



Programme Local de l'Habitat Neuilly-Plaisance

Document d'Orientations Stratégiques

**Neuilly
Plaisance**



Un art de vivre

Table des matières

I. Préambule	3
II. Les Orientations Stratégiques pour améliorer la réponse aux besoins en logement	4
2.1. Orientation 1 : Accompagner la croissance démographique par une dynamique de développement équilibrée	4
2.2. Orientation 2 : Développer une offre de logements et d'hébergement répondant à la diversité des besoins	6
2.3. Orientation 3 : Améliorer et adapter le parc existant	8
2.4. Orientation 4 : Faire vivre et suivre le PLH.....	10
III. Traduction des orientations en un scénario de développement quantitatif 11	
3.1. Définition des besoins liés au Point Mort de la construction	11
• Le Point Mort 1990-2012 : une référence pour élaborer les scénarios	11
• Les hypothèses du Point Mort retenues dans le PLU et le PLH	12
3.2. Les scénarios proposés dans le cadre du PLU à l'horizon 2025	13
• Scénario N°1. Le maintien de la population à son niveau actuel (le Point-Mort).....	13
• Scénario N°2 : Un projet équilibré répondant aux objectifs du SDRIF et aux dynamiques de projets de la commune	13
• Scénario N°3 : une dynamique de construction soutenue pour une attractivité renforcée	14
3.2. Les objectifs quantitatifs pour le PLH 2017-2022	15
• Le scénario de croissance démographique du PLH.....	15
• Les obligations de production de logements sociaux sur la période 2017-2022.....	16
• Déclinaison de la programmation globale de logements	17
• Déclinaison de la programmation de logements sociaux	17
• Déclinaison de la programmation de logements privés	19
• Les objectifs de reconquête de la vacance	20

I. Préambule

Le **Code de la Construction et de l'Habitation** définit le contenu d'un document d'orientations. Selon l'**article R.302-1** :

« Le document d'orientations énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du programme local de l'habitat et indique notamment :

a) 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 ;

b) Les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;

c) Les axes susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;

d) Les communes et, le cas échéant, secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires ;

e) 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 ;

f) Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées ;

g) Les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes, et notamment des étudiants. »

Le présent document énonce les **Orientations Stratégiques du PLH**. 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 Ile-de-France (SDRIF) et des objectifs de production de logements sociaux découlant de la Loi SRU et de la Loi relative à la Mobilisation du Foncier Public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social (dite Duflot 1).

Dans un objectif de faciliter la réalisation de parcours résidentiels ascendants, par la création d'une offre suffisante, diversifiée et équilibrée, le Document d'Orientations formule les **principes et priorités d'intervention** en matière de programmation de logements, amélioration du parc privé, réponses aux besoins spécifiques, stratégie foncière, etc.

Les orientations définies s'appuient sur un **scénario de développement préférentiel**, en termes démographiques et d'offre de logement, aligné avec le rythme de croissance validé dans le cadre du PLU. Ce scénario est ici décliné au sein d'objectifs qualitatifs de développement et de requalification de l'offre de logement.

II. Les Orientations Stratégiques pour améliorer la réponse aux besoins en logement

2.1. Orientation 1 : Accompagner la croissance démographique par une dynamique de développement équilibrée

Neuilly-Plaisance connaît une croissance démographique régulière et relativement dynamique depuis le début des années 2000. Cette croissance est en partie portée par le développement de l'offre de logements avec 113 logements commencés en moyenne par an entre 2004 et 2015. Plus de la moitié de l'offre de logement construite concernait des résidences étudiantes. Dans un contexte de rareté du foncier disponible à l'échelle de la commune, 87 % des constructions neuves ont été réalisées sous forme collective.

ENJEUX	ORIENTATION	DECLINAISON DE L'ORIENTATION	TRADUCTION OPERATIONNELLE
- Maintenir une croissance démographique maîtrisée - Limiter la consommation d'espace par le développement d'une offre plus dense - Accompagner la requalification des secteurs de projet en centre-ville - Favoriser la densification des secteurs en bordure de la gare et de la RD34 - Assurer une performance optimale des nouveaux logements	Accompagner la croissance démographique par une dynamique de développement équilibrée	Axe 1 - Produire une offre de logement suffisante pour accueillir de nouveaux ménages et maintenir la population locale	Produire 660 logements à horizon PLH pour répondre aux besoins et aux exigences des documents supra-communaux (SDRIF, CDT).
		Axe 2 - Garantir l'équilibre territorial en favorisant la production de logements à proximité des centralités de la commune et des services de transports en commun	Implanter au moins 60% de l'offre de logements dans le centre ville et sur le boulevard Gallieni jusqu'en entrée de ville côté Neuilly-sur-Marne. Augmenter la densité urbaine à proximité des principaux axes de transports en commun (gare RER/RN-34, avenue Foch)
		Axe 3 - Mettre en place d'une stratégie foncière permettant de mobiliser les disponibilités nécessaires à la réalisation des objectifs	Mettre en place une veille foncière, via les DIA, sur les terrains ciblés comme prioritaires dans le PLH. Recourir au droit de préemption urbain de la commune ou de l'EPIF pour réaliser les objectifs du PLH
		Axe 4- Préconiser un urbanisme respectueux de son environnement et plus économe en espace et rechercher l'exemplarité énergétiques dans les nouvelles constructions	Viser 90% de logements collectifs dans la production neuve Réaliser 10% des créations de logements au sein du parc existant Réaliser au moins un projet aux normes RT 2020.

La première orientation du Programme Local de l'Habitat vise à poursuivre le rythme de développement actuel, en réponse aux objectifs supra-communaux (SDRIF, CDT, TOL), en engageant la **réalisation de 110 logements par an**, soit 660 logements à l'horizon du PLH. Ce rythme de production permettra à la fois de répondre aux besoins relatifs à la population en place et aux évolutions du parc (diminution de la taille moyenne des ménages, évolution de la vacance, opérations de démolition de logements) mais aussi de permettre l'accueil d'une population supplémentaire (naissances, arrivées de nouveaux ménages).

Produite en majorité à proximité des centralités communales, cette nouvelle offre fera partie intégrante de la requalification des secteurs stratégiques (avenue Foch, boulevard Gallieni) et participera au **renforcement de la densité et de la mixité** au sein de ces quartiers, bien desservis par les transports en commun.

Les diagnostics du PLU et du PLH font état de disponibilités foncières rares et contraintes. Dans ce contexte, le PLH prévoit une **programmation largement orientée vers des formes peu consommatrices de foncier**, dans le respect des caractéristiques urbaines existantes, en visant la réalisation de 90 % de logements collectifs au sein de la production neuve.

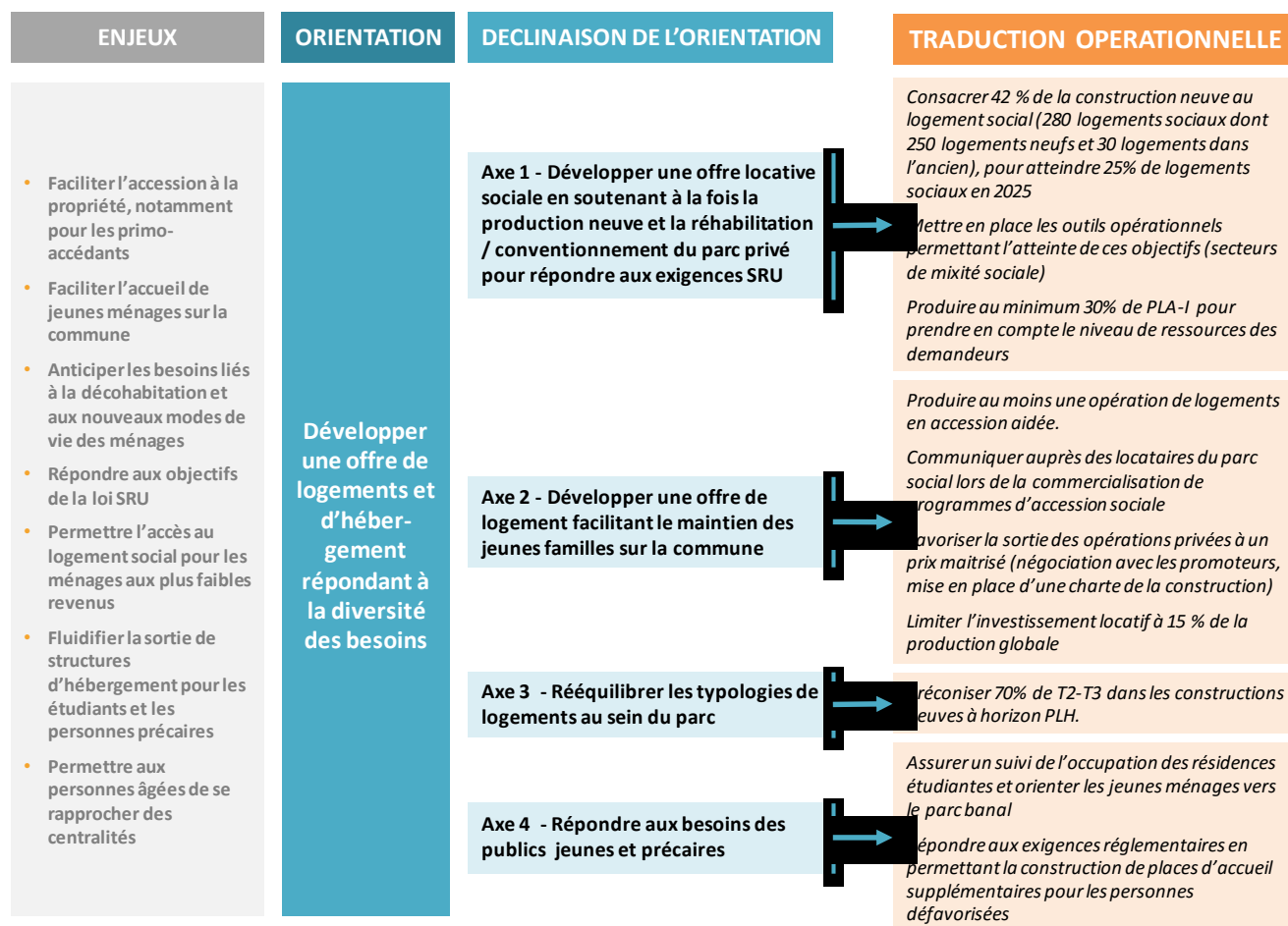
Les contraintes foncières doivent également amener la commune à **poursuivre la stratégie engagée en matière de repérage et d'acquisition foncière**, en collaboration avec l'EPFIF, condition *sine qua non* à l'atteinte des objectifs de production fixés. La **reconquête de logements ou locaux vacants** contribuant également à la création de logements, cette fois sans aucune consommation de foncier, figure également parmi les objectifs du PLH, qui fixe à 10 unités le nombre de logements produits dans le parc existant chaque année.

Enfin, la volonté de développer un parc de logements performants et respectant des exigences de développement durable conduit la collectivité à soutenir des modes opérationnels novateurs permettant le **développement de l'habitat très performant énergétiquement** (logement passif).

2.2. Orientation 2 : Développer une offre de logements et d'hébergement répondant à la diversité des besoins

Neuilly-Plaisance connaît une croissance régulière de son parc de logements depuis 1968. Celui-ci a augmenté de près de 50 % entre 1968 et 2012, soit 2 964 logements construits sur cette période.

Si le parc de logements de la commune présente un certain équilibre entre les différentes formes urbaines (58 % d'appartements contre 42 % de maisons), il convient de souligner que le parc affiche de grandes disparités quant à la taille des logements. 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) contre seulement 26 % de T1 ou T2. Or, la prédominance des petits ménages résidents (60 % de la population) et l'afflux des ménages de 2-3 personnes entraînent une inadéquation entre la taille des logements et la taille des ménages.



Au-delà de l'augmentation quantitative du parc de logements, l'enjeu majeur pour la commune est donc **l'adaptation qualitative aux besoins et attentes** des ménages. Ces attentes portent essentiellement sur deux aspects : une amélioration de **l'accessibilité financière** au logement et une meilleure adaptation des logements aux **modes de vie** des ménages.

La satisfaction des demandeurs de logements sociaux reste un objectif prioritaire pour la commune dans un contexte de fragilisation économique des ménages. **L'objectif de production de logements sociaux est porté à 47 logements sociaux par an**, soit 42 % des objectifs de production du PLH. Ce rythme permet à la commune de combler son déficit au regard de l'article 55 de la loi SRU.

Face à la forte pression foncière que connaît la commune, les objectifs du PLH devront être traduits dans le PLU par les outils adéquats (secteurs de mixité sociale, droit de préemption) pour faciliter le développement de l'offre sociale dans la construction neuve comme dans le parc existant (via des opérations d'acquisition-amélioration notamment).

Cet objectif s'accompagne également d'un souhait de réponse aux besoins en logements des personnes aux revenus les plus faibles avec une production de logements financés en PLA-I à la hauteur de 30 % des objectifs de production de logements sociaux.

Au-delà de la production indispensable du logement social, Neuilly-Plaisance souhaite également développer une **offre de logements abordables** ceci afin de faciliter les parcours résidentiels des ménages aux revenus intermédiaires (ex : familles ou jeunes actifs) qui peinent à accéder au marché du logement. Pour répondre à ces besoins, plusieurs types de produits sont envisagés :

- les **logements locatifs sociaux financés en PLS** (30 % de la production sociale) : ces logements sont proposés à une clientèle plus large que le logement social classique (revenus fiscaux de référence inférieurs à 45 000 € par an pour un couple ou 54 000 € pour un couple avec un enfant) en contrepartie de niveau de loyers légèrement plus élevé, tout en restant inférieurs aux prix du marché (10 € / m² pour les logements PLS, contre 16,5€ /m² selon CLAMEUR dans le parc privé) ;
- les **logements en accession abordable** : il s'agit, au-delà d'opérations en accession sociale portées par des bailleurs sociaux, de l'ensemble des opérations de promotion privée dont tout ou partie des logements sont proposés à des prix inférieurs à ceux du marché (grâce à une négociation effectuée avec le promoteur).
- les **logements locatifs dont le loyer est plafonné par des outils de défiscalisation** : une partie de l'offre proposée à la commercialisation sera achetée par une clientèle d'investisseurs, notamment en bénéficiant du dispositif Pinel, et viendra en développement de l'offre locative privée sur le territoire. Le PLH se fixe pour objectif de limiter son développement à 15 % de l'offre globale soit un peu plus de 25 % de l'offre en accession, afin que les produits en accession bénéficient en premier lieu à des accédants locaux.

Afin de répondre aux besoins d'une population de moins en moins familiale, le PLH préconise le développement de petits et moyens logements en collectif de manière majoritaire. Ainsi **l'offre de T2-T3 dans pourra représenter jusqu'à 75 % de la production neuve**, à la fois dans le logement privé mais également dans le logement social, compte tenu de la demande, majoritairement orientée vers les petites typologies.

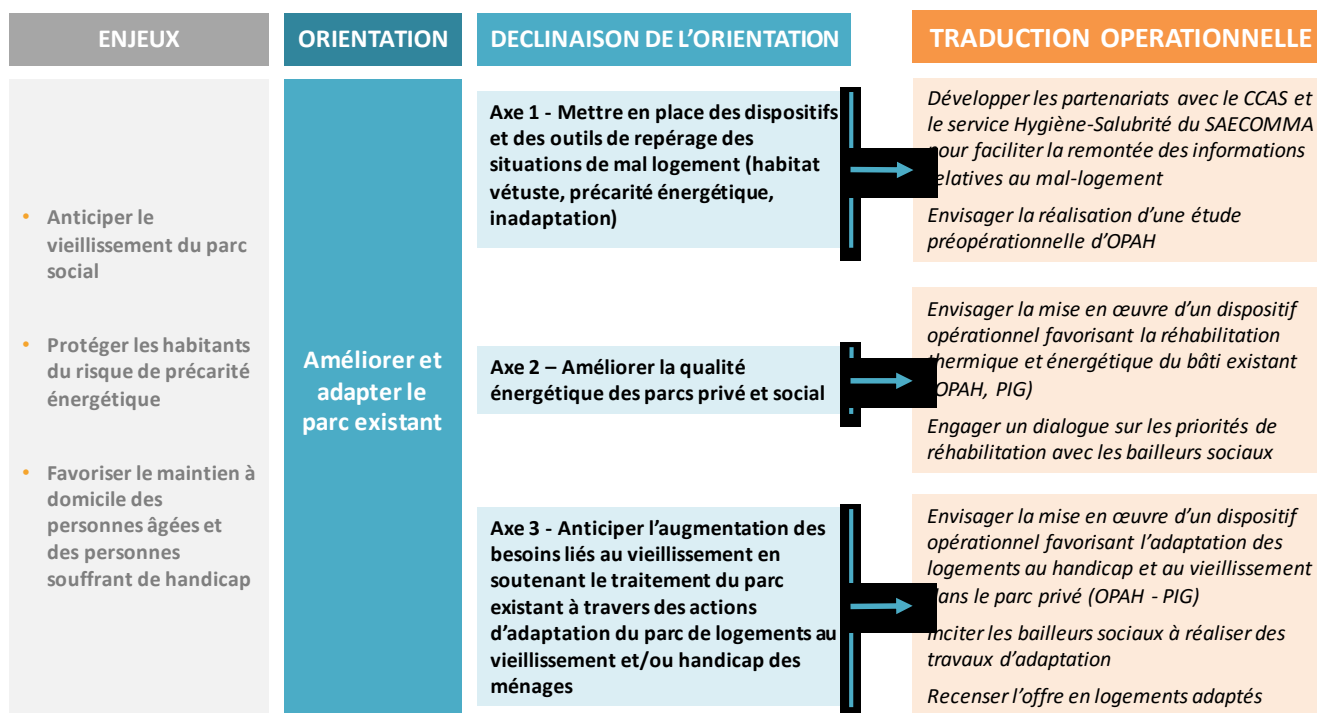
Le diagnostic a également mis en évidence le fait que Neuilly-Plaisance attire un public étudiant en raison de sa proximité avec l'Université Paris Est. En réponse à ses publics se trouvant parfois dans des difficultés conjoncturelles ou durables d'accès au logement, la commune a développé une offre consécutive en résidence étudiante (760 logements étudiants construits depuis 2010). L'enjeu est donc d'assurer un certain **suivi de cette offre** (taux d'occupation, demandes) afin d'identifier les besoins complémentaires. Le parcours résidentiel de ces jeunes ménages doit également être envisagé, à la fin des études universitaires avec une **anticipation des besoins en logements locatifs** privés ou sociaux, dans le parc banal.

Enfin, la commune dispose d'une offre de 18 places d'hébergement au titre de la Loi DALO (CRHS l'Étincelle) et n'atteint pas le seuil légal de 1 place pour 1000 habitants (équivalent à 20 places pour Neuilly-Plaisance). La programmation future devra donc envisager de **compléter cette offre d'hébergement** à destination des personnes précaires (CHU, CHRS ou places ALT).

2.3. Orientation 3 : Améliorer et adapter le parc existant

La commune compte 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 % des logements ont été construits au cours de cette période 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 des situations de précarité énergétique pour les ménages les plus fragiles. En effet, 13 % des ménages propriétaires ont des revenus leur permettant d'intégrer un logement de type PLA-I : ces derniers ont pu rencontrer des difficultés dans le paiement de leurs charges et n'ont que de faibles capacités d'investissement pour entretenir leur logement, situation à l'origine d'une dégradation du bâti.

Si la plupart des constructions anciennes sont d'une certaine qualité architecturale et sont généralement bien entretenues (seuls 3 % du parc privé est potentiellement indigne), certains bâtiments peuvent nécessiter des travaux de réhabilitation ou d'entretien lourds.



Face à ces problématiques, il est nécessaire de poursuivre les actions en faveur de la résorption de l'habitat indigne ou en voie de dégradation en assurant une veille des situations de mal logement et en **renforçant les partenariats avec les différents partenaires de la commune** (et notamment le SAECOMMA, dont une des missions est d'effectuer des enquêtes en matière d'hygiène et de salubrité).

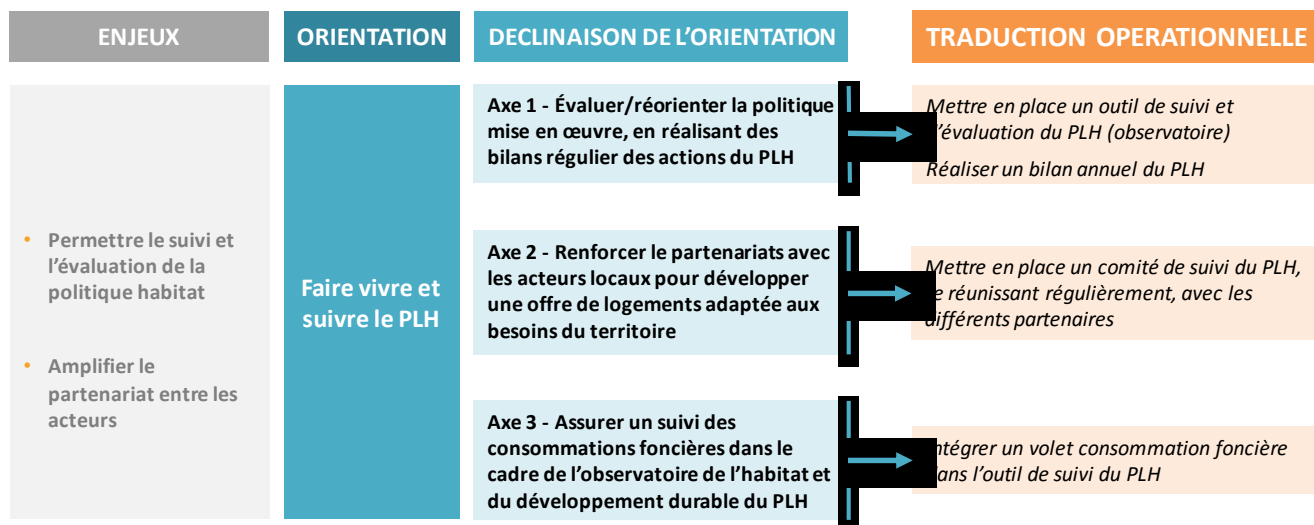
De plus, malgré une certaine stabilité de la part des plus de 60 ans entre 2007 et 2012, le territoire connaît malgré tout un vieillissement progressif de sa population. Ainsi, 37 % des propriétaires de la commune sont âgés de 60 ans et plus. Cette tranche d'âge représente également 16 % des locataires du parc privé et 35 % des locataires sociaux (dont 17 % de plus de 75 ans). Dans ce

contexte, il est nécessaire que les interventions sur le parc existant contribuent à **faciliter sur le long terme le maintien à domicile des personnes âgées ou handicapées** qui souhaitent vivre dans leur domicile le plus longtemps possible mais qui pour lesquels cela nécessite des mesures d'adaptation de leur logement et un environnement urbain répondant à leurs attentes en termes de services et de commerces de proximité. Les logements adaptés (ou facilement adaptables) dans le parc social et dans le parc privé pourront également faire l'objet d'un recensement afin de disposer d'une liste d'adresses accessibles aux personnes âgées et handicapées et d'organiser la traçabilité des logements sociaux adaptés pour les réaffecter au public cible, lorsqu'ils ont été libérés.

Le lancement d'une étude pré-opérationnelle de PIG ou d'OPAH favorisant réhabilitation thermique et énergétique du bâti existant ou l'adaptation des logements au handicap et au vieillissement dans le parc privé (OPAH / PIG) permettrait d'évaluer précisément les besoins de la commune. Ces dispositifs permettent de concentrer les aides à l'amélioration de l'habitat sur des secteurs plus restreints dont les périmètres sont définis en fonction de l'importance des besoins. La mise en œuvre de ces opérations implique l'activité d'une équipe d'ingénierie dédiée qui permet d'identifier tout au long de l'opération les problématiques particulières aux quartiers et de mettre en œuvre les outils les plus adaptés.

Outre le parc privé, une partie du patrimoine social de la commune est relativement ancien ou a été construits à des périodes où les normes de construction n'étaient pas toujours qualitatives (8,6 % des logements sociaux ont été construits avant 1960 et 66% datent des années 60 à 90). Dans l'objectif d'améliorer la performance énergétique des bâtiments et de limiter le montant des charges pour les locataires, il est essentiel de **poursuivre la requalification de ce parc**. Les réhabilitations ne doivent pas s'accompagner d'une hausse excessive des loyers, mais doivent viser une stabilité du couple loyers-charges. Compte tenu des coûts de réhabilitation, il sera nécessaire de renforcer une dynamique de concertation entre la commune et les bailleurs sociaux afin de **prioriser les interventions**.

2.4. Orientation 4 : Faire vivre et suivre le PLH



La mise en œuvre du PLH doit s'appuyer sur une gouvernance adaptée répondant aux enjeux du territoire. Pour une meilleure efficacité de l'action publique, cette gouvernance visera à renforcer le partenariat avec l'ensemble des acteurs de l'habitat : acteurs des politiques de l'habitat, bailleurs sociaux et gestionnaires de l'offre spécifique, promoteurs et aménageurs... Elle impliquera **l'organisation de réunions d'échange, d'information et de prise de décisions régulières** entre la commune et ses partenaires, dans un objectif de suivi et d'évaluation des actions menées.

Le suivi et l'évaluation s'appuieront donc notamment sur des **outils d'observation permettant de mesurer l'impact du PLH et d'accompagner sa mise en œuvre**. Véritable outil d'aide à la décision, la création d'un observatoire du PLH permettra ainsi de mieux connaître les évolutions du contexte local de l'habitat et de suivre les actions mises en place. Cet observatoire devra être actualisé régulièrement et les résultats restitués annuellement dans le cadre de réunions de pilotage du PLH.

Il pourra inclure un volet foncier, en lien avec le PLU, afin d'assurer un **suivi des consommations foncières** et des actions de renouvellement urbain.

III. Traduction des orientations en un scénario de développement quantitatif

3.1. Définition des besoins liés au Point Mort de la construction

- **Le Point Mort 1990-2012 : une référence pour élaborer les scénarios**

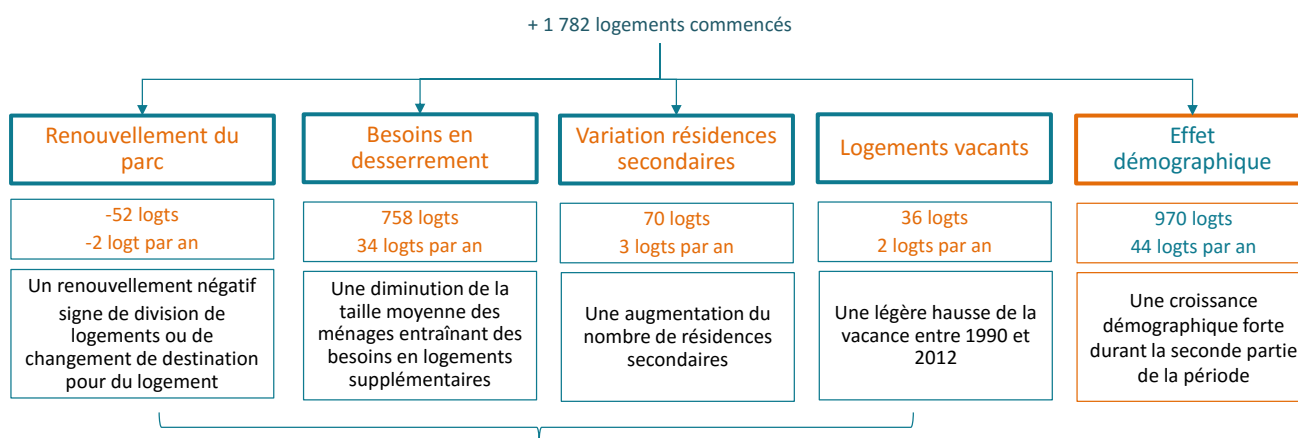
Au vu de l'analyse de l'évolution de la population au cours des dernières années, le Point Mort rétrospectif sur la période 1990-2012 s'élève à 812 logements. Cela signifie que sur la totalité des logements construits sur cette période (1 782 logements au total), 812 ont simplement permis de maintenir 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 758 logements sur la période 1990-2012 : il s'agit du principal poste de besoins en logements.
- **La hausse du nombre de résidences secondaires** (70 résidences secondaires supplémentaires) **et du nombre de logements vacants** (36 logements vacants supplémentaires) qui ne sont plus des logements accueillant des ménages à l'année sur le territoire, et viennent diminuer le volume de résidences principales.

À l'inverse, certains phénomènes viennent diminuer les besoins relatifs au Point Mort car ils permettent l'accueil de populations nouvelles sans entraîner la construction de logements neufs.

- Sur le territoire, le **renouvellement du parc** (traditionnellement lié aux démolitions de logements) 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.

Analyse de l'utilisation de logements construits entre 1990 et 2012



Entre 1990 et 2012, sur 81 logements construits en moyenne par an

- 46% ont servi à répondre aux besoins de la population en place (« le point mort »)
- environ 54% ont permis d'accueillir une nouvelle population (« l'effet démographique »)

• Les hypothèses du Point Mort retenues dans le PLU et le PLH

Le scénario de développement du point mort retenu par les élus de Neuilly-Plaisance va au-delà de la période du PLH afin de **renforcer le développement prospectif de la commune**. Cette approche permet donc **d'anticiper les besoins du territoire au-delà du PLH** afin de répondre dès maintenant aux futurs besoins des habitants en proposant une offre de logements diversifiée et attractive privilégiant un parcours résidentiel complet et permettant l'accueil de nouvelles populations. Elle permet également de **prévoir le rattrapage de logements sociaux pour atteindre l'objectif de 25 % de logements sociaux dans le territoire à horizon 2025**.

Les hypothèses retenues par les élus sont les suivantes :

Le renouvellement du parc

- **Le taux de renouvellement sur les périodes précédentes :**

Entre 1990 et 1999, le renouvellement du parc est positif (0,35 % des logements disparaissent chaque année, soit 226 logements sur la période). Cependant il devient négatif sur la seconde partie de la période étudiée. En effet, entre 2000 et 2012 le taux de renouvellement du parc est de -0,28 % par an, soit -278 logements.

- **Hypothèse retenue :**

Pour la période allant jusqu'en 2025, les élus ont retenu un taux de 0,15 % jusqu'en 2018 puis un taux de 0,30 % entre 2019 et 2025. Ces taux de renouvellement positif à l'horizon 2025 ont été retenus pour tenir compte des dynamiques de mutation sur la commune. Ainsi, à horizon 2025, environ 20 logements par an seraient consommés pour répondre aux besoins liés au renouvellement du parc (démolitions-reconstructions, changements d'affectation).

Le desserrement des ménages

- **Hypothèse retenue :**

Les élus de la commune ont choisi de reconduire le rythme de desserrement prévu par l'INSEE pour le département. Ainsi, la taille des ménages devrait atteindre en moyenne **2,27 personnes par ménage en 2025** (contre 2,41 en 2012).

La variation des logements vacants renouvellement du parc

- **La vacance sur les périodes précédentes :**

Sur les dernières périodes le nombre de logements vacants n'a cessé de diminuer. Le taux de vacance était de 5,2 % en 2012 (soit 473 logements) contre 7,8 % en 1999 (601 logements).

- **Hypothèse retenue :**

Le scénario table sur une **légère augmentation de la vacance** jusqu'en 2025. L'objectif est d'atteindre **5,4% de logements vacants** à cette date. Cette hypothèse correspondant aux temps de commercialisation des nombreux projets réalisés sur la période et à l'augmentation de la rotation dans le parc qui sera liée à l'amélioration des parcours résidentiels grâce aux actions du PLH.

La variation des logements secondaires et occasionnels

- **Le logement occasionnel et secondaire sur les périodes précédentes :**

A l'inverse de la période 1990-1999, le taux de logements secondaires et occasionnels a augmenté sur la période. Il était de 1,1 % en 1999 (soit 83 logements) et de 1,7 % en 2012 (soit 157 logements).

- **Hypothèse retenue :**

Dans un contexte de tension du marché francilien, le scénario propose le **maintien du nombre de résidences secondaires** qui aboutirait à une diminution de leur taux pour atteindre **1,35 % en 2025**.

3.2. Les scénarios proposés dans le cadre du PLU à l'horizon 2025

Tout comme les hypothèses de point mort dont ils découlent en partie, les différents scénarios prospectifs courent jusqu'en 2025 afin de développer une vision de la commune au-delà du PLH et de répondre aux exigences de production de logements sociaux imposés par la Loi SRU. Les scénarios sont basés sur différentes ambitions démographiques pour la commune.

- **Scénario N°1. Le maintien de la population à son niveau actuel (le Point-Mort)**

Ce premier scénario, basé sur **un objectif de 63 logements en production annuelle jusqu'en 2025**, correspond à la production de logements minimale pour maintenir la population actuelle sur le territoire. **Ce scénario prévoit ainsi 9 915 logements dans la commune à horizon 2025 (contre 9 098 en 2012) sans augmentation de la population.**

2013-2025				
Population des ménages en 2025	Population en 2025	Logements en 2025	Nbre de logements à construire	Construction/an
20 426	20 755	9 915	817	63

Cependant, compte tenu des objectifs réglementaires de production de logement social (25% à l'horizon 2025), ce scénario impliquerait de disposer de 2 311 logements sociaux sur le territoire communal pour 9 246 résidences principales à horizon 2025, **soit 940 logements conventionnés supplémentaires par rapport à 2012**. Or cette production de logements sociaux est supérieure aux objectifs de production de logement fixés par le scénario (817 logements).

- **Scénario N°2 : Un projet équilibré répondant aux objectifs du SDRIF et aux dynamiques de projets de la commune**

Ce deuxième scénario, basé sur **un objectif de 110 logements en production annuelle jusqu'en 2025**, correspond à un rythme de production similaire à celui observé ces dernières années (113 logements commencés par an entre 2004 et 2015). **Il permet de répondre aux différents projets de la commune** (requalification ex RN-34, anciens terrains A 103, les îlots « Mairie », « Clemenceau » et « marché » en centre-ville...) et correspond aux objectifs fixés par la TOL.

Ce scénario prévoit un total de 10 528 logements dans la commune à horizon 2025 (contre 9 098 en 2012) pour une population estimée à environ 22 166 habitants (contre 20 755 en 2012, soit 1 411 habitants supplémentaires), **soit une croissance démographique estimée à +0,5 % par an** (+0,6% par an entre 2007 et 2012).

2013-2025				
Population des ménages en 2025	Population en 2025	Logements en 2025	Nbre de logements à construire	Construction/an
21814	22 166	10 528	1 430	110

Compte tenu des objectifs réglementaires de production de logement social, ce scénario impliquerait d'atteindre **2 454 logements sociaux pour environ 9 818 résidences principales à horizon 2025**, soit 1 083 logements conventionnés supplémentaires par rapport à 2012.

Ce scénario permet ainsi d'atteindre le taux de 25 % de logements sociaux en 2025, et de répondre au Schéma Directeur d'Ile-de-France (SDRIF) en vigueur, à la loi sur le Grand Paris du 3 juin 2010 et au Contrat de Développement Territorial (CDT) Paris Est entre Marne et Bois à horizon 2030.

- **Scénario N°3 : une dynamique de construction soutenue pour une attractivité renforcée**

Ce dernier scénario, est basé sur **un objectif de 125 logements en production annuelle jusqu'en 2025**. Ce développement permettrait de répondre aux ambitions de Neuilly-Plaisance si cette dernière devient un pôle d'emploi très structurant à l'échelle du CDT.

Ce scénario a ainsi pour objectif de répondre aux besoins en logements d'un pôle d'emploi de plus de 8 000 postes. Pour atteindre son objectif de construction, il est divisé en deux périodes : la première de 2013 à 2018 prévoit 120 logements par an, la seconde, de 2019 à 2025, plus ambitieuse, vise un objectif de 130 logements par an.

Ce scénario prévoit ainsi 10 728 logements dans la commune à horizon 2025 (contre 9 098 en 2012) pour une population estimée à un peu moins de 22 626 habitants (contre 20 755 en 2012 soit 1 871 habitants supplémentaires), **soit une croissance démographique de 0,7 % par an.**

2013-2018				
Population des ménages en 2018	Population en 2018	Logements en 2018	Nbre de logements à construire	Construction/an
21 220	21 562	9 818	720	120

2019-2025					2013-2025	
Population des ménages en 2025	Population en 2025	Logements en 2025	Nbre de logements à construire	Construction/an	TOTAL 2013-2025	Logement/an
22 267	22 626	10 728	910	130	1 630	125

Compte tenu des objectifs réglementaires de production de logement social, ce scénario impliquerait de disposer de **2 501 logements sociaux pour environ 10 004 résidences principales à horizon 2025**, soit 1 130 logements conventionnés supplémentaires par rapport à 2012.

3.2. Les objectifs quantitatifs pour le PLH 2017-2022

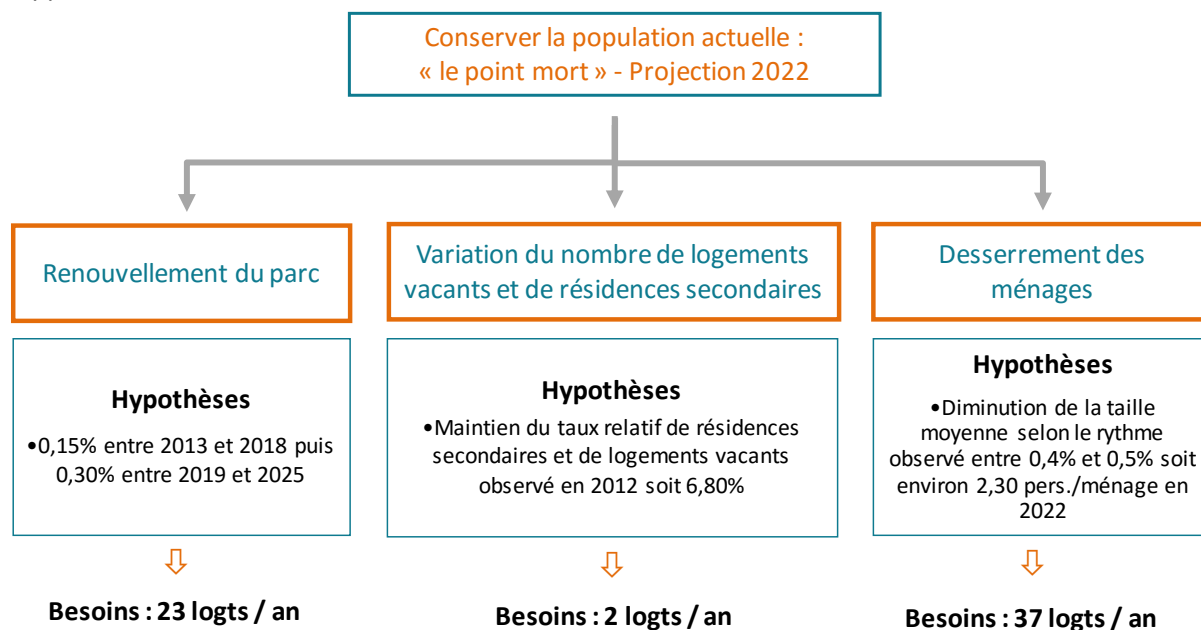
- **Le scénario de croissance démographique du PLH**

Dans le cadre du PLH, la commune a retenu un scénario équilibré avec la **production de 110 logements par an**. Ce rythme de développement aboutira à une croissance démographique annuelle de l'ordre de **+ 0,5 %**, et à une population municipale d'environ **21 859 habitants à horizon 2022**.

Le choix de ce scénario relève de la volonté :

- de renforcer les dynamiques démographiques à l'œuvre dans le territoire,
- d'être réaliste au regard des projets engagés au sein de la commune,
- d'être concordant avec les perspectives de développement envisagées par le SDRIF,
 - de correspondre à la capacité d'absorption du marché local,
- de satisfaire les besoins de la population en termes d'équipements et de services.

L'ensemble des logements construits n'accueillera pas nécessairement une population supplémentaire.



À l'horizon 2022, le point mort est donc de 372 logements, soit environ 62 logements par an. Ainsi, sur les 110 logements produits, 44 % d'entre eux permettront l'accueil d'une population supplémentaire.

• **Les obligations de production de logements sociaux sur la période 2017-2022**

La loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, augmente le rythme de rattrapage en modifiant ces objectifs par période triennale :

- **5^e période (2014-2016)** : objectif de produire **25 % de l'offre sociale** manquante pour atteindre en 2025 le taux 25 % de logements sociaux dans les résidences principales,
- **6^e période (2017-2019)** : objectif de produire **33 % de l'offre sociale** manquante pour atteindre en 2025 le taux 25 % de logements sociaux dans les résidences principales,
- **7^e période (2020-2022)** : objectif de produire **50 % de l'offre sociale** manquante pour atteindre en 2025 le taux 25 % de logements sociaux dans les résidences principales,
- **8^e période (2023-2025)** : objectif de produire **100 % de l'offre sociale** manquante pour atteindre en 2025 le taux 25 % de logements sociaux dans les résidences principales.

		5 ^{ème} période triennale	6 ^{ème} période triennale			7 ^{ème} période triennale			8 ^{ème} période triennale			2026
		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	
A	Résidences principales <i>(sur la base du scénario proposé)</i>	8 956	9 027	9 098	9 201	9 304	9 406	9 509	9 612	9 715	9 818	9 923
B = A*25%	Nombre de logements sociaux si application du taux de 25%	2 239	2 257	2 275	2 300	2 326	2 352	2 377	2 403	2 429	2 454	2 481
C = Logements sociaux N+1 +G	Nombre de logements sociaux au 1er janvier <i>(si respect des objectifs triennaux)</i>	1 868	1 909	1 950	1 990	2 042	2 094	2 145	2 223	2 300	2 377	2 481
D = C / A	Taux de logements sociaux au 1 ^{er} janvier <i>(si respect des objectifs triennaux)</i>	21%	21%	21%	22%	22%	22%	23%	23%	24%	24%	25%
E = B - C	Déficit	371	348	325	310	284	258	232	180	129	77	0
F = E x objectif de rattrapage triennal	Objectif triennal: 5 ^{ème} période : 25% déficit 6 ^{ème} période : 33% déficit 7 ^{ème} période : 50% déficit 8 ^{ème} période : 100% déficit	201	122			155			232			
G = F / 3	Objectif annuel	63	41			52			77			

Simulation des logements sociaux à produire pour atteindre l'objectif de 25 % de logements sociaux dans les résidences principales en 2025.

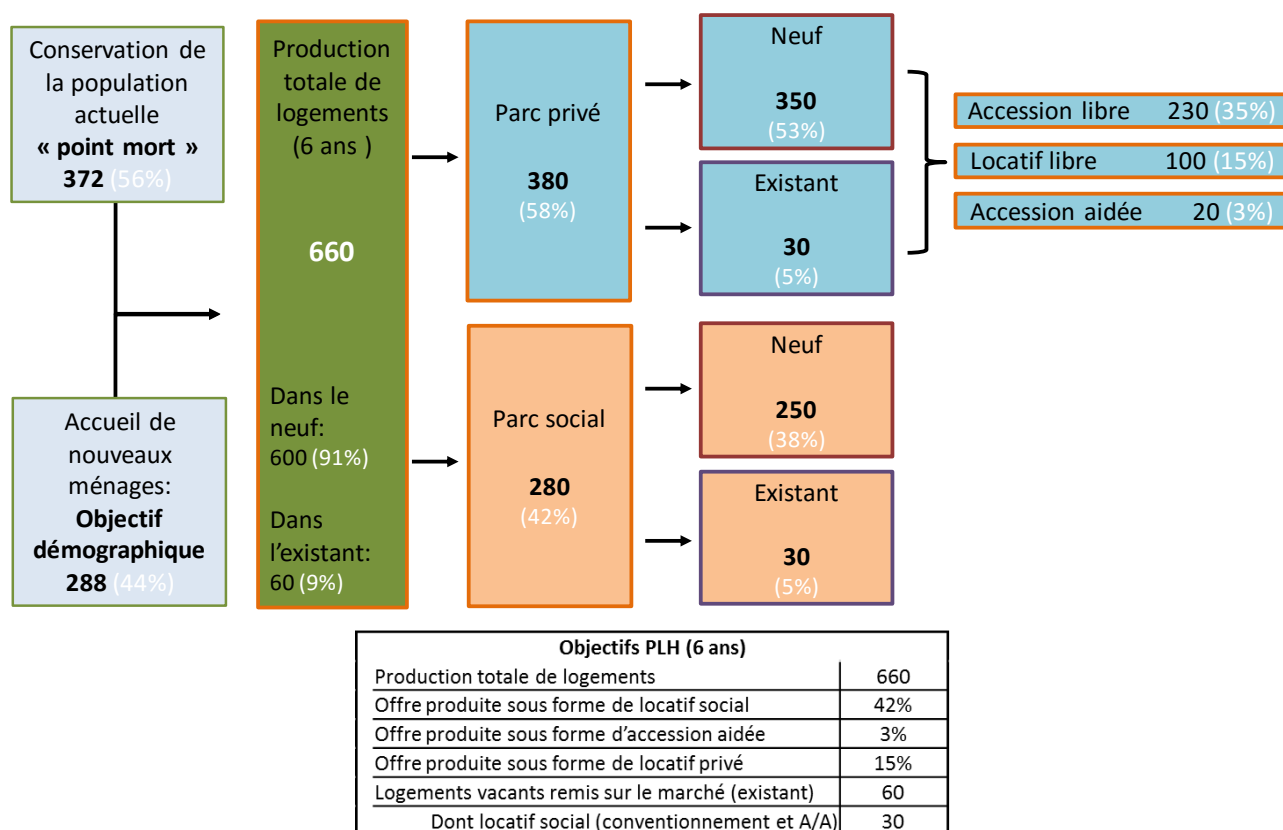
Malgré les efforts réalisés par la ville de Neuilly-Plaisance et l'atteinte d'un taux de logements locatifs sociaux supérieur à 20 % en 2017 (497 logements sociaux construits entre 2013 et 2016), la commune accuse au 1^{er} janvier 2016 un **déficit d'environ 371 logements sociaux**.

Pour atteindre 25 % de logements sociaux en 2025, la ville devra créer environ 613 logements sociaux (compte tenu d'une augmentation du nombre de résidences principales sur la période), soit en moyenne **61 logements par an d'ici à 2025**.

Cependant, avec l'obligation de rattrapage il est constaté une montée en charge au fil du temps. Il existe donc **une nécessité d'anticiper cette hausse de production de logements sociaux**.

Dans le cadre du PLH 2017-2022 cette obligation de rattrapage correspond à **42 % de la production de logements prévue dans le scénario retenu** (environ 47 logements sociaux par an). Pour répondre aux objectifs de production de logements sociaux il semble nécessaire de **développer le parc social dans le parc existant** (via le conventionnement Anah ou des opérations d'acquisitions-améliorations par des bailleurs sociaux) **pour limiter la hausse du nombre de résidences principales**.

• **Déclinaison de la programmation globale de logements**



• **Déclinaison de la programmation de logements sociaux**

La production de logements sociaux dans le cadre du PLH doit:

- Permettre de répondre aux exigences réglementaires :
 - Un objectif de 25 % de logements sociaux dans les résidences principales en 2025, or la commune compte 21 % de logements sociaux en 2016.
 - Un maximum 30 % de PLS et un minimum 30 % de PLA-I dans la production de logements sociaux, pour répondre aux objectifs de l'article L. 302-8 du Code de la construction et de l'habitation qui précise que dans tout PLH entré en vigueur à compter du 1er janvier 2014, la part des logements financés en prêts locatifs sociaux (PLS) ne peut être supérieure à 30 % des logements locatifs sociaux à produire et celle des logements financés en prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI) est au moins égale à 30 %.
- Réduire la pression sur les typologies de logements les plus demandées :
 - 1,4 demande pour 1 attribution pour les T1 en 2014.
 - 33,5 demandes pour 1 attribution pour les T2 en 2014.
 - 10 demandes pour 1 attribution pour les T3 2014.
 - 6 demandes pour 1 attribution pour les T4 en 2014
 - 4 demandes pour 1 attribution pour les T5 et plus en 2014

- Répondre aux besoins en logement des ménages, notamment les plus fragiles :
 - 56 % des ménages de la commune sont éligibles à un logement social en 2011.
 - 26 % des ménages de la commune sont éligibles à un logement de type PLA-I en 2011.

Objectifs de production de logements sociaux sur 6 ans	280
Objectifs de production de logements sociaux annuel	47
Taux dans la production totale	42%

Objectifs de production de logements sociaux neufs	250
Dont PLUS	100
Taux PLUS	40%
Dont PLS	75
Taux PLS	30%
Dont PLAI	75
Taux de PLAI	30%
Logements en A/A et conventionnement	30

Préconisations	Taux
T1	10%
T2	40%
T3	35%
T4 et +	15%

Collectif	100%
Individuel	0%

• **Déclinaison de la programmation de logements privés**

La production de logements dans le parc privé dans le cadre du PLH doit :

- Permettre le parcours résidentiel de tous les ménages, en axant la production vers des petits et moyens logements compte tenu de la demande exprimée:
 - *Un parc de logements nocéen composé à 26 % de T1 ou T2,*
 - *36 % du parc concerné par une situation de sous-occupation.*
 - *Les couples avec enfants, ne représentent que 6 % des emménagés récents de la commune (11 % en Seine-Saint-Denis).*

- Faciliter l'accèsion à la propriété, notamment des jeunes familles, en proposant une partie des logements en accessioin libre à l'acquisition pour soi et des produits en accessioin abordable :
 - *45 % des propriétaires de la commune ont entre 40 et 59 ans (42 % dans le département).*
 - *les moins de 39 ans représentent 18 % des propriétaires de la commune et du département.*
 - *les familles composées d'un ou deux enfants représentent 29 % des familles propriétaires occupantes de Neuilly-Plaisance (27 % dans le département).*

- Développer l'offre locative privée, notamment à destination des jeunes :
 - *En 2011, parmi les ménages ayant déménagé récemment dans la commune, 54 % ont entre 20 et 39 ans. Parmi cette population, 8 % ont moins de 25 ans (6 % dans le département).*
 - *59 % des emménagés depuis moins d'un an se logent dans le parc locatif (72,9 % dans le département).*
 - *90 % des locataires résident dans un appartement (86 % dans le département).*
 - *53 % des ménages du parc locatif privé ont moins de 40 ans dont 6 % de moins de 25 ans.*

- Viser une densité résidentielle élevée avec la production de 80 % de l'offre en collectif.
 - *Les 20 % restant correspondent à une production de logements individuels en diffus de l'ordre de 15 logements par an (soit le rythme observé sur la période passée).*

Objectifs de production de logements privés libres sur 6 ans	380
Objectifs de production en accessioin et locatif libre annuel	63
Taux dans la production totale	58%
<i>dont locatif libre</i>	100
<i>Taux dans la production totale</i>	15%
<i>dont accessioin libre</i>	230
<i>Taux dans la production totale</i>	35%
<i>Dont accessioin aidée</i>	20
<i>Taux dans la production totale</i>	3%

Préconisations	Taux
T1	10%
T2	40 %
T3	35%
T4 et +	15 %

Collectif	80 %
Individuel	20 %

- **Les objectifs de reconquête de la vacance**

La reconquête des logements vacants structurellement doit :

- Limiter la consommation foncière :
 - environ 15,50 hectares d'opportunités foncières mobilisables à moyen terme.
- Remettre sur le marché des logements pour répondre aux besoins :
 - des logements vacants qui représentent 5,2 % du parc en 2012.
 - Un objectif de 60 logements créés dans le parc existant soit 9 % des 660 logements à produire
 - Un objectif partagé entre le parc privé et le parc social par des opérations d'acquisition / amélioration.

Objectifs de résorption de la vacance de longue durée sur 6 ans	60
Objectifs de résorption de la vacance de longue durée annuel	10
<i>Dont A/A et conventionnement</i>	30
<i>Dont privé</i>	30