



**Est
Ensemble**
Grand Paris

LES INFOS PRO

ATLAS DE L'HABITAT D'EST ENSEMBLE

2020 - ÉDITION 1





© Hervé Boutet

Édito

Au moment de la publication de l'atlas de l'habitat, nous tournons la page de l'année 2020 qui a profondément marqué la société toute entière. La crise sanitaire a été un puissant révélateur et amplificateur des inégalités sociales et économiques en général, et celles relatives au logement en particulier. Elle a remis au cœur du débat public et politique les questions fondamentales qui sont celles de l'insalubrité, de l'accès, du prix, de la qualité pour lesquelles cet atlas vous apportera des clefs de lecture objectivées.

Face à cette crise aux nouvelles dimensions, le territoire d'Est Ensemble contribue fortement à l'effort de construction en logement social, et en développant les programmes d'accession à la propriété à des prix raisonnés. Malgré ces efforts, avec l'augmentation des prix immobiliers et des loyers dans le parc privé, l'augmentation des populations, la précarisation des ménages, le nombre de demandeurs de logements sociaux continue d'augmenter alors que le nombre d'attributions dans les logements diminue du fait d'une mobilité souvent moindre.

Mais les villes, les intercommunalités, l'État, les bailleurs sociaux, les promoteurs, les aménageurs, chacun d'entre nous détient les moyens d'agir pour que chacune et chacun puisse être logé décemment, à proximité de son travail, de sa famille, puisse déménager lorsque c'est nécessaire et trouver un logement digne, compatible avec la situation et la composition de son foyer.

L'atlas de l'habitat constitue un instrument au service des politiques territoriales de l'habitat dans lesquelles nous sommes engagés au quotidien. Chaque année, désormais, il sera notre baromètre pour nous assurer de l'efficacité de nos politiques et redoubler nos efforts.

Je vous souhaite une bonne lecture.

Patrice Bessac,
Président d'Est Ensemble



© Corinne Rozotte

Préambule

L'atlas de l'habitat d'Est Ensemble est conçu pour apporter un éclairage sur la situation locale en matière d'habitat et de renouvellement urbain, à travers la sélection d'une série d'indicateurs permettant de rendre compte des dynamiques les plus récentes observées sur le territoire.

Cette démarche éditoriale vise également à restituer certaines études réalisées au cours de l'année dans le cadre de la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat et de renouvellement urbain d'Est Ensemble, ou d'analyses thématiques issues de l'observatoire de l'habitat.

Cette première édition dresse un portrait socio-économique des habitants d'Est Ensemble, de leurs parcours résidentiels et de leurs conditions d'habitat. Elle montre un territoire d'une étonnante vitalité, marqué par d'importantes évolutions (croissance de l'offre de logements, gentrification de certains secteurs, amélioration de la qualité de l'offre de logements) mais également de la persistance de nombreuses difficultés (blocage des parcours résidentiels pour les plus modestes, spécialisation sociale de certains secteurs, différenciation croissante entre les types d'offre de logements).

Elle prend appui sur la mise en place d'un observatoire de l'habitat et sur la réalisation du bilan triennal du Programme Local de l'Habitat adopté en décembre 2016.

L'atlas intégrera progressivement l'ensemble des champs de l'habitat et du renouvellement urbain.



© DcomDrone

Sommaire

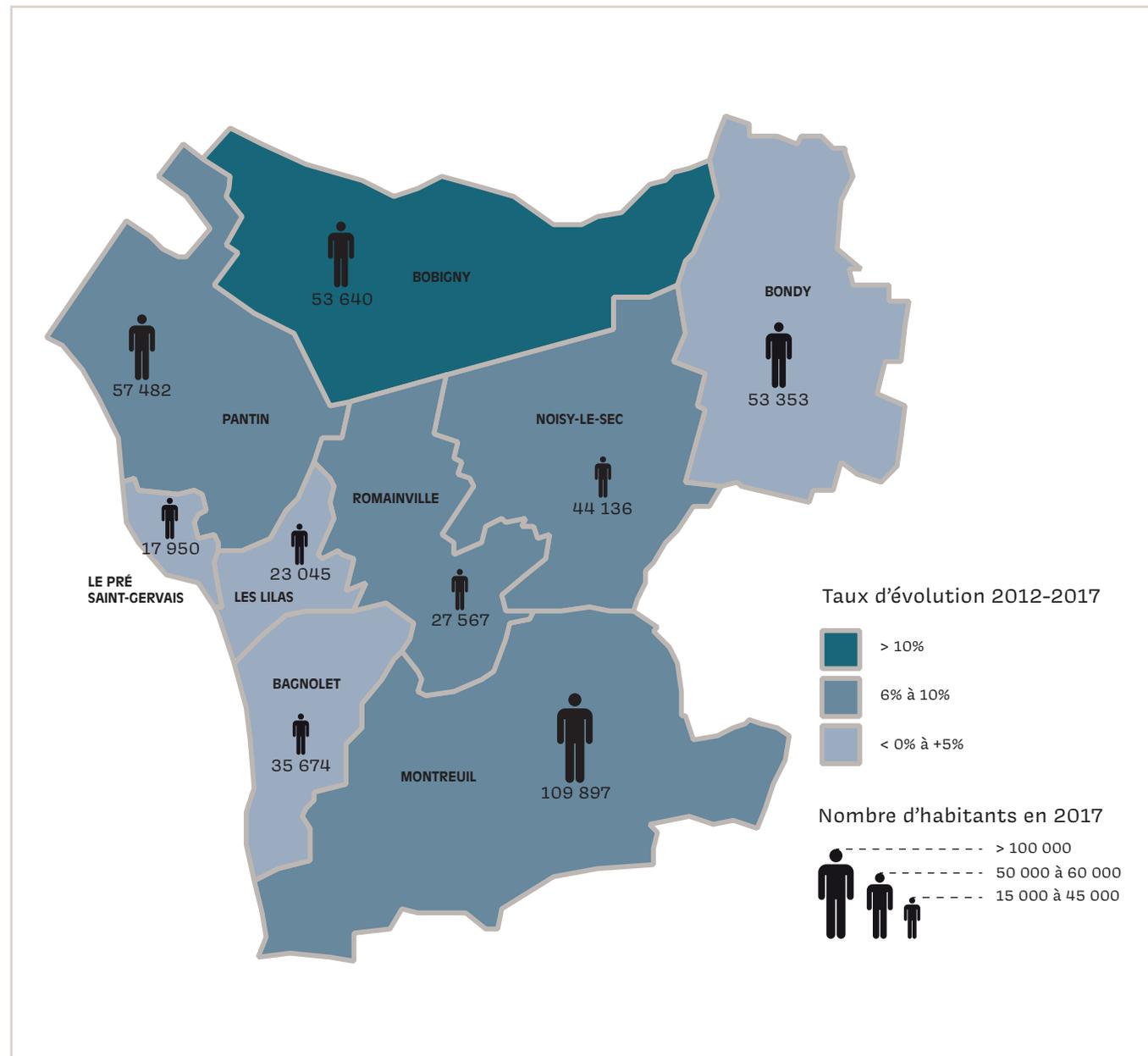
DYNAMIQUES SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES	8
1 – Profil et évolution de la population.....	9
2 – Profil socio-économique de la population.....	12
3 – Ménages et mobilités résidentielles.....	16
FOCUS : Les besoins en logement des salariés.....	20
L’OFFRE DE LOGEMENTS ET SON ÉVOLUTION	22
1 – Caractéristiques du parc de logements existants et de son occupation.....	23
FOCUS : la sur-occupation à Est Ensemble.....	28
2 – La dynamique de construction neuve.....	29
FOCUS : Logement abordable : émergence d’une nouvelle offre locative intermédiaire.....	32
FOCUS : La spécialisation des programmes de logements : les résidences jeunes actifs et étudiants.....	38
LES MARCHÉS DU LOGEMENT	40
1 – Le marché du logement neuf.....	41
2 – La revente de logements anciens.....	44
3 – Le marché locatif privé.....	48
FOCUS : Vers la mise en place d’un dispositif d’encadrement des loyers.....	51
L’ACCÈS AU PARC DE LOGEMENT SOCIAL	52
1 – La demande de logement social.....	53
2 – La satisfaction de la demande.....	57
FOCUS : La Conférence Intercommunale du Logement.....	63
ANNEXES - Données détaillées par commune.....	64

PARTIE 1 DYNAMIQUES SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES



Été du Canal © N. Cardin

1- PROFIL ET ÉVOLUTION DE LA POPULATION



Est Ensemble est un territoire en forte croissance démographique, caractérisé à la fois par la jeunesse de sa population, un taux de natalité élevé, et par un rééquilibrage récent des flux résidentiels :

- > 422 744 habitants en 2017
- > + 1,2 % de population par an entre 2012 et 2017 avec un solde migratoire à l'équilibre
- > Environ 3 naissances pour 1 décès
- > 28% de moins de 20 ans

Cependant, comme tous les territoires de la Métropole du Grand Paris, le vieillissement de sa population s'accélère :

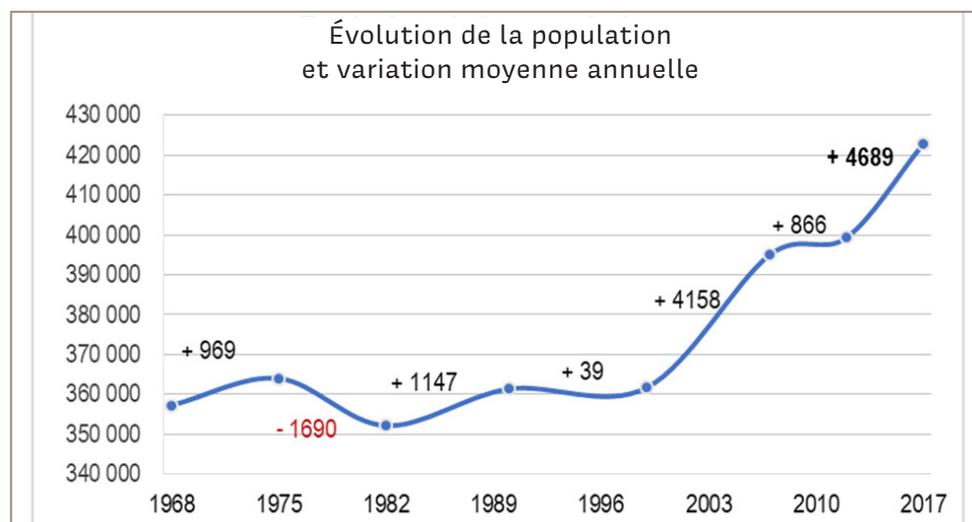
- > 12% de personnes âgées de 65 ans et plus (+ 1 point en 5 ans)
- > 47 habitants de plus de 65 ans pour 100 jeunes de moins de 25 ans (rapport en augmentation, + 17 % en 5 ans)
- > 5,5 % de personnes âgées de 75 ans et plus (poids stable dans la population)

De même, la taille moyenne des ménages, bien que toujours élevée, continue de baisser et se rapproche des moyennes métropolitaines :

- > 169 359 ménages
- > 2,4 personnes par ménage en moyenne (contre 2,2 pour la Métropole du Grand Paris)

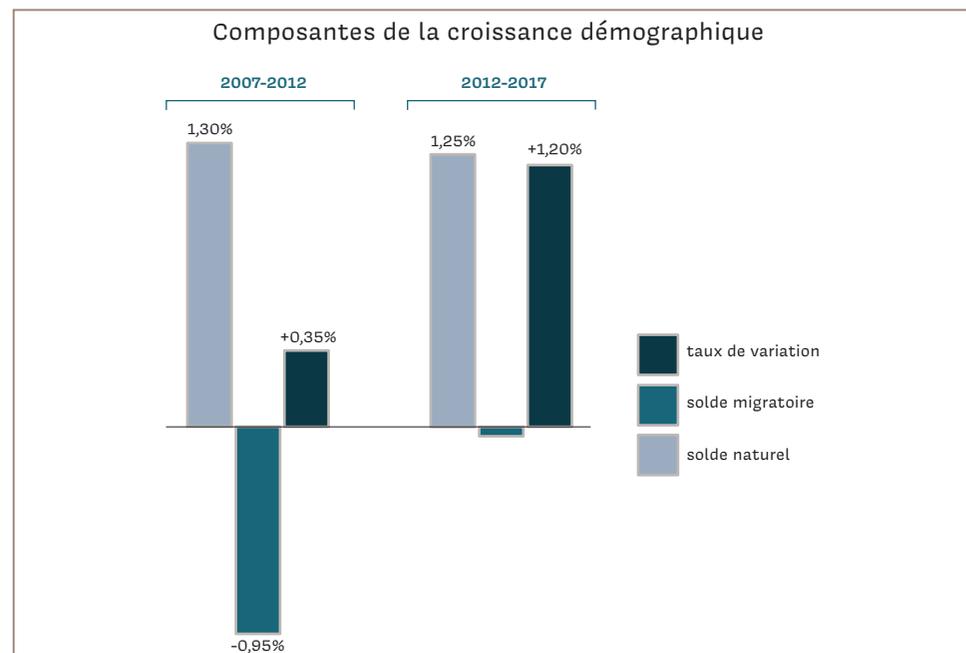
Un territoire au fort dynamisme démographique

Est Ensemble présente la plus forte croissance démographique de la Métropole du Grand Paris (MGP) avec un rythme annuel d'augmentation de la population de + 1,2% entre 2012 et 2017, bien plus élevé que la période précédente (+0,2% entre 2007 et 2012) et bien plus important que l'accroissement de la population de la Métropole du Grand Paris sur la même période (+ 0,3 %, en légère diminution par rapport à la période précédente, où le rythme était de + 0,5 %).



Source : INSEE RP 2017

Cette poussée démographique représente en moyenne depuis 2012 environ 4 700 habitants supplémentaires chaque année. En 5 ans la population du territoire a ainsi augmenté deux fois plus vite que la moyenne régionale.

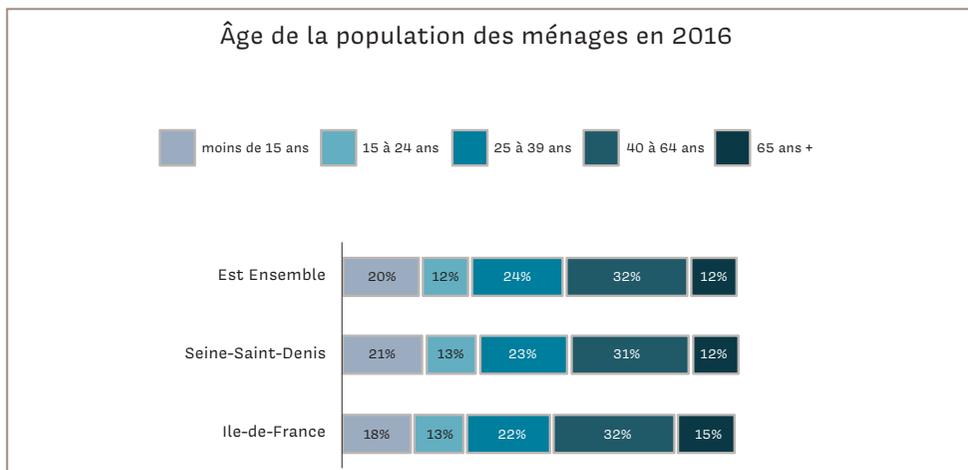


Source : INSEE RP 2017

Historiquement portée par une population jeune et un important taux de natalité, cette croissance repose toujours sur un excédent naturel très élevé pour la région, constaté sur l'ensemble des territoires de Seine-Saint-Denis. En outre, le déficit migratoire s'est très nettement réduit par rapport à la période précédente, avec un flux de départs résidentiels qui est presque compensé par celui des nouveaux arrivants.

Une population jeune mais un vieillissement qui s'accélère

La population de moins de 25 ans reste donc sensiblement plus importante que la tendance francilienne, tout en étant dans la moyenne départementale. Néanmoins, cette population familiale commence à vieillir, avec un indice de jeunesse en léger déclin (-7,3%) entre 2011 et 2016.



Source : INSEE RP 2016

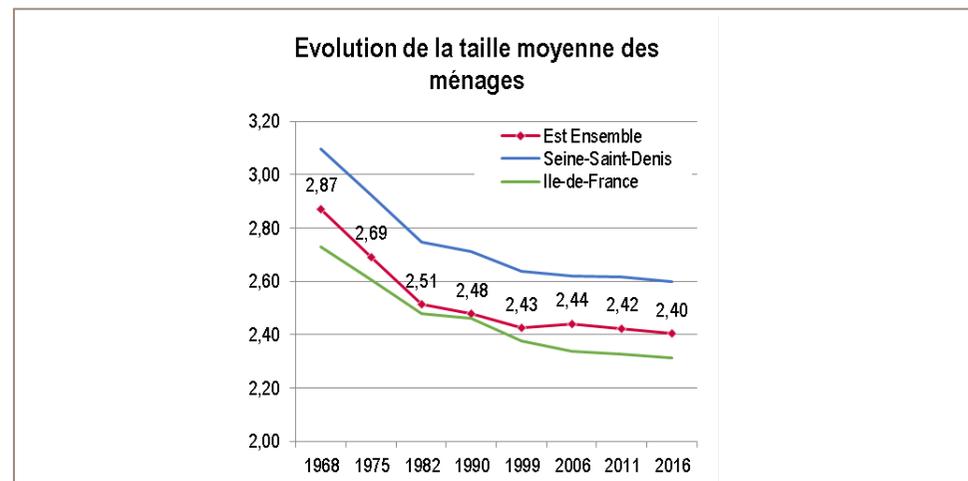
Un poids important persistant des familles, une augmentation des petits ménages

Le poids des ménages d'une seule personne s'accroît (36% des ménages du Territoire, + 5% entre 2011 et 2016), suivant une tendance observée dans la Métropole, notamment pour les communes limitrophes de Paris, où cela concerne presque la moitié des ménages (44% au Pré-Saint-Gervais, 43% aux Lilas, 40% à Montreuil et 39% à Pantin).

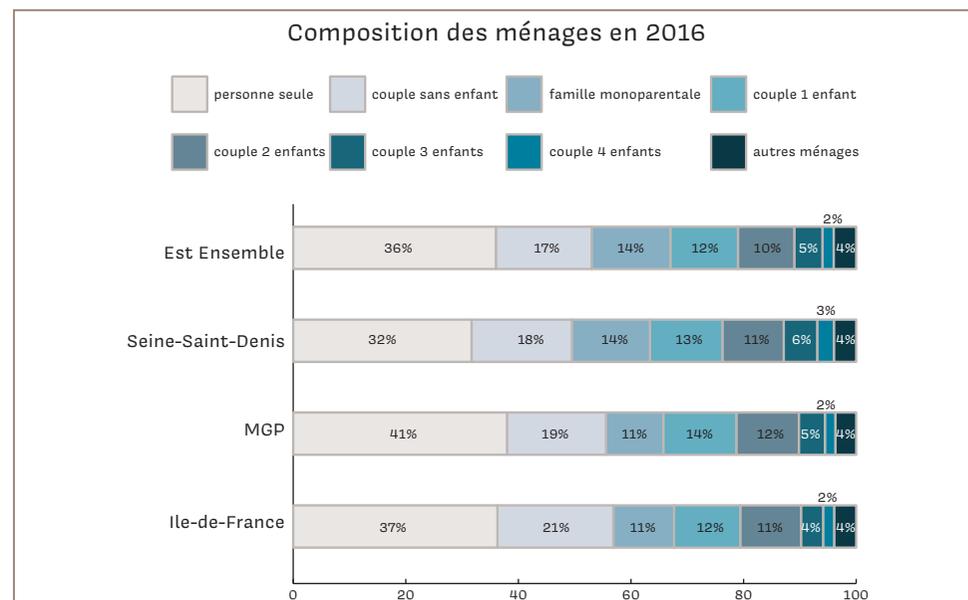
La taille des ménages diminue modérément à 2,4 personnes par résidence principale en 2016.

Elle reste néanmoins plus élevée que la moyenne métropolitaine (2,2 personnes par résidence principale), signe du poids important des familles sur le Territoire (39% contre 32% dans la Métropole du Grand Paris), et notamment des familles avec 2 enfants et plus, semblable en cela aux dynamiques sociodémographiques de Seine-Saint-Denis.

Le vieillissement relatif de la population peut également expliquer l'augmentation des ménages d'une seule personne.

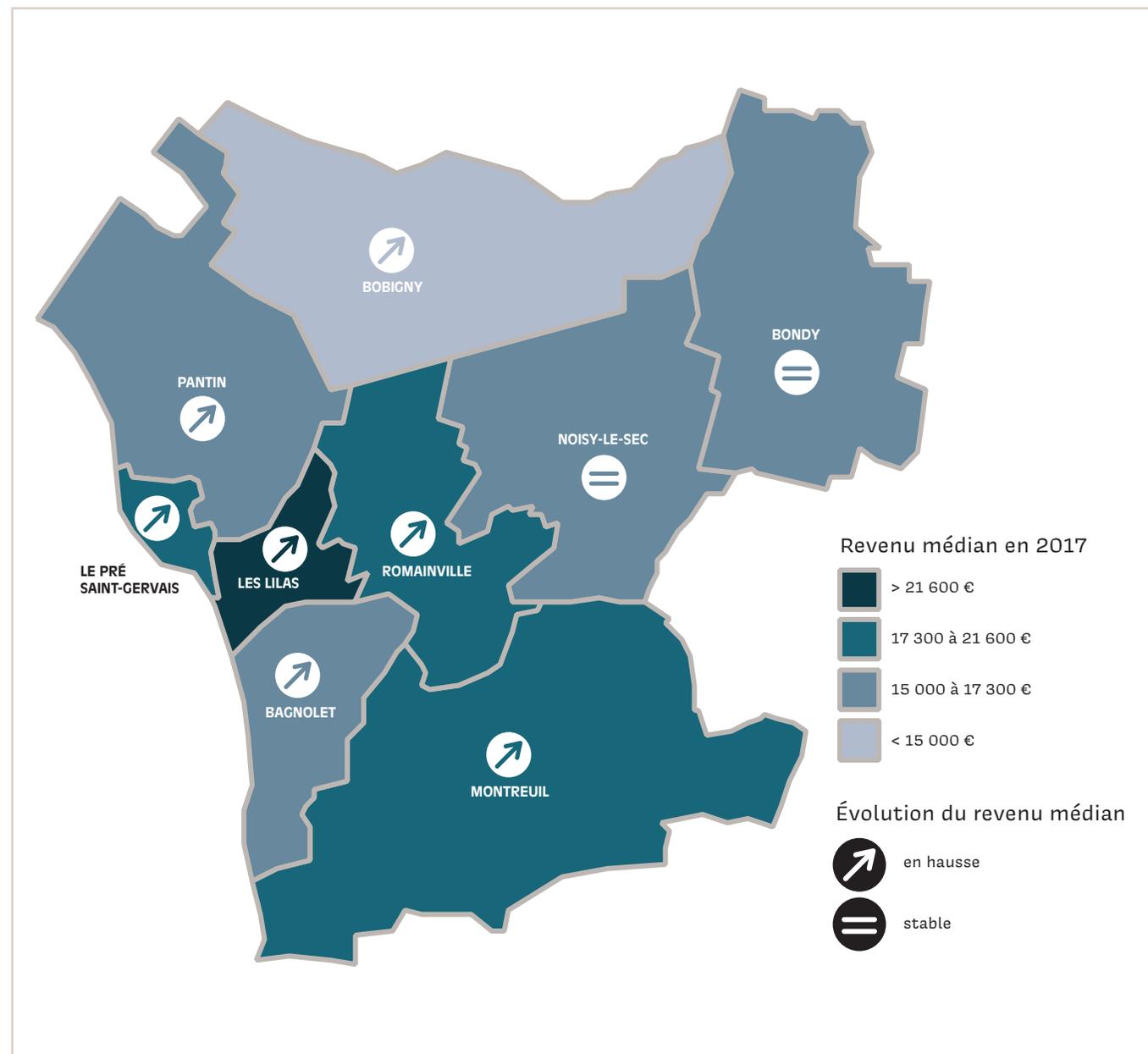


Source : INSEE RP 2016



Source : INSEE RP 2016

2- PROFIL SOCIO-ÉCONOMIQUE DE LA POPULATION



La population d'Est Ensemble reste majoritairement modeste : le revenu médian est relativement bas, en décrochage de plus en plus important avec la moyenne métropolitaine.

- 17 430 € de revenu médian par unité de consommation en 2017
- Un niveau de vie beaucoup plus bas que la moyenne de la Métropole du Grand Paris (- 25%)

Au sein du Territoire, les inégalités de revenus sont moins marquées, mais la pauvreté concerne toujours plus d'un quart de la population.

- 28% des ménages en dessous du seuil de pauvreté (contre 17% pour la Métropole du Grand Paris)

Le taux de chômage se maintient à un niveau élevé.

- 19% de la population active au chômage (contre 14% dans la Métropole du Grand Paris)

La population active reste composée majoritairement d'ouvriers et d'employés, même si leur part diminue.

- 51% de la population active déclare occuper un emploi d'ouvriers ou d'employés en 2016 (contre 38% dans la Métropole du Grand Paris)
- En diminution de - 1,1% par an entre 2011 et 2016.

Une majorité de ménages aux revenus très modestes, des inégalités moins marquées

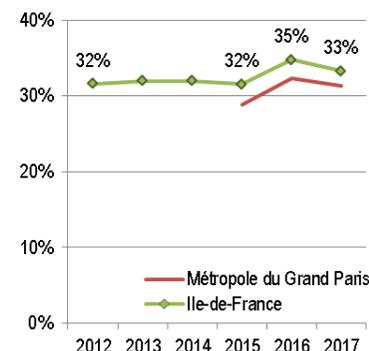
Avec 17 430 € par unité de consommation (UC), le revenu médian des ménages du Territoire d'Est Ensemble en 2017 est beaucoup plus bas que les médianes francilienne et métropolitaine (moins 24%) mais se situe dans la médiane départementale.

Périmètre	Revenu médian (par UC)*	Rapport interdécile (9e /1er décile)	Part de l'ensemble des prestations sociales	Taux de pauvreté
QPV (moyenne)	14 660 €	3,1	17,2	36,7%
Est Ensemble	17 430 €	3,9	4,5	27,7%
Seine-Saint-Denis	17 310 €	3,8	4,5	27,9%
Métropole du Grand Paris	22 880 €	5,1	10	17,7%
Région Île-de-France	23 230 €	4,4	9,6	15,3%

*UC : Unité de Consommation, soit 1 pour la 1ère personne du ménage, 0,5 pour les adultes et personnes de plus de 14 ans, 0,3 pour les moins de 14 ans
Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, FiLoSoFi 2017

Les inégalités de ressources au sein du Territoire sont toutefois relativement moins fortes qu'au sein de la Métropole du Grand Paris (où elles sont particulièrement fortes), avec une différence moins importante entre les revenus les plus bas et les plus hauts : le revenu médian des 10% des ménages les plus riches (le 9e décile) est environ 4 fois plus élevé que celui des 10% des ménages les moins riches (le 1er décile), quand le rapport est de plus de 5 pour les ménages de la Métropole du Grand Paris.

Evolution de l'écart du niveau de vie des ménages d'Est Ensemble

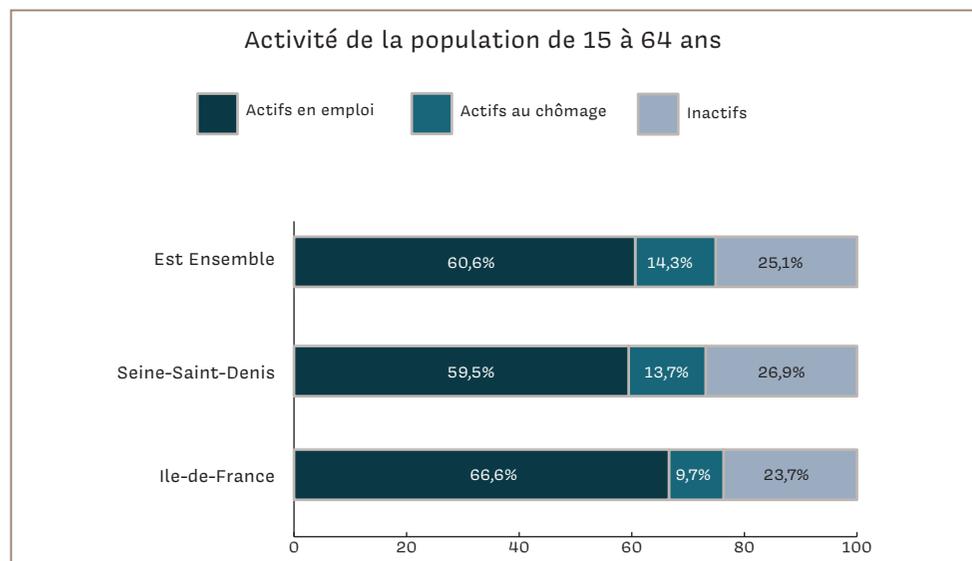


Source : INSEE FiLoSoFi 2012-2017

Le taux de pauvreté reste particulièrement élevé à Est Ensemble (comme pour l'ensemble de la Seine-Saint-Denis) : près de 28% des ménages ont des revenus inférieurs à 60% du revenu médian national (seuil de pauvreté), quand ils ne représentent que 18% des ménages de la Métropole du Grand Paris, et 15% des ménages franciliens. Ce taux est en très légère baisse à Est Ensemble (1 point de moins entre 2015 et 2017).

Une pauvreté et un chômage élevés

Le taux d'emploi est en dessous du taux d'emploi francilien et diminue (75% en 2016 contre 80% en 2014).



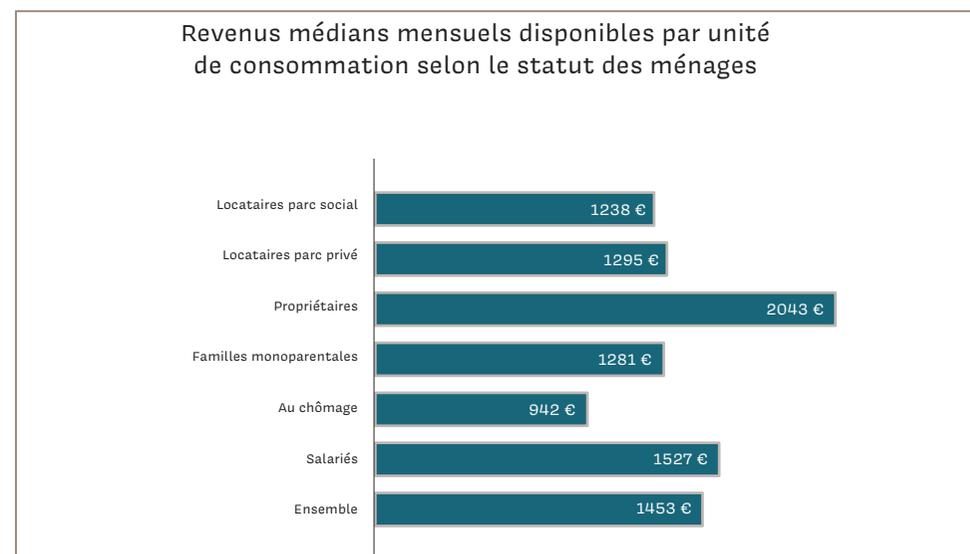
Source : INSEE RP 2016

Malgré un taux de chômage très élevé, au-dessus des valeurs départementale et métropolitaine, la part de la population active au chômage continue d'augmenter pour atteindre 19,1% en 2016.

Évolution du taux de chômage en % (au sens du recensement)	2011	2016	Évolution
Île-de-France	11,7	12,7	+ 8,5 %
Métropole du Grand Paris	12,7	13,5	+ 6,3 %
Seine-Saint-Denis	17,7	18,7	+ 5,6 %
Est Ensemble	18,2	19,1	+ 4,9 %
QPV (moyenne)	NC	24,9	NC

Source : INSEE RP 2016

Le revenu médian mensuel disponible par unité de consommation est particulièrement faible pour les ménages au chômage (moins de 1 000 € par mois par UC) quand il s'élève à 1 500 € pour les ménages salariés du Territoire. De même, il est beaucoup plus faible pour les familles monoparentales (moins de 1300 € par UC par mois), cette catégorie de ménages étant particulièrement présente à Est Ensemble (31% des familles).

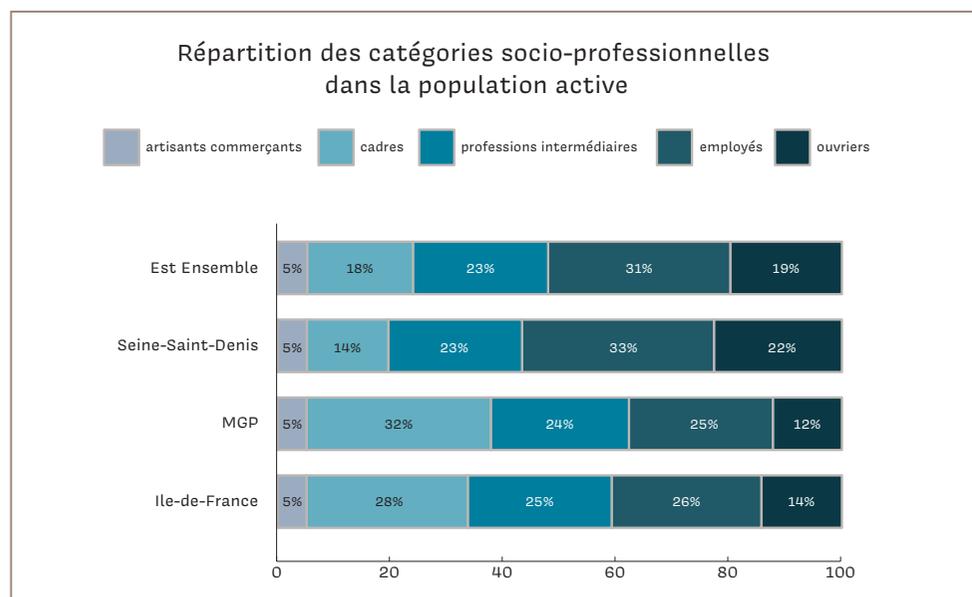


Source : INSEE-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, FiLoSoFi 2017

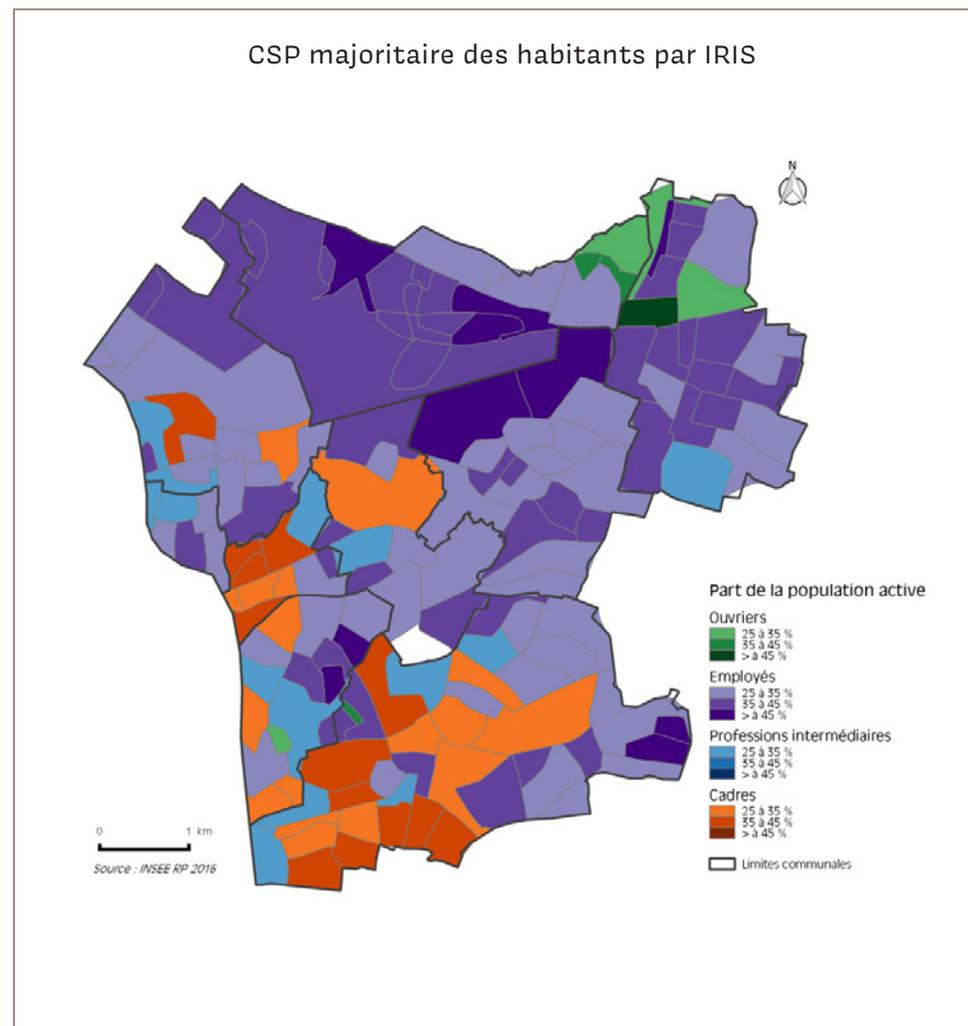
Les revenus des ménages de locataires sont également très modestes, pour les ménages logés dans le parc privé ou dans le parc social. Les revenus des propriétaires sont sensiblement plus élevés.

Une surreprésentation persistante des actifs les moins qualifiés, une gentrification en cours dans des quartiers ciblés

Les habitants actifs du territoire déclarent majoritairement une activité d'employés (31%). Mais le profil socioprofessionnel de la population évolue lentement. Entre 2011 et 2016, la part des cadres dans la population active augmente ainsi de 2 points quand celles des employés et ouvriers, qui représentent toujours plus de la moitié des actifs, baisse de 4 points. On constate néanmoins une répartition contrastée de ces groupes socioprofessionnels sur le territoire.



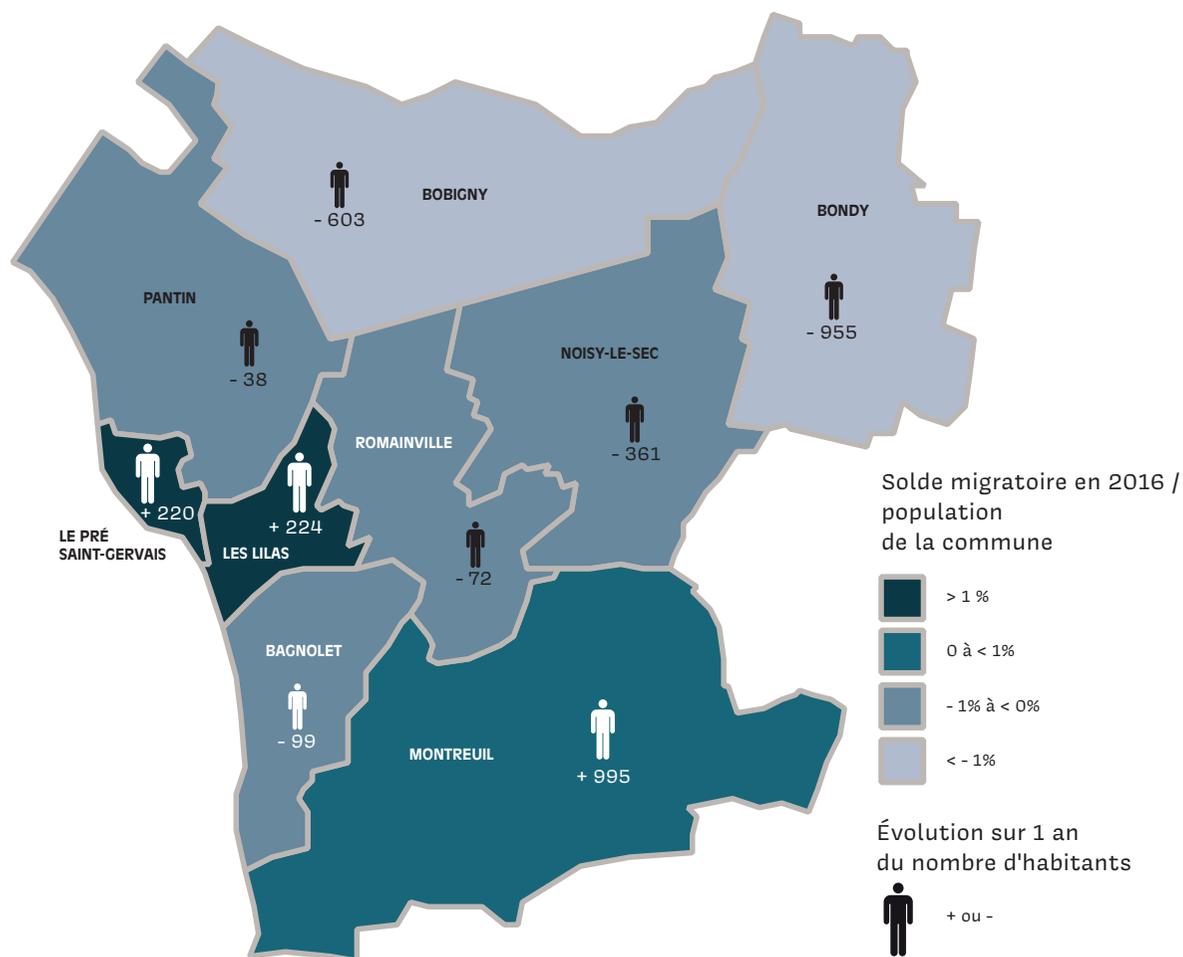
Source : INSEE RP 2016



Source : INSEE RP 2016

3 - ÉVOLUTION DE LA MOBILITÉ RÉSIDENTIELLE DES MÉNAGES

Flux résidentiels de population des villes d'Est Ensemble



Le Territoire présente une grande stabilité résidentielle des habitants, comme dans l'ensemble de la Métropole, avec la persistance de tensions dans l'accès au logement.

- 47% des ménages résidant à Est Ensemble depuis plus de 10 ans
- Une ancienneté moyenne dans le logement de plus de 13 ans

Cependant, les flux migratoires sont relativement importants, avec une tendance récente à l'équilibre entre les ménages qui entrent dans le Territoire et ceux qui en sortent.

- Un solde migratoire quasiment neutre entre 2012 et 2017

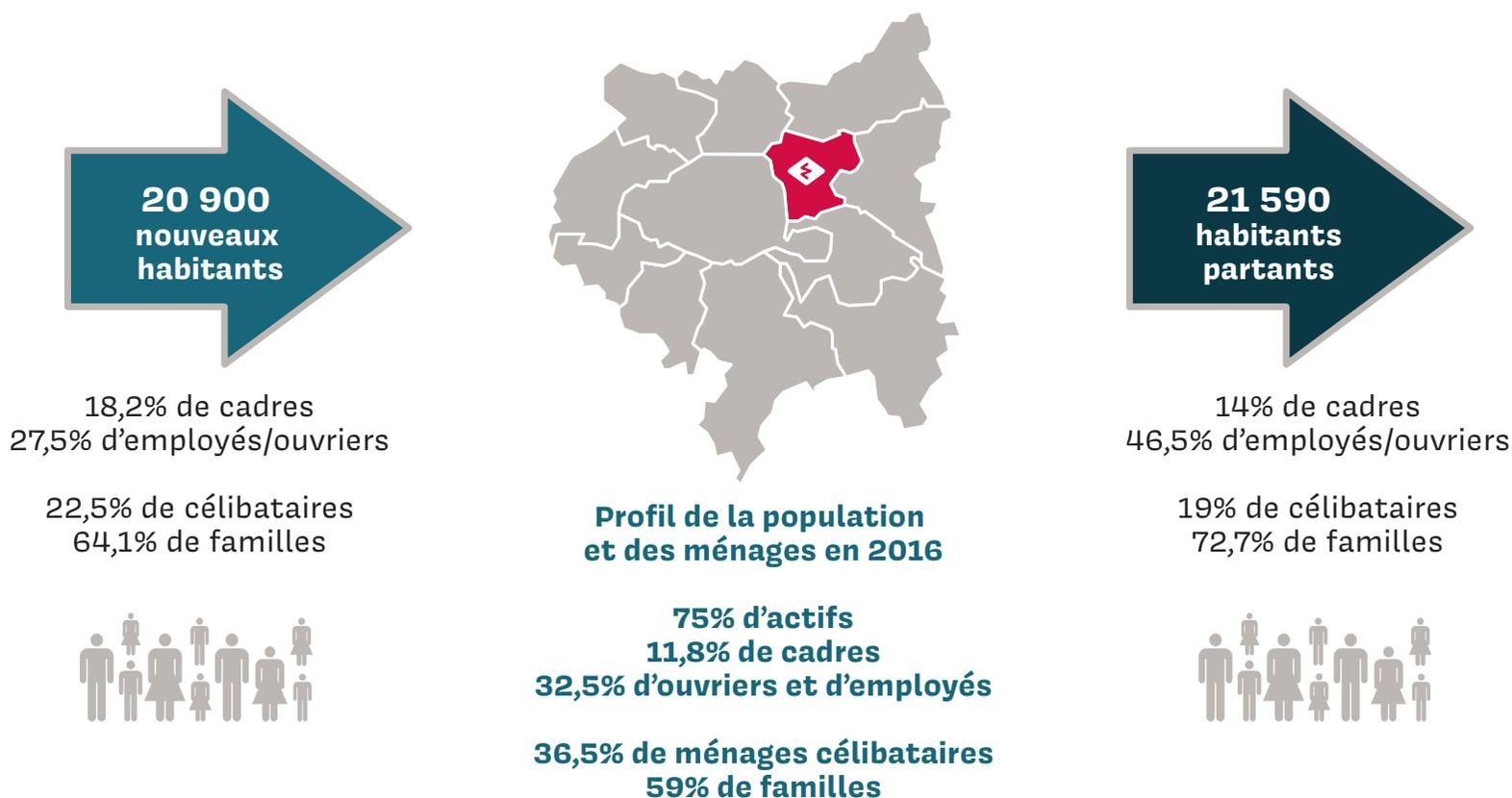
Cet équilibre des flux résidentiels masque les disparités socioprofessionnelles (CSP) et familiales entre les ménages qui arrivent et ceux qui partent.

- Une augmentation des cadres et des professions intermédiaires
- Une augmentation des petits ménages

Est Ensemble se caractérise par sa fonction résidentielle, les principaux pôles d'activités où travaillent les habitants se situant en dehors du territoire.

- 32% seulement des habitants actifs travaillent sur le Territoire en 2016 (- 2% en 10 ans)

Échanges migratoires entre Est Ensemble et les autres territoires : arrivées de personnes seules, départs de familles et de retraités



Une stabilité résidentielle marquée qui masque des flux importants et diversifiés de ménages dans le territoire

En 2016, 56 700 ménages résident depuis moins de 5 ans sur le Territoire (33% des ménages) mais près de la moitié habite sur le territoire depuis plus de 10 ans (47% des ménages, proche de la moyenne métropolitaine à 46%).

Ces nouveaux arrivants proviennent principalement de Paris et des autres communes de la Seine-Saint-Denis, géographiquement proches d'Est Ensemble. Le solde avec les ménages parisiens est positif et contribue fortement à équilibrer le solde migratoire d'Est Ensemble.

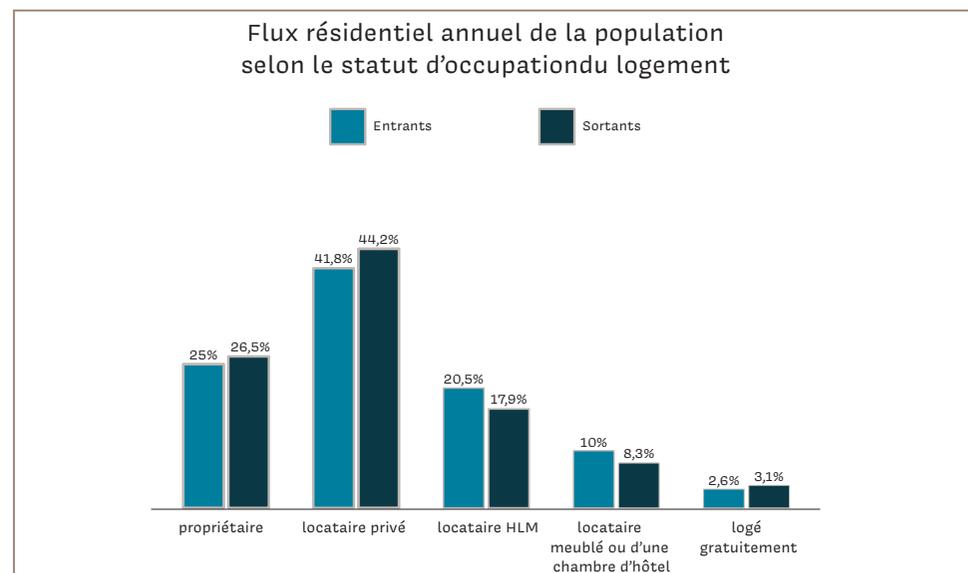
Les ménages sortants d'Est Ensemble suivent des trajectoires relativement différenciées, même si les trois quart des ménages restent en Île-de-France : près d'un quart d'entre eux reste dans une mobilité de proximité (27% partent pour une autre commune de Seine-Saint-Denis), près de la moitié des ménages part dans un autre département francilien (47%) quand un autre quart part en Province (26%).

Échanges migratoires résidentiels annuel avec Est Ensemble	Entrants	Sortants	Solde habitants
Paris	32%	14%	+3692
Seine-Saint-Denis	21%	27%	-1528
Autre département petite couronne	15%	16%	-426
Autre département grande couronne	9%	17%	-1733
Hors Île-de-France	23%	26%	-696

Source : INSEE RP 2016

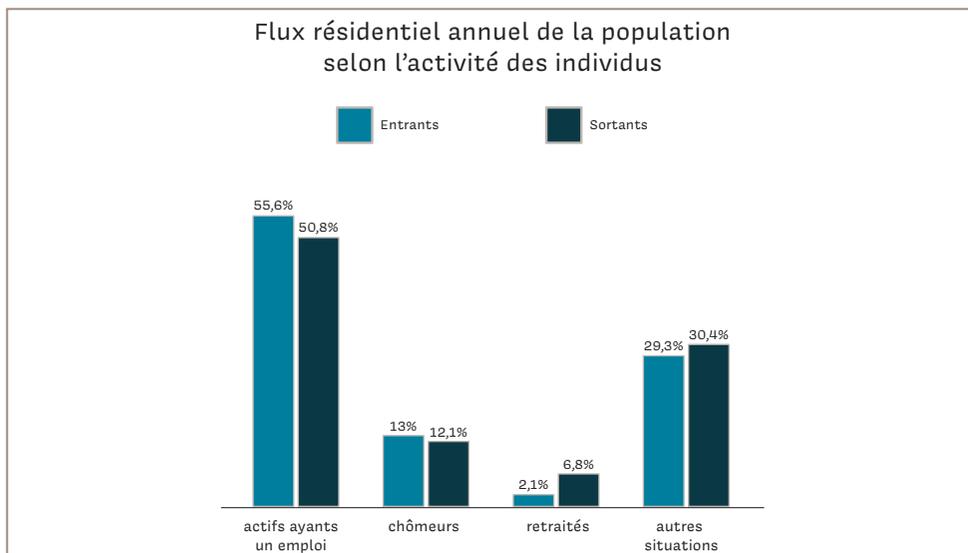
La mobilité résidentielle concerne essentiellement des ménages en début de parcours résidentiel (48% des entrants et 42% des sortants ont entre 25 et 40 ans) et une grande majorité d'actifs (plus des deux tiers des entrants, sont en emploi ou au chômage).

Ces flux résidentiels se produisent essentiellement dans le parc locatif privé qui concentre plus de 40% de la population qui a emménagé ou déménagé dans l'année.



Source : INSEE RP 2016

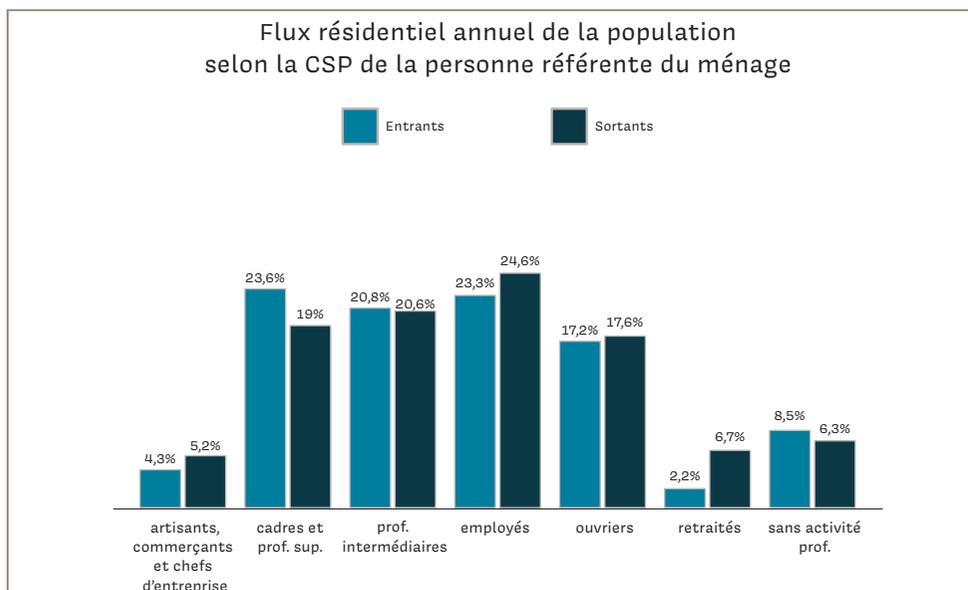
L'accession à la propriété concerne 24% des emménagements. Le parc social représente seulement 19% des installations des entrants (contre 40% des installations liées aux migrations internes au territoire). Est Ensemble reste toutefois un territoire d'accueil pour les ménages modestes, les départs des locataires du parc HLM, de meublés ou d'une chambre d'hôtel étant plus faibles que les arrivées.



Source : INSEE RP 2016

Les départs du Territoire sont relativement plus importants au sein de ménages de plus de 40 ans (agrandissement familial, départ à la retraite pour les plus de 55 ans).

Les cadres sont relativement plus nombreux à s'installer sur le Territoire, quand les ouvriers et les employés sont majoritaires dans les ménages qui en partent. Ces derniers continuent cependant de représenter toujours la moitié de la population d'Est Ensemble.



Source : INSEE RP 2016

FOCUS

Les besoins en logement des salariés

PROFILS DE SALARIÉS	Caractéristiques	Estimation du nombre potentiel de salariés concernés	Dynamiques de développement
Les CSP +	<ul style="list-style-type: none"> - CSP cadres profession intellectuelles supérieures avec familles (2/3 enfants) - Salariés ayant souvent préalablement vécu et travaillés à Paris - Ancrage sur le territoire 	35 000 salariés 21%	
Les salariés « navetteurs »	<ul style="list-style-type: none"> - CSP profession intermédiaire ou employé - Salariés d'entreprises dont les entreprises ont déménagé sur Est Ensemble - Pas d'attachement particulier au territoire d'Est Ensemble 	10 000 salariés 6%	
Les « historiques »	<ul style="list-style-type: none"> - CSP ouvriers qualifiés ou professions intermédiaires - Personnes ayant grandi sur Est Ensemble, salariés de très petites entreprises ou ayant trouvé un emploi à proximité - Ancrage territorial 	30 000 salariés 18%	
Les travailleurs pauvres	<ul style="list-style-type: none"> - CSP ouvrier avec statut précaire en CDD, temps partiels, horaires décalés - Personne vivant éloignée de sa zone d'emploi - Pas d'attachement particulier au territoire d'Est Ensemble 	25 000 salariés 15%	

Source : INSEE RP 2016

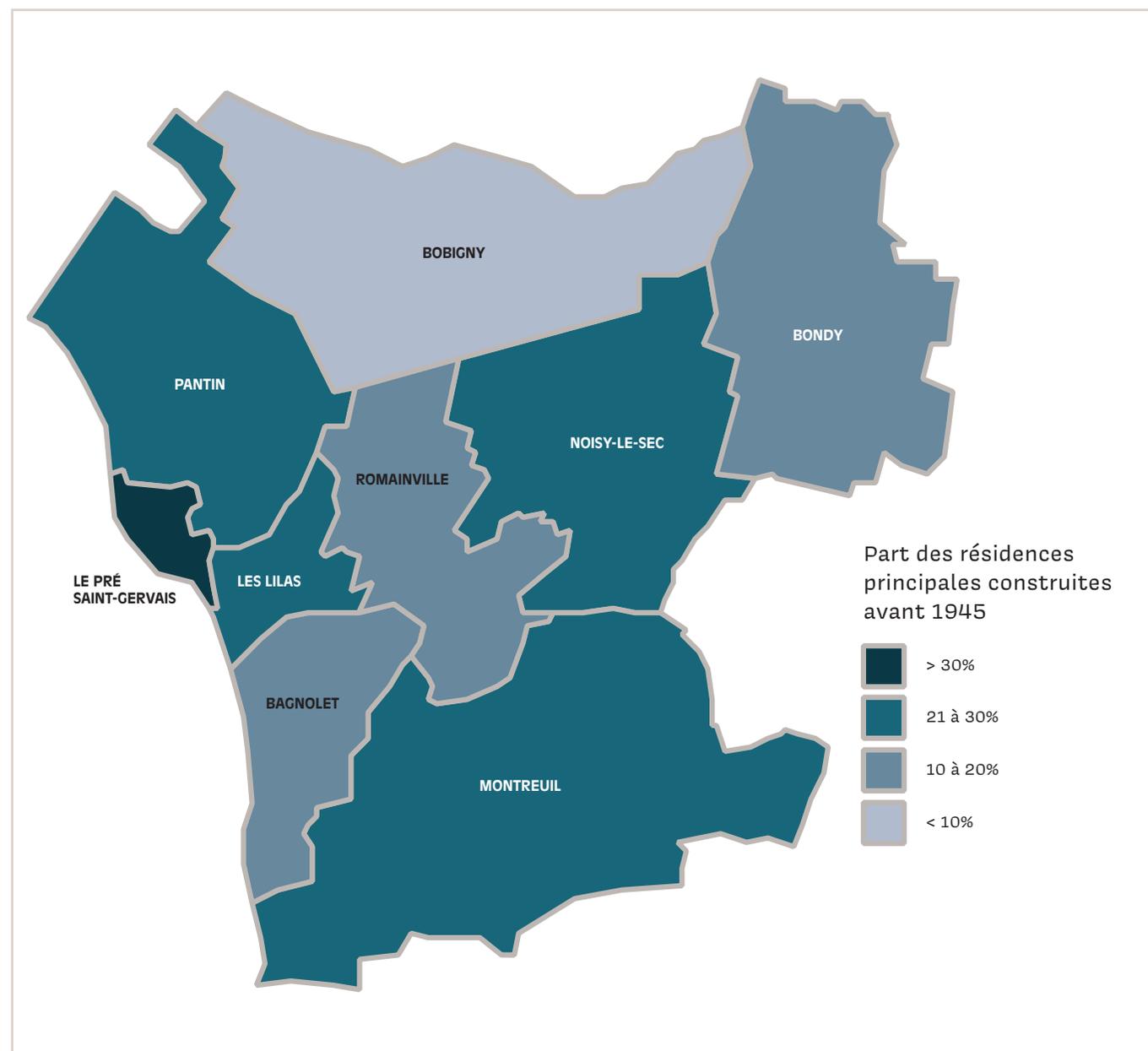
PROFILS DE SALARIÉS	Enjeux résidentiels	Besoins en logements	Estimation du pouvoir d'achat / budget consacré au logement
Les CSP +	Salariés rencontrant des difficultés pour trouver des solutions de logements adaptées : catégorie de ménages qui a tendance à s'éloigner pour accéder à plus d'espace.	En recherche d'espace/ surface : logements individuels, accession à la propriété, habitat innovant, participatif, T3/T4	Entre 850 € et 1600 € par mois
Les salariés « déplacés »	Salariés qui font le choix de la distance pour conserver une qualité de vie.	En recherche de logements spacieux à coûts maîtrisés : logements individuels en accession à la propriété, formes d'habitat innovant, participatif, T3/T4	Entre 550 € et 1000 € par mois
Les « historiques »	Salariés souhaitant s'implanter sur le territoire et trouver des solutions de logement pérennes, mais rencontrant des difficultés d'accès au parc locatif libre ou à acquérir un logement.	En recherche de logement locatif privé abordable, et en accession à la propriété abordable, T2/T3	Entre 450 € et 800 € par mois
Les travailleurs pauvres	Salariés qui rencontrent des difficultés accrues pour trouver un logement accessible sur le territoire.	En recherche de logement locatif, soit social soit privé abordable, T2/T3	Entre 200 € et 550 € par mois

PARTIE 2

L'OFFRE DE LOGEMENTS ET SON ÉVOLUTION



1 - CARACTÉRISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS ET DE SON OCCUPATION



La structure du parc de logements et ses modes d'occupation sont stables, avec un parc de logement individuel relativement important.

- 82% de logements collectifs, 18% de maisons
- 20% de locataires du parc privé
- 39% de locataires du parc locatif social
- 83% du parc privé collectif géré en copropriété.

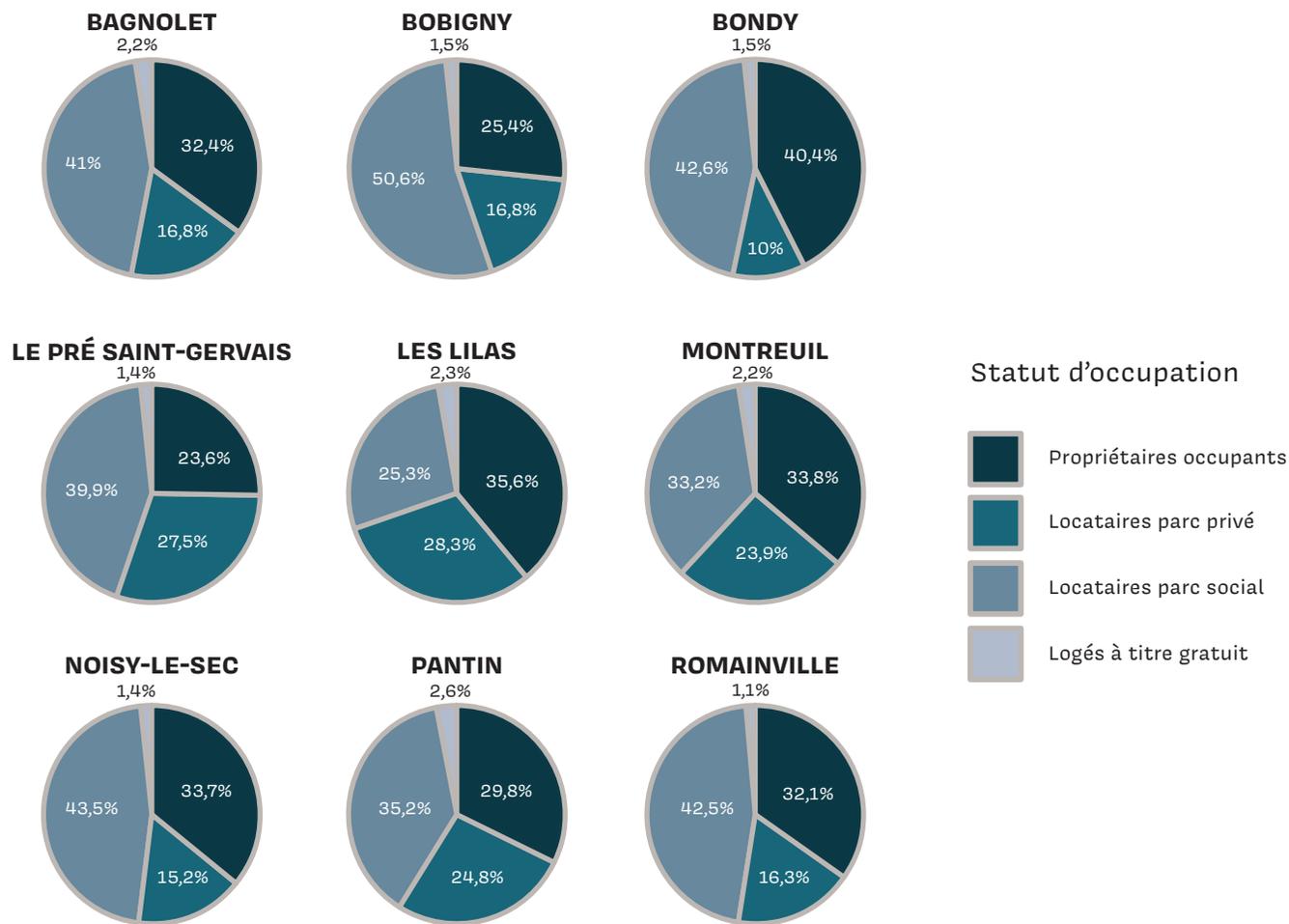
Des changements sont cependant perceptibles, en lien avec la forte dynamique de construction et le fait métropolitain :

- Une baisse relative du parc de maisons et du parc social

Ces changements entraînent une tension croissante pour l'accès aux petits logements et une situation préoccupante pour les familles nombreuses. Les situations de mal-logement perdurent.

- 19% de logements sur-occupés (143 000 habitants)
- 6% de ménages confrontés à l'inconfort sanitaire de leur logement (25 500 habitants)
- plus de 75% de logements potentiellement énergivores, construits depuis plus de 40 ans.

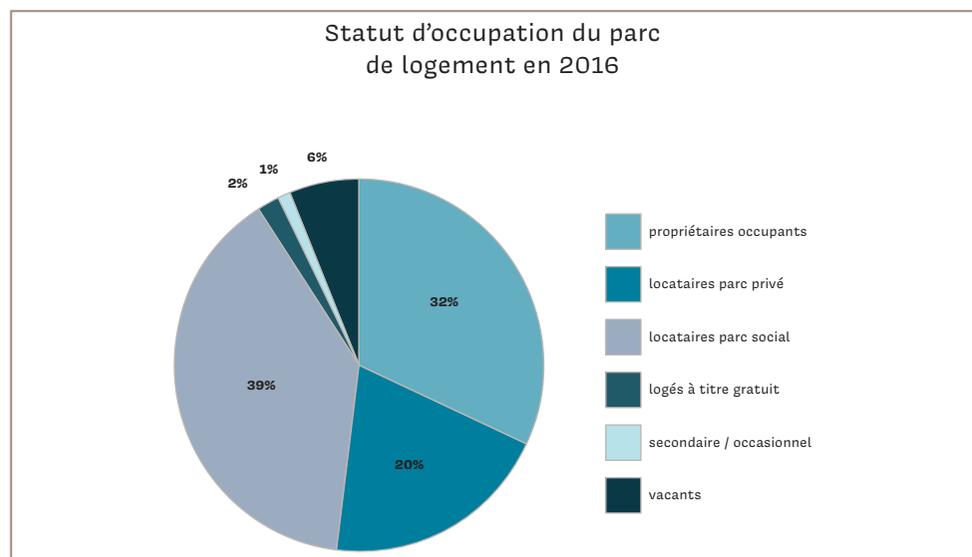
Les statuts d'occupation des logements dans les villes d'Est ensemble



Un parc de logements représentatifs de la petite couronne parisienne

Le parc de logements collectifs est largement majoritaire dans l'offre existante à Est Ensemble, comme dans l'ensemble de la Métropole du Grand Paris (avec respectivement 83% et 87% du parc de logements).

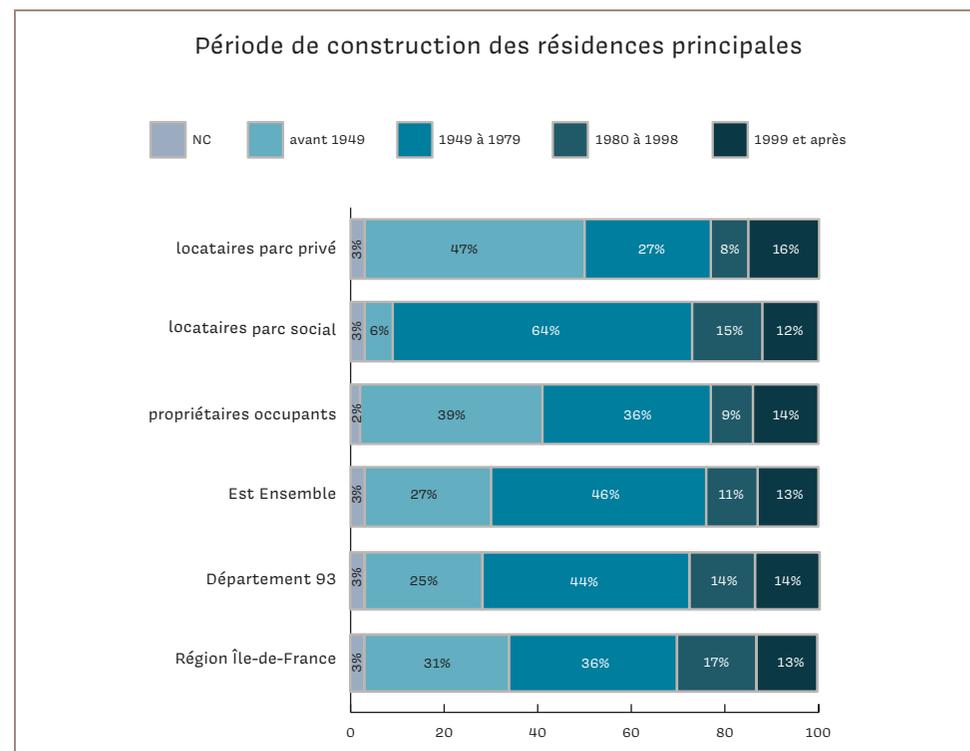
Les habitants sont principalement locataires (près de 60% des occupants), de façon plus importante que dans la Métropole du Grand Paris (qui compte 50% de locataires), en lien avec l'importance de l'offre en logement social du Territoire (42% des logements).



Source : INSEE RP 2016

L'ancienneté du parc de logements génère des enjeux d'intervention sur le cadre bâti : entretien courant, mise aux normes de confort et d'habitabilité et transition énergétique. Alors que le parc ancien construit avant 1949 représente 27% des résidences principales, il constitue près de la moitié des logements privés occupés par des locataires. En 2014, 7% des résidences principales privées étaient encore potentiellement indignes (contre 6% en Seine-Saint-Denis et 3% en Ile-de-France).

83% du parc privé en logements collectifs est géré en copropriété, ce qui complexifie les démarches à entreprendre pour la mise aux normes de ce parc, améliorer le fonctionnement de ces immeubles ou accompagner un dispositif d'intervention. En effet, Est Ensemble a établi un classement (de 0 à 3) du niveau de fragilité du parc privé de logements à partir d'un panel d'indicateurs et 98% des logements les plus précaires (classes 2 et 3) sont en copropriétés. On constate aussi que seulement un tiers des copropriétés du territoire inscrites au registre national déclarent avoir déjà réalisé des travaux..

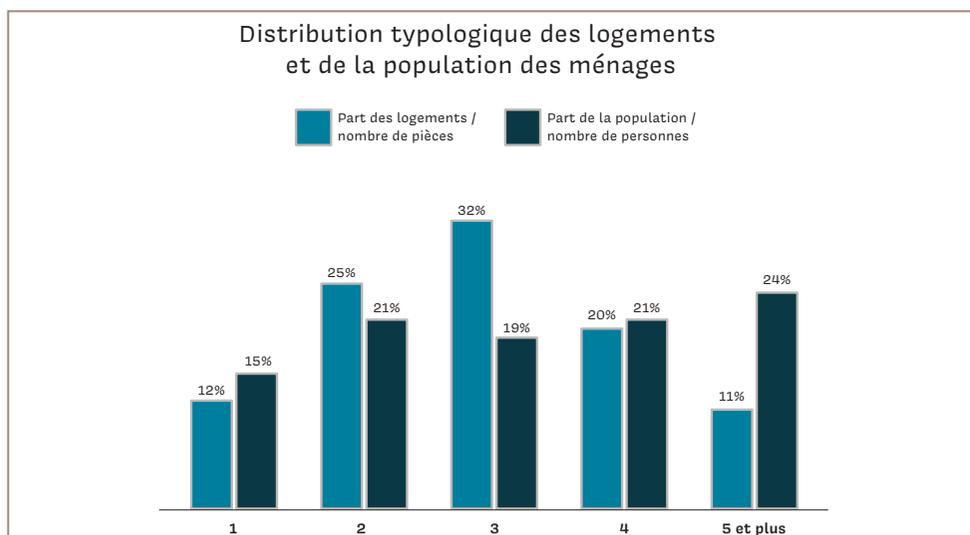


Source : FiLoCom 2015

Un déséquilibre entre structure de l'offre et besoins des ménages

La structure du parc de logements ne répond que partiellement aux besoins des ménages du territoire en termes de typologie.

On observe ainsi un léger sous dimensionnement du nombre de studios qui tend à s'accroître face au besoin de décohabitation croissant. L'offre en grands logements est également sous-dimensionnée alors que le poids des très grands ménages (24% de ménages de 5 personnes ou plus) est une des spécificités d'Est Ensemble.



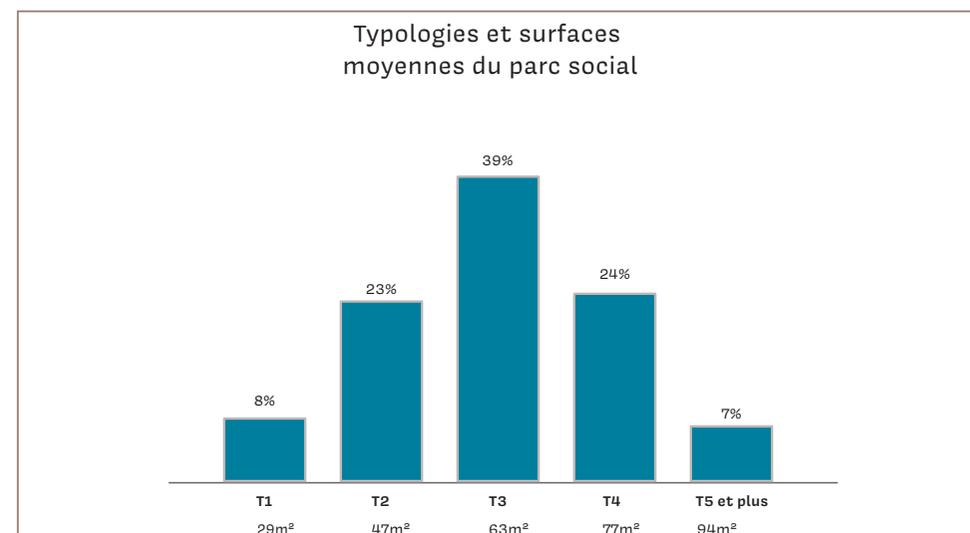
Source : INSEE RP 2016

Ce différentiel contribue au maintien d'un taux important de sur-occupation des logements familiaux, accentué par les difficultés financières des ménages pour disposer d'un logement d'une superficie suffisante pour répondre à leur besoin.

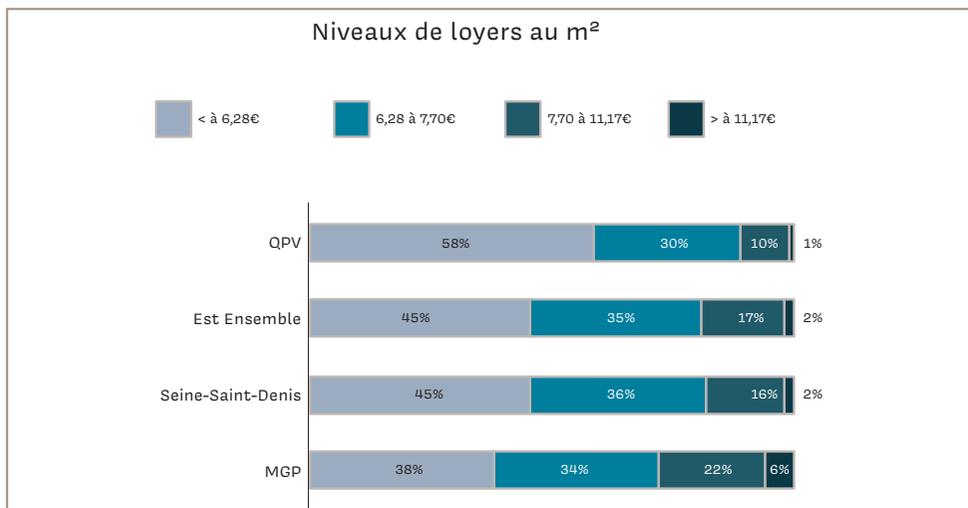
Une importante offre de logements sociaux

La capacité résidentielle du territoire présente un vaste parc locatif social constitué au 1er janvier 2018 de plus de 71 000 logements (42% des résidences principales quand l'offre métropolitaine est de 26%). Ce patrimoine social, presque exclusivement composé d'appartements collectifs, est géré à près de 60% par des offices publics de l'habitat (dont 44% par des OPH municipaux).

Le parc social est majoritairement implanté dans les secteurs les plus pauvres du territoire, 53% des logements sociaux sont en effet situés au sein des quartiers prioritaires de la politique de la ville (contre 32% seulement dans la MGP).



Source : DRIEA RPLS 2018

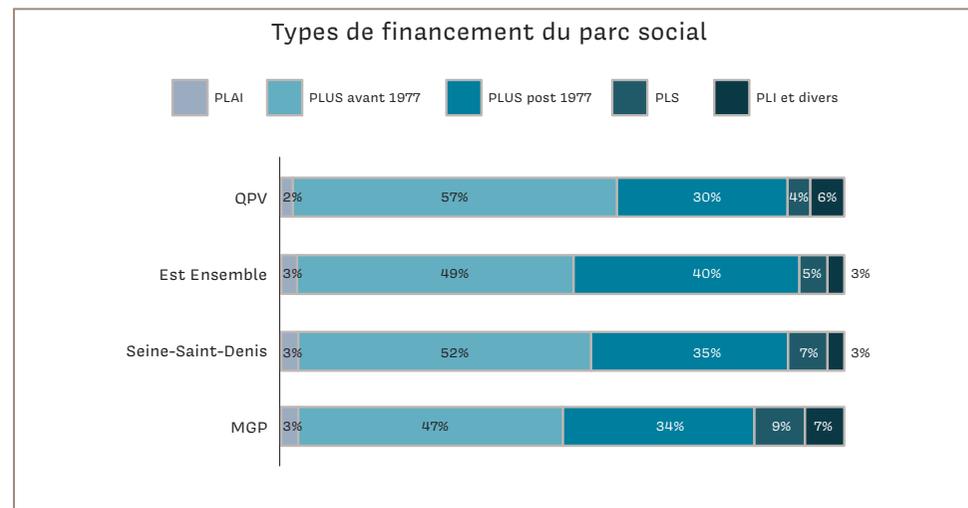


Source : DRIEA RPLS 2018

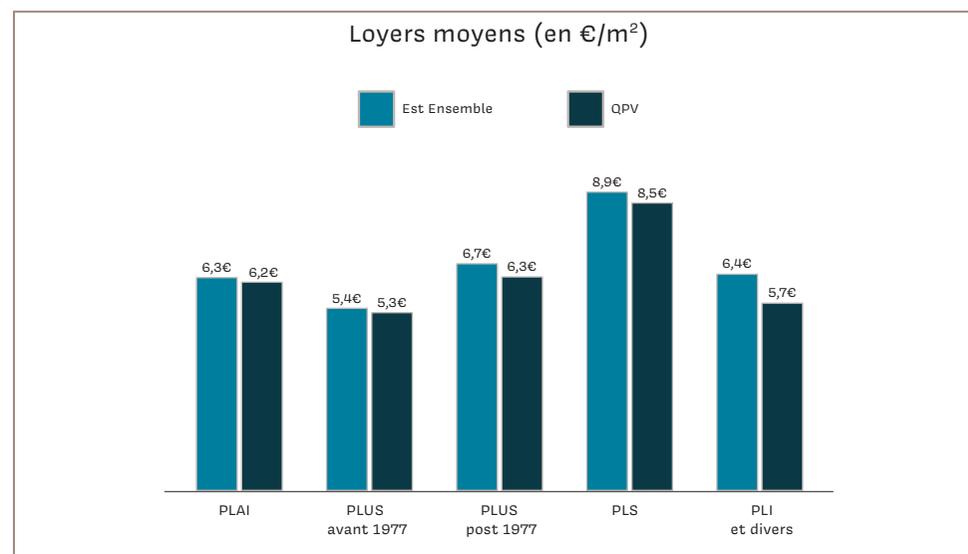
L'offre de logements sociaux présente des bas loyers notamment au sein des quartiers prioritaires de la politique de la ville. Le parc social à très hauts loyers reste marginal alors qu'il représente plus de 6% du parc dans la Métropole du Grand Paris.

Les logements sociaux bénéficient en moyenne d'une surface habitable de 62m², proche de la moyenne constatée pour l'ensemble du parc de logements (61m² en 2016). Ainsi, la structure du parc de logement social reflète assez bien les caractéristiques de typologie résidentielle du territoire.

Le cœur de l'offre sociale d'Est Ensemble est constitué de logements à bas loyers PLUS ou assimilés (89%). Ces logements, souvent les plus anciens du parc social, sont également les plus abordables avec des loyers moyens en deçà de 6€ / m² (hors charges) soit environ 350€ par mois pour les logements construits avant 1977. De fait, ces logements à loyers attractifs présentent le plus faible taux de rotation annuelle, inférieur à 5%.



Source : DRIEA RPLS 2018



Source : DRIEA RPLS 2018

FOCUS

La sur-occupation à Est Ensemble

UN PHÉNOMÈNE RÉVÉLATEUR DES INÉGALITÉS SOCIALES ET TERRITORIALES

Au sein de la Métropole du Grand Paris, Est Ensemble est le 2^e territoire le plus touché par cette situation propice au mal logement : la sur-occupation touche plus de 19% des logements occupés du Territoire (contre 24% pour la Métropole). Le phénomène atteint 31% de ces ménages, contre 19% seulement pour la Métropole. Les catégories socio-professionnelles ouvriers et employés, ainsi que les ménages sans activité autres que les retraités sont les plus touchés, avec respectivement 42%, 35% et 49% de ménages en situation de sur-occupation pour chaque catégorie. La sur-occupation est encore davantage subie par les ménages immigrés que les autres ménages, ils sont 45% des ménages concernés à Est Ensemble et 40% dans la Métropole.

LA SUR-OCCUPATION, UN PHÉNOMÈNE MÉTROPOLITAIN, PARTICULIÈREMENT ACCENTUÉ DANS LA MGP

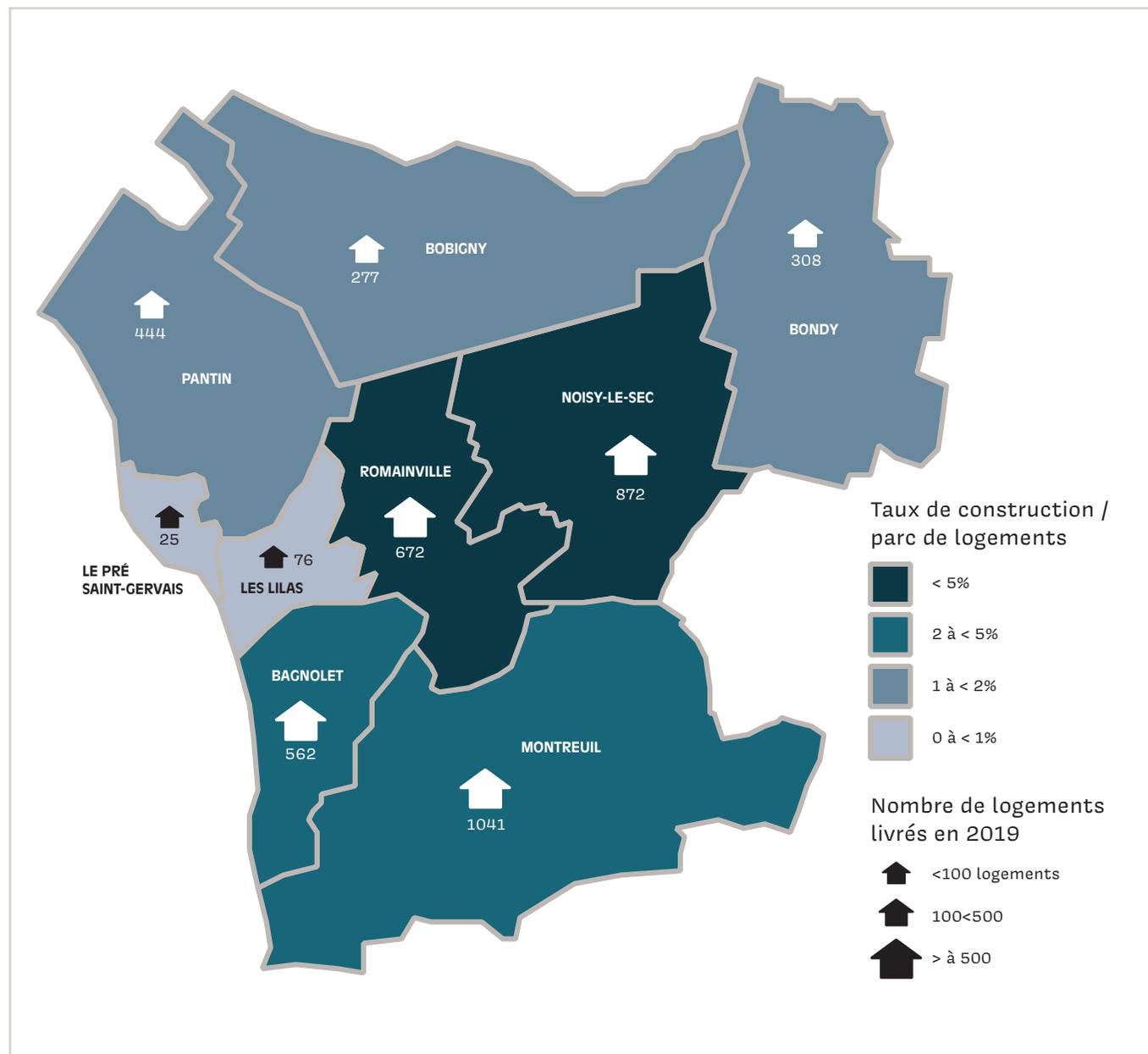
Près d'un quart (23,5 %) des logements de la MGP occupés par au moins deux personnes sont en situation de sur-occupation contre 19,2 % dans l'ensemble de la région Île-de-France. 7,5 % le sont de façon accentuée. Cette situation s'explique par la structure du parc de logements de la Métropole (moins de maisons individuelles, davantage de petits logements), mais aussi des tensions plus fortes sur le marché de l'immobilier se répercutant sur le niveau des prix de vente des logements et des loyers.

DES LOCATAIRES DU PARC PRIVÉ PARTICULIÈREMENT TOUCHÉS MAIS DES TAUX IMPORTANTS ET SUPÉRIEURS AUX MOYENNES MÉTROPOLITAINES POUR L'ENSEMBLE DES STATUTS D'OCCUPATION

De manière générale, la sur-occupation concerne plus particulièrement les logements collectifs (34% à Est Ensemble, 26% pour la Métropole). Fait significatif, elle concerne également le logement individuel à Est Ensemble (16% contre 11% en moyenne pour la MGP, la grande majorité des territoires se situant en dessous de 10%, signe de l'impact de la division pavillonnaire pour les territoires du Nord-Est Parisien).

Si la sur-occupation est beaucoup plus marquée pour les locataires du parc privé (43%, 3^e taux le plus élevé de la MGP – 32%, après Plaine Commune et Paris-Terre d'Envol), elle reste importante pour les locataires du parc social (34%, au-dessus de la moyenne de la MGP – 31%), même si l'importante offre sociale, notamment en logements familiaux, atténue les impacts d'un poids important des familles et des familles nombreuses à Est Ensemble).

2 - LA DYNAMIQUE DE CONSTRUCTION NEUVE



Le rythme de la construction neuve à Est Ensemble s'est considérablement accéléré entre 2016 et 2019 et devrait rester à un niveau très élevé.

- > 3 500 logements livrés en moyenne chaque année, depuis 2016 (un pic en 2019 avec 4 277 livraisons)
- > Un accroissement moyen du parc de logements de 2,3 % par an depuis 2016
- > 15 500 logements déjà autorisés, à réaliser dans les prochaines années

Le logement social n'est plus le principal moteur de la construction de logements.

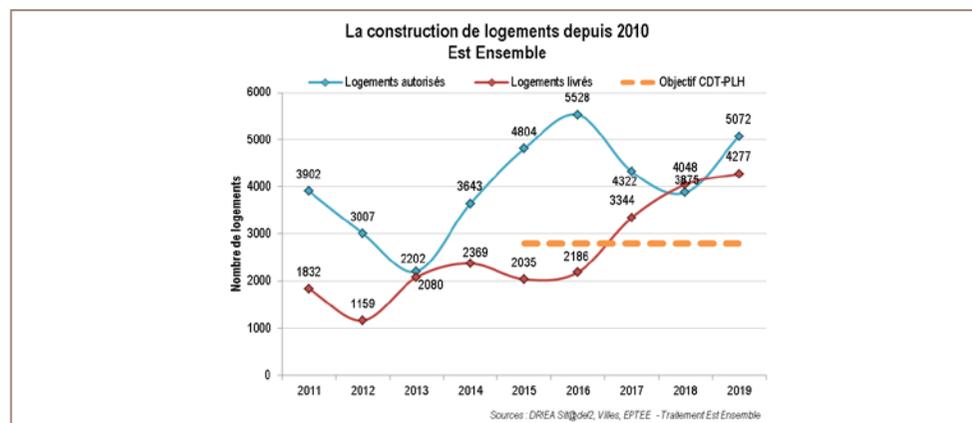
- > 65% des logements produits en accession libre.
- > 24% de logements sociaux livrés en 2019 (comprenant 15% de PLAI, 29% PLUS, 51% PLS), contre 40% en 2016
- > un rythme de production annuel de logements intermédiaires qui a triplé depuis 2016, avec près de 300 logements produits annuellement

Auparavant marginal, le développement résidentiel en secteur aménagé prend de l'ampleur :

- > 1 600 logements livrés en ZAC en 2019 (soit 37% de la production neuve), notamment dans les ZAC de la Plaine de l'Ourcq

Un accroissement majeur de l'offre de logements

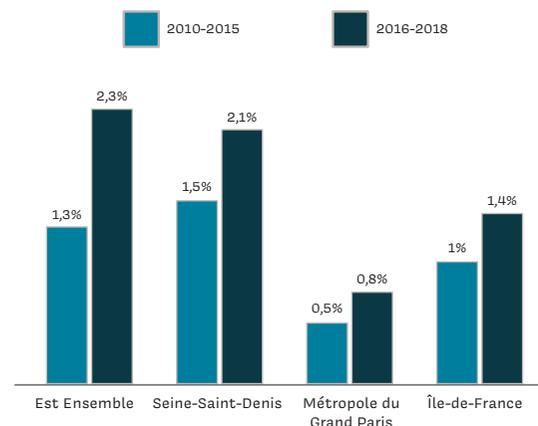
Le développement résidentiel connaît actuellement une dynamique bien supérieure à la stratégie de territorialisation de l'offre de logements (TOL) prévue dès 2010 par la loi sur la préfiguration du Grand Paris, qui estimait la production annuelle nécessaire pour le Territoire d'Est Ensemble à 2 800 logements.



Le parc de logements d'Est Ensemble s'accroît depuis 2016 chaque année en moyenne de 2,3%, un rythme de construction bien supérieur à celui de la période précédente (2010-2015) et parmi les plus importants de la métropole du Grand Paris (1% étant déjà considéré comme un taux de construction élevé).

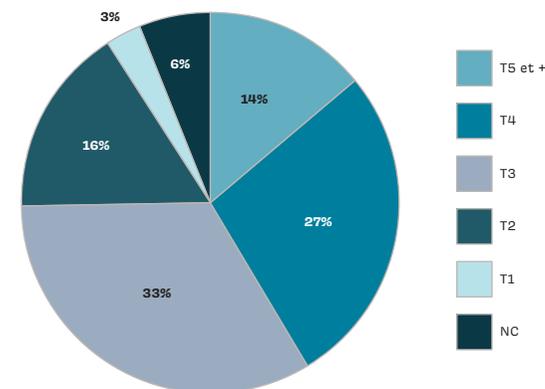
Avec seulement 3% de studios ou T1 livrés en 2019, l'offre nouvelle répond encore insuffisamment à un besoin croissant de petits logements pour les petits ménages, notamment face à l'accroissement de la décohabitation des ménages : la population des ménages d'une personne a augmenté de plus de 9% entre 2011 et 2016.

Évolution du taux de construction de logements (moyenne annuelle / parc de logements)



Source : INSEE RP 2010 et 2016 - SDES-DRIEA Sit@del2 2010-2018

Typologie des logements livrés en 2019

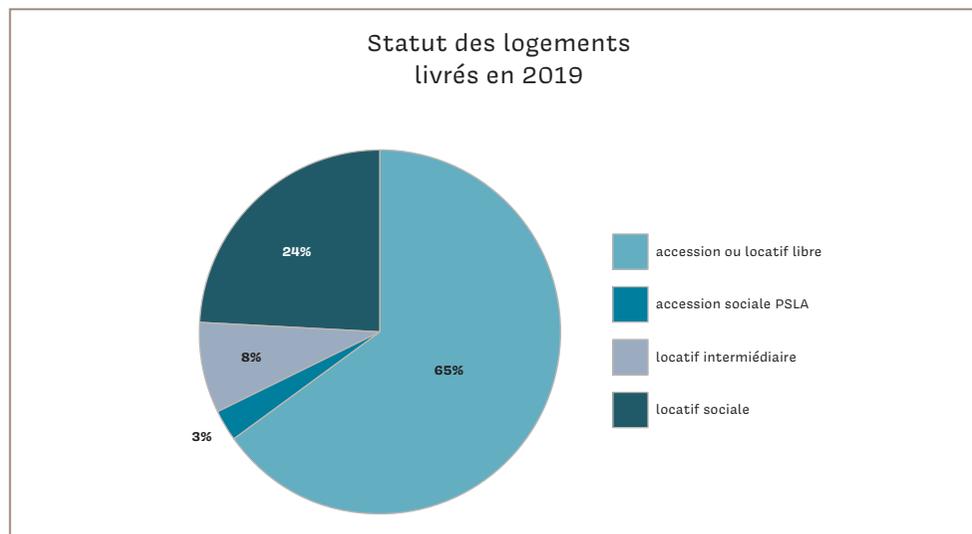


Source : Observatoire de la construction de logements d'Est Ensemble (OCLEE)

Par ailleurs, en dépit d'un nombre d'habitants au sein de très grands ménages (5 personnes et plus) toujours croissant (+4% entre 2011 et 2016), l'offre nouvelle en très grands logements paraît insuffisante pour limiter les situations de sur-occupation.

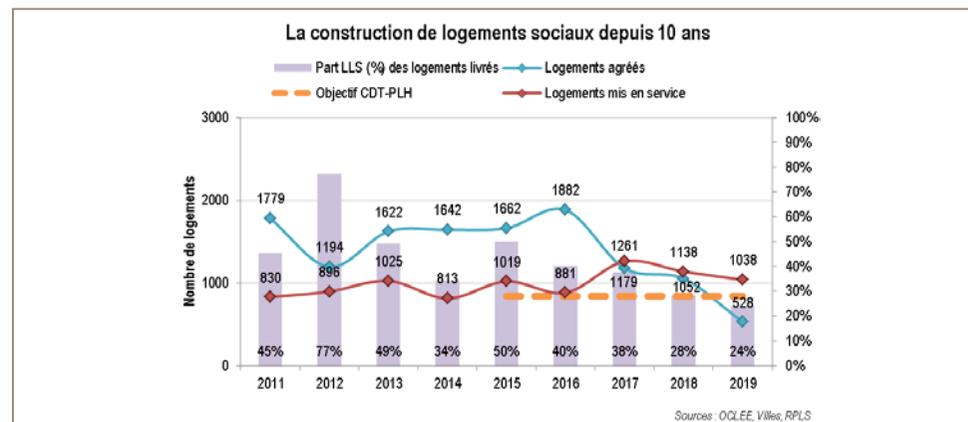
La plupart des logements livrés sont destinés à l'accèsion libre à la propriété (65% des logements livrés en 2019), en décalage avec les objectifs du programme local de l'habitat de maintenir une production abordable et encadré (logement social, logement locatif intermédiaire et accèsion sociale à la propriété) qui devrait représenter la moitié de la production neuve.

Toutefois, la production de logements abordables locatifs intermédiaires continue d'augmenter (8% des livraisons en 2019) quand les objectifs de production prévus initialement par le PLH d'Est Ensemble étaient de 4% de la production neuve tandis que l'accèsion sociale reste très inférieure aux objectifs.



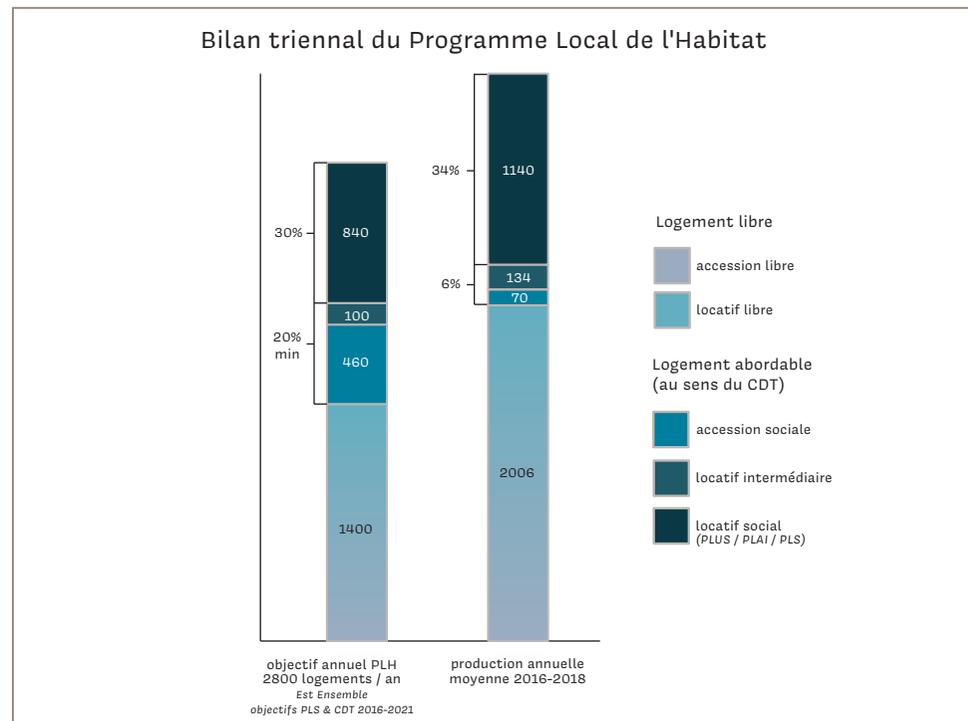
Source : OCLEE, Villes, SDES-DRIEA RPLS

La production neuve de logement social a permis à la fois de renouveler le parc au sein des quartiers prioritaires de la politique de la ville et de maintenir cette offre sociale au sein du parc de logements neufs. Une légère baisse de production semble désormais s'amorcer depuis 2018.



Source : OCLEE, Villes, SDES-DRIEA RPLS

Alors qu'il a représenté près d'un tiers de la production neuve entre 2016 et 2018, le logement social n'apparaît plus comme un moteur essentiel de la dynamique de construction, son poids dans l'offre nouvelle étant en diminution.



FOCUS

Une nouvelle offre locative intermédiaire en plein essor

UN DÉVELOPPEMENT RAPIDE DES LOGEMENTS LOCATIFS INTERMÉDIAIRES

Les logements sociaux neufs présentent des niveaux de loyers, même pour la catégorie la plus basse (PLAI), bien au-dessus de ceux constatés dans le parc social existant. Ainsi, sur la période récente, on constate la prépondérance d'agrément pour la réalisation de logements sociaux à loyers élevés de type PLS (9,89 €/m² en moyenne sur le parc existant). En parallèle, le logement intermédiaire (LLI), catégorie de logements locatifs créés en 2014, est devenu majoritaire en 2019 dans les demandes d'agrément. Est Ensemble est identifié par l'État et les acteurs du logement comme l'un des territoires métropolitains stratégiques pour développer cette offre avec 498 LLI agréés pour la seule année 2019 (représentant un quart des agréments du département). Cette offre résidentielle émergente présente des niveaux de loyers encadrés intermédiaires (15 à 17€/m²), au seuil de l'offre de marché du parc privé locatif.

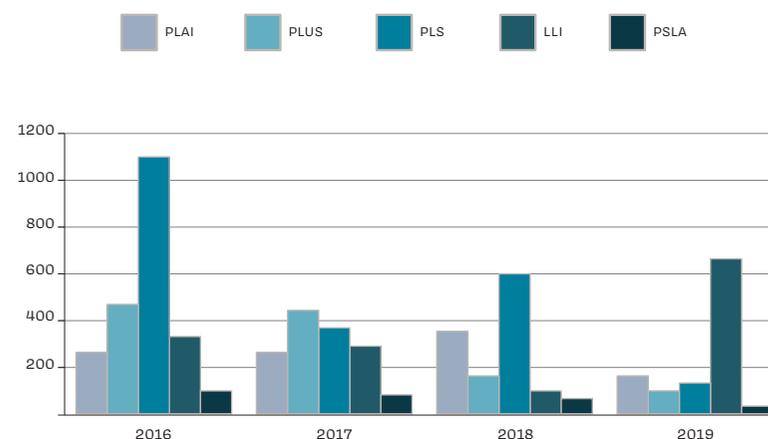
UN MANQUE DE VISIBILITÉ À MOYEN TERME SUR LE DEVENIR DU LOGEMENT INTERMÉDIAIRE

Néanmoins, ce nouveau parc dont la production sur le territoire peut se réaliser indépendamment de la production de logements sociaux, n'est pas pérenne dans la mesure où sa régulation est limitée dans le temps, car il a vocation à être revendu dans une période de 11 à 25 ans. Ainsi une vigilance devra être observée lors des reventes pour ne pas fragiliser le fonctionnement de ces nouvelles copropriétés.

DES DIFFICULTÉS À FAIRE ÉMERGER DES ALTERNATIVES PÉRENNES DE LOGEMENT ABORDABLE

Les autres modes de production, davantage pérennes, de logement abordable, tels que les opérations de location-accession (PSLA), assurant une sécurisation du parcours résidentiel de l'acquéreur, restent marginal dans la production neuve. Pourtant, ils correspondent à un besoin local pour les ménages du territoire, notamment les familles, confrontées au marché immobilier d'Est Ensemble qui a connu une inflation importante ces dernières années.

Évolution des agréments accordés pour le logement abordable à Est Ensemble entre 2016 et 2019



Les cibles de clientèles privilégiées pour le logement locatif intermédiaire

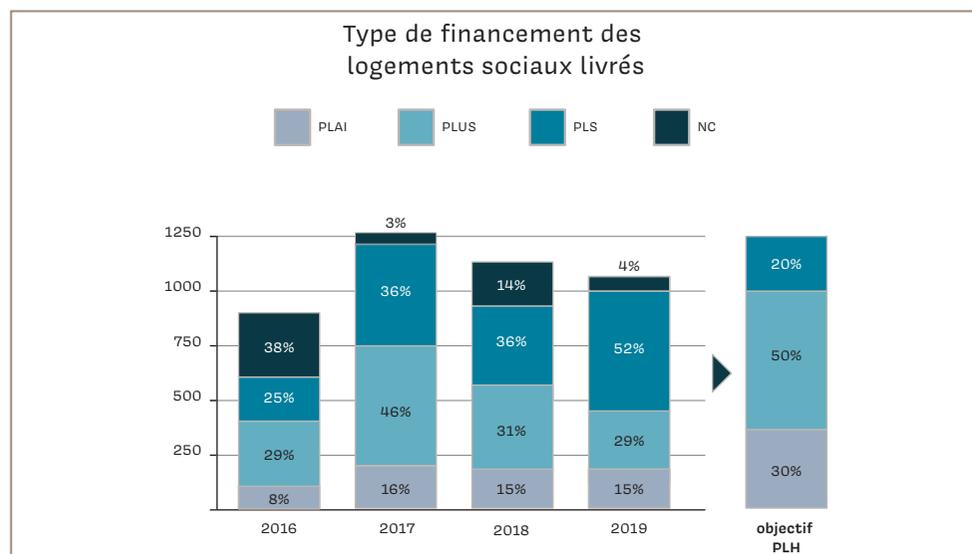
	profil type de clientèle	volume de la demande	caractéristiques	budgets	besoins
	jeunes décohabitants <30 ans	forte	Quittant le foyer familial, souvent célibataires. Revenus correspondant à des débuts de carrière et donc limités, avec pour cible principale la location.	<460 € /mois	Studio/ T1/T2
	retraités	faible	Ménages retraités, seuls ou en couple, disposant d'une retraite modeste et recherchant un logement adapté à leur parcours de vie.		
	jeunes primo-actifs 30-35 ans	forte	Sans ou avec 1 enfant. 1 ^{ère} installation et 1 ^{ers} emplois. Revenus limités, avec pour cible principale la location notamment dans les contextes de marchés immobiliers tendus	560 - 670 € /mois	T3
	familles monoparentales	modérée	Personnes de 40 ans et + ayant à charge un enfant ou plus. Disposant de revenus limités		
	jeunes seniors	modérée	En fin de parcours professionnel, ils disposent de revenus «intermédiaires». Leurs enfants ont quitté le domicile familial.	670 - 810 € /mois	T4/T5
	jeunes ménages 35-40 ans	modérée	Double actifs - Majoritairement 2 revenus déjà confortés avec l'expérience professionnelle. Souvent 1 enfant, parfois l'intention d'en avoir un 2 ^{ème} .		
	ménages familiaux 40-45 ans	forte	Installés avec plusieurs enfants. Double actifs ou conjoint au foyer / temps partiel. Peut aussi correspondre à une clientèle de famille anciens propriétaires.	>810 € /mois	

Méthodologie : les profils types de clientèle sont des déclinaisons de type de clientèle que l'on observe, de manière très générale, au sein du parc locatif intermédiaire. Les budgets alloués à chaque profil tiennent compte des budgets des ménages d'Est Ensemble.

Une mutation notable de la production de logement social

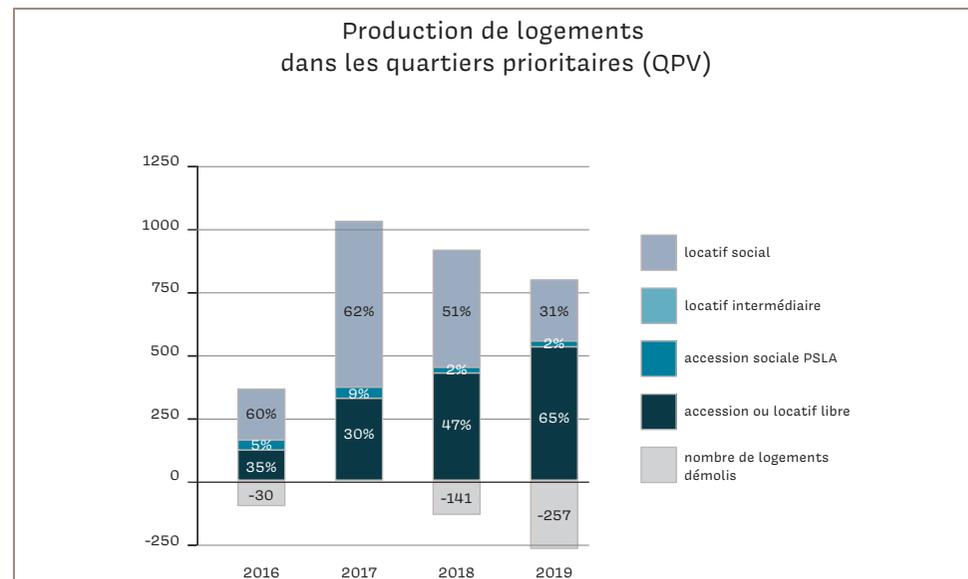
On note par ailleurs une modification importante de la structure de l'offre en logement social puisque le PLS, dont le financement a notamment été privilégié dans les quartiers prioritaires depuis 2016, représente désormais plus de la moitié des logements sociaux livrés, alors que l'objectif territorial initial est de 20%. Le logement locatif intermédiaire (LLI) étant aussi en plein essor, ce segment résidentiel d'offre locative encadrée à hauts niveaux de loyers (9-11€/m² pour le PLS à 15-17€/m² pour le LLI) représente désormais 20% de la production de logements en 2019.

La réalisation de logement social de type PLAI, le plus abordable, avec une moyenne de 15% de la production depuis plusieurs années, reste très en deçà du seuil de 30% visé par le programme local de l'habitat.



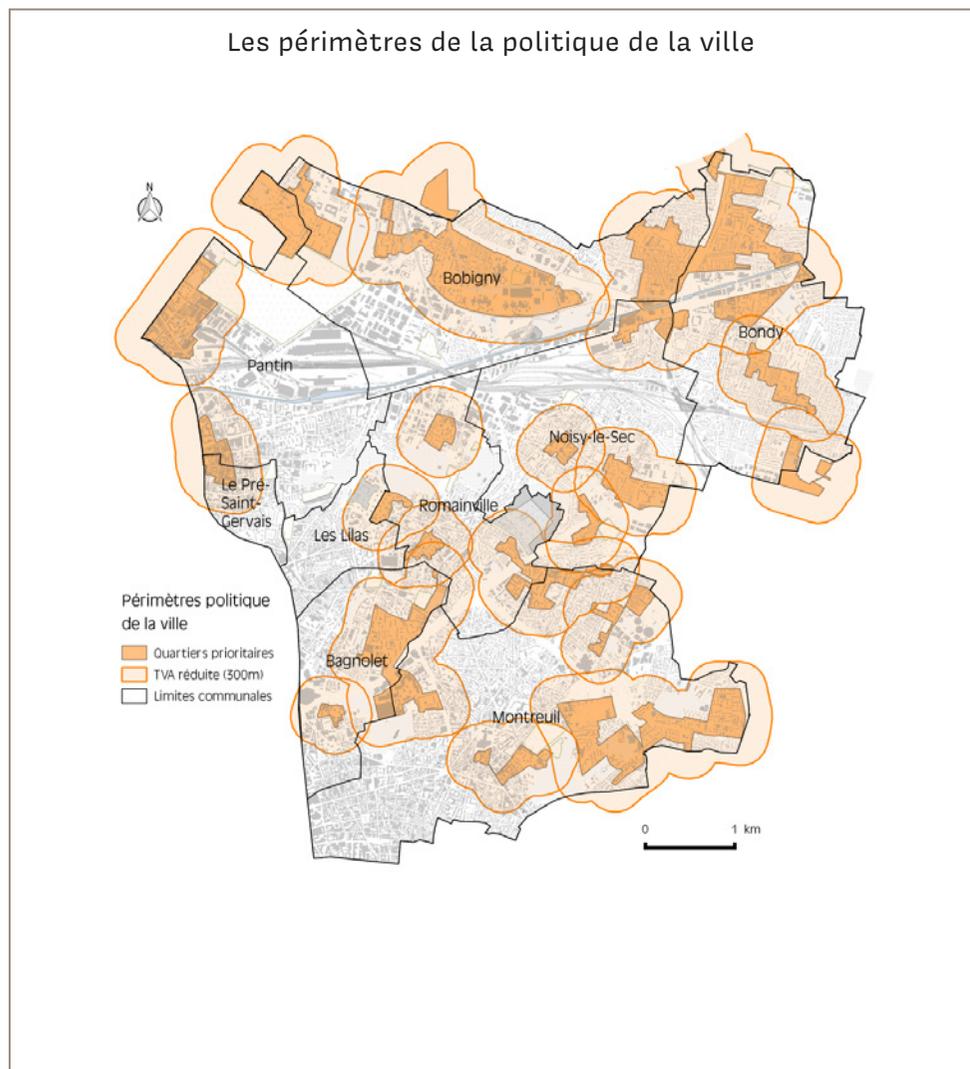
Source : RPLS, Villes, bailleurs, Est Ensemble

Dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), alors que la production de logement social était encore prépondérante jusqu'en 2018, la construction se concentre désormais sur le logement en accession libre à la propriété.



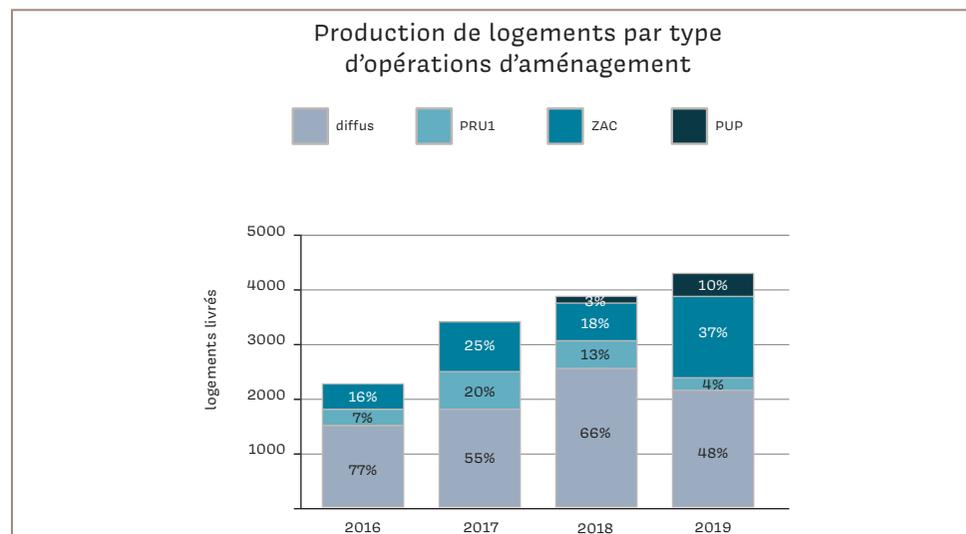
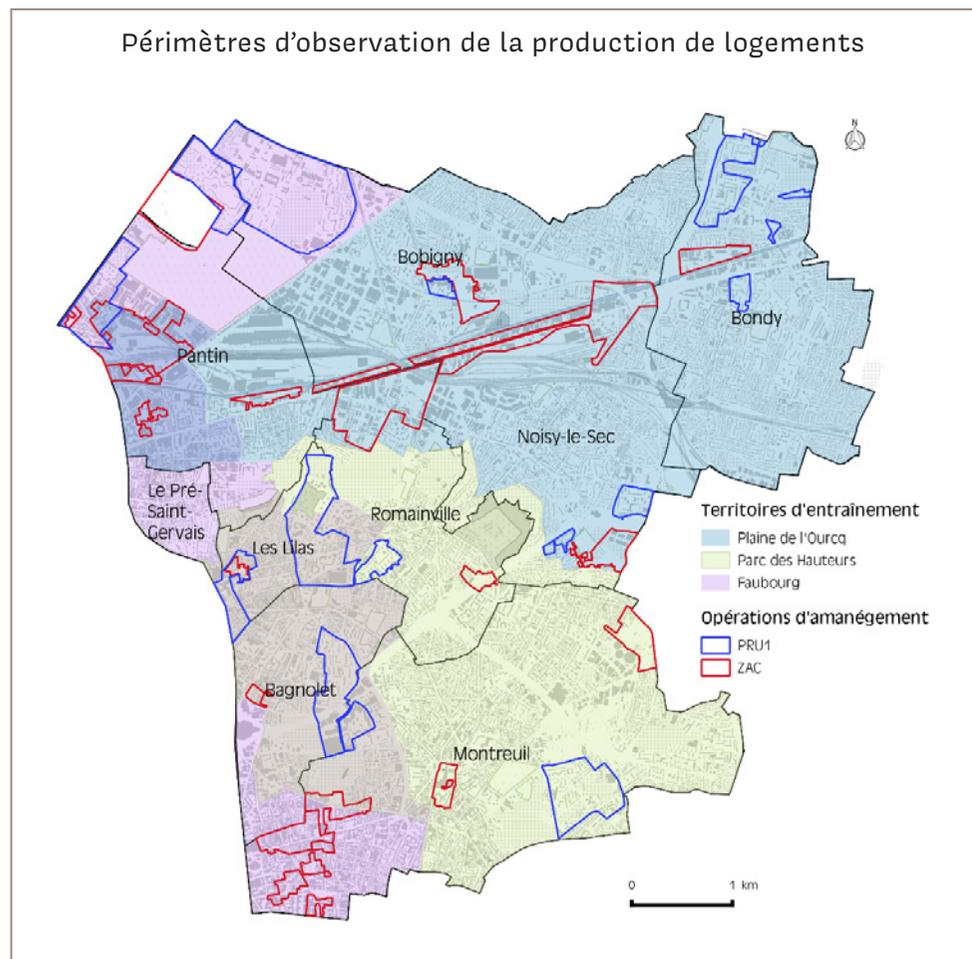
Source : OCLEE, Villes, RPLS

La diversification de l'offre dans les QPV reste néanmoins timide : les autres produits abordables (accession sociale, logements intermédiaires) représentent seulement un tiers des logements livrés en 2019, alors même que leurs habitants sont parmi les plus modestes.



Une dynamique de construction de logements soutenue par la mise en oeuvre des ZAC

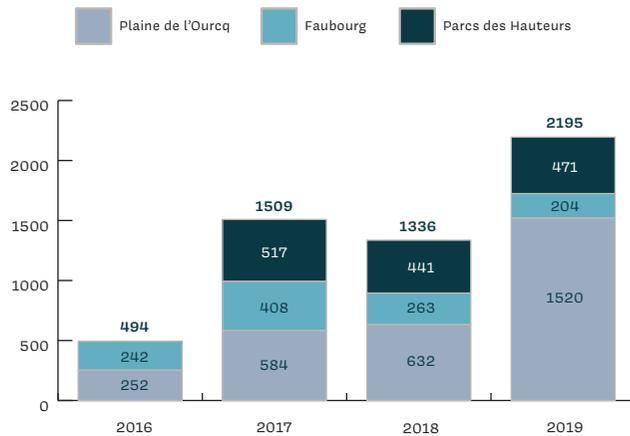
La production de logements ces dernières années s'est principalement réalisée dans le diffus avec 67% des livraisons entre 2016 et 2018, en dehors des opérations publiques d'aménagement.



Source : OCLEE (Villes, Est Ensemble)

Ce rapport s'inverse en 2019 : la production dans les ZAC, les PUP et dans les PRU 1^{ère} génération représente 52% des livraisons. Cette dynamique devrait s'amplifier dans les années à venir, notamment dans les opérations de la Plaine de l'Ourcq, qui représentent déjà en 2019 près de 1 000 logements sur les 1520 logements livrés dans ce territoire d'entraînement.

Opérations d'aménagements : logements livrés par territoire d'entraînement



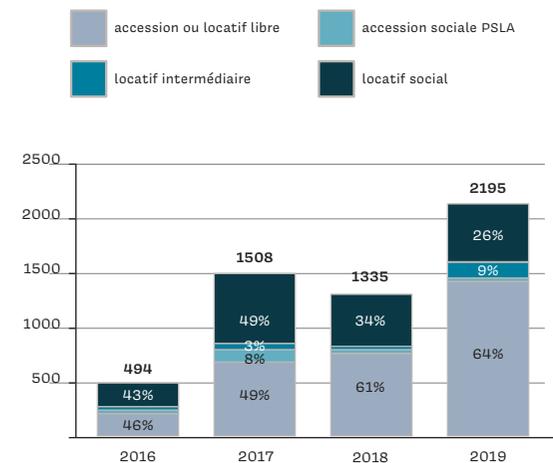
Source : OCLEE

Les perspectives de développement résidentiel, au regard du nombre de logements déjà autorisés à la construction devrait maintenir un haut niveau de production, proche de 4000 logements par an ces prochaines années.

Néanmoins, en 2020, les impacts de la crise sanitaire de la Covid-19 laissent présager d'un ralentissement d'activité (allongement dans la réalisation des chantiers en cours, report des mises en chantiers), et pourrait affecter ou temporiser le développement de certains projets à l'étude.

Par ailleurs, une plus grande régulation et une meilleure intégration de la production de logement pourrait intervenir grâce à l'entrée en vigueur du PLUi adopté en février 2020.

Opérations d'aménagements : types de logements livrés



Source : OCLEE, Villes

FOCUS

Le développement des résidences jeunes actifs et étudiants

CHIFFRES CLÉS :

- Création depuis 2016 de 4 résidences pour étudiants et 1 résidence dédiée aux jeunes actifs
- 961 logements livrés (soit 87% des programmes spécifiques)
- 42% de logements sociaux
- 40% de cette offre spécifique est située en quartiers prioritaires (QP)

Le développement de résidences avec services associés et destinées aux étudiants ou apprenants jeunes actifs est en plein essor avec près de 1000 logements créés depuis 2016, alors même qu'Est Ensemble ne dispose pas de site universitaire majeur.

Il s'agit presque exclusivement de résidences de 100 à 150 logements composées de studios de 18 à 36m².

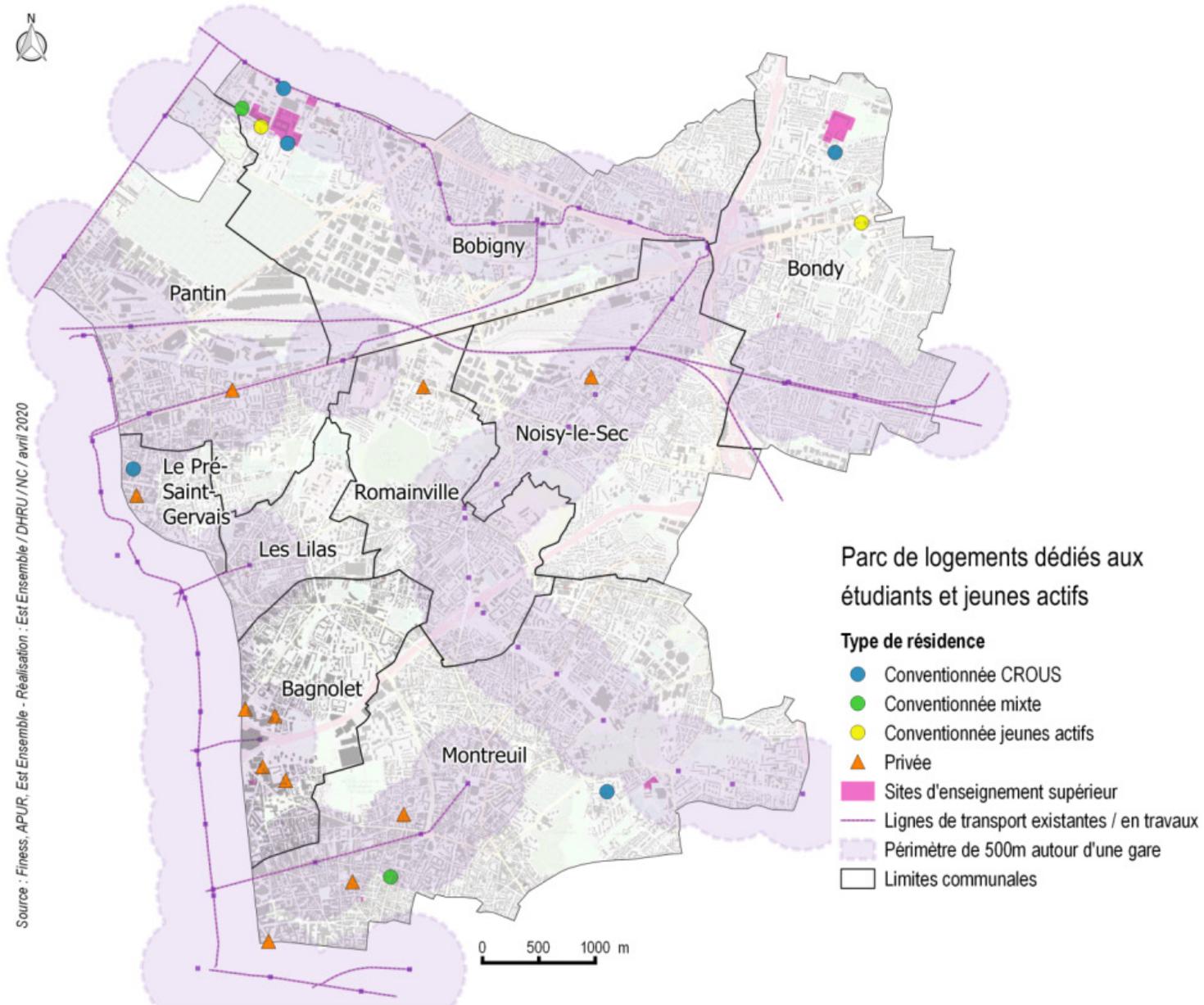
Deux profils de résidences émergent des réalisations :

- Des résidences ayant bénéficié de prêts aidés (PLUS, PLS) à loyer social oscillant de 23 à 25€/m² charges comprise, gérées par des associations à vocation sociale (CROUS, ALJT) et situées au sein des quartiers prioritaires. En plus des services de bases, le gestionnaire assure un accompagnement social auprès des locataires.
- Des résidences privées proposant une offre de services et un fonctionnement quasi hôtelier ou d'auberge de jeunesse, avec des possibilités de location au mois. Mieux situées, généralement aux portes de Paris, ces résidences proposent des loyers élevés, de 35 à 40€ /m² charges comprises, proches du marché locatif parisien.

Ce type de résidence est développé en complément de programmes de logements familiaux par des promoteurs à rayonnement national, ayant des filiales de gestion dédiée (Studéa pour Nexity, Student Factory pour Vinci immobilier, etc.)



Résidence Paris-Gambetta à Bagnolet
142 logements – Student Factory (Vinci)



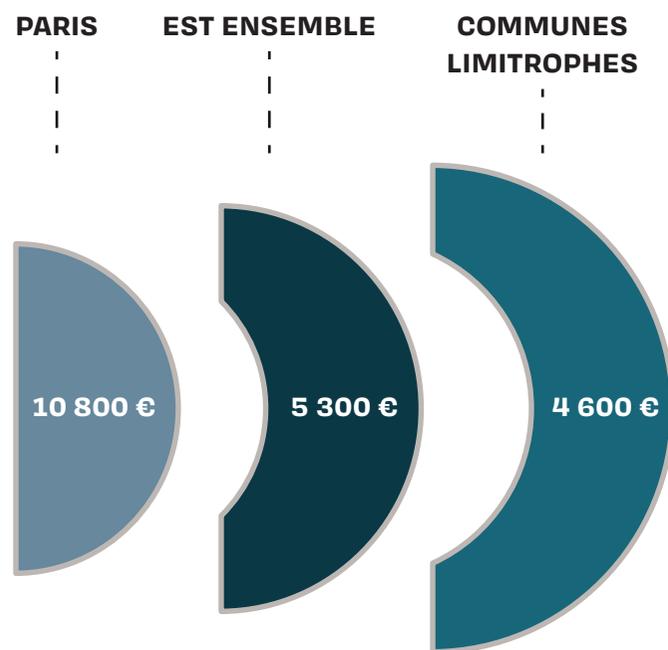
PARTIE 3 LES MARCHÉS DU LOGEMENT



© Christine Tarquis - L'Institut Paris Région

1 - LE MARCHÉ DU LOGEMENT NEUF

Prix moyens au m² des logements neufs en 2019



Le marché des logements neufs reflète la dynamique de construction et se maintient à un haut niveau d'activité en 2019 :

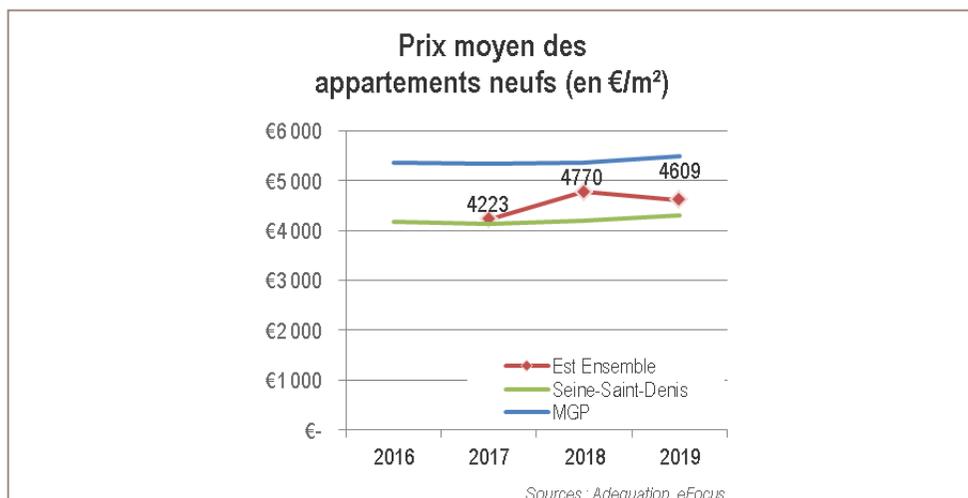
- Plus de 2000 ventes réalisées soit près de 10% des acquisitions de logements neufs dans la métropole (+18% sur un an)
- Près de 25 nouveaux programmes mis en vente, mais un volume de logements commercialisés en diminution
- 80% de l'offre de logements neufs se concentre sur le territoire de la Plaine de l'Ourcq

Les prix restent élevés tout en étant attractifs à l'échelle métropolitaine, notamment pour les ménages en primo-accession.

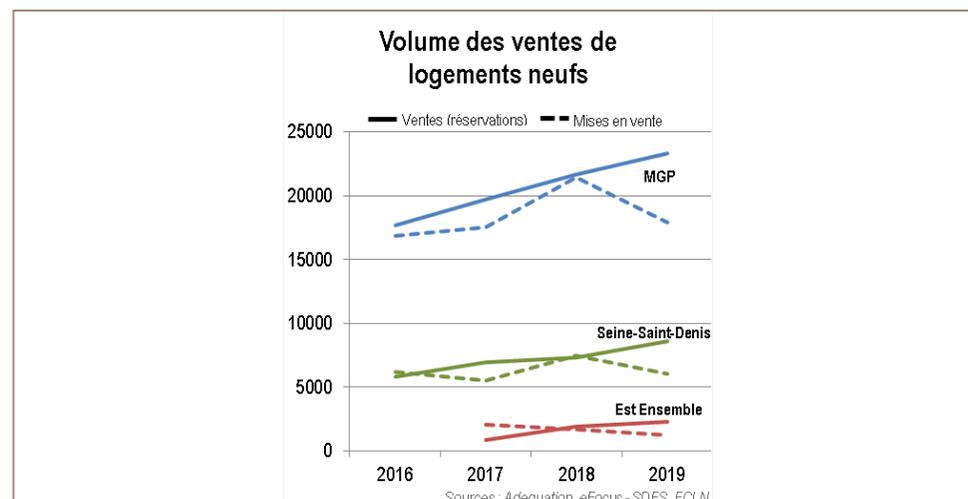
- Un prix moyen de 5 300 €/m² en TVA pleine, et de 3 880 €/m² en TVA réduite
- 80% de l'offre en commercialisation est éligible au dispositif de TVA réduite « primo-accédant »
- Près 50% des logements vendus en secteur TVA réduite sont des grands logements familiaux (39% de T4, 9% de T5)
- Un écoulement satisfaisant de l'offre (5 à 6 logements vendus par mois en moyenne en 2019)
- Une durée moyenne de commercialisation de 15 à 18 mois

Un marché très dynamique et attractif à l'échelle métropolitaine

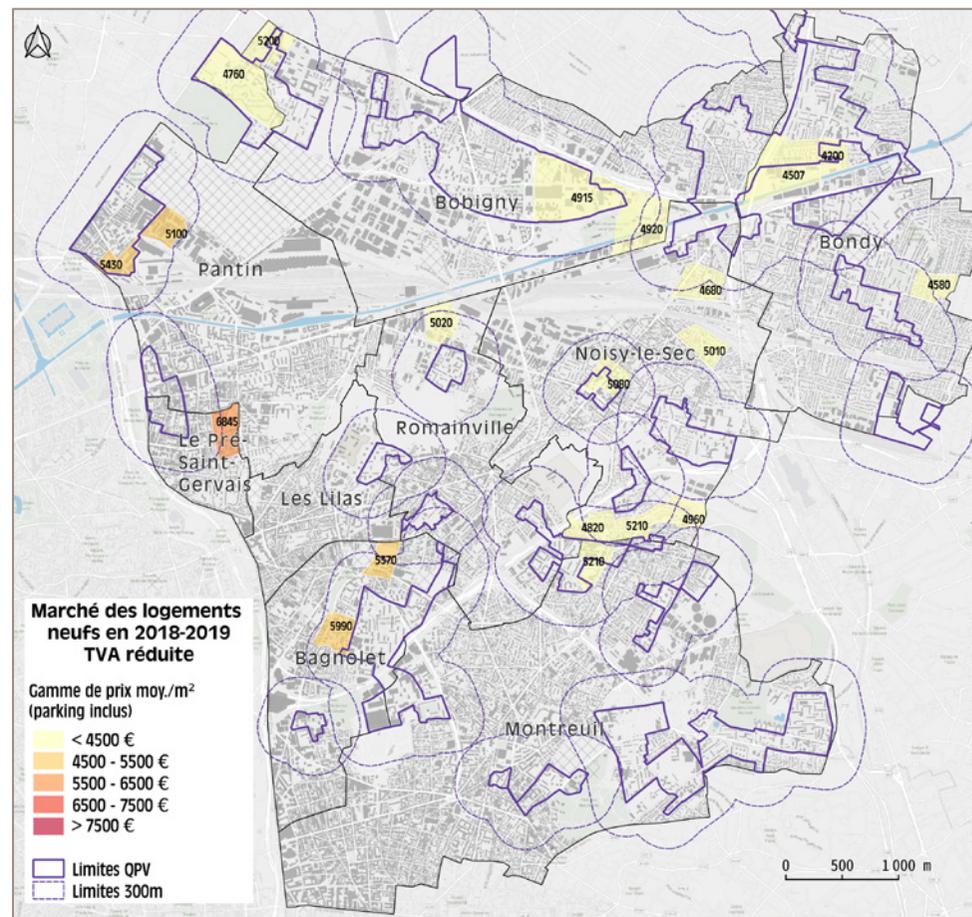
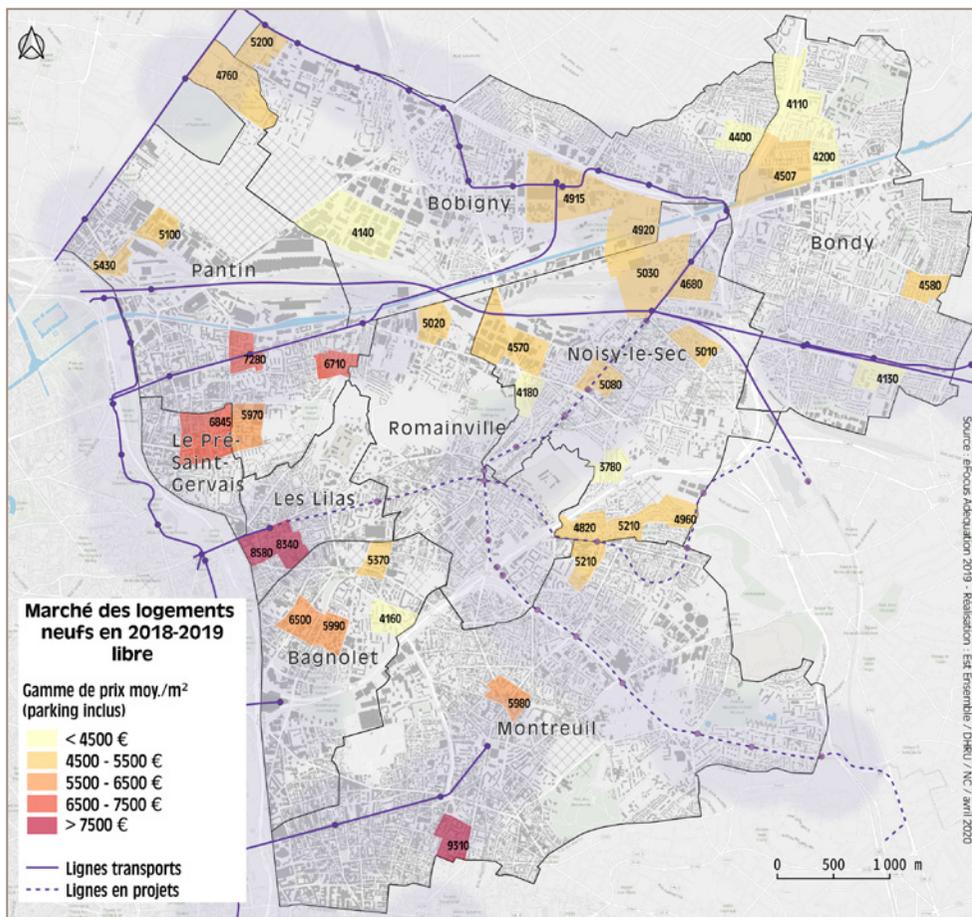
Le prix des appartements neufs a augmenté de plus de 9% entre 2017 et 2019, une hausse bien plus significative que la tendance départementale (+4,2%) et métropolitaine (+2,6%). En 2019, le marché des logements neufs est porté par une intense activité commerciale et le maintien d'un stock important de logements proposés à la vente, favorisant une relative stabilité des prix. Les mises en vente ont néanmoins tendance à ralentir et l'inflation relativement contenue des prix masque des disparités territoriales notables.



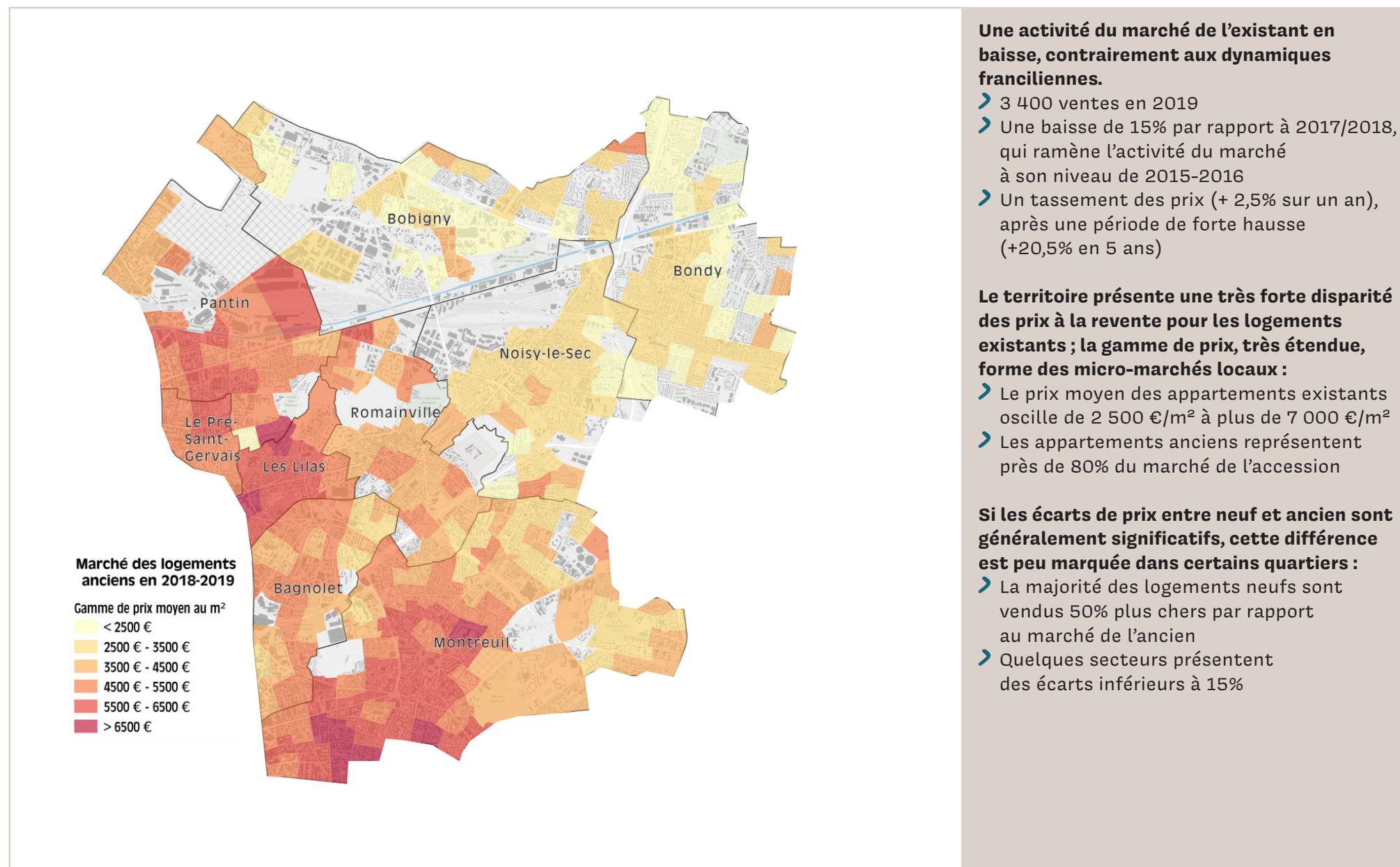
Ainsi, le prix moyen d'un logement neuf s'étend de 4000 - 4300 €/m² à l'extrémité orientale de la plaine de l'Ourcq jusqu'à plus de 8500 €/m² pour les quartiers de Pantin ou Montreuil limitrophes de Paris ou Vincennes. Le marché de la primo-accession en TVA réduite présente une gamme de prix plus resserrée et abordable (plafonnement des prix vente) de 3700 à 4700€/m².



En 2019, les ventes de logements neufs se sont conclues presque exclusivement sur plan (VEFA), avec un rythme de 5 à 6 logements vendus par mois soit une durée moyenne de commercialisation des programmes de 15 à 18 mois. Les opérations proposées à la vente sont plus réduites : avec 55 logements en 2019, la taille moyenne des résidences commercialisées a diminué de 10 logements sur un an.



2 - LA REVENTE DE LOGEMENTS ANCIENS



Une activité du marché de l'existant en baisse, contrairement aux dynamiques franciliennes.

- 3 400 ventes en 2019
- Une baisse de 15% par rapport à 2017/2018, qui ramène l'activité du marché à son niveau de 2015-2016
- Un tassement des prix (+ 2,5% sur un an), après une période de forte hausse (+20,5% en 5 ans)

Le territoire présente une très forte disparité des prix à la revente pour les logements existants ; la gamme de prix, très étendue, forme des micro-marchés locaux :

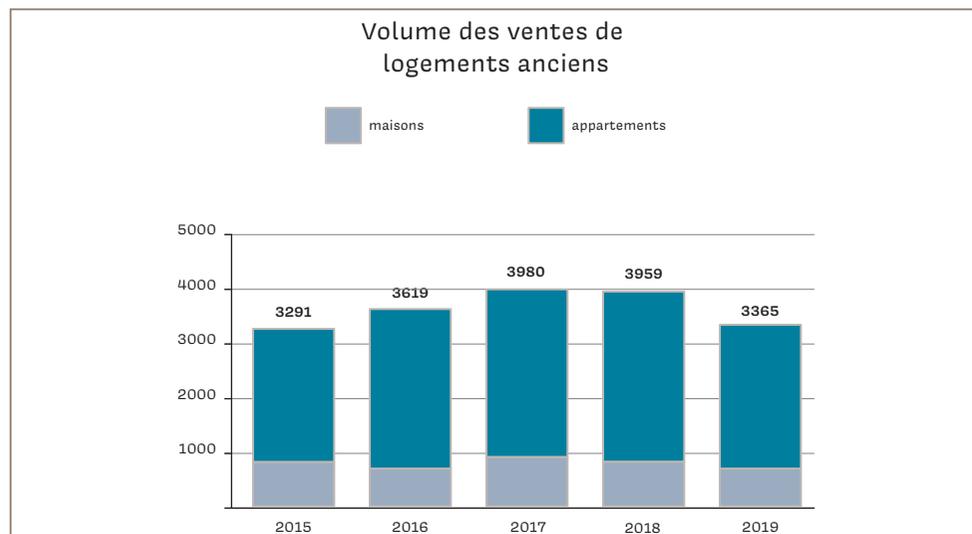
- Le prix moyen des appartements existants oscille de 2 500 €/m² à plus de 7 000 €/m²
- Les appartements anciens représentent près de 80% du marché de l'accession

Si les écarts de prix entre neuf et ancien sont généralement significatifs, cette différence est peu marquée dans certains quartiers :

- La majorité des logements neufs sont vendus 50% plus chers par rapport au marché de l'ancien
- Quelques secteurs présentent des écarts inférieurs à 15%

Un marché de l'existant en concurrence avec le marché de la construction neuve

En 2019, alors qu'en Île-de-France, le marché reste très actif (+ 2,6% de transactions en un an) et que la conjoncture économique est toujours très favorable, le volume des ventes sur le Territoire a baissé de 15% pour retrouver le niveau d'activité de 2015-2016, avec environ 3 400 ventes annuelles.



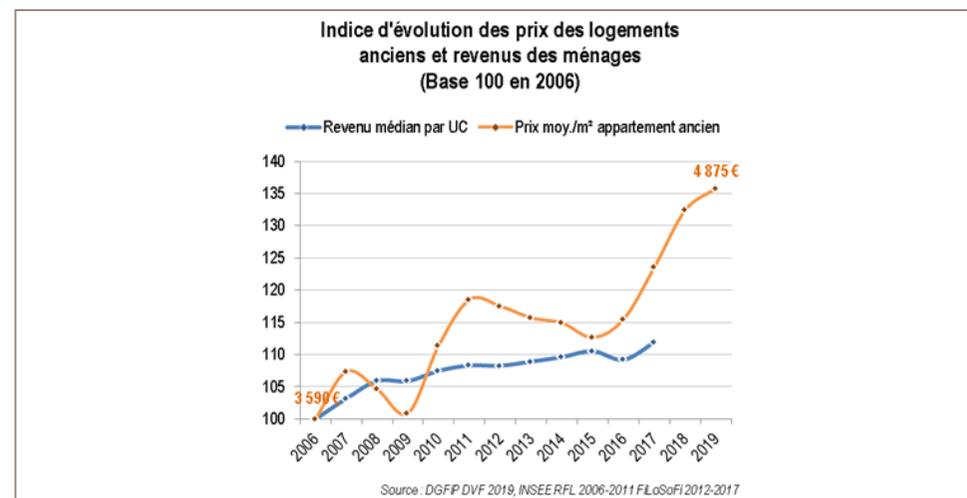
Source : DGFIP DVF 2019

Le volume des ventes d'appartements est revenu au niveau de 2015-2016. Même s'il diminue aussi en volume, le marché des maisons anciennes se maintient entre 20 et 25% de l'activité annuelle alors que cette forme d'habitat ne représente que 16% du parc de logements d'Est Ensemble.

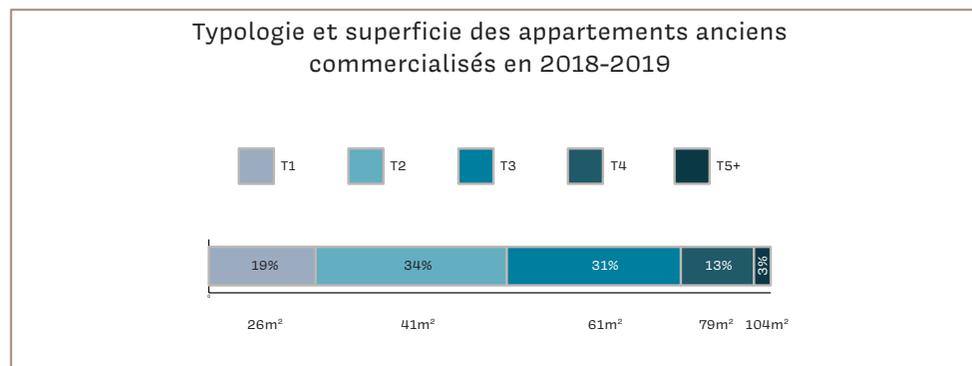
Ce ralentissement des transactions s'accompagne d'un tassement des prix qui ne progressent que de 2,5% sur un an, après une période de forte hausse (+20,5% en 5 ans).

Même si la pression du marché parisien impacte le prix des logements dans les quartiers du Faubourg, le marché de la revente d'Est Ensemble se caractérise surtout par l'étendue de sa gamme de prix et l'hétérogénéité territoriale des niveaux de prix.

Cependant, pour les ménages d'Est Ensemble, dont les capacités financières restent modestes, les opportunités de parcours résidentiels par l'acquisition d'un logement sur le marché de l'ancien se révèlent très limitées territorialement.



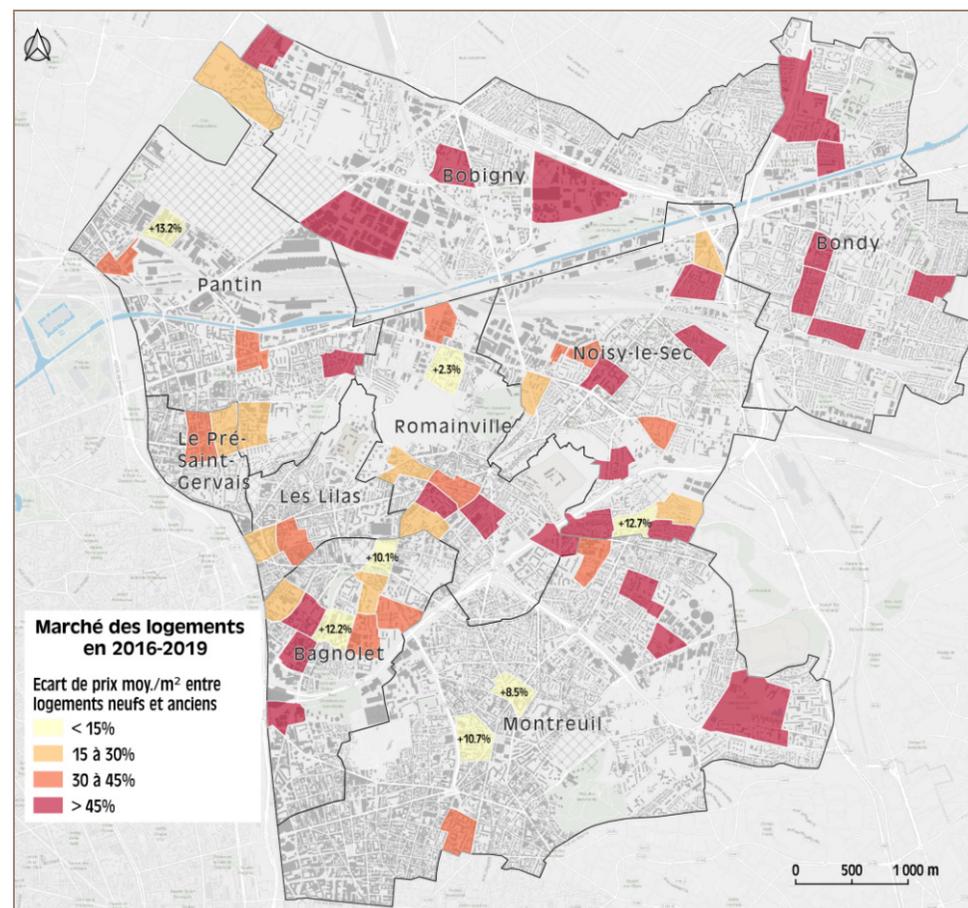
La majorité des transactions (53%) porte sur la revente de petites logements (T1-T2), alors que ces typologies ne représentent que 30% du parc de logements.



Source : DGFIP DVF 2019

Les écarts de prix entre les marchés du neuf et de l'ancien sont significatifs. Néanmoins, certaines communes ont mis en place des dispositifs de régulation des prix sur les programmes neufs («chartes» promoteurs) limitant en partie la volatilité des prix.

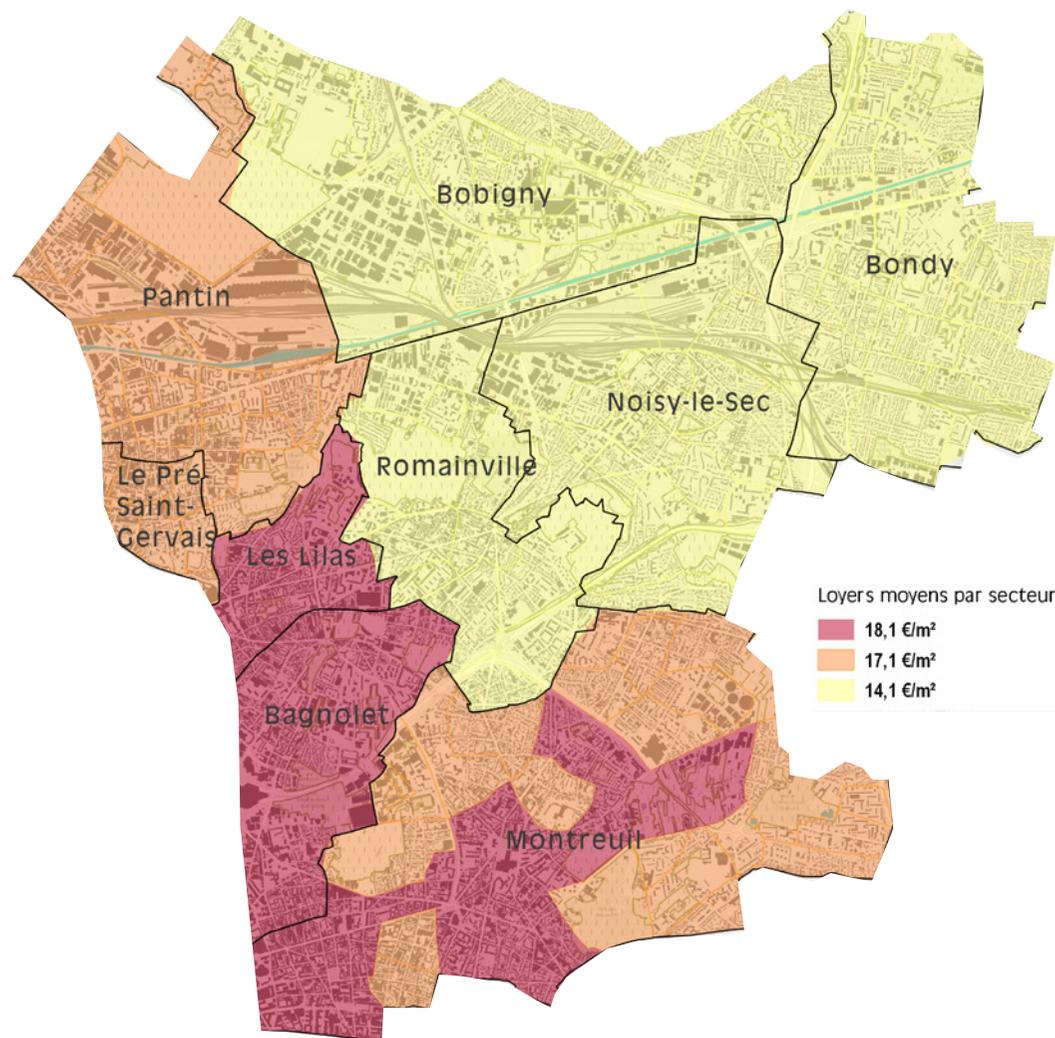
On observe ainsi des secteurs en renouvellement urbain à Bagnolet, Montreuil, Pantin ou Romainville, où le marché des logements neufs est faiblement valorisé par rapport au marché de l'ancien, avec des écarts de prix inférieurs à 15%.





3 - LE MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ

Niveaux de loyers des nouveaux emménagés en 2017



Le parc de logements locatifs privés augmente régulièrement depuis une dizaine d'années, contrairement à la tendance métropolitaine, en raison de la dynamique de construction et la remise sur le marché de logements vacants.

- 27% de logements privés loués en 2016
- 5,7% du parc de logements vacants en 2016 (contre 8,3% en 1999, le niveau actuel de Paris)

En dépit de la croissance de l'offre, l'accès au logement locatif privé reste particulièrement difficile, avec des loyers élevés sur l'ensemble du Territoire :

- Un loyer médian de 18,2 €/m² (semblable à celui de la petite couronne)
- Une augmentation de 6% en 5 ans, supérieure à celle de l'indice de référence des loyers (+ 3,8%)
- des loyers privés 2,4 fois plus élevés que les loyers du parc social

Malgré le niveau élevé des loyers, les ressources des locataires du privé sont modestes.

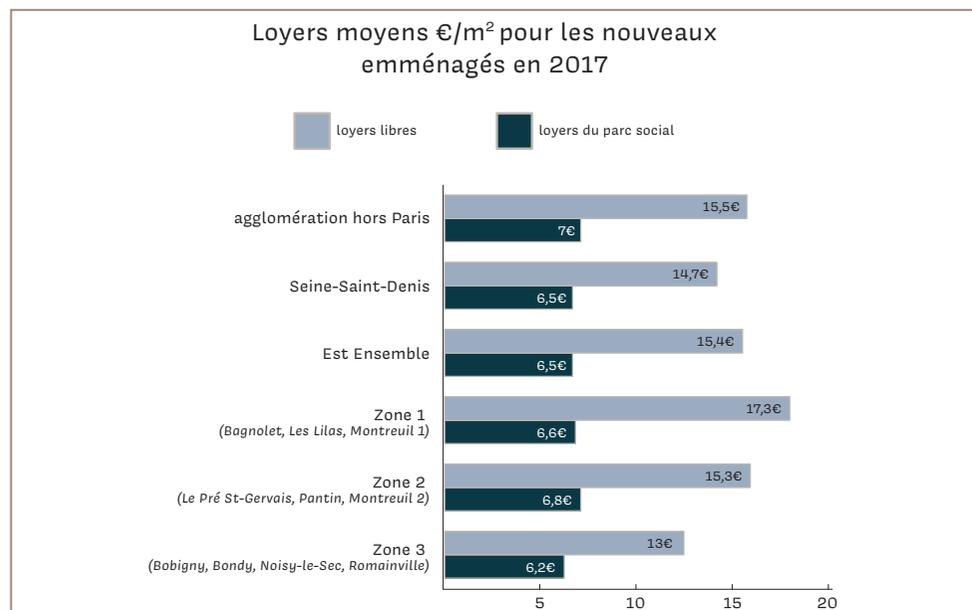
- 15 540 € de revenu médian par unité de consommation en 2017
- 5% seulement d'écart de revenus entre locataires d'un logement privé et d'un logement social

Un marché locatif privé très tendu

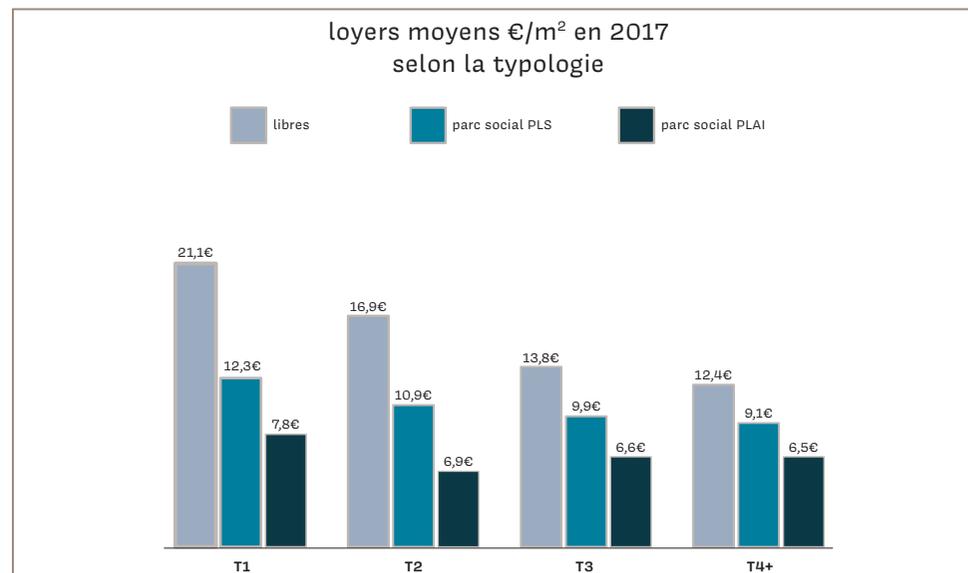
Le marché résidentiel d'Est Ensemble est à l'image de la tension constatée depuis de nombreuses années dans le cœur de la métropole parisienne, et provoque la persistance des difficultés importantes d'accès au logement pour les ménages du Territoire, qui disposent de revenus moyens bien inférieurs à ceux constatés dans la Métropole.

Ces tensions sont accentuées pour l'accès au parc locatif privé, les prix des loyers étant élevés et en constante augmentation, l'écart se creusant avec les locataires présents depuis longtemps dans leur logement et les locataires accédant au parc locatif social.

Les montants des loyers du parc privé à Est Ensemble ont connu entre 2012 et 2017 une inflation 1,6 fois plus élevée que ne l'autorise l'indice de référence des loyers, l'écart se creusant encore davantage entre les loyers locatifs privés et ceux du parc social (y compris avec les loyers les plus élevés du parc social, en PLS).



Source : OLAP 2017, DRIEA-RPLS 01/01/2018



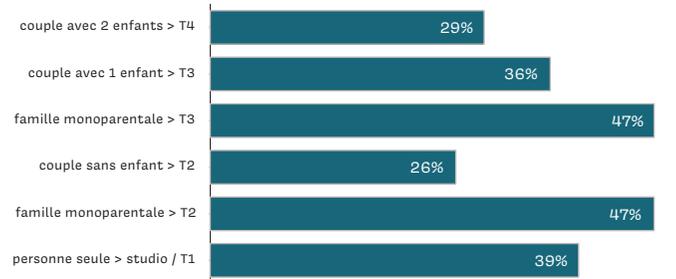
Source : OLAP 2017, DRIEA-RPLS 01/01/2018

Les ménages modestes ne bénéficiant pas d'un accès au logement social sont lourdement impactés financièrement par le niveau de loyer du parc locatif privé.

Le maintien de loyers élevés est aussi favorisé par la faible mobilité résidentielle des locataires (21,4% par an, taux le plus faible de la métropole après Paris) et un allongement de la durée d'occupation des logements qui atteint en moyenne presque 5 ans en 2018.

Les petits logements, très recherchés sur le marché libre, se louent pour un nouveau bail en 2017 de 570 à 630 € hors charge pour un studio/T1 et de 715 à 765 € hors charge pour un T2. D'après les acteurs locaux, ces niveaux moyens masqueraient néanmoins une grande hétérogénéité selon la localisation du logement. Certains ménages sont particulièrement fragilisés : les familles monoparentales doivent ainsi consacrer près de 50% de leur budget pour se loger, souvent dans des logements encore trop petits par rapport à leur composition familiale.

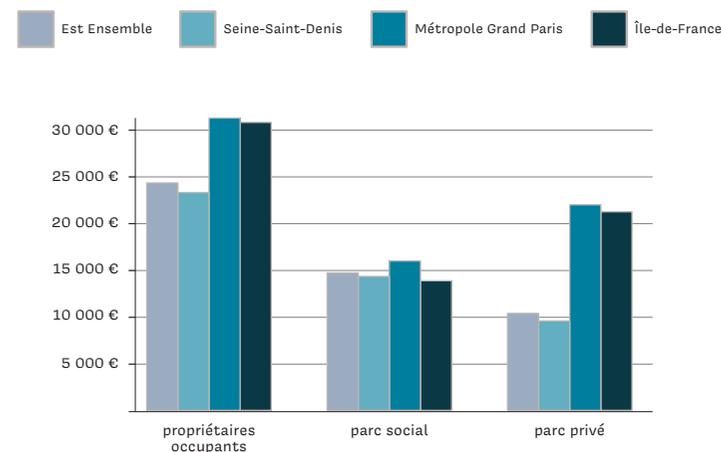
Taux d'effort budgétaire brut des ménages du territoire pour louer un logement du parc privé adapté à leur besoin



Source : OLAP 2017, INSEE-FiLoSoFi 2016

Les locataires du parc locatif privé ont des ressources particulièrement modestes (15 294 € de revenu médian par unité de consommation en 2015), très proches de celles des locataires du parc locatif social (qui disposent d'un revenu annuel médian de 14 041 €), alors qu'à l'échelle de l'Île-de-France, l'écart de revenus est de 40% entre ces deux catégories de ménages.

Revenus médians des ménages par unité de consommation selon l'occupation du logement



Source : INSEE-DGFIP, FiLoSoFi 2017

Par ailleurs, la situation modeste de nombreux locataires du parc privé restreint fortement leurs opportunités de parcours résidentiels positifs et leur capacité d'accéder à la propriété, compte tenu des prix de l'accession à la propriété et leur évolution à la hausse sur le territoire. En 2015 le niveau de revenu médian des propriétaires de leur logement était 75% plus élevé que celui des locataires du parc privé, décalage majeur entre l'offre en accession et le budget des ménages du Territoire.

La tension du marché et la difficulté pour les ménages modestes de se loger dans un logement adapté contribuent au maintien d'un parc locatif privé peu confortable voire indigne entraînant une augmentation des phénomènes de sur-occupation, et favorisant le développement des pratiques de marchands de sommeil.

FOCUS

Vers la mise en place d'un dispositif d'encadrement des loyers

Un dispositif expérimental

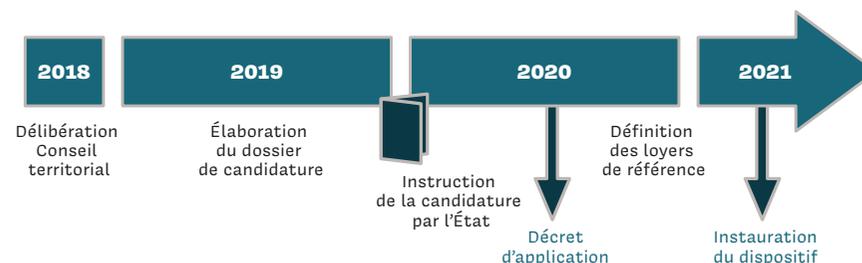
L'article 140 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite loi ELAN), instaure à titre expérimental, pour une durée de cinq ans à compter de sa promulgation, un dispositif d'encadrement du niveau des loyers. La loi étend ainsi la possibilité d'expérimentation du dispositif à l'échelle des principales agglomérations présentant un parc de logements locatifs sous tension.

Face à un marché résidentiel locatif particulièrement tendu, Est Ensemble a décidé de mettre en place le dispositif d'encadrement des loyers, pour les 9 communes du Territoire.

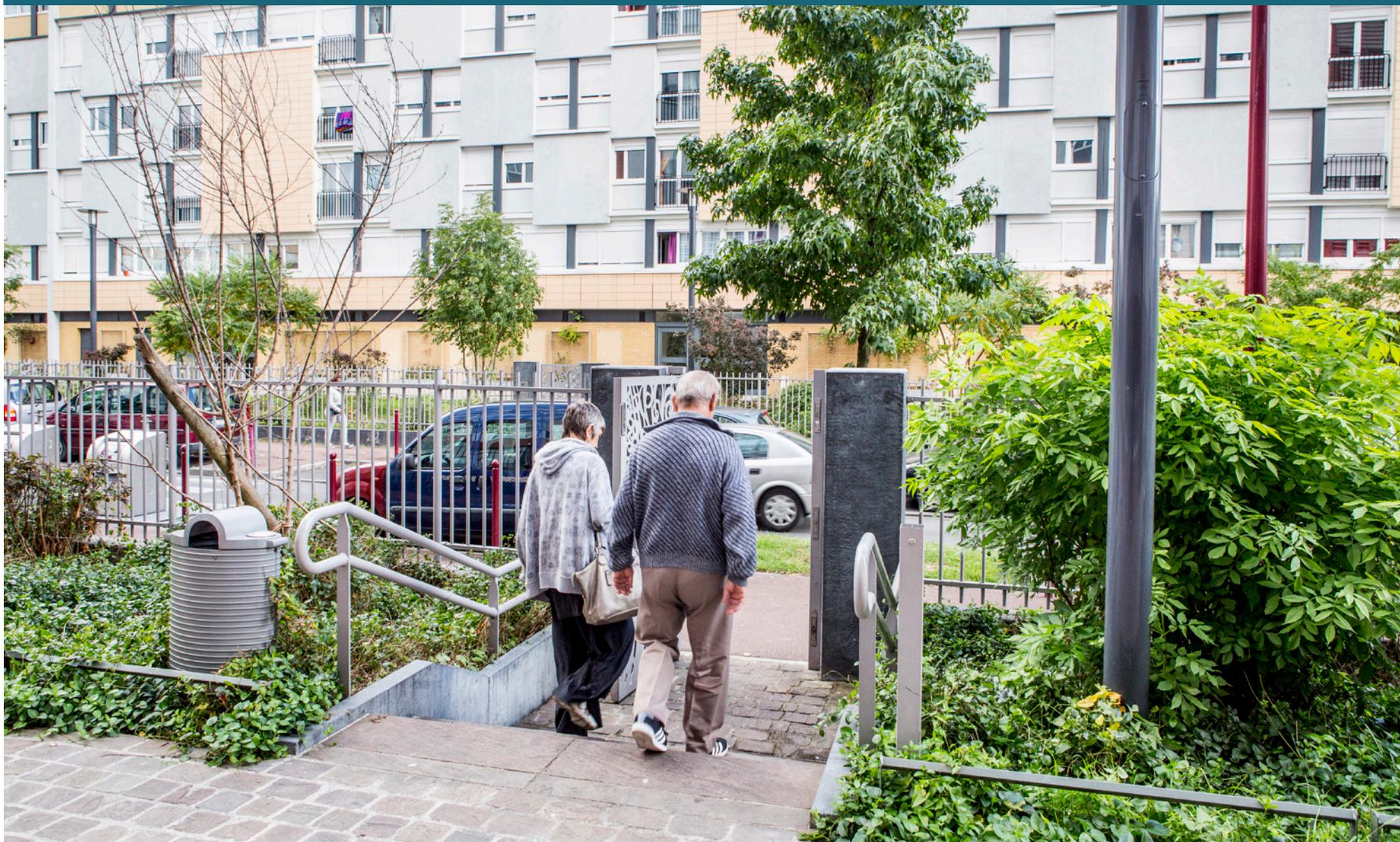
L'instauration d'un tel dispositif, même à titre expérimental, nécessite le dépôt d'un **dossier de candidature démontrant sa pertinence** au regard de 4 critères d'appréciation évaluant les niveaux de loyers du marché libre, l'écart avec les loyers régulés appliqués dans le parc social, la dynamique récente de construction de logements et les perspectives de développement résidentiel. Sur le territoire d'Est Ensemble, l'**homogénéité du niveau de vie, particulièrement modeste**, de l'ensemble des ménages locataires exacerbe les inégalités d'accès au logement entre locataires du parc social et ceux captifs du parc privé dont les loyers ont connus **une inflation 1,6 fois plus élevée** que ne l'autorise l'indice de référence des loyers, **creusant les écarts**, déjà significatifs, entre loyers librement fixés et ceux du parc social.

L'expérimentation de ce dispositif de régulation des loyers se justifie par la **persistance des phénomènes de mal-logement** (notamment à travers les nombreuses situations de sur-occupation), alors que le Territoire est particulièrement marqué par la concentration d'habitat indigne, et aux difficultés générales d'accès à un logement adapté, **malgré une importante dynamique de construction** de logements. Le taux de construction élevé observé ces dernières années n'a eu que peu d'effet sur la tension du marché locatif.

Pour Est Ensemble, ce dossier a été transmis aux services de l'État en mai 2020 et est en cours d'instruction

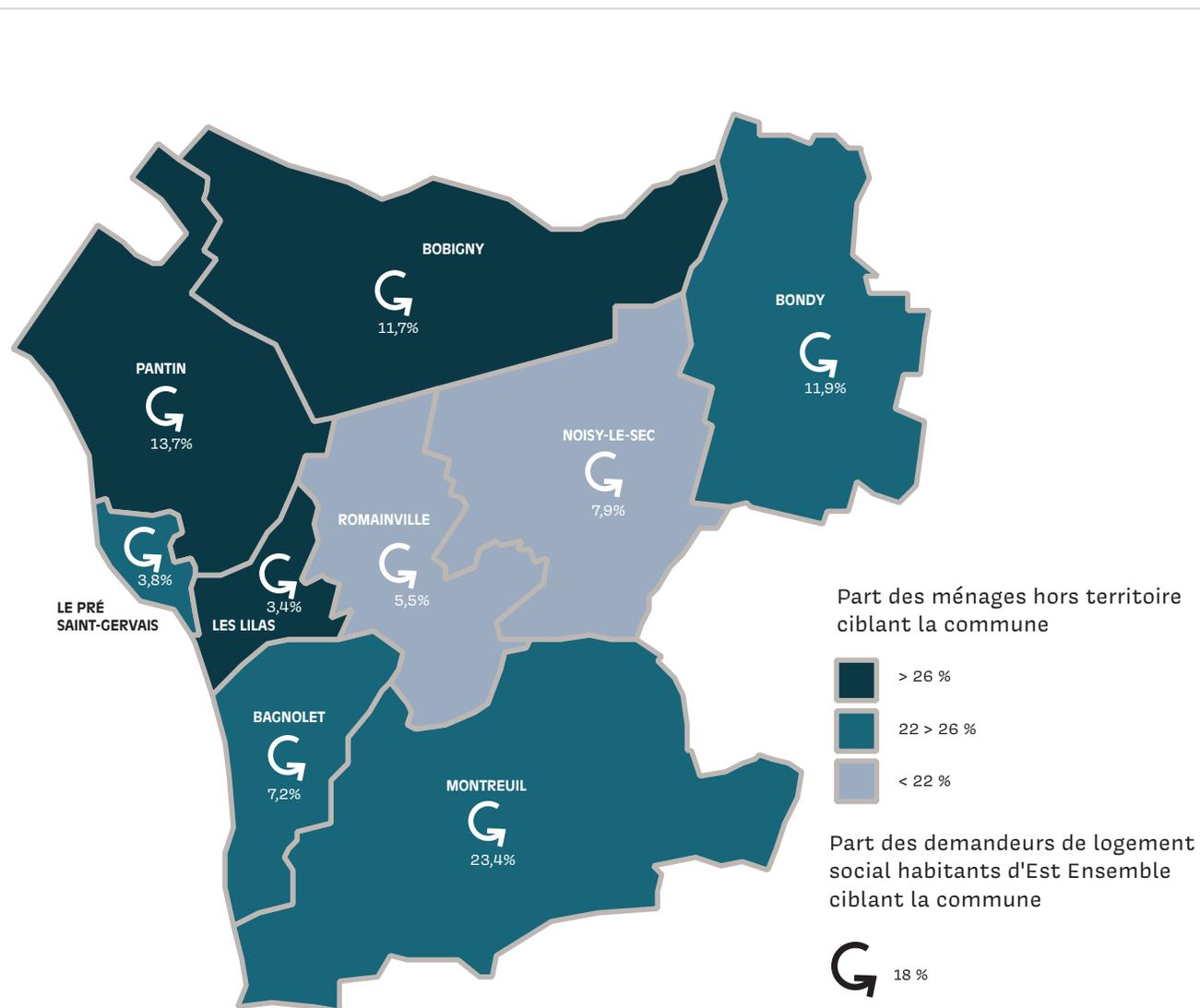


PARTIE 4 L'ACCÈS AU PARC DE LOGEMENT SOCIAL



© Corinne Rozotte

1 - LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL



Malgré une offre importante de logement social (42% des résidences principales), il reste difficile de répondre au nombre élevé et croissant de demandes.

- 36 530 demandes actives fin 2018 souhaitent une attribution dans une commune d'Est Ensemble en 1^{er} choix
- 3,7% d'augmentation annuelle du nombre de demandeurs entre 2015 et 2018

La grande majorité des demandes concernent des habitants du Territoire qui souhaitent, pour la plupart, rester dans leur commune de résidence :

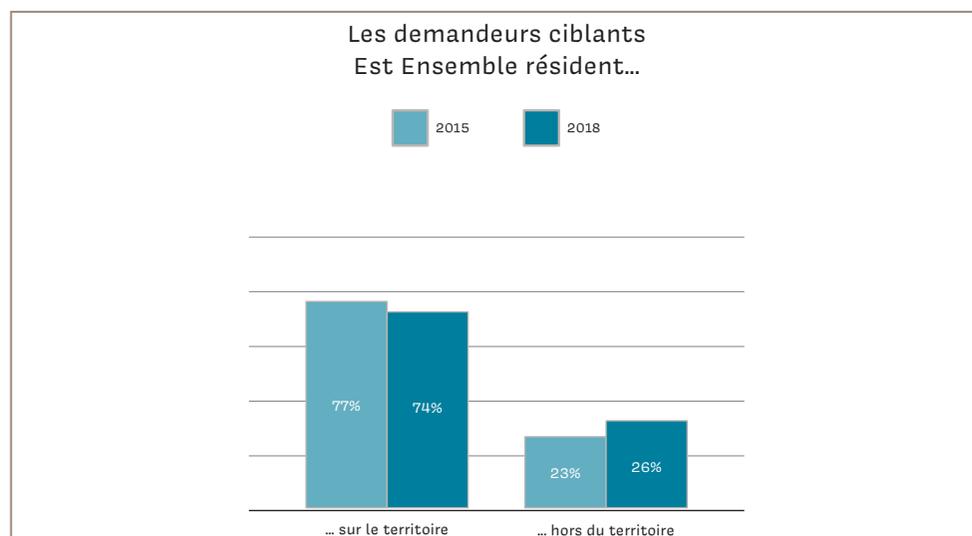
- 74% des demandeurs résident déjà sur le Territoire
- 65% de demandeurs souhaitant rester dans la même commune (contre 53% à l'échelle métropolitaine)

La demande sur le Territoire concerne des ménages particulièrement modestes, sans logement, mal-logés ou en début de parcours résidentiels :

- 78% ont des revenus inférieurs au plafond PLAI
- 34% des demandeurs sous-louent ou résident chez un tiers
- 36% occupent un logement inadapté (trop cher, trop petit/grand...)
- 50% de demandes pour des T1/T2

Une pression croissante des demandeurs ne résidant pas à Est Ensemble

La demande demeure majoritairement locale (74% de ménages résidants sur le territoire), mais on observe une pression croissante de ménages extérieurs souhaitant s'installer à Est Ensemble. L'offre relativement importante de logements sociaux à Est Ensemble par rapport au reste de la Métropole, peut expliquer le nombre de demandeurs extérieurs au Territoire, privilégiant l'une des 9 communes-membres en 1^{er} choix.

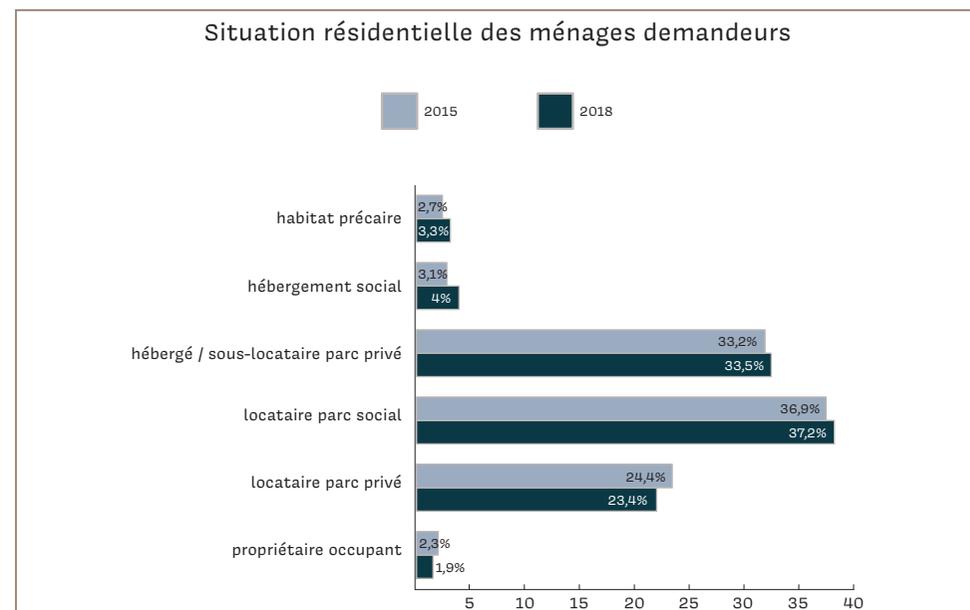


Source : DRIHL OLS - Infocentre SNE

Les demandeurs de logement social sont très souvent dans une situation de logement très précaire (près de 41% des demandeurs), la part des hébergés ou sous-locataires ayant tendance à augmenter (près de 2 points en plus) alors que le poids des locataires du parc privé s'amenuise depuis 2015 (un point de moins).

Des parcours résidentiels au sein du parc social de plus en plus difficiles

De fait, c'est d'abord au sein du parc social d'Est Ensemble que s'accroît la pression. Le volume annuel, déjà élevé de demandes de mutation au sein du parc de logement social représente 37% de la demande en 2018, avec 1585 demandes actives supplémentaires par rapport à 2015.

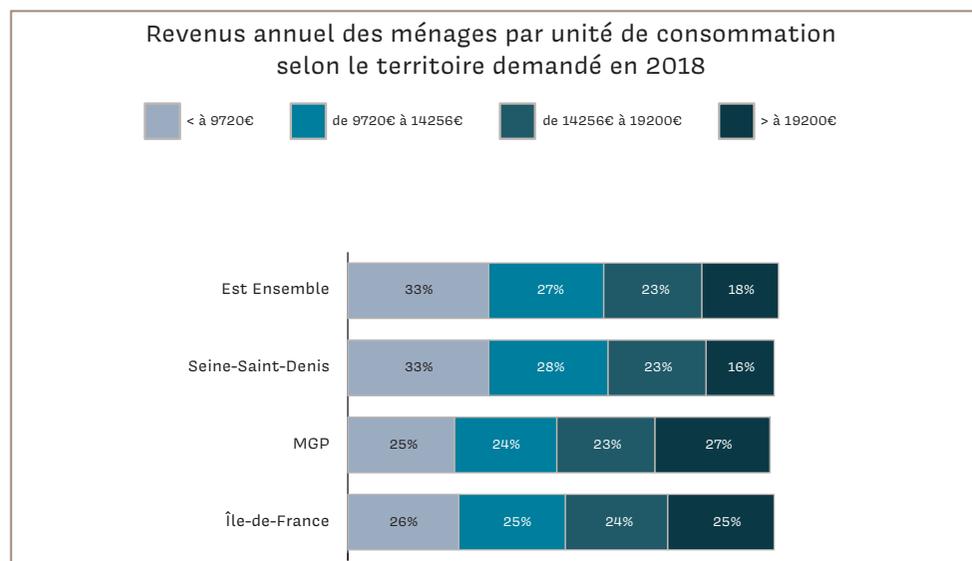


Source : DRIHL OLS - Infocentre SNE

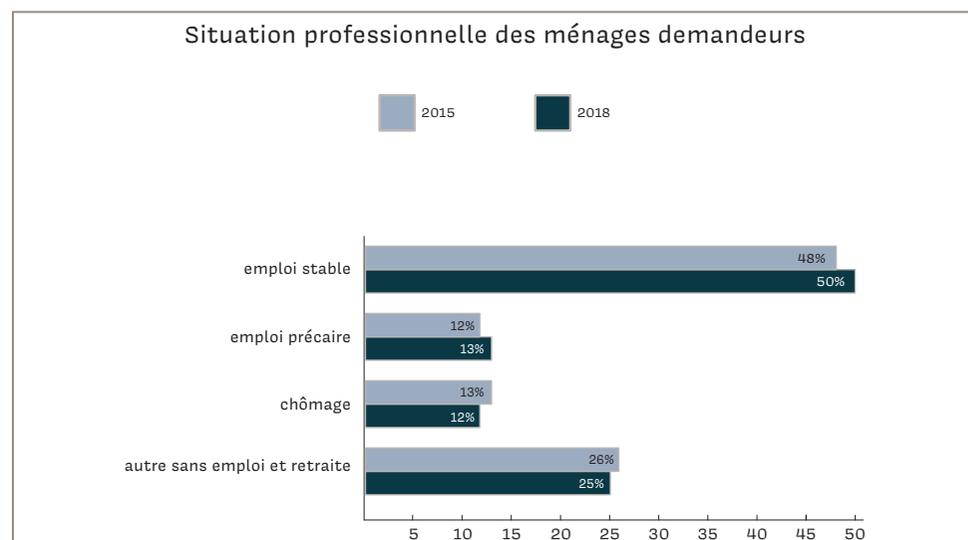
Des demandeurs aux faibles ressources, et aux revenus plus précaires

Les ménages demandant un logement social sur le Territoire disposent de ressources limitées pour se loger avec un revenu médian de 13 860 € par unité de consommation, inférieur de 25% de l'ensemble des ménages d'Est Ensemble, déjà modeste par rapport aux autres territoires métropolitains.

Leurs ressources sont bien inférieures au niveau de vie médian de l'ensemble des demandeurs franciliens qui atteint 14 256 € par unité de consommation. Ainsi près de 60% des ménages souhaitant un logement sur Est Ensemble ont des ressources inférieures à ce seuil régional médian de revenus, et 33% sont même sous le seuil régional du 1er quartile de revenus (ils représentaient 31% des demandeurs du Territoire en 2016).



Source : DRIHL - Infocentre SNE 2018

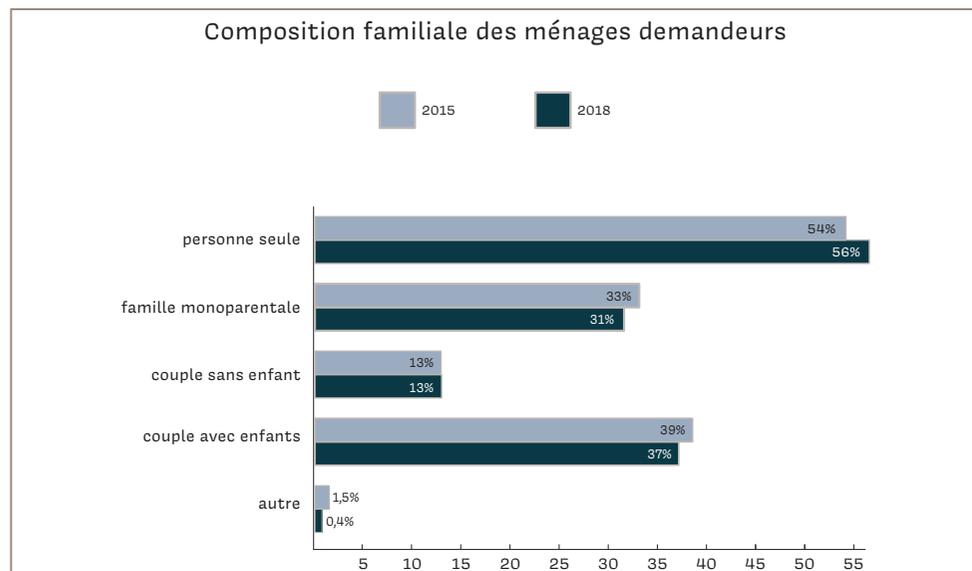


Source : DRIHL OLS - Infocentre SNE

Ces faibles ressources peuvent être mises en corrélation avec la situation professionnelle plus fragile des demandeurs puisque 50% seulement occupent un emploi stable (en hausse de 2 points néanmoins depuis 2016).

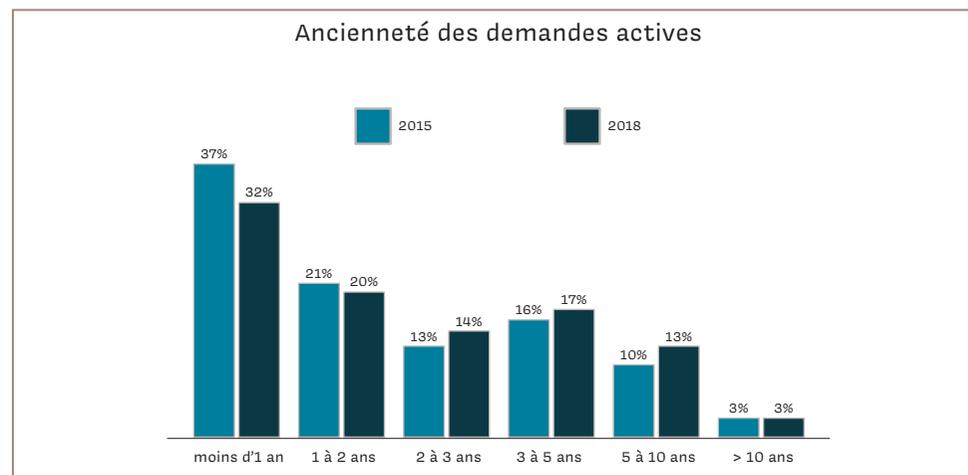
Une pression croissante pour accéder à des petits logements

Le profil familial des demandeurs, avec une progression du nombre de ménages composés d'une seule personne représentant en 2018 plus de 56% de la demande, accentue la pression sur les petits logements.



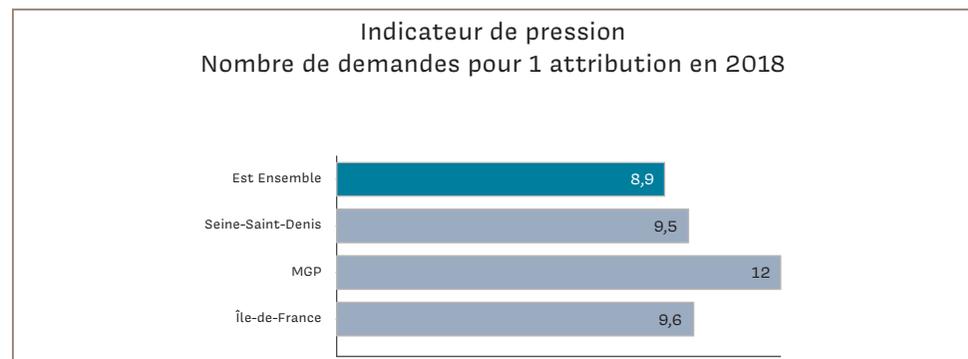
Source : DRIHL OLS - Infocentre SNE

L'accès à un logement social reste très difficile sur le territoire et on constate une progression préoccupante des demandes anciennes de ménages toujours dans l'attente d'une proposition satisfaisant leur besoin en logement. Fin 2018, on recense 17 580 demandes actives depuis plus de 2 ans (presque 50% des demandes), soit près de 4000 demandes actives anciennes supplémentaires à satisfaire au regard de la situation fin 2015.



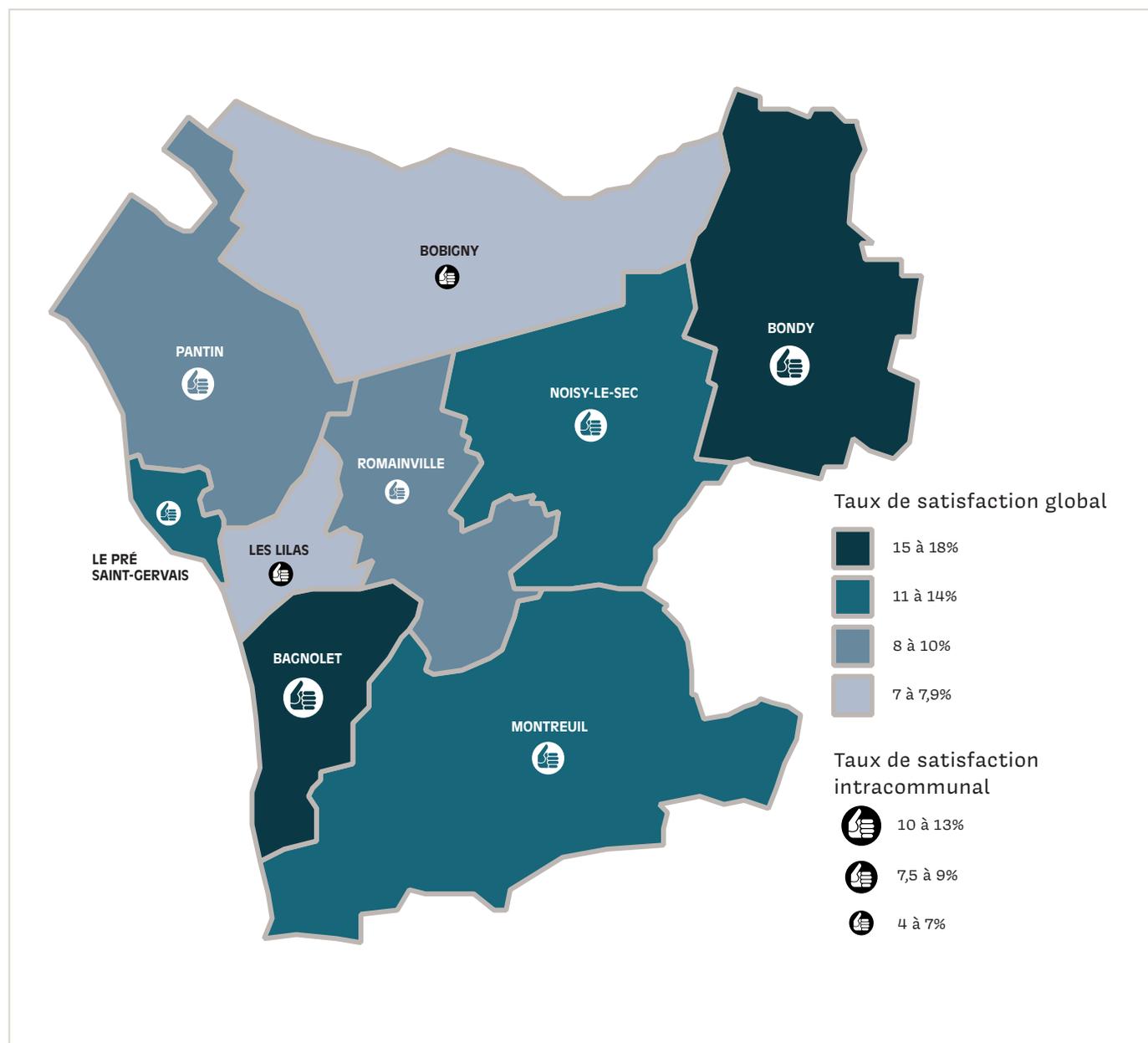
Source : DRIHL OLS - Infocentre SNE

Aussi, la pression sur le parc social est stable et se maintient à 9 demandes exprimées pour 1 attribution en 2018.



Source : DRIHL - Infocentre SNE 2018

2 - LES DYNAMIQUES DE SATISFACTION DE LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL



Le niveau de satisfaction de la demande de logement social sur le Territoire reste faible, les parcours résidentiels étant freinés par la grande stabilité des locataires et le peu de rotation au sein du parc.

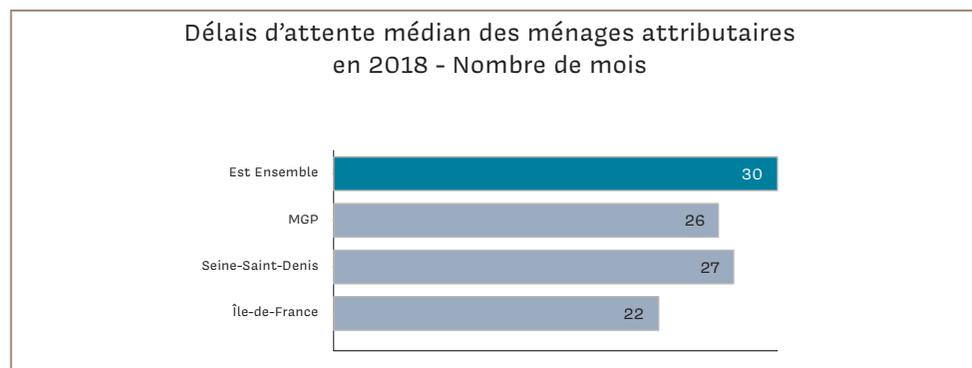
- 4 020 logements attribués en 2018, soit un taux de rotation de 5,7%
- 30 mois d'attente en moyenne
- Un allongement des délais d'attribution de 25% en 5 ans

Une tension entre offre et demande qui favorise la « mise en concurrence » des ménages demandeurs de logement social.

- si 1 demande sur 9 est satisfaite à l'échelle du territoire, seulement 1 demande sur 11 est satisfaite pour les ménages habitant déjà le territoire.
- Un taux de satisfaction plus important pour les demandeurs prioritaires (2 demandes seulement pour une attribution mais avec des délais d'attente plus longs et une surreprésentation des demandes de plus de 5 ans).
- Des mutations de plus en plus difficiles au sein du parc social, avec 25% de mutations en 2018 contre 32% en 2016

Une offre disponible qui ne permet toujours pas de satisfaire les demandes

La forte pression de la demande sur le Territoire génère de longs délais d'attente. En 2018, plus de la moitié des bénéficiaires d'un logement social auront patienté au moins 30 mois, soit 7 mois de plus que la médiane régionale. Mais le délai de satisfaction de la demande s'améliore et se rapproche de la moyenne métropolitaine. En effet, Est Ensemble présentait en 2016 un délai d'attribution moyen de 38 mois, le plus long délais des territoires de la métropole après Paris (39 mois).



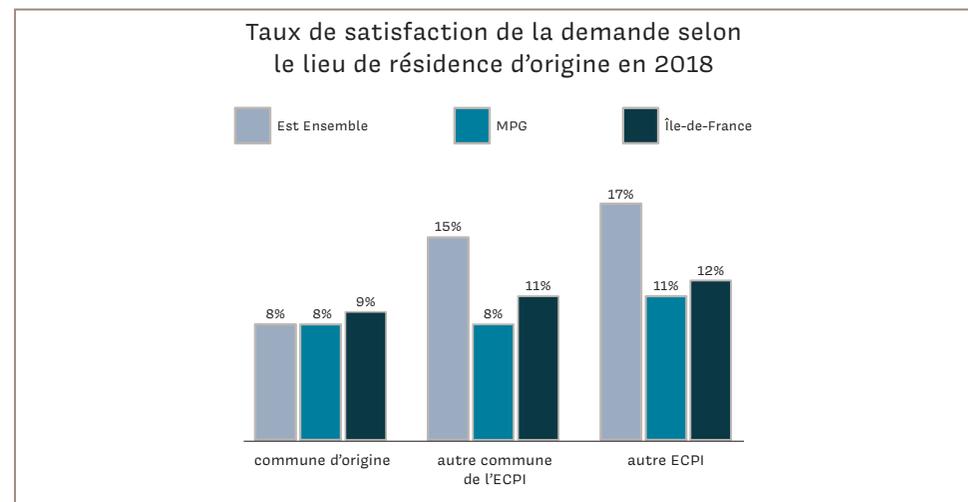
Source : DRIHL - Infocentre SNE 2018

On constate toutefois une hétérogénéité des délais d'attribution, tributaires de l'évolution territoriale de l'offre disponible au regard de la typologie recherchée, du niveau de loyer ou de la localisation du logement.

Face à la pénurie d'offre, les choix de localisation figurent parmi les critères les plus significatifs pour accéder plus rapidement à un logement social.

Ainsi, à Est Ensemble, comme dans l'ensemble de la Métropole du Grand Paris et de l'Île-de-France, la majorité des demandeurs cible en premier lieu un logement à proximité de leur domicile ce qui semble indiquer que les demandeurs souhaitent en priorité améliorer leurs conditions de vie par l'accès à un logement adapté à leurs besoins à proximité de leur domicile. Sur le territoire, la commune de résidence est demandée

en premier choix par 65% des ménages alors même que le taux de satisfaction est très faible pour les demandes de mobilités résidentielles en hyper proximité (8%, soit la satisfaction d'une demande sur 12 en 2018).



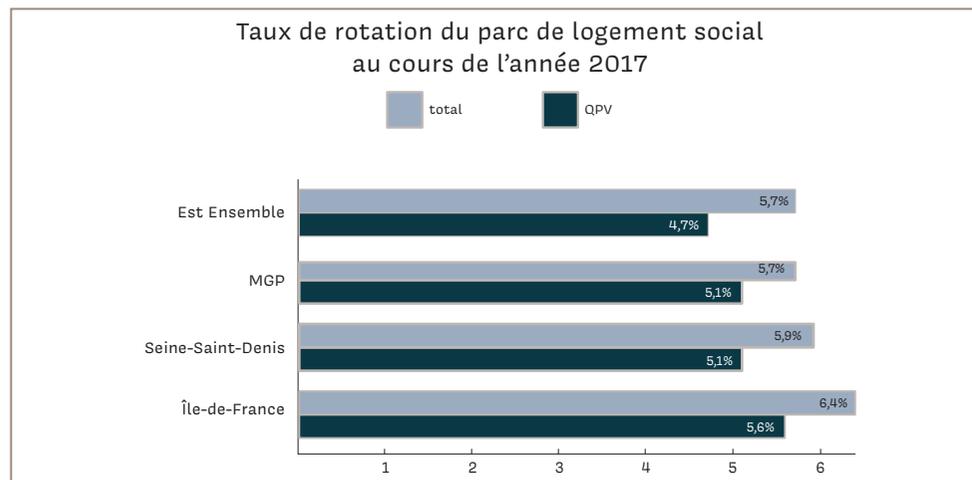
Source : DRIHL - Infocentre SNE 2018

Mode de lecture : A Est Ensemble, le taux de satisfaction des ménages résidant hors du Territoire est de 17% quand ce taux est de 11% pour l'ensemble de la Métropole : 17 demandeurs ne résidant pas dans le Territoire ont bénéficié d'une attribution pour 100 demandes toujours actives de ménages n'habitant pas le Territoire et le ciblant en 1er choix, au cours de l'année 2018.

Ce faible taux de satisfaction, pour les demandes portant sur la même commune de résidence du demandeur est semblable à l'échelle de la Métropole ou de l'Île-de-France.

On note en revanche un niveau de satisfaction sensiblement différent pour l'accueil des demandeurs venant d'une autre commune, qui atteint 15% à Est Ensemble contre 8% pour la Métropole et 11% pour l'Île-de-France, voire d'un autre territoire (17% contre 11 à 12% à l'échelle métropolitaine ou francilienne). Est Ensemble apparaît comme un territoire particulièrement ouvert à l'accueil des demandeurs n'habitant pas sur le territoire.

Un déficit d'offre qui accentue la tension sur certaines typologies



Source : DRIEA - RPLS 2018

Les difficultés à satisfaire la demande favorisent le maintien d'un faible taux de rotation au sein du parc social (5,7% en 2017, contre 6% en 2015), un phénomène accentué dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville où le taux de rotation est encore plus bas (moins de 4,7%) en particulier pour les grands logements familiaux (T4 et T5).

Néanmoins, pour les logements présentant les loyers les plus élevés (type PLS), on peut observer jusqu'à 12% de changement de locataires au cours de l'année 2017.

De fait, la forte demande de mobilité résidentielle exprimée par les ménages déjà locataires du parc social peine à obtenir satisfaction, puisque seulement 1 attribution est réalisée pour 11 demandes de mutation en 2018. La difficulté à accéder à un logement plus adapté à une situation familiale en évolution (demande d'une pièce supplémentaire -T4) accroît par ricochet la tension d'accès à un petit logement T1/T2 (notamment pour les décohabitations).

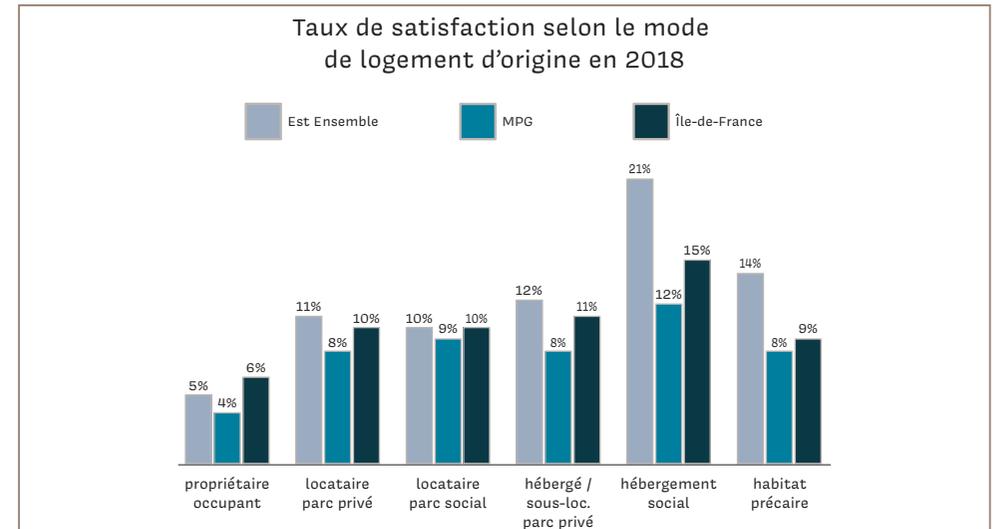
Taux de rotation selon la typologie de logement social au cours de l'année 2017	T1	T2	T3	T4	T5+
Est Ensemble	8,1%	7,2%	4,9%	4,8%	6,2%
MGP	8,4%	7,1%	5,3%	4,1%	4,4%
Île-de-France	9,7%	7,9%	6,1%	4,8%	4,8%

© DRIEA - RPLS 2018

Cette difficulté à satisfaire la demande globale de petites typologies de logements se retrouve à Est Ensemble comme dans la Métropole ou l'Île-de-France (entre 7 et 9% de satisfaction seulement) même si les remises en locations annuelles de T1/T2 (8 à 10% selon l'échelle de référence) sont un peu plus importantes que la moyenne (6% de rotations par an). Concernant les très grands logements, présentant un taux de rotation supérieur à la moyenne (plus de 6%), la capacité de satisfaction atteint 18%.

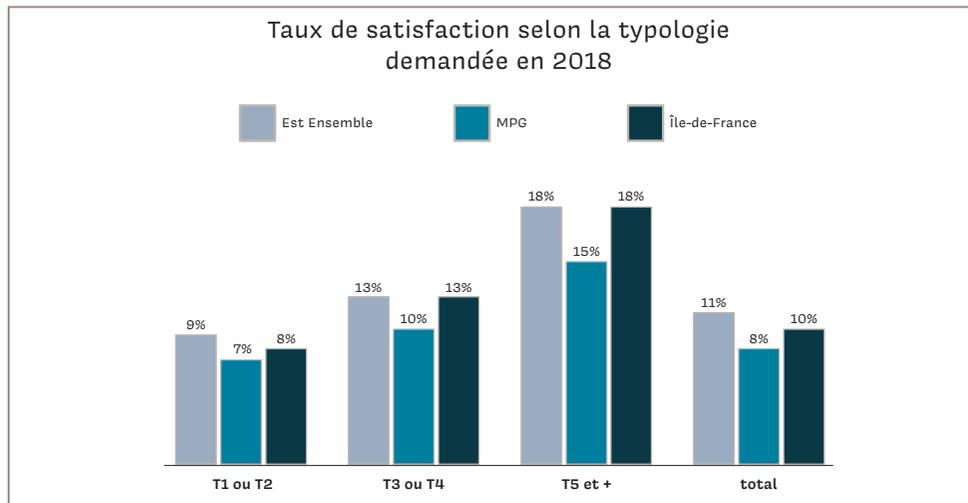
Une satisfaction élevée des demandeurs en situation très précaire...

Le manque de « fluidité » des mobilités résidentielles au sein du parc social ou l'inadaptation structurelle de l'offre contribuent à favoriser les ménages en demande de logement social dont la situation résidentielle est la plus précaire et qui entrent dans les critères de priorité définis par le Code de la Construction et de l'Habitation.



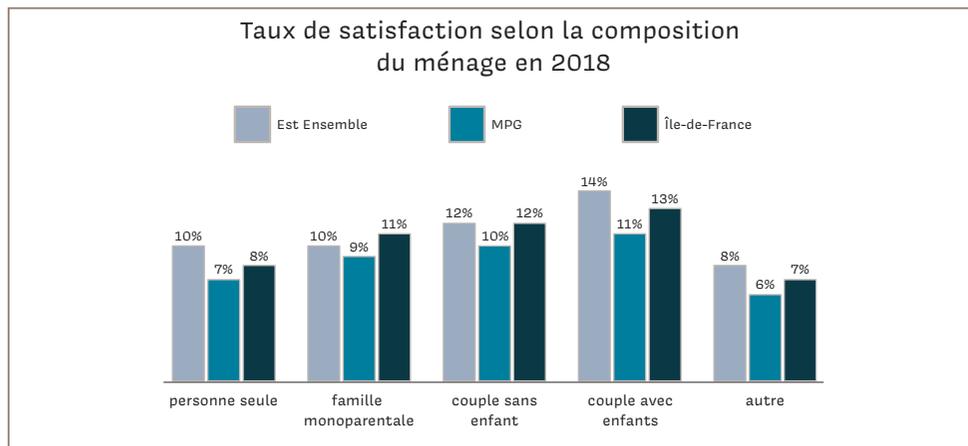
Source : DRIHL - Infocentre SNE 2018

Ainsi, une grande partie (46%) des attributions annuelles bénéficient aux ménages dépourvus de logement (hébergés chez des tiers, dans une structure d'hébergement ou dans un habitat temporaire). Ces ménages en situation précaire ont néanmoins plus de probabilité d'accéder à un logement social sur le Territoire (13% de satisfaction) que dans le reste de la Métropole (9%). A ce titre, Est Ensemble présente une capacité de satisfaction supérieure à la moyenne pour les publics prioritaires dans le cadre de la réglementation nationale pour l'accès au logement.



Source : DRIHL - Infocentre SNE 2018

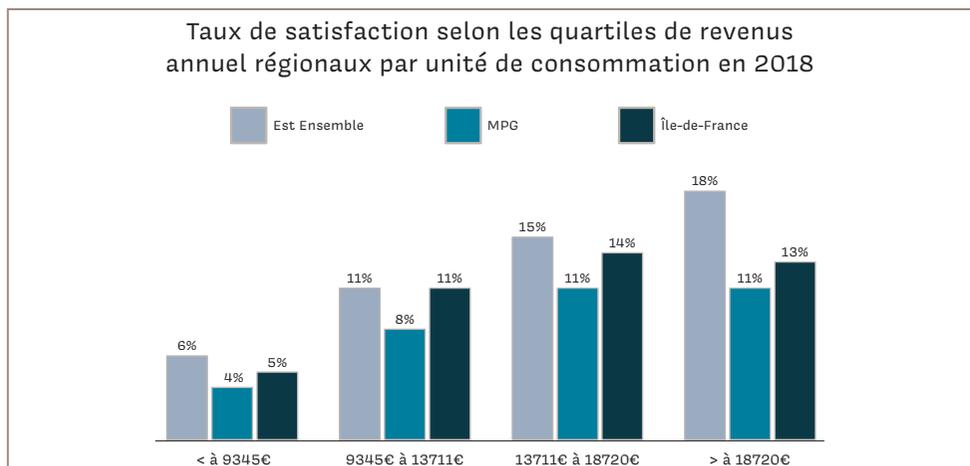
Ce déséquilibre entre la structure de l'offre et de la demande se retrouve dans le profil des ménages souhaitant un logement social. Les deux-tiers du parc social (63%) étant constitué de T3-T4 à Est Ensemble, les familles avec enfants peuvent obtenir potentiellement plus facilement satisfaction que les personnes seules ou ménages atypiques.



Source : DRIHL - Infocentre SNE 2018

... et des demandeurs aux revenus très modestes.

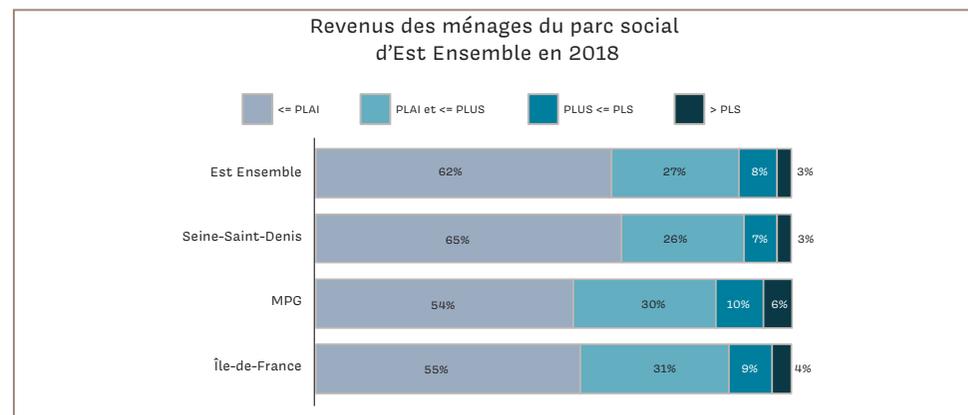
Les ménages attributaires d'un logement social sur le Territoire disposent dans leur grande majorité de ressources limitées, 75% ayant des revenus inférieurs au plafonds PLAI, un taux d'accueil des ménages modestes plus important que celui de la Métropole du Grand Paris et de la région Île-de-France.



Source : DRIHL - Infocentre SNE 2018

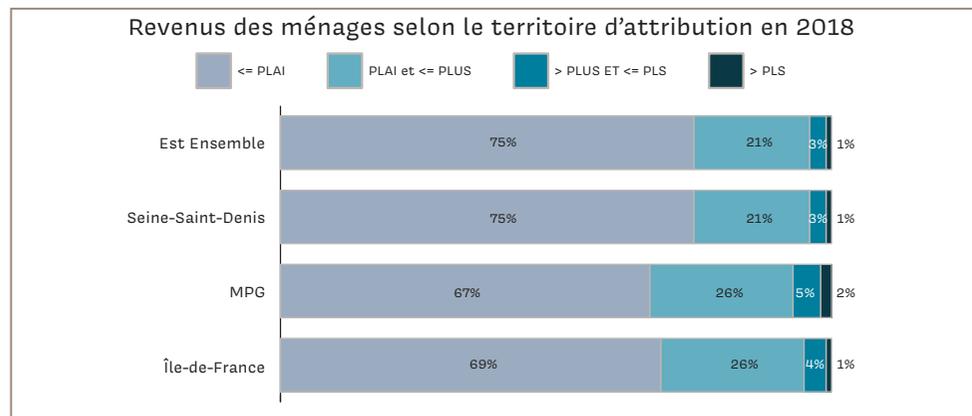
Cet écart constaté sur la capacité d'accueil des ménages modestes aux différentes échelles territoriales se retrouve dans le profil des locataires actuels du parc social de logements d'Est Ensemble, occupé à plus de 62% par des ménages ayant des revenus inférieurs aux plafonds PLAI (contre 54% pour la Métropole et l'Île-de-France).

Ainsi, les attributions, en lien avec la structure du parc, confortent la fonction d'accueil par le territoire des demandeurs les plus modestes. On constate en effet très peu d'évolution du profil socio-économique des ménages du parc social d'Est Ensemble.



Source : DGALN enquête occupation du parc social 2018

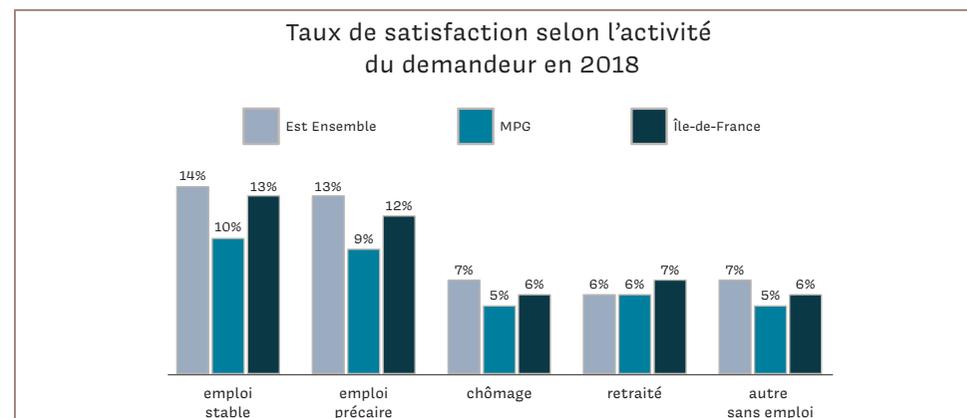
Le niveau de vie des ménages, impacte moins la capacité à satisfaire la demande de logement social sur un territoire comme Est Ensemble, où l'offre à bas loyer reste importante, que la nature des ressources. Les ménages n'ayant qu'un seul revenu (personnes seules, familles monoparentales) ont moins de probabilité de voir leur demande satisfaite par exemple.



Source : DRIHL - Infocentre SNE 2018

Toutefois, plus un ménage est pauvre, plus sa probabilité d'accéder à un logement social est réduite. Ce phénomène, qui s'accroît pour le quartile de ménages les plus pauvres (disposant d'un revenu inférieur à 9 345 € par unité de consommation en 2018), n'est pas propre à Est Ensemble, qui se présente au contraire comme un territoire plutôt plus accueillant au regard de la situation régionale. À l'échelle de la Métropole, 1 attribution a été réalisée pour 26 demandes de ménages les plus pauvres du premier quartile en 2018 (1 attribution pour 17 demandes sur Est Ensemble).

Mais plus encore que par les ressources, l'attribution d'un logement social semble surtout conditionnée à la solvabilité pérenne des ménages puisque 86% sont en activité, la plupart avec un emploi stable, un taux d'emploi bien supérieur à celui du Territoire (60%).



Source : DRIHL - Infocentre SNE 2018

FOCUS

La Conférence Intercommunale du Logement

Mise en place fin 2016, la Conférence intercommunale du Logement (CIL) réunit l'ensemble des acteurs du logement social d'Est Ensemble. Elle fixe les grandes orientations en matière de politique d'attribution des logements sociaux et définit les actions partenariales nécessaires pour améliorer les parcours résidentiels au sein du parc social (accès des publics prioritaires, mutation des locataires, relogement des ménages dans le cadre du renouvellement urbain, accès à un logement adapté à ses besoins).

UNE AMBITION MAJEURE : CONCILIER DROIT AU LOGEMENT ET MIXITÉ SOCIALE DANS LE CONTEXTE MÉTROPOLITAIN

Les objectifs d'attribution fixés par les dernières lois (ALUR, Egalité et Citoyenneté, ELAN) visent à renforcer l'accès des ménages prioritaires, selon des critères définis strictement par la réglementation. Ces dispositions, alors qu'Est Ensemble est déjà un territoire accueillant largement les ménages les plus modestes au sein de la Métropole, dans un contexte de tension persistante entre l'offre et la demande, doivent être déclinées de manière spécifique au territoire, afin de concilier le droit au logement, tout en maintenant un objectif de mixité sociale dans le logement social. C'est l'ambition du document stratégique d'orientations de la CIL, adopté en mai 2019, puis de sa déclinaison dans un programme de 12 actions, adopté en novembre.

UN PROGRAMME D'ACTIONS CONCRÈTES LANCÉ EN 2020

Les actions prévues doivent tout d'abord permettre d'améliorer les processus de travail des différents acteurs concernés par les attributions de logement social : comment identifier les publics prioritaires au sein du Territoire ? Comment lutter contre les phénomènes de concurrence entre les demandeurs au vu de la rareté

de l'offre ? Comment répondre à l'ensemble des demandeurs sans léser les demandeurs habitant déjà le territoire ? Comment maintenir un volume de mutation, permettant d'éviter une plus grande situation de blocage des parcours au sein du parc social ? Il s'agit de se doter des outils et des cadres partenariaux permettant de mettre en œuvre rapidement les ambitions de la CIL.

Les actions doivent également permettre d'anticiper sur de futures demandes de logement social, en permettant une prise en charge précoce de locataires en difficultés. Il s'agit à la fois de répondre à des demandes liées à certains types de ménages (décohabitation et accès des jeunes à un logement autonome, adaptation du logement pour des personnes en perte d'autonomie) ou liées à une situation spécifique (prévention des impayés de loyer et lutte contre les expulsions). Dans ces domaines, il s'agit également de mieux coordonner les nombreuses actions déjà entreprises par les acteurs locaux, mais également de les faire connaître, de les diffuser, tant auprès des partenaires que des habitants.

DES ACTIONS À POURSUIVRE EN 2021

La CIL doit continuer à définir le cadre territorial de la politique d'attribution et de suivi des demandeurs de logement social. Elle devra élaborer son Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur, qui doit définir les modalités d'accueil des demandeurs, les dispositifs de prise en charge dans les différents lieux d'accueil du Territoire, de l'ouverture de la demande à l'attribution d'un logement, ainsi que les outils nécessaires à l'ensemble des acteurs. Il devra répondre à l'obligation législative de mettre en place un système territorial de cotation de la demande, dans le contexte de mise en place d'une gestion en flux des attributions par l'État.

Annexes

© INSEE, RP 1968-2017

Évolution de la population (nombre d'habitants)								
	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012	2017
Bagnolet	34 054	35 906	32 557	32 600	32 511	34 269	34 920	35 674
Bobigny	39 453	43 125	42 723	44 659	44 079	48 196	48 496	53 640
Bondy	51 652	48 333	44 301	46 676	46 826	53 159	52 787	53 353
Le Pré Saint-Gervais	14 772	13 271	13 078	15 373	16 377	17 244	18 025	17 950
Les Lilas	15 817	20 054	20 354	20 118	20 226	22 324	22 920	23 045
Montreuil	95 698	96 587	93 368	94 754	90 674	102 097	103 520	109 897
Noisy-le-Sec	34 079	37 734	36 880	36 309	37 312	38 802	40 161	44 136
Pantin	47 607	42 739	43 553	47 303	49 919	53 315	53 060	57 482
Romainville	24 091	26 260	25 363	23 563	23 779	25 563	25 411	27 567
Est Ensemble	357 223	364 009	352 177	361 355	361 703	394 969	399 300	422 744

© INSEE, RP 1968-2017

Taux de variation moyenne annuelle de la population							
	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2007	2007-2012	2012-2017
Bagnolet	1,1%	-1,9%	0,0%	-0,1%	1,1%	0,4%	0,4%
Bobigny	2,1%	-0,2%	0,9%	-0,3%	1,9%	0,1%	2,1%
Bondy	0,2%	-1,7%	1,1%	0,1%	2,7%	-0,1%	0,2%
Le Pré Saint-Gervais	-0,1%	-0,3%	3,5%	1,3%	1,1%	0,9%	-0,1%
Les Lilas	0,1%	0,3%	-0,2%	0,1%	2,1%	0,5%	0,1%
Montreuil	1,2%	-0,7%	0,3%	-0,9%	2,5%	0,3%	1,2%
Noisy-le-Sec	2,0%	-0,5%	-0,3%	0,6%	0,8%	0,7%	2,0%
Pantin	1,7%	0,4%	1,7%	1,1%	1,4%	-0,1%	1,7%
Romainville	1,7%	-0,7%	-1,4%	0,2%	1,5%	-0,1%	1,7%
Est Ensemble	1,2%	-0,7%	0,5%	0,0%	1,8%	0,2%	1,2%

Âge de la population des ménages en 2016						
	< 15 ans	15 à 24 ans	25 à 39 ans	40 à 64 ans	65 ans +	Total population
Bagnolet	19%	12%	23%	34%	13%	35 046
Bobigny	23%	14%	22%	30%	10%	51 212
Bondy	22%	13%	21%	31%	13%	52 079
Le Pré Saint-Gervais	18%	11%	24%	34%	13%	17 498
Les Lilas	18%	11%	23%	32%	16%	22 768
Montreuil	18%	12%	25%	33%	12%	105 327
Noisy-le-Sec	22%	13%	22%	31%	11%	42 722
Pantin	19%	11%	27%	31%	12%	54 442
Romainville	22%	12%	21%	34%	12%	26 084
Est Ensemble	20%	12%	24%	32%	12%	407 178
Seine-Saint-Denis	21%	13%	23%	31%	12%	1 578 355
MGP	19%	13%	23%	31%	14%	6 898 063
Île-de-France	18%	13%	22%	32%	15%	11 887 616

Composition des ménages en 2016									
	Personne seule	Couple sans enfant(s)	Famille mono-parentale	Couple 1 enfant	Couple 2 enfants	Couple 3 enfants	Couple 4 enfants +	Autres ménages	Total nombre de ménages
Bagnolet	36%	17%	14%	12%	10%	4%	2%	5%	35 046
Bobigny	30%	15%	17%	13%	11%	7%	4%	4%	51 212
Bondy	31%	17%	15%	13%	12%	7%	3%	3%	52 079
Le Pré Saint-Gervais	44%	16%	13%	11%	8%	3%	1%	4%	17 498
Les Lilas	44%	17%	12%	11%	9%	3%	1%	3%	22 768
Montreuil	40%	17%	13%	12%	9%	4%	2%	4%	105 327
Noisy-le-Sec	32%	17%	15%	13%	11%	6%	3%	4%	42 722
Pantin	41%	17%	13%	11%	9%	4%	2%	5%	54 442
Romainville	31%	17%	17%	13%	11%	5%	2%	3%	26 084
Est Ensemble	36%	17%	14%	12%	10%	5%	2%	4%	407 178
Seine-Saint-Denis	32%	18%	14%	13%	11%	6%	3%	4%	617 861
MGP	41%	19%	11%	14%	12%	5%	2%	4%	3 146 841
Île-de-France	37%	21%	11%	12%	11%	4%	2%	3%	5 140 884

Revenu annuel des ménages en 2017		
	Revenu médian par unité de consommation	Ecart des revenus (rapport interdécile)
Bagnolet	17 110 €	4,0
Bobigny	14 820 €	3,1
Bondy	16 260 €	3,4
Le Pré Saint-Gervais	19 780 €	4,0
Les Lilas	23 050 €	4,1
Montreuil	18 920 €	4,3
Noisy-le-Sec	16 660 €	3,6
Pantin	17 290 €	4,0
Romainville	18 330 €	3,7
Est Ensemble	17 430 €	3,9
Seine-Saint-Denis	17 310 €	3,8
MGP	22 880 €	5,1
Île-de-France	23 230 €	4,4

Catégorie	Résidences principales					Résidences secondaires / occasionnelles	Logements vacants	Total logements
	Propriétaires occupants	Locataires parc privé	Locataires parc social	Logés à titre gratuit	Total			
Bagnolet	5 119	2 653	6 487	349	14 607	126	1 085	15 818
Bobigny	5 022	3 309	9 995	292	18 617	64	1 069	19 750
Bondy	8 328	2 063	8 783	313	19 487	106	1 033	20 626
Le Pré Saint-Gervais	2 091	2 428	3 526	123	8 168	104	571	8 843
Les Lilas	4 159	3 305	2 958	264	10 686	207	782	11 675
Montreuil	16 936	11 963	16 640	1 117	46 656	626	2 778	50 061
Noisy-le-Sec	5 916	2 666	7 638	239	16 459	110	973	17 542
Pantin	7 806	6 497	9 203	669	24 175	689	1 295	26 159
Romainville	3 663	1 860	4 858	126	10 507	104	811	11 422
Est Ensemble	59 040	36 745	70 088	3 491	169 363	2 136	10 398	181 897
Seine-Saint-Denis	244 731	139 383	221 100	12 713	617 926	5 804	38 735	662 466
MGP	1 235 642	965 720	841 400	104 556	3 147 317	163 182	249 853	3 560 352
Île-de-France	2 425 729	1 267 074	1 305 800	142 841	5 141 444	209 855	384 303	5 735 602

Période de construction des résidences principales					
	NC	Avant 1949	1949 à 1979	1980 à 1998	1999 et après
Bagnolet	3%	27%	52%	8%	10%
Bobigny	4%	13%	57%	8%	18%
Bondy	2%	22%	51%	12%	13%
Le Pré Saint-Gervais	6%	37%	30%	22%	5%
Les Lilas	5%	34%	37%	9%	14%
Montreuil	1%	31%	42%	11%	15%
Noisy-le-Sec	1%	24%	54%	10%	12%
Pantin	3%	33%	38%	14%	12%
Romainville	4%	26%	49%	8%	14%
Est Ensemble	3%	27%	46%	11%	13%
Seine-Saint-Denis	3%	25%	44%	14%	14%
Île-de-France	3%	31%	36%	17%	13%

Période de construction - Parc locatif social					
	NC	Avant 1949	1949 à 1979	1980 à 1998	1999 et après
Bagnolet	2%	6%	72%	12%	7%
Bobigny	6%	0%	71%	8%	15%
Bondy	2%	3%	74%	8%	14%
Le Pré Saint-Gervais	12%	21%	34%	29%	4%
Les Lilas	4%	8%	70%	10%	7%
Montreuil	1%	7%	59%	19%	14%
Noisy-le-Sec	1%	3%	74%	12%	11%
Pantin	5%	10%	48%	25%	12%
Romainville	6%	6%	74%	7%	7%
Est Ensemble	3%	6%	64%	15%	12%
Seine-Saint-Denis	4%	5%	62%	16%	13%
Île-de-France	7%	9%	51%	20%	13%

Période de construction - Parc des propriétaires occupants					
	NC	Avant 1949	1949 à 1979	1980 à 1998	1999 et après
Bagnolet	2%	38%	43%	6%	11%
Bobigny	1%	31%	39%	9%	20%
Bondy	1%	37%	33%	16%	13%
Le Pré Saint-Gervais	1%	43%	30%	19%	8%
Les Lilas	5%	41%	27%	10%	18%
Montreuil	1%	41%	38%	6%	13%
Noisy-le-Sec	1%	41%	40%	7%	10%
Pantin	2%	39%	39%	6%	14%
Romainville	2%	41%	31%	7%	19%
Est Ensemble	2%	39%	36%	9%	14%
Seine-Saint-Denis	2%	34%	38%	14%	12%
Île-de-France	2%	33%	36%	18%	12%

Période de construction - Parc locatif privé					
	NC	Avant 1949	1949 à 1979	1980 à 1998	1999 et après
Bagnolet	8%	48%	28%	5%	11%
Bobigny	1%	32%	33%	8%	26%
Bondy	4%	35%	32%	14%	15%
Le Pré Saint-Gervais	1%	59%	22%	13%	5%
Les Lilas	7%	48%	20%	8%	17%
Montreuil	1%	47%	27%	6%	18%
Noisy-le-Sec	2%	43%	32%	9%	15%
Pantin	2%	58%	23%	6%	11%
Romainville	2%	40%	23%	11%	24%
Est Ensemble	3%	47%	27%	8%	16%
Seine-Saint-Denis	2%	41%	27%	11%	19%
Île-de-France	3%	46%	24%	12%	15%

Statut des logements livrés en 2019					
	Accession ou locatif libre	Accession sociale PSLA	Locatif intermédiaire	Locatif social	Total
Bagnolet	346		44	172	562
Bobigny	147		53	77	277
Bondy	167	32	16	93	308
Le Pré Saint-Gervais	22	16		38	76
Les Lilas	25				25
Montreuil	547	70	118	306	1041
Noisy-le-Sec	587		54	231	872
Pantin	351			93	444
Romainville	592		52	28	672
Est Ensemble	2784	118	337	1038	4277

Évolution du rythme moyen annuel de construction				
	Nombre de logements construits		Taux / parc de logement en début de période	
	2010-2015	2016-2018	2010-2015	2016-2018
Bagnolet	173	507	1,2%	3,2%
Bobigny	223	483	1,3%	2,4%
Bondy	217	316	1,1%	1,5%
Le Pré Saint-Gervais	6	55	0,1%	0,6%
Les Lilas	58	49	0,5%	0,4%
Montreuil	679	1112	1,5%	2,2%
Noisy-le-Sec	229	467	1,4%	2,7%
Pantin	243	260	1,0%	1,0%
Romainville	366	946	3,4%	8,3%
Est Ensemble	2193	4195	1,3%	2,3%
Seine-Saint-Denis	9083	14133	1,5%	2,1%
MGP	18116	28334	0,5%	0,8%
Île-de-France	56067	78567	1,0%	1,4%

	Prix moyens au m ² appartements neufs - parking inclus - TVA libre	
	2016 - 2017	2018 - 2019
Bagnolet	5 393 €	5 602 €
Bobigny	4 230 €	4 748 €
Bondy	4 343 €	4 363 €
Le Pré Saint-Gervais		7 060 €
Les Lilas		8 460 €
Montreuil	4 782 €	5 595 €
Noisy-le-Sec	4 276 €	4 768 €
Pantin		5 503 €
Romainville	4 943 €	5 020 €

	Prix moyens au m ² appartements neufs - parking inclus - TVA réduite	
	2016 - 2017	2018 - 2019
Bagnolet	4 717 €	4 468 €
Bobigny	3 598 €	3 703 €
Bondy	3 700 €	3 712 €
Le Pré Saint-Gervais		6 310 €
Les Lilas		
Montreuil	3 994 €	4 280 €
Noisy-le-Sec	3 695 €	3 950 €
Pantin		4 405 €
Romainville	4 086 €	4 300 €

Volume de ventes d'appartements anciens					
	2015	2016	2017	2018	2019
Bagnolet	180	238	274	272	202
Bobigny	113	114	110	136	94
Bondy	188	202	243	210	177
Le Pré Saint-Gervais	165	202	210	198	115
Les Lilas	200	284	248	271	205
Montreuil	818	899	1 022	978	827
Noisy-le-Sec	189	193	220	225	191
Pantin	499	543	564	607	625
Romainville	96	130	159	161	221
Est Ensemble	2 448	2 805	3 050	3 058	2 657

Volume de ventes de maisons anciennes					
	2015	2016	2017	2018	2019
Bagnolet	48	54	58	71	64
Bobigny	94	91	92	92	83
Bondy	209	174	192	198	156
Le Pré Saint-Gervais	15	20	28	20	10
Les Lilas	34	29	32	41	22
Montreuil	238	220	253	247	175
Noisy-le-Sec	105	116	143	109	90
Pantin	37	29	43	40	31
Romainville	63	81	89	83	77
Est Ensemble	843	814	930	901	708

Quelques définitions ..

CATÉGORIES SOCIO-PROFESSIONNELLES (CSP) :

Nomenclature utilisée lors du recensement pour décrire la population selon le type d'activité professionnelle ou d'occupation. Il existe 8 catégories principales (Agriculteurs exploitants / Artisans commerçants chefs d'entreprise / Cadres et professions intellectuelles supérieures / Professions intermédiaires / Employés / Ouvriers / Retraités / Autres personnes sans activités professionnelles).

DEMANDE ACTIVE :

Demande de logement social toujours valide dans le système national d'enregistrement (SNE)

INDICE DE JEUNESSE :

Rapport entre la population âgée de moins de 25 ans et celle âgée de 65 ans et plus (nombre de jeunes pour 100 personnes âgées)

INDICE DE VIEILLESSE :

Rapport entre la population âgée de 65 ans et plus et celle âgée de moins de 25 ans (nombre de personnes âgées pour 100 jeunes)

INDICE OU TAUX DE PRESSION :

Rapport entre la demande de logement social et les attributions (nombre de demandes actives en fin d'année / nombre d'attributions réalisées au cours de l'année)

INDICE OU TAUX DE SATISFACTION :

Rapport entre la capacité annuelle d'attributions de logement social et les demandes (nombre d'attributions réalisées au cours de l'année / nombre de demandes actives en fin d'année)

ILOTS REGROUPÉS POUR L'INFORMATION STATISTIQUE (IRIS) :

Découpage territorial en « quartiers » de l'ordre de 2000 habitants élaboré par l'INSEE pour la diffusion statistique à échelle infra-communale

JEUNES ACTIFS OU TRAVAILLEURS :

Jeunes âgés de 16 à 30 ans maximum en situation de précarité et exerçant une activité professionnelle ou une formation professionnelle

LOGEMENTS AUTORISÉS/AGRÉÉS :

Stade de réalisation, « autorisé » indique l'obtention de l'autorisation de construire le logement, « livré » signifie que le logement est réalisé et peut être réceptionné/habité

LOGEMENTS AGRÉÉS/MIS EN SERVICE :

Pour la production de logement social, « agréé » indique l'obtention de l'agrément financier de l'Etat préalable à la construction du logement, « mise en service » correspond à la livraison du logement (mise en location)

LOGEMENTS INTERMÉDIAIRES :

Logements financés par une aide directe ou indirecte (prêt aidé, fiscalité réduite) en contrepartie d'une location en résidence principale à des ménages de la classe moyenne de revenus (plafonds de ressources) à loyer réglementé « intermédiaire » (entre les niveaux de loyers sociaux et du marché libre) pour une durée minimale de 20 ans pour les organismes institutionnels et 6 ans pour les particuliers

LOGEMENTS OU RÉSIDENCES CONVENTIONNÉS :

En référence à la signature d'une convention APL (aide personnalisée au logement) permettant aux locataires d'en bénéficier le cas échéant et reconnaissant le statut juridique de logement social

LOGEMENTS VACANTS :

Logements inoccupés proposés à la vente/location ou déjà attribué à un acheteur/locataire mais en attente d'occupation ou de règlement de succession; conservés par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés; gardés vacants et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste).

MÉNAGES :

Ensemble de personnes occupants un même logement (1 ménage = 1 logement)

MIGRATIONS/MOBILITÉS RÉSIDENTIELLES :

Changements de lieux de résidence de la population au cours d'une période (lieu actuel ou récent par rapport au lieu antérieur)

NIVEAU DE VIE :

Prosperité évaluée à partir de l'échelle de revenu des ménages par unité de consommation

POPULATION ACTIVE :

Population âgée de 15 à 64 ans se déclarant en activité (occupants un emploi ou au chômage)

PRÊT SOCIAL LOCATION-ACCESSION (PSLA) :

Logements financés par un Prêt Social Location-Accession et bénéficiant d'avantages fiscaux en contrepartie d'une vente en contrat de location-accession à prix encadrés à des ménages aux revenus modestes. L'acquéreur pendant une phase « locative » à durée définie contractuellement, verse une redevance constituée d'un loyer social et d'une épargne imputable sur le prix du logement lorsqu'il décide de lever l'option d'achat. En cas de renoncement ou de difficultés après l'acquisition, il bénéficie de garanties de maintien dans les lieux ou de relogement et rachat pendant 15 ans.

PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP) :

Désigne une opération d'urbanisme réalisée sous forme d'un contrat de Projet Urbain Partenarial librement négocié entre une personne publique (collectivités, Etat...) et un opérateur, définissant les participations au financement des équipements et aménagements publics rendus nécessaires par la réalisation du projet

QUARTILE :

Distribution d'un effectif, d'une population en 4 parties égales selon un critère d'appréciation (salaires, chiffre d'affaires...), le 1er quartile de revenus désigne donc les 25% de ménages situés sous le 1er seuil (le plus bas) de revenus des ménages distribués en 4 parties égales

SECTEURS OU LOGEMENTS « TVA RÉDUITE » :

Dispositif destiné aux ménages modestes permettant de bénéficier d'un taux réduit de TVA (5,5%) dans le périmètre des quartiers prioritaires de la politique de la ville ou à proximité (300m) pour l'acquisition d'un logement en résidence principale

SEUIL DE PAUVRETÉ :

Seuil de niveau de vie correspondant à 60% du revenu médian par unité de consommation de la population française

SOLDE MIGRATOIRE :

Estimé par la différence entre la variation totale de la population au cours de la période considérée et le solde naturel

SOLDE NATUREL :

Différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période

SUR-OCCUPATION :

Le concept de sur-occupation repose sur la composition du ménage et le nombre de pièces du logement constituant la résidence principale du ménage. Un logement est sur-occupé quand il lui manque au moins une pièce par rapport à la norme d'« occupation normale », fondée sur :

- une pièce de séjour pour le ménage,
- une pièce pour chaque personne du ménage

Le taux de sur-occupation peut être évalué soit pour l'ensemble des résidences principales (logements occupés), soit uniquement pour le parc de logements « sur-occupable » constitué des ménages d'au moins 2 personnes.

TAUX D'EMPLOI :

Part de la population active ayant un emploi

TAUX D'EFFORT BUDGÉTAIRE :

Part des revenus consacrée au logement

TAUX DE ROTATION OU MOBILITÉ :

Part du parc de logement social ayant connu un changement de locataires au cours d'une année (nombre d'emménagements au cours de l'année / nombre de logements sociaux au 1er janvier)

TERRITOIRES D'ENTRAÎNEMENT :

Segmentation d'Est Ensemble en 3 entités infra-territoriales définies lors de l'élaboration du PLUi, identifiables par leurs caractéristiques géographiques et historiques : Faubourg, Parc des Hauteurs, Plaine de l'Ourcq

TYPOLOGIE DE PRÊTS DE FINANCEMENT DU LOGEMENT SOCIAL :

Il existe 3 types de prêts aidés principaux pour le financement de l'offre nouvelle de logements sociaux (PLAI, PLUS, PLS). Pour simplifier la description du parc social existant les types de financement qui ont évolué dans le temps sont regroupés en 5 catégories à partir d'une grille d'équivalence de plafonds de ressources du ménage pour l'entrée dans le logement :

- PLAII : PLAII, PLA LM-TS-insertion
- PLUS avant 1977 : HBM, PLR, PSR, HLM-O, ILM-ILN conventionné
- PLUS post-1977 : PLA, PLUS, PLUS-CD
- PLS : PLS, PPLS, PLA-CFF, PCLS, PAP, PCL conventionné
- PLI et divers : PLI, PCL-ILN-CFF non-conventionné



**Est
Ensemble**
Grand Paris

est-ensemble.fr