

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

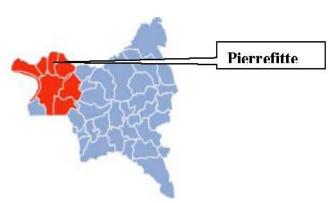
La population de la Seine-Saint-Denis est une des plus jeunes de la région après celle du Val-d'Oise : 28 % de la population a moins de 20 ans.

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.

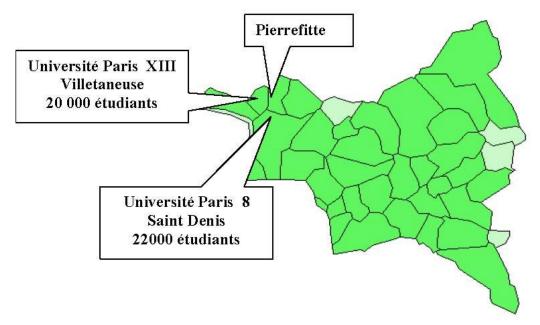
o Communauté d'agglomération

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 situé en première couronne parisienne rassemble entre autre 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 Pierrefite 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.

La ligne de Tangentielle Nord

La ligne Tangentielle Nord sera doublée par deux voies de tram-train en 2014, afin de relier, dans une première étape, la gare d'Épinay-sur-Seine à celle du Bourget, puis Sartrouville à Noisy-le-Sec, offrant ainsi des correspondances aisées avec toutes les lignes du RER, le tramway T1 et la ligne du T5 ainsi qu'avec les lignes du Transilien du Nord de l'agglomération.

Une gare sera créée à Pierrefitte, au nord de la zone des Tartres, et en correspondance avec la gare du RER D de *Pierrefitte - Stains*.



Marché logement étudiant

Besoin théorique de logement étudiant 1/3 + pondération 1/2 estimé à 7000.

Estimation marché: 5700 logements.

Estimation offre logement dédié: environ 1300 lits (CROUS compris Saint- Denis/Villetaneuse).

Prix moven offre logement 320 euros à 540 euros (hors charge).

Plafond loyer conseillé (base studio de 18/20 m2) : 430 euros.

Politique : Une nouvelle équipe municipale

Proche de Claude Bartolone, le Maire de Pierrefitte-sur-Seine, Michel Fourcade (PS) a été élu conseiller général du canton de Pierrefitte-sur-Seine en 2004 face à la candidate communiste sortante et alors maire de Pierrefitte-sur-Seine, Catherine Hanriot.

En juin 2007, il était candidat suppléant du PS aux élections législatives sur la deuxième circonscription de la Seine-Saint-Denis. En mars 2008, il devient maire de Pierrefitte-sur-Seine.

Eléments de conclusion

Pierrefitte-sur-Seine est une des communes de Seine-Saint-Denis dont le développement et la valorisation seront des plus conséquents dans les dix prochaines années pour au moins trois raisons :

- Au cœur de l'agglomération Plaine Commune (Saint-Denis, Epinay...) elle bénéficie du développement économique et logistique de ce secteur, notamment en terme de transports et de liaisons avec la capitale et les autres grandes agglomérations de la périphérie.
- o Entourée des deux plus grandes Universités du département et de leurs pôles de recherche, elle est au centre d'un des plus grands bassins universitaires au niveau national (42 000 étudiants).
- Longtemps isolée et enclavée, gérée sans perspective, elle est aujourd'hui dirigée par une jeune équipe municipale ambitieuse et largement soutenue par le Conseil général et les pouvoirs publics.

Elle constitue une des « niches » foncières et immobilières les plus intéressantes de la région lle 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

o « 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)

o 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

o L'Hermitage

300 lits à 150 euros.

Place du 8 mai 1945 - 93200 SAINT-DENIS

o Résidence Guynemer

170 places à 300 euros. Rue Guynemer - 93200 SAINT-DENIS

o 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