



## 2- Des conditions de logement jugées satisfaisantes

À leur arrivée en Seine-et-Marne, la majorité des nouveaux venus louent leur logement. Les originaires de province bien plus que les Franciliens.

Un tiers seulement s'installent, à leur arrivée, dans une maison individuelle dont ils sont propriétaires. Une proportion qui atteint 47 % chez les Franciliens.

Aujourd'hui, la plupart se disent satisfaits de leur logement et de son environnement.

Avant de venir s'installer en Seine-et-Marne, certains nouveaux arrivants vivaient chez leurs parents (16 %). Mais la plupart avaient leur propre logement. Seule une minorité en était propriétaire (17 %). En arrivant en Seine-et-Marne, 43 % achèteront une maison ou un appartement. Les autres seront locataires, et plus souvent du secteur libre que du secteur social. Bien sûr, tout dépend de l'âge et, corrélativement, du type de famille des intéressés. De plus, après quelques années de vie dans le département, certains changent de logement (achètent, accèdent au secteur social...). C'est pourquoi, le type de logement occupé par les nouveaux Seine-et-Marnais est relativement varié et plus équilibré entre locataires et propriétaires qu'on aurait pu le penser a priori.

**47 %**  
de propriétaires

Seuls 47 % des ménages arrivés en Seine-et-Marne entre 1994 et 1998 sont aujourd'hui propriétaires de leur logement contre près des deux tiers des ménages vivant dans le département en 1990. C'est qu'ils sont arrivés

depuis peu, et principalement pour des raisons professionnelles. Ils sont aussi plus jeunes en moyenne et un certain nombre d'entre eux viennent de province.

### Le nombre de propriétaires croît avec l'ancienneté dans le département

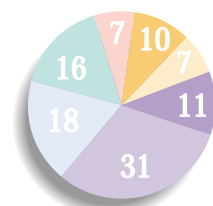
En arrivant en Seine-et-Marne, seuls 43 % des ménages étaient propriétaires de leur logement. Quelques années plus tard, 47 % vivent dans un logement qui leur appartient. Et, plus l'arrivée des ménages en Seine-et-Marne est ancienne, plus la croissance du nombre de propriétaires est forte : les ménages arrivés en 1994, sont, en 1998, 55 % à posséder leur logement, contre 42 % lors de leur arrivée dans le département.

### Plus de propriétaires lorsque le logement ou l'environnement ont motivé l'arrivée en Seine-et-Marne

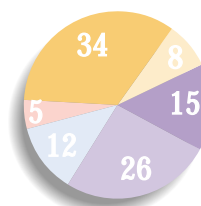
L'acquisition du logement se fait donc souvent après quelques années de vie dans le département. Il est envisageable qu'à terme, les ménages aujourd'hui nouveaux arrivés soient aussi souvent que les autres propriétaires de leur logement. Toutefois, la rapidité avec laquelle les ménages accèdent à la propriété dépend aussi beaucoup des

### Le logement occupé...

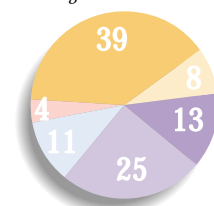
...avant de venir s'installer en Seine-et-Marne



...en arrivant en Seine-et-Marne



...aujourd'hui  
14 % ont déménagé



- Propriétaires d'une maison individuelle
- Propriétaires d'un appartement
- Locataires d'une maison individuelle
- Locataires Hlm d'un appartement
- Locataires libres d'un appartement
- Vivait chez ses parents
- Autre

- Propriétaires d'une maison individuelle
- Propriétaires d'un appartement
- Locataires d'une maison individuelle
- Locataires Hlm d'un appartement
- Locataires libres d'un appartement
- Vivait chez ses parents

Source : Conseil Général de Seine-et-Marne, Iaurif. Enquête CSA auprès des nouveaux Seine-et-Marnais, 1998

2- Des conditions  
de logement  
jugées satisfaisantes

raisons qui les ont poussés à venir s'installer en Seine-et-Marne : lorsqu'ils sont venus pour le logement ou l'environnement (à l'exclusion des raisons liées à l'emploi ou à la famille), 63 % achètent directement la maison dans laquelle ils vont vivre. Au contraire, lorsque c'est l'emploi qui a motivé leur venue en Seine-et-Marne, 61 % s'installent, en arrivant, dans un logement en location dans le secteur libre. Et, rappelons-le, c'est bien cette dernière raison qui suscite près de la moitié (46 %) des installations.

**Les jeunes et les provinciaux, moins souvent propriétaires**

Les jeunes - qui vivent plus souvent seuls ou tout au moins sans enfant, qui privilégient l'accès au centre ville et la mobilité et disposent de ressources plus limitées - sont, en général, moins souvent propriétaires de

**Les nouveaux arrivants, moins souvent propriétaires**

	Propriétaires	Locataires libres	Locataires Hlm*	Autres
Ménages nouveaux arrivants (1994-1998)	46,8	36,5	12,3	4,4
Ménages nouveaux arrivants (1982-1990)	57,0	19,4	17,4	6,3
Ensemble des ménages (1990)	61,6	14,3	18,6	5,5
Ensemble des ménages franciliens (1990)	28,3	47,0	12,2	12,5

\* Inklus les locataires Hlm de maisons individuelles

Source : Insee, RP (1/4) pour 1990 ; Conseil Général de Seine-et-Marne, Iaurif. Enquête CSA auprès des nouveaux Seine-et-Marnais, 1998

leur logement que leurs aînés. Les nouveaux arrivants n'échappent pas à la règle, d'autant que les jeunes sont surreprésentés dans cette population et que leur arrivée en Seine-et-Marne est plus souvent régie par l'emploi. Les raisons familiales ou liées au logement et à son environnement sont plus présentes chez leurs aînés.

Les provinciaux venus s'installer en Seine-et-Marne, plus jeunes et plus

souvent venus pour l'emploi, sont aussi moins souvent propriétaires de leur logement. Peut-être s'inscrivent-ils aussi moins, a priori, dans une perspective d'installation durable. À âge égal, et pour les mêmes raisons de migration, ils sont moins nombreux à s'installer directement dans un logement qu'ils ont acheté. Quelques années plus tard, cela reste vrai, même si les écarts se sont atténués.

**Deux tiers de locataires parmi ceux venus pour l'emploi seul**

	Maison individuelle		Appartement			Autre
	Propriétaire	Locataire	Propriétaire	Locataire libre	Locataire Hlm	
<b>Ensemble (logement actuel)</b>	<b>38,6 %</b>	<b>11,9 %</b>	<b>8,2 %</b>	<b>24,6 %</b>	<b>11,4 %</b>	<b>5,3 %</b>
<b>Age de la personne de référence du ménage</b>						
Moins de 30 ans	17,6	10,8	7,7	44,3	14,5	5,1
30-39 ans	49,4	12,4	6,5	15,6	10,9	5,2
40-49 ans	54,5	15,0	8,5	11,3	7,0	3,7
50 ans et plus	44,1	9,7	14,4	14,4	9,7	7,7
<b>Origine géographique</b>						
Région Ile-de-France	48,8	9,3	10,2	18,9	8,7	4,1
Hors Région Ile-de-France	21,9	16,2	4,9	33,9	16,0	7,1
<b>Date d'arrivée en Seine-et-Marne</b>						
1994-1996	42,9	10,7	8,9	20,9	11,3	5,3
1997-1998	32,5	13,6	7,3	29,9	11,6	5,2
<b>Motif d'arrivée*</b>						
Emploi seul	21,1	14,3	4,1	38,6	12,4	9,6
Emploi et autres raisons	32,3	14,7	8,2	28,9	12,1	3,9
Famille seule	31,1	11,3	12,6	21,4	20,2	3,3
Famille et autres raisons	39,0	10,0	16,0	20,0	11,0	4,0
Logement seul	62,6	8,8	9,9	9,3	5,5	3,8
Logement et environnement	70,5	7,5	7,5	8,2	4,8	1,4
Environnement	60,8	9,8	6,9	15,7	4,9	2,0
Autres	41,5	11,3	9,4	18,9	13,2	5,7

\* Pour plus de détails quant aux motifs d'arrivée des nouveaux Seine-et-Marnais voir la Note Rapide Population - Modes-de-Vie n°27  
Source : Conseil Général de Seine-et-Marne, Iaurif. Enquête CSA auprès des nouveaux Seine-et-Marnais, 1998

2- Des conditions  
de logement  
jugées satisfaisantes

**Les trois quarts n'ont bénéficié d'aucun prêt aidé pour acheter leur logement**

74 % des nouveaux arrivants propriétaires de leur logement déclarent, en 1998, n'avoir bénéficié d'aucun prêt aidé (PAP, PAJ, PAS ou PC, Prêt à Taux Zéro) pour acheter leur logement. En 1992, l'enquête logement de l'Insee donnait un chiffre similaire sur l'ensemble des nouveaux accédants franciliens : 73 % n'avaient pas, non plus, bénéficié de ce type d'aides<sup>(1)</sup>. L'accession sociale n'atteint donc pas un niveau plus élevé que la moyenne régionale chez les nouveaux arrivants en Seine-et-Marne. Peut-être même pourrait-on dire qu'elle est plus faible : parmi les ménages ayant bénéficié d'une aide de ce genre, 13 % n'ont bénéficié que du Prêt à Taux Zéro (prêt complémentaire et non prêt principal). Or, seuls les autres types de prêts rentrent en compte dans la moyenne régionale de 1992.

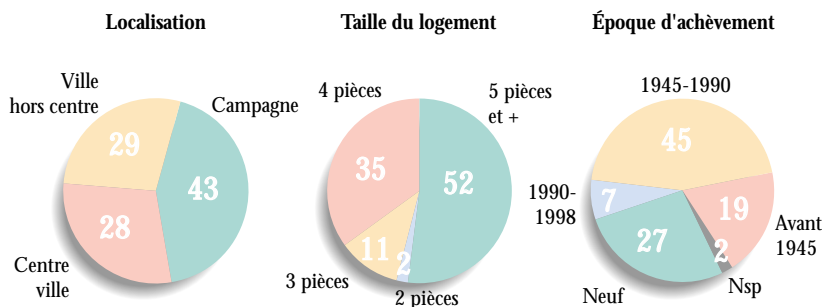
**Surtout des propriétaires de maisons individuelles**

Lorsqu'ils achètent leur logement, les ménages nouveaux arrivants privilégient le plus souvent l'habitat individuel : 82 % des «nouveaux arrivants» propriétaires de leur logement ont acheté une maison individuelle. Cette proportion monte à 89 % pour ceux qui sont venus s'installer en Seine-et-Marne pour des raisons liées au logement et à l'environnement<sup>(2)</sup>. Les propriétaires plus âgés (50 ans et plus), venus plus souvent pour des raisons familiales, sont moins nombreux à posséder une maison individuelle : un quart vivent en appartement.

**Plus d'un quart ont acheté un logement neuf**

Plus d'un quart des ménages ayant acheté leur logement sont les premiers occupants de ce logement : 27 % pour les propriétaires d'une maison individuelle, 34 % pour les propriétaires d'un appartement. Et ce,

**Les propriétaires d'une maison individuelle**



Taux d'occupation moyen : 0,66 personne par pièce  
(moyenne départementale de ce type de logement en 1990 : 0,68 personne par pièce)

Source : Conseil Général de Seine-et-Marne, Iaurif. Enquête CSA auprès des nouveaux Seine-et-Marnais, 1998

alors que les logements construits entre 1994 et 1998 représentent largement moins de 10 % du parc de logements total. Malgré tout, près de la moitié (respectivement 45 % et 47 %) sont propriétaires d'un logement construit entre 1945 et 1990.

**48 %  
de locataires**

**Les locataires d'un appartement du secteur libre : surtout en centre ville**

Les locataires d'un appartement relevant du secteur libre sont largement majoritaires : ils représentent 50 % des nouveaux arrivants louant leur logement (et 25 % de l'ensemble des ménages nouveaux arrivants). Plus de la moitié (59 %) des ménages louant un appartement relevant du secteur libre résident en centre-ville. Et seuls 13 % déclarent vivre à la campagne. Dans ces logements résident surtout des jeunes et des Provinciaux. Pour certains, il ne s'agit que d'une transition : parmi les ménages arrivés entre 1994 et 1996 dans ce type de logement, 20 % occupent, en 1998, un autre type de logement (7 % sont propriétaires d'une maison individuelle, 6 % sont locataires Hlm).

**Assez peu de locataires Hlm**

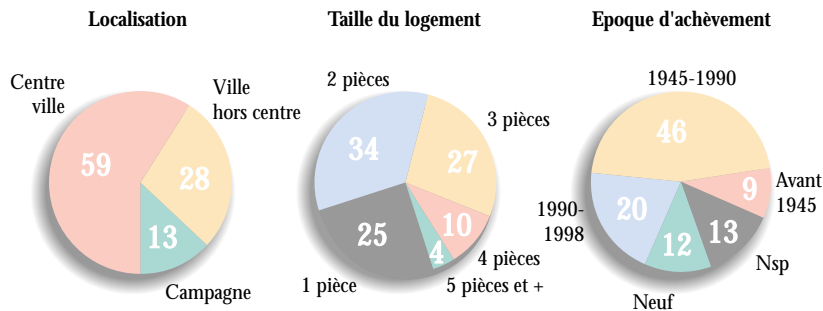
L'accès au parc Hlm est limité (12 %) et semble se faire graduellement<sup>(3)</sup>. En effet, les locataires Hlm sont moins nombreux parmi les nouveaux arrivants que parmi l'ensemble des ménages vivant dans le département. Ils sont aussi moins nombreux parmi les ménages arrivés entre 1994 et 1998 que parmi ceux arrivés entre 1982 et 1990. Ces derniers se démarquant assez peu de la moyenne départementale générale de 1990. Est-ce à dire que l'accès au parc Hlm est plus difficile depuis quelques années, ou que le profil des immigrants a changé ? Ne doit-on pas plutôt cher-

(1) La comparaison ne donne qu'un ordre d'idées, car depuis 1992, les prêts aidés se sont quelques peu modifiés : création du Prêt à Taux Zéro et disparition du PAP, par exemple.

(2) Pour les nouveaux arrivants en Seine-et-Marne, tout au moins, acheter une maison individuelle signifie aussi disposer d'un jardin privatif (seuls 2 % des propriétaires d'une maison individuelle n'ont pas de jardin).

(3) Les proportions de locataires Hlm varient peu selon que l'on observe la répartition du premier logement occupé en Seine-et-Marne ou celle du logement actuel. Mais cela ne signifie pas absence de flux. En effet, 9 % des ménages arrivés directement dans le parc social, ont, en 1998, quitté ce type de parc pour acheter un logement. Inversement, d'autres y sont entrés.

### Les locataires d'un appartement du secteur locatif privé



Taux d'occupation moyen : 0,84 personne par pièce  
(moyenne départementale de ce type de logement en 1990 : 0,81 personne par pièce)  
Source : Conseil Général de Seine-et-Marne, Iaurif. Enquête CSA auprès des nouveaux Seine-et-Marnais, 1998

cher l'explication dans la différence de durée de vie au sein du département des nouveaux arrivés «récents»? Les ménages arrivés en 1994 (soit depuis quatre ans) rejoignent en effet la moyenne départementale.

#### Plus de locataires de maisons individuelles que la moyenne départementale

13 % des ménages venus s'installer en Seine-et-Marne entre 1994 et 1998 sont locataires d'une maison individuelle<sup>(4)</sup>. Presque tous relèvent du secteur libre (seuls 1 % sont locataires Hlm d'un logement individuel). Au bout de quelques années, quelques-uns seulement deviennent propriétaires de leur maison (ou d'une autre) : 14 % des ménages arrivés entre 1994 et 1996 qui louaient une maison individuelle à leur arrivée, sont, en 1998, propriétaires d'un logement individuel. 73 % sont encore locataires d'une maison individuelle. Contrairement aux propriétaires, louer une maison individuelle ne signifie pas toujours disposer d'un jardin privatif : même si c'est le cas pour la majorité (78 %), il reste néanmoins que 22 % des locataires de maisons individuelles ne disposent pas d'un terrain qui leur est propre.

### Des logements comme les autres

Un quart des nouveaux ménages seine-et-marnais vivent dans des studios ou deux pièces, contre 14 % pour l'ensemble des ménages résidant dans le département en 1990. Inversement, seuls 51 % vivent dans des quatre pièces et plus, contre 62 % pour la moyenne départementale. Pourtant, cela ne veut pas dire que les nouveaux arrivés ont moins de place. C'est qu'ils sont plus jeunes, plus souvent seuls ou en couple sans enfant, qu'ils vivent moins souvent en maison individuelle, qu'ils sont moins souvent propriétaires... En effet, à âge et type de ménage identiques, la taille moyenne des logements occupés par les nouveaux arrivants est tout à fait comparable à la moyenne départementale. Et, quel que soit le type de logement occupé, le nombre moyen de personne par pièce (taux d'occupation) est sensiblement identique aux moyennes départementales.

(4) Ce qui n'est le cas, en 1990, que de 6 % des ménages vivant dans le département.

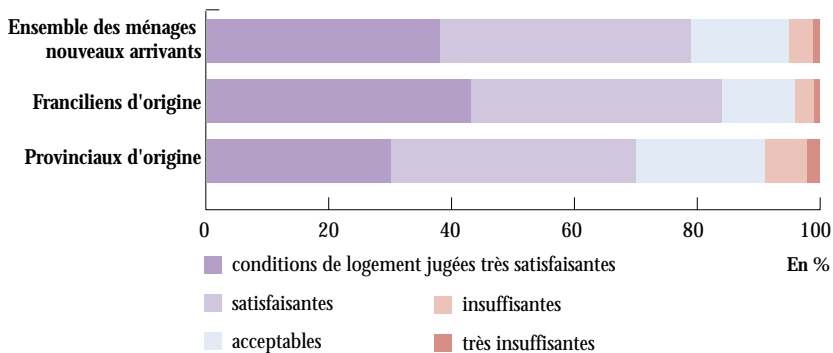
Localisation	Ville		Campagne
	Centre	Autre	
Propriétaires appartement	51 %	35 %	14 %
Locataires appart. Hlm	43 %	47 %	10 %
Locataires maison indiv.	39 %	25 %	36 %

Taille du logement	Nombre de pièces				
	1	2	3	4	5
Propriétaires appartement	6	26	39	20	9
Loc. appart. Hlm	7	20	54	15	4
Loc. maison indiv.	4	12	25	23	36

Époque achèvement	Période de construction				Nsp
	Neuf*	90-98	45-90	av.45	
Propriétaires appartement	6	26	39	20	9
Loc. appart. Hlm	7	20	54	15	4
Loc. maison indiv.	4	12	25	23	36

\* Le ménage est le premier occupant du logement.  
Source : Conseil général de Seine-et-Marne, Iaurif ; enquête CSA auprès des nouveaux Seine-et-Marnais, 1998  
Précision : les données relatives aux nouveaux venus propriétaires d'une maison individuelle ou locataires d'un appartement du secteur libre sont représentées graphiquement et ne sont pas reprises dans ces tableaux.

**Estimez-vous que vos conditions actuelles de logement sont...**



Source : Conseil Général de Seine-et-Marne, Iaurif. Enquête CSA auprès des nouveaux Seine-et-Marnais, 1998

**La plupart sont satisfaits de leurs conditions de logement ...**

Plus des trois quart (78 %) des nouveaux Seine-et-Marnais jugent leurs conditions de logement actuelles satisfaisantes, voire même très satisfaisantes (38 %).

**Conditions de logement moins satisfaisantes pour les locataires Hlm**

Bien sûr, les propriétaires d'une maison individuelle sont plus souvent très satisfaits (53 %), tandis que les locataires d'appartements du secteur libre sont plus mitigés : si 70 % jugent leurs conditions de logement satisfaisantes ou très satisfaisantes, 20 % les trouvent seulement acceptables, et 10 % insuffisantes. Les locataires d'appartements Hlm sont les moins satisfaits : 15 % jugent leurs conditions de logement insuffisantes.

**La localisation joue aussi sur le degré de satisfaction**

La centralité semble un atout pour les locataires d'appartements : la satisfaction augmente légèrement lorsque le logement est situé en centre ville (68 % sont alors satisfaits contre 62 % lorsque le logement est situé hors du centre). C'est encore plus vrai pour les locataires Hlm, chez qui la

satisfaction passe de 64 % à 54 % selon que leur logement est situé ou non en centre ville. Pour les propriétaires de maisons individuelles, au contraire, c'est à la campagne qu'ils sont les plus satisfaits (82 %).

**...les Provinciaux, moins que les autres**

Quel que soit le type de logement qu'ils occupent, les provinciaux sont les moins satisfaits. Alors que 55 % des franciliens d'origine ayant acheté une maison en Seine-et-Marne se déclarent très satisfaits de leurs conditions de logement, ce n'est le cas que de 45 % des provinciaux. De même, les locataires Hlm originaires de pro-

vince sont 51 % à juger leurs conditions de logement juste acceptables, voire insuffisantes, contre 31 % pour les franciliens d'origine.

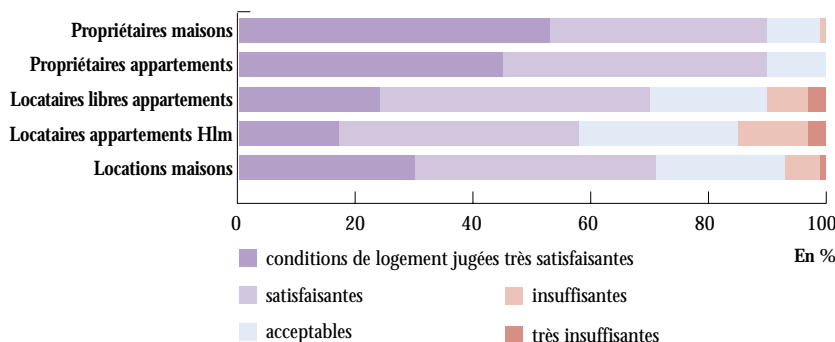
Cette différence de satisfaction se comprend aisément : seuls 46 % des provinciaux ont gagné en conditions de logement en venant s'installer en Seine-et-Marne, et 20 % estiment y avoir perdu. Pour le même prix, 49 % déclarent que, là où ils vivaient avant, ils auraient pu se loger de manière plus, et même, bien plus satisfaisante.

Pour les franciliens d'origine, la situation est totalement différente : 75 % ont de meilleures conditions de logement qu'avant. Seuls 6 % y ont perdu, et ils ne sont que 9 % à déclarer que, là où ils vivaient avant, ils auraient pu, pour le même prix, se loger mieux. Au contraire, 68 % auraient été moins bien logés.

**Profiter de la nature tout en vivant en ville**

Lorsqu'on leur demande de qualifier l'endroit où ils vivent, près de la moitié (49 %) des ménages arrivés récemment dans le département déclarent que, là où ils vivent, ils peuvent profi-

**Les locataires Hlm : moins souvent satisfaits**



Source : Conseil Général de Seine-et-Marne, Iaurif. Enquête CSA auprès des nouveaux Seine-et-Marnais, 1998

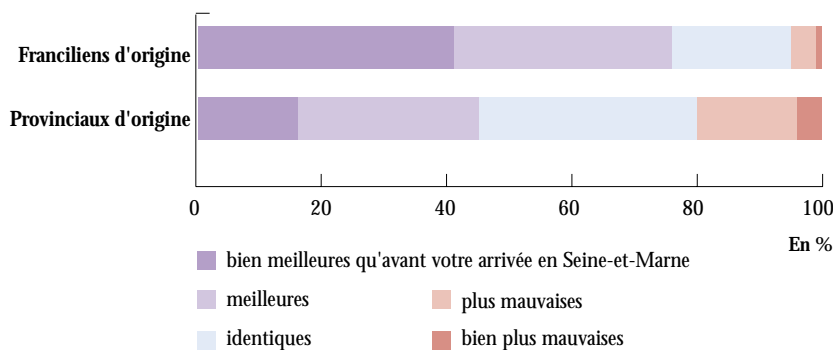


**2- Des conditions de logement jugées satisfaisantes**

ter de la nature tout en vivant en ville ou à proximité. 33 % s'estiment satisfaits de vivre à la campagne ou dans un cadre urbain.

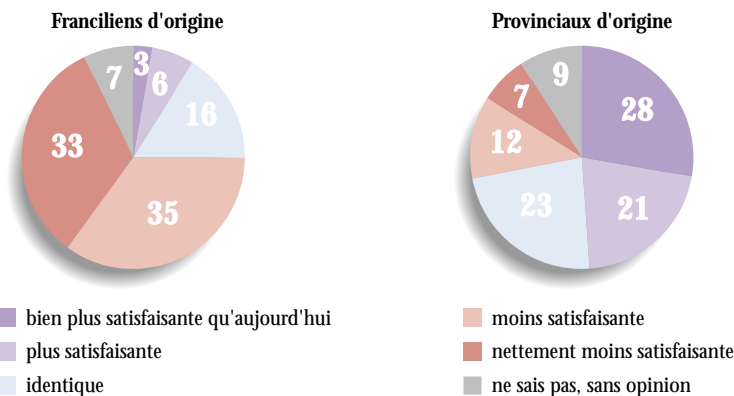
En fait, assez peu sont mécontents du lieu où ils vivent : 12 % trouvent que c'est trop urbain (ils préféreraient vivre à la campagne), 4 % au contraire, trouvent que, là où ils vivent, c'est vraiment la campagne alors qu'eux, préféreraient vivre en ville. Et 3 % se plaignent de cumuler les inconvénients de la ville et ceux de la campagne. Encore une fois, ce sont les provinciaux d'origine vivant en appartement (Hlm ou non) qui sont les moins satisfaits. Ils sont plus nombreux à considérer que l'endroit où ils vivent est trop «urbain».

**Diriez-vous que vos conditions actuelles de logement sont\* ...**



\* Cette question n'est pas posée à ceux qui vivaient chez leurs parents avant de venir s'installer en Seine-et-Marne

**Pensez-vous que, là où vous viviez avant, vous auriez pu, pour le même prix, vous loger de manière...**



Source: Conseil Général de Seine-et-Marne, Iaurif. Enquête CSA auprès des nouveaux Seine-et-Marnais, 1998

**Pour comprendre ces résultats**

À la demande du Conseil général de Seine-et-Marne, l'Iaurif a initié une enquête auprès des nouveaux Seine-et-Marnais afin de mieux connaître leurs motivations, leurs attentes, leurs caractéristiques et tirer avec eux un premier bilan de leur installation.

Il s'agit d'une enquête par sondage aléatoire, réalisée par téléphone auprès de 1 522 ménages par l'Institut CSA en novembre 1998. La passation du questionnaire durait en moyenne vingt minutes. La base de sondage était constituée de l'ensemble des ménages abonnés au téléphone au 30.06.1998 en Seine-et-Marne et dont le numéro de téléphone n'a pu être retrouvé dans la liste des abonnés au 01.01.1994. N'ont donc été interrogés que les ménages arrivés en Seine-et-Marne entre le 01.01.1994 et le 30.06.1998. Et plus exactement des foyers dont au moins un des adultes ne résidaient pas en Seine-et-Marne avant 1994.



Directeur de la publication : J.-P. Dufay - Rédactrice en chef : Catherine Grolée-Bramat - Tél. : 01.53.85.79.05 -

Chef de projet : Philippe Louchart - Article : Catherine Mangeney, Division démographie, habitat, équipement et gestion locale, directeur : Gérard Lacoste - Conception réalisation : Olivier Cransac

Diffusion par abonnement : 250 F pour 10 numéros - Service diffusion-vente : Tél. : 01.53.85.79.37 - Le numéro : 30 F -

Librairie d'Ile-de-France : 15, rue Falguière - 75015 Paris - Tél. : 01.53.85.77.40

ISSN 1267-2580



Directeur général  
Jean-Pierre Dufay