

espacité

# Programme Local de l'Habitat

Communauté d'Agglomération de  
Marne et Gondoire

*Tome 1 – Rapport de diagnostic  
Novembre 2020*

**MARNE**et**GONDOIRE**

communauté d'agglomération





## Sommaire

<b>I. Préambule .....</b>	<b>6</b>
<b>II. Bilan du précédent PLH (2011-2018).....</b>	<b>12</b>
<b>III. Contexte territorial et sociodémographique .....</b>	<b>22</b>
1. Structure urbaine et positionnement territorial .....	22
1.1 Un territoire entre nature et pôles urbains connectés à la métropole parisienne.	22
1.2 Une urbanisation à plusieurs vitesses .....	22
1.3. Une desserte multimodale connectant la CAMG aux pôles de développement de l'Est francilien .....	26
1.4. Des densités de population très variables au sein de la CAMG.....	28
1.5. Des densités de logements conformes à la répartition de la population .....	29
1.6. Synthèse de la structure urbaine et du positionnement territorial .....	29
2. Contexte démographique .....	30
2.1. Une population en forte augmentation depuis les années 1980 .....	30
2.2. Un territoire au profil familial .....	31
2.3. Taille des ménages .....	33
2.4. Les prévisions démographiques : hypothèses d'évolution de la population selon l'INSEE.....	34
2.5. Synthèse : contexte démographique .....	35
3. Contexte socio-économique : revenus, professions et catégories sociales.....	36
3.1. Une tendance à l'accueil de ménages aisés et qualifiés .....	36
3.2. Habitat et marché de l'emploi.....	40
3.3. Synthèse : contexte socio-économique .....	42
<b>IV. PORTRAIT DU SECTEUR DE L'HABITAT DE LA CAMG .....</b>	<b>43</b>
1. Structure du parc de logements .....	43
1.1. Un parc dominé par les propriétaires occupants en résidences principales .....	43
1.2. Un parc récent à l'échelle de la CAMG mais une grande diversité de situations selon les communes .....	49
1.3 Un parc de logements en inadéquation partielle avec la taille des ménages.....	51
1.4 Les logements vacants .....	57
1.5 Le parc de résidences secondaires .....	58
1.6 Synthèse : structure du parc de logements .....	59
2. Parc privé : locatif et accession .....	60
2.1. Des caractéristiques propres au locatif et à l'accession .....	60
2.2. Les copropriétés dans le parc privé .....	62
2.3. Les copropriétés fragiles .....	66
2.4. Le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) .....	69
2.5. Les interventions dans le parc privé .....	71
2.6. Synthèse : le parc privé .....	72
3. Le parc locatif public .....	73
3.1. Rappels légaux .....	73
3.2. Une offre en PLUS concentrée sur les communes de Bussy-Saint-Georges et de Lagny-sur-Marne .....	75
3.3. Un parc social en rattrapage par rapport aux obligations légales .....	77

3.4.	Caractéristiques du parc social : un parc récent, de taille intermédiaire et de type PLUS .....	80
3.5.	La gestion du parc social : un parc divisé entre de nombreux bailleurs.....	87
3.6.	Profil des locataires du parc social : un parc qui se précarise .....	88
3.7.	Zoom sur le Contrat de ville et le QPV d'Orly Parc.....	95
3.8.	Demandes et attributions : une tension très forte.....	97
3.9.	Synthèse : le parc public .....	106
<b>V.</b>	<b>LOGEMENT DES PUBLICS SPECIFIQUES .....</b>	<b>107</b>
1.	Logement des personnes âgées et handicapées .....	107
	Partie 1 : Les personnes âgées .....	107
1.1.	Une tendance au vieillissement de la population .....	107
1.2.	Une part de ménages âgés majoritairement propriétaires de leur logement .....	108
1.3.	Une volonté partagée des ménages autonomes à se maintenir à domicile le plus longtemps possible.....	110
1.4.	Des solutions alternatives au maintien à domicile à destination des personnes autonomes ou semi-autonomes.....	112
1.5.	L'offre en établissement médicalisé pour les personnes âgées.....	113
	Partie 2 : Personnes Handicapées .....	115
1.6.	Des solutions mises en place pour les ménages souhaitant se maintenir à domicile le plus longtemps possible .....	116
1.7.	L'offre en établissement médicalisé pour les personnes handicapées .....	118
1.8.	Offre d'accueil et manques identifiés pour les personnes âgées et handicapées..	119
1.9.	Synthèse logement des personnes âgées et handicapées.....	121
2.	Logement des jeunes .....	121
2.1.	Une part importante de jeunes dans l'agglomération .....	121
2.2.	Des jeunes aux plus faibles ressources .....	122
2.3.	Des jeunes très majoritairement dans le parc locatif privé .....	122
2.4.	Une population étudiante très faiblement représentée dans l'agglomération ....	122
2.5.	Une offre en logements pour jeunes à consolider en particulier pour les plus précaires.....	123
2.6.	Synthèse logement des jeunes .....	125
3.	Logement des personnes défavorisées .....	126
3.1.	Le PDALHPD de Seine-et-Marne .....	126
3.2.	Profil des publics défavorisés sur le territoire .....	126
3.3.	Les solutions d'hébergements.....	127
3.4.	Les attributions de logements social en faveur de ménages DALO ou PDALPD	130
3.5.	Un déficit généralisé en offre d'hébergement.....	131
3.6.	Synthèse sur le logement des publics défavorisés .....	133
4.	Accueil et logement des gens du voyage.....	134
4.1.	Bilan du Schéma départemental des aires des gens du voyage 2003 - 2011 pour la Seine-et-Marne .....	134
4.2.	Un nouveau Schéma départemental des aires des gens du voyage sur la période 2013-2019 en Seine-et-Marne : Les aires d'accueil .....	134
4.3.	Un nouveau Schéma départemental des aires des gens du voyage sur la période 2013-2019 en Seine-et-Marne : Sédentarisation.....	135
4.4.	Un nouveau Schéma départemental des aires des gens du voyage sur la période 2013-2019 en Seine-et-Marne : Les aires de grand passage.....	135

4.5. Synthèse logement des gens du voyage .....	136
<b>VI. DYNAMIQUES DES MARCHES IMMOBILIERS ET PARCOURS RESIDENTIELS .....</b>	<b>137</b>
1. Construction neuve .....	137
1.1. Une agglomération majoritairement en zone A en raison de la tension du marché de l'habitat .....	137
1.2. Un indice de constructions neuves élevé .....	137
1.3. Des logements commencés et autorisés majoritairement en collectif.....	138
1.4. Une production neuve inégale entre les communes de l'agglomération.....	140
2. Dynamique des marchés et transactions de logements .....	142
2.1. Caractéristiques des transactions .....	142
2.2. Des acquéreurs et des vendeurs aux profils similaires .....	147
2.3. Synthèse : dynamique des marchés immobiliers .....	151
3. Synthèse : Parcours résidentiels .....	152
<b>VII. VOLET FONCIER .....</b>	<b>161</b>
1. La couverture en documents d'urbanisme.....	161
2. De grandes emprises foncières à un prix abordable pour la région francilienne mais chères pour le département.....	162
3. Un foncier mobilisé par la dynamique de construction de Marne-et-Gondoire ...	162
3.1. Projets de logements.....	163
3.2. Part des projets de logements sociaux.....	163
3.3. Potentiels fonciers identifiés.....	164
<b>VIII. ANNEXES .....</b>	<b>166</b>
1. Glossaire.....	166

# I. Préambule

## ✓ Le diagnostic

Le présent diagnostic constitue la première étape d'élaboration du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération Marne et Gondoire (CAMG) qui regroupe les communes déjà couvertes par le précédent PLH : Bussy-Saint-Martin, Carnetin, Chalifert, Chanteloup-en-Brie, Conches-sur-Gondoire, Collégien, Dampmart, Gouvernes, Guermantes, Jossigny, Lagny-sur-Marne, Lesches, Pomponne, Saint-Thibault-des-Vignes et Thorigny-sur-Marne ainsi que cinq communes ayant intégré l'intercommunalité entre 2010 et 2018 : Jablines, Bussy-Saint-Georges, Montévrain, Ferrières-en-Brie et Pontcarré. Parmi ces dernières, Bussy-Saint-Georges avait entamé une procédure d'élaboration de PLH (ayant donné lieu à un diagnostic et un programme d'action) qui a été interrompue dans la perspective de l'intégration à la CAMG au 1<sup>er</sup> janvier 2014.

Cette démarche de PLH a été lancée en février 2018 à l'initiative de l'intercommunalité, qui a compétence pour élaborer son PLH. La CAMG s'est engagée en parallèle dans l'élaboration d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).

Le diagnostic présente une synthèse de la situation du territoire en matière sociodémographique, dresse le bilan de la situation actuelle et des dynamiques en cours, ainsi que des politiques locales de l'habitat et du fonctionnement des marchés immobilier et foncier. Son objectif est de mettre en exergue les risques et les potentiels d'évolution du territoire.

Par la suite, le document d'orientations présentera les principes et les grands objectifs d'une stratégie partenariale d'intervention en matière d'habitat, notamment autour de la validation d'un scénario de développement démographique. Enfin, le programme d'actions précisera les objectifs quantifiés en matière de production et de localisation de l'offre neuve, ainsi que les modalités d'intervention dans le parc privé et social existant. Ce document visera également à organiser l'observation du secteur de l'habitat, l'évaluation du PLH et à mettre en place les dispositifs de pilotage.

Le document d'orientations et le programme d'actions s'appuieront tous deux sur les analyses du présent diagnostic.

Le diagnostic résulte du croisement entre :

- Le bilan à mi-parcours du premier PLH de la CAMG (2011/2017)
- Une analyse statistique
- Une analyse documentaire
- Une consultation des acteurs locaux de l'habitat et des élus

## ✓ Les enjeux de la démarche d'élaboration du programme local de l'habitat

Le PLH consiste à :

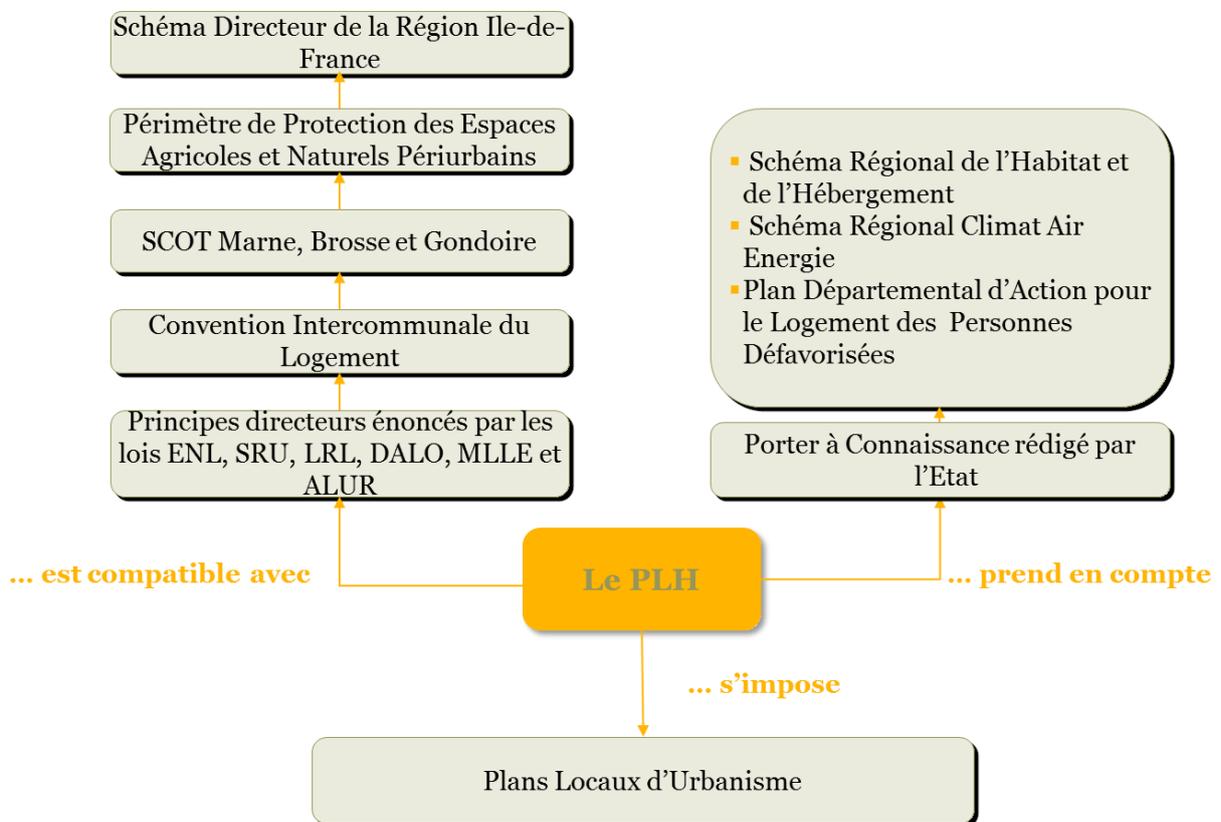
- **Dégager une politique locale de l'habitat** avec l'ensemble des acteurs du logement et **formuler une stratégie d'intervention partenariale** à l'échelle du territoire de la collectivité
- **Articuler la politique communautaire en matière d'habitat et le projet de territoire**
- **Définir des objectifs concrets** en matière de création et de requalification de logements pour mieux accompagner les parcours résidentiels des ménages dans le territoire
- **Affirmer l'action publique** en matière d'habitat, en influant davantage sur l'évolution de l'offre de logements

Le PLH doit remplir à ces égards plusieurs grands objectifs vis-à-vis du cadre législatif :

- **Diversifier l'offre de logements** dans un souci d'équilibres sociaux et territoriaux (développement de segments de l'offre manquants ou à fort potentiel)
- **Requalifier les parcs de logements publics et privés** et soutenir leur **renouvellement** en partenariat avec les propriétaires institutionnels et privés
- **Répondre aux besoins spécifiques** en logements et en hébergements (personnes défavorisées, étudiants, jeunes en insertion professionnelle, personnes âgées ou handicapées, gens du voyage...)
- **Définir les modalités d'observation** du secteur de l'habitat **et d'évaluation** des objectifs du PLH à l'échelle de la CAMG

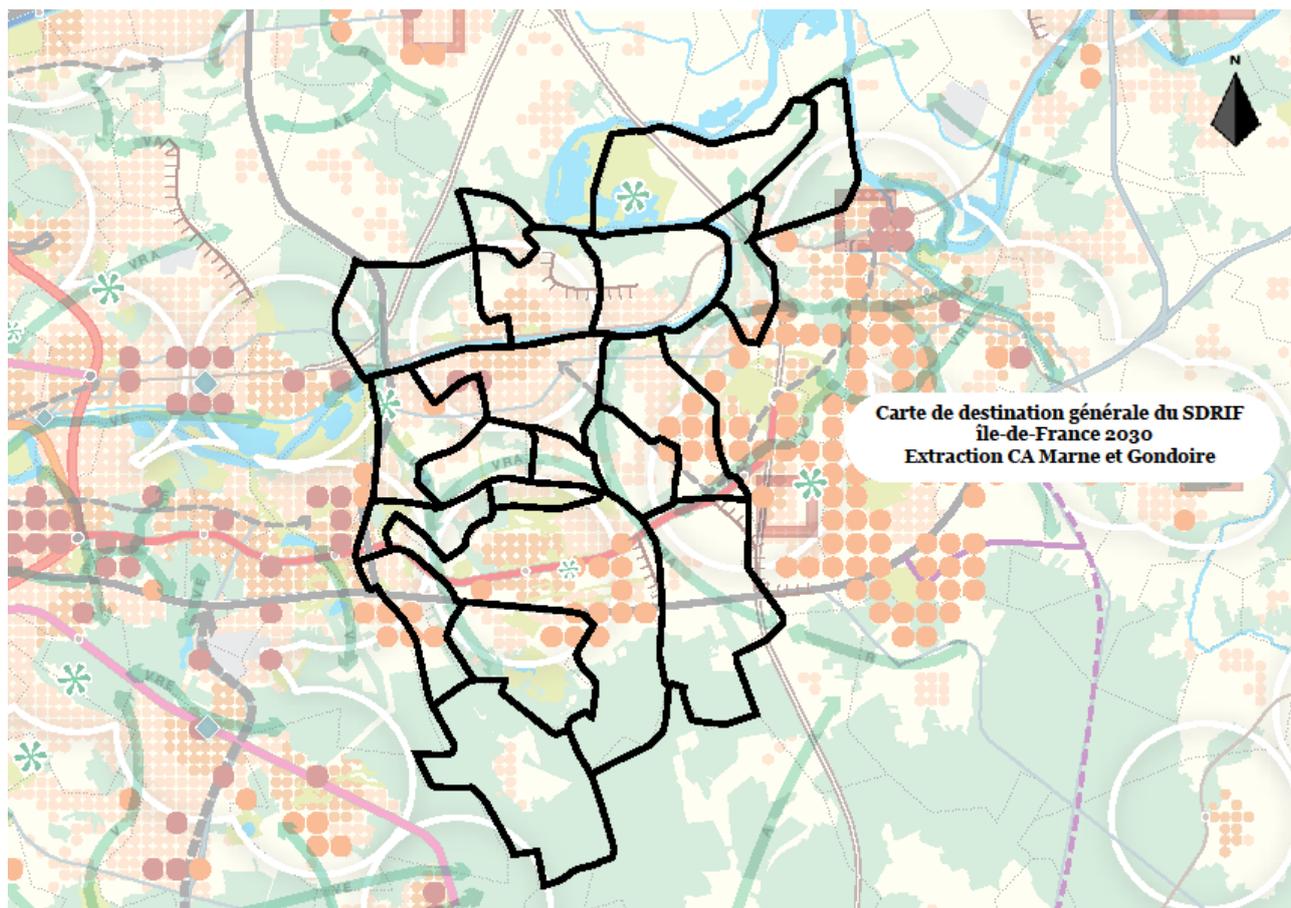
✓ **Ce qui fonde la politique habitat de la CAMG**

La politique habitat de l'EPCI s'inscrit dans un contexte réglementaire établi et doit être compatible avec les documents stratégiques adoptés à différentes échelles en fonction des prérogatives relatives à chaque niveau administratif.



L'élaboration du PLH de la CAMG doit ainsi être compatible avec plusieurs dynamiques de grande échelle traduites dans différents documents :

- 1 Les objectifs de construction de logements dans le cadre du **Grand Paris** : pour participer à l'effort de construction de 70 000 logements par an sur l'ensemble du territoire du Grand Paris.
- 2 Les orientations du **Schéma Directeur pour la Région Ile-de-France (SDRIF)** pour la CAMG : Le SDRIF identifie un secteur à fort potentiel à Lagny-sur-Marne et définit des secteurs de Montévrain, Bussy-Saint-Georges et dans une moindre mesure Collégien et Chanteloup-en-Brie comme des secteurs d'urbanisation préférentiel.



### Préserver et valoriser

- Les fronts urbains d'intérêt régional
- Les espaces agricoles
- Les espaces boisés et les espaces naturels
- Les espaces verts et les espaces de loisirs
- Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer
- Les continuités**  
 Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)
- Le fleuve et les espaces en eau

- Quartier à densifier à proximité d'une gare
- Secteur à fort potentiel de densification

- #### Les nouveaux espaces d'urbanisation
- Secteur d'urbanisation préférentielle
  - Secteur d'urbanisation conditionnelle

Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares

Pôle de centralité à conforter

3

Les objectifs fixés dans le **Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement** (SRHH) qui s'imposeront à la CAMG, notamment pour l'élaboration du PLH :

- La production de **1 150 logements neufs par an**
- La production de **438 logements sociaux par an** dont 170 au titre du rattrapage SRU sur les communes concernées
- Réhabiliter sur le plan énergétique :
  - ❖ Entre 350 et 450 logements privés individuels
  - ❖ Entre 70 et 90 logements privés collectifs
  - ❖ Entre 30 et 110 logements sociaux
- Un territoire à fort enjeu en matière de vieillissement de la population

4

**Un Schéma de Cohérence Territoriale** (SCOT) est en cours d'élaboration

5

**Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage**, approuvé par arrêté préfectoral le 20 décembre 2013, fixe également des objectifs chiffrés qui s'imposent à la CAMG.

- ❖ La communauté d'agglomération devra réaliser 70 nouvelles places d'accueil pour les gens du voyage répartis sur les communes de Bussy-Saint-Georges (40 places), Montévrain (30 places).
- ❖ Une aire de grand passage provisoire a été créée **dans la commune de Saint Thibault des Vignes**.
- ❖ Une aire d'accueil de 20 places est en cours de construction **dans la commune de Lagny sur Marne**.
- ❖ 10 terrains familiaux vont être créés sur la commune de Lagny sur Marne.
- ❖ 20 « logements adaptés » ont été construits à Saint Thibault. (Le logement adapté entend accompagner des familles en voie de sédentarisation. Les logements sont en location sociale, ils comprennent un terrain permettant d'accueillir 2 caravanes, et peuvent être évolutifs dans leur conception, de manière à accompagner la transition vers un habitat sédentaire.)
- ❖ 28 familles installées et sédentarisées sur la commune de Saint-Thibault-des-Vignes devront être relogées.

6

Le PLH devra également prendre en compte le **Porter à Connaissance de l'Etat**, qui identifie les enjeux suivants en matière d'habitat :

#### *Production neuve*

- Définir une programmation et décliner par commune des objectifs
- Poursuivre l'effort de production qui a permis d'atteindre les objectifs du précédent PLH tout en conservant une répartition territoriale adaptée
- Décliner par commune les objectifs en matière de production de logements sociaux afin d'assurer le rattrapage au titre de la loi SRU

### *Parc privé*

- Proposer des outils de repérage des copropriétés dégradées et de résorption de l'habitat indigne
- Poursuivre les réflexions visant à la mise en place d'une étude pré-opérationnelle pour repérer les copropriétés dégradées et engager les actions préventives sur le centre-ville de Lagny-sur-Marne et sur le reste du territoire
- Continuer la politique de réhabilitation menée à Lagny-sur-Marne et la généraliser sur tout le territoire
- Exercer une vigilance sur le parc privé potentiellement indigne, notamment sur les communes de Lagny-sur-Marne et Thorigny-sur-Marne
- Prendre en compte le vieillissement de la population

### *Potentialité foncière*

- Développer des stratégies foncières aux échelles communale et intercommunale qui permettent de mobiliser le foncier nécessaire, en disposant d'une programmation localisant et détaillant les opérations de logements prévues pour les 6 années de validité du document pour répondre aux objectifs de production

### *Publics spécifiques*

- Proposer des solutions de logements à l'ensemble des demandeurs, y compris les demandeurs défavorisés et prioritaires
- Favoriser le développement d'une offre en matière d'hébergement et de logement adapté ainsi que sa meilleure répartition sur le territoire de l'intercommunalité
- Prendre en compte la problématique du vieillissement par des actions permettant le maintien à domicile lié à l'adaptation

### ✓ **Le périmètre d'étude du PLH**

La Communauté d'Agglomération Marne et Gondoire est composée de 20 communes :

- Bussy-St-Georges
- Bussy-St-Martin
- Carnetin
- Chalifert
- Chanteloup-en-Brie
- Collégien
- Conches-sur-Gondoire
- Dampmart
- Ferrières-en-Brie
- Gouvernes
- Guermantes
- Jablines
- Jossigny
- Lagny-sur-Marne
- Lesches
- Montévrain
- Pomponne
- Pontcarré
- St-Thibault-des-Vignes
- Thorigny-sur-Marne



### ✓ **Les échelles de comparaison du diagnostic**

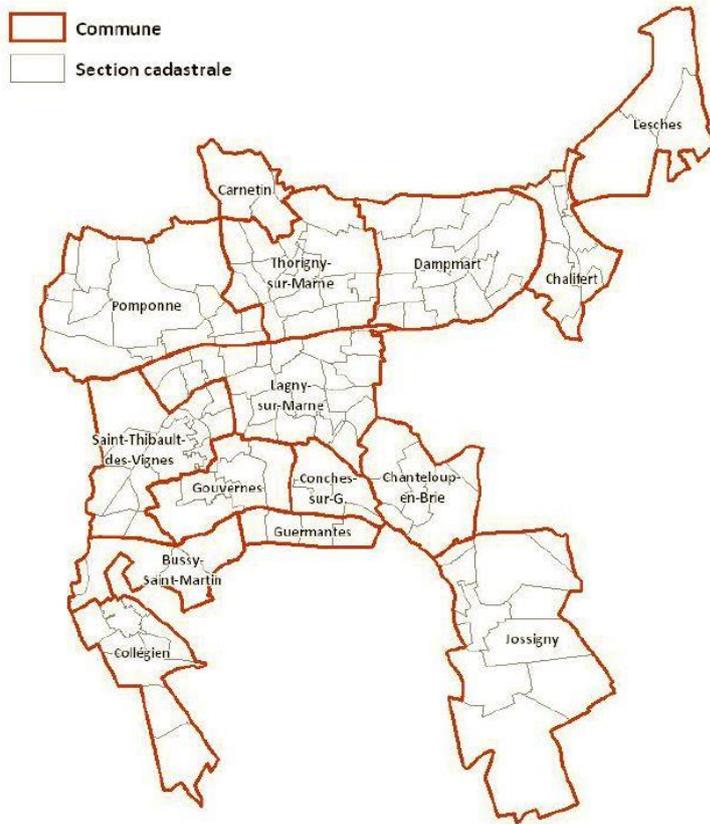
La CAMG a fait le choix de retenir plusieurs échelles de comparaison pour affiner les analyses rédigées dans le diagnostic et ainsi pouvoir dégager plus précisément les spécificités du territoire. Il s'agit de :

- La région Ile-de-France
- Le département de la Seine-et-Marne
- La Communauté d'Agglomération de Paris Vallée de la Marne
- La Communauté d'Agglomération de Val d'Europe Agglomération

## II. Bilan du précédent PLH (2011-2018)

La Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire (CAMG) s'est dotée d'un premier PLH sur la période 2011-2017. Elle comptait alors 15 communes au lieu de 20 actuellement.

Carte de la CAMG telle que prise en compte dans le PLH 2011-2017



Source : PLH 2011-2017

Les communes ayant rejoint la CAMG entre temps sont Jablines, Montévrain, Bussy-St-Georges, Ferrières-en-Brie et Pontcarré.

Le programme d'action du PLH comprenait 13 actions et 31 sous-actions, réparties en 5 axes. Le suivi du PLH a donné lieu à un bilan à mi-parcours, ainsi qu'un état de réalisation en 2015.

### 1.1. Synthèse des actions

Le tableau ci-dessous fait la synthèse des réalisations des différentes sous-actions.

	Action réalisée
	Action engagée et partiellement réalisée
	Action annulée, ajournée ou adaptée

Axe	Action	Sous-action	Bilan
1. Mieux répondre aux besoins insuffisamment satisfaits, notamment les jeunes familles et les ménages les plus fragiles	1. Augmentation progressive et significative du rythme de production de logements neufs	Montée en charge progressive de production de logements	
		Projet de cœur urbain	
		Suivi de la réalisation des projets des communes repérées	
	2. ... incluant un développement de l'offre de logements sous condition de ressources	25% de la construction neuve dédiée au logement social et 5% de l'offre neuve intégrée au parc social en acquisition amélioration	
		Mise en place d'une participation de la CAMG pour la réalisation de logements sociaux, modulée selon les besoins identifiés	
	3. Développement d'une offre de logements "intermédiaires" à destination des jeunes actifs et des jeunes familles avec enfants	Elaboration d'une charte communautaire fixant à 15% la part de production de logements en accession sociale à la propriété	
		Abondement du subventionnement des opérations de logements locatifs sociaux qui comprennent de l'accession sociale	
		Poursuite d'un développement limité et mesuré de logements de type "PLS"	
	2. Améliorer le parc existant en ciblant les poches de difficultés	4. Accompagnement à la réhabilitation du parc social	Identification et caractérisation du parc social existant
Action sur l'aménagement des espaces extérieurs			
5. Amélioration du parc privé ancien et dégradé		Opportunité de lancer un PIG ou OPAH multi-sites	
		Engagement dans le cadre du Contrat Local d'Engagement / mise en place d'une aide dans le cadre du dispositif Habiter Mieux	
		Information des habitants sur les dispositifs d'aide existants	
3. Répondre aux populations ayant des besoins spécifiques	6. Construction d'une réponse communautaire aux ménages les plus fragiles	Abondement des financements pour la construction de PLAI	
		Accompagnement des communes quant au développement de places d'hébergement d'urgence, travail sur une réponse collective d'hébergement et développement de dispositifs intermédiaires entre hébergement et logement	

		Programmation de petits et grands logements PLAI ou PLUS T5 ou plus dans la programmation de logements sociaux	
	7. Prise en compte des besoins des gens du voyage	Application du Schéma Départemental	
		Réflexion avec les communes sur la sédentarisation	
	8. Elaboration d'une politique d'adaptation du parc de logements	Création d'un fonds communautaire pour l'adaptation et le repérage du parc adapté	
		Développement de programmes à destination des personnes âgées	
	9. Développement d'une action spécifique pour le logement des jeunes	Participation au processus de rénovation du FJT	
		Intégration dans le programme de logements neufs de petits logements accessibles financièrement	
4. Maîtriser le développement de l'habitat à l'échelle communautaire : préserver voire renforcer la qualité urbaine	10. Valorisation des projets innovants par leurs caractéristiques techniques, architecturales, d'insertion dans le tissu existant, d'accessibilité sociale et de densité	Création d'un Prix Marne et Gondoire	
		Rédaction d'une charte Marne et Gondoire	
		Développement d'opérations de logements denses, utilisant des formes urbaines innovantes	
	11. Développement de l'ingénierie communautaire en matière d'habitat et d'aménagement	Maîtrise d'ouvrage d'opération d'intérêt communautaire ou communal (à la demande d'une commune)	
		Accompagnement des communes dans la mise en cohérence de leur PLU	
	12. Mise en œuvre d'une stratégie foncière intercommunale	Convention-cadre avec l'EPFIF	
		Poursuite du travail de repérage	
Favoriser l'intégration par les communes des outils fonciers dans les documents d'urbanisme			
5. Organiser et renforcer la gouvernance du PLH	13. Mise en place d'outils pour une gouvernance communautaire du PLH	Création d'un observatoire de l'habitat	

Ce tableau de synthèse permet de dresser le bilan suivant :

- 14 actions ont été pleinement réalisées. Les objectifs quantitatifs, notamment, ont été atteints.
- 9 actions ont été engagées et partiellement réalisées. On compte parmi celles-ci certaines actions où aucun objectif quantitatif n'était chiffré et où les réalisations apparaissent encore mineures, au vu des motifs ayant conduit à les mettre en place. Certaines sont susceptibles d'être reconduites telles quelles dans le nouveau PLH, ou éventuellement enrichies d'indicateurs de suivi et d'objectifs.

- 8 actions ont été annulées, ajournées ou adaptées. Il conviendra d'identifier les freins et d'évaluer la pertinence de les reconduire sous d'autres modalités.

## 1.2. Atteinte des objectifs quantitatifs de production

### 1.2.1. Augmentation progressive et significative du rythme de production de logements neufs...

L'objectif initial du PLH était d'atteindre une production annuelle de 535 logements par an, soit 3 210 sur 6 ans. Le tableau suivant indique les nombres de logements autorisés par commune et à l'échelle de la CAMG sur les 6 ans du PLH.

#### Logements autorisés sur la période 2011-2017

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	TOTAL
Bussy-Saint-Georges	477	71	497	256	30	834	316	2 481
Bussy-Saint-Martin	7	3	2	0	1	6	6	25
Carnetin			3	1			1	5
Chalifert	7	8	4	7	3	10	149	188
Chanteloup-en-Brie	156	10	76	2	0	66	168	478
Collégien	18	1	3	1	4	3	18	48
Conches-sur-Gondoire	0	1	3	4	20	1	1	30
Dampmart	5	14	3	5	38	125	17	207
Ferrières-en-Brie	558	19	31	0	31	4	7	650
Gouvernes	6	3	4	3	6	12	1	35
Guermantes	3	0	1	1				5
Jablins	0	3	0	3	2	1	3	12
Jossigny	0		14	1	3		2	20
Lagny-sur-Marne	60	24	159	132	137	223	492	1 227
Lesches	1	4	2	1	2	3	6	19
Montévrain	73	216	379	391	561	718	731	3 069
Pomponne	211	11	7	50	43	38	20	380
Pontcarré	19	10	18	25	24	5	19	120
Saint-Thibault-des-Vignes	12	54	7	10	2	9	293	387
Thorigny-sur-Marne	5	66	333	267	15	79	81	846
<b>CAMG</b>	<b>1 618</b>	<b>518</b>	<b>1 546</b>	<b>1 160</b>	<b>922</b>	<b>2 137</b>	<b>2 331</b>	<b>10 232</b>
CAMG initiale (à 15 communes)	491	199	621	485	274	575	1 255	3 900

Source : Sit@del

Si on considère les 15 communes prises dans le PLH 2011-2017, l'objectif global est atteint, avec 3 900 nouveaux logements sur 6 ans, soit 121% de l'objectif.

Le cœur urbain composé de Lagny-sur-Marne, Thorigny-sur-Marne et Pomponne a totalisé 2 453 nouveaux logements, soit 63% de la production dans le périmètre CAMG de 2011. L'objectif initialement fixé pour 15 communes de concentrer 25% de la production neuve dans le cœur urbain a été largement atteint.

Sur une production neuve de 10 232 logements sur six ans sur les 20 communes composant le périmètre actuel de la CAMG, la production des 15 communes initialement considérées représentent 38%, et celle du cœur urbain 24%. Parmi les communes nouvellement intégrées, Bussy-St-Georges et Montévrain ont produit respectivement 2 481 et 3 069 nouveaux logements, soit 24% et 30% de la production globale.

Enfin, le nombre de logements autorisés a été nettement plus élevé en 2016-2017 que sur la période précédente : la moyenne annuelle est passée de 1153 entre 2011 et 2015 à 2 234 logements en 2016-2017.

Enfin, la territorialisation des objectifs de logements (TOL) fixait des objectifs de production par commune qui n'ont pas tous été atteints. Ainsi 8 communes sur les 15 du périmètre CAMG 2011 n'ont pas atteint leur objectif de production. Ces écarts négatifs ne concernent pas les plus grosses communes, et peuvent pour l'essentiel être rapportées à des difficultés rencontrées sur une seule opération sur laquelle la commune comptait pour atteindre l'objectif, entraînant soit un délai (par exemple à Chanteloup-en-Brie), soit un blocage (par exemple à Lesches).

#### Atteinte des objectifs de la TOL par les 15 communes du PLH 2011-2017

	TOTAL	Objectif annuel du PLH	Objectif cumulé du PLH
Bussy-Saint-Martin	25	2	12
Carnetin	5	3	19
Chalifert	188	3	19
Chanteloup-en-Brie	478	93	557
Collégien	48	24	145
Conches-sur-Gondoire	30	7	40
Dampmart	207	21	123
Gouvernes	35	8	51
Guermantes	5	2	12
Jossigny	20	8	48
Lagny-sur-Marne	1 227	196	1 178
Lesches	19	6	37
Pomponne	380	43	259
Saint-Thibault-des-Vignes	387	63	378
Thorigny-sur-Marne	846	56	335
CAMG initiale (à 15 communes)	3 900	535	3 210

Objectif atteint	
Objectif non atteint	

Source : Sit@del

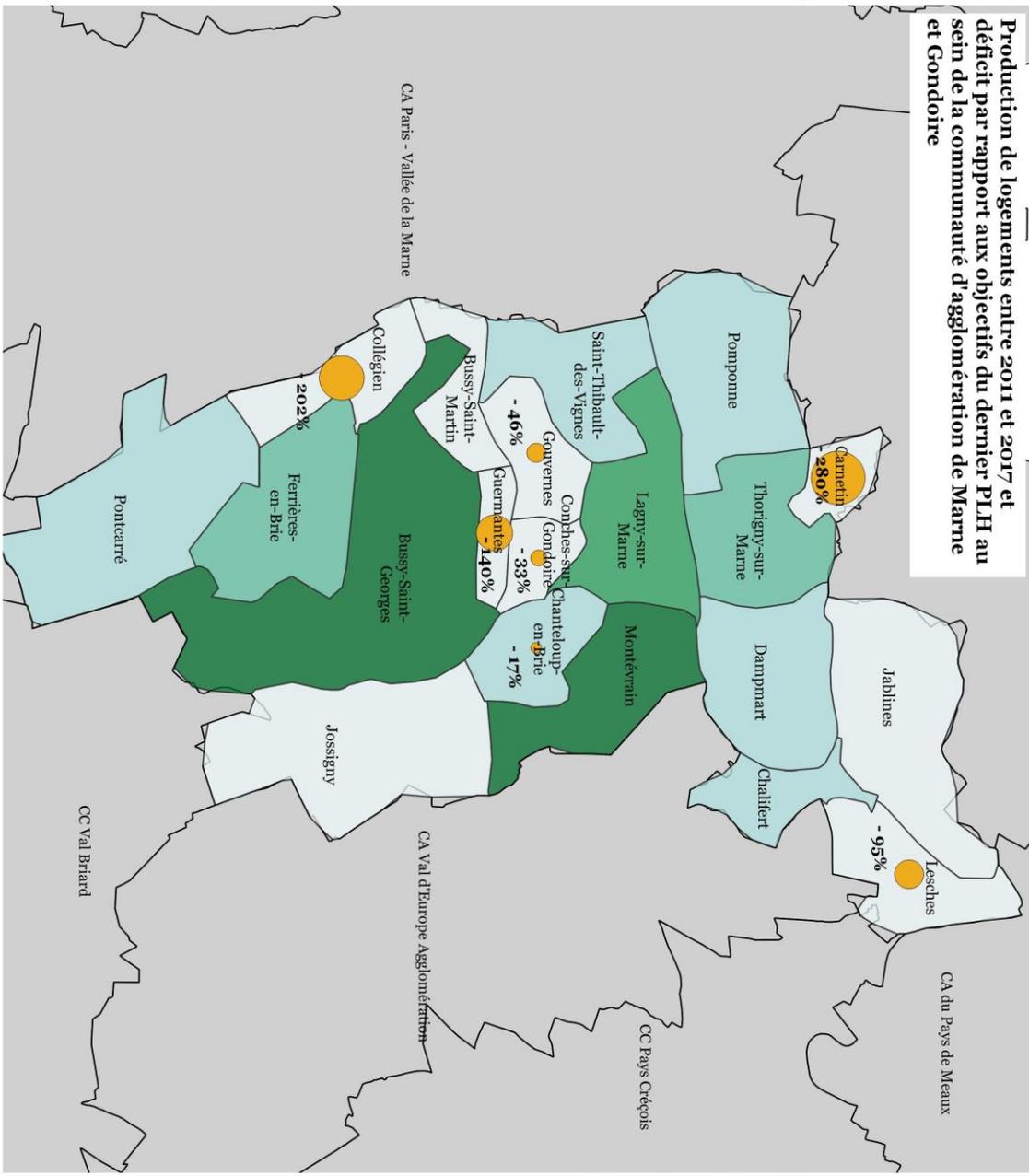
### 1.2.2. ... incluant un développement de l'offre de logements sous condition de ressources

Entre 2011 et 2017, 2 162 logements locatifs sociaux ont été financés sur le périmètre actuel de la CAMG.

Par rapport à la production totale de logements neufs entre 2011 et 2017, la production de logements sociaux représente 21%. Elle est en-deçà de l'objectif initial fixé à 25% de la production neuve.

Cet objectif n'avait pas fait l'objet d'une territorialisation par commune.

**Production de logements entre 2011 et 2017 et déficit par rapport aux objectifs du dernier PLH au sein de la communauté d'agglomération de Marne et Gondoire**



**Légende**  
 Production de logements entre 2011 et 2017

- < 100 logements
- Entre 100 et 500 logements
- Entre 500 et 900 logements
- Entre 900 et 1400 logements
- > 1400 logements
- Communes en déficit par rapport aux objectifs du dernier PLH

## **1.3. Etat de réalisation du programme d'action**

### **1.3.1. Augmentation progressive et significative du rythme de production de logements neufs...**

Au-delà de l'atteinte des objectifs quantitatifs présentée ci-dessus, cette action comprenait aussi une sous-action dédiée au suivi des projets des communes.

Le suivi des projets des communes a été effectué par la CAMG à partir du suivi de l'autorisation des permis de construire, des déclarations d'ouverture de chantier et de la livraison des logements, ce qui a donné lieu à des bilans chiffrés intégrés au bilan à mi-parcours du PLH et à l'état de réalisation du PLH en 2015.

Le suivi de la production a aussi été réalisé au travers des garanties d'emprunt octroyées par la CAMG.

Par ailleurs, la CAMG octroie aux bailleurs sociaux, sur décision des élus, des subventions et garantit les emprunts sur les nouveaux projets de logements sociaux.

La décision est soumise à des conditions telles que :

- L'opération est constituée à 100% de logements sociaux
- L'opération mixte comporte au moins 20% de logements sociaux / 30% pour les communes ne répondant pas aux obligations SRU
- La CAMG est associée au projet

La présentation du projet est réalisée en présence de la commune.

Des conditions complémentaires sont ajoutées permettant d'augmenter le montant de la subvention, si l'opération compte :

- au moins 30% PLAI,
- un projet social,
- une opération totale de plus de 30 logements comprenant au moins 25% de logements en accession à coût maîtrisé,
- une innovation environnementale, architecturale et paysagère.

Au titre de la garantie d'emprunt, la CAMG bénéficie d'un contingent de 20% des logements. La CA bénéficie d'un contingent de 10% de logement au titre de la subvention. Le peuplement est ensuite le fruit d'un travail commun entre l'agglomération et la commune.

Le dispositif permet également d'appliquer de façon concrète les actions du programme local de l'habitat ainsi que les actions sur le travail de peuplement inscrites dans la conférence intercommunale du logement.

Enfin, il apparaît que certaines communes ont rencontré des blocages importants qui ont impacté à la baisse leur contribution à l'effort de production.

Ainsi l'exemple de la commune de Lesches illustre ce cas de figure. La commune avait un projet de 65 logements pour atteindre son objectif de production. Mais le désengagement du propriétaire actuel du terrain a mis le projet à l'arrêt.

### **1.3.2. ... incluant un développement de l'offre de logements sous condition de ressources**

Outre l'objectif quantitatif, la CAMG a mis en place l'abondement des financements intercommunaux pour les opérations de logements sociaux comptant au moins 30% de PLAI, selon des montants de 500 à 1 000 € par logement social hors PLS.

### **1.3.3. Développement d'une offre de logements "intermédiaires" à destination des jeunes actifs et des jeunes familles avec enfants**

Dès le bilan à mi-parcours du PLH, la création d'une charte envisagée dans le programme d'actions initial a été écartée afin d'opter plutôt pour l'étude de solutions de logements en accession aidée dans les programmes neufs. Entre 2011 et 2017, 101 logements en location-accession (à Montévrain entre 2014 et 2016) et 104 logements intermédiaires (à Montévrain, Thorigny-sur-Marne et Bussy-St-Georges en 2016 et 2017) ont été financés.

### **1.3.4. Accompagnement à la réhabilitation du parc social**

L'identification et la caractérisation du parc social existant ont été effectuées à travers les travaux de la Conférence intercommunale du logement (CIL) de la CAMG (installée en septembre 2016), le bilan à mi-parcours et l'état de réalisation 2011-2015 du PLH.

Des réhabilitations d'ampleur sur le parc social ont été engagées sur le quartier Orly Parc (quartier en Politique de la Ville & contrat de ville signé en 2015) à Lagny-sur-Marne (536 logements locatifs sociaux). Ces réhabilitations ont également concerné le secteur des Cerisiers à Thorigny-sur-Marne (plus de 200 logements).

Par ailleurs, la CAMG a garanti les emprunts pour la réhabilitation d'Orly Parc à partir de 2012.

### **1.3.5. Amélioration du parc privé ancien et dégradé**

La mise en œuvre d'aides à l'amélioration de l'habitat dans le cadre du programme Habiter Mieux, inscrite dans le programme d'action a été menée.

Les échanges entre les communes et la CAMG ont permis de repérer plusieurs logements dégradés dans le parc privé. A ce stade, la CAMG a organisé des ateliers avec formation par un intervenant extérieur. Il apparaît que la prise en charge de ces situations requiert des compétences techniques pour qualifier les désordres dans le bâti et orienter les démarches vers les procédures contentieuses (en cas de non-décence) ou de prise d'arrêté (insalubrité ou péril).

Le signalement d'une situation de péril dans une copropriété en difficulté à Lagny-sur-Marne a permis de définir et d'engager une action conjointe des services communaux et intercommunaux. La CAMG a veillé à l'activation des pouvoirs de police du Préfet, du Maire et du Président d'agglomération, et a assuré la coordination avec un opérateur spécialisé Habitat privé, l'Anah, le syndicat de copropriété, une mission d'architecte et un administrateur judiciaire.

### **1.3.6. Construction d'une réponse communautaire aux ménages les plus fragiles**

Une partie de l'action renvoyait à l'abondement des financements intercommunaux à la construction de logements très sociaux (PLAI) inscrite dans l'action 2, et mentionnée plus haut.

Il était ensuite question de travailler la mise en réseau des communes et des partenaires pour construire une réponse collective en matière d'hébergement et de solutions spécifiques entre hébergement et logement.

A ce titre, la CAMG étudie la possibilité de mettre en place des baux glissants dans son contingent de logements sociaux.

D'autre part, le travail en matière de gestion des attributions de logements sociaux est mené au sein de la Convention intercommunale du logement (CIL).

Il n'y a à ce jour pas de logement d'urgence sur le territoire de la CAMG. Une réflexion est en cours pour développer des solutions d'hébergement d'urgence, qui s'oriente pour le moment davantage vers des logements dans le diffus.

Enfin, la programmation de petites et grandes typologies en PLAI dans le parc social s'est effectivement traduite par une augmentation de la part de T1-T2 dans les programmes neufs. Il n'est pas avéré que la production de logements sociaux de grandes typologies ait progressé.

### **1.3.7. Prise en compte des besoins des gens du voyage**

Le PLH 2011-2017 rappelait l'engagement de la CAMG à se mettre en conformité avec le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage, approuvé par arrêté préfectoral le 20 décembre 2013 ainsi que le précédent approuvé en 2003.

Sur les 90 places prévues en aires d'accueil, 20 places ont été créées à Lagny-sur-Marne, et un dossier pour les 70 places restantes est en cours de discussion.

L'aire de grand passage a été créée à St-Thibault-des-Vignes.

En matière de sédentarisation, 28 terrains familiaux restent à construire à St-Thibault-des-Vignes.

### **1.3.8. Elaboration d'une politique d'adaptation du parc de logements**

La création d'une aide communautaire pour l'adaptation des logements a été jugée non prioritaire dès le bilan à mi-parcours.

### **1.3.9. Développement d'une action spécifique pour le logement des jeunes**

L'association gérant le foyer de jeunes travailleurs (FJT) à Lagny-sur-Marne a continué d'être conventionnée et subventionnée. Et un deuxième FJT est désormais présent sur le territoire intercommunal depuis que Montévrain l'a intégré.

Par ailleurs, le suivi des logements livrés fait état de l'augmentation de la part de petites typologies dans les programmes neufs. Néanmoins, la question de savoir si l'offre ainsi créée est accessible aux jeunes mérite d'être investiguée de deux manières :

- En questionnant les segments du parc privé abordables pour ce public ;
- En examinant l'évolution des attributions de logements sociaux.

Ces deux aspects sont développés dans le diagnostic du PLH 2019-2024.

### **1.3.10. Valorisation des projets innovants par leurs caractéristiques techniques, architecturales, d'insertion dans le tissu existant, d'accessibilité sociale et de densité**

L'action prévoyait la création d'un prix pour valoriser les opérations exemplaires et la rédaction d'une charte communautaire sur la qualité urbaine et architecturale. Ces deux aspects n'ont pas été menés sous cette forme. Cet aspect a été valorisé en faisant partie des conditions d'octroi de subvention par la CAMG dans les projets logements sociaux.

De plus, lors des dépôts de dossiers de garanties d'emprunt, une autre condition d'octroi prévoit que la CAMG et les communes doivent être impérativement être associés en amont lors d'une présentation du projet. Cette étape permet aux services communaux et intercommunaux de contrôler la qualité architecturale des projets.

Un troisième volet était le développement d'opérations de logements denses, et cette logique a prévalu à la rédaction d'un guide « Du SCoT au PLU » et à un suivi foncier ciblé sur certains projets, intégré aux notes d'enjeux transmises aux communes.

La densité des opérations de logements, prévue par ailleurs dans le SCoT, a pu en être facilitée.

### **1.3.11. Développement de l'ingénierie communautaire en matière d'habitat et d'aménagement**

La CAMG a créé en 2012 la société publique locale Marne et Gondoire Aménagement (SPL) dans le but de conduire des projets jugés d'intérêt intercommunal sur les territoires non couverts par l'Opération d'intérêt national (OIN) et les zones d'aménagement concerté (ZAC) d'Etat.

Huit opérations ont été confiées à la SPL sur sept communes. L'opération la plus conséquente est celle de la ZAC St-Jean à Lagny-sur-Marne dont la programmation totalise 850 logements. Les livraisons devraient s'étaler jusqu'en 2024.

### **1.3.12. Mise en œuvre d'une stratégie foncière intercommunale**

Des conventions sont en place entre plusieurs communes et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France (EPFIF), pour lesquelles la CAMG apporte sa signature. Néanmoins, une convention-cadre à l'échelle du territoire, telle que formulée dans le programme d'action du PLH 2011-2017 n'a pas été mise en place. Les conventions avec les communes ont été mises en place au gré de leurs besoins. Toutefois il ressort de leur retour d'expérience que l'appui de l'EPFIF n'a pas toujours été privilégié. Il est notamment ressorti des entretiens :

- L'importance des moyens techniques et humains mobilisés y compris par les communes, qui pose une question d'efficacité sur certaines petites opérations,
- Le fait que la SPL est souvent aussi un opérateur adéquat pour les mêmes opérations.

Par ailleurs, en matière de stratégie foncière, la CAMG a élaboré à destination des communes le guide « Du SCoT au PLU », et accompagné les communes sur cette thématique. Il semble que les PLU récemment révisés intègrent les outils fonciers.

### **1.3.13. Mise en place d'outils pour une gouvernance communautaire du PLH**

En vue de créer un observatoire de l'habitat, le travail de collecte et de structuration des données, notamment de suivi des permis de construire par les communes, a été amorcé. Un outil technique de traitement et d'analyse a été mis en place.

Le bilan à mi-parcours et l'état de réalisation 2011-2015 du PLH ont été rédigés.

### III. Contexte territorial et sociodémographique

Le diagnostic résulte du croisement d'analyses statistiques et d'une démarche qualitative. Cette partie du diagnostic repose spécifiquement sur le croisement entre :

- **Une analyse statistique** (données INSEE 2014, Filocom 2009-2015, Bien 2015-2016-2017, Sitadel 2005-2014, SNE, RPLS 2016, OPS)
- **Une consultation des acteurs locaux** : entretiens avec les Maires et les services de l'intercommunalité, entretiens avec les partenaires (Etat, bailleurs, aménageurs, associations locales...)

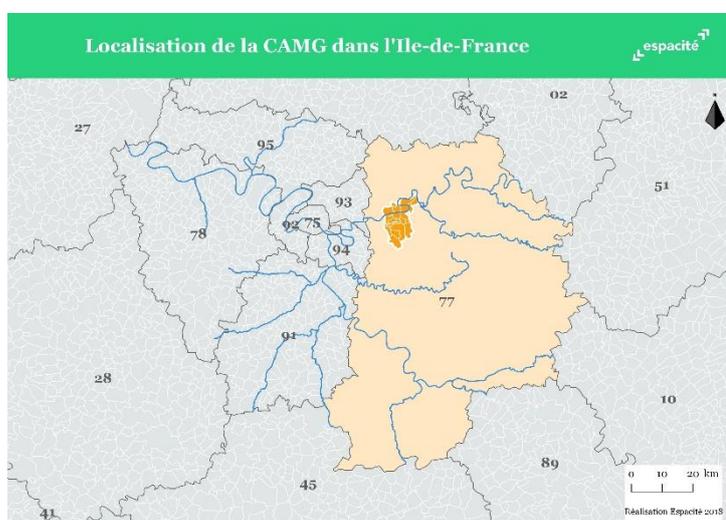
#### 1. Structure urbaine et positionnement territorial

##### 1.1 Un territoire entre nature et pôles urbains connectés à la métropole parisienne

La Communauté d'Agglomération Marne et Gondoire a été créée en 2004, en remplacement de la Communauté de Communes du même nom. Constituée au départ de 9 communes, elle en a intégré 11 autres entre 2005 et juillet 2017, date d'arrivée de Ferrières-en-Brie et Pontcarré. Elle est située en Seine-et-Marne

Etendue sur **105 km<sup>2</sup>**, elle compte 99 628 habitants en 2014 selon l'INSEE. Son territoire est marqué par des espaces agricoles et naturels formant de grandes emprises sur plusieurs communes, et **deux pôles urbains sur les axes structurants du territoire** : Thorigny-sur-Marne, Lagny-sur-Marne et Montévrain autour de la Marne, et autour de Bussy-St-Georges dans la moitié Sud du territoire.

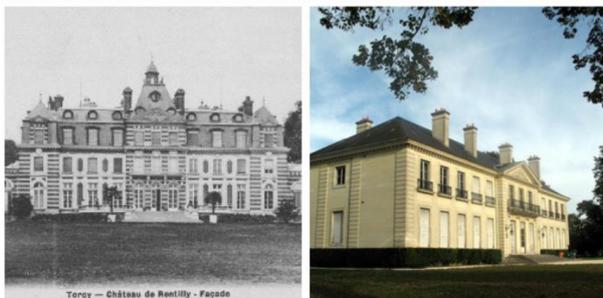
A l'exception des communes de Jablines, Lesches, Jossigny et Pontcarré, les communes de la CAMG sont comprises dans l'unité urbaine parisienne, définie par l'INSEE.



##### 1.2 Une urbanisation à plusieurs vitesses

###### ✓ Un territoire historiquement rural

Le territoire de Marne et Gondoire est assez hétérogène en matière d'urbanisation. Cependant, certains points communs entre les communes existent, notamment les racines moyenâgeuses des différents bourgs. En effet, on trouve les premières traces des différentes communes de Marne et Gondoire autour XIIe siècle avec l'installation de religieux et de seigneurs. A ce titre, les centres-bourgs tendent à se développer autour des bâtiments structurants comme l'Abbaye Saint-Pierre de Lagny-Sur-Marne, qui connaît une expansion importante à cette période et devient l'une des centralités du territoire. Cependant, l'ensemble des communes de la CAMG restent principalement rurales et caractérisées par un centre-bourg urbanisé isolé des villages voisins par des frontières naturelles qu'elles soient boisées ou fluviales.



*Le Château de Rentilly aujourd'hui (après réhabilitation), avant 1944 et après 1944 (avant réhabilitation)  
www.lelouvrepour tous.fr*

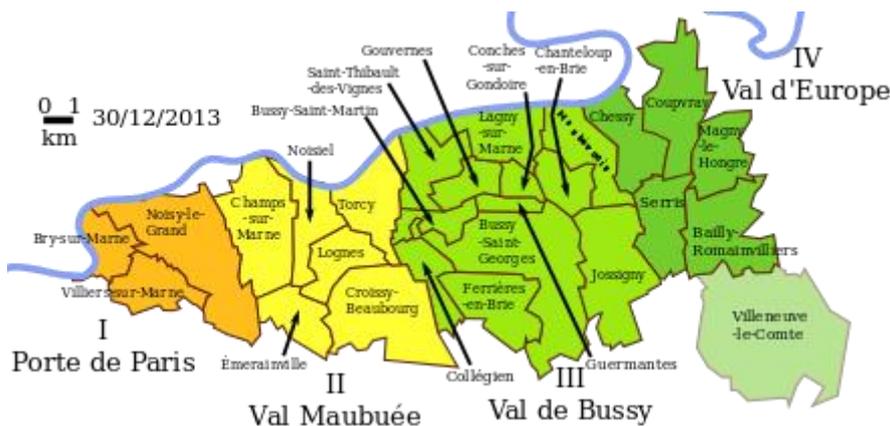
Au XVIII<sup>e</sup> siècle, l'intérêt des bourgeois et aristocrates pour la CAMG grandit et plusieurs projets de châteaux et rénovations émergent. C'est le cas notamment à Bussy-Saint-Martin avec la création du château de Rentilly actuel sur les bases d'un château du XVII<sup>e</sup> siècle mais également à Lesches, Jossigny ou Ferrières-en-Brie. Dans ces quatre communes, les bourgs se développent autour des domaines bourgeois, créant ainsi de nouvelles centralités dans les communes mais aussi dans le territoire.

Certaines de ces centralités perdurent aujourd'hui. En effet, à Lagny-sur-Marne, le secteur de l'Abbaye, qui abrite dorénavant la mairie, reste le quartier du centre-ville très prisé sur le marché malgré un enjeu d'habitat dégradé. A Bussy-Saint-Martin, le domaine de Rentilly reste également une véritable centralité de la commune mais aussi de la CAMG. Réhabilité en 2014 et transformé en lieu d'exposition d'œuvres contemporaines, le secteur du château, aujourd'hui recouvert de glaces sans tain et inox,

reste un secteur prisé du territoire, accueillant notamment les locaux de la CAMG. Ce site rayonne également au niveau régional puisque le château de Rentilly est le deuxième lieu d'accueil du Fond Régional d'Art Contemporain (FRAC).

✓ **Une transformation profonde du territoire au rythme du développement de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée**

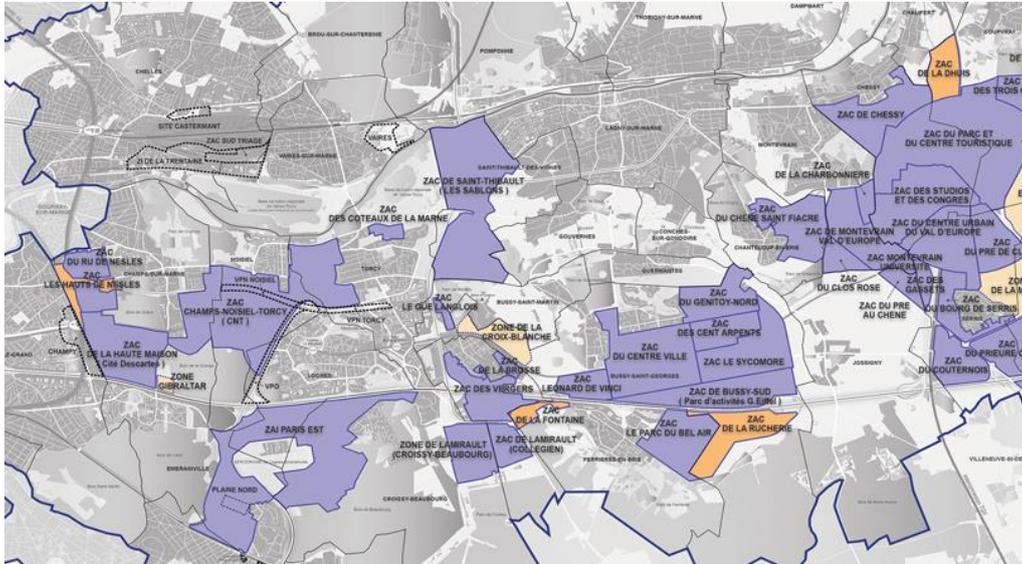
12 villes sur les 20 composant actuellement la CAMG sont initialement comprises dans le secteur III de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée, aussi appelé Val de Bussy. De manière plus opérationnelle, les quatre secteurs de Marne-la-Vallée entrent dans le périmètre d'intervention de l'EPA Marne, principal aménageur d'Etat dans le cadre des Opération d'intérêt national (OIN) sur le territoire. Le projet de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée devait permettre de créer de nouvelles centralités en région parisienne afin de relâcher la pression sur le marché parisien.<sup>1</sup> Pour cela, l'EPA Marne travaille essentiellement sur des Zones d'Aménagement Concertées (ZAC), ayant pour effet la création de quartiers entiers nouveaux.



*Les 4 secteurs de Marne-la-Vallée*

<sup>1</sup> F. FERRARI. Bussy-Saint-Georges à Marne la Vallée, ou un urbanisme par images. <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/4325730.pdf>

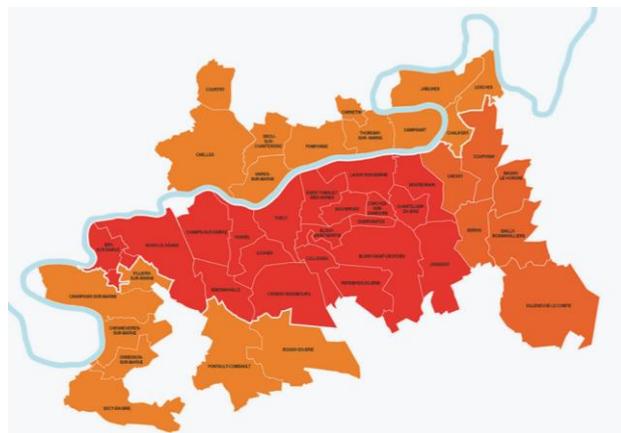
Le Val de Bussy est marqué par un développement plus tardif (fin des années 1980) que les secteurs I et II, ainsi qu'une concentration de l'urbanisation sur quelques villes comme Bussy-Saint-Georges ou Saint-Thibault-des-Vignes. Toutes les communes ne sont pas touchées de la même manière. (Cf. carte ci-après). Les communes de Bussy-Saint-Georges, Collégien, Montévrain, Chanteloup-en-Brie ou Saint-Thibault-des-Vignes connaissent une couverture presque totale de leur territoire par des ZAC d'Etat. A l'inverse, malgré leur inclusion dans le périmètre du secteur III, les communes comme Lagny-sur-Marne, Conches-sur-Gondoire ou Ferrières-en-Brie sont peu voire ne sont pas concernées par ces secteurs d'interventions.



Carte des ZAC EPAMarne, capture d'écran [www.epamarne-epafrance.fr](http://www.epamarne-epafrance.fr), avril 2018

La commune de Bussy-Saint-Georges connaît une transformation particulièrement forte, puisqu'elle a concentré la majorité du projet de l'Etat sur le secteur III. Ce développement rapide a créé des asymétries de développement entre les quartiers nouveaux et anciens de la ville. La ville se découpe en deux quartiers : le « centre-ville » et le « village ». Le premier a été créé presque entièrement dans le cadre de l'Opération d'Intérêt National (OIN) avec la volonté de créer un nouveau cœur de ville autour de la gare, avec logements, services, commerces et équipements. Le second est composé du tissu bâti historique, où l'offre en commerces et services est plus limitée. Bien que plus récent, le développement de Chanteloup-en-Brie est également fortement marqué par l'action de l'EPA Marne. En effet, dans les années 2000 et 2010, la population de la ville a doublé en raison du développement d'un important tissu pavillonnaire autour du centre historique de la ville.

Dans les années à venir, cette dynamique de construction et de développement pourrait se poursuivre. D'importantes opérations d'aménagement sont toujours en cours :



Le périmètre étendu de l'EPA-Marne

avec son Ecoquartier (EPA Marne) mais aussi avec sa ZAC du Bourg (ZAC aménagée par la SEM Montévrain, majoritairement détenue par la commune), à Bussy-Saint-Georges avec la ZAC du Sycomore (EPA Marne), à Lagny-sur-Marne avec le projet de développement autour du parc Saint-Jean (ZAC aménagée par la SPL Marne et Gondoire Aménagement, détenue à 99,5% par la CAMG). De même, la commune de Chalifert devrait connaître, selon la municipalité, une croissance très rapide de population, poussée par un important programme de 270 logements sur 3 ans.

En 2017, l'EPA Marne a étendu son périmètre pour inclure 19 des 20 communes de la CAMG. Seule la commune de Pontcarré n'est pas incluse dans le périmètre. Cette extension présente des caractéristiques différentes des opérations antérieures. En effet, dans le cadre de la ville nouvelle, l'aménagement était piloté par l'Etat qui imposait une certaine vision de la future ville de Marne-la-Vallée. Par cet agrandissement du périmètre, la CAMG s'ouvre également à la réalisation d'opérations pour le compte des communes.

### ✓ **La Marne et la zone naturelle protégée : Un paysage riche**

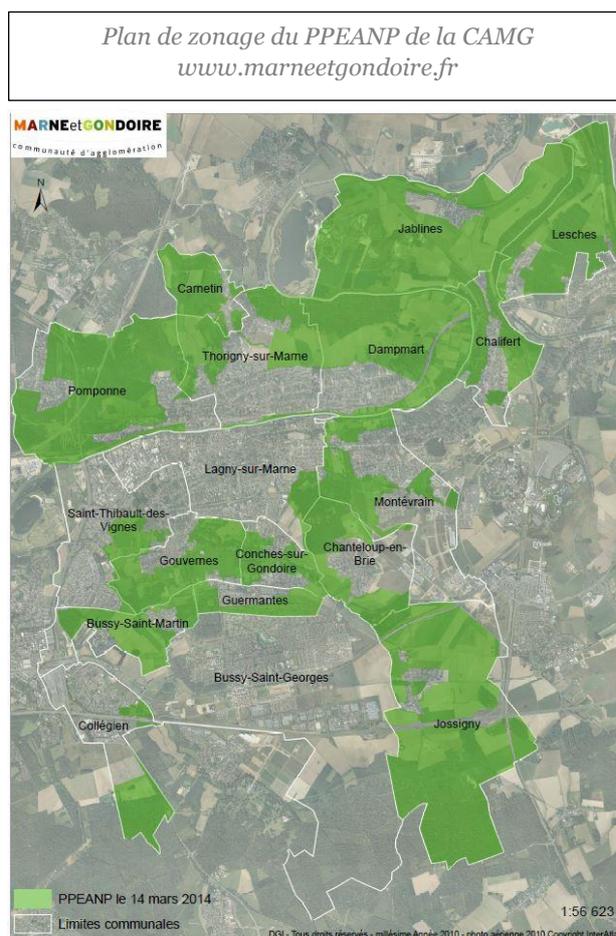
Au-delà, des coupures artificielles, la CAMG est coupée en deux par la Marne. Si la rivière représente un fort potentiel d'attractivité, elle crée aussi une séparation entre le nord et le sud et occasionne une zone à fort risque d'inondation.

Les moyens de traverser la Marne sont multiples mais se concentrent sur les communes de Lagny-sur-Marne et Thorigny-sur-Marne. En effet, dans le secteur de la CAMG, on compte 3 ponts : le pont de la D418 à hauteur de Lagny-sur-Marne et Thorigny-sur-Marne (pont Joffre), le pont de la D221 également à hauteur de Lagny-sur-Marne et Thorigny-sur-Marne (pont Maunoury) et enfin le pont de la D45 à hauteur de Annet-sur-Marne et Jablines. Ainsi, la commune de Dampmart se trouve entourée par la rivière sans voie de franchissement directe. Cet enclavement représente un enjeu d'attractivité, selon la commune mais aussi les agents immobiliers.

De plus, la Marne représente un risque important d'inondation. Les événements de février et mars 2018 l'ont rappelé les communes de Lagny-sur-Marne, Chalifert, Dampmart, Montévrain, Pomponne et Thorigny-sur-Marne, sont particulièrement exposées.

Cependant, la Marne représente également un très grand atout paysager pour la CAMG. Le cadre de vie avec ses espaces naturels protégés au titre du PPEANP ainsi que la présence de la Marne contribue à renforcer l'image de zone de respiration à 35 minutes de la capitale. Si le PPEANP garantit le respect des zones naturelles et donc la préservation du paysage de la CAMG, il détermine également l'urbanisation et le développement du parc immobilier. En effet, les zones couvertes par le PPEANP ne sont pas urbanisables.

Outre les contraintes réglementaires, le PPEANP est un marqueur fort de l'identité du territoire de la CAMG, qui tente de préserver ses espaces ruraux et naturels sans nuire au développement urbain de ses pôles à fort potentiel.



### 1.3. Une desserte multimodale connectant la CAMG aux pôles de développement de l'Est francilien



La CAMG est traversée par le RER A, dans son prolongement entre Torcy et le pôle économique constitué autour d'Euro-Disney et Val d'Europe (gare de Marne-la-Vallée – Chessy), en service à partir de 1992. La gare de RER de Bussy-St-Georges réduit ainsi la **distance-temps à Paris à 40 minutes environ**. Ce tronçon du RER A sur le territoire de la CAMG longe l'autoroute A4 (Paris - Strasbourg). La **gare de RER et la sortie d'autoroute de Bussy-St-Georges** assurent l'interconnexion des modes routier et ferroviaire.

L'échangeur situé sur la commune voisine de Torcy connecte les autoroutes A4 et A104. Il permet la connexion à l'aéroport de Roissy, et améliore la desserte des communes de Pomponne, St-Thibault-des-Vignes, Bussy-St-Martin et Collégien.

Un autre axe structurant du territoire est constitué par **la Marne**, longée par la ligne SNCF Paris-Meaux (Transilien, ligne P). Elles sont franchies par le pont de l'A104 à l'Ouest, en dehors des pôles urbains, et le « pont en X » permettant de la franchir entre Pomponne et Thorigny-sur-Marne en rive droite, et Lagny-sur-Marne en rive gauche.

Les axes autoroutiers et la Marne structurent le territoire intercommunal, mais engendrent **localement des effets de coupure** qui entravent les mobilités entre des territoires voisins. A Collégien par exemple, le territoire communal est partagé entre une zone résidentielle et une zone d'activité, qui fonctionnent très indépendamment l'une de l'autre. Le pont sur la Marne constitue à la fois un élément structurant historique du développement urbain à partir de Lagny, et une coupure entre les deux rives, avec comme corollaire sa congestion quotidienne.

#### ✓ **L'A4 et les réseaux ferrés : frontières structurantes sur la CAMG**

Si la ville nouvelle de Marne-la-Vallée a été structurante dans le développement de la CAMG, celui-ci s'est inscrit sur la trame des aménagements routiers et ferroviaires. L'A4 et ses sorties ainsi que les gare SNCF et RER sont des facteurs d'attractivité très importants. Il rapproche la CAMG de la capitale (35 min de RER depuis la station Bussy-Saint-Georges) mais aussi des différents bassins d'activités de Roissy et de Val d'Europe.

Les communes hors périmètre secteur III ont également connu des développements fortement conditionnés par la desserte en transport. A Thorigny-sur-Marne la création du pôle gare de la ligne P, qui permet de relier la CAMG et Paris Gare de Lyon en 25 min, a entraîné l'essor du quartier de la gare, ayant pour conséquence la création d'une bi-centralité entre le centre-bourg historique et le quartier de la gare. Pomponne connaît également une forte densification du quartier de la gare. Il peut également être noté que la CAMG jouit de deux autres pôles de transport, qui contribuent à l'attractivité du territoire, bien qu'elles ne soient pas situées sur l'intercommunalité. D'une part, la gare du RER A de Torcy qui impacte l'attractivité de la frange Ouest du territoire, plus éloigné de la gare de Bussy-Saint-Georges. D'autre part, la gare du RER A de Val d'Europe Serris située limitrophe avec la commune de Montévrain, permet une desserte accrue et une meilleure attractivité du secteur Est.



Pont en X à Thorigny sur Marne - Images ©2018 Google, données cartographiques

Cela étant dit, en plus de rendre des secteurs attractifs, les réseaux ferrés et de transports créent aussi des coupures. Le quartier de la Pomponnette est par exemple séparé du reste de la commune de Pomponne par L'A4 et la voie ferrée, créant une enclave. Au-delà des formes urbaines qu'elles créent, ces coupures sont déterminantes pour le territoire. En particulier, le pont en X (pont de la rue du Général Leclerc à Thorigny-sur-Marne, au-dessus de la voie ferrée) est, selon les dires des agences immobilières et des communes, saturé. Cette difficulté pour passer du nord au sud de la CAMG crée une asymétrie sur le marché. En effet, une grande partie des services se trouvant au sud, le passage du pont est presque obligatoire pour les résidents au nord. Ainsi, face aux difficultés de mobilité, certains ménages préfèrent réorienter leur recherche sur le sud selon les agents immobiliers.

Enfin, la desserte en transport en commun inégale entre les communes représente également un enjeu, qui crée des asymétries sur le marché de l'immobilier. A titre d'exemple, les agents immobiliers pointent Jossigny comme un secteur moins attractif en raison du manque de services mais aussi de la connexion faible avec le reste de la CAMG. Ce constat peut également être dressé pour des communes comme Ferrières-en-Brie ou Pontcarré.

✓ **Les projets de transport à venir sur le territoire de la CAMG**

Une deuxième sortie d'autoroute est en projet au niveau de Bussy-St-Georges, à l'Est de la commune. Elle faciliterait la desserte d'un pôle urbain étendu à l'Est du centre-ville et des zones d'activité économique adjacentes.

Les nouvelles lignes du Grand Paris Express pourraient renforcer la connexion à la métropole parisienne, mais sans remodeler le territoire, aucune desserte locale supplémentaire n'étant prévue. Le territoire de la CAMG se trouverait alors rapproché en distance-temps des pôles d'activités et bassins d'emploi, avec une éventuelle augmentation des flux domicile-travail.

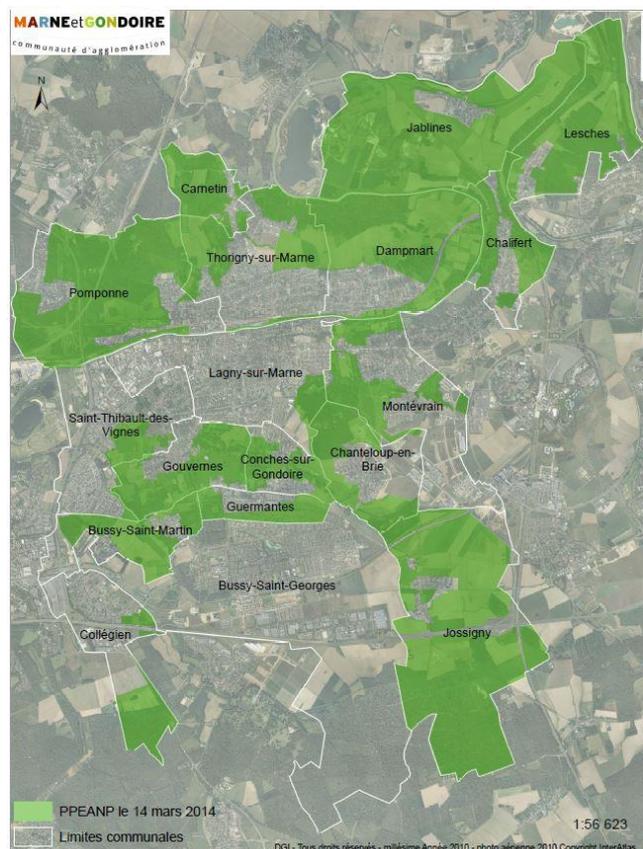
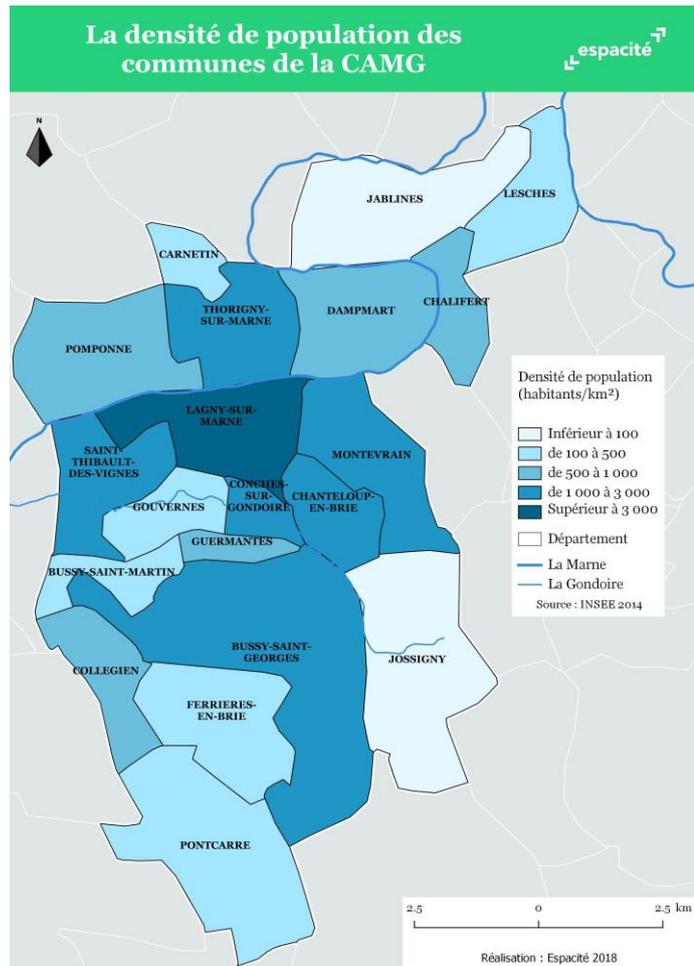
#### 1.4. Des densités de population très variables au sein de la CAMG

D'après les données INSEE 2014, la **densité moyenne de la CAMG est de 949 habitants au km<sup>2</sup>**. Elle est **proche de la moyenne régionale** (821 hab/km<sup>2</sup>) et bien supérieure à la moyenne départementale (233 hab/km<sup>2</sup>). La CAMG présente un entre-deux avec la Communauté d'Agglomération de Paris-Vallée de la Marne à l'Ouest comptant en moyenne 2 366 hab/km<sup>2</sup> et Val d'Europe Agglomération à l'Est, 590 hab/km<sup>2</sup>.

Les densités communales sont très variées, allant de 69 hab/km<sup>2</sup> à Jossigny, à **3 724 hab/km<sup>2</sup> à Lagny-sur-Marne**. Les fortes densités, outre Lagny-sur-Marne, regroupent Bussy-St-Georges (1935 hab/km<sup>2</sup>), Thorigny-sur-Marne et Montévrain (1799 et 1791 hab/km<sup>2</sup>).

Entre ces pôles urbains et les communes peu denses, plusieurs communes présentent des densités intermédiaires : St-Thibault-des-Vignes (1 348 hab/km<sup>2</sup>), Conches-sur-Gondoire (1 134 hab/km<sup>2</sup>), Chanteloup-en-Brie (1 062 hab/km<sup>2</sup>), Guermantes (915 hab/km<sup>2</sup>) et Collégien (780 hab/km<sup>2</sup>). Les autres communes présentent des densités inférieures à 530 hab/km<sup>2</sup>. Ces faibles densités sont confortées par les espaces naturels protégés sur les territoires communaux, notamment dans le cadre du **Périmètre de protection des espaces agricoles et naturels périurbains (PPEANP)** approuvé par la CAMG en 2012.

Source : PPEANP Marne et Gondoire, 2014



## 1.5. Des densités de logements conformes à la répartition de la population

Les densités de logements correspondent dans l'ensemble aux densités de population. Elles font apparaître les mêmes regroupements (INSEE, 2014). **La densité moyenne de logements à l'hectare est de 4,2 logts/ha.**

LA DENSITÉ DE LOGEMENTS EN 2014

Communes	Code INSEE	Surface en km <sup>2</sup>	Nombre total de logements	Densité de logements en logement/km <sup>2</sup>
<b>Bussy-Saint-Georges</b>	<b>77058</b>	13,39	10 759	804
<b>Bussy-Saint-Martin</b>	<b>77059</b>	2,64	293	111
<b>Carnetin</b>	<b>77062</b>	1,61	211	131
<b>Chalifert</b>	<b>77075</b>	2,42	555	229
<b>Chanteloup-en-Brie</b>	<b>77085</b>	3,17	1 212	382
<b>Collégien</b>	<b>77121</b>	4,27	1 256	294
<b>Conches-sur-Gondoire</b>	<b>77124</b>	1,52	671	442
<b>Dampmart</b>	<b>77155</b>	5,92	1 334	225
<b>Ferrières-en-Brie</b>	<b>77181</b>	6,75	1 590	236
<b>Gouvernes</b>	<b>77209</b>	2,72	470	173
<b>Guermantes</b>	<b>77221</b>	1,26	449	356
<b>Jablins</b>	<b>77234</b>	8,04	264	33
<b>Jossigny</b>	<b>77237</b>	9,62	278	29
<b>Lagny-sur-Marne</b>	<b>77243</b>	5,72	9 880	1727
<b>Lesches</b>	<b>77248</b>	4,03	266	66
<b>Montévrain</b>	<b>77307</b>	5,44	5 105	938
<b>Pomponne</b>	<b>77372</b>	7,17	1 612	225
<b>Pontcarré</b>	<b>77374</b>	9,46	864	91
<b>Saint-Thibault-des-Vignes</b>	<b>77438</b>	4,7	2 408	512
<b>Thorigny-sur-Marne</b>	<b>77464</b>	5,17	4 162	805
<b>Marne et Gondoire</b>		<b>105,02</b>	<b>43639</b>	<b>416</b>
Val d'Europe		58,82	15582	265
CAPVM		95,9	90497	944
<b>Seine-et-Marne</b>	<b>77</b>	<b>5915</b>	<b>589570</b>	<b>100</b>
<b>Ile-de-France</b>	<b>11</b>	<b>12012</b>	<b>5619115</b>	<b>468</b>

Sources : Insee, RP 2014

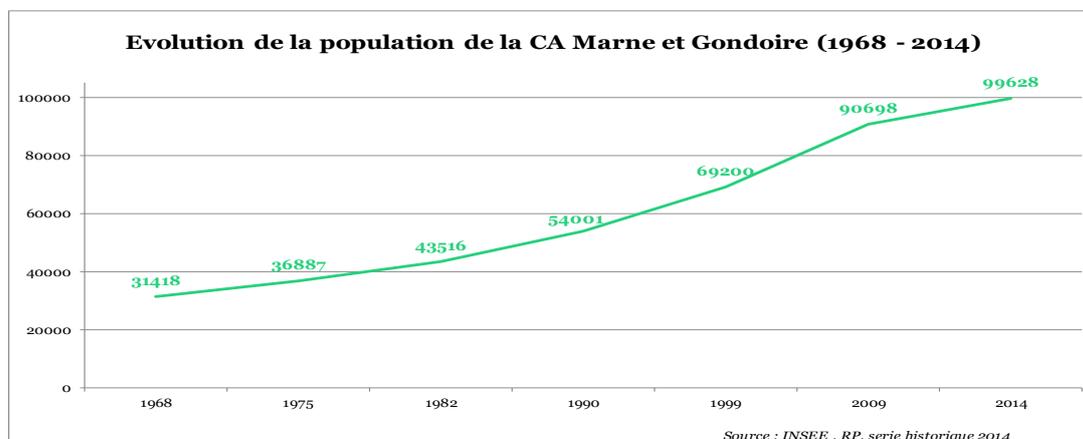
## 1.6. Synthèse de la structure urbaine et du positionnement territorial

Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> <li>Un positionnement géographique offrant un cadre de vie préservé et une connexion aux pôles économiques régionaux</li> <li>Des espaces agricoles et naturels périurbains significatifs et valorisés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Desserte interne lacunaire : certaines communes éloignées des services et des axes connectant la CA aux pôles économiques régionaux</li> </ul>
Opportunités	Points de vigilance
<ul style="list-style-type: none"> <li>Une complémentarité fonctionnelle entre ces espaces et les pôles urbains connectés, facteur d'attractivité essentiel</li> <li>La poursuite de l'OIN de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Une intégration dans l'unité urbaine parisienne renforçant certaines exigences réglementaires</li> <li>Aggravation des coupures situées au niveau de la Marne et à l'autoroute A4</li> </ul>

## 2. Contexte démographique

### 2.1. Une population en forte augmentation depuis les années 1980

#### ✓ A l'échelle de l'intercommunalité, une forte croissance démographique



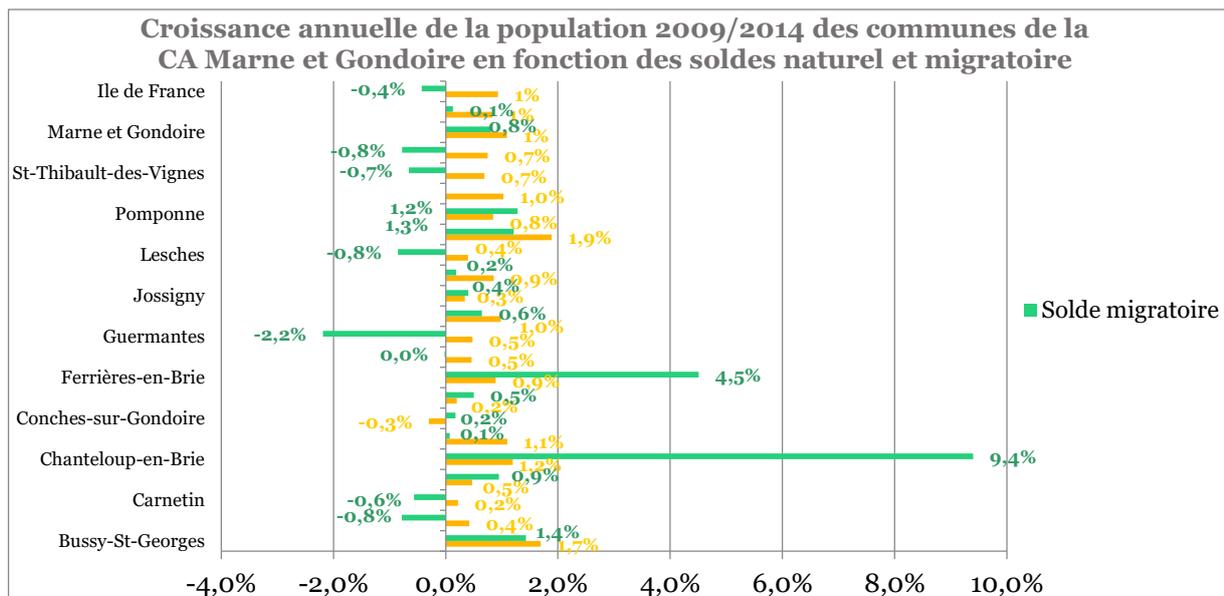
En 2014, la population de la CAMG atteint **99 628 habitants**. Elle a connu une forte croissance démographique depuis les années 1980 avec une évolution particulièrement rapide dans les années 2 000 (+31% entre 1 999 et 2 009, soit +3% par an). Les années 2010 confirment cette tendance avec une croissance annuelle moyenne de 2,5%. La Seine-et-Marne affiche sur la même période une croissance annuelle de 3% et l'Ile-de-France 2%. Soldes migratoire et naturel positifs participent tous deux dans des proportions équivalentes au gain de population annuel.

#### ✓ A l'échelle des communes, des évolutions contrastées avec notamment la très forte croissance des communes de Montévrain et Bussy-Saint-Georges

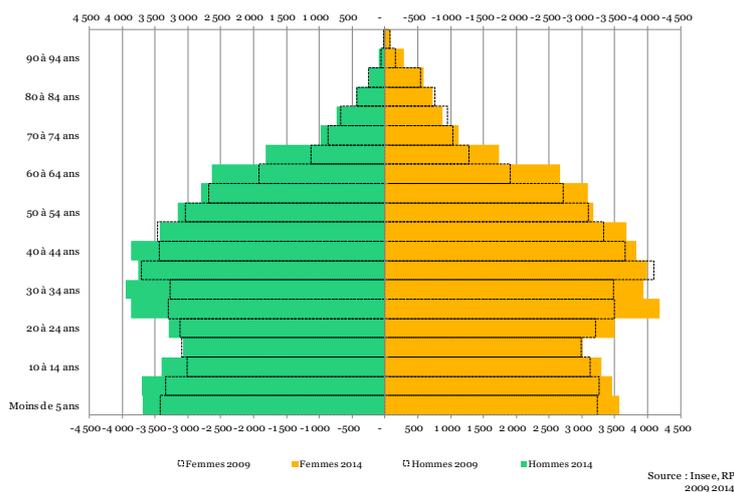
La croissance marquée des années 2000 a été soutenue par l'augmentation particulièrement rapide de la population dans les communes de **Bussy-Saint-Georges (+141% de population entre 1999 et 2009)** et **Montévrain (+166% de population sur la même période)**. Ce dynamisme démographique s'explique par le développement des villes nouvelles. Situées dans le secteur III de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée, les communes du Val-de-Bussy ont connu une urbanisation rapide portée par les Opérations d'Intérêt National (OIN) et la desserte accrue en transports entre Paris et le secteur III.

La continuation de la forte croissance dans les années 2010 s'explique par la poursuite de l'accroissement de population à Montévrain et Bussy-Saint-Georges mais aussi par la croissance forte d'autres communes comme Chanteloup-en-Brie (+65% entre 2009 et 2014).

A l'inverse **certaines communes connaissent une baisse de population**. Cependant, A l'exception de Guermantes (- 8,3% de population entre 2009 et 2014) et Lesches (-2,2% de population entre 2009 et 2014), cette diminution reste très modérée comme à Bussy-Saint-Martin (-1,8%), Carnetin (-1,7%) et Conches-sur-Gondoire (-0,6%) et Thorigny-sur-Marne (-0,2%). Seul Conches-sur-Gondoire affiche un solde naturel déficitaire (-0,3% annuellement entre 2009 et 2014) expliquant la baisse de population. Sur les autres communes cette croissance naturelle s'échelonne de +0,2% à Carnetin à +1,9% à Montévrain. Pour les autres communes connaissant une baisse de population, un déficit migratoire en est à l'origine, avec notamment à Guermantes un déficit de -2,2% par an entre 2009 et 2014. Ce déficit pourrait laisser entrevoir un phénomène de vieillissement de population et une production de logement moins forte pouvant entraîner un décroissement de population.



**Pyramide des âges de Marne et Gondoire en 2014**



## 2.2. Un territoire au profil familial

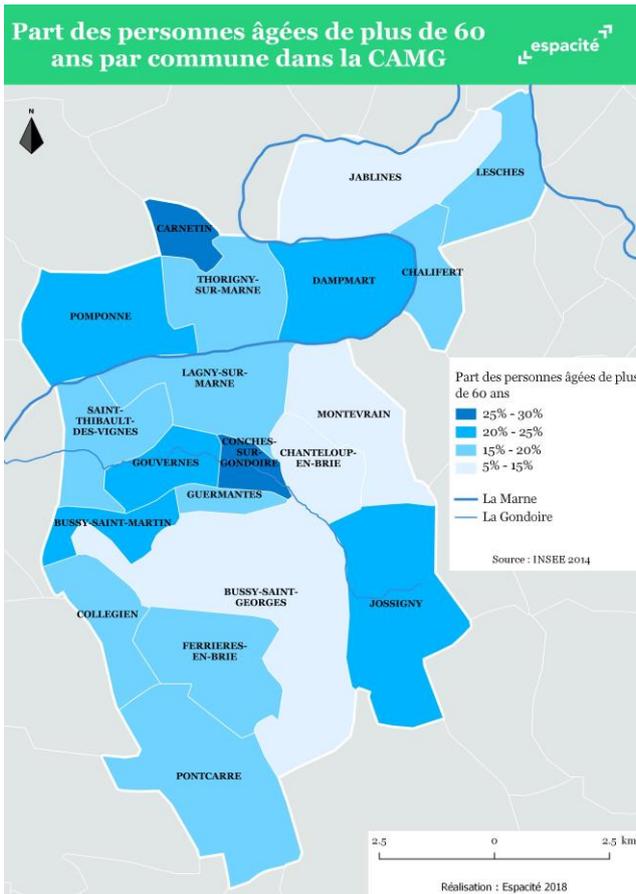
### ✓ Une population composée de familles avec enfants

**La population de la CAMG se répartit en deux groupes principaux :**

- Les **moins de 20 ans** qui représentent **27% de la population** (dans les moyennes départementales (28%) et les moyennes régionales (27%))
- Les **30 – 60 ans** qui représentent **21% de la population** de la CA Marne et Gondoire

Ces deux éléments particulièrement visibles sur la pyramide semblent indiquer que l'agglomération se caractérise par une population familiale. En revanche, on remarque une **sous-représentation des 20 – 30 ans**, qui semble indiquer un départ des jeunes en âge de faire des études ou de la première accession, qui se caractérise aussi par des ménages avec une épargne plus faible et à la recherche de petites typologies.

On pourra également noter **la part croissante des plus de 70 ans, traduisant un phénomène de vieillissement de la population.**



La structure de la pyramide des âges indique un besoin d'accompagnement des ménages en début de parcours résidentiel dans la période du PLH et pose également la question de la prise en charge des personnes âgées, et de l'adaptation des logements au vieillissement ou au handicap.

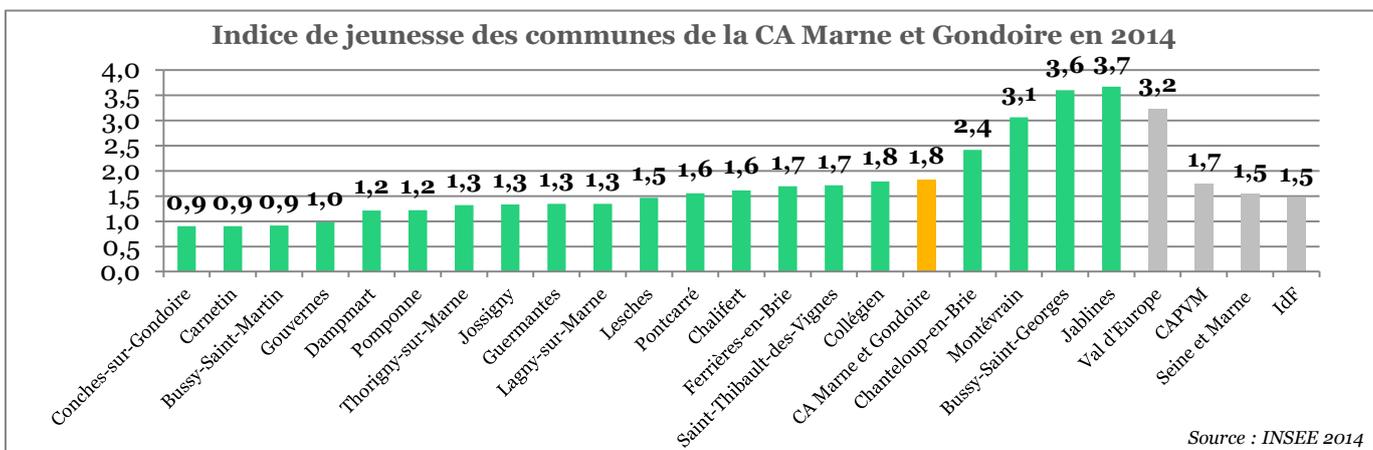
✓ **Des indices de jeunesse hétérogènes avec des communes vieillissantes**

Quatre communes se démarquent avec un **indice de jeunesse<sup>2</sup> très au-dessus des moyennes** (intercommunale, départementale et régionale) : **Chanteloup-en-Brie, Montévrain, Bussy-Saint-Georges et Jablines**. Ce sont des communes qui ont connu une forte croissance de population, à la faveur d'un solde migratoire très important, concomitamment au développement des villes nouvelles. Ainsi, si ce développement a pu attirer une population de familles avec enfant, il est important de relever qu'à Bussy-Saint-Georges comme à Montévrain la part des ménages avec famille est tout juste dans la moyenne ou bien inférieure à celle observée à

l'échelle de la CAMG. (69% pour Bussy-Saint-Martin, 56% à Montévrain et 69% sur la CAMG). La jeunesse de la population à Jablines et Chanteloup-en-Brie s'explique principalement en grande partie par la présence de ménages avec enfants (respectivement 78% et 80% ménages avec famille dont respectivement 63% et 60% de familles avec enfant(s)) alors qu'à Bussy-Saint-Georges et Montévrain, elle s'explique tant par la présence de familles que de jeunes ménages sans enfant en début de parcours résidentiel.

A l'inverse, des communes comme **Conches-sur-Gondoire, Carnetin, ou Bussy-Saint-Martin ont des indices de jeunesse légèrement inférieurs à 1**, indiquant une population vieillissante. Les plus de 60 ans y représentent plus de 20% de la population communale.

Ainsi, avec d'un côté des communes jeunes et familiales et de l'autre des communes soumises à un



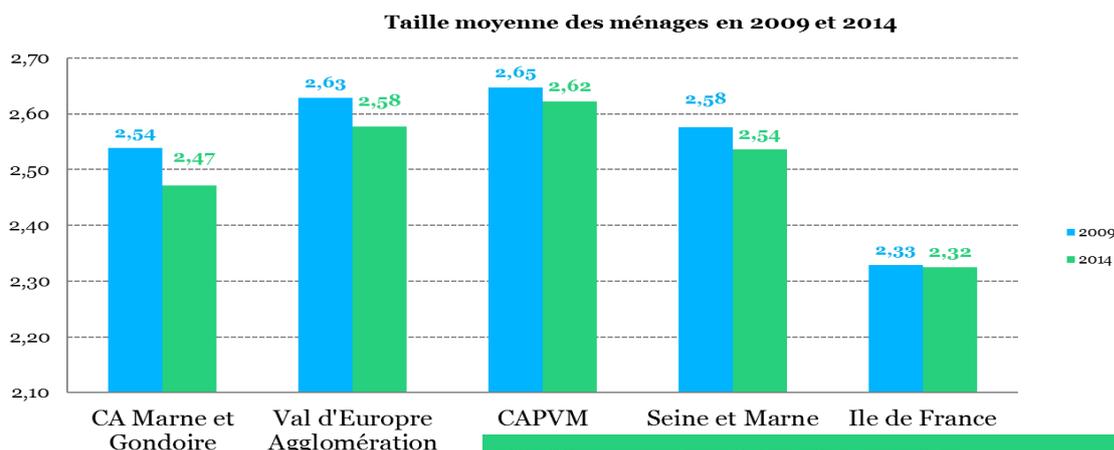
<sup>2</sup> *Indice de jeunesse est le ratio entre le nombre de personnes de moins de 20 ans et le nombre de personnes de plus de 60ans. Si le ratio est égal à 1, les deux populations sont équilibrées. Au-delà de ce ratio, le nombre de moins de 20 ans tend à augmenter et celui de plus de 60 ans à diminuer.*

vieillessement important de la population, les besoins en logements et équipements sont contrastés. Si dans les premières l'enjeu des équipements scolaires et le risque d'un déficit de petites typologies seront prégnants, dans la seconde l'adaptation du logement à la perte d'autonomie et la création d'établissements spécialisés médicalisés ou non seront un besoin de premier plan.

### 2.3. Taille des ménages

#### ✓ Une tendance à la diminution de la taille des ménages

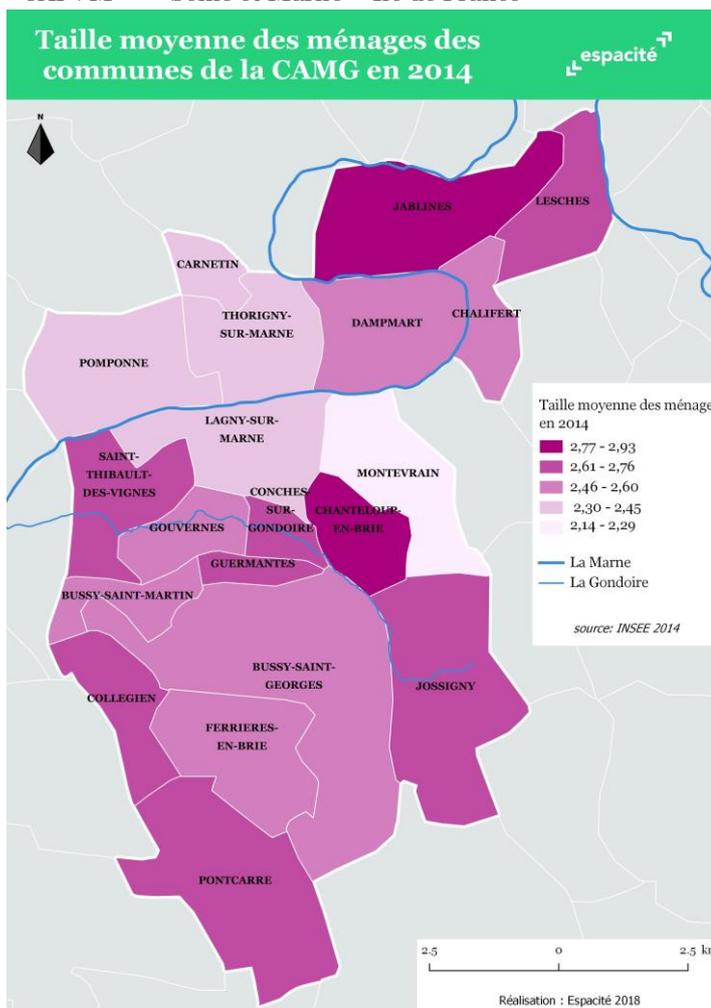
La taille moyenne des ménages, conformément aux tendances nationales, a diminué : **2,54** personnes



en 2009 contre **2,47** en 2014. Mais elle reste supérieure à la moyenne constatée à l'échelle de l'Ile-de-France (2,32 en 2014 contre 2,33 en 2013), en lien avec la composition des ménages majoritairement familiale.

Le desserrement des ménages soulève un enjeu majeur pour le logement puisqu'il engendre des **besoins en logements supplémentaires pour une population équivalente**. Ce phénomène, d'ordre national, s'explique par le vieillissement de la population, l'augmentation des séparations/divorces et les décohabitations. Cette nouvelle demande se cristallise sur les typologies intermédiaires (T2 ou T3) correspondant davantage aux besoins de familles monoparentales, jeunes décohabitants ou à des ménages d'une personne.

La part des ménages composés d'une personne a légèrement augmenté depuis 2009 dans l'intercommunalité (26,4% en 2009 contre 29,1%) alors que les couples avec ou sans enfant(s) ont légèrement diminué. L'augmentation de la part des ménages d'une personne peut être le signe du vieillissement de la population qui se traduit notamment par un veuvage plus fréquent.



Les familles monoparentales **sont en très légère augmentation** (9,4% en 2009 contre 10,6% en 2013). En 2014, la CAMG restait toutefois dans les moyennes départementale (10,7%) et régionale (10,5%). Les communes de **Chalifert et Lesches** se distinguent par des **taux de familles monoparentales particulièrement bas**, respectivement 5% et 3,3%. C'est à **Chanteloup-en-Brie** que le **taux est plus important** avec 12,6% de familles monoparentales.

Montévrain est la commune où la taille des ménages est la plus faible avec des ménages de 2,14 personnes en moyenne en 2014. C'est en effet la commune où la part de ménage d'une personne est la plus forte.

A l'inverse, **la taille des ménages à Chanteloup-en-Brie est la plus grande de la CAMG** avec en moyenne 2,93 personnes par ménage. Une tendance qui s'explique par la part très importante de familles (80% de ménages avec une famille dont 60% avec enfants) sur la commune, dont 33% de la population à moins de 20 ans.

Six communes ont vu leur taille moyenne de ménage augmenter : Dampmart (+0,9%), Gouvernes (+0,6%), Jossigny (+6,1%), Lagny-sur-Marne (1%), Pomponne (0,7%) et Pontcarré (2,1%). Elles ont attiré une part importante de ménages avec enfants. Jossigny se démarque particulièrement avec une hausse de 6,1%, voyant ses ménages passer de 2,58 personnes à 2,74 personnes entre 2009 en 6 ans.

## 2.4. Les prévisions démographiques : hypothèses d'évolution de la population selon l'INSEE

Selon l'étude réalisée en 2012 par l'Insee sur le vieillissement de la population à horizon 2030 en grande couronne parisienne, le taux de croissance annuel moyen de la population entre 2007 et 2030 serait de **0,71%** pour la Seine-et-Marne et de 0,39% à l'échelle de l'Ile-de-France. Selon les projections, cette évolution serait due au solde naturel (cf. tableau ci-dessous).

### ② Les départements franciliens doivent la croissance de leur population à leur excédent naturel

Département	Taux d'évolution annuel moyen 2007-2030 (%)	Dont dû :	
		au solde naturel (%)	au solde migratoire (%)
Paris	0,11	0,72	-0,61
Hauts-de-Seine	0,54	0,88	-0,33
Seine-Saint-Denis	0,37	1,15	-0,78
Val-de-Marne	0,39	0,84	-0,44
Seine-et-Marne	0,71	0,74	-0,03
Yvelines	0,36	0,68	-0,32
Essonne	0,43	0,78	-0,35
Val-d'Oise	0,38	0,91	-0,53
<b>Ile-de-France</b>	<b>0,39</b>	<b>0,83</b>	<b>-0,44</b>

Source : Insee, Omphale 2010

## 2.5. Synthèse : contexte démographique

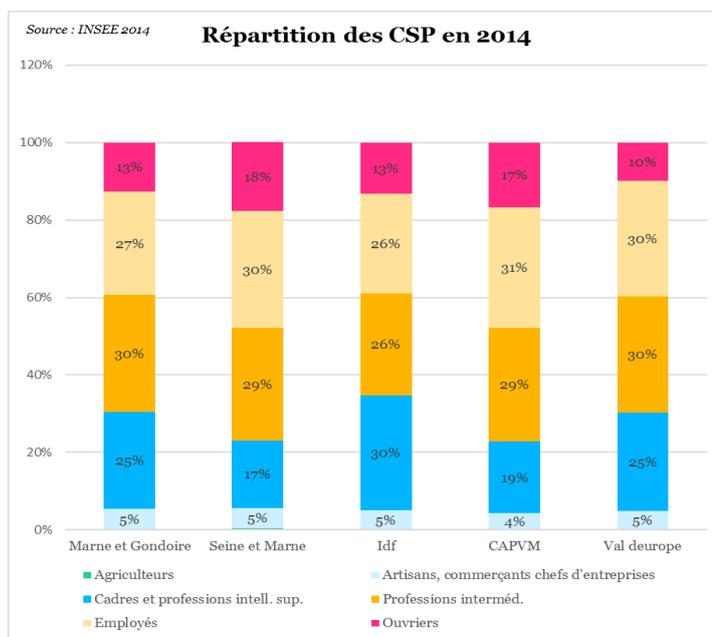
Forces	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Une population en croissance forte et continue</li> <li>▪ Un profil qui reste mixte d'un point de vue générationnel sur le territoire</li> <li>▪ Une bonne attractivité du territoire à l'échelle de l'intercommunalité mais aussi de la plupart des communes avec un solde migratoire positif</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Un dynamisme démographique concentré sur quelques communes notamment Bussy-Saint-Georges, Chanteloup-en-Brie et Montévrain</li> <li>▪ Une population entre 20 et 40 ans sous-représentée</li> <li>▪ Une tendance au vieillissement de la population dans une partie des communes</li> </ul>
Opportunités	Points de vigilance
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ L'arrivée d'une population familiale</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Accélération du vieillissement de la population</li> <li>▪ Poursuite du départ des jeunes ménages</li> </ul>
Enjeux	
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Favoriser les parcours résidentiels internes au territoire pour permettre aux jeunes ménages et primo-accédants de rester sur le territoire</li> <li>✓ Maintenir une mixité générationnelle au sein du territoire et également au sein de chaque commune, tout en répondant aux besoins spécifiques de chaque tranche d'âge en matière d'habitat et d'équipements</li> <li>✓ Favoriser l'attractivité des communes connaissant un taux de jeunes parmi les plus bas comme à Carnetin, Conches-sur-Gondoire ou Bussy-St-Martin</li> </ul>	

### 3. Contexte socio-économique : revenus, professions et catégories sociales

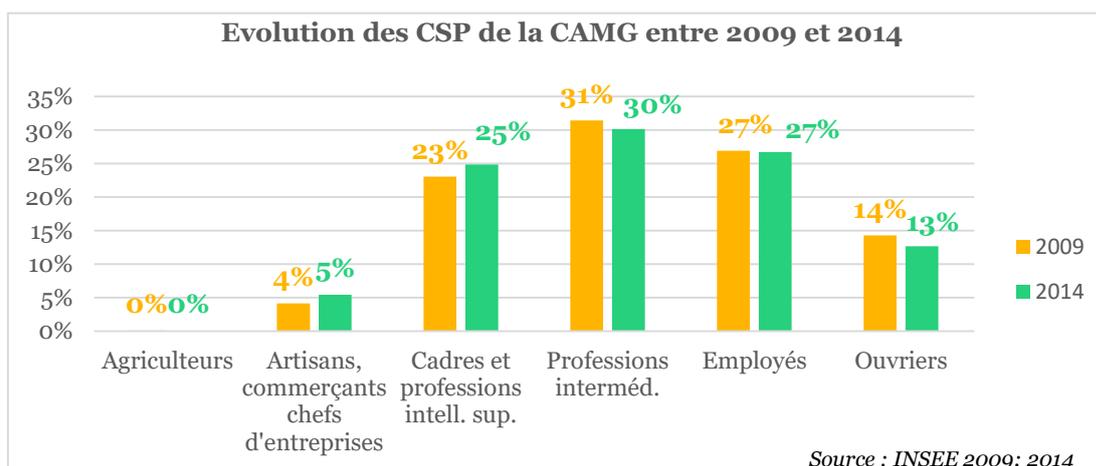
#### 3.1. Une tendance à l'accueil de ménages aisés et qualifiés

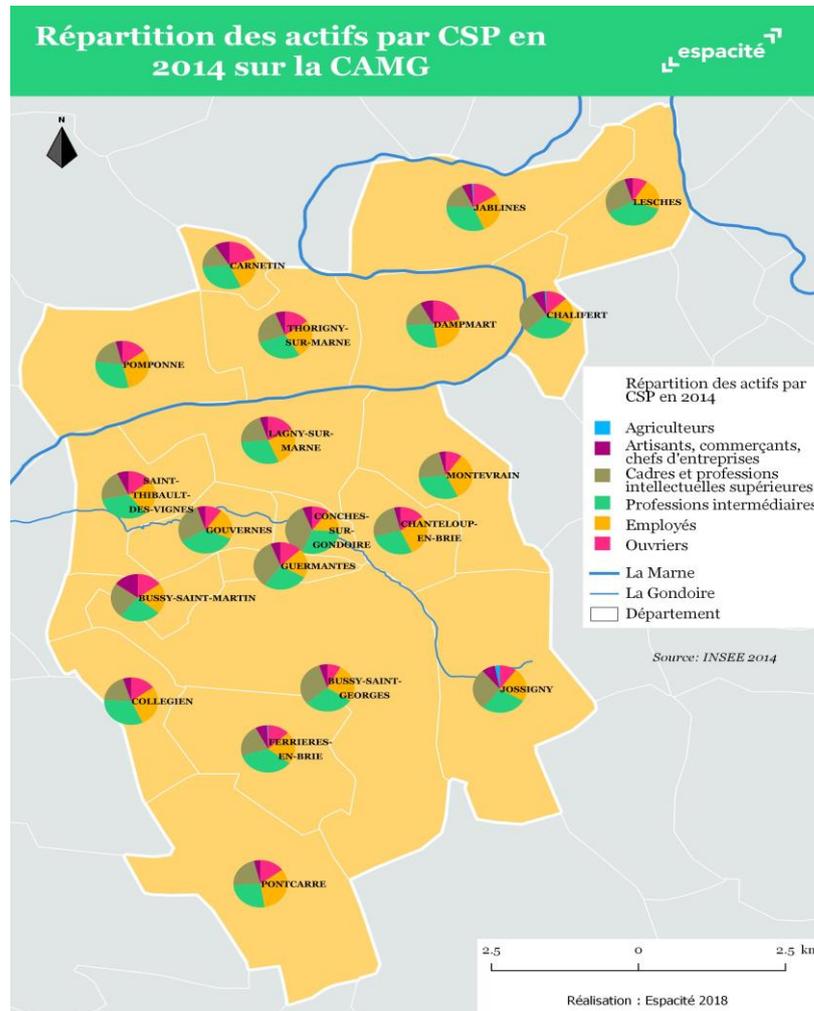
- ✓ **Un territoire où l'accueil des catégories socio-professionnelles (CSP) supérieures se renforce et où les catégories intermédiaires sont encore très présentes**

**Les professions intermédiaires représentent la part la plus importante des actifs de la CAMG.** Ils représentent 30% de la population. En revanche, il est intéressant de noter que la CAMG accueille une part plus importante de cadres et professions intellectuelles supérieures qu'à l'échelle du département. **Cette tendance à l'accueil des actifs des professions supérieures se confirme puisqu'entre 2009 et 2014,** la part des professions intermédiaires est à la baisse, d'un point, alors que la part des cadres et professions intellectuelles supérieures est à la hausse de 2 points tout comme les chefs d'entreprises, artisans et commerçants, qui connaissent une hausse d'un point.



L'ensemble des communes affiche **une répartition des CSP similaire** avec une part dominante de professions intermédiaires et en poids équivalent employés et cadres et professions intellectuelles supérieures.



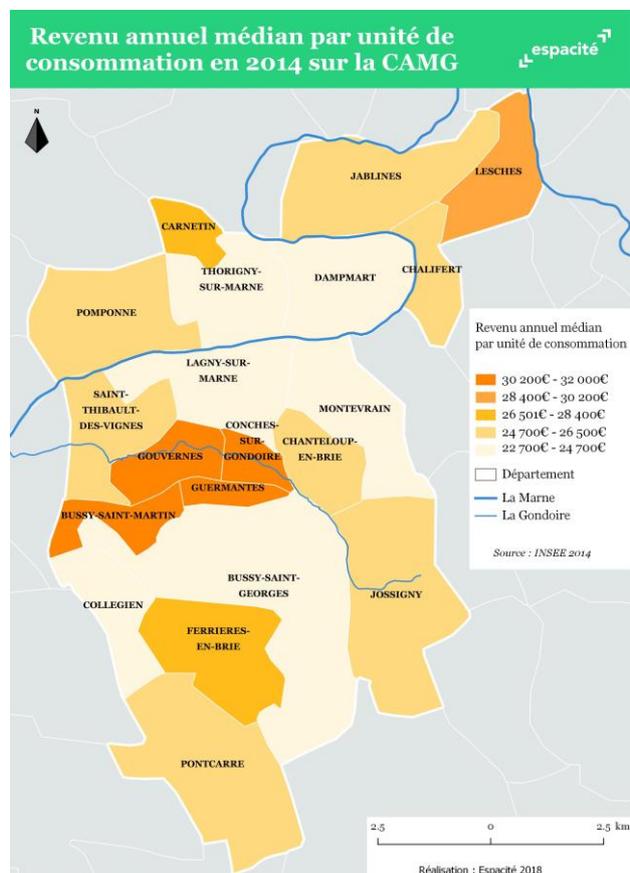


✓ **Des disparités dans une agglomération plutôt aisée par rapport aux moyennes régionale et départementale**

L'analyse des revenus médians par unité de consommation fait apparaître une spécialisation de **la CAMG dans l'accueil de ménages plutôt aisés. Le revenu médian à l'échelle de la CAMG s'élève à 25 263€** par unité de consommation, ce qui est supérieur aux revenus médians observés aux échelles de la Seine-et-Marne (22 191€) et de l'Ile-de-France (22 522€).

**Aucune commune de la CAMG n'affiche d'ailleurs un revenu médian inférieur aux moyennes régionale et départementale.**

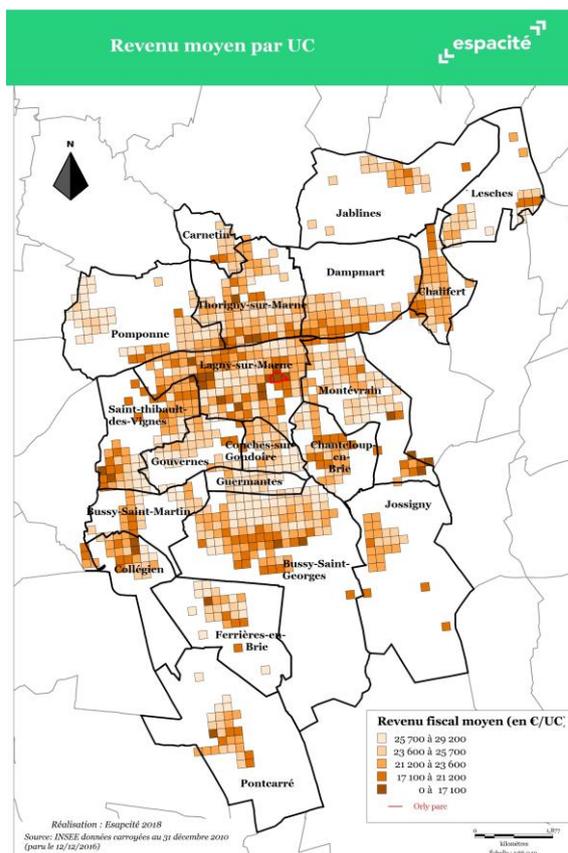
**Les ménages les plus aisés se concentrent sur les communes du centre de l'agglomération :** à Gournes (30 997€/UC), à Guermantes (31 985€/UC), à Conches-sur-Gondoire (30 403€/UC) et à Bussy-St-Martin (30 699€/UC). Ce sont en effet dans ces communes que l'on trouve la plus forte part de cadres et de professions



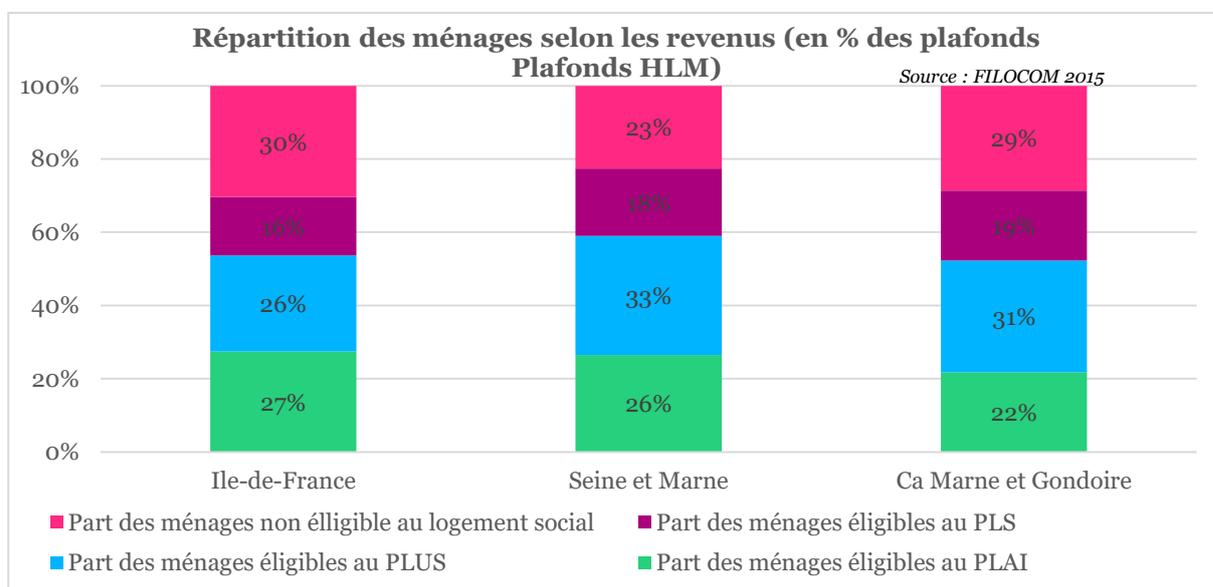
intellectuelles ou artisans et chefs d'entreprises avec respectivement (33%, 40%, 44% et 39%).

✓ **Mais un territoire qui présente aussi des secteurs plus modestes**

S'il apparaît une assez forte spécialisation des communes en matière de revenus de la population, des différences infra-communales sont également observables. En particulier, dans les communes de Lagny-sur-Marne, Collégien et Montévrain dont le revenu médian communal s'approche de la moyenne de la CAMG, il apparaît la forte spécialisation de quelques quartiers. A Lagny-sur-Marne, les quartiers d'Orly Parc (quartier prioritaire de la Politique de la Ville qui fait l'objet d'un contrat de ville signé le 30 juin 2015) et Rothschild affichent pour certains segments des revenus inférieurs à 17100€/UC en 2013. Ce sont deux quartiers composés majoritairement d'habitat collectif social. A Collégien, le secteur nord du centre-ville et le secteur limitrophe de Chessy et Serris à Montévrain connaissent le même niveau de spécialisation. Ainsi, ce sont des secteurs qui nécessiteront une attention particulière.



✓ **Une part de ménages fragiles plus faible qu'aux échelles départementale et régionale**



Dans Filocom, les plafonds de ressources du prêt locatif à usage social (PLUS) sont dénommés « plafonds HLM ». Les plafonds de ressources du prêt locatif social (PLS) et du prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) sont indexés sur ces plafonds PLUS, respectivement à raison de 130% et 60%, quelle que soit la composition des ménages.

La population de la CAMG comprend une part significative de ménages éligibles au PLAI (22%), mais néanmoins inférieure à ce qui s'observe en moyenne aux échelles de la Seine-et-Marne et de l'Ile-de-France. 53% des ménages de la CAMG sont éligibles au PLUS. Cette proportion est relativement stable dans le temps, puisqu'en 2011, ils représentaient 54% des ménages. Seule la commune de Montévrain

affiche une proportion de ménages éligibles au PLUS sensiblement supérieure à la moyenne intercommunale (56%).

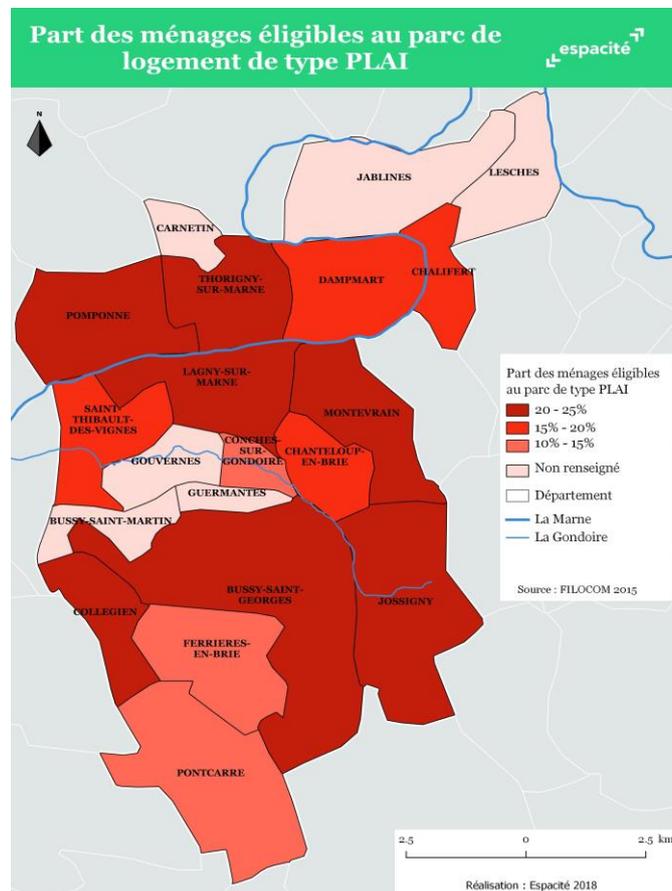
**Conches-sur-Gondoire est la commune accueillant le plus de ménages non éligibles au logement social** (c'est-à-dire dont les revenus dépassent 130% des plafonds HLM).

Enfin, on pourra noter la part importante des ménages éligibles au parc PLS dans la commune de Pontcarré (24% contre 19% à l'échelle intercommunale).

- ✓ **L'accueil des ménages précaires inégalement réparti et concentré dans le parc locatif.**

**L'accueil des ménages les plus fragiles est hétérogène entre les communes.** Tout d'abord, seules les communes de **Lagny-sur-Marne** et **Bussy-St-Georges** dépassent la moyenne intercommunale en accueillant respectivement **25% et 24% de ménages éligibles au parc de type PLAI**. A l'inverse les communes de Ferrières-en-Brie, Pontcarré et Conches-sur-Gondoire se démarquent par une forte sous-représentation des ménages éligibles au parc social de type PLAI.

L'analyse des données carroyées (INSEE 2013), permet-également de faire ressortir des disparités infra-communales. Les quartiers d'Orly Parc et Rothschild à Lagny-sur-Marne affichent un taux particulièrement élevé de ménages ayant des ressources inférieures au seuil de bas revenus. D'autres secteurs présentent des fragilités comme le secteur de Montévrain limitrophe avec Chessy et Serris ou le secteur sud-ouest de Saint-Thibault-des-Vignes. Dans une moindre mesure, quelques secteurs en bord de Marne à Dampmart, Lagny-sur-Marne ou Thorigny-sur-Marne peuvent présenter des fragilités avec un taux de ménages ayant des bas revenus entre 20 et 30%.



**Les ménages dont le niveau de revenus est sous les plafonds du PLAI se situent à 38% dans le parc locatif privé et 33% dans le parc locatif social, soit à 71% dans le parc locatif.** On remarquera notamment que 32% des locataires du parc privé et 50% des ménages du parc social ont des revenus inférieurs aux plafonds du PLAI. Ainsi, le parc social accueille mécaniquement une part plus importante de ménages fragiles. **Cependant, le parc privé de la CAMG présente également des fragilités.**

Les propriétaires occupants quant à eux représentent 27% des ménages dont les revenus sont inférieurs aux plafonds du PLAI.

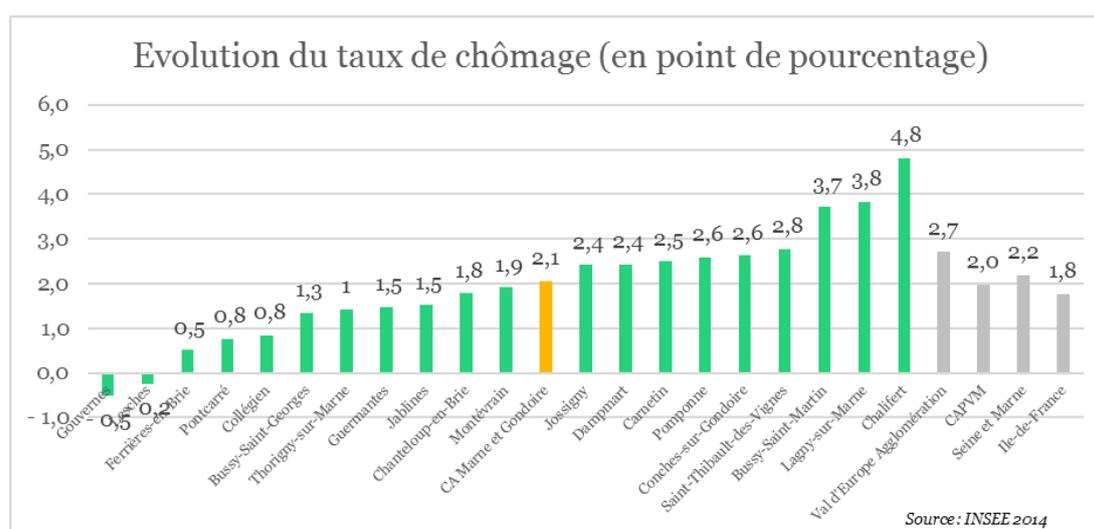
### 3.2. Habitat et marché de l'emploi

- ✓ Un taux de chômage inférieur à celui observé aux échelles régionale, départementale et nationale

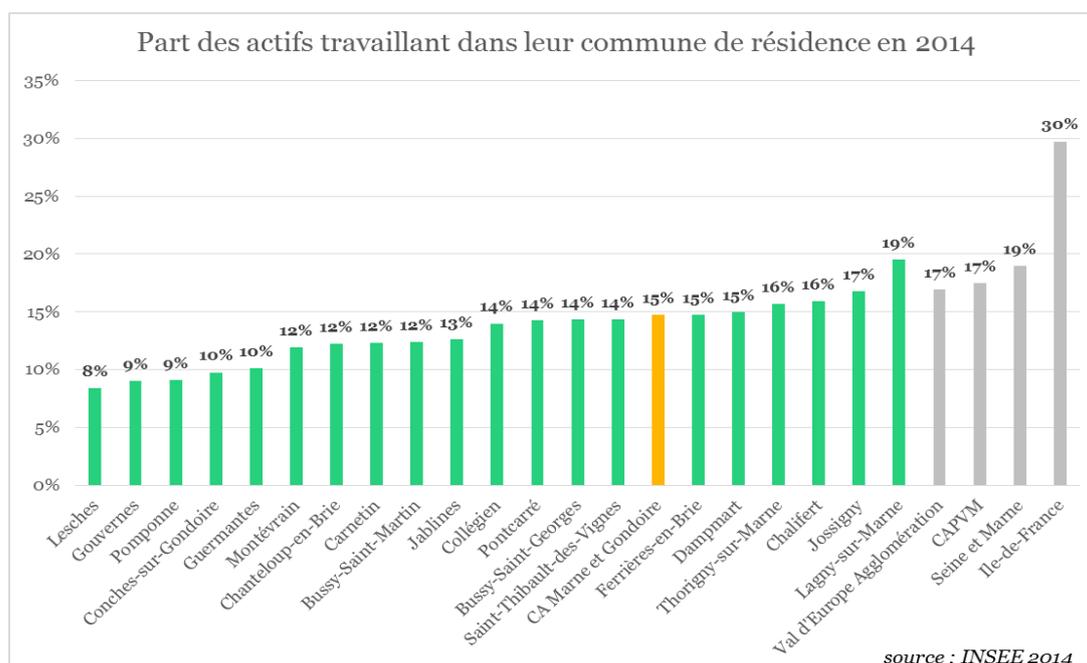
Communes	Taux de chômage 2009	Taux de chômage 2014
<b>Ile-de-France</b>	<b>11%</b>	<b>13%</b>
<b>Lagny-sur-Marne</b>	<b>8%</b>	<b>12%</b>
<b>Chalifert</b>	<b>7%</b>	<b>12%</b>
<b>Bussy-Saint-Martin</b>	<b>8%</b>	<b>11%</b>
<b>Saint-Thibault-des-Vignes</b>	<b>8%</b>	<b>11%</b>
<b>Collégien</b>	<b>10%</b>	<b>11%</b>
<b>Pomponne</b>	<b>8%</b>	<b>10%</b>
<b>Seine-et-Marne</b>	<b>9%</b>	<b>12%</b>
<b>Thorigny-sur-Marne</b>	<b>9%</b>	<b>10%</b>
<b>Bussy-Saint-Georges</b>	<b>8%</b>	<b>10%</b>
<b>CA Marne et Gondoire</b>	<b>8%</b>	<b>10%</b>
<b>Dampmart</b>	<b>7%</b>	<b>10%</b>
<b>Jossigny</b>	<b>7%</b>	<b>9%</b>
<b>Gouvernes</b>	<b>9%</b>	<b>9%</b>
<b>Conches-sur-Gondoire</b>	<b>6%</b>	<b>9%</b>
<b>Chanteloup-en-Brie</b>	<b>7%</b>	<b>9%</b>
<b>Montévrain</b>	<b>6%</b>	<b>8%</b>
<b>Guermantes</b>	<b>6%</b>	<b>8%</b>
<b>Jablins</b>	<b>6%</b>	<b>7%</b>
<b>Ferrières-en-Brie</b>	<b>6%</b>	<b>7%</b>
<b>Carnetin</b>	<b>4%</b>	<b>6%</b>
<b>Pontcarré</b>	<b>6%</b>	<b>6%</b>
<b>Lesches</b>	<b>6%</b>	<b>6%</b>
<b>Val d'Europe Agglomération</b>	<b>6%</b>	<b>9%</b>
<b>CAPVM</b>	<b>10%</b>	<b>12%</b>

Source : INSEE-RGP 2009, 2017

Le taux de chômage atteint 9,9% en 2014 à l'échelle de la CAMG contre 11,5% en Seine-et-Marne et 12,6% en Ile-de-France.



✓ **Des migrations pendulaires très importantes**



La mobilité quotidienne des actifs au sein de la CAMG est significative puisque seulement **15% des actifs travaillent dans leur commune de résidence**. Il apparaît que la **CAMG revêt une fonction principalement résidentielle** dans le département de la Seine-et-Marne et à l'échelle de l'Île-de-France.

Ainsi, les transports et les axes routiers sont essentiels pour la CAMG. Malgré les gares qui desservent notamment les communes de Bussy-St-Georges, Pomponne ou Thorigny-sur-Marne, la saturation des axes routiers, dans un territoire contraint par les éléments naturels devient un enjeu au regard de la croissance de la population active que connaît le territoire.

S'il est difficile en raison du secret statistique de tirer des conclusions chiffrées précises sur la destination des travailleurs de la CAMG, des tendances peuvent être observées. Il apparaît par exemple que **les flux principaux en 2014 se dirigent principalement vers le département de la Seine-et-Marne, notamment vers les pôles d'activités liés à l'aéroport Roissy-Charles de Gaulle et à Marne-La-Vallée mais aussi vers Paris** rendu accessible par de nombreuses aménités (transport en commun et autoroute) et enfin les autres communes de la CAMG qui abritent plusieurs pôles d'activité. Dans une moindre mesure, les flux se dirigent également vers la Seine-Saint-Denis.

### 3.3.Synthèse : contexte socio-économique

Forces	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Un taux de chômage relativement bas</li> <li>▪ Un territoire attractif pour des ménages exerçant des professions intermédiaires ou supérieures</li> <li>▪ Un territoire accueillant des ménages plutôt aisés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ L'accueil des ménages modestes cantonnés à certaines communes</li> <li>▪ Un territoire principalement résidentiel</li> </ul>
Opportunités	Points de vigilance
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Une économie résidentielle dynamique</li> <li>▪ Une volonté de rééquilibrage intercommunal</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Des migrations pendulaires importantes qui renforcent le caractère résidentiel du territoire</li> <li>▪ Une forte spécialisation de certaines communes et donc un risque de ségrégation socio-spatiale</li> <li>▪ Des ménages modestes répartis dans les parcs locatifs social et privé</li> <li>▪ Un taux de chômage en hausse sur l'agglomération</li> </ul>
Enjeux	
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Favoriser la mixité sociale au sein de la CAMG</li> <li>✓ Veiller à une répartition des ménages équilibrée pour éviter la saturation de certaines dessertes locales internes à la CAMG</li> </ul>	

## IV. PORTRAIT DU SECTEUR DE L'HABITAT DE LA CAMG

Cette partie du diagnostic repose sur le croisement entre :

- Une **analyse quantitative** s'appuyant sur les sources et bases de données suivantes : Filocom 2015, Recensement Général de la Population de l'INSEE (2014), Base Bien (2016), fichier Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) de l'ANAH (2013), fichier infra-communal d'aide au repérage des copropriétés fragiles de l'ANAH (2013), fichier des financements de logements locatifs sociaux entre 2006 et 2017, Inventaire SRU de la CAMG (2017).

*A la différence des données INSEE, Filocom permet de connaître le profil des ménages sur un segment du parc en particulier. Or il s'avère que le secret statistique qui garantit l'anonymat des données impacte certaines valeurs à l'échelle de la CAMG, notamment en matière de taille des ménages et d'âge de la personne de référence. En l'état des données disponibles, il n'est pas possible de décrire spécifiquement le profil des ménages du parc privé de la CAMG.*

- Une **analyse documentaire** fondée sur : les PLU des communes de la CAMG, le précédent PLH et son évaluation, les Schémas Départementaux, le SCoT et le Porter à connaissance de la DDT77.
- La **consultation d'acteurs** : entretiens avec les 20 communes, avec plusieurs agences immobilières du territoire, avec les principaux bailleurs sociaux et aménageurs.

### 1. Structure du parc de logements

#### 1.1. Un parc dominé par les propriétaires occupants en résidences principales

##### ✓ **Caractéristiques générales du parc**

Selon FILOCOM, en 2015, la CAMG possède un parc de **42 148 logements dont 91% de résidences principales**, soit 38 467 logements. Le taux de résidences secondaires est très faible : 2%, soit 975 logements. Les résidences secondaires sur le territoire sont en baisse. En 2011, elles représentaient 3% du parc. Le **taux de logements vacants s'élève à 6,5%, soit 2 706 logements. Cependant, à l'échelle de l'intercommunalité, la vacance a tendance à diminuer (7,1% des logements en 2011)**. La pression foncière étant très présente sur le territoire de la CAMG, les opérations d'acquisition-amélioration se sont multipliées.

Selon RPLS 2017, dans le parc social, le taux de vacance n'est que de 1,6%. Les problématiques de vacance se concentrent donc plus particulièrement sur le parc privé. Les entretiens avec les communes, notamment avec Lagny-sur-Marne, révèlent une problématique de vacance en centre-ville sur des logements locatifs privés.

	Parc Total	Logements vacants en 2015		Logements vacants en 2011		variation de la vacance
		Effectif	Part	Effectif	Part	
<b>Bussy-Saint-Georges</b>	11195	749	6,7%	639	6%	+ 0,3 points
<b>Bussy-Saint-Martin</b>	289	S		S		
<b>Carnetin</b>	220	S		24	11%	
<b>Chalifert</b>	566	51	9,0%	38	7%	+ 2 points
<b>Chanteloup-en-Brie</b>	1317	61	4,6%	37	4%	+ 0,2 points
<b>Collégien</b>	1286	S		S		
<b>Conches-sur-Gondoire</b>	679	21	3,1%	21	3%	- 0,1 points
<b>Dampmart</b>	1379	77	5,6%	83	6%	- 1 points
<b>Ferrières-en-Brie</b>	1445	115	8,0%	59	7%	+ 1 points
<b>Gouvernes</b>	502	35	7,0%	35	7%	- 0,3 points
<b>Guermantes</b>	469	S		S		
<b>Jablins</b>	259	16	6,2%	S		
<b>Jossigny</b>	279	22	7,9%	19	7%	+ 0,8 points
<b>Lagny-sur-Marne</b>	10198	752	7,4%	847	9%	- 1,4 points
<b>Lesches</b>	274	12	4,4%	14	5%	- 0,9 points
<b>Montévrain</b>	4824	323	6,7%	436	10%	- 3,3 points
<b>Pomponne</b>	1771	126	7,1%	112	7%	- 0,2 points
<b>Pontcarré</b>	887	58	6,5%	39	5%	+ 1,9 points
<b>Saint-Thibault-des-Vignes</b>	2457	117	4,8%	102	4%	+ 0,4 points
<b>Thorigny-sur-Marne</b>	4184	254	6,1%	282	7%	- 0,8 points
<b>CA Marne et Gondoire</b>	42148	2706	6,4%	2763	7,1%	- 0,7 points
<b>Ile-de-France</b>	5815892	450867	7,8%	453848	8%	+ 0,3 points
<b>Seine-et-Marne</b>	607276	45119	7,4%	41493	7%	+ 0,2 points
<i>Source : FILOCOM 2015</i>						
<i>S: Secret Statistiques</i>						

### ✓ Un territoire producteur de logements

La CAMG est marquée par une importante dynamique de création de logements. Entre 2011 et 2015, on compte 9% de logements supplémentaires sur le territoire, soit 6 points de plus que la moyenne départementale (3%) et 4 points de plus que la moyenne régionale (5%). Ce taux est tiré vers le haut par le fort développement des communes de Chanteloup-en-Brie (+58% soit +486 logements) et Ferrières-en-Brie (+67% soit +578 logements) entre 2011 et 2015. La poursuite du développement du secteur III de la ville nouvelle de Marne la Vallée, notamment sur les communes de Bussy-Saint-Georges (+12% soit +1170 logements) et Montévrain (+11% soit +481 logements) contribue également à cette hausse du parc, tout comme les communes de Pomponne (+16% soit +246 logements) et Lagny-sur-Marne (+5% soit +498 logements).

### ✓ Nature de logements

La CAMG se caractérise par une majorité de résidences principales en collectif (55%), la situant entre les moyennes départementale (42%) et régionale (73%). Cependant, la CAMG accueille une grande diversité de situations urbaines avec des communes mixtes dans lesquelles le parc collectif est très développé comme à Bussy-Saint-Georges (69% de résidences principales en collectif), à Lagny-sur-Marne (64%) ou à Montévrain (70%)<sup>3</sup> mais également des communes presque exclusivement pavillonnaires dans lesquelles les logements collectifs sont peu ou pas représentés comme à Bussy-Saint-Martin (8,3% de résidences principales en collectif), à Conches-sur-Gondoire (5,6%), à Guermantes (9,8%) ou à Lesches (0%)<sup>4</sup>.

<sup>3</sup> FILOCOM 2015

<sup>4</sup> INSEE 2014

### ✓ Statut d'occupation des logements

Le parc de logements de la CAMG se caractérise par la **prédominance de propriétaires occupants**. En 2014, 60% des résidences principales sont occupées par des propriétaires, selon l'INSEE, soit 23 859 ménages. Seules les communes de Montévrain, Lagny-sur-Marne et Bussy-Saint-Georges comptent moins de propriétaires occupants que la moyenne avec respectivement 43,8%, 56% et 54,5% des ménages (soit 1 992, 5 068 et 5 521 ménages). A l'inverse, les communes de Bussy-Saint-Martin, Conches-sur-Gondoire, Gouvernes, Guermantes et Pontcarré affichent toutes un taux de propriétaires supérieur à 80%. Enfin, des communes comme Collégien, Chanteloup-en-Brie ou encore Pomponne sont des communes majoritairement composées de propriétaires mais dans des proportions moindres. Ce sont des communes ayant une répartition mixte également dans la répartition entre locataires privés et HLM.

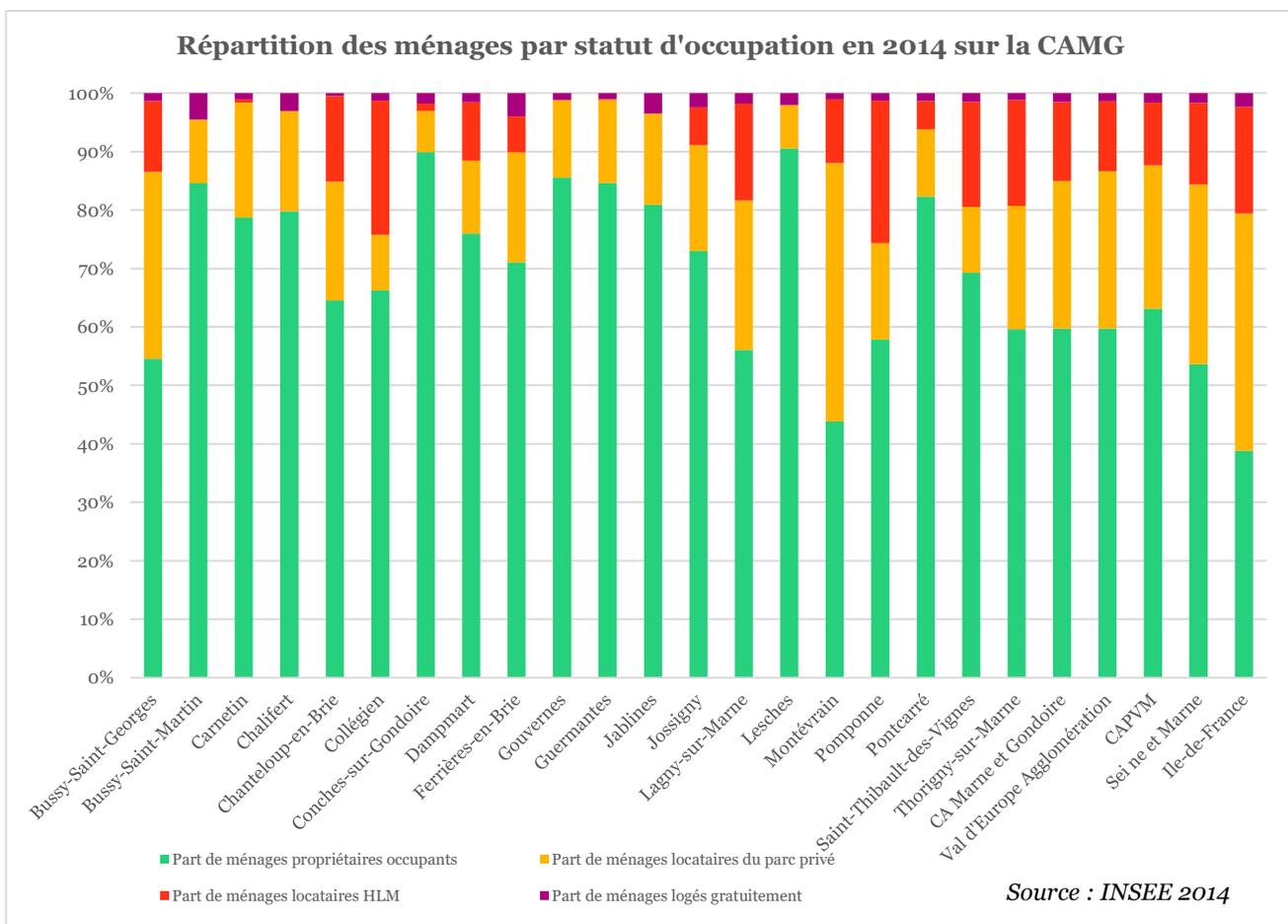
Statut d'occupation des résidences principales en 2014				
Echelle	Part de ménages propriétaires occupants	Part de ménages locataires du parc privé	Part de ménages locataires HLM	Part de ménages logés gratuitement
Montévrain	43,8%	44,2%	10,9%	1,1%
Ile-de-France	47,4%	49,7%	22,3%	2,9%
Bussy-St-Georges	54,5%	32,0%	12,1%	1,3%
Lagny-sur-Marne	56,0%	25,6%	16,6%	1,8%
Pomponne	57,8%	16,5%	24,4%	1,3%
<b>CA Marne et Gondoire</b>	<b>59,8%</b>	<b>25,2%</b>	<b>13,5%</b>	<b>1,5%</b>
Thorigny-sur-Marne	59,6%	21,1%	18,1%	1,2%
Seine-et-Marne	62,4%	35,7%	16,3%	1,9%
Chanteloup-en-Brie	64,5%	20,3%	14,7%	0,5%
Collégien	66,3%	9,5%	23,0%	1,3%
Saint-Thibault-des-Vignes	69,3%	11,3%	17,9%	1,5%
Ferrières-en-Brie	71,1%	18,8%	6,2%	4,0%
Jossigny	73,0%	18,1%	6,5%	2,4%
Dampmart	76,0%	12,5%	9,9%	1,6%
Carnetin	78,7%	19,7%	0,5%	1,1%
Chalifert	79,8%	17,1%	0,0%	3,1%
Jablins	81,0%	15,6%	0,0%	3,5%
Pontcarré	82,3%	11,5%	4,8%	1,3%
Bussy-St-Martin	84,6%	10,9%	0,0%	4,5%
Guermantes	84,7%	14,2%	0,2%	0,9%
Gouvernes	85,6%	13,3%	0,0%	1,1%
Conches-sur-Gondoire	90,0%	7,0%	1,3%	1,8%
Lesches	90,5%	7,4%	0,0%	2,1%
<b>Val d'Europe Agglomération</b>	<b>59,7%</b>	<b>26,9%</b>	<b>12,0%</b>	<b>1,4%</b>
<b>CAPVM</b>	<b>63,1%</b>	<b>24,6%</b>	<b>10,7%</b>	<b>1,6%</b>

Source : Insee RP2014

S'appuyant sur ce décalage ainsi que sur les éléments évoqués précédemment, il apparait trois profils de communes :

- Des communes de propriétaires marquées par un tissu pavillonnaire individuel et un poids démographique plus faible. Ce sont aussi des communes plus rurales et moins bien desservies en services et transports ;
  - o Bussy-St-Martin
  - o Carnetin
  - o Chalifert
  - o Conches-sur-Gondoire
  - o Gouvernes
  - o Guermantes
  - o Dampmart
  - o Jablins
  - o Jossigny
  - o Pontcarré

- Des communes dans lesquelles les propriétaires sont majoritaires mais dans des proportions moindres dans lesquelles le tissu pavillonnaire reste développé mais où l'offre est plus diversifiée ;
  - o Chanteloup-en-Brie
  - o Collégien
  - o Ferrières-en-Brie
  - o St-Thibault-des-Vignes
  - o Thorigny-sur-Marne
- Des communes à la répartition entre propriétaires et locataires plus équilibrée marquées par un parc collectif développé et une population plus nombreuse.
  - o Bussy-St-Georges
  - o Lagny-sur-Marne
  - o Montévrain
  - o Pomponne



De 2009 à 2011 on constate une **diminution de la part de propriétaires occupants de 3 points**. En parallèle **la part des locataires du parc privé et celle du parc HLM augmentent respectivement de 2,2 points et de 1,1 points**. Cette tendance peut s'expliquer notamment par le développement du parc locatif public, en réponse aux obligations de la loi SRU, mais également par le développement du parc locatif privé. A cette dynamique s'ajoute une volonté politique exprimée de diversifier l'offre afin de répondre aux besoins des ménages à toutes les étapes de leur parcours résidentiels, en développant par exemple, une offre pour les jeunes, en début de parcours résidentiel. Les communes de Chanteloup-en-Brie, Jossigny et Conches-sur-Gondoire voient en cette diversification **une opportunité de garder sur le territoire les jeunes décohabitants**. La

commune de Ferrières-en-Brie exprime également cette volonté en vue d'offrir une offre de logement pour la population étudiante grandissante sur la commune en raison de l'implantation de l'école de gastronomie inaugurée en 2015.

**Sur la même période, cette tendance est particulièrement marquée pour les communes de Chanteloup-en-Brie et Montévrain.** En effet, le taux de résidences principales occupées par des propriétaires à Chanteloup-en-Brie connaît une baisse de 16 points (soit -150 résidences principales occupées par des propriétaires occupants). A Montévrain, ce taux perd 19 points (soit -399 résidences principales occupées par des propriétaires). Dans le même temps, leurs taux de locataires privés gagnent, respectivement 9 et 14 points (+152 et +999 résidences principales occupées par des locataires du parc privé) et les locataires HLM en gagnent 7 et 5 (soit +112 et +300 résidences principales occupées par un locataire du parc HLM). Ce sont deux communes qui connaissent une importante dynamique de construction, et notamment de logements sociaux.

**Lagny-sur-Marne connaît cependant une hausse significative de son taux de propriétaires** (+4 points) à la faveur d'une baisse du taux de locataires privé et HLM. Comparativement, la commune de Lagny-sur-Marne possédait déjà un parc locatif important par rapport à des communes comme Chanteloup-en-Brie ou Montévrain. En effet, en 2009 selon l'INSEE, Lagny-sur-Marne comptait 27,7% de résidences principales occupées par des locataires du parc privé (contre 11,4% à Chanteloup et 29,8% à Montévrain) et 17,7% de résidences principales occupées par des locataires du parc social (contre 8% à Chanteloup-en-Brie et 5,5% à Montévrain). Ainsi, la commune de Lagny-sur-Marne connaît plus faiblement le phénomène de rattrapage sur le parc locatif. Les équilibres locataires-propriétaires bougent donc à la faveur des propriétaires.

**Les critères retenus pour le décompte des logements locatifs sociaux selon l'INSEE sont différents de ceux retenus pour l'inventaire SRU.**

**Définition INSEE :** « Les logements du secteur social sont : les logements appartenant à des organismes HLM (Habitation à loyer modéré) ou à d'autres bailleurs de logements sociaux (par exemple, logements détenus par les sociétés immobilières d'économie mixte- SEM) et qui sont soumis à la législation HLM pour la fixation de leur loyer ou les logements en dehors du champ des organismes de HLM mais pratiquant un loyer HLM »

**Définition inventaire SRU :** Ils correspondent aux logements définis par l'article 55 de la loi SRU :  
« 1° Les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré, (...)  
2° Les autres logements conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 351-2 et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources ; (...)  
4° Les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des logements-foyers dénommés résidences sociales, conventionnés  
5° (...) Les lits des logements-foyers et les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale et des centres d'accueil pour demandeurs d'asile sont pris en compte dans des conditions fixées par décret. (...)

[les logements sociaux] sont décomptés, pendant une période de cinq ans à l'expiration de la convention visée à l'article L. 351-2, les logements dont la convention est venue à échéance. »

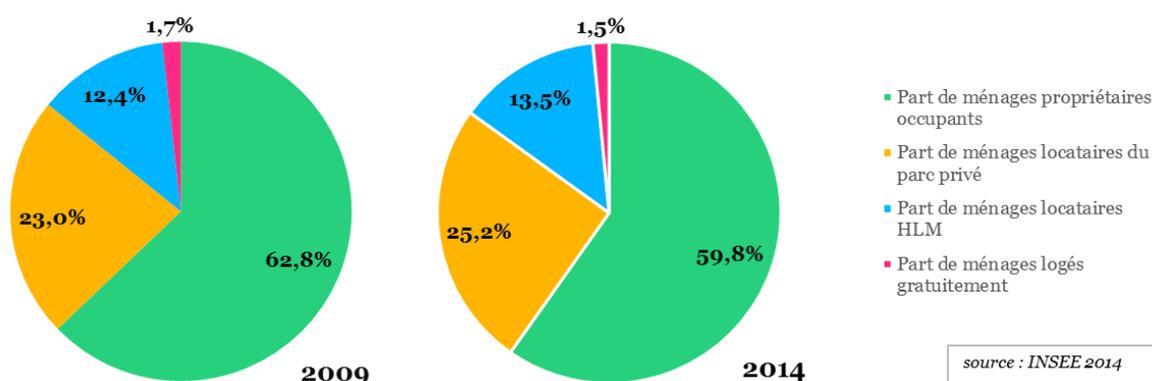
**Définition RPLS :** « Les organismes interrogés pour le répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux sont les organismes HLM, les sociétés d'économie mixte visées à l'article L.4811 du code de la construction et de l'habitation (CCH) (...) Ils déclarent l'ensemble des logements ordinaires, conventionnés ou non à l'APL, dont ils ont la pleine propriété ou sur lesquels ils ont un bail emphytéotique, à construction ou à réhabilitation, ou dont ils ont l'usufruit au 1er janvier de l'année de collecte ou au 1er janvier de l'année précédente. (...) Les logements foyers, les foyers de

travailleurs et les résidences sociales sont exclus du répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS) comme ils l'étaient de l'enquête sur le parc locatif social (EPLS).  
Les logements mis en service au 1er janvier de l'année de collecte sont pris en compte dans les résultats. »

	Logements locatifs sociaux selon l'inventaire SRU 01/01/2017	Logements locatifs sociaux selon RPLS 01/01/2017
<b>Bussy-Saint-Georges</b>	2188	1766
<b>Bussy-Saint-Martin</b>	Non soumis à la loi SRU	Pas de parc
<b>Carnetin</b>	Non soumis à la loi SRU	Pas de parc
<b>Chalifert</b>	Non soumis à la loi SRU	Pas de parc
<b>Chanteloup-en-Brie</b>	314	211
<b>Collégien</b>	271	294
<b>Conches-sur-Gondoire</b>	125	0
<b>Dampmart</b>	168	134
<b>Ferrières-en-Brie</b>	150	119
<b>Gouvernes</b>	Non soumis à la loi SRU	Pas de parc
<b>Guermantes</b>	Non soumis à la loi SRU	Pas de parc
<b>Jablins</b>	Non soumis à la loi SRU	Pas de parc
<b>Jossigny</b>	Non soumis à la loi SRU (16 logements)	16
<b>Lagny-sur-Marne</b>	1961	1738
<b>Lesches</b>	Nous soumis à la loi SRU	Pas de parc
<b>Montévrain</b>	945	655
<b>Pomponne</b>	464	464
<b>Pontcarré</b>	31 (données INSEE. Pas de données SRU pour cette commune qui n'était pas dans le champ d'application de la loi SRU au 01/01/17).	31
<b>Saint-Thibault-des-Vignes</b>	486	425
<b>Thorigny-sur-Marne</b>	896	932

▪ à l'échelle de la CAMG et selon l'INSEE, 13,5% des résidences principales sont occupées par des locataires du parc HLM, soit 5 388 ménages . La CAMG se trouve en-dessous des moyennes régionale et départementale (respectivement 22,3% et 16,3%).

Répartition des ménages par statut d'occupation

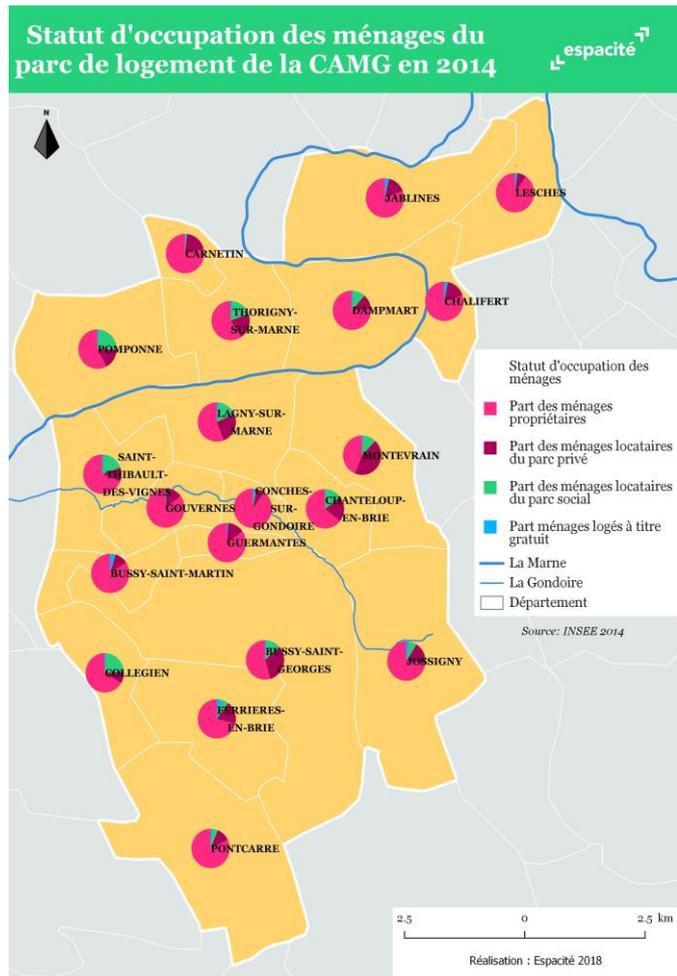


**Pomponne et Collégien sont les communes qui enregistrent le plus fort taux de locataires HLM avec 24,4% et 23% des résidences principales occupées par des locataires du parc social, soit 367 et 279 ménages. St-Thibault-des-Vignes, Thorigny-sur-Marne et Lagny-sur-Marne accueillent également une part importante de locataires du parc social (17,9%, 18,1% et 16,6% soit 405, 695 et 1 500 ménages). Les communes de Gouvernes, Jablins, Chalifert, Bussy-St-Martin ou encore Lesches, non soumises à la loi SRU, n'accueillent pas de locataires HLM. Malgré le fait qu'elles ne soient pas soumises à ces obligations, les communes de Jossigny, Gouvernes,**

Carnetin, Chalifert et Pontcarré émettent le souhait de participer à l'effort intercommunal de production de logements sociaux afin de respecter une forme de solidarité entre communes. Cependant, seule la commune de Jossigny a effectivement développé son parc social (16 logements).

**Les communes de Dampmart et Bussy-St-Georges connaissent également une hausse significative du taux de résidences principales occupées par des locataires HLM (+4 points et +3 points), portée par le développement du parc de logements sociaux.** Carnetin connaît de son côté une hausse significative de son taux de locataires du parc privé.

A l'inverse, dans certaines communes, la part des propriétaires reste stable, comme à Bussy-Saint-Martin, Chalifert, Gouvernes, Guermantes, Jossigny, Lesches et Saint-Thibault-des-Vignes. Les communes de Gouvernes, Guermantes, Jossigny, Lesches et Saint-Thibault-des-Vignes connaissent en parallèle une baisse de la part de locataires.



▪ **25,2% des résidences principales sur l'agglomération sont occupées par des locataires du parc privé, soit 10 079 ménages en 2014 (dans la moyenne des EPCI voisins : Val d'Europe Agglomération à 26,9% et CAPVM à 24,6%, et nettement en-dessous des moyennes départementale (35,7) et régionale (49,7%)).**

## 1.2. Un parc récent à l'échelle de la CAMG mais une grande diversité de situations selon les communes

- ✓ **En moyenne un parc récent mais qui cache de l'habitat ancien dégradé dans certaines communes**

Selon FILOCOM 2015, la part de logements récents (après 2000) est très importante au sein de la CAMG : **37% des logements ont été construits depuis 1999**. 13% des logements ont été construits avant 1948. A titre comparatif, en Ile-de-France, seulement 13% des logements datent d'après 2000 et seulement 19% en Seine-et-Marne. A l'inverse, 31% des logements franciliens ont été construits avant 1948 et 31% des logements seine-et-marnais.

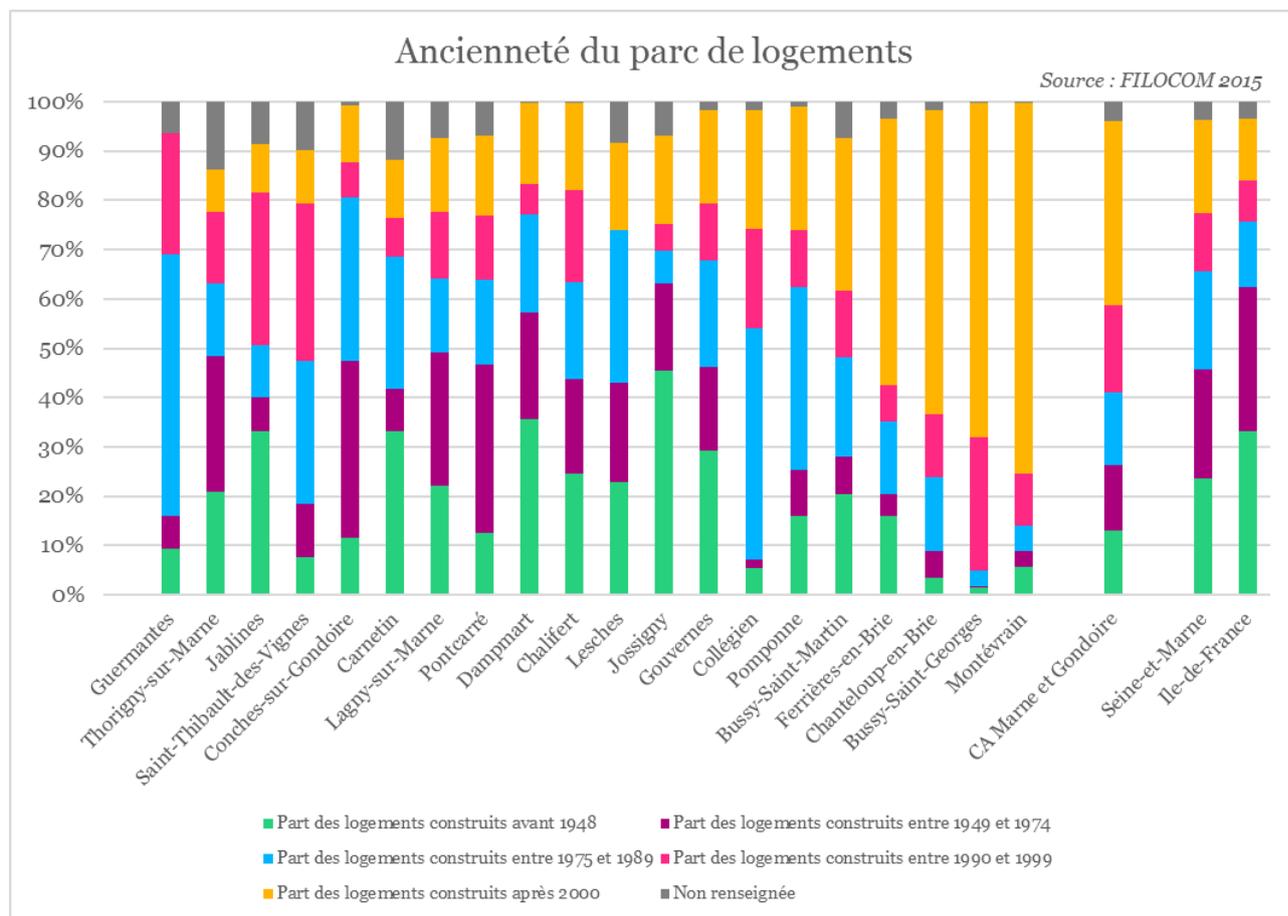
Cependant, on peut identifier trois groupes de communes :

▪ **Montevrain, Bussy-Saint-Georges, Chanteloup-en-Brie et Ferrières-en-Brie sont des communes dont le parc est particulièrement récent.** Les logements construits après 1999 représentent respectivement 75%, 68%, 61% et 54% du parc communal. Ce parc récent s'explique par le développement de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée.

▪ **Jablines, Carnetin, Dampmart, Jossigny et Gouvernes se caractérisent par une part très importante de leur parc construit avant 1948,** respectivement 33%, 33%, 36%, 46%

et 29%. Elles ont connu une plus faible dynamique de construction. Ainsi, le cœur villageois historique représente une part très importante du parc total. **Ce sont des communes sur lesquelles les enjeux de l'habitat ancien dégradé comme les rénovations énergétiques peuvent se poser.** Si les entretiens pointent peu cette problématique en raison de la capacité des propriétaires occupants à entretenir leur bien, **les situations d'habitat privé dégradé ne doivent pas être minimisées.** Dampmart rappelle que de par son âge, le parc de la commune peut nécessiter des réhabilitations lourdes et coûteuses pour lesquelles il est difficile de trouver des partenaires. De même, la structure pavillonnaire du parc peut entraîner un phénomène de division pavillonnaire s'accompagnant parfois de situations d'insalubrité.

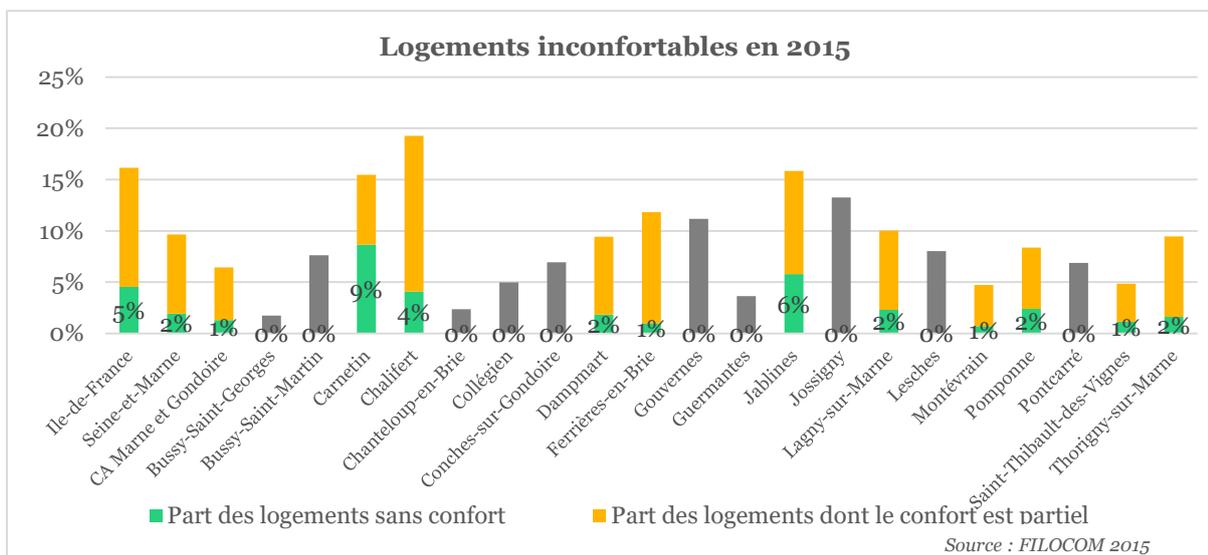
- **Les autres communes possèdent un parc majoritairement construit entre 1949 et 1999, avec une répartition plus équilibrée.** On remarquera tout de même que les communes de Lagny-sur-Marne, Thorigny-sur-Marne, Conches-sur-Gondoire et Pontcarré possèdent respectivement 27%, 27%, 36% et 34% de logements construits avant 1974. **C'est un parc sur lequel l'enjeu de précarité énergétique se pose tout particulièrement.** De même, il peut y être observé de l'habitat dégradé. Si la plupart des communes révèlent des cas ponctuels d'insalubrité, Lagny-sur-Marne, de Thorigny-sur-Marne ou de Collégien avouent faire face à une problématique grandissante et sollicite un appui technique renforcé pour gérer ces cas.



✓ **Confort du parc**

En 2015, on compte **548 logements sans confort**<sup>5</sup> à l'échelle de la CAMG soit 1% du parc de logements. .

**Le nombre de logements en confort partiel atteint les 2 165 logements pour la CAMG** (soit 5% du parc). Chalifert, de Ferrières-en-Brie et de Jablines enregistrent 15%, 11% et 10% de leur parc de logements en confort partiel. Ce sont également des communes marquées par un parc construit avant 1974 important.



**1.3 Un parc de logements en inadéquation partielle avec la taille des ménages**

✓ **Un parc de logements mixtes avec des communes très pavillonnaires**

Nature des résidences principales en 2014			
Communes	Logements en individuel	Logements en collectifs	Autres ou non renseigné
<b>Lesches</b>	99,6%	0,0%	0,4%
<b>Conches-sur-Gondoire</b>	94,3%	5,6%	0,2%
<b>Bussy-Saint-Martin</b>	91,7%	8,3%	0,0%
<b>Guermantes</b>	90,2%	9,8%	0,0%
<b>Gouvernes</b>	89,7%	10,1%	0,2%
<b>Jablines</b>	89,6%	10,0%	0,4%
<b>Jossigny</b>	86,3%	12,9%	0,8%
<b>Chalifert</b>	84,3%	14,1%	1,6%
<b>Carnetin</b>	83,0%	16,5%	0,5%
<b>Dampmart</b>	78,6%	20,6%	0,8%
<b>Pontcarré</b>	73,6%	26,3%	0,1%
<b>Collégien</b>	70,7%	29,2%	0,2%
<b>Ferrières-en-Brie</b>	69,4%	30,2%	0,5%
<b>Saint-Thibault-des-Vignes</b>	64,6%	33,2%	2,2%
<b>Chanteloup-en-Brie</b>	63,6%	36,2%	0,2%
<b>Pomponne</b>	54,2%	45,7%	0,1%

<sup>5</sup> Selon la base de données FILOCOM, un logement « sans confort » correspond à un logement ne comportant ni baignoire, ni douche, ni WC\*.

Un logement « tout confort » est un logement disposant d'une baignoire ou d'une douche, de WC\* et de chauffage central.

Un logement « confort partiel » regroupe toutes les autres possibilités.

\* WC affecté au logement, intérieur ou sur la parcelle (les WC communs à plusieurs logements sont donc exclus).

Thorigny-sur-Marne	50,6%	48,8%	0,5%
Lagny-sur-Marne	38,1%	60,1%	1,7%
Bussy-Saint-Georges	32,0%	66,3%	1,7%
Montévrain	29,1%	66,7%	4,2%
<b>CA Marne et Gondoire</b>	<b>47,5%</b>	<b>50,9%</b>	<b>1,6%</b>
Seine et marne	59,1%	39,9%	1,1%
Ile-de-France	27,5%	71,0%	1,5%

Sources : Insee, RP2014

**La CAMG se caractérise par un parc de logements mixte entre habitat individuel et habitat collectif.** Cependant, cette moyenne masque des différences communales. **Exceptions faites de Thorigny-sur-Marne et Pomponne, qui ont des parcs équilibrés, toutes les autres communes affichent une spécialisation pour le logement individuel ou collectif.**

**Seules les trois communes les plus peuplées, Lagny-sur-Marne, Bussy-Saint-Georges et Montévrain, possède 60% ou plus de leur parc en collectif.** Des communes comme Lesches, Conches-sur-Gondoire, Bussy-Saint-Martin affichant un parc à plus de 90% en individuel.

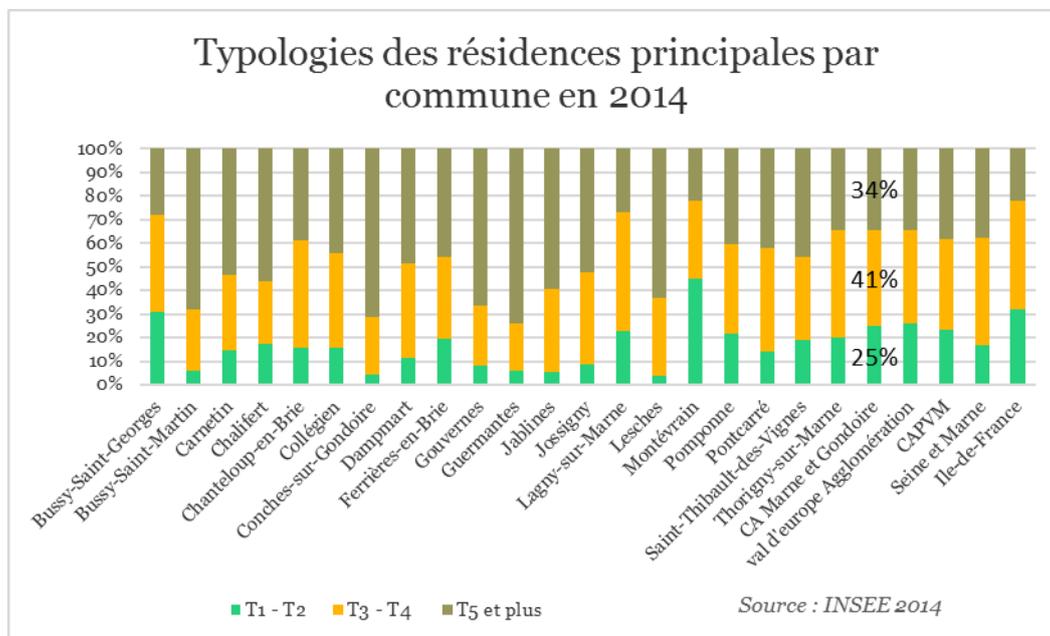
Si on met cette donnée en relation avec le statut d'occupation et l'âge du parc (cf. parties précédentes), il apparaît que ces communes très pavillonnaires se caractérisent aussi par un parc plus ancien et largement détenu par des propriétaires occupants. Ce parc soulève un enjeu d'entretien et d'adéquation entre ménages et logements. Bien que les entretiens avec les communes attestent que globalement les propriétaires sur ces communes possèdent les capacités d'entretenir leurs biens, des cas d'habitat ancien dégradé sont mentionnés.

#### ✓ Un parc de logements de taille intermédiaire voire de grands logements

Communes	T1 - T2	T3 - T4	T5 et plus
Guermantes	6%	20%	74%
Conches-sur-Gondoire	4%	25%	71%
Bussy-Saint-Martin	6%	26%	68%
Gouvernes	8%	26%	66%
Lesches	4%	33%	63%
Jablins	6%	35%	59%
Chalifert	17%	27%	56%
Carnetin	15%	32%	53%
Jossigny	8%	39%	52%
Dampmart	12%	40%	49%
Saint-Thibault-des-Vignes	19%	35%	46%
Ferrières-en-Brie	19%	35%	46%
Collégien	16%	40%	44%
Pontcarré	14%	44%	42%
Pomponne	22%	38%	40%
Chanteloup-en-Brie	16%	45%	39%
Thorigny-sur-Marne	20%	46%	34%
<b>CA Marne et Gondoire</b>	<b>25%</b>	<b>41%</b>	<b>34%</b>
Bussy-Saint-Georges	31%	41%	28%
Lagny-sur-Marne	23%	50%	27%
Montévrain	45%	33%	22%

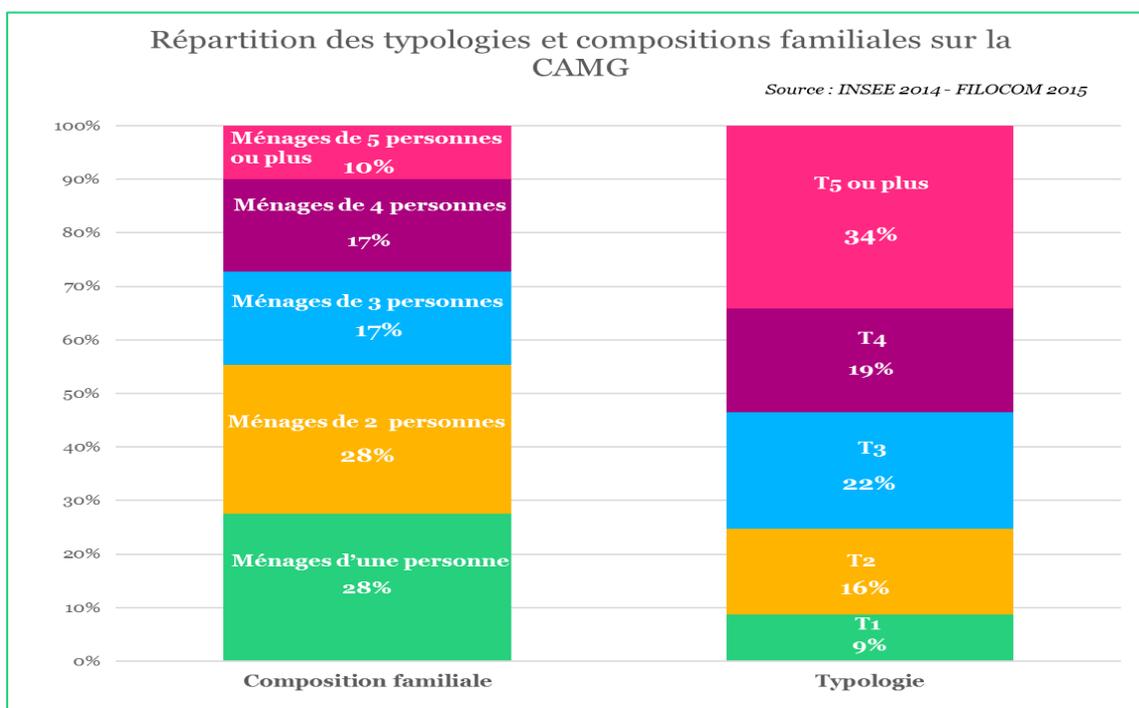
Les logements de l'agglomération sont globalement de taille moyenne à grande. **Seul 9% du parc est constitué de logements d'une pièce.** Seul Montévrain affiche un taux de logements de 1 pièce supérieure à la moyenne, avec 22% de T1.

Entre 2009 et 2014, la part des logements d'une pièce, tout comme la part des logements de 2 ou 3 pièces sont à la hausse (respectivement, +2 points, +1 point et +1 point). En parallèle, les parts que représentent les logements de 4 pièces et 5 pièces sont à la baisse (-1 point et -3 points). Cependant, les logements moyens et grands restent la composante majoritaire du parc. Ainsi, plus de la moitié (53%) des résidences possèdent 4 pièces ou plus.



A l'échelle des communes :

- **A Montévrain, les petites typologies sont plus fortement représentées. De même à Bussy-Saint-Georges, Lagny-sur-Marne, Pomponne et Thorigny-sur-Marne.** Cette tendance correspond globalement aux tailles des ménages. En effet, dans ces communes, plus de la moitié des ménages sont composés de 1 ou 2 personnes.
- **A Bussy-Saint-Georges, Chanteloup-en-Brie, Lagny-sur-Marne et Thorigny-sur-Marne, les logements de taille moyenne (T3 et T4) représentent la part la plus importante du parc.** Ce sont des communes qui ont connu une dynamique de construction récente attirant des ménages composés de jeunes couples avec enfants se portant sur des typologies intermédiaires.
- Les autres communes **se caractérisent par une sur-représentation des logements de 5 pièces ou plus.** Cette représentation s'explique aussi par le tissu de maisons anciennes,



**donc de grande taille pour une partie importante, qui compose le parc de ces communes. Pourtant dans ces communes, la part des ménages de 5 personnes ou plus ne dépasse jamais les 20% et celle des ménages de 4 personnes représentent rarement plus de 20%. On peut y voir le résultat du vieillissement des générations de familles arrivées dans les années 1970/80 et dont les enfants ont quitté le foyer.** Les parents, malgré l'inadéquation entre la composition familiale actuelle et le logement, restent dans leur résidence principale dont ils sont majoritairement propriétaires. Cependant, au moment du passage à la retraite et de la baisse de ressources qui l'accompagne, ceci peut parfois devenir une problématique, surtout lorsque le parc est peu diversifié et la population vieillissante.

**Ce manque d'offre de T1 et T2 peut expliquer en partie, dans la pyramide des âges le décrochage de population entre 20 et 35 ans** (cf. Partie II), une tranche d'âge qui correspond à des jeunes décohabitants en début de parcours résidentiel principalement en demande de petites typologies globalement plus abordables. Ce déficit d'offre n'encourage pas les jeunes du territoire à s'y maintenir. L'entretien avec la commune de Conches-sur-Gondoire corrobore cette analyse (en y combinant l'insuffisance de transports, également perçue comme un des facteurs du départ des jeunes). Ainsi, le manque d'offre et la sous-représentation des jeunes de 18 à 30 sont corrélés mais ne peuvent être analysés indépendamment des besoins et souhaits en logements des jeunes ménages.

La tendance de la CAMG à avoir de grands logements laisse apparaître une théorique **inadéquation entre la taille des logements et la taille moyenne des ménages** (2,47 personnes par ménage en moyenne en 2014 sur l'agglomération), à la baisse ces dernières années. Ce déséquilibre est particulièrement observable dans les communes où les logements grands sont surreprésentés, qui connaissent aussi un effet de génération : les ménages arrivés dans les années 70-90 ont vu leurs enfants partir et se retrouvent en sous-occupation dans leur logement. **Ainsi, au-delà des choix des ménages, le déséquilibre population/logement sur les grandes typologies interroge la capacité du territoire à adapter son parc de logements dans les années à venir.** Cette adaptation doit permettre aux ménages seniors de trouver des opportunités adaptées à leur nouvelle situation (perte relative d'autonomie rendant plus difficile l'entretien des habitations et des grands terrains, difficulté dans les escaliers et abandon des étages, baisse de ressources, etc.), libérant ainsi des logements de grande taille pouvant attirer des familles.

- ✓ **Une inadéquation entre les logements et les ménages sur les petites et grandes typologies**

**L'indice d'occupation théorique** : rapport entre le nombre de ménages et leur composition et le volume de logements pouvant leur correspondre : un indice de 1 étant la situation optimale. Mais il convient d'analyser avec précaution cet indicateur, puisque la correspondance entre la taille des ménages et la taille des logements n'est pas automatique et les choix des ménages ne se portent pas nécessairement vers un logement qui correspond au nombre de personnes formant le ménage.

<b>Indice d'occupation des communes de la CAMG en 2015</b>			
	T1-T2	T3-T4	T5 et plus
Bussy-Saint-Georges	1,24	0,81	0,5
Bussy-saint-Martin	n.r.	0,96	n.r.
Carnetin	2,67	0,74	n.r.
Chalifert	1,65	0,82	0,2
Chanteloup-en-Brie	2,53	0,84	0,4
Collégien	2,76	0,81	0,3
Conches-sur-Gondoire	6,06	1,14	0,1
Dampmart	2,92	0,70	0,3
Ferrières-en-Brie	1,59	0,73	0,2
Gouvernes	3,65	0,79	0,2
Guermantes	5,83	1,54	n.r.
Jablins	n.r.	0,96	n.r.
Jossigny	2,96	0,70	0,2

Lagny-sur-Marne	1,81	0,52	0,4
Lesches	n.r.	0,99	n.r.
Montévrain	1,23	0,73	0,3
Pomponne	1,95	0,67	0,2
Pontcarré	2,54	0,77	0,2
Saint-Thibault-des-Vignes	1,96	0,98	0,3
Thorigny-sur-Marne	2,36	0,61	0,3
<b>CA Marne et Gondoire</b>			
Nombre de logements	12340	18417	11391
Ménages dont la composition correspond à ce type de logement	20876	13079	3771
<b>Indice d'occupation</b>	<b>1,69</b>	<b>0,71</b>	<b>0,3</b>
Ile-de-France	1,42	0,52	0,5
Seine et Marne	2,22	0,61	0,3

Source : FILOCOM 2015

**Le calcul de l'indice d'occupation théorique, permet de mettre en relief la faible disponibilité des petits logements** mais aussi une suroffre de logements de grande taille.

On observe **une tension significative sur les petits logements** : pour un logement de type T1 ou T2 disponible, il y a au sein de la CAMG 1,69 ménages dont la structure familiale correspond à la taille du logement. A l'inverse, pour 1 logement de plus de 5 pièces, c'est 0,3 famille correspondante. De même, pour les ménages de taille intermédiaire, c'est moins d'une famille « compatible » pour un logement de type T3 ou T4.

Cette tendance est observable sur l'ensemble des communes, dans des proportions variables.

- **Sur l'ensemble des communes, la tension sur les T1 et T2 est particulièrement forte**, tout particulièrement sur les communes de Guermantes (5,83), Gouvernes (3,65), Conches-sur-Gondoire (6,06), ou dans une moindre mesure à Thorigny-sur-Marne (2,36), Pontcarré (2,54), Jossigny (2,96), Dampmart (2,92), Collégien (2,76), Chanteloup-en-Brie (2,53) ou Carnetin (2,67).

Selon les communes, l'indice d'occupation sur les T1-T2 élevé peut résulter de plusieurs phénomènes. Sur les petites communes dont le parc de logement est fortement pavillonnaire avec des logements de grande taille, un vieillissement de la population, entraînant des décohabitations et des veuvages, peut se traduire par un **relâchement sur les grandes typologies. Ce phénomène s'accompagne du souhait des ménages et des politiques successives de permettre le maintien à domicile des ménages, qui peut entraîner une sous-occupation des logements.** Par ailleurs, selon les variations de prix de l'immobilier, une part des ménages peut privilégier des logements plus grands et excentrés s'ils sont plus abordables. De même, les entretiens avec les agents immobiliers révèlent que les ménages arrivant sur le territoire sont en recherche de grandes typologies pour des projets d'agrandissement de famille.

Ces phénomènes peuvent permettre de nuancer l'inadéquation théorique principalement sur les petites communes pavillonnaires et moins directement desservies, mais ne suffisent pas à la réduire à l'échelle de la CAMG.

**Ce déficit de petites typologies questionne notamment la capacité du territoire à accueillir des ménages en début de parcours résidentiel ou avec des ressources financières moins importantes.** Dans le cas de la CAMG, il risque aussi d'accroître la difficulté à retenir les jeunes ménages décohabitant faute d'offre adéquate.

- **Pour la plupart des communes, l'indice d'occupation sur les T3 et T4 s'approche de 1. A contrario, les communes de Lagny-sur-Marne (0,52), Thorigny-sur-Marne (0,61), ou Guermantes (1,54) doivent faire l'objet d'une attention particulière :**
  - Lagny-sur-Marne et Thorigny-sur-Marne souffrent d'une suroffre en logement de taille intermédiaire, a contrario des petites typologies.
  - Guermantes affiche un déficit d'offre sur les T1, T2, T3 et T4. Dans ce cas l'éventualité de petits ménages se reportant sur des grandes typologies est à considérer, même si elle n'annule pas l'enjeu de permettre l'installation de jeunes ménages.
- **Pour l'ensemble des communes, on observe une forte suroffre de logements de grande taille. Aucune commune n'affiche un indice supérieur à 0,5.** Ce

déséquilibre très fort s'explique tant par l'historique des communes que par l'attractivité de la CAMG, généralement attribuée à la qualité du cadre de vie. D'une part, depuis les années 1980 et le développement de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée, la CAMG a attiré des ménages familiaux à la recherche de grands espaces et d'un cadre de vie privilégié à proximité de Paris. Ces ménages se sont aujourd'hui resserrés (consécutivement aux décohabitations des enfants) et leur logement est théoriquement moins adapté à leur situation. Cependant, la forte proportion de propriétaires laisse supposer un attachement au logement qui limite la mobilité résidentielle.

Si la suroffre sur les grandes typologies semble moins problématique que sur les petites, elle représente néanmoins un **potentiel enjeu d'adaptation des logements**, à la perte d'autonomie de certaines personnes âgées, pour lesquelles le maintien au domicile reste souvent l'option privilégiée.

## 1.4 Les logements vacants

### ✓ Rappels sur les définitions de la vacance

Selon Filocom, **un logement vacant** est un logement vide de meubles et qui n'est pas habité au 1<sup>er</sup> janvier.

Selon l'Insee, un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants

- proposé à la vente, à la location ;
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ;
- en attente de règlements de succession ;
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple : un logement très vétuste...)

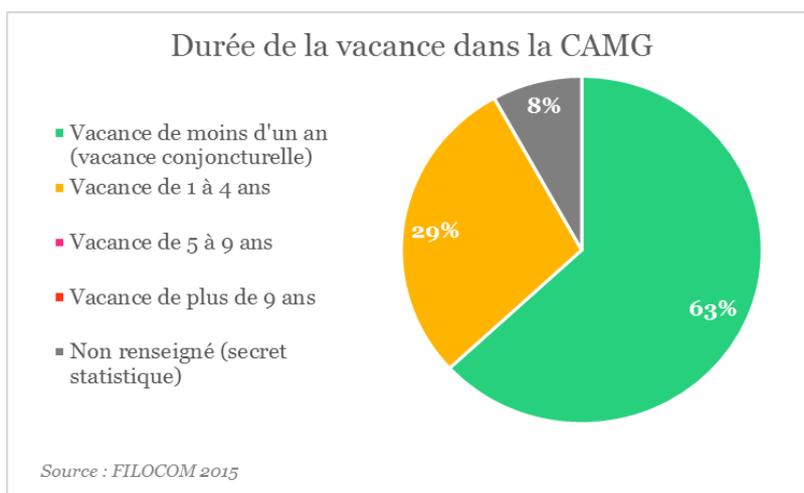
Ainsi, deux types de vacance sont à distinguer :

- La **vacance conjoncturelle** qui correspond au temps nécessaire à la relocation ou la revente d'un logement (au vu des taux de vacance globaux, on tend parfois à surestimer le phénomène en oubliant qu'elle comprend d'abord cette vacance conjoncturelle) ;

- La **vacance structurelle** qui se caractérise par une durée plus longue. Elle concerne les logements hors marchés car inadaptés à la demande : logements proposés à la location/vente mais inconfortables, obsolètes, dévalorisés, environnement nuisant, quartiers stigmatisés ; logements qui ne sont plus proposés à la location/vente car en travaux de rénovation ou dans une situation d'attente.

### ✓ Une vacance majoritairement conjoncturelle ou de courte durée

D'après les données de FILOCOM 2015, **6% des logements de la CAMG sont vacants**, soit 2 849 logements. Ce taux est **en légère baisse par rapport à 2011**, où ce dernier était de 7,1% à l'échelle de la CAMG. C'est un taux dans les moyennes départementale et régionale.

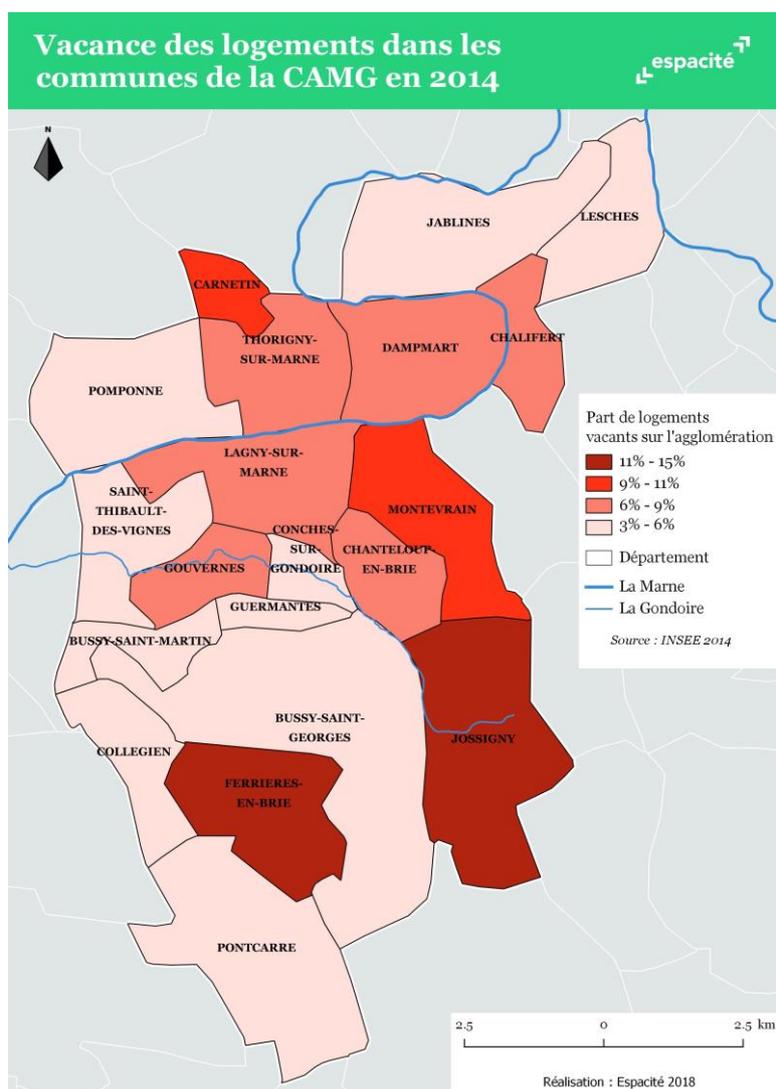


**Il s'agit majoritairement d'une vacance conjoncturelle, puisque 63% des logements vacants le sont depuis moins de 1 an.** Cependant, 29% des logements connaissent une situation de vacance depuis 1 à 4 ans. **Il s'agit d'une vacance structurelle bien que de durée moyenne.** Lagny-sur-Marne révèle notamment une vacance importante sur le centre-ville (logements en étage de commerces) pour des raisons d'état du bâti et d'accès.

Les secrets statistiques touchent 8% des logements. Par extrapolation, on peut considérer que la vacance de long terme (supérieur à 5 ans), représentent au maximum 5% des logements seulement.

**Selon l'INSEE en 2014, dans les communes de Carnetin, Chalifert, Ferrières-en-Brie, Jossigny et Montévrain, la vacance est particulièrement élevée** avec respectivement 10,4%, 8,4%, 14,2% (env. 220 logements), 11,8% et 9,4% (env. 480 logements) de logements vacants. Dans la commune de Montévrain, **les nombreuses livraisons de programmes** peuvent expliquer ce taux élevé puisque l'INSEE considère comme vacants les logements en attente d'occupation mais vendus.

La situation des communes en matière de vacance semble stable. On enregistre des variations non significatives de l'ordre de 1 point dans le négatif ou le positif.



### 1.5 Le parc de résidences secondaires

#### ✓ Un parc de résidences secondaires peu développé

En 2014 d'après les données FILOCOM, les résidences secondaires représentaient 2% du parc de logements (soit 859 logements), contre 4% en Seine et Marne et 5% en Ile-de-France.

Seul Chalifert dépasse la moyenne régionale avec 7% de résidences secondaires (37 logements). Sur les autres communes, la part de résidences secondaires se situe entre 1% et 5% avec des volumes d'une amplitude 14 (Jablines et Jossigny) à 223 logements (Lagny-sur-Marne). La tendance se maintient sur l'ensemble des communes bien que de faibles variations à la baisse peuvent être observées à Bussy-Saint-Martin, Carnetin et Chalifert avec respectivement -3 points (soit -10 logements), -2 points (soit -5 logements) et -3 points (soit -17 logements).

## 1.6 Synthèse : structure du parc de logements

Forces	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Un parc constitué entre l'après-guerre et la période récente, globalement en bon état</li> <li>▪ Une présence importante de grands logements, adaptés aux besoins des couples avec enfants sur le territoire</li> <li>▪ Une faible vacance, principalement conjoncturelle et de courte durée</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Une offre de logements peu diversifiée sur certaines communes</li> <li>▪ Une forte tension sur les petites typologies de logements</li> </ul>
Opportunités	Points de vigilance
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Un important dynamisme de production de logements...</li> <li>▪ ... qui peut permettre la diversification nécessaire pour répondre aux besoins des habitants</li> <li>▪ Des logements potentiellement disponibles dans le parc privé</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Une sous-représentation des petites typologies qui risque de donner lieu à des maillons manquants dans les parcours résidentiels (jeunes ménages, primo-accédants, seniors)</li> <li>▪ Un parc ancien sur plusieurs communes de l'agglomération qui peut présenter des poches d'habitat dégradé</li> </ul>
Enjeux	
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Poursuivre la diversification de l'offre de logements pour répondre aux besoins du territoire</li> <li>✓ Être attentif aux enjeux d'habitat ancien dégradé et aux situations d'insalubrité</li> </ul>	

## 2. Parc privé : locatif et accession

### 2.1. Des caractéristiques propres au locatif et à l'accession

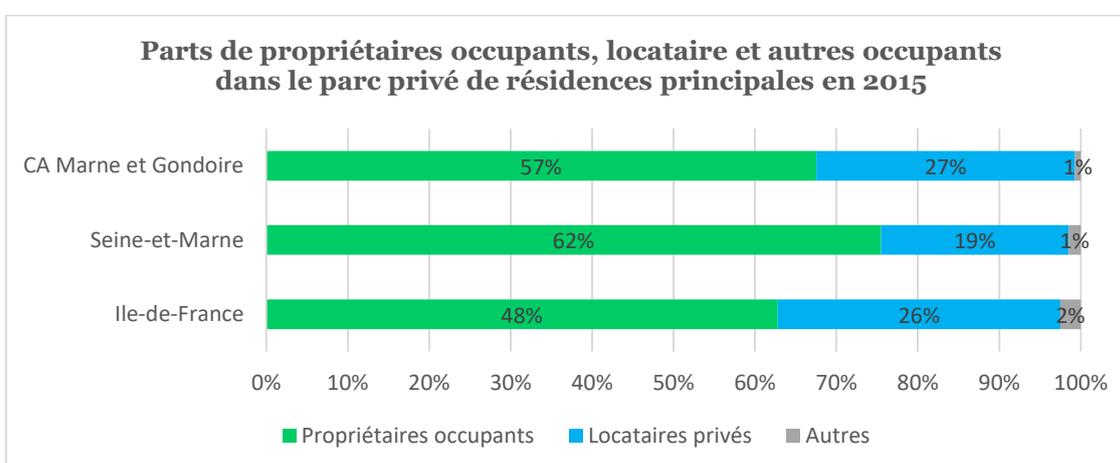
✓ **Une part de propriétaires occupants supérieure à la moyenne d'île de France**

Le parc privé se compose du parc des propriétaires occupants et des locataires du secteur privé.

D'après les données Filocom de 2015, il représente 85% des résidences principales, réparties entre :

- 57% pour le segment accession, soit 21 979 logements ;
- 27% pour le segment locatif, soit 10 337 logements ;
- 1% pour les situations autres (hébergement à titre gracieux notamment).

La part des propriétaires occupants (PO) se situe en-dessous de la moyenne départementale (respectivement 57% et 62% du parc de logements), mais nettement au-dessus des valeurs régionales (+9 points). En revanche, la part de locataires du parc privé est nettement supérieure à la moyenne départementale (27% contre 19% en moyenne en Seine-et-Marne), à quasi-égalité avec la moyenne francilienne.



Source : Filocom 2015

Cette moyenne n'empêche pas certaines différences entre les communes.

Avec l'INSEE la même année, apparaît un groupe de communes dont la part de propriétaires occupants se situe en-dessous ou au niveau de la moyenne (Bussy-St-Georges, Lagny-sur-Marne, Montévrain, Pomponne, Thorigny) – recoupant le pôle urbain à fort potentiel et le cœur urbain. Ailleurs, les parts de **propriétaires occupants** s'échelonnent entre **65 et 91%, avec des pics à Conches-sur-Gondoire et à Lesches**.

Pour les locataires du parc privé, on remarque également une forte hétérogénéité entre l'essentiel des communes qui présentent des parts entre 7% et 20%, et les communes de Bussy-St-Georges, Lagny-sur-Marne et Montévrain, avec respectivement 32%, 26% et 44% de locataires du parc privé.

En 2015 selon Filocom, **24% des propriétaires occupants étaient éligibles aux aides de l'ANAH**<sup>6</sup>, ce qui signifie qu'ils ont des revenus modestes (9% des PO) voire très modestes (15% des PO). Lagny-sur-Marne représente 29% des PO modestes et 29% des PO très modestes. Les deux autres communes dont les populations éligibles à l'ANAH sont les plus significatives sont Bussy-St-Georges (14% et 13%) et Thorigny-sur-Marne (13% et 15%). Globalement, cette part significative de propriétaires occupants modestes et très modestes renvoie à leur capacité à réaliser des travaux d'amélioration ou d'adaptation de leur logement, et amène à veiller sur **les problématiques de**

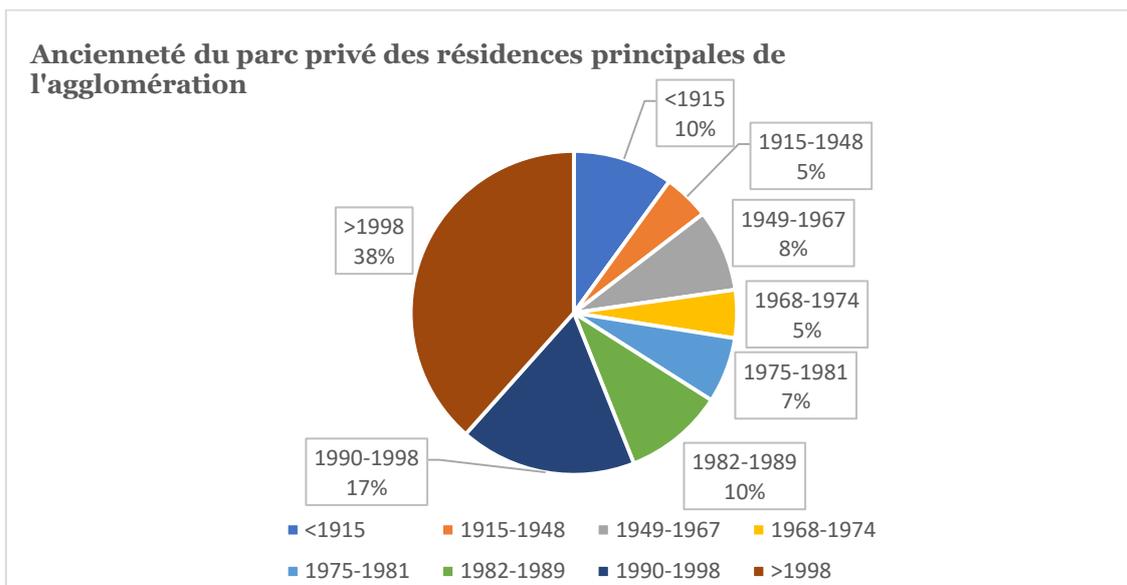
<sup>6</sup> Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat : sont éligibles aux aides de l'ANAH les ménages aux revenus modestes et très modestes. En 2015 les plafonds de ressources pour un couple s'élèvent à 29050€ pour un ménage très modeste et à 35362€ pour un ménage modeste.

**précarité énergétique, de perte d'autonomie et de dégradation d'une partie du parc privé.** Toutefois la répartition entre les communes fait apparaître que **ces problématiques sont sectorisées** et ne touchent pas indifféremment le territoire intercommunal.

✓ **Un parc privé dominé par la production récente**

A l'échelle de Marne et Gondoire, 10% des logements ont été construits avant 1915, et 28% ont été construits avant 1974 (soit avant l'application de la première réglementation thermique).

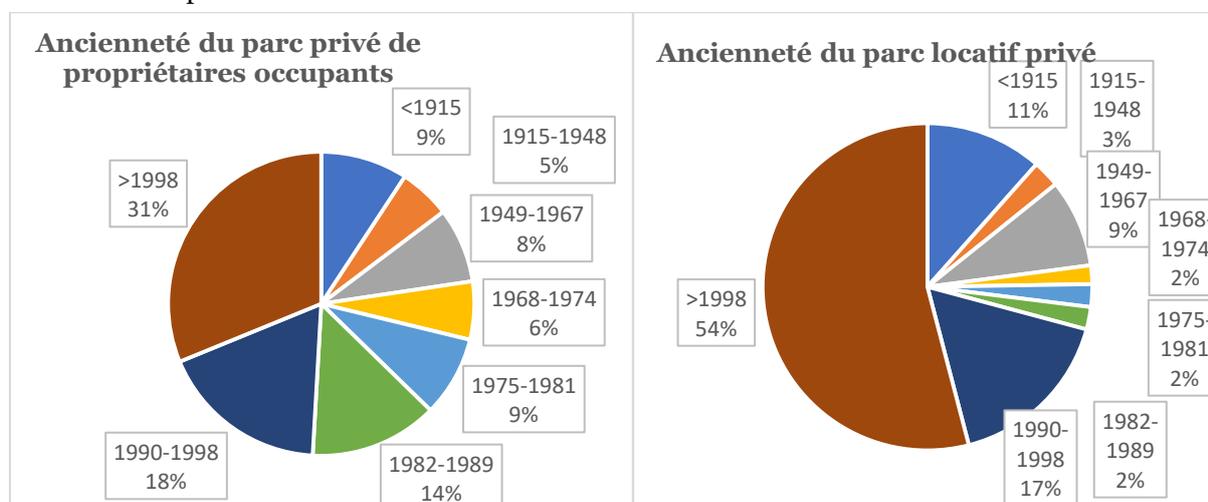
A côté de ce parc ancien, la production de logement s'est accélérée entre 1974 et aujourd'hui, de telle sorte que 38% des logements ont moins de 20 ans. Ainsi le parc privé de l'agglomération est dominé par la production récente.



Source : Filocom 2015

Cette répartition du parc privé selon l'ancienneté fait apparaître une différence sensible entre le parc en propriété occupante et le parc locatif :

- Les deux parcs ont été construits en mêmes proportions dans les différentes périodes avant 1967.
- A contrario, seul 6% du parc locatif privé a été construit entre 1968 et 1989, quand 28% du parc en propriété occupante date de ces mêmes périodes.
- A partir de 1990 ont été construits 49% du parc en propriété occupante, mais 71% du parc locatif privé.



Source : Filocom 2015

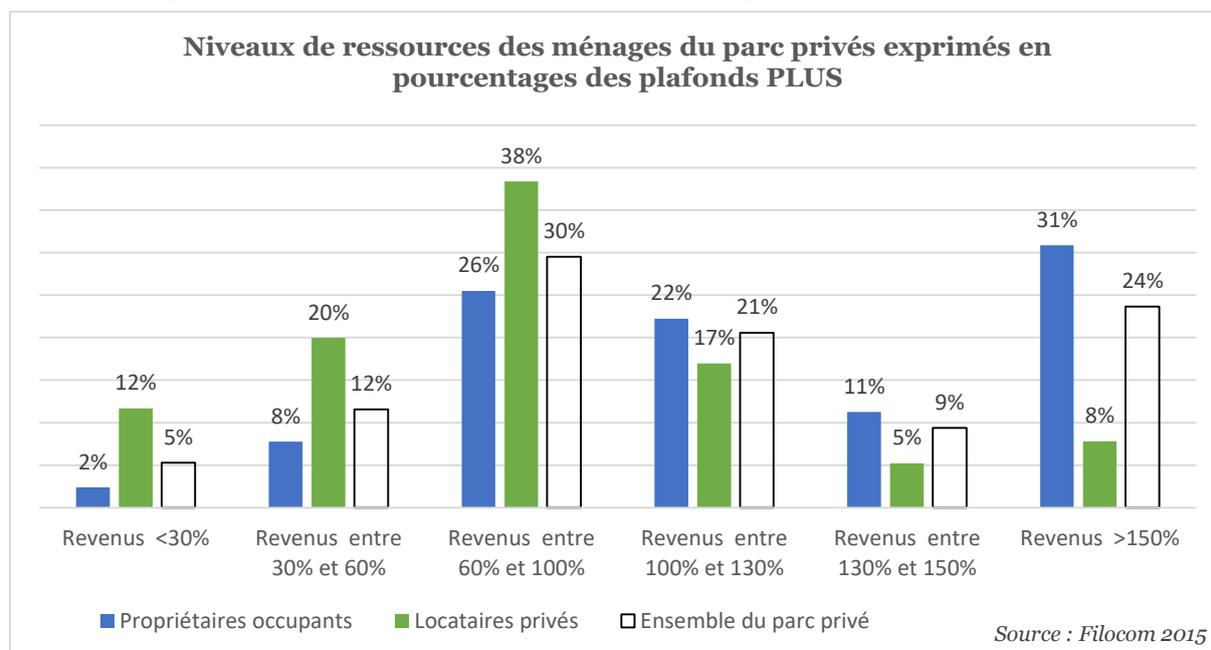
Outre de mettre en évidence le fort développement de la location dans le neuf dans les deux dernières décennies, cette répartition différenciée amène à discerner les problématiques propres à chaque segment du parc privé. On peut supposer que les problématiques de vétusté ne concernent encore qu'une partie du parc locatif, sans doute principalement les logements construits avant 1968, sauf vieillissement accéléré du parc.

- ✓ **Des occupants du parc privé avec des niveaux de ressources supérieurs aux moyennes départementale et régionale**

La part des **ménages du parc privé dont les ressources se situent en-dessous de 60% des plafonds d'éligibilité au parc social (plafonds PLUS) est de 17%**, dont 5% se situant en-dessous de 30% des plafonds PLUS. Ainsi 3 154 locataires du privé et 2 223 propriétaires occupants ont des revenus inférieurs à 60% des plafonds PLUS.

Les niveaux de ressources inférieurs aux plafonds PLUS, à la CAMG concernent une part des ménages très différente selon qu'on observe les propriétaires occupants ou les locataires du privé : 70% des locataires du privé sont éligibles au PLUS, contre 36% des propriétaires occupants seulement.

Cette part des ménages éligibles au PLUS est  **systématiquement plus faible qu'à l'échelle de l'Île-de-France ou de la Seine-et-Marne**, qu'on considère les propriétaires occupants ou les locataires du privé, les revenus inférieurs à 60% ou à 30% des plafonds PLUS.



## 2.2. Les copropriétés dans le parc privé

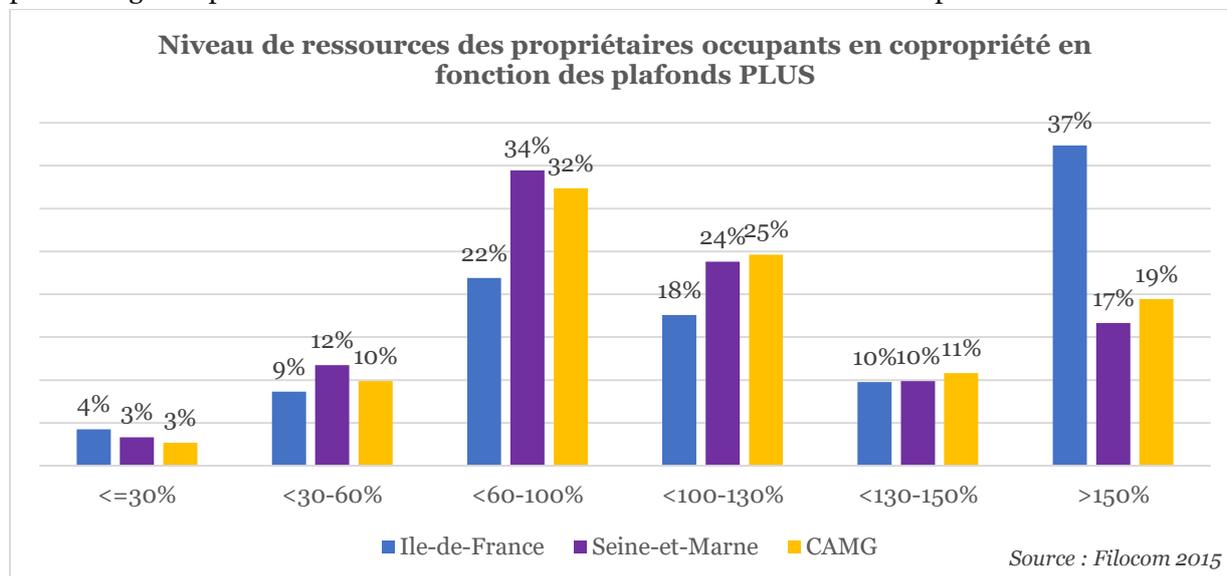
- ✓ **Sur l'ensemble du parc privé, une majorité de logements hors copropriété**

**43% des propriétaires du parc privé de l'agglomération le sont d'un logement en copropriété.** Cette part se positionne de manière intermédiaire entre celle observée à l'échelle de la Seine-et-Marne (29% du parc privé se trouvant en copropriété) et celle observée à l'échelle régionale, beaucoup plus importante (60%). Seules les communes de Bussy-St-George et de Montévrain affichent des parts du parc privé se trouvant en copropriété supérieures à la moyenne régionale, avec respectivement 72% et 70%.

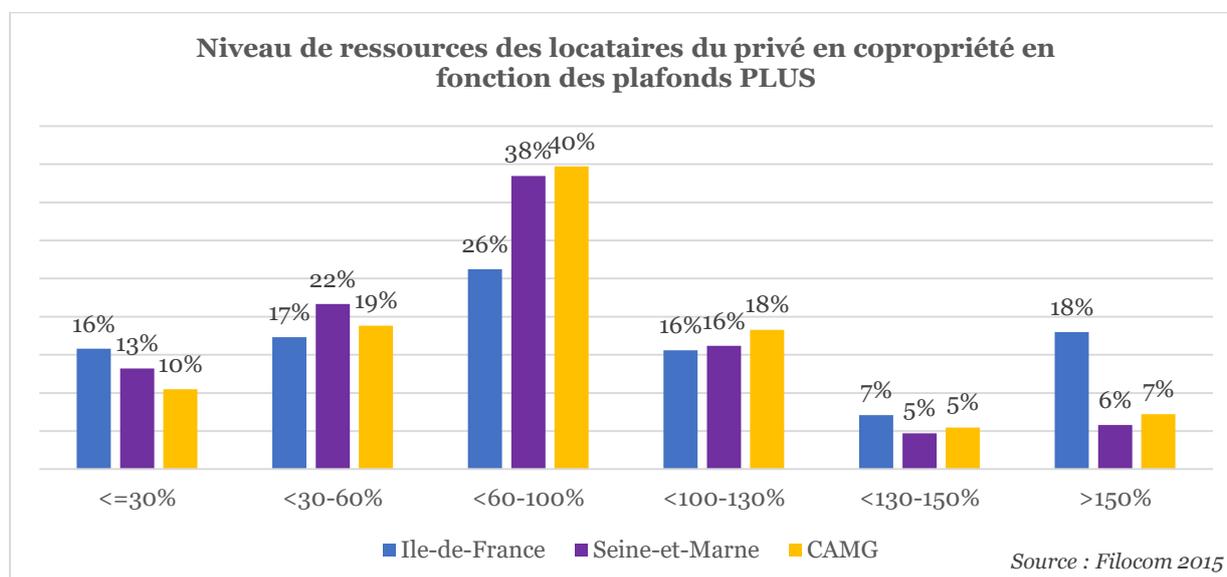
En valeurs absolues, les communes de Bussy-St-Georges, Lagny-sur-Marne et Montévrain présentent les effectifs de logements privés en copropriétés les plus élevés, avec respectivement 5 398, 3 556 et 2 370 logements.

Les ménages occupant ces logements privés en copropriété sont **44% de propriétaires occupants et 56% de locataires**. Rapportés à l'ensemble des ménages du parc privé (copropriété et hors copropriété), ils représentent **20% et 22%, soit 6 566 et 7 229 ménages de la CAMG**.

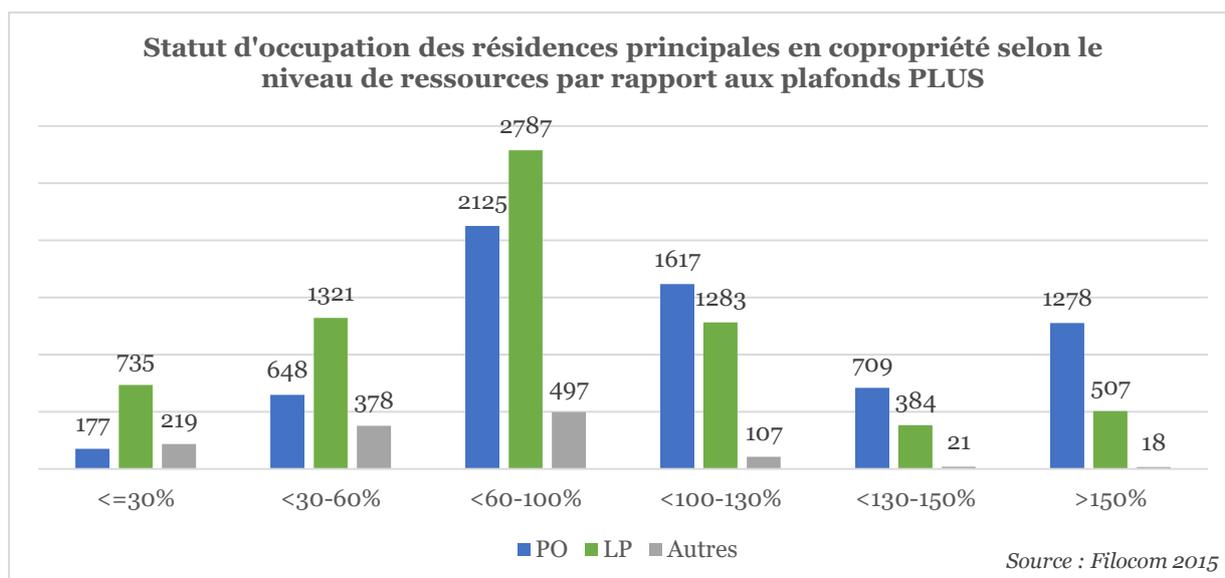
Sur la CAMG, 45% des propriétaires occupants en copropriété ont des niveaux de ressources inférieurs aux plafonds du logement social (plafonds PLUS). La répartition de leurs revenus exprimés en pourcentage des plafonds PLUS est très similaire à celle observée à l'échelle départementale.



69% des locataires du parc privé en copropriété de la CAMG se situent sous ces mêmes plafonds. On observe la même répartition très similaire à celle observée à l'échelle départementale.



En termes de volumes sur la CAMG, les résidents en copropriétés aux ressources inférieures aux plafonds PLUS sont majoritairement des locataires (4 843 ménages, contre 2 950 ménages de propriétaires occupants). Cette répartition des niveaux de ressources est très ressemblante avec celle observée dans le parc privé dans son ensemble.



✓ **Les deux tiers des ménages du parc privé en copropriétés éligibles au conventionnement et aides de l'ANAH**

Les aides de l'ANAH à l'amélioration de l'habitat peuvent être attribuées soit à des propriétaires occupants, soit à des propriétaires bailleurs. Des conditions de ressources déterminent l'éligibilité aux aides : elles s'appliquent aux propriétaires occupants dans le premier cas, et aux locataires des propriétaires bailleurs dans le second cas.

Plafonds de ressources en Ile-de-France en 2018		
Nombre de personnes composant le ménage	Ménages aux ressources très modestes (€)	Ménages aux ressources modestes (€)
1	20 079	24 443
2	29 471	35 875
3	35 392	43 086
4	41 325	50 311
5	47 279	57 555
Par personne supplémentaire	+ 5 943	+ 7 236

*Source : ANAH*

Dans le parc locatif, les catégories de conventionnement sont fixées en fonction du niveau de ressources des locataires. Pour être éligibles au conventionnement ANAH les locataires du parc privé doivent avoir des ressources inférieures aux plafonds définis par le code général des impôts. Le montant des ressources à prendre en compte est le revenu fiscal de référence à l'année N-2. Pour un bail signé en 2016, les revenus concernés sont ceux de 2014.

Les plafonds de ressources sont révisés chaque année et sont définis en fonction du zonage qui caractérise la tension du marché du logement et les niveaux de loyers pratiqués sur le territoire (allant de la zone A bis la plus tendue à la zone C la plus détendue).

La CAMG se situe majoritairement en zone A, à l'exception de Pontcarré en zone B1 et de Jablines et Lesches en zone B2.

Plafonds de ressources 2018 - Pour les conventions à loyer intermédiaire				
Composition du ménage du locataire	Zone A bis (€)	Zone A (€)	Zone B1 (€)	Zones B2 et C (€)
Personne seule	37 508	37 508	30 572	27 515
Couple	56 058	56 058	40 826	36 743
Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge <sup>(1)</sup>	73 486	67 386	49 097	44 187
Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge	87 737	80 716	59 270	53 344
Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge	104 390	95 553	69 725	62 753
Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge	117 466	107 527	78 579	70 721
Personne à charge supplémentaire	13 087	11 981	8 766	7 888

Source : ANAH

Plafonds de ressources applicables en 2018 - Pour les conventions à loyer social			
Composition du ménage du locataire	Paris et communes limitrophes (€)	Ile-de-France hors Paris et communes limitrophes (€)	Autres régions
Personne seule	23 354	23 354	20 304
2 personnes ne comportant aucune personne à charge <sup>(1)</sup> , à l'exclusion des jeunes ménages <sup>(2)</sup>	34 904	34 904	27 114
3 personnes	45 755	41 957	32 607
- ou personne seule avec une personne à charge			
- ou jeune ménage sans personne à charge	54 628	50 257	39 364
4 personnes			
- ou personne seule avec 2 personnes à charge	64 997	59 495	46 308
5 personnes			
- ou personne seule avec 3 personnes à charge	73 138	66 950	52 189
6 personnes			
- ou personne seule avec 4 personnes à charge	8 150	7 460	5 821
Personne à charge supplémentaire			

Source : ANAH

Plafonds de ressources applicables en 2018 - Pour les conventions à loyer très social			
Composition du ménage du locataire	Paris et communes limitrophes (€)	Ile-de-France hors Paris et communes limitrophes (€)	Autres régions
Personne seule	12 848	12 848	11 167
2 personnes ne comportant aucune personne à charge <sup>(1)</sup> , à l'exclusion des jeunes ménages <sup>(2)</sup>	20 943	20 943	16 270
3 personnes	27 452	25 174	19 565
- ou personne seule avec une personne à charge			
- ou jeune ménage sans personne à charge	30 049	27 641	21 769
4 personnes			
- ou personne seule avec 2 personnes à charge	35 746	32 724	25 470
5 personnes			
- ou personne seule avec 3 personnes à charge	40 227	36 823	28 704
6 personnes			
- ou personne seule avec 4 personnes à charge	4 482	4 102	3 202
Personne à charge supplémentaire			

Source : ANAH

<sup>(1)</sup> Personne à charge : enfants à charge au sens du Code général des impôts, et, si leurs ressources ne sont pas passibles de l'impôt sur le revenu, les ascendants de 65 ans ou plus et les ascendants, descendants ou collatéraux infirmes.

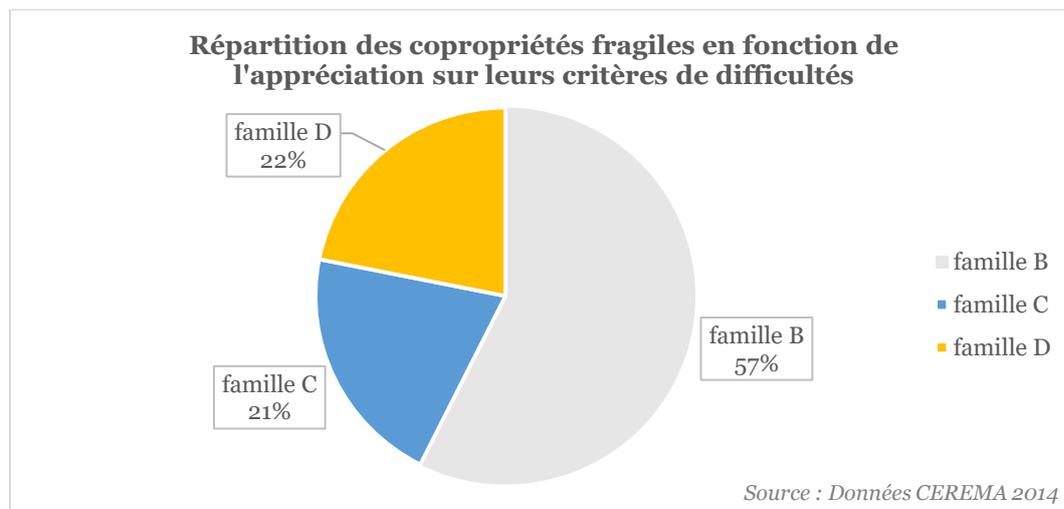
<sup>(2)</sup> Jeune ménage : ne couple sans personne à charge, dont la somme des âges est au plus égal à 55 ans.

Les niveaux de ressources des locataires éligibles au conventionnement ANAH correspondent aux plafonds de ressources PLAI pour les conventions à loyer très social et PLUS pour les conventions à loyer social. Comme le montrent les graphiques précédents, **68% des locataires du privé en copropriété sont éligibles au conventionnement ANAH ; ils représentent 4 843 ménages sur la CAMG.**

### 2.3. Les copropriétés fragiles

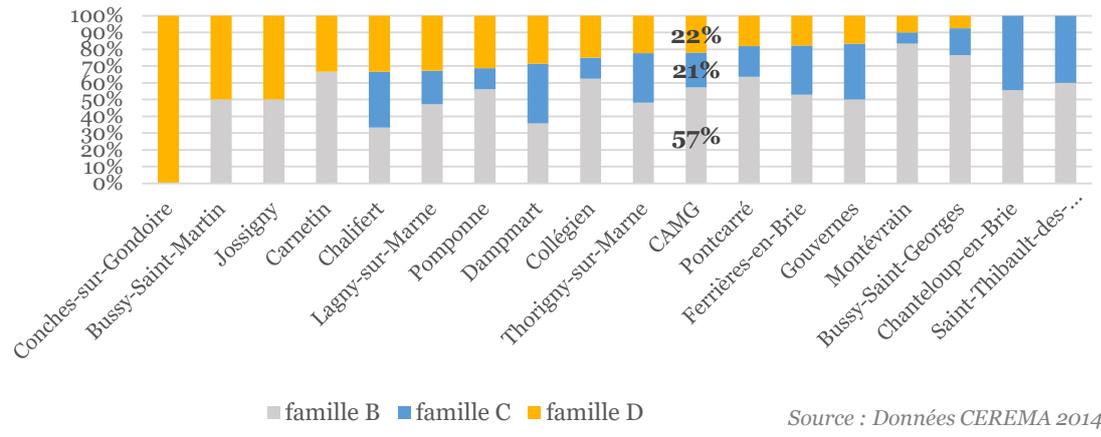
*Fichier des copropriétés fragiles : Chaque copropriété du champ d'observation se voit attribuer une note moyenne globale correspondant à la moyenne des notes obtenues sur chacun des critères de fragilité. A partir de leur note moyenne globale, les copropriétés sont ensuite réparties dans l'une des 4 catégories suivantes A, B, C, et D, du plus faible potentiel de fragilité au plus fort. (A étant le plus faible potentiel d'indignité et D le plus fort.)*

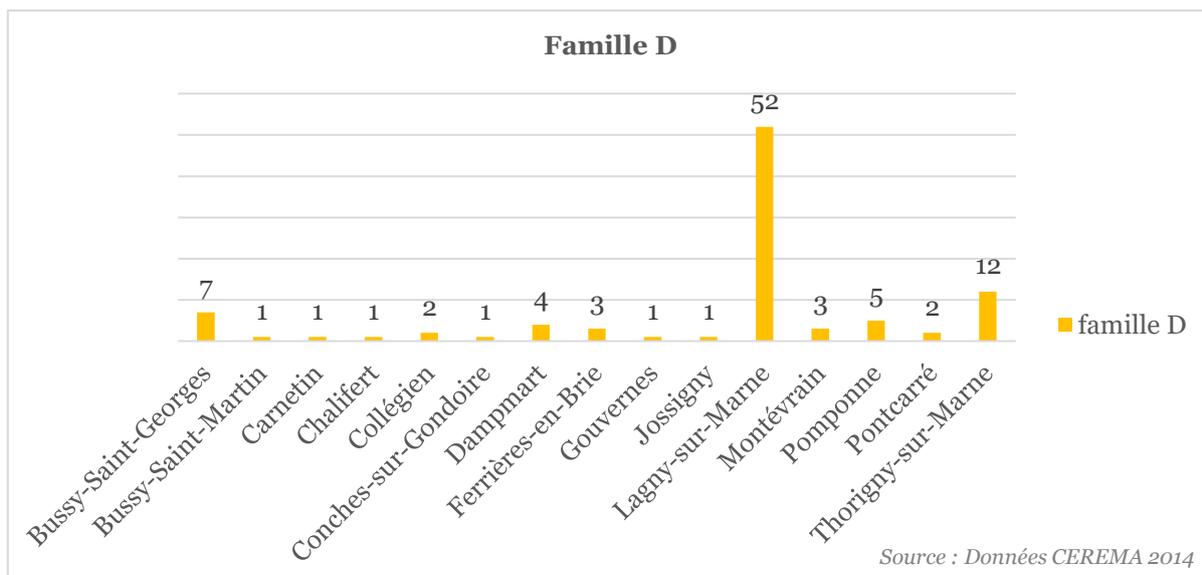
Sur la CAMG, 439 copropriétés présentant des critères de difficulté ont été répertoriées en 2013, réparties en trois familles (B, C et D) en fonction de l'appréciation du degré de difficulté. Ce repérage décompte 57% de copropriétés classées dans la famille B, 21% dans la famille C et 22% dans la famille D, soit 96 copropriétés pour cette dernière.



Ces copropriétés classées en famille D se situent majoritairement à Lagny-sur-Marne (52 copropriétés, soit 54% des copropriétés en D à l'échelle de la CAMG), suivi de Thorigny-sur-Marne et Bussy-St-Georges à des niveaux sensiblement inférieurs (12 et 7 copropriétés, soit 13% et 7%). Elles sont très rares en dehors du cœur urbain et de Bussy-St-Georges et Ferrières.

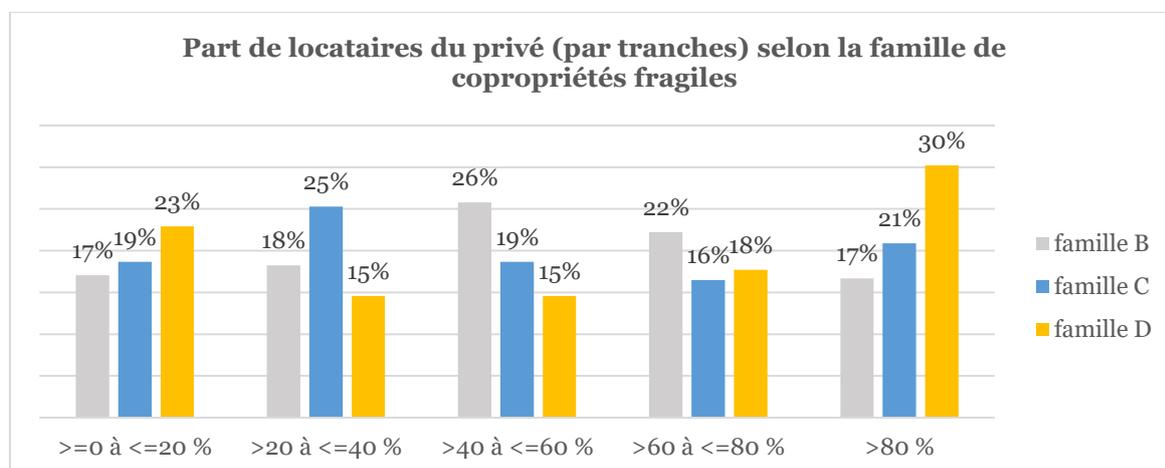
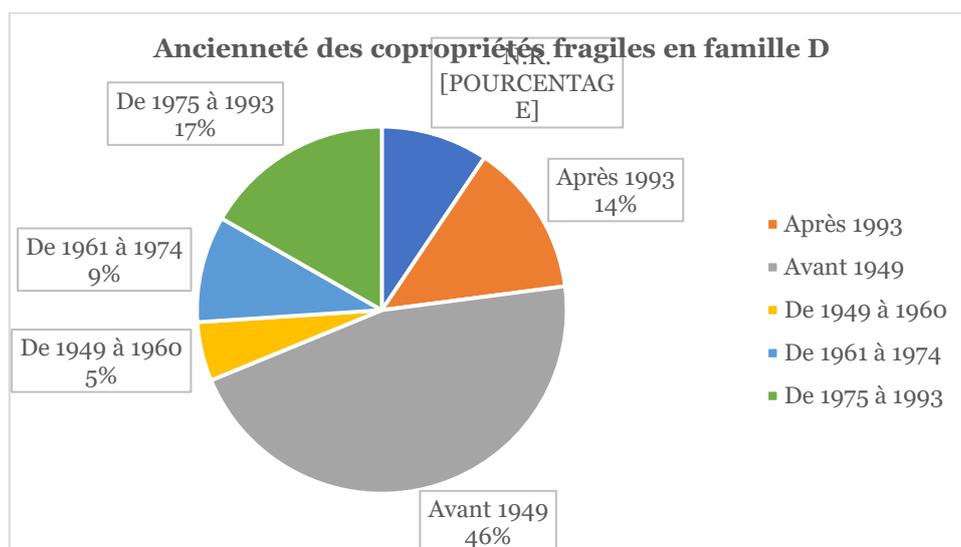
### Répartition des copropriétés fragiles en fonction de l'appréciation sur leurs critères de difficultés





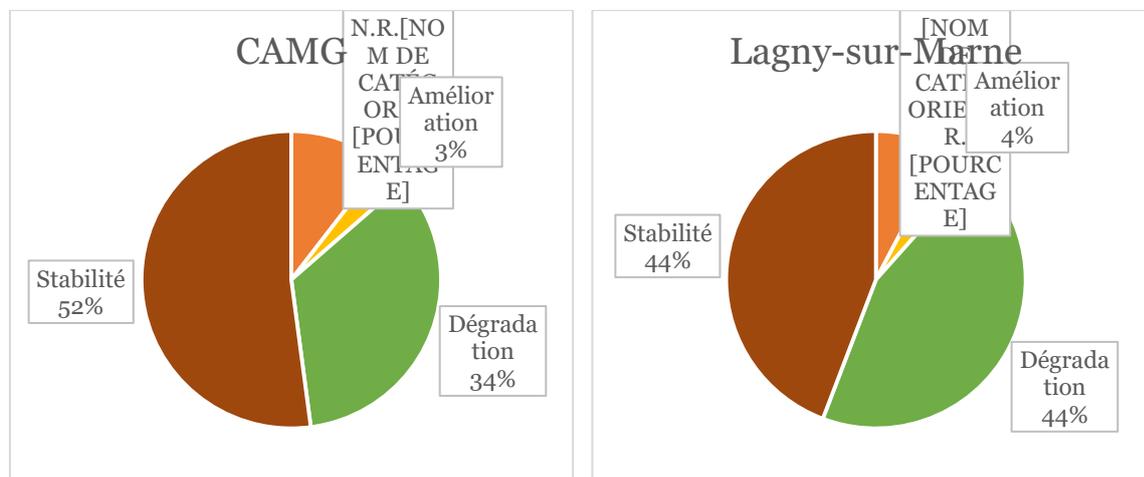
Une forte proportion des copropriétés en famille D sont anciennes. Elles datent à 46% d'avant 1949, contre 14% d'après 1993.

Par ailleurs, les fortes concentrations de locataires du privé y sont plus représentées que dans les familles B et C : 30% des copropriétés classées en D comptent plus de 80% de locataires du privé, contre 17% et 21% des copropriétés classées en B et C.



Enfin, entre 2009 et 2013, parmi le parc des copropriétés classées en D, les difficultés observées sont globalement stables dans la majorité des cas à l'échelle de la CAMG. Ces difficultés se sont accrues dans 34% des situations. Cette importante part de copropriétés fragiles nécessitera une surveillance accrue afin de limiter l'accentuation du phénomène.

En revanche, à Lagny-sur-Marne, les difficultés se sont accrues dans 44% des situations (+10 points par rapport à la moyenne du territoire).



En valeurs absolues, on constate que 23 des 33 copropriétés de la famille D ayant vu leurs difficultés s'accroître entre 2009 et 2013 de la CAMG sont situées à Lagny-sur-Marne. **La problématique des copropriétés fragiles semble donc particulièrement localisée.**

## 2.4. Le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI)

Définition :

Le croisement du niveau de ressources des occupants et de l'état du logement permet de délimiter et de caractériser le parc inconfortable susceptible d'être indigne.

Le PPPI est composé des ménages du parc privé (propriétaires occupants et locataires des résidences principales) habitant :

- Un logement classé en catégorie cadastrale 6 (ordinaire) et dont les revenus annuels imposables sont inférieurs à 30 % des plafonds de ressources PLUS,
- Un logement classé en catégorie cadastrale 7 ou 8 (médiocre ou très médiocre) et dont les revenus annuels imposables sont inférieurs à 60 % des plafonds de ressources PLUS.

### ✓ Les caractéristiques du PPPI en 2013

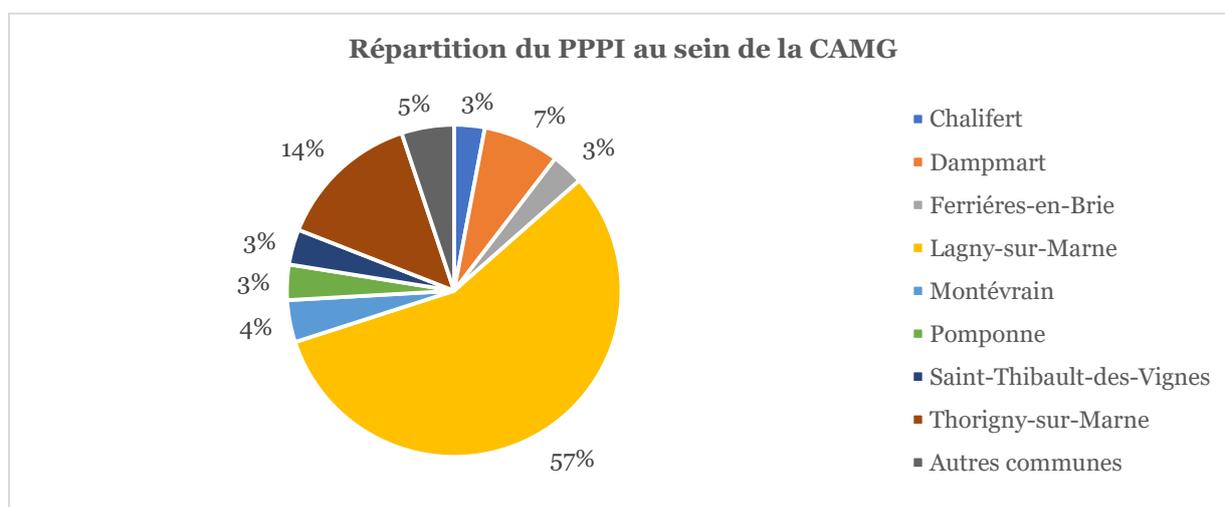
En 2013, 610 logements sont potentiellement indignes au sein de la CAMG, ce qui représente 2% du parc privé. Le secret statistique ne permet pas de dénombrer les logements potentiellement indignes dans les communes qui en comptent dix maximum. Cela étant, plusieurs communes présentent des volumes significatifs de logements potentiellement indignes.

- En volumes, les communes de Lagny-sur-Marne et Thorigny-sur-Marne présentent respectivement 345 et 85 logements potentiellement indignes.
- En part du parc privé, Chalifert présente 7% de son parc privé potentiellement indigne. Outre Lagny et Thorigny, Dampmart affiche un potentiel d'indignité relativement haut (5%).

### Parc privé potentiellement indigne en 2013

Commune	PPPI		Effectif RP du parc privé
	Effectif	Part	
Bussy-Saint-Georges	]0:11[	-	7529
Bussy-Saint-Martin	]0:11[	-	36
Carnetin	]0:11[	-	33
Chalifert	18	7%	253
Chanteloup-en-Brie	]0:11[	-	765
Collégien	]0:11[	-	681
Conches-sur-Gondoire	]0:11[	-	195
Dampmart	45	5%	928
Ferrières-en-Brie	19	2%	1043
Gouvernes	]0:11[	-	99
Guermantes	]0:11[	-	261
Jablins	]0:11[	-	19
Jossigny	]0:11[	-	79
Lagny-sur-Marne	345	5%	6965
Lesches	]0:11[	-	0
Montévrain	25	1%	3407
Pomponne	21	3%	703
Pontcarré	]0:11[	-	413
Saint-Thibault-des-Vignes	21	1%	1557
Thorigny-sur-Marne	85	3%	2959
<b>CA Marne et Gondoire</b>	<b>610</b>	<b>2%</b>	<b>32545</b>
Seine-et-Marne	10199	2%	443437

Source : PPPI 2013



Source : PPPI 2013

La part de PPPI est globalement assez faible sur la CAMG, et à un niveau comparable à celui observé à l'échelle de la Seine et Marne. Néanmoins cinq communes au moins affichent un PPPI supérieur à cette moyenne, entre 3 et 7%. Le PPPI offre un pré-repérage et permet ici de localiser les communes où la problématique est plus aiguë.

Outre les volumes le PPPI, la commune de Collégien a repéré des logements fortement soupçonnés d'indignité. Cet exemple montre, quand bien même le volume de logement est faible, la persistance de certaines situations problématiques, fussent-elles très localisées.

## 2.5. Les interventions dans le parc privé

Définitions :

- **La précarité énergétique :**

La notion de précarité énergétique fait référence à toute personne qui éprouve dans son logement des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'habitat. (Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement).

- **Indignité**

Constituent un habitat indigne les locaux ou installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé (article 84 de la loi Mobilisation pour le Logement et Lutte contre l'Exclusion).

- **Insalubrité**

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

Participe à l'indécence, principalement lorsque le logement présente un risque pour la santé physique de ses occupants, il ne permet pas d'habiter normalement le logement l'éclairage naturel et le renouvellement d'air sont insuffisants, l'éclairage électrique et l'installation chauffage sont défectueux, aucune pièce principale n'a un volume ou une surface suffisante.

- **Non décence**

Logement présentant des risques manifestes pour la sécurité physique des occupants ou leur santé et dépourvu des équipements de confort habituel permettant d'habiter normalement. Les critères de décence sont : installation d'alimentation en eau potable, installation d'évacuation des eaux ménagères et des eaux vannes, une cuisine avec appareil de cuisson et évier, réseaux et branchements d'électricité, gaz, chauffage et production d'eau chaude conformes aux normes de sécurité, éclairage naturel suffisant, installation sanitaire intérieure au logement, dispositif de retenue des personnes (garde-corps, fenêtre, escaliers, balcons), nature et état de conservation et d'entretien des matériaux de construction des canalisations et des revêtements du logement ne présentant pas de risques pour la santé et la sécurité.

### ✓ Inventaire de l'existant sur la CAMG

En réponse aux problématiques spécifiques au parc privé, des actions ont été mises en place, à différentes échelles :

- Le Conseil Général de Seine-et-Marne a mis en place une subvention additionnelle aux aides de l'ANAH aux propriétaires occupants modestes et très modestes. Y sont éligibles les personnes âgées à partir de 60 ans et les personnes justifiant d'un handicap, pour des projets de travaux d'adaptation du logement à la perte d'autonomie. Le Conseil Général subventionne ainsi une centaine de projets par an.
- Le Conseil Général accorde aussi une subvention aux collectivités pour réaliser des études pré-opérationnelles en matière d'habitat.
- La Ville de Lagny-sur-Marne a mis en place une opération communale d'amélioration de l'habitat (OCAH) sur le secteur de centre-ville.

## 2.6.Synthèse : le parc privé

Forces	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Un parc privé plutôt récent, spécialement le parc privé locatif.</li> <li>▪ Une majorité de propriétaires occupants disposant d'un niveau de ressources facilitant l'entretien de leur bien.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Une part de logements anciens, notamment de propriétaires occupants.</li> <li>▪ Des copropriétés anciennes en difficulté.</li> </ul>
Opportunités	Points de vigilance
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Un parc privé locatif moins développé en nombre, limitant les problématiques dans les rapports locatifs.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Un parc privé potentiellement indigne et des copropriétés fragiles conséquents sur certains secteurs urbains.</li> </ul>
Enjeux	
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Approfondir la veille sur le parc potentiellement indigne et sur les copropriétés les plus fragiles</li> <li>✓ Etudier l'opportunité de mobiliser des aides à l'amélioration de l'habitat, au vu des faibles ressources d'une partie des locataires, et de l'ancienneté d'une partie des logements de propriétaires occupants.</li> <li>✓ Accroître la connaissance du parc privé pour permettre un suivi de l'évolution des difficultés émergentes</li> </ul>	

### 3. Le parc locatif public

Le diagnostic du parc social de l'agglomération résulte d'un croisement d'analyses statistiques et d'une démarche qualitative. Cette partie repose spécifiquement sur le croisement entre :

#### Une analyse statistique :

- Des données relatives au **décompte SRU**, qui permettent d'identifier le nombre de logements manquant pour répondre aux obligations triennales liées à l'article 55 de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), qui impose un objectif de 25% de logements sociaux dans les communes de plus de 1 500 habitants compris dans un EPCI de plus de 50 000 habitants. L'analyse de ces données est développée dans la partie « 3.3 Un parc social en rattrapage par rapport aux obligations légales ».
- Des **données RPLS 2017**, qui permettent de caractériser le parc de logement. L'analyse de ces données est développée dans la partie « 3.4 Caractéristiques du parc social » et « 3.5 La gestion du parc social ».
- Des **données OPS 2016**, qui permettent de caractériser l'occupation du parc social de l'agglomération. L'analyse de ces données est développée dans la partie « 3.6 Profil des locataires du parc social ».
- Des données **SNE 2017**, qui permettent de caractériser la demande et les attributions dans le parc social de l'agglomération, avec notamment une approche de la tension sur la demande dans le territoire.

*Remarque : Des écarts peuvent être perceptibles entre ces bases de données. Ces écarts s'expliquent par une différence entre les méthodologies et critères employés lors des décomptes effectués. (Cf. partie III.1.1. « Un parc dominé par les propriétaires occupants en résidence principale »)*

**Une consultation des acteurs locaux** (entretiens avec les communes et avec plusieurs organismes HLM : Valophis, Efidis, OPH 77, Foyers de Seine-et-Marne, Emmaüs Habitat, Vilogia, ICF la Sablière, RUF et OSICA). Cette démarche qualitative est développée dans la partie « 3.5. La gestion du parc social ».

#### 3.1. Rappels légaux

##### ✓ Les différents types de financement du logement social

Il existe quatre types de logements sociaux familiaux :

- **PLUS** : Prêt locatif à usage social, considéré comme le logement aidé classique de référence ; c'est le dispositif le plus fréquemment mobilisé pour le financement du logement social,
- **PLAI** : Prêt locatif aidé d'intégration, logements dit « très sociaux » pour les ménages les plus modestes qui cumulent des difficultés économiques (revenus inférieurs à 60 % du plafond PLUS) et sociales,
- **PLS** : Prêt locatif social, logement dit « intermédiaire » pour les ménages disposant de revenus plus élevés (100 à 130 % du plafond PLUS) ; il finance des logements locatifs situés en priorité dans les zones dont le marché immobilier est tendu,
- **PLI** : Prêt locatif intermédiaire, il peut financer l'acquisition ou la construction de logements à usage locatif, ainsi que le cas échéant les travaux d'amélioration correspondants. Il n'ouvre pas droit à une subvention de l'État.

Hormis le PLI, les logements locatifs financés par l'un des trois autres prêts donnent lieu à une convention prévoyant l'encadrement de la destination des logements (notamment des plafonds de loyer et de ressources) et permettant aux locataires de bénéficier des aides personnalisées au logement (APL). Ils sont comptabilisés au titre de l'article 55 de la loi SRU (quota de 25 % de logements sociaux).

Les plafonds de loyers sont déterminés par zone, et dépendent du type de conventionnement des logements sociaux. Ils sont révisés chaque année pour l'année à venir, selon l'Indice de Référence des Loyers du 2<sup>ème</sup> trimestre de l'année précédente.

Les plafonds de ressources varient quant à eux selon la zone dans laquelle se situe la commune (en l'occurrence, la zone « Reste de l'Ile-de-France » c'est-à-dire « hors Paris et communes limitrophes »), le type de financement du logement considéré (PLAI, PLUS, PLS) et la catégorie du ménage :

- ❖ Catégorie 1 : 1 personne seule
- ❖ Catégorie 2 : 2 personnes sans personne à charge, à l'exclusion des couples de jeunes ménages dont la somme des âges est au plus égale à 55 ans
- ❖ Catégorie 3 : 3 personnes ou 1 personne seule avec 1 personne à charge ou 1 couple de jeunes ménages (dont la somme des âges est au plus égale à 55 ans) sans personne à charge
- ❖ Catégorie 4 : 4 personnes ou 1 personne avec 2 personnes à charge
- ❖ Catégorie 5 : 5 personnes ou 1 personne avec 3 personnes à charge
- ❖ Catégorie 6 : 6 personnes ou 1 personne avec 4 personnes à charge

Les plafonds de ressources sont révisés annuellement. En juillet, 2017, pour la zone dans laquelle se situe la CAMG, ils s'élèvent à :

Plafond de ressources pour un HLM en Ile-de-France						
Composition du foyer	Mode de financement du logement					
	PLAI	PLUS	PLS	PLI		
				Zone A	Zone B1	Zone B2
1 personne	12 848 €	23 354 €	30 360 €	37 126 €	30 260 €	27 234 €
2 personnes (sans personne à charge)	20 943 €	34 904 €	45 375 €	55 486 €	40 410 €	36 368 €
Jeune couple (sans personne à charge) Ou 3 personnes Ou 1 personne + 1 personne à charge	25 174 €	41 957 €	54 544 €	66 699 €	48 586 €	43 737 €
4 personnes ou 1 personne + 1 personne à charge	27 641 €	50 257 €	65 334 €	79 893 €	58 666 €	52 800 €
5 personnes ou 1 personne + 3 personnes à charge	32 724 €	59 495 €	77 344 €	94 579 €	69 014 €	62 113 €
6 personnes ou 1 personne + 4 personnes à charge	36 823 €	66 950 €	87 035 €	106 431 €	77 778 €	70 000 €
Par personne supplémentaire	+4 102 €	+ 7 460 €	+ 9 698 €	+ 11 859 €	+ 8 677 €	+ 7 808 €

Source : <http://vosdroits.service-public.fr/particuliers/F869.xhtml>

#### ✓ **La loi Solidarité et Renouvellement Urbain**

L'article 55 de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) impose un objectif de 25%, de logements locatifs sociaux dans les communes de plus de 1 500 habitants compris dans un EPCI de plus de 50 000 habitants.

#### ✓ **Loi relative à la Mobilisation du Foncier Public en faveur du Logement et au Renforcement des Obligations de Production de Logement Social**

Adoptée le 18 janvier 2013, la loi relative à la Mobilisation du Foncier Public en faveur du Logement et du renforcement des Obligations de Production de Logement Social impose le passage de 20% à 25% de logements sociaux au sein des résidences principales dans toutes les communes dont la population est au moins égale à 1500 habitants en Ile-de-France et 3500 habitants dans les autres régions qui sont comprises, au sens du recensement de la population, dans une agglomération ou un établissement public de coopération intercommunale de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une

commune de plus de 15 000 habitants. La loi prévoit également un quintuplement des pénalités pour non-respect des objectifs SRU. Elle fixe les délais pour atteindre cette part de 25% de logements sociaux. Les communes doivent atteindre cet objectif à l'horizon 2025 en suivant le rythme de rattrapage suivant :

- 25% pour 2014-2016
- 33% pour 2017-2019
- 50% pour 2020-2022
- 100% pour 2023-2025

L'article 12 impose, en outre, dans les communes carencées, que toute opération de plus de 12 logements ou de plus de 800m<sup>2</sup> de surface de plancher intègre au moins 30% de logements sociaux (hors PLS).

En cas de non-respect des dispositions de la loi SRU, la loi prévoit des pénalités calculées de la manière suivante :

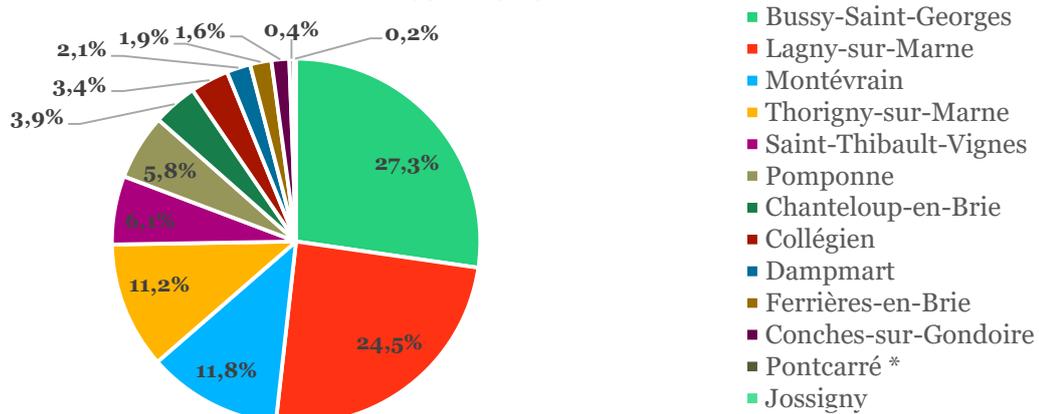
- Chaque année, le prélèvement SRU est désormais reversé (par ordre de reversement) :
  - Les EPCI à fiscalité propre délégataires des aides à la pierre, et non plus à l'EPCI à fiscalité propre doté d'un PLH et compétent pour effectuer des réserves foncières en vue de la réalisation de logements sociaux ;
  - Les EPF locaux hors d'Île-de-France, si la commune est membre d'un tel établissement ;
  - Les EPF d'État (nouveau bénéficiaire ajouté à la liste) ;
  - Le fonds d'aménagement urbain (FAU), ou dans les DOM, les fonds régionaux d'aménagement foncier et urbain (FRAFU).
- A l'issue des 3 ans, si l'objectif triennal n'est pas atteint, un arrêté de carence est prononcé et le montant de la majoration est versé au Fond National des Aides à la Pierre.

### **3.2. Une offre en PLUS concentrée sur les communes de Bussy-Saint-Georges et de Lagny-sur-Marne**

#### **✓ Une offre locative sociale concentrée sur les communes de Bussy-Saint-Georges et Lagny-sur-Marne**

La CAMG en 2017 **compte 8 015 logements sociaux** dans son parc de logements, **soit 20%** (Direction Générale des Impôts) en prenant en compte l'ensemble des communes. En ne considérant que les communes soumises à la loi SRU, on dénombre **7 999 logements sociaux soit 19%**.

### Répartition du parc de logements sociaux au 1er janvier 2017 par commune



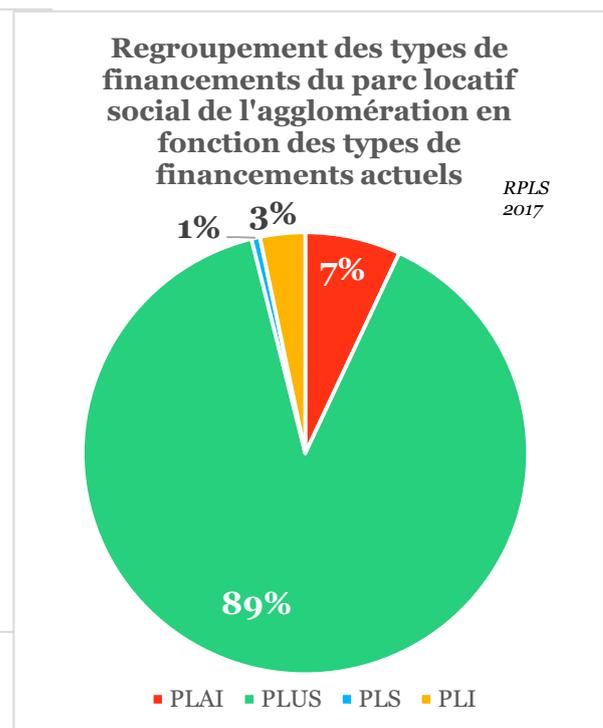
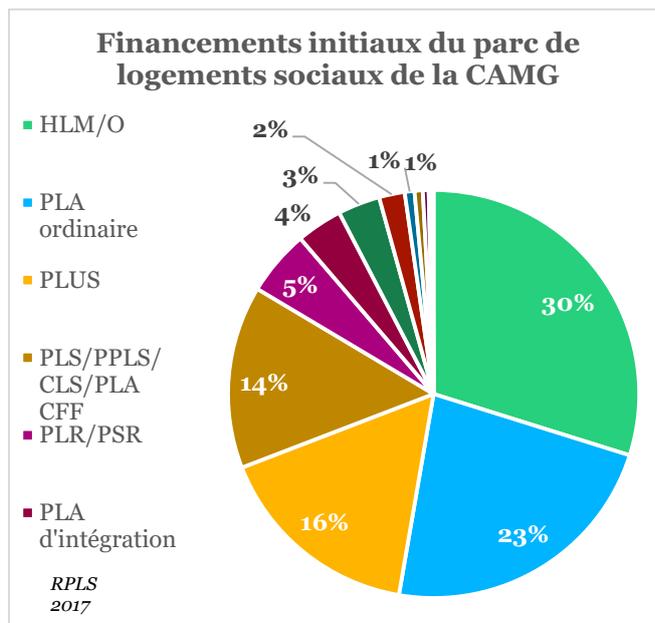
Source : Inventaire SRU au 1er janvier 2017  
\* INSEE 2014 et RPLS 2017

27% des logements se situent à Bussy-Saint-Georges et 24,5% à Lagny-sur-Marne. **Ainsi, plus de 50% (51,5%) du parc de logements sociaux se situent sur deux communes.** Ces deux communes représentent 47% des habitants de la CAMG (26% à Bussy-Saint-Georges et 21% à Lagny-sur-Marne). En leur joignant Montévrain et Thorigny-sur-Marne, on arrive à 75% du parc social.

Ce sont aussi les communes ayant une bonne desserte en transport et un bon niveau de services et d'équipements.

La commune de Jossigny, non soumise à la loi SRU, représente 0,2% du parc, pour une part de logements sociaux de 6% sur la commune. Si toutes les communes hors périmètre SRU manifestent le souhait de participer à l'effort de production de logements sociaux, Jossigny est la seule à avoir effectivement développé un parc social.

### ✓ Un parc majoritairement de type PLUS



Les financements du parc sont à 89% des financements PLUS actuels. En effet, les logements HLMO (Habitations à Loyer Modéré Ordinaires) qui représentent 30% du parc et les financements PLA ordinaire qui représentent 23% du parc correspondent au type de financement actuel PLUS. Cette forte prépondérance est relativement commune et implique l'accueil d'un public intermédiaire à l'échelle du parc social.

**Dans la pratique, les logements PLUS anciens peuvent afficher des loyers proches ou inférieurs aux actuels financements PLAI.**

### 3.3. Un parc social en rattrapage par rapport aux obligations légales

#### ✓ L'effort de rattrapage en volume

##### **Les communes de la CAMG et le périmètre de la loi SRU**

11 communes sur 20 sont concernées au sein de la CAMG. Les communes de Bussy-Saint-Martin, Carnetin, Chalifert, Gouvernes, Guermantes, Jablines, Jossigny et Lesches, ayant une population inférieure à 1 500 habitants, et Pontcarré ayant moins de 3 500 habitants et situé hors unité urbaine de Paris, ne sont pas soumises à l'article 55.

Commune	Nombre de résidences principales au 01/01/2017 (DGFIP)	Nombre de Logements locatifs sociaux retenus au 01/01/2017	Taux de logements locatifs sociaux au 01/01/2017 (en %)
<b>Communes soumises à la loi SRU</b>			
Pomponne	1 721	464	27,0%
Chanteloup-en-Brie	1 301	314	24,1%
Collégien	1 220	271	22,2%
Bussy-Saint-Georges	10 220	2 188	21,4%
Thorigny-sur-Marne	4 195	896	21,4%
Lagny-sur-Marne	9 331	1 961	21,0%
Saint-Thibault-Vignes	2 340	486	20,8%
Montévrain	4 795	945	19,7%
Conches-sur-Gondoire	638	125	19,6%
Dampmart	1 300	168	12,9%
Ferrières-en-Brie	1 402	150	10,7%
<b>Total</b>	<b>38 463</b>	<b>7 968</b>	<b>20,7%</b>
<b>Communes non soumises à la loi SRU</b>			
Jossigny	243	16	6,6%
Bussy-Saint-Martin	262	0	0,0%
Carnetin	191	0	0,0%
Chalifert	492	0	0,0%
Gouvernes	441	0	0,0%
Guermantes	441	0	0,0%
Jablines	231	0	0,0%
Lesches	254	0	0,0%
Pontcarré *	810	31	3,8%
<b>Total</b>	<b>41 828</b>	<b>8 015</b>	<b>19,2%</b>

Source : Inventaire du logement social au 1er janvier 2017

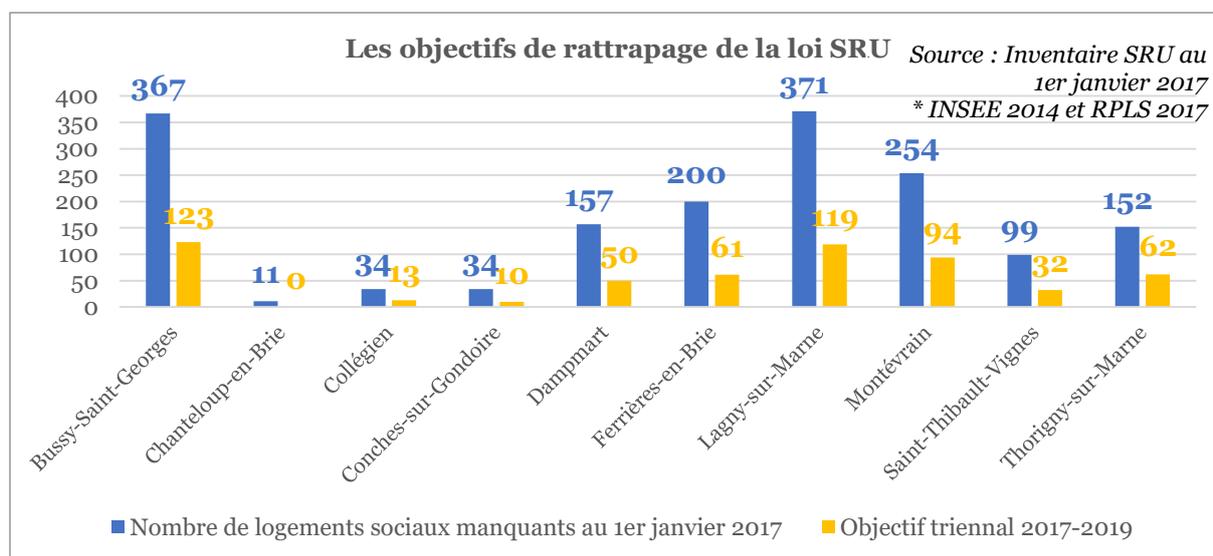
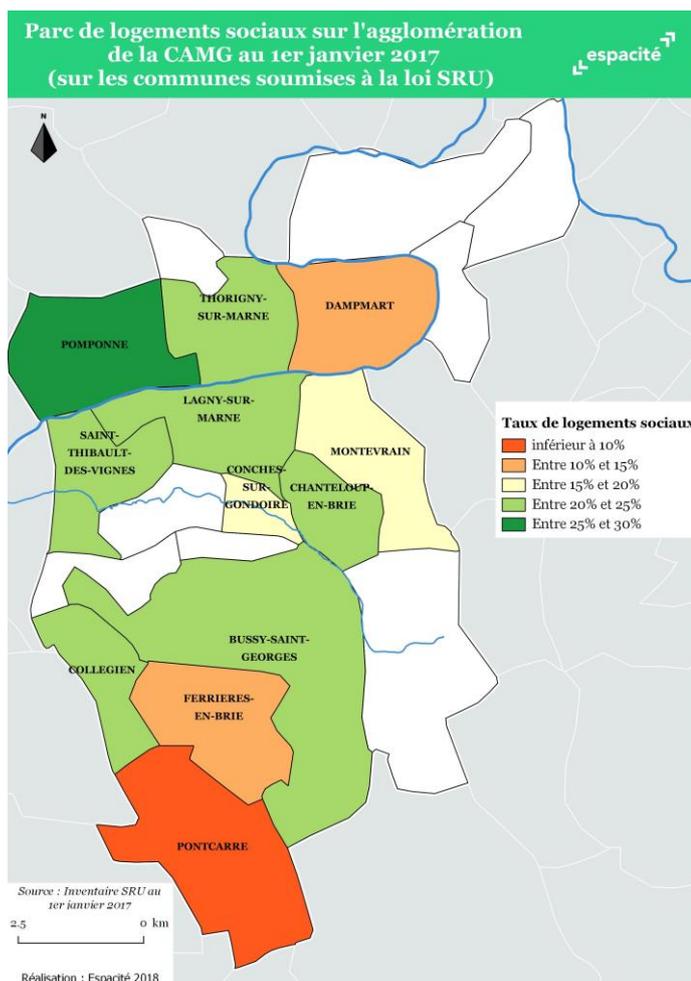
Au regard de la loi SRU, **seule la commune de Pomponne respecte les obligations légales avec 27%** de logements sociaux. Ce parc ne représente qu'un peu plus de 5% du parc de logements sociaux intercommunal. Les communes de Bussy-Saint-Georges, Chanteloup-en-Brie, Collégien, Lagny-sur-Marne, Saint-Thibault-des-Vignes et Thorigny-sur-Marne se rapprochent sensiblement de l'objectif. Les communes de Conches-sur-Gondoire et Montévrain sont proches du seuil des 20% (19,6% et 19,7%). Les autres communes de la CAMG ont un taux de logements sociaux inférieur à 13% au 1<sup>er</sup> janvier 2017.

**Par ailleurs, au 1<sup>er</sup> janvier 2018, après entrée en vigueur de la loi ELAN, 2 communes étaient carencées** : Conches-sur-Gondoire et Ferrières-en-Brie. Les communes de Collégien, Lagny-sur-Marne et St-Thibault-des-Vignes sont d'ores et déjà sorties de la carence.

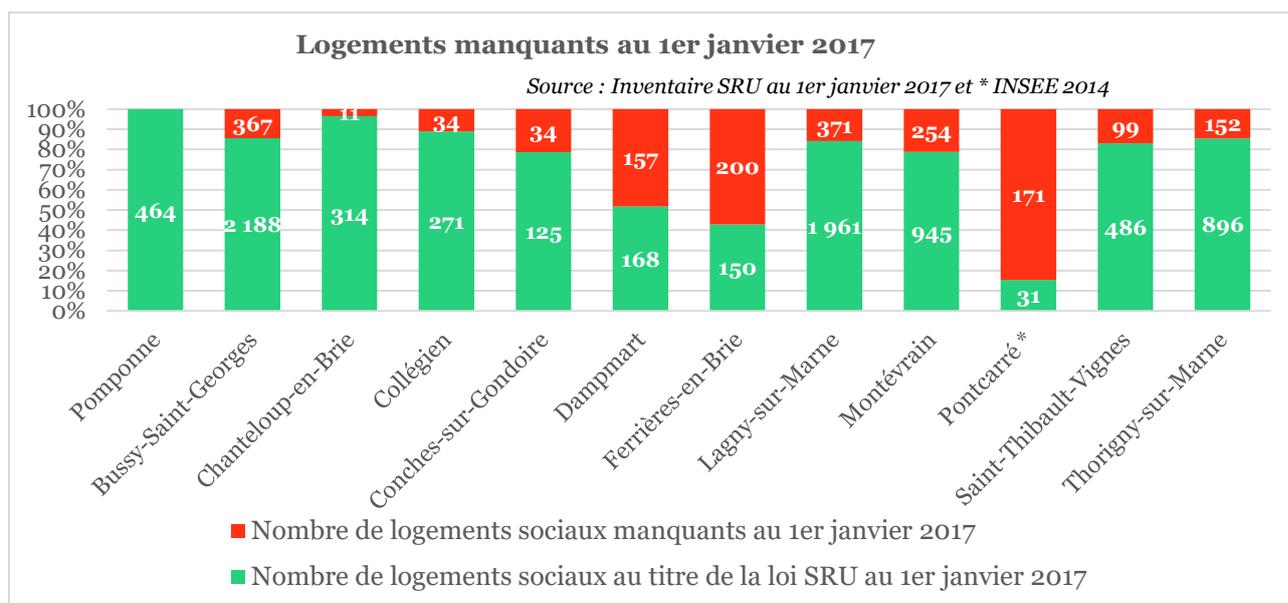
D'après les obligations triennales sur la période 2017-2019, **602 logements** sont à construire par an sur l'agglomération pour combler le manque de 1850 logements à échéance 2019.

Les communes de **Bussy-Saint-Georges** et **Lagny-sur-Marne** puis dans une moindre mesure **Ferrières-en-Brie** et **Montévrain** ont le nombre de logements sociaux le plus important à construire pour atteindre les 25% au titre de la loi SRU (soit plus de 350 pour Bussy-Saint-Georges et Lagny-sur-Marne et plus de 200 pour Ferrières-en-Brie et Montévrain).

*Données INSEE. Pas de données SRU pour la commune de Pontcarré qui n'était pas dans le champ d'application de la loi SRU au 01/01/17, et qui en est sortie à la suite de la promulgation de la loi ELAN du 23 novembre 2018*



Par ailleurs, en termes de proportions, **certaines communes vont devoir doubler leur parc de logements sociaux**. C'est le cas de Pontcarré mais aussi de Ferrières-en-Brie et de Dampmart. En effet, ce sont des communes dont l'objectif triennal en volume brut est moins important mais qui, une fois rapporté au volume actuel de logements, représente un effort important. Dans les autres communes, l'objectif triennal représente une augmentation de 20% du parc de logements sociaux.



✓ **Les financements de logements sociaux : un rééquilibrage en cours à approfondir**

Sur la période triennale 2014-2016, **825 logements sociaux ont été financés sur l'agglomération**, dont 48% des logements correspondent au financement PLUS, 28% sont de type PLAI et 24% de types PLS.

Financements de logements sociaux par commune sur la triennale 2014 - 2016

	PLAI		PLUS		PLS		Total
	Volume	Poids	Volume	Poids	Volume	Poids	
<b>Bussy-Saint-Georges</b>	87	35%	131	53%	31	12%	249
<b>Chanteloup-en-Brie</b>	9	30%	15	50%	6	20%	30
<b>Collégien</b>	0		4	100%	0		4
<b>Conches-sur-Gondoire</b>	0		1	100%	0		1
<b>Dampmart</b>	23	34%	44	66%	0		67
<b>Ferrières-en-Brie</b>	0		0		27	100%	27
<b>Lagny-sur-Marne</b>	24	22%	48	44%	38	35%	110
<b>Montévrain</b>	40	29%	69	49%	31	22%	140
<b>Pomponne</b>	7	21%	12	35%	15	44%	34
<b>Saint-Thibault-des-Vignes</b>	0		0		7	100%	7
<b>Thorigny-sur-Marne</b>	45	29%	68	44%	43	28%	156
<b>CAMG</b>	<b>235</b>	<b>28%</b>	<b>392</b>	<b>48%</b>	<b>198</b>	<b>24%</b>	<b>825</b>

Source : Financements de logements locatifs sociaux (2006 - 2017) CAMG

**En 2017, 563 logements sociaux ont été financés, dont 155 en PLAI (28%), 244 en PLUS (43%) et 164 en PLS (29%).** Cet effort de production a été porté essentiellement par les communes de Bussy-Saint-Georges, Lagny-sur-Marne et Montévrain. Elles remplissent par ailleurs leur objectif triennal à au moins 50% puisque Montévrain a financé 51 logements sur 94, Bussy-Saint-Georges 156 pour 123 demandés et Lagny-sur-Marne 279 pour un objectif de 119.

Pour rappel, les objectifs triennaux fixent des obligations quantitatives mais aussi qualitatives. En effet, pour les communes déficitaires ou carencées, le panachage PLAI/PLUS/PLS dans la production nouvelle dans le cadre des plans triennaux est réglementé de la manière suivante :

- **Pour les communes carencées, les PLAI doivent représenter au minimum 30% de la production et les PLS ne peuvent excéder 30% ;**
- **Pour les communes ayant déjà 10% de logements sociaux la production de PLS est plafonnée à 20% pour une production minimum de 30% de PLAI.**

Ces proportions sont respectées pour l'année 2017 pour les communes possédant 10% de logements sociaux, de même pour Collégien (sortie de carence). Pour les communes carencées en revanche la part des PLS reste trop élevée à Lagny-sur-Marne (39%), où les PLAI représentent une part également trop faible (23%) et Saint-Thibault-des-Vignes (25%) mais où les PLAI représentent 50% des financements. **La plupart des communes sont dans une dynamique de production qui va dans le sens du rattrapage demandé par l'Etat. Toutefois, l'effort de production de logements sociaux et de rééquilibrage reste à poursuivre à l'échelle de l'agglomération et à l'échelle de chaque commune en termes de volumes et de types de financements.** Par suite de la loi ELAN, Pontcarré est sorti du champ d'application de l'art. 55 de la loi SRU, rendant son objectif triennal caduc.

#### Financements de logements sociaux par commune pour l'année 2017

	PLAI		PLUS		PLS		Total	Objectif triennal
	Volume	Poids	Volume	Poids	Volume	Poids		
Bussy-Saint-Georges	52	33%	71	46%	33	21%	156	123
Chanteloup-en-Brie	13	28%	23	50%	10	22%	46	0
Collégien <sup>⌘</sup>	5	36%	9	64%	0	0%	14	13
Conches-sur-Gondoire <sup>⌘</sup>	0		0		0		0	10
Dampmart	0		0		0		0	50
Ferrières-en-Brie <sup>⌘</sup>	0		0		0		0	61
Lagny-sur-Marne <sup>⌘</sup>	64	23%	105	38%	110	39%	279	119
Montévrain	15	29%	26	51%	10	20%	51	94
Pomponne	0		0		0		0	0
Saint-Thibault-des-Vignes <sup>⌘</sup>	2	50%	1	25%	1	25%	4	32
Thorigny-sur-Marne	4	31%	9	69%	0	0%	13	62
Pontcarré	0		0		0		0	38
<b>CAMG</b>	<b>155</b>	<b>28%</b>	<b>244</b>	<b>43%</b>	<b>164</b>	<b>29%</b>	<b>563</b>	<b>602</b>

source : Financements de logements locatifs sociaux (2006 - 2017) transmis par la CAMG  
<sup>⌘</sup> Communes carencées

Objectif atteint
Objectif atteint à 50%
Objectif atteint à moins de 50%

### 3.4. Caractéristiques du parc social : un parc récent, de taille intermédiaire et de type PLUS

#### ✓ Des logements en collectif

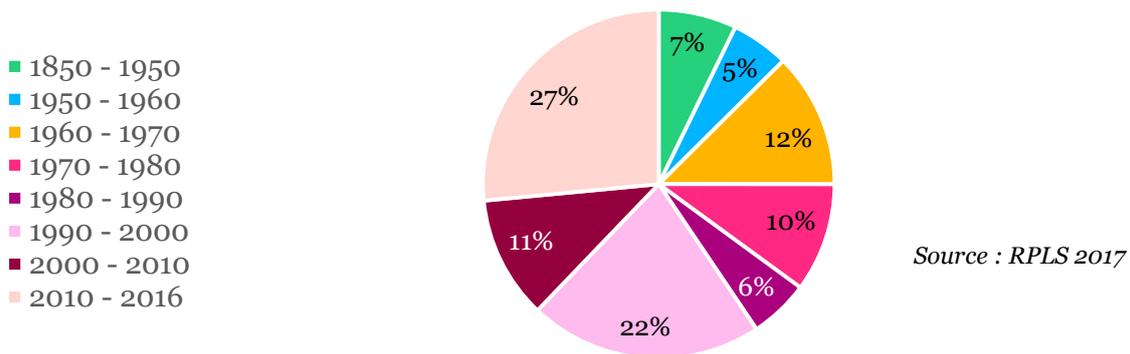
Selon RPLS 2017, 90% de ce parc est constitué de logements collectifs (91% en Seine-et-Marne en 2015 et 97% en Ile-de-France). On compte par ailleurs 528 logements individuels sur le territoire et 119 logements étudiants, soit 8% et 2% du parc. **Par ailleurs, les communes de Chanteloup-en-Brie et Collégien se distinguent par des parcs à 46% et 47% en individuel, soit respectivement 98 et 139 logements.** A Ferrières-en-Brie également 29% du parc est en individuel, soit 35 logements. Enfin, à Bussy-Saint-Georges, 7% du parc est classé comme « Etudiant » dans RPLS.

#### ✓ Des logements récents

27% des logements sociaux de la CAMG datent des années 2010, soit 1799 logements construits entre 2010 et 2016. Cela représente le volume le plus important de logements sur le parc de la CAMG.

Par ailleurs, 11% du parc a été construit entre 2000 et 2010 et 22% entre 1 990 et 2000. **Ainsi, plus de 50% du parc a été construit depuis les années 1990.** Le parc social de l'agglomération est donc majoritairement récent voire très récent.

### Répartition du parc par ancienneté des logements sur l'agglomération



**Cette part totale a grandement été portée par le développement de Bussy-Saint-Georges ou Montévrain.** Ainsi, Thorigny-sur-Marne et Pomponne possèdent des parcs beaucoup plus anciens avec respectivement 39% et 27% de parc construit avant 1950 (soit 359 et 124 logements). Par ailleurs Dampmart et Lagny-sur-Marne possèdent également des parcs relativement anciens avec 61% du parc de Lagny-sur-Marne et 56% du parc de Dampmart construit avant les années 1970 (soit 1052 et 75 logements). **Ces segments anciens du parc social représentent un enjeu important de réhabilitation**, souligné par les bailleurs sociaux. En particulier, l'OPH 77 évoque le besoin de réhabilitation thermique sur son patrimoine à Lagny-sur-Marne et à Dampmart.

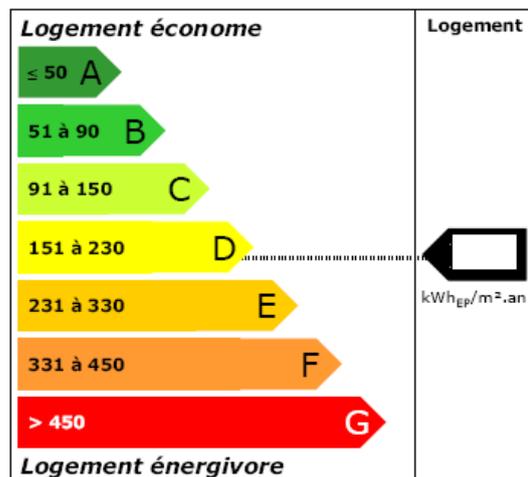
Collégien, Pontcarré et Saint-Thibault-des-Vignes ont également connu un développement plus précoce de leur parc dans les années 1980 (30%, 48% et 39% soit 88, 15 et 165 logements). Enfin, Montévrain est la commune où le parc est le plus récent avec 73% du parc construit après 2010 (soit 155 logements).

#### ✓ Un parc récent mais énergivore

#### Étiquette du Diagnostic de Performances Énergétiques (DPE)

Selon le ministère de la transition énergétique, « le diagnostic de performance énergétique (DPE) renseigne sur la performance énergétique d'un logement ou d'un bâtiment, en évaluant sa consommation d'énergie et son impact en termes d'émissions de gaz à effet de serre. » Il est obligatoire et doit être présenté lors d'une vente ou de la location des logements (et des bâtiments tertiaires), le but étant d'informer propriétaires et locataires des performances du bien. Pour le DPE « consommation énergie ». Il permet de calculer la consommation en énergie primaire exprimée en  $\text{kWh}_{EP}/\text{m}^2.\text{an}$  et dérive de la consommation annuelle en énergie finale. Ce niveau de consommation permet de classer les biens selon 7 classes de A (logements les plus performants) à G (logements les moins performants). C'est ce qui est plus fréquemment appelée l'étiquette énergie :

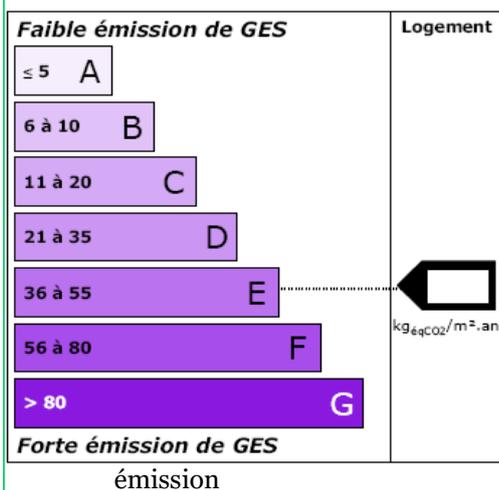
- Classe A (0 – 50) : Logements performants et économes (niveau atteignable en construction neuve)
- Classe B (51 – 90) : logements performants et pouvant correspondre au label « Bâtiment Basse Consommation »
- Classe C (91 – 150) : Performances standards dans la construction neuve de maisons chauffées au gaz en France
- Classe D (151 – 230) : Performances standards dans la construction neuve des maisons chauffées à l'électricité en France
- Classe E (231 – 330) : Logements peu



performants et énergivores (souvent des logements anciens entre 1970 et 1990)

- Classe F (331 – 450) : Logements énergivores (logements anciens généralement construits entre 1948 et 1975)
- Classe G (451 et plus) : Logements très énergivores

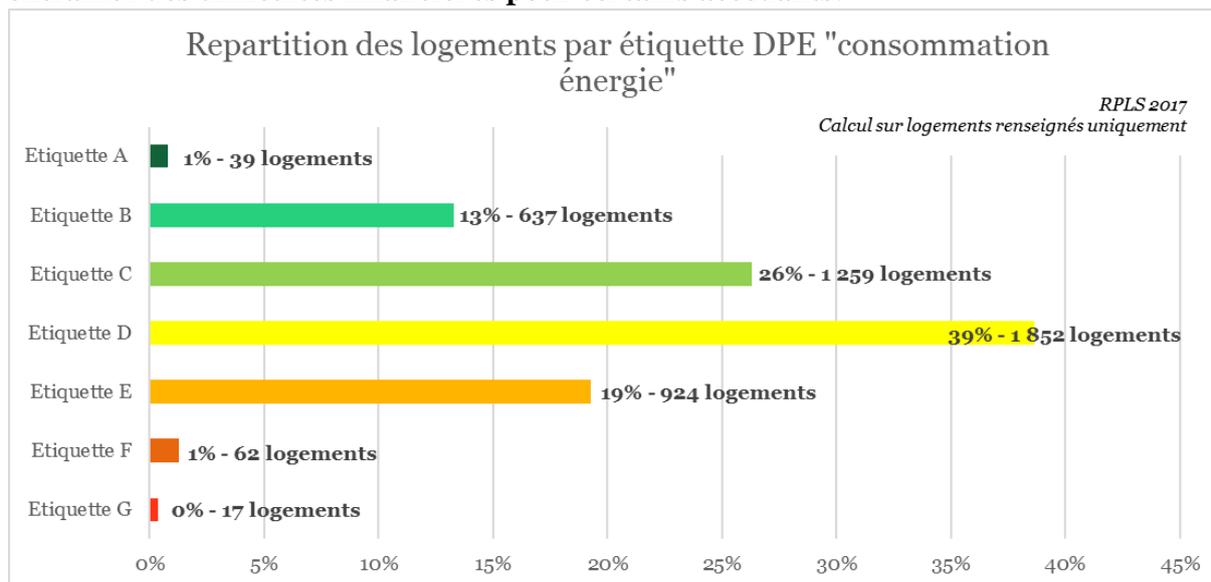
Pour le DPE « consommation énergie ». Il permet de calculer l'impact de l'utilisation de ce bien en termes d'émission de gaz à effet de serre exprimée en  $\text{Kg}_{\text{eqCO}_2}/\text{m}^2$ . Ce niveau de consommation permet de classer les biens selon 7 classes de A (logements les plus performants) à G (logements les moins performants). C'est ce qui est plus fréquemment appelé l'étiquette climat :



- Classe A (0 – 5) : logements très performants / à faibles émissions
- Classe B (6 – 10) : logements performants
- Classe C (11 – 20) : Performances standards
- Classe D (21 – 35) : Performances moyenne
- Classe E (36 – 55) : Logements peu performants
- Classe F (56 – 80) : Logements très peu performants
- Classe G (80 et plus) : Logements à forte

Ainsi, dans cette analyse, les logements classés de A à B seront considérés comme performants et C à D comme acceptables.

Malgré le fait que le parc soit récent, ses performances énergétiques sont perfectibles. Ils représentent un enjeu environnemental mais également un enjeu social de précarité énergétique, **un logement énergivore représentant des charges supplémentaires pour les ménages. Ce niveau élevé de charges contribue à limiter la part de logements abordables en location et peut entraîner des difficultés financières pour certains accédants.**



Les étiquettes énergétiques sont non renseignées ou sans objet pour 29% des logements.

Le Fond Social pour le Logement, géré au niveau départemental, peut concourir à la couverture des factures de flux (eau, chauffage et électricité). Sur le département de la Seine-et-Marne, 1000 dossiers sont déposés par an (pas tous dans le parc social).

C'est à Dampmart que la part de logements performants est la plus importante avec 43% des logements classés A ou B (28% et 15%). En revanche, sur cette commune il apparaît un écart important entre 43% de logements A ou B et 54% de logements E. Le parc social de Jossigny est classé en G dans son intégralité (16 logements).

En ce qui concerne les émissions de GES des logements, la CAMG affiche un parc à forte émission avec **21% de logements classés D, 25% classés E, 15% classés C et aucun classé A ou B**. Ainsi, une action sur le parc pourrait permettre de réduire l'impact écologique de la CAMG. De plus, émissions et consommations d'énergie sont intimement liées et l'impact pour les locataires pourrait être important.

Par ailleurs, pour les étiquettes climatiques, 29% des logements sont non renseignés ou sans objet.

Il s'agit d'un enjeu important puisque **le SRHH fixe des objectifs de réhabilitation énergétique entre 30 et 110 pour le parc social**. De même, les bailleurs du territoire parmi lesquels la RUF et l'OPH 77 évoquent en entretien la nécessité des réhabilitations thermiques. Ils invoquent notamment l'enjeu social de réduction des charges. Alors que la RUF en particulier espère avoir réhabilité l'ensemble de son parc (objectif : étiquette C) d'ici à 2019/2020, l'OPH n'a programmé aucune réhabilitation à court ou moyen terme.

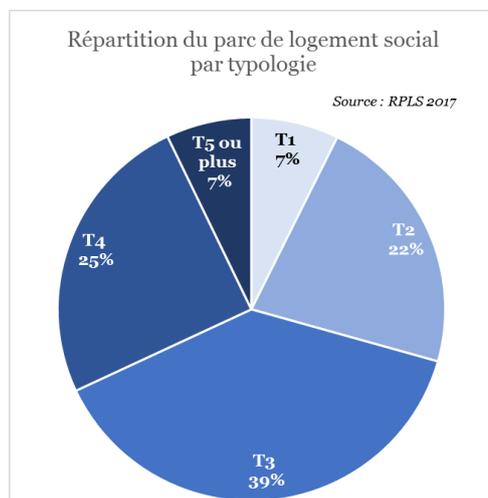
#### ✓ Des logements de taille moyenne

L'offre en logements de taille intermédiaire est importante. **39% des logements de l'agglomération sont de type T3, 25% de type T4 et 22% de type T2, soit 86% des logements. Seulement 7% des logements sont de type T1 et 7% de T5 ou plus (dont 94% de T5, 6% de T6 et 1% de T7)**. Ainsi, **l'enjeu du manque de petites typologies pointé par certains partenaires semble se confirmer dans le stock de logements**.

Entre les communes, des disparités apparaissent. **C'est à Montévrain et Bussy-Saint-Georges que l'on trouve la part la plus importante de T1 avec 13% et 11% des logements** (soit 84 et 201 logements). Ainsi, sur certaines communes comme Chanteloup-en-Brie, Collégien, Dampmart, Thorigny-sur-Marne ou encore Lagny-sur-Marne, le déficit en T1 est encore plus marqué avec respectivement 2%, 3%, 1%, 5% et 4% de T1 (soit 5, 9, 1, 48 et 67 logements). Cette situation est d'autant plus notable qu'à Lagny-sur-Marne et Thorigny-sur-Marne, les T2 ne représentent que 14% et 16% du parc (soit 149 et 148 logements). Ainsi, l'offre pour les petits ménages y est très restreinte.

Pour les très grands ménages comme les familles nombreuses, l'offre est également restreinte sur l'ensemble des communes. C'est à Collégien qu'on trouve la part la plus forte de T5 ou plus (13%, soit 37 logements). En revanche, à Bussy-Saint-Georges, Dampmart et Pomponne, cette offre ne représente que 4% du parc (soit 73, 5 et 19 logements).

Ainsi, l'offre se concentre sur des typologies intermédiaires pour des ménages de type famille avec 1 à 3 enfants.

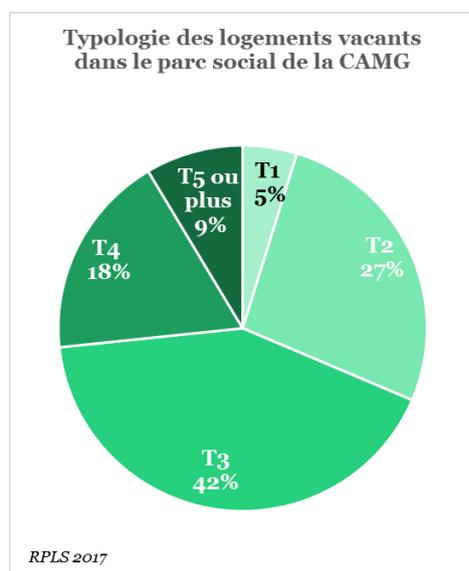


### ✓ Une attractivité du parc qui se traduit par un faible taux de vacance

Au sein du parc social de la CAMG, le taux de vacance est faible : **1,6%** (2% en Ile-de-France et 2,2 en Seine-et-Marne) **et le taux de rotation est de 7%** (6,2% en Ile-de-France et 8,1% en Seine-et-Marne en 2015). De même, le taux de vacance de plus de trois mois est de 0,5%. Cela traduit une tension importante sur le marché locatif social ainsi qu'une forte demande. Un constat partagé par les partenaires rencontrés.

	Nombre logements locatifs sociaux vacants	Nombre de logements locatifs sociaux	Taux de vacance
<b>Bussy-St-Georges</b>	20	1615	1,2%
<b>Chanteloup-en-Brie</b>	4	208	1,9%
<b>Collégien</b>	1	291	0,3%
<b>Dampmart</b>	3	133	2,3%
<b>Ferrières-en-Brie</b>	3	117	2,6%
<b>Jossigny</b>	0	16	0,0%
<b>Lagny-sur-Marne</b>	24	1688	1,4%
<b>Montévrain</b>	24	645	3,7%
<b>Pomponne</b>	8	454	1,8%
<b>Pontcarré</b>	0	30	0,0%
<b>St-Thibault-des-Vignes</b>	5	394	1,3%
<b>Thorigny-sur-Marne</b>	13	871	1,5%
<b>CAMG</b>	<b>105</b>	<b>6462</b>	<b>1,6%</b>

Source : RPLS 2017



Les communes connaissent globalement des niveaux de vacance très faibles dans le parc social avec un maximum de 3,7% pour Montévrain.

En ce qui concerne la rotation, les communes connaissent des situations relativement similaires. On pourra cependant remarquer des taux de rotation de 10%, 11% et 10% sur les communes de Montévrain, Pomponne et Saint-Thibault-des-Vignes.

### ✓ Des écarts de loyers en fonction de l'ancienneté du logement

Le **loyer moyen est de 6,73€ par m<sup>2</sup> habitable (loyer hors charges)**, toutes surfaces et anciennetés confondues, sur l'agglomération. **Il s'agit d'un loyer assez élevé puisqu'il est plus élevé qu'à l'échelle départementale (6€) mais aussi plus cher que sur la Communauté d'Agglomération de Paris Vallée de la Marne, voisine de la CAMG et plus proche du niveau régional qui affiche un loyer moyen au m<sup>2</sup> de 6,59€.**

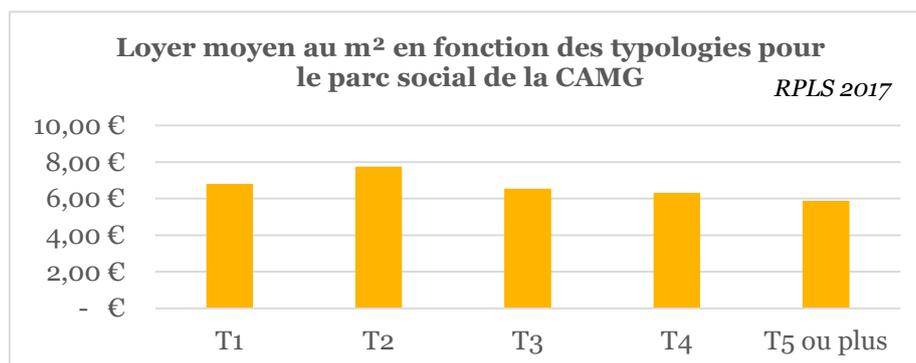
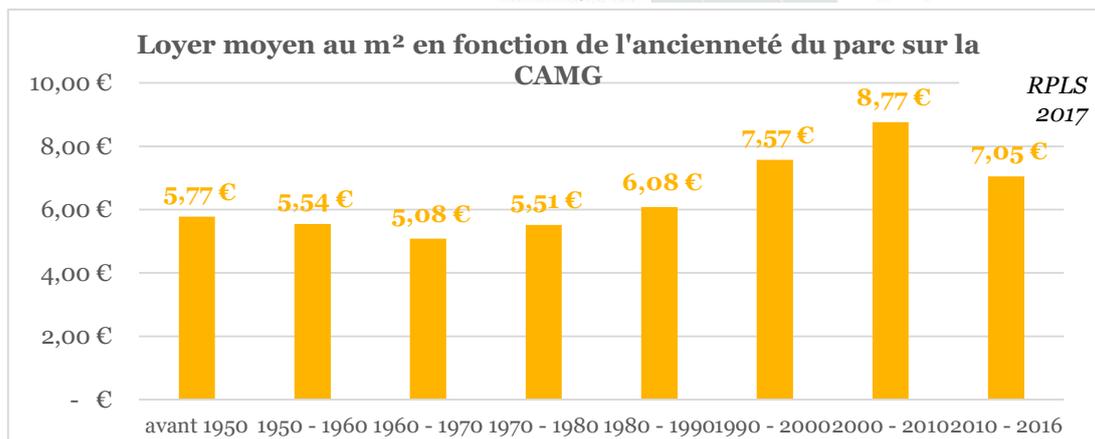
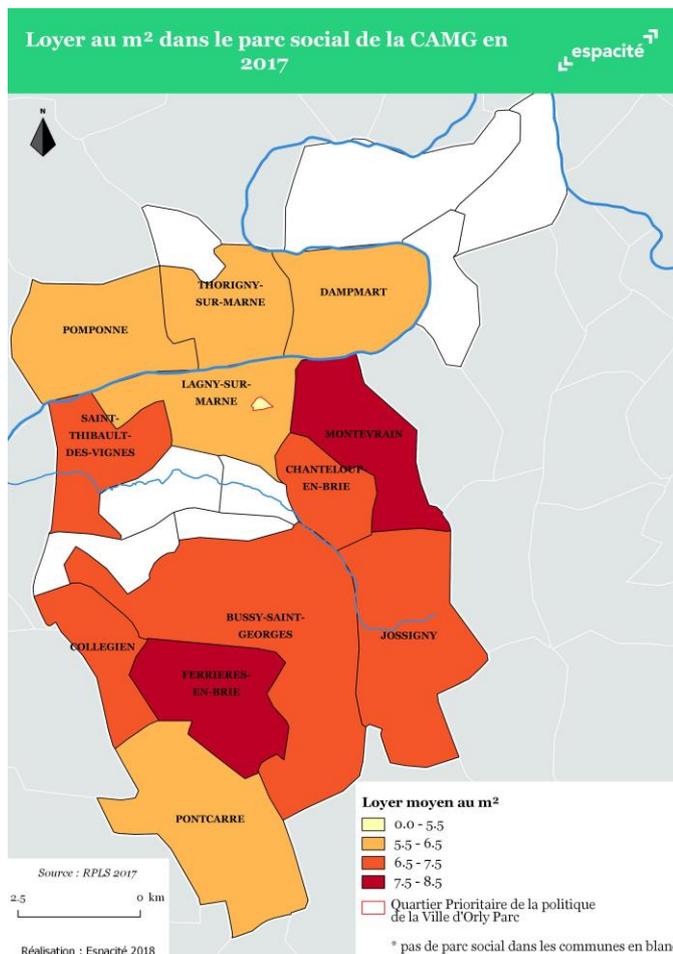
En zoomant sur les loyers du parc social en fonction de l'ancienneté du logement, on constate un écart important entre les loyers des logements d'une même commune, mais aussi entre les communes de l'agglomération.

**Les logements construits avant 1980 ne dépassent pas 6€/m<sup>2</sup> de loyer moyen alors que les logements construits entre 2000 et 2010 ont des loyers moyens au m<sup>2</sup> de 8,77€/m<sup>2</sup>.** En tenant compte de la part très significative que représentent les logements entre 1 990 et 2016 dans le parc social de la CAMG, cet écart de prix est un enjeu d'accessibilité pour les ménages.

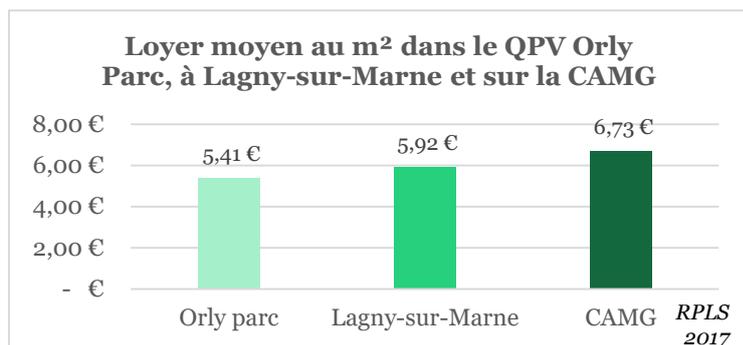
Les communes de l'agglomération présentent aussi des écarts de loyers entre elles. **On observe une amplitude des loyers allant de 5,62€/m<sup>2</sup> en moyenne à Dampmart à 8,41€/m<sup>2</sup> en**

**moyenne à Ferrières-en-Brie.** En fonction de l'âge du parc, cette amplitude est plus ou moins importante. **Sur le parc récent (2000 – 2010) par exemple, les loyers s'échelonnent de 7,21€/m<sup>2</sup> à Collégien à 12,71€/m<sup>2</sup> à Ferrières-en-Brie pour une amplitude de 5,5€/m<sup>2</sup>.**

Les écarts de loyer varient aussi en fonction de la typologie des logements. Les niveaux des loyers les plus élevés concernent les logements de type T2 avec un prix moyen de 7,75 €/m<sup>2</sup>. A l'inverse les logements dont le prix moyen au m<sup>2</sup> est le moins élevé concernent les logements de 5 pièces ou plus avec un prix de 5,89€/m<sup>2</sup>.



✓ **Les loyers à Orly Parc, unique quartier politique de la ville (QPV) de l'agglomération**



Il y a un quartier prioritaire de la politique de la ville sur la CAMG : Orly-Parc à Lagny-sur-Marne. **Il compte 539 logements soit 31% du parc de la commune de Lagny-sur-Marne**, tous en collectifs, construits entre 1960 et 1970 et de type PLUS. Il s'agit donc d'un **parc ancien** en comparaison du parc communal et intercommunal.

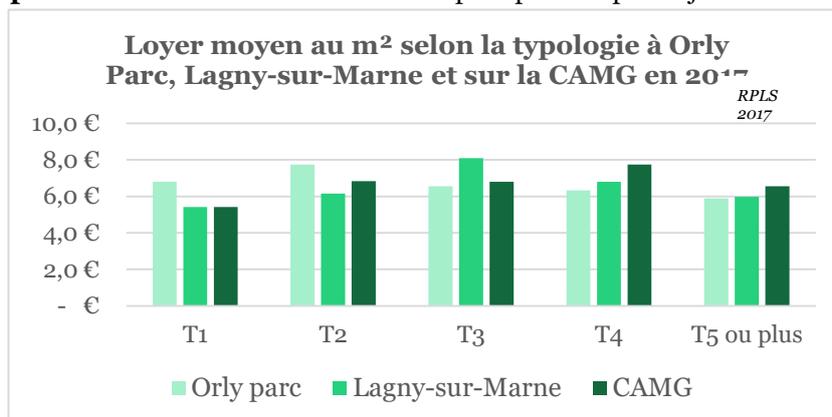
**Tous les logements ont des étiquettes énergétiques D (69%) ou E (31%)** et des étiquettes climatiques E (70%) ou F (30%). L'enjeu est significatif dans un quartier prioritaire où les ménages sont déjà fragilisés.

**Il est à 75% composé de T3 ou T4.** Les T5 ou plus représentent 18% du parc. Les petites typologies sont particulièrement peu représentées en QPV puisque seuls 11 logements sont des T1 (soit 2%) et 30 logements sont des T2 (soit 6%). La vacance y est faible (1%) et **la rotation nulle en 2017.**

Les logements d'Orly Parc étaient tous gérés par Opievoy. Cependant, après sa dissolution, l'ensemble de son parc sur le QPV a été absorbé par Les résidences Yvelines-Essonne puis **vendu à l'OPH 77 en 2017.**

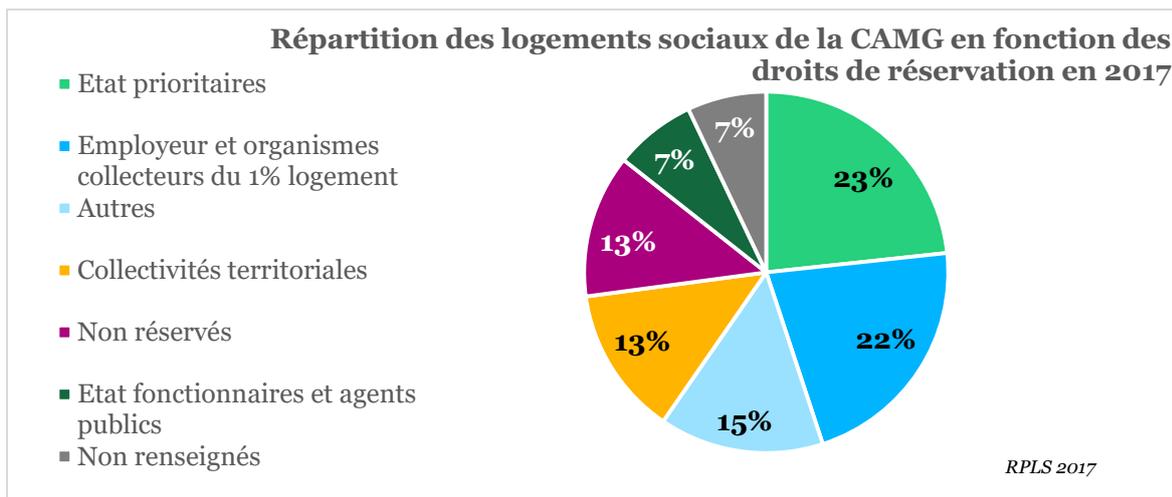
**Le loyer moyen au m<sup>2</sup> est moins élevé qu'aux échelles communale et intercommunale. Il s'élève à 5,41€/m<sup>2</sup> soit 0,51€ par m<sup>2</sup> de moins.** L'ancienneté du parc peut en partie justifier cet écart.

En revanche, les loyers sur les petites typologies y sont plus élevés avec 6,8€/m<sup>2</sup> pour les T1 (5,4€/m<sup>2</sup> à Lagny-sur-Marne) et 7,7€/m<sup>2</sup> pour les T2 en moyenne contre 5,4€/m<sup>2</sup> sur la commune. Cependant, ce sont des biens peu nombreux. Pour les autres typologies, le parc en QPV est moins cher ou proche des loyers de Lagny-sur-Marne.



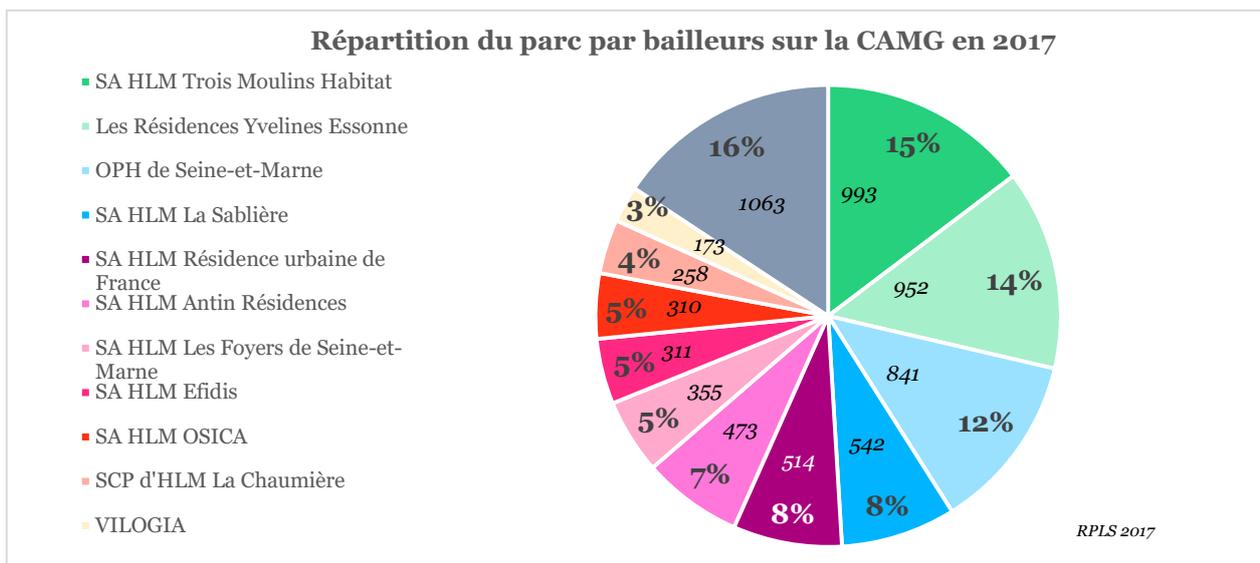
✓ **Les contingents de réservation dans le parc social**

**87% du parc social de l'agglomération est lié à un contingent de réservation.** Selon les données disponibles, ce contingent est lié à 13% aux collectivités territoriales. 22% correspondent aux réservations des employeurs et organismes collecteurs du 1% logement et 23% correspondent aux contingents de réservations de l'Etat en faveur des publics prioritaires et 7% au titre des fonctionnaires et agents publics. Ces données sont partiellement renseignées et donnent lieu à de légers écarts par rapport à l'ensemble du parc social, puisque l'Etat détient nécessairement 25% des réservations a minima.



### 3.5. La gestion du parc social : un parc divisé entre de nombreux bailleurs

#### ✓ 32 organismes gestionnaires



Sur l'ensemble de l'agglomération, **32 organismes HLM** au total disposent d'un patrimoine, d'après RPLS 2017.

**Sur le territoire, seuls 4 bailleurs disposent de plus de 500 logements sur le territoire intercommunal et seulement 2 de plus de 900 logements. Ainsi, au vu du nombre de logements sociaux, la CAMG possède un parc atomisé entre de nombreux bailleurs, ce qui signifie aussi une multitude d'interlocuteurs.**

Par ailleurs, Emmaüs Habitat s'implante en 2018 sur le territoire. **C'est en effet une agglomération attractive pour les organismes.** D'une part, elle jouit d'un **bon positionnement géographique et la demande est forte.** D'autre part, c'est un territoire sur lequel les **opportunités foncières sont encore importantes à un prix raisonnable** selon les bailleurs interrogés.

### 3.6. Profil des locataires du parc social : un parc qui se précarise

#### **Remarque pour la lecture des données OPS 2016 :**

L'analyse des données OPS 2016 présentée dans la suite du document, est à observer avec précautions. Il s'agit d'une base renseignée sur les déclarations des ménages eux-mêmes et des chiffres particulièrement étonnants peuvent s'expliquer par des erreurs de renseignement.

Par ailleurs, les taux de réponse à l'enquête sont très bons avec 85% de réponses au niveau intercommunal et des taux de 80% à 100% au niveau communal.<sup>7</sup>

Pour rappel, les données sont diffusables sous certaines conditions :

- La commune doit disposer de plus de trois bailleurs sur son territoire et aucun d'entre eux ne doit posséder un patrimoine supérieur à 85% sur le périmètre communal.
- Le taux de représentativité minimal de réponses, évalué à 65%, doit être respecté à chaque niveau d'analyse territoriale.
- La commune doit disposer de plus de dix logements.

Ainsi, sur la CAMG, les données sont disponibles pour l'ensemble des communes ayant du parc.

Commune	Taux de réponse
Ferrières-en-Brie	80%
Pomponne	82%
Bussy-Saint-Georges	83%
Thorigny-sur-Marne	87%
Montévrain	85%
Pontcarré	90%
Saint-Thibault-des-Vignes	91%
Lagny-sur-Marne	90%
Chanteloup-en-Brie	90%
Dampmart	94%
Collégien	93%
Conches-sur-Gondoire	100%
Jossigny	100%
Seine-et-Marne	85%
CA Marne et Gondoire	87%
Ile-de-France	82%
OPS 2016	

#### *Emménagés récents : Définition et précautions*

Les « emménagés récents » sont les ménages vivant depuis moins de trois ans dans leur logement. Ce groupe inclut ceux qui sont rentrés dans le parc social et ceux qui ont quitté un logement social pour un autre<sup>8</sup>. Pour l'enquête 2016, **ce sont donc les manges qui sont arrivés dans leur logement entre 2013 et 2016.**

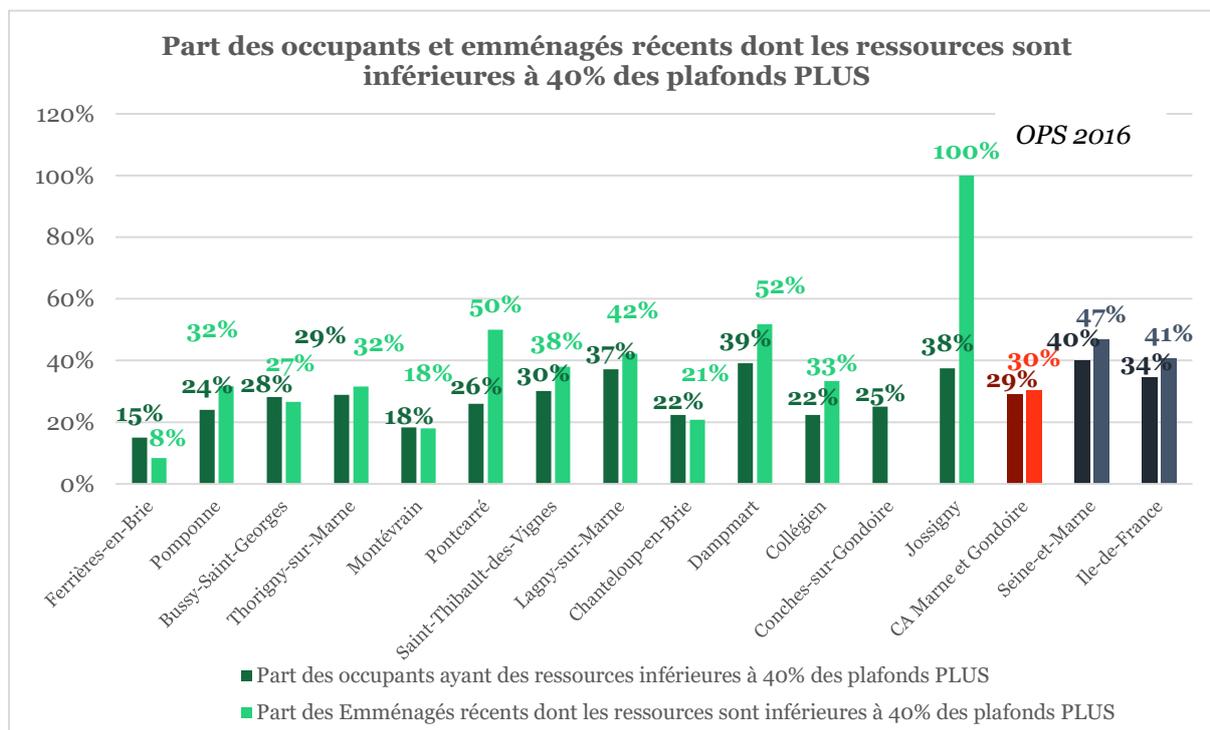
En revanche, pour certaines communes ayant peu de logements sociaux, les données sur **les emménagés récents** doivent être analysées avec prudence. En effet, sur ces communes, le taux de rotation est très faible et les emménagés récents peuvent être peu nombreux. Ce faible volume de ménages peut expliquer des variations importantes entre l'ensemble des occupants et les emménagés récents.

<sup>7</sup> Taux de réponses : Rapport entre le nombre de logements occupés et le nombre de ménages ayant répondu à l'enquête

<sup>8</sup> Rapport sur l'occupation du parc social et son évolution. Tome 1. Juin 2010. Ministère de l'Ecologie, de l'Energie et Développement Durable et de la Mer. Page 9

## ✓ Une précarisation croissante des ménages du parc social

D'après les données OPS 2016, la part de ménages emménagés récents<sup>9</sup> au sein du parc social de l'agglomération dont les ressources sont inférieures à 40% des plafonds PLUS (soit 67% des plafonds



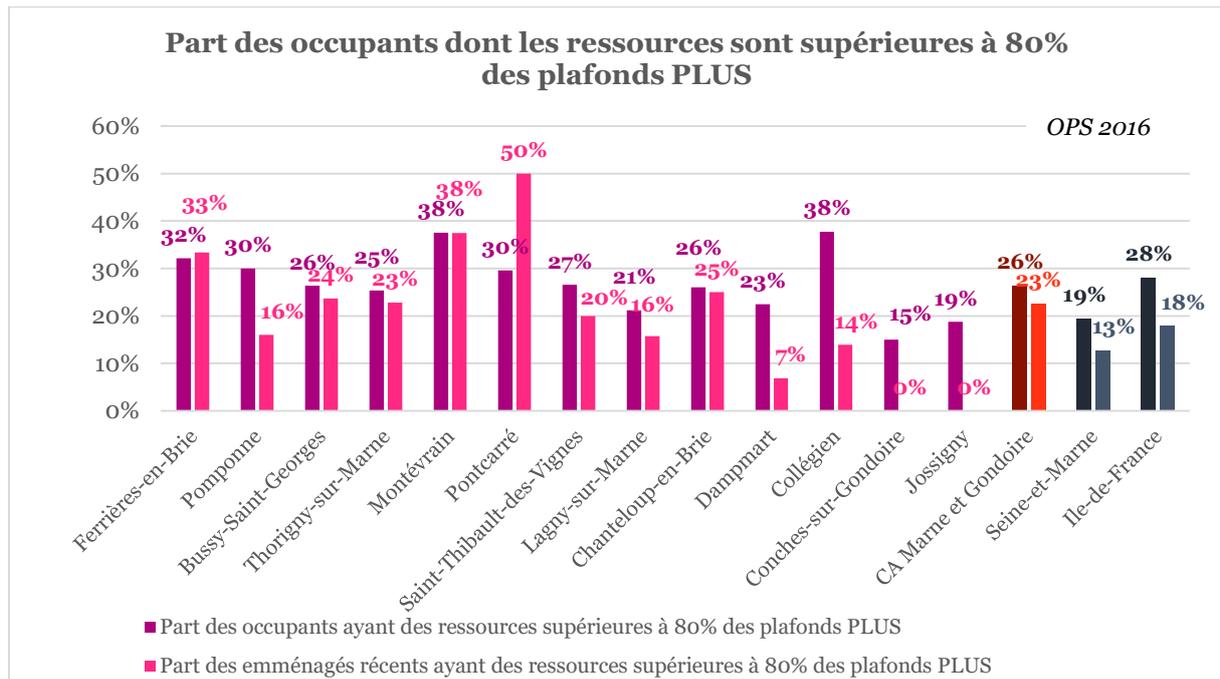
PLAI), est supérieure à celle des occupants du parc (+1 point). Ceci montre, au global, **une légère tendance à la précarisation des ménages au sein du parc social de l'agglomération**. Cette tendance est beaucoup plus marquée à l'échelle de la Seine-et-Marne (+7 points) et de l'Île-de-France (+7 points), mais la CAMG n'en est pas exempte.

**Ce phénomène est particulièrement marqué dans les communes de Saint-Thibault-des-Vignes (+8 points), de Dampmart (+13 points) et de Collégien (+9 points),** qui ont connu une dynamique de construction de logements sociaux en 2015-2016 intégrant davantage de PLAI.

Ferrières-en-Brie présente le phénomène inverse (-7 points), la commune ayant récemment développé un important parc de logements de type PLS.

<sup>9</sup> Emménagés récents : ménages ayant emménagés depuis moins de 3 ans dans leur logement (ici depuis 2013).

✓ **Une diminution de l'accueil des ménages les plus aisés au sein du parc social**



Dans le même temps, la part des ménages dont les ressources sont au-dessus de 80% des plafonds HLM a baissé au sein des emménagés récents du parc social. On observe un écart négatif de trois points au sein des emménagés récents par rapport à l'ensemble des locataires du parc social. Cette diminution est sensible mais aussi nettement moins marquée qu'aux échelles départementale et régionale (-6 points, soit le double, et -10 points, soit le triple). **Ce phénomène correspond essentiellement à une paupérisation des demandeurs dans leur ensemble.**

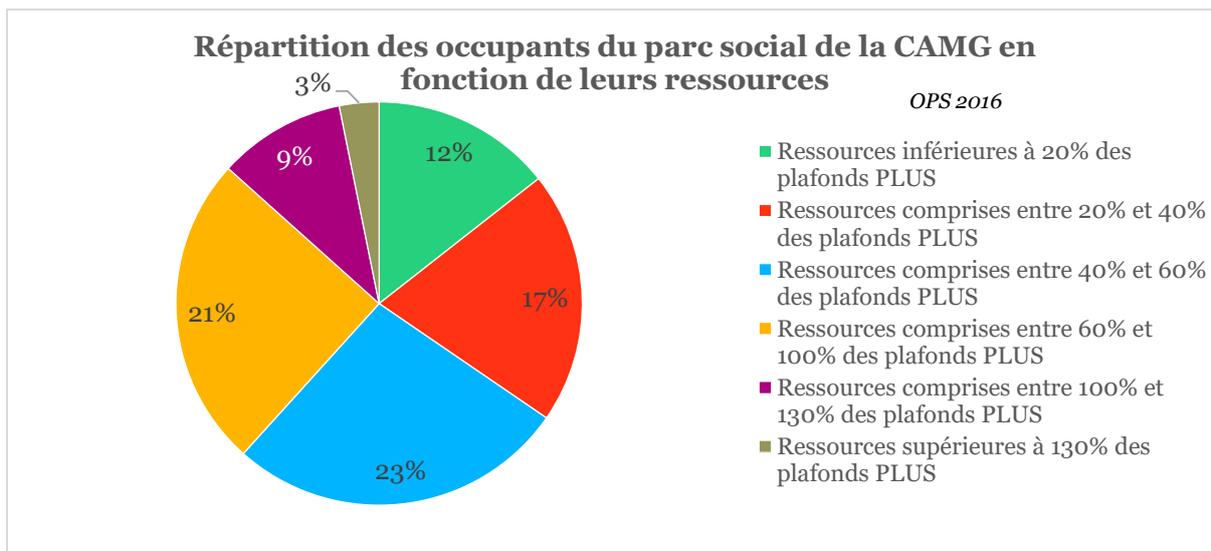
Le type de logements sociaux récemment financés a pu impacter le profil des locataires : part importante de PLS dans les programmes récents à Ferrières-en-Brie tirant vers le haut les niveaux de ressources des locataires (quoique faiblement) ; part importante de PLAI dans les programmes récents à Dampmart, accentuant la baisse du niveau de ressources moyen des locataires.

✓ **Une forte présence de ménages occupants en dessous du seuil de pauvreté sur la CAMG**

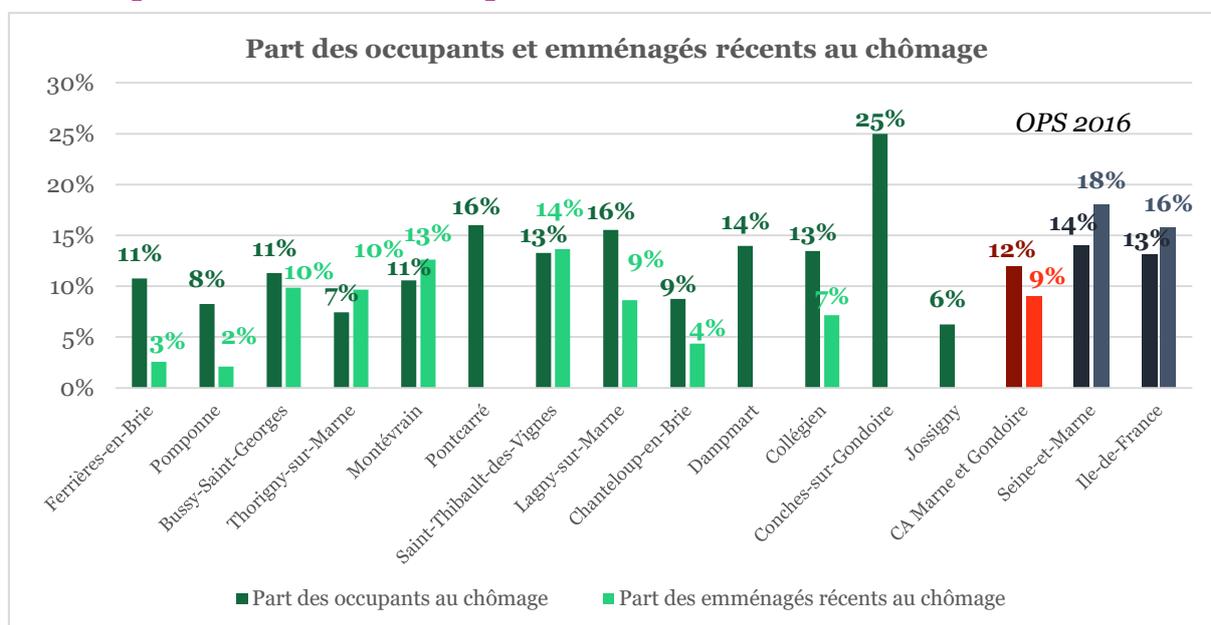
**Sur l'agglomération 52% des occupants du parc social, d'après les données OPS 2014 sont en dessous du seuil de pauvreté, c'est-à-dire qu'ils ont des ressources inférieures à 60% des plafonds PLUS (62% en Seine-et-Marne et 54% en Ile-de-France).**

Par ailleurs, la part des ménages les plus précaires (ressources inférieures à 20% des plafonds PLUS) est inférieure à la part représentée par ces ménages en Ile-de-France (16%) et sur la Seine-et-Marne (18%). Et les ménages ayant des ressources supérieures à 100% des plafonds représentent 12% des occupants du parc, dans la tendance régionale (15%) mais supérieure au taux départemental (8%).

**Ainsi, si le parc est en précarisation, les niveaux de ressources des occupants sont plutôt hétérogènes et restent supérieurs par rapport aux échelles de comparaison.**



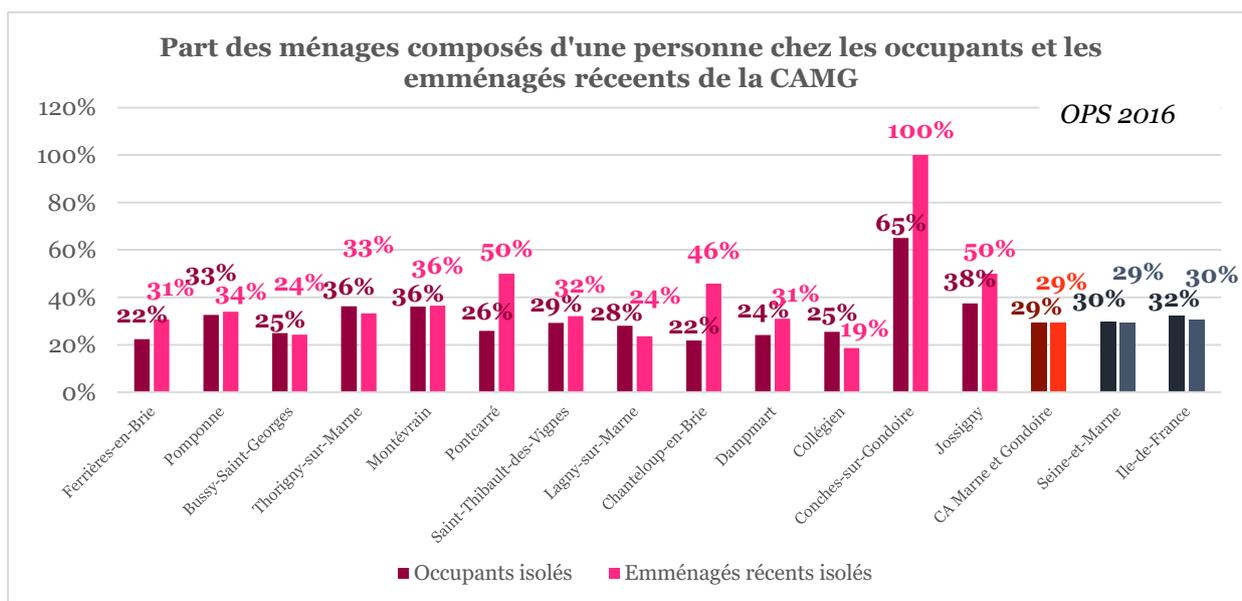
### ✓ La part de chômeurs dans le parc social



On note une part de chômeurs parmi les emménagés récents du parc social de l'agglomération moins importante que parmi les occupants. (9% contre 12% à l'échelle de la CAMG). La tendance est inverse aux échelles départementale et régionale où la part des emménagés récents au chômage est supérieure de respectivement 3 points et 4 points par rapport à l'ensemble des ménages. De plus, la part des occupants chômeurs est plus basse sur la CAMG.

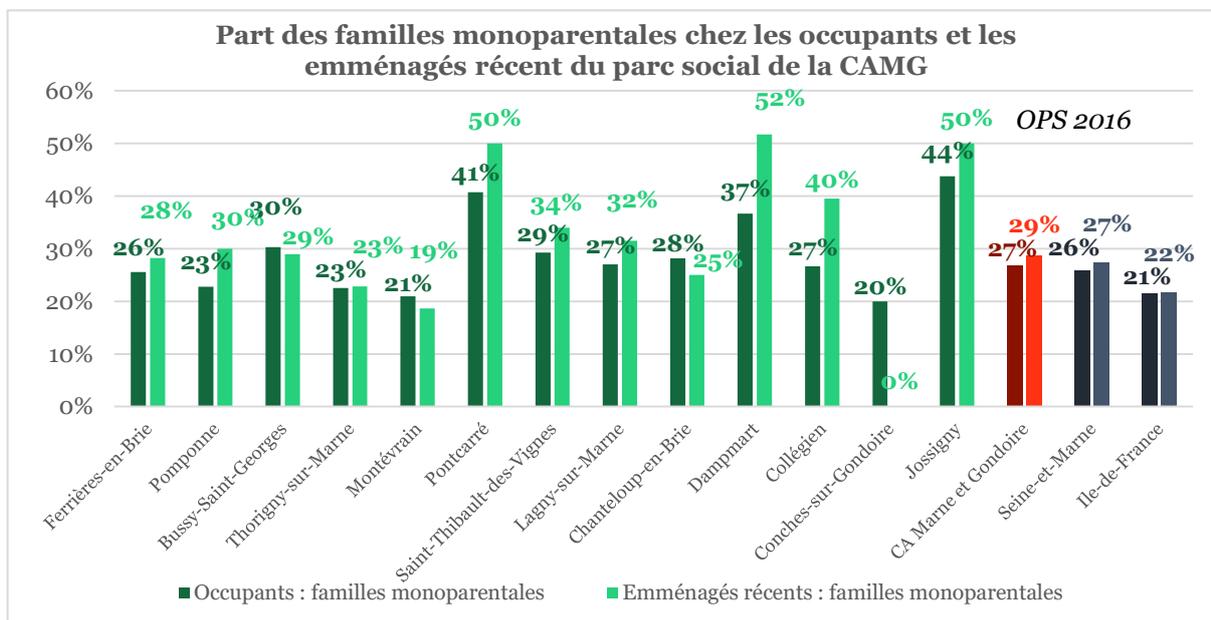
Seules les communes de Thorigny-sur-Marne (+3 points), Montévrain (+2 points), et Saint-Thibault-des-Vignes ont des emménagés récents davantage touchés par le chômage que l'ensemble des occupants.

### ✓ Poids des personnes isolées dans le parc social



**Les personnes seules représentent 29% des ménages du parc social de la CAMG. Elles représentent la même part chez les emménagés récents.**

La commune de Chanteloup-en-Brie se dégage avec 46% des emménagés récents en situation d'isolement contre 22% parmi les occupants. La production d'une offre nouvelle plus diversifiée pourrait expliquer cette hausse importante. Les communes de Pontcarré et Conches-sur-Gondoire affichent également un grand différentiel entre les occupants et les emménagés récents, mais sur un volume trop faible pour être significatif.

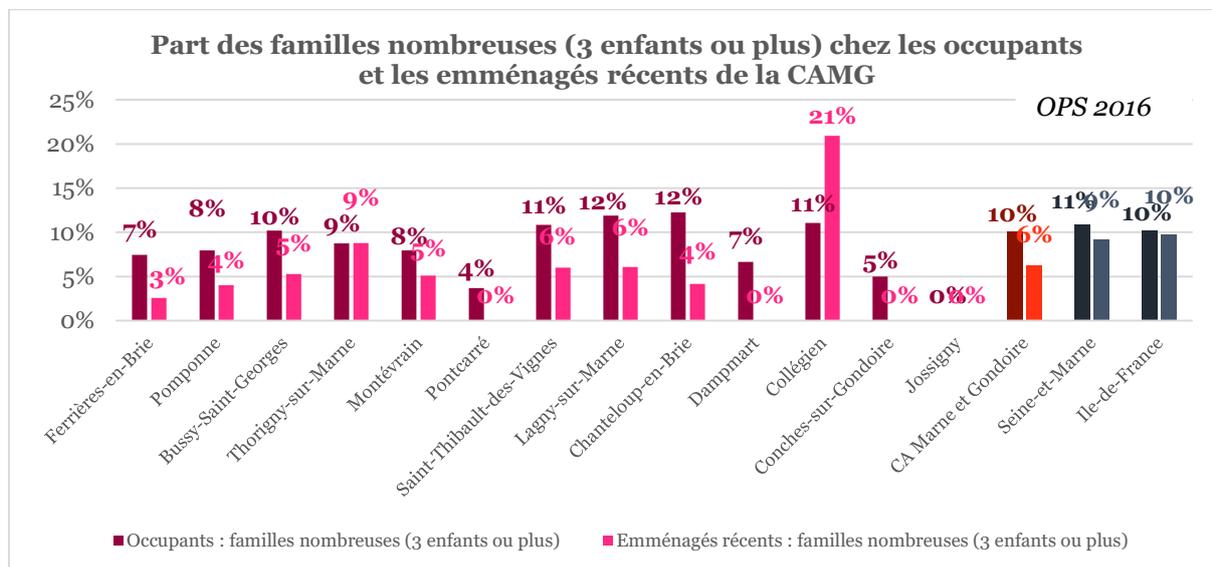


### ✓ Poids des familles monoparentales dans le parc social

**La part de familles monoparentales au sein du parc social est de 27%. Elles sont un peu plus nombreuses chez les emménagés récents puisqu'elles représentent 29% des emménagés récents.** L'agglomération affiche des taux légèrement supérieurs aux tendances départementale et régionale. Par ailleurs, les communes mentionnent souvent le nombre croissant de familles monoparentales sur le territoire et la nécessité de développer une offre adéquate, notamment pour des enjeux de garde alternée.

La commune de Dampmart présente une part beaucoup plus importante de familles monoparentales (37%) et elles représentent 52% des emménagés récents. A l'inverse, à Montévrain, les familles monoparentales ne représentent que 21% des occupants et 19% des emménagés récents.

✓ **Poids des familles nombreuses dans le parc social**

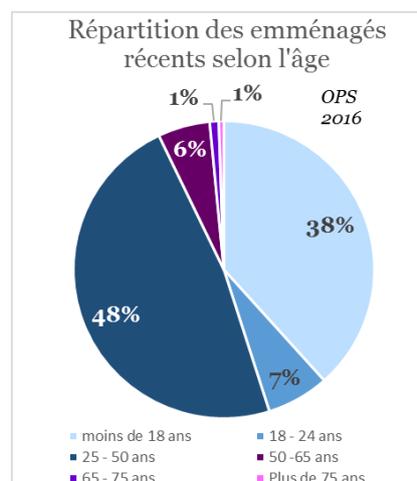
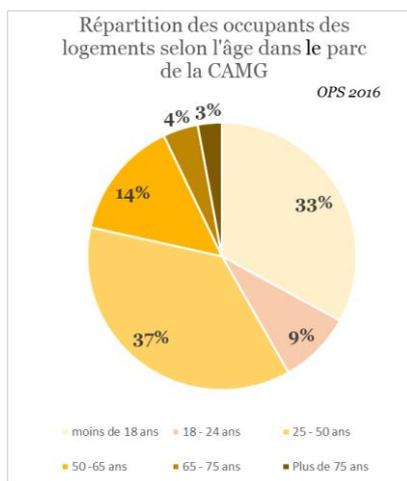


**10% des ménages sont des familles nombreuses, une moyenne dans les tendances départementale et régionale. Cependant, les familles nombreuses ne représentent que 6% des emménagés récents.**

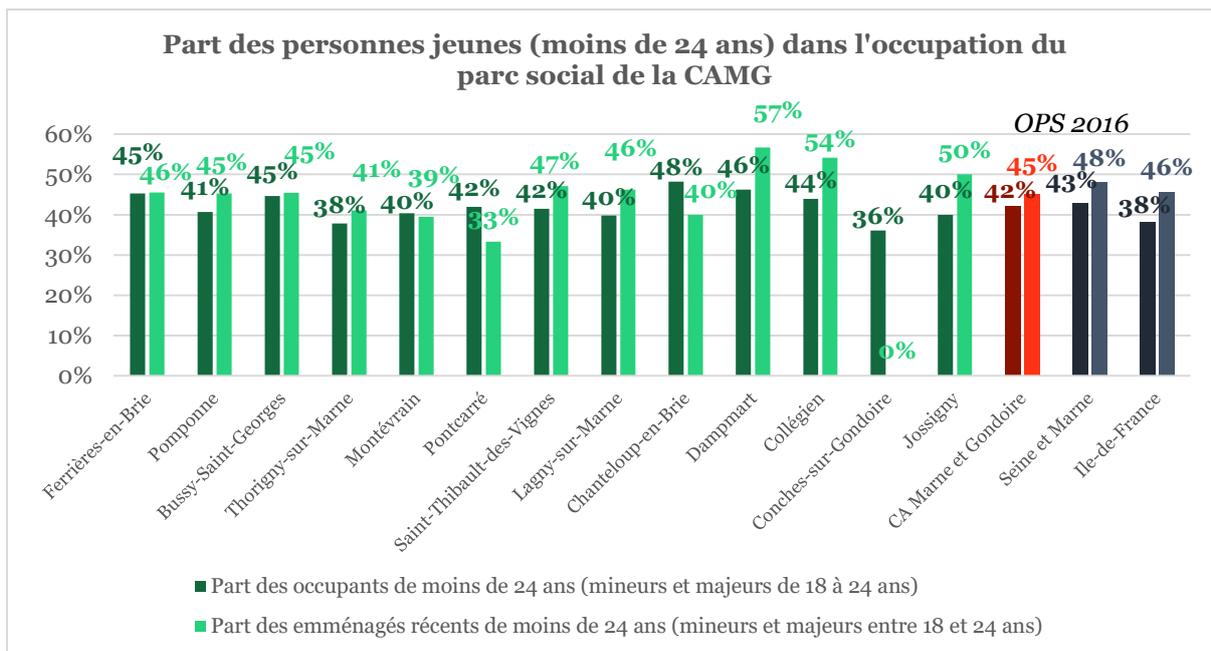
Seul Collégien connaît une dynamique inverse. Alors que les ménages sont à 11% des familles nombreuses, ces dernières représentent 21% des emménagés récents. Ceci peut s'expliquer par le développement d'un parc plus adapté à ces ménages. Les autres communes connaissent soit une part stable soit une **diminution** chez les emménagés récents, **avec un phénomène très marqué à Chanteloup-en-Brie, dont le parc social était historiquement pavillonnaire et de grande taille mais qui a diversifié son offre dans sa production récente.**

✓ **Une population jeune fortement représentée dans le parc social sur l'agglomération**

Sur l'ensemble de l'agglomération la part de jeunes âgés de moins de 24 ans est de 42% parmi les occupants du parc social et est de 45% parmi les emménagés récents. **On note donc une tendance légère au rajeunissement des ménages du parc social,** liée à la jeunesse du parc, attirant de nombreux emménagés récents

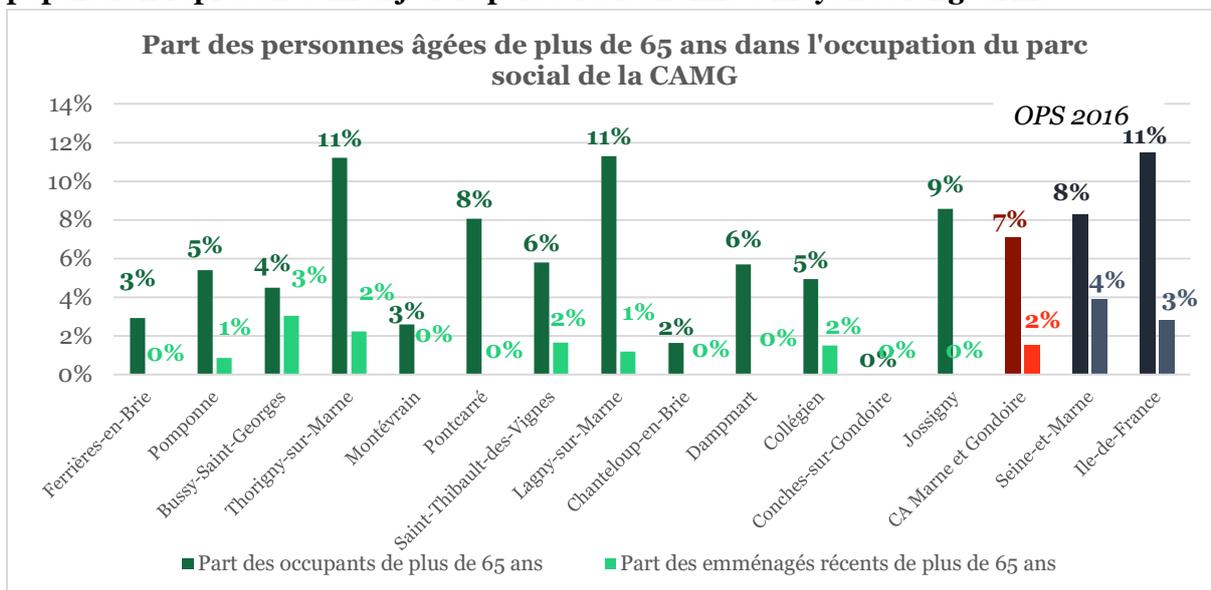


structurellement plus jeunes que les locataires en place. Cette tendance se retrouve dans les mêmes proportions aux échelles départementale et régionale, bien qu'un peu plus marquées en Ile-de-France. Ce constat est corroboré par certains bailleurs rencontrés qui pointent la jeunesse du territoire comme une particularité. Ainsi, l'enjeu d'adaptation paraît moins prégnant sur la CAMG.



✓ **Une part de personnes âgées faiblement représentée dans le parc social, qui a tendance à diminuer**

La part de personnes âgées de 65 ans et plus, au sein du parc social de l'agglomération, est de 7% et est de 2% parmi les emménagés récents. **On note donc une tendance à la diminution de la part de ménages âgés dans le parc social qui se généralise à l'ensemble des échelles de comparaison, bien que dans des proportions plus importantes au niveau départemental.** Cependant, près de 21% des ménages a plus de 50 ans. Pour ces ménages la mobilité est souvent moins forte et ils vont donc potentiellement vieillir dans ces logements. **Ainsi, cette population représente un enjeu de perte d'autonomie à moyen et long terme.**



### 3.7. Zoom sur le Contrat de ville et le QPV d'Orly Parc

#### ✓ Rappel du contexte

Depuis le décret n°2014-1750 du 30 décembre 2014, la Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire compte un QPV : le quartier d'Orly-Parc à Lagny-sur-Marne.

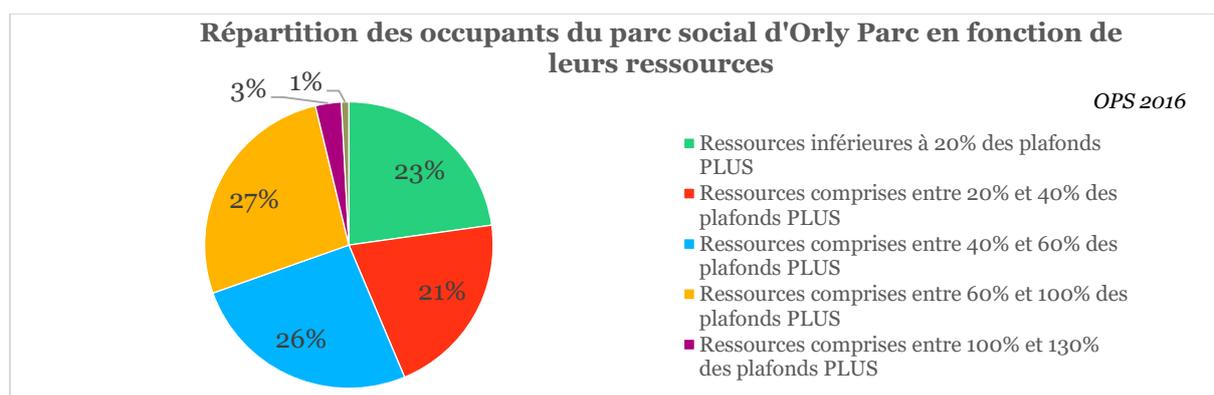
Selon le Contrat de ville de 2015, le quartier Orly-Parc compte 1 537 habitants (soit 7,6% de la population de Lagny-sur-Marne) pour un taux de chômage élevé de 14%. Le Contrat de ville avait notamment relevé des enjeux d'accès à l'emploi en raison de la dépendance aux pôles économiques extérieurs.

Il avait également été mis en lumière la relativement bonne desserte du quartier ainsi qu'une forme urbaine équilibrée et paysagée.

Pour rappel, selon RPLS 2017, il compte 536 logements soit 31% du parc de la commune de Lagny-sur-Marne, tous en collectifs, construits entre 1960 et 1970 et de type PLUS. Il s'agit donc un parc ancien, plus qu'à l'échelle de la commune ou de la CAMG. Cette caractéristique peut aussi expliquer que tous les logements ont des étiquettes énergie D (69%) ou E (31%) et des étiquettes climat E (70%) ou F (30%). L'enjeu est de taille dans un quartier prioritaire où les ménages sont déjà fragilisés. Par ailleurs, le SRHH fixe des objectifs de réhabilitation énergétique entre 30 et 110 pour le parc social.

Il est à 75% composé de T3 ou T4. Les T5 ou plus représente 18% du parc. Les petites typologies sont particulièrement peu représentées en QPV puisque seuls 11 logements sont des T1 (soit 2%) et 30 logements sont des T2 (soit 6%). La vacance y est faible (1%) et la rotation nulle.

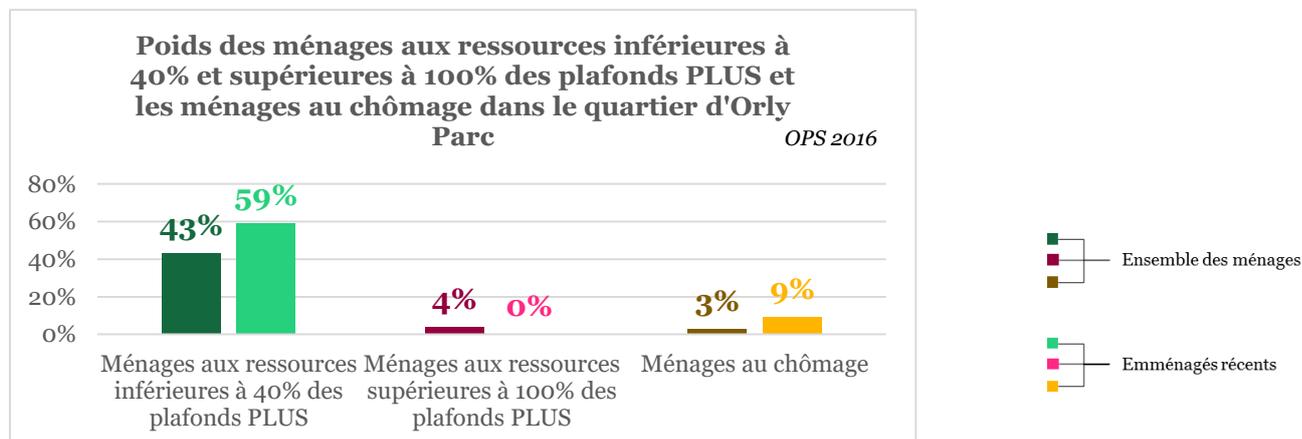
#### ✓ Un quartier aux ressources plus faibles et qui se précarise



**70% des ménages du quartier vivent sous le seuil de pauvreté (ressources inférieures à 60% des plafonds PLUS), ce qui est bien supérieur aux 52% de la CAMG.**

Cette tendance semble s'accroître puisque les ménages ayant des ressources inférieures à 40% des plafonds PLUS représentent 59% des emménagés récents alors qu'ils ne sont que 43% parmi les occupants.

Par ailleurs, 3% seulement des titulaires du contrat de location sont au chômage. Cependant, chez les emménagés récents, ce taux monte à 9%.

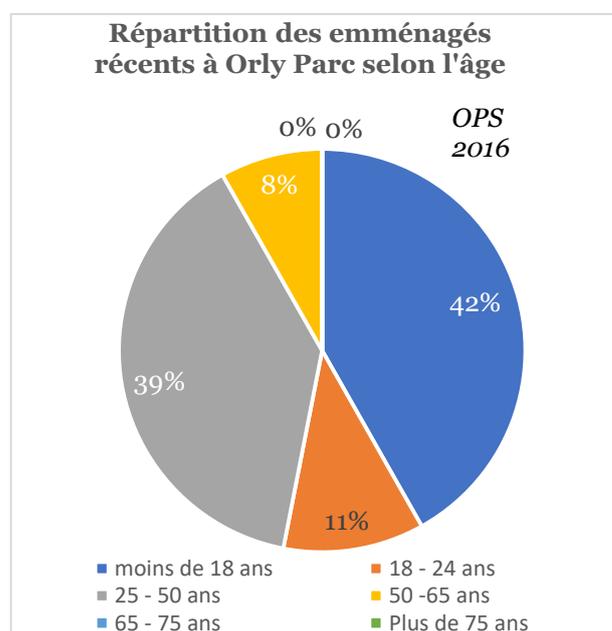
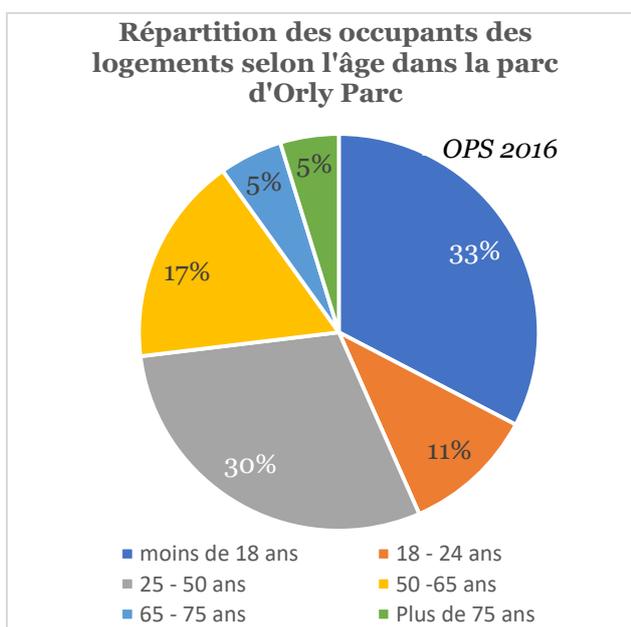


### ✓ Un quartier jeune

A Orly Parc, les jeunes de moins de 25 ans représentent 44% de la population du parc social. Cette répartition est similaire à celle observée au niveau de la CAMG.

Cependant, si l'on observe les emménagés récents on remarque que la part des 18-24 ans est stable mais que celle des 25-50 ans et celle des moins de 18 ans augmentent fortement. Les mineurs représentent 42% des emménagés récents et les 25-50 ans 39%. Les emménagés récents ont des profils familiaux.

Enfin, aucun des 98 emménagés récents ayant répondu à cette question n'a plus de 65 ans. Bien que les plus de 65 ans soient moins enclins à faire une demande de logement social, il apparaît que ce chiffre interroge sur la propension des bailleurs à attribuer des logements à ces ménages.

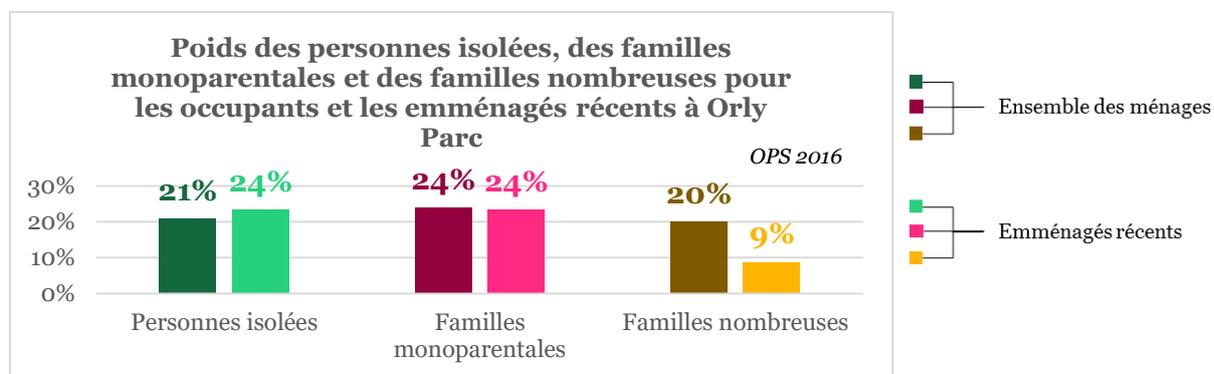


### ✓ Des familles monoparentales et nombreuses plus présentes sur le quartier

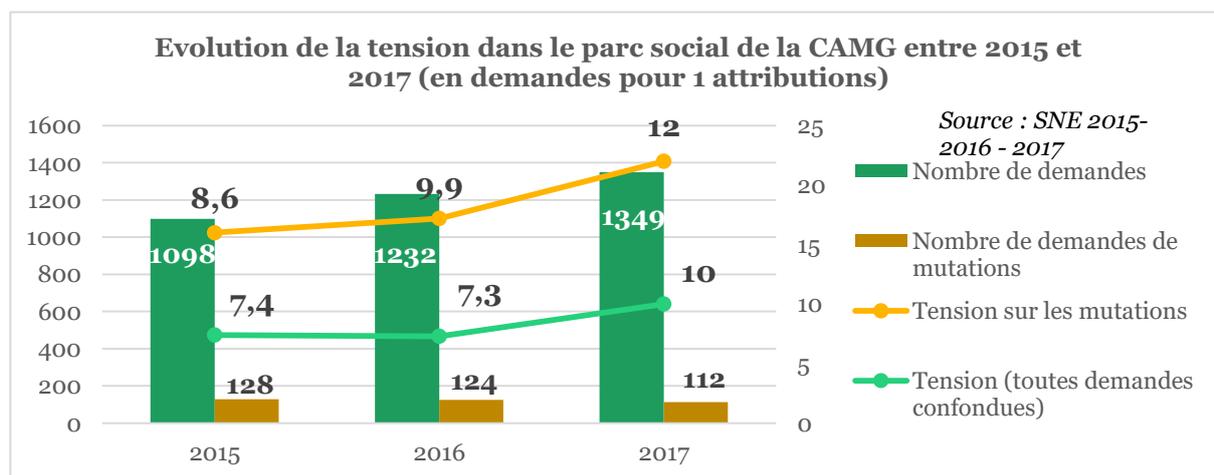
A Orly Parc, les familles monoparentales représentent une part moins importante des occupants qu'à l'échelle communale et intercommunale avec 24% à Orly Parc contre 27% à Lagny-sur-Marne et 27% sur la CAMG. Cependant, sur le quartier ce taux est stable alors qu'à Lagny-sur-Marne comme sur la CAMG le taux est plus élevé chez les emménagés récents (32% à Lagny-sur-Marne et 29% sur la CAMG).

**Par ailleurs, les familles nombreuses représentent une part beaucoup plus importante des ménages à Orly Parc avec 20% des ménages occupants contre 12% à Lagny-sur-Marne et 10% sur la CAMG. Cependant, parmi les emménagés récents, les familles nombreuses sont beaucoup moins représentées puisqu'elles ne sont que 9%.** Cette baisse est une tendance observable aussi au niveau communal (6%) et intercommunal (6%).

Enfin, les personnes isolées sont moins nombreuses sur le quartier puisqu'elles représentent 21% des occupants contre 28% à Lagny-sur-Marne et 29% sur la CAMG. Le parc d'Orly Parc ne proposant que 6% de T2 et 2% de T1, l'offre est peu adaptée à ce type de ménage. Cependant, la part des ménages isolés parmi les emménagés récents est plus importante (24%).



### 3.8. Demandes et attributions : une tension très forte



### ✓ Une demande locative sociale tendue dans l'agglomération

En 2017, le système national d'enregistrement des demandes de logement social (SNE) recense un stock de 4 775 demandes de logements sociaux en instance sur la CAMG, dont 1 349 demandes de mutations, soit 28% des demandes. 477 demandes enregistrées sur la CAMG ont été satisfaites, soit une tension de 10 demandes pour une attribution, soit une tension plus importante sur le parc social de Marne et Gondoire que sur les parcs départemental (6,5 demandes pour 1 attribution) et régional (9 demandes pour 1 attribution). On peut

notamment y voir le signe d'un territoire attractif pour les demandeurs mais dont le faible taux de rotation et la faible taille du parc ne permettent pas d'amortir la demande. En ce qui concerne les mutations, la tension est encore plus forte puisque 112 demandes ont été satisfaites soit une tension de 12 demandes pour une attribution. Il en est de même aux échelles régionale (9,7 demandes pour 1 attribution) et départementale (7,8 demandes pour 1 attribution).

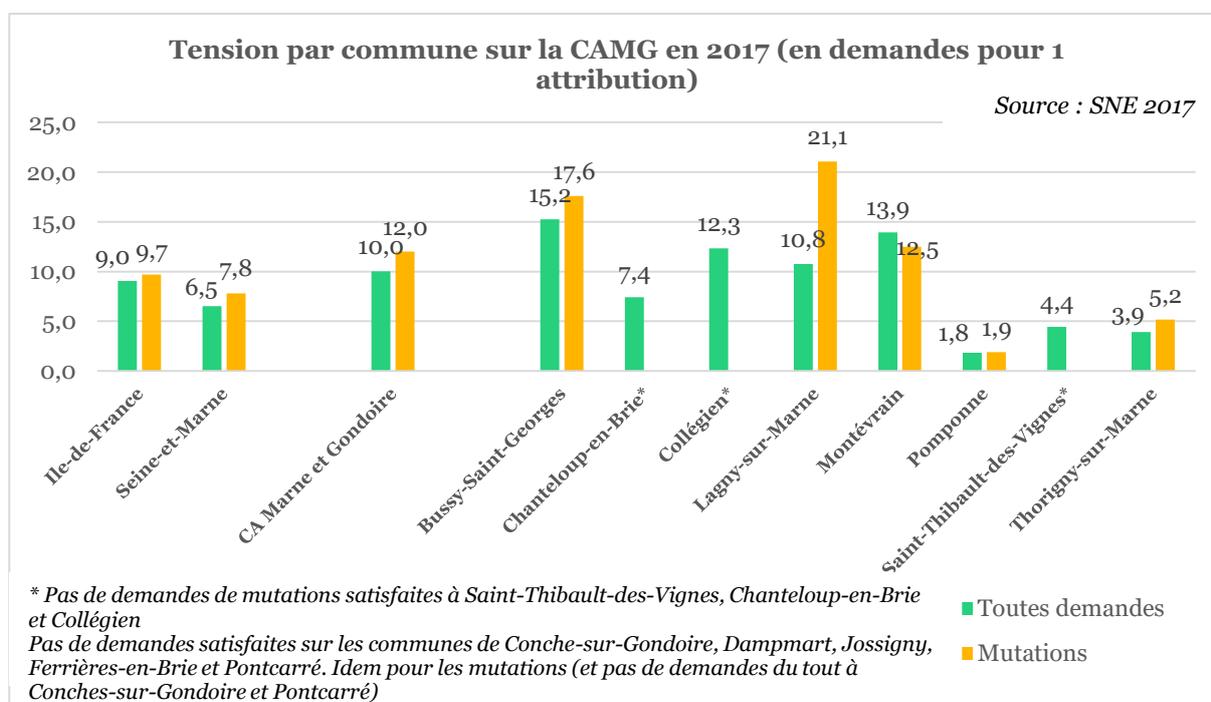
Entre 2013 et 2015 le nombre de demandes a augmenté de 13%. Parallèlement, le nombre d'attributions a diminué. 574 logements ont été attribués en 2015 et seulement 477 en 2017, soit une baisse de 17%.

**Sur la même période, les demandes de mutations connaissent une hausse encore plus importante (+23%) tandis que les demandes de mutations satisfaites baissent de 13%.**

**Ainsi, entre 2015 et 2017, la tension a connu une forte hausse.** C'est une tendance observable également aux échelles régionale et départementale mais dans des proportions moins importantes. La tension sur les mutations connaît une variation similaire.

L'ancienneté moyenne des demandes en instance **est de 25 mois (soit 2 ans et un mois)<sup>10</sup>**. 64% ont moins de 2 ans, et 9% datent de plus de 5 ans. On observe des répartitions similaires dans l'ancienneté des demandes de mutations.

✓ **Une tension de la demande inégale en fonction des communes**



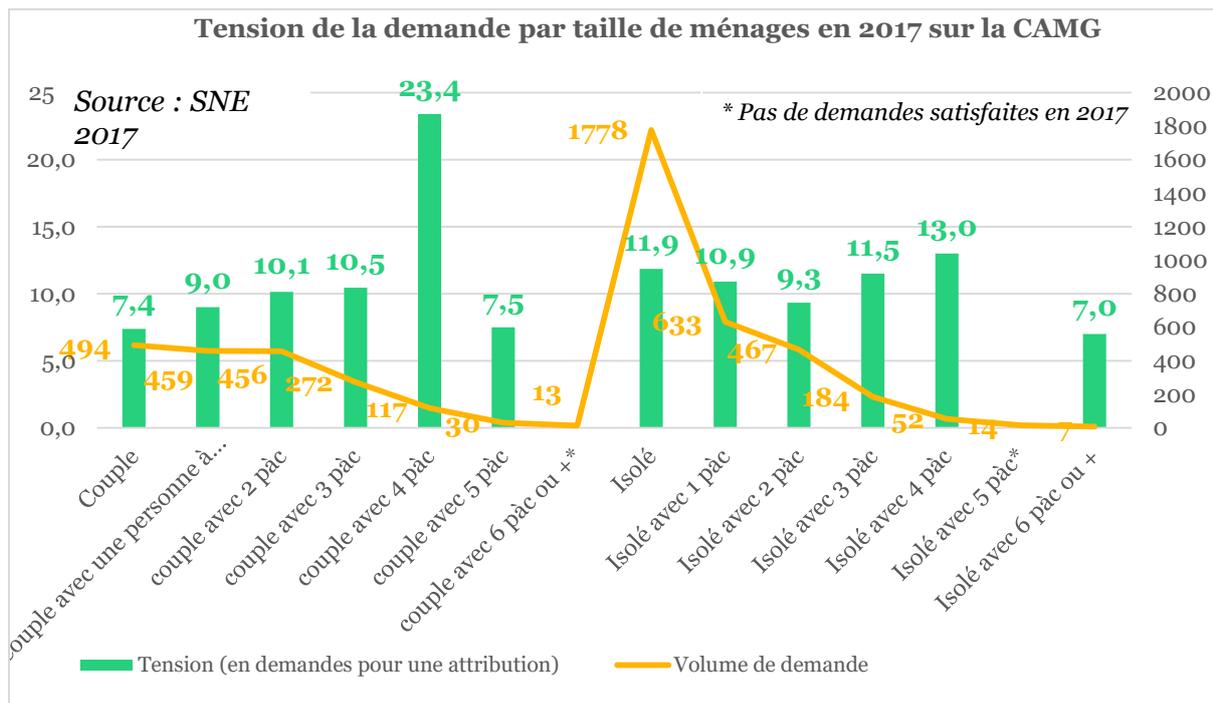
**A Pomponne la tension n'est que de 1,8 demandes pour 1 attribution.** Il s'agit de la commune dont la part de logements sociaux est la plus importante, pouvant expliquer en partie la disponibilité de logements et la possibilité de répondre plus facilement à la demande.

Cependant, **37% des demandes sont faites sur la commune de Bussy-Saint-Georges et Lagny-sur-Marne en concentre 22%** soit plus de 50% des demandes pour ces deux communes. Ainsi, leur attractivité aggrave la difficulté à absorber la demande.

**Pour les mutations, on observe également de grandes disparités.** Bussy-Saint-Georges, Montévrain, Pomponne, et Thorigny-sur-Marne affichent une tension sur les mutations proche de la tension sur l'ensemble des demandes. Mais à Lagny-sur-Marne, la tension est deux fois plus forte pour les demandes de mutations que pour l'ensemble des demandes. 34% des demandes de mutations sur Lagny-sur-Marne ont pour motif un logement trop petit.

<sup>10</sup> Calcul hors Ferrières-en-Brie et Pontcarré

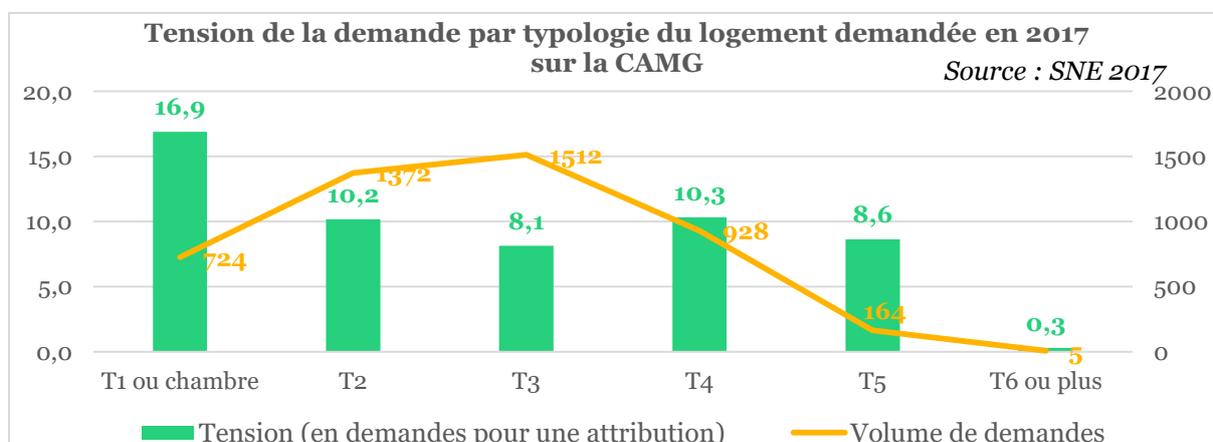
✓ **Une demande forte de la part de personnes seules**



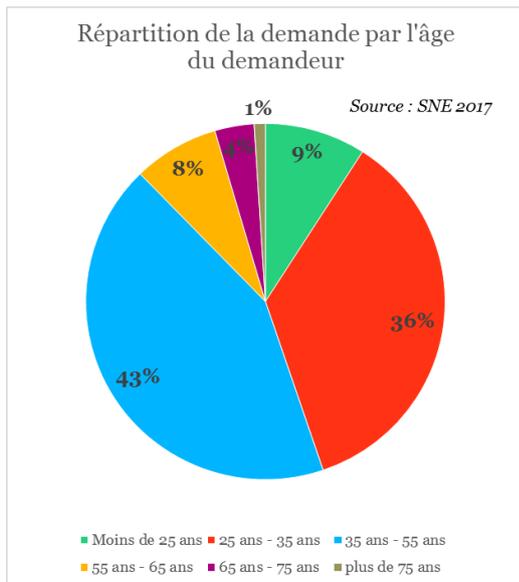
Sur l'agglomération, 36% des demandes en instance proviennent de personnes seules et 58% de ménages de 1 personne ou 2 personnes (couples, isolés et isolés avec une personne à charge), les personnes isolées représentant ainsi le volume le plus important de la demande et la tension. Pour les personnes seules, la tension dépasse les 11 demandes pour une attribution. Or, d'après le SNE, seulement 16% des demandes sont faites sur des T1 et 60% concernent des T2 ou T3 (dont 29% des T2 et 32% de T3), les demandes de personnes seules se portant très majoritairement vers des logements de tailles intermédiaires.

Pourtant, si les demandes de T1 représentent un volume plus faible de demandes, la tension sur ce type de bien est de 16,9. Il apparaît donc un déficit d'offre de petites typologies. Ce déficit avait déjà été observé dans le diagnostic du PLH 2011-2017, et la production neuve a été orientée de façon à augmenter la part de petites typologies. Toutefois ce déficit persiste jusqu'à présent.

La tension est forte sur l'ensemble des typologies. Ainsi, l'effort de production est à poursuivre sur l'ensemble du parc avec une attention particulière sur les petites typologies.



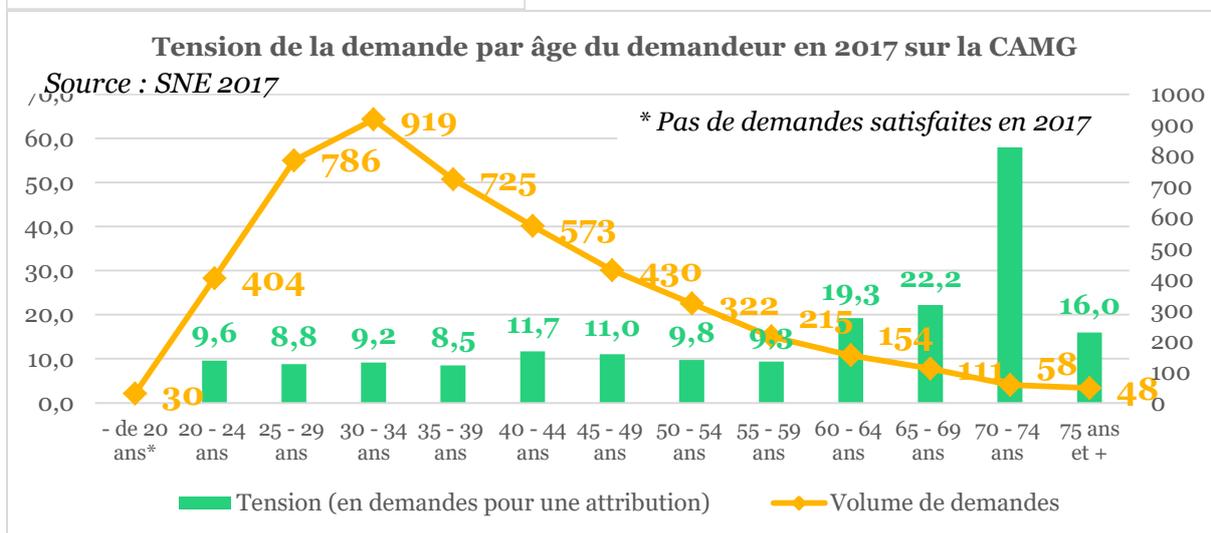
✓ **Des demandeurs en milieu de parcours résidentiel**



L'âge moyen des demandeurs sur l'agglomération est de 38 ans<sup>11</sup> contre 40 en Seine-et-Marne.

Pourtant, si les ménages de plus de 65 ans représentent une très faible part de la demande, la tension sur leurs demandes est particulièrement forte allant jusqu'à 19,3 demandes pour 1 attribution pour des ménages de 60 à 64 ans et 58 demandes pour 1 attribution pour les ménages de 70 à 75 ans. Aux échelles régionale et départementale, cette tension plus forte pour les ménages de 65 ans et plus s'observe dans des proportions bien moins importantes.

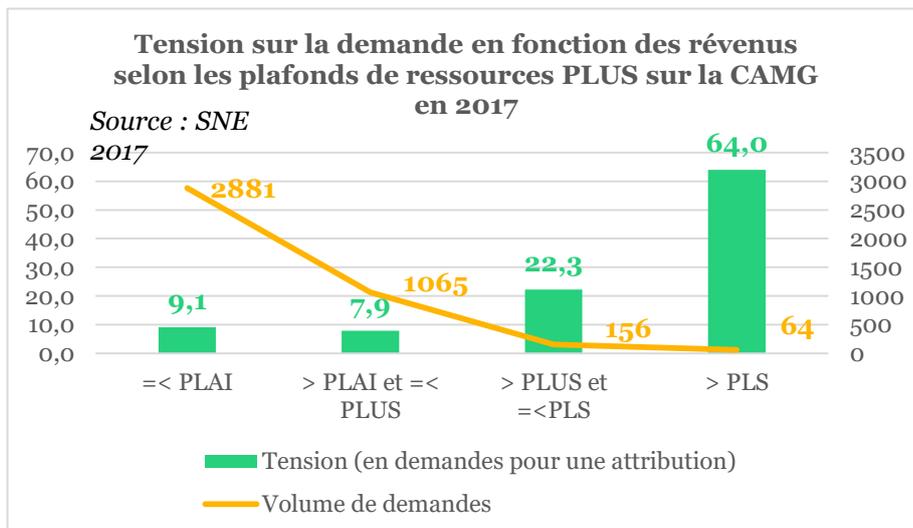
Pour l'ensemble des autres tranches d'âge, la tension reste très forte.



✓ **Une majorité de demandes de logements locatifs très sociaux**

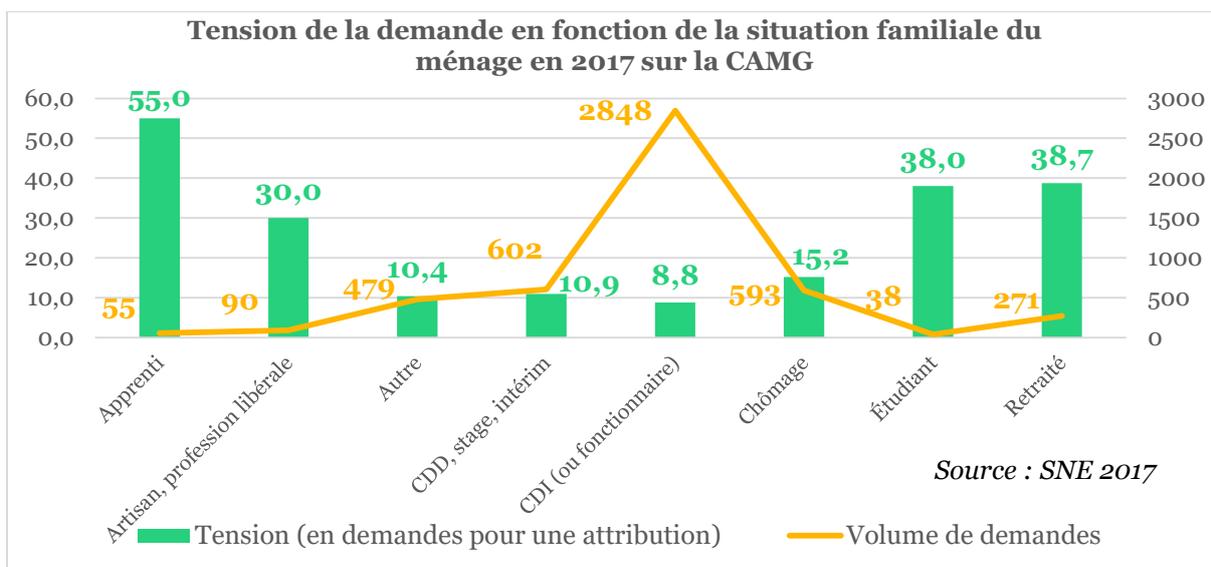
Sur l'agglomération, 60% des demandeurs ont des ressources en dessous des plafonds PLAI, contre 22% entre les plafonds PLAI et PLUS, 3% entre les plafonds PLUS et PLS et 1% au-dessus des plafonds PLS (13% de non renseigné dans SNE 2017).

Les demandes les mieux satisfaites sont les ménages sous les plafonds PLAI, même si la tension reste très forte.



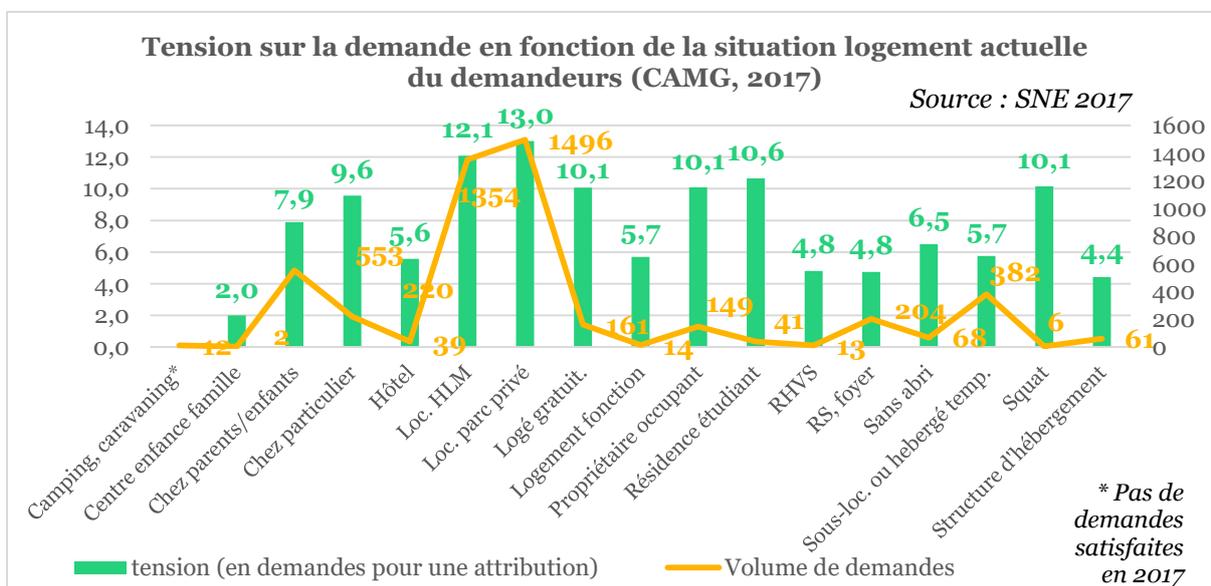
<sup>11</sup> Hors Ferrières-en-Brie et Pontcarré

✓ **Le profil professionnel des demandeurs**



**La majorité des demandeurs sur l'agglomération sont titulaires d'un contrat de travail de type CDI ou fonctionnaire (57%).** C'est aussi pour eux que la tension est la plus faible (8,8 demandes pour une attribution). En revanche, **on remarque une tension particulièrement forte pour les apprentis, étudiants et retraités.** En effet, si les demandes émanant de ces ménages sont peu nombreuses, les attributions à leur profit sont très rares. Pour les ménages retraités, comme pour les personnes âgées, le volume de demande est relativement faible mais la tension très élevée.

✓ **Un tiers des demandes provenant de locataires du parc privé**



**La majorité des demandes provient de personnes déjà locataires d'un appartement, à 28% dans le parc social et à 31% dans le parc privé.** On constate une tension légèrement supérieure sur les demandes de mutation à l'intérieur du parc social (soit 12,1 demandes pour 1 attribution) et un accueil compliqué pour les personnes en provenance du parc privé (13 demandes pour 1 attribution).

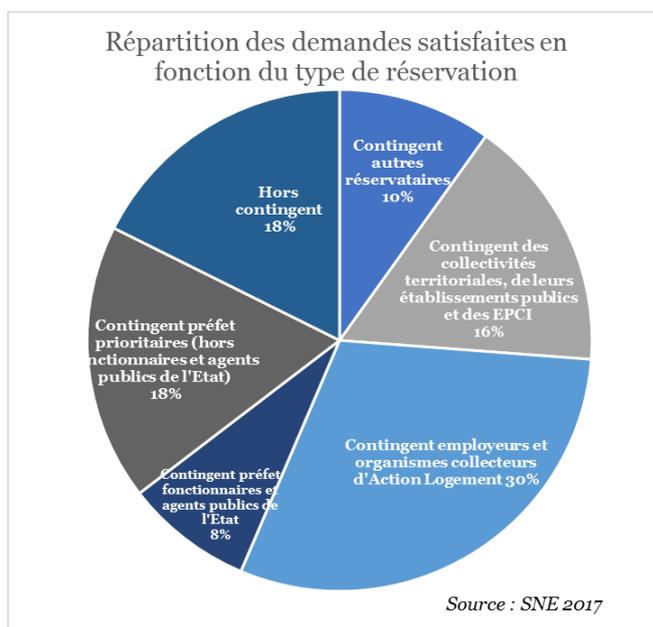
**A l'inverse, on remarque une faible part des demandes en provenance de structures d'hébergement ou de foyers. Les ménages dans des situations de logements d'urgence**

**ou d'hébergement font l'objet d'une tension moins forte.** En plus du caractère prioritaire de ces publics, les bailleurs évoquent des partenariats avec des associations afin d'accompagner les ménages vers le logement autonome.

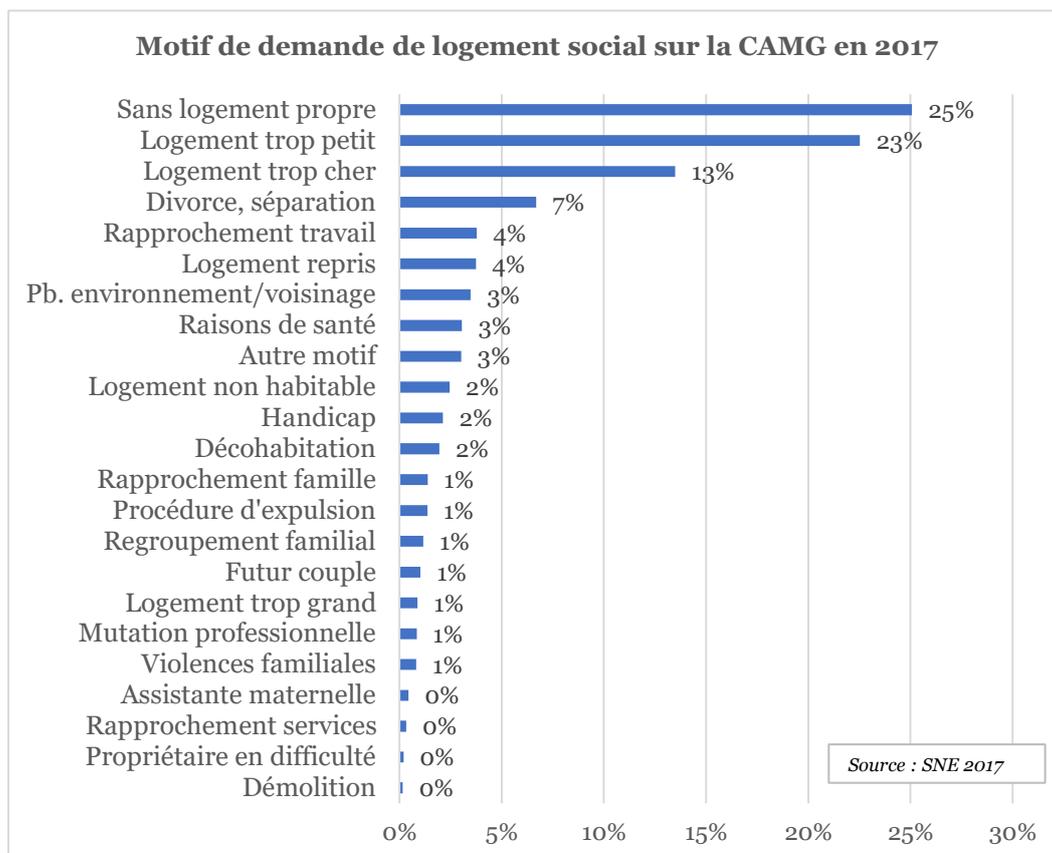
✓ **Une majorité des attributions sur les contingents des collectivités territoriales et des organismes collecteurs d'Action Logement**

Environ 30% des droits de réservations appartiennent aux organismes d'Action Logement et aux employeurs. Entre autres, les entretiens rappellent l'importance du logement à destination des employés de la SNCF dans le parc d'ICF la Sablière et donc du parc de Pomponne et Thorigny-sur-Marne.

Il convient de rappeler toutefois que l'information sur les réservataires est tendanciellement moins exhaustive que les autres dans le fichier SNE, ces taux sont donc à prendre plutôt de manière indicative.

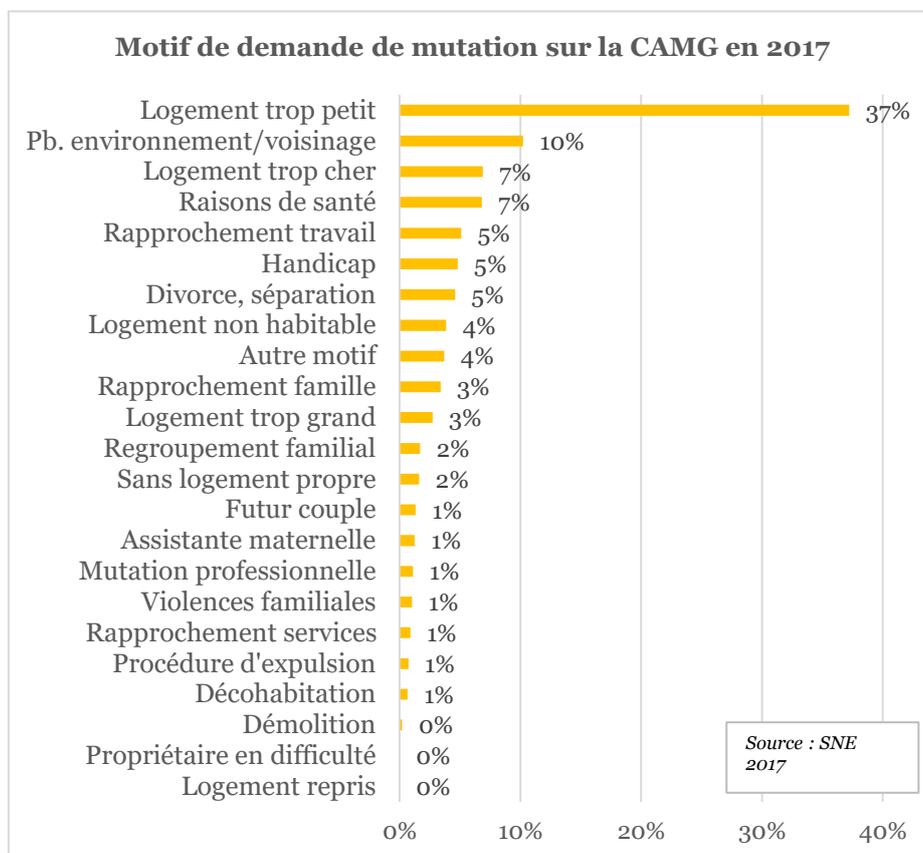


**a. Des demandes pour cause de logements inadaptés**



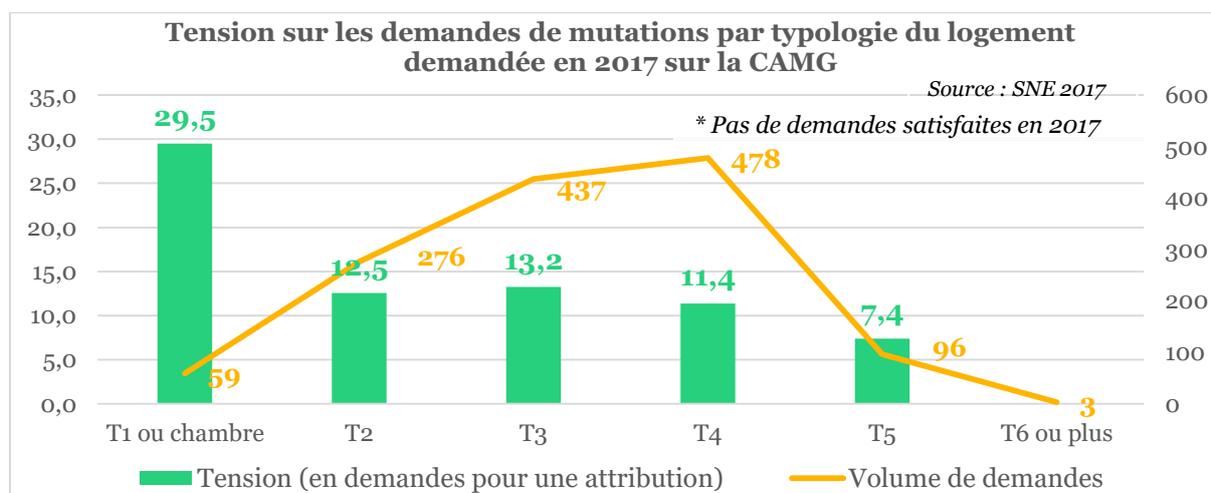
**En comparant l'ensemble des critères, on constate que les tensions de la demande les plus importantes concernent des demandeurs aux situations les plus précaires ou ayant des besoins spécifiques.** Par ailleurs, les demandes de logements les plus difficilement satisfaites concernent les rapprochements de famille et de services, l'assistance maternelle ou les problèmes

d'environnement. Les demandes pour raison de santé connaissent tout de même une tension de 19 demandes pour une attribution montrant la difficulté de trouver des solutions à ces situations spécifiques en revanche les demandes pour motifs de handicap connaissent une tension plus faible (8 demandes pour 1 attribution).



#### b. Les demandes de mutation au sein du parc public

**Les demandes de mutation sont principalement faites sur des T3 ou T4 et pour des motifs de logements trop petits**, ce qui concorde avec l'évolution des parcours résidentiels. Cependant, la tension la plus importante correspond aux demandes de mutation en faveur d'un T1 avec 29,3 demandes pour 1 attribution.



### c. Les relogements des ménages prioritaires sur l'agglomération

La loi n°2017-86 relative à l'Égalité et à la Citoyenneté a été promulguée le 27 janvier 2017. Cette loi fait suite aux décisions des comités interministériels « Égalité et Citoyenneté » des 6 mars et 26 octobre 2015, qui ont conduit le Gouvernement à présenter le 13 avril 2016 un projet de loi visant à « rassembler tous les Français autour des valeurs de la République et pour faire progressivement tomber les barrières auxquelles est confrontée une partie de la population dans ses conditions de vie ».

Ainsi, dans la continuité de la loi ALUR, la dite Égalité et Citoyenneté poursuit la réforme des attributions en imposant création de Conférence Intercommunale du Logement (CIL) pour tous les EPCI disposant d'un PLH obligatoire. Cette instance doit adopter un document cadre puis une CIA (Convention intercommunale d'attribution) ayant pour objet la définition à l'échelle intercommunale des enjeux et pratiques en matière d'attributions de logements sociaux. En particulier, ces documents permettent de moduler les objectifs imposés par la loi sur la base d'un diagnostic et d'une négociation avec l'État.

La loi dispose en particulier que 25% des attributions de logements sociaux en dehors des QPV le soient au profit des ménages du 1er quartile ; que 25% des attributions de logements sociaux en QPV le soient au profit des ménages des 2e, 3e et 4e quartiles ; que chacun des réservataires et communes consacrent 25% de leurs attributions à des ménages prioritaires.

### d. La CIA de Marne et Gondoire

La CAMG a installé sa CIL le 16 septembre 2016. Co-présidée par le président de la Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire et la Préfète, elle rassemble les maires, les représentants locaux de l'État, les bailleurs sociaux, le département, les réservataires, les associations de locataires, les associations d'insertion par le logement. Elle est en charge de la définition de la politique locale d'attributions de logements sociaux. La Convention Intercommunale d'Attribution (CIA), qui fixe les orientations prioritaires en matière de gestion de la demande et d'attributions de logements sociaux concourant aux objectifs de mixité retenus par la Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire et ses partenaires, a quant à elle été adoptée le 23 novembre 2017 puis approuvée par le conseil communautaire le 18 décembre 2017.

#### Les objectifs retenus sont :

- Un objectif d'attributions aux ménages du 1er quartile modulé à 15%. Cette modulation tient compte de l'effort important que représente déjà l'atteinte de cet objectif aux vues des capacités réelles du territoire. Il est également prévu que les attributions aux ménages du 1er quartile sur les secteurs de fragilité hors QPV fassent l'objet d'une attention particulière pour ne pas accentuer des dynamiques de précarisation.
- Un objectif d'attributions aux ménages « porteurs de mixité sociale » en QPV (hors 1er quartile) de 50%.
- Un objectif d'attributions aux ménages prioritaires de 25 % pour l'ensemble des réservataires sauf l'État (qui y dédie l'ensemble de son contingent préfectoral).

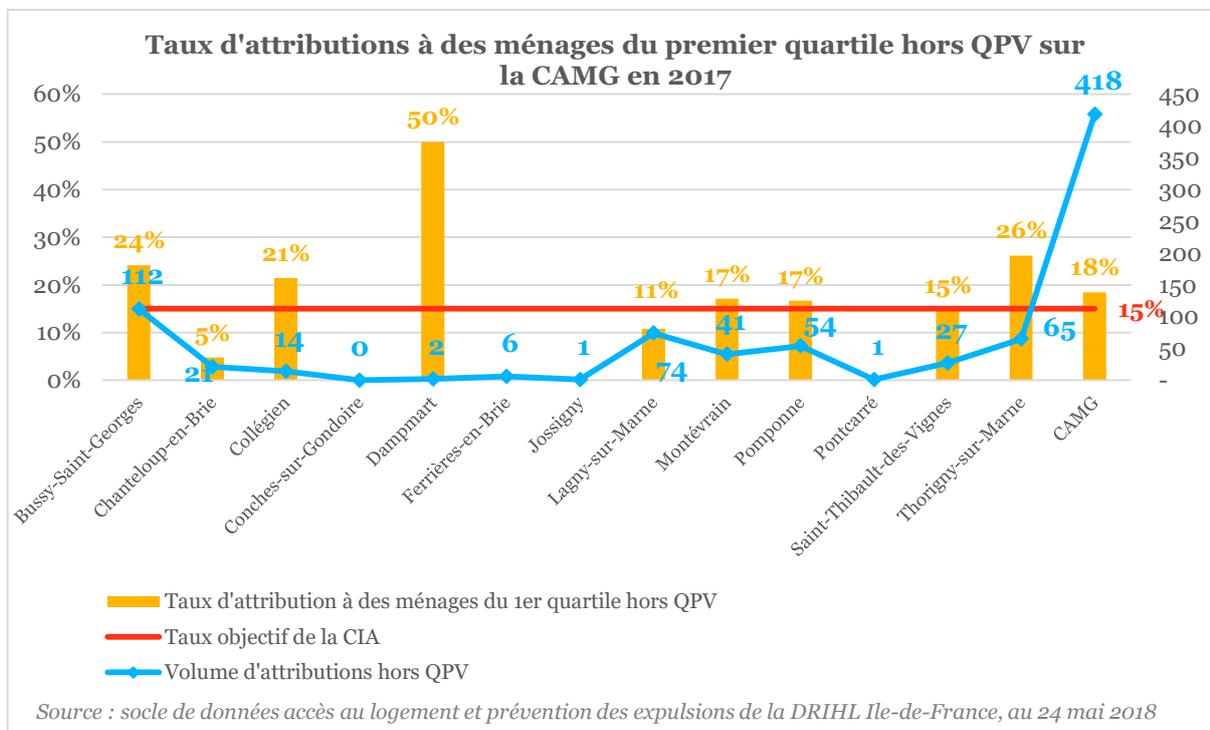
**Par ailleurs, la CIA prévoit de mobiliser les leviers prévus par le PLH précédent.** Il s'agit notamment des leviers amorçant un rééquilibrage, permettant d'améliorer le parc de logements existant et favorisant le renforcement de l'offre locative en dehors du quartier d'Orly Parc. Par ailleurs, les partenaires doivent veiller à l'amélioration de l'attractivité d'Orly Parc et des quartiers identifiés comme fragiles. **Ainsi, ce PLH pourra également accompagner le travail de la CIL en perpétuant les outils mobilisés mais également en en proposant de nouveaux.**

### e. Les ménages du premier quartile sur la CAMG

Selon le socle de données accès au logement et prévention des expulsions de la DRIHL Ile-de-France, en 2017 sur la CAMG, **le nombre d'attributions est de 481, dont 15 en QPV (soit 3%) et 418 hors QPV (soit 87%) (10% de non renseignés).** A Lagny-sur-Marne, seule commune possédant

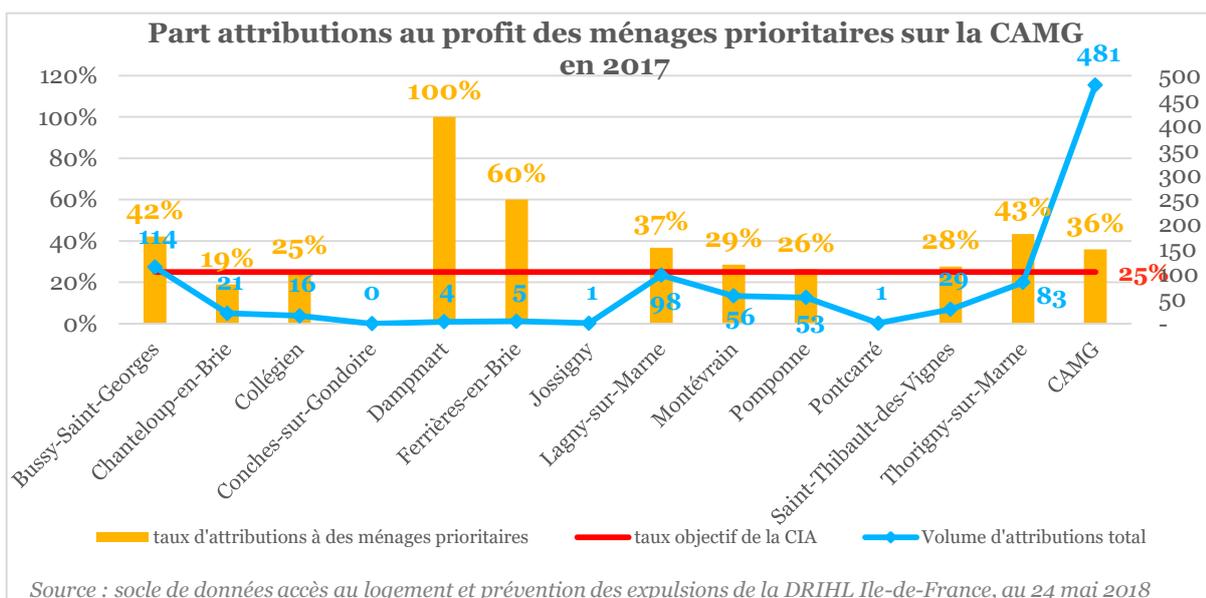
un QPV, on compte 98 attributions dont 15 en QPV (soit 15%). **Parmi les attributions hors QPV, 18% étaient au profit de ménages du premier quartile soit un taux supérieur au seuil objectif de la CIA.**

Seuls Bussy-Saint-Georges, Collégien, Montévrain, Pomponne et Saint-Thibault-des-Vignes atteignent l'objectif de 15% fixé par la CIA. **Par rapport à l'élaboration de la CIA, on constate une véritable progression, notamment à Bussy-Saint-Georges, Pomponne ou Thorigny-sur-Marne.**



En QPV, les ménages hors premier quartile représentaient 73% des attributions.

#### f. Les relogements des publics prioritaires sur l'agglomération



Selon le socle de données accès au logement et prévention des expulsions de la DRIHL Ile-de-France, **la part des attributions aux ménages prioritaires relogés en 2017 est de 36% sur l'agglomération (173 ménages).**

**Presque toutes les communes effectuant plus de 5 attributions atteignent l'objectif de 25%.** En particulier, Lagny-sur-Marne affiche un taux de 37%, Thorigny-sur-Marne 43% et Bussy-Saint-Georges 42%. Chanteloup-en-Brie est la seule commune sur laquelle les attributions à des ménages prioritaires ne dépassent pas les 25% puisque 19% des attributions sur la commune l'étaient au profit des ménages prioritaires.

**Parmi les attributions à des ménages prioritaires on en compte 99 au profit des ménages reconnus prioritaires au titre du DALO soit 57% des attributions aux ménages prioritaires et 21% des attributions totales.**

### 3.9. Synthèse : le parc public

Forces	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Une dynamique de construction qui inclut le logement social et qui va au-delà des communes soumises à l'article 55 de la loi SRU</li> <li>▪ Un taux de vacance faible et une forte attractivité du parc social</li> <li>▪ Un parc récent relativement qualitatif</li> <li>▪ Une stratégie intercommunale d'attribution établie dans le cadre de la CIL</li> <li>▪ Un taux d'attribution aux ménages prioritaires s'approchant des 25%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Une tension entre l'offre et la demande importante y compris pour les publics fragiles ou aux besoins spécifiques</li> <li>▪ Une sous-représentation persistante des PLAI et des petites typologies pour satisfaire les demandeurs les plus modestes</li> </ul>
Opportunités	Points de vigilance
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Un territoire qui suscite l'intérêt des bailleurs</li> <li>▪ La mise en œuvre de la CIA</li> <li>▪ Une dynamique de rattrapage SRU enclenchée pour permettre une répartition équilibrée de l'offre sociale au sein de l'agglomération</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Une part de logements sociaux qui reste insuffisante au regard de la loi</li> <li>▪ Une tendance à la paupérisation des demandeurs de logements sociaux et des occupants</li> <li>▪ Des segments du parc qui restent énergivores et sources de précarité énergétique</li> </ul>
Enjeux	
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Développer des offres en logements sociaux répondant aux besoins en petites typologies et des différentes tranches d'âges : notamment les moins de 20 ans que les plus de 60 ans.</li> <li>✓ Un parc social sous-dimensionné pour accueillir les publics ne pouvant pas se loger dans le parc privé et maintenir une certaine mixité sociale dans le parc.</li> <li>✓ Veiller à ce que la gamme de loyers soit cohérente avec les niveaux de ressources des occupants potentiels, tout en veillant au niveau de charge.</li> </ul>	

## V. LOGEMENT DES PUBLICS SPECIFIQUES

Cette partie du diagnostic repose sur le croisement entre :

- **L'analyse des schémas départementaux et régionaux** relatifs au logement, à l'hébergement et à la prise en charge des publics spécifiques : le Schéma Régional de l'Habitat et de l'hébergement (SRHH) de la Région Ile-de-France couvrant la période 2018 - 2023, le Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) de Seine-et-Marne couvrant la période 2014-2019, le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage couvrant la période 2013-2019 ainsi que le Schéma Départemental de Soutien à l'Autonomie des Personnes Handicapées et des Personnes Agées couvrant la période 2015 – 2020.

- **Des analyses quantitatives** sur les jeunes et les personnes âgées (Insee RGP 2014, Filocom 2015 et l'Atlas régional des effectifs étudiants publié en 2017 par le Ministère de l'Education nationale), sur les structures d'accueil (base Fichier National des Etablissements Sanitaires et Sociaux (FINESS) 2018 de la Direction de la Recherche, des Etudes, des Evaluations et Statistiques (DREES)) et les publics spécifiques (socle de données Logement et hébergement adapté au 31 décembre 2016 de la DRIHL)

- **Des entretiens réalisés avec les acteurs du logement et de l'hébergement des publics spécifique** : l'ADIL77, le SIAO77, le Conseil Départemental de la Seine-et-Marne ainsi que des responsables de structures d'accueil (EHPAD, Résidence autonomie, Foyer Accueil Médicalisé, Foyer de jeunes travailleurs), neuf principaux bailleurs sociaux du territoire.

### 1. Logement des personnes âgées et handicapées

#### Partie 1 : Les personnes âgées

##### 1.1. Une tendance au vieillissement de la population

✓ **Une agglomération jeune mais concernée par le vieillissement de la population**

Echelle	Plus de 60 ans		75 ou plus	
	Volume	Poids	Volume	Poids
Bussy-Saint-Georges	2 116	8%	423	2%
Bussy-Saint-Martin	172	24%	38	5%
Carnetin	115	25%	16	4%
Chalifert	213	17%	48	4%
Chanteloup-en-Brie	468	14%	196	6%
Collégien	532	16%	77	2%
Conches-sur-Gondoire	485	28%	151	9%
Dampmart	717	22%	259	8%
Ferrières-en-Brie	452	16%	102	4%
Gouvernes	274	24%	57	5%
Guermantes	204	18%	25	2%
Jablins	59	9%	21	3%
Jossigny	141	21%	38	6%
Lagny-sur-Marne	4 115	19%	1 425	7%
Lesches	123	18%	24	3%
Montévrain	794	8%	217	2%
Pomponne	759	21%	160	4%
Pontcarré	386	18%	110	5%
Saint-Thibault-des-Vignes	992	16%	248	4%
Thorigny-sur-Marne	1 854	20%	526	6%
<b>CA Marne et Gondoire</b>	<b>14 971</b>	<b>15%</b>	<b>4160</b>	<b>4,2%</b>
Seine et Marne	251 429	18%	82 144	6,0%
IdF	1 839 400	19%	643 573	6,5%

**Le territoire de la CAMG est relativement moins âgé en comparaison des échelles départemental et régional. La part de personnes âgées de 60 ans et plus sur le territoire de l'agglomération est de 15%, (contre 18% et 19). Les plus de 75 ans quant à eux représentent**

4,2% des habitants de Marne et Gondoire (contre 6% et 3,5%). **Cependant, cette moyenne cache d'importantes disparités entre les communes.**

**Si le territoire est relativement jeune, il n'échappe à la tendance généralisée du vieillissement de la population**, d'ailleurs particulièrement marquée sur le territoire. **Entre 2009 et 2014, le nombre de personnes âgées de plus de 60 ans a augmenté de 23%**, contre 17% et 13% aux échelles départementale et régionale. Dans le même temps, le nombre personnes âgées de plus de 75 ans a augmenté de 8% (12% et 10% aux échelles départementale et régionale).

Les communes ne connaissent évidemment pas toutes la même dynamique de vieillissement. **En effet, si elles connaissent toutes une hausse du nombre de personnes de plus de 60 ans, le rythme varie.** La majorité d'entre elles connaissent une hausse de la part des plus de 60 ans dans leur population compris entre 1 et 3 points. Cependant, d'autres comme Bussy-Saint-Martin (+9 points), Carnetin (+5 points), Guermantes (+4 points) font face à un processus de vieillissement accéléré.

#### ✓ **Schéma Départemental de Soutien à l'Autonomie des Personnes Handicapées et des Personnes Agées 2015-2020**

Ce schéma a pour objet de dresser le bilan de l'offre d'accompagnement et d'hébergement des personnes âgées et handicapées. Son objectif est de proposer un programme d'action, ayant pour finalité d'encourager le maintien à domicile des personnes en situation de dépendance ou de perte d'autonomie.

Son diagnostic rappelle que **si le département de la Seine-et-Marne possède une population assez jeune, le vieillissement est une réalité inévitable.** La réalisation de ce schéma a pour but d'accompagner cette transition, en permettant aux publics fragiles d'avoir accès aux moyens nécessaires à une vie autonome. De plus, il apparaît que **le département possède une bonne couverture en structures d'accueil, d'information et de coordination.** Cependant, ces dernières souffrent d'un manque de visibilité et de reconnaissance de la part des publics potentiels. De même, **les services de maintien à domicile sont bien développés sur le territoire.** Le territoire de la Seine-et-Marne affiche un taux d'équipements pour l'accueil des personnes âgées supérieur aux moyennes régionale et nationale avec un taux de 175 ‰ et avec un taux d'équipement en lits médicalisés qui atteint les 128,2‰.

Le Département accompagne également l'adaptation des logements. La direction de l'Insertion, de l'Habitat et de la Cohésion Sociale (DIHCS) a mis en place de Prime à l'Amélioration de l'Habitat (PAH) en complément des aides de l'ANAH comme déjà mentionné en partie II. L'opérateur PACT77 (désormais Soliha) accompagne les ménages dans la constitution des dossiers de demandes.

#### **Les orientations du document sont structurées en 3 axes :**

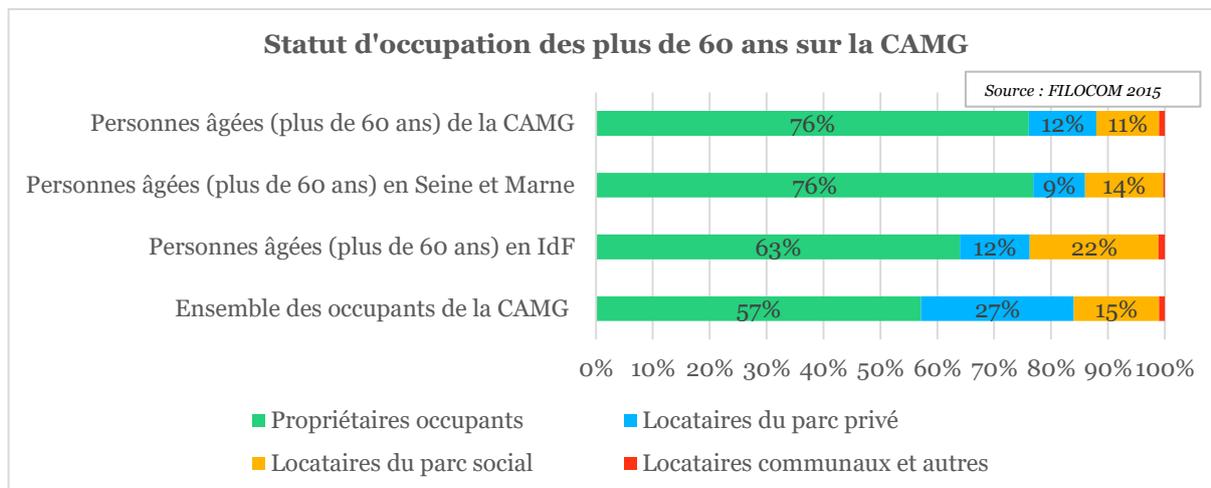
- **Axe 1 : Développer et préserver l'autonomie des personnes ;**
- **Axe 2 : Soutenir les aidants, les bénévoles et les professionnels dans leurs actions d'accompagnement des personnes handicapées ou âgées ;**
- **Axe 3 : Piloter, Observer, Communiquer et Informer.**

### **1.2. Une part de ménages âgés majoritairement propriétaires de leur logement**

#### ✓ **Des personnes âgées majoritairement propriétaires de leurs logements**

**Selon l'INSEE en 2014, sur la CAMG, 29% des personnes âgées de plus de 65 ans vivent seules et 64% vivent en couple (7% étant non renseignées).** En revanche, après 80 ans, la part des personnes seules augmentent fortement puisque sur cette tranche d'âge, **49% des personnes vivent seules (40% en couple et 11% non renseignées).** A l'échelle du département, on observe les mêmes tendances. En effet, 30% des plus de 65 ans vivent seules (contre

64% en couple et 6% non renseignées) mais après 80 ans, les personnes vivant seules représentent 47% de cette population (contre 45% en couple et 8% non renseignées).



**Les personnes de 60 ans et plus sont sur l'agglomération majoritairement propriétaires de leurs logements (76% des personnes de 60 ans et plus).** Il s'agit d'un taux de propriétaires bien supérieur à la moyenne de l'ensemble de la population de la CAMG qui s'élève à 57%, selon FILOCOM 2015, ainsi qu'à la moyenne régionale (63%). Les locataires du parc privé et du parc social sont présents dans les mêmes proportions puisqu'ils représentent respectivement 12% et 11% des ménages de plus de 60 ans.

✓ **Un enjeu d'indignité chez les propriétaires occupants âgés de 60 ans et plus dans le département et sur la CAMG**

D'après les fiches de synthèse Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) 2013, le PPPI concerne 610 logements sur le territoire de la CAMG, soit 2% du parc privé. **Par ailleurs, les ménages âgés de 60 ans ou plus représentent 27,5% des occupants de ce PPPI.** A l'échelle du département, des tendances similaires sont observables.

Une attention particulière dans le parc privé doit donc être portée sur les logements occupés par des personnes âgées de 60 ans et plus. Le vieillissement de la population et la baisse de ressources qui accompagne le passage à la retraite représentent des éléments à surveiller pour limiter la détérioration en cas de perte d'autonomie entraînant une inadaptation du logement.

Par ailleurs, le Département déploie des aides pour accompagner l'adaptation et l'amélioration de l'habitat en complément des aides de l'ANAH, auxquelles les ménages âgés sont éligibles sous critères de ressources. Le fait d'abonder sur les aides de droit commun peut faire levier sur l'engagement de travaux appropriés par les propriétaires privés modestes.

✓ **Des personnes âgées aux ressources supérieures à la moyenne départementale et régionale**

Ensemble de la population		60 ans et plus	
Revenu médian CAMG	25 263 €	Revenu médian CAMG	26 554 €
Revenu médian Seine-et-Marne	22 191 €	Revenu médian Seine-et-Marne	24 550 €
Revenu Médian Ile-de-France	22 522 €	Revenu Médian Ile-de-France	25 527 €

*Les communes de Carnetin, Jablines, Jossigny, Lesches, Chalifert, Gouvernes, Guermantes, Conches-sur-Gondroire, Bussy-Saint-Martin ne sont pas comprises dans le calcul car non renseignées dans la base.*

*©Insee 2014 Source(s) : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal.*

**Sur la CAMG, comme aux échelles régionale et départementale, les plus de 60 ans ont des revenus plus élevés que la population dans son ensemble.** De surcroît, il apparaît que les

ménages de plus de 60 ans de la CAMG ont des revenus supérieurs aux seniors de la Seine-et-Marne et de l'Ile-de-France.

✓ **Une prise en compte par les bailleurs sociaux du besoin d'adaptation du parc de logements**

**Les entretiens révèlent que les bailleurs sociaux du territoire sont à l'écoute des problématiques d'adaptation de logements. Cependant, les solutions s'orientent davantage vers le traitement au cas par cas des demandes d'adaptation que vers des changements structurels.**

**Seuls 7% des ménages ont plus de 65 ans. C'est moins qu'en Ile-de-France où les personnes âgées de plus de 65 ans représentent 11% des occupants du parc social.** Face à cette occupation, les bailleurs sociaux ne se positionnent pas pour une adaptation structurelle de leur parc puisque les occupants en sont peu demandeurs – et que par ailleurs, l'adaptation d'un logement (souvent avec le remplacement de la baignoire par une douche) tend à compliquer sa remise en location (les ménages au profil familial sont davantage à la recherche d'une baignoire).

**Plusieurs bailleurs possèdent un faible parc adapté pour les personnes handicapées ou en perte d'autonomie.** Mais ils enregistrent une demande sur ce type de biens assez faible et il est parfois difficile de pleinement exploiter la capacité d'un logement adapté. Enfin, certains privilégient le maintien dans le logement et donc son adaptation pour limiter la complexité liée à un déménagement à un âge avancé. Ce sont autant d'éléments qui poussent les bailleurs à intervenir au cas par cas dans les logements dont les locataires ont fait la demande.

Pourtant, la tension sur les demandes de personnes de plus de 60 ans dépasse les 21 demandes pour une attribution.<sup>12</sup> Par ailleurs, 7% des demandeurs ont plus de 65 ans et 15% entre 50 et 65 ans. **Ainsi, l'enjeu de la perte d'autonomie à moyen et long terme est conséquent pour les bailleurs.**

Les **demandes de mutations** de personnes de plus de 60 ans connaissent une tension de presque 20 demandes pour 1 attribution. Et les demandes de personnes de plus de 60 ans représentent 12% des demandes de mutations. D'une part, c'est un public en demande de logements spécifiques (petites typologies et/ou adaptés) qui sont moins nombreux dans le parc. Ainsi, **l'enjeu d'adaptation du logement dans le parc social apparaît dès à présent** malgré l'apparente jeunesse de la population, et sera de plus en plus prégnant dans les prochaines années.

### **1.3. Une volonté partagée des ménages autonomes à se maintenir à domicile le plus longtemps possible**

Cette volonté se traduit à l'échelle nationale par un âge moyen d'entrée en structure d'hébergement spécialisée de plus en plus tardif. **Parallèlement, une étude de juillet 2017 de la Direction de la Recherche, des Etudes, des Evaluations et Statistiques (DREES) rattachée au ministère des Solidarités et de la Santé pointe que seules 10% des personnes âgées de plus de 75 ans fréquentent un établissement<sup>13</sup>.** Ainsi, il apparaît que le maintien à domicile est le mode d'habiter privilégié par les seniors.

Les ménages seniors vivant à domicile peuvent avoir besoin d'une adaptation de leur logement et d'un accompagnement au quotidien. **A l'échelle nationale en 2015, entre 4% et 10% des personnes âgées de 60 ans ou plus vivant à domicile sont dépendantes.**<sup>14</sup> Chez les plus de 75 ans, cette part monte à 20% dont 4% en dépendance sévère.

---

<sup>12</sup> SNE 2017

<sup>13</sup> <sup>13</sup> Marianne Muller (DREES), 2017, « 728 000 résidents en établissements d'hébergement pour personnes âgées en 2015 », *Études et Résultats*, n°1015, Drees, juillet.

<sup>14</sup> Marianne Muller (DREES), 2017, « 728 000 résidents en établissements d'hébergement pour personnes âgées en 2015 », *Études et Résultats*, n°1015, Drees, juillet.



## 1.4. Des solutions alternatives au maintien à domicile à destination des personnes autonomes ou semi-autonomes

### ✓ Les types de structures

#### L'accueil de jour

*L'accueil de jour a pour objectif de permettre aux personnes âgées en perte d'autonomie de rester le plus longtemps possible dans leur cadre de vie habituel. Il s'adresse aux personnes âgées, qui résident à leur domicile, désirant être accueillies une à plusieurs journées par semaine dans une structure proposant ce dispositif.*

La fiche action n°18 du Schéma départemental de soutien à l'autonomie 2015-2020 de la Seine-et-Marne prévoit de renforcer les accueils de courte durée : accueil de jour, hébergement temporaire, courts séjours, accueil d'urgence. Il est mis en avant le relativement bon taux d'équipement en accueil de jour mais pointe la sous-utilisation de cette offre en raison d'une méconnaissance, d'un manque de visibilité ou d'un engorgement des places.

#### L'hébergement temporaire

*L'hébergement temporaire permet aux personnes âgées vivant à domicile de trouver des solutions d'hébergement de façon temporaire. Ce dispositif donne la possibilité d'être hébergé pour une courte durée dans un établissement pour personnes âgées ou chez des accueillants familiaux.*

#### Accueil familial

*L'accueil familial est un dispositif permettant aux personnes âgées et/ou handicapées d'être accueillies à titre payant dans une famille autre que celle du senior. Cette offre constitue une alternative à l'hébergement en établissement sans être un accueil chez les proches.*

**Le Schéma Départemental de Soutien à l'Autonomie de Seine-et-Marne 2015 – 2020 constate la faible utilisation de ce dispositif chez les ménages du département.** En effet, sur le département, il est recensé 32 accueillants familiaux pour 76 personnes âgées accueillies en 2013. En particulier, il est pointé que cette offre est peu développée en zone rurale ou péri-urbaine et que son développement pourrait être encouragé.

Le Schéma établit une fiche action (n°12 – Développer et diversifier l'accueil familial comme mode alternatif de prise en charge des personnes âgées et des personnes adultes) dédiée à cette thématique.

### ✓ Logement foyers / Résidences autonomie

*Il s'agit de logements spécialisés pour personnes âgées. Ce sont des structures non médicalisées qui propose à la fois un espace privé et des espaces de vie collective. Elles sont le plus souvent construites à proximité des commerces et transports et services de proximité. Ayant une vocation sociale, le coût de ces logements est modéré.*

### ✓ L'offre sur la CAMG : une offre en résidence autonomie non saturée mais des solutions temporaires mal connues

Sur le territoire de la CAMG, la base FINESS ne recense ni accueil de jour ni hébergement temporaire. Pourtant, les entretiens révèlent l'existence d'une offre de ce type sur le territoire. En particulier :

**L'EHPAD Le Korian à Dampmart propose des solutions d'accueil temporaire de 1 jour à 6 mois** dans la cadre, notamment, de séjour de répit. Cette constatation rappelle que les données de la base FINESS peuvent être incomplètes. Ainsi, une étude complémentaire ou un recensement fin de l'offre notamment d'hébergement temporaire et de jour sur le territoire pourrait permettre de connaître les capacités réelles du territoire en matière d'accueil temporaire.

*Pour rappel, la base FINESS « donne accès à une sélection d'informations sur les établissements sanitaires, sociaux, médico-sociaux, et de formation aux professions de ces secteurs. FINESS assure l'immatriculation des établissements et entités juridiques porteurs d'une autorisation ou d'un agrément. Les données sont actualisées au quotidien en fonction des modifications effectuées au niveau territorial (ARS, DRJSCS). » Par ailleurs, les établissements peuvent mettre à jour les informations présentées dans la base en se signalant auprès de l'Agence Régionale de Santé.*

*Ainsi, certaines prestations peuvent être non recensées dans la base en cas de non transmission des informations ou en cas de services ponctuels.*

**En revanche, il existe une résidence autonomie à Lagny-sur-Marne qui propose, selon la base FINESS, 62 places. Selon l'entretien réalisé auprès de la structure, elle n'est pas saturée et répond correctement à la demande.**

D'après la base de données FINESS (Fichier National des Etablissements Sanitaires et Sociaux), on répertorie sur la CAMG :

	Nb de places
<b>Résidences autonomie</b>	<b>62</b>
LAGNY SUR MARNE	<b>62</b>

Source : FINESS 2018

### 1.5. L'offre en établissement médicalisé pour les personnes âgées

*Les Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendants (EHPAD) sont des maisons de retraite médicalisées qui propose un accueil en chambre. Ils s'adressent aux personnes âgées de plus de 60 ans ayant besoin de soins au quotidien. Les Unités de Soins de Longue Durée (USLD) sont des structures d'hébergement et de soins dédiés aux personnes de plus de 60 ans. Elles se différencient des EHPAD par des moyens médicaux plus lourds et s'adressent donc à des seniors nécessitant des soins lourds.*

Le Département de la Seine-et-Marne se caractérise par un **taux d'équipement en lits médicalisés supérieur aux moyennes régionale et nationale : 128,2 lits médicalisés (en EHPAD ou USLD) pour 1 000 habitants de plus de 75 ans** (contre 76,2‰ et 99,6‰).

Ces lits se répartissaient au 1<sup>er</sup> janvier 2013 entre les 152 EHPAD (116 structures pour 9 521 lits), USLD (5 structures pour 334 lits), Petites Unités de Vie (PUV – 2 structures pour 42 places), Maisons d'Accueil Rural pour Personnes Agées (MARPA – 2 structures pour 48 places) et logements foyers (31 structures pour 2 088 places). Il est également relevé que 40% de ces places sont occupées par des personnes âgées non seine-et-marnaises.

Le Schéma rappelle également que malgré le bon taux d'équipements, il semble important de réfléchir aux futurs projets d'hébergement autour de **problématiques émergentes comme la prise en charge des personnes handicapées vieillissantes.**

Le Schéma rapporte par ailleurs que de nombreux EHPAD de Seine-et-Marne sont vétustes et inadaptés à la prise en charge des personnes de plus en plus dépendantes. Ils nécessiteraient donc d'importants travaux, notamment les structures publiques. Ainsi, pour parer à cette difficulté, le Schéma dédie à cette thématique une fiche action (n°20 – poursuivre l'amélioration du cadre de vie dans les établissements pour personnes âgées dépendantes et développer les PASA [Pôle d'Activité et de Soins Adaptés]). Cette fiche vise les EHPAD habilités à l'aide sociale et les EHPAD publics hospitaliers.

#### ✓ L'offre en EHPAD

Sur le territoire de la CAMG, **on compte 473 places en EHPAD**, soit un taux d'équipement de 110 places pour 1 000 habitants de plus de 75 ans. Il s'agit d'un **taux plus faible qu'à l'échelle départementale mais qui reste bien supérieur aux taux régional et national.** Elles se

répartissent entre 5 établissements (l'EHAPD des jardins de Bussy à Bussy-Saint-Georges, l'EHPAD le château de Fontenelle à Chanteloup-en-Brie, l'EHPAD le château des Cèdres à Conches-sur-Gondoire, l'EHPAD le Korian la détente à Dampmart et l'EHPAD résidence de Saint-Thibault-des-Vignes)

**Cependant le territoire ne propose que des EHPAD privés à but lucratif**, même s'ils sont tous habilités APL, et que les établissements de Chanteloup-en-Brie et de Conches-sur-Gondoire sont habilités à l'aide sociale (208 places, soit 43% des places de l'agglomération). Ce type unique de structure peut entraîner un effet de seuil sur le prix journalier, susceptible d'écarter les ménages plus modestes de l'offre de structures existante.

Seul l'EHPAD de Saint-Thibault-des-Vignes propose des places d'accueil de jour (10 places) et d'accueil temporaire (2 places). Le Korian la Détente propose quant à lui 5 places temporaires. Enfin, l'EHPAD du château de Fontenelle propose 12 places en PASA.

Ainsi, la CAMG affiche une offre importante en lits médicalisés pour personnes âgées. **Il apparaît en revanche un manque d'offre publique ainsi que de places temporaires ou d'accueil de jour.**

	Nb de places
<b>Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes</b>	<b>473</b>
BUSSY ST GEORGES	<b>70</b>
CHANTELOUP EN BRIE	<b>110</b>
CONCHES SUR GONDOIRE	<b>108</b>
DAMP MART	<b>85</b>
ST THIBAUT DES VIGNES	<b>100</b>

Source : FINESS 2018

D'après la base de données FINESS (Fichier National des Etablissements Sanitaires et Sociaux), on répertorie sur la CAMG :

✓ **Une attention particulière à porter sur la prise en charge de malades d'Alzheimer**

Sur la CAMG, 4 des 5 EHPAD proposent une offre d'accueil pour les personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer ou apparentées. L'EHPAD du Château de Fontenelle et l'EHPAD du jardin des Cèdres proposent chacun 14 places, l'EHPAD Le Korian La Détente en propose 24 et l'EHPAD La résidence de Saint-Thibault-des-Vignes est entièrement dédié à l'accueil de résidents atteints de la maladie d'Alzheimer, soit 90 places permanentes et 10 places temporaires. Ainsi, le territoire propose 152 places soit 32% des places en structures médicalisées.

## Partie 2 : Personnes Handicapées

### ✓ Le Schéma Départemental de Soutien à l'Autonomie de Seine-et-Marne 2015 – 2020

Ce schéma a pour objet de dresser le bilan de l'offre d'accompagnement et d'hébergement des personnes âgées et handicapées. Son objectif est de proposer un programme d'action, ayant pour finalité d'encourager le maintien à domicile des personnes en situation de dépendance ou de perte d'autonomie.

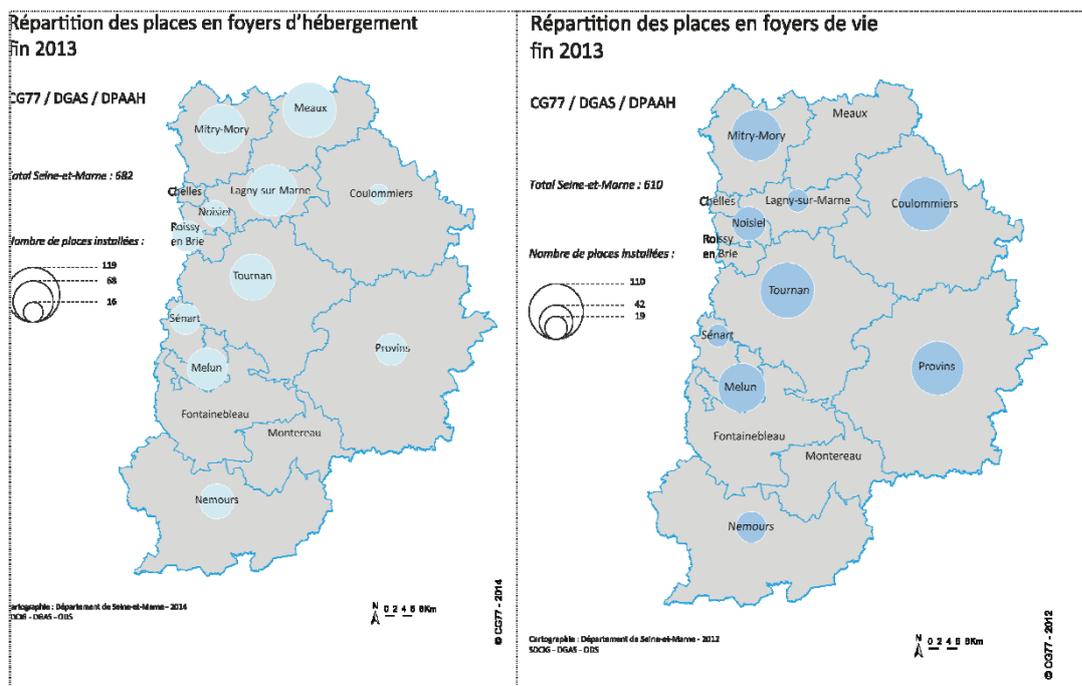
Seules les personnes ayant fait des démarches auprès de la Maison Départementale des Personnes Handicapées (MPDH) sont connues. Il est rapporté une stabilisation du volume de dossiers enregistrés sur le département. Cependant, il est aussi rapporté un nombre de demandes par dossier plus important à la MDPH de la Seine-et-Marne, avec en moyenne 3,4 demandes par dossier dans le 77 contre 2,3 demandes en moyenne par dossier dans les autres MDPH.

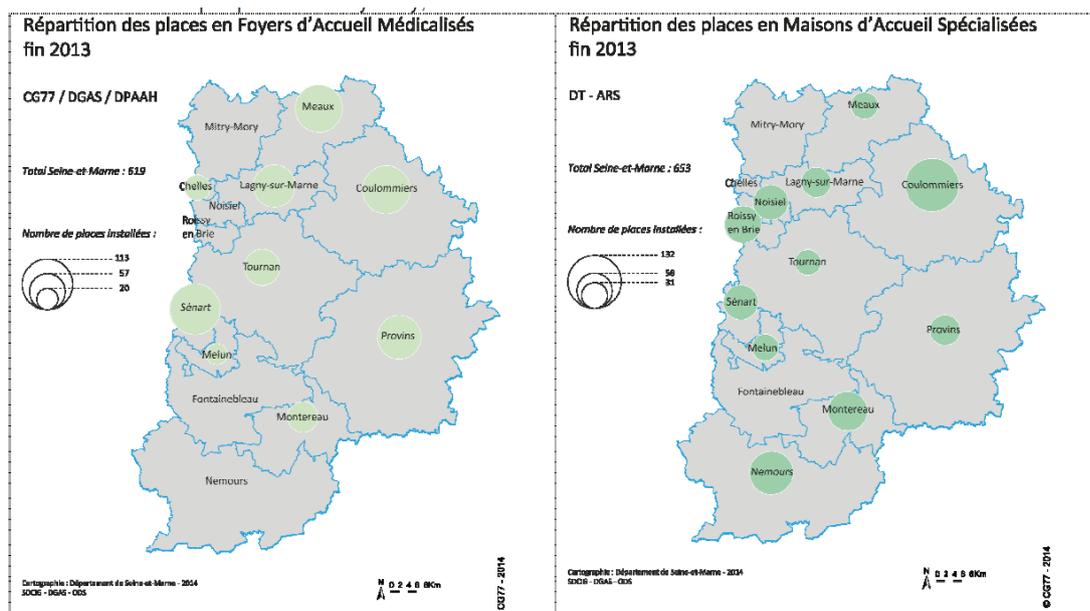
Par ailleurs, le Schéma recensait en 2013 :

- 6 Service d'Accompagnement à la Vie Sociale (SAVS) pour 189 places ;
- 10 Service d'Accompagnement Médico-Sociaux pour Adultes Handicapés (SAMSAH) pour 649 places (dont 479 médicalisées) ;
- 30 places de Services de Soins Infirmiers à Domicile.

**En parallèle, le département bénéficie d'un taux d'équipement en structure d'hébergement pour enfants handicapés de 6‰ enfants âgés de 0 à 19 ans, supérieur au taux en Ile-de-France (4,7‰) mais inférieur au niveau national (6,6‰).** De même, pour l'ensemble des déficiences, le taux d'équipements du département est supérieur au taux régional. **Il en est de même pour les adultes handicapés.** A une échelle plus fine, le secteur de Lagny-sur-Marne (dans le découpage adopté par le Département, recoupant partiellement la CAMG) est l'un des secteurs proposant le plus de places en foyers d'hébergement et de places en foyers d'accueil médicalisés fin 2013. En revanche, il affiche moins de 20 places en foyers de vie et moins de 31 places en Maisons d'Accueil Spécialisées.

*Cartes extraites du Schéma départementale de soutien à l'autonomie 2015 – 2020 :*





**Malgré les taux d'équipements élevés par rapport à d'autres territoires, le manque de places reste important et l'adéquation entre l'offre et la population reste un enjeu.**

L'ensemble de ces constats amène aux orientations suivantes :

1. Promouvoir et favoriser l'autonomie par la prévention et l'accompagnement des personnes en situation de handicap et des personnes âgées et de leur famille ;
2. Renforcer l'information, l'accueil de proximité, la coordination et le travail de réseau entre les acteurs ;
3. Favoriser la continuité de parcours pour les enfants en situation de handicap (accueil de jeune enfant/scolarité/formation/insertion professionnelle) ;
4. Favoriser l'accès à l'emploi et le développement économique en soutenant les filières d'avenir telles que la « Silver Economie » ;
5. Favoriser la vie sociale et permettre l'épanouissement ;
6. Construire la méthode d'adaptation de l'offre de prise en charge existante dans une logique de parcours ;
7. Mieux répondre aux besoins majeurs d'accès aux soins et d'accompagnement médico-social.

### 1.6. Des solutions mises en place pour les ménages souhaitant se maintenir à domicile le plus longtemps possible

#### ✓ Des aides financières pour le maintien à domicile et à l'hébergement

##### La Prestation de Compensation du Handicap (PCH)

*La PCH est une aide personnalisée pour aider au financement des besoins liés à la perte d'autonomie des personnes handicapées (aide humaine, technique, aide liée à l'adaptation du logement, au transport...). Les montants et tarifs de l'aide sont fixés par nature de dépenses, mais le taux de prise en charge varie en fonction des ressources du bénéficiaire. Elle peut être versée à domicile ou en établissement.*

D'après le Schéma Départemental de Soutien à l'Autonomie, en juin 2014, 2 686 personnes bénéficient d'un plan d'aide de PCH dont 78 avec un volet aménagement du logement soit 2%.

Par ailleurs, le nombre de bénéficiaire de prestation PCH été en forte augmentation entre 2009 et 2012 (+44%).

## L'allocation Adulte Handicapé (AAH) et l'Allocation d'éducation de l'enfant handicapé (AEEH)

L'AAH est une aide financière qui permet d'assurer un minimum de ressources aux personnes adultes handicapées et l'AEEH permet de compenser les frais d'éducation et de soins apportés à un enfant en situation de handicap.

**D'après le Schéma Départemental de Soutien à l'Autonomie de Seine-et-Marne 2015 – 2020, le nombre d'allocataires de l'AAH a fortement augmenté entre 1995 et 2012.** La Seine-et-Marne affiche une part de familles bénéficiaires de l'Allocation d'Education de l'Enfant Handicapé (AEEH) comparable aux moyennes nationale et régionale.

## L'aide sociale à l'hébergement pour les personnes handicapées (ASH)

L'aide sociale à l'hébergement permet de soutenir financièrement les personnes handicapées hébergées en établissement et devant supporter un reste-à-charge. Elle est accordée sous condition de ressources (avoir des ressources inférieures au montant des frais d'hébergement).

Les données ne permettent pas de connaître le nombre d'allocataires sur le territoire.

### ✓ Une diversité de services proposés afin de favoriser leur maintien à domicile

Les Services d'accompagnement à la vie sociale (SAVS) et services d'accompagnement médico-social pour adultes handicapés (SAMSAH)

Les SAVS ont pour mission de contribuer à la réalisation du projet de vie des personnes adultes handicapées par un accompagnement favorisant le maintien et la restauration des liens familiaux, sociaux, scolaires et professionnels.

Les SAMSAH permettent aux personnes handicapées de vivre en milieu ordinaire en leur proposant une aide pour les tâches de la vie quotidiennes et des activités sociales diverses pour sortir de leur isolement.

Les SAMSAH travaillent le plus souvent en collaboration avec des services SAVS.

En 2013, le département recensait 189 places en SAVS pour personnes handicapées (soit un taux d'équipement de 3,6 places pour 1000 personnes de 20 à 59 ans).

Concernant les (SAMSAH), en 2013, la Seine-et-Marne proposait, 649 places (dont 479 médicalisées). Par ailleurs, les personnes handicapées peuvent aussi être bénéficiaire des SSIAD. Sur le département, le Schéma recense 30 places à destination des personnes handicapées.

	Nb de places
<b>Service d'Éducation Spéciale et de Soins à Domicile</b>	<b>50</b>
ST THIBAULT DES VIGNES	<b>50</b>

Source : FINESS 2018

D'après la base FINESS, la CAMG ne propose aucune place SAVS, SAMSAH ou SSIAD à destination des personnes handicapées. **En revanche, le territoire accueille un Service d'Éducation Spéciale et de Soins à Domicile (SESSD)** ayant pour fonction d'accompagner les enfants, les adolescents et les jeunes adultes (0 à 20 ans) présentant une déficience motrice (avec ou sans troubles associés). Le service de Saint-Thibault-des-Vignes propose 50 places.

## Foyers de vie et Foyer d'hébergement : des solutions pour les adultes handicapés autonome.

Les foyers de vie et foyer d'hébergement représentent des alternatives entre le maintien à domicile pur et la vie en établissement médicalisé.

Les foyers d'hébergement désignent une structure d'accueil collectif ayant pour but l'insertion sociale. Ils ne sont pas médicalisés bien qu'un accompagnement et un encadrement soit prévus.

Les foyers de vie désignent des établissements médico-sociaux destinés à l'accueil des personnes handicapées dans l'incapacité d'exercer une activité professionnelle (y compris en milieu protégé). Si la médicalisation y est un peu plus importante que dans les foyers d'hébergement, les adultes accueillis possèdent un important niveau d'autonomie, leur permettant d'accomplir les tâches de la vie courante.

53 places en Foyer de vie pour adultes handicapés (non médicalisé) sont proposées sur le territoire de la CAMG réparti entre deux structures : une à Lagny-sur-Marne et une à Bussy-Saint-Georges. En

	Nb de places
<b>Foyer de Vie pour Adultes Handicapés</b>	<b>53</b>
BUSSY ST GEORGES	<b>34</b>
LAGNY SUR MARNE	<b>19</b>

Source : FINESS 2018

revanche, selon la base FINESS le territoire ne possède pas de Foyer d'hébergement.

### 1.7. L'offre en établissement médicalisé pour les personnes handicapées

#### ✓ L'offre en Maison d'Accueil Spécialisée (M.A.S.)

*Les MAS sont des structures accueillant des personnes adultes polyhandicapées. Elles proposent généralement un hébergement complet toute l'année, bien que des places de jour ou temporaires peuvent être proposées. Les personnes accueillies présentent en général moins d'autonomie que les personnes accueillies en Foyer de vie ou en Foyer d'accueil médicalisé.*

Il en existe une sur la CAMG à Lesches. Elle propose 38 places.

	Nb de places
<b>Maison d'Accueil Spécialisée (M.A.S.)</b>	<b>38</b>
LESCHES	<b>38</b>

Source : FINESS 2018

#### L'offre en Foyers d'accueil médicalisés (FAM)

*Le foyer d'accueil médicalisé est un établissement destiné à accueillir des personnes, hommes ou femmes, en situation de handicap mental, de jeune adulte à personne vieillissante, susceptibles de participer aux activités occupationnelles et thérapeutiques.*

Il existe un FAM sur le territoire de la CAMG. Il est situé à Pomponne et propose 45 places (33 places en internat, 10 en externat et 2 temporaires). Il s'agit d'une structure qui connaît une forte saturation et qui est actuellement dans une phase de développement avec un espace extérieur de promenade ouvert aux extérieurs. La saturation s'explique par le manque d'offre sur le territoire mais aussi par le déficit généralisé sur les territoires voisins, dont la demande se reporte sur l'offre même plus éloignée.

	Nb de places
<b>Foyer d'Accueil Médicalisé pour Adultes Handicapés (F.A.M.)</b>	<b>45</b>
POMPONNE	<b>45</b>

Source : FINESS 2018

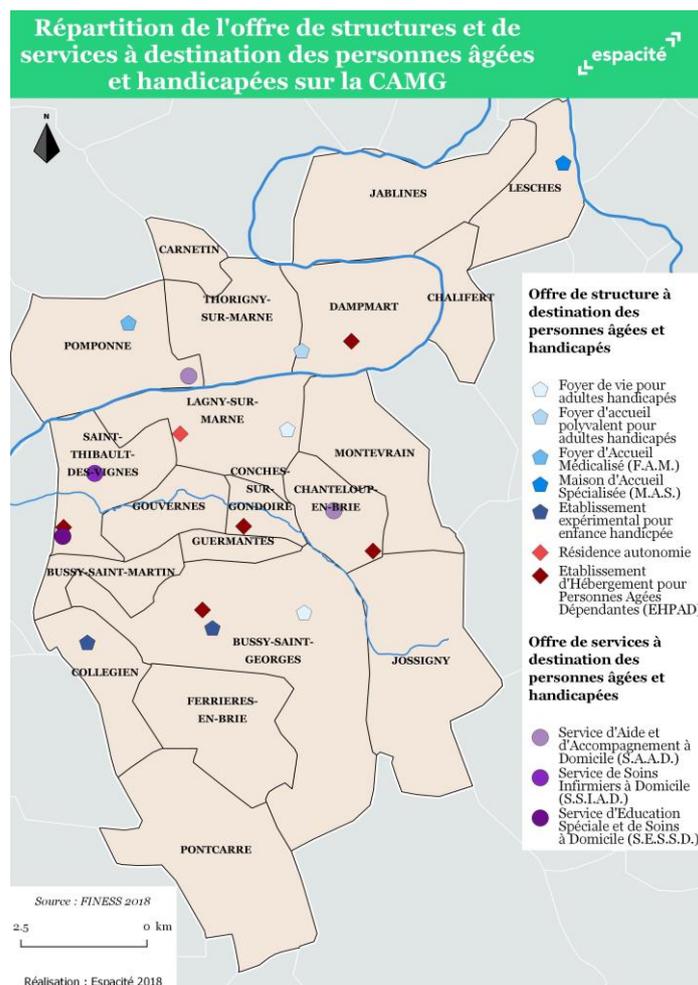
#### ✓ L'offre en Etablissement expérimental

Sur la CAMG, il est recensé 15 places en établissement expérimental pour enfance handicapée.

	Nb de places
<b>Etablissement Expérimental pour Enfance Handicapée</b>	<b>15</b>
BUSSY ST GEORGES	<b>8</b>
COLLEGIEN	<b>7</b>

Source : FINESS 2018

✓ **Répartition de l'offre à destination des personnes âgées et handicapées sur la CAMG**



**1.8. Offre d'accueil et manques identifiés pour les personnes âgées et handicapées**

✓ **Personnes âgées**

D'après le porter à connaissance de la DDT77, les besoins en hébergement en établissement sont globalement satisfaits dans la Seine-et-Marne.

Avec 5 EHPAD et 1 résidence autonomie soit 535 places, le territoire de la CAMG est relativement bien couvert par l'offre de logements en établissement pour personnes âgées. D'autant que les entretiens ne semblent pas révéler une forte tension. **En effet, aucun des établissements rencontrés ne se dit saturé.** Ainsi, si à court terme l'offre est suffisante, il convient de rester attentif aux besoins futurs de la population et d'étudier avec attention et au cas par cas les projets d'hébergements à destination des personnes âgées.

**Les principaux enjeux à l'échelle départementale résident dans l'amélioration qualitative des soins portés et dans le coût de l'hébergement des établissements.** Habiller les places à l'aide sociale permettrait d'infléchir le reste-à-charge des personnes aux revenus modestes.

L'adaptation des logements constitue une condition importante du maintien à domicile des personnes âgées. Cette question est particulièrement prégnante sur la CAMG où les seniors sont majoritairement propriétaires. **Les entretiens auprès des communes révèlent notamment une inadéquation entre la taille des ménages seniors et la taille du logement**, laissant à penser que ces ménages occupent des grands logements potentiellement mal adaptés.

Ainsi, il est question de permettre aux propriétaires de faire évoluer leur logement avec leur état de santé mais également d'envisager le développement d'un parc adapté correspondant aux besoins, ressources et envies des seniors afin d'encourager la continuation du parcours résidentiel après 60 ans. Ainsi, le Porter à connaissance rappelle qu'une **réflexion en partenariat avec l'ARS et l'ANAH pourrait être menée afin de favoriser le maintien à domicile à travers ces deux composantes : soin et logement.**

De même dans le parc social, **une réflexion pour mieux prendre en compte le parcours résidentiels spécifiques des seniors en perte d'autonomie pourrait être engagée en parallèle afin de trouver des solutions plus structurelles.** Elle pourrait porter sur le développement d'un parc adéquat tel que des petites typologies adaptées, sans être étiquetées pour personnes dépendantes, en travaillant sur les mutations ou en anticipant au maximum la perte d'autonomie.

Devant le vieillissement de la population, des enjeux peuvent être identifiés :

- L'adaptation des logements au vieillissement dans le parc social et privé
- La mise en place et le renforcement des dispositifs d'aide au maintien à domicile
- La construction de logements neufs adaptés
- Le développement des relations transgénérationnelles entre étudiants, jeunes et personnes âgées
- L'offre d'aide à la mobilité des personnes âgées
- La veille sur l'évolution de la demande par rapport l'offre médicalisée actuelle dans le territoire

#### ✓ **Personnes handicapées**

Avec 3 structures médicalisées pour adultes handicapés soit 240 places, 1 structure non médicalisée pour adultes handicapés soit 53 places ainsi que 2 structures médicalisées pour enfants handicapés soit 15 places, la CAMG possède de nombreux équipements. **Ses taux d'équipements dépassent les moyennes nationale et régionale. Cependant, les entretiens révèlent une saturation des structures, s'inscrivant dans un contexte nationale similaire.** Le Schéma Départemental de soutien à l'Autonomie de la Seine-et-Marne 2015 – 2020 le spécifie par ailleurs.

De même, **les services d'aides à domicile existent mais sont insuffisants à l'échelle de la CAMG.** Le Schéma départemental de soutien à l'autonomie 2015-2020, témoignent d'un manque généralisé d'accompagnement pour les personnes handicapées à domicile comme en structure.

Par ailleurs, **l'enjeu d'adaptation du parc privé comme du parc social reste prégnant.** En effet, les bailleurs sociaux interrogés ne développent pas une stratégie affirmée pour le développement d'un parc adapté. Ils pointent même une difficulté à trouver des demandeurs. Ainsi, la question de l'accès mais aussi des mutations internes au parc social pour les personnes dont l'état de santé change représente un axe de réflexion potentiel. De même, comme pour les personnes âgées, si les prestations à domicile sont importantes pour le maintien des personnes à domicile, l'adaptation du logement est le corollaire.

Devant l'offre inégale pour les personnes handicapées, des enjeux peuvent être identifiés :

- Développer une offre de logement adapté aux personnes handicapées autonomes
- Permettre l'accès et les mutations dans le parc social pour les personnes handicapées
- Développer l'offre de services à domicile à destination des personnes handicapées

## 1.9. Synthèse logement des personnes âgées et handicapées

Forces	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Une population vieillissante attachée au territoire de la CAMG</li> <li>▪ Une offre importante de structures d'hébergement permanent pour les personnes âgées (EHPAD, résidences autonomes)</li> <li>▪ Une offre importante de services à domicile pour personnes âgées</li> <li>▪ Une politique d'adaptation au cas par cas dans le parc social qui permet de s'adapter à chaque situation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Des situations d'inadaptation des logements au vieillissement et un risque d'indignité du logement des ménages âgés à domicile</li> <li>▪ Un manque d'offre de logements adaptés pour les personnes handicapées</li> <li>▪ Une politique de maintien à domicile pour les personnes âgées et les personnes handicapées uniquement basée sur l'adaptation au cas par cas des logements</li> </ul>
Opportunités	Points de vigilance
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Une prime départementale pour l'amélioration de l'habitat qui s'ajoute au droit commun pour l'adaptation des logements</li> <li>▪ Des personnes âgées plutôt propriétaires et aisés</li> <li>▪ Une meilleure adéquation offre-demande dans le parc social et la capacité à libérer de grands logements actuellement sous-occupés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Une offre en établissement pour les personnes âgées uniquement privée, pouvant engendrer des restes à charge difficilement supportables pour les publics plus modestes.</li> <li>▪ Une majorité de personnes âgées propriétaires de leurs logements, pouvant entraîner des situations d'inadaptation</li> </ul>
Enjeux	
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Adapter davantage l'offre de logement pour les personnes âgées et handicapées</li> <li>✓ Développer la coordination interbailleur pour faciliter la mutation des locataires vers un logement adapté</li> <li>✓ Assurer l'adaptation des logements afin de rendre possible un maintien à domicile dans de bonnes conditions</li> </ul>	

## 2. Logement des jeunes

### 2.1. Une part importante de jeunes dans l'agglomération

D'après les données de l'INSEE 2013, **la part de la population de moins de 30 ans est de 42% dans l'agglomération**. Cette part est stable depuis 2009 (-0,5 points). Les jeunes de 15 à 30 ans en début de parcours résidentiel (décohabitants, primo-accédants, ...), représentent 21% de la population. Même si cette tendance est similaire aux échelles départementale et régionale, il convient de noter que la pyramide des âges de CAMG révèle une **sous-représentation des jeunes entre 15 et 30 ans** sur son territoire.

A Bussy-Saint-Georges, Chanteloup-en-Brie et Montévrain, les jeunes de moins de 30 ans représentent 47%, 45% et 50% de la population. A l'inverse, à Bussy-Saint-Martin (32%), Carnetin, Conches-sur-Gondaire, Gouvernes et Lesches, les jeunes représentent moins de 35% de la population.

## 2.2. Des jeunes aux plus faibles ressources

Sur la CAMG, comme aux échelles régionale et départementale, **les moins de 30 ans ont des revenus moins élevés** que la population dans son ensemble. Ainsi, les jeunes ménages ont un plus grand besoin de solutions de logement abordable.

Ensemble de la population		Moins de 30 ans	
Revenu médian CAMG	25 263 €	Revenu médian CAMG	20 374 €
Revenu médian Seine-et-Marne	22 191 €	Revenu médian Seine-et-Marne	19 537 €
Revenu Médian Ile-de-France	22 522 €	Revenu Médian Ile-de-France	19 874 €

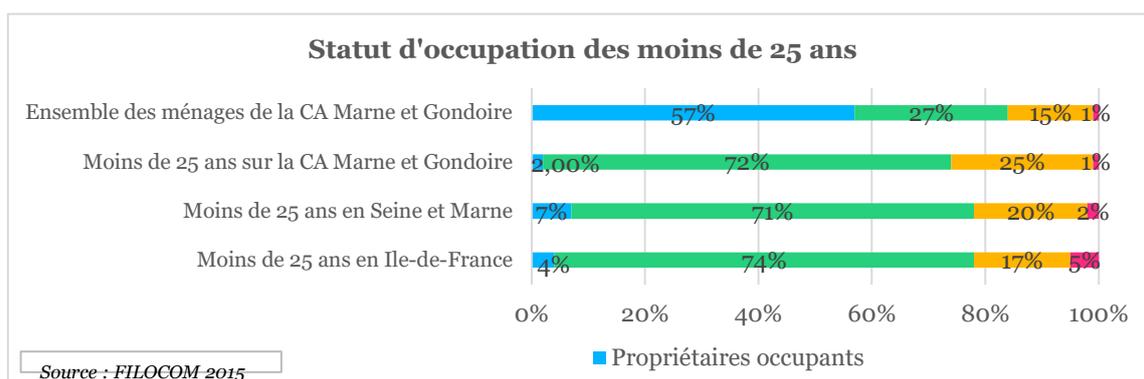
Les communes de Carnetin, Collégien, Dampmart, Jablines, Jossigny, Lesches, Chalifert, Gouvernes, Guermantes, Conches-sur-Gondoire, Bussy-Saint-Martin, Pontcarré ne sont pas renseignées donc non prises en compte

©Insee 2014 Source(s) : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal.

**Le taux de chômage chez les jeunes de 15 à 24 ans non scolarisés atteint 19,9% en 2016 en Seine-et-Marne contre 24,1% en France métropolitaine mais 17,9% en Ile-de-France.** Les jeunes de Seine-et-Marne sont donc proportionnellement moins touchés par le chômage par rapport à la moyenne nationale mais davantage qu'à l'échelle régionale.

49,1% des jeunes de 18 à 24 ans sont scolarisés en Seine-et-Marne en 2014. Il s'agit d'un taux de scolarisation plus faible qu'aux échelles régionale, où 60% des 18 – 24 ans sont scolarisés, et nationale avec un taux de 52%.

Sur l'agglomération, la part de diplômés de l'enseignement supérieur est de 39,1%, soit un taux équivalent à celui de la région (40%) mais supérieur au département (28%).



## 2.3. Des jeunes très majoritairement dans le parc locatif privé

Sur l'agglomération, d'après Filocom 2015, la part de jeunes locataires du parc privé est de 72% contre 27% pour l'ensemble des habitants de l'agglomération. 25% des jeunes sont locataires du parc social soit plus qu'à toutes les autres échelles de comparaison. Une part importante de secret statistique sur les données Filocom empêche d'analyser ces proportions à la commune.

## 2.4. Une population étudiante très faiblement représentée dans l'agglomération

**Le creux dans la pyramide des âges comme le taux de diplômés plus faible qu'aux échelles de comparaison pourraient être expliqués par une offre d'équipements de l'enseignement supérieur plus basse que sur les territoires voisins.** La proximité des centres d'enseignement supérieur pourrait motiver des étudiants à se loger sur le territoire de la CAMG, située à proximité du site universitaire de Paris-Est Marne-la-Vallée et de l'institut français d'urbanisme, tous deux situés à Champs-sur-Marne, qui représentent une offre d'enseignement importante. Cette proximité **pourrait représenter une opportunité de développer une offre de logements étudiants très bien desservie par le RER A.** L'installation et le développement

espéré de l'école de Haute Gastronomie de Ferrières-en-Brie pourrait représenter une opportunité pour l'accueil des jeunes en formation.

Ainsi, le constat du départ des jeunes en début de parcours résidentiel ne peut être entièrement imputé à un manque d'offre de logements abordables.

## 2.5. Une offre en logements pour jeunes à consolider en particulier pour les plus précaires

### L'offre pour les étudiants

**Sur le territoire de la CAMG, l'offre de logements étudiants est peu développée.** On ne compte que 3 résidences étudiantes gérées par Fac Habitat, toutes situées à Bussy-Saint-Georges. En effet, les étudiants décidant de résider sur la CAMG se dirigent principalement vers le pôle étudiant de Champs-sur-Marne, bien desservi par la gare RER A de Bussy-Saint-Georges.

### L'offre dans le parc social

**Les jeunes (18-24 ans) ne représentent que 9% des occupants (titulaires du bail) du parc social** et 7% des emménagés récents. Il apparaît donc qu'ils sont peu nombreux. **Par ailleurs, ils ne représentent que 9% de la demande de la CAMG. Cependant, ils ne représentent que 1% des attributions en 2017.** Ainsi, la demande des jeunes au sein du territoire est peu satisfaite. La tension atteint 9,6 demandes pour 1 attribution pour les jeunes de 20 à 24 ans. Les bailleurs sociaux ne proposent pas de logement en colocation au sein de la CAMG, quand bien même certains en développent sur des territoires voisins. Le parc social de la CAMG ne semble pas configuré pour l'accueil des jeunes ménages en début de parcours résidentiel.

Cela étant, **les délais d'attente** peuvent expliquer cette sous-représentation. En tout début de parcours résidentiel, les jeunes sont souvent très mobiles et sont à la recherche de solutions rapides. Or, avec un délai moyen d'attente de 2 ans et 2 mois, le parc social ne peut répondre à cet aspect de la demande.

**Ensuite, le parc n'est constitué qu'à 7% de T1 et à 22% de T2** (RPLS 2017). C'est pourtant ce type de logements que les jeunes ménages souvent isolés ou en couple sans enfants vont rechercher.

Enfin, **les loyers sont comparativement assez chers par rapport au territoire voisin de Paris Vallée de la Marne et par rapport au département.** Cet écart se creuse d'autant que la typologie est petite. Par ailleurs, le parc social de la CAMG ne propose pas de solutions d'hébergement/logement innovantes comme les colocations, qui peuvent en partie répondre à la demande des jeunes.

### L'offre pour les jeunes en difficulté et défavorisés

*Les foyers jeunes travailleurs (FJT) se définissent comme des établissements qui louent des chambres à des jeunes âgés de 16 à 25 ans (parfois 30 ans) principalement en situation de précarité. La durée d'hébergement varie de quelques mois à un maximum de 2 ans. Ils doivent permettre aux jeunes d'accéder progressivement au logement autonome au fur et à mesure de leur évolution professionnelle tout en ayant la possibilité de quitter la situation d'hébergement chez autrui (famille, amis).*

**Il en existe 2 sur le territoire de la CAMG pour un total de 346 places soit 20 places pour 1 000 habitants âgés de 15 à 29 ans.** Selon les partenaires, ces résidences répondent notamment à une forte demande de travailleurs jeunes du bassin d'emploi que représente le parc d'attraction Disneyland Paris.

Le FJT de Lagny-sur-Marne propose 140 logements pour un total de 166 places. 13 logements sont accessibles aux personnes à mobilité réduite. En 2017, les demandeurs étaient à 59% des hommes et à 41% des femmes, pour 65% de moins de 26 ans et 72% en activité salariée mais 61% ont des ressources en dessous du SMIC.

Le FJT note un doublement du nombre de demandeurs orientés par la SIAO en 2 ans. 30% des logements sont contingentés Etat (42 logements) et accueillent en priorité des jeunes orientés par le SIAO.

Le taux de réponses en 2017 a connu une baisse importante puisque 62% des demandes n'ont pas pu aboutir contre seulement 31% en 2016. Le taux d'occupation de 98% explique que l'offre soit restreinte.

Pour l'année 2017, 238 jeunes ont été logés.

	Nb de places
<b>Foyer de Jeunes Travailleurs (résidence sociale ou non)</b>	<b>346</b>
LAGNY SUR MARNE	<b>166</b>
MONTEVRAIN	<b>180</b>

Source : FINESS 2018

**Cependant, cette offre ne couvre qu'une frange des besoins des jeunes ménages précaires.** En effet, pour accéder à un logement en Foyer de Jeunes Travailleurs, en plus du critère d'âge, des critères de ressources sont observés. Les ménages doivent pouvoir témoigner d'une certaine stabilité et d'une dynamique d'insertion. **La CAMG n'ayant que ce type d'offre pour les jeunes, une partie d'entre eux peut se retrouver sans solution, en particulier ceux dans des situations de grande exclusion.**

### L'offre pour les mineurs

*La CAMG accueille également sur son territoire une Maisons d'Enfants à Caractère Social (MECS) à Montévrain. Ce sont des établissements sociaux ou médico-sociaux, spécialisés dans l'accueil temporaire de mineurs en difficulté. Le placement dans ce type de structures intervient dans les cas de violence familiale, des difficultés des parents pour la prise en charge des enfants (troubles psychiatriques, alcoolisme, toxicomanie, etc.), de carences éducatives ou d'isolement d'un enfant étranger. Elles possèdent également l'habilitation pour recevoir des enfants relevant de l'Aide Sociale à l'Enfance (ASE).*

Ainsi, sur le territoire de Marne et Gondoire, on compte 60 places dans des maisons d'enfants à caractère social.

	Nb de places
<b>Maison d'Enfants à Caractère Social</b>	<b>60</b>
MONTEVRAIN	<b>60</b>

Source : FINESS 2018

## 2.6.Synthèse logement des jeunes

Forces	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Une offre en Foyers de Jeunes Travailleurs</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Une sous-représentation des 18 – 30 ans dans la pyramide des âges</li> <li>▪ Un parc social aux processus d'attribution inadaptés aux besoins des jeunes</li> <li>▪ Une offre d'accueil pour les jeunes en difficulté qui manque de diversité</li> <li>▪ Prix des logements élevé dans le privé</li> </ul>
Opportunités	Points de vigilance
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Un positionnement stratégique à proximité du pôle universitaire de Paris-Est Marne-la-Vallée</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Des jeunes en situation d'exclusion qui restent sans solution sur le territoire</li> </ul>
Enjeux	
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Renforcer l'effort d'accueil et l'offre en hébergement destinée aux jeunes</li> <li>✓ Diversifier l'offre à destination des jeunes notamment à destination des plus précaires</li> <li>✓ Etudier les modalités de satisfaction de la demande des jeunes pour trouver des solutions adaptées (bourse au logement, colocation dans le parc social...)</li> </ul>	

## 3. Logement des personnes défavorisées

### 3.1. Le PDALHPD de Seine-et-Marne

#### ✓ Les orientations du 7<sup>e</sup> PDALHPD de la Seine-et-Marne

Le 7<sup>e</sup> PDALHPD de Seine-et-Marne couvre la période 2014 – 2019. Il se décline autour de 5 objectifs :

Objectif 1 : Développer et améliorer l'offre de logements

Objectif 2 : Accompagner les publics prioritaires dans le parcours résidentiel

Objectif 3 : Prévenir les expulsions locatives

Objectif 4 : Lutter contre l'habitat indigne

Objectif 5 : Renforcer la gouvernance du 7<sup>e</sup> plan

### 3.2. Profil des publics défavorisés sur le territoire

#### ✓ Des demandes majoritaires de la part de personnes isolées

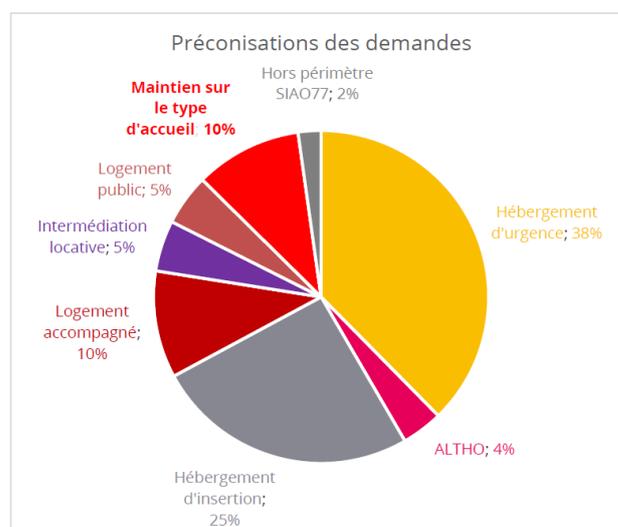
Le rapport d'activité 2017 du SIAO 77 traite de l'ensemble de la demande en hébergement sur l'ensemble du département de Seine-et-Marne. Cela étant, les entretiens révèlent que les demandeurs de la CAMG possèdent des caractéristiques proches de la demande départementale.

D'après le SIAO 77, l'ensemble du public ayant fait l'objet d'une demande d'hébergement (en 2015) se répartit de la façon suivante : 38% d'hommes seuls, 20% de femmes seules, 26% de familles monoparentales, 3% de couples sans enfants et 12% de couples avec enfants. Au total, **84% des demandeurs sont des personnes seules, avec ou sans enfants.**

**On observe une légère augmentation de la part des demandes de femmes seules.** Elles n'étaient que 18% en 2014 contre 20% en 2017. De même, la part des hommes seuls est en hausse de 3 points par rapport à 2014. A l'inverse, la part des familles monoparentales est en baisse de 4 points, et la part des familles en baisse de 2 points.

Selon le rapport d'activité du SIAO 77, **la Seine-et-Marne fait face à une importante hausse du nombre de mineurs isolés en demande d'hébergement, notamment des jeunes migrants.** En 2016, 13 008 jeunes migrants ont été pris en charge alors qu'ils étaient 10 194 en 2015. Par ailleurs, les mineurs sortant des dispositifs liés à Aide sociale à l'Enfance (ASE) à leur majorité représentent une part croissante des demandes lorsqu'ils deviennent majeurs. En effet, après la cessation d'une partie des dispositifs départementaux pour les jeunes passant la majorité, le SIAO 77 a établi un partenariat pour accompagner ces jeunes en amont (2 mois avant les 18 ans). Ainsi, ce type de sollicitation est en forte hausse passant de 14 demandes en 2016 à 103 en 2017.

Par ailleurs, les demandes fléchées vers des dispositifs d'hébergement d'urgence et d'hébergement d'insertion représentent la majorité des solutions proposées. En effet, 38% des demandeurs se voient préconiser une solution d'hébergement d'urgence et 25% une solution d'hébergement d'insertion. Cependant, entre 2016 et 2017, les préconisations d'insertion et de stabilisation sont en baisse de 6 points. Ensuite, 10% des demandeurs se voient préconiser le maintien sur le type d'accueil actuel et 10% sont orientés vers le logement accompagné. Le reste des demandes sont fléchées à 5% vers le logement public, 4% vers le dispositif ALTHO (Hébergement Alternatif à l'Hôtel),



Source : Rapport d'activité 2017 SIAO 77

5% vers des solutions d'intermédiations locatives et enfin 2% des demandeurs sont orientés hors périmètre SIAO 77.

Il n'y a pas de base de données permettant de préciser les tendances à l'échelle de la CAMG.

✓ **Une part croissante des demandeurs en 18 et 24 ans.**

**Sur la période 2016-2017, le nombre de demandeurs âgés de 18 à 24 ans est en net augmentation.** Ils étaient un peu plus de 200 demandeurs dans cette tranche d'âge au premier trimestre 2016. Au 4<sup>e</sup> trimestre 2017, ils étaient près de 350 demandeurs soit une hausse de 75%.

### 3.3. Les solutions d'hébergements

✓ **Les places en nuitées hôtelières**

*Dans l'attente d'une solution d'hébergement durable, les demandeurs sont orientés pour partie par la Cellule Hôtel du SIAO vers une nuitée hôtelière.*

*Il existe deux types d'hôtels :*

▪ **Des hôtels n'accueillant que les publics 115** : aménagements des chambres faits pour favoriser la vie en hôtel (frigos, micro-ondes, espaces communs de cuisine...), favorise l'accueil des familles stabilisées.

▪ **Des hôtels dits de « tourisme »** : moins équipés, mais disposant d'une prestation hôtelière de qualité. Plus adaptés pour l'accueil des ménages orientés à la nuit humanitaire.

**L'hôtel a tendance à être le recours privilégié de mise à l'abri. La DRHIL, depuis 2015, cherche à réduire le recours aux nuitées hôtelières,** en mettant un frein à la croissance du nombre de nuitées, en veillant à une meilleure répartition des structures d'hébergement hôtelier et en développant d'autres types de structures. Sur la Seine-et-Marne, des places en Hébergement d'Urgence avec Accompagnement Social (HUAS) ont été ouvertes à cette fin. Ainsi, entre 2016 et 2017, on observe une importante diminution des nuitées hôtelières.

En 2016, sur la Seine-et-Marne, on recensait 873 529 nuitées à l'hôtel, selon le Porter à connaissance de l'Etat. Ces nuitées étaient à 5% destinées à des victimes de violences conjugales, 24% à des ménages issus des dispositifs SAMIB (Suivi et Accompagnement des Ménages Issus de Bidonvilles), 2% à des personnes vulnérables et 69% à des demandeurs du 115, selon le rapport d'activité du SIAO 77.

**Sur l'agglomération de la CAMG<sup>15</sup>, en 2016, on recense 483 de places d'hôtel financées par l'Etat. De manière générale, les entretiens avec les communes révèlent que les solutions d'hébergement pour les mises à l'abri sont presque inexistantes sur le territoire.** Lorsqu'une personne se présente en mairie, elle est alors orientée soit vers des solutions communales exceptionnelles, proche de dispositifs de solidarité, soit vers d'autres territoires.

✓ **Les places en Hébergements d'urgence, de stabilisation ou d'insertion**

**Définitions :**

**Centre d'hébergement d'urgence (CHU) :** Les centres d'hébergement d'urgence sont destinés à apporter des solutions immédiates et de courtes durées à des demandeurs présentant une situation d'urgence. Ces centres offrent des prestations de première nécessité (couvert, nuitée, hygiène ...). Il s'agit d'un accueil inconditionnel, sans condition de ressources. Les CHU proposent dans la plupart des cas une évaluation de la situation des personnes et une orientation vers des structures d'insertion adaptées.

**Centre de Stabilisation (CHS) :** Les centres d'hébergement de Stabilisation sont destinés à un public en très grande détresse sociale, à la rue depuis plusieurs années et en rupture avec les structures classiques. Ce dispositif permet un accompagnement social des personnes qui le désire en

<sup>15</sup> Périmètre à 18 communes de la CAMG en 2016, sans Ferrières-en-Brie et Pontcarré

vue de la stabilisation de leur situation afin de favoriser leur orientation ultérieure vers des structures adaptées. Ces établissements sont ouverts en permanence et la durée de prise en charge par le dispositif n'est pas limitée dans le temps.

**Centre d'hébergement et d'insertion (CHRS) :** Les centres d'hébergement et de (ré)insertion sociale permettent de proposer aux personnes connaissant des difficultés (d'ordre économique et sociale) un hébergement, ainsi qu'un accompagnement socio-éducatif pour leur permettre de se réinsérer et à retrouver son autonomie personnelle et sociale (logement, travail, formation, santé...). Ces dispositifs accueillent à la fois des personnes isolées mais aussi des familles pour une durée déterminée à 6 mois renouvelable.

**Centre d'Accueil pour demandeurs d'Asile (CADA) :** Ces centres ont pour but d'assurer l'accueil, l'hébergement et l'accompagnement social et administratif des demandeurs d'asile pendant la durée de l'instruction de leur dossier par l'OFPRA et par la Cour Nationale du Droit d'Asile (CNDA).

Sur l'agglomération de la CAMG en 2016, on compte **13 places en CHRS, CHU ou CADA selon le socle de données Hébergement et Logement adapté**, soit un taux d'équipement en hébergement pérenne de 0,13 places pour 1 000 habitants. **Ce taux est bien inférieur au taux départemental (1,2) et au taux de la CA Paris Vallée de la Marne (2,71 places pour 1 000 habitants)**. On comptabilise 4 places en CHRS et 3 en CHU sur Bussy-Saint-Georges ainsi que 3 en CHRS et 3 CADA sur Thorigny-sur-Marne. Par ailleurs, l'agglomération ne dispose pas de centre de stabilisation. Il s'agit d'une offre en diffus et particulièrement faible vis-à-vis de la forte demande sur le territoire.

#### ✓ **L'accès au logement adapté**

##### La maison relais

*La maison relais (anciennement appelée pension de famille) s'adresse à des personnes ne relevant pas d'une structure plus classique comme les CHRS. En effet, les publics visés sont des personnes à faibles niveaux de ressources, en situation d'isolement et d'exclusion lourde et dont la situation sociale, psychologique et psychiatrique rend impossible leur accès à un logement ordinaire.*

*Les places en maison relais sont quasi exclusivement attribuées à des personnes isolées ou à des couples sans enfants.*

*Les seules conditions d'admission sont de percevoir un minimum de ressources (RSA, Allocation adulte handicapé...). Il n'y a pas de limitation dans le temps du dispositif, son objectif étant d'améliorer le niveau d'autonomie des personnes et de favoriser leur retour à la société.*

Sur l'agglomération, on compte **14 places en Maisons Relais à Bussy-Saint-Georges**, d'après la base de données FINISS 2017.

##### Les résidences sociales-foyers

*Les résidences sociales-foyers sont des solutions d'hébergement temporaire destinées à des personnes rencontrant des difficultés d'accès à un logement de droit commun du fait de difficultés à la fois sociales et financières. Un accompagnement social peut aussi être proposé dans le cadre de ce dispositif.*

Sur l'agglomération, on compte 652 places dans ce type de structures réparties entre 2 RSJAM (Résidence sociale hors maisons relais) à Bussy-Saint-Georges (180 places), une RSJAM à Montévrain (126 places), trois FJT (Foyer de Jeunes Travailleurs) à Lagny-sur-Marne (166 places), à St-Thibault-des-Vignes et un FJT à Montévrain (180 places).

Le FJT de Lagny-sur-Marne a connu une reprise de gestion par l'association Empreintes-77 en 2012. En effet, la structure nécessitait une importante réhabilitation du bâti mais également une restructuration de son fonctionnement.

### L'aide au logement temporaire (ALT)

Pour favoriser l'accès au logement temporaire, l'ALT (Aide au logement temporaire) est une aide financière versée aux associations conventionnées et au CCAS dans le but de venir en aide aux personnes défavorisées, sans logement, qui ne peuvent pas (ou dont la situation ne le justifie pas) être hébergés en CHRS. Ce dispositif permet d'accueillir ces publics au sein de logements ou chambres conventionnées à l'ALT. Il n'existe pas de limite réglementaire de durée de séjour, cependant l'objectif est que la durée moyenne n'excède pas six mois.

La CAMG ne propose pas ce type d'offre.

Selon le Socle de données Hébergement et Logement adapté de la DRIHL Ile-de-France, en 2016, tout type d'offres confondus, la CAMG proposaient 666 places en logement adapté hors intermédiations locative, soit un taux d'équipements de 6,7 places pour 1 000 habitants. Un taux très supérieur au taux sur la CA Paris Vallée de la Marne (5,53) et à celui de la Seine-et-Marne (3,04). Cependant, il ressort que l'offre pour les publics défavorisés sur la CAMG est peu diversifiée. En effet, elle se concentre sur les FJT. **Or, les ménages en demande d'hébergement recouvrent des situations variées et donc une frange de cette population se trouve sans offre sur le territoire.**

### L'offre d'intermédiation locative

#### Définition

« L'intermédiation locative est un dispositif, garanti par l'état, qui permet de sécuriser les relations entre occupants et bailleurs par l'intervention d'un tiers social (opérateur, organisme agréé ou association). Le dispositif repose sur un principe de déduction fiscale, pouvant atteindre jusqu'à 85% des revenus locatifs, pour les bailleurs qui acceptent de louer leurs logements à des ménages en difficultés. »<sup>16</sup>

#### Il existe deux formes d'intermédiation locative :

► La location / Sous-location (ex : de type SOLIBAIL) :

Dans ce cas, le contrat de location est établi entre un propriétaire et une association conventionnée par la préfecture, pour une durée de trois ans. L'association est donc de faite locataire du logement et assure le paiement des loyers, des charges, de l'entretien courant et la remise en état du logement. Elle est en charge de l'occupant du logement, par nature modeste ou isolés à la recherche d'un logement, qui bénéficie alors d'un accompagnement social quotidien. Dans le cas du dispositif SOLIBAIL, les occupants sont logés par le dispositif pour une durée de 18 mois et intègrent ensuite un logement de droit commun, souvent dans le parc social. Les occupants contribuent financièrement au paiement du loyer en fonction des termes de la convention signé avec l'association.

► Le mandat de gestion : (ex : AIVS, Soliha-AIS)

Le propriétaire fait alors appel à une Agence Immobilière Sociale (AIS), qui établit un contrat de location d'une durée de trois ans directement entre le locataire désigné et le propriétaire. L'agence immobilière sociale se charge alors de percevoir pour le compte du propriétaire les loyers et les charges et peut proposer une garantie de loyers et un accompagnement social du locataire.

**Le conventionnement (intermédiation locative) est une solution peu développée sur la CAMG.** En effet, Selon le Socle de données Hébergement et Logement adapté de la DRIHL Ile-de-France, en 2016, seules 5 communes pratiquent ce dispositif : Bussy-Saint-Georges (17 logements pour 58 places), Lagny-sur-Marne (17 – 58), Montévrain (6 - 20), Pomponne (2 – 7) et Thorigny-sur-Marne (2 - 7). Cela représentait un total de 44 logements pour 150 places, soit un taux d'équipements de 1,50 places pour 1 000 habitants, soit un peu moins que sur la CA Paris Vallée de la Marne (2,10) mais plus qu'à l'échelle départementale (1,2).

**Le développement de cette offre peut être un levier pour la réduction du nombre de nuitées hôtelières.**

<sup>16</sup> Source : ANIL

### ✓ L'accès et le maintien dans le logement autonome

Des outils sont mis en place pour faciliter le retour et/ou l'accès au logement autonome.

Il s'agit en premier lieu du Fonds de Solidarité Logement (FSL) qui permet d'aider les personnes à accéder à un logement locatif, à s'y maintenir, ou, le cas échéant à assumer les obligations relatives au paiement des factures d'énergie, d'eau et de services téléphoniques.

Il comprend 4 dispositifs :

- Les aides financières ;
- L'accompagnement social lié au logement ;
- Les actions de prévention, notamment dans le cadre des impayés de loyer et des expulsions locatives induites ;
- Le recours aux baux glissants.

Les bailleurs sociaux interrogés rapportent que s'ils pratiquent les baux glissants, ce dispositif tend à décroître. En effet, certaines situations sont difficilement solvables et donc le dispositif tend à perdre en intérêt pour certains.

En deuxième lieu, les communes de Bussy-Saint-Georges, Collégien, Dampmart, Lagny-sur-Marne, Saint-Thibault-des-Vignes ont mis en place des **commissions locales d'impayés locatifs (CLIL)** afin de permettre le maintien des ménages dans leur logement ou à défaut de les accompagner vers un nouveau logement.

De même, le Département s'est engagé en faveur de la prévention des expulsions.

### 3.4. Les attributions de logements social en faveur de ménages DALO ou PDALPD

*Les accords collectifs départementaux (ACD) réunissent l'Etat et les bailleurs sociaux d'un département, avec pour objectif de faciliter les attributions de logements sociaux pour les ménages défavorisés dits « prioritaires ». Il fixe annuellement un objectif quantitatif de relogements.*

*Le tableau suivant reprend les ménages considérés comme prioritaires au titre du DALO, du CCH et du PDALPD*

Les ménages reconnus prioritaires	DALO	CCH	PDALHPD
Personnes <b>sans domicile</b>	X	X	X
Personnes <b>dépourvues de logement, dont celles qui sont hébergées par des tiers</b>		X	X
Personnes ayant fait une <b>demande de logement social depuis un délai supérieur au délai anormalement long</b> , défini à l'échelle du département, sans avoir reçu de proposition adaptée	X		
Personnes <b>menacées d'expulsion</b> sans perspective de relogement	X	X	X
Personnes <b>hébergées ou logées temporairement</b> dans un établissement, une structure d'hébergement ou un logement de transition	X	X	X
Personnes exposées à des situations d' <b>habitat indigne</b>	X	X	X
Personnes logées dans un logement <b>indécent ou suroccupé</b> :			X
_ avec au moins un enfant mineur à charge	X	X	X
_ et/ou avec une personne handicapée à charge	X		X
_ et/ou en étant en situation de handicap	X		X
Personne <b>en situation de handicap</b> ou famille ayant à charge une personne en situation de handicap		X	
Personnes sortant d'un appartement de <b>coordination thérapeutique</b>		X	
Personnes mal logées, défavorisées et personnes rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ou confrontées à un <b>cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale</b>		X	X
Personnes reprenant une activité après une <b>période de chômage de longue durée</b>		X	
Personne victime de <b>violences conjugales</b>		X	
Personnes engagées dans le parcours de <b>sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle</b>		X	
Personnes <b>victimes de l'une des infractions</b> de traite des êtres humains ou de proxénétisme prévues aux articles 225-4-1 à 225-4-6 et 225-5 à 225-10 du code pénal		X	

D'après le porter à connaissance de l'Etat, le nombre de ménages prioritaires inscrits dans le Système Priorité Logement (SYPLO), c'est-à-dire de demandeurs labellisés par la Seine-et-Marne, possédant une demande active et sollicitant un relogement dans la CAMG, est de 1 045 dont 485 ménages prioritaires au titre du DALO.

En 2016, 138 demandeurs prioritaires ont été relogés sur le contingent préfectoral dont 67 DALO.

Les fiches communales de l'OLS (Observatoire du Logement Social) révèlent qu'en 2016, les demandes et **les attributions à des ménages prioritaires se concentrent sur les communes de Bussy-Saint-Georges, Lagny-sur-Marne et Thorigny-sur-Marne**, puisqu'elles représentent respectivement 38%, 22% et 10% des demandes de ménages prioritaires sur le territoire et elles représentent 16%, 23% et 22% des attributions à des ménages prioritaires.

La part des demandes des publics prioritaires à l'échelle de la CAMG reste modérée. **6% des demandeurs sont des ménages prioritaires en 2016 et 18% des attributions leur sont consacrées. Cependant, l'effort pour le relogement des ménages prioritaires est inégalement réparti sur le territoire.** En effet, la commune de Lagny-sur-Marne consacre 24% de ses attributions à des ménages prioritaires tout comme Thorigny-sur-Marne leur en consacre 22%. A l'inverse, à Bussy-Saint-Georges ou Montévrain, 14% et 15% des attributions le sont au profit des ménages prioritaires.

Par ailleurs, si les communes de Chanteloup-en-Brie ou Collégien présentent de faibles volumes d'attributions à des ménages prioritaires (3 et 6), en part ce sont respectivement 23% et 29% des attributions qui leur sont destinés. Ainsi, si c'est un parc où peu d'attributions sont réalisées, les ménages prioritaires y sont relativement représentés.

**Cela étant, l'enjeu du relogement des ménages labellisés DALO reste prégnant à l'échelle de la Seine-et-Marne** puisqu'en 2017, selon le tableau de diffusion du haut comité pour le logement des personnes défavorisées, 37% des recours au titre du DALO avaient reçu un avis favorable mais seuls 63% d'entre eux avaient été suivis d'un relogement.

### 3.5. Un déficit généralisé en offre d'hébergement

#### ✓ Une offre insuffisante en hébergement et structure d'accueil des personnes défavorisées mais particulièrement développé pour l'offre de logements adaptés

Dans sa plaquette, publiée fin 2016, le SIAO, via son système d'information recense pour l'année 2016, sur territoire de la CA Marne et Gondoire ; 258 places d'hébergement financées par l'Etat pour 138 demandes.

Concernant l'hébergement, le PLH devra répondre aux obligations de l'article 69 de la loi de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre les Exclusions qui impose l'édiction d'un Plan Départemental d'Accueil, d'Hébergement et d'Insertion (PDAHI) fixant des objectifs de production de places d'hébergement d'urgence. Le PDAHI de Seine-et-Marne a été adopté en 2014. Son introduction rappelle que si le département semble abriter une population globalement éloignée de la pauvreté, la population dont les revenus dépendent en partie des minima sociaux est en progression forte (+11% entre 2003 et 2008 contre 4,2% en IdF). Il est également pointé un manque de logements sociaux, des difficultés liées au surendettement et aux expulsions locatives. Si le PDAHI ne pose pas d'objectifs quantifiés, il affirme la nécessité de développer des offres sur toutes les franges de l'hébergement.

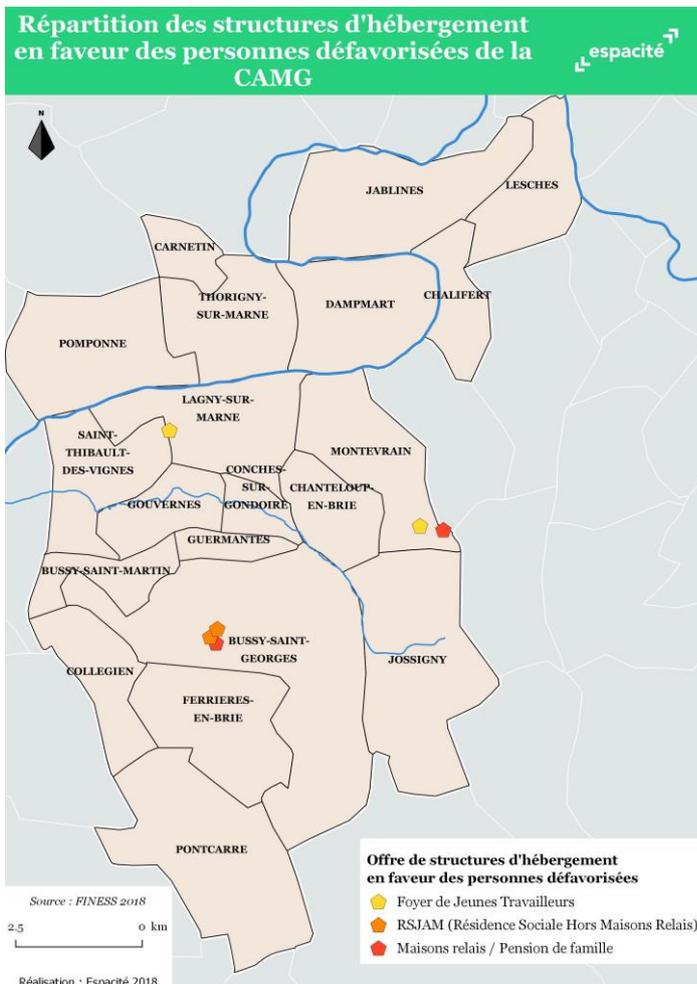
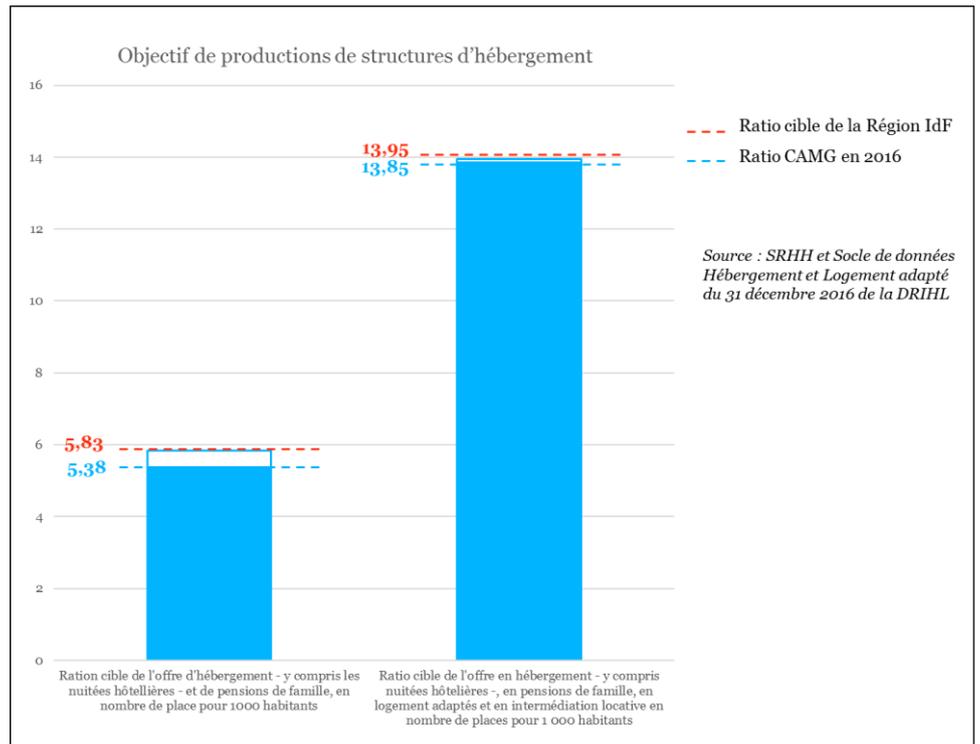
De plus, l'agglomération devra être en capacité de répondre dans les années à venir à l'augmentation de la demande que connaît actuellement l'Île-de-France et qui devrait se poursuivre. Par ailleurs, en matière d'hébergement, la Région Ile-de-France se positionne sur une politique de maîtrise de l'augmentation de la demande d'urgence en mobilisant l'ensemble des leviers disponibles. En particulier, il est question de développer une offre diversifiée. **Pour y parvenir, la Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) a fixé des objectifs** basés sur l'atteinte de ratios (pour 1 000 habitants) régionaux pour les différents types de structure et cela à l'échelle de chaque EPCI. Elle fixe notamment les **ratios objectifs de 5,83 places d'hébergement et pensions de familles pour 1 000 habitants et de 13,95 places d'hébergements, pensions de famille, logements adaptés et intermédiation locative**. La CAMG affiche des ratios de 5,38 et 13,85 soit des différentiels de 0,45 et de 0,10 places pour 1 000 habitants. **En d'autres termes, la**

**CAMG connaît un déficit de 45 places d'hébergements (hors intermédiation locative et hors logements adaptés) et un déficit de 10 places d'hébergement, logements adaptés et intermédiations locatives.**

Ce sont des déficits relativement modérés. La communauté d'agglomération a d'ores et déjà engagé une réflexion et un travail partenarial avec les communes pour trouver une réponse intercommunale pour développer une offre de logements d'urgence

pour les ménages du territoire le nécessitant – laquelle n'existe pas à ce jour. Cependant, le Porter à connaissance de l'Etat rappelle le manque généralisé en termes d'hébergement. Il préconise de **renforcer l'offre dans son ensemble tout en poursuivant l'objectif de réduction des nuitées hôtelières.**

**Il apparaît en particulier un fort déséquilibre dans les types de structures sur le territoire de la CAMG.** En effet, si le territoire est bien pourvu en logements adaptés à destination des ménages en difficultés ayant une forme de stabilité avec notamment de nombreuses places en FJT, il apparaît un fort déficit de places d'hébergements et de mise à l'abri pour les ménages en grande exclusion



Enfin, le Porter à Connaissance rappelle l'importance des **structures ou des dispositifs de transitions** permettant un **retour au logement autonome, une offre insuffisante sur la CAMG.**

### 3.6.Synthèse sur le logement des publics défavorisés

Forces	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Une offre existante, mobilisée au cas par cas</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Un déficit de places d'hébergement à destination des personnes en grande exclusion</li> <li>▪ Un manque de diversité dans les types d'hébergement</li> <li>▪ Un déséquilibre en offre d'hébergement entre les communes de l'agglomération</li> <li>▪ Un manque de solutions pour faire face à la hausse de la demande de mineurs migrants isolés</li> </ul>
Opportunités	Points de vigilance
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Une démarche partenariale en cours sur les enjeux de logements d'urgence</li> <li>▪ Une CIL récemment mise en place</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Un relogement des ménages DALO déséquilibré loin des objectifs de la CIL</li> <li>▪ Un manque de structures transitoires vers le logement autonome</li> </ul>
Enjeux	
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Accompagner les personnes défavorisées hébergées dans l'accès à un logement autonome</li> <li>✓ Être en cohérence avec les objectifs d'attributions de la CIA et permettre une solidarité entre les communes dans l'accueil des publics les plus en difficulté</li> <li>✓ Diversifier l'offre d'hébergement sur le territoire et combler le déficit de la CAMG</li> </ul>	

## 4. Accueil et logement des gens du voyage

### 4.1. Bilan du Schéma départemental des aires des gens du voyage 2003 - 2011 pour la Seine-et-Marne

La Seine-et-Marne et la CAMG en particulier se situent sur un axe de circulation des gens du voyage. Ce secteur attire un flux important et croissant de personnes chaque année. Ainsi, le développement d'une offre adéquate est essentiel à leur bon accueil.

**Le précédent Schéma prévoyait la réalisation de 52 places en aires d'accueil sur le territoire de la CAMG** réparties entre Lagny-sur-Marne et Saint-Thibault-des-Vignes. Lors du bilan en 2011, 30 places à Saint-Thibault-des-Vignes et 20 places à Lagny-sur-Marne étaient en projet. Par ailleurs, une MOUS-Sédentarisation avait été lancée sur la commune de Saint-Thibault-des-Vignes et des familles sédentarisées avaient été identifiées comme vivant avec un confort limité sur des aires désignées.

Cependant, tous les projets n'étaient pas aboutis et **il avait été fait le constat d'une hausse des passages de voyageurs et donc une hausse des besoins sur le territoire du département**. Bussy-Saint-Georges était notamment concerné par ce constat. Ainsi, il était question de continuer le développement de l'offre.

### 4.2. Un nouveau Schéma départemental des aires des gens du voyage sur la période 2013-2019 en Seine-et-Marne : Les aires d'accueil

À la suite du bilan du précédent SDAGV, des enjeux à l'échelle infra-départementale ont été identifiés pour la nouvelle période. Le département a été découpé en plusieurs arrondissements : Meaux, Torcy (auquel appartient la CAMG), Provins, Melun et Fontainebleau. Le schéma conserve par conséquent le découpage du précédent.

**Le Schéma renforce le constat de hausse de la demande et du flux de voyageurs sur le territoire.** Les communes relèvent également que la CAMG se situe sur un axe de circulation et qu'à ce titre, les installations irrégulières restent courantes. Elles le sont aussi par un manque d'offre adaptée et de qualité insuffisante. Les communes de moins de 5 000 habitants ne sont pas soumises à obligations vis-à-vis des gens du voyage. Cependant, le non-respect des obligations par l'intercommunalité implique des sanctions pour l'ensemble des communes comme une mobilisation des autorités plus complexe en cas d'installations illégales.

*Les aires d'accueil ont pour vocation d'accueillir des personnes itinérantes. Il s'agit d'équipements prévus pour 15 à 50 places de caravanes, aménagés et gérés, permettant d'accueillir des familles passant ou séjournant régulièrement sur un territoire donné.*

*Définition du SDAGV*

**Le Schéma fixe également les objectifs de production suivants :**

- **50 places d'aires d'accueil dont 30 à Saint-Thibault-des-Vignes et 20 places à Lagny-sur-Marne** au titre des objectifs du Schéma de 2003
- **70 places supplémentaires** à répartir en priorité sur les communes ayant récemment dépassé le seuil de 5 000 habitants (Montévrain et Bussy-Saint-Georges) avec une proposition de répartition comme suit : 40 places à Bussy-Saint-Georges et 30 places à Montévrain.

*Aire d'accueil de Saint-Thibault-des-Vignes, en cours d'achèvement. Image : Marneetgondoire.fr*



Actuellement, l'aire à Saint-Thibault-des-Vignes a été réalisée. Il reste donc à réaliser 90 places selon le Porter à Connaissance, réparties comme suit : 40 places à Bussy-Saint-Georges, 30 à Montévrain et 20 à Lagny-sur-Marne. Sur cette dernière les terrains ont été identifiés et les projets ont démarré.

#### 4.3. Un nouveau Schéma départemental des aires des gens du voyage sur la période 2013-2019 en Seine-et-Marne : Sédentarisation

Par ailleurs, le schéma attire l'attention sur les « familles invisibles » en situation de précarité, c'est-à-dire des familles sédentarisées dans des situations plus ou réglementaires et qui ne sont pas identifiées par les services administratifs et sociaux. Par l'utilisation de cette notion, le schéma entend attirer l'attention sur un manque d'accompagnement à destination des ménages en grande précarité en raison d'une méconnaissance de ces familles et de leur situation. Il est donc préconisé un recensement pour connaître les situations rencontrées par les ménages sur des parcelles non autorisées, tolérées ou sur des parcelles privatives non conformes. Les communes de Montévrain et Chalifert sont concernées par cette recommandation. Le schéma encourage aussi la commune de Saint-Thibault-des-Vignes à mener à terme son projet de MOUS sédentarisation.

*Les terrains familiaux sont des formes diverses d'habitat adapté dont les occupants sont des sédentaires et locataires des lieux. Cela peut prendre la forme de terrains familiaux locatifs, d'opération en PSLA ou de logements sociaux de type PLAI.*

*Définition du SDAGV*

**Le Porter à connaissance rappelle que Saint-Thibault-des-Vignes devra réaliser 5 terrains familiaux et Lagny-sur-Marne 15.** Par ailleurs, il rappelle l'obligation pour la commune de Saint-Thibault-des-Vignes à procéder au **relogement de 28 familles installées et sédentarisées sur la commune.** Une MOUS pourrait par ailleurs permettre sa réalisation, d'autant que Saint-Thibault-des-Vignes en avait conduit une pendant le précédent Schéma. **Saint-Thibault-des-Vignes a obtenu l'autorisation pour 24 terrains familiaux.** Cette sédentarisation permettra de libérer des aires d'accueil mais également de lutter contre la précarité dans laquelle vivent certaines familles en attente de relogement.

#### 4.4. Un nouveau Schéma départemental des aires des gens du voyage sur la période 2013-2019 en Seine-et-Marne : Les aires de grand passage

*Les aires de grands passages sont des terrains temporaires sommairement aménagés « destinés à accueillir les voyageurs itinérants en grands groupes (de 50 à 200 caravanes) à l'occasion de rassemblements traditionnels ou occasionnels ». Elles « ne sont pas ouvertes et gérées en permanence, mais doivent être rendues accessibles en tant que de besoin ».*

*Définition du SDAGV*

Le schéma pose également le constat d'un déficit en aire de grand passage qui persiste. Ainsi, il fixe l'objectif de création d'une aire sur les arrondissements de Torcy et Provins (Axe N4). Le porter à connaissance rappelle que la CAMG se voit obligée de créer une aire de grand passage. **Une aire de grand passage a été créée à Saint-Thibault-des-Vignes.**

#### 4.5.Synthèse logement des gens du voyage

Forces	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Une aire de grand passage à l'échelle du département a été créée à Saint-Thibault-des-Vignes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Un besoin accru du fait de la localisation de la CAMG sur un axe de passage</li> <li>▪ Des familles en situation de précarités mal identifiées</li> </ul>
Opportunités	Points de vigilance
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La compétence « Aménagement, installation et gestion des aires d'accueil des gens du voyage » attribuée à la CAMG</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Une demande en hausse avec l'augmentation du flux de voyageurs</li> <li>▪ Perpétuation des occupations irrégulières</li> </ul>
Enjeux	
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Être attentif aux situations de précarité des familles « invisibles » et développer la connaissance de ces ménages pour les accompagner</li> <li>✓ Mobiliser les différentes solutions existantes pour apporter des situations pertinentes à la variété de situations.</li> </ul>	

## VI. DYNAMIQUES DES MARCHES IMMOBILIERS ET PARCOURS RESIDENTIELS

Cette partie du diagnostic repose sur une analyse quantitative s'appuyant sur : la Base d'Informations Economiques Notariales (Bien. 2015-2017), Fichier Sital2 (2006-2015) ainsi que sur une analyse qualitative s'appuyant sur des entretiens téléphoniques réalisés auprès de 6 agents immobiliers franchisés et indépendants (123 webimmo, Stephane Plaza immobilier, Sergic immobilier, ORPI agence du golf, 2 agents indépendants via le réseau I@D immobilier) intervenant sur le territoire de la CAMG mais également sur les entretiens réalisés avec les communes.

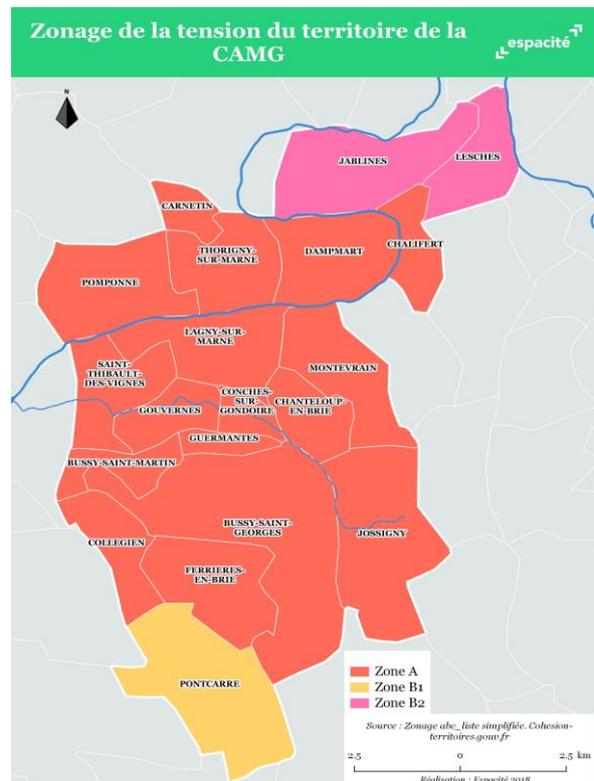
### 1. Construction neuve

#### 1.1. Une agglomération majoritairement en zone A en raison de la tension du marché de l'habitat

L'agglomération se caractérise par une tension moyenne à forte du secteur de l'habitat. Elle est majoritairement classée en zone A puisque 17 communes correspondent à cette classification<sup>17</sup>. La commune de Pontcarré est classée en zone B1 tandis que les communes de Jablines et Lesches sont classées en zone B2, indiquant une tension plus modérée.

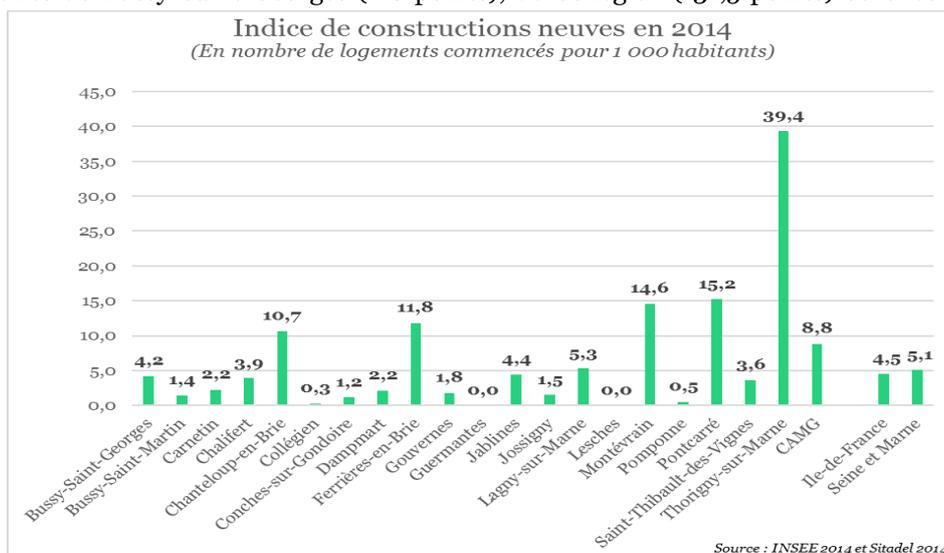
#### 1.2. Un indice de constructions neuves élevé

Alors qu'à l'échelle de la Seine et Marne, l'indice de construction augmente de 0,2 points entre 2009 et 2014, on observe une diminution de l'indice à l'échelle de la CAMG avec une baisse importante de 6,7 points pour un indice atteignant tout de même **8,8 constructions neuves pour 1 000 habitants contre 4,5 à l'échelle départementale**. Malgré un ralentissement de la production suite à l'achèvement de grands programmes d'aménagement commencés dans les années 2000 et 2010 dans le cadre des OIN de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée, la construction neuve sur le territoire reste très dynamique. La dynamique de construction est très variable selon les communes.



<sup>17</sup> Il s'agit de la classification définie en 2003 révisé en 2014 et dont le dernier zonage a été publié et en 2017 par le ministère de la cohésion des territoires. Ce zonage tend à classer les territoires en fonction de la tension immobilière, à des fins réglementaires dans le cadre de différents dispositifs (comme le dispositif dit Robien en 2003 par exemple). Ce système propose 5 catégories de la plus tendues (A bis) à la moins tendue (C). Cette tension est définie par des indicateurs statistiques liés à des dynamiques de territoires.

Sur la période 2009-2014, les évolutions de la production annuelle sont également très hétérogènes. Les communes de Bussy-Saint-Georges (-18 points), de Collégien (-31,5 points) ou encore Ferrières-

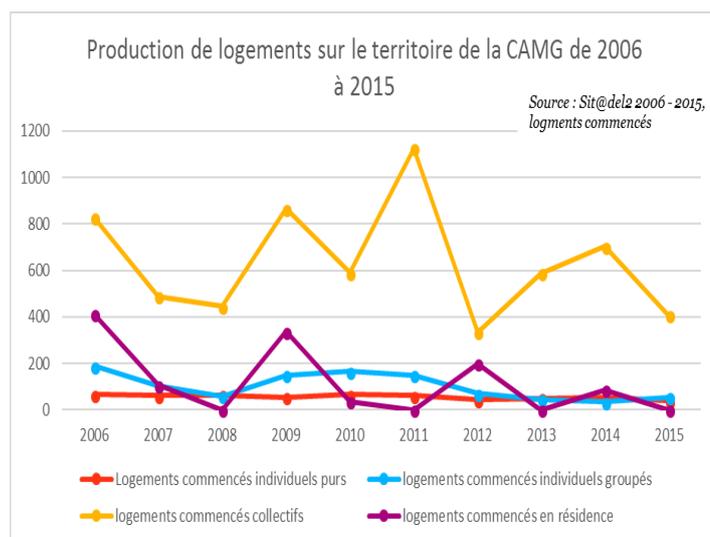


en-Brie (-156 points) connaissent des baisses très importantes de la production. Il convient de noter que pour Ferrières-en-Brie, l'année 2009 est marquée par un nombre de nouveaux logements exceptionnellement élevé (361) alors que l'année 2015 est marquée à un niveau de production plus commun (33 logements commencés). Ceci explique la variation très importante de la commune. De même, à Bussy-Saint-Georges, l'année 2009 est marquée par le début de nombreux projets de logements alors que la production s'est ralentie dans les années 2010.

### 1.3. Des logements commencés et autorisés majoritairement en collectif

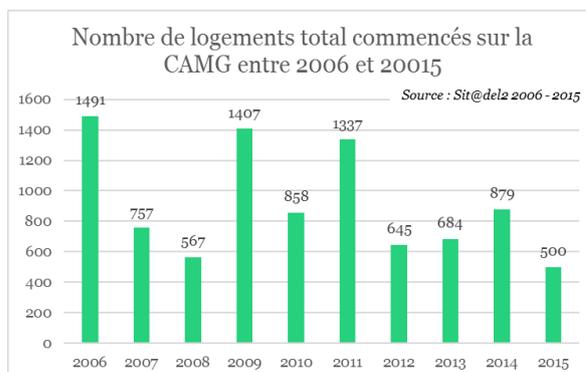
#### ✓ Logements commencés : Un niveau de construction qui reste élevé

Sur la période 2006-2015, 9 125 logements ont été commencés sur l'agglomération. On constate un pic de production neuve sur l'année 2011 avec 1 337 logements commencés sur cette unique année. **La production neuve moyenne est de 913 logements commencés par an sur l'agglomération.**



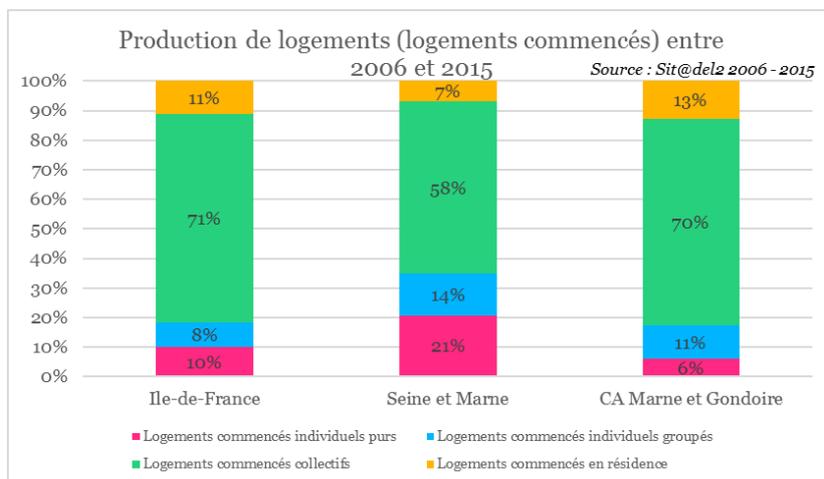
Sur l'ensemble de la période 2006-2015, la part de logements commencés est majoritairement en collectif, soit 70% des logements commencés sur l'agglomération, auxquels s'ajoutent 13% en résidences<sup>18</sup>.

Les dynamiques de construction neuve sur l'agglomération dénotent par rapport aux



<sup>18</sup> Les logements collectifs définissent des logements faisant partie d'un bâtiment de deux logements ou plus. Les logements en résidence représentent les logements ayant pour but l'accueil de publics spécifiques. La base recense six types de résidences : pour personnes âgées, pour étudiants, de tourisme, hôtelières à vocation sociale, sociales, pour personnes handicapées.

tendances départementales. En effet, le pic de 2011 ne s'observe ni à l'échelle de la Seine et Marne ni à l'échelle de l'Ile-de-France. De plus, on remarque que la CAMG affiche un taux de logements en individuels purs (6%) plus bas qu'aux échelles régionales (10%) et départementales (21%).

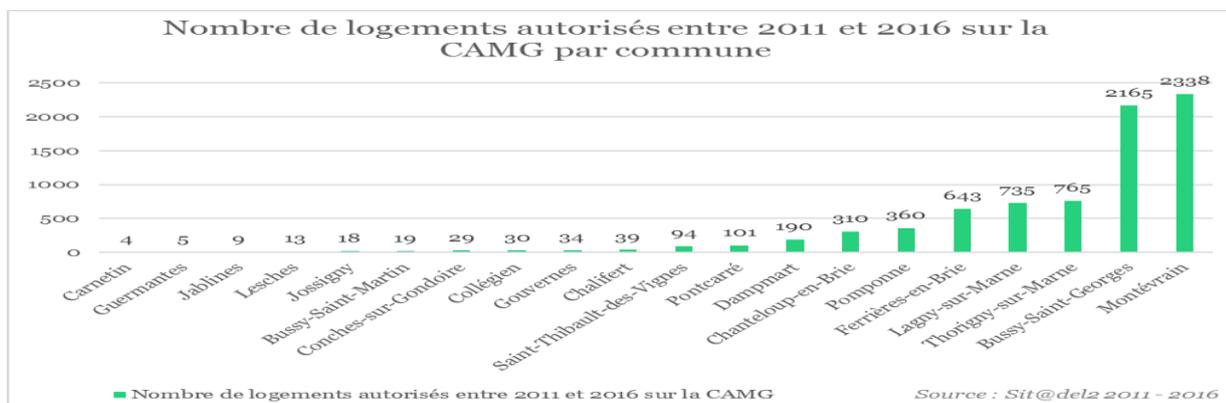
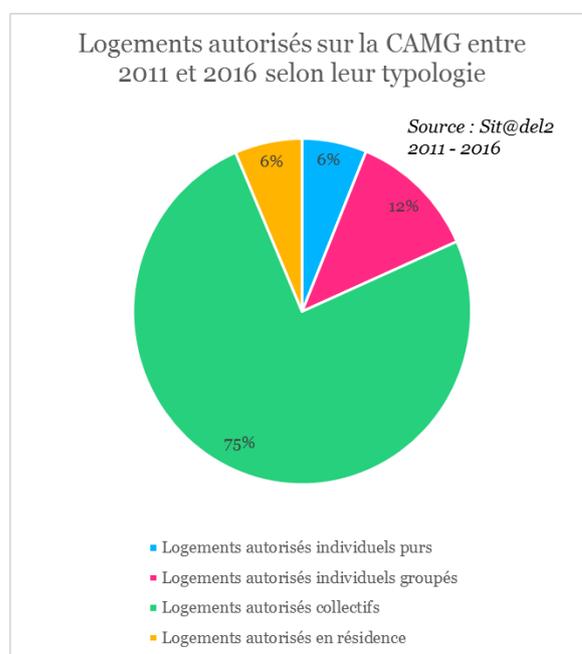


✓ **Logements autorisés : une forte dynamique de construction**

Sur l'agglomération, entre 2011 et 2016, **7 901 logements ont été autorisés<sup>19</sup>, dont 75% en collectif auxquels s'ajoutent 12% en individuels groupés.** Cette tendance à la construction de logements collectifs traduit une volonté exprimée des communes de limiter l'étalement urbain (Cf. partie logements commencés).

**La production moyenne est de 1 316 logements autorisés par an sur l'agglomération.**

Sur cette période, le nombre de logements autorisés est inégal entre les communes. **Les communes de Montévrain et Bussy-Saint-Georges représentent à elles seules plus de 50% des logements autorisés sur la période (respectivement 29,6% et 27,4%).** A l'inverse les communes de

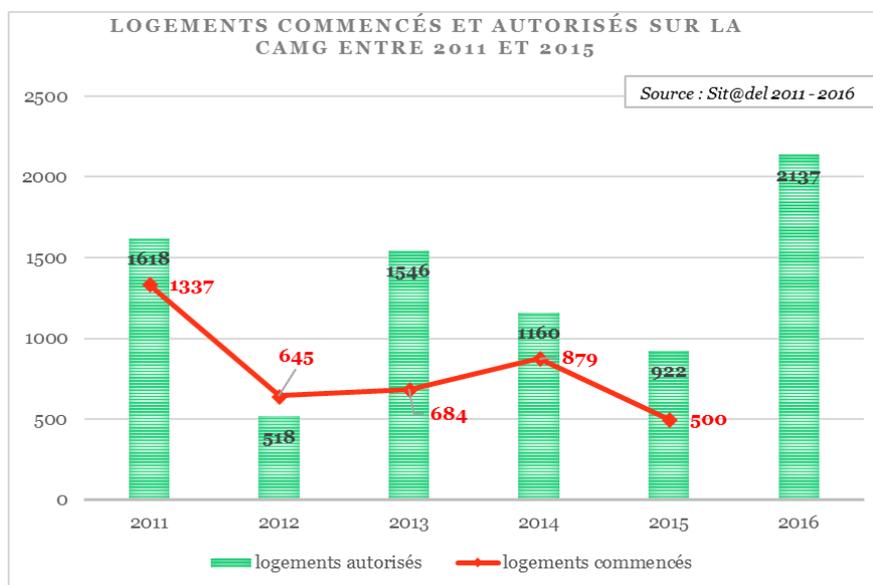


<sup>19</sup> Pour rappel : Les objectifs du SRHH sont définis en fonction du nombre de logements autorisés sur l'agglomération

Chalifert, Gouvernes, Guermantes, Conches-sur-Gondoire, Bussy-Saint-Martin, Jossigny, Lesches, Jablines, Carnetin et Collégien représentent toutes moins de 0,6% de la production neuve autorisée sur la période pour une participation totale de 2,5%.

Sur la période, en moyenne 1 316 logements/an ont été autorisés sur le territoire soit un niveau de production assez élevé.

On constate sur la période un pic du nombre de logements autorisés en 2016, avec 2 137 logements autorisés supplémentaires, un niveau supérieur à la moyenne annuelle de 1 316 logements autorisés par année. On remarque également des fluctuations relativement importantes d'une année sur l'autre. En effet, en 2015, seulement 922 logements avaient été autorisés et en 2012, on



en recensait seulement 518. Les années 2011, 2013 et 2014 étant globalement dans la moyenne. Ces fluctuations peuvent être liées notamment au développement par grandes opérations sur certaines communes se traduisant par l'autorisation simultanée d'un grand nombre de logements.

**L'année 2016 est aussi marquée par un nombre exceptionnellement élevé de logements autorisés** sur la commune de Montévrain (718) ainsi qu'à Dampmart (125). A l'échelle de la Seine et Marne, on remarque que l'année 2016 est également marquée par un niveau de logements autorisés particulièrement élevé alors que les années 2014 et 2015 représentent des creux dans l'autorisation de logements neufs. Ainsi, la CAMG se situe dans la tendance départementale mais également nationale. En effet, en France, l'année 2016 a été une année particulièrement productive en matière de logements, combinant taux de crédit très bas, mise en place du dispositif Pinel et renforcement du Prêt à Taux Zéro (PTZ).

Au-delà de 2016 (données statistiques les plus récentes), les entretiens avec les aménageurs font part d'une production accrue sur ces dernières années de petits logements (T1-T2). Celle-ci est notamment portée par un effet « Pinel », et sans doute aussi par les orientations du PLH précédent, qui a pu amener à accroître la proportion de petites typologies dans les livraisons récentes.

Cependant, il convient de rappeler qu'une autorisation n'équivaut pas immédiatement à la création d'un nouveau logement. Il existe un effet de décalage temporel comme le rappelle le graphique ci-dessus. Par exemple, en 2013, 1 546 logements ont été autorisés mais seulement 684 commencés. A l'inverse, sur l'année 2012, 645 logements ont été commencés alors que seulement 518 ont été autorisés. Ainsi, le nombre important de logements autorisés en 2016 devraient produire des effets sur l'année 2016 mais également sur les années suivantes.

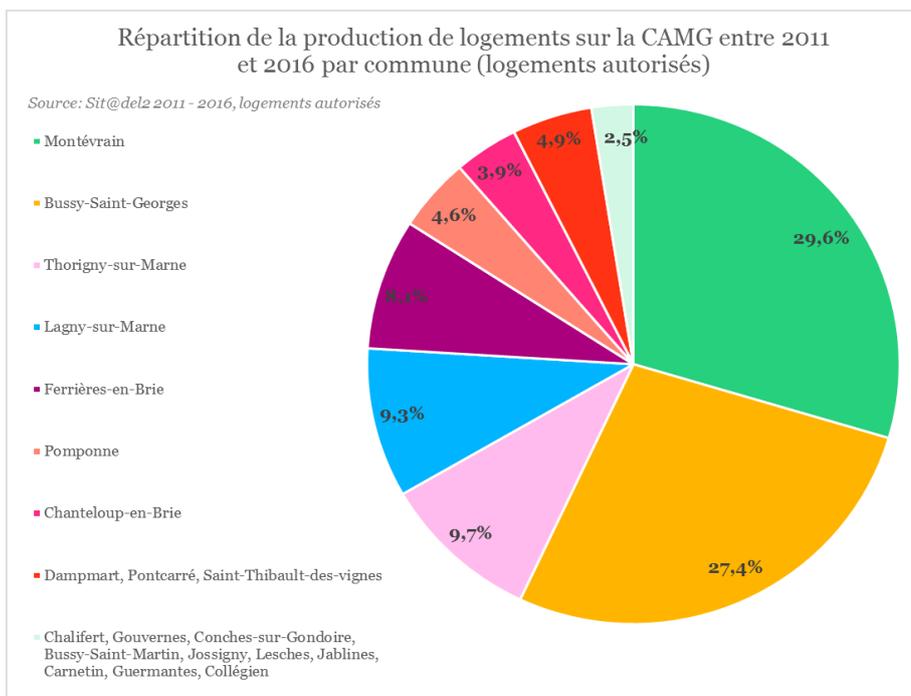
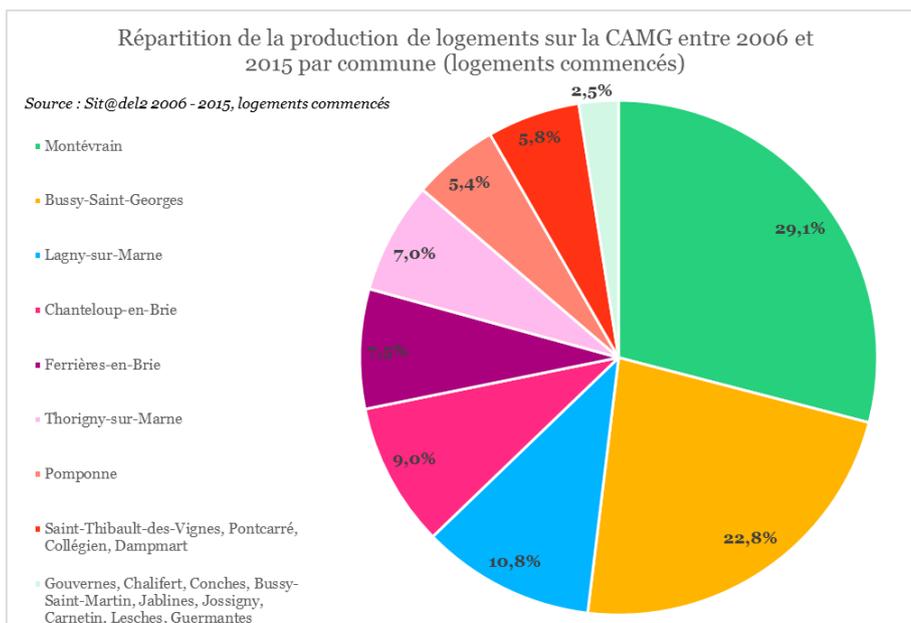
#### 1.4. Une production neuve inégale entre les communes de l'agglomération

A l'échelle des communes, les volumes de logements commencés et autorisés suivent des tendances similaires. En effet, dans les deux cas, la production neuve sur l'agglomération est portée principalement par les communes de Montévrain et Bussy-Saint-Georges. Ce sont les communes dont le poids démographique est le plus fort mais également les communes ayant le plus de projets de développement communaux mais aussi dans le cadre de l'OIN. Les communes de Lagny-sur-Marne

(10,8% et 9,3%), de Chanteloup-en-Brie (9% et 3,9%), de Ferrières-en-Brie (7,5% et 8,1%), de Thorigny-sur-Marne (7% et 9,7) mais également de Pomponne (5,4% et 4,6%) représentent également une part importante de la production neuve.

Les légers décalages entre volumes de logements autorisés et logements commencés qu'on observe sur les communes de Thorigny-sur-Marne et Chanteloup-en-Brie relèvent du décalage temporel des deux indicateurs par rapport à la production des mêmes logements, ils sont trop faibles pour révéler quelque autre tendance.

Dans les graphiques ci-dessous, les parts de chaque commune sont classées en ordre décroissant dans le sens des aiguilles d'une montre.



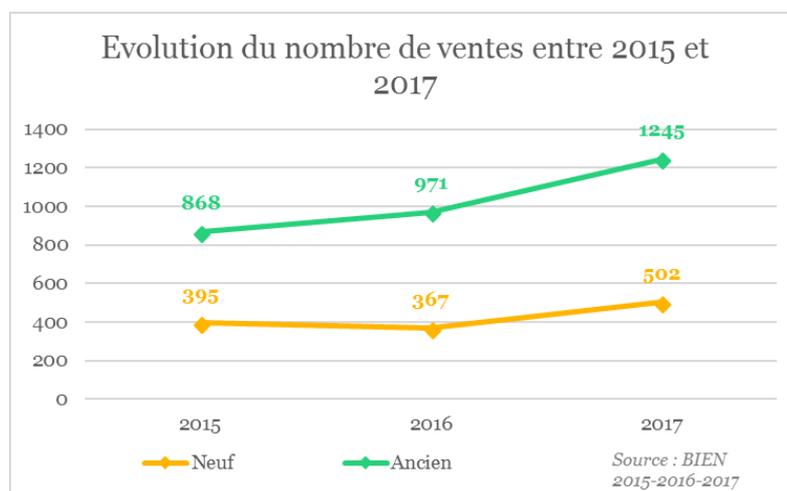
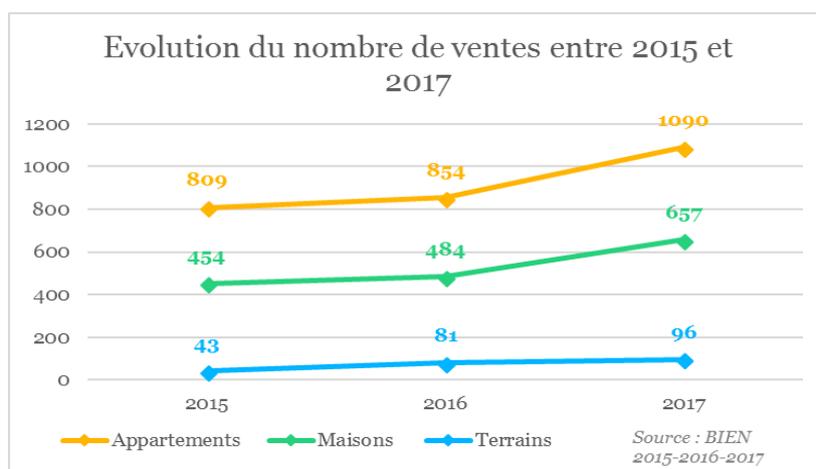
## 2. Dynamique des marchés et transactions de logements

### 2.1. Caractéristiques des transactions

#### ✓ Le nombre de transactions en augmentation

Depuis 2015, le nombre de transactions de logements est en hausse de 38% et de 123% pour les terrains. Cette évolution est portée par la hausse des transactions dans l'ancien mais pourrait aussi être corrélée avec le pic de logements autorisés en 2016 qui arriveraient massivement sur le marché. En effet, le nombre de ventes dans le neuf connaît une hausse de 43% entre 2015 et 2017 alors que la hausse dans l'ancien n'est que de 27%.

Les ventes d'appartements comme de maisons sont en hausse sur la période 2015-2017, avec des augmentations de respectivement 35% et 45%.



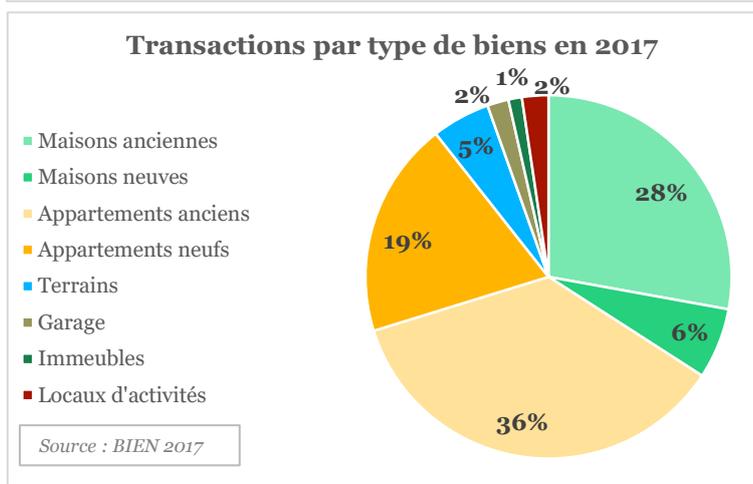
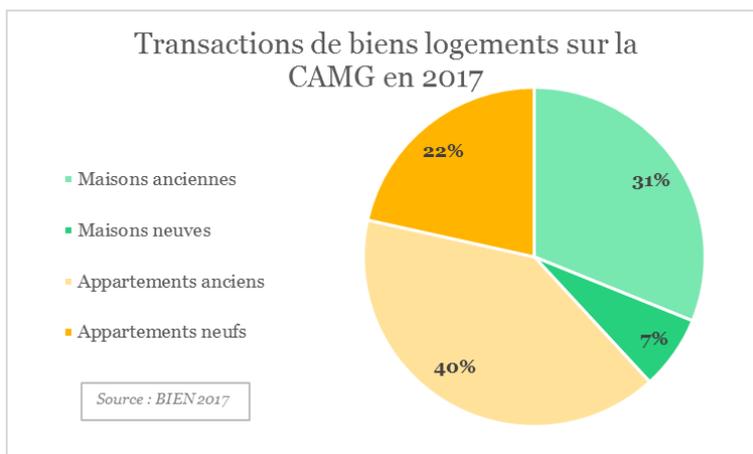
✓ **Les transactions portant majoritairement sur les appartements anciens.**

A l'échelle de la CAMG, la majorité des transactions de logements en 2017 concerne l'ancien (à 71% soit 1289 transactions) et plus spécifiquement les appartements (40% soit 727 transactions).<sup>20</sup>

Les communes qui connaissent le plus de transactions sont Bussy-Saint-Georges (515 transactions soit 28% des transactions de la CAMG dont 74% dans l'ancien et dont 53% d'appartements anciens), Montévrain (486 soit 26% des transactions dont seulement 42% dans l'ancien) et Lagny-sur-Marne (278 soit 15% des transactions de la CAMG dont 79% dans l'ancien et dont 46% d'appartements anciens).

**La commune de Montévrain se distingue en 2017 par le fait que les transactions liées à la vente dans le neuf représentent la part la plus importante des transactions avec 57% de ventes de biens neufs (soit 279 transactions).** En effet, 13% des transactions étaient des maisons neuves (65) et 44% des appartements neufs (214).

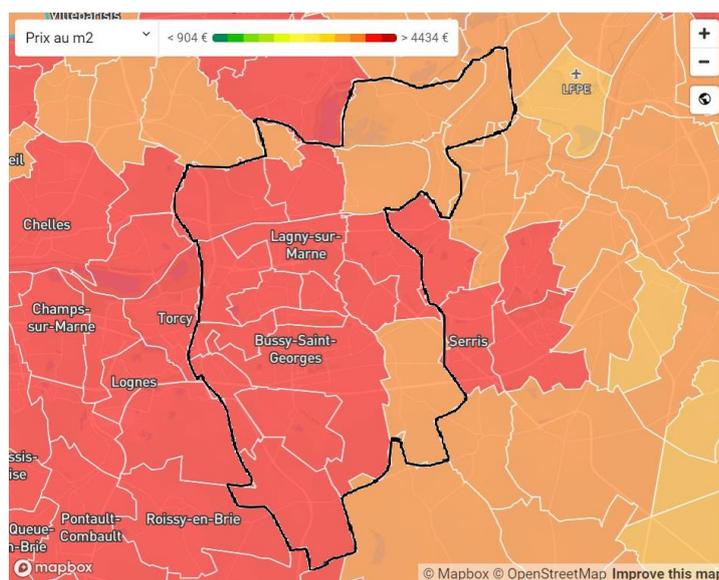
C'est une commune qui a connu une phase de commercialisation importante au cours de l'année.



✓ **Des biens chers à l'échelle du département et dans les niveaux de prix des franges de la petite couronne parisienne**

La CAMG, avec la Communauté d'Agglomération de Paris Vallée de la Marne, affiche les prix les plus élevés de la Seine-et-Marne avec un prix moyen au m<sup>2</sup> de 2 678 à 4 434€.<sup>21</sup>

Cela correspond à la tranche de prix observée en petite couronne sur ses franges ouest notamment. Seules les communes de Jossigny, Carnetin, Jablines, Chalifert et Lesches affichent des valeurs plus basses, avec des prix au m<sup>2</sup> allant de 1 748€ à 2 231€.



Source : Meilleursagents.com

<sup>20</sup> On ne considère que les transactions sur les maisons anciennes et neuves ainsi que les transactions sur les appartements anciens et neufs.

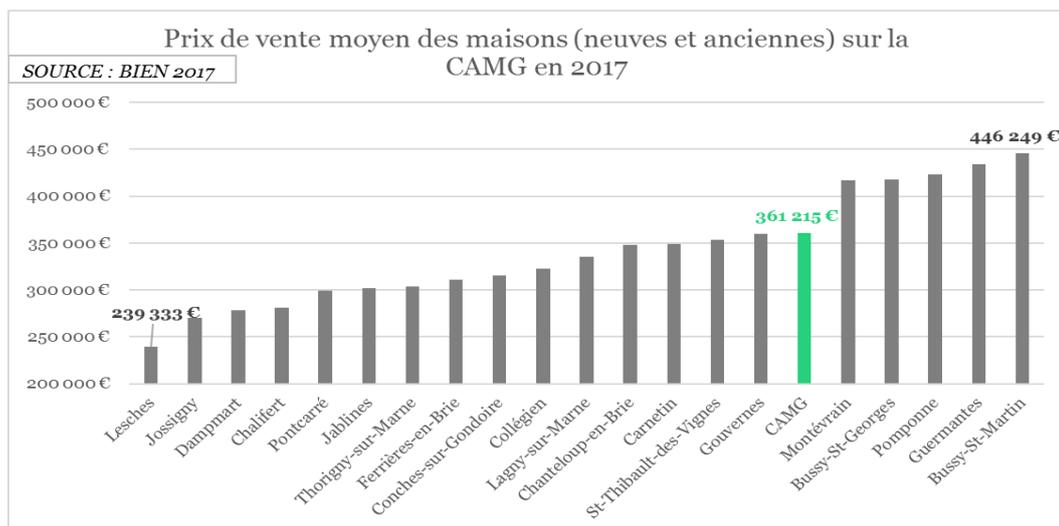
<sup>21</sup> Les intervalles exprimés ici sont ceux utilisés par le site meilleursagents.com. Leur carte référence par commune la gamme de prix de l'ensemble des transactions. Ces sites animés par des professionnels a pour objectifs de mettre à disposition des professionnels de l'immobilier, une base de données fiabilisées. Considéré comme le simulateur le plus fiable du marché, la plateforme a revenu sa méthodologie en 2017 afin d'affiner et de fiabiliser encore leur méthode. Les analyses s'appuient sur l'agrégation et le traitement croisé d'une multitude de base à l'échelle de la commune mais également de certains quartiers.

✓ **Des biens chers pour la grande couronne mais hétérogènes entre les communes**

Globalement, le prix des biens sur la CAMG est élevé. Par exemple, sur les maisons, le prix moyen sur la CAMG est de 365 079€ en 2017. Ces prix sont fortement supérieurs aux prix moyens observés dans le département (234 475€) et en grande couronne (277 575€). **La CAMG se situe plutôt dans la gamme de prix de la petite couronne (353 600€).**

COMMUNES	PRIX MOYEN				
	Tous types de biens	Ancien		Neuf	
		Maisons	Appartements	Maisons	Appartements
Bussy-St-Martin	446 249 €	446 249 €			
Gouvernes	339 060 €	359 966 €	130 000 €		
Guermantes	329 311 €	434 240 €	134 443 €		
Carnetin	323 278 €	348 938 €	118 000 €		
Conches-sur-Gondoire	315 203 €	330 211 €		290 189 €	
Chanteloup-en-Brie	305 230 €	344 422 €	198 927 €	386 048 €	
Pomponne	303 715 €	423 324 €	176 573 €		158 200 €
Jablins	280 871 €	301 517 €	157 000 €		
St-Thibault-des-Vignes	274 116 €	353 774 €	159 823 €		
Collégien	263 101 €	322 765 €	166 721 €		
Jossigny	261 573 €	270 188 €	218 500 €		
Chalifert	261 281 €	281 441 €	100 000 €		
<b>CAMG</b>	<b>259 657 €</b>	<b>357 499 €</b>	<b>175 597 €</b>	<b>377 658 €</b>	<b>236 819 €</b>
Montévrain	259 015 €	399 047 €	172 675 €	430 886 €	236 378 €
Ferrières-en-Brie	258 106 €	264 631 €	200 146 €	367 069 €	197 233 €
Bussy-St-Georges	256 195 €	441 406 €	184 099 €	333 618 €	229 616 €
Dampmart	252 057 €	283 793 €	121 000 €	262 902 €	161 547 €
Pontcarré	250 434 €	299 289 €	152 724 €		
Lagny-sur-Marne	249 664 €	335 338 €	179 603 €		268 777 €
Lesches	239 333 €	239 333 €			
Thorigny-sur-Marne	227 266 €	303 407 €	146 999 €		216 112 €

Source : BIEN 2017  
Prix moyen HT



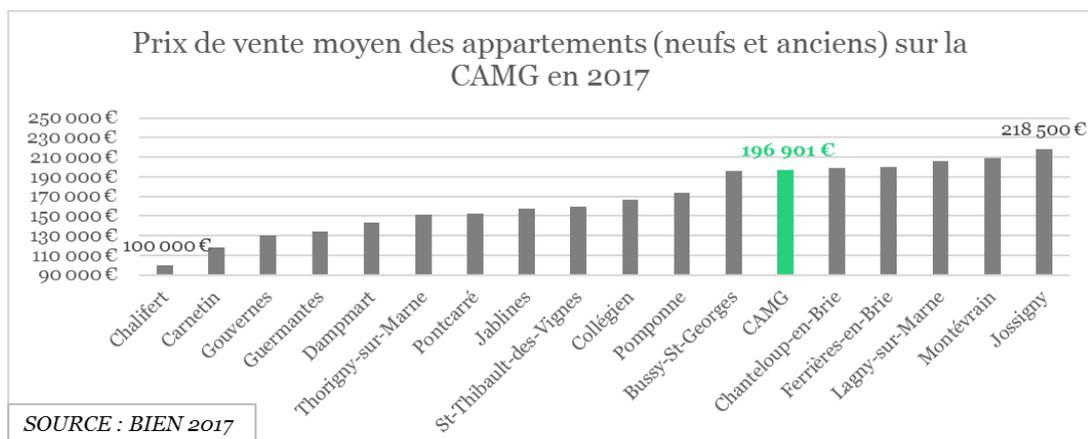
Cependant, les variations de prix entre les communes sont importantes. En effet, en 2017, les transactions s'échelonnaient de 118 000€ en moyenne pour un appartement ancien à Carnetin à 446 249€ en moyenne pour une maison ancienne à Bussy-Saint-Martin. La moyenne intercommunale s'élève à 259 657€. Les communes de Montévrain, Bussy-Saint-Georges, Ferrières-en-Brie, Bussy-Saint-Georges, Dampmart, Pontcarré, Lagny-sur-Marne, Lesches et Thorigny-sur-Marne affichent donc des prix inférieurs à la moyenne. Cependant, il convient d'observer les prix de maisons et

d'appartements de manières indépendantes. Sur la CAMG, les maisons neuves et anciennes se vendent en moyenne à 361 215€ alors que le prix de vente moyen des appartements est de 196 901€.

Pour les maisons, les prix les plus élevés sont pratiqués à Montévrain (419 888€), Bussy-Saint-Georges (418 142€), Pomponne (423 324€), Guermantes (434 240€) et Bussy-Saint-Martin (446 249€).

**Les communes de Montévrain et Bussy-Saint-Georges font parties des communes les plus attractives du fait des services qu'elles proposent mais aussi leur bonne connexion au réseau de transports.** A ce facteur s'ajoute que la forme urbaine privilégie les logements de type collectif. Ainsi, les maisons y sont plus rares et plus prisées. En effet, à Bussy-Saint-Georges, 25% des transactions à Bussy-Saint-Georges (139 transactions) étaient des maisons et à Montévrain, elles représentaient 22% des ventes (116) contre 34% à l'échelle de la CAMG. Montévrain affichent aussi une part importante de transactions de maisons neuves (12% contre 6% à l'échelle de CAMG) dont les prix sont en moyenne plus élevés. Les communes de Guermantes et de Bussy-Saint-Martin sont des territoires où les mises en ventes sont globalement peu nombreuses et donc prisées selon les agents immobiliers. Ce sont de plus des communes marquées par un important parc de pavillons de grande taille, impliquant des transactions plus élevées. En effet, dans ces communes, les maisons anciennes, toutes typologies confondues, représentent au moins 60% des transactions et les T5 ou plus représentent plus de 60% des transactions de maisons.

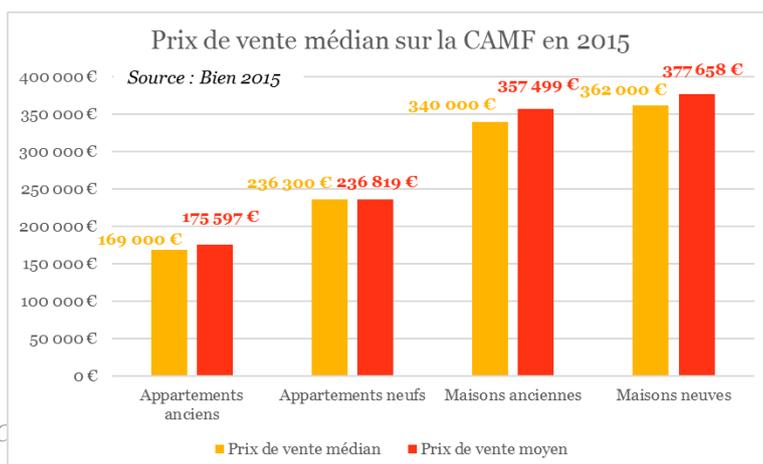
A l'inverse, les communes de Lesches (239 333€), Jossigny (270 188€), Dampmart (278 687€), Chalifert (281 441€), Pontcarré (299 289€), Jablines (301 517€) ou encore Thorigny-sur-Marne (303 407€) affichent des prix inférieurs à 310 000€. Pour Thorigny-sur-Marne et Dampmart, les agents immobiliers pointent unanimement la dépendance de ces communes au pont X saturé comme une facteur de perte d'attractivité et expliquant en partie des prix un peu moins élevés. Lesches peut également souffrir d'une forme d'enclavement.



Le prix de vente moyen des appartements (neufs et anciens) s'échelonnait 2017 de 100 000€ à Chalifert à 218 500€ à Jossigny. Les plus prix élevés sont pratiqués à Chanteloup-en-Brie (198 927€), Ferrières-en-Brie (199 709€), Lagny-sur-Marne (206 596€), Montévrain (209 519€) et Jossigny (218 500€). A l'inverse, c'est à Chalifert (100 000€), à Carnetin (118 000€), à Gouvernes (130 000€), Guermantes (134 443€) et Dampmart (143 116€) que les prix des appartements sont les plus bas.

✓ **Une médiane des prix proche de la moyenne : un marché homogène**

Sur la CAMG, le prix de vente moyen et le prix de vente médian sont sensiblement proche. Cela signifie que globalement les biens se vendent dans des prix proches de la valeur moyenne.



Il y a peu de ventes de biens exceptionnels à des prix très bas (qui abaisserait artificiellement la moyenne) ou à des prix très haut (qui pourrait augmenter artificiellement la moyenne). Ainsi, l'analyse précédente qui consiste à montrer que le marché de la CAMG est un marché où les biens de vendent à des prix élevés se confirme par l'observation des prix médian. Cependant, il permet également de constater que le marché semble assez homogène.

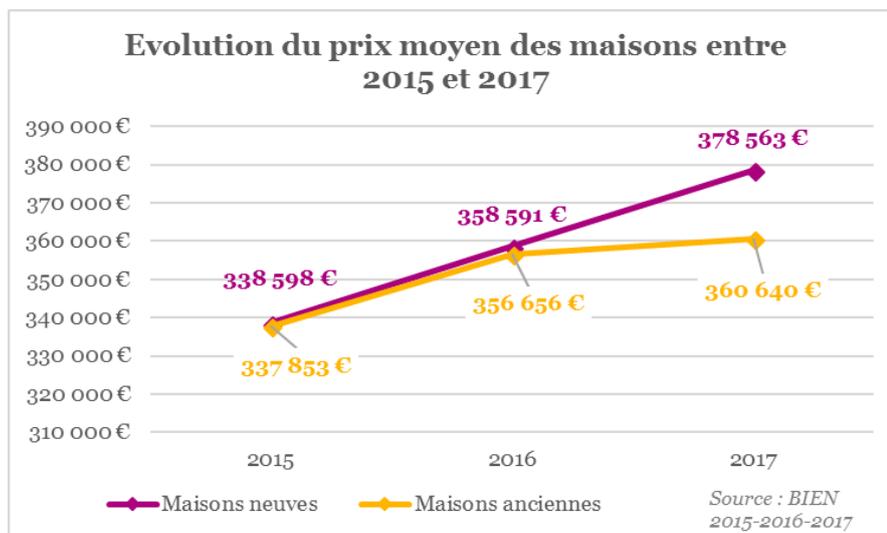
		Prix médian	Prix moyen
Appartements anciens	Studios	98 500 €	99 905 €
	2 pièces	153 000 €	149 178 €
	3 pièces	202 000 €	197 557 €
	4 pièces	249 000 €	251 468 €
	5 pièces et plus	295 000 €	284 529 €
Appartements neufs	Studios	148 600 €	147 192 €
	2 pièces	202 400 €	199 722 €
	3 pièces	250 700 €	250 589 €
	4 pièces	297 000 €	299 177 €
	5 pièces et plus	348 800 €	369 786 €
Maisons anciennes	3 pièces et moins	210 000 €	113 000 €
	4 pièces	289 000 €	148 035 €
	5 pièces	330 300 €	229 350 €
	6 pièces et plus	412 000 €	394 476 €
Maisons neuves	3 pièces et moins	284 200 €	280 780 €
	4 pièces	347 800 €	326 072 €
	5 pièces	459 500 €	438 375 €
	6 pièces et plus		

Source : Bien 2015

Cette tendance s'observe pour toutes les typologies à l'exception des maisons anciennes de petites typologies pour lesquelles le prix médian est bien plus faible que le prix moyen. Ce sont cependant des biens rares et aux caractéristiques particulières, pouvant expliquer une amplitude de prix plus importante et donc des biens qui vendent soit à des prix très faibles (état du bâti par exemple) ou très élevé (biens d'exceptions).

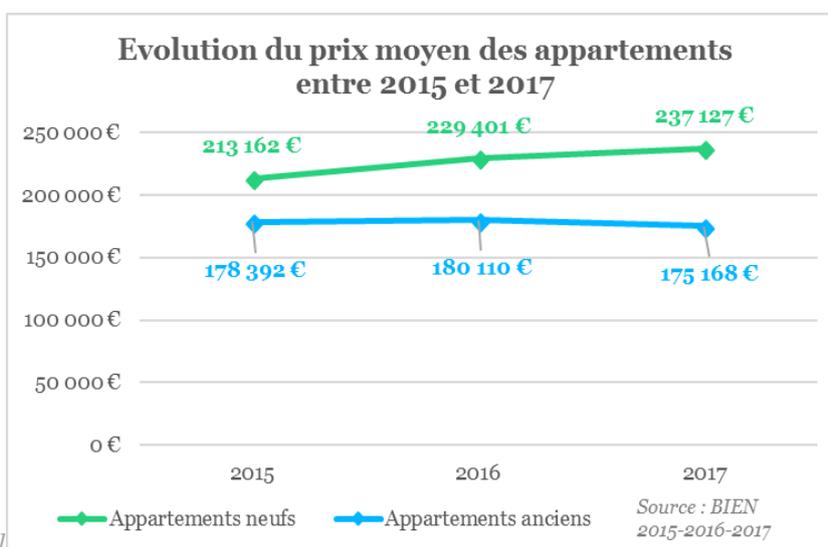
### ✓ Des prix en hausse dans le neuf

Sur la période 2015-2017, les prix connaissent une hausse modérée voire une baisse. Ainsi pour les appartements, on observe une augmentation de 3% dans le neuf mais une baisse de 3% dans l'ancien. Pour les ventes de maisons, on observe également une hausse dans le neuf de 6% ainsi qu'une augmentation dans l'ancien de 1%.



### Quelques communes se démarquent par des évolutions plus appuyées.

A Thorigny-sur-Marne, le prix de ventes des logements (maisons et appartements) connaît une baisse de 11% en 2 ans. A l'inverse, la commune de Montévrain connaît une hausse de 12% (avec une hausse de 5% entre 2015 et 2016).



✓ **Une durée de détention des maisons relativement longue (supérieure à la moyenne nationale) sur l'agglomération, qui sous-tend un faible taux de rotation dans le parc privé**

Au global, la durée de détention moyenne d'un bien est de 11 ans sur la CAMG. On note tout de même une légère différence entre les maisons et les appartements (13 et 10 ans). A l'échelle nationale en 2017, les vendeurs d'appartements détenaient leurs logements depuis 9 ans en moyenne<sup>22</sup> au niveau national alors que les vendeurs de maisons la détenaient depuis 10 ans en moyenne. Cette durée relativement longue notamment pour les maisons peut être vue comme le signe **d'une faible rotation du parc**. Cette conjecture est corroborée par les entretiens avec les élus et les agents immobiliers. Les premiers révèlent l'attachement des ménages à leur bien et au territoire, les seconds évoquent une difficulté à trouver des biens à la vente.

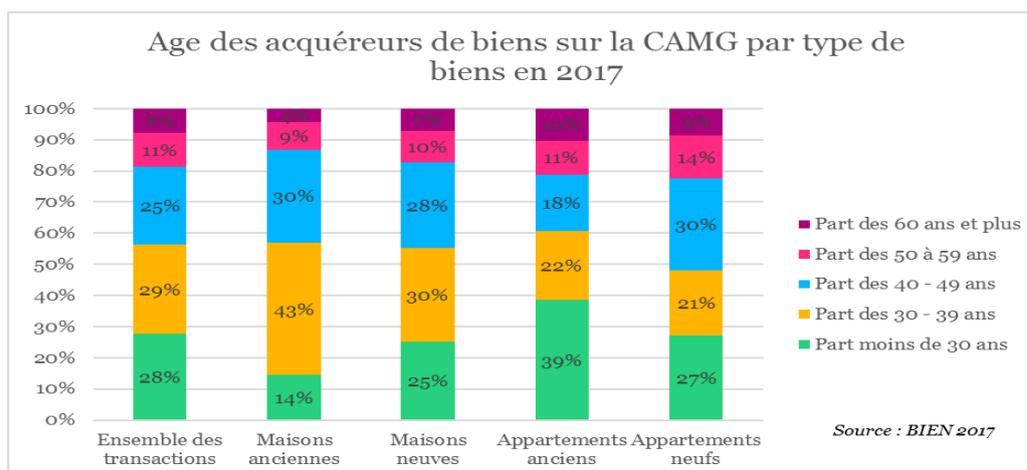
## 2.2. Des acquéreurs et des vendeurs aux profils similaires

✓ **Profil des acquéreurs**

L'âge moyen des acquéreurs de la CAMG est de 40 ans. La répartition entre les moins de 30 ans, les 30 – 39 ans et les 40 – 49 ans est plutôt équilibrée avec respectivement 28%, 29% et 25% des acquéreurs. En entretiens, les agents immobiliers décrivent une clientèle familiale, souvent à la recherche d'un deuxième achat. Ils correspondraient aux 30 – 45 ans, qui recherchent, selon les agents, des logements de taille intermédiaire (T3 – T4) aux alentours des 300 000€.

Les jeunes ménages sont moins représentés parmi les acquéreurs de maisons anciennes : les moins de 30 ans ne représentent que 14% de ceux-ci (81). **En revanche, ils sont davantage représentés sur les acquisitions d'appartements anciens** : 39% (280) des acquéreurs ont moins de 30 ans. Ces ménages sont en général au début de leur parcours résidentiel et sont parfois primo-accédants. Cette situation se traduit aussi par des ressources moins importantes d'où le positionnement sur des biens de type appartements en moyenne de plus petites tailles (2,6 pièces en moyenne contre 4,9 pour les maisons) et moins chers (196 901€ pour les appartements contre 361 214€ pour les maisons).

Cette répartition est globalement homogène sur l'ensemble des communes. En 2017, les 30-39 ans sont fortement représentés sur les communes de Thorigny-sur-Marne (37% - 37 transactions) et Saint-Thibault-des-Vignes (34% - 15). Les 30-49 ans représentent souvent des familles en milieu de parcours résidentiel à la recherche de logements familiaux et dont les ressources ont évolué avec l'âge, d'où leur positionnement plus fort sur les maisons anciennes et neuves et leur sous-représentation sur les appartements.

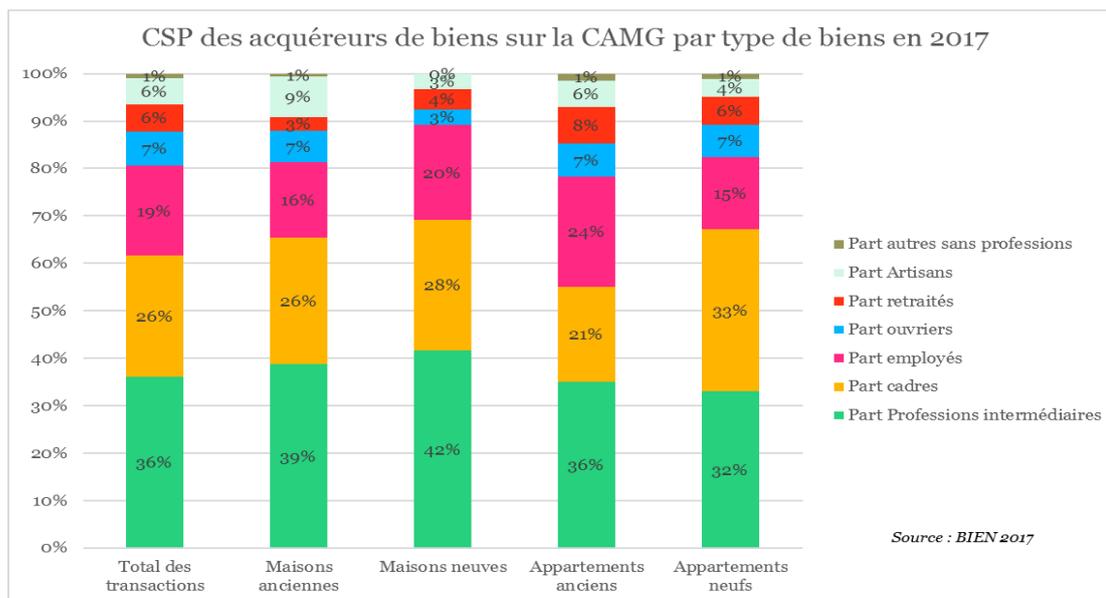


Les acquéreurs exercent principalement des professions intermédiaires (36%). Cependant, les cadres représentent 26 % des acquéreurs et les employés 19%. Les retraités représentent tout de même 6% des acquéreurs. On remarque **une répartition similaire à la répartition des catégories socio-**

<sup>22</sup> Conférence de presse immobilière nationale. 19 décembre 2017. Rapporté par H. Bolle pour Challenges dans l'article « Immobilier : pourquoi les français restent propriétaires plus longtemps avant de vendre ». 20.12.2017. URL : [https://www.challenges.fr/immobilier/pourquoi-les-francais-restent-proprietaires-plus-longtemps-avant-de-vendre\\_555751](https://www.challenges.fr/immobilier/pourquoi-les-francais-restent-proprietaires-plus-longtemps-avant-de-vendre_555751)

**professionnelles (CSP) des habitants actuels de la CAMG**, tendant à montrer une continuation des dynamiques de peuplement de la CAMG.

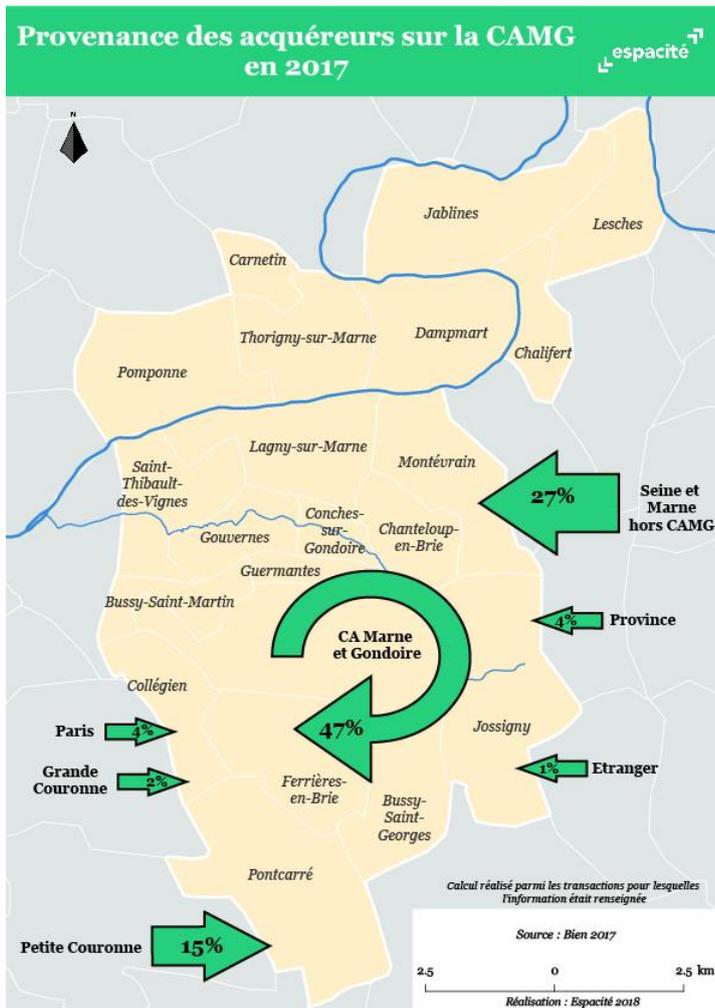
**48% des acquéreurs en 2017 habitaient déjà au sein de la CAMG auparavant (1353). Ils représentent la plus grande part des acquéreurs.** Ensuite, 27% viennent du département de la Seine et Marne hors CAMG. Dans une moindre mesure, la CAMG attire aussi des ménages de petite couronne (15% des acquéreurs). Paris et le reste de la grande couronne ne représentent que 5% des arrivants. En effet, malgré la bonne connexion du territoire avec la capitale, les ménages, travaillant sur Paris, concentrent leur recherche sur les communes les mieux reliées de la CAMG (Bussy-Saint-Georges, Montévrain, Collégien, Lagny-sur-Marne). Les autres communes resteront peu attractives pour eux, expliquant leur faible représentation des acquéreurs originaires de Paris. De plus, les bassins d'emploi de Val d'Europe ou de Roissy sont plus proches de la CAMG et tendent donc à attirer les



travailleurs de ces secteurs plutôt que les travailleurs parisiens. Enfin, les acquéreurs de la CAMG viennent également à 4% de province et à 1% de l'étranger.

Les agents immobiliers corroborent ces données en parlant d'une clientèle essentiellement locale et qui connaît déjà bien le marché du territoire. Ils parlent de complémentarité avec les territoires voisins (CAPVM ou Val d'Europe). Ainsi, les acquéreurs se positionneraient sur la CAMG pour ses spécificités (plus de ruralité notamment). Ils se positionnent également rapidement. En effet, les agents immobiliers parlent tous d'un **marché dynamique sur lequel les délais de commercialisation sont relativement courts malgré les prix parfois élevés.**

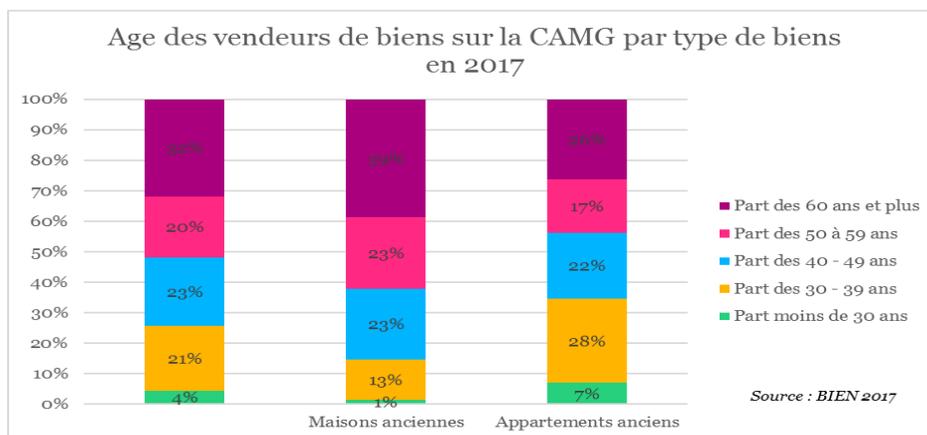
D'après les agences immobilières mais aussi les communes, les promoteurs sont également représentés dans les acquéreurs de la CAMG. Ils sont intéressés notamment par de potentielles **divisions de terrains** qui sont créatrices d'opportunités foncières. Si cela représente une opportunité pour produire des logements en densification, ce phénomène est également source d'inquiétude pour les communes. En effet, sur ces opérations, elles disposent difficilement d'un droit de regard sur les types de logements produits, ce qui les expose notamment au risque d'accentuer un déficit de logements sociaux. De même, les formes urbaines et la densification non contrôlée, pouvant entraîner une saturation des équipements publiques sont également sources d'inquiétude. Si les communes reconnaissent la difficulté de trouver des parades efficaces à ce phénomène, elles tentent de prendre des mesures en conséquence, dans leur document de planification notamment, avec des taux minimums de logements sociaux ou des mécanismes pour limiter la production de logements « en drapeau ».



Par ailleurs, les divisions pavillonnaires sont également fréquentes sur le territoire, s'accompagnant d'un risque important d'habitat insalubre et de marchands de sommeil. Plusieurs communes, notamment Thorigny-sur-Marne, révèle des cas de marchands de sommeil. S'ils restent ponctuels, ces cas représentent néanmoins une difficulté importante pour les communes qui se disent démunies face à ces situations.

Selon les agents immobiliers, l'investissement locatif est présent en particulier dans les opérations neuves de Montévrain et Bussy-Saint-Georges. Cependant, au global, la clientèle du territoire apparaît peu portée sur ce type d'investissement.

### Profil des vendeurs



L'âge moyen des vendeurs de la CAMG est de 52 ans. Les 60 ans et plus sont les plus représentés parmi les vendeurs de la CAMG (32%, soit 385 ventes). Les moins de 30 ans quant à eux sont sous-représentés avec seulement 4%

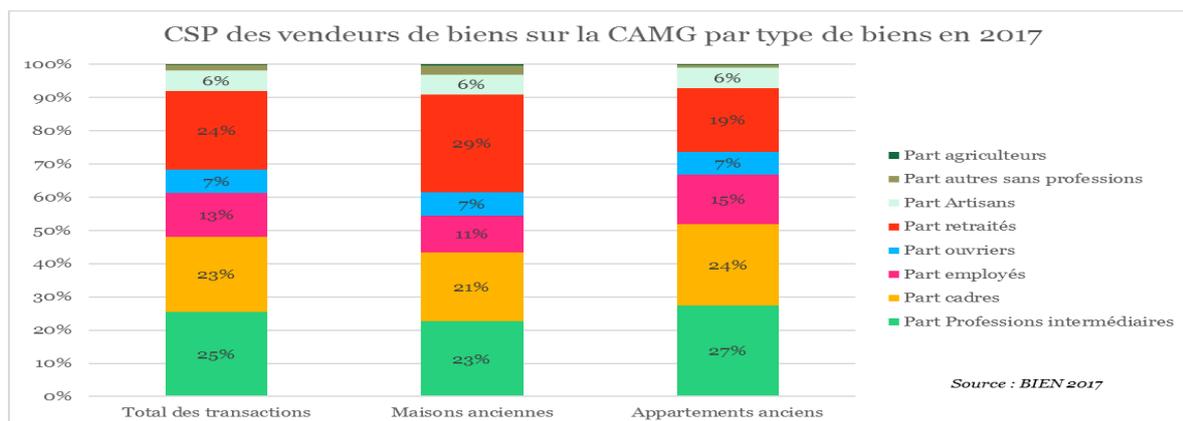
des vendeurs dans cette tranche d'âge (53 ventes). Cette sous-représentation s'explique pour partie par le positionnement dans le parcours résidentiel. Dans la trentaine, les ménages sont davantage dans des phases de primo-accession que de ventes.

Les maisons anciennes sont davantage vendues par des ménages de 60 ans et plus (39% des vendeurs soit 209 ménages) par rapport aux appartements. Ce sont des ménages dont les enfants sont partis et pour lesquels les maisons ne sont plus adaptées en termes de taille et d'équipements.

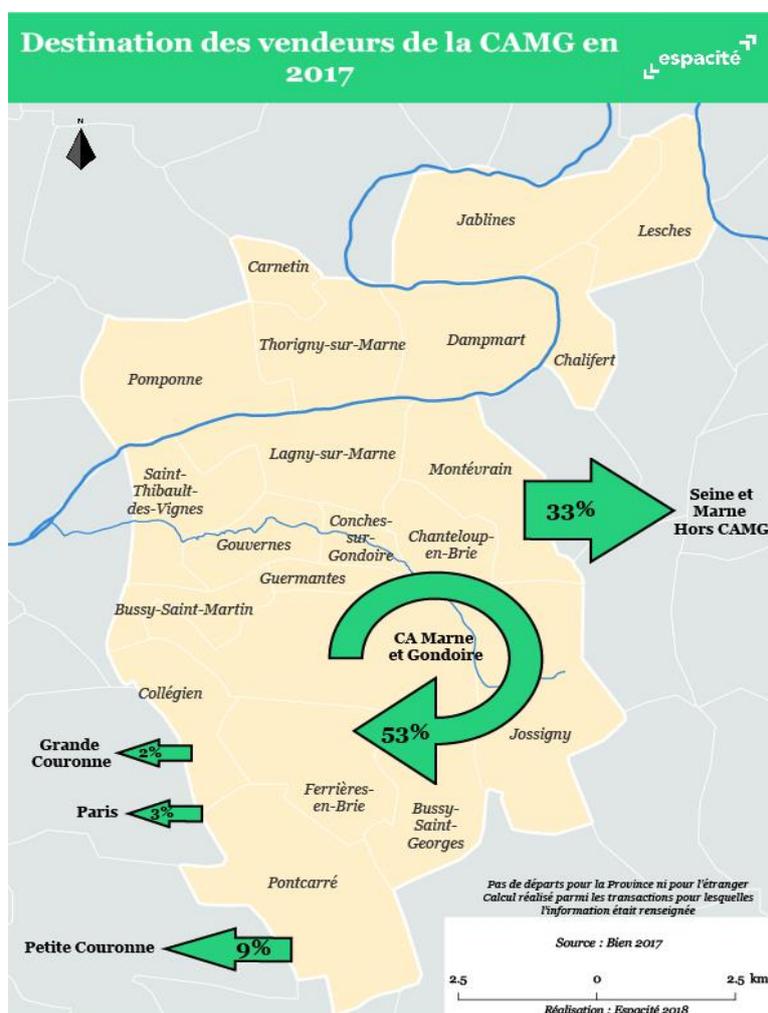
A l'inverse, les vendeurs d'appartements anciens ont, pour 28%, entre 30 et 39 ans (185). Ce profil correspond généralement à des ménages familiaux en recherche de logements plus grands pour faire face aux évolutions de la famille.

**Globalement cette répartition est similaire sur l'ensemble des communes.**

\* Les données renseignées pour les maisons neuves et appartements neufs n'étaient pas suffisamment nombreuses et fiabilisées



Les vendeurs exercent principalement des professions intermédiaires (25%). Cependant, les cadres représentent tout de même 23% des vendeurs et 24% pour les employés. Les retraités représentent quant à eux 24% des vendeurs et jusqu'à 29% des vendeurs de maisons anciennes. Ce constat correspond aux tranches d'âge observées précédemment. On remarque une répartition similaire à la répartition des CSP des acquéreurs, hormis les retraités qui sont bien plus représentés parmi les vendeurs que les acquéreurs. Ainsi, on peut observer une continuation des dynamiques de peuplement de la CAMG.



Cependant, le rajeunissement par les flux d'arrivants ne suffit pas à compenser le vieillissement naturel des ménages se maintenant sur le territoire. Entre 2009 et 2014, la part des plus de 60 ans de la CAMG a augmenté de 2 points.

**54% des vendeurs en 2017 allaient continuer de vivre sur la CAMG (1353).** Ainsi, on peut remarquer que les vendeurs ne quittent pas le territoire. On peut supposer que les déménagements sont dus à l'inadéquation du logement avec

la situation de la famille plutôt qu'à un désintérêt pour le territoire. Ensuite, 33% des vendeurs partaient pour d'autres communes de la Seine et Marne hors CAMG (825). Dans une moindre mesure, les vendeurs de la CAMG partent pour la petite couronne parisienne (9% des acquéreurs - 221). Paris et le reste de la grande couronne ne représentent que 5% des destinations respectivement 69 et 59). Moins de 10 vendeurs déménageaient vers la province en 2017 (0%).

Par analogie, on peut remarquer que les locataires du parc social de la CAMG suivent des tendances similaires en témoignant d'une attache forte à la CAMG et dont les demandes de logements ou de mutations sont motivées par des critères d'inadaptation du logement à la situation familiale.

### 2.3.Synthèse : dynamique des marchés immobiliers

Forces	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Un attachement des habitants de la CAMG à leur territoire avec des acheteurs et des vendeurs se maintenant sur le territoire</li> <li>▪ Un indice de constructions qui reste élevé</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Un marché de l'habitat tendu avec des prix élevés qui restreint l'accessibilité pour certains ménages</li> <li>▪ Des déficits d'attractivités sur certaines communes liés à la faible desserte en transports.</li> </ul>
Opportunités	Points de vigilance
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Une attractivité et un fort dynamisme du marché, porté par la combinaison d'un cadre de vie protégé et de la proximité à la capitale et aux secteurs d'activités de Val d'Europe et de Roissy.</li> <li>▪ Des aménageurs en place et des secteurs en plein développement.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Une homogénéité de types de logements sur certaines communes qui entraînent des spécialisations.</li> <li>▪ A l'échelle de la CAMG, un accès limité aux petits logements.</li> <li>▪ La saturation de certains axes routiers impacte le dynamisme du marché sur certaines communes (au nord de la Marne).</li> </ul>
Enjeux	
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Veiller à ce que la production de logements réponde aux besoins de certains profils spécifiques : décohabitants, jeunes ménages et primo-accédants d'une part, et d'autre part, seniors potentiellement intéressés par des logements mieux adaptés.</li> <li>✓ Développer une offre de logements abordables pour rééquilibrer la gamme de prix des biens.</li> </ul>	

### 3. Synthèse : Parcours résidentiels

#### ✓ L'accession pour les ménages aisés

Il apparaît que le territoire affiche des **prix élevés** corrélatifs à sa forte attractivité. Ce phénomène crée **d'importants effets de seuils dans les parcours résidentiels**, en particulier en ce qui concerne l'accession à la propriété. Les **jeunes ménages et primo-accédant ne peuvent que très difficilement acquérir un bien sur le territoire**, sauf à posséder d'importantes ressources. De même, les ménages en situation de précarité et **les ménages de petite taille peuvent connaître des difficultés pour accéder** à la propriété en raison du coût du marché et tourné vers les familles avec enfants. En particulier, on constate que plus de 40% des ménages d'une personne ne peuvent théoriquement pas acquérir un T1 et plus de 70% un T2. De même, les ménages de deux personnes sont près de 25% à ne pas pouvoir acquérir un T2 et plus de 50% ne peuvent pas acheter un T3. D'autant que l'offre de petites typologies reste peu développée<sup>23</sup>.

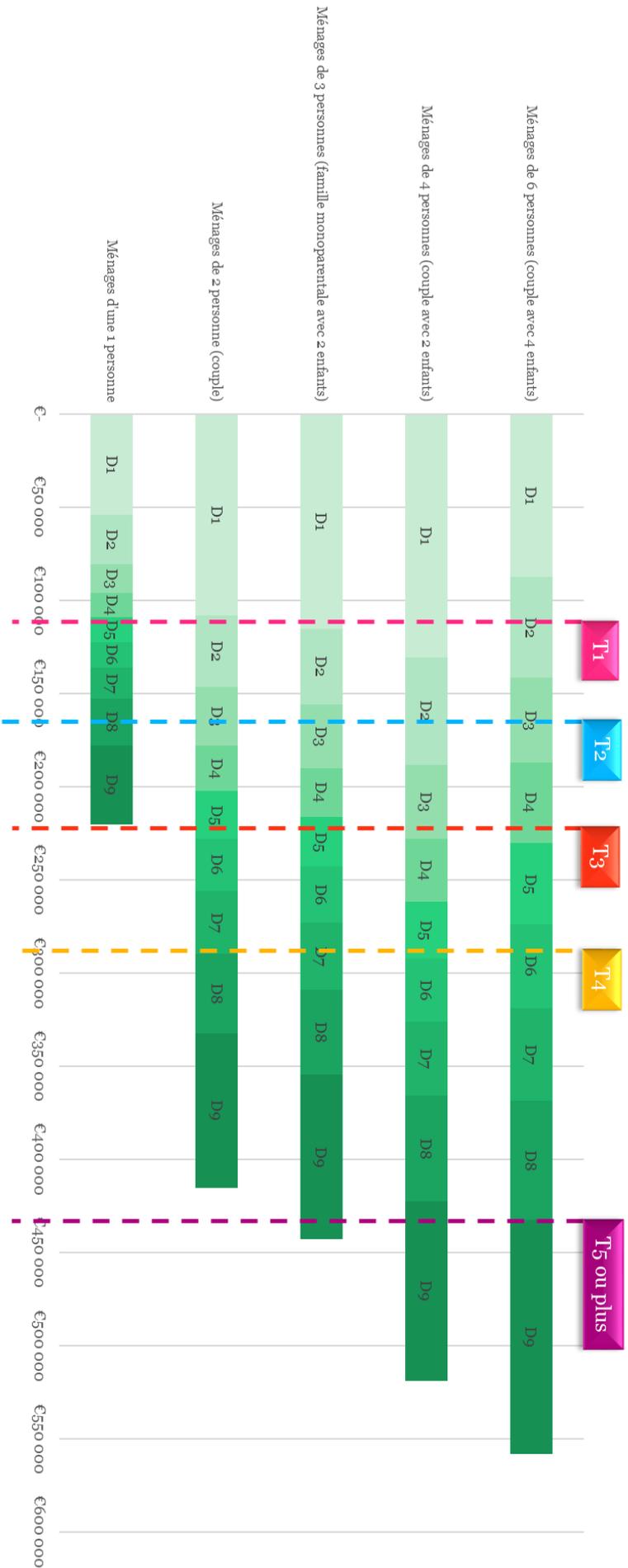
A contrario, ce parc très **spécialisé dans les grandes typologies**, à bas prix comparativement au marché francilien, permet une relativement bonne accessibilité aux ménages de taille moyenne en milieu de parcours résidentiels (comme les familles recomposées). Par exemple, 50% des ménages de 4 personnes peuvent acquérir un T4. Cependant, les prix restent élevés notamment pour les familles monoparentales pour lesquelles seules 40% des ménages de 3 personnes peuvent accéder à un T3 ou pour les **grands ménages (familles nombreuses), qui peuvent rencontrer des difficultés** à acquérir un bien correspond à leur situation familiale. En effet, seuls 20% des ménages de 6 personnes peuvent acquérir un T5 ou plus et moins de 50% un T4.

**Pour les ménages en fin de parcours résidentiel, malgré des ressources plus confortables que les jeunes ménages, des difficultés peuvent apparaître**, notamment en raison d'un manque d'offre. En effet, l'offre de structure d'accueil est plutôt bien développée mais le parc adapté n'est pas suffisant. Ainsi, les ménages souhaitant quitter leur logement vers un autre plus adapté peuvent rencontrer des difficultés pour trouver un logement adéquat. Il apparaît un chaînon manquant entre le logement familiale (grand et mal adapté) et la structure spécialisée. En effet, à défaut de trouver un logement adapté de petite typologie proche des aménités (en accession ou en location), les ménages pourraient se tourner vers l'adaptation de leur propre logement, sous réserves de posséder les ressources suffisantes ou bien se voir contraint d'entrer précocement en structure.

---

<sup>23</sup> Estimation réalisée sur la base du Fichier Localisé Social et Fiscal (FiLoSoFi) - Année 2015, à l'aide d'une simulation prenant en compte un taux d'emprunt de 2,5% sur 20ans avec un taux d'effort de 20ans.

Capacité d'emprunt des ménages de la CAMG par composition familiale (1/3 taux d'effort)



Source : Insee-DGFIP Revenus fiscaux localisés des ménages 2015

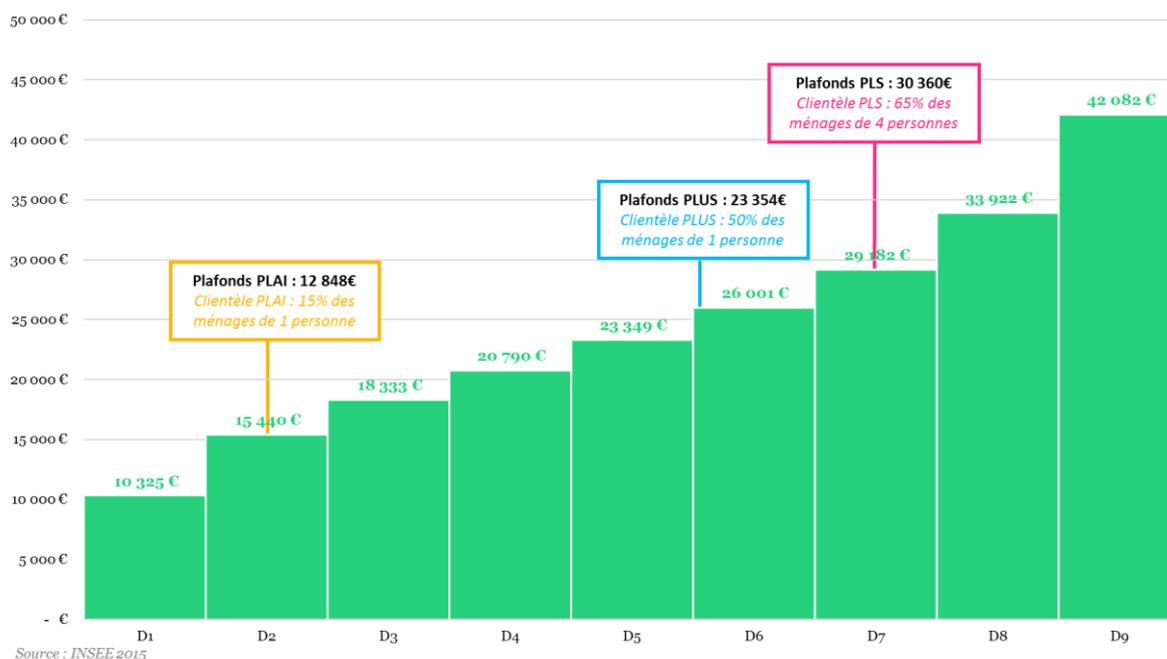
Prix de vente moyen pour cette typologie selon Bien 2017

T1

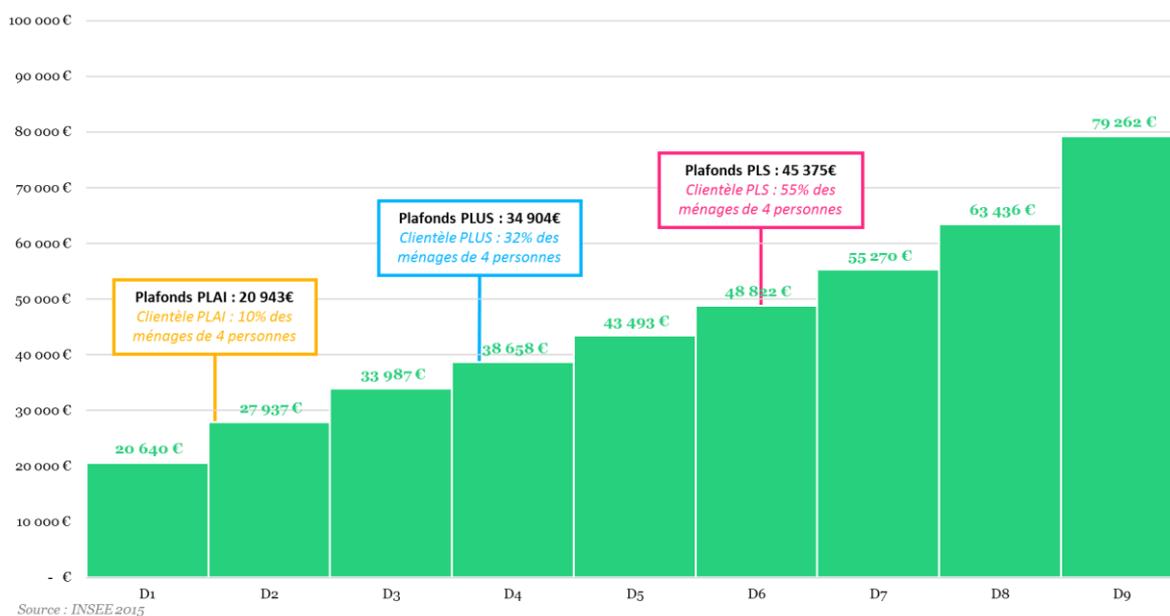
✓ **La location dans le parc social, une forte éligibilité mais une offre insuffisante**

**La majorité des ménages de la CAMG est éligible au parc social.** En effet, entre 52% et 83% des ménages ont des revenus en dessous des plafonds PLS selon la composition familiale. Par exemple, 52% des ménages de 3 personnes sont éligibles au parc social et plus de 80% des ménages de 5 personnes ou plus. De même, entre 10 et 33% des ménages sont éligibles au parc à très bas loyer. 32% des ménages de 5 personnes y sont éligibles, 15% des ménages d'une personne et 10% des ménages de 3 personnes.

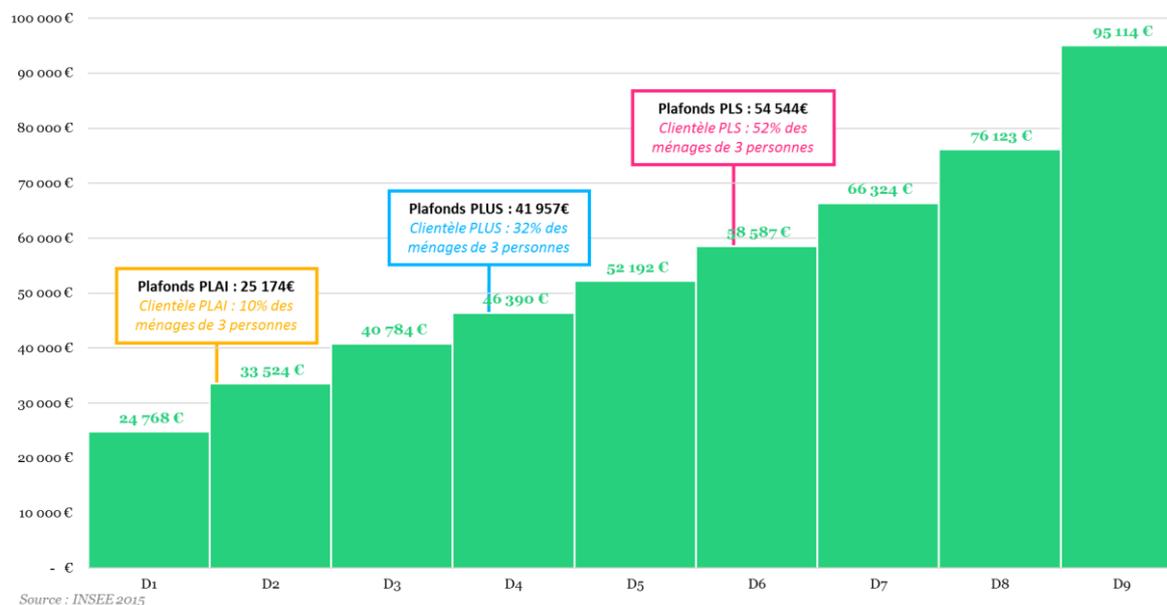
**Revenus des ménages de 1 personne de la CAMG et plafonds de ressources**



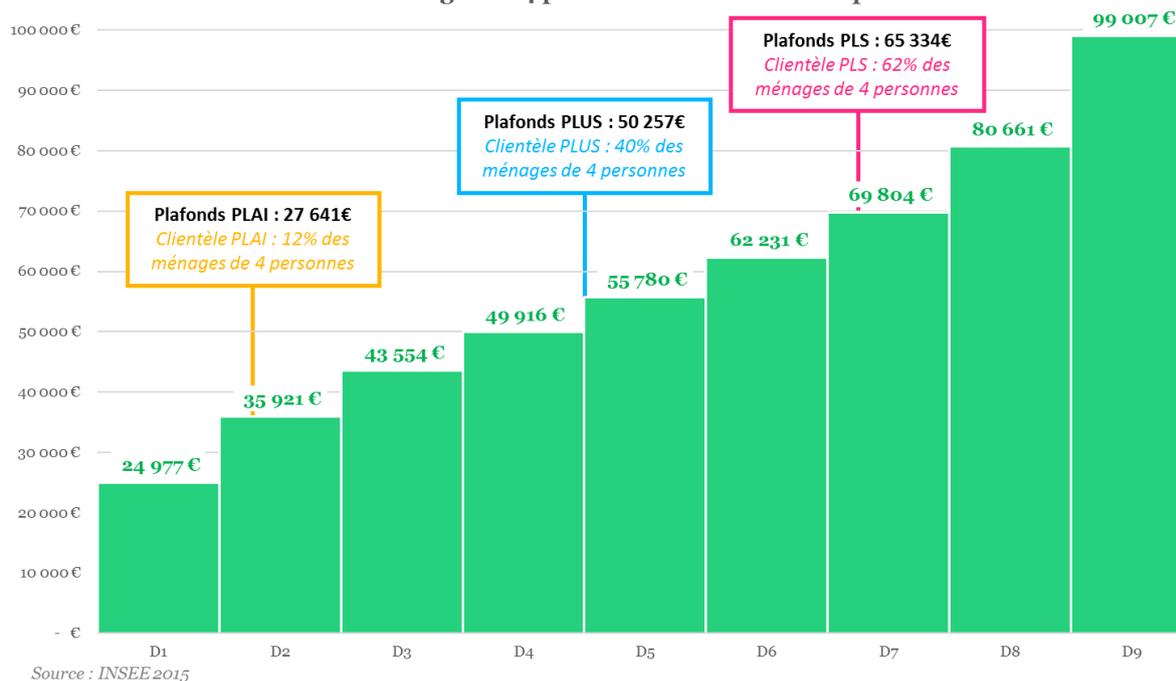
**Revenus des ménages de 2 personnes de la CAMG et plafonds de ressources**



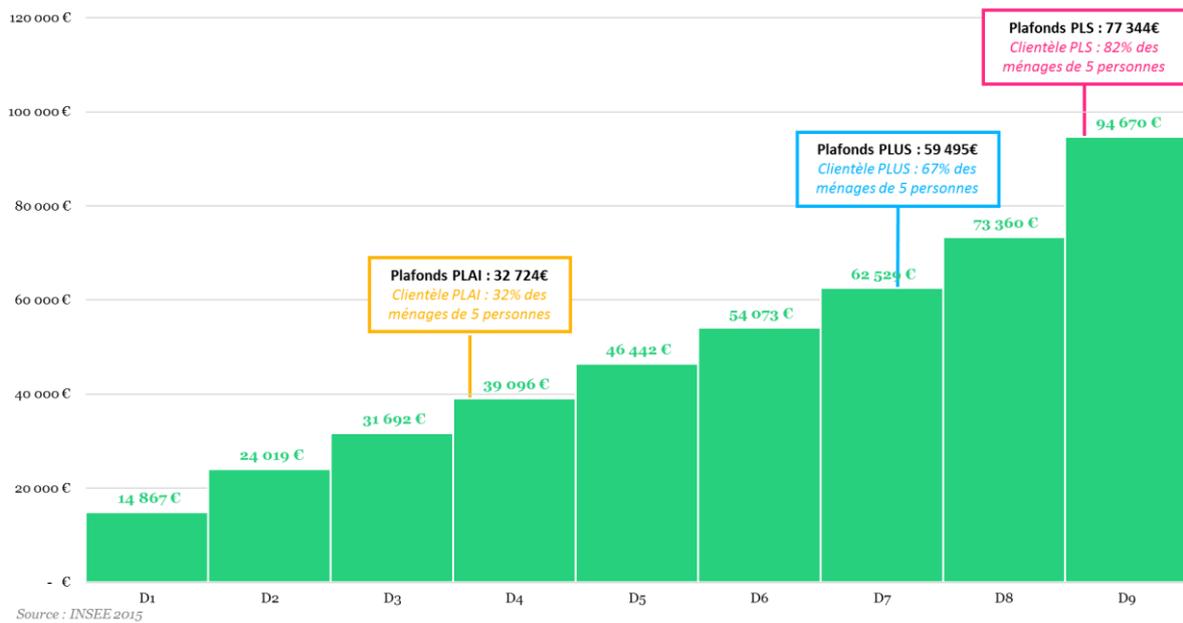
### Revenus des ménages de 3 personnes de la CAMG et plafonds de ressources



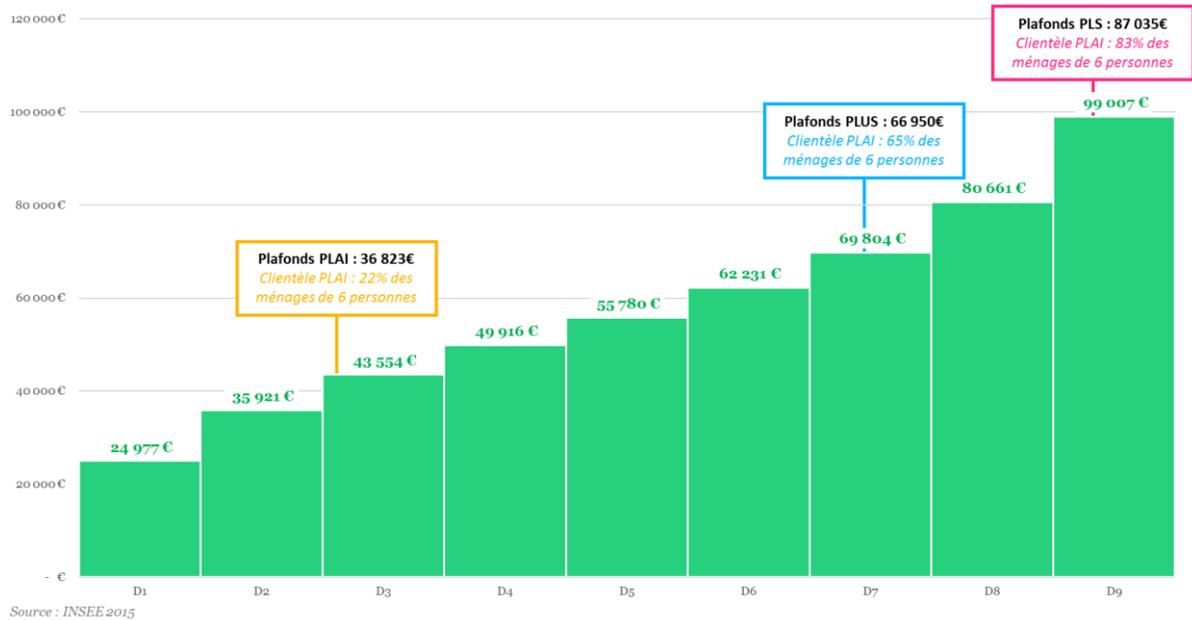
### Revenus des ménages de 4 personnes de la CAMG et plafonds de ressources



### Revenus des ménages de 5 personnes de la CAMG et plafonds de ressources



### Revenus des ménages de 6 personnes de la CAMG et plafonds de ressources



Cependant, **le parc public souffre d'un manque d'offre important**, comme le révèlent les entretiens et l'analyse de la tension dans le parc. En effet, la tension sur les logements est très forte et par conséquent l'accessibilité du parc est limitée. Les ménages composés de famille avec enfants y accèdent plus facilement. En effet, ils sont surreprésentés dans les attributions par rapport aux demandes. Il en est de même pour les ménages en emploi stable. Pourtant, la tension de la demande pour ces ménages est forte.

Les ménages ayant des ressources inférieures au plafond PLAI restent majoritaires parmi les demandeurs de logements sociaux (60% de la demande selon SNE en 2017) mais la tension pour ces logements est plus basse relativement aux autres types de logements mais restent élevée à 9,1 demandes pour une attribution. A l'inverse, les ménages au chômage et dans une moindre mesure ceux en emploi précaires connaissent une tension bien plus forte. Il en est de même pour les familles

monoparentales. **Ainsi, l'accession au parc social reste difficile pour les ménages les plus précaires.**

Par ailleurs, les jeunes et les personnes âgées connaissent des difficultés particulièrement fortes dans l'accession au parc social. L'analyse de la tension par tranche d'âge montre les tensions les plus élevées pour ces catégories de ménages (pas d'attributions à des ménages de moins de 30 ans en 2017 et entre 19,3 et 58 demandes pour une attribution pour les ménages de plus de 60 ans). Ainsi, pour des raisons de manque de petites typologies, de ressources limitées et de manque de logements adaptés, le parcours des jeunes et des seniors dans le parc social semble difficile.

Ainsi, le parc social est théoriquement accessible à un large public, quand la pratique montre **une accessibilité facilitée pour les ménages familiaux dont l'emploi est stable**. Cependant, la tension élevée limite l'accessibilité pour toutes les catégories de ménages, **avec un point de vigilance accru sur les jeunes et les seniors**.

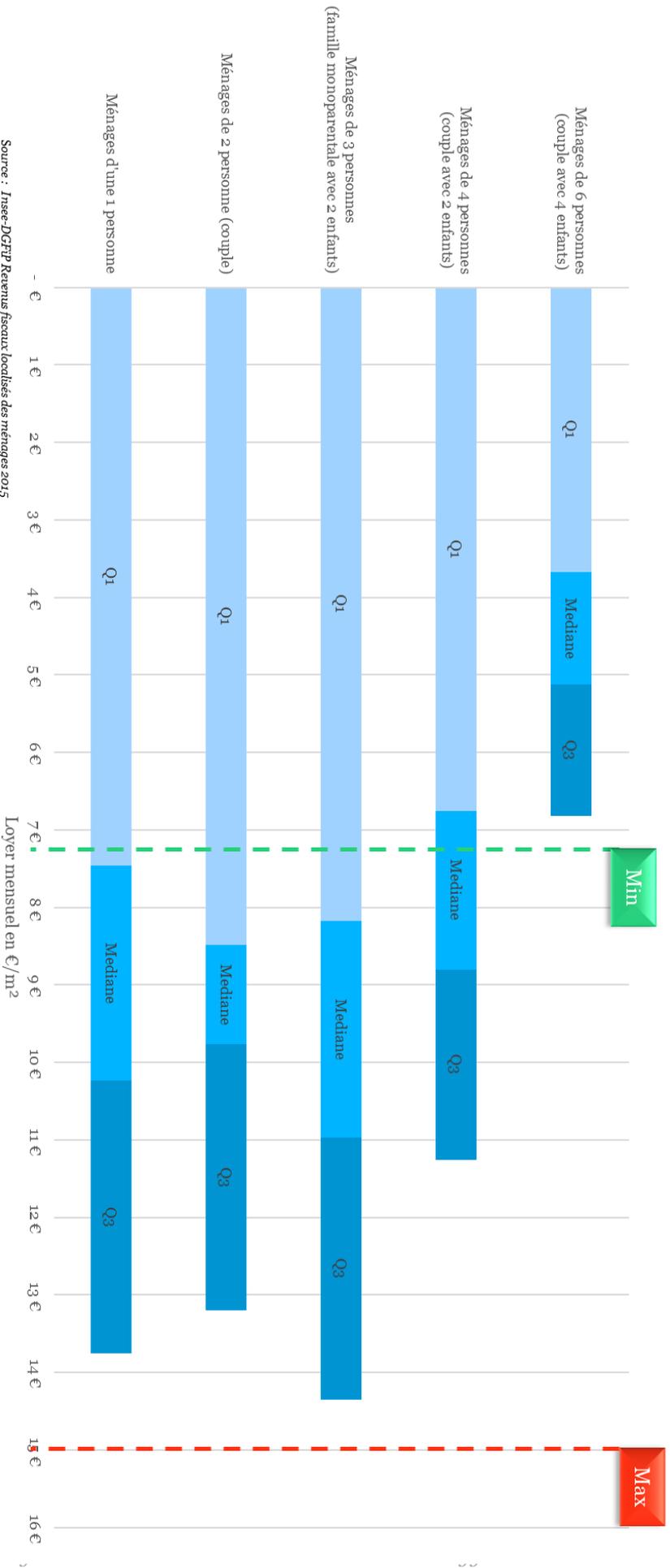
✓ **L'offre locative privée, une offre ponctuelle et chère**

**Dans le parc privé, les prix des loyers sont assez élevés.** Selon meilleursagents.com, les prix sur la CAMG se rapprochent de ceux de la petite couronne parisienne (entre 7 et 15€/m<sup>2</sup>). Cela représente un investissement important surtout avec l'éloignement à la capitale.

**Ainsi, une partie importante des ménages est exclue de la location privée**, bien que certaines exceptions communales puissent apparaître. En effet, près d'un quart des ménages d'une personne ne peut pas (théoriquement) accéder à un logement locatif privé sur la CAMG et ce sont plus des trois quarts des ménages de 6 personnes qui ne peuvent prétendre à un logement locatif dans le privé. Pour les autres compositions familiales, il apparaît qu'environ un quart des ménages ne peuvent pas accéder à la location. **Ces prix et cette difficulté à trouver des locations abordables (notamment pour les grands ménages) peuvent s'expliquer par une offre réduite** voire inexistante sur les petites communes. De plus, les grandes typologies sont moins souvent proposées à la location dans le privé.

La faiblesse de l'offre locative dans le parc privé peut devenir un enjeu face à la tension particulièrement forte du territoire. En effet, face à la pénurie d'offre locative abordable, des cas de « marchands de sommeil » peuvent émerger en réponse à la demande de ménages en difficulté. Selon les entretiens, le phénomène reste très ponctuel sur le territoire. Néanmoins, dans un tissu pavillonnaire comme celui de la CAMG, avec un important potentiel de division pavillonnaire, un point de vigilance doit être maintenu.

Capacité locative des ménages de la CAMG par composition familiale (non conventionné) en €/m<sup>2</sup>



Minimum et Maximum des loyers sur la CAMG selon meilleurs agents

✓ **L'offre en structure spécialisée**

**L'offre spécifique à destination des jeunes est plutôt bien développée** bien que très spécialisée dans l'accueil des jeunes en début de parcours professionnels et en exclusion partielle. **Les solutions pour les étudiants et les jeunes en grande exclusion sont insuffisantes** et favorisent les départs des jeunes du territoire.

De manière générale, en dehors de l'offre pour les jeunes travailleurs, **la CAMG souffre d'un déficit en hébergement d'urgence**, pouvant constituer une étape du parcours résidentiel vers le logement autonome. Cette offre concerne à la fois les personnes en situation de handicap et les personnes en situations d'exclusion pour des raisons économiques ou familiales.

**L'offre pour les personnes âgées est plutôt importante bien que concentrée sur des offres privées et chères.** Le maintien à domicile questionne davantage la capacité des ménages à se maintenir dans leur logement s'ils le souhaitent. **De même, des solutions intermédiaires entre le logement familial et la structure spécialisée sont insuffisamment développées.** Les ménages qui souhaiteraient quitter leur logement mal-adapté sans entrer en institution se heurtent au prix du marché, au déficit de logements adaptés de petite typologie et à la difficulté d'entrée dans le parc locatif le cas échéant.

**L'offre pour les personnes handicapées n'est pas suffisante ni en termes de structures ni en termes de logements adaptés.** Pour la recherche de logements, les personnes handicapées se heurtent aux mêmes difficultés que les ménages âgés avec un manque d'offre en accession et en location de logements adaptés.

✓ **Synthèse des parcours résidentiels**

Le tableau ci-après présente une synthèse des éléments de parcours résidentiels précédemment évoqués ainsi que les éléments issus de l'ensemble du diagnostic. Il présente par composition familiale et par niveau de ressource, la possibilité de positionnement des ménages sur le marché de la location et l'accession sur le territoire de la CAMG.

Le tableau permet en particulier de mettre en lumière les étapes bloquantes du parcours résidentiels des ménages souhaitant le poursuivre sur la CAMG.

	Positionnement possible du ménage (ressources suffisantes, offre suffisante, etc.)
	Positionnement possible du ménage mais avec des difficultés (ressources manquantes, offre restreinte, etc.)
	Positionnement impossible du ménage - arrêt dans le parcours résidentiel (ressources insuffisantes, offre insuffisante, etc.)

**Tableau de synthèse des parcours résidentiels**

	Niveau de ressources	Locatif social	Locatif privé	Accession	Offre spécifique
Etudiants, stagiaires, apprentis		Difficulté à justifier de ressources stables et suffisantes Manque de petites typologies	Offre assez faible et des prix élevés	Faibles ressources et inadéquation de l'offre	Peu d'offres de logements étudiants mais sur un territoire avec une faible offre d'enseignements supérieures et de formations
Isolé(e)s, jeunes actifs	Faible ou précaires	Manque de petites typologies et donc une tension particulièrement forte pour ces ménages	Prix trop élevés	Prix trop élevés	Une offre importante en FJT bien que l'offre pour les jeunes en situation de grande exclusion ne soit pas suffisantes
	Moyen		Prix élevés et faible offre	Niveau de prix élevé et inadéquation de l'offre	
	Haut	Non éligible	Ressources suffisantes mais des biens de petites typologies peu nombreux	Ressources suffisantes mais des biens de petites typologies peu nombreux	
Couples sans enfants	Faible ou précaires	Manque de petites typologies et donc forte tension Faible taux de rotation	Prix trop élevés	Niveau de prix trop élevé et des solutions en accessions aidées peu développées malgré quelques retours d'expériences positifs	
	Moyen		Faible offre de T2	Inadéquation de l'offre mais possibilité pour des ménages aux ressources intermédiaires de se projeter dans de plus grands logements	
	Haut	Non éligible	Ressources suffisantes mais des biens de petites typologies peu nombreux	Ressources suffisantes mais des biens de petites typologies peu nombreux. Cependant, des ménages qui peuvent se projeter dans des logements plus grands	
Couples avec enfants	Faible ou précaires	Faible taux de rotation mais une offre en moyenne typologie importante Les ménages composés de familles avec enfants sont surreprésentés dans les attributions par rapport aux autres	Prix trop élevés	Niveau de prix trop élevé	
	Moyen		Peu d'offre pour les familles nombreuses	Prix élevés Forte concurrence sur le marché (forte recherche sur les T3-T4) Difficultés pour les familles nombreuses	
	Haut		Non éligible	Ressources suffisantes	
Familles monoparentales	Faible ou précaires	Manque de petites typologies Faible taux de rotation Forte tension pour les familles monoparentales	Prix trop élevés	Niveau de prix trop élevé et des solutions en accessions aidées peu développées malgré quelques retours d'expériences positifs	
	Moyen		Faible offre de T2	Faible offre de T2 et difficultés de se positionner sur des logements plus grands et plus chers	
	Haut	Non éligible	Ressources suffisantes	Ressources suffisantes et possibilités de se projeter dans des typologies plus grandes	
Ménages âgés (plus de 60 ans) en évolution de parcours Personnes handicapées	Faible ou précaires	Tension particulièrement forte pour ces ménages	Prix trop élevés	Niveau de prix trop élevé	Offre de structures uniquement privées, avec un prix d'entrée élevé
	Moyen		Offre en logements adaptés trop faible	Offre en logements adaptés trop faible	Offre importante mais chère
	Haut	Non éligible	Ressources suffisantes mais faiblesse de l'offre adaptée	Ressources suffisantes mais faiblesse de l'offre adaptée mais capacité à prendre en charge les frais d'adaptation	Ressources suffisantes
Isolé(e)s âgés en recherche de structures ou de services					Une offre assez importante sur le territoire mais qui reste cher
Personnes handicapées					Offre limitée

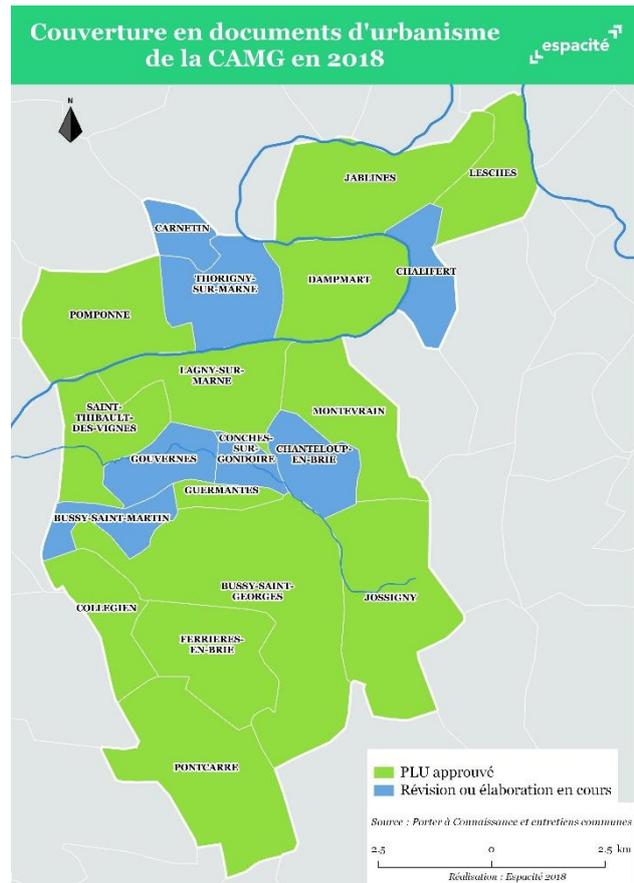
## VII. VOLET FONCIER

### 1. La couverture en documents d'urbanisme

Sur l'agglomération l'ensemble des communes sont couvertes par des documents d'urbanisme. Le Périmètre de protection des espaces agricoles et naturels périurbains conditionne aussi fortement les espaces ouverts à l'urbanisation.

Par ailleurs, le diagnostic du SCoT en cours d'élaboration identifie trois familles de communes au sein de Marne et Gondoire :

- Un pôle urbanisé ou « cœur urbain », regroupant Chanteloup-en-Brie, Collégien, Dampmart, Lagny-sur-Marne, Pomponne, St-Thibault-des-Vignes, Thorigny-sur-Marne ;
- Un pôle urbain à fort potentiel, regroupant Bussy-St-Georges et Montévrain ;
- Un pôle rural de respiration, regroupant Bussy-Saint-Martin, Carnetin, Chalifert, Conches-sur-Gondoire, Gouvernes, Guermantes, Jablines, Jossigny, Lesches et Pontcarré.



Source : PPEANP Marne et Gondoire, 2014



## 2. De grandes emprises foncières à un prix abordable pour la région francilienne mais chères pour le département

Selon BIEN 2017, les terrains représentent environ 5% des transactions tous types de biens confondus<sup>24</sup>, soit 104 transactions sur l'année 2017. Seules les communes de Dampmart, Lagny-sur-Marne et Montévrain comptabilisent plus de 10 ventes de terrains sur leur territoire avec respectivement, 13, 12 et 21 ventes de terrains sur l'année 2017.

Cependant, **leur nombre est en augmentation dans des proportions similaires à celle observée sur les biens immobiliers** (maisons et appartements) entre 2015 et 2017. Sur la CAMG, le prix médian s'élève à 165 000€, soit bien plus que le prix médian du département à 96 000€ (la Seine-et-Marne étant le département d'Ile-de-France affichant le prix médian le plus bas en 2017).

Selon BIEN 2017 et les données du cadastre, en termes de surface, la médiane des parcelles est de 434m<sup>2</sup> sur la CAMG contre 500m<sup>2</sup> en Seine-et-Marne. Cependant, ces terrains restent plus grands qu'en petite couronne où la surface médiane est de 344m<sup>2</sup> dans le Val-de-Marne, 315 m<sup>2</sup> en Seine-Saint-Denis ou 345 m<sup>2</sup> dans les Hauts-de-Seine. Le marché foncier sur la CAMG s'avère plus tendu que le marché départemental avec des prix élevés et des surfaces réduites en conséquence. Il apparaît que **la CAMG possède un marché moins tendu qu'en petite couronne mais parmi les plus tendus de grande couronne**. Ce positionnement tient pour partie à la localisation de la CAMG à proximité de la petite couronne et des réseaux de transports, qui la rapproche du marché de petite couronne (prix médian dans le Val-de-Marne : 179 200€).

**Cependant, les surfaces des parcelles vendues sont hétérogènes.** En particulier, les communes de Bussy-Saint-Georges (906 m<sup>2</sup>), Collégien (10 009 m<sup>2</sup>), Jablines (1 370 m<sup>2</sup>), Jossigny (820 m<sup>2</sup>) ou encore Pomponne ont connu des transactions de très grandes parcelles en 2017. Si le cas de Collégien semble pointer une exception pour l'année 2017 avec 2 ventes sur les 3 réalisées pour des parcelles de plus de 10 000 m<sup>2</sup>, pour les autres, cela laisse à penser que la CAMG dispose de réserves foncières intéressantes sur certaines communes. Un constat corroboré par les acteurs consultés, parlant d'un marché foncier attractif. Les bailleurs évoquent par exemple l'intérêt d'un développement sur la CAMG par des opportunités foncières importantes sur certaines communes comme Bussy-Saint-Georges et des prix encore attractifs par rapport à la petite couronne ou la capitale. De plus, dans la continuité du développement de la ville nouvelle de Marne la Vallée, la production urbaine sur de larges parcelles reste un processus courant.

Ainsi malgré sa relative tension à l'échelle départementale et un volume de vente restreint, la CAMG possède un marché foncier dynamique, dans une gamme de prix intermédiaire à l'échelle régionale et attractif pour les investisseurs à la recherche de larges parcelles.

## 3. Un foncier mobilisé par la dynamique de construction de Marne-et-Gondoire

Par ailleurs, les informations remontées par les communes permettent d'estimer les projets en cours prévus sur la période du PLH (2019-2014). Ces remontées d'information dépendent de la connaissance qu'ont les communes des projets sur leur territoire, de la définition en amont du programme, et donc ne rendent compte que partiellement de la production future. Il ne s'agit pas tant d'une projection que d'un état des lieux de la connaissance à un moment donné d'une partie prévisible de la production.

Le détail des tableaux figure en annexes 1 et 2 (tome 2 du PLH).

---

<sup>24</sup> La base Bien référence les ventes de maisons anciennes et neuves, d'appartements anciens et neufs, de garages, de terrains, de locaux d'activités et d'immeubles.

### 3.1. Projets de logements

On dénombre ainsi 6 753 logements projetés (autorisation prévue à partir de 2019), se répartissant comme suit entre les trois familles de communes définies par le SCoT en cours d'élaboration :

Famille de communes	Projets identifiés	Nombre total de logements	Dont logements locatifs sociaux (LLS)	Dont logements en accession sociale	LLS + Accession sociale	Part de LLS + Accession sociale
Cœur urbain	40	2386	910	20	930	39%
Pôle urbain à fort potentiel	20	4 073	687	17	704	17%
Pôle rural de respiration	6	294	141	0	141	48%
<b>Total général</b>	<b>66</b>	<b>6753</b>	<b>1738</b>	<b>37</b>	<b>1775</b>	<b>26%</b>

### 3.2. Part des projets de logements sociaux

On constate que 26% des logements prévus identifiés sont des logements sociaux ou en accession aidée. Cette part est de 39% dans le « cœur urbain ».

Parmi les logements déjà prévus sur la période 2019-2024, 9 opérations sont identifiées comme des réhabilitations ou des opérations de renouvellement urbain/de densification. Elles représentent 586 logements prévus.

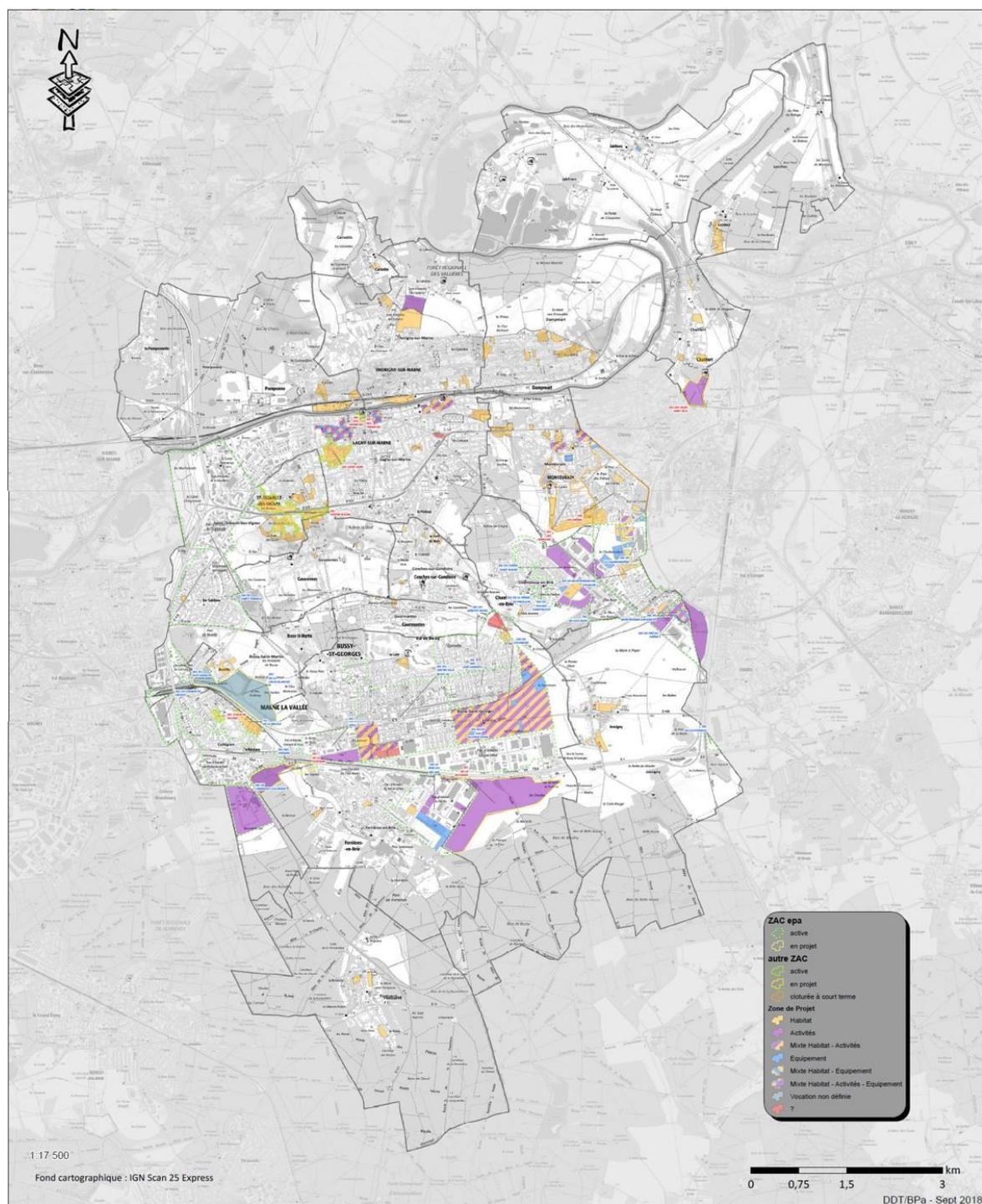
Commune	Logements projetés	Dont logements locatifs sociaux (LLS)	Dont logements en accession sociale	LLS + Accession sociale	Part de LLS + Accession sociale
Bussy-St-Georges	2 325	514	0	514	22%
Chanteloup-en-Brie	56	0	0	0	0%
Collégien	164	89	0	89	54%
Conches-sur-Gondoire	60	60	0	60	100%
Dampmart	141	94	0	94	67%
Ferrières-en-Brie	332	211	0	211	64%
Lagny-sur-Marne	734	195	20	215	29%
Montévrain	1748	173	17	190	11%
Pomponne	558	130	0	130	23%
St-Thibault-des-Vignes	401	191	0	191	48%
Thorigny-sur-Marne	NR				/
<b>Total</b>	<b>6 519</b>	<b>1 657</b>	<b>37</b>	<b>1 694</b>	<b>26%</b>

Parmi les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU, on dénombre 6 519 logements projetés dont 1 657 logements locatifs sociaux et 37 logements en accession sociale. Sous réserve que ces derniers soient financés en PSLA, les évolutions apportées par la loi ELAN font qu'ils s'ajoutent aux logements locatifs sociaux dans le décompte des 25% de logements sociaux. Cette production projetée entrant dans le décompte des 25% de logements sociaux au sens de la loi SRU représenterait alors 26% de la production projetée totale.

### 3.3. Potentiels fonciers identifiés

La cartographie des projets réalisée par la CAMG fait état de 10 ZAC avec une programmation de logements ou mixte comprenant des logements, réparties sur 8 communes.

72 sites de projet d'habitat hors ZAC et 6 sites de projets mixtes comprenant des logements hors ZAC sont déjà identifiés, incluant les 20 communes de la CAMG.



Carte des zones de projets, CAMG (septembre 2018)

Sur 24 sites renseignés par les communes en termes de capacité de logements, on identifie un potentiel de 1 784 logements.

Toutefois, plusieurs communes rencontrent des difficultés au niveau de l'acquisition foncière de terrains privés. Au lieu d'une convention intercommunale telle qu'envisagée dans le PLH précédent, les communes volontaires ont établi des conventions bilatérales avec l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France pour prendre en charge le portage foncier de certaines opérations.

## VIII. ANNEXES

### 1. Glossaire

**AAH** : Allocation aux adultes handicapés  
**ACD** : Accords Collectifs Départementaux  
**AEEH** : Allocation d'éducation de l'enfant handicapé  
**AIS** : Agence Immobilière Sociale  
**ALJT** : Association pour le Logement des Jeunes Travailleurs  
**ALT** : Aide au Logement Temporaire  
**ALTHO** : Hébergement Alternatif à l'Hôtel  
**ALUR** : Accès au Logement et Urbanisme Rénové  
**ANAH** : Agence nationale de l'habitat  
**APA** : Allocation personnalisée d'autonomie  
**APL** : Allocation Personnalisée au logement  
**ARS** : Agence Régionale de Santé  
**ASE** : Aide Sociale à l'Enfance  
**ASH** : Aide Social à l'Hébergement pour les personnes handicapées  
**BIEN** : Base d'Informations Economiques Notariales  
**CADA** : Centre d'accueil pour les demandeurs d'asile  
**CAF** : Caisse d'allocations familiales  
**CAMG** : Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire  
**CAPVM** : Communauté d'Agglomération de Paris Vallée de la Marne  
**CCAS** : Centre communal d'action sociale  
**CIA** : Convention intercommunale d'attributions  
**CIL** : Commission Intercommunale du Logement  
**CHRS** : Centre d'hébergement et de réinsertion sociale  
**CHS** : Centre de Stabilisation  
**CHU** : Centre d'Hébergement d'Urgence  
**CLIL** : Commission Locale d'Impayés Locatifs  
**CSP** : Catégories socioprofessionnelles  
**DALO** : Droit au Logement Opposable  
**DDT** : Direction départementale des territoires  
**DGI** : Direction générale des impôts  
**DPE** : Diagnostic de performance énergétique  
**DIHCS** : Direction de l'Insertion, de l'Habitat et de la Cohésion Sociale  
**DREES** : Direction de la Recherche, des Etudes, des Evaluations et Statistiques  
**DRIHL** : Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement  
**DRJSCS** : Direction Régionale de la Jeunesse, des sports et la Co  
**EHPAD** : Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes  
**ENL** : Engagement National pour le Logement  
**EPA** : Etablissement Public d'Aménagement  
**EPCI** : Etablissement public de coopération intercommunale  
**EPF** : Etablissement Public Foncier  
**EPFIF** : Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France  
**ESA** : Equipe spécialisée Alzheimer  
**FAM** : Foyer d'Accueil Médicalisé  
**FJT** : Foyer de Jeunes Travailleurs  
**FSL** : Fonds de Solidarité pour le Logement  
**HLM** : Habitation à loyer modéré  
**FILOCOM** : Fichier du logement communal  
**FINESS** : Fichier National des Etablissements Sanitaires et Sociaux

**GIR** : Groupe iso-ressources  
**HLM** : Habitat à Loyer Modéré  
**HLMO** : Habitations à Loyer Modéré Ordinaires  
**HT** : Hors Taxes  
**HUAS** : Hébergement d'Urgence avec Accompagnement Social  
**LLS** : Logement locatif social  
**LRL** : Loi relative aux Responsabilités Locale  
**MAS** : Maison d'accueil spécialisée  
**MDPH** : Maison départementale des personnes handicapées  
**MLLE** : Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion  
**OIN** : Opération d'Intérêt National  
**OLS** : Observatoire de Logement Social  
**OPAH** : Opération programmée d'amélioration de l'habitat  
**OPH** : Office public de l'habitat  
**OPS** : Occupation du parc social  
**PAH** : Prime à l'amélioration de l'habitat  
**PASA** : Pôle d'Activité et de Soins Adaptés  
**PB** : Propriétaire bailleur  
**PCH** : Prestation de compensation du handicap  
**PDAHI** : Plan Départemental d'Accueil, d'Hébergement et d'Insertion  
**PDALPD** : Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées  
**PLA-I** : Prêt locatif aidé d'insertion  
**PLH** : Programme local de l'habitat  
**PLS** : Prêt locatif social  
**PLU** : Plan local d'urbanisme  
**PLUS** : Prêt locatif à usage social  
**PMR** : Personne à mobilité réduite  
**PO** : Propriétaire occupant  
**POS** : Plan d'Occupation des Sols  
**PPEANP** : Périmètre de Protection des Espaces Agricoles et naturels périurbains  
**PPPI** : Parc privé potentiellement indigne  
**PTZ** : Prêt à taux zéro  
**QPV** : Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville  
**R(G)P** : Recensement (général) de la population  
**RP** : Résidence principale  
**RPI** : Regroupement pédagogique intercommunal  
**RPLS** : Répertoire du parc locatif social  
**RPPI** : Résidence privée potentiellement indigne  
**RSA** : Revenu de solidarité active  
**RSJAM** : Résidence Sociale hors maison de relais et pension de famille  
**SAAD** : Service d'Aide et d'Accompagnement à Domicile  
**SAMSAH** : Servie d'accompagnement médico-social pour adultes handicapés  
**SAVS** : Service d'Accompagnement à la Vie Sociale  
**SCoT** : Schéma de Cohérence Territoriale  
**SDAGV** : Schéma d'accueil des gens du voyage  
**SDRIF** : Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France  
**SEM** : Société d'économie mixte  
**SESSD** : Service d'Education Spéciale et de Soins à Domicile  
**SIAO** : Service Intégré de l'Accueil et de l'Orientation  
**SNE** : Système national d'enregistrement (des demandes de logement social)  
**SRHH** : Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement  
**SRU** : Solidarité et renouvellement urbain  
**SSIAD** : Services de Soins Infirmiers à Domicile

**SYPLO** : Système Priorité Logement  
**UC** : Unité de Consommation  
**USLD** : Unité de Soins Longue Durée  
**ZAC** : Zone d'Aménagement Concerté