



Note de synthèse

25 juillet 2013

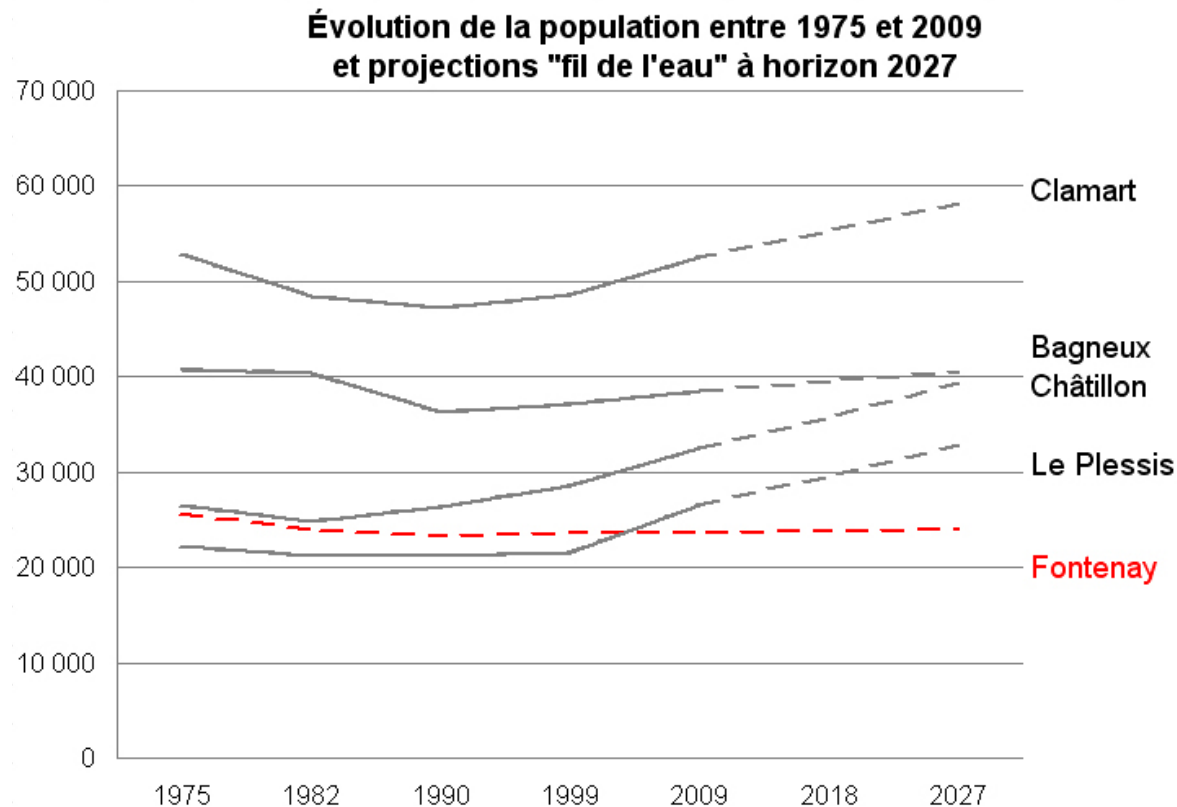
Maître d'ouvrage
Ville de Fontenay-aux-Roses
75 rue Boucicaut
92 260 FONTENAY-AUX-ROSES

SOMMAIRE

I	Population & Démographie	3
II	Habitat	8
III	Formes Urbaines	11
IV	Espaces Verts	14
V	Densités	16
VI	Rythme de Construction	17
VII	Emplois	21
VIII	Déplacements	22
IX	Bruit	24
X	Glossaire	25

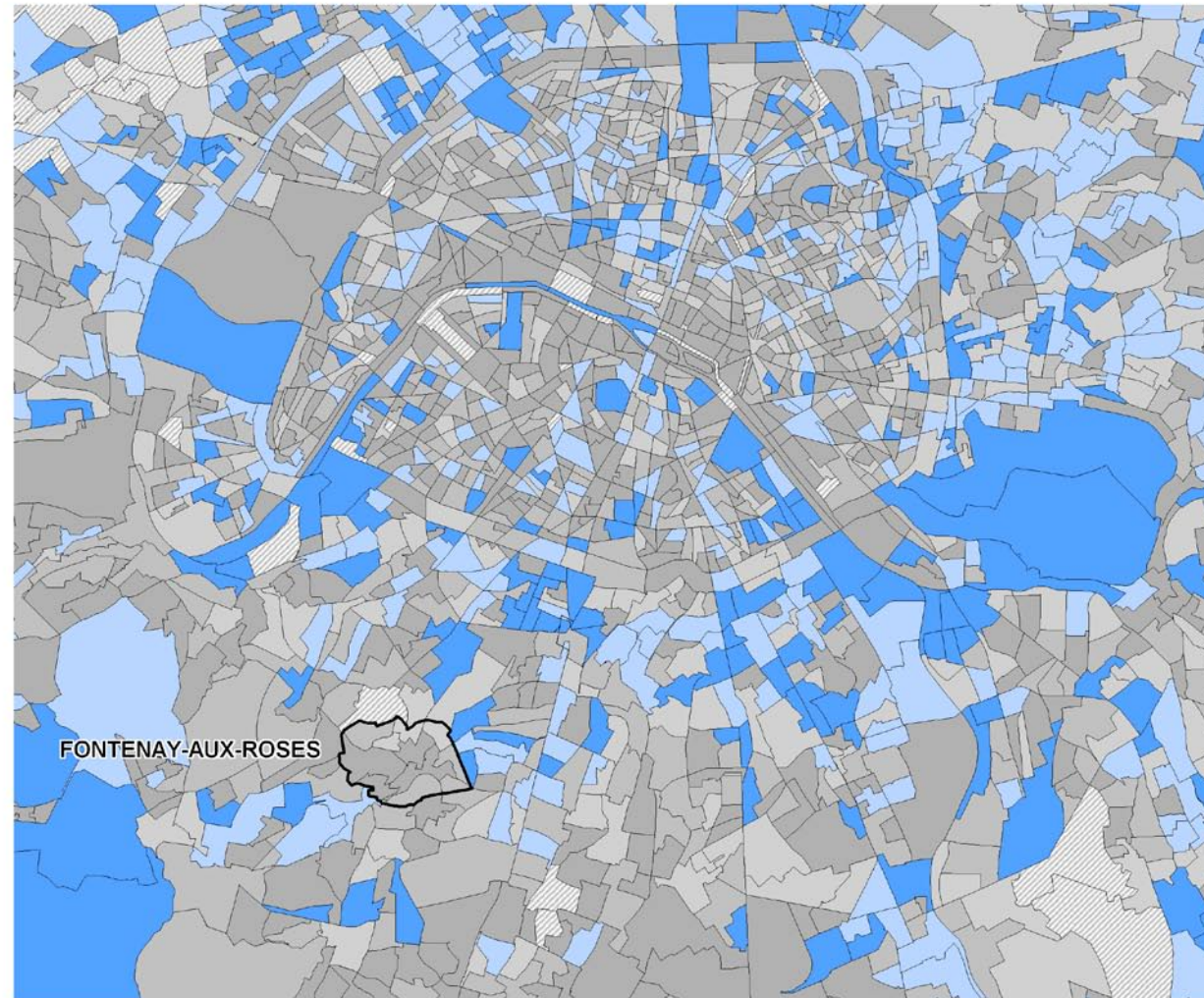
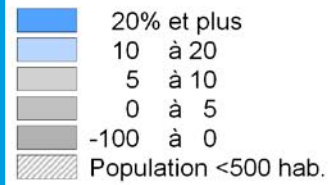
UNE POPULATION COMMUNALE STABLE

- Entre 1999 et 2009, une croissance démographique qui se différencie :
 - + 1 % à Fontenay-aux-Roses
 - + 5 % dans la CA Sud de Seine
 - + 9 % dans les Hauts-de-Seine



UNE POPULATION COMMUNALE STABLE

Évolution de la population par quartier IRIS entre 1999 et 2009 (en %)



Source: INSEE DGI 2010
Cartographie: ORGECO 2013

DES CLASSES MOYENNES SUPÉRIEURES FORTEMENT PRÉSENTES

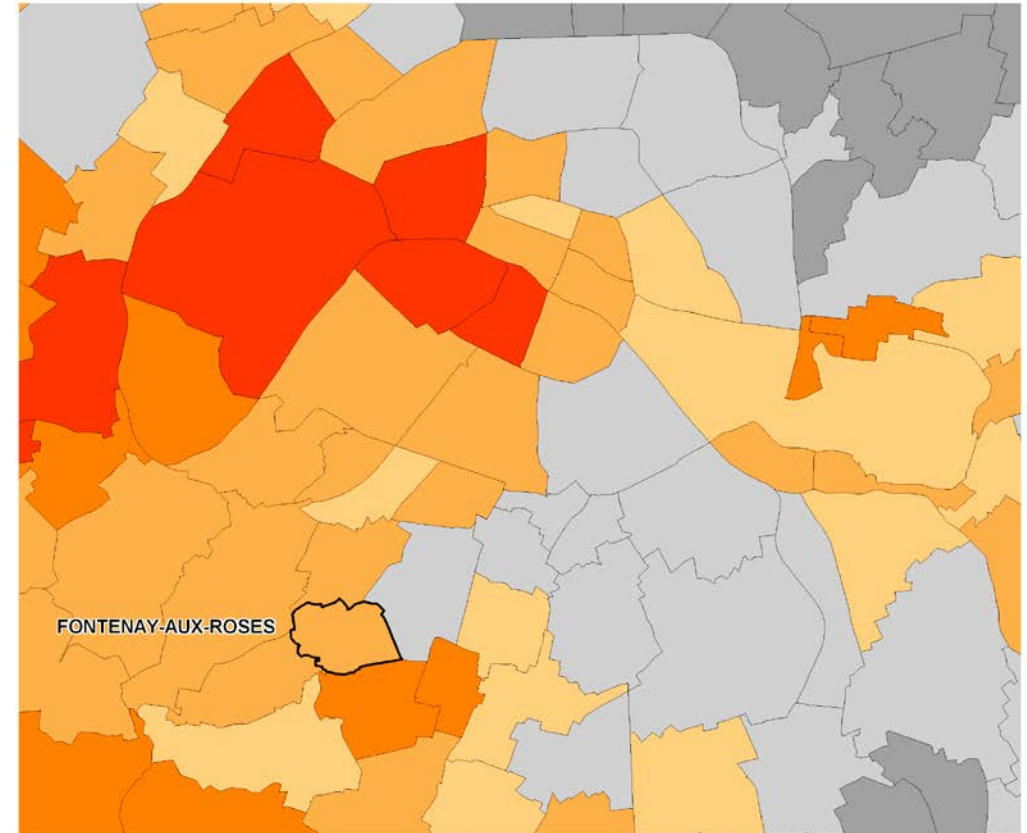
« la mixité sociale est satisfaisante »

Basé sur les propos recueillis lors des ateliers participatifs et la balade urbaine

Un revenu plus élevé qui continue de croître

	Fontenay	IDF
Revenu médian par personne / an	25 500	21 450
Évolution 02-10	+1%	+4%

Revenus médians par unité de consommation, par an, en 2010



Source: INSEE DGI 2010
Cartographie: ORGECO 2013

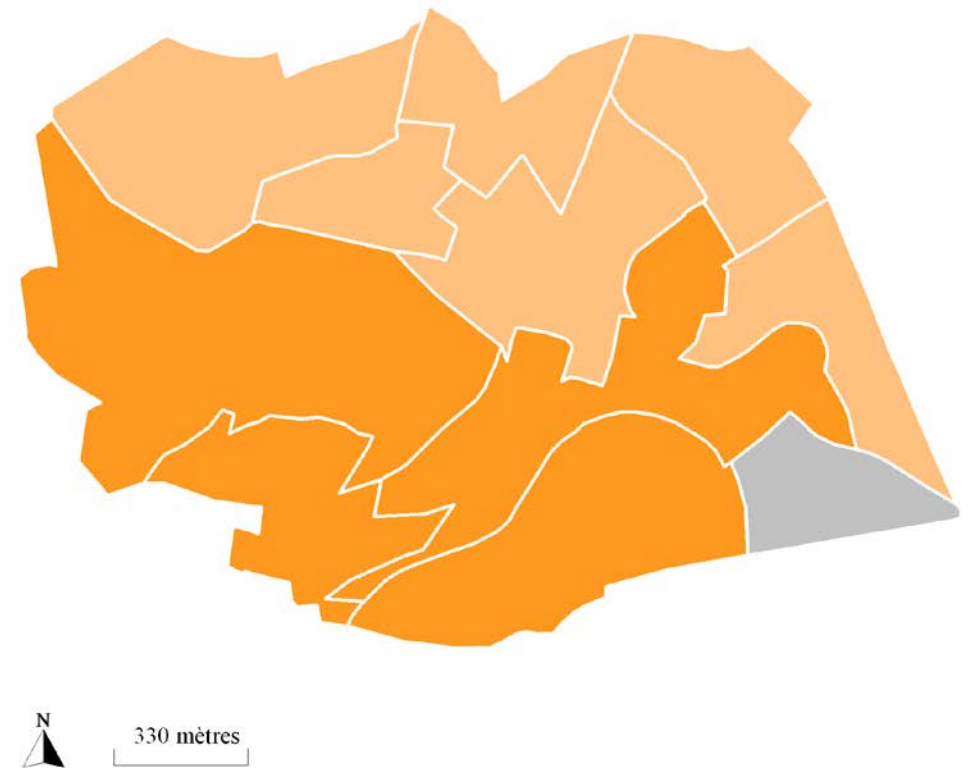
DES CLASSES MOYENNES SUPÉRIEURES FORTEMENT PRÉSENTES

Une mixité sociale marquée par la hausse du nombre de cadres, des différences entre quartiers qui persistent

	Fontenay	IDF
Indice de mixité sociale <i>(cadres et profession intermédiaire / employés et ouvriers)</i>	1,8	1,3
Évolution 99-09	+0,2	+0,3

Revenu médian par unité de consommation et par an en 2009

- moyen supérieur (médiane de revenus = Paris = 24 600 €)
- modeste (médiane de revenus = Seine-Saint-Denis = 14 900 €)
- aisé (médiane de revenus = Sceaux = 34 000 €)



Source: INSEE DGI 2009
Cartographie: ORGECO 2013

UNE MIXITÉ GÉNÉRATIONNELLE

Une perception contradictoire de la mixité générationnelle de la commune

« des familles emménagent dans les pavillons »
 « la ville vieillit »
 « les jeunes partent à cause de l'insuffisance et du coût des logements »

Basé sur les propos recueillis lors des ateliers participatifs et la balade urbaine

Et pourtant un indice de jeunesse en hausse

	Fontenay aux roses	Ile-de- France	France
Indice de jeunesse (-20 ans / +60 ans)	1,3	1,5	1,1

<i>Évolution 99-09</i>	<i>+0,1</i>	<i>+0,0</i>	<i>-0,1</i>
------------------------	-------------	-------------	-------------

Une taille moyenne des ménages qui décroît
comme ailleurs

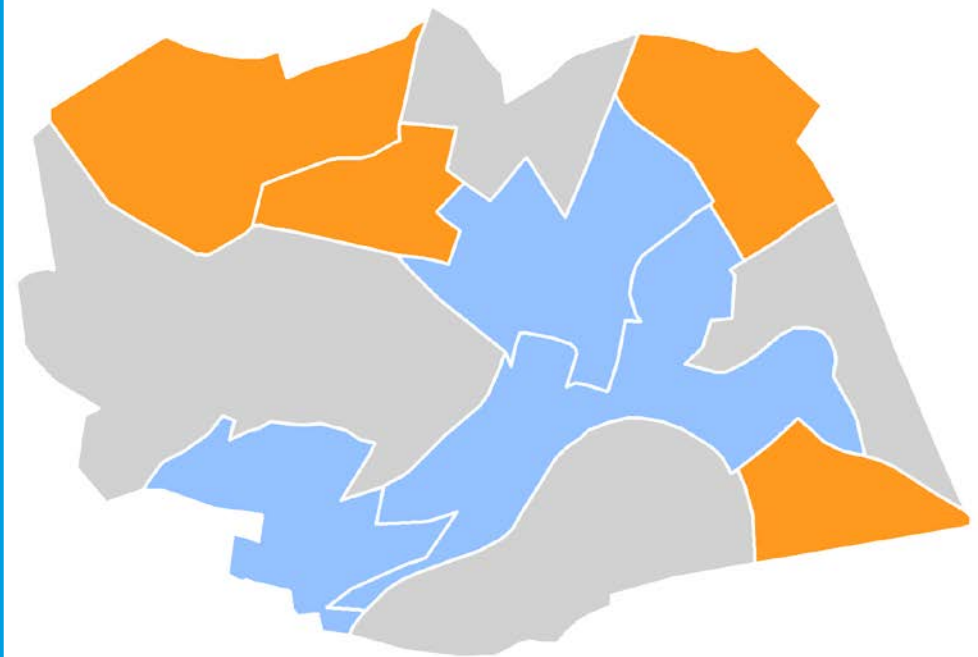
	Fontenay aux roses	Ile-de- France	France
Taille moyenne des ménages (personnes/ménage)	2,2	2,3	2,3

<i>Évolution 75-09</i> (en nombre de personnes)	<i>-0,6</i>	<i>-0,3</i>	<i>-0,6</i>
--	-------------	-------------	-------------

Indice de jeunesse en 2009

(nb moins de 20 ans / nb 60 ans ou plus)

- équilibre générationnel (moins de 20 ans / 60 ans et plus = 1 à 1,2)
- plutôt jeune (moins de 20 ans / 60 ans et plus = sup. à 1,2)
- plutôt âgé (moins de 20 ans / 60 ans et plus = inf. à 1)



330 mètres

Source: INSEE DGI 2009
 Cartographie: ORGECO 2013

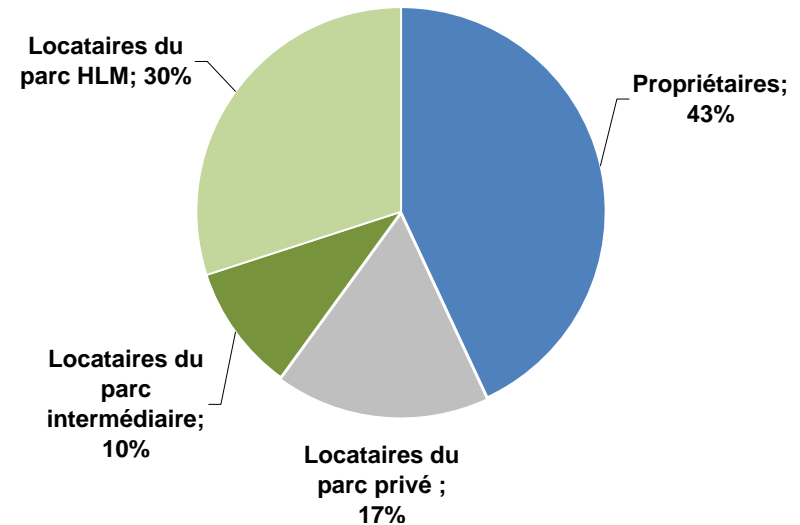
UN PARC MIXTE FACE À LA CRISE IMMOBILIÈRE

« il ne faut plus construire de logements sociaux, avec un taux de 40 % de HLM, la ville a rempli ses obligations vis-à-vis de la loi et des autres communes franciliennes »

« les opérations récentes de logement social sont bien intégrées à la ville, on ne voit pas que c'est du HLM »

Basé sur les propos recueillis lors des ateliers participatifs et la balade urbaine

Un parc de logements mixte...

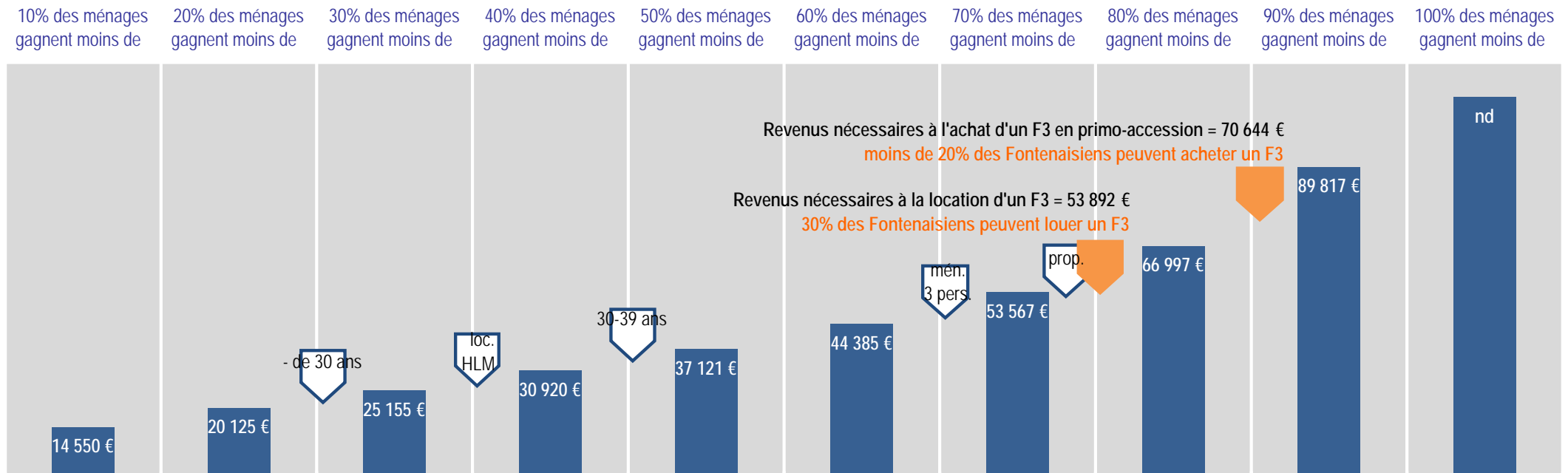


... en réponse à la demande de logement enregistrée à Fontenay-aux-Roses

- Hors propriétaires, 36 % des Fontenaisiens sont éligibles au logement social HLM (PLUS et PLAI) et 14 % sont éligibles aux logements intermédiaires (PLS)
- 1 085 demandeurs de logements sociaux au 1er mars 2013 (dont 80 % de fontenaisiens)

DES LOGEMENTS TROP CHERS DANS LE PRIVÉ

Le revenu des ménages fontenaisiens en 2010 comparé au prix d'achat ou de location d'un F3 de 67 m²



Des prix moyens au m² trop chers dans le privé comme dans de nombreuses communes de l'agglomération parisienne

- 4 430 €/m² à la vente (soit une hausse de 121 % depuis 2000), 20 €/mois/ m² à la location en 2013

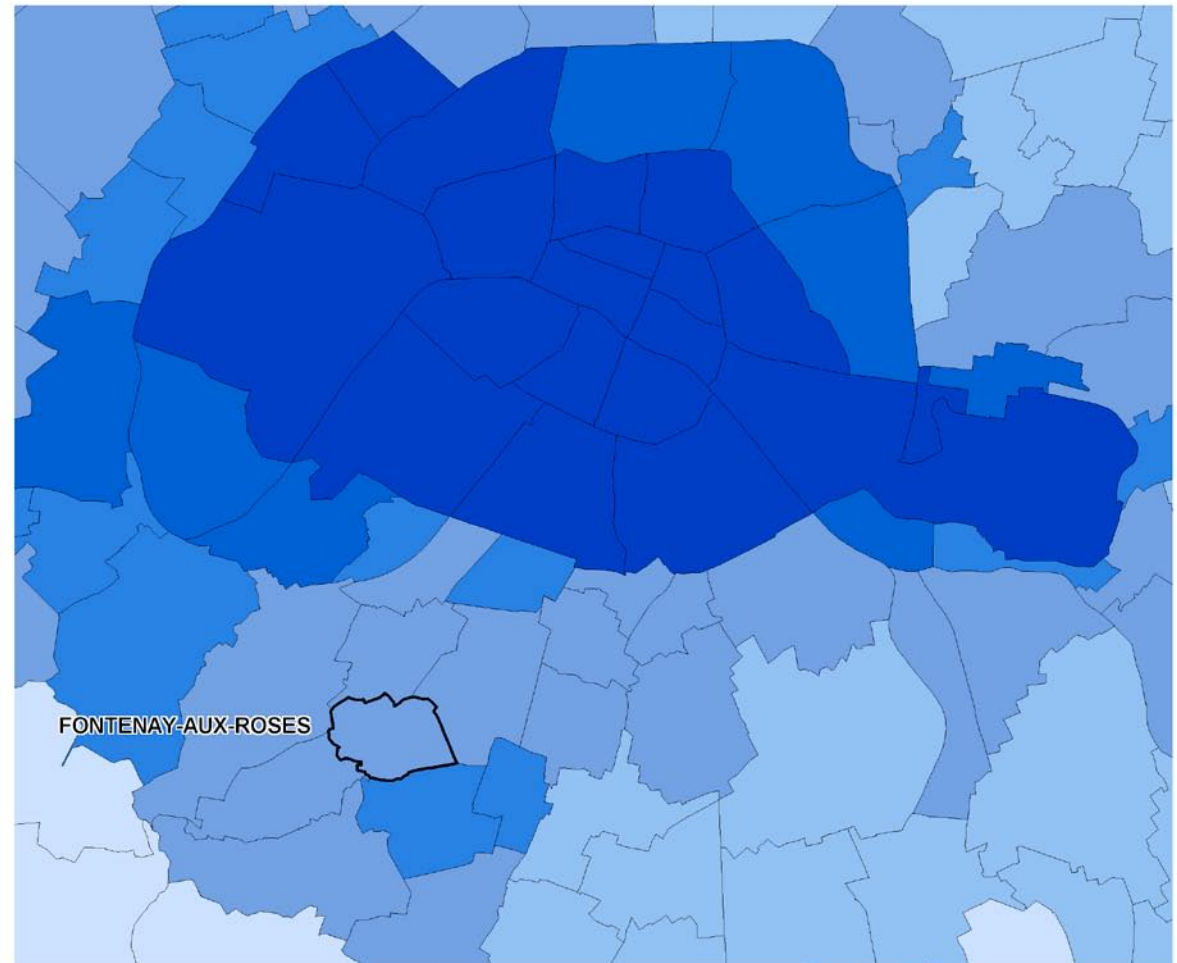
Une accessibilité financière des biens limitée par le coût et/ou par l'offre disponible

- Seulement 20 % de l'ensemble des fontenaisiens pourraient acheter aujourd'hui leur premier logement (type F3) avec leurs revenus actuels et un apport de 20 % (voir le glossaire pour les modalités précises de calcul)
- Seulement 30 % des Fontenaisiens peuvent louer un F3 avec leurs revenus actuels

DES LOGEMENTS TROP CHERS DANS LE PRIVÉ

- Des logements trop chers dans le privé, une tendance régionale
- Des prix moyens autour de 4000 euros/m² à Fontenay-aux-Roses, ce qui place la ville dans une position médiane entre le cœur de l'agglomération parisienne plus cher et la deuxième couronne plus abordable.

Prix de vente moyen des appartements anciens en 2010 (€/m²)



DES FORMES URBAINES VARIÉES

3 grandes typologies de construction réparties dans les différents quartiers

**Collectifs avec ou sans commerces
en rez-de-chaussée**



rue Boucicaut

Pavillonnaire



rue Robert Marchand

Locaux d'activités/bureaux



av. du Général Leclerc

Des quartiers aux profils variés

- **Pervenches - Val Content :** - secteur pavillonnaire diversifié et une dominante de locaux tertiaires
- **Ormeaux Renards :** - maisons de ville formant un tissu resserré et quelques collectifs en plot
- **RER Lombart :** - secteur pavillonnaire ancien structuré autour de maisons en meulière
- **Blagis, Scarron, Sorrières :** - quartiers mixtes avec des collectifs en barre ou en plot et un tissu pavillonnaire discontinu
- **Parc - Centre-Ville :** - tissu continu et mixte à dominantes commerciale et d'habitation

« il y a deux centres-ville », « la partie ancienne rénovée est agréable et la partie récente moins attractive »,
« le mail commercial est moche ».

UNE DENSITÉ DE POPULATION DANS LA MOYENNE DU DÉPARTEMENT

Ville	Habitants*	Surface* [km ²]	Densité de population [hab/km ²]	Espaces verts totaux** [km ²]	Densité de population [hab/km ²] (hors espaces verts totaux)	Surface d'espaces verts par habitant [m ² /hab]	Surface d'espace vert public par habitants [m ² /hab]
Fontenay aux Roses	23 684	2,60	9 109	1,10	15 789	46	12
Bagneux	38 495	4,20	9 165	1,56	14 581	41	35
Clamart	52 569	8,80	5 974	4,57	12 428	87	64
Malakoff	30 998	2,10	14 761	0,52	19 619	17	15
Le Plessis Robinson	26 581	3,40	7 818	1,77	16 307	67	57
Sceaux	19 334	3,60	5 371	2,27	14 537	117	79
Châtillon	32 448	2,90	11 189	0,92	16 388	28	10
département (92)	1 579 457	176,00	8 974	78,30	16 166	50	32

* INSEE 2012_ population en 2009

** Cadastre vert des Hauts-de-Seine, seule source prenant en compte espaces verts publics et privés par commune, permettant ainsi les comparaisons

• Une densité de population

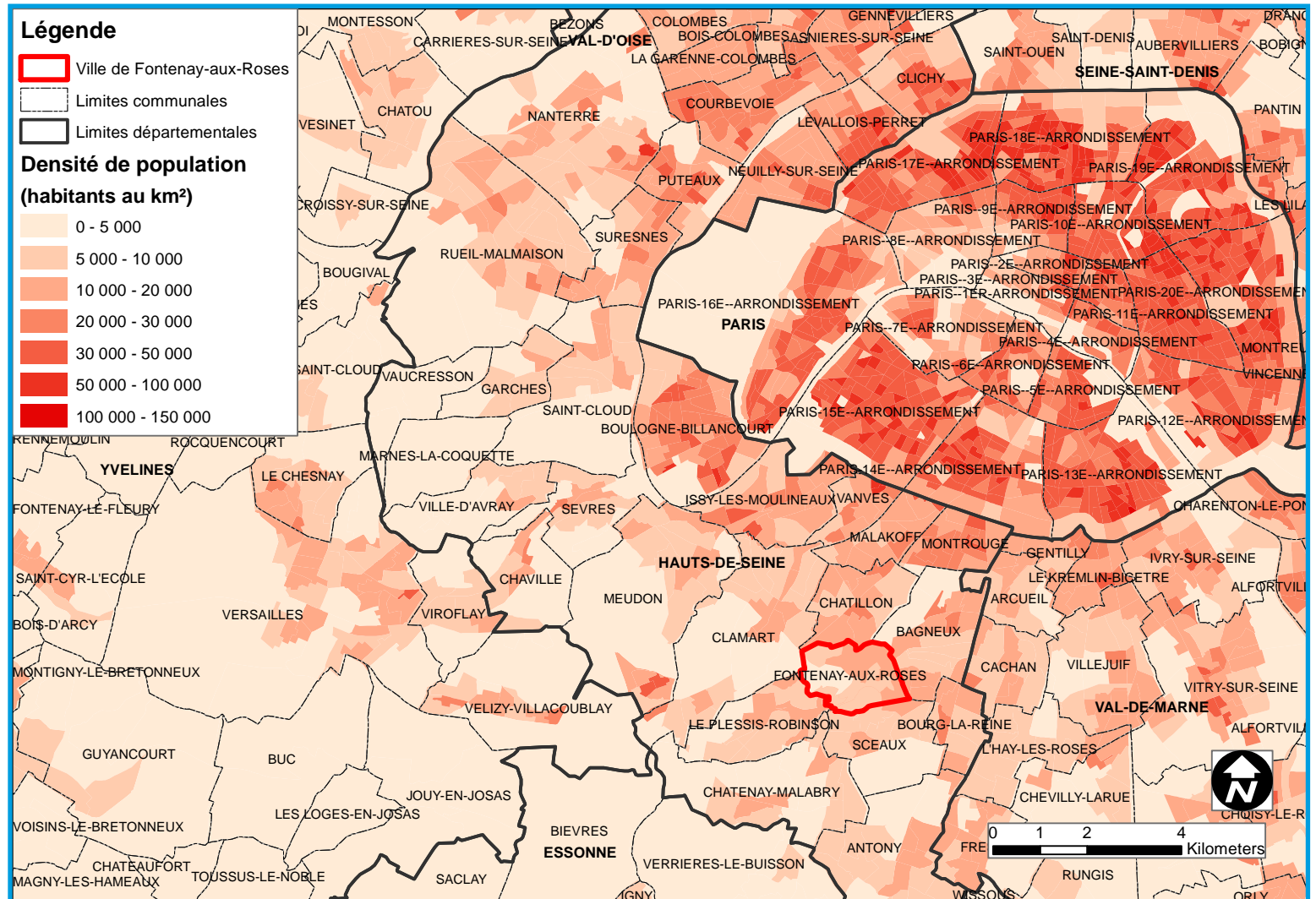
- avec espaces verts : inférieure à Bagneux, Malakoff et Châtillon, supérieure à la moyenne des Hauts-de-Seine
- hors espaces verts : inférieure à Malakoff, proche de Châtillon, du Plessis Robinson et à la moyenne départementale

• Une surface d'espaces verts

- totaux par habitant : proche de la moyenne départementale
- publics par habitant : inférieure à la moyenne départementale

UNE DENSITÉ DE POPULATION DANS LA MOYENNE DU DÉPARTEMENT

- Une densité de population intermédiaire entre Paris et la deuxième couronne moins dense



DE NOMBREUX ESPACES VERTS PRIVÉS

Un besoin d'espaces végétalisés

« il n'y a pas de grands espaces verts comme à Sceaux ou à Clamart »

« il y a un besoin patent de verdure en centre-ville »

« la ville est attractive, car elle est peu dense et propose un cadre de vie vraiment particulier »

Basé sur les propos recueillis lors des ateliers participatifs et la balade urbaine

Une ville verte malgré le manque d'espaces verts publics

- **Une surface d'espaces verts publics inférieure aux communes environnantes, mais...**

- ... des alignements d'arbres donnant le sentiment d'une ville verte

- ... une augmentation des espaces verts publics (square des anciens combattants, Boris Vildé, Panorama)

- ... une trame verte s'appuyant essentiellement sur les espaces verts privés

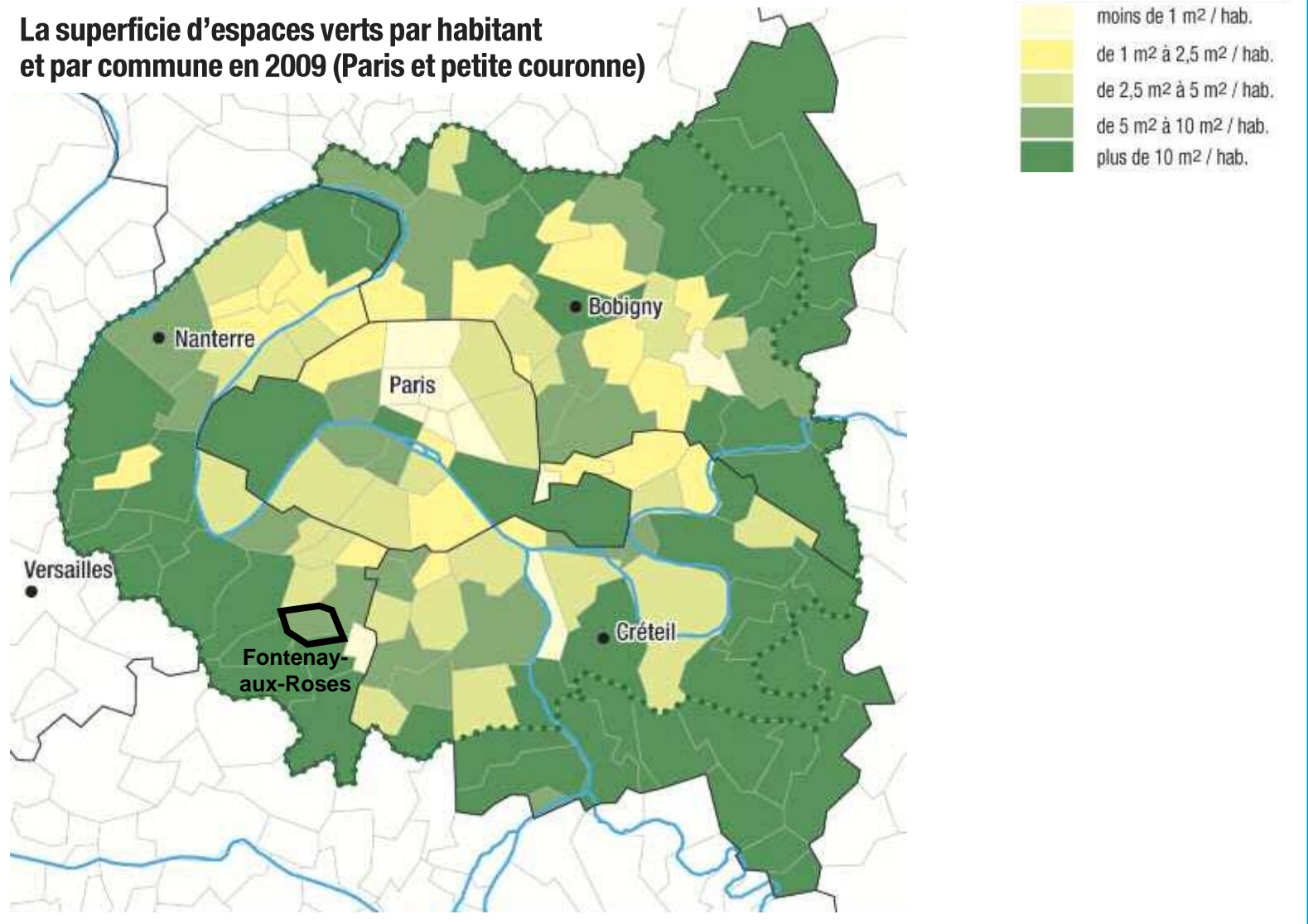
- **Espaces verts** : zones uniquement végétales, non minérales, non bâties*

*Source : cadastre vert des Hauts-de-Seine

UN TAUX MOYEN D'ESPACES VERTS PAR HABITANT DANS LA MOYENNE

- Un taux moyen d'espaces verts communaux par habitant se situant dans la moyenne des communes franciliennes
- Un chiffre en augmentation depuis 2009 suite à la création récente de nouveaux espaces verts publics à Fontenay-aux-Roses qui dépasse désormais les 10 m² par habitant (12 m²)

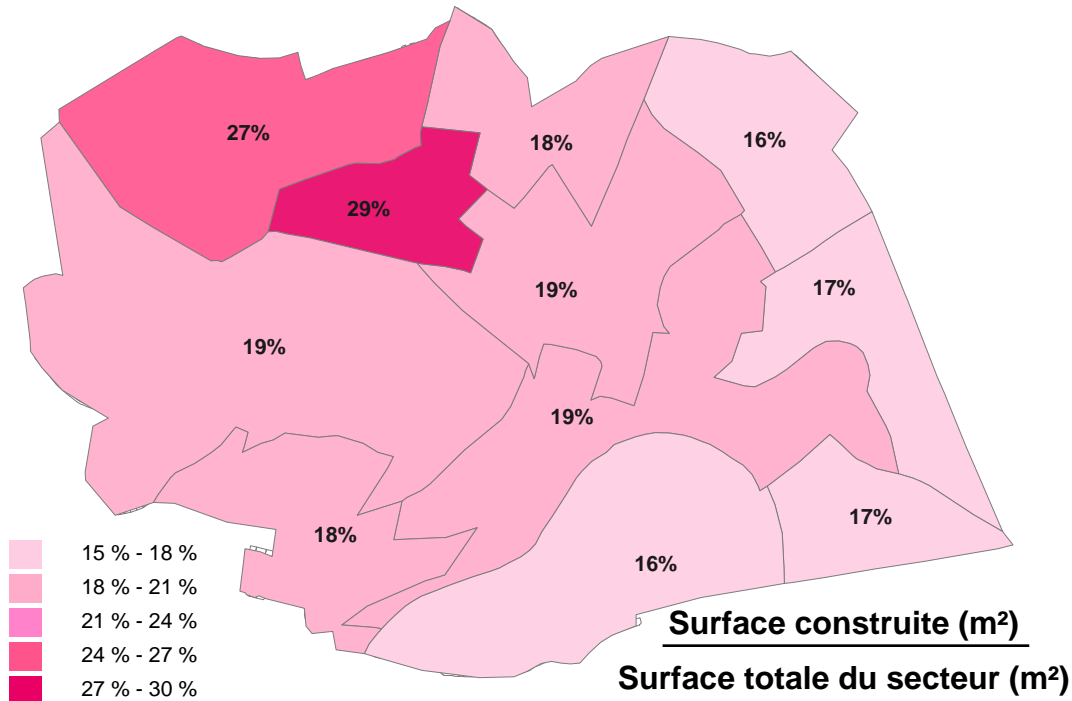
La superficie d'espaces verts par habitant et par commune en 2009 (Paris et petite couronne)



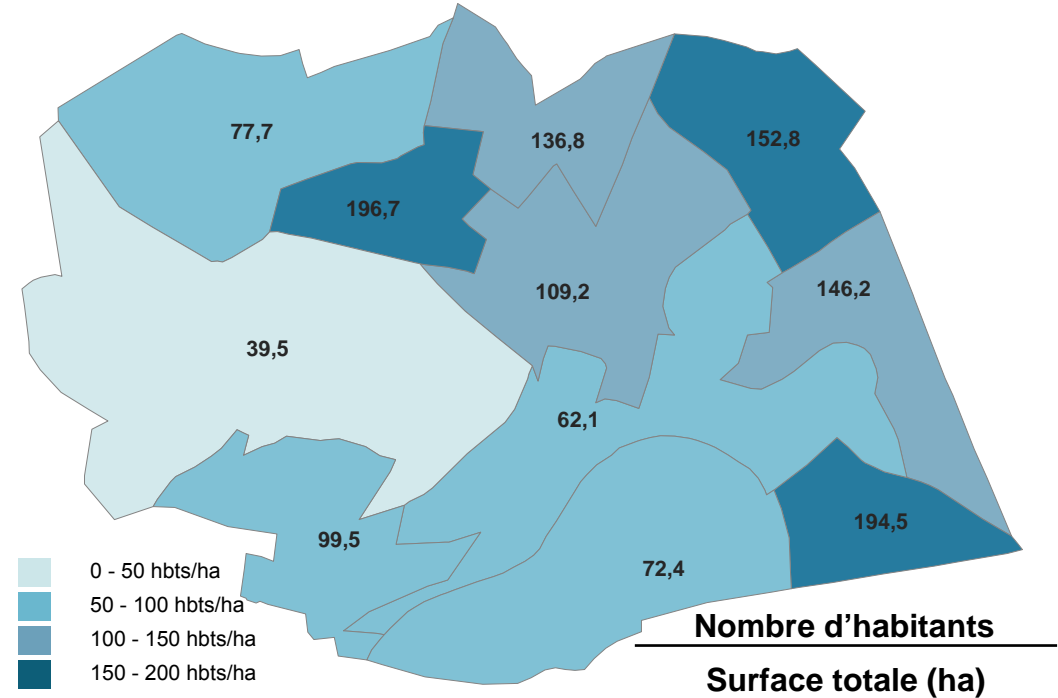
Source : IAU IdF, 2010

DES DENSITÉS VARIÉES

Densité bâtie



Densité de population



Source : données et découpage IRIS, tous types de constructions confondues

Une perception contradictoire de la densité

« On étouffe déjà », « les gens vont fuir »
 « la ville est attractive, car elle est peu dense »

- Le tissu pavillonnaire, plus dense en termes de surface au sol bâtie
- Les collectifs, plus denses en termes de population

Basé sur les propos recueillis lors des ateliers participatifs et la balade urbaine

UN RYTHME DE CONSTRUCTION FAVORABLE AU LOGEMENT INDIVIDUEL

Un attachement à l'identité pavillonnaire de la commune

« il ne faut pas remettre en question l'identité pavillonnaire »

« il faut empêcher l'intervention agressive des promoteurs en secteur pavillonnaire »

Basé sur les propos recueillis lors des ateliers participatifs et la balade urbaine

Une augmentation du nombre de pavillons depuis 1999

- Une augmentation du nombre et de la part de pavillons entre 1999 et 2009
- Entre 1999 et 2009, 39 % des logements supplémentaires sont des pavillons
- 16 % de logements pavillonnaires sur la commune répartis sur environ 30 % du territoire

Source : Mode d'occupation du sol, IAURIF, 2008

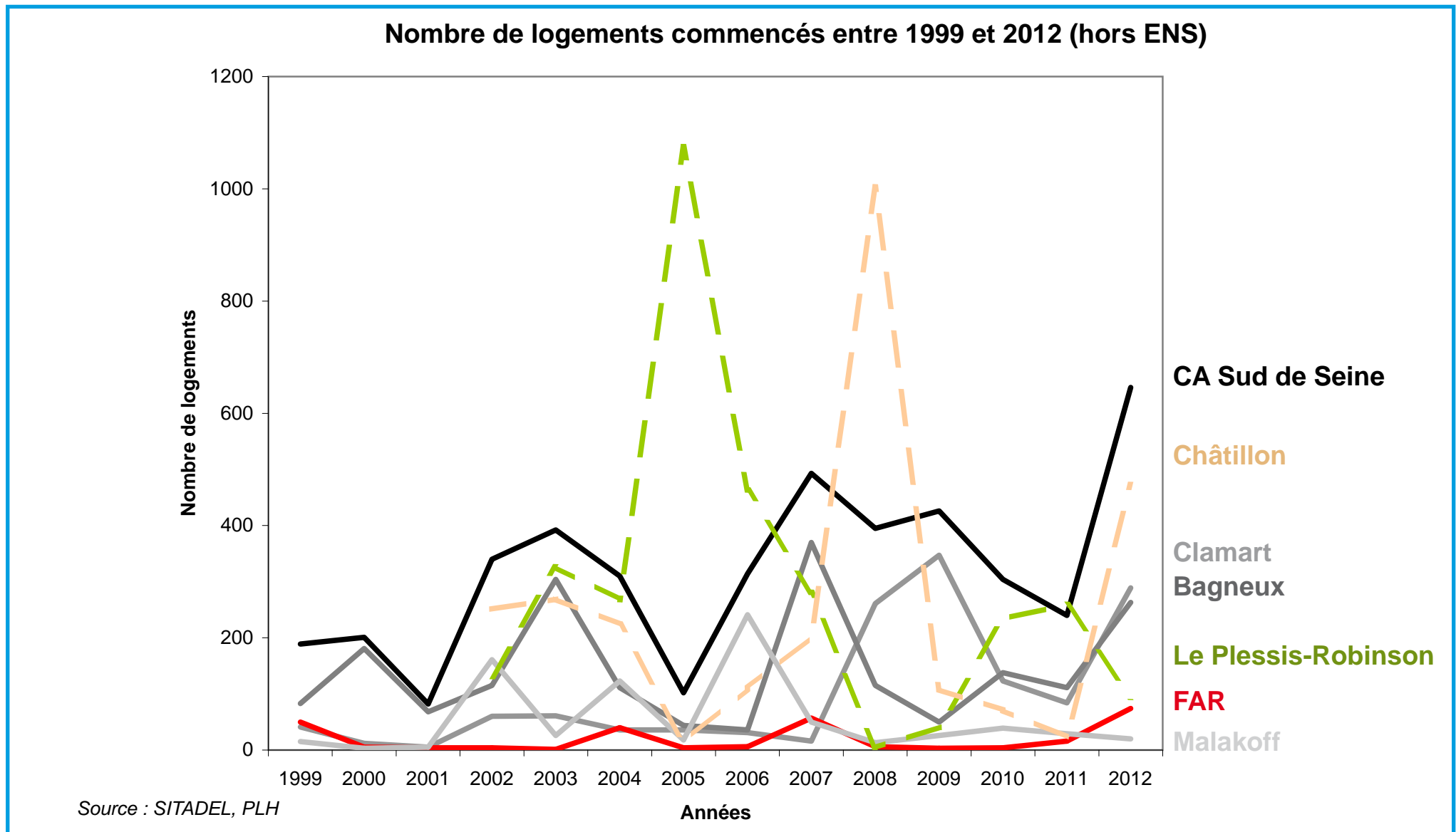
Répartition des logements entre 1999 et 2009

	1999	2009	Evolution 1999-2009
Collectifs	Maisons	1662 (15%)	1760 (16%) 98 (+5,8 %)
	Appartements	8812 (82%)	8828 (80%) 16 (+0,2 %)
	Autres	272 (3%)	409 (4%) 137 (+50,4 %)
Total	10 746 (100%)	10 997 (100%)	251 (+2,3 %)

Source: INSEE, RP1999, RP2009

UN RYTHME DE CONSTRUCTION FAIBLE

Un rythme de construction plus faible que pour les autres communes



UN RYTHME DE CONSTRUCTION FAIBLE

Une volonté de ne pas construire...

« construire du logement n'est pas un impératif, Fontenay ne doit pas répondre seule aux besoins de l'Île-de-France »

« il ne faut pas construire »

« il faut encourager l'amélioration de l'isolation des logements, en offrant un conseil technique (aux copropriétés en particulier), ou en limitant la baisse des aides de l'État »

Basé sur les propos recueillis lors des ateliers participatifs et la balade urbaine

Des objectifs contraints en matière de construction

- **L'absence de foncier immédiatement disponible**
- **Des contraintes physiques**
 - la déclivité, l'accessibilité réduite de certains quartiers
- **Un objectif modeste de construction fixé à 35 lgts/an (PLH)**
 - soit 0.32 % du parc actuel (Insee, RP2009)

Un potentiel de rénovation des logements

- **74 % du parc est antérieur à 1975**
- **Ce parc peut nécessiter des améliorations thermiques et une adaptation aux nouveaux modes de vie (décohabitation, familles monoparentales) comme à la population (jeunes, personnes âgées)**

UN RYTHME DE CONSTRUCTION FAIBLE

...Mais néanmoins une volonté de maintenir un niveau de services constant et d'assurer la fluidité du parcours résidentiel

« il faut maintenir les équipements sportifs et culturels »

« il faut développer les services et le commerce en centre-ville »

« pourquoi le déficit migratoire serait un problème ? »

Basé sur les propos recueillis lors des ateliers participatifs et la balade urbaine

La notion de « point mort »

- **Le rythme de construction d'une commune doit atteindre un seuil, appelé le point mort, afin de :**
 - Maintenir un volume de population stable, dans des conditions de logement estimées satisfaisantes
 - Conserver un niveau de service suffisant (fréquence et qualité des transports en commun, maintien de l'offre en équipements scolaires, culturels et sportifs, etc)
- **Point mort estimé à Fontenay-aux-Roses (PLH) :**
 - 50 logements par an / 0.45 % du parc actuel (Insee, RP2009)

UN MANQUE D'EMPLOIS LOCAUX

« les opérations de bureaux ne trouvent pas de locataires (La Cavée) »

« tout le monde va dans les villes limitrophes pour faire ses courses »

« il faut développer les bureaux pour améliorer l'équilibre emploi-habitat et offrir des emplois aux fontenaisiens »

« il faut redévelopper le commerce du centre-ville, réorienter la politique de la ville en matière de commerces (vocation des commerces aidés, amélioration du stationnement) »

Basé sur les propos recueillis lors des ateliers participatifs et la balade urbaine

Emplois et économie locale

	Fontenay	IDF
Nb d'emplois par habitant actif	0,6	0,9
Part d'actifs résidents	17%	31%
Part de l'économie présentielle	17%	21%

Une commune résidentielle

- Un rapport emplois / actifs faible
- Peu d'actifs résidents
- Une économie présentielle peu développée

Une ville intégrée aux dynamiques du bassin d'emplois métropolitain

- Une ville polarisée par les pôles d'emplois métropolitains et locaux
 - 2800 travaillent à Paris
 - 1200 à Clamart-Chatillon-Bagneux-Montrouge
- Un grand employeur
 - 1500 emplois sur le site du CEA
- Des opportunités de développement à venir avec l'arrivée du T6

DES RÉSEAUX DE DÉPLACEMENTS À RENFORCER

Des transports lourds à améliorer

« Comment développer une ville dont les transports sont déjà saturés ? »

« il faut développer les transports entre le haut et le bas de Fontenay »

Basé sur les propos recueillis lors des ateliers participatifs et la balade urbaine

• RER B : Un réseau à améliorer

- un cadencement largement insuffisant (15 min en heure de pointe)
- des retards importants : 54 % des trains enregistrent un retard supérieur à 5 min, 15 % un retard supérieur à 15 min*
- une capacité en-deçà des besoins actuels aux heures de pointe

• Bus : Un réseau qui a doublé, notamment avec la création du 294 et du 394

• Grand Paris Express passant par Bagneux et Châtillon

• Prolongement de la ligne 4 du métro jusqu'à Bagneux

• Tramway - Place de la Division Leclerc :

- le futur T6 renforçant surtout l'accessibilité au secteur Pervenche et aux entreprises qui y sont localisées, mais qui représente un potentiel pour le développement de l'emploi dans la zone économique

* source : association d'usagers « Ponctualis »

Un réseau de circulations douces à renforcer

« les circulations interquartiers ont disparu »

« certains franchissements sont dangereux »

« la ville devrait communiquer autour des sentiers/ circuits piétons »

• Un maillage relativement dense en cheminements piétons convergeant vers la gare de RER

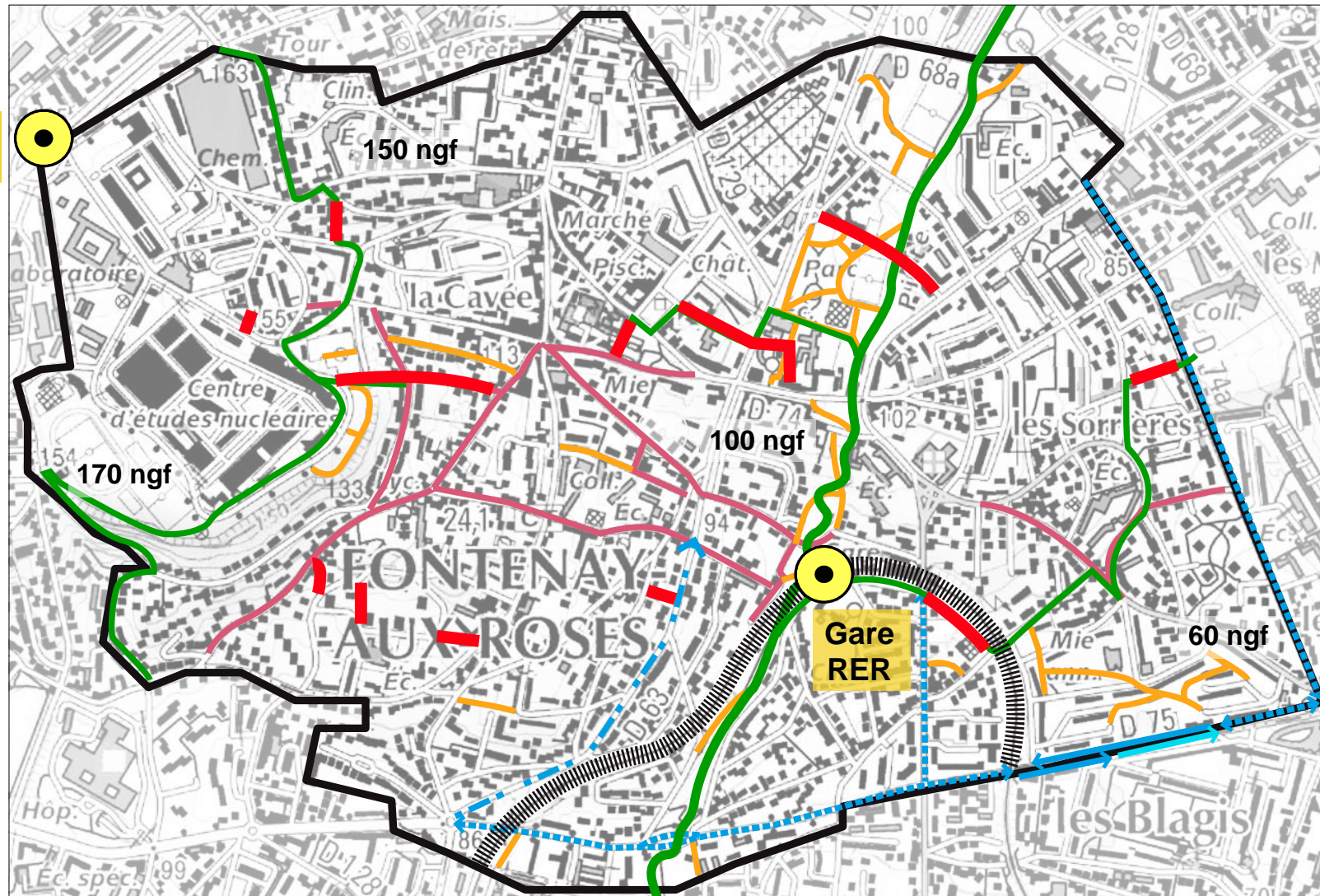
• La déclivité :

- un enjeu pour les déplacements actifs

DES RÉSEAUX DE DÉPLACEMENTS À RENFORCER

Circulations douces & Transports lourds

Station
T6

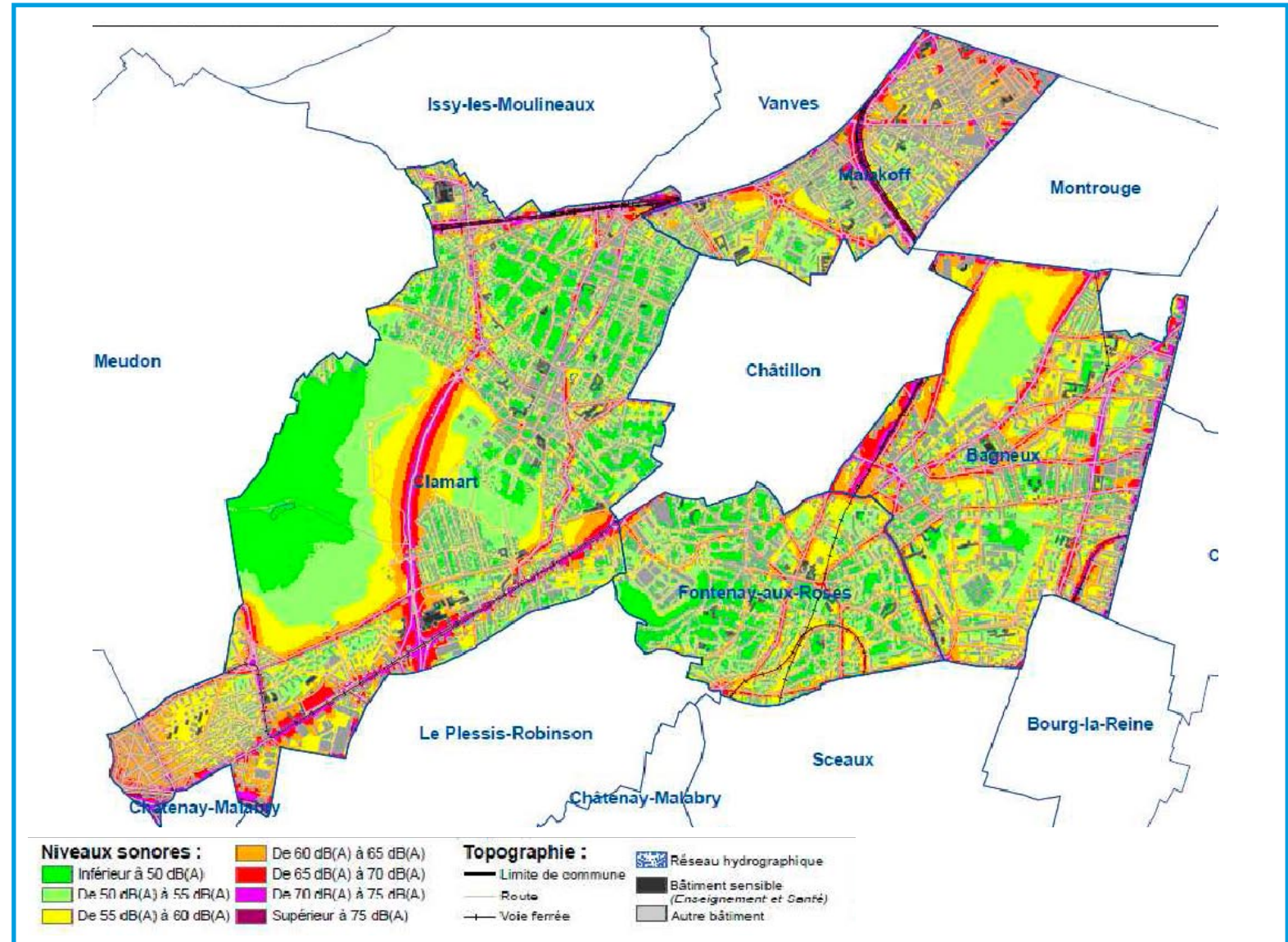


- - - - Bande cyclable
- . - . Voie mixte
- Itinéraires piétons
- Coulée verte
- Piste cyclable
- Voie partagée
- Parcours buissonniers (CG92)
- Liaisons douces
- Voie ferrée
- Sentes
- Gare

Source : Ville de Fontenay-aux-Roses, AM Environnement

UNE COMMUNE PEU EXPOSÉE AUX NUISANCES SONORES

- Une ville calme de par la dominante résidentielle
- Des gênes sonores limitées aux RD63, RD128, RD906 et à la voie de chemin de fer du RER B et à quelques émergences ponctuelles
- Peu de nuisances sonores induites par les grandes voies de circulation, contrairement à Clamart, Bagneux et Malakoff



Source : PPBE de la CA Sud de Seine, mesures effectuées en journée (6h - 22h)

GLOSSAIRE

Démographie

- **Évolution de la population au « fil de l'eau »** : Il s'agit de l'évolution tendancielle de la population. Pour l'estimer nous reprenons le taux de croissance démographique annuel moyen de la période 1990-2009 que nous appliquons à la période 2010-2027.
- **Revenus médians (2002 à 2009)** : Par unité de consommation (1 UC pour le premier adulte du ménage ; 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus ; 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.), annuel
- **Indice de mixité (1999 à 2009)** = (nombre de cadres et professions intellectuelles supérieures + professions intermédiaires) / (nombre d'employés + ouvriers)
 - » **Cadres et professions intellectuelles supérieures** : cette catégorie regroupe des professeurs et professions scientifiques salariés qui appliquent directement des

connaissances très approfondies dans les domaines des sciences exactes ou humaines, a des activités d'intérêt général de recherche, d'enseignement ou de santé. Des professionnels de l'information des arts et des spectacles dont l'activité est liée aux arts et aux médias. Des cadres administratifs et commerciaux d'entreprise, salariés qui ont des responsabilités importantes dans la gestion des entreprises. Des ingénieurs et cadres techniques d'entreprise, salariés exerçant des fonctions de responsabilité qui nécessitent des connaissances scientifiques approfondies.

- » **Professions intermédiaires** : personnes qui occupent effectivement une position intermédiaire entre les cadres et les agents d'exécution, ouvriers ou employés, et personnes qui travaillent dans l'enseignement, la santé et le travail social ; parmi eux, les instituteurs, les infirmières, les assistantes sociales.

GLOSSAIRE

Démographie

» **Employés** : le groupe des « employés » rassemble des professions très variées et souvent mal définies. On y trouve bien sûr les secrétaires et les agents de bureau, mais aussi les agents hospitaliers, les vendeurs, les pompiers ou les gens de maison. L'unité du groupe des employés repose en fait plus ce qu'ils sont que sur ce qu'ils font.

» **Ouvriers** : ce groupe rassemble les ouvriers qualifiés (les ouvriers qualifiés de type industriel, les ouvriers qualifiés de type artisanal, les chauffeurs et les ouvriers qualifiés de la manutention, du magasinage et du transport), les ouvriers non qualifiés (agents d'entretien par exemple) et les ouvriers agricoles.

• **Indice de jeunesse (1999 à 2009)** = nombre de moins de 20 ans / nombre de 60 ans et plus

Habitat & Économie

• Les hypothèses de calcul du revenu nécessaire à l'achat d'un logement :

» Prix de vente d'un 66,5 m² = 294 595 € ; Frais de notaires + frais d'agence = 34 055 €

» Apport personnel de 20 % du prix du logement = 65 730 € dont 34 055 € sont utilisés pour le financement des frais d'achat

» Montant du financement nécessaire = 296 975 € ; Prêt immobilier sur 20 ans au taux de 3,56 % assurance incluse

» Mensualités de 1 766 €, représentant un endettement de 30 % des revenus du ménage, soit 30 % de 5 887 € / mois, soit 70 644 € / an.

• Les hypothèses de calcul du revenu nécessaire à la location :

» Prix de location moyen d'un 66,5 m² = 1 347 €

GLOSSAIRE

Habitat & Économie

(environ 20 € / mois / m²)

» Revenus représentant 3 fois le montant du loyer = 4 491 € / mois, soit 53 892 € / an.

- **Le revenu médian annuel des catégories de ménages Fontenaisiens mentionnées sur le graphique :**

» moins de 30 ans = 23 998 € ; locataires HLM = 27 020 € ; 30-39 ans = 34 923 € ; ménage de 3 personnes = 49 542 € ; propriétaires = 54 899 €

- **Les plafonds de ressources pour l'accès au logement social :** pour 1 personne, 12 550 € pour un PLAI, 22 814 € pour un PLUS, et 29 658 € pour un PLS/PLI

- **Les activités présentielle**s sont les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone (commerces et

Densités

- **La densité bâtie** est le rapport entre la surface d'emprise au sol bâtie et la surface totale du secteur d'étude (les parcelles privées, publiques et l'espace public sont pris en compte). Elle s'exprime en pourcentage d'occupation du sol.
- **La densité de population** est le rapport entre le nombre d'habitants dont la résidence principale est située dans le secteur d'étude et la surface totale du secteur d'étude. Elle s'exprime en hab/km² ou hab/ha.