

Le calendrier de l'élaboration du PLH de Fontenay-sous-Bois

• **Une volonté locale d'associer la population et les partenaires à l'élaboration du PLH** : 3 rencontres publiques au terme des 3 phases du PLH et 6 réunions de quartier

DIAGNOSTIC

• Analyse de la situation du marché local de l'habitat

Rencontre publique (16 fév. 2010)

ORIENTATIONS

• **Orientations stratégiques** de la future politique locale de l'habitat de la Ville (principes et objectifs du programme)



6 réunions de quartier
(du 23 mars au 1er juin)

Rencontre publique (22 juin 2010)

PROGRAMME D' ACTIONS

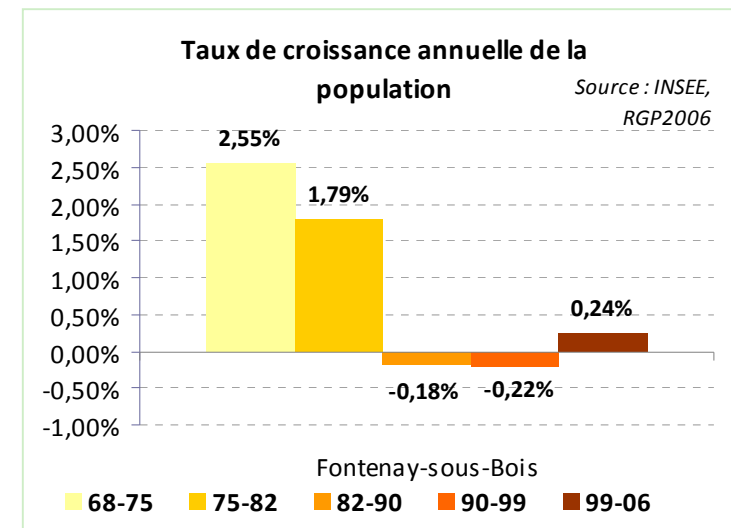
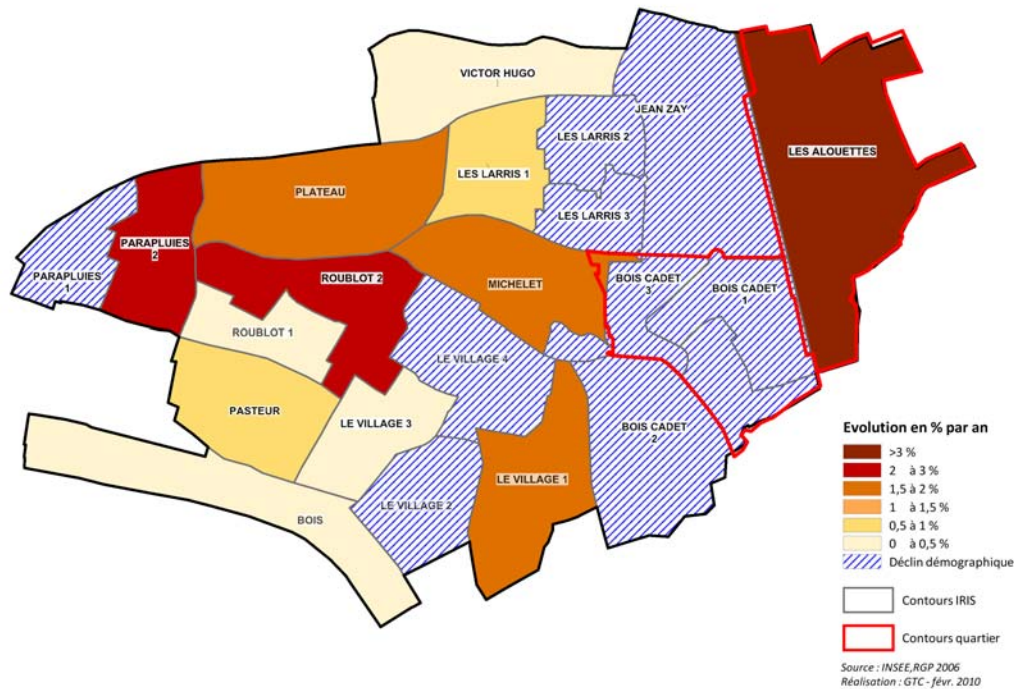
• **Objectifs quantitatifs de production de logements** (déclinés par quartier)
• **Actions d'accompagnement** : aides à la pierre, aides à la personne, politique foncière, articulation PLH / PLU

Rencontre publique (2 oct. 2010)

Un léger regain démographique à Fontenay-sous-Bois depuis 1999

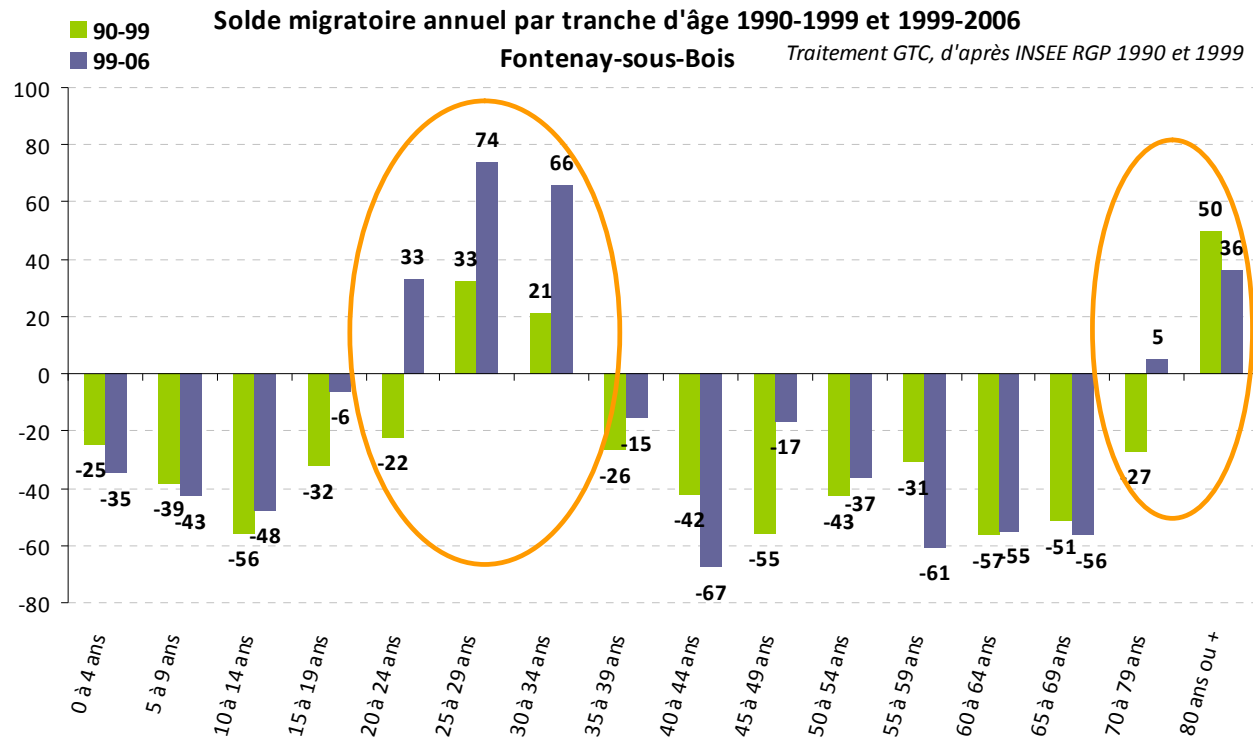
- Une population stabilisée autour de **52 000 habitants** depuis 1982
- Mais un très léger regain démographique depuis 1999 (+0,2%/an)...lié à l'effet combiné d'une augmentation des apports naturels, et au tassement du déficit migratoire

Croissance démographique 1999-2006



NOM_IRIS	Population 2006	Evolution annuelle 99-06
Les Alouettes	1 473	3,2%
Bois Cadet 1	1 824	-0,5%
Bois Cadet 3	1 870	-1,3%
Fontenay-sous-Bois	51 727	0,2%

Un territoire attractif pour les jeunes et les personnes âgées



- **Un territoire attractif pour les jeunes** de 20 à 34 ans et pour les personnes âgées de 70 ans et plus

- **Un solde migratoire négatif pour les familles avec enfants**, en lien avec les contraintes du marché du logement (nombre, taille, prix...)

Dynamiques démographiques des quartiers

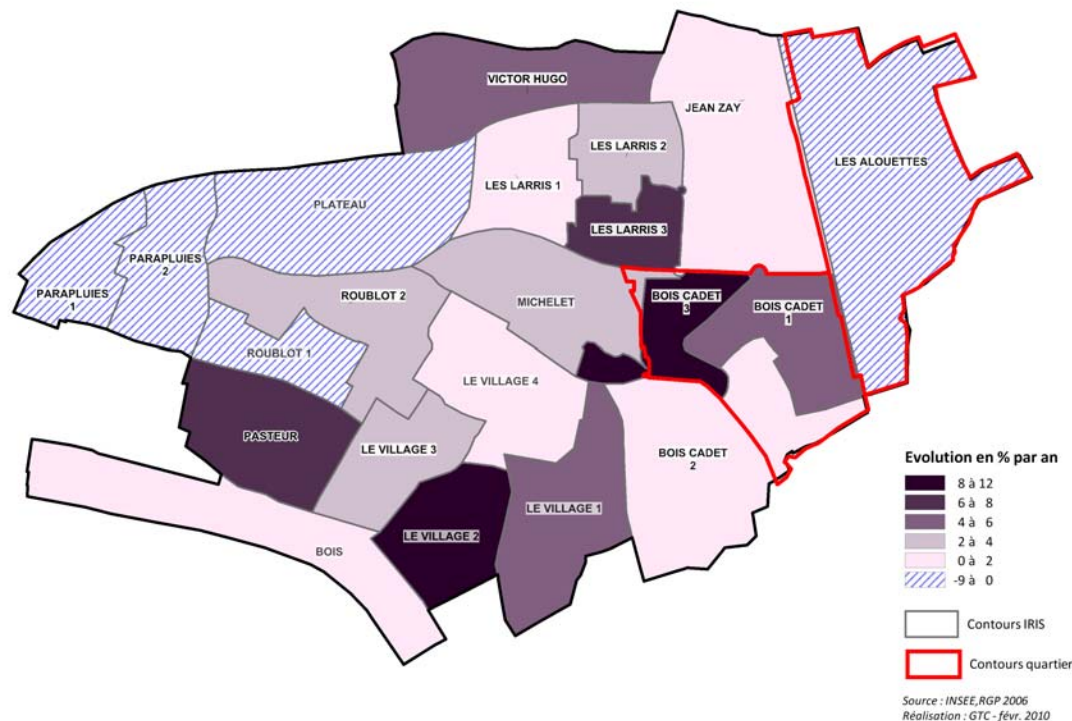
• **Des quartiers jeunes** (un indice de jeunesse élevé, un quart à un tiers de population âgée de moins de 20 ans)

• **Mais une amorce de vieillissement** de la population, dans le quartier Bois Cadet

NOM_IRIS	Part des 60 ans et +	Part des moins de 20 ans	Indice de jeunesse 2006*
Les Alouettes	8,4%	28,2%	3,37
Bois Cadet 1	10,1%	33,6%	3,33
Bois Cadet 3	18,2%	25,5%	1,40
Fontenay-sous-Bois	17,4%	26,0%	1,50

* Indice de jeunesse : $>20 \text{ ans} / 60 \text{ et } +$

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



Un pôle économique francilien dynamique et attractif

•Un pôle économique attractif de l'Est parisien

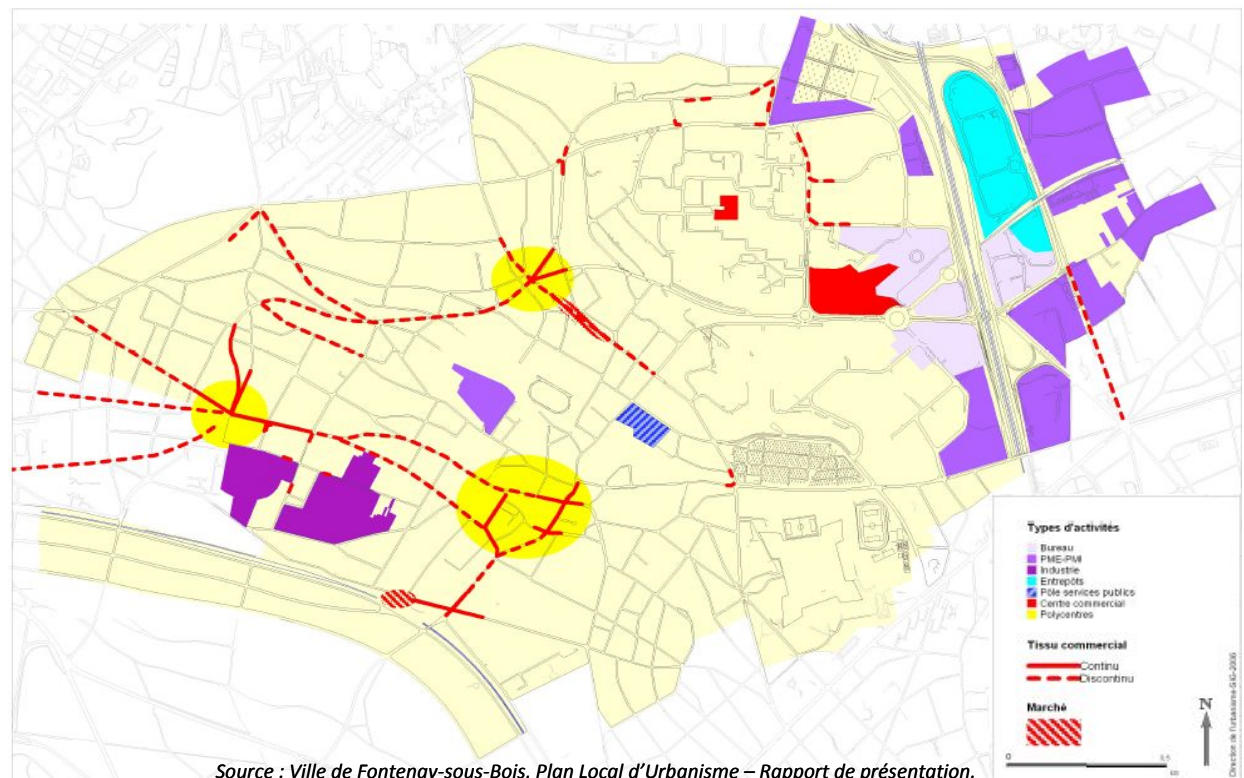
- 24 000 emplois en 2006
- + 412 emplois/an depuis 1999
- Un taux d'emploi de 1,01 en 2006

	Nombre d'emplois 2006	Taux d'emploi 2006	Taux d'emploi 1999
Fontenay-sous-Bois	23 981	1,01	0,94
Val-de-Marne	501 058	0,85	0,85
Ile-de-France	5 514 645	1,05	1,04
France métropolitaine	25 259 785	0,99	0,99

Source : INSEE, RGP 2006

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

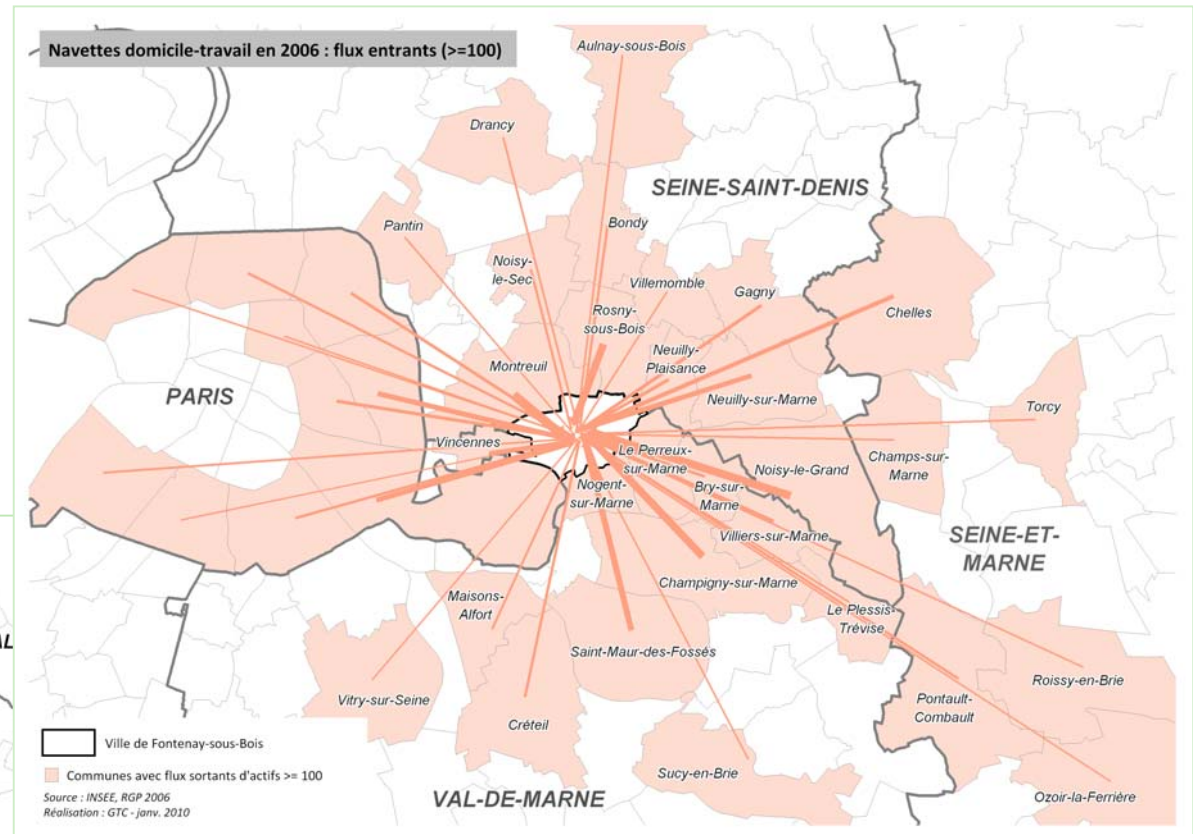
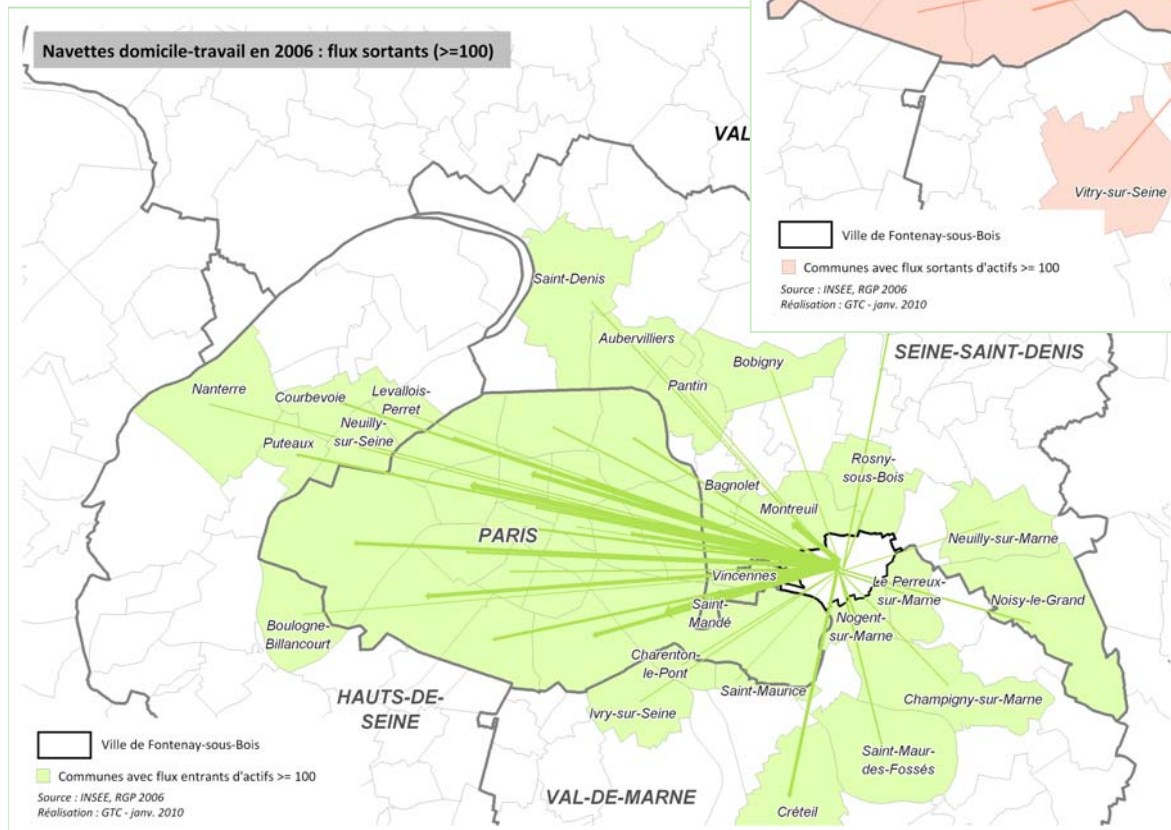
•Les activités se concentrent à l'Est de la ville (péripôle - quartier des Alouettes) : extension du quartier d'affaires autour de la gare RER Val-de-Fontenay (Société Générale, Programme Périgares...)



Un pôle économique francilien dans le bassin d'emploi métropolitain

- **Seulement 22% des 24 000 emplois sont occupés par des Fontenaysiens en 2006**

- **Les flux sortants sont largement polarisés par Paris et La Défense**



Une grande diversité sociale... accompagnée de forts contrastes sociaux entre les quartiers

- Un niveau de revenu médian de **20 350 €**, supérieur à la moyenne départementale (19 900 €), mais légèrement inférieur à la moyenne régionale (20 600 €)...

- Une grande variété de revenus des ménages : les bas revenus se concentrent dans la partie Est de la commune :

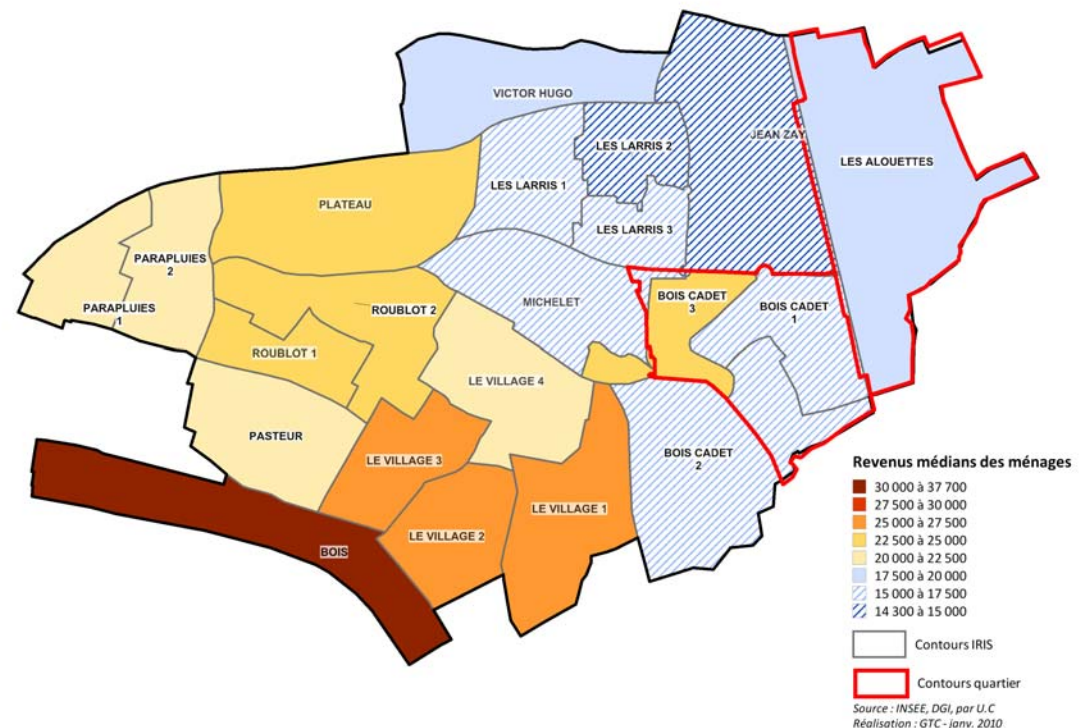
- Bois Cadet là où les programmes locatifs sociaux sont développés

- Et les Alouettes

- Une population plus précarisée par rapport à l'ensemble de la ville (à l'exception du Nord-Ouest de Bois Cadet) avec :

- Moins de population ayant au moins BAC+2,
- Moins de cadres
- Plus de familles monoparentales

Revenus médians des ménages en 2006

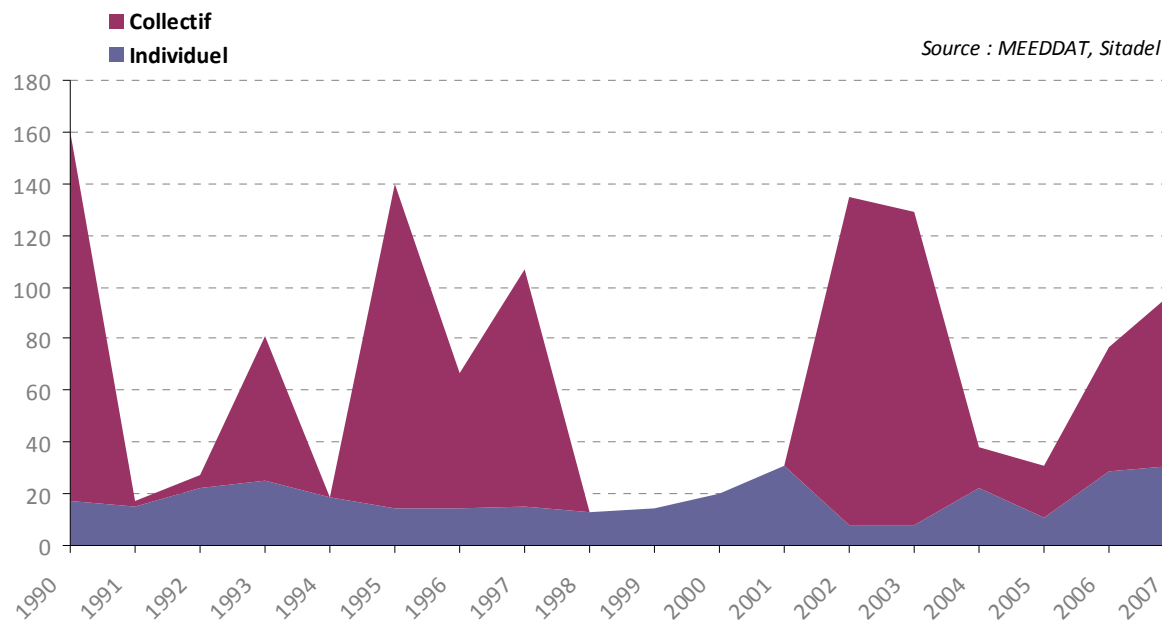


NOM_IRIS	Taux de BAC+2 / études sup.	% cadres (pop active) 2006	% ouvriers (pop active) 2006	Taux de familles monop.	Revenu médian 2006
Les Alouettes	29,1%	14,8%	18,0%	22,2%	18 463 €
Bois Cadet 1	20,7%	8,7%	21,3%	24,3%	15 372 €
Bois Cadet 3	39,4%	31,4%	7,5%	19,2%	22 730 €
Fontenay-sous-Bois	34,1%	24,7%	13,2%	18,8%	20 353 €

Un niveau de construction globalement faible et irrégulier : environ 70 à 100 logements par an

- **Une production de logements irrégulière**, impactée par les fluctuations de construction de programmes collectifs
- Environ **70 à 100 logements construits par an**
- Un rythme de production faible : **1,9 logements/an pour 1 000 habitants de 1999 à 2003** (deux fois moins que dans le département et la région)

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



	1990-1998	1999-2003
	Indice de construction (/an /1 000 hab.)	Indice de construction (/an /1 000 hab.)

Fontenay-sous-Bois	2,26	1,93
Val-de-Marne	4,42	3,40
Ile-de-France	4,47	3,32
France métropolitaine	5,27	5,12

Source : INSEE, RGP 2006

Les caractéristiques du parc de logements des deux quartiers

- Un parc de logements à dominante d'habitat collectif

- Des formes urbaines diversifiées :

 - Bois Cadet : des petits immeubles différents et variés, entourés de grands espaces verts, et ponctués d'équipements publics

 - Les Alouettes : différents types d'habitat insérés dans les zones d'activités, et séparés du reste de la ville par l'emprise de l'Autoroute A86 et les voies ferrées



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

Légende

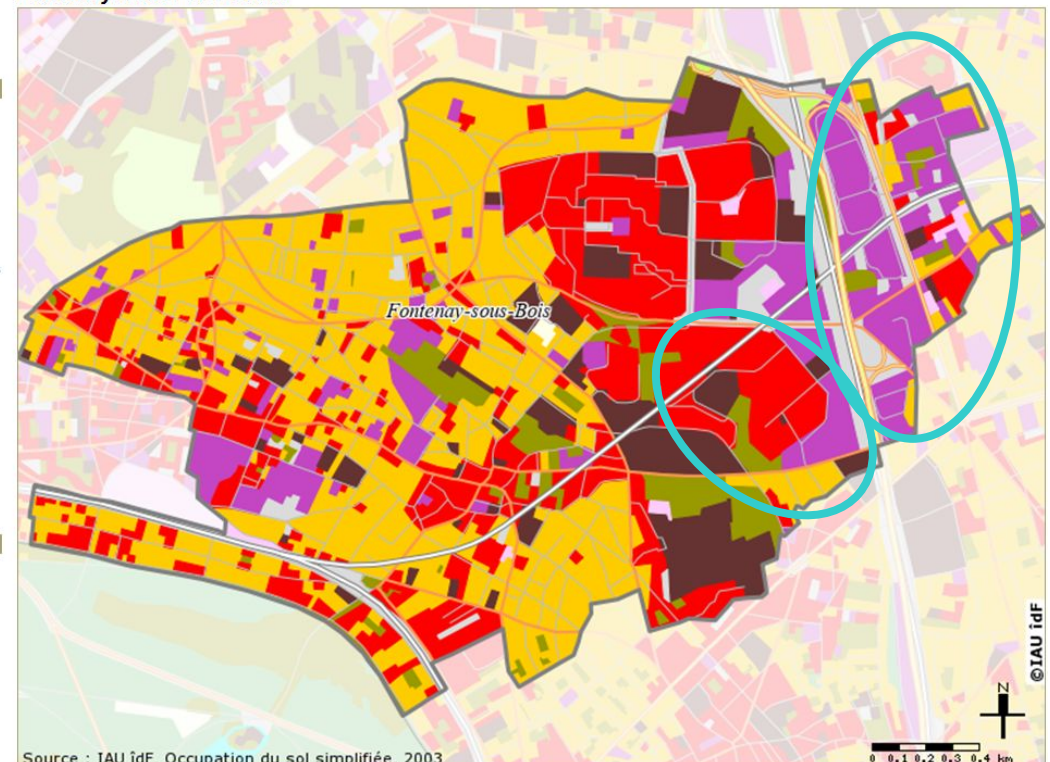
Transport

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

Occupation du sol simplifiée

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

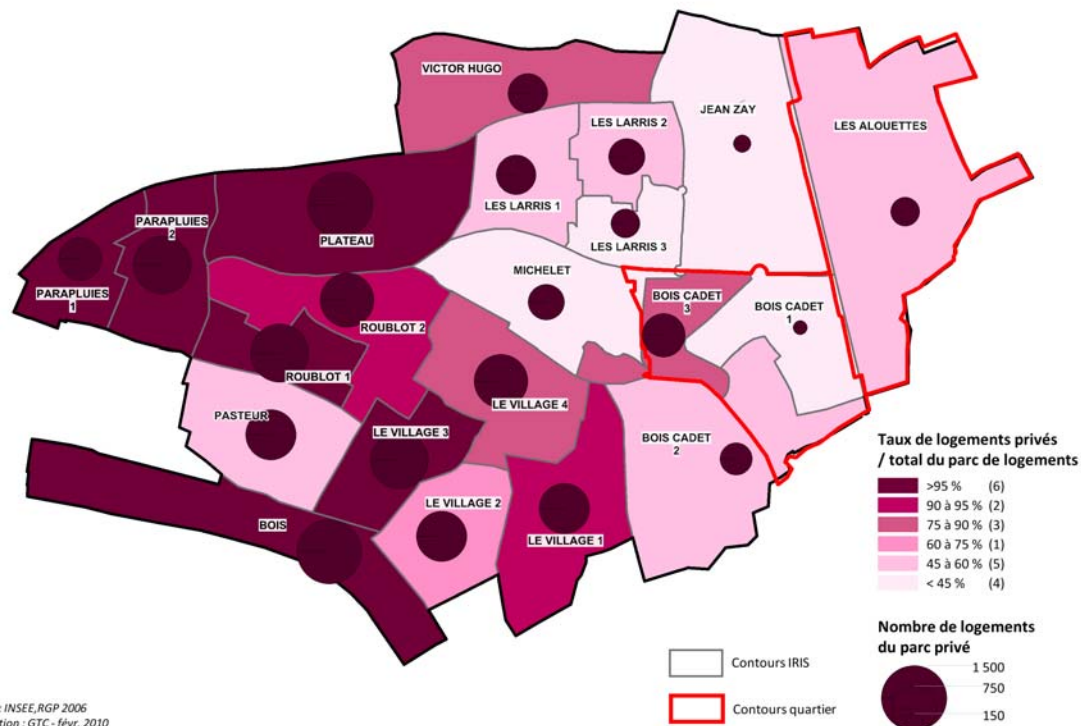
Situation



Un parc privé moins développé que dans l'Ouest de la ville

- Un parc privé d'environ 15 500 logements en 2006 (7 résidences principales sur 10), dont 1/3 en locatif privé et polarisé à l'Ouest de la Ville
- Les Alouettes et Bois Cadet : un parc privé peu développé (à l'exception du Nord-Ouest de Bois Cadet)

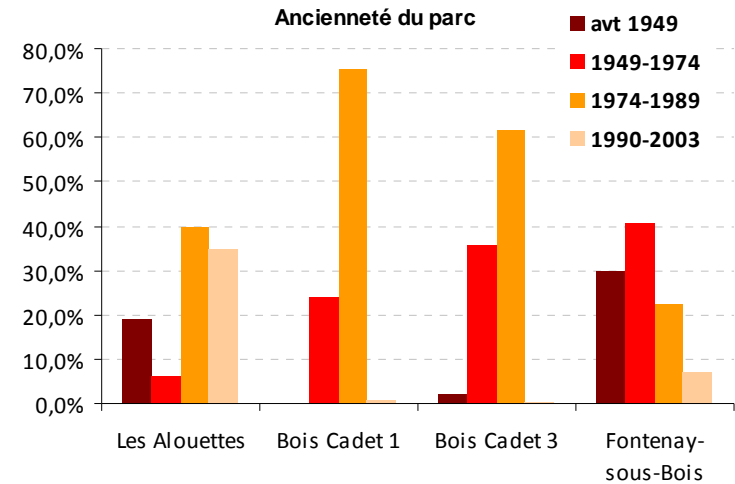
Le parc privé en 2006 (propriétaires occupants et locataires)



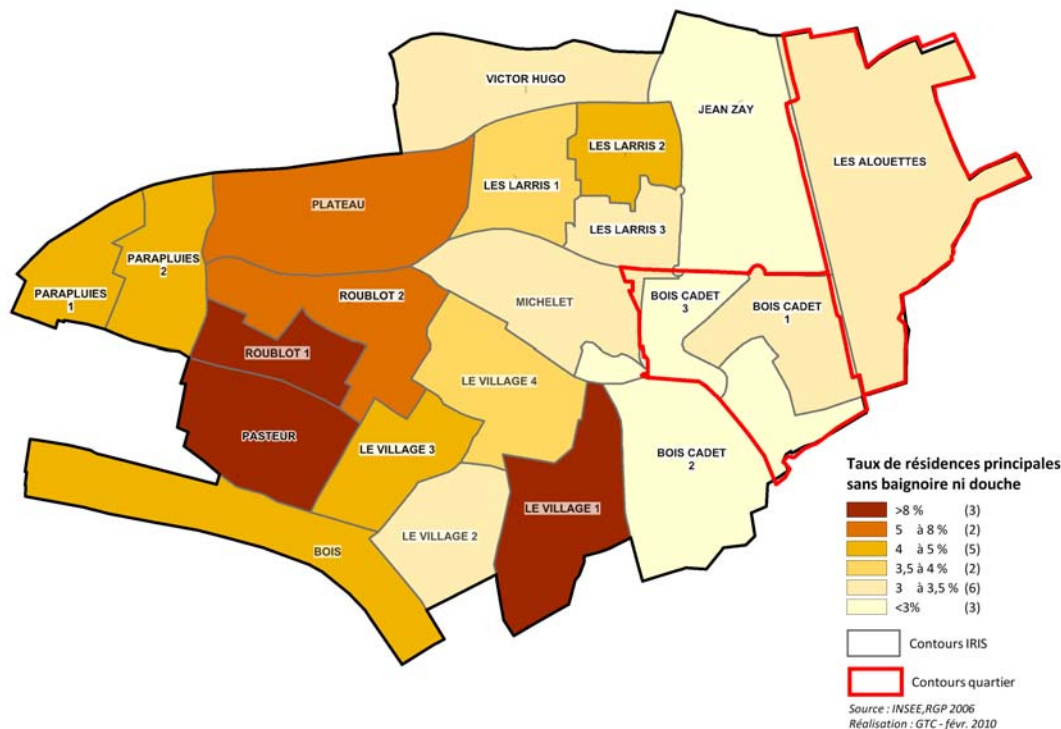
NOM_IRIS	Tx PO 2006	Tx LP 2006	Tx Loc. HLM 2006
Les Alouettes	40,9%	14,3%	43,8%
Bois Cadet 1	4,1%	7,1%	87,6%
Bois Cadet 3	75,3%	10,5%	12,5%
Fontenay-sous-Bois	45,2%	23,2%	29,1%

Un parc de logements relativement récent et confortable

- Un parc développé massivement depuis les années 1970, avec des besoins à venir de réhabilitations, notamment sur le plan énergétique
- Une majorité de logements de taille moyenne
- Des logements confortables



Résidences principales inconfortables en 2006

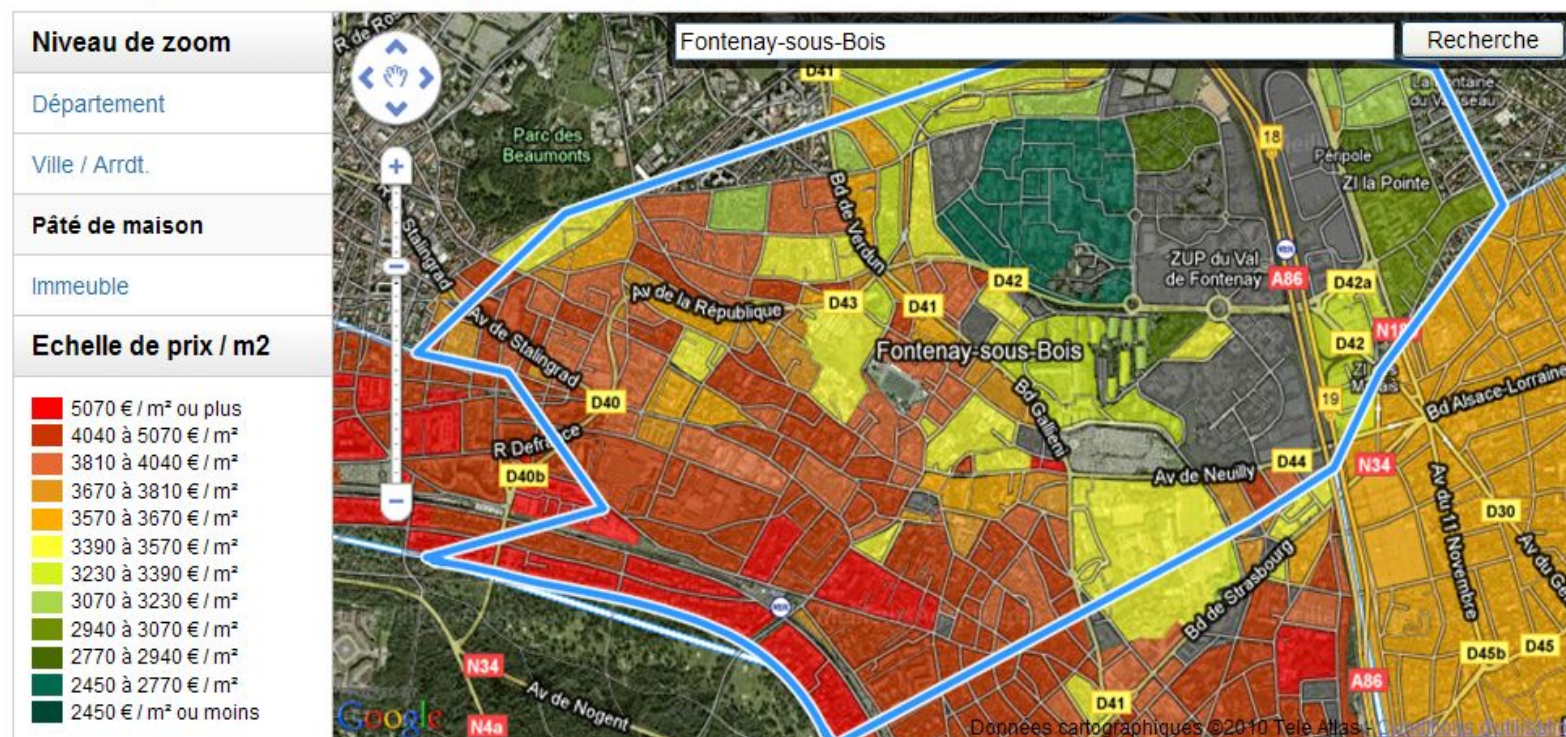


NOM_IRIS	RP de 40 à 99 m ²	RP de 100 m ² ou plus	RP sans confort
Les Alouettes	78,8%	12,3%	3,0%
Bois Cadet 1	82,8%	9,0%	3,3%
Bois Cadet 3	79,2%	18,6%	2,5%
Fontenay-sous-Bois	66,8%	14,7%	5,3%

Des prix de vente en dessous de la moyenne communale

- Des prix situés dans les tranches inférieures des prix pratiqués en moyenne dans la Ville
- **Des gammes de prix très étendues** qui reflètent la sectorisation géographique des revenus

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



7 286 logements sociaux inégalement répartis dans les quartiers

- **7 286 logements locatifs sociaux**, soit le tiers des résidences principales de Fontenay-sous-Bois dont 1 444 dans les deux quartiers

- **Une séparation géographique en deux sous ensembles très prégnants dans le paysage :**

- **A l'Est**, le « grand ensemble » créé par décret ministériel en 1960 « Zone à Urbaniser en Priorité »

- **A l'Ouest et au Sud**, en direction du Bois de Vincennes, la ville ancienne plus traditionnelle,

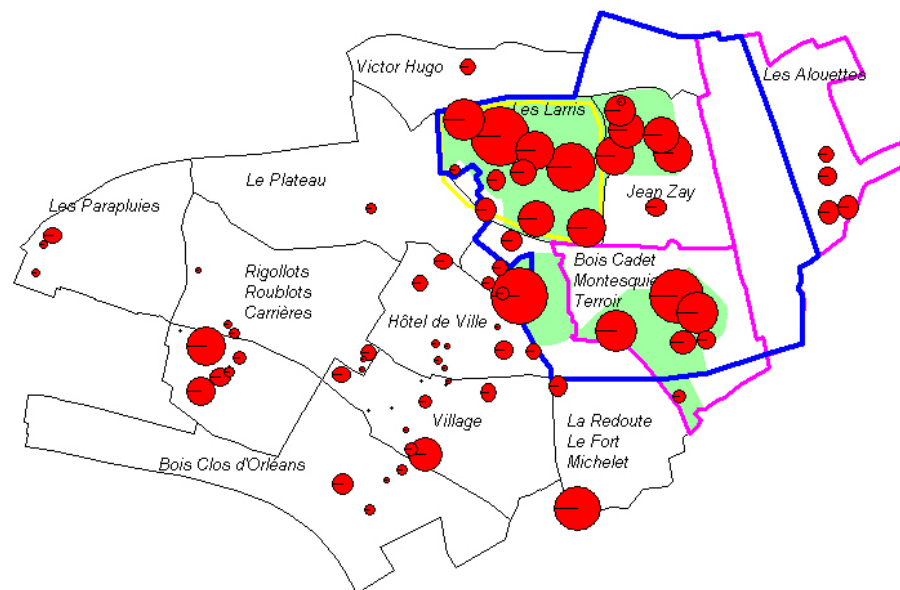
- **Un parc social relativement récent et composé de grands logements :**

- 69% de 3-4 pièces

- 70% du parc édifié entre 1970/1989, d'où les besoins de remise à niveau

- **Un très grand nombre de bailleurs (20) et pas d'office municipal**

La répartition des logements locatifs sociaux à Fontenay-sous-Bois



Nombre de logements locatifs sociaux



- Périimètre de la ZUP
- Périimètre ANRU
- Quartier en CUCS
- Périimètre des quartiers Bois Cadet/Terroir/Montesquieu et Alouettes

Source : Direction de l'urbanisme - Ville de Fontenay-sous-Bois
ORGECCO - 2009

Le profil des occupants du parc social du Bois Cadet

•Bois Cadet / Terroir / Montesquieu : 1 152 logements sociaux

- Quatre bailleurs : Valophis Habitat, Immobilière 3F, Batigère Ile-de-France et Logirep
- Les logements sont majoritairement des F3 et F4 (73%). Les F5 et les F6 sont peu représentés (5.4%).
- 10% du parc en situation de sous occupation (soit 102 logements)
- 2% du parc en sur occupation (soit 16 logements)

•Le profil des occupants :

- 70% d'actifs stables et 9% de personnes en situation de précarité d'emploi ou en recherche
- 19% des ménages dépassent les plafonds de ressources (>100% des plafonds). La moyenne communale se situe à 8%

Le profil des occupants du parc social des Alouettes

•Les Alouettes : 292 logements sociaux

Quatre bailleurs : IDF Habitat, Logirep, Logis Transport et France Habitation

- Présence de pavillonnaire social en lotissement : 13 pavillons appartenant à IDF Habitat de type F4 avec petits jardins et de 11 pavillons appartenant à Logis Transport
- 45% des logements sont des F3

•Le profil des occupants :

- Une part des 30-59 ans supérieure à la moyenne communale et peu de personnes âgées de 60 ans et plus
- Les familles ne présentent pas de fragilités particulières (seulement 12% de familles monoparentales contre 21% pour l'ensemble de la ville)
- 58% des locataires ont un emploi stable, 8% une emploi précaire, 5% sans emploi et 29% d'inactifs, retraités et étudiants
- Des ressources supérieures à la moyenne de la ville (53% des ménages ont des ressources supérieures à 60% des plafonds)

Le décalage entre le nombre de demandes et les capacités d'attribution de la Ville

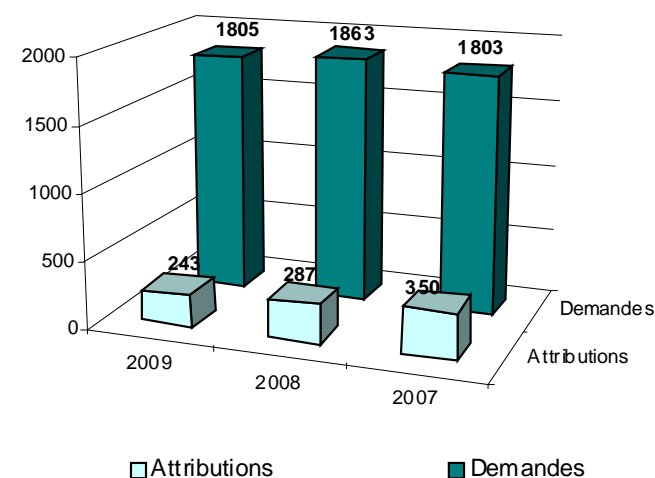
•La demande de logements sociaux est stabilisée autour de 1 800 demandes :

- 400 ménages demandeurs sont déjà logés dans le parc social et souhaitent un logement plus adapté aux évolutions de la vie
- 1/3 des demandeurs ont entre 31 et 40 ans et seulement 7% ont moins de 25 ans
- plus du tiers des demandeurs sont des personnes seules
- 1/3 sont des familles monoparentales
- 36% des demandeurs ont un emploi stable
- 68% des demandeurs ont un niveau de ressources inférieur à 60% des plafonds

•L'accès au parc social concerne globalement 250 à 300 ménages par an

- Un faible taux moyen de rotation dans le parc
- Une production de logements sociaux inférieure à 100 logements par an

Les demandes et les attributions des logements sociaux



Un patrimoine qui bénéficie d'interventions ambitieuses et diversifiées

- **Le Contrat Urbain de Cohésion Sociale** 2007/2009 renouvelé jusqu'en décembre 2010 concerne trois sites: Les Larris, Jean Zay et La Redoute
- **La rénovation des Larris** ne comprend pas de démolition de logements, mais l'amélioration du cadre de vie, le traitement des espaces extérieurs et la démolition des dalles
- **La convention de Gestion Urbaine de Proximité** (période 2007/2012) pour le quartier des Larris concerne la sécurité et l'entretien

Un accès au logement particulièrement difficile pour les jeunes de la Ville

- **Une population économiquement fragile**

- 10 000 jeunes de 15 à 29 ans dans la ville, soit 20% de la population totale
- Des revenus plus faibles, un taux de chômage élevé (16%) et 600 jeunes en dessous du seuil de pauvreté européen (792 €/mois)

- **Mais ne bénéficiant pas de logements adaptés**

- Seulement 25% de jeunes autonomes dans le parc locatif social
- Plus de 50% des jeunes logés dans le parc locatif privé
- Pas de structures spécifiques dédiées aux jeunes (résidences étudiantes ou autres)

Un déficit en places d'hébergement pour les personnes âgées et les personnes handicapées

•Une augmentation du nombre de personnes en âge de retraite :

- 9 000 personnes âgées de 60 ans et +, soit 17% de la population totale
- Une augmentation prévisible : en 2015, environ 10 450 personnes âgées de 60 ans et +
- 20% des personnes âgées disposent de revenus inférieurs à la moyenne des retraites en France (environ 1 200 € par mois)

•L'offre actuelle de logements spécifiques pour les personnes en âge de retraite :

- Favoriser le maintien des personnes âgées à domicile
- 301 places dans 2 EHPAD

•L'offre actuelle en hébergement et en logement pour les personnes handicapées:

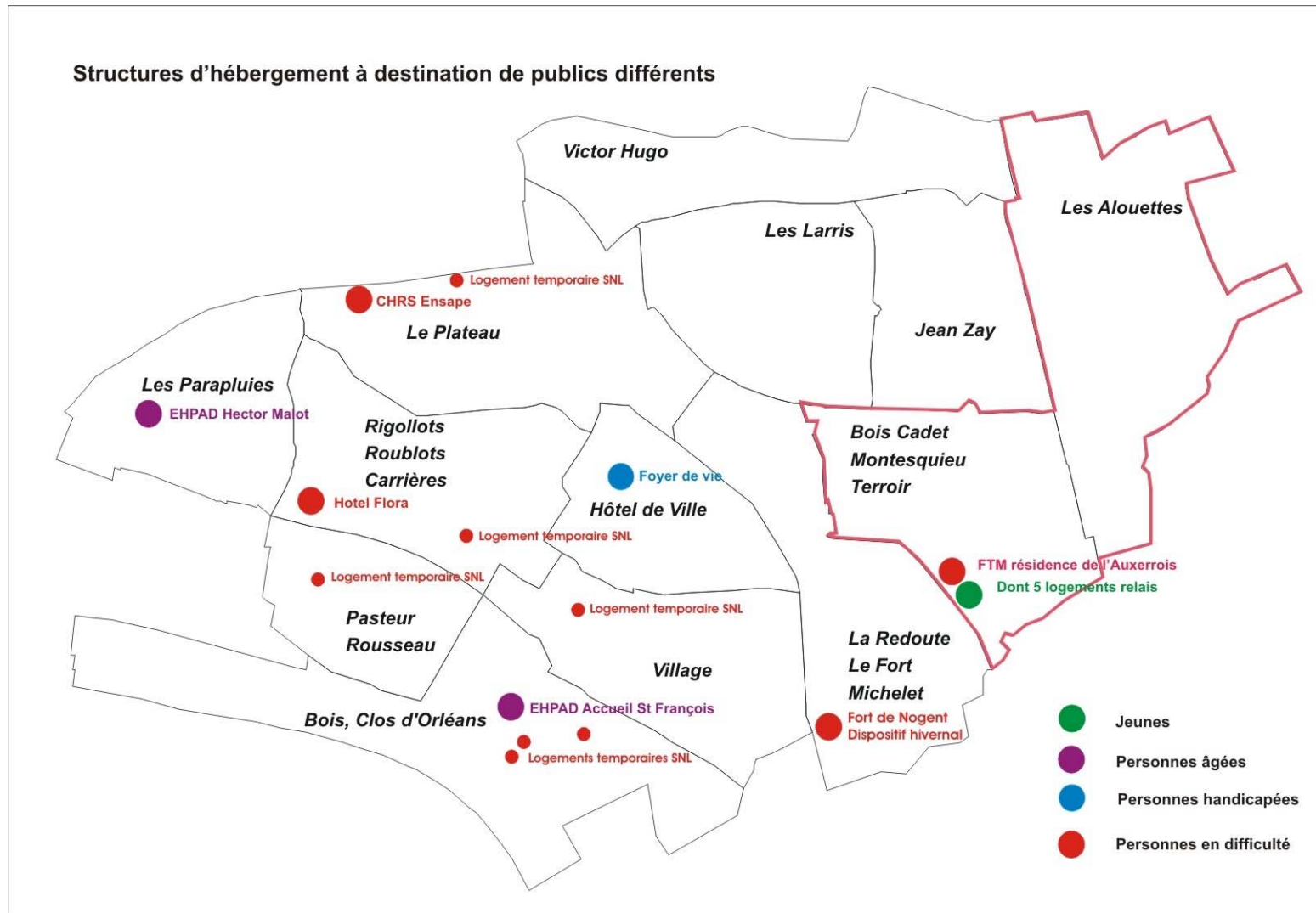
- Une difficile évaluation du nombre de personnes handicapées : environ 420 allocataires de l'AAH
- Un foyer de vie de 17 places
- L'amorce de l'adaptation des logements dans le parc social

Le logement des personnes les plus démunies

- **L'offre actuelle de places et logements spécifiques :**

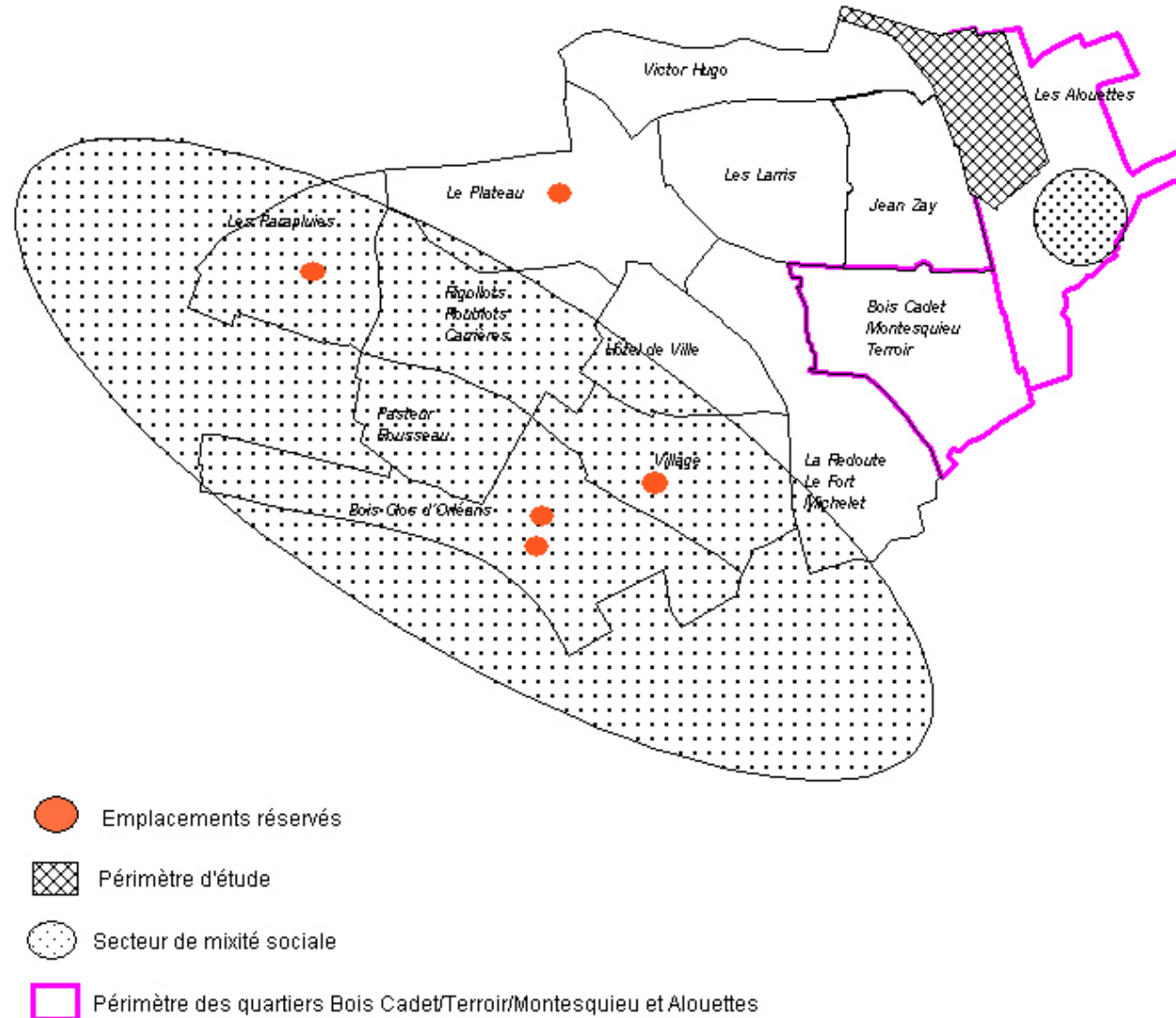
- 21 places en structures d'hébergement d'insertion
- 341 logements temporaires
- Pérennisation de la présence des résidents dans un logement / hébergement prévu pour être temporaire
- La loi DALO : un déficit de 30 places

Les structures d'hébergement



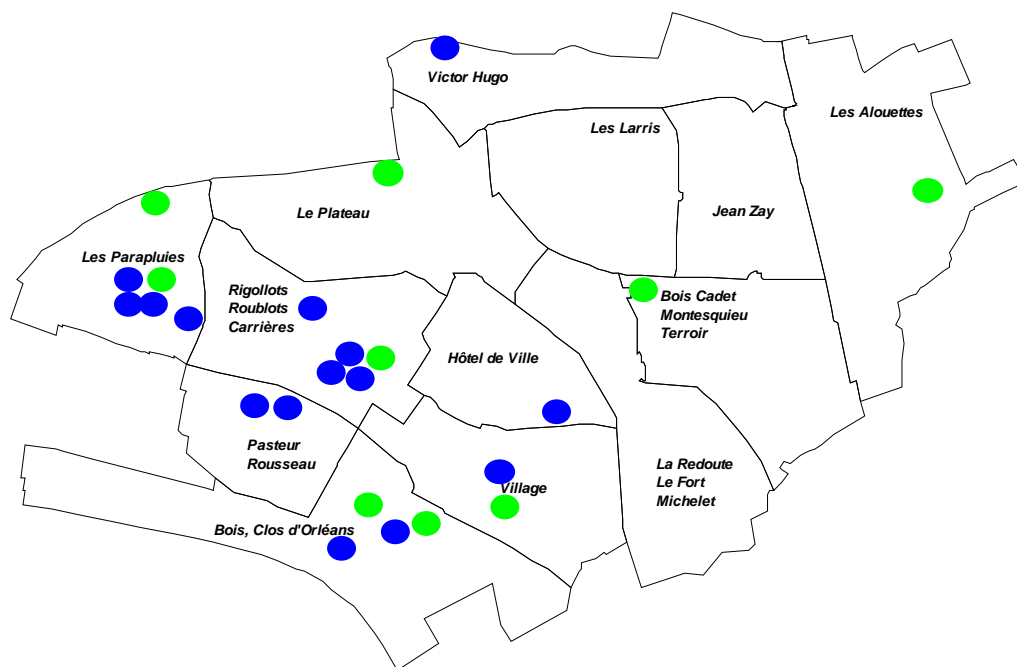
Les potentialités de développement dans la Ville et dans les deux quartiers

Les marges de manoeuvre foncière pour une urbanisation qui valorise la diversité et la mixité des quartiers



Les potentialités de développement dans la Ville et dans les deux quartiers

Les projets connus et envisagés pendant la durée du PLH



- Programmation de logements locatifs sociaux
- Programmation de logements privés

Source : services techniques, Ville de Fontenau-sous-Bois
ORGECO - 2009

Programmation des logements privés et sociaux en 2010/211

	Logement privé	Logement social
Les Alouettes	8	
Bois Cadet	2	
Hôtel de Ville		7
Rigollots Roublots Carrières	11	94
Pasteur Rousseau		22
Bois Clos d'Orléans	28	57
Victor Hugo		4
Parapluies	8	29
Village	4	1
Le Plateau	2	
Total	63	214

Les potentialités de développement dans la Ville et dans les deux quartiers

- Favoriser une meilleure répartition des logements sociaux dans les « **Secteurs de mixité sociale** » alors que la Ville a globalement 30% de logements sociaux
- **Un Droit de Prémption Urbain Renforcé (DPUR)** sur l'ensemble des zones urbaines (U) du PLU (comprenant l'ensemble de la Ville sauf les zones naturelles)
- **5 emplacements réservés** à destination prioritaires d'équipements publics, pourraient accueillir une mixité de fonctions notamment avec la construction de logements
- **Le projet de SDRIF de 2006** évoque un « secteur préférentiel de densification » à proximité de la gare du Val de Fontenay
- **Le périmètre d'étude institué sur la zone « Péripôle »** où la commune peut opposer un sursis à statuer à tout acheteur potentiel permettrait de réaliser des locaux d'activités, des équipements et des logements (programme en cours d'étude)

Éléments de synthèse du quartier Bois Cadet Terroir Montesquieu / Alouettes

Forces	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none">• Une forte évolution de la population aux Alouettes• Un secteur jeune	<ul style="list-style-type: none">• Un déclin démographique sur le secteur Bois Cadet• Une amorce de vieillissement de la population dans le secteur Bois Cadet
<ul style="list-style-type: none">• Les Alouettes : un secteur en mutation tertiaire	<ul style="list-style-type: none">• Des échanges migratoires intenses
<ul style="list-style-type: none">• Bois Cadet : une augmentation du niveau de revenu des ménages depuis 2002	<ul style="list-style-type: none">• Une population plus précarisée que sur l'ensemble de la Ville
<ul style="list-style-type: none">• Des types d'habitat diversifiés	<ul style="list-style-type: none">• Les Alouettes : un secteur enclavé
<ul style="list-style-type: none">• Une offre locative sociale bien développée• Un parc récent et confortable	<ul style="list-style-type: none">• Un marché du logement tendu (prix élevés de l'immobilier, faible vacance, faible production...)• Un parc privé fortement polarisé à l'Ouest• Une répartition inégale des logements sociaux sur le territoire

Éléments de synthèse du quartier Bois Cadet Terroir Montesquieu / Alouettes

Forces	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none">• Des outils de maîtrise foncière liés au PLU	<ul style="list-style-type: none">• Des marges de manoeuvre foncières limitées qui conduisent à de petites opérations complexes, longues et coûteuses
<ul style="list-style-type: none">• Un tissu institutionnel et des structures municipales (CCAS ...) départementales (EDS, MDPH...), associatives très impliquées	<ul style="list-style-type: none">• Un accès difficile au logement pour les jeunes (aucune offre dédiée)• Des équipements spécifiques assez faibles pour les personnes âgées, handicapées et défavorisées

Premières grandes orientations pour le PLH

Constats majeurs

Un rythme de production de logement faible et irrégulier, juste suffisant pour stabiliser la population autour de 52 000 habitants

Un marché du logement tendu, qui contraint les ménages modestes et les familles avec enfants à partir pour trouver un logement adapté

Un cadre de vie attractif

Des marges de manœuvre foncières limitées

Un parc privé qui peut montrer encore des signes de fragilités dans les secteurs anciens

Un parc social qui bénéficie d'interventions ambitieuses, à poursuivre

De forts contrastes entre l'Est et l'Ouest de la commune

Une réponse insuffisante aux besoins des populations spécifiques

1ères propositions d'orientations

Maintenir un rythme de construction neuve suffisant

Répondre aux besoins des populations dont les revenus sont incompatibles avec le niveau du marché (logement social, accession sociale, parc privé conventionné, acquisition-amélioration...)

Promouvoir la qualité architecturale, urbaine et environnementale

Encourager et maîtriser le processus de renouvellement urbain

Poursuivre les actions de valorisation du parc (social et privé) et lutter contre l'habitat indigne

Renforcer les liens de solidarité entre les quartiers et soutenir un développement équilibré de l'habitat

Renforcer l'offre à destination des publics spécifiques : jeunes, personnes âgées, personnes en difficulté...

ANNEXES

Qu'est-ce qu'un Programme Local de l'Habitat (PLH) ?

•Un document stratégique de la ville :

- Etabli pour 6 ans (2011-2017)
- Qui définit les grands objectifs de la politique de l'habitat...
- ... et détaille les moyens et actions pour répondre aux objectifs

Quels objectifs ?

Poursuivre une politique solidaire pour répondre à tous les besoins en logements :

- Produire une offre adaptée, accessible et durable
- Assurer une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements entre les quartiers
- Favoriser le renouvellement urbain
- Poursuivre les actions de lutte contre l'habitat indigne
- Pérenniser les actions en faveur du lien social

Un très grand nombre de bailleurs, mais pas d'organisme municipal

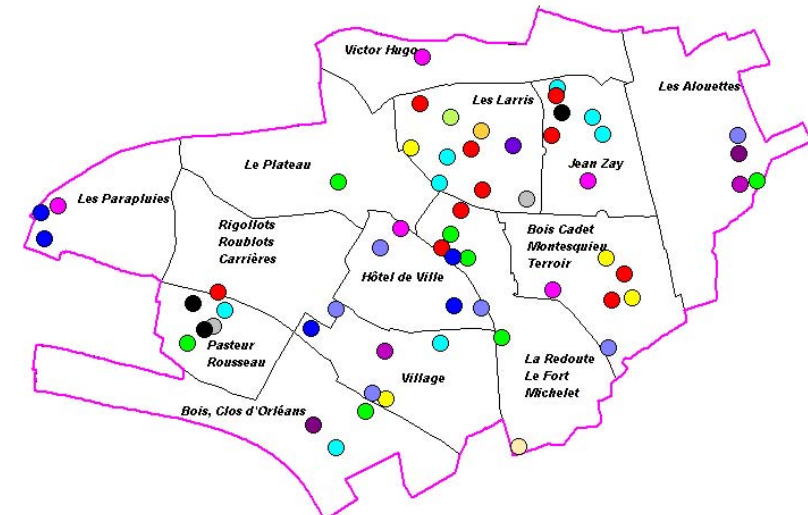
•Une dispersion du parc entre 20 organismes :

- Valophis Habitat (ex OPAC du Val-de-Marne) est le plus grand bailleur qui gère 1 865 logements sociaux : 26% du parc
- 3 bailleurs ont entre 500 et 1 000 logements : IDF Habitat (ex La Campinoise), Immobilière 3F et Antin Résidences (Arcade, SFHE, CPH) : 29% du parc
- 10 bailleurs ont entre 100 et 500 logements : 42% du parc
- 6 bailleurs ont moins de 100 logements : 3% du parc

•Les 318 logements d'Arcade Patrimoine situés dans le quartier des Larris rachetés en 2009 par Valophis Habitat (ex OPAC du Val-de-Marne)

•**L'absence d'Office municipal** induit une situation originale en termes de partenariat et de maîtrise communale des politiques patrimoniales et des politiques de peuplement, en lien avec l'ensemble des bailleurs

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



La répartition des bailleurs sociaux par quartiers



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

La faible production de logements locatifs sociaux

• **Au regard de la demande et de la taille démographique de Fontenay-sous-Bois, la production récente est faible**, diffuse dans une dizaine de petites opérations, et donc plus coûteuse :

- En 2007 : 99 logements sociaux
- En 2008 : 20 logements sociaux
- En 2009 : 20 logements sociaux

• **Les perspectives :**

- En 2010 : 59 logements sociaux en construction et 41 logements sociaux réhabilités
- Afin de favoriser la production de logements sociaux, la Ville participe au financement du foncier
- Depuis 2002, elle a contribué au financement de 101 logements dans 10 petites opérations, soit une participation moyenne de 6 109 €/logement

Les orientations des documents d'urbanisme à Fontenay-sous-Bois

- **Le projet de SDRIF de 2006** évoque un « secteur préférentiel de densification » à proximité de la gare du Val de Fontenay
- **Le PLU approuvé en octobre 2007** présente les orientations qui **seront déclinées dans le PLH**
 - Répondre aux besoins actuels et futurs en logements pour le maintien de la population, ce qui implique de construire davantage
 - Rendre possible une politique d'habitat diversifiée, basée sur la solidarité et la mixité sociale dans tous les quartiers
 - Permettre des parcours résidentiels, notamment pour les jeunes ménages, ce qui implique de construire des logements adaptés et financièrement accessibles