

Lettre de l'Observatoire Habitat-Habitants



#2

Chiffres-clés

Edito

L'An dernier la première édition de l'Observatoire intercommunal de l'habitat a été un événement important pour la mise en œuvre de la Politique Locale de l'Habitat.

A l'aune de la finalisation du PLH dans le cadre du PLUI, cet outil de veille territoriale est mis en place pour mesurer, analyser, évaluer et anticiper le programme d'actions du PLH.

Les données territoriales n'évoluant pas de façon significative d'une année sur l'autre, ce 2ème acte de l'Observatoire Habitat-Habitant fera l'objet d'une actualisation des principales variables socio-démographiques et des indicateurs du parc de logements. La seconde partie de cette lettre précisera les enjeux de la territorialisation du PLH et notamment les objectifs et les orientations en termes de production en logement social.

Bonne lecture.

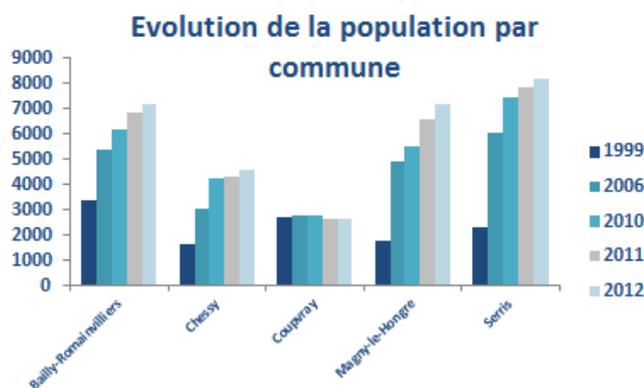
Arnaud de Belenet,

Président
SAN du Val d'Europe.



1 Les principales données socio-démographiques

a-La démographie Valeuropéenne



population légale 2012	29 852
solde naturel/an 2006-2012	+2%
solde migratoire/an 2006-2012	+3%
indice de jeunesse 2011	3.07

Source : INSEE 2011-2012

La croissance démographique du Val d'Europe se poursuit avec une augmentation du nombre d'habitants de +4.5% en 2012. La croissance due au solde migratoire reste prépondérante. Le taux de natalité, quant à lui est resté stable jusqu'en 2008 (à environ 20‰), date à laquelle il commence à diminuer pour atteindre 17.2‰ en 2012.

La commune de Magny-le-Hongre a connu la plus forte croissance avec +9.6% et a dépassé le seuil des 7000 habitants. La commune de Serris a franchi la barre des 8000 habitants en 2012 (8188).

Les grandes caractéristiques de la population du Val d'Europe quant à sa jeunesse et sa composition familiale se confirment avec un indice de jeunesse de 3.07 contre 1.25 pour l'ensemble de la Seine-et-Marne (*indice de jeunesse : rapport entre la population des moins de 20 ans et la population des 60 ans et plus*).

Indice de jeunesse
Bailly-Romainvilliers et Magny-le-Hongre font partie du classement des villes les plus jeunes de France avec un indice de jeunesse respective de 6.25 et 5.73.

b- Caractéristiques des ménages

taille moyenne des ménages	2.63
ménages de 1-2 personnes	52%
ménages dit à «bas revenus»/allocataires (CAF)	21%

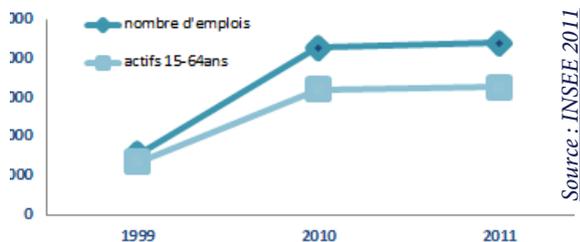
Source : INSEE 2011 et CAF 2013

En diminution depuis 1999, la taille moyenne des ménages se maintient cette année. La part des ménages de 1-2 personnes reste fortement représentée sur le territoire du Val d'Europe. Le processus de décohabitation des jeunes se poursuit.

Les moins de 25 ans
7.5% des ménages valeuropéens ont moins de 25 ans alors que la moyenne seine-et-marnaise est de 3.8%.

c- Emploi- population active

Evolution du nombre d'emplois et d'actifs



taux de chômage	7.6%
nombre d'emplois	21 982
indice de concentration de l'emploi VdE	1.45
indice de concentration de l'emploi 77	0.72

Source : INSEE 2011

Le taux de 1,45 emploi par actif résident montre que le Val d'Europe n'est pas un territoire à vocation résidentielle seulement. Cependant l'offre d'emplois ne correspond pas au profil socio-professionnel des valeuropéens.

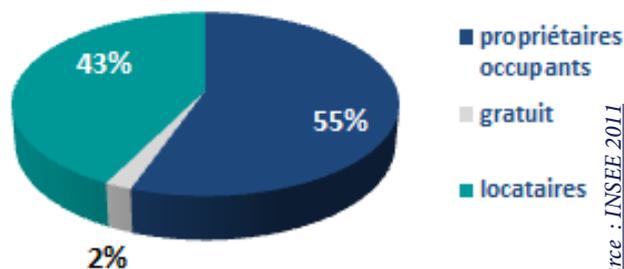
Le chômage
Le taux de chômage est stable depuis 1999 à 6%. En 2011 il est passé à 7.6% alors que le nombre d'emplois ne cesse d'augmenter avec +2.6% entre 2010 et 2011.

d- Caractéristiques du parc de logement

nombre de logements	12 462
logements vacants	7%
logements collectifs	53%
prix moyen du m ² en accession (meilleurs agents)	3082 €
prix moyen du m ² en locatif (meilleurs agents)	14.9 €

Source : INSEE 2011

Les résidences principales par statut d'occupation



Le parc de logements du Val d'Europe s'élève à environ 12 500 logements en 2011 soit 600 logements de plus en 1 an selon la dernière mise à jour de l'INSEE. Le parc se compose de logements familiaux et de résidences temporaires. Elles ont pour vocation de répondre à l'hébergement des jeunes actifs, notamment liés à la spécificité touristique du territoire mais également aux personnes âgées, personnes à mobilité réduite, étudiants...

La production 2010-2014 :

Le suivi du parc de logements repose sur les données de l'observatoire du SAN qui permettent d'avoir une évaluation actualisée annuelle ou périodique tout en distinguant les logements familiaux des résidences spécifiques.

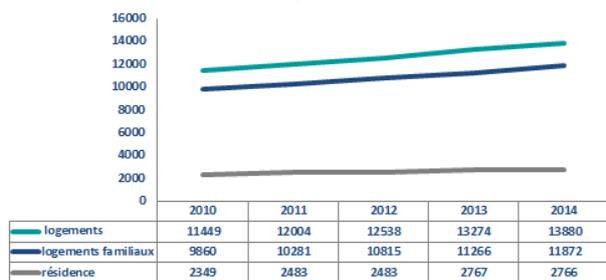
	Production période 2010-2014
nombre de logements livrés	2431
logements familiaux	82.7%
résidences spécifiques	17.2%

Source : BdD logement SAN 2014

Les 2/3 de la production 2010-2014 ont été réalisés en logements collectifs.

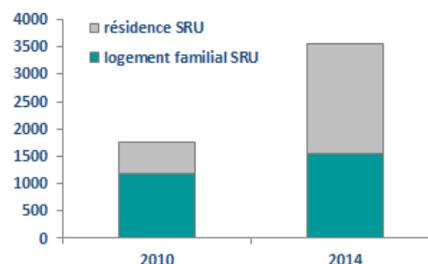
les livraisons
Le rythme de livraison se maintient à environ 600 logements par an.

Evolution de la production de logement au 1er janvier de chaque année



Source : BdD logement SAN 2014

Répartition du logement familial et des résidences dans le parc de logements sociaux en 2010 et 2014



Source : BdD logement SAN 2014

2 Zoom sur la production en logements sur la période du PLH 2014-2019

Le parc de logement se développe conformément aux attendus de l'OIN (Opération d'Intérêt National) et des objectifs arrêtés par les élus en matière de politique de l'habitat notamment au regard des équipements publics existants et à venir.

L'Etat impose au travers de la TOL (Territorialisation des Objectifs de Logements) de réaliser 800 logements par an et 30% de logements locatifs sociaux.

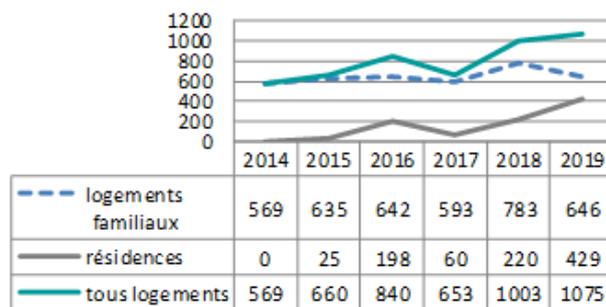
Au 1er janvier 2014 le parc de logement se présente de la façon suivante:

1 ^{er} janvier 2014	
Parc total de logements	
dont logements familiaux	dont résidences spécifiques
11871	2 012
85.5%	14.5%
13 880	

Source : BdD logement SAN 2014

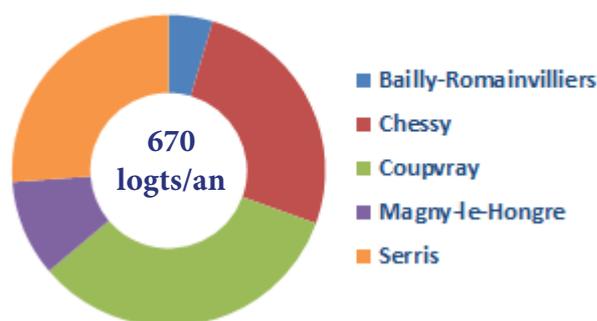
compagner ces développements et les perspectives démographiques induites.

Evolution du rythme annuel des logements commencés



Source : BdD logement SAN 2014

Production prévisionnelle entre 2014-2019 en nombre de logements



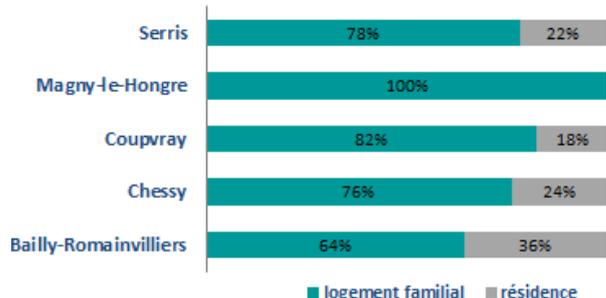
Source : BdD logement SAN 2014

a- Les objectifs quantitatifs et le rythme de production

L'objectif de production en logements commencés retenu sur la période du PLH 2014-2019 est de 4800 logements. La moyenne de production nouvelle est donc de 800 logements par an dont 645 logements familiaux. Le rythme de livraison annuel attendu est de 670 logements dont 545 familiaux par an sur les 6 premières années.

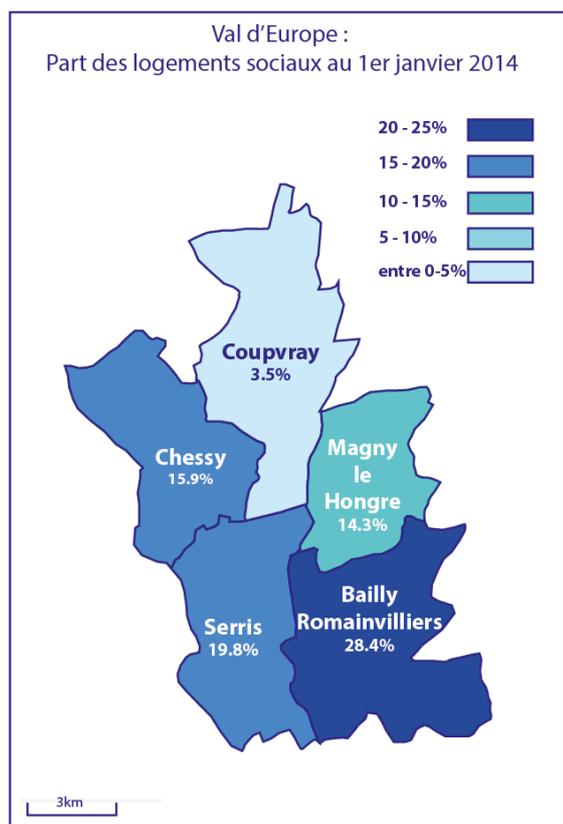
Ces objectifs quantitatifs et de rythme ont été programmés dans le cadre d'une démarche prospective intégrant la capacité des communes et du SAN à ac-

Part des logements familiaux et des résidences dans la production 2014-2019



Source : BdD logement SAN 2014

b- Le logement social sur le Val d'Europe



Actuellement seule la commune de Chessy est soumise à l'application de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) et de la loi ALUR. Cependant l'évolution du périmètre intercommunal envisagé à ce jour par la loi de la Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles (MAPAM) imposera leur application à toutes les communes du Val d'Europe. Au 1er janvier 2014 le Val d'Europe comptabilisait 2264 logements sociaux représentant 18.7% parmi les résidences principales réparties de la façon suivante : 11.2% de logements familiaux sociaux et 7.4% de résidences spécifiques sociales (selon les estimations du SAN).

Les élus du territoire se sont d'ores et déjà donnés comme objectif d'atteindre 25% de logements sociaux. Le PLH permet cette anticipation. Le développement des logements sociaux est une réponse aux besoins de la population valeuropéenne.

Aujourd'hui sur le territoire il a été comptabilisé plus de 5000 demandeurs en logement social.

C'est également une réponse au parcours résidentiel des familles, des jeunes actifs et des personnes âgées du Val d'Europe pour partie accueillies dans les résidences temporaires.

De plus, le PLH prévoit de produire sur le Val d'Europe 15% d'accession à prix maîtrisés afin de favoriser l'accession à la propriété aux ménages de revenus moyens et leur permettre de se maintenir sur le territoire.

c- Objectifs en logement social : entre temporalité et territorialisation

Pour répondre aux objectifs du territoire en logements sociaux, le SAN dispose d'une base de données partagée avec les communes et fondée sur le suivi des permis de construire. Cet outil permet de suivre la réalisation des logements sociaux en temps réel.

La programmation comprise dans le PLH a été élaborée par quartier (ZAC, quartier ancien) et par nature de logement (familial, résidence) afin d'assurer une répartition équilibrée des logements dits «SRU» et une réelle mixité sociale.

Le rééquilibrage du parc de logements dans la programmation s'appuie notamment sur la prise en compte de la TOL fixée par l'Etat. Un taux de production en logement social de 34% a été arrêté par les élus sur la période couvrant le PLH.

	total logements SRU à produire entre 2014 et 2019
Bailly-Romainvilliers	15
Chessy	599
Coupvray	510
Magny-le-Hongre	150
Serris	380
Val d'Europe	1614

Source : BdD logement SAN 2014

Le différentiel entre les communes prend en compte le rattrapage à réaliser par rapport aux objectifs des élus.

La répartition entre les différents types de financement du logement locatif social répond aux règles fixées par art.L302-8 du CCH de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR).

Soit:

- 30% de PLS maximum pour Bailly-Romainvilliers, Chessy et Serris
- 20% de PLS maximum pour les communes de Magny-le-Hongre et Coupvray
- 30% PLAI minimum pour toutes les communes

Le Val d'Europe atteindra in fine 22.1% en 2022 de logements sociaux parmi les résidences principales.