

## SOMMAIRE DE LA PARTIE B

### *B. La Ville aujourd'hui, Cadre sociodémographique et économique*

## B. La Ville aujourd'hui, cadre sociodémographique et économique

<b>1. SOCIO DÉMOGRAPHIE</b> .....	54
a) Les lignes de force du diagnostic.....	54
b) Les sources d'informations.....	54
(1) Les territoires de référence .....	55
(2) Les sources statistiques mobilisées.....	55
(3) L'échelle infra communale .....	55
c) Les habitants de Rosny : une population jeune, féconde et socialement hétérogène .....	57
(1) Dynamiques démographiques de la commune de Rosny : une croissance en accélération depuis 1990 .....	57
(2) Les nouveaux habitants de Rosny-sous-Bois : d'où viennent-ils, où s'installent-ils, qui sont-ils ? .....	60
(3) Une amélioration sur le front de l'emploi.....	63
(4) Un revenu médian plus élevé que la moyenne départementale et que les communes limitrophes mais de vifs contrastes sociaux.....	63
(5) Géographie des revenus à l'échelle de la ville et par quartier.....	64
<b>2. HABITAT</b> .....	66
a) Les lignes de force du diagnostic.....	66
b) Les sources d'informations.....	66
c) Données générales sur le parc de logements rosnéen .....	66
(1) Portrait du parc de logements rosnéen .....	66
(2) Une construction neuve dynamique .....	69
(3) Le parc social rosnéen : un parc qui augmente et qui évolue .....	70
(4) Les grands quartiers d'habitat social .....	72
(5) Les logements spécifiques .....	75
d) Etat et dynamiques du parc privé .....	75
(1) Le marché de l'accession privée.....	75
(2) Le marché de la location privée .....	76
e) Adéquation du parc de logements avec les revenus des ménages .....	77
(1) Géographie des ménages précaires du parc privé .....	77
2) Conclusion : .....	78
<b>3. ÉCONOMIE</b> .....	79
a) Les lignes de force du diagnostic.....	79
b) Profil des actifs de Rosny-sous-Bois .....	80
(1) Un fort taux d'activité .....	80
(2) Un taux de chômage plus faible que la moyenne départementale : .....	81
(3) Néanmoins les quartiers CUCS sont plus fortement touchés par la crise et concentrent une part significative de demandeurs d'emploi. ....	81
c) Rapport emplois / actifs .....	82
(1) Un emploi en progression .....	82
(2) Des migrations domicile travail polarisées par Paris, mais Rosny est le deuxième lieu de travail des actifs résidents .....	84

d) Profil des emplois de Rosny-sous-Bois .....	85
(1) Un pôle économique favorablement positionné au bord d'axes routiers structurants sur l'Est francilien .....	85
(2) 88% de l'emploi est fourni par les activités de commerce et de services, dont 46% pour le seul domaine commercial .....	85
(3) Une balance de l'emploi salarié positive sur la commune sur 10 ans .....	86
e) Les entreprises dans le territoire communal .....	87
(2) Des zones d'activités économiques favorablement positionnées sur des axes de transport mais ne développant pas de synergie entre elles et d'aspect contraste .....	88
(3) Deux pôles commerciaux d'envergure régionale, véritables locomotives économiques .....	90
(4) Une offre commerciale de proximité à valoriser en centre ville et dans les quartiers .....	92
d) Problématiques et enjeux.....	94
<b>4. EQUIPEMENTS .....</b>	<b>95</b>
a) Les équipements sur le territoire de Rosny-Sous-Bois.....	95
b) Les lignes de force du diagnostic .....	96
c) Les équipements scolaires .....	97
(1) L'offre de formation sur le territoire .....	97
(2) L'enseignement élémentaire : une remontée globale des effectifs depuis 2004.....	98
(3) Une augmentation des effectifs scolaires qui crée une pression significative sur les centres de loisirs .....	100
(4) Enseignement secondaire : des effectifs en érosion dans les collèges et lycées. ....	100
d) Les équipements de la petite enfance.....	101
(1) L'accueil petite enfance (carte ci-dessous).....	101
(2) Des capacités d'accueil accrues ... ..	101
(3) ... mais qui restent à optimiser .....	103
(4) Une demande toujours difficile à satisfaire : .....	103
(5) Notamment pour les équipements près des gares RER .....	104
(6) Un secteur qui continue à se développer. ....	104
e) Les équipements de santé et d'actions sociales .....	105
(1) Les établissements pour les personnes âgées.....	105
(2) Les équipements médico-sociaux.....	107
(3) L'offre des praticiens .....	108
f) Les équipements de loisirs et culture .....	109
(1) Les équipements culturels.....	109
(2) Les équipements sportifs .....	112
(3) Centres socio-culturels : .....	113
g) Problématiques et enjeux : .....	113
<b>5. DÉPLACEMENTS .....</b>	<b>114</b>
a) Les déplacements dans les documents d'urbanisme .....	114
(1) Le SDRIF (Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France).....	114
(2) PDUIF (Plan des Déplacements Urbains en Ile-de-France) .....	116
(3) Le plan de mobilisation pour les transports en Ile-de France .....	116

(4) Le Projet de Contrat de Développement Territorial (CDT) pour le Grand Paris.....	118
(5) Les modes doux en Seine-Saint-Denis.....	120
(6) les enjeux .....	120
<b>b) Cadrage.....</b>	<b>121</b>
(1) Les déplacements domicile-travail.....	121
(2) Motorisation des Rosnéens .....	122
<b>c) Réseau routier : le maillage communal .....</b>	<b>123</b>
(1) Le réseau autoroutiers .....	124
(2) Les voies structurantes .....	125
(3) Des voies inter-quartiers qui convergent vers le centre ville de Rosny-Sous-Bois.....	126
(4) Les voies internes.....	127
(5) Gabarit des voies.....	127
<b>d) Les modes de déplacements .....</b>	<b>128</b>
(1) Le réseau lourd.....	128
(2) Le réseau bus .....	131
(3) Autres modes de transports alternatifs .....	133
(4) Le réseau cyclable et piétons .....	134
<b>6. PROBLEMATIQUES ET ENJEUX.....</b>	<b>135</b>

## 1. SOCIO DÉMOGRAPHIE

### a) Les lignes de force du diagnostic

Une commune encore jeune et nataliste, de plus en plus attractive pour les jeunes ménages, seuls ou sans enfants.

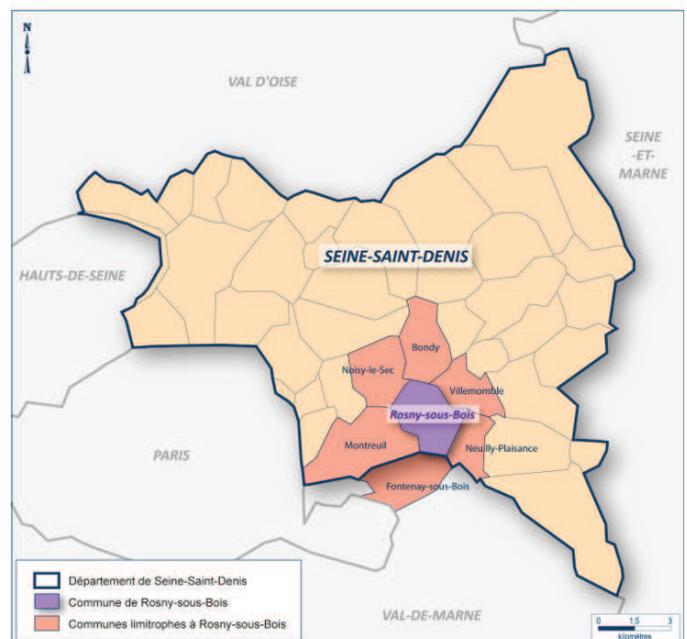
Une commune engagée dans les grandes mutations démographiques contemporaines que sont le vieillissement de la population et la diminution de la taille des ménages.

Un niveau de revenus de la population plus élevé que la moyenne départementale mais qui dissimule de vifs contrastes sociaux au sein de la commune.

Une situation positive sur le front de l'emploi.

### b) Les sources d'informations

La commune sera resituée dans son contexte urbain, celui de l'aire urbaine de Paris à laquelle elle appartient, dans son contexte départemental, celui de la Seine-Saint-Denis (93) et dans son environnement proche composé des 6 communes limitrophes de Bondy, Fontenay-sous-Bois, Montreuil, Neuilly-Plaisance, Noisy-le-Sec et Villemomble.



Carte des communes limitrophes et du département 93 - Source : Département

**(1) Les territoires de référence****(2) Les sources statistiques mobilisées**

- Recensement Général de la Population (RGP) 1968, 1975, 1982, 1990, 1999, 2008 et 2009
- Revenus des ménages - DGI, 2008
- Sitadel – DRE, 2011
- Filocom, 2010
- Enquête Parc Logement Social (EPLS), 2010
- Taxe d'habitation, 2001 – 2011
- Base BIEN, 2011

**(3) L'échelle infra communale**

Certaines analyses thématiques seront précisées à l'échelle des 11 quartiers de la commune de Rosny-sous-Bois, et plus précisément celle de leurs subdivisions IRIS. Certaines seront également déclinées à l'échelle cadastrale.

Source INSEE - Carte Contour des IRIS - Atelier Urbain de la Ville



Source : Orthophotoplan 2004 Fit Conseil - Données et carte Ville de Rosny-sous-Bois et Insee

Carte Découpage ville et quartiers CUCS - Atelier Urbain de la Ville



## c) Les habitants de Rosny : une population jeune, féconde et socialement hétérogène

### (1) Dynamiques démographiques de la commune de Rosny : une croissance en accélération depuis 1990

#### (a) Une croissance annuelle constante de l'ordre de 0,47%

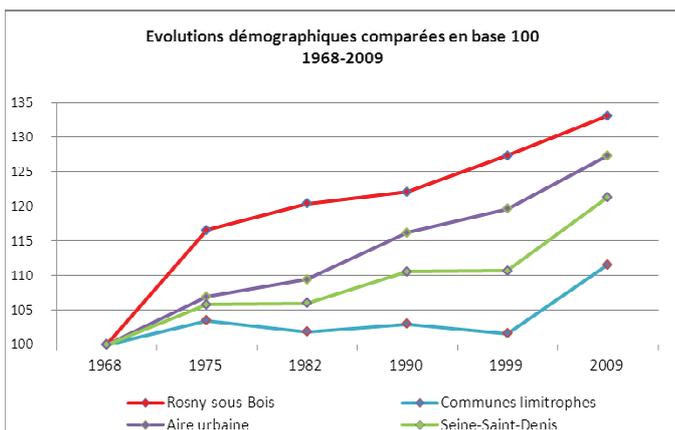
	Population en 1990	Population en 1999	Population en 2009	Evolution 90-99	Evolution 99-2009	Evolution 90-2009
Rosny-sous-Bois	37 489	39 097	40 867	0,48%	0,45%	0,47%
Communes limitrophes	274 665	270 963	297 517	-0,15%	0,98%	0,44%
Aire urbaine	11 030 181	11 354 897	12 089 098*	0,33%	0,65%	0,51%
Seine-Saint-Denis	1 381 197	1 382 928	1 515 983	0,01%	0,96%	0,51%

Evolution démographique 1999-2009

Sources : INSEE 2009 – Recensement Général de la Population

\*Donnée non disponible pour l'année 2009, c'est donc la population 2008 qui figure dans ce tableau pour l'aire urbaine.

Rosny-sous-Bois compte 40 867 habitants en 2009 (population municipale), soit environ 1 800 habitants de plus qu'en 1999. Depuis 1990, la population de Rosny-sous-Bois augmente, et ce, de façon plus régulière que ses voisines et que le département de la Seine-Saint-Denis qui ont vu tous deux leur population baisser entre 1975 et 1999 et ne se mettre à croître rapidement qu'à partir de cette date. La commune de Rosny-sous-Bois semble ainsi suivre, peu ou prou, les tendances démographiques de l'aire urbaine de Paris au sein de laquelle elle s'inscrit.



Evolution démographique en base 100

Sources : INSEE 2009 – Recensement Général de la Population

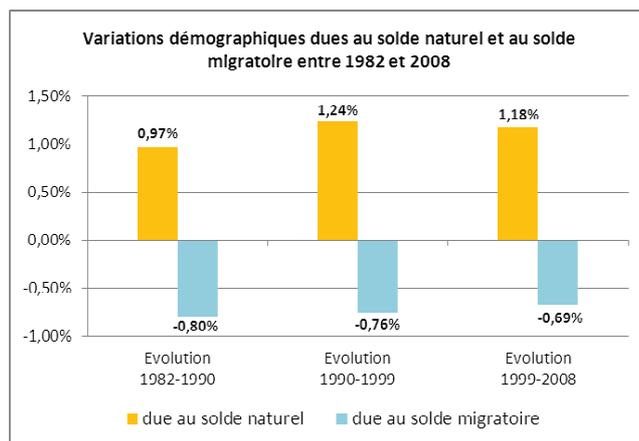
#### b) Une croissance portée par un solde naturel largement excédentaire, qui compense le déficit migratoire de la commune

La croissance démographique est, à l'image de la Seine-Saint-Denis, exclusivement portée par un solde naturel largement excédentaire (1,18% entre 1999 et 2008). Celui-ci compense le déficit migratoire de la commune (-0,69%), d'ailleurs plus important que dans les communes limitrophes et dans le département, mais qui tend à reculer.

	Evolution 1999-2008	dont solde naturel		dont solde migratoire		Taux de natalité en 2008 ‰	Taux de mortalité en 2008 ‰	Indice de jeunesse 2008 (pop des -20 ans / pop des +60 ans)
Rosny-sous-Bois	0,50%	4 159	1,18%	-2413	-0,69%	17,24	5,53	1,45
Communes limitrophes	1,00%	26 152	1,07%	-1646	-0,07%	17,41	5,78	1,69
Aire urbaine	0,72%	943 299	0,92%	-1677500	-1,64%	15,4	6,1	1,5
Seine-Saint-Denis	0,99%	157 677	1,27%	-34139	-0,27%	18,63	5,53	1,85

Variations démographiques dues au solde naturel et au solde migratoire, 1999-2008

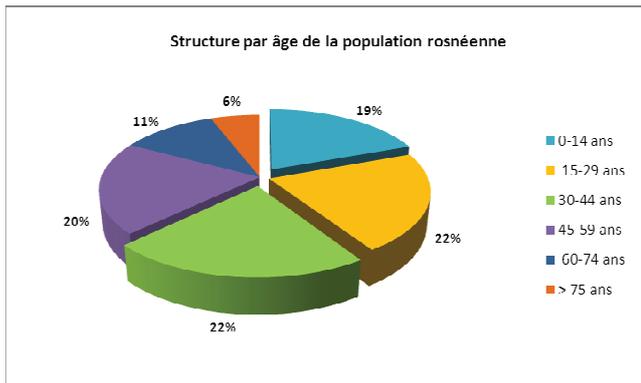
Source : Insee, Recensement Général de la Population, 2008



Variations démographiques dues au solde naturel et au solde migratoire, 1982-2008

Source : Insee, Recensement Général de la Population, 2008

Avec un indice de jeunesse de 1,45, Rosny-sous-Bois demeure une ville plutôt jeune et active : plus de 40% de sa population est âgée de moins de 30 ans, parmi lesquels un peu plus de la moitié est en âge de travailler.



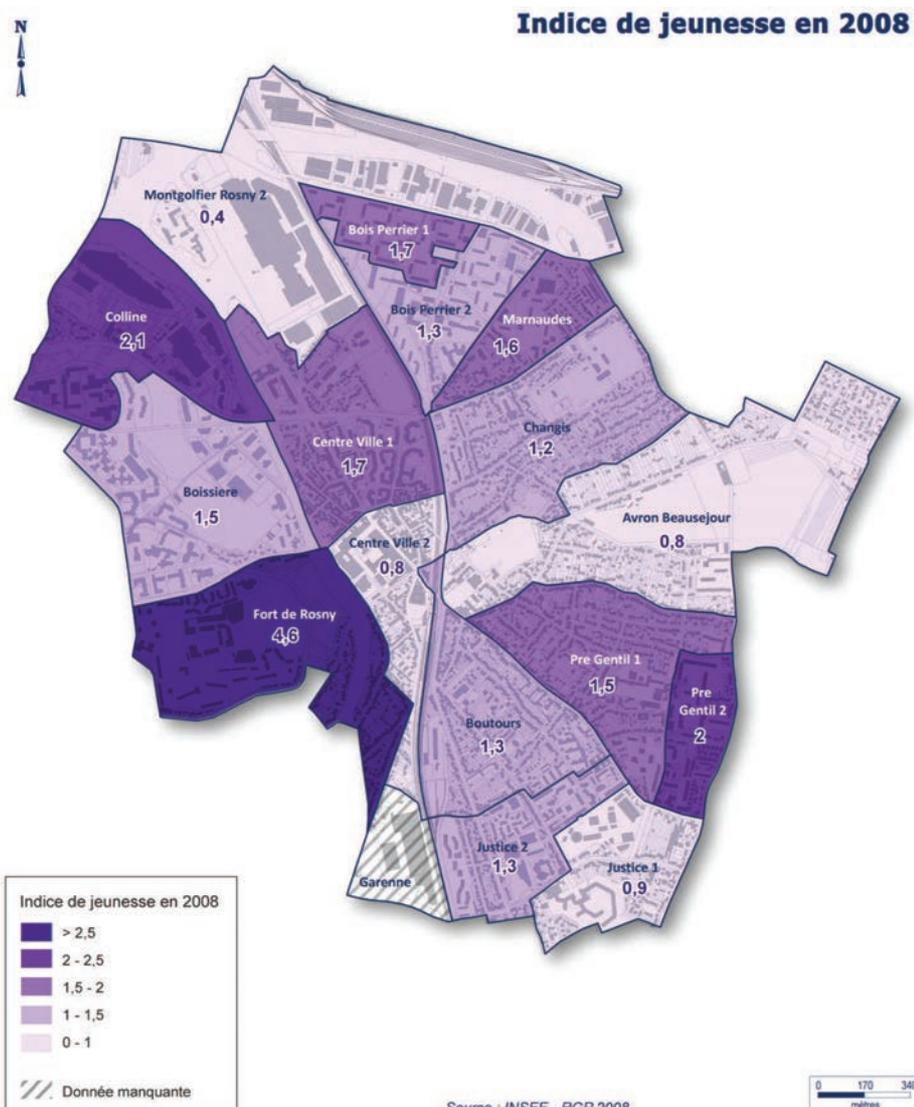
Structure par âge de la population rosniéenne, 2008  
 Source : Insee, Recensement Général de la Population, 2008

### Indice de jeunesse par quartiers

Avec un indice de jeunesse supérieur à 1,5 (1,45 sur l'ensemble de la commune), le nord mais surtout l'ouest de la commune se présentent comme des secteurs très jeunes. Le secteur du Fort de Rosny fait même figure d'exception avec un indice de jeunesse particulièrement élevé (4,5). Les trois quartiers CUCS, Bois Perrier - Marnaudes, Boissière - Colline et Pré Gentil se détachent également, notamment le secteur Colline (2,1) et Pré Gentil 2 (2). Ce phénomène peut s'expliquer :

- Dans le quartier du Fort, par la présence de résidences de gendarmes composées majoritairement de logements familiaux et donc de nombreuses familles avec enfants
- Dans les quartiers CUCS, par la présence de logements familiaux, notamment sociaux, qui accueillent eux aussi des familles avec enfants.

À l'inverse, la population la plus âgée se retrouve dans les secteurs pavillonnaires situés au sud et à l'est du centre-ville.

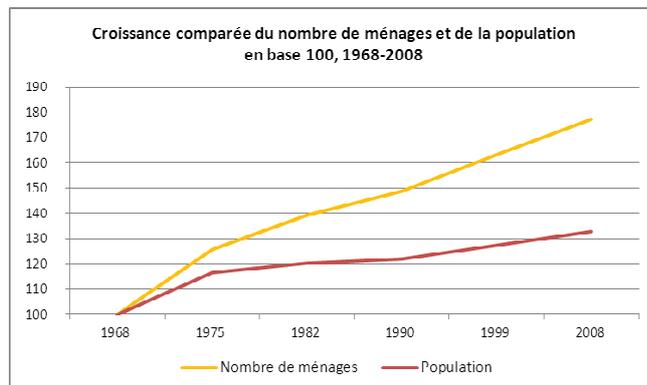


Indice de jeunesse par Iris, Rosny-sous-Bois, 2008  
 Source : Insee, Recensement Général de la Population, 2008

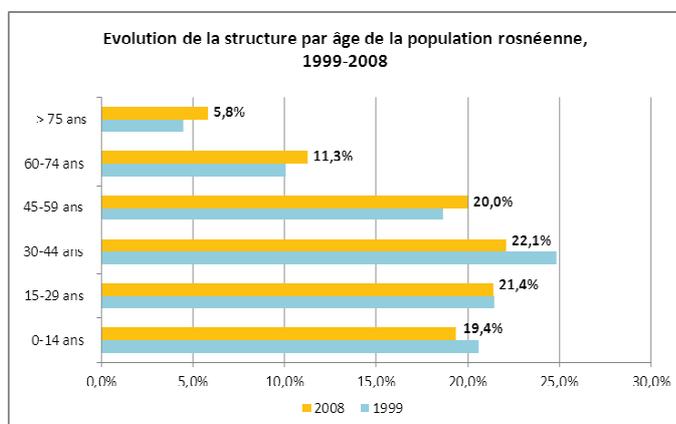
**(c) Une population vieillissante et des ménages de plus en plus petits**

La commune de Rosny-sous-Bois n'échappe pas aux mutations démographiques contemporaines que sont le vieillissement de la population et la diminution de la taille moyenne des ménages. La première est liée à l'allongement de l'espérance de vie et à la réduction de la natalité, la seconde aux décohabitations, fruits de structures familiales nouvelles, plus petites et à géométrie variable.

Entre 1999 et 2008, Rosny-sous-Bois a ainsi vu la part des 60 ans et plus, passer de 14,5% à 17%, pendant que la part des 30-44 ans reculait passant de 24,8% à 20%.



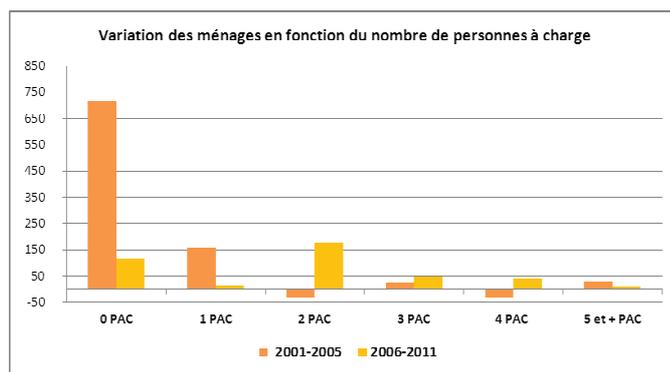
Croissance comparée du nombre de ménages et de la population en base 100, 1968-2008  
Source : Insee, Recensement Général de la Population, 2008



Evolution de la structure par âge de la population rosniéenne, 1999-2008  
Source : Insee, Recensement Général de la Population, 2008

L'observation de l'évolution du nombre de ménages en fonction du nombre de personnes à charge permet de confirmer les tendances démographiques à l'œuvre sur la commune. Le solde naturel largement excédentaire se lit dans la progression du nombre de ménages avec plusieurs personnes à charge sur la période 2006-2011, en particulier la forte progression des ménages avec 2 personnes à charge. La diminution de la taille moyenne des ménages semble se retrouver dans la progression du nombre de ménages sans personne à charge et avec 1 personne à charge qui est globalement positive sur la période 2001-2011. Toutefois, le ralentissement observé sur la période 2006-2011 pour ces deux catégories peut en partie s'expliquer par l'arrivée du premier ou du deuxième enfant, ce qui confirmerait par ailleurs la forte natalité sur la commune de Rosny-sous-Bois.

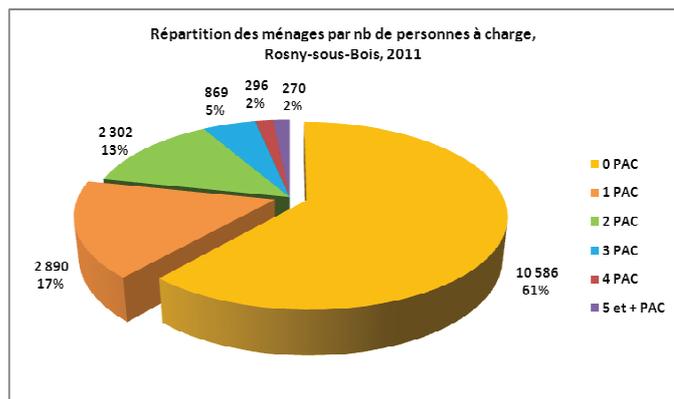
Parallèlement, la diminution du nombre de personnes par ménage s'accélère. Cette accélération résulte des phénomènes de décohabitation (décohabitation des jeunes, divorces, monoparentalité, veuvage...) et de l'arrivée très majoritaire sur la commune de ménages de petite taille. À Rosny-sous-Bois, les ménages perdent en moyenne 0,1 personne entre chaque recensement depuis 1990. La taille moyenne des ménages (2,4 pers. /ménage en 2008) est légèrement plus élevée qu'en Ile-de-France (2,3 pers. /ménage), toutefois leur nombre croît plus vite que la population elle-même (1,10% entre 1999 et 2009).



Variation des ménages en fonction du nombre de personnes à charge, 2001-2011  
Source : Taxe d'habitation, 2001-2011

	1975	1982	1990	1999	2008	Evolution 75-82	Evolution 82-90	Evolution 90-99	Evolution 99-2008
Population des ménages	35 118	35 853	36 379	37 718	39 501	0,30%	0,18%	0,41%	0,53%
Nombre de ménages	11 757	13 022	13 903	15 279	16 560	1,54%	0,85%	1,10%	0,93%
Taille moyenne des ménages (nb pers./ménage)	2,99	2,75	2,62	2,47	2,39	-1,12%	-0,62%	-0,63%	-0,37%
Population sans double compte	35 784	36 970	37 489	39 097	40 843	0,47%	0,18%	0,48%	0,50%

Evolution de la population des ménages et de leur taille, 1975-2008  
Source : Insee, Recensement Général de la Population, 2008



Répartition des ménages par nombre de personnes à charge, Rosny-sous-Bois, 2011

Source : Taxe d'habitation, 2001-2011

**(2) Les nouveaux habitants de Rosny-sous-Bois : d'où viennent-ils, où s'installent-ils, qui sont-ils ?**

**(a) L'origine géographique des emménagés récents : Paris et les communes limitrophes principalement**

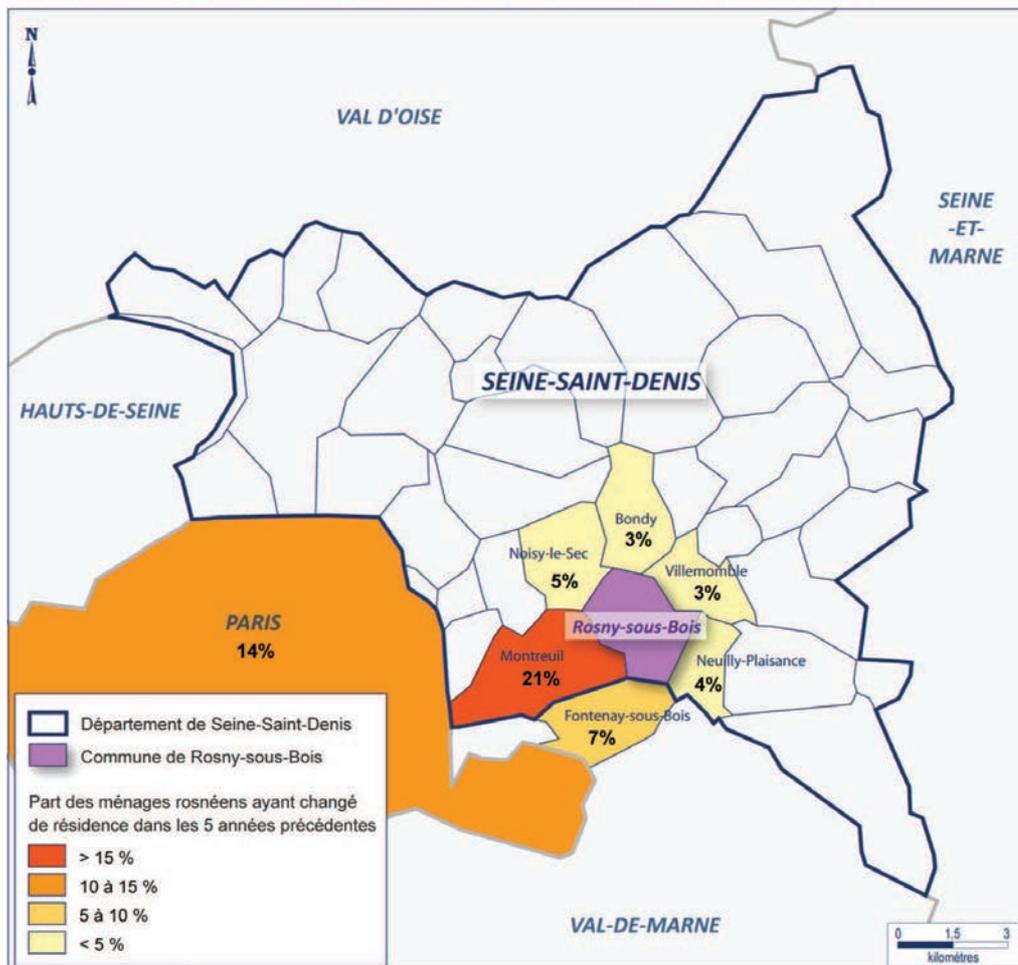
En 2008, 4 465 personnes ont changé de résidence dans les 5 années précédentes pour s'installer à Rosny-sous-Bois. Les emménagés récents sur la commune viennent majoritairement des arrondissements périphériques de Paris (14% soit 603 personnes) et des communes limitrophes (43% soit 1 962 personnes), dont la moitié de la seule ville de Montreuil (21% soit 955 personnes). La commune est donc attractive, dans un premier temps, vis-à-vis des espaces limitrophes soumis à la pression parisienne, dans un second temps, vis-à-vis de la capitale elle-même dont elle supporte le report d'une partie de la demande de logements.

**Lieu de résidence des ménages rosnéens ayant changé de résidence dans les 5 années précédentes**

Lieu de résidence des ménages rosnéens ayant changé de résidence dans les 5 années précédentes	
Communes limitrophes	43%
Bondy	3%
Montreuil	21%
Neuilly-Plaisance	4%
Noisy-le-Sec	5%
Villemomble	3%
Fontenay-sous-Bois	7%
Paris	14%
Bagnolet	3%
Drancy	2%
Les Lilas	3%
Neuilly-sur-Marne	3%
Pantin	5%
Résidence antérieure dans un pays étranger	13%

Origine géographique des emménagés récents, 2008

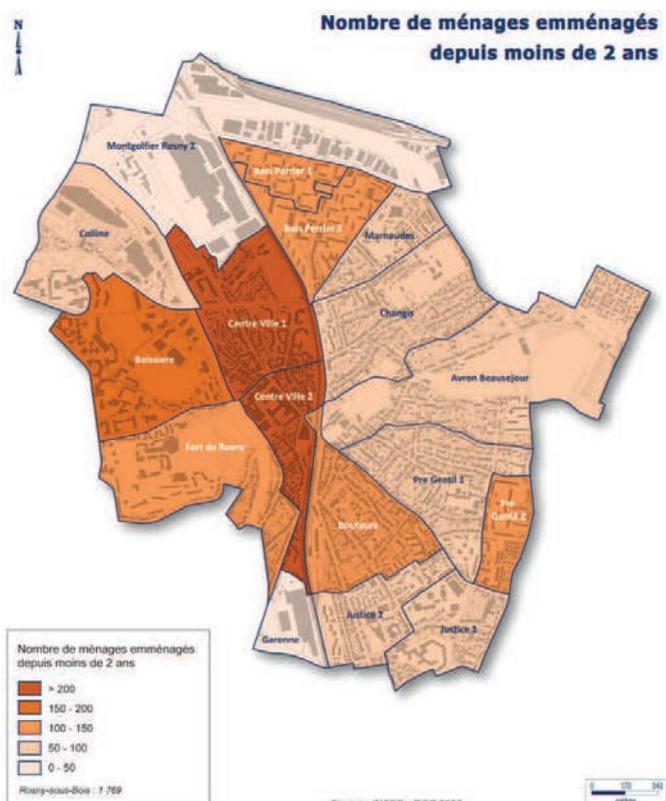
Source : Insee, Recensement Général de la Population, 2008



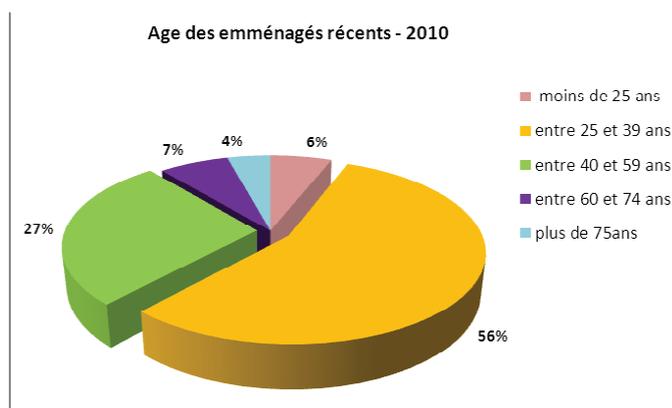
Origine géographique des emménagés récents, Rosny-sous-Bois, 2008 - Source : Insee, Recensement Général de la Population, 2008

**(b) Les quartiers d'installation des emménagés récents : le centre-ville et le quartier du Fort en tête**

Les emménagés récents (ayant emménagé depuis moins de 2 ans) semblent privilégier certains quartiers de la ville : le centre-ville notamment où 17% des ménages ont emménagé il y a moins de deux ans, ou encore le quartier du Fort (16% des ménages sont des emménagés récents). L'attractivité du centre-ville s'explique par le rythme soutenu de construction de logements de ces dernières années, celle du quartier du Fort par la présence de résidences de gendarmes connaissant un turn-over important du fait des mutations professionnelles de leurs résidents.

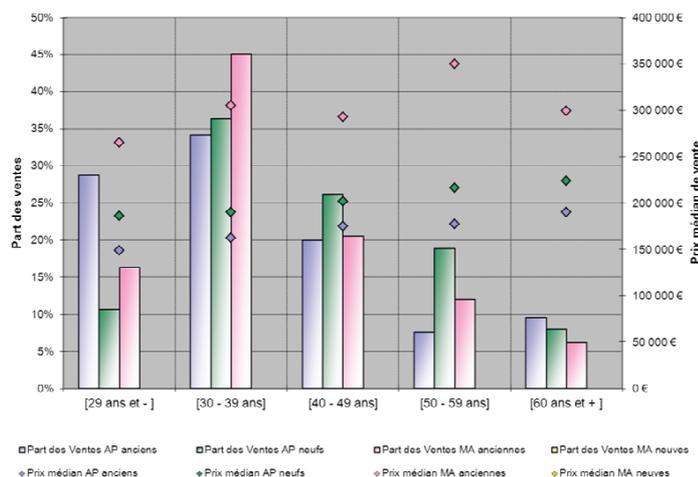


Emménagés récents par quartier, 2008  
Source : Insee, Recensement Général de la Population, 2008



Age des emménagés récents, 2010  
Source : Filocom, 2010

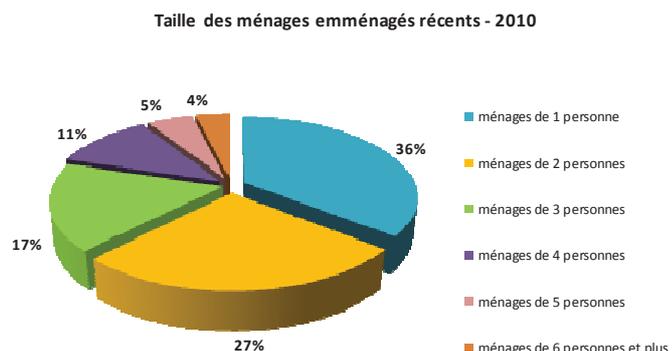
De plus, la répartition des acquéreurs par tranche d'âge met en évidence une part importante de ménages âgés de moins de 40 ans parmi les acquéreurs à Rosny-sous-Bois. Rosny-sous-Bois semblerait ainsi un territoire privilégié pour la primo-accession.



Parallèlement, 63% des ménages emménagés récents en 2010 (soit 2 780 ménages sur un total de 4 730) sont des ménages de 1 ou 2 personnes. Leur arrivée conforte la diminution de la taille moyenne des ménages sur la commune.

**(c) Des ménages jeunes et de petite taille...**

Le nombre de ménages emménagés récents (depuis moins de 2 ans) est de 4 730 en 2010 (source : Filocom). Il s'agit principalement de ménages jeunes et de petite taille. En 2010, la moitié des ménages ayant emménagés récemment à Rosny-sous-Bois ont entre 25 et 39 ans, autrement dit, il s'agit de ménages en âge de travailler et dont les enfants sont en âge de participer à l'augmentation des effectifs scolaires. L'arrivée de ces ménages vient conforter la jeunesse de la population rosnéenne.



Taille des ménages emménagés récents, 2010  
Source : Filocom, 2010

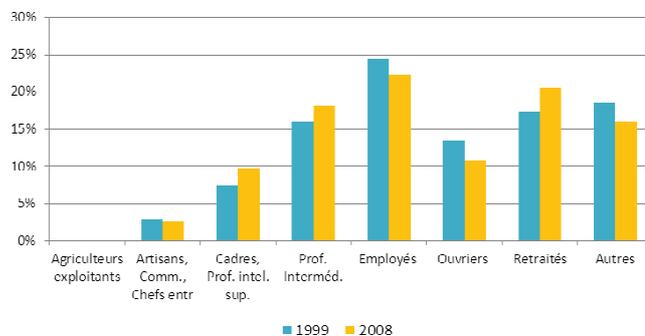
**(d) ...appartenant aux catégories socio-professionnelles supérieures en majorité**

Les employés (22%) et les retraités (21%) sont les deux catégories socio-professionnelles les plus représentées au sein de la population rosnoise. Viennent ensuite les professions intermédiaires (18%) et les « autres »\* (16%). Toutefois, les évolutions récentes montrent un renforcement de la part des retraités et des professions intermédiaires sur la commune.

\*Au sens de l'Insee, la catégorie socio-professionnelle « autres » comprend la population au chômage et la population inactive décrite ci-après avec quelques indications sur les CS réservées aux personnes sans activité professionnelle. Par activité professionnelle, on entend un travail effectué en vue d'un échange marchand (obtention d'un salaire, ou d'un bénéfice sur la vente du produit fabriqué) et dont la nature n'est pas contraire aux lois ou à la moralité publique.

\*Au sens de l'Insee, l'appellation « professions intermédiaires » est une création de la nouvelle nomenclature des professions et catégories socioprofessionnelles. Deux tiers des membres du groupe occupe effectivement une position intermédiaire entre les cadres et les agents d'exécution, ouvriers ou employés. Les autres sont intermédiaires dans un sens plus figuré. Ils travaillent dans l'enseignement, la santé et le travail social ; parmi eux, les instituteurs, les infirmières, les assistantes sociales. Plus de la moitié des membres du groupe ont désormais au moins le baccalauréat. Leur féminisation, assez variable, reste en particulier très limitée dans les professions techniques.

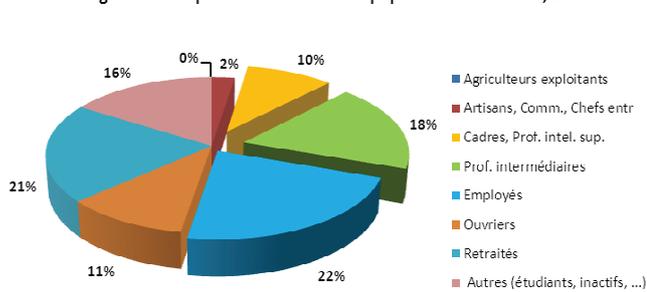
Evolution de la répartition par CSP de la population rosnoise 1999-2008



Evolution de la répartition de la population rosnoise, 1999-2008  
Source : Insee, Recensement Général de la Population, 2008

Les cadres et les professions intermédiaires sont en effet les catégories socio-professionnelles qui accèdent majoritairement à Rosny-sous-Bois : 42% des appartements neufs vendus en 2011 ont été achetés par des cadres, 27% par des professions intermédiaires.

Catégories socio-professionnelles de la population rosnoise, 2008

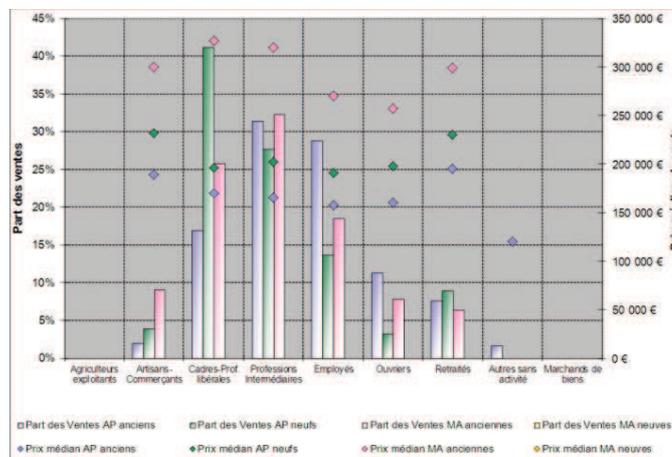


Répartition de la population rosnoise par catégories socio-professionnelles, 2008

Source : Insee, Recensement Général de la Population, 2008

En effet, sur la période 1999-2008, les retraités, les professions intermédiaires mais aussi les cadres et professions intellectuelles supérieures ont vu leur part progresser de manière significative, cependant que la part des employés, des ouvriers et de la catégorie « autres » reculaient.

Ces évolutions trouvent probablement leur explication dans l'augmentation des prix du logement à Paris et dans les communes limitrophes qui pousse vers Rosny-sous-Bois une partie de ces catégories socio-professionnelles en provenance de communes telles que Montreuil et des arrondissements périphériques parisiens.



Catégories socio-professionnelles des acquéreurs à Rosny-sous-Bois  
Source : Base Bien, 2011

### (3) Une amélioration sur le front de l'emploi

Entre 1999 et 2008, les différents indicateurs de l'emploi vont dans le sens d'une amélioration : un nombre d'emplois (+ 10,3%) et une part des actifs (+ 1 point de pourcentage) qui progressent, un indicateur de l'emploi à la hausse (83,6 emplois dans la zone pour 100 actifs y résidant en 2008, contre 81,4 en 1999), un taux de chômage (- 1,8 point entre 1999 et 2008, - 3 points entre 1999 et 2011) et un nombre de chômeurs (- 9%) qui reculent. À noter cependant, une sensible augmentation de la part des femmes parmi les chômeurs (+ 2,5 points).

Emploi, chiffres clés	1999	2008
<b>Population de 15 à 64 ans par type d'activité</b>		
Actifs	75,20%	76,20%
dont actifs ayant un emploi	64,70%	67,20%
dont chômeurs	10,30%	9,00%
Inactifs	24,80%	23,80%
dont élèves, étudiants...	10,90%	9,10%
dont retraités ou préretraités	5,80%	6,40%
autres inactifs	8,10%	8,30%
<b>Chômage des 15-64 ans</b>		
Nombre de chômeurs	2753	2496
Taux de chômage	13,60%	11,80% (10,6% en 2011*)
Part des femmes parmi les chômeurs	46,40%	48,90%
<b>Emploi et activité</b>		
Nombre d'emplois dans la zone	14166	15634
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	17410	18693
Indicateur de concentration de l'emploi	81,4	83,6
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus	64,30%	65,10%

Emploi, Chiffres clef, 1999-2008

Source : Insee, Recensement Général de la Population, 2008

\*Chiffre du service économique de la ville de Rosny-sous-Bois

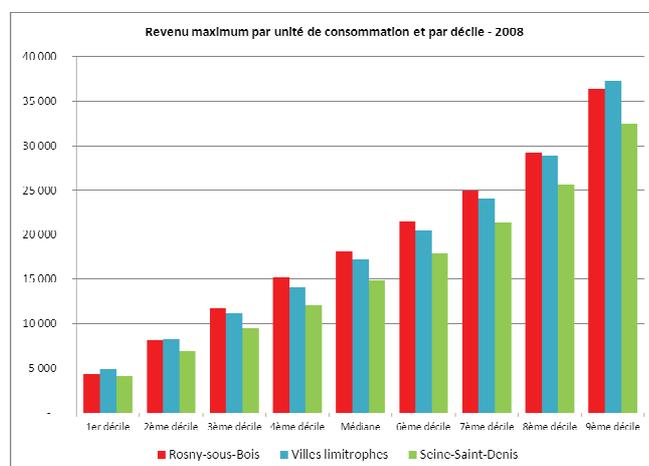
### (4) Un revenu médian plus élevé que la moyenne départementale et que les communes limitrophes mais de vifs contrastes sociaux

La médiane des revenus (18 183 €) montre que les ménages de Rosny-sous-Bois disposent d'un revenu globalement plus élevé que la moyenne départementale (14 889 euros) et que la moyenne des communes limitrophes (17 201 euros).

Le graphique ci-après figure la distribution des revenus de la population rosnoise, celle des villes limitrophes et du département par unité de consommation et par décile, permettant ainsi de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes\*.

La répartition des revenus selon les déciles d'unités de consommation montre que Rosny-sous-Bois se trouve dans une situation plus favorable qu'en Seine-Saint-Denis pour l'ensemble des revenus. La commune se trouve dans une situation plus favorable que les villes limitrophes pour les revenus « intermédiaires », situés entre le 3ème (11 771 euros contre 11 219 euros) et 7ème déciles (24 933 euros contre 24 034 euros). En revanche, les niveaux du 1er et 9ème décile étant inférieurs à ceux de ses voisines, cela indique que Rosny-sous-Bois accueille à la fois des ménages en situation de plus grande précarité et des ménages moins aisés que ses voisines.

\* Le graphique suivant prend en compte la population des « ménages fiscaux » et figure la distribution des revenus par unité de consommation. Un ménage fiscal est constitué par le regroupement des foyers fiscaux répertoriés dans le même logement (Ex : un couple de concubins où chacun remplit sa propre déclaration de revenus constitue un seul ménage fiscal car ils sont répertoriés dans le même logement). L'unité de consommation est un système de pondération qui ramène le nombre de personnes par ménage à un nombre d'unités de consommation selon une échelle d'équivalence, permettant ainsi de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes.



Revenu maximum par unité de consommation et par décile, 2008

Source : DGI, 2008

Le rapport inter-décile, soit le rapport entre le plus haut et le plus bas décile, illustre parfaitement l'importance des écarts de revenus entre les ménages rosnéens. Celui-ci est en effet supérieur à ceux observés dans les autres territoires de référence, témoignant de la cohabitation à Rosny-sous-Bois de ménages à hauts et à très bas revenus. Cependant, alors que le rapport inter-décile a progressé dans les autres territoires de référence, celui-ci a diminué à Rosny-sous-Bois entre 2002 (9,07) et 2008 (8,40), laissant supposer une légère atténuation des contrastes sociaux sur la commune ces dernières années.

	Médiane 2008	Rapport inter-décile 2008	Médiane 2002	Rapport inter-décile 2002
Rosny-sous-Bois	18 183	8,4	16 042	9,07
Villes limitrophes	17 201	7,91	14 189	6,78
Seine-Saint-Denis	14 889	8	13 285	7,62
Val-de-Marne	20 506	6,7	18 055	6,27

Revenus des ménages, Rosny-sous-Bois et ses territoires de référence, 2002 et 2008

Source : DGI, 2002 et 2008

### (5) Géographie des revenus à l'échelle de la ville et par quartier

La géographie des revenus révèle la grande mixité des quartiers de Rosny-sous-Bois. Ces derniers peuvent être classifiés de la manière suivante :

#### Les quartiers aisés accueillant des ménages aux revenus hétérogènes : Avron Beauséjour (ou Plateau d'Avron), Pré Gentil 1, Centre-ville sud, Saussaie-Beauclair (ou Colline – Montgolfier Rosny 2)

Ces quartiers affichent des revenus médians (de 18 337 à 20 721 euros) supérieurs au revenu médian de la commune situé à 18 183 euros. Toutefois, le rapport inter-décile souligne l'hétérogénéité de ces quartiers qui accueillent des ménages à très hauts comme à très bas revenus comme l'indique la cartographique du niveau maximum du premier décile.

#### Les quartiers aisés accueillant des ménages aux revenus homogènes : Changis, Boutours – Justice, Le Fort, Centre-ville nord

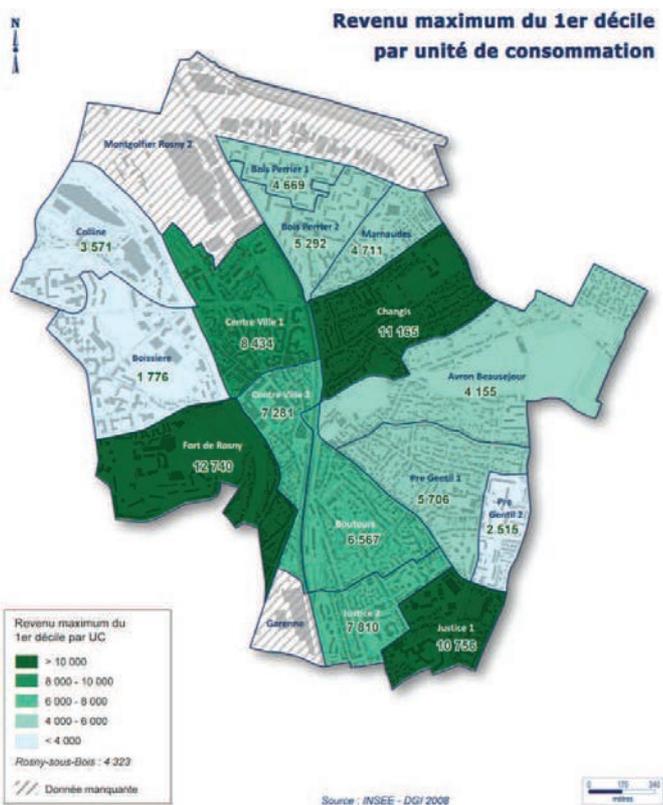
Ces quartiers affichent les revenus médians les plus élevés de la commune (de 23 073 à 24 567 euros). De plus, avec un rapport inter-décile situé entre 4 et 6, voire inférieur à 4 (Changis, Boutours), ces quartiers paraissent globalement homogènes.

Ils accueillent en effet les ménages ayant les plus hauts revenus du premier décile.

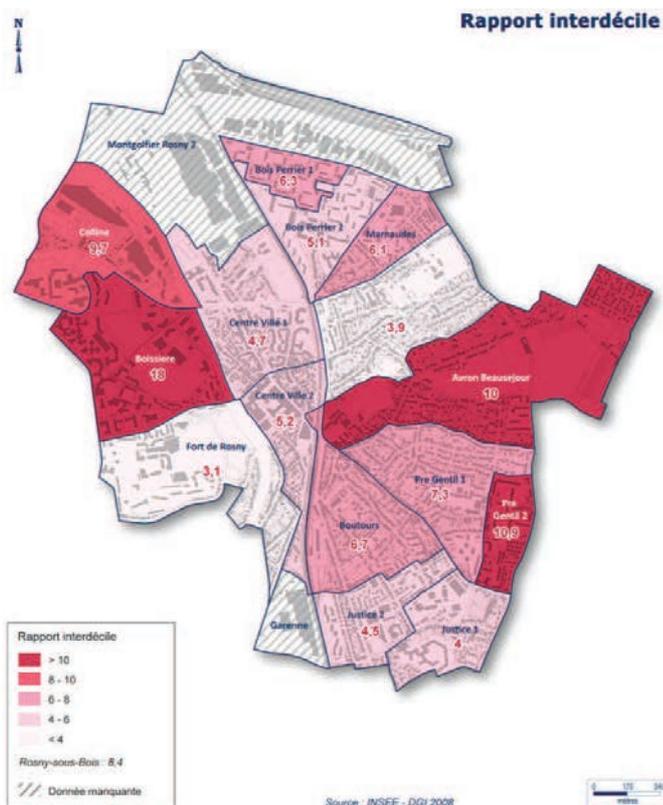
#### Les quartiers modestes accueillant des ménages aux revenus hétérogènes : Boissière, Bois Perrier – Marnaudes, Pré Gentil 2

Les quartiers se caractérisent par la faiblesse des revenus des ménages qui y résident. Ils affichent à la fois les revenus du premier décile (de 1776 à 5 292 euros) et les revenus médians (de 10 732 à 15 726 euros) les plus faibles.

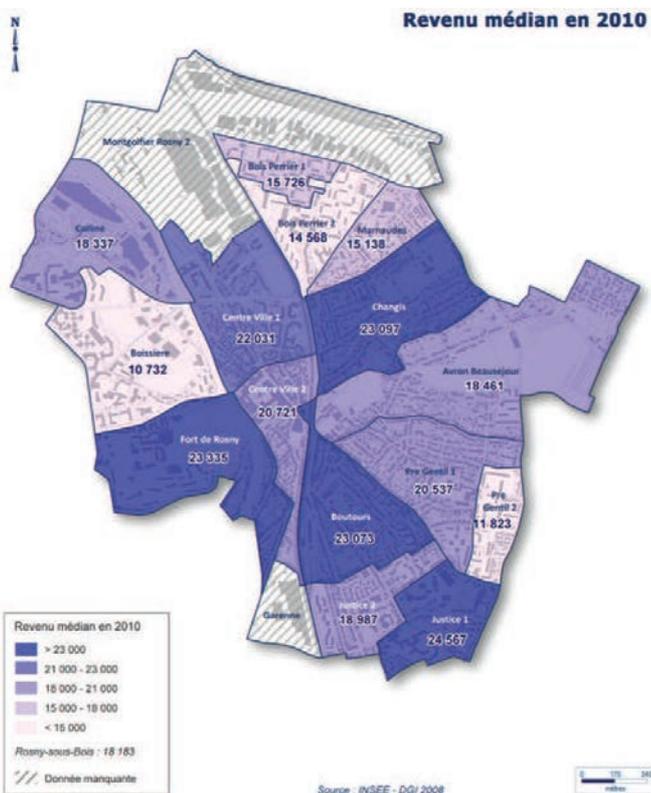
Le rapport inter-décile situé aux alentours de 10, voire très supérieur à 10 dans le cas du quartier Boissière (18) met en évidence l'extrême hétérogénéité de leur population.



Revenus maximum du premier décile par Iris, Rosny-sous-Bois, 2008  
 Source : DGI, 2008



Rapport inter-décile par Iris, Rosny-sous-Bois, 2008  
 Source : DGI, 2008



Revenus médians par Iris, Rosny-sous-Bois, 2008  
 Source : DGI, 2008

## Conclusion

### Quels enjeux en termes d'habitat, d'équipements et de services ?

Les évolutions démographiques constatées sur le territoire rosnéen ont de nombreuses implications pour l'avenir de la commune que ce soit en termes d'habitat, d'équipements ou de services à la population. De plus, si Rosny-sous-Bois veut s'inscrire dans une logique de « ville durable », elle doit anticiper les changements à venir, en particulier si elle veut être en capacité d'accueillir tous les types de ménages, leur permettre de réaliser leur parcours résidentiel sur la commune et favoriser le « vivre ensemble ». Elle doit ainsi viser la poursuite des efforts déjà engagés depuis plusieurs années en intégrant les évolutions démographiques et socio-économiques à l'œuvre sur son territoire.

Rosny-sous-Bois est un territoire plutôt jeune mais où le phénomène de vieillissement s'est amorcé récemment. La commune est ainsi confrontée à un double enjeu. Elle doit à la fois répondre aux besoins des jeunes habitants, notamment ceux en âge d'être scolarisés qui ont vu leur nombre fortement progresser depuis 1999, et répondre aux besoins des personnes âgées qui peuvent nécessiter un accompagnement sur différents plans (social, logement...). Ces deux phénomènes conjugués pèsent fortement sur les services et les équipements de la ville et doivent être considérés conjointement si l'on souhaite garantir l'accès de tous aux services publics.

De plus, le renforcement de la présence des catégories socio-professionnelles supérieures à Rosny-sous-Bois, ainsi que la part importante des employés et retraités dans la population rosnéenne constituent autant de variables démographiques à intégrer dans l'offre de logement et d'équipements à développer sur la ville. Elles supposent en effet de favoriser la production d'une offre de logements diversifiée afin de permettre au plus grand nombre de réaliser un parcours résidentiel ascendant, une offre de logements adaptée pour répondre aux besoins des familles comme des petits ménages, une offre de logements adaptable pour garantir aux personnes âgées une accessibilité permanente des logements.

Enfin, la diminution de la taille moyenne des ménages associée à la forte progression de leur nombre génère également des besoins supplémentaires en logement, mais pas nécessairement en petits logements. En effet, les phénomènes de décohabitation, en dédoublant certains ménages, augmentent les besoins en logements, mais, dans les situations de divorce par exemple, augmentent les besoins en grands logements : si durant la semaine, les nouveaux ménages issus de la séparation peuvent se satisfaire de petits logements, ces logements doivent également être susceptibles d'accueillir les enfants le cas échéant.

## 2. HABITAT

### a) Les lignes de force du diagnostic

En 2012, la ville de Rosny-sous-Bois a réalisé son premier Programme Local de l'Habitat (PLH) conformément à la loi de Mobilisation pour le Logement et de Lutte contre l'Exclusion (MOLLE) qui oblige les collectivités de plus de 20 000 habitants à se doter de cet outil. Ce document d'étude et d'analyse sur les problématiques de l'habitat a pour objectif d'orienter les choix des collectivités locales dans ce domaine, en cohérence avec les nouvelles compétences dévolues aux communes en matière d'urbanisme. Afin de permettre sa mise œuvre, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) doit être compatible avec le PLH et ainsi, intégrer ses orientations en matière d'habitat et de logements.

Un parc de logements qui augmente (+ 7% entre 1999 et 2008), et qui devrait continuer sa progression dans les années à venir.

Un parc composé à 80% de logements collectifs et dominé par les propriétaires occupants (51%).

20% de logements sociaux au 1er janvier 2012 concentrés dans les trois quartiers CUCS de la commune.

Des prix de vente et des loyers de marché qui progressent.

### b) Les sources d'informations

Les sources statistiques mobilisées :

- Recensement Général de la Population (RGP) 1968, 1975, 1982, 1990, 1999, 2008 et 2009
- Sítadel – DRE, 2011
- Filocom 2010
- Enquête Parc Logement Social (EPLS) 2010
- Base BIEN, 2011

### c) Données générales sur le parc de logements rosnéen

#### (1) Portrait du parc de logements rosnéen

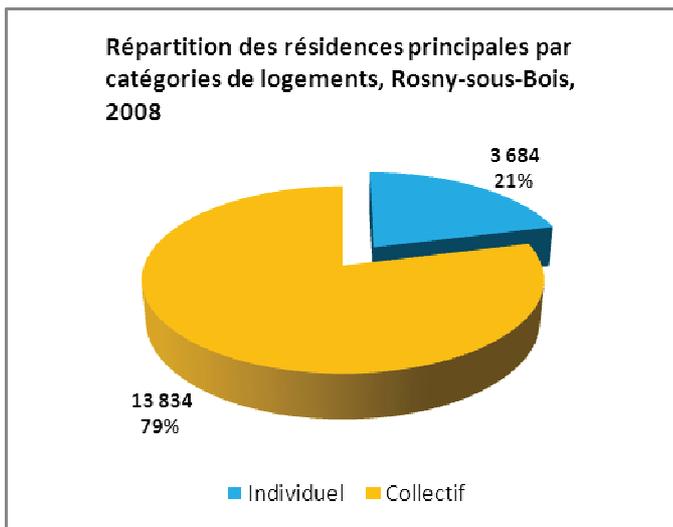
En 2008, d'après le recensement de l'Insee, la commune de Rosny-sous-Bois dispose de 17 716 logements, 7,2% de plus qu'en 1999, soit 1 185 logements supplémentaires. Elle compte 16 560 résidences principales, 8,4% de plus qu'en 1999, soit 1 281 résidences principales supplémentaires.

	1990	Evolution 1982-1990	1999	Evolution 1990-1999	2008	Evolution 1999-2008
Logements	14 958	7,90%	16 531	10,50%	17 716	7,20%
Résidences principales	13 903	6,80%	15 279	9,90%	16 560	8,40%

Evolution du parc de logements et de résidences principales, 1990-2008  
Source : Insee, Recensement Général de la Population, 2008

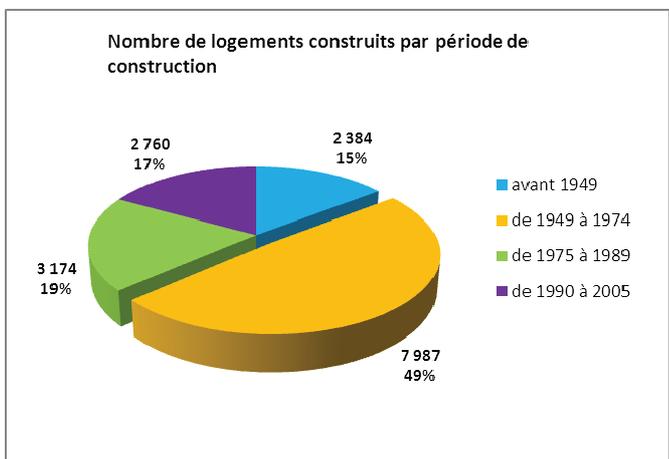
Le parc de logements rosnéen est composé à 79% de logements collectifs (soit 13 834 logements) et à seulement 21% de logements individuels (soit 3 684 logements), une répartition qui s'explique par la présence sur la commune de quartiers de grands ensembles d'habitat social, notamment dans les quartiers CUCS de la ville.

Pavillonnaires et collectifs sont plutôt anciens, mais les premiers, habités principalement par des propriétaires occupants sont bien entretenus et les seconds ont été en partie rénovés ces dernières années.



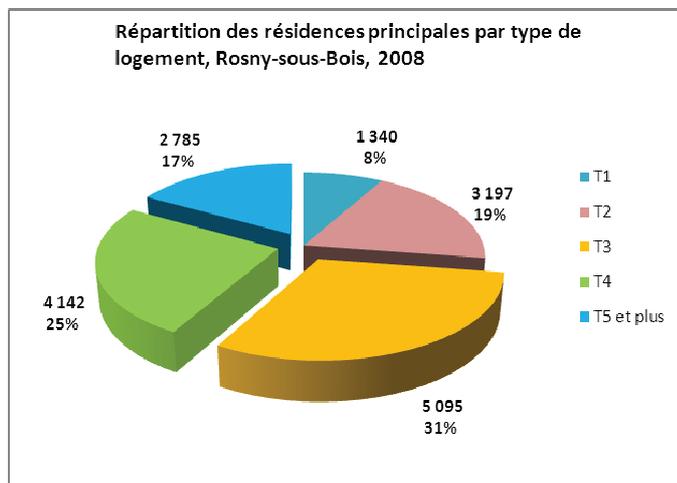
Répartition des résidences principales par typologies de logements, 2008  
Source : Insee, Recensement Général de la Population, 2008

À Rosny-sous-Bois, le parc de logements s'est en effet fortement développé entre 1950 et 1970. L'ancienneté du parc oblige à s'interroger sur la qualité énergétique des logements ainsi que sur les risques potentiels d'indignité et d'insalubrité : 64% des logements rosnéens ont été construits avant la première réglementation thermique de 1975 et 15% datent d'avant 1949. En 2007, 3% du parc privé rosnéen (soit 400 logements dont 79% ont été construits avant 1948) était considéré comme relevant du parc privé potentiellement indigne.



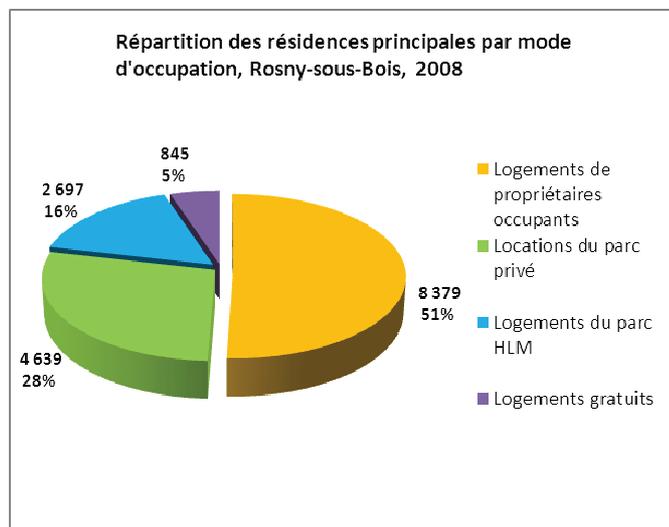
Nombre de logements par période de construction, Logements construits avant 2006  
Source : Insee, Recensement Général de la Population, 2008

Le parc de logements rosnéen est surtout constitué de logements familiaux. En effet, les T3 et plus, représentent quasiment les trois quarts du parc de logements (12 023 logements en 2008).



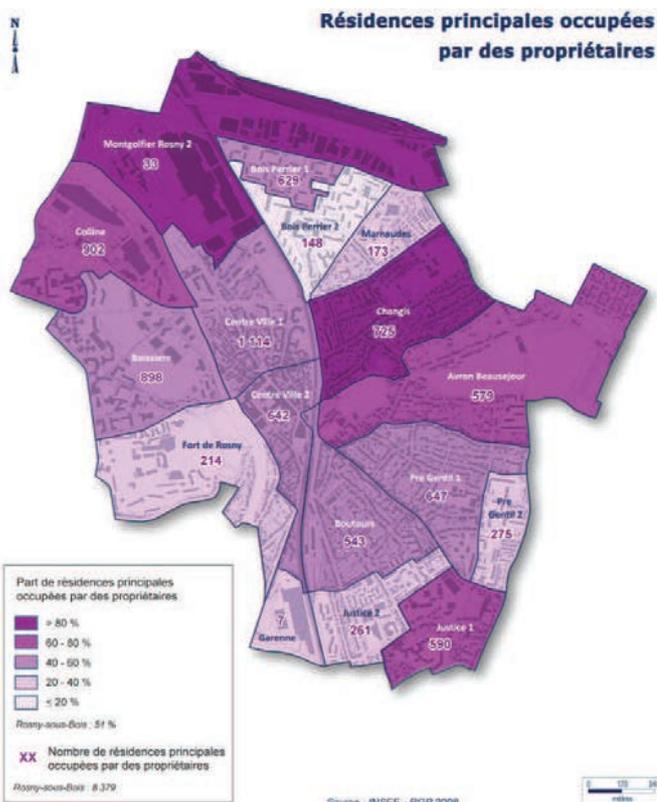
Répartition des résidences principales par type de logement, 2008  
Source : Insee, Recensement Général de la Population, 2008

Le mode d'occupation dominant est la propriété occupante : la moitié des logements est actuellement habitée par des propriétaires occupants. Ils sont particulièrement nombreux dans les quartiers du centre-ville (1 756 propriétaires occupants), de Boissière - Colline (1 800) et de Changis (725).



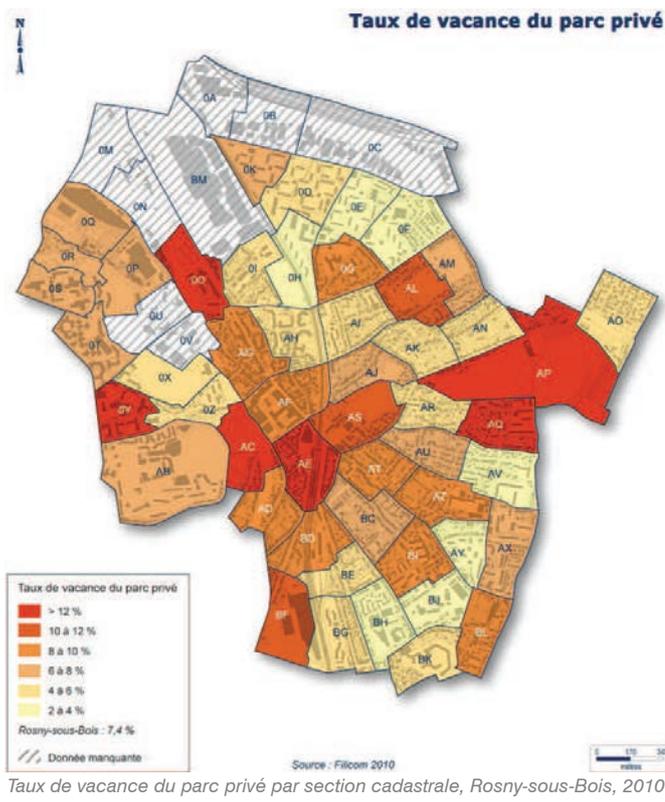
Répartition des résidences principales par mode d'occupation, 2008  
Source : Insee, Recensement Général de la Population, 2008

Résidences principales occupées par des propriétaires



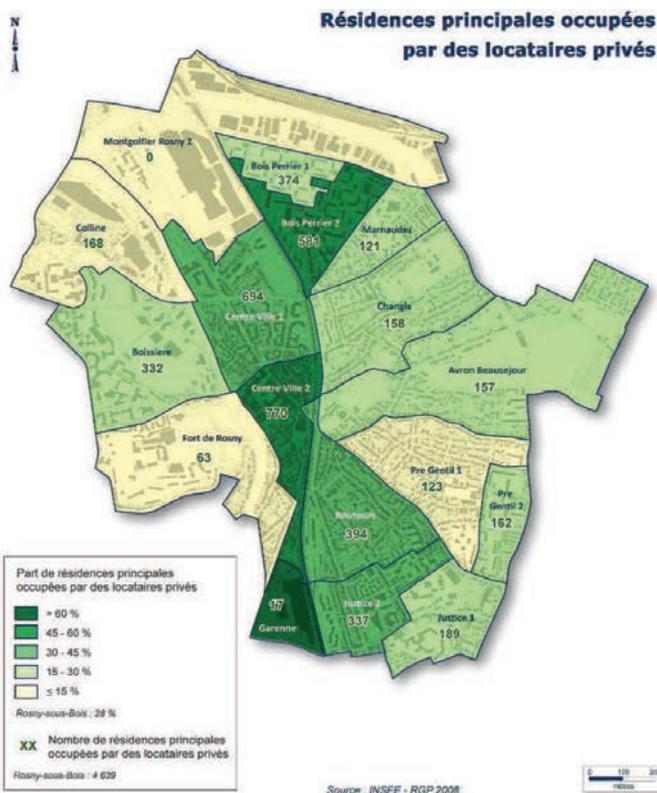
Résidences principales occupées par des propriétaires, Rosny-sous-Bois, 2008  
Source : Insee, Recensement Général de la Population, 2008

Taux de vacance du parc privé



Taux de vacance du parc privé par section cadastrale, Rosny-sous-Bois, 2010  
Source : Filocom, 2010

Résidences principales occupées par des locataires privés



Le parc locatif privé représente quant à lui 28% des logements et le parc social 20% (1er janvier 2012 au sens du décompte SRU c'est-à-dire, 20% des résidences principales au 1er janvier de l'année précédente), soit un cinquième du parc de logements rosnéen.

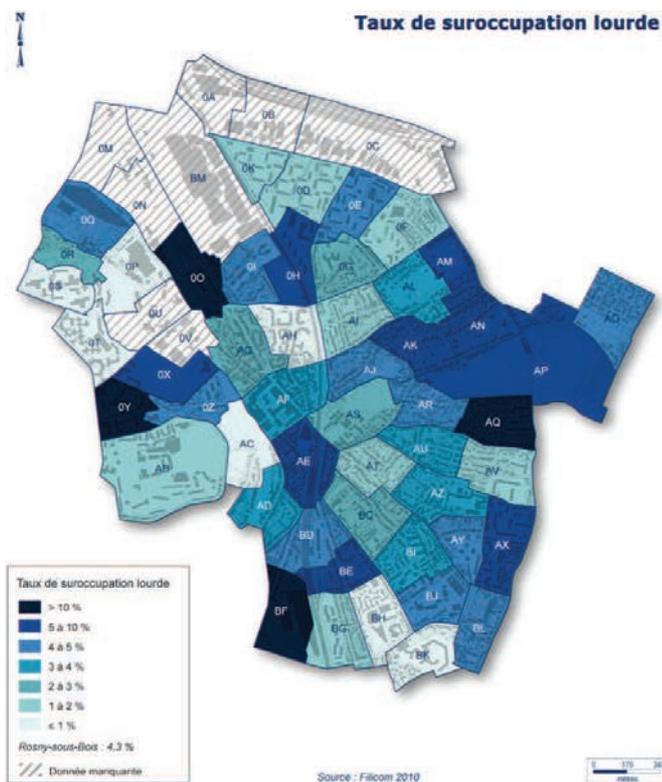
Le niveau de la vacance\* dans le parc de logements rosnéen s'élève à 5,8% (Insee, 2008). Celui-ci est plus élevé que dans les territoires référents (4,8% dans les communes limitrophes, 5,2% dans le département et 6% dans l'aire urbaine) toutefois, il a reculé par rapport à 1999 (6,2%), témoignant d'une pression accrue sur le parc de logements.

\*Au sens de 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 (exemple un logement très vétuste...).

Le taux de vacance\* dans l'ensemble du parc privé rosnéen s'élève à 7,4% (Filocom, 2010). Le centre-ville et le Plateau d'Avron se distinguent nettement du reste de la commune avec des taux de vacance situés entre 8% et 12%, voire supérieurs à 12% pour certaines zones\*. Dans le centre-ville, une partie de la vacance constatée correspond à une vacance de rotation liée à la surreprésentation des petits logements locatifs dans ce secteur de la commune.

\*Au sens de Filocom, un logement vacant est un logement vide de meuble au 1er janvier tel que déclaré dans les fichiers de la Direction Générale des Impôts (soit la taxe d'habitation, les propriétés bâties, les propriétaires et l'impôt sur le revenu des personnes physiques).

\* Remarque : la section cadastrale AP correspond à un parc.



Taux de sur-occupation lourde par section cadastrale, Rosny-sous-Bois, 2010  
Source : Filocom, 2010

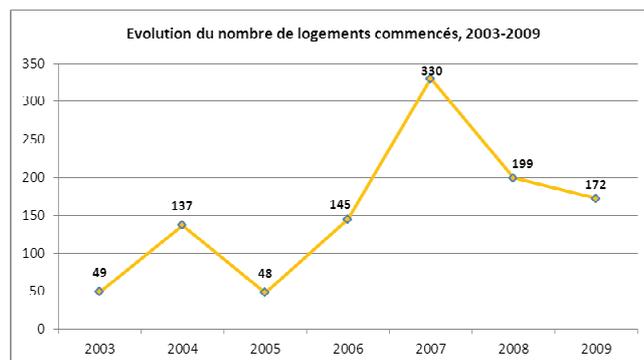
Le taux de sur-occupation lourde sur la commune s'élève à 4,3% en 2010 (Filocom). Il est en recul par rapport à 2003 où il était de 5,5%. Certaines zones se distinguent cependant, en particulier à l'est de la commune au niveau du Plateau d'Avron avec des taux de sur-occupation lourde situés entre 5% et 10% ainsi qu'au nord du centre-ville et au niveau du quartier Garenne.

Sur les zones affichant un taux de sur-occupation lourde supérieur à 10%, il est nécessaire de préciser que la section AQ fait actuellement l'objet d'une opération de Renouvellement Urbain, la sur-occupation y étant donc prise en charge, et que la section OO correspond aujourd'hui à un nouveau quartier en lieu et place de l'ancienne ZAC.

Par ailleurs, pour les sections BF et OY, les chiffres sont à manier avec prudence, la première correspondant pour l'essentiel à une zone d'activité et la seconde à une zone de foyers et d'équipements.

## (2) Une construction neuve dynamique

Depuis 2003, le rythme de la construction neuve à Rosny-sous-Bois est soutenu (154 logements construits en moyenne par an entre 2003 et 2009). Il a progressé jusqu'en 2007 où il a atteint un pic de 330 logements, fruit des opérations collectives sur cette période.



Evolution du nombre de logements commencés, Rosny-sous-Bois, 2003-2009  
Source : Sitadel, 2003-2009

Sur la période récente, la construction neuve s'est principalement orientée vers la production de logements aux surfaces plus petites et aux typologies moins diverses, correspondant mieux aux produits dits « investisseurs ».

Afin de limiter cette tendance, la Ville a précisé dans son Cahier des prescriptions architecturales, environnementales et paysagères\*, les typologies de logements à produire sur la commune, leur répartition ainsi que leurs surfaces minimales et maximales.

Ce cahier est transmis aux promoteurs et porteurs de projets afin que ces derniers s'y conforment.

Type de logement	Proportion	Fourchette en m <sup>2</sup> de surface habitable	Surface moyenne en m <sup>2</sup> de surface habitable
Studio	35%	28 - 32 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>
T2		48 - 52 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>
T3	50%	63 - 68 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>
T4	12%	80 - 90 m <sup>2</sup>	85 m <sup>2</sup>
T5	3%	90 - 110 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>

Prescriptions relatives à la typologie des logements, Cahier des prescriptions architecturales, environnementales et paysagères de la commune de Rosny-sous-Bois

\*Le Cahier de prescriptions architecturales, environnementales et paysagères est directement lié au PLU qu'il explicite en le complétant par des conseils, justifiés par les caractéristiques du territoire rosnié. Il s'agit d'un outil de réflexion à destination des porteurs de projet.

### (3) Le parc social rosnéen : un parc qui augmente et qui évolue

Au 1er janvier 2012, la commune de Rosny-sous-Bois dénombre 3 586 logements sociaux (3 065 logements sociaux auxquels viennent s'ajouter les 521 logements conventionnés du bailleur Logirep) soit 20% du parc de logements (contre 3 065 logements en 2008, soit 16% du parc). Cette progression témoigne du fait que la ville poursuit ses efforts en la matière grâce au conventionnement et à la construction neuve.

Le parc social rosnéen se concentre principalement dans les trois quartiers CUCS de la ville : Boissière – Saussaie Beauclair, Bois Perrier – Marnaudes et Pré Gentil.

Ce parc s'est essentiellement développé dans les années 1960-1970, période de construction des grands ensembles d'habitat social en Ile-de-France. Grâce aux rénovations menées dans les années 2000, le parc est globalement de bonne qualité, bien qu'une part importante ait été construite avant la première réglementation thermique de 1975.

## LOGEMENTS 1

### PAR BAILLEURS SOCIAUX ET QUARTIERS C.U.C.S AU TITRE DE LA LOI S.R.U

#### LEGENDE

LOI S.R.U. : loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains dont notamment l'article 55 qui impose aux villes de disposer d'au moins 20% de logements sociaux.

#### STATUT PROPRIÉTAIRE

- Office Public d'HLM
- Société Anonyme d'HLM
- SEM, SAIEM
- Société Anonyme, Association
- Privé : ANAH
- En cours de conventionnement
- En cours de conventionnement et en partie SA d'HLM

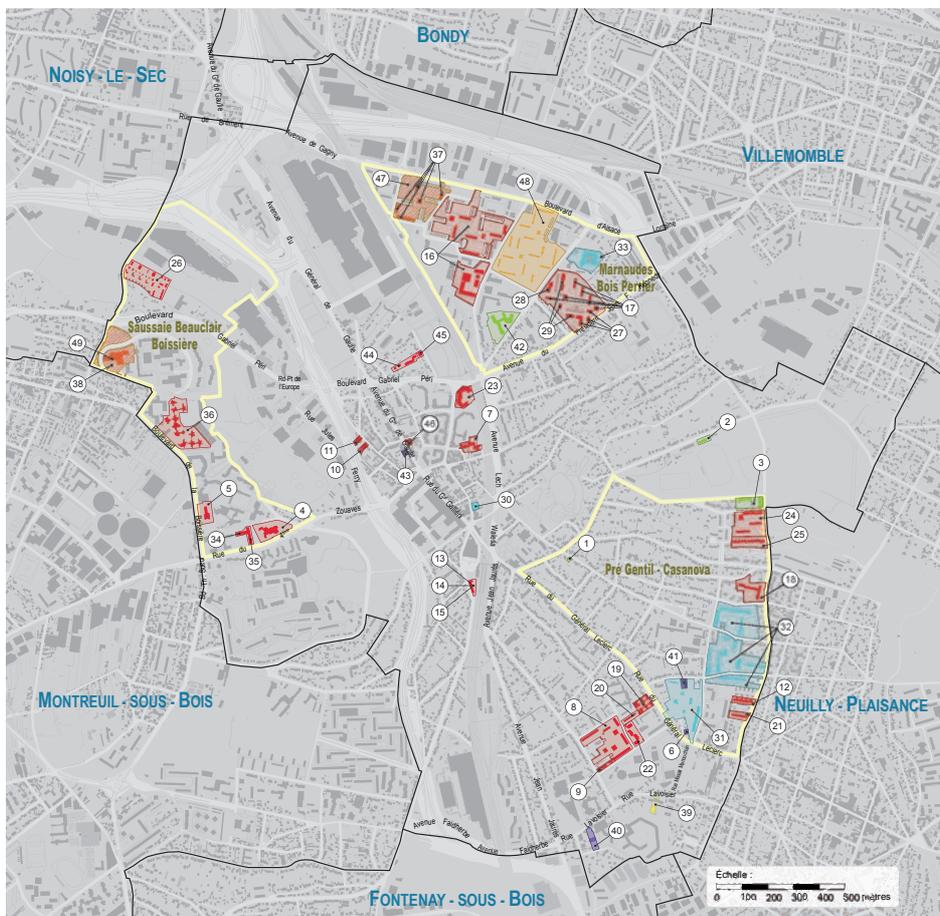
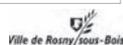
#### QUARTIERS CUCS (Contrat Urbain de Cohésion Sociale)

- Périmètre de quartier
- Quartier Dénomination

#### FOND DE PLAN

- Limite de commune
- Ilot cadastral
- Bâti dur
- Bâti léger
- VILLE Ville limitrophe

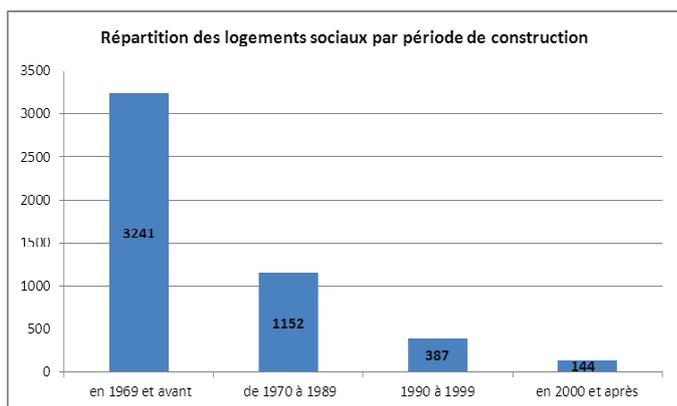
Pôle Urbanisme et Architecture  
Réalisation Bureau d'Etudes - Cellule SIG - 2011



Source : Fond de plan cadastral CGFIP 2010 - Carte et Données Ville de Rosny-sous-Bois

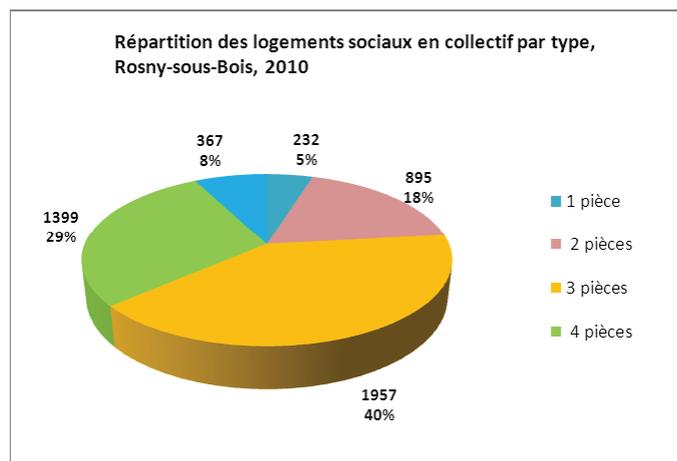
Répartition des logements sociaux sur la commune, Rosny-sous-Bois, 2011

Source : Atlas communal



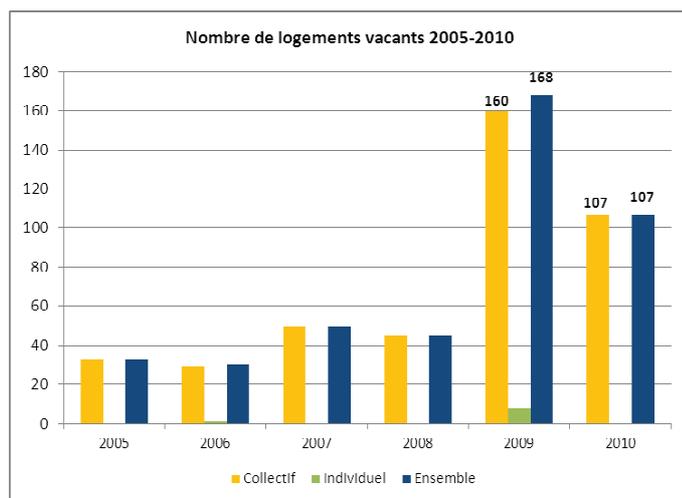
Répartition des logements sociaux par période de construction  
Source : Enquête Parc Logement Social, 2010

Il est très majoritairement constitué de logements collectifs ainsi que de logements familiaux, l'offre en T3 et plus, représentant 77% du parc.



Répartition des logements sociaux par type, Rosny-sous-Bois, 2010  
Source : Enquête Parc Logement Social, 2010

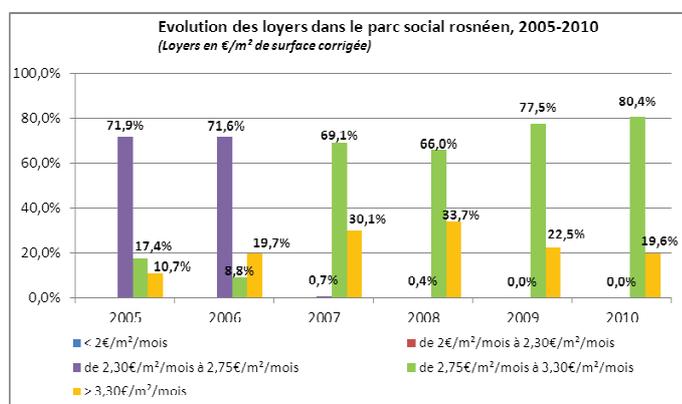
Compte tenu de la qualité des logements et des tensions sur le marché de l'habitat francilien, le parc social rosnéen connaît peu de phénomènes de vacance : seulement 107 logements vacants en 2010, exclusivement en collectif. Le pic constaté en 2009 s'explique quant à lui en partie par les relogements intervenus cette année-là dans le cadre du projet de renouvellement urbain de la résidence Jean Mermoz.



Nombre de logements vacants, 2005-2010  
Source : Enquête Parc Logement Social, 2010

Les loyers pratiqués dans le parc social ont progressé entre 2005 et 2010 :

- alors qu'en 2005, 70% des logements avaient un loyer compris entre 2,30 euros et 2,75 euros/m<sup>2</sup>/mois,
- en 2010, 80% des logements ont un loyer situé entre 2,75 euros et 3,30 euros/m<sup>2</sup>/mois (contre seulement 17,4% en 2005).



Evolution des loyers du parc social rosnéen, 2005-2010  
Source : Enquête Parc Logement Social, 2010

Du point de vue des financements, le parc social se répartit comme suit :

- en 2010, 56% des logements sociaux de la commune relèvent d'un financement avant 1977 autre que HLM/O (2 730 logements),
- 29% d'un prêt HLM/O (1 400 logements),
- 4% d'un financement après 1977 autre que PLUS/PLS/PLAI (184 logements),
- 12% d'un PLUS/PLS (566 logements)
- et 0,3% d'un PLAI (14 logements).

A cela s'ajoute les 57 pavillons réalisés à destination des gens du voyage, dans la résidence des Cerisiers.



**(a) Le Pré Gentil - Casanova**

Situé au sud-est de la commune, le quartier Pré Gentil – Casanova est un quartier populaire qui s'est construit dans les années 1960. Il se compose d'une zone pavillonnaire étendue, à proximité du centre-ville et d'une zone d'habitat collectif, à la limite de la ville de Neuilly-Plaisance à l'est, et du Plateau d'Avron au nord. Il est traversé par une ligne de bus Ratp qui dessert le centre-ville et les deux gares RER de la commune et d'une ligne du TITUS (réseau communal de transports).

Le projet de rénovation urbaine de la résidence Casanova est uniquement porté par des financements de droit commun. Il comprend deux volets : la complète démolition du bâti existant (92 logements) ainsi que la construction de nouveaux logements (114) et la restructuration de la voirie (suppression d'impasses et création d'un maillage viaire) pour le volet urbain, la mise en place d'un projet de développement social visant une meilleure insertion de la population et la mixité pour le volet social. Ce projet devrait se terminer à horizon 2017 et devrait permettre de modifier profondément l'image du quartier tout en développant la mixité sociale par la diversification de la typologie des logements et la mise en place d'une offre de logements en accession.

Constituée d'un ensemble de 6 bâtiments représentant 96 logements et construite dans les années 1920, la copropriété située au : 21 rue des Deux Communes, se caractérise par un niveau de confort très sommaire et nécessite un programme complet de réhabilitation. La copropriété a fait l'objet de plusieurs dispositifs depuis la fin des années 90 (une OPAH entre 1997 et 2001, un Plan de Sauvegarde entre 1999 et 2001, une mission de Maîtrise d'Ouvre Urbaine et Sociale à partir de 1998). Malgré ces interventions, la copropriété reste en difficulté, les propriétaires bailleurs refusant d'engager des travaux de réhabilitation mais la ville poursuit ses réflexions en association avec d'autres acteurs locaux de l'habitat afin d'améliorer la situation.

Données clef Source : Insee 2009, CAF 2010	Pré Gentil/Casanova	Rosny-sous-Bois
Population des ménages fin 2009	7 046	40 867
Revenu par unité de consommation médian 2009	15 135	18 430
Part de la population à bas revenus 2009	16.5 %	/
Evolution relative de la part de la population à bas revenus 2007-2009	-6.1 %	/
Indicateur de jeunesse fin 2008	1.9	1,5
Part des jeunes adultes sans diplôme de niveau au moins égal au baccalauréat début 2007	48.8 %	/
Indicateur de monoparentalité avec jeunes enfants fin 2009	5.1 %	/
Part des ménages locataires fin 2009	57.5 %	0,472
Part des ménages locataires en HLM fin 2009	43.9 %	0,191
Part des ménages concernés par une allocation chômage 2009	17.7 %	/
Nb de ménages allocataires 2010	1 071	7 587
dont % mono-parents	24,80%	18,90%
Nb d'allocataires bénéficiaires des allocations familiales 2010	464	3 195
Nb d'allocataires à bas revenus 2010	447	2 799
Taux de familles avec 4 enfants ou + à bas revenus 2010	52,60%	48,30%
Taux de familles monoparentales à bas revenus 2010	62,80%	53,60%
Nb d'allocataires bénéficiaires du RSA 2010	253	1 628
Taux de bénéficiaires des minima sociaux 2010	14,70%	11,90%
Nb d'allocataires bénéficiaires d'une aide au logement 2010	612	3 725
dont parc locatif privé	17,50%	44,00%
dont parc locatif social	78,60%	33,30%
dont propriété privée	3,60%	7,80%

Indicateurs sociodémographiques, quartiers CUCS Pré Gentil-Casanova, 2009 et 2010

Source : Insee-Ministère de la politique de la ville 2009, CAF 2010

**(b) Bois Perrier – Les Marnaudes**

Au nord de la commune, le quartier Bois Perrier – Marnaudes est un quartier au tissu mixte, imbrications de logements sociaux et de copropriétés. Il accueille par ailleurs de nombreuses structures pour personnes âgées.

Lié au centre-ville par la rue Hoffman, perçue comme une coupure, il se trouve séparé du reste de la commune par la voie ferrée à l'ouest, et le stade Girodit au sud. Le quartier est limitrophe de la commune de Villemomble et le parc d'activités Montgolfier le sépare de la commune de Bondy. Le quartier accueille une gare RER, futur pôle multimodal.

Aujourd'hui, le projet ANRU de la résidence Jean Mermoz arrive à son terme. Celui-ci a consisté à démolir 2 bâtiments (141 logements), à reconstruire 169 logements, à réhabiliter et résidentialiser le reste des bâtiments (268 logements). Il s'est également accompagné d'un travail sur les commerces afin de les réimplanter sur la rue, d'un travail sur le maillage inter-quartier ainsi que sur les espaces publics (création d'une nouvelle voirie, d'un jardin public et d'une salle de boxe).

Données clef Source : Insee 2009, CAF 2010	Bois Perrier/Marnaudes	Rosny-sous-Bois
Population des ménages fin 2009	8 041	40 867
Revenu par unité de consommation médian 2009	14981	18 430
Part de la population à bas revenus 2009	12.8 %	/
Evolution relative de la part de la population à bas revenus 2007-2009	-2.6 %	/
Indicateur de jeunesse fin 2008	1.7	1,5
Part des jeunes adultes sans diplôme de niveau au moins égal au baccalauréat début 2007	42.7 %	/
Indicateur de monoparentalité avec jeunes enfants fin 2009	4.4 %	/
Part des ménages locataires fin 2009	73.5 %	0,472
Part des ménages locataires en HLM fin 2009	13.5 %	0,191
Part des ménages concernés par une allocation chômage 2009	16.3 %	/
Nb de ménages allocataires 2010	1 545	7 587
dont % mono-parents	21,40%	18,90%
Nb d'allocataires bénéficiaires des allocations familiales 2010	665	3 195
Nb d'allocataires à bas revenus 2010	555	2 799
Taux de familles avec 4 enfants ou + à bas revenus 2010	49,40%	48,30%
Taux de familles monoparentales à bas revenus 2010	49,10%	53,60%
Nb d'allocataires bénéficiaires du RSA 2010	315	1 628
Taux de bénéficiaires des minima sociaux 2010	12,60%	11,90%
Nb d'allocataires bénéficiaires d'une aide au logement 2010	888	3 725
dont parc locatif privé	60,80%	44,00%
dont parc locatif social	22,70%	33,30%
dont propriété privée	8,90%	7,80%

Indicateurs sociodémographiques, quartiers CUCS Bois Perrier-Marnaudes, 2009 et 2010

Source : Insee-Ministère de la politique de la ville 2009, CAF 2010

**(c) Boissière – Saussaie Beauclair**

Situé sur une colline, le quartier Boissière – Saussaie Beauclair est bordé au nord et à l'est par les autoroutes A3 et A86 qui l'isolent du reste de la ville. Il compte de nombreux foyers ainsi que la résidence des Cerisiers. Un golf et une zone d'activités commerciales se trouvent entre le centre-ville et le quartier. Au sud, il s'accroche au quartier du Fort tandis que le boulevard de la Boissière le sépare de la ville de Montreuil. Trois bus desservent les abords du quartier.

Données clef Source : Insee 2009, CAF 2010	Boissière/Saussaie-Beauclair	Rosny-sous-Bois
Population des ménages fin 2009	8 396	40 867
Revenu par unité de consommation médian 2009	14 395	18 430
Part de la population à bas revenus 2009	25.8 %	/
Evolution relative de la part de la population à bas revenus 2007-2009	-16.3 %	/
Indicateur de jeunesse fin 2008	1.7	1,5
Part des jeunes adultes sans diplôme de niveau au moins égal au baccalauréat début 2007	33.9 %	/
Indicateur de monoparentalité avec jeunes enfants fin 2009	4.6 %	/
Part des ménages locataires fin 2009	52.6 %	0,472
Part des ménages locataires en HLM fin 2009	28.7 %	0,191
Part des ménages concernés par une allocation chômage 2009	17.5 %	/
Nb de ménages allocataires 2010	1 549	7 587
dont % mono-parents	17,70%	18,90%
Nb d'allocataires bénéficiaires des allocations familiales 2010	610	3 195
Nb d'allocataires à bas revenus 2010	631	2 799
Taux de familles avec 4 enfants ou + à bas revenus 2010	49,10%	48,30%
Taux de familles monoparentales à bas revenus 2010	59,10%	53,60%
Nb d'allocataires bénéficiaires du RSA 2010	346	1 628
Taux de bénéficiaires des minima sociaux 2010	11,20%	11,90%
Nb d'allocataires bénéficiaires d'une aide au logement 2010	881	3 725
dont parc locatif privé	21,20%	44,00%
dont parc locatif social	30,80%	33,30%
dont propriété privée	10,90%	7,80%

Indicateurs sociodémographiques, quartiers CUCS Boissière – Saussaie Beauclair, 2009 et 2010

Source : Insee-Ministère de la politique de la ville 2009, CAF 2010

## (5) Les logements spécifiques

### (a) Offre de logements pour les jeunes :

- 2 foyers de jeunes travailleurs : Le Chapiteau, 22 rue Jules Guesdes et le « 33 bd de la Boissière » ;
- 2 foyers de travailleurs migrants : Résidence sociale Le Fort, 54-62 rue des Gravieres, et le « 1 rue Jean Allemane » ;
- 2 résidences étudiantes : ZAC des Portes de Rosny, ZAC de la Mare Huguet (en projet).

### (b) Offre de logements pour personnes âgées :

- 2 foyers logements non médicalisés : Résidence Ambroise Croizat et Résidence Camille Barroy, rue Jean Mermoz ;
- 1 résidence médicalisée : la MAPI, rue Marcelin Berthelot ;
- 1 centre gérontologique ;
- 1 EHPAD : quartier des Marnaudes, rue Jean Mermoz

### (c) Offre de logements pour les plus démunis :

- 48 places d'hébergement répondant à la définition de l'article 69 de la loi du 25 mars 2009 réparties entre l'hôtel social de la rue Jules Guesde, les relais sociaux (allée Honegger, allée des Myosotis, rue Gay Lussac) et le centre maternel boulevard de la Boissière.

### (d) Accueil des gens du voyage :

- 1 aire d'accueil permanente pour les gens du voyage : Les Cerisiers (10 places).

## d) Etat et dynamiques du parc privé

Le parc de logements rosnéen est composé à 28% de locataires privés (soit 4 639 résidences principales) et à 51% de propriétaires occupants (soit 8 379 résidences principales).

En 2008, sur l'ensemble des ménages rosnéens, 10,7% étaient installés sur la commune depuis moins de 2 ans, 21,4% entre 2 et 4 ans et 44% depuis plus de 10 ans.

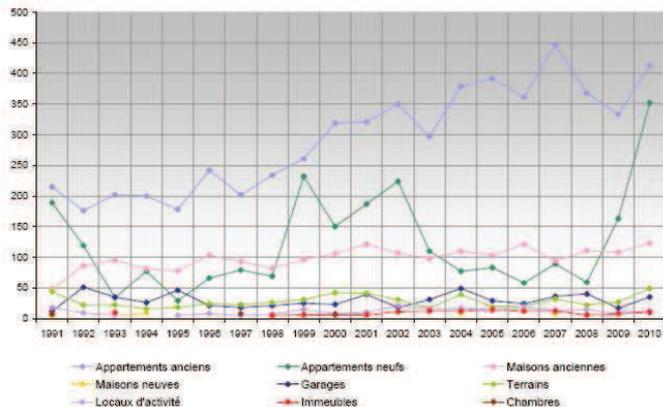
La commune de Rosny-sous-Bois est particulièrement attractive pour les ménages originaires des arrondissements périphériques de Paris et des communes limitrophes comme Montreuil qui échappent ainsi en partie à la pression parisienne en termes de logement. D'après les données Insee et Filocom sur les emménagés récents ainsi que les données de la base Bien sur les acquéreurs et les vendeurs, il s'agit principalement de ménages jeunes (30-39 ans en majorité) et petites taille (1 à 2 personnes/ménage) appartenant aux catégories socio-professionnelles supérieures (professions intermédiaires et cadres). À l'inverse, ce sont les retraités qui semblent quitter la commune en plus grand nombre (ils représentent 30% des vendeurs d'appartements anciens sur la commune), préférant souvent s'installer en province.

### (1) Le marché de l'accession privée

Depuis une vingtaine d'années, le marché de l'accession privée à Rosny-sous-Bois est très largement alimenté par la vente d'appartements anciens (en moyenne 295 appartements anciens vendus chaque année entre 1991 et 2010). La majorité des transactions sont réalisées dans les quartiers du centre-ville (40,3% des transactions d'appartements anciens entre 1991 et 2010) et de Boissière - Colline (20,3%).

Depuis 2007 toutefois, la vente d'appartements anciens recule au profit de la vente d'appartements neufs qui, depuis 2008, progresse vite. Elle est passée d'une moyenne de 110 appartements/an à 191 appartements/an et, en 2010, atteint un pic de 352 appartements neufs vendus qui peut s'expliquer par la livraison des programmes de la ZAC des portes de Rosny. Les transactions d'appartements neufs se concentrent dans les mêmes quartiers que les transactions d'appartements anciens (centre-ville, Boissière – Colline), les nouveaux programmes immobiliers privilégiant cette implantation.

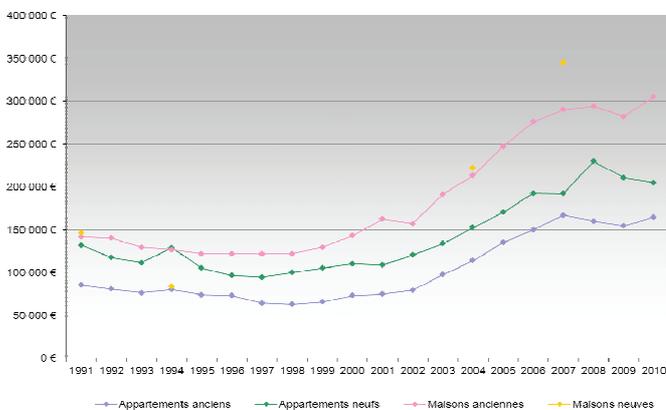
La vente de maisons anciennes demeure constante depuis 1991 avec 98 maisons vendues en moyenne chaque année. Les transactions se situent majoritairement dans le centre-ville, le Pré Gentil et le quartier Boutours – Justice qui regroupent la majorité de l'offre pavillonnaire rosnéenne.



Nombre de ventes par année et par type de biens, Rosny-sous-Bois, 1991-2010  
Source : Base BIEN 2010

Les prix du marché de l'accession à Rosny-sous-Bois suivent la même dynamique que le reste de l'Île-de-France : ils sont en augmentation constante, malgré une légère inflexion des prix dans l'ancien en 2009. Seuls les prix de vente des appartements neufs tendent à baisser depuis 2008.

En 2010 à Rosny-sous-Bois, le prix de vente pour un appartement neuf s'élevait à 3 990 euros/m<sup>2</sup> soit une augmentation de 86% par rapport à 2003 ; à 2 890 euros/m<sup>2</sup> pour un appartement ancien (+ 78% en 7 ans) ; à 300 000 euros pour une maison ancienne (+ 50% en 7 ans).



Prix de vente médians par année et type de biens, Rosny-sous-Bois, 1991-2010  
Source : Base BIEN 2010

Prix/m <sup>2</sup>	Appartements neufs	Appartements anciens
2003	2 150 €	1 620 €
2004	2 450 €	1 990 €
2005	3 240 €	2 390 €
2006	3 700 €	2 860 €
2007	3 640 €	2 940 €
2008	3 490 €	3 020 €
2009	3 810 €	2 880 €
2010	3 990 €	2 890 €

Evolution du prix des appartements, Rosny-sous-Bois, 2003-2010  
Source : Base BIEN, 2010

Dans l'ancien, les prix rosnéens sont identiques à ceux observés dans le département et inférieurs à ceux observés en Île-de-France. Dans le neuf, les prix rosnéens sont supérieurs à ceux observés dans le département mais reste inférieurs à ceux constatés dans les communes de la Petite Couronne et en Île-de-France.

On constate toutefois de sensibles différences de prix entre les quartiers. Bénéficiant d'une bonne desserte en transports, de la présence de commerces et de services et d'un cadre de vie attractif qu'est celui des faubourgs, le centre-ville, le quartier Boutours – Justice et la partie Nanteuil du quartier Montgolfier – Rosny 2 – Nanteuil, affichent les prix au m<sup>2</sup> les plus élevés pour les appartements anciens : entre 3 040 euros et 3 140 euros/m<sup>2</sup>

## (2) Le marché de la location privée

Les loyers de marché observés en 2010 situent la commune de Rosny-sous-Bois (13,2 euros/m<sup>2</sup>) en dessous de la moyenne départementale (14 euros/m<sup>2</sup>) et de la plupart des communes limitrophes (Neuilly-Plaisance : 16,3 euros/m<sup>2</sup>, Fontenay-sous-Bois : 14,7 euros/m<sup>2</sup>, Montreuil : 14,6 euros/m<sup>2</sup>).

Les prix au m<sup>2</sup> pratiqués sur le marché de location privée varient toutefois de façon importante en fonction de la typologie des logements. Ainsi, avec un loyer de 20,8 euros/m<sup>2</sup> pour les studios et T1, Rosny-sous-Bois fait partie des villes les plus chères en regard des loyers constatés dans les villes limitrophes. Pour les autres typologies de logements en revanche, la commune se situe dans la fourchette basse des loyers. Toutefois, la sortie de nouveaux programmes entraîne une hausse des loyers dans certains quartiers de la ville, un T3 neuf se louant environ 16,6 euros/m<sup>2</sup> dans le centre-ville contre 11,4 euros/m<sup>2</sup> en moyenne sur l'ensemble de la commune.

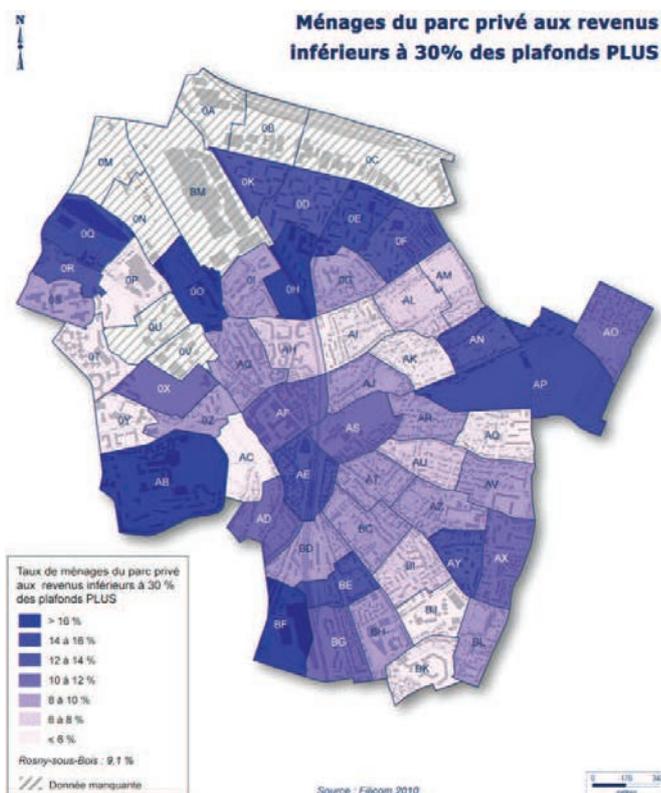
Loyers de marché 2010 en €/m <sup>2</sup>	Studio et 1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +	Ensemble
Rosny-sous-Bois	20.8	14.6	11.4	8.4	8.1	13.2
Neuilly-Plaisance	19.8	15.9	15	13.8	4	16.3
Bondy	17.6	14.2	11.6	8.9	8.6	12.3
Fontenay-sous-Bois	23.4	17.7	9.8	7.3	7.9	14.7
Montreuil	20.4	14.1	13.4	11.3	12.5	14.6
Noisy-le-Sec	16.5	12.1	10.9	8.7	10.4	11.1
Seine-Saint-Denis	-	-	-	-	-	14

Loyers de marché 2010 en euros/m<sup>2</sup> - Source : CLAMEUR

## e) Adéquation du parc de logements avec les revenus des ménages

### (1) Géographie des ménages précaires du parc privé

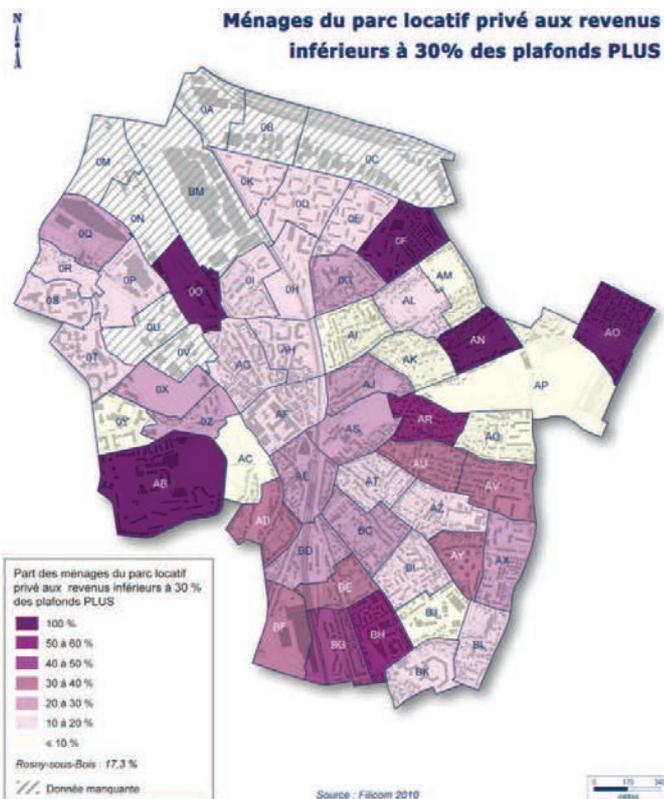
Le parc privé accueille, tout comme le parc social, des ménages à faibles revenus, on entend par là des ménages dont les revenus sont inférieurs à 30% des plafonds HLM. Sur l'ensemble du parc privé communal, la part des ménages dont les revenus sont inférieurs à 30% des plafonds HLM s'élève à 9,1%. Les secteurs du nord-est de la ville accueillent une part importante de ces ménages. D'autres zones apparaissent à l'ouest de la commune au sein des quartiers Boissière et du Fort, ainsi qu'à l'est au sein du quartier du Plateau d'Avron.



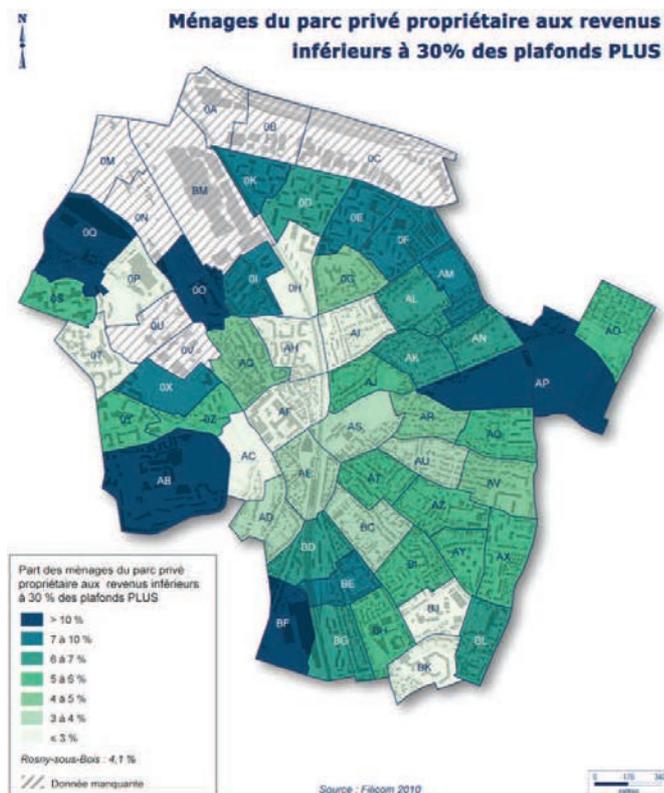
Part des ménages du parc privé aux revenus inférieurs à 30% des plafonds HLM, Rosny-sous-Bois, 2010  
Source : Filocom, 2010

Les cartes suivantes précisent la répartition des ménages modestes au sein du parc des locataires privés et des propriétaires occupants. On retrouve une grande part de ces ménages au sud de la commune (quartiers Garenne, Boutours et Justice) ainsi que dans quelques zones à l'ouest (quartier du Fort) et à l'est (Bois Perrier, Plateau d'Avron) où ils sont particulièrement concentrés.

La répartition des ménages modestes au sein des propriétaires occupants semble moins marquée que celle des locataires privés. Le nord-est de la ville ainsi que certaines zones à l'ouest (quartier Boissière et du Fort) se distinguent cependant assez nettement.



Part des ménages du parc locatif privé aux revenus inférieurs à 30% des plafonds HLM, Rosny-sous-Bois, 2010 - Source : Filocom, 2010



Part des ménages propriétaires occupants aux revenus inférieurs à 30% des plafonds HLM, Rosny-sous-Bois, 2010 - Source : Filocom, 2010

## 2) Conclusion :

### **Quelle politique de l'habitat mettre en œuvre à travers le PLH et le PLU pour répondre à la demande et en tenant compte des outils déjà existants sur la commune et des dynamiques constatées dans le parc ?**

En se dotant d'un Programme Local de l'Habitat, la commune de Rosny-sous-Bois répond à l'obligation réglementaire qui lui était fixée par l'article 28 de la loi n°2009-3232 du 25 mars 2009. Mais surtout, elle structure son intervention en matière d'habitat et de logements dont le PLH est un nouvel outil et dont le PLU, révisé, doit intégrer les orientations.

En la matière, la « durabilité » de la ville est plus que jamais de mise et l'enjeu environnemental est un enjeu essentiel de la politique de l'habitat. D'autant plus que Rosny-sous-Bois fait partie du CDT Descartes Ouest, pôle d'excellence de la conception et du développement des « villes durables », le Grand Pari(s) a fait de cette question, un enjeu de premier plan. Celui-ci implique que Rosny-sous-Bois se donne les moyens d'accueillir tous les types de ménages et de leur offrir la possibilité de réaliser leur parcours résidentiel sur la commune. Cela passe également par des exigences accrues en matière de performance énergétique des logements et du bâti, de construction et de rénovation durables.

La commune a engagé depuis plusieurs années des actions en la matière, en particulier à destination des quartiers prioritaires que sont les trois quartiers CUCS : Pré Gentil, Bois Perrier – Marnaudes et Boissière – Saussaie Beauclair. Elle s'est par ailleurs dotée d'un Cahier des Prescription architecturales, environnementales et paysagères, directement lié au PLU et qui intervient, entre autre, sur les questions de logement et d'habitat : taille des opérations d'habitat collectif, taille et typologie des logements, implantation des constructions individuelles et des extensions dans le tissu pavillonnaire, accessibilité aux logements, réglementation thermique et performance environnementale.

Enfin, depuis 2011, Rosny-sous-Bois a mis en place un Projet Urbain Partenarial (PUP), dispositif financier permettant la pris en charge totale ou partielle, grâce à l'apport de participations, des équipements publics rendus nécessaires par la réalisation de une ou plusieurs opérations de construction et d'aménagement : deux équipements scolaires devraient ainsi être construits afin de répondre aux besoins que vont faire naître les différents projets dans les années à venir, notamment dans le centre-ville de Rosny-sous-Bois.

De nouveaux projets urbains sont effectivement en cours sur le territoire communal. Ils concernent la ZAC Gabriel Péri, la ZAC Saussaie Beauclair et la ZAC de la Mare Huguet. La ville de Rosny projette également de construire entre 325 logements par an durant les six prochaines années au regard des projets de transports en commun prévus sur son territoire. Elle souhaite de plus, respecter les exigences de l'Etat en matière de logements sociaux.

La ville a choisi d'axer son développement sur la partie nord du territoire, en lien avec l'arrivée de la ligne 11 du métro et la présence de deux de ses ZAC. Enfin, elle va mettre en place un Observatoire de l'Habitat avec pour vocation de suivre et d'évaluer la mise en œuvre du PLH.