



Habitat et Logement

Chiffres clés

- **141 000** logements
 - ↳ **62%** en collectif
 - ↳ **41%** en individuel
 - ↳ **54%** propriétaires occupants
 - ↳ **28%** locataires du parc social
 - ↳ **18%** locataires du parc privé
- **128 000** résidences principales (ménages)
- Objectif de construction fixé par l'Etat : **2 400** logements/an dont 540 à 725 logements sociaux/an (hors reconstitution de l'offre démolie dans le cadre des NPNRU)

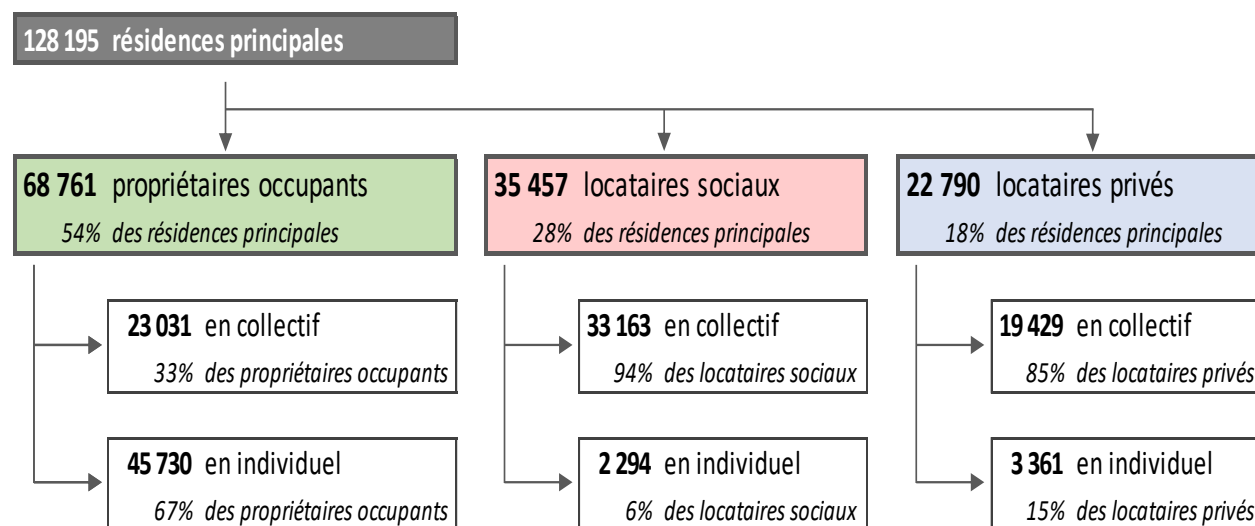
Le parc de logements existant

Les constats

- 141 000 logements dont 90% en résidences principales
- Peu de petits logements (T1-T2), principalement proposés en location privée.
- Un parc de logement vieillissant et 1^{er} consommateur d'énergie du territoire : 68% du parc a plus de 30 ans
- Un risque de dégradation du parc existant engendré par une précarisation des ménages notamment dans le locatif privé (impayés de charges, manque d'entretien des logements, fragilité face aux bailleurs indécents, ...etc.)
- Un parc de logement indigne repéré en centre ancien (Corbeil-Essonnes notamment)

- Une spécialisation spatiale des fonctions résidentielles selon les types de logements, les statuts d'occupations et les communes :

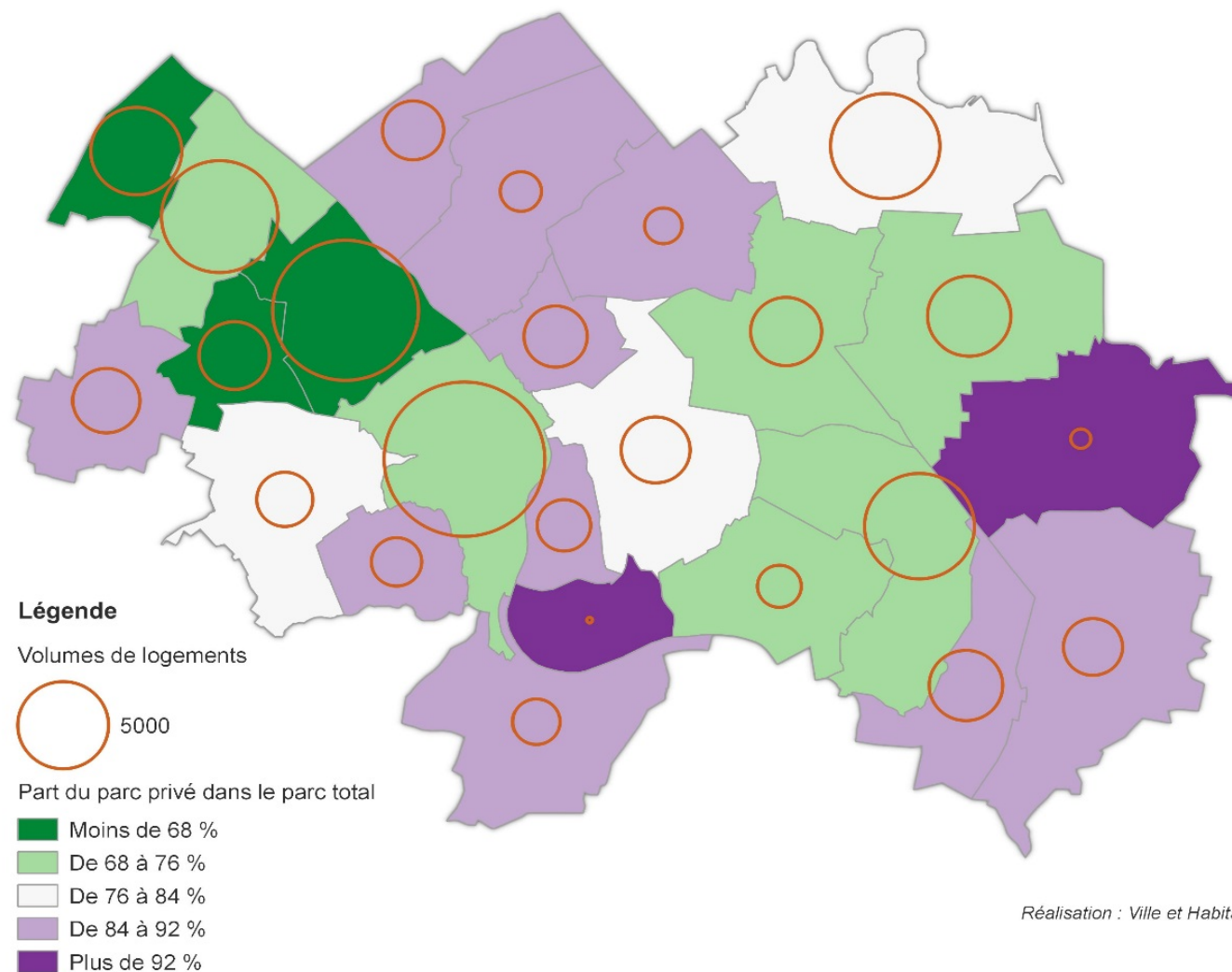
- **Un parc individuel dominé par la propriété occupante.** La propriété occupante accueille principalement des ménages de plus de 40 ans, dont une large part de ménages de 65 ans et +.
- **Un parc locatif social très concentré sur certaines communes** majoritairement collectif, dont la population est également vieillissante.
- **Un parc locatif privé plus diffus, en augmentation,** qui accueille une part croissante de ménages en début de parcours résidentiel, mais qui se paupérise fortement.



Le parc privé

Le parc privé sur le territoire : volumes et poids relatif

Source : FILOCOM 2015



Réalisation : Ville et Habitat

Le parc privé est composé de 92 000 logements (71% des résidences principales) dont 85% en collectif. Bien qu'en volume, le parc privé est principalement situé sur les villes urbaines du territoire, il constitue plus de 80% du parc des résidences principales des communes péri-urbaines

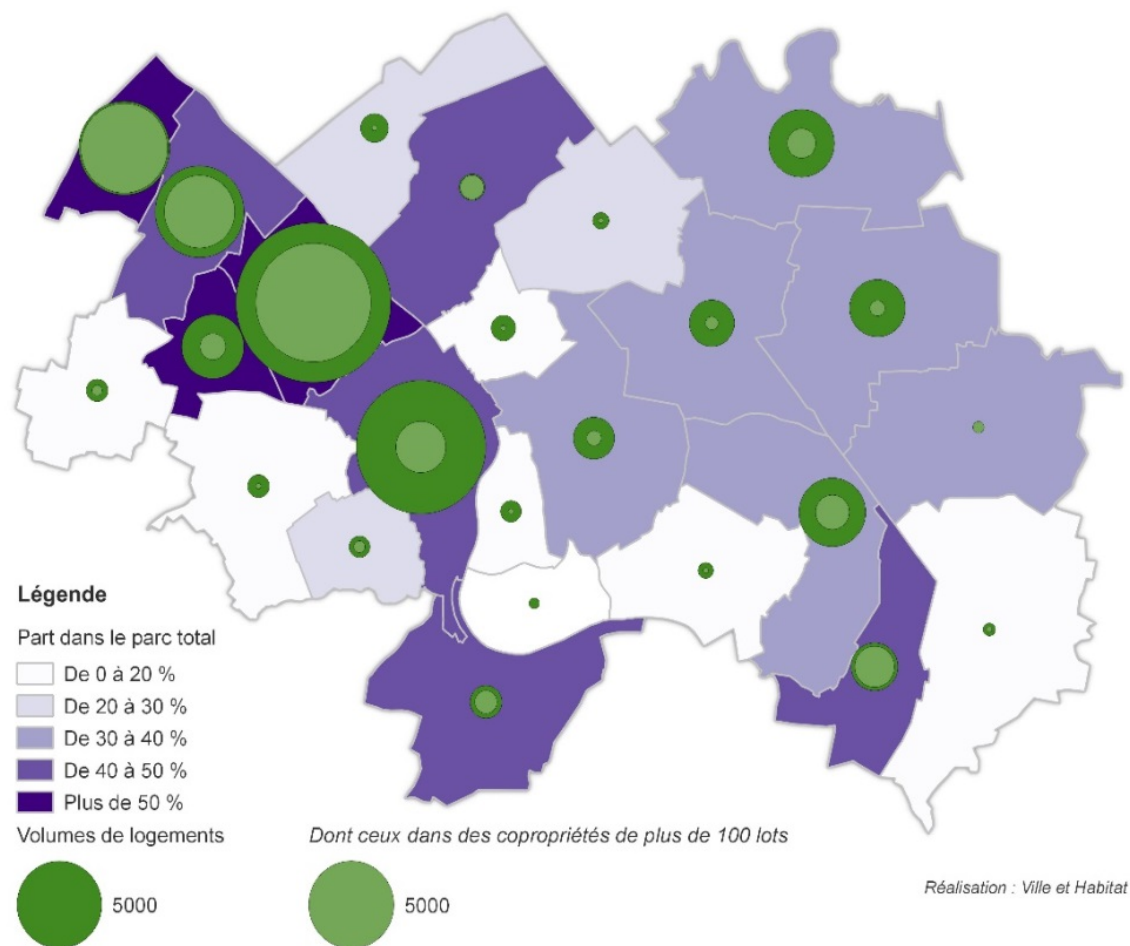
- Un **parc de logement globalement plus collectifs qu'individuels surtout** dans les communes les plus urbanisées où le collectif est supérieur à 70% : Corbeil, Evry-Courcouronnes, Grigny et Ris-Orangis ;

Les résidences principales sont majoritairement occupées par des propriétaires (69 000, soit 54% des statuts d'occupation)

23 000 résidences principales sont occupées par des locataires du secteur privé (soit 18% du parc)
« 38 % du parc est antérieur à 1975 »

Les logements en copropriété

Source : FILOCOM 2015



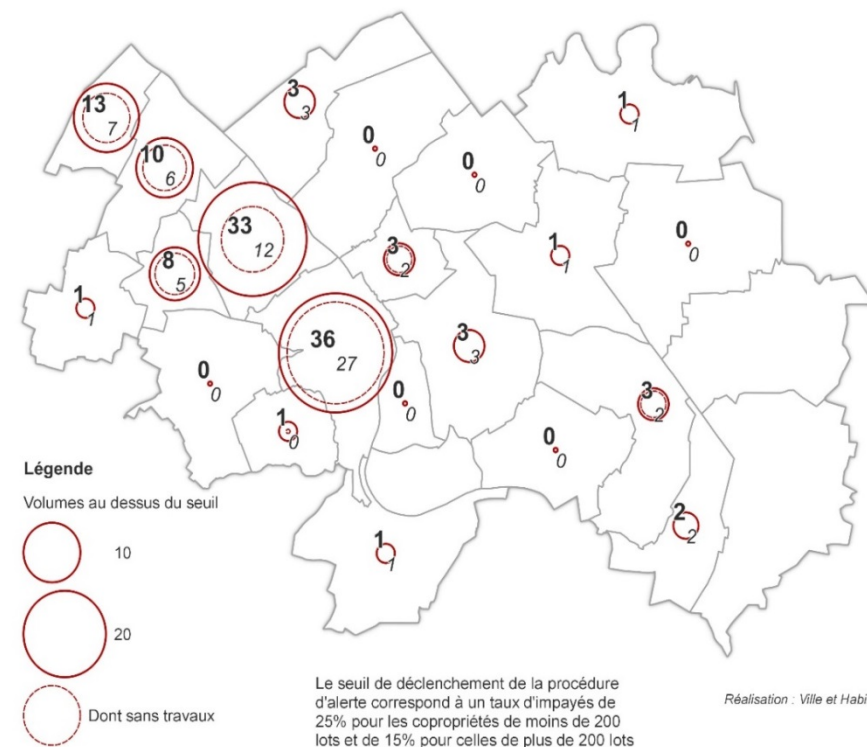
- **26 copropriétés en dispositifs publics** : 7 Plans de sauvegarde et 4 OPAH représentant 3 000 logements sur Évry-Courcouronnes, Ris-Orangis et Grigny. 1 OPAH spécifique sur l'ex CA Seine Essonne avec un volet copropriété dégradée et renouvellement urbain.
- **1 ORCOD IN sur Grigny 2** (1 syndicat principal, 27 syndicats secondaires), 5 000 logements.
- Une recrudescence de marchands de sommeil et un phénomène de division de logements
- Portage de lots : un manque d'outils, une complexité dans sa mise en œuvre et dans sa réussite

Plus de 1 400 copropriétés inscrites au registre national d'immatriculation en 2020 (65 000 logements) : les copropriétés de plus de 100 logements représentent 9 % du parc et concentrent 46 % des logements

- 12,5% (18 000 logements) construites avant les 1ères réglementations thermiques
- **28% des copropriétés renseignées au-dessus du seuil de déclenchement de la procédure d'alerte de l'ANAH** et concentrées sur l'axe Grigny, Ris-Orangis, Évry-Courcouronnes, Corbeil-Essonnes

Nombre de copropriétés au dessus du seuil de déclenchement de la "procédure d'alerte"

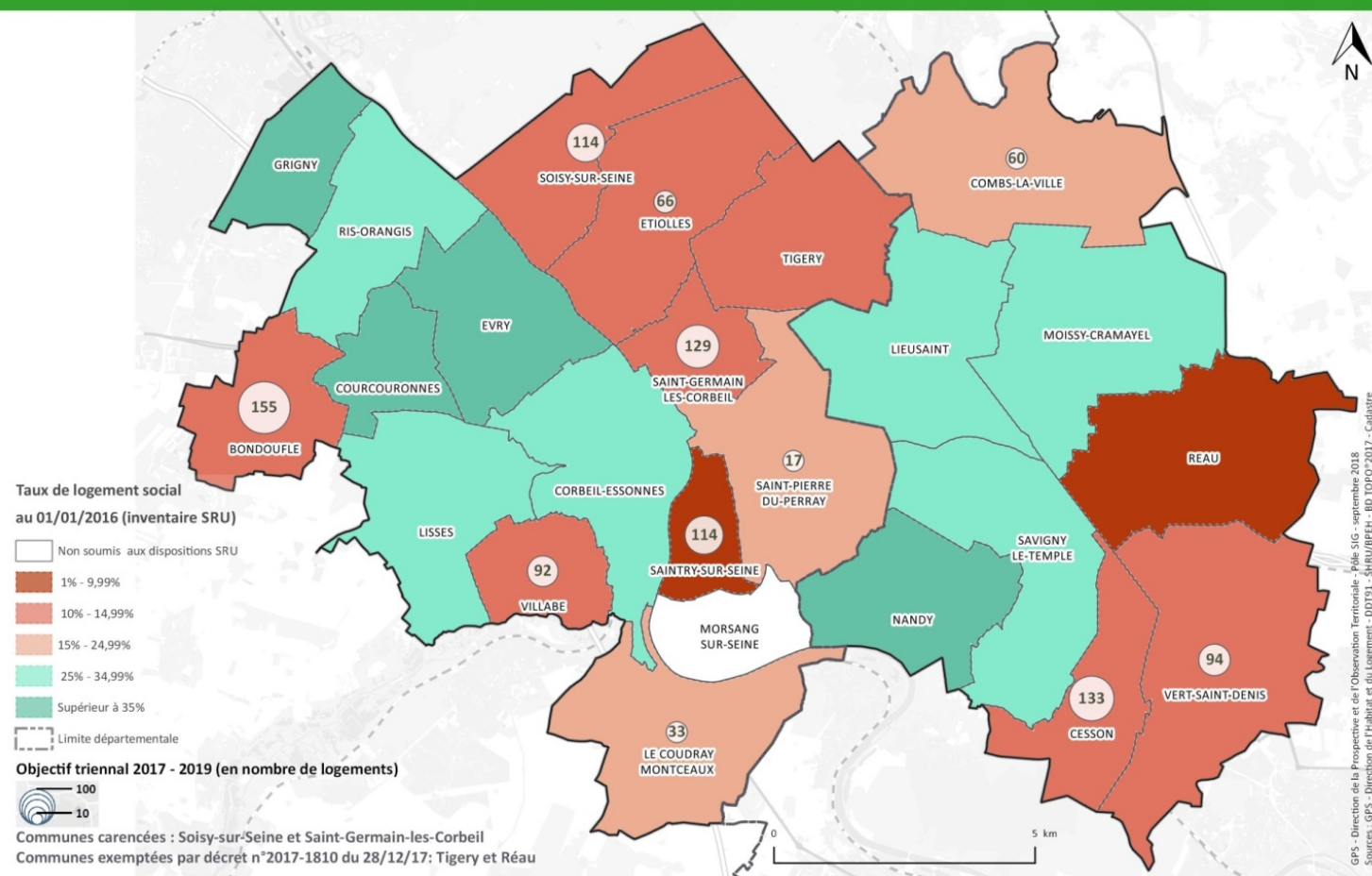
Source : Registre d'immatriculation des copropriétés | 2018



Le parc social

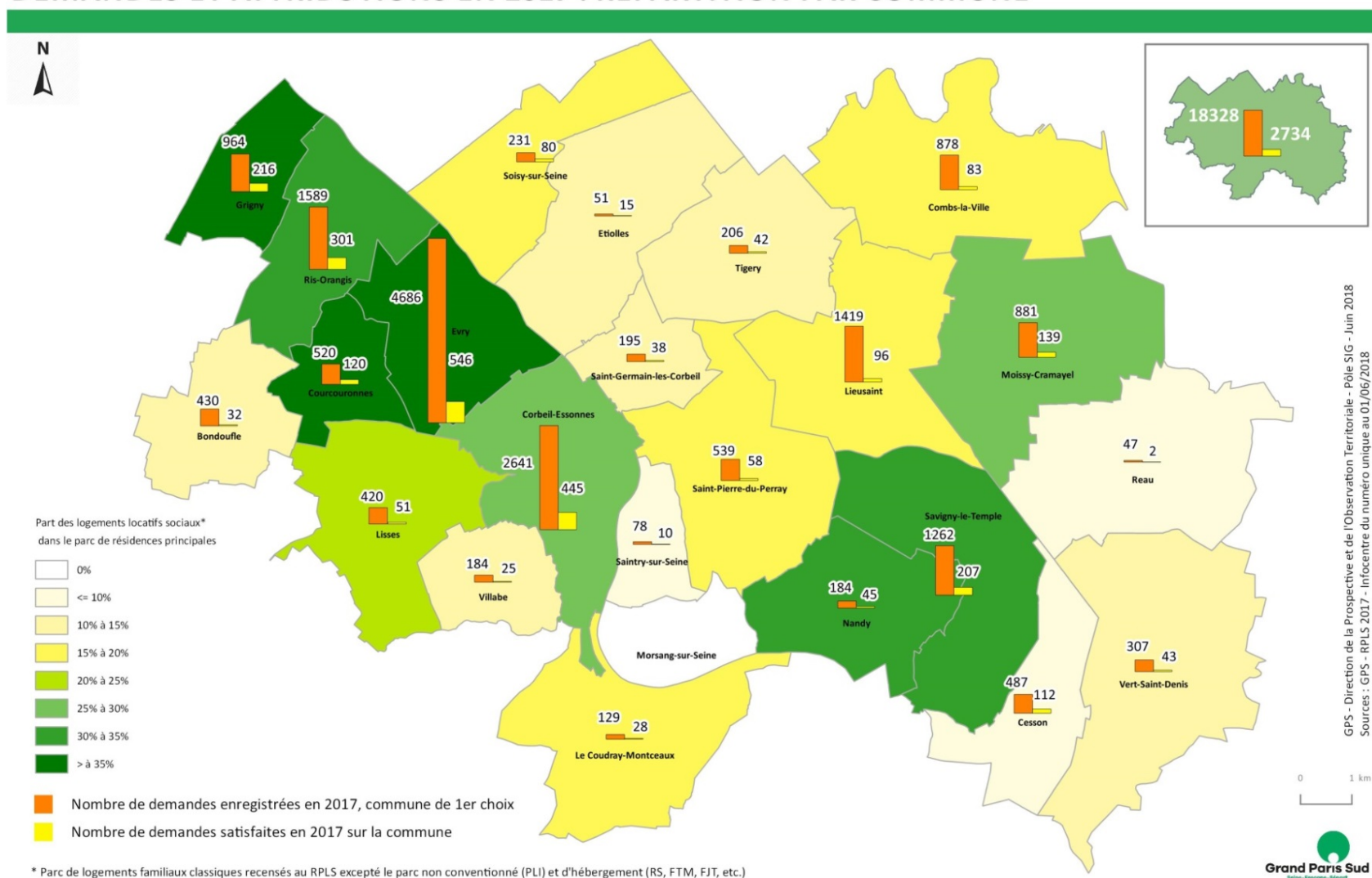
- Plus de 36 000 logements sociaux dont la moitié se situe dans les 19 QPV de l'agglomération.
- Près de 30 bailleurs sociaux, dont 17 gèrent plus de 500 logements (soit 90% du parc).
- La moitié du parc présentent des loyers inférieurs aux plafonds équivalent PLAI soit 6,17€/m2...mais un très faible taux de rotation du parc à très bas loyers hors QPV.
- Un déficit cumulé en logements locatifs sociaux de 2 700 logements (au 1^{er} janvier 2019) sur les 12 communes soumises aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU.
 - 1 300 logements sociaux à construire au titre du rattrapage SRU.
- Environ 2 000 logements sociaux à reconstruire pour compenser les quelques 2 400 logements sociaux (ou en hors ORCOD IN de Grigny II) démolis dans les 9 PRU : à ce jour, 75% des reconstitutions identifiées (près de 95% sur GPS et 80% hors QPV) (chiffre en cours de consolidation).

Objectif triennal 2017 - 2019 des communes soumises aux dispositions de l'article 55 loi SRU



- Une occupation fragile (36% des locataires HLM en dessous du seuil de pauvreté) et une accentuation de cette fragilisation sur la période récente .
- Si la pression sur le parc social est moins forte qu'à l'échelle de l'Île-de-France, elle reste quand même importante et a augmenté sur la période récente.
- Un décalage entre la programmation et les plafonds de ressources des ménages : une part importante de la production récente en PLUS (47%), alors que 80% des demandeurs ont des ressources en dessous des plafonds du PLAI.

DEMANDES ET ATTRIBUTIONS EN 2017 : REPARTITION PAR COMMUNE



* Parc de logements familiaux classiques recensés au RPLS excepté le parc non conventionné (PLI) et d'hébergement (RS, FTM, FJT, etc.)

Le parc de logements spécifiques

Le logement des jeunes

Les étudiants

- Un indice de jeunesse très fort et un vivier potentiel de besoins en logements pour les jeunes du territoire
- Une offre abondante sur le territoire (4700 places en résidences dédiées et généralistes) et répartie en fonction des pôles d'enseignement supérieur (Evry-Courcouronnes et Lieusaint)
- Sur Sénart : une offre probablement suffisante et une interrogation sur la pertinence des localisations de certaines résidences (desserte et éloignement des pôles universitaires)
- Sur Evry-Courcouronnes : une offre abondante mais un possible manque de logement très abordable pour les jeunes aux revenus modestes et aux besoins de courts séjours (stages et mobilité...)
- Des niveaux de loyers et services variés répondant a priori à l'ensemble des besoins (de 400€ pour l'offre CROUS à 670€ pour certaines résidences privées)
- Des étudiants en majorité issus du territoire
- Un taux d'occupation satisfaisant des résidences mais pas de listes d'attente
- Un problème d'accès au logement pour les étudiants étrangers (revenus modestes et acceptation des garants étrangers) et des établissements visant une internationalisation des filières.

Les apprentis en alternance

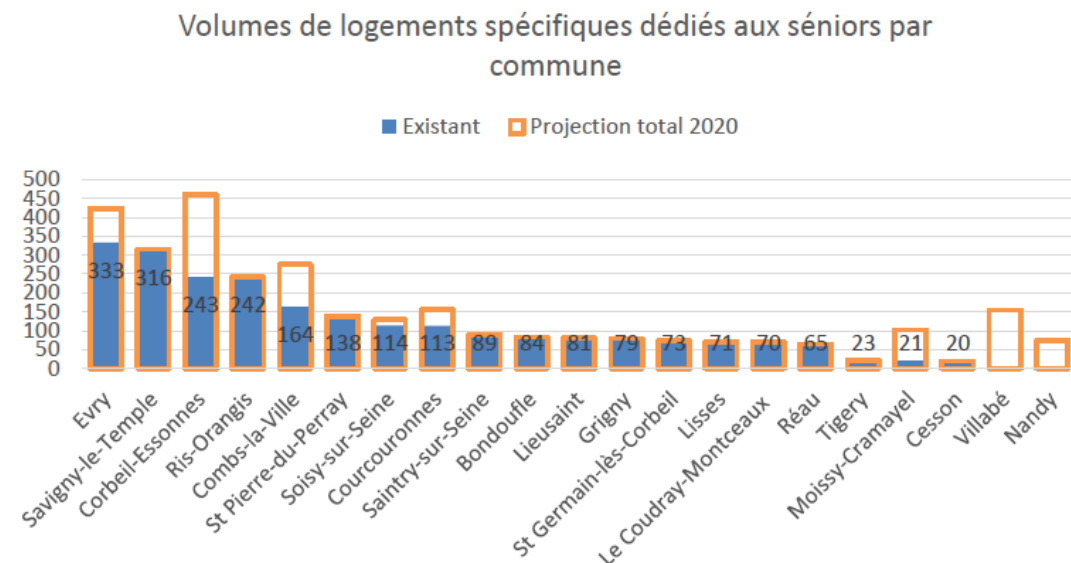
- Des besoins croissants de solutions de logements de moyenne et courte durée pour répondre aux nouveaux besoins de mobilité (stage, alternance, cursus particuliers...)
- Une rapide augmentation des effectifs des apprentis en alternance, surtout post-bac (Actuellement, plus de 2 000 apprentis post-bac et près de 2 000 pré-bac formés dans l'agglomération)
- Diversification des profils (âges, féminisation, niveaux de qualification, rythmes d'alternance, ressources...) et des besoins.
- Un développement quantitatif et qualitatif de l'offre d'hébergement par les acteurs publics (CROUS), associatifs et privés, qui demeure insuffisante.
- Des niveaux de prix parfois inaccessibles.

Les jeunes travailleurs et précaires

- Des besoins en hébergement temporaire et logements « passerelles » pour des jeunes en mobilité professionnelle, qu'ils soient ou non issus du territoire.
- Présence de ces publics dans plusieurs structures non spécialisées (ARPEJ, ADOMA, Logement Francilien... Montempô, Tempologis pour les plus solvables).

Les personnes âgées

- Une population plus jeune que les moyennes départementales et régionales mais une tendance au vieillissement.
- Une offre de logements spécifiques majoritairement en EHPAD et plutôt concentrée sur les communes urbaines.
- Une population âgée de plus en plus précaire et une tension sur les hébergements à caractère social.
- Un accroissement de la dépendance : des besoins d'adaptation du parc existant et en dispositifs d'accueil pour personnes dépendantes qui devraient s'accroître à moyen - long termes



Les personnes handicapées

- Un niveau d'équipement correct en structures collectives (673 logements) et localisé pour la moitié sur Evry-Courcouronnes
- Mais des besoins qui restent importants (à affiner) : maisons d'accueil spécialisées, foyers de vie pour personnes vieillissantes, autistes ou souffrant de troubles psychiques
- Une prise en charge encore insuffisante des personnes souffrant de troubles psychiatriques dans le parc ordinaire
- Un faible développement du parc adapté aux différentes formes de handicap.

Les personnes en grandes difficultés

- Une offre en hébergement très social (5 950 places) relativement variée et une part conséquente de logements en intermédiation locative, mais une offre concentrée sur Corbeil-Essonnes et Évry-Courcouronnes.
- Un besoin de réhabilitation de l'offre d'hébergement, notamment des anciens foyers de travailleurs migrants sur Evry-Courcouronnes et Corbeil-Essonnes.
- Un redéploiement des personnes en grandes difficultés d'IDF vers GPS (70 % des places d'hébergement de GPS) et importance des nuitées d'hôtels financées par l'Etat.
- Des structures toutes occupées à près de 100 % et des files d'attente en matière d'hébergement d'urgence et d'insertion.
- Un déficit de solutions de sortie vers le parc ordinaire : logements d'insertion, pensions de famille, résidences d'accueil.

Les gens du voyage

Schéma départemental d'accueil et d'habitat des Gens du Voyage de l'Essonne :

- 4 aires d'accueil existantes : Courcouronnes (25 places), Lisses (25 places), Saint-Pierre-du-Perray (20 places) et Grigny (20 places)
- 1 aire de grand passage : Lisses (150 places)
- Le nouveau schéma départemental adopté fin 2018 fixe des besoins complémentaires en terrains familiaux (Bondoufle et Ris-Orangis) et aire de moyen passage (Corbeil-Essonnes).

Schéma départemental d'accueil et d'habitat des Gens du Voyage de Seine-et-Marne :

- 4 aires d'accueil existantes (116 places) : Combs-la-Ville (60 places), de Lieusaint (40 places) et de Savigny-le-Temple (16 places).
- 1 aire de grand passage : Moissy-Cramayel (150 places)
- Une problématique de sédentarisation de familles a été identifiée sur l'aire de Savigny-le-Temple : des solutions d'habitat adapté ou de terrains familiaux doivent être trouvées. A défaut, une aire d'accueil de 20 places supplémentaire devra être créée.
- La révision du nouveau schéma a débuté fin 2018

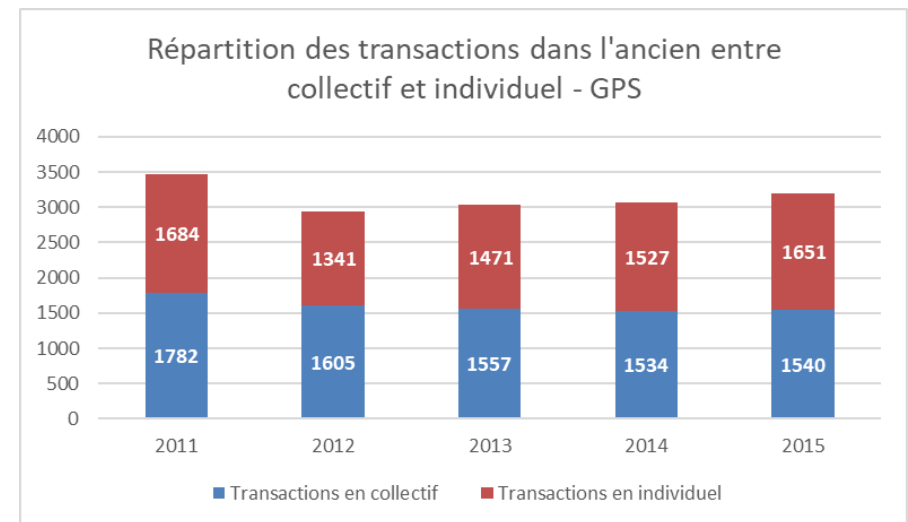
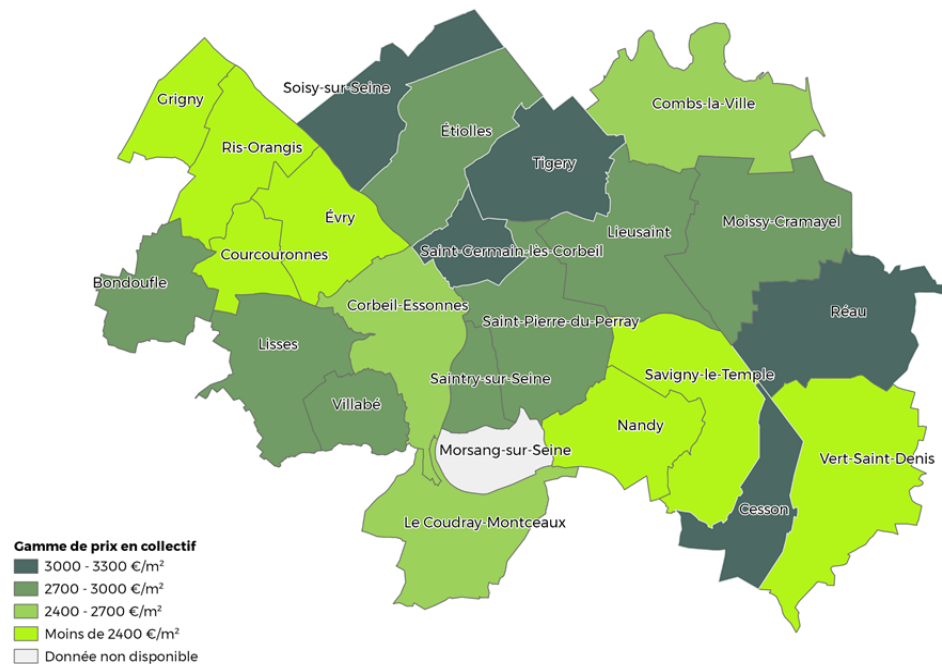
- Présence de communautés Roms sur le territoire : problème d'insertion global, qui dépasse la compétence des communes.

Les marchés immobiliers

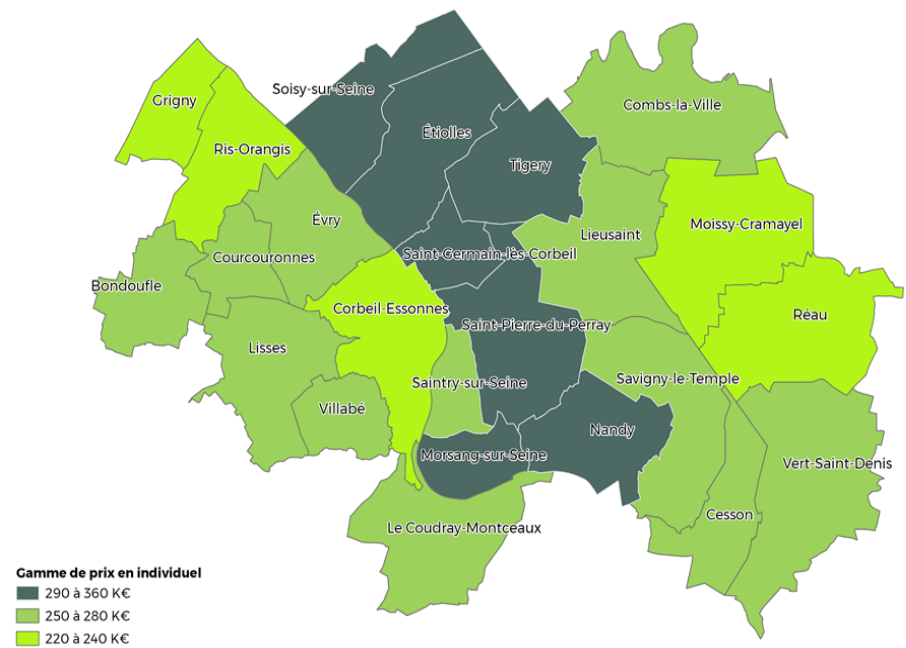
Le marché de l'ancien

- Depuis 2011, un marché de l'ancien qui présente un équilibre durable et stable entre individuel et collectif, en cohérence avec la nature de ce territoire de frange, entre périphérie fortement urbanisée et périurbain moins dense
- Des prix moyens qui varient fortement en fonction des marchés locaux d'appartenance
- Les communes les plus chères (2 700 à 3 300€/m²) présentent des profils périurbains, de meilleures notoriété résidentielle et où l'offre est plus rare donc convoitée

Les prix moyens dans l'ancien en collectif (2011-2015) - GPS



Les prix unitaires moyens dans l'ancien en individuel (2011-2015) - GPS

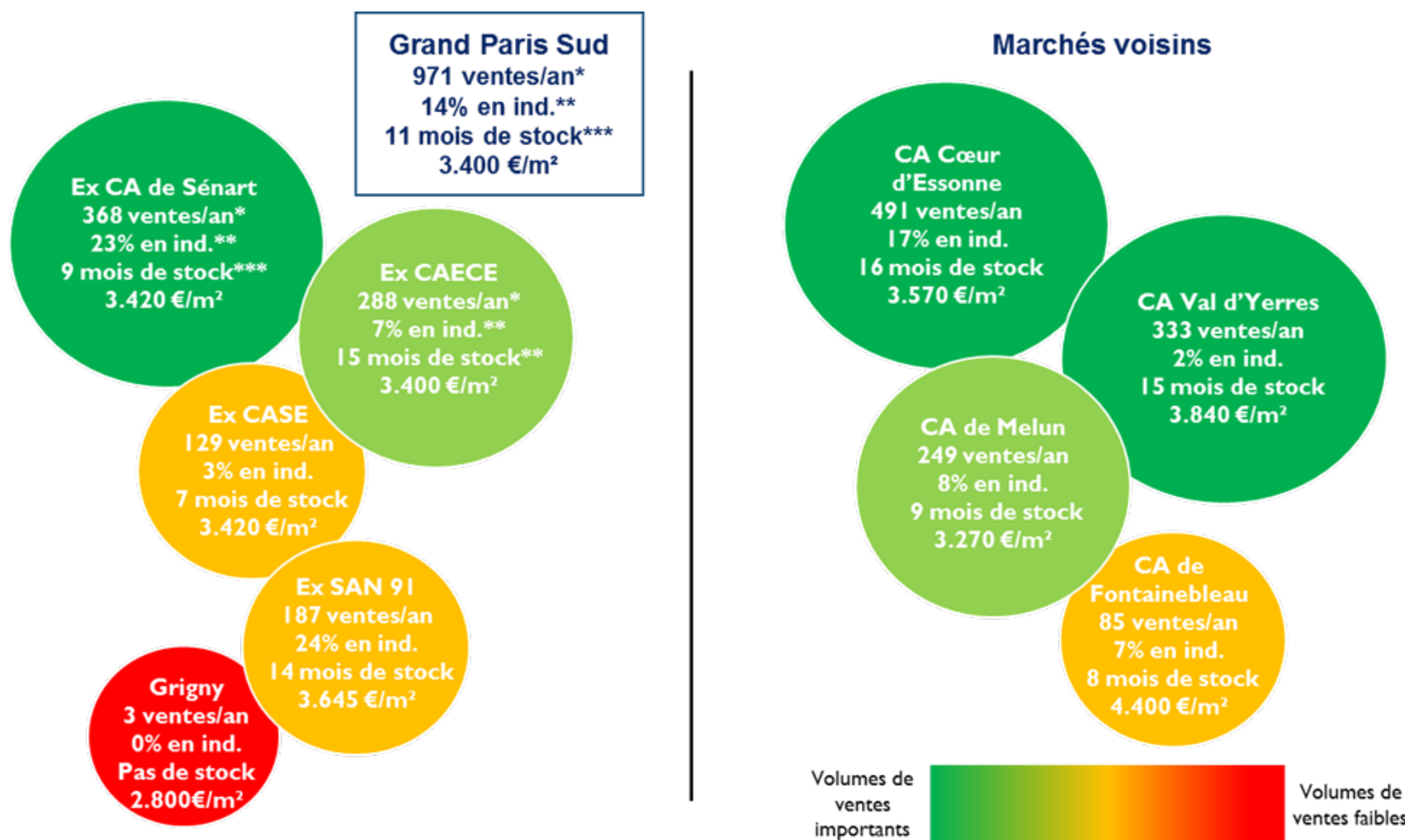


Le marché du neuf

- Un bassin de marché d'ampleur soumis à de forts effets de concurrence avec ses territoires voisins et en interne

Un marché qui présente une activité conséquente (+/- 1 100 ventes/an entre 2012 et 2017) mais qui se trouve dans un environnement concurrentiel dynamique qui semble détourner une partie de sa clientèle cible

Synthèse comparative de l'offre en activité immobilière (moyenne 2011 – 2017) entre GPS et ses marchés voisins



SOURCES : ECLN (2011-2016) ET ADIL (2017)

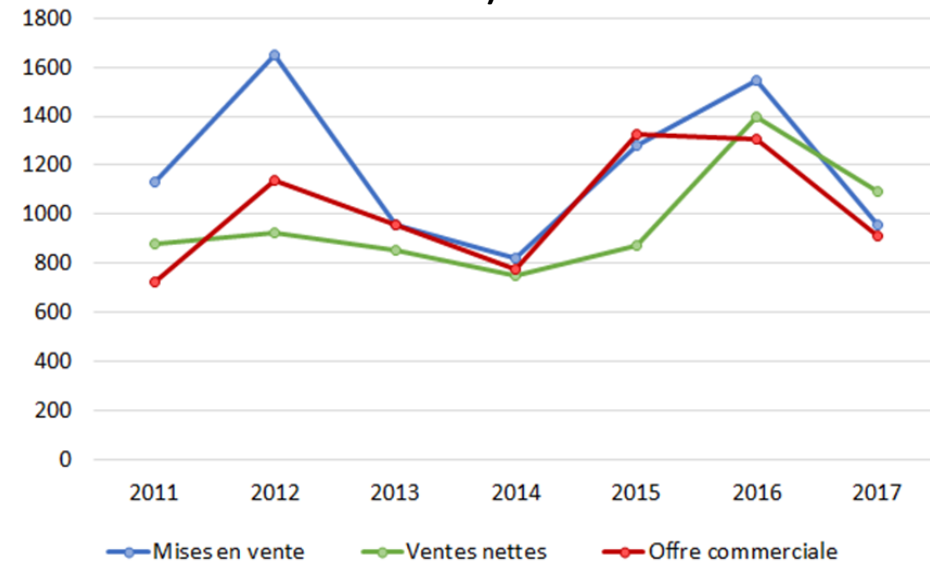
* EPCI : MOYENNE ENTRE 2011 ET 2017

** ANNEES 2011 A 2016

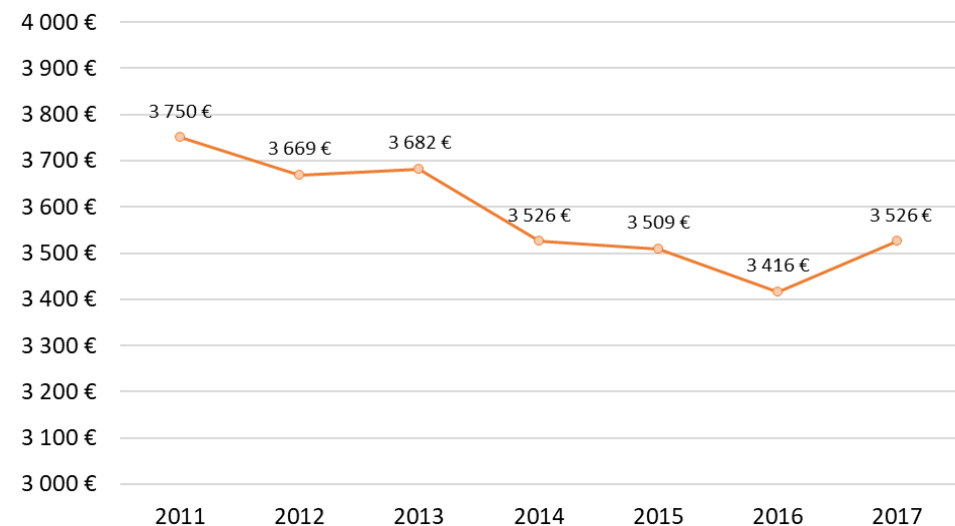
*** ANNEE 2016 (N-1)

- **Un marché de la promotion immobilière fluctuant mais qui présente une bonne élasticité...**
 - Quand les dynamiques d'alimentation sont « raisonnables », le marché est réactif. On note néanmoins des effets de décrochage dès lors que le volume de mises en vente est trop élevé (par exemple en 2012 ou 2015)
 - Une conjoncture récente (2016 et 2017) très favorable qui a permis au marché de se rapprocher de ses années d'activité record de la dernière décennie
- **... Avec un prix moyen de 3 400€/m² entre 2011 et 2017**
 - Des prix qui repartent à la hausse (3 500€/m² en 2017) après plusieurs années de baisse mais qui présentent toujours un différentiel important avec l'ancien (jusqu'à 25% d'écart)
 - De nombreux programmes commercialisés en TVA réduite, notamment dans les QPV, qui permettent de proposer des produits sur des gammes proches des prix observés dans l'ancien (2 700 à 2 900€/m²)

Activité de la promotion immobilière 2011-2017 (individuel et collectif) - GPS



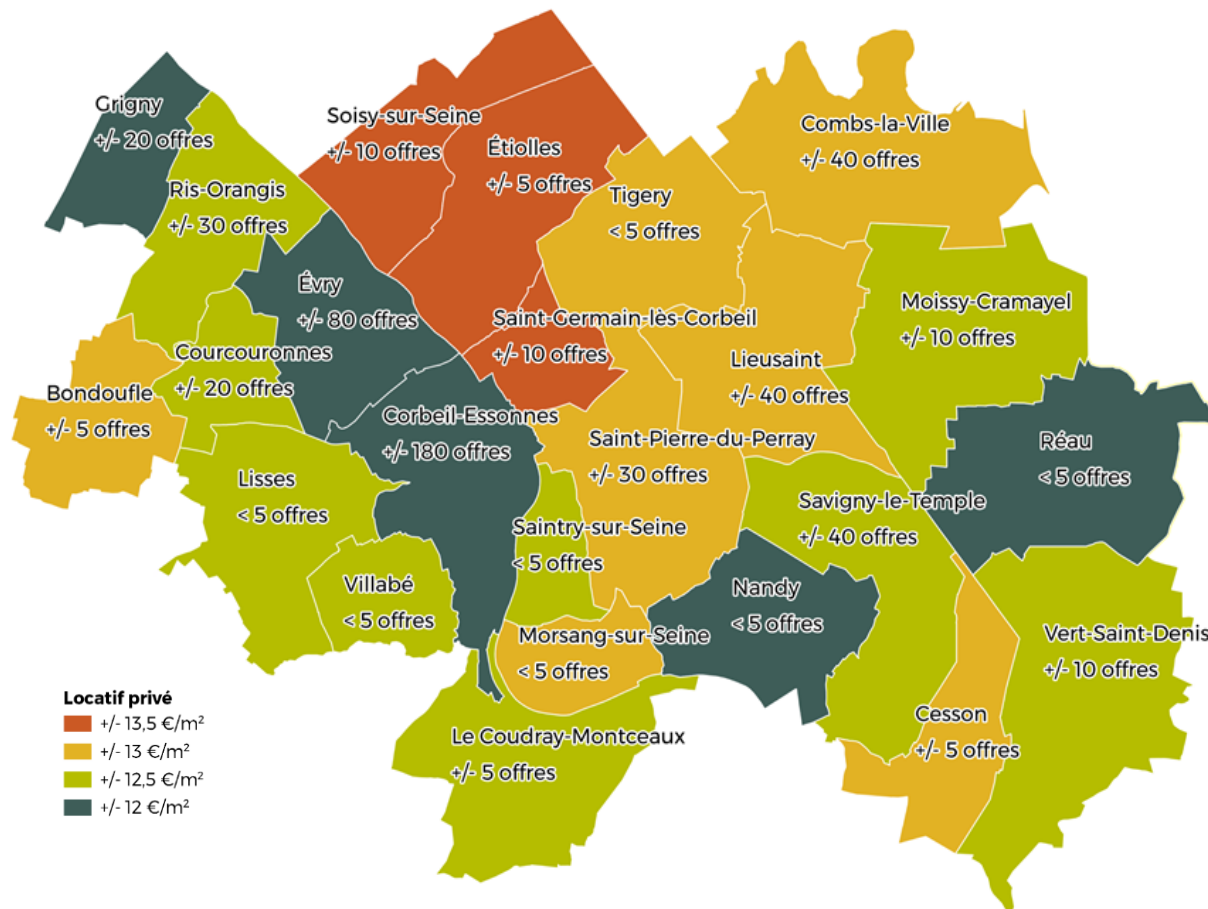
Prix moyens toutes TVA confondues et pkg inclus 2011-2017



Le marché locatif privé

- **Un marché locatif peu offreur, concentré dans les pôles urbains, avec des loyers moyens travaillés entre 11,5 et 14€/m² hors charges et hors stationnement**
 - Une offre qui se concentre dans les pôles urbains
 - Une offre qui peut vite être concurrencée par la part importante de résidences en locatif social et par un marché de l'ancien en accession qui peut faire basculer de nombreux ménages dans une logique d'achat
 - Un parc qui a plus une fonction transitoire dans le parcours résidentiel (décohabitants, nouveaux entrants, nouvelles familles) que durable
 - La part d'investissement locatif (non institutionnel) est plus difficilement mesurable et pose la question de la gestion future des nouvelles copropriétés
 - L'ensemble des communes est classé en zone A du Pinel hormis Réau classé en zone B1

Les volumes de l'offre courante en octobre 2018 et les loyers moyens constatés



SOURCES : MAPINFO, PIGES ADEQUATION ET ENTRETIENS AUPRES D'EXPERTS LOCAUX

Le foncier

Une disponibilité foncière liée à la localisation du territoire en périphérie de l'agglomération parisienne

- Un processus d'extension urbaine au détriment des espaces agricoles sur les 30 dernières années.
- Des surfaces importantes en extension urbaine dans les PLU actuels (toutes destinations confondues).
- Une part importante du foncier à urbaniser détenu par des structures publiques ou parapubliques. L'Etat, les collectivités locales, les établissements publics et assimilés (office HLM, etc.) détiennent 70% des surfaces en extension, soit 1650 ha. Ces structures détiennent 2130 ha situés en secteur « Urbanisé », soit 27% des surfaces.

Un potentiel foncier mobilisable concentré sur les communes du centre et de l'est du territoire

- Un volume théorique d'au moins 1000 ha pour de l'habitat ou un usage mixte.
- Un potentiel mobilisable Habitat/Mixte de 870 ha en zone AU et qui se déploie principalement à l'est du territoire en surface, bénéficiant des surfaces disponibles et des réglementations des PLU locaux.
- Un potentiel mobilisable de 190 ha en zone U, dont un nombre important de petites surfaces foncières situées à l'ouest du territoire (dents creuses).
- 139 ha en secteur d'acquisition de l'EPFIF pour le développement économique et de l'habitat et 4 secteurs de veille.
- Des contraintes environnementales/réglementaires à prendre en compte dans la stratégie de développement/renouvellement urbain.

Surfaces (ha) mobilisables	Zonages			
Vocation du zonage	U	AU	Autres zonages hors U/AU	Total
Habitat / Mixte	191	872		1 063
Activité / Equipements	358	576		933
Non déterminé			330	330
Total	549	1 447	330	2 327

La construction et la programmation de logements

Les constats

Un effort de production dans les années récentes qui témoigne de dynamiques contrastées

- **Des livraisons 2016-2019 conformes voire supérieures à l'objectif de l'Etat (2 400 logements/an) : moyenne de 2 500 logements/an dont 780 logements sociaux/an**
- Une concentration des volumes produits et à produire dans les grands pôles urbains même si certaines communes au profil plus périurbain portent un effort important (meilleure notoriété résidentielle, rattrapage SRU, fonciers aménagés)
- **Des dynamiques de rééquilibrage de l'offre sociale à l'œuvre :** rattrapage SRU dans les communes carencées et limitation de cette offre dans les communes déjà fortement pourvues
- Une offre en diversification (LLI ou accession sociale) qui peine encore à se développer (7% de la production entre 2016 et 2019)
- 56% des livraisons au sein de secteurs aménagés mais une part encore importante dans le diffus (40%). Un faible solde porté par le NPNRU (5%)

Les prévisions

A l'horizon 2025, des volumes prévisionnels de production de logement conformes aux objectifs du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement qui atteignent en moyenne **2 400 logements annuels**.

- Mais une répartition annuelle des futures livraisons qui questionnement notamment sur les concurrences entre opérations notamment en accession à la propriété.
 - **Et des volumes de logements sociaux en deçà des objectifs fixés par l'Etat, qui atteignent 340 logements contre les 540 à 725 attendus (hors reconstitution de l'offre démolie sur les PRU).**
- ➔ Dans le cadre du futur PLH, ces données sont en cours de consolidation avec les communes pour la fin de l'année.

**Direction de la
Prospective
et de
l'Observation
territoriale**