

Le logement à Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA)

L'Observatoire

MAI 2021

L'analyse du logement sur Grand Paris Sud Est Avenir éclaire sur **la diversité des communes qui composent le territoire**, mais aussi sur ses spécificités par rapport au reste de la Métropole du Grand Paris. Si elle ne peut résumer à elle-seule les facteurs qui conduisent un habitant à rester ou à arriver sur un territoire, l'offre de logements est un fort facteur d'attractivité.

GPSEA se distingue de la moyenne de la Métropole par **une plus importante proportion de maisons**. Si cette spécificité est à pondérer selon les communes, voire même à l'intérieur des communes, elle est un marqueur territorial et un facteur de composition du paysage.

Étudier le logement conduit également à mieux connaître les habitants du territoire. Constaté que **près de la moitié de ceux-ci sont propriétaires occupants** d'une part, et sont **installés depuis plus de 10 ans** dans leur logement d'autre part, peut refléter un attachement certain de la population à son lieu de vie.



126 706
résidences principales



29%
de maisons



47%
de propriétaires occupants



49%
de ménages installés dans leur logement depuis au moins 10 ans

De grands logements et des constructions relativement récentes

126 706

résidences principales

à Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA)



29 % maisons



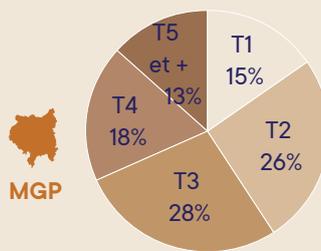
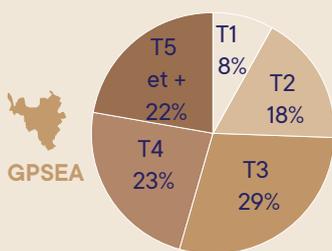
69 % appartements

13 %
Métropole du Grand Paris (MGP)

85 %

Autre type de résidences principales : logement-foyer, chambre d'hôtel, habitation de fortune, pièce indépendante ayant sa propre entrée (2% pour GPSEA et pour la MGP)

Nombre de pièces



Période de construction



Source : INSEE, recensement 2017



CLÉ DE LECTURE

Les données présentées portent uniquement sur les résidences principales (94 % des logements de GPSEA selon le recensement de la population 2017). Les définitions et la méthodologie sont développées page 6.

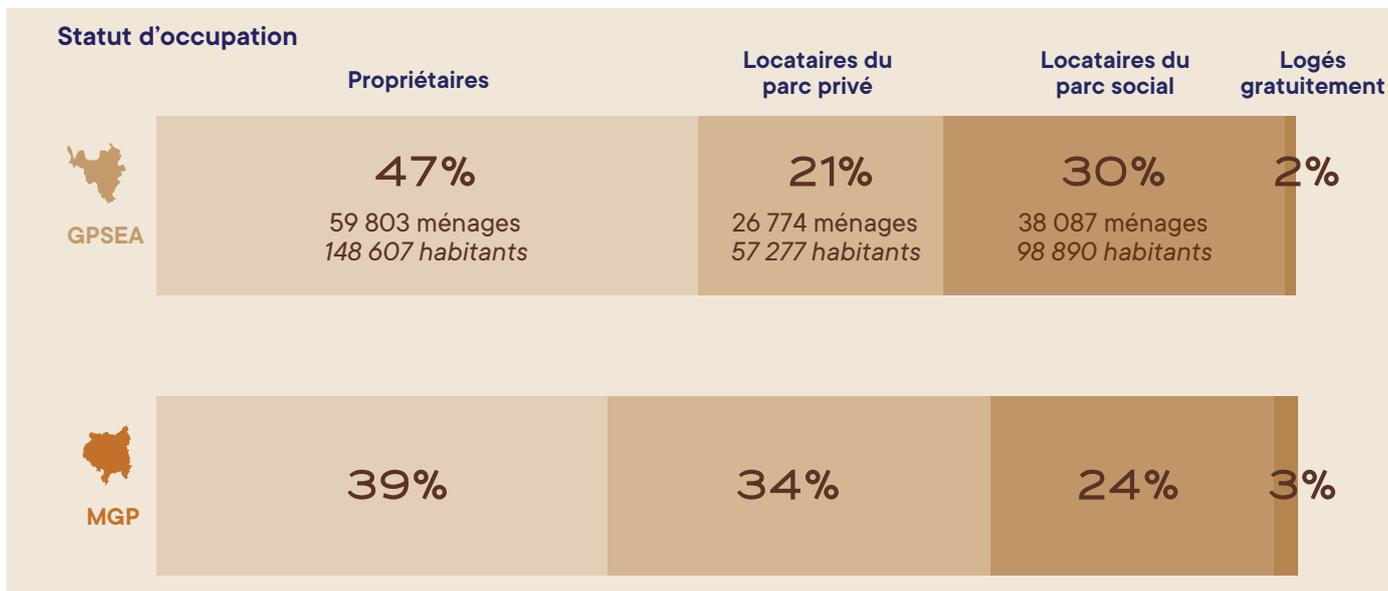


L'ANALYSE

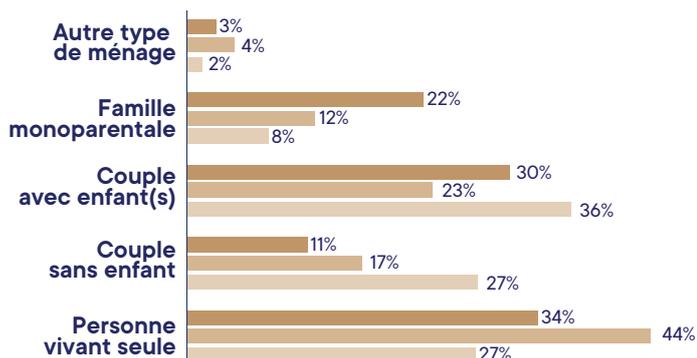
GPSEA se distingue de la Métropole du Grand Paris par son importante proportion de maisons (29 % contre 13 % pour la MGP). Cette spécificité explique la nette surreprésentation des grands logements (5 pièces et plus).

Autre différence notable, le territoire compte assez peu de logements très anciens (construits avant 1946). Plus d'1 logement sur 3 a été construit entre 1971 et 1990 contre 1 sur 4 pour la MGP.

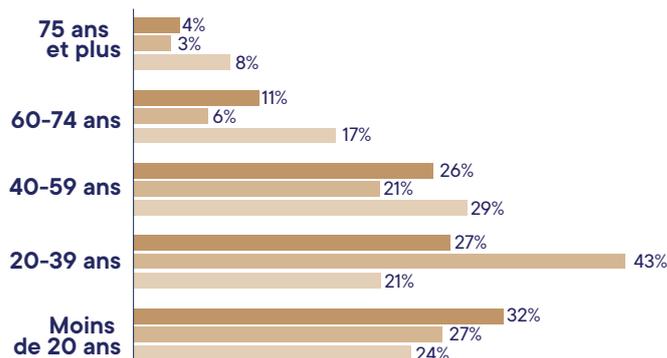
Une surreprésentation des propriétaires et des locataires du parc social



Type de ménage



Age des occupants



■ Propriétaires ■ Locataires du parc privé ■ Locataires du parc social

Source : INSEE, recensement 2017



CLÉ DE LECTURE

A GPSEA, 59 803 ménages sont propriétaires de leur résidence principale, soit 47 % de l'ensemble de ménages (contre 39 % à l'échelle de la MGP). Au total, ce sont 148 607 habitants qui résident au sein d'un ménage propriétaire de son logement.

36 % des ménages propriétaires sont des couples avec enfant(s) contre 23 % pour les locataires du parc privé et 30 % pour les locataires du parc social.

43 % des locataires du parc social sont âgés de 20-39 ans contre 21 % pour les propriétaires et 27 % pour les locataires du parc privé.



L'ANALYSE

La part des propriétaires est nettement plus élevée que sur l'ensemble de la MGP. Les locataires du parc social sont également surreprésentés (environ 1 ménage sur 3 contre 1 sur 4 pour la MGP).

L'analyse des caractéristiques des occupants met en avant la spécificité des différents parcs : les locataires du privé sont jeunes et vivent souvent seuls, le parc social accueille davantage de familles avec enfant(s). Les propriétaires sont pour leur part plus âgés (26 % ont au moins 60 ans contre 20 % de l'ensemble des habitants).

Des ménages présents depuis longtemps au sein de leur logement

Ancienneté d'emménagement



11 %
moins de 2 ans

21 %
2-4 ans

19 %
5-9 ans

49 %
10 ans et plus



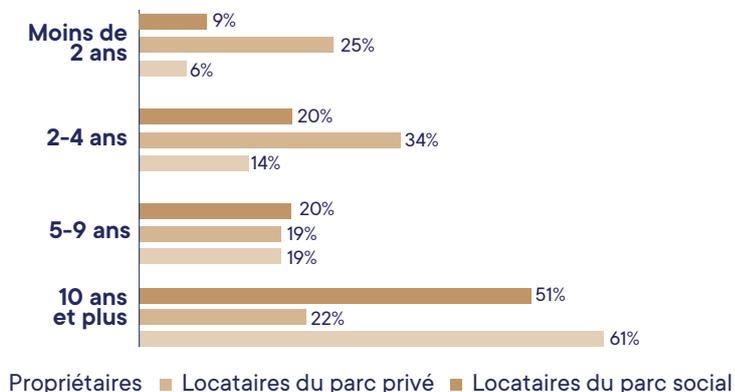
MGP

13 %

23 %

18 %

46 %



Source : INSEE, recensement 2017



CLÉ DE LECTURE

Près de la moitié des ménages occupe leur logement depuis au moins 10 ans (49 % contre 46 % pour la MGP). Cette proportion varie fortement selon le statut d'occupation du logement.



L'ANALYSE

L'ancienneté d'emménagement est liée à de nombreux facteurs : l'âge des occupants, la date de construction, la taille des logements... Par ailleurs, les parcours résidentiels et la mobilité des ménages sont fortement impactés par le niveau de revenus, la conjoncture économique et la situation sur le marché de l'immobilier (prix à la vente, montants des loyers notamment).

De nouveaux occupants dans 1 logement sur 10



CLÉ DE LECTURE

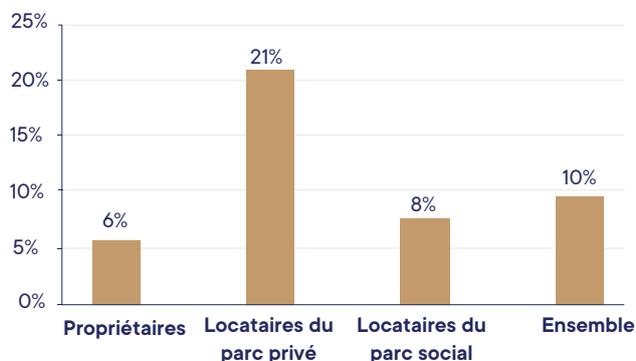
Les données du recensement permettent de connaître les mobilités résidentielles récentes (à partir de la question « où habitiez vous au 1^{er} janvier de l'année précédente ? »).



L'ANALYSE

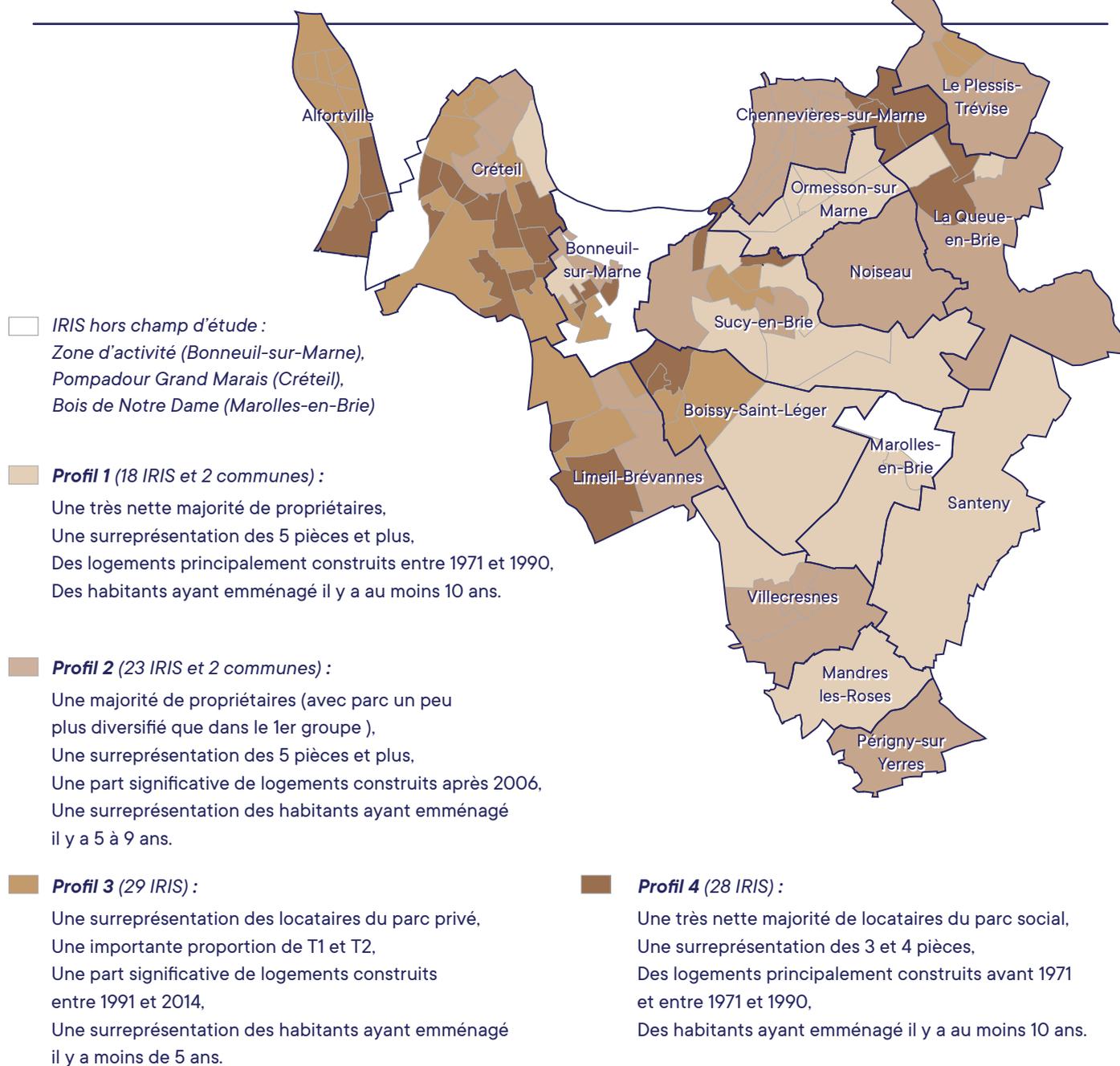
10 % des résidences principales de GPSEA ont changé d'occupant au cours de l'année. Les mobilités ont été nettement plus importantes dans le parc privé où environ 1 logement sur 5 a accueilli un nouvel occupant. Ces arrivées ont majoritairement concerné des ménages qui ne résidaient à GPSEA l'année précédente.

Part des logements ayant accueilli de nouveaux occupants au cours de l'année



Source : INSEE, recensement 2017

Une situation communale et infracommunale contrastée



Source : INSEE, 1^{er} janvier 2017, Traitements statistiques : Direction de l'Observatoire



CLÉ DE LECTURE

Les communes et les IRIS ont été regroupés afin de donner une vision synthétique des différences territoriales. Ces groupes ont été constitués de la manière la plus homogène possible. Toutefois, comme dans toute typologie, il n'est pas exclu qu'un territoire ne se retrouve pas dans les 4 valeurs du profil de son groupe et apparaisse ainsi « en contradiction ».

Compte tenu de leur nombre d'habitants, les communes de Mandres-les-Roses, Noisieu, Périgny-sur-Yerres et Santeny ne sont pas divisées en IRIS.



L'ANALYSE

Les valeurs observées en moyenne pour l'ensemble de l'EPT cachent de profondes disparités. Les caractéristiques des résidences principales et de leurs occupants varient fortement d'une commune à l'autre. Les données à l'IRIS montrent également d'importantes différences à l'échelle infra-communale.

Pour aller plus loin



À approfondir : un plan local d'urbanisme intercommunal en préparation

Le plan local d'urbanisme est un document d'urbanisme (PLU) communal ou intercommunal (PLUi) qui détermine **les conditions d'aménagement et d'utilisation des sols**. Véritable boîte à outils pour orienter l'aménagement du territoire, il met en cohérence ses différents enjeux : habitat, mobilité, activités économiques, environnement...

Comme les autres documents d'urbanisme, le PLU(i) doit viser à assurer les conditions d'une planification durable du territoire, prenant en compte les besoins de tous les habitants et les ressources du territoire, et **conjuguant**

les dimensions sociales, économiques et environnementales.

Depuis sa création en 2016, l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir détient la compétence sur les PLU et gère **les modifications des 16 documents-cadres** en lien avec les communes.

Un plan local d'urbanisme intercommunal est prévu sur le nouveau mandat 2020–2026. **Une délibération de lancement sera proposée en juin 2021** et initiera un travail d'étude et de construction technique et politique.



À lire : des publications pour prolonger cette lecture

- **Mieux connaître les habitants de GPSEA : 10 ans d'évolution démographique** (octobre 2020)
- **Immobilier et foncier : Les transactions immobilières (habitat) sur le territoire de GPSEA** (juillet 2020)
- **Portrait de territoire de GPSEA** (juin 2020)
- **Mieux connaître les habitants de GPSEA : qui sont les nouveaux arrivants ?** (décembre 2019)

Méthodologie

Les données sur le logement sont nombreuses et issues de sources très diversifiées (recensement, données fiscales, enquête logement, répertoire des bailleurs sociaux...). Cette publication a opté pour les **données du recensement de la population 2017**, disponibles pour toutes les communes de GPSEA, à un niveau géographique fin.

Elles permettent de dresser un portrait global des résidences principales et de leurs occupants. Il est à noter que ce jeu de données, publié en 2020 par l'INSEE, est le dernier disponible (avec un décalage induit de 3 à 4 ans).

Définitions

Iris : découpage des communes d'au moins 5 000 habitants pour permettre la diffusion de données infra-communales. Un Iris doit respecter des critères géographiques et démographiques et avoir des contours identifiables et stables dans le temps.

Résidence principale : logement occupé de façon habituelle et à titre principal par une ou plusieurs personnes qui constituent un ménage. Les personnes vivant dans des habitations mobiles, les bateliers, les sans-abris et les personnes vivant en communauté (foyers de travailleurs, maisons de retraite, résidences universitaires...) sont considérés comme vivant hors ménage.

Statut d'occupation du logement : à partir des informations recueillies dans le questionnaire « logement » du recensement, l'INSEE identifie quatre statuts d'occupation principaux :

- Propriétaire copropriétaires et accédant à la propriété,
- Locataires ou sous-locataires du parc privé (ménages ayant déclaré que le logement loué n'appartient pas à un organisme d'Habitations à Loyer Modéré - HLM),
- Locataires du parc social (ménages ayant déclaré que le logement loué appartient à un organisme HLM),
- Ménages logés gratuitement (logements de fonction, personnes hébergées chez des parents, des amis...).

Le logement à GPSEA

Conception et rédaction : Direction de l'Observatoire

observatoire@gpsea.fr

Source : INSEE, recensement 2017

Date : Mai 2021

www.facebook.com/sudestavenir www.twitter.com/sudestavenir www.linkedin.com/company/27021702

EUROPARC

14, rue Le Corbusier
94046 CRÉTEIL CEDEX
01 41 94 30 00

<https://sudestavenir.fr/>

