

Cabinet de Consultants

Etudes, audit, conseils, portage, intermédiation

Montage et assistance tous projets de services et équipements d'intérêt collectif,

Intelligence économique, stratégie et développement, aide à la négociation

Etude de marché « Logement jeune et étudiant »

Commune de Pierrefitte-sur-Seine (93)

Au cœur d'un développement économique et d'un « Pôle Universitaire » actuel de 42 000 étudiants, dans un des départements les plus jeunes de la région (28% de la population a moins de 20 ans) valorisé par le développement en cours de transports en commun et de liaisons renforcées avec la capitale et les grandes agglomérations de la périphérie, Pierrefitte-sur-Seine offre un marché idéal et durablement garanti pour le logement des jeunes actifs et étudiants

Au cœur du développement de la Seine Saint Denis

○ Département de la Seine Saint Denis

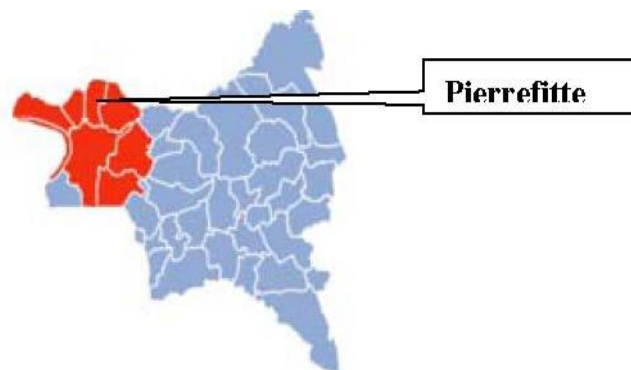
La population de la Seine-Saint-Denis est une des plus jeunes de la région après celle du Val-d'Oise : **28 % de la population a moins de 20 ans.**

Entre 1990 et 1999, près d'un habitant sur trois (23 %) s'est installé dans le département, tandis qu'un habitant sur trois a quitté le département entre 1990 et 1999.

Environ 78 % des nouveaux arrivants dans le département résidaient déjà en France en 1990 et plus de 57 % sont de la région.

○ Communauté d'agglomération

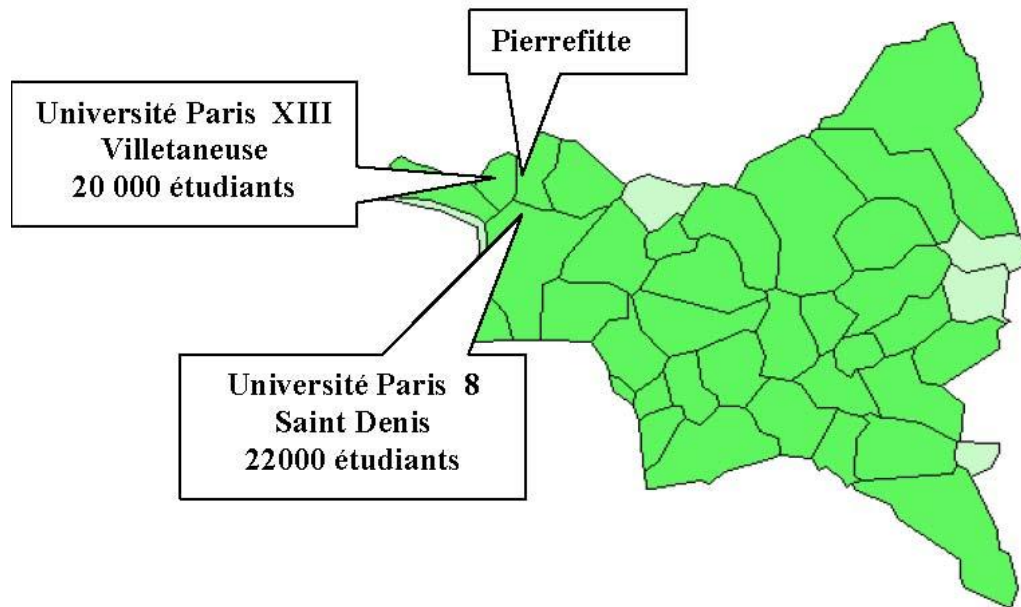
Pierrefitte-sur-Seine fait partie de la Communauté d'agglomération Plaine Commune qui compte en 2008-2009, 12 000 entreprises.



La Communauté d'agglomération Plaine Commune située en première couronne parisienne rassemble entre autres les villes d'Épinay-sur-Seine, de L'Île-Saint-Denis de Pierrefitte-sur-Seine et de Saint-Denis.

La Communauté d'agglomération Plaine commune a obtenu la signature, le 25 janvier 2006, d'un **Contrat territorial de rénovation urbaine** avec l'ANRU, afin de garantir la réhabilitation et la restructuration de 24 quartiers dans les années qui viennent notamment Quartier des Poètes (Pierrefitte-sur-Seine) et Langevin – Lavoisier (Pierrefitte-sur-Seine).

Population étudiante : Un bassin universitaire de 42000 étudiants



42 000 étudiants, deux universités (Université Paris VIII et Université Paris XIII) ainsi que 70 laboratoires de recherche.

Les Transports publics de la commune

La commune est desservie essentiellement par le **RER D** (Pierrefitte - Stains) ainsi que par la **ligne 13 du métro de Paris** à l'extrême est de la commune.

La station de métro « **Saint-Denis Université** » se situe à **5 minutes à pied** de la résidence et à **6 stations** de la Porte de Saint-Ouen.

La gare de Pierrefitte permet par le RER D d'aller jusqu'à Creil au Nord et jusqu'à Melun et Malesherbes au Sud de Paris. Elle permet également de se rendre au Stade de France et au cœur de Paris, la **station de Châtelet-Les-Halles** étant distante de **20 minutes**.

Via le réseau de Bus (n°268 Mairie de Pierrefitte puis 354 Université), la résidence se situe à **20 minutes de l'université Villetaneuse**.

En termes de bus également, la desserte de Pierrefitte-sur-Seine est assurée par les lignes de Bus **RATP 150, 168, 254, 268 et 354** ainsi que la nuit, par le Noctilien **N44**.

Evolution programmée des transports publics

○ Nouvelle ligne de Tramway : T5

La future ligne de **Tramway T5** vise à **diminuer la circulation automobile au profit des transports collectifs**. Cette nouvelle ligne, dont les travaux ont démarré en Janvier 2010, va compléter l'offre de transports actuels. Son tracé traversera Pierrefitte-sur-Seine dans le sens Nord/Sud, de Sarcelles à Saint-Denis.

D'une longueur de 6,6 km et seize stations parcourues en moins de 22 minutes, le T5 traversera les départements du Val-d'Oise et de la Seine-Saint-Denis avec des correspondances avec les tramways T1 et le RER D. Il desservira les communes de Saint-Denis, Pierrefitte-sur-Seine, Sarcelles et Garges-lès-Gonesse.

A la fin des travaux, un tramway passera toutes les cinq minutes aux heures de pointe et huit minutes en heures creuses. Il sera mis en service fin 2011.

Elle constitue une des « niches » foncières et immobilières les plus intéressantes de la région Ile de France pour les plus values inéluctables qui en résulteront au delà des fluctuations nationales du marché.

Annexe - Principales résidences Saint-Denis et Villetaneuse
--

 Les résidences privées à Saint-Denis

○ **« Studéa Basilique » : 113 logements (Gestion Lamy)**

Cette résidence étudiante se situe à 15 minutes du centre ville de Saint-Denis, proche de tous commerces...
Studio de 17 à 23 m² : Loyer de 584 euros à 611 euros (charges comprises)

○ **« Résidence Marie Curie » : 150 Logements (Gestion Espacil Habitat)**

Proche des écoles et des transports en communs.

T1 à partir de 17 m² : Loyer de 329 euros à 418 euros (charges comprises)

○ **Résidence Les Marronniers : 130 logements (Gestion Fac Habitat)**

Résidence située à 10 minutes de l'Université de Saint-Denis et de Villetaneuse. Tram 1 : arrêt "cimetière de St Denis".

T1 à partir de 19 m² : Loyer à partir de 387 euros (charges comprises)

T1Bis à partir de 32 m² : Loyer à partir de 472 euros (charges comprises)

 Les résidences du CROUS à Saint-Denis

○ **L'Hermitage**

300 lits à 150 euros.

Place du 8 mai 1945 - 93200 SAINT-DENIS

○ **Résidence Guynemer**

170 places à 300 euros.

Rue Guynemer - 93200 SAINT-DENIS

○ **Eugène Pottier**

173 lits à 328 euros.

12 rue Eugène Pottier - 93200 SAINT-DENIS

 Les résidences privées à Villetaneuse

○ **Les Estudines André Desilles : 145 logements**

T1 de 18 m² à 23 m² : Loyer de 550 euros à 560 euros (charges comprises)

 Résidence « Marcel Pagnol » du CROUS à Villetaneuse

88 lits à 300 euros (charges comprises)

34 rue Roger Salengro - 93430 VILLETANEUSE