

# Habitat - Habitants



## Chiffres-clés n° 1



### Edito

*Les études menées pour la mise en œuvre de la Politique Locale de l'Habitat du Val d'Europe aboutissent aujourd'hui à la construction du premier acte de l'observatoire du SAN au travers de la publication du numéro 1 de 'Habitat-Habitants - Chiffres clés'.*

*Un observatoire du PLH a pour vocation d'assurer une veille sur le territoire ; c'est un outil de mesure et d'évaluation des actions et des orientations politiques et en aucun cas une photographie d'un territoire.*

*Suite à une phase de récupération de données brutes auprès des partenaires ou institutions compétentes, un conventionnement en assure la confidentialité et le bon usage.*

*Les chiffres-clés Habitat – habitants constituent un document synthétique permettant de mesurer, analyser et comparer les principaux indicateurs du parc de logements du Val d'Europe et du contexte socio-économique dans lequel il s'inscrit. Réalisé à l'attention des communes du SAN et des différents partenaires et institutions intéressés ou partie prenante de ces questions, ce bulletin sera révisé et publié annuellement.*

*Bonne lecture.*

Jean-Paul Balcou

Président du SAN du Val d'Europe

### Sommaire

La population du Val d'Europe	2
Caractéristiques des ménages	4
Emploi - population active	5
Caractéristiques du parc de logements	6
Le parc locatif privé et public	7
En bref... zoom sur les communes	8

### Les sources de données disponibles et exploitées

- Insee 2010 (tableaux détaillés)
- Insee population légale 2011
- Filocom 2011 (DGFIIP)
- Base BIENS Notaires 2009
- ERPLS 2012 (DREAL)
- DGI 2010
- Base de données Logements interne au SAN 2012
- Clameur 2013
- CAF 2012
- SITADEL 2011

# LA POPULATION DU VAL D'EUROPE

## Une croissance démographique dynamique

Avec 28 500 habitants au dernier recensement 2011, le Val d'Europe est un territoire caractérisé par un développement très rapide et un afflux important de nouveaux habitants. L'observation des données de l'Insee sur les périodes 1999 – 2006 et 2006 – 2010 permet de confirmer toutes les tendances qui singularisent une intercommunalité jeune et en pleine expansion.

Après avoir connu un rythme annuel de croissance de près de 10 % entre 1999 et 2006, l'évolution annuelle de la population s'est stabilisée à 5 % entre 2006 et 2010. Par comparaison avec les territoires avoisinants, le Val d'Europe reste l'intercommunalité la plus dynamique du secteur et du département (1 % de croissance par an pour la Seine-et-Marne).

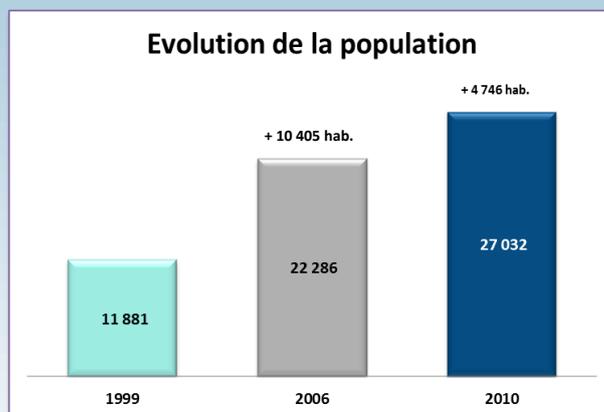
## Un apport migratoire important

L'évolution démographique du Val d'Europe est due en grande partie à un solde migratoire largement positif, propre à une agglomération nouvelle. Dans le même temps le solde naturel ne cesse d'augmenter, notamment du fait d'un taux de natalité important : 20 naissances pour mille habitants entre 2006 et 2010.

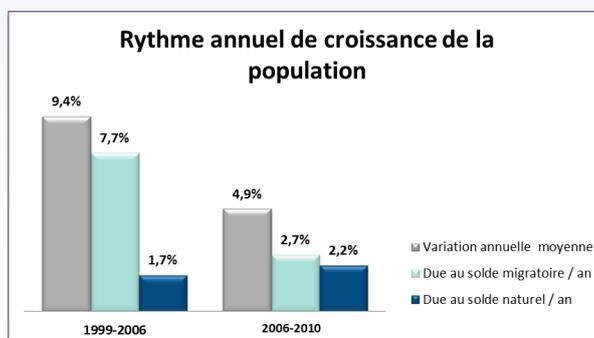
En parallèle, on note que le rythme de construction a été très soutenu pendant cette période : en moyenne, 650 logements ont été livrés par an entre 2000 et 2010

## Une évolution démographique inégale

Les cinq communes du Val d'Europe n'ont pas connu une évolution démographique identique. Chaque commune a accueilli une part de population plus ou moins importante en fonction du développement de son parc de logements. Les communes de Serris et Magny le Hongre ont connu l'accroissement démographique le plus élevé.



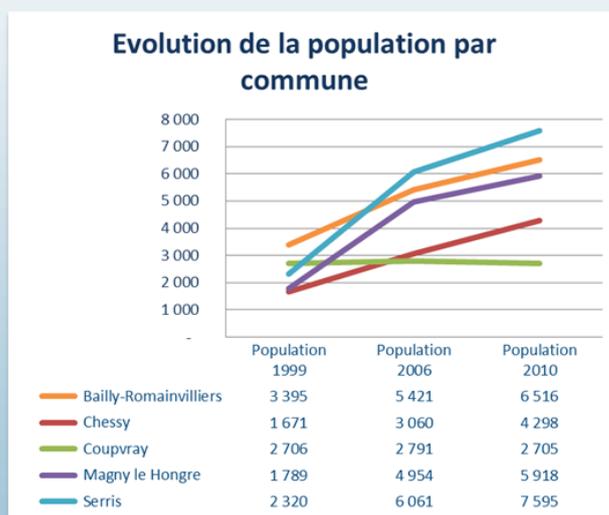
Source : Insee



Source : Insee

## “ 1 377 habitants

> C'est le nombre d'habitants supplémentaires par an sur le Val d'Europe entre 1999 et 2010



Source : Insee

## La spécificité du Val d'Europe : son indice de jeunesse

Selon les chiffres de l'Insee en 2010, l'indice de jeunesse du Val d'Europe est de 3,8 contre 1,1 pour Marne et Gondoire et 1,2 pour la Brie Boisée. C'est aussi près de trois fois le taux du département de Seine-et-Marne.



### Indice de jeunesse

L'indice de jeunesse correspond au nombre de jeunes de moins de 15 ans divisé par celui des personnes de 60 ans et plus.

## Les jeunes de 16 ans et moins en forte augmentation

Entre 2006 et 2010, la pyramide des âges indique un certain vieillissement de la population au travers d'une plus importante représentation des plus de 35 à 65 ans.

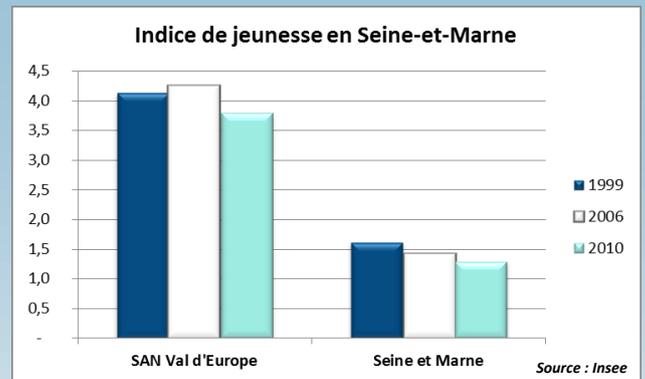
Les jeunes adultes entre 20 et 35 ans restent la catégorie de population la plus représentée au Val d'Europe.

Quant aux jeunes de 16 ans et moins, leur nombre est encore plus importante en 2010.

## Une tendance qui se retrouve dans les communes

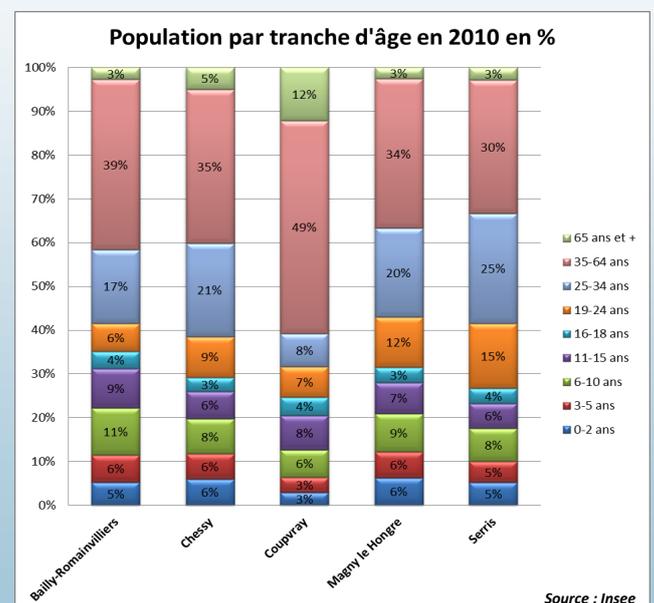
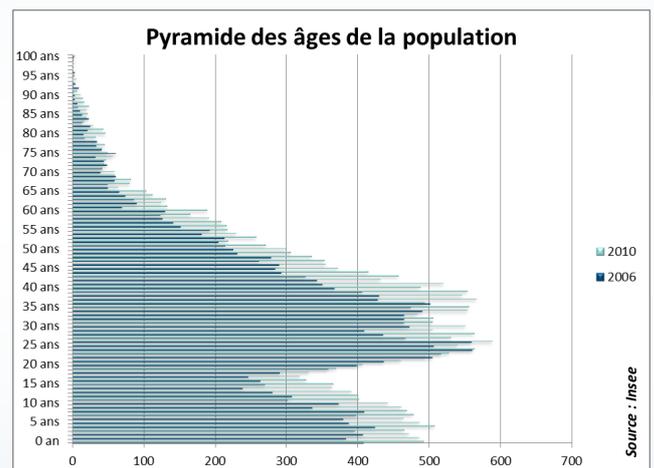
En 2010, deux tiers des habitants du Val d'Europe ont moins de 35 ans.

La commune de Coupvray se distingue avec une population en moyenne plus âgée, les plus de 35 ans représentant à l'inverse plus de 60 %.



## “ Taux de natalité de 17,5 % au Val d'Europe en 2010

> C'est largement supérieur au taux national de 12,7 % pour la même période.



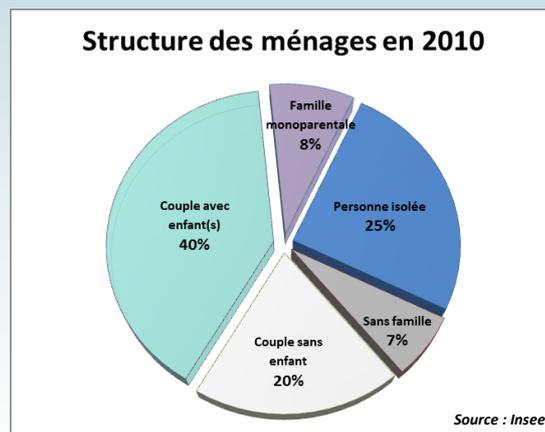
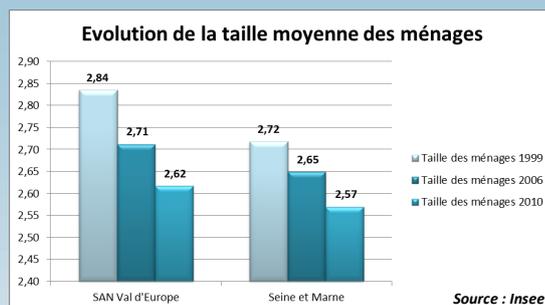
# CARACTÉRISTIQUES DES MENAGES

## Une tendance au desserrement des ménages

Depuis 1999, on observe une nette diminution de la taille moyenne des ménages, au niveau local mais également départemental.

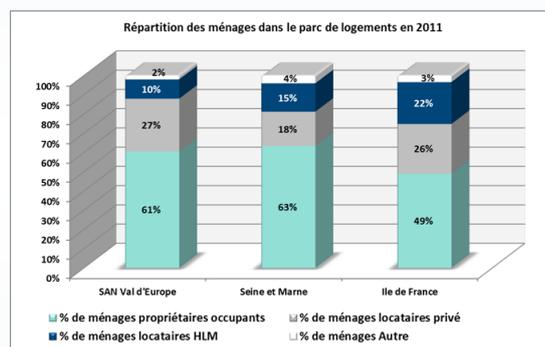
Malgré les arrivées de population nouvelle, la taille moyenne des ménages subit une baisse sous le double effet des décohabitations et de l'installation de ménages de plus petite taille, notamment dans les résidences sociales.

La décohabitation des jeunes, les séparations, le vieillissement de la population sont autant de facteurs qui conduisent à une augmentation du nombre des ménages et à un accroissement des besoins en logements.



## Une majorité de propriétaires occupants

Les ménages du Val d'Europe sont majoritairement propriétaires de leur logement, dans la même tendance que la Seine-et-Marne. Par ailleurs, le parc locatif privé du Val d'Europe rejoint celui de l'Ile-de-France. A l'inverse, 10 % des ménages occupent un logement social sur le Val d'Europe, contre 15 % en Seine-et-Marne et 22 % en Ile-de-France.



## Les revenus des ménages

Le revenu médian par unité de consommation des Valeuropéens se situe dans la même moyenne que les intercommunalités voisines.

Il faut souligner une certaine fragilité chez 10 % des foyers (1<sup>er</sup> décile) résidant sur le Val d'Europe dont le revenu est inférieur au seuil de bas revenus de la CAF.

	Revenu du 1er décile 2010	Revenu médian 2010	Revenu du 9ème décile 2010	Rapport interdéciles 2010	Evolution 2006-2010 en % par an du revenu médian	Evolution 2006-2010 en point par an du rapport interdécile
SAN Val d'Europe	10 435 €	24 341 €	43 759 €	4,20	3%	0,10
SAN Val Maubuée	6 597 €	19 185 €	36 863 €	5,60	3%	0,00
CC Brie Boisée	12 932 €	25 342 €	44 243 €	3,40	1%	1,20
CA Marne et Gondoire	9 903 €	23 798 €	45 169 €	4,60	Pas de données 2006	
CA Pays de Meaux	5 887 €	18 684 €	35 050 €	6,00	3%	0,10
CC Pays Créçois	11 999 €	24 650 €	43 781 €	3,60	2%	0,10

Source : DGI, revenus par unité de consommation

Au regard des derniers chiffres de la CAF sur les allocataires logement, 42 % des ménages dits « à bas revenus » occupent une location dans le parc privé.

“ 1 001 € / mois

> C'est le seuil de bas revenus par unité de consommation fixé par la CAF au 31 décembre 2012

Revenu médian par unité de consommation

Revenu tel que la moitié des salariés de la population considérée gagne moins et l'autre moitié gagne plus.

# EMPLOI - POPULATION ACTIVE

## 6 % : le taux de chômage le plus faible de Marne-la-Vallée

Le Val d'Europe compte près de 21 500 emplois, en progression de 9,6 % par an depuis 1999.

Grâce à un développement harmonieux entre l'habitat et les pôles économiques, le territoire est en mesure d'offrir 1,4 emploi par actif résident. Le Val d'Europe ne se positionne donc pas uniquement comme un territoire résidentiel, mais également comme un pôle d'emplois à part entière.

## Le profil des actifs du Val d'Europe

“ 15 000 personnes

> C'est le nombre d'actifs résidant sur le Val d'Europe.

Les catégories socio-professionnelles les plus représentées sont les employés et les professions intermédiaires (63 %), puis les cadres (23 %).

Par rapport à la Seine-et-Marne, le Val d'Europe se distingue par une part de cadres plus importante, tandis que la proportion d'ouvriers est nettement plus faible que le département.

### A noter :

- 33 % de la population active du Val d'Europe (5 012 actifs) occupe un emploi sur le Val d'Europe.
- A contrario 61 % des actifs résidant sur le Val d'Europe et travaillant à l'extérieur se rendent en Ile-de-France (hors Seine-et-Marne).
- 27 % des actifs du Val d'Europe qui travaillent à l'extérieur sont des cadres et professions supérieures.

## L'emploi au Val d'Europe

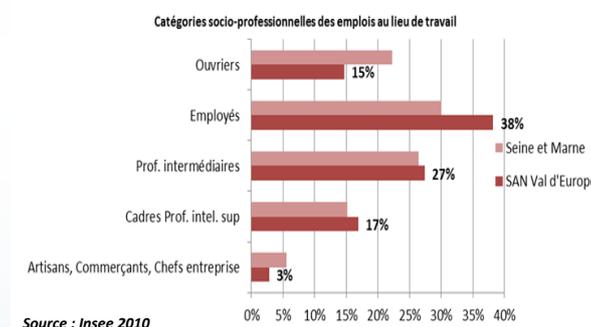
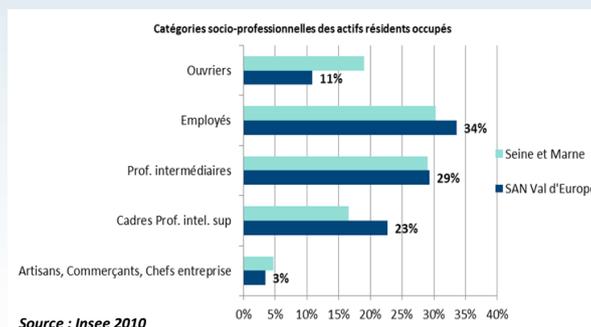
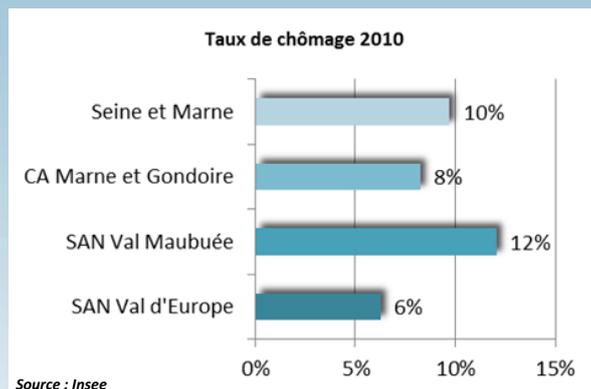
68 % des emplois offerts sur le Val d'Europe correspondent aux employés et professions intermédiaires. Seuls 17 % des emplois correspondent aux cadres.

Les axes de desserte (RER A et autoroute A4) identifient la zone de recrutement des actifs travaillant sur le Val d'Europe, autour de Marne-la-Vallée (16 %) et du Pays de Meaux (10 %).

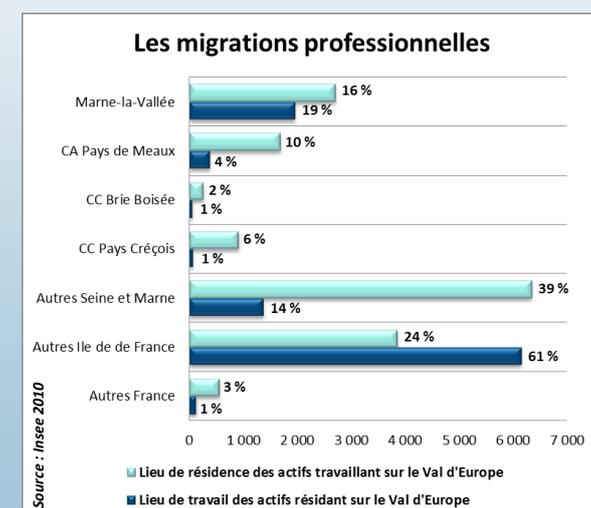
Des échanges sont également importants en sortie avec près de 20 % des actifs résidant sur le Val d'Europe qui travaillent sur Marne-la-Vallée.

“ 16 000 personnes

> C'est le nombre d'actifs extérieurs au Val d'Europe qui viennent y travailler chaque jour.



Les distorsions emplois-actifs résidents génèrent de nombreuses migrations domicile-travail. Sur le Val d'Europe, c'est la part des emplois « cadres » qui paraît la plus limitée.



# CARACTÉRISTIQUES DU PARC DE LOGEMENT

## Un rythme de construction soutenu

Selon les chiffres de l'Insee, le parc de logement s'élève à 11 900 en 2010, soit 2 300 logements de plus qu'en 2006, les résidences principales comptant 10 239 logements.

Selon l'Insee, 2 070 logements ont été construits entre 2006 et 2010, ce qui correspond à un rythme de construction de 520 logements par an. La dernière actualisation officielle (source Sitadel 2011) indique que 3 500 logements ont été construits depuis 2006.

## La composition du parc de logement

L'occupation des logements analysée à partir des chiffres de Filocom de 2011 indique que sur les 10 550 logements du Val d'Europe, 9 500 sont des résidences principales, 700 sont vacants et 350 sont des résidences secondaires. En 2010, la part des résidences principales individuelles (49 %) est inférieure aux résidences principales collectives (cette proportion était de 52 % en 2006 et 64 % en 1999). Cette évolution illustre un tournant dans les caractéristiques du parc de logement du Val d'Europe.

Par ailleurs, la part des petits logements ne cesse d'augmenter, passant de 23 % de T1-T2 à 27 % entre 2006 et 2010.

*L'importance des résidences sociales qui représentent plus de 900 logements sur l'ensemble des communes sont une spécificité du territoire qui participe à la forte représentation des petits logements au sein du parc.*

## Le statut d'occupation

Selon les données Filocom 2011, sur un total de 9 500 résidences principales, 3 500 sont des locations, soit plus d'un tiers.

Au sein du parc locatif : 2 600 résidences principales sont du locatif privé, soit les 3/4 de l'offre locative.

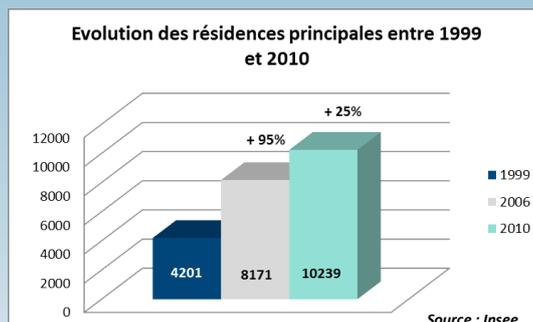
Le parc locatif social représente quant à lui 10 % du parc de logements.

## Le marché du logement

Au sein de Marne-la-Vallée, le Val d'Europe et Marne et Gondoire enregistrent les prix les plus élevés. Pour l'achat d'une maison neuve ou ancienne, il faut compter en moyenne 391 960 € sur le Val d'Europe et 304 787 € à Marne et Gondoire.

Les appartements se négocient autour de 205 000 €, pour un prix moyen de 74 000 € par pièce.

Source : CD Biens Notaires Ile-de-France, prix dans l'ancien et le neuf.



### Estimations SAN :

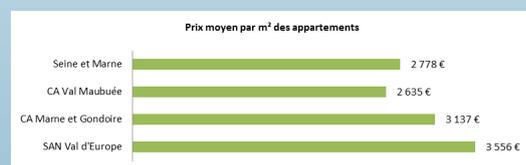
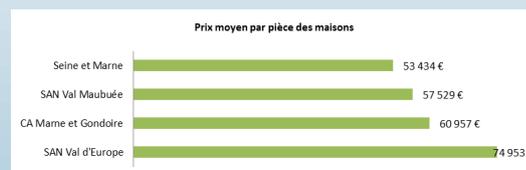
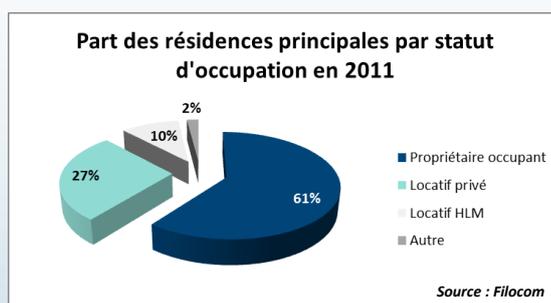
Entre 2012 et 2013, 1460 logements ont été livrés, selon les données du SAN. Aujourd'hui on estime que le parc total est de 14 600 logements au 1er janvier 2014.

### 7 % de logements vacants

Le taux de vacance élevé s'explique par le rythme de construction : les logements nouvellement construits qui ne sont pas occupés tout de suite sont comptabilisés comme vacants.

## 4,4 pièces en moyenne chez les propriétaires occupant leur logement

> Contre 2,8 pour les locataires privés et 3,2 pour les locataires HLM (source Filocom 2011)



Source CD Biens Notaires Ile-de-France, 2007 à 2009

# PARC LOCATIF PRIVE ET PUBLIC

## Un parc majoritairement collectif et privé

Dans le parc locatif valeuropéen, l'habitat collectif domine largement. Il représente 83 % du parc locatif (78 % dans le parc social et 84% dans le parc privé, selon les chiffres 2011 de Filocom).

## Le marché locatif privé

Selon l'observatoire CLAMEUR en 2013, le prix au m<sup>2</sup> locatif d'un logement du parc privé du Val d'Europe s'élève à 14,3 € hors charge. Ce montant est au dessus de la moyenne départementale (13,7 €/ m<sup>2</sup>) et en dessous de la moyenne régionale (18,8 €/ m<sup>2</sup>).

*Loyer mensuel d'un logement 3 pièces dans le neuf : 800 à 900 € (hors charge)*

## Le parc social

Seule la commune de Chessy entre dans le champ d'application de la loi SRU et à ce titre elle fait l'objet d'un décompte préfectoral officiel faisant état de 329 logements sociaux (résidences spécifiques inclus) en 2011. Au-delà, les sources permettant de comptabiliser le logement social sont multiples.

**“ 18,4 %**

> C'est la part de logements sociaux sur l'ensemble des résidences principales du Val d'Europe en 2012, résidences spécifiques y compris (source : SAN du Val d'Europe)

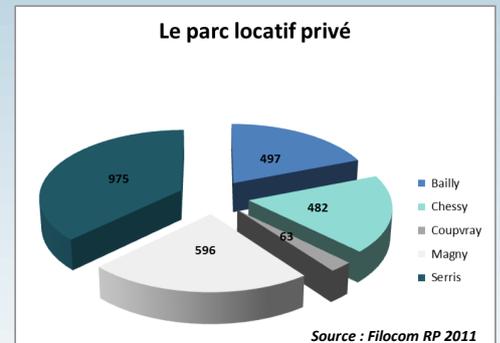
*Les résidences spécifiques (résidences pour personnes âgées, résidences étudiants, résidences jeunes travailleurs...) comptabilisent 900 logements, soit 40 % du parc social.*

### Concernant l'occupation du parc social on note :

- un taux de vacance de 1,6 % contre 3,2 % pour la Seine-et-Marne. Soit sous la pression d'une forte demande, des délais d'attente importants.
- un niveau des loyers également en décalage par rapport au département, du fait notamment d'un parc récent : le loyer moyen au m<sup>2</sup> s'élève à 7,8 € hors charge contre 4 € pour la Seine-et-Marne. (Source : ERPLS 2012)
- des catégories de logements sociaux différenciés mais largement dominés par le PLUS-PLA qui représente près des 2/3 du parc social.

**“ 37 % de logements locatifs**

> C'est la part des résidences principales proposées à la location privée ou sociale sur le Val d'Europe en 2011 (source Filocom)



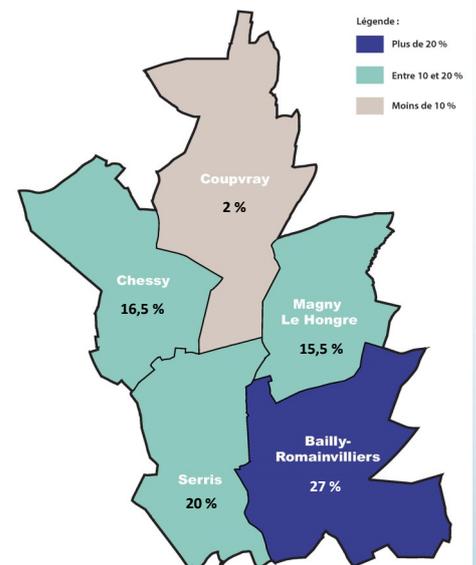
*L'enquête RPLS est réalisée chaque année par le Ministère de l'écologie et du développement durable auprès des bailleur sociaux.*

**Décompte des logements du parc social selon le SAN et RPLS\***

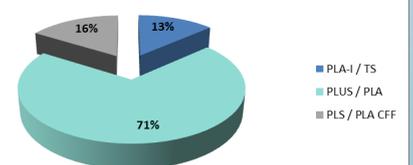
	BDD Logements du SAN 2012	Enquête RPLS 2012
Bailly-Romainvilliers	462	433
Chessy	203	256
Coupvray	18	18
Magny Le Hongre	240	190
Serris	423	505
<b>Val d'Europe</b>	<b>1 346</b>	<b>1 402</b>

\* Hors résidences spécifiques

### Part des logements sociaux au 1er janvier 2013



### Les différentes catégories de financement des logements sociaux



**Bailly-Romainvilliers**

Population légale en 2011	6 926
Indice de jeunesse	6,3
Taux de croissance annuelle de la population entre 2006 et 2011	+ 5 %
Parc de logements (résidences principales, logements occasionnels et vacants)	2 654
Part des résidences principales individuelles	59 %
Part des propriétaires occupants	52 %
Logements livrés par an entre 2004 et janvier 2013 (BDD SAN)	128
Nombre de logements sociaux selon les critères SRU au 1er janvier 2013 (BDD SAN)	786

**Chessy**

Population légale en 2011	4 390
Indice de jeunesse	3,1
Taux de croissance annuelle de la population entre 2006 et 2011	+ 7 %
Parc de logements (résidences principales, logements occasionnels et vacants)	1 804
Part des résidences principales individuelles	42 %
Part des propriétaires occupants	46 %
Logements livrés par an entre 2004 et janvier 2013 (BDD SAN)	131
Nombre de logements sociaux selon les critères SRU au 1er janvier 2013 (BDD SAN)	329

**Coupvray**

Population légale en 2011	2 702
Indice de jeunesse	1
Taux de croissance annuelle de la population entre 2006 et 2011	- 1 %
Parc de logements (résidences principales, logements occasionnels et vacants)	1 037
Part des résidences principales individuelles	97 %
Part des propriétaires occupants	89 %
Logements livrés par an entre 2004 et janvier 2013 (BDD SAN)	20
Nombre de logements sociaux selon les critères SRU au 1er janvier 2013 (BDD SAN)	18

**Magny le Hongre**

Population légale en 2011	6 640
Indice de jeunesse	5,7
Taux de croissance annuelle de la population entre 2006 et 2011	+ 6 %
Parc de logements (résidences principales, logements occasionnels et vacants)	2 390
Part des résidences principales individuelles	55 %
Part des propriétaires occupants	60 %
Logements livrés par an entre 2004 et janvier 2013 (BDD SAN)	220
Nombre de logements sociaux selon les critères SRU au 1er janvier 2013 (BDD SAN)	460

**Serris**

Population légale en 2011	7 935
Indice de jeunesse	4,8
Taux de croissance annuelle de la population entre 2006 et 2011	+ 6 %
Parc de logements (résidences principales, logements occasionnels et vacants)	3 972
Part des résidences principales individuelles	26 %
Part des propriétaires occupants	32 %
Logements livrés par an entre 2004 et janvier 2013 (BDD SAN)	228
Nombre de logements sociaux selon les critères SRU au 1er janvier 2013 (BDD SAN)	650