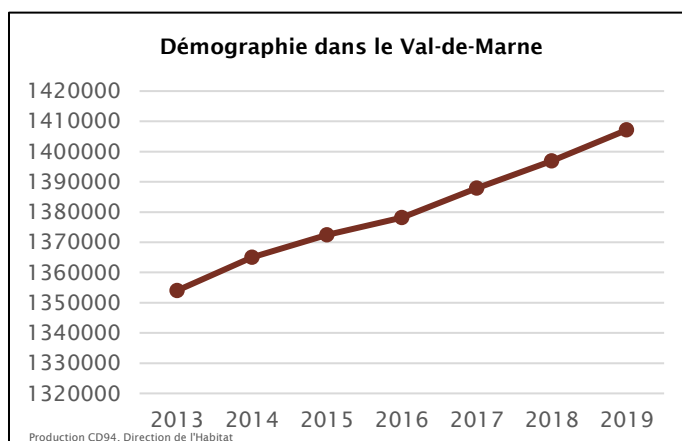


Contribution du Département du Val-de-Marne à la révision du schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH)

1. Un territoire dynamique marqué par une croissance démographique

Doté d'une population de 1 407 124 habitants au 1^{er} janvier 2022, le département du Val-de-Marne connaît une croissance démographique exponentielle ces dernières années, notamment en raison d'un solde naturel positif et soutenu (+0,9% entre 2013 et 2019 contre +0,3% pour la France sur la même période). **Territoire caractérisé par une population plus jeune qu'au niveau national**, la part des individus âgés de 0 à 24 ans atteint 32,2% dans le Val-de-Marne pour 29,5% en France (32% en Ile-de-France). Ce **dynamisme démographique** n'est cependant pas homogène et est plus prononcé sur un axe Nord-est/sud-ouest.



Source : Recensement de la population Insee

Si cette croissance met en avant la capacité du département à consolider son attractivité démographique par le biais de projets ambitieux, elle se traduit par **des besoins résidentiels importants** (cf. *Carte de l'évolution démographique entre 2013 et 2018 dans le Val-de-Marne en Annexe 1*) et **nécessite une intensification de l'engagement de l'Etat pour répondre efficacement à ces besoins croissants**.

Dans un contexte de crise de l'offre de logements, **ces éléments soulignent les enjeux d'accompagnement des entrées de parcours résidentiels des ménages les plus jeunes, notamment à faibles ressources**. En dépit des disparités observées à l'échelle infradépartementale, la socio-démographie du département fournit un éclairage quant aux **difficultés rencontrées par les ménages modestes à se loger sur le territoire**. Ceci est particulièrement valable pour les ménages jeunes qui, s'ils ne sont pas tous précaires, sont davantage empêchés dans leur parcours et confrontés à des risques de rupture accrus. Ces difficultés s'illustrent notamment par une augmentation sensible de la part des jeunes de 20 à 29 ans vivant chez leurs parents entre 2016 et 2019 dans le Val-de-Marne, plus importante qu'à Paris ou qu'en Ile-de-France.

Jeunes âgés de 20 à 29 ans vivant chez leurs parents

Territoire	Année				Augmentation sur la période 2016 - 2019
	01/01/2016	01/01/2017	01/01/2018	01/01/2019	
Ile-de-France	627 025	636 293	644 388	644 009	+ 2,71%
Paris	88 730	90 753	91 740	90 591	+ 2,10%
Val-de-Marne	75 309	77 175	78 884	78 983	+ 4,88%

Sources : Insee, enquêtes Logement

Bien que multifactoriel, ce recul de la décohabitation des jeunes doit également être mis en relation avec la tension croissante sur le marché de l'immobilier, ainsi qu'avec la pression continue sur le parc locatif social. Une observation attentive de l'équilibre territorial met en lumière l'existence d'un **déficit de logements pour étudiants et jeunes actifs au nord et à l'ouest du département**, tant sur des communes dotées d'un fort taux de logements sociaux (loi SRU) comme Arcueil ou Choisy-le-Roi que sur des communes carencées telles que Saint-Maur-des-Fossés ou Nogent-sur-Marne¹.

Par ailleurs, l'indice d'autonomie des jeunes² de 18 à 24 ans sur le territoire pour l'année 2018 se situe en dessous de la moyenne francilienne (1,32 pour les hommes dans le Val-de-Marne contre 1,35 pour l'Île-de-France ; 1,45 pour les femmes dans le Val-de-Marne contre 1,48 pour l'Île-de-France), ce qui reflète entre-autre **l'absence de perspectives d'émancipation par la décohabitation** d'une partie de la jeunesse val-de-marnaise.

Enfin, la part des ménages composés de **familles monoparentales continue de progresser** dans le département avec 12,4% de ménages concernés en 2019, chiffre légèrement supérieur à celui de l'Île-de-France (11,2% pour la même année).

¹ Sources : Institut paris Région, Île-de-France

² L'indicateur synthétique d'autonomie permet de synthétiser le niveau d'autonomie des jeunes à partir de plusieurs indicateurs liés à l'autonomie. Mode de calcul de l'indicateur synthétique « degré d'autonomie des jeunes » : une note comprise entre 0 et 1 a été donnée à chaque jeune dans **plusieurs domaines liés à l'autonomie** (logement, niveau de diplôme et type d'activité professionnelle). Plus la note est proche de 1, plus le jeune est autonome dans le domaine. La somme des notes de chaque individu permet de calculer le « degré d'autonomie du jeune ». L'indicateur synthétique d'autonomie des jeunes d'un territoire correspond à la moyenne du degré d'autonomie des jeunes résidant sur le territoire dans chaque variable. Plus l'indice est élevé (proche de 3), plus grande est l'autonomie des jeunes.

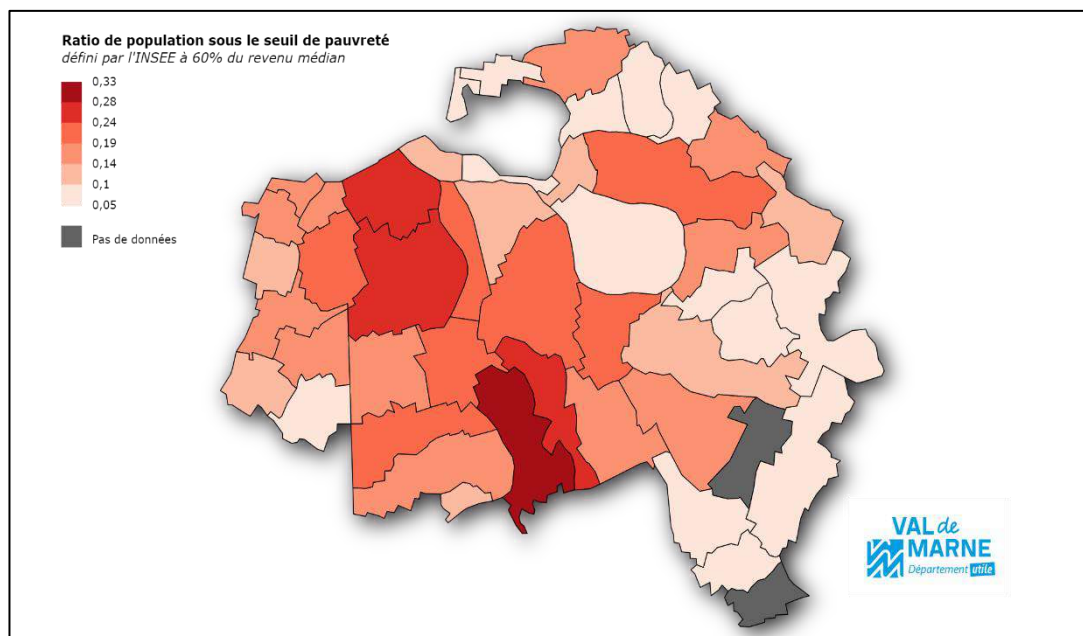
2. Un département marqué par des disparités sociales et territoriales

Le Département du Val-de-Marne, à l'échelle de la Région Ile-de-France, se situe à la 3^{ème} position des départements les plus pauvres derrière le Val d'Oise (17,2 %) et la Seine-Saint-Denis (28,4%). En effet, 16,6% des habitants du Val de Marne vivent sous le seuil de pauvreté (seuil à 60% du revenu médian) contre 14,8% à l'échelle de la France en 2018. Il est à noter que ce taux de pauvreté apparaît stable dans le temps et n'a pas connu d'évolutions majeures ces dernières années, du moins jusqu'à 2019, c'est-à-dire avant la crise sanitaire.

Certaines communes sont plus particulièrement concernées par le chômage, la précarisation du marché de l'emploi et la pauvreté. La carte ci-dessous témoigne de ce déséquilibre territorial.

Sans grande surprise, il est constaté que les communes déficitaires en logements sociaux au sens de la loi SRU (cf. *Carte de la répartition des logements sociaux dans les communes val-de-marnaises en 2021 en Annexe 2*) présentent des taux de pauvreté moins élevés que les communes fortement dotées.

L'offre en logement social est non-négligeable mais inégalement répartie sur le territoire. En effet, six communes concentrent à elles seules plus du tiers du parc social val-de-marnais : Créteil, Vitry-sur-Seine, Champigny, Ivry-sur-Seine, Orly et Bonneuil-sur-Marne. Les situations de précarité sont en outre plus marquées dans les communes qui comptent des quartiers politique de la ville (QPV) : il s'agit par exemple des villes d'Ivry-sur-Seine (28%), Villejuif (22%), Vitry-sur-Seine (24%), Créteil (21%), Valenton (28%) et plus encore Villeneuve-Saint-Georges (33%).



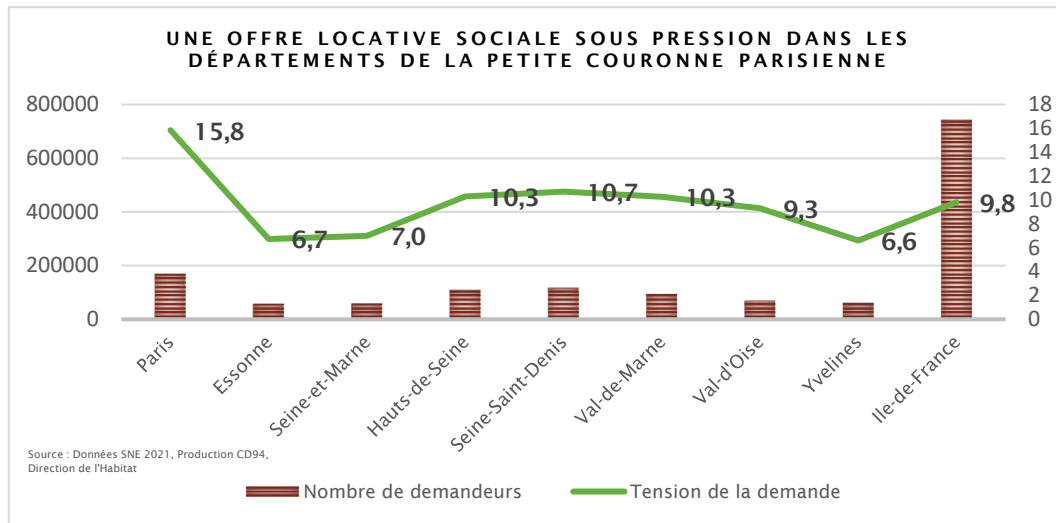
Enfin, la situation socio-économique et résidentielle dans le Val-de-Marne se caractérise par **des écarts importants selon le statut d'occupation des logements**. Le parc social, en ayant vocation à accueillir les ménages aux ressources modestes, pour qui l'accès au parc locatif privé ou à la propriété est moins aisé, concentre de ce fait une proportion de ménages pauvres plus importante que les deux autres types de parcs. Ainsi, **28,2% des locataires du parc social vivent sous le seuil de pauvreté**³. Globalement, le taux de pauvreté dans le parc social tend par ailleurs à progresser dans le département, où 22 communes ont connu une augmentation ces dernières années⁴. **Concernant les locataires du parc privé, leur taux de pauvreté est légèrement inférieur avec 23,7 %.** Quant aux propriétaires, seuls 5,4% de ces ménages se situent sous le seuil de pauvreté, ce qui ne saurait masquer là encore des disparités territoriales importantes : à l'échelle communale, Villeneuve-Saint-Georges se distingue par un taux de pauvreté des propriétaires particulièrement élevé (18%).

³ Sources : Insee, Filosofi, 2019

⁴ Sources : Insee, Filosofi, 2016 à 2018

3. Une offre locative sociale sous pression

Le Département du Val-de-Marne, à l'instar de tous les départements de la région francilienne, est confronté à une tension sur la demande de logement social, phénomène d'autant plus marqué dans les départements de la petite couronne parisienne. En 2021, le département comptait 94 664 demandeurs de logement social dont près d'un tiers occupent déjà le parc social (31,8%). Ce sont 9 226 demandeurs qui ont pu bénéficier d'une attribution d'un logement, soit un rapport entre les attributions et les demandes de 1 à 10.



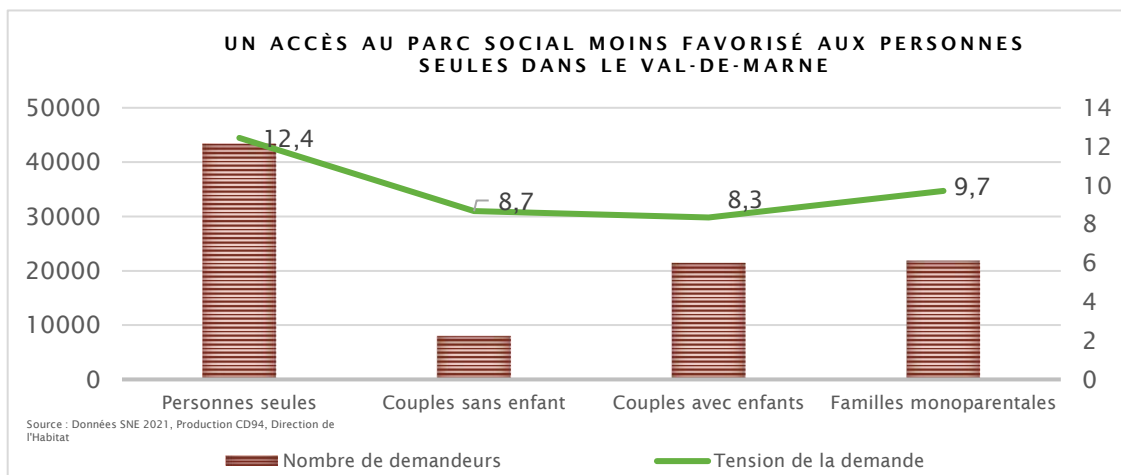
La tension de la demande de logement social est accentuée dans le Val-de-Marne, territoire impliqué dans onze Nouveaux Projets Nationaux de Renouvellement Urbain (NPNRU), engendrant un nombre important de relogements de ménages, pesant ainsi sur l'accès au parc social de l'ensemble des demandeurs.

Comme en Seine-Saint-Denis, un délai de traitement d'une demande de logement social excédant 3 ans est jugé anormalement long, ce qui en fait le 3^{ème} temps d'attente pour accéder au parc social en Ile de France, après celui observé dans les Hauts-de-Seine (4 ans) et à Paris (6 à 10 ans selon le type de logement).

Les trois principaux motifs des ménages demandeurs d'un logement social dans le Val-de-Marne, que l'on retrouve dans les mêmes proportions dans les autres départements franciliens sont les suivants : **être logé dans un logement plus grand (28%) ; être logé dans un logement moins cher (19%) ; être logé dans un logement adapté à leur éventuel handicap (10%)**

La personne seule est le profil de ménage le plus représenté parmi les demandeurs de logement social aussi bien dans le Val-de-Marne (46%) qu'en l'Île de France (47%). Les couples avec enfants et les familles monoparentales représentent quant à eux une part égale de 23% des demandeurs.

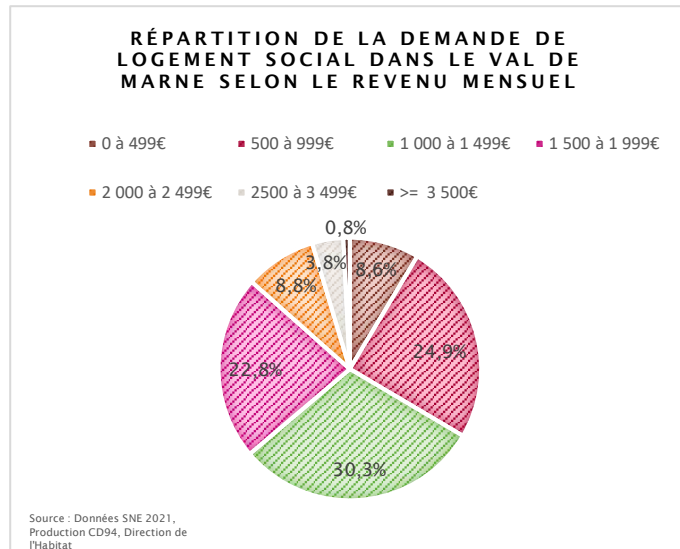
Les personnes seules bénéficient du plus faible taux de satisfaction de la demande de logement social que ce soit dans le Val-de-Marne ou à l'échelle francilienne, avec uniquement 1 attribution pour 12 demandes effectuées. Les familles monoparentales et les couples avec enfants sont également confrontés à la difficulté d'accéder à un logement social, mais profitent quant à eux d'un taux de satisfaction supérieur à la moyenne départementale observée.



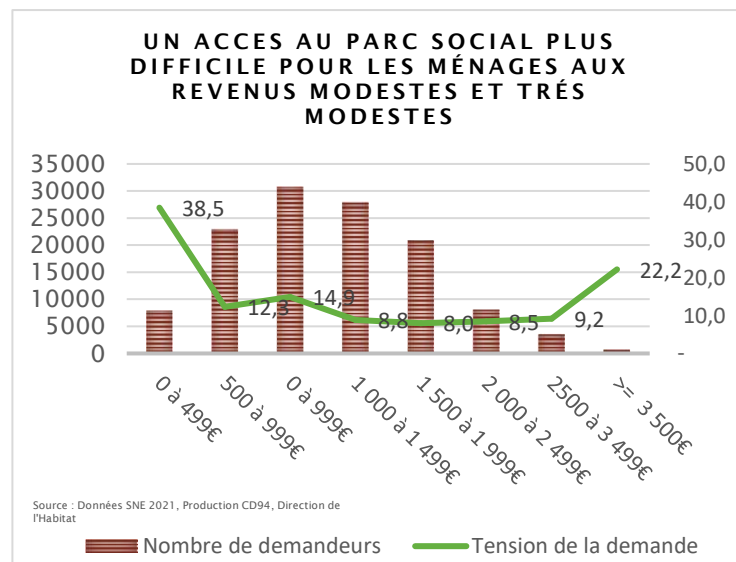
Le parc social val-de-marnais est majoritairement composé de logements de taille moyenne (T3+T4 = 62%) pouvant accueillir la plupart du temps un couple avec des enfants ou une famille monoparentale. Le reste du patrimoine est constitué de petits logements (T1+T2 = 32%) et en minorité de grands logements (T5 et plus = 6%).

Le développement renforcé d'une offre locative sociale de petite taille est souhaitable à l'échelle régionale afin de satisfaire suffisamment les besoins de logement des personnes seules et des couples sans enfant.

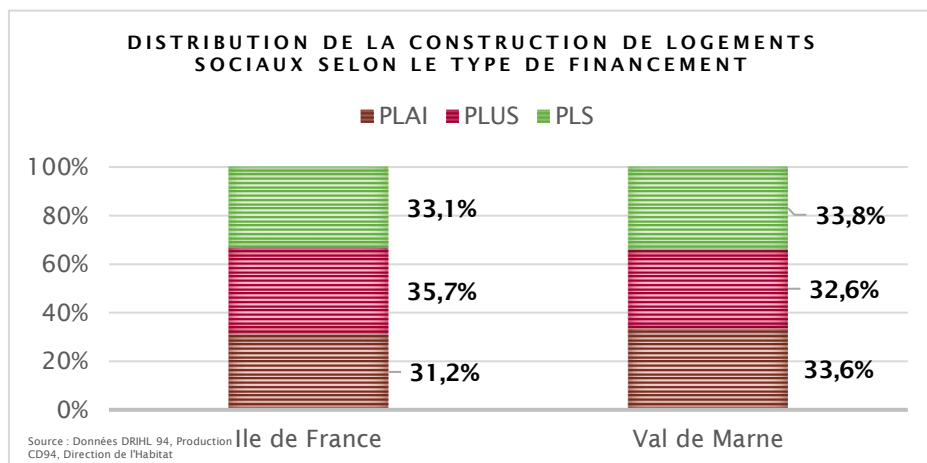
En 2021, près de 2 ménages sur 3 sont des demandeurs d'un logement social possédant des revenus mensuels inférieurs à 1 500€ dont plus de la moitié vivent en dessous du seuil de pauvreté. Il existe également une demande de logement très social émanant de ménages déclarant des revenus inférieurs à 500€ (9%). Cette décomposition de la demande de logement social est semblable à celle constatée à l'échelle régionale.



Les ménages aux revenus très modestes, à qui sont destinés les logements construits via un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), sont les personnes les moins favorisées pour l'accès au parc social avec un taux de satisfaction de leur demande nettement inférieur (rapport de 1 à 15) à la moyenne observée dans le Val-de-Marne.



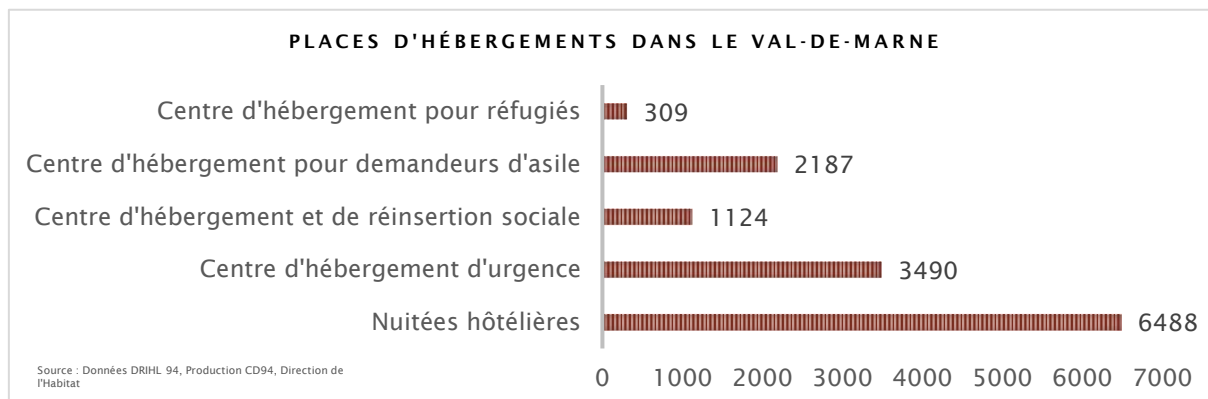
Ainsi une grande proportion de ménages aux revenus les plus modestes éprouvent des difficultés à accéder à un logement dans le parc social. Ce constat tend à s'exacerber dans les communes proches de la capitale parisienne et les communes qui bénéficient des futures gares du Gare Paris Express où les prix du foncier et de l'immobilier peuvent faire l'objet de spéculation.



Entre 2016 et 2021, à l'échelle de la région francilienne, les agréments délivrés par l'Etat pour la production de logements sociaux favorisent insuffisamment l'offre de logements très sociaux (PLAI) représentant 31% de l'offre agréée, au regard de la demande de logement social qui est exprimée à près de 71% par des ménages dont les revenus sont inférieurs aux plafonds de ressources PLAI (Source : Données SNE 2021).

4. Une offre d'hébergement engorgée

Au 31 décembre 2021, il est dénombré 13 598 places d'hébergement dans le Département du Val-de-Marne, soit 1 place pour 100 habitants. **Sur les trois Etablissements Publics Territoriaux (EPT 10, 11 et 12), l'offre d'hébergements en volume dépasse l'objectif de 10 837 places fixé dans l'actuel SRHH, même si elle reste inégalement répartie au sein des communes. Cette offre d'hébergements est majoritairement composée de places en centres d'hébergement (52%), mais également d'un nombre important de places de nuitées hôtelières (48%).**



Cette offre d'hébergement est complétée par près de 18 000 logements passerelles (logements relais, l'intermédiation locative) et de pensions de famille alors même que l'objectif fixé dans l'actuel SRHH pour les trois EPT du Val-de-Marne est de 15 917 logements adaptés. L'offre globale d'hébergements dans le Val-de-Marne se porte donc à 31 456 places.

Près de 30 000 ménages ont formulé une demande d'hébergement en 2021 dont 4 854 relèvent de demandes au sein de structures d'hébergement d'insertion, traduisant ainsi la pression de la demande qui s'exerce sur les structures d'hébergement.

L'engorgement des structures d'hébergement d'urgence peut conduire à ce que le public accueilli bénéficie d'une mise à l'abri ponctuelle et non stabilisée.

Par ailleurs, les modalités de la régionalisation des places hôtelières ont des impacts sur les familles d'une part du fait d'un possible éloignement du domicile initial, et de possibles répercussions sur l'insertion professionnelle, sur la scolarité, sur des suivis médicaux ou des prises en charge en lien avec du handicap, d'autre part sur l'accompagnement social proposé aux familles.

Or, actuellement on estime que la moitié des places d'hébergement dans le Val-de-Marne est mobilisée par des ménages en provenance de la ville de Paris et du département de la Seine-Saint-Denis.

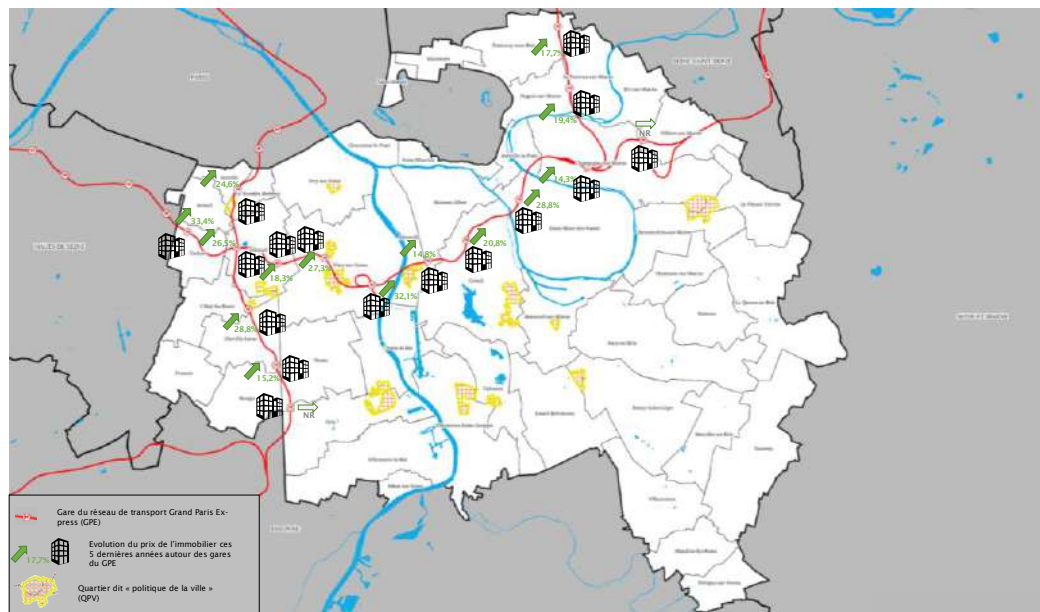
5. Une tension sur le marché immobilier qui complique les parcours résidentiels des ménages

Dans les zones tendues, déjà urbanisées, les grands projets d'infrastructures tels que le développement du nouveau réseau de transport du « Grand Paris Express » contribuent à l'inflation des prix de l'immobilier et amplifient la concurrence entre les différents opérateurs du logement dans l'acquisition de terrains constructibles.

Sans une intervention volontariste des pouvoirs publics, **l'accès des ménages aux revenus modestes et très modestes aux quartiers situés à proximité des projets de gares du Grand Paris Express sera compromis.**

D'après le site d'estimation des prix immobiliers « MeilleursAgents » basant ses évaluations sur la base de données « DVF » (Demande de valeurs foncières) délivrées par l'Etat, **les prix de vente d'appartements ou de maisons situés dans les quartiers environnants de la quinzaine de gares du Grand Paris Express implantées dans le Val-de-Marne, sont en constante progression ces cinq dernières années.**

Une évolution constante des prix immobiliers dans les quartiers situés autour des gares du Grand Paris Express dans le Val-de-Marne



L'inflation des prix de l'immobilier constatée par « MeilleursAgents » est corroborée par une étude menée par l'observatoire régional du foncier (ORF) sur le marché immobilier et foncier dans un rayon de 800 mètres autour des futures gares du Grand Paris Express, révélant, **au sein de quartiers environnants de 3 des 15 futures gares du Grand Paris Express situés dans le Val-de-Marne, des prix moyens immobiliers supérieurs de 5 à 30% aux prix moyens constatés dans le reste des communes d'implantation.**

Dans ces conditions inflationnistes, la production sociale de logements assurée par les bailleurs sociaux peut être freinée par la concurrence avec la production de logements privés portée par les promoteurs immobiliers.

A l'exception des grands groupe HLM (Action Logement, CDC Habitat...), les organismes de logements sociaux éprouvent des difficultés à acquérir des terrains à des prix qui exercent un phénomène d'éviction au profit de promoteurs immobiliers.

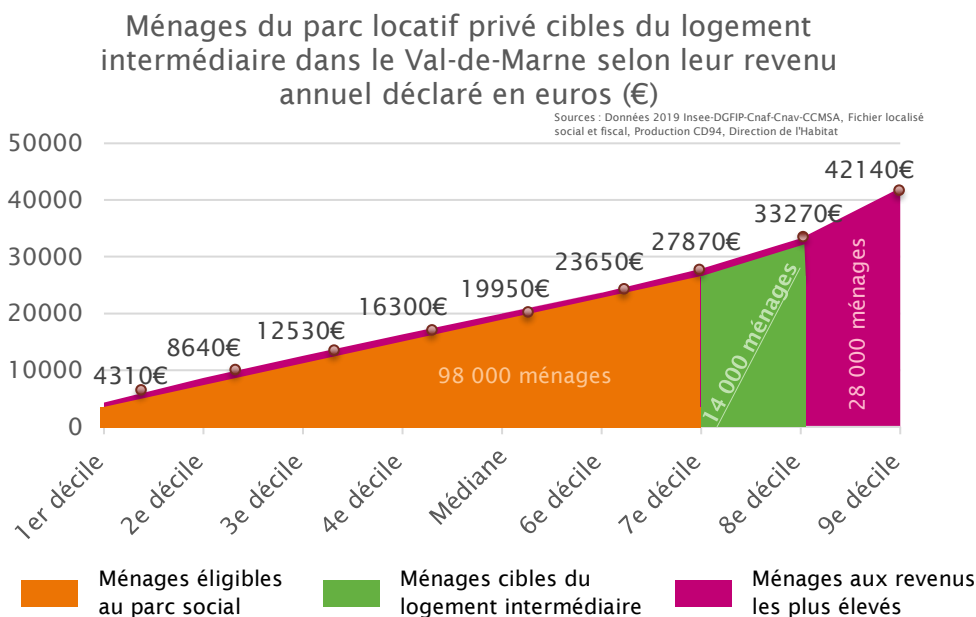
Face à l'actuelle inflation des prix de l'immobilier et du foncier autour du périmètre des gares du Grand Paris Express, pressentie lors de la précédente révision du SRHH, il serait souhaitable de renforcer des politiques publiques anti-spéculatives afin de permettre le développement d'une offre locative sociale suffisante dans ces secteurs et ainsi rendre accessible à l'ensemble des ménages, les nouvelles infrastructures de transport et les services de proximité connexes.

La tension importante du marché immobilier a également des effets sur les prix des loyers pratiqués dans le parc locatif privé. **Les locataires val-de-marnais du parc privé doivent s'acquitter en moyenne d'un loyer mensuel de 16,9€/m² (Source : Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne), soit le troisième loyer le plus élevé constaté dans les départements franciliens après Paris (24€/m²) et les Hauts-de-Seine (19,6€/m²).** Compte tenu de la distribution des revenus annuels déclarés en 2019 par les ménages locataires du parc privé du Val-de-Marne, il apparaît qu'une part élevée d'entre eux exprime le besoin de se loger dans un logement plus abordable.

Ce sont près de 80% des ménages locataires dans le parc privé qui sont éligibles à l'accès au parc locatif social et pour qui le coût du loyer pèse d'autant plus fortement dans leurs dépenses mensuelles.

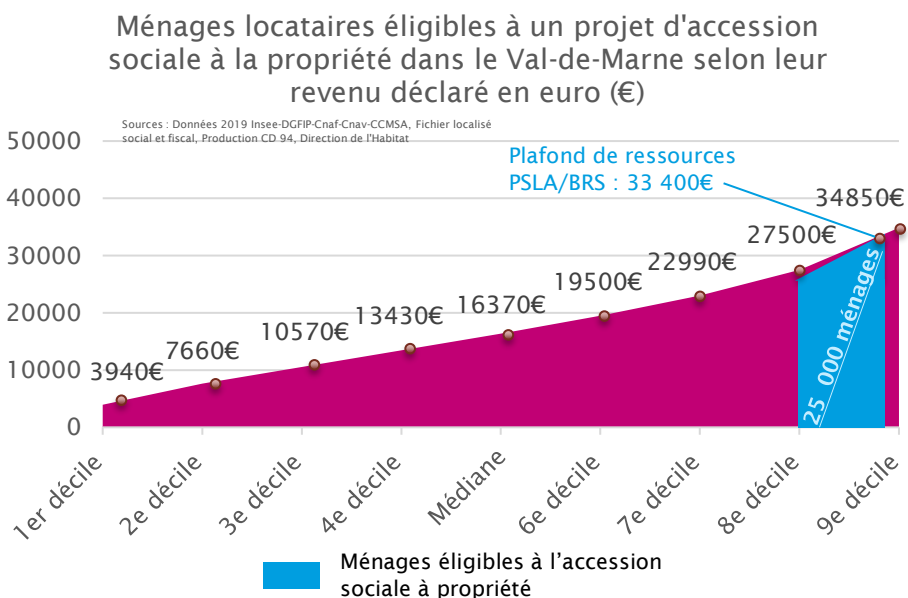
En effet, l'actuel prix du loyer moyen mensuel de 16,9€/m² dans le parc privé, est 7€ plus élevé que le loyer moyen pratiqué dans les logements situés dans les zones immobilières tendues et financés par un prêt locatif social (9,85€).

Parmi les ménages locataires éligibles à un logement social, les 10% des ménages les plus aisés, soit 14 000 locataires seraient en mesure de louer un logement intermédiaire d'une surface de 50m² à un loyer plus modéré de 14€/m² et ainsi réduire leur taux d'efforts afin de le situer entre 25 et 30%.



Par ailleurs, le marché immobilier val-de-marnais, au même titre que le francilien se caractérise par des niveaux de prix élevés au sein des communes proches de Paris. **Le Val-de-Marne est le troisième département francilien au sein duquel on observe les prix d'acquisition d'un bien immobilier les plus élevés**, qui en moyenne s'établit à 5 050€/m² fin 2020, après Paris (10 770€/m²) et les Hauts-de-Seine (6 500€/m²).

Une partie des ménages locataires éligibles au logement intermédiaire que l'on retrouve dans le parc locatif privé mais aussi dans le parc social, peut aspirer à accéder à la propriété. Les dispositifs d'accession sociale actuellement disponibles (Prêt location accession sociale (PSLA), Bail réel solidaire (BRS)...) permettent aux ménages aux revenus relativement modestes d'accéder à la propriété de façon sécurisée.



⁵ Loyer moyen constaté dans l'ensemble des logements sociaux financés par un prêt locatif social (PLS) et situés dans les communes où il existe un très important déséquilibre entre l'offre et la demande de logements ou dans les communes identifiées comme à fort potentiel pour le développement de logements intermédiaires.

⁶ Surface moyenne des logements du parc locatif privé dans le Val-de-Marne

⁷ Prix du loyer équivalent à 80 à 85% du prix du loyer moyen pratiqué dans le parc locatif privé

⁸ Part des dépenses du loyer dans le budget des ménages

Il apparaît souhaitable que la dynamique croissante de la production de logements intermédiaires et de logements en accession sociale à la propriété dans les zones immobilières tendues de la région francilienne, ces dernières années, soit poursuivie à l'échelle métropolitaine, afin de rendre plus abordable les logements aux locataires du parc locatif privé et de concrétiser les aspirations d'accession des ménages aux revenus relativement modestes.

Ces productions de logements doivent nécessairement s'inscrire en complémentarité de l'offre de logements sociaux pérennes afin de participer à la fluidification du parc social et au parcours résidentiel des ménages.

Enfin, la lutte contre l'habitat indigne et dégradé dans le département touche tant l'habitat privé, les copropriétés que le tissu pavillonnaire et apparaît également comme une priorité. Le parc privé potentiellement indigne (PPPI) a été estimé à 14 981 logements en 2017¹³, ce qui représente 3,6% des logements du parc privé, et concerne en majorité des communes situées au nord du département, limitrophes à Paris, et au sud-ouest du département, en particulier Ivry-sur-Seine et Villeneuve-Saint-Georges. **L'habitat indigne et dégradé contribue à accroître la vulnérabilité des ménages les plus modestes dans le Val-de-Marne.** Confrontés aux difficultés d'accès au logement social et à la pénurie de l'offre de logement privé abordable, les ménages les plus modestes sont alors réduits à trouver refuge vers les segments les plus dévalorisés du parc privé de logement, ce qui fait d'eux des cibles pour les marchands de sommeil.

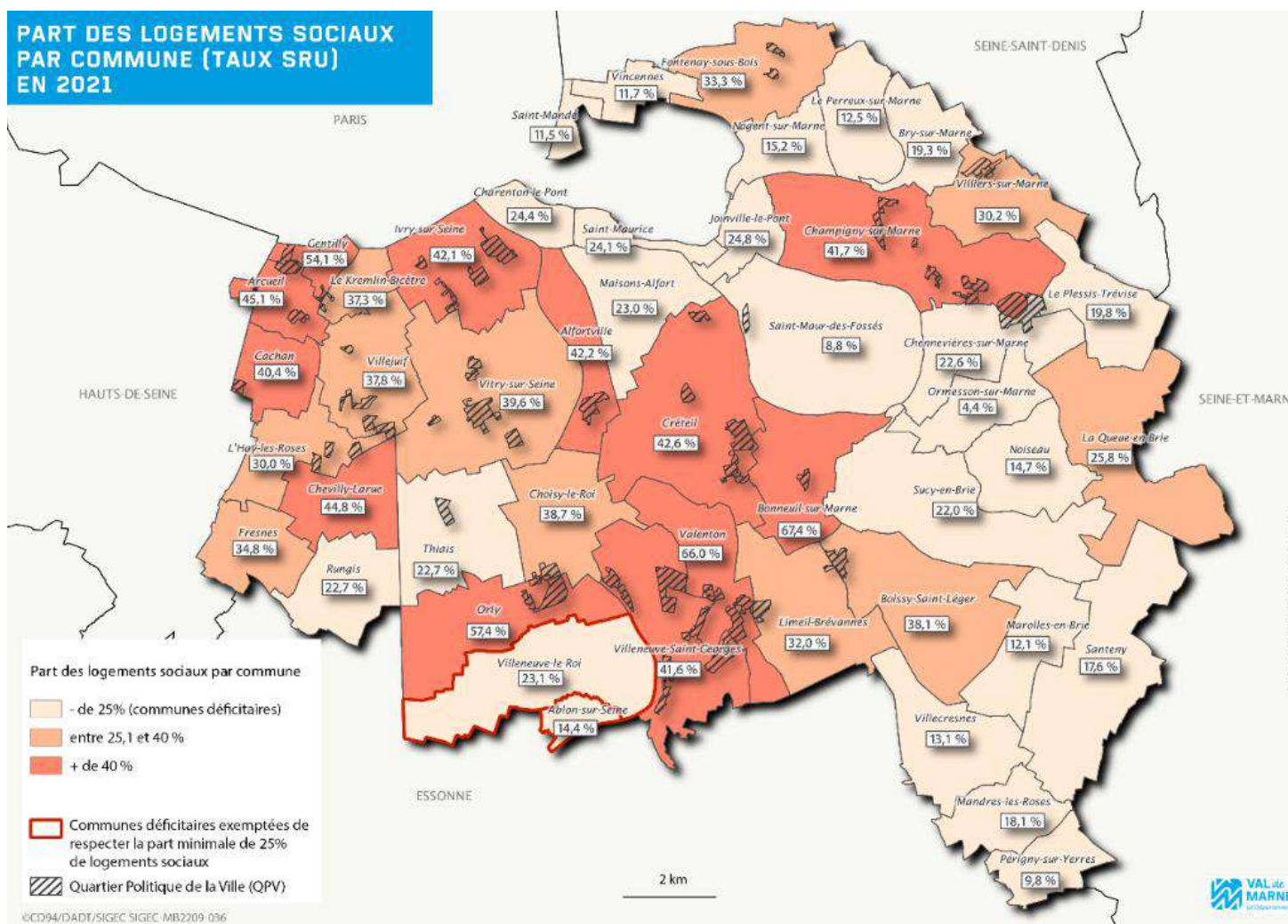
En résumé, le Val-de-Marne doit faire face à **des enjeux importants de résorption de l'habitat indigne et de lutte contre la précarité énergétique**, notamment dans le parc de logements privés et/ou anciens.

Dans un département où les tensions sur le marché du logement sont fortes, ces dernières vont encore s'amplifier si les habitations les plus énergivores du parc val-de-marnais ne sont pas rapidement rénovées, sans quoi elles ne pourront bientôt plus être louées.

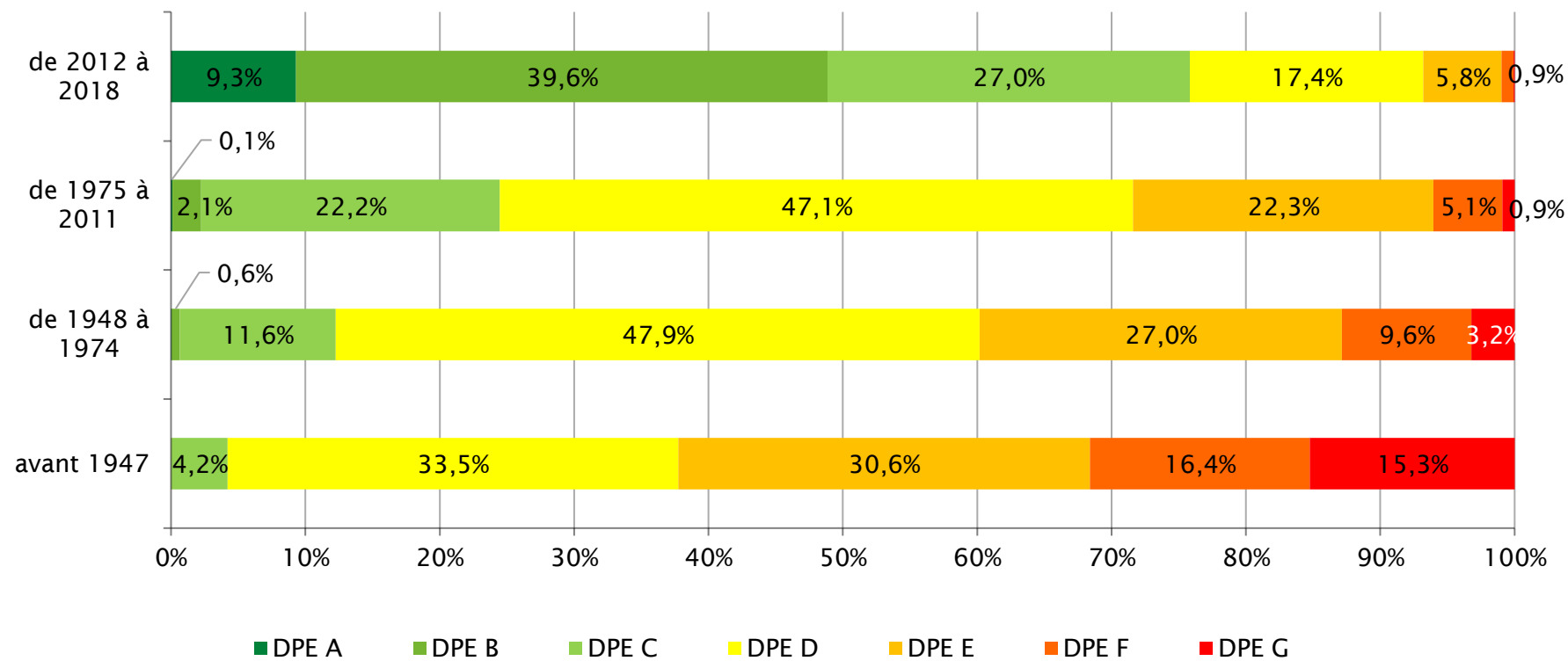
Il apparaît dès lors indispensable de cibler les actions prioritaires à mettre en œuvre/intensifier (financement aides ANAH, Ma Prime Rénov', le SLIME, etc.) afin de massifier la rénovation énergétique dans les secteurs les plus à risque.

¹³ Source : Filocom 2017, d'après DGFIP

Annexe 2 : Carte de la répartition des logements sociaux dans les communes val-de-marnaises en 2021



Annexe 3 : Répartition des diagnostics de performance énergétique (DPE) par période de construction sur l'ensemble du parc val-de-marnais



Source : Fidéli 2018, base des DPE 2017 et 2018 de l'Ademe, modèle Enerter (année 2015), Production CD94, Direction de l'Habitat