

Envoyé en préfecture le 04/07/2013

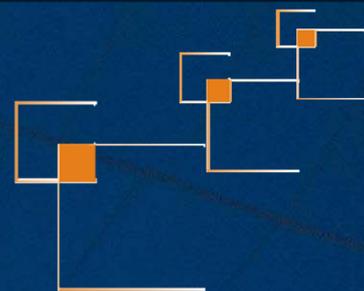
Reçu en préfecture le 04/07/2013

Affiché le

SLO



SÉMAPHORES



VILLE DE ROSNY-SOUS-BOIS

1^{er} Programme Local de l'Habitat

Diagnostic

Avril 2012



SOMMAIRE

PREAMBULE.....	5
1.1 - QU'EST-CE QU'UN PLH ?	5
1.2 - LES ATTENTES DE L'ÉTAT PAR RAPPORT AU PLH DE ROSNY-SOUS-BOIS ET LES REPONSES DE LA VILLE	7
1 - ELEMENTS DE CADRAGE	10
1.1 - LES PERIMETRES DE REFERENCE.....	10
2 - ROSNY-SOUS-BOIS AU CŒUR DE GRANDS PROJETS	12
2.1 - ROSNY-SOUS-BOIS AU SEIN DU GRAND PARIS	12
2.2 - LES GRANDS PROJETS D'INFRASTRUCTURES A VENIR A ROSNY-SOUS-BOIS.....	14
3 - SOCIODEMOGRAPHIE : ROSNY-SOUS-BOIS DANS LES DYNAMIQUES METROPOLITAINES.....	15
3.1 - UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE PORTEE PAR LA NATALITE.....	16
3.1.1 - Une dynamique démographique soutenue.....	16
3.1.2 - Un solde migratoire déficitaire compensé par une natalité forte.....	17
3.2 - UNE POPULATION JEUNE ET ACTIVE QUI COMMENCE A CONNAITRE UN CERTAIN VIEILLISSEMENT	22
3.2.1 - Une population jeune.....	22
3.2.2 - ...mais qui commence à subir les effets du vieillissement	25
3.3 - DES RETRAITES ET DES CATEGORIES SOCIOPROFESSIONNELLES SUPERIEURES PLUS NOMBREUX	26
3.4 - DES MENAGES PLUS PETITS, PLUS NOMBREUX.....	29
3.4.1 - Des ménages de plus en plus petits.....	29
3.4.2 - Des tendances qui vont se confirmer, avec les ménages arrivants	33
3.5 - DES NIVEAUX DE REVENUS REFLETANT DE VIFS CONTRASTES SOCIAUX.....	35
3.5.1 - Géographie des revenus à l'échelle de la ville et par quartier	36
3.5.2 - Zoom sur les allocataires de la Caisse d'Allocations Familiales.....	38
4 - PORTRAIT DU PARC DE LOGEMENTS DE ROSNY-SOUS-BOIS.....	41
4.1 - LES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES PATRIMONIALES DU PARC DE LOGEMENTS ROSNEEN ..	42
4.1.1 - Un parc de logements constitué majoritairement de logements collectifs et familiaux.....	42
4.1.2 - Un parc de logements qui s'est fortement développé entre 1950 et 1970	43
4.2 - LES MODES D'OCCUPATION DU PARC DE LOGEMENTS ROSNEEN.....	45

4.2.1 - Des propriétaires occupants nombreux	45
4.2.2 - Un parc locatif privé qui accueille pour partie des ménages modestes	48
4.2.3 - Un parc social important concentré sur 3 quartiers	49
4.2.4 - Un parc de logements vacants à contenir dans le privé	51
4.3 - UN PARC DE LOGEMENTS QUI EVOLUE	55
4.3.1 - La dynamique de construction neuve	55
4.3.2 - L'évolution du parc social	57
5 - LA DEMANDE DES MENAGES ET LES MARCHES LOCAUX DE L'HABITAT	60
5.1 - DANS LE PARC SOCIAL.....	60
5.1.1 - La demande des ménages dans le parc social	60
5.1.2 - La demande des ménages dans le parc social, par quartiers	63
5.1.3 - Les prix de loyers constatés dans le parc social	70
5.2 - DANS LE PARC PRIVE.....	70
5.2.1 - La demande des ménages dans le parc privé.....	70
5.2.2 - Les caractéristiques des vendeurs de biens immobiliers à Rosny-sous-Bois	74
5.2.3 - Les produits du marché de l'accession rosnéen	78
5.2.4 - Le marché de la location privée à Rosny-sous-Bois.....	83
5.3 - LA DEMANDE DES MENAGES FACE AUX MARCHES LOCAUX DE L'HABITAT	85
5.3.1 - Les revenus des ménages rosnéens.....	85
5.3.2 - Les revenus des ménages et l'accès au logement	86
6 - LES LOGEMENTS SPECI FI QUES DE ROSNY-SOUS-BOIS	93
6.1 - L'OFFRE DE LOGEMENTS POUR LES JEUNES	94
6.2 - L'OFFRE DE LOGEMENTS POUR LES PERSONNES AGEES ET LES PERSONNES HANDICAPEES....	94
6.3 - L'OFFRE DE LOGEMENTS POUR LES POPULATIONS LES PLUS DEMUNIES.....	98
6.3.1 - L'hébergement.....	98
6.3.2 - Les solutions de logements d'urgence	99
6.4 - L'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE	99
7 - QUELLE POLI TI QUE DE L'HABITAT A ROSNY-SOUS-BOIS ?	101
7.1 - DES ACTIONS COMMUNALES EN FAVEUR DE L'HABITAT ET DU LOGEMENT DEPUIS PLUSIEURS ANNEES	101

7.1.1 - Les trois quartiers CUCS.....	101
7.1.2 - Projet de rénovation urbaine de la résidence Casanova.....	104
7.1.3 - La rénovation de la copropriété située 21 rue des 2 communes.....	105
7.1.4 - Rosny 2000	106
7.2 - DES INTERVENTIONS PUBLIQUES AU SERVICE D'UNE POLITIQUE URBAINE AMBITIEUSE	106
7.2.1 - Le PLU et l'habitat	106
7.2.2 - Le cahier des prescriptions architecturales, environnementales et paysagères	107
7.2.3 - La mobilisation des partenaires.....	108
7.3 - LES PROJETS URBAINS ET POTENTIALITES DE DEVELOPPEMENT.....	110
8 - LES ENJEUX EN MATIERE D'HABITAT A ROSNY-SOUS-BOIS.....	114

PREAMBULE

En 2011, le cabinet de conseil Sémaphores a été mandaté par la Ville de Rosny-sous-Bois pour réaliser 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.

1.1 - QU'EST-CE QU'UN PLH ?

Le Programme Local de l'Habitat a été instauré par la loi de décentralisation du 7 janvier 1983. 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.

Depuis, sa portée a été renforcée dans un contexte législatif particulièrement riche en matière d'habitat :

- La loi du 12 juillet 1999 (loi « Chevènement ») relative au renforcement et à la simplification de la coopération intercommunale fait du PLH une compétence obligatoire des communautés urbaines et communautés d'agglomération.
- La loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (loi « SRU ») renforce la portée juridique des PLH qui doivent être désormais compatibles avec les schémas de cohérence territoriale (SCOT). L'article 55 de la loi SRU, réaffirme le principe de diversité de l'offre de logements en rendant obligatoire pour les communes de plus de 3 500 habitants de disposer parmi leurs résidences principales d'au moins 20 % de logements locatifs sociaux.
- La loi du 13 août 2004 relative aux libertés et aux responsabilités locales (loi « SRL ») précise le contenu du PLH (décret n°2005-317 du 4 avril 2005), rend obligatoire la mise en place d'un observatoire de l'habitat et institue la territorialisation du programme d'actions du PLH par secteurs géographiques. Le PLH doit notamment indiquer 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.
- La loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (loi « ENL ») renforce le caractère obligatoire de l'élaboration d'un PLH et instaure les outils réglementaires permettant de traduire les objectifs de diversité dans les documents d'urbanisme.
- Enfin, **la loi du 25 mars 2009 relative à la mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion** (loi « MOLLE » ou encore « Boutin ») qui réaffirme, entre autres, l'importance du PLH, qui doit être désormais territorialisé à minima à la commune, et reprecise les liens de compatibilité entre PLH et PLU (art. L 123-1 5° alinéa ; L 123-12 et L 123-14). L'article 28 de cette loi **rend obligatoire l'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat pour les communes de plus de 20 000 habitants non comprises dans un EPCI** à qui cette obligation incombe, et précise que les dispositions relatives aux PLH élaborés par des EPCI sont applicables à ceux élaborés par les communes.
- Les PLU doivent être compatibles avec le PLH, afin de permettre sa mise en œuvre. L'évaluation de la compatibilité permet de s'assurer de la faisabilité des objectifs du

PLH, et non de leur réalisation. Les PLU existants doivent être rendus compatibles avec le PLH dans un délai de 3 ans, ramenés à 1 an pour permettre la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements prévus par le PLH dans un secteur de la commune et nécessitant une modification du PLU.

- Le préfet peut se substituer à la commune (L 123-14) pour la révision ou la modification du PLU afin de permettre sa mise en compatibilité avec un PLH (si rien n'a été fait par la commune au-delà du délai de 3 ans ou 1 an).

Ainsi, au fil du temps, le PLH, d'une durée de 6 ans, est devenu l'outil incontournable des agglomérations et des communes et constitue aujourd'hui un outil de programmation de l'offre de logement et d'hébergement sur le territoire, qui doit :

- être territorialisé à la commune (nombre et type des logements à réaliser), et le cas échéant, à l'échelle de secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le PLH,
- détailler les moyens d'actions, notamment foncier, pour parvenir à la réalisation des objectifs, et les échéances (échancier prévisionnel de réalisation de logements et du lancement d'opérations d'aménagement de compétence communautaire),
- s'inscrire dans les logiques du développement durable en précisant les moyens d'actions pour lutter contre l'étalement urbain.

L'article L.302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation dispose que :

« 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 ANAH sociale et très sociale ;*
- *les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;*
- *les réponses apportées aux besoins particuliers des étudiants ».*

1.2 - LES ATTENTES DE L'ETAT PAR RAPPORT AU PLH DE ROSNY-SOUS-BOIS ET LES REPNSES DE LA VILLE

Dans le cadre de l'élaboration du PLH de Rosny-sous-Bois, les services de l'Etat ont transmis à la Ville un porter à connaissance, conformément à l'article L302-2 du code de la construction et de l'habitation. Ce document présente les informations utiles et les enjeux locaux à prendre en compte sur le territoire de la commune en matière d'habitat et de logement.

Ce porter à connaissance se compose de deux parties :

- Contexte juridique et parlementaire, qui rappelle le cadre juridique de l'élaboration des PLH communaux, résume les dispositions régissant leur élaboration, leur contenu, leur procédure d'approbation et leurs effets, et énumère les dispositifs existants auxquels ils doivent éventuellement se référer
- Annexe technique, qui présente la situation de la commune et les tendances qui se dégagent dans différents domaines : démographie, logement, transports, accès au logement et à l'hébergement).

Ainsi, ce document comporte certaines exigences de l'Etat en matière de logement et d'habitat. Lors de l'examen PLH en Comité Régional de l'Habitat, il sera vérifié dans quelle mesure ces exigences ont été intégrées par la Ville dans son PLH.

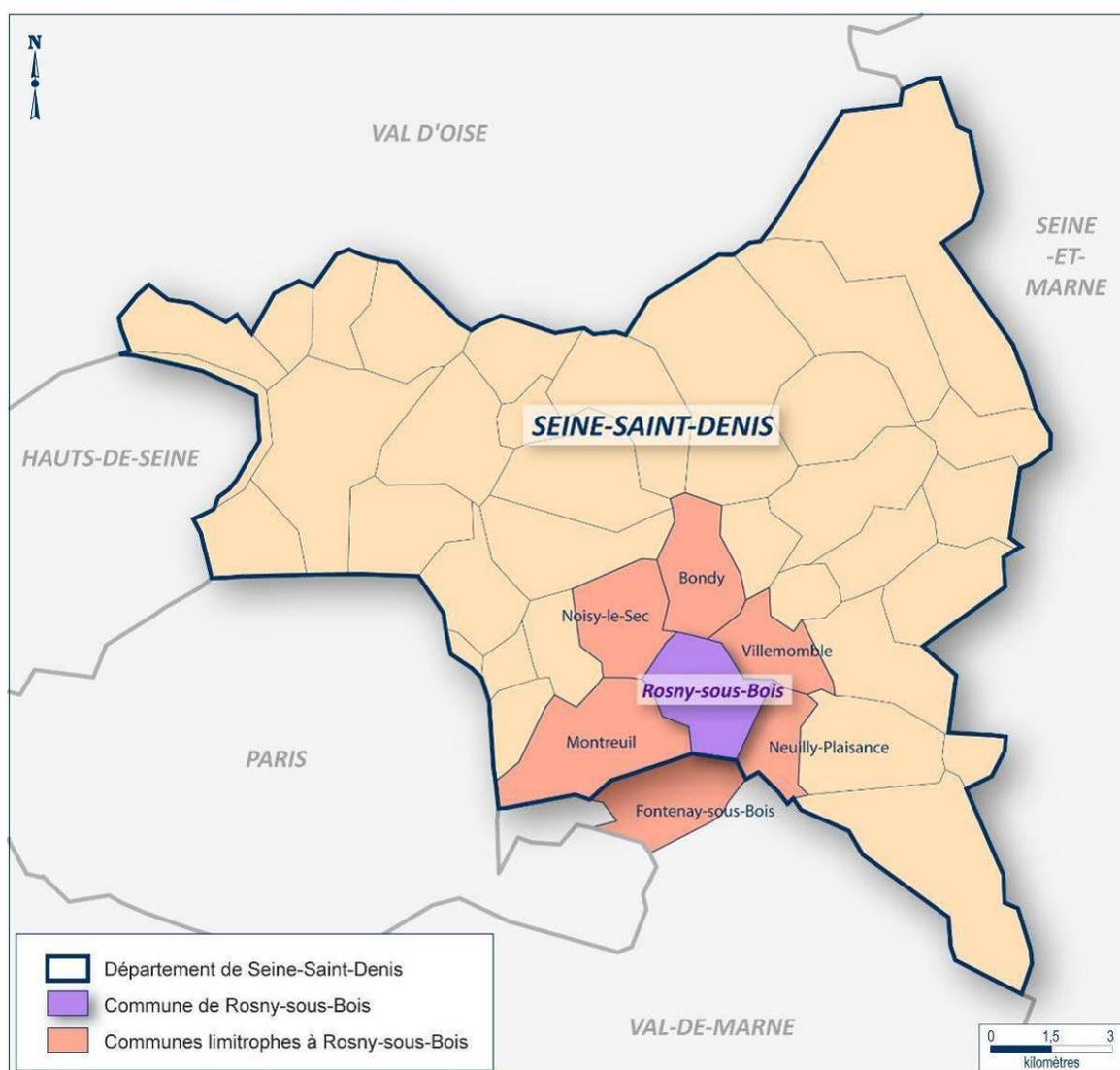
	Les attentes de l'Etat	Les réponses de la Ville
Production de logements	<p>325 logements / an à l'horizon 2030.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Cet objectif vise à répondre à l'objectif régional fixé à 70 000 logements neufs par an, tous types confondus, par la loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris. 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>La Ville de Rosny projette de construire entre 317 et 325 logements par an durant les 6 prochaines années ce qui répond aux attentes de l'Etat.</i>
Diversification de l'offre de logements	<p>30% de logements locatifs sociaux dans la construction neuve.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Optimiser la production de logements sociaux par la mise en place d'une offre nouvelle HLM diversifiée : PLAI, PLUS, PLS et acquisition-amélioration. - Indiquer la répartition de l'offre sociale par type de financement et en distinguant l'offre nouvelle de l'offre réalisée au titre des projets de rénovation urbaine. - Indiquer la répartition entre les logements familiaux et les logements spécifiques (maisons relais, résidences sociales, logements pour les jeunes et les étudiants, établissements pour les personnes âgées, structures d'hébergement). 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>La Ville souhaite rester dans le respect de la loi SRU.</i> - <i>Au 1er janvier 2012, la Ville respecte la loi SRU et à 22,7% de logements sociaux. Au 1er janvier 2013, la Ville devrait tendre vers 25% de logements sociaux du fait du conventionnement de l'ensemble du patrimoine Icade.</i> - <i>La production de 30 % de logements locatifs sociaux dans les constructions neuves demandée par l'Etat ne se posera qu'à condition d'une exigence supplémentaire soit imposée à celle de la modification législative qui rehausse l'obligation des villes de construction de logements sociaux (loi Duflot du 18 janvier 2013).</i> - <i>Dans le cadre de la production de logements sociaux, la Ville proposera une offre nouvelle diversifiée et aidera à l'acquisition amélioration.</i> - <i>La Ville indiquera la répartition entre les logements familiaux et les logements spécifiques.</i>
Foncier	<p>Définir les moyens fonciers à mettre en œuvre pour atteindre les principes fixés dans le programme d'actions du PLH.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Identifier les secteurs potentiels pour la construction de logements. 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>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, du réseau complémentaire ligne orange du Grand Paris Express et ses deux ZAC que sont la ZAC Saussaie Beauclair et la ZAC Gabriel Péri.</i>
Outil de suivi de la mise en œuvre du PLH	<p>Mise en place d'un observatoire de l'habitat.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sa vocation sera de suivre l'état de réalisation du PLH et de constituer au bout de 3 ans, le bilan de mise en œuvre du PLH, bilan obligatoire devant être transmis au représentant de l'Etat et au Comité Régional de l'Habitat. 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>la Ville s'y conformera.</i>

1 - ELEMENTS DE CADRAGE

1.1 - LES PERI METRES DE REFERENCE

Dans le cadre de ce diagnostic, la commune sera resituée dans son contexte départemental, celui de la Seine-Saint-Denis (93) et dans son environnement proche composé par les 6 communes limitrophes de Bondy, Fontenay-sous-Bois, Montreuil, Neuilly-Plaisance, Noisy-le-Sec et Villemomble.

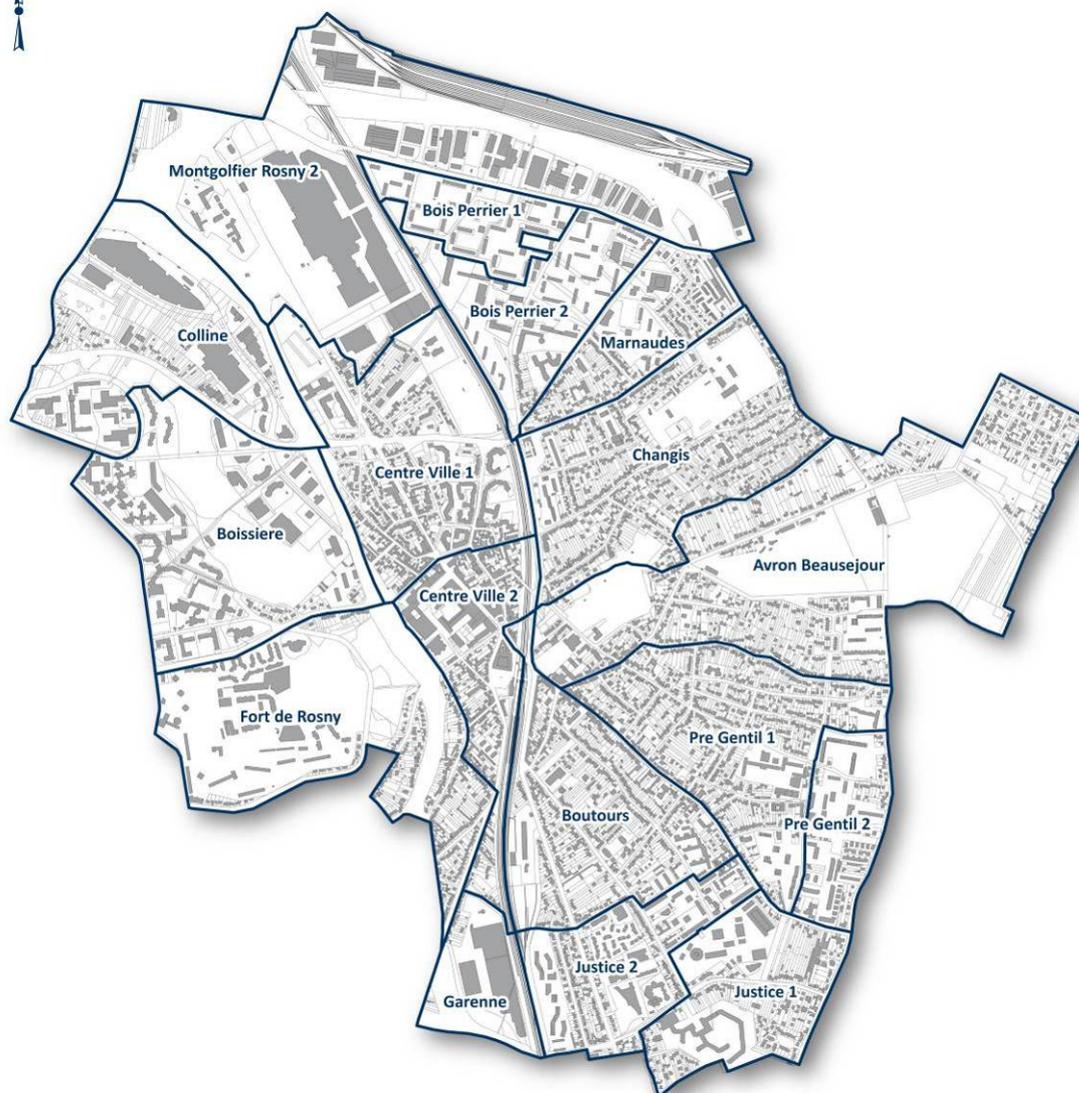
Présentation du territoire



Une lecture des tendances et dynamiques à l'œuvre sur la commune sera faite quand cela est nécessaire, à l'échelle des quartiers, reprenant le découpage des quartiers IRIS.



Les quartiers de Rosny-sous-Bois



2 - ROSNY-SOUS-BOIS AU CŒUR DE GRANDS PROJETS

CLES DE LECTURE	<ul style="list-style-type: none"> - Une politique locale de l'habitat qui devra à la fois intégrer les objectifs du Grand Paris, constituer une base en matière de logement dans le cadre de l'élaboration du Contrat de Développement Territorial Descartes qui vise actuellement la réalisation de 1 370 logements par an sur les 6 communes, tout en respectant l'ambition de la Ville. - Un PLH qui devra intégrer les nouveaux facteurs d'attractivité que sont le prolongement du T1, de la ligne 11 du métro et de l'arrivée de la Ligne Orange du Grand Paris Express.
------------------------	---

2.1 - ROSNY-SOUS-BOIS AU SEIN DU GRAND PARIS

Les principaux objectifs du projet du Grand Paris sont les suivants :

- Faire émerger plusieurs pôles de dynamisme économique spécialisés, pour permettre la création d'un million d'emplois.
- Produire 70 000 logements par an en privilégiant la construction de la ville sur la ville et la mise en valeur du cadre de vie.
- Développer une offre de transports en commun pour relier les grands pôles économiques.

Rosny-sous-Bois est concerné par le projet du Grand Paris. La Ville est intégrée dans le pôle de la Cité Descartes.

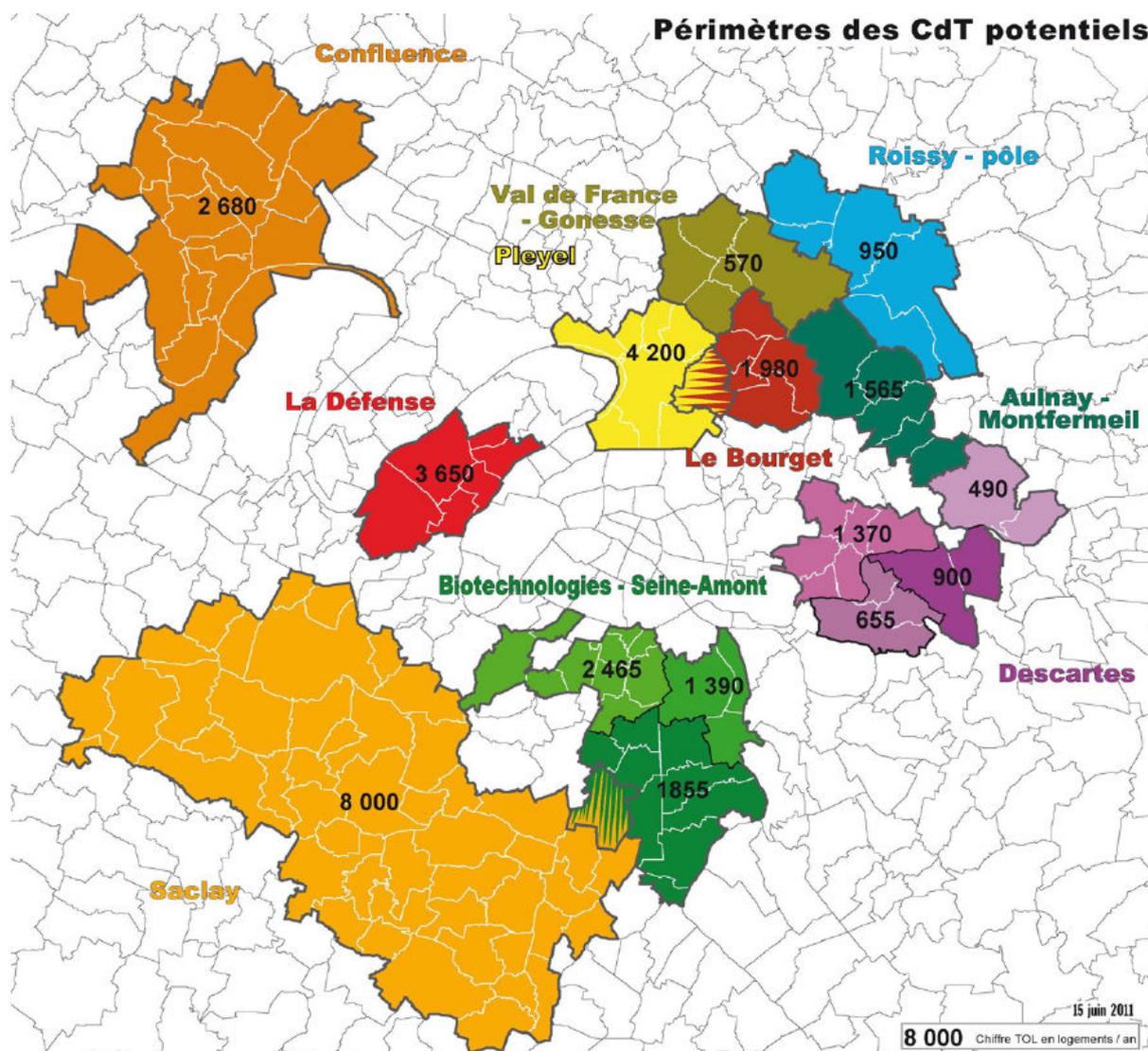
La Cité Descartes est un des pôles franciliens de développement qui sera le « grand pôle industriel et scientifique consacré à la construction, à la maintenance et aux services de la ville durable ». Pôle scientifique de la Ville Nouvelle de Marne-la-Vallée, la Cité Descartes s'est développée depuis 1983 et est spécialisée dans les techniques de la ville et de la construction.

La Cité Descartes doit devenir le moteur d'un « cluster » de réputation mondiale ciblé sur le développement urbain durable.

Rosny-sous-Bois fait partie du Contrat de Développement Territorial (CDT) qui devrait intégrer aussi Neuilly-Plaisance, Neuilly-sur-Marne, Fontenay-sous-Bois, Le Perreux-sur-Marne et Nogent-sur-Marne.

Les CDT ont pour vocation d'accompagner la mise en place des pôles urbains. Ils doivent **définir les objectifs quantitatifs et qualitatifs notamment en matière d'urbanisme, de logements, de déplacements et de développement économique** afin d'assurer la diversité des fonctions urbaines, la mixité sociale dans l'habitat et une utilisation économe et équilibrée des espaces en prenant en compte les objectifs du développement durable.

Une première territorialisation des objectifs de logements a été réalisée par l'Etat afin de produire 70 000 logements/an.



Pour le potentiel CDT dont fait partie Rosny-Sous-Bois, cette territorialisation viserait à produire **1 370 logements par an** sur les communes de Rosny-sous-Bois, Neuilly-Plaisance, Neuilly-sur-Marne, Fontenay-sous-Bois, Le Perreux-sur-Marne et Nogent-sur-Marne.

Le Grand Paris s'imposant aux communes, Rosny-sous-Bois devra intégrer dans son PLH et ses autres interventions, les orientations et objectifs chiffrés de ce projet.

2.2 - LES GRANDS PROJETS D'INFRASTRUCTURES A VENIR A ROSNY-SOUS-BOIS

En matière de desserte en transports en commun, les choses vont évoluer dans les quinze années à venir.

Rosny-sous-Bois bénéficiera :

- En 2017 de l'arrivée du tramway, prolongement du T1.
- En 2019, de l'arrivée de la ligne 11 du métro.
- A l'horizon de 10 à 15 ans (2025) la ligne orange du Grand Paris Express, le métro automatique en rocade pour desservir l'Île de France.

Ces infrastructures renforceront la desserte de Rosny-sous-Bois, aujourd'hui composée de 2 gares RER (Rosny-sous-Bois et Rosny-Bois Perrier) grâce à :

- 3 stations de métro au nord de la Ville : Boissière, Londeau-Domus et Rosny-Bois Perrier.
- 2 stations de tramway au sud : Faidherbe et Victor Hugo

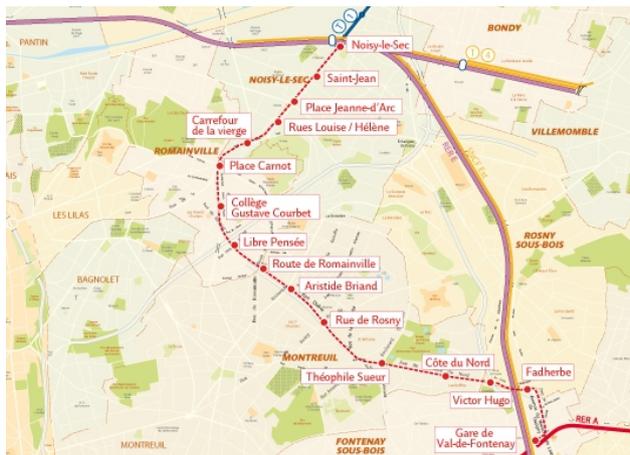


Figure 2 : Prolongement du T1. Source : RATP



Figure 1 : Prolongement de la ligne 11 du métro. Source : STIF

3 - SOCIODEMOGRAPHIE : ROSNY-SOUS-BOIS DANS LES DYNAMIQUES METROPOLITAINES

CLÉS DE LECTURE

Une croissance démographique portée par la natalité :

- 40 867 habitants en 2009.
- +0.5% de croissance démographique entre 1999 et 2008.
- +1.16% : variation démographique due au solde naturel entre 1999 et 2008.

Une population jeune et active qui commence à connaître un certain vieillissement :

- 40% de la population rosnéenne à moins de 30 ans, soit 16 656 habitants.
- Progression des personnes âgées de plus de 60 ans : 14% de la population en 1999, 17% de la population en 2008.

Des catégories socioprofessionnelles supérieures et des retraités plus nombreux :

- Des employés encore fortement représentés : 22% des actifs
- Des cadres, professions intellectuelles supérieures et des professions intermédiaires plus nombreux
- Des retraités plus nombreux en lien direct avec le vieillissement de la population.

Des ménages plus petits, plus nombreux :

- 2.39 : taille moyenne des ménages rosnéens en 2008 contre 2.47 en 1999.
- 59% des ménages rosnéens sont des ménages de 1 et 2 personnes.
- Les plus petits ménages sont installés dans le quartier du Centre-ville.
- 63% des emménagés récents (moins de 2 ans) sont des ménages de 1 et 2 personnes.

Des niveaux de revenus reflétant de vifs contrastes sociaux :

- 1 515€ : revenu mensuel médian des unités de consommation à Rosny-sous-Bois en 2010 (1 240€ en Seine-Saint-Denis et 1 433€ dans les communes limitrophes).
- Un rapport inter-décile qui diminue à Rosny-sous-Bois laissant supposer une légère atténuation des contrastes sociaux.
- 11 427 allocataires de la Caisse d'Allocations Familiales en 2010.

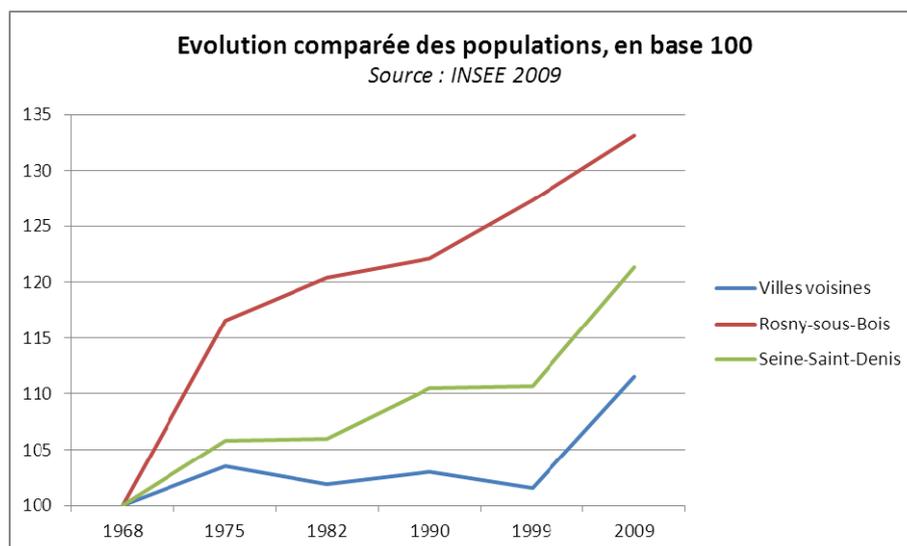
3.1 - UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE PORTEE PAR LA NATALITE

Rosny-sous-Bois compte 40 867 habitants en 2009 (population municipale), soit près de 1800 habitants de plus qu'en 1999. La population de Rosny-sous-Bois augmente, et de façon plus régulière, que celle des villes voisines ou que dans le département.

L'accroissement démographique peut être porté par le solde naturel et/ou le solde migratoire. Dans le cas de Rosny-sous-Bois, l'accroissement démographique n'est porté que par la natalité.

3.1.1 - Une dynamique démographique soutenue

La population de Rosny-sous-Bois augmente globalement de manière régulière depuis 1990, avec une croissance annuelle de l'ordre de 0.5%.



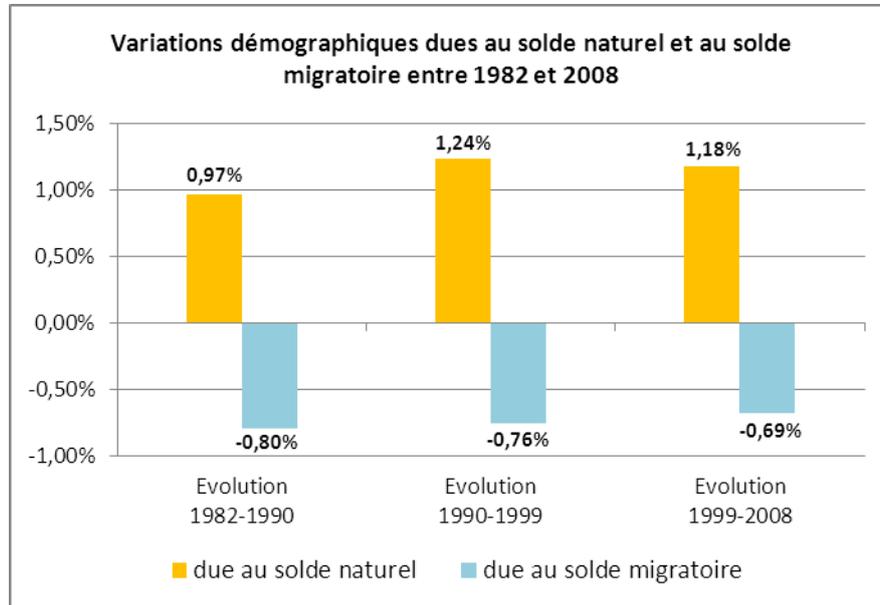
En rapportant les populations de Rosny-sous-Bois, de la Seine-Saint-Denis et des villes voisines à une même base (base 100 en 1968), on mesure le dynamisme démographique de Rosny-sous-Bois.

Contrairement à certaines villes voisines (Bondy, Fontenay-sous-Bois), la population n'a connu aucune période de baisse depuis la fin des années 1960. Elle connaît une progression particulièrement forte entre 1968 et 1975, un léger ralentissement de la croissance jusqu'en 1990, alors qu'à cette période les villes voisines voient leurs populations baisser.

Elle connaît enfin une progression constante à partir de 1990, quand les autres périmètres ne se mettent à croître de manière rapide qu'à partir de 1999. Toutefois, les taux de croissance annuels moyens depuis 1990 sont assez similaires : la Seine-Saint-Denis et les villes voisines connaissent une croissance plus forte depuis le dernier recensement.

3.1.2 - Un solde migratoire déficitaire compensé par une natalité forte

La croissance démographique de Rosny-sous-Bois est due exclusivement à un solde naturel positif.



En décomposant l'accroissement démographique entre solde naturel et solde migratoire, on observe que sur les deux dernières périodes intercensitaires, le premier est très positif, et le second sensiblement négatif. La population de Rosny-sous-Bois croît donc essentiellement du fait de sa natalité, la tendance migratoire étant plutôt dans le sens des départs.

En effet, entre 2003 et 2008, les flux résidentiels se décomposaient de la manière suivante : 9514 habitants se sont installés à Rosny-sous-Bois et 10 186 habitants ont quittés Rosny-sous-Bois pour s'installer dans une autre commune.

Cependant, les nouveaux ménages semblent privilégier certains quartiers de Rosny-sous-Bois.

Ainsi, 17% des ménages ayant emménagés depuis moins de deux ans se sont installés dans le centre-ville, et 16% dans le quartier du Fort.

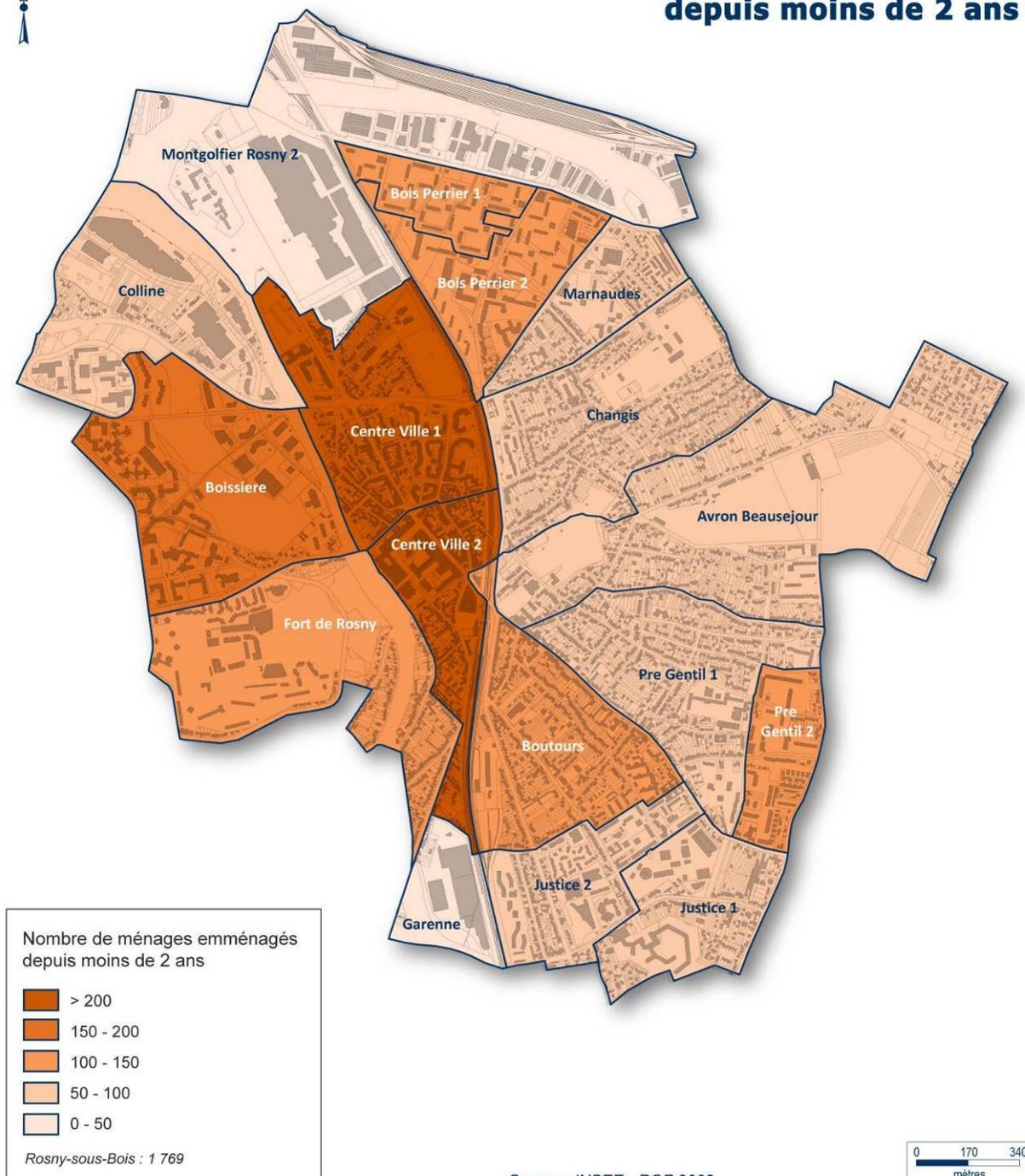
Pour le centre-ville, le phénomène s'explique par la dynamique de construction des dernières années, qui a permis d'accueillir des nouveaux ménages.

Pour le quartier du Fort, il s'agit plutôt de la nature des ménages qui y vivent : les résidences de gendarmes connaissent un turnover important, lié aux mutations professionnelles de leurs résidents.

En revanche, à Bois-Perrier, Marnaudes, Changis, Avron, Justice et Pré Gentil, plus de la moitié des ménages sont emménagés depuis plus de dix ans (Source : INSEE 2008).



Nombre de ménages emménagés depuis moins de 2 ans



Parmi les 1769 emménagés récents recensés à Rosny-sous-Bois en 2008, une large part vient des arrondissements périphériques de Paris et de la ville voisine de Montreuil, deux types d'espace d'où les prix de l'immobilier ont contraint beaucoup de ménages à partir. Ainsi, un quart des ménages ayant changé de résidence durant le 5 dernières années viennent de Montreuil. Cela s'explique par l'augmentation importante des prix sur la commune de

Montreuil : entre fin 2006 et fin 2011, les prix des logements anciens ont bondi de 42.6%¹. Les ménages souhaitant accéder à la propriété se tournent alors vers des communes plus éloignées de Paris, mais plus attractives en termes de prix.

On relève également la part importante de ménages résidents auparavant à l'étranger, qui peut être mise en lien avec la part de population hébergée à titre gratuit.

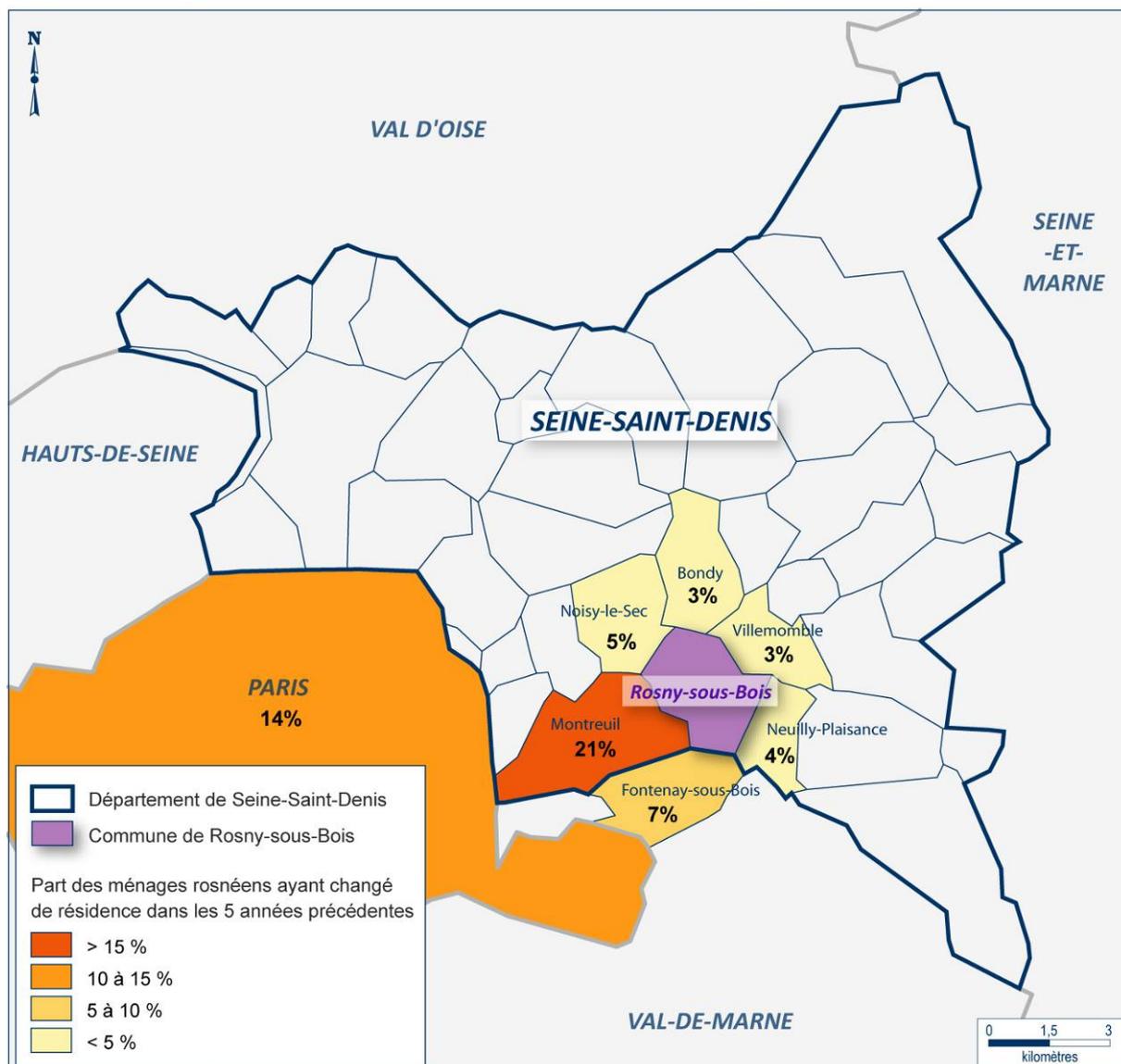
Lieu de résidence des ménages rosnéens ayant changé de résidence dans les 5 années précédentes.

Source : INSEE 2008

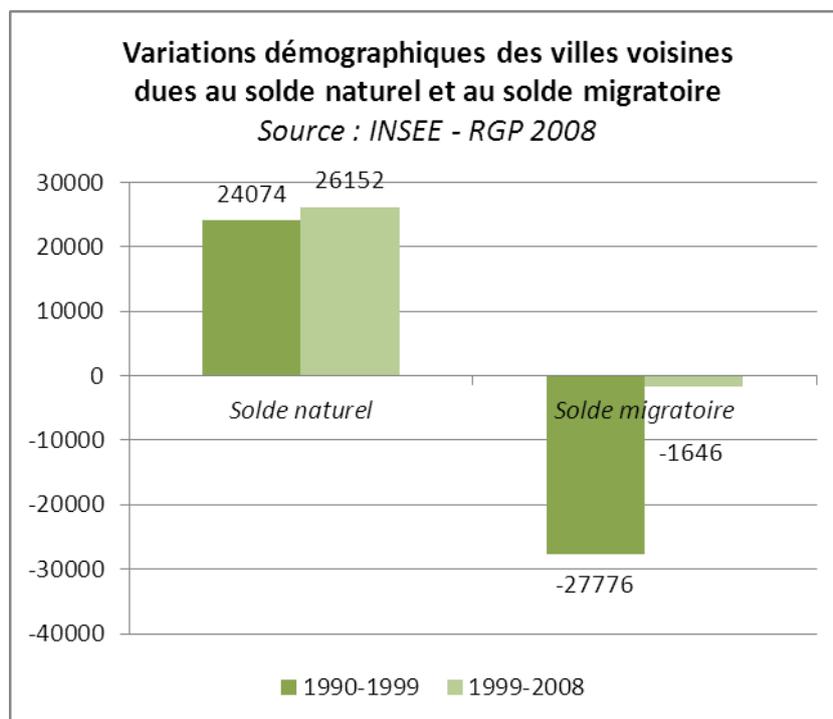
Commune de résidence 5 ans auparavant	Part de la population ayant changé de résidence à 5 ans d'intervalle
PARIS	14%
Bagnolet	3%
Bondy	3%
Drancy	2%
Les Lilas	3%
Montreuil	21%
Neuilly-Plaisance	4%
Neuilly-sur-Marne	3%
Noisy-le-Sec	5%
Pantin	5%
Villemomble	3%
Fontenay-sous-Bois	7%
Résidence antérieure dans un pays étranger	13%

1 Source : Article « Ces villes qui cherchent une parade à la flambée immobilière » <http://www.lagazettedescommunes.com/93408/ces-villes-qui-cherchent-une-parade-a-la-flambée-immobilière/>

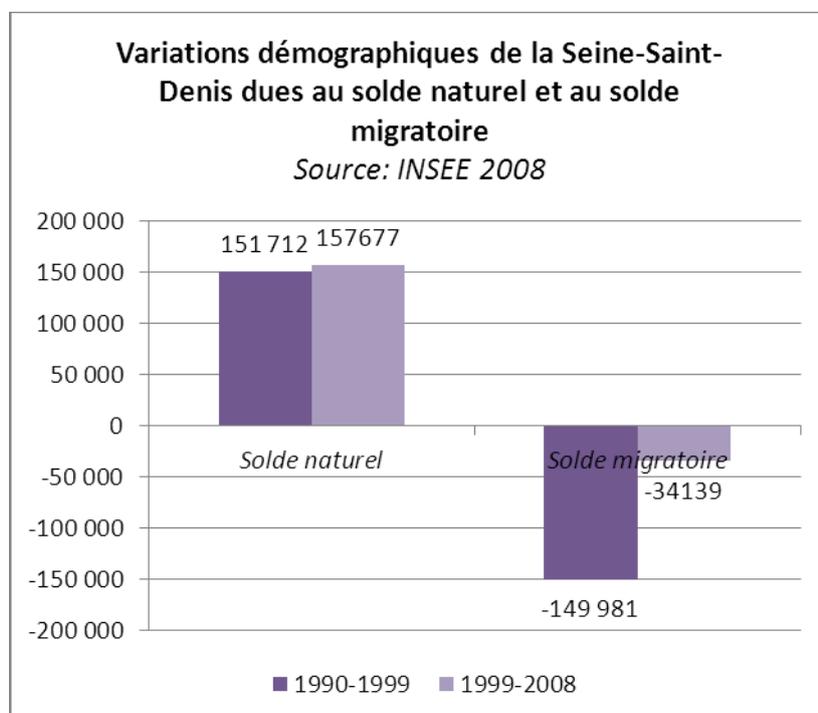
Lieu de résidence des ménages rosnéens ayant changé de résidence dans les 5 années précédentes



Afin de situer Rosny-sous-Bois dans les dynamiques territoriales, l'accroissement démographique des villes voisines et du département sont décomposés de la même façon :



On constate, pour le département comme pour Rosny-sous-Bois, que si la tendance est similaire (accroissement démographique essentiellement porté par la natalité), le solde migratoire est beaucoup moins négatif pour la dernière période sur le périmètre des villes voisines qu'à Rosny-sous-Bois.

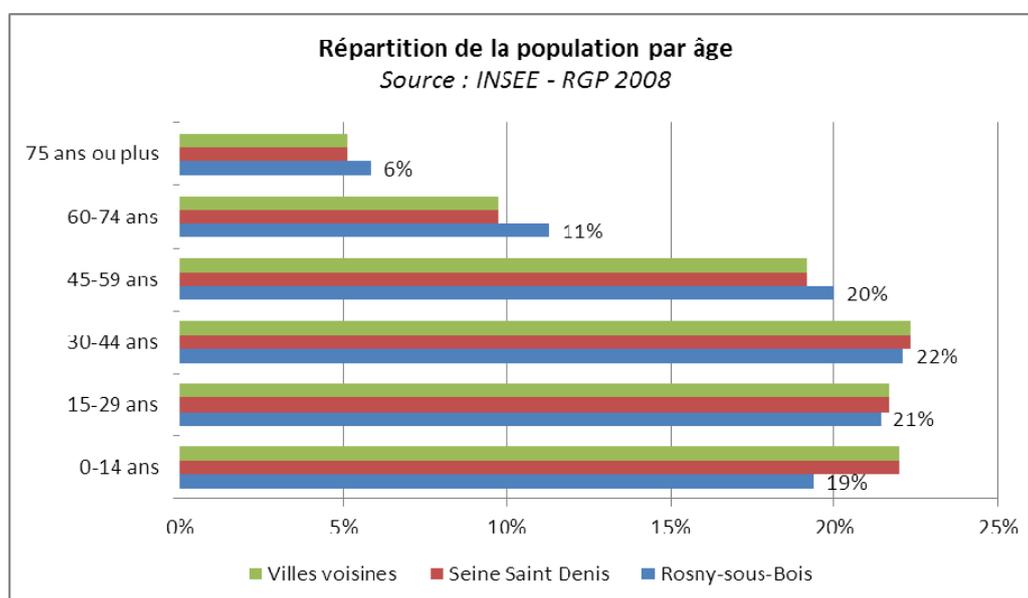


3.2 - UNE POPULATION JEUNE ET ACTIVE QUI COMMENCE A CONNAITRE UN CERTAIN VIEILLISSEMENT

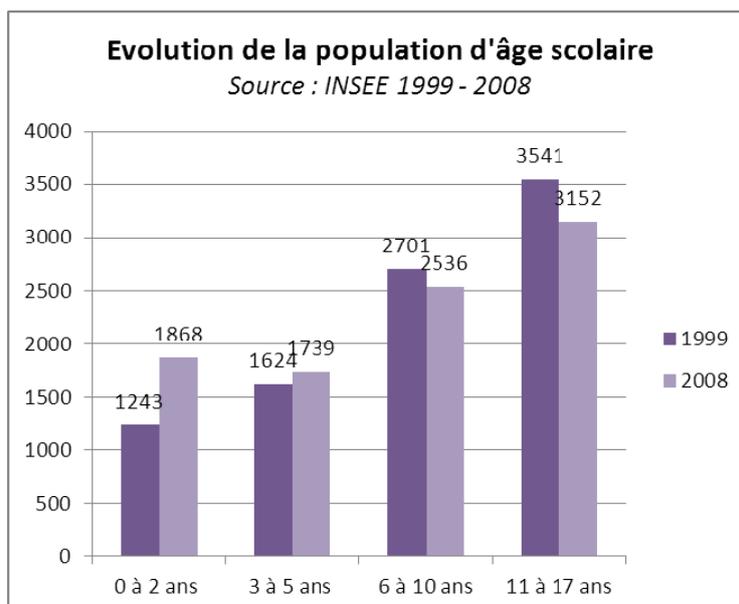
3.2.1 - Une population jeune...

Avec plus de 40% de sa population âgée de moins de 30 ans, soit 16 656 habitants, et près de la moitié en âge de travailler, Rosny-sous-Bois est une ville plutôt jeune, et active.

Rosny-sous-Bois présente une structure de la population par âge similaire à celle des villes qui l'entourent, et du département : il s'agit de territoires plutôt jeunes ou le phénomène de vieillissement s'est amorcé récemment.



Cette tendance se comprend également au travers de l'évolution de la répartition des enfants en âge d'être scolarisés.

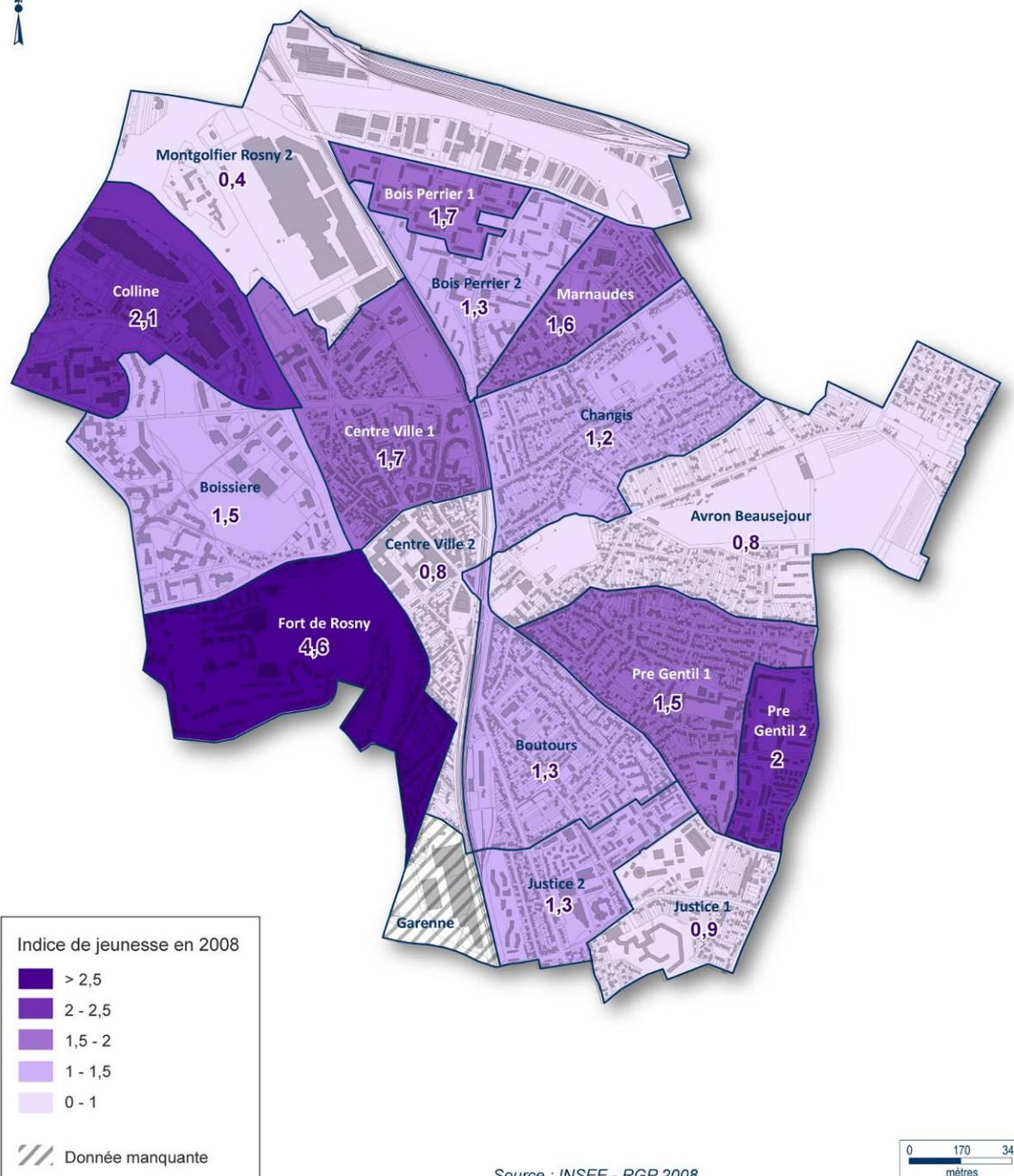


Les tranches les plus jeunes connaissent une augmentation forte, en particulier celle des 0 à 2 ans, qui oblige la Ville à avoir une offre en crèche conséquente mais aussi en écoles maternelles et primaires, à moyen terme.

Les tranches d'âge scolarisées dans le primaire et le secondaire ont connu un léger recul sur la dernière période.

En analysant l'indice de jeunesse par quartier, c'est-à-dire le rapport entre le nombre de personnes ayant moins de 20 ans et celles ayant plus de 60 ans, on constate que la population jeune se concentre principalement dans les quartiers du Fort de Rosny, Colline et du Pré Gentil. Ces quartiers se caractérisent notamment par la présence de grands logements pouvant accueillir des ménages familiaux.

Indice de jeunesse en 2008



Source : INSEE - RGP 2008



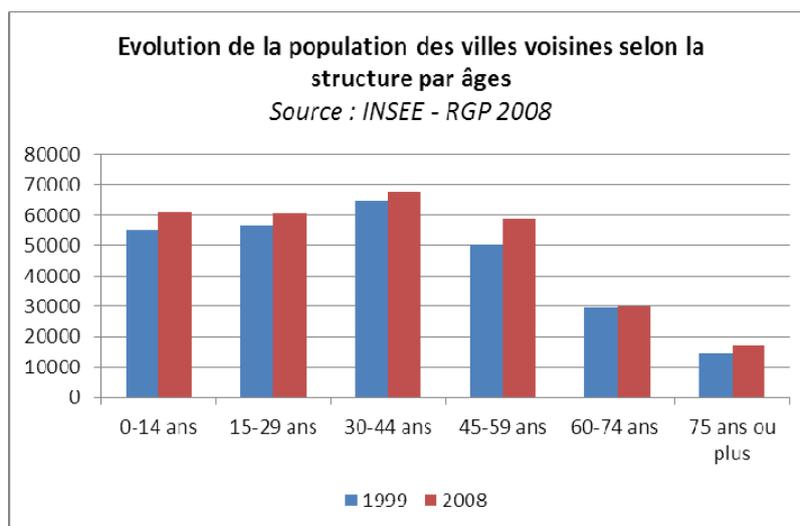
La présence de jeunes sur la ville se traduit notamment, en termes de pression sur ses services et équipements dédiés à la petite enfance et au scolaire (accompagnement périscolaire...).

3.2.2 - ...mais qui commence à subir les effets du vieillissement

Le vieillissement de la population est un phénomène généralisé, plus ou moins perceptible et plus ou moins rapide en fonction des territoires.

A Rosny-sous-Bois, les premiers signaux de cette tendance nationale, s'amorcent peu à peu. Entre 1999 et 2008, la part des personnes âgées de plus de 60 ans est passée de 14% à 17%, soit 1 311 personnes supplémentaires.

A l'échelle des villes voisines, ce phénomène s'amorce également : en 2008, 16% de la population des 6 communes avait plus de 60 ans, une part qui a légèrement augmenté, notamment à cause de la progression des personnes âgées de 75 ans et plus.



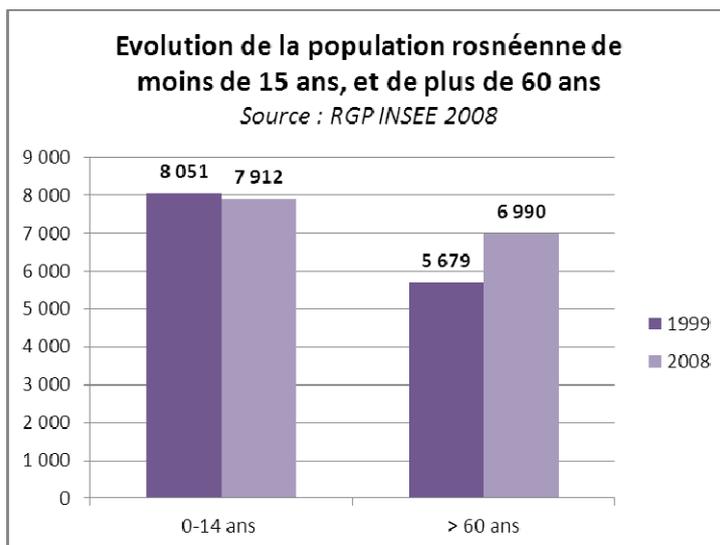
Evolution de la population âgée sur la Commune

	INSEE 1999	INSEE 2006	INSEE 2009	Evolution 99-09
60 à 64 ans	1489	1573	1859	24,8%
65 à 69 ans	1439	1497	1369	-4,9%
70 à 74 ans	1105	1380	1391	25,9%
	4033	4450	4619	14,5%
75 à 79 ans	944	919	898	-4,9%
80 à 84 ans	402	629	636	58,2%
85 à 89 ans	345	367	473	37,1%
	1691	1915	2007	18,7%
90 à 94 ans	155	98	375	141,9%
95 à 99 ans	53	47	35	-34,0%
100 ans et Plus	2	2	8	300,0%
	210	146	418	99,0%

Ce tableau révèle l'augmentation significative dans la pyramide des âges des personnes de 80 ans et plus. Par ailleurs, dans le même temps entre 2006 et 2011, le nombre d'allocataire bénéficiaire de l'aide départementale personnalisée à l'autonomie augmente de 28%.

Ainsi, la Ville est confrontée à un double enjeu : répondre aux besoins des jeunes habitants, notamment en âge d'être scolarisé, et à ceux des personnes âgées qui peuvent avoir besoin

d'un accompagnement (social, logement...). Ces phénomènes pèsent ainsi sur les services et équipements de la Ville.

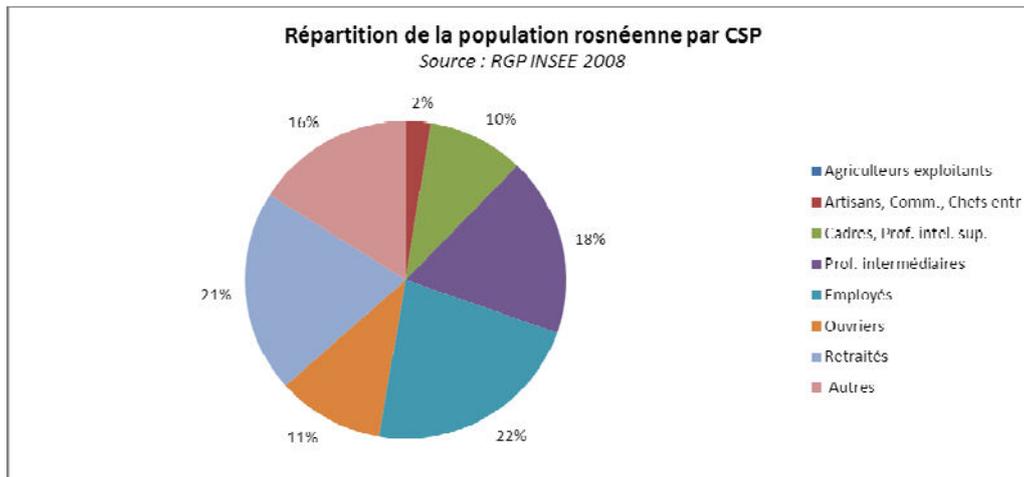


Cependant, l'amorce du vieillissement de la population rosnéenne est prise en compte depuis quelques années. La Ville engage en interne et auprès de ses partenaires des réflexions et des démarches en faveur de l'adaptation des logements, du maintien à domicile, des services à la personne...

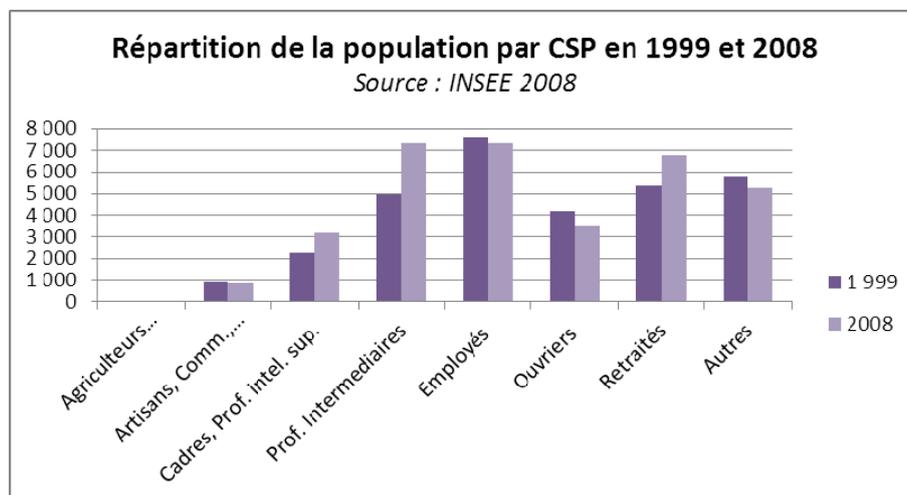
3.3 - DES RETRAITES ET DES CATEGORIES SOCIO PROFESSIONNELLES SUPERIEURES PLUS NOMBREUX

Rosny-sous-Bois compte 21 448 actifs en 2008 et connaît un taux de chômage de 10.6% en 2011, soit 1.3 point en dessous du taux départemental.

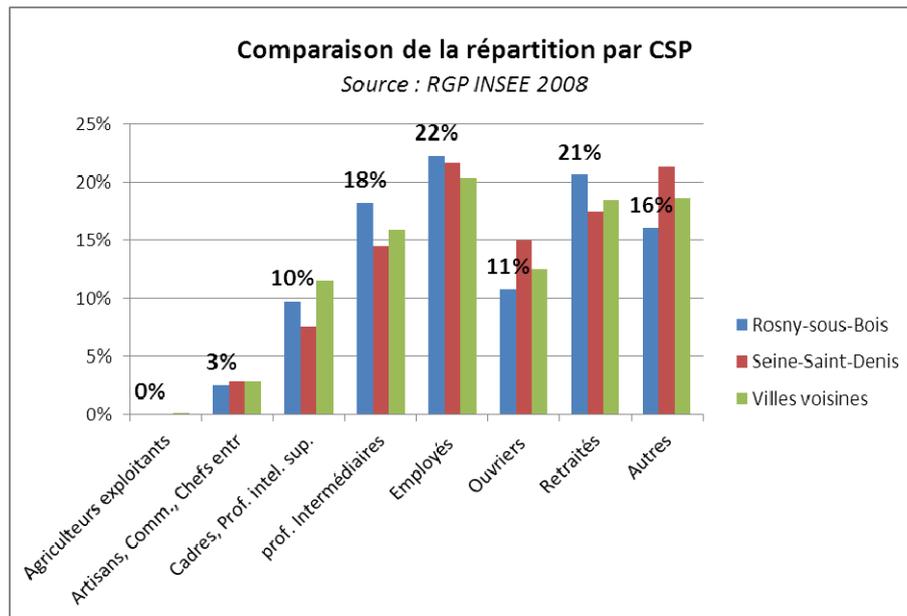
La répartition par catégories socioprofessionnelles de l'ensemble de la population rosnéenne montre l'importance de la proportion d'employés (22%) et de retraités (21%). Les 16% de la catégorie « d'autres » regroupent les étudiants et élèves de plus de 15 ans, les inactifs, les personnes sans activités professionnelles, les chômeurs n'ayant jamais travaillé.



Les deux catégories socioprofessionnelles dont la proportion a significativement progressé entre les deux derniers recensements sont encore les retraités, mais également les cadres, les professions intellectuelles supérieures et les professions intermédiaires.



Par rapport aux villes voisines, les employés et retraités sont très présents à Rosny-sous-Bois, alors que les cadres y sont en forte progression mais en proportion moindre.



La Ville souhaite être plus attractive auprès des catégories socioprofessionnelles supérieures, afin de promouvoir la mixité sociale. Elle met donc en œuvre des outils de diversification de l'offre en logements dans ce sens.

L'augmentation récente des prix des logements à Paris et dans les villes voisines à Rosny-sous-Bois, a probablement poussé vers Rosny-sous-Bois les professions intermédiaires, en provenance de Montreuil et des arrondissements parisiens périphériques.

La progression des catégories socioprofessionnelles supérieures, la part importante des employés et des retraités sont autant de variables à intégrer dans l'offre de logements à développer sur la Ville :

- Une offre diversifiée (en termes de produits, de prix, de localisation) pour permettre au plus grand nombre de réaliser son parcours résidentiel entre logement en location, en accession...
- Une offre adaptée pour répondre aux besoins de familles mais aussi de plus petits ménages,
- Une offre adaptable pour garantir aux personnes âgées, pouvant être en perte de mobilité, des logements accessibles.

3.4 - DES MENAGES PLUS PETITS, PLUS NOMBREUX

3.4.1 - Des ménages de plus en plus petits

La commune de Rosny-sous-Bois n'échappe pas aux mutations démographiques contemporaines qu'est notamment la diminution de la taille moyenne des ménages, liée aux décohabitations, fruits de structures familiales nouvelles, plus petites et à géométrie variable.

La Ville voit la taille moyenne de ses ménages diminuer.

A Rosny-sous-Bois, les ménages perdent en moyenne 0.1 personne entre chaque recensement depuis 1990. Si ce rythme est proche du rythme francilien, il y a des variations dans les villes voisines. Bondy voit ainsi ses ménages grandir entre 1999 et 2008, et les tailles de ménages de Montreuil et Noisy-le-Sec ont cessé de baisser.

Evolution de la taille moyenne des ménages

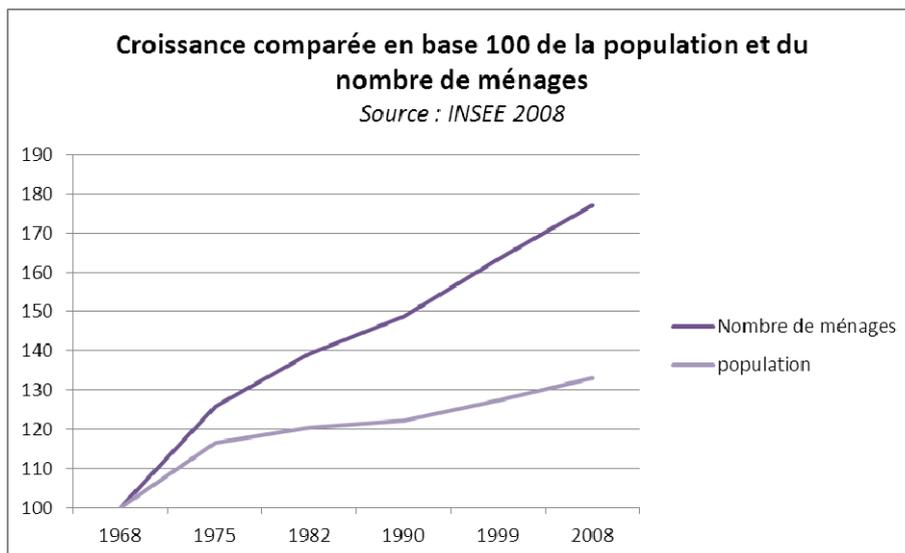
Source : RGP INSEE 2008

	1975	1982	1990	1999	2008
Rosny-sous-Bois	2,99	2,75	2,62	2,47	2,39
Villemomble	2,78	2,59	2,51	2,40	2,33
Noisy-le-Sec	2,84	2,67	2,59	2,52	2,52
Neuilly-Plaisance	2,89	2,71	2,68	2,57	2,44
Montreuil	2,54	2,37	2,36	2,30	2,31
Fontenay-sous-Bois	2,68	2,63	2,49	2,42	2,35
Bondy	2,99	2,76	2,71	2,63	2,71
Seine-Saint-Denis	2,85	2,69	2,66	2,59	2,56
Ile-de-France	2,72	2,57	2,51	2,39	2,30

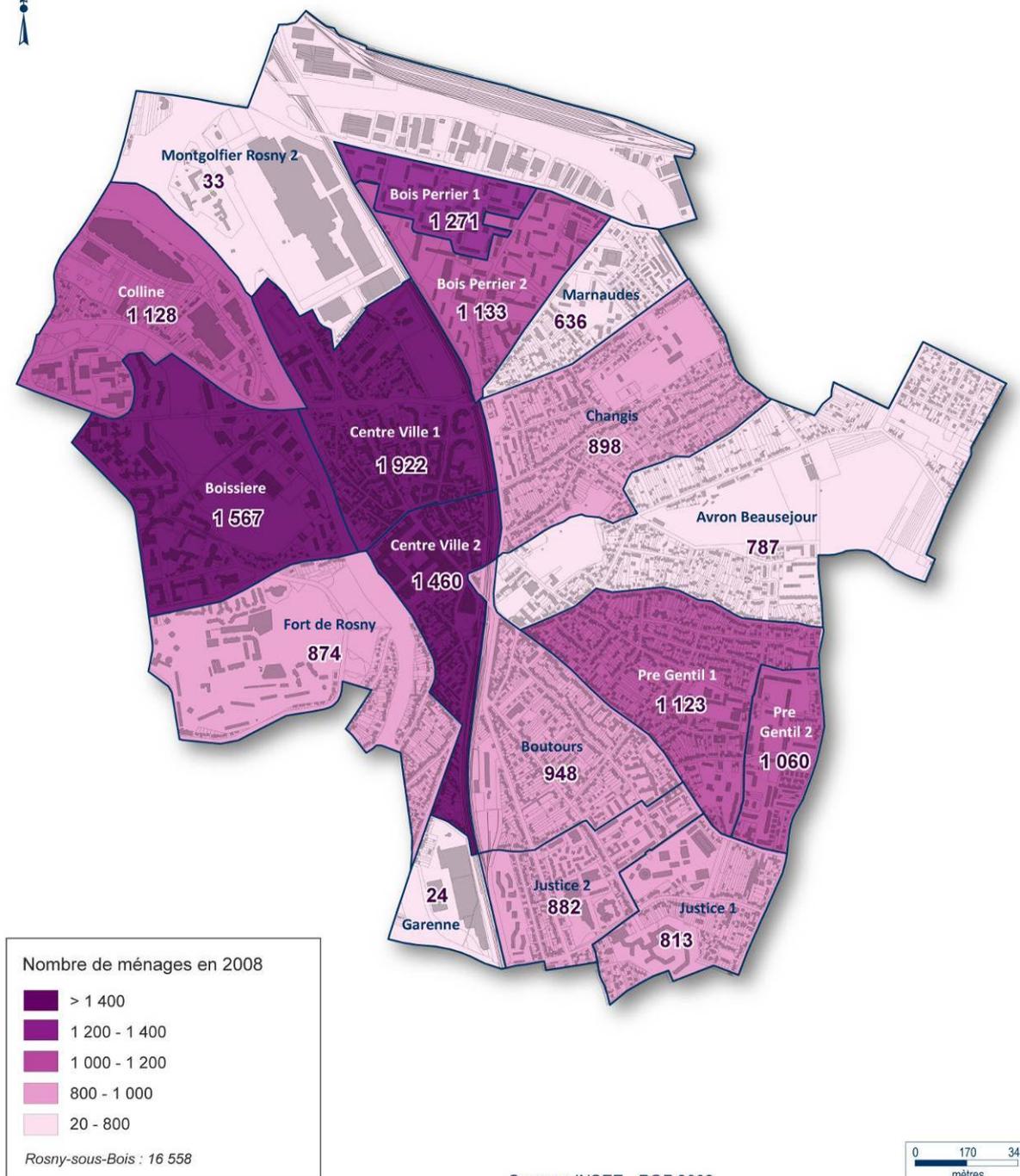
Comme précisé auparavant, la multiplication du nombre de ménages concomitante de la baisse de leur taille moyenne génère des besoins supplémentaires en logements, mais pas nécessairement en petits logements.

Cependant, si la taille moyenne des ménages à Rosny-sous-Bois (2.39 personnes par ménages en 2008) reste un peu plus élevée qu'en Île-de-France (2.3 personnes par ménages), leur nombre croît plus vite que la population, multipliant bien les besoins en logement (selon le principe d'un ménage par logement).

Actuellement, les ménages sont principalement concentrés dans les quartiers du centre-ville et de la Boissière qui accueillent respectivement en 2008, 3 382 ménages et 1 567 ménages.



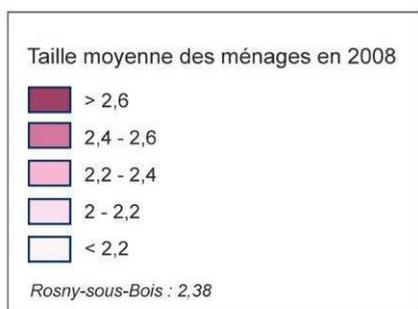
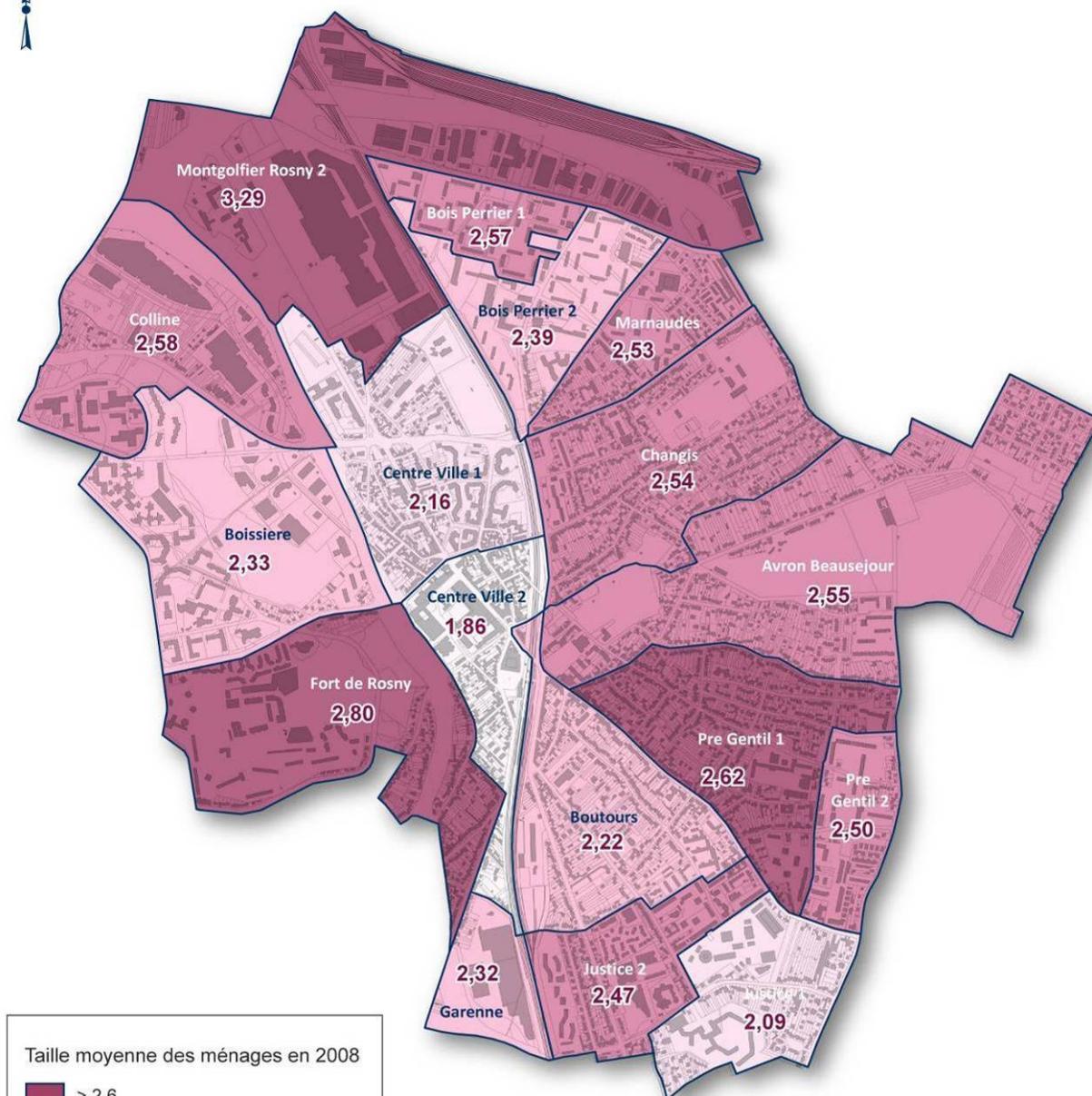
Nombre de ménages en 2008



En adoptant une lecture de ce phénomène par quartier, on constate que les plus petits ménages rosniens se concentrent sur le quartier du centre-ville, dont la taille moyenne des ménages en 2008 atteint, 1.86 personnes par ménages.

Les quartiers qui accueillent les plus grands ménages sont ceux du Fort (2.80 personnes par ménages), Montgolfier (3.29 personnes par ménages) et Pré Gentil 1 (2.62 personnes par ménages).

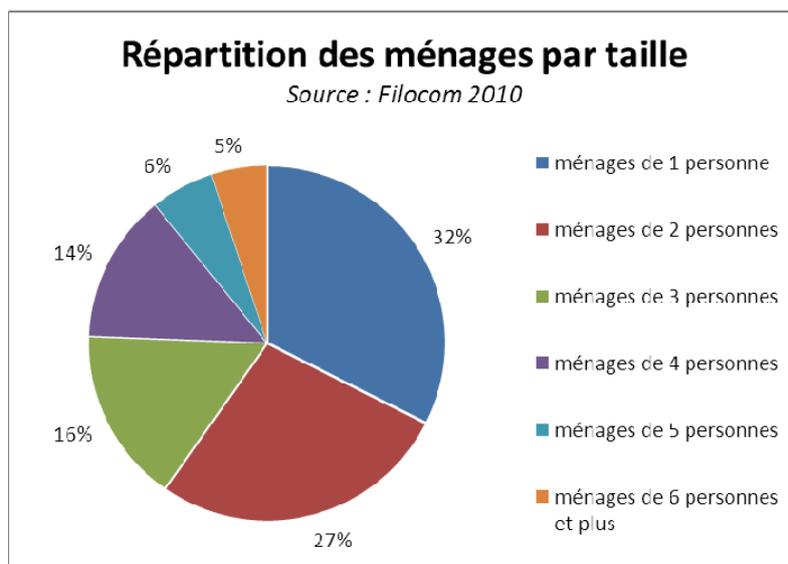
Taille moyenne des ménages en 2008



Source : INSEE - RGP 2008



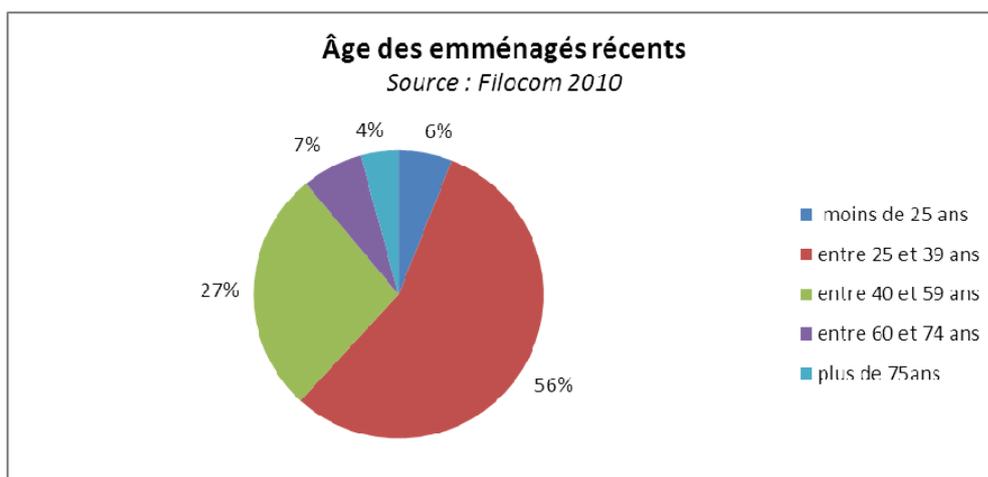
La très large majorité des ménages rosnéens sont désormais de petits ménages d'une ou deux personnes (59%).



En outre, comme les ménages récemment emménagés sont aussi très majoritairement des ménages de petite taille, la tendance à la baisse de la taille moyenne des ménages va s'accroître.

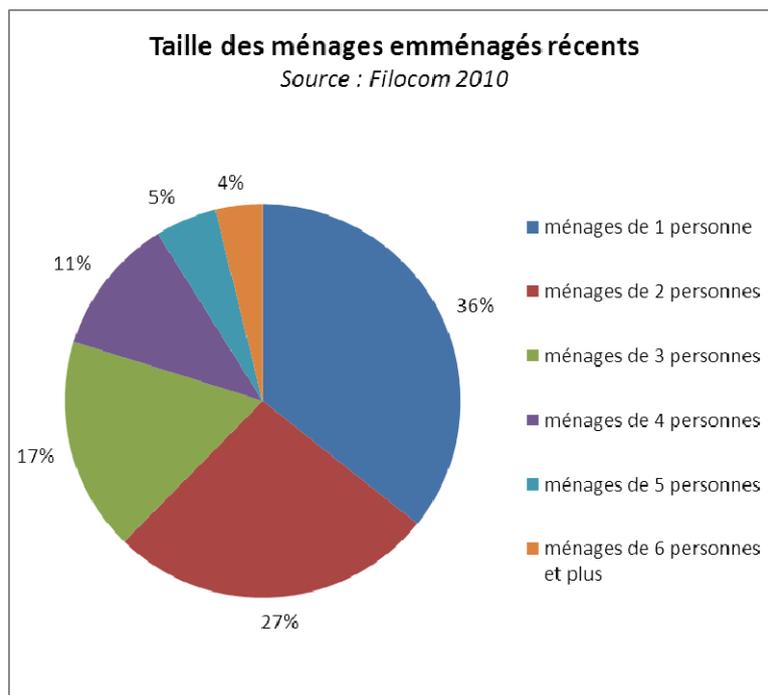
3.4.2 - Des tendances qui vont se confirmer, avec les ménages arrivants

Le nombre des ménages emménagés récents en 2010, selon la source Filocom qui considère les emménagés de moins de deux ans, est de 4 730. Il s'agit de ménages jeunes et de petite taille.



En 2010, la moitié des ménages ayant emménagé récemment à Rosny-sous-Bois ont entre 25 et 39 ans. Ils sont donc en âge de travailler et leurs enfants sont en âge de participer à l'augmentation des effectifs scolaires. Ils confortent la jeunesse de la population rosnéenne.

Par ailleurs, ces emménagés récents sont majoritairement composés de ménages de petites taille : 63% d'entre eux, 2 951 ménages, sont des ménages d'une ou deux personnes.

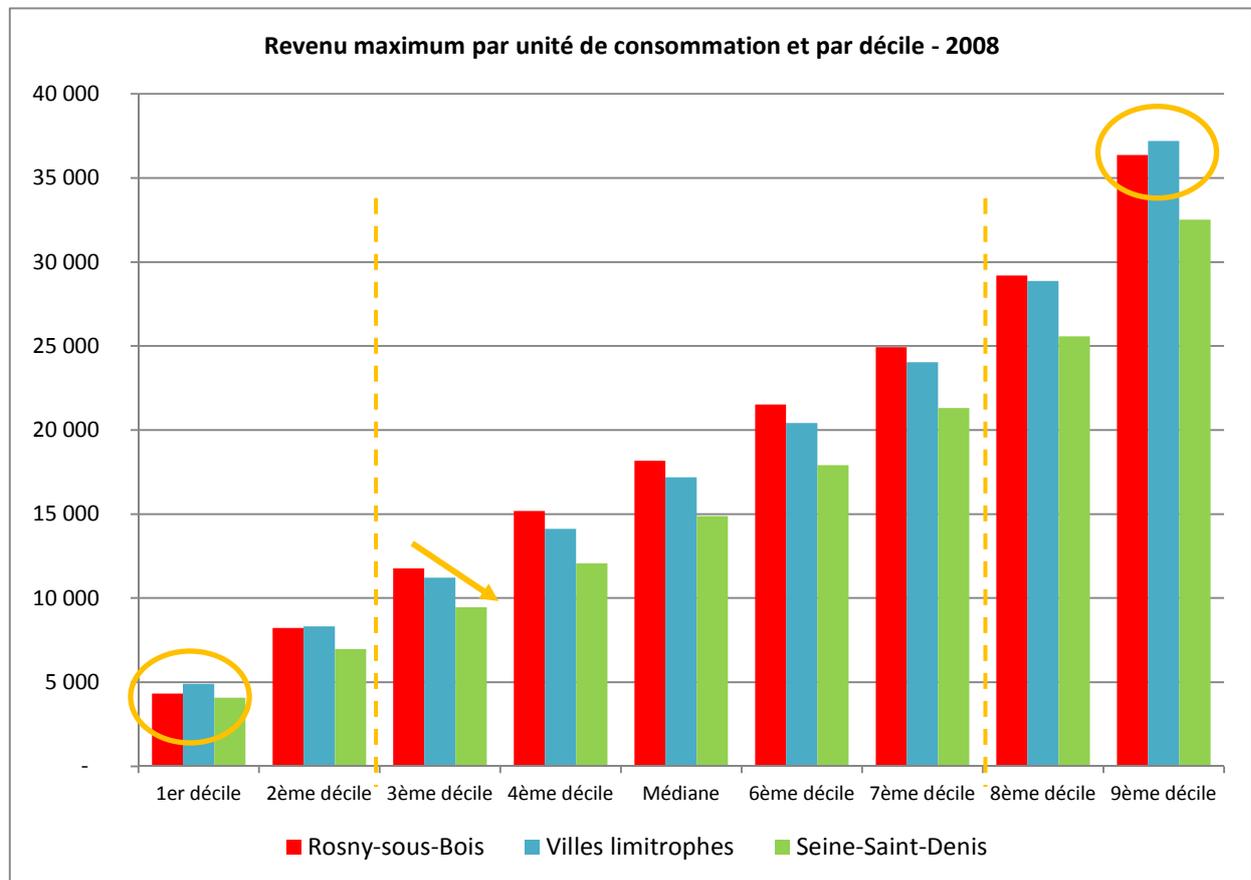


L'arrivée de ménages de petite taille multiplie les besoins en logement, sans forcément participer significativement à l'accroissement démographique. En effet, les phénomènes de décohabitation, en dédoublant certains ménages, font augmenter les besoins en logements, et pas nécessairement seulement en petits logements. Le cas des familles recomposées est à ce titre éloquent : si durant la semaine les nouveaux ménages issus de la séparation peuvent se satisfaire de petits logements, les logements doivent cependant pouvoir accueillir les enfants le cas échéant.

3.5 - DES NIVEAUX DE REVENUS REFLETANT 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 €) et que la moyenne des communes limitrophes (17 201€).

Les écarts de revenus entre les habitants de Rosny-sous-Bois et les communes limitrophes sont prononcés. Ils se creusent à partir du troisième décile mais se resserrent à partir du huitième, les communes limitrophes dépassant même légèrement Rosny-sous-Bois au niveau du neuvième décile. En revanche, le niveau du premier décile est légèrement inférieur à celui de ses voisines, traduisant la présence à Rosny-sous-Bois de ménages en situation de grande précarité et par conséquent, l'existence de vifs contrastes sociaux sur la commune.



Graphique 1 : 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	8,40	16 042	9,07
Villes limitrophes	17 201	7,91	14 189	6,78
Seine-Saint-Denis	14 889	8,00	13 285	7,62
Val-de-Marne	20 506	6,70	18 055	6,27

Tableau 1 : Revenus des ménages, Rosny-sous-Bois et ses territoires de référence, 2002 et 2008

Source : DGI, 2002 et 2008

3.5.1 - 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)

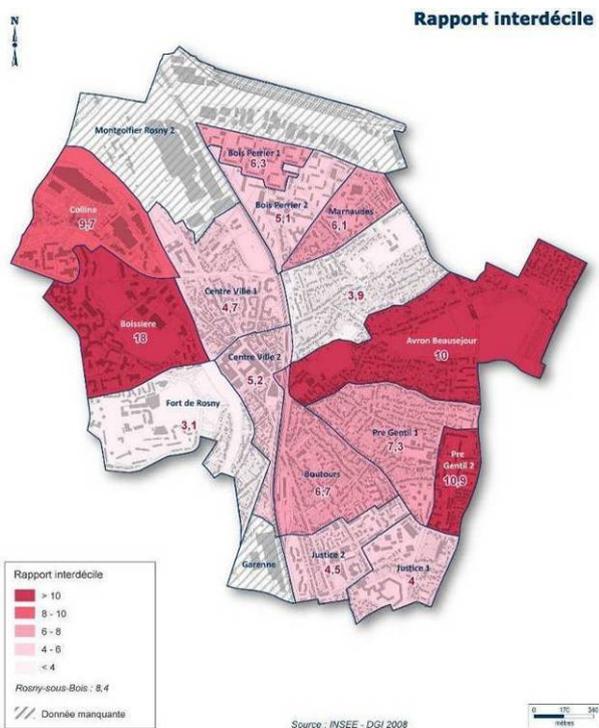
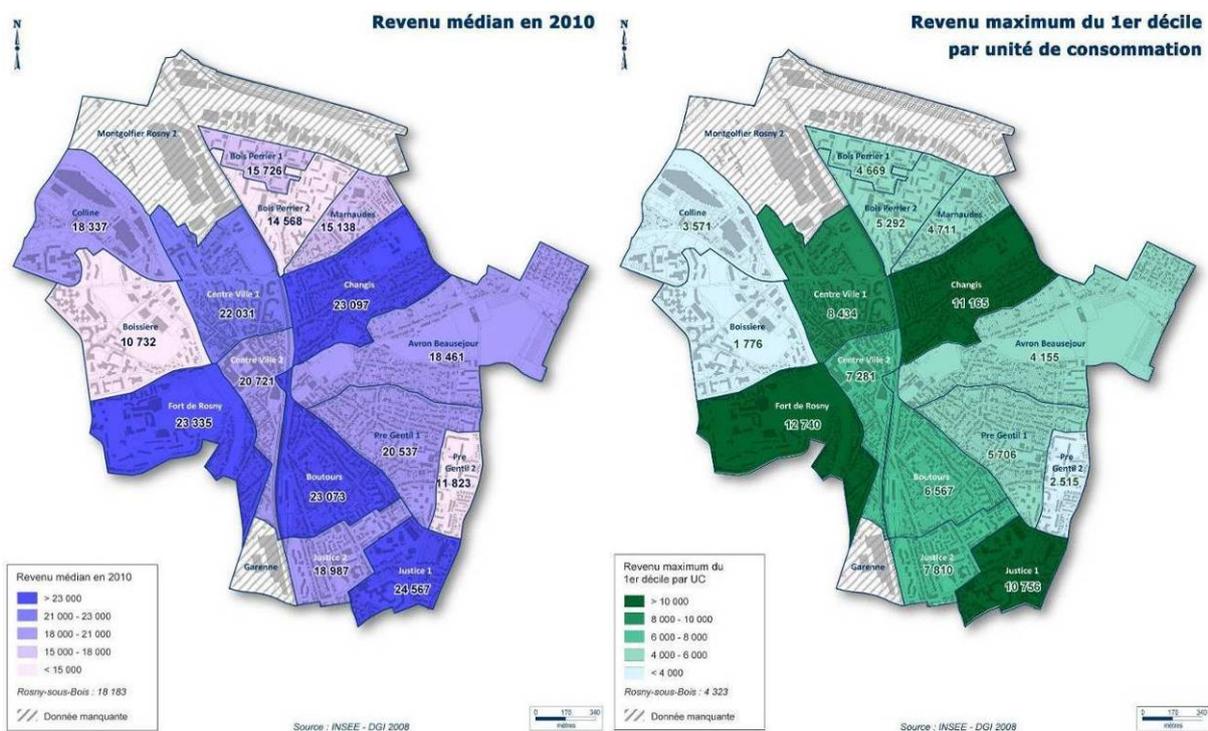
Ces quartiers affichent des revenus médians (de 18 337 à 20 721 €) supérieurs au revenu médian de la commune situé à 18 183 €. Toutefois, le rapport inter-décile souligne l'hétérogénéité de ces quartiers qui accueillent des ménages à très hauts comme à très bas revenus comme l'indique la cartographie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

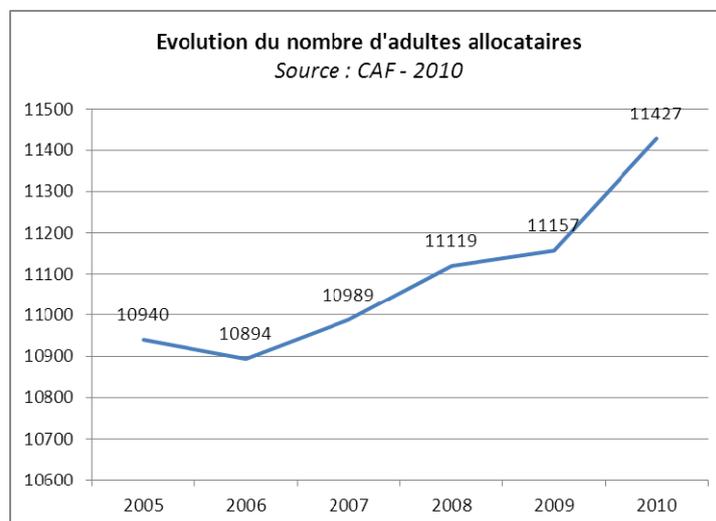
Ces quartiers se caractérisent par la faiblesse des revenus des ménages qui y résident. Ils affichent à la fois les revenus du premier décile (de 1 776 à 5 292 €) et les revenus médians (de 10 732 à 15 726 €) les plus faibles. Le rapport inter-décile situé aux alentours de 10, voire très supérieur à 10 dans le cas du quartier Boissière (18) met en évidence l'extrême hétérogénéité de leur population.



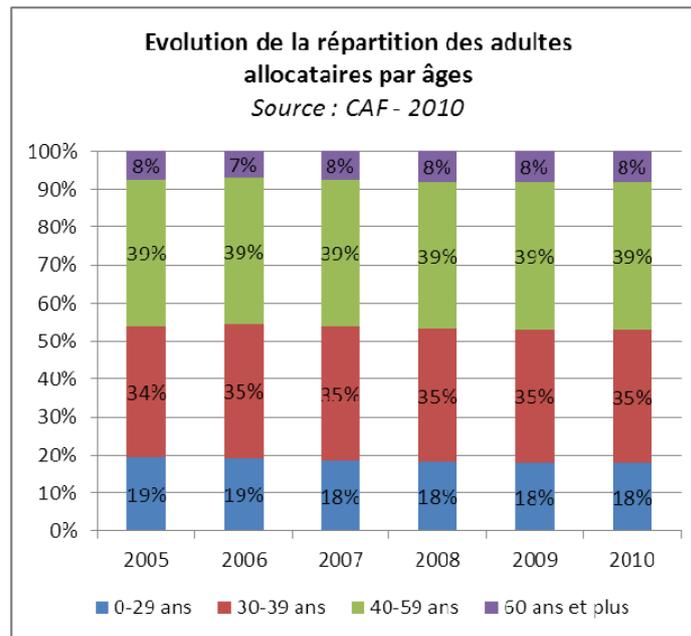
3.5.2 - Zoom sur les allocataires de la Caisse d'Allocations Familiales

Afin d'approfondir l'analyse des caractéristiques des ménages, un zoom sur les allocataires rosnéens de la Caisse d'Allocations Familiales permet d'intégrer dans la réflexion du PLH la question du « reste à vivre » des ménages, importante pour identifier les ménages en réelles difficultés. Pour exemple, certains ménages bénéficiant d'allocations sont parfois dans des situations moins complexes voire moins précaires que des ménages biactifs ayant de faibles revenus (2 SMIC). Le développement de l'offre de logements doit intégrer ces éléments.

En 2010, Rosny-sous-Bois comptait 11 427 adultes allocataires de la CAF, soit une population de 7304 ménages. Le nombre d'allocataires a progressé entre 2005 et 2010 de 4.5 points, soit 487 adultes allocataires supplémentaires.

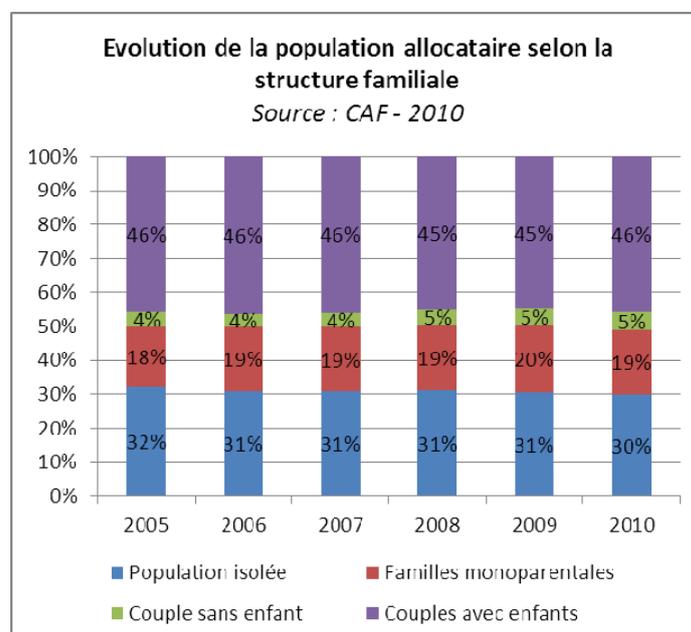


Les adultes allocataires rosnéens sont majoritairement des personnes ayant entre 30 et 59 ans : ils représentent 74% des allocataires en 2010. Malgré l'évolution du nombre d'allocataires, leur répartition par âge a peu ou pas évolué par rapport à la situation en 2005.



Parmi la population allocataire, les couples avec enfants et les personnes isolées sont les plus représentées. Cela s'explique pour les familles, par le bénéfice de prestations liées aux jeunes enfants. Pour les personnes isolées, il s'agit principalement de personnes bénéficiant de revenus garantis type RSA.

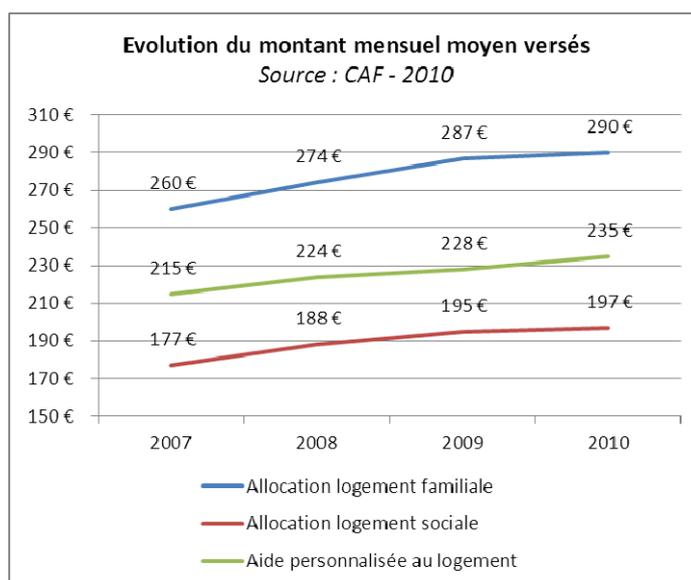
Là aussi, malgré l'évolution de la population allocataire, la répartition par structure familiale a peu ou pas évolué depuis 2005.



Parmi les prestations reçues par les allocataires rosnéens, en 2010, celle-ci se répartissent de façon équitable entre les prestations d'entretiens et les allocations logements. Cette répartition a peu évolué dans le temps.

	Rosny-sous-Bois		Seine-Saint-Denis	
	Nombre d'allocataires	Part d'allocataires	Nombre d'allocataires	Part d'allocataires
Prestations d'entretien	3875	51%	156891	52%
Allocations familiales	3194	42%	128024	43%
Complément familial	589	8%	30941	10%
Allocation de soutien familial	566	7%	25188	8%
Allocation de rentrée scolaire	1958	26%	93761	31%
Allocation éducation enfant handicapé	121	2%	5282	2%
Alloc. journalière de présence parentale	4	0%	90	0%
Complément AJPP	1	0%	14	0%
Logement	3716	49%	165454	55%
Allocation de logement familiale	1173	15%	39143	13%
Allocation de logement sociale	724	10%	29024	10%
Aide personnalisée au logement	1819	24%	97287	32%

En matière d'allocation logement, le montant moyen de celle-ci a augmenté entre 2007 et 2010.



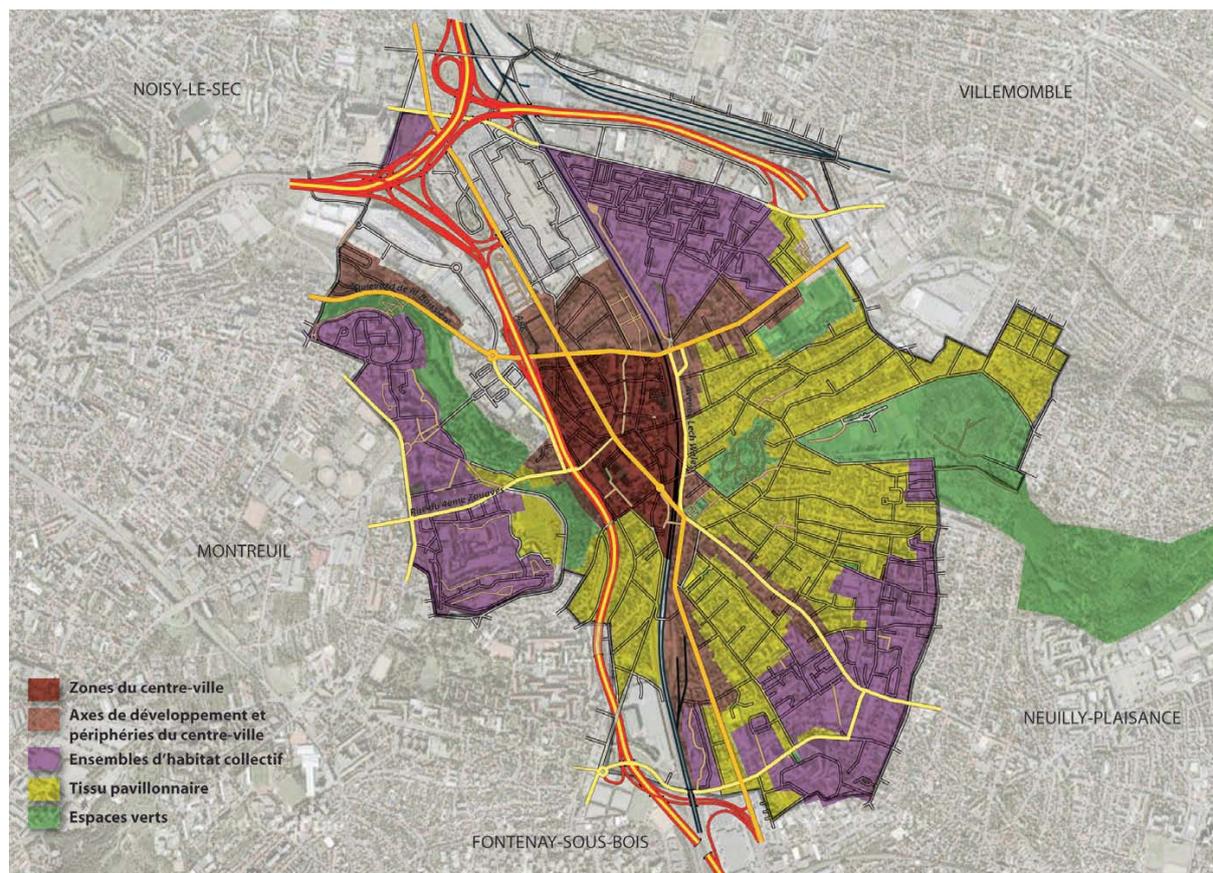
4 - PORTRAIT DU PARC DE LOGEMENTS DE ROSNY-SOUS-BOIS

CLES DE LECTURE	<p>Les principales caractéristiques du parc de logements rosnéen</p> <ul style="list-style-type: none"> - 79% de logements collectifs et 21% de logements individuels. Ces derniers se concentrent dans les quartiers du Changis, du Plateau d'Avron, du Pré Gentil et des Boutours. - 51 % de propriétaires occupants, 8 379 logements - 28% de locataires privés, soit 4 639 logements. - 22,7% de logement sociaux au 1^{er} janvier 2012, principalement concentré dans les 3 quartiers CUCS <p>Un parc de logements qui évolue</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une dynamique de construction neuve enclenchée qui va se poursuivre : plus de 300 logements seront produits chaque année pendant la durée du PLH. - Le conventionnement du patrimoine ICADE et les nouvelles réalisations permettront de tendre vers 25% de logements sociaux à Rosny-sous-Bois au 1^{er} janvier 2013.
------------------------	--

A l'échelle du territoire communal, l'habitat se répartit entre 79% de logements collectifs et 21% de logements individuels.

Les élus et les habitants sont attachés au tissu pavillonnaire « historique », à préserver. De même les quartiers collectifs construits dans les années 1960 et 1970, et rénovés dans le courant des dernières années, suscitent également un attachement de leurs habitants et de leurs élus (résidence Boissière et Casanova).

Dans les quartiers qui ont connu une opération de renouvellement urbain, les populations ont eu l'occasion d'exprimer leur attachement à l'occasion d'ateliers sur la mémoire du quartier (résidence Jean Mermoz).



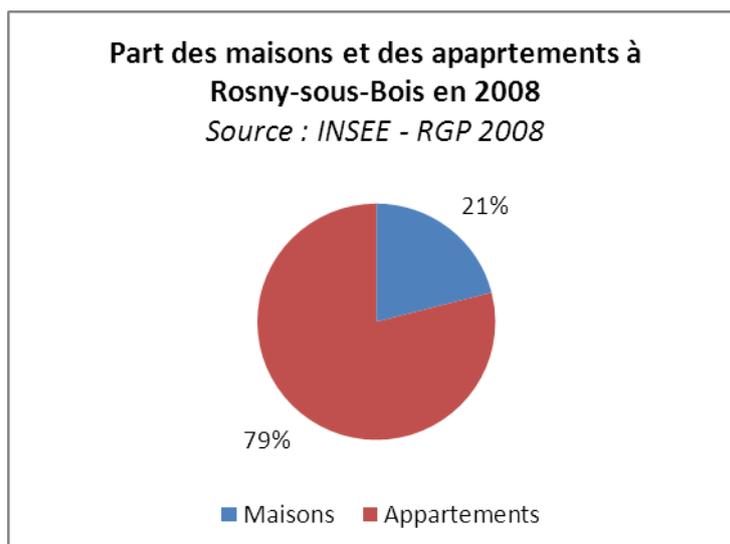
Source : Ville de Rosny-sous-Bois,
Cahier des prescriptions architecturales, environnementales et paysagères

Rosny-sous-Bois dispose de 17 716 logements d'après le recensement de l'INSEE de 2008. Son parc a augmenté de 14% entre 1999 et 2008, soit 1 185 logements supplémentaires. La Ville accueille une majorité de propriétaires occupants, leur proportion est aussi en augmentation.

4.1 - LES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES PATRIMONIALES DU PARC DE LOGEMENTS ROSNEEN

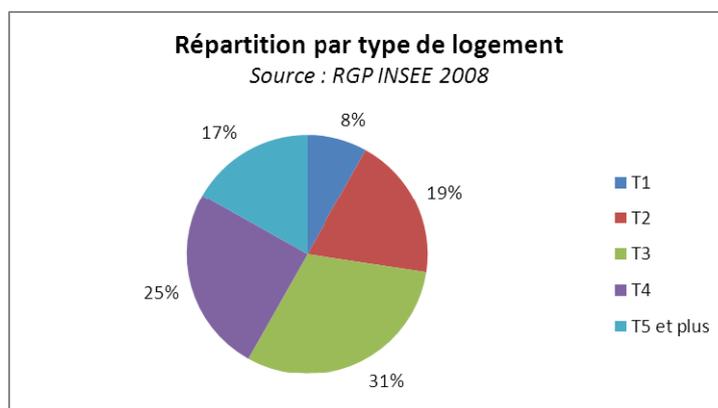
4.1.1 - Un parc de logements constitué majoritairement de logements collectifs et familiaux

Le parc de logements de Rosny-sous-Bois est composé à 79% d'appartements, soit 13 834 logements, et seulement 21% de maisons, soit 3 684 logements. Cette répartition s'explique par la présence de quartiers de grands ensembles de logements sociaux, notamment dans les quartiers CUCS, de quelques grandes copropriétés telles que Rosny 2000 (située en centre-ville), ou encore du tissu de centre-ville caractérisé par des petits immeubles comportant des appartements.



La zone UD correspondant au secteur pavillonnaire consomme environ 39% de la surface foncière dédiée à l'habitat sur la ville.

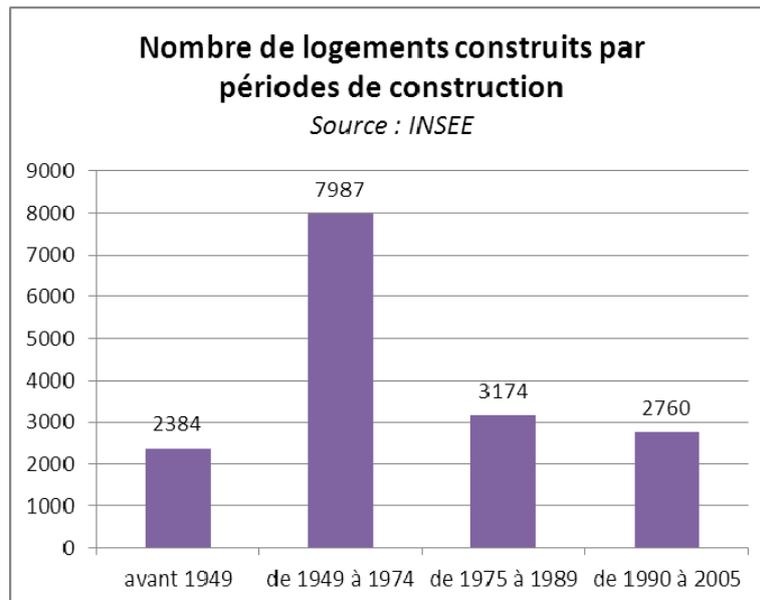
Par ailleurs, le parc de logements rosnéen est surtout constitué de logements familiaux : les T3 et plus, représentent presque les trois quarts du parc, soient 12 023 logements en 2008, avec des surfaces par typologie plutôt grandes (d'après les entretiens avec les agents immobiliers).



4.1.2 - Un parc de logements qui s'est fortement développé entre 1950 et 1970

64% des logements rosnéens ont été construits avant la première réglementation thermique de 1975, 15% sont antérieurs à 1949 et 20% sont récents (construits après 1990).

Les logements construits avant 1975 n'ont été soumis à aucune réglementation thermique et sont donc potentiellement énergivores. En revanche, les 20% de logements récents sont a priori de bonne qualité thermique.



L'ancienneté du parc peut poser des problèmes de qualité énergétique des logements, mais aussi, d'indignité et d'insalubrité.

Une donnée peut être considérée pour qualifier ces situations : le parc privé potentiellement indigne. Ces indicateurs statistiques constituent un instrument de pré-repérage du parc privé de mauvaise qualité. Sont considérés comme « potentiellement indigne » les logements des catégories cadastrales 6, 7 et 8 dont on sait qu'initialement ils étaient de qualité médiocre voire délabrés et qui sont aujourd'hui occupés par des ménages à bas revenus.

- *Logements de catégorie cadastrale 6 : résidences principales privées occupées dont les occupants ont un revenu fiscal de référence inférieur à 30% du plafond PLUS.*
- *Logements de catégories cadastrales 7 et 8 : résidences principales privées occupées dont les occupants ont un revenu fiscal de référence inférieur à 60% du plafond PLUS.*

En 2007, 3% du parc privé rosnéen était considéré comme relevant du parc privé potentiellement indigne, soit 400 logements sur les 13 400 recensés dans le parc privé de la commune. Parmi ces 400 logements, 79% ont été construits avant 1948.

Aucun hôtel meublé n'a été signalé comme dangereux aux services préfectoraux.

Aucun signalement n'a été fait ces deux dernières années au titre de la lutte contre le saturnisme infantile. L'Agence Régionale de Santé n'a pas été saisie depuis plus d'un an sur des situations d'insalubrité.

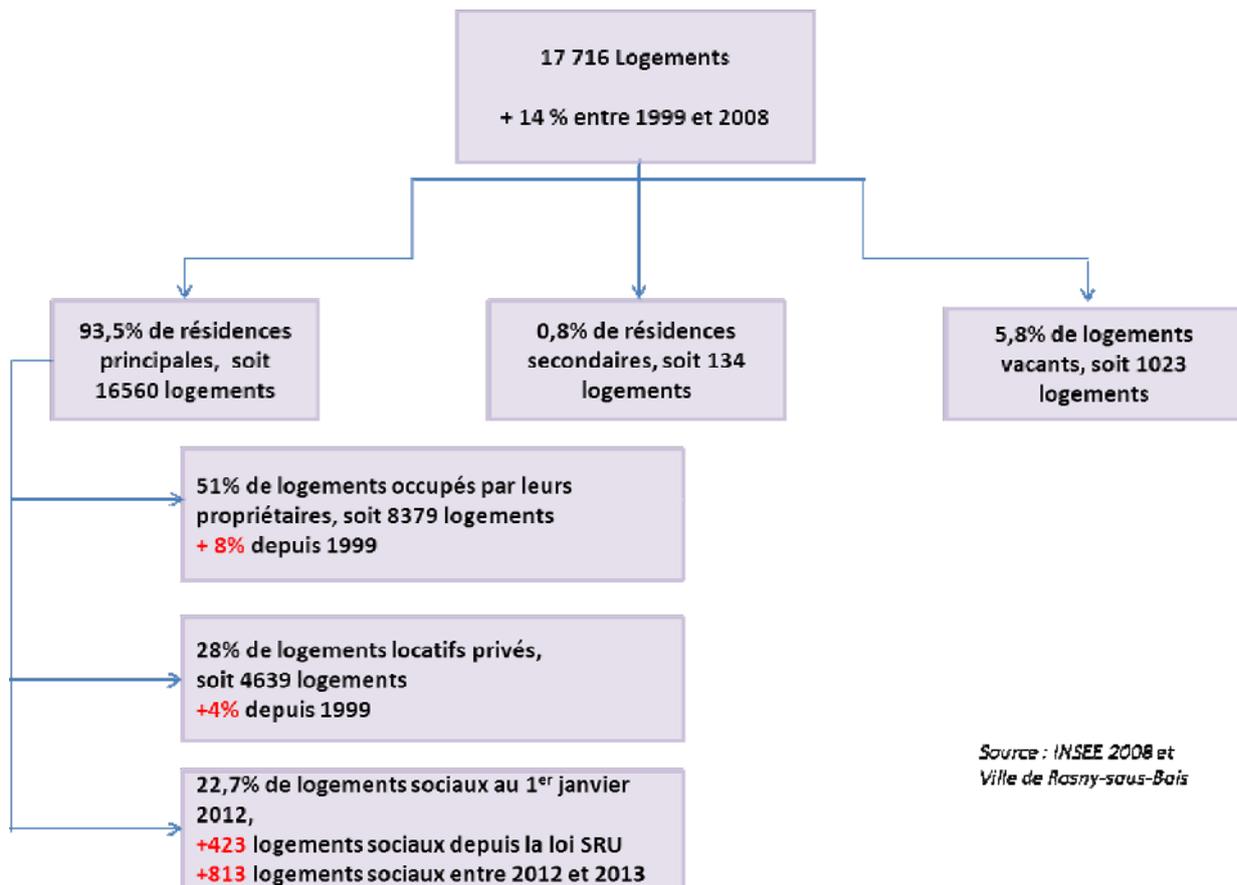
Ceci peut s'expliquer par un parc privé constitué de copropriétés récentes (près de 80% des résidences principales du parc privé ont été construits après 1948, 76% sont des logements collectifs), mais aussi par un travail de négociation en amont mené avec les propriétaires par le biais de nombreuses mises en demeure au titre du Règlement Sanitaire Départemental.

Une seule adresse, l'immeuble sis 21 rue des 2 communes, a fait l'objet d'un suivi spécifique dans les années 1990. S'y sont succédés des dispositifs de MOUS puis d'OPAH et de Plan de sauvegarde jusqu'en 2004. A ce jour, l'immeuble n'a toujours pas fait l'objet de travaux de réhabilitation d'ensemble et des situations d'insalubrité sont présentes en nombre. Les procédures coercitives démarrées n'ont jamais abouti (cf. partie 7.1.3).

4.2 - LES MODES D'OCCUPATION DU PARC DE LOGEMENTS ROSNEEN

4.2.1 - Des propriétaires occupants nombreux

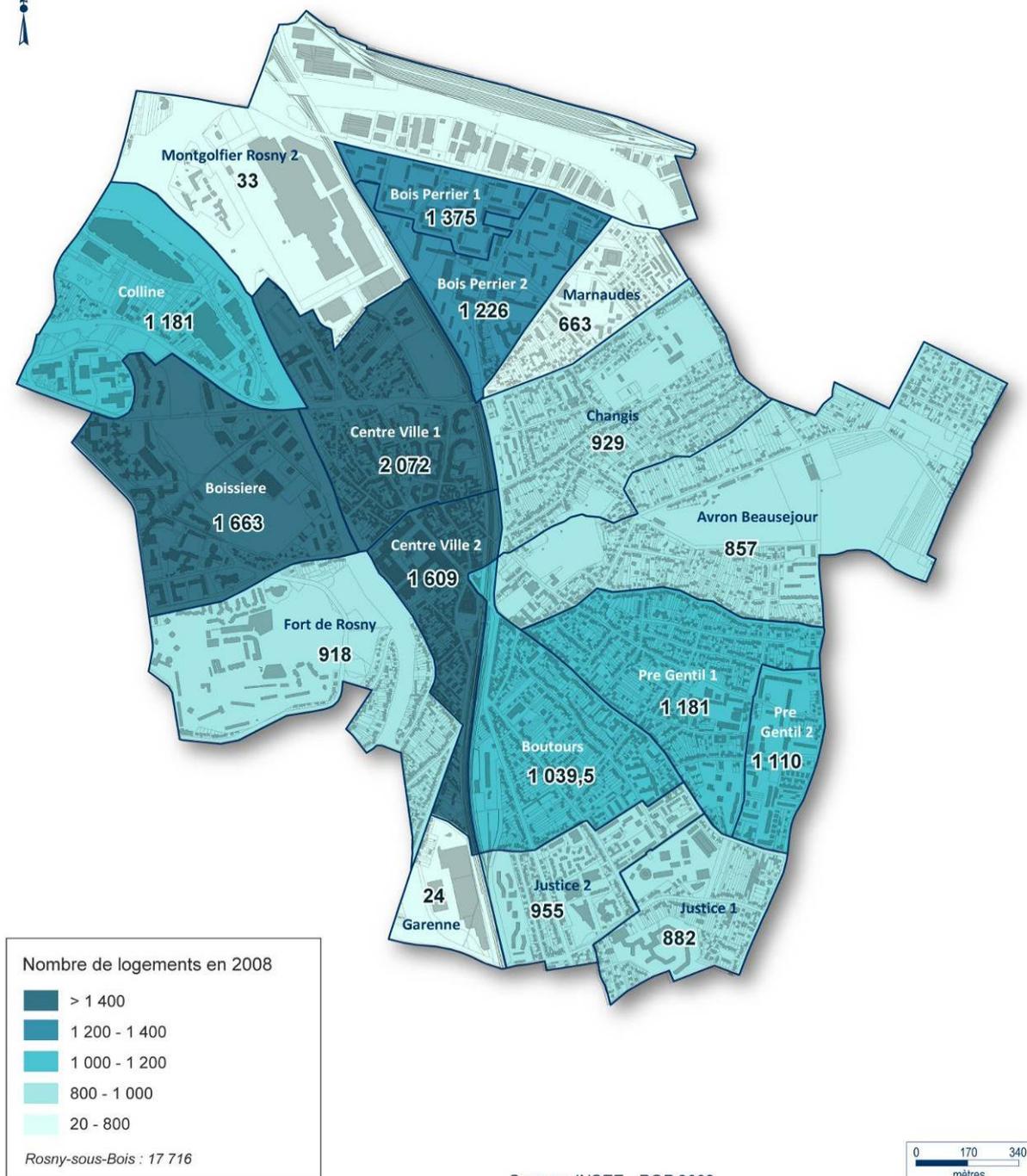
Portrait du parc de logements de Rosny-sous-Bois



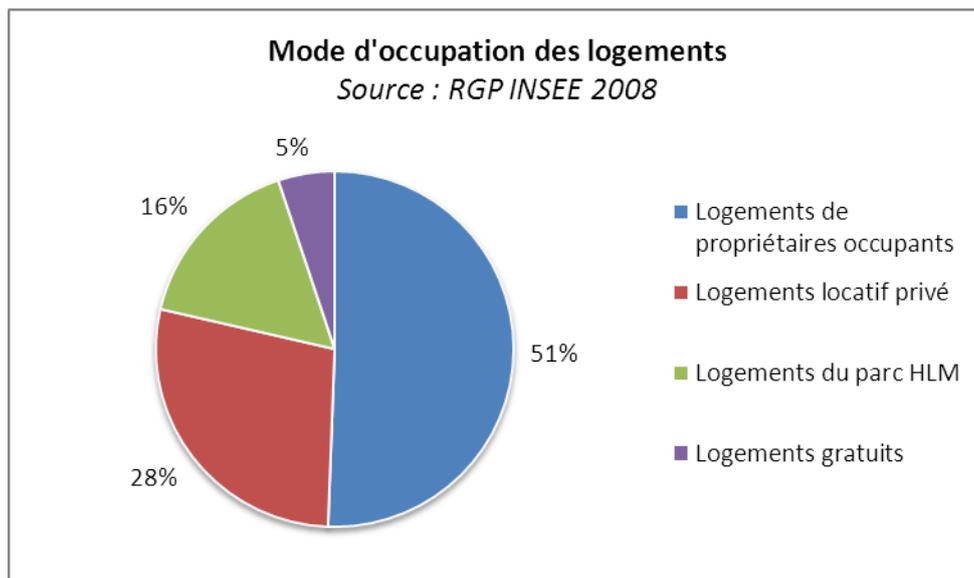
La définition de logement vacant s'entend ici au sens de l'INSEE. Il s'agit d'un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- 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...).

Nombre de logements en 2008

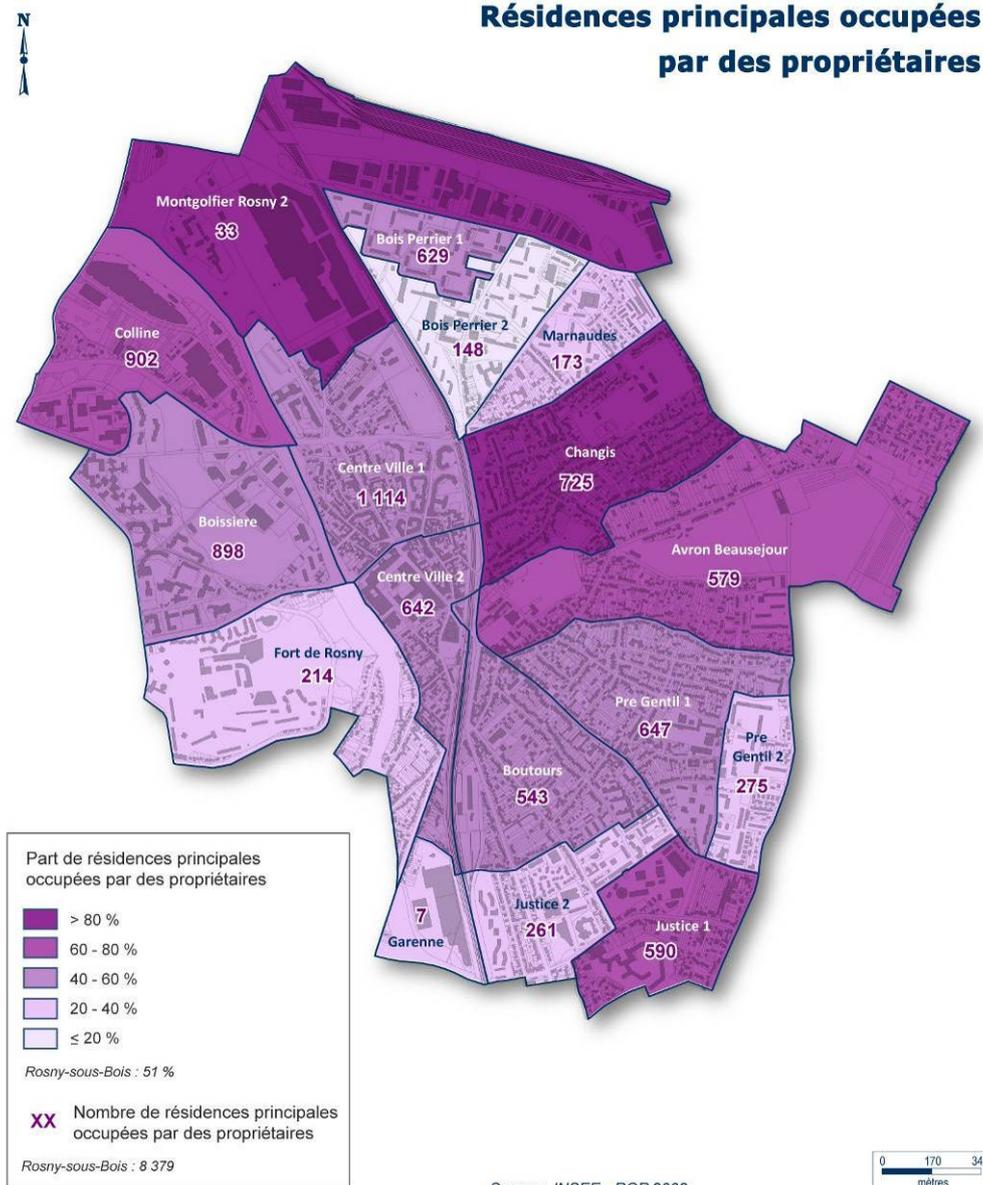


La moitié des logements est actuellement habitée par des propriétaires occupants. Le parc locatif privé représenté 28% du parc de logement et le parc social 22,7% au 1^{er} janvier 2012, au sens du décompte SRU.



Un nombre important de propriétaires occupant est concentré sur les quartiers suivants :

- Centre-ville : 1 756 propriétaires occupants
- Colline : 902 propriétaires occupants
- Boissière : 898 propriétaires occupants
- Changis : 725 propriétaires occupants

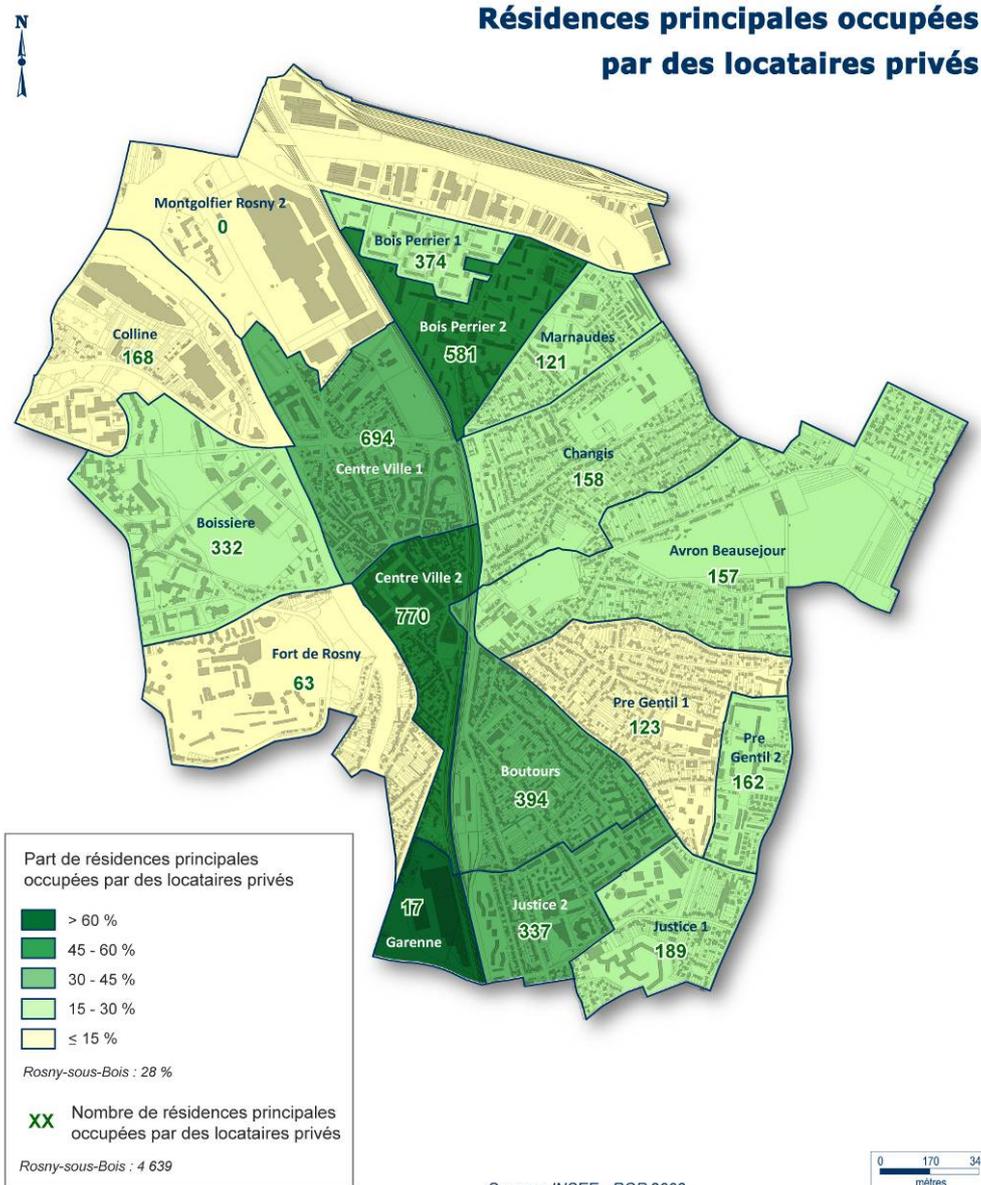


4.2.2 - Un parc locatif privé qui accueille pour partie des ménages modestes

Les logements locatifs privés représentent 28% du parc de logements, soit 4 639 logements d'après le recensement 2008 de l'INSEE.

Ce parc locatif a progressé de 4 points depuis 1999, notamment porté par des opérations neuves dans lesquelles ont été développés des petits logements, recherchés par les investisseurs pour les offrir ensuite à la location.

Le parc locatif privé se concentre en premier lieu dans les quartiers du centre-ville qui compte 1 464 logements locatifs privés. C'est ensuite dans le quartier de Bois Perrier 2, que l'offre locative privée est la plus importantes avec 581 logements locatifs privés en 2008.



4.2.3 - Un parc social important concentré sur 3 quartiers

Au 1^{er} janvier 2012, Rosny-sous-Bois dénombre 4047 logements sociaux (3065 logements sociaux, auxquels s'ajoutent les 521 logements conventionnés de Logirep, les 381 logements conventionnés d'ICF la Sablière et les 80 logement au titre de l'EHPAD « Emile Zola »), principalement implantés dans les 3 quartiers CUCS de la Ville :

- La Boissière / Saussaie Beauclair
- Bois Perrier / Marnaudes
- Pré Gentil

LOGEMENTS 2

PAR BAILEURS SOCIAUX ET QUARTIERS CUCS AU TITRE DE LA LOI S.R.U

LEGENDE

LOI S.R.U. : loi n° 2000-1206 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouveau Urbains dont notamment l'article 55 qui impose aux villes de disposer d'au moins 20% de logements sociaux.

STATUT PROPRIÉTAIRE

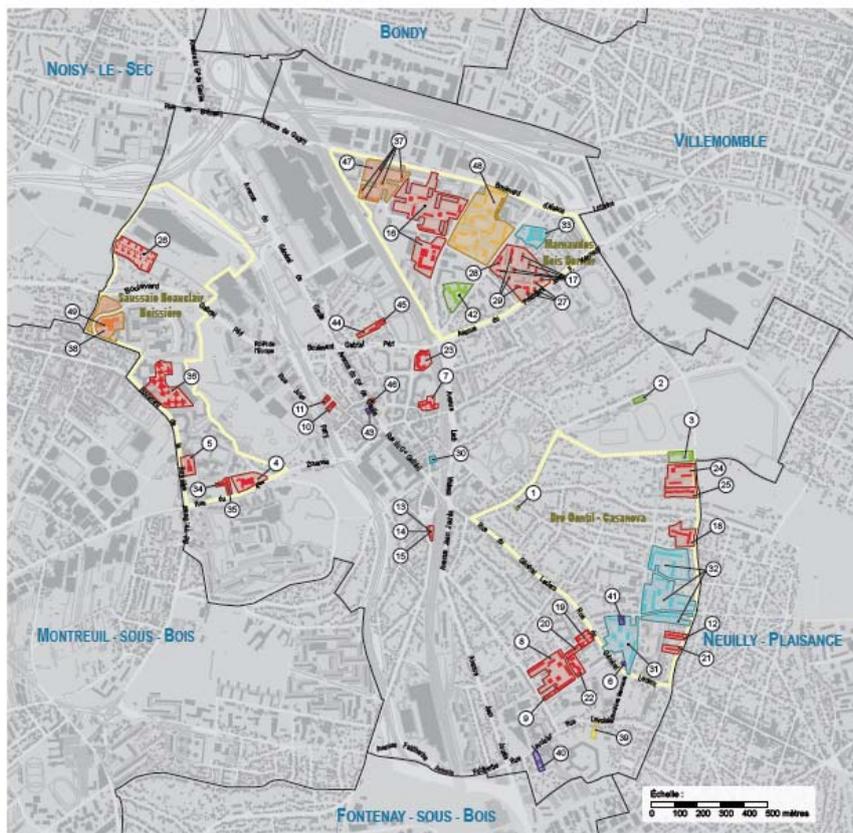
- Office Public d'HLM
- Société Anonyme d'HLM
- SEM, SAIEM
- Société Anonyme, Association
- Privé : ANAH
- En cours de conventionnement
- En cours de conventionnement et en partie SA d'HLM

QUARTIERS CUCS (Contrat Urbain de Cohésion Sociale)

- Périmètre de quartier
- Quartier

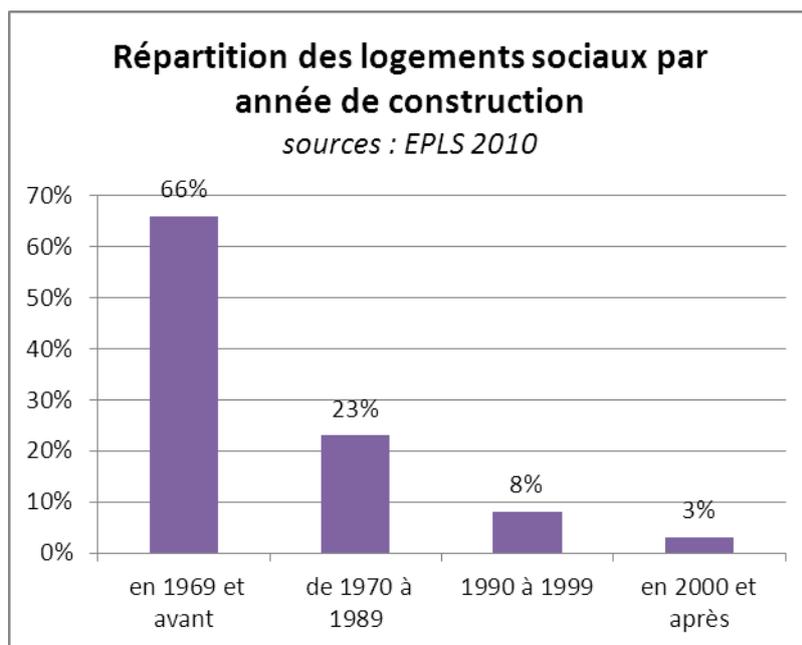
FOND DE PLAN

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



Pôle Urbanisme et Architecture
Réalisation Bureau d'Etudes - Cellule 93 - 2011

Ce parc s'est surtout développé dans les années 1960 – 1970, date de la construction des grands ensembles en Ile-de-France.



Cependant, la Ville et les bailleurs ont poursuivi leurs actions en faveur du développement et du maintien de la qualité de ce parc (cf. partie 7.1).

Au 1^{er} janvier 2011, on décomptait 3 065 logements sociaux soit 18% du parc de logements rosnéens. Au 1^{er} janvier 2012, ce taux est passé à 22,7%. Cette progression est due au conventionnement du patrimoine d'ICADE et à livraison d'un nouvel EHPAD. Le conventionnement du parc d'Osica est prévu en 2012 pour une comptabilisation des logements sociaux au 1^{er} janvier 2013 conduisant à tendre vers 25 % de logements sociaux à l'échelle de la Ville.

4.2.4 - Un parc de logements vacants à contenir dans le privé

■ Une vacance dans le parc privé localisée

Le niveau de la vacance dans le parc de logements rosnéen s'élève à 5,8% au sens de l'INSEE, soit 1 023 logements vacants en 2008.

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...).

Ce taux de vacance est plus élevé que dans les territoires référents (4,8% dans les communes limitrophes, 5,2% dans le département). Toutefois, il a reculé par rapport à 1999 (6,2%), témoignant d'une pression accrue sur le parc de logements.

Le taux de vacance dans l'ensemble du parc privé rosnéen, calculé à partir de la base Filocom 2010, s'élève à 7,4%.

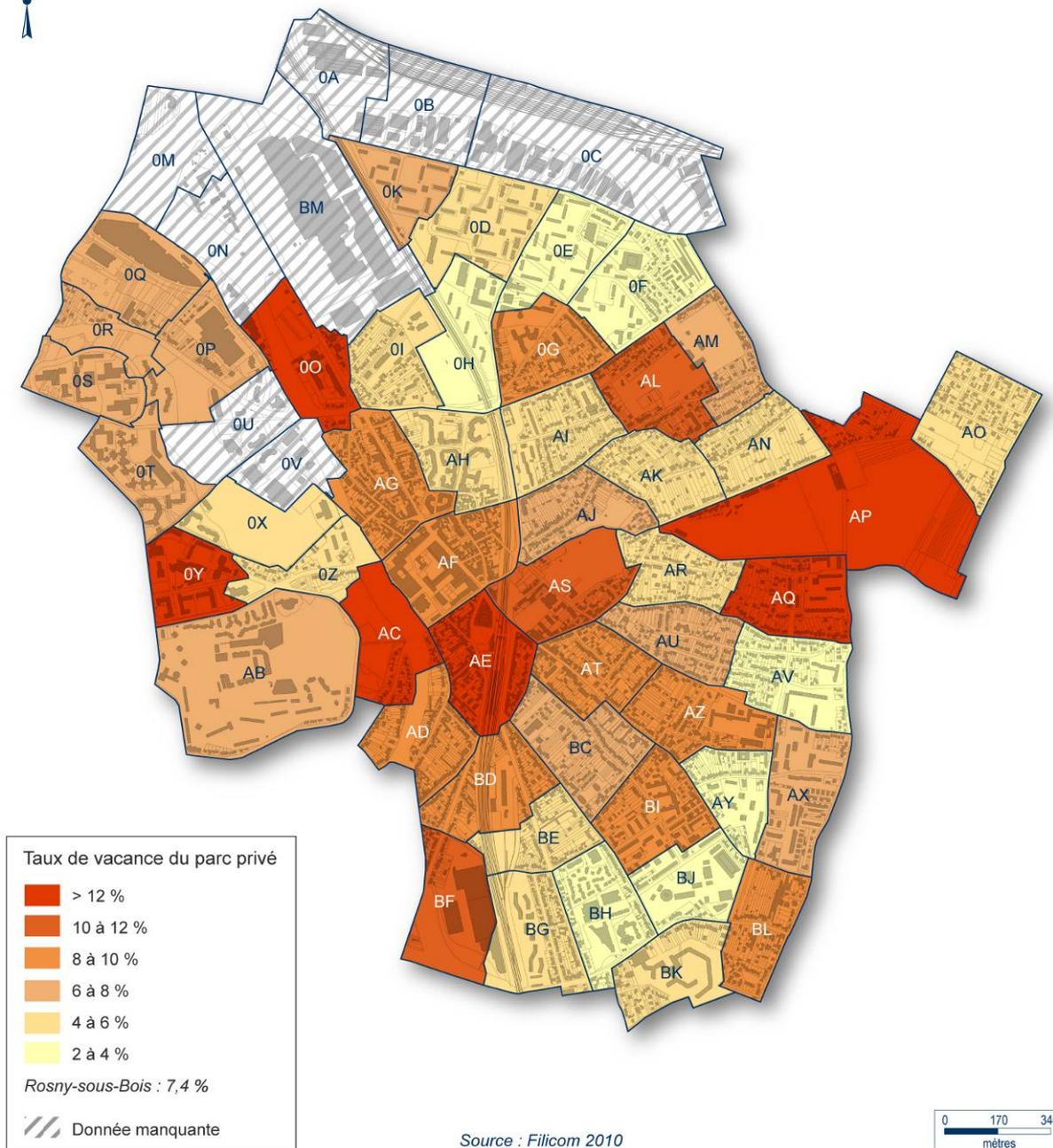
Au sens de Filocom, un logement vacant est un logement vide de meuble au 1er janvier tel que déclaré dans les fichiers de la Direction Générale des Impôts (soit la taxe d'habitation, les propriétés bâties, les propriétaires et l'impôt sur le revenu des personnes physiques).

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 sud du Plateau d'Avron (section cadastrale AQ) ce taux s'explique par l'opération de renouvellement urbain Casanova.



Taux de vacance du parc privé

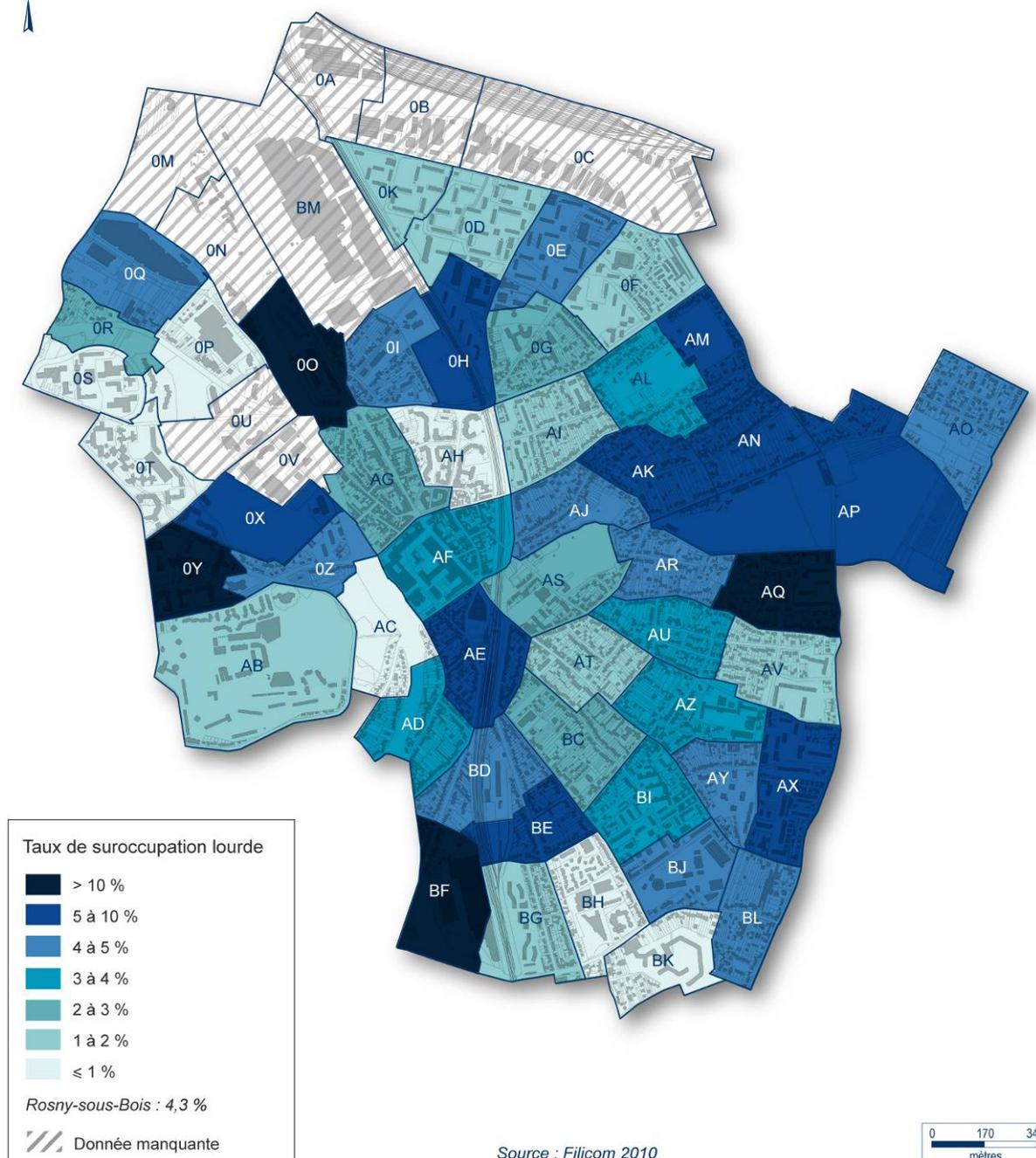


■ **Des phénomènes de sur-occupation également constatés**

Le taux de sur-occupation lourde sur la commune s'élève à 4,3% en 2010 (Filicom). 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.

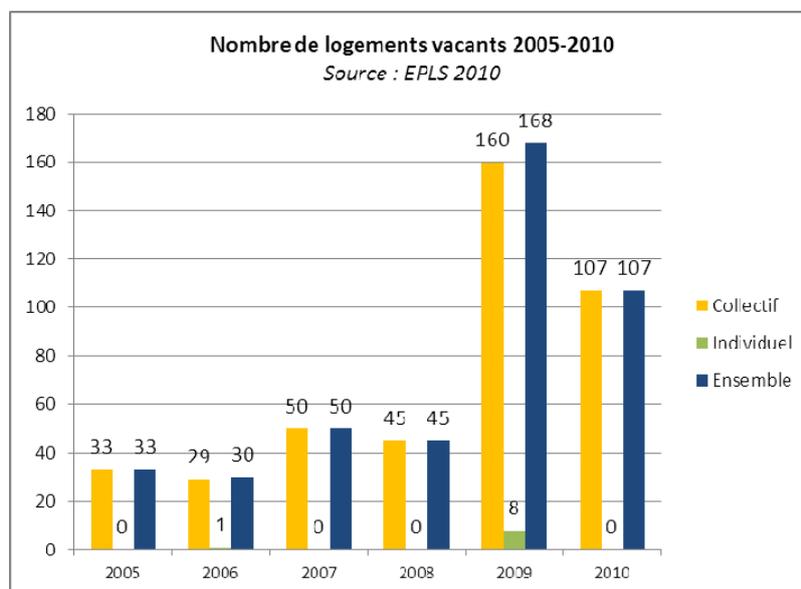


Taux de suroccupation lourde



■ Une vacance relative des logements du parc social

Face à la qualité des logements et compte tenu de la tension du marché de l'habitat francilien, le parc social rosnéen connaît peu de phénomènes de vacance. En 2010, seulement 107 logements sociaux étaient vacants, soit 3.5%, et tous étaient des logements collectifs.



Le pic de vacance constaté en 2009 s'explique, pour moitié, par les relogements durant cette année, dans le cadre du projet de renouvellement urbain de la résidence Jean Mermoz

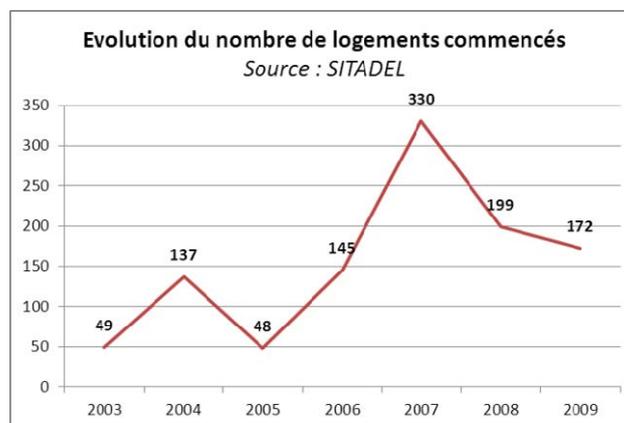
La Ville et les bailleurs ont largement participé à la réhabilitation du parc social, voire à sa démolition reconstruction lorsque cela était nécessaire (cf. partie 7.1), contribuant ainsi au maintien et à l'amélioration de la qualité de ce parc.

4.3 - UN PARC DE LOGEMENTS QUI EVOLUE

4.3.1 - La dynamique de construction neuve

Le rythme de la construction neuve à Rosny-sous-Bois est soutenu et les échanges avec les promoteurs ont montré que le rythme de commercialisation est satisfaisant.

Depuis 2003, le rythme de la construction neuve est allant en croissant jusqu'à atteindre un pic en 2007, relatif aux opérations collectives à cette période et qui sont aujourd'hui commercialisées et occupées.



La construction neuve sur les périodes récentes s'est orientée vers des surfaces plus petites et des typologies plus réduites, correspondant mieux à un produit investisseur.

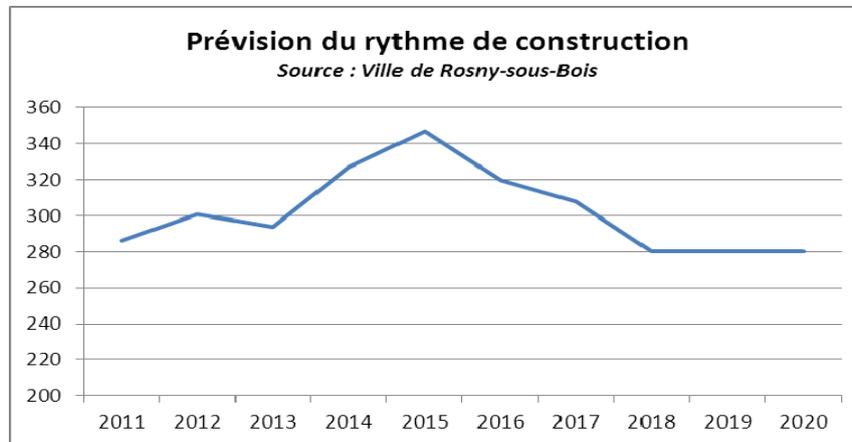
Afin de préserver sa qualité urbaine et architecturale, et dans la continuité de sa démarche Agenda 21, la ville s'est dotée d'un Cahier de prescriptions architecturales, environnementales et paysagères (voir partie 7.2.2). Il définit les éléments architecturaux, environnementaux et paysagers que la Ville souhaite voir respectés pour préserver sa qualité urbaine et sa mixité sociale. Dans ce cahier, la Ville précise la typologie des logements à produire, leurs surfaces minimales et maximales ainsi que la répartition entre les différents types de logements. Cela, afin de continuer à proposer à ses habitants des surfaces plus importantes, et de favoriser les propriétaires occupants. Ce cahier est transmis aux promoteurs ou porteurs de projets pour que ces derniers s'y conforme.

La dynamique de construction sera maintenue dans les années à venir au regard des données sur la construction de logements neufs à venir, basées sur le dépôt de permis de construire. Un premier infléchissement est à prévoir en ce début 2012, au vue de la conjoncture actuelle (cf. entretien Maître Brodin). Cet infléchissement peut avoir plusieurs origines :

- les prix qui deviennent moins attractifs,
- les recours fréquents contre les permis de construire des opérations collectives,
- la volonté moins tenace des constructeurs.

En outre, la volonté dans la révision du PLU de traiter la jonction entre le pavillonnaire et le collectif tout en conservant le principe de densification le long des grands axes ralentit la mutation de ces secteurs.

L'infléchissement annoncé en 2015 à partir des données traitées, est surtout lié au fait que de nouveaux permis ne sont pas encore déposés



Il y a aujourd'hui sur le territoire plusieurs opérations de logements neufs en cours :

- Promogim commercialise un programme d'une centaine de logements, en face du Golf. Il est destiné essentiellement aux primo-accédants et aux propriétaires occupants. Une vingtaine de logements sont aujourd'hui vendus, un mois après le début de la commercialisation. Déposé avant la validation par le conseil municipal du cahier des prescriptions architecturales, environnementales et paysagères, les logements sont un peu plus compacts que ce qui est préconisé aujourd'hui par la Ville et le prix au mètre carré est un peu en-deçà des prix pratiqués dans le neuf et donc plus attractif : autour de 4000€/m²
- Kaufmann & Broad mène également une opération sur l'avenue Kennedy de 46 logements. La proportion d'investisseurs y est assez faible. Les surfaces commercialisées sont en accord avec ce que la Ville préconise mais le rythme de commercialisation est plus lent et le prix plus élevé (4300€/m²).
- Ogic a une opération en co-promotion avec les Nouveaux Constructeurs à Rosny-sous-Bois mais rencontre des difficultés à garder un prix de vente assez élevé pour dégager une charge foncière qui leur conviendrait (prix en dessous de 4300€/m²).

D'autres opérations neuves sont à venir dans les prochaines années. D'après les prévisions de la Ville à partir des permis de construire déposés ou à venir :

- 2012 : 280 logements livrés
- A partir de 2013, un rythme de 325 logements livrés par an est à prévoir, en intégrant un aléa quant à la commercialisation des programmes dont les permis de construire sont aujourd'hui accordés. Ce rythme sera assuré par des opérations telles que :
 - o 77 logements rue Claude Pernès, par Verrecchia

- 66 logements rue Manouchian – rue Lavoisier, par Verrecchia
- 46 logements 49/51 avenue Kennedy, par Kauffmann & Broad
- ...

4.3.2 - L'évolution du parc social

■ *L'état du parc social en 2012 et son évolution à court terme*

Au 1^{er} janvier 2011, on dénombrait 3 065 logements sociaux, soit 18% du parc de logements rosnéen.

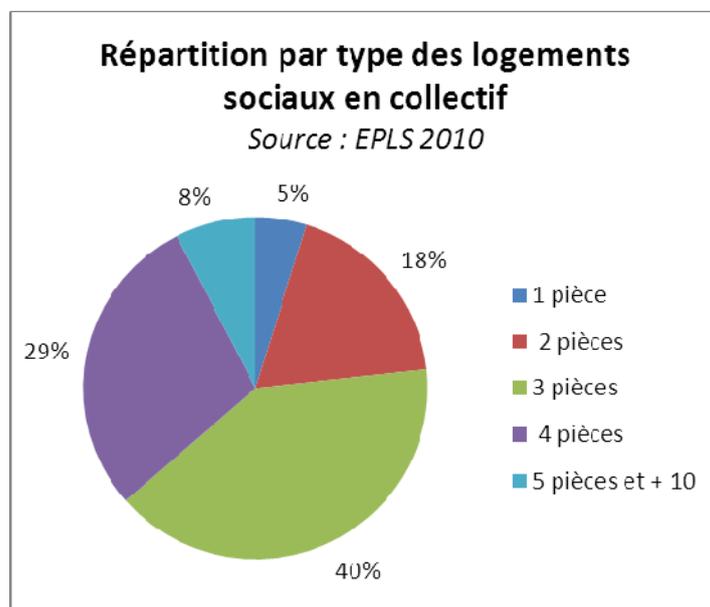
La ville poursuit ses efforts en faveur du développement de logements sociaux grâce :

- au conventionnement du patrimoine ICADE :
 - Logirep a signé son conventionnement pour 521 logements sociaux PLS en 2011
 - Le conventionnement du parc d'ICF La Sablière pour 381 logements sociaux PLS en 2011
 - Osica va signer son conventionnement en 2012 pour une comptabilisation au 1^{er} janvier 2013 conduisant à tendre vers 25 % de logements sociaux (376 PLS et 51 PLUS)
- A la construction de nouveaux logements :
 - 57 pavillons pour les Gens du Voyage
 - 27 logements rue Saint-Denis
 - 169 logements ANRU Mermoz (+ 28 logements sociaux par rapport aux logements démolis)
 - 22 logements (angle rue Claude Pernès/Lech Walesa : OGIF)
 - Projet de 115 logements Casanova majorité de PLAI/ PLUS (+ 18)
 - Projet de 113 logements PLS sur la ZAC de la Mare Huguet
 - Programmation à définir sur la ZAC Gabriel Péri

Actuellement, le parc de logements sociaux rosnéens est composé majoritairement de logements collectifs.

L'offre en logements familiaux (T3 et plus) représente 77% du parc social.

Mais le vieillissement de la population qui occupe ces logements pose aujourd'hui des problèmes de sous-occupation. Les bailleurs constatent que le nombre de personnes seules âgées occupant de grands logements progresse et qu'il est difficile de les reloger ailleurs, notamment dans des petits logements. Cette situation n'est pas évidente mais doit trouver dans les années à venir des solutions alternatives grâce à des réflexions partenariales entre la Ville et les bailleurs.



Globalement le parc social est de bonne qualité. Bien qu'une part importante des logements sociaux ait été construite avant la première réglementation thermique (1975), la qualité des logements a été maintenue grâce aux rénovations menées durant les années 2000.

Néanmoins la capacité des bailleurs à se lancer dans des opérations lourdes de réhabilitation est de plus en plus restreinte ce qui peut avoir un effet d'amointrissement de la qualité du parc social à plus long terme.

■ **Les orientations en termes de vente du patrimoine social et du développement de l'accession sociale à la propriété**

Il existe actuellement de réelles potentialités de vente de logements sociaux à leurs occupants. Les ventes suivantes sont recensées :

- Vente en cours aux locataires occupants de logements PLI : 308 PLI
 - o 135 dans le quartier Bois Perrier par Logirep dans le cadre du rachat Icade,
 - o 40 logements 2 à 10 rue des anciens combattants par I3F,
 - o 96 logements 1 à 4 allée des Sophoras par Osica,
 - o 37 logements PLI au 5-7 rue André Bernard par Batigère.
- Vente en cours aux locataires de logements sociaux :
 - o 35 (PLA) 15-15bis et 17 rue des 2 communes (I3F)
- Vente en projet aux locataires de logement sociaux :
 - o + 20 pavillons Casanova Logirep
 - o 27 logements (dont 16 pavillons) 7-9 Conrad Adenaeur par Domaxis

Par ailleurs, la Ville souhaite développer l'accès social à la propriété. Actuellement, cette démarche revêt un caractère expérimental (1 opération Pass foncier et un projet PSLA). Mais la Ville a, par ailleurs, adhéré à la coopérative d'accès social émanant de l'OPHLM 93 pour accompagner des projets d'accès social à la propriété.

5 - LA DEMANDE DES MENAGES ET LES MARCHES LOCAUX DE L'HABITAT

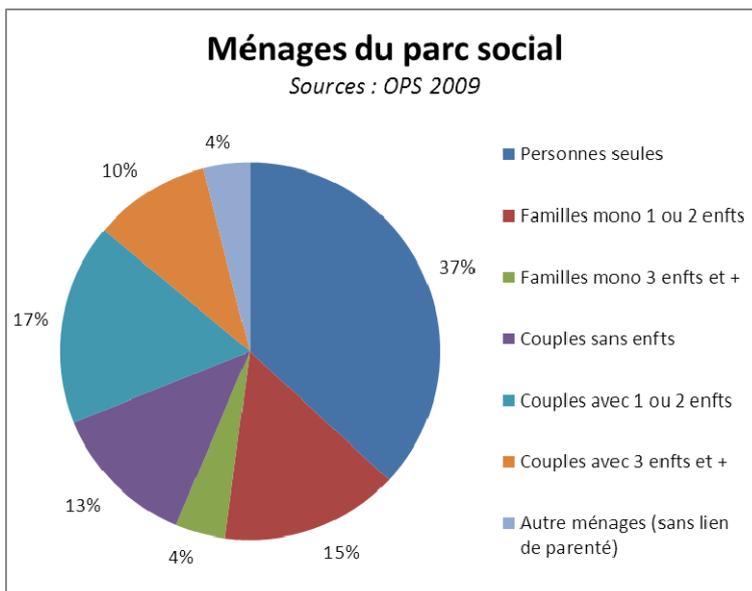
CLES DE LECTURE	<p>Dans le parc social</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des ménages de plus en plus précaires : 82% des emménagements récents du parc social sont éligibles à un logement très social de type PLAI. - Des jeunes et des familles monoparentales plus nombreux à entrer dans le parc social. - Une augmentation des prix des loyers à partir de 2007, qui tend à se stabiliser. <p>Dans le parc privé</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les acquéreurs à Rosny-sous-Bois sont en premier lieu les cadres et les professions intermédiaires : 48.5% des acquéreurs en 2010. - Un marché porté par les ventes d'appartements anciens (en moyenne, 295 ventes par an) et plus récemment par les ventes d'appartements neufs (191 ventes par an entre 2008 et 2010). - Des prix en constante augmentation qui ont été peu infléchis par la crise de 2008. - 3 990€/m² : prix moyen pour un appartement neuf à Rosny-sous-Bois en 2010 - 2 890€/m² : prix moyen pour un appartement ancien à Rosny-sous-Bois en 2010
------------------------	---

5.1 - DANS LE PARC SOCIAL

5.1.1 - La demande des ménages dans le parc social

A partir de l'enquête sur l'Occupation du Parc Social (OPS) de 2009, il est possible de caractériser les ménages qui occupent déjà le parc social et ceux qui viennent de s'y installer. L'enquête OPS 2009, a été réalisée auprès de 1 956 ménages.

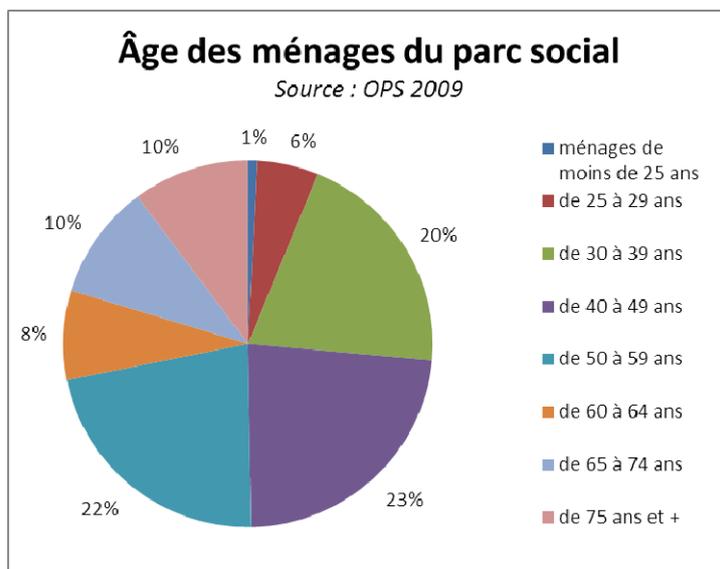
Plus d'un tiers des ménages du parc social (710 ménages) est constitué de personnes seules. Les familles monoparentales représentaient en 2009, 20% des ménages du parc social, c'est-à-dire 373 ménages. 523 couples avec enfants ont été recensés, représentant 27% des occupants du parc social.



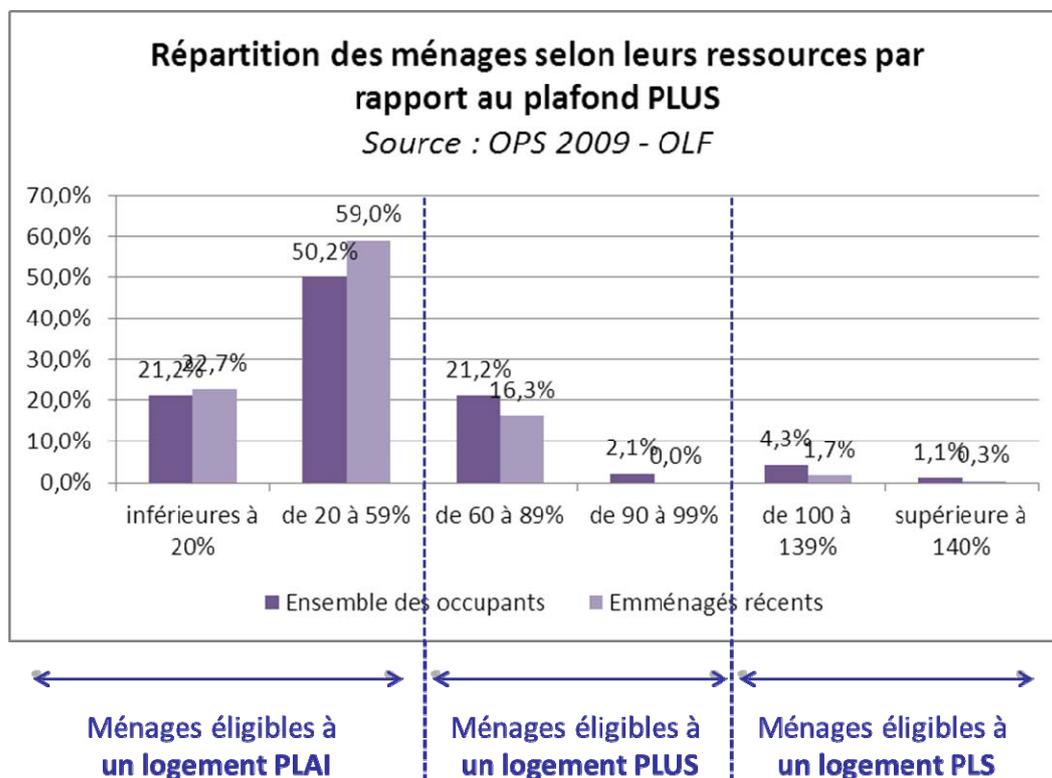
Au regard de leur répartition par âge, les moins de 30 ans représentent 7% des occupants, soit 118 ménages.

Les ménages entre 30 et 60 ans sont les plus nombreux : ils représentent 65% des occupants, soit 1 251 ménages.

Enfin, les ménages de plus de 60 ans, représentent 28% des occupants, c'est-à-dire 537 ménages en 2009.



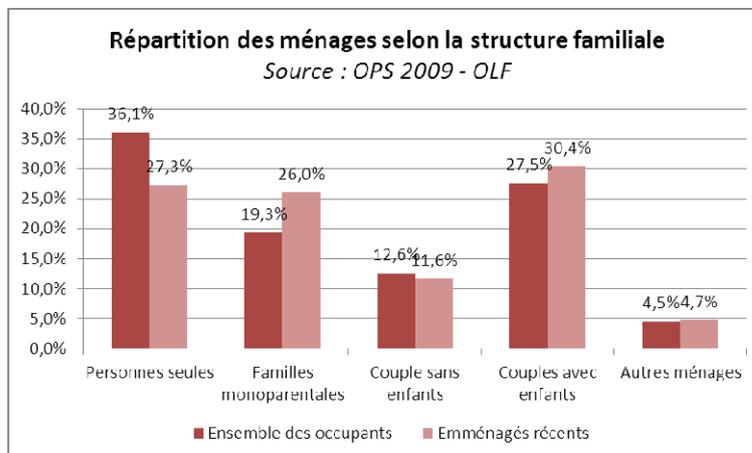
En termes de revenus, la majorité des ménages du parc social (71.4% des occupants, 1338 ménages en 2009) ont des ressources inférieures à 60% des plafonds pour accéder à un logement PLUS.



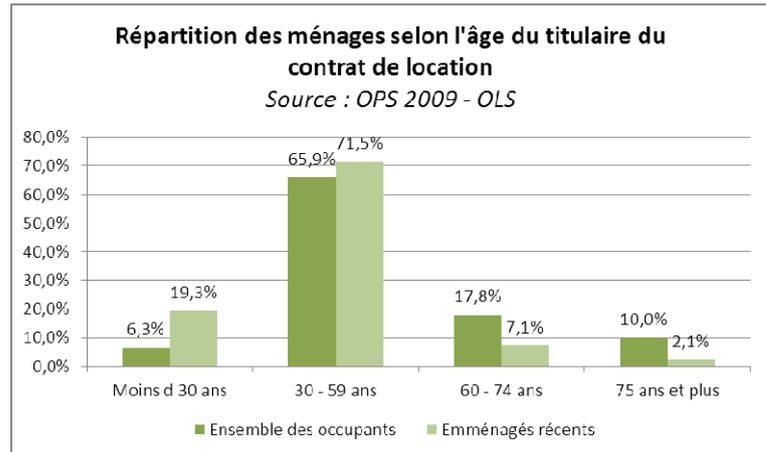
Mais la précarité des ménages tend à s'accroître au regard des éléments disponibles sur les ménages ayant emménagés récemment. Par rapport aux revenus, 81.7% des emménagés récents sont éligibles à un logement très social de type PLAI. Les ménages éligibles à un logement de type PLUS ou PLS sont moins nombreux.

Cette précarisation peut s'expliquer par l'évolution des structures familiales. Par rapport à l'ensemble des occupants du parc social, les emménagés récents se caractérisent par :

- **Des familles monoparentales plus nombreuses** : 26% des emménagés récents contre 19,3% des occupants de l'ensemble du parc. La demande en logement de ces ménages s'oriente plutôt vers des logements avec plusieurs chambres pour pouvoir accueillir les enfants lors des périodes de garde.



- **Des jeunes plus nombreux.** 19,3% des emménagés récents ont moins de 30 ans contre 6,3% de l'ensemble des occupants. Cependant, la part majoritaire reste les 30-59 ans (71,5% des emménagés récents et 65,9% de l'ensemble des occupants).



A l'image des évolutions sociodémographiques constatées à Rosny-sous-Bois qui impactent les ménages et leurs besoins en logement, la demande des ménages dans le parc social évolue.

Porte d'entrée potentielle du parcours résidentiel, notamment au moment du départ des enfants de la structure familiale, le logement social offre une réponse à cette demande. Le parc social répond aussi à Rosny-sous-Bois à quelques situations de personnes en situation d'urgence (jeunes en errance...).

5.1.2 - La demande des ménages dans le parc social, par quartiers

Grâce aux enquêtes de l'Occupation du Parc Social (OPS) réalisé par les bailleurs, il est possible d'avoir une vision plus précise de l'occupation du parc par quartiers.

Les informations présentées ci-dessous concernent uniquement le patrimoine des bailleurs suivants :

- OPHLM du 93
- OSICA
- VILOGIA
- Immobilière 3F
- EFIDIS
- ICF La Sablière
- Domaxis
- LOGIREP

soit 2 478 logements locatifs sociaux. Cette enquête a été menée en 2010 auprès de 1 956 ménages rosnéens occupant le parc social.

A partir des cartes présentées ci-après, il est possible de disposer par quartiers des principales caractéristiques des ménages.

Saussaie – Beauclair – Boissière

Les occupants du parc social de ce quartier se caractérisent par leur diversité. D'après les informations de l'enquête OPS, réalisée sur 417 logements et menée auprès de 403 ménages, le quartier accueille majoritairement des gens en âge de travailler, les personnes de moins de 30 ans (6.7%) et de plus de 60 ans (17.4%) étant proportionnellement peu nombreuses.

Les ménages habitant dans les résidences sis dans le quartier, sont majoritairement des familles : 51.9% des ménages sont des couples, 23.8% des familles monoparentales. Les personnes seules sont plus faiblement représentées que dans les autres quartiers enquêtés : elles représentent 21.8% des ménages.

Les ménages installés dans ce quartier présentent aussi une diversité de revenus. 17.6% des ménages enquêtés ont des revenus inférieurs à 20% du plafond PLUS et seulement 3.5% des ont des revenus supérieurs aux plafonds PLUS.

Marnaudes – Bois Perrier

Les ménages enquêtés du quartier Marnaudes – Bois Perrier (279 ménages) présentent les caractéristiques les plus marquées en matière de vieillissement. C'est dans ce quartier que ce concentre la part la plus importante de ménages de plus de 60 ans (37.6%) et de personnes seules (44.4%). Ces deux indicateurs peuvent être liés compte tenu des situations de veuvage de plus en plus nombreuses.

15% des ménages de ce quartier ont des revenus inférieurs à 20% du plafond PLUS et seulement 5% ont des revenus supérieurs aux plafonds PLUS.

Centre-ville

Les 216 ménages enquêtés dans le quartier du Centre-Ville présentent aussi des caractéristiques diverses. Les logements sociaux de ce quartier (256 logements dans le cadre de l'enquête OPS) accueillent peu de ménages âgés de moins de 30 ans (5.1%) pendant qu'un quart des ménages ont plus de 60 ans (25.5%).

La proportion de personnes seules est la plus importante (41.2%), les couples (36.6%) et les familles monoparentales (19%) ne représentant que la moitié des ménages présents.

Les ménages du Centre-ville se distinguent cependant par leur niveau de revenu. Avec le quartier Justice, dans le quartier du Centre-ville, 10% des ménages du parc social ont des revenus supérieurs aux plafonds PLUS.

Pré Gentil – Casanova

Parmi les 1096 logements et les 848 ménages enquêtés, le quartier du Pré-Gentil Casanova accueille une proportion plus importante qu'ailleurs de ménages ayant des revenus inférieurs à 20% des plafonds PLUS : 26.5%.

Le quartier compte une majorité de couples (37.7%) et de personnes seules (32.8%) bien que les familles monoparentales soient proportionnellement encore fortement représentées (20.3%).

A l'image du Centre-ville, les ménages de moins de 30 ans sont peu nombreux et ne représentent que 5.3% des ménages occupant un logement social et les ménages de plus de 60 ans représentent quasiment un tiers des ménages (28.7%).

Justice - Boutours

Les 137 ménages enquêtés occupant 172 logements dans ce quartier présentent des caractéristiques très marquées.

Dans le quartier des Boutours, on note à la fois la part la plus importante de ménages de moins de 30 ans (13.1%), mais aussi de personnes seules (69.3%). Les personnes de plus de 60 ans représentent près d'un tiers des ménages (29.2%).

Les couples (20.4%) et les familles monoparentales (10.2%) sont proportionnellement moins nombreux que dans les autres quartiers de Rosny-sous-Bois.

C'est aussi dans ce quartier que se concentre la part la plus importante de ménages ayant des revenus inférieurs à 20% des plafonds PLUS : 29.2%.

Justice

Les 73 ménages enquêtés occupant 85 logements occupés ont des caractéristiques diverses. Les ménages de moins de 30 ans (12.3%) et de plus de 60 ans (32.9%) sont fortement représentés. La moitié de ces ménages sont des personnes seules (49.3%), 35.6% sont des couples et 11% des familles monoparentales.

Comme le Centre-ville, ce quartier compte une part importante, par rapport aux quartiers étudiés, de ménages aux revenus supérieurs aux plafonds PLUS (11%).

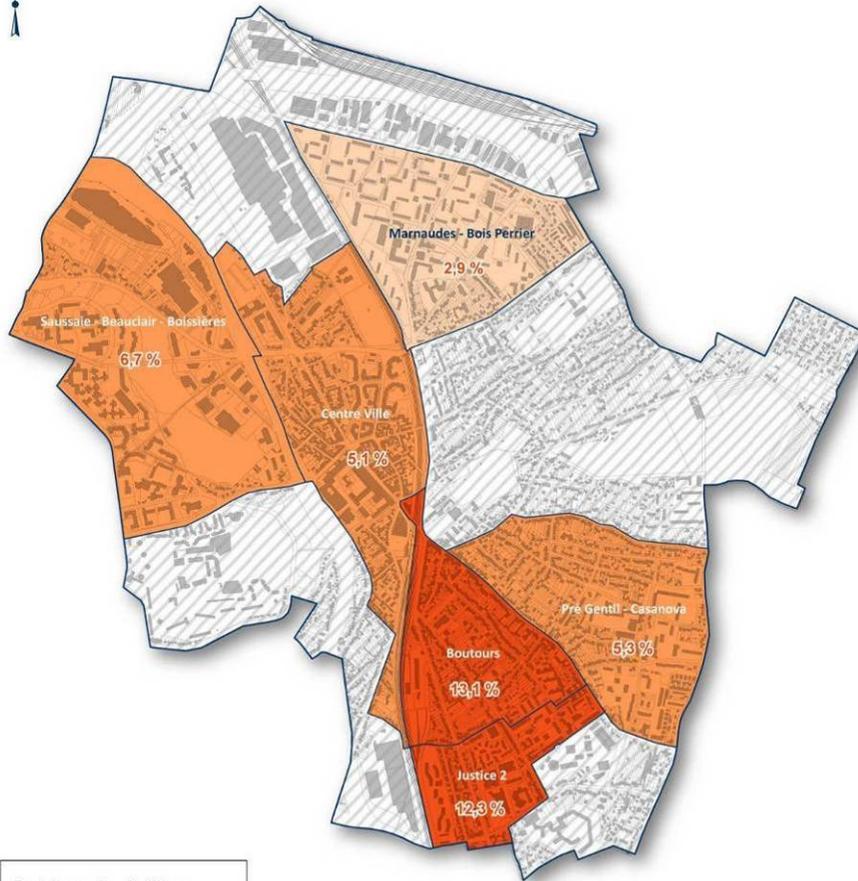
Face à ces différents éléments statistiques, il est aisé de constater que les différents quartiers d'habitat social de Rosny-sous-Bois sont confrontés à des problématiques plus ou moins marquées : vieillissement de la population posant la question de l'adaptation du parc de logement, niveau de revenus parfois supérieur aux plafonds du logement social, isolement de certaines personnes, monoparentalité nécessitant des logements assez grands pour pouvoir accueillir des enfants pendant les temps de garde...



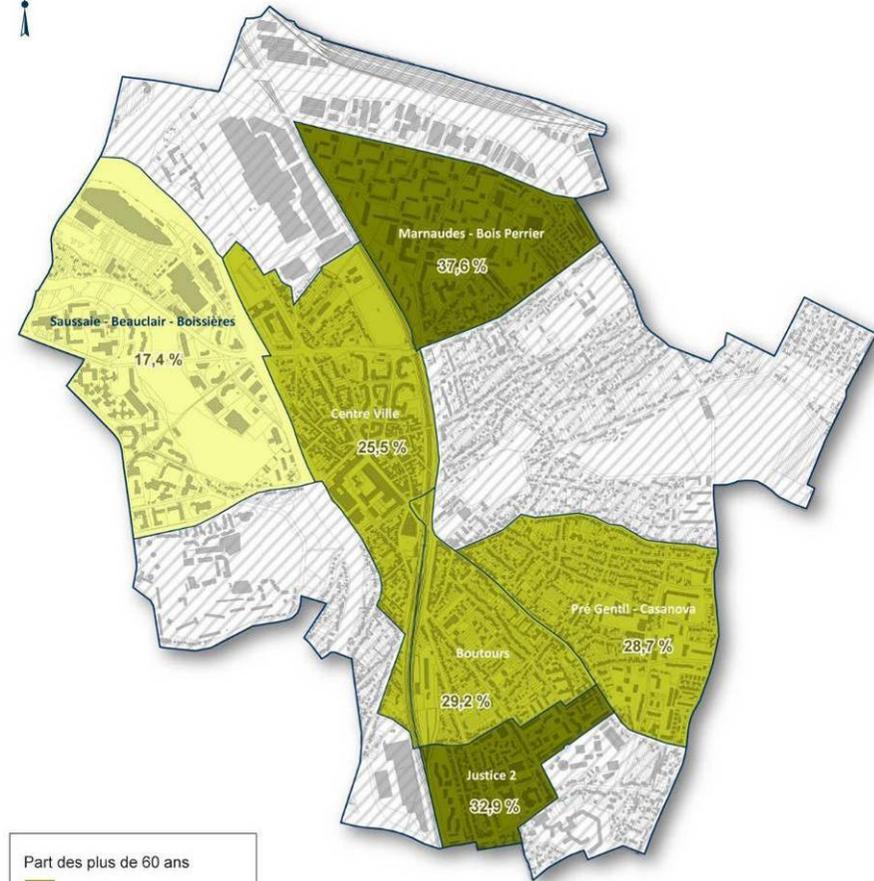
Moins de 30 ans



Plus de 60 ans



Source : Enquête OPS 2010



Source : Enquête OPS 2010

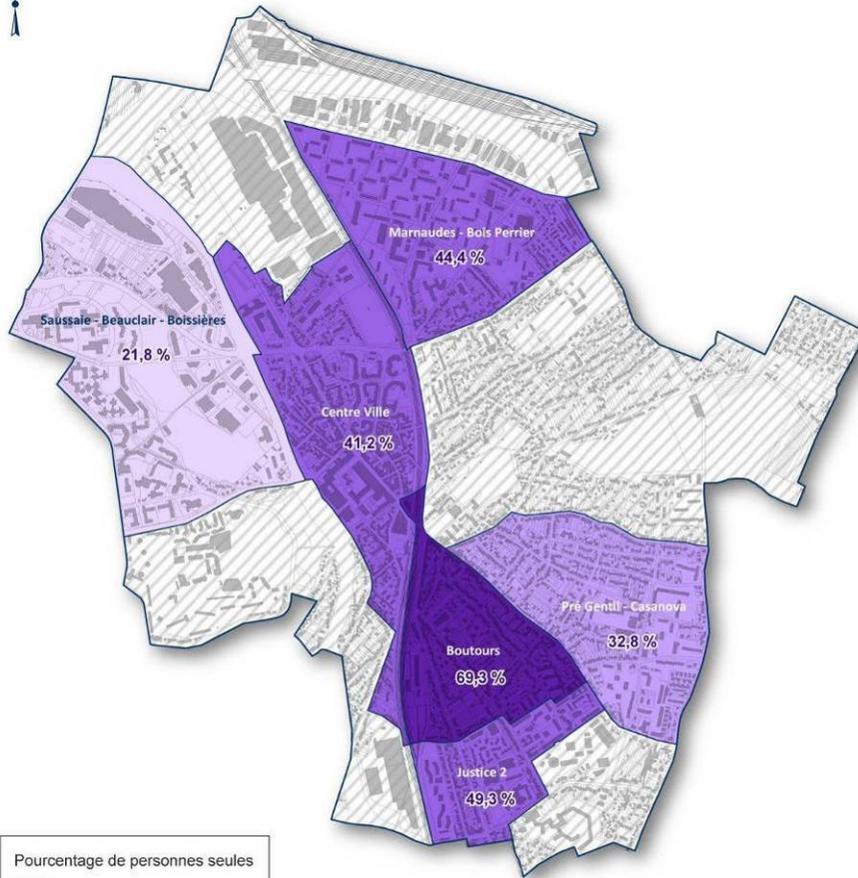




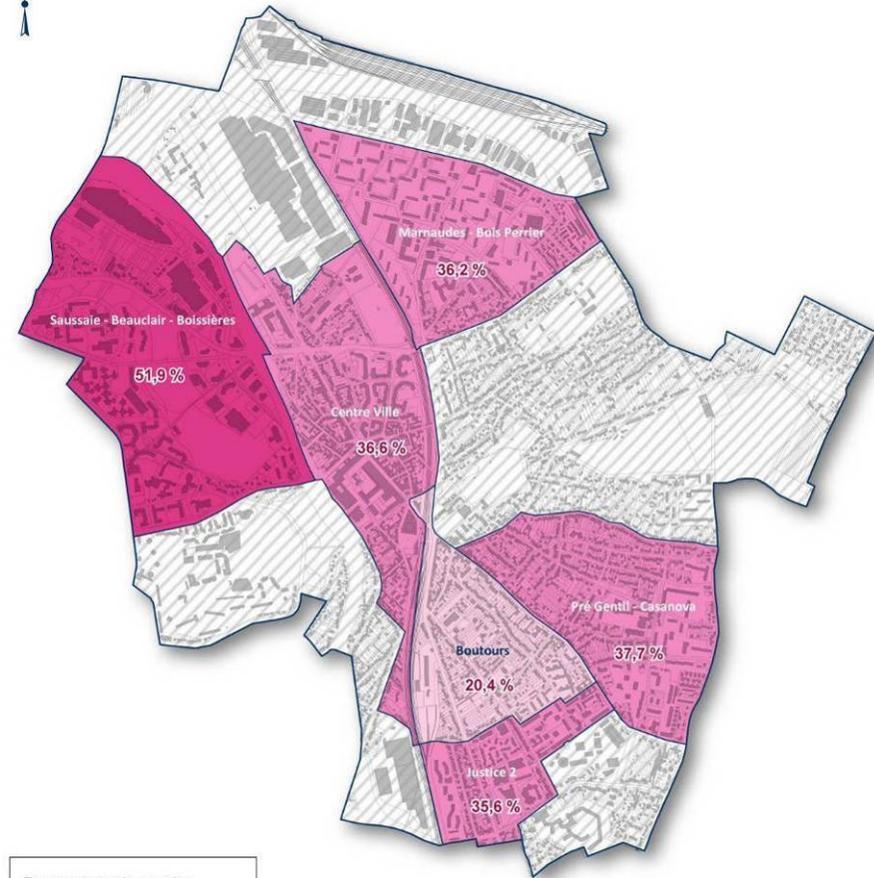
Personnes seules



Couples



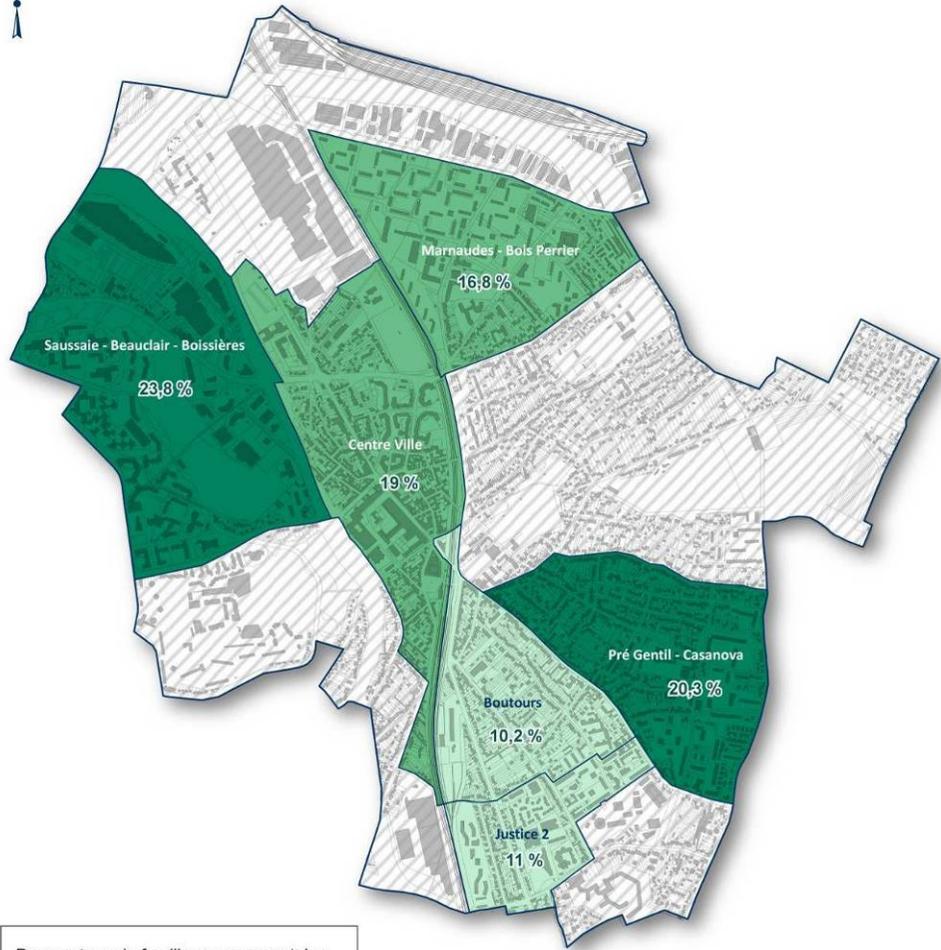
Source : Enquête OPS 2010



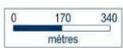
Source : Enquête OPS 2010



Familles monoparentales



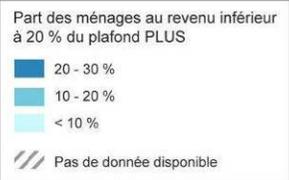
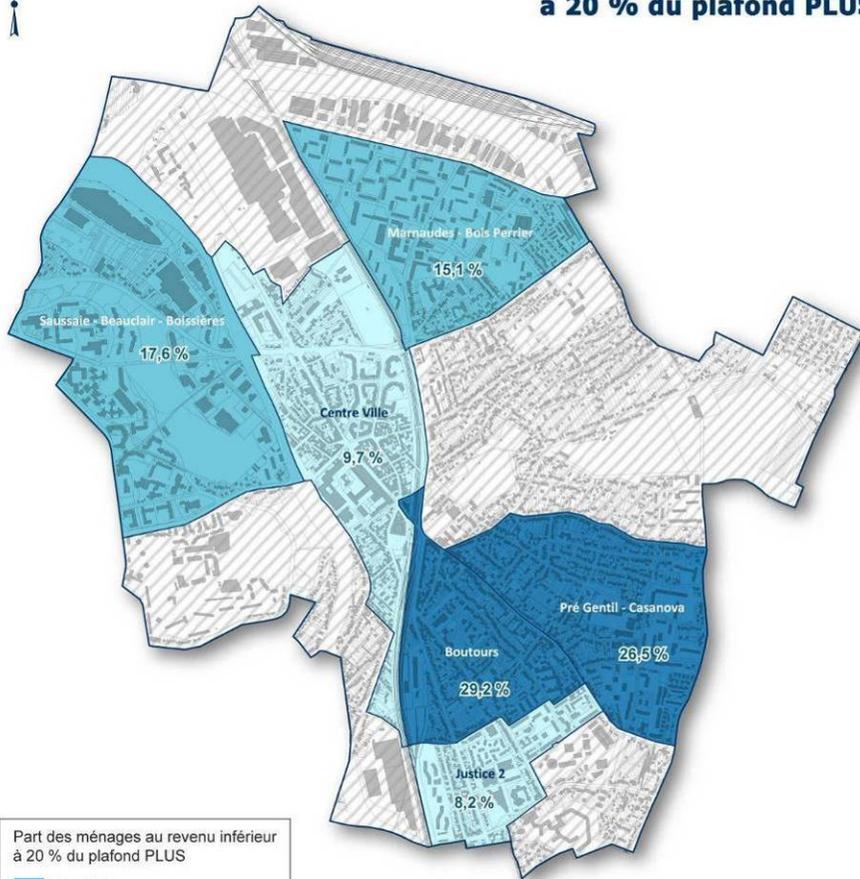
Source : Enquête OPS 2010



Envoyé en préfecture le 04/07/2013
Reçu en préfecture le 04/07/2013
Affiché le



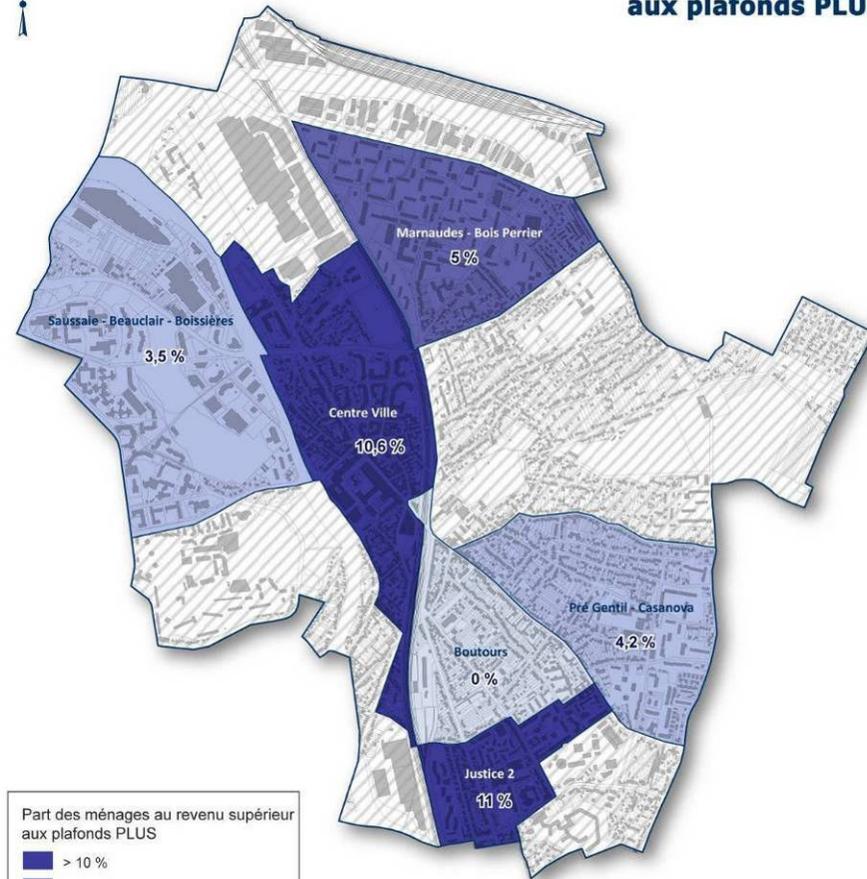
Ménages au revenu inférieur à 20 % du plafond PLUS



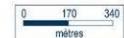
Source : Enquête OPS 2010



Ménages au revenu supérieur aux plafonds PLUS



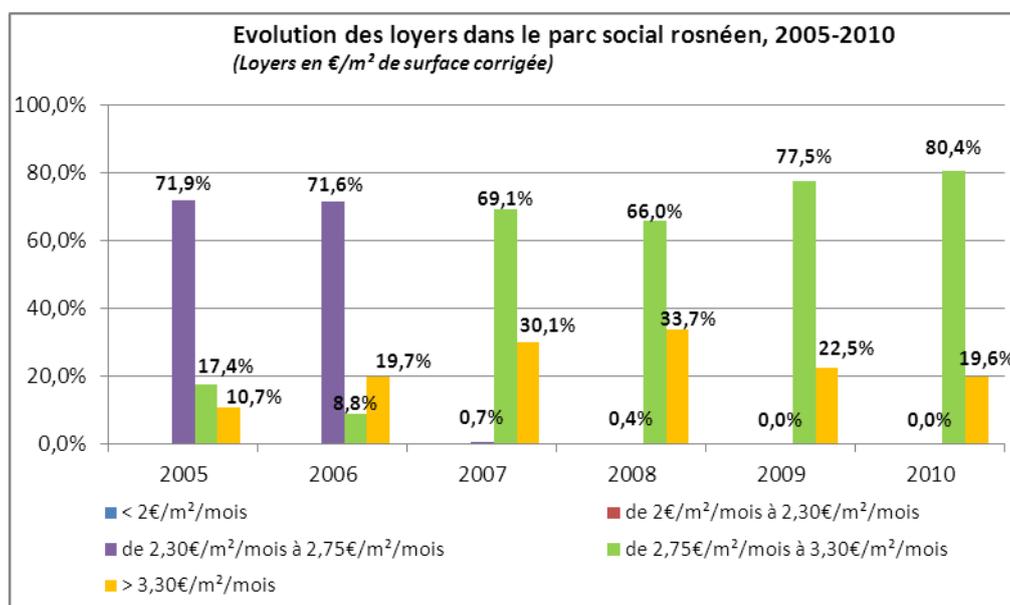
Source : Enquête OPS 2010



5.1.3 - Les prix de loyers constatés dans le parc social

Parallèlement à la précarisation des ménages, notamment des emménagés récents une augmentation des prix de loyer est constatée entre 2005 et 2010.

Alors qu'en 2005 et 2006, plus de 70% des logements avaient un loyer compris entre 2.30€/m²/mois et 2.75€/m²/mois, on constate à partir de 2007, une augmentation de l'ensemble des loyers avec 70% à 80% de logements ayant un loyer de 2.75€/m²/mois et 3.30€/m²/mois et entre 20% et 30% de logements ayant un loyer supérieur à 3.30€/m²/mois contre 10 à 20% en 2005 et 2006.



Source : EPLS 2010

5.2 - DANS LE PARC PRIVE

5.2.1 - La demande des ménages dans le parc privé

A partir des échanges avec les différents partenaires locaux de l'habitat privé (notaire, agences immobilières, promoteurs), il est fait un constat partagé : Rosny-sous-Bois offre un parc de logements privés de bonne qualité générale avec des surfaces grandes pour des logements situés dans la première couronne parisienne.

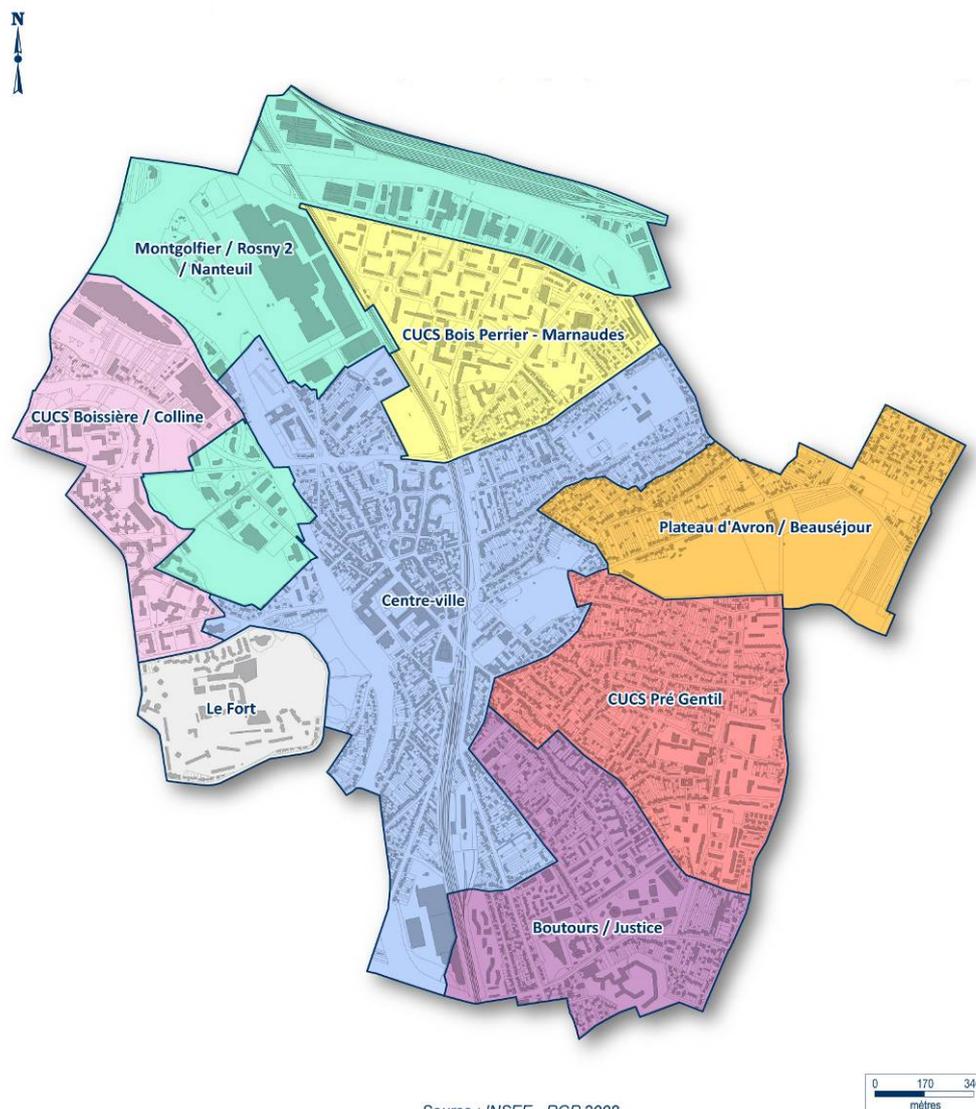
Compte tenu de la proximité relative de Paris, zone d'attraction forte, la demande dans le parc privé se concentrent particulièrement sur des biens de taille moyenne à grande. Une demande forte est constatée sur :

- Les F3 récents, de 60 -70 m², en centre-ville, pour des montants avoisinant 230 000€
- Les F2 récents, de 50 m², en centre-ville, pour 170 000€

- Les maisons avec 3 chambres, entre 350 000 et 370 000€

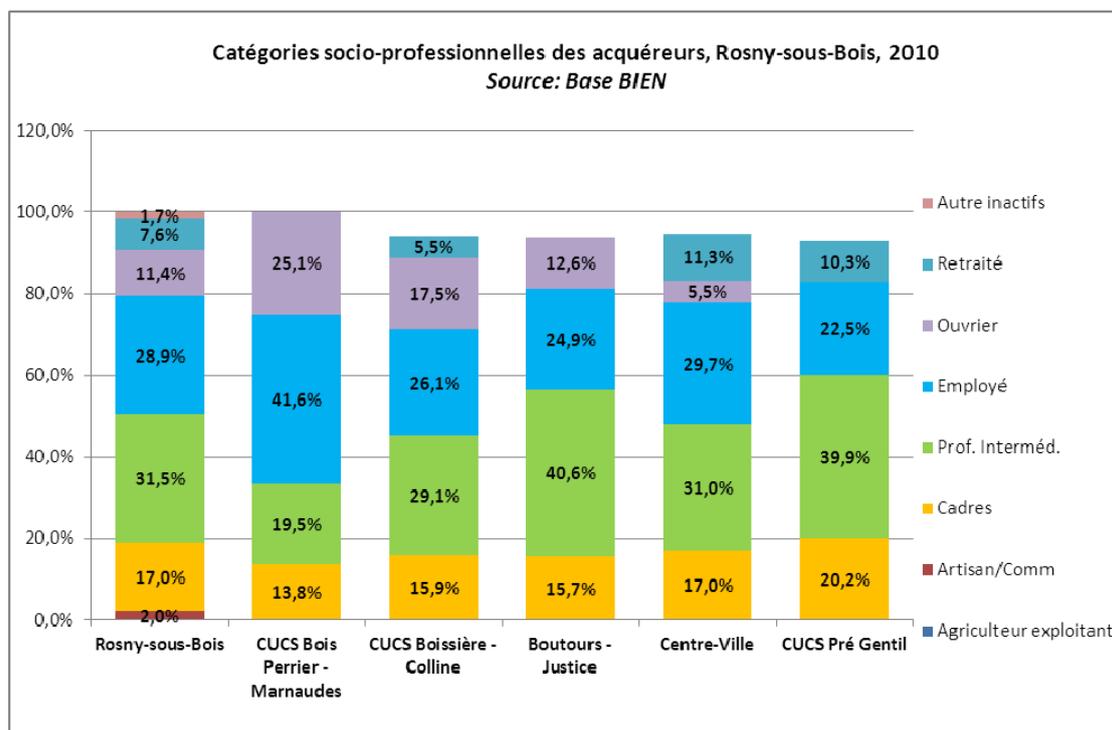
Les pourtours du Golf, le quartier du Changis et du Pré-Gentil, dans leurs franges à proximité immédiate du centre-ville, et la résidence des 10000 Rosiers, sont également des quartiers recherchés. Cela s'explique par leur proximité du centre-ville, leur qualité de cadre de vie, mais aussi leurs prix qui sont 5 à 10 % en-deçà de ceux du centre-ville.

Pour illustrer ces propos, l'exploitation et l'analyse de la base BIEN² concernant les acquéreurs apportent quelques éléments quantitatifs qui concernent le découpage par quartiers figurant ci-dessous (regroupement de sections cadastrales) :



Les données sur les acquéreurs de maisons anciennes n'étant pas disponibles sur l'ensemble des quartiers de la ville et les répartitions par CSP, origine géographique et âge étant sensiblement identiques entre les acquéreurs d'appartements anciens et ceux de maisons anciennes, les analyses suivantes ont été réalisées uniquement sur les acquéreurs d'appartements anciens.

² La base BIEN est la Base d'Informations Economiques et Notariales d'Ile de France.



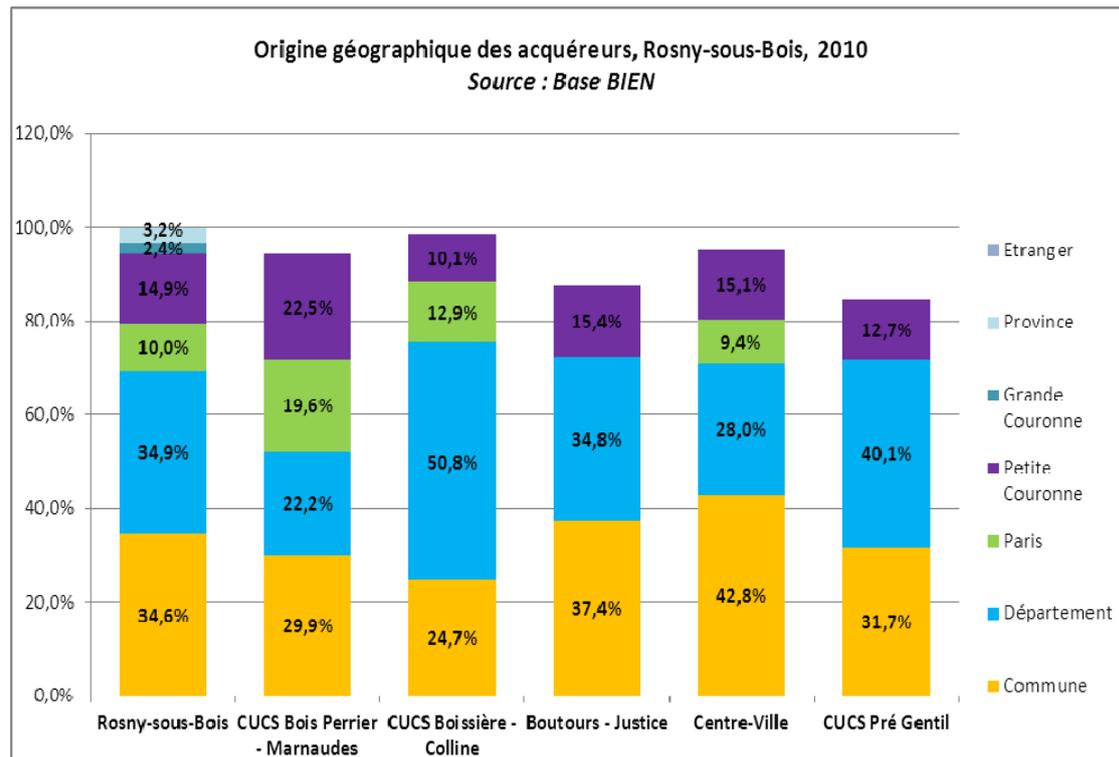
Les employés (28,9%) et les professions intermédiaires (31,5%) constituent les catégories socio-professionnelles qui accèdent le plus à Rosny-sous-Bois.

Toutefois, les professions intermédiaires semblent préférer les quartiers Boutours – Justice (40,6%), CUCS Pré-Gentil (31%) et Centre-Ville (39,9%), tandis que les employés sont plus représentés dans les quartiers CUCS Bois Perrier – Marnaudes (41,6%) et Boissière – Colline (26,1%) ainsi que dans le Centre-Ville (29,7%).

Représentant 17% des acquéreurs, les cadres constituent la troisième CSP qui accède le plus à Rosny-sous-Bois. Ces derniers semblent cependant privilégier les quartiers du CUCS Pré Gentil (20,2%) et du Centre-Ville (17%), leur proportion descendant en dessous des 17% dans les autres quartiers, en particulier dans le quartier CUCS Bois Perrier - Marnaudes où leur part au sein des acquéreurs d'appartements anciens descend à 13,8%.

Il faut souligner la grande hétérogénéité sur quartier CUCS du Pré Gentil, qui peut expliquer son attractivité auprès des acquéreurs.

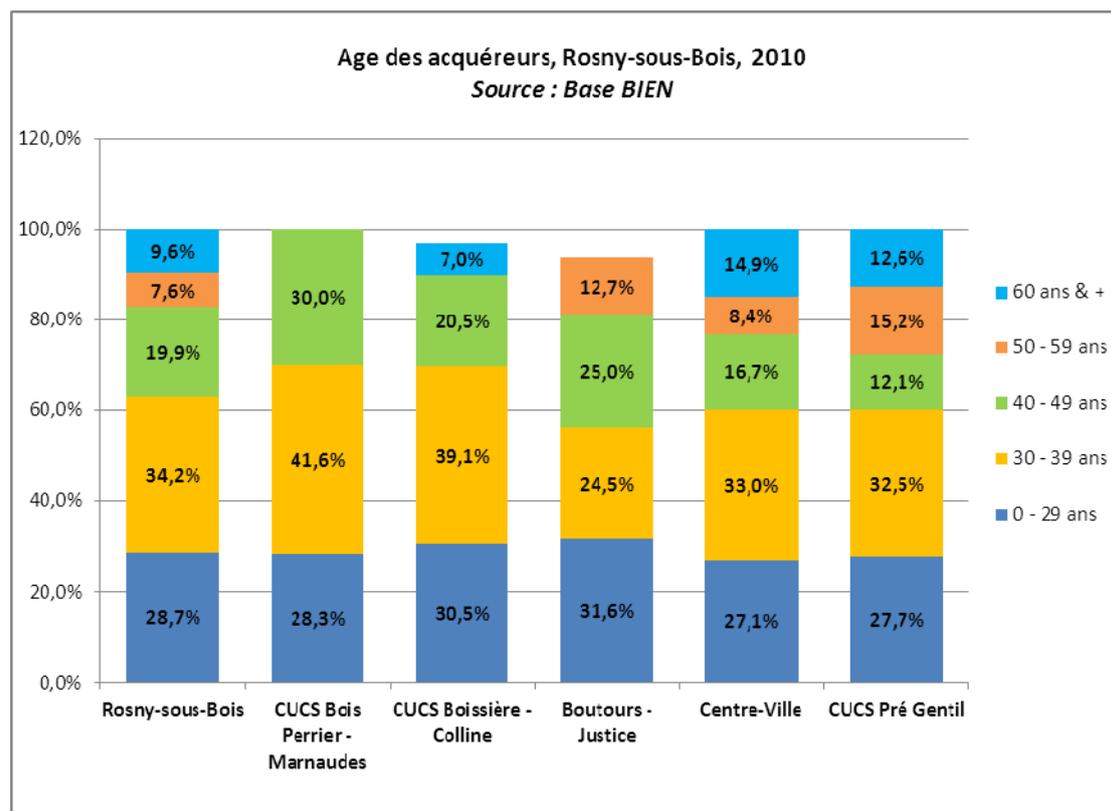
Les ouvriers représentent 11,4% des acquéreurs d'appartements anciens à l'échelle de la ville. Leur présence est cependant très inégale d'un quartier à l'autre : ils sont ainsi très présents dans les deux quartiers CUCS et à l'inverse, faiblement représentés voire absents dans les quartiers du Centre-Ville (5,5%) et du CUCS Pré Gentil.



A l'échelle de la ville, les acquéreurs sont principalement originaires de la commune et du département. Ils se répartissent de manière équivalente entre Rosny-sous-Bois (34,6%) et la Seine-Saint-Denis (34,9%).

Les acquéreurs originaires de Rosny-sous-Bois sont toutefois plus présents dans les quartiers du Centre-Ville (42,8%) et Boutours-Justice (37,4%) tandis que les acquéreurs issus du département sont particulièrement représentés dans le quartier CUCS Boissière – Colline où ils constituent la moitié des acquéreurs d'appartements anciens, et dans le quartier CUCS Pré Gentil (40,1%).

La Petite Couronne (14,9%) et Paris (10%) constituent, après la commune et le département, les principaux territoires d'origine des acquéreurs. Ils se concentrent particulièrement dans le quartier CUCS Bois Perrier – Marnaudes où ils représentent à eux deux 42,1% des acquéreurs, contre environ 20% dans le quartier CUCS Boissière Colline et le Centre-Ville.



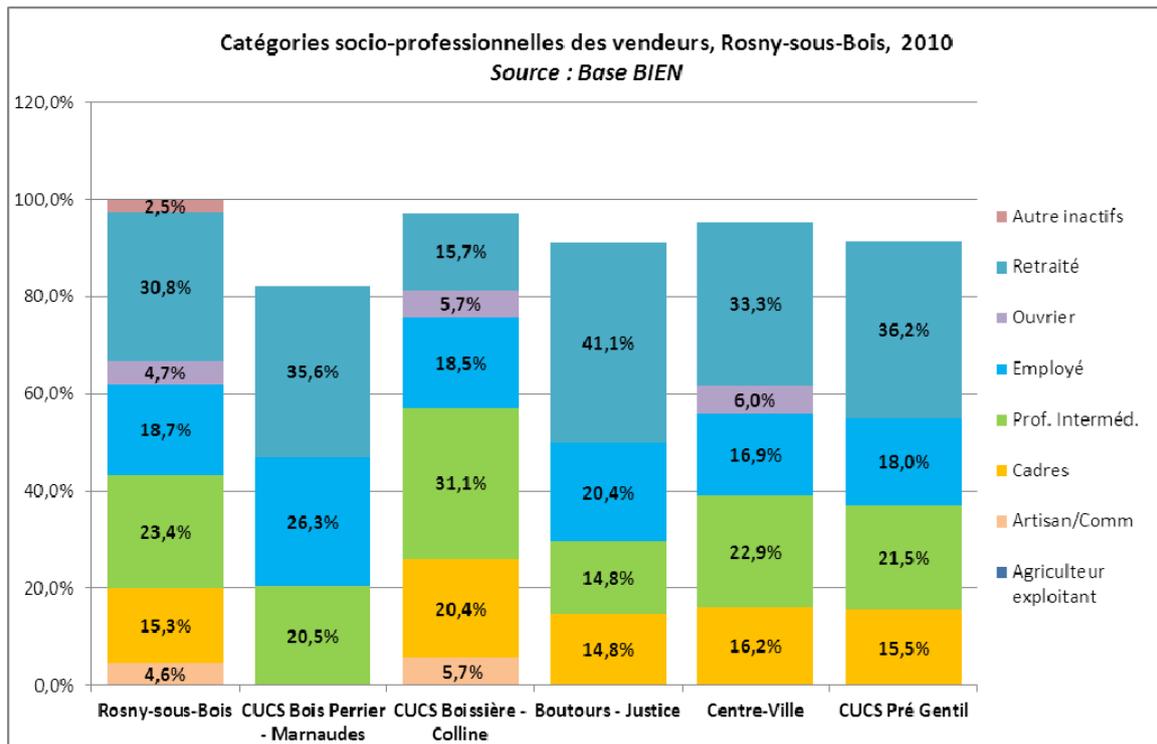
Les 30-39 ans (34,2%) constituent la tranche d'âge qui accède le plus à Rosny-sous-Bois, immédiatement suivis par les 0-29 ans (28,7%). Les premiers semblent privilégier les deux quartiers CUCS de la commune tandis que les seconds sont plus présents dans le quartier CUCS Boissière - Colline et le quartier Boutours – Justice.

Les 40-49 ans représentent 20% des acquéreurs à l'échelle de la commune, leur proportion est toutefois plus élevée dans les quartiers Bois Perrier – Marnaudes et Boutours-Justice.

Les 60 ans et plus privilégient quant à eux les quartiers du Centre-Ville (14,9%) et du CUCS Pré Gentil (12,6%) où ils sont plus représentés qu'à l'échelle de la ville (9,6%).

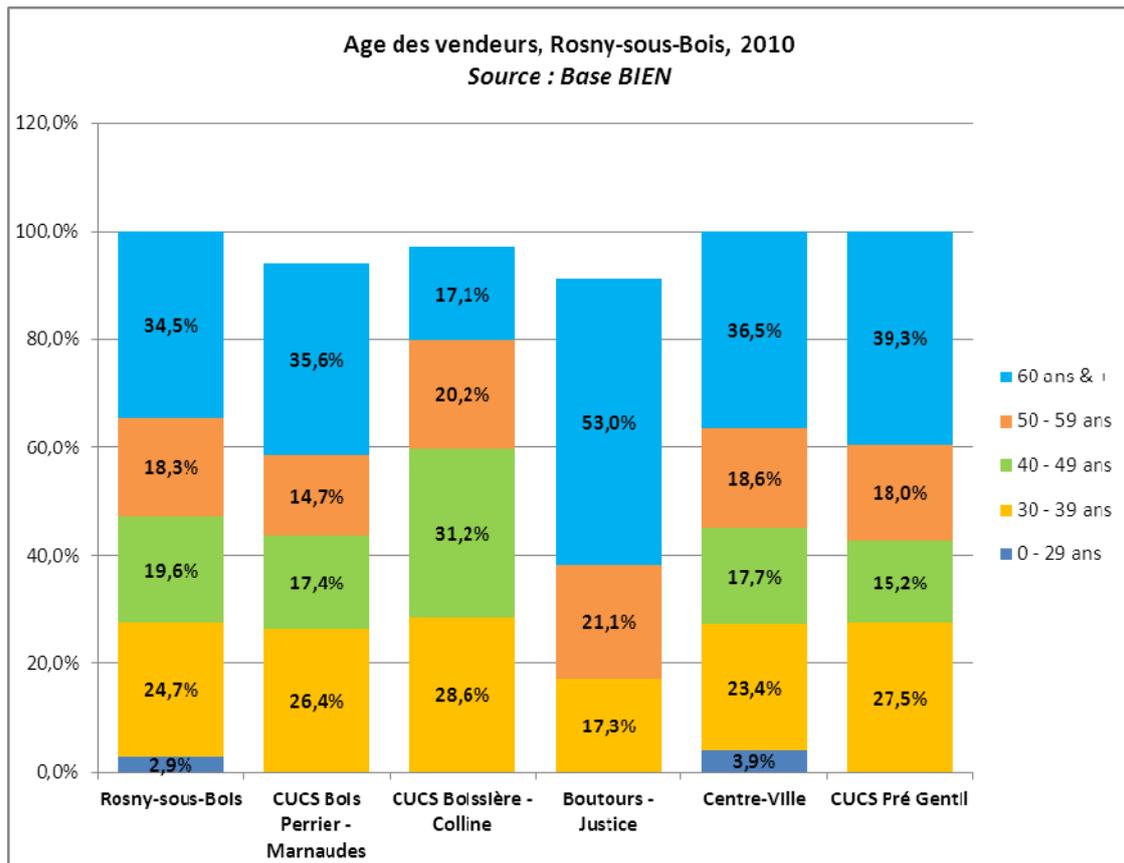
5.2.2 - Les caractéristiques des vendeurs de biens immobiliers à Rosny-sous-Bois

Les données sur les vendeurs de maisons anciennes n'étant pas disponibles sur l'ensemble des quartiers de la ville et les répartitions par CSP et âge étant sensiblement identiques entre les vendeurs d'appartements anciens et ceux de maisons anciennes, les analyses suivantes ont été réalisées uniquement sur les vendeurs d'appartements anciens.



30% des vendeurs d'appartements anciens sur la commune de Rosny-sous-Bois sont retraités, cette proportion augmente à l'échelle des quartiers. Elle est particulièrement importante sur le quartier Boutours – Justice où les retraités représentent 41,1% des vendeurs. Cette part significative s'explique notamment par une démarche classique de retraités franciliens : vendre le logement qu'ils ont occupé durant leur vie active pour aller s'installer en province.

Les professions intermédiaires et les employés constituent les catégories socio-professionnelles qui, après les retraités, sont les plus représentées parmi les vendeurs : respectivement 23,4% et 18,7%. Ces deux catégories représentent environ 40% des vendeurs d'appartements anciens dans les différents quartiers, exception faite des deux quartiers CUCS Bois Perrier - Marnaudes et Boissière - Colline où leur part atteint 50%. Représentant environ 15% des vendeurs, les cadres viennent en quatrième position.



34,5% des vendeurs sur la commune de Rosny-sous-Bois sont âgés de plus de 60 ans. Cela corrobore des données sur la répartition de la population par CSP. Cette proportion atteint 53% dans le quartier Boutours – Justice où la part des retraités parmi les vendeurs est la plus élevée, et à l'inverse 17,1% dans le quartier CUCS Boissière – Colline où leur part est la plus faible.

Après les plus de 60 ans, les 30-39 ans constituent la catégorie d'âge la plus représentée parmi les vendeurs : leur proportion atteint 24,7% à l'échelle de la commune. Cette proportion est légèrement plus élevée dans les quartiers CUCS Bois Perrier Marnaudes (26,4%) et Boissière Colline (28,6%) ainsi que dans le quartier CUCS Pré Gentil (27,5%).

Les 40-49 ans et les 50-59 ans sont présents de manière à peu près équivalente parmi les vendeurs d'appartements anciens : ils représentent respectivement 19,6% et 18,3% des vendeurs sur la commune de Rosny-sous-Bois.

Le marché l'accession privée à Rosny-sous-Bois semble principalement porté par les employés et les professions intermédiaires pour les catégories socio-professionnelles, et les 30-39 ans pour les tranches d'âge.

En effet, les employés et les professions intermédiaires appartiennent aux catégories socio-professionnelles qui vendent le plus à Rosny-sous-Bois (après les retraités) mais elles constituent également les catégories socio-professionnelles qui accèdent le plus à Rosny-sous-Bois. Il en est de même pour la tranche d'âge des 30-39 ans qui fait partie des classes d'âge qui vendent le plus (après les plus de 60 ans) mais qui sont aussi ceux qui accèdent le

plus à la commune. En revanche, si les plus de 60 ans constituent la tranche d'âge la plus représentée parmi les vendeurs, ils sont très peu présents parmi les acquéreurs.

Ces dynamiques s'expliquent pour partie par les parcours résidentiels des ménages. Entre 30 et 39 ans, une part importante des ménages engage le premier ou le deuxième achat. A plus de 60 ans, les ménages vendent leur bien pour aller s'installer dans un autre logement pour leur retraite. En Ile-de-France, le tropisme de ces classes d'âges vers la Province est fortement marqué.

5.2.3 - Les produits du marché de l'accession rosnéen

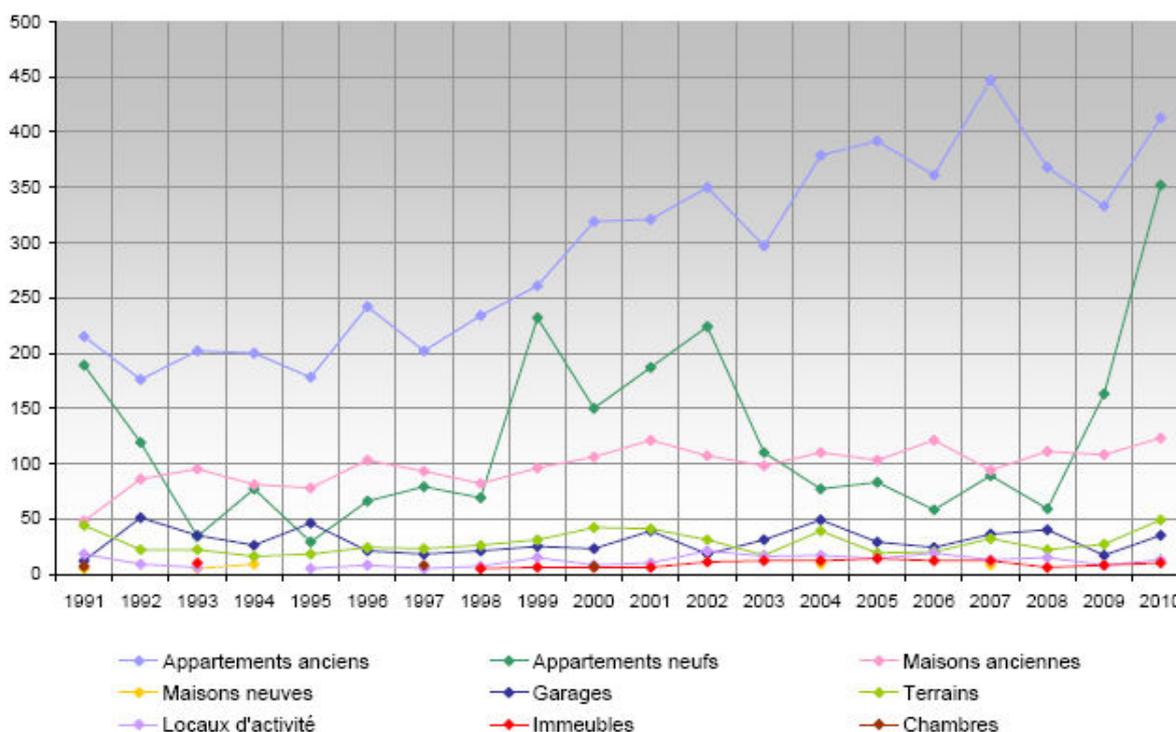
Durant les vingt dernières années, le marché de l'habitat privé à Rosny-sous-Bois a largement été alimenté par les transactions d'appartements anciens : en moyenne 295 appartements anciens sont vendus chaque année entre 1991 et 2010. En constante progression depuis les 20 dernières années, le marché des appartements anciens a marqué un recul des transactions entre 2007 et 2009.

Durant la période récente (2008 – 2010), la vente des appartements neufs a fortement augmenté. Alors que la moyenne annuelle du volume des ventes était de 110 appartements, depuis 2008, celle-ci est de 191 appartements neufs en moyenne par an. Un pic, au regard des 20 dernières années, est constaté avec en 2010, 352 ventes d'appartements neufs. Ce type de biens n'a pas été concerné à Rosny-sous-Bois par les effets de la crise de 2008-2009. Au contraire, ce marché s'est fortement développé grâce aux différents programmes neufs réalisés.

Les autres types de biens et notamment les maisons anciennes, ont une progression plus constante. En moyenne depuis 1991, 98 maisons anciennes sont vendues.

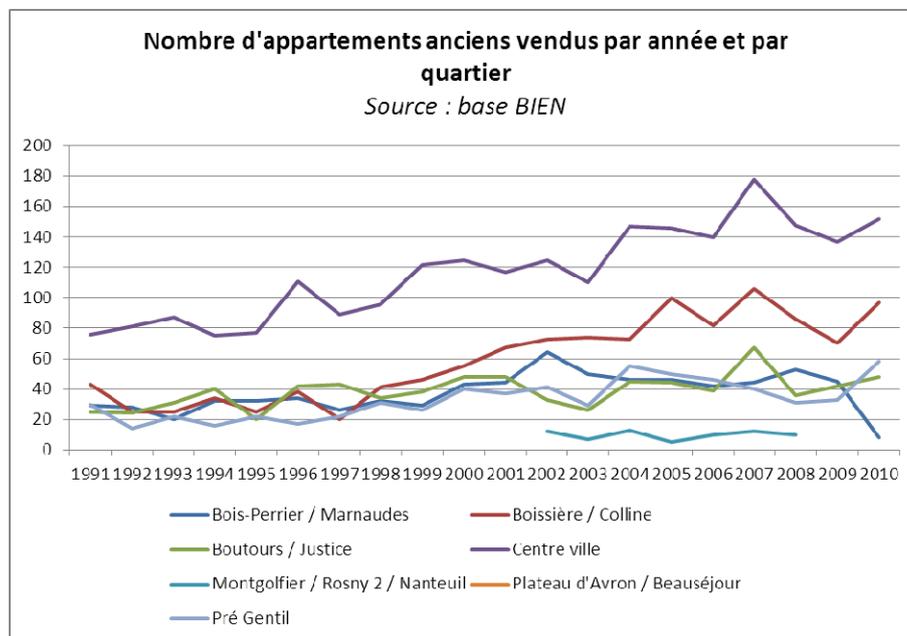
Nombre de ventes par année et par type de biens à Rosny-sous-Bois

Source : Base BIEN 2010

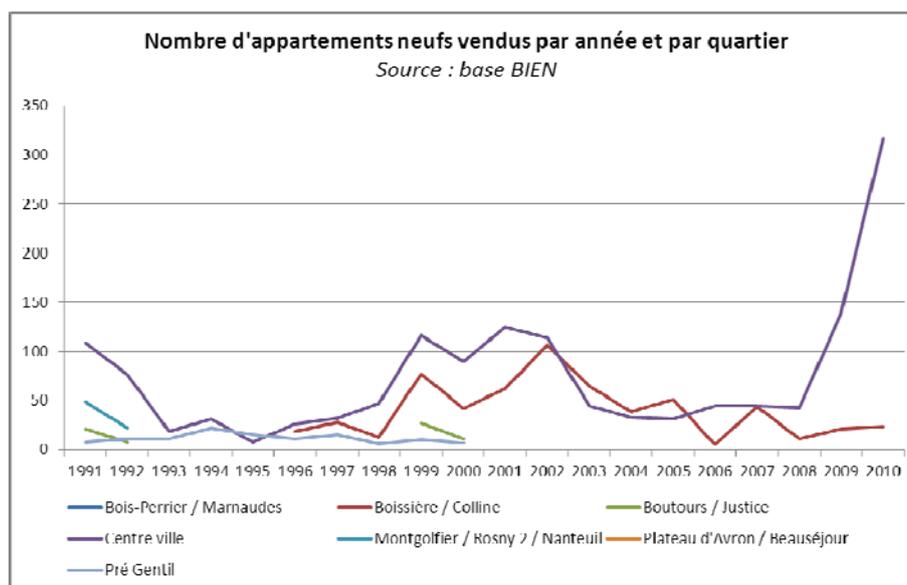


Mais ces ventes se concentrent sur quelques quartiers de la ville de Rosny-sous-Bois.

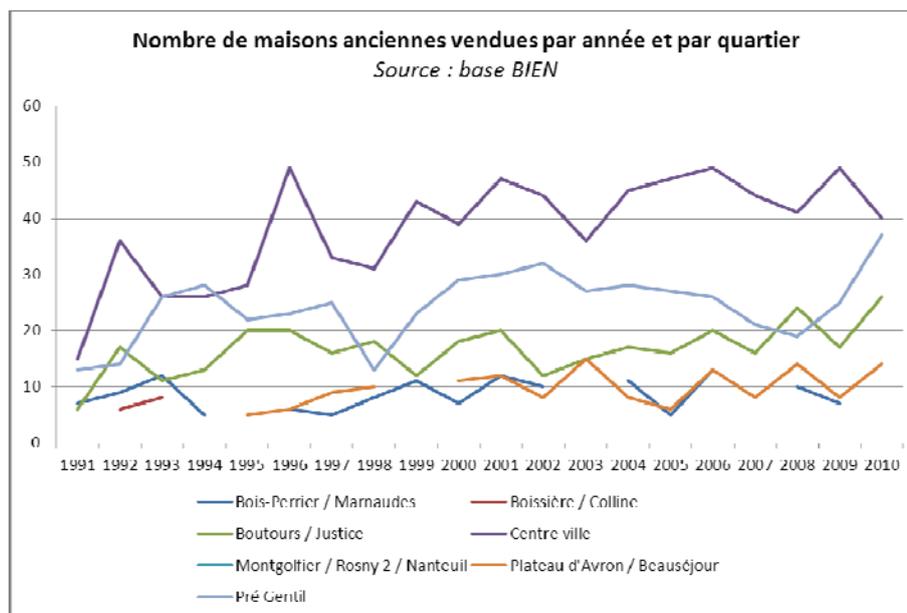
Concernant les appartements anciens, la majorité des transactions sont réalisées dans les quartiers du centre-ville et de Boissière / Colline qui représentent respectivement 40.3% et 20.3% des transactions d'appartements anciens sur la période 1991-2010.



Ce sont les mêmes quartiers qui concentrent le plus de transactions d'appartements neufs. Cela s'explique par la concentration des programmes neufs dans ces quartiers.



Enfin, concernant les maisons anciennes, les transactions se concentrent dans le centre-ville, le Pré Gentil et le quartier Boutours / Justice qui concentrent la majorité de l'offre pavillonnaire rosnéenne. Elles représentent néanmoins une part moins importante des ventes de logements du parc privé de Rosny-sous-Bois.

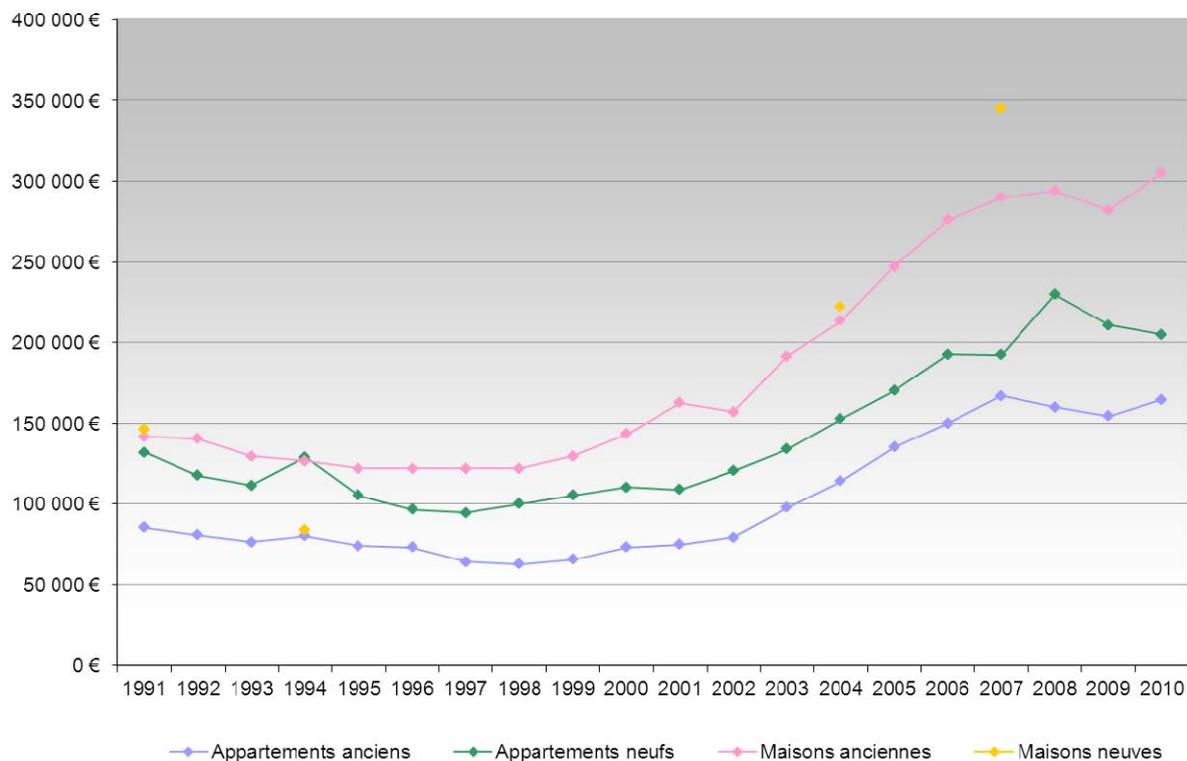


En termes de prix, le marché de l'accession de Rosny-sous-Bois suit la même dynamique que le reste du marché d'Ile de France. Les prix sont en constante augmentation, sans que la crise de 2008 et le climat incertain du début des années 2010 ne changent réellement la donne. Une légère inflexion des prix est constatée dans l'ancien en 2009, pour les appartements et les maisons.

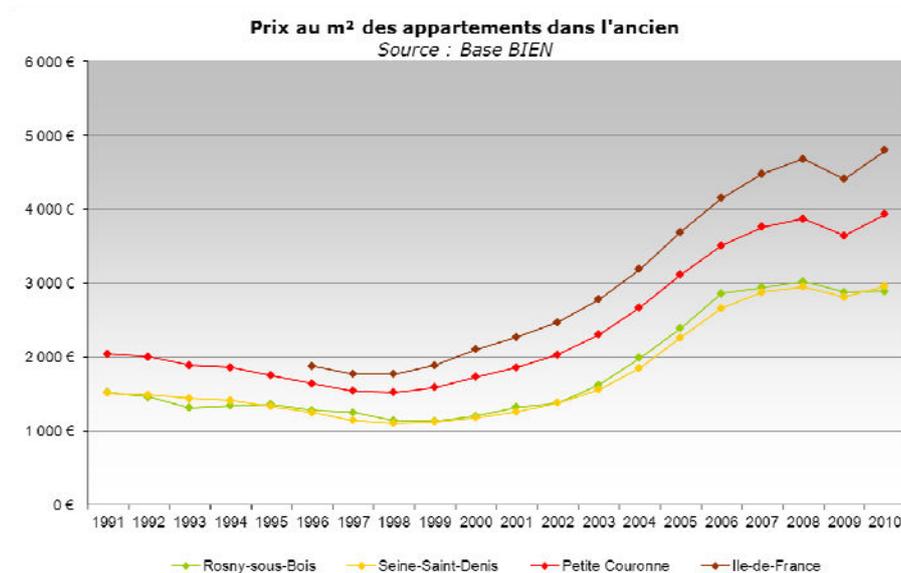
Seul le prix de vente des appartements neufs tend à baisser depuis 2008. Au dernier trimestre 2011, très peu de transactions d'appartements neufs ont abouti, obligeant les promoteurs à réévaluer le prix de vente de leurs logements.

Prix de vente médian des logements à Rosny-sous-Bois

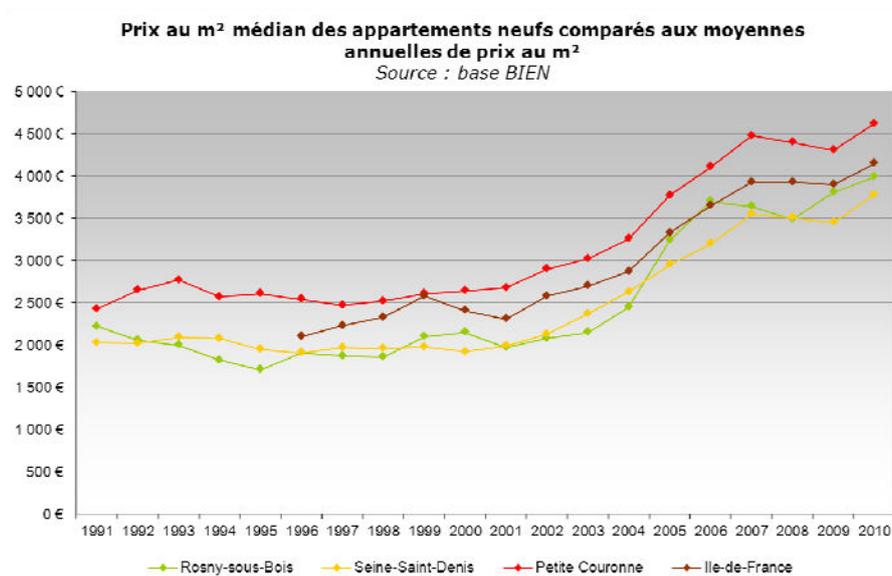
Source : Base BIEN 2010



Cependant, les prix des logements dans l'ancien à Rosny-sous-Bois, sont similaires à ceux de la Seine-Saint-Denis et inférieurs à ceux de l'Île-de-France.



Pour les appartements neufs, le prix au m² est supérieur à celui constaté en Seine Saint Denis, mais reste néanmoins inférieur aux prix constatés dans les communes de la Petite Couronne et l'Île de France.

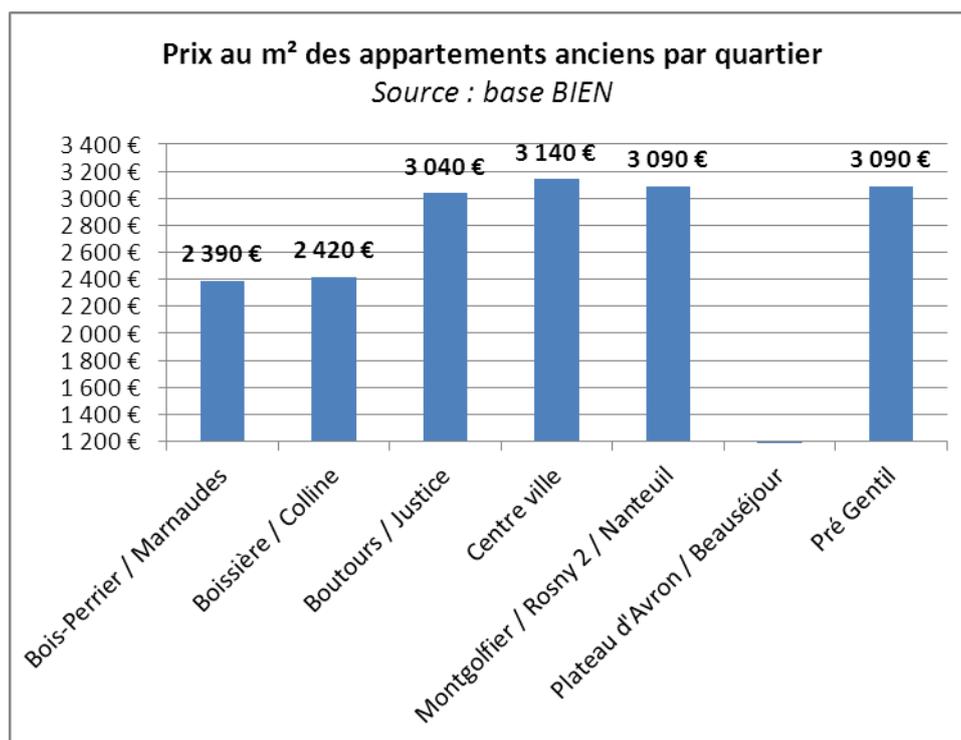


Prix au m² à Rosny-sous-Bois

Source : base BIEN

	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 €

Mais des différences de prix sont constatées entre les quartiers. Le centre-ville, le quartier Boutours / Justice et le quartier Montgolfier / Rosny 2 / Nanteuil (pour ce dernier, les chiffres concernent principalement Nanteuil) concentrent des appartements anciens dont le prix au m² est le plus élevé : entre 3040€/m² et 3140€/m². Actuellement, cela s'explique par la proximité de la gare RER Rosny-sous-Bois, des commerces et services du centre-ville et du cadre de vie recherché, de type faubourgs.



Il n'y a pas de données dans la base BIEN 2010 sur Plateau d'Avron car elles sont jugées non significatives compte tenu de leur faible volume : 14 maisons vendues en 2010.

5.2.4 - Le marché de la location privée à Rosny-sous-Bois

Au regard des loyers de marché en 2010, Rosny-sous-Bois offre des loyers légèrement inférieurs à la moyenne départementale : 13.2€/m en moyenne sur l'ensemble des appartements de la ville contre 14€/m² en Seine-Saint-Denis. Ils sont également inférieurs à la plupart des villes limitrophes ; seules les villes de Bondy et de Noisy-le-Sec ont des niveaux de loyers inférieurs (Bondy : 12.3 €/m² ; Noisy-le-Sec : 11.1 €/m²).

	Loyers de marché 2010 en €/ m ²					
	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

Source : CLAMEUR, *Connaitre les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux*.

Mais en fonction de la typologie des logements loués dans le privé, les prix au m² varient de façon importante. Ainsi, les loyers de marché des studios et les logements T1 sont de 20.8 €/m². Pour ces logements, Rosny-sous-Bois fait partie des villes ayant le niveau de loyer le plus élevé au regard des autres communes limitrophes.

Pour les autres typologies, les loyers à Rosny-sous-Bois sont relativement similaires et sont compris dans la fourchette basse par rapport aux villes limitrophes.

Cependant, la sortie de nouveaux programmes, notamment dans le quartier du centre-ville, et de logements récents et de qualité entraîne une hausse du niveau de loyer. Pour exemple, les loyers de logements T3, d'une surface moyenne de 60 m², se louent environ 1000€, soit 16.6 €/m², contre 11.4€/m² d'après les loyers de marché (CLAMEUR). Cette situation place ainsi le marché locatif privé en concurrence avec le marché de l'accession dans l'ancien : un loyer de 1000 €/mois correspond environ à une mensualité de remboursement d'emprunt lors de l'achat de logement ancien.

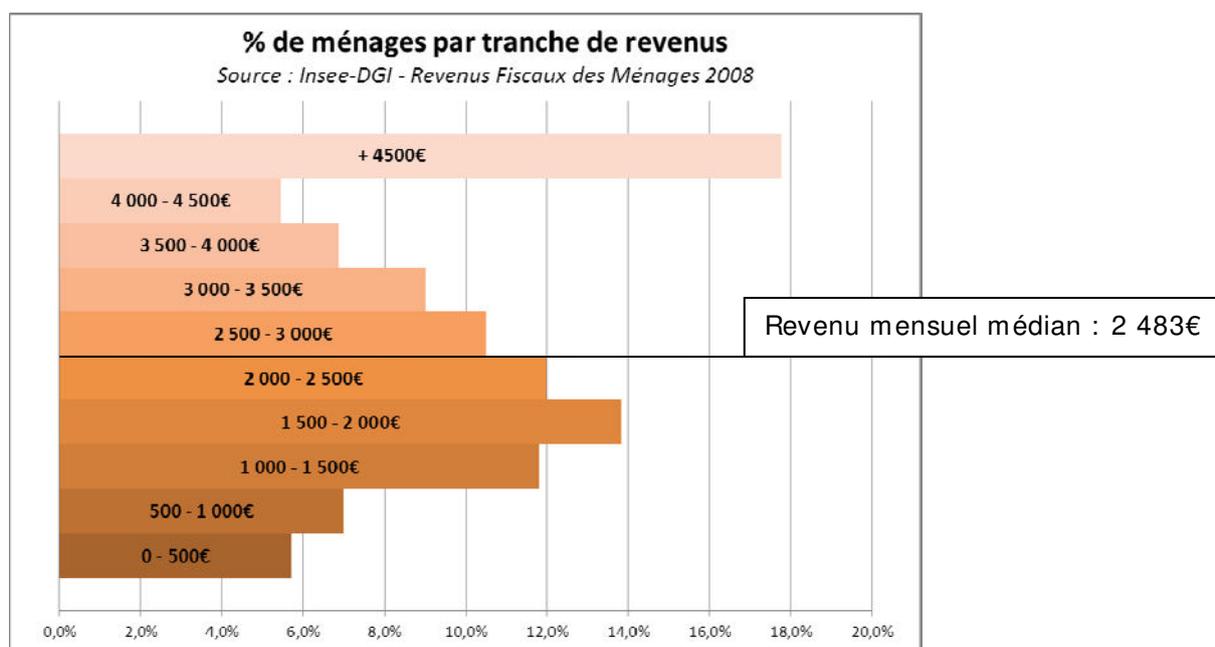
5.3 - LA DEMANDE DES MENAGES FACE AUX MARCHES LOCAUX DE L'HABITAT

5.3.1 - Les revenus des ménages rosnéens

Afin de mieux comprendre la demande des ménages face aux marchés locaux de l'habitat, il est intéressant de croiser répartition des ménages selon leur tranche de revenus et l'offre de logements à laquelle ils peuvent accéder dans le parc privé ou dans le parc social.

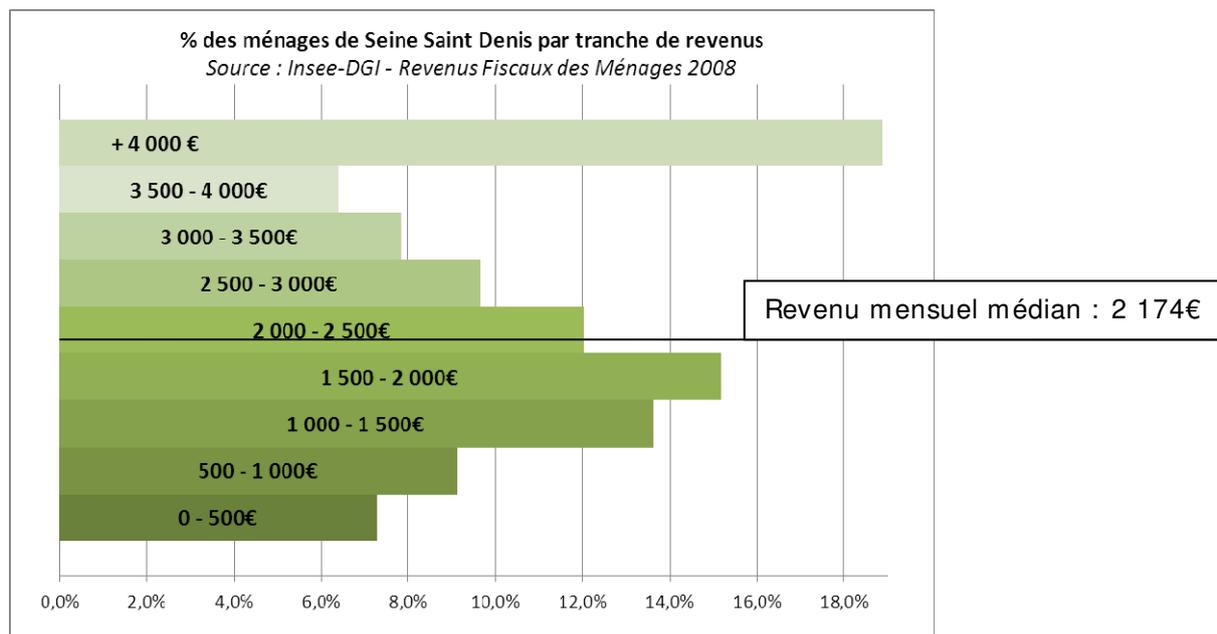
Pour cela, l'analyse se base sur la répartition des ménages fiscaux rosnéens. La Ville compte une part importante de ménages ayant des revenus mensuels supérieurs à 4 500€ : 17.8% soit 2 976 ménages fiscaux. Par ailleurs, un quart des ménages gagne entre 1500 et 2500€ par mois : 25% soit 4 324 ménages. Enfin, les ménages les plus précaires, ayant moins de 1000€ de revenu mensuel sont au nombre de 2128, soit 12.7% de l'ensemble des ménages fiscaux.

Répartition de l'ensemble des ménages rosnéens par tranche de revenus



Ainsi, Rosny-sous-Bois connaît une répartition de ses ménages par tranches de revenus, relativement similaire de celle des ménages du département. Toutefois, les ménages rosnéens ont des revenus légèrement supérieurs. Cela se caractérise par le revenu mensuel médian des ménages mais aussi la part des ménages disposant de revenus supérieurs à 4 000 et 4 500€ par mois.

Répartition de l'ensemble des ménages de la Seine-Saint-Denis par tranche de revenus



Pour affiner la mise en parallèle des revenus des ménages et de l'offre de logements, l'analyse peut être affinée aux revenus des ménages fiscaux selon leur taille.

5.3.2 - Les revenus des ménages et l'accès au logement

A travers les pyramides des revenus présentés ci-après, il s'agit de mettre en exergue la capacité des ménages à accéder à un logement (social, privé, en accession, en location) en fonction de leur revenu. Ainsi, cette lecture permet d'identifier les produits logement qu'il serait nécessaire de développer pour répondre à la demande des ménages.

Comment lire une pyramide des revenus ?

Les graphiques ci-dessous, appelés « pyramide des revenus », permettent d'estimer la part des ménages pouvant prétendre à un logement social, entrer dans un logement locatif privé ou accéder à la propriété.

Pour l'accès à un logement social, à gauche du graphique figurent les plafonds de ressources pour pouvoir prétendre à un logement social de type PLAI, PLUS ou PLUS. Ainsi, les ménages éligibles à un logement social sont ceux dont les revenus sont situés en-dessous de la flèche noire.

Pour l'accès à la propriété et la location privée, à droite du graphique figurent les planchers de revenus nécessaires pour pouvoir acheter ou louer un logement. Ainsi, les ménages pouvant accéder à la propriété sont l'ensemble des ménages situés au-dessus de la flèche noire.

■ Les ménages fiscaux de 1 personne

Logement social

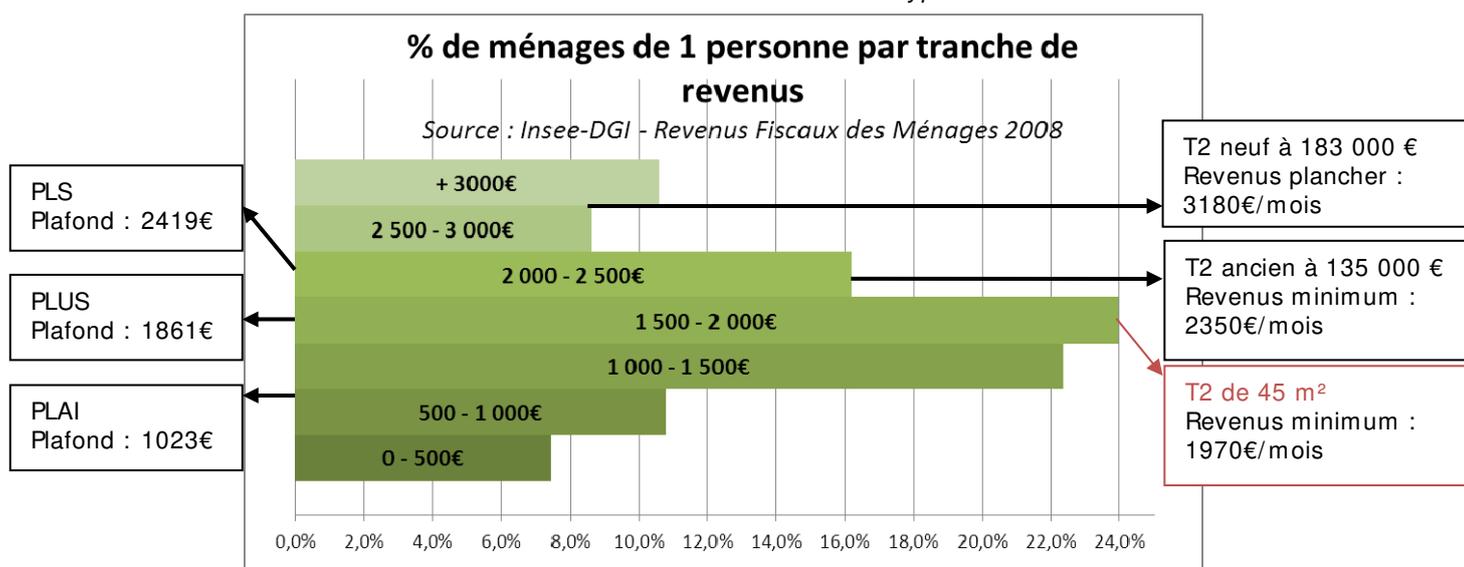
Plafond de ressources mensuel en 2012
issus de l'arrêté du 22 décembre 2011.

Accession à la propriété :

Hypothèse : achat d'un T2, sans apport,
grâce à un crédit sur 25 ans à un taux de
4.4%

Location privée :

Hypothèse d'un T2 de 45 m² à 14.6€/m²



Cette pyramide, par rapport à celle représentant l'ensemble des ménages fiscaux, montre que les ménages fiscaux d'une personne (5 380 sont plus pauvres. Seulement 10% d'entre eux ont des revenus supérieurs à 3 000€ par mois alors qu'à l'échelle de l'ensemble des ménages, près de 40% des ménages fiscaux gagnent plus de 3 000€ par mois.

Ces ménages plus modestes, sont nombreux à pouvoir prétendre à un logement social mais parallèlement rencontrent des problèmes dans le parc privé.

Ainsi, pour les ménages fiscaux d'une personne :

- 18 % peuvent prétendre à un logement social type PLAI (ressources inférieures à 60% des plafonds HLM).
- 45% des ménages ont des revenus compris entre 1000 et 2000€, leur donnant accès à un logement social de type PLUS.
- 16% des ménages ont des revenus compris entre 2000 et 2500€, niveau de revenu leur permettant de prétendre à un logement PLS.

Dans le parc privé, les ménages fiscaux d'une personne pouvant accéder à la propriété sont seulement plus de 19% si l'on considère l'achat d'un appartement T2 dans l'ancien. Ils ne sont plus que 10% à pouvoir accéder un appartement T2 dans le neuf.

■ Les ménages fiscaux de 2 personnes

Les ménages fiscaux de 2 personnes sont également nombreux (4 637 ménages fiscaux) mais leur répartition selon leur niveau de revenu diffère.

Les plafonds de ressources indiqués ci-dessous correspondent aux ménages de 2 personnes sans personne à charge et hors jeune ménage.

Logement social

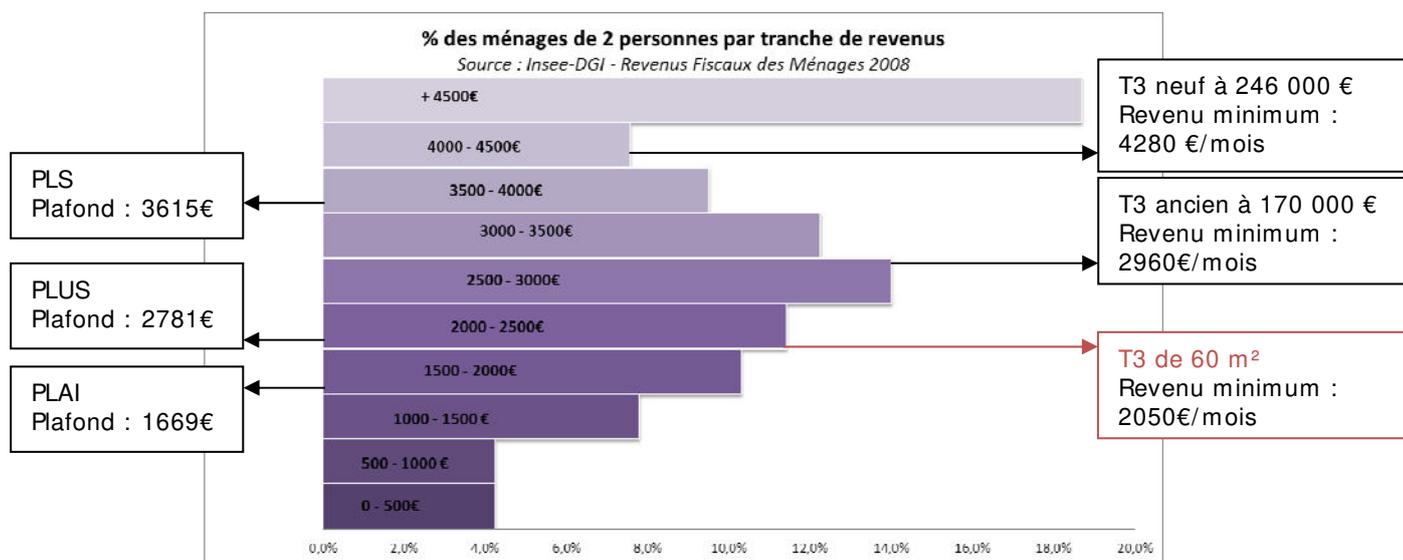
Plafond de ressources mensuel en 2012
issus de l'arrêté du 22 décembre 2011.

Accession à la propriété

Hypothèse : achat d'un T3, sans apport,
grâce à un crédit sur 25 ans à un taux de
4.4%

Location privée :

Hypothèse d'un T3 de 60 m² à 11.4€/m²



Parmi les ménages fiscaux rosnéens de 2 personnes :

- Plus de 16% peuvent prétendre à un logement social de type PLAI.
- 10% peuvent prétendre à un logement PLUS (entre 1500 et 2000€).
- 37% peuvent prétendre à un logement PLUS (entre 2000 et 3500€).

Sur le marché de l'accession à la propriété, les logements anciens sont attractifs pour les ménages fiscaux de 2 personnes : près de 48% des ménages peuvent accéder à un logement dans l'ancien. En revanche dans le neuf, seulement un quart des ménages peuvent acheter un logement T3.

Ainsi, pour certains ménages, le parc ancien est concurrentiel avec le logement locatif.

■ Les ménages fiscaux de 3 personnes

Les 2699 ménages fiscaux de 3 personnes recensés en 2010 présentent des niveaux de revenus élevés. Le revenu mensuel médian de ces ménages est de 3 432€, soit près de 1 000€ de plus que le revenu médian de l'ensemble des ménages rosnéen.

Logement social

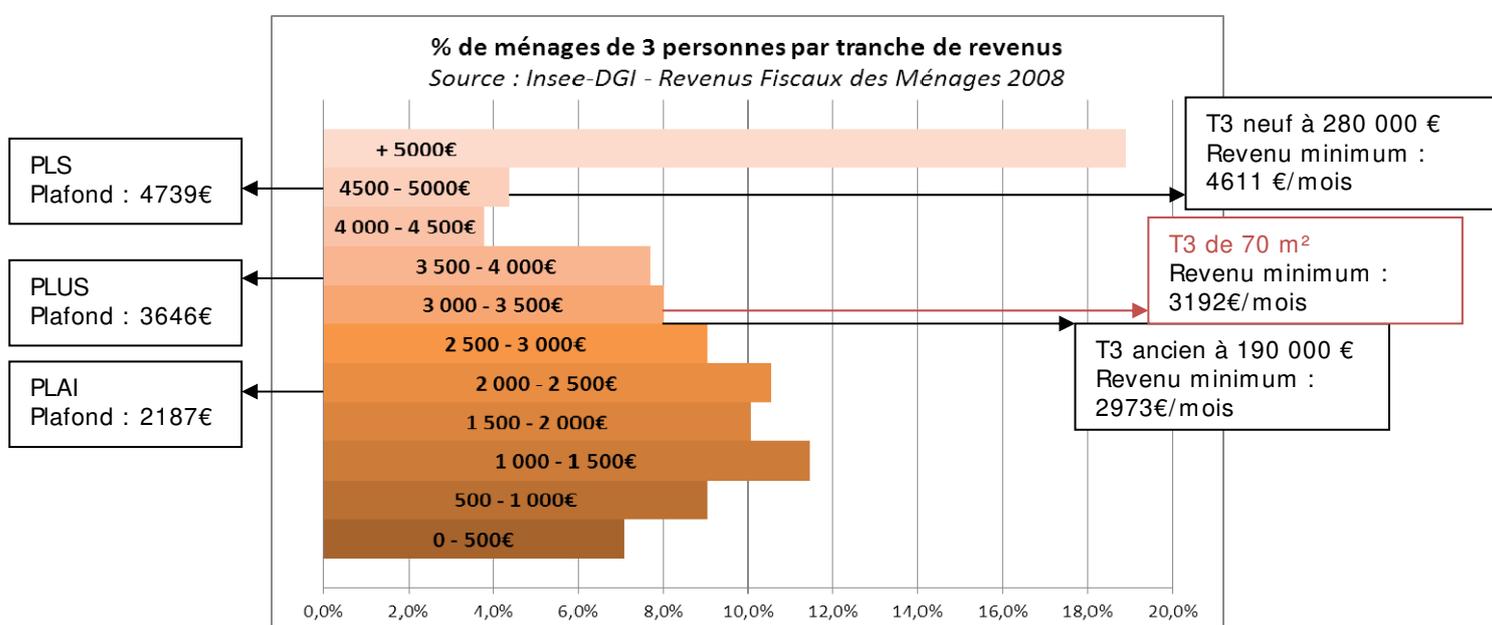
Plafond de ressources mensuel en 2012
issus de l'arrêté du 22 décembre 2011.

Accession à la propriété

Hypothèse : achat d'un T3, avec 15 000€
d'apport, grâce à un crédit sur 25 ans à un
taux de 4.4%

Location privée :

Hypothèse d'un T3 de 70 m² à 11.4€/m²



Parmi ces ménages fiscaux de 3 personnes :

- Plus de 22% ont des revenus leur permettant de prétendre à un logement PLAI.
- Plus de 30% peuvent prétendre à un logement PLUS (revenu entre 2000€ et 3500€)
- Plus de 30% peuvent prétendre à un logement PLS (revenu entre 3500 et 4500€)

Au regard de la répartition des ménages fiscaux de 3 personnes selon leur niveau de revenus, force est de constater que l'accession à la propriété dans l'ancien est plus avantageuse que la location privée.

Cependant, une part conséquente de ces ménages, 30%, ne peuvent se loger dans le parc privé.

Les ménages gagnant plus de 5000€ sont nombreux : ils représentent 21% des ménages fiscaux de 3 personnes, c'est-à-dire 554 ménages.

■ Les ménages fiscaux de 4 personnes

Les ménages fiscaux de 4 personnes, au nombre de 2 228 en 2010, ont un revenu mensuel médian de 3 591€, proche de celui des ménages fiscaux de 3 personnes. Cependant, ils comptent une part plus importante de ménages ayant de revenus supérieurs à 5000€ par mois (26%).

Logement social

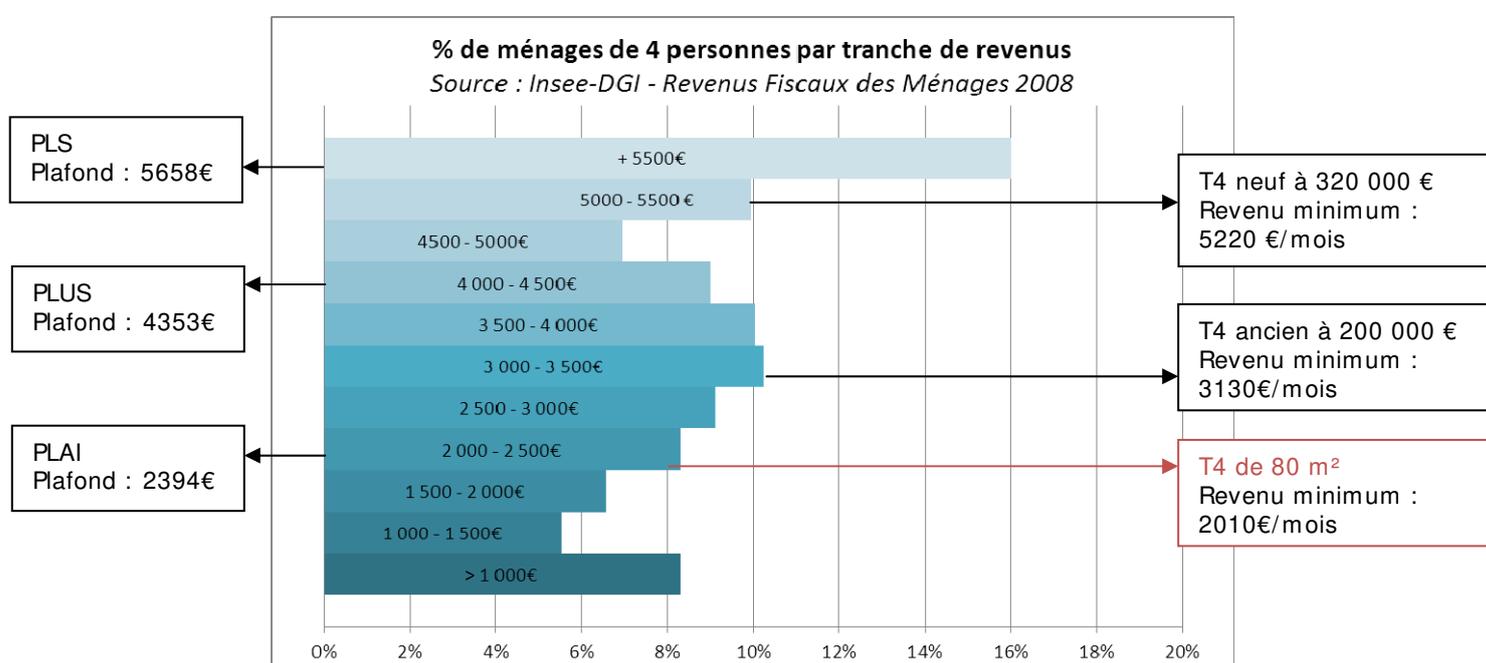
Plafond de ressources mensuel en 2012
issus de l'arrêté du 22 décembre 2011.

Accession à la propriété

Hypothèse : achat d'un T4, avec 20 000€
d'apport, grâce à un crédit sur 25 ans à un
taux de 4.4%

Location privée :

Hypothèse d'un T4 de 80 m² à 8.4€/m²



Parmi les ménages de 4 personnes :

- Près de 38% peuvent prétendre à un logement PLAI (revenus inférieurs à 2500€)
- Plus de 45% peuvent prétendre à un logement PLUS (revenus entre 2500€ et 4500€)
- Près de 26% peuvent prétendre à un logement PLS (revenus entre 4500€ et 5500€)

Le parc locatif privé est accessible à 80% de ces ménages et le marché de l'accession dans l'ancien à 62%. L'accession dans le neuf reste réservée aux ménages les plus aisés gagnant plus de 5 200€ par mois.

■ Les ménages fiscaux de 5 personnes et plus

Les ménages fiscaux de 5 personnes étaient au nombre de 1796 en 2008. Le revenu mensuel médian de ces ménages était alors de 2 583€. La répartition de ces ménages fiscaux par tranches de revenus montre une part importante de ménages ayant des revenus supérieurs à 5000€ (18.8%).

Logement social

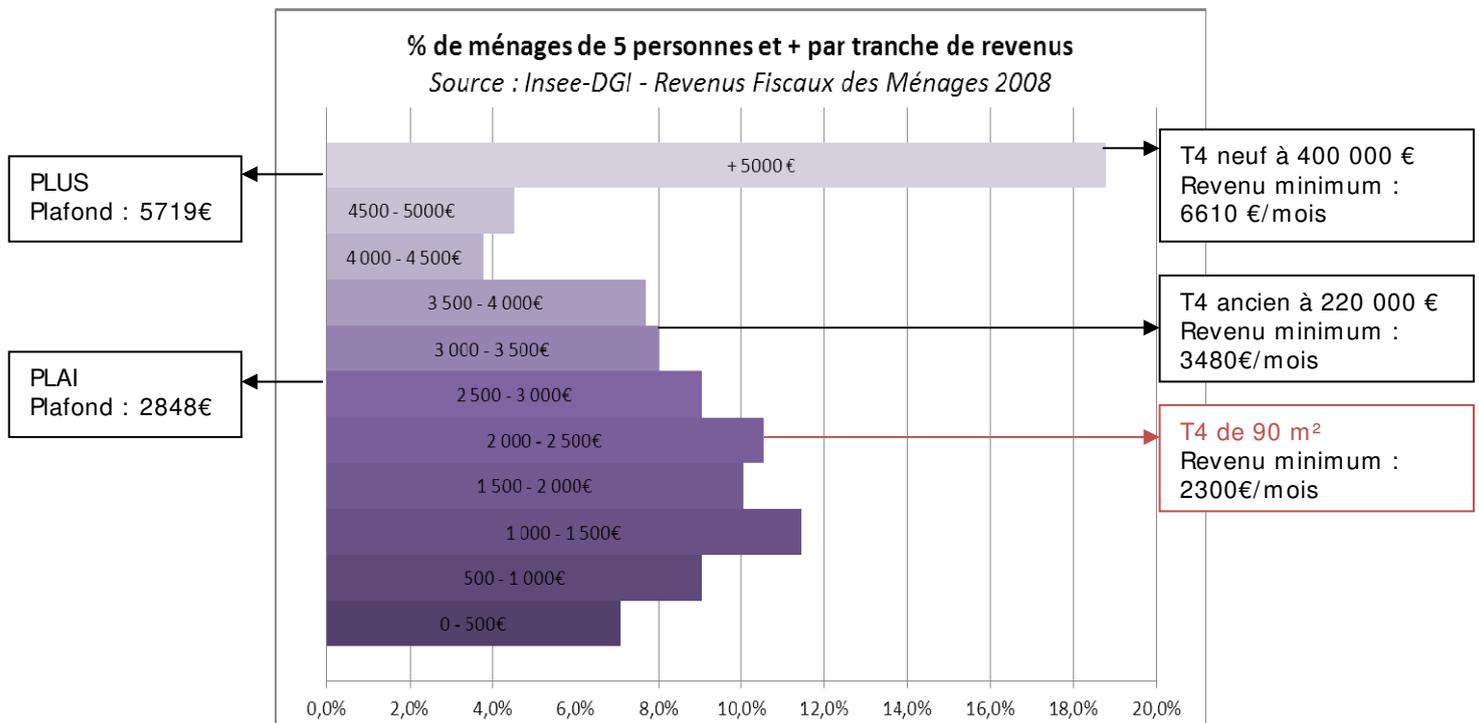
Plafond de ressources mensuel en 2012
issus de l'arrêté du 22 décembre 2011.

Accession à la propriété

Hypothèse : achat d'un T4, avec 20 000€
d'apport, grâce à un crédit sur 25 ans à un
taux de 4.4%

Location privée :

Hypothèse d'un T4 de 90 m² à 8.4€/m²



Parmi les ménages de 5 personnes et plus :

- Plus de la moitié (57.1%) peuvent prétendre à un logement PLAI (revenus inférieurs à 2800€)
- Près de 42% peuvent prétendre à un logement PLUS (revenus inférieurs entre 3000 et plus de 5000€).

Les plafonds de revenus pour accéder à un logement PLS sont supérieurs à 5000€. Ainsi, l'ensemble des ménages fiscaux de 5 personnes et plus peuvent y prétendre.

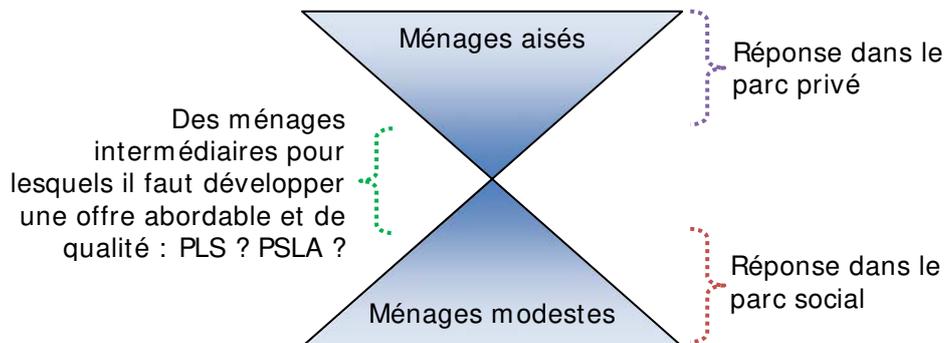
Dans le parc privé, plus de 37% des ménages ne peuvent se loger dans le parc locatif privé et 57% ne peuvent accéder à la propriété dans l'ancien.

Cette analyse croisant les niveaux de revenus des ménages et leur capacité à se loger dans un logement social ou privé, en accession ou location, donne une première esquisse des orientations à prendre en matière de développement de logements.

Le marché du logement rosnéen peut être comparé à un sablier. Les ménages aux revenus modestes sont assez nombreux et trouvent une offre de logements adaptés, notamment dans le parc social. Cependant, comme analysé précédemment, les ménages du parc social sont de plus en plus précaires, au regard de la part croissante de demandeurs ayant des revenus à 60% des plafonds PLUS et pouvant ainsi prétendre à un logement très social de type PLAI. Il est donc nécessaire de maintenir l'offre de logements sociaux et très sociaux sur la ville.

Pour les ménages aisés, ils trouvent sans grandes difficultés des solutions de logement dans le parc privé (en accession ou en location).

Mais il reste une strate intermédiaire de ménages qui peuvent prétendre à un logement social ou se loger dans le parc privé, dont le niveau de revenus est parfois limité pour faire face au marché privé. Pour ces ménages, il existe un véritable enjeu en matière de développement d'une offre de logements adaptée. Celle-ci peut se composer entre autre, de logements sociaux de type PLS (les ménages ont des revenus inférieurs à 130% des plafonds PLUS) ou de logements en accession sociale à partir de produits tels que le PSLA. Favoriser une accession aidée sur la ville peut permettre de fixer des ménages sur le territoire alors qu'un nombre important de personnes quittent Rosny-sous-Bois.



Le développement d'une offre de logements diversifiée et de qualité dans les prochaines années passera par un équilibre permanent à maintenir entre offre privée et offre sociale grâce à une diversité de produits pouvant répondre à l'ensemble des demandes des ménages.

6 - LES LOGEMENTS SPECIFIQUES DE ROSNY-SOUS-BOIS

CLÉS DE LECTURE	<p>L'offre de logements pour les jeunes et les migrants</p> <ul style="list-style-type: none"> - 4 foyers installés à Rosny-sous-Bois - 2 résidences étudiantes privées : une réalisée sur les Portes de Rosny et une en projet - 1 résidence sociale en projet sur les Portes de Rosny (130 chambres) géré par le groupe Loggi. <p>L'offre de logements pour les personnes âgées et handicapées</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 résidences non médicalisées - 1 résidence médicalisée - 1 EHPAD qui ouvre ses portes courant 2012. <p>L'offre de logements pour les plus démunis</p> <ul style="list-style-type: none"> - 48 places d'hébergement répondant à la définition de l'article 69 de loi du 25 mars 2009 <p>L'accueil des gens du voyage</p> <ul style="list-style-type: none"> - 10 places de caravane au sein de l'ensemble de logements « les Cerisiers » pour les gens du voyage en voie de sédentarisation.
------------------------	--

Dans le cadre de son PLH, la Ville de Rosny-sous-Bois doit avoir une vision claire de l'offre de logements existante sur son territoire pour les publics dits spécifiques. Derrière ce terme de publics spécifiques sont regroupés :

- Les jeunes : étudiants, apprentis, jeunes travailleurs...
- Les personnes âgées et/ou à mobilité réduite : personnes âgées autonomes, dépendantes, personnes handicapées...
- Les populations les plus démunies : personnes ayant des recours à des solutions d'hébergement d'urgence, femmes seules, femmes battues, jeunes en errance...
- Les gens du voyage

6.1 - L'OFFRE DE LOGEMENTS POUR LES JEUNES

Actuellement, la Ville de Rosny-sous-Bois dispose :

- Un **foyer de jeunes travailleurs**, zone Letessier. Ce **foyer, dit Le Chapiteau** (22 bis, rue Jules Guesdes) comporte 52 chambres meublées, accessibles à tous publics et gérées par ADOMA.
- Un **foyer de jeunes travailleurs** dans le quartier de la Boissière, géré par l'ALJT. Cette Association pour le Logement des Jeunes Travailleurs, accueille des jeunes de moins de 26 ans ayant un premier emploi, ou en alternance ou des stagiaires en formation professionnelle qualifiante, des jeunes en mobilité professionnelle ou dans des parcours d'insertion. A Rosny-sous-Bois, la résidence se situe 33, boulevard de la Boissière et est composée de 232 logements répartis entre des chambres, des studettes, des studios et des logements accessibles aux personnes à mobilité réduite.
- Un foyer de travailleurs migrants, 54-62 rue des Graviers, dite **résidence sociale Le Fort**. Cette résidence sociale de 143 logements (chambres meublées avec douche et WC), accessible à tous publics, est gérée par ADOMA. Cependant, ce foyer est occupé par une population vieillissante et connaît un taux de rotation faible, ne lui permettant donc pas d'assurer son rôle d'accueil pour les jeunes.
- Un foyer accueillant des travailleurs migrants, 1 rue Jean Allemane, qui compte 332 logements. Cette structure souffre actuellement d'une forte sur-occupation. 332 résidents officiels sont déclarés, cependant il serait près du double en réalité. Ce foyer appartient à OSICA et est géré par l'**AFTAM**.



Figure 3 : Foyer de jeunes travailleurs dans le quartier de la Boissière.

Source : www.aljt.com

Par ailleurs, la Ville développe l'offre de logement à destination des étudiants en créant de nouvelles résidences étudiantes privées au sein de :

- La ZAC des Portes de Rosny-sous-Bois (165 logements)
- La ZAC de la Mare Huguet (344 logements étudiants)

6.2 - L'OFFRE DE LOGEMENTS POUR LES PERSONNES AGEES ET LES PERSONNES HANDI CAPEES

Le vieillissement constaté et à venir de la population confronte la Ville à des problématiques d'adaptation des logements, de maintien à domicile et d'accompagnement des personnes âgées.

Dans le cadre de son PLH, la Ville doit intégrer les orientations retenues dans le cadre du schéma départemental en faveur de la population âgée 2008-2012.

■ **Rappel du schéma gérontologique de Seine-Saint-Denis 2008-2012, « Bien vieillir dans notre département »**

Ce schéma gérontologique est le deuxième en la matière en Seine-Saint-Denis. Il constitue un document d'orientations et s'attache à répondre de manière concrète et opérationnelle à l'ensemble des besoins liés au vieillissement et à la perte d'autonomie.

Le schéma gérontologique de la Seine-Saint-Denis s'articule autour de 5 axes de travail, déclinés en objectifs, qui intègrent les enjeux nouveaux liés à l'allongement de la vie et au nombre croissant de personnes âgées dans les années à venir :

- **Développer une offre de services diversifiés en soutenant le choix du domicile et en proposant une palette de réponses pour des parcours résidentiels adaptés et personnalisés.**
 - **Favoriser l'accessibilité des logements**
 - Adapter et développer l'ordre de soin et d'aide à domicile aux besoins des personnes âgées dépendantes
 - Améliorer l'adéquation entre services rendus et besoins des personnes
 - Soutenir les aidants
 - Atteindre un niveau d'équipement en matière d'hébergement correspondant à l'évolution de la population
 - **Apporter de nouvelles réponses pour diversifier les parcours résidentiels**
 - Prévenir la dépendance chez les publics spécifiques

- **Favoriser des réponses de proximité par la coordination des acteurs.**
 - Structurer la coordination au niveau départemental
 - Animer le milieu gérontologique
 - Soutenir les initiatives en Seine-Saint-Denis
 - Assurer une couverture homogène de coordinations de proximité en 2012
 - Développer des relations institutionnelles pour favoriser le décroisement entre les secteurs sanitaire et social
 - Développer les filières gériatriques afin de mieux articuler les réponses sanitaires et médico-sociales
 - Développer la connaissance des besoins des populations dans les bassins gérontologiques pour élaborer des réponses ciblées et adaptées à chaque territoire
 - Favoriser la mise en réseau des professionnels, avec les familles
 - Diffuser des méthodologies d'évaluation multidimensionnelle pour apprécier les besoins individuels des personnes de mettre en place des réponses individualisées et territorialisées.
 - Construire une cohérence et une équité de l'action gérontologique de proximité
 - Organiser des réponses coordonnées
 - Améliorer la qualité et le suivi des situations individuelles des personnes âgées
 - Prévenir les situations d'urgence, améliorer les délais de réponse dans les cas de crise

- **Promouvoir un cadre de vie respectueux des personnes et de leurs droits.**
 - Favoriser la bientraitance et lutter contre la maltraitance à domicile
 - Favoriser la bientraitance et lutter contre la maltraitance en établissement

- Respecter le choix des personnes dans les décisions de tutelle
 - Contribuer à l'effectivité du droit commun des migrants vieillissants
 - Soutenir l'intervention des professionnels à domicile sur l'ensemble du territoire
 - Développer chez les professionnels et les familles la connaissance des structures et des ressources de leur territoire
 - Communiquer avec les personnes qui avancent en âge, avec leurs familles
 - Prévenir le vieillissement précoce
 - Sensibiliser, mobiliser les professionnels de la santé
 - Contribuer à des diagnostics précoces
- **Préserver le lien social et prévenir l'isolement des personnes retraitées.**
- Accompagner le passage de la vie active à la retraite
 - Développer des activités intergénérationnelles
 - Valoriser la mémoire collective du département
 - Développer une politique de transport adapté
 - **Accompagner les projets de ville en faveur des personnes âgées**
 - **Examiner et prendre en compte les convergences avec le schéma des personnes handicapées**
 - Prévenir la dépendance chez des publics spécifiques
- **Accompagner les services et les établissements dans les démarches qualité.**
- Améliorer la méthodologie d'intervention
 - Améliorer le suivi et l'organisation du service rendu
 - Attirer des professionnels
 - Mettre en place un dispositif permettant aux employeurs de disposer d'un vivier de personnes qualifiées et disponibles
 - Développer la professionnalisation du secteur

La problématique des personnes handicapées, souvent rapprochée de celle des personnes âgées, doit également être traitée dans le cadre du PLH. Les orientations retenues par la Ville devront s'articuler avec le troisième schéma départemental en faveur des personnes handicapées 2012-2016, en cours d'élaboration.

■ **Rappel des orientations du schéma départemental en faveur des personnes handicapées 2012-2016 :**

Ce schéma s'organise autour de 4 axes, qui sont ensuite déclinés en orientations :

1. Structurer la coordination territoriale et départementale des acteurs au service des personnes en situation de handicap

- Animer et promouvoir l'émergence de partenariats au niveau territorial
- Structurer la gouvernance de la politique Handicap en Seine-Saint-Denis
- Développer le dispositif départemental de prévention de la maltraitance

2. Mieux accompagner les parcours de vie pour anticiper les changements et faciliter les transitions

- Accompagner l'expression et la formulation du projet de vie

- Anticiper les ruptures de prises en charge par le soutien aux aidants
- Préparer les acteurs du handicap au vieillissement des personnes handicapées

3. Développer une offre de services diversifiée et complémentaire

- Développer les réponses à destination des jeunes enfants présentant une situation de handicap
- Développer les réponses permettant d'assurer la scolarisation des élèves handicapés
- Poursuivre le développement et la diversification des capacités d'accueil et d'accompagnement médico-sociale des adultes

4. Assurer un niveau d'information de qualité à destination des usagers, des familles et des professionnels

- Structurer les canaux d'information à destination des usagers et de leur famille
- Structurer les canaux d'information à destination des professionnels

■ *La prise en compte de l'adaptation des logements à Rosny-sous-Bois*

Depuis 2006 la Commission Communale pour l'Accessibilité des Personnes Handicapées de Rosny-sous-Bois échange avec les bailleurs Logirep, Osica, et l'ODHLM sur les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire aux obligations de la loi Handicap et plus largement mettre en cohérence l'offre à destination des personnes en situation de handicap avec leurs besoins.

Ainsi, un travail d'identification des logements adaptés ou adaptable a été mené, sur la base d'un outil multicritères, en cours d'élaboration.

D'ores et déjà, on a dénombré dans le parc de Logirep 434 logements accessibles et adaptables, 6 peuvent le devenir, les autres (67%) semblent difficilement adaptables.

Dans le parc d'Osica, la réhabilitation de la résidence des Maillards a permis d'adapter 11 appartements selon les normes « handicap ».

Dans le parc de l'OPH Seine-Saint-Denis, les tours sont accessibles (ascenseurs) mais pas les petits collectifs, les travaux d'adaptation sont réalisés à la demande des locataires, avec le concours du PACT ARIM.

■ *Les structures pour personnes âgées existantes et en projet*

Actuellement, Rosny-sous-Bois compte :

- **La résidence Ambroise Croizat** (128 rue Jean Mermoz). Ce Foyer-Logement non médicalisé, géré par le CCAS se compose de 77 studios et T1, de deux T2 et d'une chambre d'hôte pour les séjours temporaires. Elle est la propriété de l'OPHLM.
- **La résidence Camille Barroy** (13-31 rue Jean Mermoz). Ce foyer-logement non médicalisé, propriété de la SEMRO, gérée par le CCAS comporte 76 studios, 2 T2 et 1 chambre d'hôte pour les séjours temporaires.

- **La MAPI**, résidence médicalisée accueillant des personnes âgées dépendantes. Située au 16, rue Marcelin Berthelot, cette maison de retraite considérée comme un EHPAD de type privé propose 110 places dont 20 habilitées à l'aide sociale.
- **Le SSIAD** qui peut assurer la prise en charge au domicile de 45 personnes maximum pour des soins de nursing.

Mais la Ville poursuit le développement de son offre de logements pour les personnes âgées. Au premier trimestre 2012, **un nouvel EHPAD** ouvrira ses portes dans le quartier des Marnaudes (120-122 rue Jean Mermoz). Cet établissement accueillera des personnes âgées de plus de 60 ans et plus, en perte d'autonomie voire dépendantes et atteintes de certaines pathologies neuro-dégénératives. Sur les 80 lits que compte cet EHPAD, 20 seront réservés aux patients atteints de la maladie d'Alzheimer ou apparenté, 3 seront des logements d'hébergement temporaire, 5 places seront réservées à l'accueil de jour. Les 57 autres logements seront des logements pour personnes âgées adaptés.

L'ensemble des logements seront conventionnés à l'aide sociale, permettant ainsi de réduire les coûts supportés par l'occupant et sa famille.

De plus, Rosny-sous-Bois offre **divers services à ses seniors** :

- **L'aide à domicile** : service de maintien à domicile (courses, ménage courant, préparation des repas, aide à la toilette, démarches administratives...), téléalarme (système d'assistance et d'intervention permettant d'entrer immédiatement en contact avec une centrale d'écoute en cas de chute, problème médical ou insécurité).
- **Le Service de coordination gérontologique** qui, dans le cadre du maintien à domicile, prend en charge, dans le centre, toute personne âgée en difficulté en coordonnant les interventions nécessaires et peut mandater des évaluations pour l'obtention de l'ADPA.
- **Le portage de repas** dans les résidences, les clubs et à domicile.
- **Des prestations de transport et de bricolage** pour des personnes âgées isolées, à mobilité réduite ou handicapées.

6.3 - L'OFFRE DE LOGEMENTS POUR LES POPULATIONS LES PLUS DEMUNIES

6.3.1 - L'hébergement

L'article 69 de loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion a institué l'obligation pour les communes comprises dans une agglomération de plus de 100 000 habitants d'offrir 1 place d'hébergement par tranche de 1 000 habitants.

Rosny-sous-Bois dispose aujourd'hui de 48 places d'hébergement répondant à la définition de l'article 69 de loi du 25 mars 2009 et 5 logements d'urgence autre rue saint Odile.

Nom de l'organisme	Structure	Nom de la structure	Adresse	Nb de places
Hôtel social	Stabilisation	La Chaumière	129, rue Jules Guesde	20
Centre d'orientation sociale	CADA	CADA COS des Sureaux	8, allée Arthur Honegger	5
Association Relais Habitat	ANAH	Solibail	5, allée des Myosotis	9
Habitat et développement Ile de France	ANAH	Solibail	2, rue Gay-Lussac	8
AVVEJ	Centre Maternel	AVVEJ	323 bd de la Boissière et 3 rue Henri Bordeaux	6
	Logement d'urgence		Rue Ste Odile	5

L'objectif de 41 places qui lui est assigné est donc atteint.

6.3.2 - Les solutions de logements d'urgence

La Ville est également engagée dans le dispositif « **Un Toit pour Elle** » qui vise à fluidifier l'hébergement d'urgence pour les femmes victimes de violence et les femmes en très grand danger. En signant ce dispositif, la Ville s'engage à réserver chaque année un voire 2 logements sur le contingent communal municipal ou intercommunal pour des femmes (avec ou sans enfants) accueillies dans les centres d'hébergement des associations spécialisées dans l'accueil de femmes victimes de violences : Amicale du Nid 93, SOS Femme 93.

Par ailleurs, la Ville met à la disposition des rosnéens, en cas d'incendie notamment, un logement d'urgence situé rue Saint Odile. Cette solution temporaire permet ainsi aux sinistrés d'être logés dans l'attente de trouver un nouveau logement.

6.4 - L'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

La loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage impose à toute commune de plus de 5 000 habitants, l'obligation de créer une aire d'accueil pour les gens du voyage. L'inscription d'une aire d'accueil dans un schéma départemental est nécessaire pour qu'elle puisse être subventionnée.

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage, approuvé en 2003, a été annulé en 2007 suite à un recours déposé par plusieurs villes. Le projet de nouveau schéma

départemental prévoit pour la ville de Rosny-sous-Bois une aire d'accueil de 21 places. Or, la ville de Rosny-sous-Bois estime avoir couvert ses besoins en :

- réalisant le projet de construction adaptée à la sédentarisation des gens du voyage, comprenant 57 pavillons dénommé "les Cerisiers",
- créant une aire d'accueil de 10 places intégrée dans le site "les Cerisiers",
- favorisant le relogement de deux ménages installés sur le site provisoire face à Domus sur un terrain appartenant à la ville situé au sein de la ZAC Saussaie Beauclair.

Le conseil municipal du 15 novembre 2011 a approuvé le nouveau schéma départemental d'accueil des gens du voyage pour la période 2011-2017, tout en rappelant au préfet l'investissement de la Ville dans le relogement des gens du voyage et l'implantation future de quelques places supplémentaires d'aire d'accueil qui pourront être intégrées dans les futurs projets d'habitat adapté en cours d'étude sur la commune.

■ **Les Cerisiers**

Actuellement, Rosny-sous-Bois dispose de 10 aires d'accueil permanente en fonctionnement et de 57 places de stationnement dimensionnées pour des caravanes insérées dans une opération d'habitat adapté de 57 pavillons destinés aux gens du voyage sédentarisés.

« Les Cerisiers », ensemble locatif couplant aire d'accueil pour des gens du voyage et des pavillons, propriété de Logirep et géré par le Pact Arim 93 depuis début janvier 2012 (ADOMA précédemment), a été mis en service en 2007. Depuis sa création, le bilan est positif. La Ville reste toujours impliquée dans la gestion de cet ensemble afin de maintenir des relations de confiance avec les résidents.



Figure 4 : Les Cerisiers. Source : www.adoma.fr

7 - QUELLE POLITIQUE DE L'HABITAT A ROSNY-SOUS-BOIS ?

CLES DE LECTURE	<p>Des actions communales en faveur de l'habitat et du logement depuis plusieurs années</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les 3 quartiers CUCS - Le projet de rénovation urbaine de la résidence Casanova - Les actions régulières en faveur de la copropriété dégradée située au 21 rue des 2 communes <p>Des interventions publiques au service d'une politique urbaine ambitieuse</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un PLU en cours de révision qui intégrera les orientations du PLH - Des interventions publiques au service d'une politique urbaine ambitieuse - La mobilisation des partenaires à travers le PUP <p>Des projets en cours et à venir à intégrer dans le PLH.</p>
------------------------	--

En se dotant d'un PLH, Rosny-sous-Bois répond à l'obligation réglementaire, fixée par l'article 28 de la loi n°2009-3232 du 25 mars 2009, faite aux communes de plus de 20 000 habitants non comprises dans un EPCI de se doter de cet outil. Mais elle souhaite également structurer clairement son intervention en matière d'habitat et de logement.

La Ville n'a cependant pas attendu l'élaboration de ce document pour agir dans ce domaine sur l'ensemble de son territoire.

Ainsi, ce premier PLH devra être alimenté par les actions communales passées, en cours et à venir dans le domaine de l'habitat et du logement.

7.1 - DES ACTIONS COMMUNALES EN FAVEUR DE L'HABITAT ET DU LOGEMENT DEPUIS PLUSIEURS ANNEES

Rosny-sous-Bois a fortement développé son parc de logements pendant les Trente Glorieuses. C'est à cette époque qu'une part importante du parc social est sortie de terre : 3241 logements sociaux ont été construits avant 1969 (source : EPLS 2010).

7.1.1 - Les trois quartiers CUCS

La Ville a élaboré un programme de rénovation urbaine dans l'objectif d'améliorer et de restructurer les ensembles d'habitat souffrant de dysfonctionnements urbains et sociaux. Ce programme englobe des projets de démolition/reconstruction, de réhabilitation et de

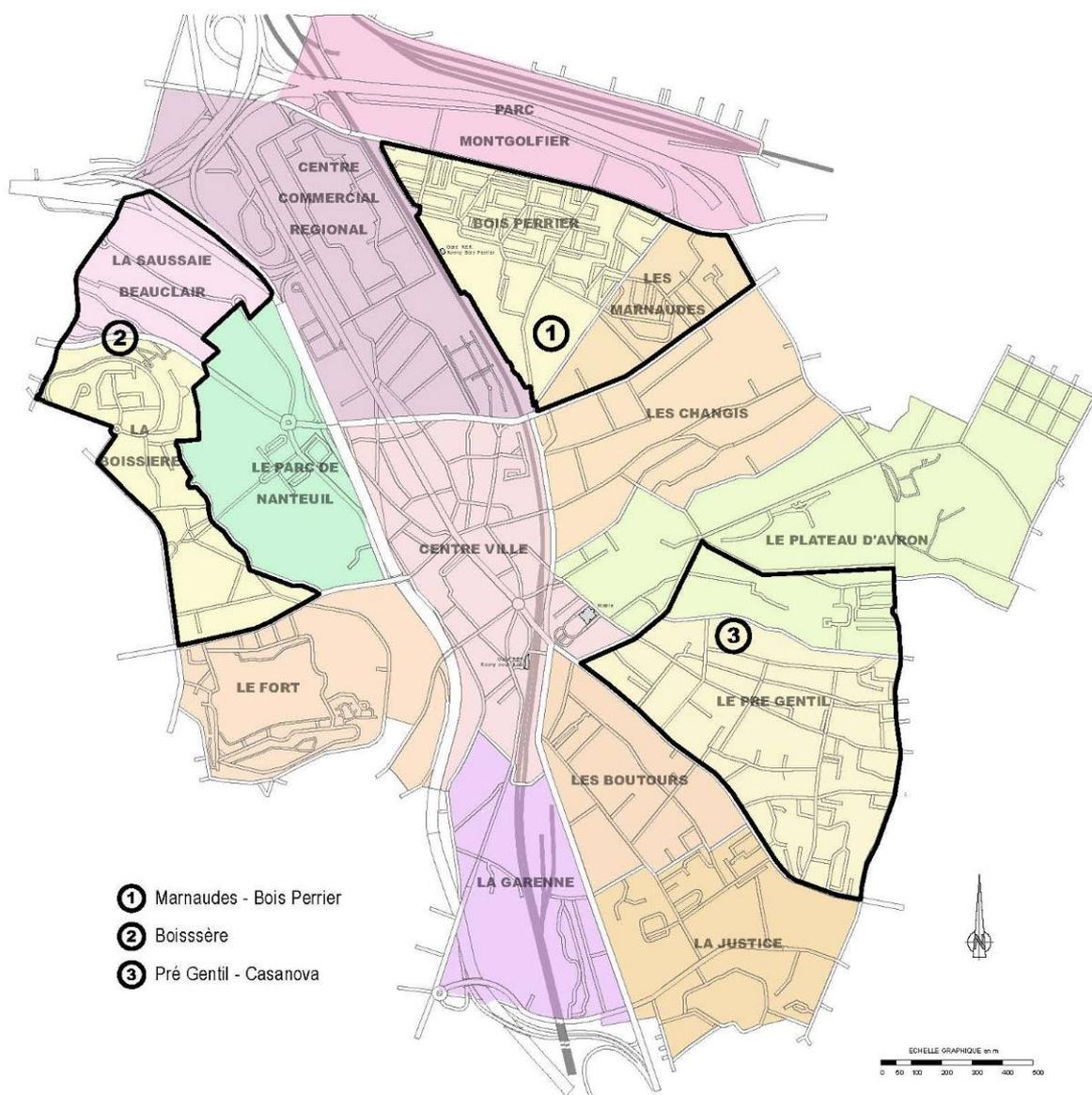
résidentialisation. Il concerne alors 3 quartiers prioritaires qui ont fait l'objet d'un Contrat Urbain de Cohésion Sociale (CUCS) :

- **Le Pré-Gentil** : copropriété 21 rue des 2 communes (96 logements) et la résidence Casanova (92 logements), le patrimoine de l'OPHLM 93
- **Bois Perrier / Les Marnaudes** : résidence Jean Mermoz (opération de démolition/reconstruction et réhabilitation), réhabilitation et résidentialisation d'Ogif
- **Boissière / Saussaie Beauclair** : opération de relogement des gens du voyage résidents du site La Plaine sur la ZAC Saussaie-Beauclair, la réhabilitation et résidentialisation de la résidence des Maillards.

VILLE DE ROSNY SOUS BOIS

Direction Politique de la Ville

Délimitation des Quartiers Prioritaires CUCS 2006 - 2009



Le projet ANRU de la résidence Jean Mermoz arrive à son terme. Celui-ci a consisté à :

- démolir deux bâtiments soit 141 logements,
- reconstruire 169 logements sur site, 52 hors site,
- réhabiliter et résidentialiser les bâtiments restants soit 268 logements.
- désenclaver le quartier avec la création d'une nouvelle voirie reliant la rue Jean Mermoz et l'avenue Kennedy
- Redynamiser les commerces en les repositionnant sur la rue
- créer des lieux d'échange : place du marché, square et création d'une salle de boxe

Quatre projets se poursuivent actuellement :

- le projet de rénovation urbaine de la résidence Bois d'Avron, dite résidence Casanova
- la rénovation de la copropriété située 21 rue des 2 communes.
- la restructuration du patrimoine de l'OPHLM 93 avec le traitement des espaces extérieurs et le lien avec les commerces de pied d'immeuble
- le traitement des espaces extérieurs de la résidence des Maillards dont la réhabilitation est terminée.

Dans le cadre de la Gestion Urbaine de Proximité, la Ville traite également le parc privé, et le cadre de vie de ces quartiers : les réhabilitations du parc appartenant précédemment à Icade se poursuivent, de même que pour le parc d'Ogif.

7.1.2 - **Projet de rénovation urbaine de la résidence Casanova**

Rapide historique

La résidence a été construite en 1977 – 1978 par la SEMIDEP. Comptant 92 logements collectifs, elle a été cédée en 1985 à l'office HLM de la Ville. Entre 1987 et 1990 la résidence Casanova a fait l'objet d'une réhabilitation de 5 bâtiments et de la démolition de 3 autres pour construire 20 pavillons individuels (4 pièces, garage et jardin privatif). En 2002, l'OPHLM a cédé son patrimoine à LOGIREP qui en assure désormais la gestion qui se compose de 92 logements collectifs et 20 pavillons.

Le projet de rénovation urbaine

Le projet n'a pas été retenu dans les programmes de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) et ne bénéficie donc que de financements de droit commun.

Le projet de rénovation urbaine comprend 2 volets :

- La complète démolition du bâti existant, la construction de nouveaux logements et la restructuration des voiries.

Logements démolis	Logements construits	Restructuration des voiries
92	114	Création d'une voirie nouvelle, retraitement de la rue Danielle Casanova, du Bois de Neuilly et de l'allée du Bois d'Avron, déviation et création de réseaux.

- Un projet de développement social visant une meilleure insertion sociale de la population et la mixité sociale.

La Ville a déjà participé pour 800 000 € aux travaux de voirie.

Ce projet qui devrait être terminé à l'horizon 2017, permettra de modifier profondément l'image de ce quartier et de développer la mixité sociale par la diversification des types de logements et la mise en place d'une offre en accession.

Le bailleur rencontre cependant aujourd'hui des difficultés pour financer l'opération et une démarche de recherche de financements a été amorcée afin de ne pas compromettre sa réalisation.

7.1.3 - La rénovation de la copropriété située 21 rue des 2 communes

La copropriété située 21 rue des 2 communes, est constitué d'un ensemble de 6 bâtiments de 4 étages représentant 96 logements. Construits dans les années 1920, ces immeubles se caractérisent par un niveau très sommaire de confort (WC sur le palier, absence de salle de bain, coin cuisine). Ils nécessitent donc un programme complet de réhabilitation.

La copropriété cumule d'autres difficultés :

- Vieillesse du bâti (fuites des toitures terrasses, absence d'isolation, caractère hors normes des réseaux, paries communes à reprendre)
- Niveau des impayés de charges de copropriétés très importants
- Sur-occupation de nombreux logements mis en location dans des conditions médiocres par des propriétaires bailleurs peu scrupuleux.

Elle a donc fait l'objet de plusieurs dispositifs de rénovation à la fin des années 1990, début des années 2000 :

- Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat en copropriété dégradée entre 1997 et 2001.

- Un Plan de Sauvegarde de 1999 à 2001.
- Une mission de Maitrise d'œuvre Urbaine et Sociale à partir de 1998, afin d'animer et suivre le dispositif du Plan de Sauvegarde associé à l'OPAH en copropriété dégradée.

Ces trois dispositifs ont permis de clarifier le statut des propriétaires, d'améliorer la gestion et la maîtrise des charges, de réduire les impayés, d'engager des travaux et d'améliorer les rapports entre bailleurs et locataires.

Malgré ces interventions, les résultats restent insuffisants. Malgré la coopération avec l'unité hygiène de Rosny-sous-Bois et les aides financières de l'OPAH, les propriétaires bailleurs n'engagent pas de travaux de réhabilitation de leur logement et continuent à les louer très cher dans des conditions de confort insuffisant. Cela entraîne donc une rotation importante des locataires dans cette copropriété.

Mais la Ville poursuit ses réflexions pour résorber les problèmes de la copropriété du 21 rue des 2 communes, en association avec d'autres acteurs locaux de l'habitat.

7.1.4 - Rosny 2000

La Ville a accompagné le syndic de la copropriété Rosny 2000, située en plein centre-ville, dans un vaste projet de rénovation de façades lié à des travaux d'économie d'énergie et de modification de chaudière.

Avec l'appui de l'architecte conseil de la Ville, celui du syndic et avec MVE sur les questions purement énergétiques (Maîtrisez Votre Energie est une association labellisée ADEME ayant pour mission la sensibilisation, le conseil et l'information aux particuliers, bailleurs sociaux etc.), un projet a pu être défini.

Aujourd'hui les travaux n'ont pas fait l'objet d'un consensus, ce qui bloque le projet.

7.2 - DES INTERVENTIONS PUBLIQUES AU SERVICE D'UNE POLITIQUE URBAINE AMBI TI EUSE

7.2.1 - Le PLU et l'habitat

La Ville a approuvé son Plan Local d'Urbanisme le 24 septembre 2009. Celui-ci, actuellement en cours de révision, s'articule autour de 3 axes du PADD qui visent à :

- Poursuivre un développement équilibré et durable, pour une ville responsable et dynamique.
- Valoriser le cadre de vie, pour une ville attractive.

- Faciliter les déplacements, pour une ville mobile.

En matière d'habitat, ces axes se concrétisent par les orientations suivantes :

- Préserver les équilibres démographiques rosnéens
- Produire 240 logements par an
- Mettre en œuvre des secteurs opérationnels, type ZAC
- Maintenir les équilibres sociaux : l'offre locative sociale doit représenter 1/3 de la production annuelle soit environ 60 logements tant que la ville de Rosny-sous-Bois n'aura pas atteint 20% de logements sociaux.
- Assurer un développement urbain responsable

La révision du PLU intégrera nécessairement les orientations retenues dans le PLH, dans un souci de compatibilité des documents entre eux.

7.2.2 - Le cahier des prescriptions architecturales, environnementales et paysagères

Le cahier des prescriptions architecturales, environnementales et paysagères est directement lié au PLU. Il explicite le PLU, en le complétant par des conseils justifiés au regard des caractéristiques du territoire rosnéen. Celui-ci a été conçu comme un outil de réflexion à destination des porteurs de projets dans le souci de maîtriser au mieux l'impact urbanistique des projets.

Ce cahier fixe donc des prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales qui se traduisent dans différents domaines de l'aménagement : l'espace public, l'habitat, l'accessibilité, les espaces verts, la réglementation thermique et la performance environnementale des bâtiments...



Des prescriptions claires ont donc été retenues. Voici ci-dessous celles qui concernent plus directement l'habitat et le logement.

La taille des opérations d'habitat collectif

- Limiter la taille des opérations :
 - o 25 logements par cage d'escalier
 - o Opération de 4500 m² SHON soit environ 60 logements

La taille et la typologie des logements, la mixité fonctionnelle et sociale des programmes

- Respecter les ratios fixés par la Ville en matière de typologie de logements en prévoyant une diversité des types de logement afin d'introduire une mixité sociale et générationnelle au sein des programmes.
- Respecter les surfaces moyennes de logements définies par la Ville :

Type de logement	Proportion	Fourchette (m ² hab)	Surface moyenne (m ² hab)
Studio	35%	28/32	30
2 P		48/52	50
3 P	50%	63/68	65
4 P	12%	80/90	85
5 P	3%	90/110	100

L'implantation des constructions individuelles et des extensions dans le tissu pavillonnaire

- S'interroger sur les modes d'extension de l'existant : horizontale, verticale, indépendante, contemporaine.
- Limiter la densification des cœurs d'îlots.

L'accessibilité aux logements

- Appliquer la réglementation pour les handicaps moteurs et sensoriels.
- Concevoir des logements adaptables, c'est-à-dire un logement transformable par des travaux simples n'affectant ni les structures ni les parties communes de l'immeuble.
- Favoriser l'accessibilité des logements via les modes doux.

La réglementation thermique et la performance environnementale des bâtiments

- Viser le bâtiment passif pour un meilleur niveau de performance énergétique
- Intégrer une conception bioclimatique des bâtiments
- Raccorder les constructions au réseau de chauffage urbain, lorsque ce dernier dessert la zone concernée
- Promouvoir l'énergie solaire thermique pour la production d'eau chaude sanitaire.

7.2.3 - La mobilisation des partenaires

Le PUP, Projet Urbain Partenarial

Depuis 2011, Rosny-sous-Bois a mis en place un projet urbain partenarial (PUP). Le PUP est un dispositif financier qui a pour objet la prise en charge financière totale ou partielle, par l'apport de participations, des équipements publics rendus nécessaires par une ou plusieurs opérations de construction ou d'aménagement.

Il se traduit par l'établissement d'une convention entre le constructeur ou l'aménageur et la collectivité publique, pour financer tout ou partie de ces équipements publics.

Ainsi, au vu de l'effort de construction de logements demandé par l'Etat aux villes de la Région Ile-de-France afin de répondre à la pénurie de logements ; mais aussi au vu du rythme de construction attendu sur 10 ans sur le territoire communal et des typologies imposées par la ville de Rosny-sous-Bois aux nouveaux projets afin de favoriser la construction de grands logements et ainsi rééquilibrer l'offre générale sur la ville, un besoin important en équipements scolaires a été identifié.

Il est ainsi prévu la construction de deux équipements scolaires (maternel et élémentaire), sur le territoire communal, afin de répondre aux futurs besoins, notamment dans le centre-ville, que vont faire naître les différents projets de construction et d'aménagement dans les prochaines années.

Depuis le 1^{er} janvier 2013, la Ville a mis en place une taxe d'aménagement majorée de 15% concernant à la fois le logement, les activités et les commerces, afin de permettre de financer l'investissement public en faveur de la création d'établissements scolaires, de nouvelles voiries, de réseaux. Cette taxe d'aménagement s'applique sur les UA, et sous-secteurs, et les zones UCR2.

7.3 - LES PROJETS URBAINS ET POTENTIALITES DE DEVELOPPEMENT

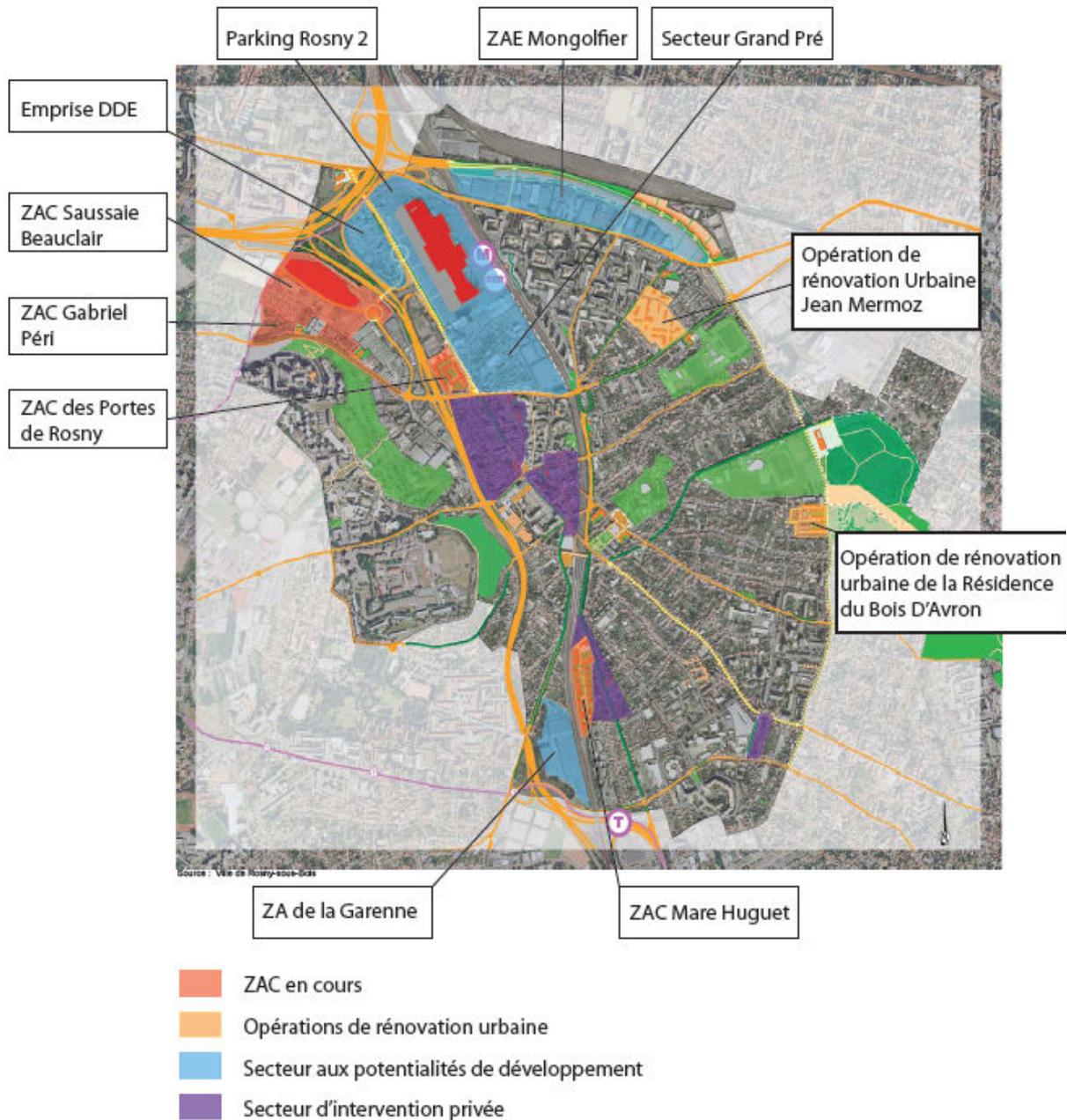
Des projets urbains sont en cours sur le territoire de Rosny-sous-Bois et des potentialités de développement sont d'ores et déjà identifiées. L'ensemble est réparti sur tous le territoire communal.

ZAC en cours		
	Documents existants	Perspectives d'évolution
ZAC Gabriel Péri	<ul style="list-style-type: none"> - Créée en juillet 2010, livraison estimée : 2015 - 4.5 ha Programme prévisionnel : - SHON totale : 28400 m² - SHON logements : 27 400 m² SHON commerces : 1 000 m² 	Dans la perspective de l'arrivée du métro, l'étude secteur Nord préconise : Logements : 33 364 m ² de SHON
ZAC Saussaie Beauclair	<ul style="list-style-type: none"> - Créée en mars 1995 - 13 ha Programme : - SHON totale : 172 500 m² - SHON activités/bureaux : 168 000 m² (reste à construire 86 790 m²) - SHON habitat : 4 500 m² (reste en totalité) - Espaces verts : 6 685 m² 	Dans la perspective de l'arrivée du métro, l'étude secteur Nord préconise une diversification des fonctions des abords de la station Londeau/Domus Superficie : 12 ha Shon totale : 85 244 m ² <ul style="list-style-type: none"> - tertiaire : 4 671 m² - Logements : 24 411 m² - Commerces : 17 560 m² - Equipements : 6 220 m² - Sport et loisir : 2 820 m²
ZAC Les Portes de Rosny	<ul style="list-style-type: none"> - Créée en avril 2006, livraison estimée : mi 2012 - 2.2 ha Programme : - SHON totale : 45 717 m² - SHON logements : 19 330 m² (293 logements) - SHON activités/bureaux : 11 879 m² - SHON bâtiment hôtelier : 12 801 m² - Commerces : 1 287 m² - Equipement petite enfance : 420 m² 	
ZAC d la Mare Huguet	<ul style="list-style-type: none"> - Créée en mai 2007, livraison estimée : 2014 - 3.1 ha Programme : - SHON totale : 43 500 m² - SHON logements : 26 000 m² dont 20% de logements sociaux - SHON activités/bureaux : 8 000 m² - SHON foyers résidences : 7 500 m² - Equipement public : 2 000 m² 	<ul style="list-style-type: none"> - 530 logements dont 113 PLS - 344 chambres étudiantes - Bureaux : à définir - Commerces : 1600 m²
Secteurs à potentiel de développement		
Emprise DDE		- Aucune étude à ce jour. Néanmoins, la Ratp et le STIF ont proposé ce site

		<p>pour accueillir le SMR de la ligne 11 de métro.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 6 ha
Parking Rosny 2		<p>Dans la perspective de l'arrivée du métro, l'étude secteur Nord propose une intensification de l'urbanité de ce site :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 7.2 ha - Logements : 50 175 m² - Bureaux : 9 225 m² - Commerces : 23 700 m² - Equipements : 24 975 m² - Loisirs : 5 925 m²
ZAE Montgolfier		<ul style="list-style-type: none"> - Etude réalisée sur la surface totale pouvant être récupérée : 44 000 m² d'activité - 15 ha
Secteur du Grand Pré		<p>Etude en cours en lien avec l'arrivée du métro</p> <ul style="list-style-type: none"> - 11 ha - Logements : 67 200 m² - Bureaux : 38 300 m² - Equipements : 2 540 m² - Loisirs : 1 800 m²
ZA de la Garenne	<ul style="list-style-type: none"> - Aucune étude à ce jour - 5.3 ha 	<p>Le STIF a proposé d'étudier ce site tout comme celui de péripôle sur Fontenay-sous-Bois pour accueillir le SMR de la ligne orange du Grand Paris</p>

Projets urbains et potentialité de développement

Janvier 2012



Le projet de la Mare Huguet a fait l'objet d'un protocole de partenariat foncier avec l'Etat, RFF et la SNCF (anciens propriétaires et exploitants du site) qui stipule que le terrain devra accueillir 30% de logements sociaux. Pour cette raison, le Porté à Connaissance de l'Etat attend 105 logements sociaux dans ce projet. La Ville a toutefois atteint 20% de logements sociaux sur son territoire entre temps.

Les opportunités de développement de la ville sont donc essentiellement situées au nord en raison des disponibilités foncières, et de l'arrivée des infrastructures de transport (métro et RER).

Dans le cadre des projets en cours et à venir, la Ville souhaite attirer des ménages familiaux moins jeunes et de CSP plus élevée, afin de poursuivre sa croissance démographique en la faisant moins peser sur ses services et équipements.

Dans la poursuite des prescriptions inscrites dans le cahier des prescriptions architecturales, environnementales et paysagères, portant sur la grille de répartition des typologies et des surfaces de logement pour les opérations neuves, la Ville entend donc développer une offre de grands logements de standing. Cet objectif vise à assurer une mixité sociale sur l'ensemble de la Ville.

8 - LES ENJEUX EN MATIERE D'HABITAT A ROSNY-SOUS-BOIS

Rosny-sous-Bois s'inscrit au cœur d'un territoire qui sera amené à se développer fortement dans les années à venir compte tenu de l'**arrivée prochaine d'infrastructures nouvelles de transports en commun** (métro, tramway, ligne Orange du Grand Paris Express) et de l'intégration de la commune dans le projet du **Grand Paris à travers le Contrat de Développement Territorial « Paris Est entre Marne et Bois »**.

Le diagnostic du premier PLH permet d'illustrer le **dynamisme de la ville en termes démographique, de construction neuve, de développement de l'offre de logements sociaux...** Les projets en cours et à venir permettent de poursuivre cette dynamique et ainsi de répondre aux obligations en matière de logements fixées par la loi du Grand Paris.

Le diagnostic fait état également de la situation des ménages rosnéens. Compte tenu des phénomènes sociodémographiques que sont la décohabitation, les séparations, l'augmentation du nombre de familles monoparentales, **les ménages sont toujours plus nombreux, impliquant ainsi des besoins en logements plus conséquents**. Ces ménages, plus petits, plus nombreux présentent cependant des caractéristiques diverses.

La commune accueille à la fois **des ménages jeunes, actifs** qui comptent un ou plusieurs enfants, mais elle est aussi de plus en plus confrontée au problème de **vieillesse de la population** qui engendre des problématiques nouvelles, notamment en matière de logements (adaptation des logements, maintien à domicile, développement de structures spécialisées...).

La diversité des ménages se transcrit également à travers les niveaux de revenus. Une **précarisation des ménages modestes** est constatée à Rosny-sous-Bois, notamment dans le parc social. Le développement de plusieurs programmes neufs au cours de la fin des années 2000 a permis d'attirer **des nouveaux ménages, plus aisés**.

Face à ces quelques points saillants du diagnostic, les enjeux en matière de logements sont multiples.

La politique locale de l'habitat de Rosny-sous-Bois devra permettre **d'accompagner le développement de la Ville** dans les années à venir, en lien avec l'implantation d'emplois, de services, d'équipements... Pour cela, **la production d'une offre de logements diversifiée**, tant dans le parc privé que dans le parc social sera un enjeu fort.

Mais une politique locale de l'habitat ne se construit pas uniquement sur le développement d'une offre neuve. Les efforts engagés depuis plusieurs années en faveur de la réhabilitation de logements, notamment dans le parc social, doit être poursuivie et maintenue pour garantir une qualité pérenne du parc de logements. **En intervenant sur le parc existant**, il s'agira aussi de préserver la morphologie urbaine (le tissu pavillonnaire, de faubourgs, les quartiers de grands ensembles) qui font la spécificité de Rosny-sous-Bois.

Les différentes actions déjà engagées par la ville en matière de logements et d'aménagement (politique de la Ville, ZAC, PUP...) sont aussi des atouts importants à valoriser dans la politique locale de l'habitat qui sera formalisée à travers de PLH.

Enfin, cette politique de l'habitat, en plus d'accompagner la politique de développement de la Ville, devra aussi **être un outil opérationnel permettant de répondre, de façon cohérente avec les orientations retenues par la Ville, aux obligations du Grand Paris**

et notamment à l'objectif de production annuel de logements que devra atteindre Rosny-sous-Bois à l'horizon 2030.