

03

2012

REPÈRES

SE LOGER

«Le parc locatif privé de l'agglomération parisienne au 1^{er} janvier 2011»

NIVEAUX DE LOYER ET PROFIL
DE L'OCCUPATION
DANS LA PARTIE AGGLOMÉRÉE
DE LA GRANDE COURONNE
ET ÉVALUATION
DE LA DEMANDE POTENTIELLE



AUTEURS

GENEVIÈVE PRANDI,
GAËLLE COZ



PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE

DIRECTION RÉGIONALE
ET INTERDÉPARTEMENTALE
DE L'HEBERGEMENT
ET DU LOGEMENT

OLAP
OBSERVATOIRE
DES LOYERS ■
agglomération parisienne

SOMMAIRE

INTRODUCTION	5
L'évolution des parcs d'habitation avec le recensement de 2007	8
CHAPITRE I – Les niveaux de loyer du secteur locatif privé dans l'agglomération parisienne au 1^{er} janvier 2011	11
I - Les caractéristiques du parc locatif de l'agglomération parisienne	11
II - Les niveaux de loyer dans l'agglomération parisienne	13
III - Une hiérarchie des loyers marquée du centre vers la périphérie et d'ouest en est	17
CHAPITRE II – Les caractéristiques des locataires dans la grande couronne de l'agglomération parisienne	29
I - La composition du ménage locataire	29
II - Les ressources du ménage locataire	34
III - Le ménage et son logement – la mobilité résidentielle	41
IV – La précarité énergétique	48
CHAPITRE III – Les niveaux de loyer par zone d'habitat en grande couronne et les caractéristiques des locataires	53
I - Situation en Seine-et-Marne	54
II - Situation dans les Yvelines	62
III - Situation dans l'Essonne	71
IV - Situation dans le Val-d'Oise	77
Annexes	
Annexe 1 - Méthodologie de l'enquête	85
Annexe 2 - Définition des zones géographiques	89
Annexe 3 - Dispersion des loyers	95

INTRODUCTION

Un parc de grande couronne de 210 000 logements locatifs

Le parc locatif privé de l'Ile-de-France est concentré dans la zone centrale et tout particulièrement à Paris et en petite couronne. La part de ce parc est globalement en réduction dans le centre de l'agglomération sur la dernière décennie, en raison des transferts de parc ancien vers la propriété occupante et le parc social. Ce déclin, très sensible à Paris, n'a pas épargné de nombreuses communes de banlieue malgré le développement de l'urbanisation et les incitations fiscales des dispositifs successifs en faveur de l'investissement locatif des personnes privées (Périssol, Besson...).

Le champ d'observation de l'OLAP comporte un cadre réglementaire (les logements à loyer libre relevant de la loi du 6 juillet 1989) et une limite géographique : l'agglomération parisienne.

Les résultats de cette étude s'appuient sur l'agglomération parisienne au sens du recensement général de la population de 1999.

La carte de la page suivante présente les limites de ce périmètre qui inclut la plupart des communes urbanisées de grande couronne. Ce champ d'observation, plus restrictif que l'ensemble de la région, permet cependant de couvrir environ 90 % du parc locatif non HLM de l'Ile-de-France et de donner une bonne mesure des loyers pratiqués dans le parc locatif libre francilien.

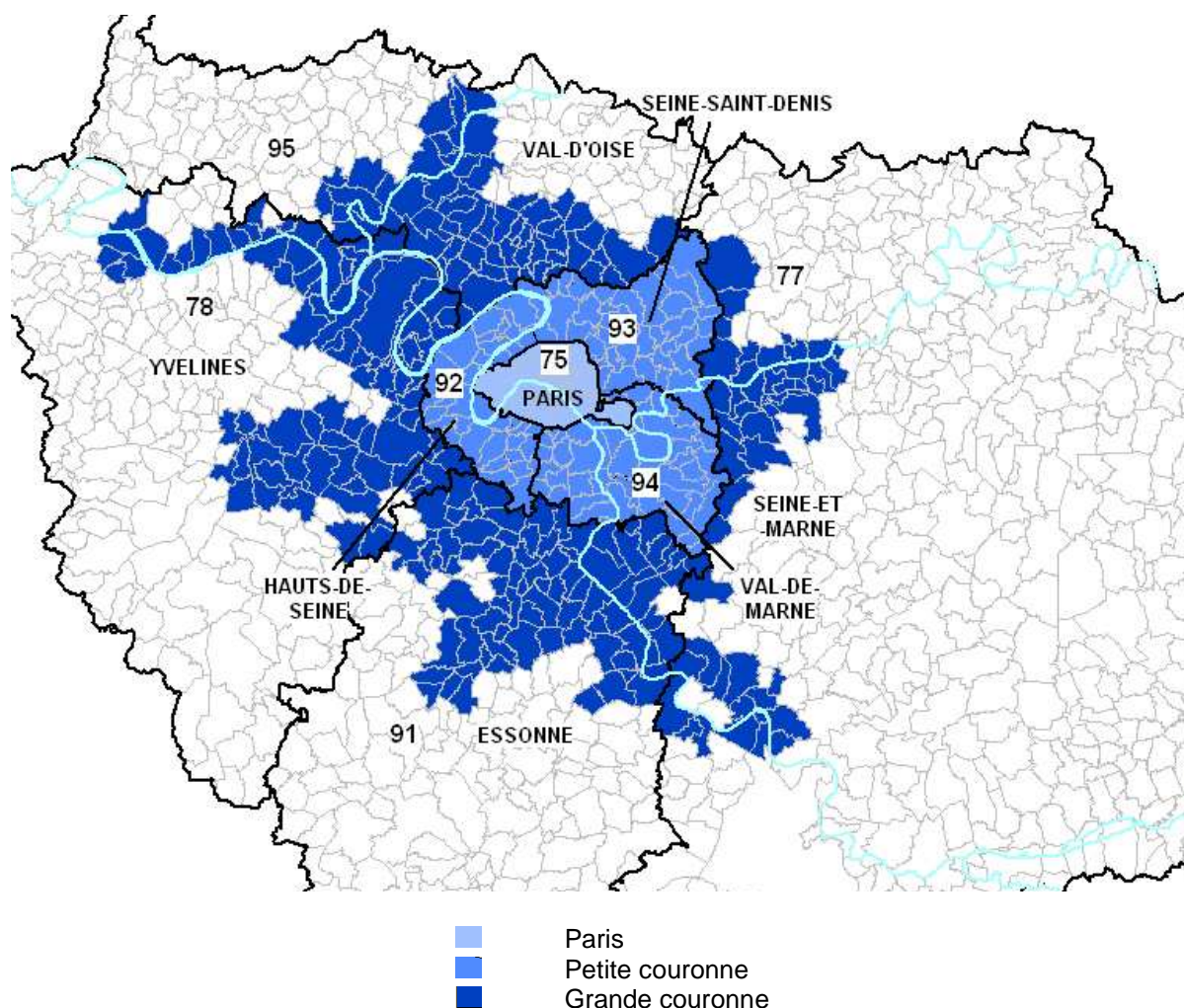
Une évaluation du parc locatif libre a été faite sur la base du recensement de la population de 2007 à partir des effectifs de logements du parc non HLM loué vide. Il convient d'en déduire les logements relevant de la loi de 1948, dont les loyers sont réglementés, les logements conventionnés ANAH, ainsi que les sous-locations.

Globalement, en nombre de logements, le champ d'observation de l'OLAP est en légère augmentation par rapport au dernier recensement général de la population de 1999, avec une réduction dans les localisations les plus valorisées (zone centrale, ouest) et une progression dans les localisations moins cotées (nord, est).

Plus précisément, par rapport à l'enquête 2009, l'OLAP a été conduit à réduire son estimation du parc parisien de 10 000 logements tandis que celui de petite couronne a été augmenté de 20 000 unités. En grande couronne, à effectif constant, il a été tenu compte du déplacement du parc locatif vers l'est de l'agglomération avec une augmentation en Seine-et-Marne au détriment des Yvelines.

Les ajustements ont été effectués par l'OLAP pour chacun des départements. Le résultat obtenu confirme que le parc locatif privé reste concentré à Paris et en petite couronne, et davantage situé à l'ouest de la région (Hauts-de-Seine et Yvelines) qu'à l'est.

**Agglomération parisienne
(découpage en 3 zones)**



Source : INSEE - RGP 1999

Tableau n°1. : Le parc locatif privé à loyer libre de l'agglomération parisienne en janvier 2011

	Nombre de logements *	Part dans l'ensemble de l'agglomération (%)
PARIS	390 000	39,0
PETITE COURONNE	400 000	40,0
GRANDE COURONNE	210 000	21,0
AGGLOMÉRATION PARISIENNE	1 000 000	100,0
<i>Par département</i>		
HAUTS-DE-SEINE	178 270	17,8
SEINE-SAINT-DENIS	110 245	11,0
VAL-DE-MARNE	111 485	11,2
SEINE-ET-MARNE	31 280	3,1
YVELINES	74 525	7,5
ESSONNE	56 195	5,6
VAL-D'OISE	48 000	4,8

* Estimation OLAP d'après le recensement de la population de 2007

NB : Les logements des communes de la région Ile-de-France non intégrées dans l'agglomération parisienne ne font pas partie de ce décompte ni de l'étude.

Quelques précisions sur la collecte des données

En complément de son enquête annuelle sur les loyers, l'OLAP a réalisé en janvier et février 2011 une enquête sur l'occupation du parc auprès de locataires du secteur privé des communes de grande couronne (agglomération parisienne) avec un taux de sondage moyen de 1/55^e (1/87^e à Paris et 1/102^e en petite couronne dans les enquêtes habituelles de l'OLAP)¹.

Pour la troisième année, l'OLAP a confié la réalisation de l'enquête à H2A, qui a assuré la collecte des informations (loyer + occupation) auprès des ménages locataires. C'est donc la 2^{ème} fois qu'H2A est chargée de la partie complémentaire sur l'occupation du parc de grande couronne.

Comme précédemment, l'enquête a été réalisée par téléphone, selon la méthodologie et le cahier des charges définis par l'OLAP, de façon à assurer un questionnement identique à celui mis en œuvre depuis près de vingt ans par l'OLAP à Paris, en petite couronne, et dans les agglomérations de province. Les résultats sont ainsi comparables à ceux observés dans l'enquête annuelle de l'OLAP dite « enquête-retour » sur Paris et la petite couronne, réalisée sur un panel déjà constitué, et qui permet la publication du rapport sur l'évolution des loyers pendant l'année (n - 1). Des précisions sur la méthodologie des enquêtes loyer de l'OLAP sont fournies en annexe.

Les loyers sont les loyers quittancés au 1^{er} janvier 2011, hors charges, et les surfaces mentionnées sont les surfaces habitables. Les données sont relevées par enquête auprès des ménages locataires.

Pour des raisons de cohérence dans la présentation des résultats et pour maintenir l'homogénéité des tableaux, les données sont fournies avec une précision apparente bien supérieure à celle que la théorie des sondages permet d'estimer.

Ainsi les effectifs de logements ne sauraient avoir une précision supérieure au millier, et les décimales sur les loyers en €/m² de même que sur les pourcentages d'évolution doivent être interprétées avec précaution.

Bien entendu la précision effective est d'autant plus faible que la population étudiée est réduite et que le coefficient multiplicateur du redressement est élevé.

Les données présentées sur le parc locatif privé à partir du recensement de 2007 couvrent un champ plus large que celui de l'OLAP : loyers soumis à la loi de 1948, loyers conventionnés ANAH, certains meublés...

Les estimations de parc faites par l'OLAP tiennent compte de ces facteurs, notamment le retour dans le parc locatif libre des logements sortis de la loi de 1948.

¹ Pour mémoire, l'enquête sur l'occupation du parc de grande couronne est réalisée tous les deux ans depuis 2001, c'est donc la 6^{ème} édition qui est présentée ici.

L'ÉVOLUTION DES PARCS D'HABITATION AVEC LE RECENSEMENT DE 2007

L'évolution de la structure du parc locatif libre peut être replacée dans un contexte plus général d'évolution des différents parcs d'habitation tant du point de vue de leurs caractéristiques physiques que de leur localisation ou de leurs statuts d'occupation.

Ces évolutions vont être abordées brièvement ici par une exploitation comparée des fichiers du recensement de la population de 1999 et 2007.

Une augmentation plus rapide des résidences principales que du parc total

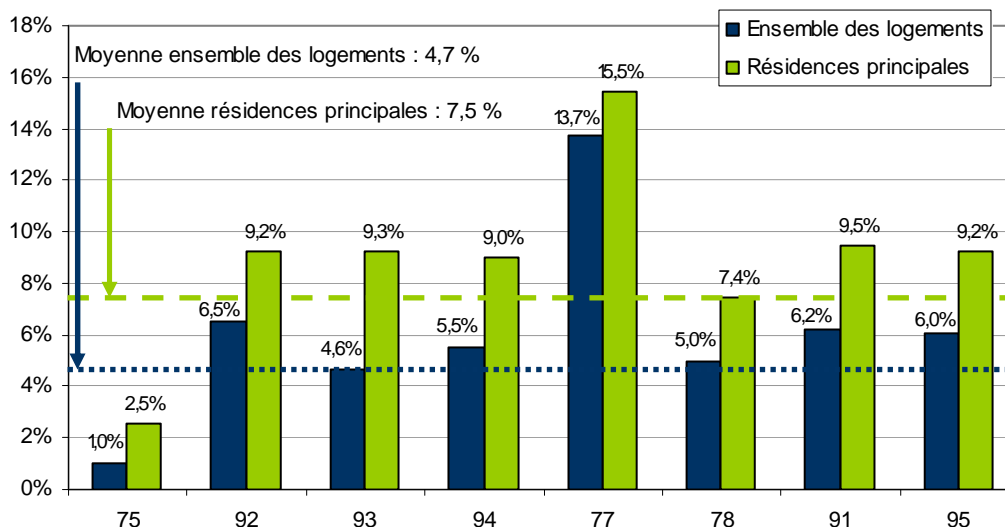
Le parc de logements de l'agglomération parisienne a augmenté de 4,7 % en huit ans soit de 216 000 unités. Cette croissance est très variable selon les départements : elle a ainsi été limitée à 1 % à Paris mais a atteint 13,7 % en Seine-et-Marne. La part de Paris dans le parc de logements de l'agglomération est donc en forte réduction, passant de 28,9 % en 1999 à 27,8 % en 2007 au profit de la petite couronne (+ 0,4 %) et surtout de la grande couronne (+ 0,7 %).

La progression du parc de résidences principales est plus importante avec près de 310 000 logements de plus entre 1999 et 2007, soit une augmentation de 7,5 %. Elle est supérieure à celle du parc de logements dans tous les départements et atteint ou dépasse 9 % dans six des huit départements de la région. Elle s'est accompagnée d'une diminution de 85 500 logements vacants dont 20 500 dans la capitale.

Tableau n°2. : Parc de logements et de résidences principales en 1999 et 2007

	Ensemble des logements		Résidences principales		Evolution 1999-2007	
	1999	2007	1999	2007	Ens. logts	Rés. princ.
Paris	1 322 540	1 336 209	1 110 912	1 139 190	1,0 %	2,6 %
Petite couronne	1 833 091	1 936 299	1 648 717	1 799 841	5,6 %	9,2 %
Grande couronne	1 426 909	1 526 233	1 310 755	1 438 191	7,0 %	9,7 %
Total agglomération	4 582 540	4 798 741	4 070 384	4 377 222	4,7 %	7,5 %

Graphique n°1 : Evolution du parc de logements et de résidences principales de 1999 à 2007 et par département (en %)

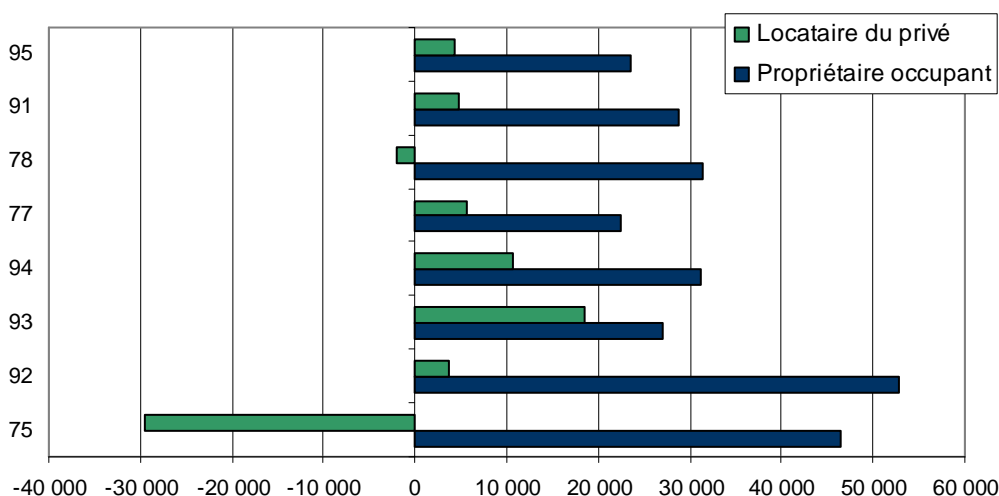


Une progression dix fois plus rapide de la propriété occupante que du locatif privé

Cette augmentation des résidences principales a presque exclusivement bénéficié à la propriété occupante qui progresse de 263 500 logements sur la période (+ 15,5 %). Cette progression est généralisée dans tous les départements mais particulièrement élevée dans les Hauts-de-Seine (+ 22,7 %) et en Seine-et-Marne (+ 18,6 %).

Avec + 1,5 % sur la période, le parc locatif privé ne s'est accru que de 16 000 unités, ramenant sa part dans les résidences principales de 26,5 % à 25 % en 8 ans. On assiste pour ce parc à une redistribution géographique avec une baisse sensible à Paris (- 29 500 logements) et faible dans les Yvelines (- 2 00 logements) accompagnée d'une progression plus ou moins marquée dans les autres départements.

Graphique n°2 : Evolution de la propriété occupante et du secteur locatif privé de 1999 à 2007
(en nombre de logements)



C'est en petite couronne que le plus grand nombre de logements locatifs privés se sont créés : + 33 000 contre + 12 700 en grande couronne. La grande couronne compte traditionnellement une majorité de propriétaires occupants (57 % en 2007) et une part plus faible de locataires du secteur privé que dans le centre de l'agglomération : 16,1 % contre 38,1 % à Paris et 23,8 % en petite couronne.

Tableau n°3. : Propriétaires occupants et locataires du secteur privé par département en 2007

En nombre	Propriétaires occupants	Locataires du secteur privé	Evolution du parc 1999-2007	
			Prop. occupants	Loc. privé
75	375 579	434 491	46 466	-29 475
92	284 948	189 474	52 704	3 728
93	234 534	119 489	27 137	18 606
94	248 592	119 674	31 183	10 604
Petite couronne	768 074	428 637	111 024	32 938
77	142 746	35 664	22 371	5 647
78	248 731	81 031	31 302	-2 098
91	227 276	62 223	28 839	4 780
95	200 692	52 932	23 468	4 377
Grande couronne	819 445	231 850	105 980	12 706
Agglomération	1 963 098	1 094 978	263 470	16 169

Chapitre I :

LES NIVEAUX DE LOYER DU SECTEUR LOCATIF PRIVÉ DANS L'AGGLOMÉRATION PARISIENNE AU 1^{er} JANVIER 2011

I - LES CARACTÉRISTIQUES DU PARC LOCATIF PRIVÉ DANS L'AGGLOMÉRATION PARISIENNE

I - 1. Les logements locatifs privés sont plus petits au centre de l'agglomération parisienne

La superficie moyenne des logements du secteur locatif privé est moins importante à Paris (51 m²) qu'en petite couronne (53 m²) ou en grande couronne (61 m²). En effet, le parc parisien est composé d'une forte proportion de petits logements (une ou deux pièces), alors que le parc locatif privé en petite et grande couronne comporte plus de logements de taille moyenne ou de grands logements (en grande couronne la maison individuelle locative n'est pas un produit rare puisqu'elle y représente 15 % des logements du secteur locatif privé).

Pour les petits logements, la superficie d'un logement est plus faible à Paris qu'en grande couronne à nombre de pièces égal ; mais pour les grands logements (4 pièces ou plus), c'est à Paris qu'on trouve les plus grandes surfaces.

La taille des logements est corrélée à l'époque de construction des immeubles : le parc locatif privé parisien date majoritairement d'avant 1949 (époque où les logements étaient plus exigus et dans lesquels les pièces d'eau étaient plus rares, hormis dans les immeubles haussmanniens de haut standing), alors que les constructions des cinquante dernières années et des années récentes sont plus représentées en petite et grande couronne (offrant des superficies plus importantes à nombre de pièces égal).

Tableau n°4. : Répartition des logements selon le nombre de pièces (en %)

	Appartements					Maisons individuelles	Ensemble des logements
	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et plus	Ensemble		
PARIS	30,2	37,0	19,4	13,0	96,6	0,4	100,0
PETITE COURONNE	22,5	34,4	23,9	12,8	93,6	6,4	100,0
GRANDE COURONNE	17,6	27,1	24,5	15,5	84,7	15,3	100,0
AGGLOMÉRATION PARISIENNE	24,5	33,9	22,3	13,4	94,1	5,9	100,0

Sources : RP 2007 et Enquête loyer OLAP

Tableau n°5. : Répartition des logements selon l'époque de construction (en %)

	Avant 1949	1949-1974	1975-1989	Après 1989	Ensemble
PARIS	71,6	15,6	7,4	5,4	100,0
PETITE COURONNE	33,2	35,0	15,5	16,3	100,0
GRANDE COURONNE	20,1	34,3	20,4	25,2	100,0
AGGLOMÉRATION PARISIENNE	45,4	27,3	13,4	13,9	100,0

Sources : RP 2007 et Enquête loyer OLAP

I - 2. Une mobilité plus élevée dans les petits logements et en grande couronne

La mobilité est habituellement plus élevée dans les petits logements que dans les grands logements où les ménages qui sont des familles restent plus longtemps.

Néanmoins, en grande couronne, malgré une part de grands logements plus élevée qu'à Paris, la mobilité dans le parc locatif privé est en moyenne plus importante : le taux de mobilité² est en moyenne de 27 %, proche de celui constaté en province³ (29 %) et très supérieur à celui de Paris (21 %).

De nombreuses constructions neuves, une concurrence de l'accession avec des prix de vente plus modérés qu'à Paris, à certains endroits un parc social important, sont des indicateurs de fluidité du marché qui peuvent justifier la forte mobilité des ménages en grande couronne.

Tableau n°6. : Répartition des logements selon l'année d'arrivée du locataire (en %)

	En 2010	2008-2009	2005-2007	Avant 2005	Ensemble
PARIS	21,0	27,0	22,3	29,7	100,0
PETITE COURONNE	21,3	28,0	22,1	28,6	100,0
GRANDE COURONNE	27,1	28,1	19,0	25,8	100,0
AGGLOMÉRATION PARISIENNE	22,4	27,6	21,5	28,5	100,0

Sources : RP 2007 et Enquête loyer OLAP

² La mobilité est ici définie comme le nombre de ménages locataires arrivés dans leur logement au cours d'une année donnée rapporté au nombre total de logements locatifs à la fin de cette année (en pourcentage).

³ Rapport sur les loyers de onze agglomérations de province – OLAP – mai 2011

II - LES NIVEAUX DE LOYER DANS L'AGGLOMÉRATION PARISIENNE

De nombreux paramètres influent sur le niveau des loyers. Ils sont liés aux caractéristiques du logement (taille, confort) et à sa durée d'occupation, et de l'immeuble (localisation, époque de construction, équipement).

II - 1. Des loyers au m² plus élevés dans le centre de l'agglomération

Au début de l'année 2011, le loyer moyen à Paris est égal à 1 019 € par mois (hors charges), soit 20,1 €/m² pour une superficie moyenne de 51 m².

La petite couronne et la grande couronne parisienne affichent des loyers moins élevés. En effet, le loyer moyen en petite couronne est de 808 € par mois pour 53 m², soit 15,2 €/m² et en grande couronne, il est de 774 € par mois pour une surface moyenne de 61 m², soit 12,8 €/m². Le passage de la petite à la grande couronne permet d'augmenter la surface moyenne du logement de 8 m² pour un loyer mensuel similaire (4 % de moins).

Le loyer au m² en grande couronne correspond ainsi à 64 % de celui de Paris (76 % en petite couronne), mais en raison de la surface moyenne louée plus élevée en grande couronne, le loyer mensuel y représente 76 % du loyer moyen parisien (79 % en petite couronne). Ces écarts sont stables par rapport à ceux relevés depuis 2003.

Tableau n°7. : Loyers moyens des logements selon leur type et leur taille

	Appartements					Maisons Individuelles	Ensemble
	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et plus	Ensemble		
PARIS							
Surface (m ²)	26	42	64	110	50	121	51
Loyer au 1/1/2011 (€)	601	844	1255	2091	1014	2646	1019
Loyer au 1/1/2011 (€/m ²)	23,0	20,1	19,6	19,0	20,1	21,8	20,1
PETITE COURONNE							
Surface (m ²)	28	43	63	88	51	87	53
Loyer au 1/1/2011 (€)	519	679	884	1267	773	1309	808
Loyer au 1/1/2011 (€/m ²)	18,4	15,7	14,0	14,4	15,2	15,1	15,2
GRANDE COURONNE							
Surface (m ²)	29	45	64	88	55	92	61
Loyer au 1/1/2011 (€)	504	629	770	989	710	1129	774
Loyer au 1/1/2011 (€/m ²)	17,5	14,0	12,1	11,2	12,9	12,3	12,8
AGGLOMÉRATION PARISIENNE							
Surface (m ²)	27	43	64	96	51	90	54
Loyer au 1/1/2011 (€)	556	741	984	1511	861	1244	883
Loyer au 1/1/2011 (€/m ²)	20,3	17,2	15,5	15,7	16,7	13,8	16,4

Source : Enquête loyer OLAP

II - 2. L'ancienneté des logements a peu d'influence en grande couronne

La grande couronne reproduit de façon atténuée sur le niveau des loyers l'influence de l'époque de construction constatée dans le centre de l'agglomération : surcote pour les logements les plus récents (construits après 1989) et dépréciation pour les logements construits de 1949 à 1974.

La part plus importante de logements récents en grande couronne (25,2 % de l'ensemble contre 16,3 % en petite couronne et 5,4 % à Paris) explique en grande partie ce phénomène. On y reconnaît le succès des générations successives d'incitations fiscales à l'investissement locatif.

Graphique n° 3 : Ecart de loyer au m² entre les logements d'après 1989 et ceux de 1949 à 1974 selon le nombre de pièces et la localisation (en %)

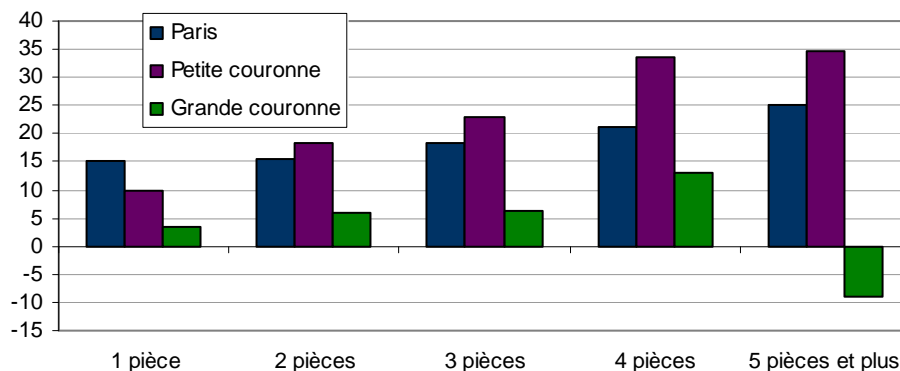


Tableau n° 8. : Loyers moyens en grande couronne selon l'époque de construction

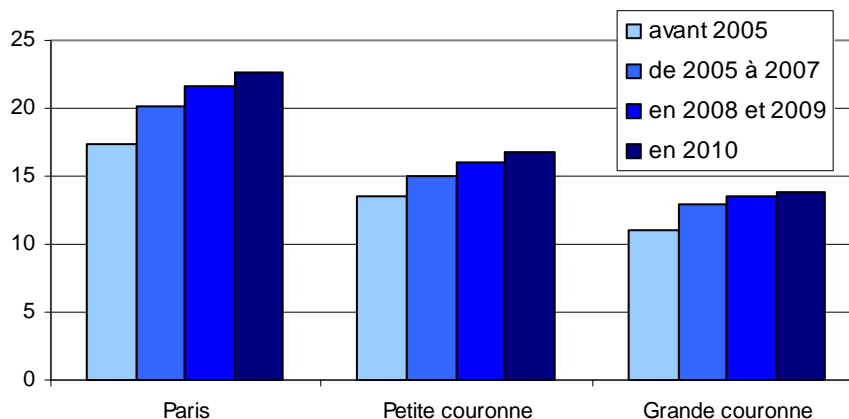
Epoque de construction de l'immeuble	Appartements				Maisons individuelles	Ensemble
	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et plus		
Avant 1949						
Effectif (%)	15,9	26,8	21,3	13,1	22,9	100,0
Surface (m ²)	28	42	61	97	89	62
Loyer au 1/1/2011 (€)	483	606	732	1128	1186	814
Loyer au 1/1/2011 (€/m ²)	17,5	14,3	12,1	11,6	13,3	13,2
1949-1974						
Effectif (%)	15,5	24,2	25,5	20,7	14,1	100,0
Surface (m ²)	29	46	62	86	88	62
Loyer au 1/1/2011 (€)	500	628	746	932	1055	761
Loyer au 1/1/2011 (€/m ²)	17,3	13,6	12,0	10,8	12,0	12,3
1975-1989						
Effectif (%)	20,1	27,2	23,7	14,3	14,6	100,0
Surface (m ²)	30	45	66	85	103	61
Loyer au 1/1/2011 (€)	503	631	778	982	1196	773
Loyer au 1/1/2011 (€/m ²)	17,0	14,0	11,8	11,6	11,6	12,7
Après 1989						
Effectif (%)	19,8	31,2	26,3	11,2	11,5	100,0
Surface (m ²)	29	45	65	88	91	57
Loyer au 1/1/2011 (€)	521	646	820	1012	1093	759
Loyer au 1/1/2011 (€/m ²)	18,0	14,4	12,5	11,5	12,1	13,3
Ensemble grande couronne						
Effectif (%)	17,6	27,1	24,5	15,5	15,3	100,0
Surface (m ²)	29	45	64	88	92	61
Loyer au 1/1/2011 (€)	504	629	770	989	1129	774
Loyer au 1/1/2011 (€/m ²)	17,5	14,0	12,1	11,2	12,3	12,8

Source : Enquête loyer OLAP

II - 3. La durée d'occupation a un fort impact sur le niveau des loyers

Dans l'agglomération parisienne, un locataire stable depuis plus de six ans bénéficie en moyenne d'une décote de loyer de 18 % par rapport à un locataire arrivé en 2010 : il acquitte un loyer de 14,6 €/m² contre 17, €/m² pour le nouvel emménagé. Cette décote dépend peu de la localisation : 23 % à Paris, 19 % en petite couronne et 20 % en grande couronne.

Graphique n°4 : Loyer au m² selon l'année d'emménagement et la localisation (en €)



La principale possibilité de hausse du loyer est le changement de locataire, le propriétaire peut alors fixer librement le nouveau loyer. En revanche, en cours de bail, les loyers évoluent chaque année au rythme de l'indexation sur l'Indice de Référence des Loyers⁴, et lors d'un renouvellement du bail, la possibilité d'une augmentation des loyers sous-évalués, étalée sur trois ou six ans (article 17c de la loi du 6 juillet 1989) relève d'une procédure de moins en moins utilisée car complexe.

Tableau n°9. : Loyers moyens selon l'année d'arrivée du locataire

	Avant 2005	2005-2007	2008-2009	En 2010	Ensemble
PARIS					
Surface (m ²)	56	51	49	46	51
Loyer au 1/1/2011 (€)	970	1030	1049	1040	1019
Loyer au 1/1/2011 (€/m ²)	17,4	20,2	21,6	22,6	20,1
PETITE COURONNE					
Surface (m ²)	56	55	51	51	53
Loyer au 1/1/2011 (€)	761	823	812	849	808
Loyer au 1/1/2011 (€/m ²)	13,6	15,0	16,0	16,7	15,2
GRANDE COURONNE					
Surface (m ²)	65	62	58	58	
Loyer au 1/1/2011 (€)	714	806	777	805	774
Loyer au 1/1/2011 (€/m ²)	11,0	13,0	13,5	13,8	12,8
AGGLOMÉRATION PARISIENNE					
Surface (m ²)	58	55	51	51	54
Loyer au 1/1/2011 (€)	837	904	895	907	883
Loyer au 1/1/2011 (€/m ²)	14,6	16,5	17,4	17,8	16,4

Source : Enquête loyer OLAP

⁴ depuis le 1^{er} janvier 2006, Indice du Coût de la Construction précédemment

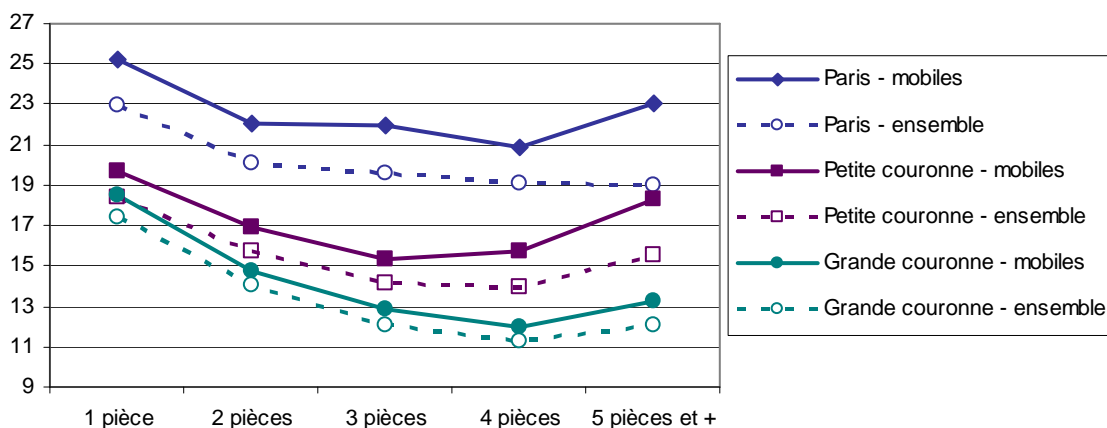
II - 4. Une hiérarchie des loyers stable

Que ce soit entre les nouveaux locataires et l'ensemble des locataires ou entre les différentes localisations, la hiérarchie des loyers au m² est restée stable sur la période 2001-2011 avec toutefois des fluctuations selon les années.

Début 2011 :

- l'écart entre les emménagés de l'année (locataires mobiles) et l'ensemble des locataires est de 12 % à Paris, de 10 % en petite couronne et de 8 % en grande couronne,
- le loyer au m² en grande couronne se situe à 61% de celui de Paris, et celui de la petite couronne à 74 %.

Graphique n°5 : Loyers moyens et loyers des emménagés de 2010 en €/m² début 2011 selon la taille et la localisation des logements



Source : enquête loyer OLAP

Tableau n°10. : Loyers moyens des emménagés en 2010

	Appartements					Maisons Individuelles	Ensemble des logements
	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	Ensemble		
PARIS							
Effectif (%)	35,4	36,6	18,8	8,8	99,6	0,4	100,0
Surface (m ²)	25	42	63	108	46	NS	46
Loyer au 1/1/2011 (€)	635	919	1 387	2 365	1 035	NS	1 040
Loyer au 1/1/2011 (€/m ²)	25,2	22,0	21,9	21,9	22,6	NS	22,6
PETITE COURONNE							
Effectif (%)	25,6	37,1	22,3	10,1	95,1	4,9	100,0
Surface (m ²)	28	44	64	88	49	90	51
Loyer au 1/1/2011 (€)	547	739	971	1431	815	1 515	849
Loyer au 1/1/2011 (€/m ²)	19,7	16,9	15,2	16,3	16,7	16,9	16,7
GRANDE COURONNE							
Effectif (%)	21,4	29,0	22,1	15,6	88,1	11,9	100,0
Surface (m ²)	29	45	62	88	53	99	58
Loyer au 1/1/2011 (€)	529	664	787	1043	729	1 361	805
Loyer au 1/1/2011 (€/m ²)	18,5	14,7	12,6	11,8	13,8	13,8	13,8
AGGLOMÉRATION PARISIENNE							
Effectif (%)	28,1	34,9	21,0	11,0	95,0	5,0	100,0
Surface (m ²)	27	43	63	94	49	96	51
Loyer au 1/1/2011 (€)	584	792	1058	1565	879	1 443	907
Loyer au 1/1/2011 (€/m ²)	21,8	18,3	16,8	16,7	18,1	15,1	17,8

Source : Enquête loyer OLAP, NS = Non significatif

III - UNE HIÉRARCHIE DES LOYERS MARQUÉE DU CENTRE VERS LA PÉRI-PHÉRIE ET D'OUEST EN EST

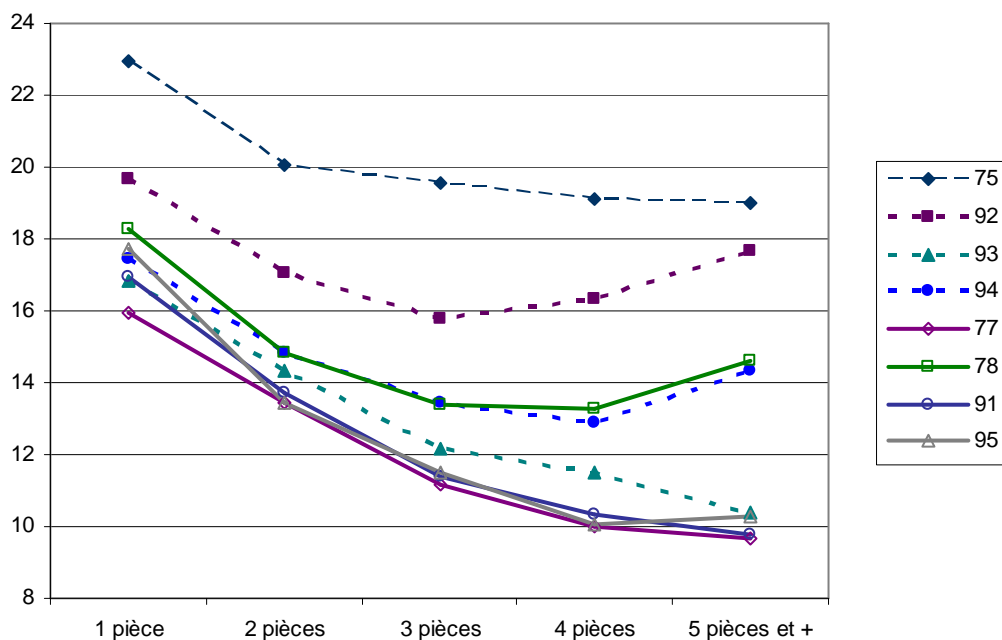
III - 1. Le loyer moyen selon le département et la taille du logement

Une comparaison des loyers moyens au niveau des départements montre comme les années précédentes que les loyers au m² les plus chers sont à Paris et dans les Hauts-de-Seine. Puis viennent, à des niveaux à peu près comparables, le Val-de-Marne et les Yvelines.

La Seine-Saint-Denis est le département de petite couronne où les loyers sont les moins élevés, mais ces derniers progressent, se situant désormais entre les Yvelines et les autres départements de grande couronne.

En grande couronne, le Val d'Oise, la Seine-et-Marne et l'Essonne affichent des loyers moyens proches, et dont les niveaux sont peu inférieurs à ceux constatés en Seine-Saint-Denis.

Graphique n°6 : Loyers par département au 1^{er} janvier 2011 - Ensemble des locataires



Source : enquête loyer OLAP

La décroissance du loyer au m² constatée habituellement quand augmente la taille du logement se vérifie pour les quatre départements les moins côtés de la région : Seine-saint-Denis, Seine-et-Marne, Essonne et Val-d'Oise. En revanche pour les trois autres départements de banlieue on constate une remontée du loyer au m² pour les logements les plus grands : cinq pièces et plus.

La dégressivité des loyers en €/m² selon le nombre de pièces est ainsi plus accentuée en grande couronne, à l'exception des Yvelines, qu'à Paris ou en petite couronne, les trois ou quatre pièces étant, en grande couronne, un produit plus courant et plus standardisé (peu d'haussmannien...).

Un facteur explicatif de cette remontée des loyer au m² est le niveau d'équipement sanitaire du logement : un seul ensemble WC + salle d'eau est suffisant pour un petit logement. A partir de quatre ou cinq pièces, un deuxième équipement est un facteur de confort supplémentaire.

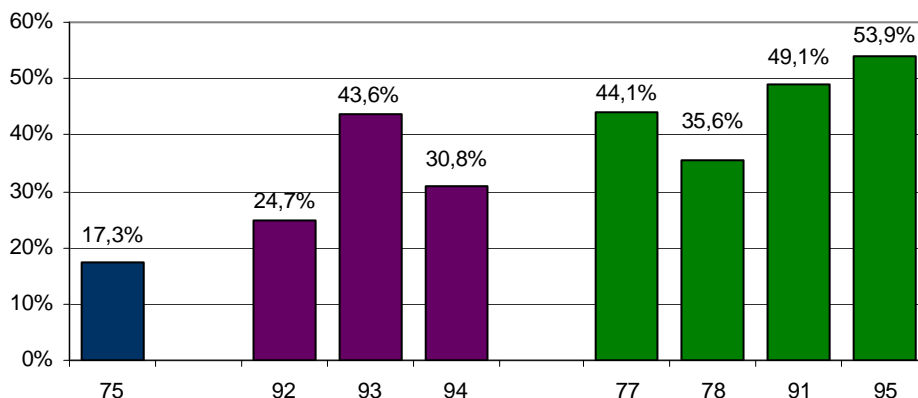
A Paris, ce phénomène n'est plus constaté depuis quelques années et on assiste à une uniformisation des loyers au m² autour de 19-20 € à partir des logements de 2 pièces, le pouvoir d'achat des

candidats locataires, qui peuvent arbitrer entre l'achat et la location ou entre différentes localisations, limitant vraisemblablement les prétentions des bailleurs. L'origine des locataires des Yvelines est un exemple de cet arbitrage géographique (cf chap 2 – partie sur la mobilité).

Cette dégressivité selon la taille du logement se combine avec celle associée à l'éloignement de la capitale : par exemple un studio situé à Paris se loue en moyenne plus de deux fois plus cher au m² qu'un quatre-pièces en grande couronne.

Il faut noter que les petites surfaces sont comparativement plus chères que les grandes quand on s'éloigne du centre de l'agglomération : ainsi, en 2011, l'écart entre le loyer au m² d'un studio et d'un quatre-pièces est, pour les loyers de marché, de 35 % en grande couronne, contre seulement 17 % à Paris.

Graphique n°7 : Ecart de loyer au m² entre un studio et un trois pièces par département (en %)

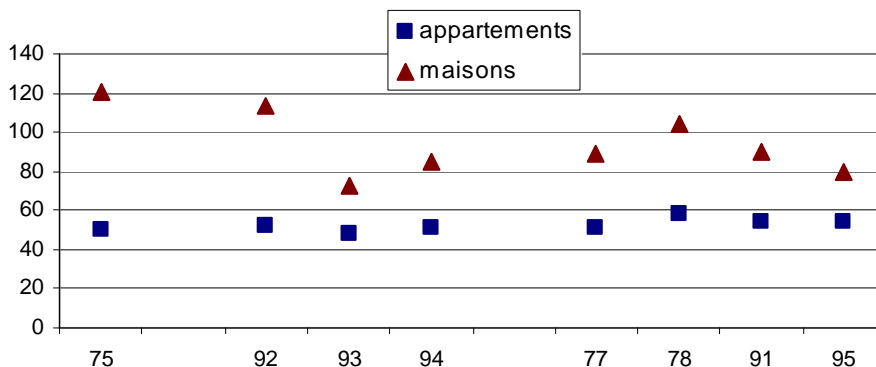


Source : enquête loyer OLAP
(appartements seuls – ensemble des locataires)

Quel que soit le département, la grande couronne se démarque de la petite couronne par sa proportion de logements individuels locatifs qui atteint 15 % en moyenne (de 14 % à 19 % selon le département) contre 4 à 10 % dans les départements limitrophes de Paris. La surface moyenne des maisons est supérieure de 67 % à celle des appartements.

C'est la présence plus ou moins importante de maisons individuelles dans le parc locatif ainsi que leur taille moyenne qui expliquent principalement les différences de surface moyenne des logements selon la localisation, les appartements ayant des superficies moyennes proches dans tous les départements (de 50 à 54 m²) avec deux exceptions opposées : les Yvelines à 58 m² en moyenne et la Seine-Saint-Denis à 48 m² seulement.

Graphique n°8 : Surface moyenne des appartements et des maisons par département (en m²)



Source : enquête loyer OLAP

Tableau n°11. : Loyers moyens des logements selon le nombre de pièces et le département

	Appartements					Maisons Individuelles	Ensemble des logements
	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et plus	Ensemble		
PARIS							
Effectif (%)	30,2	37,0	19,4	13,0	99,6	0,4	100,0
Surface (m ²)	26	42	64	110	50	121	51
Loyer au 1/1/2011 (€)	601	844	1 255	2 091	1 014	2 646	1 019
Loyer au 1/1/2011 (€/m ²)	23,0	20,1	19,6	19,0	20,1	21,8	20,1
HAUTS-DE-SEINE							
Effectif (%)	24,4	35,1	23,5	13,4	96,4	3,6	100,0
Surface (m ²)	28	44	66	96	52	113	55
Loyer au 1/1/2011 (€)	551	751	1 035	1 591	887	2 012	927
Loyer au 1/1/2011 (€/m ²)	19,7	17,1	15,8	16,6	16,9	17,9	17,0
SEINE-SAINT-DENIS							
Effectif (%)	20,5	34,1	23,7	11,8	90,1	9,9	100,0
Surface (m ²)	28	42	60	79	48	73	51
Loyer au 1/1/2011 (€)	473	594	703	868	631	979	666
Loyer au 1/1/2011 (€/m ²)	16,8	14,2	11,7	11,0	13,0	13,4	13,1
VAL-DE-MARNE							
Effectif (%)	21,5	33,5	24,6	12,7	92,4	7,7	100,0
Surface (m ²)	29	43	62	83	51	85	53
Loyer au 1/1/2011 (€)	505	643	828	1 086	721	1 209	759
Loyer au 1/1/2011 (€/m ²)	17,4	14,8	13,3	13,1	14,3	14,3	14,3
SEINE-ET-MARNE							
Effectif (%)	18,9	29,6	23,1	9,7	81,3	18,7	100,0
Surface (m ²)	29	44	64	81	51	89	58
Loyer au 1/1/2011 (€)	457	598	717	743	617	935	676
Loyer au 1/1/2011 (€/m ²)	16,0	13,4	11,1	9,2	12,1	10,6	11,7
YVELINES							
Effectif (%)	17,8	26,4	24,3	17,8	86,3	13,7	100,0
Surface (m ²)	29	46	64	95	58	104	64
Loyer au 1/1/2011 (€)	537	689	867	1280	829	1 500	921
Loyer au 1/1/2011 (€/m ²)	18,3	14,9	13,5	13,5	14,3	14,5	14,4
ESSONNE							
Effectif (%)	17,9	26,4	23,8	16,1	84,2	15,8	100,0
Surface (m ²)	29	44	63	83	54	90	59
Loyer au 1/1/2011 (€)	493	602	721	790	648	997	704
Loyer au 1/1/2011 (€/m ²)	17,0	13,8	11,4	9,6	12,1	11,1	11,9
VAL D'OISE							
Effectif (%)	16,1	27,5	26,3	15,0	85,0	15,1	100,0
Surface (m ²)	28	44	62	86	54	80	58
Loyer au 1/1/2011 (€)	496	594	713	808	650	924	691
Loyer au 1/1/2011 (€/m ²)	17,7	13,4	11,5	9,4	12,0	11,6	11,9

NS = Non significatif

Source : Enquête loyer OLAP

III - 2. Les maisons individuelles constituent un marché très hétérogène

En grande couronne la part de logements individuels locatifs, marginale à Paris, représente 15,3% du parc, contre 6,4 % en petite couronne.

Les maisons individuelles de la grande couronne sont un peu plus grandes mais se louent en moyenne moins cher qu'en petite couronne.

Sur l'ensemble du parc de l'agglomération parisienne, l'habitat locatif individuel présente des caractéristiques très hétérogènes, on y trouve aussi bien des petites maisons de ville de trois pièces que des maisons récentes de cinq ou six pièces avec un jardin. C'est pourquoi le loyer moyen des maisons individuelles locatives est peu significatif, il recouvre des réalités très différentes.

Tableau n° 12. : Répartition des loyers moyens mensuels des maisons individuelles dans l'agglomération parisienne (petite et grande couronnes)

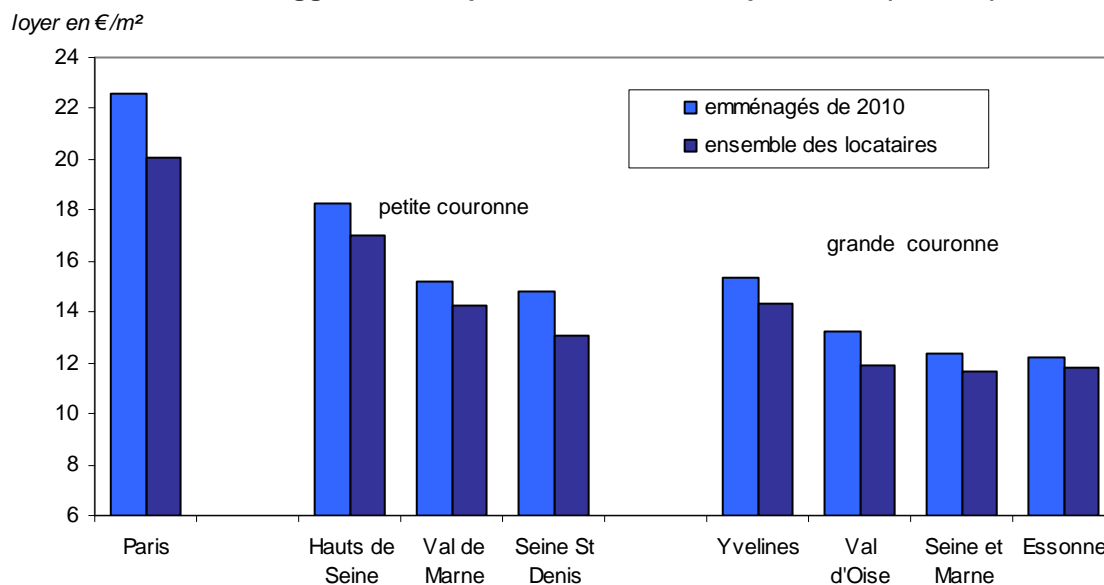
	Maisons individuelles				
	Inférieur à 700 €	De 700 à moins de 1000 €	De 1000 à moins de 1 300 €	Supérieur ou égal à 1 300 €	Ensemble
HAUTS-DE-SEINE					
Effectif (%)	3	14	5	78	100
Surface moyenne (en m ²)	63	49	84	128	113
Loyer moyen (en €)	593	863	1090	2326	2012
SEINE-SAINT-DENIS					
Effectif (%)	17	41	32	10	100
Surface moyenne (en m ²)	40	62	93	109	73
Loyer moyen (en €)	579	887	1157	1453	979
VAL-DE-MARNE					
Effectif (%)	11	24	28	37	100
Surface moyenne (en m ²)	53	62	80	112	85
Loyer moyen (en €)	553	844	1170	1666	1209
TOTAL PETITE COURONNE					
Effectif (%)	11	29	24	36	100
Surface moyenne (en m ²)	46	60	87	120	87
Loyer moyen (en €)	571	872	1159	1998	1309
SEINE-ET-MARNE					
Effectif (%)	21	33	36	10	100
Surface moyenne (en m ²)	59	84	98	133	89
Loyer moyen (en €)	554	848	1096	1453	935
YVELINES					
Effectif (%)	15	24	18	43	100
Surface moyenne (en m ²)	57	75	88	143	104
Loyer moyen (en €)	509	850	1148	2365	1500
ESSONNE					
Effectif (%)	25	26	30	19	100
Surface moyenne (en m ²)	50	82	99	141	90
Loyer moyen (en €)	516	861	1135	1594	997
VAL-D'OISE					
Effectif (%)	28	31	21	20	100
Surface moyenne (en m ²)	56	73	98	104	80
Loyer moyen (en €)	533	831	1101	1442	924
TOTAL GRANDE COURONNE					
Effectif (%)	22	28	25	25	100
Surface moyenne (en m ²)	55	78	96	135	92
Loyer moyen (en €)	526	847	1121	1978	1129

Source : Enquête loyer OLAP

III - 3. Le niveau de loyer des emménagés récents selon le département

Si les départements du Val-d'Oise, de la Seine-et-Marne et de l'Essonne affichent des loyers de relocation assez proches, le département des Yvelines se situe à des niveaux plus élevés, qui s'apparentent à ceux relevés dans le département du Val-de-Marne.

Graphique n°9 : Loyer moyen et loyer des emménagés de 2010 dans l'agglomération parisienne selon le département (en €/m²)



Source : Enquête loyer OLAP

Vers un repositionnement du département de Seine-saint-Denis ?

Ce département se distingue des autres départements de banlieue par l'écart important entre loyer des emménagés de l'année et loyer de l'ensemble des locataires.

Il a connu sur les dernières années des évolutions de loyer de marché proches de celles des départements les plus chers (Paris, Hauts-de-Seine et Yvelines) et très supérieures à celles des autres départements. A titre d'exemple, le loyer des studios y a progressé de 21 % en quatre ans, proche des 16 à 18 % des trois départements les plus chers, et deux à quatre fois plus que dans les autres (5 à 11 %).

Longtemps au niveau des trois départements les moins chers de grande couronne, la Seine-saint-Denis affiche pour les locataires les plus récents des niveaux de loyers proches de ceux du Val-de-Marne.

En banlieue les loyers des petits logements sont relativement élevés comparés à ceux de la capitale : un studio se loue en moyenne 531 € (28 m²) dans le Val-d'Oise, 557 € (29 m²) dans les Yvelines, et « seulement » 635 € à Paris, mais pour une surface est vrai plus réduite (25 m²).

Tableau n°13. : Loyers des emménagés de 2010 par département et taille de logement

	Appartements					Maisons individuelles	Ensemble des logements
	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et plus	Ensemble		
PARIS							
Effectif (%)	35,4	36,6	18,8	8,8	99,6	0,4	100,0
Surface (m ²)	25	42	63	108	46	NS	46
Loyer au 1/1/2011 (€)	635	919	1 387	2 365	1 035	NS	1 040
Loyer au 1/1/2011 (€/m ²)	25,2	22,0	21,9	21,9	22,6	NS	22,6
HAUTS-DE-SEINE							
Effectif (%)	25,7	39,7	22,1	9,8	97,3	2,7	100,0
Surface (m ²)	27	44	67	92	50	122	52
Loyer au 1/1/2011 (€)	587	805	1 119	1 668	906	2 304	944
Loyer au 1/1/2011 (€/m ²)	21,3	18,2	16,8	18,1	18,2	18,9	18,2
SEINE-SAINT-DENIS							
Effectif (%)	26,3	35,5	20,3	10,7	92,8	7,2	100,0
Surface (m ²)	28	42	60	79	46	53	47
Loyer au 1/1/2011 (€)	512	625	758	1 068	673	902	690
Loyer au 1/1/2011 (€/m ²)	18,2	15,0	12,6	13,6	14,6	17,0	14,8
VAL-DE-MARNE							
Effectif (%)	24,8	33,1	24,8	9,8	92,5	7,5	100,0
Surface (m ²)	28	44	61	87	49	98	52
Loyer au 1/1/2011 (€)	495	682	851	1 293	742	1 464	796
Loyer au 1/1/2011 (€/m ²)	17,5	15,5	14,0	14,9	15,2	14,9	15,2
SEINE-ET-MARNE							
Effectif (%)	21,3	32,0	22,0	7,4	82,7	17,3	100,0
Surface (m ²)	27	44	63	85	48	84	54
Loyer au 1/1/2011 (€)	472	600	708	825	616	936	671
Loyer au 1/1/2011 (€/m ²)	17,6	13,8	11,3	9,7	12,8	11,2	12,4
YVELINES							
Effectif (%)	22,4	26,7	21,0	19,6	89,7	10,3	100,0
Surface (m ²)	29	48	62	98	57	119	64
Loyer au 1/1/2011 (€)	557	739	859	1 320	849	2 128	980
Loyer au 1/1/2011 (€/m ²)	19,3	15,4	13,8	13,5	14,8	17,9	15,4
ESSONNE							
Effectif (%)	19,7	26,2	23,7	17,3	86,9	13,1	100,0
Surface (m ²)	30	42	62	77	52	98	58
Loyer au 1/1/2011 (€)	520	615	761	744	659	993	703
Loyer au 1/1/2011 (€/m ²)	17,4	14,8	12,3	9,6	12,8	10,2	12,2
VAL D'OISE							
Effectif (%)	21,8	33,6	22,5	12,9	90,9	9,2	100,0
Surface (m ²)	28	46	63	79	51	83	53
Loyer au 1/1/2011 (€)	531	649	760	829	674	1 038	707
Loyer au 1/1/2011 (€/m ²)	18,7	14,2	12,1	10,4	13,3	12,5	13,2

NS = Non significatif

Source : Enquête loyer OLAP

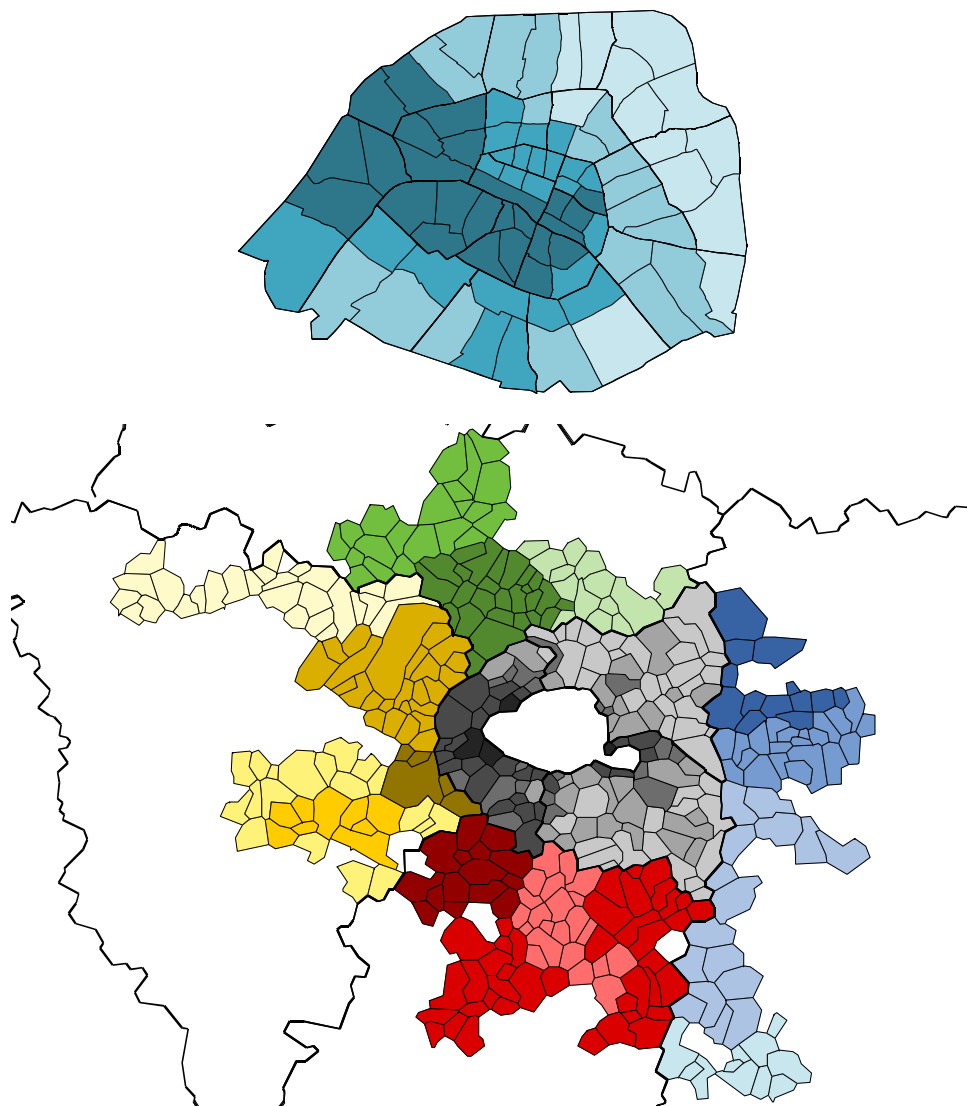
III - 4. Le niveau des loyers dans les différents bassins⁵ de grande couronne

Du point de vue des niveaux de loyer, contrairement à ce que l'on constate à Paris et en petite couronne, la situation est relativement homogène en grande couronne, à l'exception du département des Yvelines, coupé en deux entre des bassins cotés (Versailles, Saint-Germain) qui font partie des zones chères de l'ouest de la région parisienne, et des bassins dont le niveau de loyer est proche de celui des bassins des départements voisins.

L'éloignement géographique de Paris n'explique que partiellement le niveau des loyers. Des facteurs comme la qualité des établissements scolaires, la localisation des emplois ainsi que la desserte en transports en commun influent sur les choix de localisation des ménages et donc sur le niveau des prix de vente et des loyers.

Des résultats selon un zonage plus fin que le département illustrent les différences de loyer selon la localisation. Ce zonage reprend les quatre zones⁶ de prix à Paris et cinq zones de petite couronne utilisé par l'OLAP. En grande couronne, les bassins d'habitation regroupent des communes voisines selon leurs profils socio-économiques, leurs typologies urbaines, dans le respect des structures intercommunales existantes ou en projet.

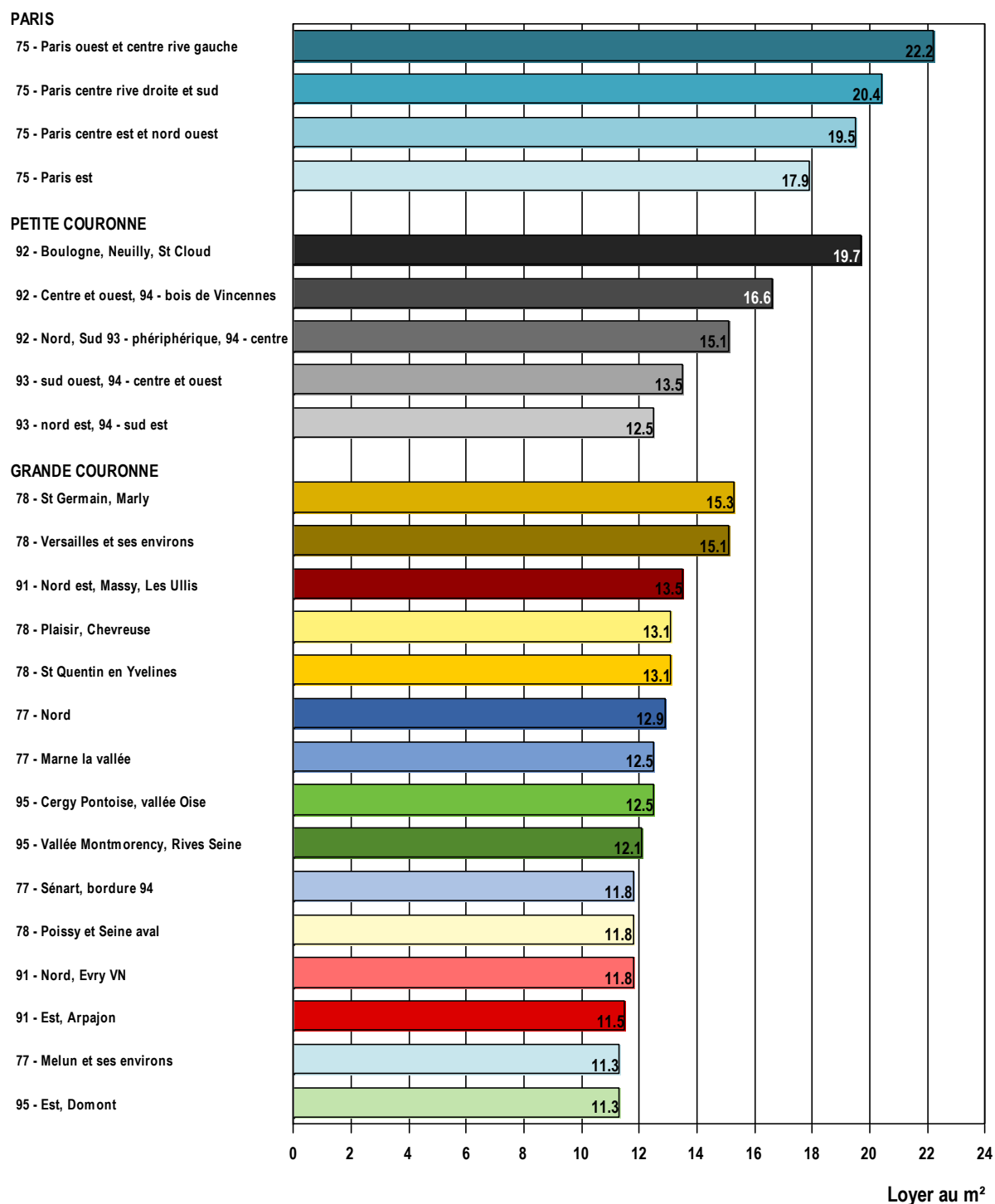
Zonage retenu pour l'agglomération parisienne



⁵ On trouvera en annexe la liste précise des communes incluses dans chacune des zones distinguées.

⁶ Ces zones ont été actualisées en 2004 - Cf. leur définition en annexe.

Graphique n° 10 : Loyers moyens début 2011 des appartements dans l'agglomération parisienne (en €/m²)



Source : Enquête loyer OLAP

Les comparaisons sont limitées aux seuls appartements, moins hétérogènes que les maisons individuelles

A l'intérieur de Paris, les écarts de loyers sont fortement significatifs entre les arrondissements de l'est (18^e, 19^e, 20^e) et les quartiers de la rive gauche qui touchent la Seine.

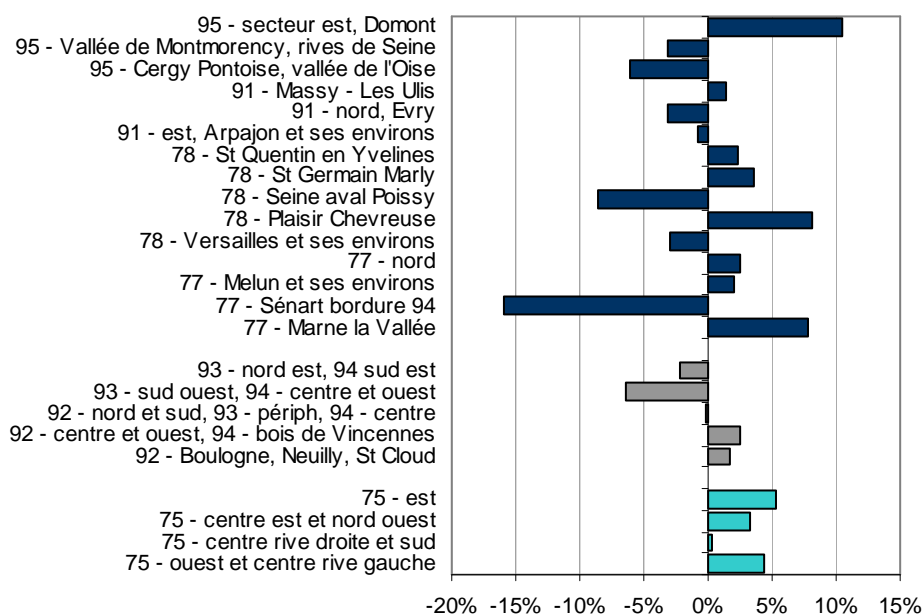
Par ailleurs certaines communes des Hauts de Seine et des Yvelines (par exemple Versailles, Saint-Germain-en-Laye) affichent des niveaux de loyer proches de ceux observés dans les quartiers est de Paris. Quand aux communes les plus prisées des Hauts-de-Seine (Neuilly-sur-Seine, Boulogne-Billancourt, Saint-Cloud), elles atteignent les mêmes niveaux que les arrondissements parisiens qu'elles jouxtent.

Parmi les anciennes villes nouvelles, c'est Saint-Quentin en Yvelines qui reste la plus chère. Elle bénéficie à la fois d'un environnement agréable, d'emplois qualifiés, et de la présence de nombreux cadres confirmés qu'on retrouve dans tout l'ouest de l'agglomération.

Depuis 2001, date de la première étude, la hiérarchie des bassins d'habitat a quelque peu évolué. Si l'on observe toujours un écart du simple au double entre la zone la moins chère et la plus chère de l'agglomération, certains bassins intermédiaires de grande couronne se sont repositionnés.

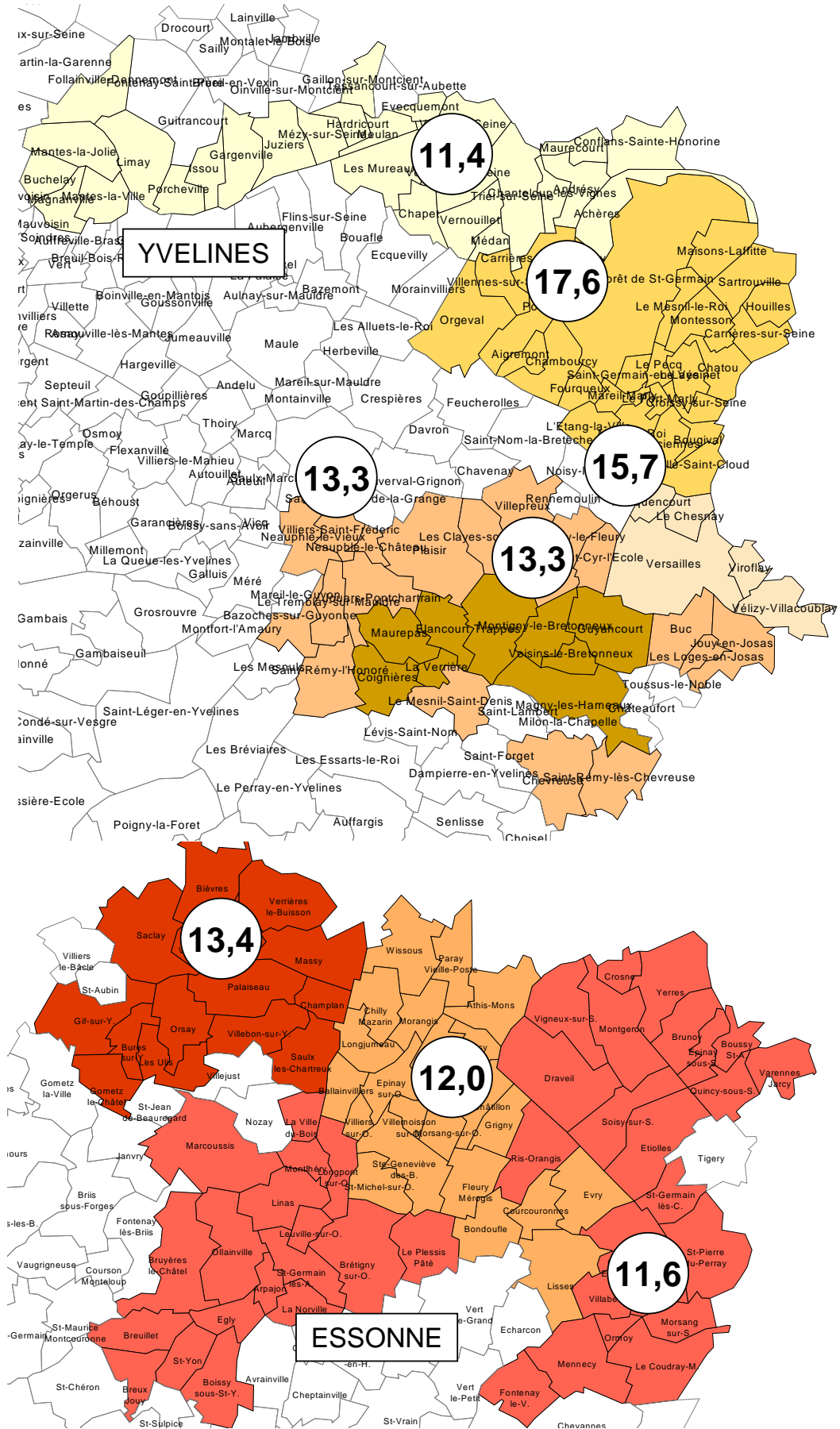
A périmètre identique depuis 2001, on peut ainsi noter la valorisation de trois bassins : Plaisir – Chevreuse, Marne la vallée et le secteur est du Val d'Oise. Dans ces bassins, la progression du loyer moyen des appartements a ainsi été supérieure à 50 % en dix ans, pour une augmentation moyenne en grande couronne et dans l'ensemble de l'agglomération de 43 %. A l'opposé, les bassins Seine aval Poissy et Sénart, bordure du Val-de-Marne ont rétrogradé dans la hiérarchie.

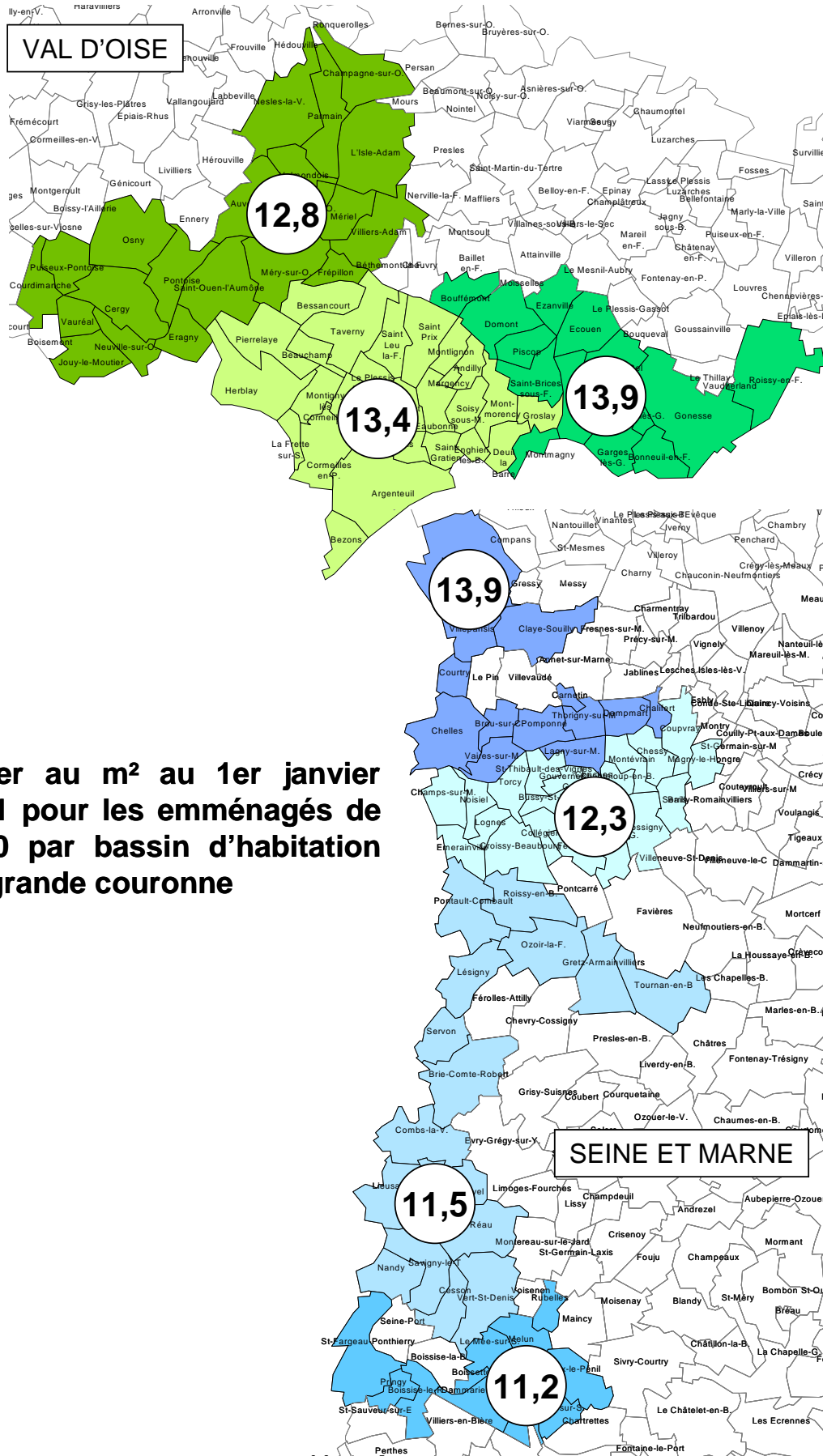
Graphique n° 11 : Ecart avec l'évolution moyenne du loyer au m² de l'agglomération de 2001 à 2011 pour les appartements (en %)



A partir du loyer au m² des logements des emménagés de 2010, il est possible de segmenter la grande couronne ainsi :

- 2 bassins à plus de 15,5 €/m² : environs de Versailles et Saint-Germain – Marly ;
- 7 bassins de 12,8 à 13,9 €/m² : dans le Val d'Oise, Cergy Pontoise - vallée de l'Oise (12,8) et Secteur Est Domont (13,9), le sud des Yvelines (Plaisir Chevreuse et Saint Quentin en Yvelines) à 13,3, Massy les Ulis en Essonne à 13,4, et Nord Marne la Vallée en Seine et Marne à 13,9 ;
- 6 bassins de 11 à 12,3 €/m² : Seine Aval Poissy dans les Yvelines à 11, Melun et environs et Sénart en Seine et Marne à 11,2 et 11,5 et Marne la Vallée à 12,3, Est, sud et nord Essonne de 11,6 à 12.





Loyer au m² au 1er janvier 2011 pour les emménagés de 2010 par bassin d'habitation en grande couronne

Chapitre II : LES CARACTÉRISTIQUES DES LOCATAIRES DANS LA GRANDE COURONNE DE L'AGGLOMÉRATION PARISIENNE

I - LA COMPOSITION DU MÉNAGE LOCATAIRE DU SECTEUR PRIVÉ

I - 1. La taille du ménage

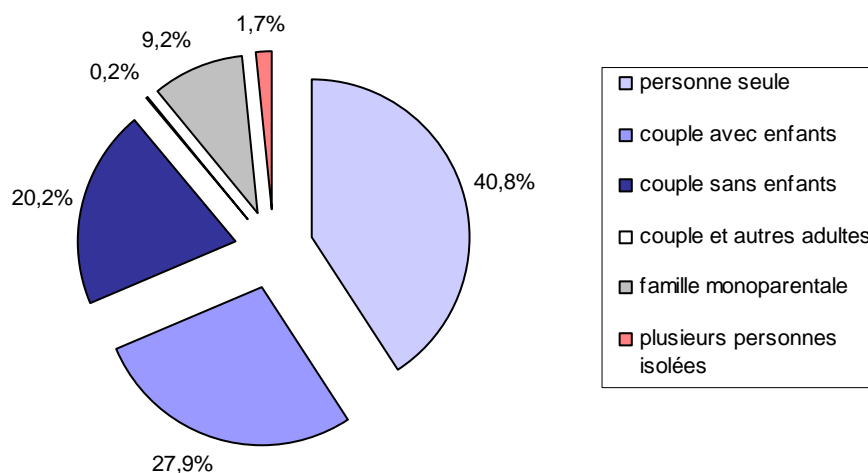
En grande couronne, le ménage moyen locataire du secteur privé est composé de 2,2 personnes pour un logement moyen de 2,7 pièces et une surface disponible par personne de 27 m². Ces données sont stables depuis 2003.

Le ménage moyen locataire de grande couronne est un peu plus petit que le ménage moyen francilien ou de métropole : 2,3 personnes selon les résultats du recensement de l'INSEE de 2007.

I - 2. La structure du ménage

Les ménages locataires du parc privé sont à 41 % des personnes seules et à 48 % des couples (seuls ou avec d'autres adultes). 61 % des ménages locataires ne comptent aucun enfant.

Graphique n°12 : Structure des ménages par taille



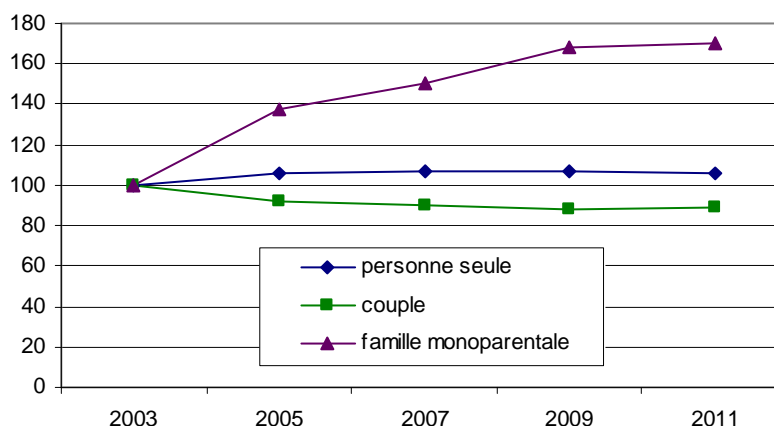
Source : Enquête OLAP

Les résultats 2011 sont très proches de ceux de 2009 et il faut noter un infléchissement de la tendance lourde d'évolution de la population des locataires du parc privé de grande couronne constatée depuis 2003 : tassement de la hausse de la part des familles monoparentales, maintien de celle des couples en particulier.

Après une progression de près de 70 % en six ans passant de 5,4 % en 2003 à 9,1 % en 2009, les familles monoparentales représentent en 2011 9,2 % des ménages locataires. Leurs conditions de

logement ont peu changé par rapport aux précédentes enquêtes : elles habitent des logements plus petits que les couples avec enfants (16 m² de moins) mais disposent paradoxalement de plus de surface par personne (24 m² contre 20 m²) en raison d'une taille de ménage plus réduite avec un adulte de moins et moins d'enfants en moyenne : 57 % d'entre elles ont un seul enfant, contre 39 % pour les couples, et 13 % ont trois enfants et plus, contre 27 % des couples.

Graphique n°13 : Evolution des catégories de ménages (base 100 en 2003)



I - 3. L'indice de peuplement

A partir des données recueillies et sur la base de la norme retenue par l'INSEE⁸ pour déterminer le peuplement des logements, un indice de peuplement dans le secteur locatif privé a été construit en trois ou cinq modalités :

en trois modalités

Sous-peuplement

Peuplement normal

Surpeuplement

en cinq modalités

Sous-peuplement modéré

Sous-peuplement accentué

Peuplement normal

Surpeuplement modéré

Surpeuplement accentué

Par convention, les studios habités par une personne seule sont en peuplement normal.

Il apparaît que 54 % des logements ont un peuplement normal, 14 % font l'objet d'un surpeuplement et 32 % sont en sous-peuplement. Proches de ceux des précédentes enquêtes, ces résultats font apparaître depuis l'enquête de 2009 une augmentation du surpeuplement qui revient à son niveau de 2003 après la baisse de 2005 et 2007.

L'augmentation du surpeuplement concerne à la fois le surpeuplement accentué qui passe de 1,7 % des logements à 3,5 % en six ans, et le surpeuplement modéré (de 8,7 % à 10,5 %).

Ces chiffres restent inférieurs à ceux de l'enquête logement 2006 qui fait état de 4,7 % de logements en surpeuplement accentué et de 28,1 % en surpeuplement modéré dans le secteur locatif libre de la région. Ils ne sont toutefois pas incohérents avec les résultats de l'enquête logement en grande couronne, tous statuts d'occupation confondus : 12 % contre 25 % des logements à Paris.

⁸ Cf définition de la norme INSEE, encadré page suivante

Les logements en peuplement normal ont en moyenne 2,1 pièces pour une surface de 48 m² et abritent 1,8 personnes. Les logements surpeuplés ont 2,2 pièces (52 m²) et sont occupés par 3,5 personnes. Inversement, les logements sous-peuplés comportent en moyenne 3,9 pièces (83 m²) et abritent 2,3 personnes.

Tableau n°14. : Répartition du peuplement par département en 2011, 2009 et 2007

%	Sous-peuplé			Normal			Surpeuplé			Total		
	2011	2009	2007	2011	2009	2007	2011	2009	2007	2011	2009	2007
Seine-et-Marne	29	30	33	57	59	54	14	11	13	100	100	100
Yvelines	36	37	40	53	53	50	11	10	10	100	100	100
Essonne	30	32	36	56	57	54	14	11	10	100	100	100
Val-d'Oise	31	34	35	51	50	52	18	16	13	100	100	100
Total	32	34	37	54	54	52	14	12	11	100	100	100
Surface / personne (m²)	36	37	37	26	26	27	15	15	15	27	28	28

Norme INSEE de peuplement des logements

Le nombre de pièces nécessaires au ménage est calculé de façon normative :

- une pièce de séjour pour le ménage,
- une pièce pour chaque personne de référence d'une famille ;
- une pièce pour les personnes hors famille non célibataires et les célibataires de 19 ans et plus ;
- pour les célibataires de moins de 19 ans, une pièce pour deux enfants s'ils sont de même sexe ou ont moins de 7 ans ; sinon une pièce par enfant.

Le logement est dit « **en peuplement normal** » s'il compte autant de pièces que la norme. Il est dit « **en surpeuplement modéré** » s'il compte une pièce de moins que la norme, « **en surpeuplement accentué** » s'il compte au moins deux pièces de moins que la norme « **en sous peuplement modéré** » s'il compte une pièce de plus que la norme et en « **en sous peuplement accentué** » s'il compte au moins deux pièces de plus que la norme.

Selon cette norme, une personne seule doit disposer de deux-pièces.

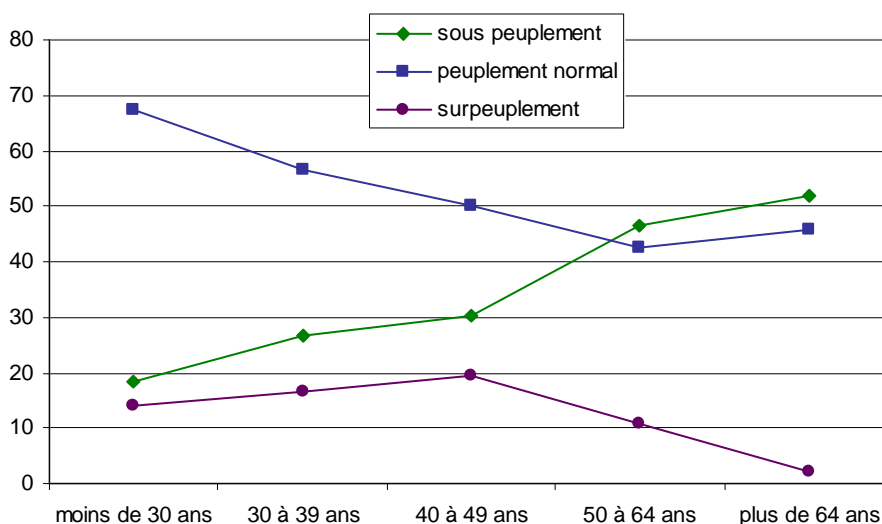
Les logements en surpeuplement accentué n'offrent que 11 m² en moyenne à chacun de leurs occupants.

52 % des ménages les occupant sont des couples avec enfants (représentant 6 % de cette catégorie) et 42 % des familles monoparentales (16 % de l'ensemble de ces familles). Les familles monoparentales habitent près de trois fois plus souvent que l'ensemble des locataires dans des logements surpeuplés : 38 % d'entre elles pour 14 % de logements surpeuplés.

On dénombre environ 29 000 ménages⁹ en condition de surpeuplement dans le parc locatif libre. Ces ménages sont dans près de six cas sur dix de petite taille (2 ou 3 personnes), moins d'un sur quatre compte 5 personnes ou plus.

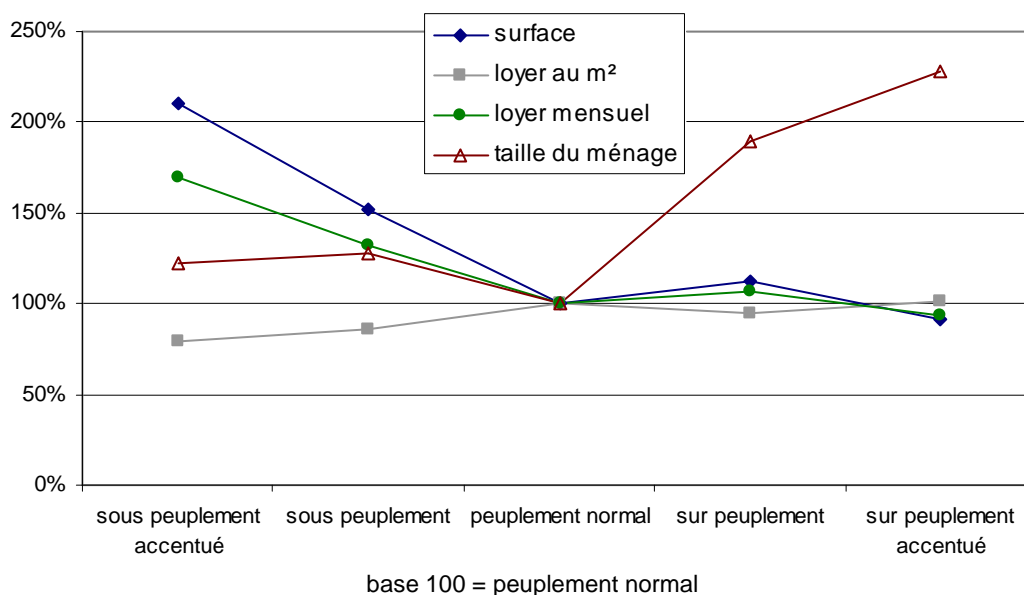
L'indice de peuplement varie, logiquement, avec l'âge du chef de ménage et l'arrivée puis le départ des enfants ; le surpeuplement concerne ainsi plus de 15 % des ménages de moins de 40 ans. A l'opposé, plus de 40 % des ménages de 50 ans et plus sont en situation de sous-peuplement.

Graphique n° 14 : Répartition du peuplement selon l'âge du chef de ménage (en %)



Le loyer au m² des locataires des logements surpeuplés (12,9 €/m²) est proche du loyer moyen de grande couronne (12,8 €/m²), le loyer mensuel étant, lui, inférieur en raison de la petite taille (52 m²) de ces logements : 665 € contre 774 €. A l'opposé, les locataires des logements en sous-peuplement accentué (11 % de l'ensemble des locataires) acquittent un loyer mensuel moyen élevé (1 083 €) pour une surface, il est vrai, double (101 m²).

Graphique n° 15 : Surface et loyer selon l'indice de peuplement



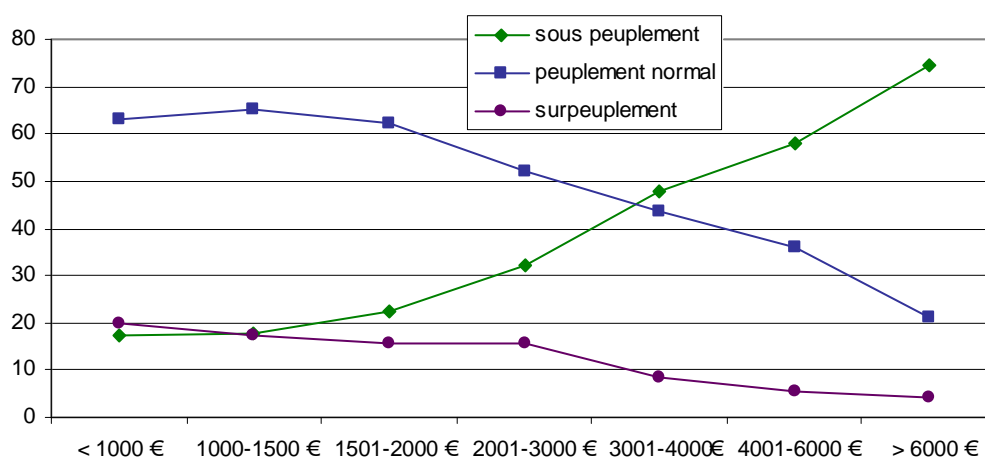
⁹ correspondant à 503 questionnaires exploités

L'examen du graphique précédent montre que le sous-peuplement est lié principalement à la taille du logement malgré une taille de ménage supérieure à celle du peuplement normal alors que le surpeuplement résulte très largement de la taille du ménage et peu de la taille du logement, qui est proche de celle des logements en peuplement normal.

La condition de surpeuplement ne semble toutefois pas toujours s'acquérir au fil du temps. Ainsi, le surpeuplement concerne 13 % des locataires emménagés en 2010 et le sous peuplement 27 % d'entre eux, soit une répartition proche de celle de l'ensemble des locataires (14 et 32 % respectivement).

Le surpeuplement est corrélé négativement au revenu : près d'un ménage sur cinq est concerné jusqu'à 1500 € de revenu et moins d'un sur dix entre 3000 et 4000 €. Le sous-peuplement, toujours au dessus de 15 % quelque soit la tranche de revenus, concerne plus d'un ménage sur deux au-delà de 4000 €.

Graphique n°16 : Répartition du peuplement selon les ressources du ménage (en %)



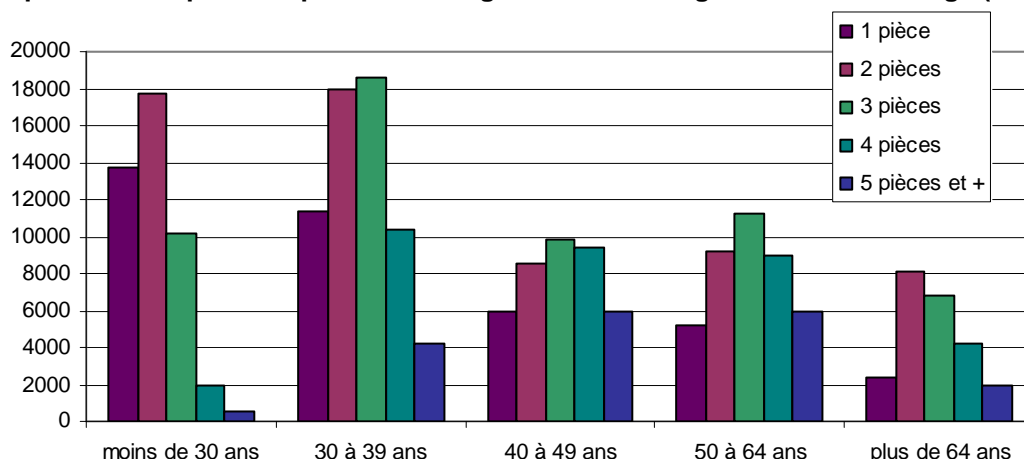
I - 4. L'âge du chef de ménage

La taille du logement et le type d'habitat sont liés à l'âge du chef de ménage et à la composition de la famille. Ainsi, les ménages dont le chef est jeune habitent très majoritairement des appartements de petite taille. Les ménages d'âge moyen (ayant majoritairement des enfants à charge) occupent plus souvent des maisons de grande taille.

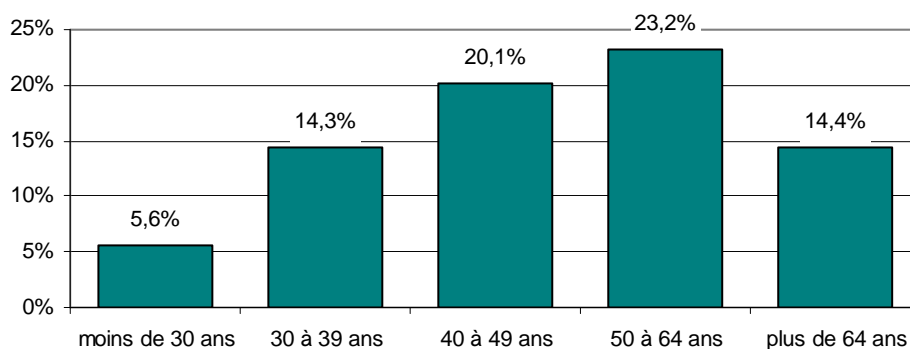
Tableau n°15. : Répartition des ménages selon la taille du logement et l'âge du chef de ménage

%	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Total
< 30 ans	31,3	40,3	23,0	4,3	1,1	100,0
30 à 39 ans	18,2	28,7	29,8	16,6	6,7	100,0
40 à 49 ans	14,9	21,5	24,9	23,7	15,0	100,0
50 à 64 ans	12,7	22,7	27,6	22,2	14,8	100,0
> 64 ans	10,1	34,7	29,1	17,9	8,2	100,0
Total	18,4	29,3	26,9	16,6	8,8	100,0

Graphique n°17 : Répartition par taille de logement selon l'âge du chef de ménage (en nombre)



Graphique n°18 : Part des ménages en habitat individuel selon l'âge du chef de ménage



II - LES RESSOURCES DU MÉNAGE LOCATAIRE

II - 1. Le nombre d'actifs rémunérés par ménage

La moitié des ménages compte un actif rémunéré, et le tiers deux actifs, contre 1 % pour les ménages ayant trois actifs et plus. Ces proportions sont stables par département et proches de celles de 2003 à 2009.

Tableau n°16. : Répartition des ménages selon la taille du logement et le nombre d'actifs rémunérés

Nombre d'actifs	En %					Total
	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	
Aucun	19,3	33,3	27,4	14,3	5,7	100,0
1 actif	27,2	33,1	21,6	12,6	5,5	100,0
2 actifs	3,7	22,0	35,7	23,6	15,0	100,0
3 actifs et plus		3,8	21,3	38,7	36,2	100,0
Total	18,4	29,3	26,9	16,6	8,8	100,0

Les ménages bi actifs sont plus souvent locataires d'une maison (22 %) que ceux comptant un seul actif (11 %). Les ménages sans actif rémunéré regroupent essentiellement les retraités et les étudiants.

II - 2. La situation du chef de ménage

Là encore, les résultats 2011 affichent une grande stabilité par rapport aux quatre précédentes enquêtes.

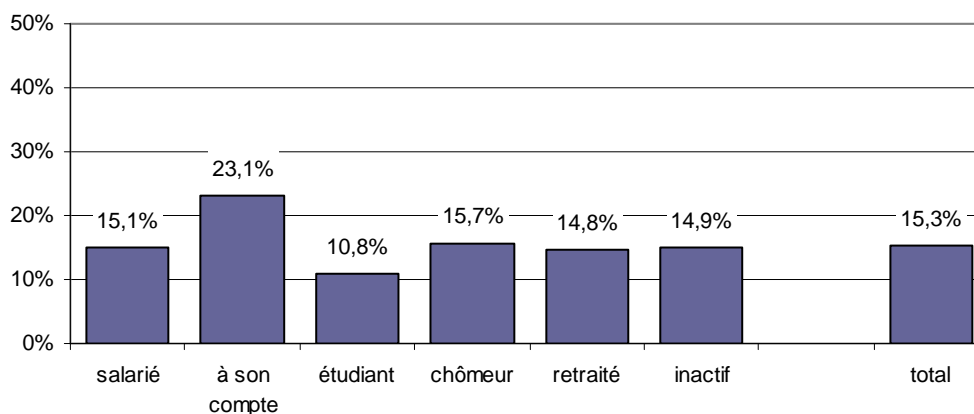
Le chef d'un ménage logé dans le parc locatif privé est à 73 % un salarié, et à 13 % un retraité. Les autres catégories (« à son compte »¹⁰, étudiant, chômeur ou inactif) représentent chacune de 2 à 4 % des ménages, la faiblesse de ces chiffres incitant à la plus grande prudence dans les comparaisons.

Le chef de ménage est dans 81 % des cas un actif (salarié, à son compte ou chômeur). Les départements de la Seine-et-Marne et de l'Essonne affichent un taux d'actifs plus élevé (83-85 %) que les deux autres départements (79 %), les retraités étant plus nombreux dans les Yvelines (15 %) mais aussi dans le Val d'Oise (16 %) que dans les deux autres départements (10 -11 %).

La situation du chef de ménage a une influence à la fois sur le type d'habitat et sur la taille du logement :

- les chefs de ménage à leur compte privilégient l'habitat individuel : 23 % d'entre eux y habitent alors que ce type d'habitat ne représente que 15 % du parc. A l'inverse, les étudiants, de manière prévisible, sont plus souvent locataires d'appartements (à 89 %) et les autres catégories ont une répartition proche de la structure du parc.
- concernant la taille du logement, 38 % des chefs de ménage à leur compte habitent des quatre-pièces et plus, alors que ces logements représentent 25 % du parc locatif.

Graphique n°19 : Part de l'habitat individuel selon la situation du chef de ménage



Quand elle est salariée, la personne de référence du ménage est dans 89 % des cas en contrat à durée indéterminée (91 % en 2005, 89 % en 2007 et 90 % en 2009). Le temps partiel est peu répandu (7 % des réponses) et concerne dans un cas sur trois des contrats à durée déterminée.

Il faut noter ici que la question du type de contrat ne concernait pas le conjoint, la part du travail précaire et du temps partiel serait vraisemblablement plus élevée en interrogeant tous les actifs du ménage.

¹⁰ = actif non salarié : commerçant...

II - 3. La catégorie socioprofessionnelle du chef de ménage (CSP)

L'examen du tableau ci-après confirme une certaine corrélation entre les niveaux de loyer et l'occupation socio-économique du parc.

Tableau n°17. : Répartition des ménages par département selon la CSP du chef de ménage

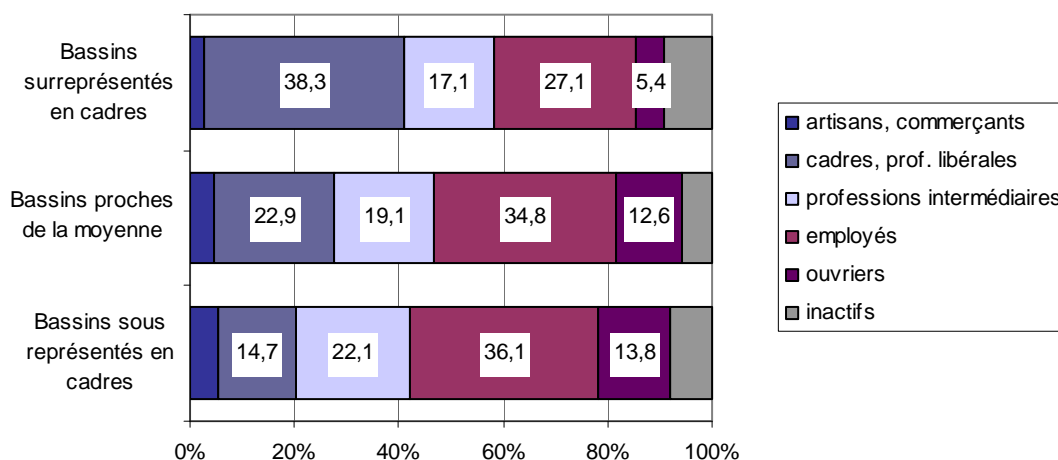
%	77	78	91	95	Total 2011	Rappel 2009	Rappel 2003
Artisan, commerçant, chef entreprise	4,5	3,3	4,6	5,0	4,2	4,4	4,8
Profession libérale et intellectuelle	17,5	35,4	22,8	19,1	25,6	28,8	31,7
Profession intermédiaire	21,9	16,1	20,6	21,0	19,3	22,7	20,7
Employé	35,8	30,0	33,6	33,9	32,7	25,8	25,5
Ouvrier	14,0	6,8	11,6	13,3	10,7	11,7	13,9
Sans activité	6,3	8,4	6,8	7,7	7,5	6,6	4,4
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

L'analyse par bassin d'habitation¹¹ permet d'affiner ce constat et de donner une idée plus précise de l'occupation du parc. Le tableau de la page suivante indique pour chaque bassin les CSP sur et sous représentées par rapport à la moyenne de la grande couronne.

Il est possible à partir de ces données d'établir une typologie des bassins d'habitation de grande couronne :

- quatre bassins associent une sur représentation des professions libérales et cadres supérieures à une sous représentation des ouvriers (Versailles, Saint-Germain-Marly, Saint-Quentin en Yvelines et Massy - Les Ulis). Ce sont les bassins les plus chers, en terme de loyer, de la grande couronne (de 12,9 à 15,8 €/m² en moyenne) ;
- six bassins présentent une distribution des CSP proche de la moyenne : Marne la Vallée, Plaisir Chevreuse, Seine aval – Poissy, Evry et le nord de l'Essonne, Cergy Pontoise – vallée de l'Oise et vallée de Montmorency – rives de Seine ;
- enfin, cinq bassins associent un déficit en professions libérales et cadres à une sur représentation d'ouvriers. Ils sont tous situés dans la moitié est de l'agglomération.

Graphique n°20 : Typologie des bassins selon les CSP



¹¹ On trouvera en annexe la liste précise des communes incluses dans chacune des zones distinguées.

Face à cette opposition assez systématique entre les professions libérales et cadres d'une part, et les ouvriers presque toujours sous ou sur représentés, les professions intermédiaires et les employés se répartissent de façon assez homogène dans les différents bassins.

Tableau n°18. : Représentation des catégories socio professionnelles par bassin d'habitation

	Art. comm. chef entr.	Prof. lib. et intellect.	Prof. interméd.	Employé	Ouvrier	Inactif
Seine-et-Marne		-			+	
774-Nord Marne la Vallée	NS	-	+	+	NS	NS
771-Marne la Vallée	NS		--	+	--	NS
7725-Sénart – bordure du 94	NS	--	+		++	NS
773-Melun	NS	--				NS
Yvelines		+			-	
783-Seine aval Poissy	NS					
784-St Germain - Marly	NS	++			-	
781-Versailles	NS	++	--	-	NS	+
785-St Quentin	NS	+			NS	NS
782-Plaisir Chevreuse	NS				NS	NS
Essonne						
914-Massy - Les Ulis	NS	+	+	-	--	+
9135-Nord 91–Evry ville nouvelle					++	--
91126-Est du 91 - Arpajon		-		+		
Val-d'Oise		-			+	
9516-Cergy-Pontoise-Vall. Oise	NS				-	NS
9523-Vall Montmorency–rives S.					+	
954-Secteur est - Domont	NS	--	+		++	++

- + CSP légèrement sur représentée
 ++ CSP fortement sur représentée
 - CSP légèrement sous représentée
 -- CSP fortement sous représentée
 NS non significatif

N.B. : les cases non remplies ont une représentation proche de la moyenne.

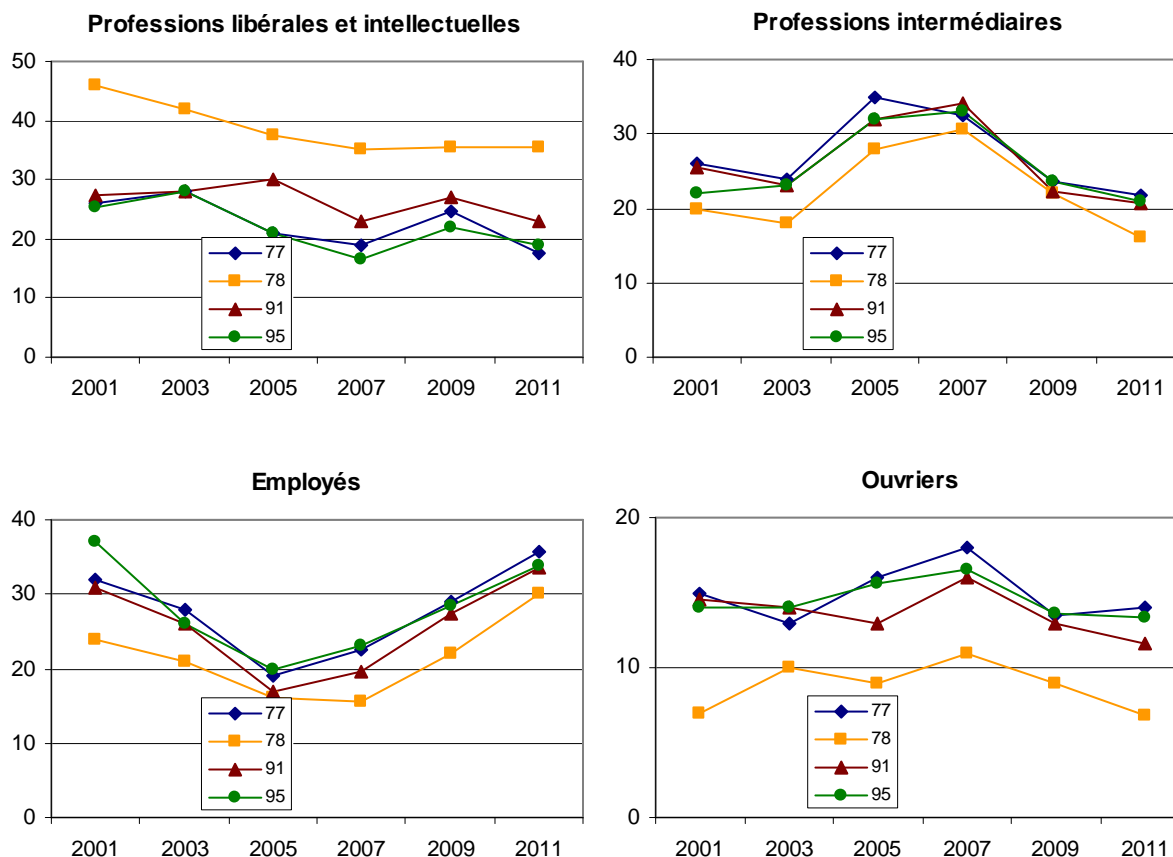
En 2001, la question sur la CSP n'avait été posée qu'aux actifs, soit à environ 85 % des ménages enquêtés. Depuis 2003, la question est posée à l'ensemble des ménages ; pour les retraités, il s'agit de leur ancienne CSP.

En 2009, le changement de prestataire pour réaliser l'enquête s'est traduit par l'oubli de la question sur la profession (qui permet de contrôler la CSP déclarée) dans les premiers jours de collecte. Malgré les redressements opérés, l'OLAP avait conclu à une vraisemblable surestimation de la catégorie « employés » assimilée par les enquêtés à « salariés » et une sous-estimation de la catégorie « professions intermédiaires ». L'enquête 2011, qui confirme les tendances 2009 valide a posteriori les résultats 2009.

Malgré l'évolution de méthodologie intervenue entre 2001 et 2003, des données par CSP sont désormais disponibles depuis 2001 et les cinq mesures permettent de dégager quelques tendances :

- la part des ouvriers reste assez stable dans le temps, un peu inférieure à 10 % dans les Yvelines, et autour de 15 % ailleurs,
- la part des employés a fortement décru dans les quatre départements entre 2001 et 2005 avec une remontée depuis, cette CSP représente désormais un locataire sur trois contre environ trois sur dix en 2001,
- les professions intermédiaires sont en diminution dans les quatre départements depuis 2005,
- la part des cadres et professions libérales a tendance à se réduire dans tous les départements.

Graphique n°21 : Evolution de la part des différents CSP par département



La taille des logements est surtout corrélée à la taille du ménage, l'influence de la CSP joue faiblement avec des logements un peu plus grands pour les CSP aisées et un peu plus petits pour les CSP les plus modestes.

La CSP a ainsi plus d'influence sur la localisation du logement que sur sa taille, déterminée par la composition du ménage.

L'OLAP a comparé ces résultats à ceux du recensement de la population de 2007 (RP). Compte tenu du fait que les données ne sont pas strictement comparables (locatif privé OLAP plus réduit que le locatif non HLM, résultats RP sur l'ensemble du département et non sur l'agglomération seule, retraités isolés dans le RP et intégrés dans leur CSP d'actif pour l'OLAP), les résultats des deux enquêtes ne sont pas incohérents avec une hiérarchie des CSP au sein des départements et des départements entre eux généralement similaire¹².

II - 4. Les ressources mensuelles du ménage

Près de la moitié des ménages locataires du secteur privé ont des ressources mensuelles comprises entre 1 500 et 3 000 € (de 1,5 à 3 SMIC).

Comme le laisse supposer la répartition géographique des CSP en grande couronne, la distribution des ressources est assez contrastée entre les différents départements.

¹² Comparaison faite avec les tableaux détaillés du RP2007 par département, statut d'occupation et CSP

Les ménages disposant de ressources faibles (moins de 1 500 €, soit 1,5 SMIC environ) sont plus nombreux dans le Val d'Oise, où ils représentent 28,6 % des ménages que dans les autres Yvelines (19,9 %). A l'opposé, les revenus de plus de 4 000 € concernent 19 % des ménages des Yvelines contre au plus 10 % dans les trois autres départements.

Tableau n°19. : Distribution des ressources mensuelles par département

	77	78	91	95	Total	Rappel 2009	Rappel 2007	Rappel 2003
Moins de 1000 € (SMIC)	5,0	6,9	9,2	8,3	7,6	8,2	7,8	47,8*
1 000 à 1 500 €	19,3	13,0	17,7	20,3	16,9	16,7	16,0	
1 501 à 2 000 €	25,5	18,9	24,5	24,2	22,6	22,3	20,1	
2 001 à 3 000 €	30,3	26,9	24,6	26,2	26,6	25,2	29,3	26,7
3 001 à 4 000 €	13,5	15,2	14,3	14,7	14,6	15,0	14,5	13,4
4 001 à 6 000 €	5,4	12,7	7,4	4,9	8,4	9,1	9,5	9,0
Plus de 6 000 €	1,0	6,4	2,3	1,4	3,3	3,5	2,8	3,1
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

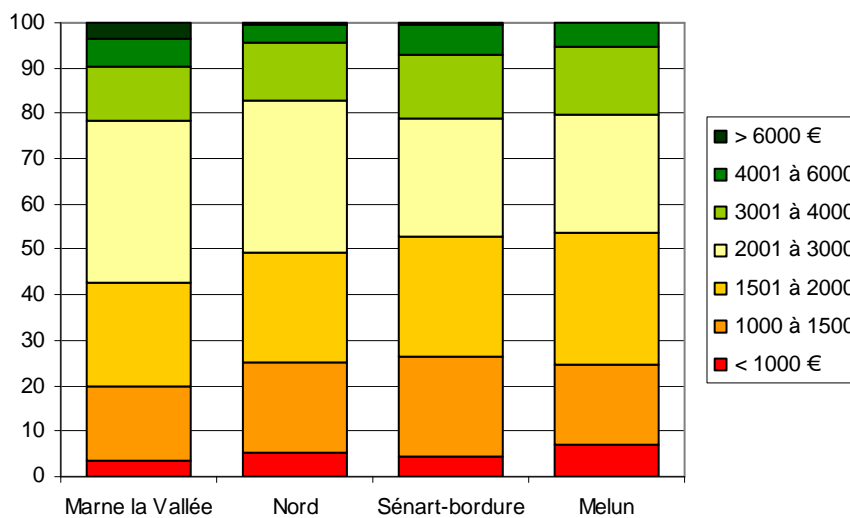
* tranches de revenu modifiées en 2007 pour tenir compte de l'évolution du SMIC

Ce tableau met en évidence la grande stabilité de la répartition des ménages locataires de grande couronne selon leurs ressources entre 2003 et 2011 et illustre un certain appauvrissement des occupants de ce parc, l'indice des prix à la consommation ayant augmenté de 13 % sur la même période.

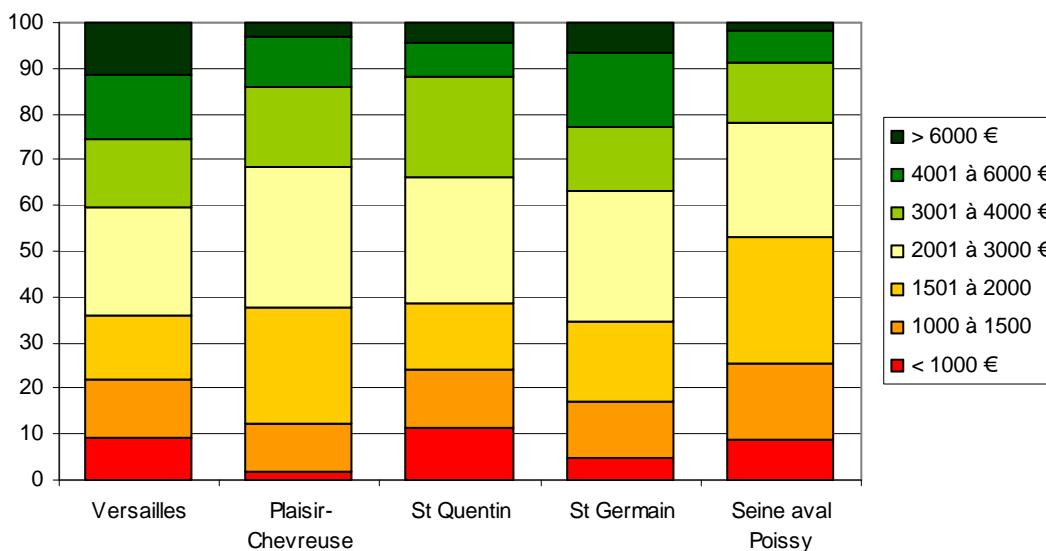
Les contrastes entre bassins dans la distribution des ressources sont illustrés par les graphiques suivants représentant la distribution des revenus par bassin. Plus qu'une forte part de ménages aisés ou une faible part de ménages modestes, c'est la proportion plus ou moins forte de ménages à ressources moyennes (1 501 à 3 000 €) qui fait la différence entre les bassins valorisés (Versailles, St Germain, St Quentin) et les meilleurs marchés (Melun, Domont – secteur est).

Graphique n°22 : Distribution des ressources par bassin d'habitation

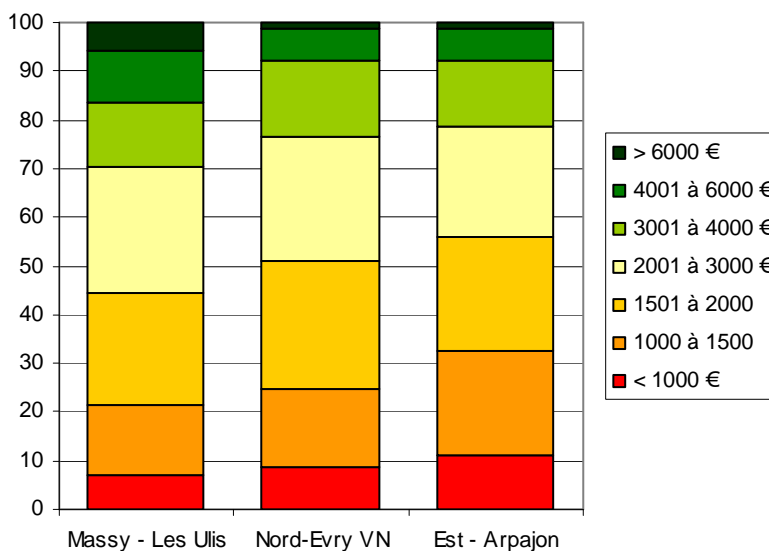
Seine et Marne



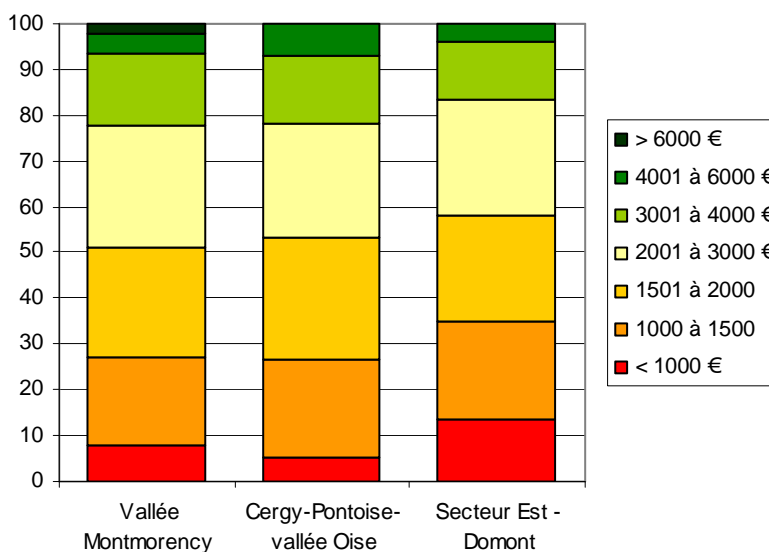
Yvelines



Essonne



Val d'Oise



III. LE MÉNAGE ET SON LOGEMENT – LA MOBILITE RESIDENTIELLE

III - 1. L'aide au logement

21 % des locataires du parc locatif privé étudié bénéficient d'une aide au logement. Ils sont globalement moins nombreux dans les Yvelines (15 %) que dans l'Essonne et en Seine-et-Marne (23 %). C'est toujours dans le Val-d'Oise (25 %), que la part des bénéficiaires est la plus forte. Cette hiérarchie est proche de celle des enquêtes précédentes.

Les contrastes entre bassins reflètent la distribution des ressources :

- la part des allocataires est faible dans les bassins les plus cotés : Versailles, Plaisir Chevreuse et Saint-Germain,
- elle est particulièrement élevée (38 %) dans l'est du Val d'Oise, où les niveaux de loyer sont relativement élevés et la part de ménages à faibles ressources plus importante qu'ailleurs.

Les grands ménages bénéficient plus souvent d'une aide : 40 % des ménages de cinq personnes et 29 % des ménages de quatre personnes, mais seulement 16 % des ménages de deux personnes. En raison de leur importance relative dans l'ensemble des ménages, les personnes seules représentent toutefois 37 % des bénéficiaires.

Le nombre de bénéficiaires décroît logiquement avec les ressources mensuelles du ménage.

Tableau n°20. : Part de bénéficiaires d'une aide a u logement selon la tranche de ressources mensuelles (en %)

Moins de 1 000 €	1 000 à 1 500 €	1 501 à 2 000 €	2 001 à 3 000 €	Plus de 3 000 €	Ensemble
68,9	39,9	19,1	12,8	5,0	21,0
<i>Rappel 2009</i>					
73,2	41,9	24,0	12,8	7,5	23,0
<i>Rappel 2007</i>					
67,3	39,4	18,9	11,8	4,5	20,0
Moins de 800 €	800 à 1 200 €	1 201 à 2 000 €	2 001 à 3 000 €	Plus de 3 000 €	Ensemble
<i>Rappel 2005</i>					
64,9	48,8	23,1	10,5	5,1	20,0
<i>Rappel 2003</i>					
66,5	48,5	20,0	10,5	4,5	20,0

Les aides au logement sont principalement attribuées aux employés (26 % de ceux-ci en bénéficient) et aux ouvriers (29 %) ainsi qu'aux « sans activité » (49 %) où sont classés les étudiants. Là aussi, les résultats sont proches de ceux des enquêtes précédentes.

III - 2. Les demandeurs de logement social

Les chiffres du paragraphe précédent peuvent être rapprochés de ceux de la demande de logement social. 12,5 % des ménages (soit environ 26 000 ménages) ont déclaré avoir une demande de logement social en cours. La hiérarchie des départements est là aussi respectée avec moins de demandeurs dans les Yvelines (8 %) que dans le Val d'Oise (17 %), les deux autres départements présentant une situation intermédiaire (13-15 %).

La taille du logement actuel et l'âge du chef de ménage ont peu d'influence sur la proportion de demandeurs avec toutefois une sous représentation des occupants de quatre pièces et plus et des chefs de ménage de 50 ans et plus.

La part des demandeurs décroît en revanche fortement quand le revenu augmente.

Contrairement aux années précédentes, la part des demandeurs de logement social parmi les « moins de 1 000 € » est supérieure à celle de la catégorie suivante. Ce pourcentage élevé s'explique par la proportion importante des chefs de ménage de 30 à 49 ans de cette catégorie ayant déposé une demande de logement social : 60 % de 30 à 39 ans et 51 % de 40 à 49 ans.

Tableau n°21. : Part des demandeurs de logement social selon le niveau de ressources (en %)

Moins de 1 000 €	1 000 à 1 500 €	1 501 à 2 000 €	2 001 à 3 000 €	Plus de 3 000 €	Ensemble
31,9	19,7	13,7	9,3	4,3	12,5
<i>Rappel 2009</i>					
18,2	23,6	16,2	10,7	4,3	12,9
<i>Rappel 2007</i>					
18,5	24,2	15,7	10,9	5,0	13,0

III - 3. Le logement précédent

Plus de quatre ménages sur cinq habitaient déjà la région avant d'emménager dans leur logement actuel, et six sur dix dans le même département. Ce sont ainsi environ 39 000 ménages venus de l'extérieur de la région qui sont logés (toutes dates d'entrée confondues) dans le parc locatif libre de grande couronne. Pour mémoire, l'enquête 2009 avait dénombré 45 000 ménages dans ce cas.

Tableau n°22. : Répartition des ménages selon le lieu de leur précédent logement

	77	78	91	95	Total	Rappel 2009
Déjà dans la région	85,4	77,9	81,2	84,7	81,5	78,2
Même commune	28,9	32,9	26,5	27,5	29,4	27,6
Même département	33,5	27,1	34,8	37,0	32,4	31,1
Autre départ. de la région	23,0	17,9	19,9	20,2	19,7	19,5
Venu d'ailleurs	14,6	22,1	18,8	15,3	18,5	21,8
Autre région de France	13,2	18,5	16,8	11,3	15,6	18,3
Etranger	1,4	3,6	2,0	4,0	2,9	3,5
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

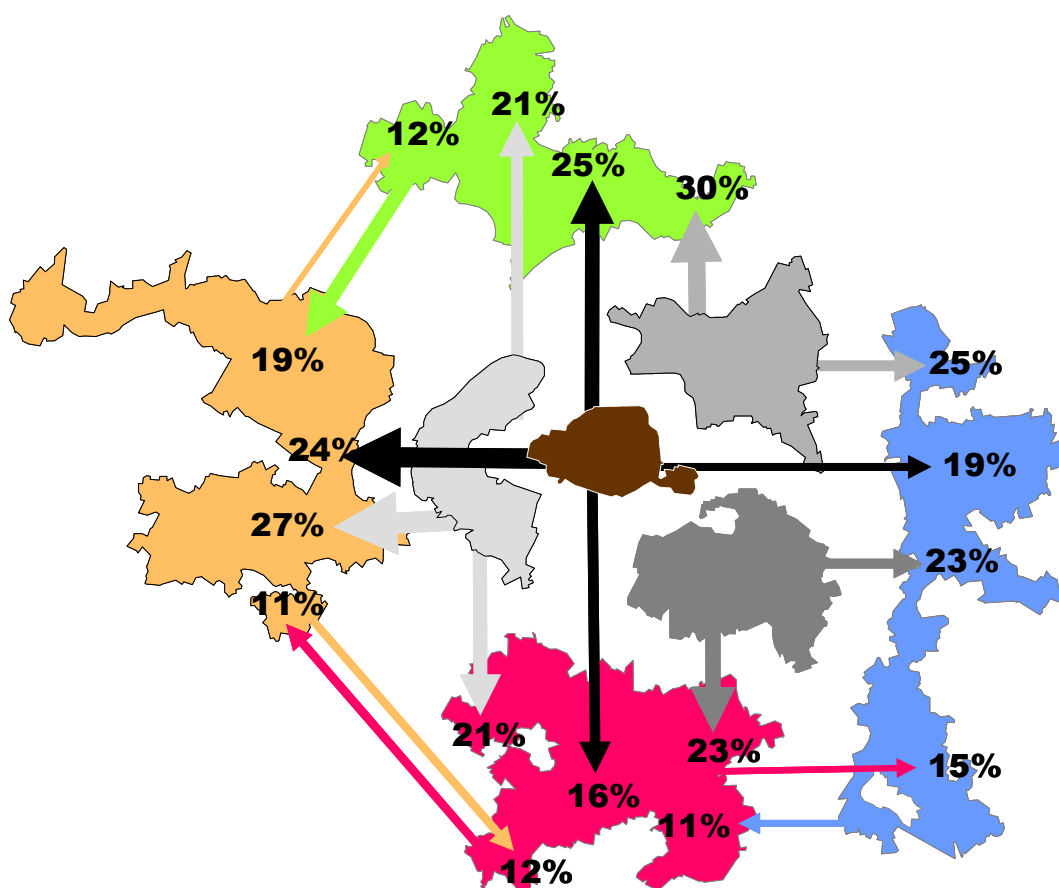
NB : Les questions concernant le logement précédent ont été posées à tous les locataires enquêtés. Les résultats reflètent donc la situation de l'ensemble des locataires (stock) et non pas des seuls emménagés de l'année (flux).

Comme les années précédentes :

- les ménages des Yvelines viennent moins souvent d'un autre département de la région, le différentiel de loyer expliquant partiellement ce phénomène,
- les ménages venus de province choisissent moins souvent le Val-d'Oise que les trois autres départements de grande couronne.

Trois ménages sur quatre venant d'un autre département viennent du centre de l'agglomération : 22 % sont originaires de Paris et 49 % de petite couronne dont 41 % des Hauts-de-Seine. La recherche d'un loyer moins élevé ou d'un logement plus grand à loyer équivalent semble donc une motivation puissante pour déménager en grande couronne.

Provenance des ménages venus d'un autre département d'Ile-de-France



Seuls les pourcentages supérieurs à 10 sont indiqués sur ce schéma

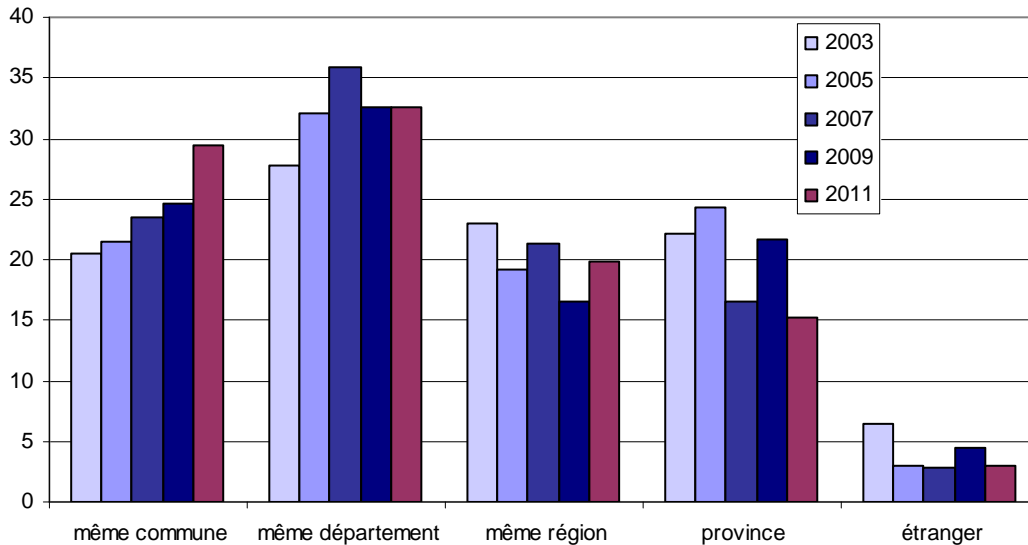
Exemple de lecture :

- Les ménages de Seine et Marne dont le précédent logement se situait dans un autre département d'Ile-de-France sont originaires pour 25 % d'entre eux de Seine-Saint-Denis, pour 19 % de Paris, 23 % du Val-de-Marne et 15 % de l'Essonne.
- L'épaisseur des flèches traduit le volume en nombre de logements.

Les migrations se font en général à partir de Paris ou d'un département limitrophe, mais assez peu entre départements géographiquement opposés de grande couronne (Seine-et-Marne - Yvelines ou Val-d'Oise - Essonne). Ainsi, les Yvelines attirent principalement des parisiens (24 %) et des habitants des Hauts-de-Seine (27 %). La Seine-et-Marne est attractive pour la Seine-Saint-Denis (25 %) et le Val-de-Marne (23 %).

Si l'on se limite aux emménagements de 2010, les résultats sont très proches des résultats sur l'ensemble des locataires avec 21 % de ménages venant de l'extérieur de la région.

Graphique n°23 : Répartition des nouveaux emménagements selon leur origine (en %)



Les locataires les plus anciens (10 ans et plus) affichent une part plus importante d'originaires de la commune qui n'est qu'en apparence contradictoire avec ce qui précède et peut s'expliquer par le comportement différent de la fraction de cette génération ayant déménagé depuis :

- Les ménages venant de province vont souvent se fixer en location avant de se tourner éventuellement vers la propriété ou une autre location si la commune ne leur convient pas ;
- Inversement, les locataires déménageant dans la même commune le font en connaissance de cause et sont certainement plus stables.

La répartition par statut d'occupation du précédent logement est stable depuis 2003 et permet de dégager quelques tendances (malgré un taux de non réponse à cette question en 2003 et de 23 % en 2009) :

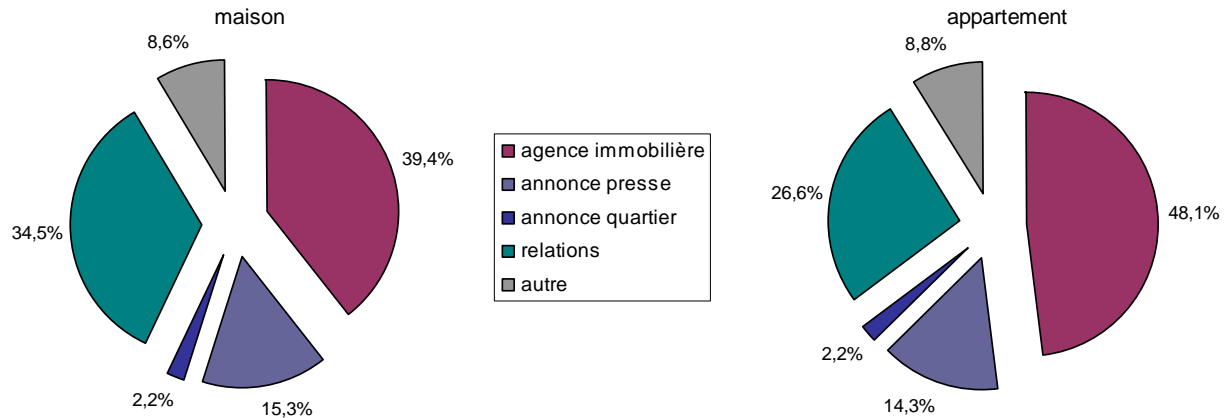
- Environ 17 % des ménages viennent d'une décohabitation (vivaient chez leurs parents ou en couple),
- Six ménages sur dix étaient déjà locataire du secteur privé (60 % en 2011 et 59 % en 2009),
- Moins de 10 % des ménages sont issus du parc social (5,9 % en 2011 et 6,2 % en 2009), confirmant la quasi impossibilité pour ces ménages de réaliser une trajectoire résidentielle passant par le secteur locatif libre,
- 10 à 15 % des ménages étaient propriétaire occupant (13 % en 2011),
- 2 à 3 % vivaient dans un logement temporaire.

Cette répartition se retrouve dans tous les départements.

III - 4. L'obtention du logement actuel

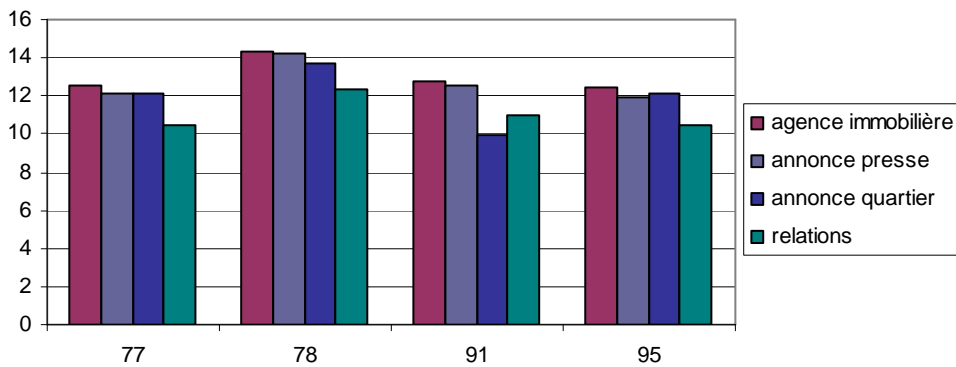
L'agence immobilière reste la voie privilégiée pour accéder à un logement locatif. Toutefois, si elle représente près de la moitié des locations d'appartement, elle est fortement concurrencée par le bouche à oreille pour les maisons dont le tiers se loue ainsi.

Graphique n°24 : Répartition des locations selon le mode d'obtention et le type d'habitat

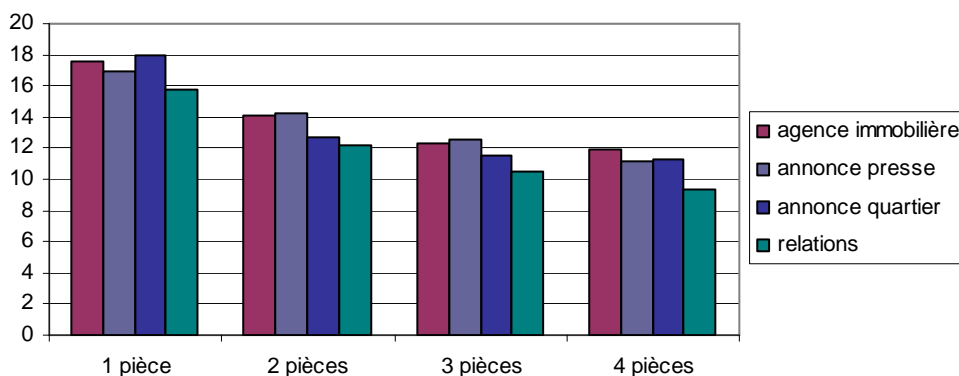


Les loyers au m² des logements obtenus par agence sont plus élevés que ceux des logements obtenus par les autres canaux et tout particulièrement par relations. Ceci se vérifie dans tous les départements et selon le nombre de pièces du logement.

Graphique n°25 : Loyer en €/m² des appartements par département selon le mode d'obtention



Graphique n°26 : Loyer en €/m² par nombre de pièces selon le mode d'obtention



Pour identifier un effet « mode d'obtention » du logement, il conviendrait toutefois d'éliminer les éventuelles influences des autres caractéristiques des logements mis en location selon les différents vecteurs : époque de construction, confort...

III - 5. Les projets de mobilité

35 % des ménages ont déclaré avoir un projet de déménagement dans l'année à venir (2011). Ce chiffre est à rapprocher des résultats des précédentes enquêtes (38 %) et de ceux de la dernière enquête logement de l'INSEE (2006) qui fait état de 51 % de locataires du secteur libre souhaitant changer de logement dans la région. Les résultats de l'OLAP sont inférieurs à ceux de l'enquête logement, mais il est vraisemblable que l'offre de la grande couronne en terme de surface et de loyer permet à plus de ménages de réaliser leur trajectoire résidentielle que dans le centre de l'agglomération où les logements sont plus petits et plus chers. Une preuve en est la mobilité plus grande constatée en grande couronne qu'à Paris ou en petite couronne.

Le désir de déménagement est fort quelle que soit la localisation du logement : il varie de 25 à 47 % selon le bassin.

Il passe du simple au double entre les logements en sous-peuplement (23 %) et les logements en surpeuplement (54 %) et atteint 70 % pour le surpeuplement accentué.

Les ménages souhaitant déménager habitent des logements en moyenne plus petits : 56 m² contre 66 m² pour ceux ne souhaitant pas déménager, que ces logements soient surpeuplés ou sous-peuplés.

Tableau n°23. : Caractéristiques des ménages et de leur logement selon le peuplement

	Sous peuplt accentué		Sous peuplt modéré		Peuplement normal		Sur peuplt modéré		Sur peuplt accentué	
	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non
<i>Projet de déménager</i>										
Nombre de pièces	4,8	4,8	3,6	3,5	2,1	2,1	2,3	2,4	1,9	1,9
Surface	100	101	72	74	47	48	52	56	44	45
Nombre de personnes	2,3	2,2	2,5	2,3	2,0	1,8	3,3	3,4	4,4	3,4
Surface par personne	44	46	29	32	24	27	16	16	10	13

Quel que soit le bassin, les ménages en surpeuplement sont toujours plus nombreux à vouloir déménager (40 à 70 %) que ceux des deux autres catégories (10 à 40 %). Les résultats ne font pas apparaître de différence significative entre les bassins les plus cotés et ceux dont les loyers sont moins élevés même si les souhaits globaux de déménagement sont un peu plus élevés dans l'Essonne (38 %) que dans les Yvelines (31 %).

Un logement inadapté dans un cas sur deux, le plus souvent en raison de sa taille

Le projet de déménagement peut résulter d'une raison professionnelle (14 % des cas), d'un désir d'accession à la propriété (27 %), d'une inadaptation du logement à la situation du ménage (30 %) ou d'une autre raison (26 %), cette dernière raison ayant été plus souvent invoquée qu'en 2009 (15 %). L'inadaptation du logement peut concerner sa taille (57 %), son coût (18 %), sa qualité ou son environnement (23 %).

Les motifs diffèrent selon le degré de peuplement des logements : alors que les locataires en surpeuplement accentué veulent dans 55 % des cas déménager en raison de l'inadaptation du logement et dans seulement 6 % pour accéder à la propriété, c'est le souhait d'accéder à la propriété qui motive dans 36 % des cas les locataires en sous-peuplement et 13 % l'inadéquation du logement.

C'est donc près de quatre locataires sur dix qui souhaitent déménager pour des raisons d'inadéquation de leur logement à leur situation et à leurs aspirations tout en restant dans le secteur locatif.

Comme en 2005, 2007 et 2009, pour ces locataires, la taille du logement est le premier motif d'insatisfaction : il est cité plus d'une fois sur deux.

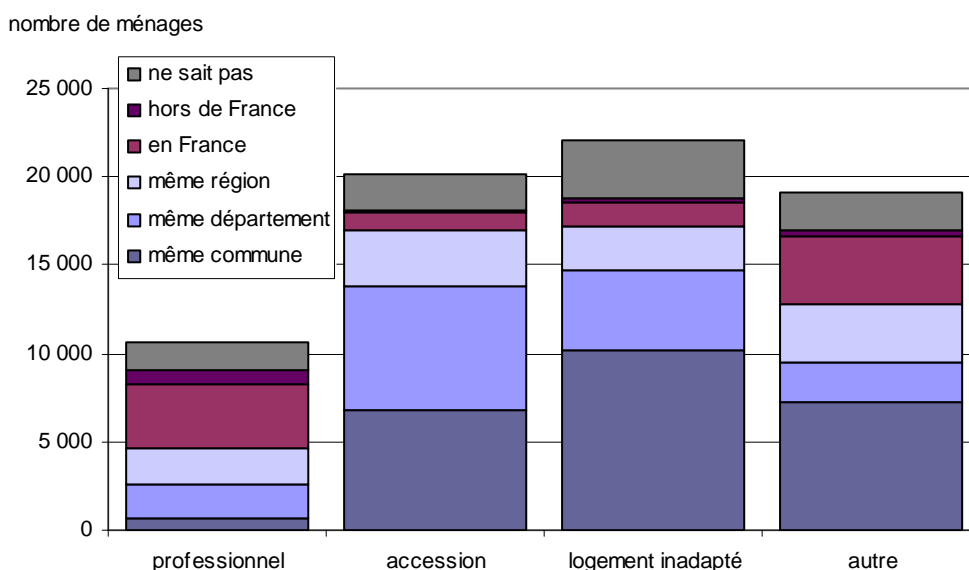
Déménager, oui mais près de chez soi

Les locataires de grande couronne sont assez casaniers dans leur souhait de déménagement ; 35 % veulent rester dans la même commune et 22 % aller dans une autre commune du département. Seuls 14 % envisagent un départ en province et 13 % n'expriment aucune préférence. Les ménages confirment ici leur attachement à leur environnement proche généralement constaté dans les enquêtes sur la mobilité résidentielle.

Les localisations envisagées diffèrent selon le motif du déménagement.

Les projets de déménagement pour raison professionnelle se soldent dans quatre cas sur dix par un départ de la région (34 % en province et 7 % à l'étranger). A l'opposé, les projets d'accession ou de changement pour inadéquation du logement sont envisagés dans la région dans neuf cas sur dix et très massivement dans le même département.

Graphique n°27 : Localisation envisagée selon le motif du projet de déménagement



Les projets de déménagement décroissent avec l'âge tout en restant importants tout au long de la vie active du chef de ménage : ils concernent 43 % des moins de 40 ans, 35 % des 40 à 49 ans et encore 28 % des 50 à 64 ans mais seulement 11 % au-delà. Le taux élevé des 50 à 64 ans est vraisemblablement lié au départ en retraite puisque 26 % de cette tranche d'âge envisage de quitter la région contre 11 à 14 % pour les générations plus jeunes.

IV. LA PRECARITE ENERGETIQUE

IV - 1. Le diagnostic de performance énergétique

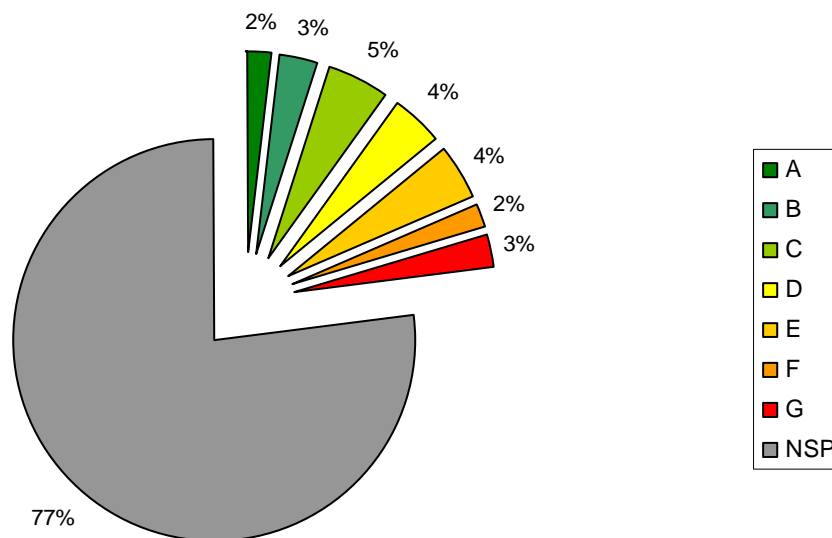
Ce diagnostic est obligatoire depuis le 1^{er} juillet 2007 pour les logements loués (depuis le 1^{er} novembre 2006 en cas de vente).

Depuis l'enquête de 2008, la question est posée à tous les emménagés de l'année précédente.

La question a été posée à l'ensemble des emménagés de 2010. Le dispositif est très mal connu des ménages locataires, puisque seulement le quart des ménages concernés a été capable d'indiquer la lettre de consommation d'énergie (de A à G) lors de l'enquête.

La répartition des logements selon leur niveau de consommation d'énergie est donc fournie ici à titre indicatif.

Graphique n°28 : Répartition des logements des nouveaux emménagés selon le DPE



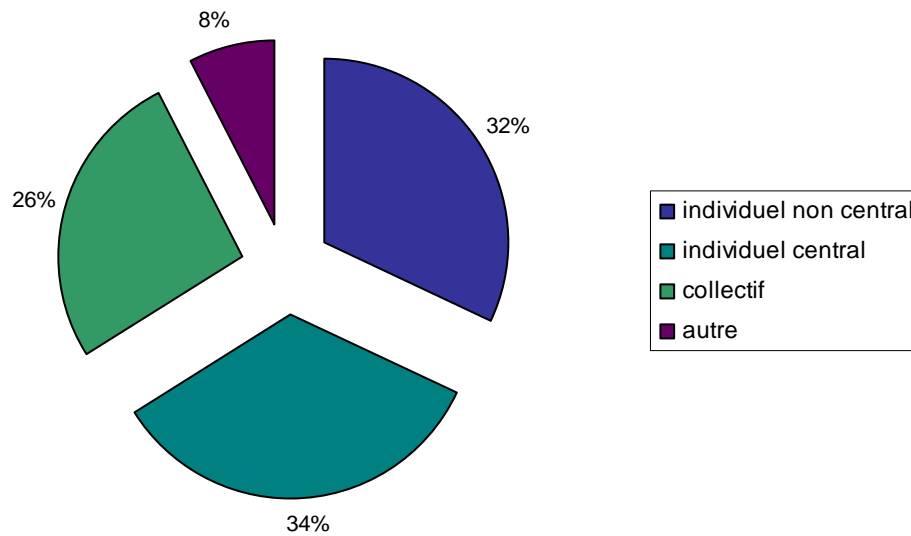
IV - 2. L'énergie et le mode de chauffage

Le chauffage central collectif ne concerne que 26 % du parc locatif libre de grande couronne. Le chauffage individuel (deux logements sur trois) est un peu plus souvent central (dans 51 % des cas) que non central.

On ne constate pas de différence significative de la taille des logements selon le mode de chauffage : ceux bénéficiant d'un chauffage central collectif ont une surface moyenne de 60 m² contre 62 m² pour un chauffage central individuel et 56 m² pour un chauffage individuel non central.

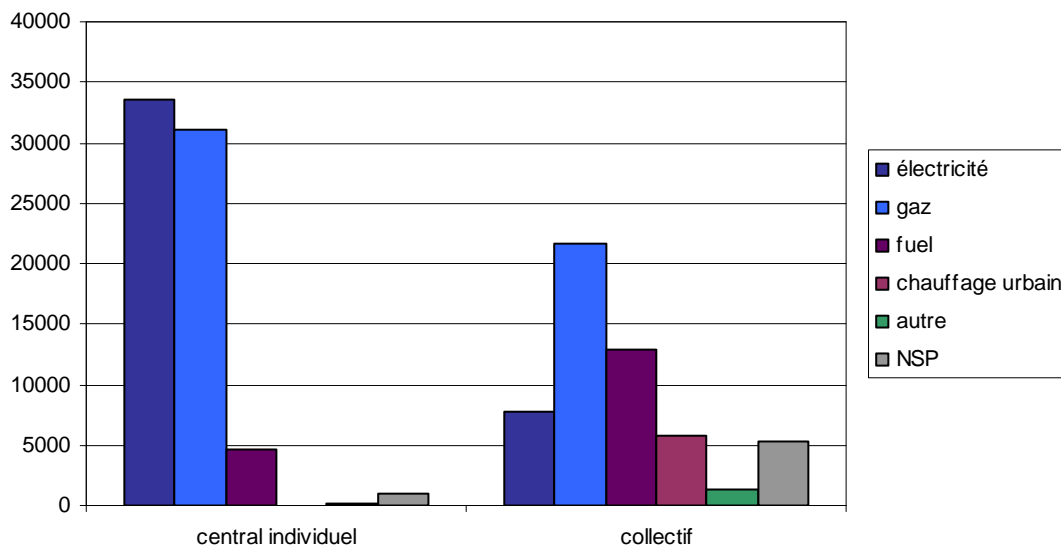
En revanche le loyer au m² en cas de chauffage central collectif est inférieur à celui des deux autres modes de chauffage : 11,7 €/m² contre respectivement 12,2 et 12,9 €/m². Il faudrait là aussi vérifier que d'autres paramètres (localisation en particulier) n'interviennent pas dans la détermination du niveau du loyer mais ce résultat confirme celui obtenu dans l'étude exploratoire sur les charges réalisée en 2009.

Graphique n°29 : Répartition des logements selon le mode de chauffage



Le type d'énergie est lié au mode de chauffage. Ainsi le recours à l'électricité est presque majoritaire dans le chauffage central individuel (48 %), suivi par le gaz (44 %). La dépendance au fuel est très faible avec seulement 7 % des logements concernés, vraisemblablement en raison de la faible part des maisons individuelles dans le parc locatif. Du côté du chauffage collectif, la représentation des différentes énergies est plus équilibrée avec toutefois une utilisation prédominante du gaz et du fuel : 40 et 24 % respectivement.

Graphique n°30 : Type d'énergie utilisée selon le mode de chauffage central (en nombre de logements)



Pour le chauffage central individuel, l'énergie est très corrélée à la taille du logement : électricité pour les petits logements (51 m² en moyenne), gaz pour les logements de taille moyenne (70 m² en moyenne) et fuel pour les grands logements (90 m² en moyenne), des maisons deux fois sur trois.

Parmi les logements dont le chauffage est collectif, 59 % bénéficient aussi de l'eau chaude collective.

IV – 3. Température du logement

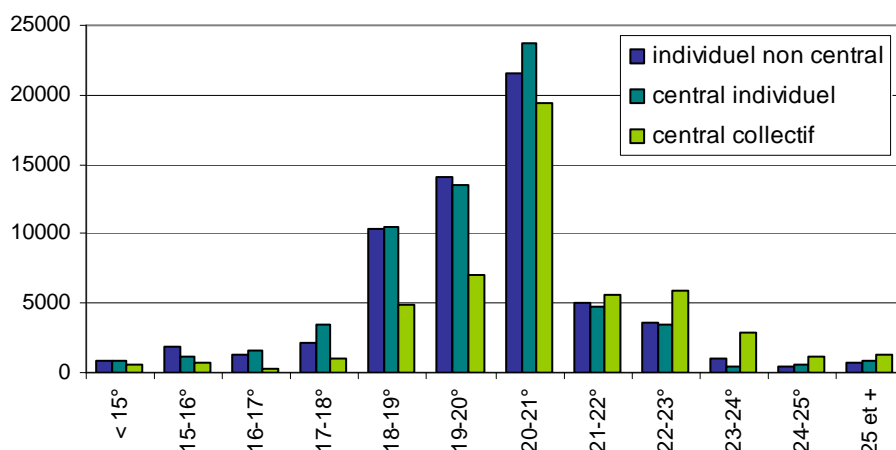
Les logements bénéficiant d'un chauffage collectif sont plus chauffés en moyenne que ceux en chauffage individuel. Les températures les plus élevées (22° et plus) sont ainsi largement évitées en chauffage individuel alors qu'elles concernent environ un logement sur cinq en chauffage collectif.

Les températures sont plus basses la nuit mais plus sensiblement dans le chauffage individuel que dans le collectif où la température de près d'un séjour sur cinq atteint ou dépasse 22°. Les chambres comme les salles de bains sont un peu moins chauffées que les séjours.

Tableau n°24. : Température du séjour et des chambres selon le type de chauffage

En % des logements	Individuel non central	Central individuel	Central collectif
<i>Séjour, de jour</i>			
Jusqu'à 19°C	26 %	27 %	15 %
22°C et plus	9 %	8 %	22 %
<i>Séjour, de nuit</i>			
Jusqu'à 19°C	37 %	40 %	23 %
22°C et plus	7 %	7 %	19 %
<i>Chambres, de jour</i>			
Jusqu'à 19°C	37 %	32 %	19 %
22°C et plus	7 %	7 %	19 %
<i>Chambre,s de nuit</i>			
Jusqu'à 19°C	45 %	42 %	26 %
22°C et plus	6 %	7 %	16 %
<i>Salle de bains, de jour</i>			
Jusqu'à 19°C	43 %	39 %	25 %
22°C et plus	8 %	8 %	20 %
<i>Salle de bains, de nuit</i>			
Jusqu'à 19°C	51 %	48 %	32 %
22°C et plus	7 %	7 %	18 %

Graphique n°31 : Répartition de la température de jour du séjour selon le type de chauffage

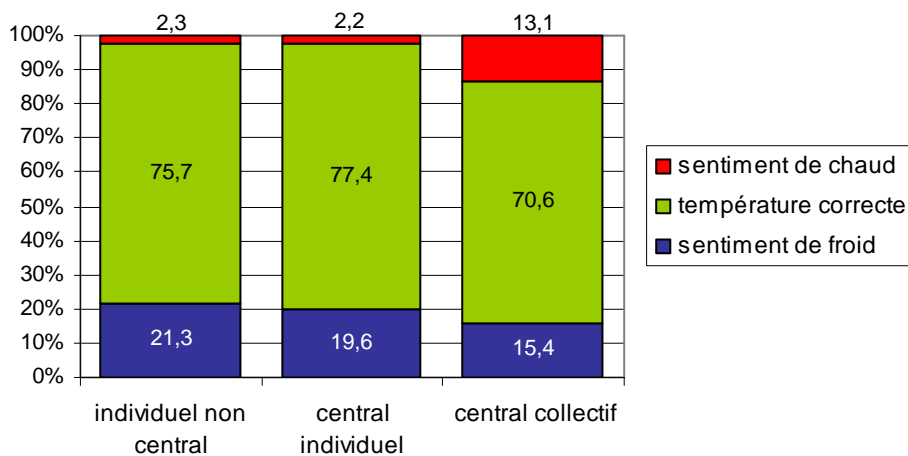


La température est jugée correcte dans sept cas sur dix en chauffage collectif et près de huit fois sur dix en chauffage individuel. L'impression d'avoir trop chaud concerne plus d'un locataire sur dix en chauffage collectif, soit environ 7 000 ménages. Les raisons sont pour 39 % des cas l'impossibilité de fermer les radiateurs et pour 10 % la nécessité d'avoir une température élevée (malade...).

Inversement, le sentiment de froid est partagé par 40 000 ménages et dans des proportions importantes dans les trois modes de chauffage. La raison principale de ce sentiment de froid est

presque toujours l'insuffisance de l'isolation (82 % des cas en chauffage collectif et 80 % en chauffage individuel). Le coût élevé du chauffage ou les impayés de copropriété ne sont presque jamais cités.

Graphique n°32 : Impression concernant la température



IV – 4. Ascenseur en panne

En grande couronne, le tiers des logements collectifs locatifs bénéficie d'un ascenseur.

A la question : votre ascenseur est-il tombé en panne au cours du dernier trimestre ? 59 % des locataires répondent négativement.

Parmi les 41 % ayant eu une panne, 45 % ont eu une seule panne et 55 % au moins deux.

Chapitre III :

LES NIVEAUX DE LOYER DANS LES DIFFÉRENTES ZONES D'HABITAT EN GRANDE COURONNE ET LES CARACTÉRISTIQUES DES LOCATAIRES

Ce chapitre donne, par département (pour sa partie agglomérée) et pour chaque bassin du département, des informations détaillées sur :

- la répartition des résidences principales, d'après le recensement de la population de 2007,
- la structure du parc locatif privé, toujours d'après le recensement de la population de 2007, avec un champ proche du champ de l'OLAP,
- les loyers moyens au 1^{er} janvier 2011, tels qu'ils ressortent de l'enquête annuelle de l'OLAP sur l'ensemble de l'agglomération parisienne,
- la composition, l'activité et les ressources des ménages, selon les résultats de l'enquête complémentaire réalisée par l'OLAP.

Les ressources prises en compte sont l'ensemble des ressources de toutes les personnes composant le ménage c'est-à-dire les salaires nets, retraites et pensions, indemnités (maladie, maternité...), revenus du capital, revenus fonciers, RMI, revenus de transfert, à l'exception de l'aide au logement.

I - SITUATION EN SEINE-ET-MARNE

I - 1. Ensemble du département

Les communes de Seine-et-Marne situées dans le périmètre de l'agglomération parisienne au sens du RGP 1999 sont dans la partie ouest du département, dans les zones urbanisées en bordure des départements de Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne.

Le parc locatif privé situé dans le périmètre étudié par l'OLAP en Seine-et-Marne, représente 14,8 % de l'ensemble des résidences principales soit 35 700 logements du secteur privé sur 242 000 résidences principales (RP 2007). Le statut d'occupation dominant de ce département est, un peu plus qu'ailleurs en grande couronne, la propriété occupante (59,1 %), et le parc social vient en deuxième position avec plus d'un logement sur cinq.

Le parc locatif privé est, notamment en maison individuelle, moins ancien que celui des autres départements de grande couronne : 84 % des logements datent d'après 1948, et la construction récente - après 1989 - y est très élevée (43 %). Elle s'est développée dans des zones d'urbanisation récentes. Dans ce département, et tout particulièrement dans les villes nouvelles, les mesures fiscales d'incitation à l'investissement locatif dans le neuf ont eu un certain succès (mesures Méhaignerie, Périssol, Besson, Robien, Borloo et dernièrement Scellier).

Le loyer moyen mensuel est de 11,7 €/m² ou 676 € pour une surface moyenne de 58 m². Ce loyer moyen au m² est proche de ceux de l'Essonne et du Val d'Oise, mais bien plus modéré que dans les Yvelines (14,3 €/m²). Les maisons, plus nombreuses (18 %) et spacieuses (90 m² de surface moyenne) ont des loyers au m² très inférieurs à ceux des appartements : 10,6 €/m² contre 12,1 €/m².

Le loyer de relocation, à 12,4 €/m² pour une surface moyenne de 54 m², soit un loyer mensuel de 671 €, est proche de celui de l'Essonne (12,2 €/m²), inférieur à celui du Val d'Oise (13,2 €/m²) et très nettement inférieur à celui des Yvelines (15,4 €/m²).

Comme dans les autres départements, les deux tiers des ménages interrogés sont constitués d'une ou deux personnes. En revanche, le taux d'activité y est le plus élevé (85 %) et le taux de retraités parmi les plus faibles (11%).

La composition socioprofessionnelle des locataires de Seine-et-Marne présente une structure proche de celle du Val d'Oise et de l'Essonne, par une surreprésentation des employés et des ouvriers ainsi qu'un déficit en professions libérales et intellectuelles par rapport aux Yvelines, en revanche de manière plus marquée. Les ressources des ménages sont logiquement concentrées dans les tranches moyennes : les trois quarts des ménages locataires déclarent disposer mensuellement de 1 000 à 3 000 €.

Comme dans les autres départements, les locataires de Seine-et-Marne sont majoritairement originaires de leur département : 62 %. Les ménages issus d'un autre département de la région viennent une fois sur deux de Seine-Saint-Denis ou du Val-de-Marne et 19% de Paris, à la recherche de logements plus grands et/ou moins chers.

I - 2. Détail dans les bassins d'habitation

L'enquête distingue différentes zones d'habitation, du nord au sud : les communes situées au nord de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée, celles de Marne-la-Vallée, celles situées en bordure du Val-de-Marne, celles de la ville nouvelle de Sénart, et le bassin de Melun. En raison de la faiblesse de son parc locatif, la ville nouvelle de Sénart a été regroupée depuis 2005 avec le bassin situé en bordure du Val-de-Marne.

Ces zones ont été définies à partir des travaux faits par la DDE pour définir des bassins d'habitat.

Le nord de Marne-la-Vallée ainsi que Melun et ses environs ont un parc privé plus ancien que les autres bassins (plus d'un logement sur cinq date d'avant 1949, et plus d'un quart entre 1949 et 1974). A l'opposé, les constructions après 1989 constituent les deux tiers du parc de Marne-la-Vallée et la moitié de celui de la ville nouvelle de Sénart et des communes situées en bordure du Val-de-Marne.

Les loyers moyens sont nettement plus chers dans le nord du département (partie agglomérée) : 12,2 €/m² à Marne-la-Vallée et 12,4 €/m² au nord de Marne-la-Vallée contre 10,9 €/m² à Melun et dans ses environs et 11,1 €/m² à Sénart et en bordure du Val-de-Marne. En outre, le loyer de marché a décollé dans le nord de Marne-la-Vallée, atteignant 13,9 €/m². Dans le reste du département, il est proche du loyer moyen.

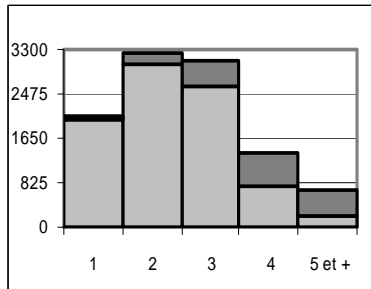
Le bassin de Melun et ses environs accueille (en proportion) dans son parc locatif privé plus de personnes seules (1 ménage sur 2) que dans le reste du département alors que les villes nouvelles, Marne-la-Vallée et Sénart ainsi que les communes en bordure du Val-de-Marne logent plus les familles (40% des ménages).

Le bassin de Marne-la-Vallée se distingue des autres par son taux d'activité plus élevé (90%) et une moindre proportion de retraités (5% contre près de 11 % pour l'ensemble du département). De plus, la composition socioprofessionnelle y est plus singulière : les professions intermédiaires sont largement sous-représentées (10% contre le quart dans les autres bassins) au profit des cadres et professions intellectuelles, puis des ouvriers et des employés.

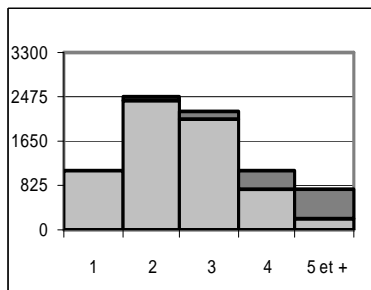
Même si une concentration des ressources dans les tranches moyennes est observée dans chacun des bassins, elle est encore plus accentuée dans les deux bassins nord du département où un tiers des ménages perçoit entre 2 000 et 3 000 € mensuels alors que la répartition des ressources est plus équilibrée dans les deux bassins sud.

BASSINS D'HABITATION DANS LA SEINE-ET-MARNE

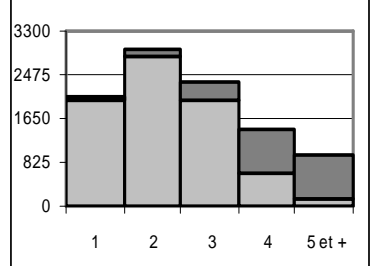
Structure du parc locatif privé selon le type d'habitat et le nombre de pièces



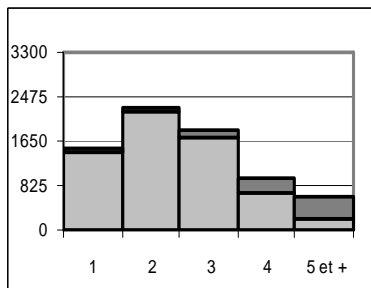
**Nord
Marne-La-Vallée**



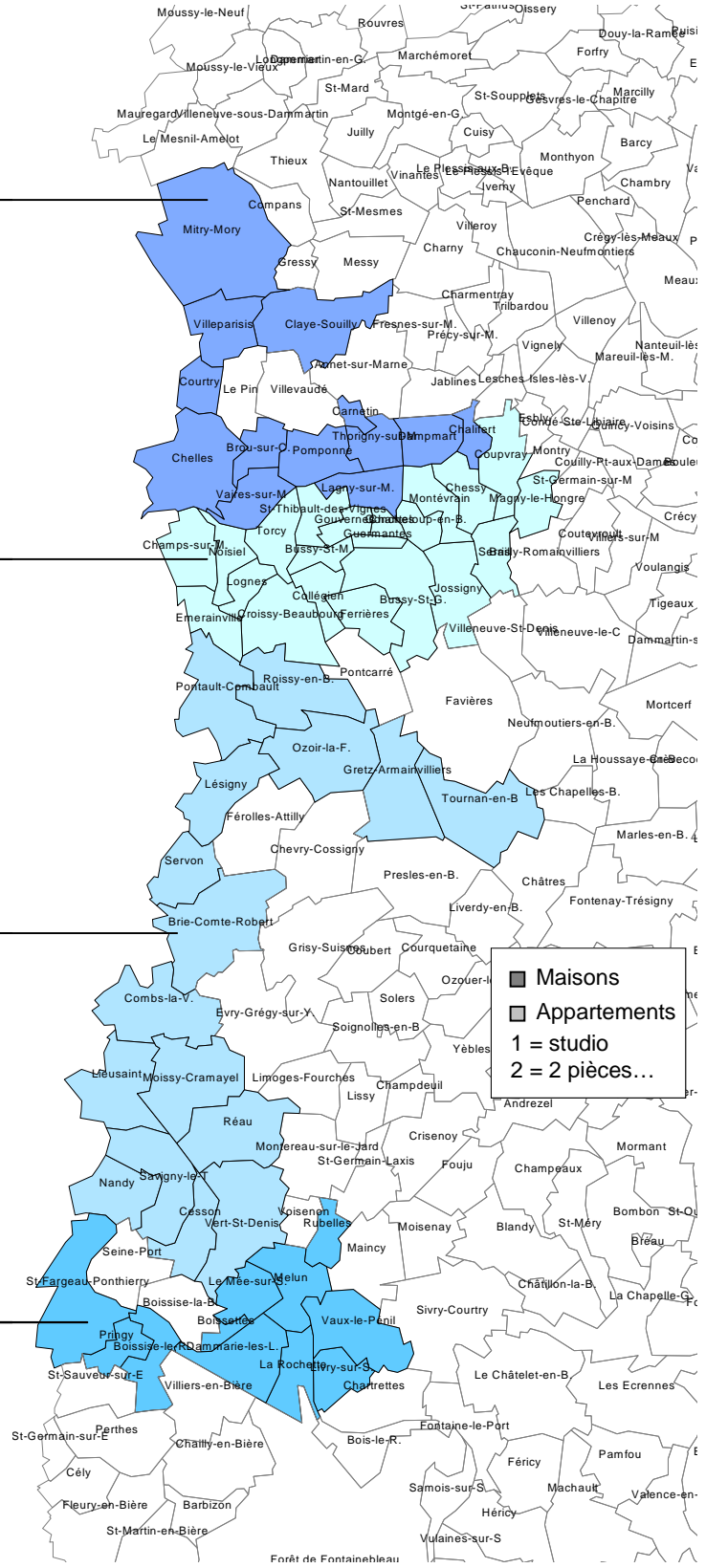
Marne-La-Vallée




**Sénart
RN 19 – RN 4**

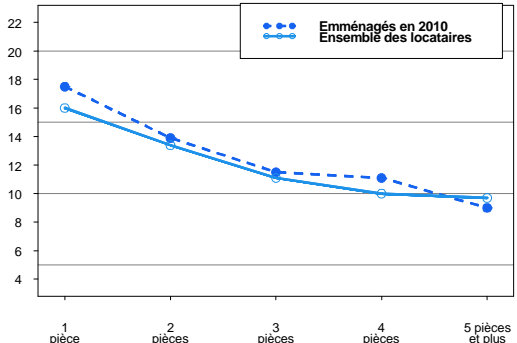


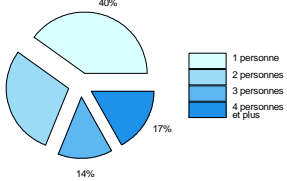
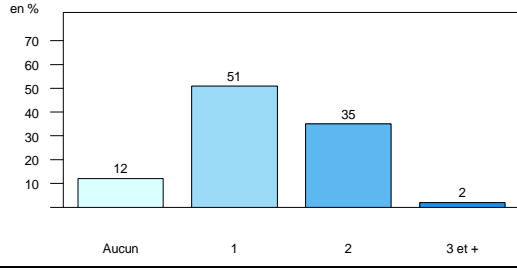
**Melun
Et ses environs**

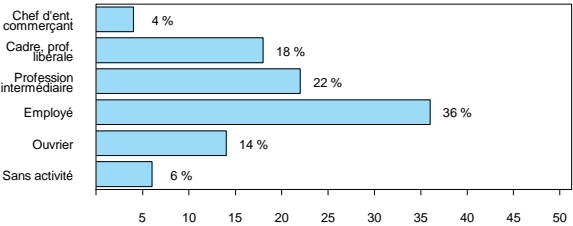


REPARTITION DES RESIDENCES PRINCIPALES SELON LEUR STATUT D'OCCUPATION				Source RP 2007	
	effectif	%	nombre moyen de pièces	nombre moyen de personnes	
Propriété occupante	142 745	59,1	4,6	2,8	
Locatif HLM	52 690	21,8	3,2	2,7	
Locatif non-HLM	35 663	14,8	2,6	2,1	
Meublés et gratuit	10 493	4,3	2,8	2,1	
Total	241 591	100,0	3,9	2,6	

STRUCTURE DU PARC LOCATIF PRIVE						Source RP 2007	
Selon l'époque de construction			Selon le nombre de pièces			Selon le type de logement	
	effectif	%		effectif	%		%
Avant 1949	5 611	15,9	1 pièce	6 692	19,1	Maison	17,6
1949-1974	6 631	18,9	2 pièces	11 011	31,3	Appartement	82,4
1975-1981	4 277	12,2	3 pièces	9 527	27,1		
1982-1989	3 364	9,6	4 pièces	4 897	13,9		
Après 1989	15 247	43,4	5 pièces et plus	3 004	8,6		
Total	35 131	100,0	Total	35 131	100,0	Total	100,0

LOYERS MOYENS EN JANVIER 2011 – CHAMP OLAP : 31 281 LOGEMENTS – 630 REPONSES EXPLOITEES					Source OLAP 2011	
en €	Ensemble des locataires		Emménagés en 2010		Loyer en €/m² au 1 ^{er} janvier 2011	
	loyer moyen	loyer au m²	loyer moyen	loyer au m²		
1 pièce	456	16,0	470	17,5		
2 pièces	599	13,4	603	13,9		
3 pièces	720	11,1	715	11,5		
4 pièces	821	10,0	916	11,1		
5 pièces et plus	1 070	9,7	1 016	9,0		
Maison	935	10,6	936	11,2		
Appartement	617	12,1	616	12,8		
Total	676	11,7	671	12,4		

COMPOSITION, ACTIVITE ET RESSOURCES DES MENAGES LOCATAIRES DU PARC PRIVE			Source OLAP 2011	
Taille du ménage		Composition du ménage		Nombre d'actifs rémunérés
		%		
Taille moyenne du logement : 2,6 pièces		Personne seule	39,7	Demandeur logement social : 14,6 %
Taille moyenne du ménage : 2,2 personnes		Couple	49,9	
		dont avec enfants	27,4	
		Couple + autres adultes	0,2	
		dont avec enfants		
		Famille monoparentale	8,1	
		Autres (colocataires...)	2,1	
		Total	100,0	

Situation du chef de ménage		CSP du chef de ménage		Ressources mensuelles du ménage	
	%		%		%
Actif	85,2			Inférieures à 1000 €	5,0
Salarié	76,9			1001 – 1 500 €	19,3
A son compte	4,0			1 501 – 2 000 €	25,5
Chômeur	4,3			2 001 – 3 000 €	30,3
Inactif	14,8			3 001 – 4 000 €	13,5
Retraité	10,7			4 001 – 6 000 €	5,4
Etudiant	1,9			Supérieures à 6 000 €	1,0
Autre	2,2			Total	100,0
Total	100,0				

Logement précédent du chef de famille

Dans le même département : 62,4 %

Dans le parc locatif privé : 60,5 %

NS : Non Significatif

REPARTITION DES RESIDENCES PRINCIPALES SELON LEUR STATUT D'OCCUPATION					Source RP 2007
	effectif	%	nombre moyen de pièces	nombre moyen de personnes	
Propriété occupante	40 011	62,5	4,4	2,6	
Locatif HLM	11 161	17,5	3,3	2,7	
Locatif non-HLM	10 581	16,5	2,6	2,1	
Meublés et gratuit	2 218	3,5	2,9	2,2	
Total	63 971	100,0	3,9	2,5	

STRUCTURE DU PARC LOCATIF PRIVE							Source RP 2007
Selon l'époque de construction			Selon le nombre de pièces			Selon le type de logement	
	effectif	%		effectif	%		%
Avant 1949	2 124	20,4	1 pièce	2 054	19,7	Maison	17,1
1949-1974	2 778	26,7	2 pièces	3 250	31,2	Appartement	82,9
1975-1981	1 465	14,0	3 pièces	3 074	29,5		
1982-1989	582	5,6	4 pièces	1 347	13,0		
Après 1989	3 466	33,3	5 pièces et plus	689	6,6		
Total	10 414	100,0	Total	10 414	100,0	Total	100,0

LOYERS MOYENS EN JANVIER 2011 – CHAMP OLAP : 9 624 LOGEMENTS – 168 REPONSES EXPLOITEES					Source OLAP 2011
en €	Ensemble des locataires		Emménagés en 2010		Loyer en €/m² au 1 ^{er} janvier 2011
	loyer moyen	loyer au m²	loyer moyen	loyer au m²	
1 pièce	493	18,1	491	18,7	
2 pièces	608	14,1	614	14,6	
3 pièces	726	11,4	732	13,1	
4 pièces	850	10,6	969	12,3	
5 pièces et plus	1 056	9,5	NS	NS	
Maison	930	11,2	917	13,1	
Appartement	619	12,9	598	14,4	
Total	676	12,4	676	13,9	

COMPOSITION, ACTIVITE ET RESSOURCES DES MENAGES LOCATAIRES DU PARC PRIVE			Source OLAP 2011
Taille du ménage	Composition du ménage	Nombre d'actifs rémunérés	
<p>Taille moyenne du logement : 2,5 pièces Taille moyenne du ménage : 2,1 personnes</p>	Personne seule 40,6 % Couple 47,9 % <i>dont avec enfants</i> 25,0 % Couple + autres adultes 0,8 % <i>dont avec enfants</i> Famille monoparentale 9,2 % Autres (colocataires...) 1,5 % Total 100,0 %	<p>Demandeur logement social : 12,3 %</p>	

Situation du chef de ménage	CSP du chef de ménage	Ressources mensuelles du ménage
Actif 84,3 Salarié 75,2 A son compte 5,4 Chômeur 3,7 Inactif 15,7 Retraité 12,5 Etudiant 1,5 Autre 1,7 Total 100,0		Inférieures à 1000 € 5,1 1001 – 1 500 € 19,9 1 501 – 2 000 € 24,2 2 001 – 3 000 € 33,6 3 001 – 4 000 € 12,7 4 001 – 6 000 € 3,8 Supérieures à 6 000 € 0,7 Total 100,0

Logement précédent du chef de famille

Dans le même département : 62,4 %

Dans le parc locatif privé : 66,1 %

NS : Non Significatif

REPARTITION DES RESIDENCES PRINCIPALES SELON LEUR STATUT D'OCCUPATION					Source RP 2007
	effectif	%	nombre moyen de pièces	nombre moyen de personnes	
Propriété occupante	30 628	56,8	4,5	2,9	
Locatif HLM	12 050	22,3	3,2	2,9	
Locatif non-HLM	7 799	14,5	2,7	2,2	
Meublés et gratuit	3 447	6,4	2,3	1,9	
Total	53 924	100,0	3,8	2,7	

STRUCTURE DU PARC LOCATIF PRIVE							Source RP 2007
Selon l'époque de construction			Selon le nombre de pièces			Selon le type de logement	
	effectif	%		effectif	%		%
Avant 1949	532	6,9	1 pièce	1 110	14,5	Maison	15,3
1949-1974	421	5,5	2 pièces	2 508	32,7	Appartement	84,7
1975-1981	791	10,3	3 pièces	2 210	28,8		
1982-1989	988	12,9	4 pièces	1 099	14,4		
Après 1989	4 932	64,4	5 pièces et plus	736	9,6		
Total	7 663	100,0	Total	7 663	100,0	Total	100,0

LOYERS MOYENS EN JANVIER 2011 – CHAMP OLAP : 6 448 LOGEMENTS – 97 REPONSES EXPLOITEES					Source OLAP 2011
en €	Ensemble des locataires		Emménagés en 2010		Loyer en €/m² au 1 ^{er} janvier 2011
	loyer moyen	loyer au m²	loyer moyen	loyer au m²	
1 pièce	473	16,6	NS	NS	
2 pièces	651	14,1	656	15,0	
3 pièces	778	11,7	771	11,2	
4 pièces	895	10,7	NS	NS	
5 pièces et plus	1 165	10,2	NS	NS	
Maison	1 000	11,2	NS	NS	
Appartement	698	12,5	687	13,0	
Total	750	12,2	716	12,3	

COMPOSITION, ACTIVITE ET RESSOURCES DES MENAGES LOCATAIRES DU PARC PRIVE			Source OLAP 2011
Taille du ménage	Composition du ménage	Nombre d'actifs rémunérés	
<p>Taille moyenne du logement : 2,7 pièces Taille moyenne du ménage : 2,5 personnes</p>	Personne seule 27,8 % Couple 62,6 % <i>dont avec enfants</i> 33,6 % Couple + autres adultes <i>dont avec enfants</i> Famille monoparentale 8,1 % Autres (colocataires...) 1,5 % Total 100,0	<p>Demandeur logement social : 15,9 %</p>	

Situation du chef de ménage		CSP du chef de ménage		Ressources mensuelles du ménage	
	%		%		%
Actif	90,4			Inférieures à 1000 €	3,5
Salarié	82,8	Chef d'ent. commerçant	3 %	1001 – 1 500 €	16,4
A son compte	3,5	Cadre, prof. libérale	24 %	1 501 – 2 000 €	22,8
Chômeur	4,1	Profession intermédiaire	10 %	2 001 – 3 000 €	35,8
Inactif	9,6	Employé	40 %	3 001 – 4 000 €	11,7
Retraité	5,2	Ouvrier	19 %	4 001 – 6 000 €	6,1
Etudiant	3,7	Sans activité	4 %	Supérieures à 6 000 €	3,7
Autre	0,7			Total	100,0
Total	100,0				

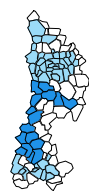
Logement précédent du chef de famille

Dans le même département : 58,6 %

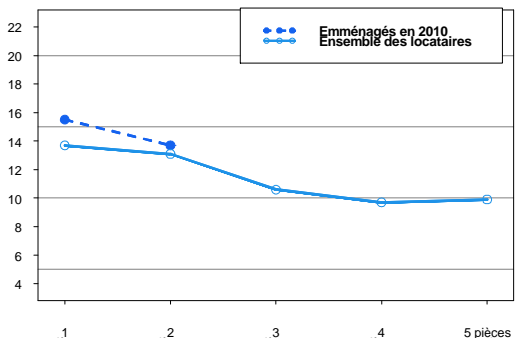
Dans le parc locatif privé : 63,2 %

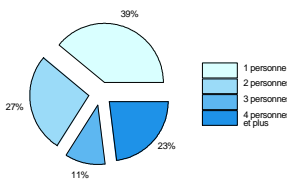
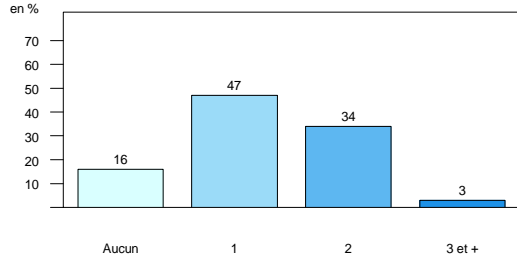
NS : Non Significatif

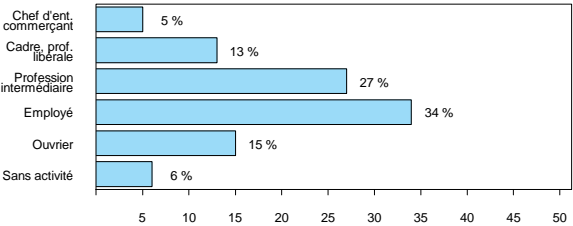
REPARTITION DES RESIDENCES PRINCIPALES SELON LEUR STATUT D'OCCUPATION				Source RP 2007
	effectif	%	nombre moyen de pièces	nombre moyen de personnes
Propriété occupante	50 562	65,4	4,7	2,9
Locatif HLM	14 343	18,6	3,3	2,9
Locatif non-HLM	9 939	12,9	2,7	2,2
Meublés et gratuit	2 432	3,1	2,9	2,1
Total	77 276	100,0	4,1	2,8



STRUCTURE DU PARC LOCATIF PRIVE						Source RP 2007
Selon l'époque de construction		Selon le nombre de pièces			Selon le type de logement	
	effectif	%	effectif	%		%
Avant 1949	1 124	11,5	1 pièce	2 034	Maison	22,7
1949-1974	1 452	14,8	2 pièces	2 957	Appartement	77,3
1975-1981	1 032	10,5	3 pièces	2 360		
1982-1989	1 187	12,1	4 pièces	1 469		
Après 1989	5 017	51,1	5 pièces et plus	993		
Total	9 813	100,0	Total	9 813	Total	100,0

LOYERS MOYENS EN JANVIER 2011 – CHAMP OLAP : 8 725 LOGEMENTS – 198 REPONSES EXPLOITEES					Source OLAP 2011
en €	Ensemble des locataires		Emménagés en 2010		Loyer en €/m² au 1 ^{er} janvier 2011
	loyer moyen	loyer au m²	loyer moyen	loyer au m²	
1 pièce	415	13,7	466	15,5	
2 pièces	573	13,1	586	13,7	
3 pièces	708	10,6	NS	NS	
4 pièces	824	9,7	NS	NS	
5 pièces et plus	1 076	9,9	NS	NS	
Maison	944	10,1	969	10,8	
Appartement	576	11,8	592	11,9	
Total	665	11,1	674	11,5	

COMPOSITION, ACTIVITE ET RESSOURCES DES MENAGES LOCATAIRES DU PARC PRIVE			Source OLAP 2011
Taille du ménage	Composition du ménage	Nombre d'actifs rémunérés	
 <p>Taille moyenne du logement : 2,6 pièces Taille moyenne du ménage : 2,3 personnes</p>	Personne seule	39,0	
	Couple	49,1	
	dont avec enfants	30,1	
Couple + autres adultes			
dont avec enfants			
Famille monoparentale	10,2		
Autres (colocataires...)	1,7		
Total	100,0		Demandeur logement social : 16,9 %

Situation du chef de ménage	CSP du chef de ménage	Ressources mensuelles du ménage
Actif 84,5 Salarié 73,5 A son compte 4,7 Chômeur 6,3 Inactif 15,5 Retraité 12,5 Etudiant 0,5 Autre 2,5 Total 100,0	 <p> Chef d'ent. commerçant 5 % Cadre, prof. libérale 13 % Profession intermédiaire 27 % Employé 34 % Ouvrier 15 % Sans activité 6 % </p>	Inférieures à 1000 € 4,5 1001 – 1 500 € 22,1 1 501 – 2 000 € 26,4 2 001 – 3 000 € 25,7 3 001 – 4 000 € 14,2 4 001 – 6 000 € 6,8 Supérieures à 6 000 € 0,3 Total 100,0

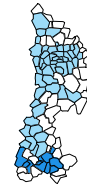
Logement précédent du chef de famille

Dans le même département : 65,1 %

Dans le parc locatif privé : 54,4 %

NS : Non Significatif

REPARTITION DES RESIDENCES PRINCIPALES SELON LEUR STATUT D'OCCUPATION				Source RP 2007
	effectif	%	nombre moyen de pièces	nombre moyen de personnes
Propriété occupante	21 545	46,4	4,6	2,5
Locatif HLM	15 136	32,6	3,2	2,6
Locatif non-HLM	7 344	15,8	2,6	2,0
Meublés et gratuit	2 395	5,2	3,3	2,3
Total	46 420	100,0	3,8	2,5



STRUCTURE DU PARC LOCATIF PRIVE						Source RP 2007
Selon l'époque de construction		Selon le nombre de pièces			Selon le type de logement	
	effectif	%	effectif	%		%
Avant 1949	1 831	25,3	1 pièce	1 495	Maison	14,0
1949-1974	1 980	27,3	2 pièces	2 296	Appartement	86,0
1975-1981	990	13,7	3 pièces	1 883		
1982-1989	607	8,4	4 pièces	982		
Après 1989	1 832	25,3	5 pièces et plus	585		
Total	7 241	100,0	Total	7 241	Total	100,0

LOYERS MOYENS EN JANVIER 2011 – CHAMP OLAP : 6 484 LOGEMENTS – 167 REPONSES EXPLOITEES					Source OLAP 2011
en €	Ensemble des locataires		Emménagés en 2010		Loyer en €/m² au 1 ^{er} janvier 2011
	loyer moyen	loyer au m²	loyer moyen	loyer au m²	
1 pièce	443	15,6	434	16,3	
2 pièces	564	12,3	558	12,3	
3 pièces	653	10,6	647	10,9	
4 pièces	717	9,1	NS	NS	
5 pièces et plus	954	8,7	NS	NS	
Maison	839	9,6	NS	NS	
Appartement	584	11,3	606	11,8	
Total	617	10,9	625	11,2	

COMPOSITION, ACTIVITE ET RESSOURCES DES MENAGES LOCATAIRES DU PARC PRIVE			Source OLAP 2011
Taille du ménage	Composition du ménage	Nombre d'actifs rémunérés	
<p>Taille moyenne du logement : 2,5 pièces Taille moyenne du ménage : 1,9 personnes</p>	Personne seule	51,4	
	Couple	41,1	
	dont avec enfants	21,0	
	Couple + autres adultes	3,5	
	dont avec enfants	3,5	
	Famille monoparentale	3,5	
	Autres (colocataires...)	4,0	
	Total	100,0	
		Demandeur logement social : 13,7 %	

Situation du chef de ménage		CSP du chef de ménage		Ressources mensuelles du ménage	
	%		%		%
Actif	82,3			Inférieures à 1000 €	7,2
Salarié	78,3	Chef d'ent. commerçant	2 %	1001 – 1 500 €	17,5
A son compte	1,4	Cadre, prof. libérale	16 %	1 501 – 2 000 €	28,9
Chômeur	2,6	Profession intermédiaire	23 %	2 001 – 3 000 €	26,1
Inactif	17,7	Employé	33 %	3 001 – 4 000 €	15,2
Retraité	10,9	Ouvrier	18 %	4 001 – 6 000 €	5,1
Etudiant	2,6	Sans activité	8 %	Supérieures à 6 000 €	
Autre	4,2			Total	100,0
Total	100,0				

Logement précédent du chef de famille

Dans le même département : 62,6 %

Dans le parc locatif privé : 57,7 %

NS : Non Significatif

II - SITUATION DANS LES YVELINES

II - 1. Ensemble du département

Le département des Yvelines concentre un tiers de l'offre locative privée de la grande couronne. Il propose 2,3 fois plus de logements locatifs privés que la Seine-et-Marne. C'est aussi, parmi ces quatre départements, celui où la part de ce parc est la plus importante, représentant 18 % des résidences principales, même si la propriété occupante gagne du terrain.

Le parc y est plus ancien que dans le reste de la grande couronne : 24 % des logements datent d'avant 1949, et 47 % de 1949 à 1974. Certaines villes ont également un passé historique important, comme Versailles et Saint-Germain-en-Laye, qui s'accompagne de centres villes très anciens qui entourent les deux châteaux.

Le département des Yvelines se distingue au sein de la grande couronne par des niveaux de loyer élevés. Le loyer moyen, à 14,3 €/m², est supérieur d'environ 20 % à celui des trois autres départements et égale celui du Val-de-Marne en petite couronne.

Ce différentiel de loyer au m² s'ajoute à une surface plus importante des logements (64 m² en moyenne contre 58-60 m² dans les autres départements). Un locataire du département débourse ainsi mensuellement en moyenne 25 % de plus que dans le reste de la grande couronne.

Malgré des logements plus grands, la structure des ménages par taille ne se démarque pas des autres départements.

En revanche, le taux d'activité y est le plus faible (79%) et la proportion de retraités parmi les plus élevées (15%).

Concernant l'occupation socio-économique du parc locatif privé, les Yvelines se caractérisent par une dominante de professions libérales et intellectuelles : 36 % contre 18 à 23 % dans les trois autres départements, accompagnée d'un déficit en ouvriers (7% contre 12 à 14 %).

La distribution des ressources reflète cette structure avec 34 % de ménages ayant des ressources supérieures à 3 000 €, contre 20-24 % dans les autres départements, et seulement 20 % dont les ressources sont inférieures à 1 500 € (24 à 29 % ailleurs).

Comme dans le reste de la grande couronne, les locataires des Yvelines viennent majoritairement de leur département puisque 60 % y avaient leur précédent logement. Ils viennent en revanche plus rarement d'un autre département de la région (18 %) et il s'agit alors une fois sur deux des départements les plus valorisés : Paris et les Hauts-de-Seine.

II - 2. Détail par bassin d'habitation

Les communes yvelinoises situées dans l'agglomération parisienne ont été regroupées en zones d'habitat présentant une certaine homogénéité de tissu urbain et d'occupation sociale. Les bassins sont identiques à ceux des études réalisées de 2003 à 2009.

Les secteurs de Saint-Germain - Marly et l'agglomération de Versailles disposent d'un parc locatif privé important, respectivement 20 % et 29 % des résidences principales du bassin, et concentrent 62% du parc du département.

Le parc locatif privé de la ville nouvelle de Saint-Quentin est le plus récent du département, composé pour un tiers de logements construits après 1989 et où les logements d'avant 1949 sont quasi inexistantes. A l'opposé, l'agglomération de Versailles est le secteur le plus ancien avec un tiers d'immeubles datant d'avant 1949 et seulement 8% d'après 1989.

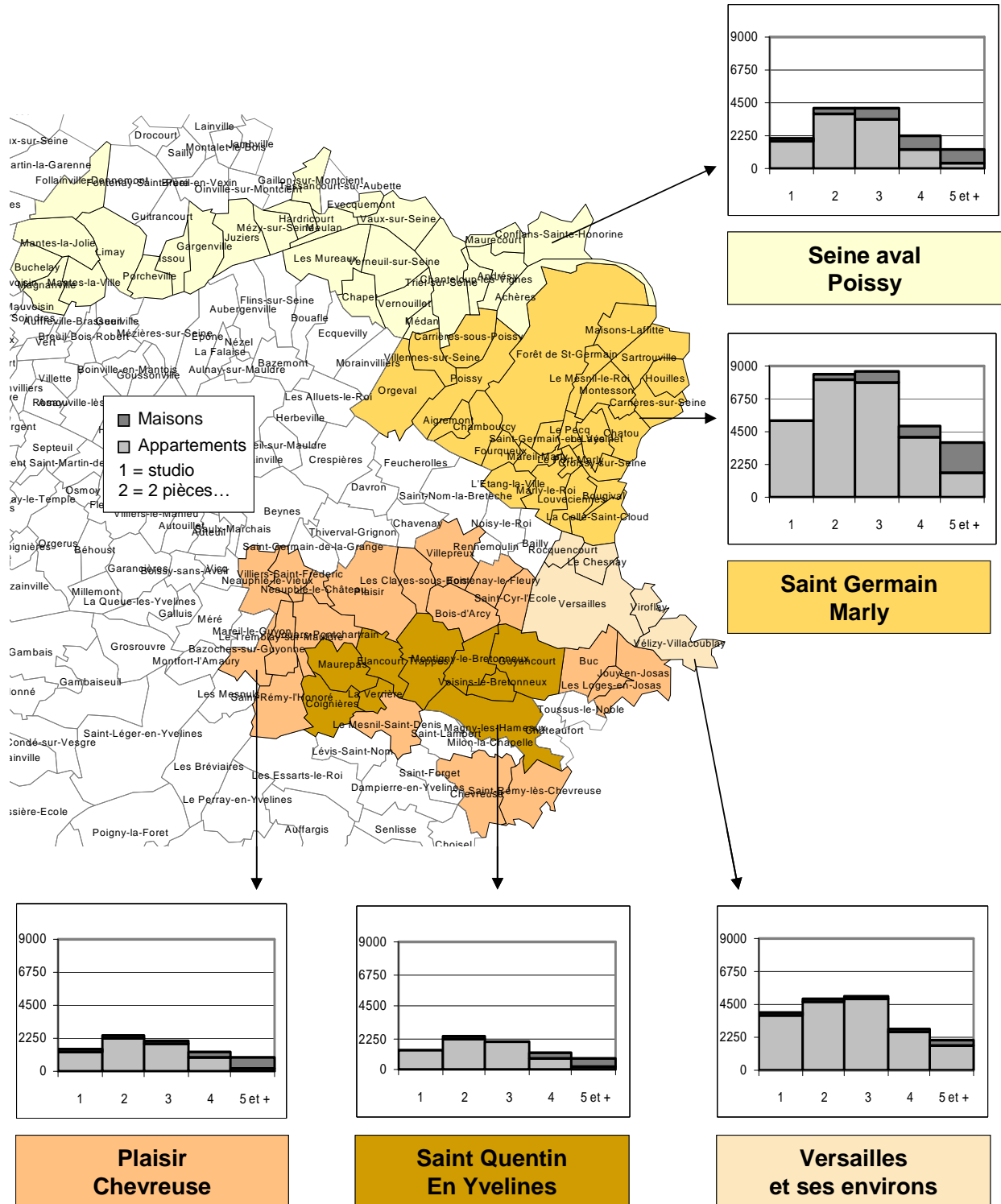
Les niveaux de loyer sont élevés dans l'ensemble des bassins des Yvelines, à l'exception du bassin le plus industriel (Seine aval de Poissy) où ils se situent au bas de l'échelle de la grande couronne. Versailles et Saint-Germain – Marly affichent les loyers les plus élevés de grande couronne : respectivement 15,2 et 15,8 €/m², soit un niveau équivalent aux communes les plus cotées du Val-de-Marne et à certaines communes des Hauts-de-Seine. Les deux secteurs restants (Plaisir Chevreuse et Saint-Quentin) se placent dans les cinq bassins les plus chers de la grande couronne.

Les cadres et professions intellectuelles sont bien représentés dans chaque bassin du département, mais leur proportion est particulièrement élevée dans l'agglomération de Versailles (47%) et dans une moindre mesure dans le bassin de Saint-Germain - Marly (38%).

La proportion de ménages aisés est également très forte dans ces deux secteurs puisque un ménage sur quatre perçoit plus de 4 000 € mensuels.

BASSINS D'HABITATION DANS LES YVELINES

Structure du parc locatif privé selon le type d'habitat et le nombre de pièces



Source RP 2007

REPARTITION DES RESIDENCES PRINCIPALES SELON LEUR STATUT D'OCCUPATION					Source RP 2007
	effectif	%	nombre moyen de pièces	nombre moyen de personnes	
Propriété occupante	248 731	55,7	4,5	2,6	
Locatif HLM	98 885	22,1	3,2	2,7	
Locatif non-HLM	81 030	18,1	2,8	2,1	
Meublés et gratuit	18 456	4,1	3,1	2,2	
Total	447 103	100,0	3,9	2,5	

STRUCTURE DU PARC LOCATIF PRIVE							Source RP 2007
Selon l'époque de construction			Selon le nombre de pièces			Selon le type de logement	
	effectif	%		effectif	%		%
Avant 1949	18 725	23,6	1 pièce	13 962	17,6	Maison	13,7
1949-1974	29 447	37,1	2 pièces	22 014	27,8	Appartement	86,3
1975-1981	10 285	13,0	3 pièces	21 919	27,6		
1982-1989	5 602	7,1	4 pièces	12 499	15,8		
Après 1989	15 246	19,2	5 pièces et plus	8 911	11,2		
Total	79 305	100,0	Total	79 305	100,0	Total	100,0

LOYERS MOYENS EN JANVIER 2011 – CHAMP OLAP : 74 510 LOGEMENTS – 1 421 REPONSES EXPLOITEES					Source OLAP 2011
en €	Ensemble des locataires		Emménagés en 2010		Loyer en €/m² au 1 ^{er} janvier 2011
	loyer moyen	loyer au m²	loyer moyen	loyer au m²	
1 pièce	536	18,3	557	19,3	
2 pièces	686	14,8	736	15,5	
3 pièces	869	13,4	886	14,3	
4 pièces	1 148	13,3	1 152	13,8	
5 pièces et plus	1 903	14,6	2 386	16,0	
Maison	1 500	14,5	2 128	17,9	
Appartement	829	14,3	849	14,8	
Total	921	14,3	980	15,4	

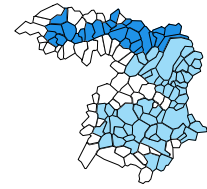
COMPOSITION, ACTIVITE ET RESSOURCES DES MENAGES LOCATAIRES DU PARC PRIVE			Source OLAP 2011	
Taille du ménage	Composition du ménage	Nombre d'actifs rémunérés		
<p>Taille moyenne du logement : 2,8 pièces Taille moyenne du ménage : 2,2 personnes</p>	% Personne seule 41,4 Couple 48,6 <i>dont avec enfants</i> 28,1 Couple + autres adultes <i>dont avec enfants</i> Famille monoparentale 8,3 Autres (colocataires...) 1,7 Total 100,0	<p>en %</p>		
			Demandeur logement social : 8,1 %	

Situation du chef de ménage	CSP du chef de ménage	Ressources mensuelles du ménage	
% Actif 79,0 Salarié 73,3 A son compte 3,5 Chômeur 2,2 Inactif 21,0 Retraité 15,3 Etudiant 2,8 Autre 2,9 Total 100,0		% Inférieures à 1000 € 6,9 1001 – 1 500 € 13,0 1 501 – 2 000 € 18,9 2 001 – 3 000 € 26,9 3 001 – 4 000 € 15,2 4 001 – 6 000 € 12,7 Supérieures à 6 000 € 6,4 Total 100,0	

Logement précédent du chef de famille	
Dans le même département : 60,0 %	Dans le parc locatif privé : 62,4 %

NS : Non Significatif

REPARTITION DES RESIDENCES PRINCIPALES SELON LEUR STATUT D'OCCUPATION				Source RP 2007
	effectif	%	nombre moyen de pièces	nombre moyen de personnes
Propriété occupante	55 893	55,5	4,6	2,7
Locatif HLM	27 788	27,6	3,3	2,9
Locatif non-HLM	14 099	14,0	2,8	2,1
Meublés et gratuit	2 864	2,9	3,3	2,3
Total	100 645	100,0	4,0	2,7



STRUCTURE DU PARC LOCATIF PRIVE						Source RP 2007
Selon l'époque de construction		Selon le nombre de pièces			Selon le type de logement	
	effectif	%	effectif	%		%
Avant 1949	3 423	24,8	1 pièce	2 028	Maison	22,0
1949-1974	4 368	31,6	2 pièces	4 093	Appartement	78,0
1975-1981	1 595	11,5	3 pièces	4 054		
1982-1989	1 015	7,3	4 pièces	2 343		
Après 1989	3 427	24,8	5 pièces et plus	1 311		
Total	13 829	100,0	Total	13 829	Total	100,0

LOYERS MOYENS EN JANVIER 2011 – CHAMP OLAP : 12 712 LOGEMENTS – 239 REPONSES EXPLOITEES					Source OLAP 2011
en €	Ensemble des locataires		Emménagés en 2010		Loyer en €/m² au 1 ^{er} janvier 2011
	loyer moyen	loyer au m²	loyer moyen	loyer au m²	
1 pièce	485	16,1	502	16,6	
2 pièces	560	12,2	576	12,0	
3 pièces	672	10,7	657	11,3	
4 pièces	813	9,9	820	10,4	
5 pièces et plus	1 230	9,7	NS	NS	
Maison	864	9,4	NS	NS	
Appartement	638	11,8	639	11,9	
Total	685	11,0	660	11,4	

COMPOSITION, ACTIVITE ET RESSOURCES DES MENAGES LOCATAIRES DU PARC PRIVE			Source OLAP 2011
Taille du ménage	Composition du ménage	Nombre d'actifs rémunérés	
<p>Taille moyenne du logement : 2,8 pièces Taille moyenne du ménage : 2,0 personnes</p>	Personne seule 45,2 Couple 42,9 <i>dont avec enfants</i> 24,2 Couple + autres adultes <i>dont avec enfants</i> Famille monoparentale 8,1 Autres (colocataires...) 3,8 Total 100,0	<p>Demandeur logement social : 12,0 %</p>	

Situation du chef de ménage		CSP du chef de ménage		Ressources mensuelles du ménage	
	%		%		%
Actif	80,4	Chef d'ent. commerçant 3 % Cadre, prof. libérale 23 % Profession intermédiaire 20 % Employé 35 % Ouvrier 12 % Sans activité 7 %		Inférieures à 1000 € 8,7 1001 – 1 500 € 16,9 1 501 – 2 000 € 27,3 2 001 – 3 000 € 25,3 3 001 – 4 000 € 12,9 4 001 – 6 000 € 7,3 Supérieures à 6 000 € 1,6	
Inactif	19,6			Total	100,0
Salarié	70,9				
A son compte	4,8				
Chômeur	4,7				
Retraité	13,6				
Etudiant	2,3				
Autre	3,7				
Total	100,0				

Logement précédent du chef de famille

Dans le même département : 68,6 %

Dans le parc locatif privé : 54,8 %

NS : Non Significatif

REPARTITION DES RESIDENCES PRINCIPALES SELON LEUR STATUT D'OCCUPATION					Source RP 2007
	effectif	%	nombre moyen de pièces	nombre moyen de personnes	
Propriété occupante	91 017	56,9	4,5	2,5	
Locatif HLM	30 330	19,0	3,2	2,5	
Locatif non-HLM	31 843	19,9	2,9	2,2	
Meublés et gratuit	6 645	4,2	3,1	2,1	
Total	159 834	100,0	3,9	2,4	

STRUCTURE DU PARC LOCATIF PRIVE							Source RP 2007
Selon l'époque de construction			Selon le nombre de pièces			Selon le type de logement	
	effectif	%		effectif	%		%
Avant 1949	7 368	23,7	1 pièce	5 307	17,1	Maison	13,8
1949-1974	12 872	41,4	2 pièces	8 405	27,0	Appartement	86,2
1975-1981	3 421	11,0	3 pièces	8 678	27,9		
1982-1989	1 947	6,3	4 pièces	4 916	15,8		
Après 1989	5 478	17,6	5 pièces et plus	3 780	12,2		
Total	31 086	100,0	Total	31 086	100,0	Total	100,0

LOYERS MOYENS EN JANVIER 2011 – CHAMP OLAP : 29 368 LOGEMENTS – 494 REPONSES EXPLOITEES					Source OLAP 2011
en €	Ensemble des locataires		Emménagés en 2010		Loyer en €/m² au 1 ^{er} janvier 2011
	loyer moyen	loyer au m²	loyer moyen	loyer au m²	
1 pièce	539	19,0	563	19,8	
2 pièces	737	16,0	811	17,0	
3 pièces	952	14,6	987	16,0	
4 pièces	1 324	14,7	1 322	16,3	
5 pièces et plus	2 316	16,8	2 967	18,5	
Maison	2 008	17,4	2 590	19,6	
Appartement	880	15,3	873	16,5	
Total	1 047	15,8	1 164	17,5	

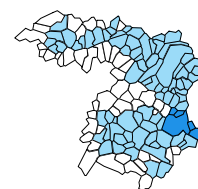
COMPOSITION, ACTIVITE ET RESSOURCES DES MENAGES LOCATAIRES DU PARC PRIVE			Source OLAP 2011
Taille du ménage	Composition du ménage	Nombre d'actifs rémunérés	
	Personne seule	36,1	
	Couple	51,1	
	dont avec enfants	30,5	
Couple + autres adultes			
dont avec enfants			
Famille monoparentale	11,3		
Taille moyenne du logement : 2,8 pièces	Autres (colocataires...)	1,5	
Taille moyenne du ménage : 2,4 personnes	Total	100,0	Demandeur logement social : 9,4 %

Situation du chef de ménage	CSP du chef de ménage	Ressources mensuelles du ménage
Actif 80,3 Salarié 76,6 A son compte 2,7 Chômeur 1,0 Inactif 19,7 Retraité 14,1 Etudiant 2,2 Autre 3,4 Total 100,0		% Inférieures à 1000 € 5,0 1001 – 1 500 € 12,3 1 501 – 2 000 € 17,6 2 001 – 3 000 € 28,4 3 001 – 4 000 € 13,9 4 001 – 6 000 € 16,2 Supérieures à 6 000 € 6,6 Total 100,0

Logement précédent du chef de famille	
Dans le même département : 56,4 %	Dans le parc locatif privé : 61,7 %

NS : Non Significatif

REPARTITION DES RESIDENCES PRINCIPALES SELON LEUR STATUT D'OCCUPATION				Source RP 2007
	effectif	%	nombre moyen de pièces	nombre moyen de personnes
Propriété occupante	34 051	51,0	4,2	2,3
Locatif HLM	8 970	13,5	3,2	2,3
Locatif non-HLM	19 006	28,5	2,8	2,1
Meublés et gratuit	4 685	7,0	3,0	2,1
Total	66 712	100,0	3,6	2,3



STRUCTURE DU PARC LOCATIF PRIVE						Source RP 2007	
Selon l'époque de construction		Selon le nombre de pièces			Selon le type de logement		
	effectif	%	effectif	%		%	
Avant 1949	6 506	35,0	1 pièce	3 848	20,7	Maison	5,0
1949-1974	7 283	39,1	2 pièces	4 788	25,7	Appartement	95,0
1975-1981	2 623	14,1	3 pièces	5 056	27,2		
1982-1989	773	4,1	4 pièces	2 773	14,9		
Après 1989	1 426	7,7	5 pièces et plus	2 148	11,5		
Total	18 612	100,0	Total	18 612	100,0	Total	100,0

LOYERS MOYENS EN JANVIER 2011 – CHAMP OLAP : 17 854 LOGEMENTS – 414 REPONSES EXPLOITEES					Source OLAP 2011
en €	Ensemble des locataires		Emménagés en 2010		Loyer en €/m² au 1 ^{er} janvier 2011
	loyer moyen	loyer au m²	loyer moyen	loyer au m²	
1 pièce	559	18,8	611	20,4	
2 pièces	731	15,7	788	16,5	
3 pièces	936	14,1	952	14,5	
4 pièces	1 284	14,7	1 369	15,4	
5 pièces et plus	1 922	15,2	1 932	14,8	
Maison	1 762	17,2	NS	NS	
Appartement	949	15,0	1 049	15,5	
Total	988	15,2	1 084	15,6	

COMPOSITION, ACTIVITE ET RESSOURCES DES MENAGES LOCATAIRES DU PARC PRIVE			Source OLAP 2011
Taille du ménage	Composition du ménage	Nombre d'actifs rémunérés	
<p>Taille moyenne du logement : 2,8 pièces Taille moyenne du ménage : 2,1 personnes</p>	Personne seule	47,5	
	Couple	45,9	
	dont avec enfants	26,4	
Couple + autres adultes			
dont avec enfants			
Famille monoparentale	5,8		
Autres (colocataires...)	0,8		
Total	100,0		Demandeur logement social : 5,1 %

Situation du chef de ménage	CSP du chef de ménage	Ressources mensuelles du ménage	
Actif			%
Salarié	66,8	Inférieures à 1000 €	9,3
A son compte	2,6	1001 – 1 500 €	12,7
Chômeur	2,4	1 501 – 2 000 €	14,0
Inactif	28,2	2 001 – 3 000 €	23,7
Retraité	21,0	3 001 – 4 000 €	15,1
Etudiant	4,5	4 001 – 6 000 €	13,7
Autre	2,7	Supérieures à 6 000 €	11,5
Total	100,0	Total	100,0

Logement précédent du chef de famille

Dans le même département : 60,8 %

Dans le parc locatif privé : 66,8 %

NS : Non Significatif

REPARTITION DES RESIDENCES PRINCIPALES SELON LEUR STATUT D'OCCUPATION					Source RP 2007
	effectif	%	nombre moyen de pièces	nombre moyen de personnes	
Propriété occupante	31 817	50,8	4,5	2,7	
Locatif HLM	20 712	33,0	3,3	2,8	
Locatif non-HLM	7 778	12,4	2,7	2,1	
Meublés et gratuit	2 399	3,8	2,6	2,0	
Total	62 707	100,0	3,8	2,7	

STRUCTURE DU PARC LOCATIF PRIVE							Source RP 2007
Selon l'époque de construction			Selon le nombre de pièces			Selon le type de logement	
	effectif	%		effectif	%		%
Avant 1949	231	3,0	1 pièce	1 367	17,9	Maison	13,6
1949-1974	1 472	19,3	2 pièces	2 298	30,2	Appartement	86,4
1975-1981	1 709	22,5	3 pièces	2 030	26,7		
1982-1989	1 348	17,7	4 pièces	1 186	15,6		
Après 1989	2 850	37,5	5 pièces et plus	728	9,6		
Total	7 609	100,0	Total	7 609	100,0	Total	100,0

LOYERS MOYENS EN JANVIER 2011 – CHAMP OLAP : 6 909 LOGEMENTS – 117 REPONSES EXPLOITEES					Source OLAP 2011
en €	Ensemble des locataires		Emménagés en 2010		Loyer en €/m² au 1 ^{er} janvier 2011
	loyer moyen	loyer au m²	loyer moyen	loyer au m²	
1 pièce	525	18,0	541	19,3	
2 pièces	692	14,4	698	14,2	
3 pièces	881	12,8	924	14,1	
4 pièces	916	11,0	NS	NS	
5 pièces et plus	1 297	10,7	NS	NS	
Maison	1 194	11,9	NS	NS	
Appartement	748	13,1	780	13,1	
Total	805	12,9	808	13,3	

COMPOSITION, ACTIVITE ET RESSOURCES DES MENAGES LOCATAIRES DU PARC PRIVE			Source OLAP 2011
Taille du ménage	Composition du ménage	Nombre d'actifs rémunérés	
<p>Taille moyenne du logement : 2,7 pièces Taille moyenne du ménage : 2,1 personnes</p>	Personne seule	44,7	
	Couple	47,9	
	dont avec enfants	31,6	
Couple + autres adultes			
dont avec enfants			
Famille monoparentale	5,7		
	Autres (colocataires...)	1,7	
	Total	100,0	Demandeur logement social : 5,3 %

Situation du chef de ménage		CSP du chef de ménage		Ressources mensuelles du ménage	
	%		%		%
Actif	80,3			Inférieures à 1000 €	11,3
Salarié	72,7	Cadre, prof. libérale	32 %	1001 – 1 500 €	12,6
A son compte	3,7	Profession intermédiaire	19 %	1 501 – 2 000 €	14,5
Chômeur	3,9	Employé	32 %	2 001 – 3 000 €	27,8
Inactif	19,7	Ouvrier	6 %	3 001 – 4 000 €	21,8
Retraité	12,7	Sans activité	8 %	4 001 – 6 000 €	7,7
Etudiant	3,8			Supérieures à 6 000 €	4,3
Autre	3,2			Total	100,0
Total	100,0				

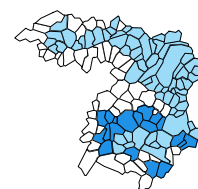
Logement précédent du chef de famille

Dans le même département : 52,9 %

Dans le parc locatif privé : 67,4 %

NS : Non Significatif

REPARTITION DES RESIDENCES PRINCIPALES SELON LEUR STATUT D'OCCUPATION				Source RP 2007
	effectif	%	nombre moyen de pièces	nombre moyen de personnes
Propriété occupante	35 953	62,8	4,7	2,6
Locatif HLM	11 085	19,4	3,3	2,7
Locatif non-HLM	8 305	14,5	2,8	2,1
Meublés et gratuit	1 863	3,3	3,3	2,3
Total	57 205	100,0	4,1	2,6



STRUCTURE DU PARC LOCATIF PRIVE						Source RP 2007	
Selon l'époque de construction		Selon le nombre de pièces			Selon le type de logement		
	effectif	%	effectif	%		%	
Avant 1949	1 196	14,6	1 pièce	1 412	17,3	Maison	18,8
1949-1974	3 451	42,2	2 pièces	2 429	29,7	Appartement	81,2
1975-1981	937	11,5	3 pièces	2 101	25,7		
1982-1989	519	6,4	4 pièces	1 283	15,7		
Après 1989	2 065	25,3	5 pièces et plus	944	11,6		
Total	8 168	100,0	Total	8 168	100,0	Total	100,0

LOYERS MOYENS EN JANVIER 2011 – CHAMP OLAP : 7 667 LOGEMENTS – 157 REPONSES EXPLOITEES					Source OLAP 2011
en €	Ensemble des locataires		Emménagés en 2010		Loyer en €/m² au 1 ^{er} janvier 2011
	loyer moyen	loyer au m²	loyer moyen	loyer au m²	
1 pièce	539	17,7	517	18,4	
2 pièces	629	13,9	624	13,9	
3 pièces	759	12,5	872	14,9	
4 pièces	934	11,0	877	10,2	
5 pièces et plus	1 435	12,4	NS	NS	
Maison	1 170	12,6	NS	NS	
Appartement	689	13,1	680	13,2	
Total	780	12,9	702	13,3	

COMPOSITION, ACTIVITE ET RESSOURCES DES MENAGES LOCATAIRES DU PARC PRIVE			Source OLAP 2011
Taille du ménage	Composition du ménage	Nombre d'actifs rémunérés	
	Personne seule	38,7	
	Couple	55,3	
dont avec enfants	26,6		
Couple + autres adultes			
dont avec enfants			
Taille moyenne du logement : 2,8 pièces	Famille monoparentale	4,7	
Taille moyenne du ménage : 2,2 personnes	Autres (colocataires...)	1,3	
	Total	100,0	Demandeur logement social : 5,9 %

Situation du chef de ménage		CSP du chef de ménage		Ressources mensuelles du ménage	
	%		%		%
Actif	86,9			Inférieures à 1000 €	2,0
Salarié	80,2	Chef d'ent. commerçant	7 %	1001 – 1 500 €	10,3
A son compte	6,4	Cadre, prof. libérale	28 %	1 501 – 2 000 €	25,6
Chômeur	0,3	Profession intermédiaire	17 %	2 001 – 3 000 €	30,5
Inactif	13,1	Employé	38 %	3 001 – 4 000 €	17,6
Retraité	12,1	Ouvrier	6 %	4 001 – 6 000 €	10,8
Etudiant	0,6	Sans activité	4 %	Supérieures à 6 000 €	3,2
Autre	0,4			Total	100,0
Total	100,0				

Logement précédent du chef de famille

Dans le même département : 64,0 %

Dans le parc locatif privé : 64,2 %

NS : Non Significatif

III - SITUATION DANS L'ESSONNE

III - 1. Ensemble du département

Le parc locatif privé représente 16% des résidences principales du département. Il date principalement des années 1949 à 1974, même si les constructions d'après 1989 constituent désormais le quart du parc.

Le loyer moyen dans l'Essonne, à 11,9 €/m² pour une surface moyenne de 60 m², soit 704 € mensuel, se situe au niveau de ceux pratiqués en Seine-et-Marne ou dans le Val d'Oise et très en retrait par rapport au département des Yvelines (14,3 €/m²). Le loyer de relocation, de 12,2 €/m², désormais le moins cher des départements de grande couronne, traduit une tension globalement moindre sur le marché locatif.

La personne de référence est dans 83 % des cas active. Le taux de retraités (10%) est le plus faible des départements de la grande couronne.

La répartition par CSP des ménages locataires est similaire à celle de Seine-et-Marne et du Val d'Oise avec toutefois une part supérieure de cadres et professions libérales (23 %).

L'Essonne se caractérise par une distribution des ressources proche de la moyenne en grande couronne, avec deux ménages sur trois percevant entre 1 000 et 3 000 €.

Trois locataires sur cinq venant d'un autre département de la région sont originaires du Val-de-Marne, des Hauts-de-Seine et dans une moindre mesure de Paris.

La position intermédiaire de l'Essonne entre le département des Yvelines et les deux autres départements de grande couronne tient à l'hétérogénéité des bassins d'habitat le composant. Ainsi le bassin de Massy - les Ulis a des caractéristiques proches des quatre bassins cotés des Yvelines et tout particulièrement des bassins de Plaisir-Chevreuse et Saint-Quentin-en-Yvelines, proches géographiquement ; alors que les deux autres bassins sont comparables à ceux de Seine-et-Marne et du Val d'Oise, départements aux territoires plus homogènes.

III - 2. Détail dans les zones d'habitat

En raison de la faiblesse numérique du parc locatif libre de certains bassins (Arpajon et Evry ville nouvelle), des regroupements ont été opérés en 2005 en fonction des niveaux de loyer constatés en 2003 et maintenus dans les enquêtes de 2007 à 2011.

Dans les bassins de Massy – Les Ulis, du Nord et d'Evry – ville nouvelle, le parc locatif privé est principalement composé de logements construits entre 1949 et 1974 (respectivement 41 et 46%) tandis que dans l'est et Arpajon, une partie visible du parc est ancienne (23% des logements construits avant 1949) et une autre récente (29% après 1989). Ce bassin se démarque par ailleurs par une offre importante en maisons (20% contre 12-13%).

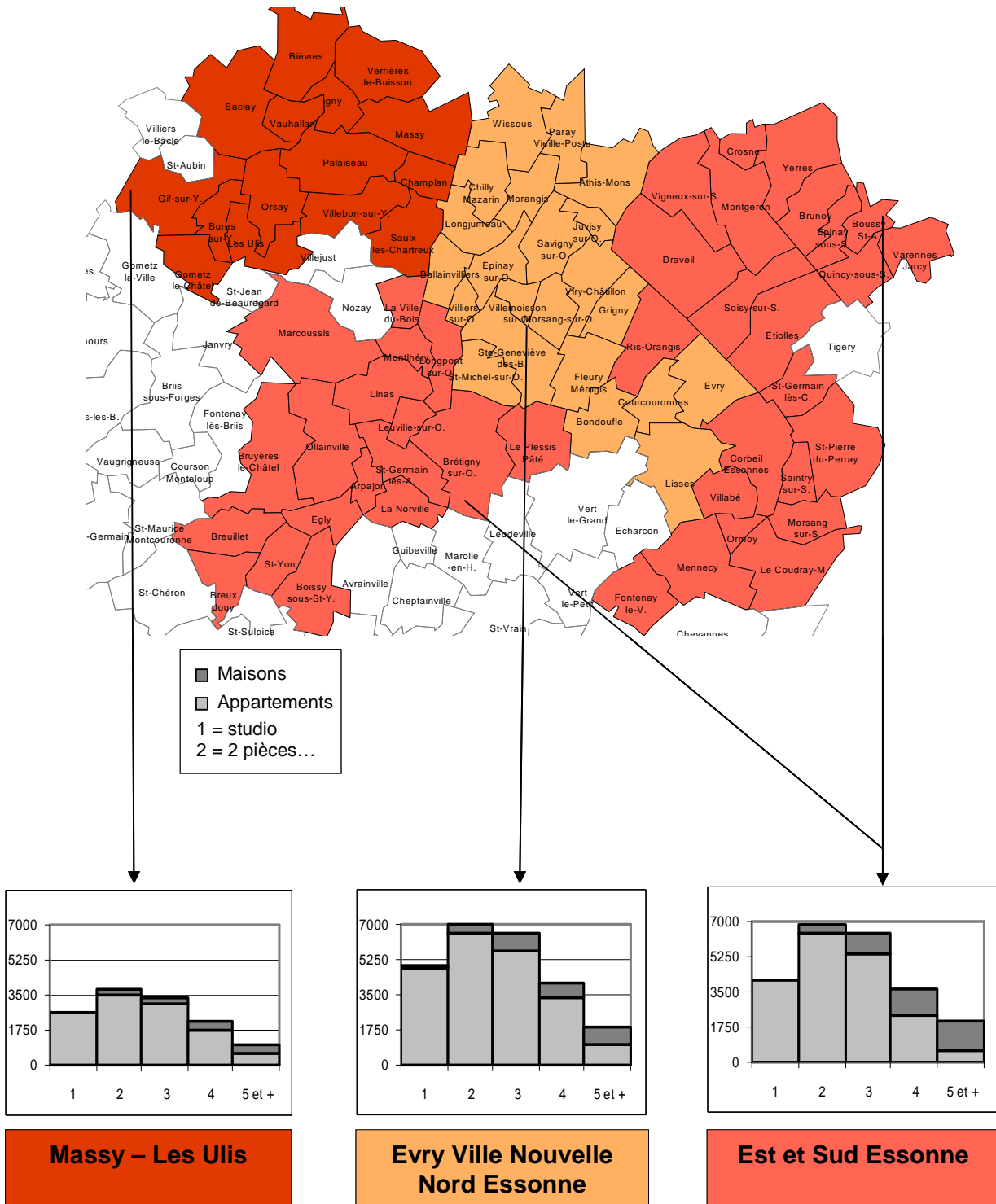
En terme de loyer, le bassin de Massy – Les Ulis est plus valorisé que les deux autres avec un loyer au m² de 13,4 € (contre 11,2 dans le bassin Est - Arpajon et 11,6 € dans le bassin Nord Evry – ville nouvelle). Seuls les bassins de Versailles et de Saint-Germain-en-Laye affichent des loyers plus élevés en grande couronne.

La répartition des ménages locataires selon la CSP de la personne de référence est hétérogène selon les bassins. Le bassin de Massy – les Ulis compte en proportion deux fois plus de cadres et professions intellectuelles (33%) que le bassin Est - Arpajon et 15% de moins d'employés (soit 25%). Le bassin Nord Evry – ville nouvelle quant à lui présente une structure intermédiaire.

La distribution des ressources est aussi contrastée, reflétant la hiérarchie des bassins par CSP et niveau de loyer.

BASSINS D'HABITATION DANS L'ESSONNE

Structure du parc locatif privé selon le type d'habitat et le nombre de pièces



Source RP 2007

REPARTITION DES RESIDENCES PRINCIPALES SELON LEUR STATUT D'OCCUPATION				Source RP 2007	
	effectif	%	nombre moyen de pièces	nombre moyen de personnes	
Propriété occupante	227 276	58,7	4,5	2,6	
Locatif HLM	84 035	21,7	3,3	2,7	
Locatif non-HLM	62 217	16,0	2,7	2,1	
Meublés et gratuit	13 857	3,6	2,9	2,1	
Total	387 385	100,0	3,9	2,5	

STRUCTURE DU PARC LOCATIF PRIVE							Source RP 2007	
Selon l'époque de construction			Selon le nombre de pièces			Selon le type de logement		
	effectif	%		effectif	%		%	
Avant 1949	9 911	16,3	1 pièce	11 715	19,3	Maison	15,1	
1949-1974	23 932	39,5	2 pièces	17 663	29,1	Appartement	84,9	
1975-1981	7 591	12,5	3 pièces	16 351	27,0			
1982-1989	4 096	6,8	4 pièces	9 855	16,2			
Après 1989	15 128	24,9	5 pièces et plus	5 075	8,4			
Total	60 659	100,0	Total	60 659	100,0	Total	100,0	

LOYERS MOYENS EN JANVIER 2011 – CHAMP OLAP : 56 179 LOGEMENTS – 948 REPONSES EXPLOITEES					Source OLAP 2011	
en €	Ensemble des locataires		Emménagés en 2010		Loyer en €/m² au 1 ^{er} janvier 2011	
	loyer moyen	loyer au m²	loyer moyen	loyer au m²		
1 pièce	493	16,9	520	17,4		
2 pièces	598	13,7	611	14,7		
3 pièces	724	11,4	768	12,3		
4 pièces	838	10,3	777	10,1		
5 pièces et plus	1 155	9,8	1 048	9,1		
Maison	997	11,1	993	10,2		
Appartement	648	12,1	659	12,8		
Total	704	11,8	703	12,2		

COMPOSITION, ACTIVITE ET RESSOURCES DES MENAGES LOCATAIRES DU PARC PRIVE			Source OLAP 2011	
Taille du ménage	Composition du ménage	Nombre d'actifs rémunérés		
	Personne seule	42,2		
	Couple	47,0		
dont avec enfants		28,6		
Couple + autres adultes		0,5		
dont avec enfants		0,5		
Famille monoparentale		9,1		
Autres (colocataires...)		1,2		
Total		100,0	Demandeur logement social : 12,9 %	
Taille moyenne du logement : 2,7 pièces				
Taille moyenne du ménage : 2,2 personnes				

Situation du chef de ménage		CSP du chef de ménage		Ressources mensuelles du ménage	
	%				%
Actif	82,9		Inférieures à 1000 €	9,2	
Salarié	75,7		1001 – 1 500 €	17,7	
A son compte	3,6		1 501 – 2 000 €	24,5	
Chômeur	3,6		2 001 – 3 000 €	24,6	
Inactif	17,1		3 001 – 4 000 €	14,3	
Retraité	10,1		4 001 – 6 000 €	7,4	
Etudiant	2,3		Supérieures à 6 000 €	2,3	
Autre	4,7		Total	100,0	
Total	100,0				

Logement précédent du chef de famille

Dans le même département : 61,3 %

Dans le parc locatif privé : 62,0 %

NS : Non Significatif

REPARTITION DES RESIDENCES PRINCIPALES SELON LEUR STATUT D'OCCUPATION					Source RP 2007
	effectif	%	nombre moyen de pièces	nombre moyen de personnes	
Propriété occupante	44 534	57,4	4,7	2,6	
Locatif HLM	16 054	20,7	3,2	2,6	
Locatif non-HLM	13 380	17,2	2,7	2,0	
Meublés et gratuit	3 639	4,7	2,7	2,0	
Total	77 608	100,0	3,9	2,5	

STRUCTURE DU PARC LOCATIF PRIVE							Source RP 2007
Selon l'époque de construction			Selon le nombre de pièces			Selon le type de logement	
	effectif	%		effectif	%		%
Avant 1949	1 733	13,3	1 pièce	2 636	20,2	Maison	11,8
1949-1974	5 290	40,5	2 pièces	3 765	28,8	Appartement	88,2
1975-1981	2 161	16,5	3 pièces	3 411	26,1		
1982-1989	913	7,0	4 pièces	2 170	16,6		
Après 1989	2 969	22,7	5 pièces et plus	1 083	8,3		
Total	13 065	100,0	Total	13 065	100,0	Total	100,0

LOYERS MOYENS EN JANVIER 2011 – CHAMP OLAP : 12 231 LOGEMENTS – 176 REPONSES EXPLOITEES					Source OLAP 2011
en €	Ensemble des locataires		Emménagés en 2010		Loyer en €/m² au 1 ^{er} janvier 2011
	loyer moyen	loyer au m²	loyer moyen	loyer au m²	
1 pièce	530	18,5	NS	NS	
2 pièces	660	15,6	685	17,1	
3 pièces	808	13,0	776	13,1	
4 pièces	935	12,3	NS	NS	
5 pièces et plus	1 217	10,4	NS	NS	
Maison	1 191	13,2	NS	NS	
Appartement	722	13,5	731	13,4	
Total	772	13,4	737	13,4	

COMPOSITION, ACTIVITE ET RESSOURCES DES MENAGES LOCATAIRES DU PARC PRIVE			Source OLAP 2011
Taille du ménage	Composition du ménage	Nombre d'actifs rémunérés	
	Personne seule	43,4	
	Couple	47,1	
	dont avec enfants	29,7	
Couple + autres adultes	1,8		
dont avec enfants			
Famille monoparentale	4,6		
Taille moyenne du logement : 2,6 pièces	Autres (colocataires...)	3,1	Demandeur logement social : 6,1 %
Taille moyenne du ménage : 2,2 personnes	Total	100,0	

Situation du chef de ménage		CSP du chef de ménage		Ressources mensuelles du ménage	
Actif	86,3			Inférieures à 1000 €	7,1
Salarié	80,7			1001 – 1 500 €	14,1
A son compte	3,5			1 501 – 2 000 €	23,0
Chômeur	2,1			2 001 – 3 000 €	26,2
Inactif	13,7			3 001 – 4 000 €	13,2
Retraité	6,8			4 001 – 6 000 €	10,8
Etudiant	5,8	Supérieures à 6 000 €	5,6		
Autre	1,1	Total	100,0		

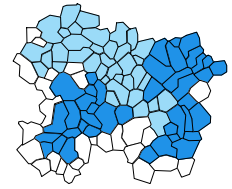
Logement précédent du chef de famille

Dans le même département : 53,0 %

Dans le parc locatif privé : 62,3 %

NS : Non Significatif

REPARTITION DES RESIDENCES PRINCIPALES SELON LEUR STATUT D'OCCUPATION				Source RP 2007
	effectif	%	nombre moyen de pièces	nombre moyen de personnes
Propriété occupante	97 783	62,2	4,6	2,6
Locatif HLM	31 054	19,8	3,3	2,7
Locatif non-HLM	23 588	15,0	2,7	2,1
Meublés et gratuit	4 664	3,0	3,1	2,1
Total	157 088	100,0	4,0	2,6



STRUCTURE DU PARC LOCATIF PRIVE						Source RP 2007	
Selon l'époque de construction		Selon le nombre de pièces			Selon le type de logement		
	effectif	%	effectif	%		%	
Avant 1949	5 316	22,9	1 pièce	4 150	17,9	Maison	19,6
1949-1974	7 505	32,4	2 pièces	6 915	29,8	Appartement	80,4
1975-1981	2 311	10,0	3 pièces	6 419	27,7		
1982-1989	1 317	5,7	4 pièces	3 599	15,5		
Après 1989	6 730	29,0	5 pièces et plus	2 097	9,1		
Total	23 179	100,0	Total	23 179	100,0	Total	100,0

LOYERS MOYENS EN JANVIER 2011 – CHAMP OLAP : 21 235 LOGEMENTS – 396 REPONSES EXPLOITEES					Source OLAP 2011
en €	Ensemble des locataires		Emménagés en 2010		Loyer en €/m² au 1 ^{er} janvier 2011
	loyer moyen	loyer au m²	loyer moyen	loyer au m²	
1 pièce	483	16,6	490	17,0	
2 pièces	561	13,1	575	14,5	
3 pièces	679	10,7	747	11,6	
4 pièces	822	9,6	758	9,4	
5 pièces et plus	1 126	9,8	NS	NS	
Maison	945	10,6	1 029	10,2	
Appartement	610	11,5	603	12,2	
Total	679	11,2	673	11,6	

COMPOSITION, ACTIVITE ET RESSOURCES DES MENAGES LOCATAIRES DU PARC PRIVE			Source OLAP 2011
Taille du ménage	Composition du ménage	Nombre d'actifs rémunérés	
<p>Taille moyenne du logement : 2,7 pièces Taille moyenne du ménage : 2,1 personnes</p>	Personne seule	45,0	<p>Demandeur logement social : 12,9 %</p>
	Couple	43,8	
	dont avec enfants	24,5	
Couple + autres adultes			
dont avec enfants			
Famille monoparentale	10,5		
Autres (colocataires...)	0,7		
Total	100,0		

Situation du chef de ménage	CSP du chef de ménage	Ressources mensuelles du ménage
Actif 77,6 Salarié : 70,4 A son compte : 4,3 Chômeur : 2,9 Inactif 22,4 Retraité : 14,5 Etudiant : 1,6 Autre : 6,3 Total : 100,0	<p> Chef d'ent. commerçant : 6 % Cadre, prof. libérale : 17 % Profession intermédiaire : 18 % Employé : 40 % Ouvrier : 12 % Sans activité : 7 % </p>	% Inférieures à 1000 € : 11,1 1001 – 1 500 € : 21,6 1 501 – 2 000 € : 23,1 2 001 – 3 000 € : 22,8 3 001 – 4 000 € : 13,6 4 001 – 6 000 € : 6,5 Supérieures à 6 000 € : 1,3 Total : 100,0

Logement précédent du chef de famille	
Dans le même département : 63,7 %	Dans le parc locatif privé : 60,3 %

NS : Non Significatif

REPARTITION DES RESIDENCES PRINCIPALES SELON LEUR STATUT D'OCCUPATION					Source RP 2007
	effectif	%	nombre moyen de pièces	nombre moyen de personnes	
Propriété occupante	84 960	55,7	4,3	2,6	
Locatif HLM	36 927	24,2	3,2	2,7	
Locatif non-HLM	25 249	16,5	2,6	2,2	
Meublés et gratuit	5 553	3,6	3,0	2,2	
Total	152 689	100,0	3,7	2,5	

STRUCTURE DU PARC LOCATIF PRIVE							Source RP 2007
Selon l'époque de construction			Selon le nombre de pièces			Selon le type de logement	
	effectif	%		effectif	%		%
Avant 1949	2 862	11,7	1 pièce	4 929	20,2	Maison	12,5
1949-1974	11 137	45,6	2 pièces	6 983	28,6	Appartement	87,5
1975-1981	3 120	12,8	3 pièces	6 521	26,7		
1982-1989	1 866	7,7	4 pièces	4 086	16,7		
Après 1989	5 430	22,2	5 pièces et plus	1 895	7,8		
Total	24 414	100,0	Total	24 414	100,0	Total	100,0

LOYERS MOYENS EN JANVIER 2011 – CHAMP OLAP : 22 713 LOGEMENTS – 376 REPONSES EXPLOITEES					Source OLAP 2011
en €	Ensemble des locataires		Emménagés en 2010		Loyer en €/m² au 1 ^{er} janvier 2011
	loyer moyen	loyer au m²	loyer moyen	loyer au m²	
1 pièce	481	16,4	533	16,7	
2 pièces	602	13,4	609	13,7	
3 pièces	719	11,2	773	12,0	
4 pièces	809	10,2	793	10,3	
5 pièces et plus	1 149	9,4	NS	NS	
Maison	990	10,8	972	9,8	
Appartement	640	11,8	662	12,8	
Total	690	11,6	710	12,0	

COMPOSITION, ACTIVITE ET RESSOURCES DES MENAGES LOCATAIRES DU PARC PRIVE			Source OLAP 2011
Taille du ménage	Composition du ménage	Nombre d'actifs rémunérés	
	Personne seule		
	Couple		
	Couple + autres adultes		
Famille monoparentale			
Autres (colocataires...)			
Total	100,0	Demandeur logement social : 16,7 %	

Situation du chef de ménage	CSP du chef de ménage	Ressources mensuelles du ménage	
Actif 85,9 Salarié 78,0 A son compte 3,0 Chômeur 4,9 Inactif 14,1 Retraité 7,7 Etudiant 1,0 Autre 5,4 Total 100,0		Inférieures à 1000 € 8,6 1001 – 1 500 € 16,0 1 501 – 2 000 € 26,5 2 001 – 3 000 € 25,5 3 001 – 4 000 € 15,5 4 001 – 6 000 € 6,5 Supérieures à 6 000 € 1,4 Total 100,0	

Logement précédent du chef de famille

Dans le même département : 63,5 %

Dans le parc locatif privé : 63,6 %

NS : Non Significatif

IV - SITUATION DANS LE VAL D'OISE

IV - 1. Ensemble du département

Le Val d'Oise présente les taux de locatif privé (14,6%) et de propriété occupante (55,4%) les plus faibles des départements de la grande couronne et en contrepartie le taux de logements HLM le plus élevé (26,3 %).

La proportion de logements locatifs privés est du même ordre qu'en Seine-et-Marne mais en volume le parc est 1 fois $\frac{1}{2}$ plus important, comptant 51 500 logements. Ce parc est relativement ancien (56 % des logements ont été construits avant 1974) et sa répartition par époque de construction similaire à celle de la grande couronne dans son ensemble.

Le loyer moyen est de 11,9 €/m² ou 691 € pour 58 m², nettement inférieur aux valeurs des Yvelines (14,3 €/m² ou 921 €), mais proche de ceux des autres départements. Le loyer de relocation est en moyenne de 13,2 €/m². Le Val d'Oise a connu en 2010 le plus fort saut à la relocation (1,3 € d'écart au m² soit 11%) des départements de grande couronne.

Les logements sont plus occupés par les familles, notamment monoparentales : 12% des ménages le sont par rapport à 8-9% ailleurs. De plus, la part des retraités y est la plus élevée (16%).

La distribution par CSP est similaire à celle de Seine-et-Marne avec une faible proportion de cadres et professions intellectuelles : 19 %, soit deux fois moins que dans les Yvelines.

Comme déjà constaté dans les précédentes enquêtes, la distribution des ressources est « tirée vers le bas » dans le Val d'Oise avec le plus de ménages à faibles ressources et peu de ménages aisés, la part des ménages à revenus moyens (de 1501 à 3000 €/mois) se situant à la moyenne de la grande couronne.

La demande de logement social y est du reste la plus forte (17%).

Les ménages locataires qui s'installent dans le Val d'Oise en provenance d'un autre département d'Ile-de-France, viennent pour les trois quarts de Seine-Saint-Denis en premier lieu, puis de Paris et des Hauts-de-Seine.

IV - 2. Détail dans les zones d'habitat

Les six bassins retenus à l'origine (2001) présentent pour deux d'entre eux (Domont et la Vallée de l'Oise) des effectifs locatifs très faibles. Un premier regroupement de Domont avec le secteur est a été effectué en 2003. En 2005, la vallée de l'Oise a été regroupée avec la ville nouvelle de Cergy-Pontoise. Le deuxième regroupement de 2005 (Rives de Seine et vallée de Montmorency) résulte plus de la proximité des niveaux de loyer des deux bassins que de l'insuffisance numérique de leur parc locatif.

Le secteur de Cergy concentre les logements récents : 37 % sont bâtis après 1989, mais comporte aussi un parc ancien (21 % construit avant 1949) contrairement à certaines villes nouvelles des autres départements de grande couronne. Les deux autres secteurs sont dans l'ensemble plus anciens et plus spécifiquement le secteur Est – Domont date de la période 1949-1974 pour la moitié de son parc.

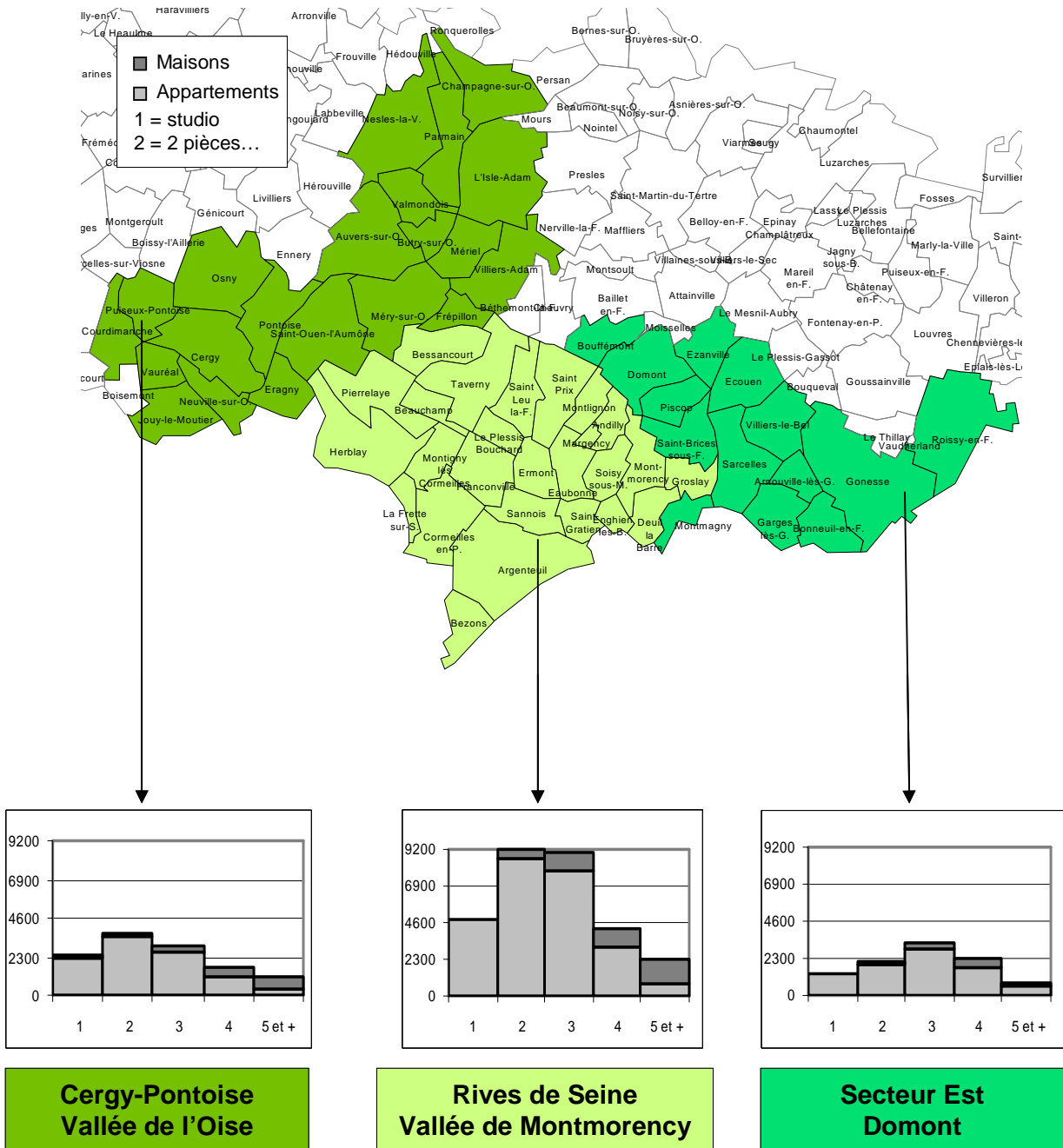
Le bassin Rives de Seine - vallée de Montmorency, limitrophe des Hauts-de-Seine et des Yvelines offre les loyers moyens les plus élevés du département (12,2 €/m²). Le bassin de Cergy - Vallée de l'Oise propose des loyers un peu inférieurs à 11,8 €/m². Le secteur Est - Domont, avec un loyer moyen de 11,4 €/m², se situe plus en retrait, vraisemblablement en raison de son fort taux de logements sociaux, et fait partie des cinq bassins les moins chers de la grande couronne.

Le taux d'activité est plus élevé dans le bassin de Cergy – Vallée de l'Oise (85%) tandis que la part des retraités est très élevée (19%) dans le bassin de la vallée de Montmorency – Rives de Seine.

Le bassin Secteur est - Domont se caractérise par la plus forte concentration d'ouvriers parmi les bassins de grande couronne : plus d'un ménage sur cinq. Inversement, les cadres en sont presque absents. En outre, la part des grandes familles (4 personnes et plus) y est la plus importante (25 %).

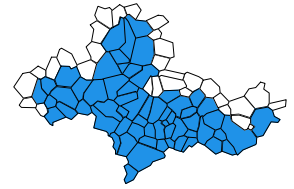
BASSINS D'HABITATION DANS LE VAL-D'OISE

Structure du parc locatif privé selon le type d'habitat et le nombre de pièces



Source RP 2007

REPARTITION DES RESIDENCES PRINCIPALES SELON LEUR STATUT D'OCCUPATION				Source RP 2007
	effectif	%	nombre moyen de pièces	nombre moyen de personnes
Propriété occupante	200 692	55,4	4,4	2,7
Locatif HLM	95 220	26,3	3,3	2,8
Locatif non-HLM	52 936	14,6	2,7	2,2
Meublés et gratuit	13 267	3,7	2,9	2,1
Total	362 116	100,0	3,8	2,6



STRUCTURE DU PARC LOCATIF PRIVE						Source RP 2007
Selon l'époque de construction		Selon le nombre de pièces			Selon le type de logement	
	effectif	%	effectif	%		%
Avant 1949	11 456	22,2	1 pièce	8 627	Maison	15,8
1949-1974	17 609	34,2	2 pièces	14 999	Appartement	84,2
1975-1981	6 189	12,0	3 pièces	15 334		
1982-1989	4 108	8,0	4 pièces	8 258		
Après 1989	12 148	23,6	5 pièces et plus	4 292		
Total	51 510	100,0	Total	51 510	Total	100,0

LOYERS MOYENS EN JANVIER 2011 – CHAMP OLAP : 48 026 LOGEMENTS – 796 REPONSES EXPLOITEES					Source OLAP 2011
en €	Ensemble des locataires		Emménagés en 2010		Loyer en €/m² au 1 ^{er} janvier 2011
	loyer moyen	loyer au m²	loyer moyen	loyer au m²	
1 pièce	495	17,7	531	18,7	
2 pièces	592	13,4	649	14,2	
3 pièces	719	11,5	787	12,2	
4 pièces	815	10,1	881	10,9	
5 pièces et plus	1 089	10,3	NS	NS	
Maison	924	11,6	1 038	12,5	
Appartement	650	12,0	674	13,3	
Total	691	11,9	707	13,2	

COMPOSITION, ACTIVITE ET RESSOURCES DES MENAGES LOCATAIRES DU PARC PRIVE			Source OLAP 2011
Taille du ménage	Composition du ménage	Nombre d'actifs rémunérés	
	Personne seule	38,8	
	Couple	47,2	
	dont avec enfants	26,8	
Couple + autres adultes	0,3		
dont avec enfants			
Famille monoparentale	11,8		
Autres (colocataires...)	1,9		
Taille moyenne du logement : 2,7 pièces	Total	100,0	Demandeur logement social : 17,2 %
Taille moyenne du ménage : 2,3 personnes			

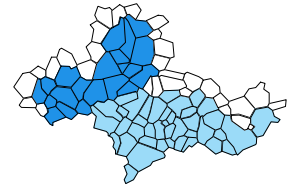
Situation du chef de ménage	CSP du chef de ménage	Ressources mensuelles du ménage	
Actif			%
Salarié		Inférieures à 1000 €	8,3
A son compte		1001 – 1 500 €	20,3
Chômeur		1 501 – 2 000 €	24,2
Inactif		2 001 – 3 000 €	26,2
Retraité		3 001 – 4 000 €	14,7
Etudiant		4 001 – 6 000 €	4,9
Autre	Sans activité	Supérieures à 6 000 €	1,4
Total		Total	100,0

Logement précédent du chef de famille

Dans le même département : 64,5 % Dans le parc locatif privé : 53,9 %

NS : Non Significatif

REPARTITION DES RESIDENCES PRINCIPALES SELON LEUR STATUT D'OCCUPATION				Source RP 2007
	effectif	%	nombre moyen de pièces	nombre moyen de personnes
Propriété occupante	47 752	55,0	4,6	2,8
Locatif HLM	22 588	26,0	3,3	2,8
Locatif non-HLM	12 129	14,0	2,7	2,1
Meublés et gratuit	4 366	5,0	2,6	1,8
Total	86 834	100,0	3,9	2,6



STRUCTURE DU PARC LOCATIF PRIVE						Source RP 2007	
Selon l'époque de construction		Selon le nombre de pièces			Selon le type de logement		
	effectif	%	effectif	%		%	
Avant 1949	2 519	21,2	1 pièce	2 331	19,6	Maison	18,5
1949-1974	2 136	18,0	2 pièces	3 619	30,5	Appartement	81,5
1975-1981	1 535	12,9	3 pièces	3 036	25,6		
1982-1989	1 275	10,7	4 pièces	1 743	14,7		
Après 1989	4 413	37,2	5 pièces et plus	1 147	9,6		
Total	11 877	100,0	Total	11 877	100,0	Total	100,0

LOYERS MOYENS EN JANVIER 2011 – CHAMP OLAP : 10 942 LOGEMENTS – 197 REPONSES EXPLOITEES					Source OLAP 2011
en €	Ensemble des locataires		Emménagés en 2010		Loyer en €/m² au 1 ^{er} janvier 2011
	loyer moyen	loyer au m²	loyer moyen	loyer au m²	
1 pièce	514	18,0	540	19,2	
2 pièces	621	13,2	661	13,7	
3 pièces	735	11,6	801	12,4	
4 pièces	869	10,3	1 011	11,1	
5 pièces et plus	950	8,2	NS	NS	
Maison	884	9,7	1 012	10,6	
Appartement	656	12,5	700	13,4	
Total	694	11,8	740	12,8	

COMPOSITION, ACTIVITE ET RESSOURCES DES MENAGES LOCATAIRES DU PARC PRIVE			Source OLAP 2011
Taille du ménage	Composition du ménage	Nombre d'actifs rémunérés	
	Personne seule	41,8	
	Couple	45,3	
	dont avec enfants	23,8	
Couple + autres adultes	0,3		
dont avec enfants			
Famille monoparentale	11,2		
Autres (colocataires...)	1,4		
Taille moyenne du logement : 2,6 pièces	Total	100,0	Demandeur logement social : 12,0 %
Taille moyenne du ménage : 2,1 personnes			

Situation du chef de ménage	CSP du chef de ménage	Ressources mensuelles du ménage
Actif 84,7 Salarié : 76,5 A son compte : 3,8 Chômeur : 4,4 Inactif 15,3 Retraité : 9,9 Etudiant : 3,2 Autre : 2,2 Total : 100,0		% Inférieures à 1000 € : 5,4 1001 – 1 500 € : 21,4 1 501 – 2 000 € : 26,5 2 001 – 3 000 € : 25,1 3 001 – 4 000 € : 14,7 4 001 – 6 000 € : 6,9 Supérieures à 6 000 € : Total : 100,0

Logement précédent du chef de famille	
Dans le même département : 69,4 %	Dans le parc locatif privé : 54,5 %

NS : Non Significatif

REPARTITION DES RESIDENCES PRINCIPALES SELON LEUR STATUT D'OCCUPATION					Source RP 2007
	effectif	%	nombre moyen de pièces	nombre moyen de personnes	
Propriété occupante	114 493	58,6	4,3	2,6	
Locatif HLM	43 726	22,4	3,2	2,6	
Locatif non-HLM	30 666	15,7	2,7	2,2	
Meublés et gratuit	6 429	3,3	3,0	2,2	
Total	195 315	100,0	3,7	2,5	

STRUCTURE DU PARC LOCATIF PRIVE							Source RP 2007
Selon l'époque de construction			Selon le nombre de pièces			Selon le type de logement	
	effectif	%		effectif	%		%
Avant 1949	7 479	25,2	1 pièce	4 886	16,4	Maison	15,5
1949-1974	10 752	36,2	2 pièces	9 188	30,9	Appartement	84,5
1975-1981	3 440	11,6	3 pièces	9 067	30,5		
1982-1989	2 098	7,0	4 pièces	4 278	14,4		
Après 1989	5 954	20,0	5 pièces et plus	2 303	7,8		
Total	29 723	100,0	Total	29 723	100,0	Total	100,0

LOYERS MOYENS EN JANVIER 2011 – CHAMP OLAP : 27 796 LOGEMENTS – 474 REPONSES EXPLOITEES					Source OLAP 2011
en €	Ensemble des locataires		Emménagés en 2010		Loyer en €/m² au 1 ^{er} janvier 2011
	loyer moyen	loyer au m²	loyer moyen	loyer au m²	
1 pièce	479	17,5	508	19,0	
2 pièces	584	13,4	644	14,4	
3 pièces	730	11,7	782	12,2	
4 pièces	848	10,3	NS	NS	
5 pièces et plus	1 132	11,1	NS	NS	
Maison	978	12,6	1 059	14,7	
Appartement	647	12,1	667	13,2	
Total	697	12,2	703	13,4	

COMPOSITION, ACTIVITE ET RESSOURCES DES MENAGES LOCATAIRES DU PARC PRIVE			Source OLAP 2011
Taille du ménage	Composition du ménage	Nombre d'actifs rémunérés	
<p>Taille moyenne du logement : 2,7 pièces Taille moyenne du ménage : 2,3 personnes</p>	Personne seule	38,2	
	Couple	47,4	
	dont avec enfants	25,7	
Couple + autres adultes	0,3		
dont avec enfants			
	Famille monoparentale	12,3	
	Autres (colocataires...)	1,8	
	Total	100,0	Demandeur logement social : 16,9 %

Situation du chef de ménage		CSP du chef de ménage		Ressources mensuelles du ménage	
	%		%		%
Actif	78,2			Inférieures à 1000 €	7,7
Salarié	66,4	Chef d'ent. commerçant	5 %	1001 – 1 500 €	19,5
A son compte	6,8	Cadre, prof. libérale	22 %	1 501 – 2 000 €	23,8
Chômeur	5,0	Profession intermédiaire	20 %	2 001 – 3 000 €	27,0
Inactif	21,8	Employé	34 %	3 001 – 4 000 €	15,4
Retraité	18,9	Ouvrier	13 %	4 001 – 6 000 €	4,3
Etudiant	0,9	Sans activité	6 %	Supérieures à 6 000 €	2,3
Autre	2,0			Total	100,0
Total	100,0				

Logement précédent du chef de famille

Dans le même département : 63,0 %

Dans le parc locatif privé : 56,7 %

NS : Non Significatif

REPARTITION DES RESIDENCES PRINCIPALES SELON LEUR STATUT D'OCCUPATION					Source RP 2007
	effectif	%	nombre moyen de pièces	nombre moyen de personnes	
Propriété occupante	38 447	48,1	4,3	2,9	
Locatif HLM	28 907	36,1	3,3	2,9	
Locatif non-HLM	10 141	12,7	2,9	2,7	
Meublés et gratuit	2 472	3,1	3,4	2,6	
Total	79 967	100,0	3,7	2,9	

STRUCTURE DU PARC LOCATIF PRIVE							Source RP 2007
Selon l'époque de construction			Selon le nombre de pièces			Selon le type de logement	
	effectif	%		effectif	%		%
Avant 1949	1 458	14,7	1 pièce	1 410	14,2	Maison	13,6
1949-1974	4 722	47,6	2 pièces	2 192	22,1	Appartement	86,4
1975-1981	1 214	12,3	3 pièces	3 231	32,6		
1982-1989	736	7,4	4 pièces	2 237	22,6		
Après 1989	1 781	18,0	5 pièces et plus	842	8,5		
Total	9 911	100,0	Total	9 911	100,0	Total	100,0

LOYERS MOYENS EN JANVIER 2011 – CHAMP OLAP : 9 288 LOGEMENTS – 125 REPONSES EXPLOITEES					Source OLAP 2011
en €	Ensemble des locataires		Emménagés en 2010		Loyer en €/m² au 1 ^{er} janvier 2011
	loyer moyen	loyer au m²	loyer moyen	loyer au m²	
1 pièce	518	17,7	567	17,7	
2 pièces	578	13,8	635	14,8	
3 pièces	671	10,9	NS	NS	
4 pièces	713	9,3	NS	NS	
5 pièces et plus	1 107	10,3	NS	NS	
Maison	797	11,5	NS	NS	
Appartement	650	11,3	642	13,9	
Total	669	11,4	642	13,9	

COMPOSITION, ACTIVITE ET RESSOURCES DES MENAGES LOCATAIRES DU PARC PRIVE			Source OLAP 2011
Taille du ménage	Composition du ménage	Nombre d'actifs rémunérés	
<p>Taille moyenne du logement : 2,9 pièces Taille moyenne du ménage : 2,5 personnes</p>	Personne seule	36,7 %	
	Couple	49,2 %	
	dont avec enfants	33,7 %	
	Couple + autres adultes	0,4 %	
	dont avec enfants		
	Famille monoparentale	10,9 %	
	Autres (colocataires...)	2,8 %	
	Total	100,0 %	
		Demandeur logement social : 24,5 %	

Situation du chef de ménage		CSP du chef de ménage		Ressources mensuelles du ménage	
	%				%
Actif	77,1			Inférieures à 1000 €	13,4
Salarié	63,8	Chef d'ent. commerçant	6 %	1001 – 1 500 €	21,6
A son compte	7,0	Cadre, prof. libérale	8 %	1 501 – 2 000 €	22,9
Chômeur	6,3	Profession intermédiaire	24 %	2 001 – 3 000 €	25,4
Inactif	22,9	Employé	30 %	3 001 – 4 000 €	12,7
Retraité	14,7	Ouvrier	21 %	4 001 – 6 000 €	4,0
Etudiant	1,7	Sans activité	11 %	Supérieures à 6 000 €	
Autre	6,5			Total	100,0
Total	100,0				

Logement précédent du chef de famille

Dans le même département : 63,0 %

Dans le parc locatif privé : 45,2 %

NS : Non Significatif

HÉBERGER

■ SE LOGER

pour faciliter l'accès au logement
de tous les ménages ■

CONSTRUIRE

HABITER MIEUX