

La Lettre de L'Observatoire Habitat-Habitants

Mars 2017

Premier bilan du volet habitat du PLUi-H

Edito

Approuvé en juillet dernier le PLUi-H de Val d'Europe agglomération est exécutoire depuis septembre 2016. L'intégration du PLH au sein du PLUi a permis de renforcer la politique de l'habitat en consolidant le diagnostic, les enjeux et les prescriptions y compris sur le plan réglementaire sur une période de 6 ans soit 2014-2019.

Avec ce PLH l'agglomération a confirmé ses objectifs quantitatifs de construction de logements familiaux ambitieux de près de 4000 logements commencés sur cette période soit en moyenne 650 logements par an.

La 4^{ème} édition de la lettre de l'observatoire Habitat-habitants est l'occasion de présenter le premier bilan du volet habitat du PLUi-H à l'issue de 3 années de développement.

Ce bilan est réalisé à l'aide des outils de l'observatoire de l'agglomération afin d'évaluer et mesurer l'impact de la politique de l'habitat. Ces outils stratégiques et d'aide à la décision permettent d'alerter et anticiper sur d'éventuels écarts avec la programmation prévue dans le PLH.

Dans le cadre de la politique de concertation mise en place chaque année un bilan est exposé à l'ensemble des acteurs du territoire afin d'échanger en vue de groupes de travail thématique, ce qui a été le cas le 15 novembre 2016.

Aujourd'hui, j'ai le plaisir de vous adresser cette nouvelle lettre de l'observatoire Habitat-Habitants qui en découle.

Bonne lecture

Arnaud de Belenet,
Président de Val d'Europe agglomération

Rappel des objectifs du PLH 2014-2019 en quelques chiffres

800 logements commencés en moyenne par an

80% des logements commencés en familiaux

22,5% de logements locatifs sociaux sur le parc de résidences principales en 2022

25% de logements locatifs sociaux à terme par commune

30% minimum de PLAI sur la production sociale

50% de T3-T4 au sein de la production totale

13% d'accession à prix maîtrisé sur la production totale

15% de résidences sociales et spécifiques sur le parc total

55 000 à 60 000 habitants en 2030

Le diagnostic territorial du PLUi-H intègre pleinement celui du PLH dans son volet socio-démographique.

La réalisation d'une première mise à jour des principaux indicateurs de ce diagnostic permet de faire un premier bilan au regard de l'état des lieux réalisé dans le PLUi.

RAPPEL

Le Val d'Europe au moment du diagnostic c'est:

28 341 habitants INSEE 2011

10 644 ménages INSEE 2011

2,6 personnes par ménage INSEE 2011

3,1 pour l'indice de jeunesse INSEE 2011

10% de familles monoparentales INSEE 2011

24 341€ de revenus médian DGI 2010

23% d'allocataires à bas revenus CAF 2012

4 000€ prix moyen du m² en accession neuve DGI

42% d'allocataires bas revenus dans le parc privé CAF 2012

21 982 emplois INSEE 2011

16 401 actifs INSEE 2011

1,45 pour l'indice de concentration de l'emploi INSEE 2011

7,6% de taux de chômage INSEE 2011

83% de taux d'activité INSEE 2011

Indice de jeunesse : rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle des 60 ans et plus.

Indice de concentration de l'emploi : rapport entre le nombre d'emplois total d'un territoire sur le nombre de résidents ayant un emploi

Taux d'activité : rapport entre le nombre d'actifs et l'ensemble de la population correspondante.

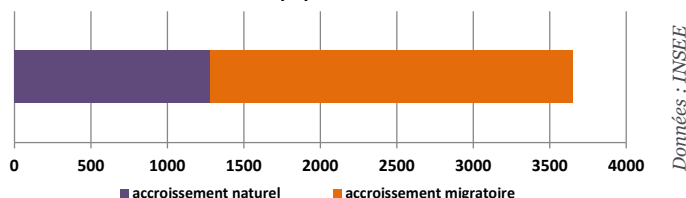
1. Mise à jour du

a- La croissance démographique...

1- reste en constante augmentation...

Au 1^{er} janvier 2014 l'agglomération du Val d'Europe compte 31 994 habitants (selon les estimations de la population municipale publiées au 1^{er} janvier 2017 par l'INSEE). Depuis 2011 le territoire a gagné 3 653 habitants soit une croissance de 12,8% en 3 ans et en moyenne 1 217 valeuropéens par an.

Accroissement de la population entre 2011-2014



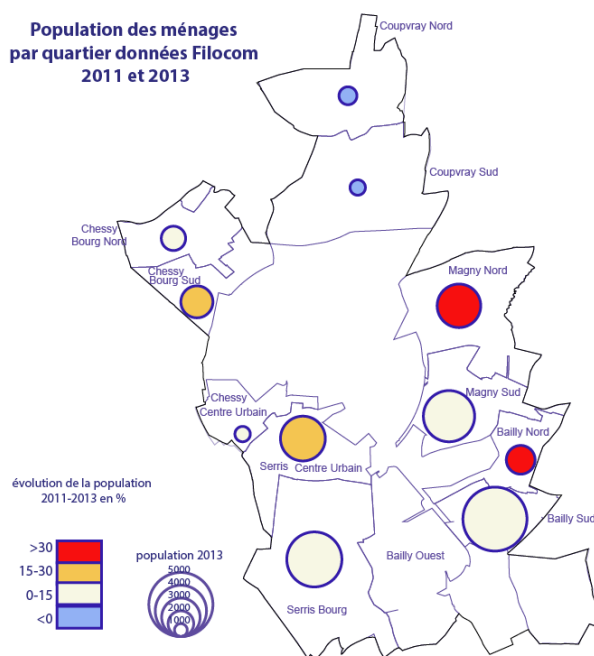
2- mais est hétérogène entre les communes et les quartiers...

En lien direct avec le développement de l'urbanisation la croissance démographique est inégale entre les communes et les quartiers. En effet, la commune de Coupvray qui n'a pas commencé son développement urbain programmé voit sa population diminuer du fait d'un solde naturel nul et un accroissement migratoire négatif, alors que la commune de Magny le Hongre connaît un fort accroissement avec +17,4% entre 2011 et 2013.

	Taux d'accroissement	
	2011-2013	tx/an
Bailly-Romainvilliers	7%	3,5%
Chessy	7,4%	3,7%
Coupvray	-2,3%	-1,2%
Magny le Hongre	17,4%	8,7%
Serris	6,4%	3,2%

Données : INSEE

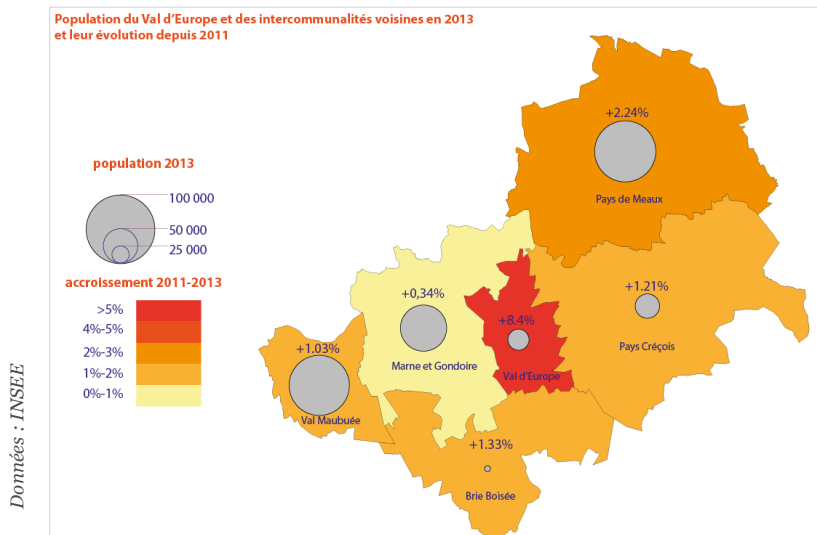
Population des ménages par quartier données Filocom 2011 et 2013



3- sur un territoire en plein développement...

Le Val d'Europe reste un territoire dynamique en plein développement avec 8,4% d'accroissement en comparaison avec les intercommunalités voisines dont l'évolution démographique est comprise entre 0,3% pour l'agglomération de Marne et Gondoire et de 2,2% pour l'agglomération du Pays de Meaux (2011-2013).

Population du Val d'Europe et des intercommunalités voisines en 2013 et leur évolution depuis 2011



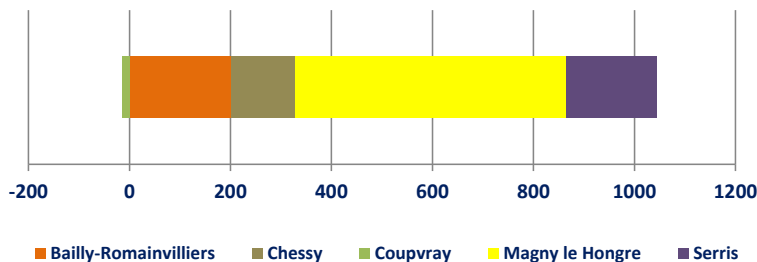
profil socio-démographique

b- Les caractéristiques des ménages valeuropéens

1- avec près de 10% d'augmentation en 2 ans

Au même titre que l'accroissement de la population le nombre de ménages ne cesse d'augmenter avec 1029 ménages supplémentaires depuis 2011. En revanche la taille des ménages quant à elle se stabilise à 2,6 personnes. Les familles monoparentales ont baissé de 1 point depuis 2011.

1029 ménages supplémentaires



Données : INSEE

2- et une population toujours aussi jeune

Avec un indice de jeunesse qui se maintient à 3,1 l'agglomération reste un territoire très jeune au regard des intercommunalités voisines (avec un écart de 1,5 point le Val Maubuée se place en seconde position avec un indice de jeunesse de 1,6). Cependant à l'échelle communale d'importantes disparités existent.

Indice de jeunesse 2013					
Bailly-Romainvilliers	Chessy	Coupvray	Magny le Hongre	Serris	Val d'Europe
6,1	2,6	0,9	5,1	2,6	3,1

3- dont le revenu médian est stable depuis 2011

Le revenu médian est de 24249€ par an en 2015 on note une légère baisse de 92€ (DGI). En effet des situations fragiles existent. L'agglomération compte 24% d'allocataires CAF à bas revenus en 2015 parmi les allocataires soit +1point par rapport à 2011.

Le nombre de foyers indemnisés par le RSA a augmenté de 13,8% entre 2015 et 2016 (valeurs respectives 361 et 411).

revenus

en K euros

25-26

23-25

21-23

19-21

17-19

15-17

13-15

11-13

9-11

7-9

5-7

3-5

1-3

0-1

-1 à -3

-3 à -5

-5 à -7

-7 à -9

-9 à -11

-11 à -13

-13 à -15

-15 à -17

-17 à -19

-19 à -21

-21 à -23

-23 à -25

-25 à -27

-27 à -29

-29 à -31

-31 à -33

-33 à -35

-35 à -37

-37 à -39

-39 à -41

-41 à -43

-43 à -45

-45 à -47

-47 à -49

-49 à -51

-51 à -53

-53 à -55

-55 à -57

-57 à -59

-59 à -61

-61 à -63

-63 à -65

-65 à -67

-67 à -69

-69 à -71

-71 à -73

-73 à -75

-75 à -77

-77 à -79

-79 à -81

-81 à -83

-83 à -85

-85 à -87

-87 à -89

-89 à -91

-91 à -93

-93 à -95

-95 à -97

-97 à -99

-99 à -101

-101 à -103

-103 à -105

-105 à -107

-107 à -109

-109 à -111

-111 à -113

-113 à -115

-115 à -117

-117 à -119

-119 à -121

-121 à -123

-123 à -125

-125 à -127

-127 à -129

-129 à -131

-131 à -133

-133 à -135

-135 à -137

-137 à -139

-139 à -141

-141 à -143

-143 à -145

-145 à -147

-147 à -149

-149 à -151

-151 à -153

-153 à -155

-155 à -157

-157 à -159

-159 à -161

-161 à -163

-163 à -165

-165 à -167

-167 à -169

-169 à -171

-171 à -173

-173 à -175

-175 à -177

-177 à -179

-179 à -181

-181 à -183

-183 à -185

-185 à -187

-187 à -189

-189 à -191

-191 à -193

-193 à -195

-195 à -197

-197 à -199

-199 à -201

-201 à -203

-203 à -205

-205 à -207

-207 à -209

-209 à -211

-211 à -213

-213 à -215

-215 à -217

-217 à -219

-219 à -221

-221 à -223

-223 à -225

-225 à -227

-227 à -229

-229 à -231

-231 à -233

-233 à -235

-235 à -237

-237 à -239

-239 à -241

-241 à -243

-243 à -245

-245 à -247

-247 à -249

-249 à -251

-251 à -253

-253 à -255

-255 à -257

-257 à -259

-259 à -261

-261 à -263

-263 à -265

-265 à -267

-267 à -269

-269 à -271

-271 à -273

-273 à -275

-275 à -277

-277 à -279

-279 à -281

-281 à -283

-283 à -285

-285 à -287

-287 à -289

-289 à -291

-291 à -293

-293 à -295

-295 à -297

-297 à -299

-299 à -301

-301 à -303

-303 à -305

-305 à -307

-307 à -309

-309 à -311

-311 à -313

-313 à -315

-315 à -317

-317 à -319

-319 à -321

-321 à -323

-323 à -325

-325 à -327

-327 à -329

-329 à -331

-331 à -333

-333 à -335

-335 à -337

-337 à -339

-339 à -341

-341 à -343

-343 à -345

-345 à -347

-347 à -349

-349 à -351

-351 à -353

-353 à -355

-355 à -357

-357 à -359

-359 à -361

-361 à -363

-363 à -365

-365 à -367

-367 à -369

-369 à -371

-371 à -373

-373 à -375

-375 à -377

-377 à -379

-379 à -381

-381 à -383

-383 à -385

-385 à -387

-387 à -389

-389 à -391

-391 à -393

-393 à -395

-395 à -397

-397 à -399

-399 à -401

-401 à -403

-403 à -405

-405 à -407

-407 à -409

-409 à -411

-411 à -413

-413 à -415

-415 à -417

-417 à -419

-419 à -421

-421 à -423

-423 à -425

-425 à -427

-427 à -429

-429 à -431

-431 à -433

-433 à -435

-435 à -437

-437 à -439

-439 à -441

-441 à -443

-443 à -445

-445 à -447

-447 à -449

-449 à -451

-451 à -453

-453 à -455

-455 à -457

-457 à -459

A l'issue des 3 années de développement un bilan qui aborde les aspects quantitatifs et qualitatifs des objectifs attendus est indispensable.

RAPPEL

Le parc de logements du Val d'Europe au 01/01/2014 c'était :

13 879 logements

11 871 logements familiaux

902 résidences spécifiques

12 134 résidences principales

18.7% de logements sociaux

53% collectifs **47%** individuels

24% T1-2, **42%** T3-4, **34%** T5+
données BdD logement observatoire VDE

Résidence secondaire : logement utilisé pour les week-ends, les loisirs ou les vacances ou les logements meublés loués pour des séjours touristiques.

La distinction entre logements occasionnels et résidences secondaires est parfois difficile à établir c'est pourquoi, les deux catégories sont souvent regroupées.

ZOOM 3 le marché du logement neuf

Depuis le 1^{er} janvier 2014, 1113 logements neufs ont été vendus avec une majorité de collectifs

Le prix de vente du m² est en moyenne de 4200€ en accession libre

L'accession à prix maîtrisé est quant à elle située à environ 10% en dessous du prix du marché soit environ 3770€/m².

données ADIL

ZOOM 4 L'accession à prix maîtrisés: en devenir ou un démarrage?

L'accession à prix maîtrisé est une offre complémentaire pour répondre au besoin de tous

85 logements en accession à prix maîtrisés ont été commencés entre le 1^{er} janvier 2014 et le 1^{er} janvier 2017 soit 5,5% du parc total commencé :

- 55 sur Bailly-Romainvilliers
- 30 sur Chessy

La totalité de ces logements a été réalisée en PSLA

2. Une production de loge

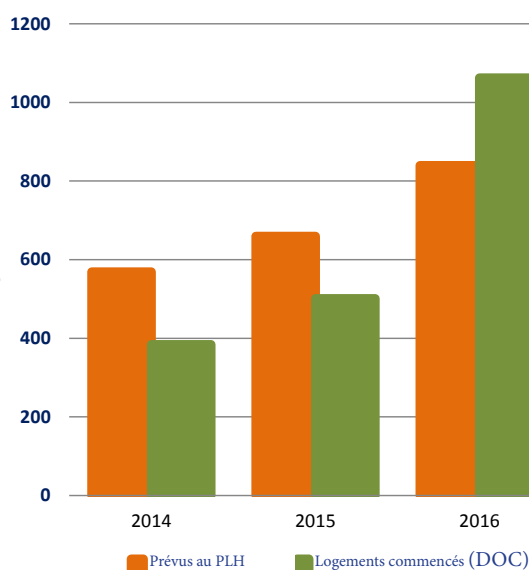
a- Production des logements commencés

Du 1^{er} janvier 2014 au 1^{er} janvier 2017, 1950 logements ont été commencés, soit en moyenne 650 logements par an. Le rythme de production en 2014 et 2015 est en deçà de celui annoncé dans le PLH du fait de la phase de transition du développement urbain entre la fin de la phase 3 et le démarrage la phase 4.

Cette période a été gérée dans le cadre de l'avenant 9 dans la continuité du développement de la ZAC du Centre urbain. A partir de 2016 l'ouverture au chantier de la ZAC des Studios et Congrès et du Pré de Claye dans le cadre de la phase 4 a permis de rattraper le retard accumulé en 2014 et 2015.

De ce fait la production de logement est portée largement par les communes de Chessy et Serris, qui à elles deux, portent le développement de 1564 logements soit 80% de la production sur ces 3 dernières années.

Suivi du Rythme des logements commencés



Données : BdD logements agglo

Répartition des logements commencés par quartier			
	2014	2015	2016
Quartier ancien	3	1	2
ZAC de Romainvilliers			204
ZAC des Deux Golfs	1		
Bailly-Romainvilliers	4	1	206
Quartier ancien	7	8	9
ZAC de Chessy	6	53	7
ZAC des Studios et Congrès	70	344	493
Chessy	83	405	509
Quartier ancien	6	4	2
Couvray	6	4	2
Quartier ancien	58	2	
ZAC du Centre			103
Magny le Hongre	58	2	103
Quartier ancien	2	13	4
ZAC du Bourg de Serris	14		
ZAC du Centre Urbain	217	76	
ZAC du Pré de Clayé			241
Serris	233	89	245

b- Principales caractéristiques des logements commencés

1-entre collectifs et individuels

Au sein de la production le parc individuel se replie à nouveaux au profit du collectif avec respectivement 10% et 90%. En dehors des nouvelles ZAC le parc de logements collectifs se développe dans les quartiers anciens au travers d'opérations de densification en réhabilitation et restructuration.

2-Les 3/4 de la production sont réalisés en logement familial

Accueillir de nouveaux ménages, favoriser l'ancrage de la population et répondre aux besoins endogènes sont des objectifs majeurs du PLH. Avec 75.2% de logements familiaux, la production répond parfaitement aux objectifs au PLH. Parallèlement l'agglomération du Val d'Europe se doit de proposer une offre de logements pour les populations spécifiques et temporaires. De ce fait la production intègre 24,1% de logements en résidences spécifiques temporaires (étudiants, actifs en mobilité et personnes âgées) et 0,7% en résidences secondaires et occasionnelles. 66% des résidences temporaires commencées sont des résidences sociales.

	logements familiaux	résidences spécifiques	résidences occ et sec	total
production	1468	468	14	1950

3- +50% des logements familiaux en T3-4

La production répond à l'objectif du PLH qui tend à réorienter la typologie des logements familiaux vers les T3-4 à hauteur de 50% de la production. Les logements de type T1-T2 représentent environ 30% et les grands logements de type T5-T6 représentent quant à eux moins de 10%. La typologie des logements en cours dans les résidences montre une volonté d'y intégrer des grands logements ; depuis 2014, 5% ont été réalisés en T2-T3.

ments pour maintenir et accueillir la population

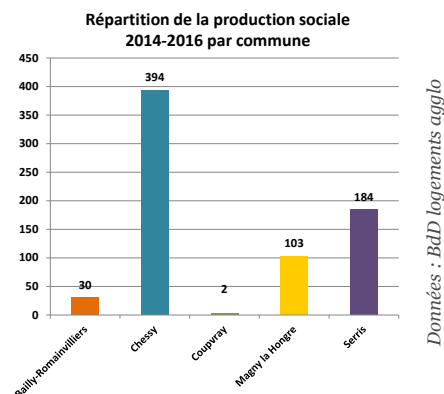
c- Portrait du parc social commencé depuis le 1^{er} janvier 2014

713 logement sociaux ont été commencés soit **36,6%** de la production totale

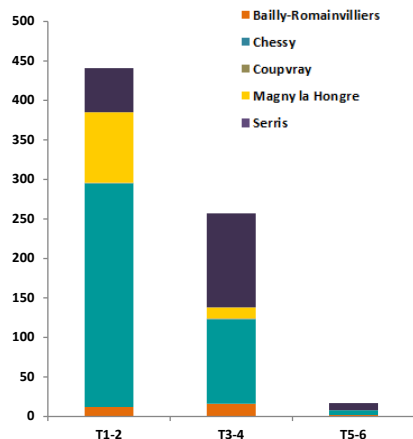
parmis eux **249** en résidences sociales

Soit près de la moitié de l'objectif en logements sociaux prévus dans le PLH

livraison prévisionnelle du parc social commencés depuis 01/01/2014						
	2014	2015	2016	2017	2018	2019
logements commencés	59	135	519			
livraison de ces logements	2	0	35	290	336	50



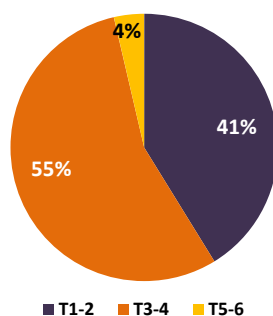
Typologie des logements sociaux commencés



Typologie:

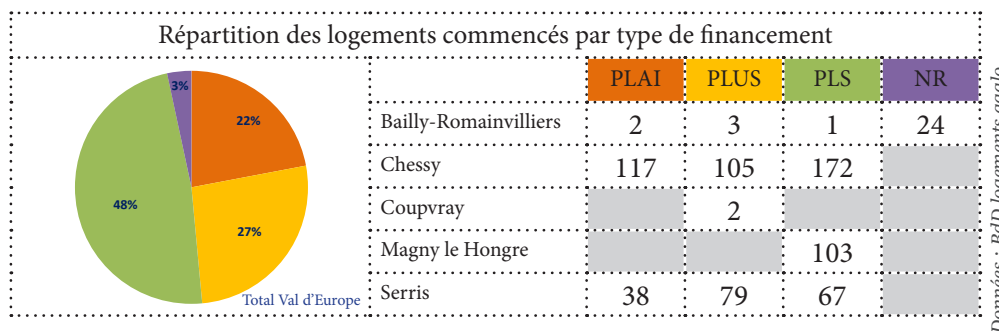
56% des logements de type T1-2 sont réalisés au sein des résidences sociales. A l'image de la production totale les grands logements restent sous représentés dans la production du parc social.

Typologie des logements sociaux familiaux



Données : BdD logements aggro

Financement:



ZOOM 5

Chessy: un objectif triennal

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

Le dernier objectif triennal de la commune de Chessy pour la période 2014-2016 est de 29 logements.

Au regard des 88 logements locatifs sociaux financés ces trois dernières années, l'objectif triennal de la commune est atteint et dépassé.

La dernière notification du Préfet indique au 1^{er} janvier 2016, 373 logements sociaux pour 2111 résidences principales soit 17,7% et un déficit de 154 logements sociaux pour atteindre les 25% exigés par la loi SRU.

d- Photographie du parc de logements

Estimations réalisées par l'observatoire du Val d'Europe

Parc de logements livrés au 1^{er} janvier 2017

	Total logements	résidences principales (A+B)-5% de vacance	A-Logements familiaux	B-Résidences spécifiques	Logements sociaux	Logements sociaux familiaux	Logements sociaux résidences	Evaluation % sociaux/RP	Accession prix maîtrisé
Bailly-Romainvilliers	2933	2768	2589	325	787	462	325	28.4%	0
Chessy	2479	2296	2291	126	372	246	126	16.2%	187
Coupvray	1266	1120	1179	0	50	50	0	4.5%	0
Magny le Hongre	3995	3108	3052	220	478	258	220	15.4%	0
Serris	4541	3487	3444	227	706	479	227	20.2%	19
Val d'Europe aggro	15214	12780	12555	898	2393	1496	898	18.7%	216

Données : BdD logements aggro

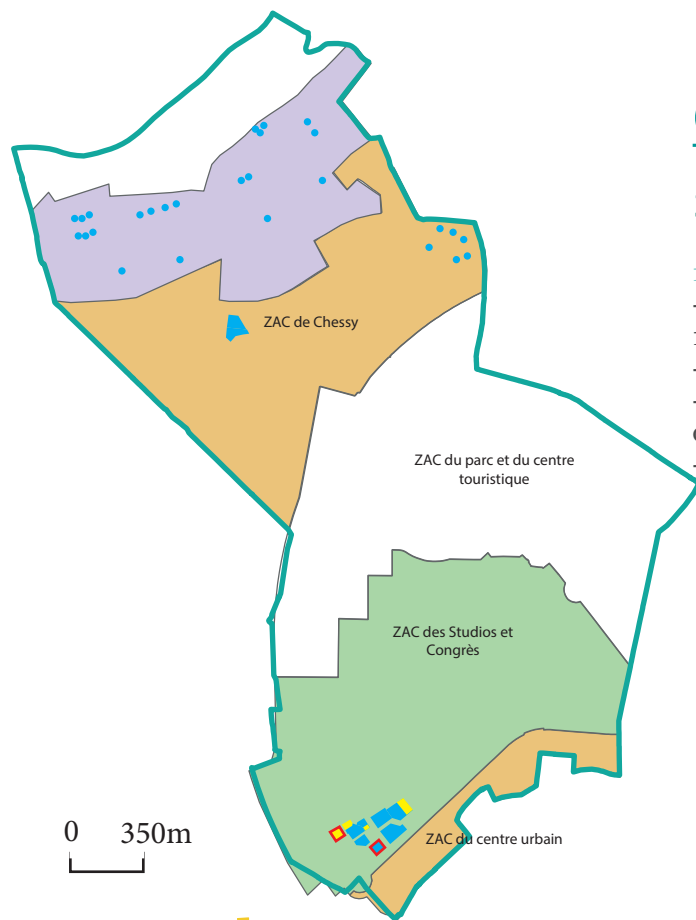
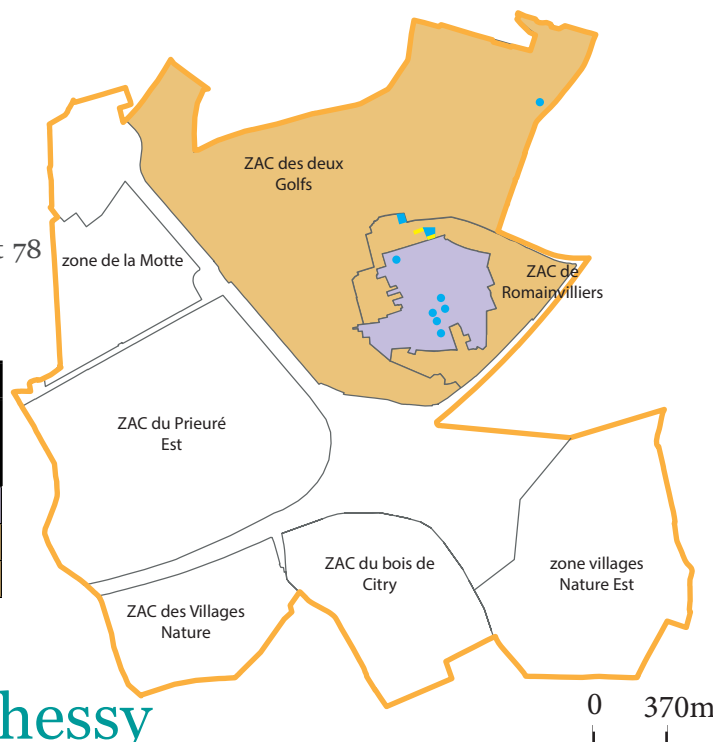
Bailly-Romainvilliers

2928 logements au 1^{er} janvier 2014

1- Objectifs de production du PLH 2014-2019:

- Quartier ancien: 20 logements en densification
- ZAC existantes: ZAC de Romainvilliers 198 logements dont 78 unités de résidences
- Logements sociaux programmés : 15 logements

2- Production 2014-2016 en logements commencés Bailly-Romainvilliers					
Parc au 01/01/2014	Quartier	total	dont résidences	total sociaux	dont résidences sociales
357	Quartier ancien	6	0	0	0
2051	Deux Golfs	1	0	0	0
520	Romainvilliers	204	91	30	0



Chessy

2200 logements au 1^{er} janvier 2014

1- Objectifs de production du PLH 2014-2019:

- Ouverture à l'urbanisation de la ZAC des Studios et Congrès avec 1033 logements dont 249 unités de résidences
- Quartier ancien : 34 logements en densification
- ZAC existantes : ZAC de Chessy 180 logements dont 50 unités de résidences
- Logements sociaux programmés : 559 logements

2- Production 2014-2016 en logements commencés Chessy					
Parc au 01/01/2014	Quartier	total	dont résidences	total sociaux	dont résidences sociales
713	Quartier ancien	24	0	0	0
666	Chessy	66	0	0	0
821	Centre urbain	0	0	0	0
0	Studios et Congrès	907	377	394	249

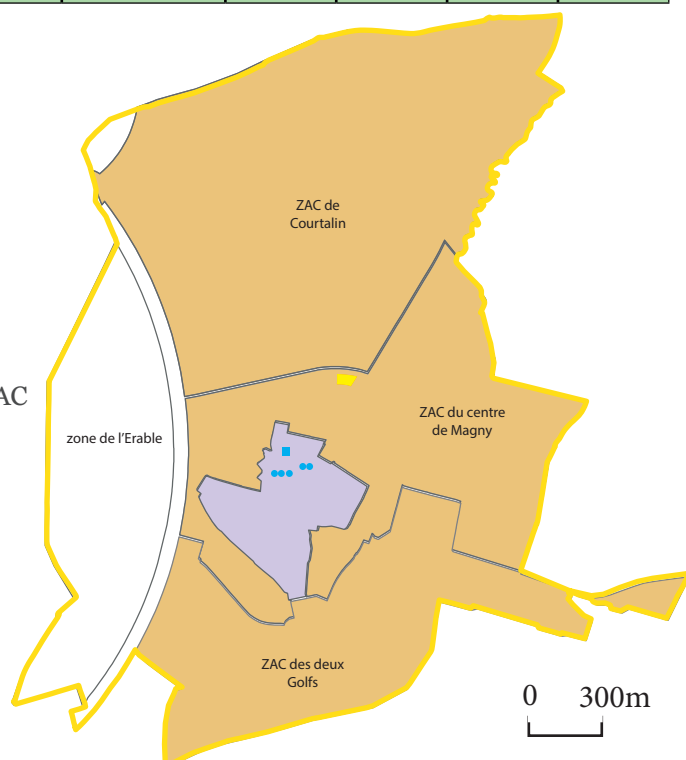
Magny le Hongre

3422 logements au 1^{er} janvier 2014

1- Objectifs de production du PLH 2014-2019:

- Quartier ancien : 15 logements en densification
- ZAC existantes : ZAC du Centre de Magny 72 logements et ZAC de Courtalain 392 logements
- Logements sociaux programmés : 150 logements

2- Production 2014-2016 en logements commencés Magny le Hongre					
Parc au 01/01/2014	Quartier	total	dont résidences	total sociaux	dont résidences sociales
509	quartier ancien	60	0	0	0
1087	Centre	103	0	103	0
505	Deux Golfs	0	0	0	0



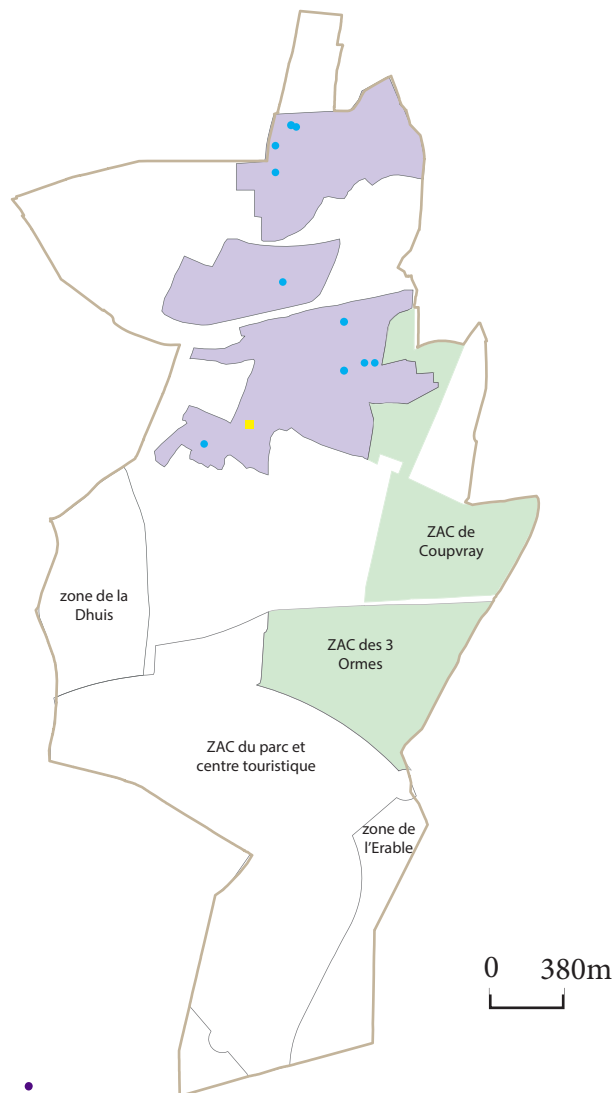
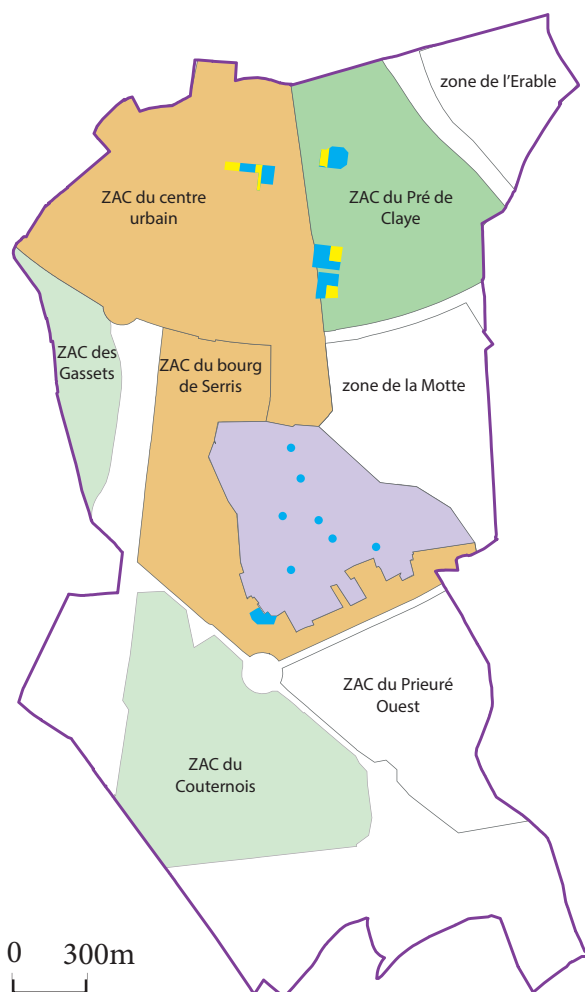
Coupvray

1131 logements au 1^{er} janvier 2014

1- Objectifs de production du PLH 2014-2019:

- Ouverture à l'urbanisation de 2 ZAC : ZAC de Coupvray et ZAC des 3 Ormes soit 1554 logements dont 280 unités de résidences
- Quartier ancien : 45 logements en densification
- Logements sociaux programmés : 510 logements

2- Production 2014-2016 en logements commencés Coupvray					
Parc au 01/01/2014	Quartier	total	dont résidences	total sociaux	dont résidences sociales
1131	Quartier ancien	12	0	2	0
0	Coupvray	0	0	0	0
0	Trois Ormes	0	0	0	0



0 380m

Serris

4198 logements au 1^{er} janvier 2014

1- Objectifs de production du PLH 2014-2019:

- Ouverture à l'urbanisation de 3 ZAC : ZAC du Pré de claye 696 logements, la ZAC des Gassets 250 unités de résidence et la ZAC du Couvernois 50 logements
- Quartier ancien : 51 logements en densification
- ZAC existantes : ZAC du bourg de Serris 39 logements et ZAC du Centre Urbain avec 171 logements
- Logements sociaux programmés : 380 logements

2- Production 2014-2016 en logements commencés Serris					
Parc au 01/01/2014	Quartier	total	dont résidences	total sociaux	dont résidences sociales
620	Quartier ancien	19	0	0	0
997	Bourg de Serris	14	0	0	0
2581	Centre urbain	293	0	97	0
0	Pré de Claye	241	0	87	0
0	Gassets	0	0	0	0
0	Couvernois	0	0	0	0

Légende de la production 2014-2016:

- Quartier ancien
- ZAC existante
- ZAC nouvelle commencée
- ZAC nouvelle non commencée
- Territoire sans affectation de logements ou non ouvert à l'urbanisation sur la période du PLH



- opération individuelle en accession
- opération groupée en accession
- opération groupée en social
- Résidences



d'après les données INSEE 2013 publiées en 2016 (sauf mentions supplémentaires)

ZOOM SUR LES COMMUNES DE VAL D'EUROPE AGGLOMERATION

Bailly-Romainvilliers	population légale en 2013/2014	7413/7498
	indice de jeunesse	6.1
	taux de croissance annuelle de la population municipale entre 2011 et 2013 (croissance naturelle/migratoire)	3.5% (1.7%/1.8%)
	nombre de logements total (BdD «logements» agglo au 1 ^{er} janvier 2017)	2933
	nombre de logements sociaux selon les critères SRU (BdD «logements» agglo au 1 ^{er} janvier 2017)	787
	part des propriétaires occupants	61.2%
Chessey	population légale en 2013/2014	4740/4906
	indice de jeunesse	2.6
	taux de croissance annuelle de la population municipale entre 2011 et 2013 (croissance naturelle/migratoire)	3.7% (1.8%/1.9%)
	nombre de logements total (BdD «logements» agglo au 1 ^{er} janvier 2017)	2479
	nombre de logements sociaux selon les critères SRU (BdD «logements» agglo au 1 ^{er} janvier 2017)	372
	part des propriétaires occupants	51.8%
Coupvray	population légale en 2013/2014	2639/2863
	indice de jeunesse	0.9
	taux de croissance annuelle de la population municipale entre 2011 et 2013 (croissance naturelle/migratoire)	-1.2% (0.2%/-1.4%)
	nombre de logements total (BdD «logements» agglo au 1 ^{er} janvier 2017)	1266
	nombre de logements sociaux selon les critères SRU (BdD «logements» agglo au 1 ^{er} janvier 2017)	50
	part des propriétaires occupants	90.5%
Magny le Hongre	population légale en 2013/2014	7797/8377
	indice de jeunesse	5.1
	taux de croissance annuelle de la population municipale entre 2011 et 2013 (croissance naturelle/migratoire)	8.7% (1.7%/7%)
	nombre de logements total (BdD «logements» agglo au 1 ^{er} janvier 2017)	3995
	nombre de logements sociaux selon les critères SRU (BdD «logements» agglo au 1 ^{er} janvier 2017)	478
	part des propriétaires occupants	60%
Serris	population légale en 2013/2014	8444/8681
	indice de jeunesse	2.6
	taux de croissance annuelle de la population municipale entre 2011 et 2013 (croissance naturelle/migratoire)	32% (1.7%/1.5%)
	nombre de logements total (BdD «logements» agglo au 1 ^{er} janvier 2017)	4541
	nombre de logements sociaux selon les critères SRU (BdD «logements» agglo au 1 ^{er} janvier 2017)	706
	part des propriétaires occupants	37.8%