

# **DIAGNOSTIC HABITAT DEPARTEMENTAL**

## Fiches territoriales

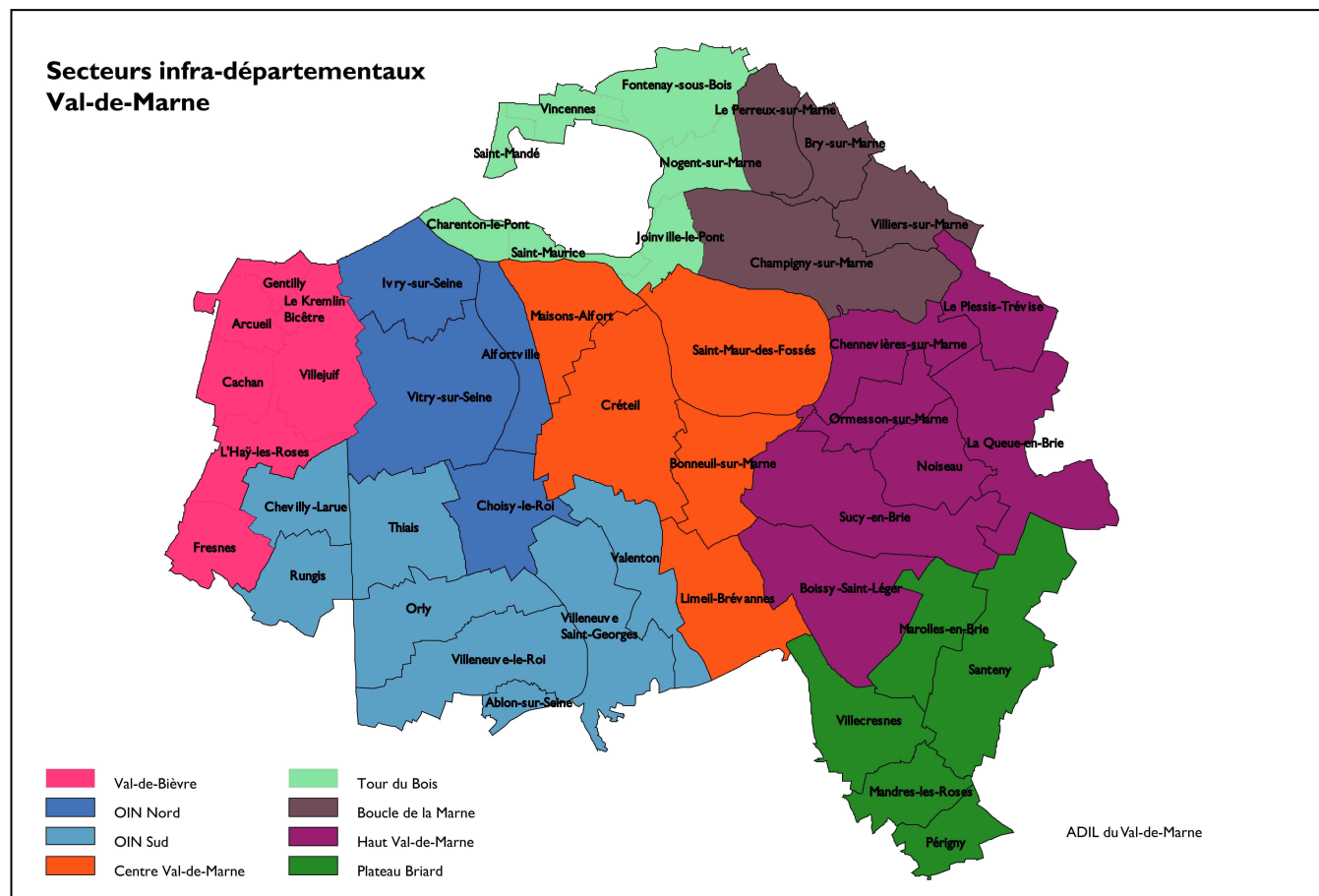
Une Journée pour le Logement dans le Val-de-Marne

« Au cœur des enjeux de la métropole »

ADIL du Val-de-Marne

11 octobre 2010

Les fiches territoriales présentent les indicateurs clé de l'habitat à une échelle plus fine, en complément du diagnostic habitat départemental. Le découpage infra-départemental proposé comprend huit secteurs, qui correspondent à des intercommunalités existantes (le Val-de-Bièvre, le Haut Val-de-Marne, le Plateau Briard), à des territoires qui présentent des caractéristiques communes (le Tour du Bois) ou formant une échelle de vie et de déplacements cohérente (le Centre Val-de-Marne), ou encore un secteur de projets d'ampleur nationale (l'Opération d'Intérêt National (OIN) Orly Rungis Seine-Amont).



## Sommaire :

Le Val-de-Bièvre p 4

Le territoire de l'OIN Orly-Rungis-Seine Amont p 11

Le Centre Val-de-Marne p 21

Le Haut Val-de-Marne p 29

Le Plateau Briard p 37

La Boucle de la Marne p 44

Le Tour du Bois p 51

## Le Val-de-Bièvre

### I/ Contexte territorial et socio-démographique

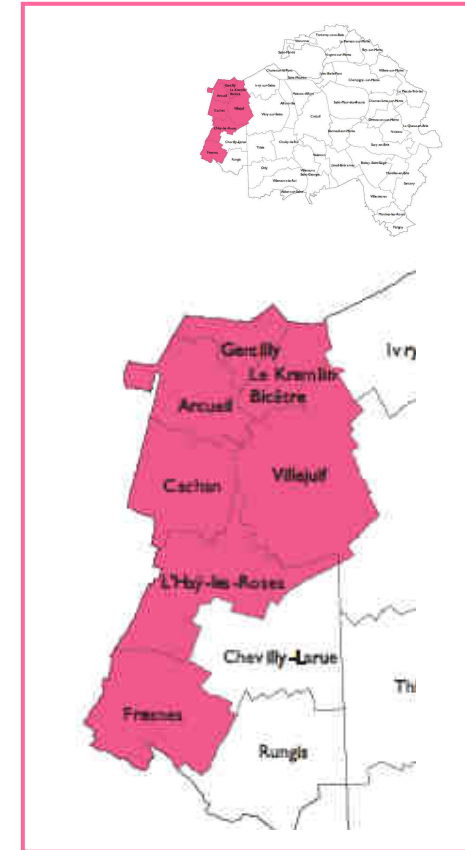
La communauté d'agglomération du Val-de-Bièvre regroupe sept communes : Arcueil, Cachan, Fresnes, Gentilly, Le Kremlin-Bicêtre, L'Haÿ-les-Roses et Villejuif. Elle s'étend sur 2 063 hectares soit 8,4 % du Val-de-Marne.

Située dans la partie ouest du département à la frange avec le département des Hauts-de-Seine, la communauté d'agglomération s'est dotée d'un Programme local de l'habitat (PLH), adopté par le Conseil communautaire le 14 décembre 2009, « destiné à répondre aux besoins sociaux et démographiques du territoire en préservant son caractère populaire ».

Le PLH prévoit la construction de 7 355 logements à échéance 2014 sur le territoire du Val-de-Bièvre, répartis en 109 opérations. Le volume de constructions programmées représente 1 226 logements en moyenne par an soit près du triple du rythme de constructions recensées entre 1999 et 2007 (460 logements en moyenne par an). Parmi ces logements, 41% seront consacrés au secteur social.

Les sept communes de la communauté d'agglomération sont associées au sein de la Vallée Scientifique de la Bièvre (VSB), avec 11 autres communes du département des Hauts-de-Seine (Anthony, Bagneux, Bourg-la-Reine, Châtenay-Malabry, Châtillon, Clamart, Fontenay-aux-Roses, Le Plessis Robinson, Malakoff, Montrouge et Sceaux).

La VSB est un pôle intercommunal ayant pour objectif de développer le patrimoine scientifique et technologique du territoire grâce à un partenariat entre universités, centres de recherche et entreprises. Le Val-de-Bièvre est un territoire tourné vers les nouvelles technologies et les sciences de la santé. Ces enjeux sont retranscrits dans le PLH intercommunal.



## Population du territoire en 2007

(Source : INSEE, RP2007 exploitation principale)

- La communauté d'agglomération du Val-de-Bièvre compte 195 819 habitants (+5,8 % par rapport à 1999 contre +6,2 % dans l'ensemble du département).
- Elle représente 15 % de la population du département, soit une proportion stable par rapport à 1999.

## Caractéristiques générales de la population en 2007

(Source : INSEE, RP2007 exploitation principale)

- Le territoire accueille 83 060 ménages (+9,2 % par rapport à 1999).
- La taille moyenne des ménages est de 2,35 personnes (-0,1 personne par rapport à 1999).
- L'indice de jeunesse<sup>1</sup> est de 1,4 (+0,1 par rapport à 1999). Un indice comparable à la moyenne départementale (1,5).

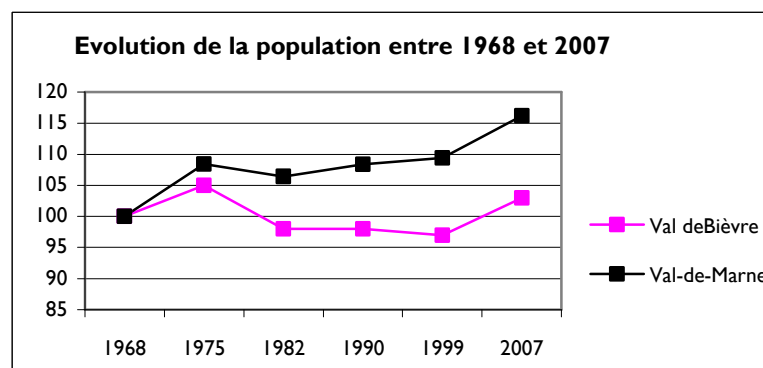
## Evolution de la population entre 1999 et 2007

(Source : INSEE, RGPI 1999-RP2007 exploitation principale)

	Val de Bièvre	Val-de-Marne
Variation annuelle de la population (en %)	+0,7%	+0,8%
Due au solde naturel (en%)	+0,8%	+0,9%
Solde migratoire (en %)	-0,1%	-0,1%

## Evolution de la population entre 1968 et 2007

(Source : INSEE RP2007 exploitation principale)



Base 100 du Val-de-Bièvre en 1968 : 189 993 habitants  
Base 100 du Val-de-Marne en 1968 : 1 121 319 habitants

Une croissance démographique proche de la moyenne départementale qui repose davantage sur le solde naturel que sur le solde migratoire.

<sup>1</sup> Indice de jeunesse : part des moins de 20 ans/part des 60 ans ou plus, INSEE.

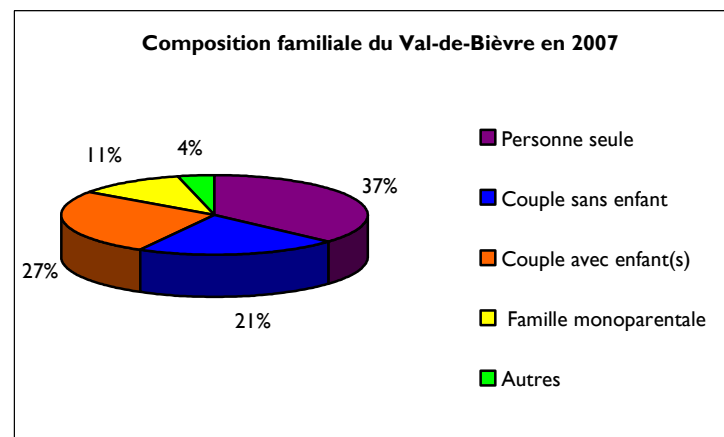
### Répartition de la population par tranches d'âges entre 1999 et 2007

(Source : INSEE, RGPI 1999-2007 exploitation principale)

	Population en 2007 (en %)		Evolution entre 1999 et 2007 (en points)	
	Val-de-Bièvre	Val-de-Marne	Val-de-Bièvre	Val-de-Marne
<b>0-9 ans</b>	13%	13%	0,8 pt	0,9pt
<b>10-14 ans</b>	6%	6%	-0,4pt	-0,2pt
<b>15-29 ans</b>	22%	20%	<b>0,9 pt</b>	<b>0,1 pt</b>
<b>30-44 ans</b>	22%	23%	<b>-2,3pts</b>	<b>-1,4pts</b>
<b>45-59 ans</b>	19%	20%	1 pt	0,8pt
<b>60-74 ans</b>	11%	11%	-0,8pt	-0,6pt
<b>75 ans et plus</b>	7%	7%	0,8 pt	0,4pt

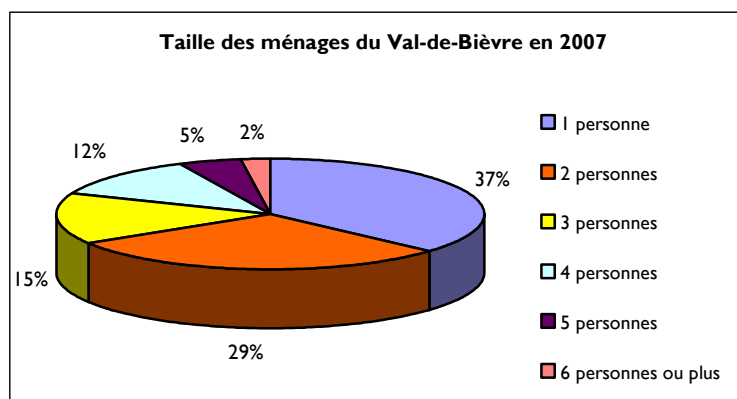
### Composition familiale des ménages en 2007

(Source : INSEE, RP2007 exploitation principale)



### Taille des ménages en 2007

(Source : INSEE, RP2007 exploitation principale, DGI, Impôt sur le revenu des personnes physiques)

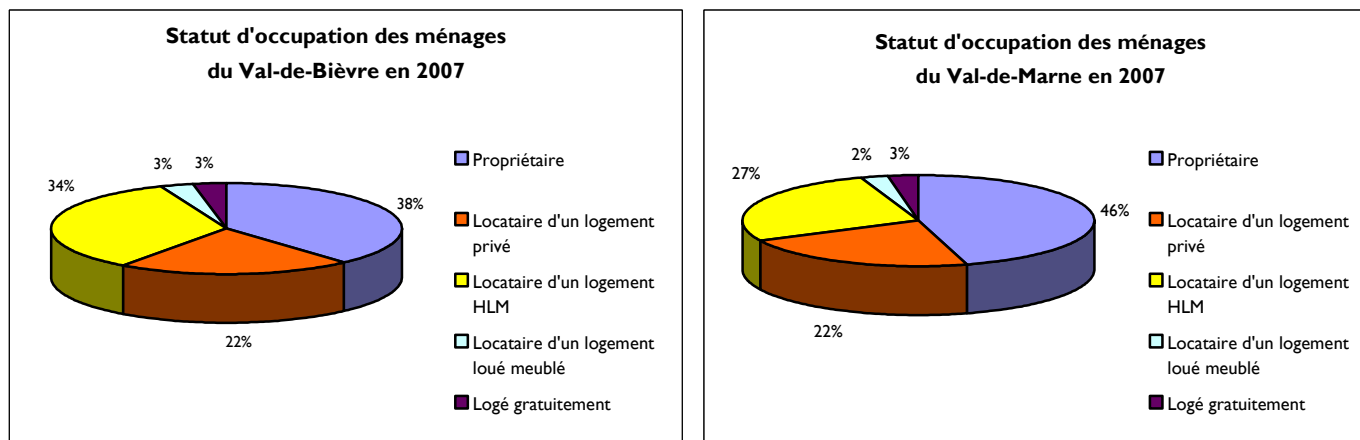


Le territoire perd une part de jeunes actifs (-2,3 points dans la catégorie 30-44 ans) et des jeunes retraités (-0,8pt). On constate les mêmes tendances dans le département mais de manière moins importante (-1,4 points dans la catégorie 30-44 ans et -0,6pt dans la catégorie des jeunes retraités). Il s'agit d'un mouvement des jeunes familles avec enfants et des retraités qui quittent le département, et de manière importante le territoire du Val-de-Bièvre.

La composition familiale du Val-de-Bièvre est sensiblement comparable à celle du Val-de-Marne, avec une part importante de familles avec enfants (38 % dans le territoire contre 41 % dans le département). La part des ménages composés d'une personne (37 %) reste importante, et légèrement plus élevée que dans le département (35 %).

### Statut d'occupation des ménages en 2007

(Source : INSEE RP2007 exploitation principale)

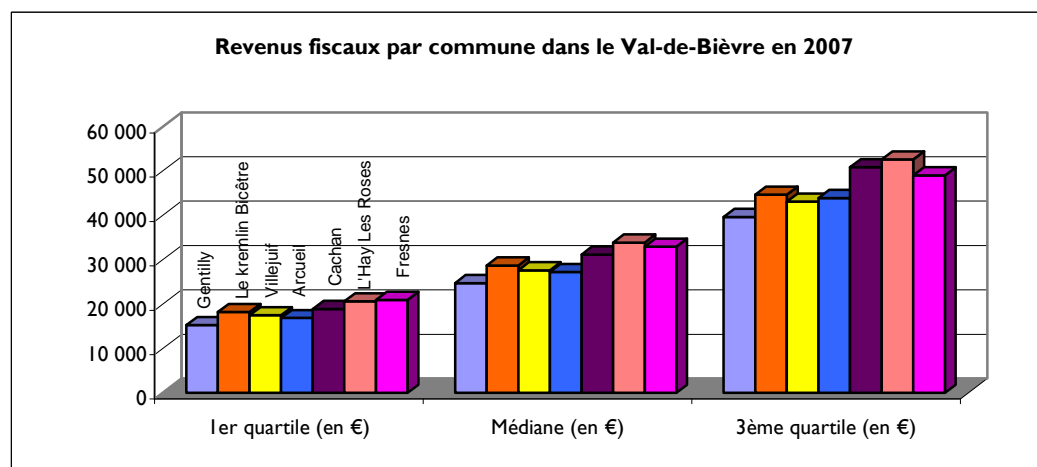


La répartition des ménages par statut d'occupation du territoire du Val-de-Bièvre est sensiblement différente de celle du Val-de-Marne en deux points : la part des propriétaires est moins importante dans le Val-de-Bièvre (38 % contre 46 % dans le département) et à la part de locataires d'un logement HLM est supérieure dans le Val-de-Bièvre (34 % contre 27 % dans le département).

### Ressources des ménages

(Sources : INSEE RP2007, CAF 2008, DGI, Impôt sur le revenu des personnes physiques)

- 111 406 foyers fiscaux en 2007 (dont 37 % non imposables)
- Un revenu net imposable moyen de 23 762 euros en 2007
- 17,8 % d'allocataires CAF en 2008, dont 11,3 % sont allocataires du RMI et 55% bénéficiaires d'aides au logement.



Lecture : A Gentilly, 25 % des ménages ont des revenus fiscaux ≤ 15 275 euros et 25% ≥ 39 960 euros.

## II- Parc de logements

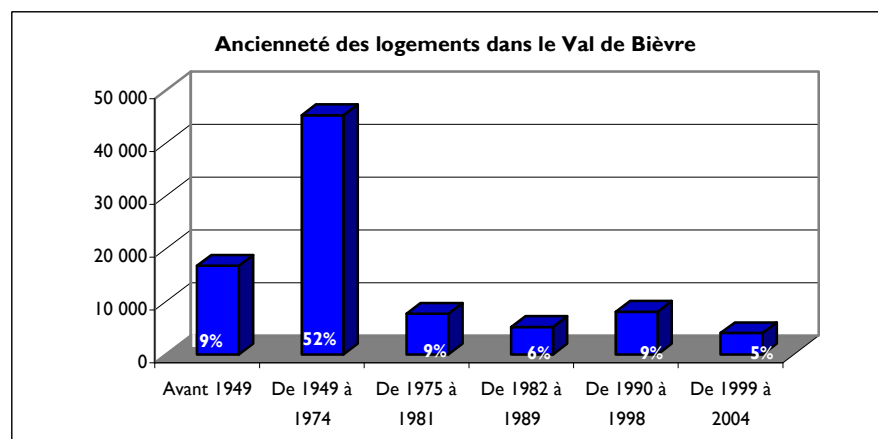
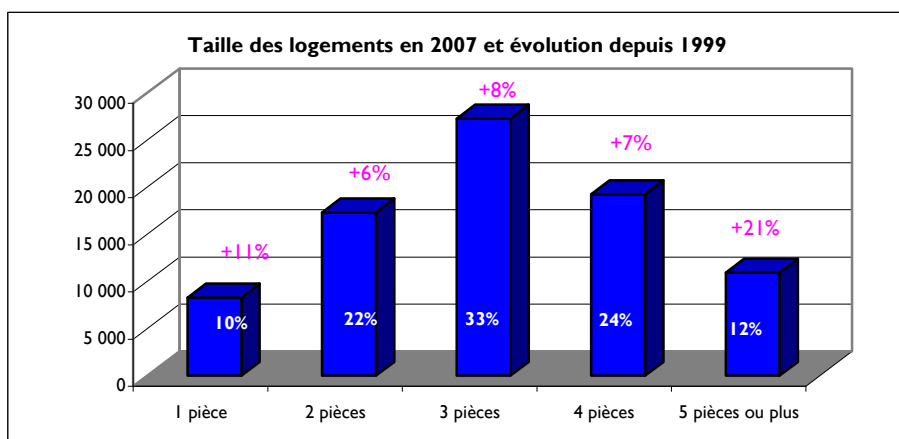
### Caractéristiques générales du parc de logements en 2007

(Sources : INSEE RP2007 exploitation principale, Inventaire SRU au 1<sup>er</sup> janvier 2009)

- Le territoire compte 88 356 logements, soit 15 % du parc val-de-marnais.
- Les logements individuels représentent 17 % et les logements collectifs 80 % de l'ensemble du parc, contre 23 % et 74 % dans le département.
- Le territoire du Val-de-Bièvre possède un taux de logements sociaux élevé en moyenne au titre de la loi SRU : 33,7 % contre 27,4 %<sup>2</sup> dans le département.

### Taille et ancienneté des logements

(Source : INSEE, RP2007 exploitation principale)



Le Val-de-Bièvre compte une majorité de logements de type T3 et présente une forte croissance des logements de grande taille (+21 % de T5 et plus entre 1999 et 2007).

La typologie de logements est similaire à celle du département hormis les logements de grande taille (5 pièces et plus) qui sont plus faiblement représentés dans le territoire (13 % contre 17 %).

Les communes du territoire présentent un noyau significatif de logements anciens (construits avant 1975). Les communes possédant le bâti le plus ancien (construit avant 1975) sont Fresnes (81 %), Gentilly (78 %), L'Hay-les-Roses (75 %), Cachan (72 %), Villejuif (71 %) et enfin le Kremlin-Bicêtre (55 %). On note que 24 % de la construction du Kremlin-Bicêtre date des années 1990-1998.

<sup>2</sup> Ministère de l'écologie et du développement durable et de l'aménagement du territoire, Conférence départementale du logement Val-de-Marne, 23 Juin 2010.



### Intervention dans le parc privé :

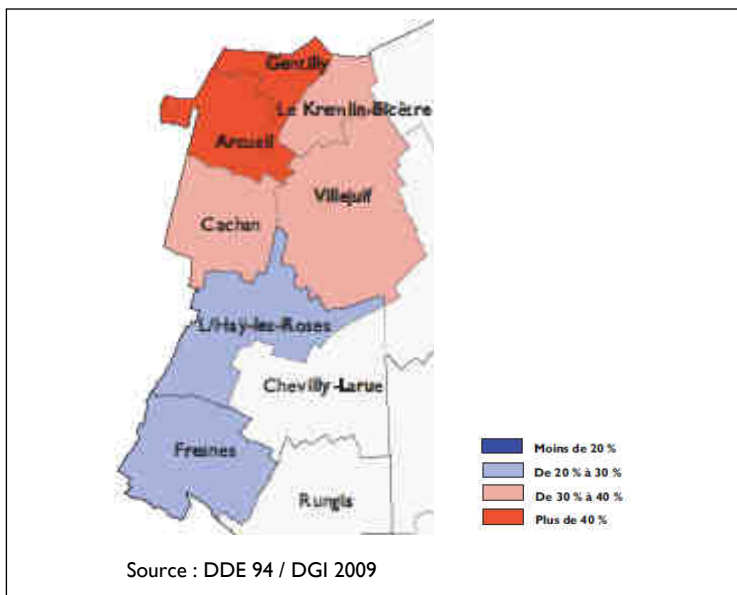
Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) pour la réhabilitation du parc privé a été engagée à Villejuif entre septembre 2004 et juin 2009. Un périmètre de 2 400 logements a été arrêté (quartiers Pasteur, des Guipons et Centre ville) ouvrant droit aux propriétaires (bailleurs ou occupants) à l'attribution de subventions pour la réalisation de travaux dans les logements et dans les parties communes.

La communauté d'agglomération a fait connaître sa volonté de mettre en place un dispositif intercommunal de type Programme d'Intérêt Général (PIG) « Habitat dégradé » en 2010. Les diagnostics par commune sont en cours de réalisation.

### Rénovation urbaine :

Le secteur du Val-de-Bièvre compte deux secteurs de rénovation urbaine : Le Chaperon Vert situé dans les communes d'Arcueil et de Gentilly, et la Vache Noire à Arcueil.

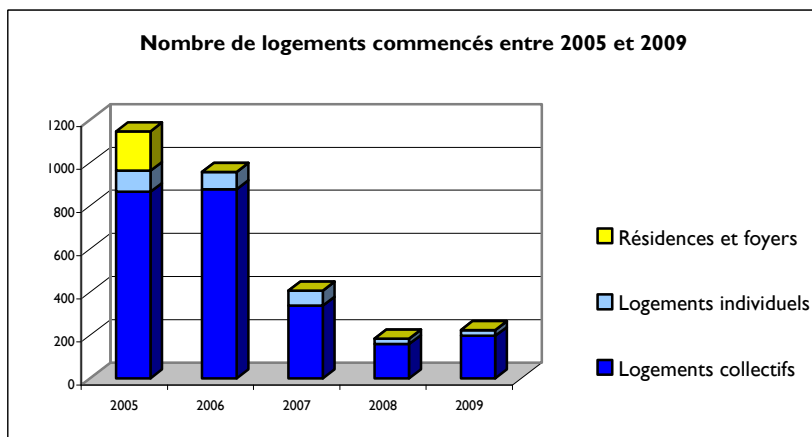
### Part des logements sociaux SRU par commune en 2009 :



Le territoire du Val-de-Bièvre compte un taux de logements sociaux moyen au titre de la loi SRU de 33,7 %. Toutes les communes ont un taux supérieur à 20 % (seuil exigé par la loi SRU). La part de logement social est variable selon les communes. On dénombre 51 % de logements sociaux à Gentilly, 22,5 % à L'Hay-les-Roses.

## Dynamique des marchés immobiliers

(Source : SIT@DEL2 en date de prise en compte, Chambre des notaires Paris Ile-de-France)



Après une forte production de logements neufs en 2005 et 2006, la construction neuve est en constante diminution et est largement dominée par le logement collectif. Il est à noter que trois communes du secteur, Arcueil, Cachan et Villejuif comptabilisent 68% de la production de logements neufs sur la période (2005-2009).

Les ventes immobilières dans l'ancien diminuent fortement. En 2007, ont été comptabilisées 2 057 ventes contre 1 457 en 2009 soit une baisse de 29 %. Cette tendance s'observe également dans le reste du département puisque entre 2007 et 2009, la baisse des ventes dans l'ancien est de 26 %.

Les prix médians des appartements et des maisons sont proches de la moyenne départementale. Ils diminuent légèrement et constamment sur la période récente.

### Transactions de logements anciens par année :

		2007		2008		2009		1 <sup>er</sup> trimestre 2010	
		Val-de-Bievre	Val-de-Marne	Val-de-Bievre	Val-de-Marne	Val-de-Bievre	Val-de-Marne	Val-de-Bievre	Val-de-Marne
<b>Nombre de ventes de logements anciens</b>		2 057	17 828	1 821	15 202	1 457	13 253	185	4 023
<b>Prix médians des appartements (en euros/m<sup>2</sup>)</b>	Médiane basse	2 990	3 550	3 060	3 650	2760	3 420	2 760	3 610
	Médiane haute	3 960		4 150		3 860		4 000	
<b>Prix médians des maisons (en K euros/lot)</b>	Médiane basse	320	350	310	350	270	310	263	320
	Médiane haute	408		487		400		370	

Source : Base BIEN des Notaires Paris-Ile-de-France

### Dispositif d'aide à l'accession à la propriété :

(Source : SGFGAS 2009)

532 accessions à la propriété ont été financées à l'aide d'un PTZ en 2009 (soit 12 % des opérations d'accession du département), dont 5 % dans le neuf et 95 % dans l'ancien. Ce chiffre est en augmentation en 2009 (426 en 2007 et 430 en 2008).

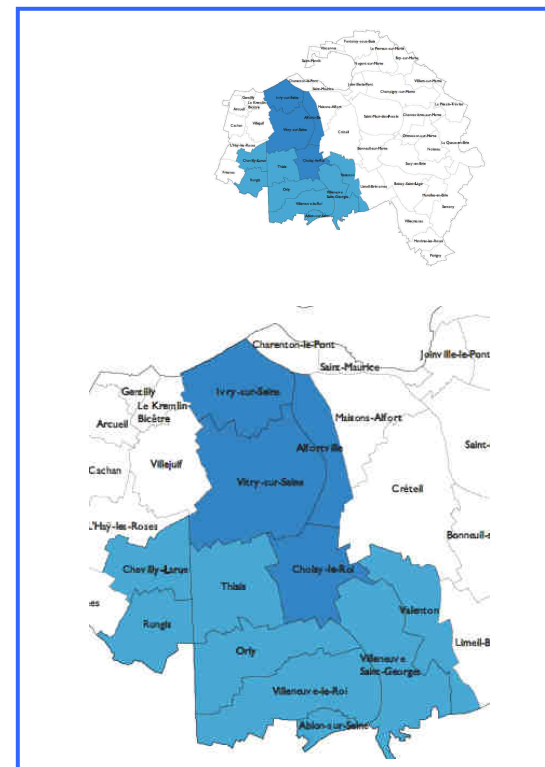
## Le territoire de l'Opération d'Intérêt National Orly-Rungis-Seine Amont

### I/ Contexte territorial et socio-démographique

L'opération d'intérêt national Orly-Rungis-Seine Amont (OIN ORSA), créée par décret du 10 mai 2007, est une grande opération d'urbanisme et de développement qui concerne 12 communes du Val-de-Marne : Ablon-sur-Seine, Alfortville, Chevilly-Larue, Choisy-le-Roi, Ivry-sur-Seine, Orly, Rungis, Thiais, Valenton, Villeneuve-le-Roi, Villeneuve-Saint-Georges et Vitry-sur-Seine.

L'opération d'intérêt national vise à valoriser le territoire pour qu'il devienne un pôle économique et social fort au sein de l'Île-de-France. Le périmètre de l'OIN est également un territoire stratégique du SDRIF pour que le projet de territoire devra permettre « une nette intensification urbaine de la rive gauche de la Seine, de Paris à Seine Amont. Les projets d'aménagement qui seront définis devront tendre à l'équilibre entre le développement d'une offre résidentielle, permettant la mixité sociale et les parcours résidentiels, et le développement des activités économiques ». Pour cela, il est prévu durant la période 2007-2013 la création de 3 000 logements par an et de 1 000 emplois par an. Le territoire de l'OIN s'étend sur 7 100 hectares et représente 30 % de la superficie du département du Val-de-Marne.

La fiche distinguera la partie Nord de l'OIN (Ivry-sur-Seine, Alfortville, Vitry-sur-Seine et Choisy-le-Roi) de la partie Sud (Chevilly-Larue, Rungis, Thiais, Orly, Villeneuve-Le-Roi, Ablon-sur-Seine, Villeneuve-Saint-Georges et Valenton).



### Population du territoire en 2007

(Source : INSEE, RP2007 exploitation principale)

- Le territoire de l'OIN compte 362 237 habitants (+ 8 % par rapport à 1999 contre + 6,2 % dans l'ensemble du département). Cependant, si l'on examine l'évolution de population par secteur, il apparaît que l'OIN Nord gagne 20 013 habitants (+10 %) entre 1999 et 2007, alors que l'OIN Sud en gagne 6 407 (+4,7%).
- Il représente 27,8 % de la population du département, soit 16,8 % pour l'OIN Nord et 11 % pour l'OIN Sud.

### Caractéristiques générales de la population en 2007

(Source : INSEE, RP2007 exploitation principale)

- Le territoire accueille 146 782 ménages (+16 % par rapport à 1999)

- La taille moyenne des ménages est de 2,5 personnes (-0,2 personne par rapport à 1999).
- L'indice de jeunesse<sup>3</sup> est de 1,7 (+0,1 par rapport à 1999). Un indice légèrement supérieur à la moyenne départementale.

### Evolution de la population entre 1999 et 2007

(Source : INSEE, RGPI 1999-RP2007 exploitation principale)

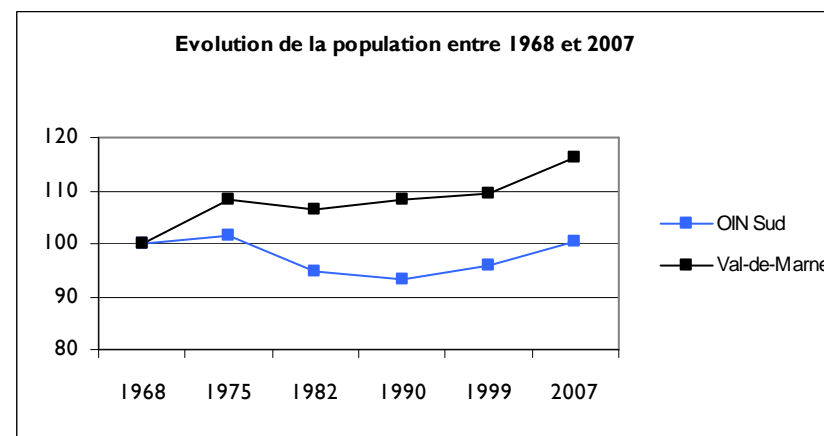
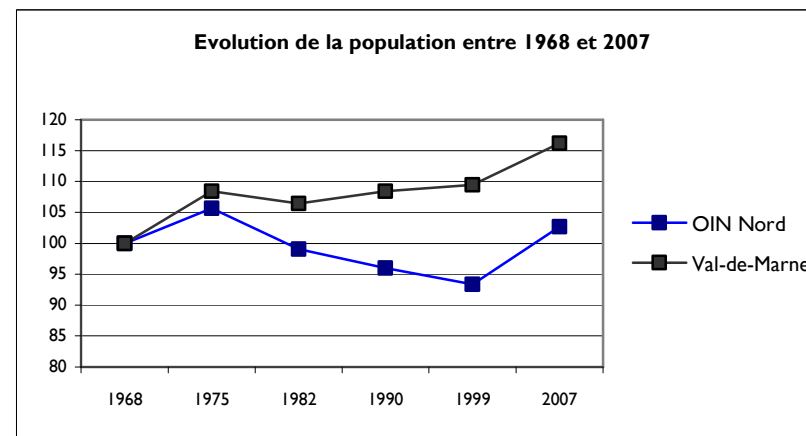
	OIN Nord	OIN Sud	Val-de-Marne
Variation annuelle moyenne de la population (en %)	+1,3%	+0,6%	+0,8%
Due au solde naturel (en %)	+1,1%	+1%	+0,9%
Solde migratoire (en %)	+0,2%	-0,4%	-0,1%

Après une période de décroissance, le secteur de l'OIN présente aujourd'hui une croissance démographique supérieure ou proche de la moyenne départementale qui repose davantage sur le solde naturel que sur le solde migratoire. La croissance démographique du secteur de l'OIN Nord est plus forte que celle du secteur Sud.

Le secteur de l'OIN Nord est l'un des seuls territoires du département à disposer d'un solde migratoire positif.

### Evolution de la population entre 1968 et 2007

(Source : INSEE, RP2007 exploitation principale)



Base 100 de l'OIN Nord en 1968 : 214 764 habitants  
 Base 100 de l'OIN Sud en 1968 : 141 304 habitants  
 Base 100 du Val-de-Marne en 1968 : 1 121 319 habitants

<sup>3</sup> Indice de jeunesse : part des moins de 20 ans/part des 60 ans ou plus, INSEE.

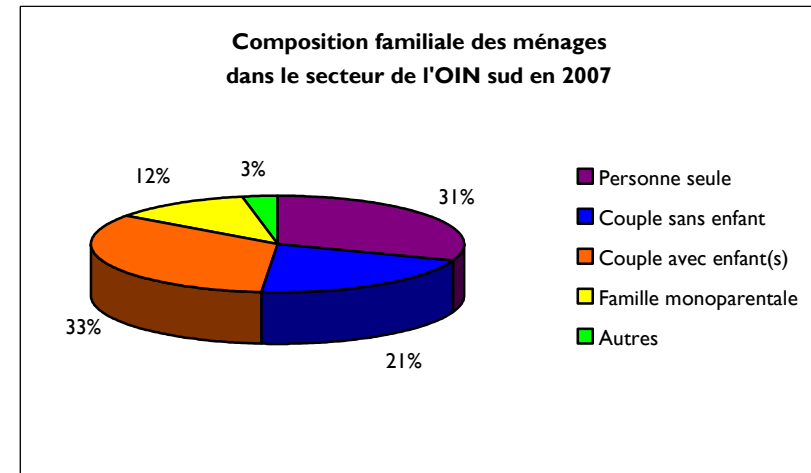
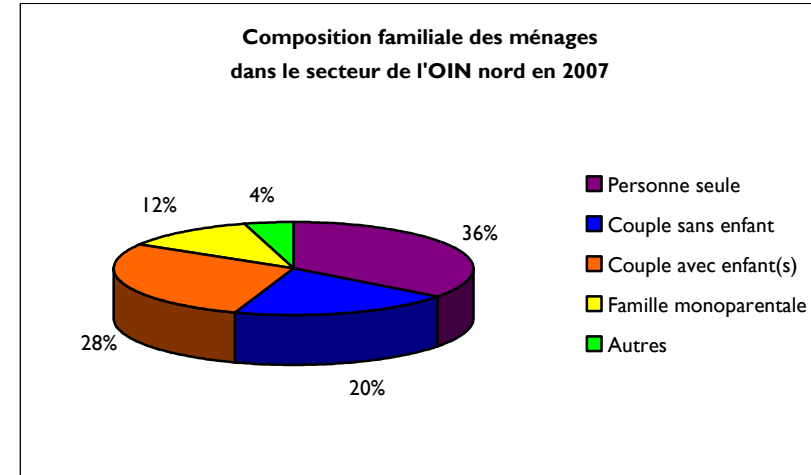
### Répartition de la population par tranches d'âges entre 1999 et 2007

(Source : INSEE, RGPI 1999-RP2007 exploitation principale)

	Population en 2007 (en %)		Evolution entre 1999 et 2007 (en points)	
	OIN	Val-de-Marne	OIN	Val-de-Marne
<b>0-9 ans</b>	14,1%	13,4%	1,3pts	0,9pt
<b>10-14 ans</b>	6,2%	6,1%	-0,4pt	-0,2pt
<b>15-29 ans</b>	21,6%	20,6%	0,5pt	0,1pt
<b>30-44 ans</b>	22,8%	22,8%	-1,3pts	-1,4pts
<b>45-59 ans</b>	19,2%	19,7%	0,9pt	0,8pt
<b>60-74 ans</b>	10,2%	10,8%	-1,2pts	-0,6pt
<b>75 ans et plus</b>	5,9%	6,6%	0,2pt	0,4pt

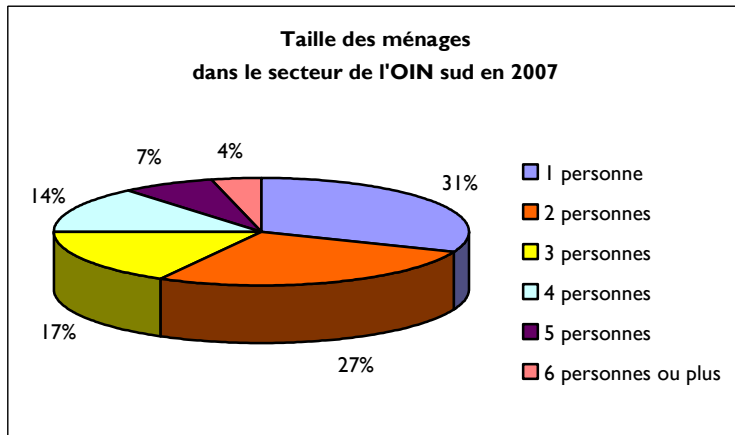
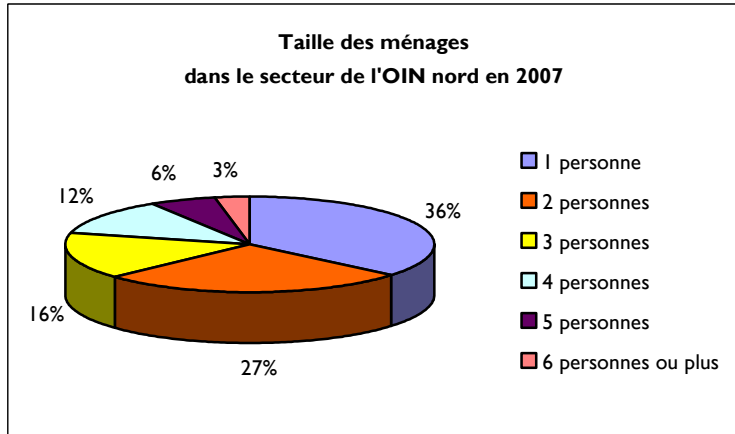
### Composition familiale des ménages en 2007

(Source : Insee, RP2007 exploitation principale)



## Taille des ménages en 2007

(Source : INSEE, RP2007 exploitation principale)



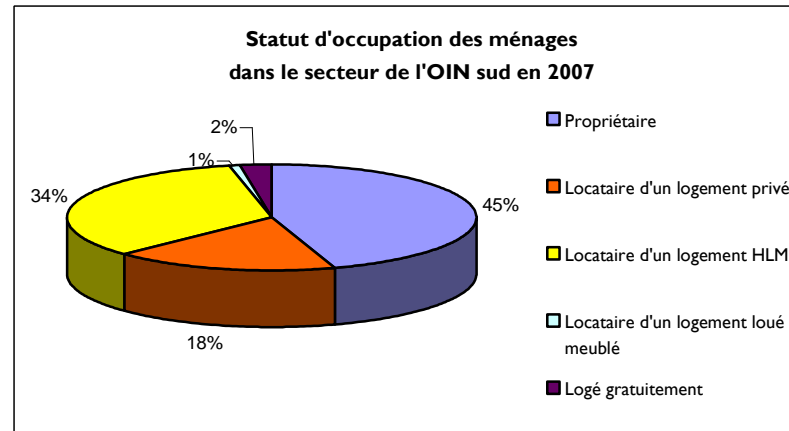
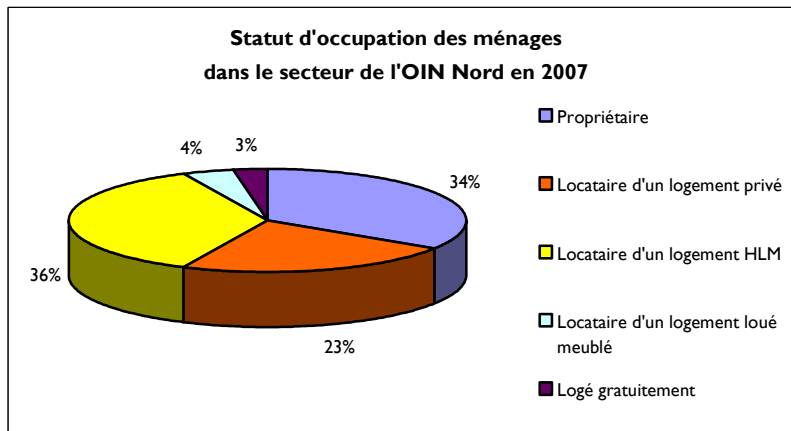
Le territoire de l'OIN perd une part de jeunes actifs (-1,3 pt pour les 30-44 ans) et gagne une part de jeunes (+0,5 pt pour les 15-29 ans) sur la période récente (1999-2007).

Les deux secteurs présentent des caractéristiques propres qui entraînent des compositions familiales distinctes. Le secteur Sud est davantage composé de familles avec enfants (45 %) que le secteur Nord (40 %) qui accueille une part plus importante de personnes seules.

En effet, la part des petits ménages composés de 1 à 2 personnes dans l'ensemble du territoire est de 63 % pour le secteur Nord et de 58 % pour le secteur Sud.

## Statut d'occupation des ménages en 2007

(Source : INSEE RP2007 exploitation principale)



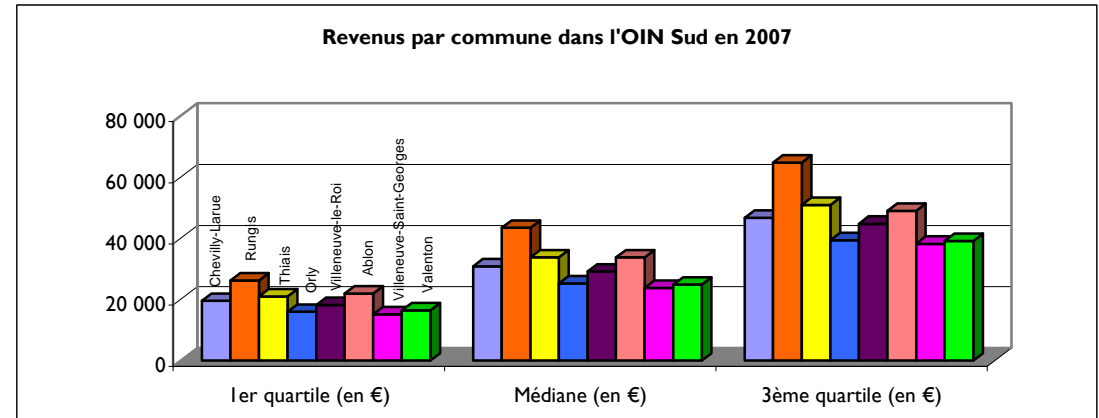
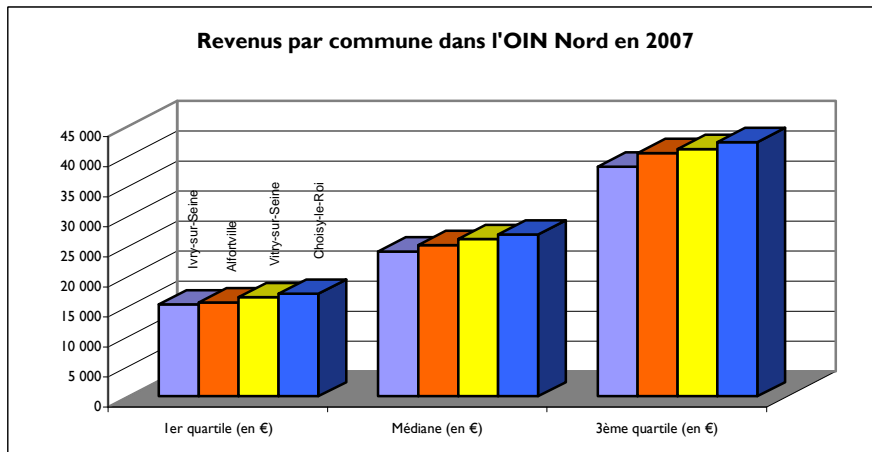
En comparaison du département, le territoire de l'OIN est caractérisé par une proportion plus élevée de locataires d'un logement HLM (le taux de logement social SRU est de 35% au sein du périmètre de l'OIN contre 27% dans le département).

L'OIN Sud est composée d'une part significativement plus importante de propriétaires (45%) que le secteur Nord (34%). Le secteur de l'OIN Nord est composé de 63% de locataires contre 53% dans le secteur de l'OIN Sud.

## Ressources des ménages

(Sources : INSEE RP2007, CAF 2008, DGI, Impôt sur le revenu des personnes physiques)

- En 2007, on comptabilise 131 391 foyers fiscaux dans le secteur de l'OIN Nord (dont 45% non imposables) et 75 823 foyers fiscaux (dont 42% non imposables) dans le secteur de l'OIN Sud.
- Au sein du territoire, en 2007, le revenu net imposable moyen par commune varie de 18 673 euros à 20 639 euros dans le secteur Nord et 17 092 euros à 33 636 euros dans le secteur Sud.
- Le territoire de l'OIN comptabilise 18,7 % (11,9% dans le secteur Nord et 6,8% dans le secteur Sud) d'allocataires CAF en 2008, dont 14,3% sont allocataires du RMI et 57,2 % bénéficiaires d'aides au logement.



Lecture : A Ivry-sur-Seine, 25% des ménages ont des revenus fiscaux  $\leq 15\,274$  euros et 25 % ont des revenus  $\geq 38\,897$  euros.

## II- Parc de logements

### Caractéristiques générales du parc de logements en 2007

(Sources : INSEE RP2007 exploitation principale, Inventaire SRU au 1<sup>er</sup> janvier 2009)

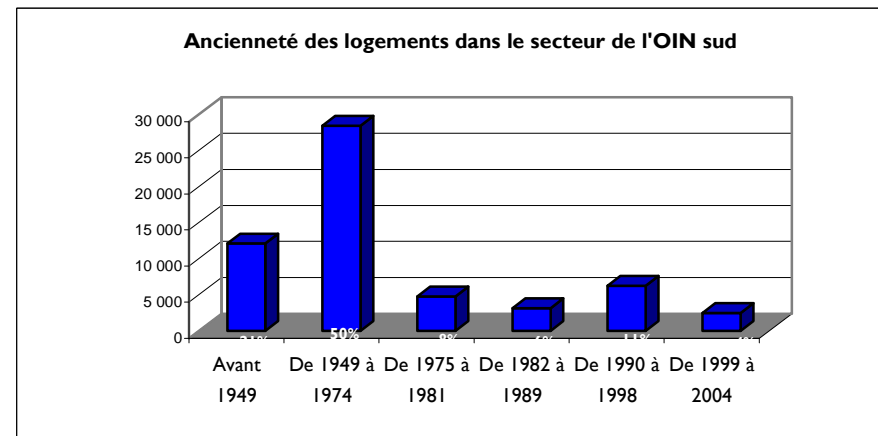
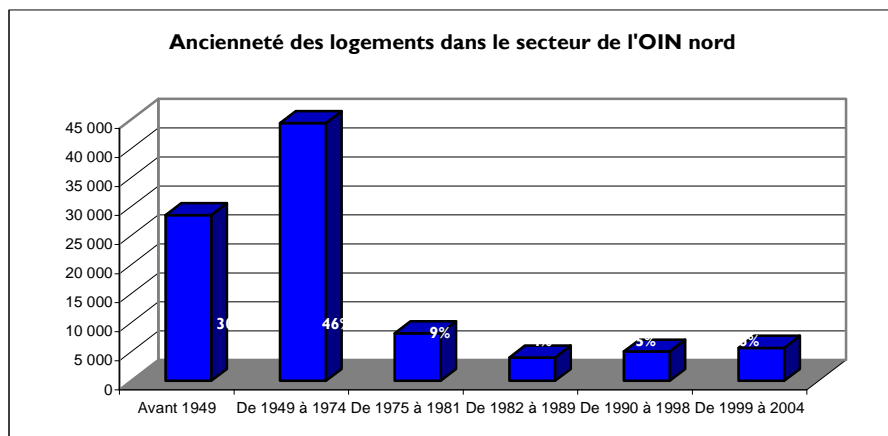
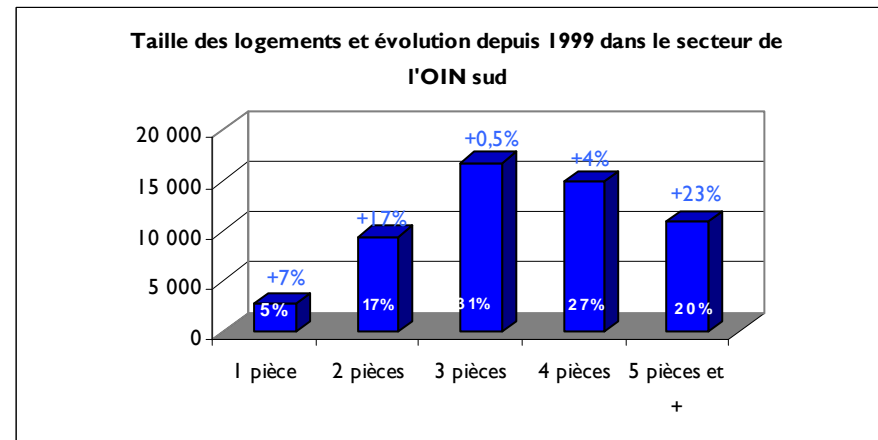
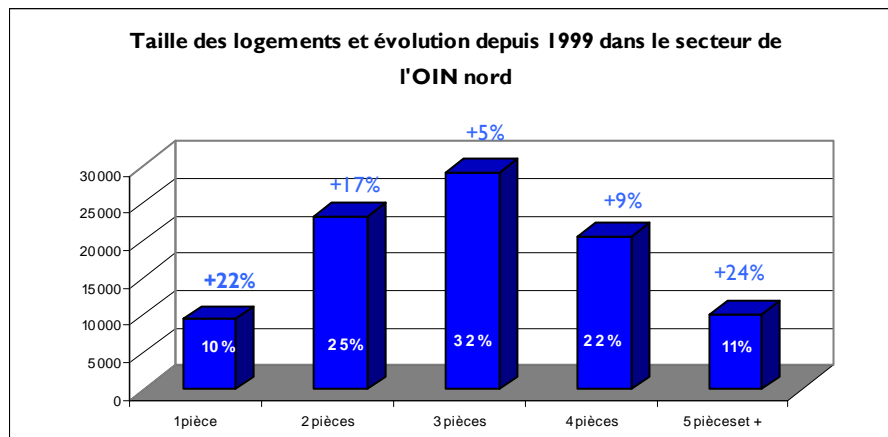
- Le territoire compte 140 021 logements, soit 24 % du parc val-de-marnais. On dénombre 82 209 logements dans le secteur Nord et 57 812 logements dans le secteur Sud.
- Les logements individuels représentent 27 % et les logements collectifs 72 % de l'ensemble du parc, contre 23 % et 74 % dans le département.
- Typologie du parc par secteur : OIN Nord : 15 % d'habitat individuel et 82 % d'habitat collectif / OIN Sud : 32 % d'habitat individuel et 66 % d'habitat collectif.
- Le territoire de l'OIN est pourvu, au titre de la loi SRU, de 37 % de logements locatifs sociaux (27,4 % dans l'ensemble du département<sup>4</sup>).

<sup>4</sup> Ministère de l'écologie et du développement durable et de l'aménagement du territoire, Conférence départementale du logement Val-de-Marne, 23 Juin 2010.



## Taille et ancienneté des logements

(Source : INSEE, RP2007 exploitation principale)



Alors que la majeure partie des logements du territoire de l'OIN est composée de 3 pièces (31 %), on remarque que l'OIN Nord compte une part plus élevée de petits logements (37 % de 1 et 2 pièces contre 23 % dans l'OIN Sud) et que le secteur de l'OIN Sud dispose d'un parc de grands logements plus important (46 % de 4 pièces et plus contre 32 % dans l'OIN Nord).

Cette tendance semble s'être renforcée au cours des dix dernières années puisque la part des petits logements (1 à 2 pièces) a augmenté de 39 % entre 1999 et 2007 dans le secteur Nord contre 24 % dans le secteur Sud. La part des grands logements (4 pièces et plus) a, quant à elle, augmenté de façon importante dans les secteurs Nord et Sud (33 % et 27 %).

Le parc de logements est composé d'un noyau significatif de logements anciens (construits avant 1975). Le secteur de l'OIN Nord comporte une part plus importante de logements anciens (30% construits avant 1949) que l'OIN Sud (21% construits avant 1949).

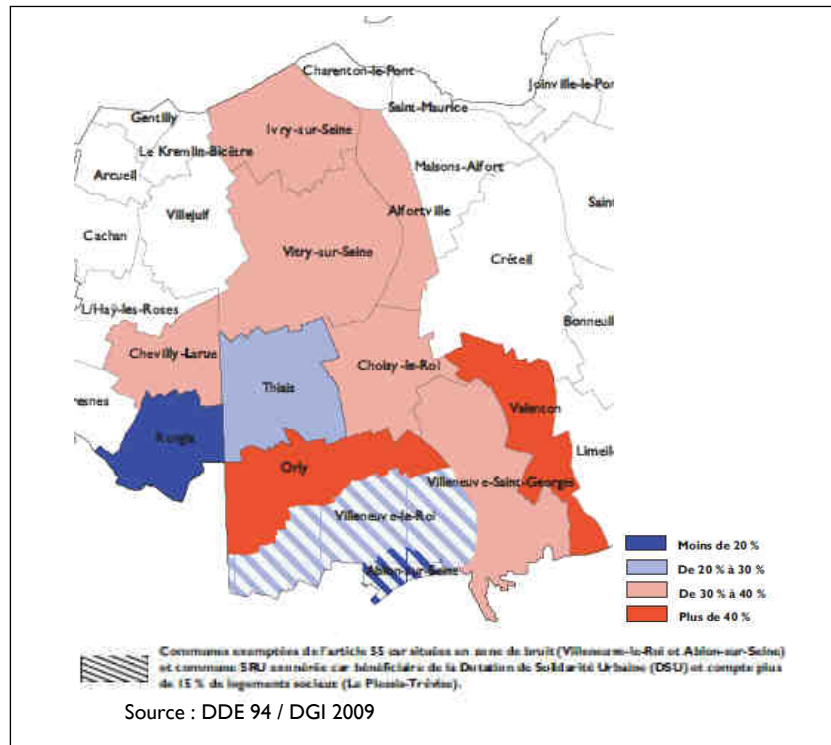
## Intervention dans le parc privé

Le territoire de l'OIN comporte plusieurs Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH). Les villes concernées sont Choisy-le-Roi (OPAH copropriété dégradée Boulenger), Ivry-sur-Seine (OPAH Mirabeau, OPAH Ivry-Port-RU, OPAH copropriétés dégradées), Villeneuve-Saint-Georges (OPAH-RU centre ancien), Villeneuve-le-Roi (Val d'Ablon) et Vitry-sur-Seine (OPAH du port à l'Anglais Gare, Plan de sauvegarde 182 Rouget de Lisle). Les résultats de l'étude pré-opérationnelle, lancée en 2008 dans le nord de la commune d'Alfortville, pourrait également donner lieu à la contractualisation d'un dispositif en 2010.

Enfin, le centre ville de Villeneuve-Saint-Georges est concerné par le Programme National de Requalification des Quartiers Dégradés (PNRQAD). Le PNRQAD vise à réhabiliter les quartiers anciens et à lutter contre l'habitat indigne tout en préservant la mixité sociale. L'Etat et ses opérateurs, l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) et l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU), mobiliseront 380 millions d'euros sur trois ans. L'impulsion donnée par le programme devrait permettre d'effectuer 1,5 milliards d'euros de travaux.

La ville de Villeneuve-Saint-Georges souhaite faire du centre ville « un quartier durable » avec une revitalisation du commerce et des emplois, une offre de logements diversifiée et adaptée aux besoins des habitants.

## Part des logements sociaux SRU par commune en 2009 :



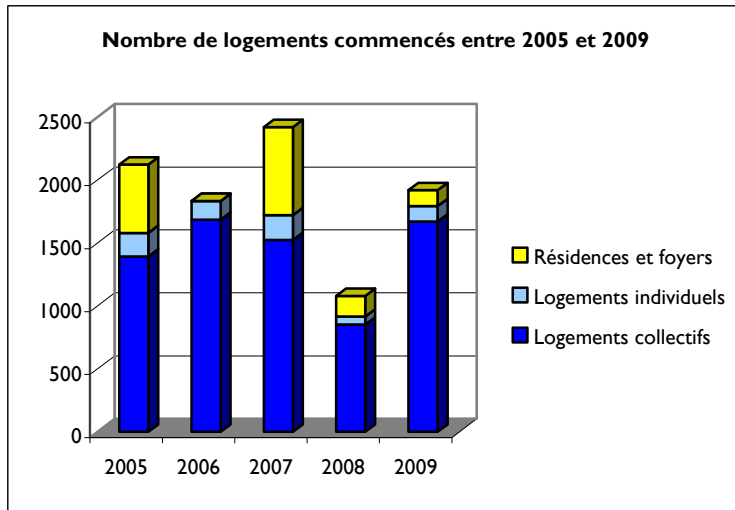
Le territoire de l'OIN compte au titre de la loi SRU : 37 % de logements sociaux. Il est à noter le taux élevé de logements sociaux dans les communes de Valenton (63,8 %) et d'Orly (62 %). Seule la commune de Rungis (16 %) dispose d'un taux inférieur au seuil exigé par la loi SRU. Les communes de Villeneuve-le-Roi et de Valenton ont la particularité d'être exemptées de cette obligation en raison de leur situation en zone de bruit.

## Rénovation urbaine :

Le secteur de l'OIN compte six projets de rénovation urbaine signés : secteurs du Grand Ensemble à Alfortville, Dalle/ Lopofa centre-ville à Choisy-le-Roi, cité Balzac à Vitry-sur-Seine, quartier du Bord de l'eau (Cité Paul Bert) à Villeneuve-le-Roi, Grand ensemble à Orly et les Grands Champs à Thiais.

## Dynamique des marchés immobiliers

(Source : SIT@DEL2 en date de prise en compte, Chambre des notaires Paris Ile-de-France)



La production de logements dans le secteur est importante et est largement dominée par le logement collectif.

Il est à noter que trois communes de l'OIN nord, Choisy-le-Roi, Ivry-sur-Seine et Vitry-sur-Seine, comptabilisent à elles seules 62 % des constructions de l'OIN et 26 % des constructions du département entre 2005 et 2009.

Les ventes immobilières dans l'ancien diminuent modérément. En 2007, ont été comptabilisées dans le territoire de l'OIN 3 726 ventes contre 3 227 en 2009, soit une baisse de 13 %. Le secteur de l'OIN nord est un des seuls secteurs à ne pas connaître un ralentissement des ventes sur la période 2005-2009.

Les prix médians des appartements sont nettement plus élevés dans le secteur de l'OIN Nord et se situent aux alentours de la moyenne départementale contrairement au secteur de l'OIN sud qui est en-dessous. Ils diminuent légèrement sur la période. En ce qui concerne les maisons, c'est le phénomène inverse que l'on observe, avec des prix plus élevés dans le sud du secteur que dans le Nord. Il est à noter en 2010 d'une reprise de l'augmentation des prix dans le secteur de l'OIN nord.

### Transactions de logements anciens par année :

	2007		2008		2009		1 <sup>er</sup> trimestre 2010	
	OIN Nord	Val-de-Marne	OIN Nord	Val-de-Marne	OIN Nord	Val-de-Marne	OIN Nord	Val-de-Marne
<b>Nombre de ventes de logements anciens</b>	2 213	17 828	1 900	15 202	2 082	13 253	512	4 023
<b>Prix médians des appartements (en euros/m<sup>2</sup>)</b>	Médiane basse	2 910	2 940	3 650	2780	3 420	2 850	3 610
	Médiane haute	3 560	3 750		3490		3 700	
<b>Prix médians des maisons (en K euros/lot)</b>	Médiane basse	297	345	350	270	310	289	320
	Médiane haute	370	365		353		360	

Source : Base BIEN des Notaires Paris-Ile-de-France

## Transactions de logements anciens par année :

		2007		2008		2009		1 <sup>er</sup> trimestre 2010	
		OIN Sud	Val-de-Marne	OIN Sud	Val-de-Marne	OIN Sud	Val-de-Marne	OIN Sud	Val-de-Marne
<b>Nombre de ventes de logements anciens</b>		1 513	17 828	1 357	15 202	1 145	13 253	305	4 023
<b>Prix médians des appartements (en euros/m<sup>2</sup>)</b>	Médiane basse	2 410	3 550	2 560	3 650	2370	3 420	2 300	3 610
	Médiane haute	3 210		3 200		3260		3 170	
<b>Prix médians des maisons (en K euros/lot)</b>	Médiane basse	245	350	248	350	220	310	230	320
	Médiane haute	460		461		367		403	

Source : Base BIEN des Notaires Paris-Ile-de-France

## Dispositif d'aide à l'accession à la propriété :

(Source : SGFGAS 2007, 2008,2009)

1 400 accessions ont été financées à l'aide d'un PTZ en 2009 (soit 31,5 % des accessions du département), dont 24 % dans le neuf et 76 % dans l'ancien. On constate une nette progression puisqu'en 2007 le nombre accessions financées avec l'aide d'un PTZ était de 928 et représentait 27 % des accessions du département.

## Le Centre Val-de-Marne

### I/ Contexte territorial et socio-démographique

Le secteur d'étude du Centre Val-de-Marne est un secteur d'étude regroupant les communes de Créteil, Maisons-Alfort, Saint-Maur-des-Fossés, Bonneuil-sur-Marne et Limeil-Brévannes. Il forme en tant que noyau du Val-de-Marne, une échelle de vie et de déplacement cohérente. Le secteur s'étend sur 4 050 hectares soit 16,5 % du Val-de-Marne.

Les communes de Créteil, Limeil-Brévannes et Alfortville (secteur de l'OIN nord) constituent la communauté d'agglomération de Plaine Centrale où un Programme Local de l'Habitat est en cours d'élaboration. Pour la réalisation de l'étude, les communes formant l'intercommunalité ont été dissociées afin de privilégier le rattachement d'Alfortville à l'OIN.

#### Population du territoire en 2007

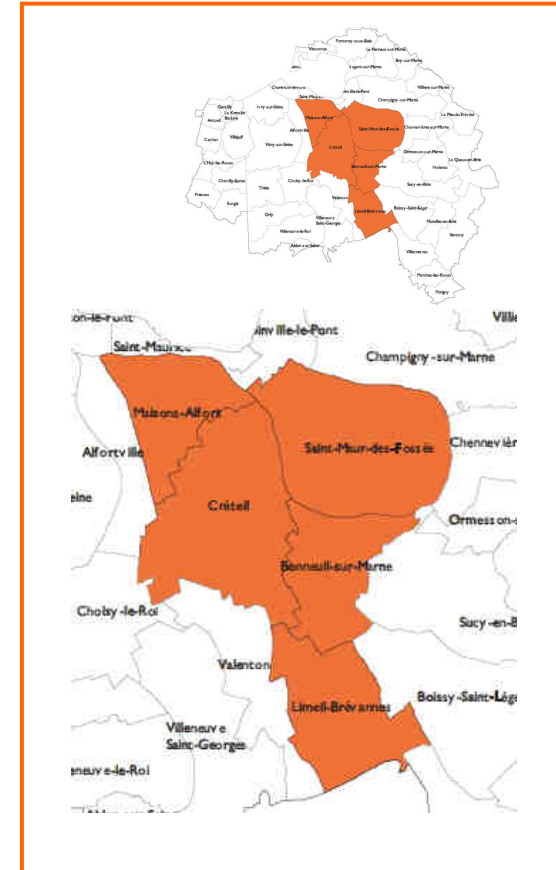
(Source : INSEE, RP2007 exploitation principale)

- Le territoire du Centre Val-de-Marne compte 253 337 habitants (+6,7 % par rapport à 1999 contre 6,2 % d'évolution dans l'ensemble du département)
- Il représente 18 % de la population du département (-1,2 pt par rapport à 1999).

#### Caractéristiques générales de la population en 2007

(Source : INSEE, RP2007 exploitation principale)

- Le territoire accueille 106 848 ménages (+8,1 % par rapport à 1999)
- La taille moyenne des ménages est de 2,4 personnes (identique à celui de 1999).
- L'indice de jeunesse<sup>5</sup> est de 1,4 (identique de 1999). Un indice légèrement inférieur à la moyenne départementale (1,5) mais qui reste stable.



<sup>5</sup> Indice de jeunesse : part des moins de 20 ans/part des 60 ans ou plus, Insee.

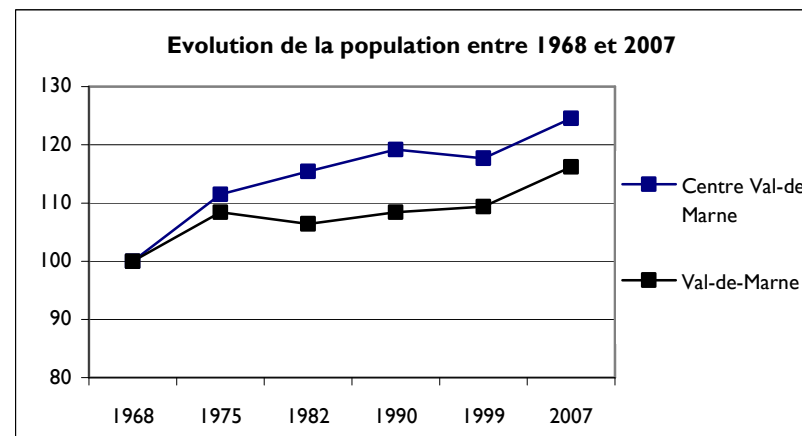
### Evolution de la population entre 1999 et 2007

(Source: INSEE, RGPI999-RP2007 exploitation principale)

	Centre Val-de-Marne	Val-de-Marne
Variation annuelle moyenne la population (en %)	+0,7%	+0,8%
Due au solde naturel (en %)	+0,9%	+0,9%
Solde migratoire (en %)	-0,2%	-0,1%

### Evolution de la population entre 1968 et 2007

(Source : INSEE, RP2007 exploitation principale)



Base 100 du Centre Val-de-Marne en 1968 : 203 370 habitants  
Base 100 du Val-de-Marne en 1968 : 1 121 319 habitants

Une croissance démographique proche de la moyenne départementale qui repose sur le solde naturel alors que le solde migratoire est légèrement négatif.

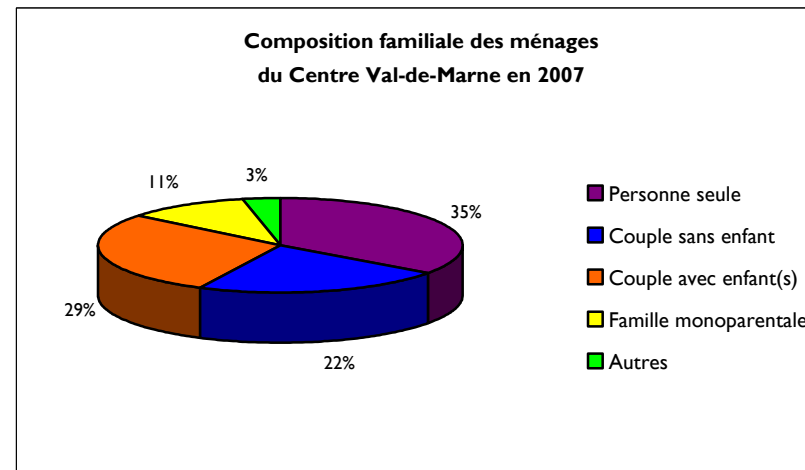
### Répartition de la population par tranches d'âges entre 1999 et 2007

(Source : INSEE, RGPI 1999-RP2007 exploitation principale)

	Population en 2007 (en %)		Evolution entre 1999 et 2007 (en points)	
	Centre Val-de-Marne	Val-de-Marne	Centre Val-de-Marne	Val-de-Marne
0-9 ans	13%	13%	0,8pt	0,9pt
10-14 ans	6%	6%	-0,1pt	-0,2pt
15-29 ans	21%	21%	-0,1pt	0,1pt
30-44 ans	22%	23%	-1,4pts	-1,4pts
45-59 ans	19%	20%	0,4pt	0,8pt
60-74 ans	11%	11%	-0,3pt	-0,6pt
75 ans et plus	7%	7%	0,8pt	0,4pt

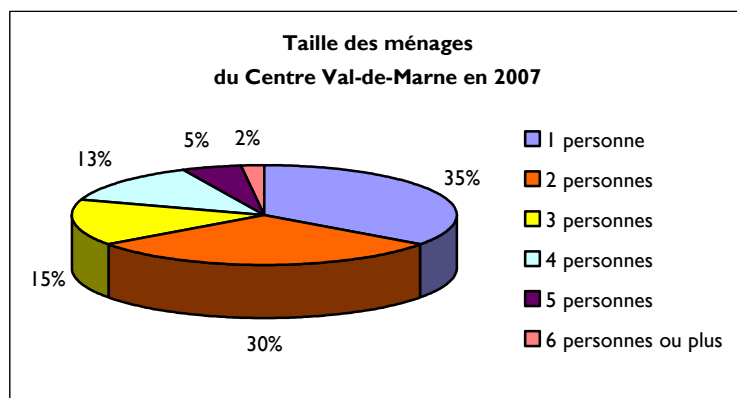
### Composition familiale des ménages en 2007

(Source : INSEE, RP2007 exploitation principale)



### Taille des ménages en 2007

(Source : INSEE, RP2007 exploitation principale)



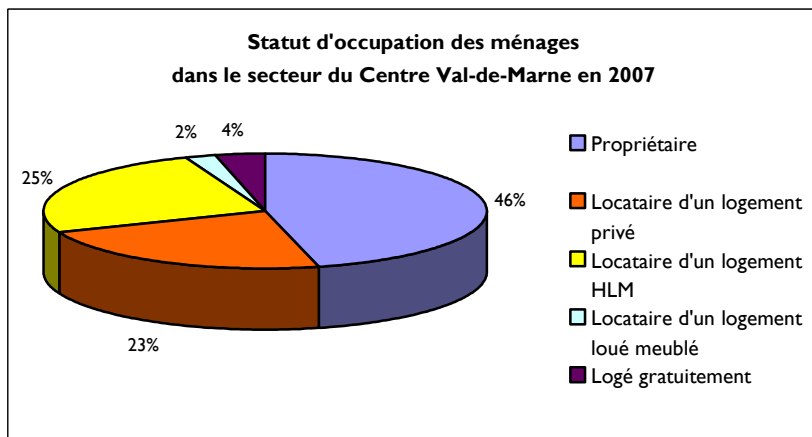
Un territoire qui se situe dans la même dynamique que le département puisqu'il perd une part importante de jeunes actifs entre 1999 et 2007 (- 1,5pts pour les 15-44 ans dans le Centre Val-de-Marne et -1,3pts pour le département).

La composition familiale et la taille des ménages du Centre Val-de-Marne est similaire à celle du département. On dénombre 40 % de famille avec enfants dans le secteur et 41 % dans le département.

La proportion de petits ménages est forte (65 % de ménages composés de 1 à 2 personnes dans le territoire pour 64 % dans le département). Les grands ménages (3 personnes et plus) représentent 35 % de la population dans le territoire pour 36 % dans le département.

### Statut d'occupation des ménages en 2007

(Source : INSEE RP2007 exploitation principale)



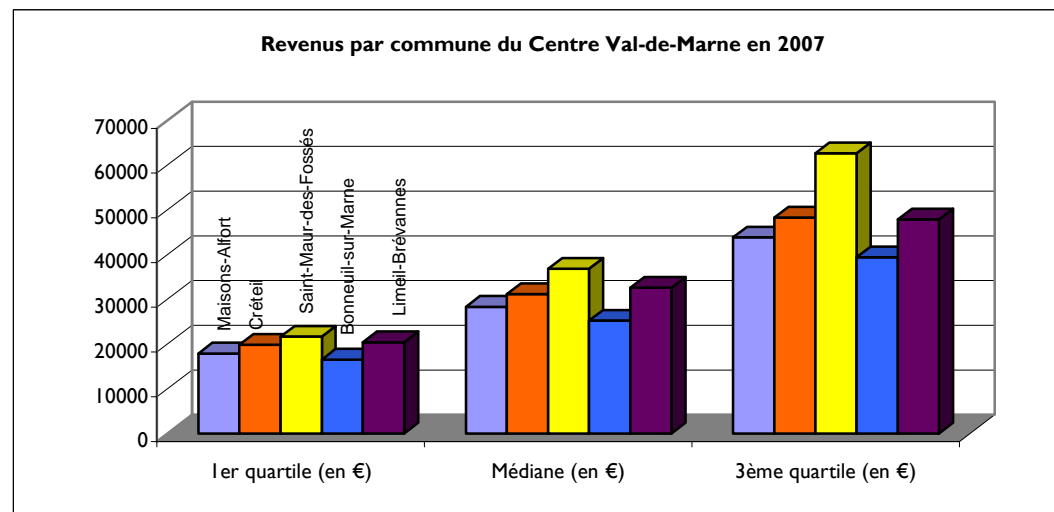
La répartition des ménages par statut d'occupation du territoire du Centre Val-de-Marne est identique à celle du Val-de-Marne : la part des propriétaires est de 46 % aux deux échelles.

Quant aux locataires, ils représentent 25 % dans le parc locatif privé du Centre Val-de-Marne (24 % dans le département) et 25% dans le parc locatif social (27 % dans le département).

### Ressources des ménages

(Sources : Insee RP2007, CAF 2008, DGI, Impôt sur le revenu des personnes physiques)

- 143 356 foyers fiscaux en 2007 (dont 35 % non imposables)
- Sur le territoire, le revenu net imposable moyen en 2007 varie de 19 140 euros à 37 702 euros. On note un écart de revenu entre la commune de Saint-Maur-des-Fossés et les autres communes du secteur. Il s'agit de la seule commune du secteur à présenter un revenu net imposable moyen par habitant supérieur à la moyenne départementale (26 124 euros).
- 16,4 % d'allocataires CAF en 2008, dont 10,7 % sont allocataires du RMI et 48,7 % bénéficiaires d'aides au logement.



Lecture : A Maisons-Alfort, 25 % des ménages ont des revenus fiscaux ≤ 17 899 euros et 25 % de la population ont des revenus ≥ 43 841 euros.



## II- Parc de logements

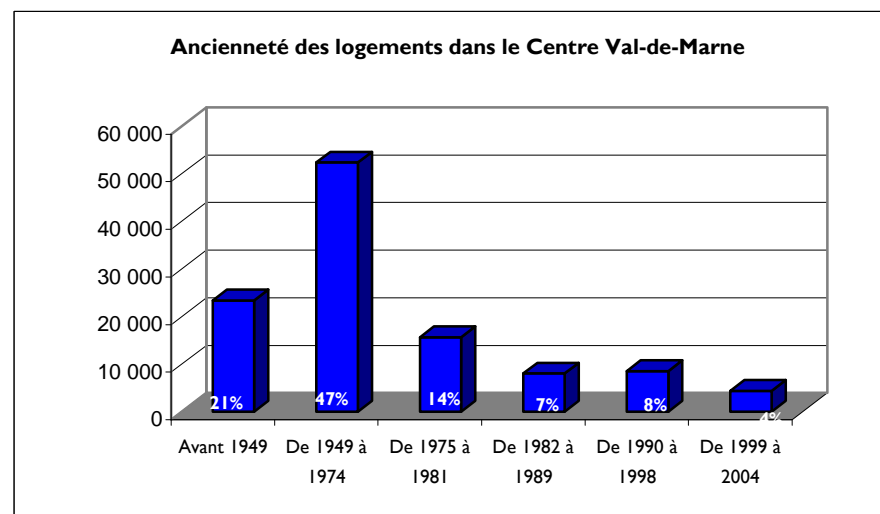
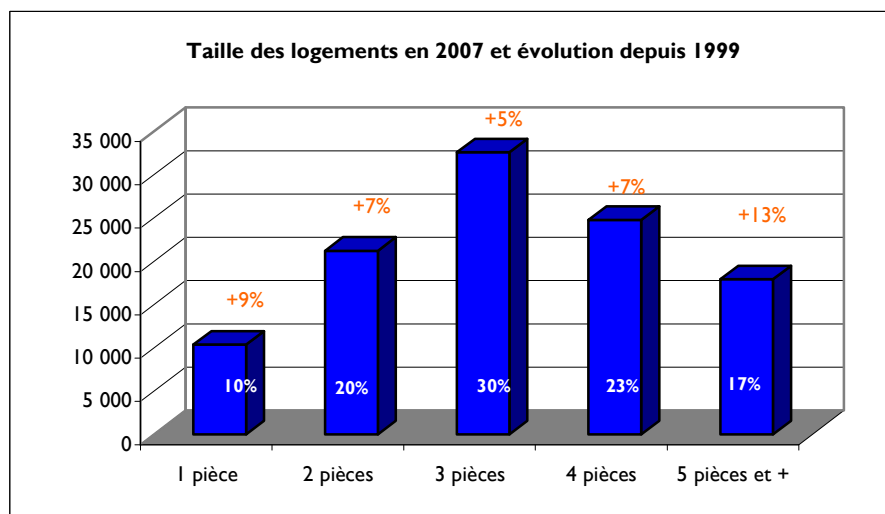
### Caractéristiques générales du parc de logements en 2007

(Sources : INSEE RP2007 exploitation principale, Inventaire SRU au 1<sup>er</sup> janvier 2009)

- Le territoire compte 113 505 logements, soit 19 % du parc val-de-marnais.
- Les logements individuels représentent 23 % et les logements collectifs 76 % de l'ensemble du parc, contre 23 % et 74 % dans le département.
- Le territoire du Centre Val-de-Marne possède au titre de la loi SRU 25,2 % de logements sociaux contre 27,4 % dans le département<sup>6</sup>.

### Taille et ancienneté des logements

(Source : INSEE, RP2007 exploitation principale)



Le territoire est composé d'une grande majorité de logements de tailles intermédiaires (73% de 2, 3 et 4 pièces). On observe une progression de l'ensemble des typologies (taille) de logements sur la période récente. Le Centre Val-de-Marne possède un noyau significatif de logements très anciens (68 % des logements ont été construits avant 1975). Les communes possédant le bâti le plus ancien (construit avant 1975) sont Saint-Maur-des-Fossés (78 %), Maisons-Alfort (77 %) et Bonneuil-sur-Marne (67 %). On note que 21 % de la construction de Limeil-Brevannes date des années 1990-1998.

<sup>6</sup> Ministère de l'écologie et du développement durable et de l'aménagement du territoire, Conférence départementale du logement Val-de-Marne, 23 Juin 2010.

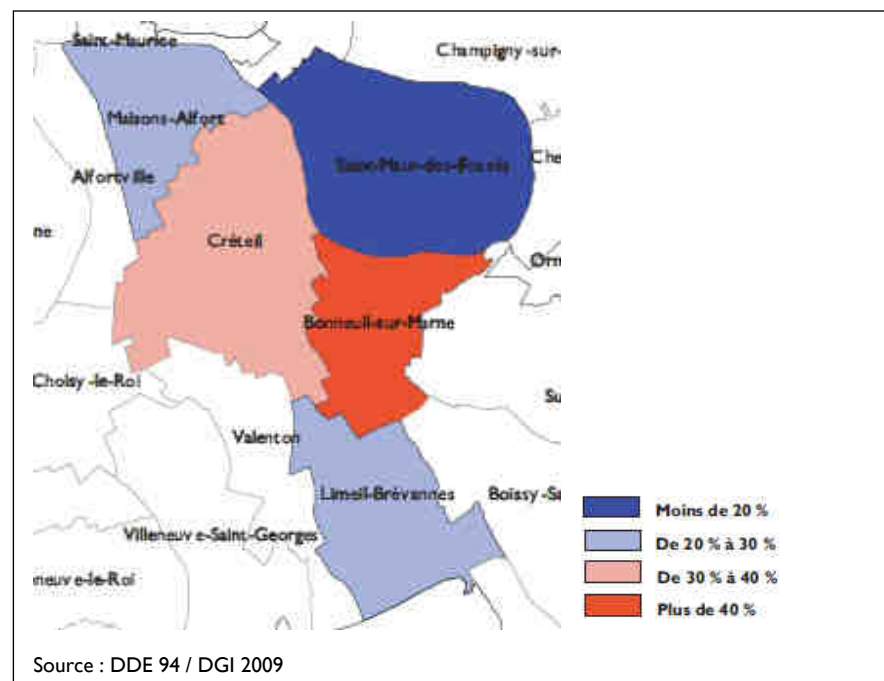
### Intervention dans le parc privé :

Le territoire du Centre Val-de-Marne comporte deux Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH). Les villes concernées sont Bonneuil-sur-Marne (OPAH centre ancien), et Créteil (OPAH Copropriété dégradée le Maurois).

### Rénovation urbaine :

Le secteur du Centre Val-de-Marne compte trois projets de rénovation urbaine. D'abord, le quartier de Saint-Martin à Limeil-Brévannes, le quartier Grand Ensemble à Bonneuil-sur-Marne et les quartiers les Planètes, les Bleuets et Bordières à Créteil.

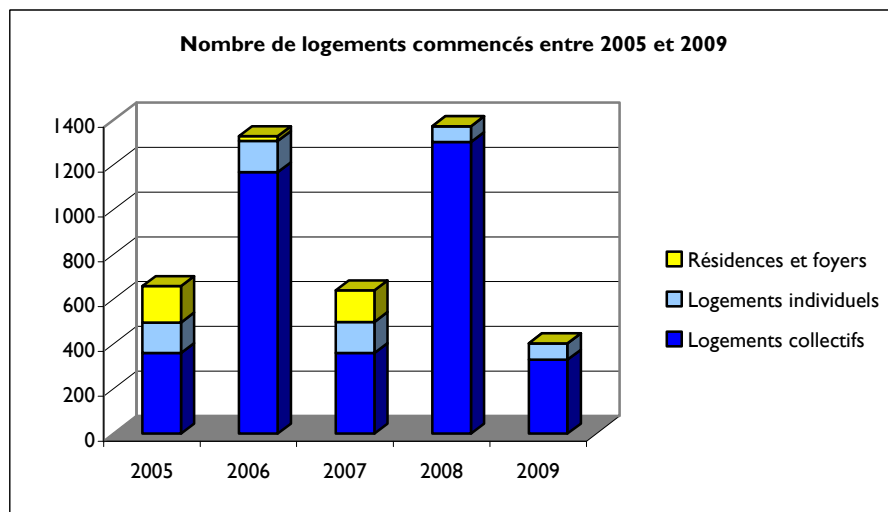
### Part des logements sociaux SRU par commune en 2009 :



Le territoire du Centre Val-de-Marne compte au titre de la loi SRU 25,2 % de logements sociaux. Seule la commune de Saint-Maur-des-Fossés présente un taux de logements sociaux inférieur à 20%.

## Dynamique des marchés immobiliers

(Source : SIT@DEL2 en date de prise en compte, Chambre des notaires Paris Ile-de-France)



Entre 1999 et 2007, on observe deux pics de constructions en 2006 et 2008. Ils correspondent en partie à la construction de 519 logements (44,5 % de la construction de logements collectifs) à Créteil en 2006 et à la construction de 532 (41 % de la construction de logements collectifs) à Saint-Maur en 2008.

Il est également à remarquer qu'en 2005 et 2007 a débuté à Créteil la construction de 162 et 120 logements en résidences étudiantes.

Les ventes immobilières dans l'ancien diminuent fortement. En 2007, ont été comptabilisées 3 610 ventes contre 2 488 en 2009 soit une baisse de 31 %. Cette tendance s'observe également dans le département du Val-de-Marne puisque entre 2007 et 2009, la baisse des ventes dans l'ancien est de 26 %.

Les prix médians des appartements et des maisons se situent aux alentours de la moyenne départementale. Ils diminuent légèrement sur la période.

Cependant, il existe de nombreuses disparités de prix au sein du secteur. A titre d'exemple, le prix moyen des maisons en 2009 à Saint-Maur-des-Fossés était de 433 900 euros contre 274 000 à Bonneuil-sur-Marne.

### Transactions de logements anciens par année :

		2007		2008		2009		1 <sup>er</sup> trimestre 2010	
		Centre Val-de-Marne	Val-de-Marne	Centre Val-de-Marne	Val-de-Marne	Centre Val-de-Marne	Val-de-Marne	Centre Val-de-Marne	Val-de-Marne
<b>Nombre de ventes de logements anciens</b>		3 610	17 828	3 183	15 202	2 488	13 253	865	4 023
<b>Prix médians des appartements (en euros/m<sup>2</sup>)</b>	Médiane basse	2 930	3 550	2 900	3 650	2 690	3 420	2 740	3 610
	Médiane haute	4 010		4 060		3 790		3 800	
<b>Prix médians des maisons (en K euros/lot)</b>	Médiane basse	300	350	308	350	274	310	285	320
	Médiane haute	512		520		434		528	

Source : Base BIEN des Notaires Paris-Ile-de-France

**Dispositif d'aide à l'accession à la propriété :**

*(Source : SGFGAS 2009)*

902 accessions ont été financées avec un PTZ en 2009 (soit 20 % des accessions du département), dont 16 % dans le neuf et 84 % dans l'ancien, ce chiffre est en augmentation (735 en 2007 et 629 en 2008).

La commune de Créteil attribue dans le cadre du dispositif « PASS-FONCIER » des subventions à hauteur de 4 000 à 5 000 euros dans les conditions décrites par la loi. Le dispositif a été instauré en lien avec des programmes immobiliers bien déterminés, à savoir la ZAC de la pointe du Lac et l'extension des coteaux des sarrazins.

## Le Haut Val-de-Marne

### I/ Contexte territorial et socio-démographique

La Communauté d'Agglomération du Haut Val-de-Marne regroupe sept communes : Boissy-Saint-Léger, Chennevières-sur-Marne, Noisseau, Ormesson-sur-Marne, Le Plessis-Tréville, La Queue-en-Brie et Sucy-en-Brie. Elle s'étend sur 4 726 hectares ce qui représente 19% de la superficie du Val-de-Marne. Plus de 47% du territoire est constitué d'espaces agricoles ou naturels.

La Communauté d'agglomération du Haut Val-de-Marne a élaboré un PLH adopté au mois d'avril 2010. Il prévoit la construction jusqu'à 2015 de 3 935 logements. Au regard du diagnostic, quatre objectifs majeurs ont été dégagés : une meilleure maîtrise du foncier, l'intégration d'une démarche durable, le rattrapage de la construction de logements sociaux (la communauté d'agglomération prévoit de consacrer 27% des logements identifiés dans le PLH à des projets dédiés au logement social) ainsi que la poursuite des interventions visant à améliorer la qualité du parc privé (OPAH centre ancien à Boissy-Saint-Léger).

#### Population du territoire en 2007

(Source : INSEE, RP2007 exploitation principale)

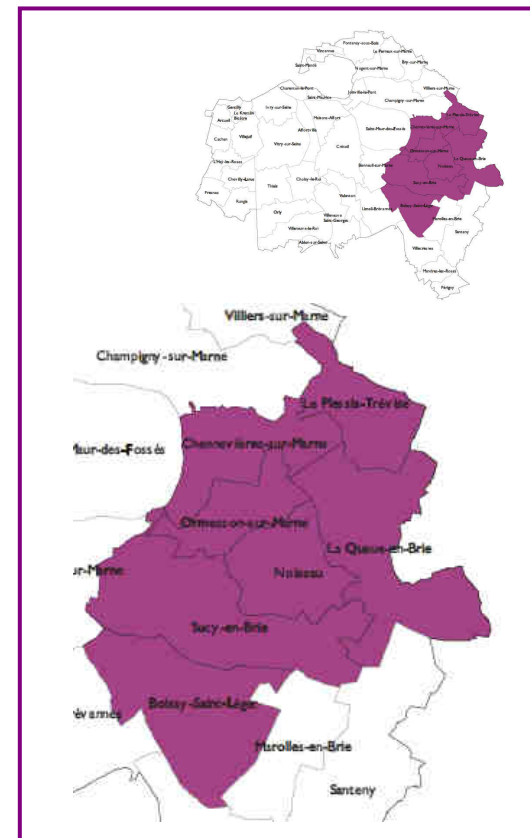
- La communauté d'agglomération du Haut Val-de-Marne compte 103 154 habitants (+ 3,9 % par rapport à 1999 contre 6,2 % d'évolution dans l'ensemble du département)
- Elle représente 8 % de la population du département, soit une proportion stable par rapport à 1999

#### Caractéristiques générales de la population en 2007

(Source : INSEE, RP2007 exploitation principale)

- Le territoire accueille 39 726 ménages (+3,4 % par rapport à 1999)
- La taille moyenne des ménages est de 2,6 personnes (-0,1 personne par rapport à 1999).
- L'indice de jeunesse<sup>7</sup> est de 1,5 (-0,2 par rapport à 1999). Un indice identique à la moyenne départementale mais qui connaît un léger recul, signe d'une légère tendance au vieillissement de la population.

<sup>7</sup> Indice de jeunesse : part des moins de 20 ans/part des 60 ans ou plus, Insee.



### Evolution de la population entre 1999 et 2007

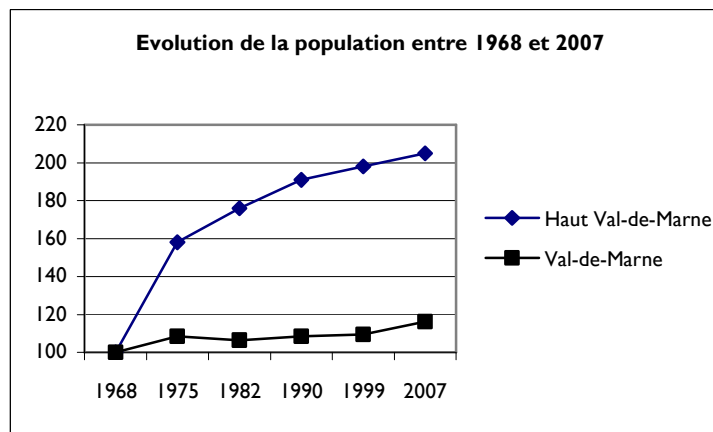
(Source: INSEE, RGPI 999-RP2007 exploitation principale)

	Haut Val-de-Marne	Val-de-Marne
Variation annuelle moyenne la population (en %)	+0,5%	+0,8%
Due au solde naturel (en %)	+0,8%	+0,9%
Solde migratoire (en %)	-0,3%	-0,1%

Une croissance démographique inférieure à la moyenne départementale qui repose sur le solde naturel alors que le solde migratoire est négatif.

### Evolution de la population entre 1968 et 2007

(Source : INSEE, RP2007 exploitation principale)



Base 100 du Haut Val-de-Marne en 1968 : 50 203 habitants  
 Base 100 du Val-de-Marne en 1968 : 1 121 319 habitants

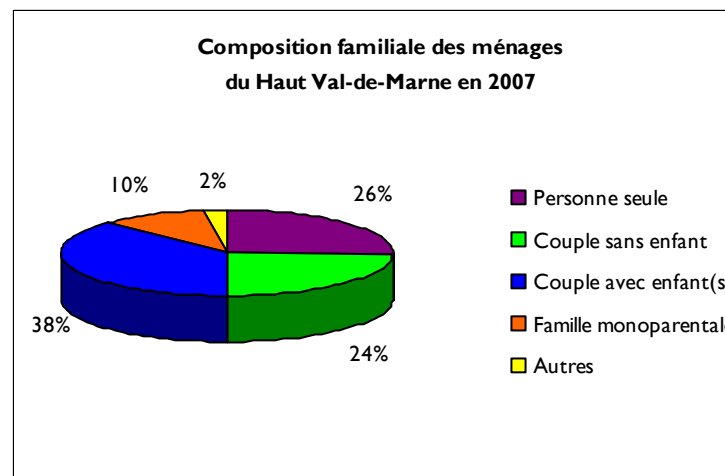
### Répartition de la population par tranches d'âges entre 1999 et 2007

(Source : INSEE, RGPI 999-RP2007 exploitation principale)

	Population en 2007 (en %)		Evolution entre 1999 et 2007 (en points)	
	Haut Val-de-Marne	Val-de-Marne	Haut Val-de-Marne	Val-de-Marne
0-9 ans	14%	13%	1,2 pts	0,9pt
10-14 ans	7%	6%	0,3 pt	-0,2pt
15-29 ans	19%	21%	1,7 pts	0,1pt
30-44 ans	22%	23%	0,8 pt	-1,4pts
45-59 ans	21%	20%	-0,5 pt	0,8pt
60-74 ans	12%	11%	1,2 pts	-0,6pt
75 ans et plus	5%	6%	0,9 pt	0,4pt

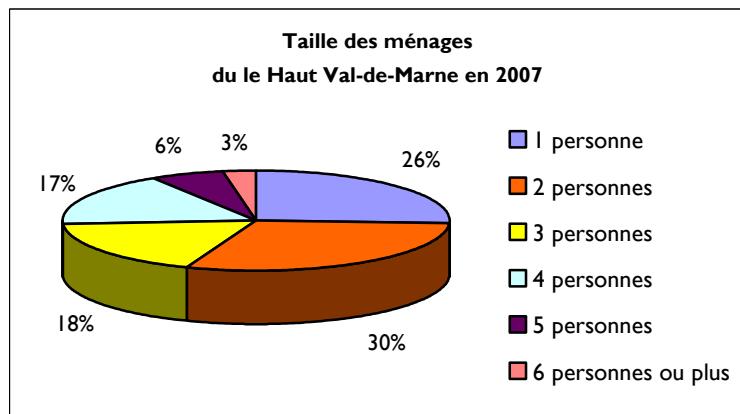
### Composition familiale des ménages en 2007

(Source : INSEE, RP2007 exploitation principale)



### Taille des ménages en 2007

(Source : INSEE, RP2007 exploitation principale)



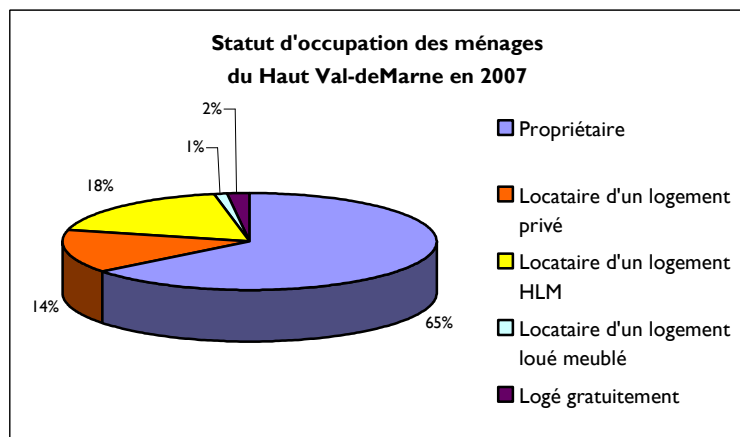
Un territoire qui gagne une part importante de jeunes actifs (+ 2 points dans la catégorie 15-44 ans) et de retraités (+ 2 points dans la catégorie 60 ans et plus). C'est la dynamique inverse dans le département puisqu'on observe une perte de -1,3 points de jeunes actifs (15-44 ans) et de -0,2 points de retraités.

Le territoire du Haut Val-de-Marne est composé à 48 % de familles avec enfants contre 41 % dans le département.

Le nombre de petits ménages est important : 56 % des ménages sont composés de 2 personnes et plus.

### Statut d'occupation des ménages en 2007

(Source : INSEE RP2007 exploitation principale)

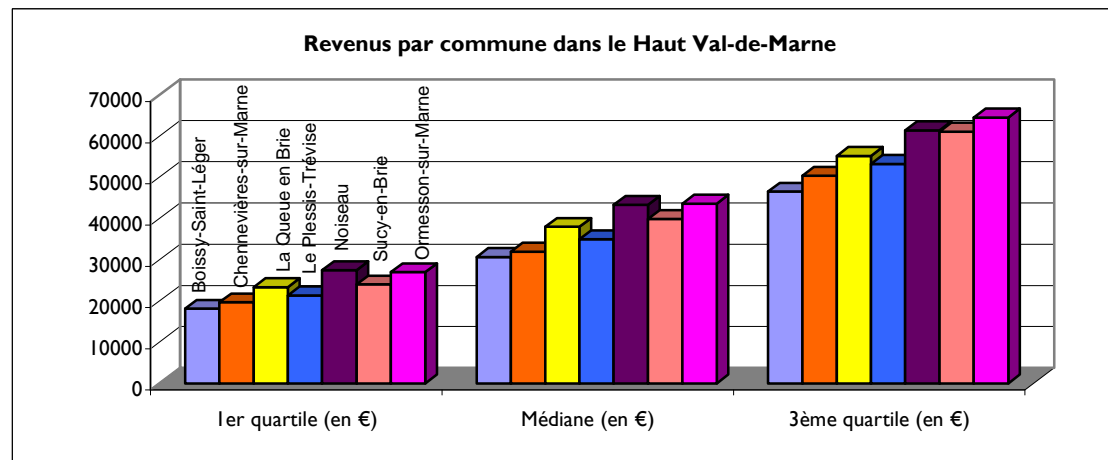


La répartition des ménages par statut d'occupation dans le territoire du Haut Val-de-Marne montre que la part des propriétaires est nettement plus importante dans la communauté d'agglomération (65 % contre 46 % dans le département). La part de locataires d'un logement HLM est inférieure (18 % contre 27 % dans le département). Globalement, la proportion de locataires (tous types confondus) est plus faible dans le Haut Val-de-Marne (14 %) que dans l'ensemble du département (22%).

## Ressources des ménages

(Sources : INSEE RP2007, CAF 2008, DGI, Impôt sur le revenu des personnes physiques)

- 55 008 foyers fiscaux en 2007 (dont 31,6 % non imposables)
- Un revenu net imposable moyen de 28 987 euros en 2007
- 14,6% d'allocataires CAF en 2008, dont 8,4 % sont allocataires du RMI et 38,2 % bénéficiaires d'aides au logement.



Lecture : A Boissy-Saint-Léger, 25 % des ménages ont des revenus fiscaux  $\leq 18\ 111$  euros et 25 % ont des revenus  $\geq 46\ 536$  euros.

## II- Parc de logements

### Caractéristiques générales du parc de logements en 2007

(Sources : INSEE RP2007 exploitation principale, Inventaire SRU au 1<sup>er</sup> janvier 2009)

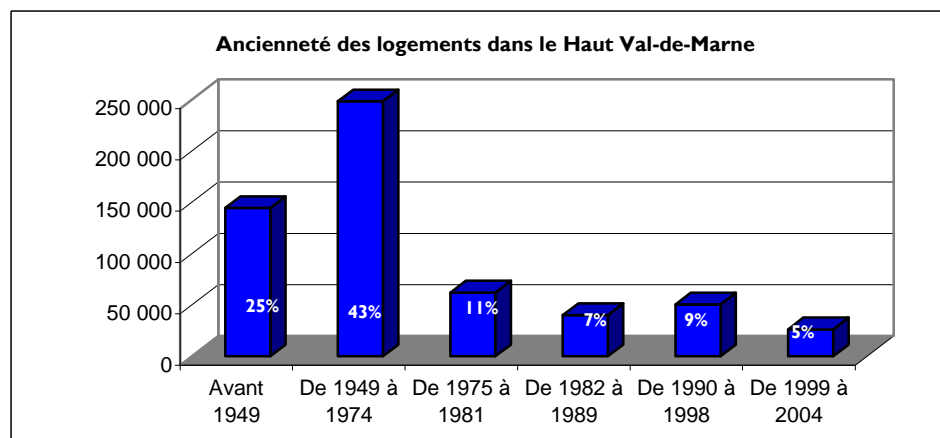
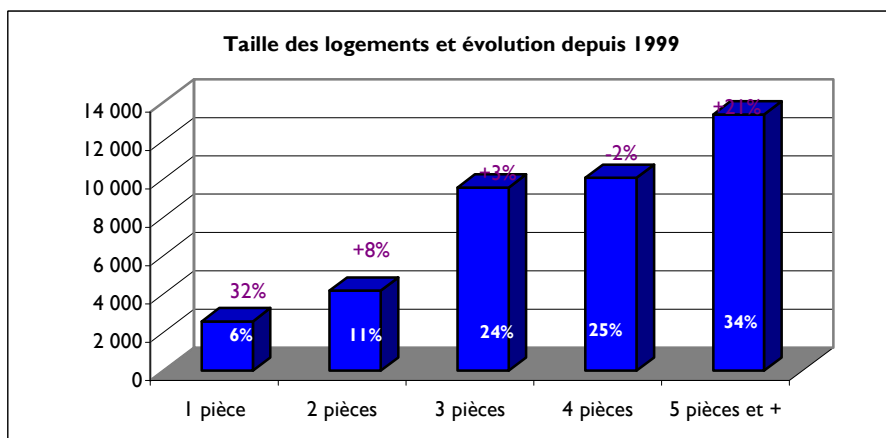
- Le territoire compte 41 553 logements, soit près de 8 % du parc val-de-marnais.
- Les logements individuels représentent 50 % et les logements collectifs 50 % de l'ensemble du parc, contre 23 % et 74 % dans le département.
- Le territoire du Haut Val-de-Marne compte au titre de la loi SRU : 19,3 % de logements sociaux contre 27,4 % dans le département<sup>8</sup>.

<sup>8</sup> Ministère de l'écologie et du développement durable et de l'aménagement du territoire, Conférence départementale du logement Val-de-Marne, 23 Juin 2010.



## Taille et ancienneté des logements

(Source : INSEE, RP2007 exploitation principale)



Le secteur est composé en majorité de grands logements (83 % de 3 pièces et plus) et accueille une part importante de grands ménages.

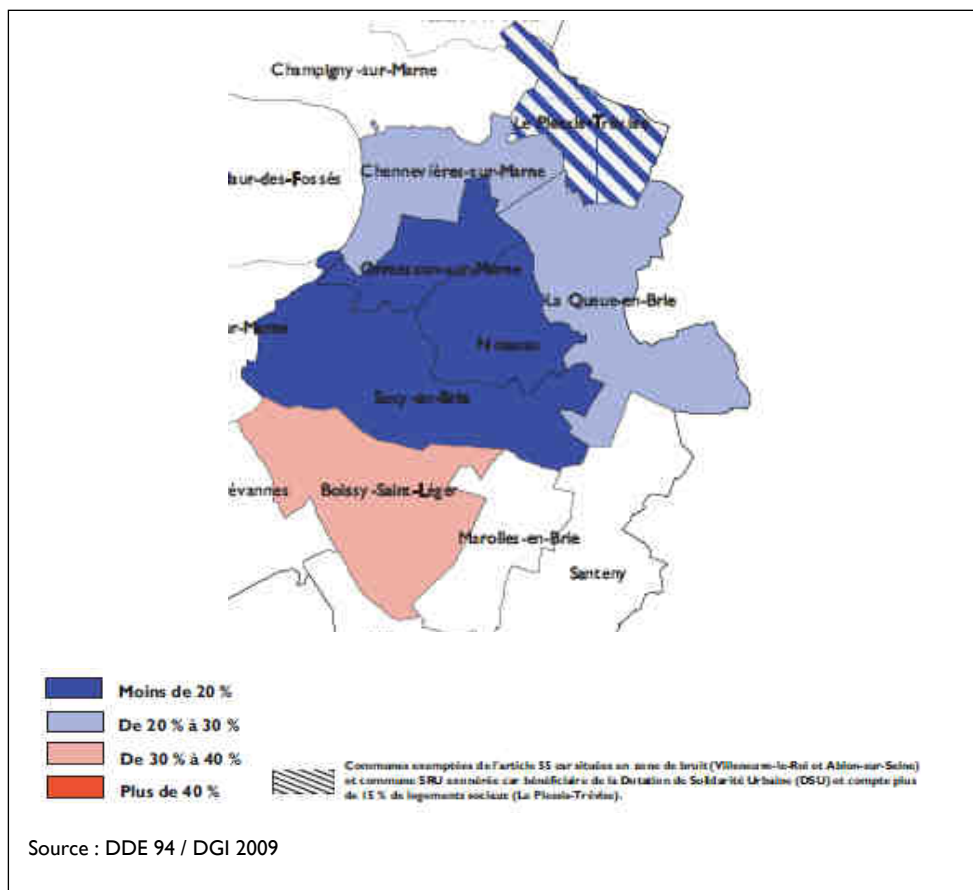
La part des petits logements (1 et 2 pièces) représente 18 % contre 30 % dans le département, le territoire possédant une forte part d'habitat individuel. Il est à noter la forte augmentation des petits logements (+40 % des 1 et 2 pièces entre 1999 et 2007) dans l'ensemble du parc sur la période récente.

Les communes possédant le bâti le plus ancien (construit avant 1975) sont Chennevières-sur-Marne (67 %), Sucy-en-Brie (64 %), Ormesson (57 %), Le Plessis-Tréville (49 %) et Boissy-Saint-Léger (48 %). On observe que 31 % de la construction de Noisieu date des années 1990-1998.

### Intervention dans le parc privé :

Deux Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (réhabilitation du parc privé) ont débuté en 2010 sous la maîtrise d'ouvrage de la communauté d'agglomération du Haut Val-de-Marne. Les zones concernées sont le centre ancien de Boissy-Saint-Léger et la copropriété du clos de Pacé à Sucy-en-Brie.

**Part des logements sociaux SRU par commune en 2009 :**



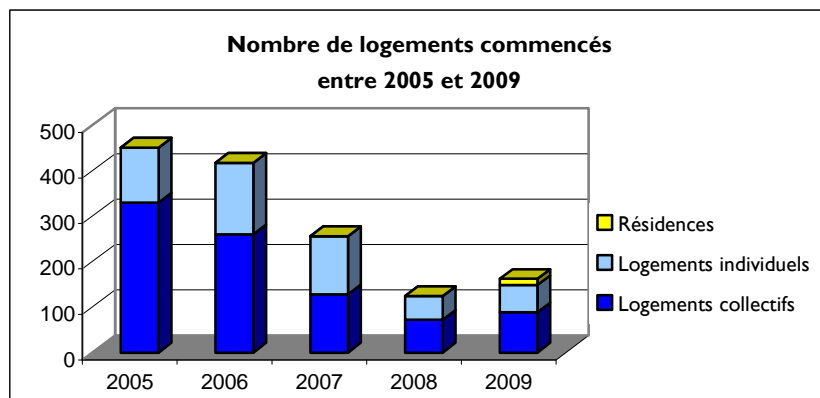
Le territoire du Haut Val-de-Marne compte au titre de la loi SRU : 19,3 % de logements sociaux.

La situation diffère selon les communes. La commune de Boissy-Saint-Léger dispose d'un taux de 36,9 % de logements sociaux contre 0,74 % à Ormesson-sur-Marne.

Il est à noter que la commune du Plessis-Trévis est exemptée de l'article 55 de la loi SRU car elle bénéficie de la Dotation de Solidarité Urbaine (DSU) et compte plus de 15 % de logements sociaux.

## Dynamique des marchés immobiliers

(Source : SIT@DEL2 en date de prise en compte, Chambre des notaires Paris Ile-de-France)



La production de logements neufs présente un certain équilibre entre l'habitat individuel et l'habitat collectif. Il est à noter que sur la période 2005-2009, 57 % de la construction de logements collectifs du territoire était située dans la commune du Plessis-Trévisé.

Les ventes immobilières dans l'ancien diminuent fortement. En 2007, ont été comptabilisées 1 404 ventes contre 1 009 en 2009 soit une baisse de 28 %. Cette tendance s'observe également dans le reste du département du Val-de-Marne puisque entre 2007 et 2009, la baisse des ventes dans l'ancien est de 26 % en moyenne.

Les prix médians des appartements et des maisons se situent aux alentours de la moyenne départementale. Ils diminuent légèrement sur la période.

### Transactions de logements anciens par année :

		2007		2008		2009		1 <sup>er</sup> trimestre 2010	
		Haut Val-de-Marne	Val-de-Marne	Haut Val-de-Marne	Val-de-Marne	Haut Val-de-Marne	Val-de-Marne	Haut Val-de-Marne	Val-de-Marne
<b>Nombre de ventes de logements anciens</b>		1 404	17 828	1 166	15 202	1 009	13 253	262	4 023
<b>Prix médians des appartements (en euros/m<sup>2</sup>)</b>	Médiane basse	2 560	3 550	2 590	3 650	2 290	3 420	2 290	3 610
	Médiane haute	3 350		3 570		2 750		2 830	
<b>Prix médians des maisons (en K euros/lot)</b>	Médiane basse	253	350	245	350	227	310	220	320
	Médiane haute	408		391		345		398	

Source : Base BIEN des Notaires Paris-Ile-de-France

### Dispositif d'aide à l'accèsion à la propriété :

(Source : SGFGAS 2009)

457 accessions ont été financées à l'aide d'un PTZ en 2009 (soit 10,3 % des accessions du département), dont 10,7 % dans le neuf et 89,3 % dans l'ancien. Ce chiffre est en nette augmentation (260 en 2007 et 225 en 2008) par rapport aux années précédentes.

La commune du Plessis Trévisé, par délibération du 7 septembre 2009 a décidé d'attribuer, dans le cadre du dispositif « PASS-FONCIER », des subventions à hauteur de 4 000 à 5 000 euros dans les conditions décrites par la loi. Sont concernés trois programmes immobiliers.

## Le Plateau Briard

### I/ Contexte territorial et socio-démographique

La Communauté de Communes du Plateau Briard est composée des villes de Marolles-en-Brie, Santeny, Villecresnes, Mandres-les-Roses, Périgny et de Varennes-Jarcy\*, commune du département de l'Essonne. Elle s'étend sur 3 169 hectares dont 2 621 hectares dans le Val-de-Marne, et représente 10 % du territoire départemental.

Le Plateau Briard est caractérisé par une présence importante d'espaces non construits, boisés ou agricoles. Située à la point Sud Est du département, la Communauté de Communes possède des caractéristiques proches de celles observées dans la Seine-et-Marne voisine. L'habitat est aggloméré autour de quelques noyaux, essentiellement concentrés au Sud du territoire, en limite des communes plus densément peuplées de l'Essonne.

Le diagnostic du PLH intercommunal a mis en évidence que le desserrement des ménages, la présence d'étudiants et de personnes âgées, ainsi que l'arrivée de nouvelles entreprises font apparaître une demande nouvelle en logements, de petite et moyenne taille, en location, à loyers modérés, pour compléter le parc d'habitation.

La communauté d'agglomération a donc prévu à échéance 2013 la création de 895 logements supplémentaires dont 412 logements sociaux répartis sur l'ensemble des six communes. Les objectifs du PLH devraient permettre à terme de faire progresser le taux de logements sociaux de 9 % de à 13 %.

\*Les chiffres présentés dans cette fiche tiennent compte de l'ensemble des communes de la Communauté de Communes.

#### Population du territoire en 2007

(Source : INSEE, RP2007 exploitation principale)

- La Communauté de Communes du Plateau Briard compte 26 832 habitants (+ 8,7 % par rapport à 1999 contre 6,2 % d'évolution dans l'ensemble du département).
- Elle représente 2,1% de la population du département, soit une proportion stable par rapport à 1999.

#### Caractéristiques générales de la population en 2007

(Source : INSEE, RP2007 exploitation principale)

- Le territoire accueille 9 515 ménages (+14 % par rapport à 1999).
- La taille moyenne des ménages est de 2,8 personnes (-0,3 personne par rapport à 1999).



- L'indice de jeunesse<sup>9</sup> est de 1,6 (-0,6 par rapport à 1999). Un indice légèrement supérieur à la moyenne départementale qui connaît un recul important, signe d'une tendance au vieillissement de la population en place.

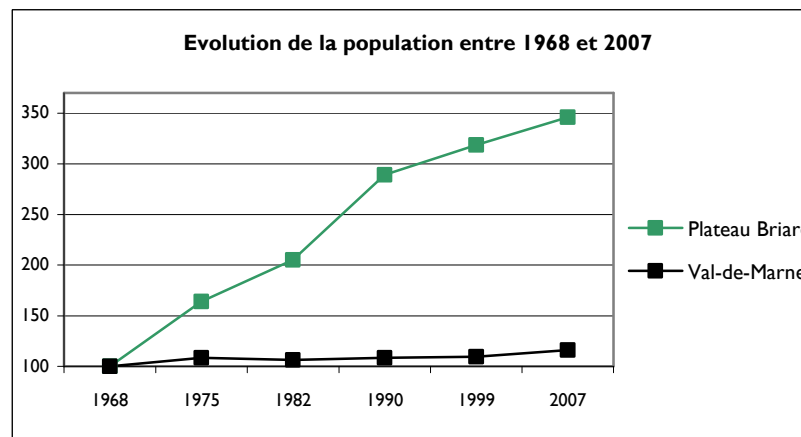
### Evolution de la population entre 1999 et 2007

(Source: INSEE, RGP1999-RP2007 exploitation principale)

	Plateau Briard	Val-de-Marne
Variation annuelle moyenne la population (en %)	+1%	+0,8%
Due au solde naturel (en %)	+0,3%	+0,9%
Solde migratoire (en %)	+0,7%	-0,1%

### Evolution de la population entre 1968 et 2007

(Source : INSEE, RP2007 exploitation principale)



Base 100 du Plateau Briard en 1968 : 7 752 habitants

Base 100 du Val-de-Marne en 1968 : 1 121 319 habitants

Une croissance démographique supérieure à la moyenne départementale. Le secteur du plateau Briard est le seul secteur du Val-de-Marne à présenter un solde migratoire supérieur au solde naturel. Il constitue un secteur résidentiel attractif, en offrant un cadre de vie recherché (frange seine-et-marnaise, espaces verts). Le territoire attire en particulier les familles.

<sup>9</sup> Indice de jeunesse : part des moins de 20 ans/part des 60 ans ou plus, INSEE.

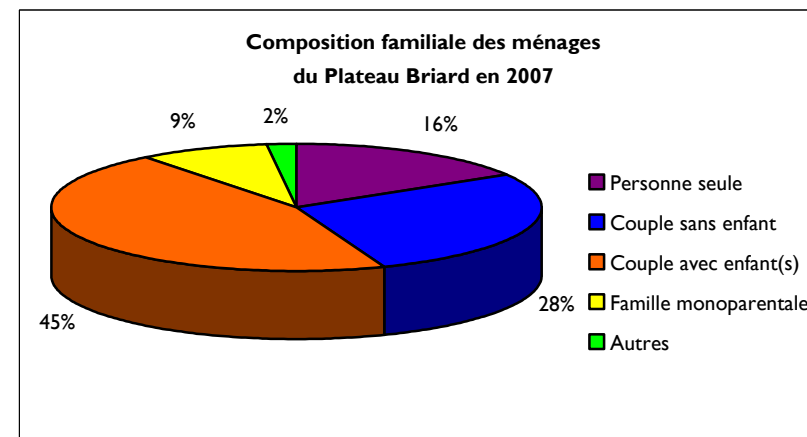
### Répartition de la population par tranches d'âges entre 1999 et 2007

(Source : INSEE RGPI 999RP-2007 exploitation principale)

	Population en 2007 (en %)		Evolution entre 1999 et 2007 (en points)	
	Plateau Briard	Val-de-Marne	Plateau Briard	Val-de-Marne
0-9 ans	13%	13%	1,2pts	0,9pt
10-14 ans	7%	6%	-1,7pts	-0,2pt
15-29 ans	18%	21%	-1,4pts	0,1pt
30-44 ans	20%	23%	-2,7pts	-1,4pts
45-59 ans	24%	20%	-0,6pt	0,8pt
60-74 ans	12%	11%	2,3pts	-0,6pt
75 ans et plus	5%	6%	2,9pts	0,4pt

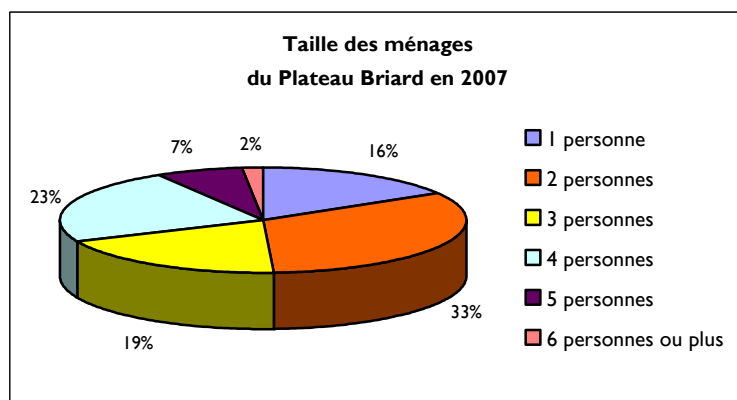
### Composition familiale des ménages en 2007

(Source : INSEE, RP2007 exploitation principale)



### Taille des ménages en 2007

(Source : INSEE, RP2007 exploitation principale)

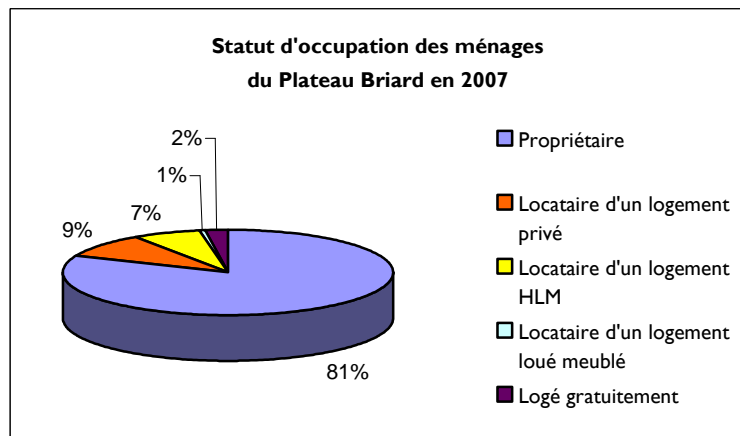


Le territoire perd une part significative d'actifs (- 4,7 pts pour les 15-59 ans) et gagne une part importante de retraités (+5,2 pts pour les 60 et plus) entre 1999 et 2007. Cela confirme une tendance au vieillissement de la population locale. Dans l'ensemble du département, les évolutions sont moins marquées, on y constate une stabilité des actifs (- 0,5pt pour les 15-59 ans) et une légère diminution des 60-74 ans (-0,6 pts).

82 % des ménages résidant dans le secteur du Plateau Briard sont des familles contre 62 % dans l'ensemble du département. Celles-ci sont majoritairement composées de couples avec enfants (45 % contre 30 % dans le département). Ainsi, on observe que 75 % des ménages sont composés de 2 à 4 personnes contre 58 % à l'échelle départementale.

## Statut d'occupation des ménages en 2007

(Source : INSEE RP2007 exploitation principale)

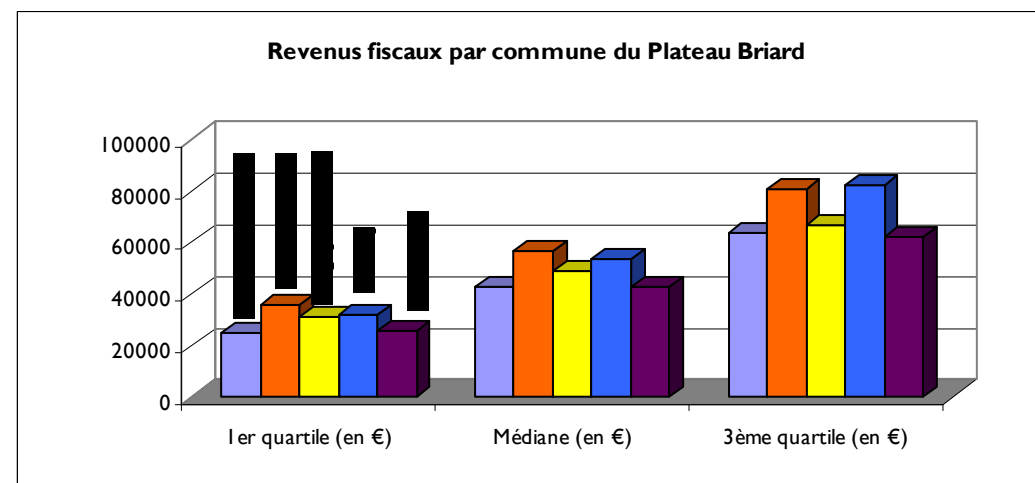


L'analyse de la répartition des ménages par statut d'occupation informe que la part des propriétaires est très élevée (81 % contre 46 % dans le département) et que la part des locataires d'un logement HLM y est très inférieure en moyenne (7 % contre 27 % dans le département). En moyenne, les locataires sont peu représentés (9 % contre 22% à l'échelle départementale).

## Ressources des ménages

(Sources : INSEE RP2007, CAF 2008, DGI, Impôt sur le revenu des personnes physiques)

- 126 467 foyers fiscaux en 2007 (dont 28,5 % non imposables)
- Un revenu net imposable moyen de 37 305 euros en 2007. C'est l'un des plus élevés du département, nettement supérieur à la moyenne départementale de 26 124 euros.
- 11,2% d'allocataires CAF en 2008, dont 5 % sont allocataires du RMI et 21,7 % bénéficiaires d'aides au logement.



Lecture : A Mandres-les-Roses, 25 % des ménages ont des revenus fiscaux  $\leq$  24 552 euros et 25 % des revenus  $\geq$  63 584 euros.

## II- Parc de logements

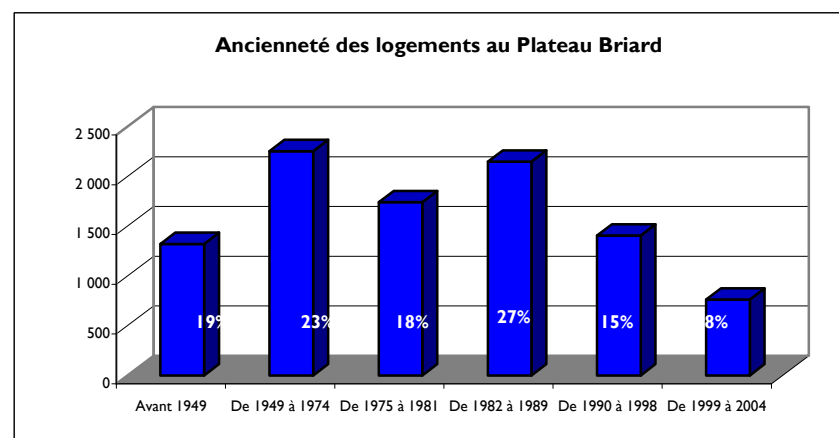
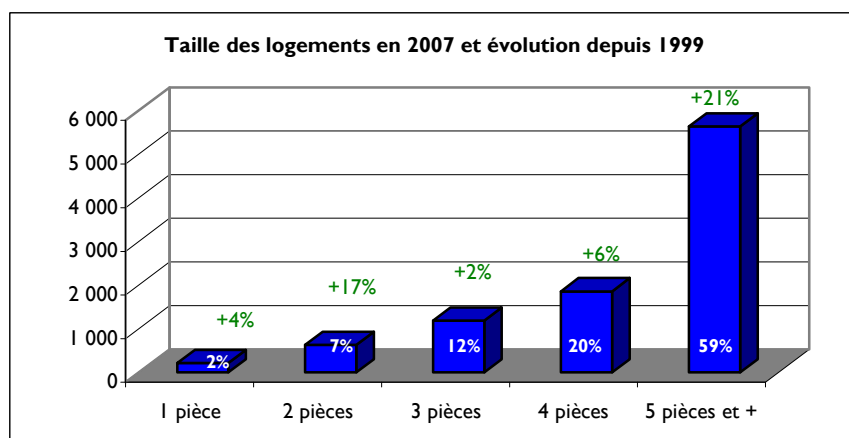
### Caractéristiques générales du parc de logements en 2007

(Sources : INSEE RP2007 exploitation principale, Inventaire SRU au 1<sup>er</sup> janvier 2009)

- Le territoire compte 10 091 logements, soit 1,7 % du parc val-de-marnais.
- Les logements individuels représentent 82 % et les logements collectifs 17 % de l'ensemble du parc, contre 23 % et 74 % dans le département.
- Le territoire du Plateau Briard compte, au titre de la loi SRU, 8,5 % de logements sociaux contre 27,4 % dans le département<sup>10</sup>.

### Taille et ancienneté des logements

(Source : INSEE, RP2007 exploitation principale)



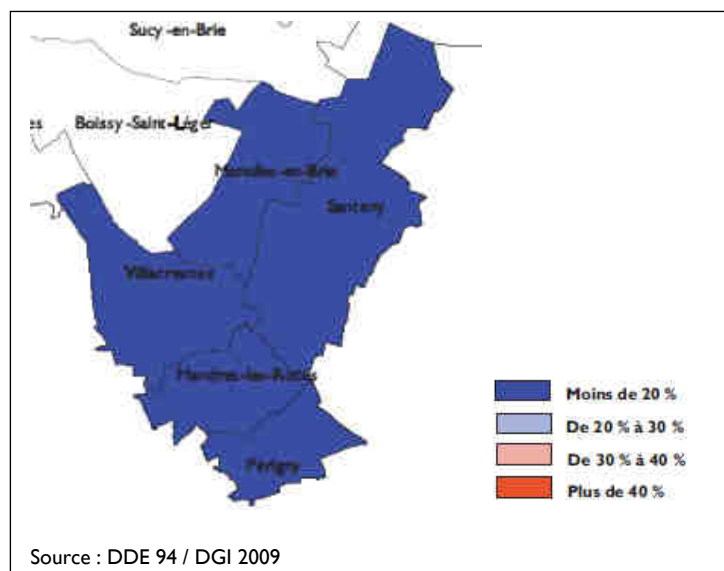
On note une forte prédominance des grands logements (79 % de 4 pièces et plus). La part des petits logements (1 et 2 pièces) représente 10 % contre 30 % à l'échelle départementale. Ces résultats sont à mettre en relation avec la forte proportion de logements individuels. Entre 1999 et 2007, les grands logements (4 pièces et plus) ont progressé de 27 %, confirmant la caractéristique dominante pavillonnaire.

Le Plateau Briard est le secteur départemental au sein duquel la part des logements récents est la plus élevée. On note par exemple que 72 % de la construction dans la ville de Marolles-en-Brie a eu lieu dans la période 1982 à 2004.

<sup>10</sup> Ministère de l'écologie et du développement durable et de l'aménagement du territoire, Conférence départementale du logement Val-de-Marne, 23 Juin 2010.



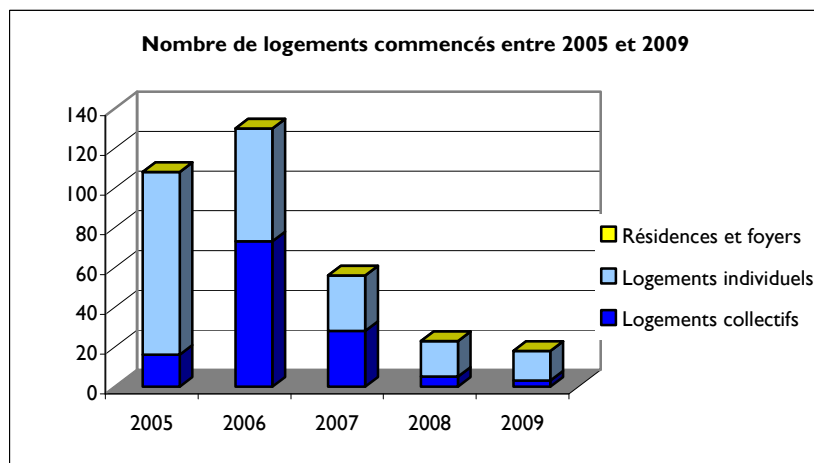
### Part des logements sociaux SRU par commune en 2009 :



Le territoire du Plateau Briard compte, au titre de la loi SRU, 8,5 % de logements sociaux. Toutes les communes du territoire sont en dessous du seuil exigé par la loi SRU.

### Dynamique des marchés immobiliers

(Source : SIT@DEL2 en date de prise en compte, Chambre des notaires Paris Ile-de-France).



Le territoire connaît une faible production de logements neufs sur la période récente, dominée par le logement individuel. On relève qu'en 2005, 78 % de la construction neuve a concerné la commune de Villecresnes. En 2006, la construction est plus diffuse, toutefois 41 % de la construction de logements collectifs a eu lieu dans la seule ville de Périgny.

On observe que les ventes immobilières dans l'ancien diminuent fortement. En 2007, ont été comptabilisées 320 ventes contre 134 en 2009 soit une baisse de 58 %. Cette tendance s'observe également dans le département du Val-de-Marne, mais dans une moindre mesure, puisque entre 2007 et 2009, la baisse des ventes dans l'ancien est de 26 % en moyenne.

Les prix médians des appartements et des maisons sont proches de la moyenne départementale. Ils diminuent légèrement sur la période.

## Transactions de logements anciens par année :

		2007		2008		2009		1 <sup>er</sup> trimestre 2010	
		Plateau Briard	Val-de-Marne	Plateau Briard	Val-de-Marne	Plateau Briard	Val-de-Marne	Plateau Briard	Val-de-Marne
<b>Nombre de ventes de logements anciens</b>		320	17 828	205	15 202	134	13 253	31	4 023
<b>Prix médians des appartements (en euros/m<sup>2</sup>)</b>	Médiane basse	2 780	3 550	2 570	3 650	2360	3 420	3 020	3 610
	Médiane haute	3 650		3 910		3410		3 020	
<b>Prix médians des maisons (en K euros/lot)</b>	Médiane basse	297	350	304	350	257	310	269	320
	Médiane haute	403		402		409		360	

Source : Base BIEN des Notaires Paris-Ile-de-France

**Dispositif d'aide à l'accession à la propriété :**

(Source : SGFGAS 2009)

71 accessions à la propriété ont été financées avec un PTZ en 2009 (soit 1,6 % des opérations d'accession du département), dont 6 % dans le neuf et 94 % dans l'ancien. On note une progression significative du recours au PTZ en 2009 (26 en 2007 et 26 en 2008).

## La Boucle de la Marne

### I/ Contexte territorial et socio-démographique

Le secteur d'étude de la Boucle de la Marne est composé de communes situées sur la frange Nord Ouest du département, à la limite de la Seine-Saint-Denis, à l'exception de la ville de Champigny-sur-Marne, bordée par la Marne. Il rassemble les communes de Bry-sur-Marne, Champigny-sur-Marne, Le Perreux-sur-Marne et Villiers-sur-Marne. Bien que certaines caractéristiques les différencient (revenus, part du parc social), les villes forment une échelle de vie et de déplacements cohérente. Le secteur s'étend sur 2 294 hectares soit 9,4 % du Val-de-Marne.

#### Population du territoire en 2007

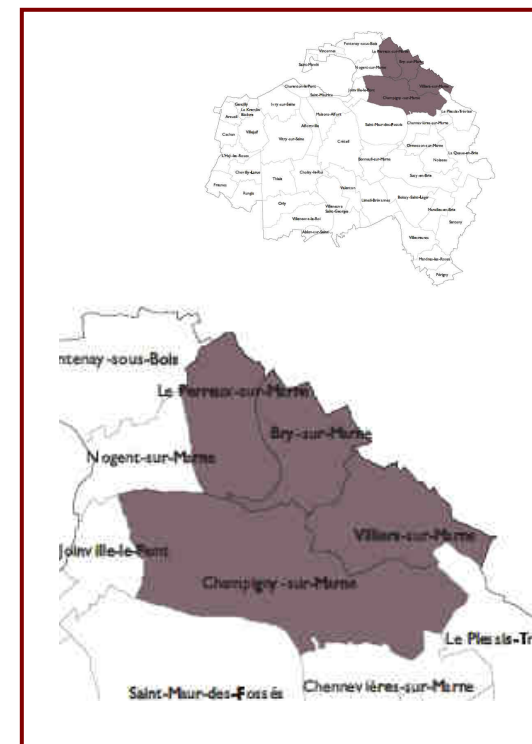
(Source : INSEE, RP2007 exploitation principale)

- Le territoire de la Boucle de la Marne compte 150 350 habitants (+3 % par rapport à 1999 contre + 6,2 % dans l'ensemble du département)
- Il représente 11,5 % de la population du département (-0,4pt par rapport à 1999).

#### Caractéristiques générales de la population en 2007

(Source : INSEE, RP2007 exploitation principale)

- Le territoire accueille 60 709 ménages (+7,4 % par rapport à 1999)
- La taille moyenne des ménages est de 2,5 personnes (-0,1 personne par rapport à 1999).
- L'indice de jeunesse<sup>11</sup> est de 1,5 (identique à celui de 1999). Un indice identique à la moyenne départementale (1,5).



<sup>11</sup> Indice de jeunesse : part des moins de 20 ans/part des 60 ans ou plus, Insee.

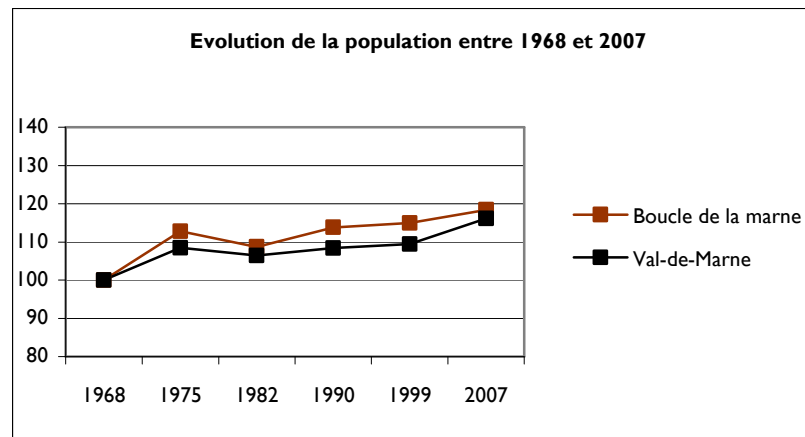
**Evolution de la population entre 1999 et 2007**

(Source: INSEE, RGP1999-RP2007 exploitation principale)

	<b>Boucle de la Marne</b>	<b>Val-de-Marne</b>
Variation annuelle de la population (en %)	+0,4%	+0,8%
Due au solde naturel (en%)	+0,9%	+0,9%
Solde migratoire (en %)	-0,5%	-0,1%

**Evolution de la population entre 1968 et 2007**

(Source : INSEE, RP2007 exploitation principale)



Base 100 de la Boucle de la Marne en 1968 : 126 979 habitants  
 Base 100 du Val-de-Marne en 1968 : 1 121 319 habitants

Une croissance démographique inférieure à la moyenne départementale qui repose davantage sur le solde naturel que sur le solde migratoire.

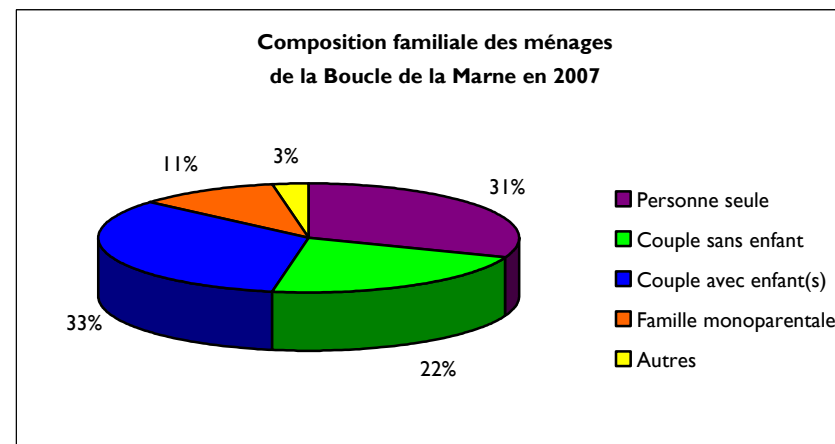
### Répartition de la population par tranches d'âges entre 1999 et 2007

(Source : INSEE, RGPI 1999-RP2007 exploitation principale)

	Population en 2007 (en %)		Evolution entre 1999 et 2007 (en points)	
	Boucle de la Marne	Val-de-Marne	Boucle de la Marne	Val-de-Marne
<b>0-9 ans</b>	13,5%	13,4%	0,3pt	0,9pt
<b>10-14 ans</b>	6,7%	6,1%	-0,1pt	-0,2pt
<b>15-29 ans</b>	<b>19,4%</b>	20,6%	<b>-0,4pt</b>	0,1pt
<b>30-44 ans</b>	<b>23,0%</b>	22,8%	<b>-1,3pts</b>	<b>-1,4pts</b>
<b>45-59 ans</b>	<b>19,9%</b>	19,7%	<b>1,2pts</b>	0,8pt
<b>60-74 ans</b>	10,9%	10,8%	-0,5pt	<b>-0,6pt</b>
<b>75 ans et plus</b>	6,6%	6,6%	0,8pt	0,4pt

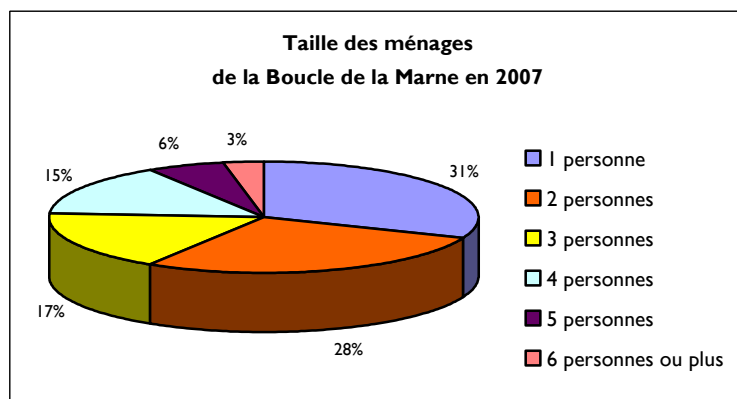
### Composition familiale des ménages en 2007

(Source : INSEE, RP2007 exploitation principale)



### Taille des ménages en 2007

(Source : INSEE, RP2007 exploitation principale)



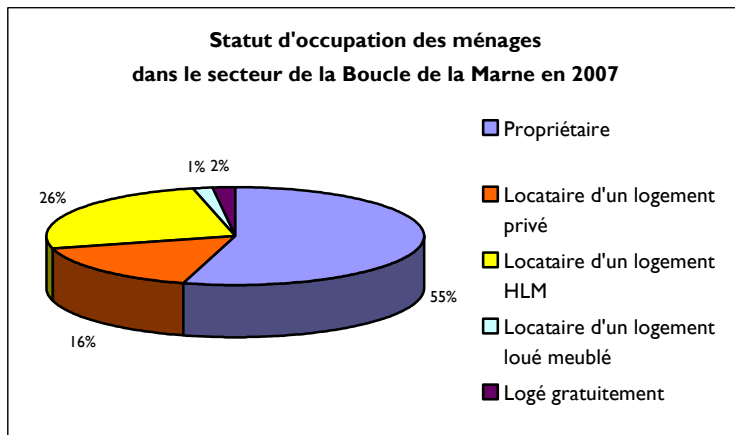
Entre 1999 et 2007, le territoire perd une part de jeunes actifs (-1,7 pts pour les 15-44 ans) et gagne une part de 45-59 ans (+1,2pts). A l'échelle du département, la dynamique est identique mais à un niveau moins important (-1,3pts pour les 15-44 ans et +0,8pt pour les 45-59 ans).

Le secteur de la Boucle de la Marne est un territoire familial. On y dénombre 44 % de familles avec enfants contre 41 % dans le département du Val-de-Marne.

Le nombre de petits ménages reste important (59 % de ménages composés de 1 à 2 personnes).

### Statut d'occupation des ménages en 2007

(Source : INSEE RP2007 exploitation principale)



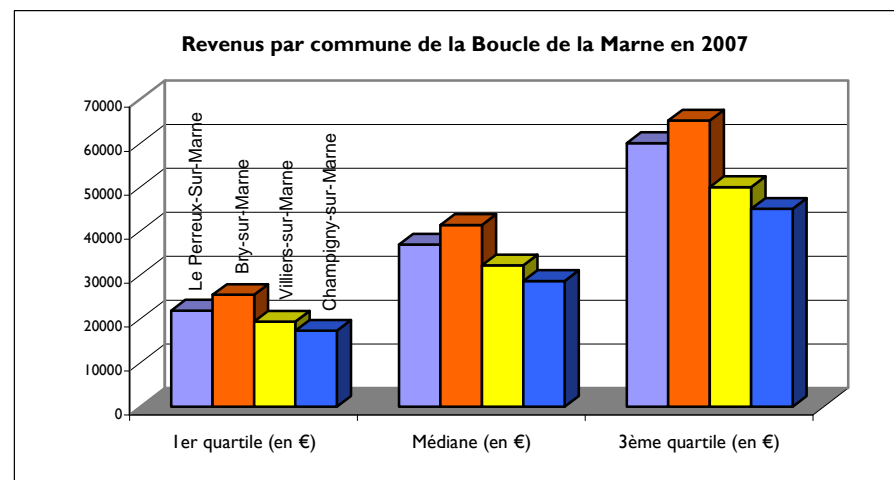
La répartition des ménages par statut d'occupation est proche de celle du Val-de-Marne : la part des propriétaires est toutefois plus importante dans la Boucle de la Marne (55% contre 46% dans le département), la part des locataires d'un logement HLM est identique (26% dans le secteur de la Boucle de la Marne contre 27 % dans le département).

Les locataires d'un logement privé sont plus faiblement représentés dans ce secteur (16 % contre 26 % dans le département).

### Ressources des ménages

(Sources : INSEE RP2007, CAF 2008, DGI, Impôt sur le revenu des personnes physiques)

- 87 636 foyers fiscaux en 2007 (dont 35 % non imposables)
- Le revenu net imposable moyen en 2007 varie de 21 496 euros à 36 621 euros entre les communes. Le revenu moyen des habitants de Champigny-sur-Marne est inférieur au revenu moyen départemental qui s'élève à 26 124 euros
- 16,7% d'allocataires CAF en 2008, dont 12,5 % sont allocataires du RMI et 46,4 % bénéficiaires d'une aide au logement



Lecture : Au Perreux-sur-Marne, 25 % des ménages ont des revenus fiscaux ≤ 21 891 euros et 25 % ont des revenus ≥ 60 065 euros.

## II- Parc de logements

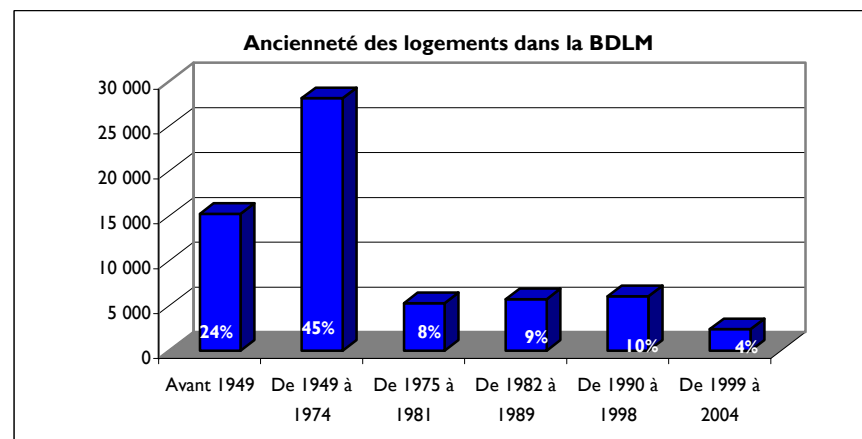
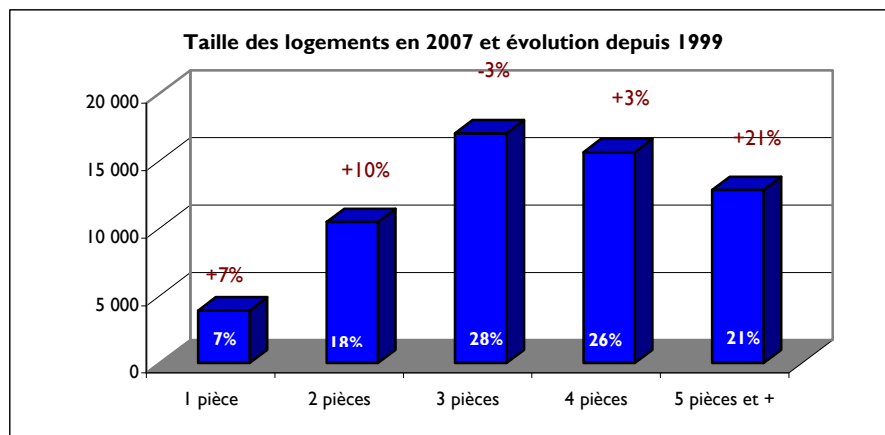
### Caractéristiques générales du parc de logements en 2007

(Sources : INSEE RP2007 exploitation principale, Inventaire SRU au 1<sup>er</sup> janvier 2009)

- Le territoire compte 62 852 logements, soit 11 % du parc val-de-marnais.
- Les logements individuels représentent 36 % et les logements collectifs 63 % de l'ensemble du parc, contre 23 % et 74 % dans le département.
- Le territoire de la Boucle de la Marne possède, au titre de la loi SRU, 28,2 % de logements sociaux contre 27,4 % dans le département<sup>12</sup>.

### Taille et ancienneté des logements

(Source : Insee, RP2007 exploitation principale)



Le territoire compte une part importante de grands logements (75 % de logements de 3 pièces et plus) et connaît une forte augmentation des 5 pièces et plus entre 1999 et 2007 (+ 21 %).

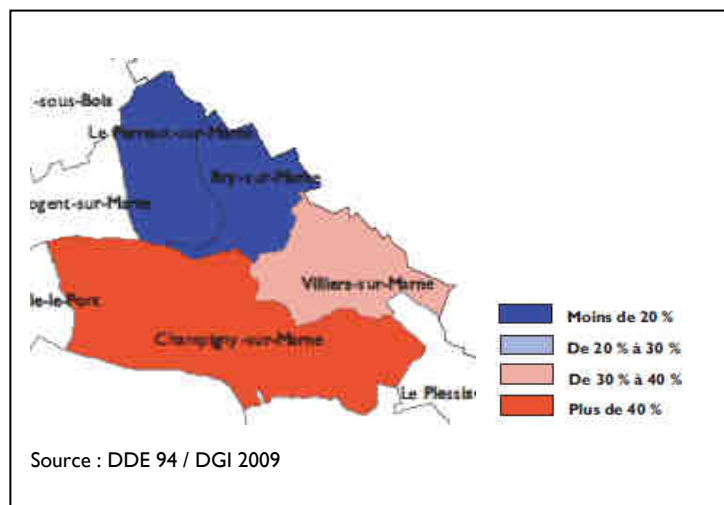
Les communes du territoire présentent un noyau significatif de logements anciens (70% des logements ont été construits avant 1975). Les communes possédant les parts les plus élevées de bâti datant d'avant 1975 sont Champigny-sur-Marne (77 %), Le Perreux-sur-Marne (70 %), Bry-sur-Marne (75 %), et enfin Villiers-sur-Marne (55 %). On note que 24 % de l'offre de logements à Villiers-sur-Marne date des années 1990-2004.

### Rénovation urbaine :

Le secteur de la Boucle de la Marne compte quatre projets de rénovation urbaine. Les quartiers des Mordacs et des quatre cités sont situés dans la commune de Champigny-sur-Marne. Celui du Bois de l'Abbé est situé à cheval entre les communes de Champigny-sur-Marne et de Chennevières-sur-Marne. Le dernier projet est localisé dans la commune de Villiers-sur-Marne : Les Hautes Noues.

<sup>12</sup> Ministère de l'écologie et du développement durable et de l'aménagement du territoire, Conférence départementale du logement Val-de-Marne, 23 Juin 2010.

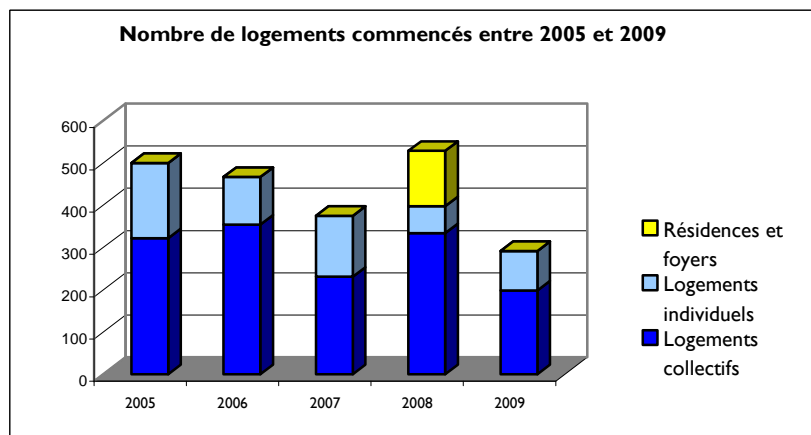
**Part des logements sociaux SRU par commune en 2009 :**



Le secteur d'étude de la Boucle de la Marne compte, au titre de la loi SRU, 28 % de logements sociaux. Avec 40 % de logements sociaux, la ville de Champigny-sur-Marne se démarque des autres communes du secteur.

**Dynamique des marchés immobiliers**

(Source : SIT@DEL2 en date de prise en compte, Chambre des notaires Paris Ile-de-France)



La construction neuve récente est largement dominée par la production de logements collectifs. A noter la part occupée par la construction de logements en résidence/foyer (131) en 2008. Un chiffre qui s'explique par l'inauguration d'une nouvelle résidence étudiante à Bry-sur-Marne.

Les ventes immobilières dans l'ancien ont fortement diminué entre 2005 et 2007. En 2007, ont été comptabilisées 2 315 ventes contre 1 744 en 2009 soit une baisse de 25 %. Cette tendance s'observe également dans l'ensemble du département du Val-de-Marne puisque entre 2007 et 2009, la baisse des ventes dans l'ancien est de 26%.

Les prix médians des appartements et des maisons se situent au dessus de la moyenne départementale et connaissent une baisse sur la période, plus marquée pour les maisons.

Au 1<sup>er</sup> trimestre 2010, les prix médians étaient de nouveaux à la hausse.



## Transactions de logements anciens par année :

		2007		2008		2009		1 <sup>er</sup> trimestre 2010	
		Boucle de la Marne	Val-de-Marne	Boucle de la Marne	Val-de-Marne	Boucle de la Marne	Val-de-Marne	Boucle de la Marne	Val-de-Marne
<b>Nombre de ventes de logements anciens</b>		2 315	17 828	1 935	15 202	1 744	13 253	460	4 023
<b>Prix médians des appartements (en euros/m<sup>2</sup>)</b>	Médiane basse	3 070	3 550	2 920	3 650	2790	3 420	2 910	3 610
	Médiane haute	3 920		3 980		3830		4 000	
<b>Prix médians des maisons (en K euros/lot)</b>	Médiane basse	310	350	317	350	282	310	300	320
	Médiane haute	482		445		387		455	

Source : Base BIEN des Notaires Paris-Ile-de-France

## Dispositif d'aide à l'accession à la propriété :

(Source : SGFGAS 2009)

551 accessions ont été financées avec un PTZ en 2009 (soit 12% des accessions du département), dont 6 % dans le neuf et 94 % dans l'ancien. On constate une nette progression en volume puisqu'en 2007, le nombre d'opérations d'accession à la propriété financé avec un PTZ était de 410.

## Le Tour du Bois

### I/ Contexte territorial et socio-démographique

Le secteur d'étude du Tour du Bois rassemble les communes de Saint-Mandé, Vincennes, Fontenay-sous-Bois, Nogent-sur-Marne, Joinville-le-Pont, Saint-Maurice et Charenton-le-Pont. Il s'étend sur 1 679 hectares soit 7% du Val-de-Marne.

Les communes qui constituent le secteur d'étude « Tour du Bois » présentent des caractéristiques communes : leur positionnement stratégique proche de Paris et du Bois de Vincennes, leur densité de bâti et de population ainsi que leurs prix immobiliers.

Le secteur compte depuis 1<sup>er</sup> janvier 2004, une communauté de communes composée des villes de Saint-Maurice et de Charenton-le-Pont, qui détient une compétence dans l'aménagement de l'espace.

#### La population du territoire en 2007

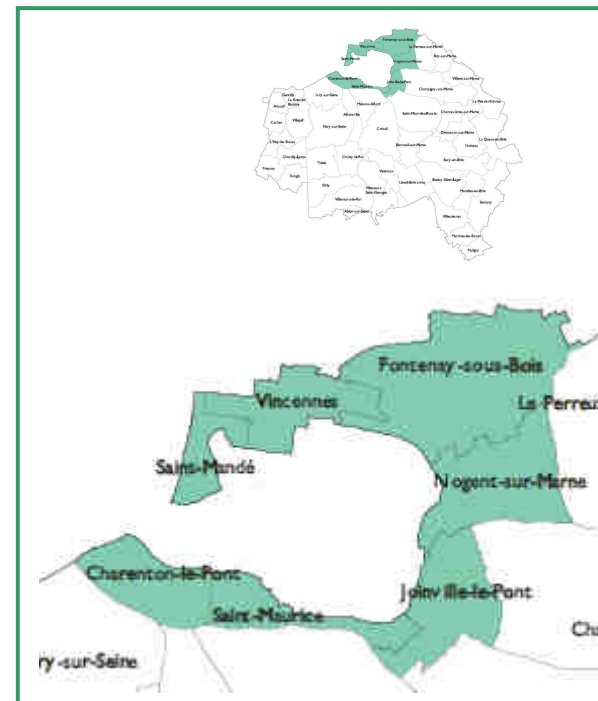
(Source : INSEE, RP2007 exploitation principale)

- Le territoire du Tour du Bois compte 213 477 habitants (+7,4 % par rapport à 1999 contre 6,2 % d'évolution dans l'ensemble du département).
- Il représente 16,4 % de la population du département, soit une proportion stable par rapport à 1999.

#### Les caractéristiques générales de la population en 2007

(Source : INSEE, RP2007 exploitation principale)

- Le territoire accueille 99 359 ménages (+8,8 % par rapport à 1999)
- La taille moyenne des ménages est de 2,1 personnes (-0,1 personne par rapport à 1999).
- L'indice de jeunesse<sup>13</sup> est de 1,3 (+0,2 par rapport à 1999). Un indice légèrement inférieur à la moyenne départementale mais qui connaît cependant une légère hausse.



<sup>13</sup> Indice de jeunesse : (part des moins de 20 ans/part des 60 ans ou plus), Insee.

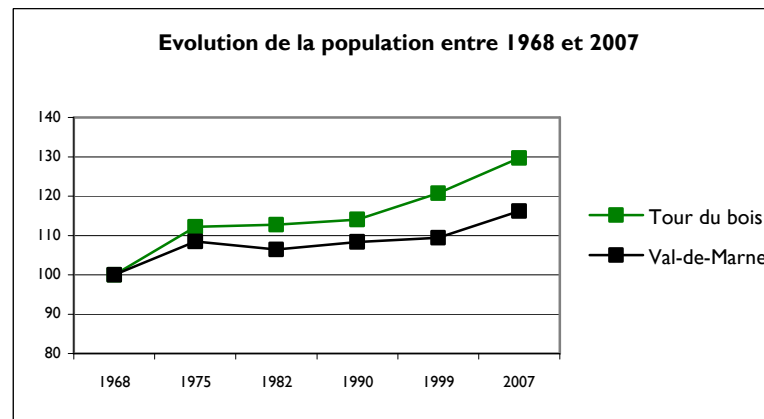
### L'évolution de la population entre 1999 et 2007

(Source : INSEE, RP1999-2007 exploitation principale)

	Tour du Bois	Val-de-Marne
Variation annuelle moyenne la population (en %)	+0,9%	+0,8%
Due au solde naturel (en %)	+0,9%	+0,9%
Solde migratoire (en %)	0%	-0,1%

### L'évolution de la population entre 1968 et 2007

(Source : INSEE, RP2007 exploitation principale)



Entre 1999 et 2007, le Tour du Bois connaît une évolution annuelle de sa population semblable à la moyenne départementale.

Base 100 du Tour du Bois en 1968 : 164 587 habitants

Base 100 du Val-de-Marne en 1968 : 1 121 319 habitants

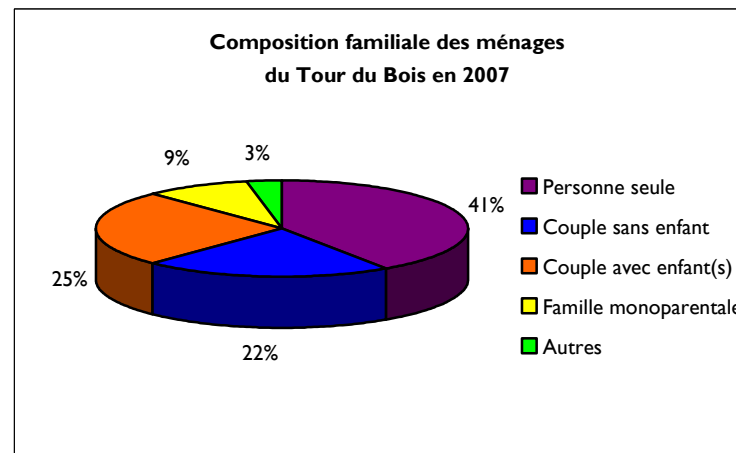
### Répartition de la population par tranches d'âges entre 1999 et 2007

(Source : INSEE, RP2007 exploitation principale)

	Population en 2007 (en %)		Evolution entre 1999 et 2007 (en pts)	
	Tour du Bois	Val-de-Marne	Tour du Bois	Val-de-Marne
0-9 ans	13%	13%	0,6pt	0,9pt
10-14 ans	5%	6%	0,1pt	-0,2pt
15-29 ans	19%	21%	0,3pt	0,1pt
30-44 ans	25%	23%	-0,5pt	-1,4pt
45-59 ans	19%	20%	0,9pt	0,8pt
60-74 ans	11%	11%	-1,1pt	-0,6pt
75 ans et plus	8%	6%	-0,3pt	0,4pt

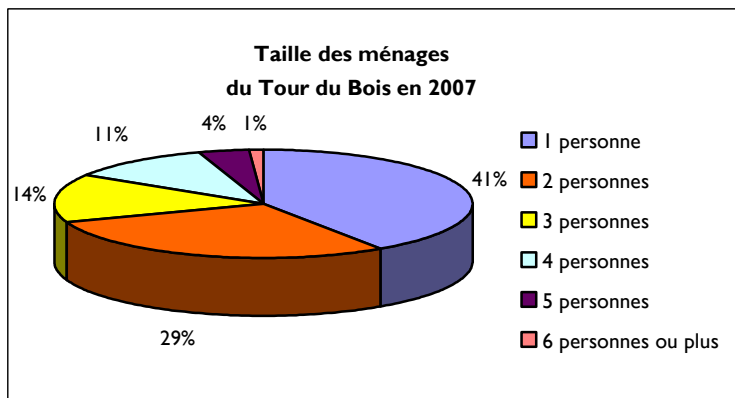
### Composition familiale des ménages en 2007

(Source : INSEE, RP1999-2007 exploitation principale)



### Taille des ménages en 2007

(Source : Insee, RP2007 exploitation principale)

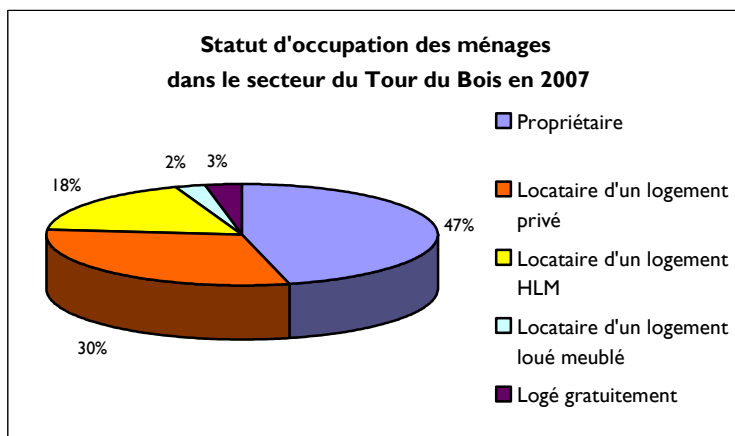


Entre 1999 et 2007, le territoire a perdu une part de retraités (- 1,4pt pour les 60 ans et plus). Dans le département, les évolutions sont moins marquées, on compte -0,2 pt de retraités. Le territoire gagne une part d'actifs (0,7 pt) surtout dans la catégorie des 45-59 ans (0,9 pt) contrairement au département qui en perd en moyenne (-0,5 pt).

Le secteur du Tour du Bois, bien qu'il soit composé majoritairement de familles 56 % (62 % dans le département), possède une part importante de personnes seules (41 % contre 35 % dans le département). Ainsi, il faut souligner l'importance des petits ménages composés de 1 à 2 personnes (70 % contre 64 % dans le Val-de-Marne).

### Statut d'occupation des ménages en 2007

(Source : INSEE RP2007 exploitation principale)

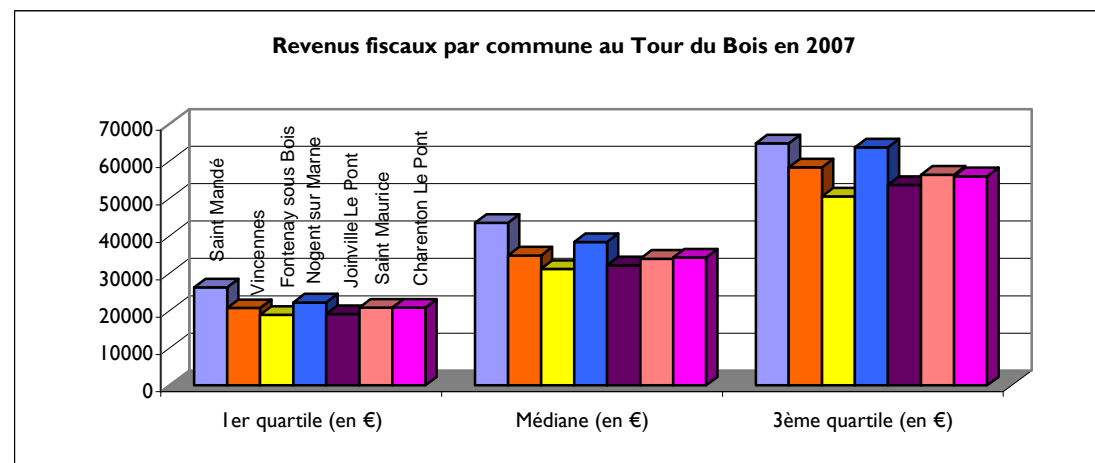


Alors que la part des propriétaires est similaire à la moyenne départementale (47 % Tour du Bois et 46 % dans le département), le territoire du Tour du Bois se démarque en accueillant une proportion plus importante de locataires du secteur privé (30 % contre 22 % dans le département) et une proportion plus faible de locataires du secteur social (18 % dans le secteur du Tour du Bois, 27 % dans le département).

## Ressources des ménages

(Sources : INSEE RP2007, CAF 2008, DGI, Impôt sur le revenu des personnes physiques.)

- 126 467 foyers fiscaux en 2007 (dont 28,5 % non imposables)
- Au sein du territoire, le revenu net imposable moyen en 2007 varie de 28 261 à 45 713 euros. Toutes les communes ont un revenu net imposable moyen supérieur à la moyenne départementale (26 124 euros).
- 15% d'allocataires CAF en 2008, dont 10,6 % sont allocataires du RMI et 43,4 % bénéficiaires d'aides au logement.



Lecture : A Saint-Mandé, 25 % des ménages ont des revenus fiscaux  $\leq$  26 214 euros et 25 % ont des revenus  $\geq$  64 829 euros.

## II- Parc de logements

### Les caractéristiques générales du parc de logements en 2007

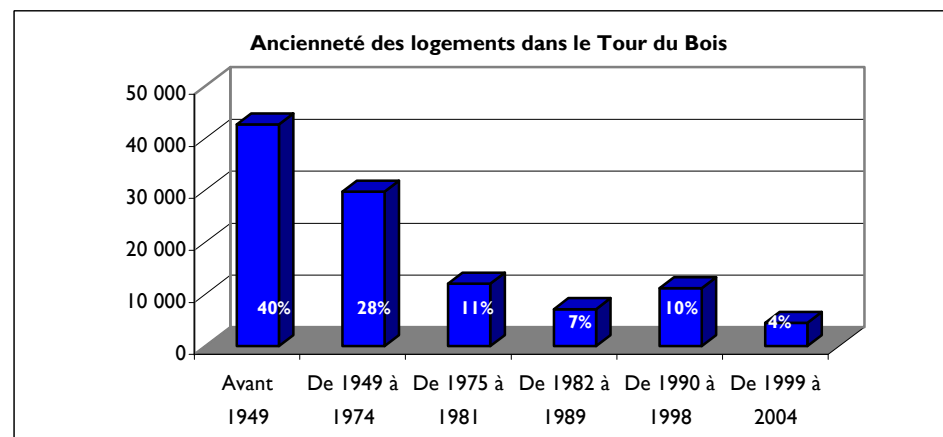
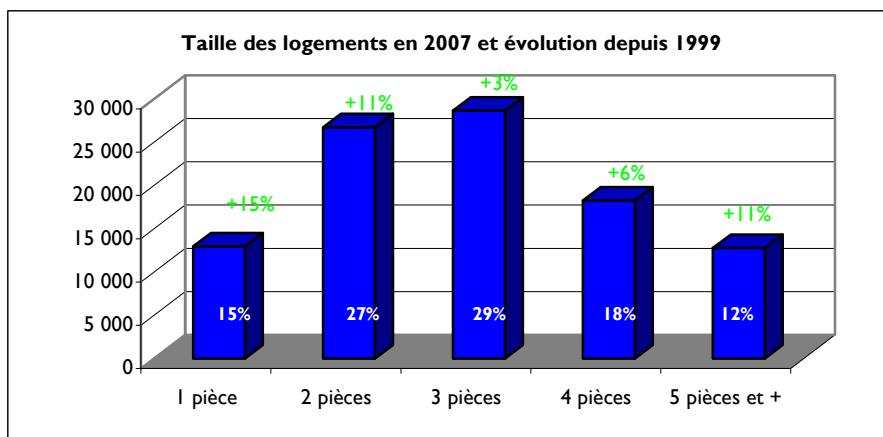
(Sources : INSEE RP2007 exploitation principale, Inventaire SRU au 1<sup>er</sup> janvier 2010)

- Le territoire compte 108 124 logements, soit 19 % du parc val-de-marnais.
- Les logements individuels représentent 11 % et les logements collectifs 87 % de l'ensemble du parc, contre 23 % et 74 % dans le département.
- Le territoire du Tour du bois possède au titre de la loi SRU : 17,8 % de logements sociaux contre 27,4 % dans le département<sup>14</sup>.

<sup>14</sup> Ministère de l'écologie et du développement durable et de l'aménagement du territoire, Conférence départementale du logement Val-de-Marne, 23 Juin 2010.

### Taille et ancienneté des logements

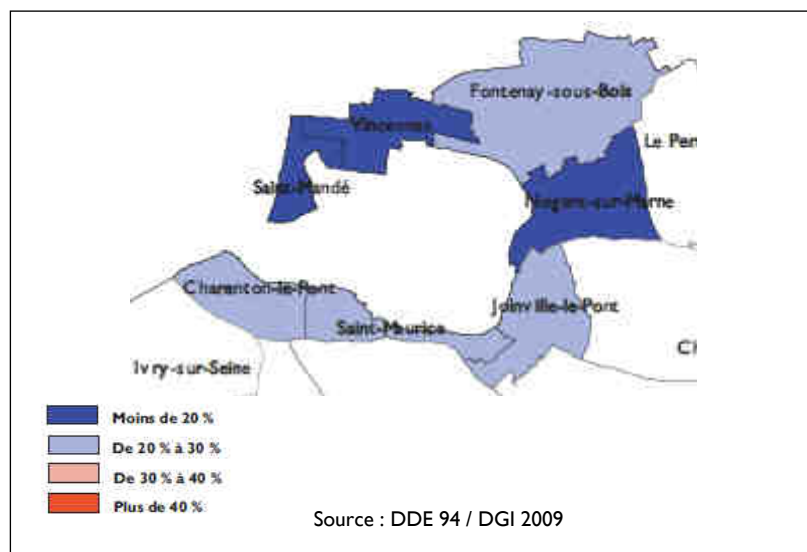
(Source : INSEE, RP2007 exploitation principale)



Une grande majorité de logements de tailles intermédiaires (56 % de 2 et 3 pièces).

Le profil type des communes du territoire : un noyau significatif de logements anciens (68 % des logements ont été construits avant 1975).

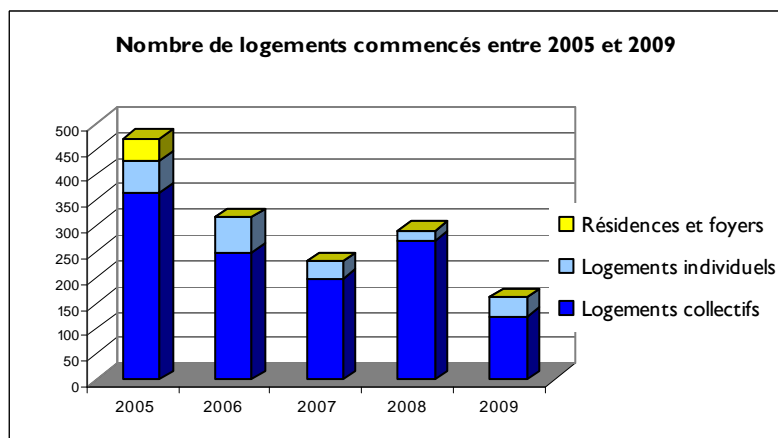
### Part des logements sociaux SRU par commune en 2009 :



Le secteur du Tour du Bois comporte 17,8 % de logements sociaux au titre de la loi SRU. Le territoire est assez contrasté. La commune de Fontenay-sous-Bois possède un taux de 27,8 % de logements sociaux contre 7 % à Vincennes.

## Dynamique des marchés immobiliers

(Source : SIT@DEL2 en date de prise en compte, Chambre des notaires Paris Ile-de-France)



Entre 2005 et 2009, La construction neuve était en baisse malgré une légère reprise en 2008. Elle est largement dominée par la production de logements collectifs. On note qu'entre 2005 et 2006, 50 % de la construction neuve de logements collectifs (soit 605 logements) a eu lieu dans la commune de Nogent-sur-Marne.

Les ventes immobilières dans l'ancien diminuent fortement, avec une brusque chute observée entre 2007 et 2008. En 2007, ont été comptabilisées 4 233 ventes contre 3 038 en 2009 soit une baisse de 28 %. Cette tendance s'observe également dans le département du Val-de-Marne puisque entre 2007 et 2009, la baisse des ventes dans l'ancien est de 26 %.

Les prix médians des appartements et des maisons se situent bien au-dessus de la moyenne départementale et sont les plus élevés du Val-de-Marne. Cependant, ils diminuent sur la période en ce qui concerne les maisons. Il existe de nombreuses disparités entre communes. A titre d'exemple, le prix moyen d'une maison en 2009 à Saint-Mandé était de 1 000 000 d'euros contre 378 000 euros à Fontenay-sous-Bois. Le prix moyen au m<sup>2</sup> d'un appartement en 2009 était de 6 580 euros à Saint-Mandé contre 3 640 euros à Joinville-le-Pont.

### Transactions de logements anciens par année :

	2007		2008		2009		1 <sup>er</sup> trimestre 2010	
	Tour du Bois	Val-de-Marne	Tour du Bois	Val-de-Marne	Tour du Bois	Val-de-Marne	Tour du Bois	Val-de-Marne
<b>Nombre de ventes de logements anciens</b>	4 233	17 828	3 025	15 202	3 038	13 253	771	4 023
<b>Prix médians des appartements (en euros/m<sup>2</sup>)</b>	Médiane basse	3 790	3 550	3 800	3 640	3 420	3 360	3 610
	Médiane haute	5 530		5 800			5 680	
<b>Prix médians des maisons (en K euros/lot)</b>	Médiane basse	404	350	381	378	310	357	320
	Médiane haute	1 447		1 700			1 000	

Source : Base BIEN des Notaires Paris-Ile-de-France

### Dispositif d'aide à l'accession à la propriété :

(Source : SGFGAS 2009)

525 accessions financées avec un PTZ en 2009 (soit 12 % des accessions du département), dont 3% dans le neuf et 97 % dans l'ancien. On constate un recul par rapport à l'année 2007 où le nombre d'opérations d'accession à la propriété financées avec l'aide d'un PTZ était de 573 soit 17 % des opérations du département. Cette tendance à la baisse peut être due à la cherté des prix et au profil des acquéreurs, le PTZ étant délivré sous condition de ressources.





**ADIL du Val-de-Marne**  
48, avenue Pierre Brossolette  
94 000 Créteil

ADIL du Val-de-Marne : 0820 16 94 94  
Observatoire du Logement : 01 48 98 05 10

[www.adil94.org](http://www.adil94.org)  
[observatoiredulogement@adil94.org](mailto:observatoiredulogement@adil94.org)

Président de l'ADIL : Dominique GIRY

Directrice de l'ADIL : Laurence SAUVAGE

Conseiller scientifique : Jean-Claude DRIANT

Chargée d'études de l'Observatoire : Mélanie RICHARD

Chargée d'études stagiaire de l'Observatoire : Mélanie DOS SANTOS