



Programme Local de l'Habitat Neuilly-Plaisance

Diagnostic

Neuilly
Plaisance



Un art de vivre

Table des matières

Préambule	5
I. Contexte et objectifs de l'élaboration du PLH	6
II. Contexte juridique et réglementaire	7
1. Le programme local de l'habitat : définition, contenu et procédure	7
2. Le cadre législatif et réglementaire du programme local de l'habitat	12
Contexte et cadrage général	14
III. Neuilly-Plaisance, au cœur de l'est francilien	15
IV. Cadre d'intervention et contraintes supra-communales	16
1. Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France	16
2. Le Contrat de Développement Territorial « Paris Est entre Marne et Bois »	18
3. Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF)	19
4. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Ile-de-France	20
5. Le Schéma pour un Environnement Vert en Seine-St-Denis (SEVES)	20
6. Un risque d'inondation très présent	21
Un cadre de vie à préserver	23
V. Un relief support d'organisation de la ville.	24
1. Neuilly-Plaisance s'organise entre deux entités principales.	24
2. Une ville organisée selon sa pente : entre le plateau d'Avron et la vallée de la Marne.	25
VI. Une commune « connectée », dont l'accessibilité locale est parfois contrainte	26
1. Une trame viaire dense, davantage orientée Est/Ouest	26
2. Un réseau de transports en commun diversifié.	28
3. Une accessibilité en passe d'être renforcée	31
4. Vers une mobilité plus durable	32
VII. Un tissu urbain à recomposer	33
1. Un tissu relativement homogène	33
2. Des quartiers aux ambiances diverses	35
3. Centralités et secteurs de projets : des polarités à renforcer	39
Contexte socio-économique	43
VIII. Un développement démographique maîtrisé	44
1. Une attractivité territoriale à conforter	44
2. Une dynamique démographique témoin des tendances actuelles	45
3. Une surreprésentation des familles monoparentales	47
4. Des revenus par habitants relativement élevés	47
5. Une commune favorisant les mobilités résidentielles des petits ménages composés de jeunes ou de personnes âgées	49
IX. Une dynamique économique à soutenir	52
1. Un profil économique peu diversifié à dynamiser	52
2. Des zones d'activités support de développement positionnées stratégiquement au sein de l'aire d'influence des pôles d'emplois de l'est parisien	54
3. Une armature commerciale complète témoin de services de proximité de qualité	56

Caractéristiques du parc de logements	60
X. Un développement du parc de logements maîtrisé	61
1. Une croissance du parc de logements en passe d'être relancée	61
2. Un parc majoritairement composé de résidences principales.....	62
3. Un parc majoritairement composé de propriétaires occupants	63
4. Un parc de logements ne répondant pas totalement aux besoins de la population	64
5. Un renouvellement progressif du parc ancien	66
6. Une performance énergétique du parc pouvant être améliorée.....	67
XI. Un parc privé très présent malgré une offre locative privée à renforcer.....	69
1. Des propriétaires résidant dans de grandes maisons individuelles	69
2. Des propriétaires plus jeunes et aux revenus supérieurs que dans le département.....	70
3. Un parc locatif privé tourné vers les petits appartements aux loyers élevés	72
4. Un parc locatif privé plébiscité par les jeunes actifs	74
5. Un parc privé potentiellement indigne très faible	76
XII. Un développement de l'offre locative sociale à maintenir.....	77
1. Une commune qui œuvre en faveur du renforcement de la mixité sociale	77
2. Les caractéristiques principales du parc social.....	79
3. Un parc social occupé par des familles ou des retraités	84
4. Des jeunes actifs souhaitant intégrer le parc social	85
5. Des attributions favorisant les jeunes et les ménages à faibles ressources.....	89
6. Des demandes de DALO trouvant des solutions dans la commune ou le département.....	91
Le fonctionnement du marché du logement	93
XIII. Une politique de l'habitat rythmée par l'offre et la demande	94
XIV. Une dynamique de projet à conforter, pour une attractivité durablement affirmée.....	96
1. Une production de logements tournée vers le collectif, notamment en résidences.....	96
2. Analyse rétrospective de l'utilisation du parc entre 2000 et 2012	98
XV. Analyse de la consommation d'espaces agricoles, forestiers et naturels et de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis	99
1. L'évolution de l'occupation du sol entre 2003 et 2015.....	99
2. Perspectives d'évolution de la commune	103
Une offre de logement et l'hébergement des publics spécifiques répondant partiellement aux besoins	105
XVI. Des équipements médico-sociaux répondant aux problématiques de la dépendance liée à l'âge ou au handicap	106
XVII. Une commune qui répond aux besoins des étudiants.....	109
XVIII. Une commune qui se saisit des problématiques de précarité des personnes défavorisées et des gens du voyage	113
1. Des structures pour personnes défavorisées bien implantées dans la commune	113
2. Un accueil des gens du voyage répondant aux exigences.....	115
Parcours résidentiels et synthèse des enjeux	116
XIX. Des parcours résidentiels pouvant être facilité.....	117
XX. Synthèse des enjeux.....	119

Préambule

I. Contexte et objectifs de l'élaboration du PLH

Par une délibération du 14 juin 2011, la commune de Neuilly-Plaisance a décidé de lancer son second Programme Local de l'Habitat afin de répondre aux objectifs suivants :

- définir pour six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logement mais aussi en hébergement ;
- favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale ;
- améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les quartiers une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Ces objectifs et ces principes tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins actuels et futurs, de la desserte en transports, des équipements publics, de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain, des options d'aménagement du Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF), du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées.

Le diagnostic inclut le fonctionnement des marchés du logement et la situation de l'hébergement et analyse les différents segments de l'offre de logements, privés et sociaux, individuels et collectifs, de l'offre d'hébergement, ainsi que de l'offre foncière. Ce diagnostic inclut un repérage des situations d'habitat indigne et des copropriétés dégradées.

À partir des éléments rassemblés dans le diagnostic et des principes et objectifs retenus, le PLH doit définir un programme d'actions en faveur du logement à Neuilly-Plaisance.

Le présent document constitue le diagnostic du PLH il sera suivi d'un document présentant les orientations et le programme d'actions de la commune.

II. Contexte juridique et réglementaire

1. Le programme local de l'habitat : définition, contenu et procédure

L'article 28 de la loi n°2009 - 323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion a rendu obligatoire l'élaboration d'un PLH pour les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants, pour les communautés d'agglomération et pour les communautés urbaines.

Cette obligation s'étend aux communes de plus de 20 000 habitants qui ne sont pas membres d'un établissement public de coopération intercommunale mentionné à l'article L 302 -4 -1 du CCH ; ce qui est le cas de Neuilly-Plaisance.

1.1. Définition du PLH

Selon l'article L 302—1 du CCH : Le programme local de l'habitat définit, pour une durée de 6 ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logement et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

L'article L 302 - 1 modifié par l'article 28 de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 a renforcé le caractère opérationnel du PLH qui doit notamment indiquer, au titre du plan d'actions, le programme détaillé (nombre, types, moyens, échéancier) des logements à réaliser, ainsi que les interventions foncières permettant la réalisation du programme. Il a également resserré l'articulation du PLH avec les documents d'urbanisme en instituant la possibilité de réduire à un an leur délai de mise en compatibilité.

1.2. Contenu du PLH

De cette inflexion dans la vocation du PLH découle un contenu à la fois plus exigeant et plus précis, qui reste strictement défini par la loi et organisé en trois parties :

Le diagnostic constitue un enjeu majeur pour la définition de la politique locale de l'habitat.

La connaissance du fonctionnement de l'habitat sur le territoire doit permettre d'identifier les secteurs à enjeux, la définition des orientations de la politique de l'habitat et le choix des actions retenues.

Il s'attachera ainsi à décrire le fonctionnement des marchés du logement et d'hébergement en analysant l'offre dans toutes ses composantes y compris foncière, comportera un repérage des situations d'habitat indigne au sens de la loi visant à la mise en œuvre du droit au logement, ainsi que des copropriétés dégradées.

Ainsi, selon l'article R 302-1-1 du CCH, le diagnostic doit comporter :

« Une analyse de la situation existante et des évolutions en cours en ce qui concerne l'adéquation de l'offre et de la demande sur le marché local de l'habitat, prenant en compte les enjeux liés aux déplacements et aux transports.

Cette analyse comprend :

- *l'analyse de l'offre, qui porte notamment sur l'offre foncière, l'offre publique et privée de logement et d'hébergement, ainsi que sur l'état du parc de logements existant ;*
- *l'analyse de la demande, qui comporte une estimation quantitative et qualitative des besoins en logement des jeunes, en tenant compte des évolutions démographiques prévisibles, des besoins répertoriés dans le cadre du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées, des besoins en logements sociaux et en places d'hébergement, y compris les foyers-logements, des besoins liés au logement des étudiants et des besoins propres à certaines catégories de population, en particulier en matière d'accessibilité et de logements adaptés ;*
- *l'analyse des dysfonctionnements constatés en matière d'équilibre social de l'habitat et de leurs conséquences.*

Une évaluation des résultats et des effets des politiques de l'habitat mises en œuvre sur le territoire auquel s'applique le programme au cours des dernières années ou du précédent programme local de l'habitat, qui indique notamment :

- *les actions réalisées et les moyens qui ont été mis en œuvre ;*
le bilan des actions réalisées au regard des objectifs et leurs effets sur le marché du logement.

Un exposé des conséquences, en matière d'habitat, des perspectives de développement et d'aménagement telles qu'elles ressortent des schémas de cohérence territoriale et des schémas de secteurs quand ils existent. En absence de schéma de cohérence territoriale, le programme local de l'habitat indique la manière dont il prend en compte l'objectif de mixité sociale dans l'habitat mentionné à l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme sur le territoire couvert par le programme au vu, le cas échéant, de la situation de territoires limitrophes ».

Le document d'orientation, selon l'article R 302-1-2 du CCH :

« Enonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du programme local de l'habitat et indique notamment ;

- Les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le programme local de l'habitat ;
- Les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;
- Les communes et, le cas échéant, secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires ;
- La politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain, en particulier les actions de rénovation urbaine au sens du chapitre II de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 et les actions de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;
- Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées ;
- Les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes, et notamment des étudiants

Le programme d'actions constitue le volet opérationnel du PLH- Il indique, d'après l'article R 302-1-3 du CCH

- Les modalités de suivi et d'évaluation du programme local de l'habitat et les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat ;
- Les objectifs quantifiés et la localisation de l'offre nouvelle de logement et d'hébergement dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat. Dans les agglomérations où les dispositions de l'article L. 302-5 sont applicables, il précise la répartition prévisionnelle des logements locatifs sociaux nécessaires pour atteindre les objectifs définis à l'article L. 302-8, entre les différentes communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale ;
- La liste des principales actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements publics ou privés existant ainsi que, le cas échéant, les dispositifs opérationnels auxquels il est envisagé de recourir, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat ;
- La description des opérations de rénovation urbaine et des opérations de requalification des quartiers anciens dégradés en précisant, pour les opérations de rénovation urbaine, les modalités de reconstitution de l'offre de logement social ;
- Les interventions en matière foncière permettant la réalisation des actions du programme.
- Le programme d'actions indique, le cas échéant, les incidences de la mise en œuvre des actions retenues sur les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat.
- Il évalue les moyens financiers nécessaires à sa mise en œuvre et indique, pour chaque type d'actions, à quelles catégories d'intervenants incombe sa réalisation.

1.3. La procédure d'élaboration du PLH

Conformément à l'article L 302-2 du CCH, le préfet dispose d'un délai de 3 mois à compter de la transmission de la délibération engageant l'élaboration du PLH pour porter à la connaissance de la collectivité toutes informations utiles ainsi que les objectifs locaux à prendre en compte, sur le territoire de l'établissement public de coopération intercommunale, en matière de diversité de l'habitat, de répartition équilibrée des différents types de logements, de renouvellement du parc immobilier et d'accroissement du nombre de logements et de places d'hébergement, nécessaires pour l'application du second alinéa du II de l'article L. 302-1.

La commune associe à l'élaboration du programme local de l'habitat l'Etat, le cas échéant, les communes et établissements publics compétents en matière de plan local d'urbanisme directement concernés ainsi que toute autre personne morale qu'il juge utile.

Après arrêt du projet de PLH, le représentant de l'Etat, s'il estime que le projet de programme local de l'habitat ne répond pas aux objectifs de répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, de renouvellement du parc immobilier et d'accroissement du nombre de logements et de places d'hébergement nécessaires, adresse, dans un délai d'un mois, des demandes motivées de modifications à la commune, qui en délibère.

En cas d'avis défavorable ou de réserves émises par le comité régional de l'habitat (CRH) et de l'hébergement sur le projet de programme local de l'habitat, le représentant de l'Etat peut adresser, dans un délai d'un mois suivant cet avis, des demandes motivées de modifications à la commune, qui en délibère.

La commune adopte le programme local de l'habitat. La délibération publiée approuvant le programme devient exécutoire deux mois après sa transmission au représentant de l'Etat. Si, dans ce délai, le représentant de l'Etat notifie au maire les demandes de modifications qu'il estime nécessaire d'apporter au programme, le programme local de l'habitat ne devient exécutoire qu'à compter de la publication et de la transmission au représentant de l'Etat de la délibération apportant les modifications demandées.

2. Le cadre législatif et réglementaire du programme local de l'habitat

Le programme local de l'habitat a été instauré par la loi no 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat.

Conçu dès l'origine comme une démarche décentralisée, l'initiative en revenant aux seules collectivités territoriales, ce document d'étude et d'analyse des problématiques de l'habitat est destiné à orienter les choix des collectivités locales pour une durée de 6 ans.

Le PLH relève depuis la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion de la compétence non seulement des EPCI, mais aussi des communes hors EPCI.

Il s'agit d'un document d'analyse et de programmation sur la politique de l'habitat de la collectivité territoriale, de portée pré-opérationnelle pour les actions nécessaires à la mise en œuvre des orientations définies, qui n'est pas opposable aux tiers mais avec lequel les documents d'urbanisme (PLU) doivent être mis en conformité dans un délai de trois ans. Ce délai est ramené à un an pour permettre la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements prévus dans un secteur de la commune par le programme local de l'habitat et nécessitant une modification du plan.

- **La loi n°91-662 d'orientation pour la Ville (L-O-V-) du 13 juillet 1991**

Elle a posé le principe de l'intercommunalité des PLH en prévoyant la possibilité d'une initiative communale. Cette loi a calqué le processus de leur élaboration sur celui des documents d'urbanisme en y associant l'Etat. Cette participation de l'Etat se traduit par le porter à connaissance qui, au-delà des dispositifs réglementaires, doit faire connaître à la collectivité territoriale les dysfonctionnements repérés et enjeux spécifiques auxquels le PLH devra répondre. Elle se traduit également par les apports techniques fournis en cours d'élaboration par les services de l'Etat.

- **La loi n°2000-1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (loi SRU) du 13 décembre 2000**

Elle a renforcé les cohérences des politiques urbaines et territoriales en précisant les rapports de compatibilité entre les documents d'urbanisme et le PLH.

Le PLH doit être compatible avec le SCOT qui est un document de planification à long terme et a pour objectif de rendre cohérents les documents généralistes et détaillés de compétence communale ou intercommunale.

Le PLH s'impose au PLU qui devra prendre en compte ses orientations relatives au droit des sols. Si le PLU est antérieur au PLH, l'élaboration de celui-ci peut provoquer une révision du PLU pour le mettre en conformité.

La loi SRU a également intégré dans le CCH les nouveaux objectifs qui résultent de la mise en œuvre du droit au logement, notamment la notion de logement décent, l'accessibilité aux handicapés, l'habitat durable et le principe de la constitution d'une offre de logements diversifiée.

- **La loi n°2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et aux responsabilités locales**

Elle a réorienté l'outil PLH en le réservant à la compétence exclusive des EPCI, ce qui a entraîné d'importantes modifications de procédure (approbation niveau régional), et même « institutionnelles » (disparition des comités départementaux de l'habitat au profit d'un seul comité régional de l'habitat).

La possibilité pour un EPCI de conclure avec l'Etat une convention de délégation des aides à la pierre est subordonnée à l'existence d'un PLH approuvé.

- **La loi n°2006-872 portant Engagement national pour le logement (loi ENL) du 13 juillet 2006**

Elle a rendu obligatoire l'élaboration d'un PLH dans les communautés d'agglomération de plus de 50 000 habitants, comportant au moins une commune de plus de 15 000 habitants

- **L'article 28 de la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de Mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion**

Codifié aux articles L 302-1 à L 302-4-1 du CCH, il a étendu l'obligation d'élaborer un PLH aux communes de plus de 20 000 habitants non comprises dans une intercommunalité à qui il revient d'élaborer un tel document (toutes les communautés d'agglomération, les communautés de communes de plus de 30 000 habitants comportant au moins une commune de plus de 10 000 habitants et les urbaines). Elle a par ailleurs renforcé le caractère opérationnel des PLH et resserré son articulation avec les documents d'urbanisme en rendant possible le raccourcissement du délai de mise en compatibilité des PLU à 1 an dans les cas où des opérations de logements prévues par le PLH nécessitent une modification du plan.

- **Loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 dite « loi Duflot » relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social**

Elle favorise la cession du foncier public pour des opérations consacrées exclusivement à la production de logements sociaux. Elle porte également à 25% le quota de logement sociaux imposé à certaines Communautés d'Agglomération aux marchés tendus avec toutefois une possibilité de dérogations pouvant ramener ce taux à 20%.

- **Loi no 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)**

Elle favorise l'arrêt de l'artificialisation des sols et lutte contre l'étalement urbain afin de préserver les espaces naturels et agricoles. La loi facilite également la fusion du PLU, du PLH et du PDU en un PLUIHD, mais cette procédure demeure, pour le moment, facultative.

Contexte et cadrage général

III. Neuilly-Plaisance, au cœur de l'est francilien

Située dans l'est parisien, dans le département de Seine-Saint-Denis, la commune de Neuilly-Plaisance regroupe 20 755 habitants. La situation stratégique de la commune, à l'interface entre la première et la seconde couronne francilienne à proximité immédiate de la capitale, l'engage pleinement dans les **dynamiques métropolitaines du Grand Paris**.



Ainsi, le territoire a été identifié comme **secteur d'intérêt stratégique** au travers du **Contrat de Développement Territorial** « Paris Est entre Marne et Bois » qui vise à faire émerger un pôle d'excellence international dans le domaine de la construction, de la maintenance et des services de la ville durable. Ce projet a vocation à renforcer l'attractivité de l'est parisien et à contribuer au rééquilibrage est-ouest à l'échelle régionale.

Ce positionnement constitue une opportunité pour le développement de la commune mais génère **des pressions urbaines et foncières fortes**. Afin de **garantir une évolution équilibrée et maîtrisée de son territoire**, en conciliant **développement métropolitain et préservation du cadre de vie local**, la Ville de Neuilly-Plaisance a engagé l'élaboration de son PLH.

L'élaboration du Programme Local de l'Habitat permettra de définir un cadre d'intervention dans le but de mettre en cohérence des projets d'aménagement en cours et à venir et la déclinaison des orientations définies à l'échelle supra-communale dans le respect du contexte local.

IV. Cadre d'intervention et contraintes supra-communales

1. Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France

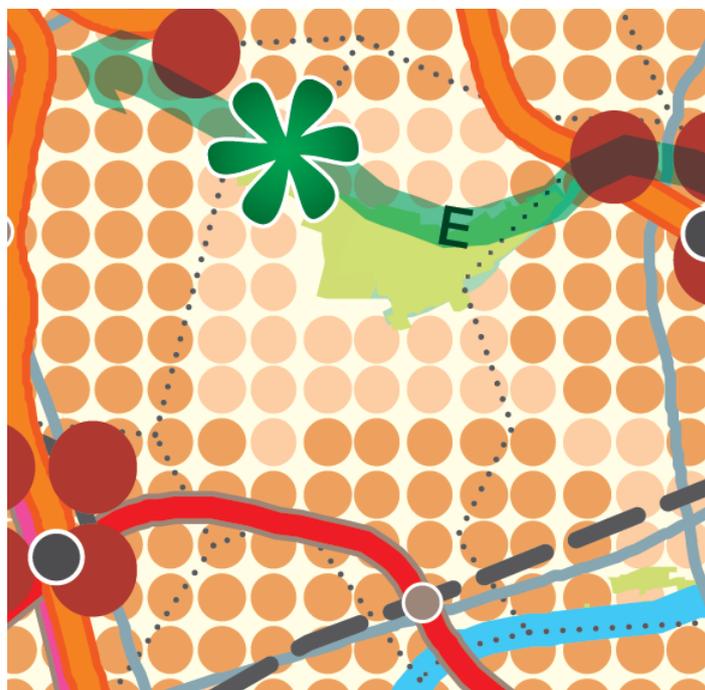
Le **Schéma Directeur de la Région Île-de-France** a été approuvé le 27 décembre 2013 par décret en Conseil d'État. Le nouveau SDRIF s'impose aux SCoT, anciens POS et PLU.

Ce document a pour objet la définition d'une vision globale, à l'horizon 2030, de l'aménagement du territoire d'Île-de-France. Il vise à organiser l'espace francilien de demain, à travers sa carte de destination générale et des orientations réglementaires. Il doit être décliné à l'échelon local dans les documents d'urbanisme, afin que ses objectifs soient mis en œuvre localement, « dans le respect des principes de subsidiarité et de compatibilité ».

La commune de Neuilly-Plaisance est particulièrement concernée par :

- les **bords de Marne** à préserver et valoriser ;
- les **espaces verts et de loisirs** à préserver et valoriser ;
- Un **espace vert d'intérêt régional** à créer correspondant au projet de parc intercommunal avec Rosny-sous-Bois ;
- des espaces urbanisés à **optimiser** ;
- des quartiers à **densifier** tout particulièrement à proximité de la gare du RER.

Néanmoins, la commune de Neuilly-Plaisance n'est pas concernée par les secteurs à fort potentiel de densification.



Source : SDRIF

Relier et structurer

Les infrastructures de transport

		Existant	Projet (tracé)	Projet (Principe de liaison)
Les réseaux de transports en commun	Niveau de desserte national et international			
	Niveau de desserte métropolitaine	Réseau RER RER A RER B RER C RER D RER E	Grand Paris Express tracé de référence tracé variante réseau complémentaire structurant	
	Niveau de desserte territoriale			
		Gare ferroviaire, station de métro existante (hors Paris) Gare TGV existante	Gare ferroviaire, station de métro en projet (hors Paris) Gare TGV en projet	
Les réseaux routiers		Existant	Itinéraire à requalifier	Projet (Principe de liaison)
	Autoroutes et voies rapides			
	Réseau principal			
	Franchissements			

Polariser et équilibrer

Les espaces urbanisés

- Espace urbanisé à optimiser
- Quartier à densifier à proximité d'une gare
- Secteur à fort potentiel de densification

Les nouveaux espaces d'urbanisation

- Secteur d'urbanisation préférentielle
- Secteur d'urbanisation conditionnelle

Préserver et valoriser

- Les espaces boisés et les espaces naturels**
- Les espaces verts et les espaces de loisirs**
- Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer**
- Les continuités**
 - Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)
- Le fleuve et les espaces en eau**

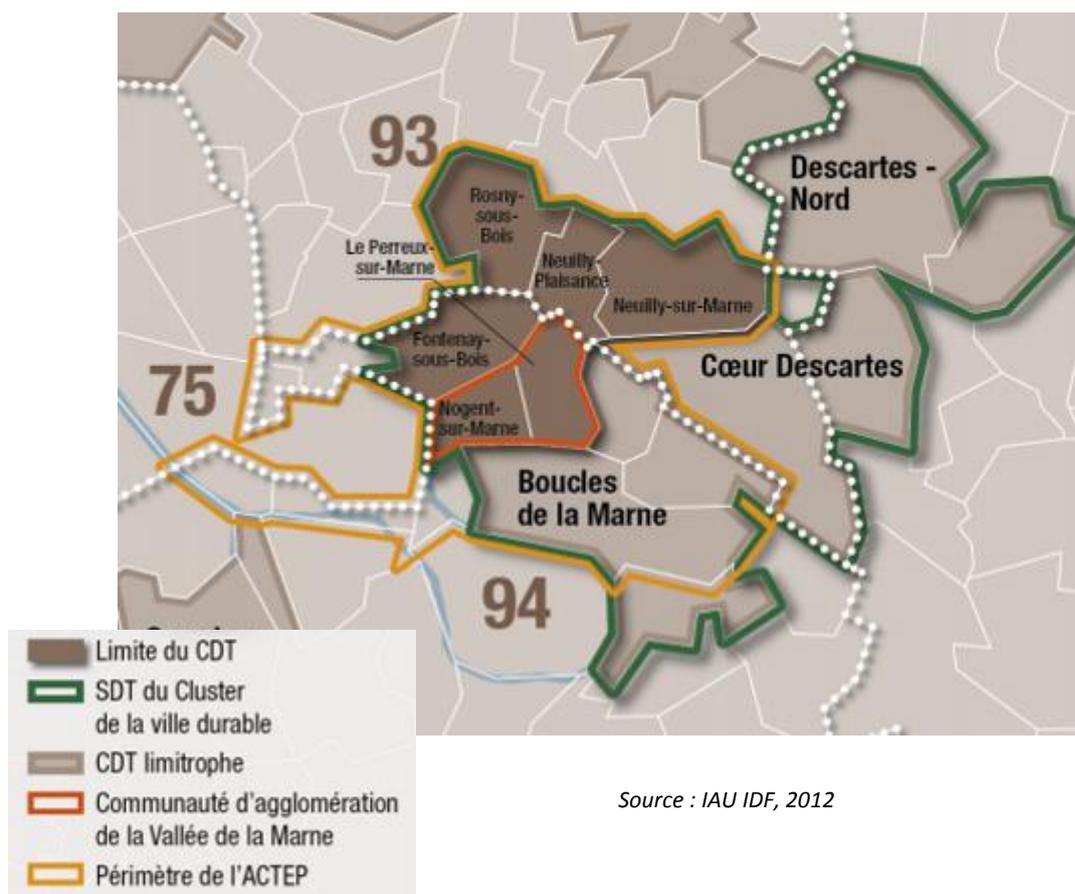
2. Le Contrat de Développement Territorial « Paris Est entre Marne et Bois »

Dans le cadre de la loi du Grand Paris du 3 juin 2010, les Contrat de Développement Territorial (CDT) ont été mis en œuvre pour **définir des territoires stratégiques**, notamment ceux desservis par le réseau de transport public du Grand Paris.

Avec les communes de Fontenay-sous-Bois, Rosny-sous-Bois, Le Perreux-sur-Marne, Neuilly-sur-Marne et Nogent-sur-Marne, Neuilly-Plaisance est incluse dans le **CDT « Paris Est entre Marne et Bois »**, qui la rattache au Schéma de Développement Territorial du **Cluster de la Ville Durable**, pour l'émergence d'un pôle d'excellence international dans le domaine de la construction, de la maintenance et des services (à la Cité Descartes), et le regain d'attractivité de l'Est Parisien.

Les objectifs de ce projet de CDT sont plus particulièrement :

- La **création d'emplois** par le développement des activités tertiaires et touristiques,
- La **préservation de la qualité du cadre de vie** par la mise en place d'une trame paysagère.



Source : IAU IDF, 2012

3. Le Plan de Déplacements Urbains d’Île-de-France (PDUIF)

Le PDUIF a été approuvé par arrêté inter-préfectoral le 15 décembre 2000. Il a fait l’objet d’une évaluation par le Syndicat des Transports d’Île-de-France (STIF) en 2007. Les conclusions ont contribué à la décision de réviser le PDUIF, de même que la volonté de prendre en compte les évolutions conjoncturelles de la région Île-de-France, telles que la sensibilisation croissante aux enjeux de développement durable, l’augmentation structurelle du prix du carburant, etc. Le PDUIF en vigueur définit les objectifs suivants :

- diminution de 3 % du trafic automobile ;
- diminution de la part de la voiture particulière dans le nombre de déplacements motorisés internes à la grande couronne ;
- augmentation de l’usage des transports collectifs de 2 %, leur part modale devant dépasser le tiers des déplacements domicile-travail et domicile-école ;
- augmentation de 10 % de la part de la marche dans les déplacements domicile-école ;
- doublement des déplacements à vélo ;
- augmentation de 3 % de la part des tonnages de marchandises acheminées par la voie d’eau et le fer.

Si certaines actions doivent être mises en œuvre au niveau régional, le PDU a aussi fixé des actions qui n’ont de sens que si elles sont déclinées localement. Le législateur, prenant en compte la spécificité de la région Île-de-France et notamment l’impossibilité de définir à l’échelle régionale l’ensemble des éléments contenus dans un PDU, a modifié la loi d’orientation des transports intérieurs (LOTI) de 1985. En effet, la loi solidarité et renouvellement urbain (SRU) de 2000 prévoit l’élaboration de documents qui ont vocation à préciser et décliner les actions du PDU au niveau local sous la forme de plan local de déplacement (PLD) : « *En région Île-de-France, le Plan de Déplacements Urbains peut être complété, en certaines parties, par des Plans Locaux de Déplacements qui en détaillent et précisent le contenu* ».



Source : PDUIF

4. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Ile-de-France

Le SRCE est le volet régional de la Trame verte et bleue instauré par les lois Grenelle I et II. Ce document cadre régional est co-élaboré par l'Etat et le Conseil Régional, en association avec un comité régional « Trame verte et bleue » et l'ensemble des partenaires régionaux concernés par le schéma et sa mise en œuvre. Ce schéma prend en compte les orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ainsi que les éléments pertinents des schémas directeurs d'aménagement et de gestion de l'eau. Il identifie la Trame verte et bleue, spatialise et hiérarchise les enjeux de continuités écologiques à l'échelle régionale, et il propose un cadre d'intervention.

Le SRCE d'Ile-de-France a été approuvé par délibération du Conseil régional le 26 septembre 2013. Pour Neuilly-Plaisance, le SRCE identifie le parc intercommunal du plateau d'Avron comme réservoir de biodiversité. Il désigne également l'axe de la Marne comme un corridor alluvial multi-trame en contexte urbain. Enfin, deux liaisons localisées dans le nord de la ville, traversent le parc intercommunal du Plateau d'Avron et sont reconnues pour leur intérêt écologique.

5. Le Schéma pour un Environnement Vert en Seine-St-Denis (SEVES)

Le SEVES fixe notamment cinq objectifs :

- Préserver et développer le réseau d'espaces verts publics afin d'assurer une meilleure qualité de vie en Seine-Saint-Denis
- Embellir le territoire pour conforter son identité en s'appuyant aussi bien sur les grands paysages que ceux du quotidien
- Améliorer l'accueil dans les parcs départementaux
- Faire des espaces naturels un levier d'implication sociale et citoyenne
- Intégrer les enjeux de la biodiversité au développement territorial pour améliorer le fonctionnement écologique de nos espaces urbains

6. Un risque d'inondation très présent

Depuis 1983, 9 arrêtés de catastrophes naturelles liés aux **inondations et coulées de boue** ont été recensés sur la commune. 6 autres arrêtés ont été prononcés suite aux **mouvements de terrain** consécutifs à la sécheresse et/ou la réhydratation des sols

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondations et coulées de boue	11/04/1983	23/04/1983	16/05/1983	18/05/1983
Inondations et coulées de boue	24/06/1983	26/06/1983	03/08/1983	05/08/1983
Inondations et coulées de boue	23/07/1988	23/07/1988	19/10/1988	03/11/1988
Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse	01/06/1989	31/12/1990	04/12/1991	27/12/1991
Inondations et coulées de boue	26/06/1990	27/06/1990	07/12/1990	19/12/1990
Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse	01/01/1991	30/06/1993	27/05/1994	10/06/1994
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/1993	28/02/1996	09/12/1996	20/12/1996
Inondations et coulées de boue	02/07/1995	02/07/1995	26/12/1995	07/01/1996
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/03/1996	31/12/1998	19/03/1999	03/04/1999
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Inondations et coulées de boue	07/07/2001	07/07/2001	06/08/2001	11/08/2001
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/2003	30/09/2003	25/08/2004	26/08/2004
Inondations et coulées de boue	13/05/2006	13/05/2006	01/12/2006	08/12/2006
Inondations et coulées de boue	19/06/2013	19/06/2013	10/09/2013	13/09/2013

Arrêtés de catastrophes naturelles à Neuilly-Plaisance

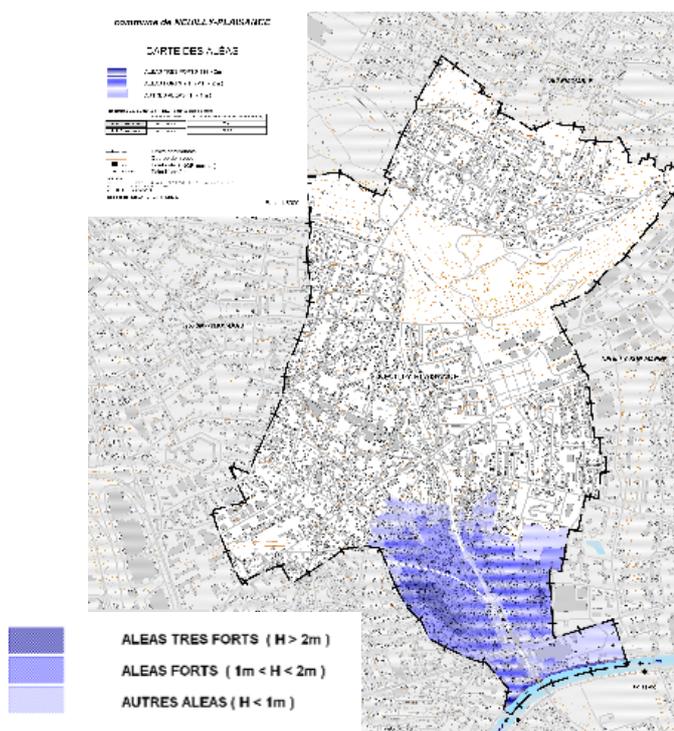
Source : prim.net

6.1. Un risque d'inondation pluviale urbaine non négligeable.

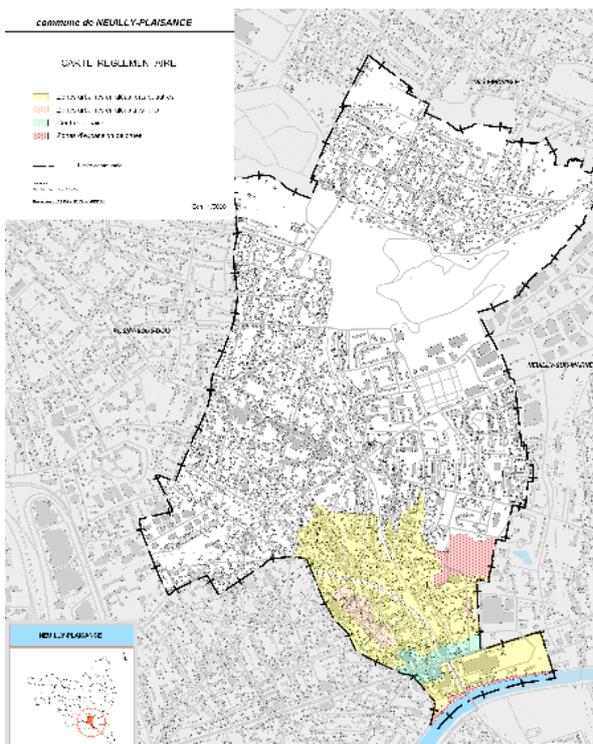
Le phénomène de **ruissellement des eaux pluviales** est relativement marqué sur le territoire communal en raison d'un bassin versant très large, caractérisé par des sols fortement imperméabilisés du fait d'une urbanisation dense. Neuilly-Plaisance constitue l'un des exutoires de ce bassin versant. Lors des épisodes pluvieux intenses, les réseaux, ne pouvant accepter les volumes d'eau se déversant sur le territoire débordent et entraînent des inondations provoquant de nombreux dégâts. (Voir chapitre sur la gestion de l'eau).

6.2. Un risque important d'inondation par débordement

Neuilly-Plaisance est couverte par le **Plan de Prévention des Risques inondation Marne** approuvé en 2010. Il identifie **un aléa très fort d'inondation au sud de la commune par débordement de la Marne**. Le terrain de sport rue Marguerite est classé en zone d'expansion de crue (rouge) et un segment du Boulevard Fichot est classé zone urbaine dense à aléa très fort (orange). Par conséquent, les constructions nouvelles y sont généralement interdites. Tout le reste de cette partie sud de la commune est classée zone urbaine à aléa fort (jaune). Cela permet le développement de la ville tout en tenant compte du risque.

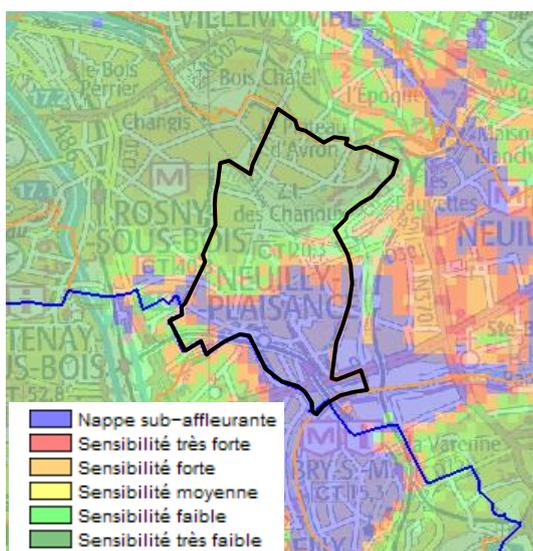


Aléas inondation par débordement de la Marne
Source: PPRI Marne



Zonage réglementaire du PPRI Marne
Source: PPRI Marne

6.3. Une sensibilité au risque d'inondation par remontée de nappes



Remontées de nappes
Source: inondationsnappes.fr

La commune est concernée par le **risque de remontée de nappes** de manière très contrastée sur son territoire. En effet, le risque est gradué selon la proximité avec la Marne. **Très élevé sur la moitié sud** de la commune, en raison de la nappe affleurante de la Marne, le risque est beaucoup plus **faible voire très faible** sur toute la moitié nord du territoire, caractérisée par les coteaux et le plateau.

ENJEUX :

- Prendre en compte les modalités de construction dans les zones d'aléa inondation de la Marne et de remontée de nappes
- Limiter l'exposition des personnes aux nuisances sonores en favorisant les nouvelles constructions le long des axes de transport principaux



Un cadre de vie à préserver

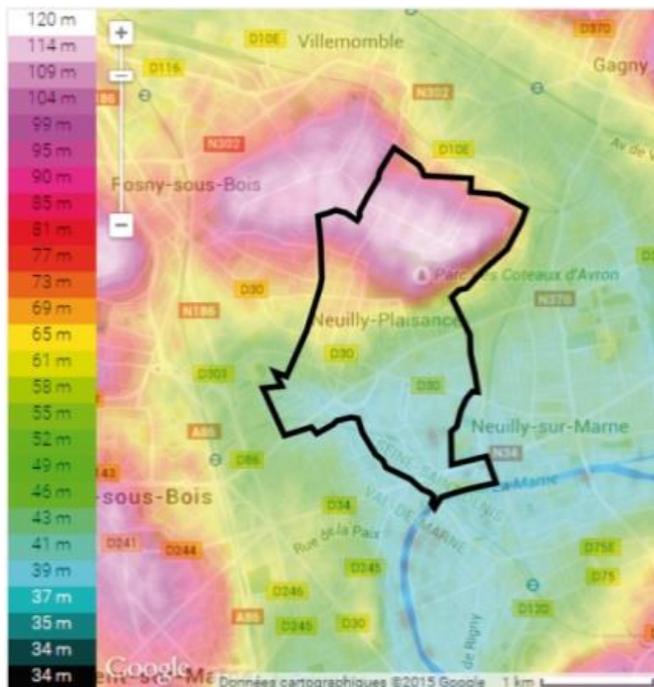
V. Un relief support d'organisation de la ville.

1. Neuilly-Plaisance s'organise entre deux entités principales.

Au nord, le **plateau d'Avron** est une entité géologique constituée de calcaires, qui s'étend sur Neuilly-Plaisance et Rosny-sous-Bois et culmine à 115m de hauteur. Au sud, la **vallée de la Marne** vient former la limite communale.

Entre ces deux extrémités, la ville s'organise selon un **gradient** continu, créant une pente sur un dénivelé de 80 m. Cette pente **donne lieu à des vues exceptionnelles** :

- des **vues ouvertes** depuis le parc des coteaux d'Avron et sur tout le sud de la ville,
- des **perspectives nord/sud** le long des rues des quartiers pavillonnaires, ces derniers s'étant implantés en suivant la pente.



*Le plateau d'Avron au nord et la vallée de la Marne au sud
Source : Topographic-map*



*Perspective le long des rues des quartiers pavillonnaires
(rue de la Pelouse)
Source : Even Conseil*

2. Une ville organisée selon sa pente : entre le plateau d'Avron et la vallée de la Marne.

À partir de cette organisation de la ville en fonction de sa topographie, on peut définir **trois entités**.

Le plateau correspond à une **zone pavillonnaire très apaisée**, comme une « île » entourée de forêts au nord de la ville.

La vallée de la Marne au sud, présente plusieurs aspects. Au niveau des bords de Marne, une zone très apaisée, contraste avec le secteur autour de la gare, très agité. Ce deuxième secteur est complexe à pratiquer et à lire et donne une première image peu qualitative de la ville pour les personnes qui arrivent par la gare. En effet, cette zone est aussi le **lieu de « desserte » de la ville**, que ce soit par transports en commun (gare RER) ou par la voirie principale (ex-RN 34, l'une des principales voies partant de Paris vers l'est).

Enfin, **la ville en pente**, entre le plateau au nord et la Marne au sud, présente une occupation des sols majoritairement par de **l'habitat pavillonnaire** construit en général le long de la pente. On y retrouve également des logements collectifs, dont les ensembles s'insèrent harmonieusement dans la topographie. Les quartiers d'habitat présentent des **parcelles privées généralement qualitatives** et végétalisées (jardins, vergers, sujets arborés âgés...), et des **espaces publics** de qualité hétérogène, ce qui limite les échanges et rencontres dans ces tissus.

ENJEUX :

- Prendre en compte la particularité du relief pour construire la ville.
- Réduire les impacts paysagers des projets de constructions pour préserver les vues exceptionnelles liées à la pente à Neuilly-Plaisance
- Préserver les espaces ouverts qui concourent à l'identité de la commune

VI. Une commune « connectée », dont l'accessibilité locale est parfois contrainte

1. Une trame viaire dense, davantage orientée Est/Ouest

La commune est bordée au sud par l'**ex-RN34** qui permet de relier le territoire au Perreux-sur-Marne et Neuilly-sur-Marne. Il s'agit d'un axe majeur qui présente un trafic journalier important compris entre 15 000 et 25 000 véhicules par jour.

La commune est également traversée par les **RD30 et RD301**. Ces voies majeures traversant le centre-ville d'Est en Ouest constituent les principaux axes de desserte de la commune et permettent de relier le territoire aux communes de Fontenay-sous-Bois, Neuilly-sur-Marne et Rosny-sous-Bois. C'est à partir de ces deux axes que s'organise le réseau infra-territorial qui vient mailler le territoire et desservir les quartiers nocéens.

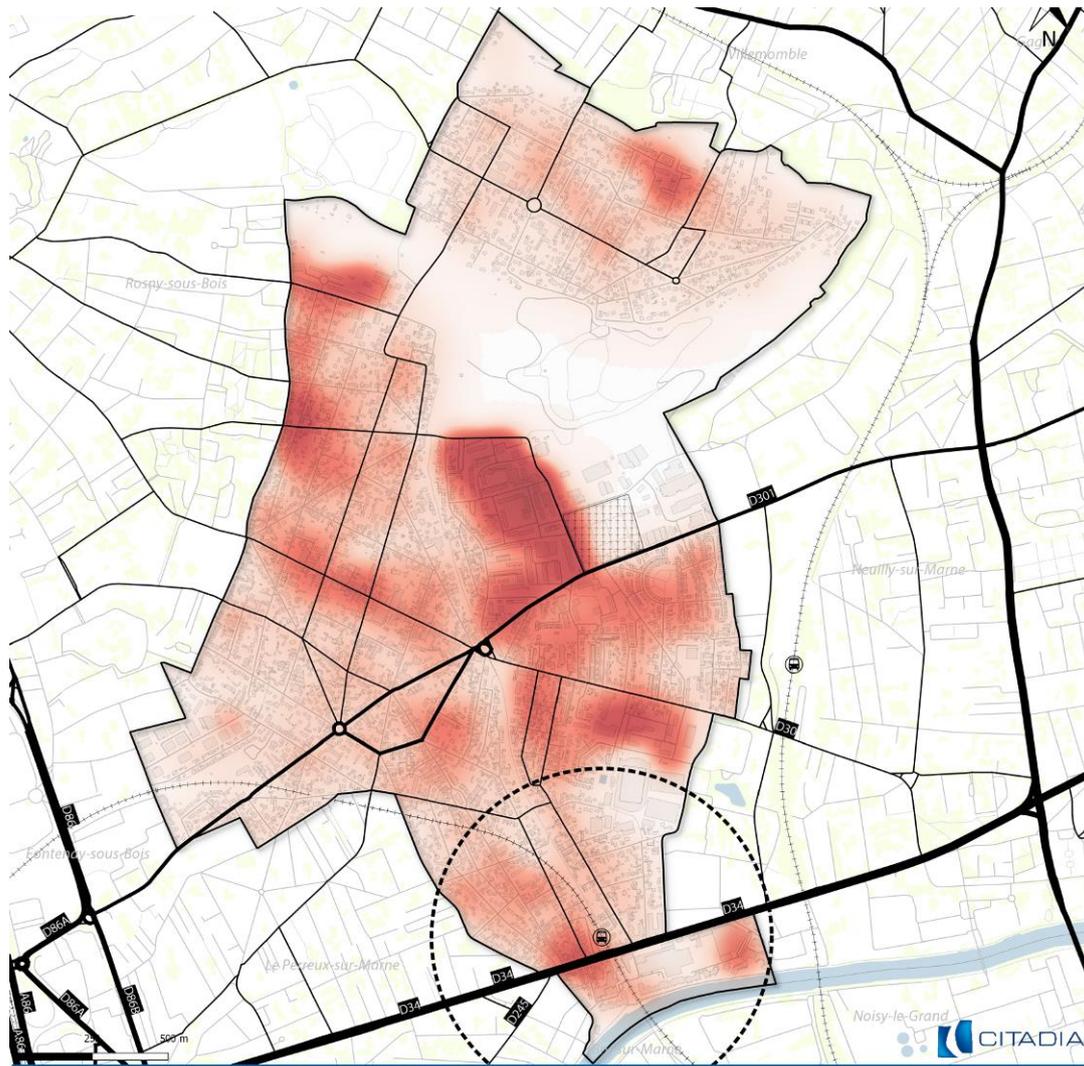
Le réseau routier secondaire sur la partie Ouest du territoire est principalement constitué de **pénétrantes Nord/Sud** (Avenues Carnot et Georges Clémenceau). Il est important de noter que le plateau d'Avron est relativement enclavé depuis la partie Sud, ne bénéficiant que d'un accès via l'avenue des Fauvettes ; le parc des Coteaux d'Avron représentant un obstacle physique à l'aménagement de nouvelles voies. L'analyse des densités de population sur le territoire souligne qu'une grande partie de la population se situe à proximité immédiate des axes secondaires, témoignant d'une accessibilité satisfaisante.

Sur la partie Est, le réseau de voiries prend davantage la forme de petites voies en impasse caractéristiques des opérations d'ensemble plus présentes dans ce secteur de la commune (lotissements pavillonnaires, ensembles collectif, etc).



Croisement RD301/rue Pasteur, avenue des Fauvettes et trame viaire en impasse d'un lotissement pavillonnaire, Source : Citadia et Google

Réseau viaire



<ul style="list-style-type: none"> Limites communales Réseau viaire Axe majeur Axe principal Axe secondaire Autre axe Polarités structurantes liées au transport Gares Périmètre de 500m autour des gares 	<p>Densité de population (nombre d'habitants à l'hectare)</p> <ul style="list-style-type: none"> Moins de 50 habitants De 50 à 75 habitants De 75 à 100 habitants De 100 à 150 habitants Plus de 150 habitants
---	---

Source : IGN, INSEE

Source : PLU Neuilly-Plaisance- Citadia conseil

2. Un réseau de transports en commun diversifié.

2.1. Un réseau ferré performant

Le RER A dessert le Sud de la commune. Cette ligne présente un cadencement moyen en heure de pointe (6 à 12 trains par heure) et un temps de parcours de 11 minutes pour atteindre la station Nation sur Paris.



La station Neuilly-Plaisance, une porte d'entrée vers la capitale et le reste du réseau métropolitain, source : RATP et ville de Neuilly-Plaisance.

2.2. Complété par un réseau de bus

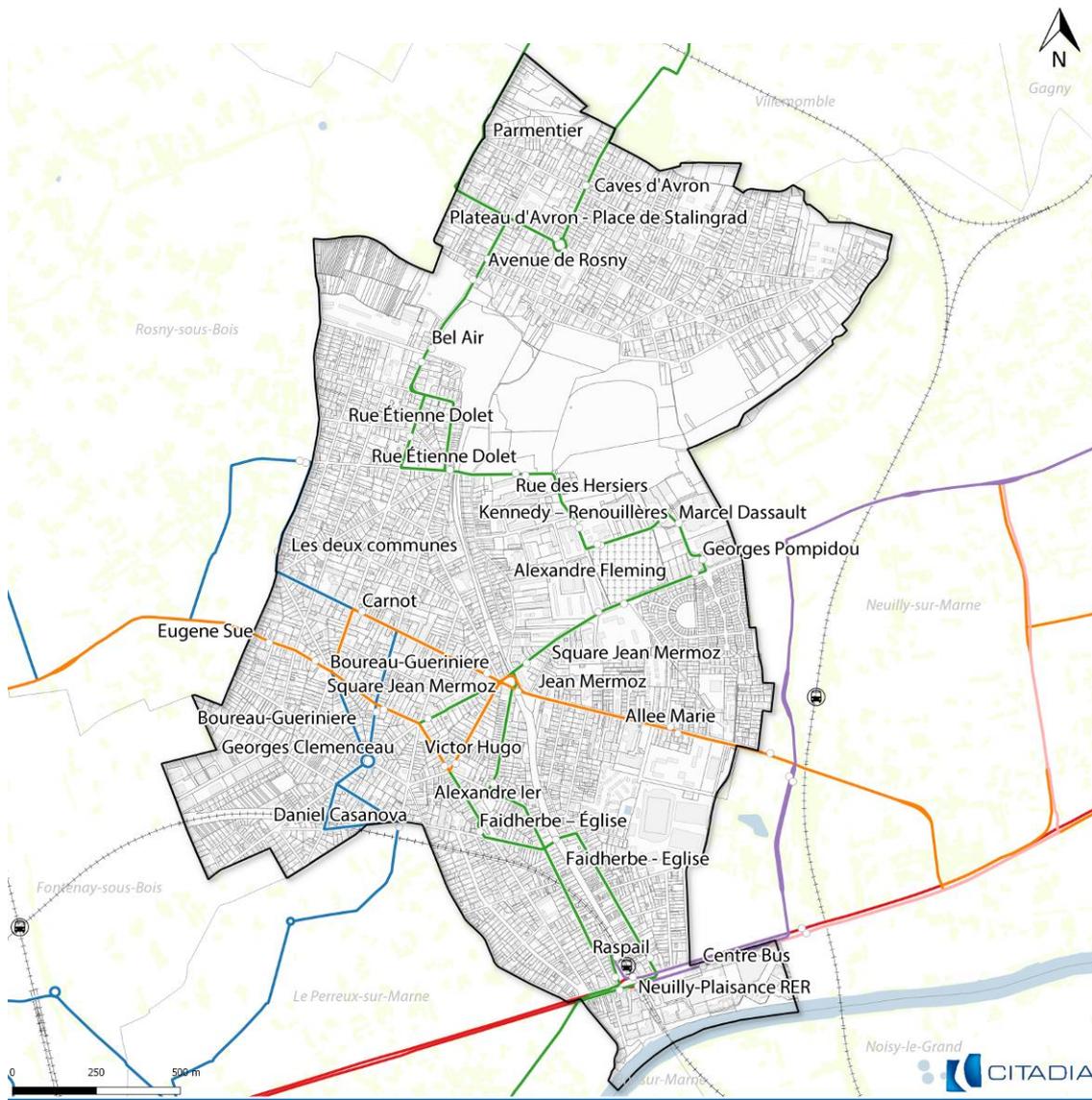
En plus des bénéfices de desserte apportés par le RER A, la commune profite d'un réseau de bus qui complète son offre de transports en commun. Les lignes connectent à la fois les quartiers aux villes avoisinantes, mais permettent également un rabattement rapide des secteurs les moins bien desservis vers la station du RER A ou les autres lignes de bus. Le réseau de bus se compose de 5 lignes RATP et 59 arrêts :

- **Ligne 133** : Nogent-st-Marne <> Chelles 2
- **Ligne 114** : Château de Vincennes <> Villemomble Les Coquetiers
- **Ligne 116** : Gare de Rosny-Bois-Perrier RER <> Champigny / Saint-Maur RER
- **Ligne 127** : Montreuil-sous-Bois (Croix de Chavaux) <> Neuilly-sur-Marne Résistance
- **Ligne 203/214** : Neuilly-Plaisance RER (et Centre Bus) <> Gagny Roger Salengro
- **Noctilien 141** : Gare de l'Est <> Meaux

En plus du réseau RATP, il existe dans la commune une diversité d'offres complémentaires qui s'ajoutent au réseau nocéen :

- Des navettes permettent de relier le plateau d'Avron à la gare SNCF de Rosny-sous-Bois
- Des navettes pour les personnes âgées et les P.M.R. sont proposées pour faciliter leurs déplacements au sein de la commune
- 24 places Autolib' ont été aménagées dans 4 secteurs de la commune : gare du RER, centre-ville impasse Chanzy et plateau d'Avron.

Plan du réseau de transport en commun



Légende

□ Limites communales

Transports

○ Stations de bus
 Gare RER



- Bus 113 : Chelles 2 → Nogent-sur-Marne RER
- Bus 114 : Château de Vincennes → Le Raincy – Villemomble – Montfermeil RER → Villemomble - Les Coquetiers
- Bus 116: Gare de Rosny-bois-Perrier RER - Neuilly-Plaisance
- Bus 127 : Neuilly-sur-Marne - Place de la Résistance → Montreuil - Croix de Chavaux
- Bus 203 : Neuilly-Plaisance RER → Neuilly-sur-Marne - Île-de-France
- Bus 214 : Neuilly-Plaisance RER → Gagny - Roger Salengro

Source : OSM, Commune

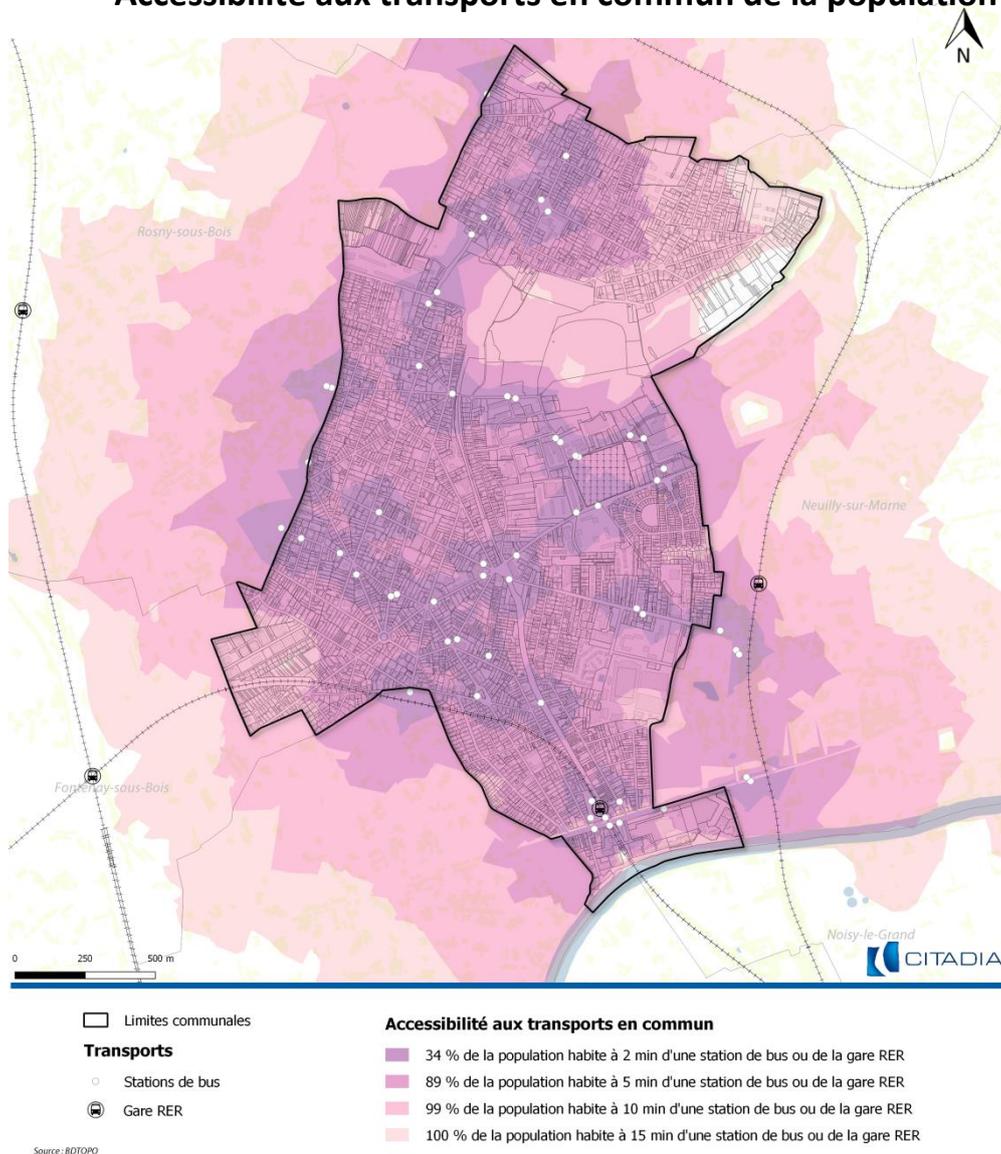
Source : PLU Neuilly-Plaisance – Citadia Conseil

2.3. Une accessibilité aux transports en commun intéressante

L'analyse isochrone à partir des stations de transports en commun présentes sur le territoire communal ou à proximité directe permet d'affirmer que la totalité des espaces résidentiels bénéficient d'une proximité avec une station de bus ou la gare RER (15min maximum à pied). Différents périmètres ont été identifiés sur la carte ci-dessous (2 min, 5 min, 10 min, 15 min) :

- 34% de la population habite à 2 min d'une station de bus ou de la gare RER ;
- 89% de la population habite à 5 min d'une station de bus ou de la gare RER ;
- 99% de la population habite à 10 min d'une station de bus ou de la gare RER ;
- 100% de la population habite à 15 min d'une station de bus ou de la gare RER.

Accessibilité aux transports en commun de la population



Source : PLU Neuilly-Plaisance – Citadia Conseil

3. Une accessibilité en passe d'être renforcée

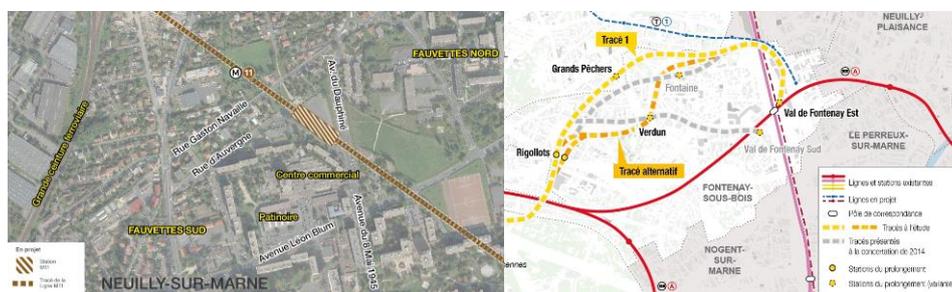
3.1. Des projets de transports en commun structurants supra-communaux

Le territoire communal s'inscrit dans les dynamiques métropolitaines du Grand Paris et profite des projets de transports structurants se développant à proximité. En effet, plusieurs lignes vont soit être prolongées, soit être créées et permettront de faciliter les trajets vers Paris et les communes périphériques de l'Île-de-France.

Le prolongement de la ligne 11 entre Rosny-Bois-Perrier et Noisy-Champs, conduit par le STIF et la RATP, offrira une nouvelle desserte vers la capitale pour les territoires de la Seine-Saint-Denis et de Seine-et-Marne. L'implantation de 2 stations (Villemomble, Neuilly-Fauvettes) à proximité renforcera le maillage des transports collectifs de Neuilly-Plaisance à horizon 2025.

La création de la ligne 15 et l'implantation d'une station dans le quartier Val-de-Fontenay est également une opportunité pour la commune de profiter d'une nouvelle ligne périphérie-périphérie. Cette station formera un véritable pôle multimodal, proposant des correspondances avec le RER E et A, la ligne 1, le tramway T1 et 7 lignes de bus. Cette station sera directement accessible aux Nocéens via le RER A ou la ligne de bus 114.

Une réflexion est actuellement en cours pour mettre en œuvre **le prolongement de la ligne 1** vers l'Est jusqu'à la station Val-de-Fontenay, avec la création de trois nouvelles stations. Trois options sont à l'étude. Le projet devrait voir le jour avant 2030.



Carte de situation de la station Neuilly-Fauvette et projet de prolongement de la ligne 1, source : Grand Paris

3.2. Des projets qui concernent directement la commune

Plusieurs projets de requalification vont voir le jour et impacteront directement la commune :

- **Le projet de requalification de l'ex-RN34**, qui doit permettre de renforcer la dimension urbaine du site pour en faire un boulevard urbain majeur de l'Est parisien, mettre en place un TCSP et développer des cheminements doux en lien avec la proximité des bords de Marne ;
- **La restructuration de la gare RER « Neuilly-Plaisance »** et de ses abords facilitera l'accessibilité de cette dernière, dans une perspective d'amélioration de l'intermodalité.

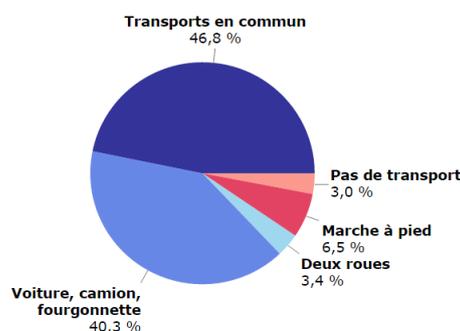
4. Vers une mobilité plus durable

À l'échelle du CDT « Entre Marne et Bois », il apparaît que 31% des consommations énergétiques sont dues aux transports, ce qui provoque une émission importante de gaz à effet de serre. Ce constat est la conséquence de nombreux déplacements pendulaires des travailleurs du territoire. C'est notamment le cas des actifs nocéens qui sont 85,7% à travailler en dehors de la commune (INSEE 2012).

4.1. Une part importante d'utilisation des transports en commun et des modes doux...

Malgré des déplacements domicile-travail importants, une grande part des actifs de la commune utilisent les transports en commun et les modes doux pour se rendre à leur lieu de travail. Ainsi, 47% des actifs prennent les transports en commun, 6,5% favorisent la marche à pied et 3,4% utilisent le vélo.

ACT G2 - Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2012



Champ : actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi.
Source : Insee, RP2012 exploitation principale.

L'arrivée des nouvelles lignes 15, 11 et 1 à proximité renforcera l'offre de transports en commun, donc la pratique des mobilités durables, sous réserve qu'un rabattement efficace vers ces gares soit mis en place.

4.2. ... Malgré une part de la voiture qui reste importante

Malgré une forte proportion des mobilités durables dans les habitudes de circulation des habitants, la part de la voiture individuelle reste importante puisqu'elle représente plus de 40% des modes de déplacements utilisés.

75,6% des ménages de Neuilly-Plaisance possèdent au moins une voiture, ce qui représente une proportion bien plus importante qu'à l'échelle du département (63,6%).

L'offre alternative que propose le service Autolib' pourrait inciter les habitants à délaisser leur voiture individuelle, au profit de ce service de location à la demande.

ENJEUX :

- Favoriser l'implantation de nouveaux logements à proximité des principaux axes de communication
- Accompagner et anticiper la requalification de l'ex-RN 34 et de la gare RER
- Favoriser la mixité fonctionnelle afin de limiter les déplacements quotidiens

VII. Un tissu urbain à recomposer

1. Un tissu relativement homogène

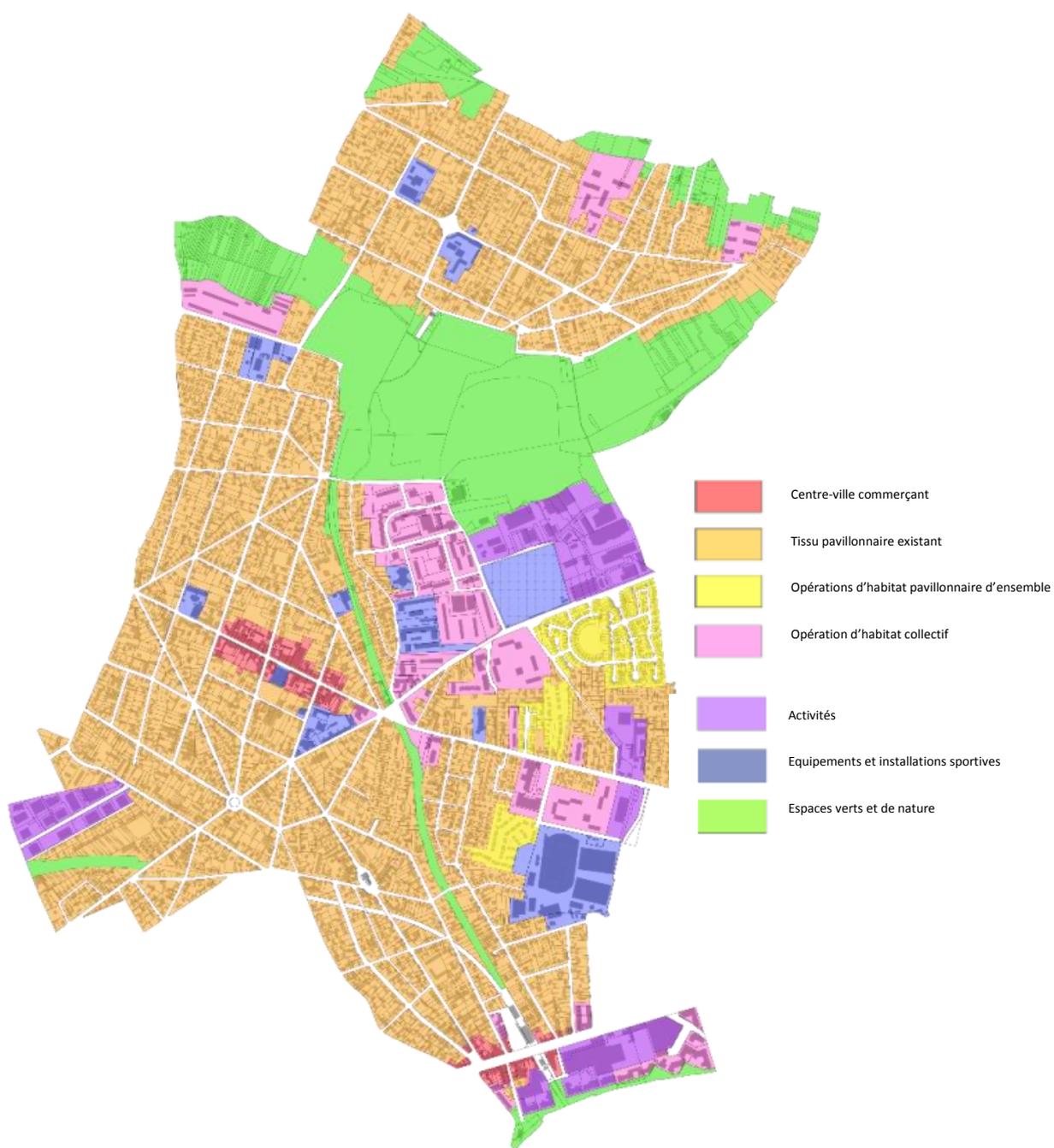
Le parcellaire est relativement fin sur le tissu d'habitat. Le tissu pavillonnaire est caractérisé par une imbrication d'activités artisanales et d'équipements d'où la persistance de cœurs d'îlots encore importants. Ce tissu pavillonnaire est donc mixte et étendu. Les plus grandes unités foncières correspondent au parc des coteaux d'Avron, aux opérations d'habitat social et aux zones d'activités.

Analyse de la taille des parcelles



Source : Even Conseil

Morphologie urbaine



Source : Even Conseil

2. Des quartiers aux ambiances diverses

2.1. Un centre-ville commerçant

▪ Trame urbaine bâtie

Le centre-ville est un tissu mixte présentant de l'habitat collectif, des maisons individuelles et des activités économiques (marché, commerces de proximité...).

Le parcellaire, linéaire, est assez dense. Les constructions sont majoritairement à l'alignement avec des hauteurs de bâtiments relativement faibles R+1 à R+4. On trouve également plusieurs poches de stationnements.

▪ Environnement urbain

Le centre-ville propose une offre commerciale de proximité diversifiée. Cette zone dynamique est aussi caractérisée par des nuisances en raison de l'activité : circulation automobile et bruit associé... D'autre part, les éléments de végétalisation sont relativement rares.



Source : geoportail.gouv.fr

2.2. L'habitat individuel

▪ Trame urbaine bâtie

Le parcellaire est linéaire et très dense avec quelques parcelles « en drapeau » illustrant la densification progressive des tissus. Les hauteurs des bâtiments sont faibles R+1+C. Des opérations collectives ponctuelles et des implantations de constructions en cœur d'îlot ont permis de densifier le tissu urbain. Les habitations sont soit à l'alignement de voirie soit en retrait séparées par une clôture plus ou moins végétalisée. On note aussi une absence d'unité architecturale (maisons en meulière, maisons ouvrières, pavillons récents, maisons de ville).

- **Environnement urbain**

Des îlots de végétation sont dispersés entre les habitats. Les équipements publics sont bien insérés dans la trame urbaine. Concernant le secteur du plateau, il s'agit d'un espace « isolé », en particulier au nord du coteau, à l'abri du bruit avec peu de circulation automobile. C'est sur le plateau au nord du parc que se trouvent des petits commerces de proximité et équipements (école, cinéma...).



Source : geoportail.gouv.fr

2.3. Les opérations d'habitat individuel d'ensemble

- **Trame urbaine bâtie**

Le parcellaire est très fin caractérisé par de petites parcelles de dimensions similaires. Les hauteurs de bâtiments sont faibles (R+1+C). Le tissu urbain est composé de maisons individuelles mitoyennes. Les habitations sont en retrait de voiries séparées par une bande végétale ou une clôture plus ou moins végétalisée. L'ensemble est caractérisé par une très forte unité architecturale.

- **Environnement urbain**

Dans l'ensemble, le quartier est dense et peu perméable : le Square Ionesco est relativement confidentiel. La végétation est peu diversifiée.



Source : geoportail.gouv.fr

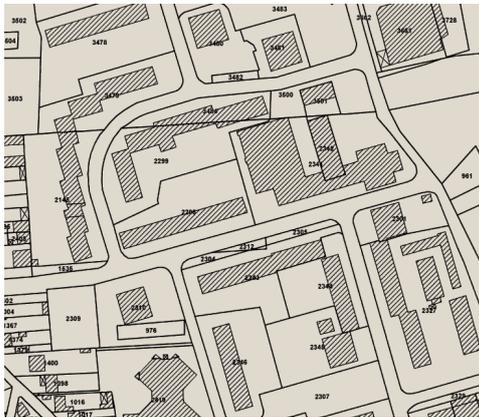
2.4. Les logements collectifs

▪ Trame urbaine bâtie

Les logements collectifs constituent de grandes unités foncières avec des hauteurs de bâtiments variées R+5 à R+12. On note une diversité d'implantation des bâtiments par rapport à la voirie (alignement, retrait par rapport à la voirie), ainsi qu'une diversité architecturale et d'époque des constructions (grands ensembles de logements sociaux, collectifs plus récents sur les Bords de Marne...). Ces logements sont desservis par des voies internes et possèdent des parkings.

▪ Environnement urbain

Les ensembles proposent des espaces verts de bonne qualité. L'ensemble en bords de Marne est caractérisé par une ambiance apaisée contrastant avec le boulevard Gallieni Foch en arrière-fond. Dans le secteur des Renouillères, on note une bonne insertion dans la pente proposant des vues sur la vallée ainsi qu'une insertion naturelle dans le tissu pavillonnaire.



Source: geoportail.gouv.fr

2.5. Les zones d'activités

▪ Trame urbaine bâtie

Elles ont une fonction exclusivement économique et sont implantées en limite Est et Ouest de la commune. Le parcellaire est protéiforme avec des hauteurs de bâtiment faible en raison de la présence des lignes à haute tension.

▪ Environnement urbain

Il est caractérisé par une forte imperméabilisation des sols et une végétation quasi-absente. Les zones d'activités sont relativement denses. Enfin, les voiries et les accès sont dimensionnés pour un usage adapté en milieu urbain.



Source : geoportail.gouv.fr

2.6. Les équipements et installations sportives

Les installations sportives ont une vaste emprise parcellaire. Les équipements de quartier s'insèrent parfaitement dans la trame urbaine et bâtie.

Ces derniers sont marqués par une végétation peu diversifiée et une gestion extensive des installations sportives.



Source : geoportail.gouv.fr

3. Centralités et secteurs de projets : des polarités à renforcer

3.1. Des centralités à maintenir, pour maintenir l'attractivité de la commune

Le territoire de Neuilly-Plaisance s'organise autour de différentes centralités qui doivent être appréciées dans leur ensemble afin de saisir les dynamiques et l'organisation territoriale du territoire nocéen.

Ainsi, le territoire s'organise d'une centralité principale autour du centre-ville, d'une centralité complémentaire aux abords de la gare RER et d'une centralité de proximité sur le plateau d'Avron autour de la place Stalingrad.

Le centre-ville historique de la commune, de par son offre qualitative et diversifiée en commerces, services et équipements constitue un lieu de rencontre attractif qui offre aux Nocéens et usagers un espace public agréable et apaisé. Ainsi, bien que les équipements soient relativement bien répartis sur l'ensemble du territoire communal, le centre-ville rassemble de nombreux équipements publics du territoire, comme la mairie, le marché, la bibliothèque, etc., ce qui contribue de fait à renforcer son attractivité.



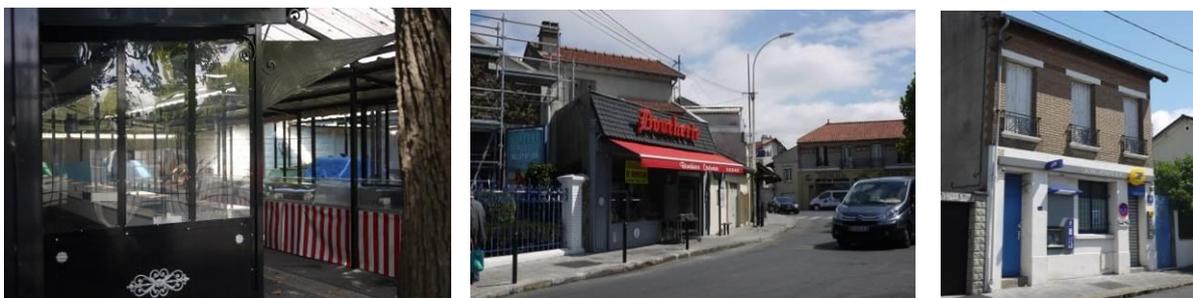
Source : Google street view

La deuxième centralité du territoire se dessine au sud de la commune autour de la gare du RER et du Boulevard Gallieni. Cette centralité dite « complémentaire », rassemble de nombreux commerces et services en front de rue. Toutefois, l'offre qui est présente diffère de celle du centre-ville et s'adresse davantage à une clientèle de passage (restauration rapide, téléphonie, agence immobilière, salle de sport, etc.). Bien que situé à l'extrémité sud de la commune, ce secteur constitue une véritable porte d'entrée de la commune qui doit à terme être une « vitrine du territoire », support de développement et de dynamisme pour Neuilly-Plaisance.



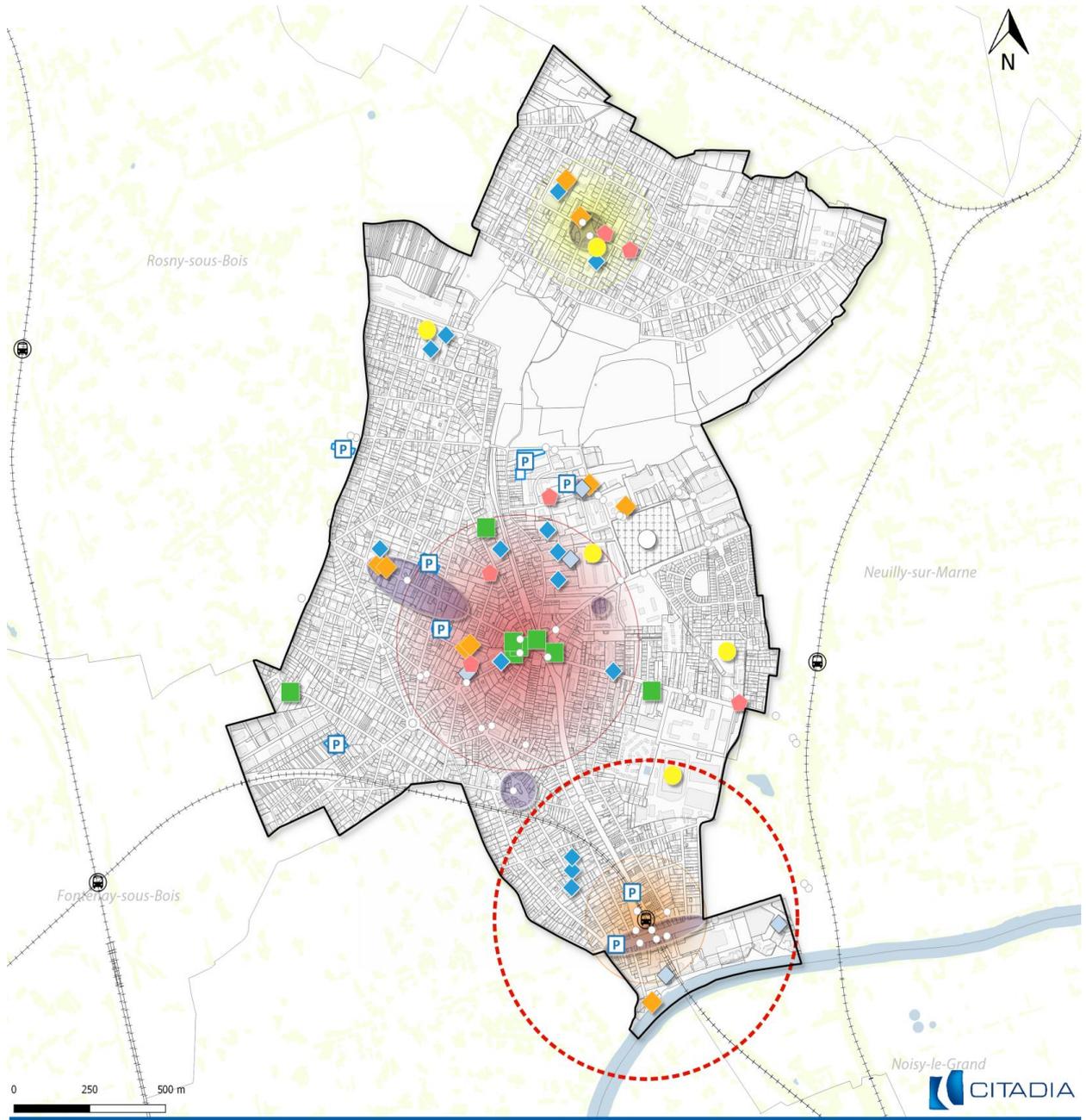
Source : Citadia Conseil

Enfin au nord de la commune, une centralité de proximité s'est constituée autour de la place Stalingrad offrant ainsi, aux habitants du plateau d'Avron, des commerces et services de première nécessité.



Source : Citadia Conseil

Localisation des centralités



- | | | |
|---|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> Limites communales Espace urbanisé <p>Transports</p> <ul style="list-style-type: none"> Gare Station de bus Espace de stationnement Périmètre de 500m autour de la gare | <p>Equipements et commerces</p> <ul style="list-style-type: none"> Medico-social Sportif Culture et loisirs Scolaire Petite enfance Service public et administration Autre | <ul style="list-style-type: none"> Polarités commerciales <p>Centralités géographiques</p> <ul style="list-style-type: none"> Centralité principale Centralité complémentaire Centralité de proximité |
|---|---|--|

Source : APUR, Commune

Source : PLU Neuilly-Plaisance – Citadia Conseil

3.2. Zoom sur le devenir du secteur de l'ex-RN34 : une centralité en recomposition

De nombreux projets sont en cours de réflexion et/ou de réalisation sur le territoire. Ces derniers ont pour objectif de répondre aux besoins de la population nocéenne en matière de logements, équipements et services.

Situés au sein du tissu composite, certains de ces projets ont pour ambition de revaloriser des secteurs qui souffrent actuellement d'un déficit d'attractivité et/ou d'un manque de visibilité. C'est le cas notamment du secteur localisé à proximité immédiate de la gare RER et le long du Boulevard Gallieni. Identifié dans le SDRIF comme un secteur à densifier, ce secteur devra évoluer à terme vers la constitution d'un front bâti dense de qualité et ce, notamment en lien avec les travaux de requalification de la gare RER de Neuilly-Plaisance.

Actuellement, cette entrée de ville est peu valorisée et manque de lisibilité du fait notamment de la présence d'un tissu bâti hétérogène malgré un alignement sur rue (de R+1 avec commerce en rez-de-chaussée à R+5).

Dans le cadre d'une étude d'opportunité réalisée par l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France (EPFIF), quelques terrains mutables ont été identifiés dans ce secteur. Leur évolution devra tenir compte de la proximité de la gare RER et des attentes en matière de densification et mixité fonctionnelle.

Il s'agit donc pour demain de renforcer l'entrée de ville et la dynamique commerciale qui y réside. Pour cela, l'aménagement d'un front urbain mixte et dense joue un rôle primordial dans la définition de l'entrée de ville sud du territoire, et dans l'amélioration du fonctionnement de ce secteur. Le projet en réflexion prévoit ainsi d'organiser de manière cohérente la construction de nouveaux bâtiments en projetant une mixité fonctionnelle et bâtie afin de garantir le dynamisme et l'animation de cet axe structurant tout en répondant en partie aux problématiques de circulation, stationnement et de sécurité des piétons.



Illustration de la requalification de l'ex RN 34 Source : APUR

ENJEUX :

- Préserver les ambiances caractéristiques des différents quartiers de la commune
- Maitriser l'évolution du tissu (gabarit) pour préserver l'ambiance pavillonnaire.

Contexte socio- économique

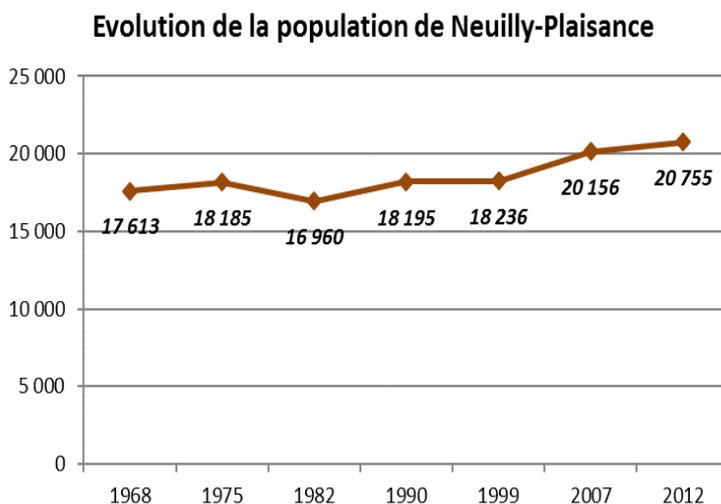
VIII. Un développement démographique maîtrisé

1. Une attractivité territoriale à conforter

La commune de Neuilly-Plaisance connaît depuis les années 1980, une croissance démographique positive relativement stable.

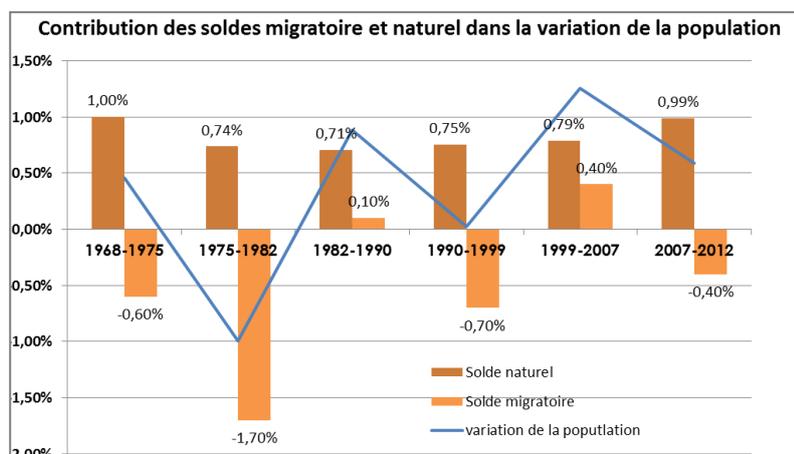
Après une baisse de la population sur la période 1975 – 1982, la commune a connu un regain d’attractivité lui permettant ainsi, d’inverser sa courbe démographique et de gagner 3 795 habitants en 30 ans.

Dès lors, sur la période 1982 – 1990, on observe un taux d’évolution démographique annuel de +0,9%/an, soit une dynamique nettement supérieure à la moyenne départementale (+0,5%/an sur la même période).



Source : INSEE, RP 2012

Cette inversion de tendance s’explique principalement par la combinaison de soldes naturel et migratoire positifs sur la période. En effet, si la commune connaît depuis 1968 un taux de natalité supérieur au taux de mortalité, la variable migratoire est quant à elle plus mesurée. Ainsi, à partir de 1982, la variation du solde migratoire devient positive (+0,10%/an) et ce, jusqu’en 1990.



Puis, sur la période intercensitaire suivante, la commune fait l’objet d’un ralentissement démographique avec une stabilisation de sa population autour de 18 150 habitants. Ce ralentissement résulte notamment d’une inflexion de la courbe migratoire avec un taux passant de 0,10% à -0,70% entre 1990 et 1999.

Source : INSEE, RP 2012

Enfin, plus récemment Neuilly-Plaisance connaît une augmentation de 13,8% de sa population entre 1999 et 2012, lui permettant ainsi d'atteindre 20 755 habitants en 2012. Ce regain d'attractivité s'explique de nouveau par un solde migratoire positif entre 1999 et 2007 et un solde naturel très élevé sur la dernière période (0,99% entre 2007 et 2012).

En outre, la croissance globale de Neuilly-Plaisance suit les tendances observées dans le département de Seine-Saint-Denis, qui reflétait également un solde migratoire négatif depuis 1968 oscillant entre -1% et -0,2% par an selon les recensements.

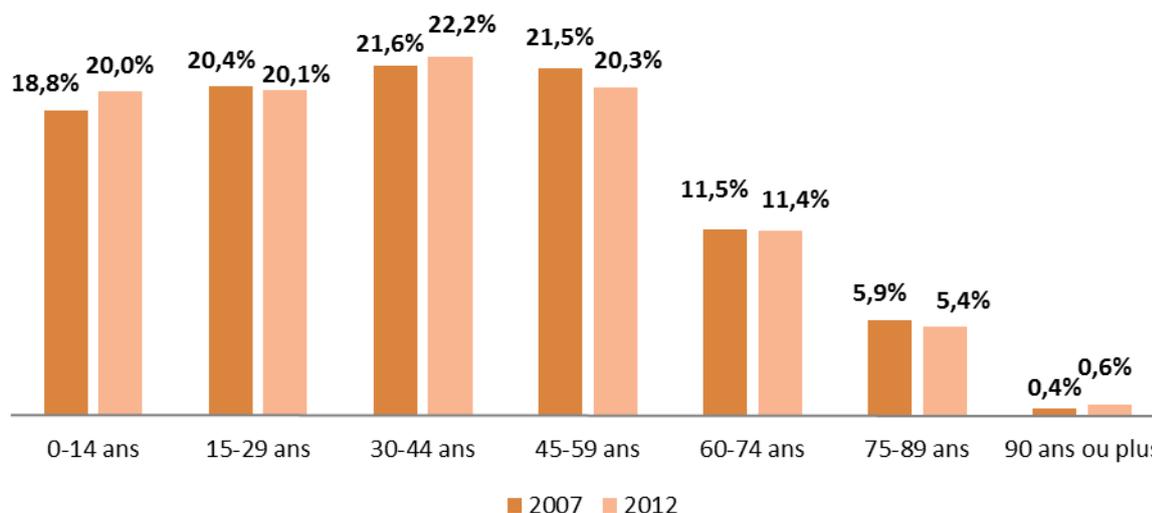
2. Une dynamique démographique témoin des tendances actuelles

2.1. Un phénomène de vieillissement de la population peu marqué...

Le profil socio-démographique des nocéens, présente un certain équilibre dans la répartition de la population entre les différentes classes d'âge et reflète pour partie une population globalement jeune.

En effet, force est de constater que le territoire nocéen présente une pyramide des âges qui s'élargit à mesure que l'on descend dans les classes d'âge. Ainsi, en 2012 plus de 60% de la population est âgée de moins de 44 ans et seulement 18% de plus de 60 ans.

Répartition de la population nocéenne par tranche d'âge et par époque



Source : INSEE, RP 2012

Une analyse dynamique de la répartition de population par classe d'âge dessine une certaine stabilité entre 2007 et 2012, mettant en exergue deux grandes tendances sur le territoire :

La commune de Neuilly-Plaisance, profite d'une situation géographique à proximité de Paris et d'un cadre de vie attrayant qui en fait un territoire attractif pour les jeunes couples avec ou sans enfants. En effet, la catégorie des 30-44 ans est celle qui est, proportionnellement, la plus importante sur la commune et qui connaît la plus forte augmentation entre 2007 et 2012 (+ 0,6 point pour atteindre 22,2% en 2012).

A titre de comparaison, cette dynamique est similaire aux tendances observées entre 2007 et 2012 sur le département dans la mesure où la classe d'âge des 30-44 ans est également la plus représentée (22,1% en 2012 contre 22,5% en 2007).

Enfin, si depuis quelques années la tendance est au vieillissement de la population sur l'ensemble du territoire national, la commune de Neuilly-Plaisance connaît quant à elle une certaine stabilité de la part des plus de 60 ans entre 2007 et 2012, alors que cette part a augmenté de +1,3 points dans le département.

Il est à noter notamment un léger recul des 60 – 89 ans (-0,6 point sur la période) et une légère augmentation des nonagénaires.

Ces tendances sont cependant à nuancer, car seules des temporalités plus longues permettent d'embrasser l'entièreté du processus de vieillissement sur un territoire donné. Dès lors, si le territoire bénéficie d'un indice de jeunesse élevé bien qu'inférieur à celui du département (1,49 contre 1,80 pour la Seine-Saint-Denis), il n'échappe pas au phénomène de vieillissement de la population. En effet, l'indice de vieillissement était de 1,53 en 2006 dans la commune. Il convient donc d'anticiper ce phénomène pour répondre aux besoins de la population.

2.2. ... Accompagné par un fort desserrement de la taille des ménages

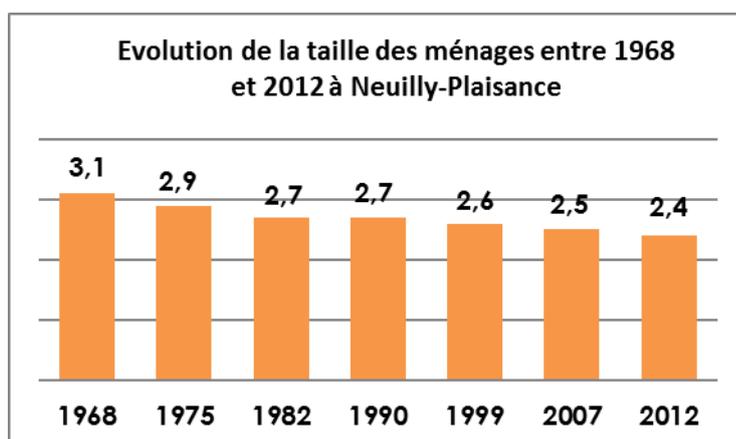
A l'instar de nombreuses communes, Neuilly-Plaisance connaît une diminution de la taille de ses ménages depuis 1968. Ce phénomène, également appelé « desserrement des ménages », s'explique notamment par de multiples facteurs tels que :

- la fragilisation des unions (d'où l'augmentation de ménages d'une personne) ;
- l'accroissement de l'espérance de vie ;
- la décohabitation des jeunes (jeunes quittant le domicile familial).

En 2012, la commune compte 8 468 ménages, soit 296 ménages de plus par rapport à 2007, ce qui correspond à l'augmentation de population sur cette même période. En revanche, et de manière plus générale depuis 1968, les ménages nœcéens voient leur taille diminuer passant de 3,1 à 2,4 personnes/ménage.

Cette évolution est perceptible dans la plupart des villes d'Ile-de-France et à l'échelle nationale et résulte notamment d'une augmentation de la part des ménages composés d'une seule personne. Ainsi, entre 2007 et 2012 la part des ménages d'une seule personne a augmenté de 1,6 point passant de 29,6 % à 31,2% soit 224 ménages en plus sur le territoire.

Le desserrement des ménages implique de nouveaux besoins en logements puisque pour une même population, le besoin en logements augmente. S'agissant de Neuilly-Plaisance et de la composition actuelle de son parc de logements, on peut considérer que ce sont plutôt les logements de type T1,



Source : INSEE, RP 2012

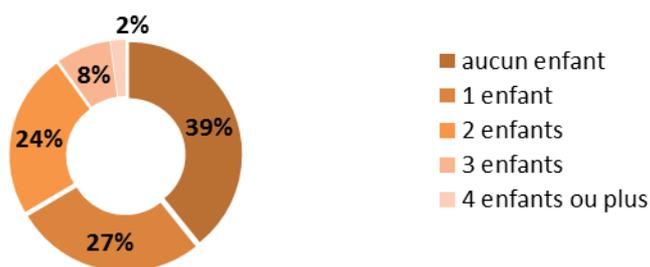
T2 ou T3 qui sont recherchés par les petits ménages.

3. Une surreprésentation des familles monoparentales

Au-delà d'une accentuation du desserrement de la taille des ménages, les analyses socio-démographiques révèlent qu'en 2012, les cellules familiales nocéennes sont relativement peu nombreuses.

Si les couples avec enfant(s) représentent 50,2% des familles nocéennes (contre 45,6 % en 2006), seulement, 10% d'entre elles ont trois enfants ou plus âgés de moins de 25 ans et 39% aucun enfant.

**Nombre d'enfants
de moins de 25 ans par famille en 2012**



Source : INSEE, RP 2012

En outre, en 2012, un grand nombre de ces familles sont monoparentales : 16,4% des familles nocéennes contre 13% pour le département, soit une augmentation de 0,9 point par rapport à 2007. Tout comme la question du desserrement des ménages, l'augmentation des familles monoparentales soulève de nouveaux enjeux et besoins en matière d'offre en petits et moyens logements sur le territoire.

4. Des revenus par habitants relativement élevés

4.1. Des revenus par habitants supérieurs aux moyennes départementales et régionales....

En 2012, le revenu médian annuel par unité de consommation est de 23 178 € pour les nocéens. Ce revenu est plus élevé que dans les autres territoires de comparaison (16 609 € pour le département et 22 180 € pour la Région).

Cela se traduit par une part plus importante de foyers fiscaux imposables dans la commune que dans les autres territoires étudiés. Ainsi, en 2012, 76,5 % des ménages de la commune sont imposés, contre 61,1 % dans le département, 73,6 % en Ile-de-France.

4.2. ... mais une partie de la population qui reste fragile

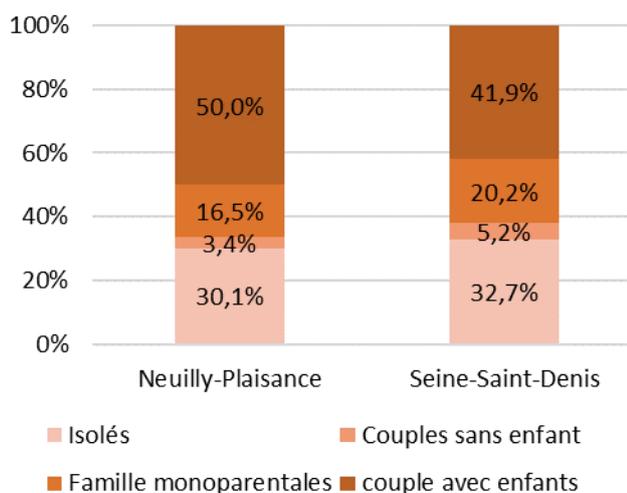
Malgré un revenu médian relativement important, 11,2 % de la population communale vit sous le seuil de pauvreté en 2012. Bien que très inférieur au département (26,9% de personnes sous le seuil de pauvreté), ce chiffre se rapproche des ceux de la région (15% de ménages sous le seuil de pauvreté).

Dans la commune cette situation touche près de 23% des locataires et 4% des propriétaires.

En 2011, environ 3 300 personnes soit **16 % de la population nocéenne bénéficie de prestations de la CAF** (21 % dans le département). EN comptant les personnes à charge des allocataires, les aides de la CAF touchent environ 9 523 personnes. Il s'agit majoritairement de familles avec des enfants, dont 16,5 % de familles monoparentales.

Parmi ces bénéficiaires, 43,6 % des allocataires bénéficient d'une aide au logement de type APL, ALF ou ALS, ce qui est moins que dans le département (56 %). 52 % des bénéficiaires d'une aide au logement sont locataires du parc privé.

Structure familiale des allocataires CAF en 2011



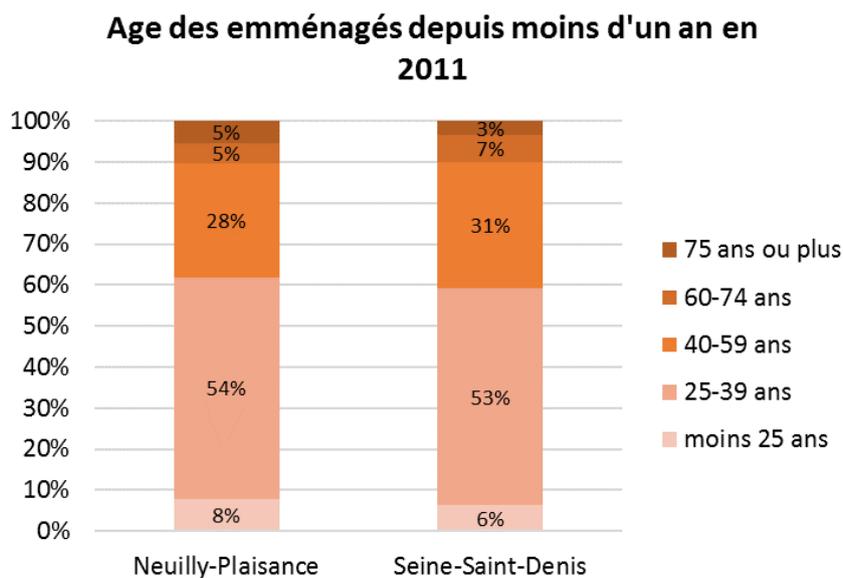
Source : CAF93 2011

5. Une commune favorisant les mobilités résidentielles des petits ménages composés de jeunes ou de personnes âgées

Selon l'INSEE, en 2012, 89,8% des nocéens vivaient dans leur logement un an auparavant, contre 90,8% dans le département. De plus, 2,4% des habitants de la commune en 2012 résidaient déjà à Neuilly-Plaisance en 2011, mais dans un autre logement. Ainsi, 7,8% des nocéens sont venus s'installer dans la commune entre 2011 et 2012.

5.1. Une mobilité plus importante des jeunes à Neuilly-Plaisance

En 2011, parmi les ménages ayant déménagé récemment dans la commune, 54% d'entre eux avaient entre 20 et 39 ans. Parmi cette population, 8% ont moins de 25 ans, ce qui est supérieur au département ou seulement 6% des nouveaux arrivants ont moins de 25 ans. Cette situation implique que les jeunes, de la commune ou extérieurs à cette dernière, entrant dans la vie active ou en fin d'études souhaitent venir s'installer dans la commune. Cela s'explique par la proximité de la commune avec les différents centres universitaires, mais également par sa proximité, via les transports en commun, avec les principaux pôles d'emplois du département et de Paris.



Source : Filocom, millésime 2011

Cependant, dans la commune, les personnes de plus de 40 ans ont également une mobilité importante dans la commune. Cette tranche d'âge représente en effet près de 38% des personnes ayant déménagé en 2011. Parmi cette population plus de 10% sont âgés d'au moins 60 ans.

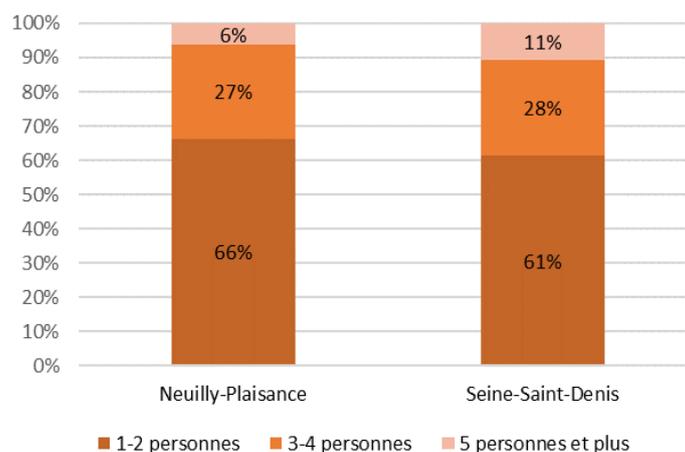
Si ces proportions se retrouvent à l'échelle du département, elles s'expliquent, pour la commune, par une attractivité forte de cette dernière liée à son cadre de vie préservé qui incite certains retraités à rester dans la commune ou à venir s'y installer.

5.2. Une forte mobilité des petits ménages dans la commune

L'analyse des données concernant les emménagés récents indique que 66 % des ménages ayant emménagé dans la commune depuis moins d'un an sont composés de 1 ou 2 personnes. Cette proportion est légèrement supérieure à celle du département (61%). Elle s'explique en partie par la forte représentation des jeunes et des personnes de plus de 60 ans qui se trouvent souvent en couple ou sans enfant.

L'analyse des ménages d'au moins 3 personnes confirme l'attrait des petits ménages pour Neuilly-Plaisance. En effet, force est de constater que les grands ménages (5 personnes et plus), constituant généralement des couples avec enfants, ne représentent que 6 % des emménagés récents de la commune, contre 11 % en Seine-Saint-Denis.

Taille des ménages des emménagés récents en 2011



Source : Filocom, millesime 2011

Cette situation explique en partie l'augmentation de la part des petits ménages dans la commune. Cette analyse suppose également que les ménages sont davantage à la recherche de petits logements dans le territoire.

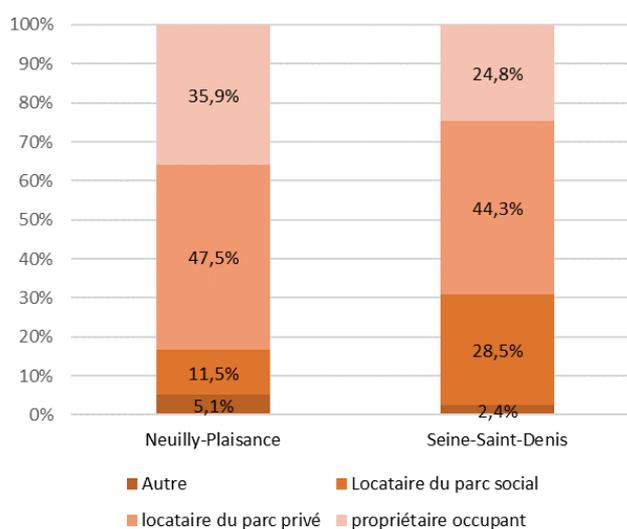
5.3. Un parc privé favorisant les mobilités

En 2011, dans la commune, **83,4% des nouveaux emménagés dans la commune se sont installés dans le parc privé**. Or, ils ne sont que 69% dans le département. De plus, **59 % des emménagés depuis moins d'un an se logent dans le parc locatif contre 72,9% dans le département**. Cette différence s'explique en partie par la part que représente le parc social. En effet, si 28,5% des personnes ayant déménagé récemment dans le département se logent dans le parc social, ils ne sont que 11,5% à Neuilly-Plaisance.

Le croisement de cette information avec le revenu des nouveaux ménages démontre que les ménages plus aisés déménagent plus facilement dans la commune de Neuilly-Plaisance pour y devenir propriétaire. Ainsi, 35,9% des emménagés récents sont propriétaires de leurs logements, contre 24,8% dans le département.

À l'inverse, les ménages aux revenus plus modestes sollicitent le parc locatif privé. En effet, **47,5% des emménagés se logent dans le parc locatif privé contre 44,3% dans le département**.

Lieu d'occupation des emménagés de moins d'un an en 2011



ENJEUX :

- Soutenir l'attractivité territoriale pour conforter la croissance démographique
- Anticiper les besoins liés au phénomène de décohabitation des ménages
- Tendre vers un rééquilibrage du parc en développant une offre en petits logements pour attirer et faciliter le maintien des jeunes et des personnes âgées sur le territoire
- Maintenir les familles nocéennes sur le territoire communal
- Accompagner les ménages les plus fragiles dans leurs parcours résidentiels

IX. Une dynamique économique à soutenir

1. Un profil économique peu diversifié à dynamiser

1.1. Des taux d'activité et d'emploi qui évoluent sensiblement

D'après l'analyse de l'évolution de la population nocéenne, on constate une légère augmentation de la population active (actifs occupés et chômeurs de 15-64 ans disponibles sur le marché du travail) entre 2007 et 2012, passant ainsi de 10 462 à 10 889 en 2012.

De même le taux d'activité, soit le rapport entre le nombre d'actifs et la population des 15-64 ans, est également en augmentation sur la période passant de 75,1% en 2007 à 77,5% en 2012. Nettement, supérieur à celui du département (73% en 2012) ce taux d'activité doit être analysé en parallèle avec le taux d'emploi et l'indice de concentration de l'emploi afin de saisir la capacité de l'économie nocéenne à utiliser ses ressources en main d'œuvre.

Ainsi, si la commune possède un taux d'emploi élevé de 0,69, soit le rapport entre le nombre d'individus en âge de travailler ayant un emploi au nombre total d'individus en âge de travailler (soit un ratio similaire à celui du département de la Seine-Saint-Denis), son indice de concentration de l'emploi (soit le rapport entre le nombre d'emplois total sur le nombre de résidents qui en ont un) reflète quant à lui quelques carences au regard de l'attractivité économique de la commune (0,53 en 2012).

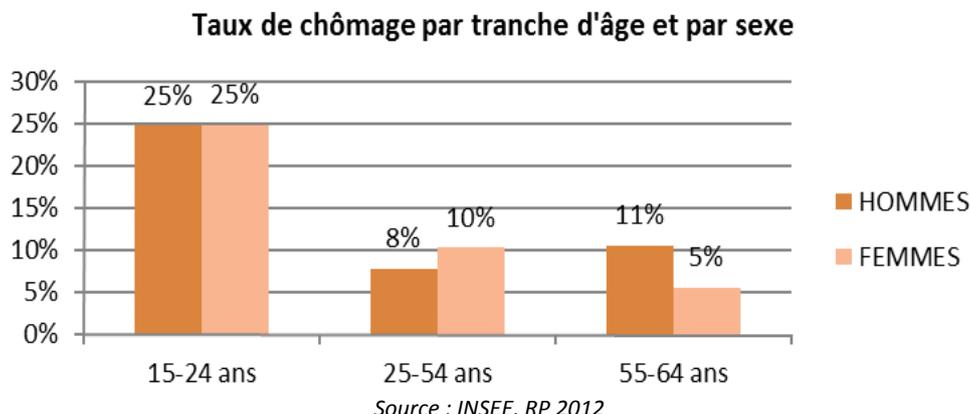
	Neuilly-Plaisance	Seine-Saint-Denis
Taux d'emplois	0,69	0,59
Taux d'activités	77,5%	73%
Indice de concentration de l'emploi	0,53	-

Source : INSEE, RP 2012

Parmi les actifs du territoire, 69,27% d'entre eux ont un emploi. Les « inactifs » (élèves, étudiants, retraités, ou autres inactifs) représentent 22,5% de la population en âge de travailler.

On constate, par ailleurs, une légère augmentation de la part des chômeurs sur Neuilly-Plaisance entre 2007 et 2012, passant ainsi de 7,6 à 8,3% de la population en âge de travailler. Ces taux restent toutefois relativement faibles au regard de la situation départementale (18,1% de chômage en 2012). Cette différence peut s'expliquer par la forte proportion de cadres et de professions intellectuelles supérieures, catégories de personnes moins touchées par le phénomène du chômage.

Toutefois, il est à noter que les jeunes actifs âgés de 15 à 24 ans sont les plus touchés par le chômage avec, en 2012, un taux de chômage de 24,8%, contre 9% pour les 25-54 ans et 8% pour les 55-64 ans. Consciente de l'enjeu majeur qui gravite autour de l'insertion des jeunes actifs sur le marché du travail, la commune dispose depuis 2009 d'une mission locale intercommunale afin de proposer aux jeunes un accompagnement individualisé axé sur la formation et l'emploi.



1.2. Des actifs qualifiés qui travaillent majoritairement en dehors de la commune

Comme évoqué précédemment, les catégories socio-professionnelles les plus représentées sur le territoire sont les cadres, les professions intellectuelles supérieures et professions intermédiaires dans la mesure où elles représentent près de 54% des actifs.

Une analyse dynamique a permis de mettre en évidence qu'entre 2007 et 2012, la part de cadres et professions intellectuelles supérieures sur le territoire a augmenté passant de 21,3% en 2007 à 25% en 2012. Cette part est toutefois légèrement inférieure à celle de la région (26,8% en 2012), mais supérieure à celle du département de Seine-Saint-Denis (13,5% en 2012).



Source : INSEE, RP 2012

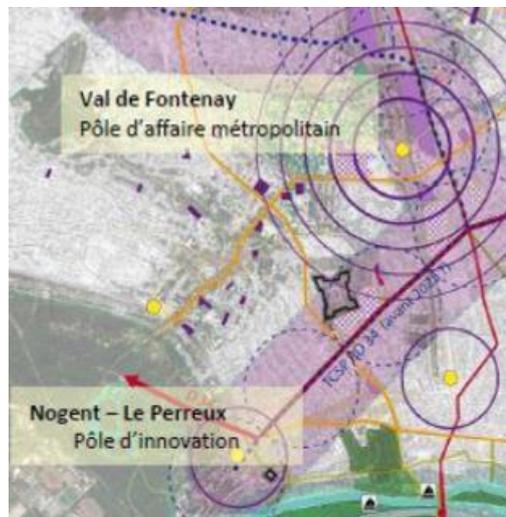
A contrario, la part des ouvriers dans la population active nocéenne a nettement diminué entre 2007 et 2012, portant le nombre d'ouvriers sur la commune à 1 489 en 2012 contre 1 708 en 2007 soit une baisse de deux points en 5 ans. Comme de nombreuses communes franciliennes, les actifs nocéens travaillent en majorité en dehors du territoire communal (85,7% des actifs en 2012). Parmi ces derniers, seulement 20,8% travaillent en Seine-Saint-Denis et 64,1% dans un autre département de l'Île-de-France. Ces tendances entraînent donc des migrations pendulaires importantes et donc, *a fortiori*, des problématiques de déplacements en heure de pointe.

2. Des zones d'activités support de développement positionnées stratégiquement au sein de l'aire d'influence des pôles d'emplois de l'est parisien

Située au sein du périmètre du Contrat de Développement Territorial (CDT) « Paris Est entre Marne et Bois » la commune bénéficie d'un cadre contractuel qui vise notamment à définir des grandes orientations afin d'impulser des dynamiques économiques innovantes et durables.

Si le CDT affiche clairement l'ambition de profiter de l'inclusion dans le cluster de la ville durable, il détermine également un certain nombre d'actions directement rattachées aux problématiques du territoire nocéen.

Par ailleurs, le CDT affiche également l'ambition d'atteindre à l'horizon 2030 un taux d'emplois de 0,8 à l'échelle des six communes qui le composent soit environ une création de 34 000 nouveaux emplois.



Source : CDT

C'est dans ce contexte que la commune de Neuilly-Plaisance participe à la dynamique économique de l'est parisien en recensant notamment trois zones d'activités différenciées sur son territoire.



Zone Industrielle des Renouillères Source : Ville de Neuilly-Plaisance

La première, située à l'est de la commune sur le secteur des Renouillères, s'étend sur plus de 6,5 hectares. Elle accueille une quarantaine d'entreprises principalement dans le secteur de l'industrie et concentre à ce jour plus de 500 emplois.



Zone artisanale de la Fontaine du Vaisseau Source : Street View

La seconde, située au sud-ouest du territoire, s'étend sur un peu plus de 3,7 hectares. A dominante d'activités artisanales, la zone de la Fontaine du Vaisseau regroupe une trentaine d'entreprises d'activités de pointe et de haute technologie et concentre près de 430 emplois.



Enfin, la ZAC des bords de Marne, constitue le maillon principal du développement économique de la commune. Idéalement située, à proximité immédiate de la gare RER et des bords de Marne, elle concentre environ 500 emplois.

Réalisée en deux phases depuis les années 1990, cette zone mixte mêle locaux à destination de bureaux (environ 16 000 m²), de commerces (environs 1 500 m²).

3. Une armature commerciale complète témoin de services de proximité de qualité

3.1. Un tissu commercial équilibré qui s'inscrit dans un environnement relativement concurrentiel

L'environnement commercial de la commune est marqué par une influence prépondérante de plusieurs grands pôles commerciaux de l'est parisien.

C'est dans ce contexte que s'inscrit l'offre commerciale nocéenne qui enregistre de nombreux commerces et services aux particuliers sur son territoire (environ 250 commerces soit une moyenne de 12 commerces pour 1000 habitants). On compte ainsi trois grandes surfaces commerciales (Leader Price, Intermarché, DIA). Mais la plupart des cellules commerciales sont de petites structures regroupant moins de 10 employés.

3.2. Des polarités commerciales constituées et différenciées

L'appareil commercial nocéen est constitué de **trois pôles principaux** qui se caractérisent par une importance et des fonctions bien différenciées, mais complémentaires.

Le centre-ville de Neuilly-Plaisance apparaît comme la polarité commerciale principale qui se compose d'une offre en commerces et services diversifiés et de qualité. En effet, la plupart des commerces et services à la personne se concentrent sur cette centralité. Des actions d'animations commerciales ont également été menées dans le centre-ville pour permettre de renforcer son attractivité vis-à-vis de la population du plateau d'Avron et des communes limitrophes.



Le centre-ville, une centralité majeure au sein de l'armature commerciale de Neuilly-Plaisance, source : Citadia et Google

Le secteur de la Maltoumée, à proximité immédiate de la gare RER, constitue la polarité commerciale complémentaire de la ville. Elle se compose essentiellement de commerces de restauration rapide, brasserie et de services (banques, phone house...). Implantés le long du boulevard Gallieni, axe de circulation très fréquenté. Une grande part des locaux commerciaux sont dégradés et manque de diversité et de qualité commerciale. Afin de redynamiser ce secteur stratégique, la municipalité porte l'ambition de requalifier l'ex-RN 34 en boulevard urbain. A terme, une grande partie du quartier sera rénové pour redonner un second souffle au secteur gare.



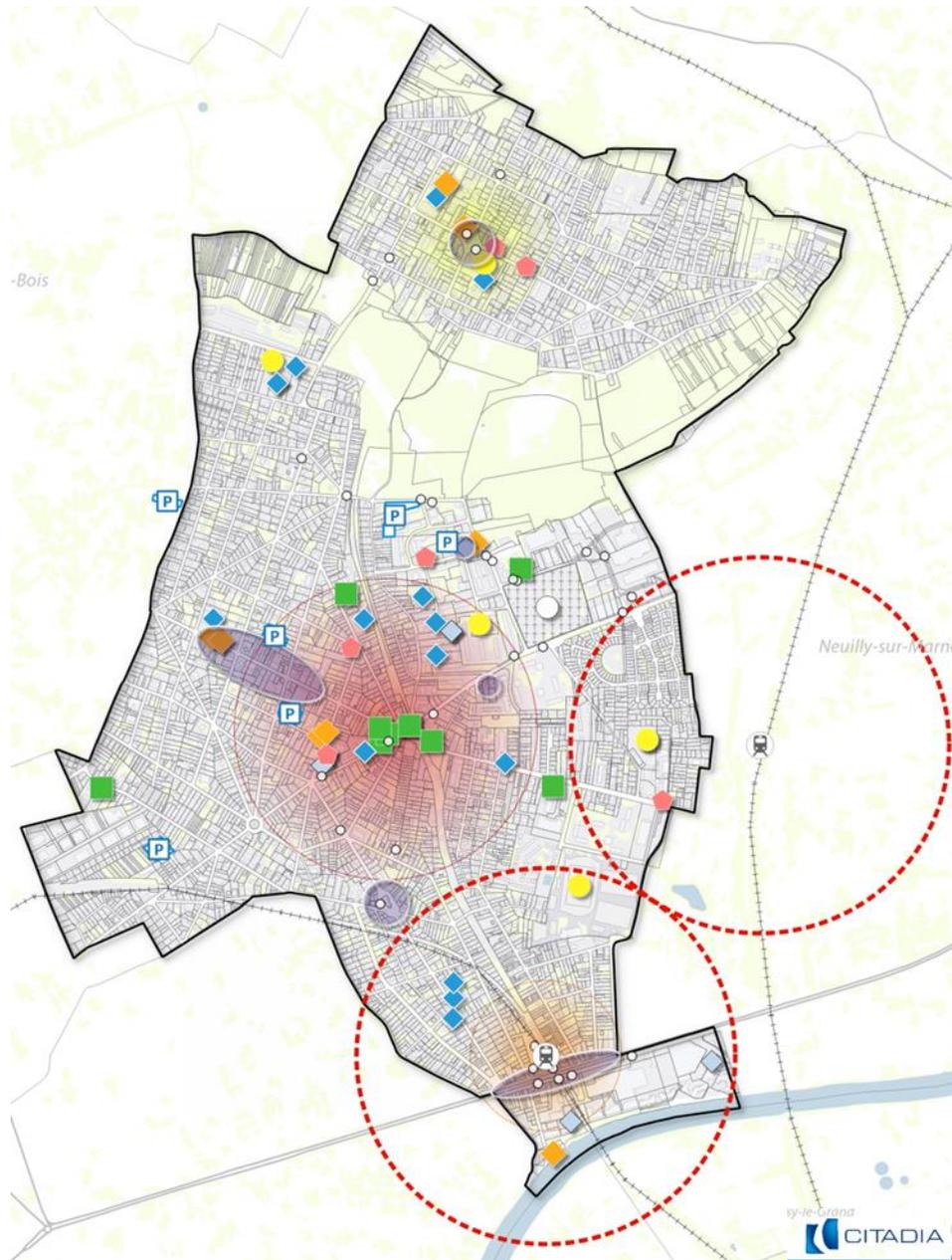
Une offre de commerces peu diversifiée et parfois dégradée, source : Google

Le plateau d'Avron et sa centralité commerciale autour de la place Stalingrad constitue une polarité commerciale de proximité au Nord du territoire communal. L'offre commerciale est peu diversifiée mais permet de répondre aux besoins quotidiens des habitants du quartier.



Commerces de proximité de qualité du plateau d'Avron, source : Citadia

Centralités et équipements



- Limites communales
- Espace urbanisé

Transports

- Gare
- Station de bus
- Espace de stationnement
- Périmètre de 500m autour de la gare

Equipements et commerces

- Social et médico-social
- Sport
- Culture et loisirs
- Enseignement
- Petite enfance
- Administration et service public
- Autre
- Polarités commerciales

Centralités géographiques

- Centralité principale
- Centralité complémentaire
- Centralité de proximité

Source : Citadia Conseil

ENJEUX :

- Favoriser l'implantation des nouveaux logements autour des centralités
- Intensifier la densité autour des centralités et des secteurs stratégiques
- Accompagner la requalification de l'ex-RN34 pour soutenir la dynamique commerciale du secteur
- Conforter les micro-centralités au sein des quartiers proposant un service de proximité aux habitants
- Lutter contre la précarité des jeunes actifs par une offre de logements adaptée à leurs qualifications
- Favoriser les déplacements domiciles-travails des actifs communaux



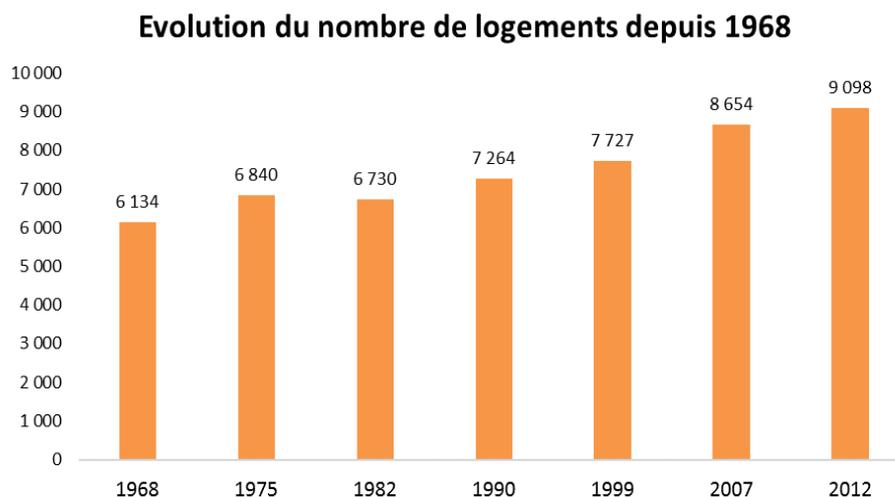
Caractéristiques du parc de logements

X. Un développement du parc de logements maîtrisé

1. Une croissance du parc de logements en passe d'être relancée

Depuis 1968, le nombre de logements et de résidences principales est en évolution constante.

Au total, une augmentation de 48% du parc de logements est enregistrée entre 1968 et 2012, soit 2 964 logements construits sur cette période.



Source : INSEE, RP 2012

Toutefois, l'évolution du parc de logements de la commune laisse transparaître trois grandes périodes différenciées :

- Entre 1968 et 1975, le parc de logements connaît sa plus forte augmentation, avec une augmentation en moyenne de 1,6% par an, période durant laquelle, aux échelles départementale (2,3%) et régionale (1,9%), il est également enregistré la plus forte augmentation ;
- De 1975 à 1990, le rythme d'augmentation diminue mais reste dynamique avec une moyenne de 0,4 % par an. Ce ralentissement est notamment dû à une perte de 110 logements entre 1975 et 1982 ;
- Entre 1990 et 2012, le rythme de construction s'accélère, avec une augmentation de 463 logements entre 1990 et 1999 et 1 371 logements entre 1999 et 2012, soit un rythme de +1% par an.

En 2012, la commune de Neuilly-Plaisance compte au total **9 098 logements** soit une augmentation de 5,13% du nombre de logements par rapport à l'année 2007.

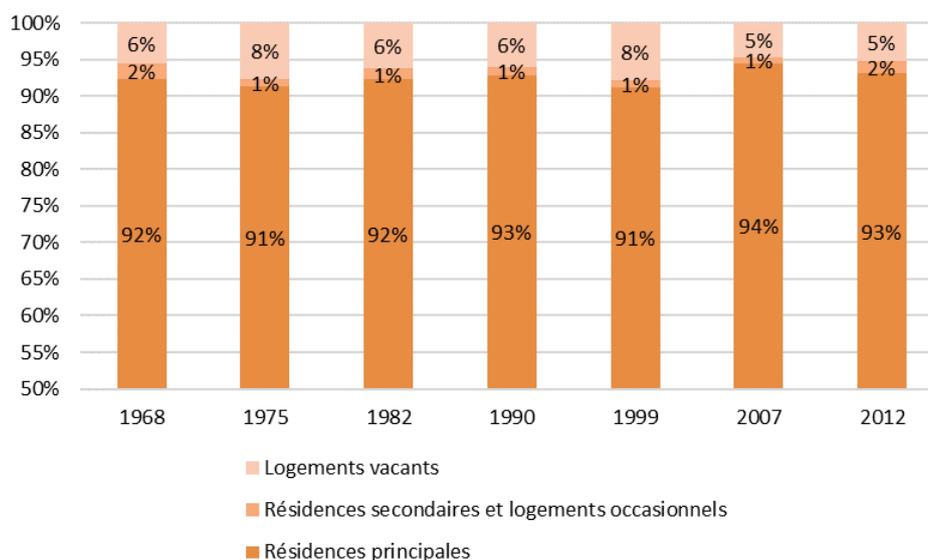
2. Un parc majoritairement composé de résidences principales

Neuilly-Plaisance compte, en 2012, 8 468 résidences principales sur son territoire contre 8 173 en 2007 soit une augmentation de 3,61% du parc de résidences principales entre 2007 et 2012.

Avec une croissance annuelle de 1% entre 2007 et 2012, le nombre total de logements sur la commune connaît une évolution plus soutenue que celle du parc de résidences principales (+0,7% par an sur la même période). Cette différence s'explique notamment par une forte augmentation du nombre de résidences secondaires et de logements occasionnels pouvant être lié au phénomène de double résidence pour des raisons professionnelles. En effet, ces derniers représentent 157 logements en 2012, contre 67 en 2007, soit une augmentation de près de 135% en 5 ans.

On observe par ailleurs une certaine augmentation de la part des logements vacants sur le territoire. Ils représentent 5,2% du parc en 2012 (soit 473 logements) alors qu'ils représentaient 4,7% du parc en 2007 (soit 414 logements). Toutefois ce taux reste relativement faible et correspond, notamment, au taux de logements vacants nécessaire pour assurer la fluidité des parcours résidentiels. L'évolution de ce chiffre traduit par ailleurs un léger relâchement de la pression foncière que peut subir la ville.

Évolution des logements par catégorie entre 1968 et 2012



Source : INSEE, RP 2012

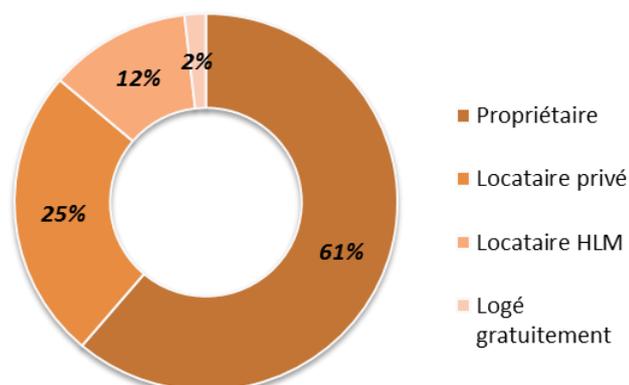
3. Un parc majoritairement composé de propriétaires occupants

Sur le territoire, 61% des occupants des résidences principales sont des propriétaires de leurs logements, soit une part nettement supérieure au département et à la région avec respectivement 40,69% et 47,5% en 2012.

De même, l'étude des statuts d'occupation montre que le parc locatif est sous représenté dans la commune. En effet, la commune ne compte que 37 % de locataires dans les résidences principales en 2012 contre 57,2 % dans le département.

Cette étude indique également que le parc locatif de la commune est largement dominé par le secteur locatif privé. Selon l'INSEE, en 2012, parmi les 37% de logements locatifs, 25% sont des logements du parc privé (ce qui reste proche du département qui compte 24,8% de logements locatifs dans le parc privé), mais seulement 12% sont des logements HLM, ce qui est bien inférieur aux données départementales (32,4% de locataires sociaux).

Statut d'occupation concernant les résidences principales en 2012 (en %)



Source : INSEE, RP 2012

4. Un parc de logements ne répondant pas totalement aux besoins de la population

4.1. Une majorité de logements collectifs

En outre et comme évoqué précédemment, le parc de logements de la commune est à dominante d'habitat de type collectif puisqu'on recense en 2012 58% d'appartements contre 42% de maisons. L'analyse dynamique de la répartition typologique du parc de logements nocéen vient appuyer ce constat dans la mesure où l'on observe entre 2007 et 2012 une augmentation de la part des appartements (+3,17%) et une diminution de celle des logements individuels (-2,73 points).

Typologie des logements en 2012



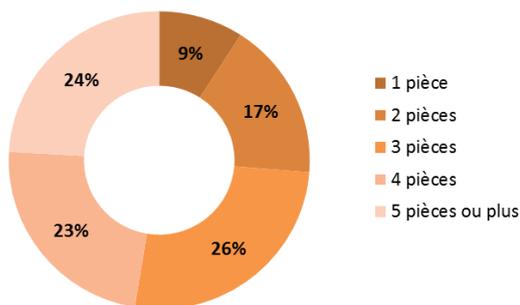
Source : INSEE, RP 2012

Si le parc de logements de la commune présente un certain équilibre entre les différentes typologies de logement, il convient de souligner au contraire que ce dernier affiche de grandes disparités quant à la taille des logements qu'il offre.

4.2. Un parc dominé par les T3-T4, mais une répartition inégale entre logements individuels et collectifs

En effet, les résidences principales sont en majorité constituées de logements de taille moyenne à grande (74% du parc se compose de T3, T4 et T5 ou plus) et le parc de logements nocéen compte seulement 26% de T1 ou T2.

Tailles des résidences principales en 2012

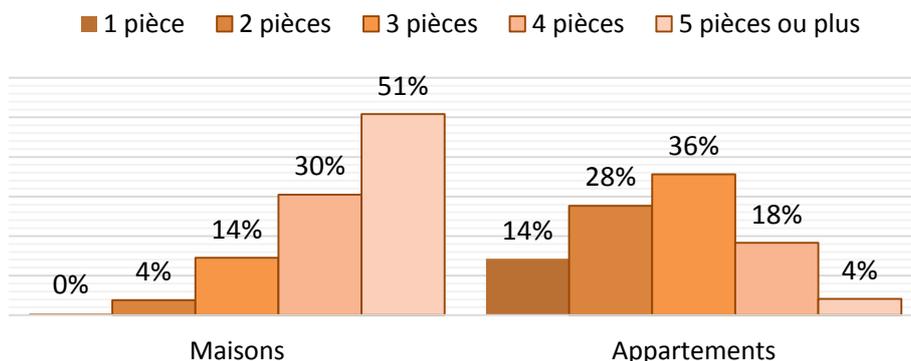


Source : INSEE, RP 2012

L'analyse de la taille des logements indique également, que les logements collectifs sont généralement constitués de petits logements (+ de 42 % de T1-T2), contrairement aux logements individuels qui comptent 18% de T1-T3.

À l'inverse, seulement 22 % des appartements comptent plus de 4 pièces contre 81% de T4 ou plus dans le parc individuel.

Taille des logements individuels et collectifs en 2012



Source : INSEE, RP 2012

4.3. Une disparité entre l’offre et les ménages en place entrainant une sous-occupation importante

La prédominance des petits ménages (60% de la population), l’afflux des ménages de 2-3 personnes et la prépondérance des grands logements entrainent une inadéquation entre la taille des logements et la taille des ménages. Ce déséquilibre a pour conséquence un phénomène de sous-occupation important et avéré d’une partie des logements.

En effet, 36% du parc de logements est concernée par une situation de sous-occupation (contre 33% en Ile-de-France), dont 15,7 % en sous-occupation lourde (15% en Ile-de-France). On parle de sous-occupation si le logement compte deux pièces ou plus que de personnes et de sous-occupation accentuée si le logement compte au moins trois pièces de plus que de personnes.

Cette situation est particulièrement vraie dans les logements individuels où près de 31% des logements sont touchés par une situation de sous-occupation accentuée.

Comparaison du nombre de pièces des résidences principales et taille du ménage

	1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes	6 personnes ou plus	Ensemble
1 pièce	7,1%	1,3%	0,5%	0,1%	0,1%	0,0%	100%
2 pièces	9,1%	5,2%	2,1%	0,7%	0,1%	0,1%	
3 pièces	7,8%	8,4%	5,9%	3,2%	0,7%	0,3%	
4 pièces	4,1%	6,8%	5,0%	5,1%	1,5%	0,7%	
5 pièces	2,3%	4,3%	2,6%	3,4%	1,3%	0,5%	
6 pièces ou plus	0,8%	2,5%	1,7%	3,2%	1,2%	0,4%	



Source : INSEE, RP 2012

En outre, Neuilly-Plaisance est peu touchée par le phénomène de sur-occupation. Seul, 3,2% des logements sont en situation de sur occupation (3,2% en Ile-de-France). Ainsi, compte tenu des évolutions et tendances démographiques évoquées précédemment, la nécessité de tendre vers un accroissement de l’offre en petits logements semble être un enjeu décisif pour la commune.

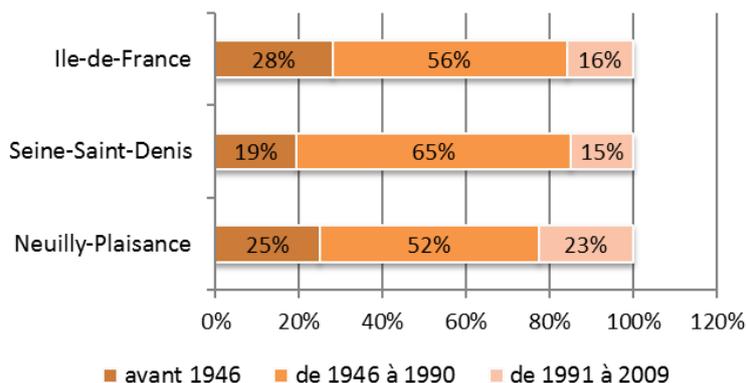
5. Un renouvellement progressif du parc ancien

Comparativement aux deux territoires de références que sont le département de Seine-Saint-Denis et la région Ile-de-France, la commune de Neuilly-Plaisance présente un parc de logements qui tend à se renouveler plus vite.

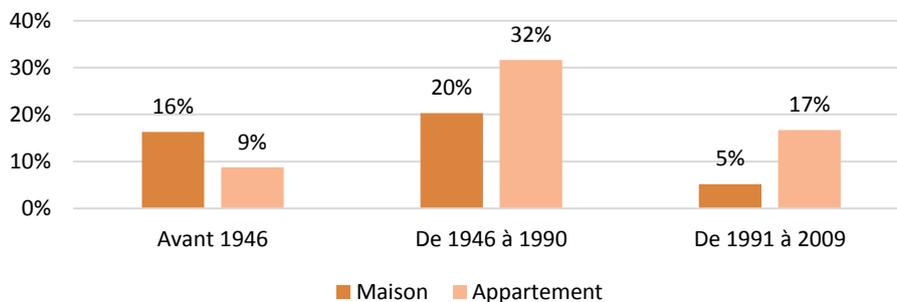
En effet, la commune présente une part de logements datant d’avant 1946 légèrement supérieure à celle du département (25% contre 19% pour la Seine-Saint-Denis) et une dynamique de construction entre 1946 et 1990 moindre que dans les zones de comparaison (52% contre 56% et 65% pour la région et le département). Ces constats impliquent en partie des problématiques de déperdition d’énergie au sein du parc ancien pouvant entraîner, de fait, des situations de précarité énergétique pour les ménages les plus fragiles.

Toutefois, depuis les années 1990 la commune s’est engagée dans un renouvellement progressif de son parc et ce, de manière plus marquée que sur les territoires de référence. Cette action se traduit par une présence importante de logements réalisés depuis 1991 (23%), notamment pour développer le logement collectif.

Comparaison des périodes de construction des logements



Répartition des logements de Neuilly-Plaisance par typologie et période d'achèvement

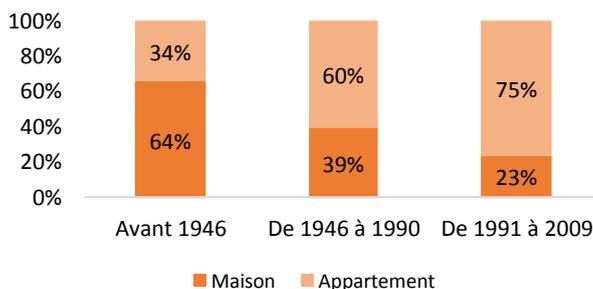


Source : INSEE, RP 2012

D’après les données de la ville, 1 355 logements neufs ont été commencés entre 2004 et 2015. Parmi ces chiffres, 87% de ces logements neufs correspondent à des logements collectifs et/ ou en résidence. Ces données confirment le développement renforcé du logement collectif qui s’opère dans la commune depuis plusieurs dizaines d’années.

En effet, entre 1991 et 2009, 75 % des logements achevés sont des logements collectifs (soit 17% du parc total de logements), contre seulement 60% dans la précédente période.

Répartition des logements par période d'achèvement



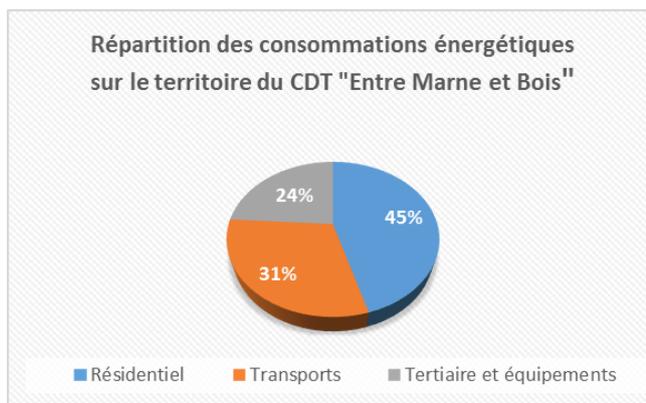
Source : INSEE, RP 2012

Avec les 1834 logements construits entre 1991 et 2012, le parc de logements nocéen **est identifié comme présentant un état de confort « bon à assez confortable »**. Par ailleurs, la part de logements présentant un état de confort « médiocre à très médiocre » est marginale.

Ainsi, le 1^{er} PLH de la commune relève la bonne qualité du bâti et le bon entretien général du tissu urbain. Il considèrerait à l’époque que la mise en place d’une Opération Programmée pour l’Amélioration de l’Habitat (OPAH) n’était pas nécessaire pour le moment.

6. Une performance énergétique du parc pouvant être améliorée

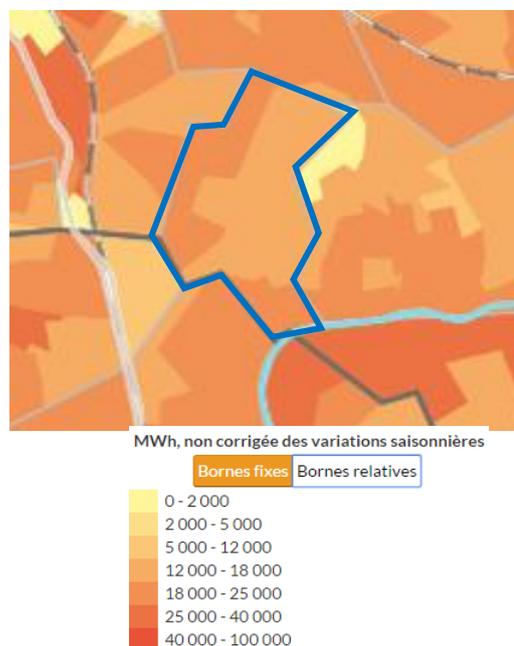
Sur le territoire du Contrat de Développement Territorial « Entre Marne et Bois », **le secteur résidentiel et les transports sont prédominants en termes de consommation d’énergie** en étant respectivement à l’origine de 45,5% et de 30,5% des consommations énergétiques. Toutefois, il existe des leviers d’actions plus ou moins importants afin de **limiter les consommations énergétiques** sur ces secteurs.



Source: CDT « Entre Marne et Bois »

Les consommations énergétiques liées au secteur résidentiel sont comprises entre 12 et 25 GWh par IRIS, soit dans la moyenne haute. Les logements anciens contribuent de manière importante à ces consommations. En effet, **25% des résidences principales ont été construites avant 1946** et 52% avant 1990. Or, ils sont les plus consommateurs en énergie.

On observe cependant **un risque de précarité énergétique moins prégnant** que sur d'autres territoires du département. Le revenu médian par unité de consommation est en effet légèrement supérieur à la moyenne régionale, et le taux de pauvreté de 10%. Il existe toutefois des risques de précarité énergétique avérés liés aux ménages les plus fragiles du territoire. Des ressources sont disponibles notamment à travers **l'Agence Locale de l'Énergie et du Climat MVE**, qui propose sensibilisation et conseil. Le facteur de levier le plus important reste la performance énergétique des logements à améliorer.



Consommation énergétique du secteur résidentiel à l'IRIS- Source: IAU

ENJEUX :

- Maintenir un développement maîtrisé d'une offre de logement moins consommatrice d'espace et répondant aux besoins de la population
- Tendrer vers un rééquilibrage du parc en développant une offre en petits logements
- Renforcer la présence du parc locatif
- Favoriser la réhabilitation du bâti ancien pour réduire les consommations d'énergie
- Protéger les habitants du risque de précarité énergétique, et notamment les ménages les plus fragiles
- Assurer une performance optimale des nouveaux logements

XI. Un parc privé très présent malgré une offre locative privée à renforcer

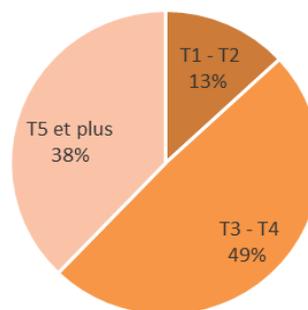
1. Des propriétaires résidant dans de grandes maisons individuelles

1.1. Les propriétaires de la commune occupent des logements plus grands que dans le département

Parmi les 61 % de propriétaires de la commune, près de 38% d’entre eux vivent dans des logements comptant au moins 5 pièces (29 % dans le département). Pour autant, la part des logements moyens à grand (T3 et plus) de la commune est relativement proche de celle du département (respectivement 87% et 85% du parc des propriétaires occupants).

Ainsi, Les petits logements de types T1-T2 ne représentent que 13 % des logements occupés par un propriétaire occupant contre 15 % dans le département.

Taille des logements chez les propriétaires occupants



Source : INSEE, RP 2012

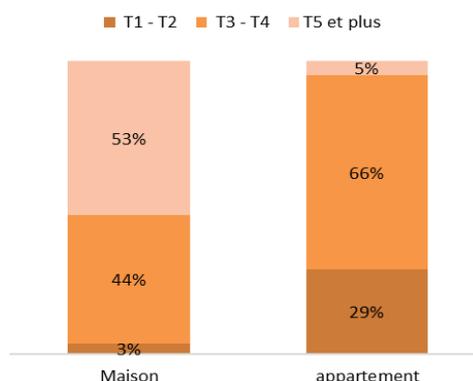
Cette surreprésentation des très grands logements chez les propriétaires occupants de la commune s’explique en partie par la structure du parc qui compte une part importante de logements individuels.

1.2. Des propriétaires de logements individuels encore très présents dans la commune

En effet, une large majorité des propriétaires occupants de Neuilly-Plaisance résident dans une maison. Ils sont ainsi 65 % à avoir choisi cette typologie d’habitat contre 51 % dans le département.

Or, il apparaît que les maisons nocéennes sont en majorité constituées de T5 ou plus alors que la majorité des appartements comptent entre 3 et 4 pièces. En effet, l’étude des données INSEE démontre que 53% des maisons possèdent au moins 5 pièces, contre seulement 5% des appartements. À l’inverse, les logements de type T3-T4 représente 66% du parc collectif contre seulement 44% des logements individuels.

Comparaison entre la taille des maisons et des appartements occupés par leurs propriétaires



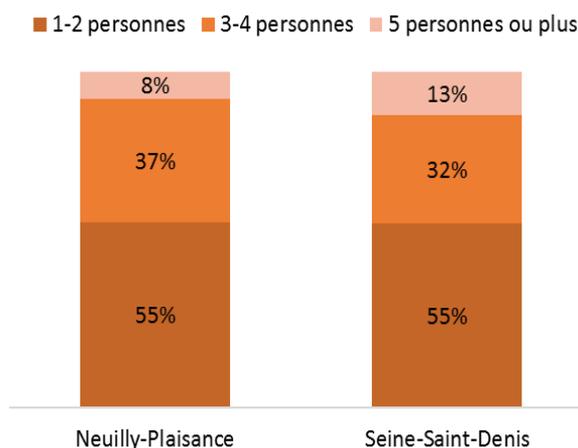
Source : INSEE, RP 2012

2. Des propriétaires plus jeunes et aux revenus supérieurs que dans le département

2.1. Des propriétaires au profil moins familial que dans le département

En 2011, plus de la moitié des propriétaires sont des personnes seules ou vivant à deux dans la commune et le département. Cependant, les ménages de 3-4 personnes représentent 37 % des ménages propriétaires contre 32 % dans le département. Cette situation s’explique en partie par la forte présence de familles avec 1 ou 2 enfants.

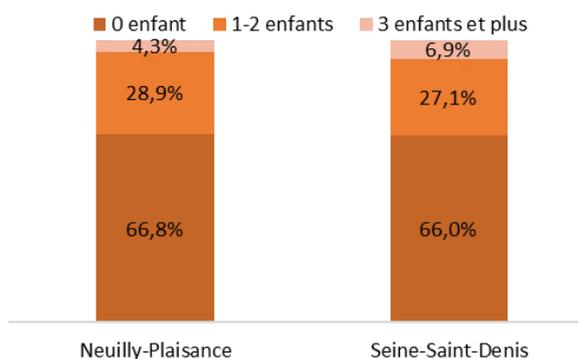
Taille des ménages dans chez les propriétaires occupants en 2011



Source : Filocom, millésime 2011

Les familles sans enfants représentent près de 67 % des propriétaires de la commune alors qu’elles ne sont que 66 % dans le département. En outre, les familles composées d’un ou deux enfants représentent 29% des familles propriétaires occupantes de Neuilly-Plaisance, ce qui est plus que dans le département (27%).

Nombre d'enfants par famille chez les propriétaires occupants en 2011



Source : Filocom, millésime 2011

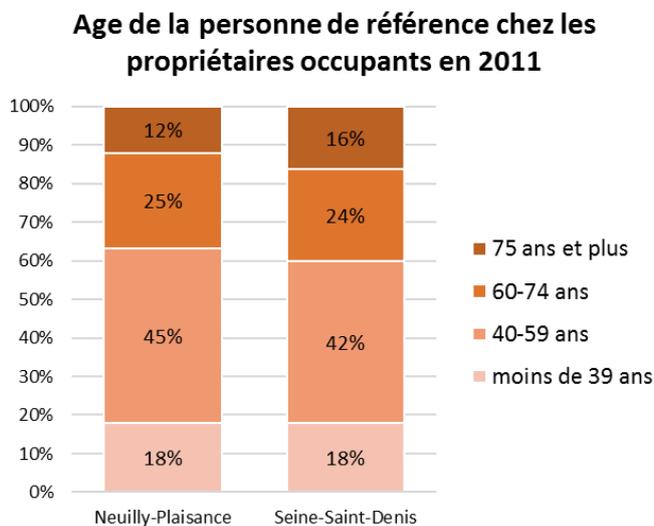
Ainsi, les familles nombreuses et les grands ménages (plus de 5 personnes) propriétaires de leurs logements sont plus importants dans le département qu’à Neuilly-Plaisance.

2.2. Des propriétaires moins âgés que dans le Département

45 % des propriétaires de la commune ont entre 40 et 59 ans, ce qui représente une part inférieure au département qui compte 42% de 40-59 ans. Les moins de 39 ans représentent 18 % des propriétaires de la commune et du département.

Ainsi, si la commune attire des actifs, les propriétaires de **60 ans et plus restent importants dans la commune, car ils représentent 37 % des propriétaires occupants de Neuilly-Plaisance.**

Cependant, les propriétaires occupants de plus de 75 ans sont moins représentés dans la commune (12 %) que dans le département (16%).



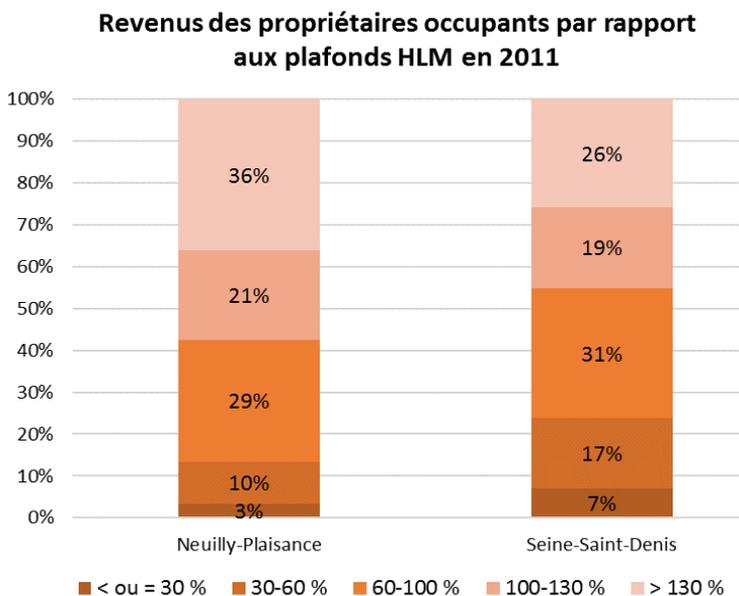
Source : Filocom, millésime 2011

2.3. Des propriétaires avec des revenus plus importants que dans le département

L’analyse des revenus de propriétaires occupants démontre qu’une majorité (57 %) d’entre eux possède des revenus au-dessus des plafonds HLM, soit 12 points de plus que dans le département (45 %).

Pour autant, bien que très inférieure au département, une partie des propriétaires de la commune se trouve en situation de fragilité.

En effet, 13 % des ménages propriétaires possèdent des revenus inférieurs à 60 % des plafonds HLM (24 % dans le département). Cette population est donc à surveiller, car elle peut ainsi rencontrer des difficultés dans le paiement des charges et n’a que de faibles capacités d’investissement pour entretenir son logement, situation à l’origine d’une dégradation du bâti.



Source : Filocom, millésime 2011

Cette situation est particulièrement vraie pour les 5 % de propriétaires qui se trouvent sous le seuil de pauvreté (environ 243 ménages).

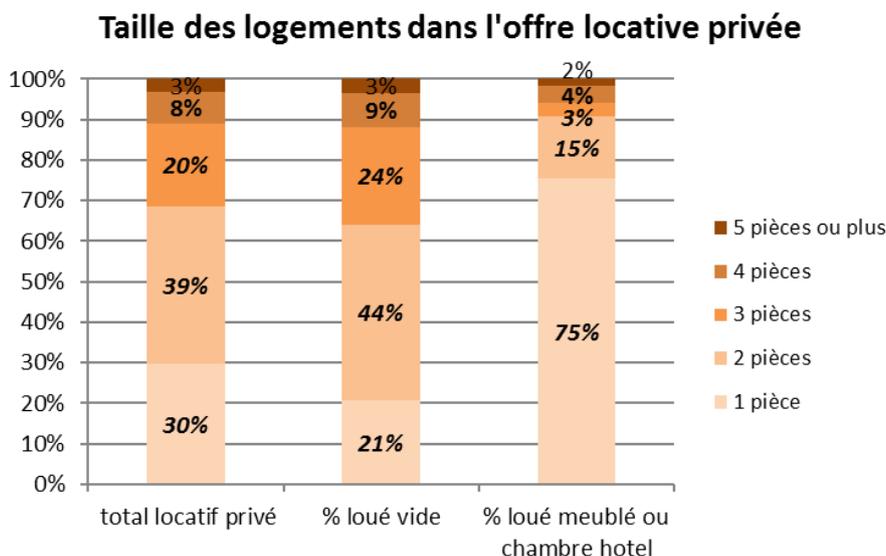
3. Un parc locatif privé tourné vers les petits appartements aux loyers élevés

3.1. Une offre tournée vers les petits appartements et une surreprésentation des logements meublés

En 2012, à l'image du département, près de 25 % des 8 468 résidences principales entraient dans le cadre de l'offre locative privée soit, pour la commune, 2 111 logements.

Parmi les locataires du parc privé, 90% d'entre eux résident dans un appartement, ce qui est un peu plus important que dans le département (86%). Notons également que cette offre locative est constituée à 83% des logements loués vides et à 17% de logements loués meublés. Cette proportion de logements locatifs meublés est supérieure à celle du département (12%), elle explique, en partie, l'attrait des jeunes pour la commune, lié à la présence de résidences étudiantes.

En outre, l'analyse de la taille des logements locatifs du parc privé confirme la forte présence de petits logements. En effet, 69 % des logements locatifs correspondent à des T1-T2, cette proportion atteint 90 % dans les logements meublés. Les logements de taille moyenne (T3-T4) représentent 28 % des logements locatifs privés quand les grands logements ne comptent que pour 3% du parc locatif.

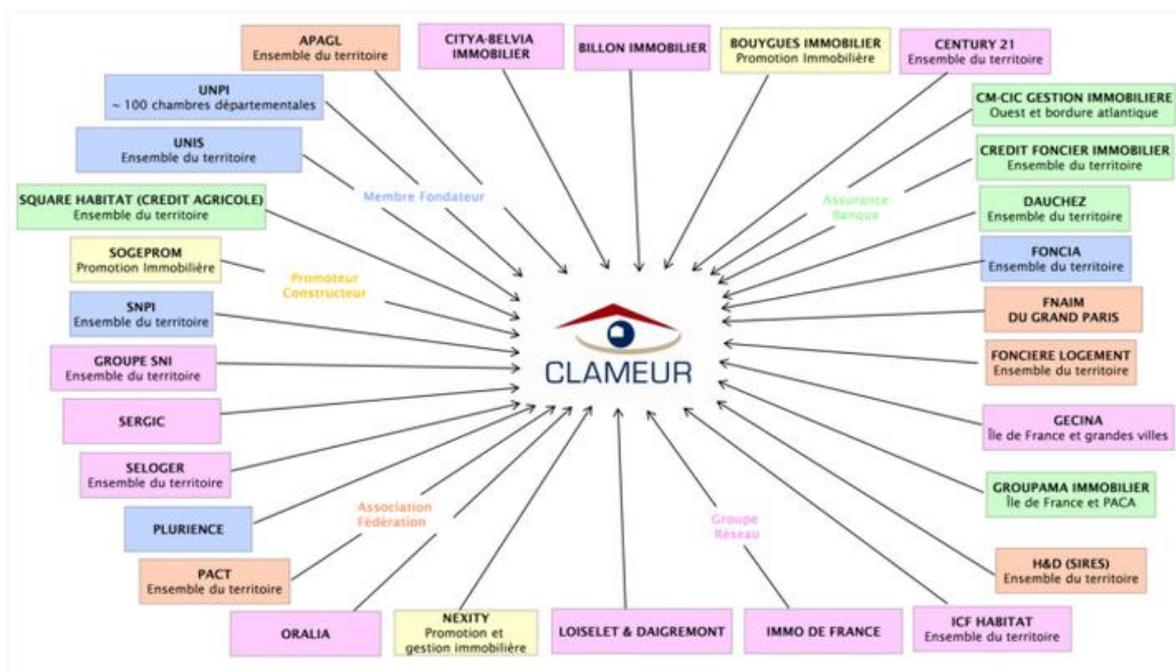


Source : INSEE, RP 2012

3.2. Des loyers supérieurs à ceux du département

Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux : tel est l'objectif du partenariat qui a conduit les principaux acteurs privés du secteur de l'immobilier à consolider leurs observatoires. Fort de plus de 300 000 références de marché chaque année, cet outil permet de mesurer précisément les loyers des marchés locatifs privés dans plus 1 759 villes.

Partenaires du fichier CLAMEUR



Source ; fichier CLAMEUR

Le fichier CLAMEUR indique ainsi que le **niveau moyen des loyers est de 16,5 €/m²** dans la commune en aout 2015, soit un loyer légèrement supérieur au département (15,4€/m²).

Depuis 2000, ce prix des loyers au m² a augmenté de 3,4 %, par an, contre 2,3 % pour le département, démontrant ainsi, l'augmentation de la tension du marché. Cette augmentation s'explique également par le fait que 49 % des logements sont reloués après des travaux, entraînant généralement une variation des loyers lors des relocations de 3,7 en % en moyenne annuelle entre 2000-2015

Notons que la durée d'occupation moyenne d'un logement locatif dans la commune est de 43 mois, soit **un taux de mobilité résidentielle de 28 %** contre 25,2 % en Ile-de-France.

4. Un parc locatif privé plébiscité par les jeunes actifs

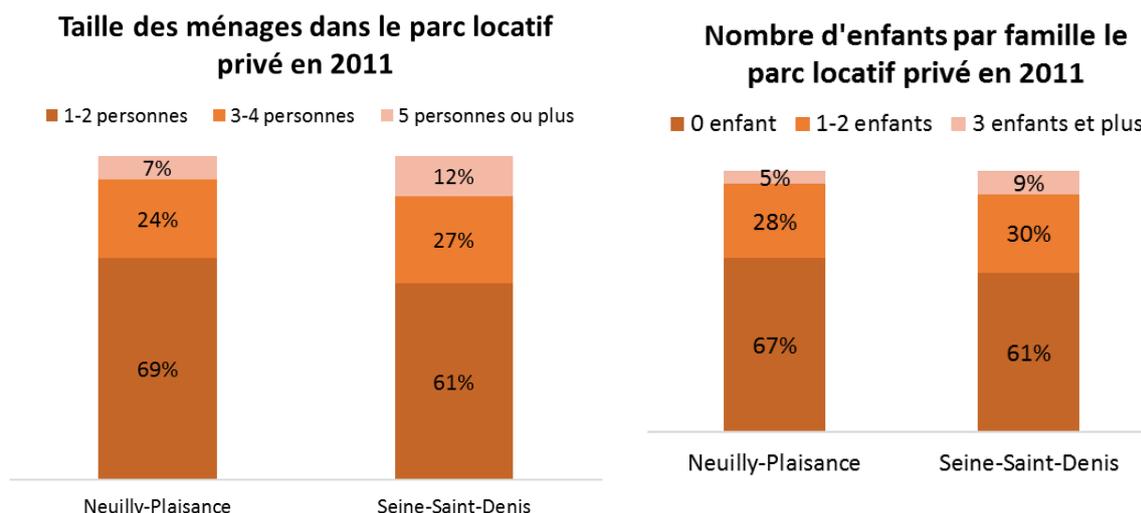
4.1. Un parc locatif majoritairement occupé par des petits ménages

L'analyse de la taille des ménages démontre que le parc locatif attire davantage les petits ménages.

En effet, le parc locatif privé nocéen accueille à 69 % des ménages composés de 1 ou 2 personnes, contre 61 % dans le département. Cette situation est à mettre en corrélation avec les 67 % de locataires du parc privé de la commune qui n'ont pas d'enfant (61% dans le département) et la très forte présence de T1-T2 dans l'offre locative.

Les ménages de 3 ou 4 personnes représentent 24% des locataires privés contre 27% en Seine-Saint-Denis. Cette situation s'explique par la présence de familles avec 1 ou deux enfants ; ces dernières représentent 28 % des locataires privés de la commune.

En raison de la faible part de grands logements, les grands ménages sont très peu représentés dans le parc locatif privé de la commune. Ils ne sont que 7% soit près de deux fois moins que dans le département.



Source : Filocom, millésime 2011

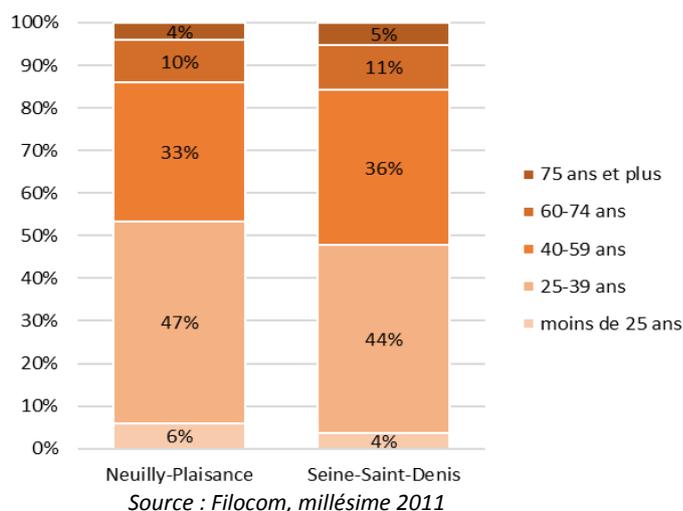
4.2. Des ménages plus jeunes que dans le département

Dans la commune, 53 % des ménages du parc locatif privé ont moins de 40 ans dont **6 % de moins de 25 ans. Cette proportion de jeunes est supérieure** à celle du département, venant confirmer l'attractivité de Neuilly-Plaisance pour cette catégorie de la population en raison de logements locatifs privés adaptés à leurs besoins et la proximité de l'Université Paris Est.

Les 40-59 ans représentent la seconde population présente (33%) dans le parc locatif privé de la commune après les 25-39 ans. Cette part est légèrement inférieure à celle du département qui compte 36% de 40-59 ans.

En outre, avec une part de 14%, les personnes de plus de 60 ans représentent une part non négligeable du parc locatif privé, même si cette proportion reste inférieure à celle du département (16 % de personnes de plus de 60 ans dans le parc locatif privé).

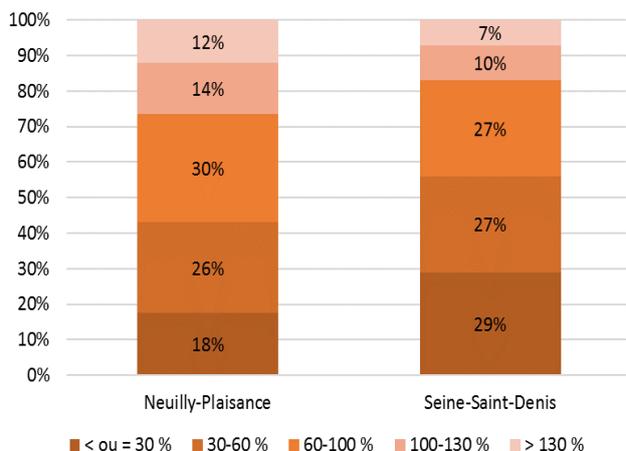
Age de la personne de référence chez les locataires du parc privé en 2011



4.3. Une population qui reste fragile

En 2011, les locataires du parc privé possèdent des revenus plus importants que dans le département. Ainsi, 26% des locataires possèdent des revenus supérieurs aux plafonds HLM lorsque le département n'en compte que 17%.

Revenus des locataires du parc privé par rapport aux plafonds HLM en 2011



Néanmoins, 44 % des locataires possèdent des revenus inférieurs ou égaux à 60 % des plafonds HLM. Bien qu'important, cela reste inférieur au département où 56 % des locataires ont des revenus leur permettant d'intégrer un logement social financé en PLA-I.

« La classe moyenne » possédant des revenus compris entre 60 et 100% des plafonds HLM représentent 30% des locataires du parc privé de la commune contre 27% dans le département.

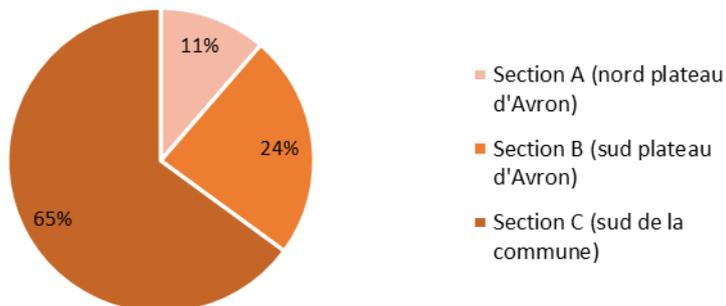
En outre, 20 % des locataires privés disposent de revenus inférieurs au seuil de pauvreté. Par conséquent, une partie des locataires du parc privé se trouve dans une situation de fragilité qu'il faut anticiper.

La disparité entre l'offre de logement et la taille des ménages vient renforcer cette fragilité. En effet, en 2011, 5 % des locataires du parc privé se trouvent dans une situation de sur-occupation lourde contre 10 % en Seine-Saint-Denis. Cette situation concerne principalement les grands ménages qui ne trouvent pas forcément de logements adaptés à leurs besoins dans le parc de logements locatifs (pour rappel, seulement 11 % de T4 et + dans le parc locatif privé).

5. Un parc privé potentiellement indigne très faible

En 2011, sur l'ensemble des résidences principales seuls **1 414 logements privés se trouvent en catégories cadastrales 6, 7 et 8**, soit environ 16 % des résidences principales. Ces résidences se trouvent à 64% dans le secteur sud de la commune qui intègre le centre-ville et le cœur historique de la commune.

Répartition des résidences principales du parc privé en catégorie 6,7 ou 8 par section cadastrale

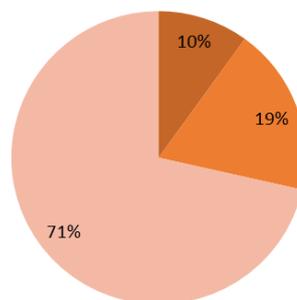


Source : Filocom 2011 - MEDDE d'après DGFIP, traitement CD Rom Anah

Le **Parc Privé Potentiellement Indigne** de la commune est relativement faible et représente environ **221 logements soit 3% des résidences du parc privé**. Cette situation toucherait environ 584 ménages, principalement dans les secteurs les plus anciens de la commune.

Répartition du PPPI par section cadastrale en 2011

■ Section A (nord plateau d'Avron) ■ Section B (sud plateau d'Avron)
■ Section C (sud de la commune)



Source : Filocom 2011 - MEDDE d'après DGFIP, traitement CD Rom Anah

ENJEUX :

- Développer une offre de petits logements pour faciliter l'accueil des jeunes ménages nocéens sur le territoire
- Pérenniser la dynamique d'entretien des logements locatifs par les propriétaires
- Développer une offre locative pour les personnes aux revenus modestes
- Mettre en place des outils de repérage et de traitement des situations d'indignité dans la commune

XII. Un développement de l'offre locative sociale à maintenir

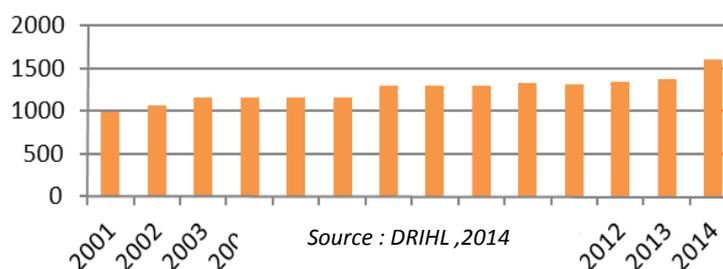
1. Une commune qui œuvre en faveur du renforcement de la mixité sociale

1.1. Une offre sociale qui se renforce...

La commune est engagée depuis plusieurs années dans une politique en faveur du développement de son offre sociale. À ce titre, il est possible de noter la réalisation future d'environ 210 logements sociaux sur le terrain des ateliers municipaux au 147 avenue du Maréchal Foch.

Ainsi, au 1^{er} janvier 2014, la commune comptait **1 601 logements locatifs sociaux**, soit un taux SRU de **18,2 %**. Cependant, ce taux est bien inférieur à celui du département (37 % de logements sociaux dans les résidences principales) et ne répond pas aux exigences fixées par l'État.

Evolution du nombre de logements sociaux depuis 2001



1.2. ...pour répondre à des objectifs de rattrapage

Depuis la loi SRU, certaines communes doivent consacrer 20% de leur parc aux logements sociaux. Ces objectifs ont été renforcés par la loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public et au renforcement de l'obligation de production de logement social.

Celle-ci impose le passage de 20% à 25% de logements sociaux au sein des résidences principales d'ici 2025 dans toutes les communes dont la population est au moins égale à 1500 habitants en Île-de-France qui sont comprises dans une agglomération ou un EPCI de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants. La loi prévoit également un quintuplement des pénalités pour non-respect des objectifs SRU.

Elle fixe les délais pour atteindre cette part de 25% de logements sociaux. Les communes doivent atteindre cet objectif à l'horizon 2025 en suivant le rythme de rattrapage suivant :

- 25% des logements sociaux manquants pour 2014-2016 ;
- 33% des logements sociaux manquants pour 2017-2019 ;
- 50% des logements sociaux manquants pour 2020-2022 ;
- 100% des logements sociaux manquants pour 2023-2025.

La commune de Neuilly-Plaisance est soumise depuis l'origine à l'article 55 de la loi SRU. Afin de répondre à l'objectif des 25% de logements sociaux la commune de Neuilly-Plaisance, s'est engagée depuis plusieurs années dans une politique de rattrapage et de renforcement du parc social.

Pourtant, malgré une progression de **62 % du nombre de logements sociaux depuis 2001** (de 986 en 2001 à 1601 en 2014) le pourcentage de logements sociaux dans les résidences principales a, quant à lui, peu évolué. Il est passé de 13 % en 2001 à 18,2 % en 2014.

Pour autant, la commune a presque toujours réalisé ses objectifs de production triennaux. Seule la période 2008-2010 fait exception avec une production de 19 logements contre 50 unités imposées. Ainsi, par exemple entre 2002 et 2013, si elle devait normalement produire 256 logements sociaux, la commune en a réalisé 1032, soit 403 % des objectifs imposés par l'État.

Période triennale	Objectif de production	Logements SRU produits
2002-2004	80 unités	314 logements sociaux
2005-2007	69 unités	150 logements PLS
2008-2010	50 unités	19 logements sociaux
2011-2013	57 unités	549 logements sociaux
2014-2016	201 unités dont 61 PLAI minimum et 61 PLS maximum	au 1 janvier 2015 la commune a produit 10 logements sociaux dont 3 PLAI, soit 5 % de son objectif.

Source : DRIHL, 2014

À ce jour, parmi les 8 881 résidences principales en 2013, l'État dénombre un taux de logements sociaux de 18,17%, soit un déficit de 601 unités sur la commune par rapport au minimum légal de 25% de logements sociaux. Il fixe, à cet égard, un objectif de rattrapage de 201 logements sociaux, pour la période triennale en cours se terminant fin 2016.

2. Les caractéristiques principales du parc social

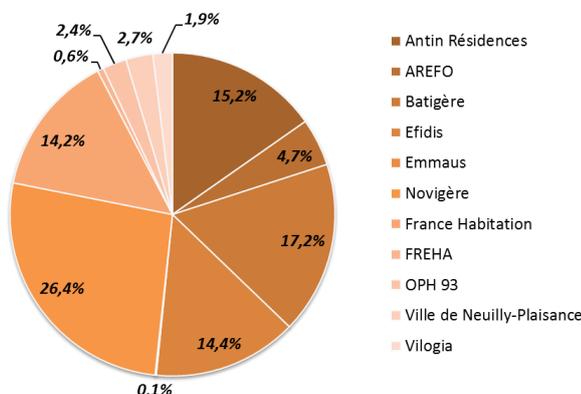
2.1. Une offre relativement éclatée entre une dizaine de bailleurs sociaux

En 2014, 12 bailleurs, dont la commune, se partagent le parc social de Neuilly-Plaisance. 90 % de ces bailleurs sociaux sont des Entreprises Sociales pour l’Habitat (ESH). **La commune possède 2,7 % de l’offre sociale conventionnée.**

Plus de 58 % du parc social est détenu par 3 bailleurs :

- Novigère → 423 logements (26,4 %)
- Batigère → 276 logements (17,2 %)
- Antin Résidences → 244 logements (15,2 %)

Répartition des bailleurs sociaux dans la commune en 2014



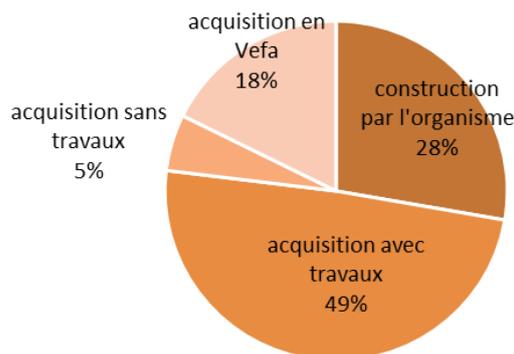
Source : DRIHL, 2014

Au 1^{er} janvier 2015, sur l’ensemble des logements sociaux SRU, 1305 logements sont identifiés dans le Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS).

2.2. Des logements acquis par les bailleurs et financés en PLUS

En 2015, 18% des logements ont été construits en Vefa alors que seuls 28% des logements sociaux familiaux ont été construits par les bailleurs. 54% des logements sont entrés dans le parc des bailleurs par acquisition, dont 49 % avec des travaux de rénovation. Cette forte représentation des acquisitions traduit probablement un phénomène d’acquisition de logements entre les différents bailleurs sociaux de la commune.

Modes d’entrée des logements sociaux dans le patrimoine des bailleurs sociaux



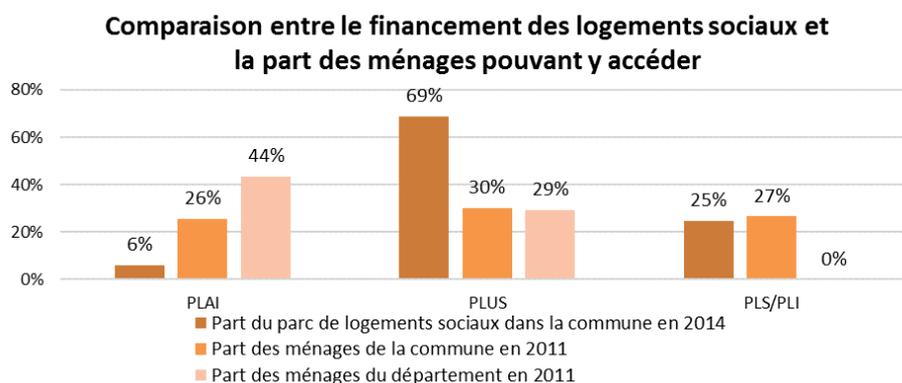
Source : RPLS 2015

Il existe quatre types de logements sociaux familiaux :

- **Le Prêt locatif à usage social (PLUS)¹** est considéré comme le logement aidé classique de référence ; c’est le dispositif le plus fréquemment mobilisé pour le financement du logement social. 69 % des logements de la commune ont été financés en PLUS. Au regard des revenus des nocéens, 74 % de la population communale peut prétendre à un logement financé en PLUS.
- **Le Prêt locatif aidé d’intégration (PLA-I)**, ou logement dit « très social », est destiné aux ménages les plus modestes (revenus inférieurs à 60 % du plafond PLUS). Il ne représente que 6 % des logements sociaux familiaux de la commune.
- **Le Prêt locatif social (PLS)**, ou logement dit « intermédiaire » pour les ménages disposant de revenus plus élevés (100 à 130 % du plafond PLUS) ; il finance des logements locatifs situés en priorité dans les zones dont le marché immobilier est tendu. Il représente 24 % des financements de logements sociaux.
- **Le Prêt locatif intermédiaire (PLI)**, peut financer l’acquisition ou la construction de logements à usage locatif, ainsi que le cas échéant les travaux d’amélioration correspondants. Il n’ouvre pas droit à une subvention de l’État.

Ainsi, hormis le PLI, les logements locatifs financés par l’un des trois autres prêts donnent lieu à une convention prévoyant l’encadrement de la destination des logements (notamment des plafonds de loyer et de ressources) et permettant aux locataires de bénéficier des aides personnalisées au logement (APL). Ils sont comptabilisés au titre de l’article 55 de la loi SRU (quota de 25 % de logements sociaux).

En comparant la répartition du financement des logements sociaux et les revenus des ménages nocéens par rapport aux plafonds HLM, il existe un certain déséquilibre. En effet, si 69% des logements sociaux sont financés en PLUS, seuls 30% de la population possèdent des revenus leur permettant d’intégrer un tel logement. A l’inverse 26% des nocéens ont des revenus leur permettant d’intégrer un logement en PLA-I, or, ces derniers ne représentent que 6% du parc social.



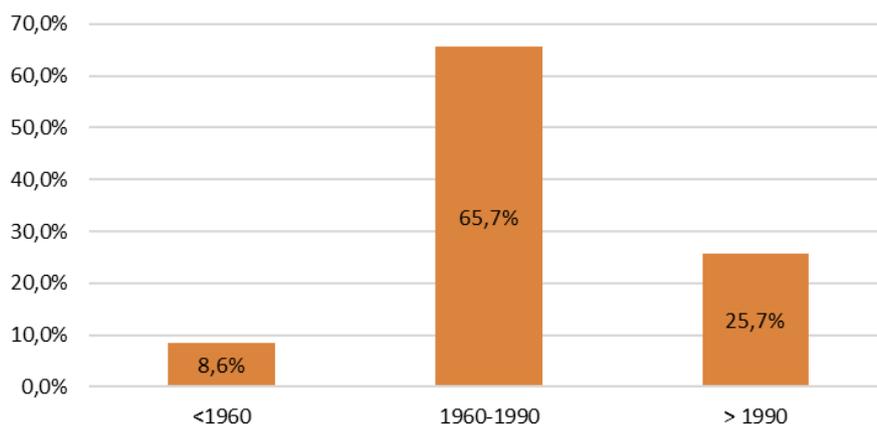
Sources : RPLS 2014, Filocom : millésime 2011

¹ Le plafond de ressources pour un logement HLM (PLUS) à Neuilly-Plaisance, en 2016, est de 23 132 pour un ménage de 1 personne et de 54 025 pour un couple ou une personne seule avec un enfant.

2.3. Des logements sociaux vieillissants concentrés sur certains secteurs du territoire

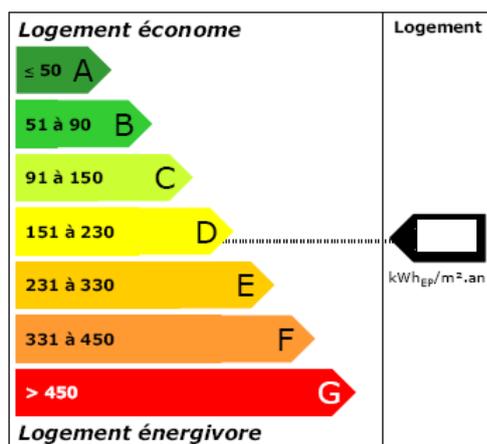
L'offre a été majoritairement construite entre les années 1960 et 1990 (65,7 % de l'offre) et seulement 8,6% du parc social familial date d'avant 1960. Les logements anciens représentent ainsi une large part du parc social, or ils sont les plus consommateurs en énergie et présentent un risque d'entraîner des charges élevées pour les locataires.

Age du parc social par période d'achèvement de la construction

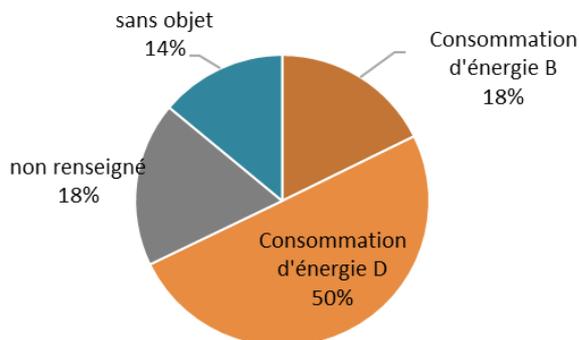


Source : RPLS 2015

Ainsi, sur les 1305 logements sociaux, 50 % d'entre eux possèdent un diagnostic DPE se trouvant en catégorie D (entre 151 et 230 kWh/m²/an) et 18% en catégorie B. Pour autant, notons que 18% des logements, soit environ 420 unités, n'ont pas été renseignés. Ainsi, malgré une relative ancienneté, le parc reste de qualité. Une veille doit cependant tout de même être assurée pour éviter sa dégradation.



Classement DPE consommation d'énergie des logements sociaux



Source : RPLS 2015

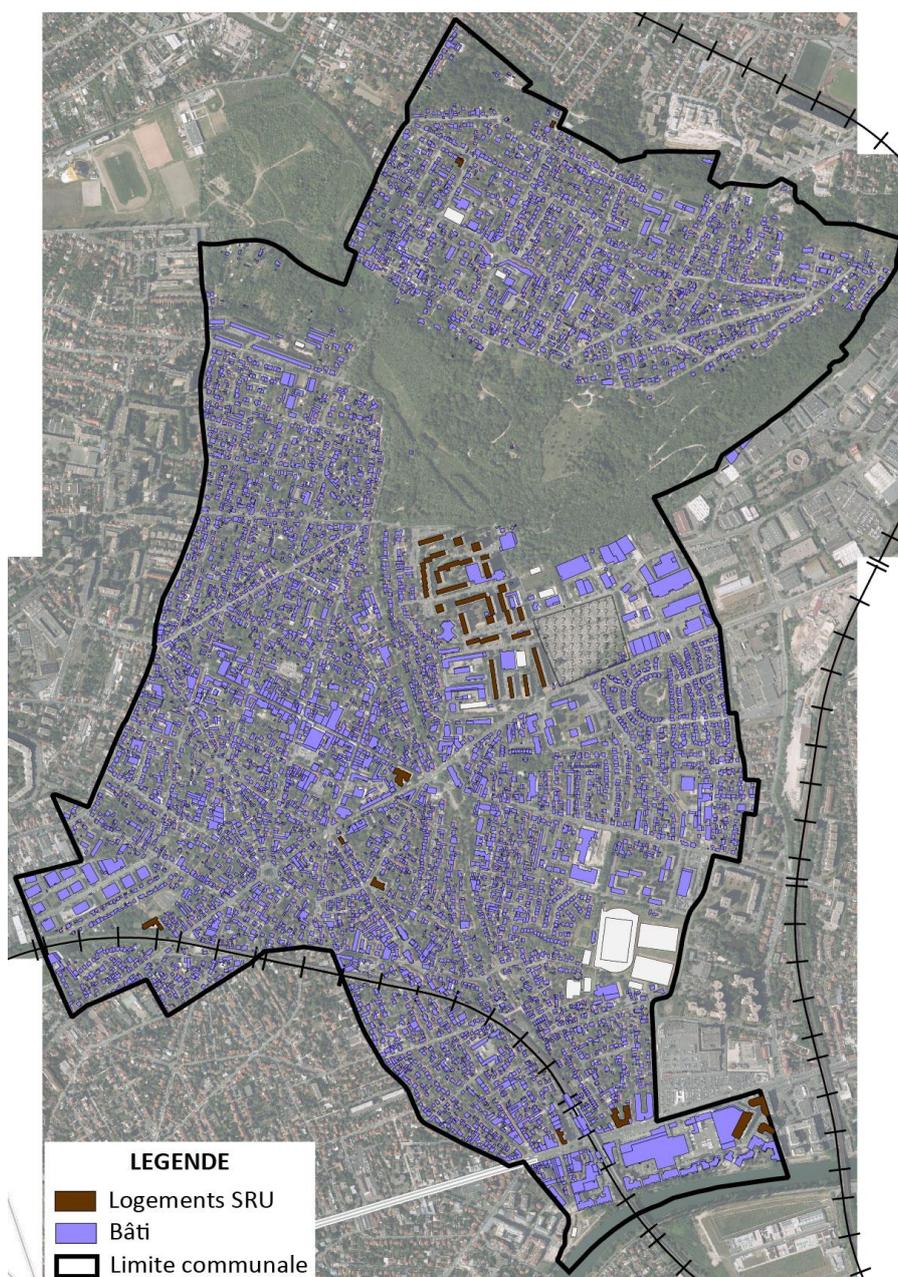
Les périodes de construction du parc locatif social familial permettent également de comprendre la localisation de ces logements dans la commune.

En effet, malgré une mixité sociale présente à l'échelle de l'ensemble de la commune, la majorité des logements sociaux se trouvent dans deux polarités :

- les grands ensembles au sud du plateau d'Avron
- la ZAC des bords de Marne 2 au sud de la commune.

En effet, si les grands ensembles au sud du plateau d'Avron correspondent aux logements produits dans les années 60 et 70, le sud de la commune correspond aux derniers secteurs de projet de la commune. C'est sur le site de la ZAC des Bords de Marne 2 que la commune a notamment produit un nombre important de logements sociaux pour répondre à ses obligations réglementaires.

Localisation des logements SRU de la commune

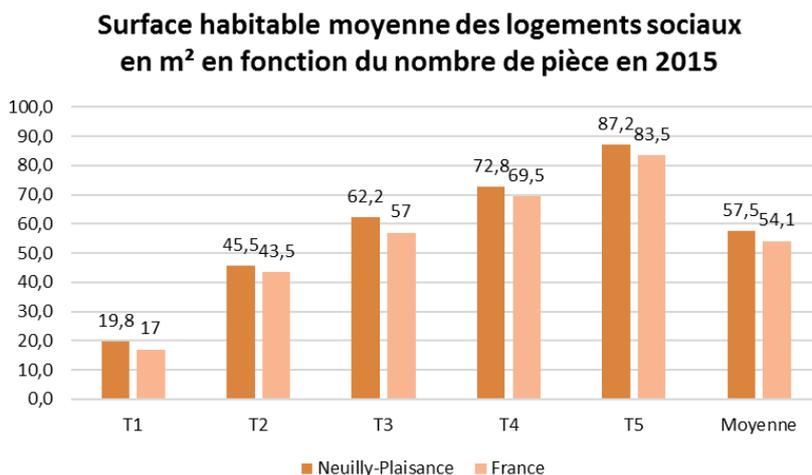


Sources : DRIHL – Mercat 2016

2.4. Un parc social familial constitué de grands logements collectifs

Sur les 1 305 logements identifiés au Répertoire du Parc Locatif Social, seulement trois logements dont deux appartenant à Emmaüs Habitat sont identifiés comme des logements individuels.

Le parc de la commune est donc composé de logements collectifs d’une surface moyenne de 57,5 m². Les logements sociaux nocéens sont légèrement plus grands que la moyenne nationale.

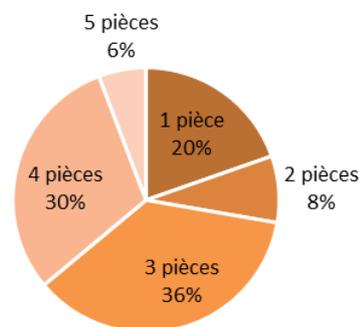


Source : RPLS 2015

Le parc social familial est majoritairement constitué de logements moyens à grands. En effet, 72 % des logements comportent au moins 3 pièces. Parmi eux, seuls 6% disposent de 5 pièces ou plus, tandis que les T3 et T4 représentent respectivement 30% et 36% de l’offre locative sociale de la commune.

Le parc se caractérise néanmoins par une surreprésentation des T1, qui représentent 20 % de l’offre contre 6 % dans le département.

Répartition des logements sociaux par nombre de pièces en 2015



Source : RPLS 2015

Notons également que le taux de rotation des logements sociaux de la commune est de 16,5 % contre 5,5 % dans le département. Cela s’explique également par la surreprésentation des logements T1 pour lesquels la mobilité est généralement très élevée.

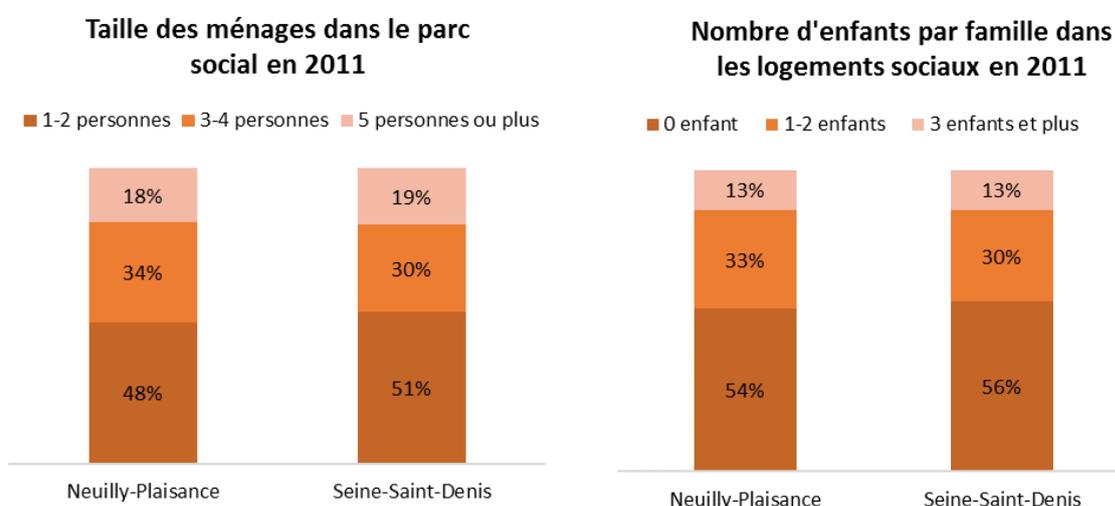
3. Un parc social occupé par des familles ou des retraités

3.1. Un profil plus familial que dans les autres parcs d'occupation

En 2011, **48 % des ménages locataires sociaux de la commune sont composés de 1 ou 2 personnes** contre 51 % dans le département. Dans le parc en propriété occupante, cette part est de 55 % et de 69 % dans le parc locatif privé.

Les ménages de 3 personnes et plus représentent donc 52 % du parc, dont 34 % de ménages de 3-4 personnes (30% dans le département) et 18% de grands ménages (5 personnes ou plus).

Au sein des familles (ménages d'au moins deux personnes), 13% d'entre elles sont des familles nombreuses, comme en Seine-Saint-Denis, mais 33 % ont 1 ou 2 enfants contre 30% en Seine-Saint-Denis.



Source : Filocom, millésime 2011

Ainsi, on constate un décalage entre la taille des ménages avec la taille des logements, avec une surreprésentation des petits ménages par rapport aux petits logements qui s'explique par le vieillissement de la population locataire et les évolutions sociétales (augmentation des familles monoparentales).

3.2. Des locataires plus âgés que dans le département

En 2011, 64 % des ménages du parc social ont entre 25 et 59 ans contre 69 % dans le département. De plus, si 21 % des locataires sociaux de la commune ont moins de 39 ans (24% dans le département), **les plus de 60 ans représentent 35 % des locataires sociaux en 2011** (30 % dans le département), dont 17 % des plus de 75 ans.

Cette forte représentation des personnes âgées peut signifier une mobilité résidentielle bloquée car ces locataires ne peuvent pas accéder à un logement dans le parc privé en raison de revenus trop faibles pour louer ou acheter.

4. Des jeunes actifs souhaitant intégrer le parc social

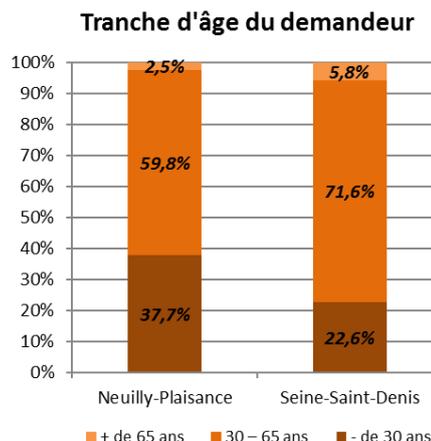
En 2014, la commune enregistrait 717 demandes de logements sociaux pour 178 attributions, soit un **rapport de 4 demandes pour une attribution**. Si ces chiffres se trouvent dans la moyenne nationale, le marché nocéen est moins tendu que celui du département qui compte 6,5 demandes pour une attribution (89 621 demandes pour 13 817 attributions).

4.1. Des demandeurs relativement jeunes et actifs

Parmi les demandes, une majorité des demandeurs avaient entre 30 et 65 ans. Mais, même si cette population représente près de 60% des demandeurs, ils restent moins nombreux que dans le département (72%).

À l'inverse, la part des moins de 30 ans à vouloir intégrer le parc locatif social de Neuilly-Plaisance (37,7 %) est plus importante que dans le département (22,6%).

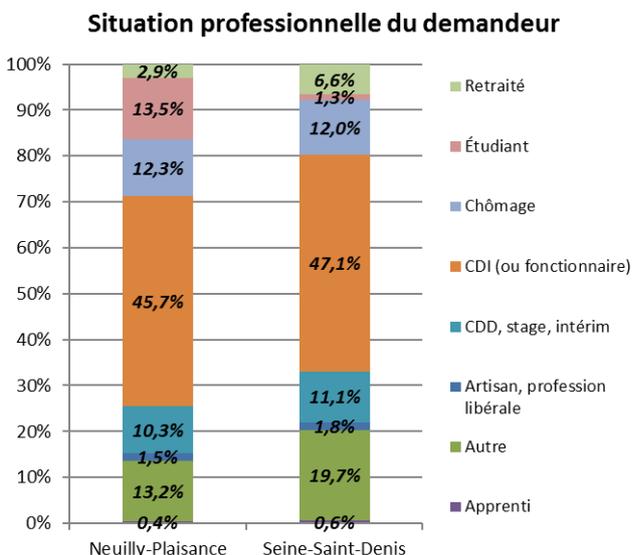
De même, très peu de personnes âgées demandent un logement social dans la commune, ils ne sont que 2,5% des demandeurs, contre près de 6% dans le département.



Source : DRIHL ,2014

Les demandeurs sont en majorité des personnes ayant un emploi (CDI, CDD, profession libérale...). Ils ne représentent pourtant que 57,5% des demandeurs de la commune, contre 60,6% dans le département. De même, confirmant l'âge des demandeurs, les personnes à la retraite sont presque deux fois moins représentées dans les demandeurs de la commune que dans ceux du département.

À l'inverse, la part des étudiants et apprentis souhaitant un logement social à Neuilly-Plaisance est dix fois plus importante que dans le département. Ces jeunes représentent, en effet, 13,9 % des demandeurs contre 1,9% dans le département.

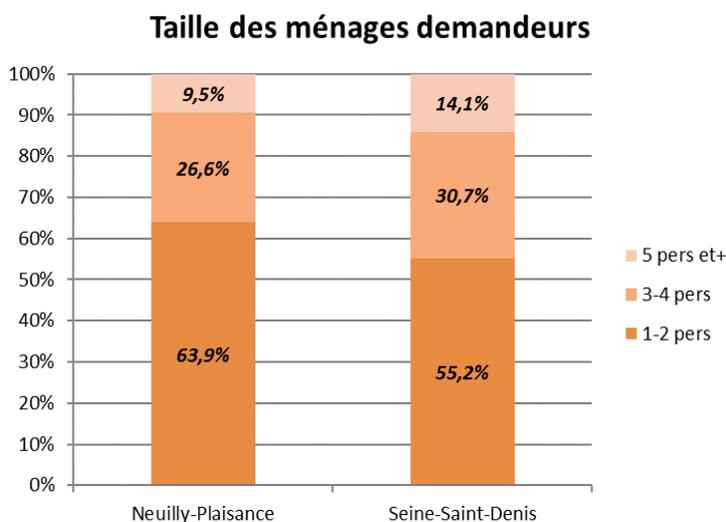


Source : DRIHL ,2014

4.2. Des demandeurs isolés ou dans de petits ménages

En raison de la part importante de jeunes de moins de 30 ans, souvent seuls ou en couple sans enfant, 64 % des demandeurs sont des ménages composés d’une ou deux personnes (55,2 % pour le département), dont 40 % sont des personnes seules (34 % dans le département).

Les demandeurs en couple avec enfants représentent 23% des demandes (31 % dans le département), parmi eux, 7,8 % sont des familles nombreuses (plus de 3 enfants). Les familles monoparentales représentent 24 % des demandes dont 20 % avec 1 ou 2 enfants à charge. Cette proportion de famille monoparentale explique également la part importante des ménages de deux personnes parmi les demandeurs.



Source : DRIHL ,2014

Composition familiale des demandeurs de logement sociaux

	Isolé	Couple sans enfant ou collocation	Couple avec enfant	Famille monoparentale	Famille monoparentale nombreuse
Neuilly-Plaisance	40%	12%	23%	20%	4%
Seine-Saint-Denis	34%	11%	31%	19%	6%

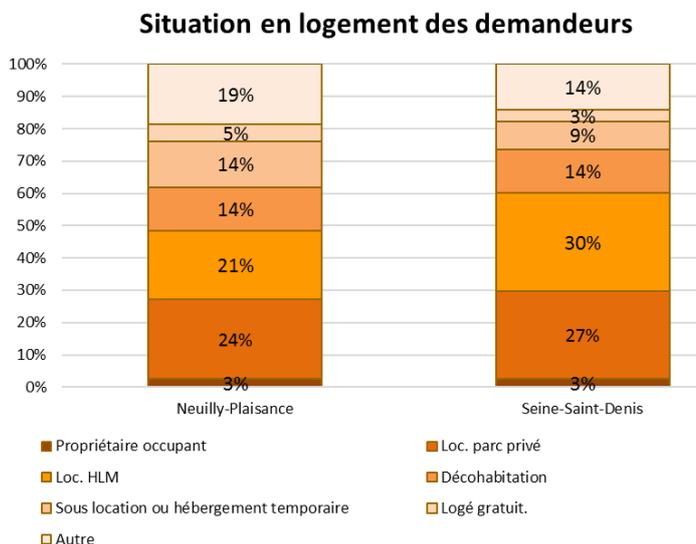
Source : DRIHL ,2014

4.3. Des demandeurs souhaitant de meilleures conditions de logement

En 2014, 27 % des demandeurs de la commune résidaient dans le parc privé, dont 3 % des propriétaires et 24% de locataires. En outre, à l'image du département, 14% des demandeurs sont en situation de décohabitation.

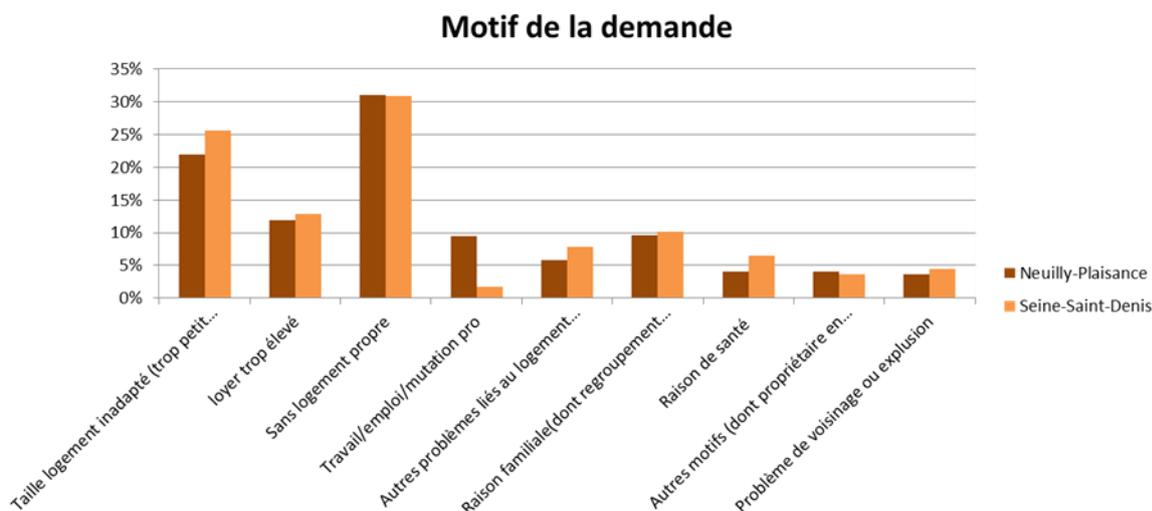
L'analyse de la situation en logement des demandeurs démontre que 21,3 % des demandes de logements sociaux de la commune correspondent à des mutations dans le parc social, c'est-à-dire à des personnes se trouvant déjà dans un logement social et souhaitant déménager tout en restant dans le parc locatif aidé. Dans le département ce type de demande représente 30% des demandeurs.

Une part importante des demandeurs se trouve dans une situation dite difficile. Cela concerne ainsi 38% des demandeurs de la commune contre seulement 26% dans le département.



Source : DRIHL, 2014

Les raisons pour demander un logement social sont très variées. Cependant, comme dans le département, les demandeurs recherchent avant tout leur propre logement, puis un logement mieux adapté à leurs besoins (plus grand) et enfin un logement avec un loyer plus abordable. Ainsi, la question financière n'apparaît que comme le 3ème motif de demande de logement social.

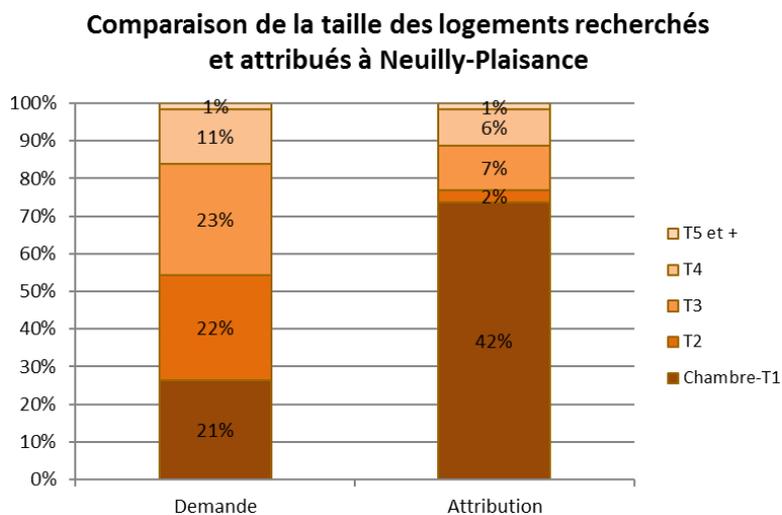


Source : DRIHL, 2014

4.4. Une demande tournée vers les petits logements

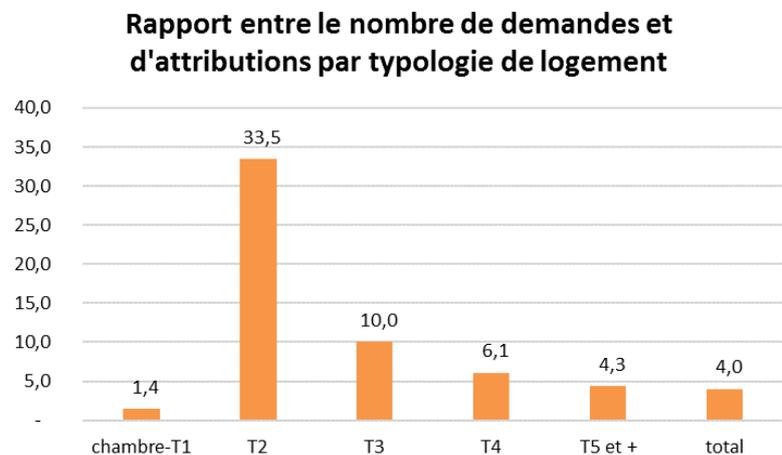
La majorité des demandes concerne des petits logements (chambre, T1 et T2) et représente 54 % des demandeurs de la commune contre 44 % en Seine-Saint-Denis. Ces données s'expliquent par la taille des ménages demandeurs, le profil des étudiants et jeunes actifs qui souhaitent s'installer à Neuilly-Plaisance.

Un tiers des demandeurs recherchent des logements de taille moyenne de type T3-T4 (52 % dans le département) et 2 % des logements de types T5 et plus. Or, ces logements ne représentent que 14% des attributions de la commune, ce qui est très inférieur au département où 61% des attributions concernent ce type de logement. Cela s'explique par le profil du parc, qui propose une part importante de logements T1 pour lesquels la mobilité et les capacités sont importantes.



Source : DRIHL, 2014

En observant le rapport entre les demandes et les attributions de logements par typologie on observe que les T2 (201 demandes pour 6 attributions) et les T3 (221 demandes pour 21 attributions) font l'objet d'une pression extrêmement forte. A l'inverse la pression sur les T1 (181 demandes pour 131 attributions) est relativement faible car il existe un turnover très important. Ainsi, si à l'échelle de la commune le rapport entre les demandes et les attributions est relativement bon, il faussé par le nombre d'attribution de logement de type T1 et cache en réalité une forte pression sur le reste du parc social, notamment sur les T2-T3.



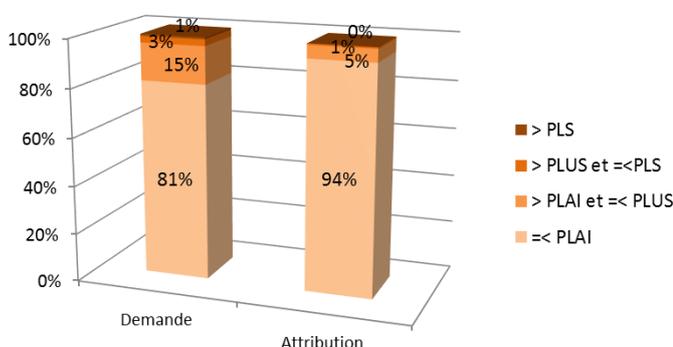
Source : DRIHL, 2014

5. Des attributions favorisant les jeunes et les ménages à faibles ressources

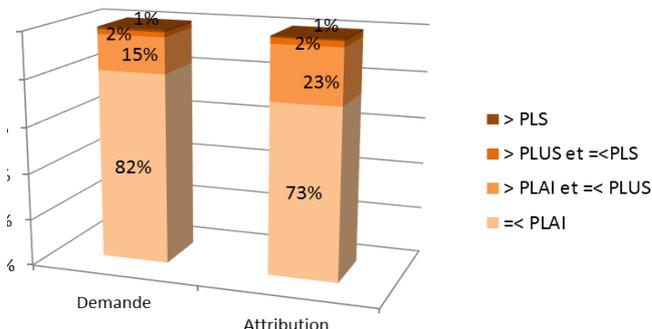
Les demandeurs de logements sociaux pour la commune possèdent des revenus par rapport aux plafonds HLM similaires aux demandeurs du département. Ainsi, parmi les demandeurs, 81% de demandeurs étaient éligibles à un logement financé en PLAI (82% en Seine-Saint-Denis).

Par contre, les ménages aux ressources inférieures au PLAI sont surreprésentés dans les attributions et représentent 94% des attributions (73% dans le département). Cela s'explique par la part élevée de jeunes ménages ayant des ressources très limitées parmi les attributaires, une partie d'entre eux étant étudiants et n'ayant aucun revenu.

Plafonds de ressources des demandeurs et des bénéficiaires d'une attribution de logement social à Neuilly-Plaisance

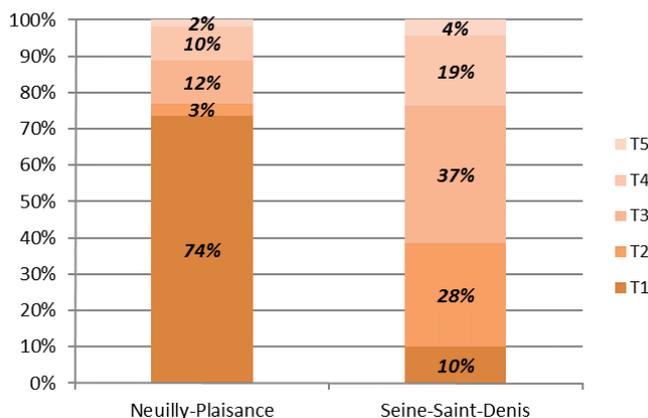


Plafonds de ressources des demandeurs et des bénéficiaires d'une attribution de logement social en Seine-Saint-Denis



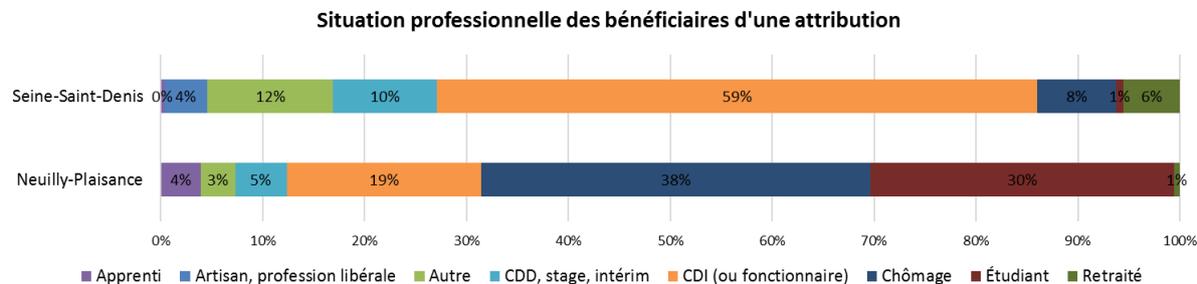
Avec 79% des attributions, les moins de 30 ans sont surreprésentés dans les personnes ayant bénéficié d'un logement social en 2014. Cette différence avec le département (27%) s'explique en partie par la taille des logements attribués. En effet, si dans le département la majorité des logements sont des T3 et plus (60% des attributions), une situation inverse est à signaler dans la commune où plus de 77% des attributions concernent des logements de type T1-T2.

Taille des logements attribués en 2013



Source : DRIHL, 2014

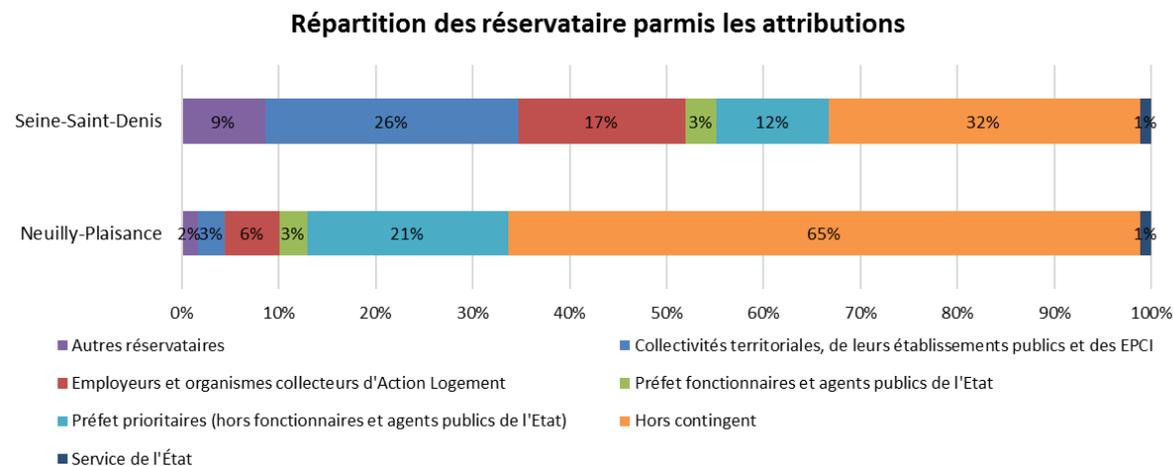
La forte proportion de moins de 30 ans dans les attributions est fortement liée au le profil socio-économique des attributaires. En effet, si dans le département 73% des attributions concernent des personnes ayant un emploi ou un stage, cela ne touche que 24% des attributaires nocéens. Ainsi, 30% des bénéficiaires d’un logement social dans la commune possédaient un statut d’étudiant, 4% étaient des apprentis et 38% étaient au chômage (seulement 8% dans le département).



Source : DRIHL ,2014

Cette proportion de personnes en situation « précaire » (étudiant, apprenti, chômeur, retraité, CDD, stagiaire) explique que **94 % des attributions correspondent à des ménages se trouvant dans les barèmes du PLAI.**

En outre, parmi **les attributions de la commune, 65 % sont hors réservataires, contre 32% dans le département.** Une telle proportion s’explique par la présence de résidences pour étudiants financés grâce à des subventions de l’État et gérées directement par les bailleurs sociaux . Ainsi 35 % des attributions concernent un réservataire, dont 21 % sur le contingent préfectoral (hors agents).



Source : DRIHL ,2014

6. Des demandes de DALO trouvant des solutions dans la commune ou le département

Toute personne qui, résidant sur le territoire français de façon régulière et stable, n'est pas en mesure d'accéder par ses propres moyens à un logement décent et indépendant ou de s'y maintenir, peut désormais, en cas de non-obtention d'un logement, après avoir fait les démarches prévues à cet effet (demande de logement social), exercer un recours amiable devant la commission de médiation.

Le droit à un logement décent et indépendant garanti par l'Etat est offert à toutes les personnes qui répondent aux trois conditions cumulatives suivantes :

- Résider sur le territoire français de façon régulière et dans des conditions de permanence définies par décret en Conseil d'Etat. L'exigence de régularité du séjour suppose, soit d'avoir la nationalité française, soit de disposer d'un titre de séjour régulier.
- Ne pas être en mesure d'accéder par leurs propres moyens à un logement décent et indépendant et de s'y maintenir.
- Satisfaire aux conditions réglementaires d'accès au logement social.

Au 1^{er} janvier 2015 la commune compte 78 dossiers DALO reconnus Prioritaires et Urgents, soit 0,5 % des 16 646 dossiers du département. Parmi ces dossiers, 41 sont originaires de Neuilly-Plaisance soit 52,6 % des dossiers de la commune.

Pour rappel : sont considérées comme prioritaires et devant être logées d'urgence ;

- Les personnes qui ne disposent pas d'un logement stable et conforme aux normes de sécurité ou de salubrité, c'est-à-dire celles :
 - dépourvues de logement ;
 - menacées d'expulsion, sans relogement ;
 - hébergées dans une structure d'hébergement ou une résidence hôtelière à vocation sociale (RHVS) de façon continue depuis plus de 6 mois ou logées temporairement dans un logement de transition ou un logement-foyer depuis plus de 18 mois ;
 - logées dans des locaux impropres à l'habitation ou présentant un caractère insalubre ou dangereux.
- Les personnes qui sont mal logées alors que leur situation exige une certaine qualité de logement ; il s'agit des personnes en situation de handicap, ou ayant à leurs charge une personne en situation de handicap, ou au moins un enfant mineur. Quant au logement qu'elles occupent, celui-ci :
 - doit être manifestement surpeuplé, c'est-à-dire présenter une surface habitable globale au plus égale à 16 m² pour un ménage sans enfant ou deux personnes, augmentée de 9 m² par personne en plus dans la limite de 70 m² pour huit personnes et plus ;
 - ou présenter des conditions de confort non conformes aux exigences fixées par l'article 3 du décret du 30 janvier 2002 (notamment absence de chauffage, d'eau potable).

Parmi les 41 dossiers concernant des habitants de la commune, 41 % des personnes ont été relogées à Neuilly-Plaisance et 54 % dans le département. Seuls 5 % des demandeurs n'ont pas trouvé de solution dans le département (7 % à l'échelle de la Seine-Saint-Denis).

Répartition des relogements pour les DALO originaires de Neuilly-Plaisance



Source : DRIHL 2014

ENJEUX :

- Renforcer le parc social pour répondre aux objectifs SRU
- Permettre l'accès au logement social pour toute la population en diversifiant l'offre sociale
- Développer la mixité sociale sur l'ensemble de la commune, entre les quartiers
- Anticiper le vieillissement du parc social
- Protéger les habitants du risque de précarité énergétique, et notamment les ménages les plus fragiles
- Assurer une performance optimale des nouveaux logements sociaux



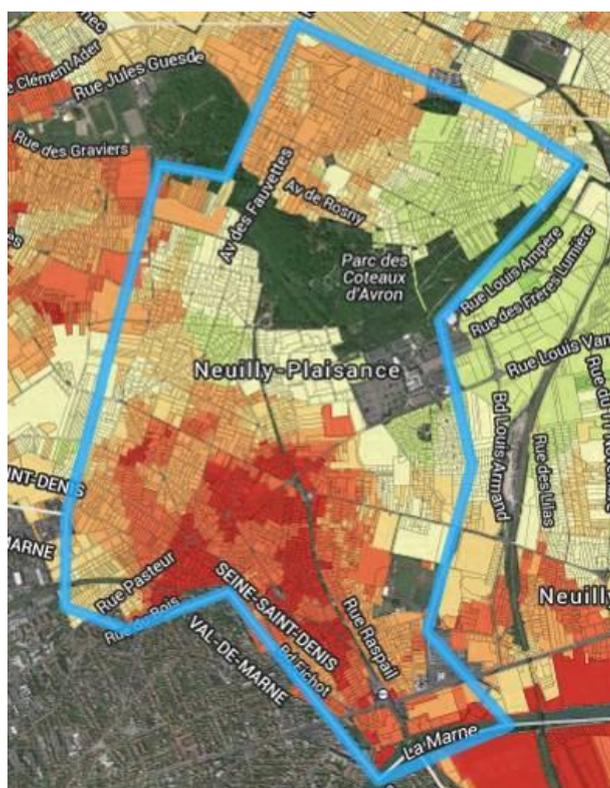
Le fonctionnement du marché du logement

XIII. Une politique de l'habitat rythmée par l'offre et la demande

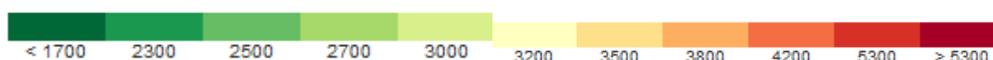
De manière générale, le marché de l'accession apparaît relativement tendu à Neuilly-Plaisance, comme dans l'ensemble de l'Île-de-France, avec une hausse de 24,4% du prix moyen de vente depuis les années 2000. Au 1^{er} décembre 2015, l'estimation du prix de l'immobilier sur la commune est de 3563 €/ m² tous types de biens confondus. En moyenne, il faut 68 jours pour vendre un bien.

Si les prix de l'immobilier connaissent aujourd'hui une certaine baisse dans le département (-0,4% depuis 1 an et -2% depuis 5 ans dans le département) ils ont augmenté de +4,8% en un an.

- Pour les appartements, le prix moyen à la vente est estimé à 3 409 €/ m² avec une variation allant de 2 556 à 5 113 €/ m² en fonction du bien.
- Pour les maisons, le prix moyen à la vente est estimé à 3 736€/ m² avec une fourchette variant entre 2 702 et 5 604 €/ m². Soit un écart de +9,6 % par rapport au prix des appartements.



Prix au m²



SourceS : Estimations de prix de l'immobilier au 1er décembre 2015 Source : Efficity.com

Selon les acteurs du territoire, en raison de la hausse des prix du marché immobilier ces dernières années, les acquéreurs sont majoritairement des cadres et professions intermédiaires. Les moins de 30 ans sont peu nombreux à pouvoir accéder à la propriété. Au vu de l'analyse de la population communale, on en déduit donc que 20 % des nocéens peuvent devenir propriétaires dans la commune.

		Collectif	Individuel
Caractéristiques du bien	Surface (m ²)	60	60
	Prix /m ²	3 412 €	3 811 €
	Prix d'achat	204 720 €	228 660 €
	Frais de Notaire	16 378 €	18 293 €
	Enveloppe totale d'achat	221 098 €	246 953 €
Caractéristiques du prêt	Taux d'intérêt	3,00%	3,00%
	Durée (années)	20	20
	Apport	10%	10%
Capacité d'emprunt	Remboursement annuel	13 760 €	15 370 €
	Taux d'effort	30%	30%
	Revenus annuels nécessaires	45 870 €	51 240 €

Tableau simulant les conditions d'accession à la propriété pour un T3 de 60m²

XIV. Une dynamique de projet à conforter, pour une attractivité durablement affirmée

1. Une production de logements tournée vers le collectif, notamment en résidences

Selon la commune, **1 355 logements ont été commencés entre 2004 et 2015** dont 56 % pour des logements en résidences pour étudiants. Ainsi, depuis 2004, en ne comptant pas les résidences, **49 logements sont en moyenne commencés par an dans la commune.**

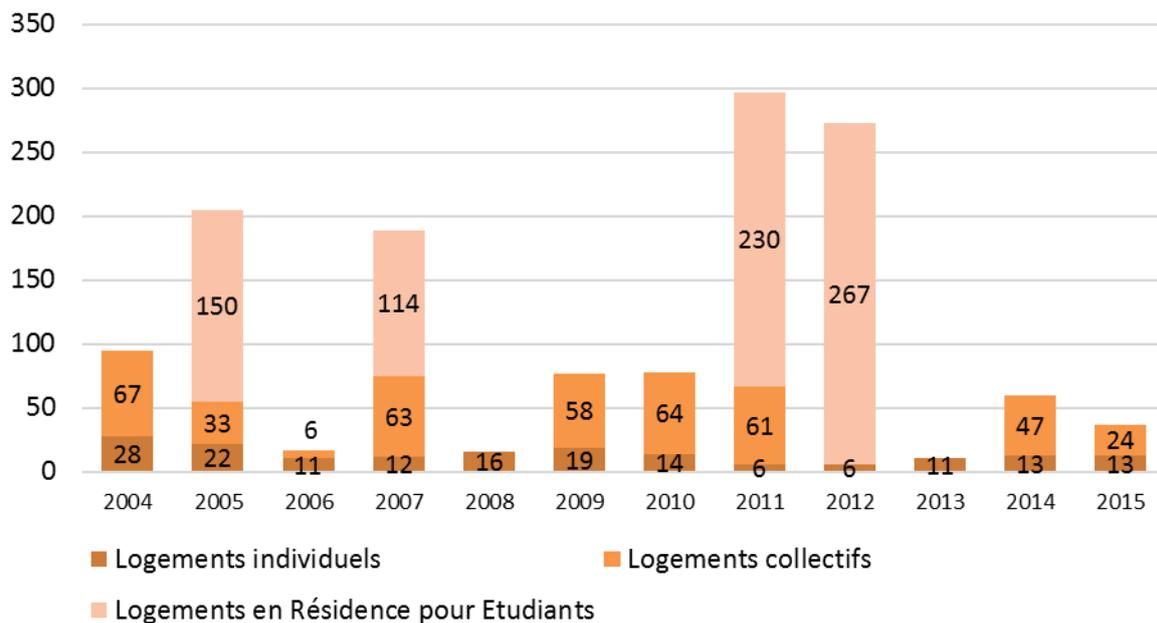
Depuis 2004, hors résidences, 29 % des logements construits sont des logements individuels. Ainsi, 71 % de la production neuve, hors résidences pour étudiants, concerne des logements collectifs, soit environ 35 logements par an. En tenant compte des résidences étudiantes, la part des logements individuels ne représente plus que 13 % de la production neuve.

Rythme de constructions neuves des 10 dernières années

Logements commencés	Nombre de logements commencés individuels purs	Nombre de logements commencés collectifs	Nombre de logements commencés en résidence	Total
2004	28	67	0	95
2005	22	33	150	205
2006	11	6	0	17
2007	12	63	114	189
2008	16	0	0	16
2009	19	58	0	77
2010	14	64	0	78
2011	6	61	230	297
2012	6	0	267	273
2013	11	0	0	11
2014	13	47	0	60
2015	13	24	0	37
Total	171	423	761	1355

Source : Ville de Neuilly-Plaisance (date de la déclaration d'ouverture de chantier)

Evolution du nombre de logements commencés sur la commune entre 2004 et 2015



Source : Ville de Neuilly-Plaisance (date de la déclaration d'ouverture de chantier)

Sur la même période, **1 432 logements ont été autorisés**. Pour la commune il existe donc une réserve théorique 95 logements non commencés, mais autorisés, qui doit être prise en compte lors de l'élaboration des scénarii de développement.

2. Analyse rétrospective de l'utilisation du parc entre 2000 et 2012

Au vu de l'analyse de l'évolution de la population sur ces dernières années, le point mort rétrospectif sur la période 2000-2012 s'élève à 208 logements, ce qui veut dire que sur la totalité des logements construits sur cette période (1093 logements au total), 208 ont simplement permis de maintenir la population de Neuilly-Plaisance sur le territoire, en réponse à différents phénomènes :

- Le desserrement des ménages : les phénomènes de vieillissement de la population, de décohabitation des jeunes ménages (ou d'accueil de jeunes ménages) et enfin la multiplication des séparations et divorces sont à l'origine de besoins en logements, dans le sens où l'on loge de moins en moins de personnes au sein d'un même logement (phénomène de diminution de la taille moyenne des ménages, ou desserrement des ménages). Les besoins liés sont estimés à 456 logements sur la période 2000-2012
- La hausse du nombre de résidences secondaires (74 résidences secondaires supplémentaires) qui ne sont plus des logements accueillant des ménages à l'année sur le territoire, et viennent diminuer le volume de résidences principales.

A l'inverse, certains phénomènes viennent diminuer le point mort car ils permettent l'accueil de populations nouvelles sans entraîner la construction de logements neufs.

- Sur le territoire, le renouvellement est négatif, c'est-à-dire que les créations de logements dans le parc existant (par division de logement ou par changement de destination – commerce devant logement par exemple) ont été supérieures aux démolitions.
- On observe sur la période une diminution du nombre de logements vacants. La remise sur le marché de ces logements a permis d'apporter une réponse aux besoins, au-delà de toute construction neuve.

	1990-1999	2000-2012
Renouvellement	226	-195
Desserrement	301	456
Logements vacants	164	-128
RS + LO	-4	74
Point mort	688	208
<i>Point mort annuel</i>	76	16
Nbre de logts construits sur la période	689	1 093
Nbre de logts permettant augmentation pop	2	886
Population supp.	4	2 336
Population des ménages	18 090	20 426

XV. Analyse de la consommation d'espaces agricoles, forestiers et naturels et de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis

1. L'évolution de l'occupation du sol entre 2003 et 2015

Les données utilisées pour l'analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers sont celles du Mode d'Occupation des Sols [MOS], établi par l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région Île-de-France (IAU IDF) en 2003 et 2012. Afin de rendre compte d'une analyse jusqu'en 2015, ces données ont été complétées/ rectifiées par un travail fin d'analyse des permis de construire par la commune.

En 12 ans, l'évolution du tissu est marquée par une grande stabilité, peu de changements de destination sont observés. Le développement de Neuilly-Plaisance s'est principalement réalisé par le renouvellement du tissu existant.

Entre 2003 et 2015, le développement du territoire nocéen n'a quasiment pas touché d'espaces naturels dans la mesure où l'on constate une perte de 0,29 hectare de foncier agro-naturel sur la période. En effet, cette évolution mineure est due notamment à une diminution des espaces semi-naturels (-1,37 hectares) qui n'est pas totalement compensée par l'augmentation des milieux forestiers (+ 1,08 hectares).

Parallèlement, les espaces ouverts artificialisés, comprenant les parcs, la voie Lamarque, le cimetière et les pentes du coteau, ont perdu 2,14 hectares sur cette période. Il est à noter, que ces espaces ont diminué majoritairement au profit de l'habitat individuel (+1,80 hectares).

Enfin, on constate sur la période que, les secteurs à vocation d'activités ont diminué de 2,77 hectares, et ce au profit des équipements et de l'habitat collectif et de l'équipement. Cette évolution reflète notamment la réalisation d'une résidence étudiante en entrée de ville le long de l'Ex-M 34.

	2003	Disparition	Apparition	2015	Bilan
Espaces agricoles, forestiers et naturels					-0,29
Forêts	20,78		+1,08	21,86	1,08
Milieux semi-naturels	1,53	-1,37		0,16	-1,36
Eau	2,02			2,02	0,00
Espaces ouverts artificialisés					-2,14
Espaces ouverts artificialisés	52,14	-2,14		50	-2,14
	2003	Disparition	Apparition	2015	Bilan
Espaces construits artificialisés					2,43
Habitat individuel	193,63		+0,37	194	0,38
Habitat collectif	27,33		+2,67	30	2,67
Activités	23,77	-2,77		21	-2,77
Equipements	12,30		+2,06	14,36	2,06
Transports	9,88		+0,10	9,98	0,10
Carrières, décharges et chantiers	1,10			1,10	0,00
TOTAL	344	-6,28	+6,28	344	0,12

Evolution de l'occupation du sol entre 2003 et 2015 Source : IAU et commune

Evolution	Surface m ²	Surface ha
Pas d'évolution	3 355 921	335,59
Milieux semi-naturels vers Forêts	13 647	1,36
Forêts vers Habitat individuel	2 866	0,29
Espaces ouverts artificialisés vers Habitat individuel	17 964	1,79
Espaces ouverts artificialisés vers Habitat collectif	2 199	0,21
Espaces ouverts artificialisés vers Transports	1 653	0,17
Activités vers Habitat collectif	9 192	0,91
Activités vers Habitat individuel	2 815	0,28
Activités vers équipements	16 989	1,69
Habitat individuel vers Habitat collectif	15 308	1,53
Habitat individuel vers Transports	3 314	0,33
Habitat individuel vers Activités	1 266	0,12
Equipements vers Espaces ouverts artificialisés	384	0,03
Transports vers Equipements	3 986	0,39
TOTAL	3 447 393	344

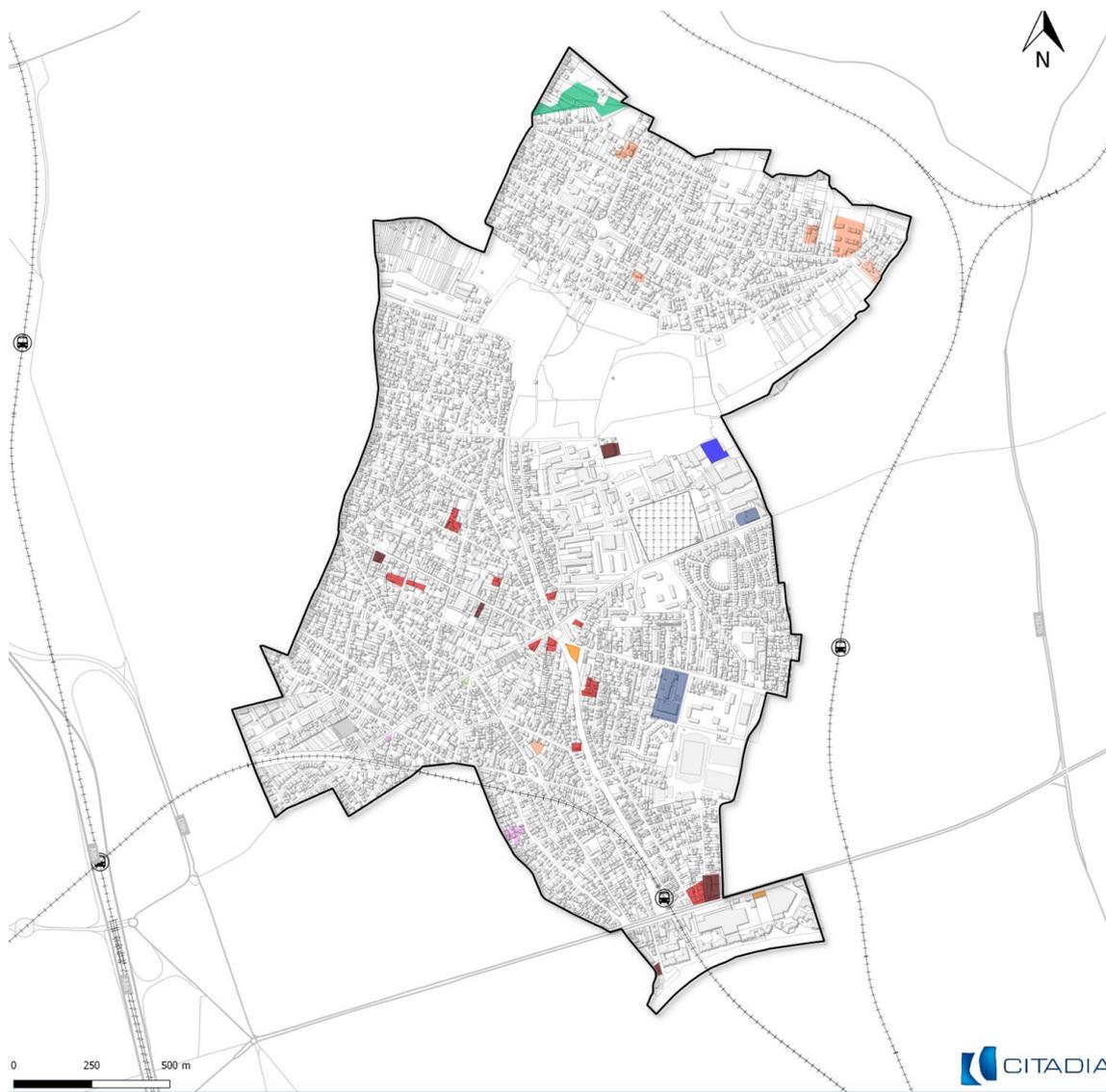
Principaux changements de destination entre 2003 et 2015 Sources : IAU et commune

À l'échelle de la commune, les espaces construits artificialisés sont largement dominants et occupent 78,51% de la totalité du territoire. Sa répartition représente environ :

- 71,7% d'habitat individuel, soit 194 hectares ;
- 11,09% d'habitat collectifs, soit 30 hectares ;
- 13,07% % d'activités et d'équipements, soit 35,3 hectares.

La part des espaces ouverts artificialisés, qui comprend les Parcs, la voie Lamarque, etc. représente environ 15% du territoire communal, ce qui assure aux habitants un cadre de vie de qualité.

Évolution des modes d'occupation des sols entre 2003 et 2015



Consommation d'espaces entre 2003 et 2015

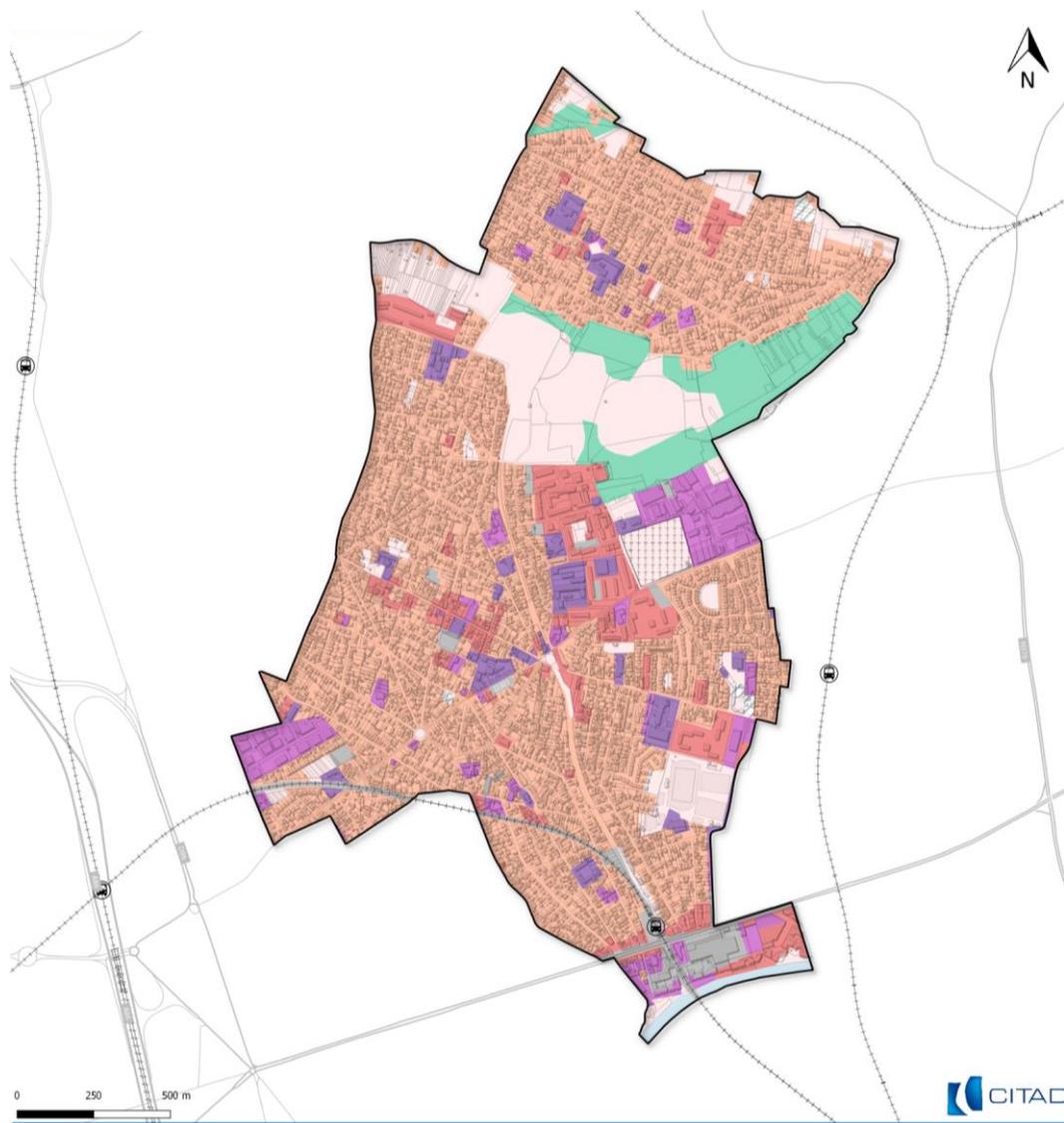
- Milieux semi-naturels vers Forêts
- Equipements vers espaces ouverts artificialisés
- Forêts vers Habitat individuel
- Espaces ouverts artificialisés vers Habitat individuel
- Activités vers habitat individuel

- Espaces ouverts artificialisés vers Habitat collectif
- Activités vers Habitat collectif
- Habitat individuel vers Habitat collectif
- Habitat individuel vers Transports
- Activités vers équipements
- Transport vers équipements

Source : EvoluMOS (2003-2012), IAU, BDTOPO et commune

Source : PLU Neuilly-Plaisance – Citadia Conseil

Mode d'occupation du sol en 2015

**Mode d'occupation des sols 2015**

- Forêts (21,86 ha)
- Milieux semi-naturels (0,16 ha)
- Eau (2,02 ha)
- Espaces ouverts artificialisés (50 ha)
- Habitat individuel (194 ha)
- Habitat collectif (30 ha)
- Activités (21 ha)
- Equipements (14,36 ha)
- Transports (9,98 ha)
- ▨ Carrières, décharges et chantiers (1,10 ha)

Source : Mode d'occupation des sols en 11 postes (2012), IAU et BDOrtho, IGN

Source : PLU Neuilly-Plaisance- Citadia Conseil

2. Perspectives d'évolution de la commune

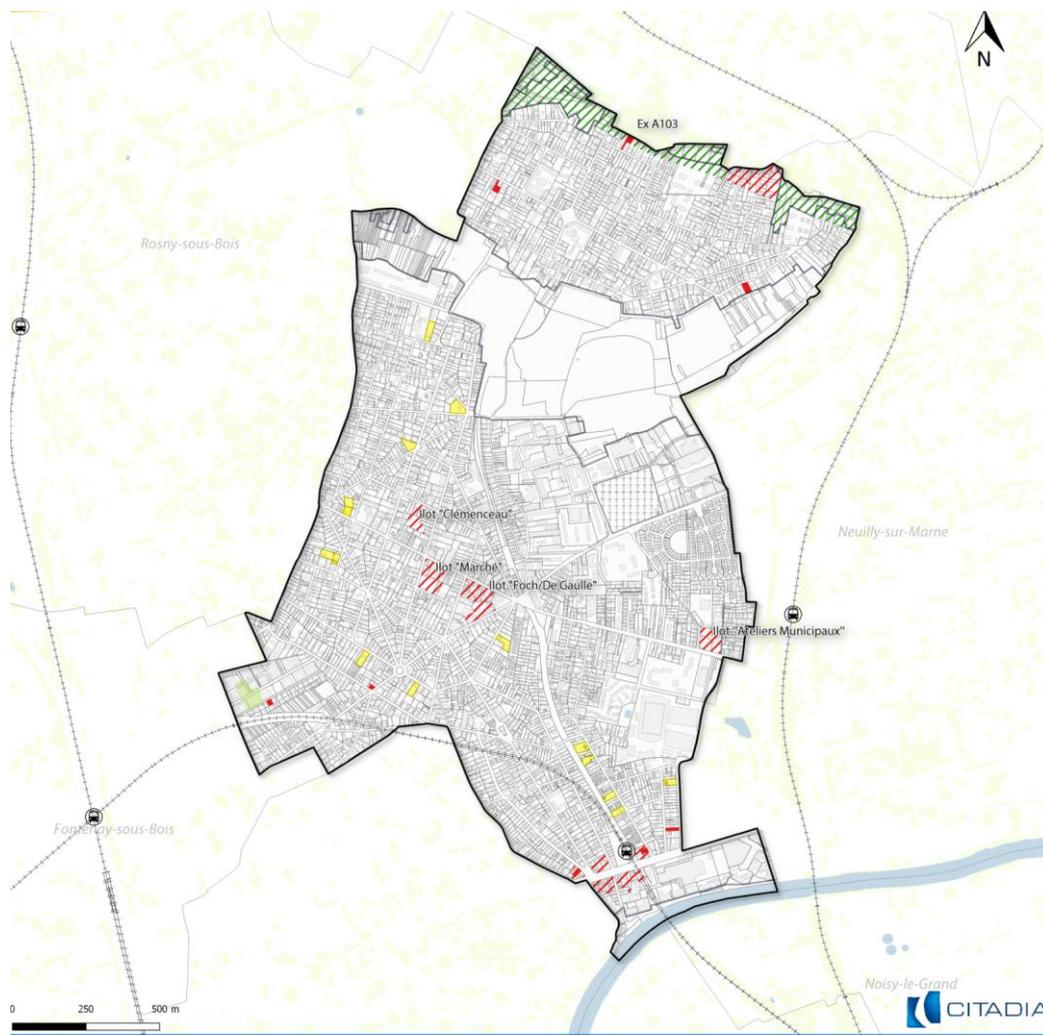
Neuilly-Plaisance, en tant que ville totalement urbanisée n'a pas beaucoup de marge de manœuvre pour les constructions nouvelles. Pour répondre aux besoins en logements, et en équipements le développement du territoire se fait principalement au travers de projets de restructuration/rénovation, ainsi que par l'évolution mesurée de son tissu urbain.

La question de l'évolution des tissus se pose comme un outil en faveur de la redéfinition de la trame urbaine générale. En effet, initier une mutabilité des tissus existants permet de redonner une lisibilité à la structure de la commune et d'accompagner des logiques de développement cohérentes et intégrées avec le fonctionnement souhaité. Ainsi, différents leviers d'action peuvent être mis en place selon la configuration existante des quartiers :

- **Les dents creuses**, espaces non bâtis entourés de parcelles bâties, constituent un foncier mobilisable à court terme. Toutefois, l'analyse de la réceptivité du territoire nocéen a montré que ce potentiel était très limité sur la commune puisque seulement **0,32 hectare de dents creuses** a été identifié sur le territoire. Ainsi, dans l'hypothèse d'une mobilisation totale de ces dents creuses avec une densité moyenne de 30 / 40 logements à l'hectare la commune est en mesure de **réaliser entre 10 et 13 logements**.
- **Les cœurs d'îlots**, terrains végétalisés en fond de parcelle, constituent également une réserve foncière limitée sur la commune. En effet, le souci de maintenir des espaces de respiration dans le tissu urbain et les problématiques de faisabilité technique en font des espaces difficilement mobilisables. À cet égard, seul **0,50 hectare a été identifié** ce qui offre une constructibilité d'environ **8,5 à 11 logements selon la densité retenue**.
- Ces actions de densification peuvent également s'appuyer sur l'introduction de **typologies architecturales plus denses, mais adaptées au tissu existant** : l'introduction dans le tissu résidentiel d'habitat intermédiaire prenant la forme de grandes maisons de ville et comprenant 4 ou 5 appartements. Tout en densifiant, l'objectif est de coordonner les typologies architecturales et de préserver le caractère résidentiel et les qualités paysagères existantes des différents quartiers.
- Un travail de fond doit parfois être réalisé à travers **le recours au projet urbain** sur les secteurs stratégiques de développement. Les projets envisagés le long de l'ex-RN34 ou encore sur une portion des emprises de l'ex-A103 portent cette volonté de réorganiser l'espace urbain pour une meilleure fonctionnalité de ces secteurs de logements.

Le recensement des différents secteurs de projets du territoire, notamment les opérations de renouvellement urbain, a permis de mettre en évidence **environ 15,50 hectares d'opportunités foncières mobilisables à moyen terme**. A contrario, les grandes parcelles potentiellement divisibles, constituent une denrée rare sur Neuilly-Plaisance compte tenue de la taille du parcellaire de la commune. Ainsi, 1,71 hectare a été identifié offrant, dans l'hypothèse d'une densité de 30 à 40 logements par hectare, la possibilité de réaliser entre 26 et 34 logements.

Potentiel foncier de la commune



- Limites communales
- Espace urbanisé
- Potentiel de réceptivité**
- Dent creuse
- Grande parcelle potentiellement divisible (CES < 0,1 et Surface > 800m²)
- Coeur d'îlot
- ▨ Espace de projet
- ▨ Espace de projet à vocation naturelle

Source : PLU Neuilly-Plaisance – Citadia Conseil

ENJEUX :

- Cibler les secteurs de mutabilité, les dents creuses et les secteurs de densification pour limiter la consommation des espaces naturels
- Accompagner la requalification des secteurs de projet en centre-ville
- Favoriser la densification des secteurs en bordure de la gare et de la RN-34
- Permettre une intensification des centralités structurantes et des secteurs stratégiques (centre-ville, secteur gare, etc.)



***Une offre de
logement et
l'hébergement des
publics spécifiques
répondant
partiellement aux
besoins***

XVI. Des équipements médico-sociaux répondant aux problématiques de la dépendance liée à l'âge ou au handicap

L'enjeu de l'accueil des personnes âgées devient de plus en plus important sur l'ensemble du territoire national. Sur la commune de Neuilly-Plaisance, bien que la part des personnes âgées de plus de 60 ans présente une certaine stabilité depuis 2007 (17% de la population en 2012), il n'en reste pas moins que le territoire est concerné par un vieillissement progressif de sa population.

Avec 257 places recensées, l'offre sur Neuilly-Plaisance va du simple accueil de jour aux maisons de retraite médicalisées en passant par des logements foyers accueillant des personnes âgées valides.

Les principales infrastructures sont les suivantes :

- Le foyer logement « La Résidences des Pins » de 76 appartements permettant aux personnes retraitées valides de vivre leur retraite en conciliant indépendance et sécurité ;
- « La résidence d'Églantine », résidence médicalisée de 48 chambres qui propose aux résidents des services personnalisés et animations quotidiennes ;
- La résidence « Les Lauriers de Plaisance », un Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD) de 113 lits, dont 22 pour Alzheimer.

Le taux d'équipement en EHPAD (Résidence d'Églantine et résidence Les Lauriers de Plaisance) est d'environ 128 places pour 1000 personnes de plus de 75 ans, ce qui est beaucoup plus important que dans le département (55 places pour 1 000 personnes de plus de 75 ans) et la région (70 places pour 1 000 personnes de plus de 75 ans), mais qui se trouve légèrement en dessous de la moyenne nationale (95 places pour 1 000 personnes de plus de 75 ans).



Résidences Les Pins et les Lauriers de Plaisance, source : Ville de Neuilly-Plaisance

La commune dispose également d'une offre variée permettant de prendre en compte la diversité des besoins liés à la problématique du vieillissement sur l'ensemble du territoire. Les nocéens profitent de multiples structures :

- Le centre municipal de santé : soins infirmiers, médecine générale, cardiologie et phlébologie, dermatologie, vaccinations gratuites, permanence de l'association Horizon Cancer (une fois par mois)
- Le centre médico-scolaire
- Le groupe médical François Lizeray qui regroupe un grand nombre de spécialités
- Le centre d'actions sociales, qui offre aux nocéens un accompagnement au quotidien pour les démarches administratives et fournit des services adaptés aux personnes âgées (repas et aide à domicile, etc.).



La PMI et la maison de retraite/résidence l'Eglantine, source : Google

Par ailleurs, la commune s'engage également en faveur du maintien des personnes âgées valides à domicile. A ce titre, elle a mis en place depuis quelques années de nombreux services d'aides aux personnes âgées (aide à domicile, téléassistance, service sécurité-banque, navette, etc.). Ces actions touchent ainsi près d'un tiers de la population communale. En effet, en 2011, près de 28,8% des nocéens ont plus de 60 ans, dont 11% de plus de 75 ans. Or parmi les plus de 60 ans, 76% sont propriétaires de leurs logements et 12% locataires du parc privés (51% de propriétaires de plus de 60 ans dans le département et 12% de locataires privés).



Repas à domicile, source : Ville de Neuilly-Plaisance

Encadré par le Schéma Départemental d'Organisation Sociale et Médico-Sociale en faveur des personnes handicapées, la commune compte également un centre d'accueil créé en 2010. Cette Maison d'Accueil Spécialisée (MAS) est un lieu de vie et d'accueil pour personnes adultes en situation de handicap mental et/ou psychique, nécessitant un accompagnement permanent pour les actes de la vie quotidienne ainsi qu'une surveillance médicale et des soins constants. Elle propose 52 places, dont 10 en externat et 2 en accueil temporaire et offre aux personnes accueillies, un domicile au sein d'un lieu de vie, structuré en 4 unités comprenant 10 à 11 chambres.



MAS, source : Ville de Neuilly-Plaisance

ENJEUX :

- Poursuivre la diversification du parc de logements afin de permettre aux personnes âgées de se rapprocher des centralités
- Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées et souffrant de handicap en mettant en place une politique d'adaptation des logements

XVII. Une commune qui répond aux besoins des étudiants

Enfin, la situation stratégique du territoire, aux portes de la capitale et à proximité immédiate de nombreuses structures d'enseignement supérieur, fait de Neuilly-Plaisance un territoire attractif pour les étudiants.

Il existe ainsi 761 logements étudiants sur la commune, répartis dans 4 structures, toutes situées dans le sud du territoire, à proximité du RER.

- **La Résidence étudiante Gallieni (Estudines) : 114 logements meublés et équipé.** Elle propose des T1 d'une superficie en moyenne de 15 m² à 23 m² à un loyer mensuel moyen de 755€, des T1 bis de 25 m² à 28 m² pour les studios, et de 30 m² à 40 m² environ pour les appartements deux pièces.

Services inclus ou offerts



Services à la carte



Typologie	Surface	Loyer mensuel ⁽¹⁾
T1	de 17 à 23m ²	de 701 à 809€
T1Bis	25m ²	809€
T2	de 27 à 36m ²	de 820 à 925€

Source : <http://www.estudines.com>

- **Résidence Gallieni (Studefi) : 230 studios** d'une surface habitable moyenne de 19 m² pour un loyer moyen de 550€ toutes charges comprises. La résidence Gallieni 1 a été financée à environ 39,7% en PLUS, 28,2% en PLS, 20,3% fonds propres, 8,3% en subvention (Etat, conseil régional) et 3,6% en prêt libre .



Sources : <http://www.studefi.fr>

- **Résidence Gallieni 2 (Studefi) : 267 appartements** d'une surface moyenne de 19 m² pour un loyer à partir de 440 € (charges comprises). La résidence Gallieni 2 a été financée à hauteur de 66% en PLS, 20% en fonds propres, 11% en convention cadre et 3% en prêt mobilier .



Sources : <http://www.studefi.fr>

- **Résidence André Devambrez (ARPEJ) : 150 logements** entièrement équipés et éligible APL, allant de 19 à 32m² à partir de 459€ par mois.

Votre Résidence



Laverie (en supplément)



Ascenseur



Espace club



Vidéoprotection



Contrôle d'accès



Local vélo



Parking en intérieur payant



Vos Équipements



Salle d'eau



Kitchenette



Réfrigérateur



Internet mutualisé



Prise TV



Interphone

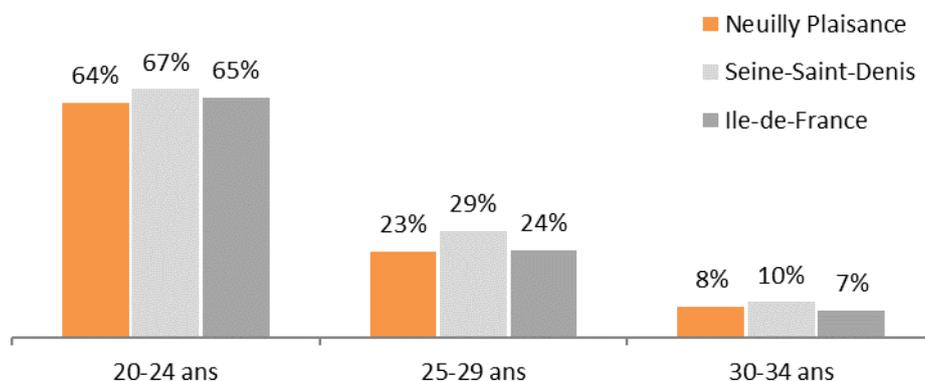
Source : <http://www.arpej.fr>



Résidence étudiante Boulevard Gallieni, source : [Le Parisien.fr](http://LeParisien.fr)

Cependant, les étudiants se logeant en résidences étudiantes ne sont pas les seuls « jeunes » présent à Neuilly-Plaisance. En effet, près de 31% des « jeunes » de 20 à 34 ans vivent encore chez leurs parents. De plus, 1% des locataires du parc social et 6% des locataires du parc privé ont moins de 25 ans (respectivement 1% et 4% dans le département pour le même public). 4

Part des jeunes résidant au domicile familial.



Sources : INSEE RP 2012

ENJEUX :

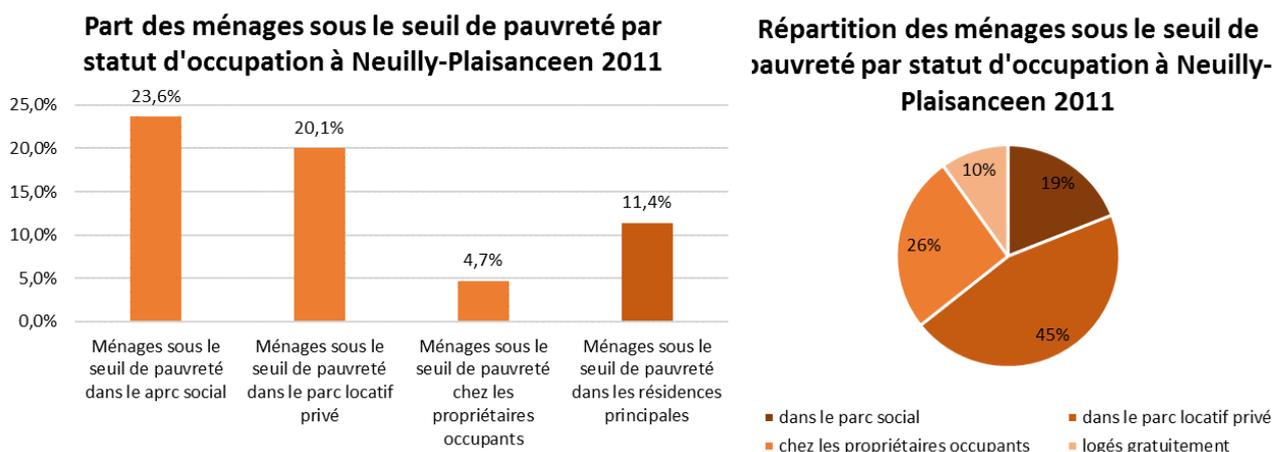
- Poursuivre la diversification du parc de logements afin d'attirer les jeunes
- Favoriser le parcours résidentiel des jeunes dans la commune en anticipant leur passage des structures d'hébergement vers un logement plus classique

XVIII. Une commune qui se saisit des problématiques de précarité des personnes défavorisées et des gens du voyage

1. Des structures pour personnes défavorisées bien implantées dans la commune

Encadré par le Plan Départemental d’Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD), la commune de Neuilly Plaisance s’investit pleinement dans sa politique de logement spécifique. On observe ainsi la présence d’une résidence sociale et un Centre Communal d’Actions Sociales et d’associations œuvrant en faveur de la réduction des inégalités sociales.

Ces différentes structures viennent accompagner les ménages les plus fragiles de la commune. En effet, 11,4% des ménages nocéens se trouvent sous le seuil de pauvreté (soit environ 942 ménages), majoritairement dans le parc locatif privé (427 ménages) et le parc locatif social (243 ménages).



Source : Filocom, millésime 2011

De plus, 82% des demandeurs de logements sociaux pour la commune sont éligibles à un logement financé en PLA-I (82% en Seine-Saint-Denis). En outre, parmi ces mêmes demandeurs, près de 21,3% d’entre eux se trouvent dans une situation de logement précaire (camping, Résidence Hôtelière à Vocation Sociale, foyer/résidence sociale, sans abri, squat, structures d’hébergement, hôtel, sous location ou hébergement temporaire), contre seulement 17,8% dans le département.

1.1. Un Centre Communal d'Action Sociale très actif

Le Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) de Neuilly-Plaisance a un statut public puisqu'il s'agit d'un établissement public administratif. Il ne dépend donc pas complètement de la commune et jouit d'une certaine indépendance juridique et financière vis-à-vis d'elle. Cependant, le Président de son Conseil d'Administration est le Maire de Neuilly-Plaisance et les autres administrateurs sont pour moitié d'autres membres du Conseil Municipal de Neuilly-Plaisance et pour moitié des responsables locaux de l'action sociale.

Comme dans tous les Centres Communaux d'Action Sociale (CCAS), celui de Neuilly-Plaisance a de nombreuses missions à accomplir. L'animation locale de l'action sociale passe tout d'abord par l'aide aux plus démunis par le biais de l'aide alimentaire et tout secours en nature ou financier susceptible de soulager les difficultés des personnes en détresse. L'autre mission essentielle du CCAS est de gérer les établissements sociaux et médico-sociaux qui lui sont rattachés comme le foyer logement pour personnes âgées, les services d'aide et de maintien à domicile et les structures d'accueil de la petite enfance.

Enfin, le Centre Communal d'Action Sociale prend en charge les demandes d'aides sociales des personnes qui le souhaitent pour remplir leurs dossiers et les adresser aux Autorités compétentes pour l'obtention d'aide sociale ou médicale.

1.2. Une résidence sociale accompagnant l'hébergement temporaire : Le Plaisant

Gérée par le PACT de l'Est Parisien, cette structure accueille les personnes rencontrant des difficultés d'accès à un logement de droit commun en raison de leur situation sociale et financière. L'objectif premier de cette structure d'accompagnement est de favoriser l'autonomie des personnes admises et de les accompagner dans leurs démarches pour réintégrer un parcours résidentiel classique.

Elle propose en effet des **habitations autonomes, adaptées aux foyers concernés** et dont l'objectif est de favoriser la vie autonome des personnes admises. **Elle dispose actuellement de 77 places.**

1.3. Un Centre de stabilisation : L'Étincelle

Depuis 2010, cette structure accueille toutes personnes isolées majeures en rupture d'hébergement. Elle met en place des actions socio-éducatives qui développent les capacités des usagers afin de créer des dynamiques d'insertion économique et sociale. Disposant de 18 places, l'objectif de cette structure est de donner aux résidents stabilisés, l'opportunité de vivre en autonomie afin qu'ils appréhendent au mieux leur futur logement.

L'article 69 de la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion a institué l'obligation pour les communes comprises dans une agglomération de plus de 100 000 habitant d'offrir une place d'hébergement par tranche de 1 000 habitants. Ainsi, avec près de 20 755 habitant et seulement 18 places d'hébergement, la commune ne respecte pas ses obligations légales.

2. Un accueil des gens du voyage répondant aux exigences

La commune possède depuis 2011 **une aire d'accueil des gens du voyage de 14 places pouvant accueillir environ 28 caravanes** sur un terrain au pied du parc des Coteaux d'Avron. Cette aire d'accueil est occupée toute l'année par plusieurs groupes qui se déplacent principalement dans le département.

ENJEUX :

- Anticiper la réinsertion des personnes défavorisées dans un parcours résidentiel classique
- Développer une offre d'accueil répondant aux obligations légales de la commune



Parcours résidentiels et synthèse des enjeux

XIX. Des parcours résidentiels pouvant être facilité

Les parcours résidentiels des ménages nocéens

Publics	Niveau de revenus	Locatif social	Locatif privé	Accession sociale à la propriété	Accession privée à la propriété
Ménage entrant dans un parcours résidentiel (Isolé(e)s, jeunes actifs)	Général	Orange	Orange	Blanc	Rouge
	faible	Vert	Rouge	Blanc	Rouge
	moyen	Orange	Orange	Blanc	Rouge
	élevé	Orange	Vert	Blanc	Orange
Ménages en début de parcours résidentiel (Couples sans enfants)	Général	Orange	Vert	Blanc	Orange
	faible	Rouge	Orange	Blanc	Rouge
	moyen	Orange	Vert	Blanc	Orange
	élevé	Vert	Vert	Blanc	Vert
Ménages en milieu de parcours résidentiel (Couples avec enfants)	Général	Vert	Orange	Blanc	Vert
	faible	Orange	Orange	Blanc	Orange
	moyen	Vert	Orange	Blanc	Vert
	élevé	Vert	Rouge	Blanc	Vert
Ménages en fin de parcours résidentiel (personnes de plus de 60 ans)	Général	Orange	Vert	Blanc	Vert
	faible	Rouge	Orange	Blanc	Orange
	moyen	Orange	Vert	Blanc	Vert
	élevé	Vert	Vert	Blanc	Vert

Le parc locatif est présent dans le territoire. Il manque de logements de petits logements pour les jeunes actifs

L'offre locative est présente sur l'ensemble du territoire, mais les loyers restent relativement élevés et les logements principalement tournés vers les petites surfaces

Les produits d'accession sociale réglementée n'existent pas dans le territoire.

Il s'agit d'un segment de marché à prix élevé. Les ménages aux ressources moyennes ont difficilement accès au marché

Les publics spécifiques et les parcours résidentiels

Publics	Niveau de revenus	Logement foyer, résidence senior	Structure médicalisée	Aire d'accueil	Logement temporaire / Résidence sociale	Résidences étudiante
Jeunes (stagiaires, étudiants) et pers. en insertion pro.	Général					
	faible					
	moyen					
	élevé					
Personnes âgées en recherche de structures ou de services	Général					
	faible					
	moyen					
	élevé					
Personnes handicapées						
Personnes défavorisées						
Gens du voyage						

XX. Synthèse des enjeux

Répondre aux besoins en logements

- ✓ Développer une offre de logements en accession pour faciliter l'installation des jeunes ménages nocéens sur la commune.
- ✓ Développer des outils favorisant la production de l'offre sociale pour répondre aux objectifs SRU
- ✓ Développer une offre de logement mieux adaptée à la taille et aux nouveaux modes de vie des ménages
- ✓ Anticiper les besoins liés au phénomène de décohabitation des ménages
- ✓ Maintenir l'attractivité de la commune pour les petits ménages composés de jeunes ou de personnes âgées.
- ✓ Accompagner les ménages les plus fragiles dans leurs parcours résidentiels
- ✓ Assurer une performance optimale des nouveaux logements

Améliorer et réhabiliter le parc de logements existant

- ✓ Définir les actions en vue de l'amélioration et de la réhabilitation du parc privé existant
- ✓ Anticiper le vieillissement du parc social
- ✓ Protéger les habitants du risque de précarité énergétique, et notamment les ménages les plus fragiles

Limiter la consommation foncière

- ✓ Maintenir un développement maîtrisé d'une offre de logement moins consommatrice d'espace et répondant aux besoins de la population.
- ✓ Accompagner la requalification des secteurs de projet en centre-ville
- ✓ Favoriser la densification des secteurs en bordure de la gare et de l'ex RN 34

Répondre aux besoins en hébergement

- ✓ Poursuivre la diversification du parc de logements afin de permettre aux personnes âgées de se rapprocher des centralités.
- ✓ Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées en mettant en place une politique d'adaptation des logements.
- ✓ Favoriser le maintien à domicile des personnes souffrant de handicap en mettant en place une politique d'adaptation des logements et de services à domicile.
- ✓ Permettre l'accès au logement social pour toute la population, notamment les personnes ayant les plus faibles revenus
- ✓ Poursuivre la diversification du parc de logements afin d'attirer les jeunes
- ✓ Favoriser le parcours résidentiel des jeunes dans la commune en anticipant leur passage des structures d'hébergement vers un logement plus classique
- ✓ Anticiper la réinsertion des personnes défavorisées dans un parcours résidentiel classique