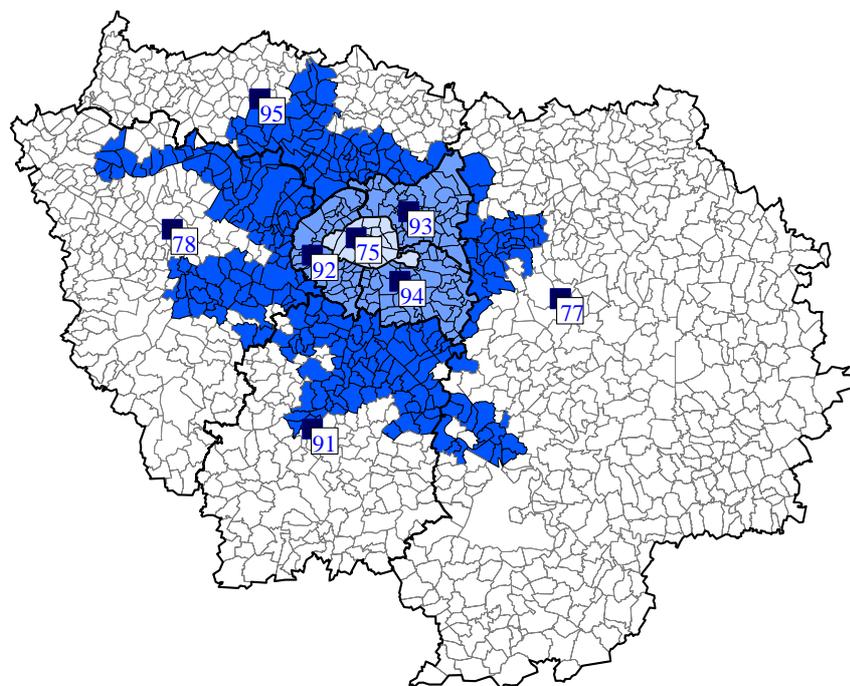


# Le parc locatif privé de l'agglomération parisienne au 1<sup>er</sup> janvier 2005

Niveaux de loyer et profil de l'occupation  
dans la partie agglomérée de la grande couronne



Septembre 2005

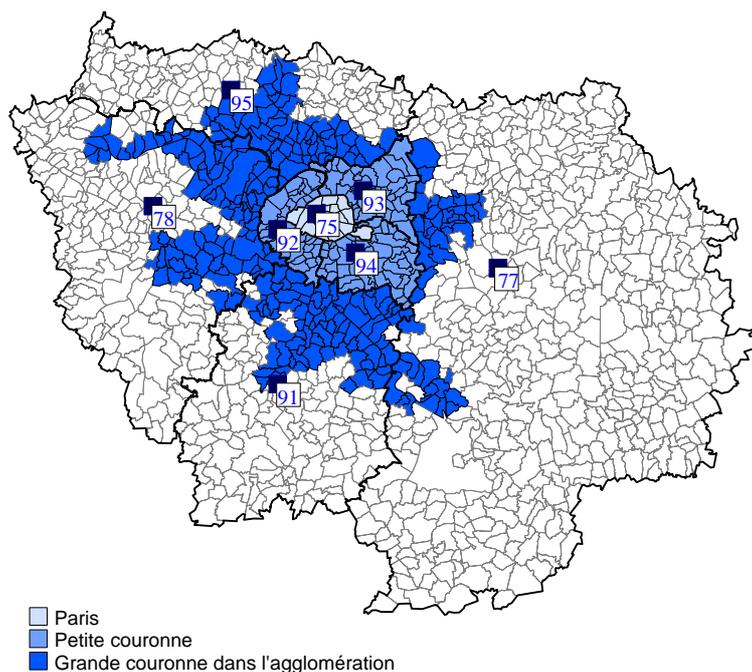


**OLAP**

Observatoire des loyers  
de l'agglomération parisienne

*LE PARC LOCATIF PRIVÉ*  
*DE L'AGGLOMÉRATION PARISIENNE*  
*AU 1<sup>er</sup> JANVIER 2005*

*Niveaux de loyer et profil de l'occupation*  
*Dans la partie agglomérée de la grande couronne*



**OLAP**

Document établi par Geneviève PRANDI

Avec le concours de François BOUDET et Maëlle SALAUN



# SOMMAIRE



<b>Introduction</b> -----	p. 5
L' évolution des parcs d'habitation avec Filocom -----	p. 8
<b>Chapitre I</b>	
Les niveaux de loyer du secteur locatif privé dans l'agglomération parisienne au 1 <sup>er</sup> janvier 2005 -----	p. 13
I - Les caractéristiques du parc locatif dans l'agglomération parisienne -----	p. 13
II - Les niveaux de loyer dans l'agglomération parisienne -----	p. 15
III - Une hiérarchie des loyers marquée du centre vers la périphérie et d'est en ouest-----	p. 20
<b>Chapitre II</b>	
L'occupation du parc dans la grande couronne de l'agglomération parisienne -----	p. 29
I - La composition du ménage locataire -----	p. 29
II - Les ressources du ménage locataire -----	p. 32
III - Le ménage et son logement – la mobilité résidentielle -----	p. 39
<b>Chapitre III</b>	
Les niveaux de loyer dans les différentes zones d'habitat en grande couronne et les caractéristiques des locataires-----	p. 45
I - Situation en Seine-et-Marne -----	p. 46
II - Situation dans les Yvelines -----	p. 54
III - Situation dans l'Essonne -----	p. 63
IV - Situation dans le Val-d'Oise-----	p. 70
<b>Annexes</b>	
Annexe 1 - Méthodologie de l'enquête-----	p. 77
Annexe 2 - Définition des zones géographiques -----	p. 81
Annexe 3 - Dispersion des loyers -----	p. 87



---

## INTRODUCTION



Le parc locatif privé en Ile-de-France est concentré dans la zone centrale et tout particulièrement à Paris et en petite couronne. Mais avec le développement de l'urbanisation, et les incitations fiscales en faveur de l'investissement locatif des personnes privées, il s'est développé ces dernières années en grande couronne. Parallèlement ce parc s'est réduit au centre de l'agglomération avec notamment les ventes massives des investisseurs institutionnels.

Les niveaux de loyer pratiqués par les propriétaires privés ou personnes morales sont très liés à la localisation des logements et à leur environnement. On constate en effet que dans certaines communes les loyers du parc privé se situent à des niveaux proches de ceux du parc social HLM ou intermédiaire (on peut alors y voir une des marques de la dévalorisation de ces espaces), ou au contraire à des niveaux comparables à ceux de Paris, dans des zones recherchées.

L'OLAP observe depuis maintenant cinq ans les loyers pratiqués dans l'ensemble de l'agglomération parisienne au sens du recensement général de la population de 1999. La carte ci-après présente les limites de ce périmètre qui inclut la plupart des communes urbanisées de grande couronne.

Le champ d'observation est limité au parc locatif privé à loyer libre relevant de la loi du 6 juillet 1989. Une évaluation de ce parc a donc été faite sur la base du recensement de la population de 1999 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, et d'y adjoindre une estimation du nombre de logements neufs mis en location depuis 1999 et du solde net des retraits du statut locatif privé pour le parc existant.

Une redistribution géographique du parc locatif libre s'est amorcée ces dernières années avec son érosion en zone centrale (ventes massives des investisseurs institutionnels du début des années 2000, retrait du marché de logements non conformes au décret sur le logement décent<sup>1</sup>) partiellement compensée par le développement observé en grande couronne. Ce dernier est dû aux livraisons de logements locatifs à loyer libre qui ont été principalement acquis par des investisseurs privés pour profiter des derniers mois des avantages Périissol puis du dispositif Besson et tout dernièrement Robien.

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.

---

<sup>1</sup> Décret 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent

**Tableau n° 1. : Le parc locatif privé à loyer libre dans l'agglomération parisienne en janvier 2005**

	Effectifs du parc locatif privé en 2005 *	Part dans l'agglomération parisienne	En % des résidences principales au recensement de 1999
PARIS	400 000	40,8	36,0
PETITE COURONNE	370 000	37,8	22,4
HAUTS-DE-SEINE	180 000	18,4	28,8
SEINE-SAINT-DENIS	95 000	9,7	18,1
VAL-DE-MARNE	95 000	9,7	19,0
GRANDE COURONNE ** dans l'agglomération	210 000	21,4	16,0
SEINE-ET-MARNE	28 615	2,9	13,7
YVELINES	79 220	8,1	19,0
ESSONNE	54 520	5,5	15,4
VAL D'OISE	47 645	4,9	14,4
AGGLOMERATION PARISIENNE***	980 000	100,0	24,1

\* Estimation OLAP d'après le recensement de la population de 1999

\*\* 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.

\*\*\* Pour mémoire, le parc avait été estimé à 987 000 logements en 2003

En complément de son enquête annuelle sur les loyers, l'OLAP a réalisé en février-mars 2005 une enquête sur l'occupation du parc auprès de locataires du secteur privé situés dans les communes de grande couronne (agglomération parisienne) avec un taux de sondage moyen de 1/58<sup>e</sup> (1/75<sup>e</sup> à Paris et en petite couronne dans les enquêtes habituelles de l'OLAP).

Le service des enquêtes du CREDOC a effectué la collecte des informations (loyer + occupation) auprès des ménages locataires 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 plus de dix ans par l'OLAP à Paris, en petite couronne, et dans les agglomérations de province. Les méthodes utilisées rendent les résultats 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). On trouvera en annexe des éléments plus précis sur la méthodologie des enquêtes loyer de l'OLAP.

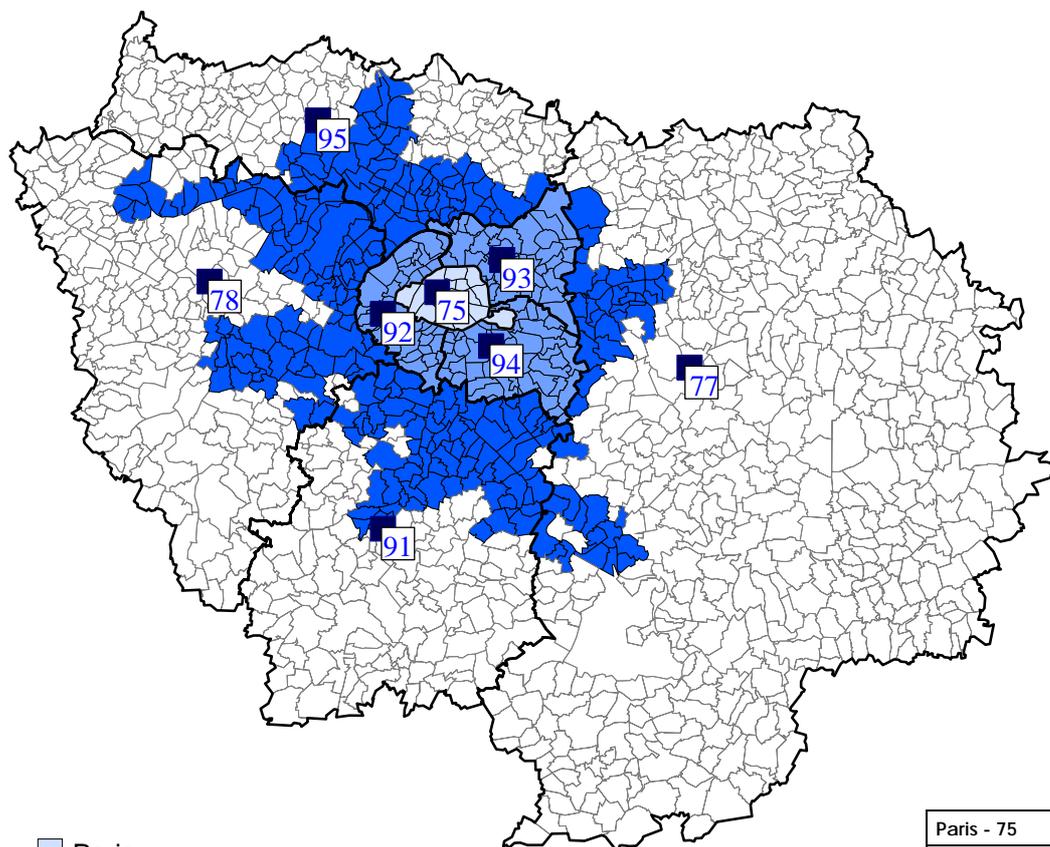
**Les loyers sont les loyers quittancés au 1<sup>er</sup> janvier 2005, hors charges, et les surfaces mentionnées sont les surfaces habitables. Les données sont relevées par enquête auprès des ménages locataires. Le lecteur conservera à l'esprit que les effectifs de logements ne sauraient avoir une précision supérieure au millier, et que les décimales sur les loyers en €/m<sup>2</sup> ne doivent être prises en compte qu'avec précaution**

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

**Les décimales sur les pourcentages d'évolution, comme sur les loyers en €/m<sup>2</sup> sont à interpréter 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.**

## CARTE DE L'AGGLOMÉRATION PARISIENNE

(RGP 1999 - INSEE)



- Paris - 75
- Petite couronne - 92, 94, 93
- Grande couronne dans l'agglomération - 78, 91, 95

Paris - 75
Hauts-de-Seine - 92
Val-de-Marne - 94
Seine-Saint-Denis - 93
Seine-et-Marne - 77
Yvelines - 78
Essonne - 91
Val-d'Oise - 95

## L'EVOLUTION DES PARCS D'HABITATION AVEC FILOCOM

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 des statuts d'occupation.

Ces évolutions vont être abordées brièvement ici par une exploitation des fichiers Filocom pour les années 1999 et 2003 mettant en évidence les tendances récentes. Filocom, fichier exhaustif assis sur la taxe d'habitation permet en effet d'avoir à un niveau géographique fin un suivi des logements actualisé tous les deux ans, soit à une périodicité inférieure à celle du recensement.

L'utilisation de Filocom pour estimer les parcs d'habitation doit toutefois se faire avec certaines réserves :

- Filocom ne mesure que les logements soumis à la taxe d'habitation, en particulier les locations meublées des professionnels (statut LMP) soumises à la taxe professionnelle ne sont pas suivies ;
- Filocom est issu de fichiers à finalité administrative et certaines de ses informations sont peu fiables ou incomplètes. Par exemple, le nombre de pièces est imprécis, la DGI utilisant la surface et certaines variables ne sont pas toujours renseignées.
- La différenciation HLM ou privé au sein des locataires se fait en croisant le statut d'occupation et la catégorie de propriétaire et ne permet pas de mesurer correctement le parc social et encore moins le parc SRU ;
- Il peut exister un biais lié à la vocation des fichiers DGI : établir une taxation. Les logements vacants y sont ainsi vraisemblablement surestimés.

Malgré ces réserves, Filocom est intéressant en évolution et par les analyses localisées qu'il permet.

Les données présentées ici sont issues des bases communales de la DREIF (Géokit 2) et résultent d'agrégations sur l'agglomération de données à la commune.

### **Une augmentation deux fois plus rapide des résidences principales que du parc total**

Le nombre de logements a augmenté de 1,7 % en quatre ans soit de près de 80 000 unités. Le nombre de résidences principales s'est accru deux fois plus vite (+ 3,4 % et 140 000 logements). Cet accroissement est du en partie à la mise sur le marché de logements vacants : près de 70 000 en quatre ans, soit 15 % du stock de 1999.

**Tableau n° 2. : Evolution du parc de logements entre 1999 et 2003**

	Filocom 1999		Filocom 2003		Evolution 2003 / 1999	
	Nombre	% du total	Nombre	% du total	En nombre	En %
Résidences principales	4 112 119	86,5	4 251 920	88,0	+ 139 801	+ 3,4
Résidences secondaires	173 187	3,6	182 944	3,8	+ 9 757	+ 5,6
Logements vacants	468 152	9,8	398 562	8,2	- 69 590	- 14,9
Ensemble des logements	4 753 458	100,0	4 833 426	100,0	79 968	+ 1,7

Source : Filocom 1999 et 2003

## Une progression de la propriété occupante et un effritement du locatif privé

L'augmentation du nombre de résidences principales a presque exclusivement profité à la propriété occupante : 115 000 ménages supplémentaires ont accédé à la propriété en quatre ans, le secteur social a pour sa part gagné un peu plus de 9 000 logements tandis que le secteur locatif privé est le grand perdant avec 17 000 logements en moins. Le solde des créations (33 000) est classé dans la catégorie « autres » qui regroupe essentiellement les occupants à titre gratuit et les locataires des collectivités publiques (Etat, région, département, commune).

Ces évolutions globales cachent des contrastes importants selon la localisation, même si deux tendances se dégagent partout : montée de la propriété occupante et érosion du parc locatif privé.

**Tableau n° 3. : Evolution des différents parcs entre 1999 et 2003 selon les départements**

Département	Rés. Princip. 2003		% prop. occupant			% locataires HLM			% loc. secteur privé		
	Nombre	Evol/99	1999	2003	Evol	1999	2003	Evol	1999	2003	évol
Paris	1 129 953	+ 1,9 %	32,1	33,5	+1,4	ND*	ND*	ND*	46,1	44,7	- 1,4
Hauts-de-Seine	660 590	+ 4,4 %	38,1	40,1	+2,0	24,1	23,8	-0,3	34,3	32,9	- 1,4
Seine-St-Denis	553 174	+ 3,1 %	39,8	40,3	+0,5	33,6	33,9	+0,3	23,4	23,0	-0,4
Val-de-Marne	524 527	+ 3,4 %	44,2	45,2	+1,0	24,0	26,1	+2,1	28,6	25,8	- 2,8
Seine-et-Marne	225 654	+ 7,7 %	57,9	58,1	+0,2	23,9	23,9	0	15,5	15,8	+ 0,3
Yvelines	433 166	+ 3,5 %	53,0	54,5	+1,5	21,3	21,4	+0,1	21,9	20,6	- 1,3
Essonne	377 737	+ 3,9 %	55,6	56,7	+1,1	23,6	23,7	+0,1	17,5	16,8	- 0,7
Val-d'Oise	347 119	+ 3,5 %	53,4	54,4	+1,0	22,3	23,9	+1,6	21,8	19,6	- 2,2
Agglomération	4 251 920	+ 3,4 %	42,8	44,1	+1,3	ND*	ND*	ND*	30,6	29,2	- 1,4

Source : Filocom 1999 et 2003

\* Non diffusé - Filocom fait apparaître une baisse importante du parc HLM parisien entre 1999 et 2001, par transfert dans la catégorie « autre », des recherches sont en cours pour en identifier les raisons

L'augmentation du nombre de résidences principales est, logiquement, corrélée au dynamisme de la construction neuve comme l'attestent la Seine-et-Marne et à un moindre degré les Hauts-de-Seine, départements qui ont accueilli de nombreux programmes sur les années récentes.

Le parc locatif privé s'est accru dans trois départements (Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis et Seine-et-Marne) mais sans maintenir sa part relative sauf en Seine-et-Marne, où le succès des dispositifs successifs d'incitation fiscale à l'investissement locatif ne s'est pas démenti.

Le tableau de la page suivante indique les communes ayant subi des variations de leur parc locatif privé entre 1999 et 2003 de +/- 400 logements pour Paris et la petite couronne et de +/- 250 logements en grande couronne.

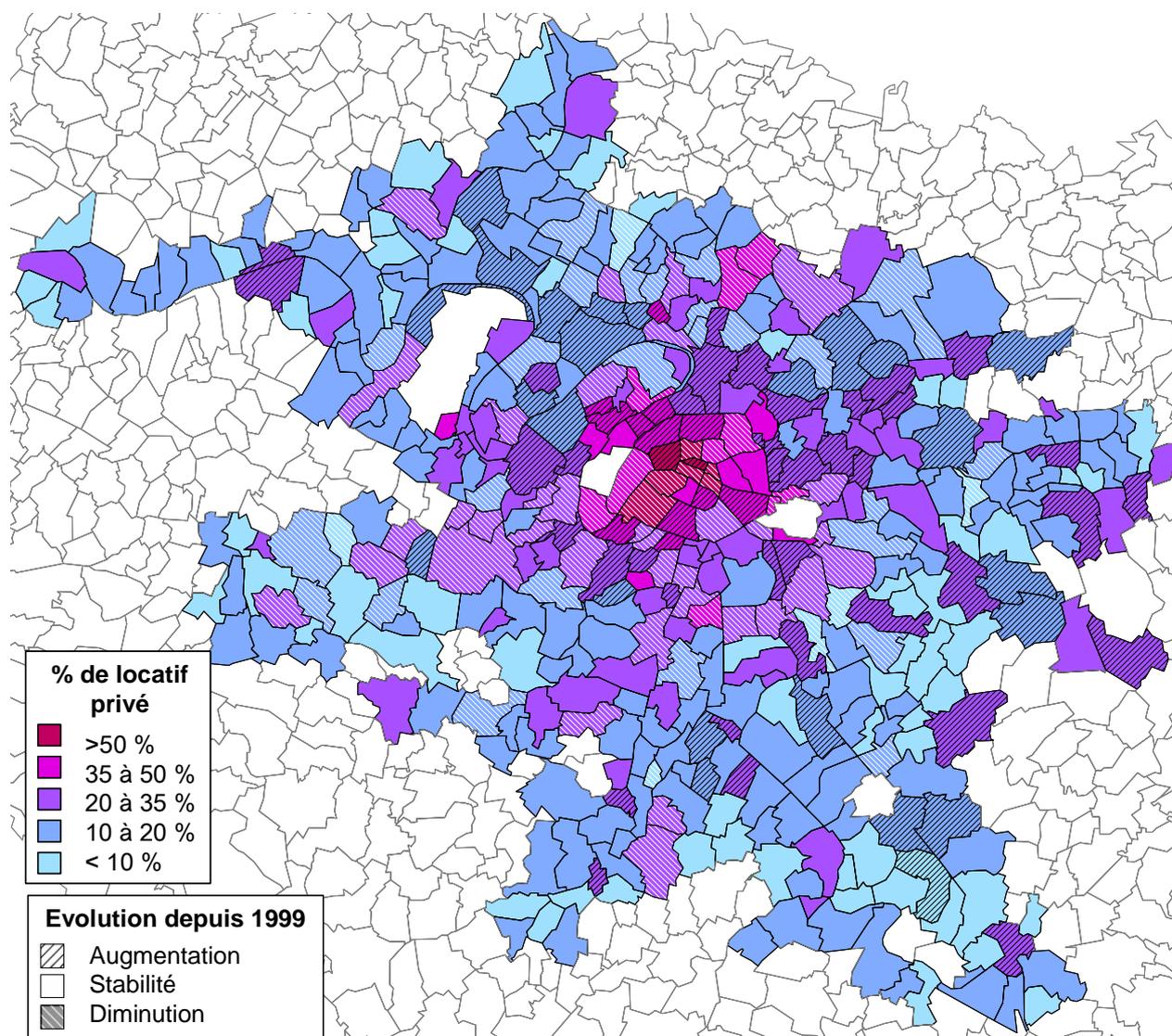
*Les variations, et notamment les baisses importantes, constatées sur certaines communes mériteraient une analyse plus approfondie de leur origine.*

**Tableau n° 4. : Plus fortes variations du secteur locatif privé entre 1999 et 2003 par commune**

Départ.	Commune	Accroissement	Diminution
<b>PARIS</b>			<b>- 5 836</b>
<b>HAUTS-DE-SEINE</b>		<b>+ 640</b>	
	Boulogne-Billancourt		- 832
	Châtillon	+ 494	
	Courbevoie	+ 586	
	Garches		- 459
	Issy-Les-Moulineaux	+ 727	
	Levallois-Perret	+ 1 239	
	Montrouge	+ 481	
	Saint-Cloud		- 761
	Vanves		- 464
<b>SEINE-SAINT-DENIS</b>		<b>+ 1 954</b>	
	Epinay-sur-Seine		- 1 462
	Les Lilas	+ 507	
	Saint-Denis	+ 430	
<b>VAL-DE-MARNE</b>			<b>- 9 753</b>
	Alfortville	+ 508	
	Bonneuil-sur-Marne		- 420
	Cachan		- 902
	Charenton-le-Pont		- 795
	Choisy-le-Roi		- 481
	Créteil		- 990
	Joinville-le-Pont		- 1 459
	L'Haÿ-les-Roses		- 1 518
	Thiais		- 1 248
	Vincennes		- 783
<b>SEINE-ET-MARNE</b>		<b>+ 3 209</b>	
	Bussy-Saint-Georges	+ 418	
	Chelles	+ 250	
	Melun	+ 239	
<b>YVELINES</b>			<b>- 2 331</b>
	Elancourt		- 291
	Les Mureaux	+ 284	
	Poissy		- 260
	Sartrouville		- 429
	Versailles		- 312
<b>ESSONNE</b>			<b>- 181</b>
	Quincy-sous-Sénart		- 505
	Saint-Michel-sur-Orge		- 400
<b>VAL-D'OISE</b>			<b>- 5 134</b>
	Eaubonne		- 709
	Franconville		- 622
	Herblay	+ 265	
	Montmorency		- 531
	Saint-Prix		- 295
	Sarcelles		- 1 777
	Soisy-sous-Montmorency		- 403
	Villiers-le-Bel		- 1 044

Source : Filocom 1999 et 2003

## Part du locatif privé dans les résidences principales en 2003 et évolution de 1999 à 2003



Source : FILOCOM 1999 et 2003



# CHAPITRE I :

## LES NIVEAUX DE LOYER DU SECTEUR LOCATIF PRIVÉ DANS L'AGGLOMÉRATION PARISIENNE AU 1<sup>er</sup> JANVIER 2005



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

#### *I - 1. Les logements mis en location au centre de l'agglomération parisienne sont plus petits*

La superficie moyenne des logements du secteur locatif privé est moins importante à Paris (52 m<sup>2</sup>) qu'en petite couronne (55 m<sup>2</sup>) ou en grande couronne (62 m<sup>2</sup>). 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 19 % 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 (époques 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° 5. : Répartition des logements selon le nombre de pièces (en %)**

	Appartements					Maisons individuelles	Ensemble (tous types de logements)
	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et plus	Ensemble		
<b>PARIS</b>	30,8	35,5	19,1	14,4	99,8	0,2	100,0
<b>PETITE COURONNE</b>	21,3	34,1	24,4	13,1	92,9	7,1	100,0
<b>GRANDE COURONNE dans l'agglomération</b>	17,0	24,3	23,3	16,2	80,8	19,2	100,0
<b>AGGLOMÉRATION PARISIENNE</b>	24,3	32,6	22,0	14,2	93,1	6,9	100,0

Sources : RGP 99 et Enquête loyer OLAP

**Tableau n° 6 : Répartition des logements selon l'époque de construction (en %)**

	Avant 1949	1949-1974	1975-1989	Après 1989	Ensemble
<b>PARIS</b>	65,0	19,0	10,5	5,5	100,0
<b>PETITE COURONNE</b>	33,2	36,1	14,1	16,6	100,0
<b>GRANDE COURONNE dans l'agglomération</b>	17,5	39,2	19,7	23,6	100,0
<b>AGGLOMÉRATION PARISIENNE</b>	42,8	29,8	13,8	13,6	100,0

Sources : RGP 99 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 où la part des grands logements dans le parc est pourtant plus élevée qu'à Paris, la mobilité dans le parc locatif privé y est en moyenne plus accentuée : le taux de mobilité global<sup>1</sup> est en moyenne de 28 % (proche de la mobilité constatée en province<sup>2</sup>) alors qu'à Paris il est de 20 %.

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° 7 : Répartition des logements selon l'année d'arrivée du locataire (en %)**

	En 2004	2002-2003	1999-2001	Avant 1999	Ensemble
<b>PARIS</b>	20,0	29,3	20,9	29,8	100,0
<b>PETITE COURONNE</b>	21,0	30,2	22,0	26,8	100,0
<b>GRANDE COURONNE dans l'agglomération</b>	28,4	31,1	21,9	18,6	100,0
<b>AGGLOMÉRATION PARISIENNE</b>	22,2	30,0	21,5	26,3	100,0

Source : Enquête loyer OLAP

<sup>1</sup> 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).

<sup>2</sup> Rapport sur les loyers de onze agglomérations de province - OLAP

## 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 (époque de construction, équipement) et à sa localisation.

### ***II - 1. Les loyers en €/m<sup>2</sup> sont dégressifs avec la taille des logements et l'éloignement du centre de l'agglomération***

Au début de l'année 2005, le loyer moyen à Paris est égal à 841 € par mois (hors charges), soit 16,3 €/m<sup>2</sup> pour une superficie moyenne de 52 m<sup>2</sup>.

La petite couronne et la grande couronne parisienne affichent des prix moins élevés. En effet, le loyer moyen en petite couronne est de 691 € par mois pour 55 m<sup>2</sup>, soit 12,6 €/m<sup>2</sup> et en grande couronne, il est de 669 € par mois pour une surface moyenne de 62 m<sup>2</sup>, soit 10,7 €/m<sup>2</sup>. Le passage de la petite à la grande couronne augmente la surface moyenne du logement de 7 m<sup>2</sup> pour un loyer mensuel similaire (3 % de moins).

Le loyer au m<sup>2</sup> en grande couronne correspond ainsi à 66 % de celui de Paris (78 % en petite couronne), mais en raison de la surface moyenne louée plus élevée en grande couronne, le loyer mensuel y représente 80 % du loyer moyen parisien (82 % en petite couronne). Ces écarts sont stables par rapport à ceux relevés en 2003.

On observe une dégressivité des loyers en €/m<sup>2</sup> lorsqu'on passe du studio au deux pièces puis au trois pièces, avec une légère remontée pour les grands logements. La dégressivité des loyers en €/m<sup>2</sup> selon le nombre de pièces est plus accentuée en grande couronne qu'à Paris ou en petite couronne, les trois ou quatre-pièces étant, en grande couronne, un produit plus courant et de moindre qualité.

L'insuffisance de l'offre de grands logements sur le marché parisien de la location ainsi que les caractéristiques de localisation et de standing (arrondissements centraux, immeubles haussmanniens) y tirent les loyers au m<sup>2</sup> vers le haut.

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 presque deux fois plus cher au m<sup>2</sup> qu'un quatre pièces en grande couronne.

Il faut toutefois noter que les petites surfaces sont comparativement plus chères que les grandes quand on s'éloigne du centre de l'agglomération : ainsi, en 2004, l'écart entre le loyer au m<sup>2</sup> d'un studio et d'un quatre-pièces est de 38 % en grande couronne, contre seulement 8 % à Paris.

**Tableau n° 8 : Loyers moyens des logements selon leur type et leur taille**  
 (toutes dates d'ancienneté d'occupation confondues)

	Appartements					Maisons Indivi- duelles	Ensemble (tous types de logements)
	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et plus	Ensemble		
<b>PARIS</b>							
Effectif (%)	30,8	35,5	19,1	14,4	99,8	0,2	100,0
Surface (m <sup>2</sup> )	27	43	65	108	52	N.S.	52
Loyer au 1/1/2005 (€)	494	684	1 018	1 724	839	N.S.	841
Loyer au 1/1/2005 (€/m <sup>2</sup> )	18,4	15,8	15,7	15,9	16,3	N.S.	16,3
<b>PETITE COURONNE</b>							
Effectif (%)	21,3	34,1	24,4	13,1	92,9	7,1	100,0
Surface (m <sup>2</sup> )	29	44	64	90	52	87	55
Loyer au 1/1/2005 (€)	437	577	758	1 067	661	1 070	691
Loyer au 1/1/2005 (€/m <sup>2</sup> )	15,3	13,1	11,8	11,9	12,7	12,2	12,6
<b>GRANDE COURONNE dans l'agglomération</b>							
Effectif (%)	17,0	24,3	23,3	16,2	80,8	19,2	100,0
Surface (m <sup>2</sup> )	31	46	64	86	56	90	62
Loyer au 1/1/2005 (€)	438	544	647	820	606	936	669
Loyer au 1/1/2005 (€/m <sup>2</sup> )	13,1	10,9	9,3	8,5	9,9	9,4	9,8
<b>AGGLOMÉRATION PARISIENNE</b>							
Effectif (%)	24,3	32,6	22,0	14,2	93,1	6,9	100,0
Surface (m <sup>2</sup> )	28	44	64	96	53	89	55
Loyer au 1/1/2005 (€)	467	619	825	1 277	729	1 001	748
Loyer au 1/1/2005 (€/m <sup>2</sup> )	16,7	14,1	12,8	13,3	13,9	11,3	13,6

N.S. Non significatif  
 Source : Enquête loyer OLAP

## II - 2. L'ancienneté et le confort des logements n'ont pas l'influence attendue sur les loyers en grande couronne

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

**Tableau n° 9. : Ecart de loyer au m<sup>2</sup> entre les logements d'après 1989 et ceux de 1949 à 1974 selon le nombre de pièces et la localisation**

En %	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +
<b>Paris</b>	11,5	16,4	13,2	24,9	24,9
<b>Petite couronne</b>	14,0	23,2	29,5	29,0	32,8
<b>Grande couronne</b>	9,3	10,3	6,5	8,5	0

La part plus importante de logements récents en grande couronne (23,6 % de l'ensemble contre 16,6 % en petite couronne et 5,5 % à Paris) explique en grande partie ce phénomène. On y reconnaît le succès des générations successives d'incitations fiscales à l'investissement locatif. Le parc locatif récent comprend près de 60 % de studios ou de deux pièces, les dispositifs fiscaux des quinze dernières années favorisant, à l'exception du « Périssol », les petites surfaces.

**Tableau n° 10. : 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		
<b>Avant 1949</b>						
Effectif (%)	12,4	19,2	15,5	11,0	27,7	17,5
Surface (m <sup>2</sup> )	29	42	59	92	81	61
Loyer au 1/1/2005 (€)	429	516	608	886	867	669
Loyer au 1/1/2005 (€/m <sup>2</sup> )	14,6	12,3	10,4	9,7	10,6	11,0
<b>1949-1974</b>						
Effectif (%)	33,1	31,1	46,1	48,9	38,4	39,2
Surface (m <sup>2</sup> )	31	47	64	83	86	64
Loyer au 1/1/2005 (€)	420	529	625	765	904	658
Loyer au 1/1/2005 (€/m <sup>2</sup> )	13,8	11,3	9,8	9,2	10,6	10,3
<b>1975-1989</b>						
Effectif (%)	20,7	19,2	18,2	22,9	18,6	19,7
Surface (m <sup>2</sup> )	31	48	69	89	100	67
Loyer au 1/1/2005 (€)	443	556	686	876	996	704
Loyer au 1/1/2005 (€/m <sup>2</sup> )	14,1	11,6	10,0	9,9	10,0	10,6
<b>Après 1989</b>						
Effectif (%)	33,8	30,5	20,2	17,2	15,3	23,6
Surface (m <sup>2</sup> )	30	46	65	86	101	58
Loyer au 1/1/2005 (€)	456	568	690	862	1 066	661
Loyer au 1/1/2005 (€/m <sup>2</sup> )	15,0	12,3	10,6	10,0	10,5	11,5
<b>Ensemble grande couronne (dans l'agglomération)</b>						
Effectif (%)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Surface (m <sup>2</sup> )	31	46	64	86	90	62
Loyer au 1/1/2005 (€)	438	544	647	820	936	669
Loyer au 1/1/2005 (€/m <sup>2</sup> )	14,4	11,9	10,1	9,6	10,5	10,7

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 2004 : il acquitte un loyer de 12,1 €/m<sup>2</sup> contre 14,7 €/m<sup>2</sup> pour le nouvel emménagé. Cette décote dépend peu de la localisation : 23 % à Paris, 20 % en petite couronne et 22 % en grande couronne.

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 du Coût de la Construction, 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° 11. : Loyers moyens selon l'année d'arrivée du locataire**

	Avant 1999	1999-2001	2002-2003	En 2004	Ensemble
<b>PARIS</b>					
Effectif (%)	29,8	20,9	29,3	20,0	100,0
Surface (m <sup>2</sup> )	59	48	49	49	52
Loyer au 1/1/2005 (€)	823	789	857	899	841
Loyer au 1/1/2005 (€/m <sup>2</sup> )	14,1	16,4	17,5	18,2	16,3
<b>PETITE COURONNE</b>					
Effectif (%)	26,8	22,0	30,2	21,0	100,0
Surface (m <sup>2</sup> )	59	55	52	53	55
Loyer au 1/1/2005 (€)	658	697	689	728	691
Loyer au 1/1/2005 (€/m <sup>2</sup> )	11,1	12,7	13,3	13,8	12,6
<b>GRANDE COURONNE dans l'agglomération</b>					
Effectif (%)	18,5	21,9	31,2	28,4	100,0
Surface (m <sup>2</sup> )	70	64	60	59	62
Loyer au 1/1/2005 (€)	643	672	663	692	669
Loyer au 1/1/2005 (€/m <sup>2</sup> )	9,2	10,4	11,1	11,8	10,7
<b>AGGLOMÉRATION PARISIENNE</b>					
Effectif (%)	26,3	21,5	30,0	22,2	100,0
Surface (m <sup>2</sup> )	61	54	52	53	55
Loyer au 1/1/2005 (€)	733	728	750	781	748
Loyer au 1/1/2005 (€/m <sup>2</sup> )	12,1	13,4	14,3	14,7	13,6

Source : Enquête loyer OLAP

### Une hiérarchie des loyers stables

Que ce soit entre les nouveaux locataires et l'ensemble des locataires ou entre les différentes localisations, la hiérarchie des loyers au m<sup>2</sup> est restée stable sur la période 2001-2005 avec toutefois des fluctuations selon les années.

Début 2005 :

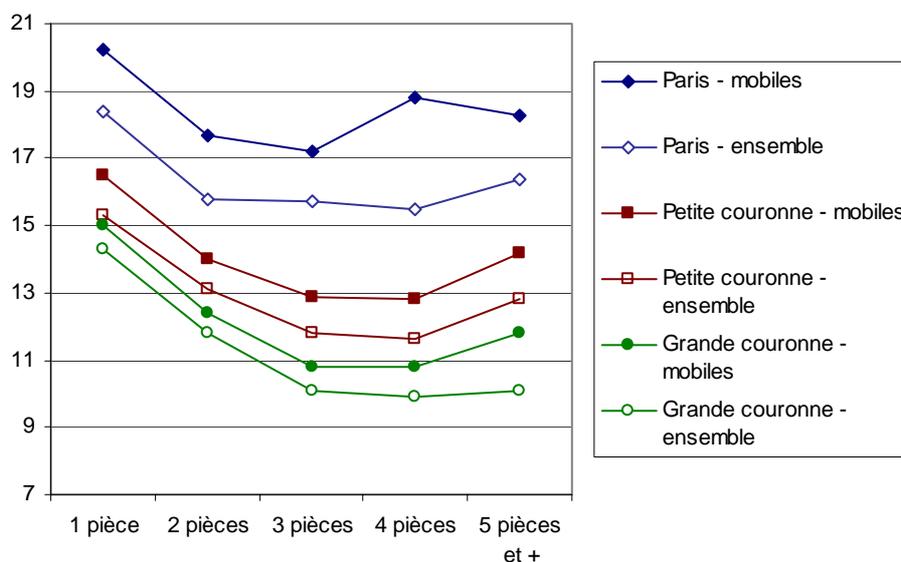
- l'écart entre les emménagés de l'année (locataires mobiles) et l'ensemble des locataires est de 12 % à Paris et de 10 % en petite et en grande couronne,
- le loyer au m<sup>2</sup> en grande couronne se situe à 65% de celui de Paris, et celui de la petite couronne à 76 %.

**Tableau n° 12 : Loyers moyens des emménagés en 2004**

	Appartements					Maisons Individuelles	Ensemble (tous types de logements)
	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	Ensemble		
<b>PARIS</b>							
Effectif (%)	34,4	34,4	18,9	12,3	100,0	0,0	100,0
Surface (m <sup>2</sup> )	26	43	64	110	49	N.S.	49
Loyer au 1/1/2005 (€)	522	755	1 104	2 037	899	N.S.	899
Loyer au 1/1/2005 (€/m <sup>2</sup> )	20,2	17,7	17,2	18,5	18,2	N.S.	18,2
<b>PETITE COURONNE</b>							
Effectif (%)	23,9	35,8	21,9	11,9	93,5	6,5	100,0
Surface (m <sup>2</sup> )	29	44	63	89	50	86	53
Loyer au 1/1/2005 (€)	481	615	812	1 212	703	1 083	728
Loyer au 1/1/2005 (€/m <sup>2</sup> )	16,5	14,0	12,9	13,6	13,9	12,6	13,8
<b>GRANDE COURONNE dans l'agglomération</b>							
Effectif (%)	20,0	28,3	22,7	13,5	84,5	15,5	100,0
Surface (m <sup>2</sup> )	30	46	64	85	53	89	59
Loyer au 1/1/2005 (€)	451	567	686	903	625	1 052	692
Loyer au 1/1/2005 (€/m <sup>2</sup> )	15,1	12,4	10,8	10,6	11,8	11,9	11,8
<b>AGGLOMÉRATION PARISIENNE</b>							
Effectif (%)	26,7	33,2	21,0	12,5	93,4	6,6	100,0
Surface (m <sup>2</sup> )	28	44	64	96	51	88	53
Loyer au 1/1/2005 (€)	494	657	872	1 420	761	1 063	781
Loyer au 1/1/2005 (€/m <sup>2</sup> )	17,9	15,0	13,7	14,9	15,0	12,1	14,7

N.S. Non significatif  
Source : Enquête loyer OLAP

**Graphique n° 1 : Loyers moyens et loyers des emménagés de l'année en €/m<sup>2</sup> selon la taille et la localisation des logements**



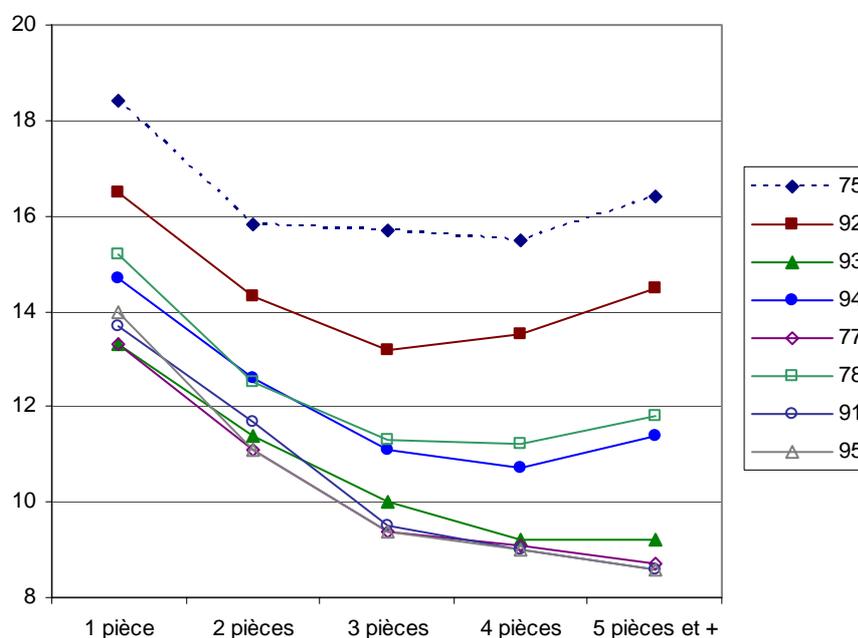
Source : enquête loyer OLAP

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

#### III - 1. Le niveau de loyer moyen selon le département

Une comparaison des loyers moyens au niveau des départements montre comme les années précédentes que les loyers au m<sup>2</sup> 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. En grande couronne, le Val d'Oise, la Seine-et-Marne et l'Essonne affichent des prix moyens proches, et dont les niveaux sont similaires à ceux constatés en Seine-Saint-Denis.

Graphique n° 2 : Loyers par département au 1<sup>er</sup> janvier 2005 - Ensemble des locataires



Source : enquête loyer OLAP

La décroissance du loyer au m<sup>2</sup> constatée habituellement quand augmente la taille du logement se vérifie pour tous les départements jusqu'aux trois pièces. Au-delà, la remontée du loyer au m<sup>2</sup> observée est d'autant plus importante que le département est valorisé.

Un facteur explicatif de ce phénomène 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 pièces, un deuxième équipement est un facteur de confort supplémentaire.

**Tableau n° 13. : Loyers moyens des logements selon le nombre de pièces et le département**  
(toutes anciennetés des locataires confondues)

	Appartements					Maisons Individuelles	Ensemble (tous types de logements)
	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et plus	Ensemble		
<b>PARIS</b>							
Effectif (%)	30,8	35,5	19,1	14,4	99,8	0,2	100,0
Surface (m <sup>2</sup> )	27	43	65	108	52	N.S.	52
Loyer au 1/1/2005 (€)	494	684	1 018	1 724	839	N.S.	841
Loyer au 1/1/2005 (€/m <sup>2</sup> )	18,4	15,8	15,7	15,9	16,3	N.S.	16,3
<b>HAUTS-DE-SEINE</b>							
Effectif (%)	23,3	33,8	24,7	14,3	96,1	3,9	100,0
Surface (m <sup>2</sup> )	28	44	66	97	54	103	56
Loyer au 1/1/2005 (€)	465	634	867	1 319	755	1 516	785
Loyer au 1/1/2005 (€/m <sup>2</sup> )	16,5	14,3	13,2	13,6	14,0	14,8	14,1
<b>SEINE-SAINT-DENIS</b>							
Effectif (%)	19,0	35,1	24,1	10,6	88,8	11,2	100,0
Surface (m <sup>2</sup> )	29	43	62	79	49	75	52
Loyer au 1/1/2005 (€)	381	489	605	669	519	799	550
Loyer au 1/1/2005 (€/m <sup>2</sup> )	13,3	11,4	9,8	8,4	10,6	10,6	10,6
<b>VAL-DE-MARNE</b>							
Effectif (%)	19,7	33,6	24,3	13,2	90,8	9,2	100,0
Surface (m <sup>2</sup> )	29	44	63	83	52	90	55
Loyer au 1/1/2005 (€)	426	561	700	866	613	1 042	653
Loyer au 1/1/2005 (€/m <sup>2</sup> )	14,7	12,7	11,0	10,5	11,9	11,6	11,8
<b>SEINE-ET-MARNE</b>							
Effectif (%)	19,1	26,9	20,4	11,9	78,3	21,7	100,0
Surface (m <sup>2</sup> )	31	46	65	84	53	87	60
Loyer au 1/1/2005 (€)	412	514	606	716	544	817	603
Loyer au 1/1/2005 (€/m <sup>2</sup> )	13,3	11,1	9,3	8,5	10,2	9,4	10,0
<b>YVELINES</b>							
Effectif (%)	17,3	24,1	23,7	17,6	82,7	17,3	100,0
Surface (m <sup>2</sup> )	30	47	65	91	58	98	65
Loyer au 1/1/2005 (€)	461	593	739	1 031	700	1 138	776
Loyer au 1/1/2005 (€/m <sup>2</sup> )	15,3	12,6	11,3	11,3	12,0	11,7	11,9
<b>ESSONNE</b>							
Effectif (%)	17,0	23,7	23,4	16,8	80,9	19,1	100,0
Surface (m <sup>2</sup> )	32	45	64	81	55	84	61
Loyer au 1/1/2005 (€)	434	527	608	690	565	803	610
Loyer au 1/1/2005 (€/m <sup>2</sup> )	13,7	11,8	9,5	8,5	10,3	9,6	10,1
<b>VAL D'OISE</b>							
Effectif (%)	15,3	24,2	24,1	15,6	79,2	20,8	100,0
Surface (m <sup>2</sup> )	30	45	62	82	54	86	61
Loyer au 1/1/2005 (€)	420	499	559	632	529	870	600
Loyer au 1/1/2005 (€/m <sup>2</sup> )	14,2	11,1	9,1	7,7	9,7	10,1	9,8

N.S. Non significatif

Source : Enquête loyer OLAP

Quel que soit le département, la grande couronne se démarque de la petite couronne par sa proportion de logements individuels locatifs qui atteint 19 % en moyenne (de 17 % à 22 % selon le département) contre 4 à 11 % dans les départements limitrophes de Paris. La surface moyenne des maisons est supérieure de 60 % à celle des appartements.

C'est bien la présence plus ou moins importante de maisons individuelles dans le parc locatif qui explique les différences de taille moyenne des logements selon la localisation, les appartements ayant des tailles moyennes proches dans tous les départements (de 52 à 55 m<sup>2</sup>) avec deux exceptions opposées : les Yvelines à 58 m<sup>2</sup> en moyenne et la Seine-Saint-Denis à 49 m<sup>2</sup> seulement.

### III - 2. 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 prix de relocation assez proches, et dont les niveaux se rapprochent de ceux constatés dans le département de la Seine-Saint-Denis, le département des Yvelines affiche des loyers plus élevés, qui s'apparentent à ceux relevés dans le département du Val-de-Marne.

**Tableau n° 14. : Loyers des emménagés de 2004 selon le type de logement, le nombre de pièces et le département**

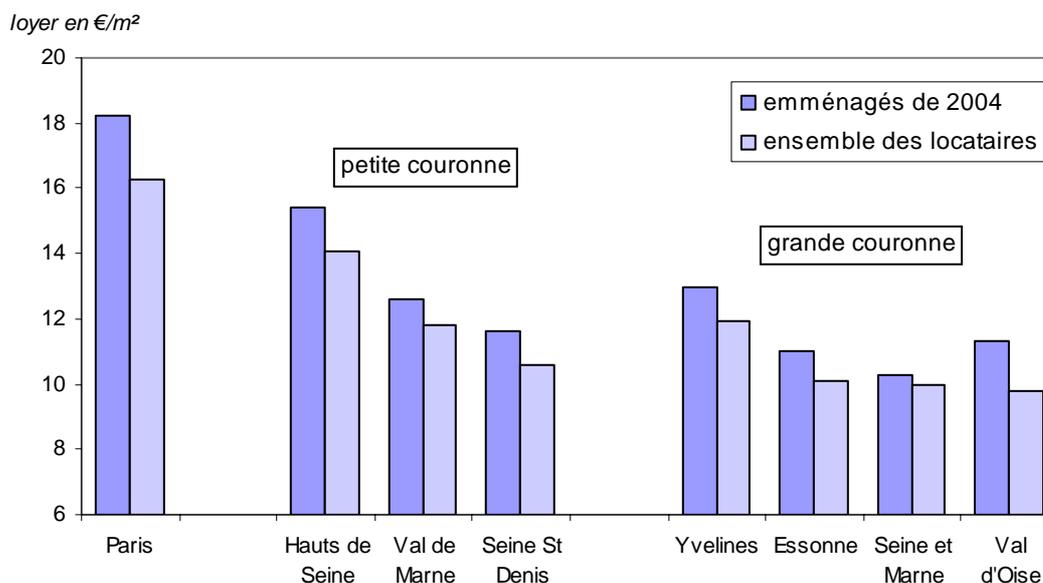
	Appartements					Maisons Individuelles	Ensemble (tous types de logements)
	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et plus	Ensemble		
<b>PARIS</b>							
Effectif (%)	34,4	34,4	18,9	12,3	100,0	0,0	100,0
Surface (m <sup>2</sup> )	26	43	64	110	49	N.S.	49
Loyer au 1/1/2005 (€)	522	755	1 104	2 037	899	N.S.	899
Loyer au 1/1/2005 (€/m <sup>2</sup> )	20,2	17,7	17,2	18,5	18,2	N.S.	18,2
<b>HAUTS-DE-SEINE</b>							
Effectif (%)	27,0	36,7	21,2	12,4	97,3	2,7	100,0
Surface (m <sup>2</sup> )	29	45	66	95	51	109	53
Loyer au 1/1/2005 (€)	517	669	923	1 511	790	1 806	817
Loyer au 1/1/2005 (€/m <sup>2</sup> )	17,8	15,0	14,0	15,8	15,4	16,6	15,4
<b>SEINE-SAINT-DENIS</b>							
Effectif (%)	20,0	32,4	28,1	5,2	85,7	14,3	100,0
Surface (m <sup>2</sup> )	29	43	61	77	48	76	52
Loyer au 1/1/2005 (€)	419	523	676	764	564	814	599
Loyer au 1/1/2005 (€/m <sup>2</sup> )	14,4	12,1	11,2	9,9	11,8	10,7	11,6
<b>VAL-DE-MARNE</b>							
Effectif (%)	21,6	37,0	17,5	17,0	93,1	6,9	100,0
Surface (m <sup>2</sup> )	29	43	60	84	51	87	53
Loyer au 1/1/2005 (€)	445	585	751	915	644	1 046	672
Loyer au 1/1/2005 (€/m <sup>2</sup> )	15,2	13,6	12,4	10,8	12,7	12,0	12,6
<b>SEINE-ET-MARNE</b>							
Effectif (%)	15,3	38,1	18,9	11,3	83,6	16,4	100,0
Surface (m <sup>2</sup> )	31	47	66	84	53	82	58
Loyer au 1/1/2005 (€)	426	519	653	746	563	762	596
Loyer au 1/1/2005 (€/m <sup>2</sup> )	13,9	11,1	9,9	8,9	10,6	9,3	10,3
<b>YVELINES</b>							
Effectif (%)	21,1	25,6	21,9	14,5	83,1	16,9	100,0
Surface (m <sup>2</sup> )	29	48	65	93	55	108	64
Loyer au 1/1/2005 (€)	468	629	787	1 157	722	1 404	837
Loyer au 1/1/2005 (€/m <sup>2</sup> )	16,4	13,2	12,1	12,4	13,0	13,0	13,0
<b>ESSONNE</b>							
Effectif (%)	21,1	24,0	24,3	14,1	83,5	16,5	100,0
Surface (m <sup>2</sup> )	32	44	62	80	52	72	56
Loyer au 1/1/2005 (€)	445	535	623	771	578	761	608
Loyer au 1/1/2005 (€/m <sup>2</sup> )	13,8	12,3	10,0	9,7	11,1	10,6	11,0
<b>VAL D'OISE</b>							
Effectif (%)	19,9	31,6	24,8	12,6	88,9	11,1	100,0
Surface (m <sup>2</sup> )	29	45	61	75	50	71	52
Loyer au 1/1/2005 (€)	442	545	609	628	551	885	589
Loyer au 1/1/2005 (€/m <sup>2</sup> )	15,3	12,1	10,0	8,4	11,0	12,5	11,3

N.S. Non significatif

Source : Enquête loyer OLAP

Partout les loyers des petits logements sont relativement élevés : un studio se loue en moyenne 426 € (31 m<sup>2</sup>) en Seine-et-Marne, 468 € (29 m<sup>2</sup>) dans les Yvelines, et 522 € à Paris, mais pour une surface nettement plus réduite (26 m<sup>2</sup>).

**Graphique n° 3 : Loyers moyens et loyers des emménagés de 2004 dans l'agglomération parisienne selon le département (en €/m<sup>2</sup>)**



Source : Enquête loyer OLAP

### III - 3. Les niveaux de loyer dans les différents bassins<sup>3</sup> de grande couronne

Du point de vue des niveaux de loyer, 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.

A partir du loyer au m<sup>2</sup> appliqué au logement des emménagés de 2004, il est possible de segmenter la grande couronne ainsi :

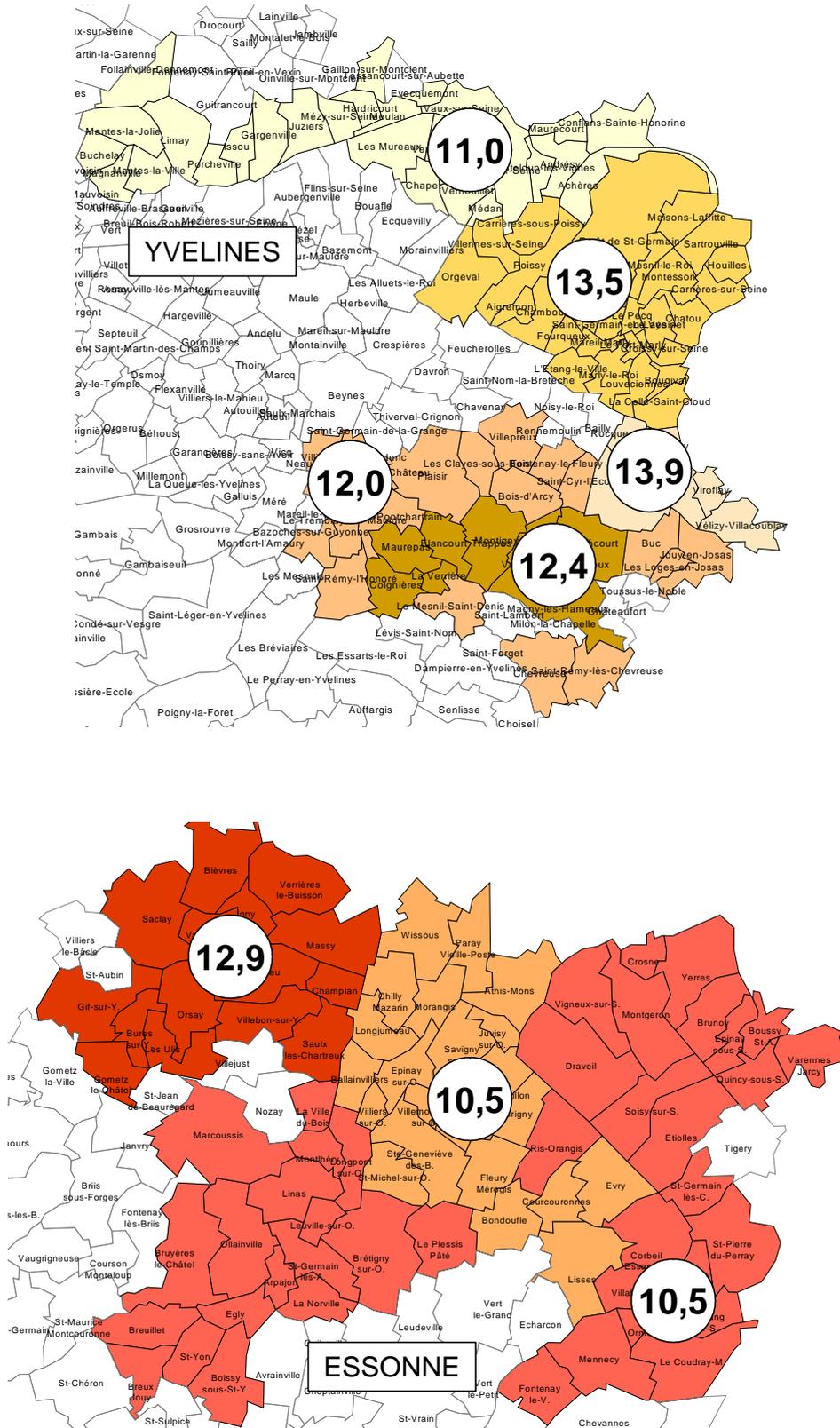
- une majorité de bassins (11 sur 15<sup>4</sup>) où les loyers pratiqués sont compris entre 10 et 12 €/m<sup>2</sup> ;
- deux bassins chers entre 13,5 et 14 €/m<sup>2</sup> (environs de Versailles et Saint-Germain - Marly), où les loyers sont proches, voire supérieurs à ceux de certaines communes des Hauts-de-Seine ;
- deux bassins intermédiaires avec des loyers entre 12 et 13 €/m<sup>2</sup> (ville nouvelle de Saint-Quentin et bassin de Massy-Les Ulis, proches géographiquement et au sud ouest de la zone chère de l'agglomération parisienne allant des arrondissements centre et ouest de Paris à l'est des Yvelines et englobant la bande centrale des communes des Hauts-de-Seine).

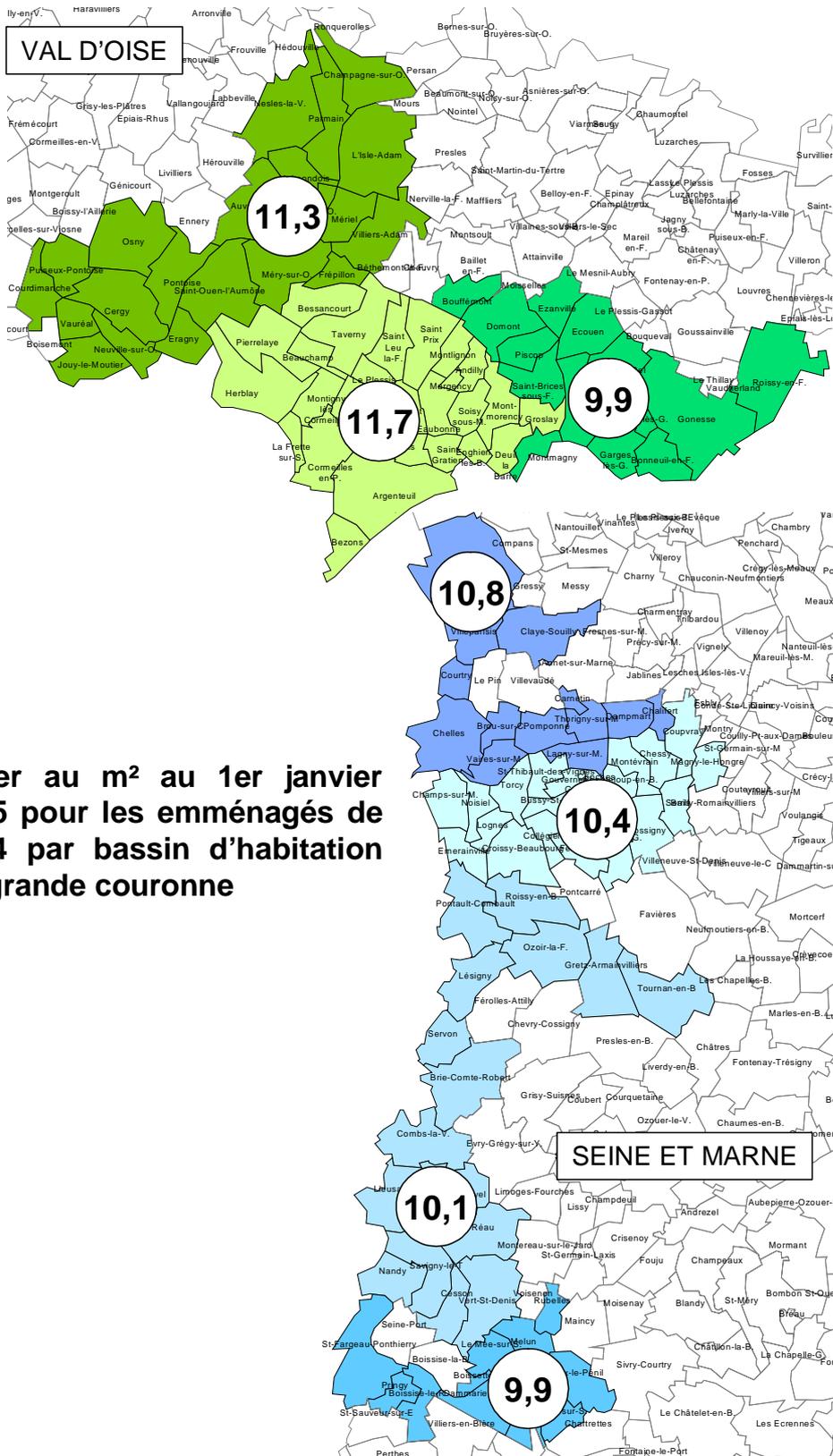
Les contrastes marqués constatés en petite couronne entre les loyers pratiqués dans les différentes zones des trois départements sont très atténués en grande couronne, à l'exception toutefois de l'est des Yvelines.

Les loyers pratiqués dans les différents bassins sont indiqués sur les cartes des pages suivantes.

<sup>3</sup> On trouvera en annexe la liste précise des communes incluses dans chacune des zones distinguées.

<sup>4</sup> Certains bassins ayant des niveaux de loyer proches ont été regroupés entre 2003 et 2005





**Loyer au m<sup>2</sup> au 1er janvier 2005 pour les emménagés de 2004 par bassin d'habitation en grande couronne**

Le facteur d'éloignement géographique de Paris n'est pas le seul critère d'explication du niveau des loyers. Plus que la distance, c'est le temps de transport qu'il faudrait prendre en compte, dépendant des fréquences de desserte et de la rapidité des liaisons.

Dans les choix de localisation, les ménages prennent souvent en compte l'environnement, la qualité et la fréquentation des établissements scolaires et la localisation des emplois, tous facteurs qui ont une influence sur les prix de vente comme sur les loyers. A l'intérieur d'un même département, on peut donc trouver des différences de loyer significatives.

Sans pouvoir donner des résultats représentatifs à la commune, on présente ci-après des résultats à un niveau plus fin que le département, pour les seuls appartements, moins hétérogènes que les maisons individuelles. Pour Paris et la petite couronne, on a retenu le découpage utilisé par l'OLAP qui définit quatre zones<sup>5</sup> de prix à Paris et cinq zones pour la petite couronne. Pour la partie agglomérée de la grande couronne, le découpage en bassins d'habitation regroupe des communes voisines selon leurs profils socio-économiques, leurs typologies urbaines, dans le respect des structures intercommunales existantes ou en projet. Certains bassins de 2003 ont été regroupés en 2005 en raison de leur faible nombre de logements locatifs privés et de la proximité des loyers pratiqués afin d'améliorer la fiabilité des chiffres.

A l'intérieur de Paris, les écarts de loyers sont fortement significatifs entre les arrondissements de l'est (18<sup>e</sup>, 19<sup>e</sup>, 20<sup>e</sup>) 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, Levallois-Perret), elles atteignent les mêmes niveaux que les arrondissements parisiens qu'elles jouxtent.

Depuis 2003, date de la précédente étude, la hiérarchie des bassins d'habitat a quelque peu évolué. Si l'on observe toujours un écart de 1 à 2 entre la zone la moins chère et la plus chère de l'agglomération, certains bassins intermédiaires se sont repositionnés. On peut ainsi noter la valorisation de deux bassins du sud ouest : Massy – Les Ulis et Plaisir – Chevreuse (périmètre identique en 2003 et 2005).

La ville nouvelle de Saint-Quentin en Yvelines reste la plus chère des villes nouvelles. 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.

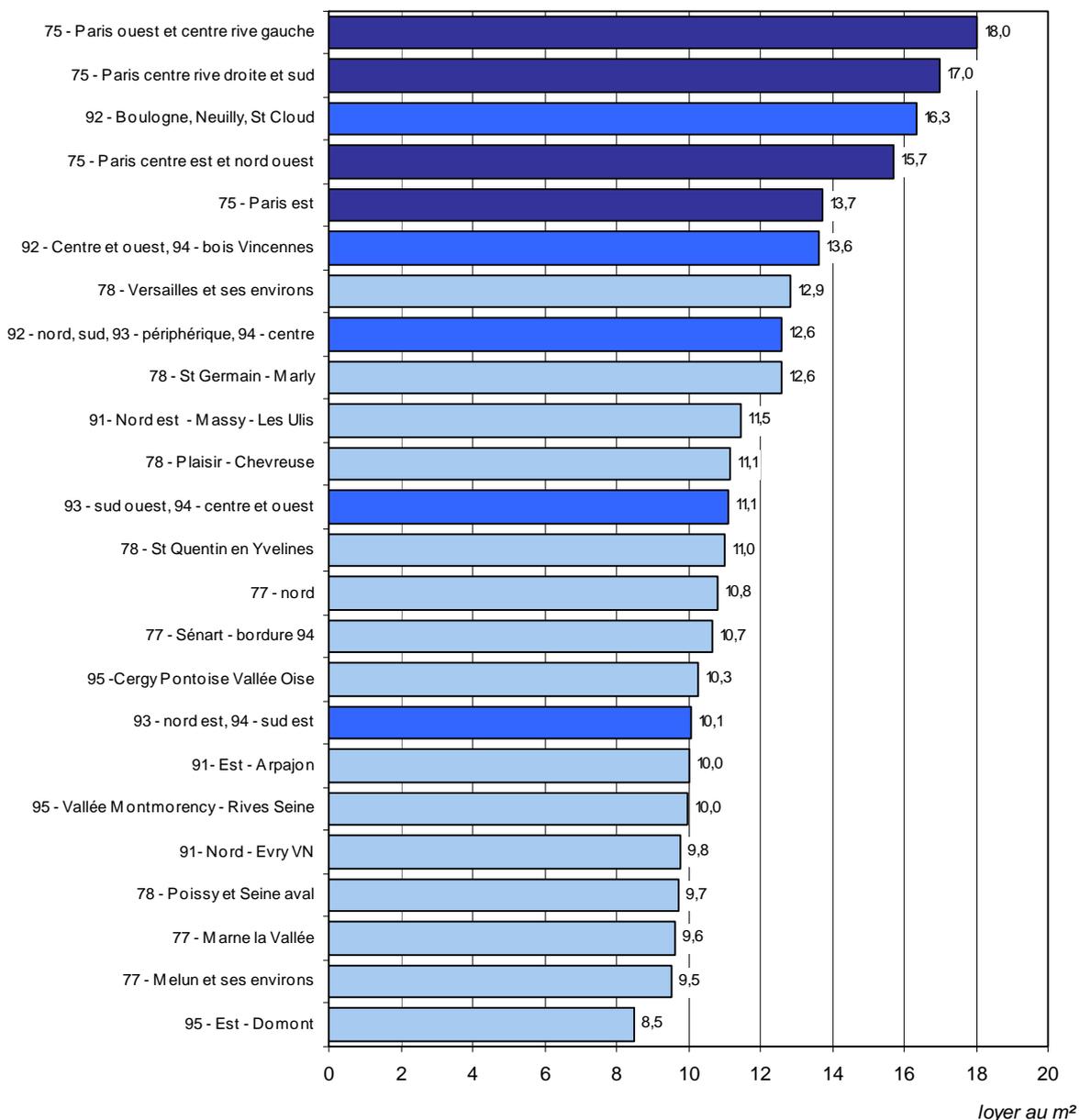
Le secteur de l'agglomération où les niveaux de loyer du secteur locatif privé sont les plus bas est l'est du département du Val-d'Oise ; c'est aussi celui où l'on trouve la plus grande proportion de logement social<sup>6</sup> (37 % des résidences principales).

---

<sup>5</sup> Ces zones ont été actualisées en 2004 - Cf. leur définition en annexe.

<sup>6</sup> Voir au chapitre III la répartition des statuts d'occupation par zone géographique

**Graphique n° 4 : Loyers moyens en 2005 des appartements dans l'agglomération parisienne (en €/m<sup>2</sup>)**



Source : Enquête loyer OLAP

■ Paris      ■ Petite couronne      ■ Grande couronne

### III - 4. Les maisons individuelles constituent un marché très hétérogène

En grande couronne la part de logements individuels locatifs, marginale à Paris, représente 19,1 % du parc, contre 7,1 % 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.

En grande couronne, la part (et la surface) des maisons bon marché (moins de 500 €/mois) s'est fortement réduite en 2 ans passant de 21 % à 12 % (de 60 à 52 m<sup>2</sup> pour la surface).

**Tableau n° 15. : répartition des loyers moyens mensuels des maisons individuelles dans l'agglomération parisienne (petite et grande couronnes)**

	Maisons individuelles				
	Inférieur à 500 €	De 500 à moins de 900 €	De 900 à moins de 1 300 €	Supérieur ou égal à 1 300 €	Ensemble
<b>HAUTS-DE-SEINE</b>					
Effectif (%)	3	19	23	55	100
Surface moyenne (en m <sup>2</sup> )	58	54	88	128	103
Loyer moyen (en €)	369	667	1 163	2 017	1 516
<b>SEINE-SAINT-DENIS</b>					
Effectif (%)	13	50	36	1	100
Surface moyenne (en m <sup>2</sup> )	50	69	93	100	75
Loyer moyen (en €)	383	737	1 015	1 365	799
<b>VAL DE MARNE</b>					
Effectif (%)	5	42	28	25	100
Surface moyenne (en m <sup>2</sup> )	79	69	93	125	90
Loyer moyen (en €)	360	697	1 102	1 693	1 042
<b>TOTAL PETITE COURONNE</b>					
Effectif (%)	8	39	30	23	100
Surface moyenne (en m <sup>2</sup> )	56	67	92	126	87
Loyer moyen (en €)	377	714	1 073	1 888	1 070
<b>SEINE ET MARNE</b>					
Effectif (%)	10	58	27	5	100
Surface moyenne (en m <sup>2</sup> )	57	77	105	153	87
Loyer moyen (en €)	423	713	1 047	1 501	817
<b>YVELINES</b>					
Effectif (%)	12	34	24	30	100
Surface moyenne (en m <sup>2</sup> )	48	73	97	144	98
Loyer moyen (en €)	337	692	1 087	1 982	1 138
<b>ESSONNE</b>					
Effectif (%)	9	54	30	7	100
Surface moyenne (en m <sup>2</sup> )	56	68	111	127	84
Loyer moyen (en €)	351	659	1 047	1 502	803
<b>VAL-D'OISE</b>					
Effectif (%)	15	42	32	11	100
Surface moyenne (en m <sup>2</sup> )	51	75	103	124	86
Loyer moyen (en €)	404	686	1 065	1 660	870
<b>TOTAL GRANDE COURONNE dans l'agglomération</b>					
Effectif (%)	12	45	28	15	100
Surface moyenne (en m <sup>2</sup> )	52	73	104	139	90
Loyer moyen (en €)	373	685	1 064	1 848	936
<b>Rappel grande couronne 2003</b>					
Effectif (%)	21	42	25	12	100
Surface moyenne (en m <sup>2</sup> )	60	77	113	146	91
Loyer moyen (en €)	395	690	1 060	1 790	853

N.S. : non significatif  
Source : Enquête loyer OLAP

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



### I - LA COMPOSITION DU MÉNAGE LOCATAIRE

#### *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 2,8 pièces et une surface disponible par personne de 28 m<sup>2</sup>. Ces données sont stables par rapport à 2003.

La répartition des ménages selon leur taille dépend peu du département :

- 40-41 % de ménages d'une personne,
- 25-27 % de ménages de deux personnes,
- 14-15 % de ménages de trois personnes,
- 10-11 % de ménages de quatre personnes,
- 7-8 % de ménages de cinq personnes et plus.

On note cependant des différences entre les bassins d'habitat, certains abritant plutôt des grands ménages : Marne la Vallée, Versailles et ses environs, Domont – secteur est, d'autres plutôt des petits ménages : Melun et ses environs, Seine aval de Poissy, Cergy Pontoise – vallée de l'Oise.

C'est dans les Yvelines que les ménages disposent des plus grands logements : 64 m<sup>2</sup> en moyenne contre 61 m<sup>2</sup> dans l'Essonne et 60 m<sup>2</sup> dans les deux autres départements.

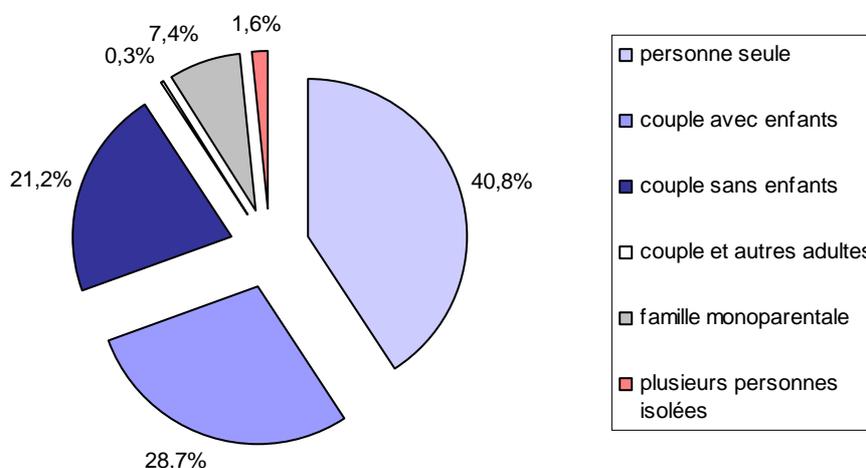
#### *I - 2. La structure du ménage*

Les ménages locataires du parc privé sont à 40,8 % des personnes seules et à 50,2 % des couples (seuls ou avec d'autres adultes). 64 % des locataires ne comptent aucun enfant.

Les familles monoparentales sont en augmentation (7,4 % contre 5,4 % en 2003) et sont surreprésentées dans le bassin d'habitat de Domont – secteur est du Val d'Oise (10,9 % en 2005 et 8,5 % en 2003), bassin le meilleur marché en terme de loyer de la grande couronne.

Elles habitent des logements plus petits que les couples avec enfants (15 m<sup>2</sup> de moins) mais disposent paradoxalement de plus de surface par personne 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 40 % pour les couples, et 9 % ont trois enfants et plus, contre 25 % pour les couples.

**Graphique n° 5 : Structure des ménages par taille**



### **I - 3. L'indice de peuplement**

A partir des données recueillies et sur la base de la norme retenue par l'INSEE<sup>8</sup> pour déterminer le peuplement des logements, un indice de peuplement dans le secteur locatif privé a été construit avec trois modalités ou cinq modalités :

<i>en trois modalités</i>	<i>en cinq modalités</i>
Sous-peuplement	Sous-peuplement modéré Sous-peuplement accentué
Peuplement normal	Peuplement normal
Surpeuplement	Surpeuplement modéré Surpeuplement accentué

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

Il apparaît que 53 % des logements ont un peuplement normal, 10 % font l'objet d'un surpeuplement et 37 % sont en sous-peuplement. Le surpeuplement se situe en retrait par rapport à 2003. Les comparaisons doivent toutefois être utilisées avec précaution, l'indice calculé en 2003 n'étant pas strictement identique à celui de 2005 en l'absence d'information sur le sexe des enfants dans l'enquête 2003.

En 2005, le surpeuplement accentué concernerait 1,7 % des logements, 8,7 % se trouvant en surpeuplement modéré. Ces chiffres sont proches des données de l'enquête logement 2002, qui fait état de 2,3 % de logements en surpeuplement accentué et de 11,8 % en surpeuplement modéré (données France entière).

<sup>8</sup> Cf définition de la norme INSEE, encadré page suivante

Tableau n° 16. : Indice de peuplement par département en 2003 et 2005

%	Sous-peuplé		Normal		Surpeuplé		Total	
	2005	2003	2005	2003	2005	2003	2005	2003
<b>Seine-et-Marne</b>	31	29	55	58	14	13	100	100
<b>Yvelines</b>	39	37	52	51	9	12	100	100
<b>Essonne</b>	34	32	57	53	9	15	100	100
<b>Val-d'Oise</b>	38	36	49	48	13	16	100	100
<b>Total</b>	37	34	53	52	10	14	100	100
<b>Surface / personne</b>	35 m <sup>2</sup>	36 m <sup>2</sup>	27 m <sup>2</sup>	26 m <sup>2</sup>	15 m <sup>2</sup>	15 m <sup>2</sup>	28 m <sup>2</sup>	28 m <sup>2</sup>

Les logements en peuplement normal ont en moyenne 2,1 pièces pour une surface de 49 m<sup>2</sup> et abritent 1,8 personnes. Les logements surpeuplés ont 2,3 pièces (55 m<sup>2</sup>) et sont occupés par 3,6 personnes. Inversement, les logements sous-peuplés comportent en moyenne 4,0 pièces (83 m<sup>2</sup>) et abritent 2,4 personnes.

Les logements en surpeuplement accentué n'offrent que 11 m<sup>2</sup> en moyenne à chacun de leurs occupants. 68 % des ménages les occupant sont des couples avec enfants (représentant 4 % de cette catégorie) et 22 % des familles monoparentales (5 % de l'ensemble de ces familles). Les familles monoparentales habitent trois fois plus souvent que l'ensemble des locataires dans des logements surpeuplés : 31,5 % d'entre elles pour 10,4 % de logements surpeuplés.

### **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.*

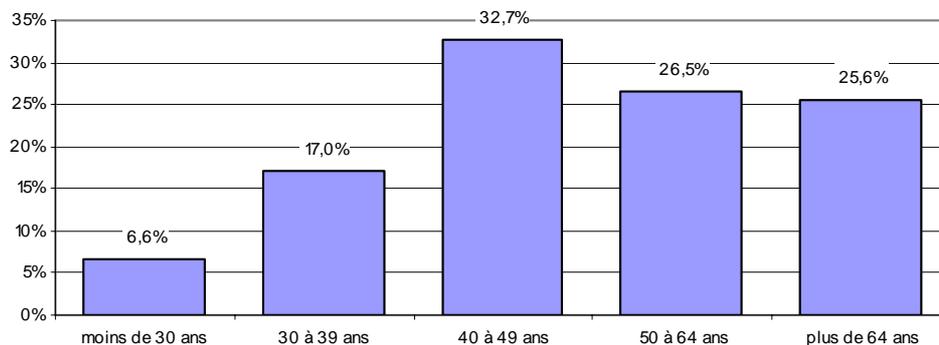
## I - 4. L'âge du chef de ménage

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° 17. : 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	31,6	39,9	20,7	5,6	2,2	100,0
30 à 39 ans	18,0	26,8	28,9	17,3	9,0	100,0
40 à 49 ans	7,4	13,4	31,7	25,4	22,1	100,0
50 à 64 ans	11,1	19,1	24,1	25,6	20,1	100,0
> 64 ans	7,4	23,4	39,0	21,0	9,2	100,0
Total	17,8	26,6	27,5	17,1	11,0	100,0

**Graphique n° 6 : 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 35 % deux actifs, contre moins de 1 % pour les ménages ayant trois actifs et plus. Ces proportions sont stables par département et proches de celles de 2003.

Près de la moitié des ménages locataires d'une maison (49 %) compte deux actifs rémunérés, contre seulement 32 % des locataires d'appartement. Les ménages sans actif rémunéré regroupent essentiellement les retraités et les étudiants. Ces derniers occupent presque exclusivement des appartements.

**Tableau n° 18. : Répartition des ménages selon la taille du logement et le nombre d'actifs rémunérés**

Nombre d'actifs \ En %	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Total
Aucun	14,8	27,2	34,8	19,5	3,7	100,0
1 actif	27,6	31,5	21,1	12,0	7,8	100,0
2 actifs	4,3	19,7	34,7	23,4	17,9	100,0
3 actifs et plus			35,6	41,6	22,8	100,0
Total	17,8	26,6	27,5	17,1	11,0	100,0

## II - 2. La situation du chef de ménage

Le chef d'un ménage logé dans le parc locatif privé est à 73 % un salarié, et à 12 % un retraité. Les autres catégories (« à son compte »<sup>9</sup>, étudiant, chômeur ou inactif) représentent chacune de 2 à 5 % des ménages, la faiblesse de ces chiffres incitant à la plus grande prudence dans les comparaisons.

Comme en 2003, le chef de ménage est dans 83 % des cas un actif (salarié, à son compte ou chômeur). Les départements de Seine-et-Marne et de l'Essonne affichent un taux d'actifs plus élevé (86-87 %) que les deux autres départements (81 %) où les retraités sont nombreux (14 % dans les Yvelines et 16 % dans le Val-d'Oise).

Le Val-d'Oise confirme les spécificités déjà notées en 2003 : moins de salariés (67 %), plus de « à son compte » (6 %) et de chômeurs (7 %) que dans les trois autres départements.

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

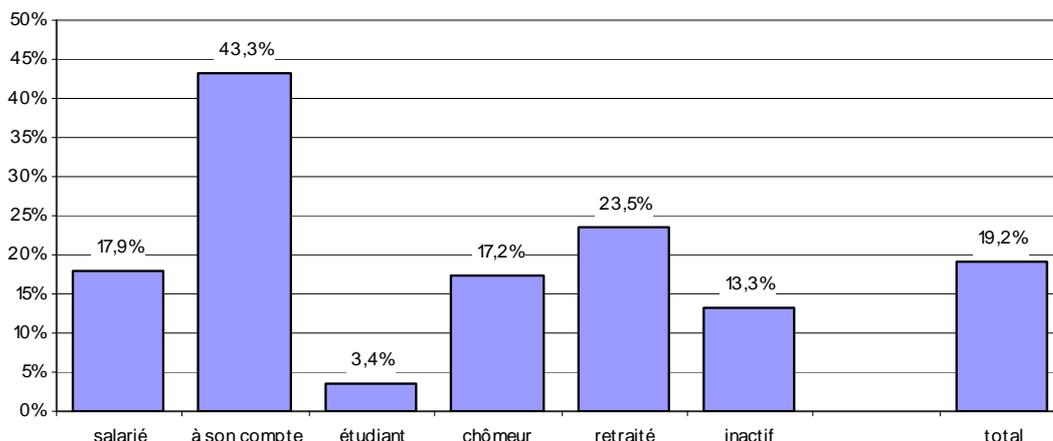
- tandis que les salariés et les chômeurs se répartissent de façon homogène entre habitat individuel et habitat collectif, les chefs de ménage à leur compte privilégient la maison individuelle : 43 % d'entre eux y habitent alors que ce type d'habitat ne représente que 19 % du parc. A l'inverse, les étudiants, de manière prévisible, sont presque exclusivement locataires d'appartements (à 97 %) ;
- concernant la taille, 60 % des chefs de ménage à leur compte habitent des quatre-pièces et plus, alors que les salariés ne sont que 27 % dans ce cas et les retraités 29 %.

Quand elle est salariée, la personne de référence du ménage est dans 91 % des cas en contrat à durée indéterminée. Le temps partiel est peu répandu (4 % des réponses) et concerne dans la moitié des cas les 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.*

<sup>9</sup> = actif non salarié : commerçant...

**Graphique n° 7 : Part de l'habitat individuel selon la situation du chef de ménage**



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

L'examen du tableau ci-dessous confirme une certaine corrélation entre les niveaux de loyer et l'occupation socio-économique du parc, avec toutefois une réserve concernant le département du Val d'Oise, qui offre des niveaux de loyer similaires à ceux de l'Essonne et de Seine et Marne, mais abrite une population plus modeste.

**Tableau n° 19. : Répartition des ménages par département selon la CSP du chef de ménage**

%	77	78	91	95	Total
Artisan, commerçant, chef entreprise	4,3	3,5	2,8	6,9	4,2
Profession libérale et intellectuelle	21,4	37,5	30,1	20,7	29,6
Profession intermédiaire	35,1	28,1	31,7	32,2	30,9
Employé	19,4	16,2	17,4	19,7	17,7
Ouvrier	16,4	9,2	12,7	15,6	12,6
Sans activité	3,4	5,5	5,3	4,9	5,0
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

L'analyse par bassin d'habitat permet d'affiner ce constat et de donner une idée plus précise de l'occupation du parc. Le tableau ci-après indique pour chaque bassin les CSP sur et sous représentées par rapport à la moyenne de la grande couronne. Seules les CSP représentant un nombre significatif de ménages sont retenues.

**Tableau n° 20. : Représentation des catégories socioprofessionnelles par bassin d'habitation**

	Art. comm. chef entr.	Prof. lib. et intellect.	Prof. interméd.	Employé	Ouvrier	Inactif
<b>Seine-et-Marne</b>		-			+	
Nord Marne la Vallée	NS	--	+		++	NS
Marne la Vallée	NS					NS
Sénart – bordure du 94	NS	-	+		++	NS
Melun	NS	-		++	+	NS
<b>Yvelines</b>		+			-	
Seine aval Poissy		--	+		+	NS
St Germain - Marly	-	++			--	+
Versailles	NS	++	-		--	++
St Quentin	NS	++		-	--	NS
Plaisir Chevreuse	++				+	NS
<b>Essonne</b>						
Massy - Les Ulis	NS	++	-	--	--	++
Nord 91 – Evry ville nouvelle						
Est du 91 - Arpajon		-		--	+	
<b>Val-d'Oise</b>		-			+	
Cergy-Pontoise - Vallée Oise	NS					++
Vallée Montmorency – rives S.	++	-				
Secteur est - Domont	NS	--	+	+	++	NS

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

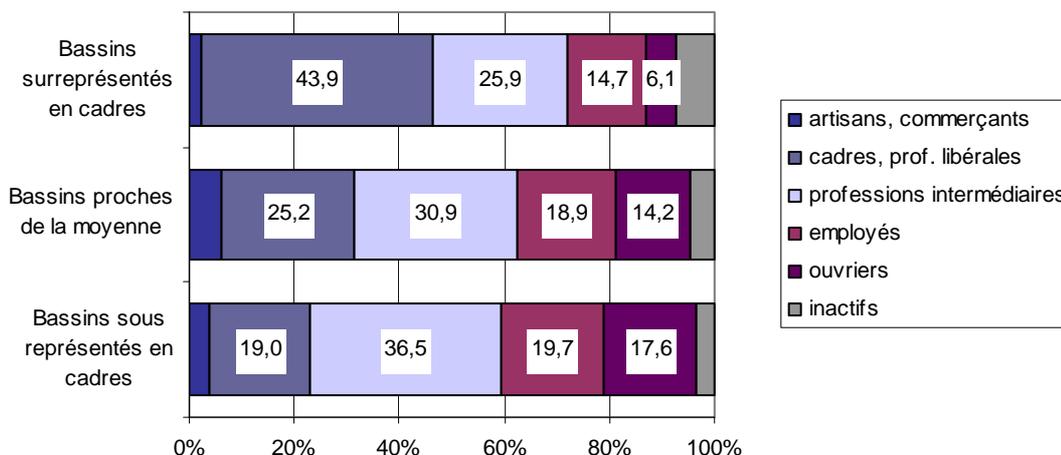
*N.B. : les cases non remplies ont une représentation proche de la moyenne.*

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 intellectuelles supérieures à une sous représentation des ouvriers (Versailles, Saint-Germain-Marly, Saint-Quentin en Yvelines, Massy - Les Ulis). Ce sont les bassins les plus chers, en terme de loyer, de la grande couronne (de 11,1 à 12,9 €/m<sup>2</sup> en moyenne) ;
- cinq bassins présentent une distribution des CSP proche de la moyenne : Marne la Vallée, les bassins du Val d'Oise à l'exception du secteur est, Plaisir-Chevreuse et le nord de l'Essonne – Evry ville nouvelle ;
- enfin, six bassins pour la plupart situés à l'est (tous les bassins de Seine-et-Marne sauf Marne-la-Vallée, secteur est - Domont) ainsi que le bassin industriel des Yvelines (Seine aval Poissy) et le sud et l'est de l'Essonne enregistrent une sur représentation d'ouvriers, toujours accompagnée d'un déficit en professions libérales et intellectuelles supérieures.

Contrairement à ces deux CSP extrêmes, presque toujours sous ou sur représentées, les professions intermédiaires et les employés se répartissent de façon plus homogène dans les différents bassins.

**Graphique n° 8. : Typologie des bassins selon les CSP**



Par rapport à 2003, l'examen des CSP fait apparaître un transfert de la catégorie employés vers celle des professions intermédiaires, les autres CSP restant stables.

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.

Malgré l'évolution de la méthodologie, les trois mesures (2001, 2003 et 2005) permettent de dégager quelques tendances :

- la part des ouvriers est stable dans le temps, un peu en dessous de 10 % dans les Yvelines, à environ 14-15 % ailleurs,
- la part des employés décroît fortement dans les quatre départements, cette CSP représente désormais moins d'un locataire sur cinq contre environ trois sur dix en 2001,
- les professions intermédiaires progressent dans les quatre départements entre 2003 et 2005,
- la part des cadres et professions libérales s'est légèrement réduite.

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.

#### **II - 4. Les ressources mensuelles du ménage**

Plus de la moitié des ménages locataires du secteur privé ont des ressources mensuelles comprises entre 1200 et 3000 €.

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

Les ménages disposant de ressources faibles (moins de 1 200 €, soit 1,5 SMIC environ) sont significativement plus nombreux dans le Val d'Oise, où ils représentent presque le quart des ménages que dans les trois autres départements (de 12 à 15 %).

**Tableau n° 21. : Distribution des ressources mensuelles par département**

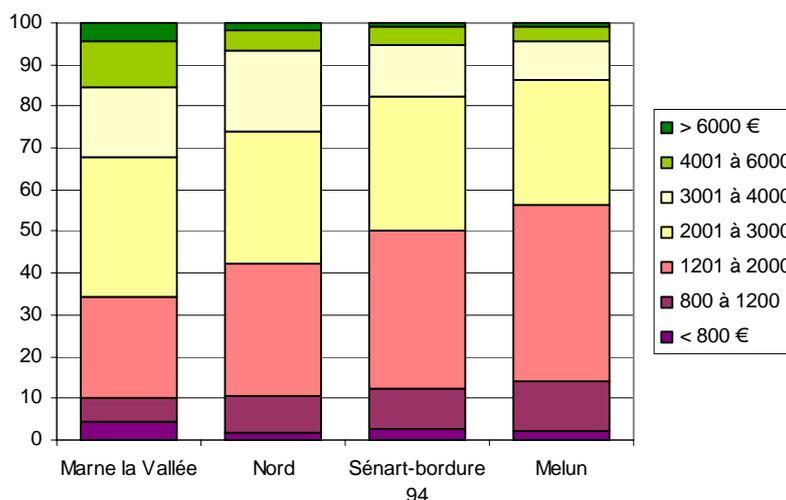
	77	78	91	95	Total	Rappel 2003
Moins de 800 € (SMIC)	2,5	5,1	5,6	7,9	5,5	5,9
800 à 1 200 €	9,4	9,0	9,4	15,4	10,6	12,0
1 201 à 2 000 €	34,6	25,0	33,3	31,9	30,0	29,9
2 001 à 3 000 €	31,7	29,7	30,0	24,3	28,8	26,7
3 001 à 4 000 €	14,6	16,0	13,2	12,6	14,3	13,4
4 001 à 6 000 €	5,4	11,7	6,9	6,6	8,5	9,0
Plus de 6 000 €	1,8	3,5	1,6	1,3	2,3	3,1
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

A l'opposé, les revenus de plus de 4 000 € concernent 15 % des ménages des Yvelines contre moins de 9 % dans les trois autres départements.

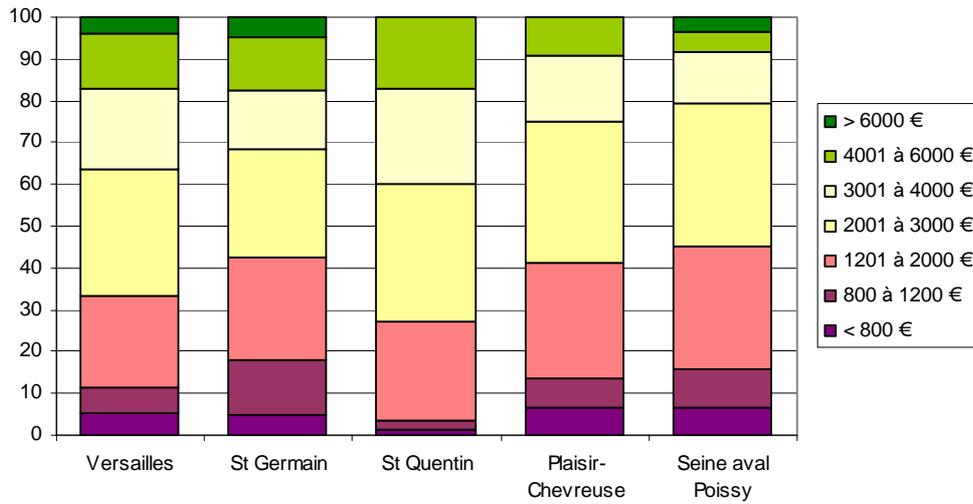
Les contrastes entre bassins dans la distribution des ressources sont illustrés par les graphiques suivants représentant la distribution des revenus par bassin. Plus qu'une forte part de ménages aisés ou une faible part de ménages modestes, c'est la proportion plus ou moins forte de ménages à ressources moyennes (1 201 à 2 000 €) qui fait la différence entre les bassins valorisés (Versailles, St Germain, St Quentin) et les meilleurs marchés (Melun, Domont – secteur est).

**Graphique n° 9. : Distribution des ressources par bassin d'habitation**

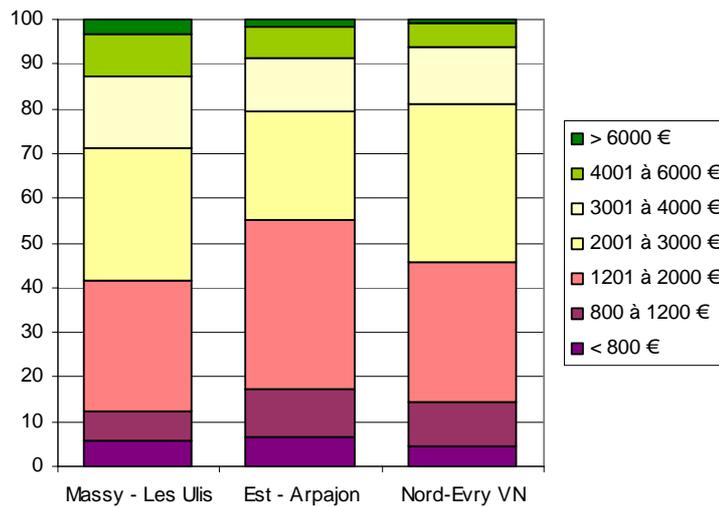
Seine et Marne



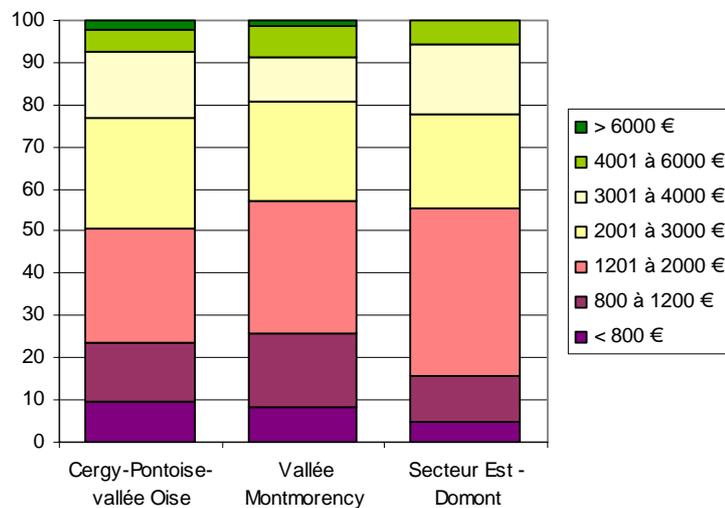
### Yvelines



### Essonne



### Val d'Oise



### III. LE MÉNAGE ET SON LOGEMENT – LA MOBILITE RESIDENTIELLE

#### III - 1. L'aide au logement

20 % des locataires du parc locatif privé étudié bénéficient d'une aide au logement (APL ou AL). Ils sont globalement peu nombreux dans les Yvelines (14,6 %), en nombre plus important dans l'Essonne (22,4 %) et dans le Val-d'Oise (26,9 %), la Seine-et-Marne ayant un pourcentage proche de la moyenne (19,0 %). Ces chiffres sont très proches de ceux relevés en 2003.

Les contrastes entre bassins reflètent la distribution des ressources :

- en Seine-et-Marne, le bassin de Melun compte près de 25 % d'allocataires contre 12 % dans celui de Marne-la-Vallée,
- dans les Yvelines, 18 % dans le bassin de Seine aval Poissy contre 12 % à Versailles,
- l'Essonne oppose Massy – Les Ulis (16 %) aux deux autres bassins (22 et 27 %),
- le Val d'Oise, où les niveaux de loyer sont relativement élevés et la part de ménages à faibles ressources plus importante qu'ailleurs, le recours aux aides au logement est massif (de 25 à 30 % selon les bassins).

Les grands ménages bénéficient plus souvent d'une aide : 32 % des ménages de cinq personnes et plus et 22 % des ménages de quatre personnes, mais en raison de leur importance relative dans l'ensemble des ménages, les personnes seules représentent 44 % des bénéficiaires.

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

**Tableau n° 22. : Part de bénéficiaires d'une aide au logement selon la tranche de ressources mensuelles (en %)**

Moins de 800 €	800 à 1 200 €	1 201 à 2 000 €	2 001 à 3 000 €	Plus de 3 000 €	Ensemble
64,9	48,8	23,1	10,5	5,1	20
<i>Rappel 2003</i>					
66,5	48,5	20	10,5	4,5	20

Les aides au logement sont principalement attribuées aux employés (32 % de ceux-ci en bénéficient) et aux ouvriers (35 %) ainsi qu'aux « sans activité » (59 %) où sont classés les étudiants.

#### III - 2. Les demandeurs de logement social

Les chiffres du paragraphe précédent peuvent être rapprochés de ceux de la demande de logement social. 12 % des ménages ont déclaré avoir une demande de logement social en cours. La hiérarchie des départements est là aussi respectée avec deux fois moins de demandeurs dans les Yvelines (8,8 %) que dans la Val d'Oise (17,1 %), les deux autres départements présentant une situation intermédiaire (12-13 %). La part des ménages demandeurs augmente avec la taille du ménage, passant de 9 % pour les personnes seules à 19 % pour les ménages de cinq personnes et plus. La taille du logement actuel et l'âge du chef de ménage ont peu d'influence sur la proportion de demandeurs avec toutefois une

sur représentation de la tranche d'âge 30 à 39 ans. Le niveau de ressources a en revanche logiquement une forte influence sur la part de demandeurs.

**Tableau n° 23. : Part des demandeurs de logement social selon le niveau de ressources (en %)**

Moins de 800 €	800 à 1 200 €	1 201 à 2 000 €	2 001 à 3 000 €	Plus de 3 000 €	Ensemble
15,3	23,7	15,4	12,0	3,3	12,3

### III - 3. Le logement précédent

Les trois quarts des ménages habitaient déjà la région avant d'emménager dans leur logement actuel, et plus d'un sur deux dans le même département. Comme en 2003, 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 en Ile-de-France choisissent moins souvent le Val-d'Oise que les trois autres départements de grande couronne.

**Tableau n° 24. : Répartition des ménages selon le lieu de leur précédent logement**

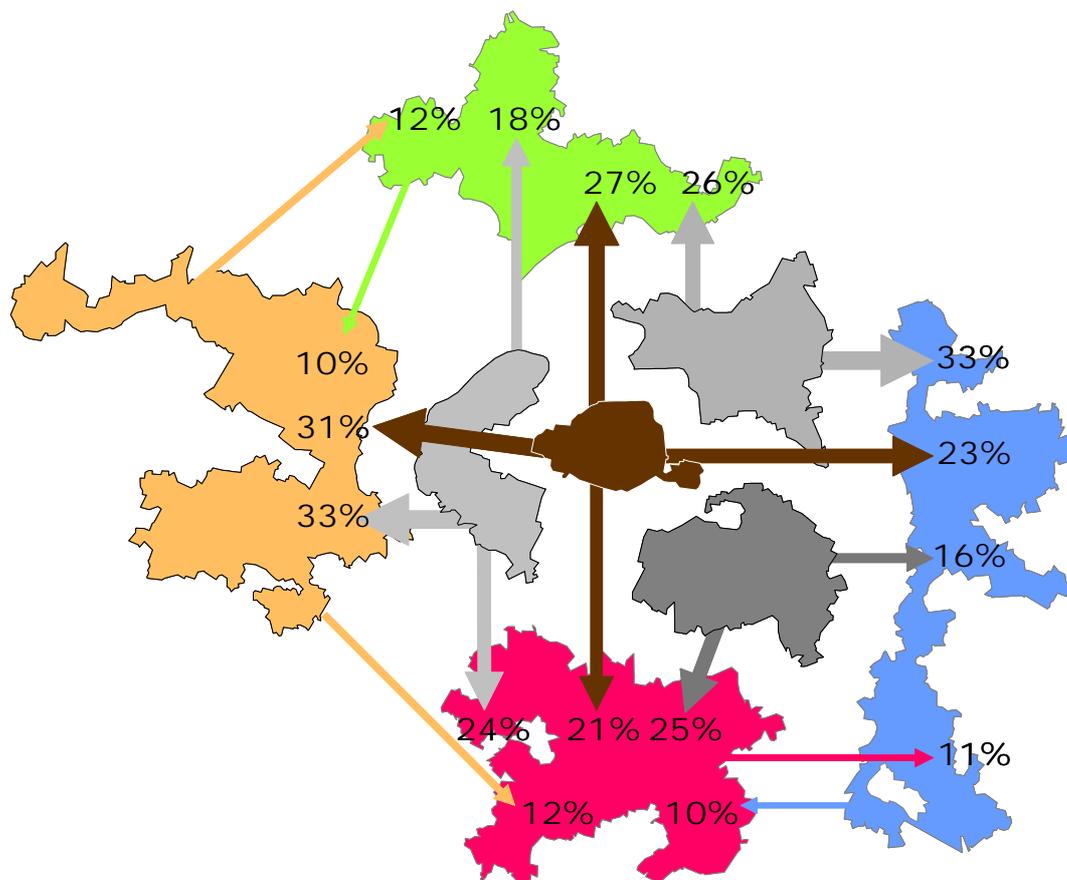
	77	78	91	95	Total
<b>Déjà dans la région</b>	74,3	74,1	74,8	79,4	75,5
Même commune	20,5	28,7	20,3	27,0	25,0
Même département	27,6	27,4	33,9	27,0	29,0
Autre départ. de la région	26,2	18,0	20,6	25,4	21,5
<b>Venu d'ailleurs</b>	25,7	25,9	25,2	20,6	24,5
Autre région de France	24,4	21,2	22,1	17,6	21,1
Etranger	1,3	4,7	3,1	3,0	3,4
<b>Total</b>	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).*

Trois ménages sur quatre venant d'un autre département viennent du centre de l'agglomération : 26 % sont originaires de Paris et 50 % de petite couronne, dont près de la moitié venant des Hauts-de-Seine, alors que ce département ne représente que 35 % de la population de la petite couronne. 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.

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 (31 %) et des habitants des Hauts-de-Seine (33 %). La Seine-et-Marne est attractive pour la Seine-Saint-Denis (33 %).

### 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 33 % d'entre eux de Seine-Saint-Denis, pour 23 % de Paris, 16 % du Val-de-Marne et 11 % de l'Essonne.*

2004 n'a pas été l'occasion d'un bouleversement dans les choix de localisation des ménages.

Les emménagés de l'année affichent en effet un profil très proche de celui des emménagés de 2002 avec 72,7 % originaires de la région contre 71,4 % en 2002 et 21 % venant de la même commune en 2004 comme en 2002.

L'examen du profil des générations précédentes d'emménagés confirme ce résultat : ainsi en 2004, les emménagés de 1999 à 2001 (encore présents dans leur logement début 2005) venaient à 24 % de la même commune et à 35 % d'une autre commune du département (32 % pour les emménagés de 2004). Cette dernière comparaison est donnée à titre indicatif : en effet elle porte sur des locataires ayant emménagé une année donnée et encore en place au 1<sup>er</sup> janvier 2005, sans tenir compte des locataires ayant déménagé depuis.

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.

L'analyse du statut d'occupation du précédent logement montre une grande stabilité entre 2003 et 2005 et permet de dégager quelques tendances (malgré un taux de 26 % de non réponse à cette question en 2003) :

- Plus d'un ménage sur deux était déjà locataire du secteur privé,
- Environ 5 % des ménages sont issus du parc social, confirmant la quasi impossibilité pour les ménages de ce parc de réaliser une trajectoire résidentielle passant par le secteur locatif libre,
- Près d'un ménage sur cinq vient d'une décohabitation (vivait chez ses parents ou en couple),
- 10-15 % des ménages étaient propriétaire occupant,
- 3 % vivaient dans un logement temporaire.

Cette répartition se retrouve dans tous les départements à l'exception des Yvelines où les anciens locataires du secteur privé sont un peu plus nombreux et les décohabitants un peu moins, le niveau élevé des loyers dans quatre des cinq bassins ne favorisant pas la première installation d'un jeune quittant ses parents.

### **III - 4. Les projets de mobilité**

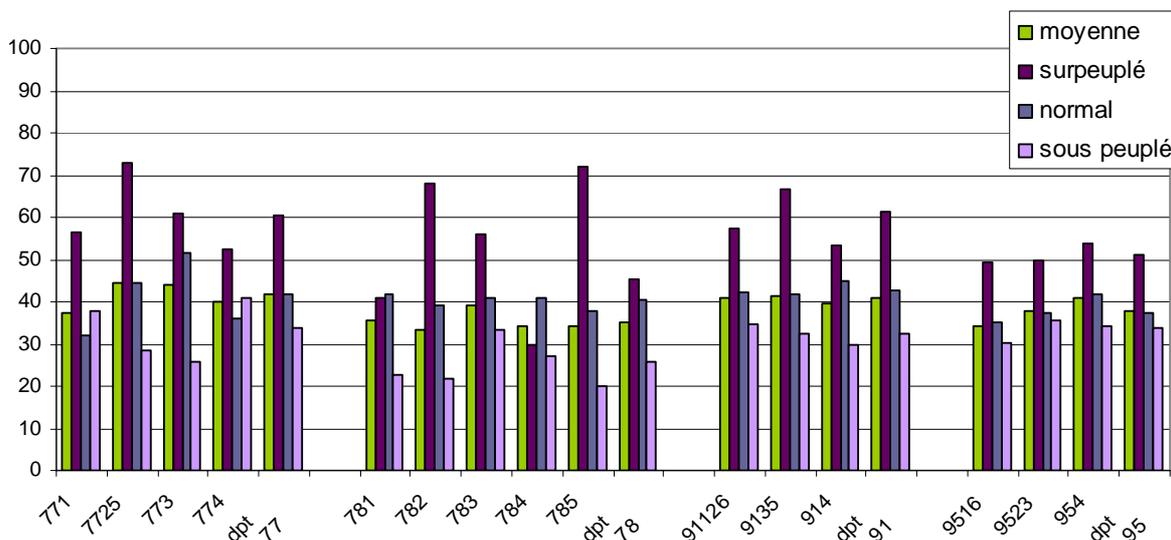
38 % des ménages ont déclaré avoir un projet de déménagement dans l'année à venir (2005). Ce chiffre est à rapprocher des résultats de la dernière enquête logement qui fait état de 45 % de locataires du secteur libre souhaitant changer de logement (donnée France entière).

Le désir de déménagement est fort quelle que soit la localisation du logement : il varie de 34 à 44 % selon le bassin, les bassins les plus cotés affichant toutefois des taux plus faibles que les bassins les meilleur marché.

Il passe du simple au double entre les logements en sous peuplement accentué (25,8 %) et les logements en sur peuplement modéré (52,8 %) ou accentué (55,3 %).

Les ménages souhaitant déménager habitent des logements en moyenne plus petits : 58 m<sup>2</sup> contre 65 m<sup>2</sup> pour ceux ne souhaitant pas déménager, que ces logements soient sur peuplés ou sous peuplés.

**Graphique n° 10 : Part des ménages souhaitant déménager par bassin et selon l'état de peuplement du logement (en %)**



La correspondance entre les codes et les libellés des bassins est fournie en annexe

Le projet de déménagement peut résulter d'une raison professionnelle (16 % des cas), d'un désir d'accession à la propriété (34 %), d'une inadéquation du logement à la situation du ménage (47 %) ou d'une autre raison (14 %) <sup>10</sup>. L'inadéquation du logement peut concerner sa taille, son coût, sa qualité ou son environnement.

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

Près d'un locataire sur deux souhaite donc déménager pour des raisons d'inadéquation de son logement à sa situation et à ses aspirations tout en restant dans le secteur locatif.

Pour ces locataires, la taille du logement est le premier motif d'insatisfaction : il est cité deux fois sur trois, viennent ensuite le prix du logement (35 % des réponses) et enfin la qualité et l'environnement (près du quart des réponses).

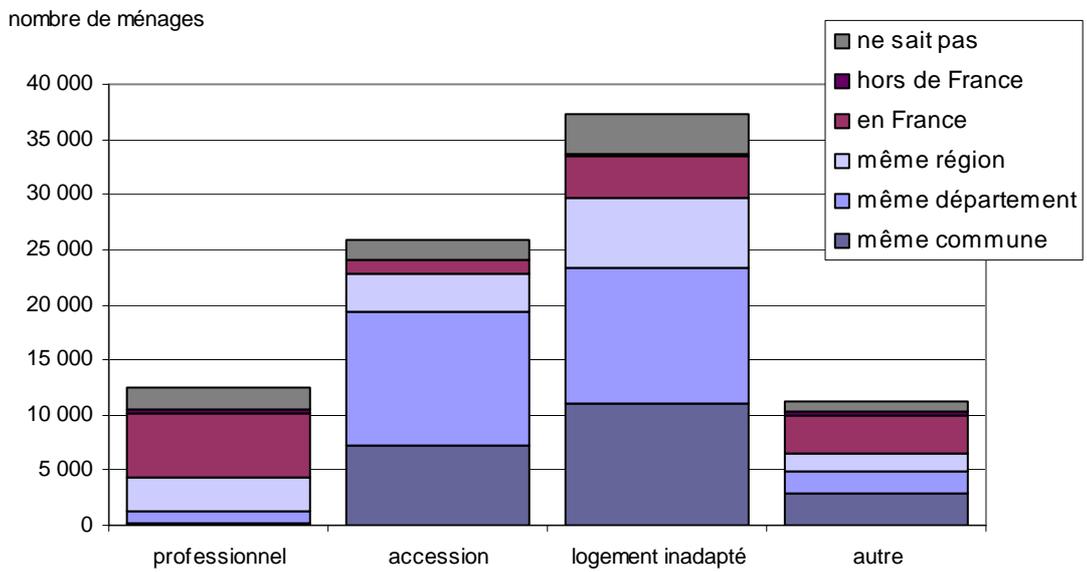
Les locataires de grande couronne sont assez casaniers dans leur souhait de déménagement ; 25 % veulent rester dans la même commune et 32 % aller dans une autre commune du département. Seuls 17 % envisagent un départ en province et 9 % n'expriment aucune préférence. Les ménages confirment ici leur attachement 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 déménagements pour raison professionnelle se soldent dans un cas sur deux par un départ de la région (46 % en province et 4 % à l'étranger). A l'opposé, les projets d'accession ou de changement pour inadéquation du logement sont envisagés dans la région dans quatre cas sur cinq et très massivement dans le même département.

<sup>10</sup> Le total des pourcentages est supérieur à 100 %, les réponses multiples étant possibles

**Graphique n° 11 : Localisation envisagée selon le motif du projet de déménagement**



NB : total supérieur à l'ensemble des déménagements prévus en raison des réponses multiples

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 45 % des moins de 40 ans, 36 % des 40 à 49 ans et encore 32 % 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 28 % de cette tranche d'âge envisage de quitter la région contre 11 à 18 % pour les générations plus jeunes.

## **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 Général de la Population de 1999 (RGP 99),
- la structure du parc locatif privé, toujours d'après le RGP 99, avec un champ proche du champ de l'OLAP,
- les loyers moyens au 1<sup>er</sup> janvier 2005, 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 14,3 % de l'ensemble des résidences principales soit 30 000 logements du secteur privé sur 209 000 résidences principales (RGP 1999). Le statut d'occupation dominant de ce département est, plus qu'ailleurs, la propriété occupante (57,5 %), 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, 80 % des logements datent d'après 1948, et la construction très récente - d'après 1989 - y est particulièrement élevée (28 %), et 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 et dernièrement Robien).

Le loyer moyen mensuel est de 10,0 €/m<sup>2</sup> ou 603 € en valeur absolue pour une surface moyenne de 60 m<sup>2</sup>, toutes tailles de logement et toutes anciennetés de locataires confondues. Ce loyer moyen au m<sup>2</sup> est identique à celui de l'Essonne et légèrement supérieur à celui du Val d'Oise, mais plus modéré que dans les Yvelines (11,9 €/m<sup>2</sup>). Les maisons, nombreuses (22 %) et spacieuses (87 m<sup>2</sup> de surface moyenne) ont des loyers au m<sup>2</sup> très inférieurs à celui des appartements : 9,4 €/m<sup>2</sup> contre 10,2 €/m<sup>2</sup>.

Les loyers de relocation sont, à 10,3 €/m<sup>2</sup> pour une surface moyenne de 58 m<sup>2</sup>, ou un loyer mensuel de 596 €, proches de ceux de l'Essonne et du Val d'Oise et nettement inférieurs à ceux des Yvelines (13,0 €/m<sup>2</sup>). C'est en Seine et Marne que la tension sur les loyers semble la plus faible de grande couronne, avec des loyers de relocation supérieurs de seulement 3 % aux loyers de l'ensemble des locataires contre 9 à 14 % pour les autres départements.

Comme dans les autres départements, les deux tiers des ménages interrogés sont constitués d'une ou deux personnes, et le taux d'activité y est élevé : 86 %.

La composition socioprofessionnelle des locataires de Seine et Marne montre une légère sur représentation des professions intermédiaires et des ouvriers ainsi qu'un déficit en professions libérales et intellectuelles et présente une structure proche de celle du Val-d'Oise. Les ressources des ménages sont logiquement concentrées dans les tranches moyennes : 66 % des ménages locataires déclarent disposer mensuellement de 1 200 à 3 000 € (63 % en 2003).

**Les locataires de Seine-et-Marne sont moins souvent qu'ailleurs en grande couronne originaire de leur département : 48 % contre 54 à 56 % dans les trois autres départements. Les flux migratoires importants du centre de l'agglomération (Paris et Seine-Saint-Denis essentiellement) traduisent la recherche de logements plus grands et/ou moins chers.**

## **I - 2. Détail dans les bassins d'habitation**

On a distingué dans l'enquête différentes zones d'habitat, 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 en 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 le bassin de Melun comprennent un parc privé plus ancien que dans les autres zones du département (respectivement 25 % et 29 % des logements datent d'avant 1949, et 32 % et 36 % entre 1949 et 1974).

Le parc construit après 1989 est (en proportion) important à Marne la Vallée (38 %), dans les communes situées en bordure du Val-de-Marne (39 %) et dans la ville nouvelle de Sénart (32 %). Les grands logements sont nombreux à Marne la Vallée (36 %) et dans le bassin de Sénart (40 %) ; à l'opposé, les trois autres bassins en comportent peu (22 % du parc).

Les niveaux de loyer moyen sont relativement homogènes par bassin, de 9,9 € à 10,4 €/m<sup>2</sup>, à l'exception de Melun (9,2 €), qui reste encore en 2005 le bassin le moins cher du département.

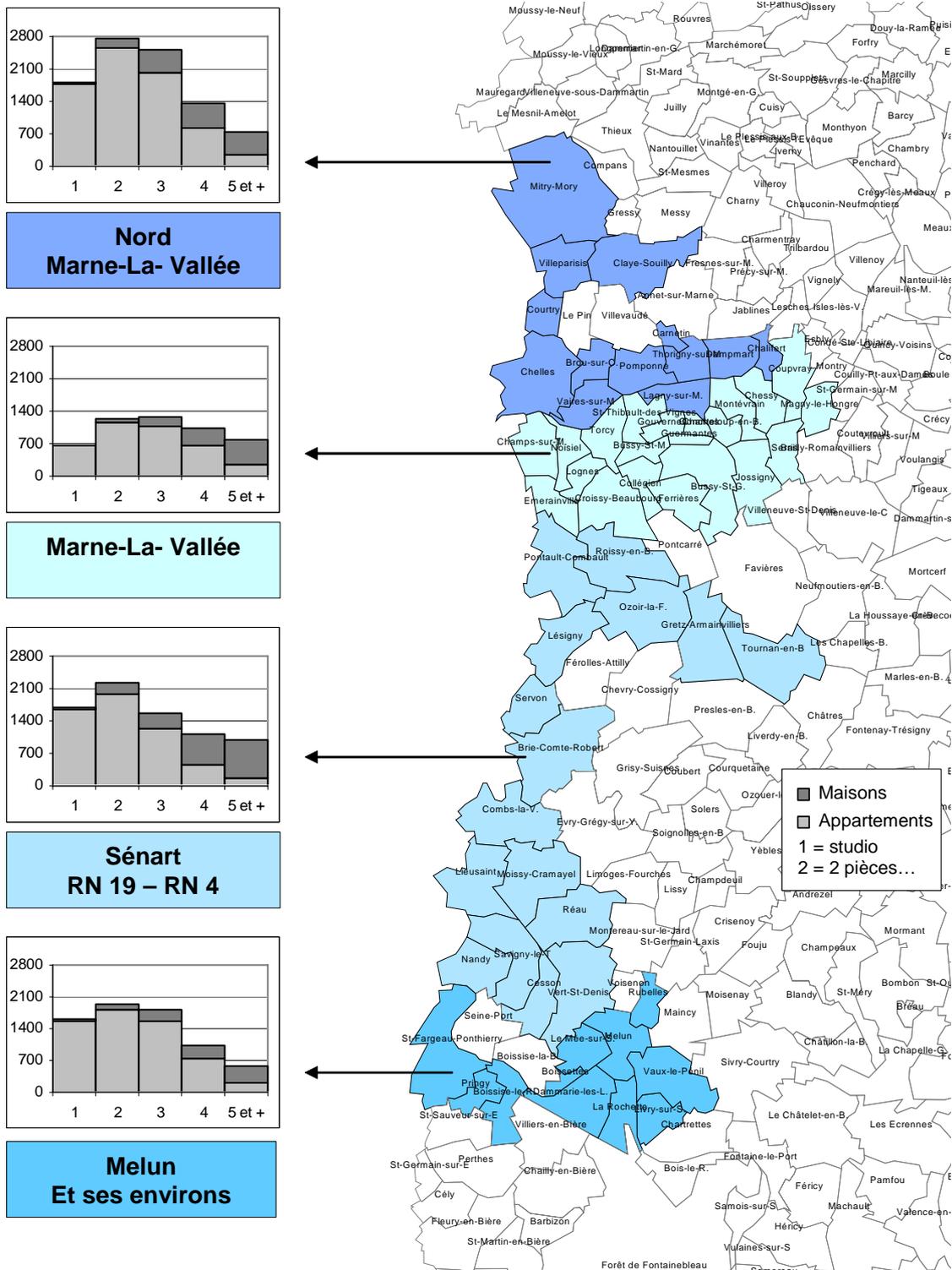
Le secteur de Marne-la-vallée accueille deux fois plus de grands ménages (4 personnes et plus) que les autres bassins.

En termes de catégorie socioprofessionnelle (CSP) du chef de ménage locataire, les bassins de Marne la Vallée et de Melun offrent des distributions proches et s'opposent aux deux autres bassins à forte concentration de professions intermédiaires.

Seul le bassin de Marne la Vallée concentre une part importante (32 %) de ménages locataires ayant des ressources mensuelles supérieures à 3 000 € au détriment des ménages à revenus moyens (1 200 à 3 000 €) : 58 % contre 63 à 72 % ailleurs. La part des ménages à faibles ressources (moins de 1 200 €) est très proche dans les différents bassins : 10 à 14 %.

## BASSINS D'HABITATION DANS LA SEINE-ET-MARNE

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



Source RGP 99

**77 - SEINE ET MARNE**  
578 541 habitants

REPARTITION DES RESIDENCES PRINCIPALES SELON LEUR STATUT D'OCCUPATION				Source RGP 99
	effectif	%	nombre moyen de pièces	nombre moyen de personnes
Propriété occupante	120 375	57,5	4,5	2,9
Locatif HLM	49 113	23,5	3,2	2,8
Locatif non-HLM	30 017	14,3	2,7	2,2
Meublés et gratuit	9 724	4,7	3,2	2,2
<b>Total</b>	<b>209 229</b>	<b>100,0</b>	<b>3,9</b>	<b>2,8</b>



STRUCTURE DU PARC LOCATIF PRIVE						Source RGP 99	
Selon l'époque de construction		Selon le nombre de pièces			Selon le type de logement		
	effectif	%	effectif	%		%	
Avant 1949	5 867	20,8	1 pièce	5 741	20,4	Maison	22,1
1949-1974	7 218	25,6	2 pièces	8 077	28,6	Appartement	77,9
1975-1981	3 425	12,1	3 pièces	6 977	24,7		
1982-1989	3 822	13,6	4 pièces	4 371	15,5		
Après 1989	7 864	27,9	5 pièces et plus	3 030	10,8		
<b>Total</b>	<b>28 196</b>	<b>100,0</b>	<b>Total</b>	<b>28 196</b>	<b>100,0</b>	<b>Total</b>	<b>100,0</b>

LOYERS MOYENS EN JANVIER 2005 – CHAMP OLAP : 28 607 LOGEMENTS – 630 REPONSES EXPLOITEES					Source OLAP 2005
en €	Ensemble des locataires		Emménagés en 2004		Loyer en €/m <sup>2</sup> au 1 <sup>er</sup> janvier 2005
	loyer moyen	loyer au m <sup>2</sup>	loyer moyen	loyer au m <sup>2</sup>	
1 pièce	412	13,3	428	13,9	
2 pièces	516	11,1	521	11,2	
3 pièces	627	9,4	679	9,8	
4 pièces	742	9,1	693	8,7	
5 pièces et plus	939	8,7	915	9,0	
Maison	817	9,4	762	9,3	
Appartement	544	10,2	563	10,6	
<b>Total</b>	<b>603</b>	<b>10,0</b>	<b>596</b>	<b>10,3</b>	

COMPOSITION, ACTIVITE ET RESSOURCES DES MENAGES LOCATAIRES DU PARC PRIVE			Source OLAP 2005	
Taille du ménage	Composition du ménage	Nombre d'actifs rémunérés		
<p>Taille moyenne du logement : 2,7 pièces Taille moyenne du ménage : 2,2 personnes</p>	Personne seule 39,9 % Couple 50,4 % dont avec enfants 28,8 % Couple + autres adultes 1,2 % dont avec enfants 0,9 % Famille monoparentale 6,3 % Autres (colocataires...) 2,2 % <b>Total 100,0</b>	<p>Demandeur logement social : 12,4 %</p>		
	<b>Situation du chef de ménage</b> Actif <b>86,0</b> Salarié 77,1 A son compte 4,5 Chômeur 4,4 Inactif <b>14,0</b> Retraité 10,6 Etudiant 2,3 Autre 1,1 <b>Total 100,0</b>	<b>CSP du chef de ménage</b> 	<b>Ressources mensuelles du ménage</b> Inférieures à 800 € 2,5 % 800 – 1 200 € 9,4 % 1 201 – 2 000 € 34,6 % 2 001 – 3 000 € 31,7 % 3 001 – 4 000 € 14,6 % 4 001 – 6 000 € 5,4 % Supérieures à 6 000 € 1,8 % <b>Total 100,0</b>	
	<b>Logement précédent du chef de famille</b> Dans le même département : 51,9 %      Dans le parc locatif privé : 52,9 %			

NS : Non Significatif

**77 - SEINE ET MARNE : Nord Marne la Vallée**  
149 651 habitants

REPARTITION DES RESIDENCES PRINCIPALES SELON LEUR STATUT D'OCCUPATION				Source RGP 99
	effectif	%	nombre moyen de pièces	nombre moyen de personnes
Propriété occupante	35 102	61,5	4,3	2,7
Locatif HLM	10 118	17,7	3,2	2,8
Locatif non-HLM	9 444	16,6	2,6	2,2
Meublés et gratuit	2 400	4,2	3,3	2,2
<b>Total</b>	<b>57 064</b>	<b>100,0</b>	<b>3,8</b>	<b>2,6</b>



STRUCTURE DU PARC LOCATIF PRIVE						Source RGP 99	
Selon l'époque de construction		Selon le nombre de pièces			Selon le type de logement		
	effectif	%	effectif	%		%	
Avant 1949	2 278	25,3	1 pièce	1 790	19,9	Maison	20,0
1949-1974	2 827	31,5	2 pièces	2 730	30,4	Appartement	80,0
1975-1981	1 124	12,5	3 pièces	2 441	27,2		
1982-1989	728	8,1	4 pièces	1 319	14,7		
Après 1989	2 027	22,6	5 pièces et plus	704	7,8		
<b>Total</b>	<b>8 984</b>	<b>100,0</b>	<b>Total</b>	<b>8 984</b>	<b>100,0</b>	<b>Total</b>	<b>100,0</b>

LOYERS MOYENS EN JANVIER 2005 – CHAMP OLAP : 9 126 LOGEMENTS – 163 REPONSES EXPLOITEES					Source OLAP 2005
en €	Ensemble des locataires		Emménagés en 2004		Loyer en €/m <sup>2</sup> au 1 <sup>er</sup> janvier 2005
	loyer moyen	loyer au m <sup>2</sup>	loyer moyen	loyer au m <sup>2</sup>	
1 pièce	422	13,9	417	13,8	
2 pièces	531	11,1	549	11,4	
3 pièces	629	9,8	707	10,5	
4 pièces	770	10,0	736	9,2	
5 pièces et plus	853	8,4	NS	NS	
Maison	714	9,2	702	11,3	
Appartement	570	10,8	616	10,7	
<b>Total</b>	<b>596</b>	<b>10,4</b>	<b>626</b>	<b>10,8</b>	

COMPOSITION, ACTIVITE ET RESSOURCES DES MENAGES LOCATAIRES DU PARC PRIVE			Source OLAP 2005
Taille du ménage	Composition du ménage	Nombre d'actifs rémunérés	
<p>Taille moyenne du logement : 2,6 pièces Taille moyenne du ménage : 2,2 personnes</p>	Personne seule 36,1 % Couple 51,3 % dont avec enfants 28,5 % Couple + autres adultes 1,4 % dont avec enfants 1,4 % Famille monoparentale 8,8 % Autres (colocataires...) 2,4 % <b>Total 100,0</b>	<p>Demandeur logement social : 11,1 %</p>	

Situation du chef de ménage	CSP du chef de ménage	Ressources mensuelles du ménage
<b>Actif 90,0</b> Salarié 80,0 A son compte 6,8 Chômeur 3,2 <b>Inactif 10,0</b> Retraité 7,2 Etudiant 1,7 Autre 1,1 <b>Total 100,0</b>		Inférieures à 800 € 1,7 800 – 1 200 € 8,9 1 201 – 2 000 € 31,6 2 001 – 3 000 € 31,8 3 001 – 4 000 € 19,5 4 001 – 6 000 € 4,6 Supérieures à 6 000 € 1,9 <b>Total 100,0</b>

**Logement précédent du chef de famille**

Dans le même département : 49,3 %

Dans le parc locatif privé : 52,5 %

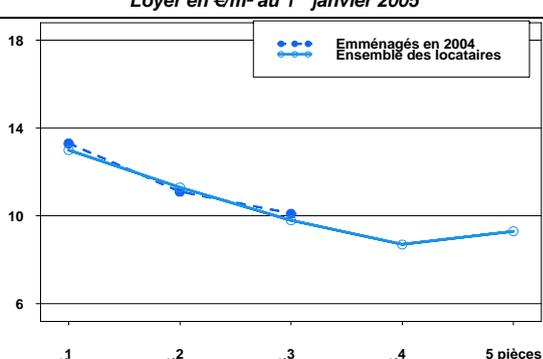
NS : Non Significatif

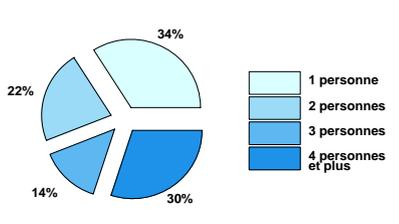
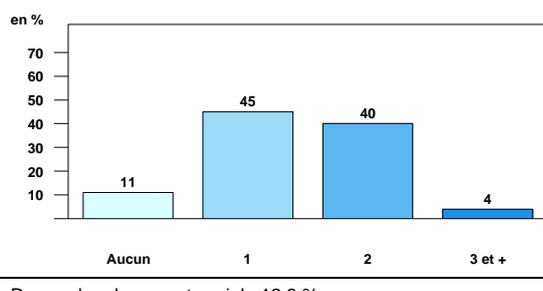
**77 - SEINE ET MARNE : Marne la Vallée**  
122 592 habitants

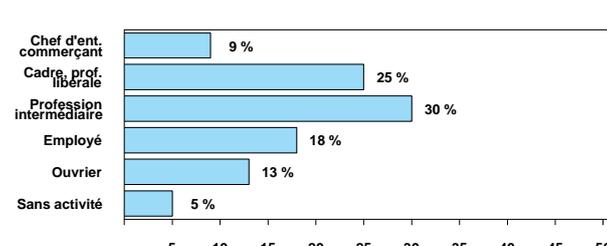
REPARTITION DES RESIDENCES PRINCIPALES SELON LEUR STATUT D'OCCUPATION				Source RGP 99
	effectif	%	nombre moyen de pièces	nombre moyen de personnes
Propriété occupante	22 434	54,2	4,4	3,2
Locatif HLM	11 244	27,2	3,2	3,0
Locatif non-HLM	5 204	12,6	3,0	2,5
Meublés et gratuit	2 490	6,0	2,4	2,0
<b>Total</b>	<b>41 372</b>	<b>100,0</b>	<b>3,8</b>	<b>3,0</b>



STRUCTURE DU PARC LOCATIF PRIVE						Source RGP 99	
Selon l'époque de construction		Selon le nombre de pièces			Selon le type de logement		
	effectif	%	effectif	%		%	
Avant 1949	569	11,5	1 pièce	675	13,6	Maison	25,3
1949-1974	368	7,4	2 pièces	1 241	25,1	Appartement	74,7
1975-1981	876	17,7	3 pièces	1 273	25,7		
1982-1989	1 264	25,5	4 pièces	1 007	20,3		
Après 1989	1 879	37,9	5 pièces et plus	760	15,3		
<b>Total</b>	<b>4 956</b>	<b>100,0</b>	<b>Total</b>	<b>4 956</b>	<b>100,0</b>	<b>Total</b>	<b>100,0</b>

LOYERS MOYENS EN JANVIER 2005 – CHAMP OLAP : 5 031 LOGEMENTS – 109 REPONSES EXPLOITEES					Source OLAP 2005
en €	Ensemble des locataires		Emménagés en 2004		Loyer en €/m <sup>2</sup> au 1 <sup>er</sup> janvier 2005
	loyer moyen	loyer au m <sup>2</sup>	loyer moyen	loyer au m <sup>2</sup>	
1 pièce	411	13,0	406	13,3	
2 pièces	528	11,3	518	11,1	
3 pièces	667	9,8	704	10,1	
4 pièces	784	8,7	NS	NS	
5 pièces et plus	1 141	9,3	NS	NS	
Maison	999	10,3	NS	NS	
Appartement	575	9,6	547	10,4	
<b>Total</b>	<b>684</b>	<b>9,9</b>	<b>619</b>	<b>10,4</b>	

COMPOSITION, ACTIVITE ET RESSOURCES DES MENAGES LOCATAIRES DU PARC PRIVE			Source OLAP 2005
Taille du ménage	Composition du ménage	Nombre d'actifs rémunérés	
 <p>Taille moyenne du logement : 3,1 pièces Taille moyenne du ménage : 2,6 personnes</p>	Personne seule	34,2	 <p>Demandeur logement social : 12,8 %</p>
	Couple	60,0	
	<i>dont avec enfants</i>	40,3	
Couple + autres adultes	2,4		
<i>dont avec enfants</i>	2,4		
	Famille monoparentale	0,6	
	Autres (colocataires...)	2,8	
	<b>Total</b>	<b>100,0</b>	

Situation du chef de ménage	CSP du chef de ménage	Ressources mensuelles du ménage		
<b>Actif</b> <b>78,3</b>		Inférieures à 800 €	4,2	
Salaarié		65,2	800 – 1 200 €	5,9
A son compte		6,1	1 201 – 2 000 €	24,3
Chômeur		7,0	2 001 – 3 000 €	33,6
<b>Inactif</b> <b>21,7</b>			3 001 – 4 000 €	16,6
Retraité	16,5	4 001 – 6 000 €	11,0	
Etudiant	4,4	Supérieures à 6 000 €	4,4	
Autre	0,8			
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>Total</b>	<b>100,0</b>	

**Logement précédent du chef de famille**

Dans le même département : 43,9 %

Dans le parc locatif privé : 57,1 %

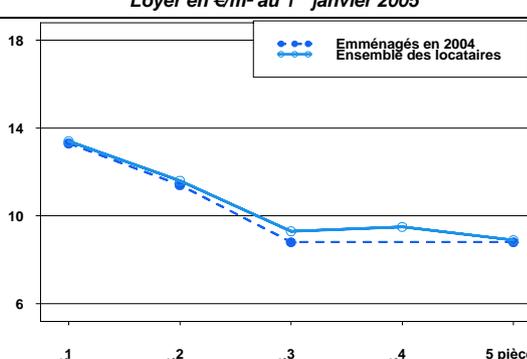
NS : Non Significatif

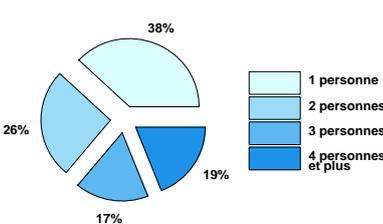
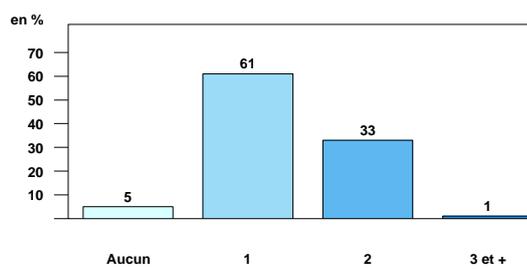
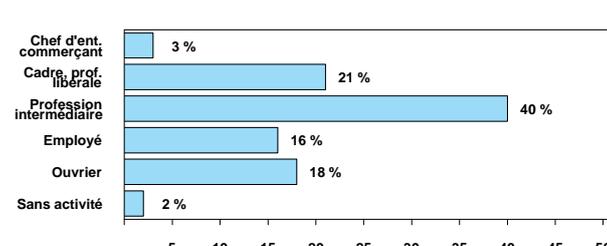
**77 - SEINE ET MARNE : Sénart - Bordure Val de Marne**  
196 054 habitants

REPARTITION DES RESIDENCES PRINCIPALES SELON LEUR STATUT D'OCCUPATION				Source RGP 99
	effectif	%	nombre moyen de pièces	nombre moyen de personnes
Propriété occupante	43 520	65,0	4,6	3,1
Locatif HLM	13 292	19,8	3,2	3,0
Locatif non-HLM	7 951	11,9	2,7	2,2
Meublés et gratuit	2 207	3,3	3,4	2,4
<b>Total</b>	<b>66 970</b>	<b>100,0</b>	<b>4,1</b>	<b>2,9</b>



STRUCTURE DU PARC LOCATIF PRIVE						Source RGP 99	
Selon l'époque de construction		Selon le nombre de pièces			Selon le type de logement		
	effectif	%	effectif	%		%	
Avant 1949	1 043	14,1	1 pièce	1 679	22,7	Maison	28,5
1949-1974	1 579	21,3	2 pièces	2 183	29,5	Appartement	71,5
1975-1981	701	9,5	3 pièces	1 509	20,4		
1982-1989	1 341	18,1	4 pièces	1 046	14,1		
Après 1989	2 739	37,0	5 pièces et plus	986	13,3		
<b>Total</b>	<b>7 403</b>	<b>100,0</b>	<b>Total</b>	<b>7 403</b>	<b>100,0</b>	<b>Total</b>	<b>100,0</b>

LOYERS MOYENS EN JANVIER 2005 – CHAMP OLAP : 7 501 LOGEMENTS – 201 REPONSES EXPLOITEES					Source OLAP 2005
en €	Ensemble des locataires		Emménagés en 2004		Loyer en €/m <sup>2</sup> au 1 <sup>er</sup> janvier 2005
	loyer moyen	loyer au m <sup>2</sup>	loyer moyen	loyer au m <sup>2</sup>	
1 pièce	428	13,4	432	13,3	
2 pièces	530	11,6	517	11,4	
3 pièces	655	9,3	665	8,8	
4 pièces	778	9,5	NS	NS	
5 pièces et plus	905	8,9	868	8,8	
Maison	832	9,6	764	8,7	
Appartement	536	10,7	555	10,7	
<b>Total</b>	<b>622</b>	<b>10,2</b>	<b>597</b>	<b>10,1</b>	

COMPOSITION, ACTIVITE ET RESSOURCES DES MENAGES LOCATAIRES DU PARC PRIVE				Source OLAP 2005																																			
Taille du ménage		Composition du ménage		Nombre d'actifs rémunérés																																			
		<table border="1"> <tr><td>Personne seule</td><td>38,4</td></tr> <tr><td>Couple</td><td>52,0</td></tr> <tr><td>  dont avec enfants</td><td>31,4</td></tr> <tr><td>Couple + autres adultes</td><td>0,4</td></tr> <tr><td>  dont avec enfants</td><td></td></tr> <tr><td>Famille monoparentale</td><td>7,3</td></tr> <tr><td>Autres (colocataires...)</td><td>1,9</td></tr> <tr><td><b>Total</b></td><td><b>100,0</b></td></tr> </table>		Personne seule	38,4	Couple	52,0	dont avec enfants	31,4	Couple + autres adultes	0,4	dont avec enfants		Famille monoparentale	7,3	Autres (colocataires...)	1,9	<b>Total</b>	<b>100,0</b>																				
Personne seule	38,4																																						
Couple	52,0																																						
dont avec enfants	31,4																																						
Couple + autres adultes	0,4																																						
dont avec enfants																																							
Famille monoparentale	7,3																																						
Autres (colocataires...)	1,9																																						
<b>Total</b>	<b>100,0</b>																																						
Taille moyenne du logement : 2,6 pièces Taille moyenne du ménage : 2,2 personnes				Demandeur logement social : 11,2 %																																			
Situation du chef de ménage		CSP du chef de ménage		Ressources mensuelles du ménage																																			
<table border="1"> <tr><td><b>Actif</b></td><td><b>90,5</b></td></tr> <tr><td>Salarié</td><td>80,7</td></tr> <tr><td>A son compte</td><td>3,5</td></tr> <tr><td>Chômeur</td><td>6,3</td></tr> <tr><td><b>Inactif</b></td><td><b>9,5</b></td></tr> <tr><td>Retraité</td><td>8,0</td></tr> <tr><td>Etudiant</td><td>1,5</td></tr> <tr><td>Autre</td><td></td></tr> <tr><td><b>Total</b></td><td><b>100,0</b></td></tr> </table>		<b>Actif</b>	<b>90,5</b>	Salarié	80,7	A son compte	3,5	Chômeur	6,3	<b>Inactif</b>	<b>9,5</b>	Retraité	8,0	Etudiant	1,5	Autre		<b>Total</b>	<b>100,0</b>			<table border="1"> <tr><td>Inférieures à 800 €</td><td>2,7</td></tr> <tr><td>800 – 1 200 €</td><td>9,8</td></tr> <tr><td>1 201 – 2 000 €</td><td>37,8</td></tr> <tr><td>2 001 – 3 000 €</td><td>32,2</td></tr> <tr><td>3 001 – 4 000 €</td><td>12,3</td></tr> <tr><td>4 001 – 6 000 €</td><td>4,4</td></tr> <tr><td>Supérieures à 6 000 €</td><td>0,8</td></tr> <tr><td><b>Total</b></td><td><b>100,0</b></td></tr> </table>		Inférieures à 800 €	2,7	800 – 1 200 €	9,8	1 201 – 2 000 €	37,8	2 001 – 3 000 €	32,2	3 001 – 4 000 €	12,3	4 001 – 6 000 €	4,4	Supérieures à 6 000 €	0,8	<b>Total</b>	<b>100,0</b>
<b>Actif</b>	<b>90,5</b>																																						
Salarié	80,7																																						
A son compte	3,5																																						
Chômeur	6,3																																						
<b>Inactif</b>	<b>9,5</b>																																						
Retraité	8,0																																						
Etudiant	1,5																																						
Autre																																							
<b>Total</b>	<b>100,0</b>																																						
Inférieures à 800 €	2,7																																						
800 – 1 200 €	9,8																																						
1 201 – 2 000 €	37,8																																						
2 001 – 3 000 €	32,2																																						
3 001 – 4 000 €	12,3																																						
4 001 – 6 000 €	4,4																																						
Supérieures à 6 000 €	0,8																																						
<b>Total</b>	<b>100,0</b>																																						
<b>Logement précédent du chef de famille</b>																																							
Dans le même département : 50,5 %			Dans le parc locatif privé : 51,2 %																																				

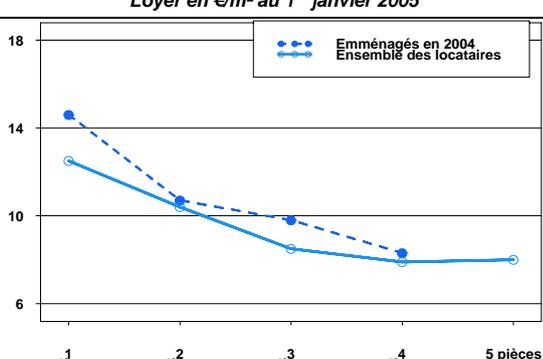
NS : Non Significatif

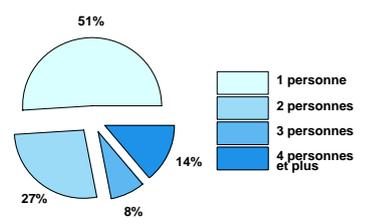
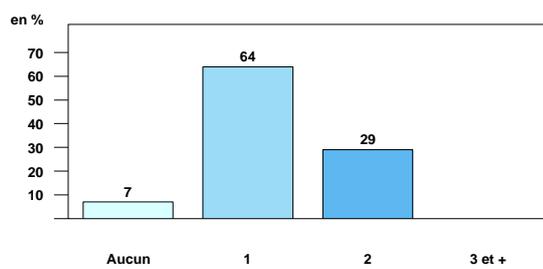
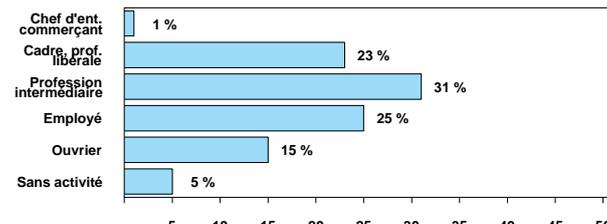
**77 - SEINE ET MARNE : Melun et ses environs**  
110 244 habitants

REPARTITION DES RESIDENCES PRINCIPALES SELON LEUR STATUT D'OCCUPATION				Source RGP 99
	effectif	%	nombre moyen de pièces	nombre moyen de personnes
Propriété occupante	19 319	44,1	4,5	2,7
Locatif HLM	14 459	33,0	3,2	2,6
Locatif non-HLM	7 418	16,9	2,6	2,0
Meublés et gratuit	2 627	6,0	3,5	2,3
<b>Total</b>	<b>43 823</b>	<b>100,0</b>	<b>3,7</b>	<b>2,5</b>



STRUCTURE DU PARC LOCATIF PRIVE						Source RGP 99	
Selon l'époque de construction		Selon le nombre de pièces			Selon le type de logement		
	effectif	%	effectif	%		%	
Avant 1949	1 977	28,8	1 pièce	1 597	23,3	Maison	15,7
1949-1974	2 444	35,7	2 pièces	1 923	28,0	Appartement	84,3
1975-1981	724	10,6	3 pièces	1 754	25,6		
1982-1989	489	7,1	4 pièces	999	14,6		
Après 1989	1 219	17,8	5 pièces et plus	580	8,5		
<b>Total</b>	<b>6 853</b>	<b>100,0</b>	<b>Total</b>	<b>6 853</b>	<b>100,0</b>	<b>Total</b>	<b>100,0</b>

LOYERS MOYENS EN JANVIER 2005 – CHAMP OLAP : 6 949 LOGEMENTS – 157 REPONSES EXPLOITEES					Source OLAP 2005
en €	Ensemble des locataires		Emménagés en 2004		Loyer en €/m <sup>2</sup> au 1 <sup>er</sup> janvier 2005
	loyer moyen	loyer au m <sup>2</sup>	loyer moyen	loyer au m <sup>2</sup>	
1 pièce	388	12,5	443	14,6	
2 pièces	469	10,4	490	10,7	
3 pièces	565	8,5	633	9,8	
4 pièces	643	7,9	656	8,3	
5 pièces et plus	857	8,0	NS	NS	
Maison	726	8,2	709	8,2	
Appartement	498	9,5	513	10,5	
<b>Total</b>	<b>533</b>	<b>9,2</b>	<b>546</b>	<b>9,9</b>	

COMPOSITION, ACTIVITE ET RESSOURCES DES MENAGES LOCATAIRES DU PARC PRIVE				Source OLAP 2005																																			
Taille du ménage		Composition du ménage		Nombre d'actifs rémunérés																																			
		<table border="1"> <tr><td>Personne seule</td><td>50,4</td></tr> <tr><td>Couple</td><td>40,9</td></tr> <tr><td>  <i>dont avec enfants</i></td><td>18,3</td></tr> <tr><td>Couple + autres adultes</td><td>0,8</td></tr> <tr><td>  <i>dont avec enfants</i></td><td></td></tr> <tr><td>Famille monoparentale</td><td>6,2</td></tr> <tr><td>Autres (colocataires...)</td><td>1,7</td></tr> <tr><td><b>Total</b></td><td><b>100,0</b></td></tr> </table>		Personne seule	50,4	Couple	40,9	<i>dont avec enfants</i>	18,3	Couple + autres adultes	0,8	<i>dont avec enfants</i>		Famille monoparentale	6,2	Autres (colocataires...)	1,7	<b>Total</b>	<b>100,0</b>																				
Personne seule	50,4																																						
Couple	40,9																																						
<i>dont avec enfants</i>	18,3																																						
Couple + autres adultes	0,8																																						
<i>dont avec enfants</i>																																							
Famille monoparentale	6,2																																						
Autres (colocataires...)	1,7																																						
<b>Total</b>	<b>100,0</b>																																						
Taille moyenne du logement : 2,6 pièces Taille moyenne du ménage : 1,9 personnes				Demandeur logement social : 15,2 %																																			
Situation du chef de ménage		CSP du chef de ménage		Ressources mensuelles du ménage																																			
<table border="1"> <tr><td><b>Actif</b></td><td><b>81,6</b></td></tr> <tr><td>Salarié</td><td>77,9</td></tr> <tr><td>A son compte</td><td>1,5</td></tr> <tr><td>Chômeur</td><td>2,2</td></tr> <tr><td><b>Inactif</b></td><td><b>18,4</b></td></tr> <tr><td>Retraité</td><td>13,6</td></tr> <tr><td>Etudiant</td><td>2,3</td></tr> <tr><td>Autre</td><td>2,5</td></tr> <tr><td><b>Total</b></td><td><b>100,0</b></td></tr> </table>		<b>Actif</b>	<b>81,6</b>	Salarié	77,9	A son compte	1,5	Chômeur	2,2	<b>Inactif</b>	<b>18,4</b>	Retraité	13,6	Etudiant	2,3	Autre	2,5	<b>Total</b>	<b>100,0</b>			<table border="1"> <tr><td>Inférieures à 800 €</td><td>2,2</td></tr> <tr><td>800 – 1 200 €</td><td>12,0</td></tr> <tr><td>1 201 – 2 000 €</td><td>42,3</td></tr> <tr><td>2 001 – 3 000 €</td><td>29,8</td></tr> <tr><td>3 001 – 4 000 €</td><td>9,3</td></tr> <tr><td>4 001 – 6 000 €</td><td>3,7</td></tr> <tr><td>Supérieures à 6 000 €</td><td>0,7</td></tr> <tr><td><b>Total</b></td><td><b>100,0</b></td></tr> </table>		Inférieures à 800 €	2,2	800 – 1 200 €	12,0	1 201 – 2 000 €	42,3	2 001 – 3 000 €	29,8	3 001 – 4 000 €	9,3	4 001 – 6 000 €	3,7	Supérieures à 6 000 €	0,7	<b>Total</b>	<b>100,0</b>
<b>Actif</b>	<b>81,6</b>																																						
Salarié	77,9																																						
A son compte	1,5																																						
Chômeur	2,2																																						
<b>Inactif</b>	<b>18,4</b>																																						
Retraité	13,6																																						
Etudiant	2,3																																						
Autre	2,5																																						
<b>Total</b>	<b>100,0</b>																																						
Inférieures à 800 €	2,2																																						
800 – 1 200 €	12,0																																						
1 201 – 2 000 €	42,3																																						
2 001 – 3 000 €	29,8																																						
3 001 – 4 000 €	9,3																																						
4 001 – 6 000 €	3,7																																						
Supérieures à 6 000 €	0,7																																						
<b>Total</b>	<b>100,0</b>																																						
<b>Logement précédent du chef de famille</b>																																							
Dans le même département : 62,8 %			Dans le parc locatif privé : 52,2 %																																				

NS : Non Significatif

## II - SITUATION DANS LES YVELINES

### II - 1. Ensemble du département

Le département des Yvelines concentre 38 % de l'offre locative privée de grande couronne, soit près de trois fois plus que la Seine et Marne. Dans les Yvelines le parc locatif privé représente 20 % des résidences principales. C'est, parmi les trois départements de grande couronne, celui où le parc locatif privé est le plus important et où la part de la propriété occupante est la plus faible (52 %).

C'est un parc relativement plus ancien que dans les trois autres départements : 26 % des logements datent d'avant 1949, et 42 % 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, et proches de ceux de certaines zones de petite couronne. Le loyer moyen, à 11,9 €/m<sup>2</sup>, y est supérieur d'environ 20 % à celui des trois autres départements de grande couronne, mais proche de celui du Val-de-Marne (11,8 €/m<sup>2</sup>).**

Ce différentiel de loyer au m<sup>2</sup> s'ajoute à une surface plus importante des logements (65 m<sup>2</sup> en moyenne contre 60-61 m<sup>2</sup> dans les autres départements). Un locataire du département débourse ainsi mensuellement en moyenne près de 30 % de plus que dans le reste de la grande couronne.

La tension locative, mesurée par l'écart entre le loyer des emménagés de 2004 (13,0 €/m<sup>2</sup>) et de l'ensemble des locataires, est, à 9 %, similaire à celle constatée en petite couronne.

Malgré des logements plus grands, la structure des ménages par taille ne se démarque pas des autres départements avec deux tiers de petits ménages (1 et 2 personnes). Près d'un ménage sur cinq a une personne de référence inactive, retraitée dans 7 cas sur dix.

**Concernant l'occupation socio-économique du parc locatif privé, les Yvelines se caractérisent par une dominante de professions libérales et intellectuelles : 38 % contre 21 à 30 % dans les trois autres départements, accompagnée d'un déficit en ouvriers (9 % contre 13 à 17 %).**

La distribution des ressources reflète cette structure avec 31 % de ressources supérieures à 3 000 €, contre 21-22 % dans les autres départements, et seulement 25 % de ressources comprises entre 1 200 et 2000 € (32 à 35 % ailleurs).

Les locataires des Yvelines sont très attachés à leur département puisque 56 % y avaient leur précédent logement. Ils viennent en revanche beaucoup plus rarement d'un autre département de la région (18 %) et il s'agit alors dans deux cas sur trois des deux départements les plus valorisés : Paris et les Hauts-de-Seine. Enfin les locataires des Yvelines arrivent plus souvent que les autres de l'étranger : presque 5 % d'entre eux.

## **II - 2. Détail par bassin d'habitation**

On a effectué un regroupement des communes situées dans l'agglomération parisienne en zones d'habitat présentant une certaine homogénéité de tissu urbain et d'occupation sociale. Les bassins sont identiques à ceux de l'étude de 2003.

Le secteur ville nouvelle de Saint-Quentin comprend des logements bâtis à plus de 95 % depuis 1949 ; les seuls logements construits depuis 1990 représentant 27 % du parc. A l'opposé, l'agglomération de Versailles est le secteur le plus ancien avec seulement 6 % d'immeubles construits depuis 1990 et 37 % avant 1949.

Les secteurs Saint Germain - Marly et Agglomération de Versailles disposent d'un parc locatif privé important, respectivement 22,5 % et 31,0 % des résidences principales de chaque bassin, soit 65 % du parc locatif privé du département.

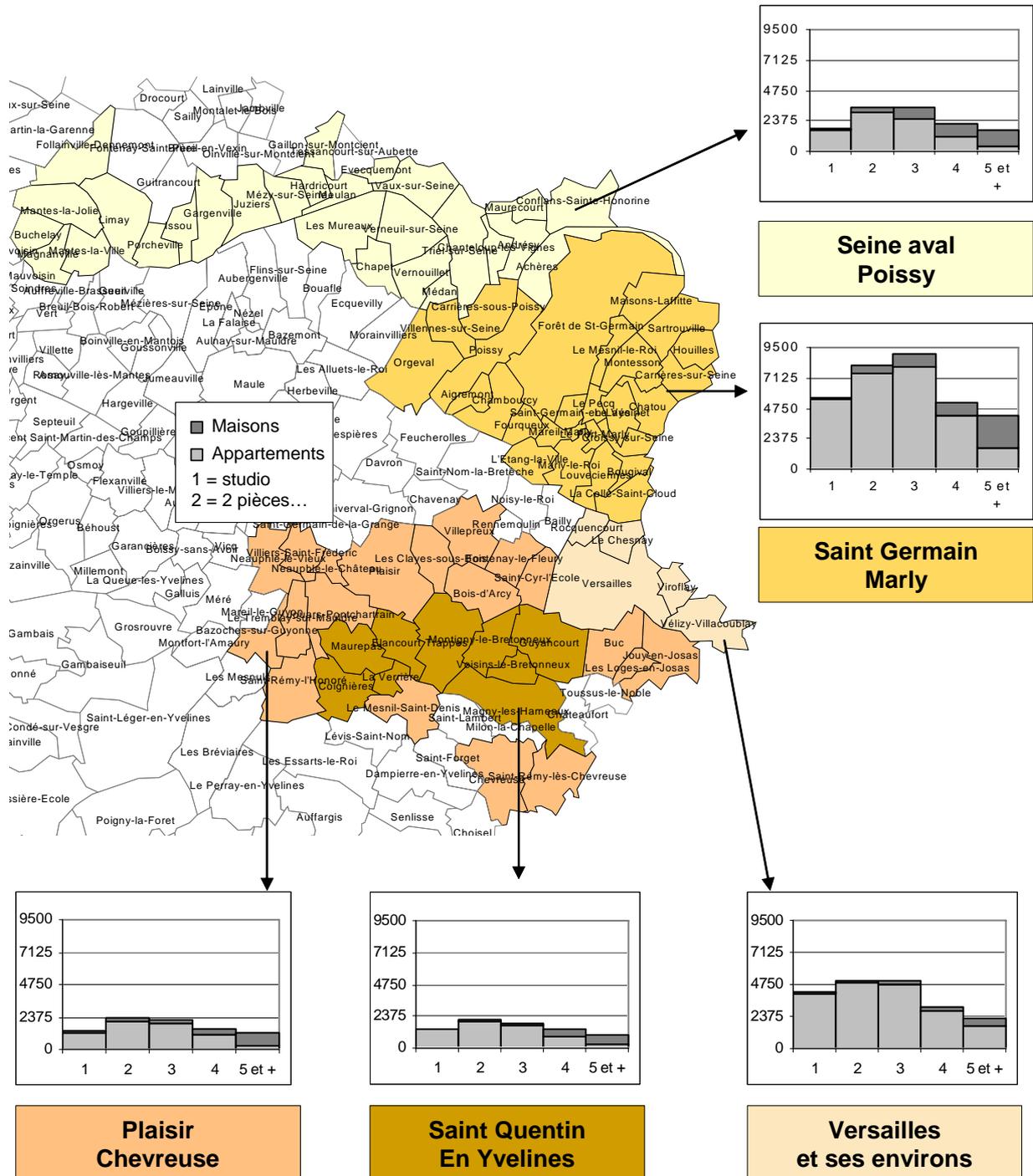
Les niveaux de loyer sont élevés dans l'ensemble des bassins des Yvelines, à l'exception du bassin le plus industriel (Seine aval de Poissy) où les loyers se situent au niveau des bassins les moins chers des autres départements de grande couronne. Les deux secteurs les plus importants offrent les loyers les plus élevés de grande couronne : Versailles à 12,9 € et Saint-Germain - Marly à 12,8 €/m<sup>2</sup>, soit des niveaux équivalents 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 situent à des niveaux proches des bassins les plus chers de grande couronne.

La forte proportion de professions libérales et intellectuelles constatée au niveau du département se retrouve dans les quatre bassins les plus cotés, la ville nouvelle de Saint-Quentin comptant même la moitié de ses locataires dans cette catégorie. Seul le bassin Seine aval de Poissy a une structure très différente avec seulement 16 % de cadres.

La distribution des ressources reflète bien ces contrastes : la part des ménages les plus riches (plus de 3 000 € mensuels) varie du simple au double entre Seine-aval de Poissy (20 %) et St-Quentin-enYvelines (40 %) ou Versailles (38 %).

## BASSINS D'HABITATION DANS LES YVELINES

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



Source RGP 99

**78 - YVELINES**  
**1 088 614 habitants**

REPARTITION DES RESIDENCES PRINCIPALES SELON LEUR STATUT D'OCCUPATION					Source RGP 99
	effectif	%	nombre moyen de pièces	nombre moyen de personnes	
Propriété occupante	217 429	52,3	4,4	2,7	
Locatif HLM	95 456	22,9	3,2	2,8	
Locatif non-HLM	83 129	20,0	2,9	2,3	
Meublés et gratuit	20 109	4,8	3,2	2,3	
<b>Total</b>	<b>416 123</b>	<b>100,0</b>	<b>3,8</b>	<b>2,6</b>	

STRUCTURE DU PARC LOCATIF PRIVE							Source RGP 99
Selon l'époque de construction			Selon le nombre de pièces			Selon le type de logement	
	effectif	%		effectif	%		%
Avant 1949	20 408	25,8	1 pièce	14 066	17,8	Maison	17,4
1949-1974	33 298	42,1	2 pièces	20 740	26,2	Appartement	82,6
1975-1981	8 359	10,6	3 pièces	21 219	26,8		
1982-1989	7 344	9,3	4 pièces	13 085	16,6		
Après 1989	9 690	12,2	5 pièces et plus	9 989	12,6		
<b>Total</b>	<b>79 099</b>	<b>100,0</b>	<b>Total</b>	<b>79 099</b>	<b>100,0</b>	<b>Total</b>	<b>100,0</b>

LOYERS MOYENS EN JANVIER 2005 – CHAMP OLAP : 79 259 LOGEMENTS – 1 420 REPONSES EXPLOITEES					Source OLAP 2005
en €	Ensemble des locataires		Emménagés en 2004		Loyer en €/m <sup>2</sup> au 1 <sup>er</sup> janvier 2005
	loyer moyen	loyer au m <sup>2</sup>	loyer moyen	loyer au m <sup>2</sup>	
1 pièce	457	15,2	469	16,3	
2 pièces	583	12,5	629	13,2	
3 pièces	740	11,3	790	12,1	
4 pièces	961	11,2	1 094	12,2	
5 pièces et plus	1 458	11,8	1 655	13,2	
Maison	1 138	11,7	1 404	13,0	
Appartement	700	12,0	722	13,0	
<b>Total</b>	<b>776</b>	<b>11,9</b>	<b>837</b>	<b>13,0</b>	

COMPOSITION, ACTIVITE ET RESSOURCES DES MENAGES LOCATAIRES DU PARC PRIVE			Source OLAP 2005
Taille du ménage	Composition du ménage	Nombre d'actifs rémunérés	
<p>Taille moyenne du logement : 2,9 pièces Taille moyenne du ménage : 2,2 personnes</p>	% Personne seule 41,5 Couple 49,9 <i>dont avec enfants</i> 28,9 Couple + autres adultes <i>dont avec enfants</i> Famille monoparentale 7,3 Autres (colocataires...) 1,3 Total 100,0	<p>Demandeur logement social : 8,8 %</p>	

Situation du chef de ménage	CSP du chef de ménage	Ressources mensuelles du ménage
% <b>Actif 80,6</b> Salarié 71,5 A son compte 4,1 Chômeur 5,0 <b>Inactif 19,4</b> Retraité 13,9 Etudiant 2,1 Autre 3,4 Total 100,0		% Inférieures à 800 € 5,1 800 – 1 200 € 9,0 1 201 – 2 000 € 25,0 2 001 – 3 000 € 29,7 3 001 – 4 000 € 16,0 4 001 – 6 000 € 11,7 Supérieures à 6 000 € 3,5 Total 100,0

**Logement précédent du chef de famille**

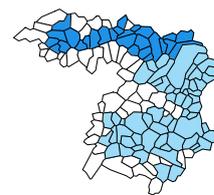
Dans le même département : 58,1 %

Dans le parc locatif privé : 61,0 %

NS : Non Significatif

**78 - YVELINES : Seine Aval - Poissy**  
263 514 habitants

REPARTITION DES RESIDENCES PRINCIPALES SELON LEUR STATUT D'OCCUPATION				Source RGP 99
	effectif	%	nombre moyen de pièces	nombre moyen de personnes
Propriété occupante	48 921	52,2	4,5	2,8
Locatif HLM	28 305	30,2	3,3	3,1
Locatif non-HLM	13 006	13,9	2,9	2,3
Meublés et gratuit	3 534	3,7	3,3	2,4
<b>Total</b>	<b>93 766</b>	<b>100,0</b>	<b>3,9</b>	<b>2,8</b>



STRUCTURE DU PARC LOCATIF PRIVE						Source RGP 99
Selon l'époque de construction		Selon le nombre de pièces			Selon le type de logement	
	effectif	%	effectif	%		%
Avant 1949	3 501	29,0	1 pièce	1 710	Maison	30,0
1949-1974	4 072	33,8	2 pièces	3 395	Appartement	70,0
1975-1981	1 012	8,4	3 pièces	3 285		
1982-1989	1 445	12,0	4 pièces	2 089		
Après 1989	2 027	16,8	5 pièces et plus	1 578		
<b>Total</b>	<b>12 057</b>	<b>100,0</b>	<b>Total</b>	<b>12 057</b>	<b>Total</b>	<b>100,0</b>

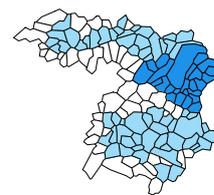
LOYERS MOYENS EN JANVIER 2005 – CHAMP OLAP : 12 076 LOGEMENTS – 172 REPONSES EXPLOITEES					Source OLAP 2005
en €	Ensemble des locataires		Emménagés en 2004		Loyer en €/m <sup>2</sup> au 1 <sup>er</sup> janvier 2005
	loyer moyen	loyer au m <sup>2</sup>	loyer moyen	loyer au m <sup>2</sup>	
1 pièce	418	13,2	425	14,7	
2 pièces	462	10,6	545	12,8	
3 pièces	591	8,9	644	10,1	
4 pièces	663	8,0	738	8,3	
5 pièces et plus	1 004	9,5	NS	NS	
Maison	757	9,1	1 068	11,0	
Appartement	527	9,7	555	10,9	
<b>Total</b>	<b>596</b>	<b>9,5</b>	<b>714</b>	<b>11,0</b>	

COMPOSITION, ACTIVITE ET RESSOURCES DES MENAGES LOCATAIRES DU PARC PRIVE				Source OLAP 2005																																			
Taille du ménage		Composition du ménage		Nombre d'actifs rémunérés																																			
		<table border="1"> <tr><td>Personne seule</td><td>45,8</td></tr> <tr><td>Couple</td><td>45,1</td></tr> <tr><td>  dont avec enfants</td><td>25,4</td></tr> <tr><td>Couple + autres adultes</td><td></td></tr> <tr><td>  dont avec enfants</td><td></td></tr> <tr><td>Famille monoparentale</td><td>8,4</td></tr> <tr><td>Autres (colocataires...)</td><td>0,7</td></tr> <tr><td><b>Total</b></td><td><b>100,0</b></td></tr> </table>		Personne seule	45,8	Couple	45,1	dont avec enfants	25,4	Couple + autres adultes		dont avec enfants		Famille monoparentale	8,4	Autres (colocataires...)	0,7	<b>Total</b>	<b>100,0</b>																				
Personne seule	45,8																																						
Couple	45,1																																						
dont avec enfants	25,4																																						
Couple + autres adultes																																							
dont avec enfants																																							
Famille monoparentale	8,4																																						
Autres (colocataires...)	0,7																																						
<b>Total</b>	<b>100,0</b>																																						
Taille moyenne du logement : 3,0 pièces Taille moyenne du ménage : 2,0 personnes				Demandeur logement social : 7,9 %																																			
Situation du chef de ménage		CSP du chef de ménage		Ressources mensuelles du ménage																																			
<table border="1"> <tr><td><b>Actif</b></td><td><b>81,6</b></td></tr> <tr><td>Salarié</td><td>69,8</td></tr> <tr><td>A son compte</td><td>7,2</td></tr> <tr><td>Chômeur</td><td>4,6</td></tr> <tr><td><b>Inactif</b></td><td><b>18,4</b></td></tr> <tr><td>Retraité</td><td>13,9</td></tr> <tr><td>Etudiant</td><td>0,5</td></tr> <tr><td>Autre</td><td>4,0</td></tr> <tr><td><b>Total</b></td><td><b>100,0</b></td></tr> </table>		<b>Actif</b>	<b>81,6</b>	Salarié	69,8	A son compte	7,2	Chômeur	4,6	<b>Inactif</b>	<b>18,4</b>	Retraité	13,9	Etudiant	0,5	Autre	4,0	<b>Total</b>	<b>100,0</b>			<table border="1"> <tr><td>Inférieures à 800 €</td><td>6,7</td></tr> <tr><td>800 – 1 200 €</td><td>9,0</td></tr> <tr><td>1 201 – 2 000 €</td><td>29,5</td></tr> <tr><td>2 001 – 3 000 €</td><td>34,4</td></tr> <tr><td>3 001 – 4 000 €</td><td>11,9</td></tr> <tr><td>4 001 – 6 000 €</td><td>4,8</td></tr> <tr><td>Supérieures à 6 000 €</td><td>3,7</td></tr> <tr><td><b>Total</b></td><td><b>100,0</b></td></tr> </table>		Inférieures à 800 €	6,7	800 – 1 200 €	9,0	1 201 – 2 000 €	29,5	2 001 – 3 000 €	34,4	3 001 – 4 000 €	11,9	4 001 – 6 000 €	4,8	Supérieures à 6 000 €	3,7	<b>Total</b>	<b>100,0</b>
<b>Actif</b>	<b>81,6</b>																																						
Salarié	69,8																																						
A son compte	7,2																																						
Chômeur	4,6																																						
<b>Inactif</b>	<b>18,4</b>																																						
Retraité	13,9																																						
Etudiant	0,5																																						
Autre	4,0																																						
<b>Total</b>	<b>100,0</b>																																						
Inférieures à 800 €	6,7																																						
800 – 1 200 €	9,0																																						
1 201 – 2 000 €	29,5																																						
2 001 – 3 000 €	34,4																																						
3 001 – 4 000 €	11,9																																						
4 001 – 6 000 €	4,8																																						
Supérieures à 6 000 €	3,7																																						
<b>Total</b>	<b>100,0</b>																																						
<b>Logement précédent du chef de famille</b>																																							
Dans le même département : 64,1 %			Dans le parc locatif privé : 56,9 %																																				

NS : Non Significatif

**78 - YVELINES : Saint Germain - Marly**  
371 793 habitants

REPARTITION DES RESIDENCES PRINCIPALES SELON LEUR STATUT D'OCCUPATION				Source RGP 99
	effectif	%	nombre moyen de pièces	nombre moyen de personnes
Propriété occupante	79 486	53,6	4,4	2,6
Locatif HLM	28 002	18,9	3,1	2,6
Locatif non-HLM	33 366	22,5	2,9	2,3
Meublés et gratuit	7 347	5,0	3,2	2,2
<b>Total</b>	<b>148 201</b>	<b>100,0</b>	<b>3,7</b>	<b>2,5</b>



STRUCTURE DU PARC LOCATIF PRIVE						Source RGP 99	
Selon l'époque de construction		Selon le nombre de pièces			Selon le type de logement		
	effectif	%	effectif	%		%	
Avant 1949	8 215	25,9	1 pièce	5 548	17,5	Maison	17,3
1949-1974	14 757	46,4	2 pièces	8 013	25,2	Appartement	82,7
1975-1981	2 830	8,9	3 pièces	8 904	28,0		
1982-1989	2 901	9,1	4 pièces	5 145	16,2		
Après 1989	3 081	9,7	5 pièces et plus	4 174	13,1		
<b>Total</b>	<b>31 784</b>	<b>100,0</b>	<b>Total</b>	<b>31 784</b>	<b>100,0</b>	<b>Total</b>	<b>100,0</b>

LOYERS MOYENS EN JANVIER 2005 – CHAMP OLAP : 31 839 LOGEMENTS – 614 REPONSES EXPLOITEES					Source OLAP 2005
en €	Ensemble des locataires		Emménagés en 2004		Loyer en €/m <sup>2</sup> au 1 <sup>er</sup> janvier 2005
	loyer moyen	loyer au m <sup>2</sup>	loyer moyen	loyer au m <sup>2</sup>	
1 pièce	427	15,0	438	16,6	
2 pièces	609	13,2	644	13,7	
3 pièces	806	12,3	836	12,5	
4 pièces	1 082	12,3	1 150	13,0	
5 pièces et plus	1 764	13,0	1 978	13,9	
Maison	1 473	13,5	1 820	14,3	
Appartement	743	12,6	788	13,1	
<b>Total</b>	<b>866</b>	<b>12,8</b>	<b>953</b>	<b>13,5</b>	

COMPOSITION, ACTIVITE ET RESSOURCES DES MENAGES LOCATAIRES DU PARC PRIVE			Source OLAP 2005
Taille du ménage	Composition du ménage	Nombre d'actifs rémunérés	
<p>Taille moyenne du logement : 2,9 pièces Taille moyenne du ménage : 2,2 personnes</p>	% Personne seule 42,9 Couple 46,8 <i>dont avec enfants</i> 27,3 Couple + autres adultes <i>dont avec enfants</i> Famille monoparentale 8,1 Autres (colocataires...) 2,2 Total 100,0		
	Demandeur logement social : 9,7 %		

Situation du chef de ménage	CSP du chef de ménage	Ressources mensuelles du ménage
% <b>Actif 78,9</b> Salarié 67,3 A son compte 4,2 Chômeur 7,4 <b>Inactif 21,1</b> Retraité 15,0 Etudiant 2,3 Autre 3,8 Total 100,0		% Inférieures à 800 € 5,0 800 – 1 200 € 13,0 1 201 – 2 000 € 24,6 2 001 – 3 000 € 25,9 3 001 – 4 000 € 14,1 4 001 – 6 000 € 12,5 Supérieures à 6 000 € 4,9 Total 100,0

**Logement précédent du chef de famille**

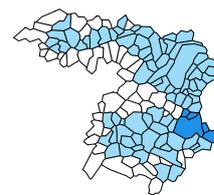
Dans le même département : 58,1 %

Dans le parc locatif privé : 56,8 %

NS : Non Significatif

## 78 - YVELINES : Versailles et ses environs 150 165 habitants

REPARTITION DES RESIDENCES PRINCIPALES SELON LEUR STATUT D'OCCUPATION				Source RGP 99
	effectif	%	nombre moyen de pièces	nombre moyen de personnes
Propriété occupante	29 150	45,4	4,1	2,4
Locatif HLM	10 068	15,7	3,1	2,4
Locatif non-HLM	19 952	31,0	2,7	2,2
Meublés et gratuit	5 082	7,9	3,1	2,3
<b>Total</b>	<b>64 252</b>	<b>100,0</b>	<b>3,5</b>	<b>2,3</b>



STRUCTURE DU PARC LOCATIF PRIVE						Source RGP 99	
Selon l'époque de construction		Selon le nombre de pièces			Selon le type de logement		
	effectif	%	effectif	%		%	
Avant 1949	7 241	37,5	1 pièce	4 119	21,3	Maison	7,0
1949-1974	8 220	42,6	2 pièces	5 017	26,0	Appartement	93,0
1975-1981	1 785	9,2	3 pièces	5 022	26,0		
1982-1989	986	5,1	4 pièces	3 010	15,6		
Après 1989	1 072	5,6	5 pièces et plus	2 136	11,1		
<b>Total</b>	<b>19 304</b>	<b>100,0</b>	<b>Total</b>	<b>19 304</b>	<b>100,0</b>	<b>Total</b>	<b>100,0</b>

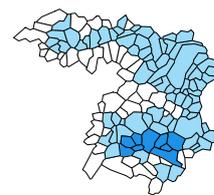
LOYERS MOYENS EN JANVIER 2005 – CHAMP OLAP : 19 359 LOGEMENTS – 388 REPONSES EXPLOITEES					Source OLAP 2005
en €	Ensemble des locataires		Emménagés en 2004		Loyer en €/m <sup>2</sup> au 1 <sup>er</sup> janvier 2005
	loyer moyen	loyer au m <sup>2</sup>	loyer moyen	loyer au m <sup>2</sup>	
1 pièce	487	16,2	490	16,9	
2 pièces	623	13,0	651	13,3	
3 pièces	778	12,1	813	12,9	
4 pièces	1 057	12,0	1 249	13,5	
5 pièces et plus	1 553	12,9	1 600	14,1	
Maison	1 185	13,1	1 876	14,7	
Appartement	768	12,9	738	13,8	
<b>Total</b>	<b>797</b>	<b>12,9</b>	<b>774</b>	<b>13,9</b>	

COMPOSITION, ACTIVITE ET RESSOURCES DES MENAGES LOCATAIRES DU PARC PRIVE			Source OLAP 2005
Taille du ménage	Composition du ménage	Nombre d'actifs rémunérés	
<p>Taille moyenne du logement : 2,8 pièces Taille moyenne du ménage : 2,3 personnes</p>	<p>Personne seule 42,7 %</p> <p>Couple 49,8 % dont avec enfants 30,4 %</p> <p>Couple + autres adultes dont avec enfants</p> <p>Famille monoparentale 6,8 %</p> <p>Autres (colocataires...) 0,7 %</p> <p><b>Total 100,0</b></p>	<p>Demandeur logement social : 6,8 %</p>	
Situation du chef de ménage	CSP du chef de ménage	Ressources mensuelles du ménage	
<p><b>Actif 76,9</b></p> <p>Salarié 71,6</p> <p>A son compte 2,2</p> <p>Chômeur 3,1</p> <p><b>Inactif 23,1</b></p> <p>Retraité 15,1</p> <p>Etudiant 3,4</p> <p>Autre 4,6</p> <p><b>Total 100,0</b></p>		<p>Inférieures à 800 € 5,4</p> <p>800 – 1 200 € 5,9</p> <p>1 201 – 2 000 € 22,1</p> <p>2 001 – 3 000 € 30,1</p> <p>3 001 – 4 000 € 19,2</p> <p>4 001 – 6 000 € 13,4</p> <p>Supérieures à 6 000 € 3,9</p> <p><b>Total 100,0</b></p>	
Logement précédent du chef de famille			
Dans le même département : 56,1 %		Dans le parc locatif privé : 66,8 %	

NS : Non Significatif

**78 - YVELINES : St Quentin en Yvelines**  
163 181 habitants

REPARTITION DES RESIDENCES PRINCIPALES SELON LEUR STATUT D'OCCUPATION				Source RGP 99
	effectif	%	nombre moyen de pièces	nombre moyen de personnes
Propriété occupante	27 660	48,6	4,5	3,0
Locatif HLM	19 320	34,0	3,3	3,0
Locatif non-HLM	8 026	14,1	2,8	2,3
Meublés et gratuit	1 886	3,3	3,2	2,5
<b>Total</b>	<b>56 892</b>	<b>100,0</b>	<b>3,8</b>	<b>2,9</b>



STRUCTURE DU PARC LOCATIF PRIVE							Source RGP 99
Selon l'époque de construction			Selon le nombre de pièces			Selon le type de logement	
	effectif	%		effectif	%		%
Avant 1949	259	3,4	1 pièce	1 372	17,9	Maison	18,6
1949-1974	1 719	22,4	2 pièces	2 114	27,6	Appartement	81,4
1975-1981	2 152	28,1	3 pièces	1 876	24,5		
1982-1989	1 442	18,8	4 pièces	1 332	17,4		
Après 1989	2 088	27,3	5 pièces et plus	966	12,6		
<b>Total</b>	<b>7 660</b>	<b>100,0</b>	<b>Total</b>	<b>7 660</b>	<b>100,0</b>	<b>Total</b>	<b>100,0</b>

LOYERS MOYENS EN JANVIER 2005 – CHAMP OLAP : 7 674 LOGEMENTS – 122 REPONSES EXPLOITEES					Source OLAP 2005
en €	Ensemble des locataires		Emménagés en 2004		Loyer en €/m <sup>2</sup> au 1 <sup>er</sup> janvier 2005
	loyer moyen	loyer au m <sup>2</sup>	loyer moyen	loyer au m <sup>2</sup>	
1 pièce	522	15,7	514	15,8	
2 pièces	622	12,5	635	12,8	
3 pièces	689	9,7	748	10,3	
4 pièces	897	10,1	NS	NS	
5 pièces et plus	1 181	10,7	NS	NS	
Maison	1 129	11,4	1 202	11,6	
Appartement	650	11,0	631	12,9	
<b>Total</b>	<b>742</b>	<b>11,1</b>	<b>757</b>	<b>12,4</b>	

COMPOSITION, ACTIVITE ET RESSOURCES DES MENAGES LOCATAIRES DU PARC PRIVE			Source OLAP 2005
Taille du ménage	Composition du ménage	Nombre d'actifs rémunérés	
<p>Taille moyenne du logement : 2,9 pièces Taille moyenne du ménage : 2,3 personnes</p>	Personne seule	32,5	
	Couple	60,5	
	<i>dont avec enfants</i>	30,5	
Couple + autres adultes			
<i>dont avec enfants</i>			
	Famille monoparentale	5,5	
	Autres (colocataires...)	1,5	
	<b>Total</b>	<b>100,0</b>	Demandeur logement social : 8,0 %

Situation du chef de ménage		CSP du chef de ménage		Ressources mensuelles du ménage	
<b>Actif</b>	<b>93,1</b>				
Salarié	87,4			Inférieures à 800 €	1,2
A son compte	2,7			800 – 1 200 €	2,2
Chômeur	3,0			1 201 – 2 000 €	23,6
<b>Inactif</b>	<b>6,9</b>			2 001 – 3 000 €	33,0
Retraité	3,7			3 001 – 4 000 €	22,8
Etudiant	1,6			4 001 – 6 000 €	17,2
Autre	1,6			Supérieures à 6 000 €	
<b>Total</b>	<b>100,0</b>			<b>Total</b>	<b>100,0</b>

**Logement précédent du chef de famille**

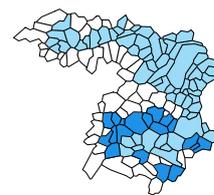
Dans le même département : 53,7 %

Dans le parc locatif privé : 66,8 %

NS : Non Significatif

**78 - YVELINES : Plaisir - Chevreuse**  
139 961 habitants

REPARTITION DES RESIDENCES PRINCIPALES SELON LEUR STATUT D'OCCUPATION				Source RGP 99
	effectif	%	nombre moyen de pièces	nombre moyen de personnes
Propriété occupante	32 212	60,8	4,5	2,7
Locatif HLM	9 761	18,4	3,2	2,7
Locatif non-HLM	8 779	16,5	2,9	2,3
Meublés et gratuit	2 260	4,3	3,3	2,3
<b>Total</b>	<b>53 012</b>	<b>100,0</b>	<b>4,0</b>	<b>2,6</b>



STRUCTURE DU PARC LOCATIF PRIVE						Source RGP 99
Selon l'époque de construction		Selon le nombre de pièces			Selon le type de logement	
	effectif	%	effectif	%		%
Avant 1949	1 192	14,4	1 pièce	1 317	Maison	22,9
1949-1974	4 530	54,6	2 pièces	2 201	Appartement	77,1
1975-1981	580	7,0	3 pièces	2 132		
1982-1989	570	6,9	4 pièces	1 509		
Après 1989	1 422	17,1	5 pièces et plus	1 135		
<b>Total</b>	<b>8 294</b>	<b>100,0</b>	<b>Total</b>	<b>8 294</b>	<b>Total</b>	<b>100,0</b>

LOYERS MOYENS EN JANVIER 2005 – CHAMP OLAP : 8 311 LOGEMENTS – 124 REPONSES EXPLOITEES					Source OLAP 2005
en €	Ensemble des locataires		Emménagés en 2004		Loyer en €/m <sup>2</sup> au 1 <sup>er</sup> janvier 2005
	loyer moyen	loyer au m <sup>2</sup>	loyer moyen	loyer au m <sup>2</sup>	
1 pièce	469	15,0	495	16,3	
2 pièces	568	12,2	587	12,6	
3 pièces	660	10,4	NS	NS	
4 pièces	770	10,2	940	10,5	
5 pièces et plus	1 029	8,4	989	10,1	
Maison	902	9,4	886	11,5	
Appartement	611	11,1	630	12,3	
<b>Total</b>	<b>679</b>	<b>10,5</b>	<b>708</b>	<b>12,0</b>	

COMPOSITION, ACTIVITE ET RESSOURCES DES MENAGES LOCATAIRES DU PARC PRIVE			Source OLAP 2005
Taille du ménage	Composition du ménage	Nombre d'actifs rémunérés	
<p>Taille moyenne du logement : 3,0 pièces Taille moyenne du ménage : 2,3 personnes</p>	Personne seule 35,2 % Couple 59,2 % dont avec enfants 35,2 % Couple + autres adultes 0,5 % dont avec enfants Famille monoparentale 5,1 % Autres (colocataires...)	<p>Demandeur logement social : 12,6 %</p>	
	Total 100,0		

Situation du chef de ménage	CSP du chef de ménage	Ressources mensuelles du ménage
<b>Actif 82,9</b> Salarié 75,6 A son compte 4,6 Chômeur 2,7 <b>Inactif 17,1</b> Retraité 16,2 Etudiant 0,9 Autre	<p>           Chef d'ent. commerçant 7 %            Cadre, prof. libérale 34 %            Profession intermédiaire 26 %            Employé 16 %            Ouvrier 16 %            Sans activité 1 %         </p>	Inférieures à 800 € 6,4 800 – 1 200 € 7,2 1 201 – 2 000 € 27,8 2 001 – 3 000 € 33,5 3 001 – 4 000 € 15,9 4 001 – 6 000 € 9,2 Supérieures à 6 000 €
Total 100,0		Total 100,0

**Logement précédent du chef de famille**

Dans le même département : 58,0 %

Dans le parc locatif privé : 64,4 %

NS : Non Significatif

### III - SITUATION DANS L'ESSONNE

#### III - 1. Ensemble du département

Le parc locatif privé, 16,2 % des résidences principales du département, est fortement daté des années 1949 à 1974, et les constructions d'après 1989 représentent 17 % des logements locatifs. Les logements sont constitués, à plus de 50 %, de deux ou trois pièces, et d'une pièce (18 %).

Le loyer moyen sur le périmètre étudié est de 10,1 €/m<sup>2</sup> pour une surface moyenne de 61 m<sup>2</sup>, ou 610 € mensuel, situant les loyers dans l'Essonne au même niveau qu'en Seine-et-Marne ou dans le Val-d'Oise et très en retrait sur le département des Yvelines (11,9 €/m<sup>2</sup>). Le loyer de relocation est de 11,0 €/m<sup>2</sup>, supérieur de 9 % à celui de l'ensemble des locataires et traduisant une tension locative similaire à celle des Yvelines ou de la petite couronne.

L'enquête auprès des ménages donne une répartition de la taille des ménages semblable à la moyenne de la grande couronne : beaucoup de petits ménages : 67 % d'entre eux sont composés de une ou deux personnes. Le chef de ménage est dans 87 % des cas un actif et on rencontre dans l'Essonne, comme en 2003, moins de retraités que dans les Yvelines ou le Val-d'Oise.

Après les Yvelines, l'Essonne est le département de grande couronne qui regroupe le plus de cadres et professions libérales (30 %).

Du point de vue des ressources, l'Essonne se caractérise par une distribution proche de la moyenne avec plus de six ménages sur dix ayant des ressources entre 1 200 et 3 000 €.

**Comme déjà constaté en 2003, la part des locataires de l'Essonne venant d'une autre commune du département est sensiblement plus importante que celle rencontrée dans les autres départements : 34 % contre 27-28 %.** Ceux venant d'un autre département de la région sont pour les trois quarts originaires de Paris, des Hauts-de-Seine et du Val-de-Marne.

#### 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.

L'ancienneté du parc locatif diffère selon les bassins. La construction s'est fortement concentrée sur la période 1949-1974 dans deux des trois bassins du département (Massy – Les Ulis et Nord – Evry – ville nouvelle) y représentant plus d'un logement locatif sur deux.

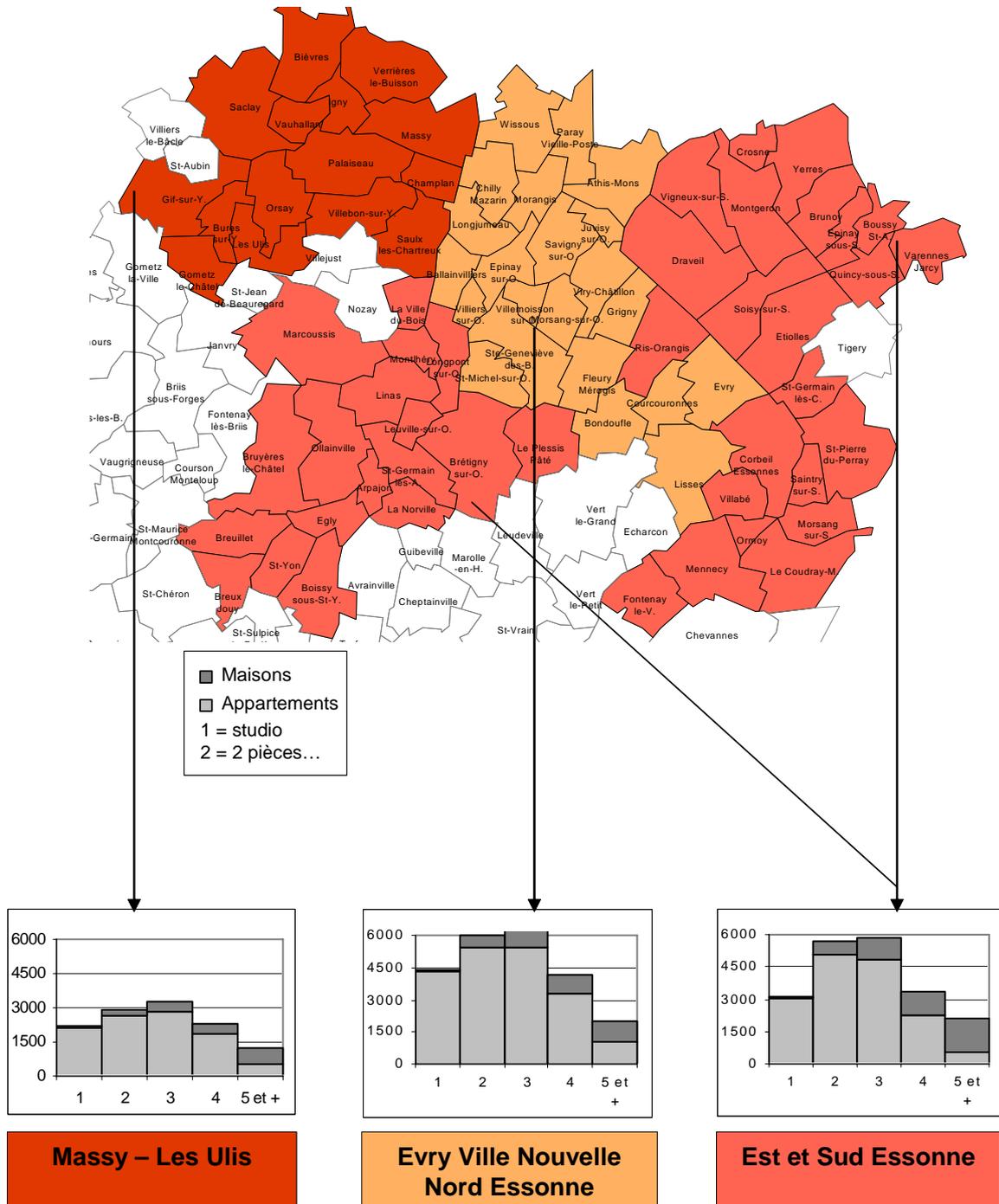
En terme de loyer, le bassin de Massy – Les Ulis est plus valorisé que les deux autres avec un loyer au m<sup>2</sup> de 11,6 € (contre moins de 10 €). Seuls les bassins de Versailles et de Saint-Germain-en-Laye affichent des loyers plus élevés en grande couronne.

La répartition des ménages locataires selon la CSP du chef de ménage est assez contrastée selon les bassins. Massy compte deux fois plus de cadres (51 %) que les deux autres bassins, deux fois moins d'employés (10 %) et une quasi absence d'ouvriers.

La distribution des ressources est, sans surprise, assez hétérogène entre le bassin de Massy, où 29 % des ménages disposent de plus de 3 000 € mensuels, et seulement 12 % de moins de 1 200 € et les deux autres bassins abritant presque autant de ménages de chaque catégorie : 19-21 % de ménages aisés contre 15-17% de ménages modestes.

## BASSINS D'HABITATION DANS L'ESSONNE

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

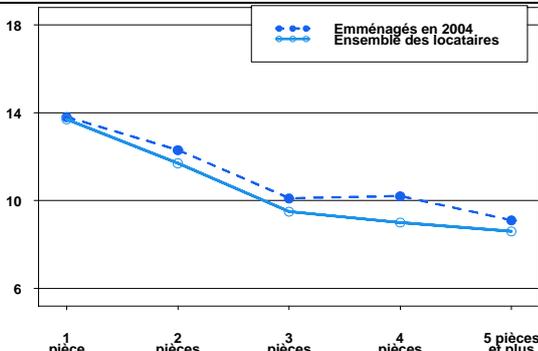


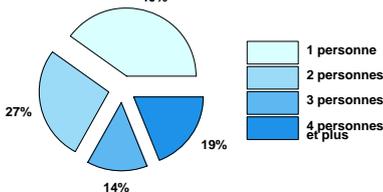
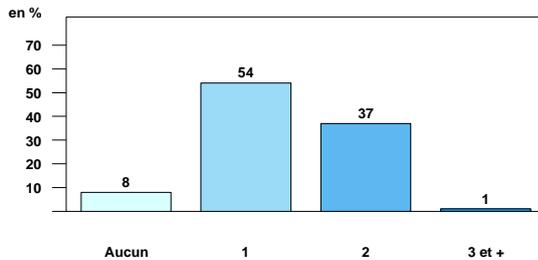
Source RGP 99

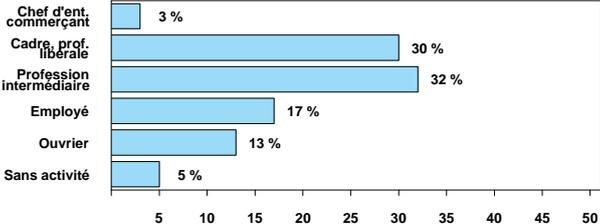
**91 - ESSONNE**  
**926 203 habitants**

REPARTITION DES RESIDENCES PRINCIPALES SELON LEUR STATUT D'OCCUPATION					Source RGP 99
	effectif	%	nombre moyen de pièces	nombre moyen de personnes	
Propriété occupante	198 437	56,1	4,4	2,7	
Locatif HLM	82 600	23,4	3,2	2,8	
Locatif non-HLM	57 443	16,2	2,8	2,2	
Meublés et gratuit	15 303	4,3	3,1	2,2	
<b>Total</b>	<b>353 783</b>	<b>100,0</b>	<b>3,8</b>	<b>2,6</b>	

STRUCTURE DU PARC LOCATIF PRIVE							Source RGP 99
Selon l'époque de construction			Selon le nombre de pièces			Selon le type de logement	
	effectif	%		effectif	%		%
Avant 1949	10 393	19,2	1 pièce	9 669	17,9	Maison	18,3
1949-1974	25 264	46,6	2 pièces	14 491	26,7	Appartement	81,7
1975-1981	4 899	9,0	3 pièces	15 191	28,0		
1982-1989	4 472	8,3	4 pièces	9 587	17,7		
Après 1989	9 150	16,9	5 pièces et plus	5 240	9,7		
<b>Total</b>	<b>54 178</b>	<b>100,0</b>	<b>Total</b>	<b>54 178</b>	<b>100,0</b>	<b>Total</b>	<b>100,0</b>

LOYERS MOYENS EN JANVIER 2005 – CHAMP OLAP : 54 506 LOGEMENTS – 860 REPONSES EXPLOITEES					Source OLAP 2005
en €	Ensemble des locataires		Emménagés en 2004		
	loyer moyen	loyer au m²	loyer moyen	loyer au m²	
1 pièce	436	13,7	448	13,8	
2 pièces	526	11,7	539	12,3	
3 pièces	613	9,5	622	10,1	
4 pièces	738	9,0	793	10,2	
5 pièces et plus	929	8,6	930	9,1	
Maison	803	9,6	761	10,6	
Appartement	565	10,2	578	11,1	
<b>Total</b>	<b>610</b>	<b>10,1</b>	<b>608</b>	<b>10,9</b>	

COMPOSITION, ACTIVITE ET RESSOURCES DES MENAGES LOCATAIRES DU PARC PRIVE			Source OLAP 2005
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>	<p align="center">%</p> Personne seule 39,8 Couple 51,1 <i>dont avec enfants</i> 28,4 Couple + autres adultes 0,1 <i>dont avec enfants</i> Famille monoparentale 7,5 Autres (colocataires...) 1,5 <b>Total</b> 100,0	 <p align="center">en %</p> <p align="center">Demandeur logement social : 13,0 %</p>	

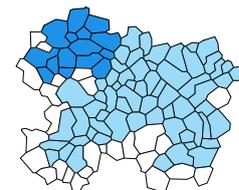
Situation du chef de ménage	CSP du chef de ménage	Ressources mensuelles du ménage
<p align="center">%</p> <b>Actif</b> 87,2 Salarié 80,1 A son compte 3,0 Chômeur 4,1 <b>Inactif</b> 12,8 Retraité 7,4 Etudiant 3,6 Autre 1,8 <b>Total</b> 100,0	 <p align="center">%</p> Chef d'ent. commerçant 3 % Cadre, prof. libérale 30 % Profession intermédiaire 32 % Employé 17 % Ouvrier 13 % Sans activité 5 %	<p align="center">%</p> Inférieures à 800 € 5,7 800 – 1 200 € 9,3 1 201 – 2 000 € 33,3 2 001 – 3 000 € 30,0 3 001 – 4 000 € 13,2 4 001 – 6 000 € 6,9 Supérieures à 6 000 € 1,6 <b>Total</b> 100,0

Logement précédent du chef de famille	
Dans le même département : 56,1 %	Dans le parc locatif privé : 58,8 %

NS : Non Significatif

**91 - ESSONNE : Massy - Les Ulis**  
187 092 habitants

REPARTITION DES RESIDENCES PRINCIPALES SELON LEUR STATUT D'OCCUPATION				Source RGP 99
	effectif	%	nombre moyen de pièces	nombre moyen de personnes
Propriété occupante	39 577	54,4	4,5	2,7
Locatif HLM	16 626	22,8	3,2	2,7
Locatif non-HLM	12 488	17,2	2,8	2,2
Meublés et gratuit	4 087	5,6	2,9	2,1
<b>Total</b>	<b>72 778</b>	<b>100,0</b>	<b>3,8</b>	<b>2,6</b>



STRUCTURE DU PARC LOCATIF PRIVE						Source RGP 99	
Selon l'époque de construction		Selon le nombre de pièces			Selon le type de logement		
	effectif	%	effectif	%		%	
Avant 1949	1 547	13,1	1 pièce	2 182	18,5	Maison	17,4
1949-1974	5 987	50,8	2 pièces	2 893	24,6	Appartement	82,6
1975-1981	1 576	13,4	3 pièces	3 195	27,1		
1982-1989	904	7,7	4 pièces	2 265	19,2		
Après 1989	1 774	15,0	5 pièces et plus	1 253	10,6		
<b>Total</b>	<b>11 788</b>	<b>100,0</b>	<b>Total</b>	<b>11 788</b>	<b>100,0</b>	<b>Total</b>	<b>100,0</b>

LOYERS MOYENS EN JANVIER 2005 – CHAMP OLAP : 11 853 LOGEMENTS – 218 REPONSES EXPLOITEES					Source OLAP 2005
en €	Ensemble des locataires		Emménagés en 2004		Loyer en €/m <sup>2</sup> au 1 <sup>er</sup> janvier 2005
	loyer moyen	loyer au m <sup>2</sup>	loyer moyen	loyer au m <sup>2</sup>	
1 pièce	496	15,7	499	15,7	
2 pièces	594	13,5	594	14,5	
3 pièces	704	10,8	778	12,2	
4 pièces	857	10,0	899	11,4	
5 pièces et plus	1 121	11,3	NS	NS	
Maison	961	12,1	848	15,6	
Appartement	655	11,5	661	12,3	
<b>Total</b>	<b>710</b>	<b>11,6</b>	<b>692</b>	<b>12,9</b>	

COMPOSITION, ACTIVITE ET RESSOURCES DES MENAGES LOCATAIRES DU PARC PRIVE			Source OLAP 2005
Taille du ménage	Composition du ménage	Nombre d'actifs rémunérés	
<p>Taille moyenne du logement : 2,9 pièces Taille moyenne du ménage : 2,2 personnes</p>	Personne seule 39,6 % Couple 53,6 % dont avec enfants 26,7 % Couple + autres adultes dont avec enfants Famille monoparentale 5,3 % Autres (colocataires...) 1,5 % Total 100,0 %	<p>Demandeur logement social : 10,0 %</p>	

Situation du chef de ménage	CSP du chef de ménage	Ressources mensuelles du ménage
<b>Actif 85,2 %</b> Salarié 79,5 % A son compte 2,0 % Chômeur 3,7 % <b>Inactif 14,8 %</b> Retraité 4,3 % Etudiant 7,7 % Autre 2,8 % Total 100,0 %		Inférieures à 800 € 5,8 % 800 – 1 200 € 6,4 % 1 201 – 2 000 € 29,4 % 2 001 – 3 000 € 29,4 % 3 001 – 4 000 € 16,3 % 4 001 – 6 000 € 9,6 % Supérieures à 6 000 € 3,1 % Total 100,0 %

**Logement précédent du chef de famille**

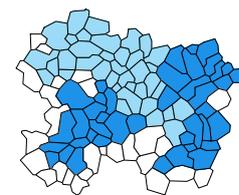
Dans le même département : 46,4 %

Dans le parc locatif privé : 57,9 %

NS : Non Significatif

**91 - ESSONNE : Est - Arpajon et ses environs**  
374 333 habitants

REPARTITION DES RESIDENCES PRINCIPALES SELON LEUR STATUT D'OCCUPATION				Source RGP 99
	effectif	%	nombre moyen de pièces	nombre moyen de personnes
Propriété occupante	84 618	59,7	4,4	2,7
Locatif HLM	30 431	21,5	3,3	2,8
Locatif non-HLM	21 141	14,9	2,8	2,2
Meublés et gratuit	5 527	3,9	3,2	2,2
<b>Total</b>	<b>141 717</b>	<b>100,0</b>	<b>3,9</b>	<b>2,6</b>



STRUCTURE DU PARC LOCATIF PRIVE						Source RGP 99
Selon l'époque de construction		Selon le nombre de pièces			Selon le type de logement	
	effectif	%	effectif	%		%
Avant 1949	5 687	28,8	1 pièce	3 093	Maison	22,2
1949-1974	7 418	37,5	2 pièces	5 626	Appartement	77,8
1975-1981	1 551	7,8	3 pièces	5 764		
1982-1989	1 476	7,5	4 pièces	3 263		
Après 1989	3 637	18,4	5 pièces et plus	2 023		
<b>Total</b>	<b>19 769</b>	<b>100,0</b>	<b>Total</b>	<b>19 769</b>	<b>Total</b>	<b>100,0</b>

LOYERS MOYENS EN JANVIER 2005 – CHAMP OLAP : 19 892 LOGEMENTS – 354 REPONSES EXPLOITEES					Source OLAP 2005
en €	Ensemble des locataires		Emménagés en 2004		Loyer en €/m <sup>2</sup> au 1 <sup>er</sup> janvier 2005
	loyer moyen	loyer au m <sup>2</sup>	loyer moyen	loyer au m <sup>2</sup>	
1 pièce	404	13,5	422	13,8	
2 pièces	499	11,2	534	11,8	
3 pièces	580	9,2	567	9,1	
4 pièces	711	9,1	759	9,9	
5 pièces et plus	947	8,1	NS	NS	
Maison	761	9,0	753	10,2	
Appartement	536	10,0	568	10,6	
<b>Total</b>	<b>588</b>	<b>9,7</b>	<b>607</b>	<b>10,5</b>	

COMPOSITION, ACTIVITE ET RESSOURCES DES MENAGES LOCATAIRES DU PARC PRIVE			Source OLAP 2005
Taille du ménage	Composition du ménage	Nombre d'actifs rémunérés	
<p>Taille moyenne du logement : 2,7 pièces Taille moyenne du ménage : 2,2 personnes</p>	Personne seule 41,3 % Couple 48,8 % <i>dont avec enfants</i> 28,2 % Couple + autres adultes <i>dont avec enfants</i> Famille monoparentale 8,2 % Autres (colocataires...) 1,7 % Total 100,0 %		
			Demandeur logement social : 14,2 %

Situation du chef de ménage	CSP du chef de ménage	Ressources mensuelles du ménage
<b>Actif 87,9 %</b> Salarié 81,2 % A son compte 3,5 % Chômeur 3,2 % <b>Inactif 12,1 %</b> Retraité 8,2 % Etudiant 2,2 % Autre 1,7 % Total 100,0 %		Inférieures à 800 € 6,7 % 800 – 1 200 € 10,6 % 1 201 – 2 000 € 37,7 % 2 001 – 3 000 € 24,5 % 3 001 – 4 000 € 11,8 % 4 001 – 6 000 € 7,0 % Supérieures à 6 000 € 1,7 % Total 100,0 %

**Logement précédent du chef de famille**

Dans le même département : 61,5 %

Dans le parc locatif privé : 65,0 %

NS : Non Significatif

**91 - ESSONNE : Nord - Evry ville nouvelle**  
364 778 habitants

REPARTITION DES RESIDENCES PRINCIPALES SELON LEUR STATUT D'OCCUPATION					Source RGP 99
	effectif	%	nombre moyen de pièces	nombre moyen de personnes	
Propriété occupante	74 242	53,3	4,2	2,7	
Locatif HLM	35 543	25,5	3,2	2,8	
Locatif non-HLM	23 814	17,1	2,7	2,3	
Meublés et gratuit	5 689	4,1	3,2	2,2	
Total	139 288	100,0	3,7	2,6	

STRUCTURE DU PARC LOCATIF PRIVE							Source RGP 99
Selon l'époque de construction			Selon le nombre de pièces			Selon le type de logement	
	effectif	%		effectif	%		%
Avant 1949	3 159	14,0	1 pièce	4 394	19,4	Maison	15,3
1949-1974	11 859	52,4	2 pièces	5 972	26,4	Appartement	84,7
1975-1981	1 772	7,8	3 pièces	6 232	27,6		
1982-1989	2 092	9,3	4 pièces	4 059	17,9		
Après 1989	3 739	16,5	5 pièces et plus	1 964	8,7		
Total	22 621	100,0	Total	22 621	100,0	Total	100,0

LOYERS MOYENS EN JANVIER 2005 – CHAMP OLAP : 22 761 LOGEMENTS – 288 REPONSES EXPLOITEES					Source OLAP 2005
en €	Ensemble des locataires		Emménagés en 2004		Loyer en €/m <sup>2</sup> au 1 <sup>er</sup> janvier 2005
	loyer moyen	loyer au m <sup>2</sup>	loyer moyen	loyer au m <sup>2</sup>	
1 pièce	424	12,8	436	12,8	
2 pièces	519	11,4	523	12,3	
3 pièces	601	9,2	604	10,0	
4 pièces	688	8,3	775	9,7	
5 pièces et plus	795	7,6	NS	NS	
Maison	764	8,9	716	8,8	
Appartement	542	9,8	547	10,9	
Total	577	9,6	567	10,5	

COMPOSITION, ACTIVITE ET RESSOURCES DES MENAGES LOCATAIRES DU PARC PRIVE			Source OLAP 2005
Taille du ménage	Composition du ménage	Nombre d'actifs rémunérés	
<p>Taille moyenne du logement : 2,7 pièces Taille moyenne du ménage : 2,2 personnes</p>	Personne seule 38,6 % Couple 51,9 % <i>dont avec enfants</i> 29,4 % Couple + autres adultes 0,2 % <i>dont avec enfants</i> Famille monoparentale 7,9 % Autres (colocataires...) 1,4 % Total 100,0 %	<p>Demandeur logement social : 13,4 %</p>	

Situation du chef de ménage	CSP du chef de ménage	Ressources mensuelles du ménage
<b>Actif 87,8</b> Salarié 79,5 A son compte 3,2 Chômeur 5,1 <b>Inactif 12,2</b> Retraité 8,4 Etudiant 2,6 Autre 1,2 Total 100,0		Inférieures à 800 € 4,7 800 – 1 200 € 9,8 1 201 – 2 000 € 31,4 2 001 – 3 000 € 35,2 3 001 – 4 000 € 12,7 4 001 – 6 000 € 5,5 Supérieures à 6 000 € 0,7 Total 100,0

**Logement précédent du chef de famille**

Dans le même département : 56,4 %

Dans le parc locatif privé : 53,8 %

NS : Non Significatif

## IV - SITUATION DANS LE VAL-D'OISE

### IV - 1. Ensemble du département

Le périmètre d'étude de l'OLAP concerne un parc locatif privé représentant 14,6 % des résidences principales du département, quasiment le même taux que dans la Seine-et-Marne avec également une ancienneté comparable des parcs. Le Val-d'Oise est le département qui regroupe le plus de logements HLM (27,5 %) de grande couronne (23 % dans les trois autres).

Le parc est relativement ancien puisque 65 % des logements ont été construits avant 1974.

Le loyer moyen est de 9,8 €/m<sup>2</sup> ou 600 € pour 61 m<sup>2</sup>, nettement inférieur aux valeurs des Yvelines (11,9 €/m<sup>2</sup> ou 776 €), mais proche de ceux des autres départements. Le loyer de relocation est en moyenne de 11,2 €/m<sup>2</sup> ; et se situe un peu au dessus de celui de l'Essonne (10,9 €/m<sup>2</sup>).

**Le Val-d'Oise connaît depuis maintenant trois ans une évolution supérieure à celle des autres départements de banlieue et proche de celle de Paris : 4,4 % en moyenne annuelle contre 4,6 % à Paris.** Dans le même temps, les départements de petite couronne et les Yvelines ont connu une progression moyenne de 4,0-4,1 % et la Seine-et-Marne et l'Essonne de 3,6-3,7 %.

Comme dans le reste de la grande couronne, les ménages locataires sont dans deux cas sur trois composés d'une ou deux personnes et 15 % des chefs de ménage sont des retraités.

La distribution par CSP est proche de celle de Seine-et-Marne avec une faible proportion de cadres et professions libérales : 21 %, soit deux fois moins que dans les Yvelines (38 %).

**Comme en 2003, la proportion de ménages à faibles ressources (moins de 1 200 €) y est plus importante que dans les autres départements : 23 % (25 % en 2003) contre 12 à 15 % ailleurs.**

Les ménages du Val-d'Oise viennent de la région plus souvent que dans les autres départements : 79 % contre 74-75 %. 54 % ont déménagé au sein du département, les migrations d'un autre département ont principalement concerné Paris et la Seine-Saint-Denis.

### 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 du parc locatif.

Le secteur de Cergy concentre le plus de logements récents, 28 % sont bâtis après 1989 ; mais comporte aussi un parc ancien (17 % construit avant 1949) contrairement à certaines villes nouvelles des autres départements de grande couronne.

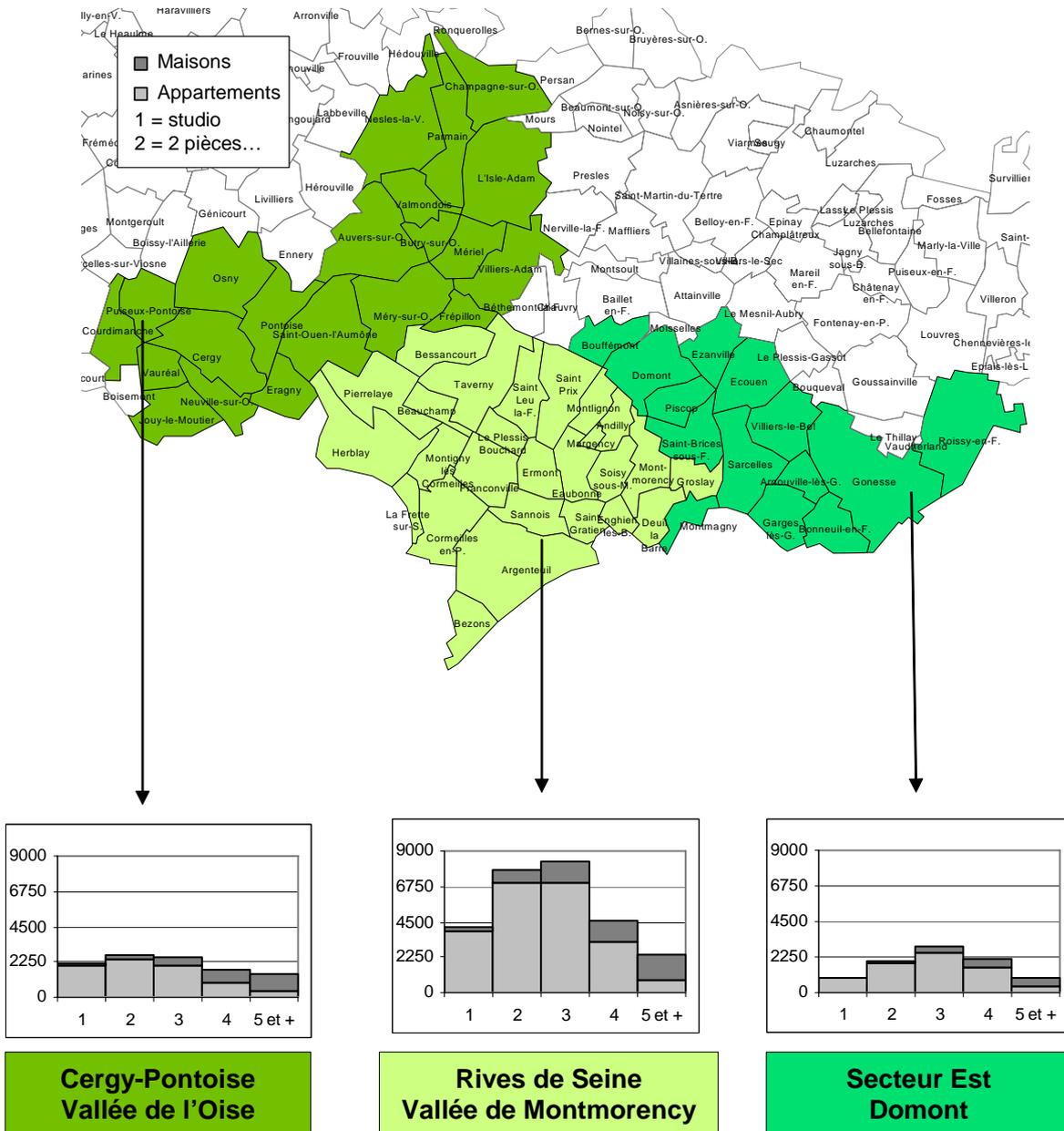
Le parc le plus ancien (avant 1949) est regroupé dans deux secteurs : Rives de Seine et Vallée de l'Oise. Dans le secteur le plus à l'est du département 57 % des logements ont été construits sur la période 1949-1974 et seulement 25 % depuis.

Le bassin Rives de Seine - vallée de Montmorency, limitrophe des Hauts-de-Seine et des Yvelines offre les loyers les plus élevés du département, à la fois en loyer moyen (10,3 €/m<sup>2</sup>) et à la relocation (11,7 €/m<sup>2</sup>). Le bassin de Cergy - vallée de l'Oise propose des loyers un peu inférieurs : respectivement 9,7 €/m<sup>2</sup> et 11,3 €/m<sup>2</sup>. Le bassin de Domont –secteur est se situe nettement en retrait, vraisemblablement en raison de son fort taux de logements sociaux et offre les niveaux de loyer les plus bas de la grande couronne à 8,5 €/m<sup>2</sup> en moyenne.

Le bassin Secteur est - Domont accueille la plus forte concentration d'ouvriers et d'employés des bassins de grande couronne : près d'un ménage sur deux. Inversement, les cadres ne représentent qu'un ménage sur dix. La part des grandes familles (4 personnes et plus) y est importante (27 %).

## BASSINS D'HABITATION DANS LE VAL-D'OISE

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

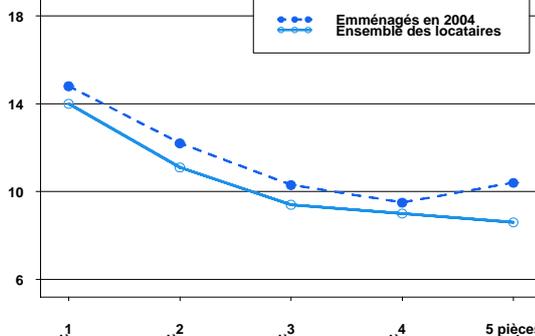


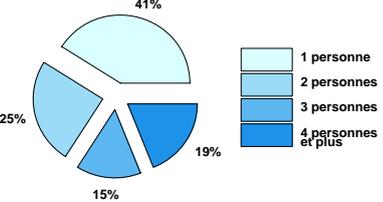
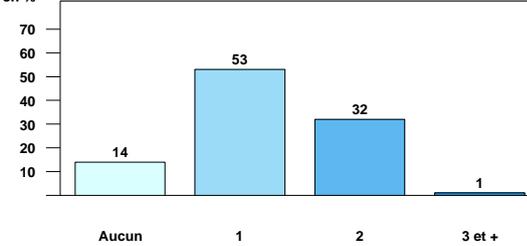
Source RGP 99

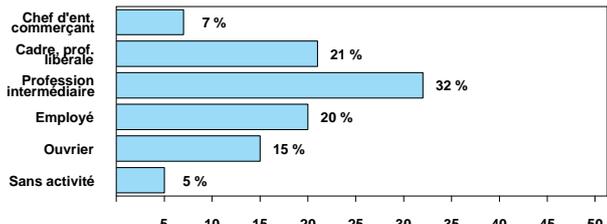
**95 - VAL D'OISE**  
**902 837 habitants**

REPARTITION DES RESIDENCES PRINCIPALES SELON LEUR STATUT D'OCCUPATION					Source RGP 99
	effectif	%	nombre moyen de pièces	nombre moyen de personnes	
Propriété occupante	177 224	53,5	4,2	2,8	
Locatif HLM	91 325	27,5	3,2	2,8	
Locatif non-HLM	48 555	14,6	2,8	2,4	
Meublés et gratuit	14 516	4,4	3,1	2,3	
<b>Total</b>	<b>331 620</b>	<b>100,0</b>	<b>3,7</b>	<b>2,7</b>	

STRUCTURE DU PARC LOCATIF PRIVE							Source RGP 99
Selon l'époque de construction			Selon le nombre de pièces			Selon le type de logement	
	effectif	%		effectif	%		%
Avant 1949	11 918	25,9	1 pièce	7 193	15,6	Maison	21,2
1949-1974	18 066	39,3	2 pièces	12 315	26,8	Appartement	78,8
1975-1981	4 704	10,2	3 pièces	13 554	29,5		
1982-1989	4 442	9,7	4 pièces	8 161	17,8		
Après 1989	6 835	14,9	5 pièces et plus	4 742	10,3		
<b>Total</b>	<b>45 965</b>	<b>100,0</b>	<b>Total</b>	<b>45 965</b>	<b>100,0</b>	<b>Total</b>	<b>100,0</b>

LOYERS MOYENS EN JANVIER 2005 – CHAMP OLAP : 47 625 LOGEMENTS – 720 REPONSES EXPLOITEES					Source OLAP 2005
en €	Ensemble des locataires		Emménagés en 2004		Loyer en €/m <sup>2</sup> au 1 <sup>er</sup> janvier 2005
	loyer moyen	loyer au m <sup>2</sup>	loyer moyen	loyer au m <sup>2</sup>	
1 pièce	419	14,0	440	14,8	
2 pièces	499	11,1	543	12,2	
3 pièces	584	9,4	625	10,3	
4 pièces	709	9,0	718	9,5	
5 pièces et plus	999	8,6	1 070	10,4	
Maison	870	10,1	885	12,5	
Appartement	529	9,7	551	11,0	
<b>Total</b>	<b>600</b>	<b>9,8</b>	<b>589</b>	<b>11,2</b>	

COMPOSITION, ACTIVITE ET RESSOURCES DES MENAGES LOCATAIRES DU PARC PRIVE			Source OLAP 2005
Taille du ménage	Composition du ménage	Nombre d'actifs rémunérés	
 <p>Taille moyenne du logement : 2,9 pièces Taille moyenne du ménage : 2,2 personnes</p>	<p align="center">%</p> Personne seule 41,3 Couple 48,3 <i>dont avec enfants</i> 28,6 Couple + autres adultes 0,2 <i>dont avec enfants</i> Famille monoparentale 8,2 Autres (colocataires...) 2,0 Total 100,0	 <p align="center">Demandeur logement social : 17,1 %</p>	

Situation du chef de ménage	CSP du chef de ménage	Ressources mensuelles du ménage
<p align="center">%</p> <b>Actif 80,5</b> Salarié 66,8 A son compte 6,3 Chômeur 7,4 <b>Inactif 19,5</b> Retraité 14,6 Etudiant 2,8 Autre 2,1 Total 100,0		<p align="center">%</p> Inférieures à 800 € 7,9 800 – 1 200 € 15,4 1 201 – 2 000 € 31,9 2 001 – 3 000 € 24,3 3 001 – 4 000 € 12,6 4 001 – 6 000 € 6,6 Supérieures à 6 000 € 1,3 Total 100,0

Logement précédent du chef de famille	
Dans le même département : 56,6 %	Dans le parc locatif privé : 57,1 %

NS : Non Significatif

**95 - VAL D'OISE : Cergy Pontoise - Vallée de l'Oise**  
215 756 habitants

REPARTITION DES RESIDENCES PRINCIPALES SELON LEUR STATUT D'OCCUPATION				Source RGP 99
	effectif	%	nombre moyen de pièces	nombre moyen de personnes
Propriété occupante	40 718	53,5	4,5	3,0
Locatif HLM	20 748	27,2	3,3	2,9
Locatif non-HLM	10 919	14,3	2,9	2,3
Meublés et gratuit	3 803	5,0	3,0	2,2
<b>Total</b>	<b>76 188</b>	<b>100,0</b>	<b>3,9</b>	<b>2,8</b>



STRUCTURE DU PARC LOCATIF PRIVE						Source RGP 99	
Selon l'époque de construction		Selon le nombre de pièces			Selon le type de logement		
	effectif	%	effectif	%		%	
Avant 1949	2 287	22,0	1 pièce	2 095	20,1	Maison	27,2
1949-1974	2 161	20,8	2 pièces	2 617	25,2	Appartement	72,8
1975-1981	1 482	14,2	3 pièces	2 508	24,1		
1982-1989	1 834	17,6	4 pièces	1 727	16,6		
Après 1989	2 639	25,4	5 pièces et plus	1 456	14,0		
<b>Total</b>	<b>10 403</b>	<b>100,0</b>	<b>Total</b>	<b>10 403</b>	<b>100,0</b>	<b>Total</b>	<b>100,0</b>

LOYERS MOYENS EN JANVIER 2005 – CHAMP OLAP : 10 782 LOGEMENTS – 210 REPONSES EXPLOITEES					Source OLAP 2005
en €	Ensemble des locataires		Emménagés en 2004		Loyer en €/m <sup>2</sup> au 1 <sup>er</sup> janvier 2005
	loyer moyen	loyer au m <sup>2</sup>	loyer moyen	loyer au m <sup>2</sup>	
1 pièce	430	14,0	452	14,2	
2 pièces	513	11,1	543	11,9	
3 pièces	625	10,0	640	10,6	
4 pièces	654	8,0	NS	NS	
5 pièces et plus	1 081	8,1	NS	NS	
Maison	878	8,9	643	12,2	
Appartement	531	10,3	546	11,1	
<b>Total</b>	<b>618</b>	<b>9,7</b>	<b>555</b>	<b>11,3</b>	

COMPOSITION, ACTIVITE ET RESSOURCES DES MENAGES LOCATAIRES DU PARC PRIVE			Source OLAP 2005
Taille du ménage	Composition du ménage	Nombre d'actifs rémunérés	
<p>Taille moyenne du logement : 2,9 pièces Taille moyenne du ménage : 2,0 personnes</p>	% Personne seule 47,2 Couple 43,5 <i>dont avec enfants</i> 20,7 Couple + autres adultes 0,3 <i>dont avec enfants</i> 0,3 Famille monoparentale 7,7 Autres (colocataires...) 1,3 Total 100,0		
			Demandeur logement social : 11,1 %

Situation du chef de ménage	CSP du chef de ménage	Ressources mensuelles du ménage
% <b>Actif 79,9</b> Salarié 70,4 A son compte 4,4 Chômeur 5,1 <b>Inactif 20,1</b> Retraité 12,9 Etudiant 4,2 Autre 3,0 Total 100,0		% Inférieures à 800 € 9,5 800 – 1 200 € 13,9 1 201 – 2 000 € 27,2 2 001 – 3 000 € 26,4 3 001 – 4 000 € 15,5 4 001 – 6 000 € 5,2 Supérieures à 6 000 € 2,3 Total 100,0

**Logement précédent du chef de famille**

Dans le même département : 61,8 %

Dans le parc locatif privé : 53,8 %

NS : Non Significatif

**95 - VAL D'OISE : Vallée de Montmorency - Rives de Seine**  
463 759 habitants

REPARTITION DES RESIDENCES PRINCIPALES SELON LEUR STATUT D'OCCUPATION				Source RGP 99
	effectif	%	nombre moyen de pièces	nombre moyen de personnes
Propriété occupante	101 180	56,3	4,1	2,7
Locatif HLM	42 226	23,5	3,2	2,7
Locatif non-HLM	28 372	15,8	2,8	2,3
Meublés et gratuit	7 894	4,4	3,1	2,2
<b>Total</b>	<b>179 672</b>	<b>100,0</b>	<b>3,7</b>	<b>2,6</b>



STRUCTURE DU PARC LOCATIF PRIVE						Source RGP 99
Selon l'époque de construction		Selon le nombre de pièces			Selon le type de logement	
	effectif	%	effectif	%		%
Avant 1949	8 094	30,1	1 pièce	4 125	Maison	20,2
1949-1974	10 960	40,8	2 pièces	7 742	Appartement	79,8
1975-1981	2 630	9,8	3 pièces	8 193		
1982-1989	2 023	7,5	4 pièces	4 408		
Après 1989	3 180	11,8	5 pièces et plus	2 419		
<b>Total</b>	<b>26 887</b>	<b>100,0</b>	<b>Total</b>	<b>26 887</b>	<b>Total</b>	<b>100,0</b>

LOYERS MOYENS EN JANVIER 2005 – CHAMP OLAP : 27 851 LOGEMENTS – 375 REPONSES EXPLOITEES					Source OLAP 2005
en €	Ensemble des locataires		Emménagés en 2004		Loyer en €/m <sup>2</sup> au 1 <sup>er</sup> janvier 2005
	loyer moyen	loyer au m <sup>2</sup>	loyer moyen	loyer au m <sup>2</sup>	
1 pièce	409	14,1	423	15,5	
2 pièces	505	11,5	545	12,8	
3 pièces	592	9,6	641	10,3	
4 pièces	760	9,5	843	10,6	
5 pièces et plus	1 023	9,6	NS	NS	
Maison	899	11,3	958	12,5	
Appartement	534	10,0	559	11,4	
<b>Total</b>	<b>610</b>	<b>10,3</b>	<b>620</b>	<b>11,7</b>	

COMPOSITION, ACTIVITE ET RESSOURCES DES MENAGES LOCATAIRES DU PARC PRIVE			Source OLAP 2005
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 43,9 Couple 47,6 <i>dont avec enfants</i> 30,4 Couple + autres adultes <i>dont avec enfants</i> Famille monoparentale 7,5 Autres (colocataires...) 1,0 Total 100,0	<p>Demandeur logement social : 18,2 %</p>	

Situation du chef de ménage	CSP du chef de ménage	Ressources mensuelles du ménage
% <b>Actif</b> 81,1 Salarié 65,0 A son compte 7,4 Chômeur 8,7 <b>Inactif</b> 18,9 Retraité 13,8 Etudiant 2,8 Autre 2,3 Total 100,0		% Inférieures à 800 € 8,2 800 – 1 200 € 17,4 1 201 – 2 000 € 31,3 2 001 – 3 000 € 24,0 3 001 – 4 000 € 10,3 4 001 – 6 000 € 7,4 Supérieures à 6 000 € 1,4 Total 100,0

**Logement précédent du chef de famille**

Dans le même département : 53,4 %

Dans le parc locatif privé : 59,5 %

NS : Non Significatif

**95 - VAL D'OISE : Secteur Est - Domont**  
223 322 habitants

REPARTITION DES RESIDENCES PRINCIPALES SELON LEUR STATUT D'OCCUPATION				Source RGP 99
	effectif	%	nombre moyen de pièces	nombre moyen de personnes
Propriété occupante	35 326	46,7	4,1	3,0
Locatif HLM	28 351	37,4	3,3	3,0
Locatif non-HLM	9 264	12,2	3,0	2,8
Meublés et gratuit	2 819	3,7	3,4	2,6
<b>Total</b>	<b>75 760</b>	<b>100,0</b>	<b>3,7</b>	<b>3,0</b>



STRUCTURE DU PARC LOCATIF PRIVE						Source RGP 99
Selon l'époque de construction		Selon le nombre de pièces		Selon le type de logement		
	effectif	%	effectif	%		%
Avant 1949	1 537	17,7	1 pièce	973	Maison	17,2
1949-1974	4 945	57,0	2 pièces	1 956	Appartement	82,8
1975-1981	592	6,8	3 pièces	2 853		
1982-1989	585	6,8	4 pièces	2 026		
Après 1989	1 016	11,7	5 pièces et plus	867		
<b>Total</b>	<b>8 675</b>	<b>100,0</b>	<b>Total</b>	<b>8 675</b>	<b>Total</b>	<b>100,0</b>

LOYERS MOYENS EN JANVIER 2005 – CHAMP OLAP : 8 992 LOGEMENTS – 135 REPONSES EXPLOITEES					Source OLAP 2005
en €	Ensemble des locataires		Emménagés en 2004		Loyer en €/m <sup>2</sup> au 1 <sup>er</sup> janvier 2005
	loyer moyen	loyer au m <sup>2</sup>	loyer moyen	loyer au m <sup>2</sup>	
1 pièce	440	13,7	468	14,0	
2 pièces	460	9,6	531	10,8	
3 pièces	525	8,3	545	9,4	
4 pièces	619	8,2	595	8,0	
5 pièces et plus	783	6,7	NS	NS	
Maison	737	8,6	NS	NS	
Appartement	509	8,5	537	9,9	
<b>Total</b>	<b>545</b>	<b>8,5</b>	<b>537</b>	<b>9,9</b>	

COMPOSITION, ACTIVITE ET RESSOURCES DES MENAGES LOCATAIRES DU PARC PRIVE				Source OLAP 2005																																							
Taille du ménage		Composition du ménage		Nombre d'actifs rémunérés																																							
		<table border="1"> <tr><th></th><th>%</th></tr> <tr><td>Personne seule</td><td>25,9</td></tr> <tr><td>Couple</td><td>56,1</td></tr> <tr><td>  dont avec enfants</td><td>32,5</td></tr> <tr><td>Couple + autres adultes</td><td>1,0</td></tr> <tr><td>  dont avec enfants</td><td></td></tr> <tr><td>Famille monoparentale</td><td>10,9</td></tr> <tr><td>Autres (colocataires...)</td><td>6,1</td></tr> <tr><td><b>Total</b></td><td><b>100,0</b></td></tr> </table>			%	Personne seule	25,9	Couple	56,1	dont avec enfants	32,5	Couple + autres adultes	1,0	dont avec enfants		Famille monoparentale	10,9	Autres (colocataires...)	6,1	<b>Total</b>	<b>100,0</b>																						
	%																																										
Personne seule	25,9																																										
Couple	56,1																																										
dont avec enfants	32,5																																										
Couple + autres adultes	1,0																																										
dont avec enfants																																											
Famille monoparentale	10,9																																										
Autres (colocataires...)	6,1																																										
<b>Total</b>	<b>100,0</b>																																										
Taille moyenne du logement : 3,1 pièces Taille moyenne du ménage : 2,7 personnes				Demandeur logement social : 20,8 %																																							
Situation du chef de ménage		CSP du chef de ménage		Ressources mensuelles du ménage																																							
<table border="1"> <tr><th></th><th>%</th></tr> <tr><td><b>Actif</b></td><td><b>79,3</b></td></tr> <tr><td>  Salarié</td><td>67,8</td></tr> <tr><td>  A son compte</td><td>5,1</td></tr> <tr><td>  Chômeur</td><td>6,4</td></tr> <tr><td><b>Inactif</b></td><td><b>20,7</b></td></tr> <tr><td>  Retraité</td><td>19,0</td></tr> <tr><td>  Etudiant</td><td>1,2</td></tr> <tr><td>  Autre</td><td>0,5</td></tr> <tr><td><b>Total</b></td><td><b>100,0</b></td></tr> </table>			%	<b>Actif</b>	<b>79,3</b>	Salarié	67,8	A son compte	5,1	Chômeur	6,4	<b>Inactif</b>	<b>20,7</b>	Retraité	19,0	Etudiant	1,2	Autre	0,5	<b>Total</b>	<b>100,0</b>			<table border="1"> <tr><th></th><th>%</th></tr> <tr><td>Inférieures à 800 €</td><td>5,0</td></tr> <tr><td>800 – 1 200 €</td><td>10,8</td></tr> <tr><td>1 201 – 2 000 €</td><td>39,4</td></tr> <tr><td>2 001 – 3 000 €</td><td>22,6</td></tr> <tr><td>3 001 – 4 000 €</td><td>16,3</td></tr> <tr><td>4 001 – 6 000 €</td><td>5,9</td></tr> <tr><td>Supérieures à 6 000 €</td><td></td></tr> <tr><td><b>Total</b></td><td><b>100,0</b></td></tr> </table>			%	Inférieures à 800 €	5,0	800 – 1 200 €	10,8	1 201 – 2 000 €	39,4	2 001 – 3 000 €	22,6	3 001 – 4 000 €	16,3	4 001 – 6 000 €	5,9	Supérieures à 6 000 €		<b>Total</b>	<b>100,0</b>
	%																																										
<b>Actif</b>	<b>79,3</b>																																										
Salarié	67,8																																										
A son compte	5,1																																										
Chômeur	6,4																																										
<b>Inactif</b>	<b>20,7</b>																																										
Retraité	19,0																																										
Etudiant	1,2																																										
Autre	0,5																																										
<b>Total</b>	<b>100,0</b>																																										
	%																																										
Inférieures à 800 €	5,0																																										
800 – 1 200 €	10,8																																										
1 201 – 2 000 €	39,4																																										
2 001 – 3 000 €	22,6																																										
3 001 – 4 000 €	16,3																																										
4 001 – 6 000 €	5,9																																										
Supérieures à 6 000 €																																											
<b>Total</b>	<b>100,0</b>																																										
<b>Logement précédent du chef de famille</b>																																											
Dans le même département : 60,8 %			Dans le parc locatif privé : 53,6 %																																								

NS : Non Significatif

## ANNEXE 1 : MÉTHODOLOGIE DE L'ENQUÊTE

### *I - Champ de l'enquête*

Le champ de l'étude est limité à l'agglomération parisienne au sens du RGP de 1999. L'agglomération parisienne est définie par l'ensemble des communes qui présentent une continuité avec la Ville de Paris et comptent au moins 2 000 habitants. Elle comprend donc l'ensemble des communes de Paris, des Hauts-de-Seine, de Seine-Saint-Denis, du Val-de-Marne et une partie seulement des communes de l'Essonne, du Val-d'Oise, des Yvelines et de Seine-et-Marne. Mais cela couvre la majeure partie des zones urbanisées d'Ile-de-France, sauf celles qui sont en discontinuité avec l'unité urbaine de Paris. Le tableau ci-dessous montre qu'on a ainsi environ 85 % des habitations situées dans l'aire urbaine de Paris pour l'Essonne, les Yvelines et le Val-d'Oise, mais seulement 38 % en Seine-et-Marne.

	<b>Seine-et-Marne</b>	<b>Yvelines</b>	<b>Essonne</b>	<b>Val-d'Oise</b>
Résidences principales	432 351	503 096	420 603	394 690
Dont dans l'aire urbaine de Paris	176 386	416 123	353 783	331 620
En %	41	83	84	84
Locatif non HLM	67 739	95 779	68 440	56 094
Dont dans l'aire urbaine	25 503	83 129	57 443	48 555
En %	38	87	84	87

Quelques communes de Seine et Marne ont été ajoutées dans la continuité de l'aire urbaine, ce qui permet d'obtenir une couverture de 44 % du parc locatif privé.

Les logements pour lesquels on étudie le niveau de loyer relèvent d'un champ différent du locatif non HLM défini dans le recensement par opposition au locatif HLM. Dans le cadre de l'étude confiée à l'OLAP sont étudiés les loyers qui relèvent de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 dite loi Mermaz-Malandain, c'est à dire les loyers fixés librement à l'entrée dans les lieux du locataire. Sont exclus de l'observation les logements à loyers encadrés tels que ceux qui relèvent de la loi de 1948, les logements conventionnés ANAH, tout autre statut ayant un impact direct sur le loyer (1 %, CFF, etc.) ainsi que les sous-locations et les locations meublées.

### *II - Méthode d'enquête*

En grande couronne, l'enquête auprès des ménages est faite par sondage dans un fichier d'adresses d'immeubles en copropriété, ou en monopropriété, dans lesquels se trouvent des logements locatifs n'appartenant pas à une société d'HLM. L'enquête est précédée par un filtrage par téléphone pour repérer les locataires. Ces derniers répondent à un questionnaire

identique à celui qui est actuellement rempli pour les enquêtes loyer sur Paris et la petite couronne. Le questionnaire comprend la description du logement et de l'immeuble, et les éléments actuels de la situation locative (type de bail, durée du bail, loyer, charges, ancienneté du locataire).

Comme pour les deux précédentes enquêtes (2001 et 2003), les enquêtes de 2005 ont été réalisées par téléphone (système CATI), par le service des enquêtes du CREDOC, selon la méthodologie définie par l'OLAP, de façon à avoir des résultats homogènes à ceux obtenus sur la zone centrale.

### **III - Questionnaire**

Le questionnaire comprend, outre les questions sur l'immeuble, le logement, et le loyer quittancé, les principales caractéristiques du ménage locataire.

Ces dernières regroupent :

- la taille et la composition du ménage,
- la situation et la CSP du chef de ménage, les ressources du ménage
- quelques questions complémentaires sur le logement (perception d'une aide, demande de logement social) et sur la mobilité du ménage (logement précédent, projet de déménagement).

### **IV - Exploitation statistique et pondération de l'échantillon**

Pour l'exploitation statistique, les résultats bruts sont redressés selon les techniques habituelles des enquêtes par sondage, c'est-à-dire par calage sur les marges de « l'univers » connues de façon exogène. La technique de redressement a utilisé le système « CALMAR » mis au point par l'INSEE et qui permet de minimiser les écarts de la structure de l'enquête par rapport aux résultats de son exploitation non redressée tout en respectant les contraintes exogènes<sup>1</sup>.

Les marges de pondération sont construites de façon exogène en utilisant les sources les plus récentes disponibles sur le logement, actualisées par l'OLAP à la période la plus récente.

Le parc locatif privé est estimé notamment à partir du Recensement Général de la Population de 1999 et des enquêtes Logement de l'INSEE (1996 et premiers résultats de 2002) de la façon suivante :

1. Le RGP donne par commune et par département le nombre de résidences principales, en locatif non HLM, qu'on restreint aux logements inclus dans les immeubles collectifs ou les maisons individuelles.

<sup>1</sup> La description du système CALMAR figure notamment dans « La macro Calmar, redressement d'un échantillon par calage sur marges », document de travail n°F9310 de l'INSEE.

2. On exclut du champ les autres catégories de logements ordinaires :
  - logements foyers pour personnes âgées,
  - chambres d'hôtel,
  - construction provisoire, habitation de fortune,
  - pièce indépendante louée ou sous-louée ou prêtée.
3. On déduit de cet ensemble les logements en loi de 1948 (selon un coefficient extrapolé d'après les Enquêtes Logements successives qui donne le pourcentage de logements en loi de 1948 par type de logement pour les logements construits avant 1948).
4. On en déduit les démolitions et on y ajoute des logements mis en service depuis 1999 (selon les chiffres des ventes de logements neufs privés achetés pour un usage locatif).
5. On déduit les sous-locations (d'après ENL).

Ces estimations sont faites par département sur des tableaux croisant nombre de pièces et époque de construction. Le parc locatif privé est aussi estimé par bassin d'habitat. Les principales marges de calage sont indiquées dans le tableau suivant.

**STRUCTURE DU « CALAGE » DE L'ENQUÊTE 2005 DE L'OLAP :  
NIVEAUX DE LOYER EN GRANDE COURONNE**

STRUCTURE DU PARC AU 1 <sup>er</sup> JANVIER 2005	GRANDE COURONNE
<b>Département – dans l'agglomération parisienne</b>	
Seine-et-Marne	28 615
Yvelines	79 220
Essonne	54 520
Val-d'Oise	47 645
<b>Ancienneté de l'immeuble</b>	
Avant 1949	36 705
1949 – 1974	82 365
1975 – 1989	41 370
Après 1989	49 560
<b>Date d'arrivée du locataire</b>	
2004	59 500
2002 - 2003	65 500
Avant 2002	85 000
<b>Type et taille de logement</b>	
Maison 1 à 3 pièces	15 240
Maison 4 pièces et plus	24 980
Appartement 1 pièce	35 765
Appartement 2 pièces	51 150
Appartement 3 pièces	48 930
Appartement 4 pièces et plus	33 935
<b>Ensemble du parc locatif à loyer libre</b>	210 000



## ANNEXE 2 :

## DÉFINITION DES ZONES GÉOGRAPHIQUES



<b>ZONES DE LOYER A PARIS</b>			
<b>PARIS ZONE 1 Ouest et Rive gauche</b>	<b>PARIS ZONE 2 Centre</b>	<b>PARIS ZONE 3 Sud et 17<sup>ème</sup> Nord</b>	<b>PARIS ZONE 4 Est</b>
<b>Arrondissements et Quartiers</b>	<b>Arrondissements et Quartiers</b>	<b>Arrondissements et Quartiers</b>	<b>Arrondissements et Quartiers</b>
<b>1<sup>er</sup> arrondissement</b> 01 Saint Germain De L'Auxerrois <b>3<sup>ème</sup> arrondissement</b> 11 Des Archives <b>4<sup>ème</sup> arrondissement</b> 13 Saint Merri 14 Saint Gervais 16 Notre Dame <b>5<sup>ème</sup> arrondissement</b> 17 Saint Victor 19 Du Val De Grace 20 De La Sorbonne <b>6<sup>ème</sup> arrondissement</b> 21 De La Monnaie 22 De L'Odéon 23 Notre Dame Des Champs 24 Saint Germain Des Prés <b>7<sup>ème</sup> arrondissement</b> 25 Saint Thomas D'Aquin 26 Des Invalides 27 De L'Ecole Militaire 28 Du Gros Caillou <b>8<sup>ème</sup> arrondissement</b> 29 Des Champs Elysées 30 Du Faubourg Du Roule 31 De La Madeleine 32 De L'Europe <b>16<sup>ème</sup> arrondissement</b> 62 De La Muette 63 De La Porte Dauphine 64 De Chaillot <b>17<sup>ème</sup> arrondissement</b> 65 Des Ternes 66 De La Plaine Monceau	<b>1<sup>er</sup> arrondissement</b> 02 Des Halles 03 Du Palais Royal 04 De La Place Vendôme <b>2<sup>ème</sup> arrondissement</b> 05 Gaillon 06 Vivienne 07 Du Mail 08 De Bonne Nouvelle <b>3<sup>ème</sup> arrondissement</b> 09 Des Arts et Métiers 10 Des Enfants Rouges 12 Sainte Avoye <b>4<sup>ème</sup> arrondissement</b> 15 De L'Arsenal <b>5<sup>ème</sup> arrondissement</b> 18 Du Jardin Des Plantes <b>9<sup>ème</sup> arrondissement</b> 33 Saint Georges 34 De La Chaussée D'Antin 35 Du Faubourg Montmartre <b>10<sup>ème</sup> arrondissement</b> 38 De La Porte Saint Denis <b>13<sup>ème</sup> arrondissement</b> 49 De La Salpêtrière 52 Croulebarbe <b>14<sup>ème</sup> arrondissement</b> 53 Du Montparnasse 54 Parc De Montsouris 55 Du Petit Montrouge <b>15<sup>ème</sup> arrondissement</b> 58 Necker 59 De Grenelle <b>16<sup>ème</sup> arrondissement</b> 61 D'Auteuil	<b>9<sup>ème</sup> arrondissement</b> 36 De Rochechouart <b>10<sup>ème</sup> arrondissement</b> 39 De La Porte Saint Martin 40 De L'Hôpital Saint Louis <b>11<sup>ème</sup> arrondissement</b> 41 De La Folie Méricourt 42 Saint Ambroise 43 De La Roquette 44 Sainte Marguerite <b>12<sup>ème</sup> arrondissement</b> 46 De Picpus 47 De Bercy 48 Des Quinze-Vingts <b>13<sup>ème</sup> arrondissement</b> 51 De La Maison Blanche <b>14<sup>ème</sup> arrondissement</b> 56 De La Plaisance <b>15<sup>ème</sup> arrondissement</b> 57 Saint Lambert 60 De Javel <b>17<sup>ème</sup> arrondissement</b> 67 Des Batignolles 68 Des Epinettes <b>18<sup>ème</sup> arrondissement</b> 69 Des Grandes Carrières 70 De Clignancourt	<b>10<sup>ème</sup> arrondissement</b> 37 Saint Vincent De Paul <b>12<sup>ème</sup> arrondissement</b> 45 Du Bel Air <b>13<sup>ème</sup> arrondissement</b> 50 De La Gare <b>18<sup>ème</sup> arrondissement</b> 71 De La Goutte D'or 72 De La Chapelle <b>19<sup>ème</sup> arrondissement</b> 73 De La Villette 74 Du Pont De Flandre 75 D'Amérique 76 Du Combat <b>20<sup>ème</sup> arrondissement</b> 77 De Belleville 78 Saint Fargeau 79 Du Père Lachaise 80 De Charonne

<b>ZONES DE LOYER EN PETITE COURONNE</b>				
<b>ZONE 1</b>	<b>ZONE 2</b>	<b>ZONE 3</b>	<b>ZONE 4</b>	<b>ZONE 5</b>
<b>92</b> Boulogne Billancourt Neuilly-sur-Seine Saint-Cloud  <b>94</b> Saint-Mandé	<b>92</b> Antony Bourg la Reine Courbevoie Fontenay aux Roses Garches Issy-les-Moulineaux Levallois Perret Malakoff Marnes la Coquette Meudon Montrouge Nanterre Le Plessis Robinson Puteaux Rueil Malmaison Sceaux Sèvres Suresnes Vaucresson Ville d'Avray  <b>94</b> Arcueil Charenton le Pont Fontenay sous Bois Nogent sur Marne St Maurice Vincennes	<b>92</b> Asnières sur Seine Bois Colombes Chatenay Malabry Chatillon Chaville Clamart Clichy La Garenne Colombes Vanves  <b>93</b> Bobigny L'Ile Saint Denis Les Lilas Le Pré Saint Gervais  <b>94</b> Bry sur Marne Cachan Gentilly L'Hay les Roses Joinville le Pont Le Perreux sur Marne Saint Maur des Fossés	<b>92</b> Bagneux Colombes Gennevilliers  <b>93</b> Aulnay sous Bois Bagnolet Drancy Montfermeil Montreuil Pantin Le Raincy Romainville Rosny sous Bois Saint-Ouen  <b>94</b> Alfortville Boissy Saint Léger Champigny sur Marne Choisy le Roi Créteil Fresnes Ivry sur Seine Le Kremlin Bicêtre Maisons Alfort Marolles en Brie Noisieu Rungis Sucy en Brie Thiais Valenton Villejuif Villiers sur Marne	<b>92</b> Villeneuve la Garenne  <b>93</b> Aubervilliers Le Blanc Mesnil Bondy Le Bourget Clichy sous Bois Coubron La Courneuve Dugny Epinay sur Seine Gagny Gournay sur Marne Livry Gargan Neuilly Plaisance Neuilly sur Marne Noisy le Grand Noisy-le-Sec Pavillons sous Bois Pierrefitte sur Seine Sevran Saint-Denis Stains Tremblay les Gonesse Vaujours Villemomble Villepinte Villepinte  <b>94</b> Ablon sur Seine Bonneuil sur Marne Chennevières s/Marne Chevilly Larue Limeil Brevannes Mandres les Roses Orly Ormesson sur Marne Perigny Le Plessis Trevisé La Queue en Brie Santeny Villecresnes Villeneuve le Roi Villeneuve Saint Georges Vitry sur Seine

<b>DÉPARTEMENT DE SEINE ET MARNE</b>			
<b>MARNE LA VALLÉE</b>	<b>MELUN ET SES ENVIRONS</b>	<b>NORD MARNE LA VALLÉE</b>	<b>SÉNART - BORDURE VAL DE MARNE</b>
<b>771</b>	<b>773</b>	<b>774</b>	<b>7725</b>
Bussy-Saint-Georges Bussy-Saint-Martin Champs-sur-Marne Chanteloup-en-Brie Chessy Collégien Conches-sur-Gondoire Coupvray Croissy-Beaubourg Emerainville Ferrières-en-Brie Gouvernes Guermantes Jossigny Lognes Magny-le-Hongre Montévrain Noisiel Saint-Thibault-des-Vignes Serris Torcy	Boissettes Boissise-le-Roi Dammarie-les-Lys Livry-sur-Seine Mée-sur-Seine Melun Pringy Rochette Rubelles Saint-Fargeau-Ponthierry Vaux-le-Pénil	Brou-sur-Chantereine Carnetin Chalifert Chelles Claye-Souilly Courtry Dampmart Lagny-sur-Marne Mitry-Mory Pomponne Thorigny-sur-Marne Vaires-sur-Marne Villeparisis	Brie-Comte-Robert Cesson Combs-la-Ville Gretz-Armainvilliers Lésigny Lieusaint Moissy-Cramayel Nandy Ozoir-la-Ferrière Pontault-Combault Réau Roissy-en-Brie Savigny-le-Temple Servon Tournan-en-Brie Vert-Saint-Denis

<b>DÉPARTEMENT DES YVELINES</b>				
<b>SEINE AVAL POISSY</b>	<b>SAINT-GERMAIN MARLY</b>	<b>VERSAILLES ET SES ENVIRONS</b>	<b>SAINT-QUENTIN EN YVELINES</b>	<b>PLAISIR CHEVREUSE</b>
<b>783</b>	<b>784</b>	<b>781</b>	<b>785</b>	<b>782</b>
Achères	Aigremont	Le Chesnay	Coignières	Bazoches-sur-Guyonne
Andrézy	Bougival	Rocquencourt	Élancourt	Bois-d'Arcy
Buchelay	Carrières-sous-Poissy	Vélizy-Villacoublay	Guyancourt	Buc
Chanteloup-les-Vignes	Carrières-sur-Seine	Versailles	La Verrière	Chevreuse
Chapet	La Celle-Saint-Cloud	Viroflay	Magny-les-Hameaux	Fontenay-le-Fleury
Conflans-Sainte-Honorine	Chambourcy		Maurepas	Jouars-Pontchartrain
Évecquemont	Chatou		Montigny-le-Bretonneux	Jouy-en-Josas
Follainville-Dennemont	Croissy-sur-Seine		Trappes	Le Tremblay-sur-Mauldre
Gaillon-sur-Montcient	L'Étang-la-Ville		Voisins-le-Bretonneux	Les Clayes-sous-Bois
Gargenville	Fourqueux			Les Loges-en-Josas
Hardricourt	Houilles			Le Mesnil-Saint-Denis
Issou	Louveciennes			Neauphle-le-Château
Juziers	Maisons-Laffitte			Neauphle-le-Vieux
Limay	Mareil-Marly			Plaisir
Magnanville	Marly-le-Roi			Saint-Cyr-l'École
Mantes-la-Jolie	Le Mesnil-le-Roi			Saint-Rémy-lès-Chevreuse
Mantes-la-Ville	Le Pecq			Saint-Rémy-l'Honoré
Maurecourt	Le Port-Marly			Villepreux
Médan	Le Vésinet			Villiers-Saint-Frédéric
Meulan	Montesson			
Mézy-sur-Seine	Orgeval			
Les Mureaux	Poissy			
Porcheville	Saint-Germain-en-Laye			
Triel-sur-Seine	Sartrouville			
Vaux-sur-Seine	Villennes-sur-Seine			
Verneuil-sur-Seine				
Vernouillet				

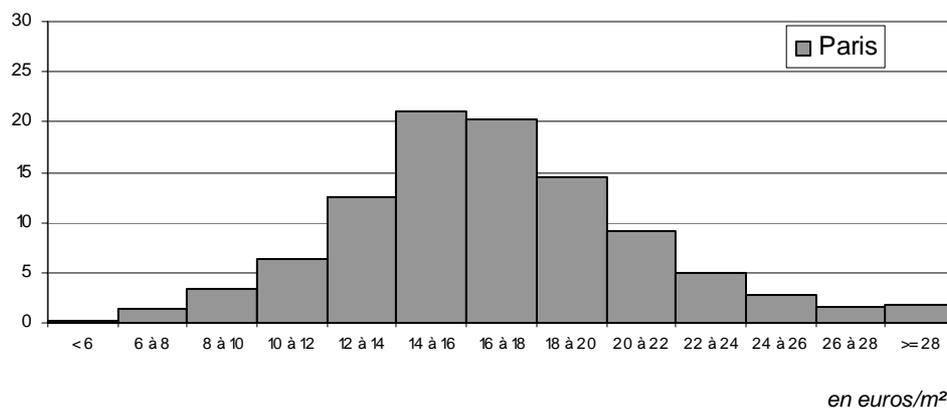
<b>DEPARTEMENT DE L'ESSONNE</b>		
<b>EST – ARPAJON ET SES ENVIRONS</b>	<b>MASSY – LES ULIS</b>	<b>NORD – EVRY VILLE NOUVELLE</b>
<b>91126</b>	<b>914</b>	<b>9135</b>
Arpajon	Bièvres	Athis-Mons
Boissy-sous-Saint-Yon	Bures-sur-Yvette	Ballainvilliers
Boussy-Saint-Antoine	Champlan	Bondoufle
Brétigny-sur-Orge	Gif-sur-Yvette	Chilly-Mazarin
Breuillet	Gometz-le-Châtel	Courcouronnes
Breux-Jouy	Igny	Epinay-sur-Orge
Brunoy	Massy	Evry
Bruyères-le-Châtel	Orsay	Fleury-Mérogis
Corbeil-Essonnes	Palaiseau	Grigny
Coudray-Montceaux	Saclay	Juvisy-sur-Orge
Crosne	Saulx-les-Chartreux	Lisses
Draveil	Ulis	Longjumeau
Egly	Vauhallan	Morangis
Epinay-sous-Sénart	Verrières-le-Buisson	Morsang-sur-Orge
Etiolles	Villebon-sur-Yvette	Paray-Vieille-Poste
Fontenay-le-Vicomte		Sainte-Geneviève-des-Bois
Leuville-sur-Orge		Saint-Michel-sur-Orge
Linas		Savigny-sur-Orge
Longpont-sur-Orge		Villemoisson-sur-Orge
Marcoussis		Villiers-sur-Orge
Mennecy		Viry-Châtillon
Montgeron		Wissous
Monthéry		
Morsang-sur-Seine		
Norville		
Ollainville		
Ormoy		
Plessis-Pâté		
Quincy-sous-Sénart		
Ris-Orangis		
Saint-Germain-lès-Arpajon		
Saint-Germain-lès-Corbeil		
Saint-Pierre-du-Perray		
Saintry-sur-Seine		
Saint-Yon		
Soisy-sur-Seine		
Varennes-Jarcy		
Vigneux-sur-Seine		
Villabé		
Ville-du-Bois		
Yerres		

<b>DEPARTEMENT DU VAL D'OISE</b>		
<b>CERGY PONTOISE - VALLÉE DE L'OISE</b>	<b>SECTEUR EST - DOMONT</b>	<b>VALLÉE DE MONTMORENCY - RIVES DE SEINE</b>
<b>9516</b>	<b>954</b>	<b>9523</b>
Auvers-sur-Oise	Arnouville-lès-Gonesse	Andilly
Butry-sur-Oise	Bonneuil-en-France	Argenteuil
Cergy	Bouffémont	Beauchamp
Champagne-sur-Oise	Domont	Bessancourt
Courdimanche	Ecouen	Bezons
Eragny	Ezanville	Cormeilles-en-Parisis
Frépillon	Garges-lès-Gonesse	Deuil-la-Barre
Isle-Adam	Gonesse	Eaubonne
Jouy-le-Moutier	Montmagny	Enghien-les-Bains
Mériel	Piscop	Ermont
Méry-sur-Oise	Roissy-en-France	Franconville
Nesles-la-Vallée	Saint-Brice-sous-Forêt	Frette-sur-Seine
Neuville-sur-Oise	Sarcelles	Groslay
Osny	Villiers-le-Bel	Herblay
Parmain		Margency
Pontoise		Montigny-lès-Cormeilles
Puiseux-Pontoise		Montlignon
Saint-Ouen-l'Aumône		Montmorency
Valmondois		Pierrelaye
Vauréal		Plessis-Bouchard
Villiers-Adam		Saint-Gratien
		Saint-Leu-la-Forêt
		Saint-Prix
		Sannois
		Soisy-sous-Montmorency
		Taverny

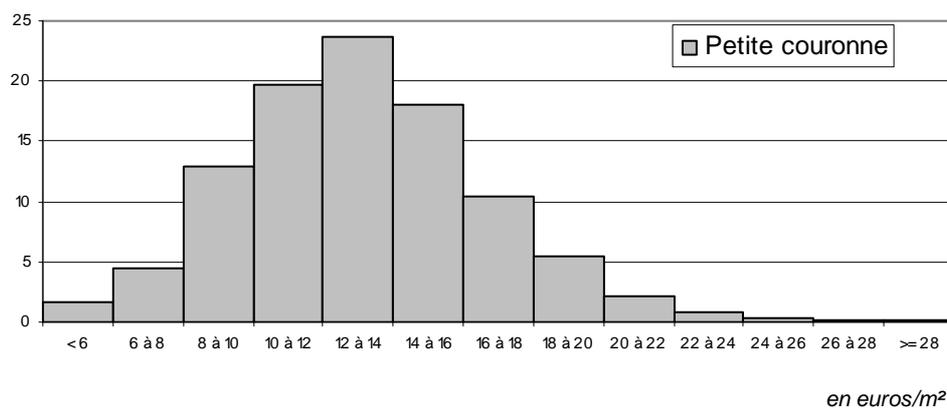
## ANNEXE 3 : DISPERSION DES LOYERS EN €/m<sup>2</sup>

*Toutes anciennetés des locataires confondues*

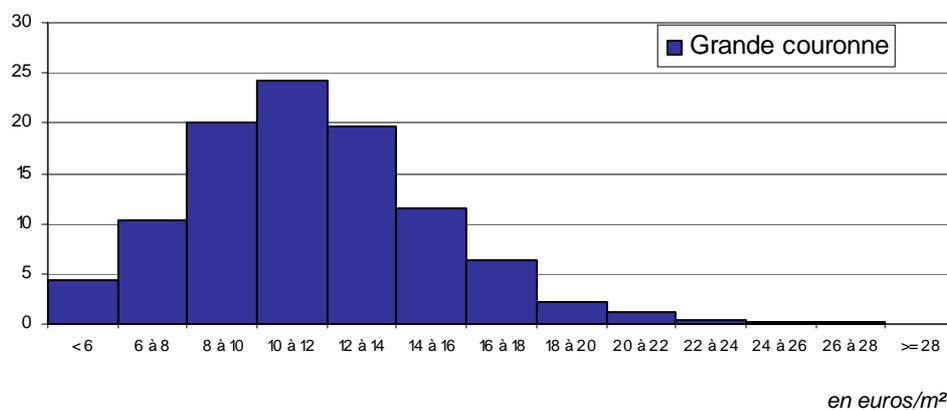
% de logements



% de logements

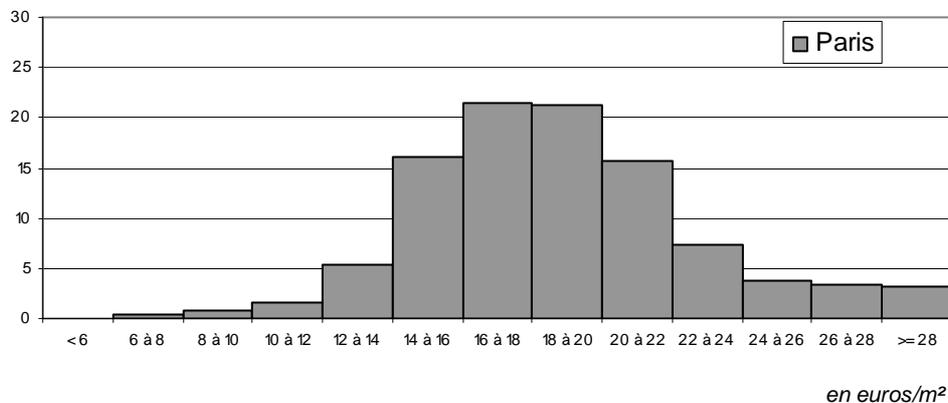


% de logements

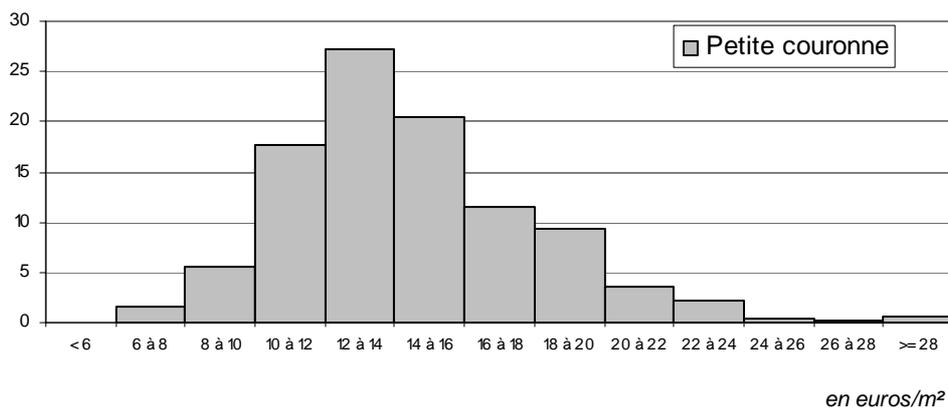


### Dispersion des loyers des emménagés récents (arrivés en 2004)

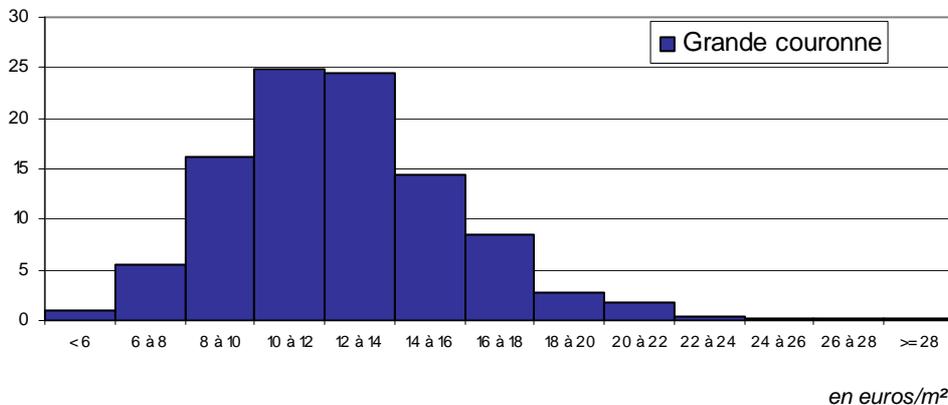
% de logements



% de logements



% de logements



division de  
l'habitat

21-23 rue Miollis  
75015 Paris  
tél : 01 40 61 86 00  
fax : 01 40 61 81 65  
[www.ile-de-france.  
equipement.gouv.fr](http://www.ile-de-france.<br/>equipement.gouv.fr)

ISBN : 2-11-095529-5