



OBSERVATOIRE DES TERRITOIRES

EST ENSEMBLE



DÉCEMBRE 2018



SOMMAIRE

01

SOCIO-DÉMOGRAPHIE

Dynamique démographique

04.

02

ENJEUX

Les enjeux du territoire :
attractivité et qualité de vie

10.

03

MARCHÉ IMMOBILIER

Analyse des marchés immobiliers

30.

04

NEXITY SUR LE TERRITOIRE

44.

05

TABLEAU COMPARATIF

49.

ÉDITO



Helen ROMANO
Directrice Générale Déléguée
Nexity Immobilier Résidentiel

Les territoires urbains sont aujourd'hui confrontés à de multiples enjeux sociétaux, environnementaux, économiques, en grande partie liés aux nouveaux usages mais aussi aux attentes toujours plus complexes des habitants et des entreprises. Fortement engagé dans la résolution des problématiques urbaines, Nexity s'attache à développer avec les collectivités locales des partenariats étroits et durables.

Ce guide, à l'usage des décideurs locaux, cherche à synthétiser, analyser et comparer les données essentielles de l'intercommunalité d'Est Ensemble afin d'accompagner la réflexion et l'action pour créer ensemble le territoire de demain.

Nous tenons à remercier l'intercommunalité d'Est Ensemble, la Sequano, CDC Habitat et Seine-Saint-Denis Habitat pour leur contribution essentielle à la rédaction de cet observatoire.



01

EST ENSEMBLE
DYNAMIQUE
DÉMOGRAPHIQUE

1 - Un territoire jeune et attractif pour la population parisienne

A. Une croissance démographique portée par un solde naturel positif

Est Ensemble compte **412 972 habitants** sur son territoire et est donc comparable en terme de population à des Métropoles telles que Strasbourg, Montpellier ou Grenoble. La population n'est cependant pas répartie de manière homogène. En effet, **un quart de la population de l'intercommunalité** est concentré à Montreuil, les communes **les moins peuplées** sont le Pré-Saint-Gervais et les Lilas avec respectivement **4%** et **5%** de la population intercommunale.

Est Ensemble a vu sa population augmenter de **4% en 5 ans**, elle constitue aujourd'hui **le quart** de la population départementale. Noisy-le-Sec et Bobigny sont les communes ayant connu le plus fort taux de croissance sur la même période (9%).

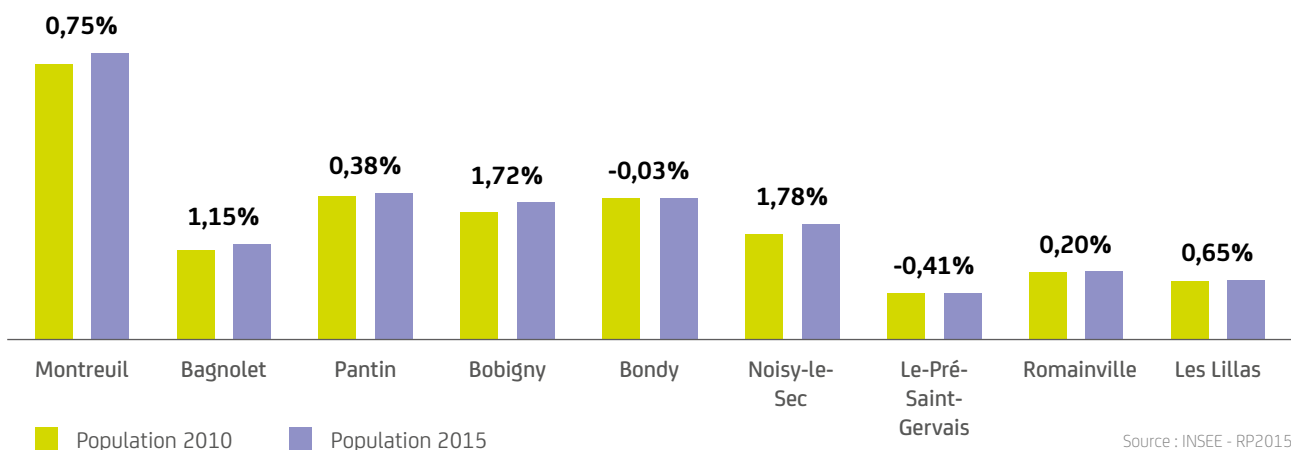
B. Un solde migratoire négatif avec un flux en provenance des arrondissements parisiens

Le solde migratoire d'Est Ensemble est **négatif** en 2015. Il faut cependant souligner que **32% des nouveaux résidents viennent des arrondissements parisiens et 33% de ces derniers résidaient dans les arrondissements limitrophes à l'intercommunalité (19^{ème} et 20^{ème} arrondissements)**. Les anciens habitants de ces arrondissements (83% d'entre eux) s'installent principalement aux communes situées aux portes de Paris (Montreuil, Pantin, Les Lilas, Le Pré-Saint-Gervais et Bagnolet).

C. Un des plus jeunes territoires de la Métropole du Grand Paris

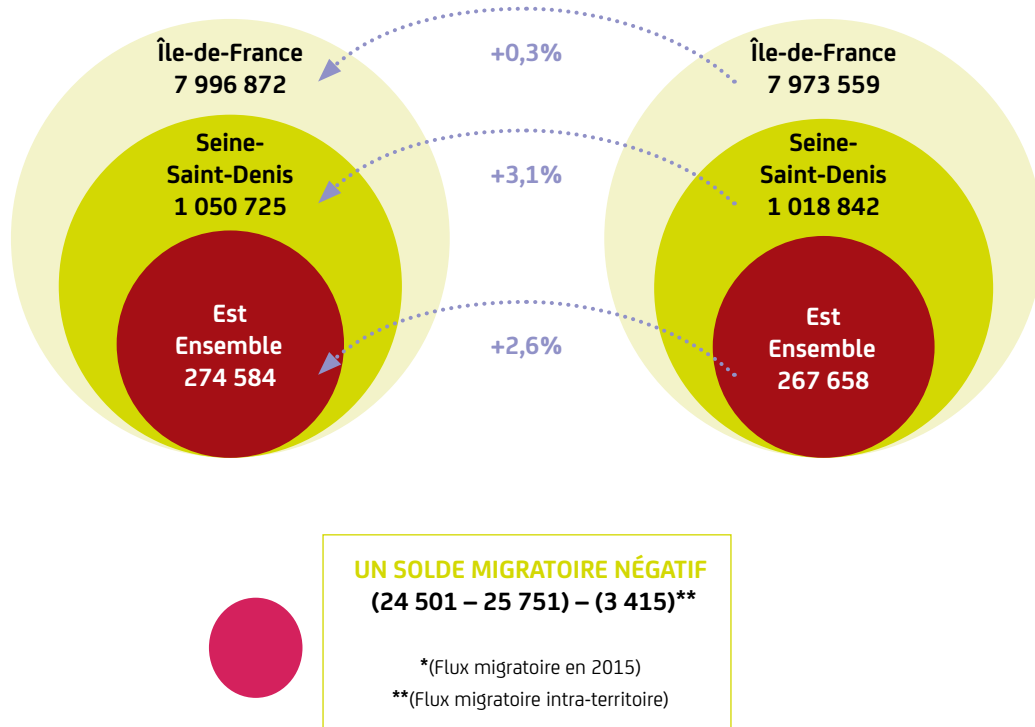
Est Ensemble est le **troisième plus jeune territoire de la Métropole** (indice de jeunesse : 2,4) après Plaine Commune et Paris-Terres d'Envol. La population des **moins de 30 ans représente 41% de la population du territoire**, contre 39,7% dans la Métropole du Grand Paris. **La part des 0-14 ans dans l'intercommunalité est supérieure à celle de la Métropole** (respectivement 22% et 20%) **avec une croissance annuelle de 0,8% entre 2010 et 2015**. En revanche la part des **15-29 ans** est légèrement **inférieure** à celle de la Métropole (19% contre 20%) et a reculé de 0,3% par an sur les cinq dernières années.

ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE D'EST ENSEMBLE



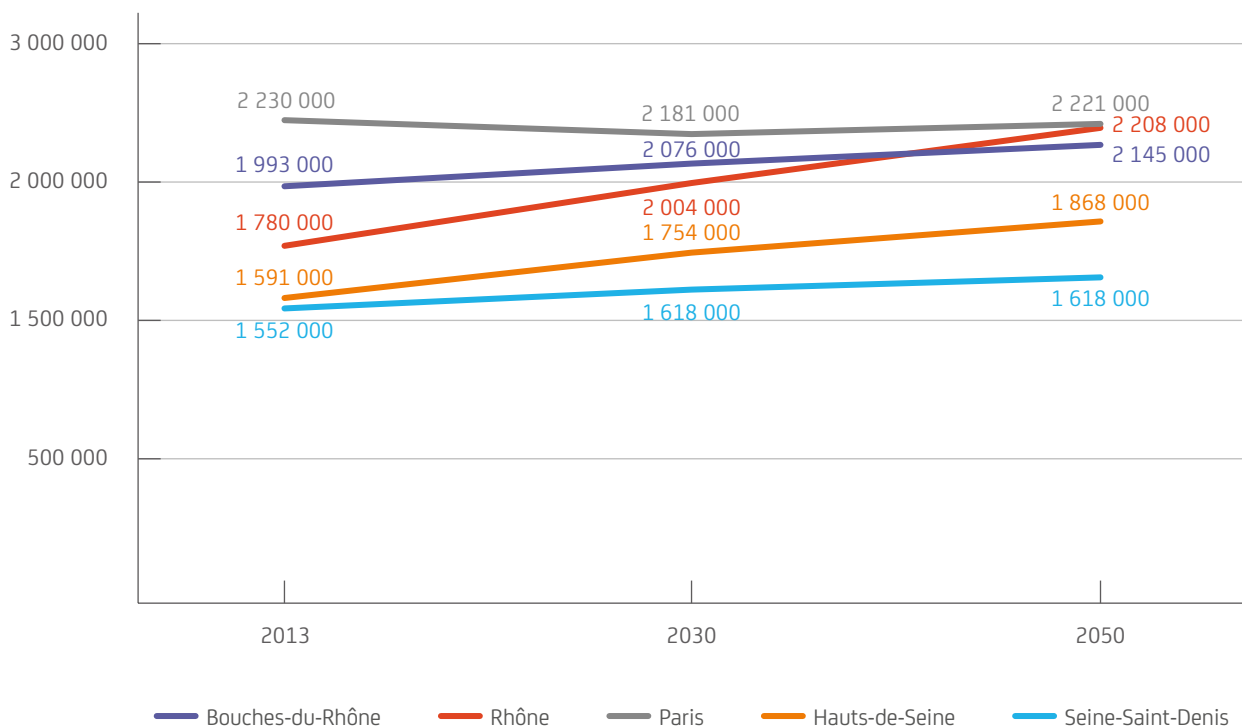
01. SOCIO-DÉMOGRAPHIE

ÉVOLUTION DE LA POPULATION INTERCOMMUNALE, DÉPARTEMENTALE ET RÉGIONALE



Source : INSEE - RP2015

PROJECTION DE LA POPULATION DANS PLUSIEURS DÉPARTEMENTS



Source : INSEE - OMPHALE 2017

2 - De fortes disparités géographiques dans le profil des ménages

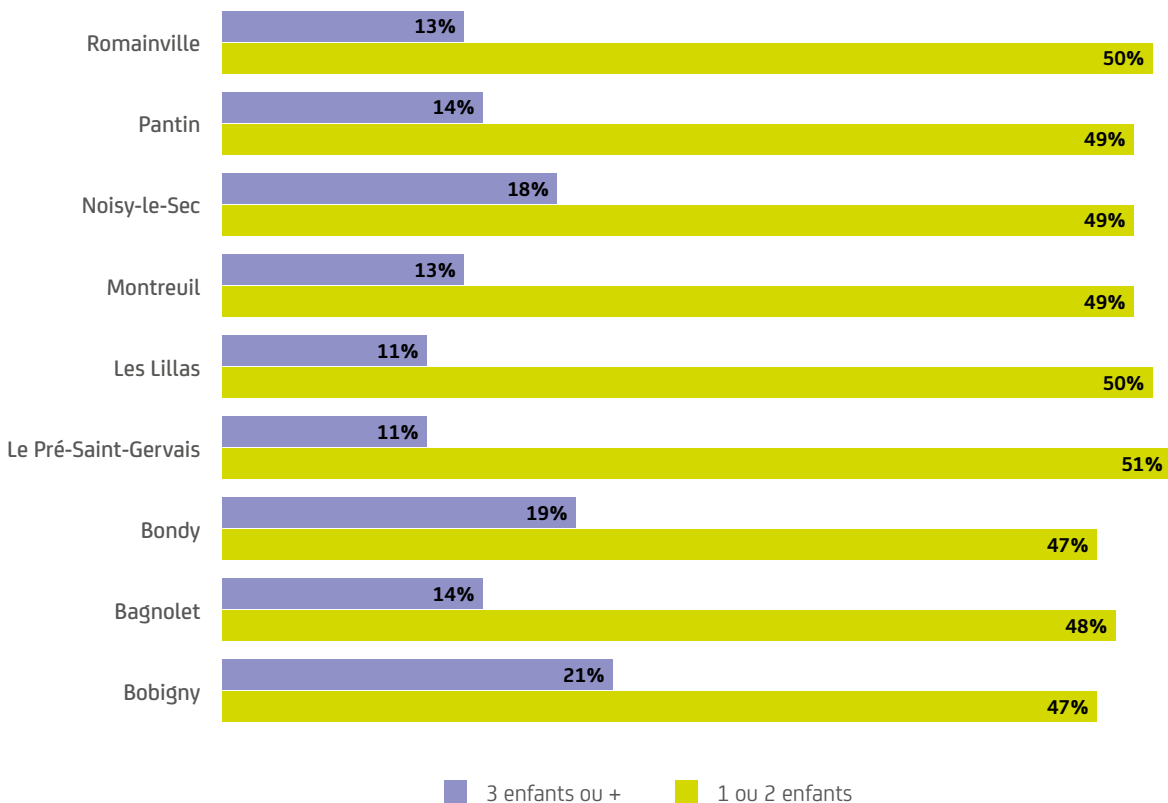
Le profil des ménages du territoire d'Est Ensemble est hétérogène en fonction des communes et de leur proximité avec Paris. **Une part importante de personnes seules, d'environ 40%** est observée dans les communes localisées aux portes de Paris : Le Pré-Saint-Gervais, Les Lilas, Pantin, et Montreuil. **Les familles sont plus concentrés (plus de 60% des profils familiaux) dans les communes éloignées des portes de Paris** : à Bondy, Bobigny, Romainville et Noisy-le-Sec.

Les **familles dites nombreuses** (avec 3 enfants et plus) sont concentrées également dans les communes éloignées de Paris, principalement à Bobigny, Bondy et Noisy-le-Sec avec respectivement 21%, 19% et 18% de familles nombreuses.



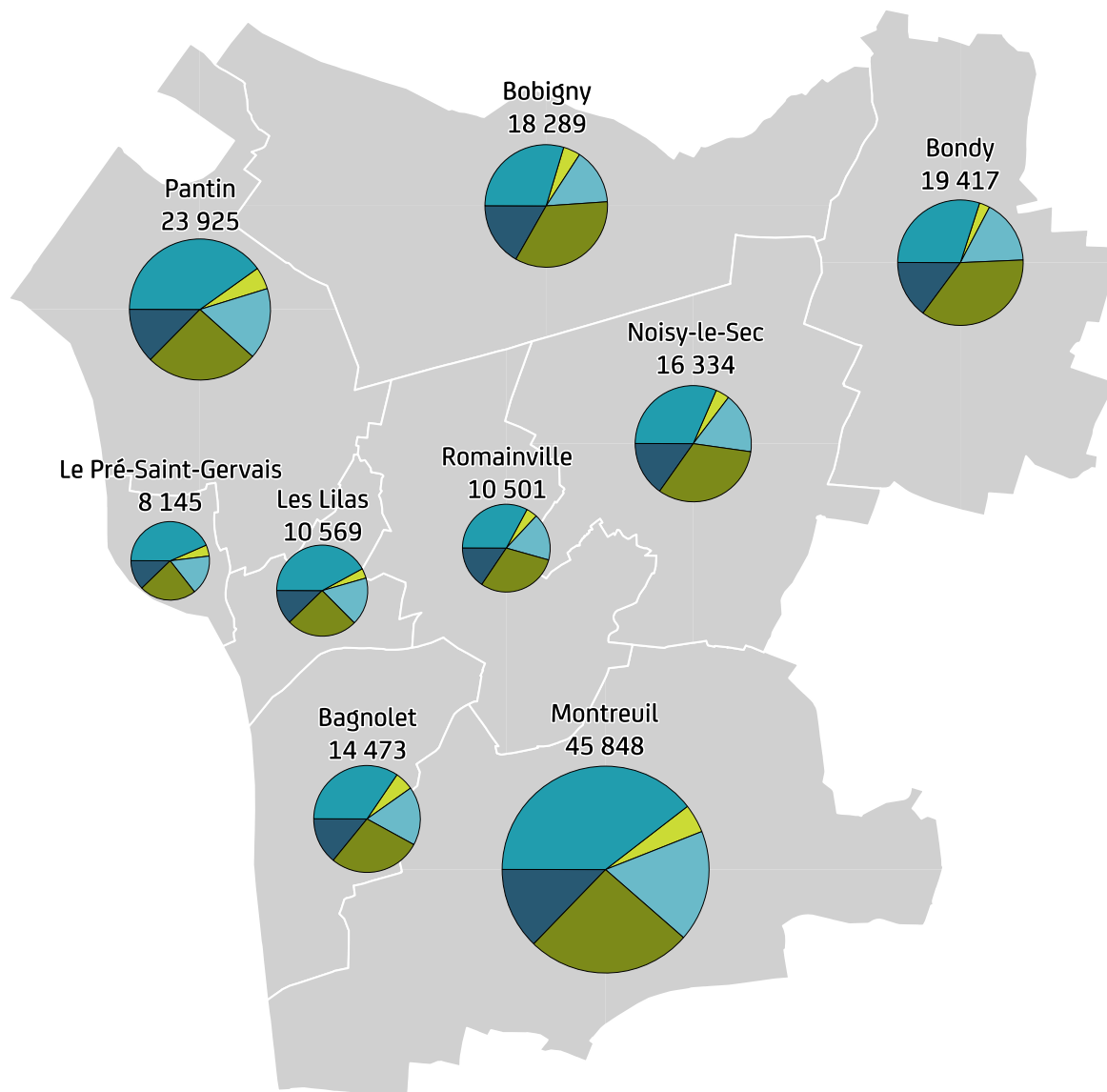
Bar Gallia à Pantin

FAMILLES SELON LE NOMBRE D'ENFANTS ÂGÉS DE MOINS DE 25 ANS

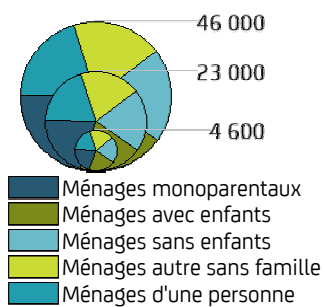


Source : INSEE - RP2015

COMPOSITION DES MÉNAGES



Composition des ménages en 2015



Source : INSEE - RP2015
Réalisation : Nexity Marketing Stratégique, Juillet 2018

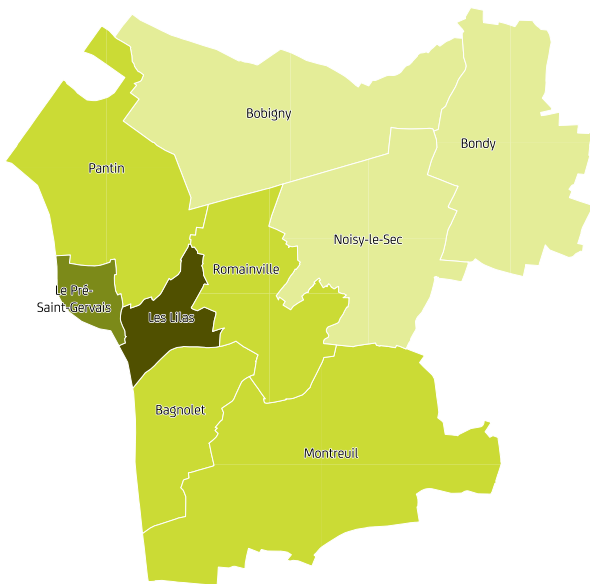
3 - Des habitants aux revenus modestes

Le revenu médian sur le territoire d'Est Ensemble est globalement **supérieur à celui de l'ensemble du département de la Seine-Saint-Denis** mais reste inférieur à celui de la région Île-de-France. Les ménages propriétaires d'Est Ensemble disposent de revenus plus importants que ceux des locataires. **Les ménages les plus aisés sont localisés**

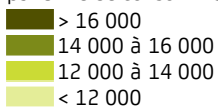
au Pré-Saint-Gervais, aux Lilas et à Montreuil; ceux disposant des **plus faibles revenus** vivent à **Bobigny, Bondy et Noisy-le-Sec**. Il faut souligner également que **près de 40% des ménages de l'intercommunalité ont des revenus inférieurs au seuil de pauvreté** contre **15,6% en Île-de-France**.

REVENU MÉDIAN EN € PAR UNITÉ DE CONSOMMATION (UC) PAR STATUT D'OCCUPATION

LOCATAIRES

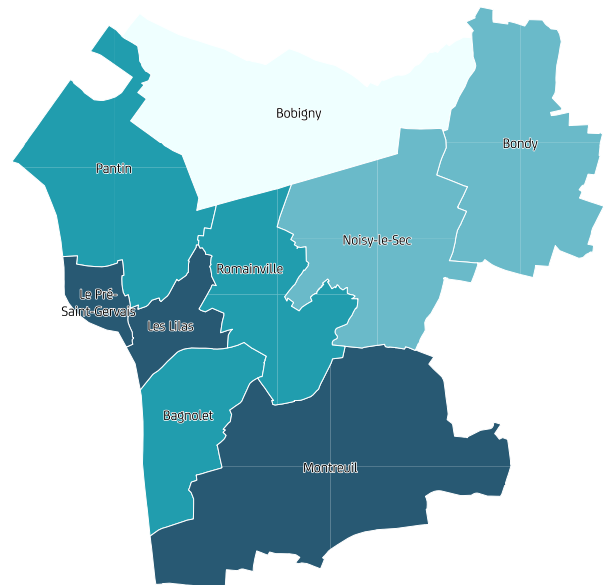


Revenus des ménages locataires déclarés par unité de consommation en €/an

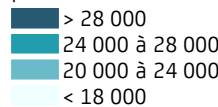


Source : INSEE, FILOSOFI 2015
Réalisation : Nexity Marketing Stratégique, Juillet 2018

PROPRIÉTAIRES



Revenus médians des ménages propriétaires déclarés par unité de consommation en €/an



Source : INSEE - FILOSOFI 2018
Réalisation : Nexity Marketing Stratégique, juillet 2018



02

**LES ENJEUX DU
TERRITOIRE :**
ATTRACTIVITÉ
ET QUALITÉ DE VIE

EST ENSEMBLE : 8 ANS APRÈS LA CRÉATION DE L'INTERCOMMUNALITÉ

Créée en 2010, l'intercommunalité réunit 9 communes de l'est parisien, aux tissus urbain, économique et social diversifiés, connaissant de profondes mutations. Ces dernières impliquent en externalités positives et négatives de nombreux défis à relever.

Aujourd'hui, les axes stratégiques définis par le **CDT (le Contrat de Développement Territorial)** validé en 2014, restent inchangés. Ils visent **la réalisation de projets ambitieux de modernisation et d'extension des transports, l'amélioration du cadre de vie des habitants en limitant les inégalités territoriales et en construisant une ville durable**. Ces axes se sont néanmoins précisés au fil du temps, car certains projets territoriaux se sont de plus en plus imposés avec des enjeux structurants pour le territoire. **La méthode de travail collaborative** des communes dans le cadre du projet du territoire, a fait émerger des axes de réflexion complémentaires, notamment concernant **l'aménagement des espaces inter-villes pour accompagner les projets autour des centralités**.

La Plaine de l'Ourcq, le Parc des Hauteurs et les Faubourgs sont au cœur des projets stratégiques de l'intercommunalité, projets d'intérêt local, métropolitain et régional qui changeront le paysage urbain et introduiront de nouveaux usages à ces lieux.

1 - Attractivité économique du territoire

A. Un tissu économique diversifié avec une spécialisation sectorielle « historique » dans plusieurs communes

CHIFFRES CLÉS

L'ÉCONOMIE D'EST ENSEMBLE

312 929

EMPLOIS SALARIÉ ET NON-SALARIÉ

75%

TAUX D'ACTIVITÉ
(TAUX PLUS ÉLEVÉS AUX LILAS ET À MONTREUIL, RESPECTIVEMENT 79% ET 78%)

15%

PART DES CHÔMEURS
(16% À BOBIGNY ET À BONDY)

50 000

EMPLOIS À HORIZON 2030
(1 EMPLOI POUR 1 HABITANT)

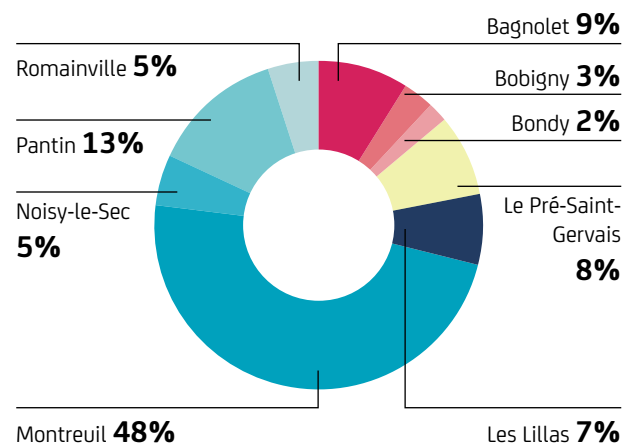
Bien que le **secteur public soit le premier pourvoyeur d'emplois sur le territoire**, certaines activités se sont installées dans ses différentes villes, laissant paraître des **clusters soutenant les filières d'excellence d'Est Ensemble**.

Le secteur tertiaire domine à Montreuil, représentant 39% de l'emploi total de la ville, avec l'implantation de grands groupes tels que **BNP Paribas et Air France KLM avec respectivement 5 000 et 1 400 salariés**. L'industrie de l'image et de la création numérique est très présente également, en témoigne l'implantation d'Ubisoft employant près de **800 salariés** sur le sol Montreuillois.

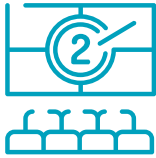
Les activités culturelles et la création artistique, filière d'excellence du territoire d'Est Ensemble, également concentrée à Montreuil, compte 477 établissements opérant dans les activités créatives, artistiques et activités du spectacles, **soit 48% des établissements de ce secteur à l'échelle de l'intercommunalité**.

Le territoire dispose également d'une **diversité d'équipements culturels publics** permettant l'accessibilité de la culture aux habitants. Il dispose de **7 cinémas publics** tous classés « Art et Essai » et adoptant une grille tarifaire unique proposant des séances de 4€ à 6€. Ces cinémas sont localisés à Pantin, Bondy, Montreuil, Les Lilas, Bagnolet, Bobigny et Romainville.

LES ACTIVITÉS CRÉATIVES, ARTISTIQUES ET DE SPECTACLE



LES ÉQUIPEMENTS CULTURELS PUBLICS

**7 cinémas publics****13 bibliothèques**

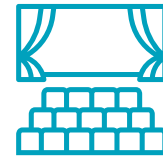
réparties entre Bondy, Les Lilas, Le Pré-Saint-Gervais, Montreuil, Noisy-le-Sec et Pantin qui accueillera une nouvelle bibliothèque de 600 m² au second semestre 2019 avec une ludothèque de 200 m², une salle de spectacles et en terrasse un théâtre de verdure

**Les conservatoires communaux**

de Bagnolet, Les Lilas, Le Pré-Saint-Gervais et Noisy-le-Sec

Les conservatoires départementaux

de Montreuil, Pantin et le nouveau conservatoire « Nina Simone » de Romainville inauguré en septembre 2016

**1 auditorium**

à Bondy de 220 places

Pantin, fief des activités de l'artisanat, de la mode et du luxe sur le territoire, dispose de **nombreux établissements d'enseignement spécialisés dans les métiers d'art** (le pôle des métiers d'art de Pantin, la maison Revel, le centre européen de recherche et de formation aux arts verriers, etc.) et en **prime le Label « Ville et Métiers d'Art » obtenu en 2006.**

La ville a récemment accueillis sur plus de **3 500 m²** à la fin de l'année 2017 une extension d'**ESMOD-ISEM**, l'école supérieure de la mode et du design de renom qui a investi les anciens locaux d'une succursale de la Banque de France.

Des géants du luxe et du haut artisanat s'y sont installés, tels que **Chanel, qui a implanté son pôle de recherche et développement en parfums et cosmétiques le long du Canal de l'Ourcq et qui emploie environ 600 personnes.** La ville accueille déjà **presque tous les métiers de la maison Hermès** (maroquinerie, cuir, orfèvrerie, mode homme et femme, soie, bijouterie, parfum, etc.).

Cette concentration des activités de l'artisanat et de la mode sur le sol pantinois témoigne de la volonté de l'intercommunalité de **soutenir la spécialisation « his-**

torique » de chaque commune et ce dans le but de l'étendre à l'ensemble du territoire. Le Pré-Saint-Gervais accueille également des grands acteurs du luxe tels que le groupe **Richemont** qui y a implanté ses activités de la marque **Cartier**, ou encore le groupe **Hermès.**

Autre filière d'excellence sur le territoire, **le secteur de la santé et des biotechnologies** est bien représenté en termes d'entreprises et d'établissements de formation et de la recherche, à l'instar **du parc Biocitech à Romainville qui accueille 30 entreprises de biotechnologie, biopharmacie et chimie fine.** L'implantation de pôles d'activités sectoriels, est d'autant plus encouragé lorsque le territoire dispose d'établissements de formation et de recherche spécialisés dans ce secteur : à Bobigny, un campus universitaire près de l'hôpital Avicenne, à Bondy l'hôpital universitaire Jean-Verdier et à Montreuil le centre hospitalier inter-communal André Grégoire.

Non loin de Romainville, Bondy accueille **un incubateur de projets innovants Bond'innov** qui accompagne des projets dans les domaines de la santé et biotechnologies, de l'environnement et de l'économie sociale et solidaire, en France et dans les pays du sud.

LES EMPLOIS DANS LES FILIÈRES D'EXCELLENCE

Art
& Luxe



70 artisans d'art et designers

(ébénisterie, bijouterie, création textile, céramique, gravure et imprimerie d'art, etc.) au Pôle des Métiers d'Art d'Est Ensemble

Les ateliers Hermès

à Pantin doublent leur surface avec 40 000 m² abritant 1 000 emplois

Chanel

élargit ses activités en installant sa branche R&D et ateliers métiers d'art sur 30 000 m² à et employant 600 personnes à Pantin.

Activités Culturelles
& Création Numérique



Ubisoft

à Montreuil : 800 emplois

BETC

(agence de communication du groupe HAVAS) à Pantin : 1000 emplois

Santé
& Biotechnologies



7 700 emplois

répartis sur 220 établissements

Les 3 principaux employeurs :
- 2600 emplois à l'hôpital Avicenne à Bobigny
- 1000 emplois à l'hôpital universitaire Jean-Verdier à Bondy
- 1400 emplois au CHI André Grégoire à Montreuil

Economie durable
& Eco-activités



10 000 emplois

salariés du secteur de l'économie verte, dont 7500 du secteur des éco-activités

Enfin, **l'économie durable** et les **éco-activités** se sont tracées un sillon parmi les filières d'excellence de l'intercommunalité. Au lendemain de la désindustrialisation de ce territoire, un paysage économique basé sur les éco-activités s'est constitué, principalement autour des activités de **l'éco-construction**. Des grands projets pour soutenir le secteur de l'éco-habiter et de la ville durable ont été mis en place par Est Ensemble, notamment **le projet de la Cité de l'éco-habiter à Pantin** qui accueille une pépinière d'entreprises, un espace de coworking et un centre de ressources dédiés au secteur de l'éco-habiter et de l'artisanat durable. Depuis 2015, Pantin abrite également **la Cité régionale de l'environnement**, où travaillent 150 personnes au sein d'organismes régionaux œuvrant dans le champ de l'environnement : l'agence régionale des espaces verts, l'ARENE,

Naturparif, Bruitparif, Ordif et SAERP.

Par ailleurs, l'intercommunalité soutient **le développement de l'agriculture urbaine** via plusieurs projets notamment celui de la création du laboratoire d'agriculture urbaine le **Lab35** en partenariat avec l'Institut de Recherche et de Développement à Bondy. A Romainville, le chantier des deux tours **de la Cité Maraichère** a débuté cet été. Ce projet initié par AgroParis Tech verra le jour à l'été 2019 sur un quartier requalifié dans le cadre d'un Programme de Rénovation Urbaine (PRU) piloté par Est Ensemble. Ce projet économique et social permettra **la création de 12 emplois et le développement de nouvelles compétences locales pour des métiers inexistants à ce jour en milieu urbain**, à travers la qualification professionnelle de la population la plus éloignée de l'emploi du territoire.



LA CITÉ MARAÎCHÈRE DE ROMAINVILLE

LABORATOIRE VIVANT POUR CULTIVER LA VILLE DE DEMAIN

- **Deux tours situées sur une parcelle de 600 m²**
- **Une surface d'exploitation de 1 000 m²** dédiée à l'agriculture verticale
- **Des bâtiments écologiques** disposant d'une ventilation naturelle et d'un système de récupération d'eau de pluie
- **Un usage de substrat issu à 100% de produits résiduaux organiques dans une logique d'économie circulaire** (compost produit dans les tours, compost de cantines scolaires, marc de café produit sur place, bois raméal fragmenté, etc.)
- **Une salle d'atelier de 125 m²** divisible et **une serre pédagogique de 45 m²** pour accueillir des ateliers et séminaires
- **La production de 12 tonnes par an** de fruits, légumes, champignons, fleurs comestibles, plants, semences, etc., qui compléteront l'offre alimentaire issue des zones rurales avoisinantes et vendues par le biais des marchés, des associations pour le maintien d'une agriculture paysanne (AMAP) et des épiceries spécialisées du quartier
- Des actions de sensibilisation auprès de tout les publics et des cycles de formations techniques pour les publics spécialisés organisés **dans les jardins pédagogiques.**

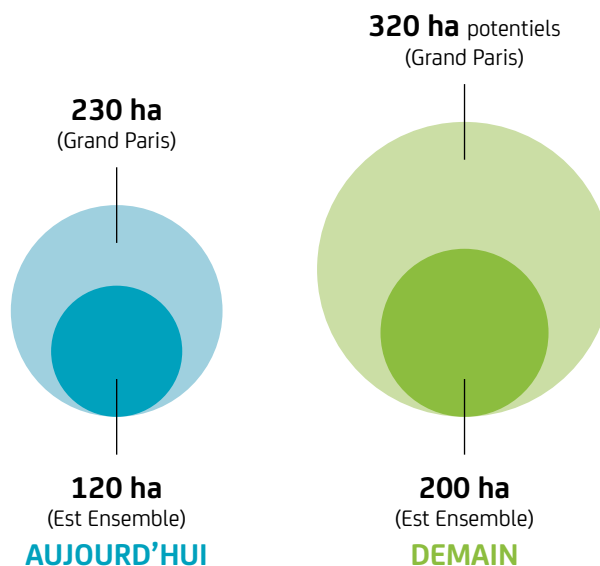
B. Un territoire à la pointe en matière de responsabilité environnementale

Après le vote de la loi de transition énergétique en 2015, qui exige l'adoption d'un plan climat par les collectivités territoriales de plus de 20 000 habitants ainsi que par les territoires métropolitains du Grand Paris, Est Ensemble a élaboré son Plan Climat, Air Énergie Territorial sur la base des diagnostics climat-énergie des villes de l'intercommunalité.

La lutte contre le réchauffement climatique est un enjeu majeur pour le territoire, d'autant plus que ce dernier doit faire face au phénomène d'îlots de chaleur urbains (ICU) qui amplifie l'effet des canicules. L'intégration de l'eau et d'espaces verts dans les villes devient donc une nécessité puisqu'elle permettra aux habitants de bénéficier d'espaces de respiration et de fraîcheur.

Est Ensemble est aujourd'hui un territoire carencé en espaces verts accessibles au public (6 m²/habitant), **libérer les espaces verts en privilégiant les constructions en hauteur et préserver les espaces verts existants** est un objectif de la politique environnementale ainsi que de la politique d'aménagement de l'intercommunalité. Dans ce sens, le territoire a mis en place le projet du **Parc des Hauteurs**, projet stratégique pour l'intercommunalité et ses communes ainsi que pour la Métropole du Grand Paris. Il s'agit de mettre en valeur **un atout paysager de l'est parisien qu'est le plateau de Romainville et sa corniche**, depuis les Buttes Chaumont à Paris, jusqu'au Fort de Nogent.

GAINS POST-PROJET EN ESPACES VERTS



Source : Projet du Parc des Hauteurs - Est Ensemble

LE PROJET DU PARC DES HAUTEURS

Création d'un chapelet d'espaces verts aujourd'hui fragmentés et difficilement accessible au public à travers :

- La création d'une **boucle-promenade de 32 Km de longueur**
- La constitution d'un **parc naturel urbain d'environ 320 hectares d'espaces ouverts dont 200 hectares sur le territoire d'Est Ensemble**
- La formation d'un îlot de fraîcheur offrant **des vues 360° sur toute la Métropole**

Source : Projet du Parc des Hauteurs - Est Ensemble



LE PROJET DU FUTUR CENTRE DE TRAITEMENT DES DÉCHETS DU SYCTOM À ROMAINVILLE / BOBIGNY

FUTURE CAPACITÉ :

- **Ordures ménagères résiduelles** (poubelle classique) : 350 000 tonnes par an
- **Collecte sélective** : 60 000 tonnes par an (+33% par rapport à la capacité actuelle)
- **Déchets alimentaires** (épluchures, restes de repas...) : 40 000 tonnes par an
- **Apports volontaires en déchèterie** : 15 000 tonnes par an
- **Apports volontaires à la ressourcerie** (centre de récupération et de valorisation d'objets) : 500 tonnes par an

TRAITEMENT ET TRANSPORT DES DÉCHETS :

- **71% des ordures ménagères résiduelles seront traitées par séchage naturel et transportées par voie fluviale** vers les centres de valorisation énergétique du SYCTOM
- Le transport fluvial permettra de **diminuer le recours aux camions pour les flux sortants de 15 000 camions par an**

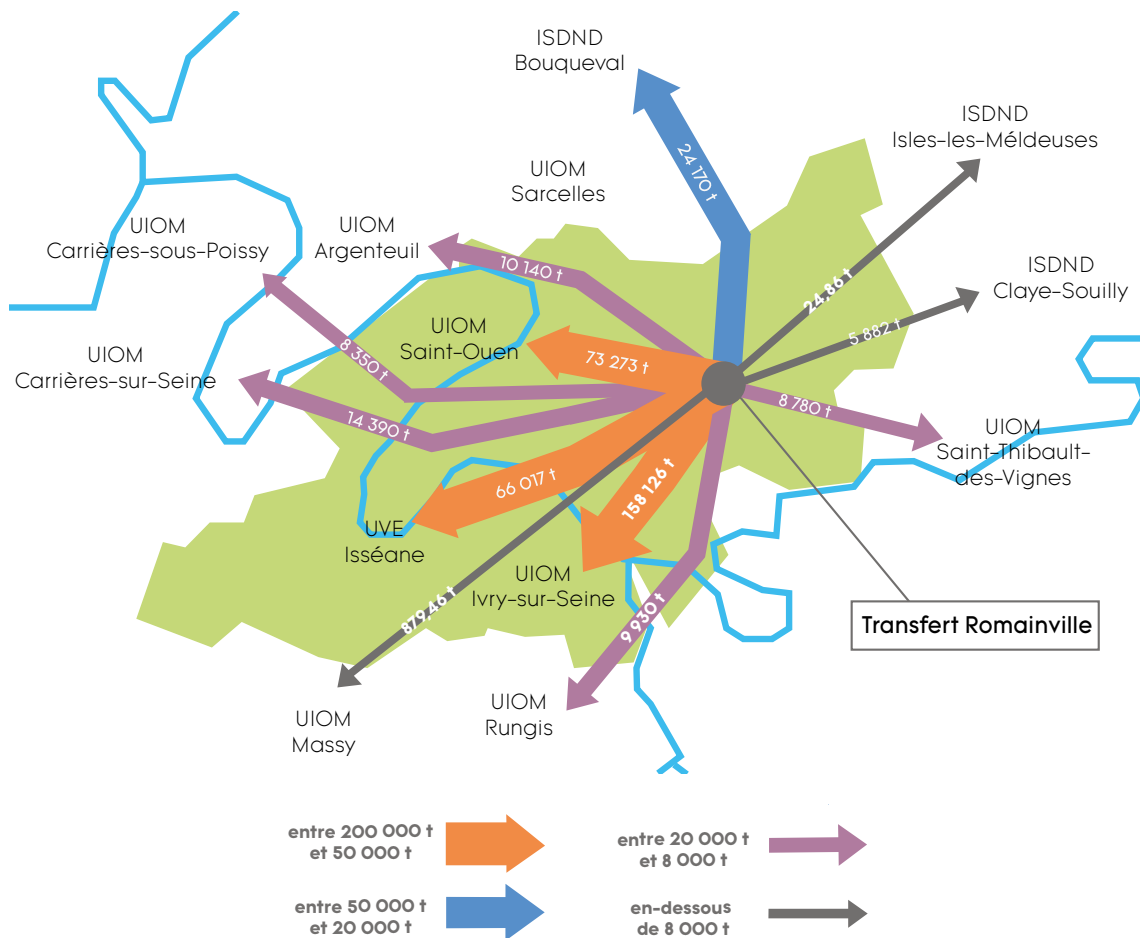
02. ENJEUX

En matière de **traitement et valorisation des déchets**, l'intercommunalité dispose du centre de traitement des déchets situé à Romainville qui est l'un des maillons essentiels de la gestion des déchets ménagers de l'Est parisien. En somme, 350 000 tonnes annuelles d'ordures ménagères résiduelles et 45 000 tonnes annuelles de déchets issus des collectes sélectives depuis janvier 2016 y sont re-

groupées et redirigées vers les centres de valorisation énergétique ou les centres de stockage du SYCTOM (l'agence métropolitaine des déchets ménagers).

Non loin de ce centre, **le projet de création du port urbain de Bobigny permettra l'évacuation par le Canal de l'Ourcq de la majorité des flux sortants.**

LA RÉPARTITION DES ÉVACUATIONS DE DÉCHETS AU DÉPART DU CENTRE



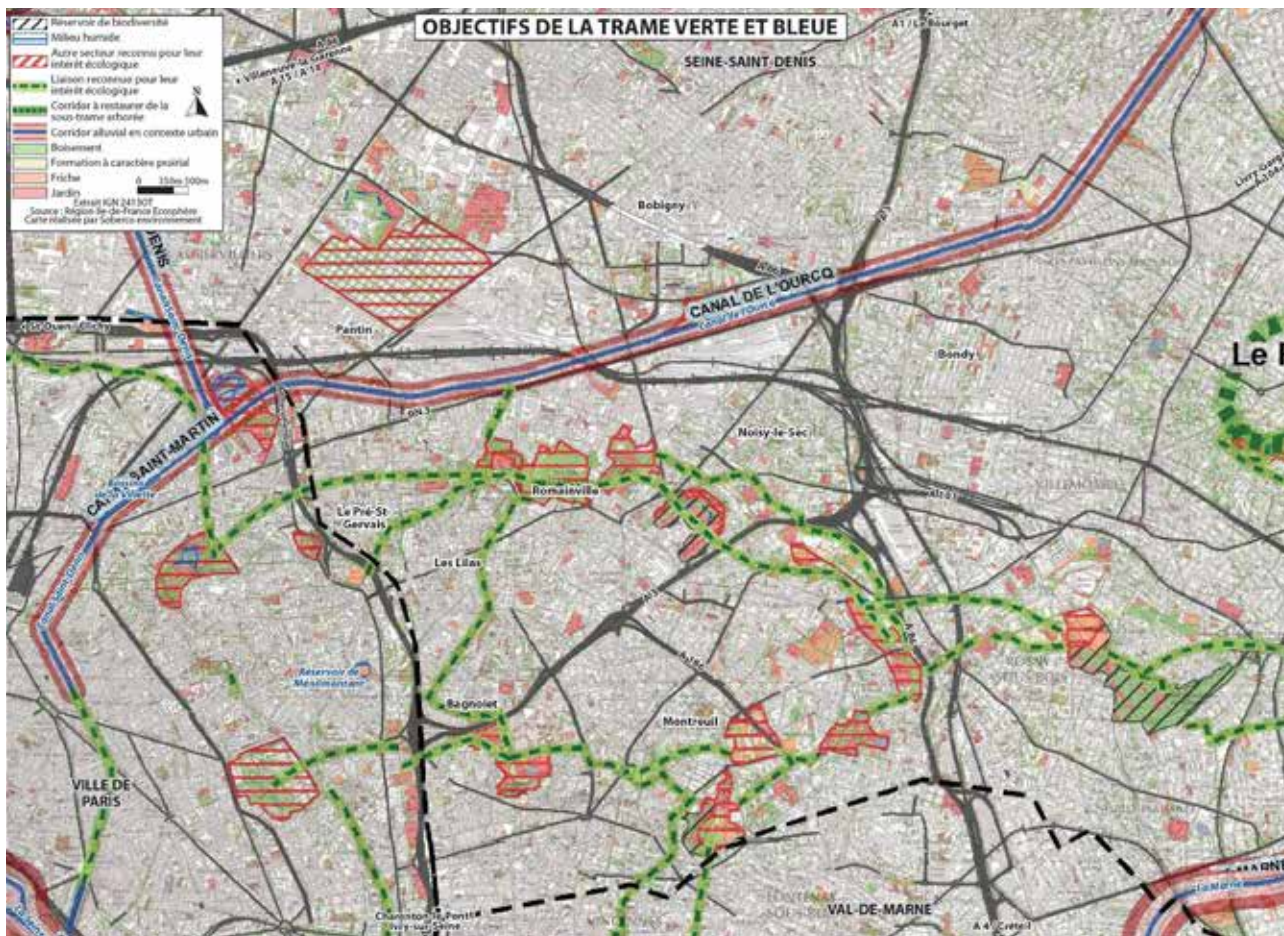
Autre mesure environnementale, **Le Schéma Trame Verte et Bleue (TVB)**, mesure emblématique des lois Grenelle, visant de préserver, développer et améliorer la biodiversité en luttant contre la fragmentation, la perte de surface et la dégradation des espaces à caractère naturel.

A l'échelle de l'intercommunalité d'Est Ensemble, la démarche Trame Verte et Bleue est intégrée au Contrat de Développement Territorial et constitue ainsi un outil de planification et d'aménagement durable du territoire.

OBJECTIFS DU SCHÉMA DE TRAME VERTE ET BLEUE D'EST ENSEMBLE

- ① Intégration de la TVB dans les projets d'aménagement à venir (ZAC, PRU, etc.) à plus ou moins longue échéance
- ② Rééquilibrage de l'offre de nature sur le territoire pour les habitants
- ③ Participation au rafraîchissement de la ville dense
- ④ Mise en valeur de l'eau autour du Canal de l'Ourcq et du réseau de mares
- ⑤ Articulation d'espaces privés et publics pour augmenter la valeur des différents espaces à caractère naturel sur le territoire
- ⑥ Veille sur la non dégradation, voire le développement des sols fonctionnels sur le territoire, garants d'une ville résiliente et confortable en milieu urbain dense

Source : Schéma Trame Verte et Bleue – Est Ensemble



Source : Contrat de Développement Territorial d'Est Ensemble

2 - Desserte et connexion du territoire

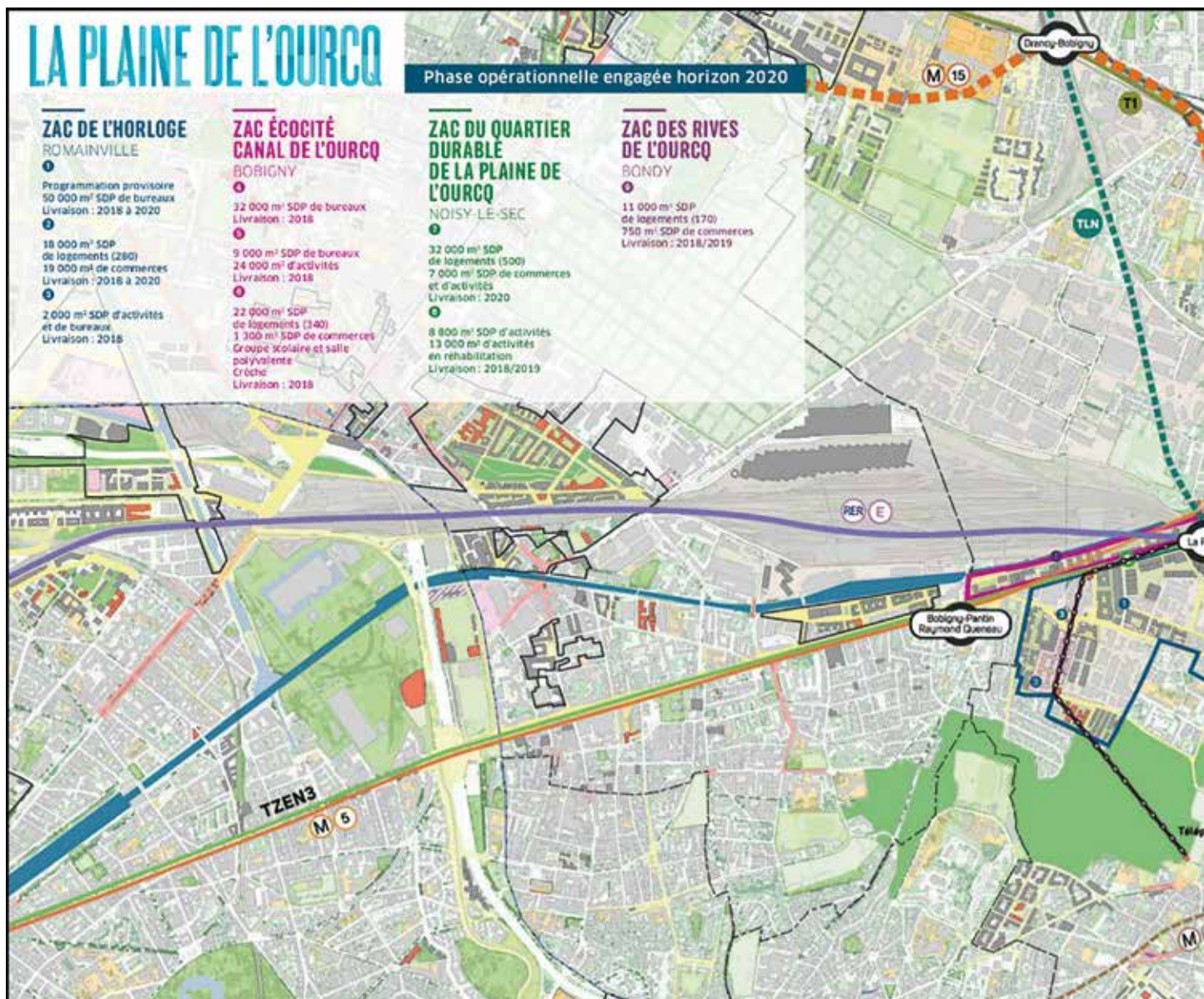
La mobilité et la connexion des territoires, enjeux majeurs pour l'agglomération

La desserte et la mobilité sur le territoire d'Est Ensemble jouent un rôle très important dans l'établissement de liens entre les différentes communes de l'agglomération ainsi qu'avec la Métropole du Grand Paris. Les projets de transports en commun participeront au désenclavement de certaines zones du territoire et permettront de faire émerger des projets urbains novateurs qui attireront des populations diversifiées et favoriseront la mixité urbaine

et sociale. Par ailleurs, l'agglomération participe au rééquilibrage entre l'ouest et l'est de Paris qui passe par faciliter l'accès aux emplois et équipements aux habitants.

Dans cette optique, Est Ensemble s'est engagé dans l'élaboration d'un Plan Local de Déplacements (PLD) approuvé en décembre 2015 et associant les 9 villes du territoire. Il prévoit de **réduire la place de la voiture de 2% à horizon 2020**

MOBILITÉ ET CONNEXION DES TERRITOIRES

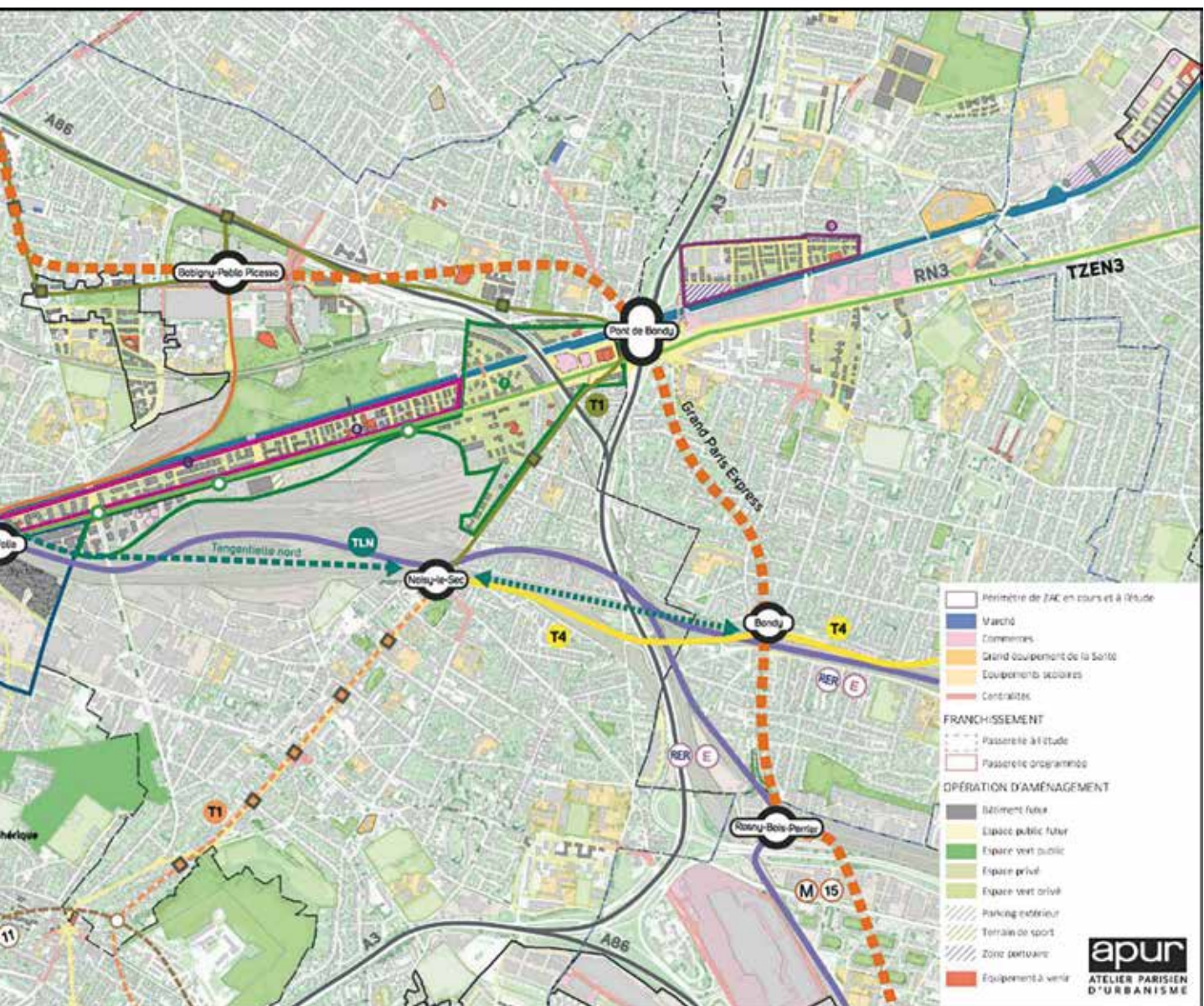


02. ENJEUX

et de favoriser les transports en commun en restructurant certaines lignes et en en créant des nouvelles. Pour ce faire, des projets de transports structurants sont prévus, les plus importants seront la création de 3 nouvelles lignes : le **T Zen 3**, la **T11 Express** et la **ligne de métro 15 du Grand Paris Express** à l'initiative de la Métropole de Grand Paris. Des prolongations de certaines lignes existantes sont prévues également et concernent les lignes de métro 1, 9 et 11.

De nouveaux modes de transport verront le jour, tels que le **téléphérique urbain** qui reliera la future station de la ligne de métro 5 La folie, la mairie de Romainville, et les futures stations de la ligne du métro 11 aux Lilas.

De son côté, le **Canal de l'Ourcq** structure l'aménagement du territoire et est au cœur des réflexions stratégiques autour de la mobilité et des transports. Le transport logistique fluvial est d'ores et déjà en train d'être mis en place. Plus concrètement : **toutes les activités implantées le long du Canal doivent utiliser ce dernier comme mode de transport pour s'approvisionner en matériaux et pour les évacuer**. Cela affirme l'**usage industriel et logistique du Canal** qui permettra d'accroître voire d'intensifier les activités économiques sans que cela ne soit au détriment de l'**usage de loisirs** que ce dernier a déjà. En effet, en plus des ports logistiques prévus notamment sur la parcelle Mora-le-Bronze à Bobigny, des ports de loisirs tels que celui de Pantin vont à plus long terme voir le jour.



3 - Logement social et QPV

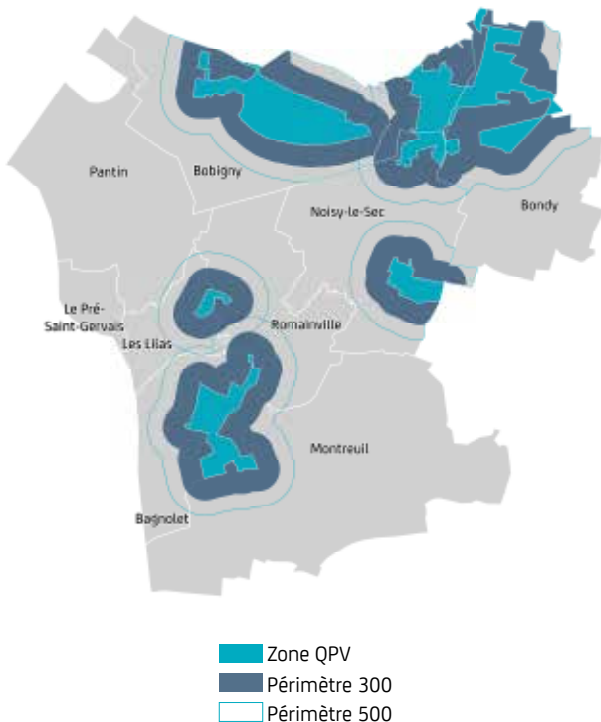
A. Des besoins importants en réhabilitation, et une relance de la construction neuve

La rénovation urbaine, et l'adéquation de l'offre avec les besoins des ménages sont des axes importants du programme local de l'habitat d'Est Ensemble.

L'intercommunalité compte **19 quartiers prioritaires de la ville (QPV)** concentrés sur la quasi-totalité des villes d'Est Ensemble, à l'exception de Pantin, du Pré-Saint-Gervais et des Lilas. Douze quartiers sont inscrits au NPNRU* dont 7 d'intérêt national et 5 d'intérêt régional. Ces quartiers accueillent **55% des logements sociaux et 37% de la population (149 000 habitants)** d'Est Ensemble. Ces zones sont majoritairement localisées dans les communes éloignées des Portes de Paris, telles que Bobigny ou Bondy ou se trouvent également les populations les moins aisées de l'intercommunalité.

*Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain

QUARTIERS PRIORITAIRES DE LA VILLE (QPV)



Source : CGET - ANRU

Réalisation : Nexity Marketing Stratégique, Juillet 2018

CHIFFRES CLÉS

32%

DES LOGEMENTS SOCIAUX ONT ÉTÉ CONSTRUITS À PARTIR DE 1980 ET 29% ENTRE 1946 ET 1964

40%

DES LOGEMENTS SONT ÉNERGIQUEMENT PERFORMANTS

200

LOGEMENTS PAR AN COMME OBJECTIF DE RÉHABILITATION ÉNERGÉTIQUE

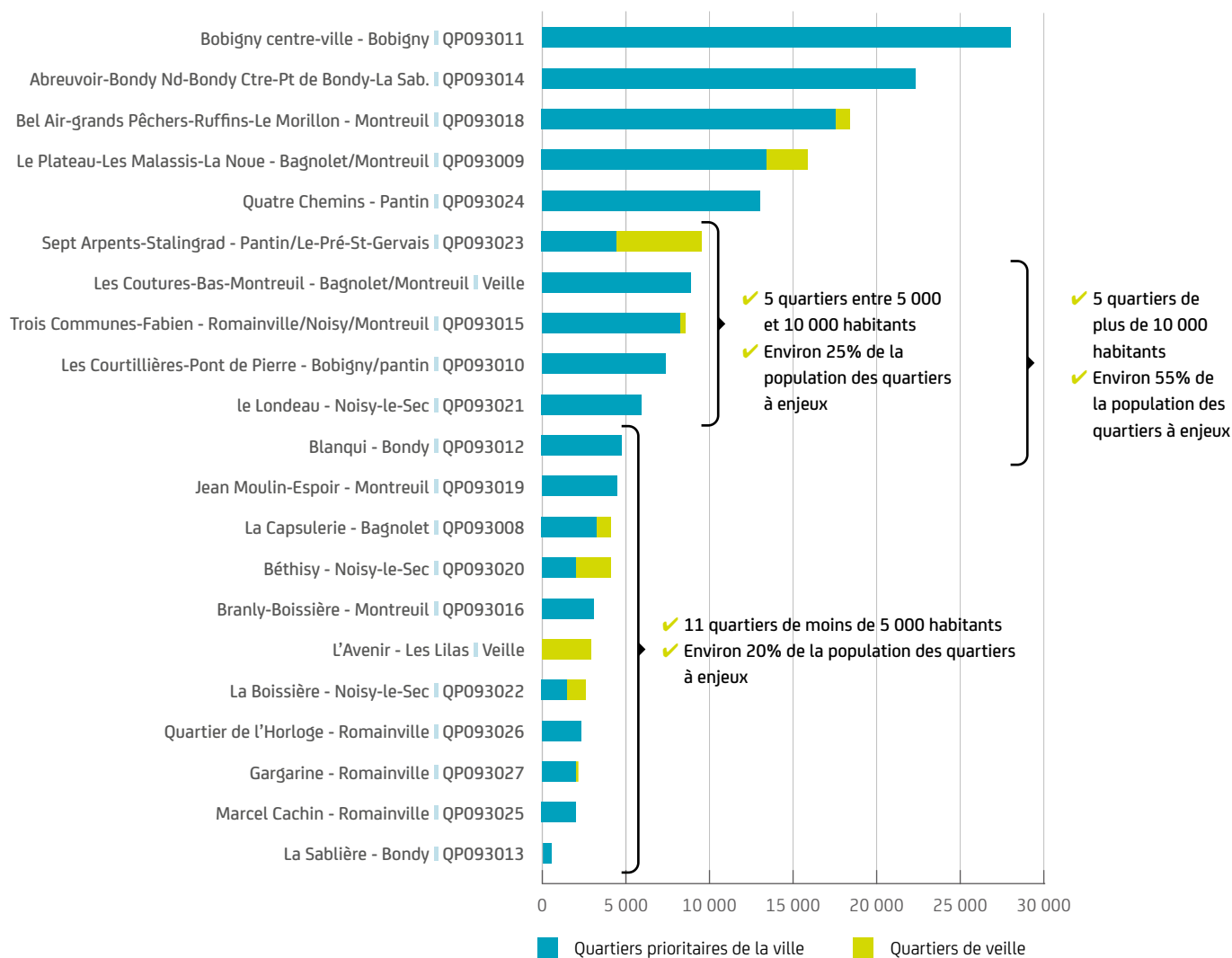
1,9%

TAUX DE VACANCE DU PARC (2,4% EN ÎLE-DE-FRANCE)

Source : Est Ensemble - AORIF 2017

A ces 19 périmètres réglementaires s'ajoutent **10 quartiers dits de « veille »**. Il s'agit de secteurs à enjeux que les acteurs souhaitent intégrer au contrat de la ville et au projet de cohésion sociale et urbaine de l'intercommunalité. Ils s'inscrivent, pour huit d'entre eux, en continuité de quartiers prioritaires à l'exception de deux quartiers: Les Coutures-Bas-Montreuil à Bagnolet/Montreuil et L'avenir aux Lilas. En somme, on compte **21 quartiers à enjeux, de taille hétérogène, dont 5 regroupant plus de la moitié de la population concernée (55%)**.

QUARTIERS PRIORITAIRES DE LA VILLE ET QUARTIERS DE VEILLE



Outre la rénovation urbaine, l'inadéquation de l'offre de logements sociaux aux caractéristiques des profils logés reste un défi pour l'intercommunalité.

Dans ce sens, le Programme Local de l'Habitat Intercommunal (PLHi) a relancé la construction neuve et vise également la diversification de l'offre des logements en général et des logements sociaux en particulier.

La répartition des objectifs de construction de logements

sociaux neufs (**840 logements par an à l'horizon 2021**) définis par le PLHi, traduit la volonté de l'intercommunalité de diversifier son parc de logements sociaux en termes de typologie s'adressant chacune à un public différent. En effet, **le parc de logements sociaux du territoire est dominé par les logements sociaux classiques (80%)**, au détriment des logements très sociaux (7%) et intermédiaires (12%).

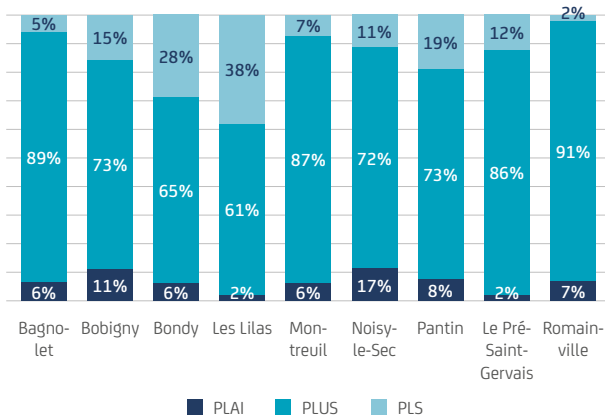
02. ENJEUX

Cette répartition peut s'avérer inadaptée au profil des ménages. Tel est le cas à Bondy, où les revenus des ménages sont parmi les plus faibles du territoire et **l'offre en logements intermédiaires est de 38% du parc social communal**, face aux logements très sociaux plus adaptés au

profil des ménages de la commune, **mais ne représentant que 6% du ce parc.**

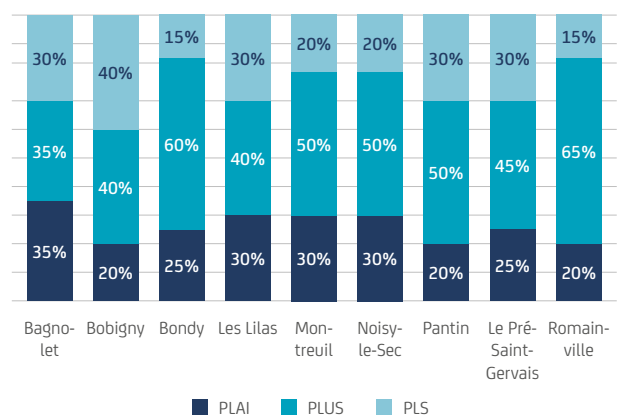
Ainsi, le PLHi a prévu **une meilleure répartition des logements sociaux en observant l'adéquation avec le profil des ménages de chaque commune.**

RÉPARTITION DU PARC DE LOGEMENT SOCIAL ACTUEL



Source : Répertoire sur le parc locatif social (RPLS) 2017

OBJECTIFS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX PAR COMMUNE



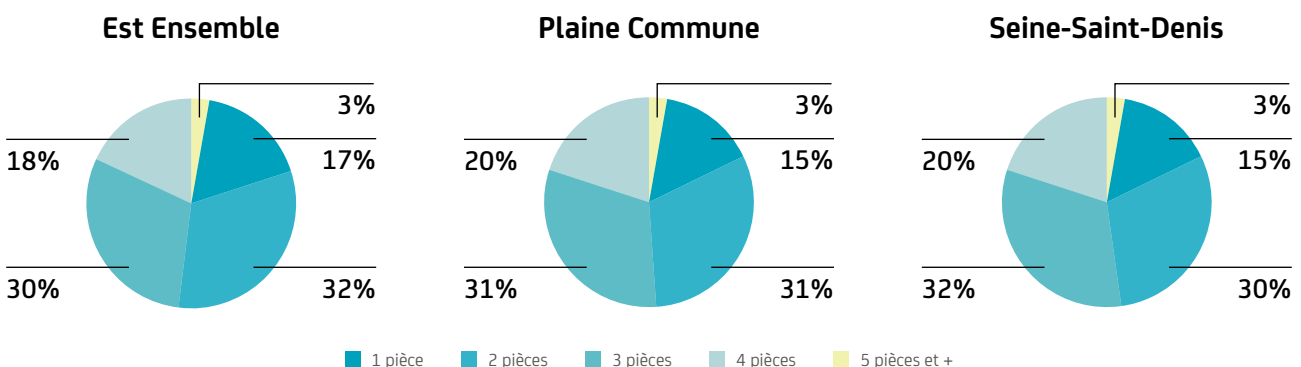
Source : PLHi Est Ensemble

B. Une forte pression sur le parc social malgré son importance

Est Ensemble dispose de **32% du parc de logements sociaux de la Seine-Saint-Denis**, 24% du parc de l'intercommunalité se localise à **Montreuil avec 16 640 logements**. A l'échelle de la région, l'intercommunalité dispose de **6% du parc de logement social régional**. Le tissu d'organismes de l'habitat social est également très dense avec la présence de **48 organismes propriétaires des 70 088 logements locatifs sociaux sur le territoire de l'intercommunalité.**

Bien que l'intercommunalité dispose d'un parc social important, ce dernier connaît **une forte pression puisque parmi les 36 030 demandes actives au 31 décembre 2017, seules 3 766 demandes ont été satisfaites soit 31% des demandes satisfaites du département de la Seine-Saint-Denis. Ces demandes portent majoritairement sur des T3 et plus (50% des demandes).**

RÉPARTITION DE LA DEMANDE EN LOGEMENT SOCIAL SELON LES TYPOLOGIES



Source : SNE, Ministère du logement et de l'habitat durable, données au 31/12/2017

C. L'hébergement destiné aux personnes en difficulté

Dans les douze territoires de la Métropole francilienne, à l'exception de Paris, le nombre de places d'hébergement pérenne (CHU, CHRS, CPH, CADA, HUDA et pensions de famille) est plus faible que le nombre de nuitées hôtelières. **Ces dernières représentent plus de 73 % des places d'hébergement** (hébergement pérenne + nuitées d'hôtels) **dans les territoires franciliens Paris Terres d'Envol (88%), Est ensemble (74%) et Paris Est Marne et Bois (73%)**. Cela traduit un besoin en logements destinés aux personnes défavorisées dans ces territoires.

Par ailleurs, rapporté au nombre d'habitants, le nombre de places d'hébergement (pérenne + nuitées d'hôtels) pour 1000 habitants est particulièrement élevé dans le territoire de **Plaine Commune (10,8 places)** et dans le territoire d'**Est Ensemble (9,8 places)**. À l'inverse, le territoire Grand Paris Seine Ouest a le plus faible nombre de places d'hébergement pour 1000 habitants (2,7 places pour 1000 habitants).

4 - La mixité urbaine au cœur des grands projets urbains actuels

A. Des projets d'envergure pour créer et renforcer la mixité urbaine

L'histoire industrielle du territoire a conduit à une certaine rupture des tissus urbains et a laissé place à des friches. Aujourd'hui, la désindustrialisation est encore visible et le défi est d'offrir des liens aux différents lieux en s'intéressant aux bordures et limites du territoire. Ainsi, l'intercommunalité dispose de nombreux espaces à réinvestir et sur lesquels il convient de porter un regard neuf : le Canal de l'Ourcq, les friches industrielles, le Parc des Hauteurs, etc., afin de les réintégrer dans le paysage urbain et de permettre à la population de se les approprier et ce, en leur imaginant de nouveaux usages.

Le développement urbain du territoire tient en grande partie à la création d'un équilibre pérenne entre zones d'habitation et zones d'activités économiques. Par ailleurs, **la majorité des projets en cours de réalisation sur les différentes communes du territoire, combinent activités économiques et habitations en incluant des commerces de proximité, des équipements collectifs, etc.**

Cela permet de créer et de pérenniser le lien entre les différents espaces et d'éviter l'enclavement de cer-

taines zones ainsi que les fractures du tissu urbain.

S'agissant des récents appels à projets d'aménagement, la mixité fonctionnelle est un critère qui facilite leur sélection. A titre d'exemple, le projet LIVE ! à Bagnole (Projet Lauréat d'Inventons la Métropole du Grand Paris en 2017) abritera en plus des bureaux et des espaces verts, un incubateur de la mode textile, un atelier fashion-tech avec une médiathèque textile et un showroom.



Source : Siège BETC au bâtiment des Magasins Généraux de Pantin, Nexity Immobilier d'entreprises

LES PRINCIPAUX PROJETS DU TERRITOIRE

BOBIGNY

LE PROJET ECOCITÉ DU CANAL DE L'OURCQ (2007-2025)

Un projet urbain qui englobera des logements, des activités économiques et des équipements publics entre le Canal de l'Ourcq et la Nationale 3. Il comptera :

- 50 000 m² de locaux d'activités artisanales, industrielles et commerciales
- 1200 logements
- 140 000 m² de bureaux
- 7 000 m² de commerces de proximité et d'équipements collectifs
- 8 000 m² d'équipements publics dont un nouveau groupe scolaire
- 20 000 m² d'espaces publics avec notamment l'aménagement de la berge sud du canal en espace piétonnier et cyclable

BONDY

ZAC DES RIVES DE L'OURCQ (2014-2029)

- 77 000 m² soit 1 300 logements (environ 2 850 habitants)
- Un équipement public la "Halle des Salins" de 1 500 m² au sol
- 2 000 m² de commerces
- Un parc PME-PMI de 15 000 m²
- Un port requalifié de 1 ha
- 40 000 m² d'espaces publics

NOISY-LE-SEC

LA ZAC DU QUARTIER DURABLE DE LA PLAINE DE L'OURCQ (2014-2029)

- 101 350 m² de logements
- 82 000 m² d'activités économiques et logistiques dont 1 pôle de loisirs et sports et 9 500 m² de commerces
- 30 800 m² de bureaux
- 3 200 m² dédiés à l'hôtellerie

ROMAINVILLE

ZAC DE L'HORLOGE À ROMAINVILLE (2014-2024)

Le projet de la ZAC de l'Horloge a pour objectif la transformation du secteur en un véritable « quartier de ville ». Il prévoit :

la création d'espaces publics, notamment l'espace de l'Horloge, où l'eau et les végétaux prendront une place importante.

Le développement d'une offre commerciale importante en proposant à la fois un pôle attractif de type « village de marques », une offre de restauration plus importante sur l'avenue Gaston Roussel et des commerces de proximité à destination des habitants.

- 73 000 m² de logements (plus de 1 000 logements)
- 120 000 m² de bureaux
- 40 000 m² d'activités
- 29 000 m² de commerces

5 - La créativité, la culture et l'art urbain, une identité territoriale

La mutation du territoire a conduit à un glissement de ses « ex » zones industrielles productives à des zones créatives où les initiatives culturelles se multiplient, en s'imposant comme un facteur de développement territorial. La culture est aujourd'hui intégrée à la fabrique de la ville.

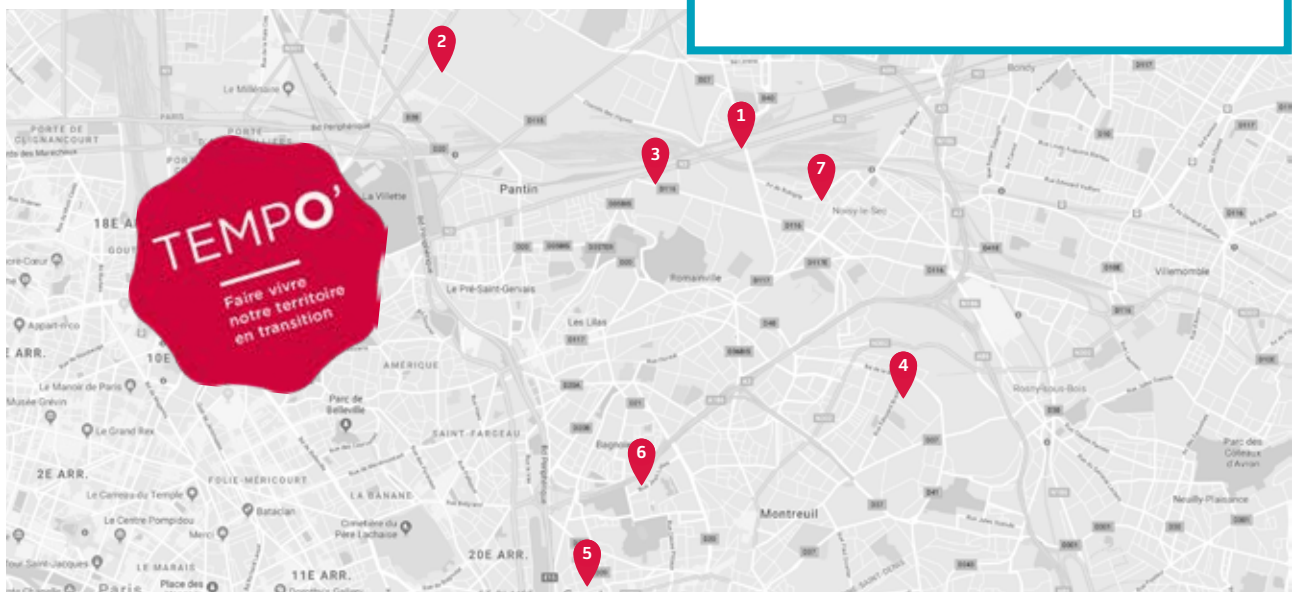
Est Ensemble a vocation à accompagner la création artistique en donnant de la visibilité aux professionnels de ce secteur à travers leur intégration dans les projets d'aménagement du territoire. Les espaces non-exploités tels que les friches et les immeubles vides, constituent des espaces

d'expression et offrent un contexte favorable à l'art de rue, par exemple, et à ses artistes. **L'intercommunalité a fait du « Street-Art » une partie intégrante de son identité territoriale et un élément de valorisation et d'attractivité.** Art éphémère, à la croisée entre pratique populaire, contestataire et art légitime institutionnalisé, l'art de rue occupe désormais une place spécifique dans les politiques culturelles urbaines ainsi que dans les politiques d'aménagement.

A. Les occupations temporaires

Est Ensemble a lancé la première édition du dispositif TempO' en 2015, à travers lequel **certaines friches sont mises à disposition d'associations ou d'entreprises de l'économie sociale et solidaire** pour développer des projets ouverts aux habitants et professionnels. Par le biais d'appels à manifestation d'intérêt, les projets retenus investissent les terrains en leur donnant temporairement une utilité en attendant leur transformation.

LES FRICHES TEMPO' 2018



En 2018, 7 projets ont été retenus :

- 1 La Ferme Ecologique et Ephémère (FEE) de la SAUGE à Bobigny
- 2 La Halle Papin à Pantin
- 3 La Micro-ferme urbaine du Paysan Urbain à Romainville
- 4 Le Fait Tout et Récolte urbaine à Montreuil
- 5 Energy Station à Montreuil
- 6 Nous la Cité à Montreuil
- 7 Ulysse à Noisy-le-Sec



Crédits : La prairie du Canal

Source : La prairie du Canal

ZOOM SUR LA « PRAIRIE », FEE DE LA SAUGE À BOBIGNY

Ferme urbaine ludique, pédagogique et productive de l'association la SAUGE installée sur la friche « MBK » aux bords du canal de l'Ourcq à Bobigny, un lieu atypique suscitant la curiosité et le passage sur ce lieu. On y trouve :

- Un atelier de cuisine mobile
- Une serre mobile
- Une champignonnière productive
- Un rucher pédagogique et des hôtels à insectes
- Un grand potager faisant usage des différentes techniques de l'agriculture urbaine actuelles ainsi que de nouvelles techniques innovantes

Le projet vise à **créer un lien entre les habitants du quartier et ce lieu en leur permettant de se l'approprier par le biais de nouveaux usages**. Il permet également de créer un contact entre les riverains, les habitants des communes voisines, et les personnes de passage **favorisant ainsi les échanges et la mixité sociaux**.



B. Le tourisme autour du « street-art »

Est Ensemble s'est constitué un patrimoine urbain qui attire aujourd'hui nombre de ses amateurs, qui viennent admirer ces œuvres qui s'étirent sur plus de 10 km de berges le long du Canal de l'Ourcq. Dans une optique de valorisation de ce patrimoine territorial à des fins touristiques, Seine-Saint-Denis tourisme a mis en place le parcours « De l'art à l'Ourcq » qui propose un circuit touristique à pied, à vélo ou en bateau le long du Canal de l'Ourcq qui fait désormais office de galerie d'art à ciel ouvert de « street-art ».



03

ANALYSE
DES MARCHÉS
IMMOBILIERS

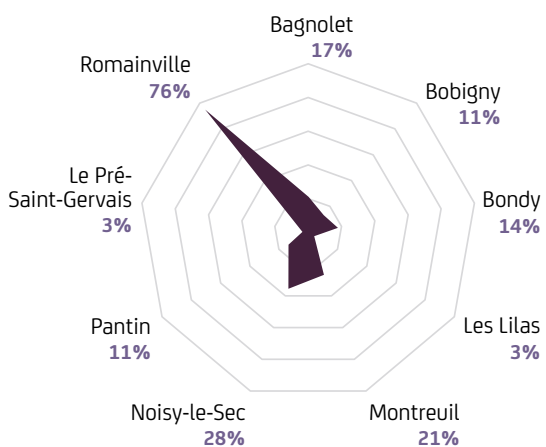
1 - L'immobilier résidentiel : une construction globalement dynamique sur l'ensemble du territoire avec des communes « locomotives »

A. Un parc de logement collectif très dominant

L'habitat individuel se fait rare sur le territoire d'Est Ensemble, le marché de l'immobilier résidentiel est porté par le logement collectif qui connaît une très forte dynamique. En effet, **95% des logements construits sur le territoire entre 2013 et 2017 sont des logements collectifs**. La majorité des opérations de construction de ces logements est localisée à Montreuil et à Romainville (avec respec-

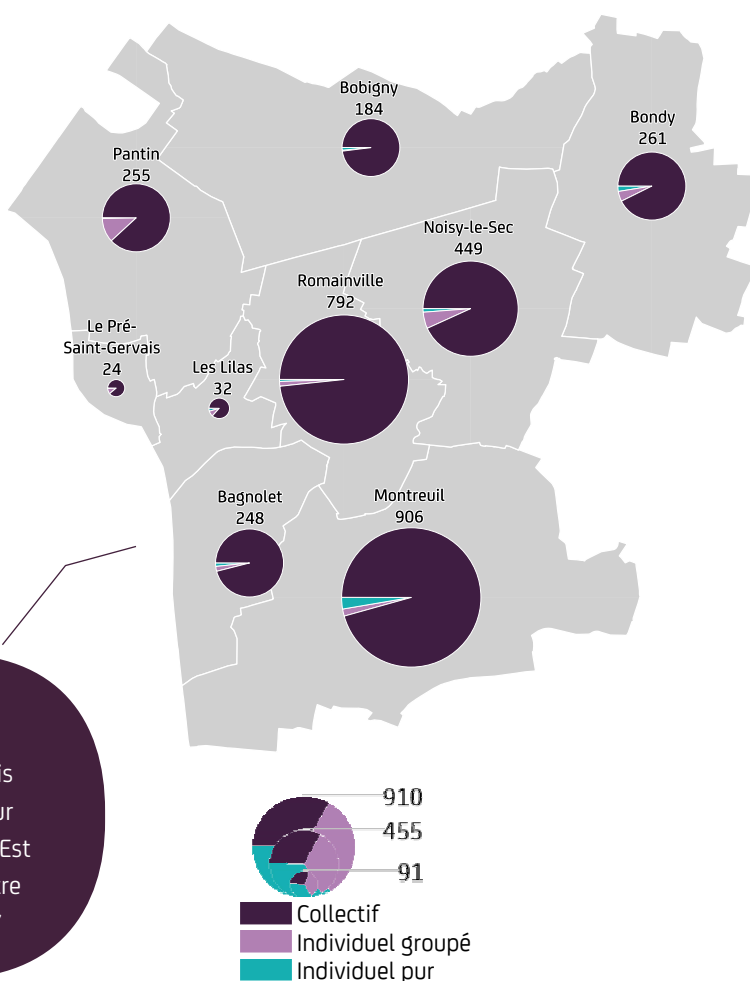
tivement 29% et 25% des constructions de logements d'Est Ensemble sur la période 2013-2017). Les Lilas et le Pré-Saint-Gervais restent les communes ayant le plus faible taux de construction de l'intercommunalité, cela étant du à la faiblesse des réserves foncières sur ces deux villes ainsi qu'à leur petite taille.

TAUX DE CONSTRUCTION MOYEN ENTRE 2013 ET 2017 POUR 1000 MÉNAGES (HORS RÉSIDENCES AVEC SERVICES)



Source : Sit@del2, INSEE RP2015

MOYENNE ET RÉPARTITION TYPOLOGIQUE DES MISES EN CHANTIERS (2013-2017)



15 779

logements mis en chantier sur le territoire d'Est Ensemble entre 2013 et 2017

dont **95%** de logements collectifs

Source : Sit@del- Ministère de ma transition écologique et solidaire
Réalisation : Nexity Marketing Stratégique, Juillet 2018

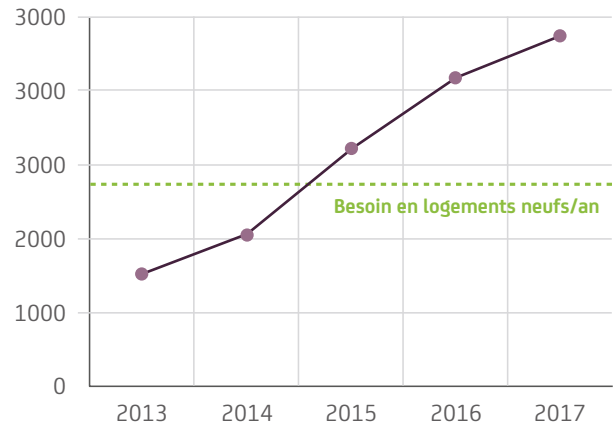
03. MARCHÉS IMMOBILIERS

B. Des mises en chantier dépassant les objectifs du PLH intercommunal

Est ensemble est le territoire de la Métropole Grand Paris où l'on construit le plus après Grand-Orly Seine Bièvre (taux de construction de 8,5 à Est Ensemble contre 10,5 à Grand-Orly Seine Bièvre). L'intercommunalité estimait les besoins en logements neufs sur la durée du PLHi à **2 800 logements neufs par an** (soit 16 800 logements entre 2016 et 2021). Parmi ces logements neufs, 50% seront des logements dits « abordables » avec un loyer ou un prix d'accession inférieurs au marché local. Par ailleurs, 60% de ces logements abordables seront des logements locatifs sociaux.

L'objectif annuel de production de logements neufs prévu par le PLHi a été dépassé à partir de 2015 et a atteint en 2016 et en 2017 respectivement **4 186 et 4 763**.

ÉVOLUTION DES LOGEMENTS MIS EN CHANTIER SUR EST ENSEMBLE (2013-2017)



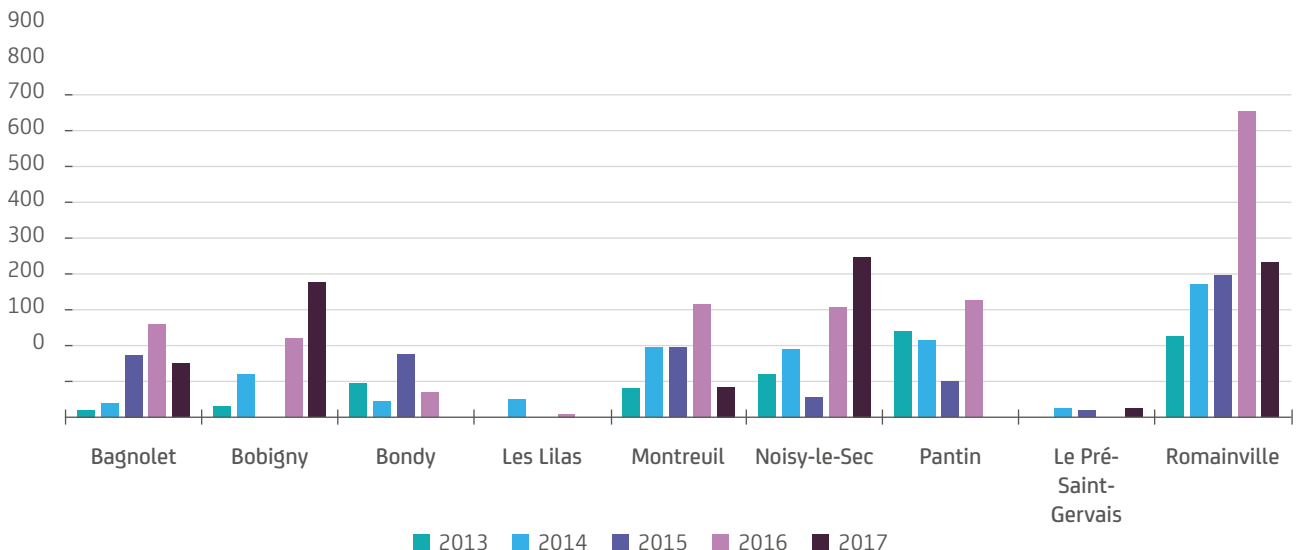
Source: Sit@del2, PLHi Est Ensemble

C. Un marché du neuf dynamique mais très hétérogène

L'accroissement de la construction depuis 2014, globalement observé sur l'ensemble du territoire à l'exception des Lilas et du Pré-Saint-Gervais, s'est accompagné par un dynamisme du marché du logement neuf sur la majorité des communes avec un pic des lancements com-

merciaux en 2016. Romainville arrive en tête avec 31% des mises en ventes de l'intercommunalité sur les 5 dernières années (455 par an en moyenne entre 2013 et 2017), suivie par Noisy-le-Sec, Montreuil et Pantin.

LOGEMENTS MIS EN VENTES ENTRE 2013 ET 2017



Source : CAPEM

03. MARCHÉS IMMOBILIERS

L'écoulement est cependant hétérogène selon les communes. Là encore, **Romainville est « en locomotive » avec 474 ventes réalisées en moyenne par an sur la période 2013-2017**. Elle a également enregistré **le plus de ventes de logements neufs à l'échelle de la région en 2016 et 2017** (respectivement 657 et 795 lots) ainsi que le délais d'écoulement le plus rapide d'Est Ensemble sur la même période (5mois). Viennent ensuite, **Pantin et Montreuil avec des ventes dynamiques et les plus faibles délais d'écoulement de l'intercommunalité (d'environ 2 mois «en moyenne» entre 2013 et 2017)**. Noisy-le-Sec a connu cependant des difficultés à écouler les logements neufs depuis 5 ans, mais les ventes semblent reprendre depuis 2016.

Les prix/m² observés sur le territoire dépendent de la proximité des communes de Paris. **Les prix les plus hauts sont observés sur les deux marchés les plus restreints de l'intercommunalité : Les Lilas et Le Pré-Saint-Gervais** (entre 6000 €/m² et 7000 €/m² hors parking). On retrouve les prix les plus accessibles à Bobigny et à Bondy, communes éloignées des portes de Paris.

L'évolution du prix/m² en 5 ans diffère selon les communes. Bobigny reste la commune ayant connu la hausse de prix la plus importante sur les 5 dernières années, particulièrement à partir de 2016. **Cette hausse est due à la commercialisation de 7 programmes à partir d'Octobre 2016, dont 2 localisés aux bords du Canal de l'Ourcq.**

ÉVOLUTION DES PRIX/M² (HORS PARKING)

| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | T1 2018 | T2 2018 |
|----------------------|---------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Montreuil | 4 570 € | 4 483 € ▼ | 4 644 € ▲ | 4 463 € ▼ | 4 626 € ▲ | 4 313 € ▼ | 3 564 € ▼ |
| Bobigny | 3 572 € | 3 159 € ▼ | 3 171 € ▲ | 3 615 € ▲ | 3 835 € ▲ | 3 901 € ▲ | 3 718 € ▼ |
| Pantin | 5 052 € | 4 697 € ▼ | 4 696 € ▼ | 5 080 € ▲ | 5 016 € ▲ | - | - |
| Bondy | 4 172 € | 3 818 € ▼ | 3 818 € ▼ | 3 729 € ▼ | 3 920 € ▲ | 3 966 € ▲ | 4 046 € ▲ |
| Noisy-le-Sec | 3 965 € | 3 868 € ▼ | 3 867 € ▼ | 3 974 € ▲ | 4 070 € ▲ | 4 056 € ▲ | 4 344 € ▲ |
| Le Pré-Saint-Gervais | 6 218 € | 5 879 € ▼ | 5 908 € ▲ | 5 694 € ▼ | 6 150 € ▲ | 5 598 € ▼ | - |
| Bagnolet | 5 177 € | 4 852 € ▼ | 4 757 € ▼ | 5 166 € ▲ | 5 242 € ▲ | 5 181 € ▼ | 5 089 € ▼ |
| Les Lilas | 7 800 € | 6 778 € ▼ | 6 778 € ▼ | 6 880 € ▲ | - | - | - |
| Romainville | 4 682 € | 4 207 € ▼ | 4 227 € ▲ | 4 359 € ▲ | 4 554 € ▲ | 4 515 € ▲ | 4 542 € ▲ |

Source : CAPEM

Le taux d'absorption par type de logement est également hétérogène sur le territoire. En effet, on observe **une demande importante pour les petites superficies (studios et 2 pièces) à Romainville, Bondy et Noisy-le-Sec** avec des taux d'absorption pouvant aller jusqu'à **79% à Romainville, 50% à Bondy et 47% à Noisy-le-Sec pour les studios au T2 2018**. L'immobilier résidentiel dans ces communes affiche des prix relativement accessibles en comparaison avec les communes aux portes de Paris telles que Bagnolet ou Pantin. **Il faut néanmoins souligner que**

100% des studios et deux pièces commercialisés à Pantin ont été écoulé à la fin de l'année 2017.

Bien que les familles nombreuses ne constituent actuellement que 13% des ménages à Romainville, Il existe une demande pour les appartements de grandes superficies: **46% de taux d'absorption pour les 3 pièces et 58% pour les 4 pièces au T2 2018**. Cela démontre l'attractivité de cette ville pour les profils familiaux.

03. MARCHÉS IMMOBILIERS

D. Des difficultés d'accès à la propriété pour les habitants de l'intercommunalité selon la composition des ménages

| | Typologie | Prix d'achat | Mensualités | Revenus minimum nécessaire | % des ménages solvables (Locataires Privés) | % des ménages solvables (Locataires HLM) |
|-----------|-------------------------|--------------|-------------|----------------------------|---|--|
| Montreuil | T2 de 42 m ² | 149 688 € | 519 € | 18 868 € | 59% | 60% |
| | T3 de 63 m ² | 224 532 € | 804 € | 29 221 € | 34% | 34% |
| Bobigny | T4 de 74 m ² | 275 132 € | 953 € | 34 642 € | 21% | 19% |
| | T5 de 89 m ² | 330 902 € | 1 197 € | 43 536 € | 13 % | 11% |

Source: CAPEM, Outil de simulation Nexity

L'acquisition d'un T2 à Montreuil au prix actuel du marché du neuf est possible pour la majorité des couples sans enfants qu'ils soient locataires du parc privé ou social. Cependant, **la part des ménages solvables pour l'achat d'un T3 dans la même commune se réduit considérablement et passe à 34%** pour les locataires des deux parcs (privé et social).

A Bobigny, où l'on compte le nombre le plus important de familles nombreuses ainsi que les revenus les plus faibles, **les couples avec 3 enfants et plus ont des difficultés notables à accéder à la propriété : seuls 11 à 21% de ces ménages peuvent acquérir des biens du type T4 et T5.**

HYPOTHÈSES DE SIMULATION

- ▮ T2 pour un couple sans enfants
- ▮ T3 pour un couple avec un enfant
- ▮ T4 et T5 pour des couples avec 3 enfants et plus
- ▮ Prix de vente du marché au T2 2018 :
 - 3 564 €/m² à Montreuil
 - 3 718 €/m² à Bobigny
- ▮ PTZ (Zonage Pinel A bis pour Montreuil et A pour Bobigny)
- ▮ Apport de 10%
- ▮ Prêt sur 25 ans à 2,3%

E. Des écarts de loyers entre les communes

Les loyers moyens des communes d'Est Ensemble **sont plus chers que la moyenne nationale située à 12,7 €/m²** se rapprochant ainsi des loyers de certains arrondissements parisiens. En effet, Bagnolet affiche le loyer moyen le plus cher de l'intercommunalité (23,1 €/m²) dépassant ainsi les loyers du 19^{ème} et 20^{ème} arrondissements (respectivement 21,5 €/m² et 22,5 €/m²). **Pour les studios, le loyer moyen à Bagnolet est de 34,4 €/m² se si-**

tuant largement au dessus du loyer moyen parisien qui est de 28,5 €/m² pour ce type de logements.

Bien que les communes aux portes de Paris affichent des loyers élevés, **le marché locatif dans les communes plus éloignées de la capitale reste relativement accessible au vu des loyers moyens du département (15,6 €/m²) et de la région (19,1 €/m²).**

2 - Le logement adapté aux séniors et aux étudiants

A. Un territoire « correctement » équipé en logements destinés aux séniors

La part de la population sénior (75 ans et plus) dans la population totale d'Est Ensemble est très faible (5,5%), en comparaison avec la population des moins de 30 ans (41%). Toutefois la répartition des 75 ans et plus est très hétérogène d'une commune à une autre : on retrouve **26%**

des séniors de l'intercommunalité à Montreuil, suivie par Bondy (14%) et Pantin (13%). Par ailleurs, la part des séniors dans la population communale est relativement proche d'une ville à l'autre (de 4% à Bobigny à 7% aux Lilas).

| | Est Ensemble | Seine-Saint-Denis | Île-de-France |
|---|--------------|-------------------|---------------|
| Nombre de séniors (+75 ans) | 22 767 | 84 783 | 816 871 |
| Part des séniors (+75 ans) dans la population | 5,5% | 5,3% | 6,8% |
| Projection à l'horizon 2050 (+75 ans) | | 11% | 12,7% |
| Part des séniors (+80 ans) propriétaires | 8,7% | 9,3% | 10,3% |
| Logements médicalisés | 1 050 | 3 397 | 42 360 |
| Taux d'équipement | 4,6% | 4% | 5,2% |
| Logements non-médicalisés* | 961 | 2 443 | 22 131 |
| Taux d'équipement | 4,2% | 2,9% | 2,7% |

* Incluent RSS et résidences autonomie (FINESS)

Source : INSEE RP2015, PRINC22, OMPHALE 2017



LES 55-64 ANS REPRÉSENTENT AUJOURD'HUI UN QUART DE LA POPULATION INTERCOMMUNALE, ET CONSTITUERONT DANS UNE DIZAINE D'ANNÉES LA FUTURE POPULATION SÉNIOR

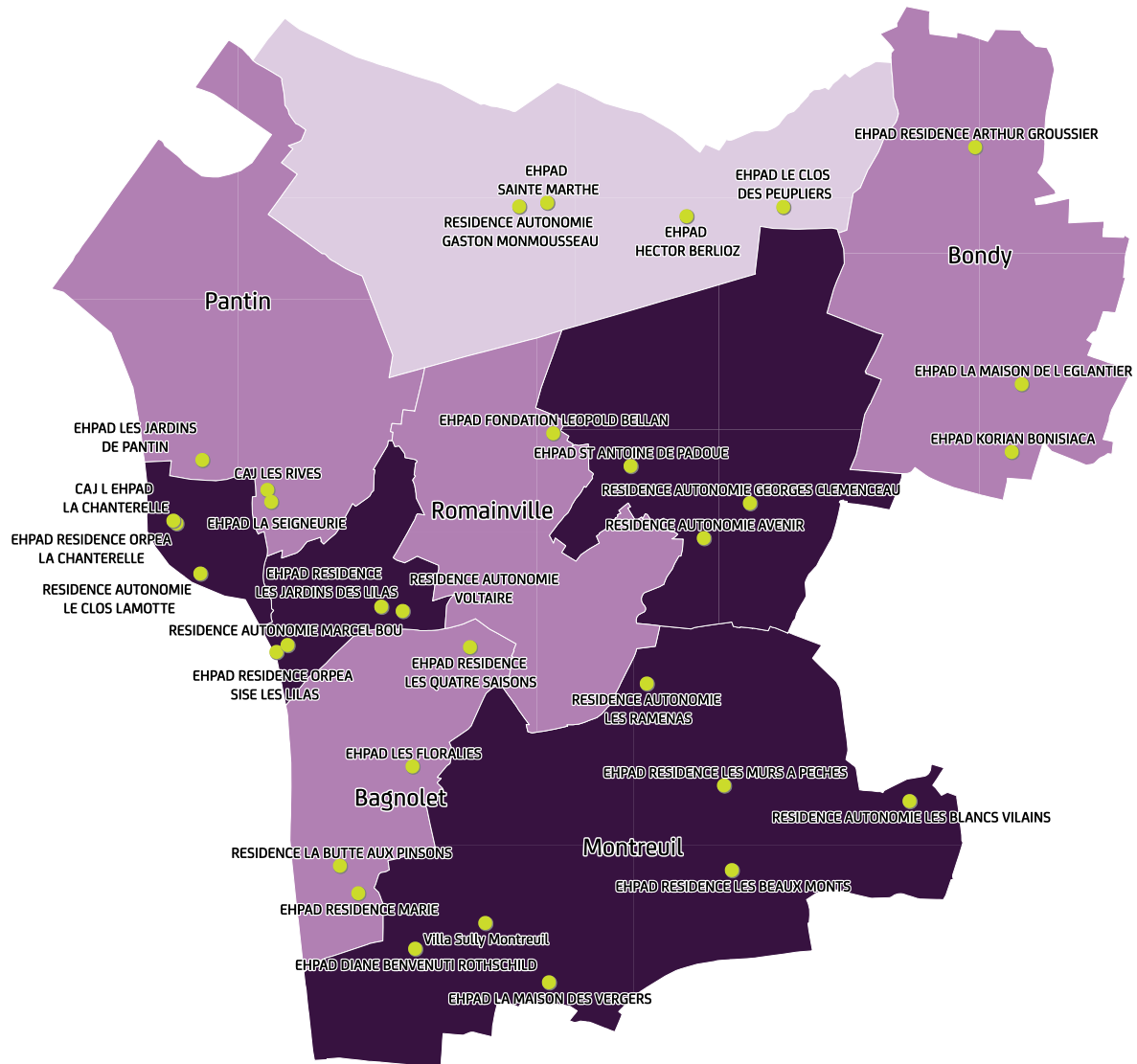
L'intercommunalité dispose de **34% des logements dédiés aux séniors du département de la Seine-Saint-Denis (majoritairement des logements médicalisés), pour 26% de la population sénior départementale localisée sur le territoire.**

Est Ensemble reste correctement équipé au vu du poids de la population sénior intercommunale, avec un taux d'équipement supérieur à celui du département pour tout les types de logements adaptés à cette population (médi-

calisés et non-médicalisés). Par ailleurs, **ce taux est supérieur aux taux d'équipement départemental et régional en logements non-médicalisés.**

Néanmoins, les évolutions démographiques d'Est Ensemble nécessiteront plus d'équipements adaptés pour les séniors. En effet, **les 55-64 ans représentent aujourd'hui un quart de la population intercommunale,** et constitueront dans une dizaine d'années la future population sénior.

LOGEMENTS DÉDIÉS AUX SÉNIORS À EST ENSEMBLE ET REVENUS DISPONIBLES DE LA POPULATION 75 ANS ET PLUS



● Logements destinés aux seniors

Revenus disponibles des ménages de 65 ans et plus par unité de consommation en 2015

- > 20 000
- 18 000 à 20 000
- < 18 000

Source : FINESS, 2018 / FILOSOFI, Insee 2015
Réalisation : Nexity Marketing Stratégique, Septembre 2018

03. MARCHÉS IMMOBILIERS

B. Un territoire attractif et bien équipé pour la population des étudiants

Un quart des étudiants du territoire sont localisés à Montreuil et constituent 10% de la population des 15-64 ans avec une croissance de 2% entre 2010 et 2015.

Avec trois établissements universitaires : un IUT de l'université Paris 13 à Bobigny, l'UFR de médecine et biologies humaines de l'université Paris 13 à Bobigny et un IUT de l'université Paris 8 à Montreuil, ainsi que **des établissements d'enseignements supérieurs privés** : ESMOD-ISM, l'Institut de formation en Soins Infirmiers de la Croix-Saint-Simon à Montreuil, l'école hôtelière ECOFIH à Bobigny ou le campus fonderie de l'image à Bagnolet etc., **les communes aux portes de Paris telles que Pantin, Montreuil ou Bagnolet abritent la majorité des logements dédiés aux étudiants hors logements du Crous. Ce dernier propose de son côté un parc de 6 résidences étudiantes sur le territoire dont 3 à Bobigny.**

Proches de Paris, **les communes situées aux portes de la capitale restent attractives** à la fois pour les étudiants inscrits dans les établissements d'enseignement supérieur

du territoire, mais aussi pour les étudiants parisiens qui font face à un marché du logement tendu (faiblesse de l'offre par rapport à une demande importante surtout pour les petites superficies et à des loyers très chers.

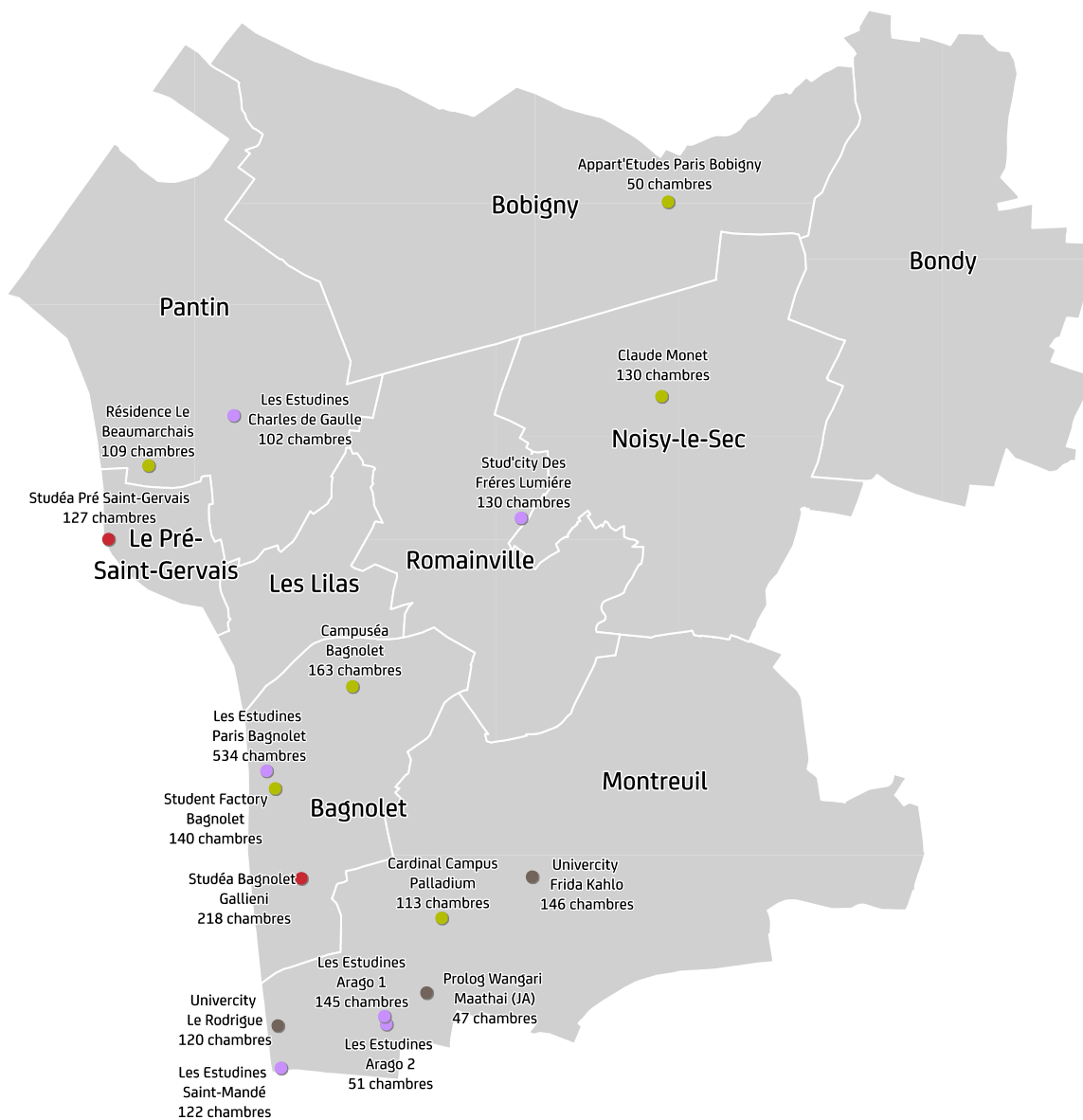
POPULATION ÉTUDIANTE ET PARC DE LOGEMENT ÉTUDIANT

| | |
|--|--------|
| Nombre d'étudiants habitants sur le territoire | 27 895 |
| Nombre d'étudiants inscrits dans les établissements d'enseignements supérieurs du territoire (2015-2016) | 9 338 |
| Parc de logements étudiants (hors Crous) | 1 866 |
| Parc de logements étudiants Crous | 939 |

Source : MESRI, INSEE, Crous de Créteil, ADELE Juin 2018



RÉSIDENCES ÉTUDIANTS D'EST ENSEMBLE



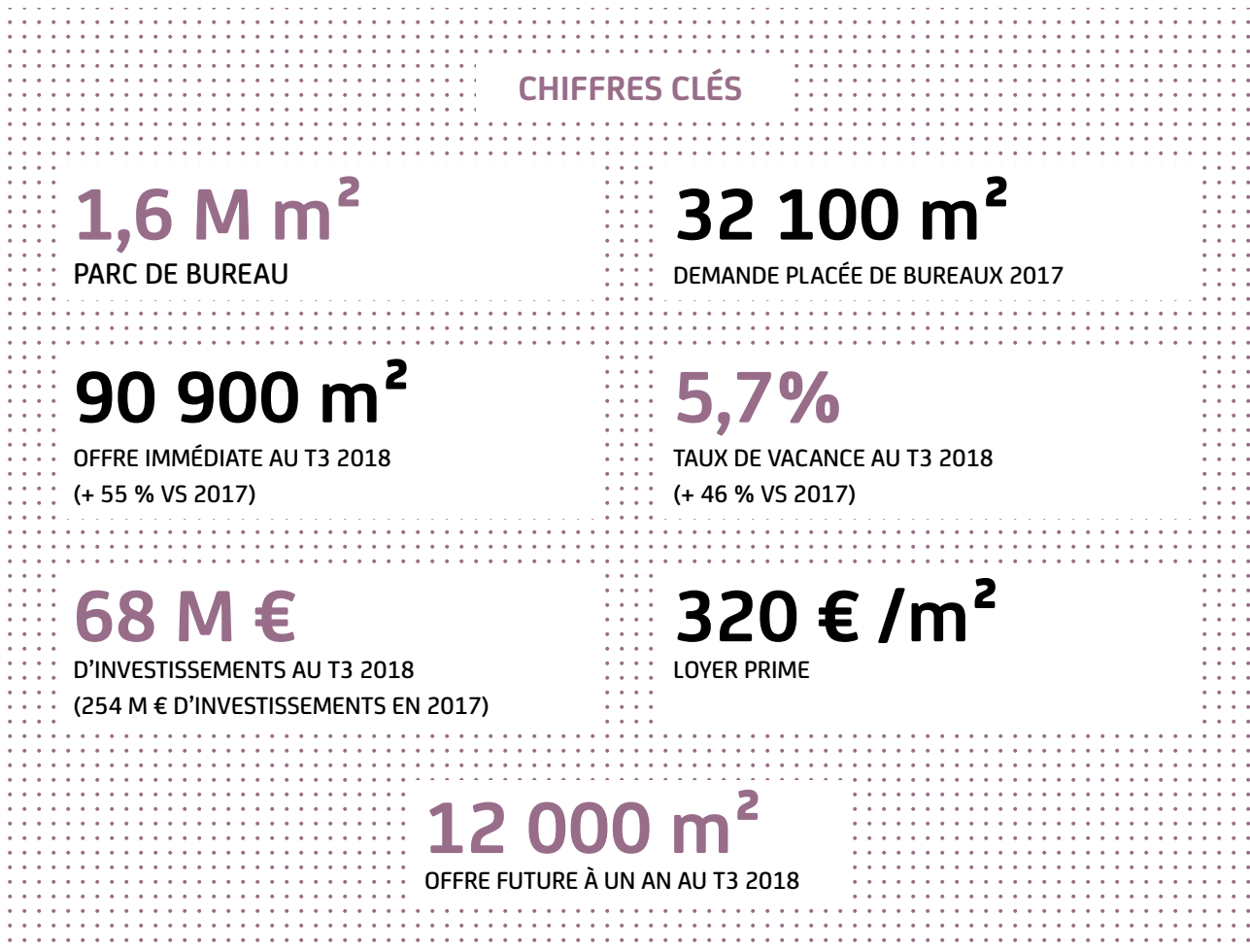
Principaux gestionnaires :

- Nexity Studea
- ARPEJ
- Réside Etudes
- Autres gestionnaires

Source : ADELE 2018

Réalisation : Nexity Marketing Stratégique, Juillet 2018

3 - L'immobilier d'entreprise dans Est Ensemble : la prédominance des immeubles en état d'usage et l'émergence d'une demande pour les grandes surfaces



Source : Nexity Conseil & Transactions

Après une année 2017 exceptionnelle grâce notamment à deux transactions majeures à Montreuil et au Pré-Saint-Gervais, **la demande placée du marché des bureaux du territoire d'Est Ensemble a connu une hausse de 21% au T3 2018** en comparaison avec la même période de l'année précédente.

L'offre neuve immédiatement disponible au T3 2018 reste très restreinte (6%) comparée à l'offre en immeubles rénovés (41%) ou en état d'usage (53%).

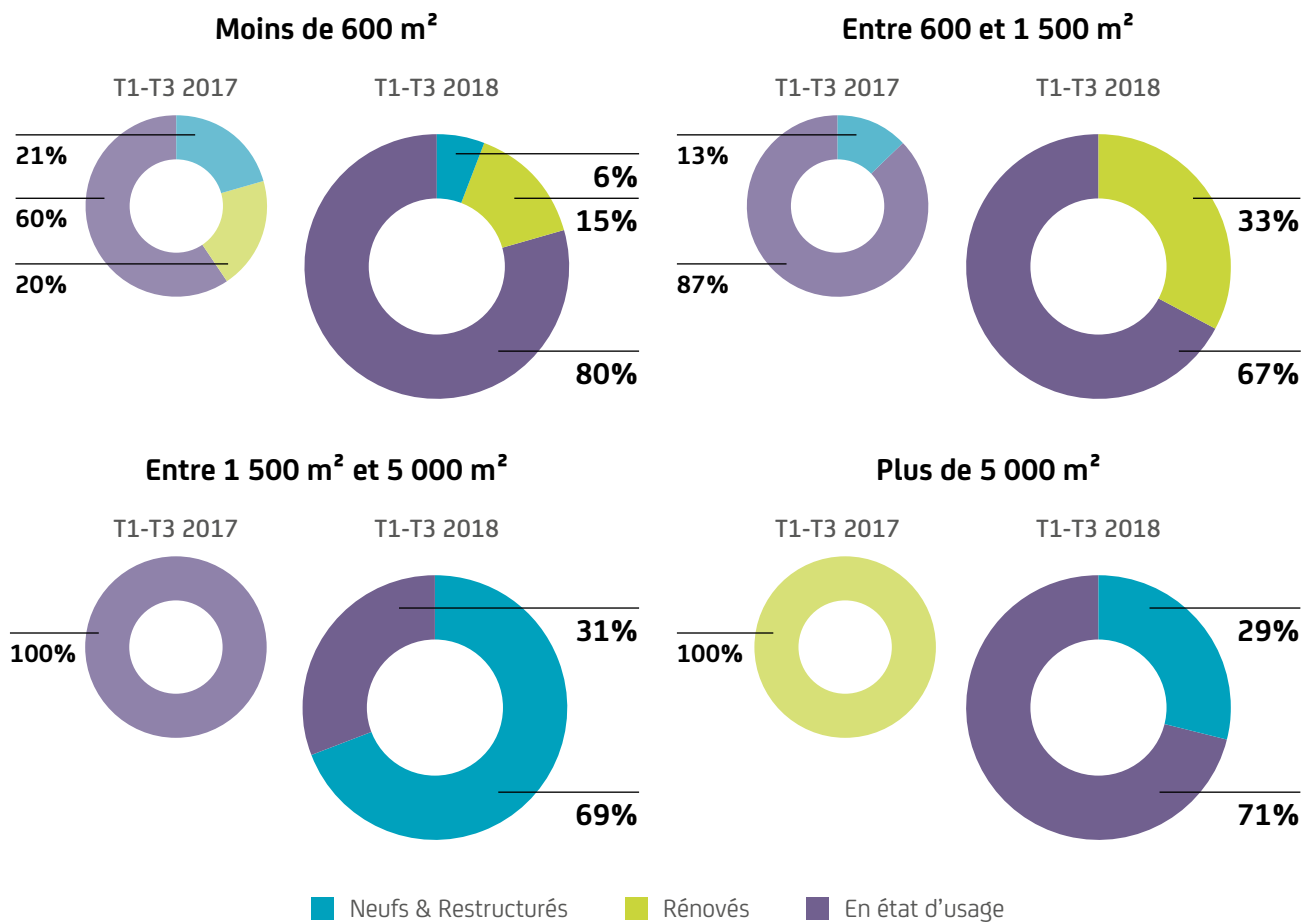
La demande placée concerne en revanche des im-

meubles neufs et rénovés à hauteur de 30%. Elle reste toutefois majoritairement orientée vers les immeubles en état d'usage (65%).

Il faut néanmoins souligner que les immeubles neufs et restructurés avec des grandes surfaces, notamment celles comprises entre 1 500 et 5 000 m², font l'objet d'une demande placée importante. Cela témoigne **de l'insuffisance de l'offre immédiate face à l'émergence d'une demande pour les grandes surfaces neuves.**

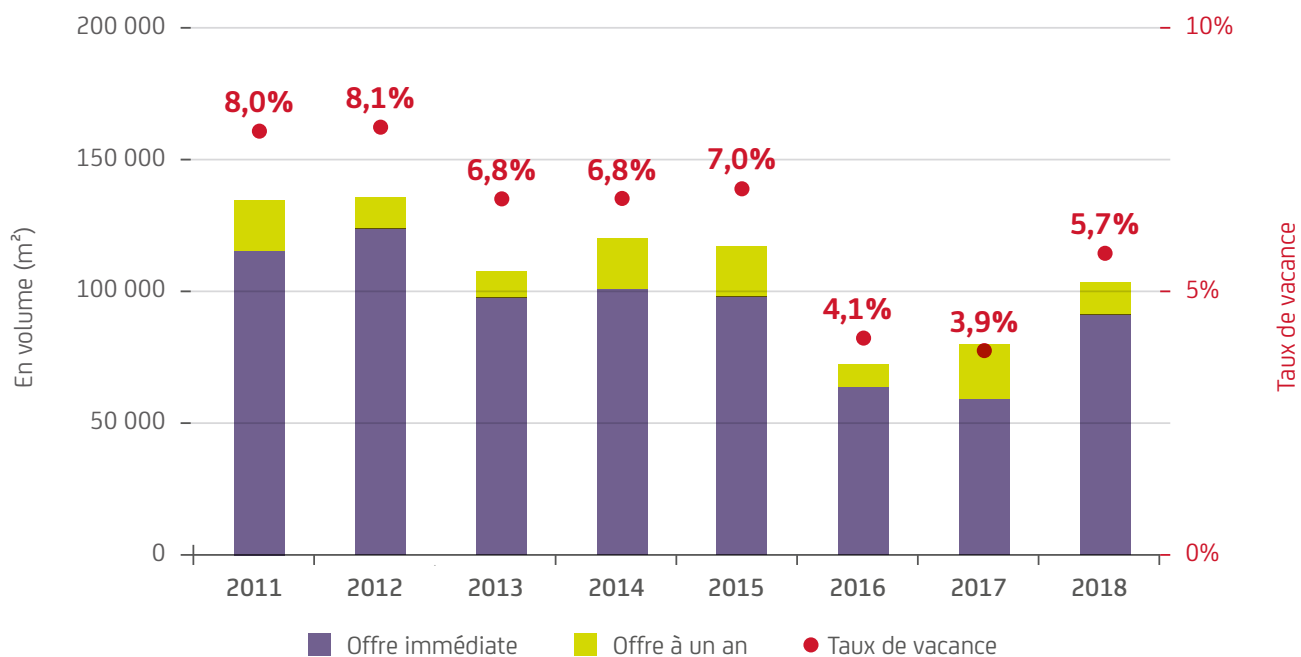
03. MARCHÉS IMMOBILIERS

DEMANDE PLACÉE PAR ÉTAT D'IMMEUBLE



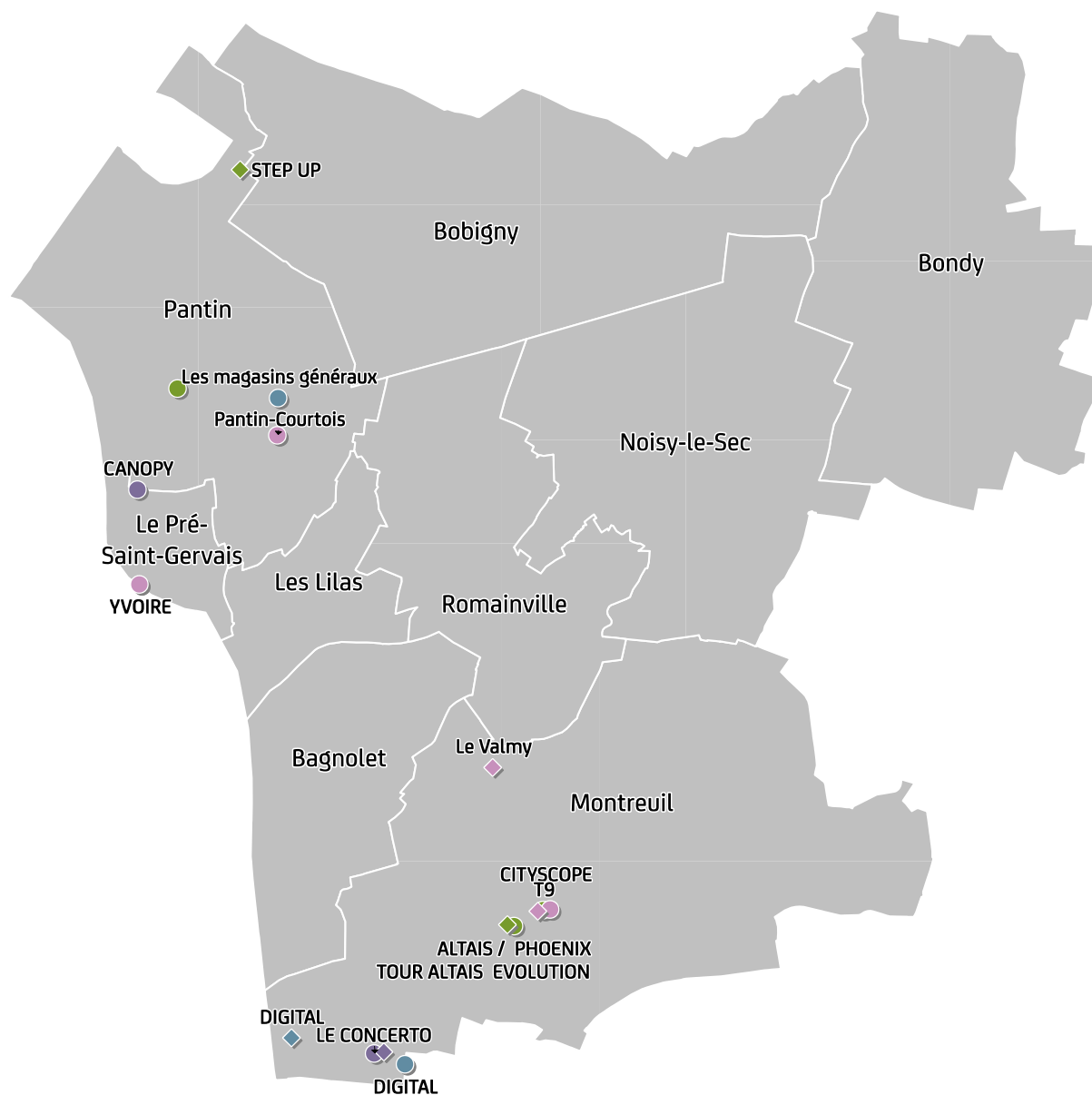
Source : Nexity Conseil & Transactions

ÉVOLUTION DE L'OFFRE ET DU TAUX DE VACANCE



Source : Nexity Conseil & Transactions

PRINCIPALES TRANSACTIONS EN LOCATION ET EN INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE SUR EST ENSEMBLE



- ◆ Location
- Investissement
- 2015
- 2016
- 2017
- 2018

Source : Nexity Conseil et Transactions
Réalisation : Nexity Marketing Stratégique, Octobre 2018

03. MARCHÉS IMMOBILIERS



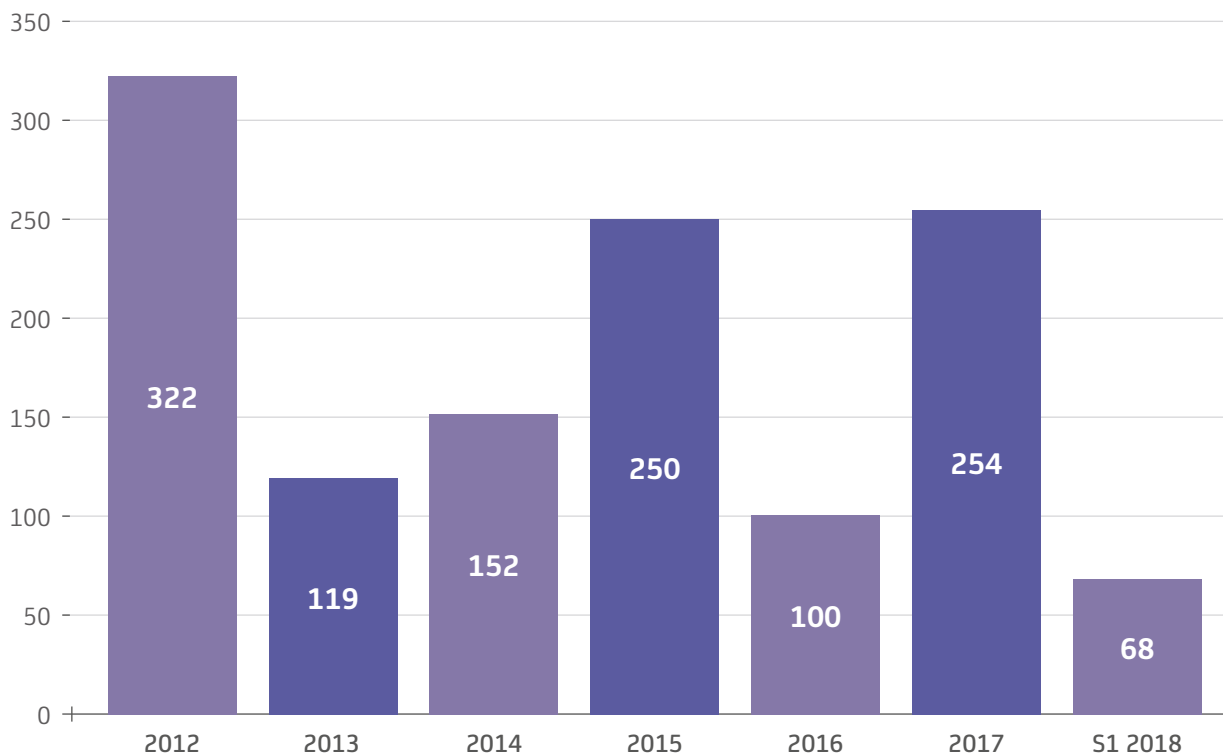
03. MARCHÉS IMMOBILIERS

L'offre disponible est localisée principalement dans quatre communes : Bagnolet, Pantin, Montreuil et Bobigny.

En revanche, la demande placée concerne essentiellement la ville de Montreuil (26 900 m² soit 84% de la demande placée de l'intercommunalité au T3 2018). La ville affiche également un faible taux de vacance (1,6%). C'est à Bagnolet et à Pantin que l'on retrouve les plus importants taux de vacance de l'intercommunalité (respectivement 16% et 8%).

Le marché de l'investissement réalise une excellente année 2017, avec 254 millions d'euros. **Cette performance est portée par l'activité de bureaux, avec notamment la vente du Cityscope à Montreuil** après huit ans de rénovation, une tour de 38 624 m². Au T3 2018, deux ventes importantes ont eu lieu sur le territoire : l'immeuble Le Concerto à Montreuil (13 000 m²) et Canopy au Pré-Saint-Gervais (6 400 m²).

MONTANTS INVESTIS EN IMMOBILIER D'ENTREPRISES EN M€



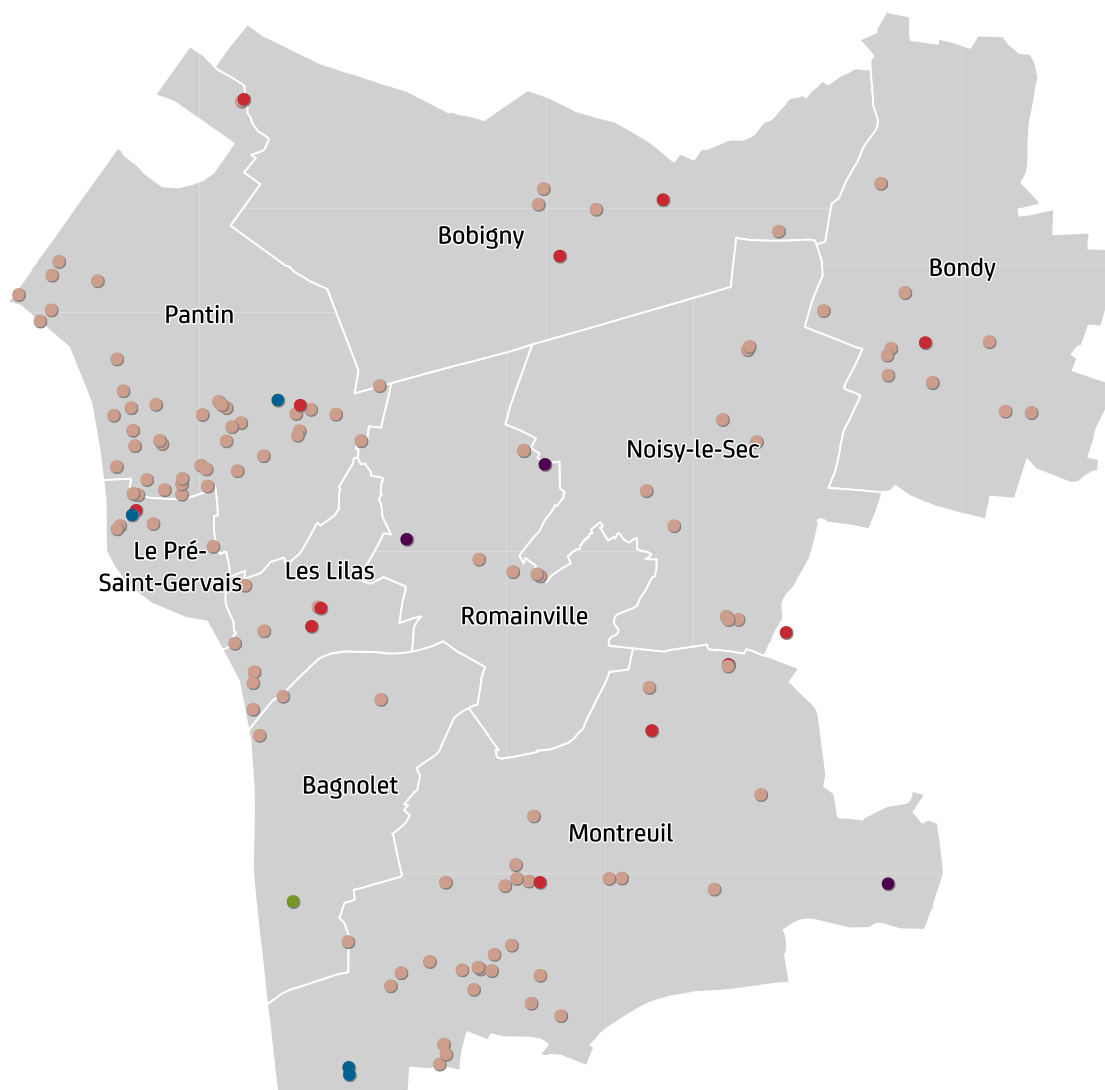
Source : Nexity Conseil & Transactions

A photograph of a tram station platform. A tram is blurred in motion on the tracks. The platform has a sign that says "Terminus". There are people waiting on the platform. A semi-transparent white box is overlaid on the center of the image, containing the number "04" in a red circle and the text "NEXITY SUR LE TERRITOIRE".

04

**NEXITY SUR LE
TERRITOIRE**

ACTIVITÉS DE PROMOTION ET DE GESTION DE NEXITY
SUR LE TERRITOIRE D'EST ENSEMBLE



- Copropriétés gérées
- Programmes Immobilier Résidentiel en cours de commercialisation
- Programmes Immobilier Résidentiel livrés depuis 2008
- Programmes Immobilier d'Entreprise livrés et en portefeuille
- Résidences Étudiantes gérées par Studéa

Source : Nexity
Réalisation : Nexity Marketing Stratégique, Juillet 2018



NEXITY, CRÉATEUR D'EMPLOIS EN SEINE-SAINT-DENIS

EMPLOIS CRÉÉS

3 350

EMPLOIS SOUTENUS

DANS LE DÉPARTEMENT DE LA SEINE-SAINT-DENIS
DONT :



60

EMPLOIS DIRECTS
SALARIÉS NEXITY



1 720

EMPLOIS INDIRECTS
DANS LA CHAÎNE DE FOURNISSEURS



560

EMPLOIS INDUITS
PAR LES DÉPENSES DES ADMINISTRATIONS
PUBLIQUES LIÉES AUX IMPÔTS ET TAXES
VERSÉS PAR LE GROUPE NEXITY ET PAR SA
CHAÎNE DE FOURNISSEURS



1 010

EMPLOIS INDUITS
PAR LA CONSOMMATION DES EMPLOIS
DIRECTS ET INDIRECTS

CONNAISSEZ-VOUS L'EFFET
MULTIPLICATEUR DE L'EMPLOI
EN ÎLE-DE-FRANCE?

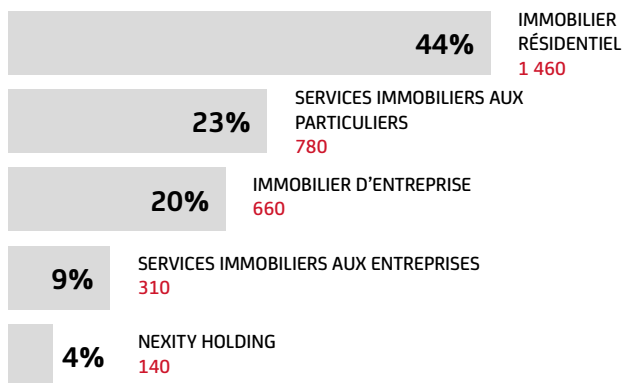
x33

POUR CHAQUE SALARIÉ DE NEXITY,
33 EMPLOIS SUPPLÉMENTAIRES SONT
SOUTENUS

227,7 M€

DE PIB GÉNÉRÉ PAR NEXITY
EN SEINE-SAINT-DENIS

EMPLOIS SOUTENUS PAR ENTITÉ NEXITY



* Etude réalisée par le cabinet UTOPIES, à l'aide de son outil LOCAL FOOTPRINT®, dans le but d'évaluer le poids économique brut de l'activité du groupe Nexity sur l'année 2015 en France, à partir des flux dépensés dans les territoires français.

La stratégie RSE de NEXITY

La stratégie RSE de Nexity est guidée par la volonté de créer de la valeur et d'être utile pour la société à travers les activités du Groupe. A l'écoute des attentes de ses parties prenantes (clients, actionnaires, investisseurs, collectivités locales, société civile, etc.), Nexity veille à ce que cette démarche apporte des réponses concrètes aux grands enjeux sociaux et environnementaux, notamment l'accès au logement, l'émergence de l'économie du partage, la digitalisation des échanges, le changement climatique et la rénovation énergétique.

Pour apporter des solutions pertinentes et adaptées au marché, le Groupe propose des produits et services innovants, développés avec un écosystème de partenaires très actif (incubateurs, start-ups).

En tant qu'acteur de l'immobilier responsable et conscient de son positionnement unique sur l'ensemble de la chaîne de valeur de l'immobilier, Nexity souhaite exercer sa responsabilité sociale et environnementale de l'amont à l'aval de la plateforme de services à l'immobilier.

Dans cette perspective, le groupe s'est fixé les objectifs chiffrés suivants pour les collectivités :

Réduction des émissions de gaz à effet de serre à horizon 2030 de :

- 30 % par logement livré,
- 21 % par mètre carré de surfaces de plancher de bureaux livrées, et
- 5 % par collaborateur ;

1

Généralisation des diagnostics de mobilité co-construits avec les élus pour les opérations de plus de 60 logements (et 15 000 m² de bureau) et selon les cas déploiement de différents services de mobilités écologiques ;

4

Réalisation d'un démonstrateur national des savoir-faire de Nexity pour la ville durable ;

2

30% des achats réalisés intégrant au moins une dimension RSE (insertion sociale, sourcing local, ...) en 2020 ;

5

Intensification du recours aux nouveaux procédés constructifs comme le bois lamellé collé (CLT) ;

3

30% d'opérations et services faisant l'objet d'une démarche d'économie circulaire en 2025 ;

6

30 millions d'euros engagés chaque année dans l'innovation, le digital et les start-ups en faveur de la ville de demain.

7

La fondation NEXITY

Crédits : Nexity



La Fondation Nexity accompagne les projets d'insertion sociale par le logement, l'emploi et la formation afin de faire de la ville un lieu meilleur pour tous.
Ensemble, pour une ville plus solidaire !

NEXITY NON PROFIT en faveur du logement et de l'hébergement des plus démunis

Afin de répondre aux impératifs de logement et d'hébergement des ménages français les plus précaires, l'Etat met en place un plan ambitieux de réforme structurelle de la politique du logement. Le plan quinquennal (2018/2022) « Logement d'Abord » vise à favoriser l'accès au logement des personnes sans-domicile et/ou en rupture de parcours résidentiel. L'Etat s'est fixé des objectifs ambitieux favorisant la production de logements très sociaux, l'ouverture de places en pensions de famille et le développement de l'intermédiation locative dans le parc privé.

Pour répondre à ces enjeux sociaux, Nexity a créé une structure solidaire, Nexity Non Profit, basée sur un modèle

financièrement neutre. Avec un objectif de construction de 1000 places en pensions de famille par an d'ici trois ans, Nexity souhaite s'engager durablement avec les territoires pour répondre au mieux aux besoins locaux en matière de logement et d'hébergement des personnes les plus défavorisées. Avec le soutien de partenaires associatifs nationaux (Fondation Abbé Pierre, Habitat et Humanisme, Aurore...) et en collaboration avec l'Anah et la Dihal, des premiers projets de pensions de famille vont se développer dans les nouvelles opérations. D'autres actions concrètes seront engagées par Nexity Non Profit d'ici la fin de l'année 2018.

05

TABLEAU COMPARATIF

TABLEAU DES DONNÉES CLÉS DES DOUZE TERRITOIRES DE LA MÉTROPOLE GRAND PARIS

| | T1 - Paris | T2 - Vallée Sud - Grand Paris | T3 - Grand Paris Seine Ouest | T4 - Paris Ouest La Défense | T5 - Boucle Nord de Seine | T6 - Plaine Commune | T7 - Paris Terres d'Évol | T8 - Est Ensemble | T9 - Grand Paris Grand Est | T10 - Paris Est Marne & Bois | T11 - Grand Paris Sud Est Avenir | T12 - Grand Orly Seine Bièvre | Ensemble Métropole du Grand Paris |
|----------------------------|--|---|---|---|--|--|--|--|---|---|---|---|--|
| POPULATION | 20 2 206 488 -0,3% -1,0% 37% 41% 22% | 11 395 761 0,4% -0,4% 38% 41% 21% | 8 316 653 0,8% 0,0% 37% 42% 21% | 11 559 982 0,1% -0,9% 39% 42% 19% | 7 439 561 0,6% -0,7% 41% 42% 17% | 9 429 266 1,2% -0,3% 45% 41% 14% | 8 357 568 0,7% -0,6% 44% 39% 17% | 9 412 972 0,8% -0,5% 41% 42% 17% | 14 392 857 0,9% -0,3% 42% 41% 18% | 13 506 882 0,4% -0,4% 37% 42% 21% | 16 310 159 0,6% -0,4% 40% 41% 19% | 24 692 061 0,8% -0,2% 41% 41% 18% | 150 7 020 210 0,3% -0,6% 39% 41% 19% |
| MÉNAGES | 1 142 702 -0,4% 51% 19% 17% 8% | 173 965 0,6% 38% 21% 28% 11% | 146 087 0,9% 41% 21% 26% 9% | 247 305 -0,1% 39% 20% 28% 10% | 180 528 0,7% 36% 18% 30% 12% | 162 124 1,2% 33% 15% 15% 15% | 126 812 0,7% 27% 19% 37% 1,4% | 167 505 1,0% 36% 17% 29% 1,4% | 153 405 0,9% 31% 21% 33% 12% | 223 018 0,3% 37% 22% 28% 10% | 124 018 0,8% 32% 21% 32% 12% | 285 108 0,9% 35% 20% 29% 12% | 3 132 576 0,3% 41% 19% 25% 11% |
| EMPLOIS | 78% 9,5% 1 790 582 68% 2,4% | 78% 8,4% 1 49 205 58% 29% | 80% 7,5% 181 175 72% 20% | 78% 8,3% 466 044 70% 18% | 77% 11,8% 184 663 56% 2,4% | 71% 16,0% 194 412 58% 25% | 72% 14,3% 107 273 54% 31% | 75% 14,6% 164 995 51% 35% | 75% 10,4% 104 584 49% 37% | 78% 8,5% 161 644 55% 33% | 76% 10,1% 112 543 44% 41% | 75% 10,8% 285 843 58% 29% | 77% 10,5% 3 902 965 64% 26% |
| LOGEMENTS | 1 366 438 8% 97% 33% 44% 18% | 188 491 6% 82% 44% 25% 29% | 162 461 6% 90% 46% 33% 18% | 279 673 7% 89% 42% 31% 24% | 197 543 7% 81% 39% 29% 30% | 174 088 6% 85% 26% 33% 39% | 134 968 5% 59% 48% 19% 31% | 179 754 6% 82% 35% 27% 36% | 163 897 6% 81% 54% 24% 20% | 242 573 6% 77% 51% 27% 19% | 131 503 5% 69% 48% 20% 30% | 306 389 6% 74% 42% 25% 31% | 3 527 777 7% 85% 39% 33% 24% |
| MARCHÉS IMMOBILIERS | 2 519 2 737 2,4 723 923 | 3 320 2 048 11,8 1 473 1 141 | 1 388 1 514 10,4 750 567 | 3 797 2 465 10,0 1 675 1 348 | 2 658 2 127 11,8 2 090 1 397 | 2 812 2 773 17,1 1 639 1 251 | 2 069 1 366 10,8 867 571 | 4 763 3 156 18,8 1 921 1 419 | 3 740 1 815 11,8 1 236 760 | 2 294 1 648 7,4 1 500 900 | 1 631 1 195 9,6 1 036 784 | 5 478 4 309 15,1 2 065 1 792 | 36 469 27 153 8,7 16 975 12 853 |

Sources : INSEE (RP 2010 et 2015), SDES, Sit@del2 (logements en collectif, individuel pur et groupé), CAPEM



Contacts :

Jean-Luc Porcedo

Directeur Général Villes et Projets
jlporcedo@nexity.fr
Tél. : 01 85 55 12 76

Evelyne Flacher

Directrice Générale Grand Paris Nord
Nexity Immobilier Résidentiel
eflacher@nexity.fr
Tél. : 01 85 55 14 27

Laurent Michelot

Nexity Services Immobiliers aux Particuliers
lmichelot@nexity.fr
Tél. : 02 51 89 38 79

Isabelle Guillaume

Nexity Solutions Entreprise
iguillaume@nexity.fr
Tél : 01 85 55 14 37

Aurélie Lemoine

Directrice Marketing Stratégique
alemoine@nexity.fr
Tél. : 01 85 55 15 53