Programme Local de l'Habitat

Neuilly-Plaisance

Diagnostic

Approbation du PLH – Conseil Municipal du 8 Décembre 2016

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'Île-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 32
4. Vers une mobilité plus durable 33
VII. Un tissu urbain à recomposer 34
1. Un tissu relativement homogène 34
2. Des quartiers aux ambiances diverses 36
3. Centralités et secteurs de projets : des polarités à renforcer 40

Contexte socio-économique ***44***
VIII. Un développement démographique maîtrisé 45
1. Une attractivité territoriale à conforter 45
2. Une dynamique démographique témoin des tendances actuelles 46
3. Une surreprésentation des familles monoparentales 48
4. Des revenus par habitants relativement élevés 48
5. Une commune favorisant les mobilités résidentielles des petits ménages composés de jeunes ou de personnes âgées 50
IX. Une dynamique économique à soutenir 53
1. Un profil économique peu diversifié à dynamiser 53
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 55
3. Une armature commerciale complète témoin de services de proximité de qualité 57

Caractéristiques du parc de logements 62

X. Un développement du parc de logements maîtrisé 63
1. Une croissance du parc de logements en passe d'être relancée 63
2. Un parc majoritairement composé de résidences principales 64
3. Un parc majoritairement composé de propriétaires occupants 65
4. Un parc de logements ne répondant pas totalement aux besoins de la population 66
5. Un renouvellement progressif du parc ancien 68
6. Une performance énergétique du parc pouvant être améliorée 69

XI. Un parc privé très présent malgré une offre locative privée à renforcer 71
1. Des propriétaires résidant dans de grandes maisons individuelles 71
2. Des propriétaires plus jeunes et aux revenus supérieurs que dans le département 72
3. Un parc locatif privé tourné vers les petits appartements aux loyers élevés 74
4. Un parc locatif privé plébiscité par les jeunes actifs 76
5. Un parc privé potentiellement indigne très faible 78

XII. Un développement de l'offre locative sociale à maintenir 79
1. Une commune qui œuvre en faveur du renforcement de la mixité sociale 79
2. Les caractéristiques principales du parc social 81
3. Un parc social occupé par des familles ou des retraités 86
4. Des jeunes actifs souhaitant intégrer le parc social 87
5. Des attributions favorisant les jeunes et les ménages à faibles ressources 91
6. Des demandes de DALO trouvant des solutions dans la commune ou le département 93

Le fonctionnement du marché du logement 95

XIII. Une politique de l'habitat rythmée par l'offre et la demande 96
XIV. Une dynamique de projet à conforter, pour une attractivité durablement affirmée 98
1. Une production de logements tournée vers le collectif, notamment en résidences 98
2. Analyse rétrospective de l'utilisation du parc entre 2000 et 2012 100

XV. Analyse de la consommation d'espaces agricoles, forestiers et naturels et de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis 101
1. L'évolution de l'occupation du sol entre 2003 et 2015 101
2. Perspectives d'évolution de la commune 105

Une offre de logement et l'hébergement des publics spécifiques répondant partiellement aux besoins 107

XVI. Des équipements médico-sociaux répondant aux problématiques de la dépendance liée à l'âge ou au handicap 108
XVII. Une commune qui répond aux besoins des étudiants 112
XVIII. Une commune qui se saisit des problématiques de précarité des personnes défavorisées et des gens du voyage 116
1. Des structures pour personnes défavorisées bien implantées dans la commune 116
2. Un accueil des gens du voyage répondant aux exigences 117

Parcours résidentiels et synthèse des enjeux 119

XIX. Des parcours résidentiels pouvant être facilité 120
XX. Synthèse des enjeux 122

PLH
Programme Local de l'Habitat
Neuilly-Plaisance

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.

II 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.

PLH
Programme Local de l'Habitat
Neuilly-Plaisance

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.**

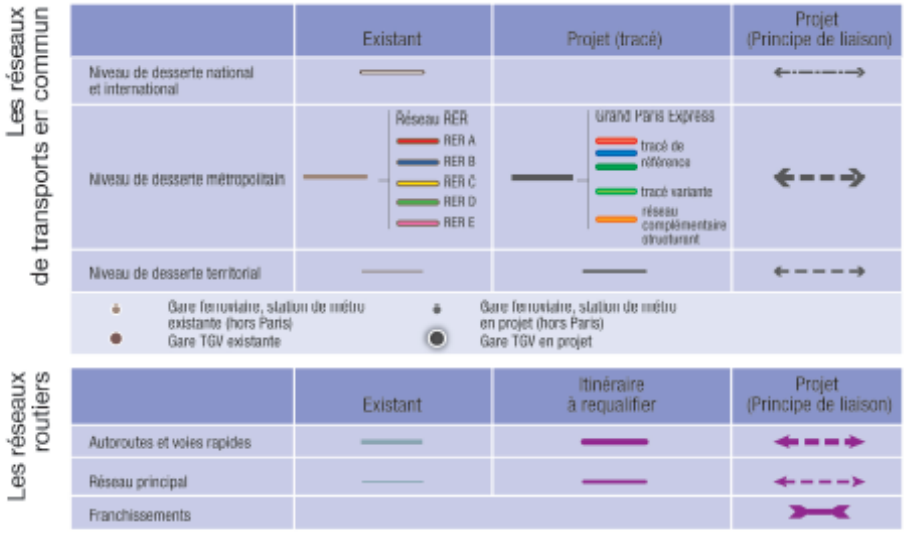
Ainsi, le territoire a été identifié comme **secteur d'intérêt stratégique** au travers du **Contrat de Développement Territorial** « Paris Est entre Marne et Bois » qui vise à faire émerger un pôle d'excellence international dans le domaine de la construction, de la maintenance et des services de la 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.

Relier et structurer

Les infrastructures de transport



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**

Source : SDRIF

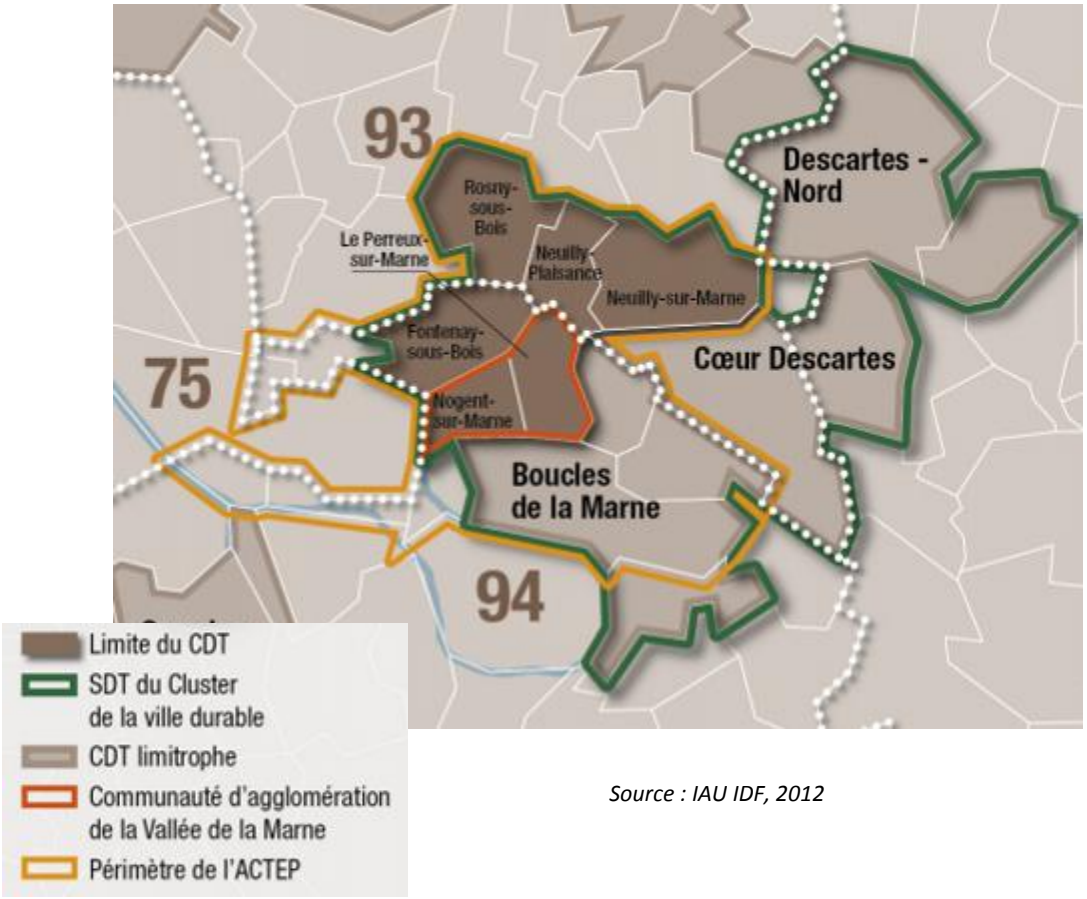
2. Le Contrat de Développement Territorial « Paris Est entre Marne et Bois »

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 intemational 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.



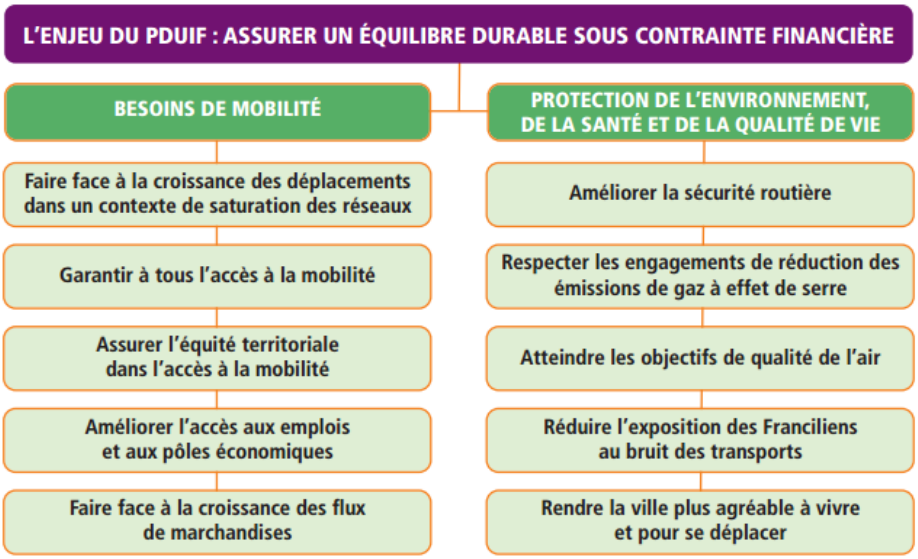
Source : IAU IDF, 2012

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

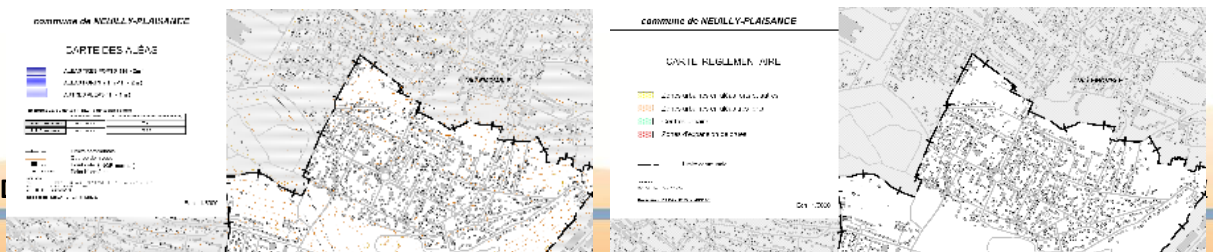
Arrêtés de catastrophes naturelles à Neuilly-Plaisance
Source : prim.net

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

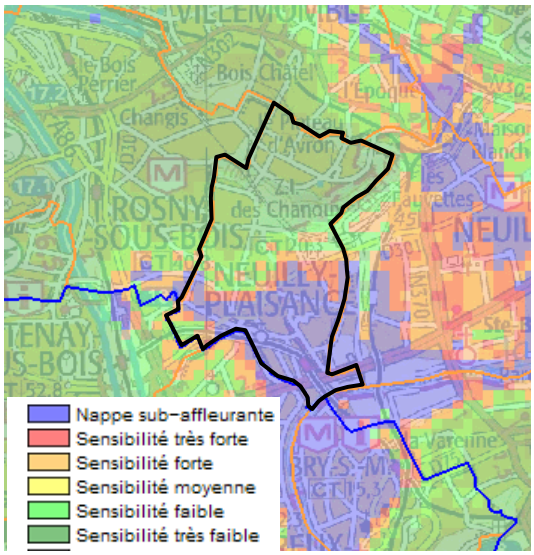
Le phénomène **de ruissellement des eaux pluviales** est relativement marqué sur le territoire communal en raison d'un bassin versant très large, caractérisé par des sols fortement imperméabilisés du fait d'une urbanisation dense. Neuilly-Plaisance constitue l'un des exutoires de ce bassin versant. Lors 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.



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

PLH
Programme Local de l'Habitat
Neuilly-Plaisance

Un cadre de vie à préserver

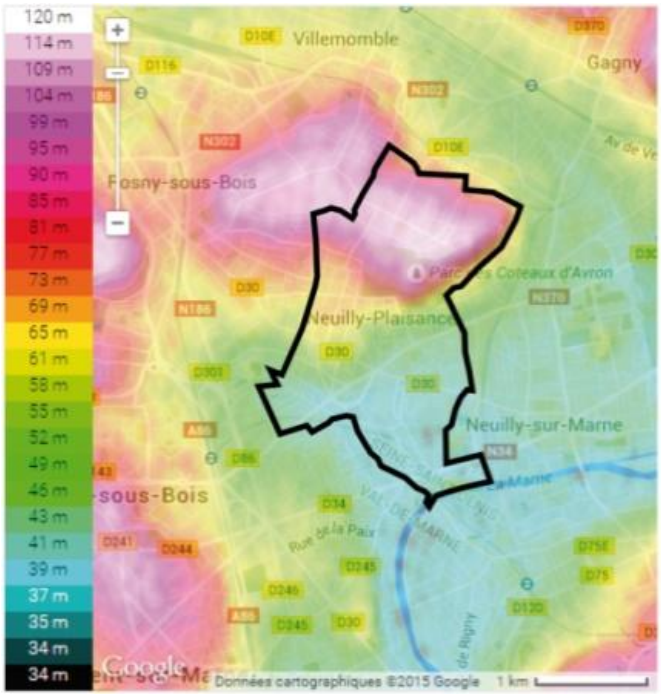
V. Un relief support d'organisation de la ville.

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, l**a 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.

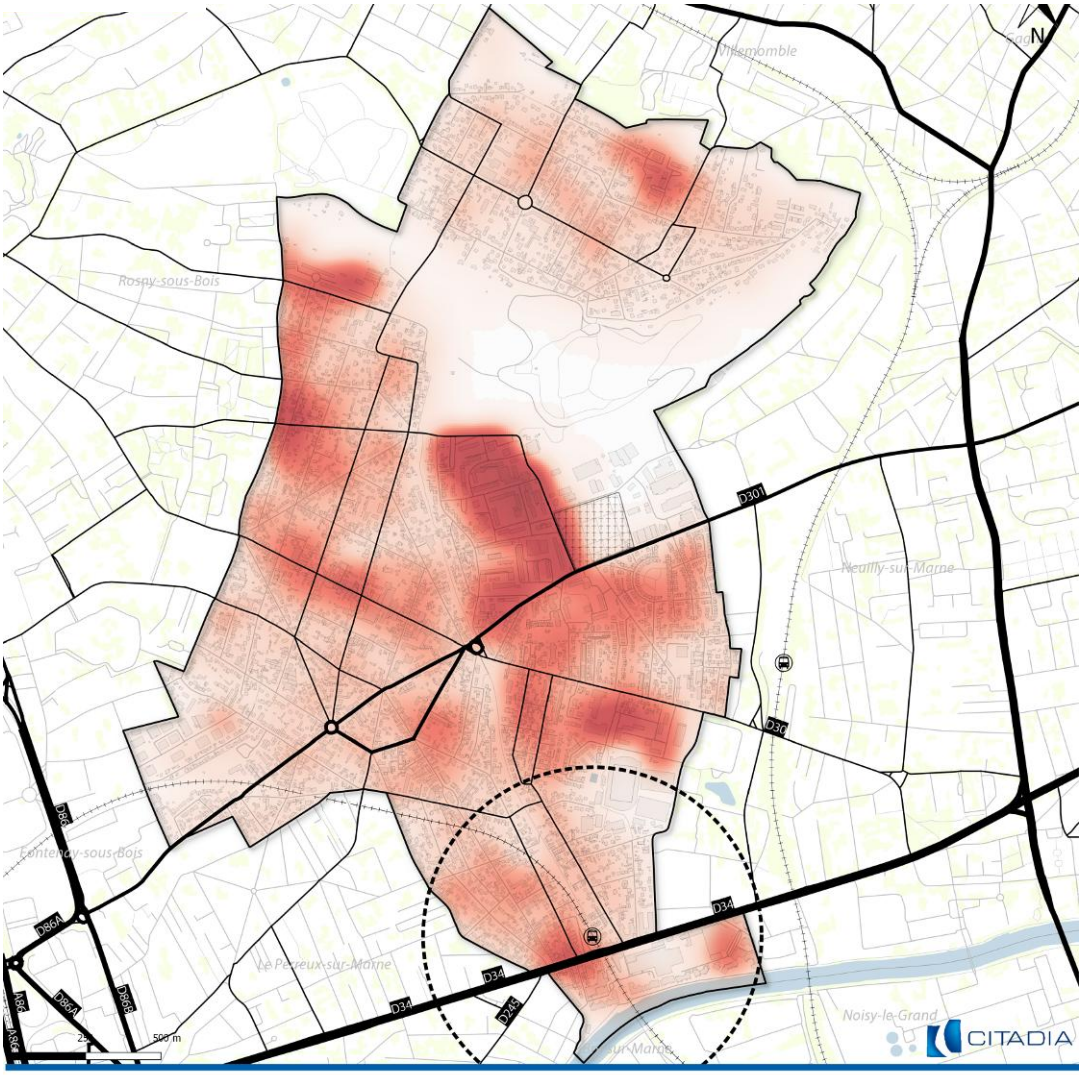
La commune est également traversée par les **RD30 et RD301**. Ces voies majeures traversant le centre-ville d'Est en Ouest constituent les principaux axes de desserte de la commune et permettent de relier le territoire aux communes de Fontenay-sous-Bois, Neuilly-sur-Marne et Rosny-sous-Bois. C'est à 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



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 :

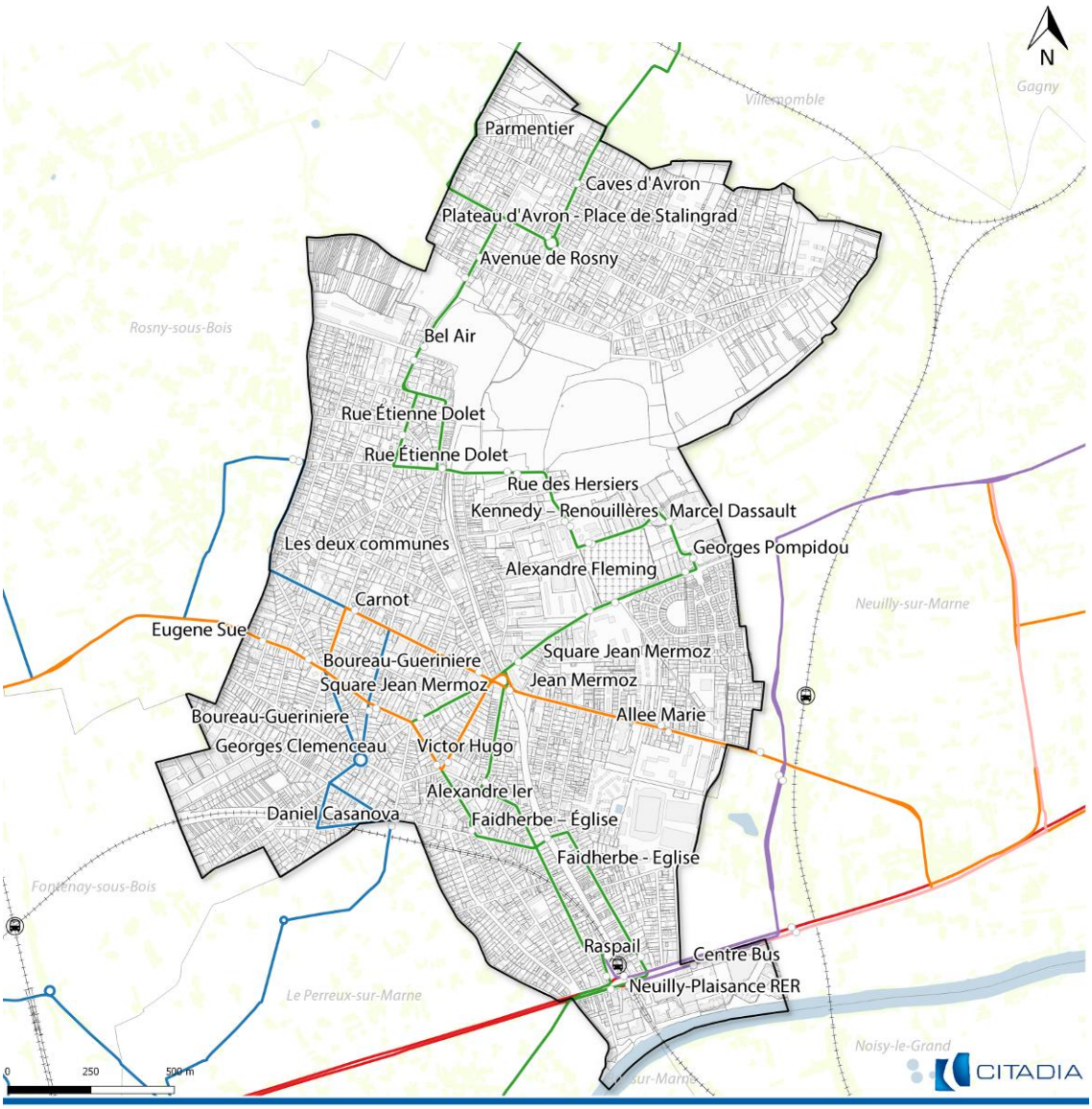
- **Ligne 133** : Nogent-st-Marne <> Chelles 2
- **Ligne 114** : Château de Vincennes <> Villemomble Les Coquetiers
- **Ligne 116** : Gare de Rosny-Bois-Perrier RER <> Champigny / Saint-Maur RER
- **Ligne 127** : Montreuil-sous-Bois (Croix de Chavaux) <> Neuilly-sur-Marne Résistance
- **Ligne 203/214** : 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

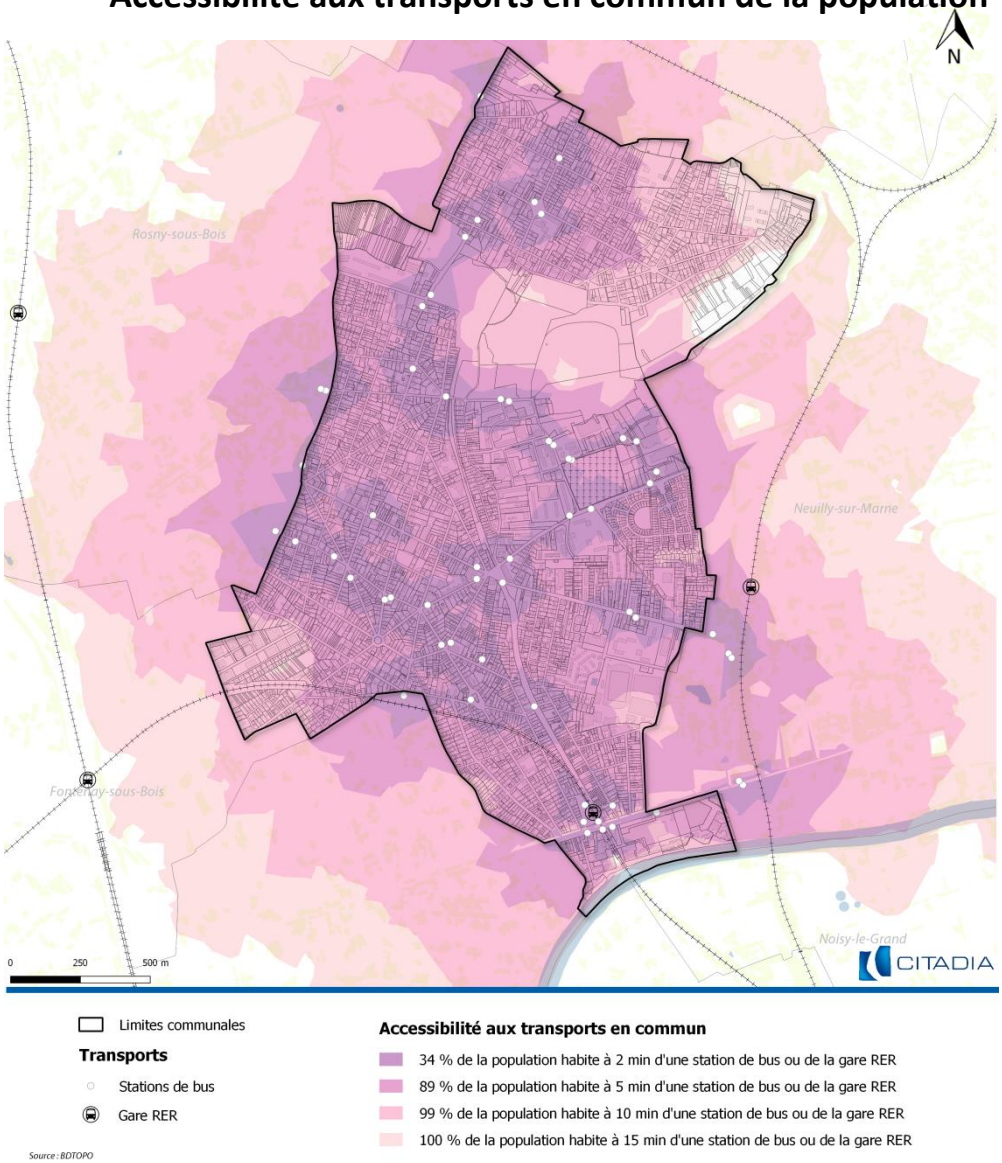
Source : PLU Neuilly-Plaisance – Citadia Conseil

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

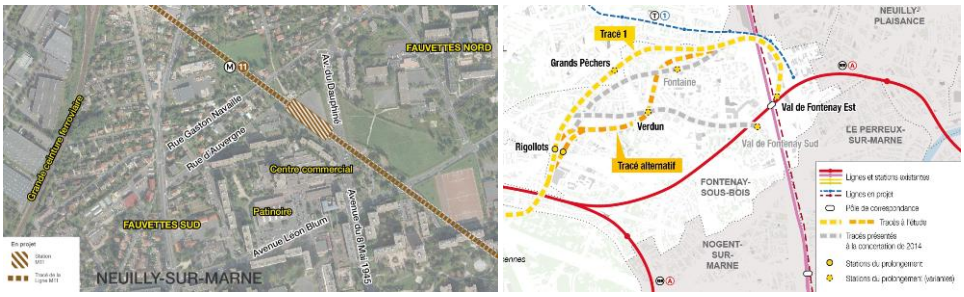
3.1. Des projets de transports en commun structurants supra-communaux

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.

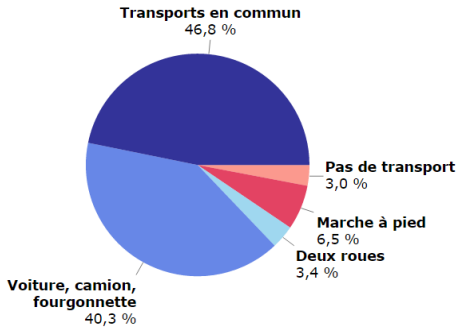
4. Vers une mobilité plus durable

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 :

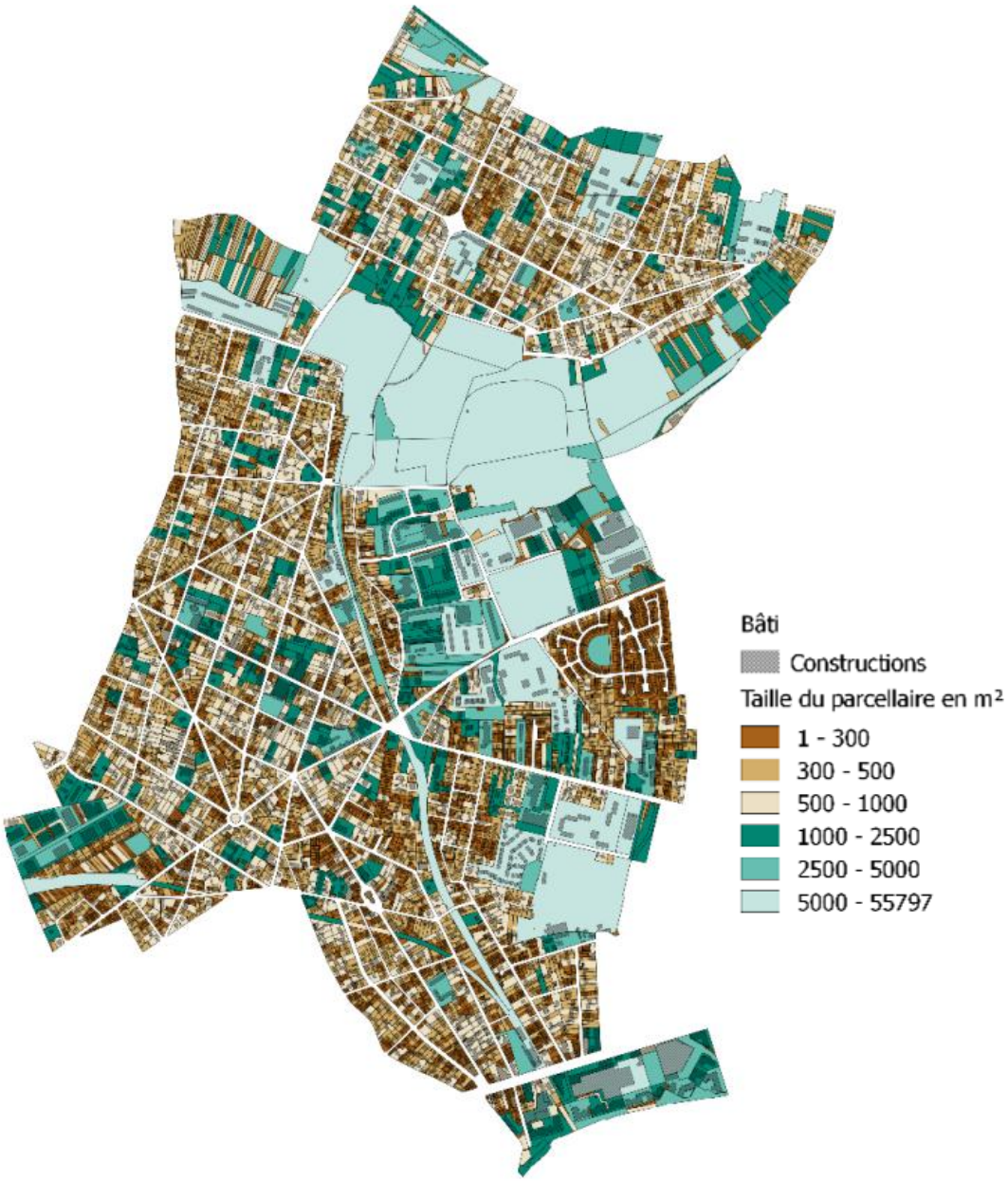
- Favoriser l'implantation de nouveaux logements à proximité des principaux axes de communication
- Accompagner et anticiper la requalification de l'ex-RN 34 et de la gare RER
- Favoriser la mixité fonctionnelle afin de limiter les déplacements quotidiens

VII. Un tissu urbain à recomposer

1. Un tissu relativement homogène

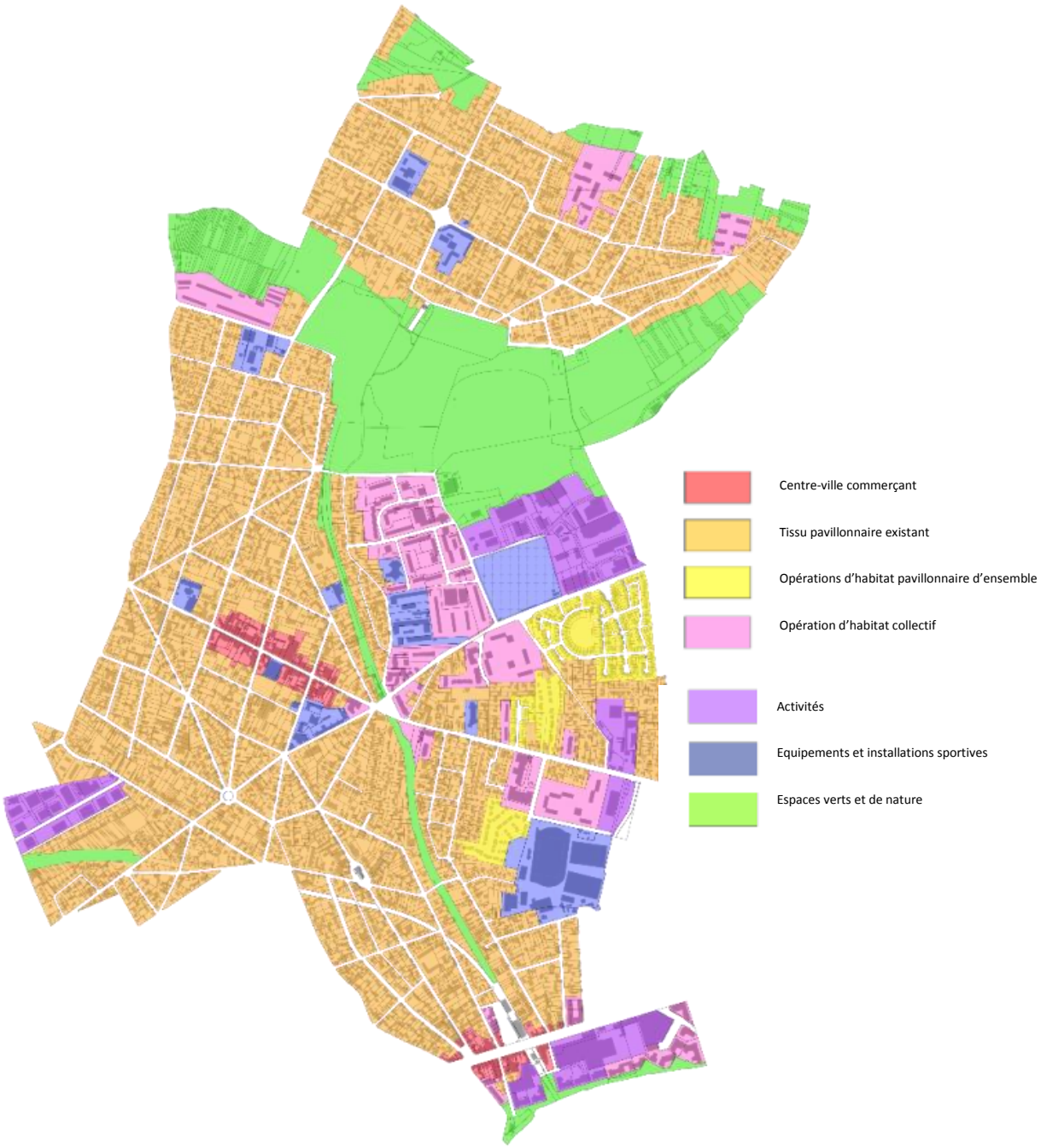
Le parcellaire est relativement fin sur le tissu d'habitat. Le tissu pavillonnaire est caractérisé par une imbrication d'activités artisanales et d'équipements d'où la persistance de cœurs d'ilots encore importants. Ce tissu pavillonnaire est donc mixte et étendu. Les plus grandes unités foncières correspondent 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 : géoportail.gouv.fr

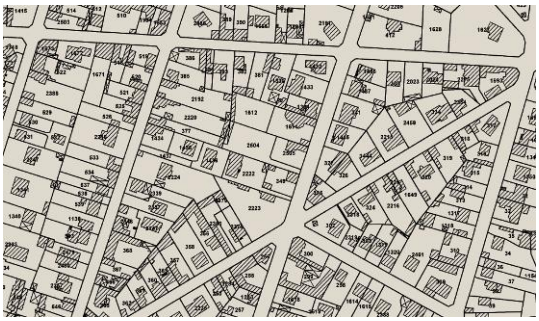
2.2. L'habitat individuel

- **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'ilot 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 : géoportail.gouv.fr

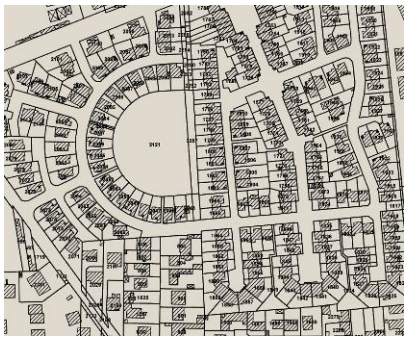
2.3. Les opérations d'habitat individuel d'ensemble

- **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 : géoportail.gouv.fr

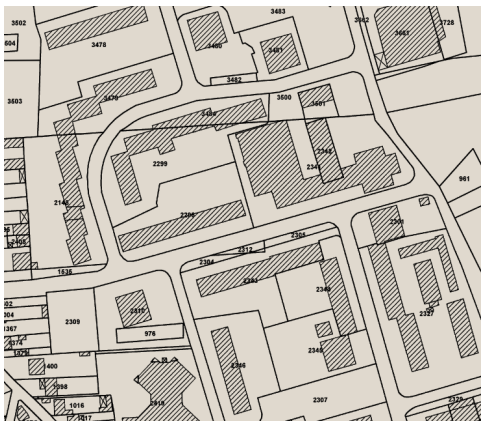
2.4. Les logements collectifs

- **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: géoportail.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**

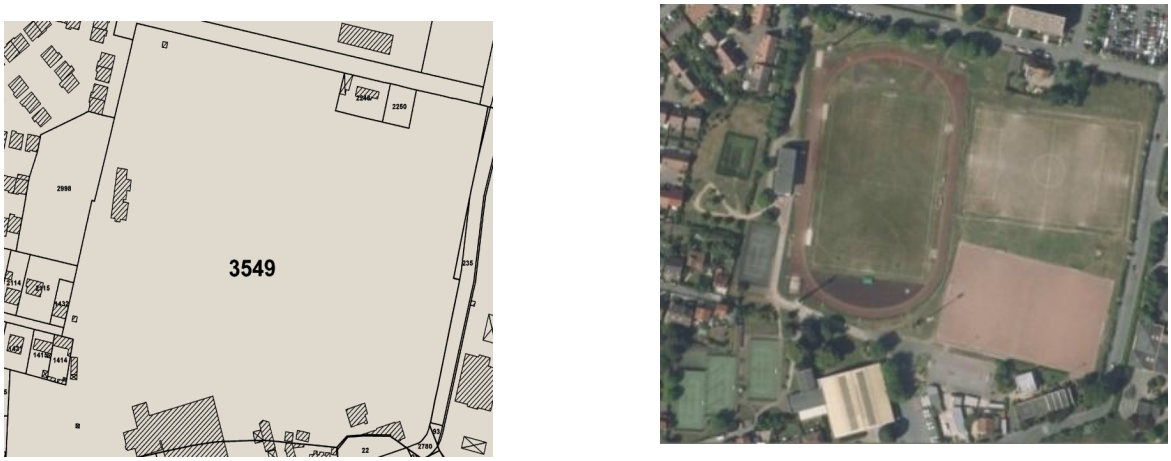
Il est caractérisé par une forte imperméabilisation des sols et une végétation quasi-absente. Les zones d'activités sont relativement denses. Enfin, les voiries et les accès sont dimensionnés pour un usage adapté en milieu urbain.

Source : géoportail.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 : géoportail.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

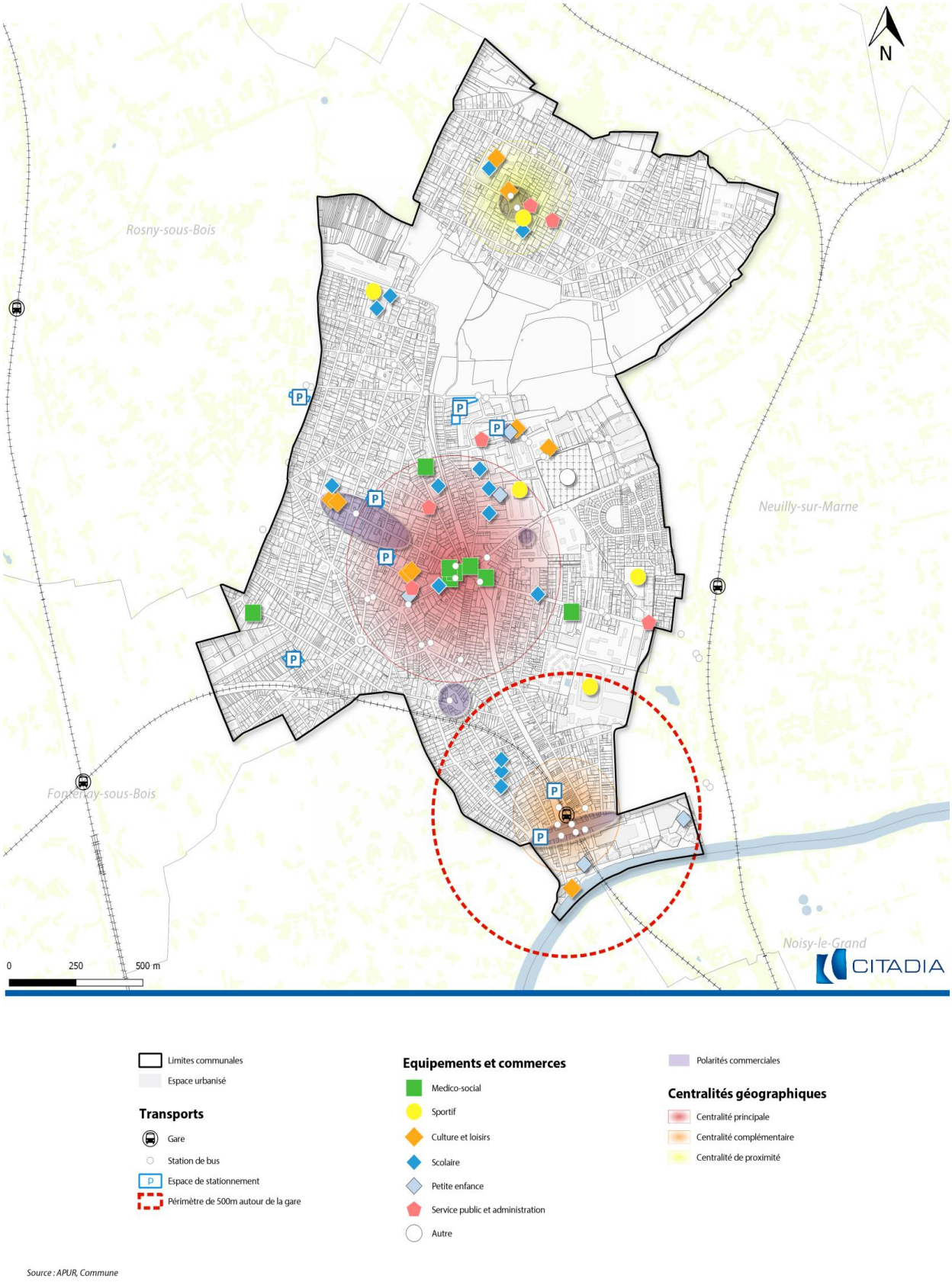
La deuxième centralité du territoire se dessine au sud de la commune autour de la gare du RER et du Boulevard Gallieni. Cette centralité dite « complémentaire », rassemble de nombreux commerces et services en front de rue. Toutefois, l'offre qui est présente diffère de celle du centre-ville et s'adresse 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



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.

PLH
Programme Local de l'Habitat
Neuilly-Plaisance

Contexte socio-économique

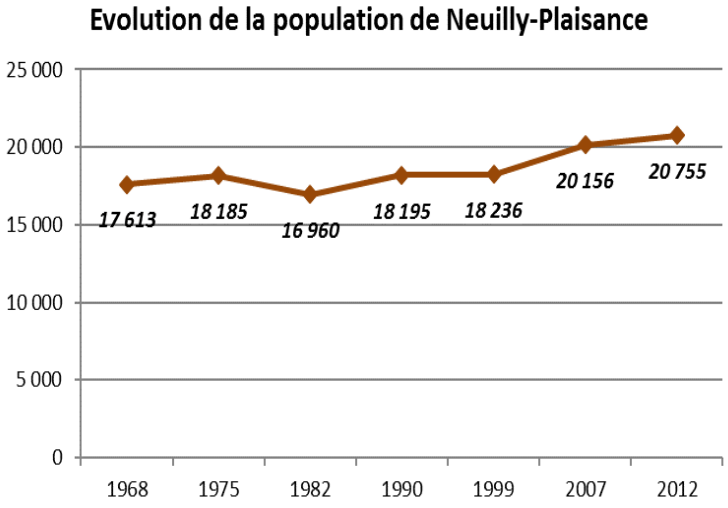
VIII. Un développement démographique maîtrisé

1. Une attractivité territoriale à conforter

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

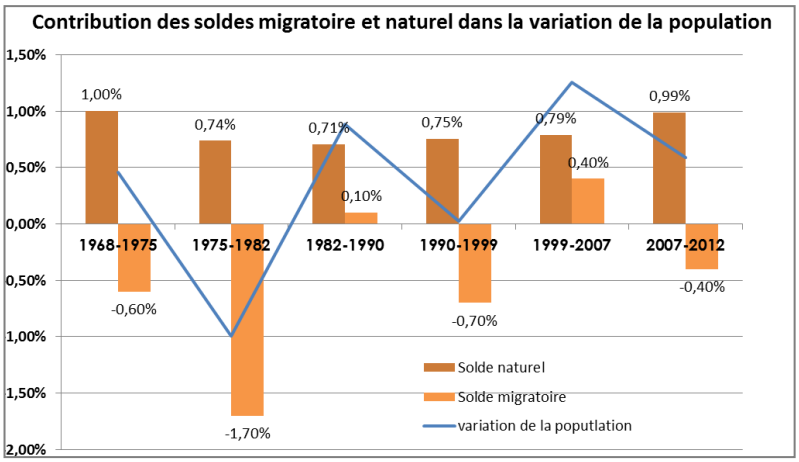
Après une baisse de la population sur la période 1975 – 1982, la commune a connu un regain d'attractivité lui permettant ainsi, d'inverser sa courbe démographique et de gagner 3 795 habitants en 30 ans.

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.



Source : INSEE, RP 2012

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.

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.

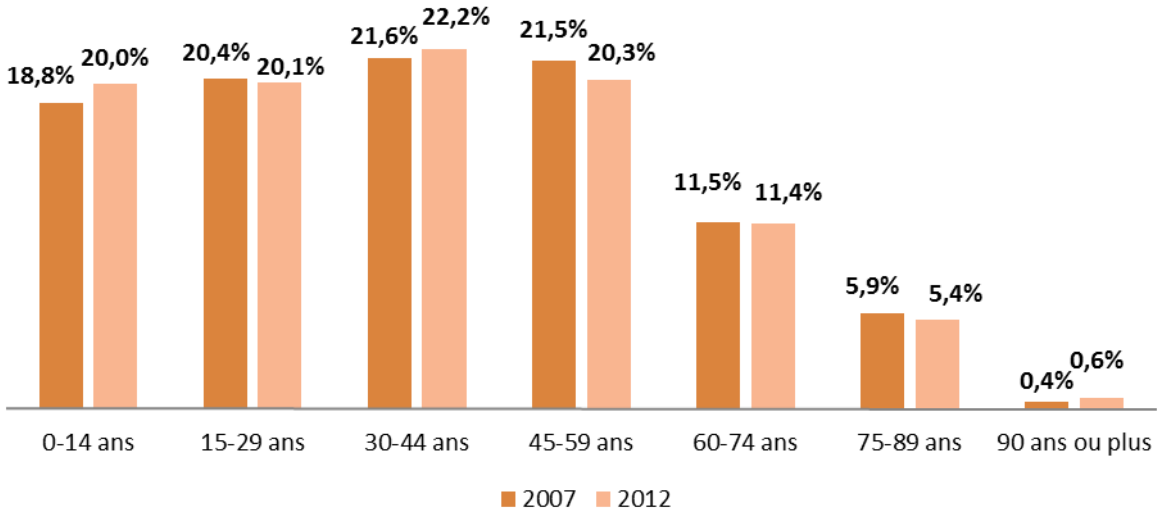
2. Une dynamique démographique témoin des tendances actuelles

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 connait 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 connait 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

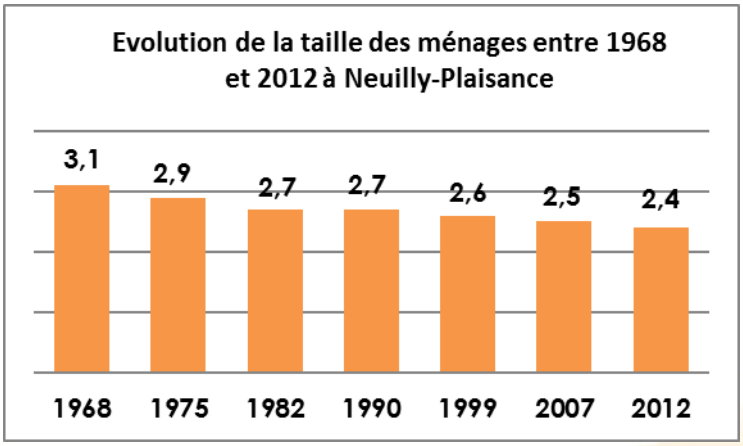
A l'instar de nombreuses communes, Neuilly-Plaisance connait une diminution de la taille de ses ménages depuis 1968. Ce phénomène, également appelé « desserrement des ménages », s'explique notamment par de multiples facteurs tels que :

- 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 nocéens 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,



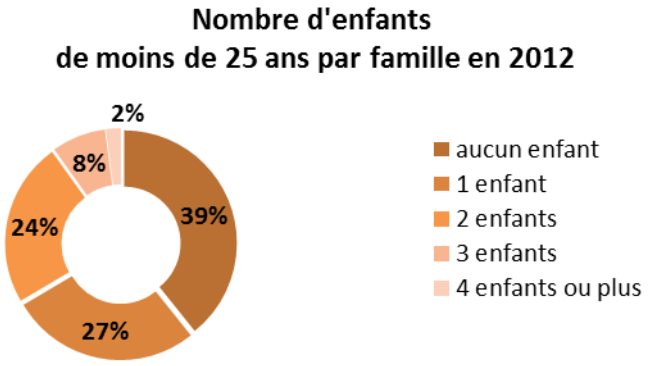
Source : INSEE, RP 2012

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.



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).

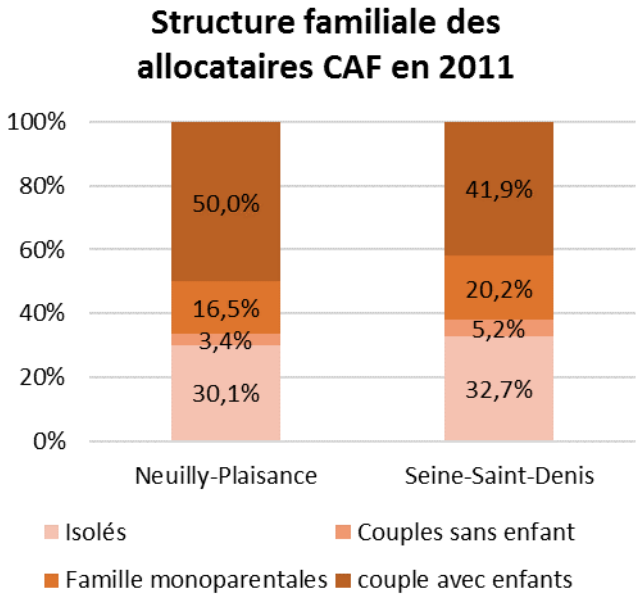
Cela se traduit par une part plus importante de foyers fiscaux imposables dans la commune que dans les autres territoires étudiés. Ainsi, en 2012, 76,5 % des ménages de la commune sont imposés, contre 61,1 % dans le département, 73,6 % en Ile-de-France.

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.



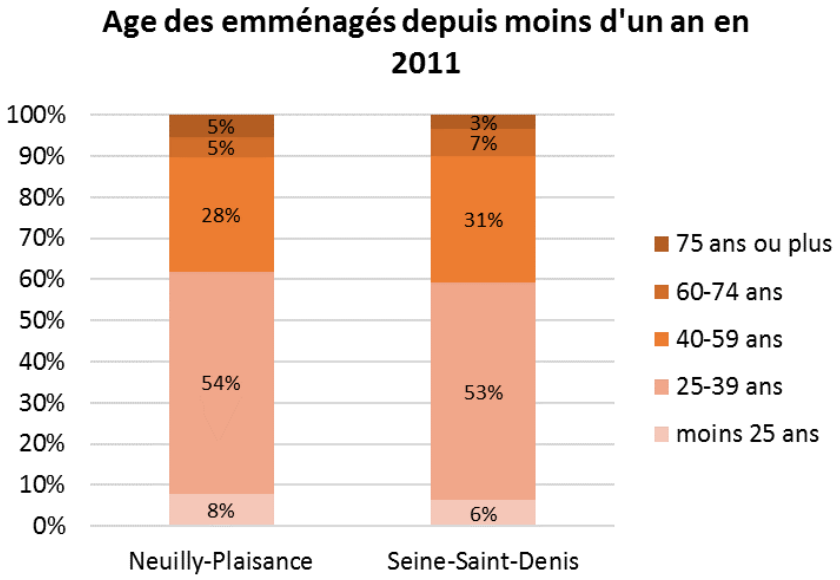
Source : CAF93 2011

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

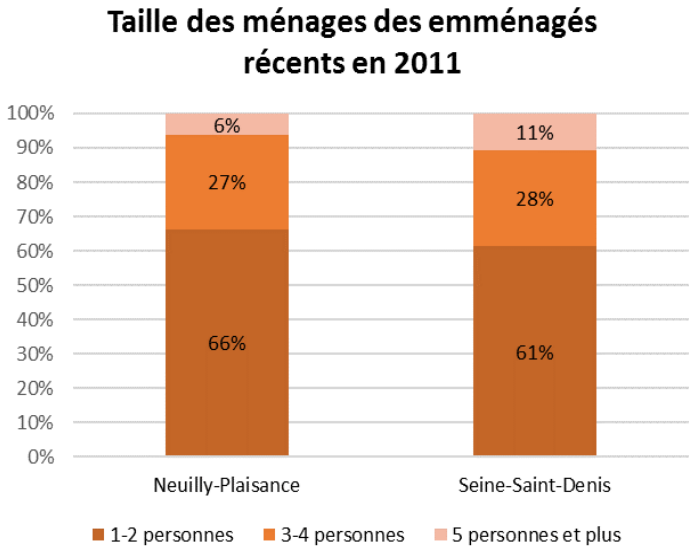
Cependant, dans la commune, les personnes de plus de 40 ans ont également une mobilité importante dans la commune. Cette tranche d'âge représente en effet près de 38% des personnes ayant déménagé en 2011. Parmi cette population plus de 10% sont âgés d'au moins 60 ans.

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.



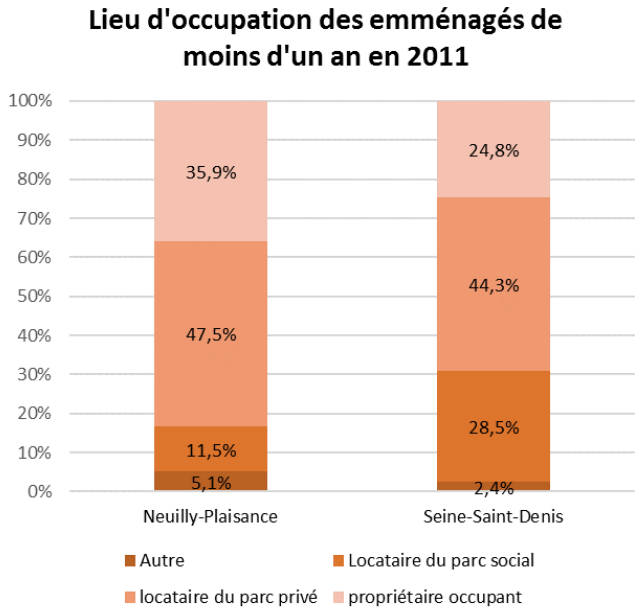
Source : Filocom, millesime 2011

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.**



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	-

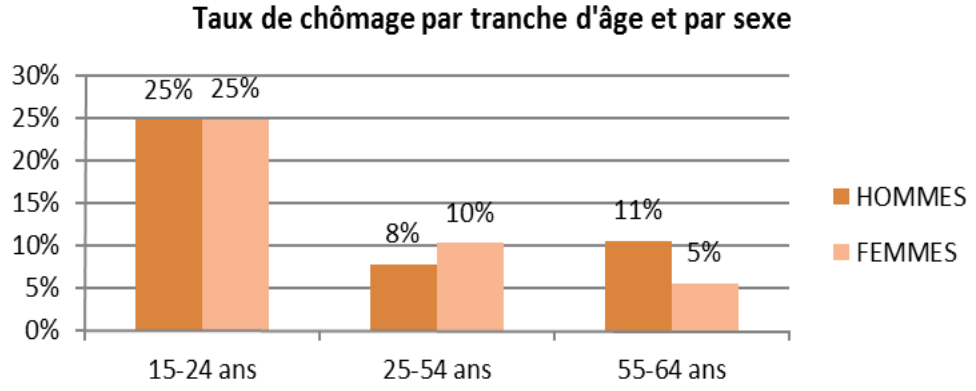
Source : INSEE, RP 2012

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.



Source : INSEE, RP 2012

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.

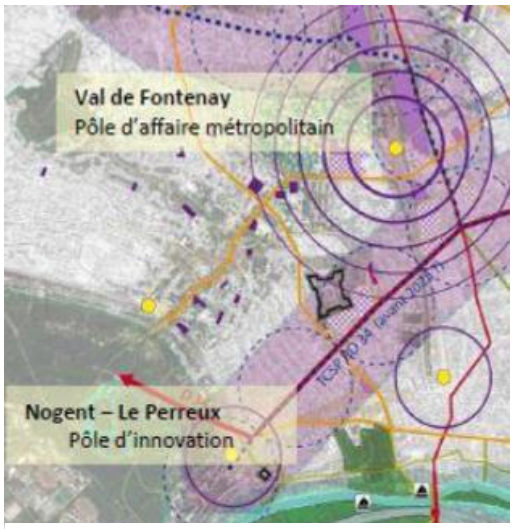
Une analyse dynamique a permis de mettre en évidence qu'entre 2007 et 2012, la part de cadres et professions intellectuelles supérieures sur le territoire a augmenté passant de 21,3% en 2007 à 25% en 2012. Cette part est toutefois légèrement inférieure à celle de la région (26,8% en 2012), mais supérieure 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'Ile-de-France. Ces tendances entrainent 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.



Source : CDT

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.

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 m^2), de commerces (environs 1 500 m^2).

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 de plusieurs grands pôles commerciaux de l'est parisien notamment Auchan Val-de-Fontenay et Rosny 2.

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 également trois grandes surfaces commerciales (Leader Price, Intermarché, DIA). Cependant, 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***

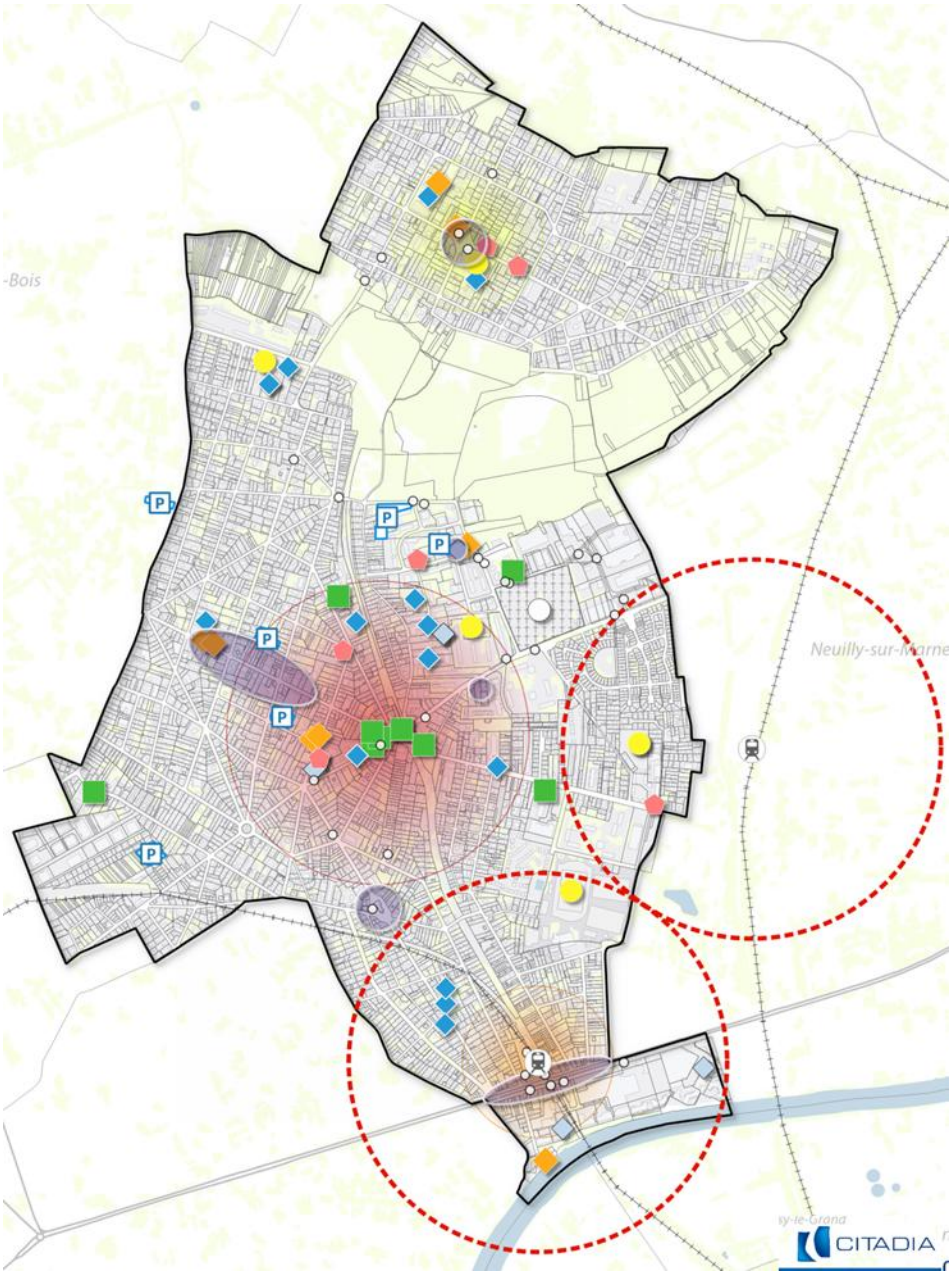
Le secteur de la Maltoumée, à proximité immédiate de la gare RER, constitue la polarité commerciale complémentaire de la ville. Elle se compose essentiellement de commerces de restauration rapide, brasserie et de services (banques, phone house…). Implantés le long du boulevard Gallieni, axe de circulation 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

PLH
Programme Local de l'Habitat
Neuilly-Plaisance

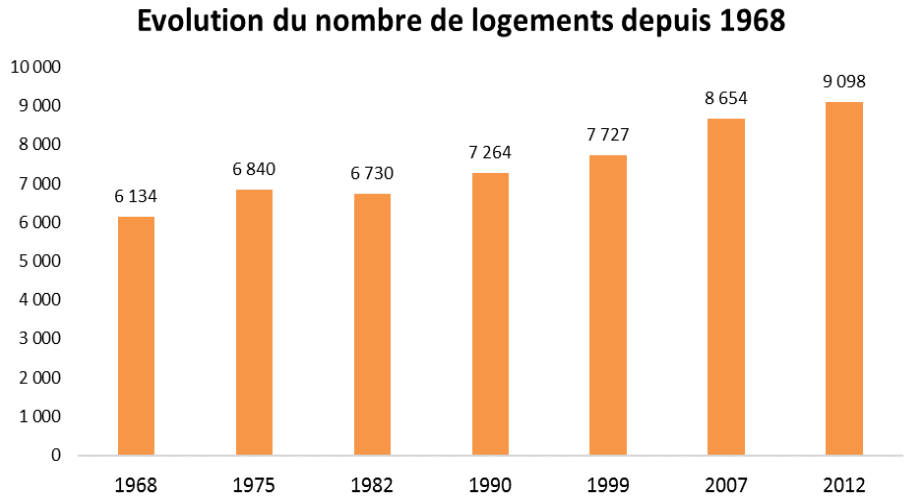
Caractéristiques du parc de logements

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 transparaitre 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.

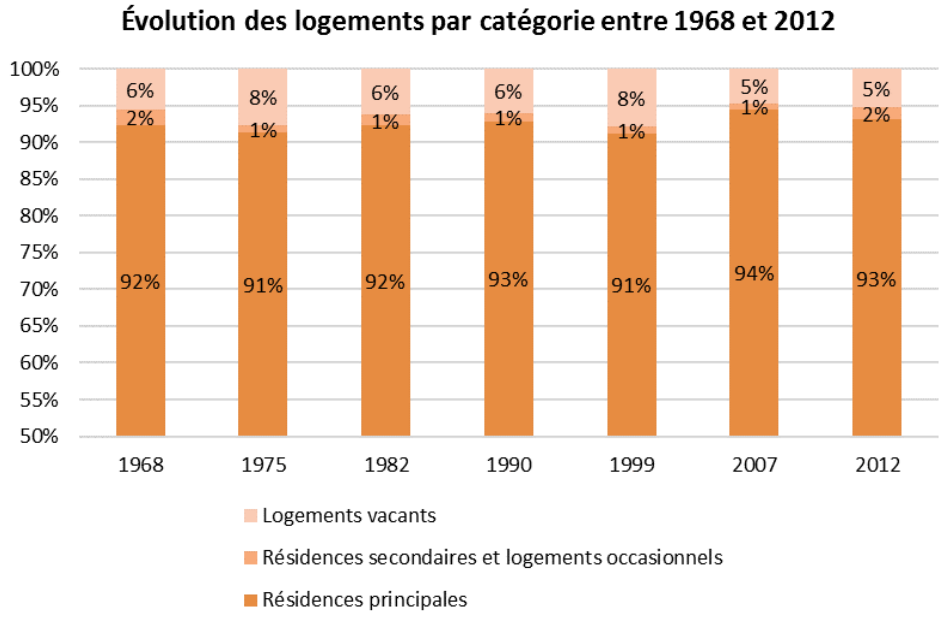
En 2012, la commune de Neuilly-Plaisance compte au total **9 098 logements** soit une augmentation de 5,13% du nombre de logements par rapport à l'année 2007.

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.



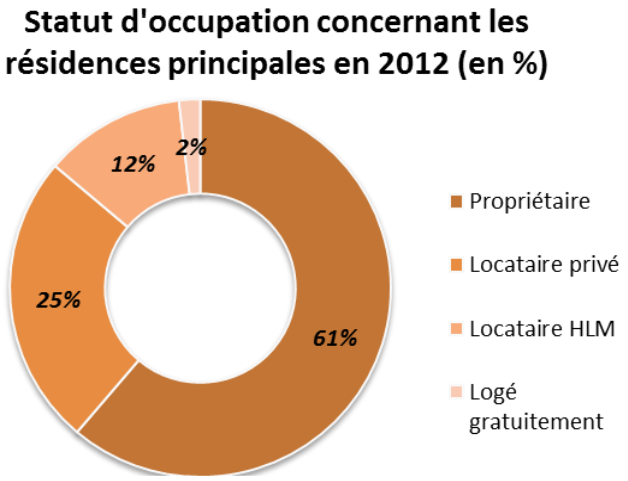
Source : INSEE, RP 2012

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, parmis 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).



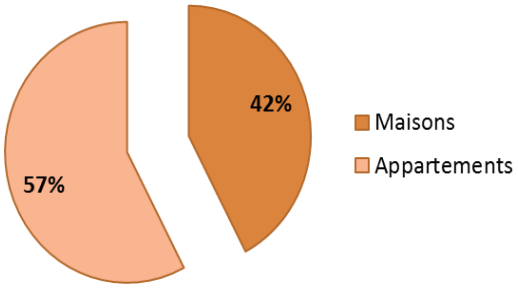
Source : INSEE, RP 2012

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



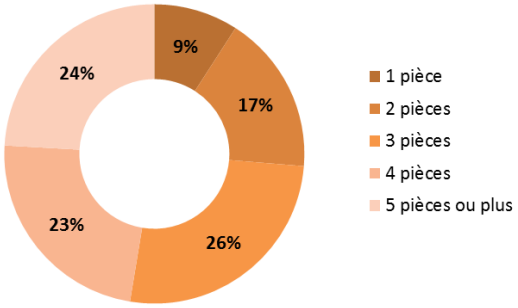
Source : INSEE, RP 2012

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

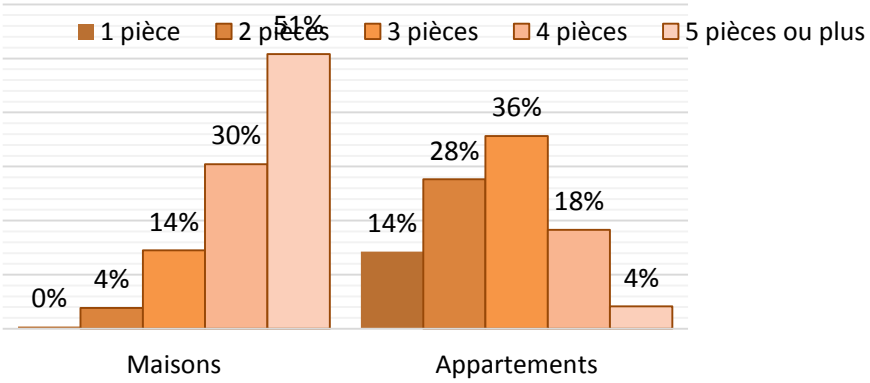


Source : INSEE, RP 2012

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	Ensembre
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%	

sous-occupation accentuée
sur-occupation accentuée
sous-occupation modérée
sur-occupation modérée

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.

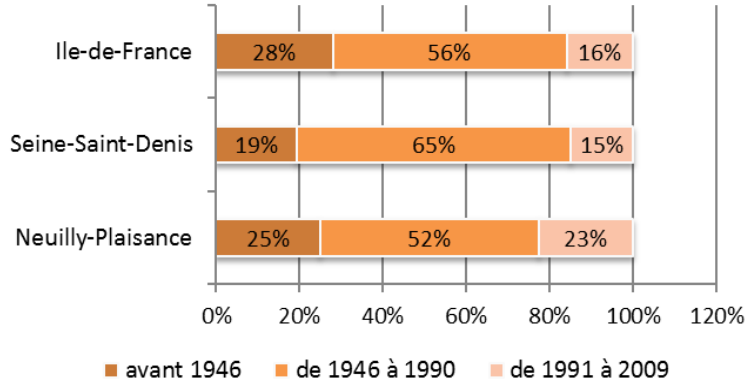
5. Un renouvellement progressif du parc ancien

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.

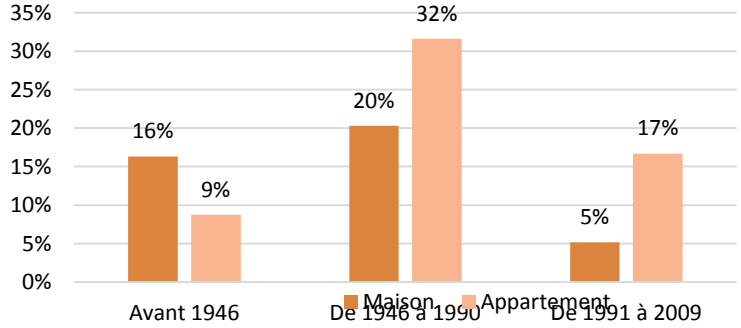
En effet, la commune présente une part de logements datant d'avant 1946 légèrement supérieure à celle du département (25% contre 19% pour la Seine-Saint-Denis) et une dynamique de construction entre 1946 et 1990 moindre que dans les zones de comparaison (52% contre 56% et 65% pour la région et le département). 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



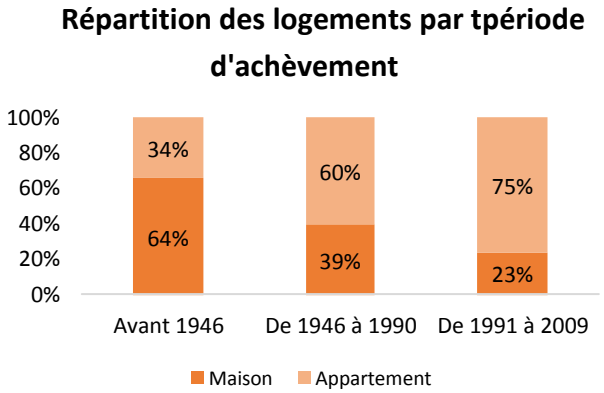
Répartition des logements de Neuilly-Plaisance par typologie et période d'achèvement



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.



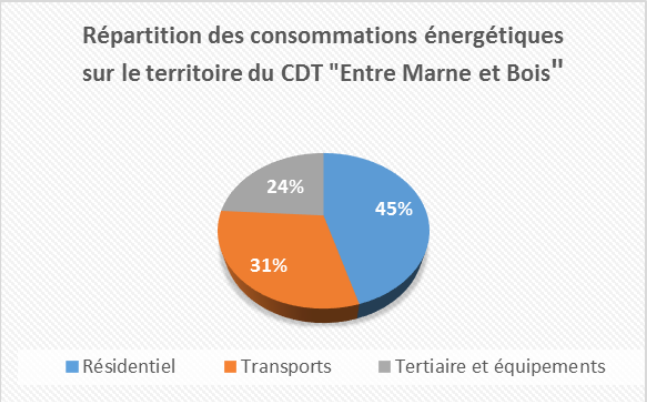
Source : INSEE, RP 2012

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 1er PLH de la commune relève la bonne qualité du bâti et le bon entretien général du tissu urbain. Il considérait 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

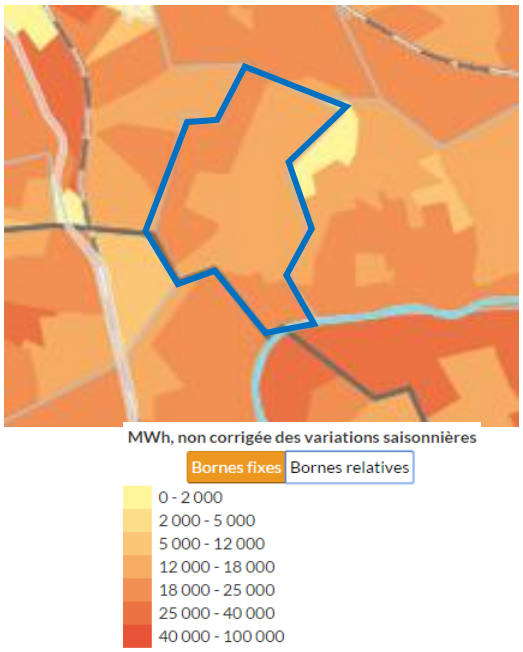
Sur le territoire du Contrat de Développement Territorial « Entre Marne et Bois », **le secteur résidentiel et les transports sont prédominants en termes de consommation d'énergie** en étant respectivement à l'origine de 45,5% et de 30,5% des consommations énergétiques. Toutefois, il existe des leviers 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'Energie 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
- Tendre 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

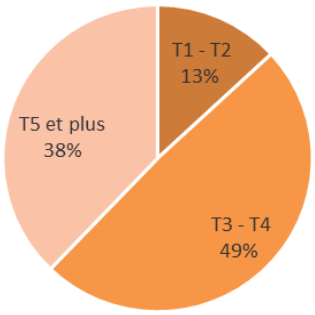
XI. Un parc privé très présent malgré une offre locative privée à renforcer

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

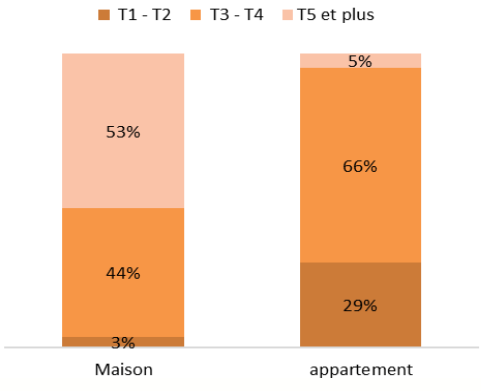
Cette surreprésentation des très grands logements chez les propriétaires occupants de la commune s'explique en partie par la structure du parc qui compte une part importante de logements individuels.

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

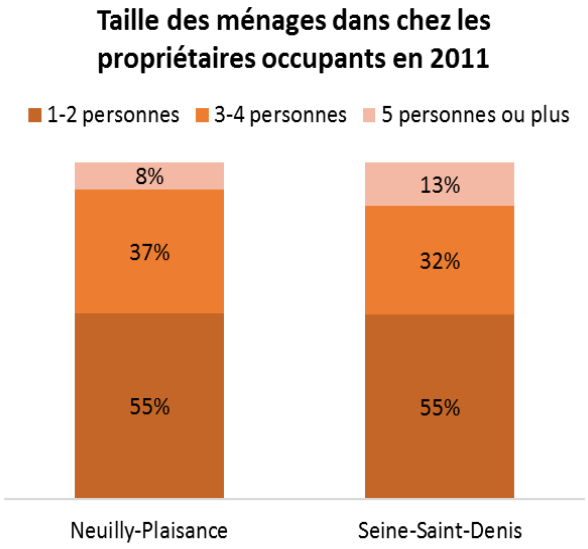


Source : INSEE, RP 2012

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

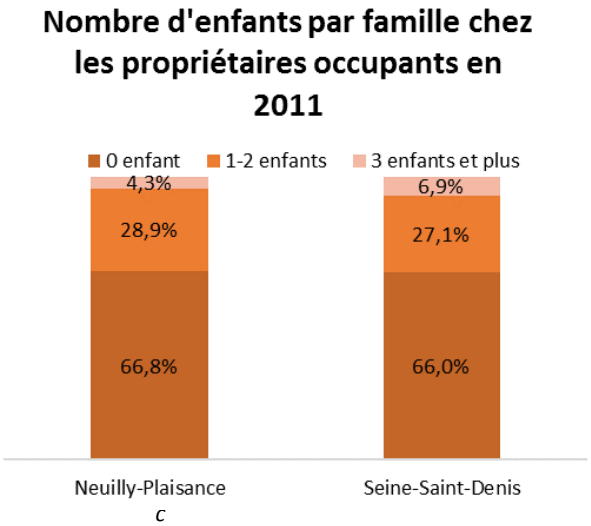
2.1. Des propriétaires au profil moins familial que dans le département

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.



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%).



c
e 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.

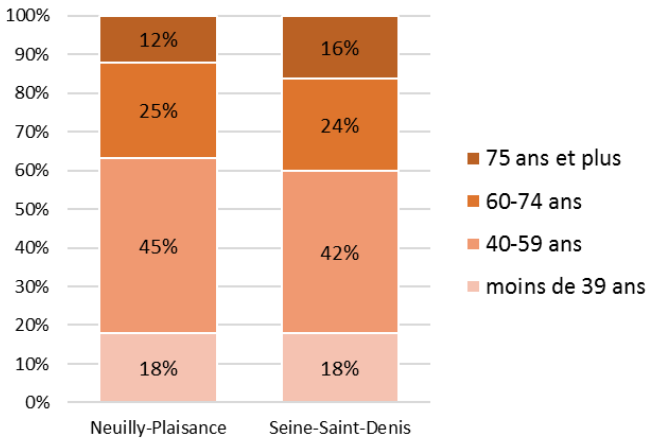
2.2. Des propriétaires moins âgés que dans le Département

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%).

Age de la personne de référence chez les propriétaires occupants en 2011



Source : Filocom, millésime 2011

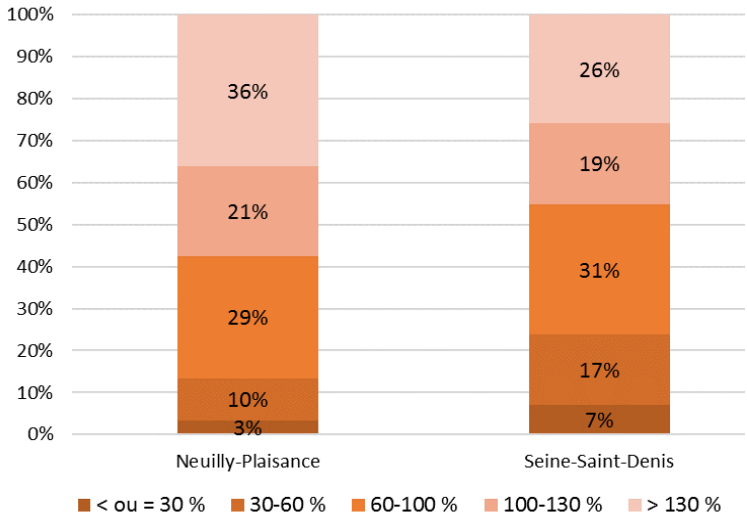
2.3. Des propriétaires avec des revenus plus importants que dans le département

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.

Revenus des propriétaires occupants par rapport aux plafonds HLM en 2011



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).

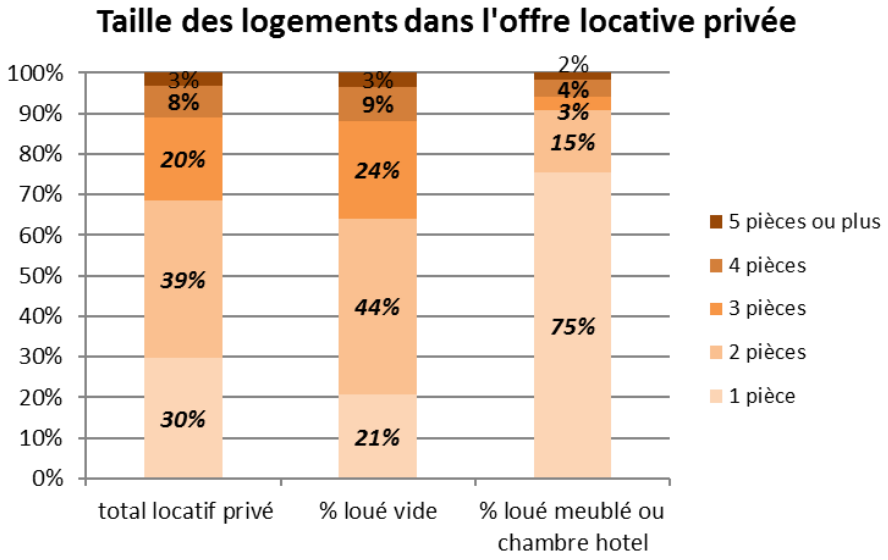
3. Un parc locatif privé tourné vers les petits appartements aux loyers élevés

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.

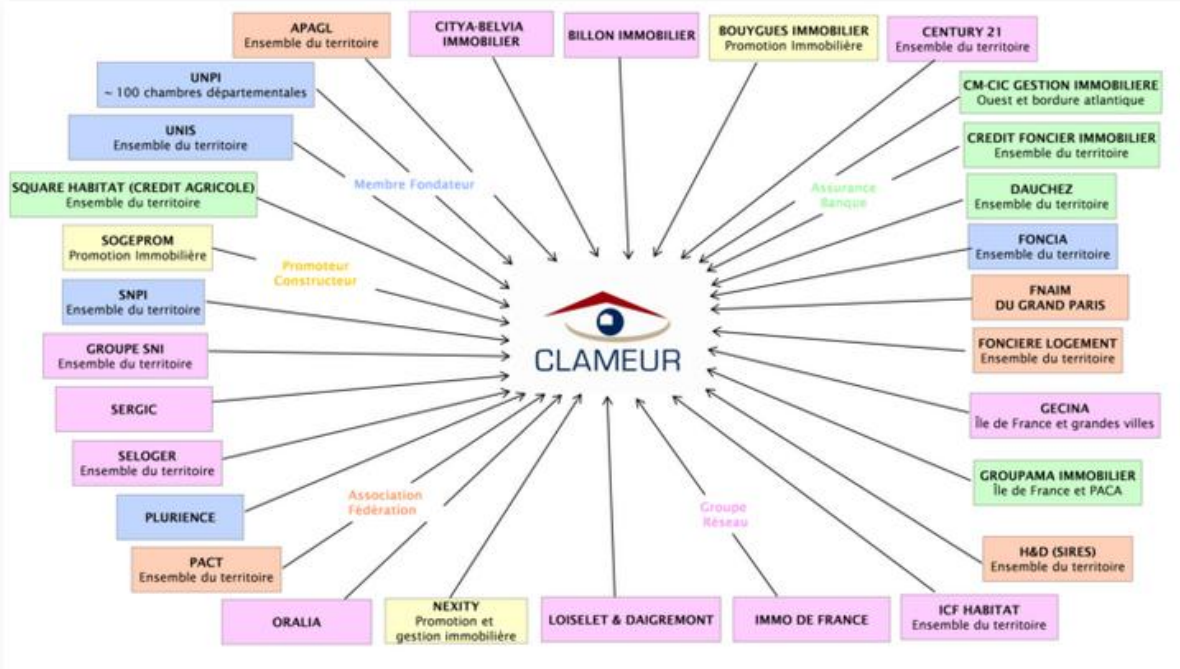


Source : INSEE, RP 2012

3.2. Des loyers supérieurs à ceux du département

Connaître les **L**oyers et **A**nalyser les **M**archés sur les **E**spaces **U**rbains et **R**uraux : 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 CAMEUR



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, entrainant 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

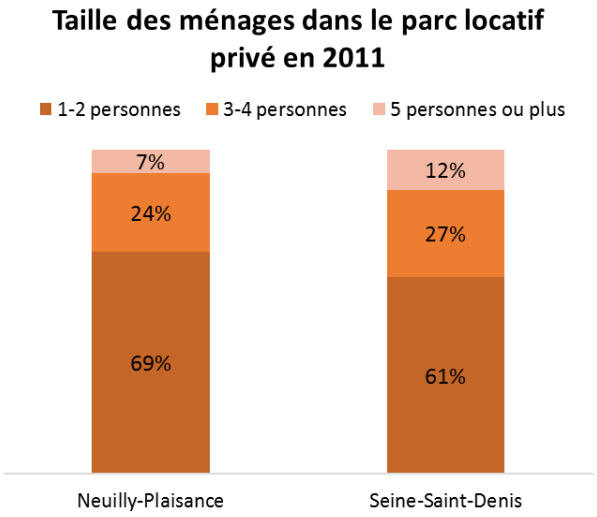
4.1. Un parc locatif majoritairement occupé par des petits ménages

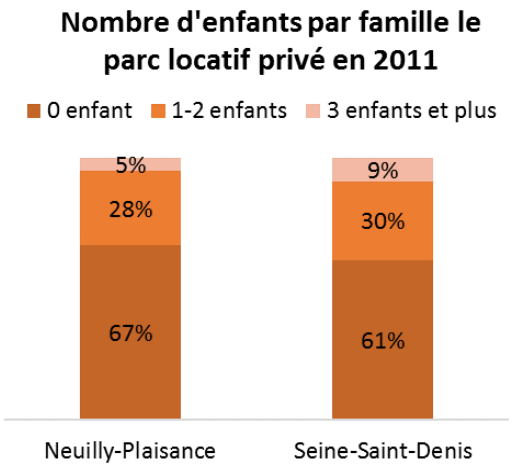
L'analyse de la taille des ménages démontre que le parc locatif attire davantage les petits ménages.

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

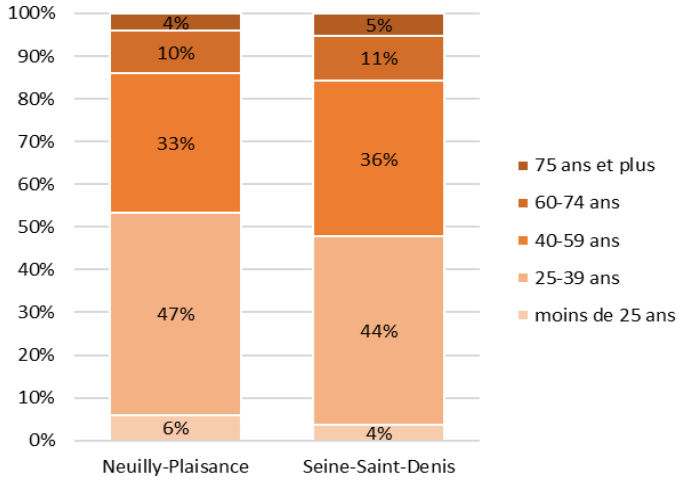
4.2. Des ménages plus jeunes que dans le département

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

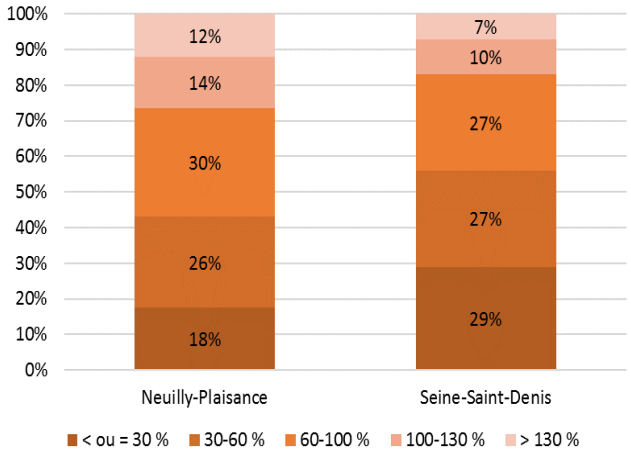


Source : Filocom, millésime 2011

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.

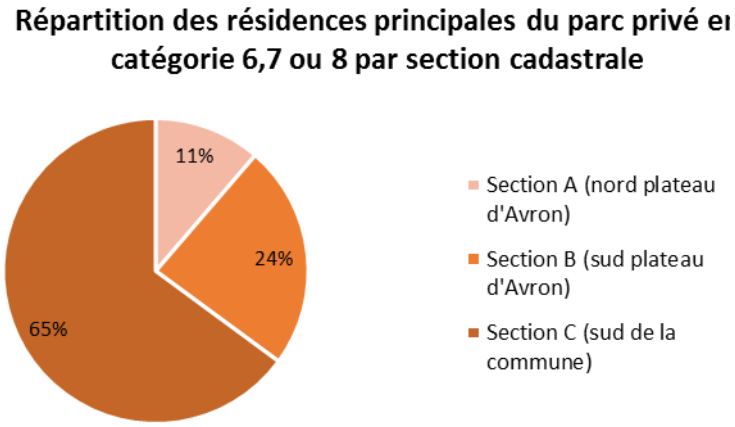
« La classe moyenne » possédant des revenus compris entre 60 et 100% des plafonds HLM représentent 30% des locataires du parc privé de la commune contre 27% dans le département.

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).

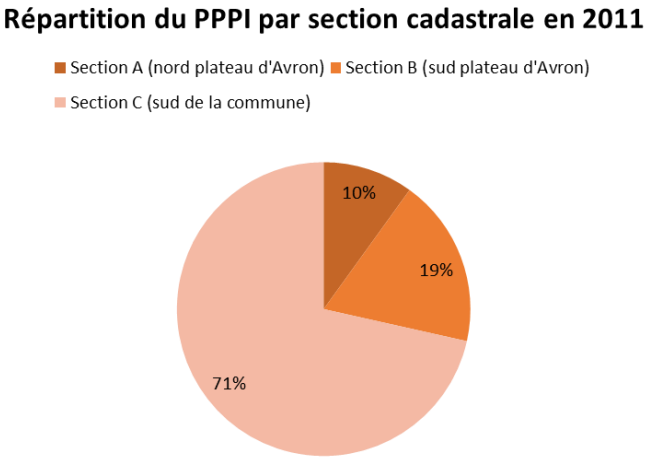
5. Un parc privé potentiellement indigne très faible

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.



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 âgé du parc privé**. Cette situation toucherait environ 584 ménages, principalement dans les secteurs les plus anciens 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

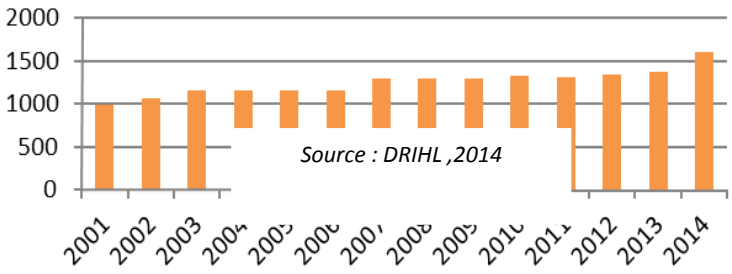
1. Une commune qui œuvre en faveur du renforcement de la mixité sociale

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 1er 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.

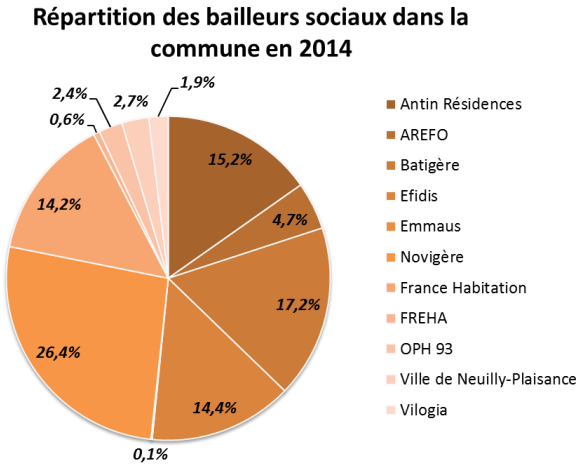
2. Les caractéristiques principales du parc social

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 %)

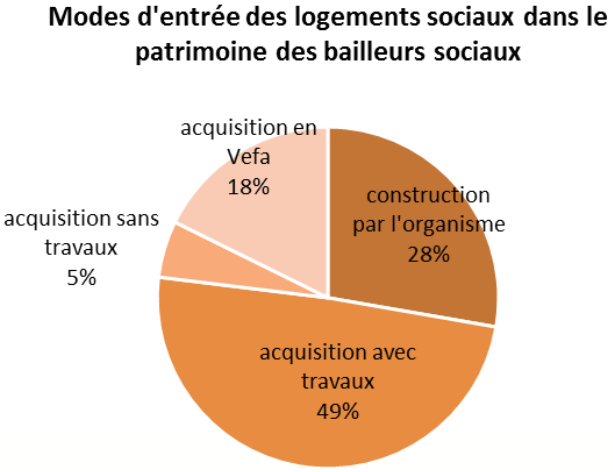


Source : DRIHL ,2014

Au 1er 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.



Source : RPLS 2015

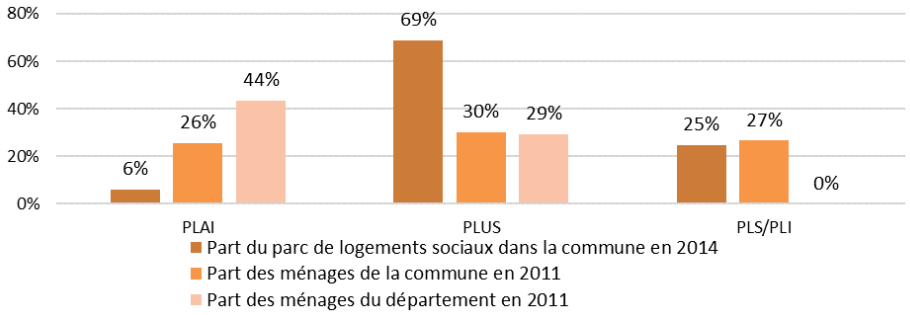
Il existe quatre types de logements sociaux familiaux :

- **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.

Comparaison entre le financement des logements sociaux et la part des ménages pouvant y accéder

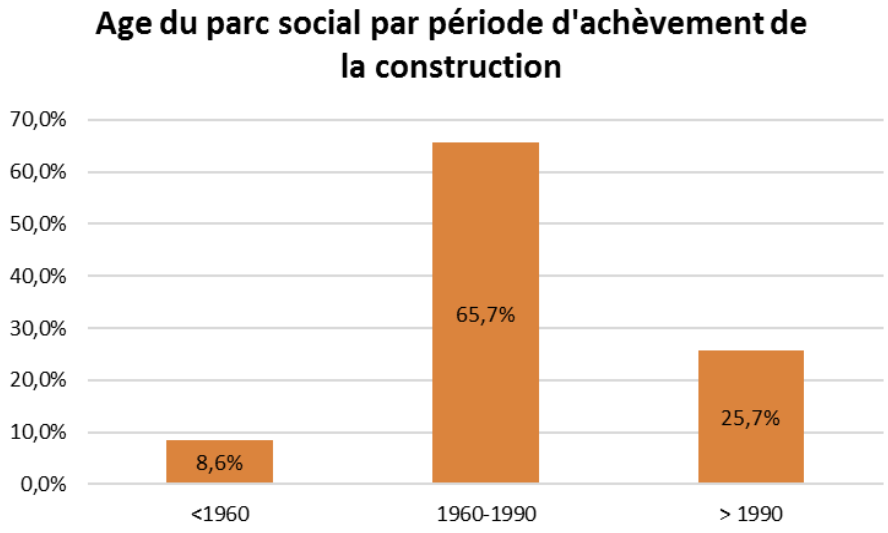


Sources : RPLS 2014, Filocom : millésime 2011

[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.

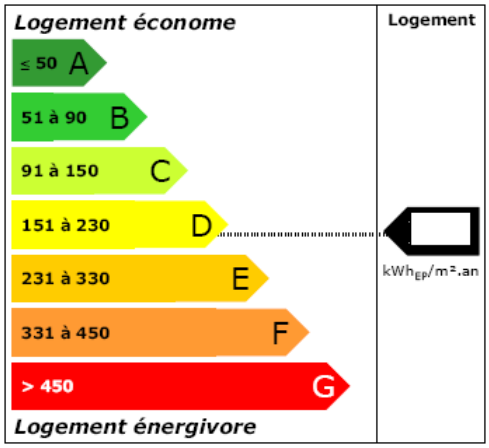
2.3. Des logements sociaux vieillissants concentrés sur certains secteurs du territoire

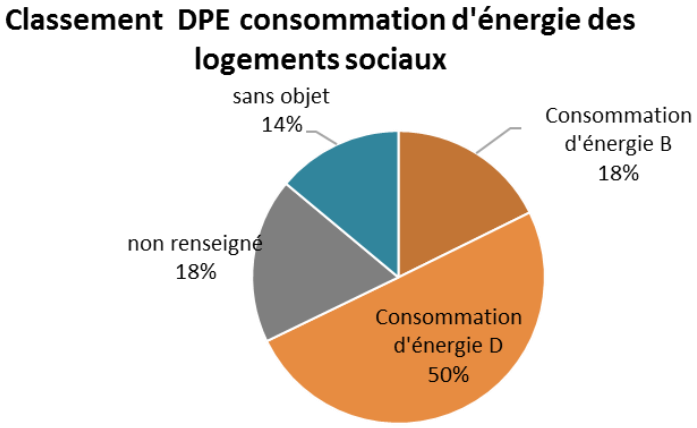
L'offre a été majoritairement construite entre les années 1960 et 1990 (65,7 % de l'offre) et seulement 8,6% du parc social familial date d'avant 1960. Les logements anciens représentent ainsi une large part du parc social, or ils sont les plus consommateurs en énergie et présentent un risque d'entrainer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



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.





Source : RPLS 2015

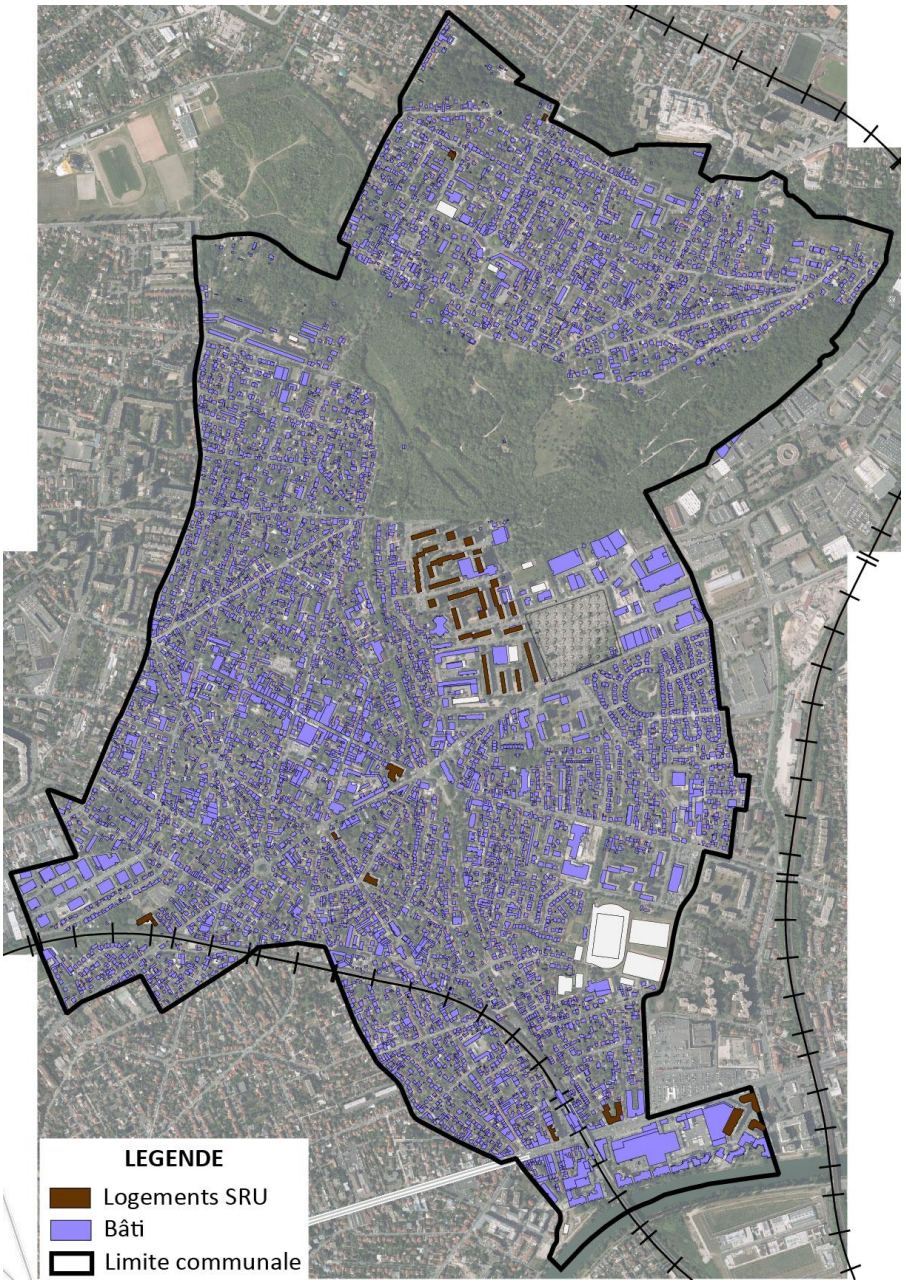
Les périodes de construction du parc locatif social familial permettent également de comprendre la localisation de ces logements dans la commune.

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



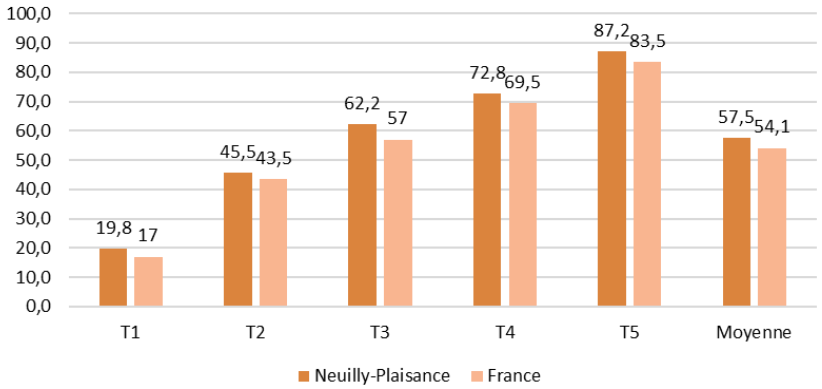
Sources : DRIHL – Mercat 2016

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.

Surface habitable moyenne des logements sociaux en m² en fonction du nombre de pièce en 2015

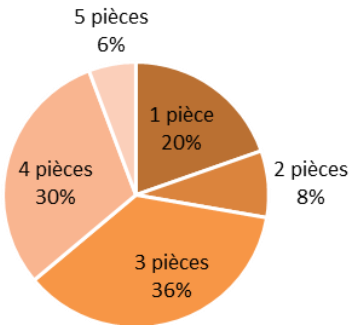


Source : RPLS 2015

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.

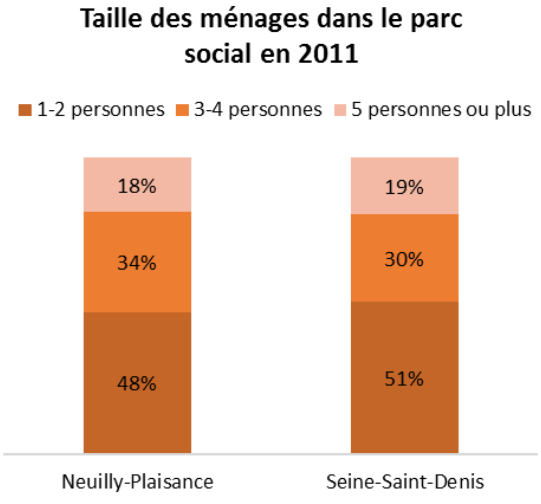
3. Un parc social occupé par des familles ou des retraités

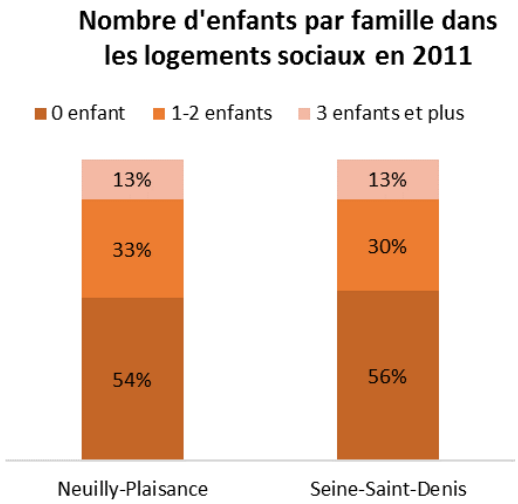
3.1. Un profil plus familial que dans les autres parcs d'occupation

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).

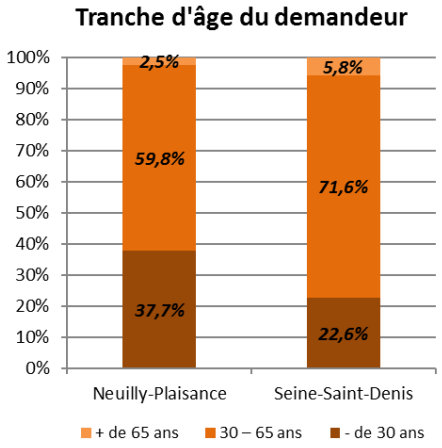
Les 178 attributions de logements sociaux réalisées sur un parc global de 1 601 logements recensés au titre de la Loi SRU correspondent à une rotation annuelle supérieure à 11%. Ce taux apparait en effet élevé en comparaison de la moyenne régionale (5,5%), mais doit être mis en regard avec la dynamique de réalisation de logements au cours de la période triennale 2011-2013 (549 logements sociaux produits), qui a permis de nombreuses attributions sur la commune. Ce phénomène est également renforcé par la structure du parc récemment livré : parmi ces 549 logements on recense plusieurs résidences étudiantes dans lesquelles la mobilité est particulièrement élevée (les étudiants ne restant qu'une à quelques années dans leur logement) et permettant des attributions plus régulières que le parc social familial classique.

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%).

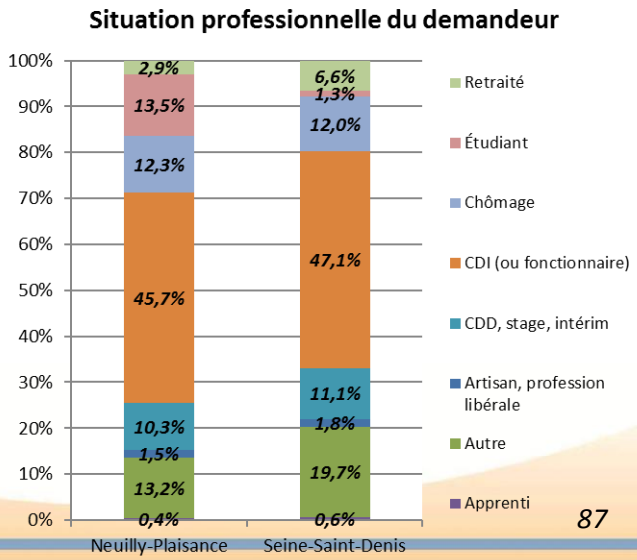
À l'inverse, la part des moins de 30 ans à vouloir intégrer le parc locatif social de Neuilly-Plaisance (37,7 %) est plus importante que dans le département (22,6%).

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.



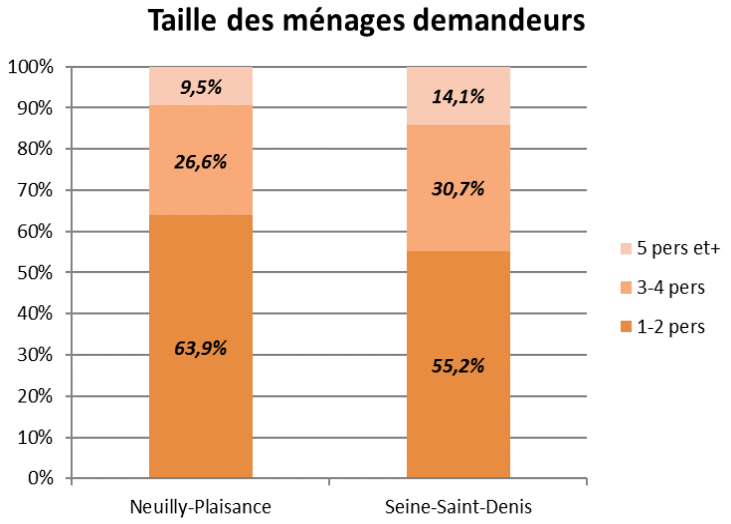
À l'inverse, la part des étudiants et apprentis souhaitant un logement social à Neuilly-Plaisance est dix fois plus importante que dans le département. Ces jeunes représentent, en effet, 13,9 % des demandeurs contre 1,9% dans le département.

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

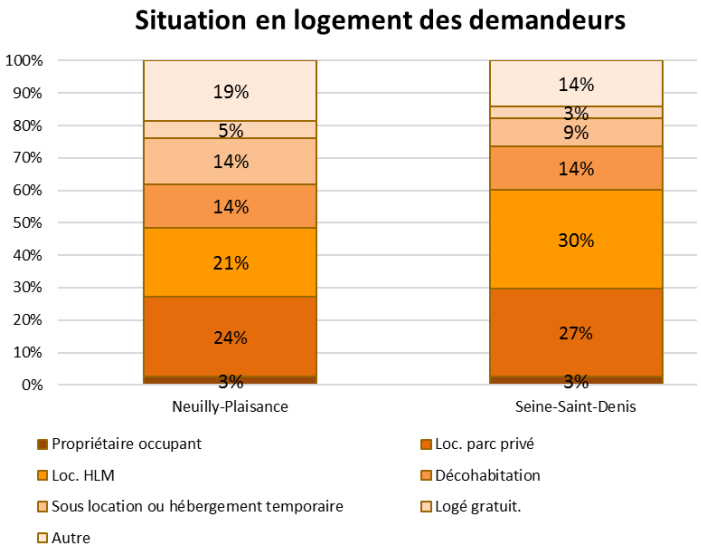
	Isolé	Couple sans enfant ou collocation	Couple avec enfant	Famille monoparentale	Famille monoparentale nombreuse
Neuilly-Plaisance	40%	12%	23%	20%	4%
Seine-Saint-Denis	34%	11%	31%	19%	6%

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.

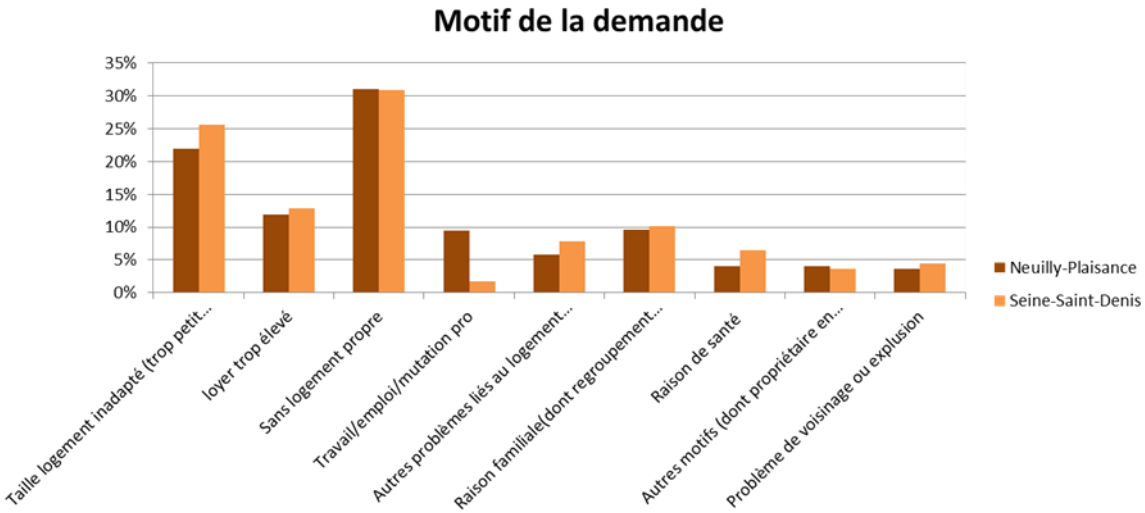
L'analyse de la situation en logement des demandeurs démontre que 21,3 % des demandes de logements sociaux de la commune correspondent à des mutations dans le parc social, c'est-à-dire à des personnes se trouvant déjà dans un logement social et souhaitant déménager tout en restant dans le parc locatif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

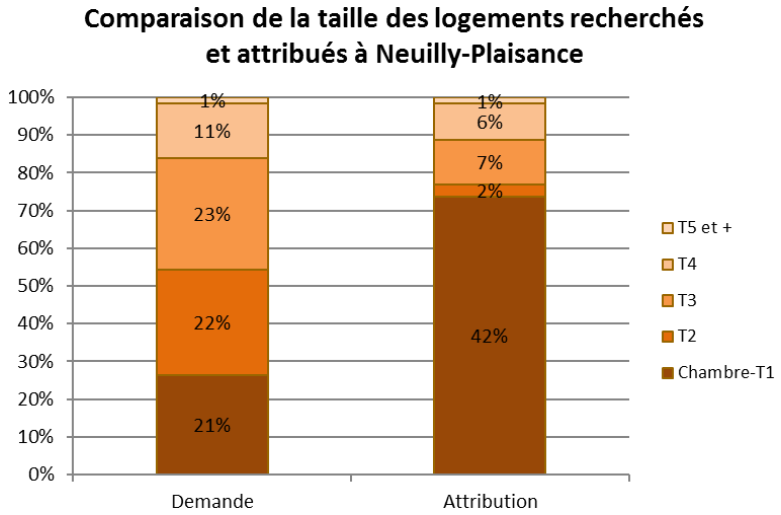


Source : DRIHL ,2014

4.4. Une demande tournée vers les petits logements

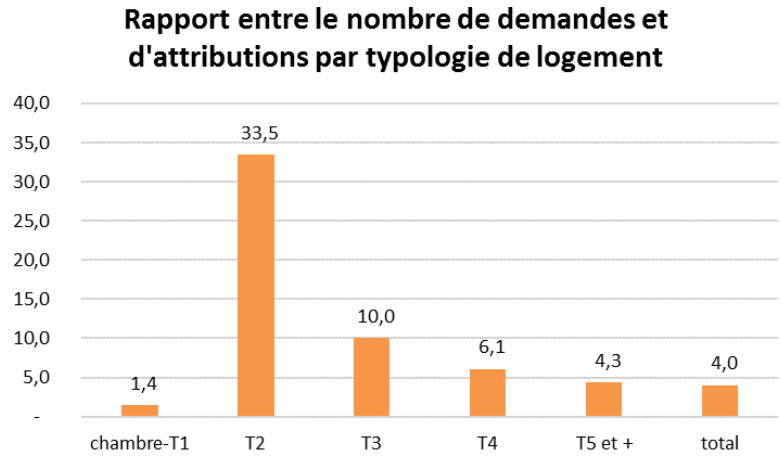
La majorité des demandes concerne des petits logements (chambre, T1 et T2) et représente 54 % des demandeurs de la commune contre 44 % en Seine-Saint-Denis. Ces données s'expliquent par la taille des ménages demandeurs, le profil des étudiants et jeunes actifs qui souhaitent s'installer à Neuilly-Plaisance.

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.



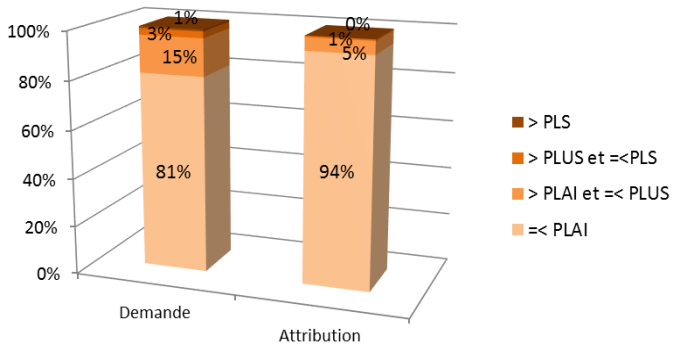
Source : DRIHL ,2014

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

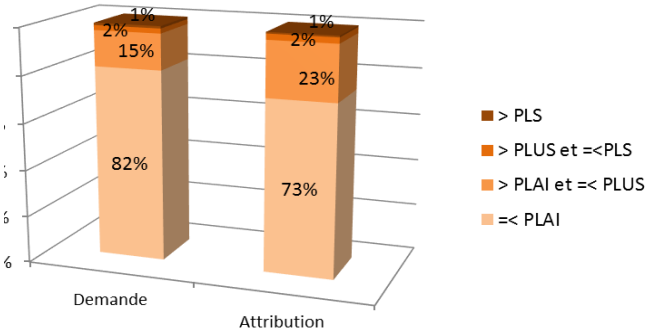
Les demandeurs de logements sociaux pour la commune possèdent des revenus par rapport aux plafonds HLM similaires aux demandeurs du département. Ainsi, parmi les demandeurs, 81% de demandeurs étaient éligibles à un logement financé en PLAI (82% en Seine-Saint-Denis).

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

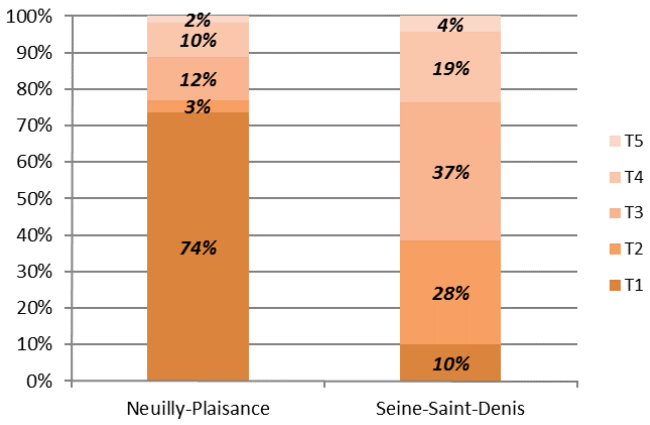


Plafonds de ressources des demandeurs et des bénéficiaires d'une attribution de logement social en Seine-Saint-Denis



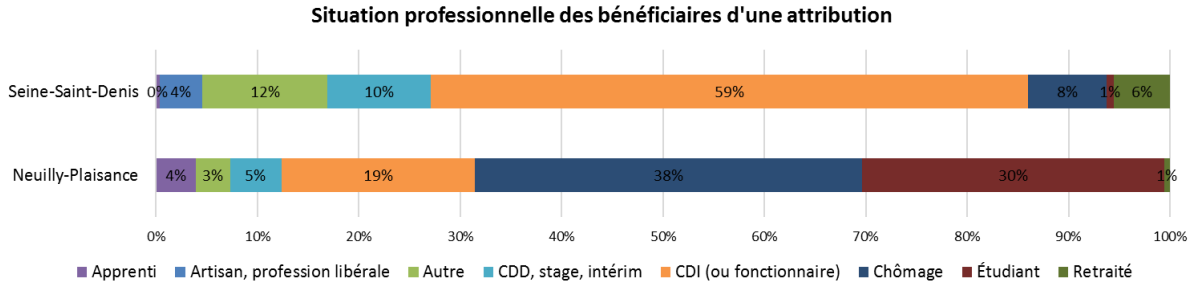
Avec 79% des attributions, les moins de 30 ans sont surreprésentés dans les personnes ayant bénéficié d'un logement social en 2014. Cette différence avec le département (27 %) s'explique en partie par la taille des logements attribués. En effet, si dans le département la majorité des logements sont des 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

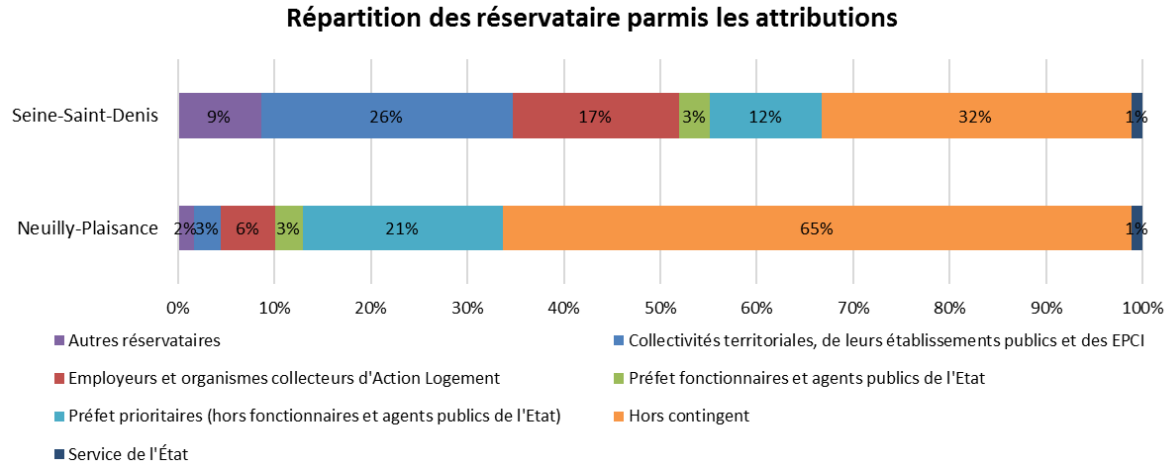
La forte proportion de moins de 30 ans dans les attributions est fortement liée au le profil socio-économique des attributaires. En effet, si dans le département 73% des attributions concernent des personnes ayant un emploi ou un stage, cela ne touche que 24% des attributaires nocéens. Ainsi, 30% des 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.

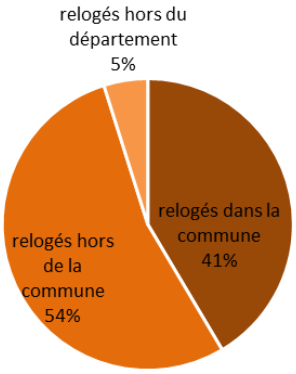
Au 1er janvier 2015 la commune compte 78 dossiers DALO reconnus Prioritaires et Urgents, soit 0,5 % des 16 646 dossiers du département. Parmi ces dossiers, 41 sont originaires de Neuilly-Plaisance soit 52,6 % des dossiers de la commune.

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

PLH
Programme Local de l'Habitat
Meuilley-Plaisance

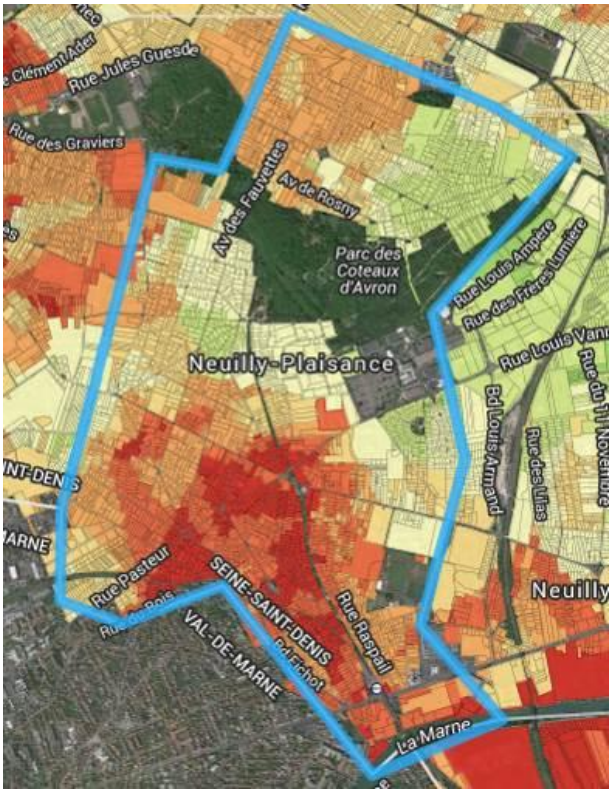
Le fonctionnement du marché du logement

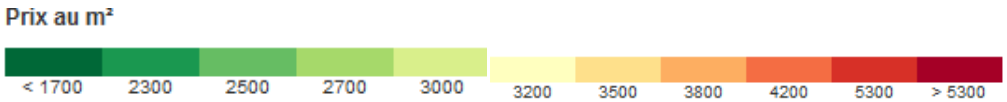
XIII. Une politique de l'habitat rythmée par l'offre et la demande

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 1er 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.





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 (m²)	60	60
	Prix /m²	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

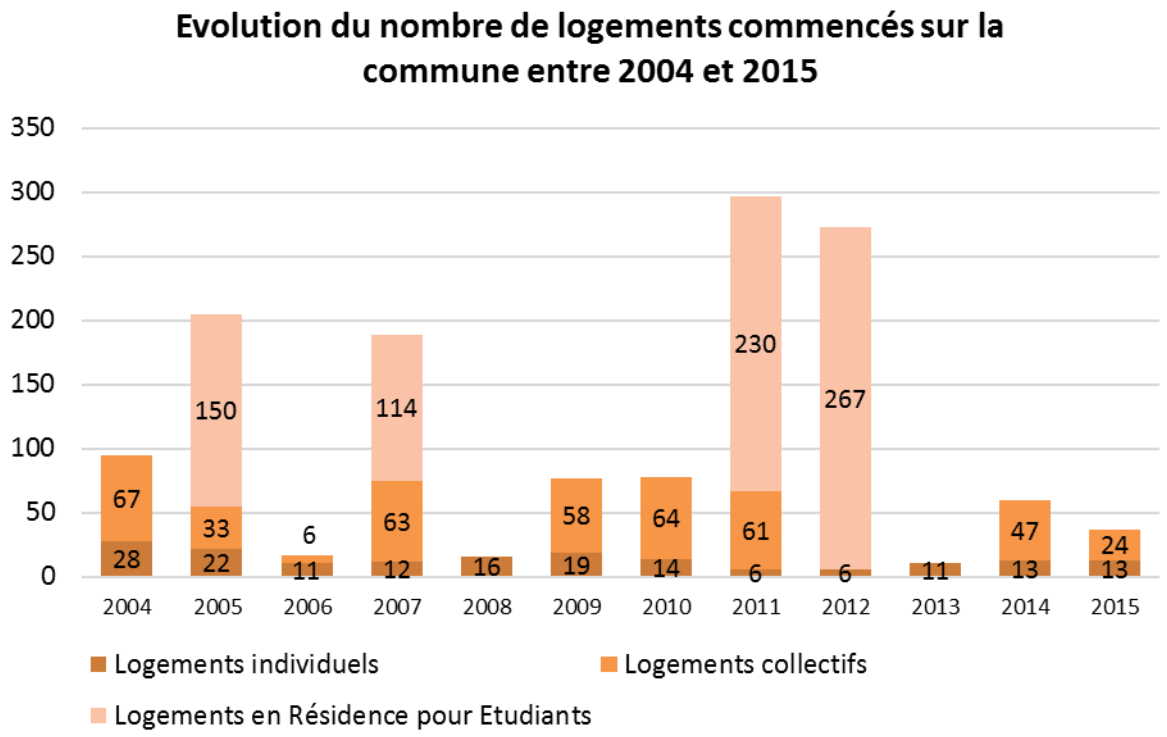
Selon la commune, **1 355 logements ont été commencés entre 2004 et 2015** dont 56 % pour des logements en résidences pour étudiants. Ainsi, depuis 2004, en ne comptant pas les résidences, **49 logements sont en moyenne commencés par an dans la commune.**

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)



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 entrainer 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**
Point mort annuel	*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 m²	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**

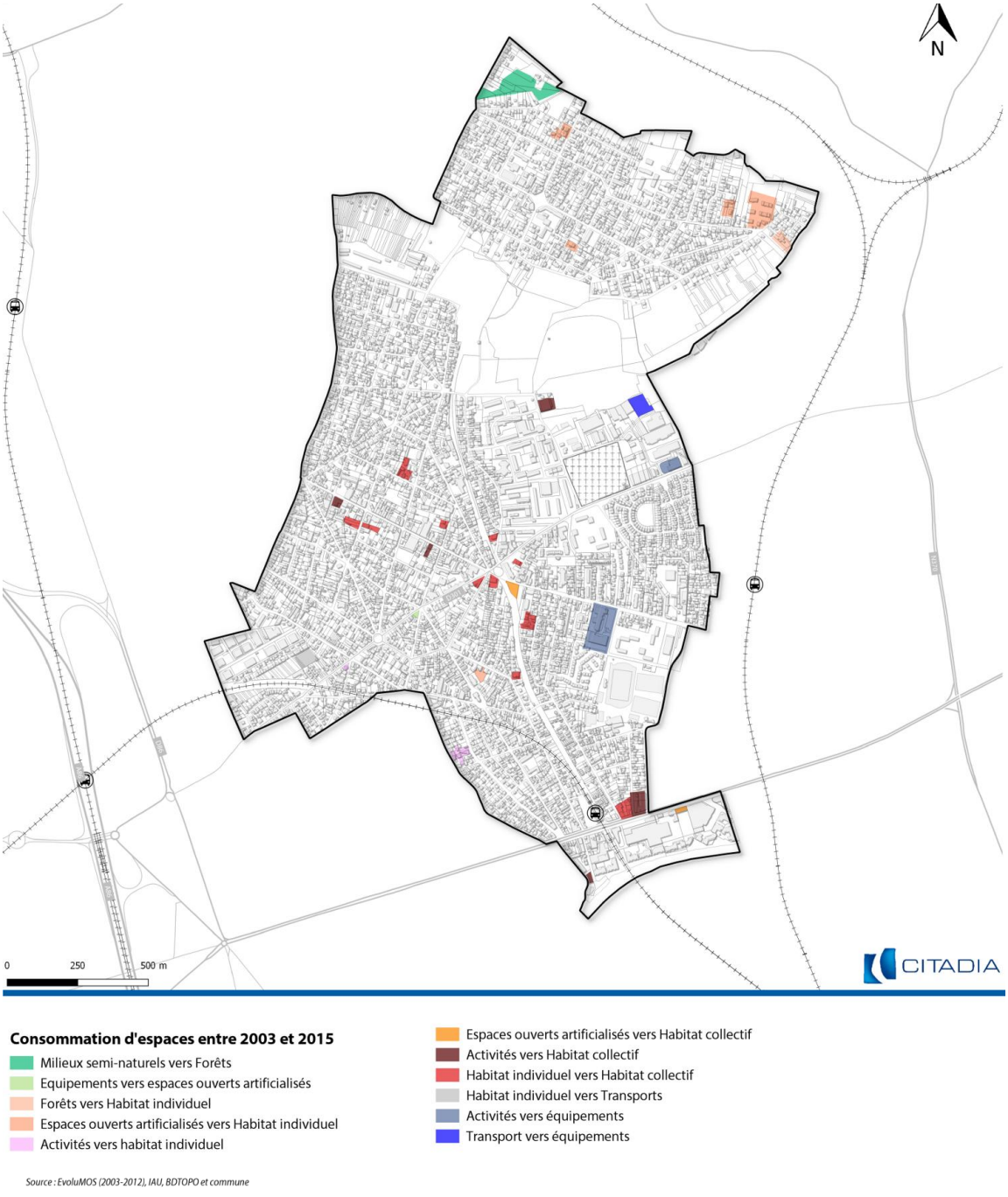
Principaux changements de destination entre 2003 et 2015 Sources : IAU et commune

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.

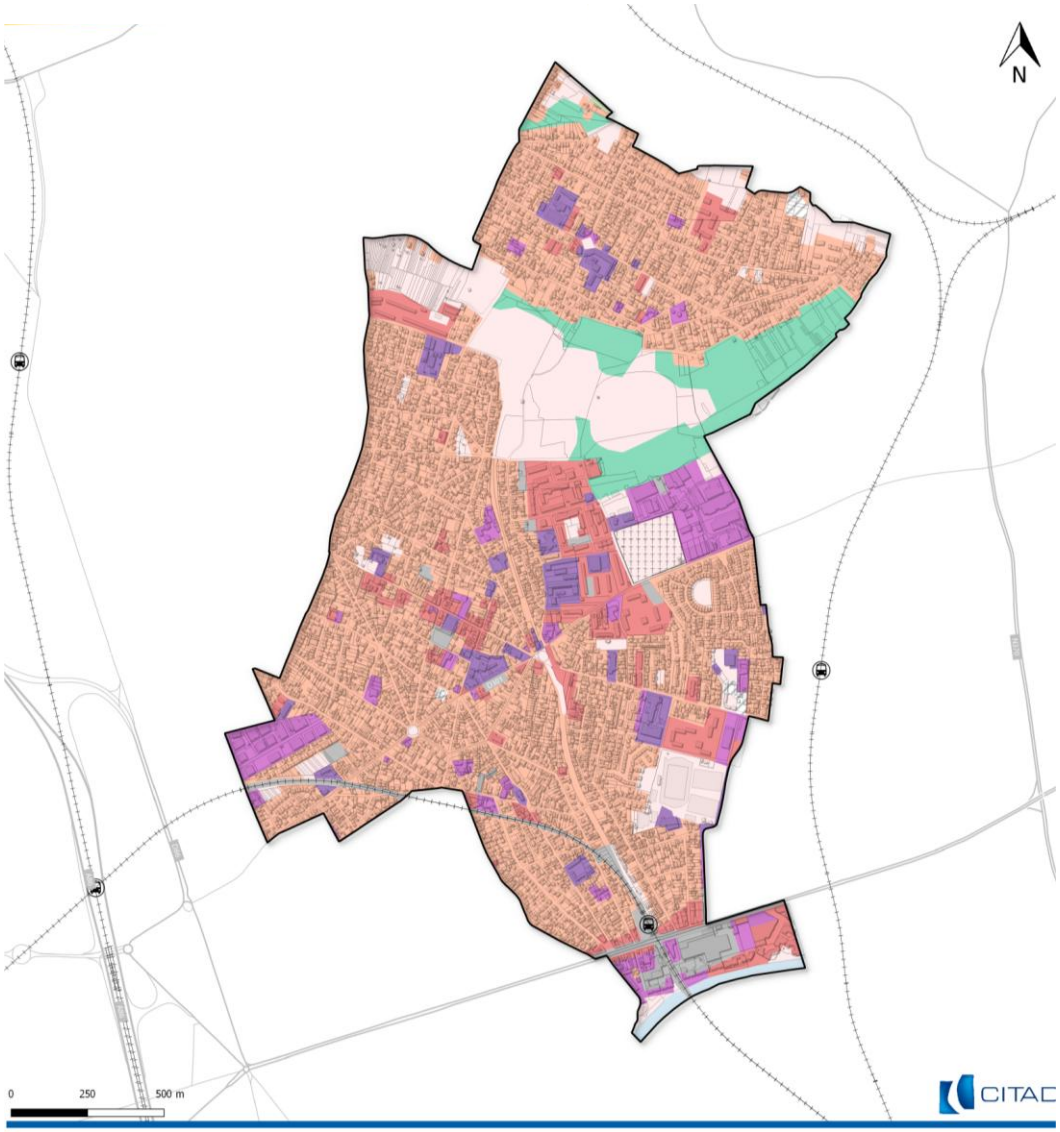
La part des espaces ouverts artificialisés, qui comprend les Parcs, la voie Lamarque, etc. représente environ 15% du territoire communal, ce qui assure aux habitants un cadre de vie de qualité.

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



Source : PLU Neuilly-Plaisance – Citadia Conseil

Mode d'occupation du sol en 2015



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**.

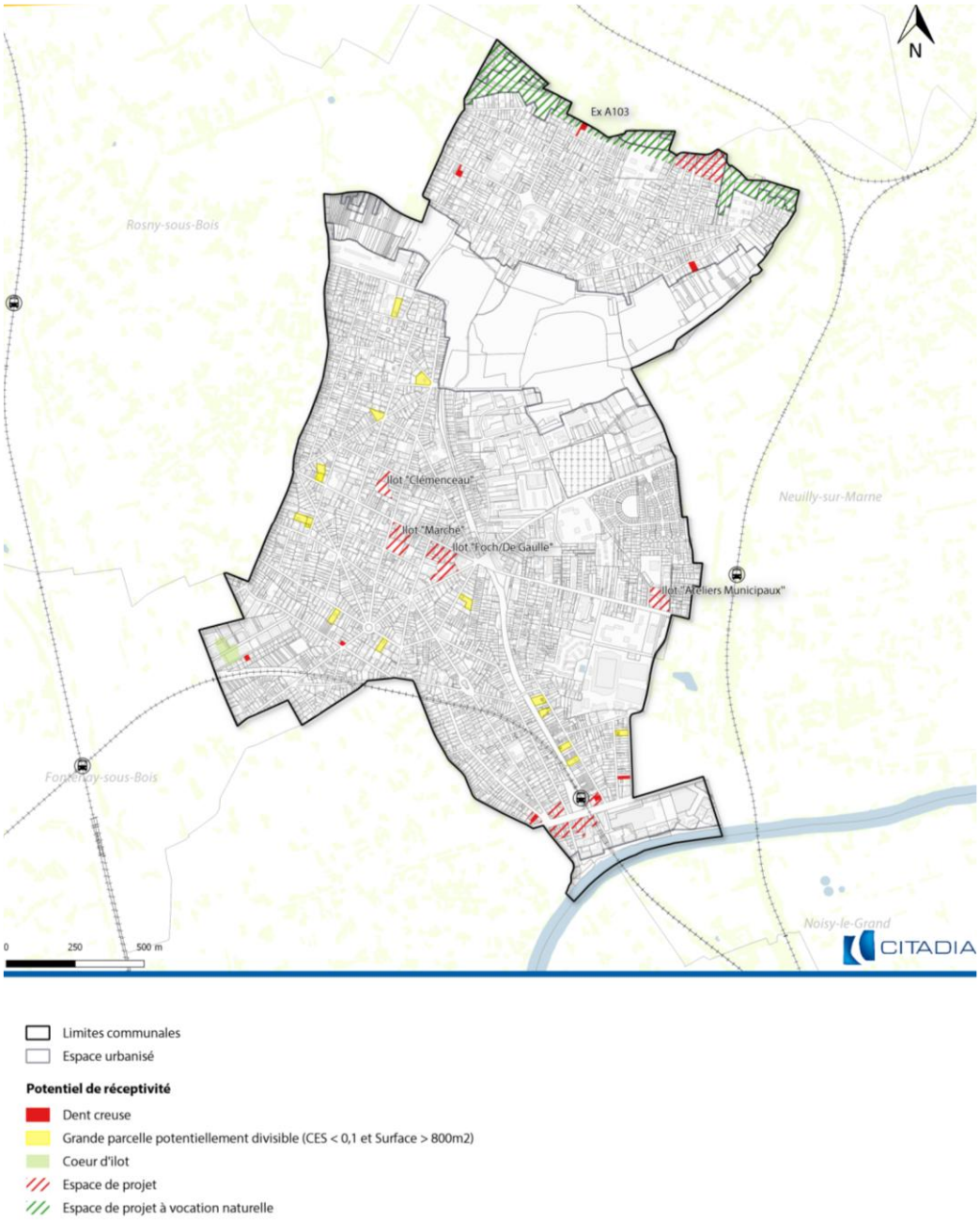
- **Les cœurs d'îlots**, terrains végétalisés en fond de parcelle, constituent également une réserve foncière limitée sur la commune. En effet, le souci de maintenir des espaces de respiration dans le tissu urbain et les problématiques de faisabilité technique en font des espaces difficilement mobilisables. 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



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.)

PLH
Programme Local de l'Habitat
Neuilly-Plaisance

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'Eglantine 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.

Typologie	Surface	Loyer mensuel(1)
T1	de 17 à 23m²	de 701 à 809€
T1Bis	25m²	809€
T2	de 27 à 36m²	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

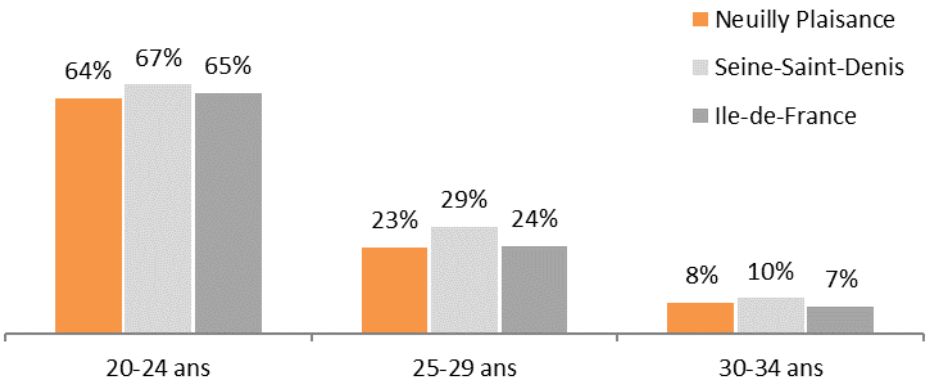
- Salle d'eau
- Kitchenette
- Réfrigérateur
- Internet mutualisé
- Prise TV
- Interphone

Source : http://www.arpej.fr

Résidence étudiante Boulevard Gallieni, source : Le Parisien.fr

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 :

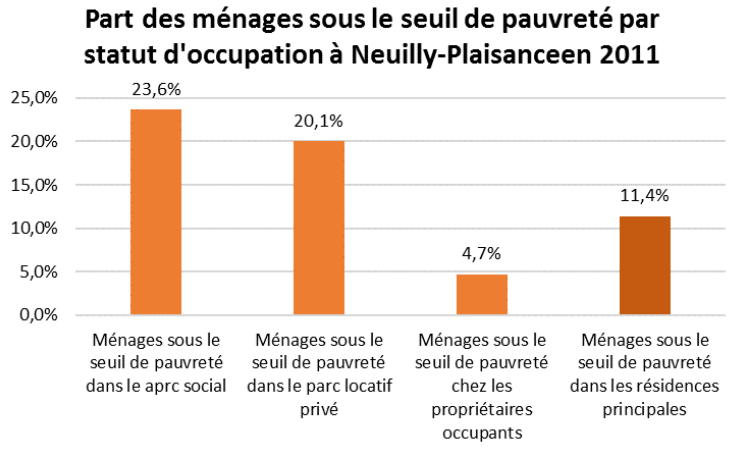
- Poursuivre la diversification du parc de logements afin d'attirer les jeunes
- Favoriser le parcours résidentiel des jeunes dans la commune en anticipant leur passage des structures d'hébergement vers un logement plus classique

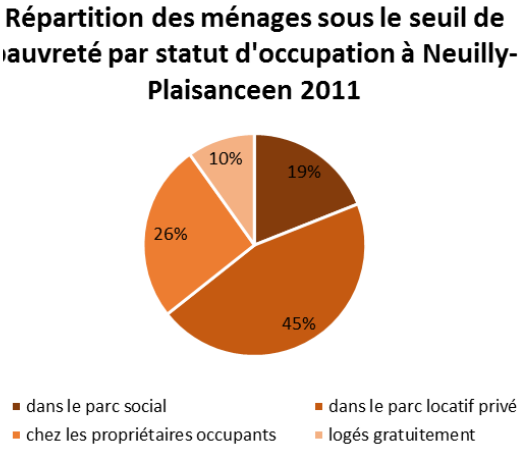
XVIII. Une commune qui se saisit des problématiques de précarité des personnes défavorisées et des gens du voyage

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 complétement 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 habitants 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

Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage 2016-2022, adopté en février 2016, indique que la commune respecte ses obligations légales. Elle possède en effet depuis 2011 une aire d'accueil des gens du voyage de 14 places de caravanes, sur un terrain au pied du parc des Coteaux d'Avron. Cette aire d'accueil, gérée en régie par la commune, 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

PLH
Programme Local de l'Habitat
Neuilly-Plaisance

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				
	faible				
	moyen				
	élevé				
Ménages en début de parcours résidentiel (Couples sans enfants)	Général				
	faible				
	moyen				
	élevé				
Ménages en milieu de parcours résidentiel (Couples avec enfants)	Général				
	faible				
	moyen				
	élevé				
Ménages en fin de parcours résidentiel (personnes de plus de 60 ans)	Général				
	faible				
	moyen				
	élevé				

	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

Programme Local de l'Habitat

Neuilly-Plaisance

Document d'Orientations Stratégiques

Neuilly Plaisance
Un art de vivre

Approbation du PLH – Conseil Municipal du 8 Décembre 2016

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 maitrisée • 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 démo-graphique par une dynamique de dévelop-pement 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'EPFIF 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.

ENJEUX	ORIENTATION	DECLINAISON DE L'ORIENTATION	TRADUCTION OPERATIONNELLE
• Faciliter l'accession à la propriété, notamment pour les primo-accédants • Faciliter l'accueil de jeunes ménages sur la commune • Anticiper les besoins liés à la décohabitation et aux nouveaux modes de vie des ménages • Répondre aux objectifs de la loi SRU • Permettre l'accès au logement social pour les ménages aux plus faibles revenus • Fluidifier la sortie de structures d'hébergement pour les étudiants et les personnes précaires • Permettre aux personnes âgées de se rapprocher des centralités	**Développer une offre de logements et d'héber-gement répondant à la diversité des besoins**	**Axe 1 - Développer une offre locative sociale en soutenant à la fois la production neuve et la réhabilitation / conventionnement du parc privé pour répondre aux exigences SRU**	*Consacrer 42 % de la construction neuve au logement social (280 logements sociaux dont 250 logements neufs et 30 logements dans l'ancien), pour atteindre 25% de logements sociaux en 2025* *Mettre en place les outils opérationnels permettant l'atteinte de ces objectifs (secteurs de mixité sociale)* *Produire au minimum 30% de PLA-I pour prendre en compte le niveau de ressources des demandeurs*
		Axe 2 - Développer une offre de logement facilitant le maintien des jeunes familles sur la commune	*Produire au moins une opération de logements en accession aidée.* *Communiquer auprès des locataires du parc social lors de la commercialisation de programmes d'accession sociale* *Favoriser la sortie des opérations privées à un prix maitrisé (négociation avec les promoteurs, mise en place d'une charte de la construction)* *Limiter l'investissement locatif à 15 % de la production globale*
		Axe 3 - Rééquilibrer les typologies de logements au sein du parc	*Préconiser 70% de T2-T3 dans les constructions neuves à horizon PLH.*
		Axe 4 - Répondre aux besoins des publics jeunes et précaires	*Assurer un suivi de l'occupation des résidences étudiantes et orienter les jeunes ménages vers le parc banal* *Répondre aux exigences réglementaires en permettant la construction de places d'accueil supplémentaires pour les personnes défavorisées*

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 conséquence 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'Etincelle) 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 construit 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.

ENJEUX	ORIENTATION	DECLINAISON DE L'ORIENTATION	TRADUCTION OPERATIONNELLE
• Anticiper le vieillissement du parc social • Protéger les habitants du risque de précarité énergétique • Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées et des personnes souffrant de handicap	Améliorer et adapter le parc existant	**Axe 1 - Mettre en place des dispositifs et des outils de repérage des situations de mal logement (habitat vétuste, précarité énergétique, inadaptation)**	*Développer les partenariats avec le CCAS et le service Hygiène-Salubrité du SAECOMMA pour faciliter la remontée des informations relatives au mal-logement* *Envisager la réalisation d'une étude préopérationnelle d'OPAH*
		Axe 2 – Améliorer la qualité énergétique des parcs privé et social	*Envisager la mise en œuvre d'un dispositif opérationnel favorisant la réhabilitation thermique et énergétique du bâti existant (OPAH, PIG)* *Engager un dialogue sur les priorités de réhabilitation avec les bailleurs sociaux*
		Axe 3 - Anticiper l'augmentation des besoins liés au vieillissement en soutenant le traitement du parc existant à travers des actions d'adaptation du parc de logements au vieillissement et/ou handicap des ménages	*Envisager la mise en œuvre d'un dispositif opérationnel favorisant l'adaptation des logements au handicap et au vieillissement dans le parc privé (OPAH - PIG)* *Inciter les bailleurs sociaux à réaliser des travaux d'adaptation* *Recenser l'offre en logements adaptés*

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 connait malgré tout un vieillissement progressif de sa population. Ainsi, 37 % des propriétaires de la commune sont âgées 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

ENJEUX	ORIENTATION	DECLINAISON DE L'ORIENTATION	TRADUCTION OPERATIONNELLE
• Permettre le suivi et l'évaluation de la politique habitat • Amplifier le partenariat entre les acteurs	Faire vivre et suivre le PLH	**Axe 1 - Évaluer/réorienter la politique mise en œuvre, en réalisant des bilans régulier des actions du PLH**	*Mettre en place un outil de suivi et d'évaluation du PLH (observatoire)* *Réaliser un bilan annuel du PLH*
		Axe 2 - Renforcer le partenariats avec les acteurs locaux pour développer une offre de logements adaptée aux besoins du territoire	*Mettre en place un comité de suivi du PLH, se réunissant régulièrement, avec les différents partenaires*
		Axe 3 - Assurer un suivi des consommations foncières dans le cadre de l'observatoire de l'habitat et du développement durable du PLH	*Intégrer un volet consommation foncière dans l'outil de suivi du 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***

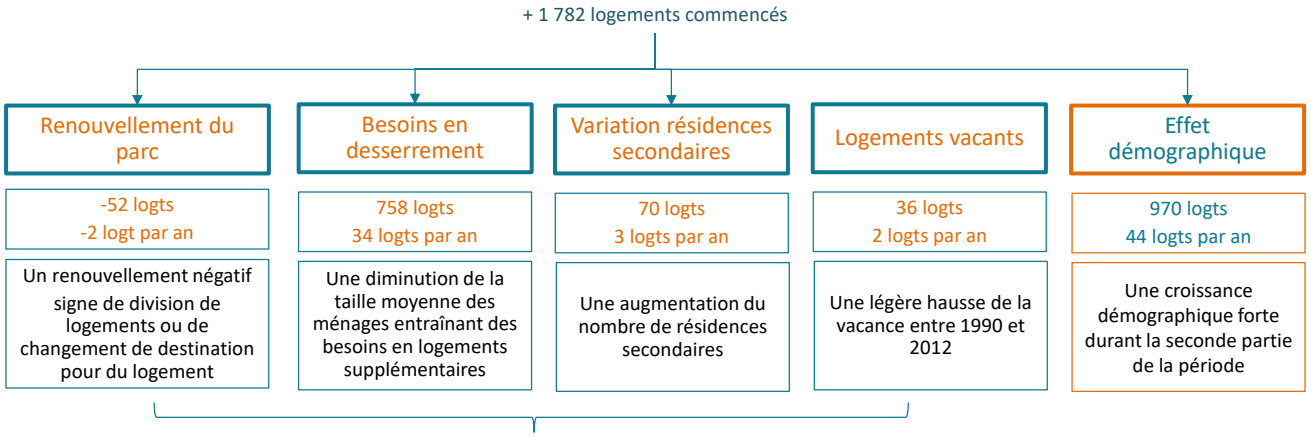
Au vu de l'analyse de l'évolution de la population au cours des dernières années, le Point Mort rétrospectif sur la période 1990-2012 s'élève à 812 logements. Cela signifie que sur la totalité des logements construits sur cette période (1 782 logements au total), 812 ont simplement permis de maintenir 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**
22267	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

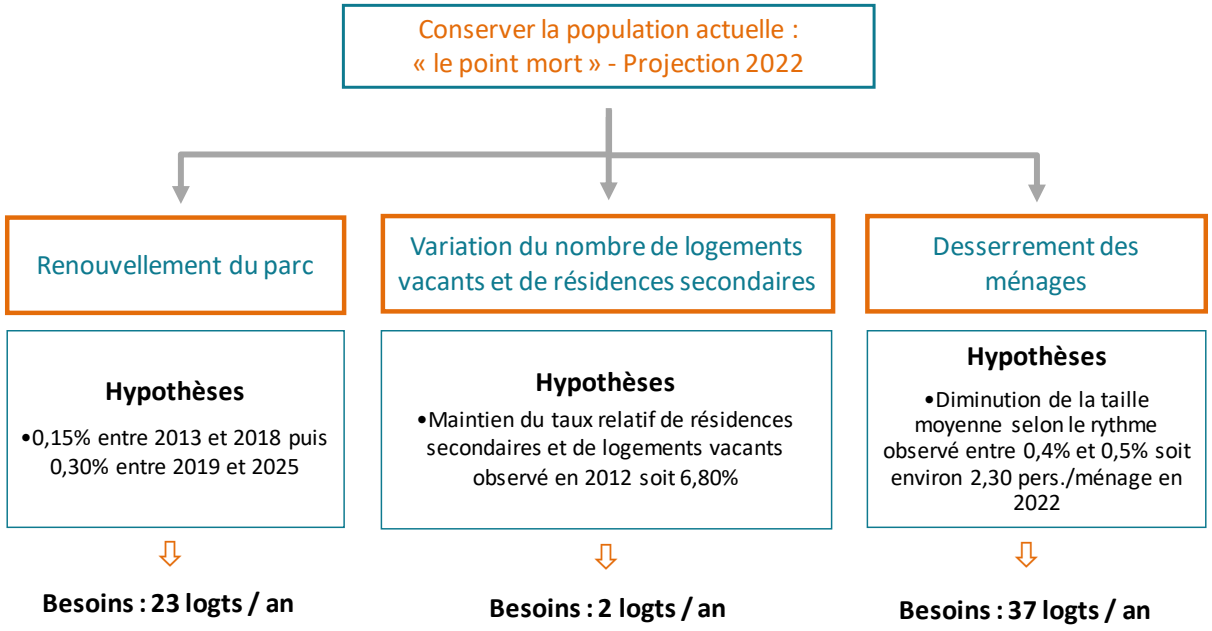
- ***Le scénario de croissance démographique du PLH***

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 :

- **5e 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,
- **6e 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,
- **7e 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,
- **8e 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.

		5ème période triennale	6ème période triennale			7ème période triennale			8ème période triennale			2026
		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	
A	Résidences principales *(sur la base du scénario proposé)*	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 *(si respect des objectifs triennaux)*	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 1er janvier *(si respect des objectifs triennaux)*	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: 5ème période : 25% déficit 6ème période : 33% déficit 7ème période : 50% déficit 8ème 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.

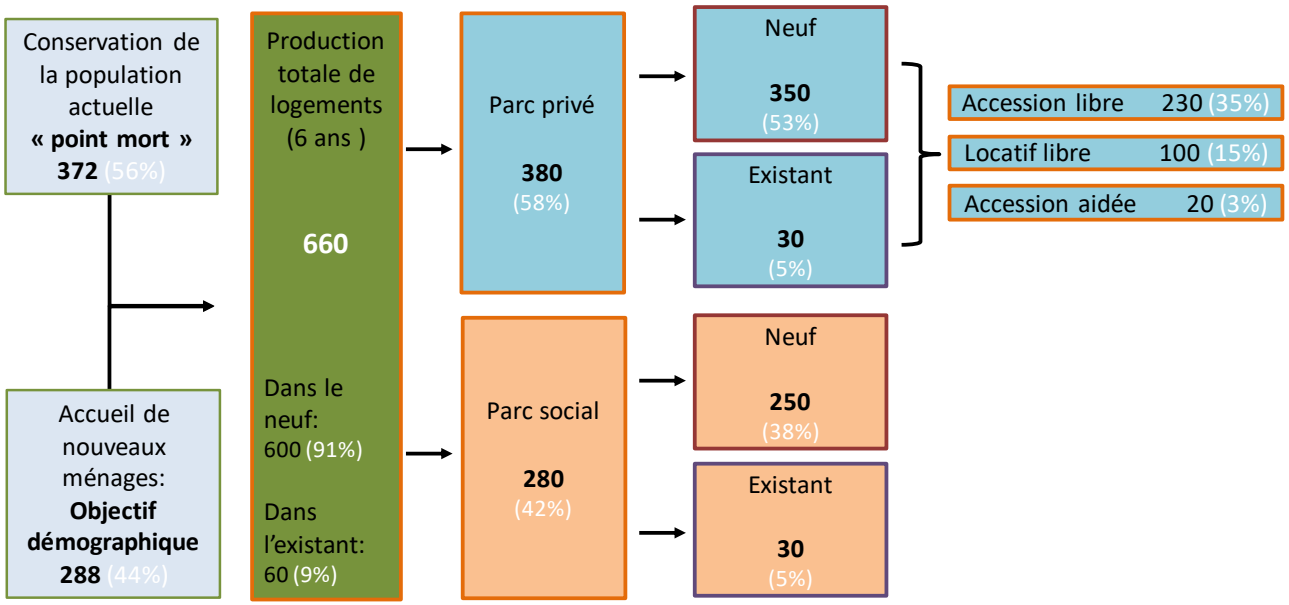
Malgré les efforts réalisés par la ville de Neuilly-Plaisance et l'atteinte d'un taux de logements locatifs sociaux supérieur à 20 % en 2017 (497 logements sociaux construits entre 2013 et 2016), la commune accuse au 1er janvier 2016 un **déficit d'environ 371 logements sociaux.**

Pour atteindre 25 % de logements sociaux en 2025, et dans le cas de la réalisation de 110 logements par an, 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 d**e 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***



Objectifs PLH (6 ans)	
Production totale de logements	660
Offre produite sous forme de locatif social	42%
Offre produite sous forme d'accession aidée	3%
Offre produite sous forme de locatif privé	15%
Logements vacants remis sur le marché (existant)	60
Dont locatif social (conventionnement et A/A)	30

- ***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'accession à la propriété, notamment des jeunes familles, en proposant une partie des logements en accession libre à l'acquisition pour soi et des produits en accession 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 accession et locatif libre annuel	**63**
Taux dans la production totale	**58%**
dont locatif libre	100
Taux dans la production totale	15%
dont accession libre	230
Taux dans la production totale	35%
Dont accession aidée	20
Taux dans la production totale	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**
Dont A/A et conventionnement	**30**
Dont privé	**30**

Programme Local de l'Habitat

Neuilly-Plaisance

Programme d'Actions

Approbation du PLH – Conseil Municipal du 8 Décembre 2016

Préambule

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

Le programme local de l'habitat indique les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect du droit au logement et de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, en précisant :

- les objectifs d'offre nouvelle ;

- les actions à mener en vue de l'amélioration et de la réhabilitation du parc existant, qu'il soit public ou privé, et les actions à destination des copropriétés en difficulté, notamment les actions de prévention et d'accompagnement. A cette fin, il précise les opérations programmées d'amélioration de l'habitat, le cas échéant, les opérations de requalification des copropriétés dégradées et les actions de lutte contre l'habitat indigne ;

-les actions et opérations de requalification des quartiers anciens dégradés ;

-les actions et opérations de rénovation urbaine et de renouvellement urbain, impliquant la démolition et la reconstruction de logements sociaux, la démolition de logements situés dans des copropriétés dégradées, assorties d'un plan de revalorisation du patrimoine conservé et des mesures envisagées pour améliorer la qualité urbaine des quartiers intéressés et des services offerts aux habitants ainsi que de la prise en compte du relogement des habitants et des objectifs des politiques de peuplement ;

-la typologie des logements à construire au regard d'une évaluation de la situation économique et sociale des habitants et futurs habitants et de son évolution prévisible. Cette typologie doit notamment préciser l'offre de logements locatifs sociaux (prêts locatifs sociaux et prêts locatifs à usage social) et très sociaux (prêts locatifs aidés d'intégration) ainsi que l'offre privée conventionnée ANAH sociale et très sociale.

- les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;

- les réponses apportées aux besoins particuliers des étudiants ;

- les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes en situation de perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap, par le développement d'une offre nouvelle et l'adaptation des logements existants.

Le programme local de l'habitat comprend un programme d'actions détaillé par commune et, le cas échéant, par secteur géographique. Le programme d'actions détaillé indique pour chaque commune ou secteur :

- le nombre et les types de logements à réaliser ;

- les moyens, notamment fonciers, à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs et principes fixés ;

- l'échéancier prévisionnel de réalisation de logements.

Le présent document énonce la stratégie opérationnelle retenue par la Ville de Neuilly-Plaisance, en matière d'habitat pour la période 2017-2022. Celle-ci s'inscrit dans la continuité des orientations stratégiques du PLH et se décline en 13 fiches actions.

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

- Fiche-Action 1 - Réaliser une offre résidentielle à la hauteur de 110 logements par an
- Fiche-Action 2 - Favoriser le développement d'un habitat durable
- Fiche-Action 3 - Mettre en place les outils fonciers et réglementaires permettant la réalisation des objectifs de construction

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

- Fiche-Action 4 - Répondre aux objectifs fixés par la Loi SRU et atteindre 25 % de logements locatifs sociaux en 2025
- Fiche-Action 5 - Proposer une offre en primo-accession permettant d'accueillir les jeunes ménages et jeunes familles sur le territoire
- Fiche-Action 6 - Développer une offre locative à loyers maîtrisés permettant de répondre aux besoins des jeunes ou des personnes en mobilité
- Fiche-Action 7 - Apporter une solution aux jeunes en recherche de logement
- Fiche-Action 8 - Répondre aux exigences réglementaires en permettant la construction de places d'hébergement supplémentaires pour les personnes en difficulté

Orientation 3 : Améliorer et adapter le parc existant

- Fiche-Action 9 - Améliorer certains segments du parc privé pour maintenir sa qualité vis-à-vis de l'offre neuve
- Fiche-Action 10 - Accompagner le maintien à domicile et développer une offre intermédiaire pour les personnes âgées et handicapées
- Fiche-Action 11 - Prévenir la déqualification du parc social au regard de l'offre neuve
- Fiche-Action 12 - Mobiliser le parc existant pour atteindre les objectifs de production

Orientation 4 : Faire vivre et suivre le PLH

- Fiche-Action 13 - Mettre en place une gouvernance et un outil de suivi et d'observation du PLH

Pour chacune des fiches actions sont précisés : la nature de l'action • le rappel des constats qui amènent à mettre en place ces actions • son contenu opérationnel • le pilotage et le partenariat • les moyens humains, techniques et financiers à mobiliser • le calendrier envisagé • les indicateurs de suivi et d'évaluation.

Fiche Action 1	Réaliser une offre résidentielle à la hauteur de 110 logements par an
Orientation 1	*Accompagner la croissance démographique par une dynamique de développement équilibrée*

Nature de l'action	■ Programmation	☐ Conseil / Ingénierie
	☐ Financement d'études / Subventions	☐ Communication / Animation

Constats	▪ Un objectif de production fixé par l'Etat via la Territorialisation de l'Offre de Logement (TOL) à 110 logements par an ▪ 113 logements ont été construits en moyenne par an entre 2004 et 2015, dont 56 % de résidences étudiantes
Contenu de l'action	Le scénario de production de logements retenu dans le PLH est de **110 logements par an** jusqu'en 2022. Celui-ci est équivalent à l'objectif fixé dans le PLU et s'inscrit dans la continuité de la dynamique de construction passée. Il faut néanmoins rappeler que le rythme de construction au cours de la dernière décennie, hors résidences étudiantes, était de 49 logements par an. Compte tenu des hypothèses retenues pour le calcul du Point Mort (desserrement des ménages, évolution de la vacance, renouvellement du parc), seuls **44 % des logements produits permettront l'accueil d'une population supplémentaire** (les 56 % restant permettront de maintenir la population). Ce rythme de développement aboutira à une croissance démographique annuelle de l'ordre de + 0,5 %, et à une population municipale d'environ **21 860 habitants à horizon 2022**. Cela correspond à une croissance de population de 110 habitants par an.
Déclinaison territoriale	Compte tenu des projets déjà identifiés aujourd'hui, on peut estimer que 60% de cette offre nouvelle sera localisée dans le centre-ville, l'avenue Foch (entre Neuilly-sur-Marne et le centre-ville) et sur le boulevard Gallieni (requalification du secteur gare).
Pilotage / Partenariat	▪ Pilotage : commune ▪ Partenaires : opérateurs (bailleurs sociaux, promoteurs)
Incidences sur le PLU	▪ Augmentation de la constructibilité, notamment sur le secteur gare
Moyens financiers, techniques et humains	▪ Suivi de la construction neuve ▪ Suivi opérationnel des opérations sur foncier public
Durée de l'action	Pendant toute la durée du PLH

Indicateurs de suivi et d'évaluation	▪ Nombre de permis de de construire déposés par an ▪ Evolution de la population municipale ▪ Localisation des constructions

Fiche Action 2	Favoriser le développement d'un habitat durable
Orientation 1	*Accompagner la croissance démographique par une dynamique de développement équilibrée*

Nature de l'action	■ Programmation	□ Conseil / Ingénierie
	■ Financement d'études / Subventions	■ Communication / Animation

Constats	▪ Un foncier contraint : 0,32 ha de dents creuses / 0,5 ha en cœur d'îlot / 15,5 ha en secteur de renouvellement et 1,7 ha en parcelles divisibles ▪ Un quart des logements ont été construits avant 1946 et une partie d'entre eux sont potentiellement énergivores
Contenu de l'action	Compte tenu des contraintes foncières, la production de logements devra **proposer des formes urbaines compactes** et augmenter les densités dans certains secteurs. La construction neuve devra parallèlement **préserver l'habitat pavillonnaire**, correspondant à l'identité de la commune. Le logement individuel continuera d'être développé en diffus avec une production de l'ordre d'une quinzaine de logements par an, correspondant au rythme observée au cours de la décennie passée. Ainsi, le PLH fixe pour objectif la réalisation de 90 % de l'offre neuve en logements collectifs (100 % au sein de l'offre sociale et 80 % au sein de l'offre privée). Dans une logique d'exemplarité, la commune pourra favoriser le lancement d'une **opération de logements à énergie positive**, notamment dans le cadre de la requalification du Boulevard Gallieni, et en assurer la communication avant la fin du PLH
Déclinaison territoriale	Ensemble de la commune
Pilotage / Partenariat	▪ Pilotage : commune ▪ Partenaires : Promoteurs, bailleurs sociaux, ADEME, Conseil Régional (financement des toitures végétalisées)
Incidences sur le PLU	▪ Mise en place d'outils réglementaires permettant une augmentation de la constructibilité (majoration de la surface de plancher), si atteinte d'une haute qualité énergétique du bâti dans les différentes zones du PLU.
Moyens financiers, techniques et humains	▪ Suivi de la construction neuve, ▪ Suivi opérationnel de l'opération à énergie positive et communication sur cette opération ▪ Mise en valeur des opérations qualitatives
Durée de l'action	Pendant toute la durée du PLH

Indicateurs de suivi et d'évaluation	▪ Nombre de logements collectifs dans la construction neuve (suivi des permis de construire) ▪ Performance énergétique des logements neufs (labellisation, etc.)

Fiche Action 3	Mettre en place les outils fonciers et réglementaires permettant la réalisation des objectifs de construction
Orientation 1	*Accompagner la croissance démographique par une dynamique de développement équilibrée*

Nature de l'action	☐ Programmation	■ Conseil / Ingénierie
	☐ Financement d'études / Subventions	☐ Communication / Animation

Constats	▪ Un foncier contraint : 0,32 ha de dents creuses / 0,5 ha en cœur d'îlot / 15,5 ha en secteur de renouvellement et 1,7 ha en parcelles divisibles ▪ Une obligation de produire 110 logements par an pour répondre aux objectifs fixés par la Territorialisation de l'Offre de Logements (TOL).
Contenu de l'action	Un premier volet de l'action consiste à **intégrer un volet « consommation foncière » dans l'observatoire du PLH.** La ville pourra assurer un suivi des permis de construire déposés afin d'adapter la programmation au fil du PLH et de mettre à jour le recensement des potentialités foncières réalisé dans le cadre du PLU. Dans l'objectif de préserver les secteurs à fort enjeu de développement de la spéculation foncière, la commune poursuivra son **partenariat avec l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France** (EPFIF). Ce partenariat permettra entre autre d'assurer la mobilisation des emprises foncières stratégiques sur le secteur du Boulevard Gallieni. Le périmètre d'intervention de l'EPF pourra être élargi à la totalité de la zone UP La Ville poursuivra également sa **politique d'acquisition foncière**, sur ces fonds propres, au gré des opportunités apparaissant stratégiques mais qui n'entreraient pas dans les conditions retenues par l'EPFIF. Enfin, la mise en place **d'Orientations d'Aménagement et de Programmation** dans le PLU permettrait de cadrer la programmation de logements sur des secteurs délimités.
Déclinaison territoriale	Les secteurs à enjeux ciblés dans le PLH et le PLU : secteur gare (boulevard Gallieni), centre-ville (avenue du maréchal Foch)
Pilotage / Partenariat	▪ Pilotage : commune ▪ Partenaires : l'EPFIF
Incidences sur le PLU	▪ Création d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur les secteurs stratégiques
Moyens financiers, techniques et humains	▪ Suivi de la construction neuve et des consommations foncières ▪ Enveloppe d'acquisition foncière propre à la commune

Durée de l'action	Pendant toute la durée du PLH

Indicateurs de suivi et d'évaluation	▪ Prix de l'immobilier et du foncier par un suivi des DIA ▪ Nombre d'acquisitions communales via le droit de préemption urbain ▪ Nombre d'hectares consommés

Fiche Action 4	Répondre aux objectifs fixés par la Loi SRU et atteindre 25 % de logements locatifs sociaux en 2025
Orientation 2	*Développer une offre de logements et d'hébergement répondant à la diversité des besoins*

Nature de l'action

- ■ Programmation
- ■ Financement d'études / Subventions
- □ Conseil / Ingénierie
- □ Communication / Animation

Constats

- Malgré les efforts de production réalisés (près de 500 logements sociaux construits depuis 2013), la commune ne respecte pas encore l'obligation découlant de la Loi SRU et dispose d'environ 20 % de logements sociaux.
- Cette production permet de répondre à des besoins locaux car 56 % des ménages de la commune sont éligibles à un logement social en 2011 et 26 % sont éligibles à un logement de type PLA-I.
- La mise en regard de l'offre et de la demande fait apparaitre une inadéquation marquée, avec des besoins orientés vers les petites typologies dans le parc social :
  - Plus de 30 demandes / attributions pour les T2 en 2014
  - La part des T2 est très faible dans le parc social (8 %) et 72 % des logements sociaux sont des T3 et +

Contenu de l'action

Afin d'atteindre 25 % de logements sociaux en 2025 et en tenant compte de la hausse progressive du nombre de résidences principales en parallèle, la commune doit produire 613 logements, dont 280 sur la période 2017-2022, soit environ **47 logements sociaux par an**. Cela correspond à 42 % de la production globale.

Le tableau ci-dessous présente une simulation de rattrapage pour atteindre 25 % de logements sociaux en 2025. Elle pose pour principe que les objectifs fixés pour chacune des périodes triennales sont atteints au bout des trois ans.

	5ème période triennale	6ème période triennale			7ème période triennale			8ème période triennale			2026
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	
Résidences principales *(sur la base du scénario proposé)*	8 956	9 027	9 098	9 201	9 304	9 406	9 509	9 612	9 715	9 818	9 923
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
Nombre de logements sociaux au 1er janvier *(si respect des objectifs triennaux)*	1 868	1 909	1 950	1 990	2 042	2 094	2 145	2 223	2 300	2 377	2 481
Taux de logements sociaux au 1er janvier *(si respect des objectifs triennaux)*	21%	21%	21%	22%	22%	22%	23%	23%	24%	24%	25%
Déficit	371	348	325	310	284	258	232	180	129	77	0
Objectif triennal: 5ème période : 25% déficit 6ème période : 33% déficit 7ème période : 50% déficit 8ème période : 100% déficit	201	122			155			232			
Objectif annuel	63	41			52			77			

Conformément à l'article L302-8 du Code de la Construction et de l'Habitation, la programmation en logements sociaux devra répondre aux principes suivants : **au moins 30% de logements financés en PLAI / au maximum 30% de logements financés en PLS**.

Afin de répondre à la demande exprimée et en raison de la structure actuelle du parc (orientée vers les logements sociaux familiaux), **50 % des logements sociaux produits seront des T1-T2.**

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

Collectif	100%
Individuel	0%

Il est également proposé que **10 % de l'offre sociale soit créée dans le parc existant** (par acquisition amélioration ou conventionnement ANAH), soit 5 logements par an. Dans ce cadre, la commune pourra étudier la possibilité de mettre en place une aide à destination des bailleurs sociaux dans le cadre d'opérations d'acquisition-amélioration.

Elle continuera d'accorder sa **garantie aux emprunts** contractés par les bailleurs sociaux qui la sollicite, dans le cadre du développement de l'offre sociale.

Déclinaison territoriale

Entre 731 et 812 projets de logements ont été identifiés sur la commune à ce jour, pouvant être commencés ou livrés sur la période d'application du PLH (2017-2022 inclus).

Parmi eux, entre 328 et 352 logements locatifs sociaux (soit environ 44 % de l'offre neuve) pourraient être réalisés. Cette production va dans le sens d'un développement de la mixité sociale au sein de la commune, grâce à des choix d'implantation diversifiés dans les différents quartiers (Gare, Avenue Foch, etc.) mais aussi grâce à la réalisation d'opérations mixtes (accession et location) notamment sur le secteur maitrisé par l'EPFIF.

***A noter** : l'objectif triennal 2017-2019 pour Neuilly-Plaisance serait de 131 logements sociaux. La programmation telle que définie aujourd'hui permettrait d'atteindre cet objectif. De plus, cette liste n'a pas de caractère exhaustif ou définitif dans le sens où pour une partie des projets présentés, la programmation peut encore évoluer et où certains secteurs identifiés par la commune pourront accueillir des logements, y compris sociaux, mais les conditions de mobilisation de ces terrains et leurs capacités d'accueil ne sont pas encore définies.*

Synthèse des projets de logements programmés sur la période du PLH, en l'état d'avancement des projets en Novembre 2016
(liste évolutive, fournie à titre informatif)

Opération	*Situation géographique*	*Nombre de logements*	*Dont logements sociaux*	*Publics cibles*	*Financements envisagés*	*Dispositions réglementaires particulières*	*Période triennale*
145-147 avenue du Maréchal Foch	Foch	217	217	Logements sociaux familiaux (85 logements)	60 % de PLAi (51) 33 % de PLUS (28) 7 % de PLS (6)	Demande d'agrément en cours d'instruction déposée le 14/10/2016 par VILOGIA	**2014-2016**
				Logements étudiants (132 logements)	100 % PLS (132 logements spécifiques)		
TOTAL Période 2014-2016		217	217				
Secteur Ex A103	Le Plateau	50 à 70	-	Public familial	-	Accession sociale pour partie	**Prochaines périodes triennales**
Secteur Gallieni (îlot Fichot-Gallieni-Roosevelt)	Gare	Entre 52 et 108	Entre 21 et 43 logements (40%)	Logements sociaux familiaux (100 %)	Respect de la réglementation SRU : a minima 30 % de PLAi et 30 % de PLS a maxima	Secteur de mixité sociale sur l'ensemble de la zone UP du PLU : 30% de logements sociaux minimum pour toute opération de plus de 20 logements Secteurs sous convention EPFIF	
Secteur Gallieni (îlot Bac-Gallieni-Canal)	Gare	156	62 (40%)				
Secteur Gallieni (îlot Raspail-Gallieni-Lamarque)	Gare	50	20 (40%)				
5 rue Raspail	Gare	25 à 30	8 ou 9 (30%)	Logements sociaux familiaux (100 %)	Respect de la réglementation SRU : a minima 30 % de PLAi et 30 % de PLS a maxima	Secteur de mixité sociale sur l'ensemble de la zone UP du PLU Terrain limitrophe EPFIF	
Ilot Clémenceau	Mairie	63	-	Publics diversifiés	-	-	
Ilot Foch-de Gaulle	Mairie	118	-	Publics diversifiés	-	-	
TOTAL Futures périodes triennales		514 à 595 logements	111 à 135 logements a minima				-
TOTAL logements livrés ou commencés entre 2017 et 2022		**731 à 812 logements**	**328 à 352 logements sociaux** *(environ 44% de l'offre produite)*				

Pilotage / Partenariat	▪ Pilotage : commune ▪ Partenaires : Promoteurs, bailleurs sociaux, DDTM
Incidences sur le PLU	Plusieurs outils réglementaires peuvent être mis en place dans le cadre du PLU afin d'atteindre ces objectifs : secteurs de mixité sociale, part minimale de logements sociaux dans les opérations de logements (à partir d'un nombre de logements ou d'une surface minimale). Le PLU est en cours d'élaboration mais la réflexion sur les outils réglementaires en faveur du logement social a déjà été menée avec notamment la mise en place d'un Secteur de Mixité sociale sur le secteur Gallieni (zone UP du PLU) qui prévoit 30 % de logements sociaux pour toute opération de plus de 20 logements.
Moyens financiers, techniques et humains	▪ Suivi de la construction sociale ▪ Attribution des garanties d'emprunt aux bailleurs sociaux dans le cadre d'opérations de construction de logements
Durée de l'action	Pendant toute la durée du PLH
Indicateurs de suivi et d'évaluation	▪ Nombre de logements sociaux au titre de la loi SRU ▪ Evolution de la part de logements sociaux au sein des résidences principales ▪ Ventilation des logements sociaux créés par type de financement (PLAi, PLUS, PLS) et par mode de production (construction neuve, VEFA et acquisition-amélioration). ▪ Ratio demandes / attribution dans le parc social

Fiche Action 5	Proposer une offre en primo-accession permettant d'accueillir les jeunes ménages et jeunes familles sur le territoire
Orientation 2	*Développer une offre de logements et d'hébergement répondant à la diversité des besoins*

Nature de l'action

- ■ Programmation
- □ Conseil / Ingénierie
- □ Financement d'études / Subventions
- ■ Communication / Animation

Constats

- Compte tenu des prix de l'immobilier élevés, une partie de la population peine à accéder au marché en accession

Contenu de l'action

Dans le cadre de la mise en œuvre du PLH, la commune pourra programmer une **opération en accession sociale** (une vingtaine de logements), de type Prêt Social Location-Accession (PSLA) ou d'accession sociale « classique ».

Le principe des logements PSLA consiste, pour le ménage acquéreur, à s'acquitter au cours de la phase locative d'une redevance (composée d'une indemnité d'occupation et d'une épargne) ; à l'issue de cette phase, le ménage a la possibilité d'opter pour le statut d'acquérant à la propriété. Ce mécanisme est soumis à des plafonds de ressources (environ 44 000 € par an pour un couple) en contrepartie desquels les acquérants bénéficient d'une TVA à taux réduit et d'une exonération de TFPB pendant 15 ans. Ils bénéficient également d'une garantie de rachat et de relogement (dans ces cas bien définis) pendant 15 ans.

Afin de permettre les parcours résidentiels, une **communication locale**, et notamment auprès des locataires du parc social, sera réalisée lors de la commercialisation de programmes d'accession sociale.

La mise en place de **clauses anti-spéculatives** peut venir en complément de ces opérations. Il peut s'agir, dans le contrat de vente, d'un paragraphe donnant à la coopérative d'HLM un droit de préemption en cas de cession du bien.

Elle pourra également **négocier avec les promoteurs la sortie d'opérations abordables**, ou d'une partie de programmes à des niveaux de prix plafonds (par exemple 10 à 20 % en dessous des prix du marché) ainsi que la réalisation de logements familiaux permettant l'acquisition pour soi (50 % de T3 et + dans la programmation privée).

Les tableaux ci-dessous précisent les segments de produits et typologies préconisés par le PLH, concernant l'offre privée.

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

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

Collectif	85 %
Individuel	15 %

Déclinaison territoriale	Sur l'ensemble de la commune
Pilotage / Partenariat	▪ Pilotage : commune ▪ Partenaires : Promoteurs, bailleurs sociaux
Incidences sur le PLU	Aucune
Moyens financiers, techniques et humains	▪ Suivi opérationnel et communication autour de l'opération d'accession sociale ▪ Négociation des prix de sortie avec les promoteurs
Durée de l'action	Pendant toute la durée du PLH
Indicateurs de suivi et d'évaluation	▪ Prix de sortie des opérations récentes ▪ Programmation d'un projet en accession sociale ▪ Part des primo-accédants parmi les acquéreurs ▪ Part des ménages issus du parc social parmi les acquéreurs ▪ Part des occupants au sein des acquéreurs

Fiche Action 6	Développer une offre locative à loyers maîtrisés permettant de répondre aux besoins des jeunes ou des personnes en mobilité
Orientation 2	*Développer une offre de logements et d'hébergement répondant à la diversité des besoins*

Nature de l'action

- ■ Programmation
- □ Conseil / Ingénierie
- □ Financement d'études / Subventions
- □ Communication / Animation

Constats

- Un parc locatif privé permettant d'accueillir des ménages en mobilité : 59 % des ménages ayant emménagé depuis moins d'un an résident dans le parc locatif privé
- Une jeunesse de l'occupation dans le parc locatif privé : 53 % des locataires privés ont moins de 40 ans et 6 % ont moins de 25 ans
- Des niveaux de ressources pour une partie des occupants du parc locatif privé : 44 % des locataires privés pourraient prétendre à un logement très social (PLAi)

Contenu de l'action

La ville souhaite favoriser le développement de produits locatifs intermédiaires, au-delà du logement social, afin de limiter les taux d'effort des locataires privés

- La programmation du PLH prévoit le développement de logements locatifs privés à la hauteur de 15 % de l'offre produite, soit environ 100 logements sur la période. Les T1 et T2, correspondant de manière préférentielle aux investisseurs, représenteront 50 % de l'offre privée (soit 190 logements au total)
- Une partie d'entre eux sont achetés dans le cadre de programme de défiscalisation (dispositif Pinel). Dans ce cas, le loyer est plafonné à la hauteur de 12,5 € / m² (ce qui est inférieur aux prix du marché = 15 € /m²). Les revenus des occupants sont également soumis à des plafonds, qui restent néanmoins élevés (55 000 € par an pour un couple).
- Une partie de l'offre sociale sera également dédiée au logement intermédiaire puisque jusqu'à 30 % des logements sociaux pourront être financés en PLS (soit 75 logements sur la période). 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) en contrepartie de niveau de loyers légèrement plus élevé, tout en restant inférieurs aux prix du marché (10 € / m²).

Les tableaux ci-dessous précisent les segments de produits et typologies préconisés par le PLH, concernant l'offre privée.

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

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

Collectif	85 %
Individuel	15 %

Déclinaison territoriale	Sur l'ensemble de la commune
Pilotage / Partenariat	▪ Pilotage : commune ▪ Partenaires : Promoteurs, bailleurs sociaux
Incidences sur le PLU	Plusieurs outils réglementaires peuvent être mis en place dans le cadre du PLU afin de développer l'offre locative intermédiaire : secteurs de mixité sociale, part minimale de logements sociaux dans les opérations de logements (à partir d'un nombre de logements ou d'une surface minimale).
Moyens financiers, techniques et humains	▪ Suivi de la programmation sociale et privée
Durée de l'action	Pendant toute la durée du PLH
Indicateurs de suivi et d'évaluation	▪ Ventilation des logements sociaux créés par type de financement ▪ Part des investisseurs au sein des acquéreurs ▪ Niveaux des loyers dans les parcs privés et sociaux.

Fiche Action 7	Apporter une solution aux jeunes en recherche de logement
Orientation 2	*Développer une offre de logements et d'hébergement répondant à la diversité des besoins*

Nature de l'action	■ Programmation ☐ Conseil / Ingénierie ☐ Financement d'études / Subventions ■ Communication / Animation
Constats	▪ Une commune très attractive pour les jeunes ménages : 62 % des ménages ayant emménagé depuis moins d'un an ont moins de 40 ans ▪ De nombreuses résidentes étudiantes (761 places dans la commune) et des niveaux de prix relativement élevés (de 450 € à 700 € pour un T1) ▪ De potentielles difficultés de décohabitation pour certains jeunes : 23 % des 25-29 ans et 8 % des 30-34 ans vivent encore au domicile familial.
Contenu de l'action	Compte tenu du développement important de l'offre sur la période récente, la commune pourra assurer une veille sur les résidences créées et évaluer l'absorption de ces logements par le marché. Le taux de remplissage des résidences étudiantes pourra faire d'une analyse spécifique lors du bilan triennal du PLH sur afin de pouvoir - si besoin - réorienter la programmation. En collaboration avec les gestionnaires de résidences étudiantes, la commune assurera un suivi du fonctionnement des résidences : fluidité des entrées/sorties, prévention des situations de sur-occupation ; et pourra si besoin accompagner les jeunes vers le parc résidentiel banal (T1/2 dans le parc social). Afin de répondre aux besoins des jeunes actifs, et en complément des offres locatives existantes dans la commune, l'opportunité de développer une résidence dédiée sera étudiée. De plus, la mise en place un point d'information unique au sein de la commune ou de l'Etablissement Public Territorial permettrait d'orienter et accompagner les jeunes dans leur recherche de logement (offres et aides disponibles).
Déclinaison territoriale	Sur l'ensemble de la commune, notamment à proximité des réseaux de transport
Pilotage / Partenariat	▪ Pilotage : Commune ▪ Partenaires : Gestionnaires des résidences pour étudiants, bailleurs sociaux, autres associations spécialisées
Incidences sur le PLU	Plusieurs outils réglementaires peuvent être mis en place dans le cadre du PLU afin de développer l'offre locative sociale et intermédiaire : secteurs de mixité sociale, part minimale de logements sociaux dans les opérations de logements (à partir d'un nombre de logements ou d'une surface minimale).
Moyens financiers, techniques et humains	▪ Suivi de l'occupation des résidences étudiantes ▪ Suivi des besoins en matière de développement de l'offre pour étudiants et jeunes actifs

Durée de l'action	Pendant toute la durée du PLH

Indicateurs de suivi et d'évaluation	▪ Nombre de logements T1/T2 produits ▪ Evolution de l'offre en résidences étudiantes – niveaux de prix et taux d'occupation ▪ Part des jeunes de 25 – 35 ans hébergés au domicile familial ▪ Ratio demandes / attribution pour les T1/2 dans le parc social

Fiche Action 8	Répondre aux exigences réglementaires en permettant la construction de places d'hébergement supplémentaires pour les personnes en difficulté
Orientation 2	*Développer une offre de logements et d'hébergement répondant à la diversité des besoins*

Nature de l'action	■ Programmation	□ Conseil / Ingénierie
	■ Financement d'études / Subventions	□ Communication / Animation

Constats

- La Loi de Mobilisation pour le Logement et de Lutte contre l'Exclusion de 2009 impose un minimum de 1 place d'hébergement social pour 1000 hts pour les communes comprises dans une agglomération de plus de 100 000 habitants.
- La commune de Neuilly-Plaisance dispose de 18 places d'hébergement, sur les 20 places correspondant au ratio légal.

Contenu de l'action

La commune devra travailler sur différentes solutions permettant d'atteindre ce ratio et de tendre vers la moyenne régionale qui se situe à 6 places pour 1000 personnes : extension de la structure existante, création d'une nouvelle structure ou création d'une offre en diffus.

Les places d'hébergement retenues pour l'application de cette loi sont :

- les places dans les Centres d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS) et assimilés,
- les places dans les centres d'accueil pour les demandeurs d'asile (CADA),
- les places dans des structures d'hébergement d'urgence pour personnes sans-abri (CHU) à l'exception de celles conventionnées au titre de l'allocation de logement temporaire (ALT),
- les places en résidences hôtelières à vocation sociale destinées aux personnes éprouvant des difficultés particulières,
- les logements conventionnés avec l'Anah à loyer intermédiaire ou à loyer social et très social affectés à l'hébergement des personnes dont la situation nécessite une solution locative de transition, ainsi qu'aux personnes éprouvant des difficultés particulières.

Déclinaison territoriale

Sur l'ensemble de la commune

Pilotage / Partenariat

- Pilotage : Commune
- Partenaires : DDT, associations et gestionnaires spécialisés

Incidences sur le PLU

Aucune

Moyens financiers, techniques et humains

- Suivi opérationnel de la création des deux places d'hébergement

Durée de l'action	Pendant toute la durée du PLH. L'objectif est d'atteindre a minima au terme du PLH, en 2022, le ratio légal et de tendre vers la moyenne régionale.

Indicateurs de suivi et d'évaluation	▪ Augmentation du nombre de places d'hébergement comptabilisées au titre de la Loi MoLLE

Fiche Action 9	Améliorer certains segments du parc privé pour maintenir sa qualité vis-à-vis de l'offre neuve
Orientation 3	*Améliorer et adapter le parc existant*

Nature de l'action	☐ Programmation ☐ Conseil / Ingénierie ■ Financement d'études / Subventions ■ Communication / Animation
Constats	▪ Un quart des logements ont été construits avant 1946, dont les deux tiers sont des maisons (les logements individuels sont structurellement plus énergivores). ▪ Des niveaux de ressources limités pour une partie de la population (26 % des ménages éligibles à un logement PLA-I et 56 % à un logement PLUS), qui peuvent restreindre leurs capacités à investir dans leur logement. ▪ Un Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) représentant 3 % des résidences principales privées
Contenu de l'action	La commune pourra envisager le lancement d'une étude pré-opérationnelle d'OPAH (Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat) ou de PIG (Programme d'Intérêt Général) afin d'estimer précisément les besoins en réhabilitation et adaptation du parc privé. Cette étude pourrait être réalisée à une échelle plus large (Etablissement Public Territorial « Grand Paris Grand Est » par exemple). Ce dispositif permet d'intervenir sur 3 cibles principales - La lutte contre la précarité énergétique - La lutte contre les logements indignes et très dégradés - L'adaptation des logements à la perte d'autonomie Il permet également de faciliter le développement de l'offre conventionnée Anah, entrant dans le recensement SRU, et ce, sans augmentation du nombre de résidences principales. Un partenariat entre le CCAS et le service Hygiène-Salubrité du SAECOMMA pourrait être développé pour faciliter la remontée des informations relatives au mal-logement.
Déclinaison territoriale	Sur l'ensemble de la commune
Pilotage / Partenariat	▪ Pilotage : Commune ▪ Partenaires : DDT, Anah, SAECOMMA
Incidences sur le PLU	Aucune
Moyens financiers, techniques et humains	▪ Lancement d'une étude pré-opérationnelle d'OPAH ou PIG à l'échelle communale ou de l'Etablissement Public Territorial réalisée par un bureau d'études : rédaction d'un cahier des charges ; financement de l'étude (prise en charge à 50 % par l'Anah). ▪ Échanges réguliers avec le SAECOMMA, sur les situations d'insalubrité.

Durée de l'action	Première moitié du PLH

Indicateurs de suivi et d'évaluation	▪ Nombre de logements réhabilités ou adaptés ▪ Nombre de logements privés potentiellement indignes

Fiche Action 10	Accompagner le maintien à domicile et développer une offre intermédiaire pour les personnes âgées et handicapées
Orientation 3	*Améliorer et adapter le parc existant*

Nature de l'action	■ Programmation ■ Financement d'études / Subventions □ Conseil / Ingénierie ■ Communication / Animation
Constats	▪ Une part des 60 ans et plus qui se maintient (17%) mais une augmentation en nombre des personnes âgées ▪ Une offre dédiée aux personnes âgées : 1 foyer-logement (76 logements) et 2 Etablissements Hospitaliers pour Personnes Agées Dépendantes (161 places en EHPAD) correspondant à un taux d'équipement élevé ▪ Une structure pour personnes handicapées : 52 places en Maison d'Accueil Spécialisée
Contenu de l'action	L'objectif premier est de favoriser le maintien à domicile des personnes âgées autonomes dans le parc « banal » en adaptant les logements. - **Dans le parc privé** : des aides de l'Anah sont mobilisables, y compris hors opération programmée, ainsi que des aides des caisses de retraite complémentaire - **Dans le parc social** : Pour les bailleurs sociaux, le fait d'engager des dépenses pour l'accessibilité et l'adaptation des logements permet d'être exonéré de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB). Les bailleurs peuvent dans un premier temps, travailler sur les mutations au sein du parc social, pour permettre à ces ménages d'accéder rapidement à un logement plus adapté. Les logements adaptés pourront faire l'objet d'un recensement (pour communication auprès d'associations par exemple). La programmation de logements non médicalisés en résidence dédiée pourra également être envisagée (résidence portée par un bailleur social pouvant être comptabilisée au titre de l'inventaire SRU ou résidences services privées).
Déclinaison territoriale	Sur l'ensemble de la commune
Pilotage / Partenariat	▪ Pilotage : Commune ▪ Partenaires : Anah, Département, bailleurs sociaux, promoteurs
Incidences sur le PLU	Aucune
Moyens financiers, techniques et humains	▪ Lancement d'une étude pré-opérationnelle à l'échelle communale ou de l'Etablissement Public Territorial « Grand Paris Grand Est » réalisée par un bureau d'études : rédaction d'un cahier des charges et financement de l'étude (prise en charge à 50 % par l'Anah).

Durée de l'action	Tout au long du PLH

Indicateurs de suivi et d'évaluation	▪ Nombre de logements adaptés dans le parc social ▪ Nombre de logements adaptés dans le parc privé ▪ Recensement de l'offre spécifique

Fiche Action 11	Prévenir la déqualification du parc social au regard de l'offre neuve
Orientation 3	*Améliorer et adapter le parc existant*

Nature de l'action	☐ Programmation ☐ Conseil / Ingénierie ☐ Financement d'études / Subventions ■ Communication / Animation
Constats	▪ Une offre sociale majoritairement construite entre les années 1960 et 1990 ▪ Mais un rythme de construction important sur la période récente ▪ La moitié des logements sociaux sont classés en D selon leur Diagnostic de Performance Énergétique
Contenu de l'action	Sur la base de leur Plan Stratégique de Patrimoine, il s'agit d'engager un dialogue sur les priorités de réhabilitation avec les bailleurs sociaux compte-tenu du coût des travaux de réhabilitation (notamment en cas de présence d'amiante). L'enjeu est de **maintenir l'attractivité** du parc ancien dans un contexte de fort développement de l'offre sociale neuve avec le rattrapage SRU. L'objectif est également de trouver un équilibre entre la performance énergétique et le coût des travaux, qui se répercute sur les loyers; pour favoriser un **maintien du couple loyer-charges** pour les locataires.
Déclinaison territoriale	Sur l'ensemble de la commune
Pilotage / Partenariat	▪ Pilotage : Commune ▪ Partenaires : bailleurs sociaux
Incidences sur le PLU	Aucune
Moyens financiers, techniques et humains	▪ Suivi des réhabilitations
Durée de l'action	Tout au long du PLH
Indicateurs de suivi et d'évaluation	▪ Diagnostics de Performance Énergétique des logements sociaux ▪ Nombre de logements sociaux réhabilités

Fiche Action 12	Mobiliser le parc existant pour atteindre les objectifs de production
Orientation 3	*Améliorer et adapter le parc existant*

Nature de l'action	■ Programmation ■ Conseil / Ingénierie ■ Financement d'études / Subventions □ Communication / Animation
Constats	▪ Une vacance relativement faible : 5,2 % (soit 475 logements) – une vacance structurelle estimée à environ 150 logements : une reconquête de certains logements vacants possible pour produire des résidences principales ▪ Des potentialités foncières limitées… ▪ …Mais une obligation de produire 110 logements par an et de disposer de 25 % de logements sociaux dans les résidences principales en 2025 ▪ Une offre locative communale conventionnée importante représentant 47 logements, soit 57% de l'offre communale totale, la Ville souhaitant poursuivre cet effort.
Contenu de l'action	Le PLH vise la réalisation de 60 logements par la mobilisation du parc ancien avec : ▪ Dans le parc privé, la reconquête de logements vacants remis sur le marché : - par des propriétaires privés de manière spontanée, - par le biais d'un PIG ou d'une OPAH : si ces biens bénéficient d'un conventionnement Anah, ils contribuent au rattrapage SRU sans pour autant venir augmenter le nombre de résidences principales (ce qui permet un rattrapage plus rapide et une absence de consommation foncière). - par la création de logements communaux : la reconnaissance de biens en déshérence (vacants et sans maitres) et de biens en état d'abandon manifeste permet éventuellement de faire entrer ces biens dans le patrimoine communal. ▪ Pour le parc social : le PLH prévoit la réalisation de logements en acquisition-amélioration par des bailleurs sociaux.
Déclinaison territoriale	Sur l'ensemble de la commune
Pilotage / Partenariat	▪ Pilotage : Commune ▪ Partenaires : Bailleurs sociaux, Anah
Incidences sur le PLU	Aucune
Moyens financiers, techniques et humains	▪ Repérage des logements vacants ▪ Acquisition éventuelle d'un bâti vacant pour la création de logements communaux

Durée de l'action	Tout au long du PLH

Indicateurs de suivi et d'évaluation	▪ Evolution du taux de vacance structurelle ▪ Nombre de logements produits dans le bâti existant ▪ Logements sociaux financés en acquisition-amélioration

Fiche Action 13	Mettre en place une gouvernance et un outil de suivi et d'observation du PLH
Orientation 4	*Faire vivre et suivre le PLH*

Nature de l'action	☐ Programmation	☐ Conseil / Ingénierie
	■ Financement d'études / Subventions	■ Communication / Animation

Constats

- Une obligation légale de mettre en place un dispositif d'observation dans le cadre d'un PLH afin de suivre l'atteinte des objectifs fixés, mais aussi de réaliser un bilan à mi-parcours.

Contenu de l'action

La commune devra disposer d'éléments facilitant l'évaluation des actions du PLH au sein d'un observatoire local de l'habitat. Cela nécessite la mise en place d'un tableau de bord constitué des **indicateurs de suivi** des actions :

- Caractéristiques de la construction neuve et consommation foncière à partir des permis de construire ;
- Suivi de la production de logements sociaux, de la consommation des secteurs de mixité sociale et de l'évolution du taux de logements sociaux au titre de la Loi SRU ;
- Suivi de la production de l'offre d'hébergement ;
- Suivi des réhabilitations dans le parc social et dans le parc privé (subventions Anah)
- Attributions de subventions et lancements d'études ;

Et des indicateurs mesurant **l'impact des actions engagées** sur les marchés immobiliers et les capacités d'accès au parc :

- Analyse du marché immobilier à partir des DIA ;
- Suivi de la demande locative sociale,
- Etc.

Les éléments produits permettront de :

- Réaliser un bilan annuel du PLH et préparer le bilan à mi-parcours
- Animer un comité de pilotage du PLH en charge d'évaluer les résultats du PLH et d'en rectifier les orientations / la programmation si nécessaire

Déclinaison territoriale

Sur l'ensemble de la commune

Pilotage / Partenariat

- Pilotage : Commune
- Partenaires : Ensemble des partenaires du logement

Incidences sur le PLU

Aucune

Moyens financiers, techniques et humains	▪ Actualisation annuelle de l'observatoire et éventuelles acquisitions de données (500 €) ▪ Organisation de la restitution annuelle aux partenaires ▪ Réalisation du bilan à mi-parcours (en interne ou par un bureau d'études)
Durée de l'action	Tout au long du PLH La commune devra, au cours de la première année d'application de son PLH définir un tableau de bord constitué des indicateurs de suivi des actions
Indicateurs de suivi et d'évaluation	▪ Construction d'un tableau de bord permettant de suivre : - les grandes tendances socio-démographiques - Les évolutions du parc de logements et des marchés - La production de logements en comparaison avec les objectifs du PLH - La consommation foncière liée à l'habitat ▪ Tenue effective de groupes de travail ou d'un Comité de Pilotage du PLH ▪ Réalisation effective de bilans annuels et à mi-parcours