

Ville de Fontenay-sous-Bois

Programme Local de l'Habitat

Poursuivre une politique solidaire de l'habitat

Diagnostic



ORGECO
155 avenue Jean Lolive
93695 Pantin Cedex
01 41 83 36 22
Mail : oregeco.pantin@orgeco.fr



GTC
20 boulevard Sébastopol
75004 PARIS
Tél : 01 42 72 63 13
Mail : gtaieb@teaser.fr

SOMMAIRE

EN PREAMBULE.....	5
LES TERRITOIRES REFERENTS.....	8
LES POINTS CLES	10
1. DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES ET SOCIO-ECONOMIQUES	11
1.1. Démographie	11
1.1.1. Un léger regain démographique depuis 1999... ..	11
1.1.2. ...avec des évolutions diverses selon les quartiers.....	13
1.1.3. ...portée par un solde naturel bénéficiaire et une diminution du déficit migratoire	14
1.1.4. Un territoire encore jeune malgré une amorce de vieillissement de la population.....	15
1.1.5. Un territoire attractif pour les jeunes et les personnes âgées	18
1.1.6. Le desserrement continu des ménages.....	19
1.1.7. Les conséquences en terme d'effectifs scolaires.....	22
1.1.8. Un niveau de construction faible et très irrégulier, estimé autour de 70 à 100 logements par an.....	23
1.1.9. L'impact du niveau de construction sur la démographie, le Point Mort.....	26
1.2. Un pôle économique francilien dynamique et attractif	28
1.2.1. Un pôle économique majeur de l'Est parisien.....	28
1.2.2. Des activités économiques dominées par la sphère résidentielle (ou présenteielle).....	29
1.2.3. Une dynamique économique qui se renforce.....	30
1.2.4. Un relatif équilibre entre les emplois et les actifs résidents des catégories socioprofessionnelles intermédiaires et supérieures.....	32
1.2.5. Une progression significative de l'emploi salarié privé depuis 1993, mais cependant moins forte que sur le département.....	33
1.2.6. Un territoire attractif à l'échelle de l'Est parisien, mais qui reste dépendant des autres pôles d'emploi.....	35
1.3. Un territoire contrasté sur le plan social	38
1.3.1. Une population globalement moins précarisée que sur l'ensemble du département	38
1.3.2. Evolution des demandeurs d'emploi.....	38
1.3.3. Des ménages aux revenus plus aisés que sur le département, mais des contrastes sociaux entre les quartiers.....	41
2. DYNAMIQUE ET FONCTIONNEMENT DU PARC DE LOGEMENTS	45
2.1. Le parc en quelques chiffres	45
2.1.1. Un prédominance du collectif, mais des quartiers pavillonnaires bien développés	45
2.1.2. Un accroissement modéré du parc de logements, une diminution des résidences secondaires et des logements vacants, signe d'un marché tendu.....	46
2.1.3. Un parc édifié massivement dans les années 1950 à 1970.....	49
2.1.4. Un parc de résidences principales dont la structure par taille est quasi équivalent à celle du département	49
2.1.5. Un parc diversifié du point de vue de l'occupation.....	51
2.2. Le parc privé, ses fragilités.....	52
2.2.1. Une problématique « parc privé » qui concerne 7 résidences principales sur 10 de la ville	52
2.2.2. Des logements ancien concentrés à l'Ouest de la commune... ..	54
2.2.3. ... dont certains restent inconfortables	55
2.2.4. Des procédures d'insalubrité et de péril assez nombreuses, mais souvent anciennes et peu suivies d'effet.....	57

2.2.5.	9 hôtels meublés, un peu plus fortement concentrés sur le quartier du Village.	58
2.2.6.	Quelles actions d'amélioration du parc privé ?	60
2.3.	Le parc locatif social	62
2.3.1.	Les différentes définitions du parc social	62
2.3.2.	7 286 logements locatifs sociaux « SRU » inégalement répartis dans la commune	63
2.3.3.	La diversité des quartiers et de la répartition de l'habitat social	65
2.3.4.	Un parc de logements sociaux assez récent composé essentiellement de 3 et 4 pièces	70
2.3.5.	Un très grand nombre de bailleurs (20), et pas d'organisme municipal	72
2.4.	Les caractéristiques des locataires du parc social	74
2.4.1.	Une part croissante de personnes seules et de familles monoparentales parmi les locataires	74
2.4.2.	Le vieillissement des chefs de famille locataires	76
2.4.3.	L'amélioration globale des statuts d'emploi coexiste avec une diminution tendancielle des ressources	80
2.4.4.	Les bénéficiaires d'une aide au logement	84
2.4.5.	L'impact du Supplément de Loyer de Solidarité à Fontenay-sous-Bois	85
2.5.	L'occupation du parc social	86
2.5.1.	La diminution du nombre moyen d'occupants des logements sociaux	86
2.5.2.	La sur occupation (2%) et sous occupation (10%) des logements dans le parc social	87
2.6.	Un décalage important entre le nombre de demandeurs et les capacités d'attribution	89
2.6.1.	L'accès au parc social concerne environ 250 à 300 ménages par an	89
2.6.2.	La demande de logements sociaux est stabilisée aux alentours de 1 800 demandes par an	90
2.6.3.	Un patrimoine qui bénéficie d'interventions diversifiées et ambitieuses	93
2.6.4.	La programmation de logements sociaux 139 logements au cours des trois dernières années	95
2.6.5.	Les perspectives 2010 et 2011 : 194 logements sociaux supplémentaires	96
3.	LA REPONSE AUX BESOINS DES POPULATIONS SPECIFIQUES	98
3.1.	Les conditions d'habitat des 10 000 jeunes de 15 à 29 ans	98
3.1.1.	Les caractéristiques économique des jeunes	98
3.1.2.	La demande exprimée ou potentielle	100
3.1.3.	Les différents segments de l'offre pour le logement des jeunes	102
3.1.4.	L'offre d'accueil en structures spécifiques	104
3.2.	La priorité du maintien à domicile pour le logement des personnes âgées	106
3.2.1.	Les faibles revenus de nombreuses personnes âgées	106
3.2.2.	Favoriser le maintien des personnes âgées à domicile	107
3.2.3.	L'offre actuelle d'hébergement pour les personnes âgées : 301 places dans deux EHPAD	107
3.3.	La meilleure prise en compte du handicap dans les logements des personnes handicapées	109
3.3.1.	Une meilleur prise en compte à différents niveaux	109
3.3.2.	Une difficile évaluation de la demande : 424 allocataires AAH en 2004	110
3.3.3.	L'offre spécifique actuelle en faveur des personnes adultes handicapées : 17 places	110
3.3.4.	Un minimum de 200 logements accessibles et une vingtaine de logements adaptés dans le parc social	111
3.4.	Environ 6 400 personnes défavorisées éligibles au PDALPD	112
3.4.1.	Le PDALPD	112
3.4.2.	L'offre dans le parc social et le parc privé	115

3.4.3.	L'hébergement spécifique destiné aux personnes en difficulté	116
3.5.	L'accueil des gens du voyage.....	121
4.	LES POTENTIALITES DE DEVELOPPEMENT	122
4.1.	Le marché du logement	122
4.1.1.	Une grande diversité des types et des formes d'habitat	122
4.1.2.	Le marché du neuf : un marché fortement valorisé et porté par les opérations privées en logements collectifs	124
4.1.3.	Un marché de la revente prédominant, et très hétérogène	125
4.1.4.	Un marché de la location privée offrant peu de grands logements	128
4.1.5.	Un marché immobilier sélectif	131
4.1.6.	Des stratégies résidentielles liées en partie au marché du logement.....	134
4.2.	Les marges de manœuvre foncière pour une urbanisation qui valorise la diversité et la mixité des quartiers.....	137
4.2.1.	Les documents d'urbanisme et leurs liens avec le PLH et le PLU	138
4.2.2.	Les projets connus et envisagés pendant la durée du PLH	148
4.3.	La question du volume, de la qualité et de la diversité de la production récente	150
4.3.1.	Les enjeux de la qualité urbaine et de l'approche environnementale de l'habitat à intégrer dans le PLH.....	150
4.3.2.	Les différentes démarche environnementales que la Ville pourrait promouvoir	152
4.3.3.	Les initiatives de la Ville pour le « développement durable »	153
	CONCLUSION	155
	ANNEXES.....	156
	Repérage de l'habitat indigne.....	158
	Les politiques publiques en matière d'habitat des partenaires du PLH de Fontenay sous- Bois	183
	Rappel des objectifs de construction de l'Etat, de la Région et du Département.....	183
	La politique régionale du logement	184
	La politique départementale de l'habitat – Plan d'action 2006/2009.....	196
	Une démarche originale du Val de Marne : le prix architectural « Qualité du logement social »	208
	GLOSSAIRE	210

EN PREAMBULE

La loi de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion du 25 mars 2009 a étendu l'obligation d'élaborer un « **Programme Local de l'Habitat** » aux communes de plus de 20 000 habitants qui ne sont pas membres d'un EPCI (Article L302-1 du CCH), ce qui est le cas de Fontenay sous Bois.

C'est dans ce cadre et dans le prolongement des analyses déjà réalisées que la commune a délibéré le 23 septembre 2009 pour engager le PLH dans la continuité du PLU adopté en octobre 2007.

Le Programme Local de l'Habitat est un document de programmation (art. L. 302-1 CCH) établi sur 6 ans, qui concerne toutes les composantes de l'habitat :

- le logement public comme privé,
- le logement en location comme en accession,
- la construction neuve comme le traitement du parc existant,
- le logement comme les structures d'hébergement.

L'élaboration du programme de la ville de Fontenay-sous-Bois se déroule de la manière suivante :

- La réalisation d'un **diagnostic stratégique et partagé**, décliné dans le présent document de cadrage, prenant en compte l'évaluation des politiques de l'habitat de la commune, des approfondissements thématiques et le résultat de rencontres avec les principaux partenaires de la politique de l'habitat.
- La clarification des choix stratégiques et la définition d'un projet global, à travers **des orientations générales de la future politique de l'habitat**, et les scénarios quantitatifs fondés sur des choix politiques.
- La préparation de l'opérationnel au travers d'un **projet de programme d'actions** et notamment :
 - la programmation estimative détaillée des logements à réaliser à l'horizon d'au moins 6 ans pour répondre aux besoins de développement de la commune,
 - les anticipations foncières nécessaires,
 - le suivi évaluation du Programme,
 - les fiches actions.

Ce projet s'inscrit dans **une démarche progressive et participative**. Les trois phases successives feront l'objet de réunions publiques de présentation organisées à l'échelle communale. La définition des orientations et du programme d'action s'appuiera sur une série de 7 réunions de concertations organisées à l'échelle des conseils de quartier.

La définition des conditions de mises en place du dispositif d'observation de l'habitat.

- Un accompagnement de la commune jusqu'à l'approbation définitive du PLH.
- La Commune arrête le projet.
- Puis la commune approuve le programme local de l'habitat après avis de l'Etat et du Conseil Régional de l'Habitat.

Article L302-1 du code de la construction et de l'habitation

Le programme local de l'habitat est établi par une commune de plus de 20 000 habitants qui n'est pas membres d'un établissement public de coopération intercommunale.

Le programme local de l'habitat définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements 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.

Ces objectifs et ces principes tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transports, des équipements publics, de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain et des options d'aménagement déterminées par le schéma de cohérence territoriale ou le schéma de secteur lorsqu'ils existent, ainsi que du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées et, le cas échéant, de l'accord collectif intercommunal défini à l'article L. 441-1-1.

Le programme local de l'habitat comporte un diagnostic sur le fonctionnement des marchés du logement et sur la situation de l'hébergement, analysant les différents segments de l'offre de logements, privés et sociaux, individuels et collectifs, de l'offre d'hébergement, ainsi que l'offre foncière. Ce diagnostic inclut un repérage des situations d'habitat indigne, au sens du troisième alinéa de l'article 4 de la loi n°90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, et des copropriétés dégradées.

Le programme local de l'habitat définit les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat sur son territoire.

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 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. A cette fin, il précise les opérations programmées d'amélioration de l'habitat et les actions de lutte contre l'habitat indigne ;
- les actions et opérations 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 actions et opérations de renouvellement urbain, et notamment les actions de rénovation urbaine au sens de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, 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 ;
- 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 ANH 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.

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 et du lancement d'opérations d'aménagement de compétence communautaire ;
- les orientations relatives à l'application du b de l'article L. 123-2, des 15° et 16° de l'article L.

Le PLH de Fontenay sous Bois vise à :

- Définir l'offre aujourd'hui nécessaire pour maintenir la population et répondre à la diversité des demandes en quantité comme en qualité ;
- Poursuivre les actions pour mener une politique solidaire appuyée sur la production de logements sociaux, la mobilisation du parc privé et la promotion d'une offre adaptée et durable
- Mutualiser les connaissances des services de la Ville qui abordent la question du logement de l'habitat et de l'aménagement urbain pour favoriser la vue d'ensemble sur les processus en cours dans l'ensemble des quartiers
- Ouvrir un cadre de dialogue avec les partenaires opérationnels et institutionnels, notamment l'Etat et le Conseil Général, dans un contexte immobilier Francilien marqué par la pénurie et l'augmentation des prix ;
- Contribuer au débat d'orientation avec les élus et la population.

Pour chacun des domaines abordés, nous nous efforçons d'apporter les données les plus récentes et de les comparer aux autres communes et à l'environnement régional.

Nous tenons à remercier l'ensemble des services de la Ville qui nous ont transmis les nombreux documents et études contribuant ainsi à la réalisation de cette analyse de l'habitat social à Fontenay sous Bois¹.

¹ Cf. liste en annexe

LES TERRITOIRES REFERENTS

Dans les statistiques présentées, les valeurs et les évolutions de l'agglomération de Fontenay-sous-Bois seront confrontées à celles de territoires de référence, permettant une comparaison et un positionnement de la ville dans un contexte plus large.

La ville sera ainsi étudiée si possible au regard des tendances constatées dans les départements du Val-de-Marne, de Paris, de la 1ère couronne et de la 2ème couronne et dans la région Ile-de-France.

Certaines analyses thématiques seront précisées à une échelle infra communale, soit à l'échelle des quartiers, soit à l'échelle des îlots IRIS², lesquels ne se superposent pas toujours (Cf. carte ci-dessous). L'échelle d'analyse sera précisée dans les cartes.

² L'IRIS (Ilots Regroupés pour des Indicateurs Statistiques) constitue la brique de base en matière de diffusion de données infra-communales. Il doit respecter des critères géographiques et démographiques et avoir des contours identifiables sans ambiguïté et stables dans le temps.



LES POINTS CLES

Problématiques	Points d'appui	Points de fragilité
Un léger regain démographique depuis 1999	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une reprise de la croissance, portée par les apports naturels ▪ Une ville attractive pour les jeunes et les personnes âgées 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Un déficit de familles constituées ▪ Un accroissement plus important des 75 ans et plus
Un pôle économique de l'Est parisien dynamique et attractif	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Un pôle d'emploi local avec une situation d'équilibre entre les actifs et les emplois ▪ Une dynamique économique qui se renforce 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Un territoire qui reste fortement dépendant des autres pôles d'emploi
Des quartiers contrastés entre l'Est et l'Ouest	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une population moins précarisée que sur l'ensemble du Département 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Des contrastes sociaux entre les quartiers et une difficulté d'accès au parc social
Un marché du logement tendu	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Un parc de logements diversifié, avec une offre locative bien développée (notamment sociale) ▪ Une vacance faible et en diminution ▪ Un processus de renouvellement et de valorisation déjà bien engagé 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Des prix immobiliers élevés, prohibitifs pour une partie des ménages ▪ Un parc privé fortement polarisé, qui présente encore des fragilités ▪ Une répartition inégale des logements sociaux sur le territoire ▪ Un taux moyen de rotation faible ▪ Une fragilisation du profil des locataires : plus âgés, moins d'enfants et disposant de ressources plus modestes
Un rythme de production de logement assez faible et irrégulier	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Un faible niveau de production qui a tout juste permis de stabiliser la population (52 000 habitants) ▪ Des outils de maîtrise foncière liés au PLU 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Des marges de manœuvre foncières limitées qui conduisent à de petites opérations complexes, longues et coûteuses
Une réponse insuffisante aux besoins des populations spécifiques	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Un riche tissu institutionnel avec des structures municipales (CCAS ...) et départementales (EDS, MDPH...), ainsi qu'associatif 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Un accès difficile au logement pour les jeunes (aucune offre dédiée) ▪ Des ratios d'équipement faibles pour les personnes âgées, handicapées et défavorisées

1. DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES ET SOCIO-ECONOMIQUES

1.1. Démographie

1.1.1. Un léger regain démographique depuis 1999...

La réalisation de la ZUP de Val-de-Fontenay dans les années 60-70 est la raison principale de l'accroissement significatif de la population : entre 1968 et 1982, la ville enregistre un gain de 14 000 habitants, et présente un taux particulièrement élevé de variation de population (2,5%/an entre 1968 et 1975 et 1,8%/an entre 1975 et 1982).

Depuis 1982, la population fontenaysienne se stabilise autour de **52 000 habitants**. Après une période de légère perte de population dans les années 80 et 90, un regain démographique est amorcé depuis 1999 (+0,2%/an), soit un gain de 123 habitants par an.

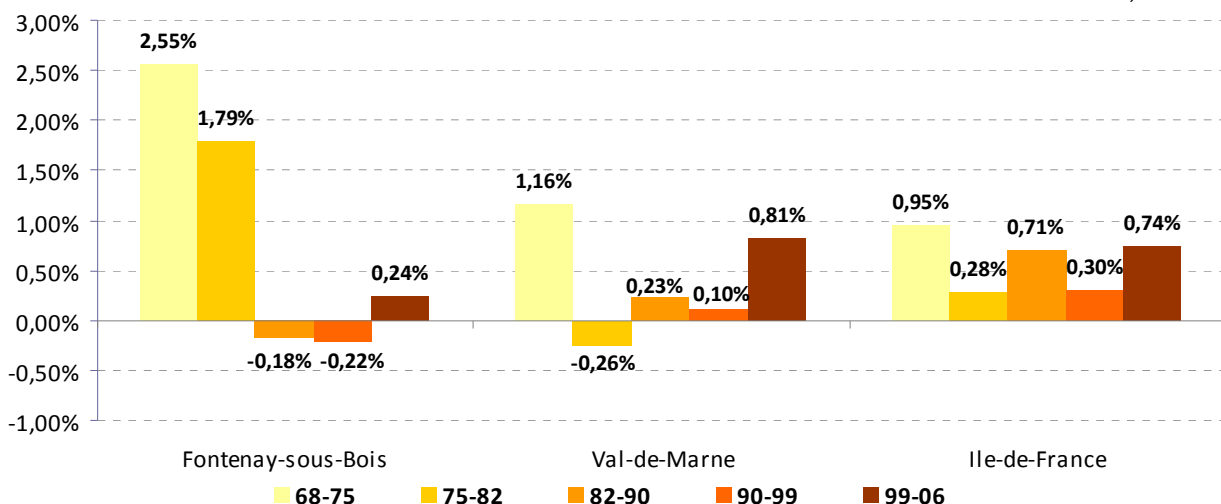
Ce rythme de croissance (modéré) reste néanmoins en retrait vis-à-vis des communes voisines (Montreuil, Vincennes, Saint-Mandé, Nogent-sur-Marne, Le Perreux-sur-Marne, Neuilly-Plaisance ou Rosny-sous-Bois).

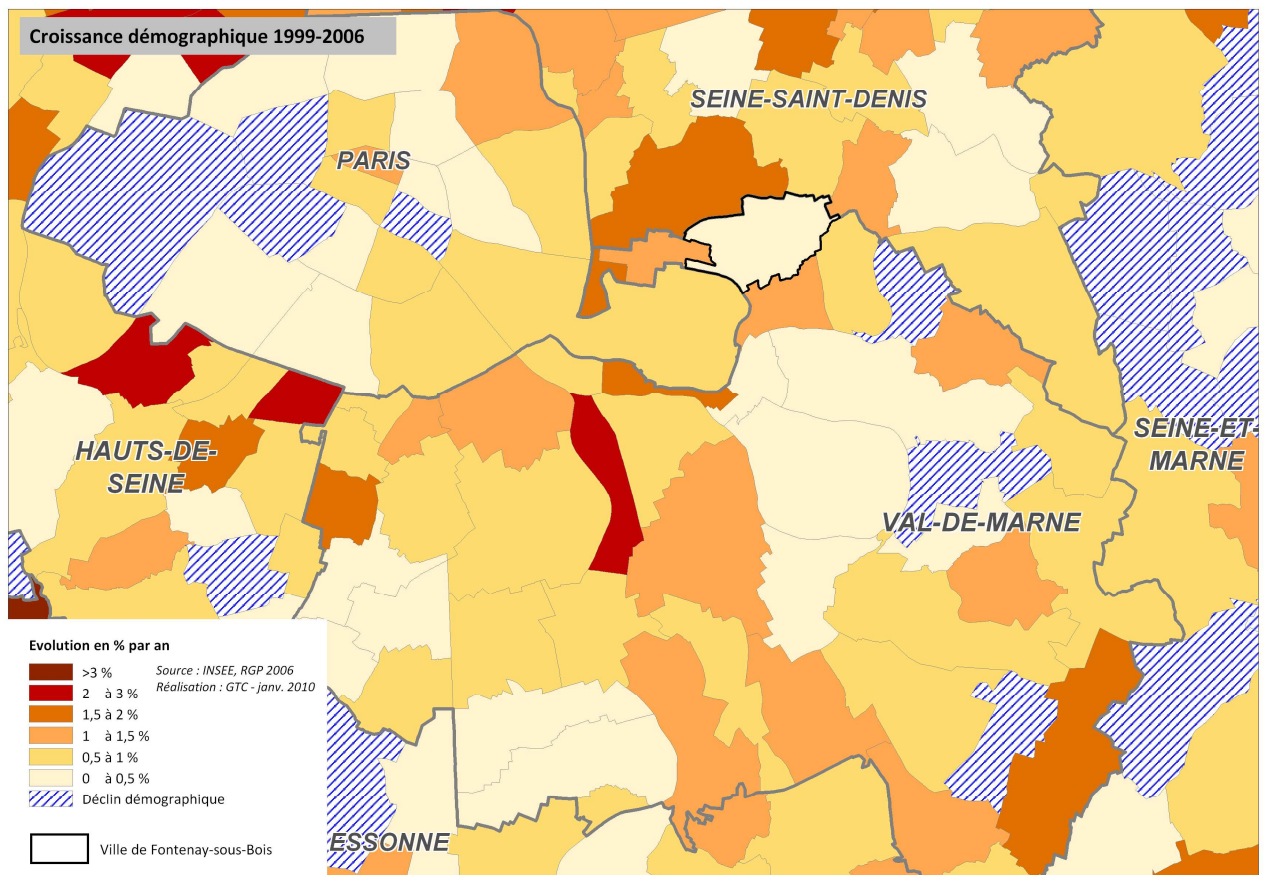
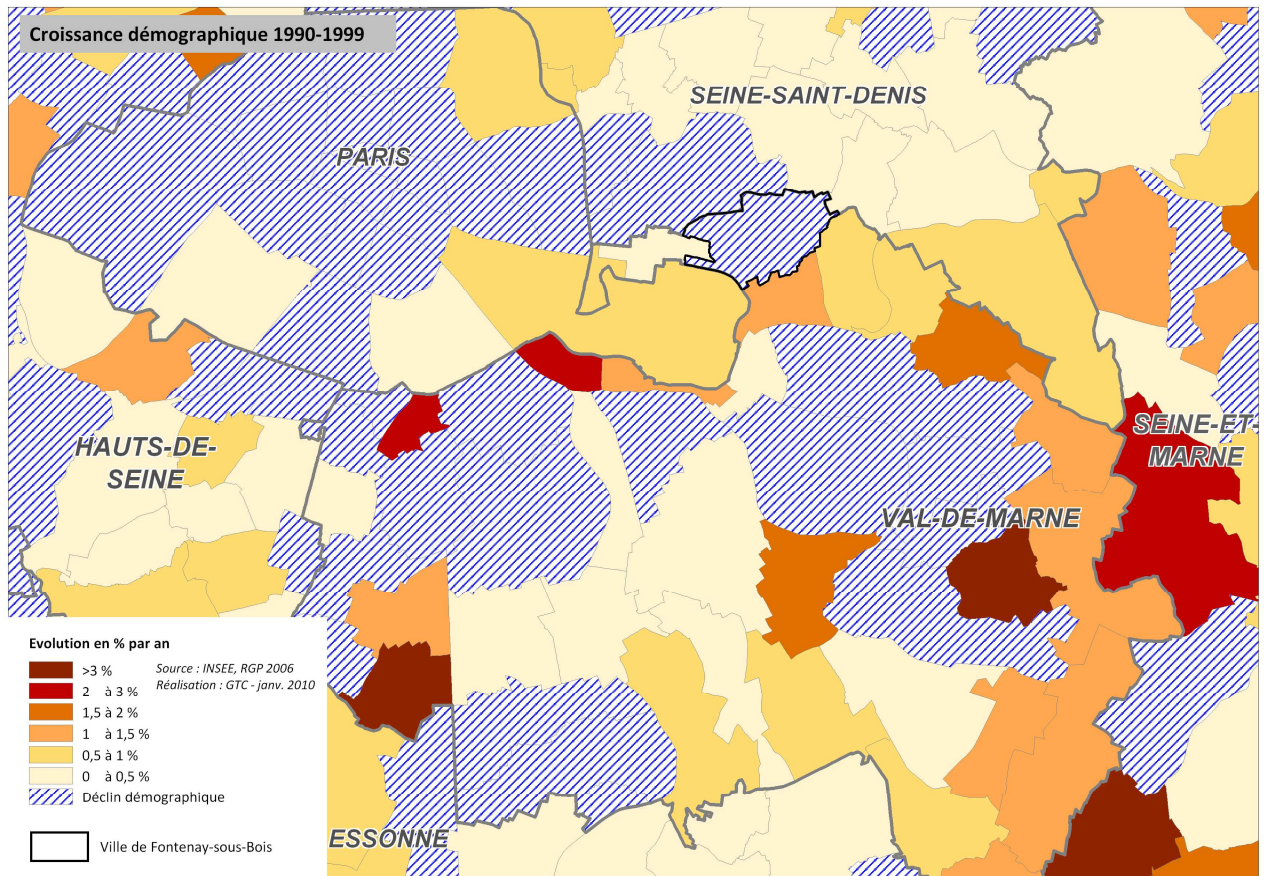
	Population					
	1968	1975	1982	1990	1999	2006
Fontenay-sous-Bois	38 962	46 475	52 627	51 868	50 865	51 727
Val-de-Marne	1 121 319	1 215 713	1 193 655	1 215 538	1 226 961	1 298 341
Paris	2 590 771	2 299 830	2 176 243	2 152 423	2 125 851	2 181 374
1ère couronne	3 832 544	3 976 770	3 904 995	3 988 393	4 038 567	4 326 409
2ème couronne	2 825 316	3 601 965	3 991 821	4 519 738	4 786 718	5 024 626
Ile-de-France	9 248 631	9 878 565	10 073 059	10 660 554	10 951 136	11 532 409

Source : INSEE RGP 2006

Taux de croissance annuelle de la population

Source : INSEE, RGP2006



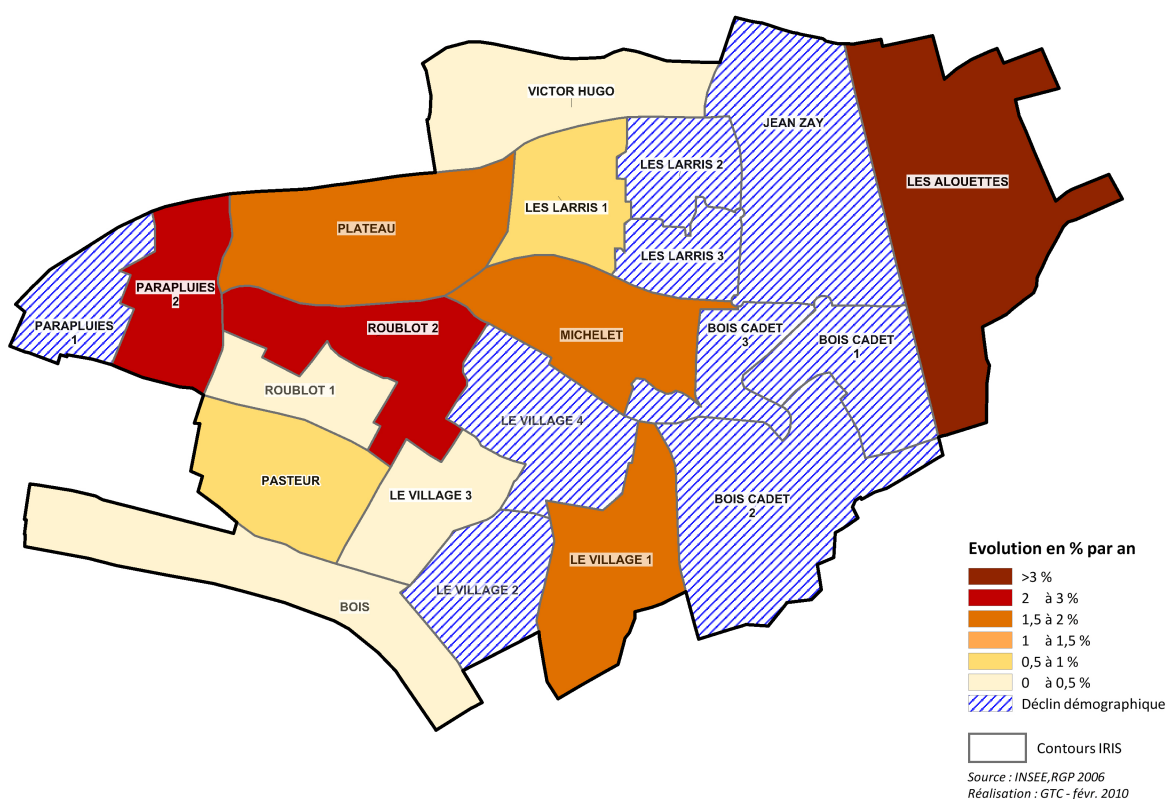


1.1.2. ... avec des évolutions diverses selon les quartiers...

L'évolution de la population est contrastée selon les secteurs. Près de la moitié des îlots IRIS ont enregistré des baisses plus ou moins accentuées, avec des taux de variation allant de -2,8%/an à -0,2%/an. A l'exception de la partie Ouest du quartier Parapluies, ils sont tous regroupés à l'Est de la commune (Bois Cadet, Les Larris, Jean Zay et Village).

A l'inverse, les secteurs qui ont enregistré un accroissement de leur population sont localisés dans la partie centre-Ouest de la commune, à l'exception des Alouettes, qui enregistre la plus forte évolution de la commune (+3,2%/an).

Croissance démographique 1999-2006



1.1.3. ...portée par un solde naturel bénéficiaire et une diminution du déficit migratoire

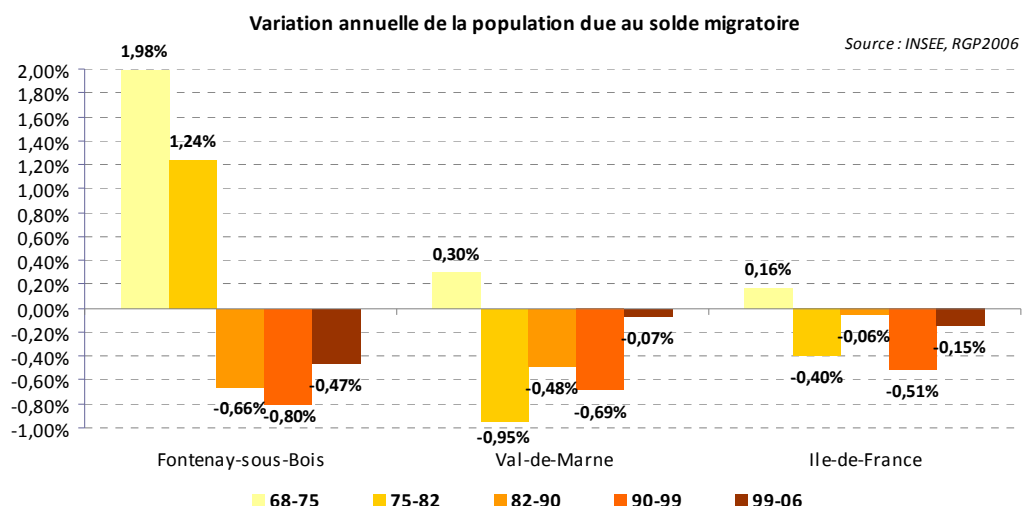
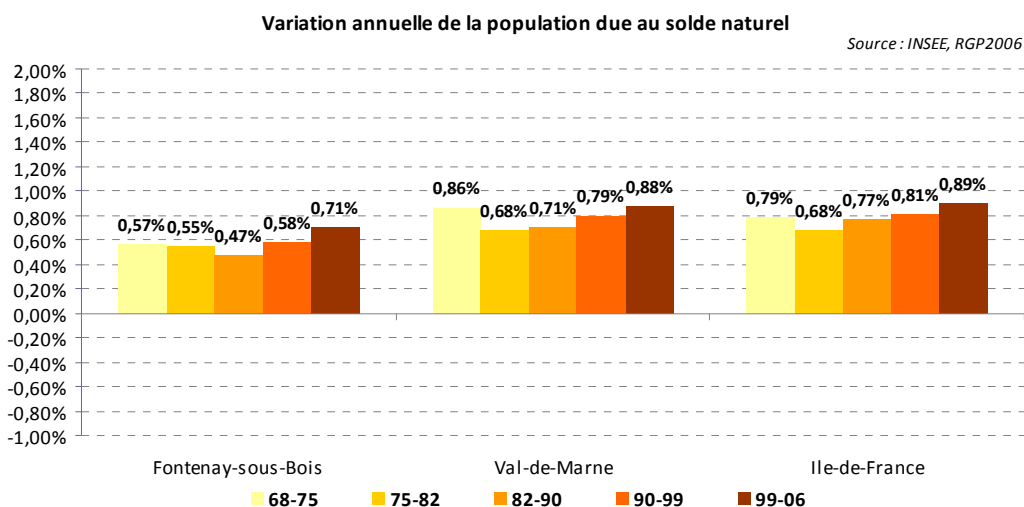
Entre 1968 et 1982, la croissance démographique de la ville est portée par un solde naturel³ bénéficiaire (autour de +0,6%/an), qui se conjugue avec excédent migratoire⁴ particulièrement fort (+2%/ an entre 1968 et 1975 et +1,2%/an entre 1975 et 1982).

En lien avec le net ralentissement des constructions, le solde migratoire devient négatif dans les décennies suivantes.

Dans les années 80 et 90, les apports naturels ne permettent pas de compenser le déficit migratoire, la ville enregistrant ainsi une perte de population.

Depuis 1999, le regain démographique est lié à l'effet combiné d'une augmentation des apports naturels et d'un tassement du déficit migratoire.

Ce profil est assez semblable à l'échelle du département ou de la région.



³ Différence entre les naissances et les décès au cours de la période étudiée

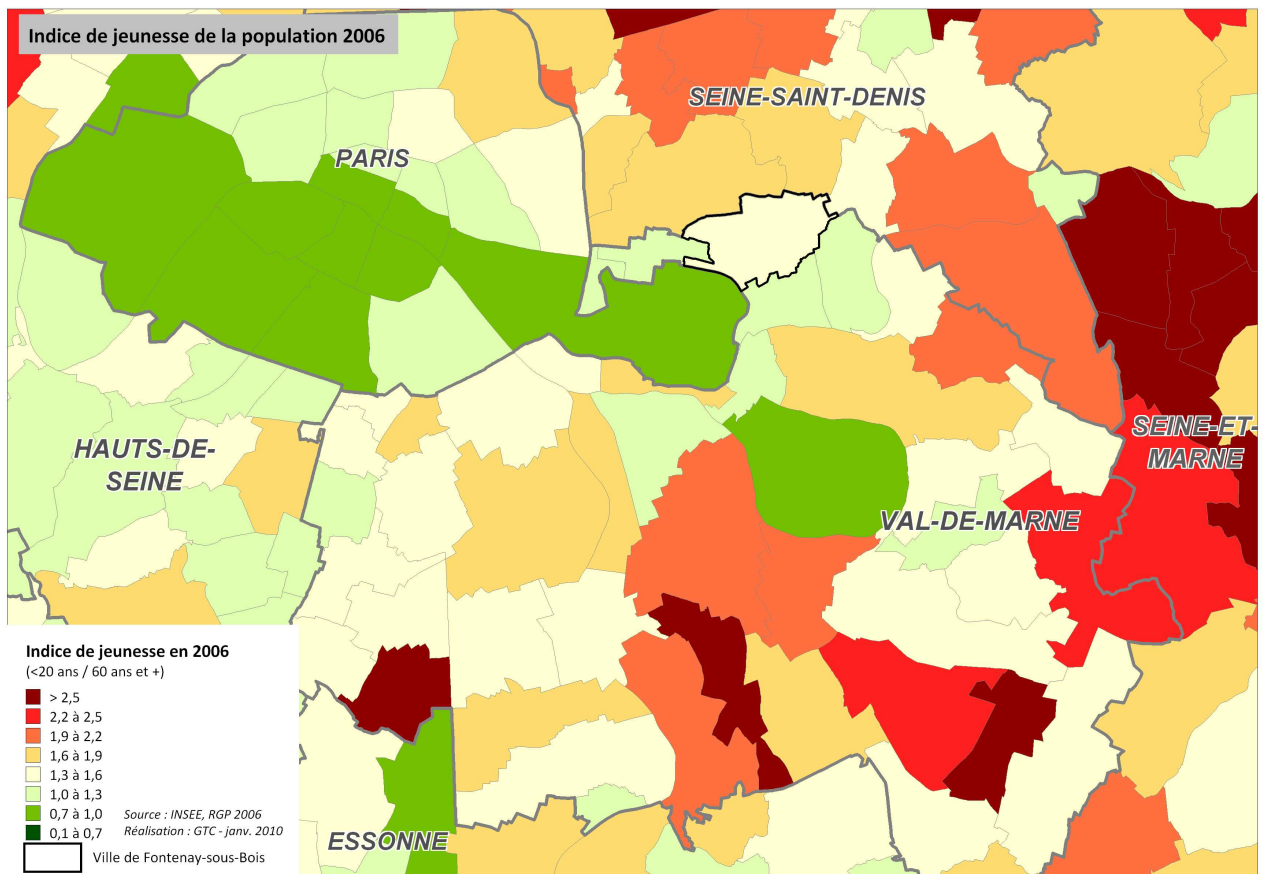
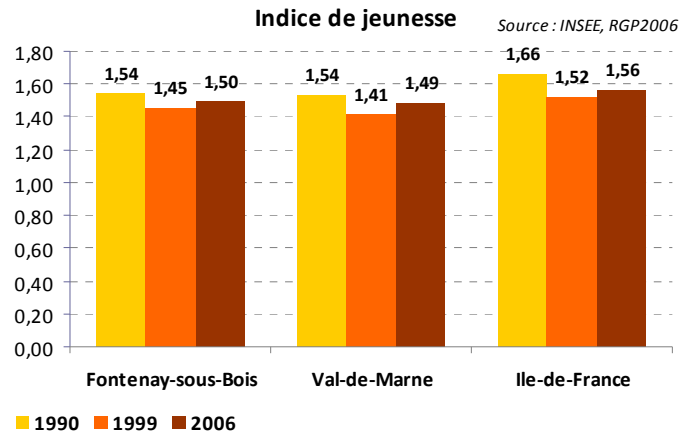
⁴ Différence entre les arrivées et les départs de population au cours de la période étudiée

1.1.4. Un territoire encore jeune malgré une amorce de vieillissement de la population

Depuis 1999, les apports naturels s'accroissent, compte tenu notamment de la jeunesse de la population. En 2006, l'indice de jeunesse⁵ était de 1,5 sur la ville, équivalent à celui du Val-de-Marne, mais cependant moins élevé que sur l'ensemble de la région Ile-de-France (1,6).

Indice de jeunesse 2006	% <20 ans	% 60 ans et +	Indice de jeunesse
Fontenay-sous-Bois	26,0%	17,4%	1,50
Val-de-Marne	25,6%	17,2%	1,49
Paris	19,5%	18,7%	1,04
1ère couronne	26,5%	16,3%	1,62
2ème couronne	28,2%	15,9%	1,78
Ile-de-France	25,9%	16,6%	1,56
France métropolitaine	24,8%	21,4%	1,16

Source : INSEE RGP 2006



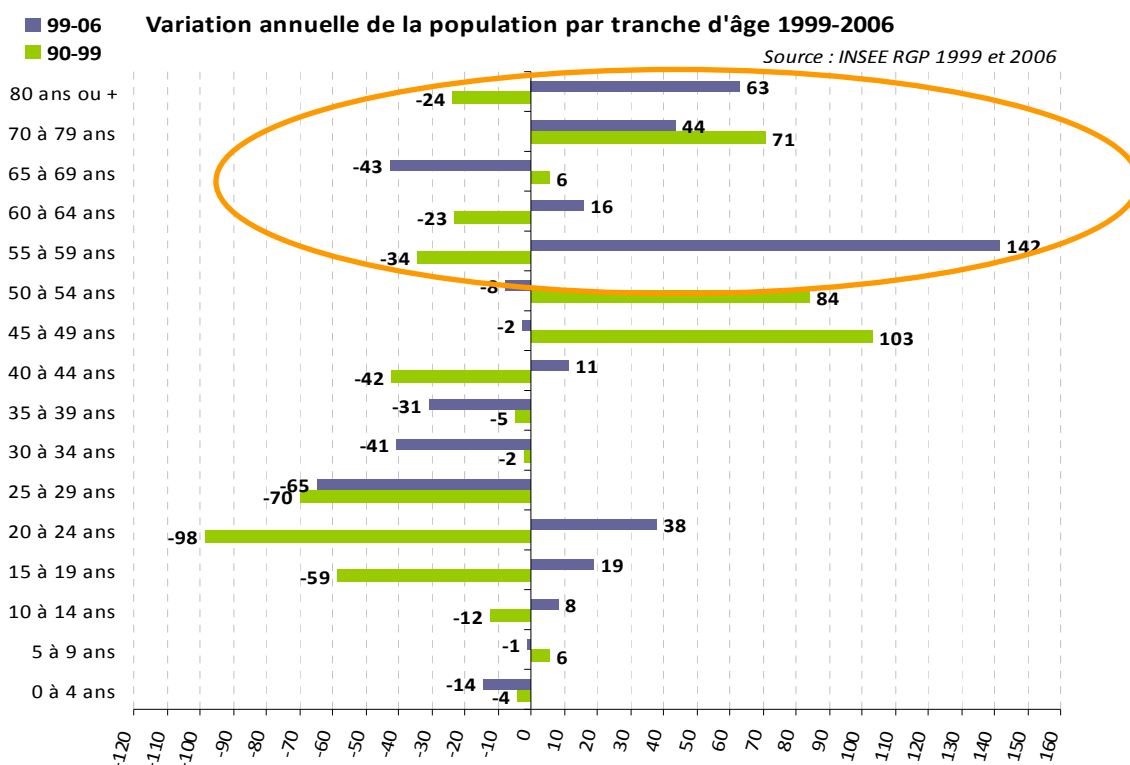
⁵ Rapport entre les moins de 20 ans sur les 60 ans et plus

Pour autant, la diminution de l'indice de jeunesse depuis 1990 indique une amorce de vieillissement de la population, à l'instar des tendances nationales. En effet, l'évolution annuelle des personnes âgées d'au moins 75 ans est 5 fois plus élevée que celles des 15-29 ans sur la commune.

	15-29 ans	Tx de 15-29 ans	Tx d'év. an. nombre de 15-29 ans	75 ans ou +	Tx de 75 ans ou +	Tx d'év. an. nombre de 75 ans et +
Fontenay-sous-Bois	10 069	19,5%	0,34%	3 667	7,1%	1,64%
Val-de-Marne	268 257	20,7%	0,89%	84 457	6,5%	1,58%
Paris	516 947	23,7%	0,54%	161 298	7,4%	-0,63%
1ère couronne	913 079	21,1%	1,04%	264 024	6,1%	1,59%
2ème couronne	1 023 253	20,4%	0,18%	273 974	5,5%	2,46%
Ile-de-France	2 453 278	21,3%	0,57%	699 295	6,1%	1,36%
France métropolitaine	11 685 281	19,0%	-0,17%	5 124 108	8,3%	1,86%

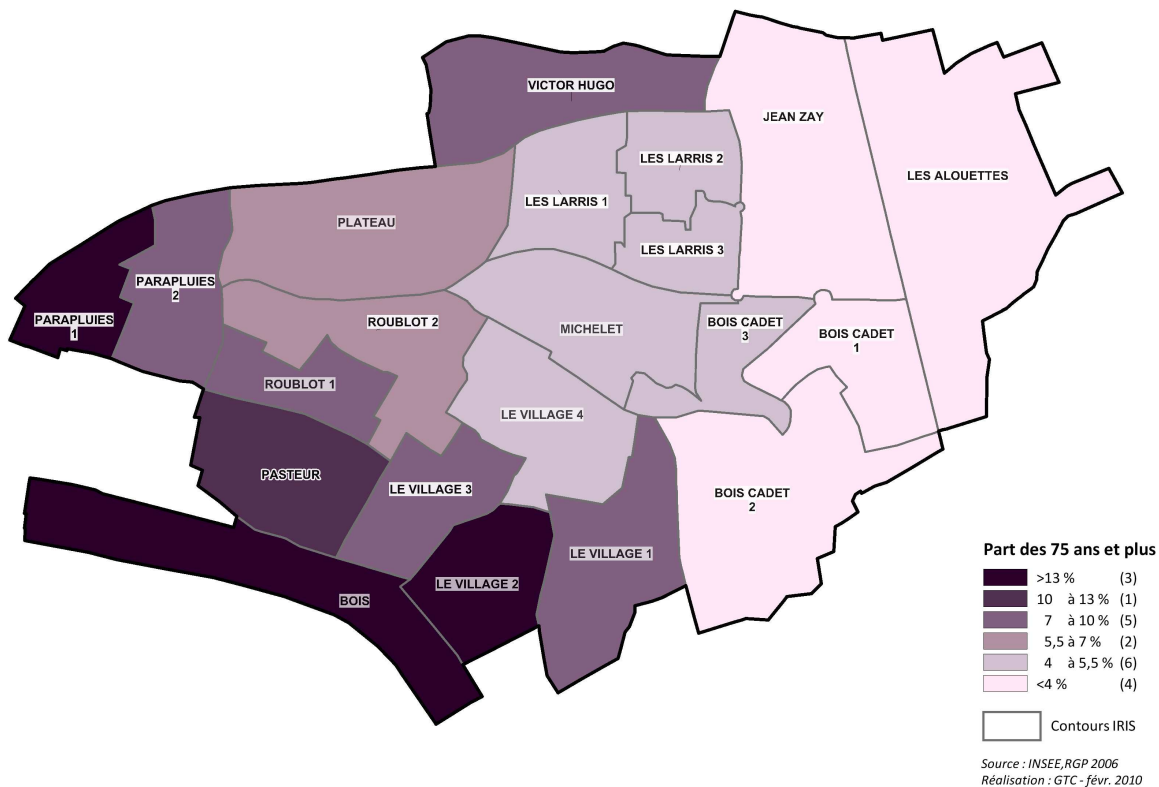
Source : INSEE RGP 2006

Depuis 1999, l'évolution de la pyramide des âges indique une augmentation de population particulièrement marquée sur les classes d'âge âgées, à l'exception des 65-69 ans. Les classes d'âges 55-59 ans et 70 ans et plus connaissent les évolutions les plus importantes.

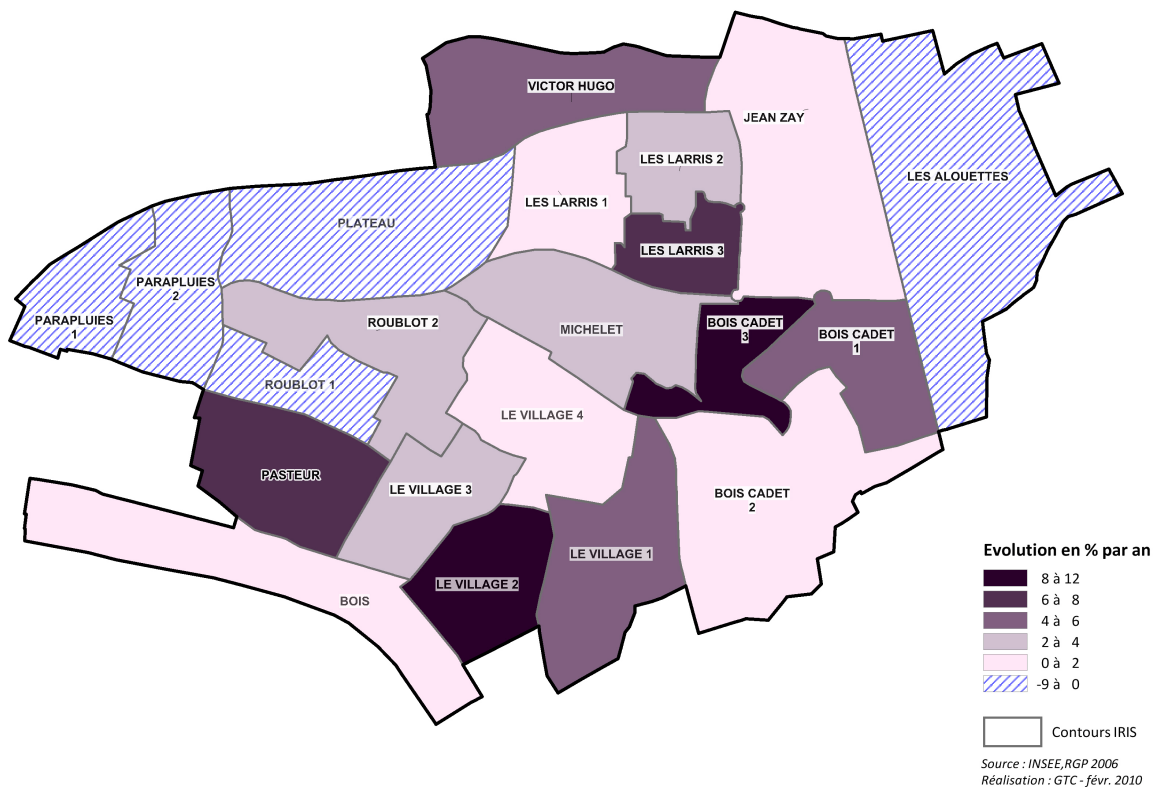


A l'échelle infracommunale, les proportions les plus importantes de personnes âgées se situent dans la partie Ouest de la commune, et sont particulièrement élevées dans les secteurs Bois, Village, Pasteurs et Parapluies. Pour autant, certains quartiers plus « jeunes » connaissent un vieillissement accentué de leur population (partie Sud-Est des Larris et Nord de Bois Cadet).

Poids de la population âgée de 75 ans et plus en 2006



Evolution de la population âgée de 75 ans et plus entre 1999 et 2006



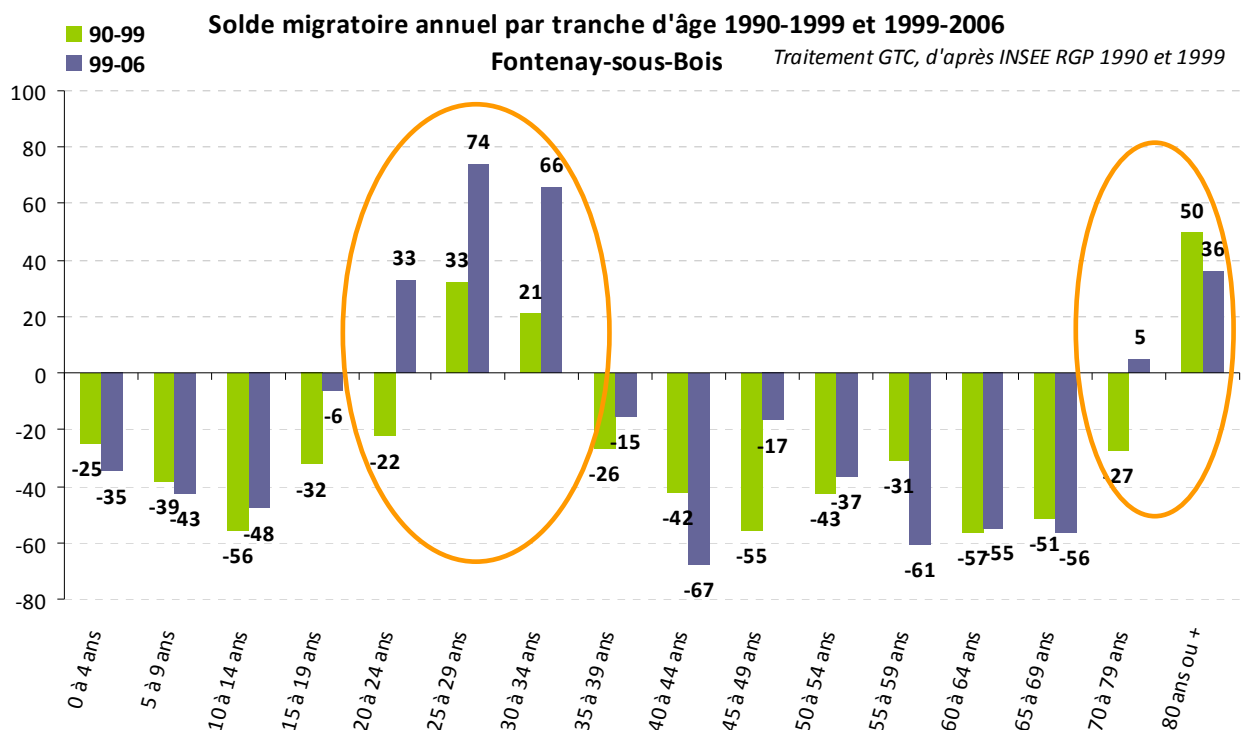
1.1.5. Un territoire attractif pour les jeunes et les personnes âgées

Le solde migratoire est déficitaire sur les tranches d'âges de plus de 34 ans, les enfants et adolescents (0-19 ans). Cela signifie que les familles avec enfants sont beaucoup plus nombreuses à quitter la commune qu'à s'y installer. Cette tendance s'est légèrement accrue récemment pour les adultes de 40 à 44 ans et les enfants de moins de 10 ans.

En revanche, si la commune a des difficultés à conserver les familles constituées, **elle demeure attractive pour les jeunes ménages (20-34 ans)** (et de manière encore plus marquée depuis 1999), qui viennent de décohabiter de chez leurs parents et tentent d'entrer dans la vie active et de fonder un foyer. Ce sont ces ménages qui expliquent l'augmentation des naissances, mais une partie d'entre eux ne resteront pas dans la commune lorsque les besoins en surface supplémentaire de logements se font sentir.

Le marché local du logement (taille des logements, prix de l'immobilier, mobilité...) constitue en effet un véritable frein au parcours résidentiel des ménages et un facteur de migration vers des territoires souvent plus éloignés des pôles d'emploi.

Le déficit migratoire sur les personnes de plus de 60 ans est une caractéristique observable globalement en région Ile-de-France et correspond à un mouvement important de retour en province des retraités. Cependant, **la commune est attractive pour les personnes âgées de 70 ans, et plus particulièrement de plus de 80 ans**. Cela est à relier notamment à la présence de structures d'hébergement pour les personnes âgées sur la commune.



1.1.6. Le desserrement continu des ménages

La dynamique démographique se conjugue avec un desserrement continu des ménages. La taille moyenne des ménages, de 2,49 en 1982, baisse progressivement, pour atteindre **2,35 personnes par ménages en 2006** (niveau équivalent à celui du département et de la région).

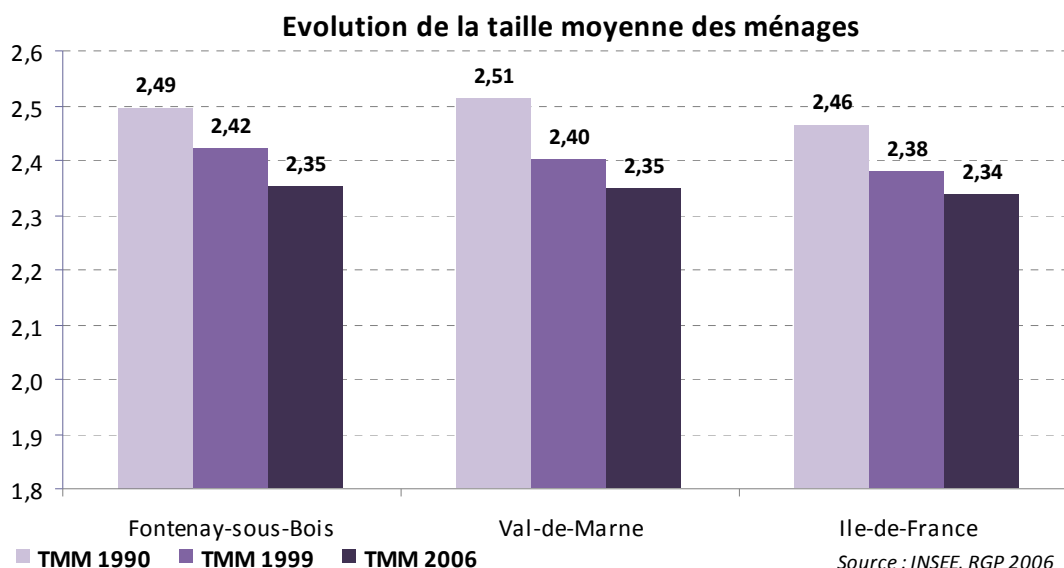
Cela traduit des phénomènes de décohabitation, d'érosion des ménages familiaux, mais également de vieillissement de la population, et d'évolution des modes de vie.

Ce phénomène de desserrement génère des besoins en logements particulièrement importants. En effet, la baisse de la taille moyenne des ménages nécessitera, à population égale, un plus grand nombre de résidences principales.

Fontenay-sous-Bois	1990	1999	2006	90/99	99/06
Population des ménages	50 602	49 820	51 227	-0,17%	0,40%
Nb. De ménages	20 282	20 586	21 792	0,17%	0,82%
Taille moy. des ménages*	2,49	2,42	2,35	-0,34%	-0,41%

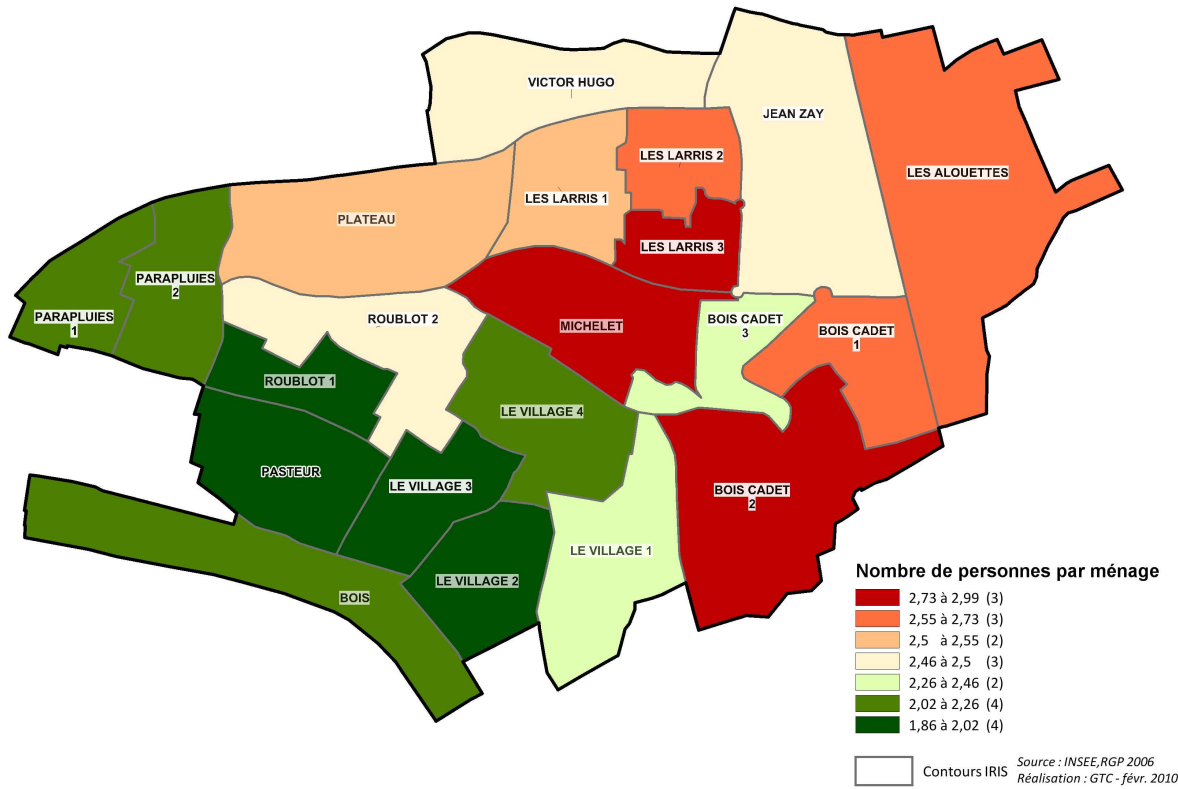
Source : INSEE RGP 2006

* Taille moyenne des ménages (TMM) : population des ménages / nombre de ménages



A l'échelle infracommunale, les ménages familiaux sont mieux représentés dans la partie Est de la ville (secteurs Bois Cadet, Alouettes, Larris, Michelet, Victor Hugo et Plateau). Les quartiers Bois, Village, Pasteur, Roublots et Parapluies présentent en revanche une proportion plus importante de ménages isolés (ménages composés d'une seule personne). Ce profil est à rapprocher de la répartition des populations âgées dans la commune.

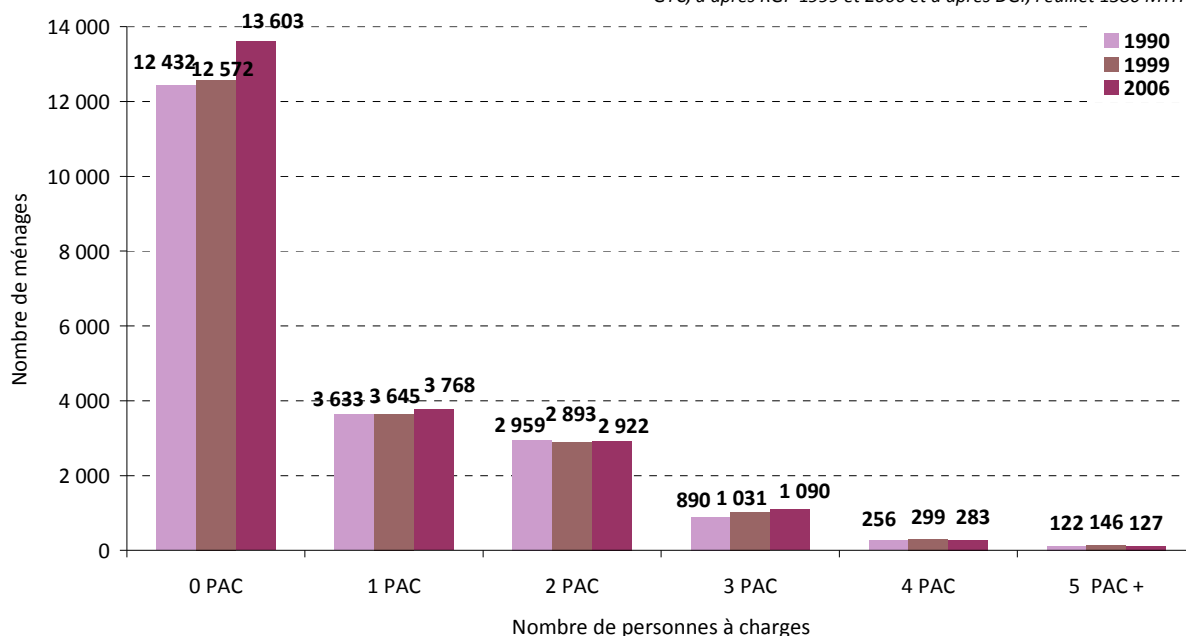
Taille moyenne des ménages en 2006



L'analyse de formulaire Mbis 1386 de la Taxe d'Habitation montre que le nombre de ménages avec 0 personnes à charge progresse fortement depuis 1999, tandis que les petits ménages familiaux (1 à 3 personnes à charge) n'augmentent que très légèrement. En 2006, les ménages n'ayant pas de personne à charge (0 PAC) représentent 62% des ménages de l'agglomération.

Nombre de ménages selon les charges de famille - Fontenay-sous-Bois

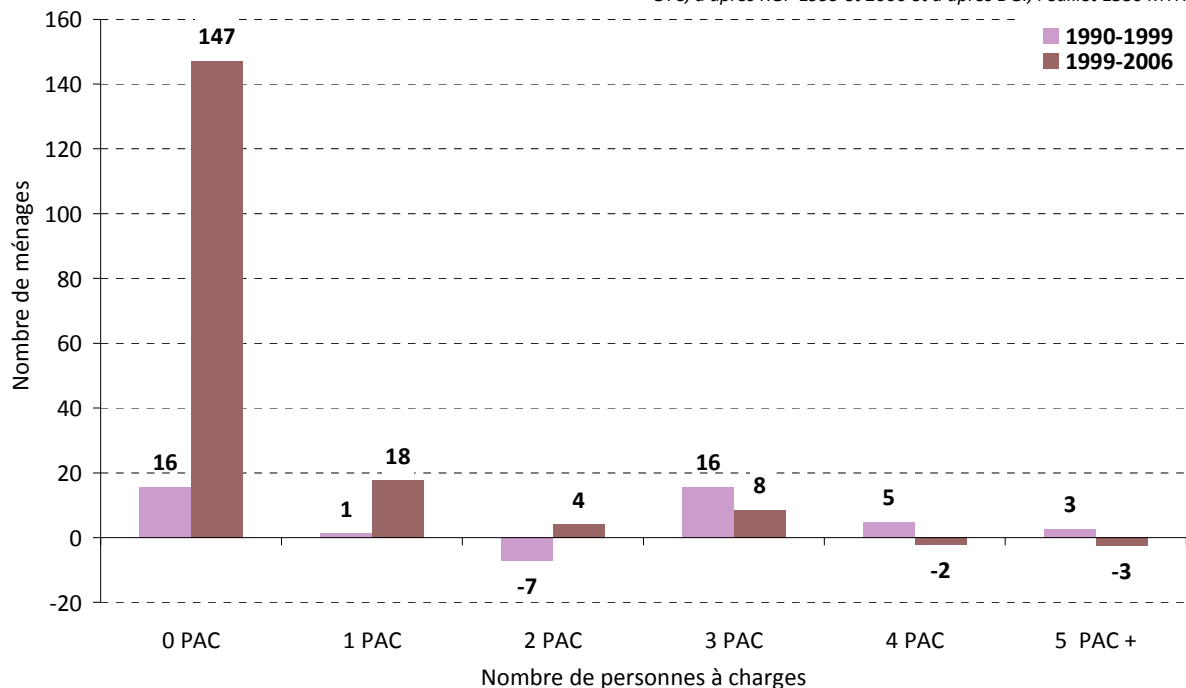
GTC, d'après RGP 1999 et 2006 et d'après DGI, Feuillet 1386 MTH



Variation annuelle des ménages selon le nombre de personnes à charge

Fontenay-sous-Bois

GTC, d'après RGP 1999 et 2006 et d'après DGI, Feuillet 1386 MTH

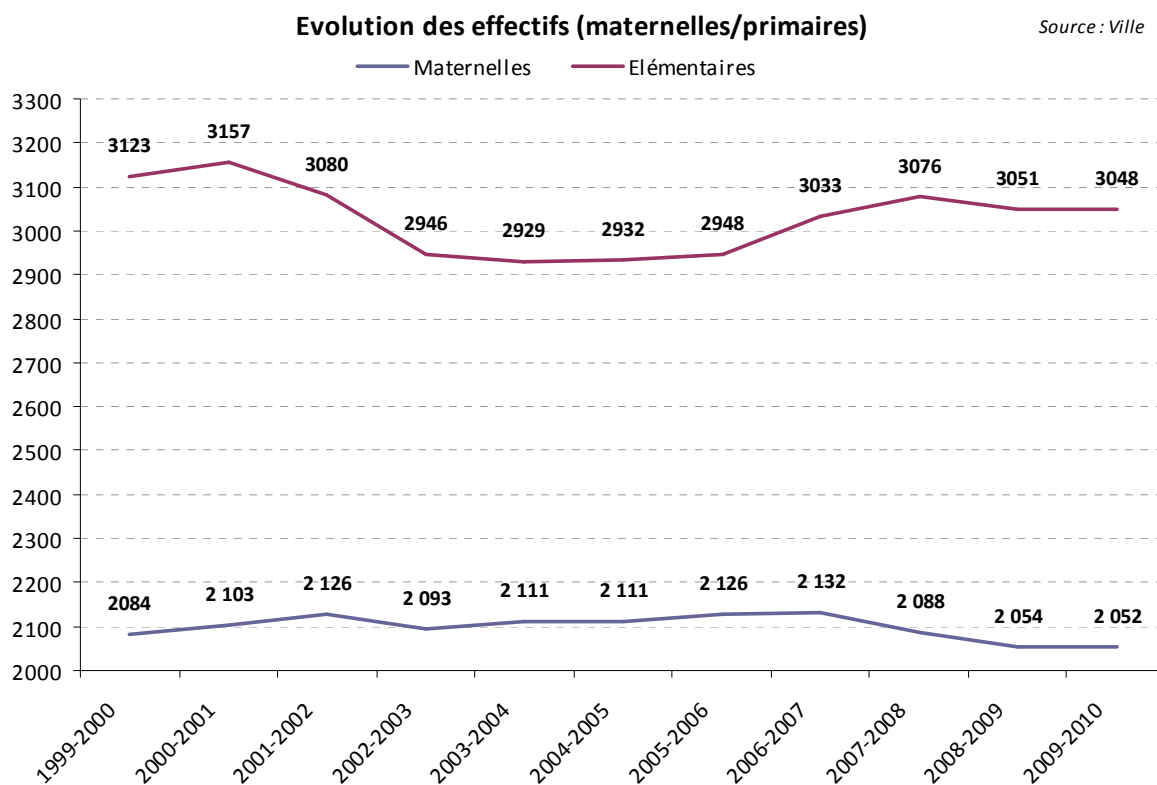


1.1.7. Les conséquences en terme d'effectifs scolaires

Effectifs scolaires	Total		Base 100 (=99-00)
	Effectif	Classe	
1999-2000	5207	209	100
2000-2001	5260	211	101
2001-2002	5206	210	100
2002-2003	5039	209	97
2003-2004	5040	208	97
2004-2005	5043	208	97
2005-2006	5074	206	97
2006-2007	5165	208	99
2007-2008	5164	214	99
2008-2009	5105	213	98
2009-2010	5100	214	98

La relative stagnation du nombre de ménages familiaux se lit dans **la stabilisation, voire la diminution des effectifs scolaires**, qui atteignent 5100 élèves en 2009-2010 (contre 5 200 10 ans auparavant).
Après une phase de déclin dans le début des années 2000, les effectifs semblent remonter légèrement depuis 2006-2007. Cette augmentation, qui s'opère strictement dans les classes élémentaires, constitue un indice du renouvellement de la population, qu'il faut relier à l'augmentation des apports naturels.

Source: Ville de Fontenay-sous-Bois



1.1.8. Un niveau de construction faible et très irrégulier, estimé autour de 70 à 100 logements par an

Les mises en services correspondent au décompte des logements commencés (SITADEL), glissé :

- d'un an pour l'individuel,
- de deux ans pour les collectifs.

Sur les 20 dernières années, la construction de logements à Fontenay-sous-Bois est marquée par un profil très irrégulier, sans corrélation avec les tendances départementales et régionales.

La production de logements oscille entre :

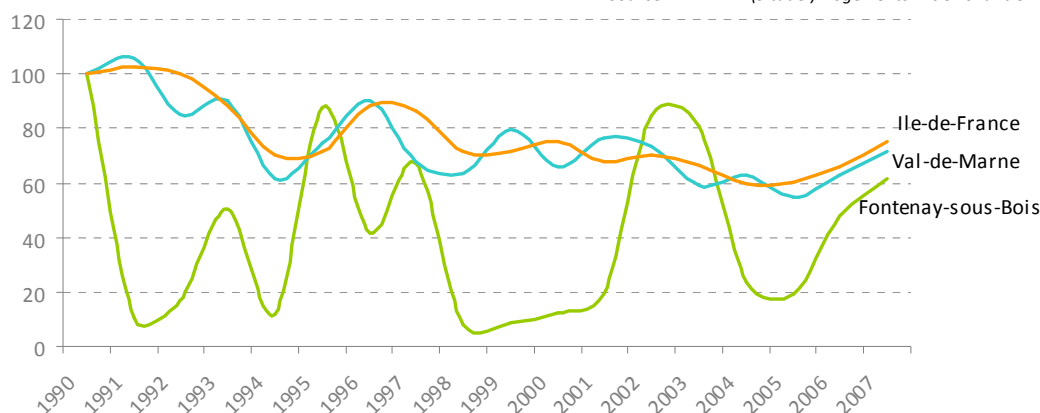
- des phases ascendantes (au milieu des années 1990, au début des années 2000), affichant une moyenne annuelle de 135-140 logements mis en service par an,
- et des périodes de chute soudaine, au point d'atteindre un niveau très bas (de l'ordre d'une dizaine de logements par an en 1998).

Après une période de creux en 2004-2005, une relance est amorcée, l'année 2007 enregistrant une centaine de logements mis en service.

Mais dans le contexte actuel de crise économique, il est probable que la production de logements décline à nouveau.

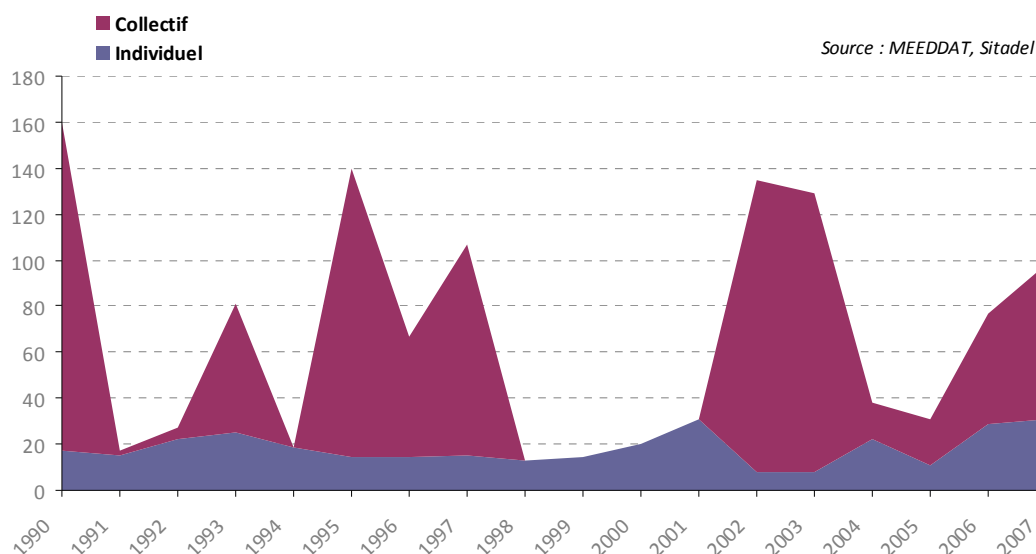
Evolution des mises en services (en base 100 = 1990)

Source : MEEDDAT (Sitadel) - logements mis en chantier



Les logements individuels mis en chantier représentent une part minoritaire de la production, mais relativement constante (entre 10 et 30 logements par an). En revanche, la production de programmes collectifs impacte directement les fluctuations du rythme globale de production.

**Evolution des mises en service de 1990 à 2006 à Fontenay-sous-Bois
Répartition entre individuel et collectif**



N.B. : La production de logements comptabilisée dans le recensement de population est plus élevée que celle estimée sur la base des données SITADEL. Au vu des courbes précédentes, il est probable que certaines années soient mal renseignées dans SITADEL.

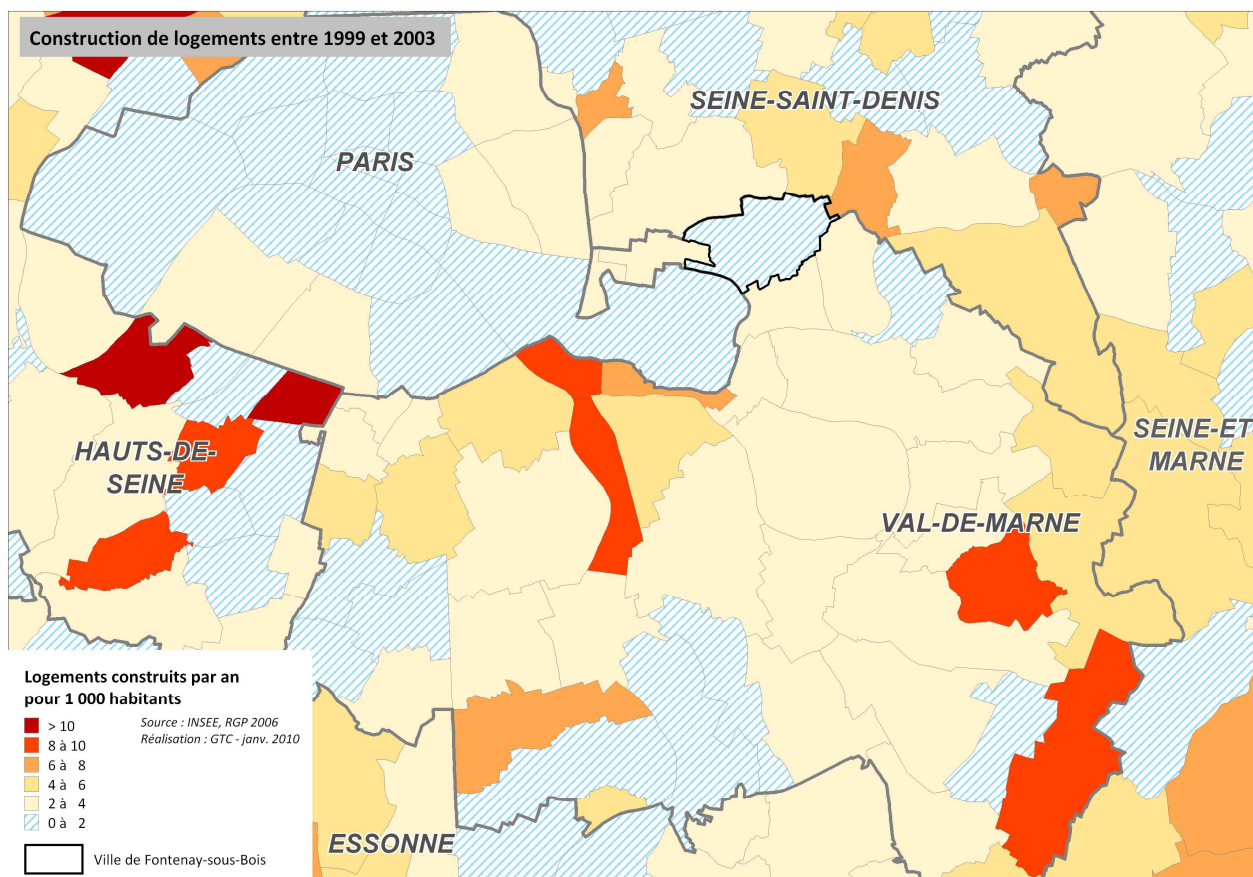
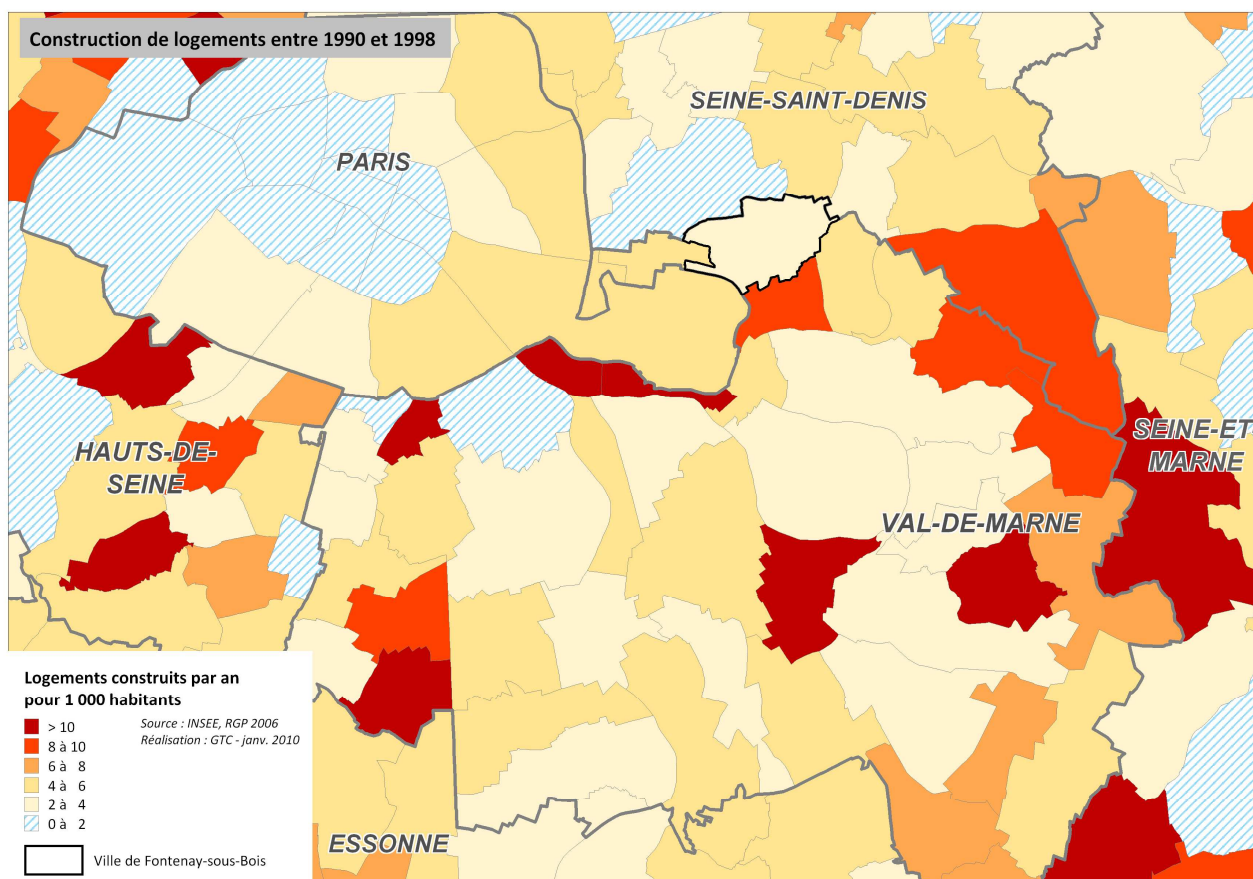
	Nombre logts construits par an 1990-1999			Nombre logts construits par an 1999-2003		
	INSEE RGP	Sitadel logts mis en services	ECART INSEE / Sitadel	INSEE RGP	Sitadel logts mis en services	ECART INSEE / Sitadel
Fontenay-sous-Bois	116	70	1,66	99	66	1,50
Val-de-Marne	5 586	4 951	1,13	4 289	4 281	1,00
Paris	6 388	5 766	1,11	3 557	4 391	0,81
1ère couronne	18 873	16 964	1,11	15 334	15 152	1,01
2ème couronne	25 022	21 991	1,14	18 425	16 752	1,10
Ile-de-France	50 283	44 720	1,12	37 316	36 295	1,03

Source : INSEE RGP, MEEDDAT Sitadel

Le rythme de production, déjà faible sur la période 1990-1998, a diminué pour atteindre **1,9 logements par an pour 1 000 habitants entre 1999 et 2003**, soit légèrement plus soutenu que sur Paris (1,65), mais quasiment deux fois moins important que sur le département et la région (respectivement 3,4 et 3,3).

	1990-1998		1999-2003	
	INSEE nombre logts construits par an	Indice de construction (/an / 1 000 hab.)	INSEE nombre logts construits par an	Indice de construction (/an / 1 000 hab.)
Fontenay-sous-Bois	116	2,26	99	1,93
Val-de-Marne	5 586	4,42	4 289	3,40
Paris	6 388	2,97	3 557	1,65
1ère couronne	18 873	4,51	15 334	3,67
2ème couronne	25 022	5,10	18 425	3,76
Ile-de-France	50 283	4,47	37 316	3,32
France métropolitaine	315 724	5,27	306 714	5,12

Source : INSEE, RGP 2006



1.1.9. L'impact du niveau de construction sur la démographie, le Point Mort

Les notions de Point Mort et d'effet démographique

Le point mort est la mesure de la production de logement correspondant à la stabilité démographique.

Trois postes définissent un nombre de logements neufs à produire pour compenser :

- les logements détruits ou désaffectés et les transformations d'usage (renouvellement),
- la variation du parc de résidences secondaires et de logements vacants,
- la réduction de la taille moyenne des ménages (dessalement)

→ L'ensemble de ces trois éléments constitue le « point mort », traduisant les besoins endogènes du territoire. « L'effet démographique » de la construction neuve correspond au solde entre le point mort et le niveau de construction réel.

Évolutions démographiques	1990-1999 (INSEE)			1999-2006 (INSEE)		
	1990	% év. / an	1999	1999	% év. / an	2006
Population des ménages	50 602	-0,17%	49 820	49 820	0,40%	51 227
Taille moyenne des ménages	2,49	-0,34%	2,42	2,42	-0,41%	2,35

Évolutions du parc de logement	1990-1999 (INSEE)			1999-2006 (INSEE)		
	1990	% év. / an	1999	1999	% év. / an	2006
Parc total	21 725	0,42%	22 557	22 557	0,38%	23 166
Résidences principales	20 282	0,17%	20 586	20 586	0,82%	21 792
Logements vacants (LV)	1 054	4,90%	1 621	1 621	-5,02%	1 131
Résidences secondaires et occasionnels (RS)	389	-1,17%	350	350	-5,08%	243

Le point mort	1990-1999 (INSEE)			1999-2006 (INSEE)		
	Global	par an	par an / 1000 hab.	Global	par an	par an / 1000 hab.
Construction neuve	1 046	116	2,26	692	99	1,93
Effet démographique	-323	-36	-0,70	599	86	1,67
Point mort	1 369	152	2,96	94	13	0,26
<i>dont dessalement</i>	627	70	1,36	608	87	1,69
<i>dont renouvellement du parc</i>	214	24	0,46	83	12	0,23
<i>dont var. des LV et RS</i>	528	59	1,14	-597	-85	-1,66

La croissance démographique enregistrée sur la période 1999-2006 provient d'un point mort très limité (13 logements/an), bien moindre que sur la période précédente (152 logements/an). La faiblesse du point mort serait liée à la transformation de logements vacants et de résidences secondaires en résidences principales, dans un contexte de tension immobilière.

Mais le différentiel de 500 logements qui existe entre le nombre de résidences principales comptabilisé dans le fichier de la Taxe d'habitation et dans le recensement de 1999 amène à penser que le recensement de 1999 sous-estime la population et surévalue la vacance.

Nombre de RP	1999	2006
	INSEE RGP	20 586
Fichier TH	21 045	21 339
Ecart INSEE / TH	-459	453

Compte tenu des éléments précédents, le Point Mort est calculé sur une période longue : 1990-2006.

Évolutions démographiques	1990-2006 (INSEE)		
	1990	% év. / an	2006
Population des ménages	50 602	0,08%	51 227
Taille moyenne des ménages	2,49	-0,37%	2,35

Évolutions du parc de logement	1990-2006 (INSEE)		
	1990	% év. / an	2006
Parc total	21 725	0,40%	23 166
Résidences principales	20 282	0,45%	21 792
Logements vacants (LV)	1 054	0,44%	1 131
Résidences secondaires et occasionnels (RS)	389	-2,90%	243

Le point mort	1990-2006 (INSEE)		
	Global	par an	par an / 1000 hab.
Construction neuve	1 738	109	2,10
Effet démographique	266	17	0,32
Point mort	1 472	92	1,78
<i>dont desserrement</i>	1 245	78	1,50
<i>dont renouvellement du parc</i>	297	19	0,36
<i>dont var. des LV et RS</i>	-69	-4	-0,08

Le niveau de « point mort », de 92 logements par an (soit 1,8 logements par an pour 1 000 habitants), est faible. Le niveau de construction, proche du point mort, a tout juste permis de stabiliser la population.

Il faut s'attendre à une augmentation du point mort par un renouvellement du parc et un accroissement du stock de logements vacants

Par ailleurs, le desserrement pourrait s'intensifier, si les décohabitations sont favorisées par un marché moins tendu.

1.2. Un pôle économique francilien dynamique et attractif

1.2.1. Un pôle économique majeur de l'Est parisien

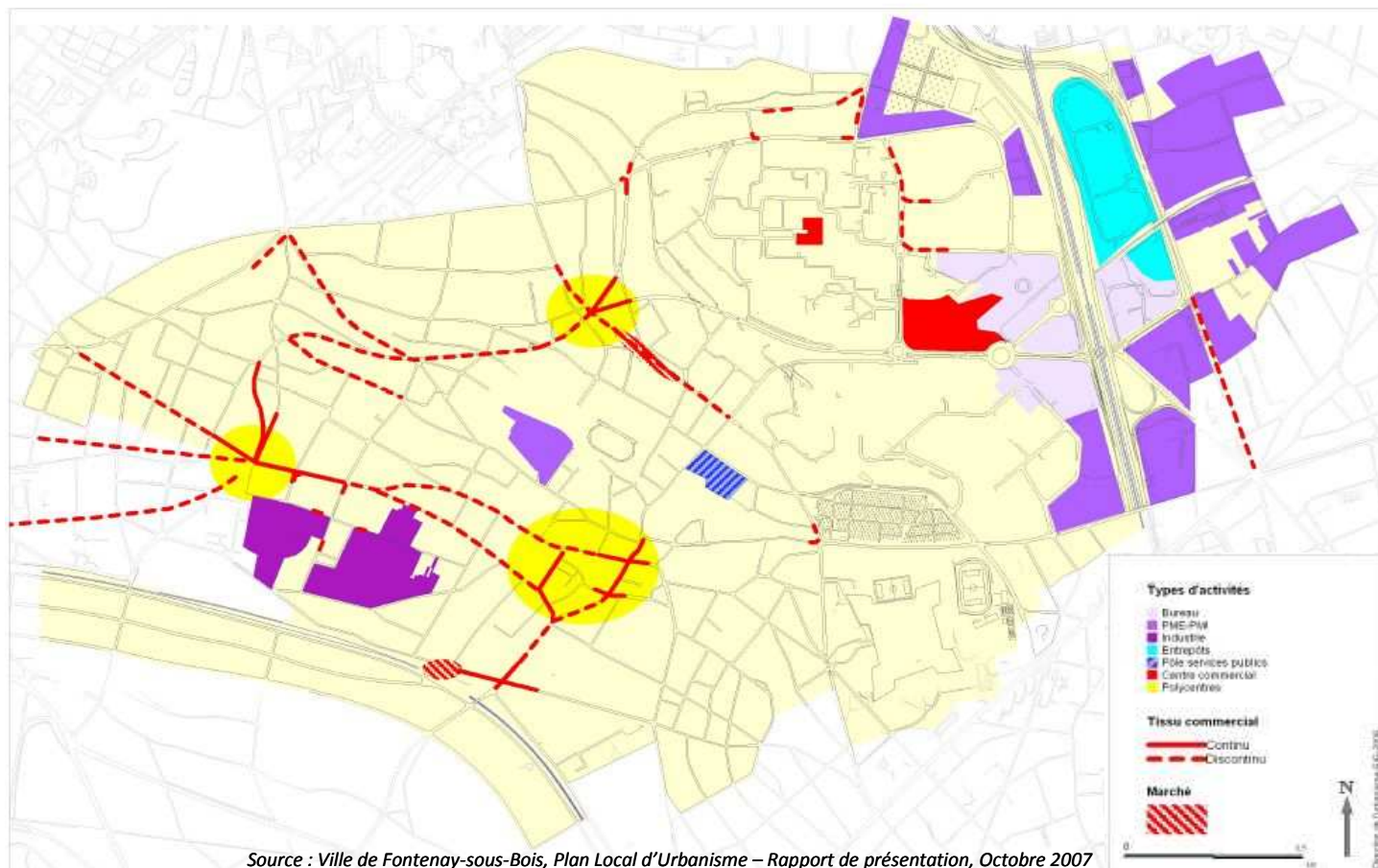
Avec plus de 2 800 établissements au 31 décembre 2007, et 24 000 emplois (publics + privés confondus) en 2006, soit 5% de l'emploi départemental, la ville de Fontenay-sous-Bois est l'un des pôles économiques majeurs de l'Est parisien, aux côtés du pôle Orly-Rungis, de Créteil, d'Ivry-Vitry ou de Montreuil.

Les activités se concentrent le long de l'autoroute A86, à l'est de la ville.

Si l'industrie et la logistique dominaient jusque dans les années 90, la commune a entamé une véritable « mutation tertiaire » avec la construction d'un grand quartier d'affaires autour de la gare RER Val-de-Fontenay. L'arrivée récente de la Société Générale (80 000 m², 4 000 emplois) et du programme Périgares (70 000 m²) marquent le point de départ d'une transformation de ce territoire.

Au centre et à l'ouest de Fontenay, du côté des quartiers anciens, se répartissent de nombreuses PME et PMI. Deux entreprises « historiques » y sont également implantées : les produits pharmaceutiques Cenexi, filiale de Roche (470 emplois) et les ateliers de maintenance de la RATP (315 emplois dans ces ateliers, 2 100 emplois à Val-de-Fontenay).

LES PRINCIPALES ZONES D'ACTIVITES DE FONTENAY-SOUS-BOIS



Les 20 plus grosses entreprises de la commune rassemblent à elles seules près de la moitié des emplois.

Top 20 des entreprises	
Entreprise	Effectif
SOCIETE GENERALE	4 000
RATP Val-de-Fontenay	2 086
AXA ASSURANCES	900
AUCHAN	680
CENEXI	466
BANQUE PALATIN	450
VWR INTERNATIONAL	435
JOHNSONDIVERSEY	340
NOVALIS	330
RATP Atelier	315
GSI ET CREFOPS	305
BRICORAM	240
LAVAZZA France	200
UNIVAR	170
ORSID DATAPAGE	120
GROUPE CR2DIT MUTUEL - CIC	115
BUREAU VERITAS	100
FRANCE TELECOM - ORANGE	100
SAB INGENIERIE INFORMATIQUE (siège)	100
SABRIE	90
SIPM Société industrielle de précision mécanique	60
TOTAL effectifs	11 602

Source : Ville de Fontenay-sous-Bois

<http://www.fontenay-sous-bois.fr/fr/economie/entreprises/top-20-annuaire/index.html>

1.2.2. Des activités économiques dominées par la sphère résidentielle (ou présenteielle)

L'INSEE réalise un découpage des effectifs salariés selon la fonction économique occupée (voir la définition dans l'encart ci-après).

Le tableau ci-dessous fait apparaître :

- **la forte proportion d'activités liées aux services à la population** (économie présenteielle), qui regroupent 52 % des emplois salariés (contre 42% dans le département et la région),
- conjuguée à la faiblesse des activités productives (économie non présenteielle), qui représentent 31% des emplois salariés (contre 33% dans le département et 37% dans la région) et des activités rattachées au domaine public (17%, contre 25% dans le département).

Effectifs salariés par sphères d'activité au 31 décembre 2007	Sphère non présenteielle	Sphère présenteielle	Domaine public	Sphère non présenteielle	Sphère présenteielle	Domaine public
	domaine privé	domaine privé		domaine privé	domaine privé	
Fontenay-sous-Bois	7 411	12 208	3 923	31%	52%	17%
Val-de-Marne	162 164	209 747	126 693	33%	42%	25%
Paris	526 095	809 550	350 538	31%	48%	21%
1ère couronne	875 297	765 195	376 943	43%	38%	19%
2ème couronne	632 852	709 267	381 465	37%	41%	22%
Ile-de-France	2 034 244	2 284 012	1 108 946	37%	42%	20%
France métropolitaine	7 631 892	9 219 325	5 266 432	35%	42%	24%

Source : INSEE, CLAP 2007

La notion de sphère d'activité selon L'INSEE

La partition de l'économie en deux sphères, présenteielle et non-présenteielle (appelées auparavant résidentielle et productive), permet de mieux comprendre les logiques de spatialisation des activités et de mettre en évidence le degré d'ouverture des systèmes productifs locaux.

- **Les activités présenteielles** sont les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes.
- **Les activités non-présenteielles** sont déterminées par différence. Il s'agit des activités qui produisent des biens majoritairement consommés hors de la zone et des activités de services tournées principalement vers les entreprises de cette sphère.

Un établissement appartient au domaine public s'il fait partie d'une entreprise de catégorie juridique 7 (Personne morale ou organisme soumis au droit administratif) ou si plus de la moitié de son effectif fait partie de la fonction publique d'état.

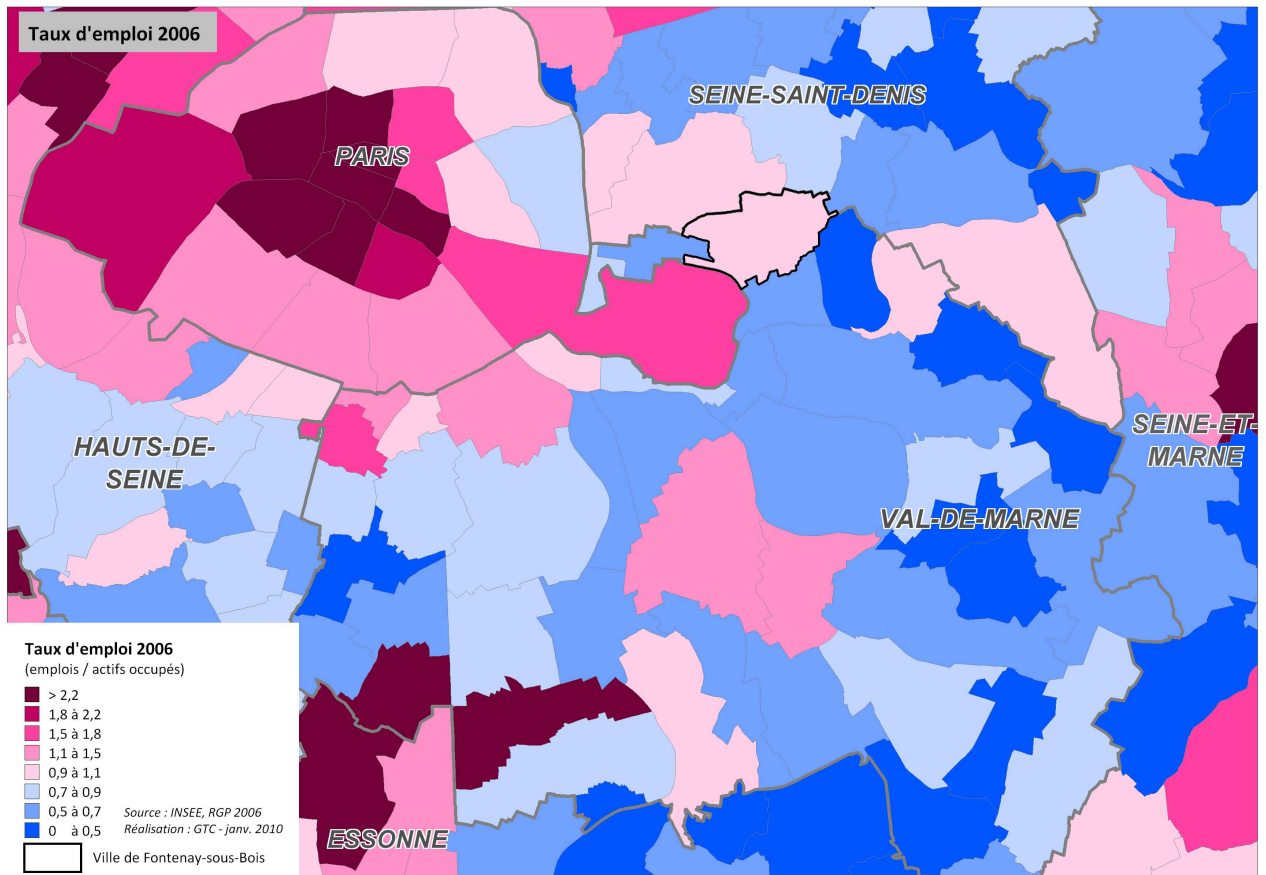
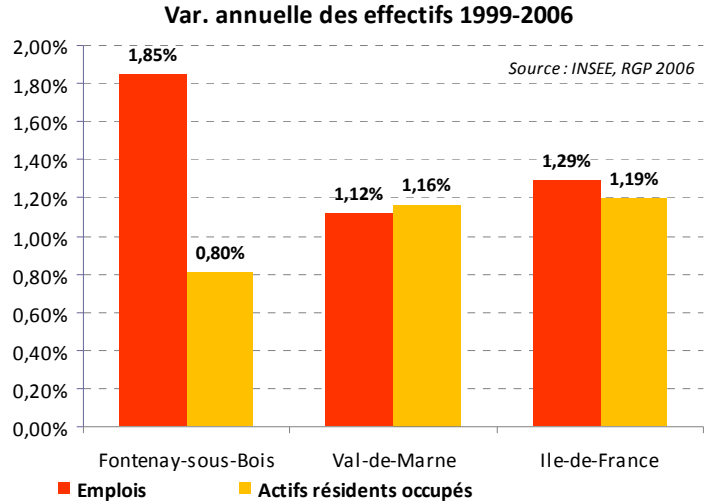
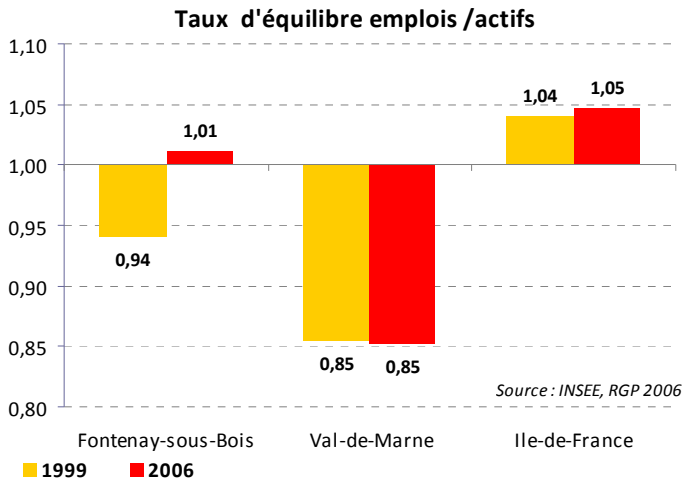
1.2.3. Une dynamique économique qui se renforce

A Fontenay-sous-Bois, la progression des actifs résidents ayant un emploi (0,8% par an) a été moins rapide que celle des emplois (1,85% par an). Cela se traduit par un meilleur équilibre entre les emplois et les actifs occupés en 2006 (taux d'emploi de 1).

Fontenay-sous-Bois a contribué entre 1999 et 2006 à la création de 8% des 37 500 nouveaux emplois du département.

	Nombre d'emplois 2006 (public + privé)	Taux d'emploi 2006	Taux d'emploi 1999	Ev. de l'emploi depuis 1999		Tx d'év. an. du nb d'actifs occ. depuis 1999
				en nb	Tx d'év. an. du nb	
Fontenay-sous-Bois	23 981	1,01	0,94	2 885	1,85%	0,80%
Val-de-Marne	501 058	0,85	0,85	37 538	1,12%	1,16%
Paris	1 756 654	1,66	1,67	100 618	0,85%	0,96%
1ère couronne	1 929 255	1,00	0,99	187 807	1,47%	1,34%
2ème couronne	1 828 735	0,80	0,78	183 495	1,52%	1,19%
Ile-de-France	5 514 645	1,05	1,04	471 921	1,29%	1,19%
France métropolitaine	25 259 785	0,99	0,99	2 485 479	1,49%	1,50%

Source : INSEE, RGP 2006



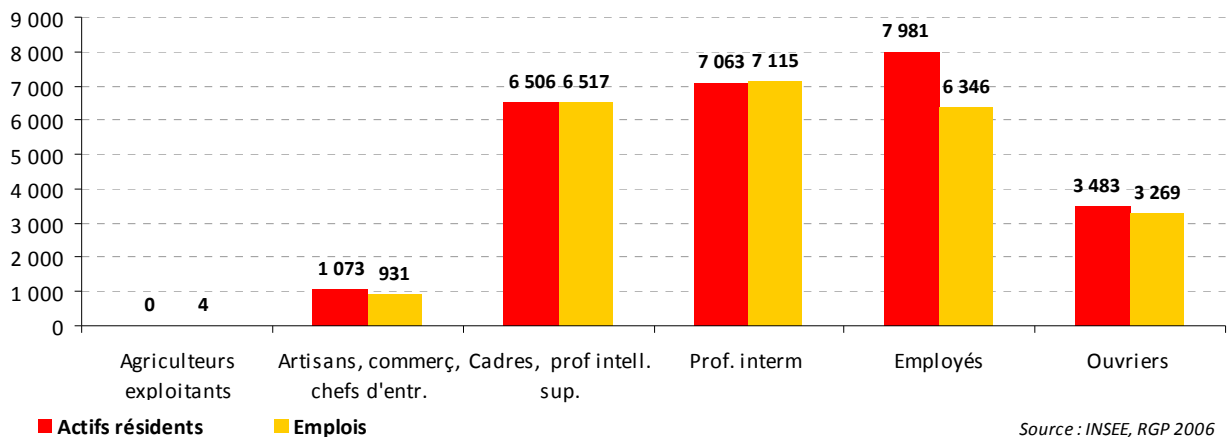
1.2.4. Un relatif équilibre entre les emplois et les actifs résidents des catégories socioprofessionnelles intermédiaires et supérieures

Le graphe ci-dessous montre l'écart entre la position socioprofessionnelle de la population active résidente et celle des emplois offerts.

Il pointe un relatif équilibre résidentiel pour les catégories socioprofessionnelles qualifiées, cadres et professions intermédiaires.

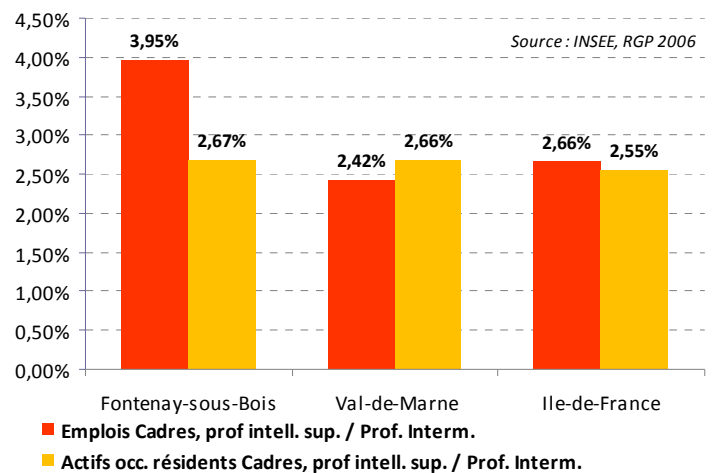
En revanche, les employés, et dans une moindre mesure les ouvriers, qui résident dans la commune sont excédentaires par rapports aux emplois offerts.

Catégories socio-professionnelle des actifs résidents et des emplois



Pour mémoire, l'emploi des cadres, professions intellectuelles supérieures et des professions intermédiaires représentait 56% de l'emploi total en 2006, proportion supérieure à celle du département (49%). Entre 1999 et 2006, il a progressé de près de 4% par an, soit plus rapidement que l'emploi total (+1,9% par an), et que la population active occupée de cette même catégorie (+2,8%).

Var. annuelle des effectifs 1999-2006

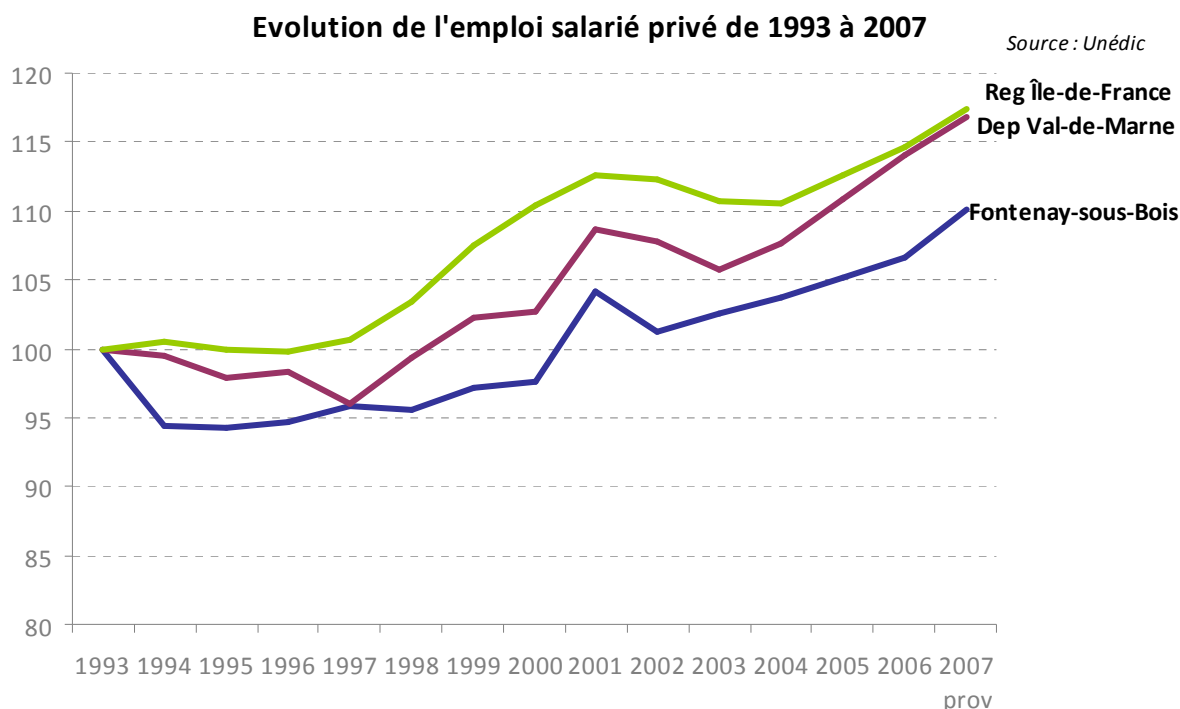


1.2.5. Une progression significative de l'emploi salarié privé depuis 1993, mais cependant moins forte que sur le département

Si l'on peut considérer la part de l'emploi public comme stable dans le temps, l'évolution de l'emploi salarié privé est significative de l'évolution de la situation économique sur un territoire.

En l'espace de 14 ans, le territoire communautaire a gagné plus de 400 emplois salariés privés par an. Après une phase de déclin entre 1993 et 1995, l'emploi salarié privé augmente régulièrement depuis (avec un fléchissement entre 2001 à 2002), pour atteindre 17 000 emplois en 2007.

Cette progression est cependant moins forte que dans le département et la région : +0,7% par an, contre respectivement 1,1% et 1,2% par an.



En 2006, la ville de Fontenay-sous-Bois représente 5% de l'emploi salarié privé départemental (soit un peu plus que son poids démographique dans le département : 4% de la population en 2006).

Les quatre principaux secteurs d'activité sont, en ordre décroissant :

- le commerce / la réparation d'automobiles et de motos,
- les activités financières et d'assurance,
- les activités scientifiques et techniques / les services administratifs et de soutien
- et la construction.

Ils réunissent 72% de l'emploi salarié privé en 2006.

La structure de l'emploi n'est pas tout à fait semblable à celle du département : les activités financières et d'assurance, le commerce, la construction et la fabrication d'autres produits industriels y sont plus représentés.

	Emplois salariés privés au 31 /12/		Poids dans le départ	% d'évol depuis 1999 (par an)	Structure de l'emploi dans le départ en 2007
	Nombre	%			
Commerce ; répar.d'automobiles et de motocycles	3 978	23,5%	5,2%	0,4%	21,9%
Activités financières et d'assurance	3 318	19,6%	17,3%	3,9%	5,5%
Activités scientifiques et techniques ; services adm. et de soutien	2 997	17,7%	3,7%	8,4%	23,0%
Construction	1 922	11,3%	5,3%	4,1%	10,5%
Adm. publique, enseignement, santé humaine et action sociale	1 512	8,9%	4,9%	3,6%	8,9%
Fabr. d'autres produits industriels	1 107	6,5%	6,0%	-5,1%	5,3%
Hébergement et restauration	616	3,6%	3,9%	1,2%	4,6%
Information et communication	511	3,0%	3,3%	-6,8%	4,4%
Autres activités de services	503	3,0%	3,6%	3,4%	4,0%
Fabr. d'équipés électriques, électroniques, informatiques ; Fabr. de machines	138	0,8%	3,1%	-16,1%	1,3%
Fabr. de denrées alim., de boissons et de produits à base de tabac	111	0,7%	1,6%	-2,2%	2,0%
Activités immobilières	96	0,6%	1,7%	-7,0%	1,6%
Transports et entreposage	79	0,5%	0,4%	-1,8%	6,1%
Industries extractives, énergie, eau, gestion des déchets et dépollution	47	0,3%	1,4%	100,0%	1,0%
TOTAL Fontenay-sous-Bois	16 935	100,0%	4,9%	1,5%	100,0%

Source : Unédic

Les secteurs les plus actifs en termes de création d'emploi sur les dernières années sont ceux :

- des activités scientifiques et techniques / services administratifs et de soutien (notamment le nettoyage, activités de sécurité privée...),
- des activités financières et d'assurance,
- de la construction (travaux d'installation électrique, réseaux...),
- et de l'administration publique, de l'enseignement, de la santé humaine et de l'action sociale (médecins généralistes, gestion des retraites...).

A l'inverse, **les pertes d'emplois se sont concentrées dans les domaines de :**

- la fabrication d'autres produits industriels (fabrication de savons, détergents et produits d'entretien, imprimerie, métallurgie...),
- la fabrication d'équipements électriques, électroniques, informatiques et de machines,
- l'information et la communication (conseil en systèmes et logiciels informatiques, édition de logiciels...).

Pertes et gains d'emplois par secteur d'activité (NAF 732) entre 1998 et 2007			
Secteurs en perte d'emploi		Secteur en création d'emploi	
	Effectif		Effectif
Conseil en systèmes et logiciels informatiques	-491	Autres intermédiations monétaires	879
Fabr. de savons, détergents et produits d'entretien	-324	Nettoyage courant des bâtiments	609
Activités hospitalières	-285	Activités de sécurité privée	497
Commerce de gros (commerce interentreprises) de composants et d'équipements électroniques et de télécommunication	-257	Commerce de gros (commerce interentreprises) de produits chimiques	490
Commerce de gros (commerce interentreprises) de fournitures et équipements divers pour le commerce et les services	-208	Travaux d'installation électrique dans tous locaux	432
Travaux de peinture et vitrerie	-156	Activité des médecins généralistes	389
Location de logements	-145	Commerce de gros (commerce interentreprises) de vaisselle, verrerie et produits d'entretien	347
Fabr. d'équipements aérouliques et frigorifiques industriels	-137	Construction de réseaux pour fluides	155
Autre imprimerie (labeur)	-111	Commerce de gros (commerce interentreprises) de matériel électrique	117
Métallurgie du plomb, du zinc ou de l'étain	-79	Restauration de type rapide	115
Autres commerces de détail spécialisés divers	-79	Gestion des retraites complémentaires	91
Édition de logiciels applicatifs	-77	Réparation d'ordinateurs et d'équipements périphériques	88
Fabrication d'autres machines spécialisées	-76	Activités combinées de soutien lié aux bâtiments	87
Commerce de gros d'équipements automobiles	-75	Programmation informatique	77
		Activités des sociétés holding	77
=54% des pertes d'emploi		=66% des gains d'emploi	

Source : UNEDIC

1.2.6. Un territoire attractif à l'échelle de l'Est parisien, mais qui reste dépendant des autres pôles d'emploi

L'analyse des navettes domicile-travail permet d'appréhender l'effet de proximité géographique et de cerner l'enjeu de l'encrage territorial de certains actifs sur la commune.

D'après les données du recensement 2006, **5 300 emplois sont occupés par des Fontenaysiens, soit 22% des 24 000 emplois existant sur la commune.**

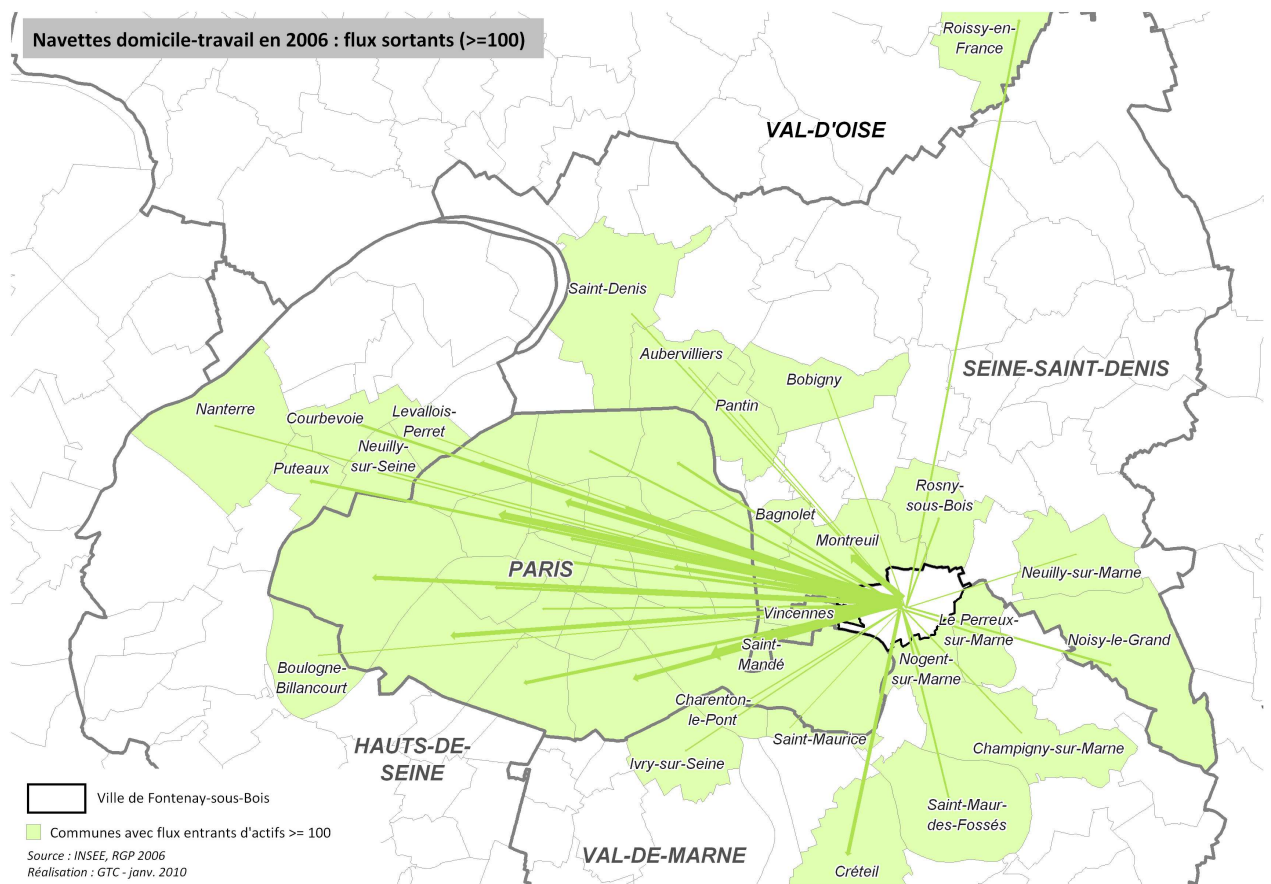
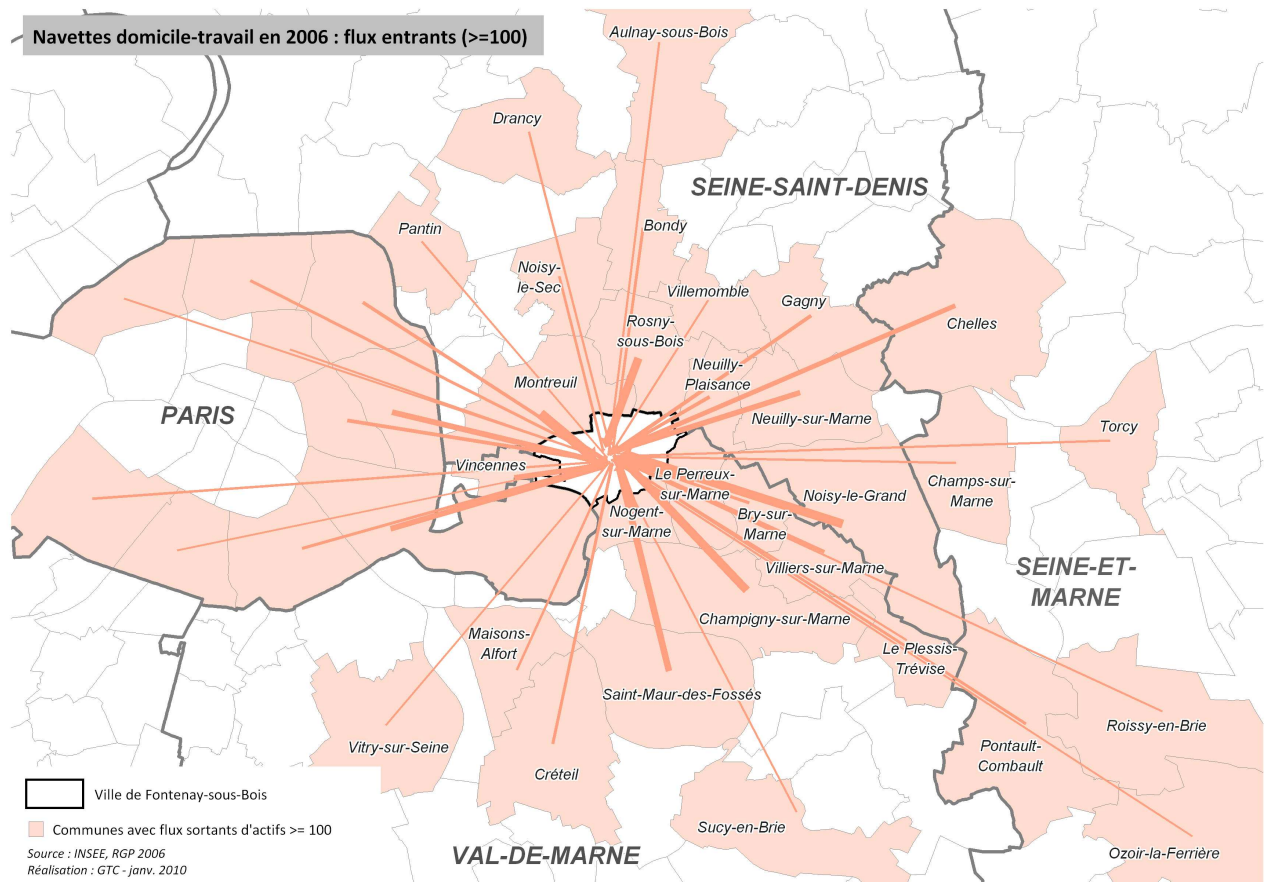
Le taux de sortie du territoire, qui mesure le rapport entre le total des salariés quittant l'agglomération par rapport au nombre total des salariés résidents, est de 77%. Les flux sortants sont largement polarisés par Paris, La Défense et les communes proches de l'Est parisien (Montreuil, Vincennes, Créteil...).

Ces échanges sont facilités par une bonne desserte ferroviaire (RER A, RER E) qui positionne la ville à moins de 30 minutes de Paris (Saint-Lazare, Paris-Nord et Paris-centre - Châtelet-les-Halles), et à 30 minutes du pôle de la Défense. L'autoroute A86 assure également une liaison rapide avec la capitale et les grands quartiers d'affaire des Hauts-de-Seine.

La balance entre les entrées et les sorties est excédentaire en 2006, de l'ordre de 500 emplois, et le taux d'entrée est de 78%. Le nombre d'entrants est donc légèrement supérieur à celui des sortants. Les flux entrants proviennent principalement des communes proches ou bien desservies (Montreuil, Noisy-le-Grand, Champsigny-sur-Marne, Rosny-sous-Bois, Le-Perreux-sur-Marne...).

Navettes domiciles-travail 2006 (détail pour les communes avec flux >=200)	Actifs travaillant à Fontenay-sous-Bois venant de... (entrées)		Actifs résidant à Fontenay-sous-Bois allant vers... (sorties)		solde (entrée - sorties)
Fontenay-sous-Bois	5 343	22%	5 343	23%	
Val-de-Marne (Hors Fontenay)	4 599	19%	3 813	16%	786
<i>Vincennes</i>	332		739		
<i>Montreuil</i>	597		729		
<i>Créteil</i>			419		
<i>Saint-Mandé</i>			288		
<i>Nogent-sur-Marne</i>	381		258		
<i>Le Perreux-sur-Marne</i>	472		220		
<i>Saint-Maur-des-Fossés</i>	397		217		
<i>Champigny-sur-Marne</i>	509				
<i>Villiers-sur-Marne</i>	232				
Seine-Saint-Denis	4 475	19%	2 748	12%	1 727
<i>Noisy-le-Grand</i>	529		241		
<i>Rosny-sous-Bois</i>	508		206		
<i>Neuilly-sur-Marne</i>	347				
<i>Gagny</i>	222				
<i>Neuilly-Plaisance</i>	213				
Seine-et-Marne	3 162	13%	596	3%	2 566
<i>Chelles</i>	292				
Paris	2 316	10%	8 133	34%	-5 817
Essonne	1 096	5%	302	1%	793
Hauts-de-Seine	986	4%	1 875	8%	-888
<i>Puteaux</i>			320		
<i>Courbevoie</i>			292		
Val d'Oise	731	3%	421	2%	310
<i>Roissy-en-France</i>			233		
Yvelines	655	3%	236	1%	419
TOTAL Ile-de-France	23 364	97%	23 467	99%	-103
Province	815	3%	219	1%	596
Non renseigné			22		
TOTAL	24 179	100%	23 708	100%	470

Source : INSEE, RGP 2006



1.3. Un territoire contrasté sur le plan social

1.3.1. Une population globalement moins précarisée que sur l'ensemble du département

Les indicateurs présentés mettent en relation le profil socio-économique de la population active avec le niveau de revenus des habitants.

Fontenay-sous-Bois apparaît comme une commune globalement plus valorisée qu'à l'échelle du département, regroupant des indicateurs proches des moyennes régionales. Elle présente en 2006 un niveau de revenu médian de 20 353 euros, supérieur à la moyenne départementale (19 900 €), mais légèrement inférieur à la moyenne régionale (20 600 €), associé à une part relativement importante de cadres parmi les actifs résidents (25 % contre 21% dans le département) et un taux plus élevé de population ayant un niveau de formation au moins égal à Bac+2 (34%, contre 30% dans le département).

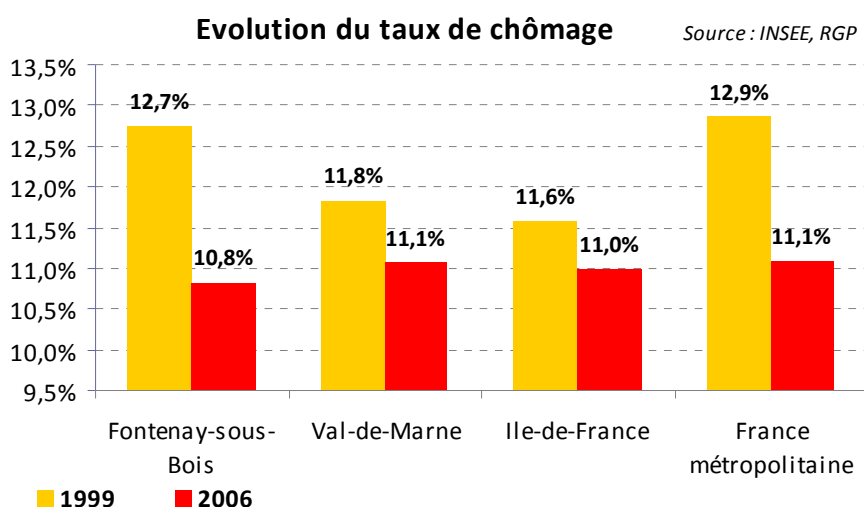
	Tx de salariés précaires* 2006	Tx de chômage 2006	Taux de BAC+2 / études sup.	% cadres (pop active) 2006	% ouvriers (pop active) 2006	Revenus médians 2007 en U.C	Base 100 (Revenus Reg = 100)
Fontenay-sous-Bois	12,5%	10,8%	34,1%	24,7%	13,2%	20 353 €	99
Val-de-Marne	12,0%	11,1%	30,0%	21,4%	15,8%	19 923 €	97
Paris	16,0%	11,4%	50,8%	40,6%	8,3%	23 408 €	114
Ile-de-France	12,8%	11,0%	33,4%	25,0%	15,5%	20 575 €	100
France métropolitaine	15,0%	11,1%	22,4%	14,4%	24,4%	17 497 €	85

Source : INSEE, RGP 2006 / INSEE, DGI

* Salariés précaires : salariés en CDD, intérimaires, en emploi aidé, en apprentissage / stage

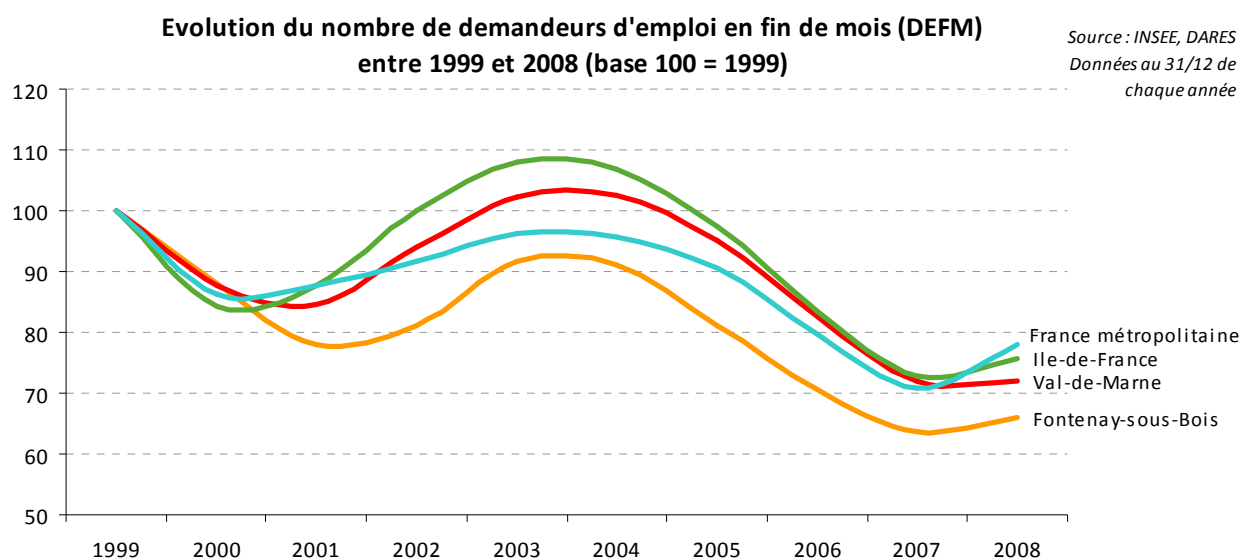
1.3.2. Evolution des demandeurs d'emploi

A l'instar des tendances départementales et régionales, le **taux de chômage** a diminué entre 1999 et 2006, pour atteindre 11% (soit 2 900 chômeurs).



L'évolution annuelle du chômage suit la dynamique de création d'emploi.

Après une diminution du nombre de chômeurs entre 1999 et 2001, la baisse du nombre d'emplois constatée au début des années 2000 s'accompagne d'un relèvement de la courbe du chômage : entre 2001 et 2003, le nombre de demandeurs d'emploi en fin de mois⁶ est passé de 2 200 à 2 600 d'après les chiffres de l'INSEE. Leur nombre a ensuite progressivement diminué pour atteindre **1 800 chômeurs en 2007**. Dans le contexte de la crise économique actuelle, ces chiffres semblent évoluer à la hausse.



La situation reste cependant plus favorable à Fontenay-sous-Bois, comparativement aux référents départementaux et régionaux. Sur l'ensemble de la période 1999-2008, le chômage y a diminué de -4,5%/an, tandis qu'il a diminué de -3,6% par an dans le département.

Par ailleurs, Fontenay-sous-Bois est concernée par **un taux de chômage des jeunes moins important** : en 2008, 11% des demandeurs d'emploi sont des jeunes de moins de 25 ans (contre 14% dans le département et 13% dans la région), et leur nombre a diminué de -4,5%/an depuis 1999 (contre -1%/an dans le département et la région).

En revanche, il semblerait que **les chômeurs de longue durée** soient plus représentés que sur le département (26,5% contre 24,5%), mais leur nombre a fortement baissé depuis 1999.

⁶ Les demandeurs d'emploi en fin de mois (DEFM) sont les personnes inscrites à l'Agence nationale pour l'emploi (ANPE) qui ont une demande en cours au dernier jour du mois.

Depuis 1995, il existe huit catégories de chômeurs. Les catégories 1, 2 et 3 concernent les personnes immédiatement disponibles à la recherche d'un emploi :

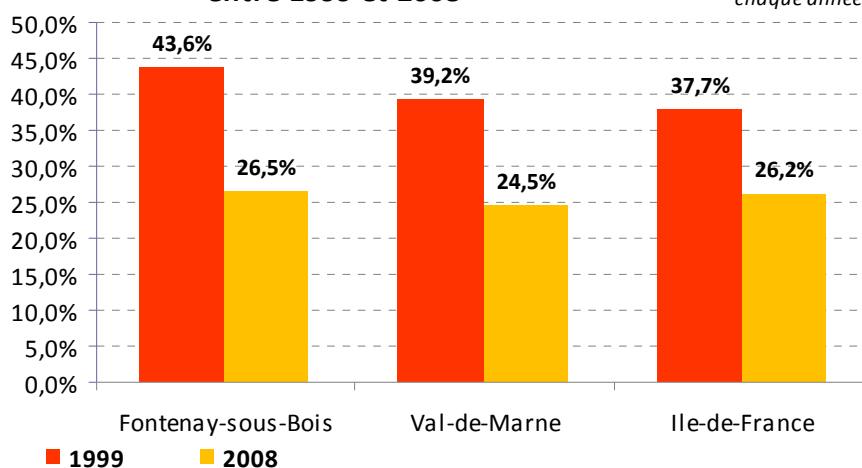
- soit à durée indéterminée à temps plein (catégorie 1) ou à temps partiel (catégorie 2),
- soit à durée limitée (CDD, mission d'intérim, vacation) (catégorie 3), et qui n'ont pas exercé une activité réduite de plus de 78 heures.

La catégorie regroupée la plus proche du concept de chômage au sens du BIT correspond à la somme des catégories 1 2 et 3, dont on retranche les personnes ayant eu une activité réduite de moins de 78 heures.

	DEFM au 31/12/2008	évol. ann. depuis 1999	dont moins de 25 ans	évol. ann. depuis 1999	dont longue durée	évol depuis 1999
Fontenay-sous-Bois	1 883	-4,5%	10,9%	-4,5%	26,5%	-9,6%
Val-de-Marne	43 086	-3,6%	14,1%	-0,9%	24,5%	-8,5%
Paris	92 581	-3,7%	7,6%	-2,4%	33,1%	-5,8%
1ère couronne	161 355	-3,6%	13,5%	-2,2%	25,7%	-7,9%
2ème couronne	152 554	-2,0%	16,7%	1,0%	22,5%	-6,5%
Ile-de-France	406 490	-3,1%	13,4%	-0,8%	26,2%	-6,9%
France métropolitaine	2 237 656	-2,7%	17,4%	-1,2%	22,7%	-8,0%

Source : INSEE, DARES

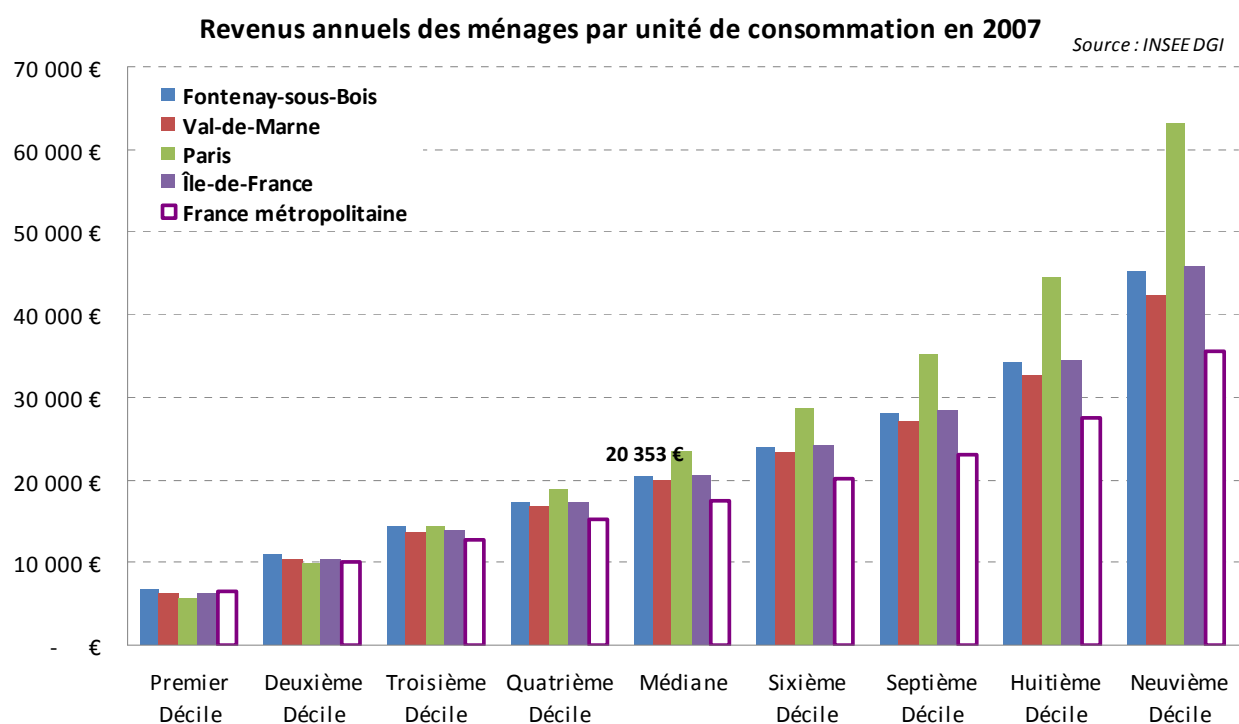
Evolution de la part des DEFM de longue durée entre 1999 et 2008 *Source : INSEE, DARES*
Données au 31/12 de chaque année



1.3.3. Des ménages aux revenus plus aisés que sur le département, mais des contrastes sociaux entre les quartiers

Les niveaux de revenus par Unité de Consommation⁷ des ménages fontenaysiens sont proches de la moyenne régionale et légèrement supérieurs à ceux du département, quelque soit les déciles⁸, l'écart se creusant sur les deux derniers déciles. En d'autres termes, les ménages (pauvres et riches) de l'agglomération ont des revenus plus élevés en moyenne que dans le département.

Fontenay-sous-Bois se situe à la lisière des communes aisées de l'Est parisien qui entourent le Bois de Vincennes, et des communes plus défavorisées de la Seine-Saint-Denis.



⁷ Le revenu fiscal par unité de consommation (RUC) est le revenu du ménage rapporté au nombre d'unités de consommation qui le composent. Par convention, le nombre d'unités de consommation d'un " ménage fiscal " est évalué de la manière suivante :

- le premier adulte du ménage compte pour une unité de consommation ;
- les autres personnes de 14 ans ou plus comptent chacune pour 0,5 ;
- les enfants de moins de 14 ans comptent chacun pour 0,3.

Cette échelle d'équivalence est utilisée couramment par l'INSEE et EUROSTAT pour étudier les revenus ainsi exprimés par " équivalent adulte ".

Le revenu fiscal exprimé par UC présente l'avantage de prendre en compte les diverses compositions des ménages, et donc les économies d'échelle liées à la vie en groupe. L'utilisation du revenu rapporté au nombre d'unités de consommation du ménage est préconisée dans les comparaisons entre plusieurs zones car il devient un revenu par équivalent adulte, comparable d'un lieu à un autre et entre ménages de compositions différentes.

⁸ Les déciles du revenu fiscal par UC décrivent la distribution des revenus par tranches de 10% des personnes. Le premier décile du revenu fiscal par UC est tel que 10 % des personnes appartiennent à un ménage qui déclare un revenu par UC inférieur à cette valeur et 90 % présentent un revenu supérieur ; le dernier décile du revenu fiscal par UC est tel que 90 % des personnes appartiennent à un ménage qui déclare un revenu par UC inférieur à cette valeur et 10 % présentent un revenu supérieur.

En Euros constants (effet de l'inflation déduit), **le niveau de revenu s'est stabilisé entre 2002 et 2007**, au même titre que sur le département.

Le rapport inter-décile de 6,7, soit le rapport entre le plus haut décile et le plus bas décile, illustre une relative hétérogénéité des revenus des ménages de l'agglomération, comparable à celle du département, mais cependant moins élevée qu'en moyenne sur la région. Autrement dit, le territoire de l'agglomération est marqué par des situations d'écart sociaux.

	Revenus par Uc en 2007			Revenus par UC en 2002 (euros constants)			Evol ann. du revenus des ménages par UC 2002-2007	
	Médiane	2ème décile	Rapport interdécile	Médiane	2ème décile	Rapport interdécile	Médiane	2ème décile
Fontenay-sous-Bois	20 353 €	10 864 €	6,70	20 321 €	10 815 €	6,10	0,03%	0,09%
Val-de-Marne	19 923 €	10 203 €	6,60	19 770 €	10 370 €	6,30	0,15%	-0,32%
Paris	23 408 €	9 806 €	11,40	22 558 €	9 598 €	11,61	0,74%	0,43%
Île-de-France	20 575 €	10 348 €	7,20	20 135 €	10 156 €	7,00	0,43%	0,38%
France métropolitaine	17 497 €	10 097 €	5,40	16 540 €	9 418 €	5,50	1,13%	1,40%

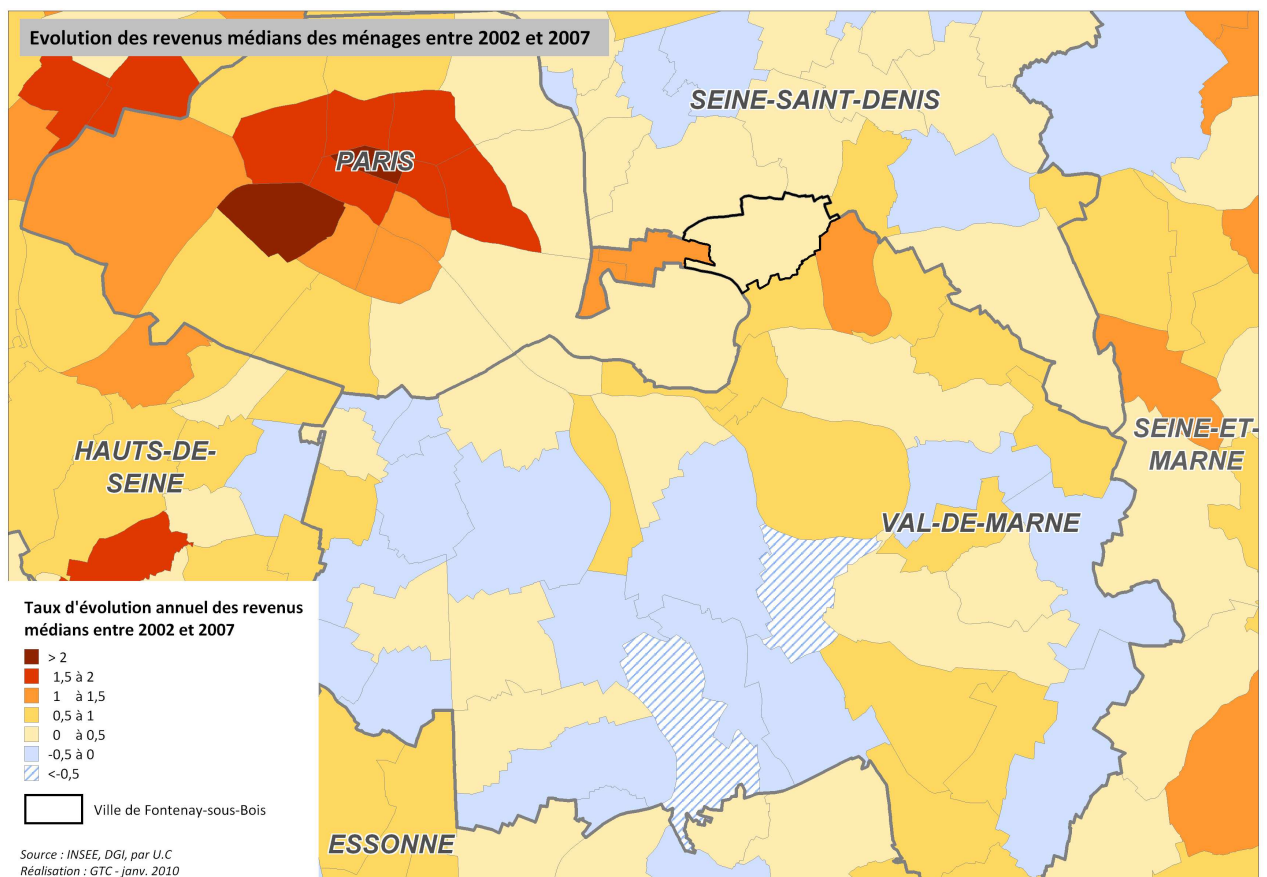
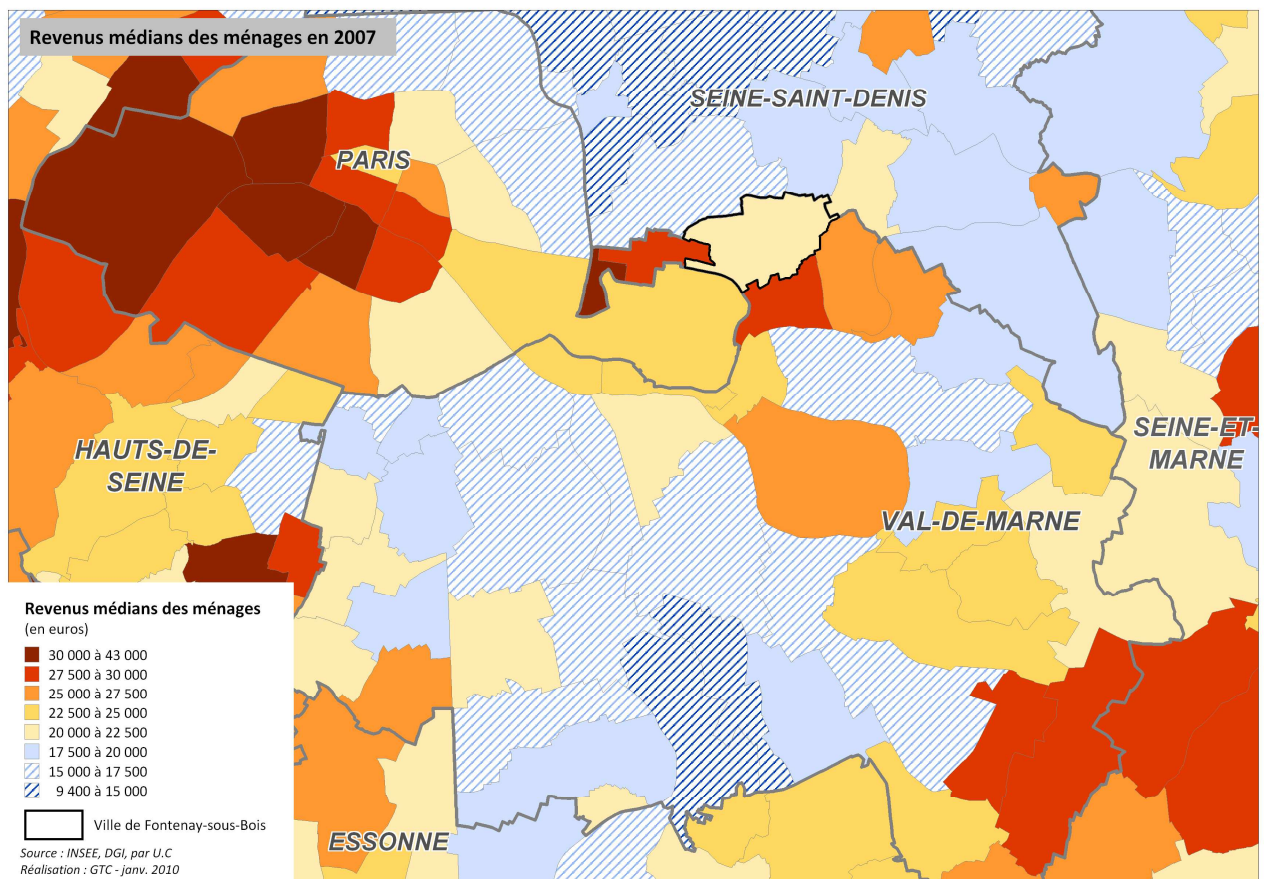
Source : DGI

En outre, la représentation du revenu médian par Unité de Consommation des ménages à l'îlot IRIS en 2006 donne une lecture de la stratification sociale de l'espace à l'échelle infracommunale.

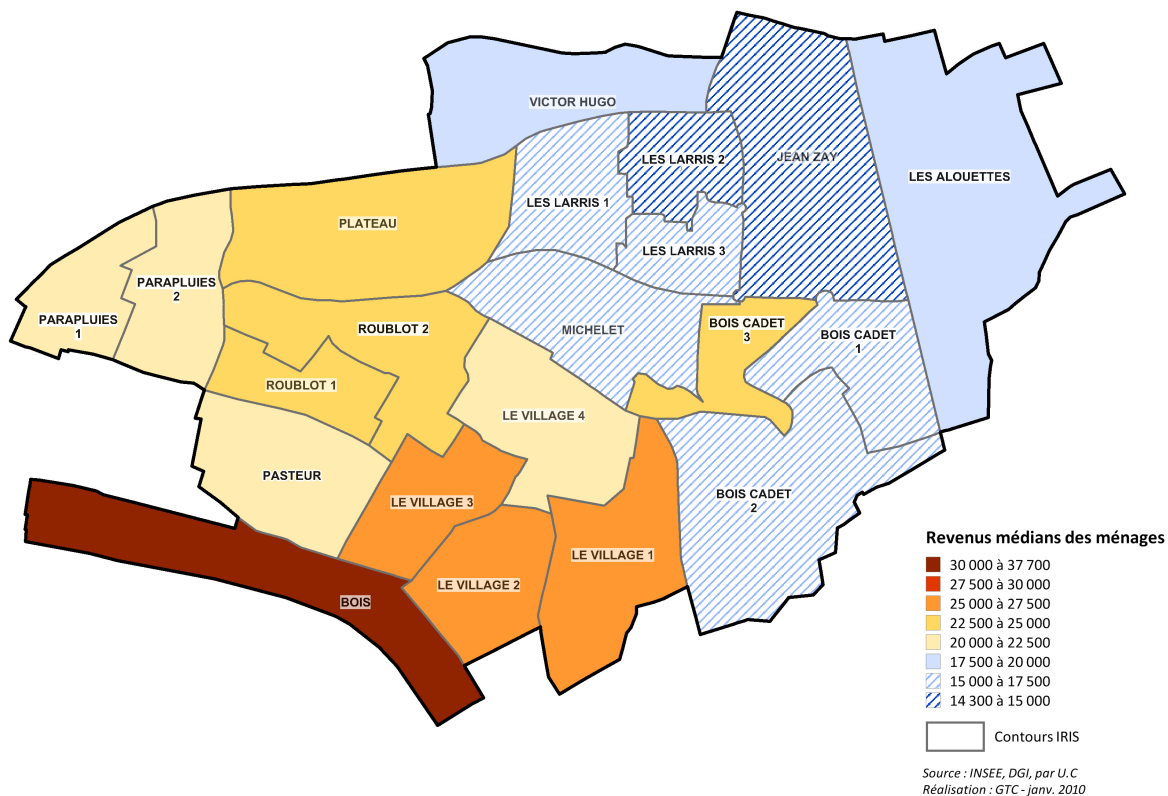
Les quartiers valorisés correspondent aux secteurs les plus recherchés sur la scène immobilière en raison de leur situation géographique et de leur environnement immédiat (Bois, Village, Hôtel de Ville, Rigollots Roublot, Plateau et Parapluies).

A l'inverse, **les bas revenus** se concentrent dans la partie Est de la commune (secteurs Jean Zay, Larris, Bois Cadet, La Redoute et Victor Hugo), là où les programmes locatifs sociaux sont les plus développés.

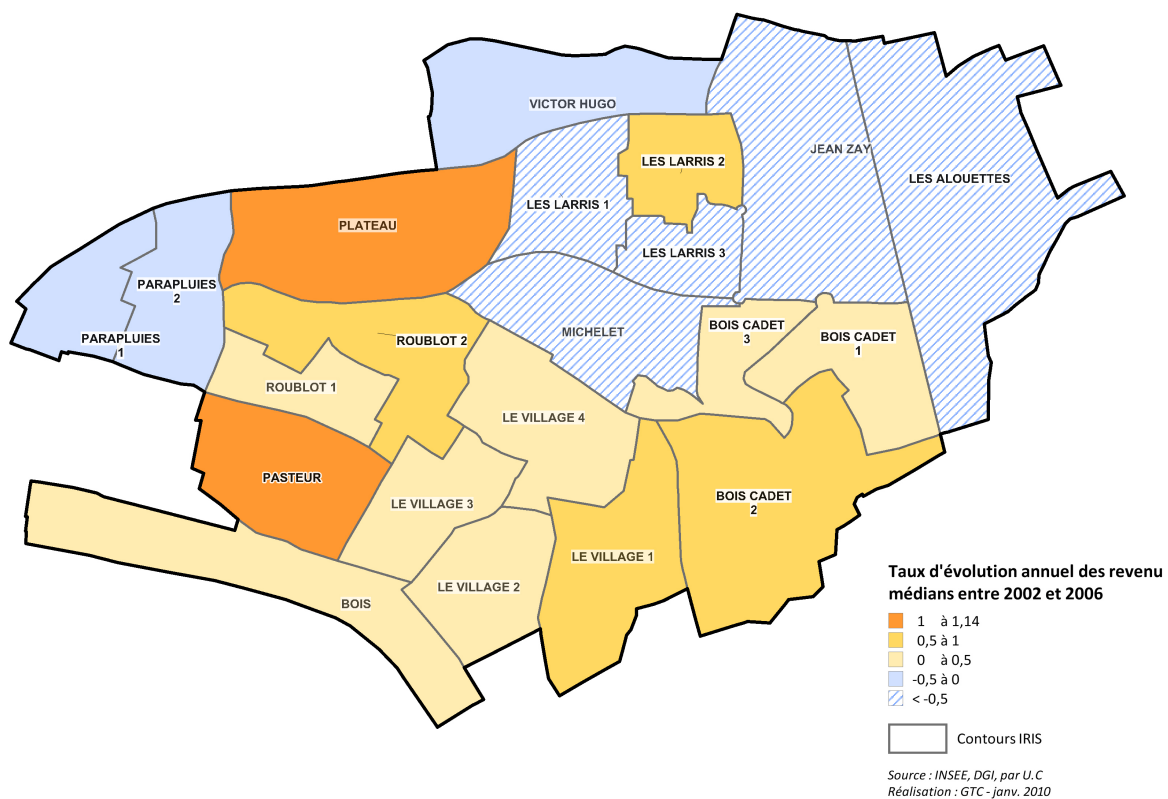
Les évolutions du niveau de revenu des ménages depuis 2002 se concentrent sur la plupart des secteurs valorisés, mais concernent également certains secteurs plus populaires, tels que Bois Cadet et le Nord-Est des Larris.



Revenus médians des ménages en 2006



Evolution des revenus médians des ménages entre 2002 et 2006



2. DYNAMIQUE ET FONCTIONNEMENT DU PARC DE LOGEMENTS

2.1. Le parc en quelques chiffres

2.1.1. Une prédominance du collectif, mais des quartiers pavillonnaires bien développés

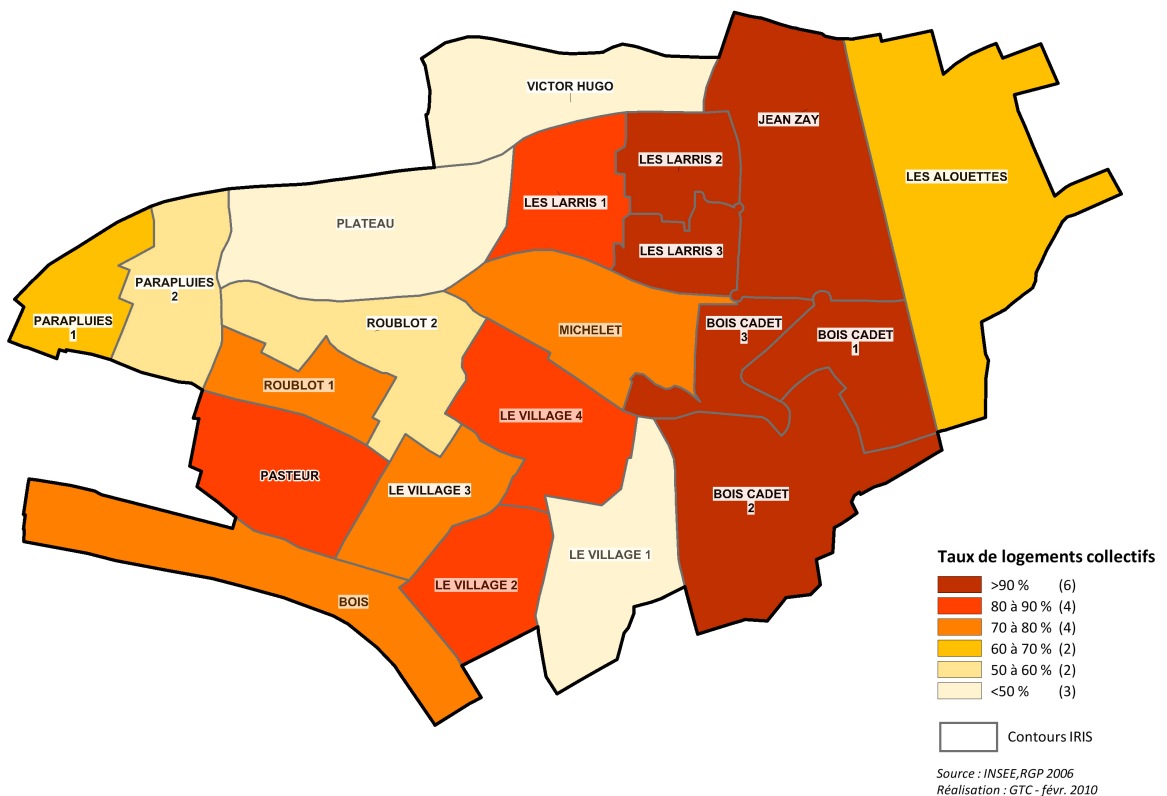
Le parc de logements de la ville se caractérise par une prédominance du collectif : 74% des logements sont en collectif (contre 75% dans le département).

Mais la commune présente des tissus d'habitat hétérogènes selon les quartiers, en lien avec les étapes différentes d'urbanisation. Dans les quartiers Plateau, Victor Hugo et au Sud-Est du Village, l'habitat pavillonnaire est majoritaire.

	Parc total 2006	% logts coll.
Fontenay-sous-Bois	23 166	74%
Val-de-Marne	577 635	75%
Paris	1 334 815	95%
1ère couronne	1 926 657	78%
2ème couronne	2 047 539	48%
Ile-de-France	5 309 011	71%
France métropolitaine	31 089 562	43%

Source : INSEE RGP 2006

Part des logements collectifs en 2006

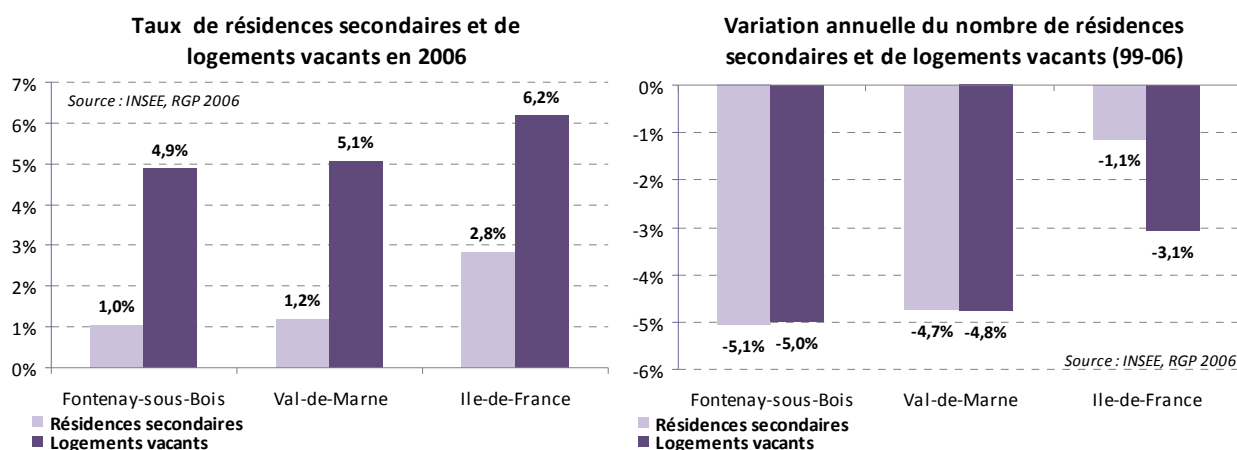


2.1.2. Un accroissement modéré du parc de logements, une diminution des résidences secondaires et des logements vacants, signe d'un marché tendu

Entre les deux derniers recensements, le parc de logements s'est accru modérément, d'un peu plus de 87 logements par an, soit 0,4%/an (contre 0,7%/an dans le département), pour atteindre près de **23 200 logements en 2006**. Cet accroissement a bénéficié aux résidences principales qui ont augmenté de 172 unités par an, leur part représentant 94% du parc total en 2006.

Sur la même période, le nombre de résidences secondaires et logements occasionnels a diminué de 15 unités par an, leur part relative passant de 1,6% à 1%. Ce taux est proche de la moyenne départementale, mais relativement faible par rapport au taux régional de 3%.

Les logements vacants ont également diminué d'un peu plus de 70 logements par an. En 1999, 1 600 logements vacants étaient recensés, ce qui représentait 7% du parc. Ce taux a diminué pour atteindre 5% en 2006 (soit 1 100 logements vacants). C'est un taux relativement faible, proche de la moyenne départementale, mais en deçà du taux régional et national (6%).



Cette tendance à la baisse, observable à l'échelle départementale et régionale, est à mettre en rapport avec un besoin croissant en logement dû à l'évolution démographique et au desserrement des ménages.

Sous réserve de l'exactitude des chiffres du recensement (Cf. encadré), la récupération de la vacance sera très limitée à l'avenir, le taux de vacance étant déjà faible.

Il semblerait en effet que le taux de vacance soit principalement alimenté par la rotation importante au sein d'un parc locatif de petite taille (58% des logements vacants sont des petits logements). Toutefois, en raison de l'ancienneté de certains logements vacants (42% ont été construits avant 1949), il peut subsister ponctuellement une vacance structurelle⁹, associée à un parc déqualifié à revaloriser.

⁹ La vacance structurelle renvoie à une vacance dure, soit un parc durablement hors marché pour diverses raisons : problèmes de succession, absence de stratégie patrimoniale des propriétaires, parc déqualifié... C'est sur cette partie du parc qu'il existe des enjeux de récupération.

La notion de vacance

Il est particulièrement difficile de comptabiliser avec précision le phénomène de la vacance sur un territoire. Le principal biais des sources, et notamment du recensement, se situe dans la définition même de la notion de vacance.

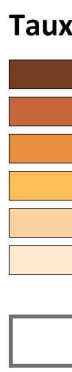
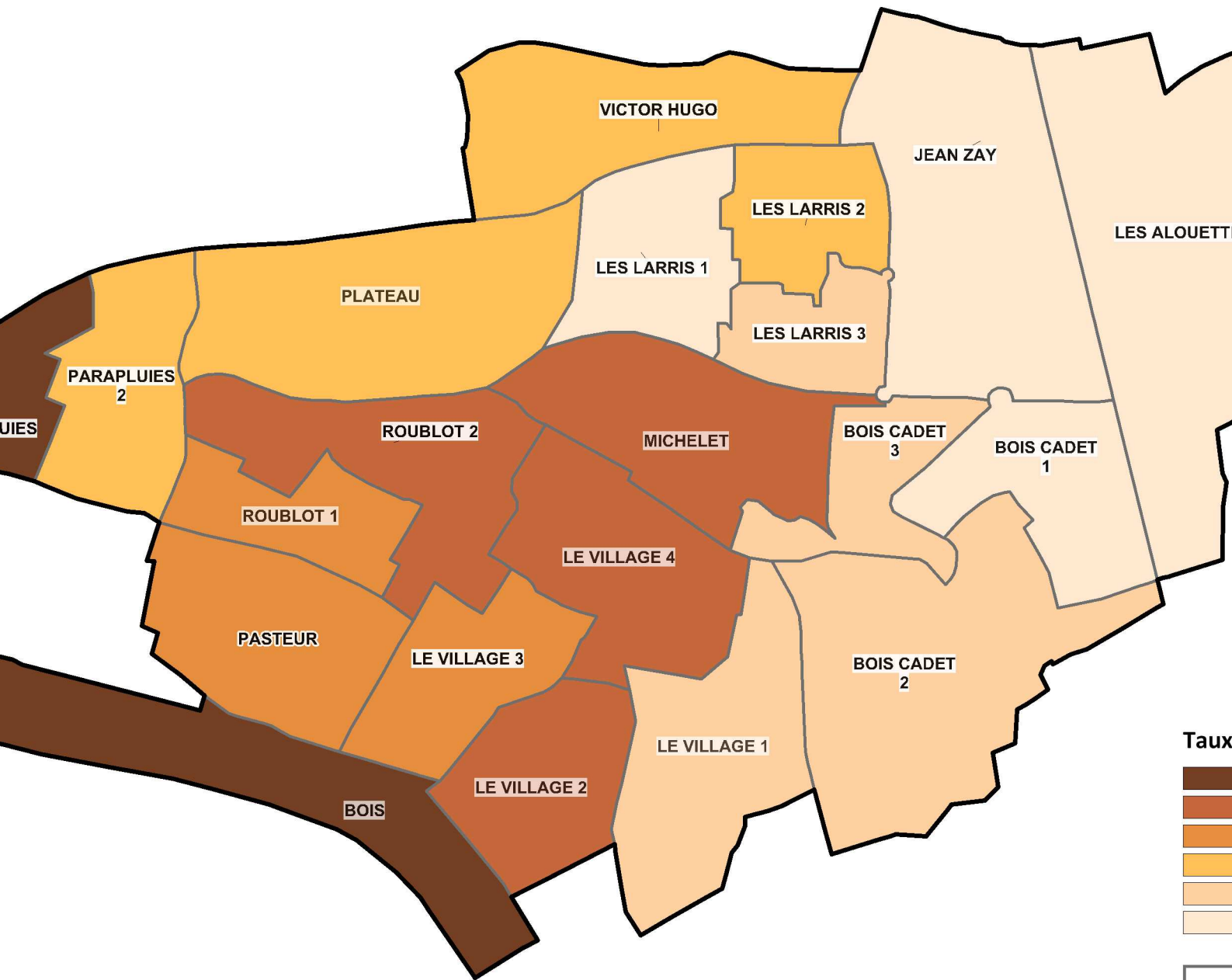
Selon l'INSEE, « Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants : proposé à la vente, à la location ; déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation; en attente de règlement de succession ; conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ; gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (par exemple un logement très vétuste...) ». Cela signifie que tous les logements en situation de mutation (location à venir, changement de destination, en attente de vente...) sont comptabilisés comme vacants.

	Logements vacant 2006	Tx de vacance 2006	Tx de vacance 1999	Evolution des LV / an	Part des LV d'avant 1949 dans les LV	Part des LV T1-T2 dans les LV
Fontenay-sous-Bois	1 131	4,9%	7,2%	-70	41,7%	58,1%
Val-de-Marne	29 196	5,1%	7,5%	-1 707	36,7%	55,3%
Paris	122 667	9,2%	10,3%	-1 984	76,3%	74,7%
1ère couronne	107 761	5,6%	8,2%	-5 977	38,3%	57,1%
2ème couronne	98 525	4,8%	6,4%	-3 545	30,8%	37,5%
Ile-de-France	328 953	6,2%	8,1%	-11 505	50,4%	57,8%
France métropolitaine	1 950 623	6,3%	6,9%	-5 591	53,8%	36,0%

Source : INSEE RGP 2006

Cette vacance est inégalement répartie sur le territoire. Les plus forts taux de vacance se retrouvent en grande partie dans les secteurs anciens où le parc privé domine (Bois, Parapluies, Village, Roublots, Pasteur), avec des taux dépassant les 5%.

Logements en 2006



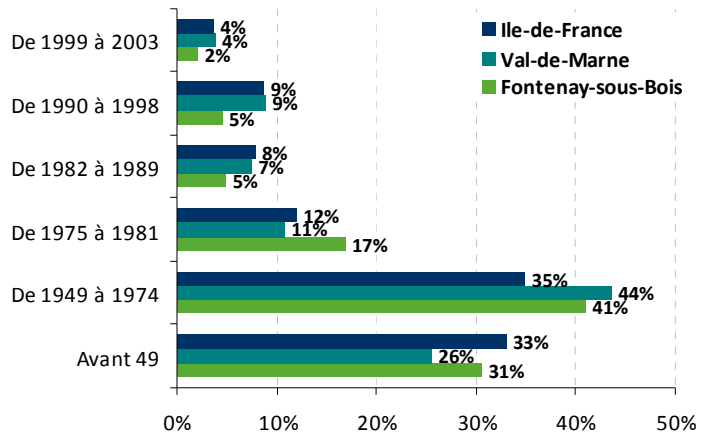
2.1.3. Un parc édifié massivement dans les années 1950 à 1970

En premier lieu, il convient de noter que la construction récente apparaît comme particulièrement faible sur la ville. Depuis les années 80, elle s'établit à un taux bien moins élevé que sur le département et la région, bien souvent deux fois moins important.

Le parc de logements de Fontenay-sous-Bois a ainsi été massivement constitué avant les années 80 (88%, contre 80% dans le département et la région). **Cette portion du parc va vieillir en bloc, et nécessiter des besoins importants en réhabilitation à l'avenir, notamment sur le plan énergétique.**

Ancienneté du parc de logements en 2004

Source : INSEE, RGP 2006



2.1.4. Un parc de résidences principales dont la structure par taille est quasi équivalent à celle du département

La typologie du parc de résidences principales est proche des moyennes enregistrées sur le département, c'est-à-dire dont la part de grands logements est relativement faible. Cependant, les logements de grande taille (de superficie au moins supérieure à 70 m²), pouvant accueillir des familles y sont un peu mieux représentés (45%, contre 42,5% dans le département).

La taille moyenne des logements (3,3 pièces par résidence principale) trouve son reflet dans celle des ménages et, au total, le nombre moyen de personnes par pièce est voisin de celui de l'ensemble de l'Ile-de-France (0,7).

	Nb pers. / RP	Nb pièces / RP	Nb pers / pièces	RP < 40 m ²	RP de 40 à 70 m ²	RP de 70 à 99 m ²	RP de 100 m ² ou plus
Fontenay-sous-Bois	2,4	3,3	0,7	18,6%	36,4%	30,3%	14,7%
Val-de-Marne	2,3	3,3	0,7	18,1%	39,5%	28,6%	13,9%
Paris	1,9	2,6	0,7	39,5%	33,9%	17,0%	9,6%
1ère couronne	2,4	3,2	0,7				
2ème couronne	2,6	4,0	0,6				
Ile-de-France	2,3	3,4	0,7				
France métropolitaine	2,3	4,0	0,6				

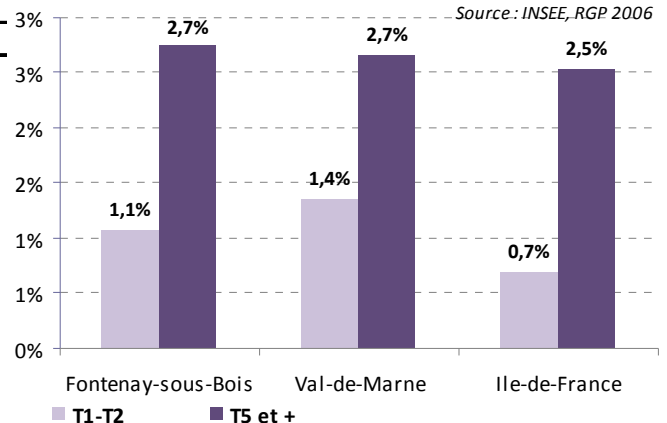
Source : INSEE RGP 2006

Notons par ailleurs que l'offre de grands logements augmente presque trois fois plus rapidement que celle des petits logements sur la ville.

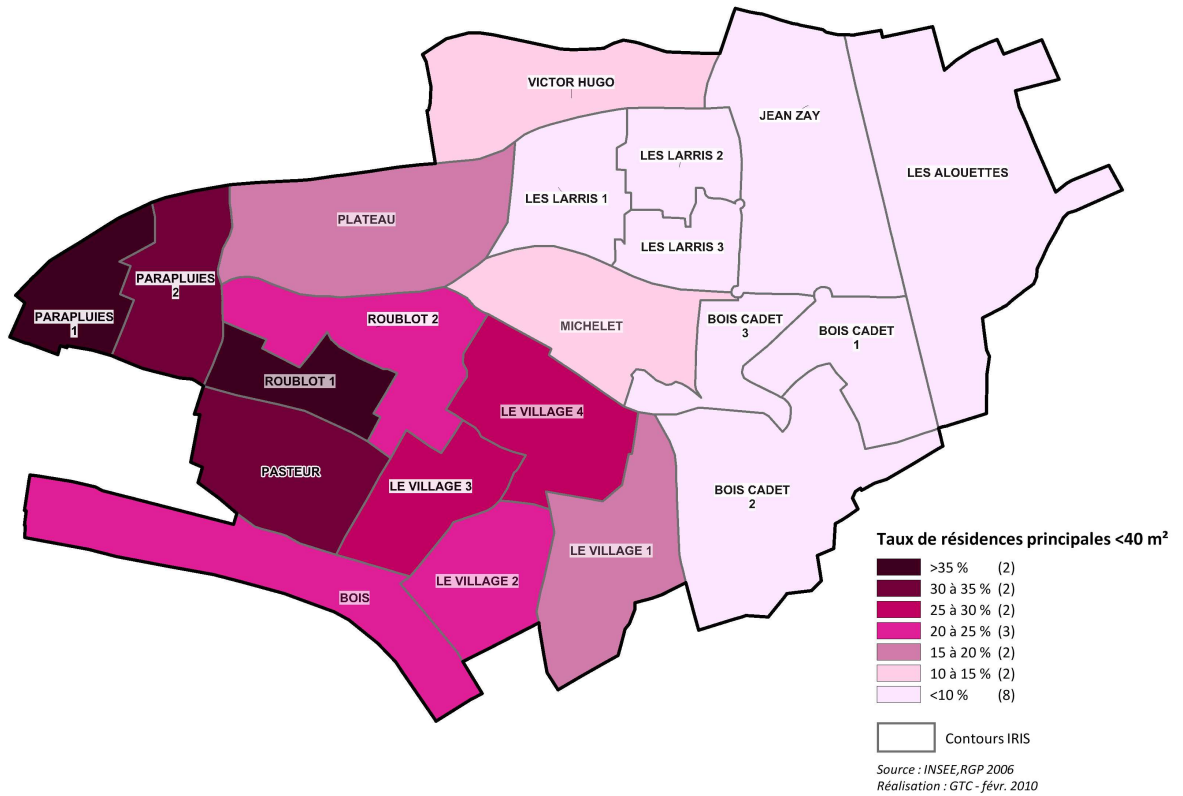
Si les petits logements sont fortement concentrés dans les secteurs anciens, les grands logements sont plus dispersés dans la ville et sont plus fortement présents dans les quartiers pavillonnaires et dans le secteur très valorisé du Bois.

Variation annuelle du nombre de petits et de grands logements (1999-2006)

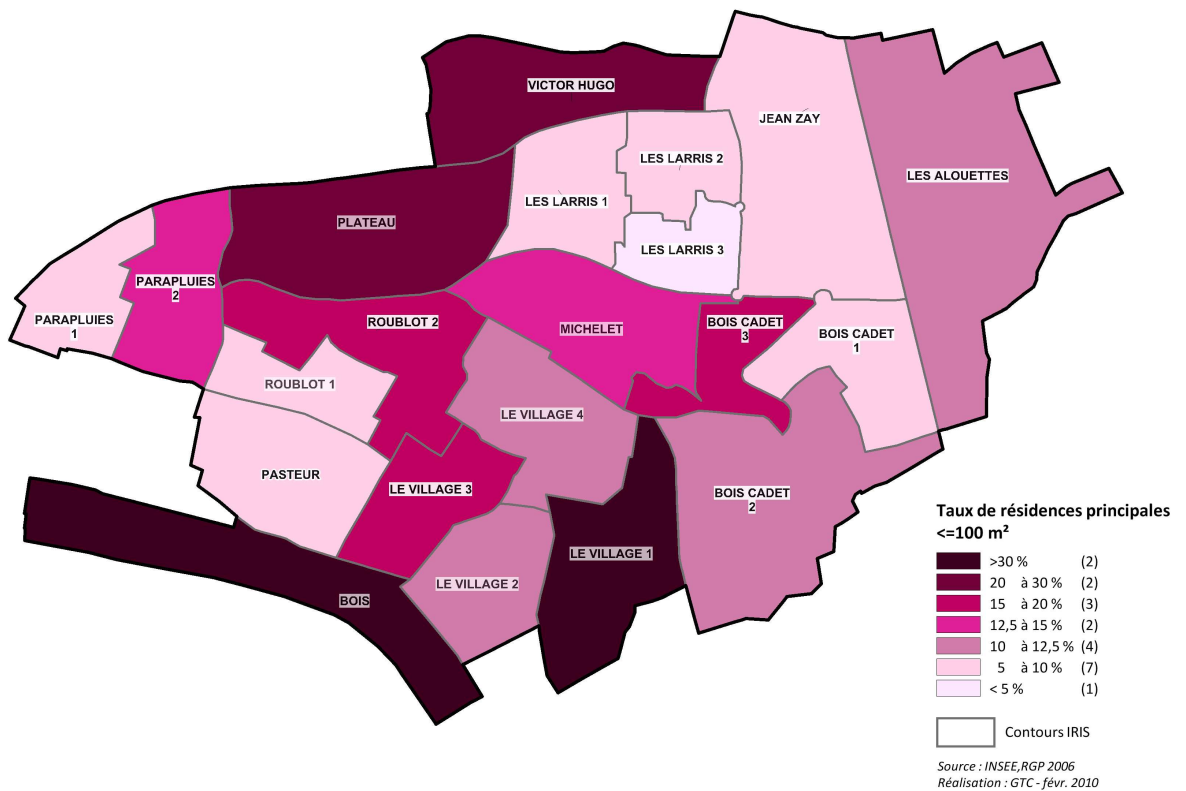
Source : INSEE, RGP 2006



Part des résidences principales de petite taille en 2006



Part des résidences principales de grande taille en 2006



2.1.5. Un parc diversifié du point de vue de l'occupation

	Résidences principales	Propriétaires occupants		Locataires privés		Locataires HLM	
		% en 2006	Taux d'év. annuel depuis 1999	% en 2006	Taux d'év. annuel depuis 1999	% en 2006	Taux d'év. annuel depuis 1999
Fontenay-sous-Bois	21 792	45,2%	1,5%	23,2%	1,5%	29,1%	0,0%
Val-de-Marne	541 600	45,8%	1,9%	24,2%	1,7%	27,0%	0,1%
Paris	1 131 810	32,8%	1,7%	45,0%	-0,2%	16,2%	-0,1%
1ère couronne	1 790 226	42,5%	2,1%	26,4%	1,5%	28,0%	0,1%
2ème couronne	1 907 776	60,1%	1,8%	17,2%	1,0%	20,2%	0,5%
Ile-de-France	4 829 812	47,2%	1,9%	27,1%	0,7%	22,2%	0,2%
France métropolitaine	26 070 381	57,2%	2,0%	25,0%	1,5%	14,9%	0,3%

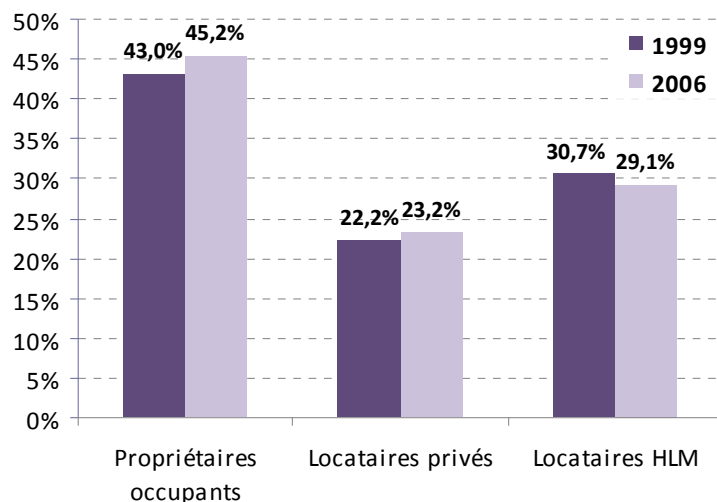
Source : INSEE RGP 2006

Le parc des résidences principales de Fontenay-sous-Bois est diversifié du point de vue de son occupation. S'il est occupé à hauteur de 43% par des propriétaires occupants, dans des proportions voisines à celles du département (respectivement 45% et 46%), le segment locatif est bien représenté (52%). Les logements sociaux¹⁰ représentent, selon le recensement, près de 3 logements sur 10, soit une proportion plus élevée que sur le département et la région (respectivement 27% et 22%).

D'après les chiffres de l'INSEE, il semblerait que le nombre de logements privés ait augmenté depuis 1999, tandis que l'offre locative sociale stagnait, conduisant à une diminution de son poids dans le parc total.

Statuts d'occupation en 2006

Source : INSEE, RGP 2006



¹⁰ Le décompte du logement locatif social diffère selon les sources. L'analyse plus précise de ce parc est présentée dans la partie 2.3

2.2. Le parc privé, ses fragilités

2.2.1. Une problématique « parc privé » qui concerne 7 résidences principales sur 10 de la ville

Le parc privé de la ville représente 71% du parc des résidences principales, soit un parc d'environ 15 500 logements. Cette proportion est toutefois moindre que sur le département et la région (respectivement 73% et 79%), en raison de l'importance du parc public.

Au sein du parc privé, le segment de la propriété occupante domine nettement, mais le segment locatif privé, qui représente un tiers du parc privé, reste bien développé.

Le poids relatif du parc privé aurait augmenté depuis 1999, passant de 69% à 71% de l'ensemble des résidences principales, soit un gain de 170 logements par an.

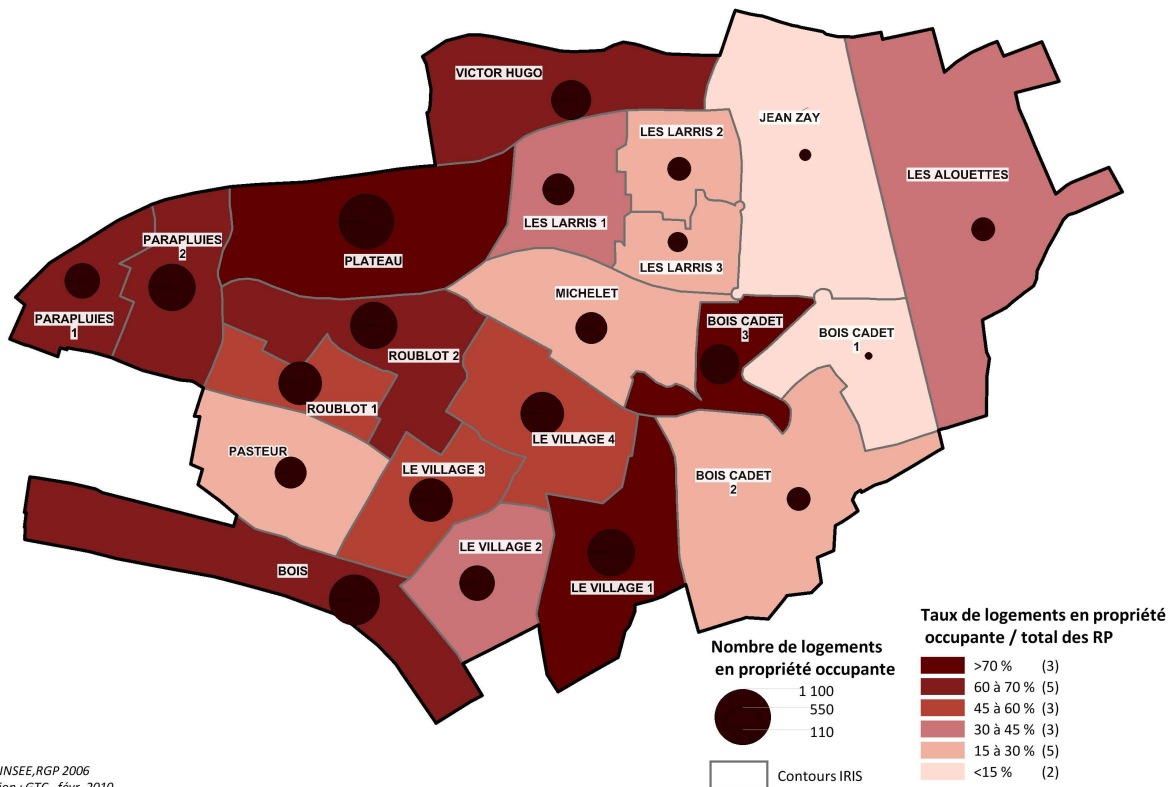
	Résidences principales	Parc privé*		Dont PO*		Dont LP*		Variation du stock de parc privé 99-06	
		Nb	en % des RP	Nb	en % du parc privé	Nb	en % du parc privé	Nb	tx de var. ann.
Fontenay-sous-Bois	21 792	15 450	70,9%	9 845	63,7%	5 063	32,8%	1 187	1,1%
Val-de-Marne	541 600	395 563	73,0%	248 024	62,7%	131 096	33,1%	40 937	1,6%
Paris	1 131 810	948 209	83,8%	370 687	39,1%	509 820	53,8%	22 625	0,3%
1ère couronne	1 790 226	1 288 405	72,0%	761 531	59,1%	472 906	36,7%	138 084	1,6%
2ème couronne	1 907 776	1 523 187	79,8%	1 147 334	75,3%	327 717	21,5%	143 741	1,4%
Ile-de-France	4 829 812	3 759 802	77,8%	2 279 552	60,6%	1 310 443	34,9%	304 451	1,2%
France métropolitaine	26 070 381	22 191 909	85,1%	14 922 512	67,2%	6 513 980	29,4%	2 186 558	1,5%

Source : INSEE RGP 2006

* Parc occupé hors logements sociaux. 96,5% du parc est composé du patrimoine géré par les propriétaires occupants (PO) et de celui des locataires du privé (LP). Les 3,5% restants relèvent de la catégorie des occupants résidant à titre gratuit.

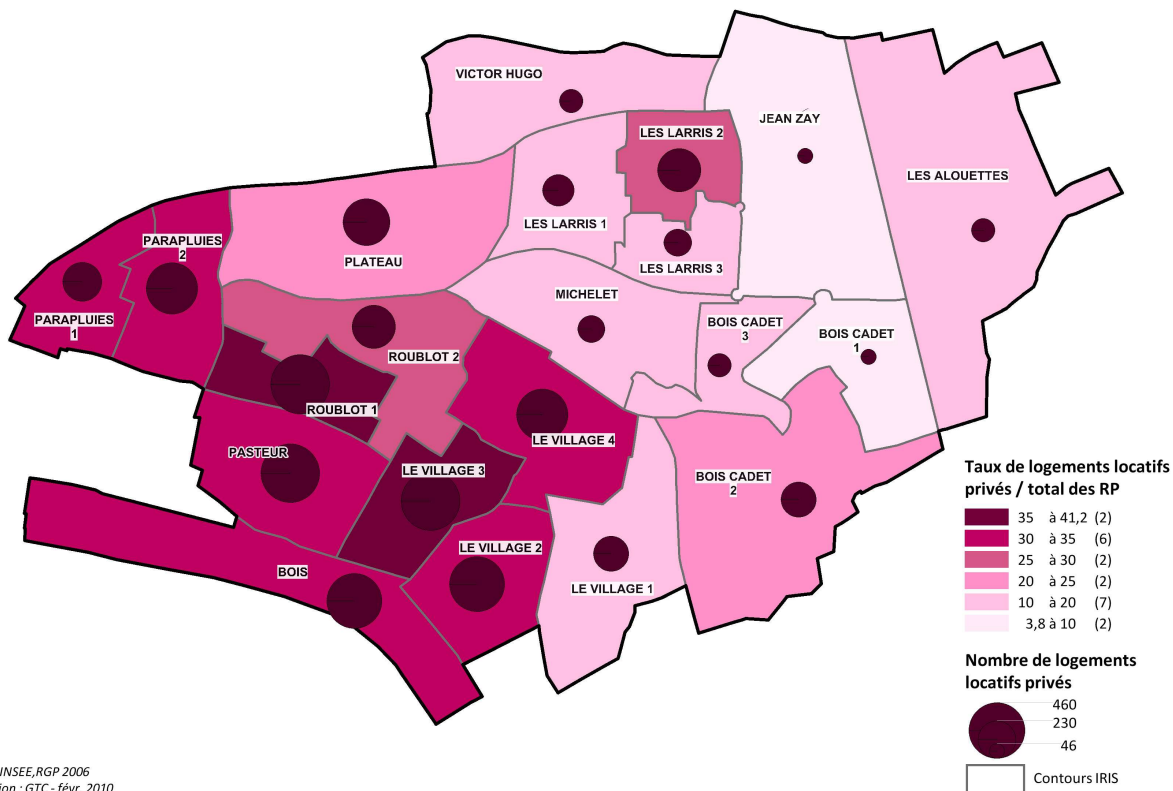
A l'échelle infracommunale, le parc privé est polarisé. Le parc en propriété occupante est nettement plus concentré à l'Ouest de la commune, et notamment dans les secteurs pavillonnaires. Le parc locatif privé est également bien plus important à l'Ouest de la commune, dans les secteurs anciens, mais son poids n'est pas non plus négligeable dans la partie Nord-Est des Larris.

Le parc en propriété occupante en 2006



Source : INSEE, RGP 2006
Réalisation : GTC - févr. 2010

Le parc locatif privé en 2006



Source : INSEE, RGP 2006
Réalisation : GTC - févr. 2010

2.2.2. Des logements anciens concentrés à l'Ouest de la commune...

Le parc ancien représente un stock de 7 000 logements, soit 30,5% du parc de logements (contre 25,5% dans le département). L'ancienneté des logements est toutefois moins forte que sur la région (33%) et plus encore Paris (63%).

Au sein du parc privé, 6 000 logements ont été achevés avant 1949, soit 39% du parc (contre 31% dans le département et 36,5% dans la région). Cela concerne pour les deux tiers le segment de la propriété occupante.

	Logements 2004	Logements construits avant 1949	
		Nb	%
Fontenay-sous-Bois	23 061	7 045	30,5%
Val-de-Marne	569 375	145 392	25,5%
Paris	1 330 469	838 330	63,0%
1ère couronne	1 897 824	497 810	26,2%
2ème couronne	2 003 840	390 414	19,5%
Ile-de-France	5 232 133	1 726 553	33,0%
France métropolitaine	30 244 148	10 069 579	33,3%

Source : INSEE RGP 2006

	Total	Parc privé		Répartition au sein du parc privé ancien (avant 49)			
		Construit avant 1949	% dans le parc privé	% de PO	% de LP	% logements collectifs	% logements individuels
Fontenay-sous-Bois	15 450	6 020	39,0%	65,4%	27,1%	44,4%	52,9%
Val-de-Marne	395 563	121 904	30,8%	60,4%	31,7%	54,2%	43,6%
Paris	948 209	629 235	66,4%	37,8%	46,3%	94,4%	1,2%
1ère couronne	1 288 405	408 907	31,7%	56,9%	35,0%	59,5%	37,9%
2ème couronne	1 523 187	333 718	21,9%	70,6%	23,9%	26,6%	72,4%
Ile-de-France	3 759 802	1 371 860	36,5%	51,5%	37,5%	67,5%	29,4%
France métropolitaine	22 191 909	7 624 994	34,4%	61,3%	31,8%	33,7%	65,2%

Source : INSEE RGP 2006

Le parc ancien :

Est considéré comme parc ancien le parc de plus de 50 ans. Ce parc n'intégrait pas au moment de sa construction les critères de confort moderne, qui se sont généralisés à partir des années 1950.

L'ancienneté d'un logement peut donc signifier plusieurs choses :

- D'un point de vue énergétique, des isolations phoniques et thermiques faibles par rapport aux nouvelles normes. Cela peut entraîner des dépenses accrues en énergie pour les habitants.
- Une dégradation potentielle du bâti lorsque ce dernier a été mal entretenu.
- Un inconfort, lié à la non-adaptation du logement aux nouvelles normes de confort moderne.

Le parc ancien est concentré dans la partie Ouest de la ville (quartiers Village, Roublots, Plateau, Parapluies, Pasteur et Bois). Les secteurs anciens sont bien évidemment les plus exposés à des risques de vétusté et à des besoins d'amélioration du confort des logements.

2.2.3. ... dont certains restent inconfortables

En 2006, 1 150 résidences principales ne disposent pas de salle de bain, soit 5% du parc. Ce taux, qui a légèrement diminué depuis 1999, se situe dans la moyenne départementale et régionale.

	Résidences principales	RP sans confort* 2006		Tx RP sans confort 1999
	2006	Nb	%	
Fontenay-sous-Bois	21 792	1 149	5,3%	5,8%
Val-de-Marne	541 600	26 379	4,9%	5,2%
Paris	1 131 810	107 273	9,5%	11,4%
1ère couronne	1 790 226	98 645	5,5%	6,0%
2ème couronne	1 907 776	58 329	3,1%	3,2%
Ile-de-France	4 829 812	264 247	5,5%	6,2%
France métropolitaine	26 070 381	954 376	3,7%	4,7%

Source : INSEE RGP 2006

* Résidences principales sans salle de bain

Au sein du parc privé, un peu plus de 900 logements sont estimés comme inconfortables, soit 6% du parc (contre 5% dans le département). Cela concerne un peu plus majoritairement le segment locatif privé (à hauteur de 41%), et pour plus de la moitié les logements collectifs.

Notons par ailleurs le poids des logements meublés et chambres d'hôtels, qui représentent 18,5% du parc privé sans confort (alors même que ce segment ne représente que 4% du parc privé).

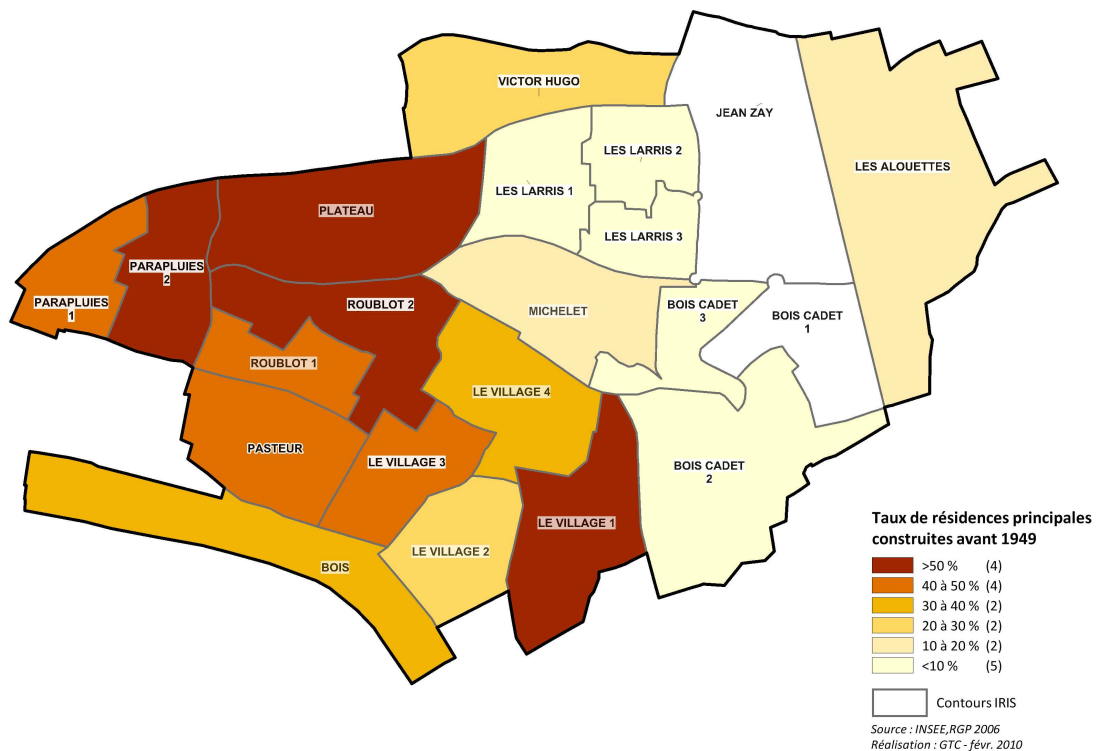
	Parc privé			Répartition au sein du parc privé sans confort				
	Total	sans confort*	% dans le parc privé	% de PO	% de LP	% meublé ch. hôtel	% logements collectifs	% logements individuels
Fontenay-sous-Bois	15 450	941	6,1%	37,4%	41,0%	18,5%	57,7%	25,9%
Val-de-Marne	395 563	19 076	4,8%	40,7%	41,5%	11,8%	64,2%	23,5%
Paris	948 209	95 526	10,1%	21,1%	47,8%	20,4%	77,3%	0,8%
1ère couronne	1 288 405	74 187	5,8%	35,1%	45,4%	14,1%	66,9%	18,6%
2ème couronne	1 523 187	43 335	2,8%	56,0%	32,0%	6,6%	42,0%	50,0%
Ile-de-France	3 759 802	213 049	5,7%	33,1%	43,8%	15,4%	66,5%	17,0%
France métropolitaine	22 191 909	821 295	3,7%	52,0%	33,4%	8,4%	38,8%	53,3%

Source : INSEE RGP 2006

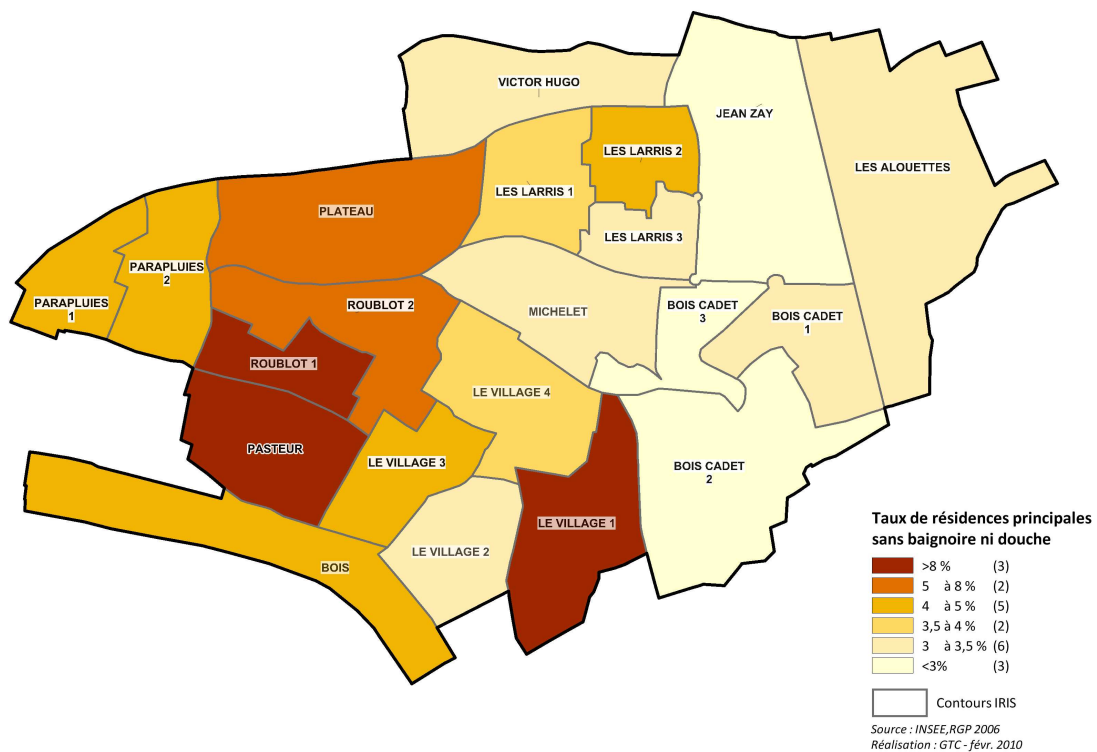
* Résidences principales sans salle de bain

Ces moyennes cachent des distinctions très nettes entre les quartiers, selon les époques d'urbanisation. Ce sont bien évidemment les secteurs les plus anciens, avec des taux dépassant les 30% de logements achevés avant 1949, qui présentent les taux les plus élevés d'inconfort (Village, Plateau, Roublots, Parapluies, Pasteur et Bois). Ceci dit, l'inconfort reste relativement important dans le quartier des Larris, édifié massivement pendant les années 50 à 80.

Résidences principales construites avant 1949



Résidences principales inconfortables en 2006



2.2.4. Des procédures d'insalubrité et de péril assez nombreuses, mais souvent anciennes et peu suivies d'effet

La connaissance du niveau de vétusté et de confort des logements n'est souvent que fragmentaire. L'intervention de la Ville repose essentiellement sur les constats d'insalubrité liés aux plaintes d'habitants, les constats de périls et le suivi des hôtels meublés.

Sur la commune, sont dénombrés **38 arrêtés d'insalubrité et 15 arrêtés de péril**, dont certains, très anciens (seulement 10 instruits depuis 2000), reflètent sans doute mal l'état actuel du parc (soit parce que les locaux ne sont plus occupés, soit parce que les travaux ont été réalisés).

Si ces immeubles vétustes sont présents sur l'ensemble des secteurs anciens de la ville, il est néanmoins possible d'observer une concentration sur certains îlots.

Arrêtés	Nombre d'arrêtés	Dont instruits depuis 2000	Rues, avenues concernées
Insalubrité	38	6	A. de Musset, Ch. Bassée, Chaussade, Clos d'Orléans, Comdt J. Duhail, Dalayrac, E. Maury, E. Renan, Fabre d'Eglantine, Gambetta, Gnl Leclerc, J-J Rousseau, Joinville, La Fontaine, Marguerite, Mauconseil, Moulins, Neuilly, Nord, Parmentier, Pasteur, P. Larousse, Racine, Rieux, Roublot, Stalingrad, Turpin, Verdun, V. Hugo
Péril simple	8	4	Ch. Bassée, J-J Rousseau, Mauconseil, Moreau David, République, Stalingrad, V. Hugo
Pér imminent	7		Ch. Bassée, Comdt J. Duhail, Dalayrac, Denis Papin, Neuilly, Stalingrad, V. Hugo

Source : Ville de Fontenay-sous-Bois

Le repérage du parc privé dégradé :

Le repérage fin de ce parc ne peut se faire qu'à partir d'un travail de terrain, que mènent quotidiennement des opérateurs comme le Codal-Pact et les travailleurs sociaux (assistantes sociales du Conseil Général...). Le service Hygiène de la Ville et les services de l'Etat, notamment la DDASS, connaissent une partie du parc dégradé, à travers les procédures qu'ils sont amenés à engager et à suivre. Le corps médical est également un partenaire à associer : les visites à domicile qu'ils réalisent peuvent révéler des logements cumulant de nombreux écarts aux normes d'habiter. Enfin, l'ADIL et la CAF ont également une connaissance de situations de fragilité dans le parc de logements.

La notion d'insalubrité :

Est insalubre tout immeuble, bâti ou non, vacant ou non, dangereux pour la santé des occupants ou des voisins du fait de son état ou de ses conditions d'occupation

L'insalubrité s'analyse au cas par cas et après visite des lieux en se référant notamment à une liste de critères. Parmi ces critères, on peut citer les murs fissurés, l'humidité importante, la présence de plomb, la dangerosité des accès, l'absence de raccordement aux réseaux d'électricité ou d'eau potable ou encore l'absence de système d'assainissement. Selon la gravité des désordres et l'importance des travaux à effectuer, l'insalubrité sera qualifiée de remédiable ou d'irremédiable.

La notion de péril :

Un immeuble qui menace ruine et qui pourrait, par son effondrement, compromettre la sécurité, ou lorsque, d'une façon générale, il n'offre pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique, peut requérir la mise en œuvre d'une procédure de péril.

Il convient de noter que les procédures d'insalubrité ou de péril ne sont pas toujours suivies d'effets. En cas de carence du propriétaire, le maire ou le préfet doit se substituer pour reloger les occupants et réaliser les travaux. Mais c'est une procédure coûteuse et le relogement se révèle souvent complexe : les services peuvent être confrontés au refus des occupants ou au faible turn-over au sein du parc de logements publics.



Av. de Stalingrad

Source : Google maps, street view



Rue Charles Bassée



Rue de Neuilly

2.2.5. 9 hôtels meublés, un peu plus fortement concentrés sur le quartier du Village

La ville de Fontenay-sous-Bois compte 9 hôtels meublés, qui sont plus fortement concentrés dans le centre ancien.

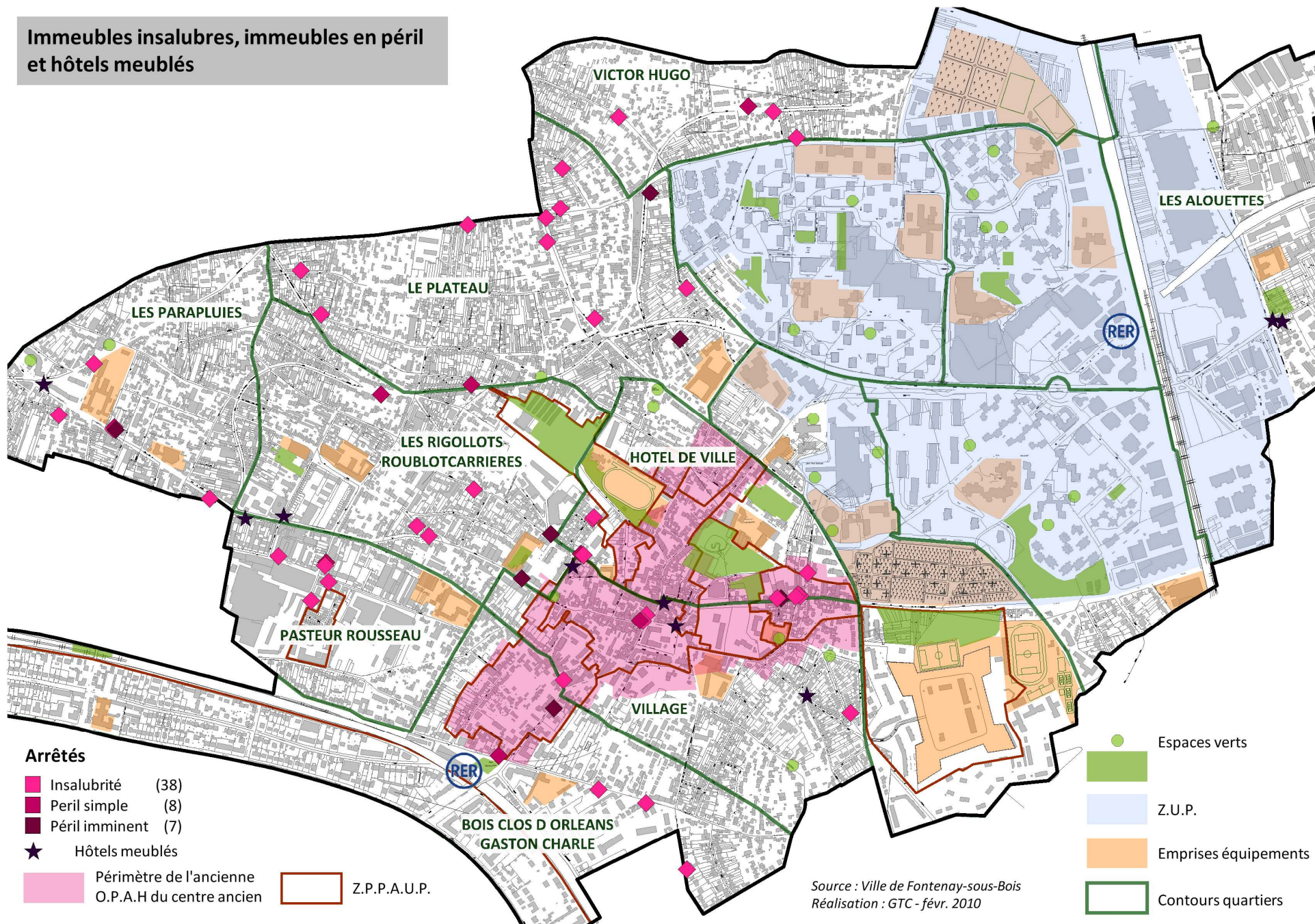
La plupart des hôtels meublés accueillent des publics démunis (travailleurs migrants, demandeurs d'asile, personnes confrontés aux « accidents de la vie », personnes isolées ou familles), pour de longs séjours, voire en résidence principale. Ces hôtels remplissent donc à la fois une fonction de logement d'urgence (mobilisation par des services sociaux) et une fonction de refuge durable pour les ménages qui n'ont pas les moyens d'accéder au parc privé et dont les demandes de logement en HLM n'ont pas abouti.

Ces établissements appellent une vigilance aux plans de la sécurité et de la salubrité. En tant qu'Établissements Recevant du Public de 5^o catégorie, ils sont suivis par les commissions municipales de sécurité.

Une partie de ces établissements sont des bâtiments anciens et parfois vétustes, voire insalubres, liés à un défaut de maintenance (problème de ventilation, manque d'installations sanitaires, installations électriques insuffisantes et précaires, risque de saturnisme...).

Ces hôtels n'offrent donc pas toujours les conditions d'accueil acceptables à leurs occupants, qui payent pourtant parfois le prix fort (la redevance peut varier de 350 à 1 000 € par mois).

**Immeubles insalubres, immeubles en péril
et hôtels meublés**



2.2.6. Quelles actions d'amélioration du parc privé ?

Bilan de l'O.P.A.H. du centre ancien:

Dans une optique de revitalisation globale du centre ancien, et pour accompagner la mise en œuvre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (Z.P.P.A.U.P, Cf. encadré), la Ville a décidé de réaliser une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (O.P.A.H.).

La Z.P.P.A.U.P de Fontenay-sous-Bois :

Le centre ancien de Fontenay-sous-Bois présente des qualités urbanistiques, architecturales et paysagères indéniables, ainsi qu'un intérêt historique lié à son passé villageois.

Soucieuse de préserver ces qualités et de parvenir à une évolution harmonieuse de la commune, la municipalité a décidé de mettre à l'étude une ZPPAUP, par délibération du conseil municipal du 28 novembre 1997.

Instaurée le 23 mars 2001 par arrêté préfectoral, elle est un outil de promotion pour la qualité de l'architecture et du paysage. Ses objectifs sont connaître le patrimoine (architectural et paysager), le protéger et le mettre en valeur.

Au 31 décembre 2000, l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat prenait fin dans sa dimension réglementaire.

Le bilan dressé est plutôt positif :

- 405 dossiers de réhabilitation représentant 428 logements ont été montés et validés en commission de ville (soit 85% des objectifs initiaux).
- Les 428 logements se répartissaient en 369 logements dont les travaux devaient s'effectuer sur les parties communes (soit 100% des objectifs initiaux) et 59 logements dont les travaux devaient se faire sur les parties privatives (soit 44% des objectifs fixés au départ).
- En revanche, pour ce qui concerne les logements conventionnés, la ville constate une faible mobilisation des bailleurs malgré l'importance des subventions (jusqu'à 70% pour réaliser du logement conventionné). Cela est à relier au contexte particulièrement tendu du marché du logement.

Bilan O.P.A.H.	Bilan	Objectifs	% des objectifs
Travaux sur Parties Communes (nb de logts concernés)	369	370	99,7%
Travaux sur Parties Privatives (nb de logts concernés)	59	135	43,7%
Commerces	12	Aucun	
Nombre d'Immeubles	35	70	50,0%
Logements de type Conventionné	6	10	60,0%
Logements de type Intermédiaire	0	30	0,0%
Montant des subventions validées (en francs)	4 603 827	4 300 000	107,1%
Nombre de logements concernés	428 (pour 405 dossiers présentés)	505	84,8%

Source : Ville de Fontenay-sous-Bois

Bilan des actions en faveur de l'amélioration des copropriétés dégradées dans le cadre de l'O.P.A.H. :

Dans le cadre de l'O.P.A.H, la municipalité a souhaité favoriser la requalification de copropriétés dégradées, en contribuant à hauteur de 30% du montant des travaux. Cela concernait 8 copropriétés regroupant une centaine de logements.

Copropriétés dégradées	Nb de logements	Montants des subventions validées (en F)
27 rue Mot	5	136 034
39/41 rue de Neuilly	48	1 325 252
2 rue Notre Dame	6	343 405
11 rue Mauconseil	3	240 000
23 rue Mauconseil	5	60 600
30 rue Mauconseil	14	527 790
11 rue de Rosny	13	510 790
41/43 rue de Rosny	4	10 700
TOTAL	98	3 154 753

Source : Ville de Fontenay-sous-Bois

En septembre 2001, les travaux étaient terminés ou entamés sur 5 copropriétés.

L'acquisition-amélioration :

La commune mène ponctuellement des **actions d'acquisition amélioration** dans le parc privé ancien, ce qui lui a permis de développer du parc de logement à loyer modéré en gestion communale ou par des bailleurs sociaux.

Si l'inconfort est aujourd'hui fortement réduit dans le parc privé ancien de l'agglomération, il reste ponctuellement des situations de grande vétusté qui méritent que des efforts soient poursuivis.

La résolution de ces situations exige une mobilisation forte des partenaires :

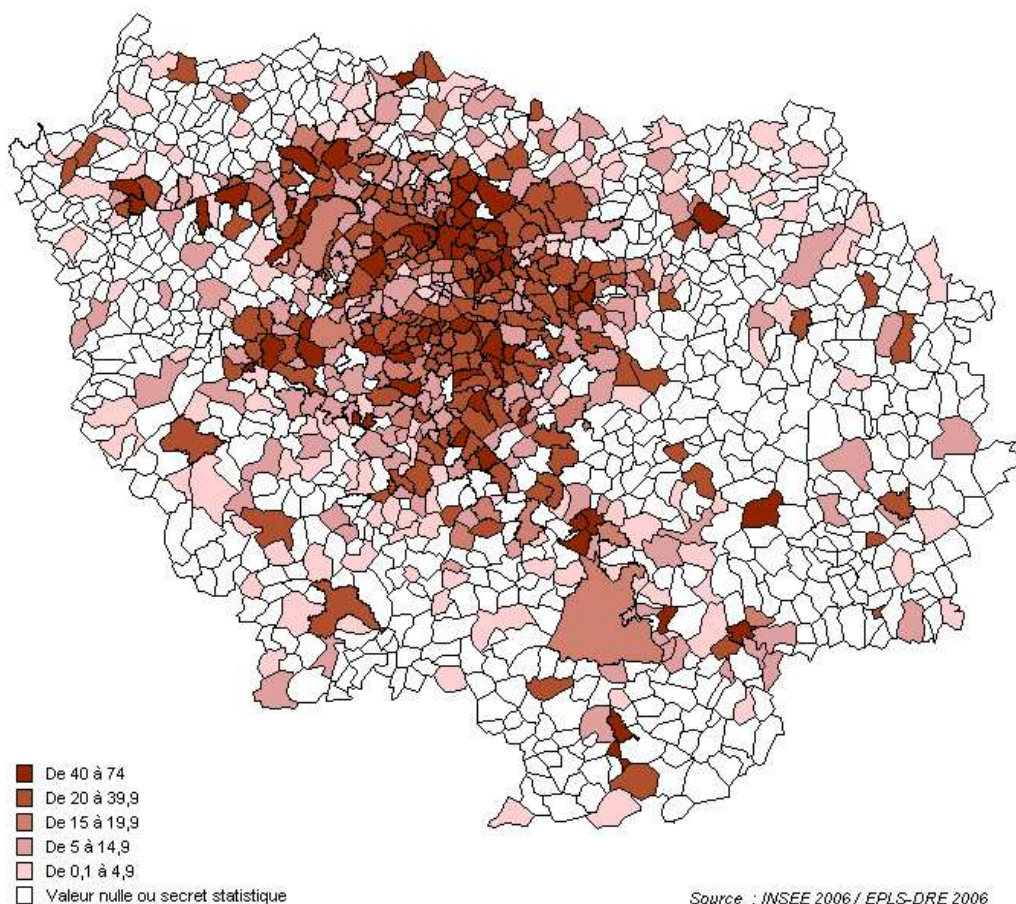
- de la commune et des travailleurs sociaux pour consolider le repérage des cas,
- du maire (dans le cadre du règlement sanitaire départemental), de la DDASS et de la CAF pour mettre en œuvre si nécessaire les outils coercitifs.

L'approfondissement des dispositifs de lutte contre l'habitat indigne est sans doute un premier volet des interventions à poursuivre dans le parc ancien.

2.3. Le parc locatif social

A l'échelle régionale, le parc social est assez concentré au cœur de la métropole et dans un nombre assez limité de communes.

Part des résidences principales occupées par un locataire HLM



2.3.1. Les différentes définitions du parc social

La définition du logement social selon les critères de calcul de la loi SRU :

Pour la loi SRU (loi du 14 décembre 2000), le nombre de logements sert à définir la base de calcul d'un prélèvement sur fiscalité quand le nombre de logements est inférieur à 20% du nombre total de logements de la commune. Chaque commune peut alors présenter des situations spécifiques, ce qui justifie que la définition du logement retenue soit beaucoup plus large et que les communes ne soient pas toutes concernées (communes de plus de 1 500 habitants en Ile-de-France et dans une agglomération).

Les catégories de logements locatifs sociaux pris en compte dans l'inventaire SRU sont les logements sociaux appartenant à des personnes privées et conventionnées, les logements

de type logements-foyers, les places répertoriées dans les centres d'hébergement et de réinsertion sociale et les résidences sociales (un logement social pour trois lits répertoriés).

La ville dispose de 33% de logements sociaux, soit nettement plus que le seuil symbolique des 20% de la loi SRU et un chiffre proche de la moyenne départementale (27.5% en 2007).

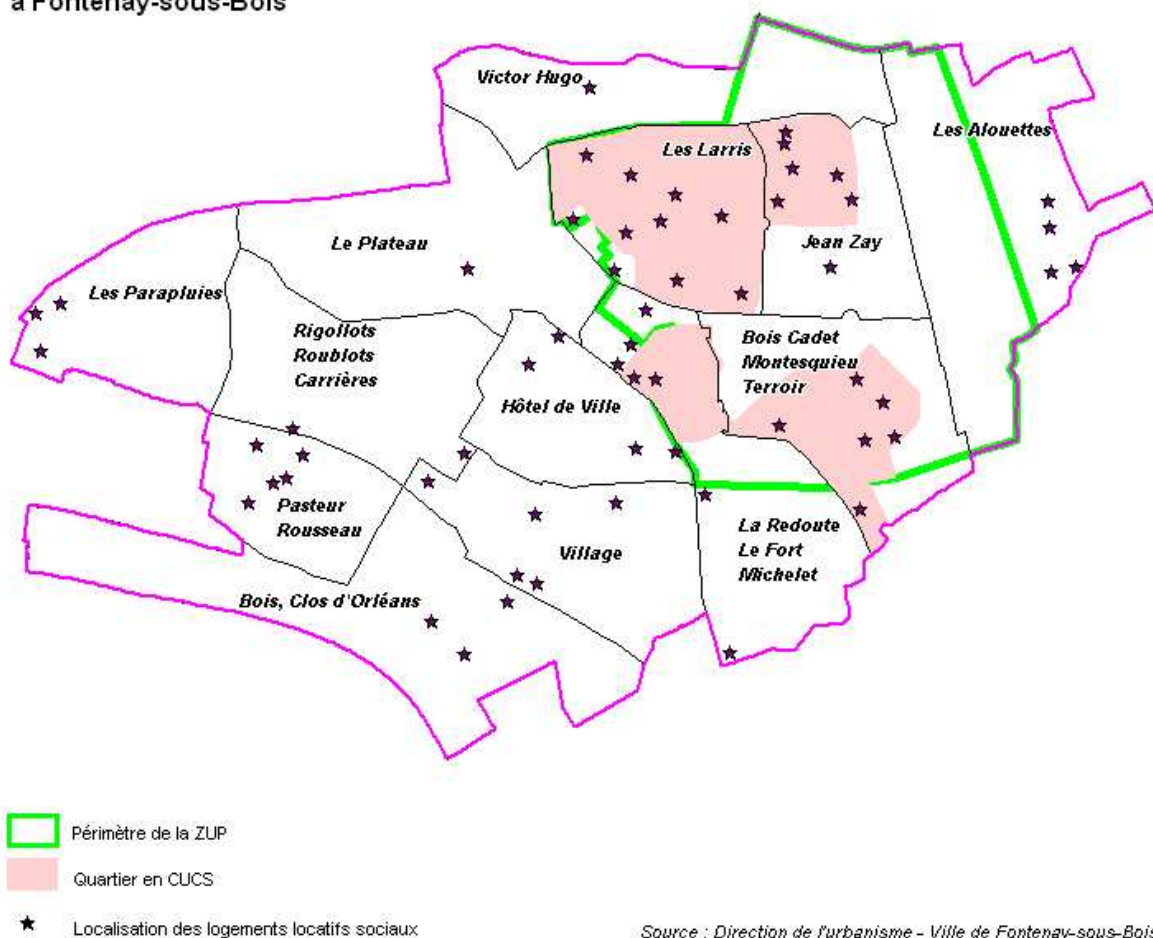
Proportion des logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2010 (Données SRU) valable pour le calcul du prélèvement

	Résidences principales au 01/01/09	Nombre de logements sociaux au 01/01/10*	Taux de logements sociaux
Fontenay-sous-Bois	22 077	7 286	33%

*Le nombre de logements locatifs sociaux comprend les logements qui seront livrés en 2010
 Source : DDE 94 / Service Habitat-Logement - Ville de Fontenay-sous-Bois

2.3.2. 7 286 logements locatifs sociaux « SRU » inégalement répartis dans la commune

La répartition des programmes de logements locatifs sociaux par quartiers à Fontenay-sous-Bois



Les 7 286 logements sociaux représentent un peu plus de 30 % des résidences principales de la ville.

Ce patrimoine est inégalement réparti sur le territoire communal en raison de l'histoire urbaine de la ville et par **sa séparation géographique en deux sous ensembles très prégnants dans le paysage.**

A l'est, le grand ensemble issu de la création par décret ministériel en 1960 d'une Zone à Urbaniser en Priorité.

Les constructions ont débuté en 1965 avec une architecture de tours (R+16) et de dalles piétonnes sur parking, caractéristiques des plans masses de l'urbanisme des grands ensembles.

En 1965, l'élection d'une nouvelle équipe municipale a remis en cause le plan masse, l'architecture des logements et des équipements. Le programme évoluera vers des constructions moins hautes et moins denses. Les dalles piétonnes disparaissent des projets et on se tourne vers une intégration dans le site naturel.

Dès cette époque, la Ville a fait le choix de la mixité sociale : logements collectifs en location sociale, logements collectifs en accession et une zone pavillonnaire par la mise à disposition de terrains aux propriétaires expropriés de la « ZUP » et un foyer résidence pour personnes âgées en rez-de-chaussée d'une opération HLM de Valophis Habitat (ex OPAC du Val-de-Marne).

Cette décision a façonné durablement le visage de la ville dans la ZUP qui correspond au quartier du Val-de-Fontenay.

A l'ouest et au sud en direction du bois de Vincennes, la ville ancienne plus traditionnelle composée d'habitats anciens, pavillonnaires et mixtes protégés par la ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager).

La morphologie des divers modes d'occupation présente des contrastes urbains importants et reste toujours marquée par la dichotomie entre l'ancienne ZUP et les quartiers plus anciens.

Répartition des quartiers par l'importance du nombre de logements sociaux

Quartiers	Nombre de logements sociaux en 2010*
Les Larris	2 051
Bois Cadet, Terroir, Montesquieu	1 152
Jean Zay	1 097
Redoute-Lefort	920
Pasteur, Rousseau	504
Village	384
Les Alouettes	292
Hôtel de Ville	269
Rigollots, Roublot, Carrières	237
Bois, Clos d'Orléans	179
Les Parapluies	109
Victor Hugo	64
Le Plateau	28
Total	7 286

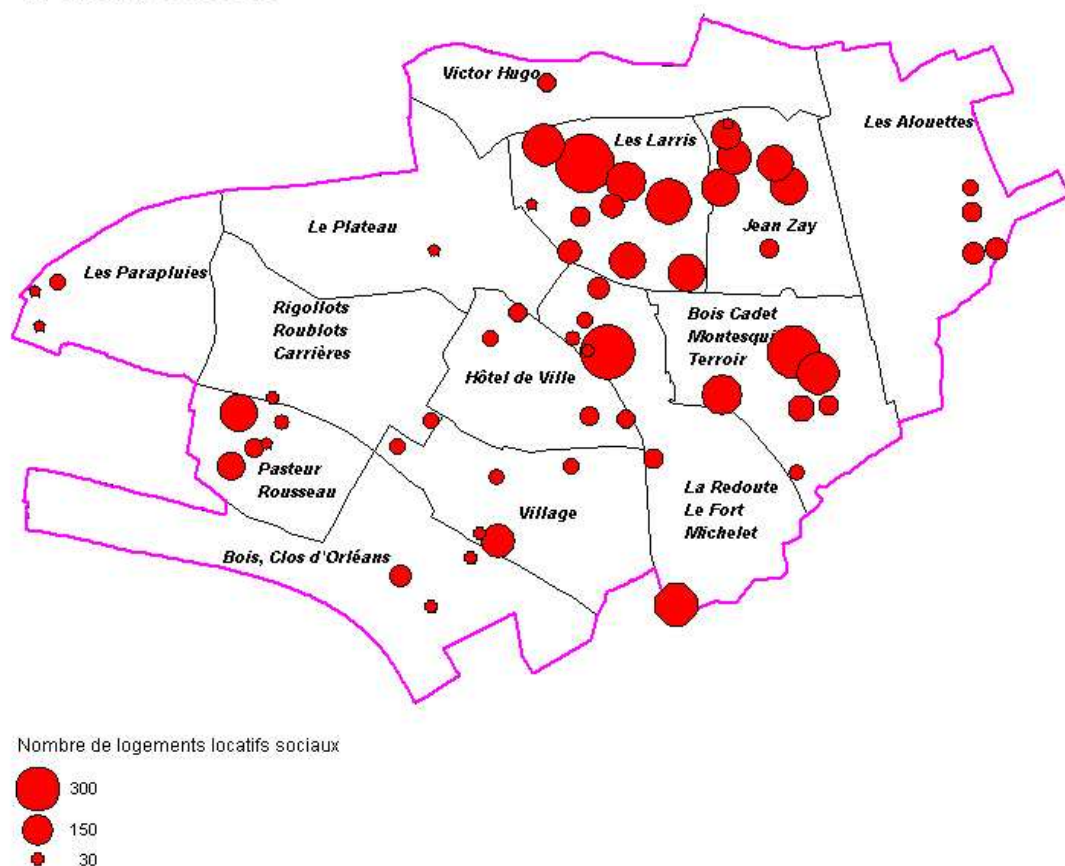
*Le nombre de logements locatifs sociaux comprend les logements qui seront livrés en 2010
Source : Service Habitat-Logement - Ville de Fontenay-sous-Bois

Les logements sociaux sont essentiellement localisés à l'est de la commune. Les 4/5 de l'offre sociale se situent dans 5 quartiers : Les Larris, Jean Zay, Hôtel de Ville, La Redoute/Le Fort/Michelet et Bois Cadet/Montesquieu/Terroir.

Pour réduire ces déséquilibres dans la répartition du parc social entre les quartiers, la ville a réalisé depuis 1990 des opérations de logements sociaux en dehors du « Grand Ensemble » à partir des mutations d'activités d'anciens bâtiments, d'acquisitions-améliorations et de quelques constructions dans le cadre de la ZAC « Pierre Demont » dans le quartier des Alouettes.

2.3.3. La diversité des quartiers et de la répartition de l'habitat social

La localisation et le nombre de logements locatifs sociaux par quartiers à Fontenay-sous-Bois



Toutes les données suivantes sont issues de l'OPS 2009.

- **Les Larris : 2 051 logements sociaux**

Le quartier des Larris correspond au quartier du grand ensemble réalisé dans les années 1960.

Les bailleurs présents dans ce quartier sont : Valophis Habitat (ex OPAC du Val-de-Marne), Semidep, Domaxis (ex Pax Progres Pallas), Antin Résidences (Arcade-SFHE-CPH), Sadif Groupe Solendi, Immobilière 3F et Paris Habitat (ex OPAC de Paris).

66% des logements sociaux sont de type F3 et F4.

17% du parc est en situation de sous occupation, soit 243 logements et 4% du parc en sur occupation, soit 62 logements.

Le profil des occupants du parc :

- ✓ Les locataires en titre ont en général 40 ans et plus ; et une part importante de 75 ans et plus (11% contre 7% à l'échelle communale) ;
- ✓ Les personnes ayant un emploi stable sont en même proportion que les personnes sans emploi stable (précaire ou inactifs) ;
- ✓ Les ressources des locataires sont légèrement inférieures à la moyenne communale et les familles aux revenus élevés y sont sous-représentées ;
- ✓ Une proportion de bénéficiaires d'une aide au logement élevée (31%).

- **Bois Cadet/Terroir/Montesquieu : 1 152 logements sociaux**

Les bailleurs présents sont : Valophis Habitat (ex OPAC du Val-de-Marne), Immobilière 3F et Batigère Ile-de-France (ex Seimaroise) et Logirep.

Les logements sont majoritairement des F3 et F4 (73%) et les F5 et F6 (5.4%) y sont peu représentés.

10% du parc est sous occupé (102 logements) et 2% en sur occupation (16 logements).

Le profil des occupants du parc :

- ✓ 70 % d'actifs stables et 9% de personnes en situation de précarité d'emploi ou en recherche ;
- ✓ Le nombre de retraités est inférieur à la moyenne de la ville, ce qui peut expliquer en partie, le taux d'actifs stables supérieur à celui de l'ensemble de la ville ;
- ✓ 19 % des ménages dépassent les plafonds de ressources (> 100% des plafonds) alors que la moyenne communale est à 8% ;

- **Jean Zay : 1 097 logements sociaux**

Les bailleurs présents sont : Valophis Habitat (ex OPAC du Val-de-Marne), Batigère Ile-de-France (ex Seimaroise), Antin Résidences (Arcade-SFHE-CPH) et Efidis (ex Sageco).

On constate une surreprésentation des logements de type F3 (44% du parc du quartier).

9% du parc est sous occupé, soit 93 logements et 1% en sur occupation, soit 6 logements.

Le profil des occupants du parc :

- ✓ La composition familiale et l'âge des titulaires du bail sont dans la moyenne communale ;
- ✓ Les ressources sont dans la moyenne communale.

- **La Redoute – Le Fort : 920 logements sociaux**

Les bailleurs présents sont : Valophis Habitat (ex OPAC du Val-de-Marne), IDF Habitat (ex La Campinoise) et SNI.

La légère surreprésentation des familles nombreuses s'explique par la part importante de logements de type F4, F5 et F6 (46%).

4% du parc est sous occupé, soit 29 logements et 1% en sur occupation, soit 4 logements.

Le profil des occupants du parc :

- ✓ Toutes les tranches d'âge sont représentées avec une part plus élevée de personnes âgées de 75 ans et plus (11% des occupants) ;
- ✓ Retrait des emplois stables au bénéfice des personnes sans emploi ;
- ✓ Seuls 4% des locataires sont en situation professionnelle précaire ;
- ✓ Le niveau de vie est bas avec 39 % de bénéficiaires des APL et plus de 60% de locataires percevant des revenus inférieurs aux plafonds.

- **Pasteur, Rousseau : 504 logements sociaux**

Les bailleurs présents sont : Efidis (ex Sageco), Domaxis (ex Pax Progres Pallas), Antin Résidences (Arcade-SFHE-CPH) et Logirep.

On constate une forte représentation des logements de type F2 et F3 (84%).

Le profil des occupants du parc :

- ✓ Présence des populations plus fragiles avec une surreprésentation des personnes seules et des familles monoparentales. En revanche, les familles nombreuses y sont absentes ;
- ✓ On constate une surreprésentation des personnes âgées de 75 ans et plus (19% contre 7% à l'échelle communale) ;
- ✓ Les revenus des locataires sont supérieurs à la moyenne : les revenus inférieurs à 30 % des plafonds sont deux fois moins élevés que la moyenne communale.

- **Village : 384 logements sociaux**

Les bailleurs présents sont : Logirep, Logikia (ex Sogemac Habitat) Immobilière 3F, Sadif Groupe Solendi, France Habitation (ex La Lutèce) et Coopération et Famille (ex SAPE).

Près de 50% de logements sont des F3.

Le parc social est récent et peu dense, respectant la physionomie du quartier.

2% du parc est sous occupé, soit 5 logements et 1 seul logement en sur occupation.

Le profil des occupants du parc :

- ✓ Surreprésentation des personnes seules (43 % contre 32 % à l'échelle de la ville) et moins de familles monoparentales (13 % contre 21% à l'échelle de la ville) ;
- ✓ Peu de familles nombreuses en corrélation avec le nombre réduit de logements de type F5 et F6 (4%) présents dans le quartier ;
- ✓ Les emplois stables sont inférieurs à 50%. Les locataires inactifs sont fortement représentés (35%) ;
- ✓ Les niveaux de revenus sont supérieurs à ceux de l'ensemble de la ville et le nombre de bénéficiaires de l'APL est faible.

- **Les Alouettes : 292 logements sociaux**

Les bailleurs présents sont : IDF Habitat (ex La Campinoise), Logirep, Logis Transport et France Habitation (ex La Lutèce).

Ce quartier compte également du pavillonnaire social en lotissement : 13 pavillons appartenant à IDF Habitat (ex La Campinoise) de type F 4 avec petits jardins.

Les logements de type F3 y sont les plus représentés (45%).

Le profil des occupants du parc :

- ✓ Faible représentativité des plus de 60 ans et une part des 30-59 ans supérieure à la moyenne de la ville ;
- ✓ 12 % de familles monoparentales contre 21 % pour l'ensemble de la ville et peu de personnes seules ;
- ✓ Les familles ne présentent pas de fragilité particulière ;
- ✓ 58% des locataires ont un emploi stable, 8% un emploi précaire, 5% sans emploi et 29% inactifs, retraités et étudiants ;
- ✓ Les ressources des locataires sont supérieures à la moyenne de la ville (53% de ménages ont des ressources supérieures à 60% des plafonds).

- **Hôtel de Ville : 269 logements**

Les bailleurs présents sont : OSICA (ex SCIC Habitat), Batigère Ile-de-France (ex Seimaroise), Logirep et Valophis Habitat (ex OPAC du Val-de-Marne).

75% de logements sont des F1, F2 et F3.

Le profil des occupants du parc :

- ✓ 1/3 de personnes seules. Les familles nombreuses sont peu nombreuses (7%) ;
- ✓ Toutes les générations sont représentées mais concentrées sur la tranche d'âge 30-59 ans ;
- ✓ 66% des locataires ont un emploi stables et 20 % sont inactifs, retraités ou étudiants ;
- ✓ Les ressources sont plus élevées que la moyenne communale, seuls 38% des ménages se situent sous le seuil des 60% des plafonds. A l'inverse, 19% des locataires dépassent les plafonds, contre 8% à l'échelle de la ville.

- **Rigollots, Roublot, Carrières : 237 logements sociaux**

Le parc social de ce quartier est récent et composé de petit bâti.

Les bailleurs présents sont : Logirep, Sogemac Habitat (ex SOCOFAM), Valophis Habitat (ex OPAC du Val-de-Marne) et SEDES (Hôtel Flora).

65% des logements sont de type F3 et F4.

1 logement est en situation de sur occupation.

Le profil des occupants du parc :

- ✓ 16 % de familles nombreuses contre 8% à l'échelle communale. Le nombre de familles monoparentales y est peu importante (12% des ménages contre 21% pour l'ensemble de la ville) ;
- ✓ Les plus de 49 ans sont sous-représentés (11%), la tranche d'âge majoritaire est celle des 30-39 ans ;
- ✓ 14% de personnes sans emploi contre 30 % pour la Ville ;
- ✓ Les ressources des ménages sont élevées (49% des ménages ont des ressources supérieures à 60% des plafonds contre 42% à l'échelle de la Ville).

- **Le Bois, Clos d'Orléans : 179 logements sociaux**

Les bailleurs présents sont : Logis Transport, Groupe Solendi (ex Sadif - RRP) et Valophis Habitat (ex OPAC du Val-de-Marne).

Le parc social se fond parfaitement dans le paysage urbain.

67% des logements sont de type F2 et F3.

Le profil des occupants du parc :

- ✓ Les familles monoparentales y sont peu représentés (6%) et il n'y a pas de familles nombreuses ;
- ✓ Toutes les classes d'âge y sont représentées ;
- ✓ Les emplois stables sont minoritaires (26%) et les locataires sans emploi majoritaires avec un taux à 63% ;
- ✓ Les ressources sont supérieures à la moyenne (70% des ménages ont des ressources à 60% des plafonds), seuls 11% des ménages perçoivent l'APL contre 30% à l'échelle de la ville.

- **Les Parapluies : 109 logements sociaux**

Les bailleurs présents sont : Batigère Ile-de-France (ex Seimaroise) Immobilière 3F, Vilogia (ex Logiciel CMH) et Sogemac Habitat (ex Logikia).

Le profil des occupants du parc :

- ✓ Une part importante de personnes seules : taux près de deux fois supérieur à la moyenne.
- ✓ Les locataires en titre de plus de 60 ans sont très peu représentés (2%), tandis que la part des moins de 30 ans est largement supérieure à la moyenne de la ville (24%).

- **Victor Hugo : 64 logements**

Les bailleurs présents sont Batigère Ile-de-France (ex Seimaroise) et la Semidep.

Les logements sociaux sont situés à l'extrémité du quartier et se fondent dans le paysage urbain.

L'opération de 60 logements a été réalisée par Batigère Ile-de-France (ex Seimaroise). Il est prévu la livraison de 4 logements en 2010 par la Semidep.

50 % des logements sont de type F3.

Le profil des occupants du parc :

- ✓ 55 % des ménages sont composés de personnes seules contre 32% à l'échelle de la Ville ;
- ✓ Les familles nombreuses sont sous-représentés (2%) et les familles monoparentales sont importantes (25%) ;
- ✓ Les locataires en titre de moins de 30 ans sont peu représentés : seulement 2 ménages ;
- ✓ On constate une certaine fragilité économique des locataires, 33 % des locataires bénéficient des APL.

- **Le Plateau : 28 logements sociaux**

Un seul bailleur présent : IDF Habitat (ex La Campinoise).

Les logements sociaux sont peu représentés dans ce quartier.

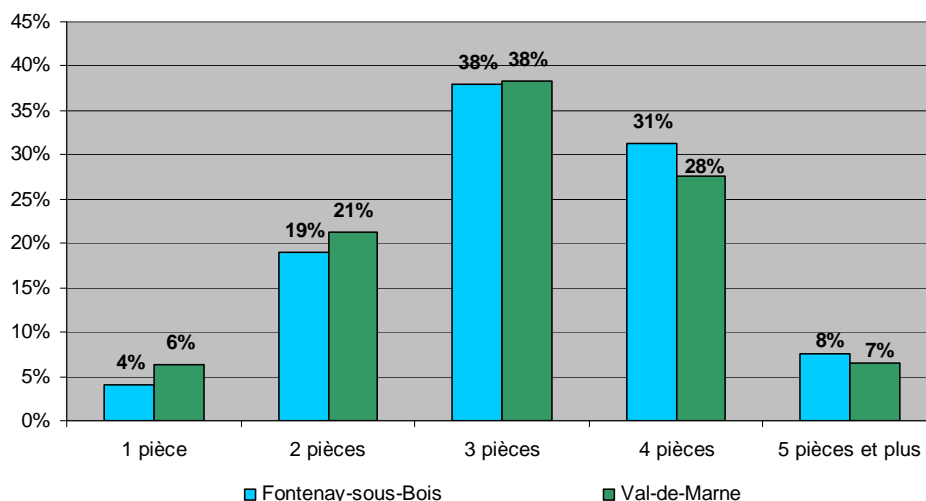
Les logements sont principalement de type F2 et F3 (55%).

Le profil des occupants du parc :

- ✓ Les populations les plus fragiles y sont faiblement représentées, notamment les familles nombreuses et les familles monoparentales (respectivement 4% et 8%) ;
- ✓ 62 % des locataires en titre ont un emploi stable et 20% sont sans emploi ;
- ✓ Seuls 17 % des ménages perçoivent l'APL, soit près de la moyenne communale.

2.3.4. Un parc de logements sociaux assez récent composé essentiellement de 3 et 4 pièces

Répartition du parc social en fonction du nombre de pièces



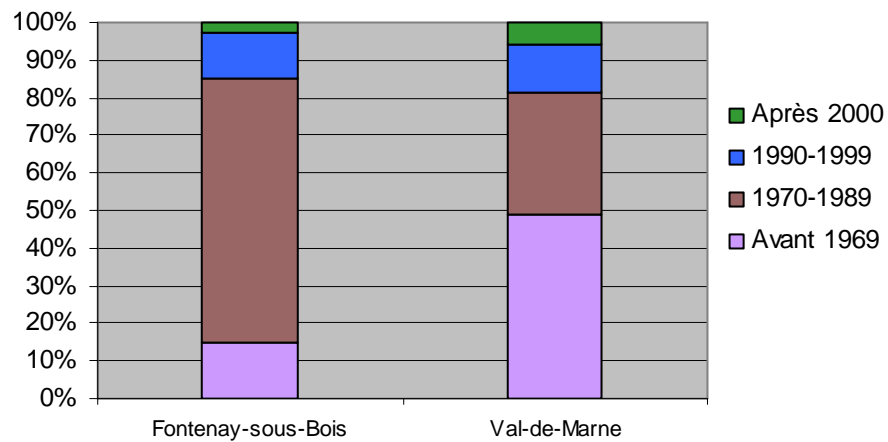
Source : EPLS 2007

L'offre de logements sociaux comporte essentiellement des logements de type F3 et F4 (69%). L'offre en grands logements 5 pièces et plus est faible (8%) mais légèrement supérieur à l'offre du Val-de-Marne (7%). Les logements d'une pièce sont très peu représentés (4% contre 6% pour le département).

Typologie des logements par quartiers

Quartier	F1	F2	F3	F4	F5	F6	TOTAL
Les Alouettes	3%	20%	45%	27%	4%	0%	100%
Bois Clos Orléans	23%	50%	55%	28%	0%	0%	100%
Hôtel de Ville	2%	31%	42%	17%	6%	3%	100%
Les Parapluies	9%	36%	30%	20%	4%	0%	100%
Rigollots/Roublots/Carrières	8%	21%	32%	33%	6%	0%	100%
Village	2%	26%	49%	19%	3%	1%	100%
La Redoute/Le Fort	2%	14%	39%	39%	5%	2%	100%
Bois Cadet/Montesquieu	4%	21%	39%	31%	5%	0%	100%
Jean Zay	5%	16%	44%	29%	5%	0%	100%
Pasteur/Rousseau	5%	35%	49%	25%	4%	0%	100%
Les Larris	5%	17%	30%	36%	12%	0%	100%
Victor Hugo	0%	34%	51%	15%	0%	0%	100%
Le Plateau	5%	22%	34%	19%	12%	8%	100%
TOTAL	5%	20%	39%	31%	7%	1%	100%

Source : Service Habitat-Logement - Ville de Fontenay-sous-Bois

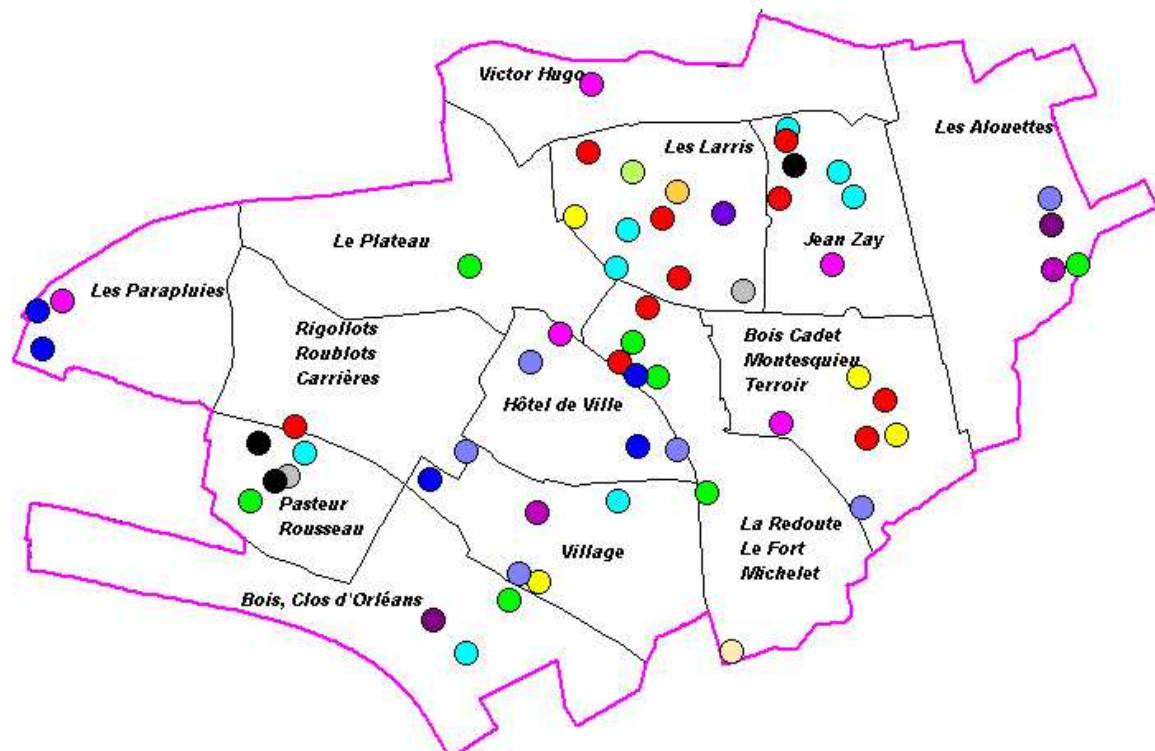
Date de construction du parc social

Source : EPLS 2007

La plus grande part du parc social Fontenaysien a été construit de 1970 à 1989, ce qui explique que ses caractéristiques urbaines et techniques soient plus modernes et adaptées que les parcs plus anciens, et ne révélant donc pas de situation de crise majeure.

2.3.5. Un très grand nombre de bailleurs (20), et pas d'organisme municipal

La répartition des bailleurs sociaux par quartiers à Fontenay-sous-Bois



La répartition des bailleurs sociaux par quartiers



Source : Direction de l'urbanisme - Ville de Fontenay-sous-Bois

Comparée à de nombreuses communes la situation de Fontenay présente deux originalités :

La dispersion du parc entre de nombreux bailleurs :

- 1 seul grand bailleur avec un parc supérieur à 1 000 logements : Valophis Habitat (ex OPAC du Val-de-Marne) gère 1 865 logements sociaux soit 26% du parc ;
- 3 bailleurs ont entre 500 et 1 000 logements : IDF Habitat (ex La Campinoise) Immobilière 3 F et Antin Résidences (Arcade-SFHE-CPH), soit 29% du parc ;
- 10 bailleurs ont entre 100 et 500 logements, soit 42% du parc ;

- 6 bailleurs ont moins de 100 logements : OSICA (ex SCIC Habitat), Sogemac Habitat (ex Logikia), AFTAM, Coopération et Famille (ex SCIC Habitat), SEDES (Hôtel Flora) et Vilogia, soit 3% du parc.

Récemment, ICADE Patrimoine (ex SCIC Gestion) a recentré ses activités sur le secteur tertiaire et a vendu, le 30 juin 2009, 26 000 logements pour un montant global de 2 milliards € au consortium (SNI et une vingtaine de bailleurs)

Ces logements, vendus en moyenne 1 186 € le m², étaient loués entre 6 et 10 € mensuels le m², soit un loyer quasiment social même s'ils n'en avaient pas le statut juridique.

A terme, 35 000 logements d'ICADE Patrimoine auront changé de propriétaires et seront « reconventionnés » pour retourner pleinement dans le patrimoine social.

A Fontenay-sous-Bois, ce patrimoine comportait 318 logements, construits pendant les années 1960, dans 3 tours situées aux Larris. Elles ont été rachetées en 2009 par Valophis Habitat (ex OPAC du Val-de-Marne) qui prévoit des réhabilitations lourdes à partir de 2011.

L'absence d'Office municipal induit une situation originale en termes de partenariat et de maîtrise communale des politiques patrimoniales et des politiques de peuplement.

Répartition du parc social selon les statuts d'organismes

	NB log sociaux	OPAC		SA HLM		Autres (SEM)	
		Nb	%	Nb	%	Nb	%
Fontenay-sous-Bois	7 286	2 111	29%	4 597	63%	578	8%

Source : Service Habitat-Logement - Ville de Fontenay-sous-Bois

Classement des bailleurs en fonction de l'ampleur de leur patrimoine

Bailleurs	Nombre de logements locatifs sociaux
Valophis Habitat (ex OPAC du Val-de-Marne)	1 865
IDF Habitat (ex La Campinoise)	860
Immobilière 3F	686
Antin Résidences (Arcade-SFHE-CPH)	562
Semidep	497
Efidis (ex Sageco)	492
Batigère Ile-de-France (ex Seimaroise)	487
Logirep	427
Domaxis (ex Pax Progres Pallas)	251
Paris Habitat (ex OPAC de Paris)	246
SNI	202
Groupe Solendi	179
Logis Transport	156
France Habitation (ex La Lutèce)	124
OSICA (ex SCIC Habitat)	60
Sogemac Habitat (ex Logikia)	55
AFTAM	50
Coopération et Famille (ex SCIC Habitat)	48
SEDES (Hôtel Flora)	31
Vilogia	8
Total	7 286

Source : Service Habitat-Logement - Ville de Fontenay-sous-Bois

2.4. Les caractéristiques des locataires du parc social

Pour mesurer les évolutions et comprendre les difficultés pour bien répondre à la demande, il est intéressant de corrélérer la taille moyenne des ménages à la typologie des logements et à la composition familiale.

2.4.1. Une part croissante de personnes seules et de familles monoparentales parmi les locataires

Entre les recensements de 1999 et 2006, la taille moyenne des ménages a diminué, passant de 2.41 à 2.35 personnes/ménages.

En 2006, la composition familiale de l'ensemble des ménages Fontenaysiens comprend :

- ✓ pour moitié des couples avec et sans enfants (50.4%),
- ✓ 1/3 de personnes seules (34.3%)
- ✓ 1/10 de familles monoparentales (11.7%).

Comme dans la plupart des patrimoines sociaux, on constate dans la population du parc social une accentuation de ces évolutions avec aussi des différences importantes entre les quartiers :

- ✓ Une forte augmentation des familles monoparentales ;
- ✓ Une forte augmentation du nombre de personnes seules.

Structure familiale des ménages du parc social de Fontenay-sous-Bois

	Personnes seules		Ménages de 5 personnes et +		Familles monoparentales		dont avec 3 enfants ou+	
	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%
2006	1 142	28%	199	5%	771	19%	61	1%
2009	1 847	32%	455	8%	1 193	21%	101	2%

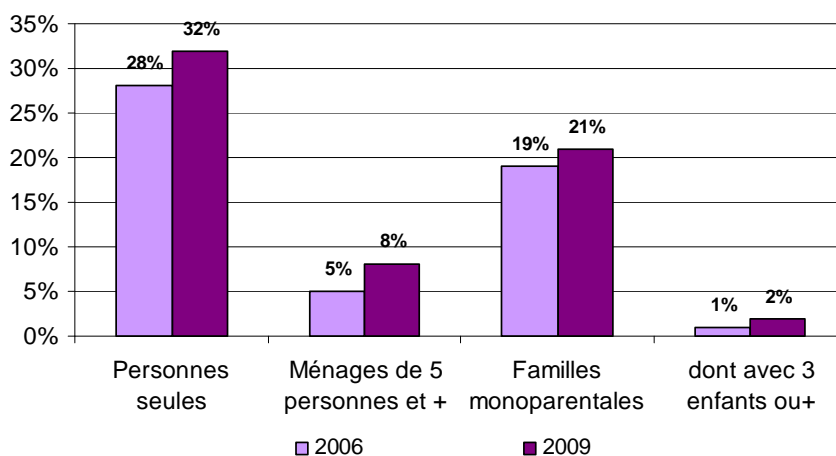
Source : OPS 2006 – 2009, Ville

Structure familiale des ménages du parc social du Département du Val-de-Marne en 2006

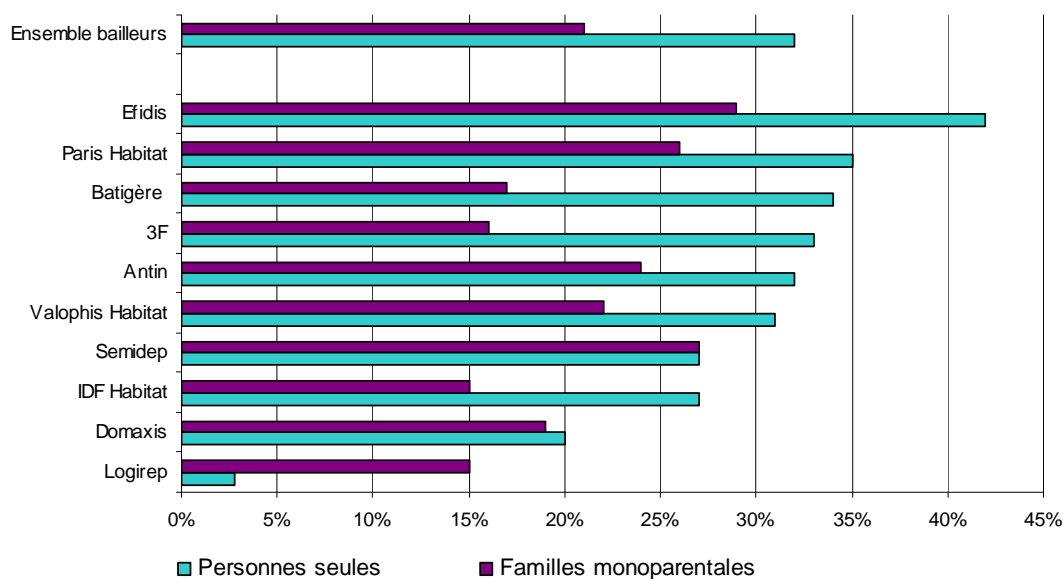
Personnes seules	Couples sans enfant	Familles monoparentales	Familles	Autres ménages
31%	16%	19%	28%	6%

Source : OPS 2006

Evolution de la composition familiale entre 2006 et 2009



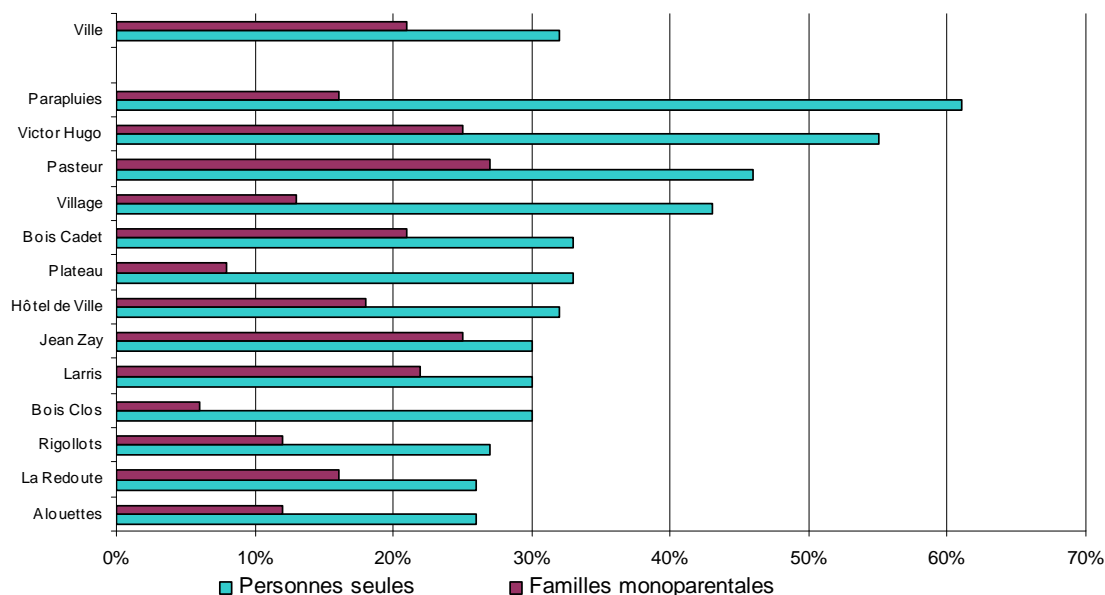
Répartition de la composition familiale par bailleurs en 2009



On mesure des différences entre bailleurs :

- ✓ les personnes seules sont fortement présentes chez Efidis, Paris Habitat (ex OPAC de Paris), Batigère Ile-de-France (ex Seimaroise), Immobilière 3F, Antin et Valophis Habitat (ex OPAC du Val-de-Marne) : proportion supérieure à 30%.
- ✓ concernant les familles monoparentales, 3 bailleurs ont un taux supérieur à 25% : Efidis, Paris Habitat (ex OPAC de Paris) et Semidep.
- ✓ Efidis et Paris Habitat (ex OPAC de Paris) ont à la fois un taux de personnes seules et un taux de familles monoparentales élevés.

Répartition de la composition familiale par quartiers en 2009



La répartition par quartier est également hétérogène : les quartiers Victor Hugo et Pasteur ont les plus forts taux de personnes seules et de familles monoparentales. 7 quartiers ont une proportion de personnes seules plus élevée que la moyenne communale et 5 quartiers une part des familles monoparentales plus importantes.

2.4.2. Le vieillissement des chefs de famille locataires

Par delà la diversité des situations de chaque bailleur et de chaque quartier, il est remarquable de constater comme dans de nombreux patrimoines sociaux, le vieillissement des chefs de ménages et le très faible nombre de jeunes de moins de 30 ans, signe du blocage du système et des grandes difficultés des jeunes ménages à accéder au logement social.

Structure d'âge du chef de famille du parc social de Fontenay-sous-Bois

Age chefs de ménages	< 25 ans	< 30 ans	30-39 ans	40-49 ans	50-59 ans	60-64 ans	65-74 ans	>=75 ans
2006	1%	6%	20%	24%	25%	6%	11%	8%
2009	1%	7%	20%	26%	19%	10%	10%	7%

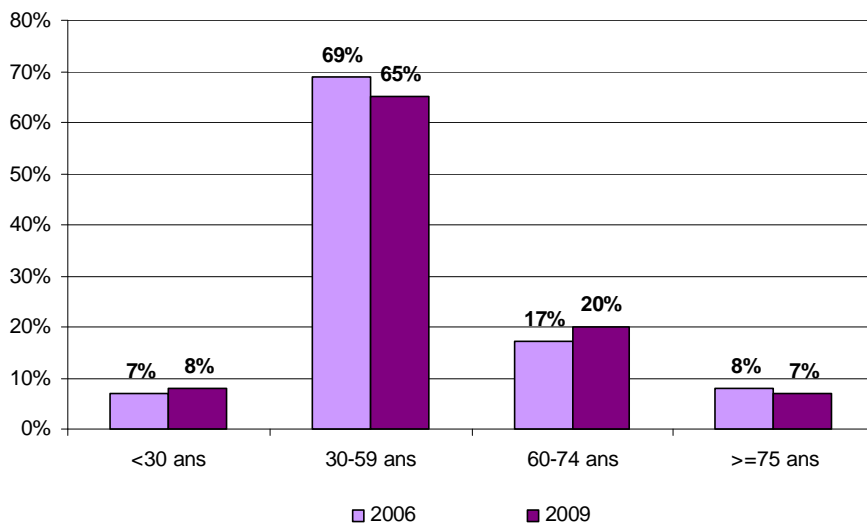
Source : OPS 2006 – 2009, Ville

Structure d'âge du chef de famille du parc social du Département du Val-de-Marne en 2006

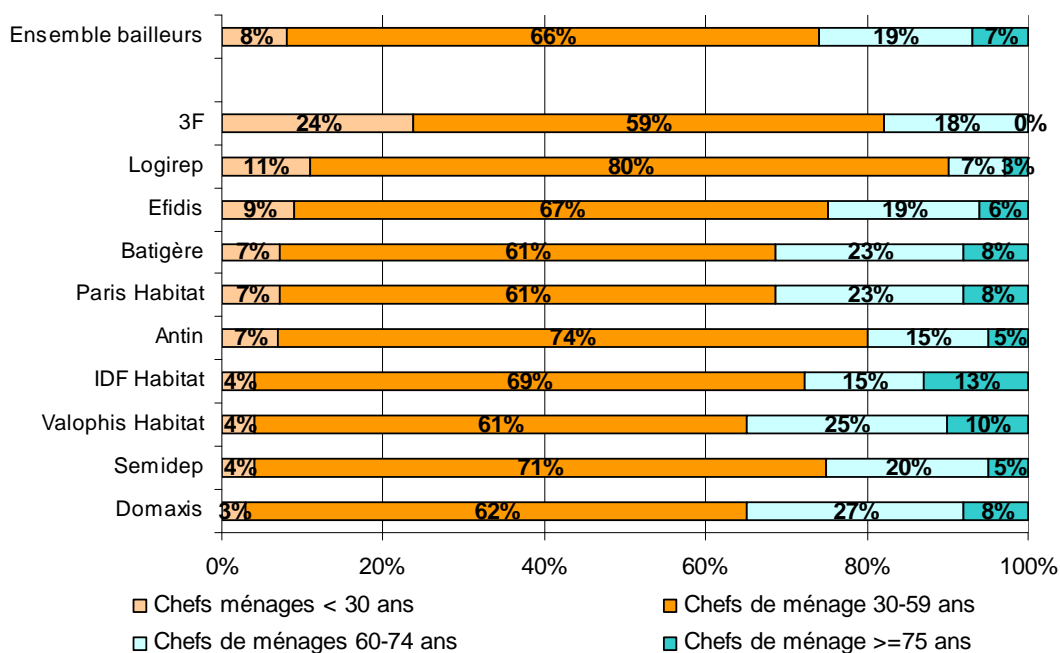
- de 30 ans	30-59 ans	60-74 ans	+ de 75 ans
9%	66%	16%	9%

Source : OPS 2006

Evolution de la structure d'âge du chef de famille entre 2006 et 2009

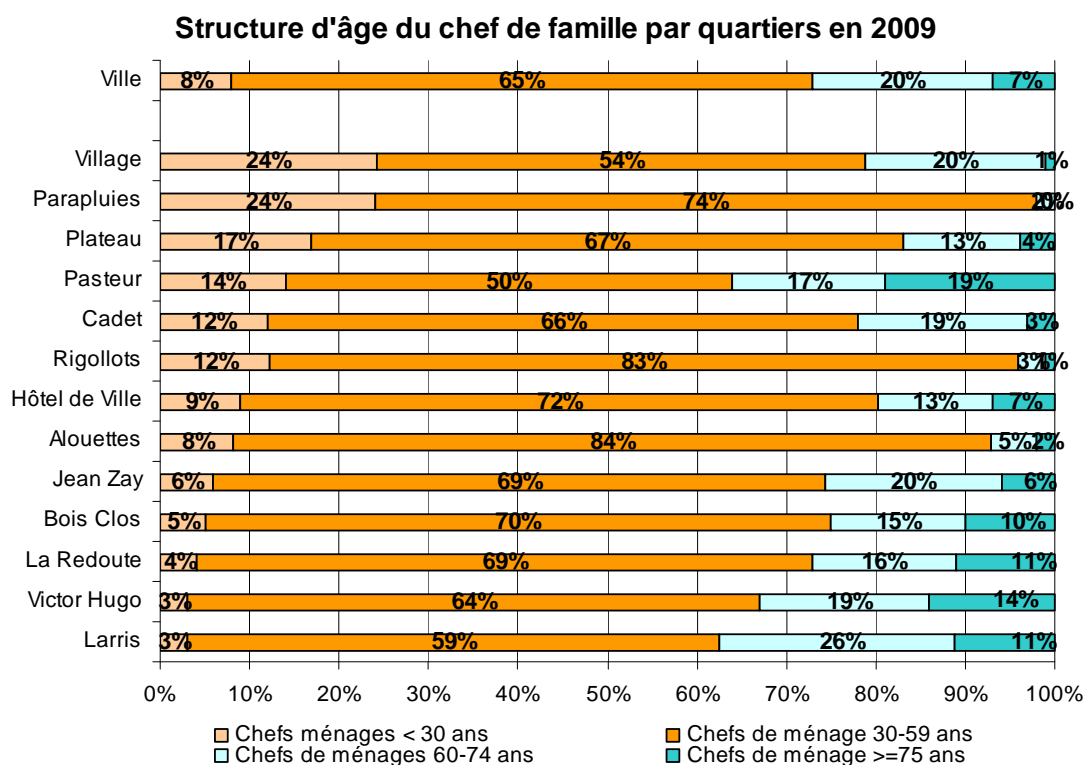


Structure d'âge du chef de famille par bailleurs en 2009



Le bailleur dont la part des chefs de ménages de moins de 30 ans est la plus élevée est Immobilière 3F avec un taux de 24%.

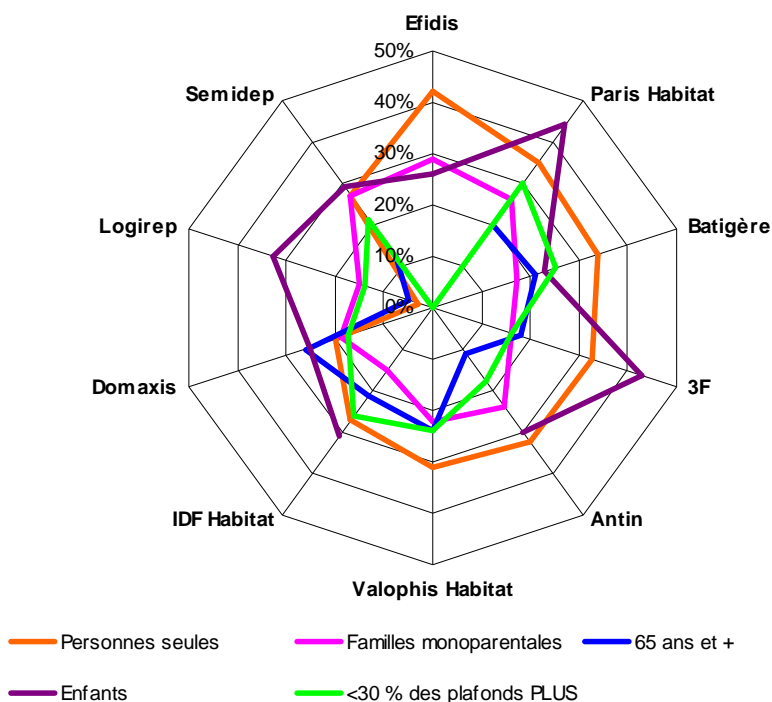
Les personnes de plus de 75 ans sont présentes dans le parc d'IDF Habitat (ex La Campinoise) et Valophis Habitat (ex OPAC du Val-de-Marne).



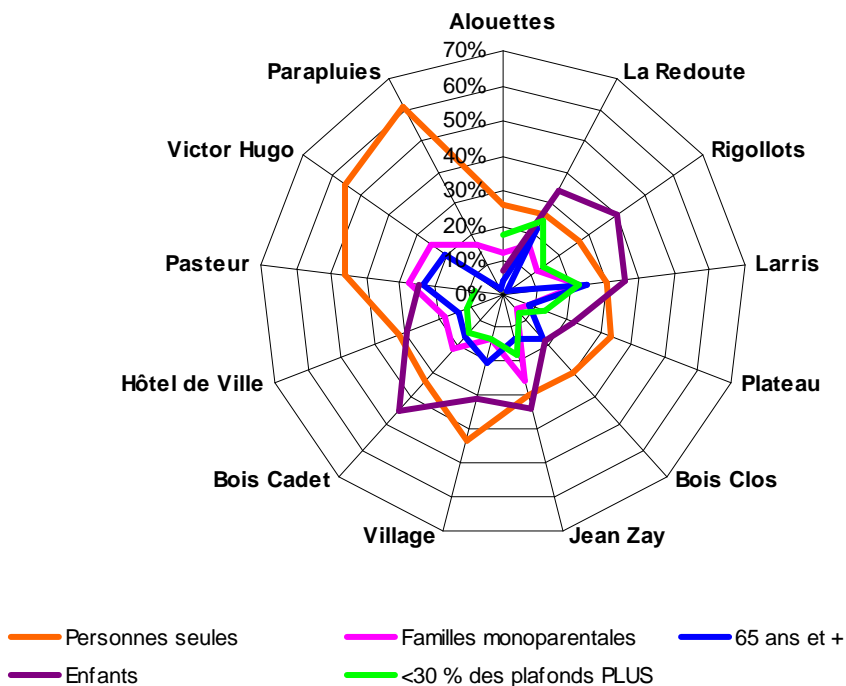
Les quartiers Parapluies, Village et Plateau ont la part de chefs de ménages de moins de 30 ans la plus importante (+ 15%).

Au contraire, les chefs de ménages de 75 ans et plus se situent dans les quartiers Pasteur, Victor Hugo, La Redoute, Les Larris et Bois Clos (+ 10%).

La répartition des ménages au sein du patrimoine social par bailleurs



La répartition des ménages au sein du patrimoine social par quartiers



2.4.3. L'amélioration globale des statuts d'emploi coexiste avec une diminution tendancielle des ressources

Selon les données des enquêtes d'occupation sociale, la situation professionnelle semble s'être plutôt améliorée entre 2006 et 2009 : les emplois stables ont augmenté de 10%, tandis que les sans emploi ont diminué de 10%. Les personnes ayant des emplois précaires et les personnes inscrites à l'ANPE sont restées stables.

Emploi des occupants majeurs des ménages du parc social de Fontenay-sous-Bois

	Stables	Précaires	ANPE	Sans emploi
2006	46%	5%	10%	39%
2009	56%	5%	10%	29%

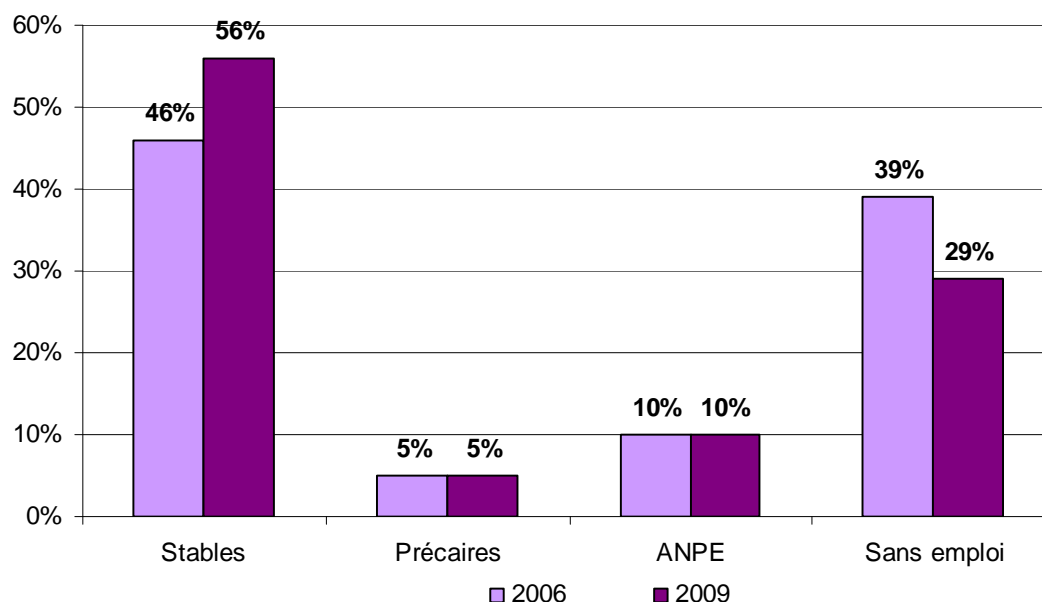
Source : OPS 2006 – 2009, Ville

Emploi des occupants majeurs des ménages du parc social du Département du Val-de-Marne

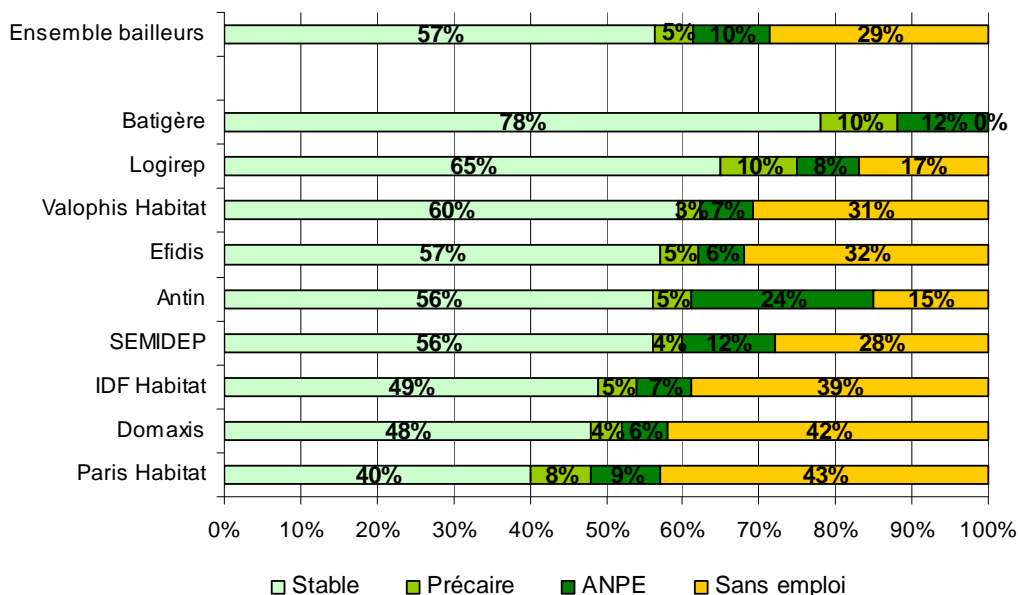
Stables	Précaires	ANPE	Sans emploi
50%	6%	10%	34%

Source : OPS 2006

Evolution des statuts d'emploi entre 2006 et 2009



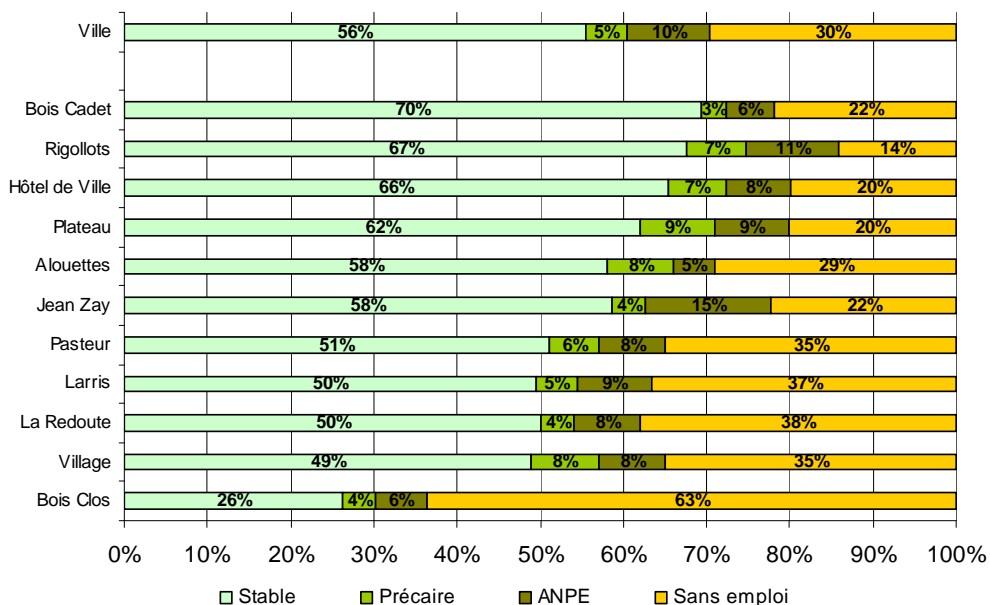
Statut d'emploi par bailleurs en 2009



Les personnes ayant des emplois stables sont chez Batigère Ile-de-France (ex Seimaroise), Logirep et Valophis Habitat (ex OPAC du Val-de-Marne) (+ 60%).

Les personnes ayant des emplois précaires ou sans emploi se situent dans les patrimoines suivants : Paris Habitat (OPAC de Paris), Domaxis, IDF Habitat (ex La Campinoise) et Semidep (+ 40%).

Statut d'emploi par quartiers en 2009



Les quartiers regroupant les populations ayant des emplois stables sont Bois Cadet, Rigollots, Hôtel de Ville et Plateau (+ 60%).

Le Bois Clos présente une situation atypique avec 63% de personnes sans emploi.

Les données concernant Immobilière 3F et les quartiers Parapluies et Victor Hugo ne sont pas renseignées.

Le tableau ci-dessous montre clairement la diminution des ressources des locataires au cours des toutes dernières années : en 2009, 58% des ménages ont des ressources inférieures à 60% des plafonds contre 54% en 2006. A l'inverse, les ménages dont les ressources sont comprises entre 60% et 100% des plafonds a diminué de 4 points en 3 ans.

Evolution des ressources des ménages de Fontenay-sous-Bois par rapport aux plafonds entre 2006 et 2009

	<30% des plafonds PLUS	Entre 30 et 60 % des plafonds	entre 60 et 100% des plafonds PLUS	>100% des plafonds PLUS
2006	22%	32%	38%	8%
2009	19%	39%	34%	8%

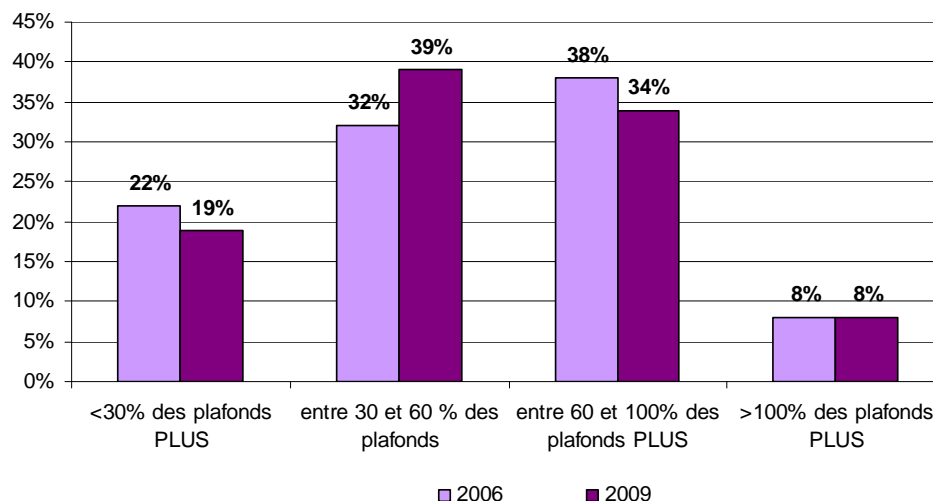
Source : OPS 2006 – 2009, Ville

Evolution des ressources des ménages du Val-de-Marne par rapport aux plafonds entre 2006 et 2009

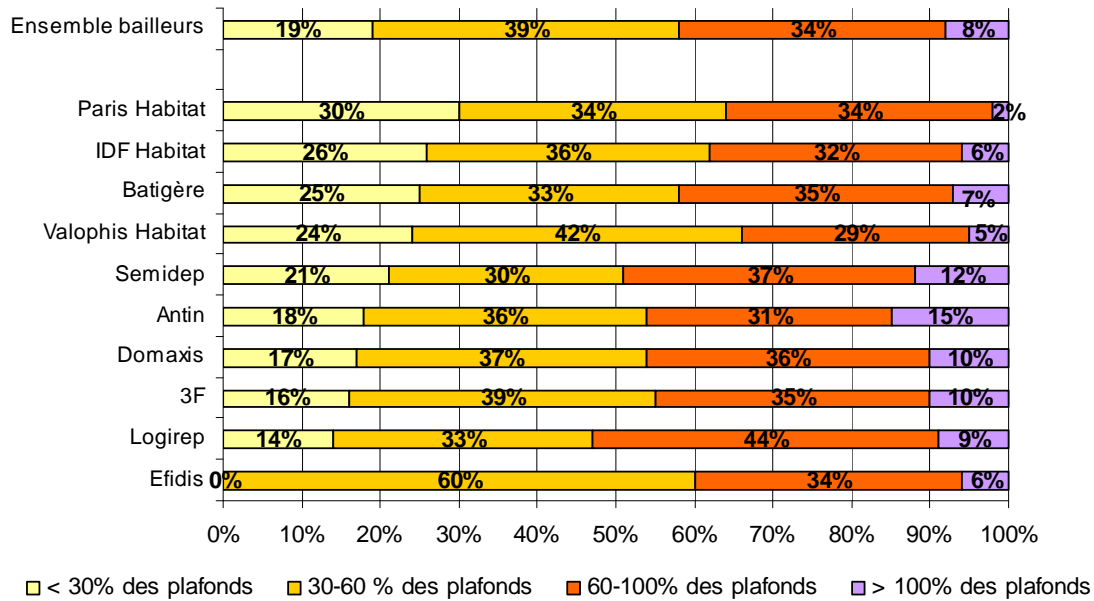
- de 20%	De 20 à 60%	De 60 à 100%	> 100%
16%	45%	31%	8%

Source : OPS 2006

Evolution des ressources par rapport aux plafonds PLUS entre 2006 et 2009

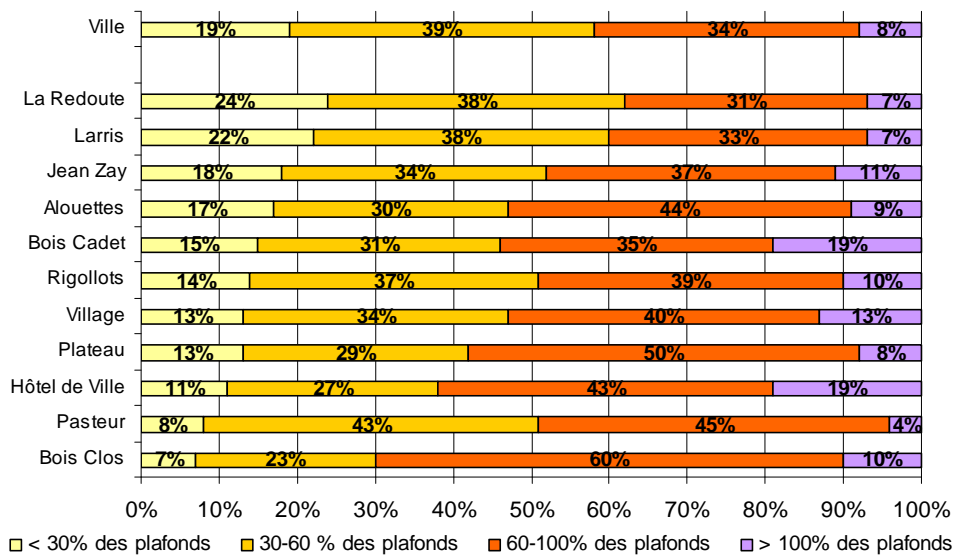


Les ressources par bailleurs en 2009



Les ménages dont les ressources sont les plus faibles se retrouvent chez Paris Habitat (ex OPAC de Paris), IDF Habitat (ex La Campinoise) et Valophis Habitat (ex OPAC du Val-de-Marne).

Les ressources par quartiers en 2009



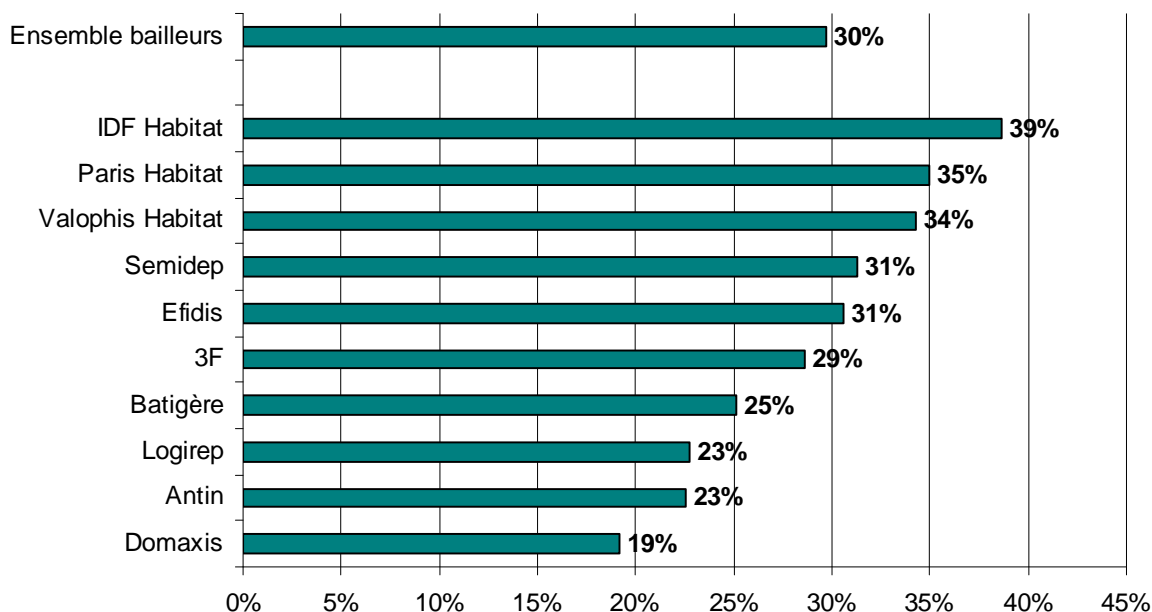
Les ressources par quartier présentent de grandes différences : les quartiers dont les ménages ont des ressources les moins élevées sont Les Larris et La Redoute. Au contraire, ceux dont les ressources sont les plus élevées sont : Bois Clos, Hôtel de Ville, Plateau et Village.

Les données concernant les quartiers des Parapluies et Victor Hugo ne sont pas renseignées.

2.4.4. Les bénéficiaires d'une aide au logement

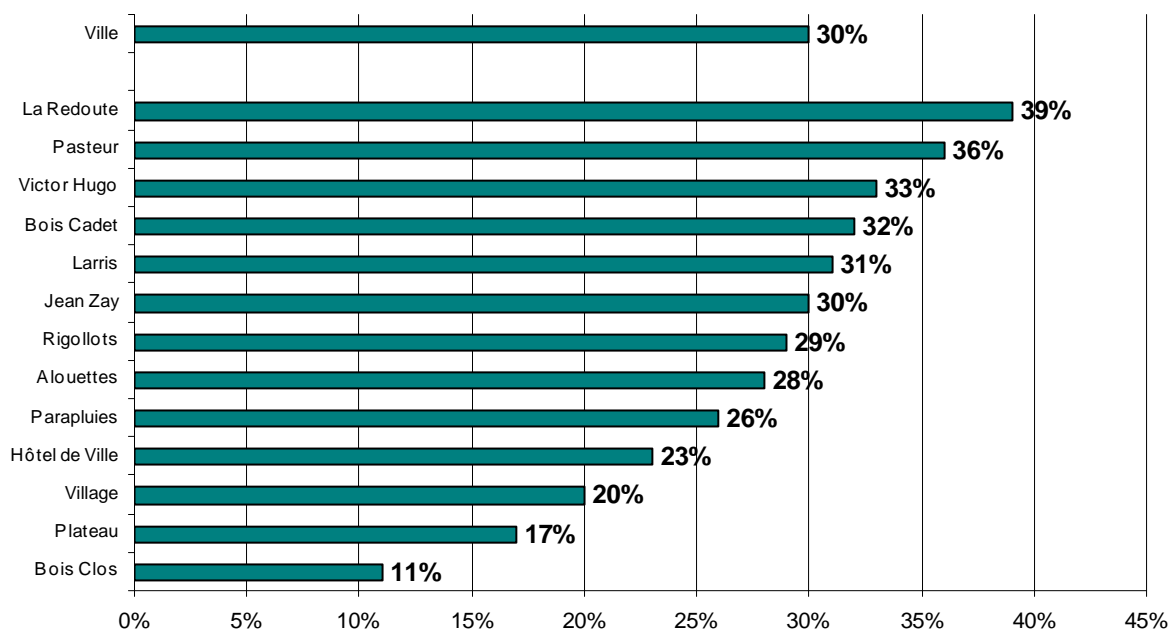
Les bénéficiaires de l'APL sont passés de 32% en 2006 à 30 % en 2009

Part des ménages bénéficiaires de l'APL par bailleurs en 2009



Paris Habitat (OPAC de Paris) et IDF Habitat (ex La Campinoise) ont le plus de bénéficiaires d'une aide au logement la plus élevée.

Part des ménages bénéficiaires de l'APL par quartiers en 2009



Les quartiers La Redoute et Pasteur sont ceux où les bénéficiaires de l'APL sont les plus nombreux.

2.4.5. L'impact du Supplément de Loyer de Solidarité à Fontenay-sous-Bois

Mis en place par la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 (art 62/CCH : L.441-4), le supplément de loyer de solidarité est un loyer majoré pour les personnes occupant un logement social quand leurs ressources sont supérieures aux plafonds d'attribution.

Il est exigé quand les ressources dépassent 20 % des plafonds d'attribution sans que le loyer (sans les charges locatives) augmenté du surloyer ne puisse représenter plus de 25 % des ressources des locataires d'un même logement. Ce plafond peut être porté à 35 % des ressources par le PLH.

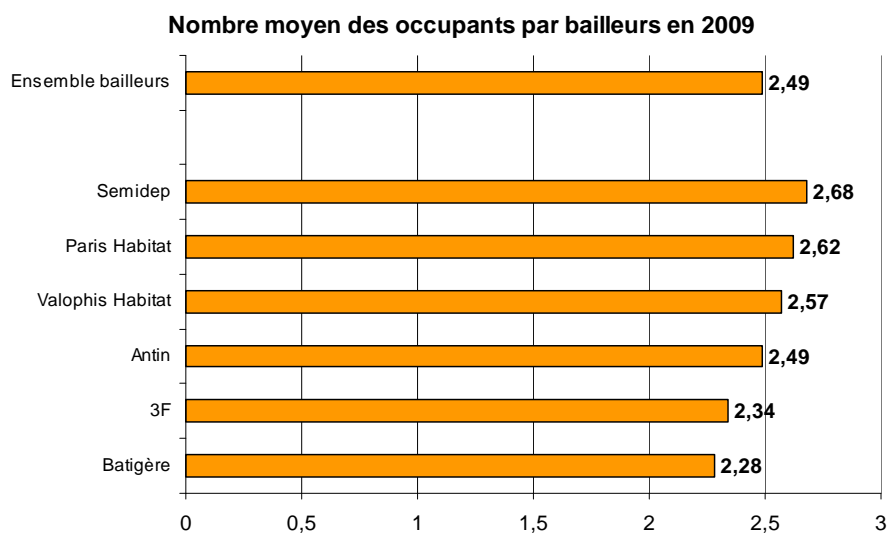
Cette mesure ne s'applique pas dans les ZUS et dès lors qu'un PLH adopté a déterminé les zones géographiques dans lesquelles le SLS ne s'applique pas.

Une enquête est en cours auprès des bailleurs de la Ville pour une mise à jour du nombre de ménages concernés par le SLS.

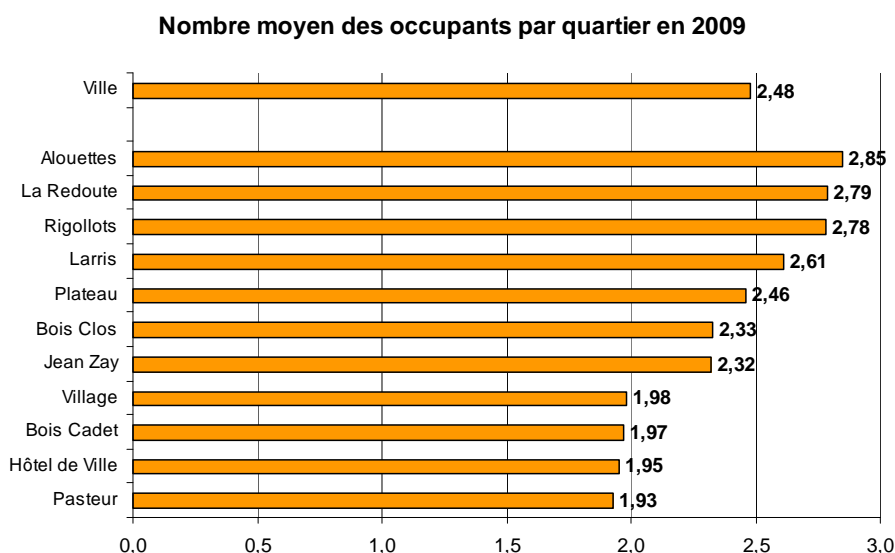
2.5. L'occupation du parc social

2.5.1. La diminution du nombre moyen d'occupants des logements sociaux

Conformément aux tendances générales observées, le nombre moyen d'occupants a baissé, passant de 2.55 en 2006 à 2.49 en 2009.



C'est à la Semidep, Paris Habitat (ex OPAC de Paris) et Valophis Habitat (ex OPAC du Val-de-Marne) que le nombre moyen des occupants est le plus élevé (supérieur à la moyenne des bailleurs de 2.49).



C'est dans les quartiers Alouettes, La Redoute, Rigollots et Larris que le nombre moyen d'occupants est le plus élevé.

Les données concernant les quartiers Parapluies et Victor Hugo ne sont pas renseignées, il en est de même pour les bailleurs suivants : Domaxis (ex Pax Progres Pallas), Logirep, Efidis (ex Sageco) et Paris Habitat (ex OPAC de Paris).

2.5.2. La sur occupation (2%) et sous occupation (10%) des logements dans le parc social

Pour avancer dans ce domaine délicat, il faut s'entendre sur les mots et les critères alors que les derniers textes se veulent plus contraignants au risque d'accentuer la spécialisation de certains patrimoines.

Définition légale de la notion de sous occupation des logements (CCH : R.641-4)

Sont considérés comme insuffisamment occupés les locaux comportant un nombre de pièces habitables, non compris les cuisines, supérieur de plus de deux, au nombre de personnes qui y ont effectivement leur résidence principale. (Ne sont pas considérées comme pièces habitables les pièces effectivement utilisées pour l'exercice d'une fonction publique élective ou d'une profession et indispensables à l'exercice de cette fonction ou profession).

Les dispositions de la loi de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion du 25 mars 2009 (art 61/CCH : L.442-3-1) :

Le droit au maintien dans les lieux est remis en cause en cas de sous occupation du logement, le bailleur doit alors proposer au locataire un nouveau logement dans les conditions suivantes :

- ✓ Le nouveau logement correspond aux besoins du locataire ;
- ✓ La proposition doit être réalisée quand bien même le locataire dépasse les plafonds de ressources réglementaires ;
- ✓ Le loyer principal du nouveau logement doit être inférieur à celui du logement d'origine ;
- ✓ Une aide à la mobilité prise en charge par le bailleur pourra être accordée dans des conditions définies par décret (décret à paraître).

Les conséquences du refus de trois offres dans les zones tendues :

Dans les logements situés dans les zones tendues, le locataire qui refuse trois offres de relogement est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués et perd son droit au maintien dans les lieux à l'expiration d'un délai de 6 mois à compter de la notification de la 3^{ème} offre de relogement.

Les protections au profit de certains locataires et les territoires en ZUS :

Certaines personnes ne sont pas concernées selon leur âge ou la localisation de leur logement. La déchéance du bail et la perte du droit au maintien dans les lieux ne concernent pas :

- ✓ Les locataires âgés de plus de 65 ans ;
- ✓ Les locataires présentant un handicap ou ayant à leur charge une personne présentant un tel handicap ;
- ✓ Les locataires présentant une perte d'autonomie physique ou psychique, ou ayant à leur charge une personne présentant une telle perte d'autonomie ;
- ✓ Les locataires des logements situés en ZUS.

L'enquête OPS 2009 révèle **une sous occupation globale** de l'ordre de **9.9% à l'échelle communale** avec **de fortes disparités entre bailleurs et entre quartiers**.

- ✓ Valophis Habitat (ex OPAC du Val-de-Marne) est le plus concerné par la sous occupation : 27% du parc, soit 380 logements ;

- ✓ Efidis 21% et Paris Habitat (ex OPAC de Paris) 17% ont également une part importante de leur parc sous occupé ;
- ✓ Immobilière 3F a une frange plus faible, 4% de logements sous occupés.

La répartition de la sous occupation par quartier marque de fortes différences : **6 quartiers sur 13 sont concernés par la sous occupation.**

- ✓ les Larris concentrent le plus de logements sous occupés (17%), ;
- ✓ Bois Cadet (10%) et Jean Zay (9%) sont dans la moyenne ;
- ✓ La Redoute (4,4%) et Village (2,4%) sont moins touchés par ce phénomène.

La sur occupation généralement révélatrice d'une situation de crise ne concerne que **1.10 % des logements sociaux à l'échelle de la Ville.**

Elle est fortement concentrée aux Larris (4.2 %) qui sont aussi touchés par la sous occupation, et plus importante chez Paris Habitat (ex OPAC de Paris) (3%) et Valophis Habitat (ex OPAC du Val-de-Marne) (2%).

2.6. Un décalage important entre le nombre de demandeurs et les capacités d'attribution

Le Protocole d'accord de la Conférence Communale du Logement signé en 2002 visait à répondre à la demande en constante progression et à améliorer l'équilibre sociologique entre et dans les quartiers.

2.6.1. L'accès au parc social concerne environ 250 à 300 ménages par an

Le taux moyen de rotation à l'échelle de la Ville est très faible (1%), d'où les difficultés pour attribuer des logements aux demandeurs, et notamment aux plus jeunes.

Le taux de rotation est un peu plus important dans les quartiers Bois Clos Parapluies (4%), Victor Hugo (3%) et Bois Cadet (2%).

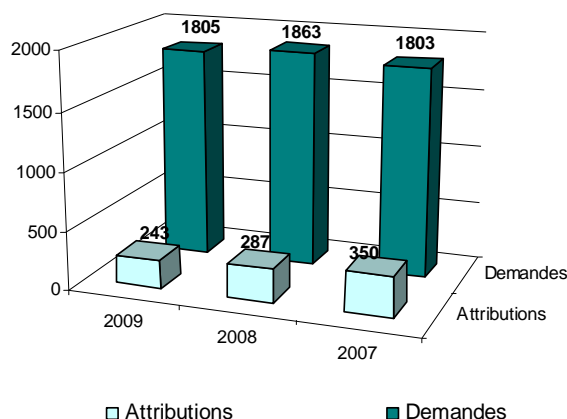
Concernant les bailleurs, elle est assez hétérogène : 8 % pour Paris Habitat (ex OPAC de Paris), 5% Logis Transport, 4% Efidis, OSICA (EX SCIC Habitat) (3%), Immobilière 3F (2%) et Valophis Habitat (ex OPAC du Val-de-Marne) (1.2%).

243 logements ont été attribués en 2009 dont 152 issus du fichier de la Ville, soit 62% des attributions.

Sur les 152 ménages relogés par la Ville :

- ✓ la majorité a entre 30 et 40 ans (39%) suivi par les 40-50 ans (21%). 22% des jeunes de moins de 30 ans ont été relogés ;
- ✓ leurs emplois sont stables à 63% en 2009 contre 38% en 2008 ;
- ✓ 35% des ménages ont des revenus inférieurs à 30% des plafonds PLUS et 61% des revenus inférieurs à 60% des plafonds PLUS contre 71% en 2008.

Les demandes et les attributions des logements sociaux



Source : Bilan Conférence communale du Logement

2.6.2. La demande de logements sociaux est stabilisée aux alentours de 1 800 demandes par an

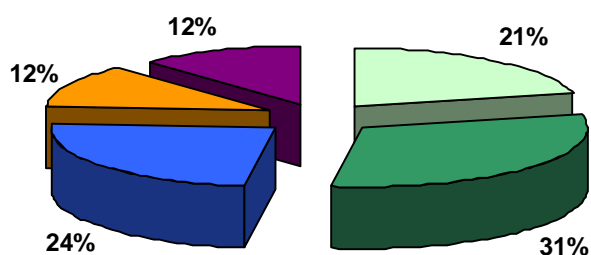
En 2009, 1 805 demandeurs ont été comptabilisés.

Environ 400 ménages demandeurs sont déjà logés dans le parc social et souhaite un logement plus adapté.

L'âge des demandeurs

Age du titulaire du bail	Effectif	%
Moins de 25 ans	123	6.8%
26-30 ans	264	14.6%
31-40 ans	555	30.7%
41-50 ans	436	24.1%
51-60 ans	218	12.1%
60 ans et plus	209	11.6%
Total	1 805	100%

Répartition des demandeurs par âge



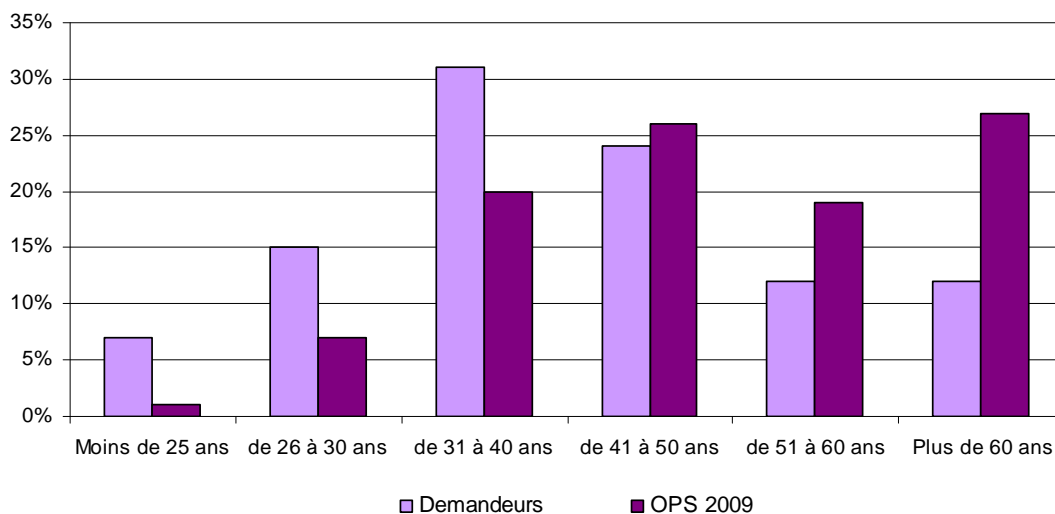
□ Moins de 30 ans ■ 31-40 ans ■ 41-50 ans ■ 51-60 ans ■ Plus de 60 ans

La tranche d'âge la plus représentée est celle des 31/40 ans (31% des demandeurs) suivie par les 41/50 ans (24%).

Les demandeurs de logements de moins de 25 ans diminuent légèrement de 9% en 2006 à 7% en 2009.

Pour les trois tranches d'âge les plus jeunes, on constate une différence importante entre le nombre de demandeurs et leur équivalent occupant le parc.

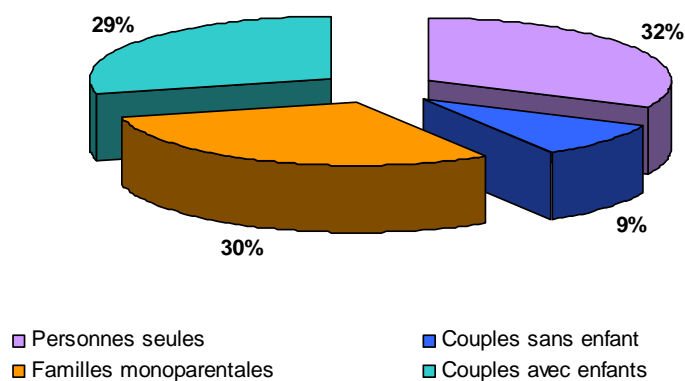
Comparaison entre les demandeurs et les occupants du parc social en 2009



La composition familiale des demandeurs

	Effectif	%
Personnes seules	561	32%
Couples sans enfants	163	9%
Familles monoparentales	537	30%
Couples avec enfants	519	29%

La composition familiale des demandeurs



Les personnes seules, avec 32 % des demandeurs, équivalant à leur poids parmi les locataires occupants, forment une part moins importante qu'il y a 3 ans (561 demandeurs en 2009 contre 626 en 2006).

Les proportions de personnes seules et de couples avec enfants restent les mêmes (respectivement 30% et 29%).

Le statut d'emploi

Titre	Effectifs	%
Précaire	17	0.9%
Stable	655	36.3%
Sous contrat	162	9%
Intérim	29	1.6%
Temps Partiel	69	3.8%
Mi-temps	11	0.6%
Titulaire	179	9.9%
Stagiaire	22	1.2%
Indépendant	19	1%
Etudiant salarié	13	0.7%
Sans emploi, ANPE	629	34.8%

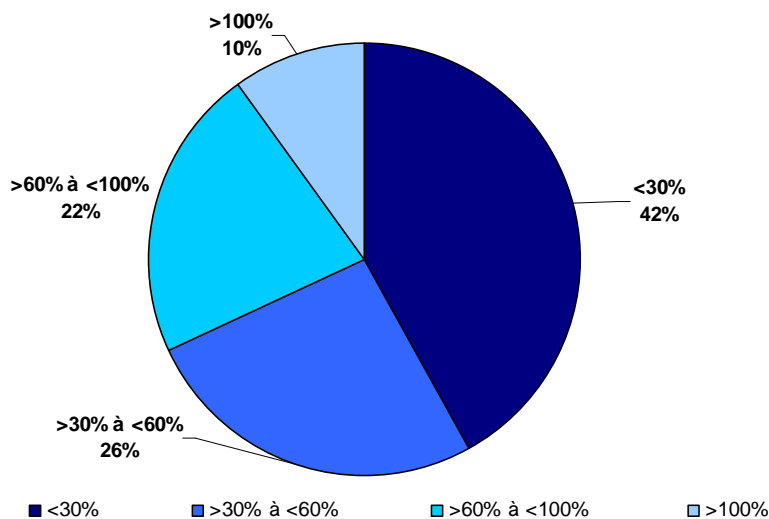
36 % des demandeurs ont des emplois stables, soit 3 % de plus qu'il y a 3 ans.

Les personnes ayant un CDI sont légèrement moins nombreuses, (52 % des chefs de ménage)

La part des titulaires de la fonction publique augmente et passe à 9.9%.

Le niveau de ressources

Niveau de ressources des demandeurs (% des plafonds PLUS)



Depuis 2006, on constate une :

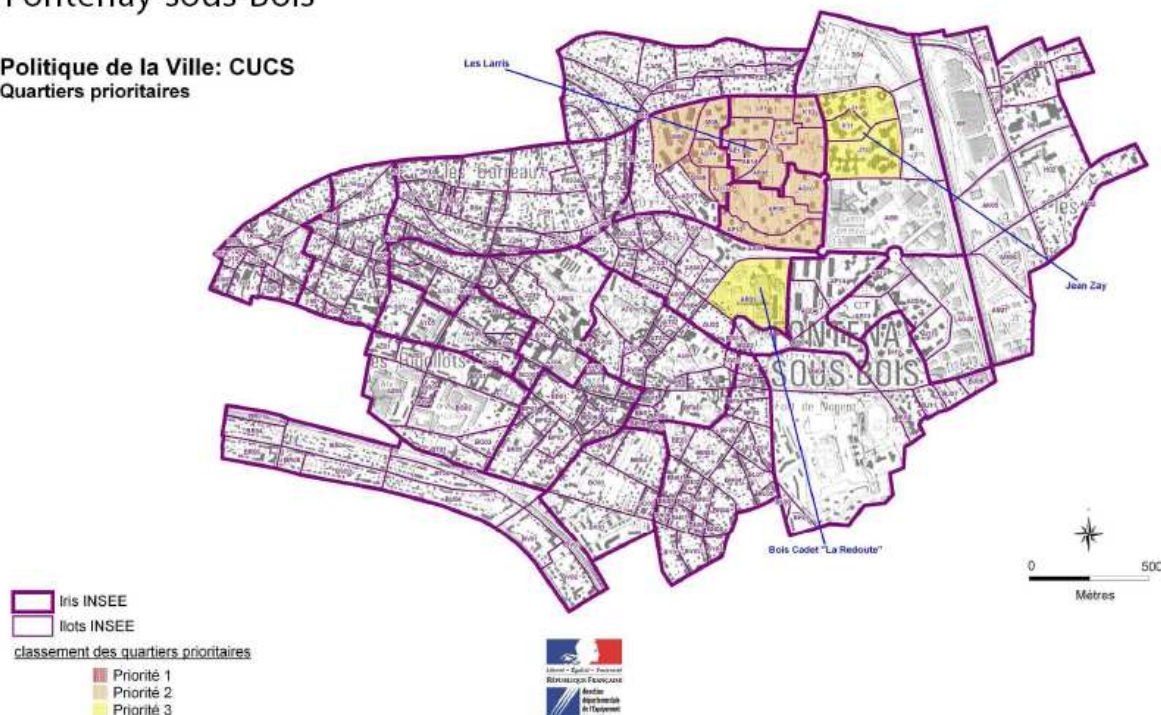
- ✓ Une stagnation des demandeurs aux revenus très modestes (sous les 30% des plafonds) ;
- ✓ Une diminution des revenus médians (entre 30% et 60% des plafonds) ;
- ✓ Une légère augmentation des ménages aux revenus plus élevés (au dessus de 100% des plafonds).

2.6.3. Un patrimoine qui bénéficie d'interventions diversifiées et ambitieuses

Le Contrat Urbain de Cohésion Sociale

Fontenay-sous-Bois

Politique de la Ville: CUCS
Quartiers prioritaires



Source : DDE 94 / Service de l'Aménagement, de l'Urbanisme et des Etudes / Pôle Actions Territoriales

Les quartiers du Grand Ensemble du Val-de-Fontenay (La Redoute, Les Larris, Bois Cadet) ont un urbanisme de dalles dégradées (3 000 m²) qui a nécessité des restructurations et des aménagements urbains conséquents.

Dans le cadre du Contrat de Ville 2000/2006, un projet de rénovation urbaine avait été retenu pour les Larris et **un CUCS a été signé en mai 2007 pour la période du 1^{er} janvier 2007 au 31 décembre 2009 sur trois territoires d'interventions prioritaires** (Les Larris, Jean Zay et La Redoute) :

Les objectifs généraux du contrat:

- ✓ Lutter contre la discrimination et la promotion de l'égalité des chances entre les personnes et entre les territoires ;
- ✓ Mieux intégrer ces quartiers et leurs populations dans la ville et la communauté nationale ;
- ✓ Réaliser de façon concomitante, coordonnée et complémentaire les actions de rénovation urbaine, de développement économique et social, de promotion de la santé, de réussite éducative et de prévention de la délinquance.

Le CUCS ayant pris fin en décembre 2009, a été renouvelé jusqu'à fin décembre 2010.

La mutation des Larris avec la convention ANRU « site isolé »

Le quartier des Larris (degré de priorité 2), est l'un des 5 quartiers prioritaires du Contrat de Ville 2000/2006.

Réalisé dans le cadre de la ZUP, il regroupe sur 6.7% du territoire 7 610 habitants, soit environ 15 % de la population communale

- ✓ 6 tours en locatifs social :
 - 2 tours (246 logements) de Paris Habitat (ex OPAC de Paris)
 - 1 tour (100 logement) de Valophis Habitat (ex OPAC du Val-de-Marne)
 - 3 tours (318 logements) d'ICADE Patrimoine (rachetés par Valophis Habitat – ex OPAC du Val-de-Marne)
- ✓ 5 tours en copropriétés privées (530 logements)
- ✓ 17 bâtiments plus bas « les Henriettes » construits par la Semidep (493 logements)
- ✓ « Le Pressoir des Bons Vivants » appartenant à Valophis Habitat (ex OPAC du Val-de-Marne) (274 logements de type gradins jardins construits en 1975).

Ce quartier présente de forts dysfonctionnements sociaux et urbains :

- ✓ Un centre commercial en déclin,
- ✓ Le développement de la délinquance,
- ✓ L'augmentation des incivilités,
- ✓ Les familles en difficulté,
- ✓ L'insuffisance d'équipements publics et le manque d'animations sociales et culturelles.

Il bénéficie d'une restructuration urbaine à titre dérogatoire par l'ANRU (opération de catégorie 3, « site isolé ») qui prévoit :

- ✓ L'amélioration du fonctionnement et des accessibilités en supprimant des dalles,
- ✓ La clarification du statut des espaces et la simplification de la gestion,
- ✓ La revitalisation du centre commercial et l'affirmation d'un nouveau pôle de vie,
- ✓ La réalisation d'équipements de proximité,
- ✓ La lutte contre la dégradation des logements par des réhabilitations complètes des bâtiments de Valophis Habitat, Paris Habitat et Semidep,

La Gestion urbaine de proximité

Les Larris présentent des dysfonctionnements de gestion urbaine et des dégradations des espaces collectifs, d'où **la signature en janvier 2007 de la 1ère convention de GUP inscrite dans le projet global de restructuration urbaine du quartier, pour la période 2007/2016.**

Son but est de favoriser le partenariat pour l'amélioration de la qualité de vie des habitants :

- ✓ Pérenniser les investissements sur le bâti et les espaces extérieurs ;
- ✓ Améliorer la vie sociale des habitants ;
- ✓ Prendre en compte la continuité urbaine du quartier dans le cadre des mutations à venir.

2.6.4. La programmation de logements sociaux : 139 logements au cours des trois dernières années

En 2007 : 99 logements

77 logements sociaux supplémentaires en construction nouvelle, dans la ZAC Pierre Demont, réalisés par Logis Transport en financement PLA I pour renforcer la mixité dans le quartier.

22 logements sociaux supplémentaires en réhabilitation :

- 3 rue Mauconseil : réhabilitation de 2 logements par l'AIVS et financement de l'ANH ;
- Villa Carrières : réhabilitation de 2 logements par l'AIVS et financement de l'ANH ;
- 6 rue Mauconseil : réhabilitation d'un logement par SNL-Prologues et financé en PLA I ;
- 13 rue Nungesser : réhabilitation d'un groupe de 13 logements par Sogemac Habitat (ex Socofam) et financés en PLA I ;
- 85 rue de La Fontaine : réhabilitation de 4 logements par l'AIVS et financés par l'ANAH.

En 2008 : 20 logements

19 logements sociaux en offre nouvelle et 1 logement réhabilité.

- 90 rue Dalayrac : construction nouvelle de 19 logements sociaux par Valophis Habitat (ex OPAC du Val-de-Marne), financés en PLA I ;
- Rue des Sources : 1 logement réhabilité par l'AIVS et financé par l'ANH.

En 2009 : 20 logements

10 logements en acquisition-amélioration et 10 en réhabilitation.

- 62 rue Gambetta : 10 logements en acquisition-amélioration, réalisés par Logirep ;
- 4-6 rue Audience : 10 logements réhabilités par Sogemac Habitat (ex Socofam) et financés en PLA I.

La Ville participe au financement de la surcharge foncière pour favoriser la production de logements sociaux à l'échelle communale.

Dans ce but elle a déjà financé la surcharge foncière de 10 opérations achevées (soit 101 logements) et 5 opérations en projet (soit 89 logements).

Le montant moyen par opération est de 74 538.76 € et par logement de 6 109.73 €.

Surcharges foncières financées par la Ville

Bailleurs	Opérations	Nbre de logts	Surcharge foncière	Date délibération
Logirep	8 rue Dalayrac	8	136 488,00 €	08-nov-02
Logirep	5 impasse de l'Eglise	6	33 380,00 €	08-nov-02
Logirep	24 rue Rosny	7	54 679,35 €	déc-04
Logikia ex Socofam	2 rue du Berceau	6	30 000,00 €	déc-04
Logikia ex Socofam	4/6 rue de l'Audience	10	50 000,00 €	déc-04
Logikia ex Socofam	104b rue Roublot	7	20 000,00 €	déc-04
Logikia ex Socofam	71, av de Stalingrad	17	50 000,00 €	déc-04
Logikia ex Socofam	13 rue Nungesser	13	50 000,00 €	déc-04
Prologues	6 rue Mauconseil	1	11 593,00 €	mars-06
OPAC 94	90 rue Dalayrac	19	172 857,00 €	juin-07
Semidep	33-35 rue Pierre Curie	4	28 184,00 €	prévu 2009-report 2010
Immobilière 3F	8, rue de la renardière/46 av Stalingrad	16	50 000,00 €	prévu en 2010
Logirep	Barbe - rue Dalayrac	42	118 900,00 €	prévu pour 2011
Logis Transport	5-9 rue Pauline	17	212 000,00 €	prévu 2011
Logirep	62 rue Gambetta	10	100 000,00 €	Prévu pour 2010
	TOTAL	183	1 118 081,35 €	

Source : services techniques, Ville de Fontenay-sous-Bois

2.6.5. Les perspectives 2010 et 2011 : 194 logements sociaux supplémentaires

En 2010, 59 logements sociaux en construction et 41 logements sociaux réhabilités sont programmés.

Les constructions :

- ✓ 1 avenue Foch : 30 logements sociaux (Immobilière 3F et financés en PLUS) ;
- ✓ 28 rue Dalayrac : 7 logements sociaux (Logirep et financés en PLUS et PLA I) ;
- ✓ 10 boulevard JJ Rousseau : 5 logements sociaux (Logirep et financés en PLUS) ;
- ✓ 5 rue Pauline : 17 logements sociaux (Logis Transport et financés en PLUS).

Les réhabilitations :

- ✓ 46 avenue Stalingrad : 3 logements réhabilités par Immobilière 3F et financés en PLA I ;
- ✓ 8 rue renardière : 13 logements réhabilités par Immobilière 3F et financés en PLA I ;
- ✓ 9 avenue Stalingrad : 8 logements réhabilités par Logicil et financés en PLA ;
- ✓ 5 impasse de l'Eglise : 7 logements réhabilités par Logirep et financés en PLA I ;
- ✓ 4 rue Mot : 1 logement réhabilité par Valophis Habitat (ex OPAC du Val-de-Marne) , financé en PLA I ;
- ✓ 24 rue André Laurent : 5 logements réhabilités par un opérateur privé et financés en PLUS ;

- ✓ 31/33 rue Pierre Curie : 4 logements réhabilités par la Semidep et financés en PLA I.

En 2011, 94 logements en construction:

- ✓ 17 rue du Clos d'Orléans : 27 logements réalisés par un opérateur privé et financés en PLS ;
- ✓ Rue de la Matène : 25 logements réalisés par Emmaüs Habitat ;
- ✓ 14/20 rue Dalayrac : 42 logements réalisés par Logirep et financés en PLUS.

3. LA REPONSE AUX BESOINS DES POPULATIONS SPECIFIQUES

3.1. Les conditions d'habitat des 10 000 jeunes de 15 à 29 ans

Evolution de la proportion de jeunes de 15 à 29 ans entre 1999 et 2006

	15-29 ans 1999		15-29 ans 2006		Evolution 1999-2006
	Nb	%	Nb	%	%
Fontenay-sous-Bois	9 830	19,3%	10 069	19,4%	2,4%
Val de Marne	252 078	20,5%	268 257	20,6%	2,4%

Source INSEE RP 1999 et 2006

Répartition par tranches d'âge 2006

	15-17ans		18-24 ans		25-29 ans		Pop totale
	Nb	%	Nb	%	Nb	%	%
Fontenay-sous-Bois	1 989	3,8%	4 596	8,8%	3 483	6,7%	51 727
Val de Marne	47 806	3,7%	123 057	9,4%	97 394	7,5%	1 298 341

Source INSEE RP 2006

3.1.1. Les caractéristiques économiques des jeunes

L'activité des jeunes : le seuil des 25 ans

Les réalités socio économiques que recoupe la tranche d'âge « jeunes » sont très diverses : les actifs (ceux qui travaillent et ceux qui sont au chômage inscrits au pôle emploi), les étudiants et les autres inactifs.

En 2006 :

- entre 20 et 24 ans la proportion d'actifs était de 65% et celle des étudiants de 32%,
- entre 25 et 29 ans les actifs représentaient 90% des jeunes.

Population active et inactive des jeunes de 15-29 ans en 2006

		Ayant un emploi		Chômeurs		Inactifs		Ensemble
		Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb
Fontenay-sous-Bois	15-19 ans	291	9%	95	3%	2 844	88%	3 230
	20-24 ans	1 764	53%	388	11,5%	1 203	36%	3 355
	25-29 ans	2 662	77%	456	13%	365	10%	3 483
Val de Marne	15-19 ans	8 849	11%	2 478	3%	69 612	86%	80 939
	20-24 ans	46 925	52%	10 447	12%	32 553	36%	89 925
	25-29 ans	74 686	77%	11 867	12%	10 841	11%	97 394

Source INSEE RP 2006

Répartition de la population inactive en 2006

		Elèves, étudiants, stagiaires		Autres		Ensemble
		Nb	%	Nb	%	Nb
Fontenay-sous-Bois	15-19 ans	2 787	86%	57	2%	3 230
	20-24 ans	1 062	32%	141	4%	3 355
	25-29 ans	214	6%	152	4%	3 483
Val de Marne	15-19 ans	67 477	83%	2 127	3%	80 939
	20-24 ans	28 429	31%	4 107	5%	89 925
	25-29 ans	4 892	5%	5 942	6%	97 394

Source INSEE RP 2006

Le seuil des 24 ans est une étape importante pour bon nombre de jeunes qui accèdent à la vie active, alors que ceux qui poursuivent leurs études de 25 à 29 ans ne sont plus que 6% .

Parmi les 77% de jeunes de 20 à 29 ans se déclarant en activité, 16% étaient en chômage (taux nettement supérieur à la moyenne de l'ensemble de la population 10,7%).

Taux de chômage des jeunes de 20-29 ans en 2006

	Population active	Ayant un emploi	Nb chômeurs	Taux de chômage
20 à 24 ans	2 152	1 764	388	18%
25 à 29 ans	3 117	2 662	456	14,6%
20-29 ans	5 269	4 426	844	16%
Ensemble population	26 569	23 704	2 864	10,7%

Source INSEE RP 2006

La tranche d'âge des 20/24 ans a le taux de chômage le plus élevé (18%), ce qui pose des problèmes d'accès à un logement autonome.

Age des Demandeurs d'Emploi en Fin de Mois au 31 décembre 2008

	Total DEFM	Moins de 25 ans	De 25 à 49 ans	Plus de 50 ans
Fontenay-sous-Bois	1 883	205	1 377	301
Val de Marne	43 086	6 072	30 088	6 926

Source INSEE-DEFM 2008

Les faibles revenus des moins de 30 ans

La tranche d'âge des moins de 30 ans dispose du revenu fiscal médian le plus faible avec 1 400 € par mois :

- environ 310 personnes correspondant au 1^{er} décile, ont des revenus situés inférieurs aux minima sociaux,
- environ 310 personnes correspondant au 2^{ème} décile ont des revenus situés en dessous du seuil de pauvreté européen.

Revenus fiscaux par unité de consommation (moyenne mensuelle en euros) pour les premiers déciles

Age personne de référence	Population en 2008	1 ^{er} décile	2 ^{ème} décile	3 ^{ème} décile	4 ^{ème} décile	Revenu médian
Moins de 30 ans	3 104	42	787	994	1214	1400
30-39 ans	11 289	542	844	1103	1346	1596
40-49 ans	14 238	516	806	1086	1350	1597
50-59 ans	10 944	541	919	1233	1532	1809
60-74 ans	7 422	609	954	1258	1496	1761
75 ans et +	3 516	858	1 141	1327	1531	1780
Fontenay sous Bois	50 513	556	879	1160	1409	1657

Source INSEE données DGI 2008

Minima sociaux	450 €/mois
Seuil de pauvreté INSEE	657 €/mois
Seuil de pauvreté Eurostat	792 €/mois

Environ 620 personnes ont donc des revenus fiscaux inférieurs au seuil de pauvreté européen, et environ 1 240 personnes de moins de 30 ans disposent d'un revenu fiscal inférieur au Salaire Minimum Interprofessionnel de Croissance (1 308 € SMIC en 2008).

3.1.2. La demande exprimée ou potentielle

L'importance du seuil des 25 ans pour la décohabitation

Situation résidentielle des jeunes de 15 à 39 ans en 2006

	Total	Enfant vivant dans 1 famille	En couple	Hors famille	Seul
15-19 ans	3 228	93%	1%	5%	1%
20-24 ans	3 343	60%	18%	11%	11%
25-39 ans	11 534	9%	67%	7%	17%

Source INSEE 2006

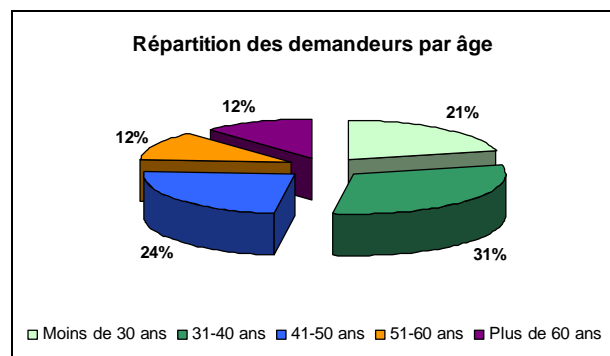
Le « seuil des 25 ans » est une étape de la décohabitation : plus de 90% des 25-39 ans ont décohabités et seulement 40% des 20-24 ans.

Caractéristiques des demandeurs âgés de moins de 30 ans

Les fichiers de demandes montrent que les moins de 30 ans représentent 21% des demandeurs, dont 7% de moins de 25 ans, et 14% de 26 à 30 ans.

Age du titulaire du bail	Effectif	%
Moins de 25 ans	123	6.8%
26-30 ans	264	14.6%
31-40 ans	555	30.7%
41-50 ans	436	24.1%
51-60 ans	218	12.1%
60 ans et plus	209	11.6%
Total	1 805	100%

Source : fichier demandeurs logements Ville

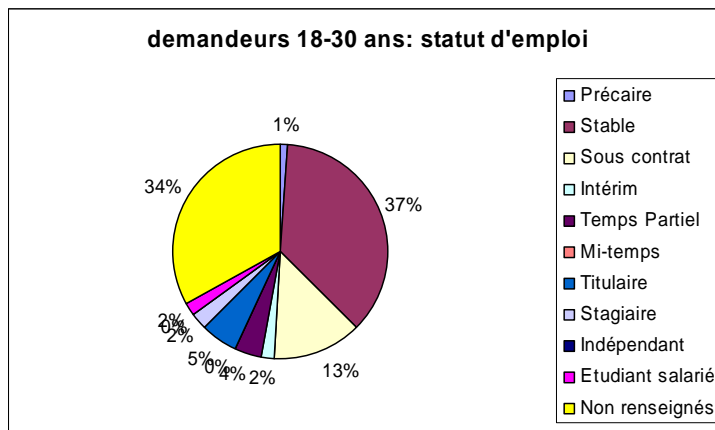


Le critère « statut d'emploi n'a été renseigné que pour 382 demandeurs dont seulement 40% sont « stables » (CDI ou titulaires de la fonction publique), les autres disposent d'un emploi plus ou moins précaire (sous contrat, temps partiel, intérim, mi temps , stagiaire)

Statut d'emploi des 18-30 ans

	Nb	%
Stable	160	41,88%
Précaire	88	23,04%
Etudiants	8	2,09%
Non renseigné (*)	126	32,98%
Total	382	100,00%

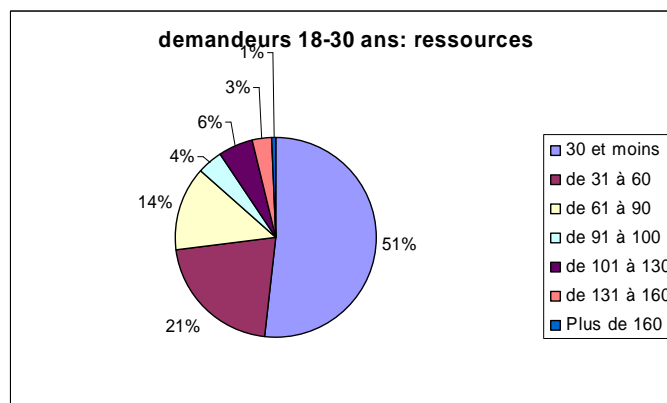
(*) Non renseigné : personnes sans emploi
 Source : fichier demandeurs logements Ville



Niveau de ressources des 18-30 ans

%/ plafond de ressources	Nombre	Pourcentage
30 et moins	441	51,76 %
de 31 à 60	181	21,24 %
de 61 à 90	116	13,62 %
de 91 à 100	33	3,87 %
de 101 à 130	47	5,52 %
de 131 à 160	29	3,40 %
Plus de 160	5	0,59 %
Non renseignés	0	0,00 %
Total	852	100%

Source : fichier demandeurs logements Ville



622 jeunes, soit 73% de ceux qui ont effectués une demande de logement en Mairie, se situent en deçà de 60% du plafond de ressources, ce qui correspond à une fragilité économique avérée.

La demande potentielle non enregistrée est donc moins bien connue

A cette proportion élevée de jeunes demandeurs, il faut ajouter la demande potentielle non exprimée et non enregistrée. Vu le nombre de jeunes ménages dans le parc privé qui connaissent des problèmes d'emploi précaire ou à temps partiel, alternent des périodes de chômage, vivent avec des revenus modestes, il est certain qu'un nombre important d'entre eux relève du logement social.

Tous ces facteurs ne favorisent pas la première inscription et, plus encore, le renouvellement annuel de la demande, ce qui rend incertain le nombre réel de jeunes demandeurs.

3.1.3. Les différents segments de l'offre pour le logement des jeunes

Les conditions d'habitat des jeunes

En 2006 on peut constater pour les 20-24 ans :

- ✓ la forte proportion de jeunes logés en meublés (17%)
- ✓ la faible proportion de moins de 25 ans en logement locatif social, 19% en 2006, ce qui confirme la difficulté des ménages jeunes d'accéder à ce parc,
- ✓ les jeunes occupent un logement de moins de 40 m² : 43% pour 16% de la population totale.

Statut d'occupation des résidences principales par les jeunes de 20 à 24 ans (âge de la personne de référence) en 2006

	Propriétaire	Locataire logt vide	Locataire HLM	Locataire meublé	Logé gratuitement	Total
20-24 ans Fontenay Nb	78	335	134	119	32	698
20-24 % Fontenay %	11%	48%	19%	17%	5%	100%
Total population Fontenay Nb	9 845	4 433	6 342	629	543	21 792
Total population Fontenay %	45%	20%	29%	3%	3%	100%

Source INSEE RP 2006

L'ensemble de ces caractéristiques montre que :

- la part des jeunes logés dans le parc social est relativement faible (19% des 20/24 ans en 2006),
- les très jeunes (20-24 ans) louent dans une proportion non négligeable des logements meublés (17% en 2006) et petits

Le cumul des difficultés d'accès au logement pour les moins de 30 ans

Disposant le plus souvent de faibles ressources et touchés plus fortement par le chômage, les jeunes sont particulièrement confrontés aux difficultés d'accès au logement. Leur prise d'autonomie est inégale selon la capacité des parents à se porter garant et à assumer en partie les frais liés au logement autonome.

Exclus du petit logement autonome dans le parc privé à coût élevé, sans soutien financier, ils sont confrontés à une série d'obstacles qui peuvent se cumuler :

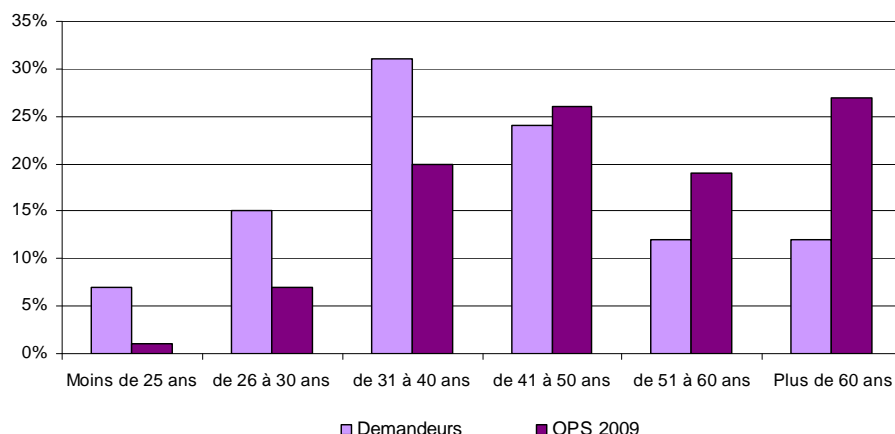
- le manque d'information et d'accompagnement dans leur recherche de logement. même si Fontenay dispose de structures comme le Service Municipal de la Jeunesse et la Mission Locale qui ne recensent pas les demandes spécifiques aux jeunes, comme pourrait le faire une structure de type CLLAJ (Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes).
- les longs délais d'attente dans les filières institutionnelles sont en décalage avec la nécessité de prise d'autonomie rapide (études, formation) voire d'urgence (rupture familiale, naissance).
- les réactions discriminatoires de certaines agences immobilières.
- plus globalement le manque de places dans les dispositifs d'accueil (Foyer de Jeunes Travailleurs, Logements relais Jeune), du fait du nombre insuffisant de places

et de leur occupation durable par des jeunes dont le profil ne nécessite pas ou plus un accompagnement encadré mais qui, faute de relogement, restent dans ces dispositifs aidés.

La réponse insuffisante du parc social

En 2009, les demandeurs de moins de 30 ans sont presque 3 fois supérieurs aux occupants du même âge dans le parc social.

Comparaison entre les demandeurs et les occupants du parc social en 2009



Leurs difficultés d'accès au parc social proviennent notamment :

- des coûts des logements récents et des charges même pour ceux ayant un emploi stable,
- de l'inadéquation entre la taille des logements demandés et l'offre du parc HLM qui manque de petits logements.

Le rôle décisif du parc privé : 1 265 jeunes « autonomes » logés en 1999 dans le parc privé dont 48% de locataires

En 1999, 48% des moins de 30 ans étaient logés dans le parc locatif privé.

Si le parc privé joue un rôle essentiel de logement des jeunes, il devient de plus en plus difficile d'y accéder avec les conditions sélectives liées au niveau de ressources exigé par les bailleurs ou les agences immobilières : demandes d'un garant physique dont le revenu doit être égal au moins à trois fois le montant du loyer, le LOCAPASS pas toujours accepté, l'exigence d'un CDI...

En outre la lutte contre les abus voire les « marchands de sommeil » est indispensable puisque le parc privé peut rencontrer des dysfonctionnements concernant la vétusté, l'insalubrité et la sur-occupation.

3.1.4. L'offre d'accueil en structures spécifiques

Dans ce chapitre, sont présentés l'ensemble des structures d'hébergement conçues pour des publics « jeunes » spécifiques : étudiants et apprentis, jeunes en voie d'autonomisation ou en difficulté d'insertion au regard d'une typologie des difficultés qui recouvre trois états :

- les jeunes disposant d'un minimum de ressources et ayant en perspective un projet professionnel plus ou moins élaboré,
- les jeunes ayant un niveau de ressources très insuffisant et peinant à formuler leur projet,
- les jeunes en situation d'urgence, sans lieux précis où se loger et sans moyens.

Les logements étudiants

A Fontenay-sous-Bois, 124 étudiants ont été recensés par l'atlas régional des étudiants période 2007/2008 (édition 2009). Ils fréquentaient le lycée Pablo Picasso pour les classes d'établissement d'enseignement supérieur : 53 sont en CPGE et 71 en STS et assimilés.

Fontenay sous Bois ne dispose pas de résidences étudiantes CROUS ou privées

Face à cette pénurie en logements spécifiques, certains étudiants ont recours au parc privé (vide ou meublé) ou aux différents types de foyers d'hébergement, venant limiter le nombre de places accessibles aux jeunes plus en difficulté dans ces dernières structures.

Les résidences à destination d'un public en voie d'autonomisation

L'ouverture des résidences sociales et des foyers de jeunes travailleurs à un large public limite les possibilités d'accès, la crise du logement et la paupérisation croissante tendent à maintenir en place des personnes qui devrait se tourner vers des logements autonomes.

Les résidences sociales accueillent un large public, dont les jeunes travailleurs, les étudiants et les jeunes en insertion professionnelle. Le choix des publics accueillis dépend de chaque résidence en fonction de son projet social.

Les foyers de jeunes travailleurs s'adressent aux 16 à 30 ans, disposant de faibles rémunérations: jeunes salariés en contrat précaire (CDD, intérim, contrat nouvelle embauche), en formation professionnelle ou en recherche d'emploi, mais qui n'ont pas forcément besoin d'un accompagnement social.

Fontenay sous Bois dispose de **5 chambres type « logements relais »** situés dans la résidence de l'Auxerrois gérée par ADOMA.

Ces logements gérés par la nouvelle Mission Locale « des Villes du Nord du Bois » créée il y a un an, et appartenant aux 11 Missions Locales du conseil Général 94, sont destinés aux jeunes de 18 à 25 ans suivis par la Mission Locale et disposant d'un minimum de ressources, avec pour objectif un accès au logement pérenne le plus rapidement possible.

Les centres d'hébergement et de réinsertion sociale: une réponse pour les jeunes en très grande difficulté

Lorsque les jeunes cumulent des difficultés économiques, sociales, familiales et sont sans logement, deux types de structures peuvent les accueillir :

Les Centres d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS) accueillent et hébergent les jeunes et assurent leur accompagnement vers l'insertion sociale.

Les Centres d'Hébergement d'Urgence (CHU) s'adressent aux personnes sans solution de logement orientées par le 115. Ils deviennent des centres de stabilisation et les personnes y restent jusqu'au moment de trouver une solution pérenne ce qui engorge le dispositif

Un CHRS existe sur la commune, il est décrit au chapitre sur les personnes les plus démunies.

Fontenay sous Bois ne dispose pas de structures particulières dédiées aux jeunes. Seuls les 5 logements relais financés par le Conseil Général et gérés par la Mission Locale sont spécifiquement destinés à un certain public jeune.

3.2. La priorité du maintien à domicile pour le logement des personnes âgées

Les 8 966 personnes âgées de plus de 60 ans représentent 17 % de la population, et parmi elles 3 628 ont plus de 75 ans, soit 7% de la population communale.

Parmi ces personnes âgées de plus de 75 ans, 10% sont repérées comme dépendantes et bénéficient de l'allocation personnalisée d'autonomie (323 dossiers APA sur la commune fin 2007).

On prévoit une augmentation de l'ensemble des personnes âgées de + 16% entre 2006 et 2015, c'est la tranche des 60-74 ans du « papy boom » qui augmentera le plus avec +20%, les 75 ans et plus augmenteront de +12%.

Une augmentation importante à anticiper dès aujourd'hui : +16 % entre 2006 et 2015

Projection de populations âgées	1999	2005	2006	2010	2015
60-74 ans	5 609	5 390		6 100	6 770
75-84 ans	2 092	2 480		2 470	2 320
85 et +	1 180	870		1 130	1 360
Total 60 ans et +	8 881	8 740	8 966	9 700	10 450

Source CCAS Compas Octobre 2009

3.2.1. Les faibles revenus de nombreuses personnes âgées

Environ 2 180 personnes de 60 ans et + (soit près de 20% des personnes de cet âge) disposent d'un revenu fiscal inférieur au montant moyen des retraites en France (environ 1 200 € par mois).

- 740 personnes constituant le 1^{er} décile des 60/74 ans ont une moyenne de revenus inférieure au seuil de pauvreté Insee avec 609€ de revenu fiscal par mois,
- 1 480 personnes de 60/74 ans disposent d'un revenu fiscal inférieur au montant moyen des retraites en France (environ 1 200 € par mois),
- environ 700 personnes âgées de 75 ans et + disposent d'un revenu fiscal inférieur au montant moyen des retraites en France (environ 1 200 € par mois).

Revenus fiscaux par unité de consommation (moyenne mensuelle en euros) pour les premiers déciles

Age personne de référence	Population en 2008	1 ^{er} décile	2 ^{ème} décile	3 ^{ème} décile	4 ^{ème} décile	Revenu médian
Moins de 30 ans	3 104	42	787	994	1214	1400
30-39 ans	11 289	542	844	1103	1346	1596
40-49 ans	14 238	516	806	1086	1350	1597
50-59 ans	10 944	541	919	1233	1532	1809
60-74 ans	7 422	609	954	1258	1496	1761
75 ans et +	3 516	858	1 141	1327	1531	1780
Fontenay sous Bois	50 513	556	879	1160	1409	1657

Source INSEE données DGI 2008

Minima sociaux	450
Seuil de pauvreté INSEE	657
Seuil de pauvreté Eurostat	792

3.2.2. Favoriser le maintien des personnes âgées à domicile

Aujourd'hui, un large consensus s'exprime pour faire du soutien à domicile l'axe majeur des politiques en faveur des personnes âgées ce qui correspond à :

- la volonté affirmée des personnes âgées elles-mêmes,
- l'évolution de leurs conditions de vie et de santé,
- l'évolution récente du cadre législatif et réglementaire qui renforce notablement ce secteur (Création de l'Allocation Personnalisée d'Autonomie en juillet 2001, loi du 2 janvier 2002 rénovant l'action sociale, refonte de la convention collective des personnels de l'aide à domicile en juillet 2003 ...)

Dès le 1er schéma gérontologique adopté en 1998, le Val-de-Marne décidait la sectorisation gérontologique et la création des Centres Locaux d'Information et de Coordination (CLIC) visant à « promouvoir une organisation cohérente des prises en charge, principalement orientées vers le maintien à domicile ».

Ce dispositif copiloté par l'Etat et le Conseil Général jusqu'en décembre 2004 est aujourd'hui divisé en 8 secteurs privilégiant les dynamiques locales.

Il s'y ajoute le Centre Communal d'Action Sociale, et le rôle qu'il peut jouer dans les développements futurs.

3.2.3. L'offre actuelle d'hébergement pour les personnes âgées : 301 places dans deux EHPAD

La proportion de personnes âgées de 75 ans et plus résidant en établissement dans le Val-de-Marne est de 9,7%, (moyenne nationale 9,9%, moyenne régionale 8,2%) (Source : Schéma départemental pour une politique en faveur des personnes âgées 2006-2010).

La commune dispose de deux EHPAD : un public (250 places) et un privé à but non lucratif. (51 places) qui assurent l'hébergement des personnes âgées dans le cadre d'une prise en charge globale.

Deux EHPAD

Noms	Statut établissement	Places en accueil de jour	Places en hébergement temporaire	Places en hébergement permanent	Dont	
					Places Unité Alzheimer	Places habilitées à l'aide sociale
Résidence Hector Malot Dame Blanche	Public	10	0	250	29	250
Accueil St François	Privé à but non lucratif	3	0	51	14	51
Total		13	0	301	43	301

Source : ORS Guide des établissements pour personnes âgées Edition 2009

Elles s'adressent aux personnes âgées qui ne peuvent plus vivre de manière autonome et offrent un ensemble de prestations comprenant le logement, les repas et les services spécifiques. Ils accueillent aussi les personnes âgées désorientées dans des unités de vie spécifiques.

Deux modes d'accueil particuliers se sont développés :

13 places en accueil de jour comprenant le repas de midi et les activités l'après midi, la prise en charge spécifique des personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer pour une ou plusieurs journées par semaine, voire demi-journées.

43 places en unités de soins spécifiques Alzheimer d'une douzaine de personnes offrant un accompagnement et/ ou des soins spécifiques. Ces lieux répondent aux critères précis d'adaptation architecturale, de qualification du personnel, de participation des familles, de projet de vie propre à chaque résident.

Les deux structures ne disposent pas de places dédiées à l'hébergement temporaire de quelques semaines ou mois si le maintien à domicile est momentanément compromis : prévention de situation de crise, épuisement de l'aidant, préparation à un futur hébergement en permettant un premier essai de vie en collectivité...

Fontenay-sous-Bois dispose de 2 foyers (la résidence Gaston Charles et le Foyer Soleil) totalisant 120 logements, n'appartenant pas à la catégorie des structures d'hébergement, mais à celle des logements autonomes à destination des personnes âgées ce qui est une formule intermédiaire entre domicile et hébergement collectif.

Deux établissements d'hébergement pour les personnes âgées existent à Fontenay-sous-Bois. Le ratio d'équipement est très faible au regard de celui de Val de Marne.

Les établissements d'accueil pour personnes âgées à Fontenay

	Fontenay sous Bois Nb places	Ratio d'équipement (*)	Val de Marne Nb places	Ratio d'équipement (*)
Maison de retraite			1 367	
EHPAD public	250			
EHPAD association				
EHPAD privé	51			
Total EHPAD			3 527	
Logements foyers			3 503	
Total	301	82,9	9 811	116,1

(*) Ratio d'équipement : places pour 1 000 personnes âgées de 75 ans et plus

3.3. La meilleure prise en compte du handicap dans les logements des personnes handicapées

3.3.1. Une meilleur prise en compte à différents niveaux

La loi du 11 février 2005

La loi « pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées » du 11 février 2005 : « constitue un handicap toute limitation d'activité ou restriction de participation à la vie en société subie dans son environnement par une personne en raison d'une altération substantielle, durable ou définitive d'une ou plusieurs fonctions physiques, sensorielles, mentales, cognitives ou psychiques, d'un polyhandicap ou d'un trouble de santé invalidant ».

Au-delà de la création de la prestation de compensation (prestations et aides adaptées et personnalisées, orientation en établissement social ou médico-social, mesures spécifiques pour permettre la scolarisation, l'accès à l'emploi...), la loi renforce les aides autour de deux axes :

- des ressources financières (l'AAH, pension d'invalidité) comme revenu d'existence pour les personnes que leur handicap empêche d'accéder à un emploi stable,
- des droits pratiques pour améliorer le quotidien et participer à la vie sociale via des accès aménagés et priorité dans les files d'attente

Cette politique volontariste se concrétise par des principes forts :

- l'accessibilité généralisée dans tous les domaines de la vie sociale (éducation, emploi, cadre bâti, transports...),
- le droit à compensation des conséquences du handicap,
- la participation et la proximité avec la création des Maisons départementales des personnes handicapées(MDPH) .

Le schéma départemental 2009/2013

En mai 2008, le Conseil Général du Val de Marne a adopté le 3ème schéma départemental en faveur des personnes handicapées pour la période 2009/2013 avec trois objectifs :

- Accompagnement aux personnes handicapées à chaque étape du parcours de vie (avancée en âge, évolution de l'état de santé ...),
- Permettre aux personnes handicapées de ne pas être exclues et favoriser le maintien à domicile,
- La création de places en établissements et services.

La MDPH du Val-de-Marne à Créteil «exerce une mission d'accueil, d'information, d'accompagnement et de conseil des personnes handicapées et de leur famille ainsi que de sensibilisation de tous les citoyens aux handicaps» autour d'une équipe pluridisciplinaire constituée de médecins, d'ergothérapeutes, de psychologues, de spécialistes du travail social, de l'accueil scolaire ou de l'insertion professionnelle.

La Charte Ville Handicap et la Commission communale d'accessibilité

Fontenay-sous-Bois a établi une Charte en avril 2005 et une commission handicap en mars 2009 qui permet aux personnes handicapées et à leurs représentants d'exprimer leurs attentes et d'évaluer semestriellement un plan d'engagements.

3.3.2. Une difficile évaluation de la demande : 424 allocataires AAH en 2004

Le nombre de personnes handicapées ne ressort pas clairement des statistiques Insee. Leur estimation repose généralement sur le nombre de bénéficiaires de l'aide principale liées à l'handicap.

En 2004, 424 allocataires bénéficiaient de l'Allocation Adulte Handicapé (AAH), soit 0.8% de la population totale.

En 2008, à l'échelle du département 12 110 allocataires percevaient l'AAH, soit 1% de la population totale.

3.3.3. L'offre spécifique actuelle en faveur des personnes adultes handicapées : 17 places

Les établissements d'accueil pour les personnes adultes handicapés sont peu nombreux : la seule structure dédiée à Fontenay-sous-Bois est le foyer de vie de 17 places en internat et de 20 places en accueil de jour.

Structure	Nb Places internat	Nb places accueil jour	Gestionnaire	Principaux handicaps accueillis
Foyer de vie	17	20	AMIS	Déficiência intellectuelle

Source : ORS Guide des établissements pour personnes handicapées Edition 2009

Il est destiné aux adultes handicapés qui ne peuvent pas travailler en milieu protégé, mais qui disposent d'une certaine autonomie physique et intellectuelle. Il fonctionne en internat, semi internat, externat, accueil de jour, accueil temporaire....

L'offre spécifique actuelle en faveur des enfants et adolescents handicapés offre sur la ville des prestations dispensées en externat

4 établissements pour enfants et adolescents handicapés fonctionnant en externat existent à Fontenay-sous-Bois :

Structure	Nb places	Gestionnaire	Principaux handicaps accueillis
Externat medico pédagogique	110 externat	UDSM	Troubles du caractère et du comportement
SESSAD (Service d'éducation et de soins à domicile)	20	UDSM	Troubles du caractère et du comportement
Institut médico éducatif Centre Emile Ducommun	50 externat	UDSM	Troubles du caractère et du comportement
Centre medico psycho pédagogique		UDSM	Toutes déficiences

Source : ORS Guide des établissements pour personnes handicapées Edition 2009

Un seul établissement d'accueil pour les personnes adultes handicapées existe à Fontenay-sous-Bois. Le ratio d'équipement est très faible au regard de celui de Val de Marne.

Nombres de places en 2009

	Fontenay sous Bois Nb places	Ratio d'équipement (*)	Val de Marne Nb places	Ratio d'équipement (*)
Foyer d'hébergement			495	
Foyer de vie	17		366	
Foyer d'accueil médicalisé			194	
Maison d'Accueil Spécialisé			462	
Maison Relais			NR	
Total	17	0,6	1 517	2.0

(*) Ratio d'équipement : places pour 1 000 personnes âgées de 20 à 59 ans. 29 248 personnes sont âgées de 20 à 59 ans en 2006 à Fontenay sous Bois.

3.3.4. Un minimum de 200 logements accessibles et une vingtaine de logements adaptés dans le parc social

Le décret du 17 mai 2006 porte le principe d'accessibilité généralisée, posé par la loi du 11 février 2005, pour permettre à tous quel que soit le handicap (moteur et mental) d'exercer les actes de la vie quotidienne et de participer à la vie sociale.

La notion d'accessibilité entend accessibilité en fauteuil roulant, ascenseur pour les bâtiments de + 3 étages, circulations et portes permettant le passage d'un fauteuil roulant, au moins 5% des places de stationnement réservées...

Les logements doivent être adaptables par des travaux simples pour permettre l'usage de la cuisine, du séjour, d'une chambre, des toilettes et d'une salle de bain ce qui implique l'adaptation effective des surfaces comprenant des mesures appropriées pour l'accès et la giration d'un fauteuil. La notion s'est étendue aux handicaps sensoriels (domotique)

Afin de définir le nombre de logements accessibles et de logements adaptés dans le logement social, une enquête menée par la ville est en cours auprès de chaque bailleur.

Parmi les réponses obtenues en janvier 2010 toutes ne sont pas exploitables, mais on peut dégager les chiffres minimum suivants :

- 200 logements handicapés « accessibles » (plus de la moitié se trouvent en RDC des immeubles).
- 24 logements « adaptés » dont 15 logements du bailleur Valophis dans sa résidence « la Dame Blanche » : 7F1, 1F2, 7F3.

Dans le cadre du PLH, il serait intéressant de :

- **faire un état des lieux exhaustif et rigoureux des logements accessibles et adaptables pour les personnes handicapées,**
- **favoriser l'accessibilité et l'adaptation des logements dans le parc social et le parc privé.**

3.4. Une part importante de personnes défavorisées éligibles au PDALPD

3.4.1. Le PDALPD

La loi du 31 mai 1990 relative au droit au logement, et la loi de 1998 relative à la lutte contre les exclusions réaffirment l'importance du rassemblement et de la coordination dans chaque département des acteurs du logement.

Le 1er Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) du Val-de-Marne date de juillet 1991 et le second en 2007, pour cinq ans.

A Fontenay-sous-Bois, comme dans le département le système d'accueil des populations en difficulté souffre des mêmes dysfonctionnements :

- transformation des publics accueillis (âge, ressources..),
- pérennisation de la présence des résidents alors qu'il s'agissait à l'origine d'un habitat temporaire,
- manque de place pour faire face aux besoins.

Le public éligible est l'ensemble des isolés et familles confrontés aux difficultés d'accès ou de maintien dans un logement indépendant ou décent.

Les populations prioritaires cumulent des difficultés d'accès au logement, des difficultés économiques et sociales définies par référence aux ressources totales mensuelles dont le plafond est fixé à 70% maximum du plafond PLAI (soit des revenus pour une personne seule correspondant à 820 €), très proche du seuil de pauvreté en Ile-de-France.

Les accords collectifs devront prendre en compte les publics « super prioritaires » définis par l'article 7 de la loi DALO afin de favoriser le relogement des demandeurs reconnus comme prioritaires par la commission de médiation.

Ces populations tentent d'être hébergées dans des structures spécifiques submergées par cette demande multiforme : sans-abri (pour l'urgence), personnes ayant besoin d'un accompagnement social adapté (pour l'insertion), personnes étrangères sans droit de travail, demandeurs d'asile ou déboutés, mais surtout des travailleurs pauvres « légaux », disposant de contrats de travail courts, exécutés en horaires décalés ou en temps très partiel.

Les personnes prioritaires

En appliquant le seuil d'éligibilité de 820 € , environ 6 400 personnes seraient prioritaires soit 12% de la population comprenant :

- Les populations du 1^{er} décile sauf la tranche des 75 ans et + ,
- la population du 2^{ème} décile pour les 40-49 ans

Revenus fiscaux par unité de consommation (moyenne mensuelle en euros) pour les premiers déciles

Age personne de référence	Population en 2008	Population par décile	1 ^{er} décile	2 ^{ème} décile	3 ^{ème} décile	4 ^{ème} décile	Revenu médian
Moins de 30 ans	3 104	310	42	787	994	1214	1400
30-39 ans	11 289	1 129	542	844	1103	1346	1596
40-49 ans	14 238	1 423	516	806	1086	1350	1597
50-59 ans	10 944	1 095	541	919	1233	1532	1809
60-74 ans	7 422	742	609	954	1258	1496	1761
75 ans et +	3 516	352	858	1 141	1327	1531	1780
Fontenay sous Bois	50 513	5 051	556	879	1160	1409	1657

Source INSEE données DGI 2008

Minima sociaux	450
Seuil de pauvreté INSEE	657
Seuil de pauvreté Eurostat	792

En prenant en compte ces définitions:

- environ 5 000 personnes se situent en dessous du seuil de pauvreté Eurostat,
- environ 4 700 personnes se situent en dessous du seuil de pauvreté INSEE,
- environ 310 personnes se situent en dessous des minima sociaux : ces personnes se caractérisent par leur jeunesse de moins de 30 ans.

Un public moins prioritaire mais en difficulté

L'étude « Analyse des besoins sociaux » réalisée par Compas-tis pour la CCAS en 2009, au chapitre « Pauvreté précarité », confronte les revenus des ménages en fonction de leur taille, et le coût du logement à la location et montre qu'environ la moitié des ménages fontenaysiens rencontrent des difficultés potentielles pour se loger.

Surfaces locatives estimée (en m²) si 1/3 des revenus imposables est dédié au foyer

	Nb ménages 2006	1 ^{er} décile	2 ^e décile	1 ^{er} quartile	3 ^e décile	4 ^e décile	médian	6 ^e décile
1 personne	6 939	9	14	16	17	20	22	25
2 personnes	5 709	16	23	26	29	34	40	45
3 personnes	3 262	22	20	29	34	38	45	53
4 personnes	2 890	27	39	45	50	59	68	79
5 personnes et plus	1 858	19	30	34	39	47	58	70

Etude « Analyse des besoins sociaux » réalisée par Compas-tis pour la CCAS en 2009.

XX	< ou égal à la surface acceptable par une personne
XX	pour les petites tailles : < ou égale à la surface acceptable pour une personne + 30% pour les grandes tailles : < ou égale à la surface acceptable pour une personne +15%

Surface acceptable par personne	Surface totale acceptable
1 ^{er}	18
2 ^e	12
3 ^e	10
4 ^e	10
5 ^e	10

Au total on peut estimer qu'environ 10 000 ménages fontenaysiens sur 20 600 n'ont théoriquement pas les moyens financiers de louer un logement adapté à leurs besoins Certains d'entre eux sont propriétaires et d'autres locataires de logements sociaux.

Cette étude mentionne aussi que les revenus des ménages locataires sont significativement plus faibles que ceux de ménages propriétaires : en 2006 le revenu médian des ménages locataires était de 2 000 € par mois et 3 700€ pour les ménages propriétaires.

La confrontation des ressources des ménages locataires, au coût de location des logements (15 à 30 € le m² en 2006) tend à montrer que la moitié des ménages n'ont pas la capacité de louer des surfaces supérieures à 40 m² à 15€ du m² par mois, ou à 20m² à 30€ du m² par mois.

Les ménages fontenaysiens, notamment ceux composés d'une ou deux personnes sont particulièrement sensibles à l'augmentation des coûts liés au logement. Ainsi la modification de leurs besoins, notamment avec la présence potentielle d'enfants, les pousse plus systématiquement à quitter Fontenay-sous-Bois vers d'autres communes où l'offre de logements locatifs est plus abordable.

L'impact de la loi DALO à Fontenay : une place pour 1000 habitants

Le PDALPD 2007/2012 intègre les dispositions de la loi sur le logement opposable (DALO), qui définit les publics prioritaires à reloger en urgence.

La loi DALO impose la création d'une place d'hébergement pour 1 000 habitants.

Pour Fontenay sous Bois le déficit est de 30 places

Pop 1999	Nb places hébergement à prévoir (N=1/1 000hab)	Hébergement d'urgence (1)	Stabilisation (2)	CHRS (3)	Total 1+2+3 (H)*	Ecart (N-H)
51 727	51	0	0	21	21	30

**sous réserve de confirmation des catégories retenues pour définir l'hébergement*

Source : à vérifier avec le PAC

Outre les objectifs de production, la loi DALO impacte le dispositif départemental d'hébergement, notamment l'affirmation du principe de continuité dans la prise en charge des sans abri.

L'article 4 prévoit que « toute personne accueillie dans une structure d'hébergement d'urgence doit pouvoir y demeurer dès lors qu'elle le souhaite, jusqu'à ce qu'une orientation lui soit proposée. Cette orientation est effectuée vers une structure d'hébergement stable ou de soins, ou vers un logement, adaptés à sa situation ».

Cette nouvelle disposition implique la fin de la notion de durée maximale de séjour dans les structures d'hébergement d'urgence, puisque la proposition d'orienter vers une structure pérenne commandera désormais la durée de séjour en urgence.

Comptabiliser les places du dispositif hivernal ?

3.4.2. L'offre dans le parc social et le parc privé

La commune bénéficie d'un riche tissu institutionnel et associatif

Le CCAS et d'autres services municipaux travaillent avec les services sociaux du Conseil Général.

L'espace Départemental des Solidarités (EDS) couvre Fontenay-sous-Bois, Saint Mandé et Vincennes mais son équipe d'une vingtaine de travailleurs sociaux travaille principalement sur Fontenay-sous-Bois. D'autres acteurs associatifs, telle « la Halte Fontenaysienne », ainsi que les bailleurs sociaux participent également à l'action sociale.

La Halte Fontenaysienne est habilitée à accueillir et à accompagner des personnes en grande difficulté sur 9 communes dont Fontenay. Elle offre un service de domiciliation (environ 300 personnes en bénéficient) et un lieu de vie en journée (entre 40 et 50 personnes).

Un partenariat existe avec l'hôtel social de la commune : l'hôtel Flora (cité plus loin).

L'offre nouvelle dans le parc social

Les logements financés en Prêt locatif Aidé d'Insertion (PLA I) constituent une offre spécifique de logement aux familles cumulant à la faiblesse des ressources d'autres types de difficultés.

Les PLA-I sont caractérisés par un niveau de loyer ne dépassant pas 80 % du loyer maximum PLUS et par un accueil de ménage dont le niveau de ressources ne dépasse pas 60 % des plafonds PLUS.

Le PDALPD 2007/2012 exige que chaque nouvelle opération de plus de 10 logements comporte un minimum de 10 % de logements financés en PLA-I familial.

Toute opération de moins de 10 logements devra comporter au moins un logement financé en PLA-I familial.

En parallèle, l'amélioration de la gestion de l'occupation du parc PLA-I sera mise en œuvre pour mieux suivre les changements de situation des locataires.

L'objectif est de reconstituer l'offre PLA-I par mutation des logements sans pénaliser le locataire et le bailleur.

Depuis 2000, 30% des logements financés en Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) sont réservés à des ménages dont les revenus ne dépassent pas 60 % des plafonds de ressources PLUS.

L'offre « sociale » dans le parc privé

Le parc privé est essentiel pour les jeunes décohabitants, les jeunes actifs, les personnes âgées et les ménages aux faibles revenus, à condition que son coût reste raisonnable.

Cependant, il correspond mal aux besoins qu'il doit satisfaire par rapport au niveau de solvabilité des candidats locataires.

Ce parc privé est socialement utile lorsque les propriétaires bailleurs acceptent de conventionner leurs logements et qu'ils remplissent une fonction comparable à celle du parc social, avec souvent une meilleure localisation en centre ville.

L'Etat, via l'ANH et avec le concours d'autres partenaires publics locaux, participe au financement des travaux dans les logements. Cette démarche est facilitée par la présence de l'Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS), mise en place en 2001.

Le PDALPD 2007/2012 fixe en conformité avec les objectifs du Plan de Cohésion Sociale, la production de 1 550 logements conventionnés par le biais de l'ANH sur 5 ans dans le Val-de-Marne.

En parallèle, l'Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS), mise en place lors du précédent Plan, continuera à développer son action. L'objectif est d'inciter les propriétaires à mettre sur le marché locatif des logements à loyer conventionné afin d'y reloger le public PDALPD.

3.4.3. L'hébergement spécifique destiné aux personnes en difficulté

L'offre existante en structures d'hébergement : 21 places en Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale

L'accueil en hébergement n'est pas soumis à condition de ressources et ne donne pas lieu à l'établissement d'un bail ou titre d'occupation, ni au versement d'un loyer ce qui n'exclut pas une participation des familles ou personnes accueillies, fixée par le gestionnaire en fonction des ressources disponibles des intéressés.

Les personnes hébergées ne peuvent bénéficier des aides personnelles au logement. Une distinction est faite entre l'hébergement d'urgence et l'hébergement d'insertion.

Les CHRS ont pour première mission l'hébergement qui va de l'asile de nuit pour répondre aux situations d'urgence à un hébergement de plus longue durée, aussi bien dans les structures collectives que dans les appartements individuels où les personnes sont logées dans des conditions proches d'un logement ordinaire.

Ils accueillent pour une durée variable de 15 jours à 6 mois renouvelables des personnes seules, des couples et des familles, mais ils sont souvent spécialisés dans l'accueil d'un public spécifique (personnes sortant de prison, femmes victimes de violence conjugale...).

Les durées de séjour tendent à s'allonger et ne sont plus transitoire mais correspondent à une installation de moyen, voire long terme ce qui compromet toute démarche d'insertion, de même qu'elle empêche de nouvelles entrées.

La Ville dispose d'un CHRS géré par l'association ENSAPE accueillant les hommes et femmes seuls de 18 à 35 ans.

Sa capacité d'accueil est répartie entre 1 pavillon de 9 places, 2 appartements collectifs et mixtes (de 4 places chacun), 2 studios relais (1 place chacun) et un appartement relais (accueillant 2 personnes) situés à proximité les uns des autres avenue Bobet dans le Val de Fontenay.

Les deux studios et l'appartement relais, permettent d'assurer une partie des sorties du CHRS. Les résidents de ces studios et appartement ont le statut de sous-locataires de l'Association.

Il n'existe pas de Centres d'Hébergement d'Urgence (CHU) à Fontenay-sous-Bois. Ces centres accueillent des personnes pour une courte durée pendant laquelle leur situation est évaluée. L'accueil ponctuel est non sélectif pour une nuit renouvelable selon les disponibilités de la structure.

En période hivernale (date fixée chaque année) se met en place le "dispositif hivernal" qui consiste en un renforcement des capacités d'hébergement sur la période afin que personne ne reste dormir dehors : à Fontenay, ce sont 160 personnes qui sont hébergées au Fort de Nogent. C'est la quatrième année que l'Etat met à la disposition de l'Armée du Salut une partie des locaux du Fort de Nogent, qui accueille par ailleurs le Groupe de recrutement de la Légion Etrangère

Un seul établissement d'accueil pour les personnes en difficulté existe à Fontenay-sous-Bois. Le ratio d'équipement est situé en deçà de la moyenne départementale. Comptabiliser les places du dispositif hivernal ?

Les structures d'hébergement sur Fontenay

	Fontenay sous Bois	Ratio d'équipement (*)	Val de Marne	Ratio d'équipement (*)
Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale	21		405	
Centre d'Hébergement d'Urgence	0		409	
Autres			495	
Total	21	0,7	1 309	1,8

Source : ORS guide des lieux d'accueil pour personnes en difficulté Edition 2008-2009 et Site internet de l'association ENSAPE
 (*) Ratio d'équipement : places pour 1 000 personnes âgées de 20 à 59 ans - 29 248 personnes sont âgées de 20 à 59 ans en 2006 à Fontenay sous Bois.

L'offre existante en structures de logements temporaires : 341 places

Ces structures sont à destination de publics plus ou moins proches de l'autonomie, disposant de faibles ressources.

Les occupants ont un bail ou titre d'occupation avec garantie de maintien dans les lieux et bénéficient des aides personnelles au logement et des aides du FSH pour l'accès et le maintien dans le logement.

Il s'agit d'une modalité temporaire de logement qui doit déboucher sur un logement de droit commun.

Le concept des baux glissants permet à un public défavorisé d'accéder à un logement ordinaire par le biais d'une sous location avec accompagnement social pendant une durée déterminée avant de faire passer ("glisser") le bail à son nom.

Le « bail glissant » est un bail temporaire signé entre un bailleur et un locataire où une association. Il prévoit la transmission du bail à la personne aidée dès qu'elle aura démontré sa capacité à gérer le logement de manière adaptée : régularité de paiement des loyers, comportement ne créant pas de nuisance.

Pour que le glissement de bail puisse s'opérer il doit être prévu dans le contrat de location dès sa signature dans une convention passée avec le bailleur, puis au bout d'un certain temps, le "bail glisse" au nom du locataire.

Pendant ce « temps », l'association qui assure la médiation entre le propriétaire et le sous locataire, bénéficie de l'aide à la médiation locative subordonnée à la signature d'une convention triennale versée par l'Etat. Elle est d'environ 500 euros par logement.

302 chambres en Foyer de Travailleurs Migrants

Les foyers de travailleurs migrants ont été systématisés par l'État au milieu des années 1950, pour héberger les travailleurs nord-africains abondamment employés par l'industrie ou la voirie. Ils n'étaient pas censés y rester dans des dortoirs ou chambres individuelles de très petite taille, regroupés en unité de vie avec des espaces communs pour la cuisine et les sanitaires.

Aujourd'hui, ces foyers occupent des bâtiments d'époques diverses, qui souffrent souvent d'avoir été construits et entretenus à moindre frais et d'abriter de fortes densités de population qui souffre, outre ses faibles ressources, d'une situation de plus en plus précaire, et du vieillissement des premiers occupants, restés dans ce qui était conçu comme un «logement provisoire pour travailleurs migrants».

L'offre comprend un FTM : la Résidence de l'Auxerrois qui accueille un public plus large qu'initialement.

	Propriétaire	Gestionnaire	Nb chambres
Résidence de l'Auxerrois	ADOMA	ADOMA	302

Source : Site internet Adoma

La circulaire du 3 octobre 2002 relative à la prorogation du plan de traitement des foyers de travailleurs migrants rappelle les grandes orientations du passage au statut de résidence sociale avec le rôle central du projet social,

- la prise en compte de l'évolution des publics et donner un logement digne aux résidents et faciliter la vie collective dans le respect des règles en vigueur,
- mettre aux normes et surtout produire des logements individuels et autonomes et trouver des sites de desserrement car la réhabilitation entraîne le plus souvent une baisse de capacité,
- faciliter le parcours résidentiel des résidents et aider à leur intégration,
- intégrer les foyers dans la ville.
- concerter avec les résidents pour l'élaboration du nouveau projet.

La liste ne comprend pas les FTM dont le dossier de traitement a été validé antérieurement au 1/01/07.

Le plan de traitement des FTM dans le département du Val-de-Marne 2007/2013 ne mentionne pas la résidence de l'Auxerrois, mais cette liste prévisionnelle pourra être modifiée par ajout ou retrait en fonction des besoins complémentaires qui seront identifiés...

Il n'y pas de résidences sociales à Fontenay, mais la résidence de l'Auxerrois est susceptible se transformer en résidence sociale pour offrir un logement meublé temporaire à des personnes en difficulté sociale et / ou économique.

L'accueil en résidence sociale doit déboucher sur du logement ordinaire de droit commun, à l'exception des travailleurs migrants.

Afin de jouer leur rôle de transition vers le logement ordinaire, deux actions peuvent être mises en place : l'accompagnement social et la gestion locative sociale. Le droit à l'aide à la gestion locative sociale (AGLS), créée en 2000, est ouvert à tous les gestionnaires de résidences sociales. L'aide est destinée à financer le surcoût de gestion lié aux difficultés d'insertion que peuvent rencontrer certaines populations accueillies, en particulier les personnes en danger d'exclusion sociale et/ou professionnelle, les jeunes en difficulté ou encore les travailleurs immigrés vieillissants. L'AGLS permet aussi de repérer et de mettre

en évidence des situations difficiles et à compléter des diagnostics qui nécessitent une action d'accompagnement social.

Le fait d'être « logé » et non plus « hébergé » assure à ces personnes

- un vrai statut d'occupation (bail ou titre d'occupation) avec des garanties de maintien dans les lieux,
- des aides personnelles au logement,
- des aides du FSH pour l'accès et le maintien dans le logement.

La durée du séjour est en général de 6 mois renouvelable une fois. Des dérogations peuvent être demandées après avis d'une commission d'admission, le délai contractuel maximum étant le plus souvent de 2 ans.

31 chambres de l'hôtel social Flora

L'hôtel Flora, recensé avec les « résidences sociales ou assimilées » par la DDE 94, est en partie financé par le dispositif MOUS de l'Etat.

Il accueille les personnes seules ou avec enfant de moins de trois ans, en rupture d'hébergement qui ont un lien avec la commune. Ce lieu transitoire leur permet de se poser avant d'aller vers une reprise d'autonomie avec un accompagnement social jusqu'à 6 mois après leur sortie.

	Propriétaire	Gestionnaire	Nb logements	Public
Hôtel Flora	VALOPHIS	SEDES/ Ville	31 dont 22 chambres simples et 9 doubles	Public isolé monoparental avec enfant de moins de 6 ans

Source : Etude CCAS

D'autres hôtels accueillent des familles orientées par le Samu social de Paris ou d'autres Départements limitrophes.

9 Hôtels meublés

	Adresse	Nb de places
Modern Hôtel	14 rue Eugène Martin	60
Le Repos de la Montagne	19 bis rue Louis Xavier de Ricard	15
Le Rio Liz	28 av du Maréchal de Lattre de Tassigny	9
Hôtellerie moderne	10 rue des Carrières	17 à 20
La Couscoussière de Fontenay	17 rue de l'ancienne Mairie	8
Hôtel le Fontenay	143 rue Dalayrac	52
Le Saint Germain	3 rue de Rosny	50
Hôtel le Chalet	4 rue Louis Auroux	
Chez Hocine	98 av de Stalingrad	Fermé pour travaux (réhabilitation)

Source : Ville de Fontenay

Le Green Hôtel, avenue Rabelais, même s'il accueille des populations en difficulté est toujours classé en hôtel de tourisme et non hôtel meublé. En fait ces hôtels n'accueillent que très ponctuellement des personnes en grande difficulté, adressées par le Samu social.

8 logements temporaires du SNL

L'association « Solidarités Nouvelles pour le Logement » (SNL) est un ensemble de 5 associations départementales en Ile-de-France, ainsi qu'une fédération.

Son action est portée localement par des "Groupes locaux de solidarité", composés exclusivement de bénévoles, il y en a 9 dans le Val-de-Marne

Une fois le logement acheté, remis à neuf et conventionné en "logement très social" avec l'Etat (loyer de 6,30 €/m² en moyenne), deux membres du groupe local accueillent le nouveau locataire, lui facilitent son installation et établissent une relation amicale régulière.

Le temps venu, les accompagnateurs aideront la personne logée dans ses démarches de relogement puisque le bail proposé par SNL est conclu pour un an renouvelable jusqu'à ce qu'un logement pérenne soit trouvé. Lorsque l'occupant se sent prêt à faire face, de façon autonome, aux droits et devoirs de tout locataire, le projet de relogement est mis en œuvre.

Projet de création de 5 logements temporaires par Immobilière 3F

Ce bailleur projette de réserver 5 logements temporaires destinés à des ménages en difficulté de Fontenay dans un programme de 30 logements.

L'ensemble du système d'accueil des populations en difficulté souffre de dysfonctionnements liés aux :

- transformations des caractéristiques des publics accueillis (âge, ressources...),
- pérennisation de la présence des résidents alors qu'il s'agissait à l'origine d'un habitat temporaire,
- manque de places pour faire face aux besoins : le ratio d'équipement est situé en deçà de la moyenne départementale.

Les structures de logements temporaires à Fontenay

	Fontenay sous Bois	Ratio d'équipement (*)	Val de Marne	Ratio d'équipement (*)
Foyer de Travailleurs Migrants	302		5 856	
Assimilé résidence sociale	31		3 445	
Logements temporaires	8		-	
Total	341	11,6	9 301	12,5

Source : ORS guide des lieux d'accueil pour personnes en difficulté Edition 2008-2009 et Site internet de l'association ENSAPE
 (*) Ratio d'équipement : places pour 1 000 personnes âgées de 20 à 59 ans - 29 248 personnes sont âgées de 20 à 59 ans en 2006 à Fontenay sous Bois.

Par la suite le PLH pourra développer les actions suivantes :

- réaliser de nouvelles structures spécialisées,
- Accroître l'offre de logements sociaux en faveur des plus démunis,
- Accroître l'offre de logements temporaires et spécifiques et rendre plus fluide le parcours résidentiel.

3.5. L'accueil des gens du voyage

La Loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des Gens du Voyage, prévoit la mise en œuvre dans chaque département d'un dispositif d'accueil des gens du voyage.

Elle vise à assurer la liberté d'aller et venir et l'aspiration légitime des gens du voyage à pouvoir stationner dans des conditions décentes, et à répondre au souci des élus locaux d'éviter des stationnements illicites.

Ce dispositif est établi à travers un schéma départemental d'accueil des gens du voyage élaboré conjointement par le Préfet et le Président du Conseil Général estime le besoin d'accueil à 450 caravanes.

L'objectif optimal approuvé par arrêté préfectoral du 10 avril 2003, s'établit à 600 places réparties entre toutes les communes de plus de 5000 habitants dans un département caractérisé par une forte densité urbaine qui limite les emprises disponibles.

Ceci conduit à favoriser des aires de 15 à 20 emplacements à l'exclusion des grands rassemblements, ce qui correspond à deux ou trois groupes familiaux.

Le nombre de places prévues à Fontenay par le SDGAV est selon les hypothèses prises en compte :

- hypothèse à 450 places : 16 places
- hypothèse à 600 places : 22 places

La ville est en recherche d'un terrain apte à remplir cette fonction et, est favorable à une négociation intercommunale pour se conformer au quota fixé par le schéma départemental.

4. LES POTENTIALITES DE DEVELOPPEMENT

4.1. Le marché du logement

4.1.1. Une grande diversité des types et des formes d'habitat

Fontenay-sous-Bois offre une grande mixité de formes urbaines, de fonctions, de typologies de l'habitat qui se traduit par une gamme très large de « marchés du logements », où les parcours résidentiels peuvent prendre place :

- **Le centre ancien**, regroupe un bâti qui date majoritairement de la fin du 19^{ème} et du début du 20^{ème} siècle, sur un parcellaire étroit, mêlant habitat individuel et collectif. Il en résulte une ambiance de village qu'il convient de préserver.
- **L'habitat pavillonnaire**, est dominant :
 - o au Nord, les quartiers du Plateau et Victor Hugo rassemblent de petites maisons individuelles de caractère souvent modeste, formant un ensemble architectural hétéroclite,
 - o au Sud, entre le boulevard du 25 août 1944 et la rue de Joinville (quartier Village), où les maisons individuelles présentent le plus souvent une harmonie architecturale avec des façades de bâtiment en meulière souvent sur trois niveaux,
 - o au Sud-Ouest, compris entre le centre ancien et l'emprise de la voie RER, où dominant les habitations de type "bourgeois", avec une architecture plus cossue et des toits mansardés caractéristiques de la seconde moitié du 19^{ème} et du début du 20^{ème} siècle.
- **Dans les quartiers du Val-de-Fontenay**, se côtoient :
 - o l'architecture de tours et de barres du cœur du quartier des Larris et de la cité de la Redoute, issue de la ZUP (Zone à Urbaniser en Priorité) créée en janvier 1960,
 - o et un ensemble de petites immeubles différents et variés, entourés de grands espaces verts avec de nombreux cheminements piétons et ponctués d'équipements publics, édifiés après la refonte du plan masse de la ZUP à la fin des années 60 par la nouvelle équipe municipale.
- **Le quartier du Bois**, se distingue par l'assemblage de maisons individuelles très cossues et d'immeubles collectifs datant de la seconde moitié du 20^{ème} siècle, sur un parcellaire régulier et lâche.
- **Le quartier d'habitat des Alouettes**, situé à l'Est de la commune, est un secteur particulièrement enclavé, inséré dans les zones d'activités, et séparé du reste de la ville par l'emprise de l'Autoroute A86 et la ligne SNCF orientées Nord/Sud. L'habitat y est majoritairement collectif.

OCCUPATION DU SOL 2003 SIMPLIFIÉE A LA COMMUNE Fontenay-sous-Bois 94033

Légende

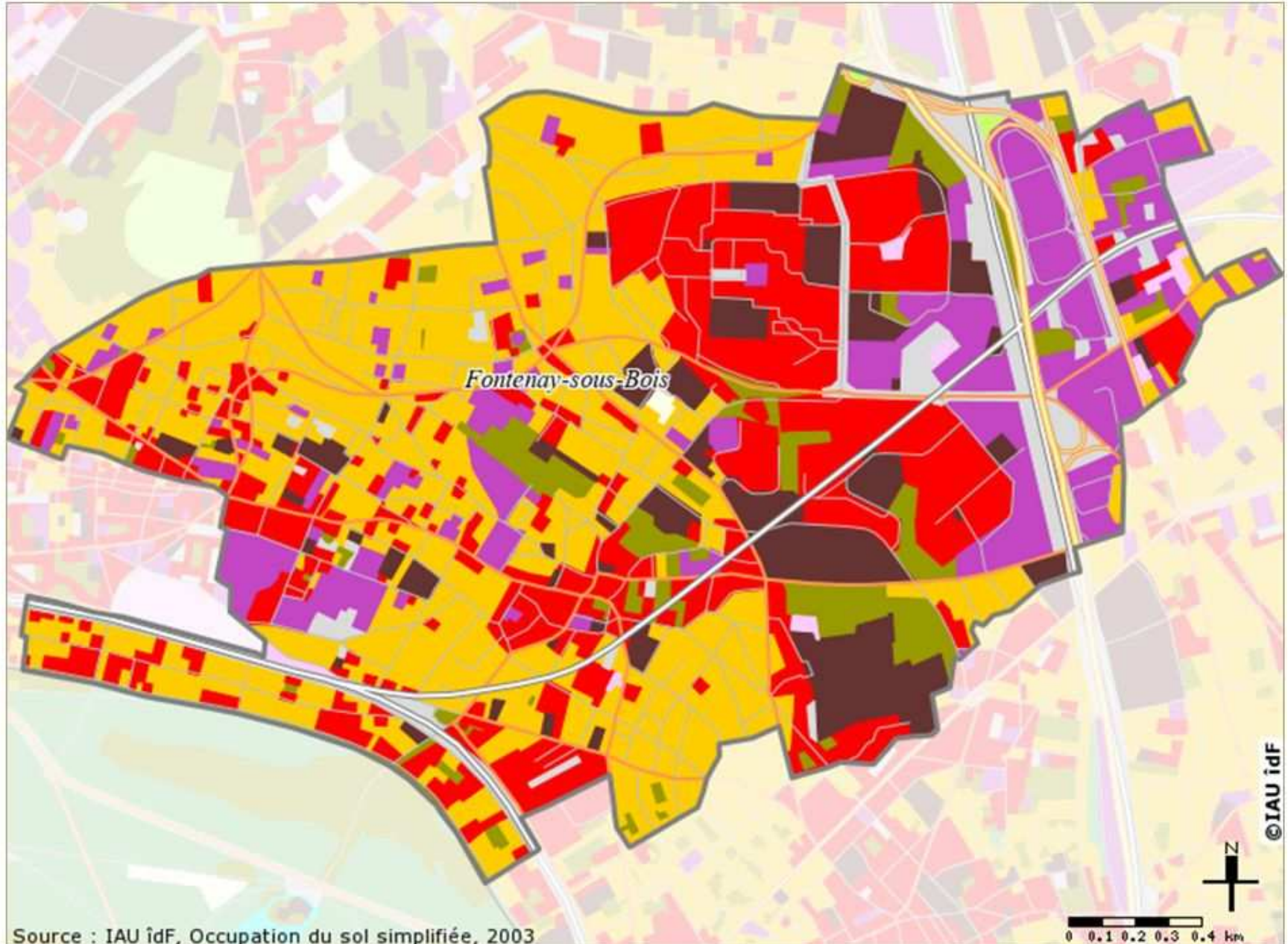
Transport

- Autoroutes
- Nationales
- Voies ferrées
- Départementales
- Réseau routier

Occupation du sol simplifiée

- Chantiers et constructions
- Transports
- Equipements
- Activités
- Habitats collectifs
- Habitats individuels
- Urbain ouvert
- Autre rural
- Eau
- Cultures
- Bois et forêts

Situation



4.1.2. Le marché du neuf : un marché fortement valorisé et porté par les opérations privées en logements collectifs

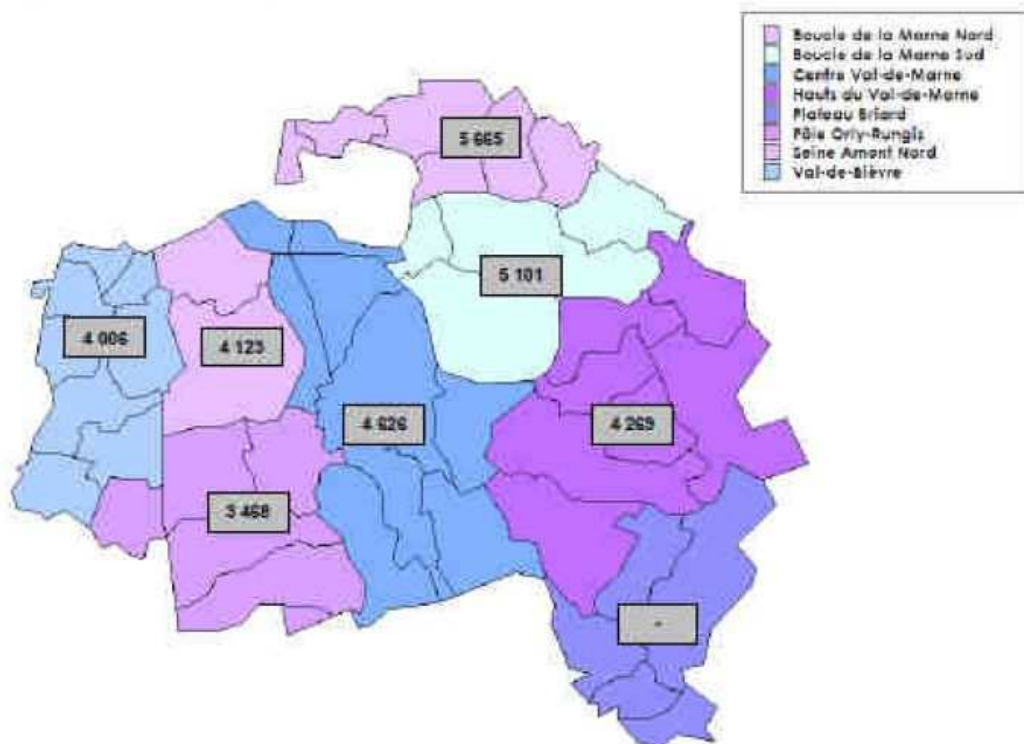
Les prix du neuf au sein du Val de Marne

L'activité des promoteurs immobiliers dans le département est en très nette décroissance depuis 2007. La nette augmentation des prix de ces dernières années confirme la raréfaction des terrains, l'augmentation des coûts de la construction et le développement de l'investissement locatif. **Les prix des logements neufs disponibles au 31/12 de l'année 2008 ont augmenté de 2% par rapport à 2007 (+ 6% entre 2006 et 2007), avec 4 527 euros / m² en moyenne dans le Val-de-Marne.** La tendance serait à la baisse courant 2009, dans le contexte de crise économique.

Deux secteurs du Val de Marne présentent des prix de vente de collectifs très nettement supérieurs à la moyenne départementale :

- **La Boucle de la Marne Nord**, qui depuis de nombreuses années, présente des prix de vente supérieurs aux autres secteurs du Val-de-Marne. En 2008, un appartement neuf commercialisé par un promoteur immobilier atteignait, en moyenne, 5 665 euros/m² (dont plus de 7 400 euros/m² pour les programmes de Vincennes).
- **La Boucle de la Marne Sud**, quant à elle, dépasse désormais les 5 100 euros/m² en moyenne, du fait de prix élevés à Saint-Maur-des-Fossés et Joinville-le-Pont.
- **Les autres secteurs** se situent en dessous de la moyenne départementale pour les ventes de collectifs, mais tous enregistrent des moyennes de prix de vente supérieures à 3 500 euros/m².

Prix moyens au m² des appartements neufs en vente en 2008



Source : enquête des ADIL d'Ile-de-France

Les prix du neuf à Fontenay-sous-Bois

Les prix au m² des logements collectifs neufs observés à Fontenay-sous-Bois, supérieurs à **6 000 €/m²**, correspondent à la tranche supérieure du marché val de marnais.

La vente en individuel neuf est très marginalement représentée et ne permet pas de construire une statistique sur les niveaux de prix.

Marché du neuf en 2007*	Prix moyen des prix de vente (en €/m ²)		Nb. Moy. de ventes (2006-2007)
	Coll.	Ind.	
Fontenay-sous-Bois	6 070 €	NR	14
Val-de-Marne	4 527 €	415 000 €	2 060

Source : enquête des ADIL d'Ile-de-France

*aucune vente enregistrée en 2008 à Fontenay-sous-Bois

4.1.3. Un marché de la revente prédominant, et très hétérogène

Les prix de l'ancien au sein du Val de Marne

L'activité du marché immobilier s'est essouffée dès le premier trimestre 2008 dans le Val-de-Marne, comme dans l'ensemble de la région Ile-de-France. Le nombre de ventes de logements a chuté de 15 % entre 2007 et 2008, pour atteindre 15 202 ventes.

Le prix moyen des appartements a encore augmenté (3 650 euros par m²). La hausse tend cependant à s'essouffir, les prix tendraient même à diminuer en 2009. Le prix moyen des maisons individuelles dans le Val-de-Marne reste stable.

Le marché de l'ancien (maisons et appartements) représentait 94% de l'ensemble des transactions enregistrées par la chambre des notaires en 2008. C'est donc lui qui conditionne l'essentiel de l'offre en direction des ménages en imprimant la nature des flux résidentiels.

Comparaison des transactions dans l'existant et la construction neuve	Nombre de logements vendus en 2008		Var. du nb par rapport à 2007		Part relative de chacun des marchés	
	neuf	existant	neuf	existant	neuf	existant
Val-de-Bièvre	66	1 957	-74%	-14%	3%	97%
Seine-Amont Nord	33	1 008	-81%	-21%	3%	97%
Pôle Orly-Rungis	163	1 177	202%	-6%	12%	88%
Centre Val-de-Marne	399	2 874	-32%	-5%	12%	88%
Haut du Val-de-Marne	69	1 166	-59%	-24%	6%	94%
Plateau Briard	0	205	-100%	-42%	0%	100%
Boucle de la Marne Sud	72	2 698	-37%	-17%	3%	97%
Boucle de la Marne Nord	180	3 507	-40%	-28%	5%	95%
TOTAL	982	15 202	-41%	-15%	6%	94%

Source : Base BIEN des Notaires Paris Ile-de-France et enquête des ADIL d'Ile-de-France

Les prix de l'ancien à Fontenay-sous-Bois

Les prix au m² des logements anciens observés à Fontenay-sous-Bois correspondent à la tranche élevée du marché val-de-marnais, mais se situent en dessous des valeurs constatées dans les communes proches de Vincennes, Saint-Mandé, Nogent-sur-Marne ou Le Perreux-sur-Marne.

Les prix des logements collectifs ont augmenté de 27% en 5 ans, soit une progression un peu moins rapide en moyenne que sur le département (+32%). La baisse est amorcée sur l'année 2009 (-6% en 1 an).

Marché de l'ancien en 2008	Prix moyen des prix de vente (en €/m ²)		Nb. Moy. de ventes (2006-2008)
	Coll.	Ind.	
Fontenay-sous-Bois	4 060 €	381 200 €	720
Val-de-Marne	3 650 €	350 000 €	16 820

Source : enquête des ADIL d'Ile-de-France

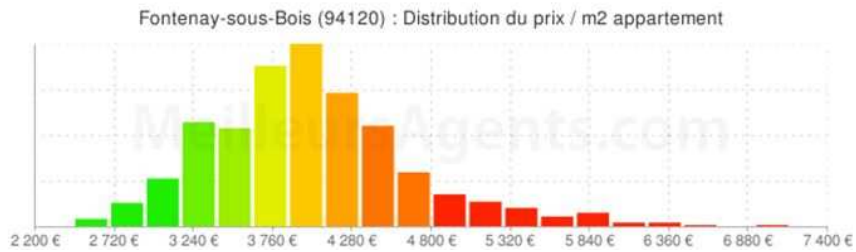
Communes limitrophes de Fontenay-sous-Bois	Appartements anciens			Maisons anciennes		
	Prix au m ²	Variation sur 1 an	Variation sur 5 ans	Prix au m ²	Variation sur 1 an	Variation sur 5 ans
Fontenay-sous-Bois	3 770 €	-5,8%	+27,4%	377 000 €	-1,3%	+23,6%
Bry-sur-Marne	3 660 €	0,0%	35,8%	NR	NR	NR
Champigny-sur-Marne	2 890 €	-2,90%	+32,0%	280 000 €	-23,3%	+14,3%
Joinville-le-Pont	3 710 €	-2,2%	+24,4%	NR	NR	NR
Le Perreux-sur-Marne	4 000 €	+0,3%	+40,9%	411 100 €	-14,4%	+32,8%
Nogent-sur-Marne	4 280 €	-5,7%	+31,2%	NR	NR	NR
Saint-Mandé	5 400 €	-10,0%	+24,9%	NR	NR	NR
Saint-Maur-des-Fossés	3 690 €	-9,8%	+24,1%	NR	NR	NR
Villiers-sur-Marne	2 960 €	-2,4%	+24%	NR	NR	NR
Vincennes	5 210 €	-7,4%	+31,0%	NR	NR	NR
Val-de-Marne	3 580 €	-5,9%	+32,1%	330 000 €	-8,9%	+24,0%
Montreuil	3 760 €	-1,2%	+71,6%	394 900 €	+19,7%	+85%
Neuilly-Plaisance	2 950 €	-13,1%	+27,4%	NR	NR	NR
Neuilly-sus-Marne	NR	NR	NR	NR	NR	NR
Noisy-le-Grand	2 950 €	-8,5%	+42,2%	317 300 €	-2,1%	+34,7%
Rosny-sous-Bois	3 060 €	+2,7%	+54,6%	312 500 €	+11,6%	NR
Seine-Saint-Denis	2 800 €	-5,5%	+47,7%	253 500 €	-7,6%	+29,6%
Paris 11ème	5 960 €	-4,5%	+41,8%	NR	NR	NR
Paris 12ème	5 740 €	-7,20%	+34,5%	NR	NR	NR
Paris 20ème	5 110 €	-5,2%	+40,3%	NR	NR	NR
Paris	6 160 €	-7,2%	+37,7%	NR	NR	NR
Ile-de-France	4 380 €	-7,5%	+33,9%	279 400 €	-9,5%	+22,1%

Source : Chambre des Notaires de Paris / <http://www.paris.notaires.fr>

La distribution des prix montre que les valeurs sont très étendues autour de la médiane, les principales valeurs s'établissant sur une fourchette allant de 3 200 €/m² à 4 500 €/m² pour les appartements, et de 2 900 €/m² à 5 300 €/m² pour les maisons.

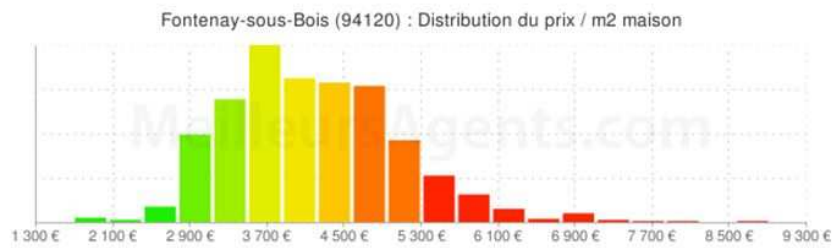
Distribution du prix / m² : Fontenay-sous-Bois, 94120

Appartement Maison Source : Meilleurs Agents.Com / <http://fr.meilleursagents.com>



Distribution du prix / m² : Fontenay-sous-Bois, 94120

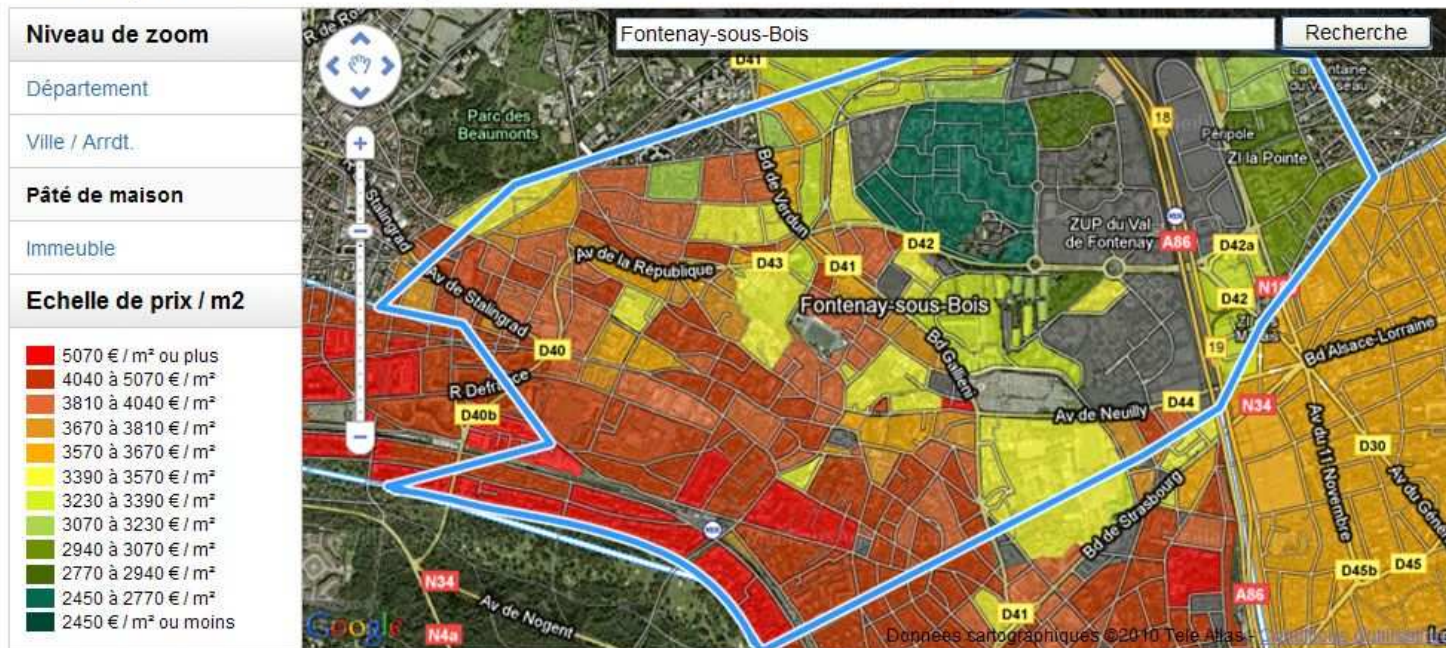
Appartement Maison



Dans les quartiers, on retrouve la sectorisation géographique des revenus. Dans les quartiers les plus valorisés, les prix peuvent dépasser les 5 000 €/m².

Estimations de prix MeilleursAgents.com au 1er janvier 2010. [Plus d'informations](#)

Carte des prix immobiliers : Fontenay-sous-Bois, 94120



Source : Meilleurs Agents.Com / <http://fr.meilleursagents.com>

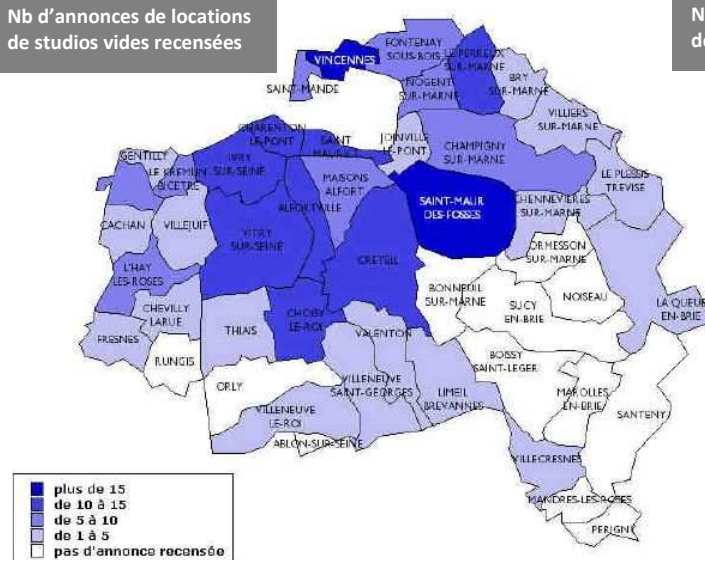
4.1.4. Un marché de la location privée offrant peu de grands logements

Les deux ou trois pièces représentent l'offre locative majoritaire à Fontenay-sous-Bois. La surface moyenne est de 39 m² pour les deux pièces proposés et de 63 m² pour les trois pièces proposés (contre respectivement 42 m² et 64 m² dans le département).

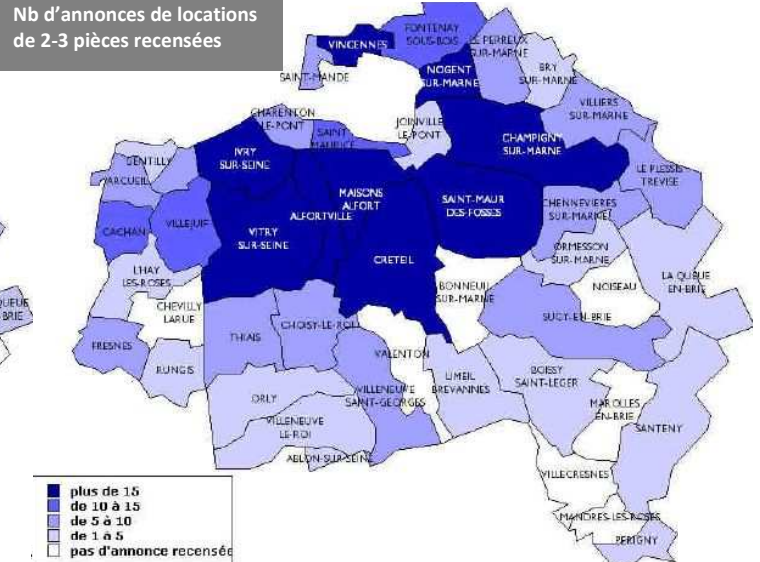
L'offre locative de studios est plus fortement présente sur la première couronne val-de-marnaise. A Fontenay-sous-Bois, leur surface moyenne est de 19 m² (contre 25 m² dans le département).

Les offres de locations de grands appartements sont assez peu répandues et plus fortement concentrées dans le Nord du département, mais Fontenay-sous-Bois n'en présentait aucune au moment de l'enquête. Pour l'ensemble du Val de Marne, la surface moyenne est de 85 m² pour les quatre pièces et de 108 m² pour les cinq pièces proposés.

Nb d'annonces de locations de studios vides recensées



Nb d'annonces de locations de 2-3 pièces recensées

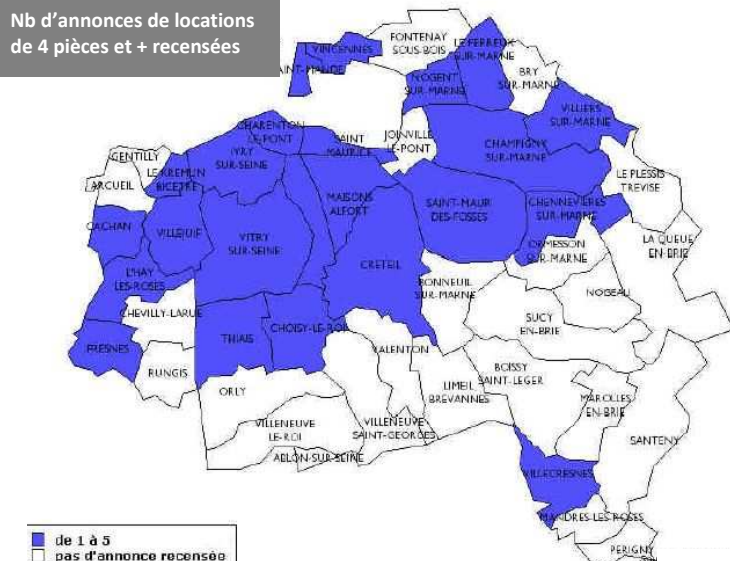


Source : ADIL du Val-de-Marne, Note Loyer N°5, octobre 2009

Enquête réalisée chaque année par l'ADIL sur l'évolution des loyers du secteur locatif privé du département à partir des annonces recensées dans l'hebdomadaire spécialisé « De Particulier à Particulier » (mai et juin 2009).

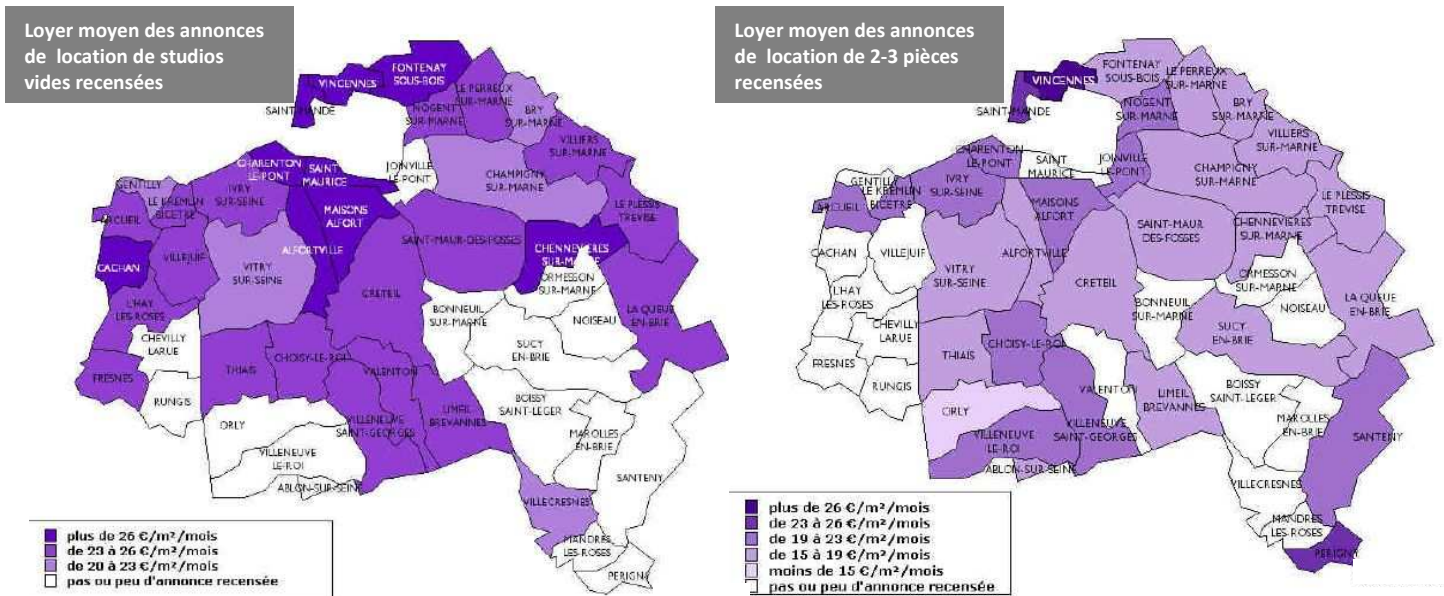
866 annonces recensées sur le département.

Nb d'annonces de locations de 4 pièces et + recensées



A Fontenay-sous-Bois, le loyer moyen des studios se situe dans la tranche supérieure des prix pratiqués dans le Val-de-Marne (près de 30 €/m², contre 25 €/m²), à l'instar des communes de première couronne, et notamment celles situées autour du Bois de Vincennes.

En revanche, les loyers moyens des deux et trois pièces sont à proches des niveaux de prix du département (respectivement 21 €/m² pour les deux pièces et 17 €/m² pour les trois pièces).



		1 pièces	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +
Fontenay-sous-Bois	Nb d'offres d'appartements recensées	6	9	4	0	0
	Loyer CC moy. (en €/mois)	546 €	796 €	1 058 €		
	Loyer CC moy. (en €/m ²)	29,8 €	20,8 €	16,8 €		
	Surface moy. (en m ²)	19,2	39	63,2		
Val-de-Marne	Nb d'offres d'appartements recensées	259	243	133	38	11
	Loyer CC moy. (en €/mois)	609 €	853 €	1 155 €	1 449 €	1 938 €
	Loyer CC moy. (en €/m ²)	25,2 €	20,5 €	17,9 €	17,1 €	17,8 €
	Surface moy. (en m ²)	25,2	41,7	64,3	84,9	108,5

Source : ADIL Val-de-Marne

4.1.5. Un marché immobilier sélectif

Pour évaluer le niveau d'engagement financier nécessaire pour l'accession à la propriété des ménages résidant à Fontenay-sous-Bois, différentes simulations ont été réalisées au regard des niveaux de prix enregistrés sur la commune, et pour différents segments de marché en présence. La tranche haute correspond aux prix moyen du neuf et la tranche basse au prix moyen de l'ancien. Le niveau d'engagement est ensuite confronté aux revenus par décile des ménages de la commune.

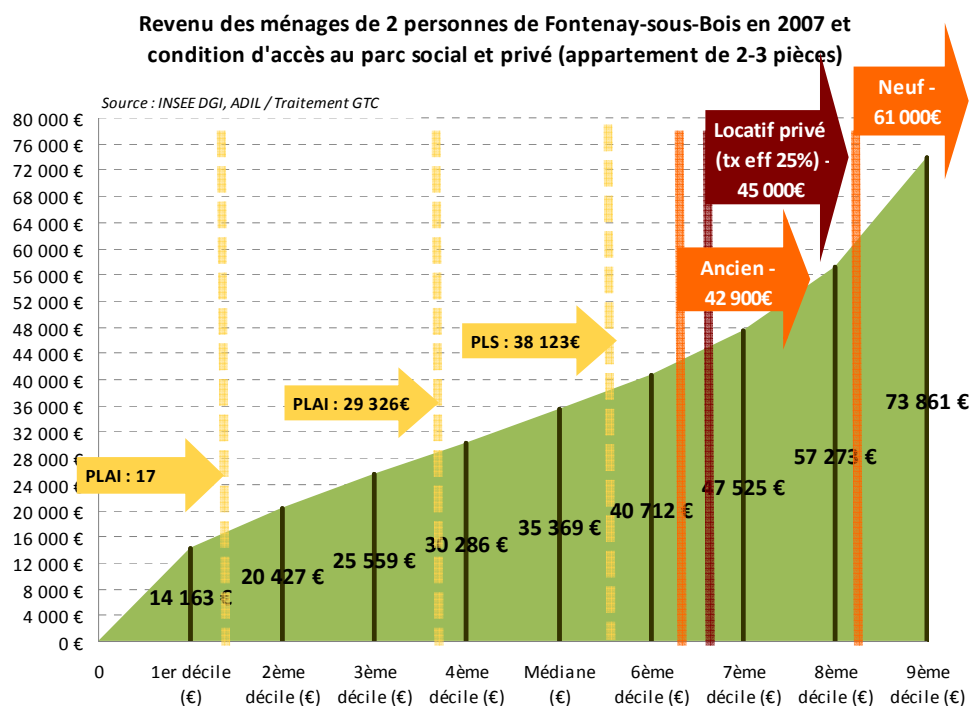
Simulation d'investissement accession	Appartement 2-3 pièces		Appartement 3 pièces		Appartement 4 pièces		Maison (ancien)
	Ancien	Neuf	Ancien	Neuf	Ancien	Neuf	
Prix moyen /m ² hab	4 000 €	6 000 €	4 000 €	6 000 €	4 000 €	6 000 €	
Surface moyenne	50	50	63	63	85	85	
Prix d'achat	200 000 €	300 000 €	252 000 €	378 000 €	340 000 €	510 000 €	380 000 €
"Frais de Notaire " <i>(8% dans l'ancien et 5% dans le neuf)</i>	16 000 €	15 000 €	20 160 €	18 900 €	27 200 €	25 500 €	30 400 €
Frais divers (déménagement, travaux d'embellissement) <i>(5% et 2% dans le neuf)</i>	10 000 €	6 000 €	12 600 €	7 560 €	17 000 €	10 200 €	19 000 €
Total achat	226 000 €	321 000 €	284 760 €	404 460 €	384 200 €	545 700 €	429 400 €
Apport initial	10%	10%	20%	20%	20%	20%	20%
Taux d'intérêt	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Durée	25	25	25	25	25	25	25
Remboursement mensuel	1 074 €	1 525 €	1 202 €	1 708 €	1 622 €	2 304 €	1 813 €
Coût annuel	12 883 €	18 299 €	14 429 €	20 495 €	19 468 €	27 652 €	21 759 €
Part des revenus	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%
Revenus déclaratifs correspondant	42 945 €	60 997 €	48 098 €	68 316 €	64 894 €	92 173 €	72 529 €

Simulation d'investissement locatif dans le parc privé	Taux d'effort 20%	Taux d'effort 25%
Loyer au m ²	20,8	20,8
Surface moyenne	45	45
Loyer mensuel maximal (hors charges)	936 €	936 €
Loyer annuel	11 232 €	11 232 €
Taux d'effort	20%	25%
Revenu annuel moyen	56 160 €	44 928 €

L'entrée des ménages de 2 personnes résidents dans le marché du logement se fait de la manière suivante :

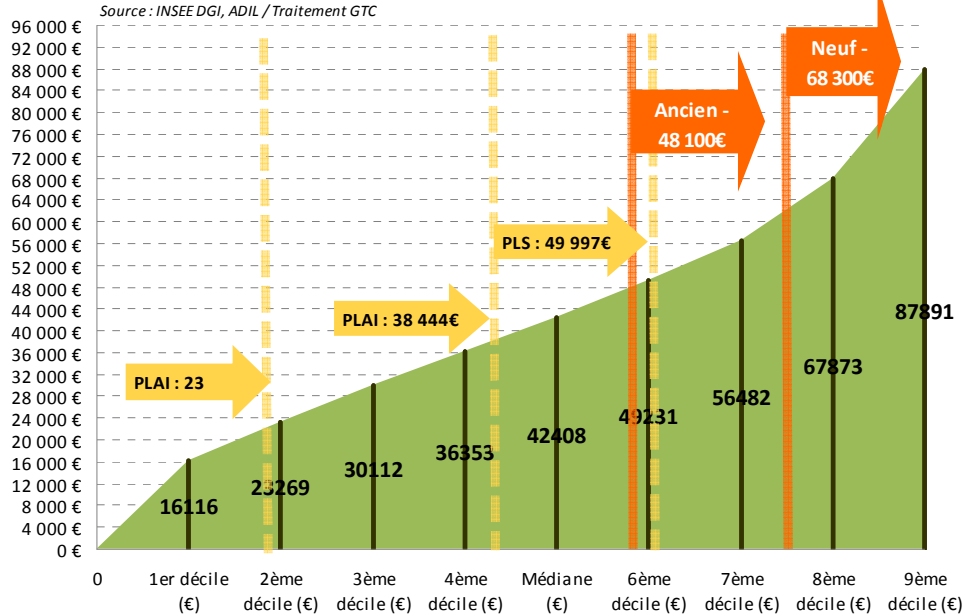
- Si près de 55% des ménages de 2 personnes peuvent prétendre entrer dans le parc locatif social (PLS compris), cela reste très théorique puisque le taux de rotation est bas dans le parc locatif social existant.
- Pour autant, seulement 37% de ces ménages ont des revenus suffisants pour accéder à la propriété dans des conditions optimales, à un prix moyen au m² de 4 000 €. Un peu moins de 20% des ménages les plus aisés peuvent accéder au marché privé neuf, à un prix moyen au m² de 6 000 €.

- Une partie des ménages, dont les revenus dépassent les plafonds PLS, ne peuvent accéder, ni au parc privé, ni au parc social intermédiaire.
- Concernant l'accès au parc locatif privé, un peu moins de 35% des ménages pourraient accéder à la location avec un taux d'effort de 25%. Du fait de la tension du marché privé, les ménages (notamment les jeunes) sont souvent captifs, ou louent à des taux d'effort très importants des logements pas toujours confortables.



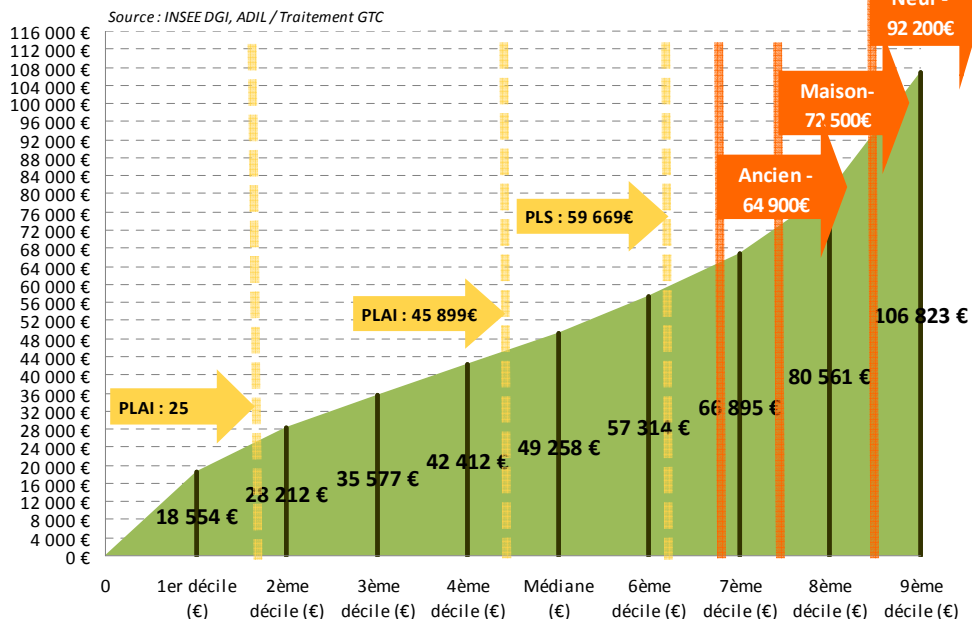
Pour les ménages de 3 personnes, les conditions d'accès au parc sont un peu plus ouvertes. Les produits immobiliers anciens sont accessibles à un peu plus de 40% des ménages Fontenaysien et les produits immobiliers neufs à 25% des ménages.

Revenu des ménages de 3 personnes de Fontenay-sous-Bois en 2007 et condition d'accès au parc social et privé (appartement de 3 pièces)



Pour les ménages familiaux de 4 personnes, les conditions d'accès au parc sont très resserrées. Les produits immobiliers anciens sont accessibles à un peu plus de 30% des ménages Fontenaysien et les produits immobiliers neufs à 15% des ménages

Revenu des ménages de 4 personnes de Fontenay-sous-Bois en 2007 et condition d'accès au parc social et privé (appartement de 4 pièces et maison)



→ Une partie de ces ménages souhaitant accéder à la propriété sont donc contraintes de s'éloigner, ou de s'engager localement, soit sur des biens ne correspondant pas à leurs

besoins (logements trop petits, qualité et confort moindre, quartier...), soit à des taux d'effort très importants, avec des risques de fragilisation.

4.1.6. Des stratégies résidentielles liées en partie au marché du logement

La ville ne peut définir unilatéralement sa politique sans prendre en compte sa place dans un bassin d'habitat élargi et sans tenir compte du positionnement respectif des différents territoires.

A cet égard, l'analyse rétrospective des mouvements migratoires au cours des années 1999-2006 est une source précieuse.

De 1999 à 2006, 11 900 personnes ont quitté la commune.

Les départs, à l'exception de ceux en direction de la province pour des raisons souvent liées à la retraite ou à des mutations professionnelles, sont assez largement orientés vers l'Est du Paris, dans les communes alentours, en lien avec la proximité géographique, mais aussi avec les composantes résidentielles (taille des logements, prix de l'immobilier...). Ces départs peuvent traduire une recherche de valeurs immobilières moins élevées, souvent au prix d'un éloignement par rapport aux emplois.

De 1999 à 2006, 11 000 personnes ont emménagé dans la commune.

Les arrivées, un peu moins nombreuses que les départs (déficit migratoire d'environ 900 habitants), sont fortement excédentaires avec Paris (solde de 1 600 habitants) et l'étranger (solde de 1 000 habitants). En revanche, les flux en direction de la petite et grande couronne francilienne et vers la province ne sont pas compensés (déficit respectif de 1 600 habitants et de 1 850 habitants).

Si la population de Fontenay-sous-Bois est un plus stable que sur l'ensemble du département (77% de la population y habitait 5 ans auparavant, contre 75% sur le département), la ville n'échappe pas aux mouvements migratoires massifs de toute l'Île-de-France, avec :

- un solde migratoire négatif et le renouvellement constant de la population,
- l'arrivée des jeunes actifs et le départ de retraités et de familles vers la périphérie et la province,
- le mouvement du cœur d'agglomération vers la grande couronne,
- les échanges privilégiés avec le quadrant Est du bassin d'habitat.

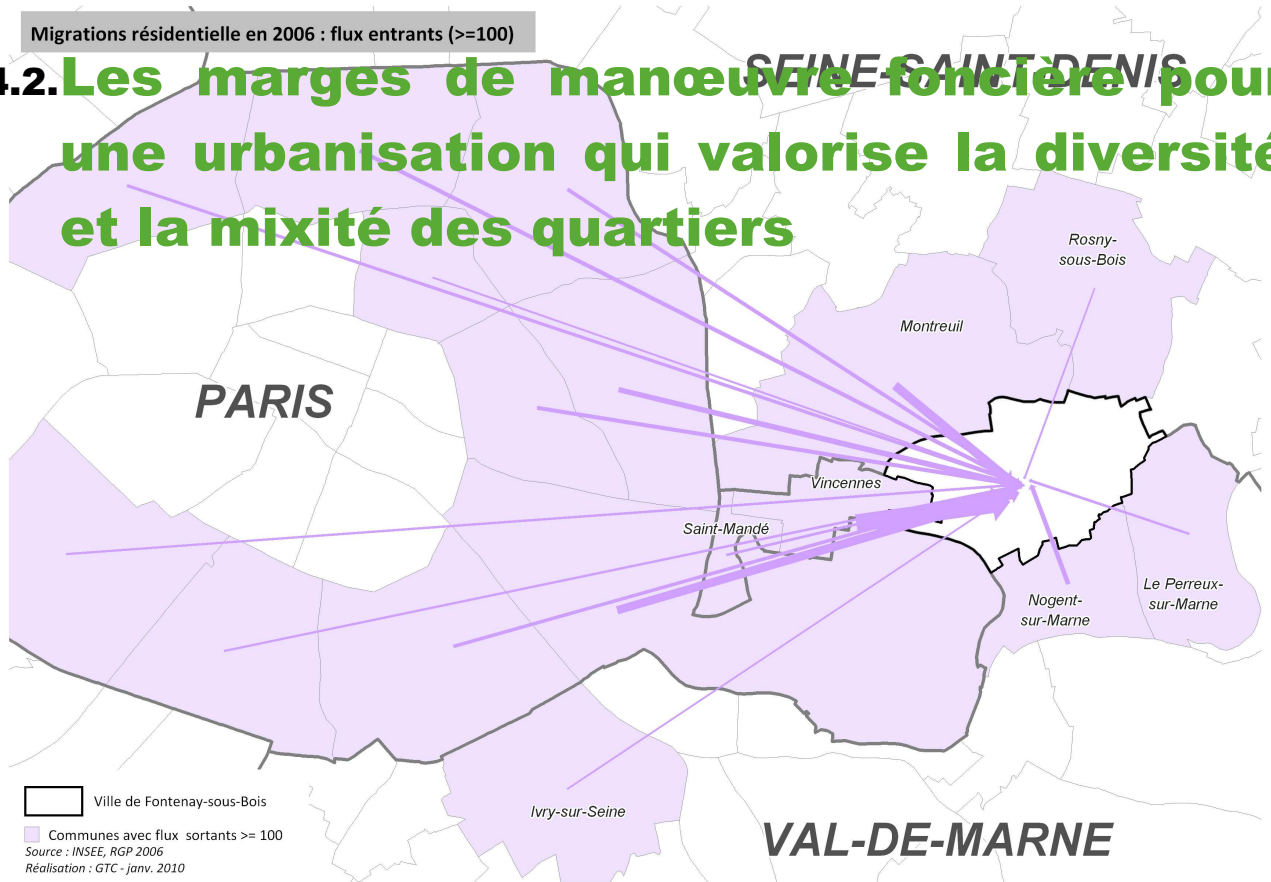
Repérage de l'habitat indigne à Fontenay sous Bois
PACT du Val de Marne – décembre

Migrations résidentielles 2006 (détail pour les communes avec flux >=200)	Population s'étant installée à Fontenay-sous-Bois depuis 5 ans venant de... (entrées)		Population étant partie de Fontenay-sous-Bois allant vers... (sorties)		solde (entrée - sorties)
Fontenay-sous-Bois	37 062	77%	37 062	76%	
Val-de-Marne (Hors Fontenay)	2 503	5%	2 673	5%	-170
<i>Vincennes</i>	956		384		
<i>Montreuil</i>	490		329		
<i>Nogent-sur-Marne</i>	242		412		
<i>Le Perreux-sur-Marne</i>			347		
<i>Saint-Maur-des-Fossés</i>			237		
Seine-Saint-Denis	1 615	3%	1 984	4%	-369
<i>Rosny-sous-Bois</i>			341		
<i>Neuilly-sur-Marne</i>			202		
Seine-et-Marne	438	1%	1 094	2%	-656
Paris	2 599	5%	1 030	2%	1 569
Essonne	224	0%	362	1%	-138
Hauts-de-Seine	441	1%	461	1%	-20
Val d'Oise	153	0%	281	1%	-128
Yvelines	130	0%	253	1%	-124
TOTAL Ile-de-France	45 166	94%	45 201	92%	-35
Province	1 827	4%	3 682	8%	-1 855
Etranger + DOM	1 141	2%	120	0%	1 021
TOTAL	48 134	100%	49 003	100%	-869

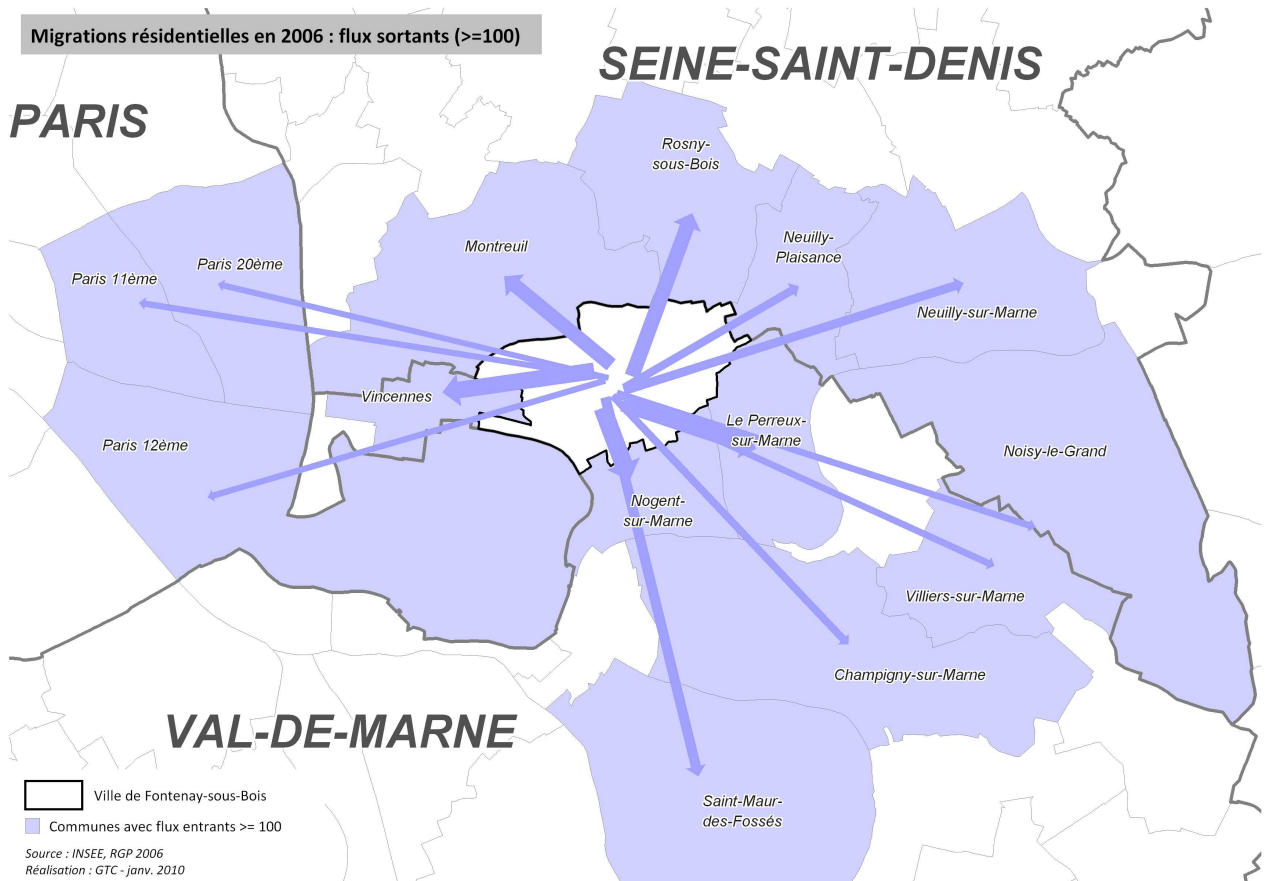
Source : INSEE, RGP 2006

Migrations résidentielle en 2006 : flux entrants (>=100)

4.2. Les marges de manœuvre foncière pour une urbanisation qui valorise la diversité et la mixité des quartiers



Migrations résidentielles en 2006 : flux sortants (>=100)



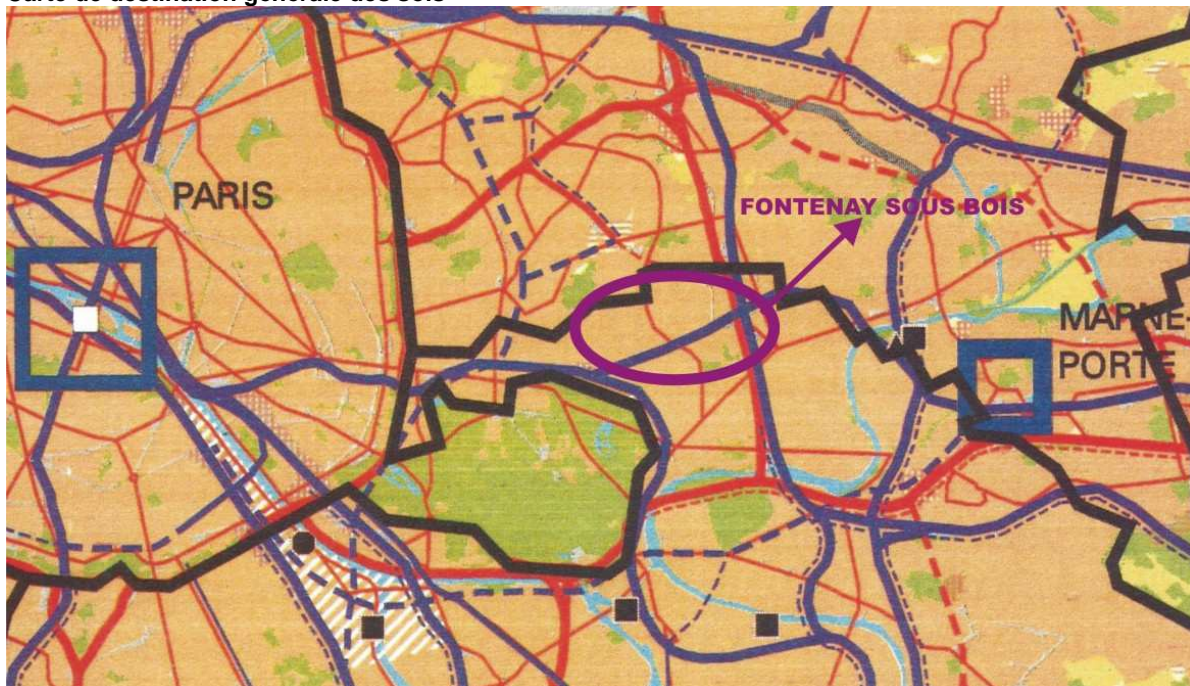
4.2.1. Les documents d'urbanisme et leurs liens avec le PLH et le PLU

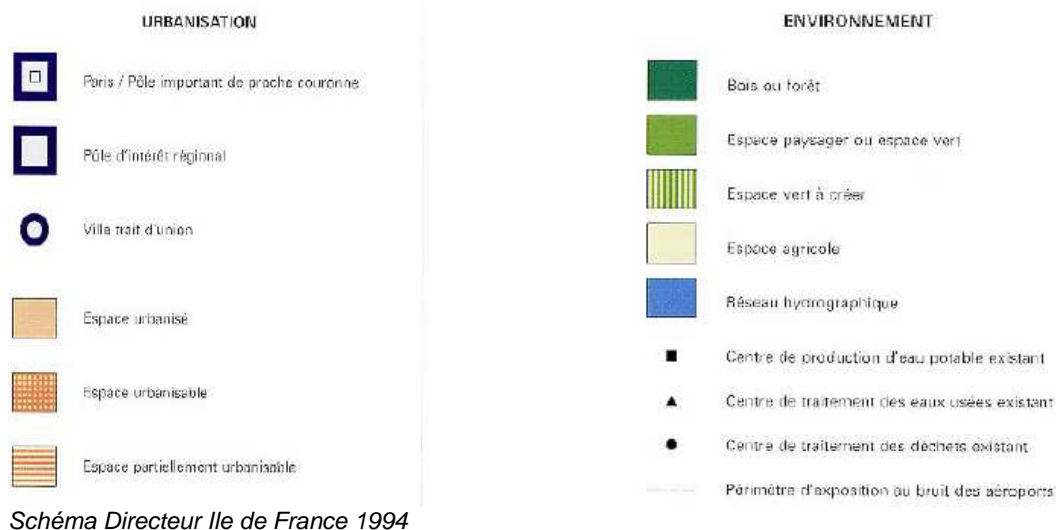
Le Schéma directeur SDRIF 1994

Le Schéma Directeur de 1994, toujours en vigueur, décrit le « Val de Marne Nord », auquel appartient Fontenay sous Bois comme un secteur « fortement marqué par les influences de Paris et de Marne la Vallée. La présence de la Marne, une meilleure desserte de Paris et la Seine Saint Denis, conforteront un dynamisme relatif en matière de construction ».

La carte de la destination générale des sols fait état sur le territoire de la ville d'un « espace urbanisé », traversé par des infrastructures de transports existantes : routières (A86, RN 34) et en transport en commun (RER A, RER E dit Eole gare du Val de Fontenay).

Carte de destination générale des sols



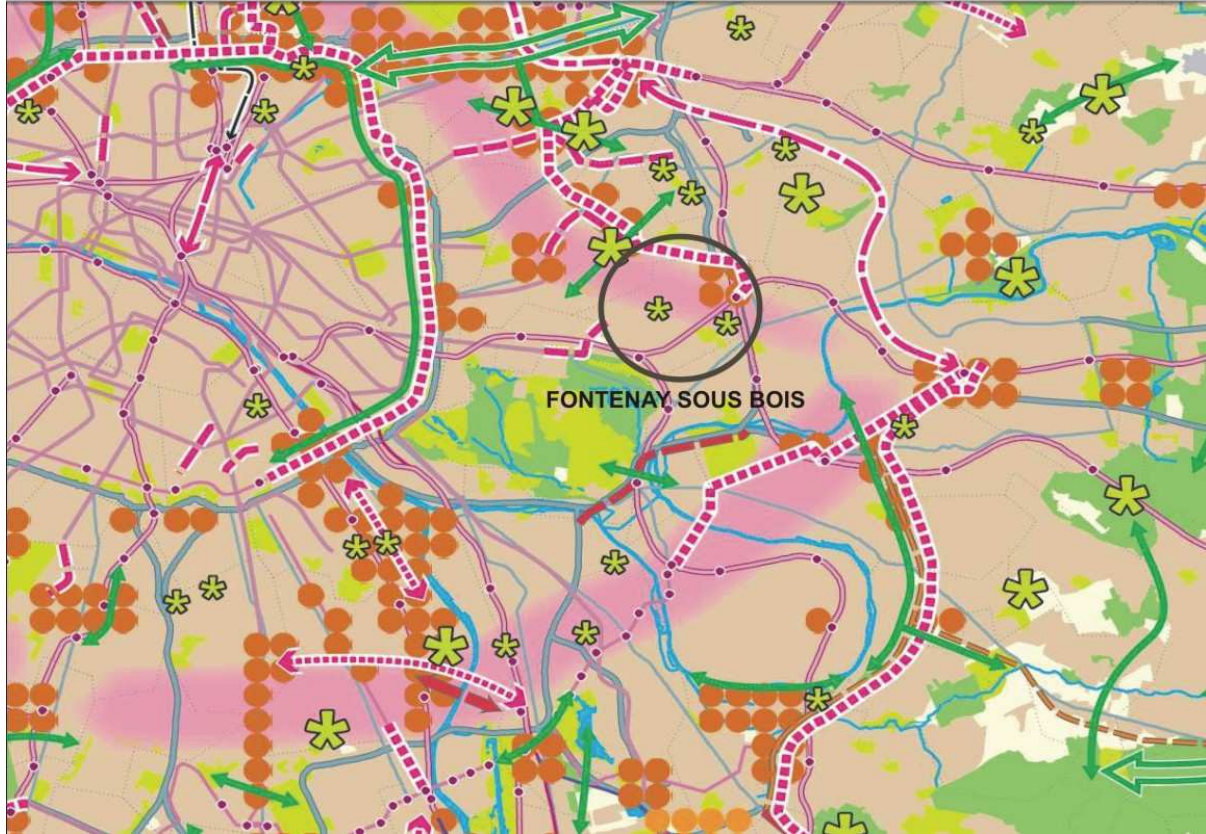


Le projet de Schéma directeur de 2006

Le projet de SDRIF (version 1) en date du 15 novembre 2006, fait état à Fontenay-sous-Bois, toujours classée en « espace urbanisé » des projets suivants :

- ✓ Un « Secteur préférentiel de densification » situé à proximité de la gare du Val de Fontenay est porteur de potentialités de développement urbain dense.
La densification est un objectif essentiel pour l'amélioration de la mobilité des Franciliens en permettant une augmentation de l'offre d'habitat et d'emplois bien desservie par le réseau structurant de transport en commun.
- ✓ La prolongation de la ligne 1 du métro aux Rigollots sur Fontenay.
Ce projet vise à compléter le maillage du réseau de transports, à rejoindre les rocade et à mieux desservir les quartiers pour accompagner les projets de nouvelle urbanisation dense en cœur d'agglomération
- ✓ Le prolongement du Tramway T1 de Noisy-le-Sec à Val de Fontenay (phase 1) préfigure un système de double rocade avec le Grand Tram, à quelques kilomètres du Périphérique et du tramway des Maréchaux.
- ✓ L'arc de liaison de métro en rocade souterraine doit irriguer les territoires mal desservis, et ceux qui sont susceptibles d'accueillir de forts développements urbains et d'assurer le maillage des lignes radiales du réseau régional structurant. Fontenay est concernée par l'Arc Sud Est, fuseau à l'étude : Val de Fontenay / Noisy-le-Grand.
- ✓ Un espace vert à créer au centre de la ville. (il s'agit du parc des Carrières, d'environ 2 ha, dont les travaux ont commencé, la fin est prévue pour l'été 2011).

Carte de destination des sols du projet de SDRIF à Fontenay sous Bois



Projet de SDRIF Version 1 2006

Légende carte destination des sols projet de SDRIF

Vocation Urbaine		
Espace urbanisé		
Secteur préférentiel de densification		
Secteur préférentiel d'urbanisation		
Secteur d'urbanisation conditionnelle		
Pôles de centralités à conforter hors agglomération parisienne		
Vocation Naturelle		
Espace agricole		
Espace boisé ou naturel		
Espace de loisirs		
Espace vert à créer		
Espace en eau		
Continuité écologique ou coupure d'urbanisation à maintenir		
Continuité agricole ou liaison verte à créer ou à renforcer		
Réseaux		
	Existant Tracé projeté Principe de liaison	
Réseau routier :		
autoroute et voie rapide maîtrise ouvrage État		
autre axe du maillage principal maîtrise ouvrage départementale		
nouveau franchissement		
Transport en commun (dont souterrain) :		
Transport en commun en site propre sur voirie		
tram - train		
métro		
réseau ferroviaire régional		
TGV		
arc de liaison de métro en rocade (fuseau d'étude)		
Emprise aéroportuaire		
Limite de commune		
<p>Projet(s) (infrastructures, OIN, PEB, PIG...) dont la responsabilité et/ou la maîtrise d'ouvrage relèvent de l'État et qui s'imposent de par la loi. A ce jour ils ne requièrent pas l'accord de la Région qui souhaite en négocier le principe, la définition, la localisation et les modalités de réalisation</p>		

Projet de SDRIF Version 1 2006

Les perspectives de développement du PLU et du PADD et leur liens avec le PLH

Le PLU et le Plan d'Aménagement et de Développement Durable, approuvés le 26 octobre 2007 par le Conseil Municipal, ont décliné des orientations en faveur du développement durable, notamment de « Faciliter l'intégration urbaine en créant une offre d'habitat diversifiée ».

Cette orientation encourage à rechercher dans le PLH la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de constructions ou de réhabilitations suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de la population.

Cette option peut se décliner avec les objectifs du PLH :

Répondre aux besoins actuels et futurs en logement pour le maintien de la population dans une strate comprise entre 51 000 et 53 000 habitants.

Cela nécessite d'encadrer l'évolution du bâti afin d'éviter une densification excessive, tout en continuant à réhabiliter et à construire assez de logements pour maintenir ce niveau de population.

Rendre possible une politique d'habitat diversifiée, basée sur la solidarité et la mixité sociale.

Trois actions sont possibles (elles sont développées au chapitre « Outils foncier »).

Permettre des parcours résidentiels notamment pour les jeunes ménages.

Chacun doit pouvoir trouver un logement ou continuer à habiter Fontenay selon les époques de la vie : étudiants, jeunes couples, familles avec enfants, personnes âgées... des opérations de logements diversifiées sont à prévoir ...

Intégrer de l'habitat locatif individuel groupé dans les secteurs pavillonnaires afin de préserver la mixité sociale et la diversité de l'offre en matière de typologie de l'habitat (propriétaire/locataire).

Prévoir des résidences étudiants avec du logement spécifique pour les cohabitants et des possibilités de primo accédants.

Construire la ville sur la ville en favorisant :

- les opérations de démolition/ reconstruction sans perte de logements, en optimisant leur quantité et leur qualité,
- l'adaptation des constructions nouvelles par rapport aux constructions avoisinantes, notamment en prévoyant des possibilités d'alignement ou d'harmonisation des hauteurs,
- les opérations d'acquisition / amélioration,
- les opérations de réhabilitation / rénovation,
- la mutation en habitat de petites friches d'activité, anciens commerces ou entreprises n'ayant pas trouvé de repreneurs, depuis un certain nombre d'années,
- la réhabilitation ou l'aménagement des logements et locaux vacants.

Intervenir sur le patrimoine dégradé du centre ancien et éradiquer l'habitat indigne.

Les outils de maîtrise foncière et leurs liens avec le PLH

Les « Secteurs de mixité sociale »

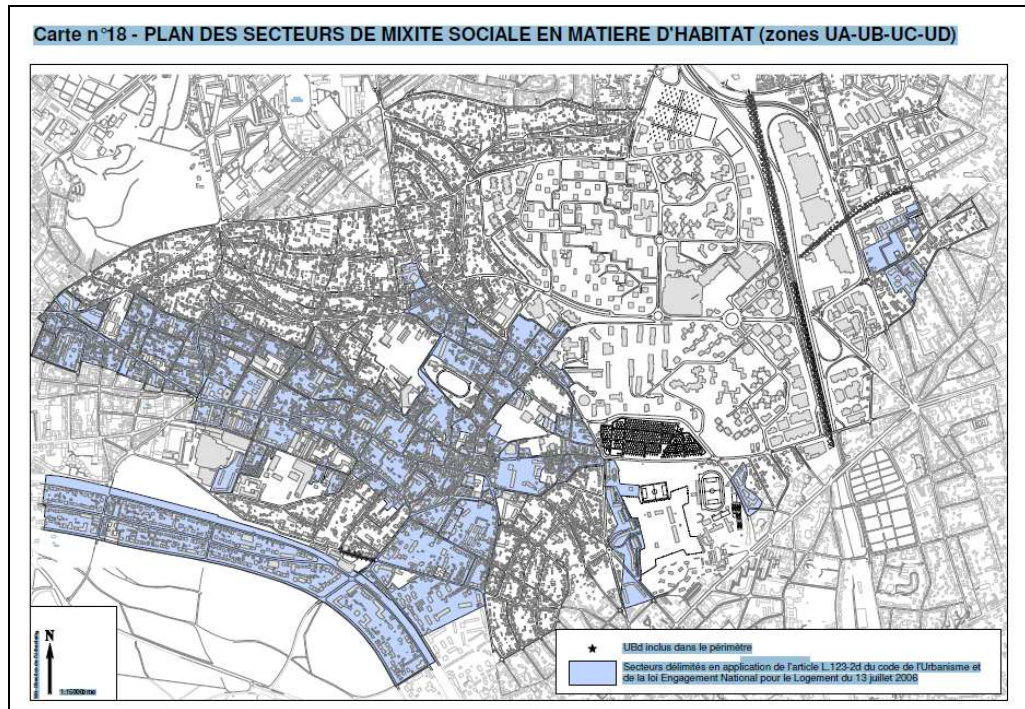
Le maintien et la diversité sociologique et générationnelle de la population de Fontenay-sous-Bois passe par une diversité de l'habitat, parce que si le taux de 33% de logements sociaux est globalement honorable, sa répartition géographique infra communale n'est pas satisfaisante.

Il est donc nécessaire de réaliser de petites opérations intégrées au sein des quartiers traditionnels, de préserver le caractère locatif des collectifs existants en préemptant et réhabilitant ces bâtiments, de faire vivre les divers dispositifs législatifs : rendre possible une politique de l'habitat diversifiée basée sur la mixité sociale.

Dans cette perspective qui oriente le PLH trois actions sont possibles hors zones pavillonnaires et Zone d'Urbanisation Prioritaire :

- dans le tissu traditionnel de l'Ouest de la ville, là où le logement social est en faible proportion, la commune pourra exercer son droit de préemption urbain au fur et à mesure des opportunités, pour y insérer du logement social en réhabilitant des collectifs existants (avec l'intervention d'un organisme spécialisé).
- dans un ou des périmètres à déterminer par le Conseil Municipal, les programmes de construction de logements privés comportant au moins 50% de logements sociaux, bénéficieront d'un pourcentage de majoration du COS (qui ne pourra excéder 50%), qui sera également fixé par le Conseil Municipal.
- délimiter des « secteurs de mixité sociale » en matières d'habitat dans lesquels en cas de réalisation d'un programme de logements privés, un pourcentage de ce programme doit être affecté à du logement locatif social.

Cela passe également par une identification et le traitement des logements vacants, et la lutte contre l'insalubrité.



Source : Ville de Fontenay sous Bois - PLU

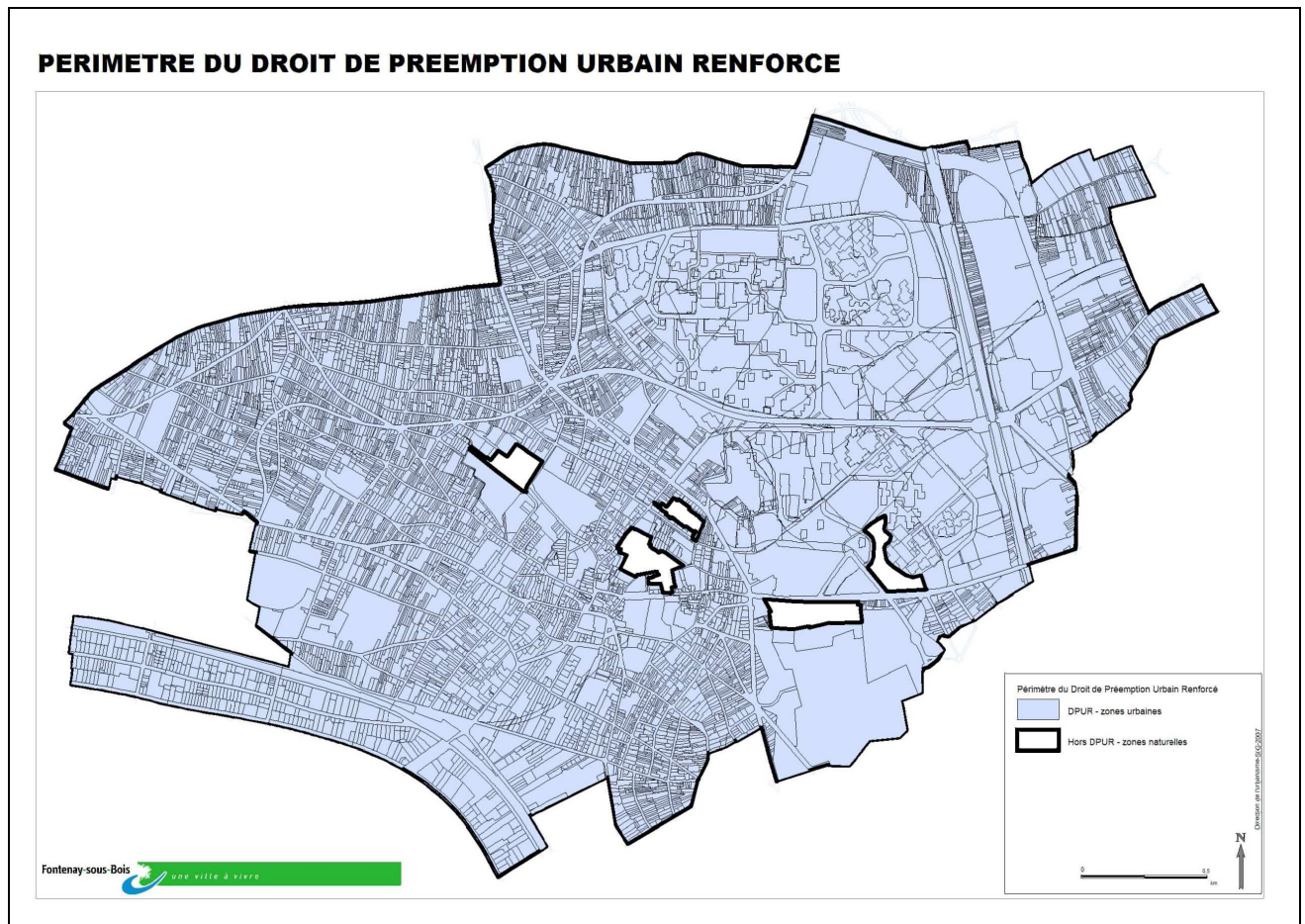
Le Droit de Prémption Urbain Renforcé (DPUR)

Le Droit de Prémption Urbain Renforcé permet à la commune d'acquérir prioritairement un bien foncier ou immobilier lorsque celui-ci est sur le point d'être vendu. Lorsqu'un propriétaire vend un terrain ou une maison à un acheteur, avant que la vente ne soit conclue, la commune doit s'exprimer sur sa volonté d'user de son droit de préemption. Si elle choisit de le faire, elle devient prioritaire pour l'acquisition du bien. Sinon, la vente suit son cours normal.

Grâce au Droit de Prémption Urbain, la Ville peut ainsi acquérir des biens dont elle a besoin pour mener à bien ses projets d'aménagement, sans avoir recours à l'expropriation, et son caractère brutal.

Le Droit de Prémption Urbain Renforcé (DPUR) a été institué sur le territoire de la commune, déjà couvert par le DPU simple, le 26 octobre 2006.

Le DPUR a été instauré sur l'ensemble des zones urbaines (U) du PLU.



Source : Ville de Fontenay sous Bois - PLU

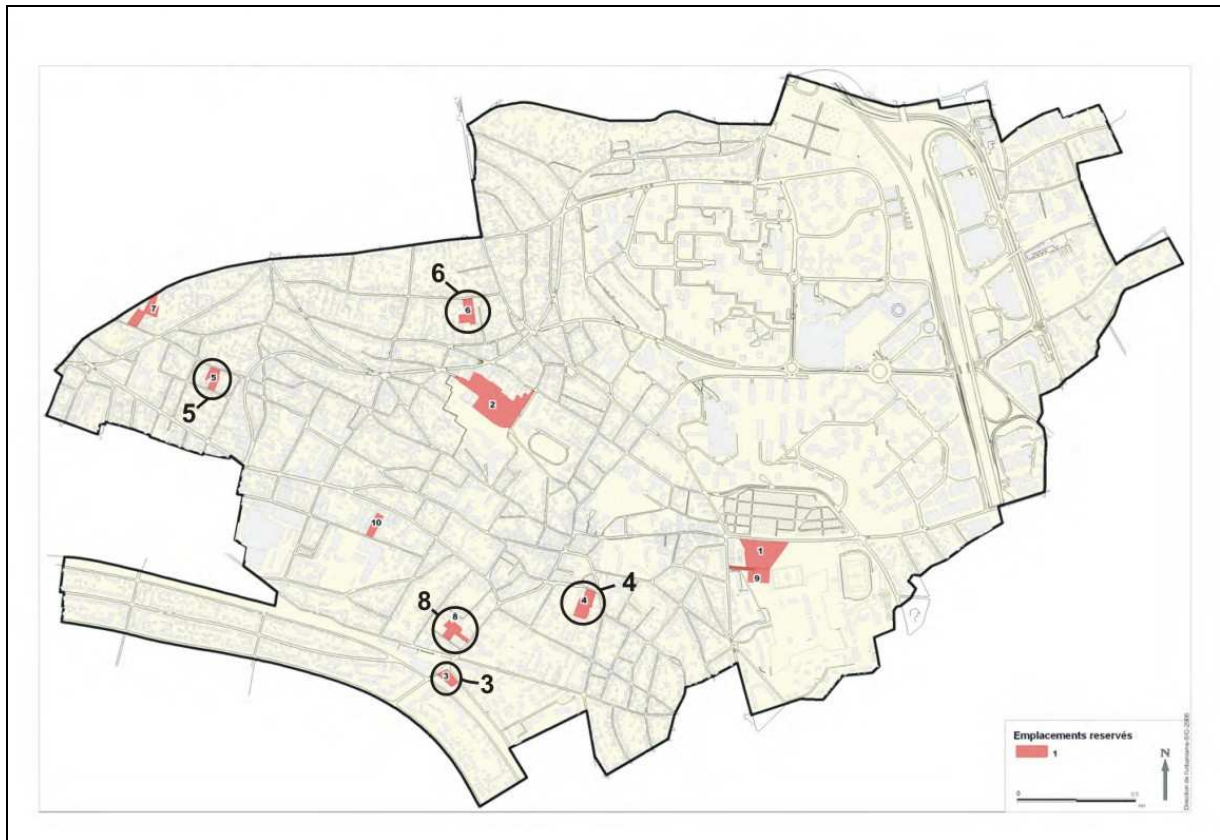
Le budget annuel de la Ville comporte une ligne de 150 000 € pour le foncier. Cette somme est surtout destinée à l'achat d'immeubles de logements qui sont revendus dans l'année, à un bailleur le plus souvent.

La ville privilégie cependant la relation directe entre le vendeur et l'acheteur, ne recourant à la préemption que rarement (3 à 4 fois l'an).

Les emplacements réservés

Dans le cadre du PLU, des emplacements réservés ont été repérés à destination d'équipements publics. L'emprise du terrain pourrait permettre d'envisager une mixité des fonctions en y intégrant des logements.

Carte des emplacements réservés



Source : Ville de Fontenay sous Bois - PLU

- ✓ **Réserve n°3** : espace de 1 500 m² avec la réalisation d'un équipement de la petite enfance (une crèche) et la possibilité de réaliser des logements en étage.
- ✓ **Réserve n°4** : 3 900 m², extension d'un parking et possibilité de réaliser des logements en étage.
- ✓ **Réserve n°5** : 2 200 m², réalisation d'un équipement polyvalent et possibilité de construire des logements.
- ✓ **Réserve n°6** : 3 100 m², réalisation d'un équipement polyvalent et possibilité de construire des logements.
- ✓ **Réserve n°8** : 2 900 m² à destination de la création d'une résidence étudiante.

Pour mémoire, nous citons l'« opération Barbe », 20 rue Dalayrac, comprenant une mixité des fonctions (équipement + logements), avec notamment au dessus de l'équipement petite enfance des logements.

L'Institution « Barbe » acquise par la ville en 2001 a permis jusqu'à présent et moyennant les aménagements nécessaires, d'accueillir un équipement scolaire (une école maternelle de deux classes), l'école d'Arts Plastiques et de transformer l'espace vert en parc urbain public. Afin de donner une meilleure attractivité au site et de lui permettre de remplir les objectifs en termes d'équipements, de logements et de parc urbain, une transformation d'une partie de ce corps de bâtiment est nécessaire.

Les parcelles concernées rassemblent le site de « Barbe » 18-20 rue Dalayrac et l'ancienne fonderie Découpade située au 14-16 rue Dalayrac.

La Société Anonyme HLM LOGIREP est propriétaire de la partie Découpade dont la démolition est programmée pour avril 2010, la construction démarrera dans la foulée. Les travaux doivent durer 18 mois.

L'opération prévoit :

- 53 logements répartis comme suit : 42 en collectifs sur rue, 11 en individuels groupés
- Des équipements destinés à la petite enfance : le Relais Assistantes Maternelles, le service petite enfance et une mini crèche (30 enfants) localisés en rez-de-chaussée sur rue pour une surface totale de 700 m².
- 108 places de parkings réparties sur deux niveaux (53 pour les résidents Logirep et 56 en parking public).
- Les espaces verts : il y a la volonté de conserver le parc urbain, voire de le relier à celui qui sera créé au 8 Dalayrac.

Insertion urbaine des nouveaux bâtiments



Mise en perspective de l'îlot



Le Périmètre d'étude

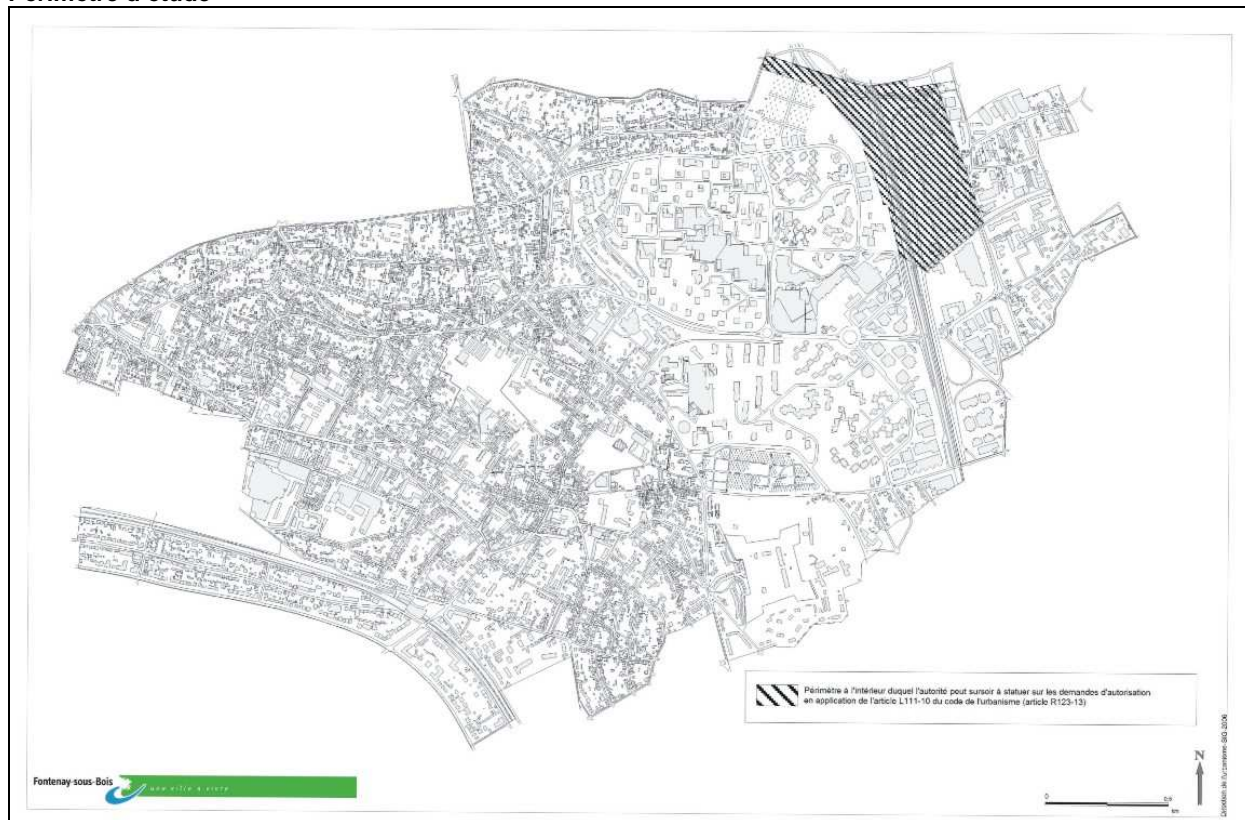
Un périmètre d'étude a été créé sur la zone UFb dite « Peripôle », occupée aujourd'hui par des entrepôts et les bretelles de l'autoroute A86.

Ce périmètre a été défini pour réfléchir au devenir et à la reconversion de ce site qui constitue un des enjeux majeurs des prochaines années pour ce secteur de la commune.

Le Conseil Municipal considère qu'un projet d'aménagement (activités, habitat et équipements publics....) dans ce périmètre fera l'objet d'une étude détaillée et concertée, dès que les emprises du tramway et du TVM seront définitivement fixées.

A l'intérieur de ce périmètre, la commune peut opposer un sursis à statuer à toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol, de nature à compromettre les projets d'aménagement envisageables.

Périmètre d'étude



Source : Ville de Fontenay sous Bois - PLU

Les outils fonciers potentiels

La Ville n'est pas adhérente au SAF 94 (Syndicat d'Action Foncière du Val de Marne), et n'a pas signé de convention avec l'EPF (Etablissement Public Foncier) de l'Île de France.

La ville n'a pas de politique de réserve foncière stricto sensu : elle n'a pas créé de ZAD (Zone d'Aménagement Différé) et n'a pas constitué de réserves avec un foncier maîtrisé.

4.2.2. Les projets connus et envisagés pendant la durée du PLH

Programmation 2010/2011 des logements locatifs sociaux

ADRESSE	Opérateur	Financement	Date de livraison	Production	Nombre de logements
5, impasse de l'église	LOGIREP		2010	Constructions neuves en cours	7 PLA_I
28 rue Dalayrac	LOGIREP	PLUS - PLA_I	2011	Construction neuve	4 PLUS - 3 PLA_I
10 bis rue JJ Rousseau	LOGIREP	PLUS - PLA_I	2011	Construction neuve	2 PLUS - 3 PLA_I
20 rue Dalayrac "Barbe"	LOGIREP		2011	Construction neuve	53 (42 locatifs sociaux, 11 accessions)
1 bis avenue Foch "Ravel"	I3F		2011	Construction neuve	30 (25 pour enseignants et 5 PLAI pour la ville)
5 rue Pauline	LOGIS TRANSPORT	PLUS - PLA_I	2011	Construction neuve	15 PLUS - 2 PLA_I
Rue de la Matène	EMMAUS HABITAT		2011	Construction neuve	24
31/33 rue Pierre Curie	SEMIDEP	PLA_I	2011	Acquisition/amélioration en cours	4 PLA_I
46 rue Stalingrad	I3F		2010	Acquisition/amélioration en cours	3
8, rue renardière	I3F		2010	Acquisition/amélioration en cours	13
9 rue Stalingrad	LOGICIL		2011	Acquisition/amélioration en cours	8
62 rue Gambetta	LOGIREP		2009	Acquisition	10 (5F3 et 5F2)
4, rue mot	OPAC94	PLA_I	2011	Acquisition/amélioration en cours	1 (F6)
17 rue du Clos d'Orléans	BERYL INVESTISSEMENT	PLS	2010	Construction neuve	27 PLS
24 rue André Laurent	SARL ENZO	PLS	2010	Réhabilitation	5 PLS

Source : services techniques, Ville de Fontenay-sous-Bois

Programmation 2010/2011 des logements privés

Adresse	Promoteur	Type	Production	Nombre de logements
17 rue du Clos d'Orléans	BERYL INVESTISSEMENT	accession privée	Construction neuve	24
24 rue André Laurent	SARL ENZO	locatif privé	Réhabilitation	5
10 rue Louis Auroux	PARTNERS	accession privée	Construction neuve	8
22 rue Joinville	AUMERLE	locatif privé	Construction neuve	4
20 rue Dalayrac	LOGICAP/LOGIH	accession privée	Construction neuve	11
33, rue Pierre Semard	SARL RAPHAEL	locatif privé	réhabilitation	4
35/37 avenue Rabelais	DOGANAY OKSUZ	accession privée	Construction neuve	2
132 rue 4 ruelles	SARL ENZO	accession privée	Construction neuve	3
3, rue Seyvert	ZELCOM SARL	accession privée	Réhabilitation	2

Source : services techniques, Ville de Fontenay-sous-Bois

4.3. La question du volume, de la qualité et de la diversité de la production récente

Ce chapitre traite de l'innovation dans la qualité urbaine et environnementale de l'habitat en milieu dense.

Dans cette perspective, plusieurs questions clés doivent être abordées et prises en compte dans les différents projets d'aménagement ou d'intervention dans le domaine de l'habitat.

Parmi elles, certaines sont directement liées au PLH :

- l'adaptation des logements aux nouveaux modes de vie, à la recomposition des familles et aux besoins des différents segments de population,
- l'anticipation des nouvelles préoccupations énergétiques avec le volet développement durable et la volonté de diminuer l'ensemble des charges qui pèsent sur les habitants via les économies que pourraient réaliser les bailleurs et les locataires à long terme.

On constate aujourd'hui à Fontenay-sous-Bois, comme dans tout le cœur de l'agglomération parisienne, des risques de dilution de certains éléments forts qui font la qualité résidentielle de ces territoires : hausse des prix des logements, tendance à la ségrégation sociale accentuée, appauvrissement d'une fraction des habitants, urbanisation non maîtrisée....

Ainsi les questions de la préservation de l'environnement et du cadre de vie et d'un développement urbain mieux maîtrisé, s'inscrivent dans la problématique du développement durable.

4.3.1. Les enjeux de la qualité urbaine et de l'approche environnementale de l'habitat à intégrer dans le PLH

Les enjeux liés à la préservation et la valorisation des ressources naturelles sont de taille car le patrimoine bâti est très consommateur d'énergie, notamment pour le chauffage. S'agissant de la contribution aux émissions de Gaz à effet de serre, « **les bâtiments représentent 23% des émissions de dioxyde de carbone (CO₂)**, dont 70% pour le secteur résidentiel et 30% pour le tertiaire ».

La contribution plus ou moins importante de l'habitat au réchauffement climatique se mesure notamment en fonction :

- de **l'âge du parc** : les bâtiments les plus anciens sont ceux qui consomment le plus d'énergie, notamment ceux édifiés avant 1974, puisque la première réglementation thermique a permis une diminution moyenne de 50% de la consommation,
- de **la typologie de l'habitat** : une maison individuelle consomme actuellement deux fois plus qu'un logement collectif,
- du **choix résidentiel** : les choix de localisation de l'habitat induisent des besoins en déplacements variables en fonction de la distance au lieu de travail ou de la qualité de la desserte en transport en commun,
- du **choix d'orientation du bâtiment** : une approche bioclimatique permet de dégager un gisement d'économies d'énergie de 10 à 50% selon la situation géographique,

- des **choix architecturaux** : la conception même du bâti influe sur la performance du bâti (architecture bioclimatique, démarche HQE...).

Le bâtiment est également **producteur de déchets contaminés** par de nombreuses substances chimiques dangereuses, contenues dans les matériaux de construction.

Il n'est donc plus possible aujourd'hui d'ignorer l'influence d'une construction sur son environnement proche et lointain, ni des exigences que cet environnement physique et humain impose au projet pour :

- maîtriser la demande d'énergie et réduire la vulnérabilité énergétique,
- retrouver le calme, réduire les nuisances sonores et la pollution atmosphérique,
- intégrer les enjeux plus globaux de protection de l'environnement : éviter notamment l'effet de serre, la destruction de la couche d'ozone et le gaspillage des ressources en énergie et matériaux,
- préserver les écosystèmes remarquables, la biodiversité, les paysages,
- respecter et faire vivre le patrimoine historique et culturel,
- apporter toutes les garanties d'innocuité des locaux, en termes de santé pour les occupants et usagers.

Face à l'augmentation du prix des énergies fossiles, on constate aujourd'hui une sensibilité croissante des citoyens aux problèmes d'environnement, avec comme conséquence une demande d'information. Une politique de l'habitat plus respectueuse de l'environnement répond donc bien à une demande sociale diffuse.

La fragilité économique des familles logées dans le parc social rend d'autant plus nécessaire la maîtrise des charges, et notamment la facture énergétique, qui contrairement au loyer, ne donne pas lieu à un encadrement. En outre, la prise en compte des charges par les aides au logement est limitée à un forfait qui dépend de la seule taille du logement.

Leur montant est donc d'autant plus sensible pour les ménages à faibles ressources dont les dépenses énergétiques peuvent représenter annuellement, selon l'Agence régionale de l'environnement et des nouvelles énergies (ARENE), jusqu'à deux mois de ressources .

4.3.2. Les différentes démarches environnementales que la Ville pourrait promouvoir

La démarche HQE (Haute Qualité Environnementale)

C'est une démarche volontaire de management de la qualité environnementale des opérations de construction ou de réhabilitation des bâtiments.

Ce n'est pas simplement un label ou une norme, mais une dynamique qui vise à entraîner tous les acteurs du cadre de vie bâti à la recherche innovante d'une meilleure qualité et de la préservation de la planète (amélioration de la performance énergétique, limitation des émissions de polluants, réduction de la production de déchets...).

C'est une tentative de réponse opérationnelle à la nécessité d'intégrer les critères du développement durable dans l'activité de construction, et notamment dans la programmation des logements.

L'Approche Environnementale de l'Urbanisme AEU (ADEME)

Conçue et initiée par l'ADEME, elle est un outil d'aide à la décision, qui permet aux collectivités locales d'intégrer les préoccupations environnementales et énergétiques dans toute démarche territoriale ou projet d'urbanisme opérationnel. Elle permet d'engager ou d'analyser un projet d'aménagement sous un angle environnemental et énergétique et de faire des choix d'aménagement en conséquence.

La mise en application d'une AEU dans le cadre des projets d'aménagement (quartier, îlot, zone d'activités...) et des documents d'urbanisme de compétence de la commune (PLU, PLH...) permet au maître d'ouvrage de bénéficier d'une aide financière de l'ADEME.

L'AEU porte sur plusieurs thèmes dont les choix énergétiques, la gestion des déplacements et des déchets, l'environnement sonore et l'environnement climatique, la gestion de l'eau, le traitement de la biodiversité ou l'approche paysagère...

L'ensemble de ces sujets interfère de manière directe ou indirecte, avec l'économie générale des formes urbaines et la qualité paysagère des projets.

4.3.3. Les initiatives de la Ville pour le « développement durable »

Le Plan de Développement Durable du PLU

Le PADD exprime le projet de la collectivité locale en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme à l'horizon de 10 à 20 ans. Parmi les principales orientations du PADD relatives à l'urbanisme et l'habitat :

« Penser aux générations futures »

Cet objectif exprime la volonté communale de composer la ville dans le respect de l'environnement tout en valorisant le patrimoine avec notamment les objectifs :

- la promotion des normes de construction qui respectent l'environnement
- la végétalisation des toits terrasses (lorsque les caractéristiques du bâtiment le permettront)
- l'amélioration de la gestion des eaux pluviales,
- la lutte contre l'imperméabilisation des sols,
- la lutte contre les nuisances sonores,
- la gestion des déchets ...

C'est également la qualité du bâti qui sera recherchée avec une vigilance accrue quant à l'aspect extérieur des constructions.

« Faciliter les déplacements et développer les modes alternatifs à la voiture »

L'amélioration et la diversification des modes de déplacement constituent un enjeu fondamental :

- développer les circulations douces, par l'aménagement d'itinéraires cyclables, de cheminements piétons, de zones 30 afin d'assurer un partage sécurisé des voies,
- mailler et hiérarchiser le réseau viaire actuel en cohérence avec les communes voisines,
- améliorer organiser optimiser les stationnements y compris lors des constructions de bâtiment privilégiant le stationnement souterrain public et privé,
- ...

Le territoire de Fontenay-sous-Bois va connaître dans les prochaines années de profonds changements liés à des grands projets inscrits au Contrat de Plan Etat-Région et au Plan de Déplacement Urbain (P.D.U.) Ile de France (Tramway des Maréchaux, prolongement de la ligne de tramway T1, prolongement de la ligne de métro n°1, requalification de routes nationales, amélioration des pôles d'échanges ...).

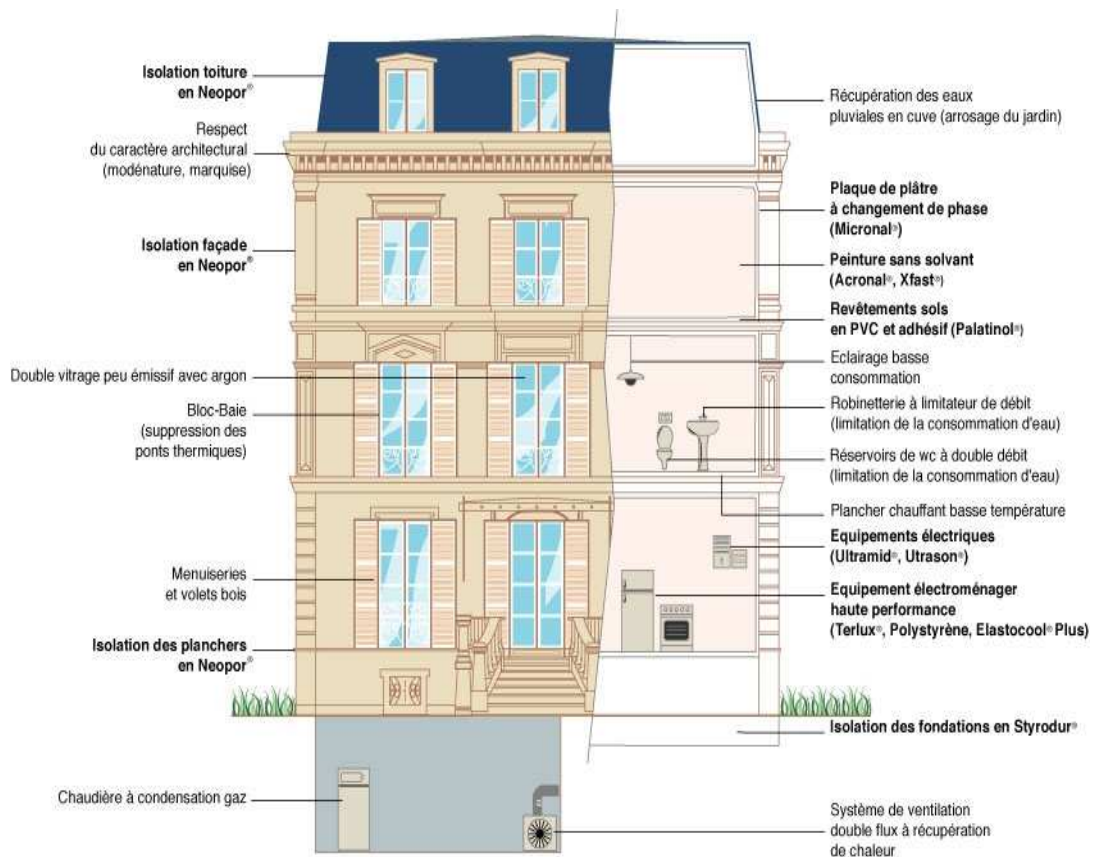
La demeure des Carrières 8 rue Dalayrac

La propriété dite de « La Demeure des Carrières » située au 8 rue Dalayrac a été préemptée par la Ville en 2001. Le bâtiment a été acquis par la SA d'HLM LOGIREP en fin d'année 2002. La ville souhaitait préserver le caractère architectural de la bâtisse, pouvoir réaliser une opération de logements sociaux (8 PLA-I) et transformer en parc public, l'espace attenant au bâtiment. De son

côté, Logirep souhaitait pouvoir réaliser une opération Haute Qualité Environnementale pour son 50 000ème logement.

Pour réaliser cette opération HQE, Logirep s'est mis en partenariat avec le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment à même de délivrer le label en question et BASF dont l'activité industrielle chimique explore le secteur immobilier. L'objectif de l'opération était de diviser par huit la consommation d'énergie du bâtiment. Le CSTB effectue des contrôles thermiques durant deux ans pour mesurer les performances et interrogera les locataires sur leur niveau de confort.

Les travaux ont débuté en décembre 2005 pour se terminer en février 2007. Logirep a rétrocédé l'emprise du parc à la commune de Fontenay. Celui-ci doit être transformé en parc public avec les contraintes existantes (la grille) ou à venir (permettre une ouverture vers Barbe)



CONCLUSION

ANNEXES



Repérage de l'habitat indigne Ville de Fontenay sous Bois

**Pré-repérage statistique de l'habitat indigne et
vérification sur site
Rapport de présentation
Avril 2010**

SOMMAIRE

Introduction

159

1. Méthodologie de repérage de l'habitat indigne

159

1.1 - Un outil de repérage et de suivi des immeubles potentiellement concernés par l'habitat indigne.....160

1.2 - Une méthode adaptée à la collectivité.....161

1.3 - Création d'un indice de fragilité163

2. Résultats de l'étude à Fontenay sous Bois 167

2.1 - Caractéristiques du périmètre d'étude.....167

2.2 - Caractéristiques des différentes variables étudiées167

2.3 - Hiérarchisation des immeubles collectifs selon l'indice de fragilité171

2.4 - Hiérarchisation des maisons individuelles selon l'indice de fragilité.....172

2.5 – Classement général / Synthèse.....173

2.4 - Caractéristiques des immeubles sensibles.....175

2.5 - Vérification sur site des adresses sensibles : repérage terrain176

3. Conclusion 180

3.1 - Les limites de l'étude180

3.2 - Propositions d'actions180

4. Annexe 182

Fiches synthétiques des immeubles "dégradés et "fragiles"182

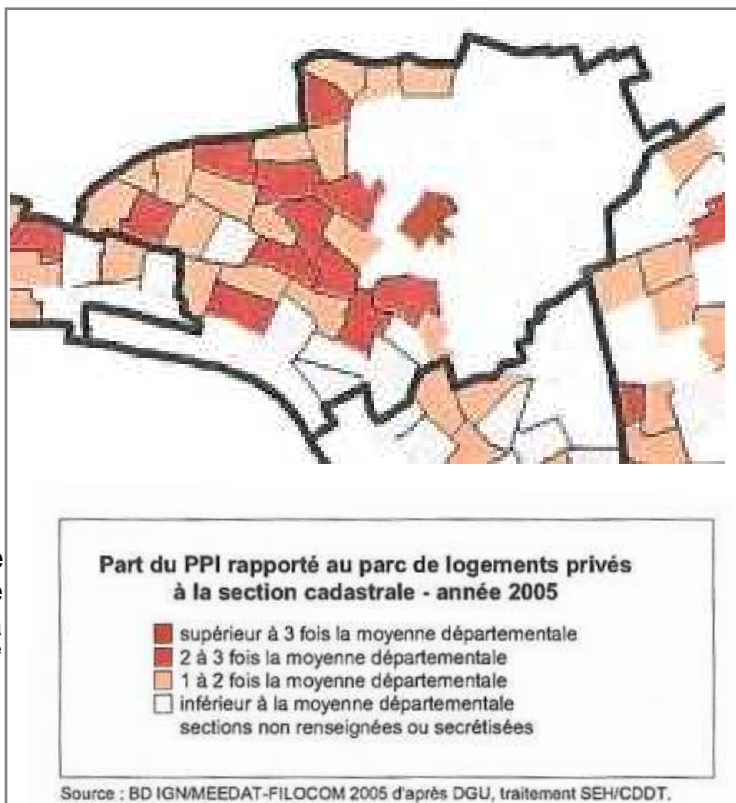
Introduction

Fontenay-sous-Bois compte environ 15 600 résidences principales dans le parc privé, pour une population de presque 36 000 habitants (près de 64% de la population de la ville)¹¹.

Le territoire est fortement urbanisé (93%¹²) et la densité est importante (presque 10 000 habitants par km²).

Le parc de logement ancien est relativement important, puisque 34% des résidences principales ont été construites avant 1948 (INSEE).

Ces facteurs peuvent expliquer que la ville apparaisse comme particulièrement concernée par la question de l'habitat indigne (6^e ville du département selon l'étude Square réalisée en 2001, avec alors 671 logements soit 3,2% du parc potentiellement indigne).



Un certain nombre d'adresses problématiques sont connues des services de la ville et particulièrement des services Habitat et Hygiène, sans qu'un aperçu précis des nécessités d'intervention sur la problématique de l'habitat indigne ne soit disponible.

La mission du PACT Val-de-Marne a consisté à mettre à disposition des différents services municipaux pouvant intervenir sur cette problématique (Habitat et Hygiène, CCAS, Urbanisme) un outil de veille et de définition des interventions (hiérarchisation et quantification, aide à la décision sur le choix des cadres et des dispositifs existants).

Elle s'est déroulée en deux temps, sur le dernier trimestre 2009 :

- la mise en place d'un outil de veille sous la forme d'un tableur Excel permettant la collecte et l'exploitation des données détenues par les services municipaux.
- un repérage terrain de validation des extractions d'adresses obtenues grâce à l'outil informatisé.

L'analyse a été complétée en avril 2010, par l'exploitation de nouveaux fichiers, issus du CCAS notamment. Un repérage de terrain complémentaire a été effectué.

1. Méthodologie de repérage de l'habitat indigne

¹¹ La population légale sans double compte pour l'année 2006 est estimée à 51700 habitants par l'INSEE. En 1999 (RGP-Insee), les résidences principales étaient occupées à 43% par leur propriétaire et à 21% par des locataires du parc privé.

¹² IAU, occupation du sol en 2003.

1.1 - Un outil de repérage et de suivi des immeubles potentiellement concernés par l'habitat indigne

Repérer les immeubles et les hiérarchiser

Le premier axe de travail est la création d'un outil informatique permettant d'identifier l'ensemble des immeubles de statut privé de la ville, de les caractériser selon un certain nombre d'indicateurs locaux et de les hiérarchiser par rapport à la totalité du parc identifié et en fonction de critères de fragilité au regard de la qualification d'habitat indigne (critères liés à l'occupation, à la dégradation du bâti, aux logiques immobilières).

Repérer l'habitat indigne

La loi de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion du 25 mars 2009, publiée au Journal Officiel du 27 mars 2009, définit aujourd'hui l'habitat indigne : « *Constituent un habitat indigne les locaux utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé* ».

Cette notion englobe toutes les situations dont le traitement relève des pouvoirs de police exercés par les maires et les préfets au titre de la salubrité et de la sécurité (toutes formes d'insalubrité, risque d'intoxication par les peintures au sel de plomb, péril, sécurité des hôtels meublés, sécurité des équipements communs des immeubles collectifs...).

Le PACT Val-de-Marne privilégie une approche dynamique de l'habitat indigne, permettant d'appréhender les adresses présentant d'ores et déjà des risques pour la santé ou la sécurité des occupants (bâti dégradés et/ou risques sanitaires spécifique) et devant faire l'objet d'un traitement rapide (approche curative), mais permettant également d'identifier des adresses confrontées à un processus de dégradation peu avancé et/ou de blocage pouvant amener à moyen terme à constater une situation d'habitat indigne (approche préventive).

Repérer les dysfonctionnements liés à la gestion d'un ensemble immobilier, liés à son occupation peut donc permettre de mettre en place une démarche de traitement de repérage de l'habitat potentiellement indigne.

L'objectif de l'outil développé est d'arriver à identifier les locaux (logements et/ou immeubles) relevant de la problématique de l'habitat indigne :

- à partir d'une entrée « bâti » liée à l'absence d'entretien, à des plaintes concernant la salubrité des locaux, à une procédure en cours.
- à partir d'une entrée « occupation », certaines catégories de population, particulièrement vulnérables, étant plus à même d'occuper un habitat indigne.

Le repérage se base pour cela sur l'exploitation de fichiers locaux, portant à la fois sur le cadre bâti et sur son occupation et sur un croisement des différents indicateurs analysés.

Hiérarchiser des adresses dans un contexte local

Issu d'une méthodologie de repérage des copropriétés en difficulté présentée à la DDE du Val de Marne en 2001 et actualisée en 2007¹³, l'outil proposé a été adapté au repérage des immeubles potentiellement concernés par l'habitat indigne.

Il permet de classer les immeubles en 3 catégories, au regard d'indicateurs d'habitat indigne :

- les immeubles à suivre
- les immeubles fragiles
- les immeubles dégradés

¹³ Prise en compte de l'occupation sociale des copropriétés, des désordres liés au bâti et des problèmes de fonctionnement

Un repérage terrain est réalisé à l'issu du classement sur les immeubles « fragiles » et « dégradés », permettant d'affiner le classement.

La finalité de cette méthodologie de repérage est de pouvoir intervenir rapidement sur les adresses identifiées comme étant dégradées, avec les outils appropriés (de façon curative ou préventive) et de pouvoir suivre les immeubles fragiles (évaluation des risques de basculement dans la catégorie supérieure).

Mettre en place une base de données actualisable

L'outil proposé est une base de données évolutive, accessible via Excel, devant être suivie et alimentée par les services municipaux concernés.

1.2 - Une méthode adaptée à la collectivité

La méthodologie de repérage repose sur l'analyse de fichiers à partir desquels sont définis des seuils et des **indicateurs locaux**.

Il s'agit ainsi d'identifier la position relative des immeubles les uns par rapport aux autres au sein du territoire fontenaysien : hiérarchisation des immeubles selon un indice de fragilité local.

Fichiers locaux exploitables et nature des données

Le nombre et la nature des fichiers recueillis ont permis une analyse assez précise des immeubles du parc privé, sur les plans du bâti, du fonctionnement et de l'occupation.

Fichiers disponibles		
	Nom du fichier	Abréviation utilisée dans la base de données
BATI	Fichier des immeubles construits avant 1949	AV49
	Demandes de logements sociaux	DEM
	Signalements au service de l'hygiène	SIGN
	Procédures d'insalubrité et de péril	HYG
FONCTIONNEMENT	Déclarations d'intention d'aliéner	DIA
	Taxe locaux vacants	TLV
OCCUPATION	Familles ayant bénéficié d'un relogement	RELOG
	Procédures d'expulsion	EXP
	Taxe d'habitation	TH
	Bénéficiaires du RSA	RSA
	Familles bénéficiaires d'aides du CCAS	AL, AF
Cadrage	Requête BDI / Cadastre	-
	Fond de plan cartographique	-
	Localisation des logements sociaux	-

Fichiers indisponibles ou partiels/inexploitables

Nom du fichier	Abréviation utilisée dans la base de données
Taxe foncière	TF
Bénéficiaires des allocations chômage	CHOM
Dossiers DALO	DALO
Allocataires CAF	CAF
Permis de construire et déclarations préalables	PCDP
Coupures d'eau	EAU
Coupures d'électricité	ELEC

Précisions concernant les fichiers utilisés :

	Fichier	Code	Nature de l'information exploitée	Date du fichier
BATI	Fichier des immeubles d'avant 1949	AV49	Etat du bâti : bâti ancien potentiellement vétuste, problématique hygiène signalée ou avérée	2009
	Signalements au service de l'hygiène	SIGN		
	Arrêtés d'insalubrités et de péril	HYG		
	Demandes de logements	DEM2	Motif de la demande : Vétusté, inconfort, insalubrité, péril	2009
FONCTIONNEMENT	Fichier des DIA	DIA	Fréquence des intentions de ventes, taux de rotation	2005-2009
	Fichier des logements vacants	LV	Présence de vacance de plus de deux ans	2009
OCCUPATION	Familles ayant bénéficié d'un relogement	RELOG	Ménages en situation sociale précaire	2007-2009
	Demandes de logements	DEM1	Ménages en situation sociale précaire	2009
	Taxe d'habitation	EXO	Ménages exonérés de TH : situations de précarité	2008
	Taxe d'habitation	DEGR	Ménages ayant bénéficié d'un dégrèvement de TH : situations potentielles de précarité	
	Bénéficiaires du RSA	RSA	Ménages en situation sociale précaire	2009
	Fichier des aides légales	AL	Ménages bénéficiant d'aides légales	2009
	Fichier des aides facultatives	AF	Ménages bénéficiant d'aides facultatives	2009
	Procédures d'expulsion	EXP	Ménages en situation sociale précaire	2010
Bénéficiaires du Fonds Départemental Energie	FDE	Ménages en situation sociale précaire	2009	

Remarques :

Les signalements au service de l'hygiène (**SIGN**) ne sont pas tous pris en compte dans l'étude. Il s'agit des dossiers ouverts, sélectionnés selon la nature de la plainte : vétusté, suspicion d'insalubrité,... L'extraction a été effectuée par le service Hygiène de la ville de Fontenay.

Le fichier des arrêtés d'insalubrité et de péril (**HYG**) contient l'ensemble des procédures d'insalubrité, de péril simple et imminent, en cours (datant de 1967 à 2009).

C'est le fichier de la Taxe d'Habitation qui sert de référence pour l'identification des adresses étudiées : adressage et calcul du nombre de logements par adresse.

Nature des variables exploitées :

Les variables exploitées peuvent être de deux sortes : les variables représentées en valeur absolue et les variables représentées en valeur relative.

Les variables représentées en valeur absolue concernent les immeubles (le ou les bâtiments).

Il s'agit du :

- Nombre d'arrêtés d'insalubrité et de péril (HYG)
- Nombre de motifs évoqués lors d'une demande de logement (DEM2)

Les variables représentées en valeur relative concernent directement les logements et leurs occupants.

Des sous totaux sont effectués à l'adresse et ces variables sont ensuite représentées en pourcentage, en fonction du nombre de logements par adresse.

Cela permet d'éviter un effet de masse qui donne un poids plus important aux adresses qui comportent de nombreux logements.

Il s'agit des variables suivantes :

- Poids des logements construits avant 1948
- Poids des demandeurs de logements sociaux (DEM1)
- Poids des mutations (DIA)
- Poids des logements ayant fait l'objet de signalement (SIGN)
- Part des logements vacants (TLV)
- Poids des ménages bénéficiaires du RSA (RSA)
- Poids des ménages expulsés (EXP)
- Poids des ménages exonérés/dégrévés (EXO, DEGR)
- Poids des ménages suivis par le CCAS (AL, AF)

Toutes ces variables permettent d'identifier les immeubles et leurs caractéristiques (technique, sociale, fonctionnelle).

1.3 - Création d'un indice de fragilité

Il s'agit de caractériser et de hiérarchiser les immeubles identifiés selon un indice de fragilité, également appelé indice de dégradation.

Caractérisation des immeubles selon l'indice de dégradation

La **méthode des quartiles supérieurs** permet aisément de caractériser la position relative des immeubles les uns par rapport aux autres. Il s'agit d'indicateurs pertinents quel que soit le degré de dispersion des distributions d'individus observées.

Cette méthode permet de définir, pour chaque variable, 4 groupes d'immeubles d'effectifs égaux (représentant chacun 25% des adresses), déterminés autour de la médiane.

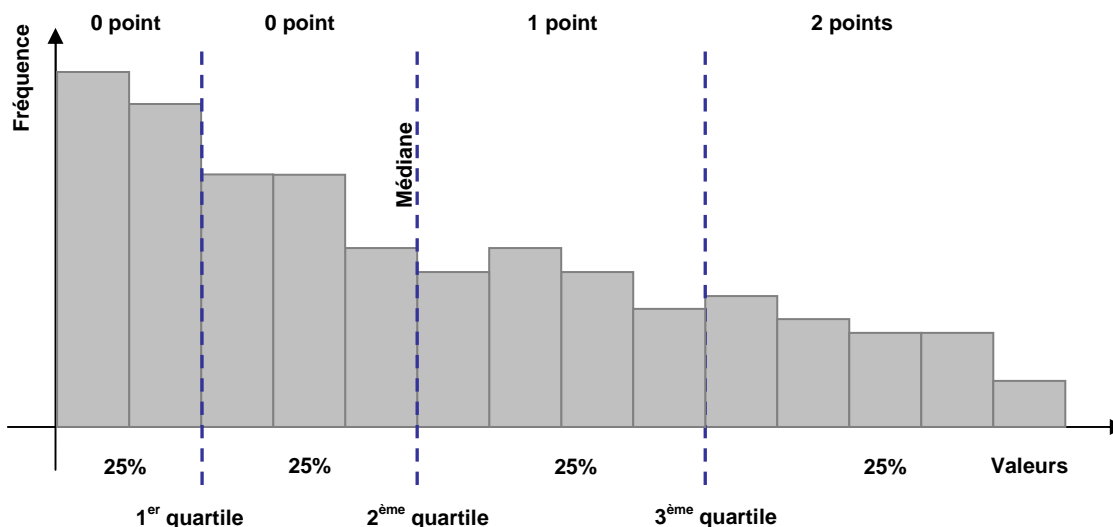
⇒ **Système de points pondérés selon la méthode des quartiles supérieurs :**

Pour chaque variable étudiée, un nombre de points est attribué à chaque immeuble en fonction de l'intervalle interquartile dans lequel il se situe.

Les immeubles se situant dans le troisième intervalle interquartile (première classe au dessus de la médiane) se voient affectés d'un point ; les immeubles se situant dans le quatrième intervalle interquartile (deuxième classe au dessus la médiane) se voient affectés de deux points.

Position de l'immeuble dans la distribution	Points attribués
1 ^{er} intervalle interquartile	0
2 ^{ème} intervalle interquartile	0
3 ^{ème} intervalle interquartile	1
4 ^{ème} intervalle interquartile	2

Système de points selon les quartiles, pour chaque variable étudiée



L'avantage de cette méthode est d'attribuer un nombre de points d'autant plus important que les variables sont peu fréquentes (permettant une pondération des variables).

Par exemple, la présence d'un arrêté d'insalubrité sur une adresse est une donnée peu fréquente et très discriminante dans la recherche de situations d'habitat indigne. De fait, les immeubles qui font l'objet d'un arrêté d'insalubrité se retrouvent systématiquement dans le 4^{ème} intervalle interquartile, ce qui leur confère 2 points (tous les autres immeubles auront 0 point pour cette variable).

La somme des points cumulés pour chaque variable permet d'obtenir un indice de fragilité des adresses.

Classement des immeubles selon l'indice de fragilité

Il convient de déterminer, au regard de l'habitat indigne, le degré de fragilité des immeubles qui comptent le plus de points, selon trois catégories :

- les immeubles à suivre
- les immeubles fragiles
- les immeubles dégradés

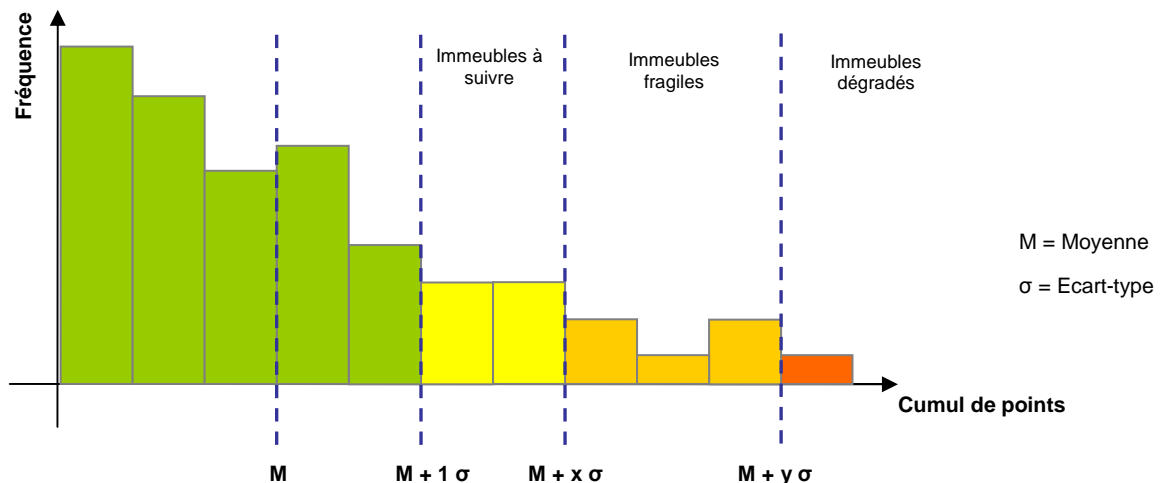
Afin de hiérarchiser les immeubles selon leur indice de fragilité, la méthode de discrétisation employée est celle de la **standardisation en fonction de la moyenne et de l'écart-type**.

L'écart-type est un indicateur qui permet de mesurer la dispersion d'une distribution par rapport à la moyenne.

On considère que les immeubles qui se situent à plus d'un à deux écarts-types au dessus de la moyenne présentent des signes de fragilisation.

Au delà d'un ou deux écarts-types au dessus le moyenne, et plus ils s'éloignent de la moyenne, les immeubles sont catégorisés soit « à suivre », soit « fragiles », soit « dégradés ».

**Hiérarchisation des copropriétés selon la méthode de standardisation
(moyenne / écart-type)**



Classification des immeubles :

⇒ **Les Immeubles à suivre**

Il s'agit des immeubles qui présentent quelques signes de fragilité et méritent d'être suivis. Un dispositif de **veille** doit permettre de mettre à jour les indicateurs de fragilité, d'observer dans le temps l'évolution de ces immeubles afin de mettre en place, en amont, les actions permettant d'éviter leur fragilisation et leur basculement dans un processus de dégradation conduisant à des situations d'habitat indigne.

⇒ **Les Immeubles fragiles**

Il s'agit d'immeubles engagés dans un processus de fragilisation, pouvant rapidement basculer dans une dynamique de dégradation conduisant à des situations d'habitat indigne. Une intervention s'avère indispensable, par des actions de **prévention** : communication en direction des propriétaires, incitation aux travaux nécessaires, accompagnement des familles...

⇒ **Les Immeubles dégradés**

Ces immeubles présentent de nombreux signes de fragilité au regard de l'habitat indigne. Pour ces immeubles, un repérage de terrain doit permettre d'évaluer plus précisément leur degré de fragilité et les situations réelles d'habitat indigne, sur les plans techniques et sociaux. Si un niveau important de dégradation du bâti est avéré, ces immeubles doivent faire l'objet d'un **traitement curatif**.

Le traitement de ces immeubles peut se réaliser dans le cadre d'une MOUS, ou d'un PIG :

- Sur le plan de la réhabilitation du bâti, avec un accompagnement financier des propriétaires grâce à la mobilisation d'aides à la réhabilitation majorées – dans le cadre éventuel du PST.
- Sur le plan social, avec un accompagnement des familles logées dans ces situations d'habitat indigne : accompagnement dans les démarches de recherche de logement, aide au relogement

2. Résultats de l'étude à Fontenay sous Bois

2.1 - Caractéristiques du périmètre d'étude

Le périmètre d'étude comporte tous les immeubles (pavillonnaires et/ou collectifs) du parc privé. L'étude porte ainsi sur :

- 1 619 adresses comportant plusieurs logements (immeubles collectifs)
- 4 999 adresses de type maison individuelle

Le périmètre d'étude compte au total près de 22 491 logements, dont 17 492 en immeuble collectif, soit 2/3 des logements étudiés. (Source : Taxe d'Habitation + Taxe sur les logements vacants)

Afin de mieux caractériser l'ensemble des immeubles, l'analyse a été réalisée en deux temps, en fonction de la nature des immeubles :

- Création d'une base de données relative aux immeubles collectifs (BD_COLL)
- Création d'une base de données relative aux maisons individuelles (BD_INDIV)

En effet, le poids des maisons individuelles étant très important, il est préférable d'analyser de manière isolée cette catégorie d'immeuble afin d'éviter l'effet de masse qu'elle peut entraîner, et par conséquent amoindrir l'impact des variables discriminantes.

En sus, une attention particulière a été portée aux maisons individuelles vacantes concernées par une procédure d'insalubrité. Cela concerne en fait une seule adresse : le 29 rue du commandant Jean Duhail.

2.2 - Caractéristiques des différentes variables étudiées

NB : dans de nombreux cas, les valeurs maximum sont très élevées (> 100%) : phénomène de surreprésentation d'une variable.

S'agissant des données relatives aux logements (AV49 notamment) on observe parfois une surreprésentation des logements par rapport au fichier de la taxe d'habitation.

Concernant les mutations, les valeurs supérieures à 100% signifient que, au cours des 5 dernières années, il y a eu plus de DIA que le nombre de logements (cela ne signifie pas forcément que tous les logements ont fait l'objet d'une DIA : certains logements ont pu être vendus à plusieurs reprises).

Les variables fortement discriminantes car peu fréquentes placent les immeubles concernés dans le 4^{ème} intervalle interquartile.

Poids des logements construits avant 1949 (AV49)		
	BD_COLL	BD_INDIV
Val min	0,0%	0,0%
1er quartile	0,0%	0,0%
2ème quartile (médiane)	0,0%	0,0%

3ème quartile	66,7%	100,0%
4ème quartile (Val max)	533,3%	2300,0%

Nombre d'arrêtés d'insalubrité et de péril (HYG)		
	BD_COLL	BD_INDIV
Val min	0	0
1er quartile	0	0
2ème quartile (médiane)	0	0
3ème quartile	0	0
4ème quartile (Val max)	2	1

Poids des mutations (DIA)		
	BD_COLL	BD_INDIV
Val min	0,0%	0,0%
1er quartile	0,0%	0,0%
2ème quartile (médiane)	0,0%	0,0%
3ème quartile	25,0%	0,0%
4ème quartile (Val max)	450,0%	900,0%

Part des logements ayant fait l'objet de signalement (SIGN)		
	BD_COLL	BD_INDIV
Val min	0,0%	0,0%
1er quartile	0,0%	0,0%
2ème quartile (médiane)	0,0%	0,0%
3ème quartile	0,0%	0,0%
4ème quartile (Val max)	50,0%	200,0%

Part des demandeurs de logements sociaux (DEM1)		
	BD_COLL	BD_INDIV
Val min	0,0%	0,0%
1er quartile	0,0%	0,0%
2ème quartile (médiane)	0,0%	0,0%
3ème quartile	0,0%	0,0%
4ème quartile (Val max)	150,0%	300,0%

Nombre de demandes de logement au motif d'habitat indigne (DEM2)		
	BD_COLL	BD_INDIV
Val min	0	0
1er quartile	0	0
2ème quartile (médiane)	0	0

3ème quartile	0	0
4ème quartile (Val max)	4	3

Part des ménages relogés (RELOG)		
	BD_COLL	BD_INDIV
Val min	0,0%	0,0%
1er quartile	0,0%	0,0%
2ème quartile (médiane)	0,0%	0,0%
3ème quartile	0,0%	0,0%
4ème quartile (Val max)	50,0%	100,0%

Poids des logements vacants (LV)		
	BD_COLL	BD_INDIV
Val min	0,0%	0,0%
1er quartile	0,0%	0,0%
2ème quartile (médiane)	0,0%	0,0%
3ème quartile	15,0%	0,0%
4ème quartile (Val max)	94,7%	100,0%

Poids des bénéficiaires du RSA (RSA)		
	BD_COLL	BD_INDIV
Val min	0,0%	0,0%
1er quartile	0,0%	0,0%
2ème quartile (médiane)	0,0%	0,0%
3ème quartile	0,0%	0,0%
4ème quartile (Val max)	66,7%	100,0%

Poids des ménages exonérés de TH (EXO)		
	BD_COLL	BD_INDIV
Val min	0,0%	0,0%
1er quartile	0,0%	0,0%
2ème quartile (médiane)	0,0%	0,0%
3ème quartile	9,1%	0,0%
4ème quartile (Val max)	100,0%	100,0%

Poids des ménages dégrévés de TH (DEGR)		
	BD_COLL	BD_INDIV
Val min	0,0%	0,0%

1er quartile	0,0%	0,0%
2ème quartile (médiane)	25,0%	0,0%
3ème quartile	44,4%	0,0%
4ème quartile (Val max)	100,0%	100,0%

Poids des ménages bénéficiant d'aides légales (AL)		
	BD_COLL	BD_INDIV
Val min	0,0%	0,0%
1er quartile	0,0%	0,0%
2ème quartile (médiane)	0,0%	0,0%
3ème quartile	0,0%	0,0%
4ème quartile (Val max)	50,0%	200,0%

Poids des ménages bénéficiant d'aides facultatives (AF)		
	BD_COLL	BD_INDIV
Val min	0,0%	0,0%
1er quartile	0,0%	0,0%
2ème quartile (médiane)	0,0%	0,0%
3ème quartile	15,0%	0,0%
4ème quartile (Val max)	950,0%	1200,0%

Poids des procédures d'expulsion (EXP)		
	BD_COLL	BD_INDIV
Val min	0,0%	0,0%
1er quartile	0,0%	0,0%
2ème quartile (médiane)	0,0%	0,0%
3ème quartile	0,0%	0,0%
4ème quartile (Val max)	50,0%	200,0%

Poids des bénéficiaires du FDE (FDE)		
	BD_COLL	BD_INDIV
Val min	0,0%	0,0%
1er quartile	0,0%	0,0%
2ème quartile (médiane)	0,0%	0,0%
3ème quartile	0,0%	0,0%
4ème quartile (Val max)	300,0%	500,0%

2.3 - Hiérarchisation des immeubles collectifs selon l'indice de fragilité

Le cumul des points attribués aux immeubles pour chaque variable étudiée permet d'établir l'indice de fragilité et d'obtenir le classement des adresses au regard de l'habitat indigne.

Les valeurs observées de l'indice de fragilité sont, pour les immeubles collectifs, comprises entre 0 et 24.

Près la moitié des immeubles cumulent moins de 5 points. On recense 1 immeuble cumulant 24 points, valeur maximum observée.

La moyenne observée est de 5,47 points et l'écart-type est de 3,91.

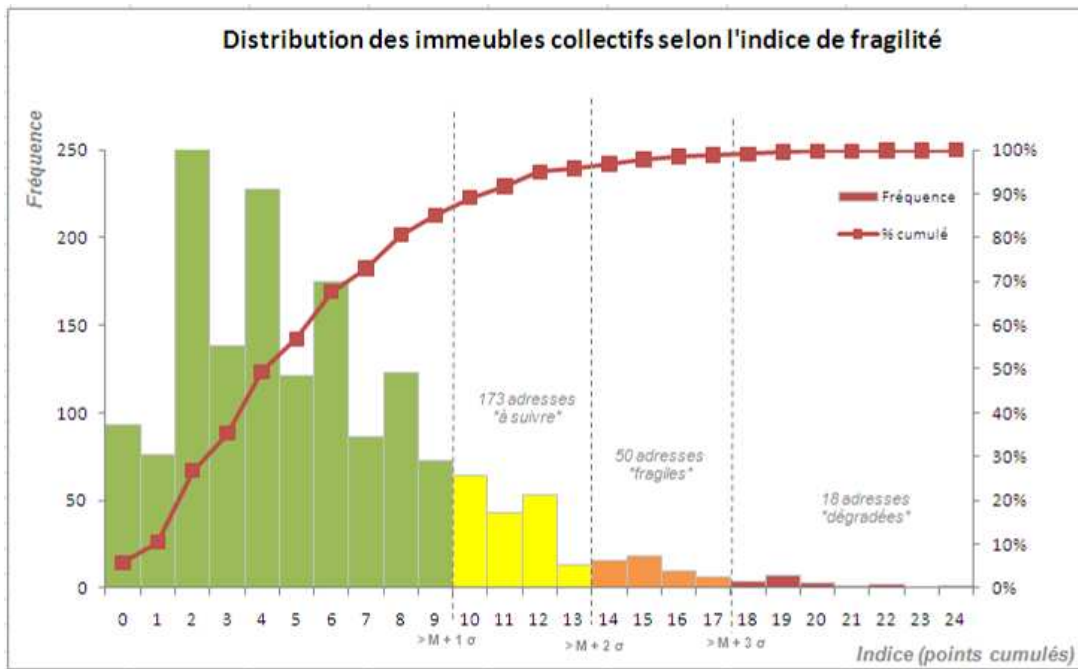
Au-delà d'un écart-type au dessus de la moyenne et plus ils s'éloignent, les immeubles vont être classés selon trois catégories :

- immeubles à suivre : $> \text{moyenne} + 1\sigma$
- immeubles fragiles : $> \text{moyenne} + 2\sigma$
- immeubles dégradés : $> \text{moyenne} + 3\sigma$

Seuils définis pour les immeubles collectifs :

Indice de fragilité : cumul des points		
Classes	Fréquence	% cumulé
0	93	5,74%
1	76	10,44%
2	265	26,81%
3	138	35,33%
4	228	49,41%
5	121	56,89%
6	175	67,70%
7	86	73,01%
8	123	80,61%
9	73	85,11%
10	64	89,07%
11	43	91,72%
12	53	95,00%
13	13	95,80%
14	16	96,79%
15	18	97,90%
16	10	98,52%
17	6	98,89%
18	4	99,14%
19	7	99,57%
20	3	99,75%
21	1	99,81%
22	2	99,94%
23	0	99,94%
24	1	100,00%
moyenne		5,47
écart-type		3,91

Seuils	Valeurs	Catégorie	Nombre d'immeubles
$M+1\sigma$	9,39	à suivre	173
$M+2\sigma$	13,30	fragile	50
$M+3\sigma$	17,21	dégradé	18



2.4 - Hiérarchisation des maisons individuelles selon l'indice de fragilité

Concernant les maisons individuelles, les valeurs observées de l'indice de fragilité sont beaucoup moins étendues : elles sont comprises entre 0 et 14 (signes de fragilité moins importants en habitat individuel cumulés à un effet de masse : nombre important d'adresses étudiées).

Près d'un tiers des adresses présentent 0 points (aucun signe de fragilité au regard de l'habitat indigne) et trois quarts des adresses cumulent moins de 2 points. On recense 1 immeuble cumulant 14 points, valeur maximum observée.

La moyenne observée est de 1,97 points et l'écart-type est de 1,7.

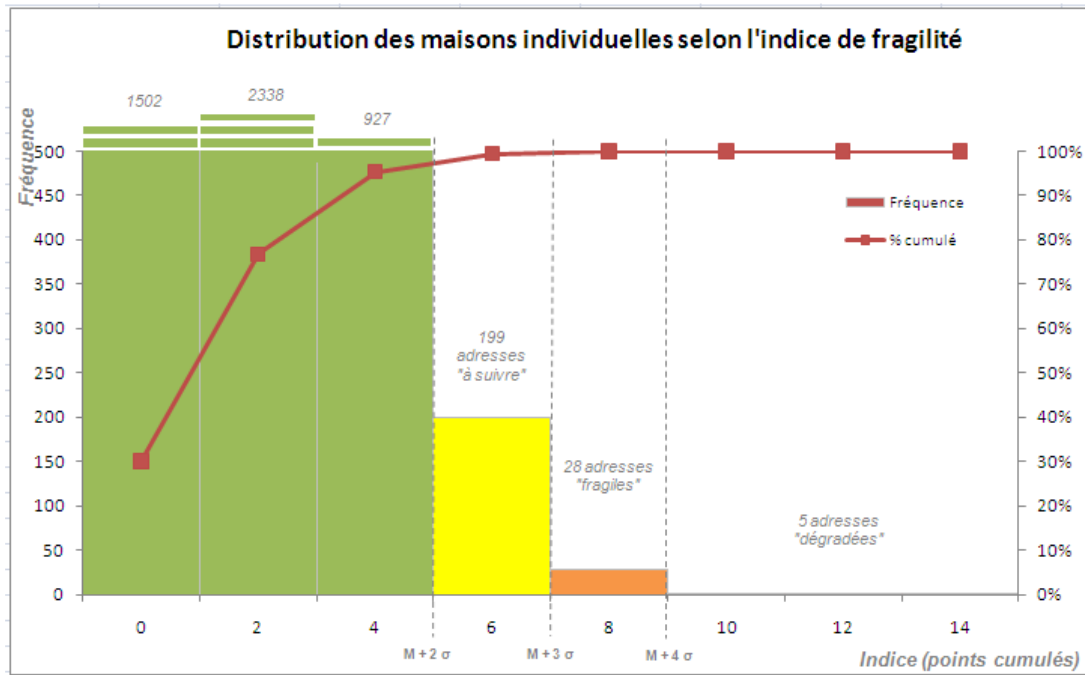
Indice de fragilité : cumul des points		
Classes	Fréquence	% cumulé
0	1502	30,05%
2	2338	76,82%
4	927	95,36%
6	199	99,34%
8	28	99,90%
10	2	99,94%
12	2	99,98%
14	1	100,00%
moyenne		1,97
écart-type		1,70

Dans cette analyse, compte tenu de la distribution étalée des immeubles par rapport à la moyenne et à l'écart-type, nous avons décidé d'utiliser les seuils suivants :

- immeubles à suivre : $> \text{moyenne} + 2\sigma$
- immeubles fragiles : $> \text{moyenne} + 3\sigma$
- immeubles dégradés : $> \text{moyenne} + 4\sigma$

Seuils définis pour les maisons individuelles :

Seuils	Valeurs	Catégorie	Nombre d'immeubles
M+2σ	5,36	à suivre	199
M+3σ	7,06	fragile	28
M+4σ	8,76	dégradé	5



2.5 – Classement général / Synthèse

Au total, les deux analyses, effectuées sur les immeubles collectifs d'une part et les maisons individuelles d'autre part, permettent de recenser :

- 372 adresses à suivre
- 78 adresses fragiles (1 369 équivalents logements)
- 23 adresses dégradées (548 équivalents logements)

REPÉRAGE DE L'HABITAT INDIGNE

Cotation Habitat Indigne :

- dégradé
- fragile

Méthodologie de classement :
Création d'un indice de fragilité basé sur le croisement de 15 variables : logements d'avant 1949, signalements hygiène, arrêtés d'insalubrité et de péril, demandeurs de logements et motif de la demande, taux de rotation, logements vacants, relogements, ménages exonérés et dégrévés de la taxe d'habitation, bénéficiaires du RSA, bénéficiaires d'aides légales et facultatives, procédures d'expulsion, bénéficiaires du FDE.
Hiérarchisation des immeubles selon la méthode de la distance à la moyenne par rapport à l'écart-type.

2.4 - Caractéristiques des immeubles sensibles

	ADRESSE	INDICE	COTATION	NB_LOG	AV49	DEM1	DEM2	DIA	HYG	RELOG	SIGN	LV	RMI	EXO	DEGR	AL	AF	EXP	FDE
20	RUE CHARLES BASSEE	22	dégradé	9	8	1	1	5	2	-	-	3	1	1	1	-	4	1	2
46	RUE DALAYRAC	19	dégradé	5	12	1	-	6	1	-	1	1	-	0	2	-	2	2	1
18	RUE DENIS PAPIN	12	dégradé	1	1	1	1	-	-	-	-	-	-	0	1	-	1	-	-
51	AVENUE DES CHARMES	19	dégradé	26	-	2	1	11	-	1	-	9	4	3	5	1	3	-	1
11	RUE EDOUARD MAURY	10	dégradé	1	-	1	-	3	-	-	-	-	-	0	1	-	1	-	4
7	RUE JEAN MACE	19	dégradé	81	-	1	-	1	-	1	-	7	1	2	49	2	27	5	21
55	RUE DE JOINVILLE	18	dégradé	6	-	2	1	-	-	-	1	1	-	2	1	1	4	2	6
107	RUE LA FONTAINE	18	dégradé	12	-	7	2	6	1	2	-	-	-	4	2	1	6	-	6
16	RUE MARGUERITE	19	dégradé	33	-	2	-	15	1	3	-	8	1	2	2	1	5	-	5
1	RUE DE LA MATENE	14	dégradé	1	7	2	2	-	-	-	1	-	-	0	1	-	1	-	1
4	RUE MAUCONSEIL	20	dégradé	7	8	2	1	-	1	1	1	3	-	1	1	-	2	-	2
39	RUE DE NEUILLY	24	dégradé	38	46	7	2	23	1	3	1	8	-	9	6	1	14	-	7
9	AVENUE PARMENTIER	22	dégradé	13	16	3	1	4	-	2	1	-	1	3	1	-	5	1	6
77	RUE PASTEUR	18	dégradé	20	-	2	1	15	1	1	1	1	-	3	3	1	3	-	-
2	RUE PAUL LANGEVIN	19	dégradé	90	-	5	2	21	-	-	-	2	1	2	49	2	26	1	2
8	RUE PAUL LANGEVIN	21	dégradé	77	-	5	1	25	-	1	1	10	5	3	46	4	11	-	3
3	AVENUE DE LA PEPINIERE	19	dégradé	78	96	2	1	15	-	-	1	13	1	1	29	2	-	1	-
49	RUE ROUBLOT	20	dégradé	9	9	5	4	1	-	1	1	-	-	3	4	-	9	3	8
9	AVENUE DE STALINGRAD	19	dégradé	11	11	3	2	1	-	1	1	5	-	1	4	-	4	1	-
60	AVENUE DE STALINGRAD	10	dégradé	1	-	1	3	1	-	-	-	1	-	0	1	-	-	-	-
1	IMPASSE DU SUD	12	dégradé	1	1	1	-	-	-	-	-	-	-	0	1	-	1	1	1
15	RUE DE TRUCY	18	dégradé	15	18	1	-	4	-	1	1	4	-	3	3	-	3	-	2
17	AVENUE VICTOR HUGO	20	dégradé	13	-	3	-	4	-	-	1	3	1	2	1	1	4	1	1
7	RUE AIME ET EUGENIE COTTON	14	fragile	20	-	-	-	-	-	-	-	1	1	1	13	1	8	1	3
57	RUE ANDRE LAURENT	15	fragile	14	15	-	-	4	-	1	-	-	-	2	2	-	1	1	1
59	RUE ANDRE LAURENT	16	fragile	33	40	1	-	23	-	1	-	5	1	1	4	1	1	-	-
26	RUE ANDRE TESSIER	8	fragile	1	-	1	-	-	-	-	-	-	-	0	1	1	1	-	-
89	RUE ANDRE TESSIER	15	fragile	5	4	-	-	3	-	-	-	1	1	1	2	-	1	1	-
35	RUE AUGUSTE COMTE	15	fragile	6	5	1	1	-	-	-	1	1	-	1	2	-	1	-	-
64	RUE DES BEAUMONTS	8	fragile	1	1	-	-	1	-	-	-	-	-	0	1	-	1	-	-
1	RUE DES BELLES VUES	14	fragile	13	13	2	2	-	-	-	1	1	-	1	6	-	5	-	-
1	RUE BOUVARD	8	fragile	1	1	-	-	1	-	-	-	-	-	1	0	-	1	-	-
10	RUE CHARLES BASSEE	8	fragile	1	1	1	1	4	-	-	-	-	-	0	0	-	-	-	-
2	RUE DU COMMANDANT JEAN DUHAIL	15	fragile	15	16	4	-	4	-	-	-	2	-	2	0	-	7	1	1
48 B	RUE DALAYRAC	17	fragile	17	15	1	-	7	-	1	1	2	-	2	4	-	4	-	4
51	RUE DALAYRAC	14	fragile	10	10	1	-	-	-	-	2	3	-	1	2	1	3	-	-
93	RUE DALAYRAC	15	fragile	20	18	2	-	17	-	2	-	1	-	3	6	-	1	-	1
98	RUE DALAYRAC	14	fragile	45	-	4	-	19	-	1	-	2	1	1	15	-	1	1	-
107	RUE DALAYRAC	8	fragile	1	1	1	-	-	-	-	-	-	-	0	0	-	2	-	1
107 T	RUE DALAYRAC	17	fragile	39	50	5	2	15	-	-	1	5	-	4	8	-	9	-	2
135	RUE DALAYRAC	15	fragile	9	9	1	-	7	-	-	2	2	-	1	2	-	1	-	1
151	RUE DALAYRAC	15	fragile	25	26	2	1	10	-	-	-	4	-	3	3	-	2	1	-
36	RUE DENIS PAPIN	8	fragile	1	-	1	-	1	-	-	-	-	-	0	0	1	1	-	-
39	RUE DENIS PAPIN	8	fragile	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	1	0	-	1	-	5
41	RUE DENIS PAPIN	8	fragile	1	-	-	-	1	-	-	-	-	-	0	1	-	1	-	1
7	BOULEVARD DES DEUX COMMUNES	15	fragile	9	-	1	1	1	-	1	1	-	-	0	2	1	1	1	3
20	RUE EDOUARD MAURY	16	fragile	6	5	2	2	2	-	-	-	-	1	4	0	-	5	-	1
50	RUE EPOIGNY	8	fragile	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	0	1	1	1	-	-
37	RUE FABRE D'EGLANTINE	8	fragile	1	1	-	-	1	-	-	-	-	-	0	1	-	1	-	-
131	BOULEVARD GALLIENI	8	fragile	1	1	-	-	-	-	-	-	-	1	0	1	-	1	-	-
28	RUE GAY LUSSAC	8	fragile	1	1	1	-	-	-	-	-	-	-	0	1	-	1	-	-
6	PLACE DU GENERAL LECLERC	14	fragile	7	2	1	-	3	-	1	-	2	-	2	2	1	-	-	-
31	RUE GUERIN LEROUX	15	fragile	6	5	-	-	-	-	-	-	1	-	1	2	1	3	1	4
9	RUE JEAN JACQUES ROUSSEAU	16	fragile	14	-	2	1	5	2	-	-	3	1	1	3	-	2	-	1
10	RUE JEAN JACQUES ROUSSEAU	16	fragile	12	15	1	1	4	-	-	1	-	-	1	2	-	1	1	1
14	RUE JEAN JACQUES ROUSSEAU	15	fragile	17	15	1	1	8	-	-	-	2	-	1	4	1	2	-	4
19	RUE JEAN JACQUES ROUSSEAU	14	fragile	63	-	-	-	-	1	-	-	11	2	4	21	1	16	-	15
1	RUE JEAN MACE	16	fragile	88	-	7	-	19	-	1	-	4	1	4	32	2	18	-	2
3	RUE JEAN MACE	15	fragile	82	-	-	-	7	-	-	-	10	2	2	52	1	29	2	13
5	RUE JEAN MACE	17	fragile	79	-	1	-	1	-	-	-	5	4	4	43	3	25	2	15
30	RUE MAUCONSEIL	15	fragile	13	11	2	1	3	-	-	-	1	-	5	0	1	1	-	3
4	ALLEE MAXIME GORKI	8	fragile	1	-	-	-	-	-	-	-	-	1	0	1	-	5	-	2
12	RUE MAXIMILIEN ROBESPIERRE	16	fragile	30	-	1	-	-	-	-	-	-	1	3	18	1	9	1	2
11	RUE MEDERIC	8	fragile	1	2	-	-	-	-	-	-	-	-	0	1	-	1	-	3
35	RUE MIRABEAU	14	fragile	17	-	5	3	3	-	-	1	2	-	1	2	-	2	1	2
21	RUE DES MOCARDS	15	fragile	18	20	4	3	8	-	-	-	2	-	3	1	-	5	-	2
9	RUE DE NEUILLY	16	fragile	3	3	1	1	1	-	-	-	-	-	1	0	-	2	1	1
28	RUE DE NEUILLY	8	fragile	1	-	3	-	-	-	-	1	-	-	1	0	-	-	1	-
34	RUE DE NEUILLY	14	fragile	7	-	2	-	-	-	-	1	2	-	2	1	-	2	1	4
17	RUE NUNGESSER	8	fragile	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	0	1	-	1	-	4
19	VILLA DE L' OUEST	8	fragile	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	0	1	-	1	-	2
75	RUE PASTEUR	16	fragile	32	-	2	1	2	-	2	1	5	-	3	2	-	4	-	3
1	RUE DU PASTEUR MARTIN LUTHER KING	14	fragile	100	-	-	-	-	-	-	-	12	1	6	69	1	65	7	12
4	RUE PAUL LANGEVIN	16	fragile	93	-	4	1	24	-	1	-	13	-	1	37	2	8	-	4
6	RUE PAUL LANGEVIN	15	fragile	95	-	1	-	17	-	1	-	5	1	2	47	4	18	-	-
12	RUE PAUL LANGEVIN	14	fragile	78	-	-	-	-	-	-	-	2	1	3	52	1	21	3	9
19	RUE PIERRE CURE	8	fragile	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	0	1	1	1	-	-
56	RUE DES PRES LORETS	8	fragile	1	1	-	-	1	-	-	-	-	1	0	1	-	-	-	-
124	RUE DES QUATRE RUELLLES	15	fragile	33	-	2	1	8	-	1	-	3	1	2	10	-	1	-	1
22	RUE RACINE	8	fragile	1	-	1	-	1	-	-	-	-	-	0	1	-	1	-	-
8	RUE DE LA RENARDIERE	17	fragile	13	15	1	-	2	-	2	-	9	-	2	2	-	2	1	3
53	AVENUE DE LA REPUBLIQUE	14	fragile	4	3	2	1	-	-	1	-	1	-	1	0	-	2	-	-
75	AVENUE DE LA REPUBLIQUE	14	fragile	10	6	2	1	-	-	1	-	2	-	0	4	-	2	-	3
246	AVENUE DE LA REPUBLIQUE	16	fragile	2	3	2	-	-	-	1	1	-	-	1	1	-	3	-	6
6	RUE DE LA REUNION	8	fragile	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	1	-	1	-	3
12	RUE DE ROSNY	15	fragile	12	11	2	1	4	-	-	-	2	-	1	3	-	2	-	3
21	RUE DE ROSNY	8	fragile	1	1	-	-	2	-	-	-	-	-	0	1	-	1	-	-
31 B	RUE DE ROSNY	15	fragile	3	4	1	-	-	-	-	1	-	-	1	1	1	1	-	1
5 B	RUE ROUBLOT	17	fragile	11	16	4	1	-	1	-	1	1	-	1	3	-	2	-	7
6	RUE ROUBLOT	14	fragile	15	46	4	1	1	-	-	-	1	-	3	3	-	3	-	2
104 B	RUE ROUBLOT	15	fragile	6	8	-	-	-	-	-	-	2	-	1	2	1	1	1	3
71	RUE DES TROIS TERRITOIRES	8	fragile	1	1	-	-	5	-	-	-	-	-	0	1	-	1	-	-
13	IMPASSE DES TRONTAIS	14	fragile	21	-	-	-	-	-	-	-	1	1	3	8	2	4	2	1
11	RUE DE TRUCY	8	fragile	1	1	-	-	1	-	-	-	1	-	0	1	-	-	-	-
7 B	RUE TURPIN	8	fragile	1	1	-	-	2	-	-	-	-	-	1	0	-	1	-	-
1 T	BOULEVARD DE VERDUN																		

2.5 - Vérification sur site des adresses sensibles : repérage terrain

Un repérage visuel a été réalisé sur l'ensemble des adresses identifiées comme « fragiles » et « dégradées », soit 99 adresses. L'arpentage a permis de repérer, de manière non exhaustive, 4 adresses complémentaires.
Soit un total de 103 fiches, disponibles en annexe.

Le repérage sur site de validation du classement a été réalisé sur les 23 adresses « dégradées » et sur 34 des adresses « fragiles », les autres ayant fait l'objet d'un repérage visuel sur l'outil GoogleMaps®.

Le repérage terrain consiste à évaluer l'état général extérieur du bâti, et, si possible, à regarder l'état des parties communes intérieures des immeubles collectifs.

Certains immeubles, connus du Pact et des services de la ville, ont déjà fait l'objet d'une étude particulière ou d'un repérage dans le cadre de la mission réalisée pour la DRASSIF¹⁴ :

- 20 rue Charles Bassée
- 39 rue de Neuilly
- 46 rue Dalayrac
- 5 bis rue Roublot
- 4 rue Mauconseil
- 107 rue Lafontaine
- 16 rue Marguerite
- 77 rue Pasteur
- 9 rue Jean-Jacques Rousseau
- 19 rue Jean-Jacques Rousseau

Les visites des immeubles dits sensibles ont permis de valider des hypothèses d'habitat potentiellement indigne pour 3 adresses non citées précédemment, à traiter prioritairement :

49 rue Roublot



Etat général extérieur moyen. Parties communes intérieures : entoilage, mais signes de dégradations sur les plinthes et menuiseries : risque plomb. Présence d'enfants en bas âge. Caves encombrées. Un logement en cours de réfection.

Motifs de demandes de logement : Interdiction d'habiter pour insalubrité avérée ; Suroccupation ; Vétusté - Manque de confort

¹⁴ Mise à jour de la base de données des arrêtés d'insalubrité du Val de Marne.

9 avenue de Stalingrad



Statut de propriété : bailleur unique.
Etat général dégradé. Parties communes intérieures entoilées mais dégradations : risque plomb sur menuiseries dégradées.

Motifs de demande de logement : Interdiction d'habiter pour insalubrité avérée ; Suroccupation ; Vétusté - Manque de confort

D'après un locataire, le propriétaire s'est engagé à faire des travaux dans l'ensemble des logements en janvier 2010 (logements actuellement « insalubres »).

60 avenue de Stalingrad



Motifs de demande de logement pour : Squat ; Interdiction d'habiter pour insalubrité avérée ; Péril imminent ; Vétusté - Manque de confort.
Etat général extérieur très dégradé.

Plus généralement, une réflexion peut être envisagée sur tout l'ensemble urbain dégradé correspondant aux n° 56 à 68 avenue de Stalingrad.





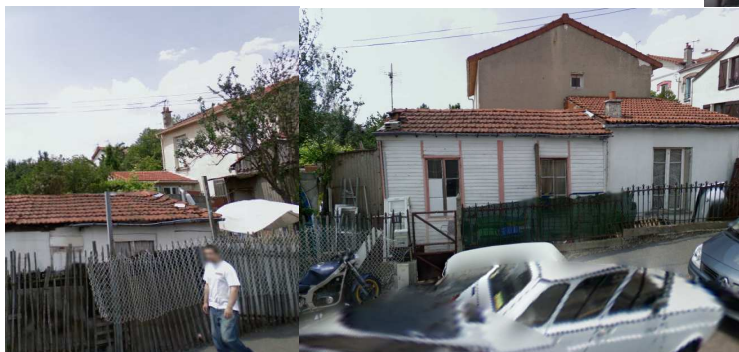
L'arpentage a par ailleurs permis de suspecter 4 adresses potentiellement concernées par du logement indigne, mais non identifiées comme sensibles dans la base de données par manque de critères d'alertes :

14 rue Marguerite



Bâtiment très dégradé. Visiblement occupé.

11 rue Eugène Héricourt



Ensemble de construction précaires probablement occupées.

92 Bis rue Gabriel Péri



Il semblerait qu'il y ait au moins 5 logements. Etat général extérieur moyen. Parties communes intérieures très dégradées (risque plomb).

Demande de logement au motif de vétusté – inconfort.

29
du



rue



Commandant Jean Duhail



Immeuble bien connu des services de la Ville. Logement de type maison individuelle. Vacant. Muré. Absence de squat.

Travaux de confortation de structure réalisés.

Pour la plupart des autres immeubles repérés, les indicateurs d'habitat indigne relèvent de l'intérieur du logement : plaintes hygiènes, demandes de logement au motif d'habitat indigne.

Un certain nombre d'immeubles, dont l'état général extérieur et des parties communes intérieures paraît correct, devraient faire l'objet d'investigations

complémentaires :

- Identification du statut de propriété
- Contact avec le gestionnaire, propriétaire, syndic
- Visite des logements

3. Conclusion

3.1 - Les limites de l'étude

Homogénéité des fichiers

Dans une étude de croisement de fichiers statistiques, la possibilité de croisement automatique des données ("jointure" des données) repose sur un champ d'identification commun pour chaque adresse, dans chaque fichier, que nous appelons l'adressage : "numéro de rue + bis/ter... + nom de la rue".

Or, l'adressage peut parfois être différent d'un fichier à l'autre, ou même au sein d'un même fichier. Si un caractère diffère (oubli du "bis" ou "ter", faute de frappe lors de la saisie, faute d'orthographe...) entre deux fichiers ou entre deux lignes du même fichier, la jointure ne se fera pas, ce qui peut engendrer une perte d'information.

Biais statistiques

Les résultats de l'étude ont permis de relever un biais statistique lié à la représentation relative des indicateurs par rapport au nombre de logements.

Exemple du pavillon sis 18 rue Denis Papin : 1 logement en pavillon, 1 demandeur de logement suite à une expropriation (vente par adjudication), 1 DIA.

A cette adresse, on compte 100% de demandeurs de logements, 100% de demandes de logement au motif d'habitat indigne, 100% de DIA, ce qui confère à l'immeuble un indice de fragilité élevé (classement fragile : 6 points).

Or, le pavillon ayant été acquis suite à l'expropriation, l'adresse n'est probablement plus problématique aujourd'hui.

Représentativité des fichiers

Les résultats de l'étude ne reflètent pas forcément la réalité du terrain, elles reflètent uniquement les données des fichiers qui ont été exploités.

Certaines adresses frappées d'insalubrité sont connues des services de la ville et du Pact 94 et mériteraient un traitement prioritaire. Or elles n'apparaissent pas dans les adresses les plus sensibles car les occupants n'ont pas fait de démarche de demande de logement ou de signalement auprès du service hygiène.

3.2 - Propositions d'actions

Les informations disponibles dans la base de données peuvent permettre si elles sont actualisées, d'organiser une veille sur l'ensemble des adresses de la ville. Ces informations pourront être abondées par l'ensemble des autres données que les services municipaux détiennent (notamment les données sociales sur les ménages).

Les immeubles classées dans les catégories « fragiles » ou « dégradées » doivent faire l'objet d'un suivi spécifique : dans la perspective de mettre en place une opération de requalification des adresses en difficulté, les résultats de l'étude devraient faire l'objet d'un repérage complémentaire de terrain permettant d'avoir un aperçu de l'état des logements et d'un contact avec le propriétaire bailleur ou le syndic pour les copropriétés (et/ou le président du conseil syndical), afin d'affiner le classement.

Après vérification de la liste d'adresses, une opération de type MOUS ou PIG « Habitat indigne », en parallèle avec le PST en cours, peut être envisagée sur les immeubles classés « dégradés » et « fragiles », ainsi que sur une liste complémentaire d'immeubles connus n'apparaissant pas dans le classement.

En début d'opération, un audit comprenant une analyse socio-technique des immeubles, une évaluation des coûts de travaux et des possibilités de financement, ainsi que du suivi social à envisager, permettra de définir les priorités d'intervention et la faisabilité des projets de traitement des immeubles concernés.

4. Annexe

Fiches synthétiques des immeubles "dégradés et "fragiles"

Triées par catégorie de classement, puis par ordre alphabétique des noms de rue.

Classement « dégradé »

Classement « fragile »

	ADRESSE
20	RUE CHARLES BASSEE
46	RUE DALAYRAC
18	RUE DENIS PAPIN
51	AVENUE DES CHARMES
11	RUE EDOUARD MAURY
7	RUE JEAN MACE
55	RUE DE JOINVILLE
107	RUE LA FONTAINE
16	RUE MARGUERITE
1	RUE DE LA MATENE
4	RUE MAUCONSEIL
39	RUE DE NEUILLY
9	AVENUE PARMENTIER
77	RUE PASTEUR
2	RUE PAUL LANGEVIN
8	RUE PAUL LANGEVIN
3	AVENUE DE LA PEPINIERE
49	RUE ROUBLOT
9	AVENUE DE STALINGRAD
60	AVENUE DE STALINGRAD
1	IMPASSE DU SUD
15	RUE DE TRUCY
17	AVENUE VICTOR HUGO
7	RUE AIME ET EUGENIE COTTON
57	RUE ANDRE LAURENT
59	RUE ANDRE LAURENT
26	RUE ANDRE TESSIER
89	RUE ANDRE TESSIER
35	RUE AUGUSTE COMTE
64	RUE DES BEAUMONTS
1	RUE DES BELLES VUES
1	RUE BOUVARD
10	RUE CHARLES BASSEE
2	RUE DU COMMANDANT JEAN DUHAIL
48 B	RUE DALAYRAC
51	RUE DALAYRAC
93	RUE DALAYRAC
98	RUE DALAYRAC
107	RUE DALAYRAC
107 T	RUE DALAYRAC
135	RUE DALAYRAC
151	RUE DALAYRAC
36	RUE DENIS PAPIN
39	RUE DENIS PAPIN
41	RUE DENIS PAPIN
7	BOULEVARD DES DEUX COMMUNES
20	RUE EDOUARD MAURY
50	RUE EPOIGNY
37	RUE FABRE D'EGLANTINE
131	BOULEVARD GALLIENI
28	RUE GAY LUSSAC
6	PLACE DU GENERAL LECLERC
31	RUE GUERIN LEROUX
9	RUE JEAN JACQUES ROUSSEAU
10	RUE JEAN JACQUES ROUSSEAU
14	RUE JEAN JACQUES ROUSSEAU
19	RUE JEAN JACQUES ROUSSEAU
1	RUE JEAN MACE
3	RUE JEAN MACE
5	RUE JEAN MACE
30	RUE MAUCONSEIL
4	ALLEE MAXIME GORKI
12	RUE MAXIMILIEN ROBESPIERRE
11	RUE MEDERIC
35	RUE MIRABEAU
21	RUE DES MOCARDS
9	RUE DE NEUILLY
28	RUE DE NEUILLY
34	RUE DE NEUILLY
17	RUE NUNGESSER
19	VILLA DE L' OUEST
75	RUE PASTEUR
1	RUE DU PASTEUR MARTIN LUTHER KING
4	RUE PAUL LANGEVIN
6	RUE PAUL LANGEVIN
12	RUE PAUL LANGEVIN
19	RUE PIERRE CURIE
56	RUE DES PRES LORETS
124	RUE DES QUATRE RUELLES
22	RUE RACINE
8	RUE DE LA RENARDIERE
53	AVENUE DE LA REPUBLIQUE
75	AVENUE DE LA REPUBLIQUE
246	AVENUE DE LA REPUBLIQUE
6	RUE DE LA REUNION
12	RUE DE ROSNY
21	RUE DE ROSNY
31 B	RUE DE ROSNY
5 B	RUE ROUBLOT
6	RUE ROUBLOT
104 B	RUE ROUBLOT
71	RUE DES TROIS TERRITOIRES
13	IMPASSE DES TRONTAIS
11	RUE DE TRUCY
7 B	RUE TURPIN
1 T	BOULEVARD DE VERDUN
17	BOULEVARD DE VERDUN
20	AVENUE VICTOR HUGO
127	AVENUE VICTOR HUGO

Les politiques publiques en matière d'habitat des partenaires du PLH de Fontenay-sous-Bois

Rappel des objectifs de construction de l'Etat, de la Région et du Département

Le Plan de Cohésion Sociale se donne pour objectif national de produire 200 000 logements locatifs sociaux entre 2006 et 2009 décliné territorialement de la manière suivante :

- 20 000 logements sociaux par an au niveau de la région Ile-de-France,
- entre 2 200 et 2 400 logements sociaux par an dans le Val-de-Marne (dont 10% de PLAI, 46% de PLUS, 43% de PLS).

Les objectifs de la politique régionale du logement de 2005 à 2010 sont de contribuer à la réalisation de 120 000 logements sociaux (dont 35% de PLAI, 47% de PLUS et 18% de PLS).

Le plan départemental d'action 2006-2009 a pour objectif de contribuer à la construction de 9 500 logements sociaux.

Le SDRIF révisé affiche pour les 15 prochaines années des objectifs de production de logements à l'échelon régional de l'ordre de 60 000 logements par an en Ile-de-France d'ici 2030 dont :

- 35 000 pour faire face à la croissance du nombre de ménages,
- 5 000 pour rattraper le déficit accumulé entre 1990 et 2005,
- 6 000 pour maintenir la proportion de logements vacants au niveau actuel,
- 14 000 pour compenser les disparitions de logements dans le parc existant (démolition, fusion, changement d'usage).

Sur les 60 000 logements par an, le SDRIF prévoit la construction de 26 500 logements sociaux dont 19 500 en offre nouvelle et 7 000 par acquisition-amélioration.

Territorialement, les objectifs du SDRIF se déclinent de 7 500 logements par an dans le Val-de-Marne.

La politique régionale du logement

Conseil Régional d'Ile-de-France	
Politique régionale du logement (délibération n°CR 64-05 du 14 décembre 2005)	
Titre préliminaire	Prend acte de la lettre du Premier ministre en date du 2 décembre 2005 annonçant la création d'un établissement public foncier régional et d'un ou plusieurs établissements publics départementaux pour les départements qui le souhaitent, et fixant leur création avant la fin du premier trimestre 2006
Titre I – Conventions régionales pour la production de logements locatifs sociaux	<p>Objectif : 120 000 logements pour la période 2005-2010 dont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 82% de logements PLUS et pour démunis - 18% de logements PLS <p>Sont éligibles à ce dispositif :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la construction, acquisition et/ou amélioration, restructuration ou transformation d'usage des logements familiaux conventionnés en PLAI, PLUS et PLS, à l'exception des logements sociaux reconstruits suite à des démolitions (PLUS-CD) <p>Subvention régionale fixée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 4 500 € par logement PLUS ou PLAI - 3 000 € par logement PLS <p>Un logement PLS ne peut être financé que si, au sein de la même commune, un minimum de logements familiaux PLUS ou PLAI est réalisé par le même bailleur selon les rapports suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - commune disposant de moins de 20% de logements sociaux : 1 logement PLS finançable pour 3 logements familiaux PLUS et PLAI, dont au minimum 1 logement PLAI - commune disposant de 20% à 40% de logements sociaux : 1 logement PLS finançable pour 1 logement PLUS et 1 logement PLAI - commune disposant de plus de 40% de logements sociaux : les logements PLS sont finançables, une fois la franchise de production atteinte, sans condition de réalisation de logements PLUS ou PLAI <p>Pour les programmes de 10 logements et plus : l'attribution de l'aide régionale est subordonnée à la présence d'au moins 25% de logements de 4 pièces et plus (à partir de 75m² habitables)</p> <p>Bénéficiaires de l'aide régionale : maîtres d'ouvrages sociaux (L 411-2 code de la construction et de l'habitation), Sem de construction</p>
Titre II – Aide régionale en faveur du logement des plus démunis	<p>**Participation au financement des opérations de construction, d'acquisition-amélioration ou transformation d'immeuble en vue de loger des personnes démunies ou en situation de précarité</p> <p>→ Programmes spécifiques destinés à l'accueil des ménages les plus démunis (résidences sociales, maisons-relais, logements-foyers et autres produits assimilés) et opérations à maîtrise d'ouvrage associative :</p> <p>Intervention régionale au maximum de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 30% de prix de revient de l'opération jusqu'à 10 logements - 25% de prix de revient de l'opération entre 11 et 15 logements - 20% de prix de revient de l'opération au-delà de 15 logements. <p>plafonnée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 700€ par m² de surface utile pour la zone 1bis - 535€ par m² de surface utile pour la zone 1 - 335€ par m² de surface utile pour la zone 2 <p>→ Programmes mixte comprenant une fraction de logements PLAI au sein de programmes de logements PLUS ou PLS :</p> <p>Intervention régionale au maximum de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 30% de prix de revient de l'opération jusqu'à 5 logements

	<ul style="list-style-type: none"> - 25% de prix de revient de l'opération entre 6 et 10 logements - 20% de prix de revient de l'opération au-delà de 10 logements <p>plafonnée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 640€ par m² de surface utile pour la zone 1bis - 488€ par m² de surface utile pour la zone 1 - 305€ par m² de surface utile pour la zone 2 <p>** Soutien à la mise en place d'une hôtellerie sociale de qualité destinée à l'accueil de personnes démunies Subvention calculée selon les modalités de l'article 15.1 (programmes spécifiques destinés à l'accueil des ménages les plus démunis) pour la création par construction ou par acquisition-amélioration ou la réhabilitation d'hôtels meublés à vocation sociale</p> <p>Bénéficiaires des aides régionales : maîtres d'ouvrages sociaux (L 411-2 code de la construction et de l'habitation), Sem de construction, associations et organismes agréés et fondations à vocation sociale, collectivités territoriales ainsi que leurs groupements</p>
<p>Titre III – Aides régionales en faveur des logements familiaux de type PLUS</p>	<p>Participation au financement des opérations de construction, d'acquisition ou de transformation d'immeubles en logements familiaux financés par un prêt locatif à usage sociaux (PLUS), à l'exclusion de celles qui sont réservées au profit d'une catégorie unique de bénéficiaires</p> <p>Subvention :</p> <ul style="list-style-type: none"> - fixée à 5% du coût des travaux et honoraires - portée à 10% du coût des travaux et honoraires pour les opérations financées en PLUS-CD dans le cadre d'opérations de requalification urbaine et servant soit au relogement des locataires de bâtiments ayant vocation à être détruits, soit à la reconstitution de l'offre. En contrepartie de la subvention régionale, le montant de la quittance (loyer + charges) doit être minoré pour aboutir à un niveau compatible avec les ressources des locataires relogés <p>L'attribution de l'aide régionale est subordonnée à la présence d'au moins 25% de logements de 4 pièces et plus (à partir de 75m² habitables) pour les programmes de 10 logements et plus</p> <p>Les subventions sont majorées de 30% pour les programmes de 10 logements et plus comportant au moins 35% de 4 pièces et plus (à partir de 75 m² habitables)</p> <p>Bénéficiaires des aides régionales : maîtres d'ouvrages sociaux (L 411-2 code de la construction et de l'habitation), Sem de construction, associations et organismes agréés, collectivités territoriales ainsi que leurs groupements</p>
<p>Titre IV – Aides régionales en faveur des logements familiaux de type PLS</p>	<p>Participation au financement des opérations de construction, d'acquisition ou de transformation d'immeubles en logements familiaux financés par un prêt locatif social (PLS), à l'exclusion de celles qui sont réservées au profit d'une catégorie unique de bénéficiaire</p> <p>Aide subordonnée à la présence d'au moins 20% de logements locatifs sociaux dans la commune. A défaut, le programme doit comporter, pour au minimum 40% de la surface utile financée, des logements conventionnés en PLUS et PLAI, dont au minimum 5% de PLAI</p> <p>L'attribution de l'aide régionale est subordonnée à la présence d'au moins 25% de logements de 4 pièces et plus (à partir de 75m² habitables) pour les programmes de 10 logements et plus</p> <p>Aide régionale au maximum de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 122€ par m² de surface utile pour les programmes réalisés en zone 1bis - 110€ par m² de surface utile pour les programmes réalisés en zone 1 - 107€ par m² de surface utile pour les programmes réalisés en zone 2 <p>Les subventions sont majorées de 30% pour les programmes de 10 logements et plus comportant au moins 35% de 4 pièces et plus (à partir de 75 m² habitables)</p>

	<p>En contrepartie de la subvention régionale, le bénéficiaire s'engage à limiter les loyers des logements à 8,06 € /m² de surface utile. De même, le loyer des garages dont la location est facultative, ne peut dépasser 80,16€ mensuels (plafonds actualisés)</p> <p>Bénéficiaires des aides régionales : maîtres d'ouvrages sociaux (L 411-2 code de la construction et de l'habitation), Sem de construction, associations agréés et fondations à vocations sociale, collectivités territoriales ainsi que leurs groupements</p>
<p>Titre V – Le logement des jeunes et des apprentis</p>	<p>** Soutien à la création et à la réhabilitation de places en résidences sociales – foyers de jeunes travailleurs avec l'objectif de 5 000 logements pour la période 2005-2010</p> <p>→ Opérations de création soutenues à hauteur de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 30% du prix de revient de l'opération jusqu'à 10 logements - 25% du prix de revient de l'opération entre 11 et 15 logements - 20% du prix de revient de l'opération au delà de 15 logements <p>et plafonnée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 700€ par m² de surface utile pour la zone 1bis - 535€ par m² de surface utile pour la zone 1 - 335€ par m² de surface utile pour la zone 2 <p>→ Opérations de réhabilitation financées à hauteur de 20% du coût des travaux et honoraires subventionnables, dans la limite d'un plafond de subvention de 4 573€ par place</p> <p>Subvention régionale accordée au titre de ces deux dispositifs prise en compte dans le calcul de la redevance afin d'en minorer le montant à l'intérieur des plafonds réglementaires</p> <p>Les opérations retenues par la Région doivent offrir des conditions d'hébergement de qualité : chambres privatives (surface de l'ordre de 16 à 18 m²) dotées de salles de bain individuelles, accessibilité au handicap, locaux communs...</p> <p>Bénéficiaires des aides régionales : associations gestionnaires et le cas échéant les organismes HLM, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics</p> <p>** Création d'une aide financière pour le premier équipement matériel et mobilier des résidences sociales et foyers de travailleurs ou de logements sociaux, loués ou sous loués meublés à des jeunes de moins de 30 ans, en formation, en apprentissage, en contrat de professionnalisation, en formation professionnelle, en insertion ou bénéficiant d'un emploi précaire.</p> <p>Le montant de la subvention ne peut dépasser 30% d'une dépense subventionnable de 1 525 € par logement. Seules les opérations de premier équipement liées à la création de places nouvelles peuvent être subventionnées</p> <p>Bénéficiaires des aides régionales : associations gestionnaires de foyers jeunes travailleurs, organismes agréés au titre de la loi Besson, les collectivités territoriales et leurs établissements publics, les organismes HLM</p> <p>** Réserve de logements au profit des jeunes : les programmes financés dans le cadre des aides régionales comprennent au moins 5% de logements permettant l'accueil de jeunes de moins de 30 ans, que ces logements soient loués directement par le bénéficiaire, ou sous-loués par des associations, des collectivités locales ou tout autre organisme</p> <p>** Soutien à l'action des CLLAJ : aide régionale sous la forme d'une subvention forfaitaire d'un montant de 20% du budget prévisionnel de l'association, plafonnée à</p>

	<p>20 000 € pendant 3 ans. A l'issue, un bilan sera établi pour décider de sa poursuite</p> <p>** Aide à la création de résidences par construction neuve ou acquisition-amélioration offrant un hébergement meublé à des jeunes de moins de 30 ans, en formation, en apprentissage, en contrat de professionnalisation, en formation professionnelle, en insertion ou bénéficiant d'un emploi précaire, ainsi qu'à des lycéens :</p> <p>Aide régionale qui s'élève à 20% du prix de revient de l'opération dans la limite d'un plafond de subvention de 6 098€ par place créé (ne concerne pas les établissements ayant le statut de résidences sociales et ne porte que sur les seuls programmes bénéficiant de financements ouvrant droit à l'APL)</p> <p>Bénéficiaires des aides régionales : maîtres d'ouvrage publics, opérateurs HLM, Sem de construction, associations agréés pour le logement et associations et organisme agréés pour la formation professionnelle</p>
<p>Titre VI – Aide régionale en faveur de la réhabilitation de logements locatifs sociaux</p>	<p>Soutien à la réhabilitation de logements locatifs sociaux familiaux avec l'objectif de 120 000 logements sur la période 2005-2010</p> <p>** Aide régionale non subordonnée à la signature d'une convention régionale de patrimoine social (uniquement les organismes gérant ou possédant moins de 10 000 logements sociaux en Ile-de-France)</p> <p>Bénéficiaires des aides régionales : sociétés et offices HLM, associations et autres organismes propriétaires et gestionnaire d'un parc d'habitat locatif social conventionné</p> <p>Les opérations de réhabilitation éligibles aux aides régionales doivent satisfaire aux critères cumulatifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - critères techniques - critères financiers - critères relatifs à la concertation <p>Aide régionale :</p> <ul style="list-style-type: none"> - au plus égale à 10% du montant des travaux et dépenses subventionnables, dans la limite d'un plafond de subvention de 1 500€ par logement - majoration possible en cas de restructuration de logements correspondant au doublement de l'aide initiale et au prorata des logements restructurés) - majoration possible lorsque l'ensemble immobilier fait l'objet d'une mesure de protection spécifique (patrimoine classé, ZPPAUP) correspondant au doublement de l'aide initiale - les travaux de requalification des espaces extérieurs peuvent bénéficier d'une prise en charge au plus égale à 50% de leur montant, dans la limite d'un plafond de subvention de 800€ par logement et dans la limite de 500 000€ par ensemble immobilier <p>** Aide régionale subordonnée à la signature d'une convention régionale de patrimoine social (obligatoire pour les organismes gérant ou possédant plus de 10 000 logements sociaux familiaux en Ile-de-France)</p> <p>La conclusion d'une convention régionale de patrimoine social est subordonnée à la production pour l'organisme (convention conclue sur 5 ans)</p> <ul style="list-style-type: none"> - du plan stratégique de patrimoine ou de son projet, - d'une analyse de sa situation financière, - d'un diagnostic spécifique des logements ou des groupes présentant une problématique spécifique de vieillissement et de ceux qui sont les plus adaptés au

	<p>maintien à domicile, - d'un diagnostic portant sur l'accessibilité de leur par cet sur les logements adaptés ou susceptibles de l'être en fonction des besoins constatés, - du diagnostic patrimonial énergétique prévu à l'article 79, - du diagnostic sécurité prévu à l'article 88, - toute autre information ou document demandé.</p> <p>La signature d'une convention ouvre droit à une subvention : - aide forfaitaire de 2 000€ par logement à réhabiliter dans le cadre du programme retenu - aide forfaitaire complémentaire de 500€ par logement pour tout logement bénéficiant d'une intervention présentant un caractère innovant ou constituant une expérimentation pilote en matière de gestion urbaine de proximité, de mise en œuvre de plans lumière pour l'éclairage des espaces extérieurs, de développement des TIC</p> <p>** Aide régionale à la réhabilitation en faveur des associations d'insertion par le logement possédant ou gérant des logements conventionnés, mise en œuvre dans le cadre d'une convention pluriannuelle ad hoc</p> <p>La conclusion d'une convention régionale de patrimoine social est subordonnée à la production pour l'organisme (convention conclue sur 5 ans) - du plan de patrimoine, - du diagnostic patrimonial énergétique prévu à l'article 79, - du diagnostic sécurité prévu à l'article 88, - toute autre information ou document demandé.</p> <p>L'aide régionale : - concerne les logements ou immeubles construits ou acquis et améliorés depuis plus de 5 ans - au plus égale à 20% du montant des travaux et dépenses subventionnables, dans la limite d'un plafond de subvention de 2 000€ par logement</p> <p>** Les opérations conduites dans le cadre de démarches inter-bailleurs et concernant des actions conjointes sur une problématique spécifique (résidentialisation, traitement de parkings...) peuvent donner lieu à une aide régionale déconnectée de la signature d'une convention régionale de patrimoine social, dès lors qu'elles sont mises en œuvre sous l'égide d'une structure de pilotage commune (GIP ou autre)</p>
<p>Titre VII – Lutte contre l'habitat indigne</p>	<p>** Lutte contre le saturnisme</p> <p>→ Participation au financement des campagnes globales de dépistage du risque d'exposition au plomb dans l'habitat engagées par les communes ou leurs groupements et portant sur l'appréciation des risques, la préconisation de travaux et leur estimation financière</p> <p>Montant de l'aide régionale : - 50% d'une dépense plafonnée à 1 220€ par cage d'escalier pour les parties communes et à 610€ pour les parties privatives - 50% d'une dépense plafonnée à 915€ pour les habitations individuelles</p> <p>Bénéficiaires de l'aides régionale : collectivités territoriales et leurs groupements</p> <p>→ Participation au financement des diagnostics de dépistage du risque au plomb conduits par les organismes spécialisés dans le cadre d'opérations d'amélioration de l'habitat, de traitement du saturnisme ou de l'insalubrité dans les copropriétés et maisons individuelles construites avant 1949</p> <p>Montant de l'aide régionale : - 50% d'une dépense plafonnée à 1 220€ par cage d'escalier pour les parties communes et à 610€ pour les parties privatives - 50% d'une dépense plafonnée à 915€ pour les habitations individuelles</p> <p>Bénéficiaires de l'aides régionale : syndicat de copropriétaires pour les diagnostics sur les parties communes, propriétaires et copropriétaires occupants sous condition</p>

<p>de ressources pour les diagnostics des maisons individuelles</p> <p>→ Participation aux travaux engagés qui permettent d'éliminer ou d'isoler les peintures au plomb dans les logements ou les parties communes des immeubles où il existe un risque avéré d'intoxications pour les copropriétés ou maisons individuelles situées sur le territoire de collectivités territoriales, ou de leurs groupements, qui ont engagé des actions de lutte contre le saturnisme</p> <p>Sont éligibles à une prise en charge régionale les travaux d'élimination ou d'isolement du plomb, l'évacuation des déchets, les mesures de contrôle a posteriori dans la limite de 8 000€ de dépense maximum par lot d'habitation, en parties communes et privatives sur la base de taux d'intervention</p> <p>Bénéficiaires de l'aides régionale : copropriétaires occupants sous condition de ressources</p> <p>**Copropriétés en difficulté et amélioration de l'habitat</p> <p>→ Participation à la restauration des copropriétés bénéficiant de mesures ou de procédures d'accompagnement mobilisées au titre de l'amélioration et de la requalification de l'habitat par les collectivités territoriales, l'ANH, l'ANRU</p> <p>Intervention régionale mise en œuvre dans le cadre d'une opération labellisée par la Région, soit « Opération d'Amélioration de l'Habitat soutenue par la Région », soit « Copropriété en difficulté soutenue par la Région »</p> <p>Labels mis en œuvre à condition que les copropriétés concernées bénéficient d'une aide spécifique de la commune intéressée</p> <p>→ Participation au financement des études, diagnostics et autres missions engagés sur les copropriétés en prévision ou en application d'une mesure ou procédure d'accompagnement mobilisée au titre de l'amélioration de l'habitat (PIG, OPAH, Plan de Sauvegarde...)</p> <p>Aide régionale fixé à 30% maximum d'une dépense annuelle éligible plafonnée pour chaque action à :</p> <ul style="list-style-type: none">- 80€ par lot d'habitation pour les études préalables- 122€ par lot d'habitation pour les différentes missions opérationnelles (suivi-animation, coordination, aide au redressement, action de portage...)- 457€ par lot d'habitation pour les études pré-opérationnelles et les missions opérationnelles de redressement des copropriétés dites en difficulté <p>Bénéficiaires de l'aides régionale : copropriétés, collectivités territoriales et leurs groupements ou tout organisme désigné par elles ou par la copropriété pour réaliser les diagnostics, missions et interventions</p> <p>→ Participation au financement d'expertises ou d'études complémentaires requises pour éclaircir les choix des partenaires au cours de la mise en œuvre des mesures et procédures d'accompagnement</p> <p>Aide régionale : ne peut dépasser 50% d'une dépense annuelle éligible plafonnée, pour chaque action, à 80€ par lot d'habitation</p> <p>Bénéficiaires de l'aides régionale : collectivités territoriales ou tout organisme désigné par elles ou par la copropriété pour réaliser les diagnostics, missions et interventions</p> <p>→ Régime « Copropriété en difficulté soutenue par la Région »</p> <p>La copropriété doit justifier d'une part, d'une mesure d'accompagnement public (OPAH, OPAH thématique, plan de sauvegarde, PIG...) et d'autre part, d'un agrément de la commission permanente à ce titre</p> <p>Ouvre droit à une subvention pour la réalisation de travaux portant sur les parties communes et privatives de l'immeuble dans la limite de 13 000€ de travaux par lot d'habitation (bénéficiaires : copropriétaires occupants sous condition de ressources)</p> <p>Le label peut permettre également, en fonction du protocole signé avec la</p>

	<p>copropriété, l'attribution des aides suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gestion : aide forfaitaire annuelle calculée sur la base des 30% max des honoraires du syndic - Formation : actions de formation auprès des conseils syndicaux et des copropriétaires financées à hauteur de 50% d'une dépense limitée à 152€ par personne, dans la limite de 5 personnes par tranche pleine de 100 logements et par copropriété - Information : soutien aux actions d'information, reposant sur l'élaboration de tout support pédagogique, engagées par des communes ou des organismes de formation désignées par elles, à hauteur de 50% de la dépense engagée, dans la limite d'une dépense plafonnée à 6 098€ - Mesures d'amorçage : financement de prestations (procédure pour recouvrement d'impayés de charges par ex) ou d'un premier poste de travaux jugés prioritaires pour l'amorçage du redressement de la copropriété ou présentant un caractère d'urgence, à hauteur de 50% d'un coût plafonné à 1 500€ par lot d'habitation - Travaux thématique : subvention spécifique pour la prise en charge de travaux thématiques tels que l'individualisation des contrats d'abonnement en fluide (eau, chauffage), l'accessibilité des parties communes et des abords pour les personnes à mobilité réduite, la résidentialisation des espaces extérieurs ou toute mesure déterminée comme indispensable pour traiter un facteur pénalisant anormalement le fonctionnement de la copropriété. Subvention à hauteur de 50% de la dépense correspondante dans la limite de 15 300€ par tranche de 50 lots - Fonds provisionnel pour travaux : une bonification du fonds provisionnel pour travaux, institué par la copropriété en vue du financement d'un programme pluriannuel de travaux d'entretien et de réhabilitation de la copropriété, peut être allouée par la Région, sous réserve de l'élaboration d'un plan de patrimoine. Subvention de 20% maximum des investissements, plafonnée à 152 € par lot d'habitation. <p>→ Régime « Opération d'amélioration de l'habitat soutenue par la Région »</p> <p>La copropriété doit justifier d'une part, d'une mesure d'accompagnement public de type OPAH (pour les immeubles construits avant 1960), OPAH thématique, plan de sauvegarde, programme d'intérêt général ou autre et d'autre part, d'un agrément de la commission permanente à ce titre</p> <p>Ouvre droit à une subvention pour la réalisation de travaux portant sur les parties communes de l'immeuble, dans la limite de 11 000€ de travaux par lot d'habitation (bénéficiaires : copropriétaires occupants sous condition de ressources)</p> <p>→ Mise en place d'opérateurs spécialisés dans le portage provisoire de lots de copropriétés en difficulté, sous forme de sociétés à caractère coopératif</p> <p>Soutien de la Région sous la forme d'une prise de participation au capital de ces structures, à titre expérimental, dans la limite de 100.000 € maximum</p> <p>→ Politique de prévention des processus de fragilisation des copropriétés franciliennes : expérimentation reposant sur la réalisation de diagnostics concernant un panel de copropriétés fragiles signalées par les communes d'implantation</p> <p>Les crédits correspondants sont imputés sur le chapitre 905 « Aménagement des territoires », code fonctionnel 54 « Habitat – Logement », programme « Aide au parc privé ».</p> <p>En fonction des diagnostics effectués, la commission permanente peut se prononcer en tant que de besoin sur la mise en œuvre de l'une ou l'autre des procédures « Opération régionale d'amélioration de l'habitat » ou « Copropriété en difficulté soutenue par la Région ».</p>
<p>Titre VIII – Aides régionales en faveur du parcours résidentiels des</p>	<p>→ Soutien à la construction, l'acquisition, l'amélioration ou la transformation d'immeubles en logements familiaux financés par un prêt locatif intermédiaire (PLI), à l'exclusion des opérations qui sont réservées au profit d'une catégorie unique de bénéficiaires</p>

ménages	<p>Aide subordonnée : à la présence d'au moins 20% de logements sociaux dans la commune. A défaut, le programme doit comporter, pour au minimum 40% de la surface utile totale financée, des logements financés en PLUS et PLAI, dont au minimum 5% de PLAI à la présence d'au moins 25 % de logements de 4 pièces et plus (à partir de 75 mètres carrés habitables) pour les programmes de 10 logements et plus</p> <p>Aide régionale au maximum de : - 122 € par m² de surface utile pour les programmes réalisés en zone 1 bis - 110 € par m² de surface utile pour les programmes réalisés en zone 1 - 107 € par m² de surface utile pour les programmes réalisés en zone 2</p> <p>Aide majorée de 30 % pour les programmes de 10 logements et plus, comportant au moins 35 % de logements de 4 pièces et plus (à partir de 75 mètres carrés habitables)</p> <p>En contrepartie de la subvention régionale, le bénéficiaire s'engage à limiter les loyers des logements à 8,88 €/ m² de surface utile (montant plafond actualisé en fonction de l'évolution de la moyenne associée de l'indice INSEE du coût de la construction)</p> <p>Bénéficiaires de ces aides régionales : maîtres d'ouvrage sociaux (article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation), sociétés d'économie mixte de construction, associations agréées et fondations à vocation sociale, collectivités territoriales ainsi que leurs groupements</p>
----------------	---

La politique régionale concernant le développement durable et la qualité du logement

<p align="center">Conseil Régional d'Ile-de-France Rapport cadre sur la politique régionale du logement Du développement durable et de la qualité dans le logement</p>	
<p align="center">Questions sociales et environnementales</p>	
<p>Les constructions neuves financées par la Région</p>	
<p>Relèvement du niveau d'exigences sur le bâti : passage à la RT 2005</p>	<p>L'attribution de subventions régionales dans le secteur du logement est subordonnée à l'obtention de la certification Qualitel HPE 2000, laquelle doit évoluer pour prendre en compte la réglementation thermique 2005 : amélioration de la performance énergétique, limitation du recours à la climatisation, valorisation des énergies renouvelables (bois, solaire, pompe à chaleur, conception bioclimatique).</p>
<p>Soutien à la démarche HQE : Label Habitat & Environnement obligatoire à compter de 2008</p>	<p>→ Financement supplémentaire, sous forme de prime, pour les surcoûts induits par la HQE – maintenu jusqu'au 31 décembre 2007 pour les opérateurs gérant plus de 10 000 logements sociaux (les opérateurs gérant ou possédant moins de 10 000 logements sociaux bénéficient d'une année supplémentaire).</p> <p>→ Prime obtenue sous réserve de certification Qualitel Habitat & Environnement – à compter du 1^{er} janvier 2008 pour les opérateurs gérant plus de 10 000 logements sociaux (et du 1^{er} janvier 2009 pour les opérateurs en possédant moins de 10 000) : 762 € / logement, à condition que les 7 thèmes de la certification soient satisfaits.</p> <p>→ Mise en œuvre d'un partenariat entre l'association HQE, l'association Qualitel, l'AORIF et la Région, afin de sensibiliser et de former les opérateurs du logement social à la démarche HQE.</p>
<p>Promotion des énergies renouvelables</p>	<p>→ A compter du 1^{er} janvier 2008, pour les bailleurs gérant plus de 10 000 logements, et du 1^{er} janvier 2009 pour ceux qui en gèrent moins de 10 000, les constructions de locaux neufs à usage d'habitation financées par la Région doivent répondre à l'une des conditions suivantes en matière énergétique :</p> <ul style="list-style-type: none"> - couverture des besoins en eau chaude sanitaire collective, à hauteur minimum de 30 % par panneaux solaires, - mise en place d'une chaufferie bois, - couverture d'une part minimum de 15 % de la production de chauffage ou de 40 % d'eau chaude sanitaire, par des énergies renouvelables ou par la production combinée de chaleur et d'énergie. <p>(objectif régional : installer 20.000 m² de panneaux solaires par an sur des immeubles de logements)</p> <p>→ Prime de 762 € par logement pour les opérations qui mettent en œuvre des sources d'énergie renouvelables, des dispositifs particuliers optimisant la gestion des apports énergétiques (architecture bioclimatique, cogénération, trigénération...), des équipements et des matériaux favorisant la maîtrise de la facture énergétique, la création d'un chauffage collectif économique dans les opérations portant sur des immeubles existants.</p>

<p>Gestion durable de l'eau</p>	<p>→ Subvention à hauteur de 25 % de la dépense, dans la limite de 762 € par logement, pour les dispositifs permettant une meilleure gestion de l'eau, tels que la récupération des eaux de pluie et de recyclage de l'eau.</p> <p>→ Prime de 50 % des dépenses, plafonnées à 45 € par mètre carré de toiture pour les travaux de végétalisation de toiture.</p> <p>→ Aides régionales au profit des collectivités locales pour la création de dispositifs paysagers de maîtrise des ruissellements dans les espaces publics urbains, tels que modelés de terrains, couvertures végétales et espaces verts inondables, à hauteur de 40 % de leur coût (au titre du chap. 907 "Environnement")</p>
<p>Les opérations portant sur le parc existant</p>	
<p>Conventions régionales pour la réhabilitation du parc HLM : signature assortie de l'engagement d'un diagnostic patrimonial énergétique répondant aux objectifs régionaux de maîtrise de l'énergie, de développement des énergies locales et renouvelables et de lutte contre l'effet de serre</p>	<p>→ Aides à la réhabilitation accordées dans le cadre de conventions régionales pluriannuelles, subordonnées à la mise en œuvre d'un diagnostic patrimonial énergétique (réalisé par l'association Qualitel)</p> <p>→ Au titre du chapitre 907 « Environnement », la Région peut mobiliser :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une aide de 30 % pour les diagnostics et de 40 % pour les actions de sensibilisation et d'information ; - une aide aux investissements au taux de 20 % du coût des travaux, plafonnée à 200 € par tonne de carbone évitée ; - une aide aux opérations innovantes. <p>(des aides de l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (ADEME) viennent compléter ces aides régionales)</p>
<p>Opérations portant sur des bâtiments existants des parcs social ou privé</p>	<p>→ Attribution d'une subvention pour les opérations portant sur des bâtiments existants (programmes de réhabilitation financés ponctuellement hors convention, opérations d'acquisition – amélioration, travaux engagés sur des copropriétés en difficulté), subordonnée à l'établissement d'un audit du bâtiment concerné</p> <p>→ Attribution de primes pour l'obtention des nouvelles certifications (label Patrimoine Habitat et le label Patrimoine Habitat & environnement - association Qualitel) pour les travaux dans l'existant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - A partir du 1er janvier 2007, toute attribution de subvention portant sur un bâtiment existant d'un minimum de dix logements est subordonnée à l'obtention de la certification Qualitel Patrimoine Habitat. - Primes de 762 € par logement en faveur des opérations certifiées Patrimoine Habitat & environnement pour promouvoir la démarche de haute qualité environnementale dans l'ancien. <p>→ Mêmes primes que pour les constructions neuves, pour l'utilisation d'énergies renouvelables, ou la gestion durable de l'eau.</p>

La qualité, l'évolution et l'adaptation du logement	
Des logements pratiques	<p>→ De manière systématique, en contrepartie des aides régionales, il est demandé de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - créer des locaux à vélos et poussettes dimensionnés en fonction du nombre de logements, - d'édifier des locaux poubelles adaptés pour le tri sélectif qui devront être sécurisés, - d'installer des antennes collectives uniques.
Des logements adaptés aux personnes à mobilité réduite	<p>→ Objectif : 5 % des logements neufs financés par la Région sont d'emblée adaptés à l'accueil de personnes à mobilité réduite ou handicapées.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les aides régionales en faveur du logement sont octroyées sous condition : <ul style="list-style-type: none"> - Dans le neuf : pour faciliter l'adaptation ultérieure des logements construits avec l'aide de la Région, il est demandé de prévoir l'installation du siphon au niveau du sol dans les salles de bains (sous la baignoire) pour anticiper la pose d'un receveur de douche, l'installation dans chaque pièce d'une prise de courant placée à 40 centimètres de hauteur, de veiller à la hauteur des boîtes aux lettres ou à la nature des revêtements de sols. - Dans l'existant : les conventions régionales portant sur la réhabilitation du parc HLM doivent intégrer l'engagement par le bénéficiaire, de joindre dans son plan de patrimoine l'identification de la population âgée résidente, voire la création d'un contingent de logements adaptés (en insistant surtout sur la sécurisation des salles de bains, des passages de marches et de seuils) pour des relocations ultérieures, l'accessibilité des logements, des parties communes, et des abords de l'immeuble, comme la loi sur le handicap en pose le principe. Au-delà, l'action engagée par le bailleur devra lui permettre d'identifier au sein de son parc les ensembles immobiliers présentant une problématique particulière de vieillissement, ceux qui sont les plus adaptés au maintien à domicile en fonction de l'environnement en services ou en infrastructures de transports, et les logements déjà adaptés. <p>→ Mise en œuvre d'actions ou services de type petit bricolage ou téléalarme, permettant notamment d'éviter l'isolement, dans le cadre de la gestion urbaine de proximité et de la politique de maintenance des organismes.</p>
Des logements adaptés pour l'accès aux Technologies de l'Information et de la Communication (TIC)	<p>→ Objectif : faciliter la pénétration d'Internet dans le logement social.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans les immeubles neufs : installation de la gaine technique du logement (GTL), qui permet le raccordement de tous les câbles desservant les logements avec l'ensemble des accès en provenance des différents opérateurs de services. L'installation de cette infrastructure relève de la responsabilité du maître d'ouvrage et sa qualité doit répondre aux prescriptions de la nouvelle norme NF C15-100. Afin que la concurrence puisse bénéficier aux résidents, à titre individuel voire sous forme d'abonnement partagé, la gaine doit être accessible en pied d'immeuble à chaque opérateur. - Dans les immeubles existants : mise à niveau du câblage à l'occasion des programmes de réhabilitation.
Des logements sûrs	<p>→ Prévenir le risque incendie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Développement des diagnostics de sécurité incendie / gaz / électricité : réalisation d'un diagnostic sécurité portant sur les risques incendie et sur les installations de gaz et d'électricité pour toute demande de subvention

	<p>intéressant un bâtiment existant, dans le parc social au titre d'opérations d'acquisition-amélioration ou de réhabilitation, comme dans le parc privé, au titre des travaux dans les copropriétés en difficulté ou au titre de l'élimination du risque plomb.</p> <ul style="list-style-type: none">- Amélioration de la sécurité des immeubles existants : sécurisation et confinement des locaux à risques (locaux poubelles, caves, halls d'immeubles, débarras...) dans le cadre des programmes de travaux pour lesquels il est attendu une subvention régionale.- Installation de détecteurs avertisseurs autonomes de fumée (DAAF) :<ul style="list-style-type: none">- A partir du 1er janvier 2006, toute opération de logement neuf faisant l'objet d'une demande de subvention au titre des aides régionales au logement, doit prévoir l'installation de détecteurs avertisseurs autonomes de fumées (DAAF) dans les parties communes et les logements.- La pose de ces équipements est obligatoire dans le parc faisant l'objet d'une demande de subvention régionale au titre de logement social, quelle que soit l'intervention (création de logements sociaux PLUS, PLS, pour démunis ou réhabilitation) et quelle que soit la population concernée (logements des jeunes, des étudiants etc.).- Mise en œuvre d'une aide financière représentant 50 % du coût TTC de l'équipement, dans la limite de 25 € de subvention par détecteur pour les copropriétés faisant l'objet d'un accompagnement régional. <p>→ <u>La question des ascenseurs :</u></p> <p>La mise aux normes des ascenseurs, imposée depuis la loi Urbanisme et habitat du 2 juillet 2003 dans des délais de 5, 10 ou 15 ans selon les risques à corriger, correspond à une obligation légale qui ne peut donner lieu, en tant que telle, à une aide régionale spécifique.</p> <p>Dans le cadre des dispositifs de droit commun de la Région, les travaux nécessaires à la mise aux normes des ascenseurs, sont inclus dans la dépense subventionnable pour les opérations éligibles à une subvention. Par ailleurs, des aides sont mobilisables tant de la part de l'Etat au titre de la Palulos pour le parc social que de l'ANH pour le parc privé (subventions de 20 à 70 % et crédit d'impôt).</p>
--	---

La politique départementale de l'habitat – Plan d'action 2006/2009

Conseil Général Val-de-Marne Politique départementale de l'habitat – Plan d'action 2006-2009 (Délibération N°06-203)	
Titre I - DEVELOPPER ET RECONSTITUER L'OFFRE LOCATIVE SOCIALE	
<p>Enveloppe de 65,4 M€ dont 60 M€ pour la période 2006-2009, qui permettrait de contribuer à la production de 9 500 logements locatifs</p> <p>Aides départementales mobilisées en complément des financements alloués par l'Etat, l'ANRU ainsi que l'ensemble des partenaires financiers (Région Ile-de-France, communes, EPCI, bailleurs, FASILD, Union européenne...)</p> <p>Sont éligibles aux aides départementales : opérations de logements locatifs sociaux présentés par les organismes publics HLM et OPAC, par les SEM, par les SA d'HLM, ayant leur siège social dans le Val-de-Marne et par les associations ou organismes concourant à la production de logements locatifs sociaux</p> <p>La clause du siège social en Val-de-Marne :</p> <ul style="list-style-type: none"> - est levée pour la réalisation de résidences destinées au logement des étudiants et apprentis, - pourra être levée sur appréciation des projets prenant en compte les priorités départementales y compris pour la transformation de foyers pour migrants en résidences sociales. <p>Tout programme de construction de plus de 50 logements sociaux devra comporter un local à usage collectif mis à disposition des habitants et/ou de leurs associations</p> <p>Aide départementale à tout programme immobilier de plus de 10 logements sociaux, conditionnée à la réalisation de 10% de logements d'insertion (taux porté à 20% pour les communes disposant de moins de 20% de logements sociaux)</p>	
Soutenir la production du logement social PLUS (Prêt Locatif à Usage Social)	<p>→ Construction neuve : aide à hauteur de 20% du montant de la charge foncière de référence inscrit à la décision de financement de l'Etat, plafonnée à 8 400 € par logement</p> <p>→ Dispositifs relatifs aux opérations d'acquisition-amélioration ou aux opérations montées en VEFA - « Vente en l'état futur d'achèvement » : subvention forfaitaire de 5 400€ par logement</p>
Améliorer la production de logements d'insertion (PLAI)	<p>→ Offre nouvelle dans le diffus : participation du Département portée à 8 400€ par logement</p> <p>→ Réalisation de résidences sociales : aide du Département portée à hauteur de 8 400€ par logements et de 3 850€ par chambre</p>
Promouvoir la production de logements sociaux dans les programmes immobiliers privés	<p>→ L'objectif vise à tendre vers une réalisation de l'ordre de 25% de logements sociaux dans les programmes privés de plus de 100 logements. La nature des logements produits (PLUS, PLAI, PLS) déterminera le niveau des financements forfaitaires.</p>
Soutenir sous certaines conditions la production du logements intermédiaires PLS	<p>→ Opérations bénéficiant d'un agrément de l'État au titre du PLS : aide forfaitaire de 3 400€ par logement</p> <p>→ Mobilisation de l'aide départementale conditionnée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à la réalisation d'un PLUS et d'un PLAI pour les communes disposant de moins de 20% de logements sociaux - à la réalisation d'un PLUS pour les communes disposant d'un parc social supérieur à 20% de logements sociaux qui ne sont pas inscrites en contrat de ville
Maintenir une aide à la réalisation d'établissements pour personnes âgées et	<p>→ Réalisation d'établissements pour personnes âgées et handicapées : aide porté à 20% de la surcharge foncière et plafonné à 8 400€ par logement</p>

handicapées	
Encourager l'accès au logement des jeunes	<p>→ Réservation des logements au profit des jeunes : aide départementale au développement de l'offre locative sociale assujettie à la mobilisation, à hauteur de 25% de l'offre créée en direction des jeunes de moins de 30 ans et de 60 ans d'âge cumulé pour les couples, et ce, dans le cadre des contingents existants</p> <p>→ Résidences pour apprentis et étudiants : aides départementales correspondant aux modes de financement et de production des logements créés (construction, acquis amélioré - PLUS, PLS) plafonnées à 2 800€ pour une chambre. Toute aide sera conditionnée à une réservation de 40% de la capacité d'accueil qui sera attribuée à des jeunes val-de-marnais.</p> <p>→ Aide pour l'équipement des logements : une aide complémentaire pour la réalisation de logements pré-équipés en direction des jeunes val-de-marnais (âgés de moins de 30 ans lors de l'attribution) à raison d'une aide forfaitaire :</p> <ul style="list-style-type: none">- de 1 600€ pour un logement de type T1 ou T1bis- de 1 700€ pour un logement de type 2
Opérations de construction-démolition pour reconstituer l'offre locative sociale	<p>→ Soutien aux opérations de reconstruction financées par l'ANRU : aide départementale mobilisable sous la double condition d'une reconstitution intégrale de l'offre sociale ainsi que d'une concertation préalable des habitants, portant tant sur la nature du projet que sur les conditions de relogement. Soutien départemental de 8 400€ forfaitaire au logement.</p>

Titre II – REQUALIFIER LE PATRIMOINE LOCATIF SOCIAL ET LES QUARTIERS D'HABITAT SOCIAL

Enveloppe de 57,2 M€ répartis de la manière suivante :

46,2 M€ pour la période 2006-2009 :

- 19 M€ pour la réhabilitation du logement locatif social,
- 6 M€ pour l'aménagement des espaces extérieurs,
- 2 M€ pour la requalification du parc d'ascenseurs
- 2,20 M€ pour l'aménagement des logements au handicap
- 17 M€ pour aménagement des espaces publics sur sites ANRU

11 M€ pour la période 2010-2011 affectés aux opérations éligibles en phasage avec les échéances de l'ANRU

Peuvent bénéficier des aides départementales :

- Les organismes publics HLM et OPAC, les sociétés d'économie mixte, les SA d'HLM ainsi que les associations et autres organismes propriétaires de logements sociaux situés sur le Val-de-Marne ;
- Les organismes précités au premier alinéa ainsi que les communes pour ce qui concerne l'aide à l'aménagement des espaces extérieurs ;
- Les organismes cités aux deux premiers alinéas ainsi que les établissements publics de coopération intercommunale pour ce qui concerne l'aménagement de l'espace public.

Pour être éligibles à l'aide départementale :

- Les ensembles immobiliers doivent être conventionnés ;
- Les travaux doivent être soumis à l'organisation d'une concertation préalable, laquelle devra recueillir l'assentiment des habitants ;
- S'agissant de l'aménagement des espaces extérieurs immédiats des immeubles, les programmes devront accompagner une réhabilitation du bâti ou la compléter lorsqu'elle a été précédemment réalisée. En outre, les opérations devront s'attacher à dimensionner de façon équilibrée les différents postes d'interventions, de sorte à conduire un aménagement global et cohérent des espaces collectifs et de proximité. Les seules interventions menées au titre du tri sélectif des ordures ménagères ne seront pas retenues.

Opérations de requalification opérées dans le cadre du droit commun (en dehors du champ d'intervention de l'ANRU)

→ Opérations de réhabilitation :

Aide départementale :

- établie sur la base d'un taux de 10% du montant des travaux subventionnés par l'État ou, à défaut, du montant des travaux de l'opération arrêté au stade de la conclusion des contrats et marchés,
- encadrée par un seuil minimal d'éligibilité du montant des travaux fixé à 4 600€ et par un seuil maximal plafonné à 13 000€ par logement.

Aide qui peut être bonifiée sous deux registres :

Au titre de l'importance du parc social implanté sur la commune :

- majoration du taux de 3% en faveur des opérations situées sur les communes dont le taux du parc social se situe au-delà de 27% et ce jusqu'à 40%,
- majoration du taux de 5% en faveur des opérations situées sur les communes dont le parc social est supérieur à 40%.

Au titre de la hauteur des travaux réalisés par logement :

- majoration du taux de 2% de 13 001€ à 16 000€,
- majoration du taux de 4% de 16 001€ à 20 000€,
- majoration du taux de 5% pour un montant supérieur à 20 000€.

→ Aménagements des espaces extérieurs immédiats des immeubles locatifs sociaux :

Soutien aux actions visant à améliorer l'environnement immédiat des ensembles sociaux dans le cadre d'opérations qui portent sur la requalification des espaces extérieurs, de travaux de rénovation des halls d'immeubles et de travaux liés au tri sélectif dans le seul cas de figure où ils accompagnent une requalification des pieds d'immeubles.

Aide départementale :

- établie sur la base de 30% du montant des travaux subventionnés par l'État

	<p>ou, à défaut, du montant des travaux de l'opération arrêté au stade de la conclusion des contrats et marchés,</p> <ul style="list-style-type: none"> - plafonnée à 450€ par logement.
<p>Opérations de requalification des quartiers d'habitat social les plus dégradés dans le cadre de financements de l'ANRU</p>	<p>Soutien des programmes éligibles à l'Agence nationale pour la rénovation urbaine :</p> <p>→ Au titre de la réhabilitation : aide départementale établie sur la base de 10% du montant des travaux retenu à la décision ANRU, plafonnée à 13 000€ par logement</p> <p>→ Au titre de l'aménagement des espaces extérieurs : aide départementale établie sur la base de 30% du montant des travaux retenu à la décision ANRU, plafonnée à 450 € par logement</p> <p>→ Au titre de l'aménagement de l'espace public : aide modulée selon l'importance du patrimoine social de la commune, soit à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 5 % du montant des travaux pour une opération située dans une commune ayant un parc social inférieur ou égal à 27%, - 10 % du montant des travaux pour une opération située dans une commune ayant un parc social supérieur à 27 % et inférieur à 40%, - 15 % du montant des travaux pour une opération située dans une commune ayant un parc social égal ou supérieur à 40%. <p>Aide départementale plafonnée à 2,5 millions d'euros par commune et à 3 millions d'euros à partir de trois projets situés sur la même commune.</p>
<p>Sécurisation des cages d'ascenseurs</p>	<p>Le montant de l'aide s'établit comme suit :</p> <p>→ Au titre de la mise aux normes des ascenseurs existants : aide s'établie sur la base de 10% du coût des travaux, plafonnée à 5 000€ par ascenseur</p> <p>→ Au titre de la création de cages d'ascenseurs lorsque le diagnostic technique fait ressortir une relation de cause à effet entre la sur-utilisation du matériel et la détérioration de ce dernier : aide établie sur la base de 10% du coût des travaux, plafonnée à 10 000€ par cage</p> <p>Octroi de l'aide départementale conditionné à la présentation du diagnostic technique et à la prise en compte des normes handicapées en vigueur dans le domaine de la réhabilitation</p>
<p>Adapter les logements au vieillissement et au handicap</p>	<p>En lien avec ses politiques conduites dans le cadre de la maison du handicap, le Département facilite les travaux d'adaptation au handicap dans le logement pour le maintien ou l'accès au logement des personnes âgées et/ou handicapées, sous réserve de la mise en conformité de l'accessibilité au bâtiment</p> <p>→ Dans le cadre d'un programme de réhabilitation : aide départementale (dont les modalités sont définies aux articles 25 et 27) bonifiée de 5% du montant des travaux pour la part des logements concernés</p> <p>→ Au cas par cas : aide départementale égale à 40% du montant des travaux</p> <p>Les aides s'entendent sans que soit exigé le seuil minimal de 4 600€ par logement</p>

Titre III – SOUTENIR L'ACCESSION SOCIALE ET AIDER À LA REQUALIFICATION DU PARC PRIVÉ	
Soutenir l'accès sociale à la propriété	<p>Soutien à l'accès sociale à la propriété à titre expérimental, adossé au dispositif du Prêt Social Location Accession (PSLA) dans les communes possédant un patrimoine social supérieur à 20% par une intervention conjointe avec la région et les collectivités territoriales sur le surcoût foncier des opérations</p> <p>Modalités d'application pratiques déterminées ultérieurement en partenariat avec les collectivités concernées, et notamment la Région dès lors que son dispositif aura été adopté</p> <p>Crédits consacrés à ce dispositif expérimental arrêtés à 2 M€ pour la période 2006-2009</p>
Adoption du nouveau règlement de l'aide départementale à l'amélioration du parc privé (ADAPP)	<p>→ Soutien financier aux propriétaires fonciers Val-de-Marnais disposant de faibles ressources afin de les aider à solvabiliser les travaux de remise aux normes, d'amélioration et d'adaptation de leur logement au processus du vieillissement ou au handicap</p> <p>Aide départementale octroyée sous forme de subvention qui s'applique sur l'ensemble de la dépense afférente aux travaux soit, les travaux eux-mêmes TTC et les honoraires TTC obligés inhérents à la réalisation des dit-travaux</p> <p>→ Ouverture de l'aide départementale aux propriétaires bailleurs</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit dès lors qu'ils s'engagent à conventionner leurs logements et à les louer dès l'achèvement des travaux pendant une durée de 9 ans. - soit réalisant des travaux d'adaptation au handicap ou au vieillissement au bénéfice de leurs locataires <p>Aide départementale octroyée sous forme d'une subvention forfaitaire en fonction de la nature du conventionnement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 300€ par logement en cas de conventionnement de type logement intermédiaire - 4 600€ par logement en cas de conventionnement de type PLUS ou logement d'insertion (PLAI) <p>Si le propriétaire bailleur s'engage à louer et relouer sur la durée du conventionnement à des jeunes isolés de 30 ans et moins ou de jeunes couples dont l'âge cumulé n'excède pas 60 ans, une prime complémentaire égale à 10% de la subvention forfaitaire est allouée par logement</p> <p>→ Modalités de l'aide départementale :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les propriétaires occupants comme pour les propriétaires bailleurs, l'aide départementale ne pourra être accordée si le demandeur n'a pas obtenu une aide de l'ANH - Montant minimum des travaux ou de la quote-part fixé à 1 500 € TTC (pour les ménages dont les ressources sont inférieures au plafond correspondant au plafond « très social » de l'ANH : pas de montant minimal de travaux ou de quote-part) - Dépense subventionnable plafonnée à : <ul style="list-style-type: none"> - 13 000€ TTC pour les travaux situés dans le secteur diffus, - 15 000€ TTC pour les travaux concernant une primo-acquisition dans un logement ancien (construit depuis au moins 15 ans), - 15 000€ TTC pour les travaux d'accessibilité ou d'adaptation de l'immeuble ou du logement aux personnes âgées, à mobilité réduite ou handicapées physiques - pas de plafond de dépense subventionnable dans le cadre des OPAH ou des Plans de Sauvegarde - Subvention plafonnée à : <ul style="list-style-type: none"> - 15 000€ maximum pour les travaux relevant d'opérations inscrites en Opah, Opah copropriétés dégradées et Plans de Sauvegarde - 23 000€ de montant annuel cumulé des subventions perçues pour les

	<p>propriétaires bailleurs</p> <ul style="list-style-type: none">- Taux de la subvention :<ul style="list-style-type: none">- travaux pour un logement situé dans le secteur diffus ou en OPAH simple : entre 10% et 30 % maximum du montant TTC de la dépense ou de la quote-part retenue, selon la situation familiale du demandeur- travaux situés en Opah « copropriété dégradée » ou en plan de sauvegarde : entre 5% et 20% maximum du montant TTC de la dépense ou de la quote-part retenue, selon la situation familiale du demandeur- travaux d'adaptation au handicap ou au vieillissement ou travaux de sortie d'insalubrité ou relatifs au plomb (saturnisme) : entre 5% et 15% maximum du montant TTC de la dépense ou de la quote-part retenue, selon la situation familiale du demandeur- travaux d'adaptation au handicap ou au vieillissement d'un montant inférieur ou égal à 8 000€ H.T : entre 5 % et 15 % maximum du montant de la dépense retenue, selon la situation familiale du demandeur.- travaux d'adaptation au handicap ou au vieillissement d'un montant supérieur à 8 000€ H. T. : et entre 5 % et 15 % maximum de 8 000€ H. T. selon la situation familiale du demandeur, puis un 2^{ème} taux de subvention fixé à 30 % maximum du reste de la dépense retenue. En cas de ressources extrêmement faibles ou de situation sociale précaire, le service instructeur pourra proposer à la commission consultative des dérogations quant au taux de la participation départementale allouée
--	--

DISPOSITIONS COMMUNES À L'ENSEMBLE DES OPÉRATIONS DE CONSTRUCTION NEUVE, DE RECONSTITUTION DE L'OFFRE LOCATIVE SOCIALE ET DE REQUALIFICATION (Titres I et II)

En contrepartie des aides départementales à l'investissement dévolues au parc social :

- des conventions spécifiques seront établies de sorte à conduire, en lien avec les villes et les bailleurs, et dans le cadre des contingents existants, des politiques d'accès au logement pour les publics en parcours d'insertion sociale et professionnelle, à hauteur de 10 % du nombre de logements aidés permettant une gestion partagée de ces objectifs ;
- une clause de réservation à hauteur de 2 % du nombre de logements réhabilités au bénéfice des agents départementaux est inscrite dans les conventions afférentes pour une durée de 15 ans.

Seront priorisées :

- les opérations présentant :
 - une contribution au développement durable par le choix de technologies non polluantes et économes ayant une incidence sur le montant des charges,
 - une démarche de haute qualité environnementale et/ou faisant appel à des labels de qualité reconnus au plan réglementaire ;
- les programmes pour lesquels les bailleurs s'engageront à ne pas appliquer le surloyer en dessous du seuil obligatoire ;

Les opérations pour lesquelles les bailleurs auront traduit l'aide départementale par une minoration de la progression des loyers initialement envisagée.

La politique départementale en faveur du logement des jeunes

Conseil Général Val-de-Marne	
Politique départementale en faveur du logement des jeunes	
Soutenir la production et la réhabilitation de logements à destination de jeunes	<p>→ Résidences pour apprentis et étudiants : aides départementales correspondant aux modes de financement et de production des logements créés (construction, acquis amélioré - PLUS, PLS) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une subvention forfaitaire de 3 400 € pour les opérations financées en PLS - un niveau d'intervention fixé à hauteur de 20% du montant de la charge foncière plafonnée à 8 400 € par logement s'agissant des opérations financées en PLUS - une aide plafonnée à 2 800 € pour une chambre <p>Toute aide sera conditionnée à une réservation de 40% de la capacité d'accueil qui sera attribuée à des jeunes val-de-marnais.</p> <p>La clause du siège social en Val-de-Marne est levée pour la réalisation de résidences destinées au logement des étudiants et apprentis</p> <p>→ Résidences sociales : Le Conseil Général a sensiblement renforcé son intervention en faveur des résidences sociales qui accueillent dans le cadre d'un projet d'accès au logement pérenne une population en parcours d'insertion</p> <p>Aide du Département portée à hauteur de 8 400€ par logements et de 3 850€ par chambre dans le cadre d'opérations de construction-neuve ou d'acquisition-amélioration</p>
Réserver des logements au profit des jeunes	Aide départementale au développement de l'offre locative sociale assujettie à la mobilisation, à hauteur de 25% de l'offre créée en direction des jeunes de moins de 30 ans et de 60 ans d'âge cumulé pour les couples, et ce, dans le cadre des contingents existants
Développer une aide pour l'équipement des logements	<p>Aide complémentaire versée aux bailleurs pour la réalisation de logements pré-équipés en direction des jeunes val-de-marnais (âgés de moins de 30 ans lors de l'attribution) à raison d'une aide forfaitaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de 1 600€ pour un logement de type T1 ou T1bis - de 1 700€ pour un logement de type 2
Améliorer les aides concernant l'accès et le maintien dans le logement : le dispositif unifié FSL/ LocaPASS	<p>Ce dispositif a pour objectif d'améliorer la lisibilité et la complémentarité des aides en faveur de l'accès au logement des jeunes en articulant les aides FSL versées par le Département du Val-de-Marne et celles du Locapass attribuées par le CIL alestdeparis – CIL du Val-de-Marne</p> <p>Un dossier unique permet aux jeunes de moins de 30 ans accédant à un logement dans le département de bénéficier du financement du dépôt de garantie, d'une garantie de paiement des loyers et sous condition de ressources de la prise en charge du 1^{er} mois de loyer</p>
Soutenir les associations d'insertion des jeunes par le logement	<p>Le Conseil général accorde dans le cadre du FSL plusieurs types de financements aux associations qui mènent des actions en direction du logement des jeunes :</p> <p>→ Dispositif "logement relais jeunes" : le FSL permet de financer l'accompagnement social lié au logement, réalisé par les missions locales et les deux CLLAJ du département (145 logements)</p> <p>→ Soutien au fonctionnement des CLLAJ du département : soutenir pendant une période de 3 ans (exercice 2005-2007) les missions menées par les CLLAJ</p>

La politique départementale en faveur des publics spécifiques

Conseil Général Val-de-Marne Politique départementale en faveur des publics spécifiques	
<p>Adapter les logements au vieillissement et au handicap</p>	<p>En lien avec ses politiques conduites dans le cadre de la maison du handicap, le Département facilite les travaux d'adaptation au handicap dans le logement pour le maintien ou l'accès au logement des personnes âgées et/ou handicapées, sous réserve de la mise en conformité de l'accessibilité au bâtiment</p> <p>→ Dans le cadre d'un programme de réhabilitation : aide départementale (dont les modalités sont définies aux articles 25 et 27) bonifiée de 5% du montant des travaux pour la part des logements concernés</p> <p>→ Au cas par cas : aide départementale égale à 40% du montant des travaux</p> <p>Les aides s'entendent sans que soit exigé le seuil minimal de 4 600€ par logement</p> <p>Dépense subventionnable plafonnée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 15 000€ TTC pour les travaux d'accessibilité ou d'adaptation de l'immeuble ou du logement aux personnes âgées, à mobilité réduite ou handicapées physiques <p>Taux de la subvention :</p> <ul style="list-style-type: none"> - travaux d'adaptation au handicap ou au vieillissement : entre 5% et 15% maximum du montant TTC de la dépense ou de la quote-part retenue, selon la situation familiale du demandeur - travaux d'adaptation au handicap ou au vieillissement d'un montant inférieur ou égal à 8 000€ H.T : entre 5 % et 15 % maximum du montant de la dépense retenue, selon la situation familiale du demandeur - travaux d'adaptation au handicap ou au vieillissement d'un montant supérieur à 8 000€ H. T. : entre 5 % et 15 % maximum de 8 000€ H. T. selon la situation familiale du demandeur, puis un 2^{ème} taux de subvention fixé à 30 % maximum du reste de la dépense retenue. En cas de ressources extrêmement faibles ou de situation sociale précaire, le service instructeur pourra proposer à la commission consultative des dérogations quant au taux de la participation départementale allouée
<p>Réaliser des établissements pour personnes âgées et handicapées dans les zones à forte tension foncière</p>	<p>Aide portée à 20% de la surcharge foncière et plafonnée à 8 400€ par logement</p>

Les grandes orientations du Schéma départemental pour une politique en faveur des personnes âgées 2006 – 2010

I. ASSURER AUX PERSONNES AGEES LE PLEIN ACCES A LEURS DROITS DE CITOYENS	
Orientation 1 : Adapter le cadre de vie	
Les personnes âgées doivent bénéficier d'un cadre de vie qui permet une insertion aisée et sûre dans la vie de la cité. Prévoir la localisation des logements à proximité des services urbains, des commerces et des équipements	
Orientation 2 : Favoriser l'accès au logement	
Objectif 1 : Améliorer l'habitat et adapter le logement Une condition du soutien à domicile	→ Action 1 – Améliorer l'habitat et adapter le logement → Action 2 – Favoriser l'accès à des personnes âgées et/ou handicapées à des logements adaptés
Objectif 2 : Accompagner la transformation des logements foyers	→ Action 1 – Accompagner la dynamique locale de transformation des logements-foyers
Orientation 3 : Prendre en compte les besoins liés à la mobilité La mobilité favorise et stimule l'insertion sociale ; parallèlement aux actions d'amélioration du maillage des transports collectifs et de leur accessibilité, il faut en faciliter l'utilisation pour les personnes âgées	→ Action 1 – Promouvoir des actions en faveur de la mobilité des personnes âgées
Orientation 4 : Faciliter l'accès aux soins et renforcer la prévention Le droit à la santé passe par un ensemble d'actions qui combinent extension de la prévention, bonne articulation entre le sanitaire, le social et le médico-social et la lutte contre l'exclusion financière	→ Action 1 – Favoriser l'accès aux soins et à la prévention
Orientation 5 : Promouvoir la qualité de vie La qualité de vie est étroitement liée au maintien des liens sociaux	→ Action 1 – Développer des projets innovants

II. REPONDRE AUX BESOINS SPECIFIQUES DES PERSONNES AGEES		
<p>Orientation 1 : Renforcer le soutien à domicile : Un des enjeux majeurs du prochain schéma car il répond au souhait massivement exprimé des personnes âgées. Cet enjeu est tout à la fois quantitatif car le nombre de personnes âgées va croître de façon importante, et qualitatif car ces personnes devront disposer d'une gamme de services de plus en plus diversifiés nécessaires à l'accompagnement d'un soutien à domicile de plus en plus tardif.</p>		
<p>Objectif 1 : Conforter l'offre de services</p>	<p>Axe 1 - Consolider l'exercice des missions d'évaluation des besoins de la personne</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prendre en compte la situation d'ensemble de la personne âgée dans son environnement dont la détermination de dépendance n'est qu'un élément - Favoriser la complémentarité des évaluations conduites par les différents partenaires 	<p>→ Action 1 – Consolider l'exercice des missions d'évaluation de l'équipe médico-sociale APA par une formation action</p> <p>→ Action 2 - Consolider l'exercice des missions d'évaluation</p>
	<p>Axe 2 - Favoriser la diversification des offres</p> <p>La segmentation des offres devra être favorisée, en réponse aux besoins dont la diversité va s'accroître en raison de l'élargissement des situations de soutien à domicile</p>	<p>→ Action 1 - Promouvoir la garde de nuit itinérante</p> <p>→ Action 2 - Promouvoir l'accompagnement psychologique</p> <p>→ Action 3 - Développer l'accueil de jour</p>
	<p>Axe 3 - Favoriser la diversification des offres</p> <p>La difficulté à recruter et à stabiliser un personnel qualifié constitue aujourd'hui l'un des obstacles au développement de l'aide à domicile</p>	<p>→ Action 1 – Amplifier l'effort de qualification des intervenants et de l'encadrement</p> <p>→ Action 2 – Augmenter l'attractivité des emplois</p>
<p>Objectif 2 : Assurer la complémentarité des interventions</p>	<p>Axe 1 – Renforcer l'articulation entre le médical, le social et le médico-social</p>	<p>→ Action 1 – Augmenter le taux d'équipement en places de services de soins infirmiers à domicile</p> <p>→ Action 2 – Favoriser l'articulation entre réseaux de santé et CLIC dans le Val-de-Marne</p>
	<p>Axe 2 – Conforter le rôle des CLIC</p> <p>Les CLIC constituent un rôle décisif de la politique gérontologique des départements et les partenaires sont unanimes pour tirer un bilan positif de leur action</p>	<p>→ Action 1 – Assurer le développement des CLIC dans l'ensemble du département</p>
<p>Objectif 3 : Renforcer la prévention</p> <p>Le développement de la prévention demeure un élément essentiel du soutien à domicile, en permettant d'anticiper les situations de crise : chute, nutrition, prévention bucco-dentaire... mais également dépistage précoce de la maladie d'Alzheimer et des troubles du comportement</p>		<p>→ Action 1 – renforcer les actions de prévention auprès des pers. âgées</p> <p>→ Action 2 – Sensibiliser les acteurs de proximité au phénomène de vieillissement</p>
<p>Objectif 4 : Développer l'aide aux aidants (familles, proches)</p> <p>L'intervention des aidants reste un élément clé du soutien à domicile</p>		<p>→ Action 1 – Soutenir la création de « cercle d'aidants »</p>

<p>Orientation 2 : Développer une offre médico-sociale suffisante et de qualité en établissement :</p> <p>les besoins auxquels doivent répondre les offres d'hébergement ont beaucoup évolué ces dernières années, en raison même du développement du soutien à domicile des personnes âgées. Les établissements doivent désormais répondre aux situations beaucoup plus aiguës auxquelles les services à domicile ne peuvent plus faire face.</p>	
<p>Objectif 1 : Assurer l'articulation avec le domicile</p> <p>Les besoins des personnes âgées et de leur entourage vis-à-vis des propositions alternatives entre vie à domicile et vie en institution restent forts. Les accueils temporaires constituent un élément central de ces alternatives</p>	<p>→ Action 1 – Augmenter les places en hébergements temporaires</p> <p>→ Action 2 – Renforcer le lien entre domicile et établissement</p>
<p>Objectif 2 : Garantir l'accessibilité des val-de-Marnais</p> <p>L'accessibilité de l'offre aux personnes âgées du Val-de-Marne doit être assurée tant en termes d'accessibilité géographique, à travers une offre équilibrée par secteur gériatrique, qu'en termes d'accessibilité financière</p>	<p>→ Action 1 – Permettre l'entrée en établissement</p> <p>→ Action 2 – Faire évoluer l'aide sociale</p>
<p>Orientation 3 : Promouvoir la bienveillance et la qualité des services</p>	<p>→ Action 1 – Accompagner les services vers une démarche qualité</p> <p>→ Action 2 – Accompagner la démarche qualité dans les établissements</p>

Une démarche originale du Val de Marne : le prix architectural « Qualité du logement social »

Le prix, institué par le Conseil général en 2005, a pour objectif de **mettre au cœur de la production du logement social la recherche de qualité dans toutes ses dimensions** : architecturale et urbaine, environnementale et d'usage des logements, pour mieux répondre aux attentes des habitants. **L'ambition est de créer un carrefour d'échanges autour de la qualité en encourageant les bailleurs sociaux à imaginer une conception renouvelée du logement social à l'échelon départemental.**

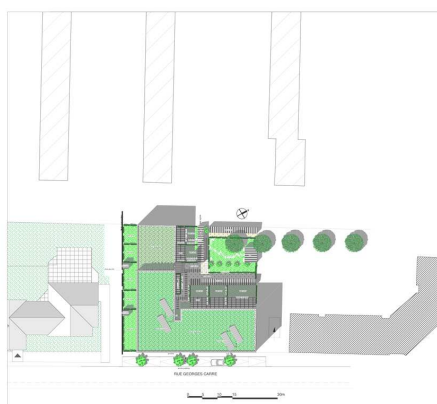
Les projets éligibles concernent des constructions neuves de 20 à 85 logements, et en 2007 la distinction sera étendue aux opérations de réhabilitation.

Dans le cadre de sa seconde édition 2006 le prix a récompensé deux opérations très différentes : (en 2007 pas d'attribution de prix et en 2008 pas d'actualisation du site du CAUE 94).

- la « cité paysagère » sur la ZAC de la Vache Noire à Arcueil,
- l'opération Carré à Vitry-sur-Seine.



vue de la cour



Source : CAUE 94

L'opération Carré à Vitry-sur-Seine

Rue Georges-Carré
Maîtrise d'ouvrage : SEMISE (Sem de la Ville de Vitry)
Maîtrise d'œuvre : Gérald Gribé
Le chantier commencera en mai ou juin 2007, pour 14 mois.

L'opération a été remarquée notamment pour **une démarche environnementale exigeante** et qui traverse toutes les composantes de l'opération.

Le bâtiment en forme de L, de type R+2 et R+3, en brique, aluminium et bois, regroupera 30 logements. Les appartements (du 2 au 5 pièces avec quelques duplex) seront extrêmement flexibles, avec des loggias pouvant être fermées par des persiennes. L'intérieur du L sera bordé de jardins privatifs clos par des cabanes, rappelant les anciens jardins ouvriers de Vitry. Un jardin public occupera l'angle opposé.

La cité paysagère d'Arcueil

Rue du Général de Gaulle
Maîtrise d'ouvrage : OPIHLM d'Arcueil-Gentilly
Maîtrise d'œuvre : Lipa et Serge Goldstein
La cité devrait voir le jour en mai 2008.



Source : CAUE 94

La cité paysagère d'Arcueil a retenu l'attention du jury pour le **caractère particulièrement innovant de la disposition et de la conception des logements, rendu possible grâce au choix du semi-collectif**, en complément du système habituel de production d'eau chaude.

La cité s'organise en partie sur le modèle des cités ouvrières. Cette cité sera constituée d'un ensemble de cinq bâtiments, de un à trois étages de haut, comportant un total de 102 appartements de type F2 à F5, avec balcons ou terrasses en étages. Un jardin privatif sera associé aux logements donnant sur le rez-de-chaussée ainsi qu'un patio pour 32 logements. 102 places de parkings au niveau -1 seront également construites. Novateur jusqu'au bout, l'énergie solaire sera utilisée sur cette cité

GLOSSAIRE

Démographie

BIT : Bureau international du travail

DARES : Direction de l'Animation de la Recherche, des Etudes et des Statistiques

DEFM : Demandeur d'Emploi en Fin de Mois

INSEE : Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques

IRIS : Ilots Regroupés suivant des Indicateurs Socio-démographiques

LV : Logement Vacant

PAC : Personne à Charge

RGP : Recensement Général de la Population

RP : Résidence Principale

RS : Résidence Secondaire

UC : Unité de Consommation

ZUP : Zone à Urbaniser en Priorité

Le parc privé

CAF : Caisse d'Allocations Familiales

DDASS : Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales

OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

SITADEL : Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements et les locaux

ZPPAUP : Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager

Le parc locatif social

AIVS : Agence Immobilière à Vocation Sociale

ANH : Agence Nationale de l'Habitat

ANRU : Agence Nationale de Rénovation Urbaine

APL : Aide Personnalisée au Logement

CUCS : Contrat Urbain de Cohésion Sociale

EPLS ; Enquête sur le Parc Locatif Social (Enquêtes triennales)

GUP : Gestion Urbaine de Proximité

PLA I : Prêt Locatif Aidé d'Intégration

PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

PLS : Prêt Locatif Social

SLS : Supplément de Loyer de Solidarité

SRU : loi Solidarité et Renouvellement Urbain (14 décembre 200)

ZAC : Zone d'Aménagement Concerté

ZPPAUP : Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager

ZUP : Zone à Urbaniser en Priorité

Logements spécifiques

AAH : Allocation Adulte Handicapé

ADOMA : anagramme construit à partir de ad ("vers") et domus ("maison")

AGLS : Aide à la Gestion Locative Sociale

APA : Allocation Personnalisée d'Autonomie

AIVS ; Agence Immobilière à Vocation Sociale

ANH : Agence Nationale de l'Habitat

CCAS : Centre Communal d'Action Sociale
CDD : Contrat à Durée Déterminée
CDI : Contrat à Durée Indéterminée
CHRS : Centres d'Hébergement et de Réinsertion Sociale
CHU : Centres d'Hébergement d'Urgence
CLLAJ : Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes
CPGE : Classe Préparatoire aux Grandes Ecoles
CROUS : Centre Régional des Œuvres Universitaires et Scolaires
DALO : Droit Au Logement Opposable
DEFM : Demandeurs d'Emploi en Fin de Mois
EDS : Espace Départemental des Solidarités
EHPAD : Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes
Eurostat : Office statistique des Communautés européennes
ENSAPE : Association pour l'Expérimentation de Nouvelles Structures d'Accueil Pour Exclus
FTM : Foyer de Jeunes Travailleurs
FSH : Fond Social de l'Habitat
MDPH : Maison Départementale des Personnes Handicapées
MOUS : Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale
ORS : Observatoire Régional de Santé
PLA I : Prêt locatif Aidé d'Insertion
PDALPD : Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées
SMIC : Salaire Minimum Interprofessionnel de Croissance
STS : Section de Technicien Supérieur
SNL : Solidarités nouvelles pour le logement

Le foncier

ADEME : Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie
AEU : Aménagement, Environnement et Urbanisme
ARENE : Agence Régionale de l'Environnement et des Nouvelles Energies
COS : Coefficient d'Occupation des Sols
DPUR : Droit de Prémption Urbain Renforcé
EPF : Etablissement Public Foncier
HQE : Haute Qualité Environnementale
PADD : Plan d'Aménagement et de Développement Durable
PLH : Programme Local de l'Habitat
PLU : Plan Local d'Urbanisme
SAF 94 : Syndicat Action Foncière du Val-de-Marne
SDRIF : Schéma Directeur de la Région Ile-de-France
TVM : Trans Val-de-Marne
ZAD : Zone d'Aménagement Différé