisse enregistrée dans cette ville, entre les 2 périodes étudiées, s'explique par la présence importante de transactions en accession sociale en 2018-2020.

Evolution du prix moyen des logements neufs en accession libre et sociale (en €/m² SHAB HT parking inclus)



Source : promoteurs

- **Le prix moyen d'un appartement neuf à Plaine Commune hors Saint-Ouen sur ces 3 dernières années est d'environ 3600 €/m² SHAB HT parking inclus** (3700 € pour la seule accession libre).
- En 2020, Saint-Ouen fait partie des villes où le prix moyen des logements neufs est le plus élevé du département (avec Les Lilas et Le Pré-Saint-Gervais). A l'inverse, parmi les 29 communes limitrophes de la capitale, Aubervilliers et Saint-Denis sont les plus abordables pour le prix moyen des appartements neufs.
- En 2020, le prix moyen d'un appartement neuf en €/m² TTC à Saint-Denis est similaire à celui d'un appartement ancien (en €/m²). A Saint-Ouen-sur-Seine le neuf n'est supérieur que de 4,5 %.

ÉLÉMENTS CLÉS DU CHAPITRE

Un marché de l'ancien qui évolue à la hausse mais reste contenu <4 000 €/m² (sauf à Saint-Ouen)

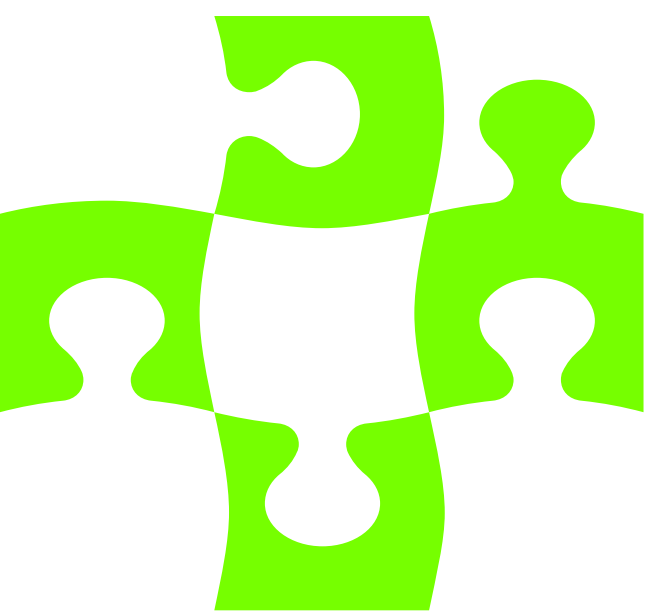
Une part d'acquéreurs issus du territoire en augmentation (42% voire même 57% sur la seule accession sociale)

Un marché du neuf qui reste encore tourné vers la primo-accession et la demande locale

Une part d'investisseurs qui reste limitée (1/3 à Aubervilliers et Saint-Ouen, 1/4 à Saint-Denis, anecdotique ailleurs)

Aubervilliers et Saint-Denis sont celles où les prix sont les plus abordables (parmi les 29 villes limitrophes de Paris)

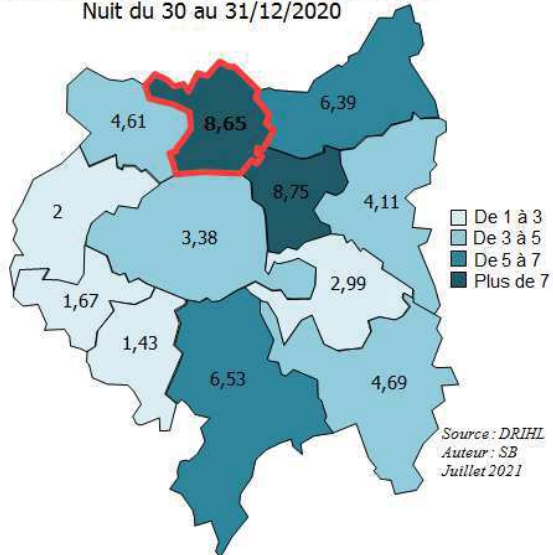
Un marché audonien à part, qui a connu les plus fortes augmentations de la Région entre 2014 et 2020



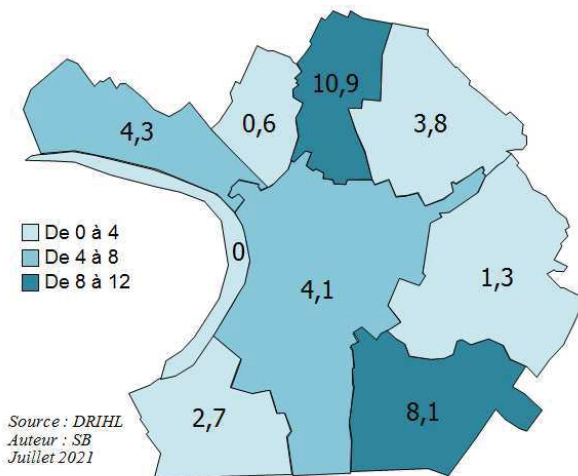
5. L'habitat spécifique et l'hébergement

5.1 HEBERGEMENT D'URGENCE ET LOGEMENTS ADAPTÉS : UNE CHARGE IMPORTANTE

LE NOMBRE DE PLACES DE NUITÉES HOTELIÈRES DE DROIT COMMUN POUR 1000 HABITANTS
Nuit du 30 au 31/12/2020



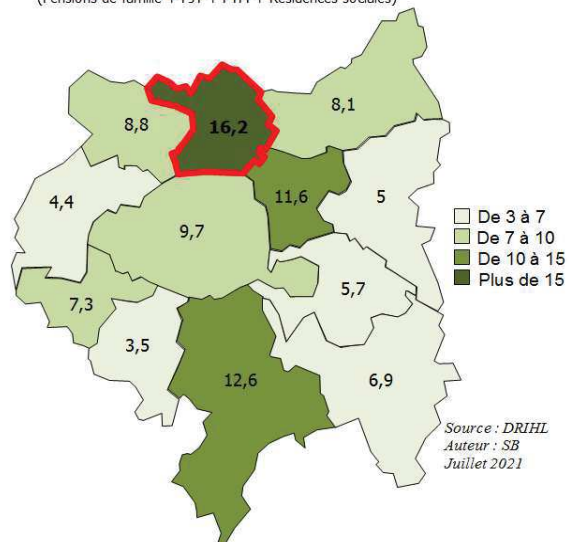
LE TAUX DE PLACES D'HEBERGEMENT PERENNES POUR 1000 HABITANTS AU 31/12/2020



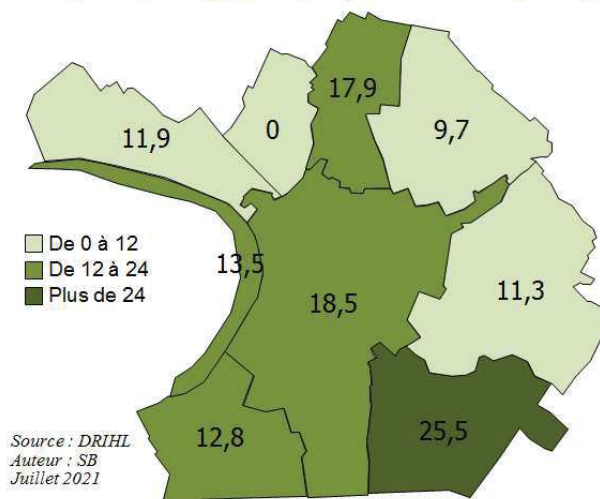
- En matière d'hébergement, Plaine Commune accueille 14 places pour 1000 habitants, le taux le plus élevé de la Métropole :

- 8,65 nuitées hôtelières pour 1000 habitants (seul Est Ensemble a un taux plus élevé), essentiellement concentrée dans les 3 villes du sud.
 - 5,4 places d'hébergement pérenne pour 1000 habitants (seul Paris a un taux plus élevé) correspondant à 16 structures d'hébergement d'urgence et 4 centres d'accueil de jour pour SDF.
- Le territoire de Plaine Commune représente à lui seul 26,5 % des domiciliations en CCAS de la métropole devant Paris (25 %) alors qu'il ne représente que 6,2 % de la population métropolitaine.

LE TAUX DE PLACES DE LOGEMENTS ADAPTÉS POUR 1000 HABITANTS AU 31/12/2020
(Pensions de famille + FJT + FTM + Résidences sociales)



LE TAUX DE PLACES DE LOGEMENTS ADAPTÉS POUR 1000 HABITANTS AU 31/12/2020
(Pensions de famille + FJT + FTM + Résidences sociales)

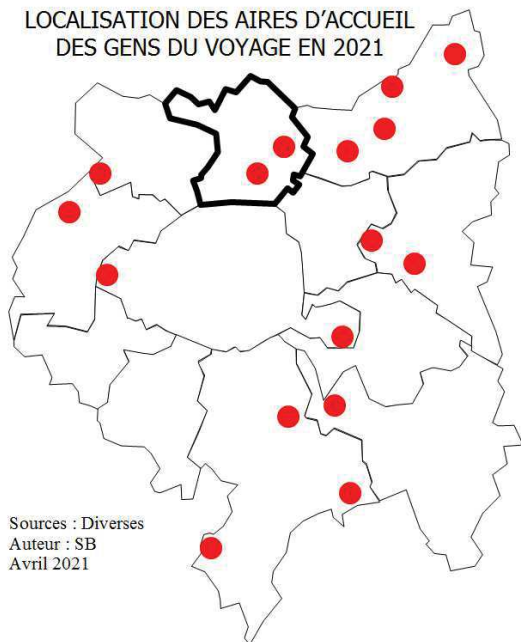


- Plaine Commune dispose du plus grand nombre de logements adaptés (résidences sociales, Foyers de Jeunes Travailleurs, Foyers de Travailleurs Migrants et pensions de familles) pour 1000 habitants : 16,2 (contre 11,1 à Est Ensemble et 9,7 à Paris). Ce taux atteint même plus de 25 logements à Aubervilliers, qui accueille de nombreux FTM.

Au total, le nombre d'hébergements et logements adaptés pour 1000 habitants est deux fois plus important à Plaine Commune que dans la Métropole : plus de 30 places pour 1000 habitants.

5.2 LES AIRES D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE ET LES ROMS

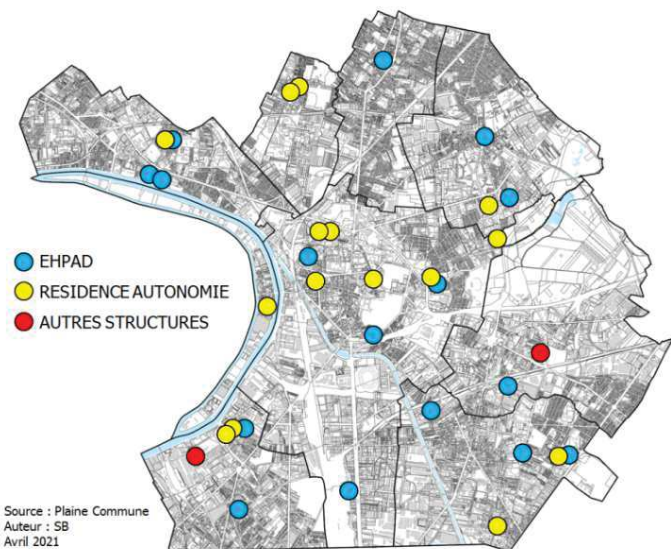
LOCALISATION DES AIRES D'ACCUEIL
DES GENS DU VOYAGE EN 2021



- Sur les 8 aires d'accueil des gens du voyage de Seine-Saint-Denis, **2 aires de 30 places chacune sont situées à Aubervilliers et La Courneuve**, toutes deux gérées par la société VAGO. Celles-ci vont faire l'objet d'important travaux de réhabilitation dans le cadre du plan de relance afin d'améliorer le confort et la sécurité du site et de mieux prévenir les impayés (mise en place de la télégestion). Toutefois, l'aire de La Courneuve, en proie à des dysfonctionnements récurrents (impayés, dégradations, menaces envers le gestionnaire, etc.), n'a pas pu être libérée à l'été 2021 pour réaliser ces travaux. Une demande d'expulsion a été déposée par Plaine Commune, propriétaire du lieu. **Le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage 2016-2022** préconisait la création d'une aire à Stains et Saint-Denis de 24 places chacune, malgré le diagnostic partagé de l'inadaptation de ces aires à l'ancrage territorial et la plus grande sédentarité des gens du voyage.
- Il existe par ailleurs sur le territoire **9 places de logements adaptés** gérées par la SCIC Habitats Solidaires : 7 à Saint-Denis et 2 à L'Île-Saint-Denis.
- **Le village d'insertion du site Voltaire** à où vivaient des familles Roms depuis 2012 a été fermé en octobre 2020. Plus de 150 personnes ont pu quitter le site pour accéder à des solutions de relogement transitoire ou pérenne.
- **Le Mesnil à Stains**, dispositif passerelle d'insertion par l'emploi et le logement porté par « Les Enfants du Canal », a ouvert au à l'été 2020. Il accueille 30 familles Roms issues de bidonvilles. **Le village d'insertion ALTERALIA** situé au 50 rue de Saint-Denis à Aubervilliers propose 19 unités d'hébergement pour les familles issues des bidonvilles et de ménages sortant d'habitat indigne.

5.3 LE LOGEMENT DES SÉNIORS

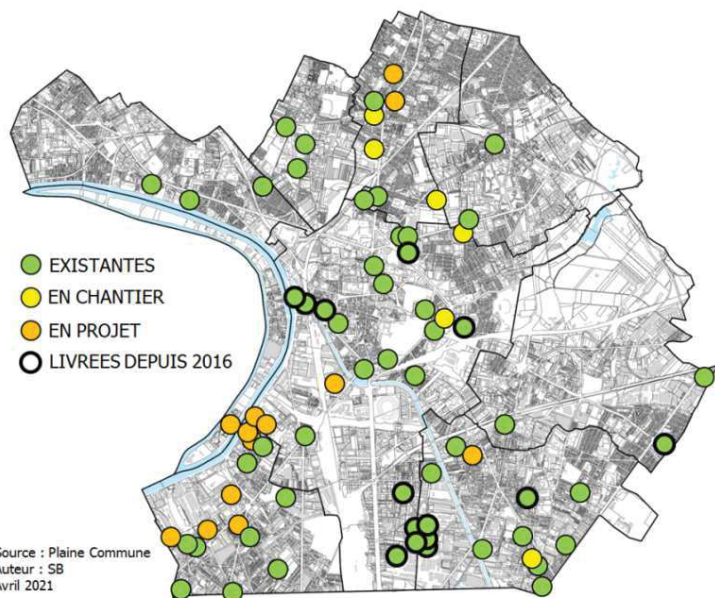
LES ETABLISSEMENTS POUR PERSONNES AGEES EN 2021



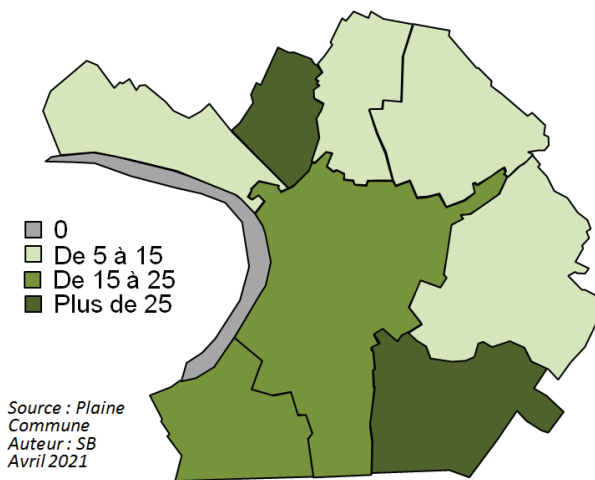
- **Plaine Commune est le territoire de la MGP où la part des seniors (65 ans et plus) est la plus faible : 9,5 %.** La part des personnes très âgées (90 ans et plus) représente 0,4 % de la population en 2017. Toutefois, le territoire devra aussi faire face au vieillissement de sa population dans les décennies à venir.
- L'offre pour personnes âgées se répartit de la manière suivante:
 - **16 EHPAD** d'une capacité totale de 1 377 places : 4 à Saint-Denis, 3 à Aubervilliers et Epinay-sur-Seine, 2 à Saint-Ouen et Stains et 1 à La Courneuve et Pierrefitte. Cela porte **le taux d'équipement en EHPAD de Plaine Commune à 76,8 places pour 1000 personnes âgées de 75 ans et plus**. À titre de comparaison, ce taux est de 39 places à l'échelle de la MGP.
 - **13 résidences autonomie** non-médicalisées, d'une capacité totale de 862 logements.
 - **une résidence-services (privée)** de 82 appartements pour les personnes âgées livrée en 2019 à Saint-Ouen/Les Docks
 - **une résidence intergénérationnelle** de 80 logements sociaux labellisée « Les Maisons de Marianne » livrée par Plaine Commune Habitat à La Courneuve.

5.4 UNE FORTE CROISSANCE DES LOGEMENTS ÉTUDIANTS

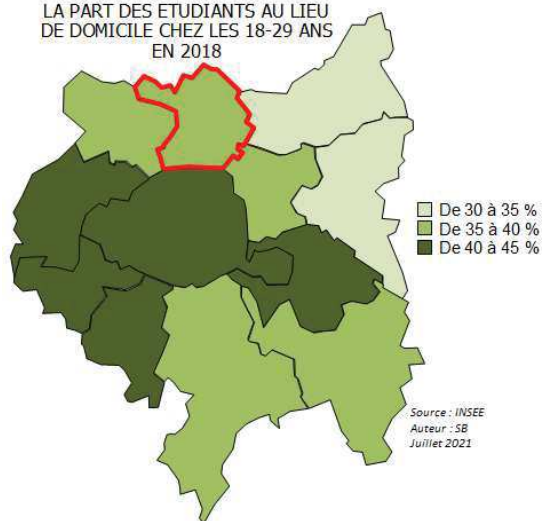
LES RÉSIDENCES ETUDIANTES A PLAINE COMMUNE EN 2021



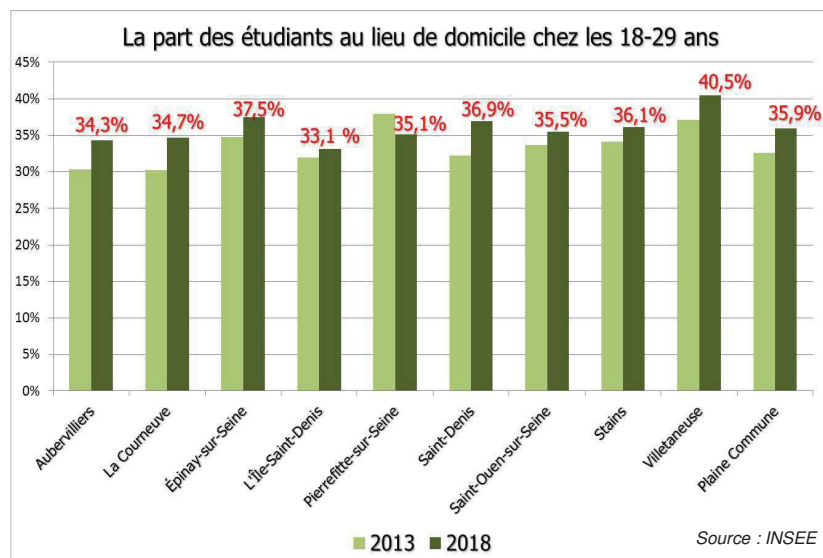
LE TAUX DE LOGEMENTS ETUDIANTS POUR 1000 HABITANTS EN 2021



LA PART DES ETUDIANTS AU LIEU DE DOMICILE CHEZ LES 18-29 ANS EN 2018



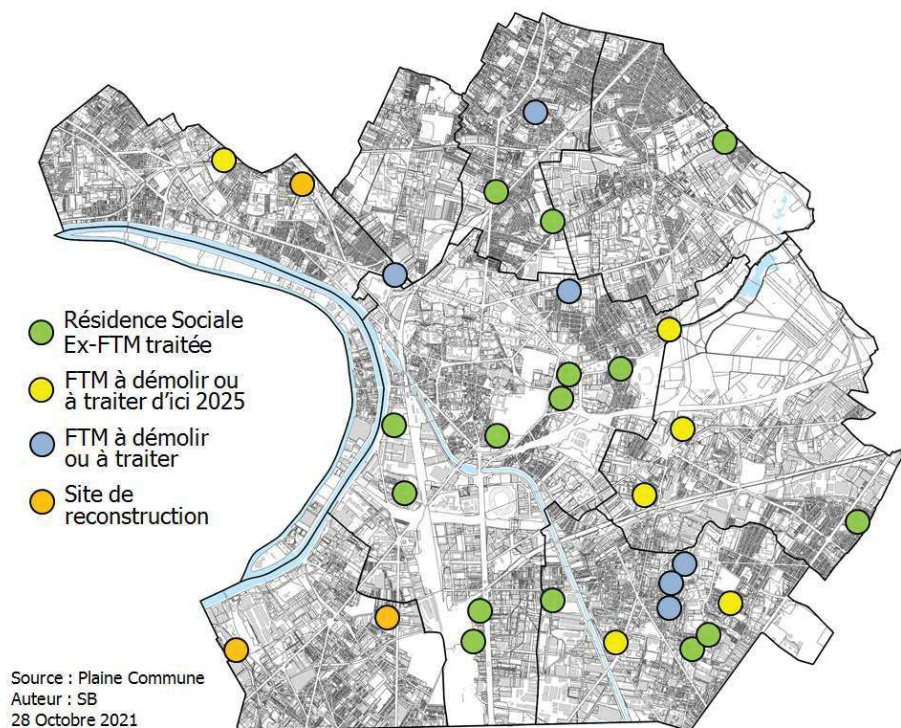
La part des étudiants au lieu de domicile chez les 18-29 ans



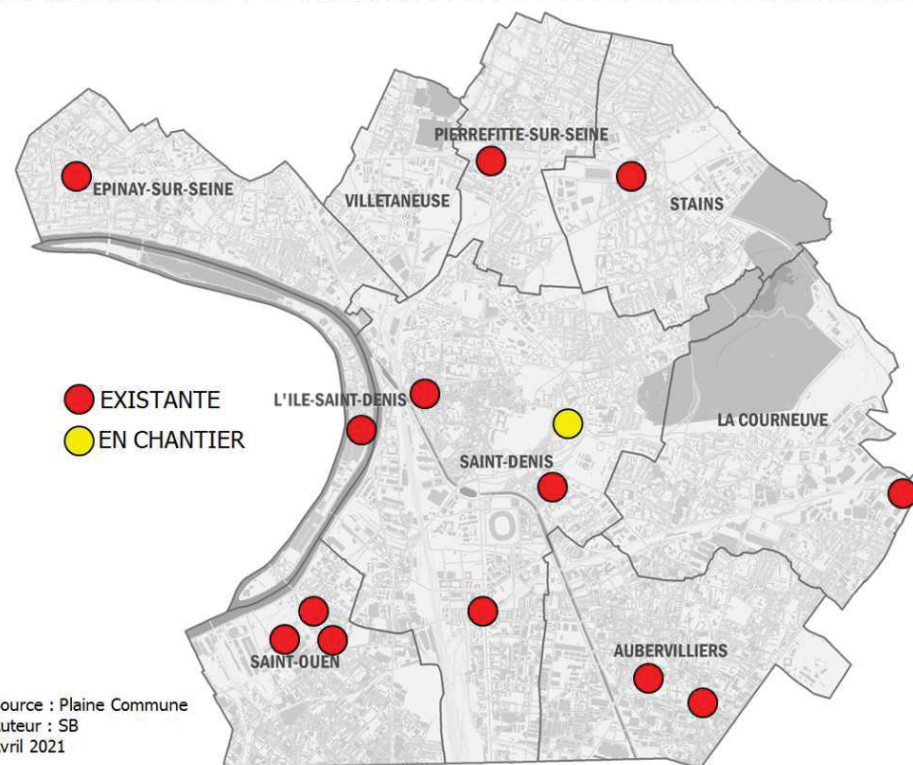
- Plaine Commune accueille **56 résidences étudiantes pour un total de près de 8 000 logements**, dont 7 du CROUS (1340 logements), un chiffre qui devrait être porté à 10 000 logements avant 2025.
- Depuis 2010, on constate une explosion du nombre de logements étudiants qui se poursuit (3 400 en 2010, près de 8000 en 2021 et plus de 10 000 en 2025). Aubervilliers et Saint-Denis concentrent les 2/3 des logements étudiants du territoire.
- Plaine Commune s'est doté d'un **Schéma directeur du logement étudiant** pour mieux cadrer le développement de ce produit. Malgré cela, un certain nombre de résidences étudiantes privées continuent d'être développées, y compris en copropriétés défiscalisées via le dispositif LMNP ; celles-ci sont de nature à favoriser des dérives spéculatives et la constitution de copropriétés dégradées dans la mesure où il n'y a aucune possibilité d'inscrire la vocation étudiante dans le règlement de la copropriété. Les risques de dérive sur le public accueilli sont donc probants une fois la période de défiscalisation atteinte ou lors des reventes. Plusieurs cas de figure sont à déplorer sur le territoire.
- En 2018, les étudiants représentent **36 % de la classe d'âge des 18-29 ans** résidant sur Plaine Commune, un taux inférieur aux taux constatés dans la plupart des autres territoires métropolitains. Depuis 2013, cette part a progressé dans toutes les villes sauf à Pierrefitte-sur-Seine.

5.5 LES RÉSIDENCES SOCIALES, FTM ET FJT

LE TRAITEMENT DES FOYERS DE TRAVAILLEURS MIGRANTS EN 2021



LES RÉSIDENCES POUR JEUNES ACTIFS A PLAINE COMMUNE EN 2021



Plaine Commune accompagne le plan de traitement de Foyers de Travailleurs Migrants (FTM), aux côtés des gestionnaires (ADOMA, ADEF et COALLIA) et de l'Etat.

Sur les 27 structures hébergeant des travailleurs migrants fin 2021 (FTM et résidences sociales issues de reconstruction ou de démolition de FTM) :

- **15 Résidences sociales ont été créées**, dites de compensation, suite à la démolition ou reconstitution d'ancien FTM vétustes et aux conditions de vie inadaptées :
- **12 FTM ne sont pas encore traités** mais 6 sont entrés dans une phase opérationnelle et le seront d'ici 2025 au plus tard :
 - Le FTM «Saint-Denis » à Saint-Ouen-sur-Seine est traité dans le cadre de la réalisation du Village Olympique et Paralympique avec deux sites de desserrement livrés fin 2022 (rue Séverine et dans la ZAC des Docks).
 - Le FTM La Bruyère à Epinay-sur-Seine, pour lequel un site de desserrement a été fléché route de Saint-Leu (Permis accordé en 2019)
 - Les FTM Félix Faure et Abeille à Aubervilliers ainsi que les FTM Balzac et Dolto à La Courneuve seront traités dans le cadre du NPNRU.

- **La part de la population âgée de 18 à 29 ans s'élève à 18,5%**, ce qui est similaire à la valeur métropolitaine. Toutefois, les jeunes ménages ont un accès difficile au parc HLM. La part des jeunes de 18-29 ans vivant chez leurs parents est plus élevée dans les 4 villes du nord (surtout Pierrefitte et Stains) par rapport aux villes limitrophes de Paris où la proportion de jeunes ayant quitté le domicile parental est plus importante. A cet égard, la part des jeunes de 18-29 ans vivant dans un logement locatif privé est particulièrement élevée à Saint-Ouen et Aubervilliers.
- Plaine Commune dispose actuellement **de 1320 logements pour jeunes travailleurs** répartis sur 13 sites.

EPT PLAINES COMMUNES

Localisation Habitats Spécifiques

Résidences étudiantes

- Existantes
- programmées
- en projet
- ★ Privées

Jeunes actifs

- Résidence sociale jeunes actifs
- Foyers jeunes travailleurs

Personnes âgées et handicapées

Structures pour personnes âgées autonomes :

- Résidence autonomie, Foyer soleil

Structures pour personnes âgées dépendantes :

- EHPAD, USDL, Unité Alzheimer

Structures pour personnes handicapées adultes :

- FAM, FHTH, MAS, ITEP
- Appt coll. pers handicapées, Service Hospitalisation de jour

Structures autres

- IME, CSST

Résidences sociales et foyers de travailleurs migrants

- Foyer Travailleurs Migrants (non transformé en résidence sociale)
- Résidence sociale ex FTM
- Autre résidence sociale

Autres structures d'accueils

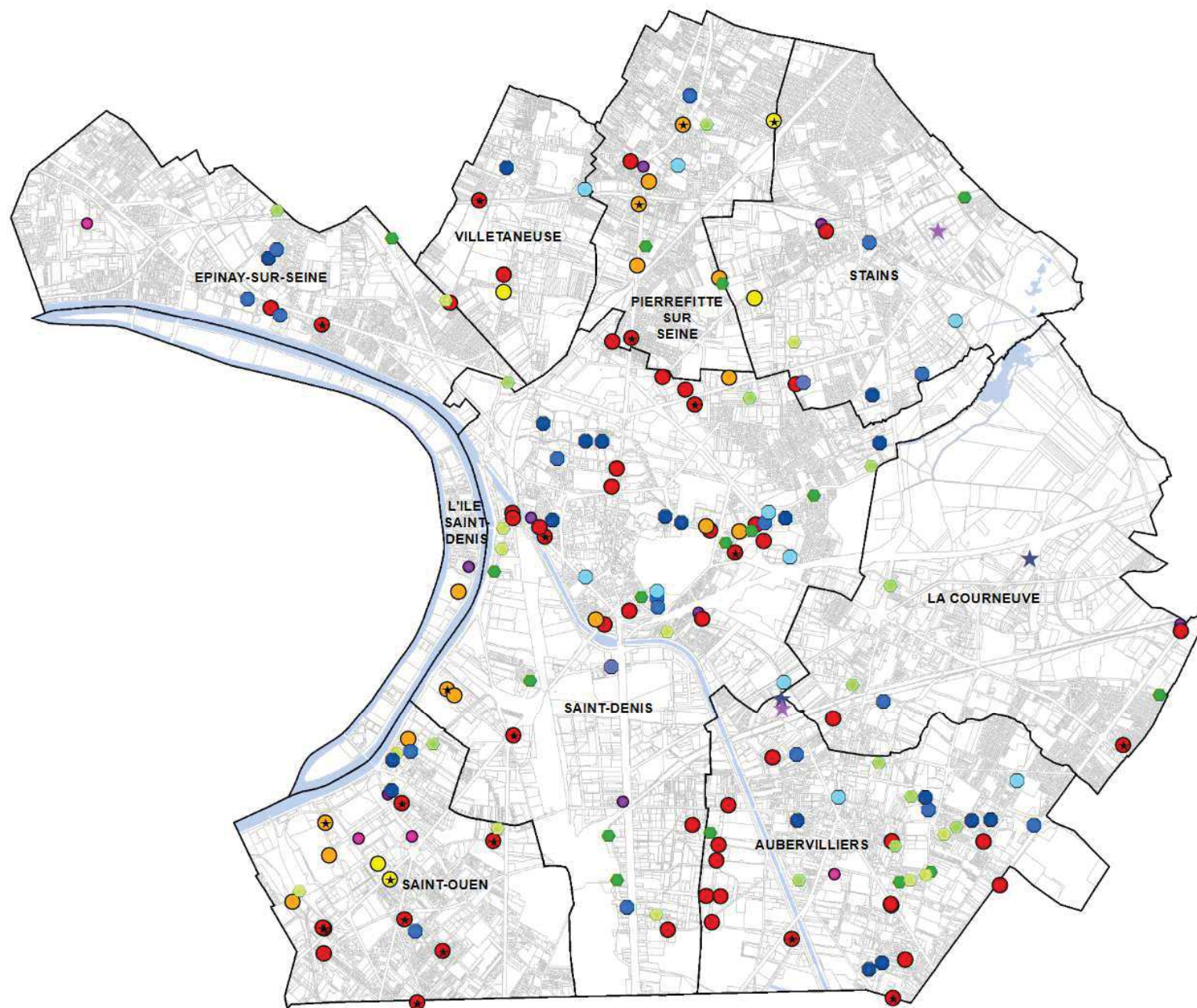
- ★ Village d'insertion
- ★ Aire d'accueil des gens du voyage

© 100200300

Echelle : 1:33 000

Date : 18 mars 2015
Modifié le : 5 mai 2021

Dossier: AMENAGEMENT HABITAT/BilanHabitatsSpécifique
Habitats spécifiques_Villes
Fichiers: 2015.03.25_Habitats spécifiques+QPV-Aggllo.mxd
Source : DGI 2020
DDUS/Atelier de Cartographie [DB][EE]
Source:Direction Habitat



ÉLÉMENTS CLÉS DU CHAPITRE

Un nombre d'hébergement et de logements adaptés 2 fois plus important que la moyenne métropolitaine

Un plan de traitement des FTM vétustes en cours de réalisation (12 FTM restent à traiter dont 6 devraient l'être avant 2025)

Une explosion du nombre de logements étudiants avec le développement de résidences étudiantes privées défiscalisées

Une part de jeunes actifs pour lesquels l'accès au logements s'avère difficile

2 aires d'accueil des Gens du voyage peu adaptées aux besoins de sédentarisation de ces populations

Un taux d'équipement en EHPAD relativement important



6. Synthèse

UN TERRITOIRE PARTICULIEREMENT FRAGILE

- **Une pauvreté importante**
- **Des familles nombreuses**
- **Une population très jeune**
- **Un parc privé fragile** (copropriétés dégradées, division pavillonnaire, précarité énergétique...)
- **Un parc locatif privé social de fait** (40% de revenus précaires)
- **Des poches d'insalubrité persistantes**
- **Un important parc social relativement bien entretenu et réhabilité mais qui se fragilise** (spécialisation dans l'accueil des plus démunis) et qui ne saurait suffire à répondre aux besoins (baisse de la rotation, chute des livraisons)
- **Un nombre de structures d'hébergements et de logements adaptés inégalé** (plus du double de la moyenne métropolitaine) qui pèsent sur les services communaux (26,5 % des domiciliations en CCAS de la métropole)

Un taux de
pauvreté de
36,8%

20% des
ménages
ont 3
enfants ou
+

45% de
moins de 30
ans

1/4 du PPI
de la
Métropole

UN TERRITOIRE EN MUTATION QUI RÉINTERROGE LES POLITIQUES DE L'HABITAT

- **Un territoire bâtisseur en forte croissance démographique** un enjeu de qualité des logements produits et de soutenabilité en matière d'équipements et d'espaces publics/verts
- **Un pôle économique majeur et l'implantation de grands équipements structurants** : un enjeu de logements des salariés du territoire
- **Un territoire attractif avec des prix qui restent abordables** : un enjeu de régulation des acteurs
- **Des poches de gentrification accélérée** qui se juxtaposent parfois au côté de grands ensembles de logements sociaux précarisés : un enjeu de résorption des fractures et d'une ville à « deux vitesses »
- **Une population qui y reste moins longtemps qu'ailleurs** : un enjeu de « fixation » des populations sur le territoire
- **Un important programme de rénovation urbaine** : un enjeu de meilleure répartition de l'offre entre les quartiers et de parcours résidentiels ascendants pour les habitants concernés
- **Une amélioration notable de la qualité de l'habitat privé** notamment grâce aux nombreuses procédures publiques : un enjeu de poursuivre les efforts déployés
- **Un parc ancien parfois mal isolé** : un enjeu d'amélioration des performances énergétiques du parc de logements

3770
lgts/an

+6,3%
d'habitants
en 5 ans

Hausse
des prix et
des CSP+