

La Lettre de L'Observatoire

Habitat



Val d'Europe
agglomération

Habitants

Dossier spécial demande en logement social et Chiffres-clés

Edito

Pour sa 3^{ème} lettre de l'Observatoire Habitat-Habitants, Val d'Europe agglomération édite un dossier spécial consacré à l'offre et la demande en logement social.

En effet, à l'aune de l'application du PLUI et de son volet habitat, Val d'Europe agglomération se donne comme objectif de faire un diagnostic sur l'offre et la demande en logement social, afin d'orienter sa construction pour garantir la plus grande mixité sociale et urbaine sur son territoire.

Afin de mesurer et analyser l'offre et la demande sociale, des dispositifs d'observation sur l'habitat social et ses habitants sont nécessaires.

A ce jour, l'observatoire de Val d'Europe agglomération est doté d'une base de données «contingent», d'une base de données «logements» et de nombreux tableaux de bord à caractère socio-démographique qui sont en ordre de marche pour veiller à une répartition équilibrée de la population et de l'habitat à l'échelle :

- de l'agglomération
- des communes
- et des quartiers.

Bonne lecture.

Arnaud de Belenet,

*Président de Val d'Europe
agglomération*

Située dans l'aire de l'agglomération parisienne aujourd'hui seule la commune de Chessy est soumise à l'article 55 de la loi SRU qui impose 25% de logements sociaux parmi les résidences principales.

Les communes de Bailly-Romainvilliers, Coupvray, Magny-le-Hongre et Serris ne sont donc pas concernées par cette obligation. Cependant l'ensemble des communes de l'agglomération du Val d'Europe se sont données pour objectifs de répondre aux attentes de la TOL et de la loi SRU. Pour ce faire, elles prévoient 30% de logements locatifs sociaux en production sur l'agglomération du Val d'Europe entre 2014 et 2019 (période du PLH) et anticipent ainsi une éventuelle intégration à une agglomération de plus de 50 000 habitants en visant les 25% de logements locatifs sociaux à terme sur chaque commune.

Pour suivre au mieux la production de logements sociaux sur le territoire, l'observatoire de Val d'Europe agglomération dispose d'une base de données qui recense les logements sociaux 1 par 1. Cet outil permet de réaliser une veille sur logement social par commune, par bailleur social et par réservataire ou collecteur au travers les critères suivants :

- le financement (PLAI, PLUS ou PLS)
- la typologie (T1, T2, T3, T4, T5 ou +)
- les dates de livraisons
- la localisation (commune, quartier, ZAC, lot et adresse)
- le type (logement familial ou résidence, individuel ou collectif)

La première partie de la lettre présentera l'offre en logement social sur l'agglomération du Val d'Europe. Elle sera alimentée par la base de données «contingent» de Val d'Europe agglomération qui prend en compte l'ensemble des logements sociaux livrés au 1er janvier 2015.

La seconde partie sera consacrée à l'analyse de la demande en logement social sur l'agglomération du Val d'Europe. Les données relatives à la demande en logement social ont été extraites à partir du Système National d'Enregistrement (SNE) de la demande en logement social du Ministère du logement.

L'accès à cette base de données n'est possible que si la collectivité est un lieu d'enregistrement de la demande en logement. Val d'Europe agglomération n'étant pas lieu d'enregistrement, cette extraction de données a été réalisée grâce à la collaboration avec le service CCAS de la Mairie de Magny-le-Hongre.

La troisième partie quant à elle rapprochera l'offre et la demande en logement social.

Pour clore cette nouvelle lettre est joint un feuillet d'actualisation des principaux chiffres clés socio-démographiques et des indicateurs de logements sur l'agglomération du Val d'Europe et sur chaque commune.



1 L'offre en logement social Valeuropéenne

A-Le parc de logement social de l'agglomération du Val d'Europe

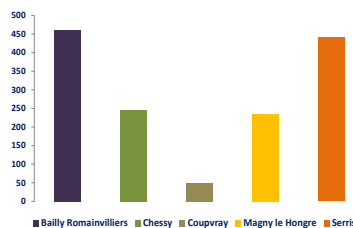
Source: BdD contingent 2015

1-Le parc social livré

Au 1er janvier 2015 Val d'Europe agglomération compte 2307 logements sociaux dont 897 résidences sociales.

D'après les données Filocom 2013 le parc de logement social représente 1230 logements occupés et 3224 habitants soit 2.62 habitants par logement.

Répartition des logements sociaux familiaux au 1er janvier 2015



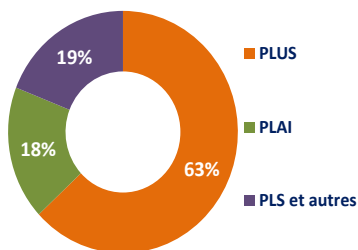
2-Typologie du parc social

Les logements de type T1 sont très représentés au sein du parc. Les résidences spécifiques occupent une très grande part du parc de T1; les T1 en logements familiaux représentant seulement 4% du parc de logements sociaux. Le pourcentage de T2, T3 et T4 est homogène. En revanche le parc de T5 et + reste faible avec seulement 6%.

41% de T1
36% de T2 et T3
23% de T4 et T5

3-Type de financement du parc

Répartition du parc de logement social valeuropéen par type de financement



4-Individuel/collectif

La part de logement social en individuel sur la commune de Chetty est de 5%.

Elle est inférieure aux autres communes qui ont entre 11% et 18% de logement social en individuel.

13% d'individuel
87% de collectif
sur le parc social

B-Les acteurs du logement social sur l'agglomération du Val d'Europe

Source: BdD Contingent 2015

1-Le parc de logement social

Au 1er janvier 2015, Val d'Europe agglomération comptabilise 10 bailleurs sociaux soit en moyenne 6 bailleurs par commune (allant de 4 bailleurs sur Chetty à 6 sur Serris). Plusieurs opérations de logements sociaux sont en cours de réalisation. Le bailleur social France Habitation est le 11ème bailleur (opération livrée en 2015) Batigère sera le 12ème bailleur du territoire, et les Foyers Rémois le 13ème (PC en cours d'instruction).

Le bailleur social Résidence Urbaine de France (RUF) du groupe 3F est le plus présent sur le territoire avec plus de 20% du parc social et une présence dans toutes les communes du Val d'Europe agglomération.

bailleurs	nombre de logements	le poids des bailleurs sociaux	
		poids du bailleur en / parc des bailleurs	nombre de commune par bailleur
RUF	466	24%	5
Pierre et Lumières	232	12%	2
FSM	160	8.1%	4
TMH	153	8%	2
Arcades	155	8%	2
OPH 77	154	8%	1
Effort Rémois	145	7%	4
la Maison du CIL	80	4%	2
Val de France	75	4%	1
Logement français	68	3%	1
Total bailleurs sociaux	1962	85%	10
autres non bailleurs (Foncière logement, OGIF...)	345	15%	4
	2307		

2- Les réservataires des logements familiaux

Les collecteurs Action Logement réservent près de la moitié du parc social valeuropéen avec 46% des réservations. La préfecture et les collectivités de Val d'Europe agglomération disposent d'un contingent de réservation respectivement de 20 et 14.5%.

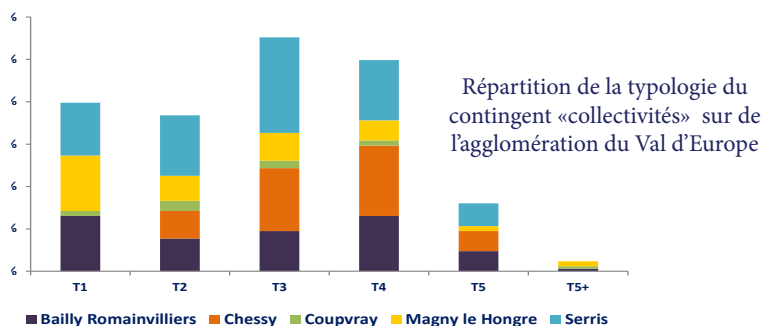
les réservataires du parc de logements sociaux familiaux	parc de logements sociaux par réservataire	type de financement		
		PLUS	PLAI	PLS et autres
collecteurs Action Logement	597	69%	1%	30%
Préfecture	397	70%	28%	3%
les collectivités de Val d'Europe agglomération	263	86	20%	7%
bailleurs	70	50%	3%	47%
autres collectivités (région, département)	62	95%	5%	0%
autres (SNCF, EPA...)	21	69%	23%	8%

A noter: au 1^{er} janvier 2015 la commune de Chetty a garanti directement toutes ses opérations et dispose de son propre contingent.

C-ZOOM sur le contingent des collectivités

Source: BdD Contingent 2015

Le contingent de l'agglomération du Val d'Europe et des communes s'appuie sur les opérations de logement social qu'elles ont garanties. Ce contingent (y compris les logements garantis par Chetty) représente 332 logements livrés au 1er janvier 2015.



	nombre de logements	en individuel		en collectif		PLUS		PLAI		PLS et autres	
Bailly-Romainvilliers	82	30	36.6%	52	63.4%	54	65.8%	24	29.3%	4	4.9%
Chessy	73	15	20.5%	58	79.5%	64	87.7%	4	5.5%	5	6.8%
Coupry	10	2	20%	8	80%	5	50%	4	40%	1	10%
Magny-le-Hongre	55	4	7.2%	51	92.8%	33	60%	22	40%	0	0%
Serris	112	14	12.5%	98	87.5%	92	82.1%	14	12.5%	6	5.4%
total	332	65	19.5%	267	80.5%	248	74.7%	68	20.5%	16	4.8%

2 Analyse de la demande sur l'agglomération du Val d'Europe

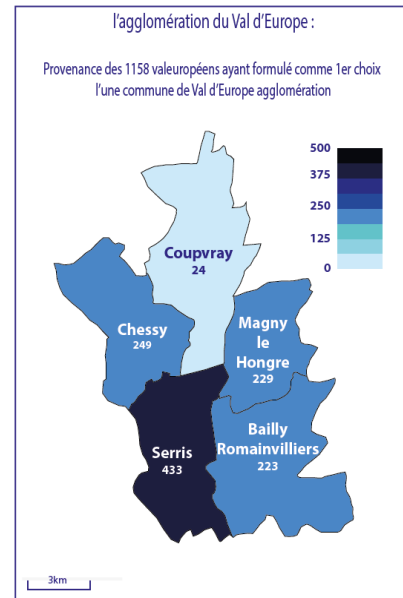
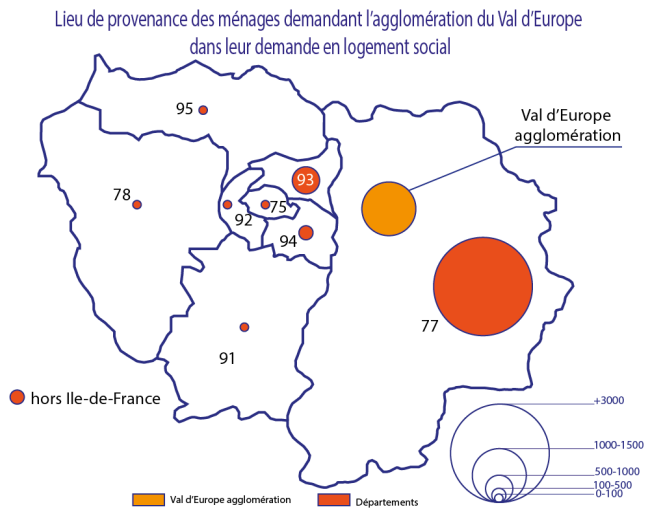
Préalable : Le SNE de la demande en logement social est alimenté au jour le jour par les données déclarées au moment du dépôt de la demande. La base de données évolue donc tous les jours. Les données analysées ci-dessous ont été extraites le 24 novembre 2015.

A- La provenance des ménages demandant l'agglomération du Val d'Europe

Source: BdD SNE 24/11/2015

Les communes totalisent 5912 demandes en logement social qui ont exprimé l'agglomération du Val d'Europe dans leur choix. Plus de 80% de ces demandeurs sont issus de la Seine-et-Marne soit 4815 demandeurs dont 1158 valeuropéens (voir carte ci-dessous).

L'agglomération du Val d'Europe compte 1371 demandeurs valeuropéens. Parmi eux 1158 demandeurs souhaitent rester habiter sur le territoire soit 85% (voir carte ci-dessous).

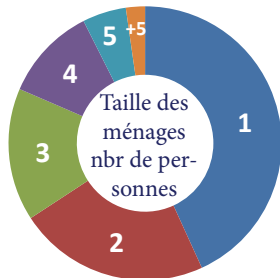


B- Le profil des 1371 ménages valeuropéens demandeurs

Source: BdD SNE 24/11/2015

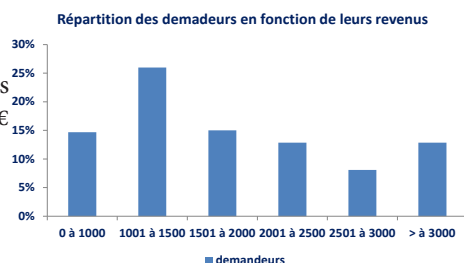
1-Composition des ménages demandeurs

La majorité des demandeurs sur le territoire sont des ménages de 1 et 2 personnes soit 66% des demandes. Les ménages de 3 et 4 personnes représentent 27% et ceux de plus de 5 personnes 7%.



2-Revenus mensuels des demandeurs

40% des demandeurs ont moins de 1500 € par mois.



3- Type d'habitat des demandeurs

36% des ménages valeuropéens qui demandent un logement social logent en résidence sociale. Ce sont pour la plus grande part des ménages de 1 personne.

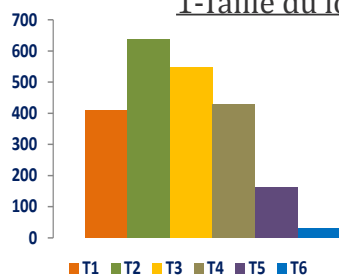
Cette forte demande en logement social chez les ménages habitant en résidence sociale montre une volonté de commencer ou de poursuivre leur parcours résidentiel afin d'accéder à des logements dans le parc familial (logement plus grand, adapté....).

Résidences sociales : 36%
Parc privé : 22%
Parc social : 13%
Sous location temporaire : 6%
Logements étudiants : 6%
Particuliers : 5%
autres : 11%

C- La qualification de la demande

Source: BdD SNE 24/11/2015

1-Taille du logement demandé



Les types de logements les plus demandés sont les T2 et T3 avec 54% des demandes. Les T1 et T4 ont proportionnellement des pourcentages identiques respectivement de 18% et 19%.

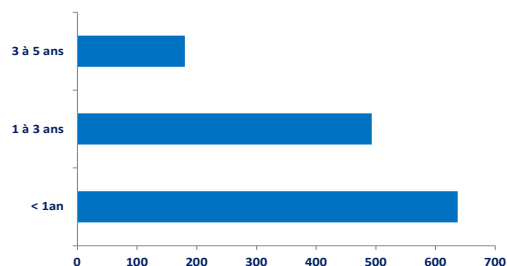
2-Le motif de la demande

Logement trop petit : 28%
 Sans logement : 25%
 Logement trop cher : 23%
 Divorce, séparation : 8%
 Rapprochement lieu de travail : 4%
 Handicap : 3%
 autres motifs: 8%

3-Ancienneté de la demande

La moitié des demandeurs sur l'agglomération du Val d'Europe a moins d'un an d'ancienneté et seulement 14% entre 3 et 5 ans d'ancienneté. En moyenne sur la Seine-et-Marne le délais d'attente pour se voir attribuer un logement social est de 3 ans (DRIHL).

A noter : En 2015 la RUF comptalise sur son parc 39 logements libérés soit 8,4% de son parc (plus de la moitié sont de type T2 et T3).



E- ZOOM sur les demandeurs DALO

344 demandeurs sur les 1371 souhaitant s'installer sur l'agglomération du Val d'Europe sont déclarés DALO. Parmi eux 98 sont valeuropéens. Ils représentent 7% des demandeurs valeuropéens.

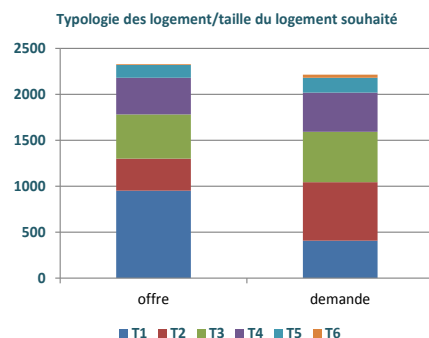
- Les 3/4 d'entre eux habitent en résidences sociales
- 67% vivent avec des revenus inférieurs à 1500 euros par mois
- La moitié sont des personnes seules

3 Rapprochement entre l'offre et la demande en logement social

A- La typologie du parc est-elle en adéquation avec le type de logement demandé ?

Les attentes des demandeurs en taille de logement ne sont pas en adéquation avec la typologie du parc existant au 1er janvier 2015. Plus de 40% des logements sociaux sont des T1 et seulement 18% des demandeurs valeuropéens souhaitent un T1. A noter que le premier motif formulé dans la demande par les demandeurs est relatif à la taille du logement «logement trop petit». En parallèle, la demande en petits logements porte essentiellement sur des logements de type T2 là où l'offre est très faible.

Les futurs programmes de logement devront assurer une plus grande diversification dans la typologie.



B- Le parc de logements correspond-il aux revenus déclarés dans la demande ?

85% des demandeurs valeuropéens souhaitant rester habiter sur le territoire sont éligibles au PLUS ou au PLAI et 13% dépassent ces plafonds. Parmi eux 32% sont éligibles au PLAI, alors que le parc social ne comprend que 18% de PLAI.

La demande des ménages de 2 et 3 personnes éligibles au PLAI représente 55% de la demande en PLAI dans le même temps on constate que les T2 et T3 PLAI participent à hauteur de 25% du parc.

Le PLH prévoit sur toutes les communes de l'agglomération du Val d'Europe un minimum de 30% de PLAI au sein de la production et 30% de PLS maximum sauf pour Coupvray limite à 20% maximum de PLS (la commune comptant moins de 10% de logements locatifs sociaux).

		PLAI	PLUS
offre		18%	63%
typologie des logements du parc social	T1	257	479
	T2	56	230
	T3	46	363
	T4	35	288
	T5	16	85
demande		32%	55%
ménages éligibles à*	T1	94	244
	T2	100	91
	T3	95	96
	T4	35	86
	T5	32	30

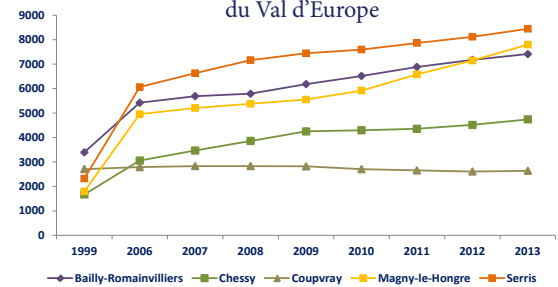
d'après les données INSEE 2012 publiées en 2015 (sauf mentions supplémentaires)

ZOOM SUR L'AGGLOMERATION DU VAL D'EUROPE

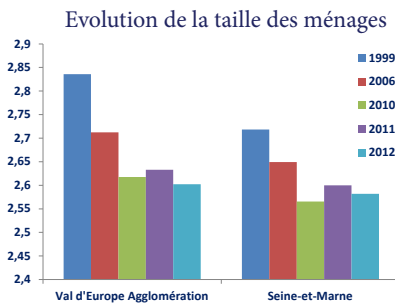
Les principales données socio-démographiques

population légale en 2012/2013	29564/31333
croissance /an de la population entre 2010 et 2012 ¹	4.6%
croissance naturelle / an entre 2010 et 2012 ²	2.4%
croissance migratoire / an entre 2010 et 2012 ³	2.2%
indice de jeunesse ⁴	3.34
les moins de 25 ans	38.6%
les plus de 75 ans	2%

Evolution de la population de l'agglomération du Val d'Europe



Les caractéristiques des ménages

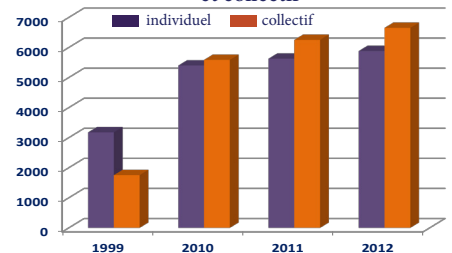


nombre de ménages	11223
taille des ménages	2.60
nombre de ménages de 1 et 2 personnes	5529
nombre de ménages à bas revenus ⁷ (CAF 2014)	1172

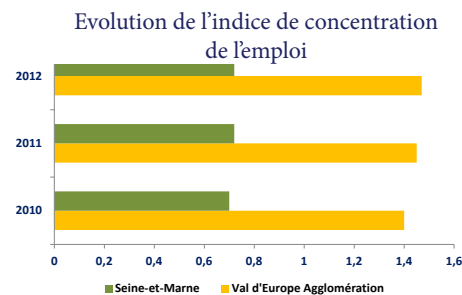
Les caractéristiques du parc de logement

nombre de logements	13194
nombre de logements collectifs/individuels	6654/5884
nombre de logements vacants	1051
nombre de résidences principales	11232
nombre de logements sociaux (BdD «logements» agglo au 1 ^{er} janvier 2015) ⁵	2307

Evolution du parc de logements individuel et collectif



Emploi et population active



taux de chômage	8.4%
nombre d'emplois	23766
indice de concentration de l'emploi ⁶	1.47

définitions:

1 différence de population entre 2010 et 2012 sur le nombre d'années

2 augmentation de la population par an dû au solde naturel entre 2010 et 2012 sur le nombre d'années

3 augmentation de la population par an dû au solde migratoire entre 2010 et 2012 sur le nombre d'années

4 indice de jeunesse : rapport de moins de 15 ans sur les 60 ans et plus

5 logements sociaux selon les critères SRU au 1er janvier 2015

6 rapport entre le nombre d'emplois total d'un territoire et le nombre de résidents qui en ont un

7 bas revenus : revenus par unité de consommation inférieur à 60% du revenu médian

Observatoire habitat-habitants

Chiffres-clés

#3

d'après les données INSEE 2012 publiées en 2015 (sauf mentions supplémentaires)

ZOOM SUR LES COMMUNES DE VAL D'EUROPE AGGLOMERATION

Bailly-Romainvilliers	population légale en 2012/2013	7175/7413
	indice de jeunesse	6.2
	taux de croissance annuelle de la population entre 2010 et 2012 (croissance naturelle/migratoire)	4.94% 2.46%/2.47%
	nombre de logements total (BdD «logements» agglo au 1 ^{er} janvier 2015)	2945
	part des propriétaires occupants	52%
	nombre de logements sociaux selon les critères SRU (BdD «logements» agglo au 1 ^{er} janvier 2015)	786
Chessy	population légale en 2012/2013	4517/4740
	indice de jeunesse	2.67
	taux de croissance annuelle de la population entre 2010 et 2012 (croissance naturelle/migratoire)	2.52% 2.62%/-0.10%
	nombre de logements total (BdD «logements» agglo au 1 ^{er} janvier 2015)	2343
	part des propriétaires occupants	47%
	nombre de logements sociaux selon les critères SRU (BdD «logements» agglo au 1 ^{er} janvier 2015)	373
Coupvray	population légale en 2012/2013	2607/2639
	indice de jeunesse	0.97
	taux de croissance annuelle de la population entre 2010 et 2012 (croissance naturelle/migratoire)	-1.83% 0.54%/-2.37%
	nombre de logements total (BdD «logements» agglo au 1 ^{er} janvier 2015)	1220
	part des propriétaires occupants	89%
	nombre de logements sociaux selon les critères SRU (BdD «logements» agglo au 1 ^{er} janvier 2015)	42
Magny-le-Hongre	population légale en 2012/2013	7148/7797
	indice de jeunesse	5.14
	taux de croissance annuelle de la population entre 2010 et 2012 (croissance naturelle/migratoire)	9.9% 2.66%/7.24%
	nombre de logements total (BdD «logements» agglo au 1 ^{er} janvier 2015)	3389
	part des propriétaires occupants	57%
	nombre de logements sociaux selon les critères SRU (BdD «logements» agglo au 1 ^{er} janvier 2015)	456
Serris	population légale en 2012/2013	8117/8444
	indice de jeunesse	2.95
	taux de croissance annuelle de la population entre 2010 et 2012 (croissance naturelle/migratoire)	3.38% 2.51%/0.87%
	nombre de logements total (BdD «logements» agglo au 1 ^{er} janvier 2015)	4322
	part des propriétaires occupants	33%
	nombre de logements sociaux selon les critères SRU (BdD «logements» agglo au 1 ^{er} janvier 2015)	650