E XTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL

Délibération Conseil Communautaire

20231219-n°6
Séance du 19 décembre 2023
Date de la convocation du Conseil : 13 décembre 2023

Le nombre de conseillers en exercice est de : 69

L'an deux mille vingt-trois, le 19 décembre, à 20H00, le Conseil de la Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise, légalement convoqué le 13 décembre 2023, s'est réuni à l'Hôtel d'agglomération, sous la Présidence de Monsieur Jean-Paul JEANDON, Président.

ETAIENT PRESENTS :
Edwige AHILE, Céline ALVES-PINTO, Marie-Françoise AROUAY, Hamid BACHIR, Michèle BARATELLA, Anne-Marie BESNOUIN, Claire BEUGNOT, Rida BOULTAME, Jean-Guillaume CARONE, Christine CATARINO, Marie-Madeleine COLLOT, Elina CORVIN, Xavier COSTIL, François DAOUST, Marc DENIS, Moussa DIARRA, Cécile ESCOBAR, Thibault HUMBERT, Jean-Paul JEANDON, Maxime KAYADJANIAN, Laurent LAMBERT, Raphaël LANTERI, Gilles LE CAM, Laurent LEBAILLIF, Monique LEFEBVRE, Harielle LESUEUR, Jean-Michel LEVESQUE, Jocelyne LIMOZIN, Laurent LINQUETTE, Régis LITZELLMANN, Sophie MATHARAN , Marie MAZAUDIER, Philippe MICHEL, Léna MOAL, Sandra NGUYEN-DEROSIER, Eric NICOLLET, Armand PAYET, Véronique PELISSIER, Michel PICARD, Tatiana PRIEZ, Eric PROFFIT BRULFERT, Alexandre PUEYO, Roxane REMVIKOS, Alain RICHARD, Keltoum ROCHDI, Bruno RODRIGUES, Abdoulaye SANGARE, Gérard SEIMBILLE, Elisabeth STROHL, Xavier TALON , Thierry THOMASSIN, Frédérick TOURNERET, Stéphanie VON EUW, Daisy YAICH, Malika YEBDRI, Valèrie ZWILLING.

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR :
Abdelmalek BENSEDDIK ayant donné pouvoir à Rida BOULTAME, Rachid BOUHOUCH ayant donné pouvoir à Abdoulaye SANGARE, Annaëlle CHATELAIN ayant donné pouvoir à Laurent LINQUETTE, Lydia CHEVALIER ayant donné pouvoir à Malika YEBDRI, Sylvie COUCHOT ayant donné pouvoir à Raphaël LANTERI, Benoît DUFOUR ayant donné pouvoir à Harielle LESUEUR, Hervé FLORCZAK ayant donné pouvoir à Hamid BACHIR, Hawa FOFANA ayant donné pouvoir à Moussa DIARRA, Laurence HOLLIGER ayant donné pouvoir à Armand PAYET, Emmanuel PEZET ayant donné pouvoir à François DAOUST, Jean-Marie ROLLET ayant donné pouvoir à Jean-Paul JEANDON.

ABSENTS :
Guillaume POUJOL DE MOLLIENS, Mohamed Lamine TRAORE.

SECRETAIRE DE SEANCE : Sophie MATHARAN

Acte rendu exécutoire après :

- transmission à la Préfecture

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023
Date de publication : 21/12/2023

- et publication sous format électronique

- et/ou notification aux destinataires

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Délibération Conseil Communautaire

20231219-n°6

OBJET : RESTRUCTURATION ET SOLIDARITÉS URBAINES - PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT - ADOPTION DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2023-2028

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE,

VU le Code général des collectivités territoriales,

VU les statuts de la Communauté d'agglomération,

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, et plus particulièrement ses articles L.302-1 et suivants, L.301-5-1 et suivants, L302-8-1, R.302-2 et suivants,

VU sa délibération n°4 du 11 octobre 2022 créant l'Assemblée Citoyenne,

VU sa délibération n°3 du 4 juillet 2023 arrêtant le Programme Local de l'Habitat 2023-2028, son diagnostic intercommunal, ses diagnostics communaux, ses orientations et son programme d'actions,

VU sa délibération n°4 du 10 octobre 2023 arrêtant le Programme Local de l'Habitat 2023-2028 suite à l'avis des communes,

VU l'avis du Préfet du Val-d'Oise en date du 4 décembre 2023 sur le projet de Programme Local de l'Habitat 2023-2028,

VU l'avis favorable de la Commission de développement urbain et des solidarités urbaines du 12 décembre 2023,

VU le rapport de Philippe MICHEL invitant le Conseil à se prononcer sur l'adoption du projet définitif de Programme Local de l'Habitat (PLH) 2023-2028,

CONSIDERANT les modifications apportées au projet de PLH suite à l'avis du Préfet du Val d'Oise,
CONSIDERANT l'avis de l'Assemblée Citoyenne visant la priorisation les enjeux et les actions du PLH,

CONSIDERANT que les communes de Cergy, Osny, Pontoise et Saint-Ouen l'Aumône ont mis en place le « permis de louer », que Cergy a également mis en place le « permis de diviser », que la mise en œuvre de ces dispositifs a été déléguée aux communes, que cette délégation prend automatiquement fin avec la fin du PLH 2016-2023 mais qu'elle reste nécessaire,

APRES EN AVOIR DELIBERE À L'UNANIMITÉ ET 2 ABSTENTIONS

1. **PREND ACTE** de l'avis du Préfet du Val-d'Oise tenant compte de l'avis du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement ;
2. **APPROUVE** le projet définitif de Programme Local de l'Habitat 2023-2028 modifié au regard de cet avis tel qu'annexé à la présente délibération ;
3. **RECONDUIT** la prolongation de la délégation de la mise en œuvre et du suivi du

Accusé de réception en préfecture

Date de télétransmission :
Date de réception préfecture :

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

permis de louer mis en place sur Cergy, Pontoise, Saint-Ouen l'Aumône et Osny, ainsi que celle du permis de diviser mis en place sur Cergy,

4. **AUTORISE** Monsieur le Président ou son représentant à signer tout document et à lancer toute étude permettant la mise en œuvre de ces décisions.

POUR EXTRAIT CONFORME
Le Président
Jean-Paul JEANDON

Signé électroniquement

Accusé de réception en préfecture

Date de télétransmission :
Date de réception préfecture :

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

2023-2028

PREAMBULE

CERGY-PONTOISE agglo

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

PREAMBULE

Le lancement de l'élaboration d'un nouveau Programme Local de l'Habitat a été approuvé lors du Conseil Communautaire du 13 avril 2021. Elaboré entre octobre 2021 et juin 2023, le document est le résultat d'une implication forte des partenaires qui se sont mobilisés en nombre à plusieurs occasions et dans plusieurs formats :

- Avec l'ensemble des partenaires lors du Comité Local de l'Habitat pour une présentation du diagnostic en avril 2022 et des orientations en mars 2023, puis lors des 7 ateliers de travail menés sur le programme d'actions en mars et avril 2023,
- Avec les communes lors du « tour des communes » organisé à l'été 2022 pour une présentation individualisée du diagnostic puis à l'été 2023 pour la présentation globale du PLH, sans compter les multiples échanges bilatéraux sur les objectifs de construction,
- Avec les partenaires qui, plus ponctuellement, ont souhaité apporter des contributions individuelles.

Conformément au cadre réglementaire, cette démarche a permis de produire :

- *Un diagnostic* de l'agglomération et de chacune des 13 communes
- *Un document d'orientations*
- *Un programme d'actions* déclinant la stratégie d'intervention de la CACP, la description des outils transversaux, le pilotage, l'information et l'observatoire ainsi que les moyens financiers
- *Un cahier de programmation et de territorialisation de l'offre nouvelle* qui présente la programmation de l'offre nouvelle au global, par segment et par public ainsi qu'une territorialisation de l'offre nouvelle déclinée par commune et des disponibilités foncières.
- *Par ailleurs y sont annexées*
    - Deux études : l'Etude d'Energie Demain portant sur les potentiels et les besoins en matière de rénovation énergétique ainsi qu'une étude d'Espacité sur la programmation en logement des étudiants et des chercheurs copilotée par CY Campus et la CACP
    - Un cahier de concertation qui regroupe les supports d'ateliers et la synthèse des échanges

Ces phases n'ont pas été successives et coupées les unes des autres. En effet, les échanges avec les partenaires et les différents ateliers ont permis de préciser le diagnostic et les enjeux tout au long de la démarche. A l'inverse, certaines actions comme l'implication de la CACP dans le dispositif Val d'Oise Renov' sont apparues très tôt. L'élaboration a ainsi reposé sur une construction parallèle des différentes phases du PLH permettant d'alimenter la réflexion dans la durée, afin d'aboutir à une mise en œuvre qui soit propre au territoire cergypontain.

La construction du document a par ailleurs reposé sur une volonté forte de placer les ménages au centre de la réflexion, en partant de leurs besoins et des blocages qu'ils rencontrent, plutôt que d'entrer dans le PLH par la question des objectifs de construction et des produits logement.

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2023-2028

DIAGNOSTICS HABITAT

CERGY-PONTOISE agglo

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

SOMMAIRE

AGGLOMÉRATION DE CERGY PONTOISE ……... 3

BOISEMONT …….. 75

CERGY …… 111

COURDIMANCHE ……. 177

ERAGNY-SUR-OISE ……. 227

JOUY-LE-MOUTIER …….. 283

MENUCOURT ……. 338

MAURECOURT …….. 389

NEUVILLE-SUR-OISE ……..... 443

OSNY …… 479

PONTOISE ……..... 532

PUISEUX-PONTOISE ……..... 598

SAINT-OUEN L'AUMÔNE ……... 633

VAURÉAL …… 693

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2023-2028

DIAGNOSTIC HABITAT

Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise

CERGY-PONTOISE agglo

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

SOMMAIRE ETAT DES LIEUX DE LA CACP

1. **Portrait démographique** - pages 3 à 17
   a) Dynamisme démographique
   b) Emploi et revenus
   c) Migrations résidentielles

2. **Parc de logements -** pages 18 à 37
   a) Dynamique du parc de logements
   b) Caractéristiques de l'offre des résidences principales
   c) Zoom sur les bailleurs sociaux
   d) Zoom sur la qualité du parc privé

3. **Occupation des logements -** pages 38 à 45
   a) Caractéristiques des ménages
   b) Niveau de vie
   c) Zoom sur l'occupation des logements énergivores et la précarité énergétique dans le parc privé

4. **Marchés immobiliers -** pages 46 à 58
   a) Marchés locatifs
   b) Accession à la propriété
   c) Accessibilité globale du parc

5. **Zoom sur la performance énergétique –** pages 59 à 69
   a) Parc privé
   b) Parc social
   c) Occupation des logements énergivores

Synthèse des enjeux du territoire – pages 70 à 74

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

1. PORTRAIT DÉMOGRAPHIQUE

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

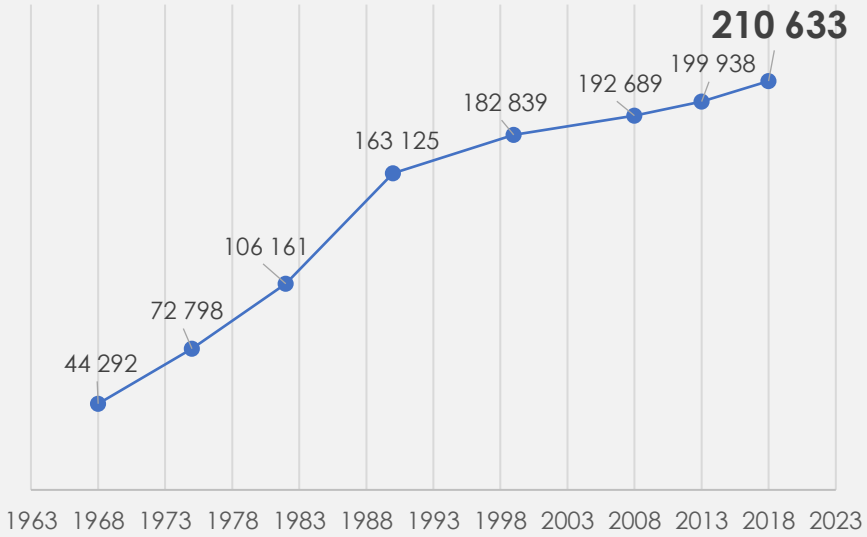
PORTRAIT DEMOGRAPHIQUE

1.1 - Dynamiques démographiques

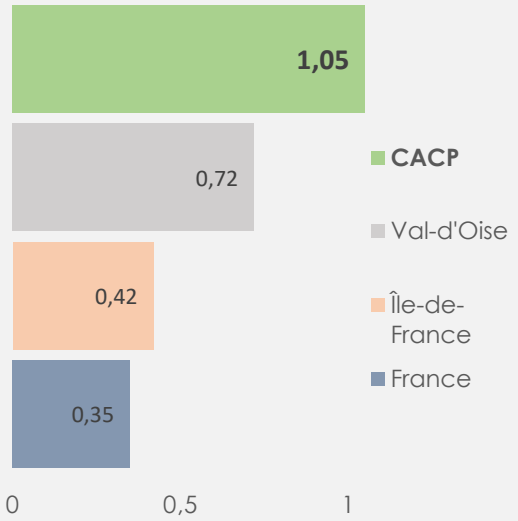
Accusé de réception en préfecture
095-2-9500109-20231219n-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

AGGLOMERATION DE CERGY-PONTOISE
DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES

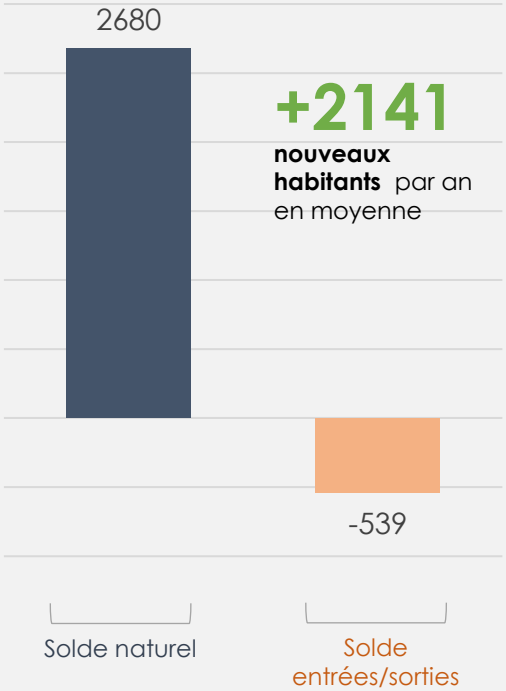
Population
Évolution globale de la population



Évolution annuelle moyenne
De la population 2013 - 2018



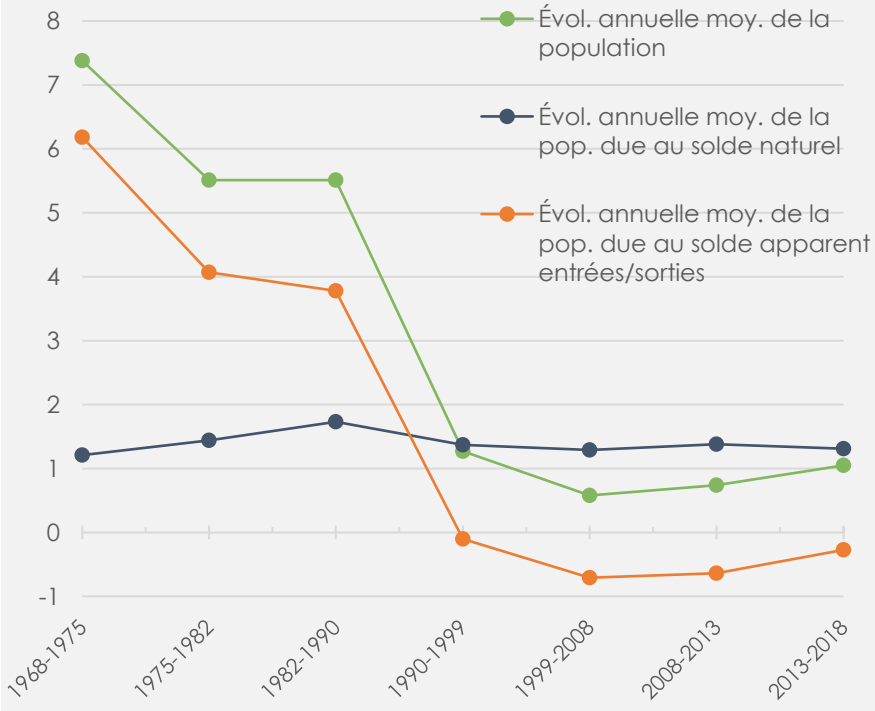
Évolution de la population
Entre 2013 - 2018



la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période.

la différence entre le nombre de personnes entrées sur un territoire donné et le nombre de personnes qui en sont sorties

Taux d'évolution annuel moyen
Due aux soldes naturels et migratoires

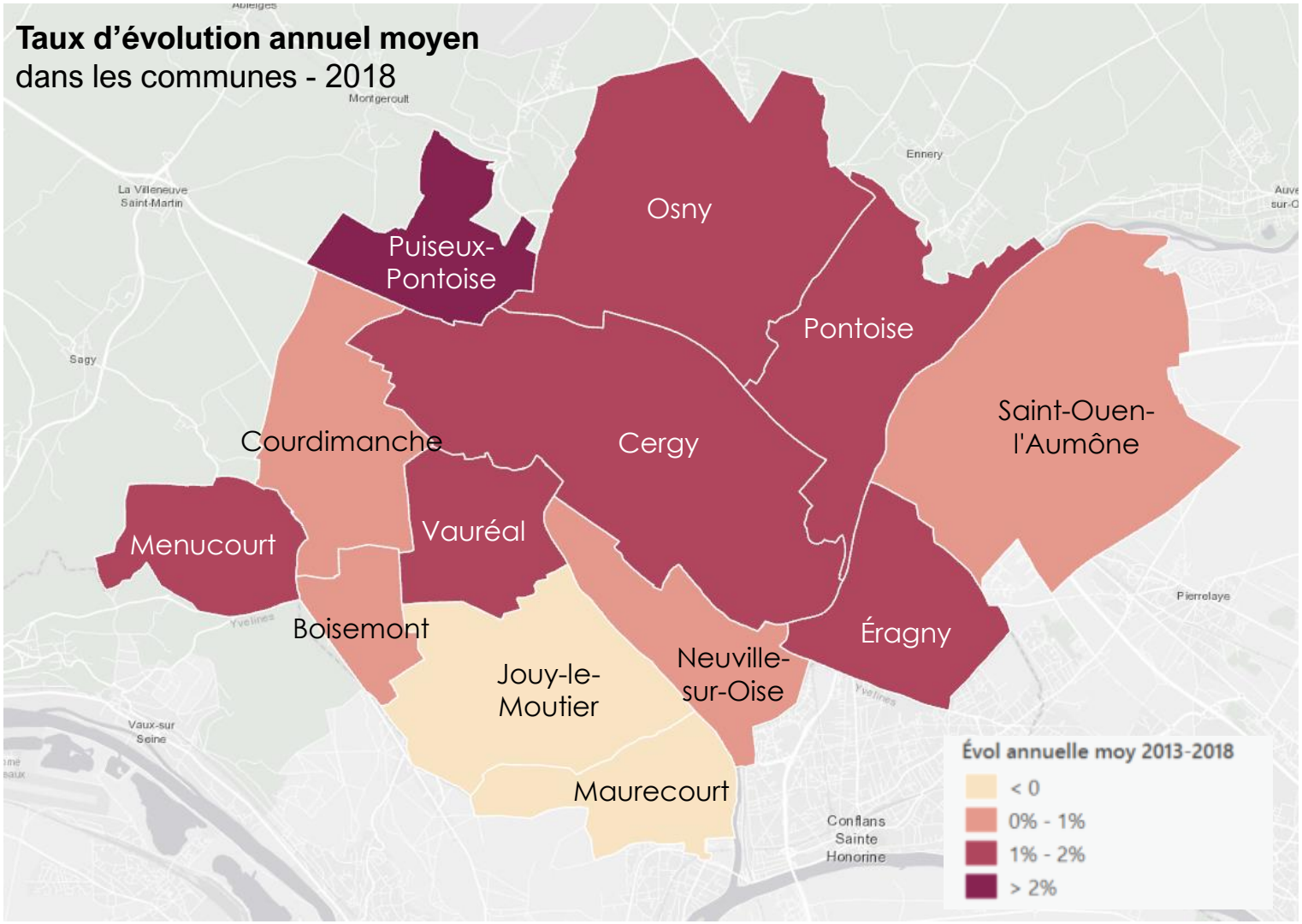


Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

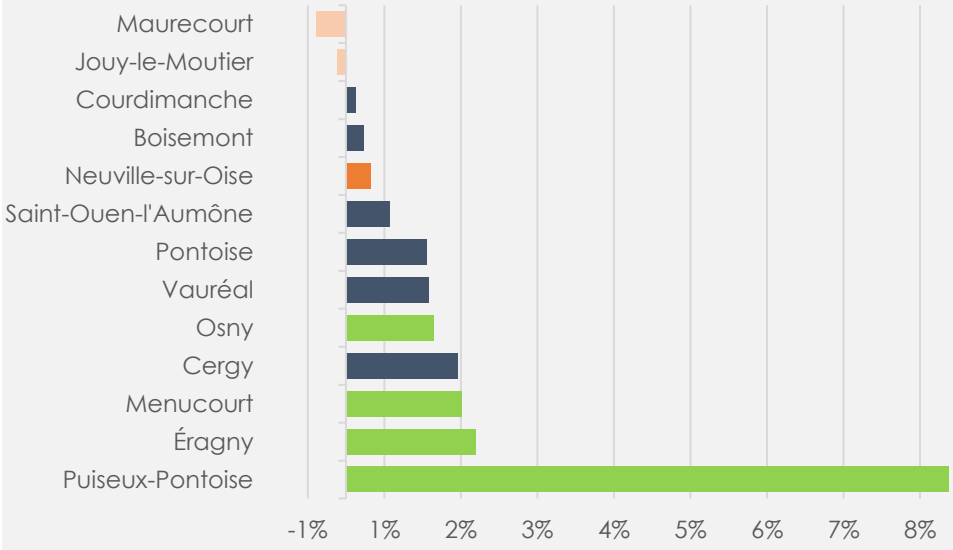
Source : INSEE, Recensement de la population 2018

AGGLOMERATION DE CERGY-PONTOISE
DÉMOGRAPHIE DES COMMUNES

Taux d'évolution annuel moyen
dans les communes - 2018



Taux d'évolution annuel moyen
de la population - 2018



Profils démographiques
des communes

Territoire en panne de croissance
Solde naturel positif qui ne compense pas un solde migratoire négatif

Territoire porté par la natalité
Solde naturel positif qui compense le solde migratoire négatif

Territoire porté par l'attractivité
Solde naturel négatif mais qui est compensé par le solde migratoire positif

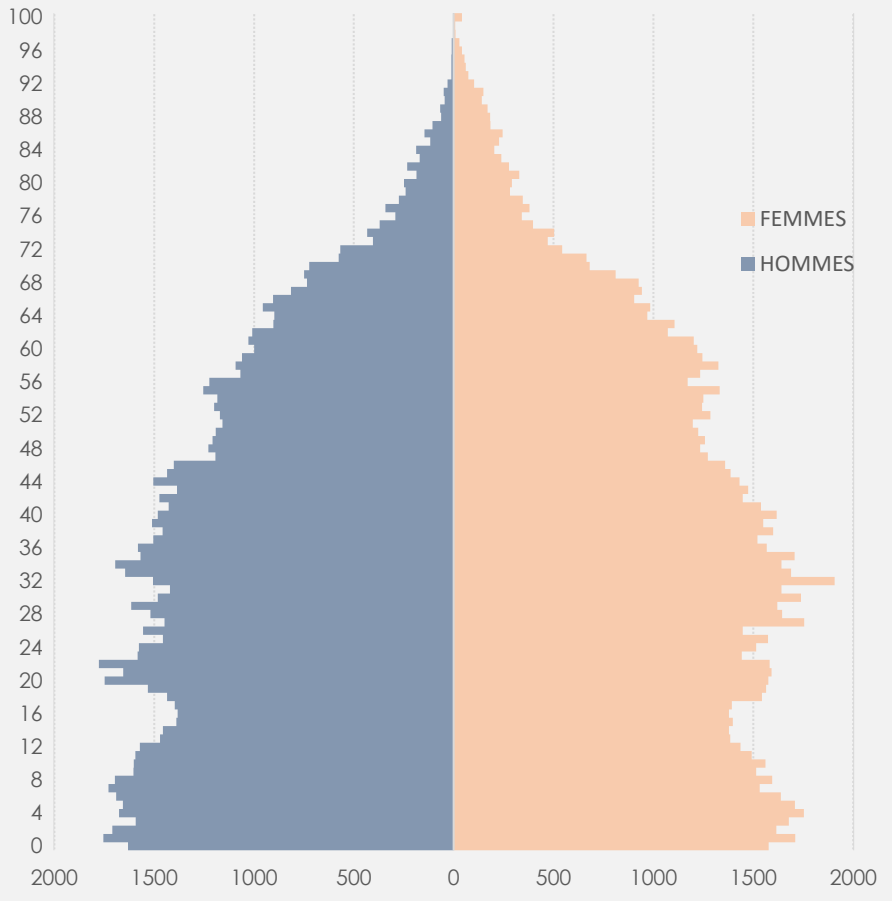
Territoire dynamique
Soldes naturel et migratoire positifs

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

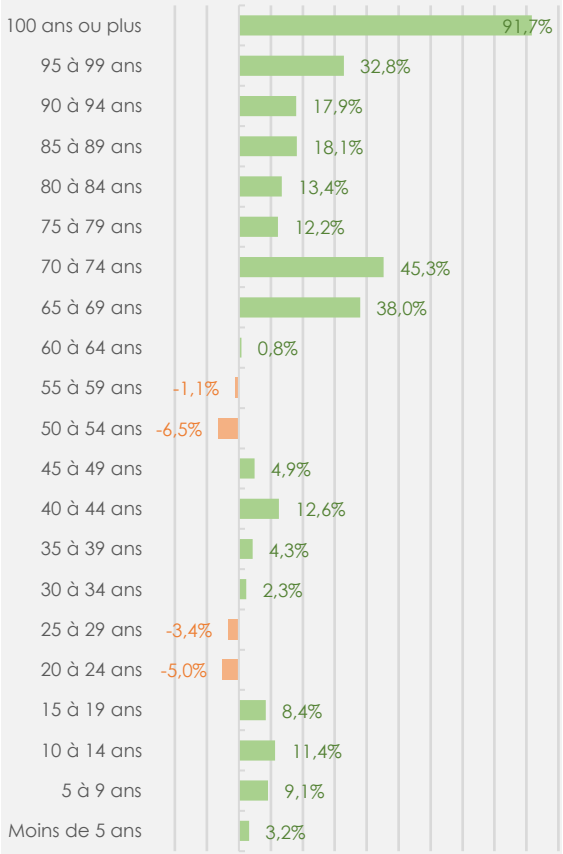
Source : INSEE, Recensement de la population 2018

AGGLOMERATION DE CERGY-PONTOISE
STRUCTURE PAR AGE

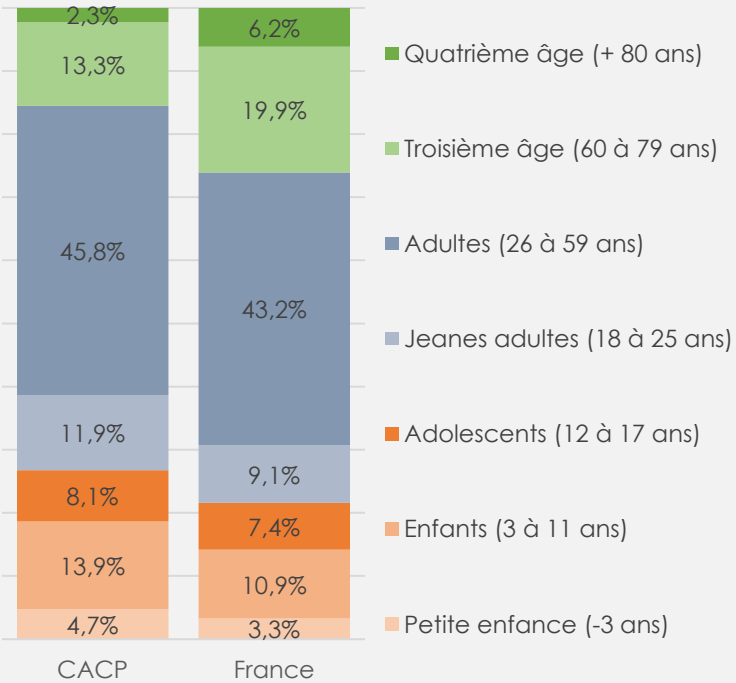
Pyramide des âges par sexe - 2018



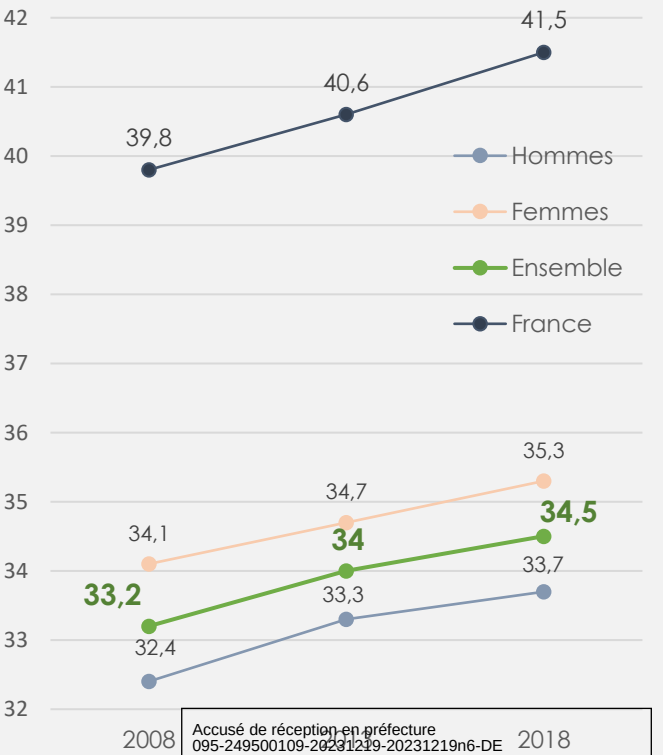
Les principales évolutions
Sur la période 2013 - 2018



Répartition de la population
par catégorie d'âge - 2018



Évolution de l'âge moyen

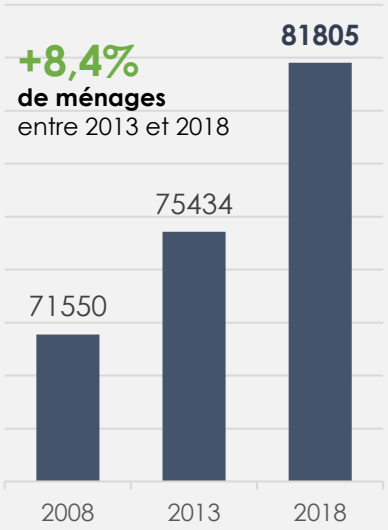


Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Source : INSEE, Recensement de la population 2018

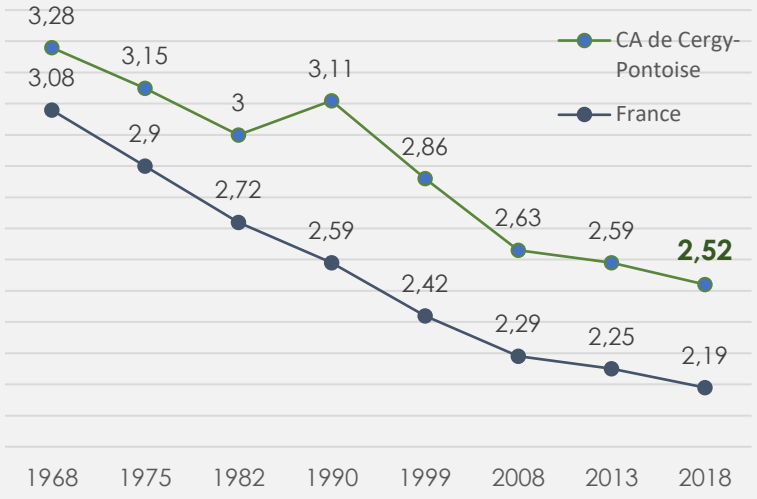
AGGLOMERATION DE CERGY-PONTOISE
COMPOSITION DES MÉNAGES

Évolution du nombre de ménages

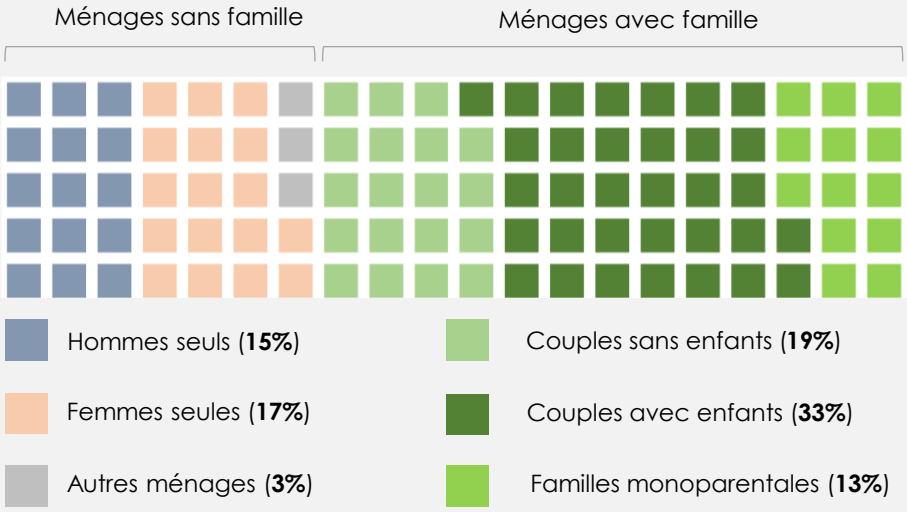


On constate une **plus forte augmentation** du nombre des ménages que celle de la population de l'agglomération sur la même période (8,4% et 5,3% respectivement)

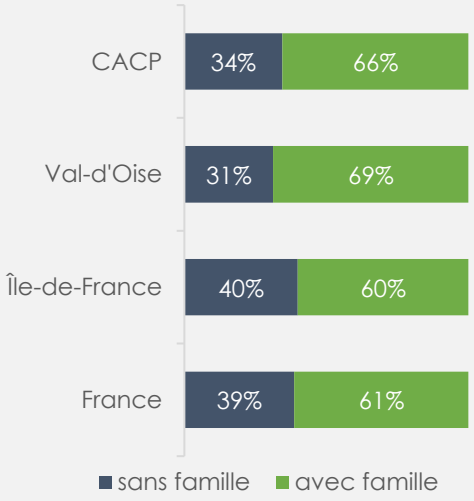
Évolution de la **population moyenne** par ménage



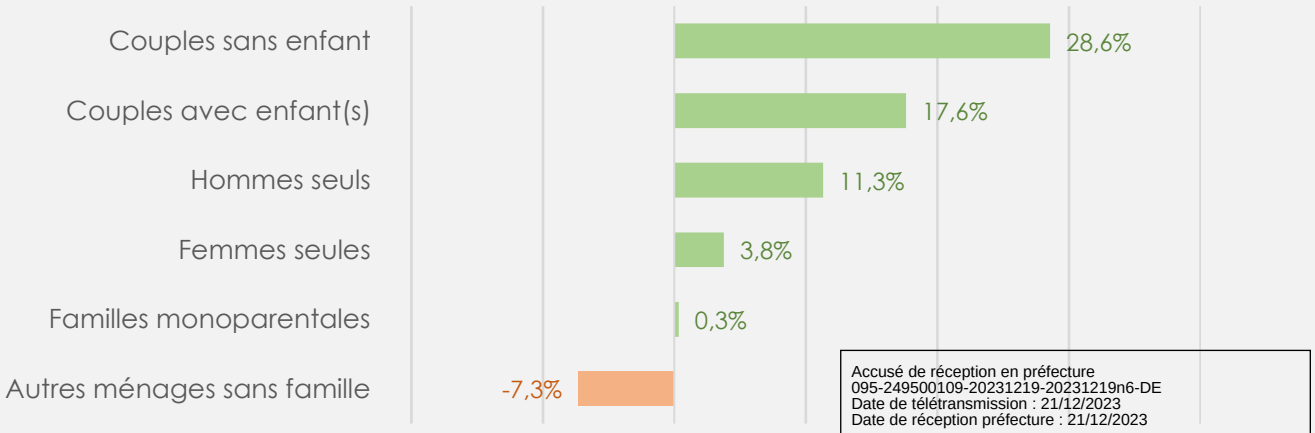
Typologie des ménages - 2018



Répartition des ménages Avec et sans famille - 2018



Évolution des typologies des ménages Entre 2013 et 2018



Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Source : INSEE, Recensement de la population 2018

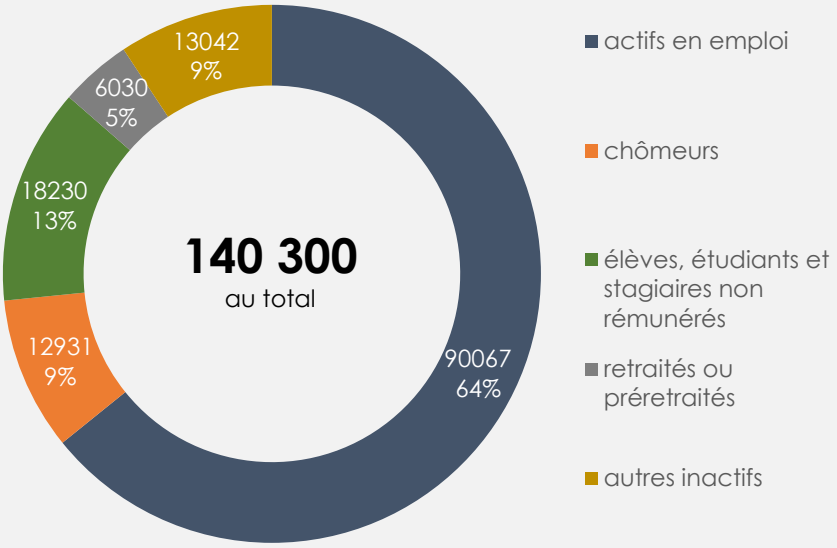
PORTRAIT DEMOGRAPHIQUE

1.2 – Emploi et revenus

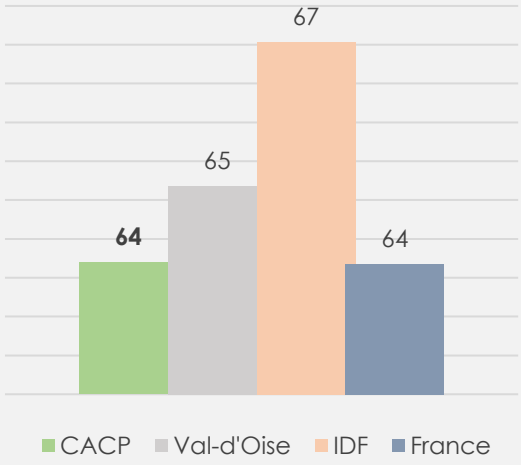
Accusé de réception en préfecture
095-2[illegible]9500109-20231219-20231219n-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

AGGLOMERATION DE CERGY-PONTOISE
POPULATION ACTIVE

Rapport à l'emploi
Des 15-64 ans - 2018

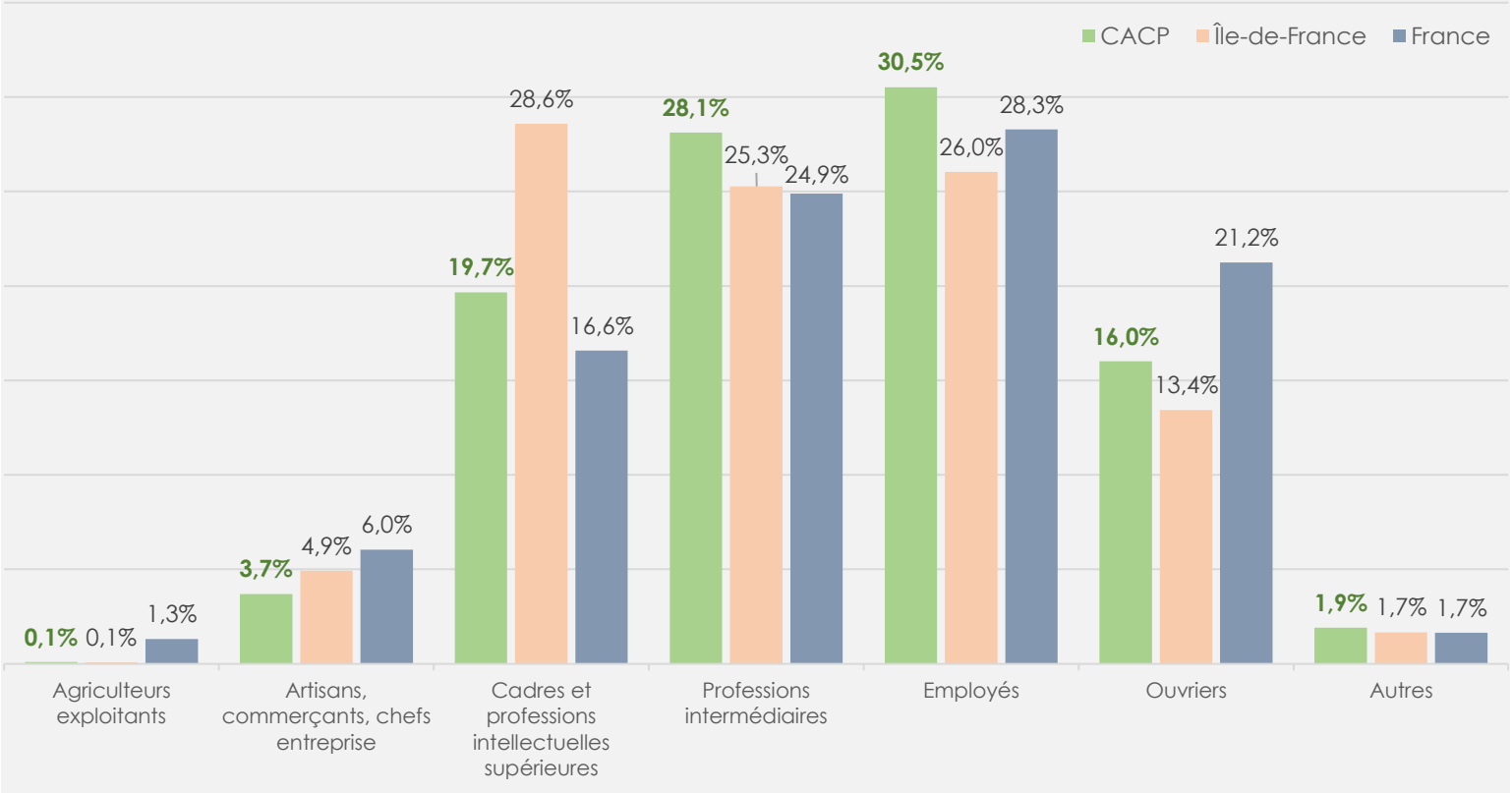


Taux d'emploi
Des 15-64 ans - 2018



Le taux d'emploi est la proportion de personnes disposant d'un emploi parmi celles en âge de travailler (15 à 64 ans). Le taux d'emploi reflète la capacité d'une économie à utiliser ses ressources en main-d'œuvre.

Population active des 15-64 ans selon la catégorie socioprofessionnelle (en %) - 2018



Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

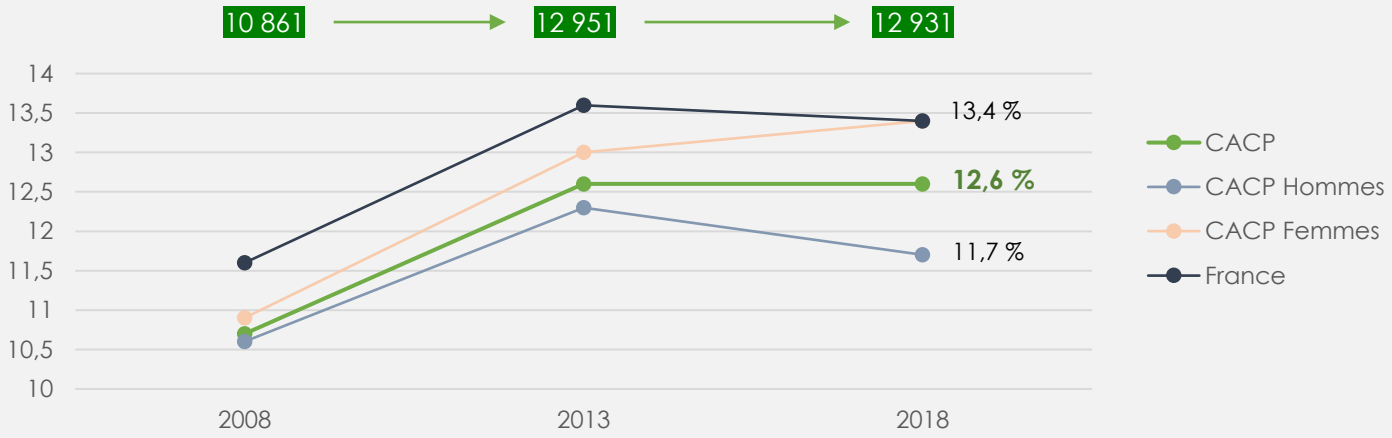
Source : INSEE, Recensement de la population 2018

AGGLOMERATION DE CERGY-PONTOISE
CONDITIONS D'EMPLOI

Statut et condition d'emploi
des 15 ans ou plus - 2018

	Hommes		Femmes		TOTAL		France	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	%	
Titulaires de la fonction publique et contrats à durée indéterminée	36 818	78,9	35 807	80,4	72 625	79,7	73,3	Salariés **92,6%**
Contrats à durée déterminée	2 963	6,4	4 187	9,4	7 150	7,8	8,5	
Intérim	1 109	2,4	557	1,3	1 666	1,8	1,9	
Emplois aidés	122	0,3	339	0,8	461	0,5	0,8	
Apprentissage - Stage	1 389	3	1 133	2,5	2 522	2,8	2,4	
Indépendants	2 379	5,1	1 753	3,9	4 132	4,5	7,8	Non-Salariés **7,4%**
Employeurs	1 804	3,9	673	1,5	2 477	2,7	5,2	
Aides familiaux	60	0,1	66	0,1	126	0,1	0,2	
Ensemble	46 644	100	44515	100	91159	100	100	

Évolution du taux de chômage
De la population active - 2018

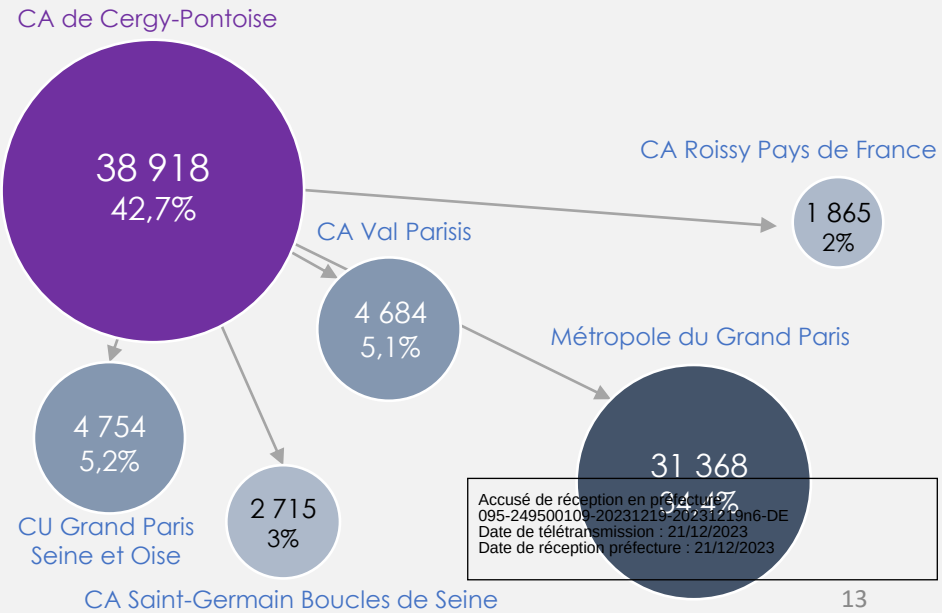


Lieux de travail des actifs
ayant un emploi - 2018

Sur 91 160 actifs de l'agglomération ayant un emploi, **plus d'un tiers travaillent à Cergy-Pontoise.** Un autre tiers travaillent dans la **Métropole du Grand Paris.**

Au total, c'est plus de **180 flux sortants** entre l'agglomération et autres intercommunalités nationales et internationales.

On constate par ailleurs que les flux sortants et entrants sont presque équilibrés, **52 242** et **52 674** respectivement.

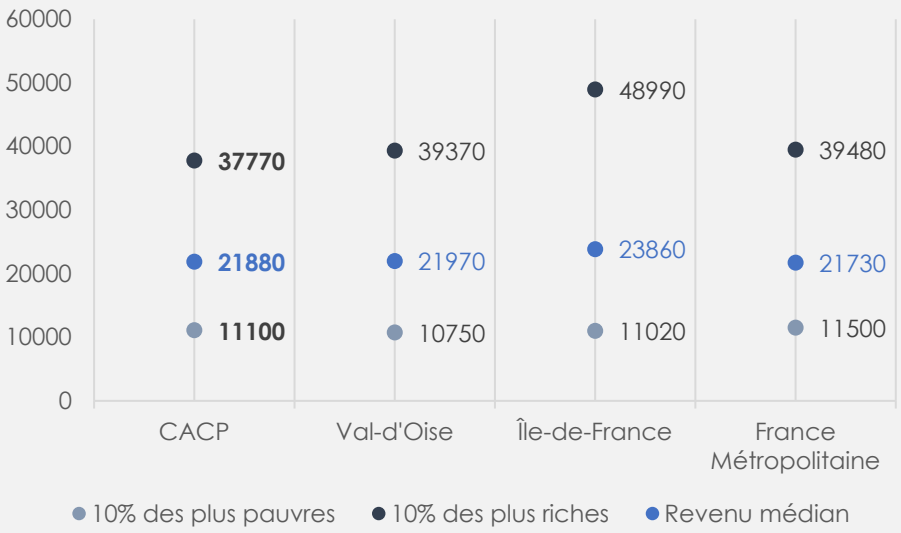


Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

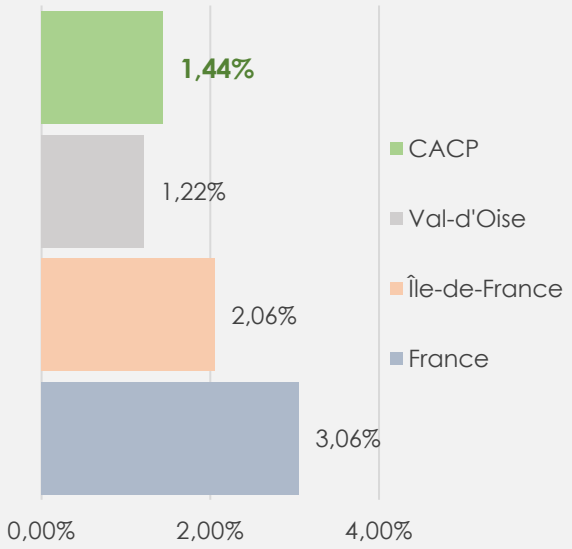
Source : INSEE, Recensement de la population 2018

AGGLOMERATION DE CERGY-PONTOISE
NIVEAU DE VIE

Revenus disponibles par unité de consommation
en euros courants 2018



Évol. des revenus 2013 - 2018
en euros constants 2015 par UC



Taux de pauvreté
À Cergy-Pontoise

15,7% → 16,3%

En 2013 — En 2018

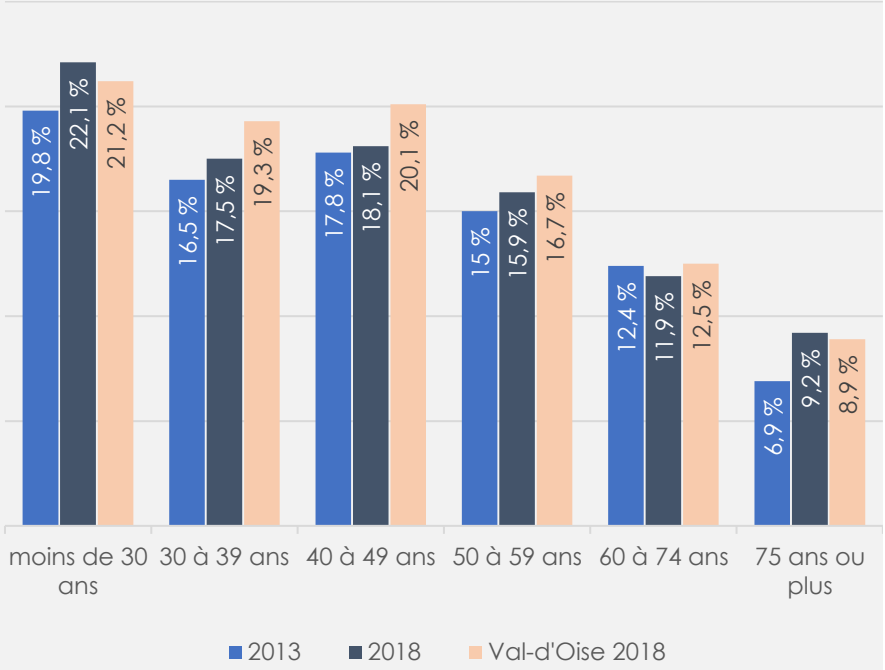
En 5 ans

11 366 + 1094 12 460

ménages en plus qui vivent sous le seuil de pauvreté * sur le territoire de l'agglomération

* **Le taux de pauvreté** correspond à la proportion de ménages dont le niveau de vie est inférieur à 60% (12750€/an/UC en 2018) du revenu médian national.

La répartition du **taux de pauvreté** selon les tranches d'âge

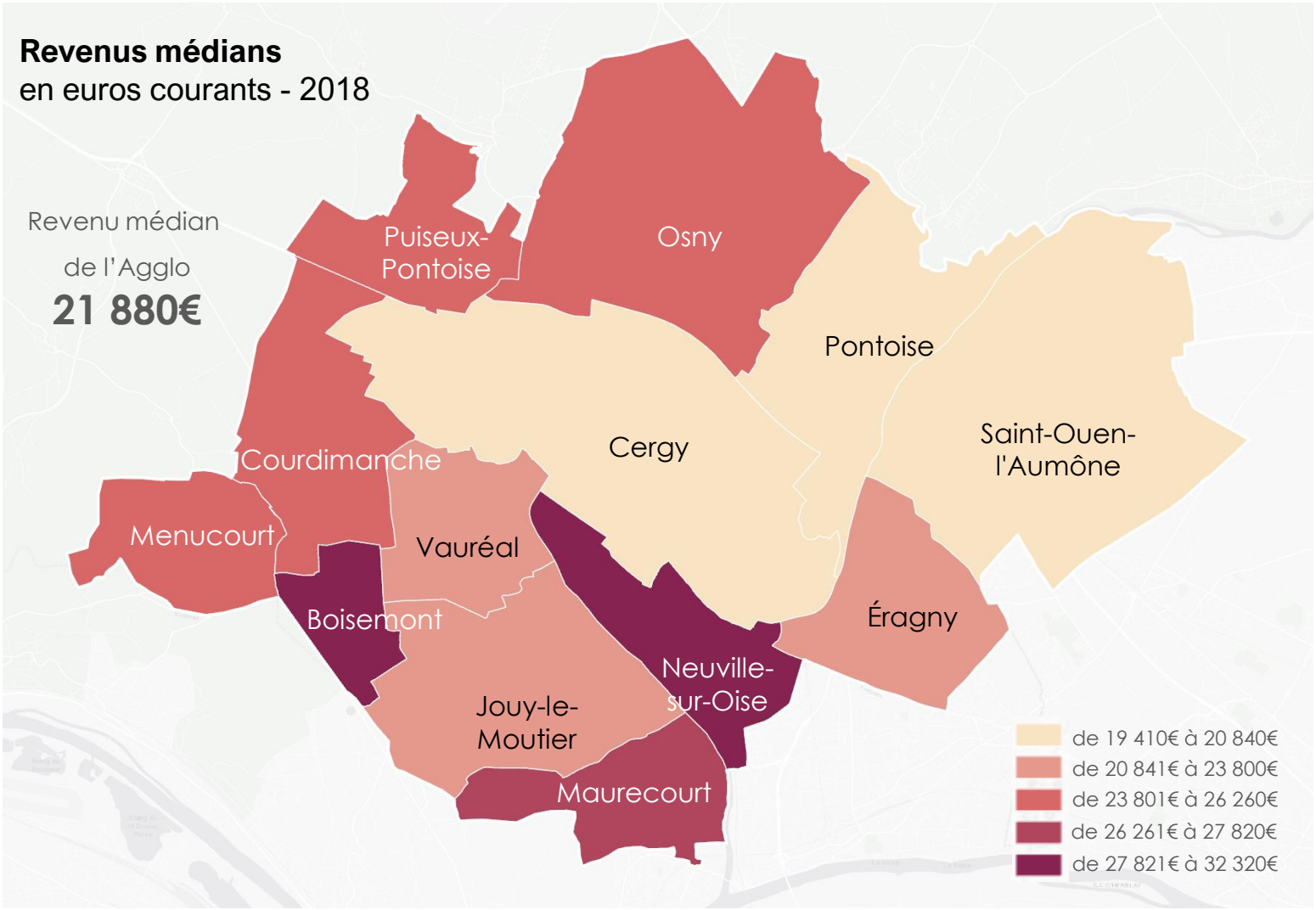


Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

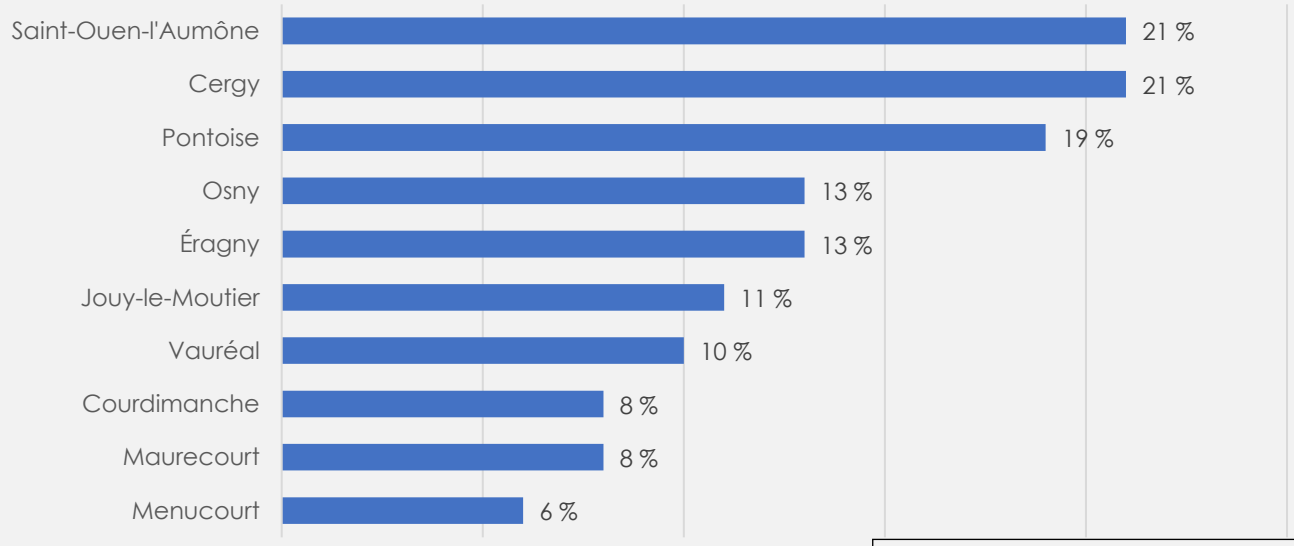
Source : INSEE, Recensement de la population 2018

AGGLOMERATION DE CERGY-PONTOISE
DISPARITÉS COMMUNALES

Revenus médians
en euros courants - 2018



Taux de pauvreté
dans les communes - 2018



Les données ne sont pas disponibles pour les communes de Boisemont, Neuville-sur-Oise et Puiseux-Pontoise

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Source : INSEE, FILOSOFI 2018

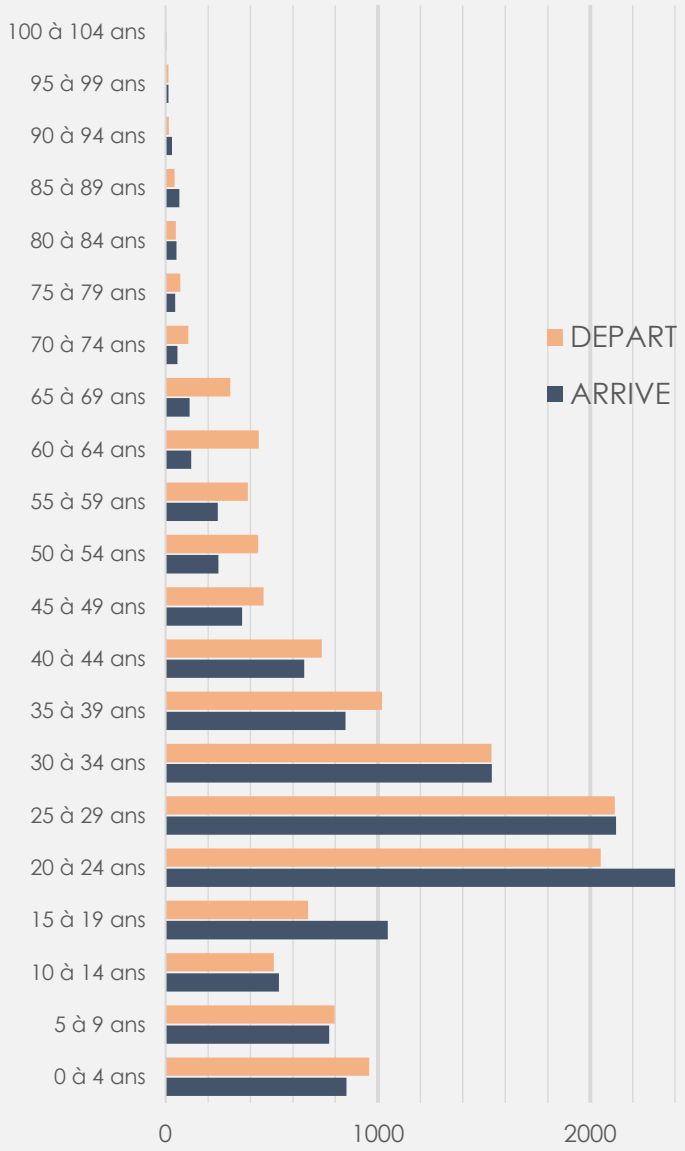
PORTRAIT DEMOGRAPHIQUE

1.3 – Migrations résidentielles

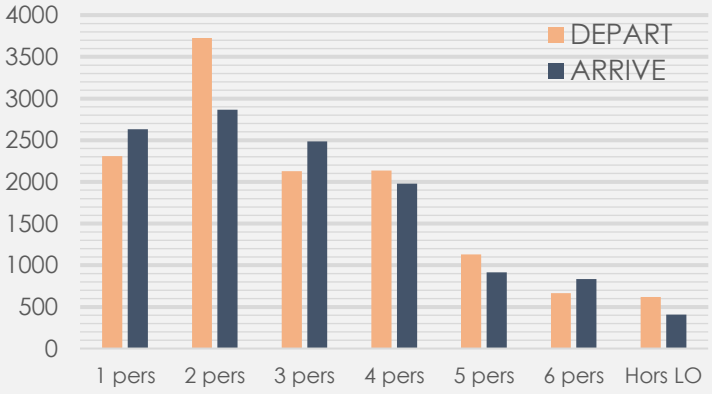
Accusé de réception en préfecture
095-2-9500109-20231219n°DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

AGGLOMERATION DE CERGY-PONTOISE
MIGRATIONS RÉSIDENTIELLES : QUI ?

L'âge des migrants résidentiels - 2018



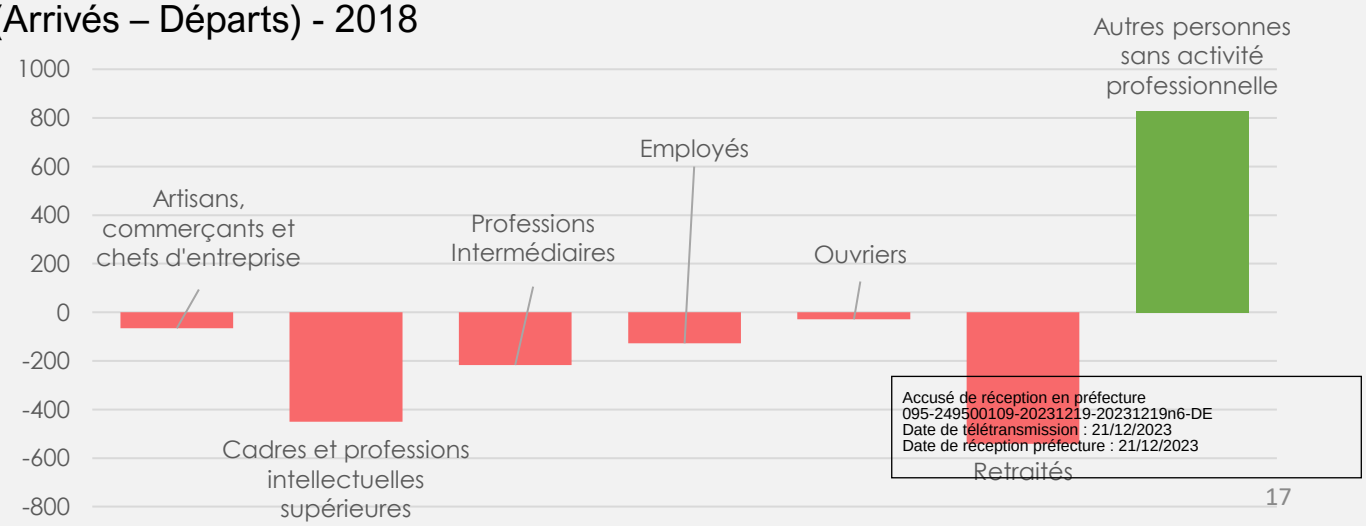
Taille des ménages - 2018



Type de ménage - 2018

Type de ménage	ARRIVE	DEPART	SOLDE
Homme seul	1330	1219	111
Femme seule	1300	1092	208
Ménage plusieurs pers sans famille	1268	689	579
Homme avec enfant(s)	297	137	160
Femme avec enfant(s)	1435	1183	252
Deux actifs occupés	3636	4590	-954
Un homme actif occupé et un conjoint 'autre'	1465	1577	-112
Une femme active occupée et un conjoint 'autre'	453	505	-51
Un couple de deux personnes 'autres'	524	1105	-582
Hors logement ordinaire	409	620	-211

Catégories socioprofessionnelles
Solde (Arrivés – Départs) - 2018

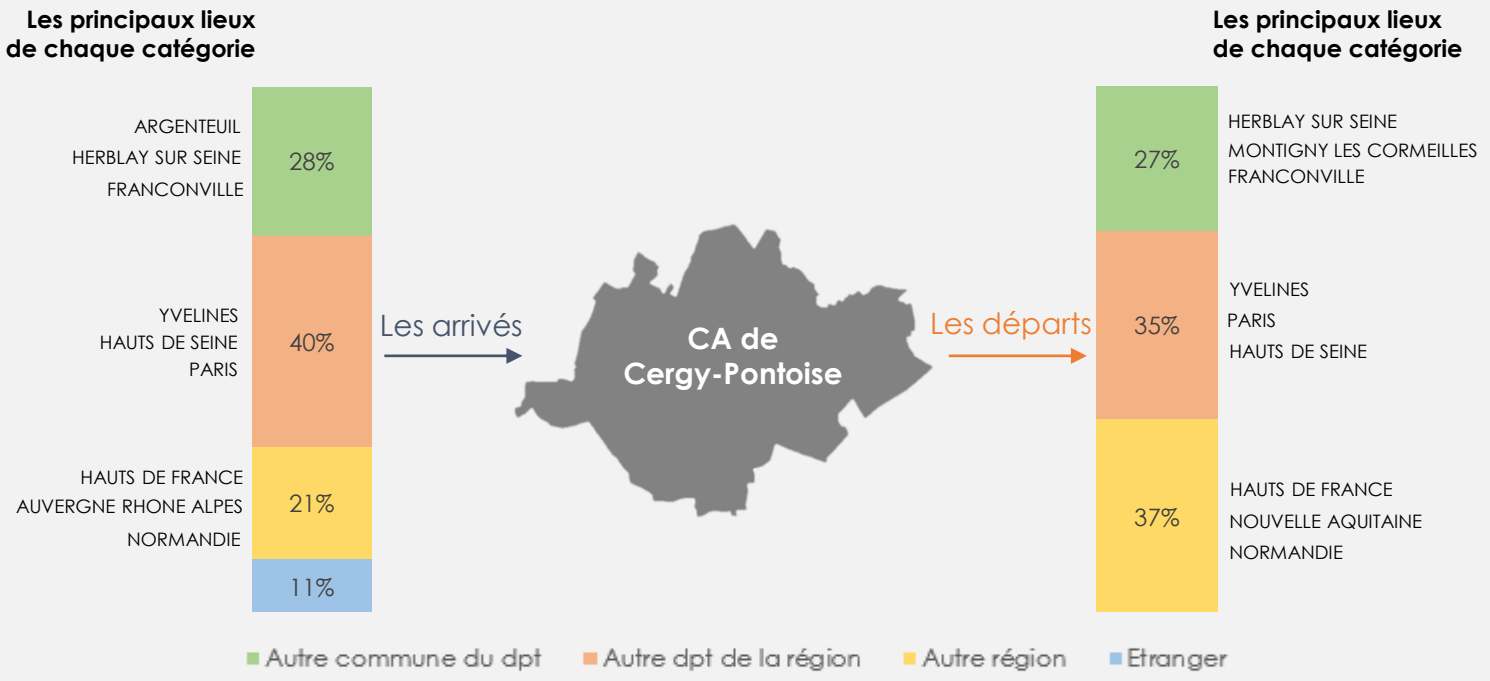


Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

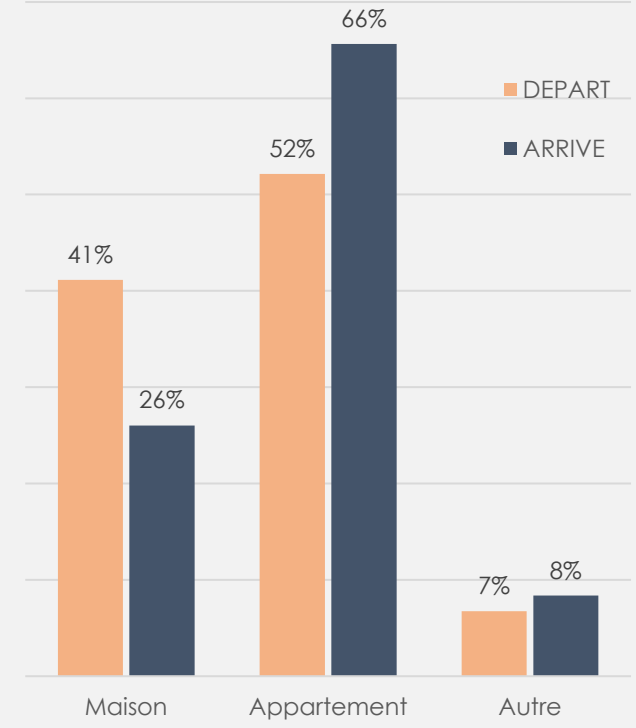
Source : INSEE, Recensement de la population 2018, Fichier Migrations résidentielles

AGGLOMERATION DE CERGY-PONTOISE
MIGRATIONS RÉSIDENTIELLES : OÙ ?

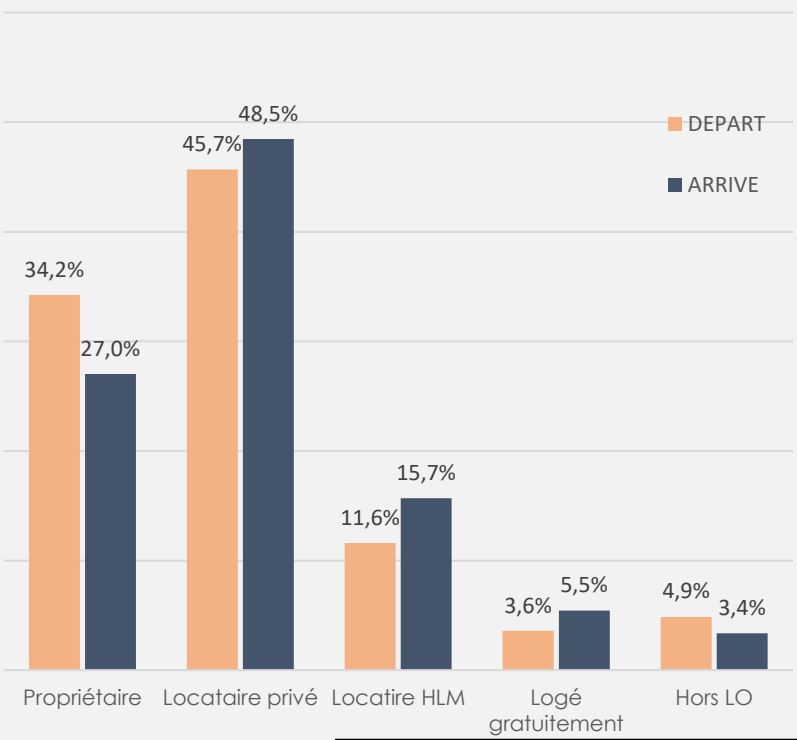
Où partent et d'où viennent les ménages ? - 2018



Les typologies des logements - 2018



Statut d'occupation du logement - 2018



Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Source : INSEE, Recensement de la population 2018, Fichier Migrations résidentielles

SYNTHÈSE
PORTRAIT DÉMOGRAPHIQUE

Dynamiques démographiques

- Une croissance démographique liée à un solde naturel positif et croissant qui se traduit aux échelles communales par des configurations variées de l'évolution démographique.
- Malgré une évolution de la part des seniors, une population qui reste jeune avec 39% des cergypontains et cergypontaines âgés de moins de 25 ans.
- Une augmentation du nombre de ménage et diminution de leur taille qui s'explique notamment par l'accroissement de la part de ménage vivant seul représentant un tiers des ménages du territoire. Néanmoins le territoire conserve son profil très familial.

Emploi et revenus

- Une sur-représentation des employés et professions intermédiaires qui se traduit par des catégories socioprofessionnelles modestes et intermédiaires
- Un taux de chômage en 2018 de 12,6%
- 43% des cergypontains habitent et travaillent sur le territoire et un tiers part travailler sur la Métropole du Grand-Paris
- Un revenu médian inférieur aux échelles de comparaisons, mais des revenus qui progressent plus fortement que le Val d'Oise entre 2013-2018
- Un taux de pauvreté en augmentation qui touche les jeunes et de plus en plus les 75 ans et plus.
- Des écarts entre les communes liées notamment à la structure du parc de logements et à leur fonction dans le parcours résidentiel qui accueille par conséquent des types de ménages différents.

Migrations résidentielles

- Le territoire joue un rôle d'accueil pour les jeunes et les ménages des classes moyennes et modestes, tandis qu'il joue un rôle d'étape pour les ménages aux ressources plus élevées.

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

2. PARC DE LOGEMENTS

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

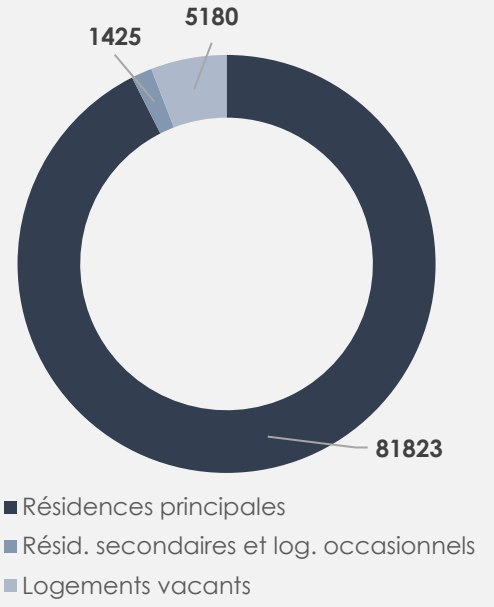
AGGLOMERATION DE CERGY-PONTOISE
ENSEMBLE DES LOGEMENTS

80 070 logements au total en 2013

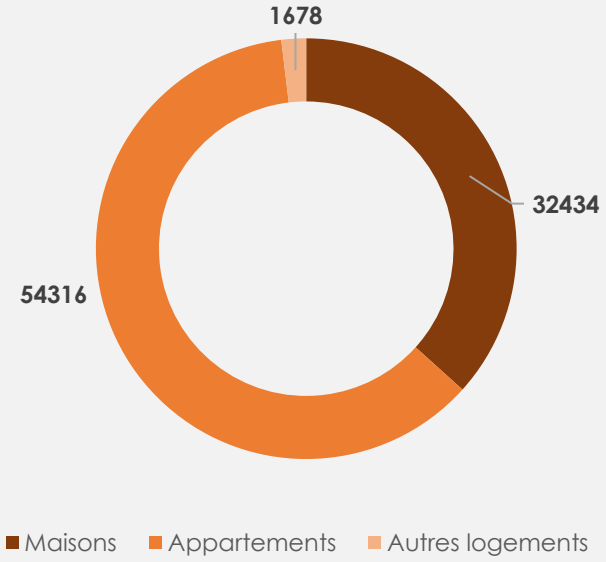
88 428 logements au total en **2018**

+10,4% de logements entre 2013 et 2018

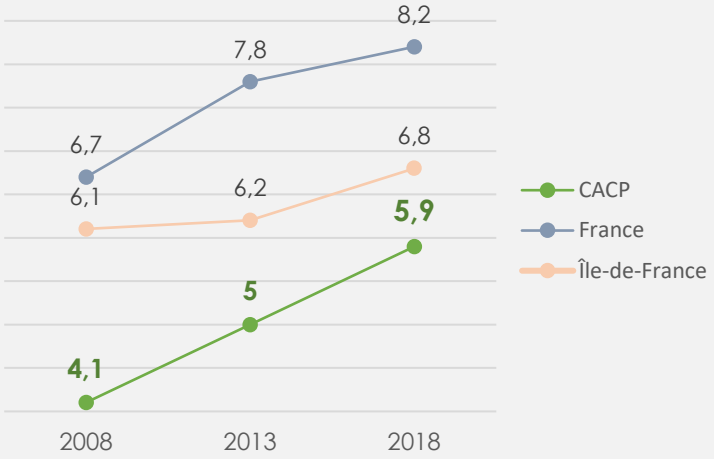
Logements par catégorie - 2018



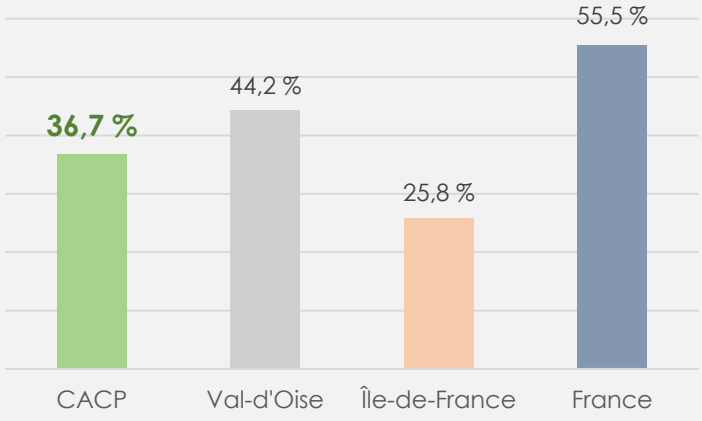
Logements selon leur type - 2018



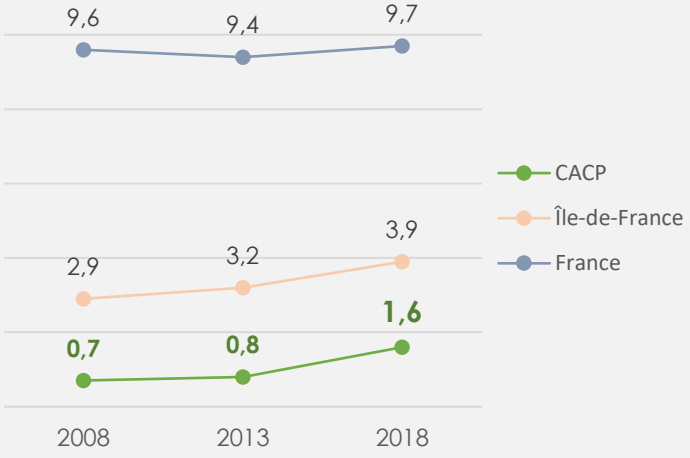
Taux de **logements vacants**



Part du logement individuel - 2018
Dans l'ensemble du parc (en %)



Taux de **résidences secondaires**



Logement collectif - 2021
Zoom sur les copropriétés

969 **Copropriétés** recensées au total en 2021

39 543 **Logements en copropriété** en 2021

45% **Part des logements en copro** dans le parc global

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Source : INSEE, Recensement de la population 2018 / ANAH, Registre de copropriétés 2021

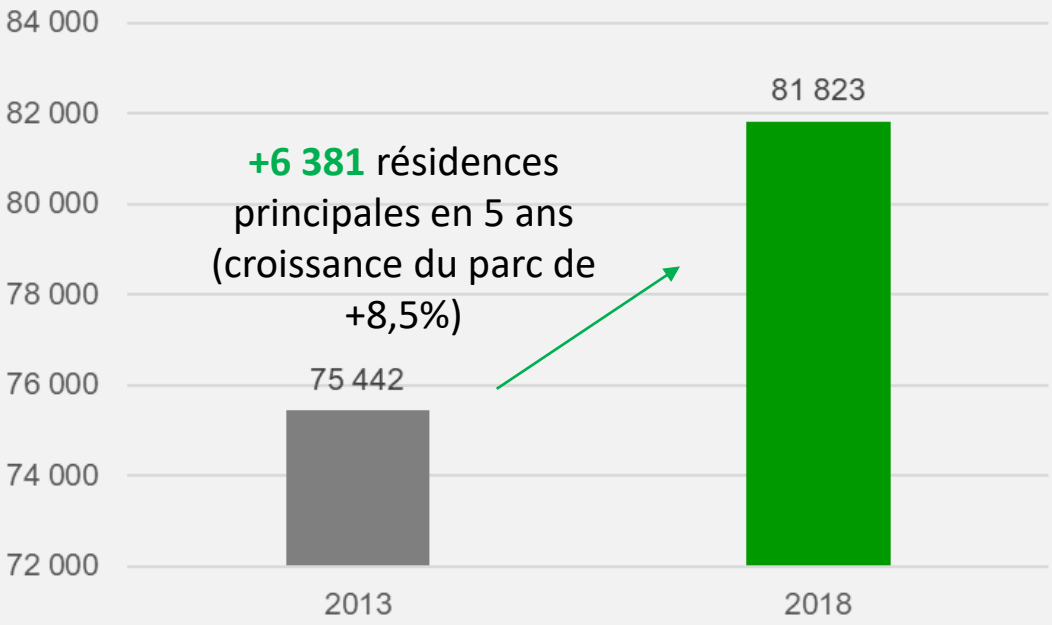
PARC DE LOGEMENT

2.1 - Les dynamiques du parc de logements 2016-2021

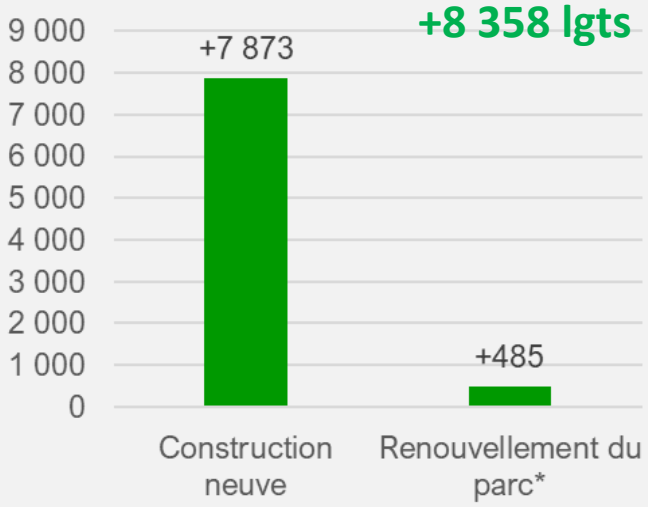
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

AGGLOMERATION DE CERGY-PONTOISE
DYNAMIQUES DU PARC

Evolution du parc de résidences principales
Entre le 01/01/2013 et le 01/01/2018

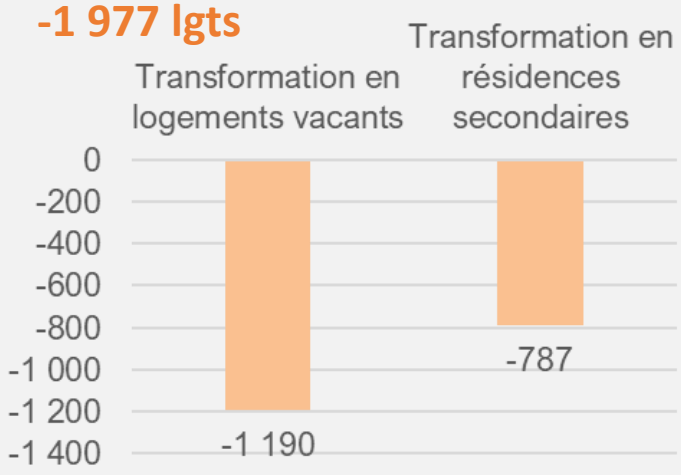


Contribution à l'augmentation du parc de résidences principales
Entre le 01/01/2013 et le 01/01/2018



*Renouvellement du parc : solde des créations et des disparitions de logements dans l'existant (par changement d'usage, démolition, division de logements....)

Contribution à la diminution du parc de résidences principales
Entre le 01/01/2013 et le 01/01/2018



Point d'attention : les logements qui deviennent vacants et les logements neufs n'ont pas nécessairement (et probablement pas) les mêmes caractéristiques. La qualification fine du parc vacant pourra donner plus d'informations à cet égard.

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Source : INSEE, recensements de la population 2013 et 2018 / CACP, Observatoire de l'Habitat, Suivi de construction 2021

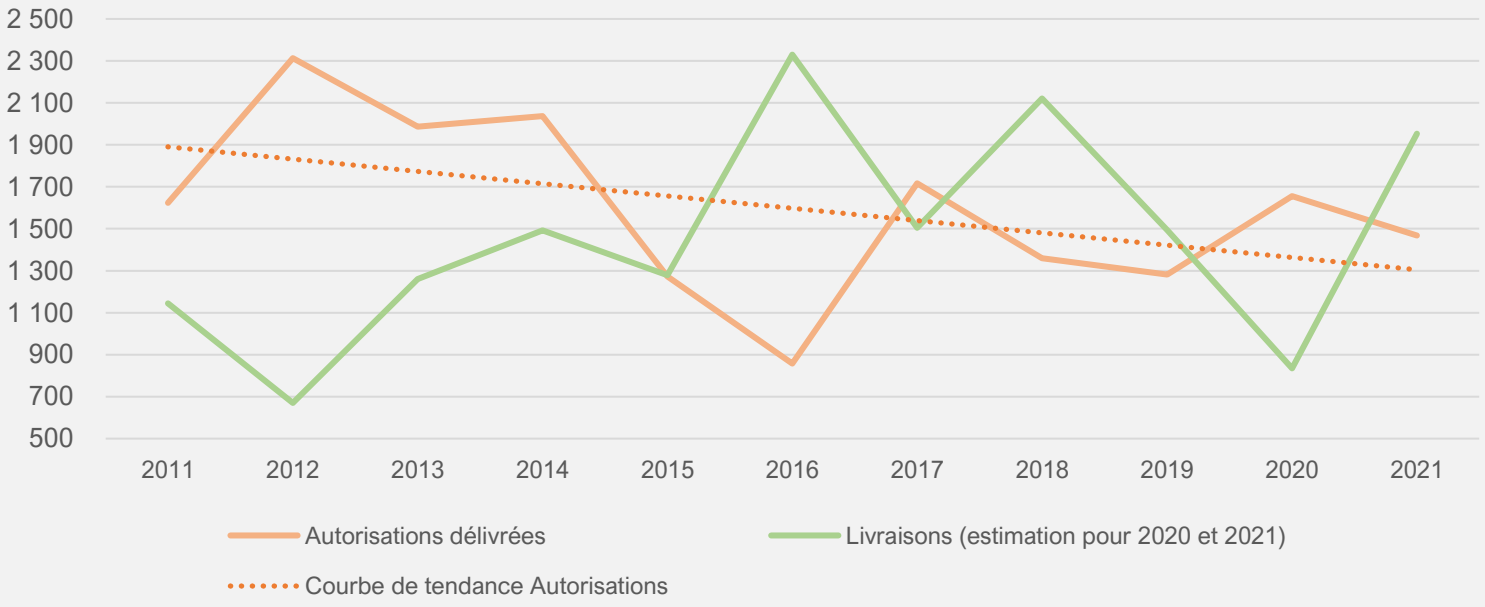
AGGLOMERATION DE CERGY-PONTOISE
CONSTRUCTION NEUVE

Logements livrés et autorisés sur le PLH 2016-2021

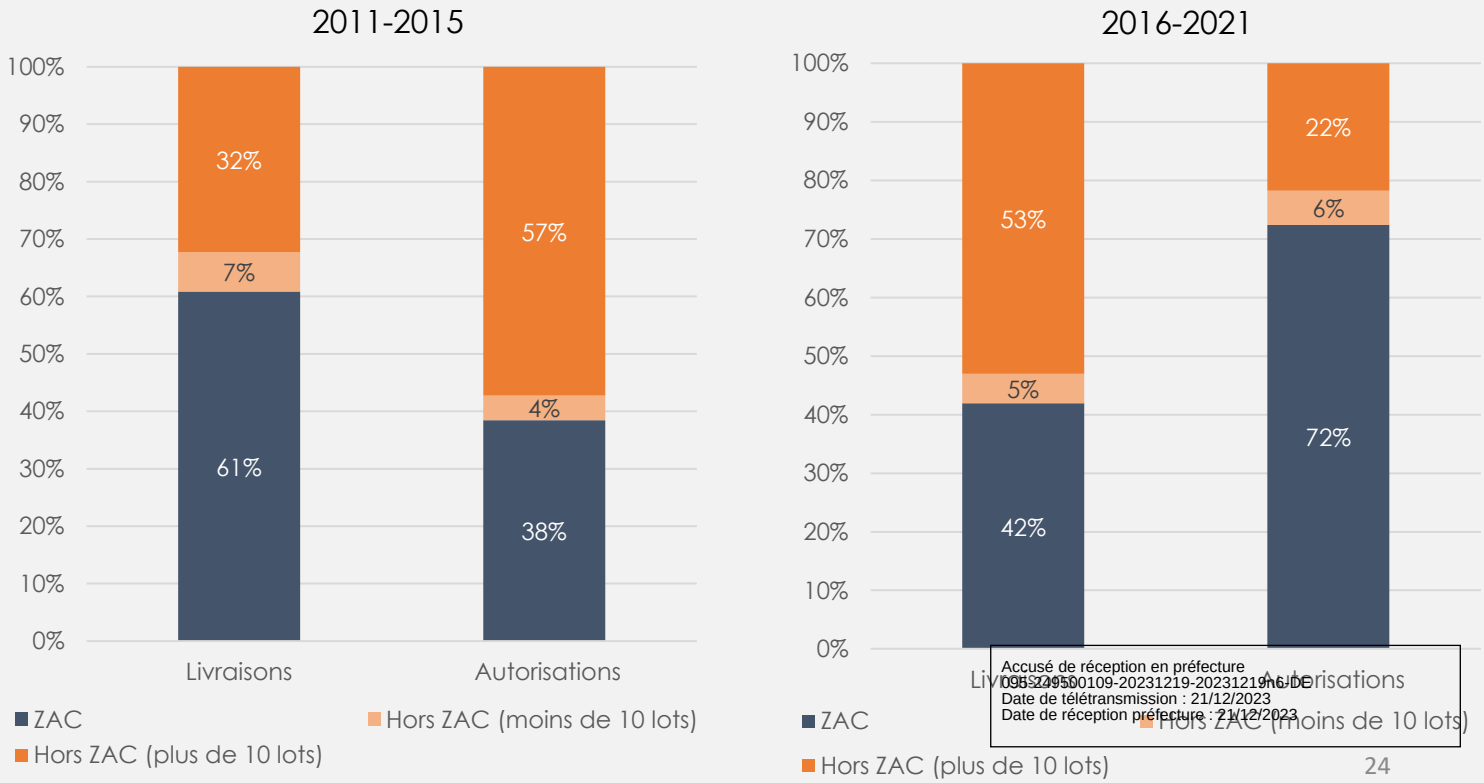
10 238 **Logements livrés**
1700 logements livrés en moy / an

8 339 **Logements autorisés**
1400 logements autorisés en moy / an

Nombre de logements autorisés et livrés par année



Périmètres des programmes



Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219ha-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Source : CACP, Observatoire de l'Habitat, Suivi de construction 2021

AGGLOMERATION DE CERGY-PONTOISE
CONSTRUCTION NEUVE
Parc locatif social

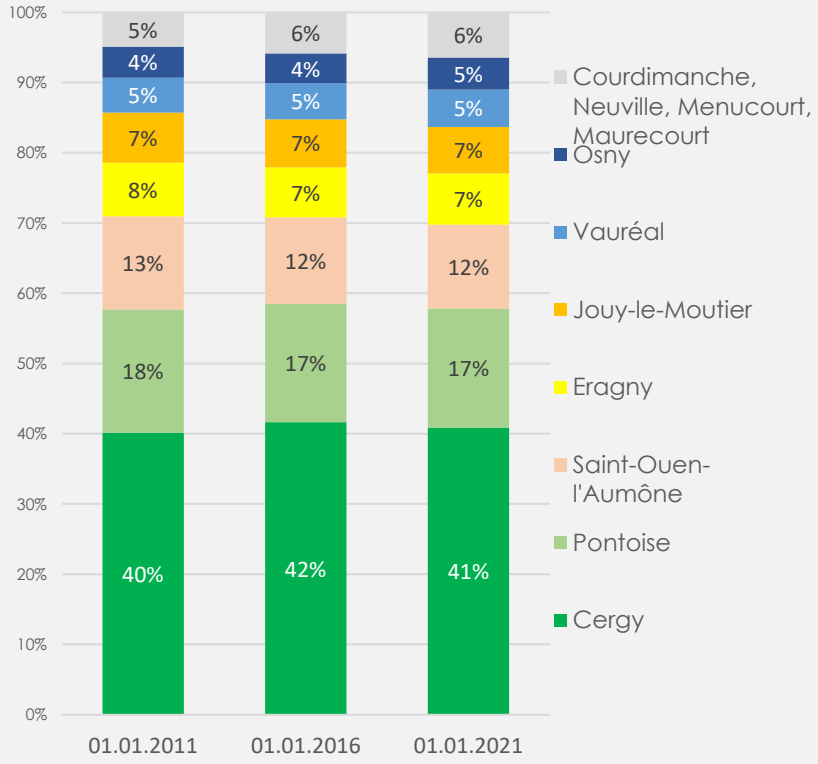
3 377 **Logements sociaux livrés**

Soit 33% de tous les logements livrés entre 2016-2021

1 373 **Logements sociaux autorisés**

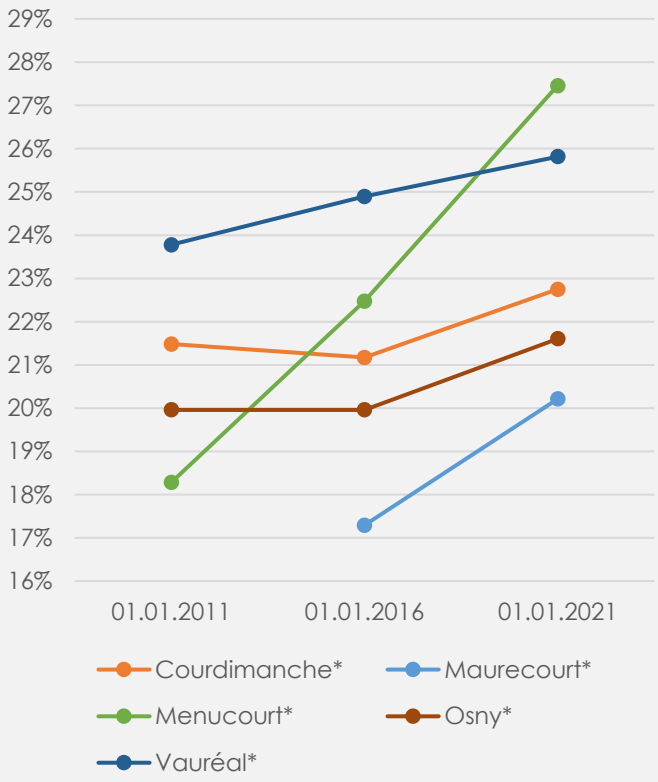
Soit 16% de tous les logements autorisés entre 2016-2021

Répartition du parc social
Par commune (données SRU)

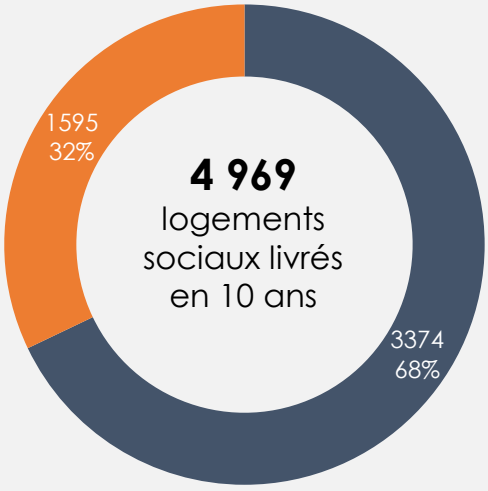


Données SRU ne comptabilisent pas Boisemont et Puiseux-Pontoise

Évolution des taux SRU
Par commune en rattrapage



La construction du parc social
Entre 2011 et 2021



Financement des nouveaux logements sociaux

28% PLAI
€

36% PLUS
€€

26% PLS
€€€

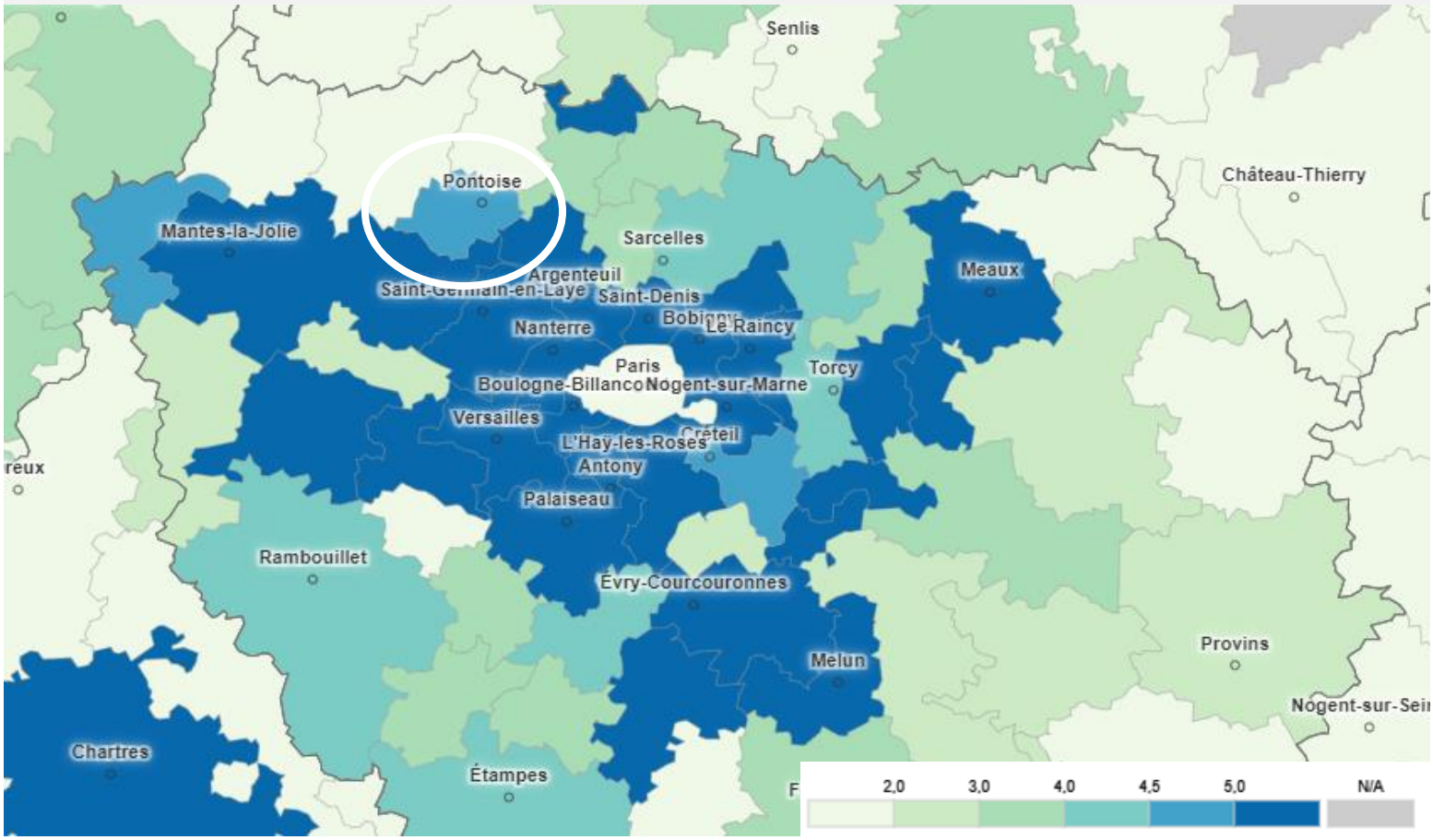
Une répartition PLAI / PLUS / PLS proche des attendus règlementaires. (30%/40%/30%) mais des ressources des publics qui nécessiteraient une plus grande production de PLAI

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

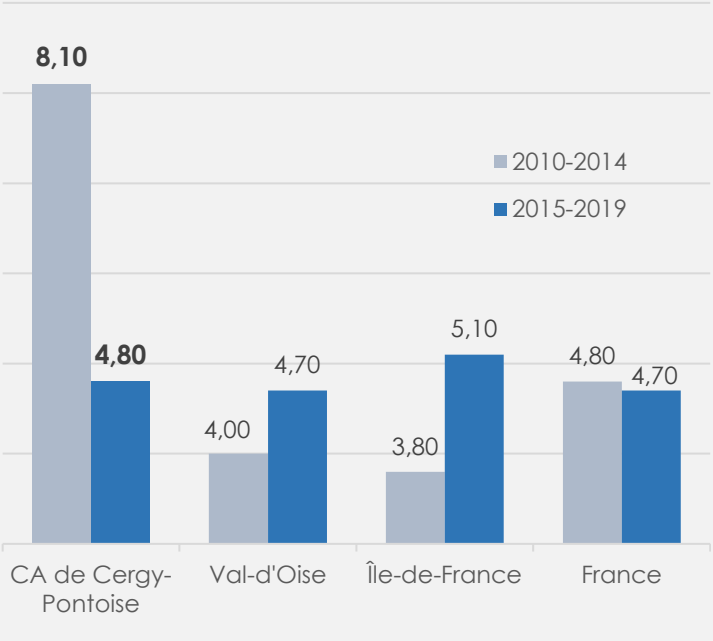
Source : CACP, Observatoire de l'Habitat, Suivi de construction 2021

AGGLOMERATION DE CERGY-PONTOISE
CONSTRUCTION NEUVE
Sur la période 2015-2019 - Comparaisons territoriales

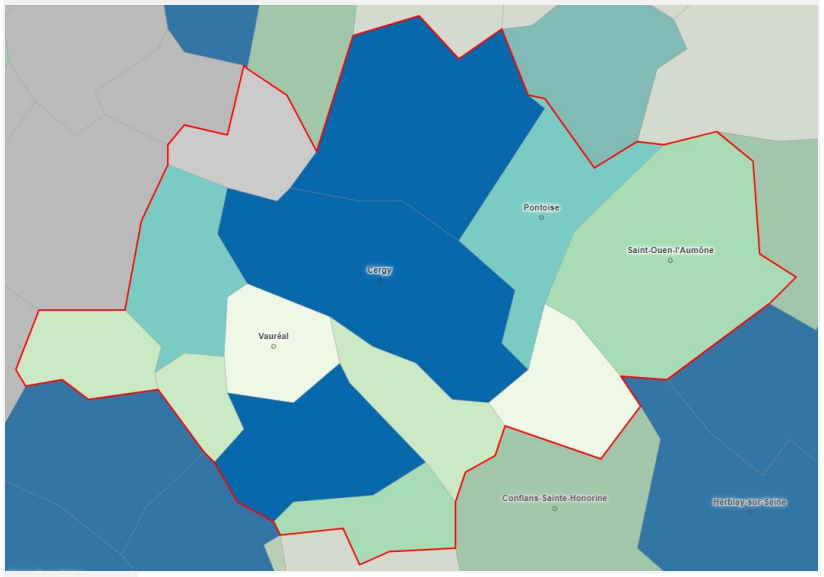
Taux de construction annuel moyen par EPCI entre 2015 – 2019
Nombre de logements commencés pour 1000 habitants



Taux de construction
Nombre de logements commencés pour 1000 habitants



Taux de construction par commune
Entre 2015 et 2019



Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Source : Sit@del 2, 2010-2014 et 2015-2019 / Insee, RP 2012 et 2017, Taux de logements commencés/an/1000 habitants

AGGLOMERATION DE CERGY-PONTOISE
CONSTRUCTION NEUVE
Bilan prévisionnel du PLH à fin 2021

Bilan prévisionnel du PLH 2016 - 2021
en nombre de logements autorisés

Bilan prévisionnel PLH

8 401
logements autorisés **au total**

1 400
logements autorisés en moyenne **par an**

Les objectifs PLH

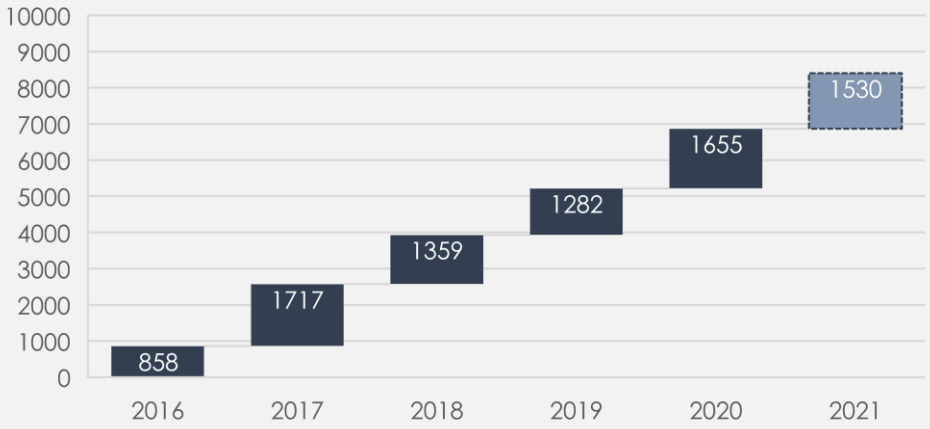
9 936
logements autorisés **au total**

1 656
logements autorisés en moyenne **par an**

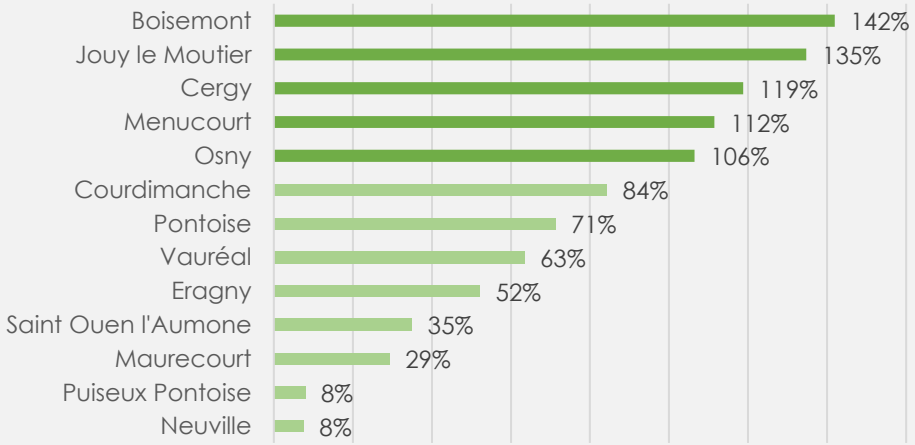
Le résultat provisoire

85%
soit le taux de remplissage des objectifs fixés par le PLH à fin 2021

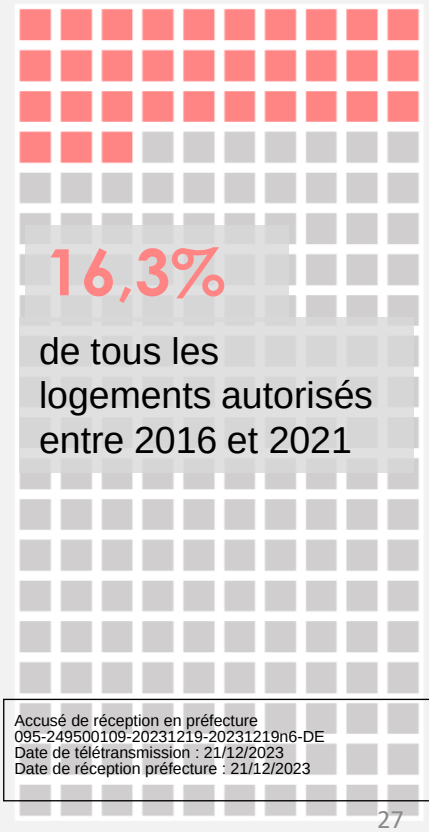
Volume d'autorisations / an tous logements
Entre 2016-2021 (2021 : prévisionnel)



Disparité des résultats
En % d'atteinte des objectifs à fin 2021



1 373
nouveaux logements sociaux autorisés
entre 2016 et 2021



16,3%
de tous les logements autorisés entre 2016 et 2021

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Source : CACP, Observatoire de l'Habitat, Suivi de construction 2021

PARC DE LOGEMENT

2.2 - Les caractéristiques des résidences principales

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

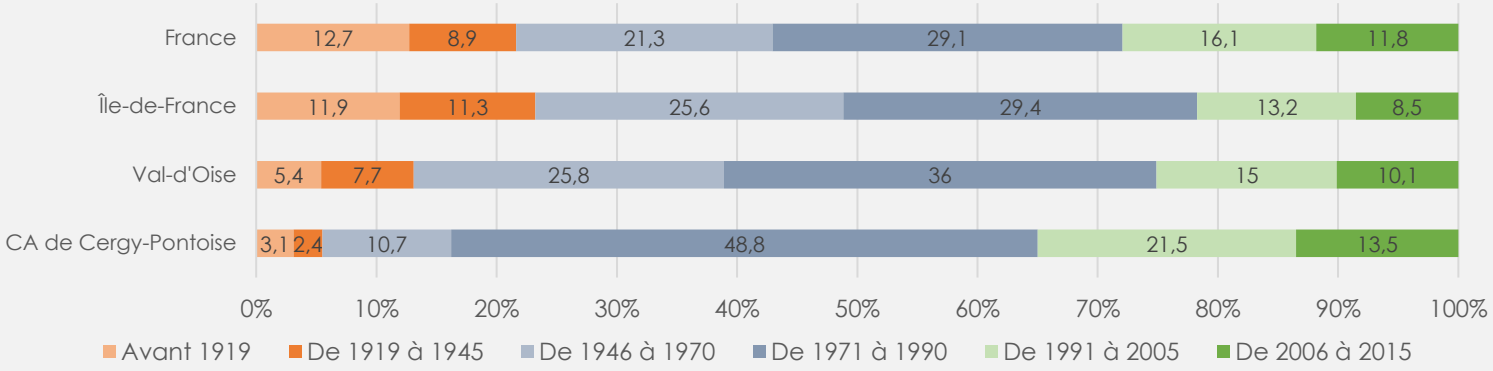
AGGLOMERATION DE CERGY-PONTOISE
CARACTÉRISTIQUES DES RESIDENCES PRINCIPALES

75 442 RP au total en 2013

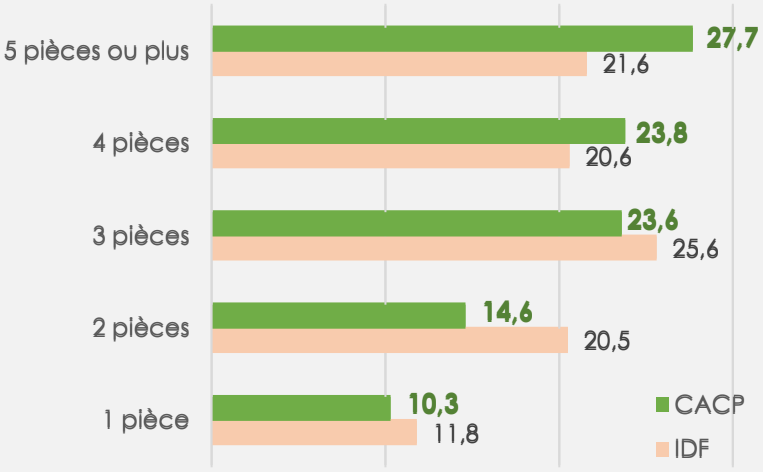
81 823 RP au total en 2018

+8,5% des RP entre 2013 et 2018

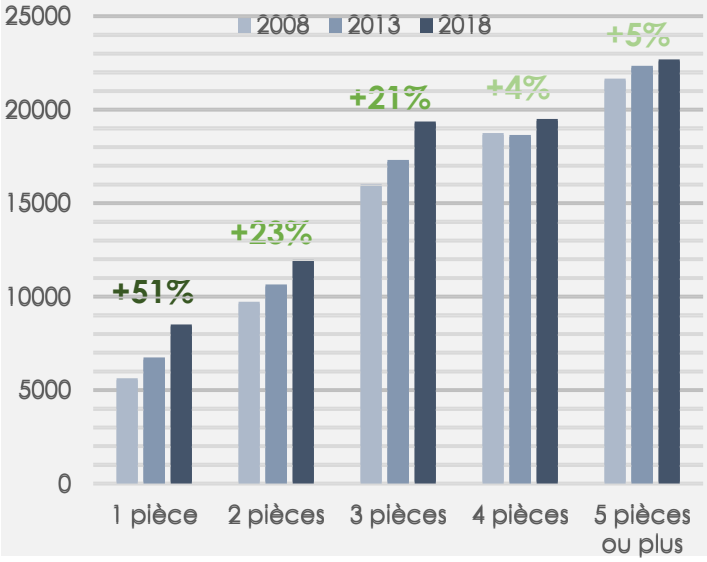
Epoque de construction
des RP construits avant 2016, en %



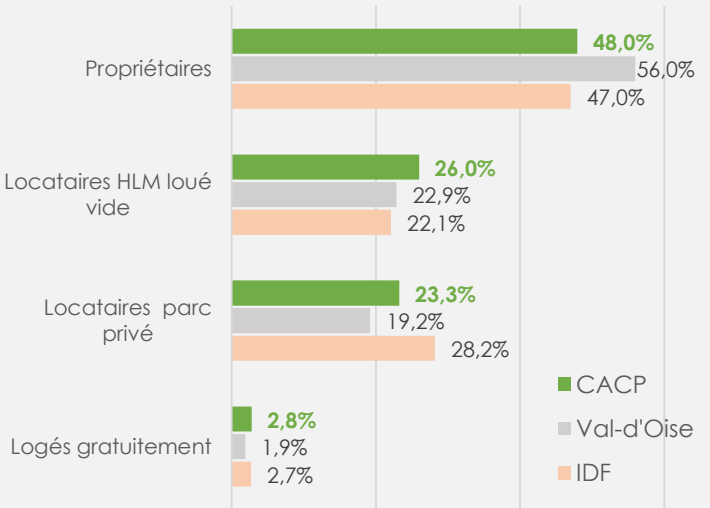
Nombre de pièces
Des résidences principales (en %) - 2018



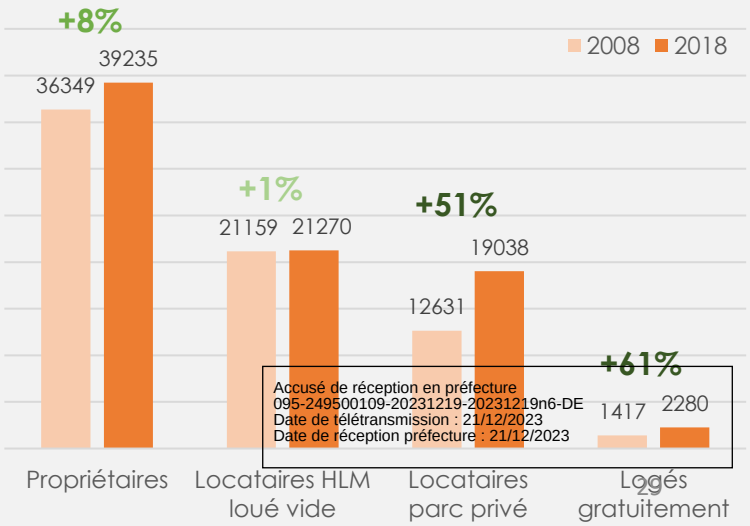
Evolution des typologies de logements



Répartition des résidences principales
Selon le statut d'occupation (en %) - 2018



L'évolution d'occupation des RP
Entre 2008 et 2018

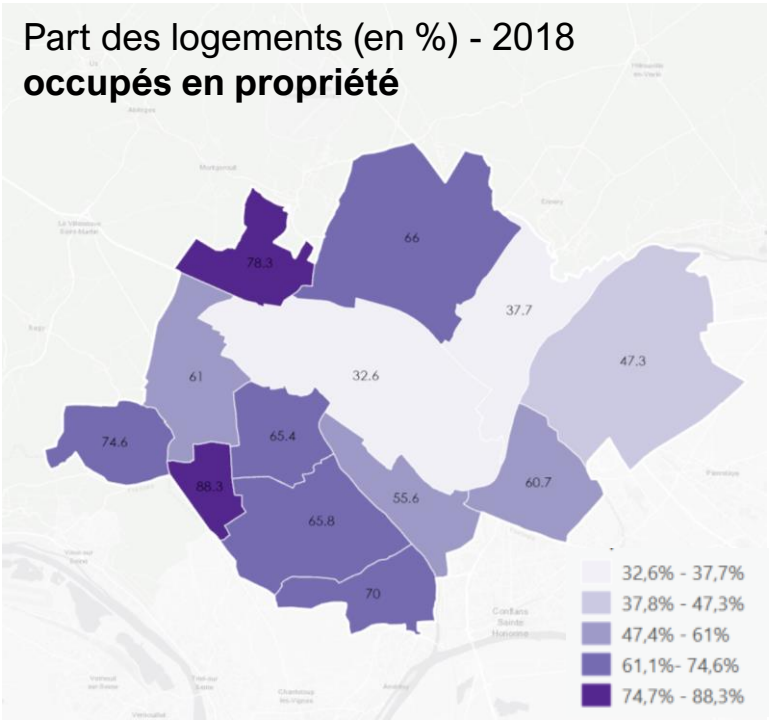


Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

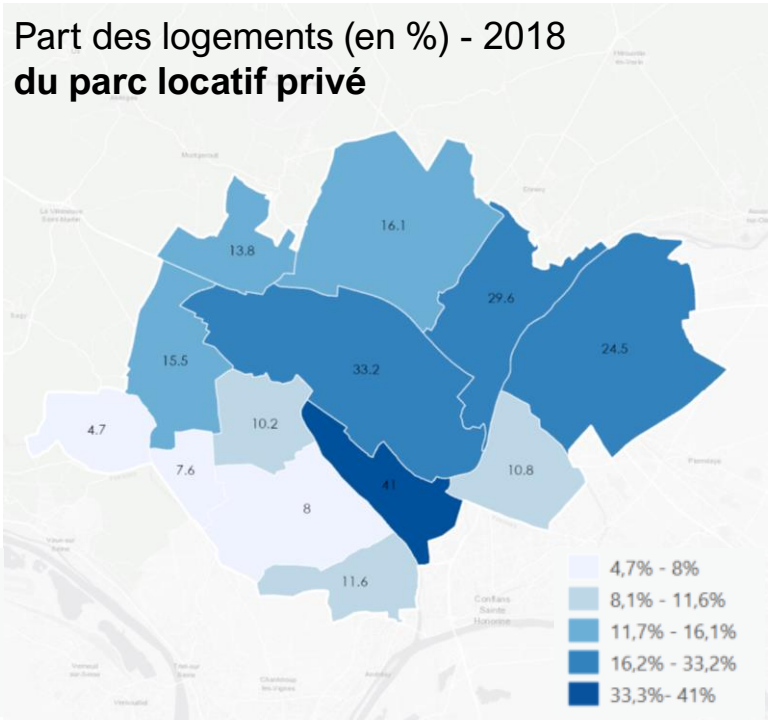
Source : INSEE, Recensement de la population 2018

AGGLOMERATION DE CERGY-PONTOISE
RÉPARTITION TERRITORIALE DES DIFFERENTS STATUTS D'OCCUPATION

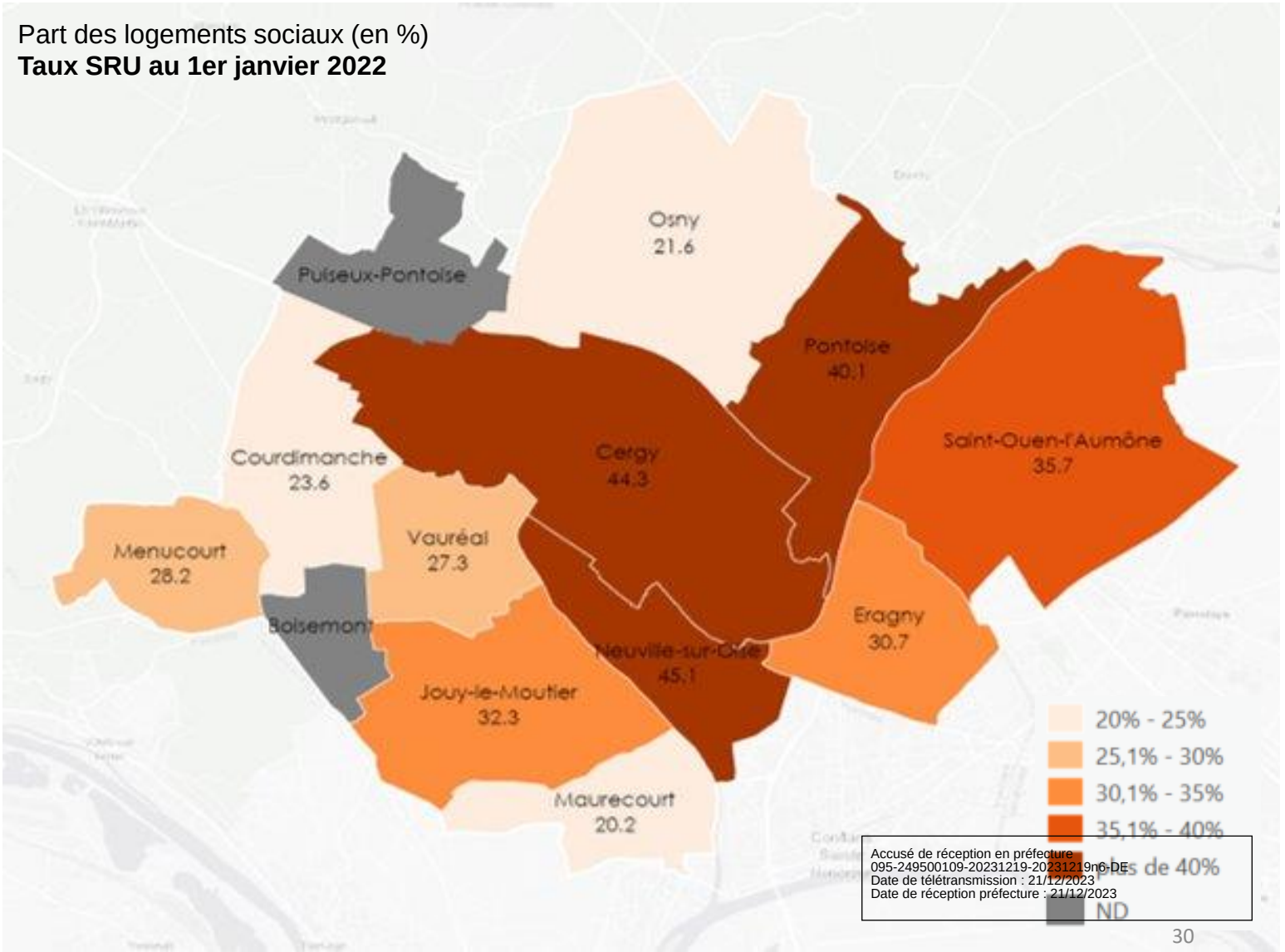
Part des logements (en %) - 2018
occupés en propriété



Part des logements (en %) - 2018
du parc locatif privé



Part des logements sociaux (en %)
Taux SRU au 1er janvier 2022

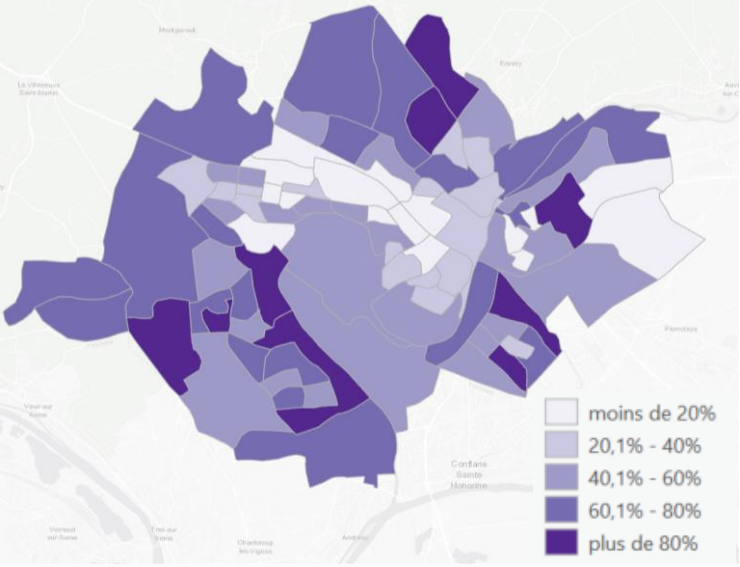


Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

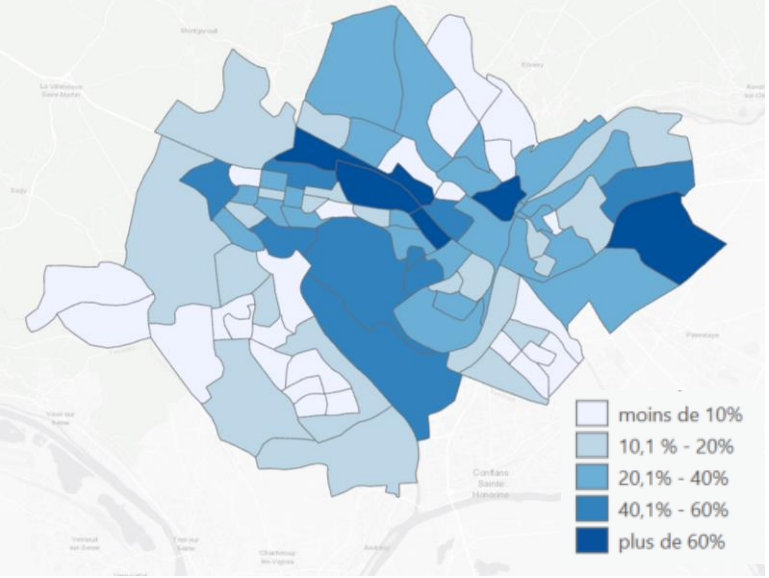
Source : INSEE, Recensement de la population 2018; SRU 2022

AGGLOMERATION DE CERGY-PONTOISE
RÉPARTITION TERRITORIALE DES DIFFERENTS STATUTS D'OCCUPATION

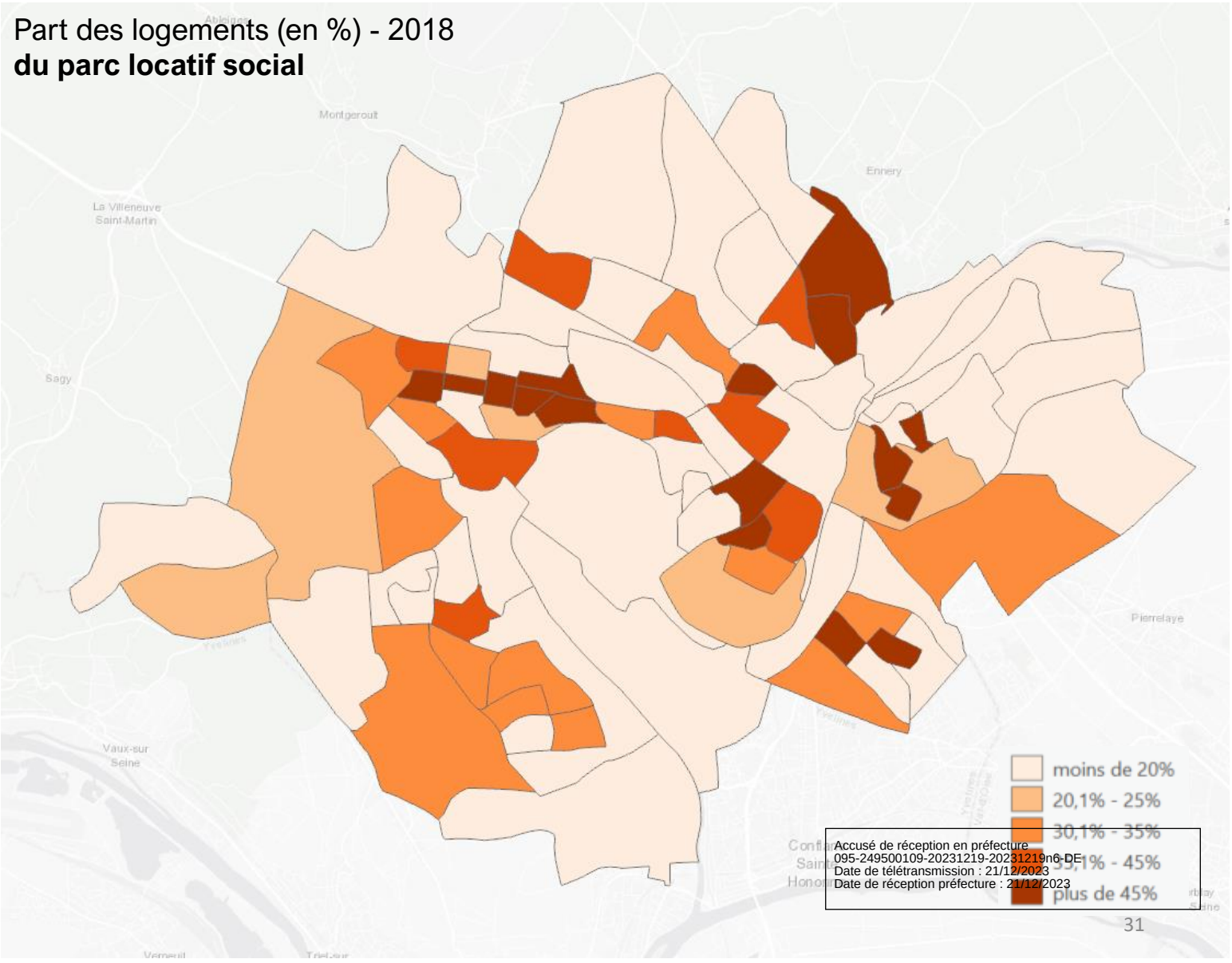
Part des logements (en %) - 2018
occupés en propriété



Part des logements (en %) - 2018
du parc locatif privé



Part des logements (en %) - 2018
du parc locatif social

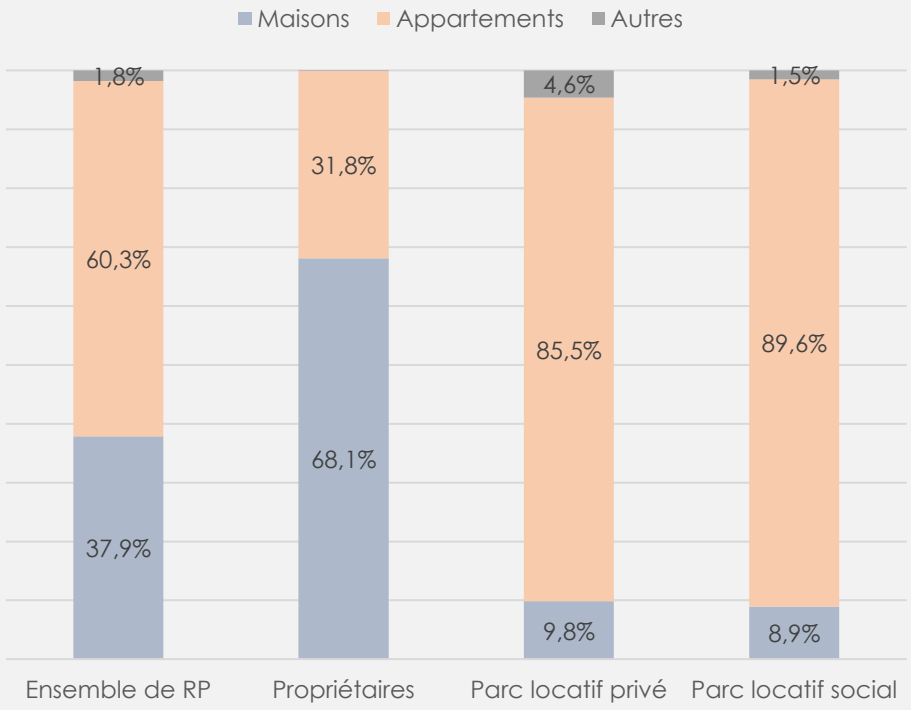


Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

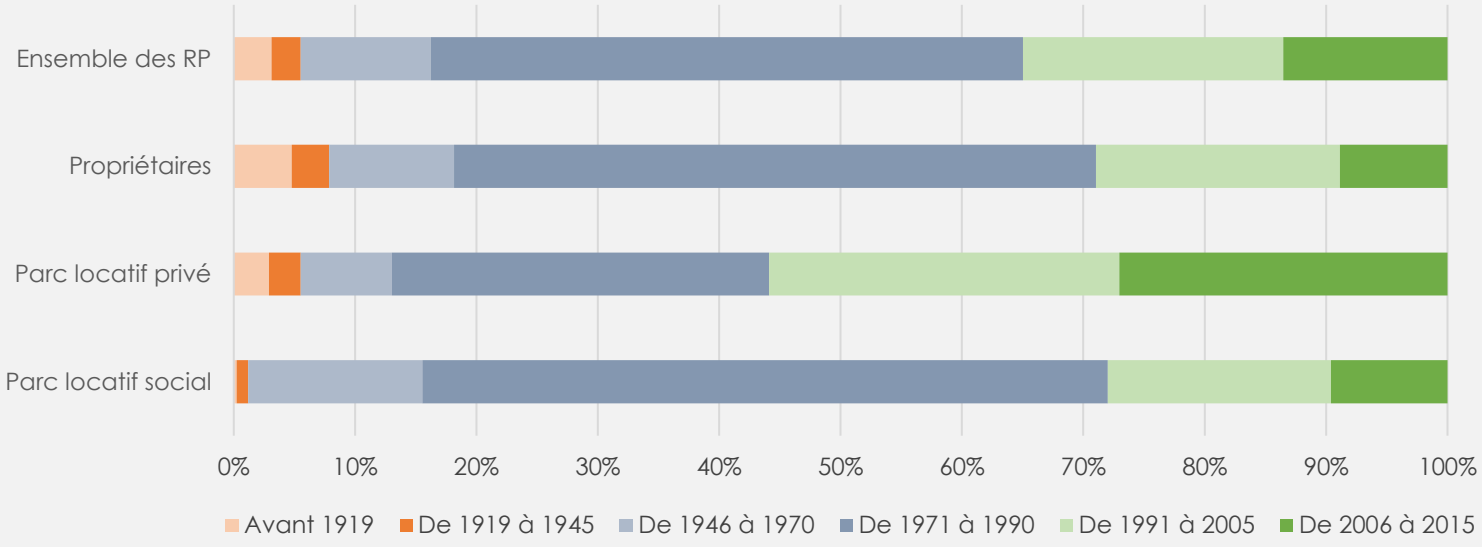
Source : INSEE, Recensement de la population 2018

AGGLOMERATION DE CERGY-PONTOISE
CARACTÉRISTIQUES DES RESIDENCES PRINCIPALES PAR STATUT D'OCCUPATION

Répartition des résidences principales - 2018
Selon leur typologie



Répartition des résidences principales
Selon leur époque de construction

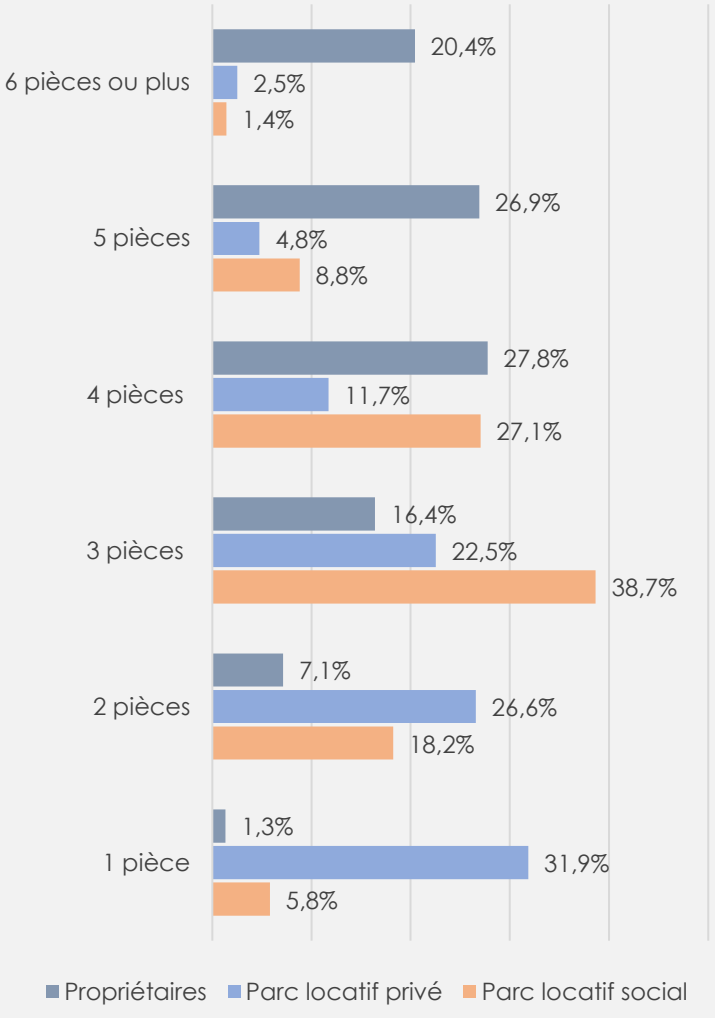


Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

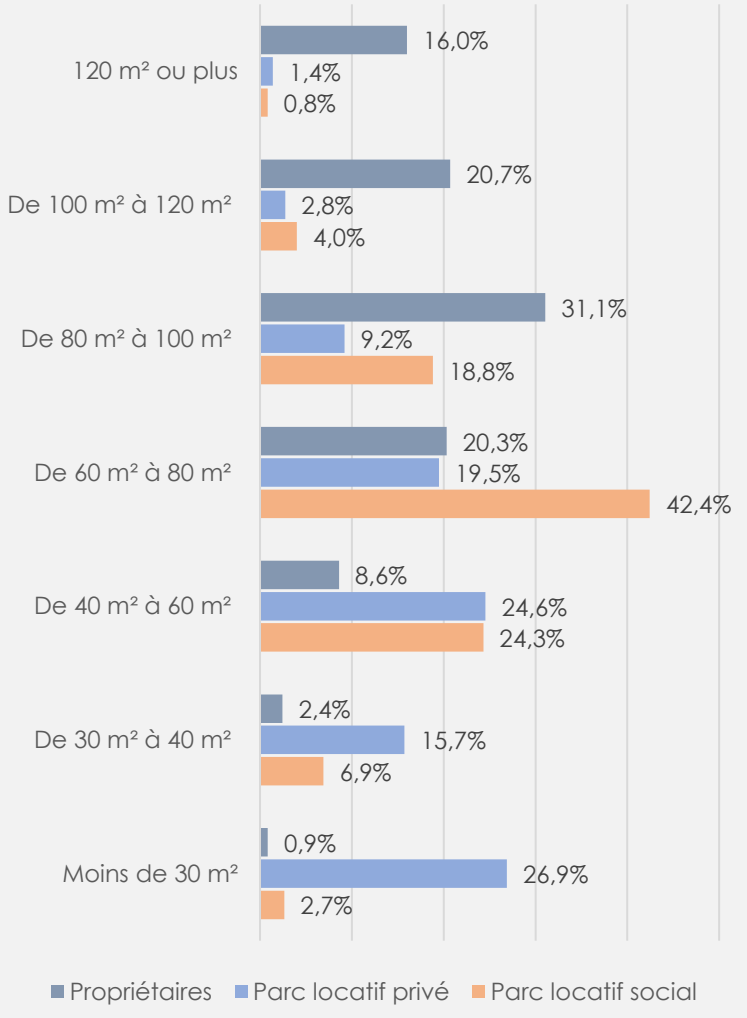
Source : INSEE, Recensement de la population 2018

AGGLOMERATION DE CERGY-PONTOISE
CARACTÉRISTIQUES DES RESIDENCES PRINCIPALES PAR STATUT D'OCCUPATION

Répartition des résidences principales
Selon le nombre de pièces - 2018



Répartition des résidences principales
Selon leurs surfaces - 2018



Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

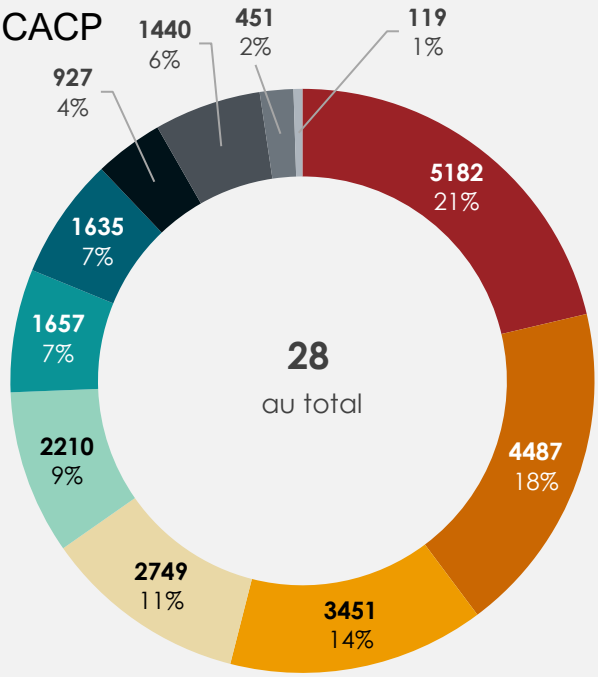
Source : INSEE, Recensement de la population 2018

2.3 - Zoom sur les bailleurs sociaux

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

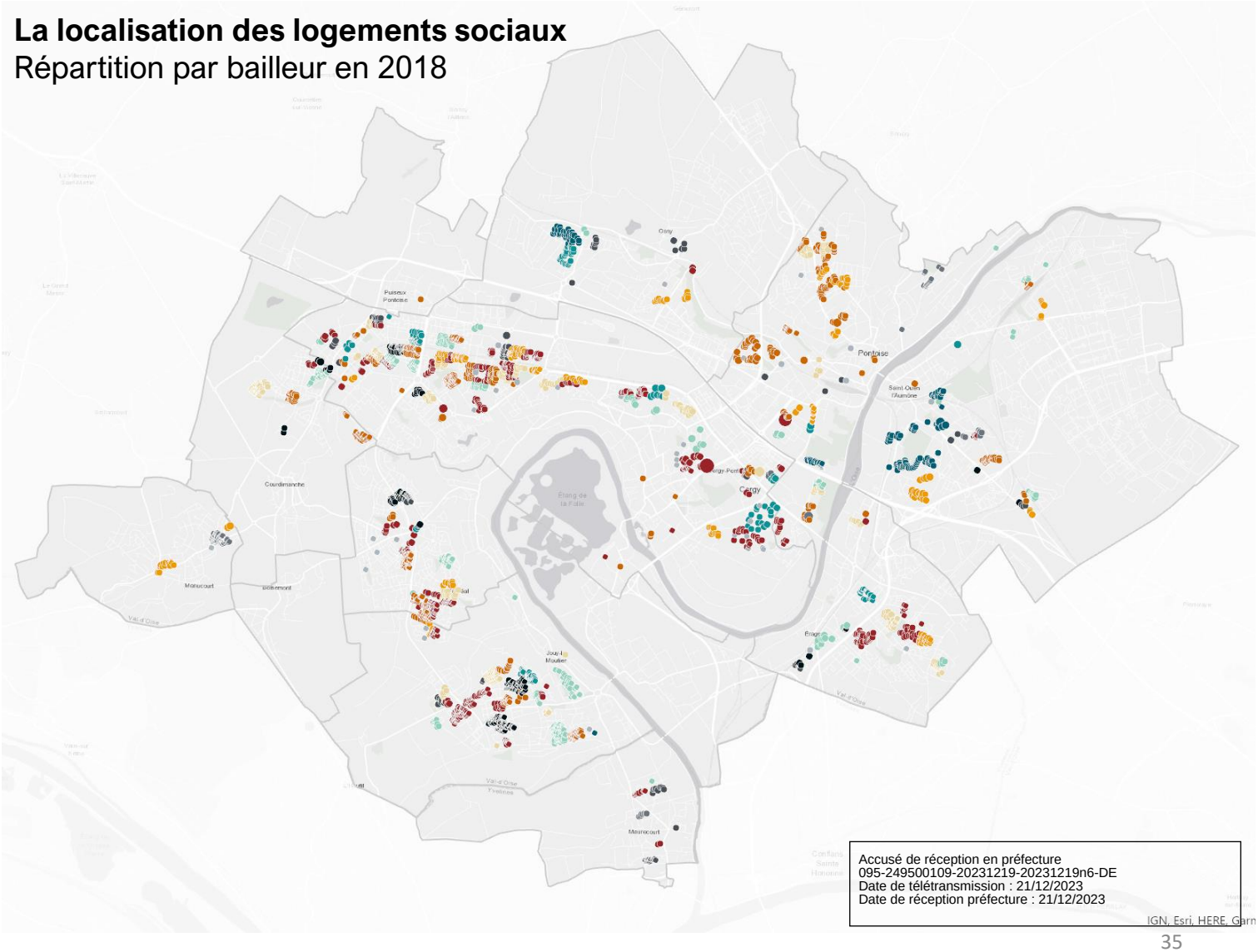
AGGLOMERATION DE CERGY-PONTOISE
ZOOM SUR LES BAILLEURS SOCIAUX

Les bailleurs sociaux
Au sein de la CACP



- CDC HABITAT SOCIAL SA H.L.M
- Erigère (ex-LSVO + Erigère)
- VOH
- SEQENS
- SA HLM Immobiliere 3F
- 1001 Vies Habitat
- Emmaes Habitat
- SA HLM Antin Residences
- 7 Organismes gérant plus de 100 lgts (max. 338)
- 6 Organismes gérant entre 50 et 100 lgts
- 7 Organismes gérant moins de 50 lgts

La localisation des logements sociaux
Répartition par bailleur en 2018



Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

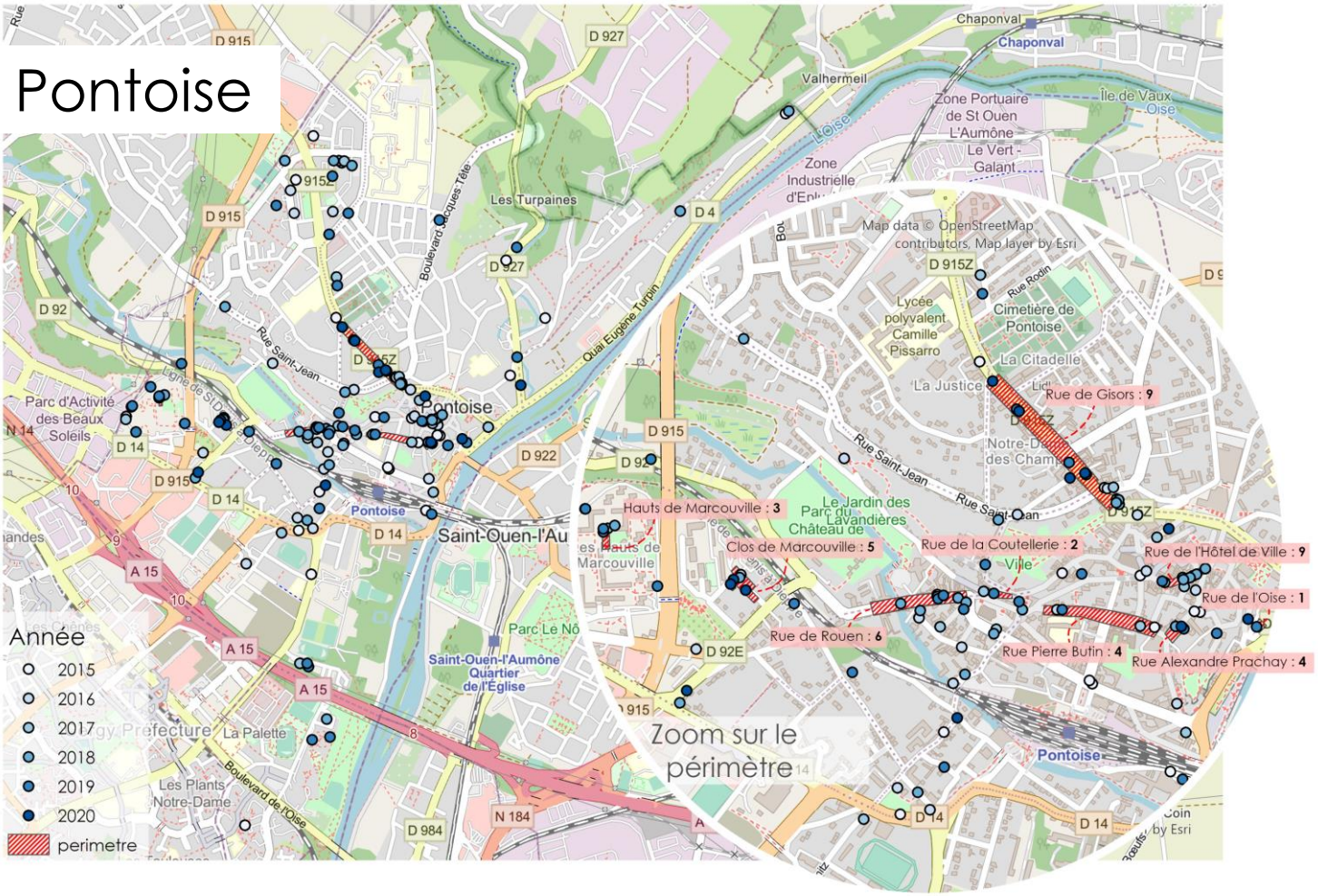
Source : RPLS 2018, 2020

2.4 - Zoom sur la qualité du parc privé

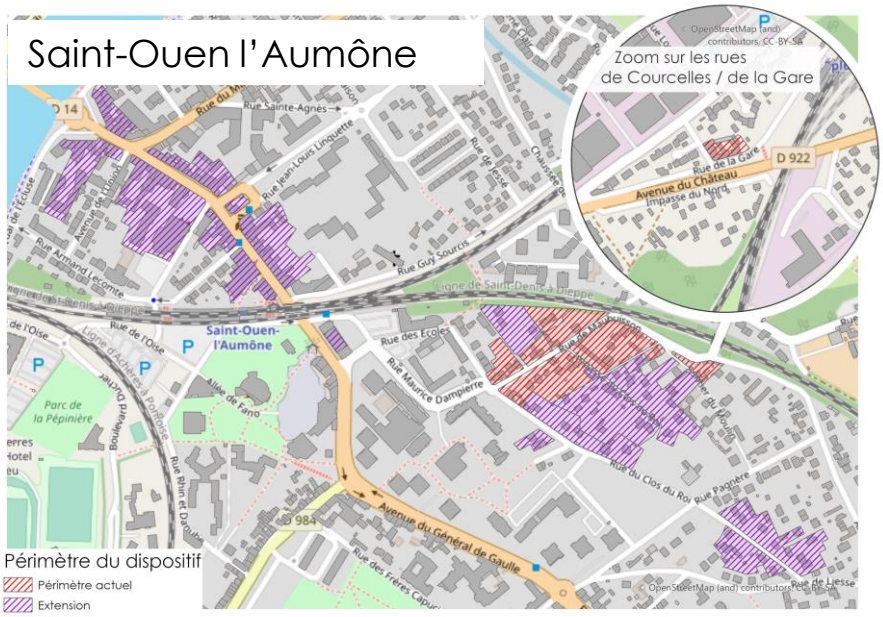
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219p6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

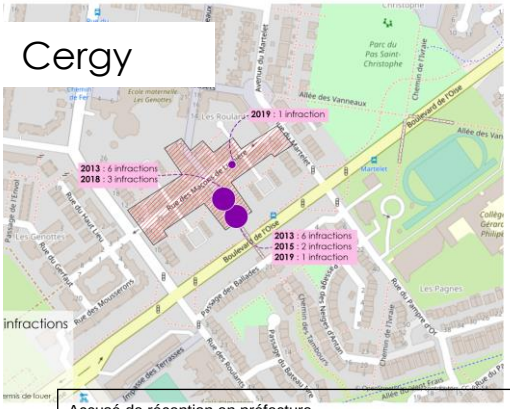
AGGLOMERATION DE CERGY-PONTOISE
ZOOM SUR LA QUALITE DU PARC

Signalements à la non-conformité au
Règlement sanitaire départemental



Permis de louer
Dans 3 communes de l'agglomération : Cergy, Saint-Ouen l'Aumône et Pontoise





Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

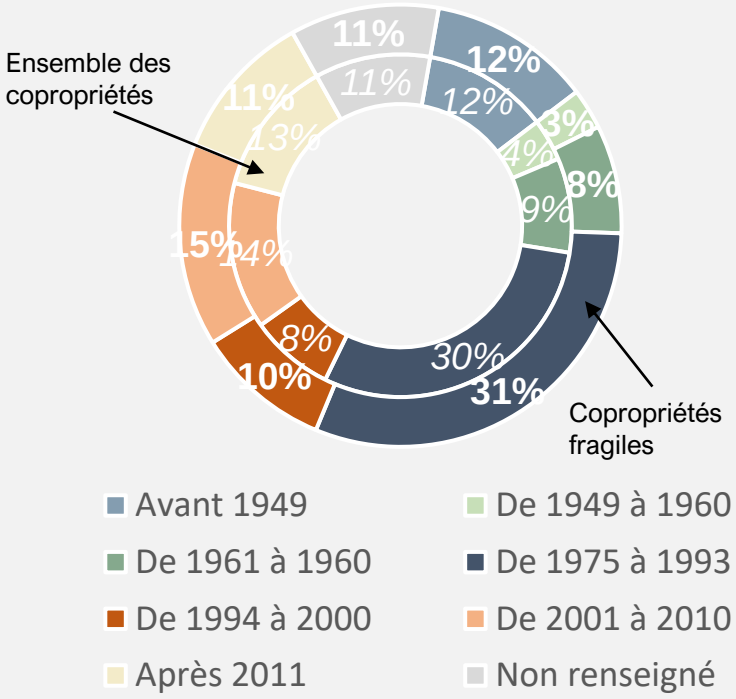
AGGLOMERATION DE CERGY-PONTOISE
ZOOM SUR LA QUALITE DU PARC

Zoom sur les copropriétés fragiles
Au sens de l'ANAH en 2019* – source registre des copropriétés

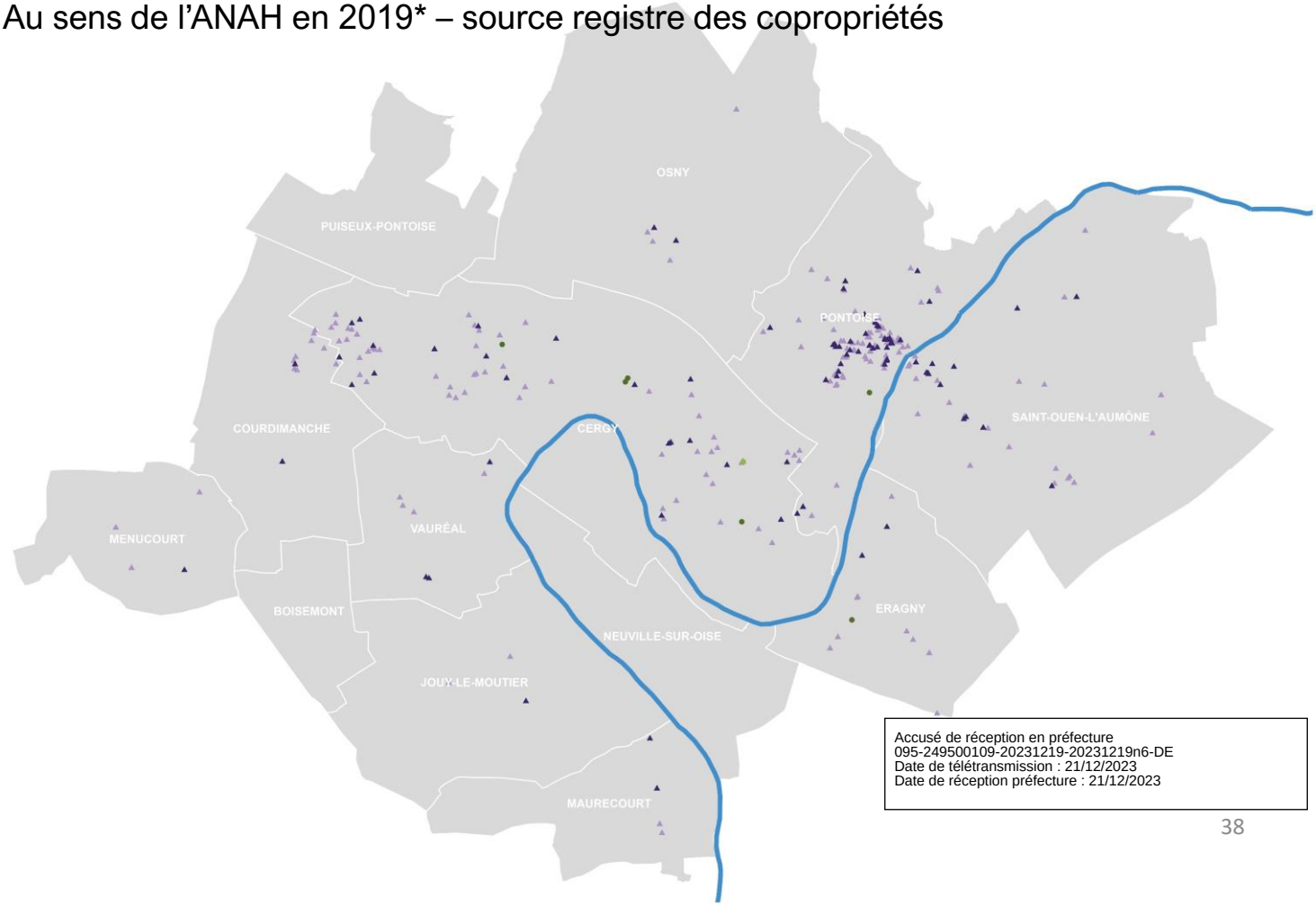
198 copropriétés immatriculées à fin 2019 (**25%** des immatriculations), soit un total de 9 702 logements rentrent dans les critères de taux d'impayés de l'ANAH. 106 copropriétés sont au-delà de ces taux,.

49 soit le nombre moyen de logements par copropriétés (45 pour l'ensemble des copropriétés).

Définition d'une copropriété fragile au sens de l'ANAH : *construite avant 2000, 75% de lots d'habitations en résidence principale, avec un taux d'impayés de l'année n-2 entre 8 et 25% pour les copropriétés de moins de 200 lots et entre 8 et 15% pour celle de plus de 200 lots, étiquette énergétique entre D et G.*



Localisation des copropriétés fragiles
Au sens de l'ANAH en 2019* – source registre des copropriétés



Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

- Une augmentation de la vacance probablement insuffisante pour fluidifier le parc et également une augmentation des résidences secondaires malgré des volumes qui restent faibles. Ce sont deux tendances nouvelles sur le territoire, qu'il convient de surveiller.

Les dynamiques du parc de logements 2016-2021

- Une augmentation des résidences principales grâce à la construction neuve et au renouvellement du parc c'est-à-dire de la création de logements dans le parc existant (changement de destination, division pavillonnaire, etc.)
- Une transition du modèle de développement de la ville nouvelle vers un modèle de ville constituée entamée
- Un dynamisme de construction qui profite dans une moindre mesure au parc social.
- Une augmentation du parc de logements dédiés, c'est-à-dire réservé à un public spécifique (étudiants, jeunes ou encore personnes en situation de précarité), principalement en PLAI.
- Au global un dynamisme de construction positif mais fortement ralentit.

Les caractéristiques des résidences principales

- Une attractivité du territoire pour l'investissement locatif privé qui a porté le dynamisme de construction des petites typologies
- Des fonctions résidentielles bien distinctes sur le territoire avec des profils de communes propriétaires et des profils de communes locataires.
- Une explosion de la production du parc locatif privé à partir de 2006 tandis que le parc locatif social ancien a moins bénéficié des dynamiques de construction.
- En termes de typologies là aussi la répartition est assez nette avec : un parc locatif privé qui concentre les petites typologies, un parc locatif social qui dispose d'une palette plus large de typologie et des propriétés qui concentrent les grandes typologies.

Zoom sur la qualité du parc privé

- Un parc réputé de qualité mais des questions émergentes sur l'habitat indigne et les copropriétés fragiles et en difficultés qui revêt une grande hétérogénéité au vue de la diversité du parc privé.

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

3. OCCUPATION DES LOGEMENTS

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

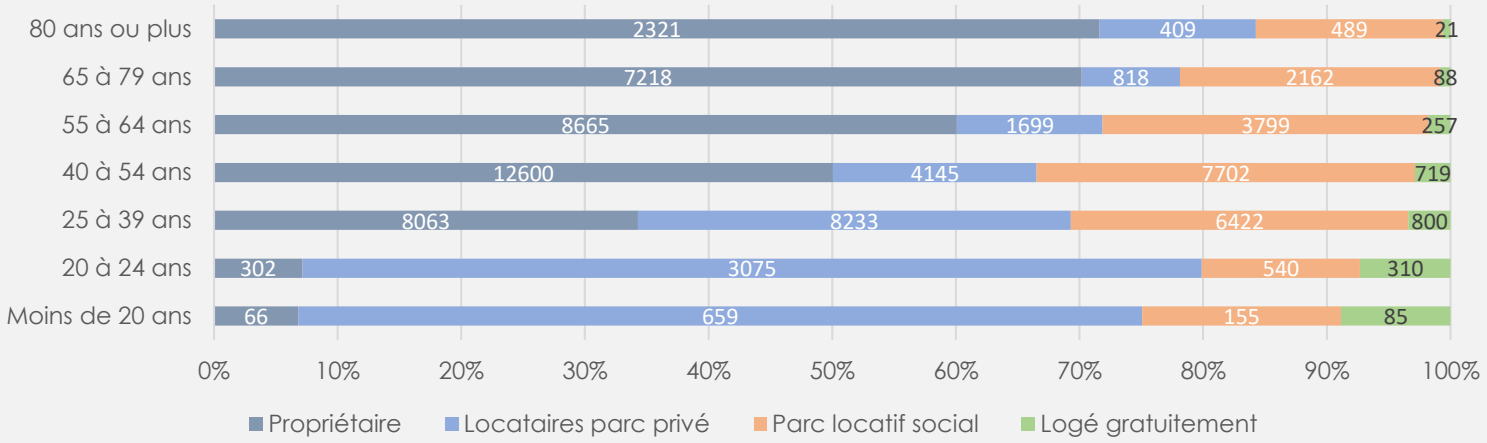
OCCUPATION DES LOGEMENTS

3.1 - Caractéristiques des ménages

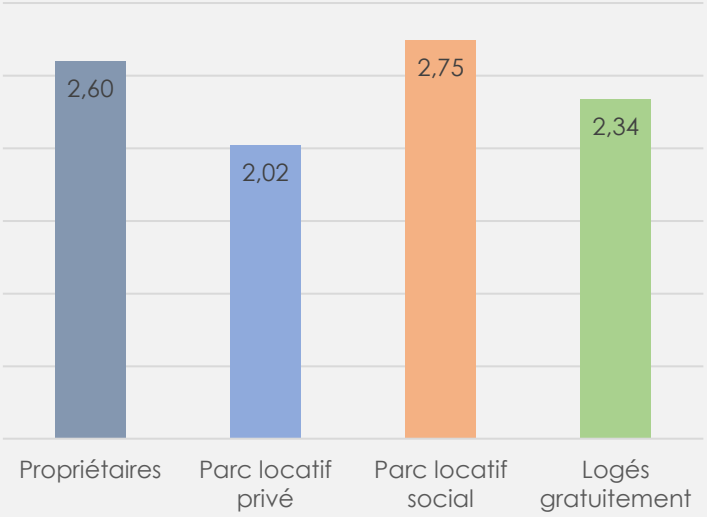
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

AGGLOMERATION DE CERGY-PONTOISE
OCCUPATION DES LOGEMENTS

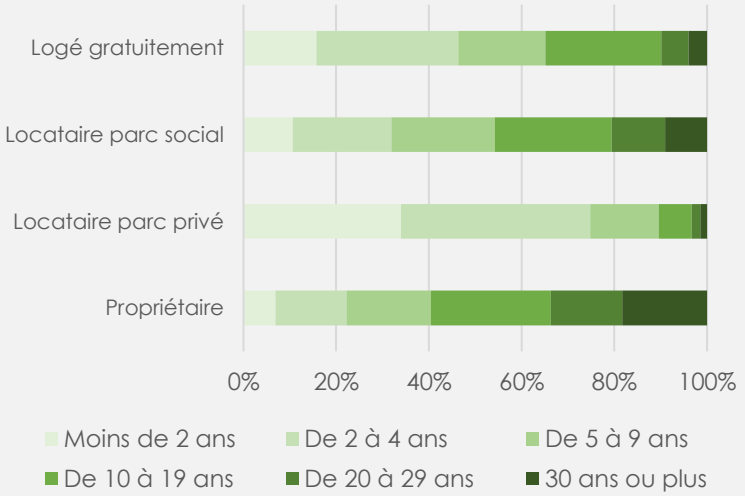
L'âge de la personne de référence du ménage
En fonction du statut d'occupation du logement - 2018



Taille moyenne des ménages
dans les différents parcs des logements - 2018



Ancienneté d'emménagement
dans les différents parcs des logements - 2018



Logements types
selon leur nature et statut - 2018

La méthode consiste à prendre la valeur **mode** pour chaque critère (celle qui revient le plus souvent) en fonction du type de logement et le statut d'occupation. On obtiendrait alors les caractéristiques des logements les plus probables du parc privé et social de l'agglomération

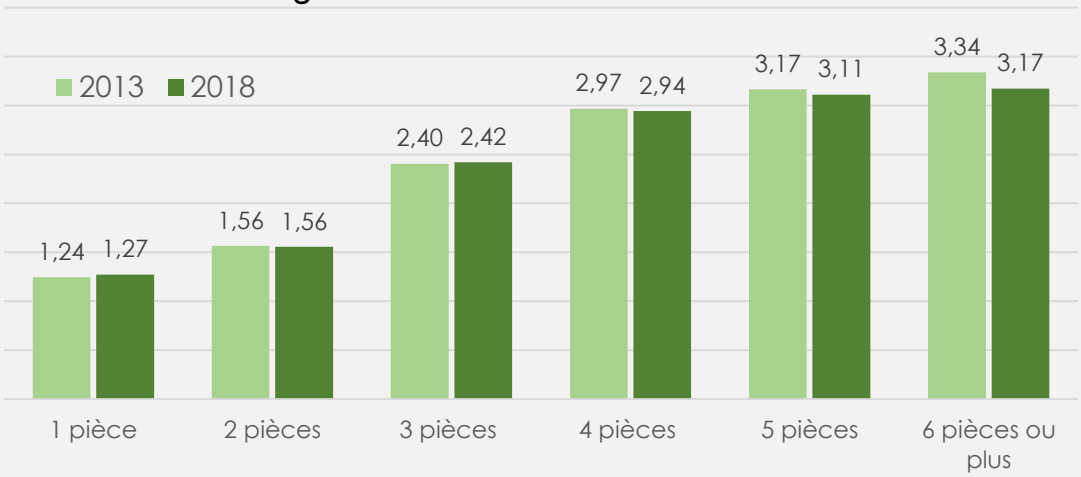
	Maison	Appartement
Privé	Une maison de **5 pièces** d'une surface comprise entre 80 et 100 m² et habitée depuis **entre 10 et 19 ans** par un ménage de **2 personnes**, dont la personne de référence est âgée entre **40 et 54 ans**	Un appartement de **3 pièces** d'une surface comprise entre 60 et 80 m² et habitée depuis **entre 2 et 4 ans** par un ménage **d'1 personne** âgée entre **25 et 39 ans**
Social	Une maison de **4 pièces** d'une surface comprise entre 80 et 100 m² et habitée depuis entre **10 et 19 ans** par un ménage de **4 personnes**, dont la personne de référence est âgée entre **40 et 54 ans**	Un appartement de **3 pièces** d'une surface comprise entre 60 et 80 m² et habitée depuis **entre 10 et 19 ans** par un ménage **d'1 personne** âgée entre **40 et 54 ans**

Accusé de réception préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Source : INSEE, Recensement de la population 2018

AGGLOMERATION DE CERGY-PONTOISE
SUR ET SOUS - OCCUPATION DU PARC

Évolution de la taille moyenne des ménages
selon la taille du logement entre 2013-2018



Comme sur le PLH précèdent, on constate une légère augmentation de **la taille moyenne des ménages** dans les petits logements (1 à 3 pièces). À l'inverse, elle a reculé dans les grands logements (4 pièces et plus).

Suroccupation et sous-occupation des logements - 2018

Nb de personnes

	1	2	3	4	5	6+	Total
1 pièce	6979	915	372	134	31	23	**8454**
2 pièces	7492	3034	888	380	101	56	**11952**
3 pièces	5483	5812	4173	2573	863	416	**19319**
4 pièces	3414	5289	3989	3633	2036	1100	**19461**
5 pièces	1700	3968	2509	3036	1549	914	**13676**
6 pièces +	930	2574	1667	2143	1098	549	**8961**
Total	**25998**	**21592**	**13598**	**11899**	**5678**	**3058**	**81823**

4,2%
Taux de suroccupation[1]
En 2018

36,3%
Taux de sous-occupation[2]
En 2018

***Lecture** : Parmi les 8 454 logements d'1 pièce, 6 979 sont occupés par des ménages d'1 personne, 915 par les ménages de 2 personnes, 372 par les ménages de 3 personnes…etc*

Évolution du nombre de ménages
Selon la taille du ménage et du logement entre 2013-2018

Nb de personnes

	1	2	3	4	5	6+	Total
1 pièce	1500	11	155	78	6	18	**1767**
2 pièces	1106	92	-7	93	30	35	**1349**
3 pièces	962	129	286	426	102	155	**2061**
4 pièces	608	139	25	-460	326	227	**865**
5 pièces	345	171	-315	-237	92	52	**108**
6 pièces +	269	293	-44	-56	-167	-64	**231**
Total	**4790**	**835**	**99**	**-156**	**389**	**423**	**6381**

+899
Logements en suroccupation[1]
Entre 2013 et 2018

+2371
Logements en sous-occupation[2]
Entre 2013 et 2018

***Lecture** : Parmi les 1 767 logements d'1 pièce ayant accueilli un nouveau ménage entre 2013-2018, 1 500 logements ont accueilli des ménages d'1 personne, 11 des ménages de 2 personnes…etc*

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

1 – Quand le nombre de personnes occupant le logement est **supérieur** de 2 ou plus au nombre de pièces du logement

2 - Quand le nombre de personnes occupant le logement est **inférieur** de 2 ou plus au nombre de pièces du logement

Source : INSEE, Recensement de la population 2018

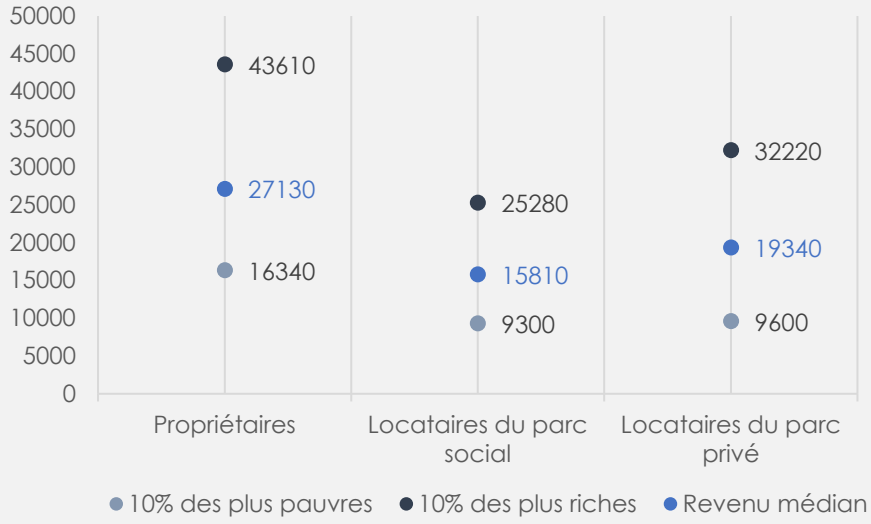
OCCUPATION DES LOGEMENTS

3.2 - Niveau de vie

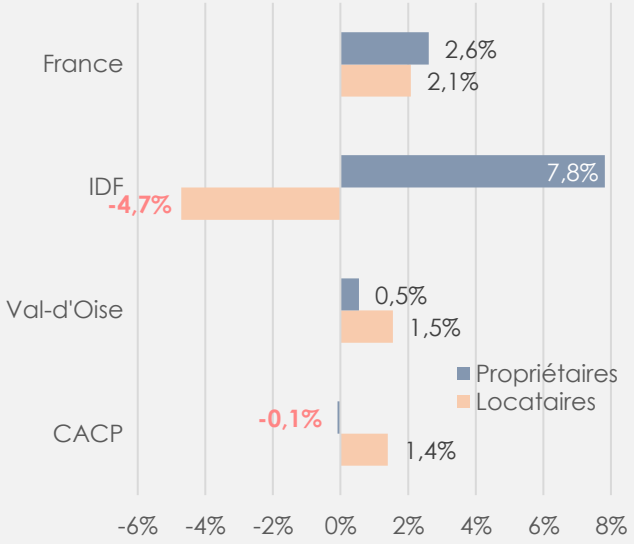
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

AGGLOMERATION DE CERGY-PONTOISE
OCCUPATION DES LOGEMENTS

Revenus disponibles en euros courants 2018
selon le type d'occupation de logement



L'évolution de revenu médian
En euros constant 2015



Rapport interdéciles - 2018

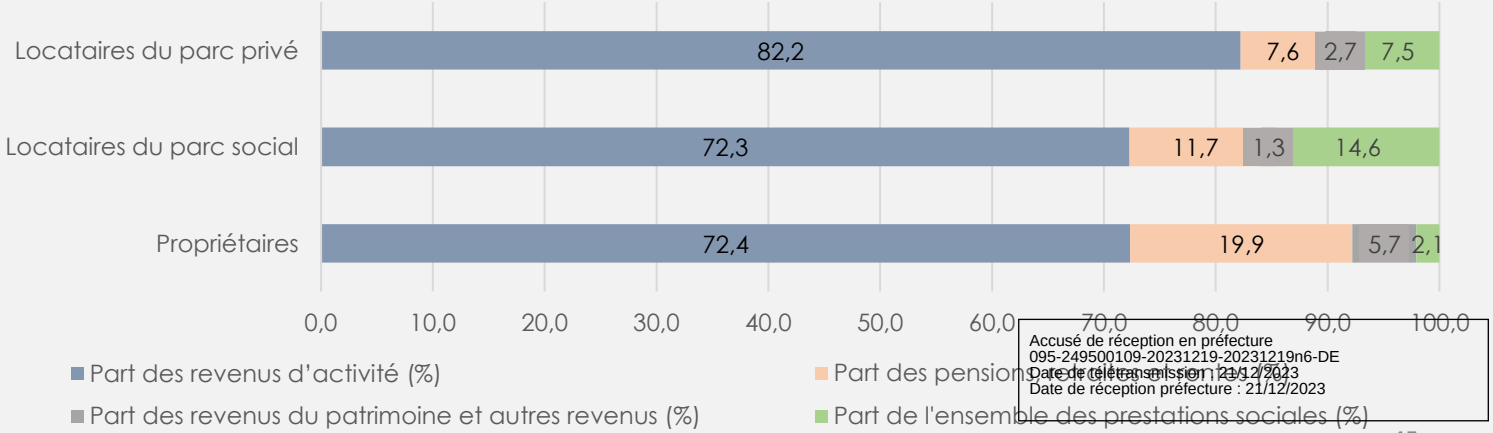
	CACP	Val-d'Oise	Île-de-France	France
Propriétaires	2,7	3,1	4,6	3
Parc locatif social	2,7	2,8	7,5	2,7
Parc locatif privé	3,4	3,8	10	3,5

Le rapport interdécile des revenus est utilisé pour mettre en évidence les disparités (ou écarts) entre les 10% des plus riches et les 10% de plus pauvres (D9/D1). Par exemple, si le rapport interdécile est égal à 2,7, cela signifie que les 10% des plus riches ont un niveau de vie **2,7 fois supérieur** à celui des 10% des plus pauvres

Les revenus disponibles
En IDF en 2018

D1	MEDIAN	D9
16060	29800	58480
9290	16420	27940
9340	21600	44890

Principales sources des revenus
En % du revenu disponible - 2018

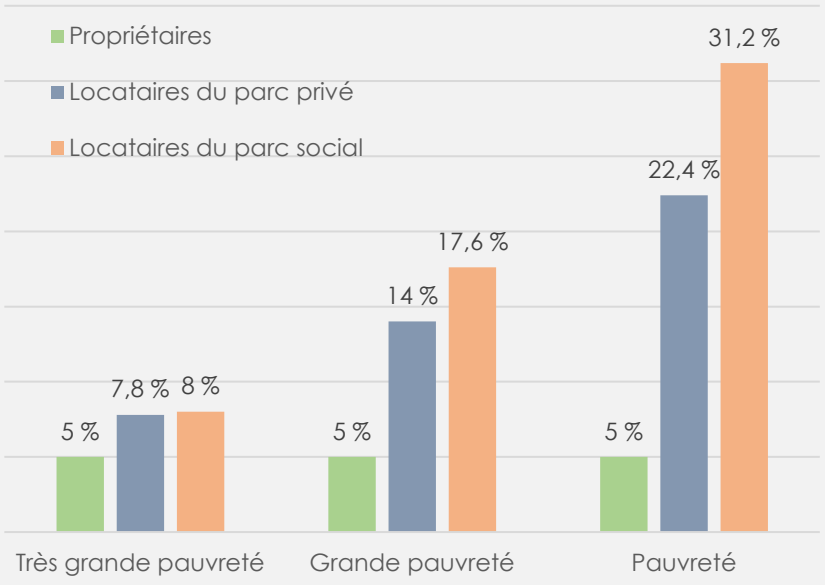


Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

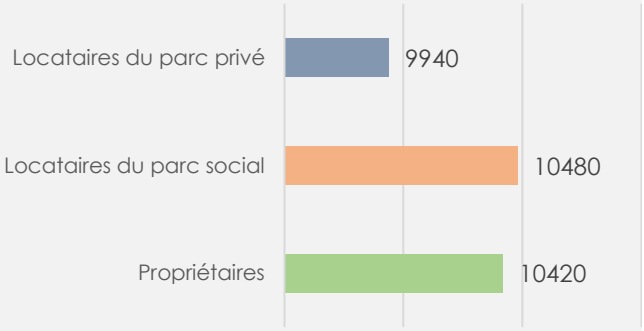
Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal.

AGGLOMERATION CERGY-PONTOISE
OCCUPATION DES LOGEMENTS

Taux de pauvreté en 2018 (en %)
En fonction du type d'occupation de logement



Revenu médian de la population
vivant sous le seuil de pauvreté - 2018



Interprétation

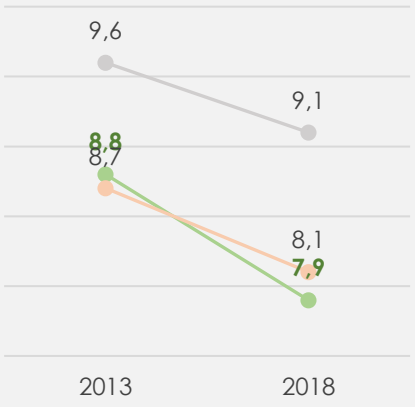
31,2% de la population de l'agglomération vivant dans le parc social vie **sous le seuil de pauvreté**, soit avec un revenu disponible par UC inférieur à **12750€ par an**. Le niveau de vie de 50% de cette population pauvre ne dépasse pas 9940€ par UC et par an, les revenus des 50% restant sont compris entre 9940€/UC/An et 12750€/UC/An.

Taux de pauvreté - Quelques définitions

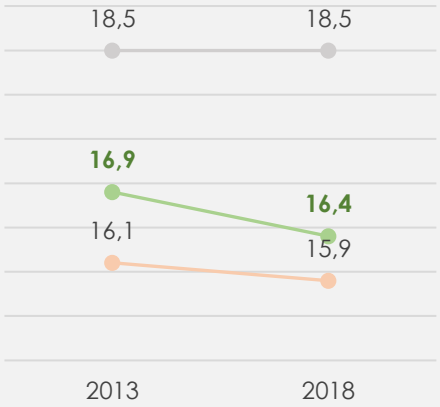
Seuil de **pauvreté** = 60% du revenu médian national
Seuil de **grande pauvreté** = 50% du revenu médian national
Seuil de **très grande pauvreté** = 40% du revenu médian national

Évolution du taux de pauvreté chez les locataires[1] (en %)
Entre 2013 et 2018

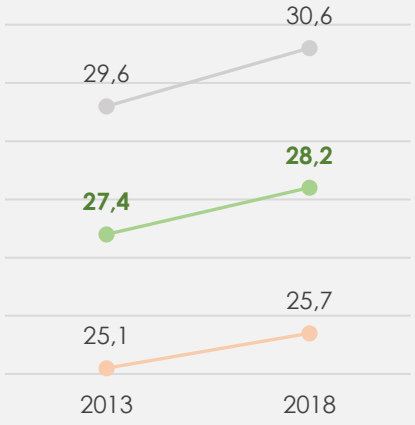
Très grande pauvreté
Chez les locataires



Grande pauvreté
Chez les locataires



Pauvreté
Chez les locataires



[1] Chez les ménages propriétaires de leur logement, le taux de pauvreté reste quasiment identique sur les 5 dernières années (2013- 2018) pour chaque seuil disponible.

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal.

SYNTHÈSE
OCCUPATION DES LOGEMENTS

Les caractéristiques des ménages

- Une occupation à l'image de la fonction résidentielle de chaque parc (construction familiale et professionnelle).
- Un resserrement des ménages en milieu de parcours résidentiel signe d'une tension du parc et en même temps un fort taux de sous-occupation qui gèle une partie significative de la mobilité du parc.

Niveau de vie

- Un parc locatif qui accueille les ménages les plus modestes mais un parc locatif privé qui joue un rôle de « parc social de fait ».
- Des inégalités moindres qu'aux échelles de comparaison

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

4. MARCHÉS IMMOBILIERS ET PARCOURS RÉSIDENTIELS

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

MARCHES IMMOBILIERS ET PARCOURS RESIDENTIELS

4.1 - Les marchés locatifs

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

AGGLOMERATION DE CERGY-PONTOISE
MARCHÉ LOCATIF SOCIAL
Les caractéristiques du parc disponible

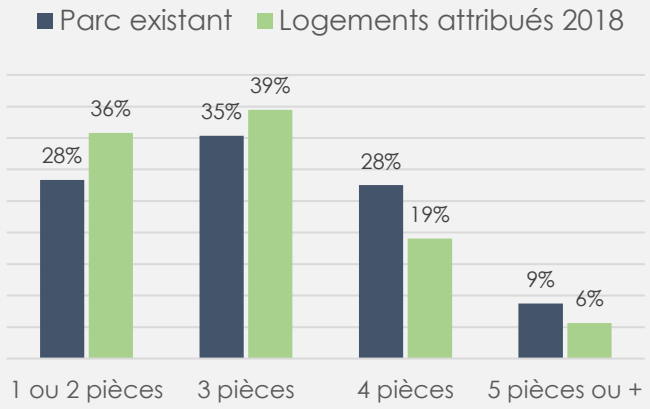
Offre des logements disponibles

9,3% du parc social **disponible** sur l'année 2018

Ce qui correspond **aux logements vacants proposés (2,1%) à la location** et **les logements attribués (7,9%) dans l'année (neuf et existant)**

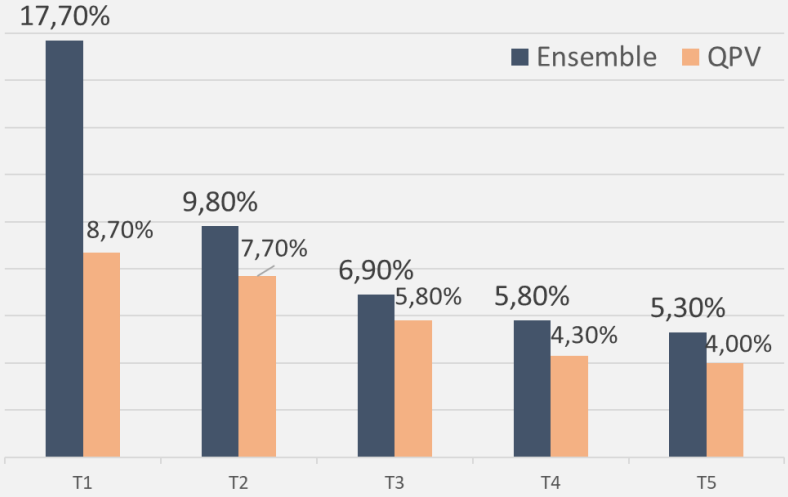
Entre 2013 et 2017 en moyenne **1/3 des attributions** ont été faites grâce à la **production d'une offre nouvelle de logements** (contre environ 25% aux échelles de comparaison)

Comparaison parc existant et logements attribués en 2018
En fonction des typologies



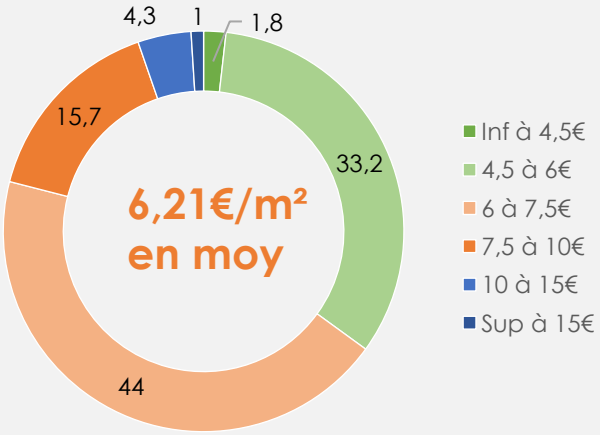
Source : RPLS 2018 et SNE 2018 – Etude sur le rôle du parc social 2020

Taux de rotation
En fonction de la taille et de la localisation - 2018



Source : RPLS 2018 et SNE 2018 – Etude sur le rôle du parc social 2020

Loyers au m2 en 2018
Des logements conventionnés (en %)

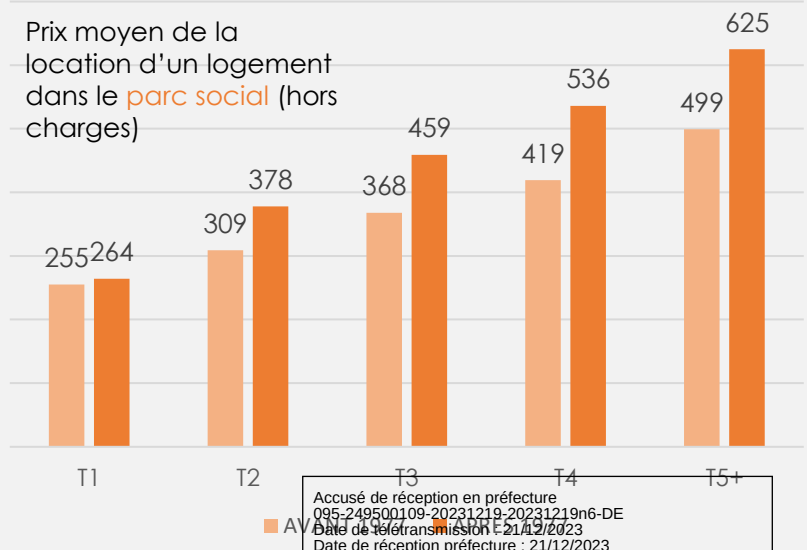


Source : RPLS 2018

Niveaux des loyers
En fonction de l'ancienneté de logements

451 €

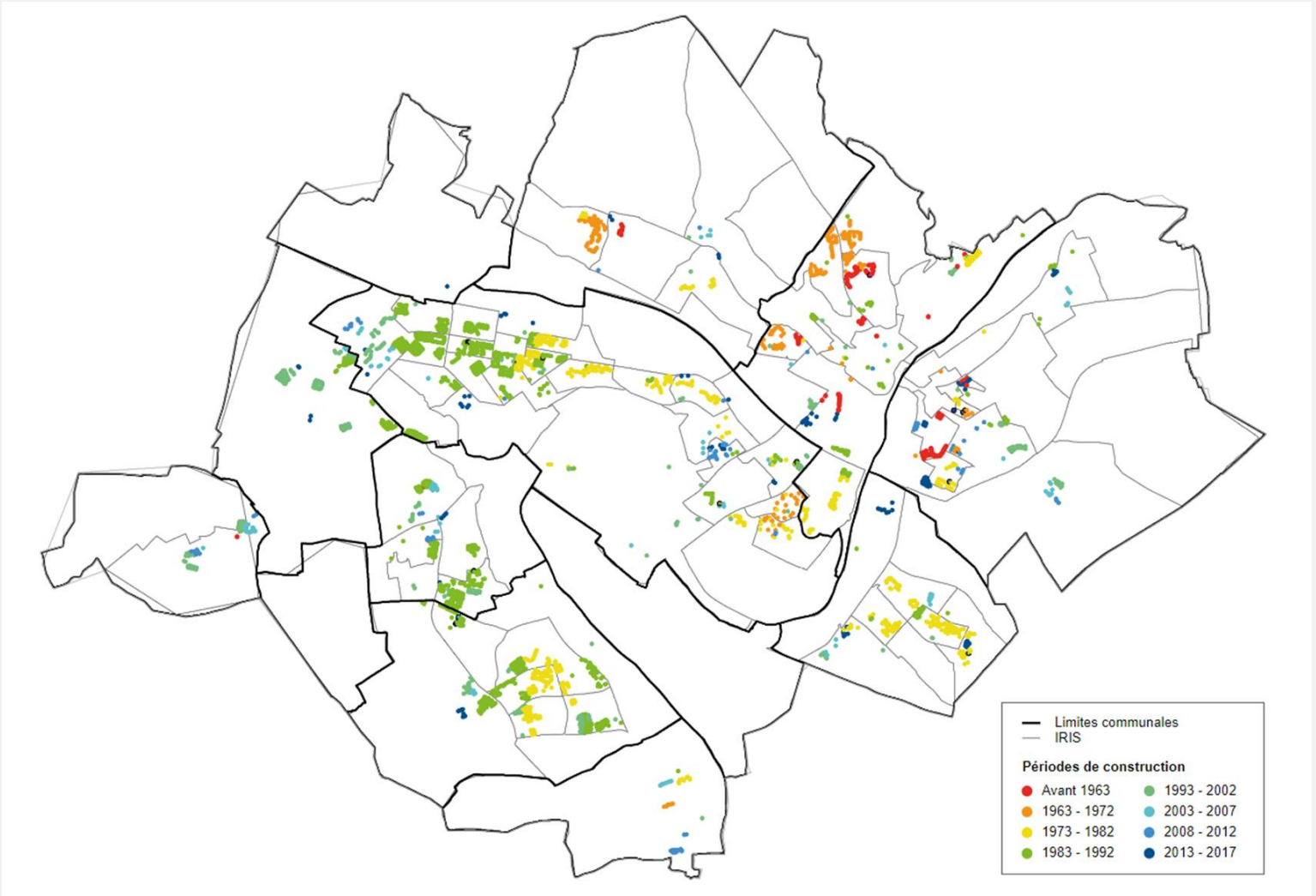
Prix moyen de la location d'un logement dans le parc social (hors charges)



Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

AGGLOMERATION DE CERGY-PONTOISE
MARCHÉ LOCATIF SOCIAL
Les caractéristiques du parc disponible

Périodes de construction des bâtiments de logements sociaux



Source : RPLS 2018, Etude sur le rôle du parc social 2019-2020

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

AGGLOMERATION DE CERGY-PONTOISE
MARCHÉ LOCATIF SOCIAL
La tension dans le parc social

Demandes et attributions
de logements sociaux - 2020

12 363 demandes au 31/12/2020

10,9 Indicateur de pression global

avec un délai d'attente médian de **22,8 mois**

1 123 attributions en 2020

Caractéristiques des demandeurs

Ce sont le plus souvent des ménages

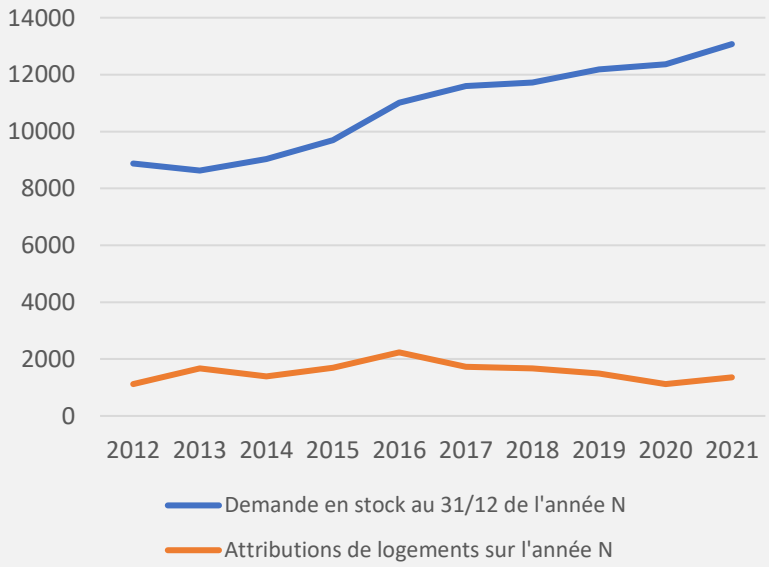
- Vivant déjà **au sein de l'agglomération**;
- Avec un **emploi**
- Agés de **moins de 40 ans**
- **Familiaux** - monoparentaux et nombreux -
- **Hébergés en structure ou chez un tiers,** mais aussi une part importante de ménages déjà locataires du parc social

Caractéristiques des ménages attributaires

Ce sont le plus souvent des ménages

- Vivant déjà **au sein de l'agglomération**;
- Avec un **emploi stable**
- Agés de **moins de 40 ans**
- **En couple sans ou avec un à deux enfants**
- **Hébergés** chez un tiers ou **locataires du parc privé**

Evolution de la demande et des attributions
2012-2018



Source : RPLS 2018 et SNE 2021 – Etude sur le rôle du parc social 2020

Catégories de ménages les moins bien pourvus

Une tension importante pour les ménages

- **Du 1er quartile de revenus**
- **Sans emploi** ou au chômage
- **Personnes seules et familles monoparentales et/ou nombreuses**
- **sans domicile**

Taux d'attribution du 1er quartile et des demandeurs reconnus DALO

Entre 2016 et 2018, **11%** seulement des demandeurs du 1er quartile ont obtenu un logement social

Fin 2018, **1,6** demandes DALO en attente pour 1 attribution réalisée contre 7 demandeurs en attente pour 1 attribution réalisée pour l'ensemble des demandeurs

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

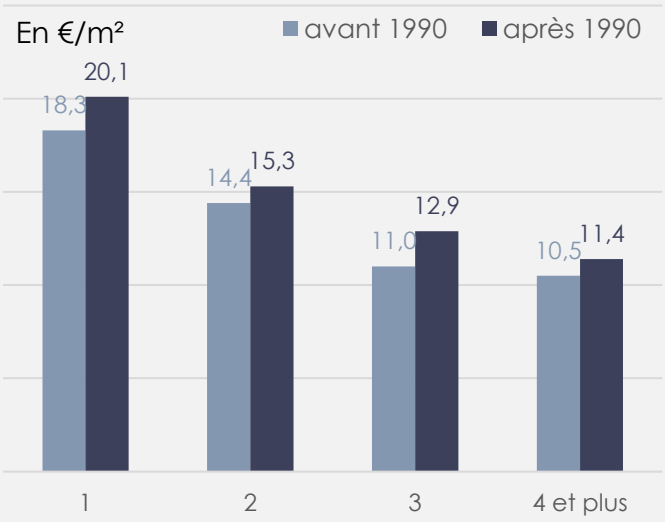
AGGLOMERATION DE CERGY-PONTOISE
MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ

Prix moyens - 2019
Pour la location d'un logement

13,1 €/m²
Prix moyen au m² pour la location d'un logement non meublé en 2019

734 €
Le loyer moyen pour louer un logement non meublé en 2019

Prix moyens
en fonction du **nombre de pièces** et **période de construction**



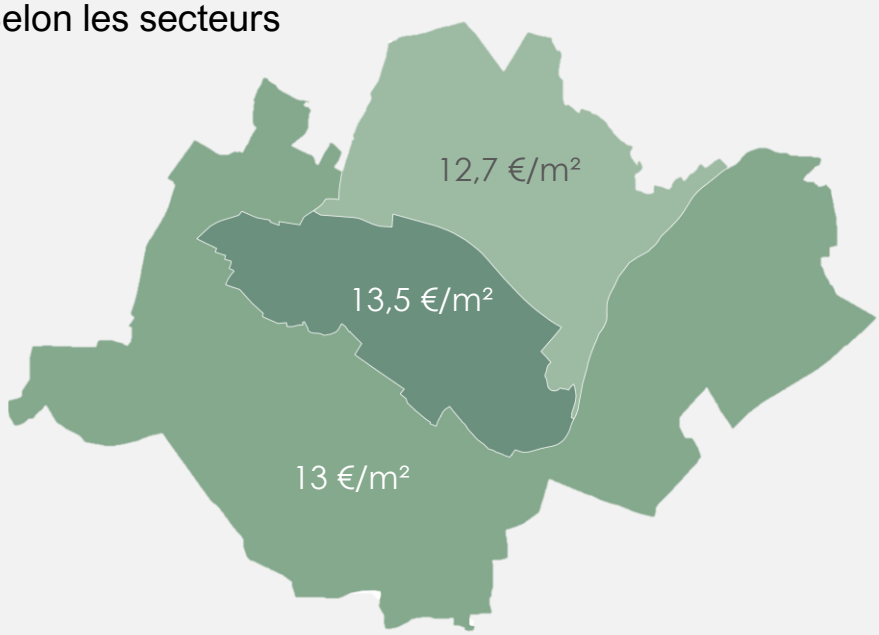
On constate **un écart des prix au m² plus important entre les logements anciens et récents**. Les logements récents sont plus performants en terme d'efficacité thermique, ce qui peut expliquer la différence des loyers observés au m2.

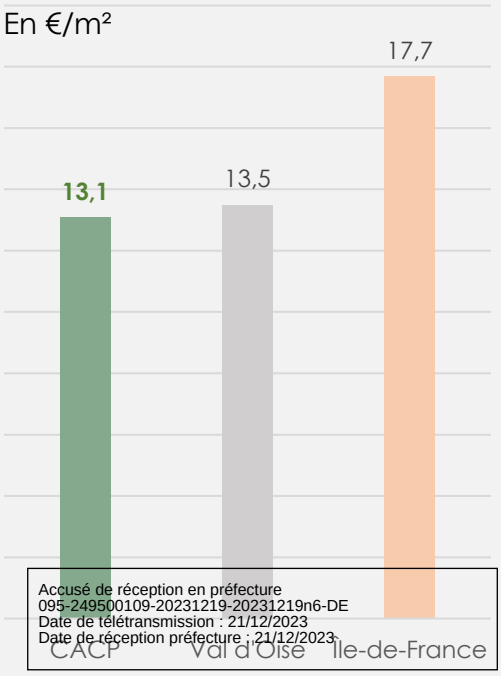
Cependant la surface de ces derniers est beaucoup plus petite, ce qui les **rends plus accessibles si on compare en loyers unitaires moyens**.

732 €
Le loyer moyen pour un logement (**de 60 m²**) construit **avant 1990**

724 €
Le loyer moyen pour un logement (**de 51 m²**) construit **après 1990**

Prix moyens au m² - 2019
Selon les secteurs





Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Source : OLAP 2019

4.2 - Accès à la propriété

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

AGGLOMERATION DE CERGY-PONTOISE
ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ

222 476€
Prix moyen d'un bien
vendu en 2019

MAISONS

932
Maisons vendues en 2019

311 794€
Prix moyen d'une maison
vendu en 2019

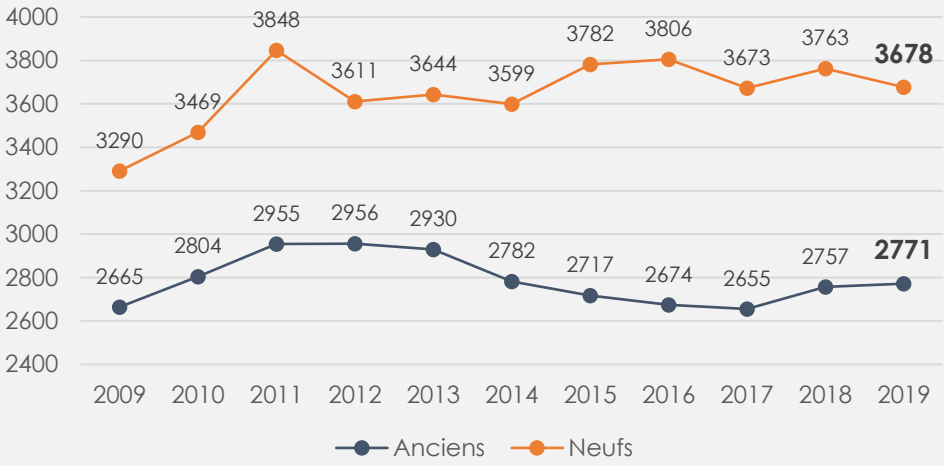
APPARTEMENTS

1527
Appartements vendus en 2019

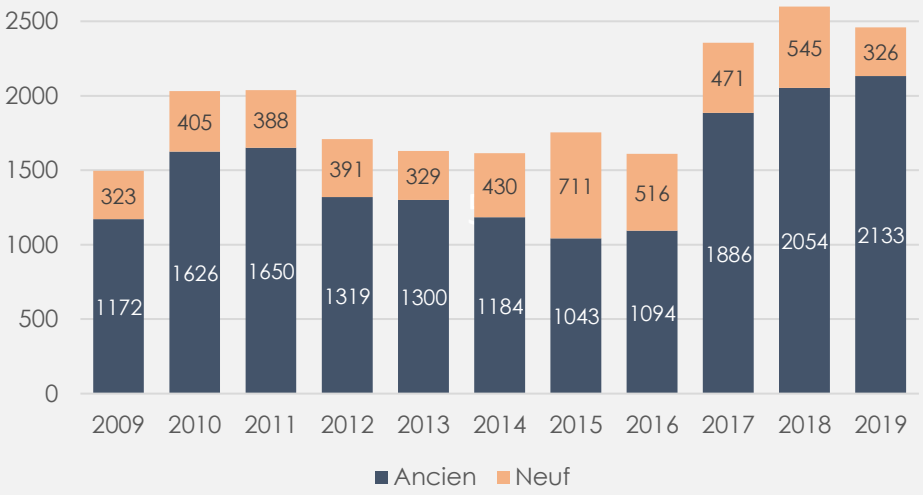
167 961€
Prix moyen d'un appartement
vendu en 2019

2 894 €
Prix moyen au m² pour achat d'un appartement en 2019

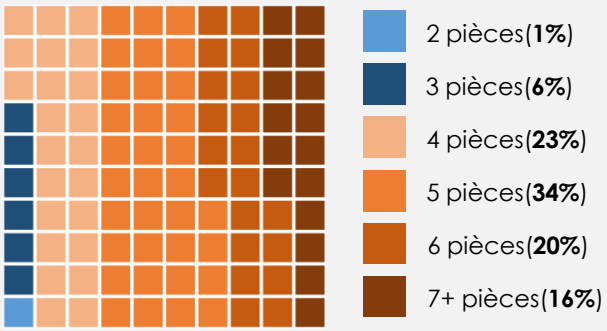
Evolution du prix moyen au m²
des appartements anciens et neufs



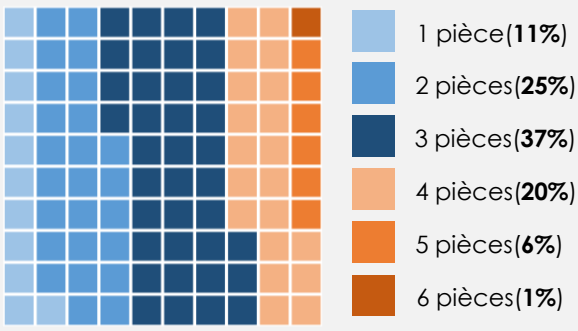
Part de l'ancien et du neuf dans les transactions



La vente des maisons - 2019
En nombre de pièces



La vente des appartements - 2019
En nombre de pièces

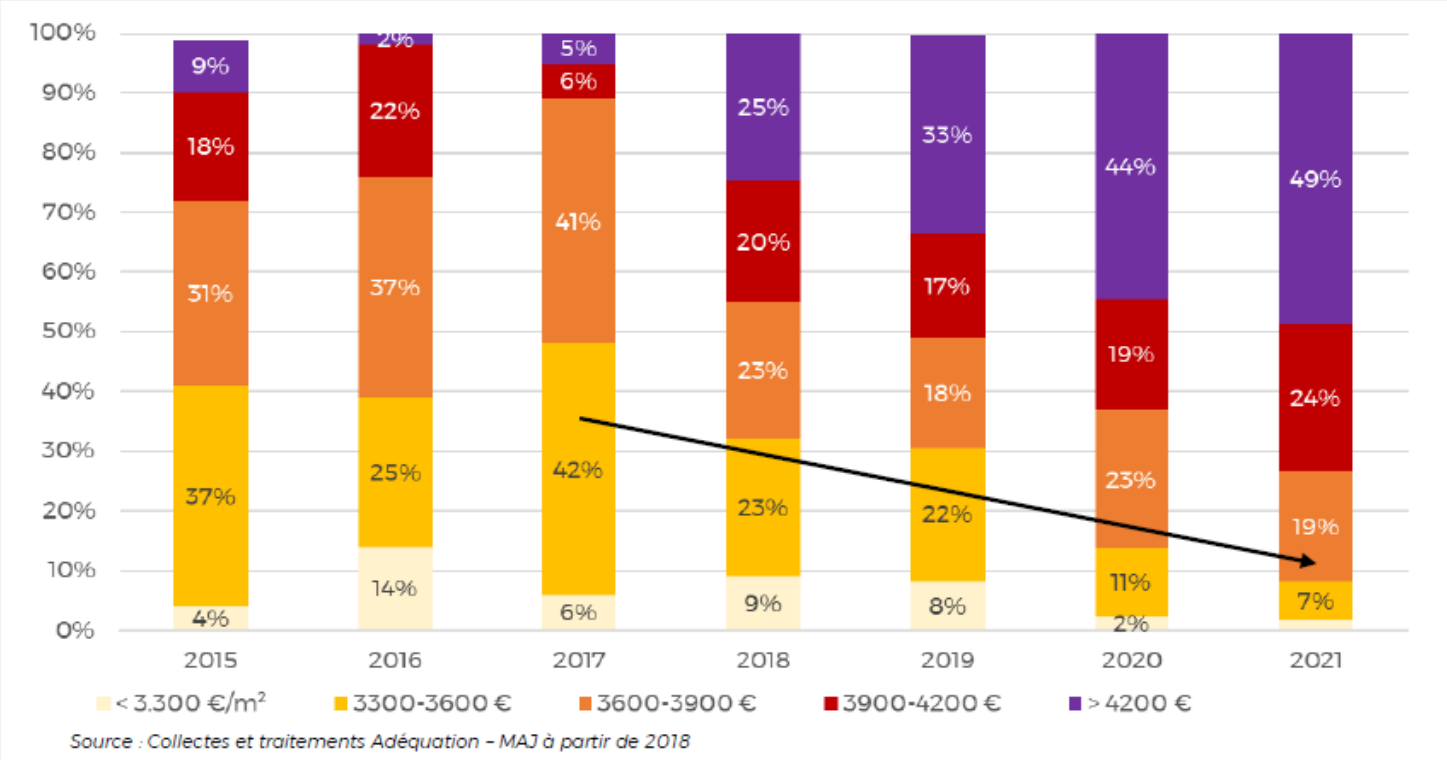


Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Source : BIEN 2009 - 2019

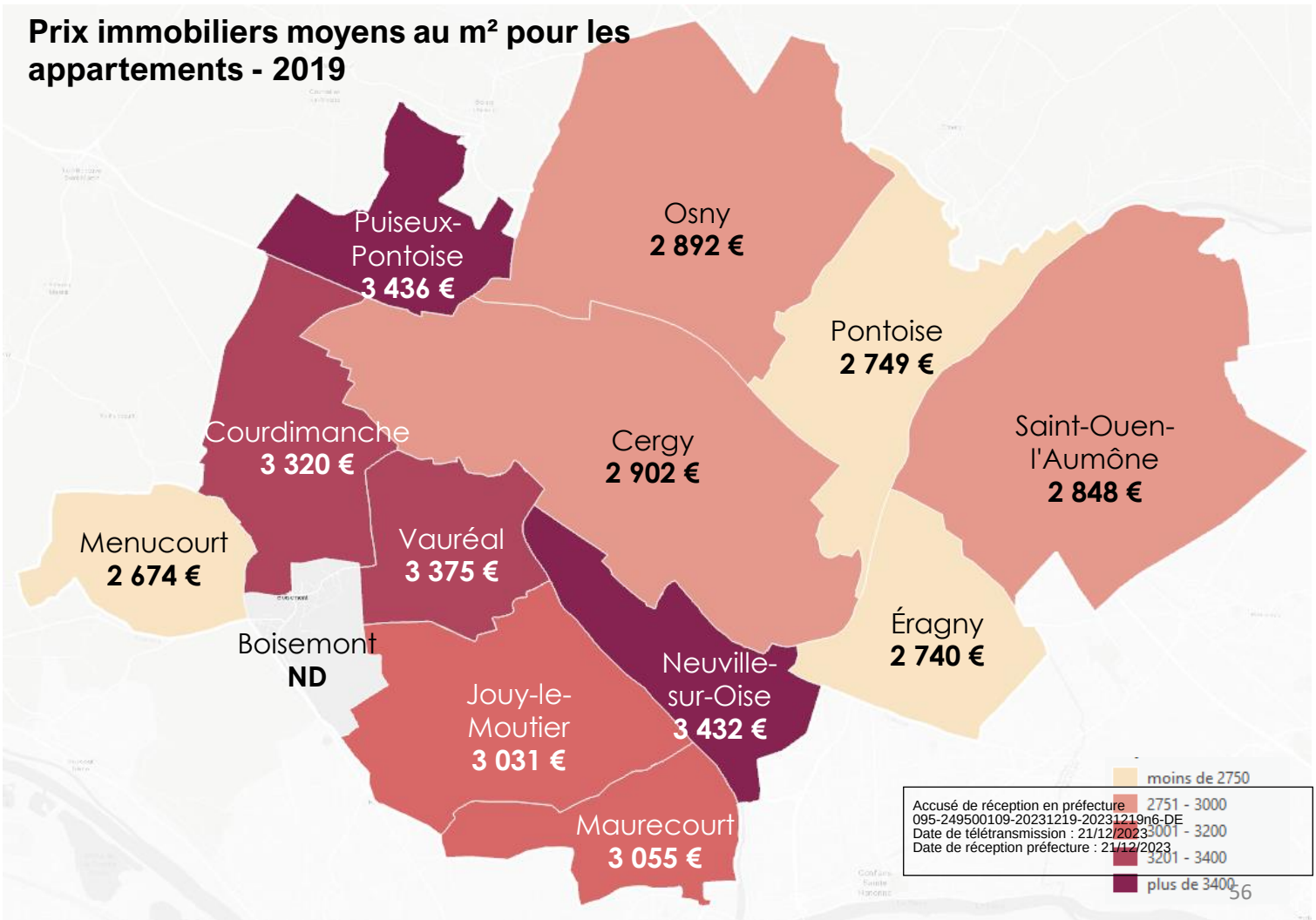
AGGLOMERATION DE CERGY-PONTOISE
ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ

Segmentation des ventes par gamme de prix en %



Source : Collectes et traitements Adéquation – MAJ à partir de 2018

Prix immobiliers moyens au m² pour les appartements - 2019

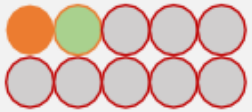
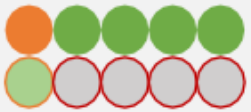
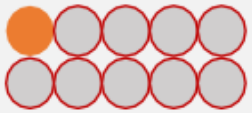
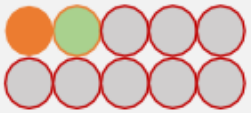
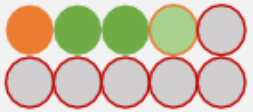
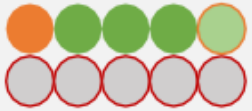
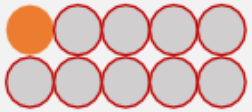
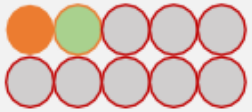


Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Source : BIEN 2009 – 2019 – Etude Energie Demain 2021

4.3 - Accessibilité du parc

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Ménage	NB pers	NB pièces	PLAI €	PLUS €€	PLS €€€	Location privé	Achat
Jeune moins de 30 ans	1	1					
Personne seule 75+ ans	1	2					
Couple sans enfants	2	2					
Familles monoparentales	3	4					
Couple avec enfants	4	4					
Famille nombreuse	5	5					

Le logement est trop cher pour l'ensemble du décile

Le logement est trop cher pour une partie du décile

Le logement est accessible pour l'ensemble du décile

Une partie du décile dépasse les plafonds des ressources

L'ensemble du décile dépasse les plafonds des ressources

Le numéro du décile (1 = 10% des plus pauvres,
10 = 10% des plus riches)

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

AGGLOMERATION DE CERGY-PONTOISE
EVALUATION DE L'ACCESSIBILITÉ FINANCIÈRE DU PARC

Lecture :
Plus de 80% des personnes seules de 75+ ans possèdent des revenus qui leur permettent de louer un logement social (PLUS) de 2 pièces, mais plus de 40% des plus riches ne peuvent pas accéder à ce genre de logement à cause de revenus trop importants par rapport aux plafonds en vigueur.

Méthodologie

Revenus
Pour chaque catégorie de ménage, **les déciles des revenus disponibles annuels** ont été calculés sur la base des revenus par unité de consommation (FILOSOFI 2018) et les compositions des ménages. Ce calcul de répartition de richesses permet non seulement d'estimer les capacités de la population à payer un loyer/rembourser les mensualités de crédit mais également s'assurer de l'éligibilité d'accès aux logements sociaux (plafonds de ressources).

Coût des logements

- Logements sociaux : les coûts unitaires moyens des loyers HC par typologie (RPLS 2020)
- Location dans le privé : les prix de loyers moyens HC par typologie observés en 2019 (OLAP)
- Achat : Estimation des mensualités de crédit sur la base des prix d'acquisition issues de la base BIEN 2019 et les taux moyens observés par Meilleurstaux.com (Durée : 25 ans, Taux d'intérêt : 1,33%, Taux d'assurance : 0,34%). Les frais annexes relatives à l'acquisition d'un bien immobilier (frais de dossier, frais de notaire…) ne sont pas pris en compte, on considère qu'ils sont pris en charge par un apport personnel.

Accessibilité

-Le loyer/mensualité ne doit pas dépasser 33% du revenu mensuel disponible du ménage
-Le revenu annuel disponible du ménage **ne doit pas dépasser les plafonds de ressources** (PLAI, PLUS, PLS) pour pouvoir accéder au logement social

Précautions d'interprétation

-Attention le schéma ne nous dit rien du volume global que représente chaque catégorie de ménages, ni de la disponibilité de l'offre en question, donc il **ne met pas en évidence les tensions sur les différents types d'offre**.
-Par ailleurs on est sur des **moyennes de prix** donc un cercle rouge ne signifie pas que le ménage en question est certain de ne pas trouver de logement au prix qui lui convient. Ainsi par exemple les loyers et les prix d'acquisition ne tiennent pas compte de la distinction entre l'appartement et la maison individuelle, or ce second type d'habitat est souvent plus onéreux.
-Tous les calculs d'accessibilité ont été effectués sur les **valeurs brutes et hors charges**. Certaines personnes peuvent bénéficier de **différentes aides** (APL, PTZ…) qui ne **sont pas prises en compte** dans notre approche.

Accusé de réception en préfecture
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

SYNTHÈSE
MARCHÉS IMMOBILIERS

Les marchés locatifs

- Des logements sociaux disponibles à la location qui sont en moyenne plus petits et plus chers que le reste du parc social et une tension croissante de ce parc.
- Un écart de prix au m² entre les logements anciens et les récents ainsi qu'une diminution des surfaces.
- Par ailleurs, une connaissance à affiner sur la complémentarité des parcs privé et social.

Accession à la propriété

- Une complémentarité des marchés entre les appartements et les maisons
- Une quasi-disparition de l'entrée de gamme de l'accession à la propriété.

Accessibilité du parc

- Une majorité de demandeurs de logements sociaux éligibles au PLAI et malgré des loyers bas un parc social qui reste peu accessible au 1er décile de revenus quel que soit le profil considéré
- Un vrai écart avec les possibilités d'accès au parc social pour les jeunes de moins de 30 ans, ce qui laisse à penser qu'il y aurait de la place pour le développement d'une offre intermédiaire (déciles 3, 4, 5 voire 6)
- Un recoupement partiel des parcs sur la réponse à certains ménages qu'il faudrait confirmer en précisant le type de biens concernés (prix, qualité, performances). Sur quel(s) produit(s) et ménages a-t-on une réelle complémentarité des marchés ? Sur lesquels y a-t-il une porosité, qu'est-ce que cela traduit (tension du parc social ?) et quelles sont les conséquences sur les conditions de vie des ménages ?

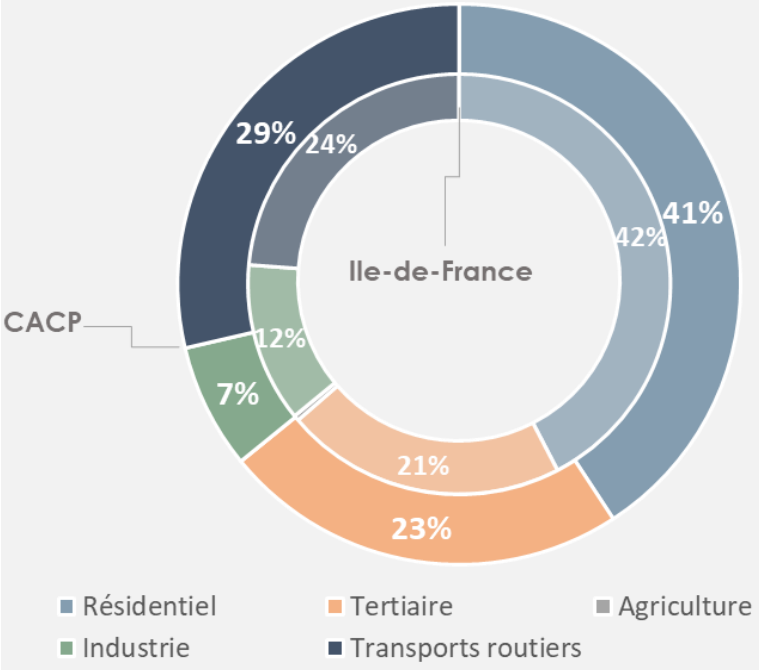
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

5. ZOOM SUR LA PERFORMANCE ENERGETIQUE

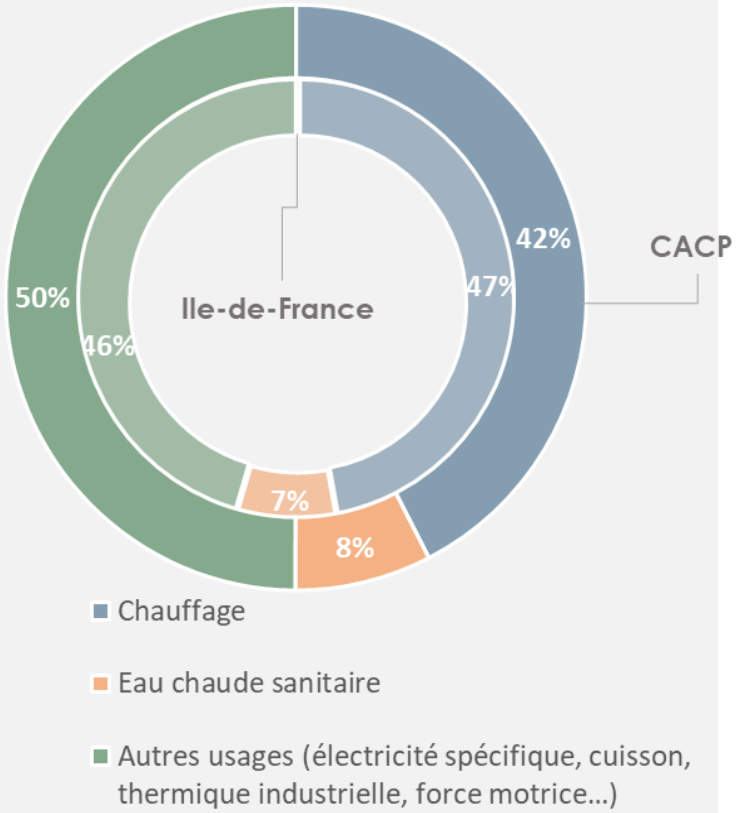
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

AGGLOMERATION DE CERGY-PONTOISE
LES CONSOMMATIONS ENERGÉTIQUES DES LOGEMENTS

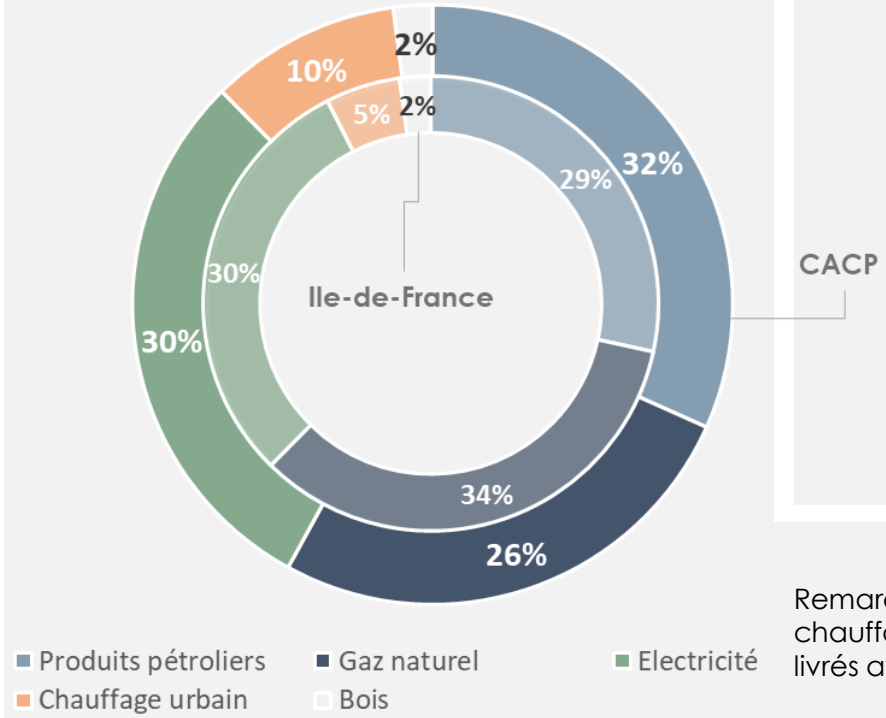
Consommations énergétiques
par secteur d'activité - 2017



Consommations énergétiques
par usage - 2017



Consommations énergétiques pour le chauffage
par source - 2017

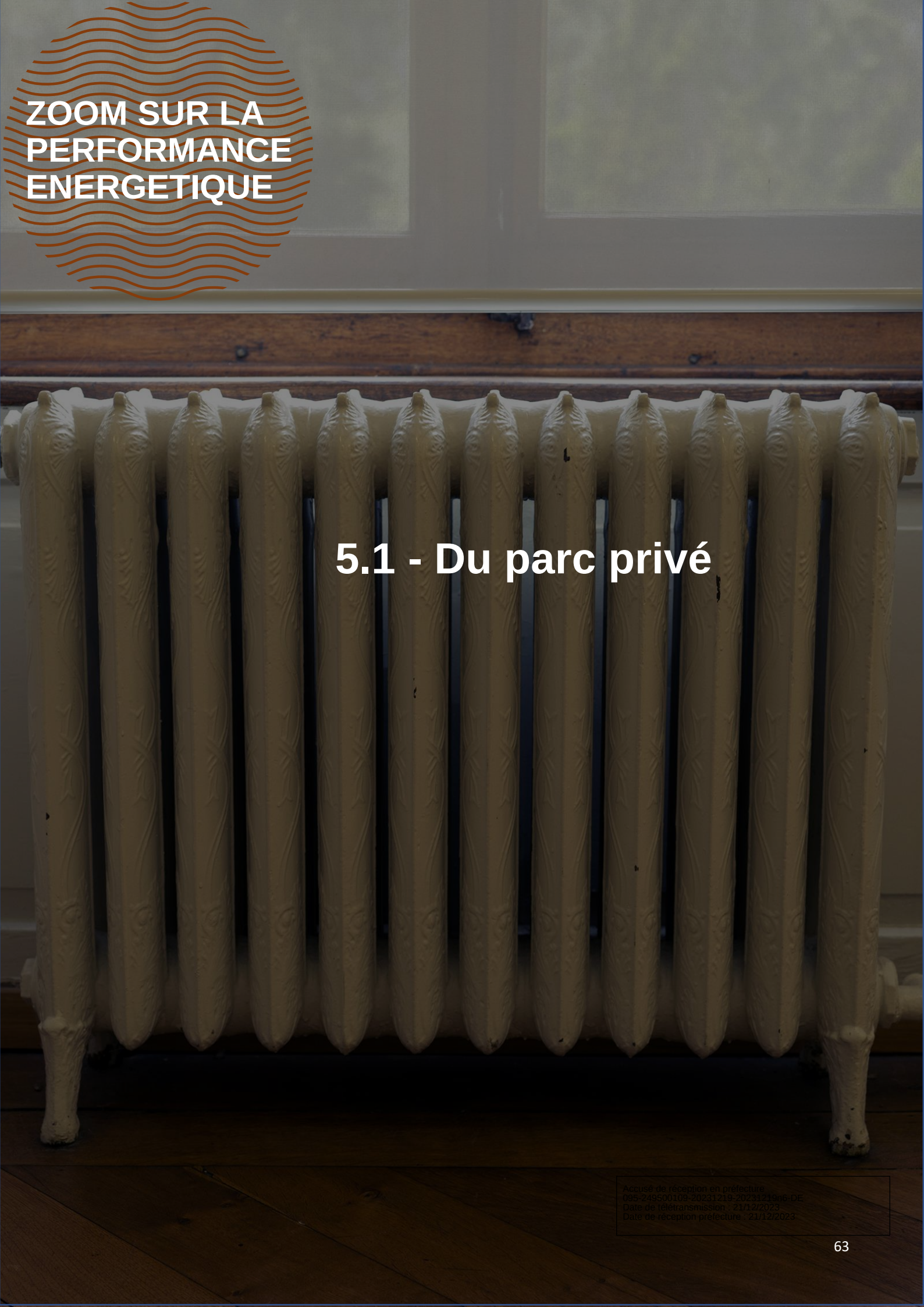


Remarque : La consommation énergétique pour le chauffage est calculée sur la base des logements livrés avant 1990.

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Source : ENERGIF ROSE ET AIRPARIF , BILAN TERRITORIAL 2017, ÉNERGIE & ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE

ZOOM SUR LA PERFORMANCE ENERGETIQUE



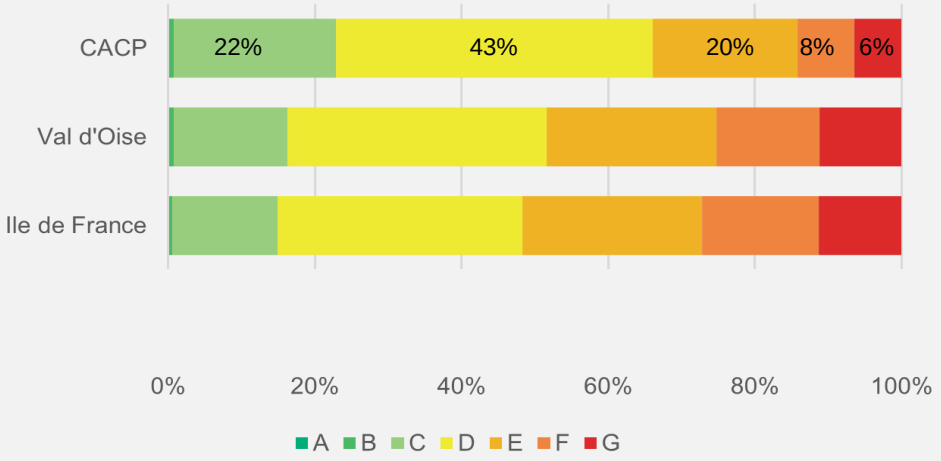
5.1 - Du parc privé

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

AGGLOMERATION DE CERGY-PONTOISE
PERFORMANCE ENERGETIQUE DANS LE PARC PRIVE

Vision globale – Résidences principales privées

Part des résidences principales privées par étiquette énergétique (3CL2021)



Consommation moyenne tous usages des logements du parc privé :

161 kWh/m²

188 kWh/m2 dans le Val d'Oise
189 kWh/m2 en Ile-de-France

8 100
passoires thermiques (étiquettes F et G)

soit **14%** des résidences principales du parc privé

Zoom sur les maisons individuelles

50% de maisons individuelles au sein du parc privé (dont 94% en propriété) / contre 48% d'appartements (dont 53% en locatif)

Part des maisons individuelles privées par étiquette énergétique (3CL 2021)

5 500
passoires thermiques (étiquettes F et G)

soit **19%** des maisons individuelles

et **68%** de l'ensemble des passoires thermiques

Profil-type des passoires thermiques en maison individuelle
Le plus souvent…

- *Période de construction* : **1971 – 1990**
- *Source d'Energie* : **Électricité**
- *Surface* : **60 à 100m²**
- *Localisation* : **Pontoise, Saint-Ouen L'Aumône, Eragny et Osny**

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

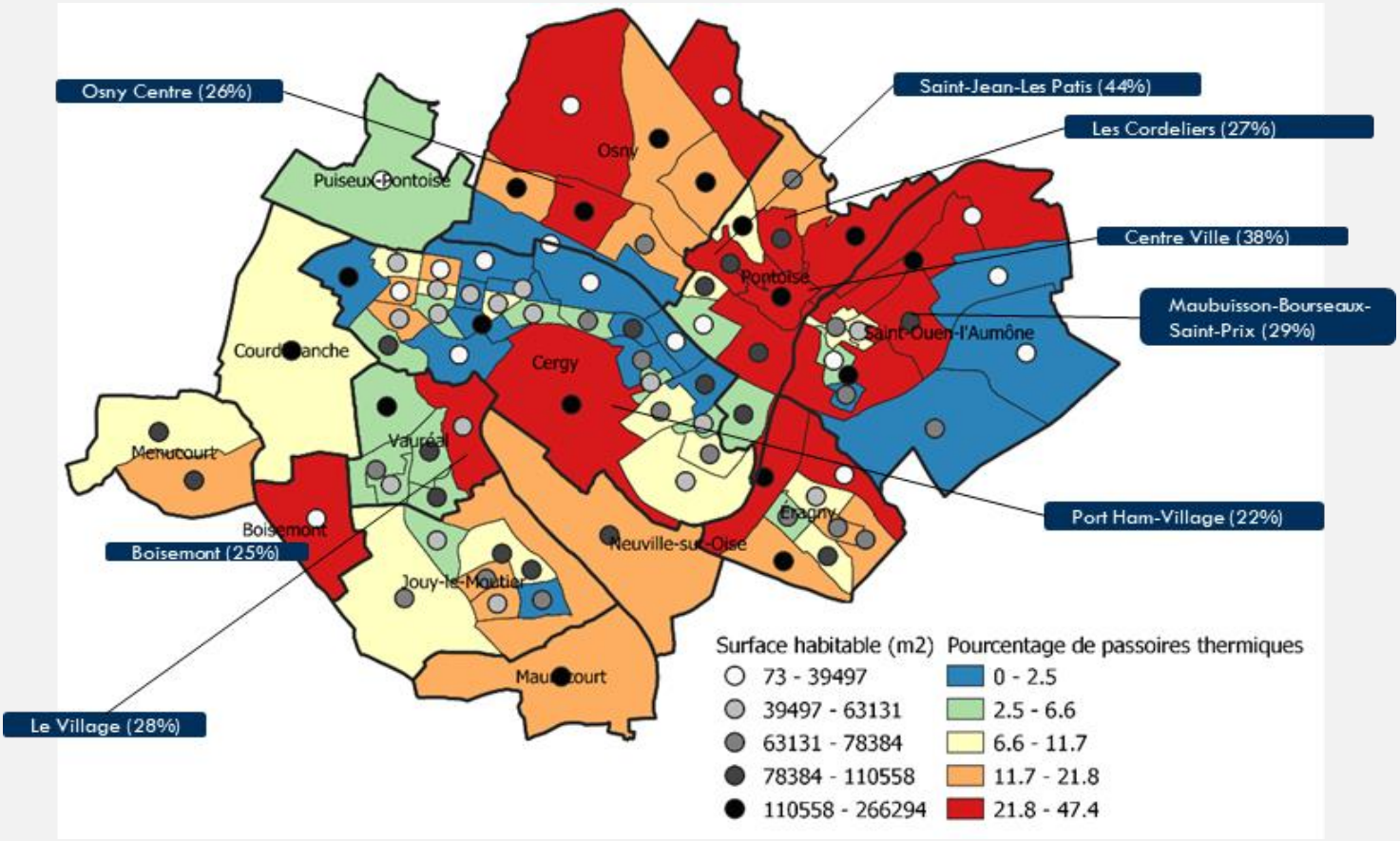
Source : INSEE 2017 – Etude Energie Demain 2022

AGGLOMERATION DE CERGY-PONTOISE

PERFORMANCE ENERGETIQUE DANS LE PARC PRIVE

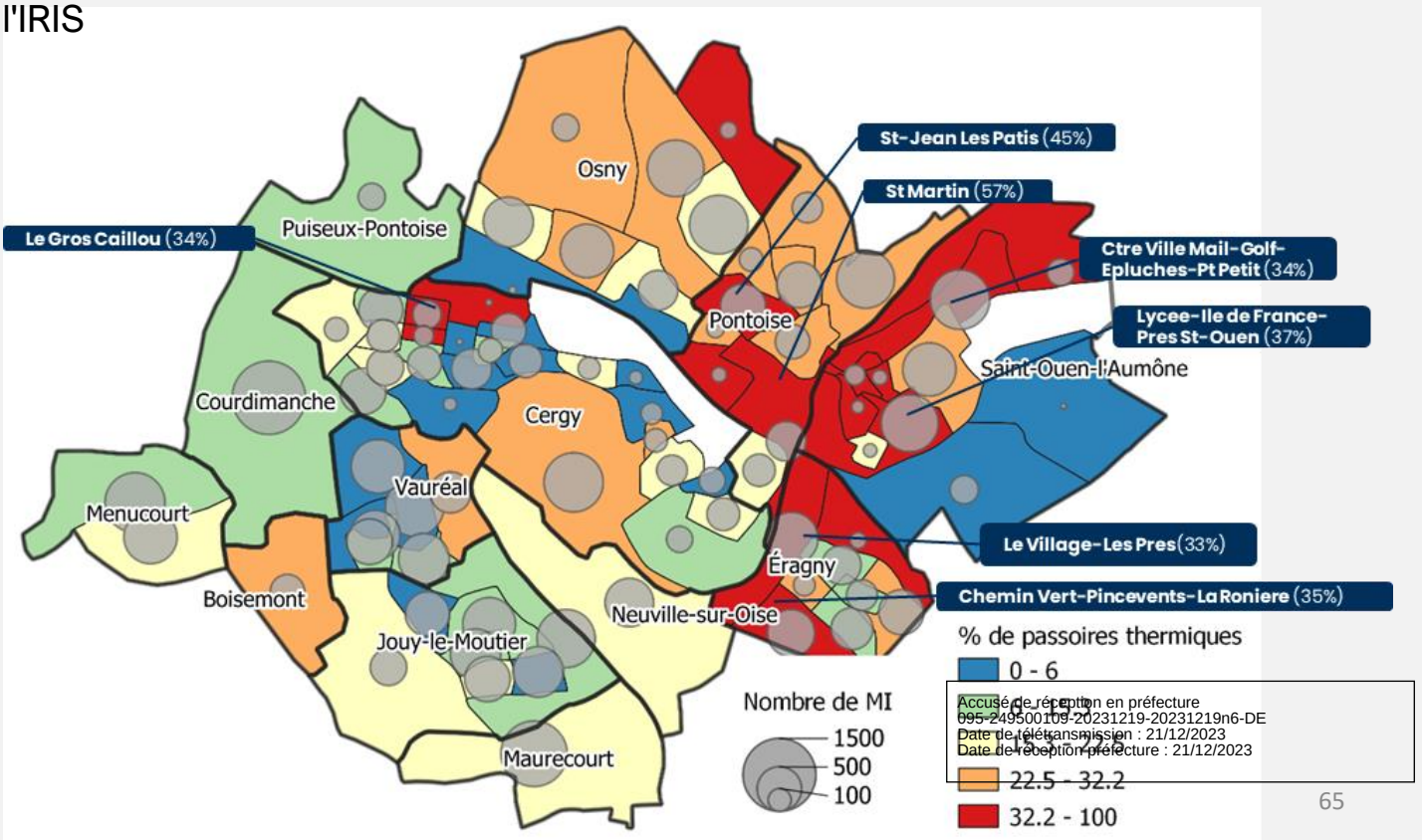
Part des passoires thermiques dans l'ensemble du parc privé - 2017

A l'IRIS



Part des passoires thermiques dans les maisons individuelles - 2017

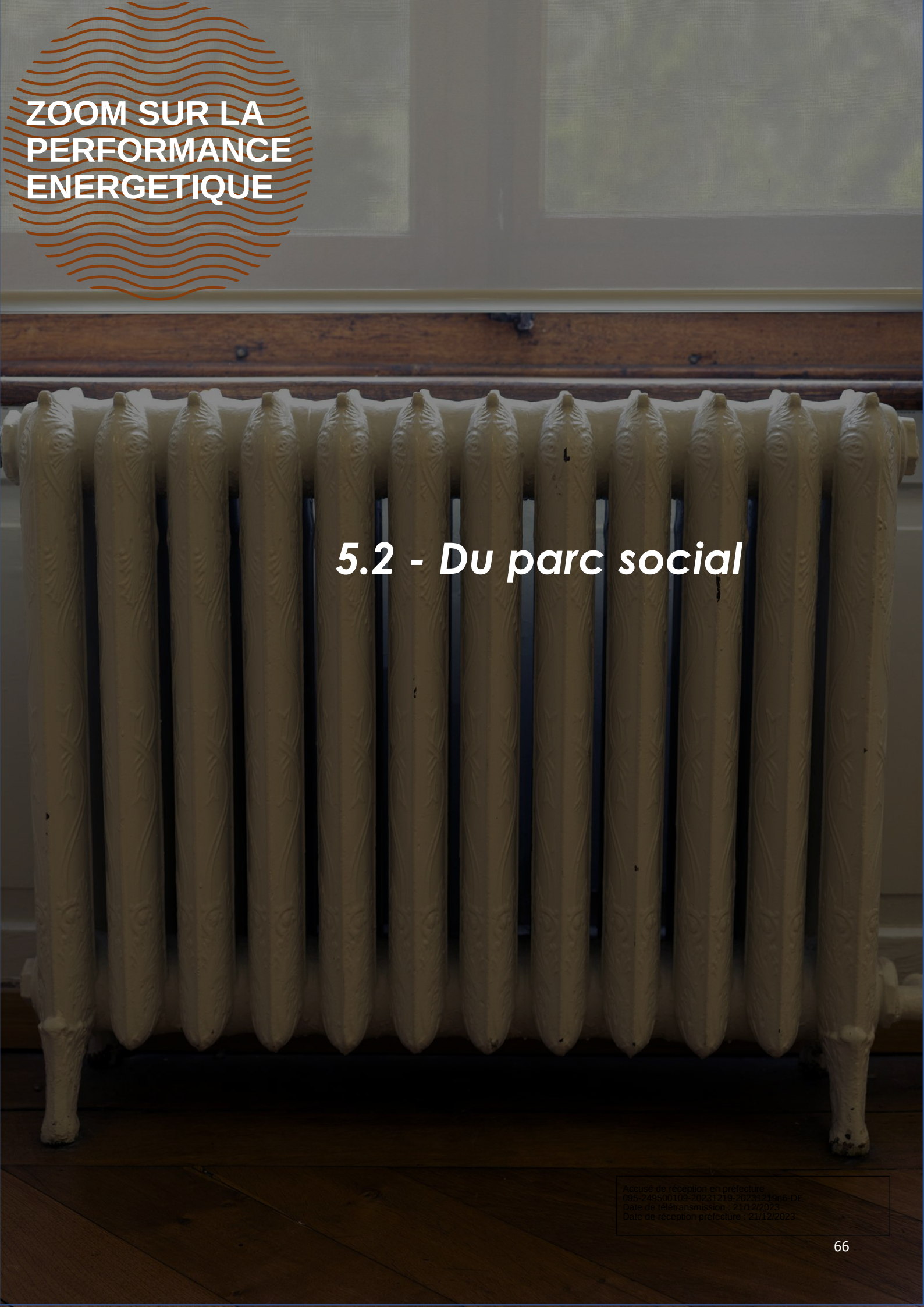
A l'IRIS



Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Source : INSEE 2017 – Etude Energie Demain 2022

ZOOM SUR LA PERFORMANCE ENERGETIQUE

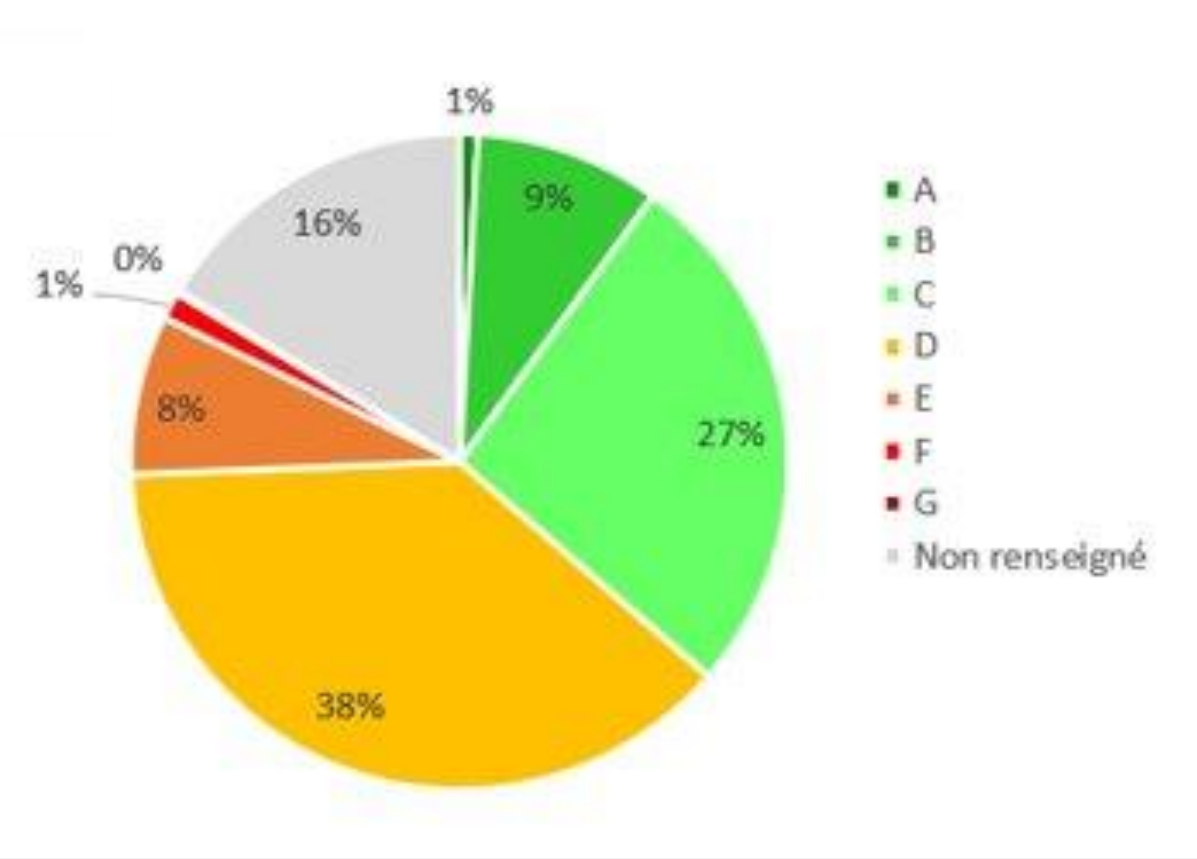


5.2 - Du parc social

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

AGGLOMERATION DE CERGY-PONTOISE
PERFORMANCE ENERGETIQUE DANS LE PARC SOCIAL

Performances énergétiques du parc social selon l'ancienne méthode de calcul de Diagnostic de Performance Energétique (DPE) **-** 2022



Source : RPLS 2022

En 2022, près des 3/4 du parc de logements présentaient une étiquette meilleure ou égale à D. 9% seulement faisaient partie des logements ciblés par l'Etat pour une amélioration dans le cadre des Conventions d'Utilité Sociale (classes E et F, aucun G). Néanmoins on constate une part non négligeable de logements n'ayant pas d'étiquettes renseignées, laissant planer le doute sur l'ampleur du parc potentiel à améliorer.

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

ZOOM SUR LA PERFORMANCE ENERGETIQUE

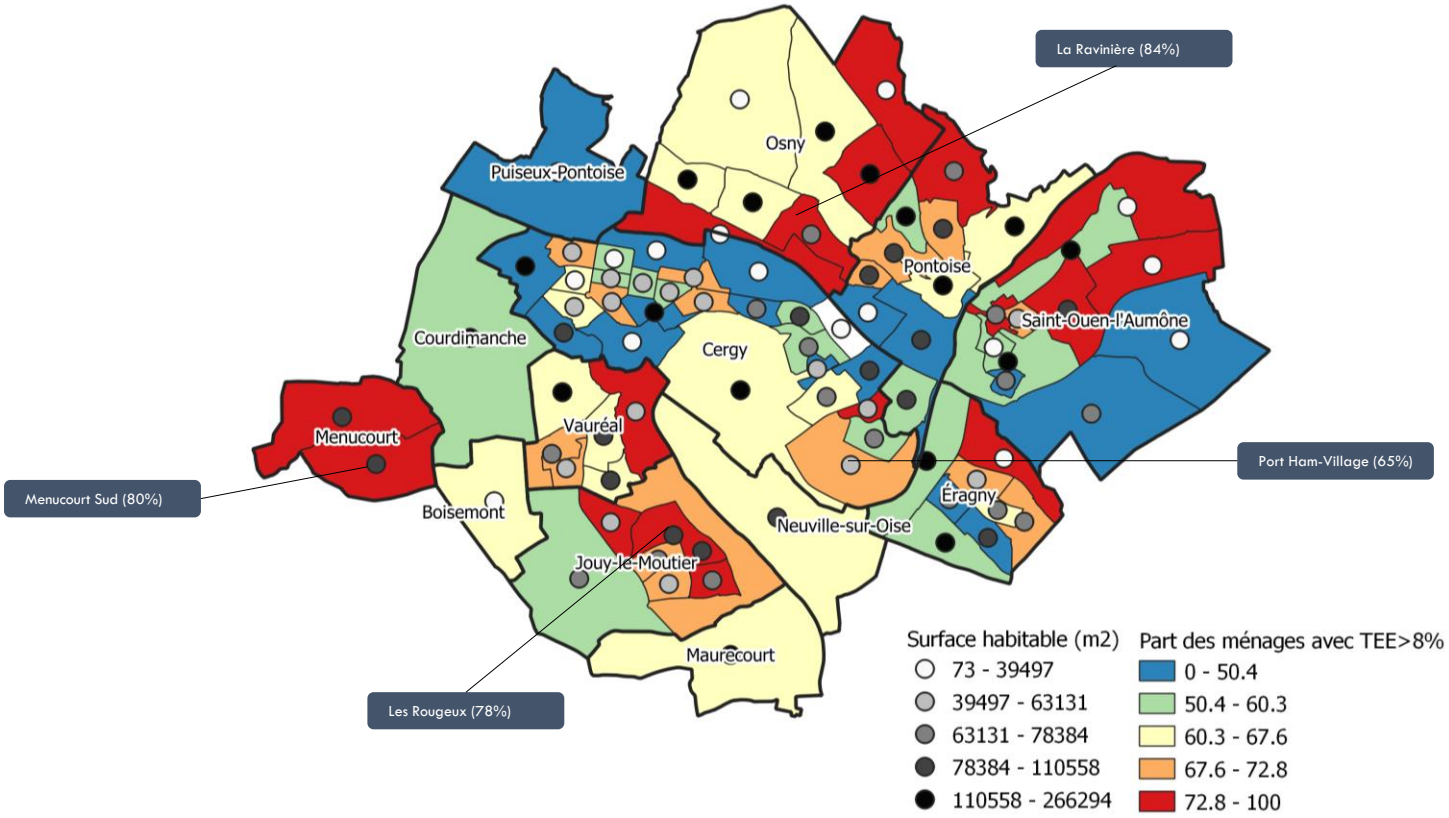
5.3 - L'occupation des logements énergivores et la précarité énergétique dans le parc privé

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

AGGLOMERATION DE CERGY-PONTOISE
PRECARITE ENERGETIQUE DANS LE PARC PRIVE

Taux d'effort énergétique conventionnel moyen* dans le parc privé de **15.3%** sur la CACP
14.5% dans le Val d'Oise
14.2% en Ile-de-France
*Part des ressources consacrée à la consommation énergétique

Zoom sur les personnes en précarité énergétique, définies comme personnes dont le taux d'effort énergétique est supérieur à 8%



Les part sur-représentées des tranches d'âge en situation de précarité énergétique

29 %

des plus de 55 ans en précarité énergétique
alors qu'ils représentent 21% des occupants du parc privé

Les part sur-représentées des situations de précarité énergétique par période d'emménagement

48 %

des emménagés avant 2006
alors qu'ils représentent 39% des occupants du parc global

Dont 22 %

des emménagés avant 1990
alors qu'ils représentent 16% des occupants du parc global

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Source INSEE / Enerter, étude Energie Demain 2022

AGGLOMERATION DE CERGY-PONTOISE
ZOOM SUR L'OCCUPATION DES 5 500 PASSOIRES THERMIQUES INDIVIDUELLES

28%
des ménages vivant dans des passoires énergétiques

*Le ménage est **propriétaire** avec des **revenus très modestes**. Il a entre **40 et 50 ans**, vit **en famille avec** au moins un enfant scolarisé. Il a **emménagé vers 2006** dans son logement.*

Reste des Chênes - Le Ponceau (Cergy), **Chenevières** (Saint-Ouen-L'Aumône), **L'Oseraie** (Osny) et **Siaule-Le Boulingrin** (Vauréal)

22%
des ménages vivant dans des passoires énergétiques

*Le ménage est **propriétaire** avec des **revenus très modestes**. Il est âgé de **plus de 65 ans. A la retraite, il** vit en **couple** et n'a pas enfants scolarisés. Il a **emménagé autour de 1980** dans son logement.*

Genottes et **Les Plants** (Cergy) et **Bellevue-Liesses** (Saint-Ouen-L'Aumône)

16%
des ménages vivant dans des passoires énergétiques

*Le ménage est **propriétaire** avec des **revenus très modestes**. Il est âgé d'**environ 55 ans**, vit **en couple** et n'a pas enfants scolarisés. Il a **emménagé après 1990** dans son logement.*

Lanterne et **Sébilles** (Cergy), **Les Larris-Maradas-Palette- Bocages** (Pontoise) et **Blanche de Castille-Clos du Roi-Giono** (Saint-Ouen-L'Aumône)

66% de propriétaires occupants très modestes

11%
des ménages vivant dans des passoires énergétiques

*Le ménage est **propriétaire** avec des **revenus modestes à intermédiaire**. Il est âgé d'**environ 60 ans**, vit **seul ou en couple** et n'a pas enfants scolarisés. Il a **emménagé vers 1990** dans son logement.*

Lanterne et **Chemin Dupuis-Paradis** (Cergy), **Boulingrin** (Vauréal) et **Boisemont**

11%
des ménages vivant dans des passoires énergétiques

*Le ménage est **propriétaire** avec des **revenus élevés**. Il est âgé d'environ **50 ans**, vit **en famille avec** au moins un enfant scolarisé. Il a **emménagé vers 2004** dans son logement.*

Hazay-Essarts (Cergy)

Au total 88% de propriétaires occupants

12%
des ménages vivant dans des passoires énergétiques

Le ménage est **locataire**. *Il a entre **40 ans et 60 ans**, vit **couple** et n'a pas enfants scolarisés. Il a **emménagé vers 2013** dans son logement.*

Les Haut de Cergy, Axe-Majeur (Cergy) et **Parc Lenôtre** (Saint-Ouen-L'Aumône)

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

SYNTHÈSE
ZOOM SUR LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DES LOGEMENTS

Du parc privé

- Des passoires thermiques sur-représentées au sein des maisons individuelles : 68% de l'ensemble des passoires thermiques.
- Des passoires thermiques concentrées sur l'Est du territoire, à Boisemont ainsi qu'au Nord de Vauréal.

Du parc social

- Un parc social satisfaisant sur le plan énergétique mais une attention à avoir à la suite des alertes faites par les élus et techniciens sur les besoins en réhabilitation.

L'occupation des logements énergivores et la précarité énergétique dans le parc privé

- Une sur-représentation des personnes de plus de 55 ans et des emménagés avant 2006, en situation de précarité énergétique.
- Une sur-représentation des propriétaires occupants très modestes au sein des passoires thermiques individuelles.

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

SYNTHESE DES ENJEUX DU TERRITOIRE

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

SYNTHÈSE DES ENJEUX

Un enjeu d'accès au parc de logements pour les jeunes en début de parcours et pour les ménages les plus modestes

- Un enjeu de réponse financièrement accessible aux besoins en logement des jeunes de moins de 30 ans (fortement touchés par la précarisation) et aux ménages les plus modestes, notamment ceux qui ne trouvent pas de réponse dans le parc social en tension et qui se tournent vers une offre privée plus rapidement mobilisable mais probablement plus chère et potentiellement de mauvaise qualité. Notamment en relançant la production de logements sociaux ?

Un enjeu de fluidification des parcours résidentiels pour permettre le maintien des familles sur le territoire

- Un enjeu de réponse financièrement accessible aux besoins des familles modestes à moyennes, notamment monoparentales, qui ne trouvent pas de solution et se "serrent" dans le parc social ou privé
- Un enjeu de maintien des familles sur le territoire des familles « à profils équilibrants » (familles de classe moyenne, avec actifs en milieu de parcours résidentiel) ?
- Pour y répondre :
    - Une réflexion à avoir sur la production d'une offre adaptée et attractive, sur la mobilisation parc existant, sur la question de l'accès à la propriété notamment pour les ménages en milieu de parcours à revenus moyens-intermédiaires
    - Un enjeu de connaissance affinée des loyers du parc privé pour préciser les typologies ou types de bien concernés, et inversement les segments sur lesquels il y aurait une "offre manquante" en termes de prix entre le social et le privé

Un enjeu de réponse aux situations de mal-logement

- Un enjeu de repérage, de qualification et de lutte contre les situations de mal-logement dans le parc privé
- Un enjeu de repérage et de qualification des ménages en sur- et sous-occupation, puis de mobilisation du parc sous-occupé par des ménages encore mobiles
- Un enjeu de lutte contre la précarité énergétique dans le parc privé, qui touche surtout les plus âgés du parc occupé en propriété et les plus jeunes du parc locatif

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

SYNTHÈSE DES ENJEUX

Un enjeu de réponse aux besoins des seniors, pour leur permettre de réaliser leur parcours résidentiel de la retraite active à la dépendance

- Un enjeu de réponse aux besoins des jeunes seniors pour favoriser leur maintien sur le territoire ? En fonction de leur situation financière (personnes âgées précarisées), travailler sur une offre accessible
- Pour permettre aux seniors, notamment les plus précaires, de bien vieillir dans leur logement :
    - Un enjeu de production d'un parc financièrement accessible et aux caractéristiques adaptés
    - Un enjeu d'adaptation du parc existant – notamment occupé en propriété - au vieillissement

Pour répondre à ces besoins : un enjeu transversal de poursuite de la production d'une offre nouvelle

- Un enjeu à maintenir et amplifier le renouvellement dans l'existant au regard du souhait de diminuer la construction neuve et de limiter l'étalement urbain (ZAN) pour continuer à répondre aux besoins de la population
    - Un enjeu de mobilisation du foncier hors ZAC, et notamment du foncier privé
    - Un enjeu de qualification et localisation de la vacance - notamment en chiffrant la vacance de longue durée - afin d'assurer une mobilisation réelle de cette offre et répondre aux besoins des ménages
- Cependant, un changement de modèle qui prendra du temps et qui ne pourra à lui seul répondre aux besoins, d'où un enjeu de maintien d'un certain niveau de construction neuve
- Un enjeu particulier sur la production de logements sociaux, soit neuve (mais avec un enjeu encore plus fort sur la mobilisation du foncier et l'équilibrage des opérations) soit via la mobilisation du parc existant (conventionnement avec des bailleurs sociaux ou privés)

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2023-2028

DIAGNOSTIC HABITAT

Commune de Boisemont

CERGY-PONTOISE agglo

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

SOMMAIRE DU DIAGNOSTIC
ETAT DES LIEUX DE BOISEMONT

1. PORTRAIT DÉMOGRAPHIQUE

Dynamisme démographique

Emploi et **revenus**

2. PARC DE LOGEMENTS

Dynamique du parc de logements

Caractéristiques de l'offre des résidences principales

3. OCCUPATION DES LOGEMENTS

Caractéristiques des ménages

Niveau de vie

4. MARCHÉS IMMOBILIERS ET PARCOURS RÉSIDENTIELS

L'accès à la propriété

5. ZOOM SUR LA PERFORMANCE ENERGÉTIQUE

Parc privé

Occupation des logements énergivores

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

1. PORTRAIT DÉMOGRAPHIQUE

LES GRANDS CONSTATS POUR L'AGGLOMÉRATION

Une croissance démographique positive portée par la natalité.
Malgré une évolution de la part des seniors et de la part des personnes seules, une population qui reste jeune et familiale.
Des revenus et CSP modestes et intermédiaires et une augmentation du taux de pauvreté particulièrement chez les jeunes et les plus de 75 ans.
Le territoire joue un rôle d'accueil pour les jeunes et les ménages des classes moyennes et modestes, tandis qu'il joue un rôle d'étape pour les ménages aux ressources plus élevées.

QUELLES SPECIFICITÉS POUR BOISEMONT ?

Une population globalement plus âgée que la CACP, mais un âge moyen qui décroît compte-tenu de son profil de plus en plus familial.
Des revenus et des catégories socio-professionnelles nettement plus aisés que la moyenne de l'agglomération.

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

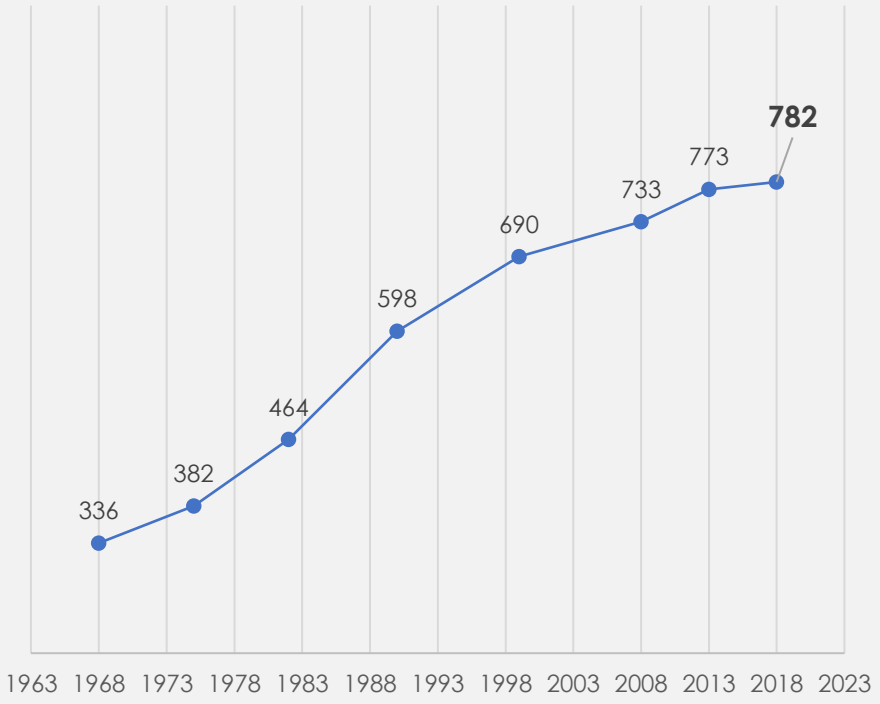
PORTRAIT DEMOGRAPHIQUE

1.1 - Dynamiques démographiques

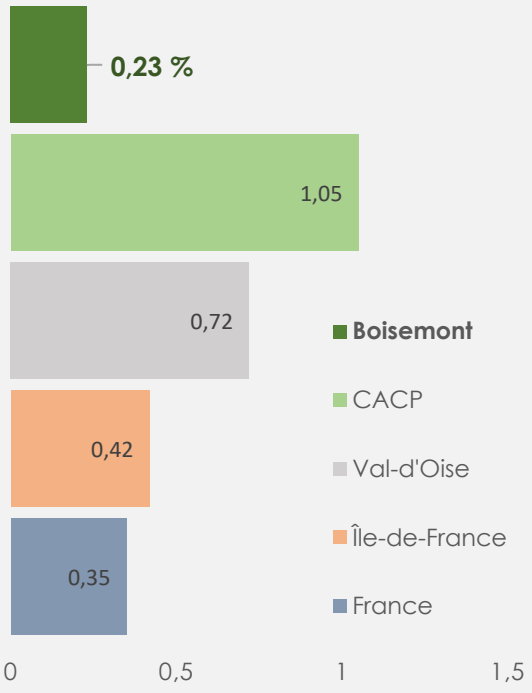
Accusé de réception en préfecture
095-2[illegible]9500109-20231219-20231219n-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

BOISEMONT
DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES

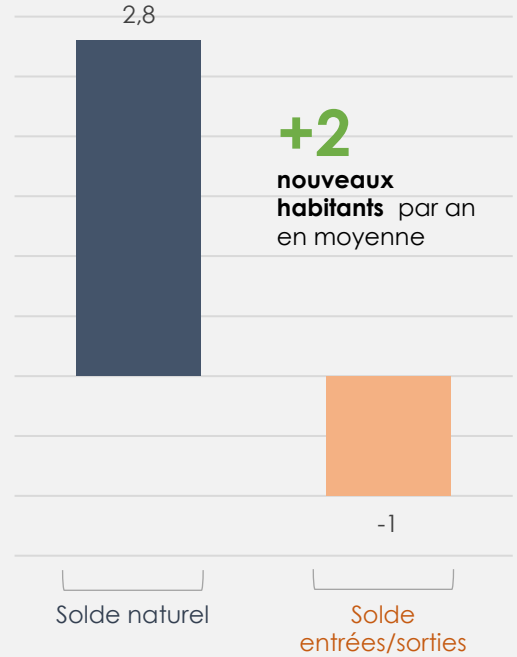
Population
Évolution globale de la population



Évolution annuelle moyenne
De la population 2013 - 2018



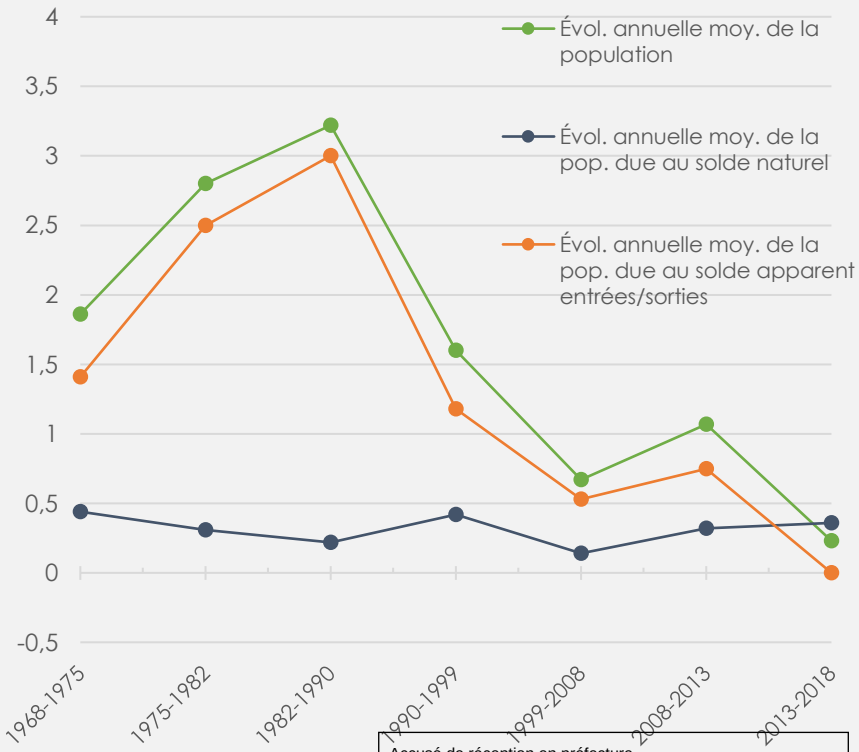
Évolution de la population
Entre 2013 - 2018



la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période.

la différence entre le nombre de personnes entrées sur un territoire donné et le nombre de personnes qui en sont sorties

Taux d'évolution annuel moyen
Due aux soldes naturels et migratoires

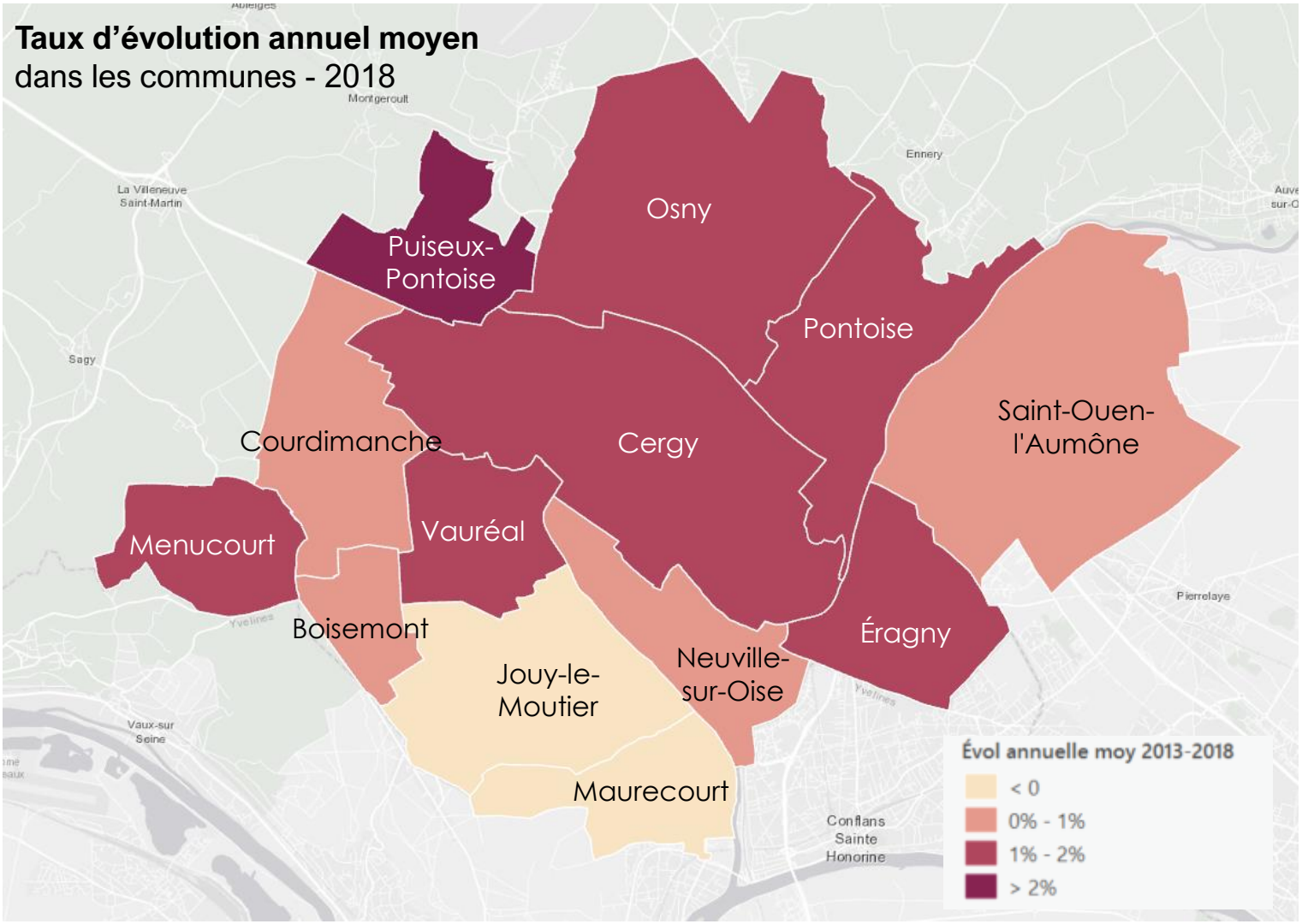


Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

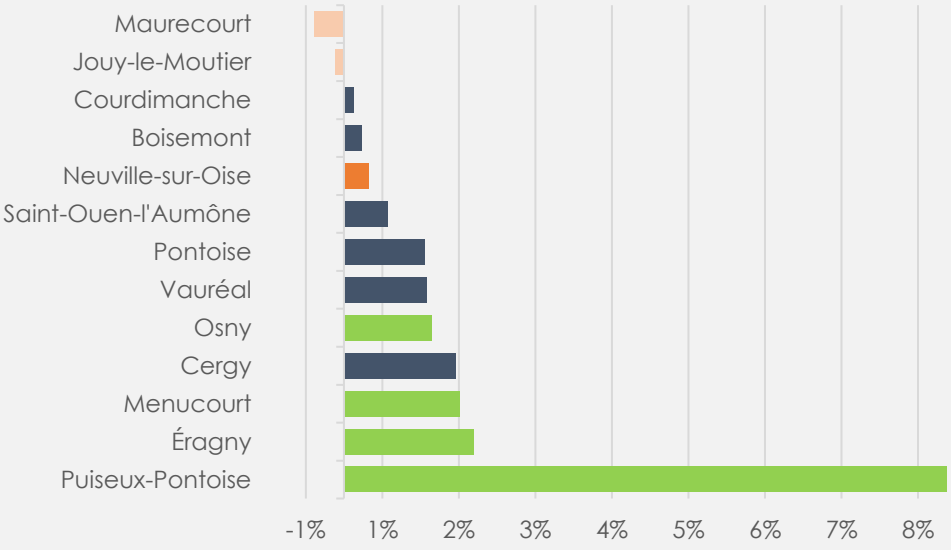
Source : INSEE, Recensement de la population 2018

BOISEMONT
DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES

Taux d'évolution annuel moyen
dans les communes - 2018



Taux d'évolution annuel moyen
de la population - 2018



Profils démographiques
des communes

Territoire en panne de croissance
Solde naturel positif qui ne compense pas un solde migratoire négatif

Territoire porté par la natalité
Solde naturel positif qui compense le solde migratoire négatif

Territoire porté par l'attractivité
Solde naturel négatif mais qui est compensé par le solde migratoire positif

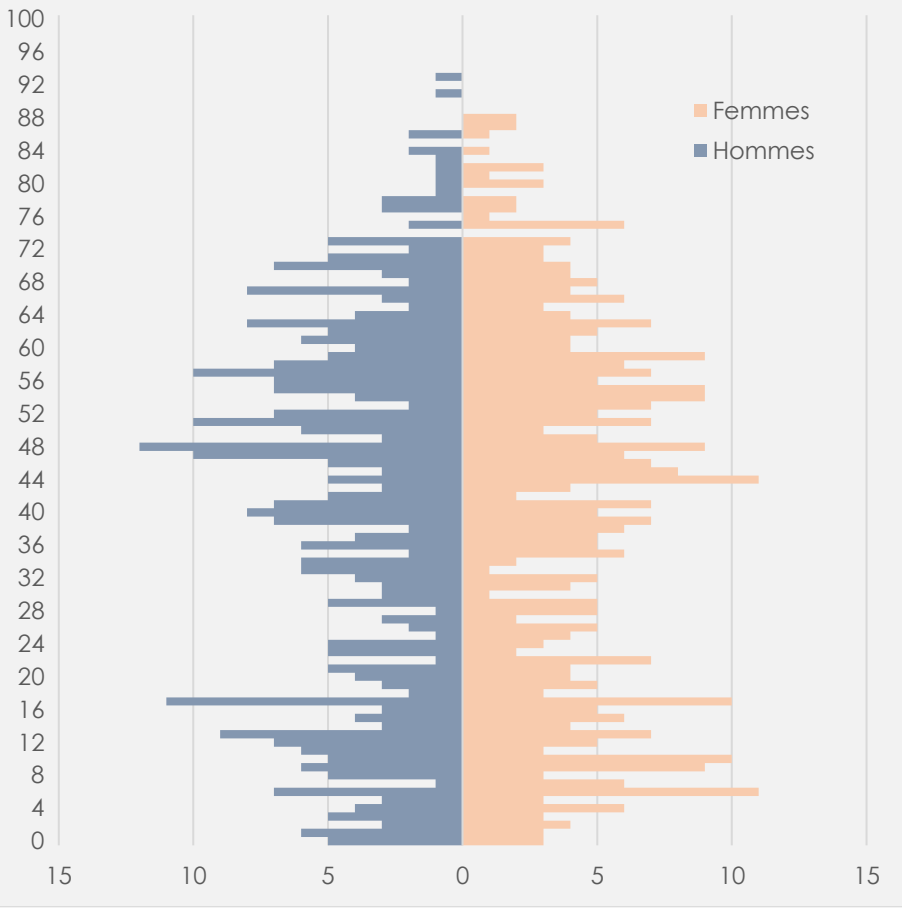
Territoire dynamique
Soldes naturel et migratoire positifs

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

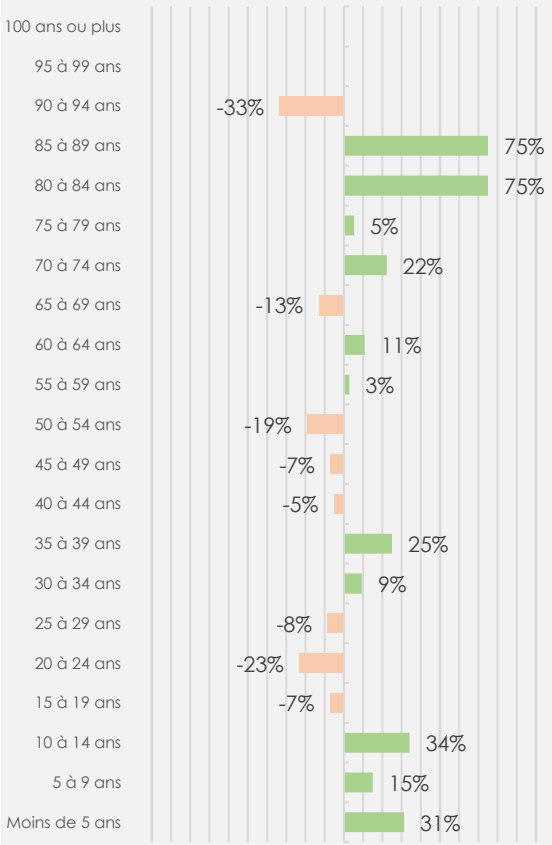
Source : INSEE, Recensement de la population 2018

BOISEMONT
STRUCTURE PAR ÂGE

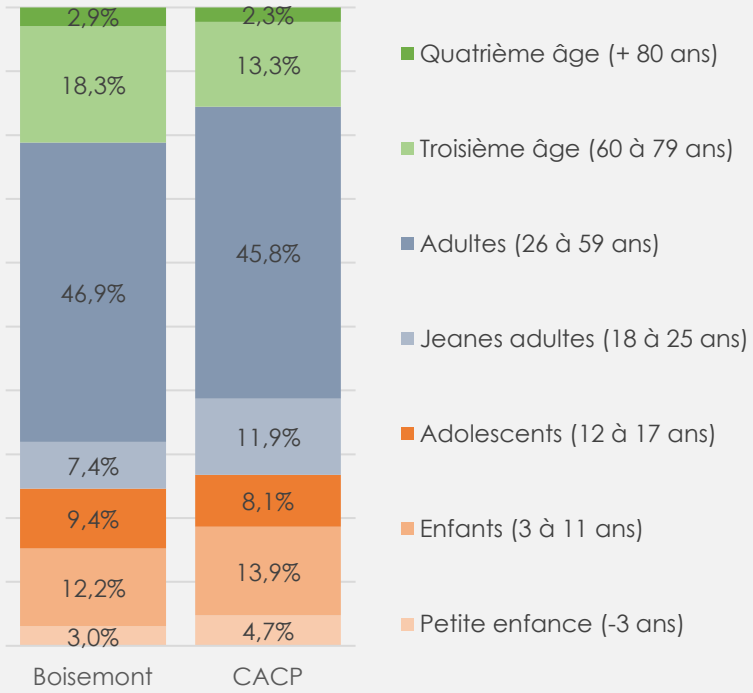
Pyramide des âges par sexe



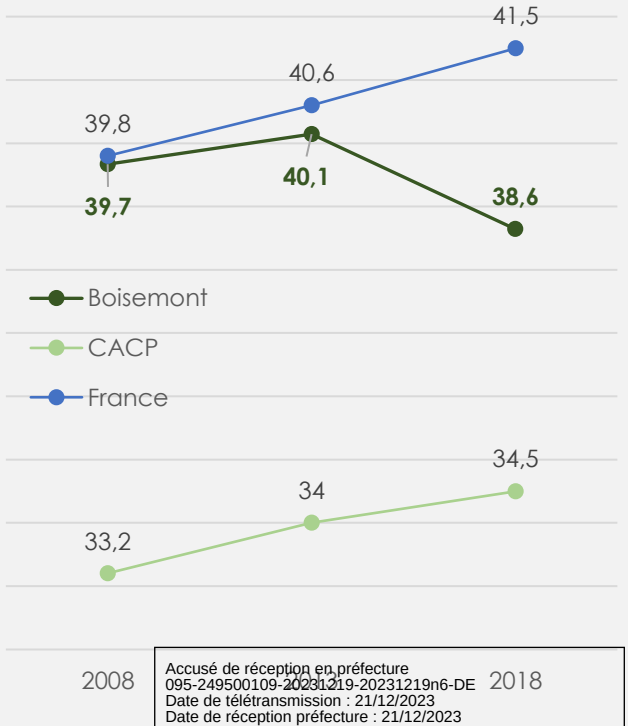
Les principales évolutions
Sur la période 2013 - 2018



La population **par catégorie d'âge**



Évolution de l'âge moyen

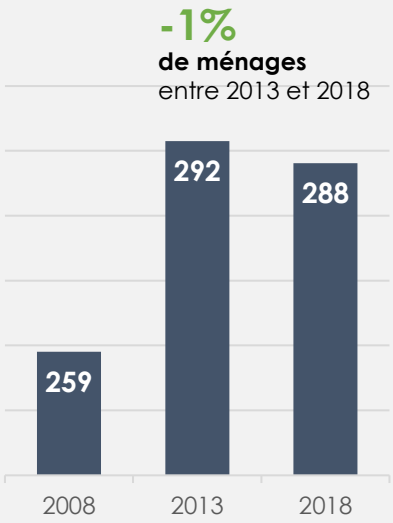


Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Source : INSEE, Recensement de la population 2018

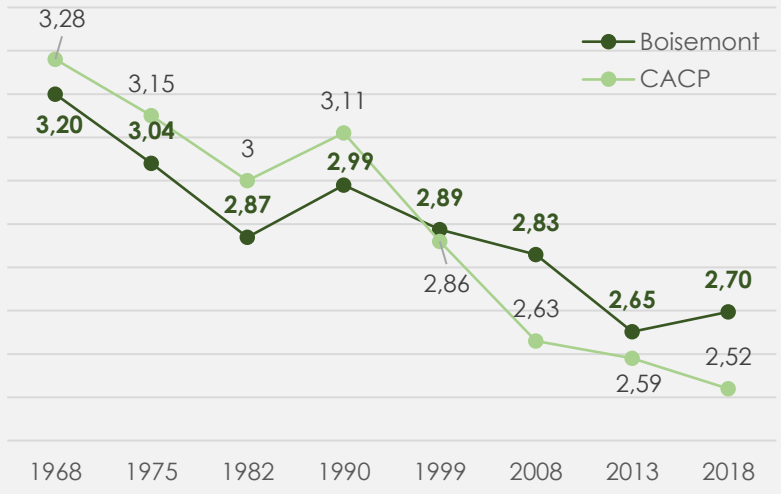
BOISEMONT
COMPOSITION DES MÉNAGES

Évolution du nombre de ménages

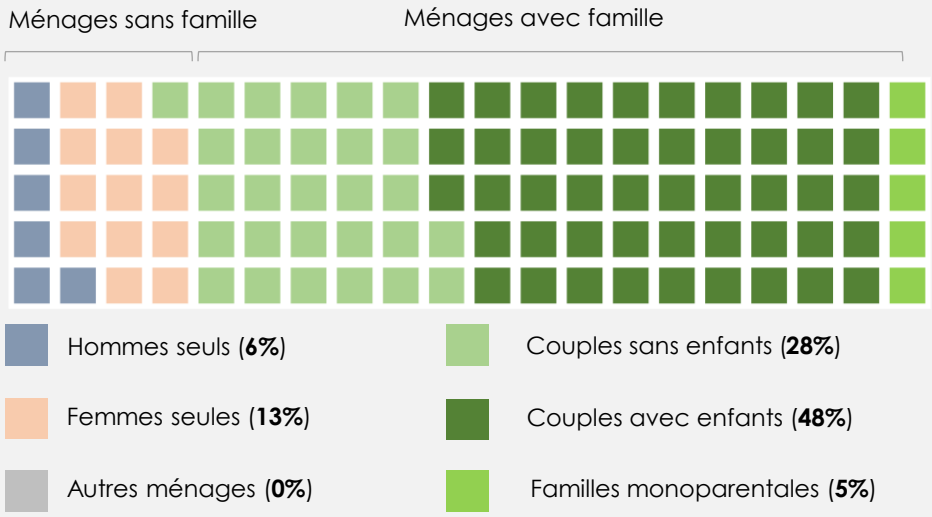


Contrairement à la CACP, on constate que le nombre de ménages diminue entre 2013 et 2018 alors que la population continue de croitre sur la même période.

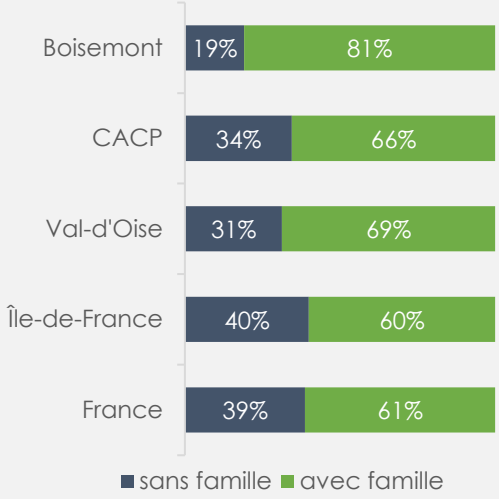
Évolution de la **population moyenne** par ménage



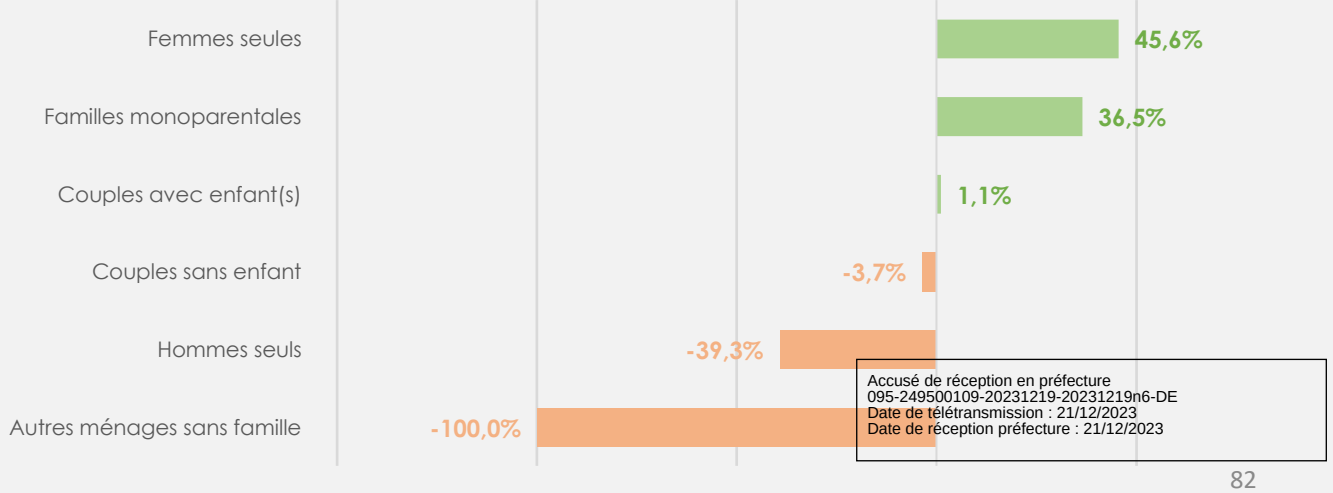
Typologie des ménages



Répartition des ménages
Avec et sans famille



Évolution des typologies des ménages
Entre 2013 et 2018



Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Source : INSEE, Recensement de la population 2018

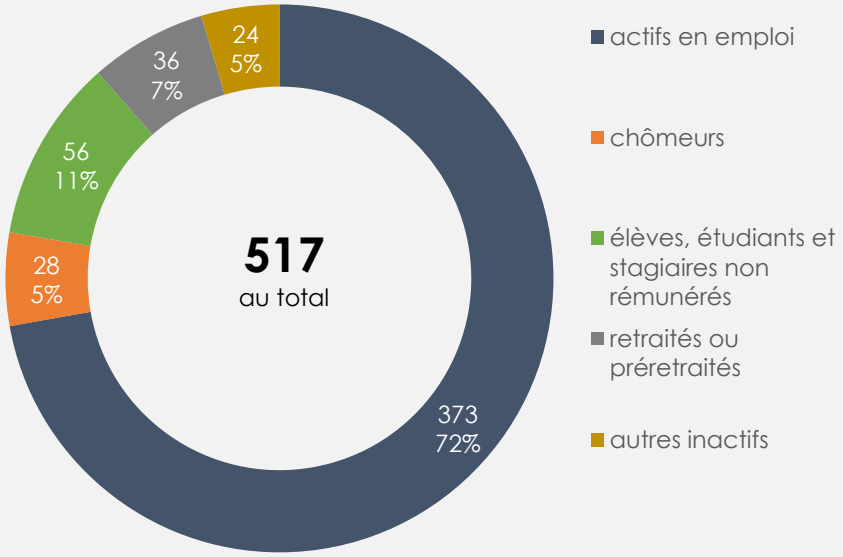
PORTRAIT DEMOGRAPHIQUE

1.2 – Emploi et revenus

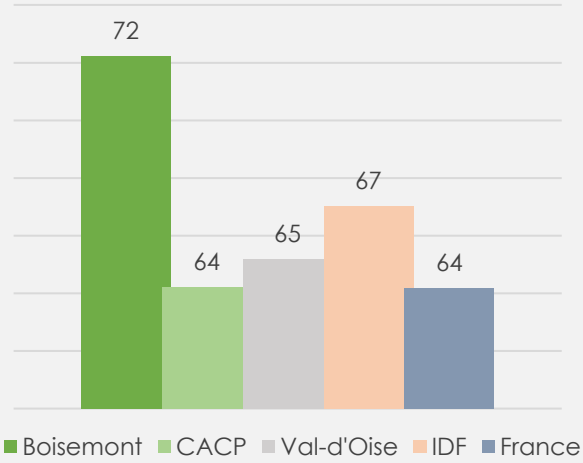
Accusé de réception en préfecture
095-2[illegible]9500109-20231219-20231219n-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

BOISEMONT
POPULATION ACTIVE

Rapport à l'emploi
Des 15-64 ans

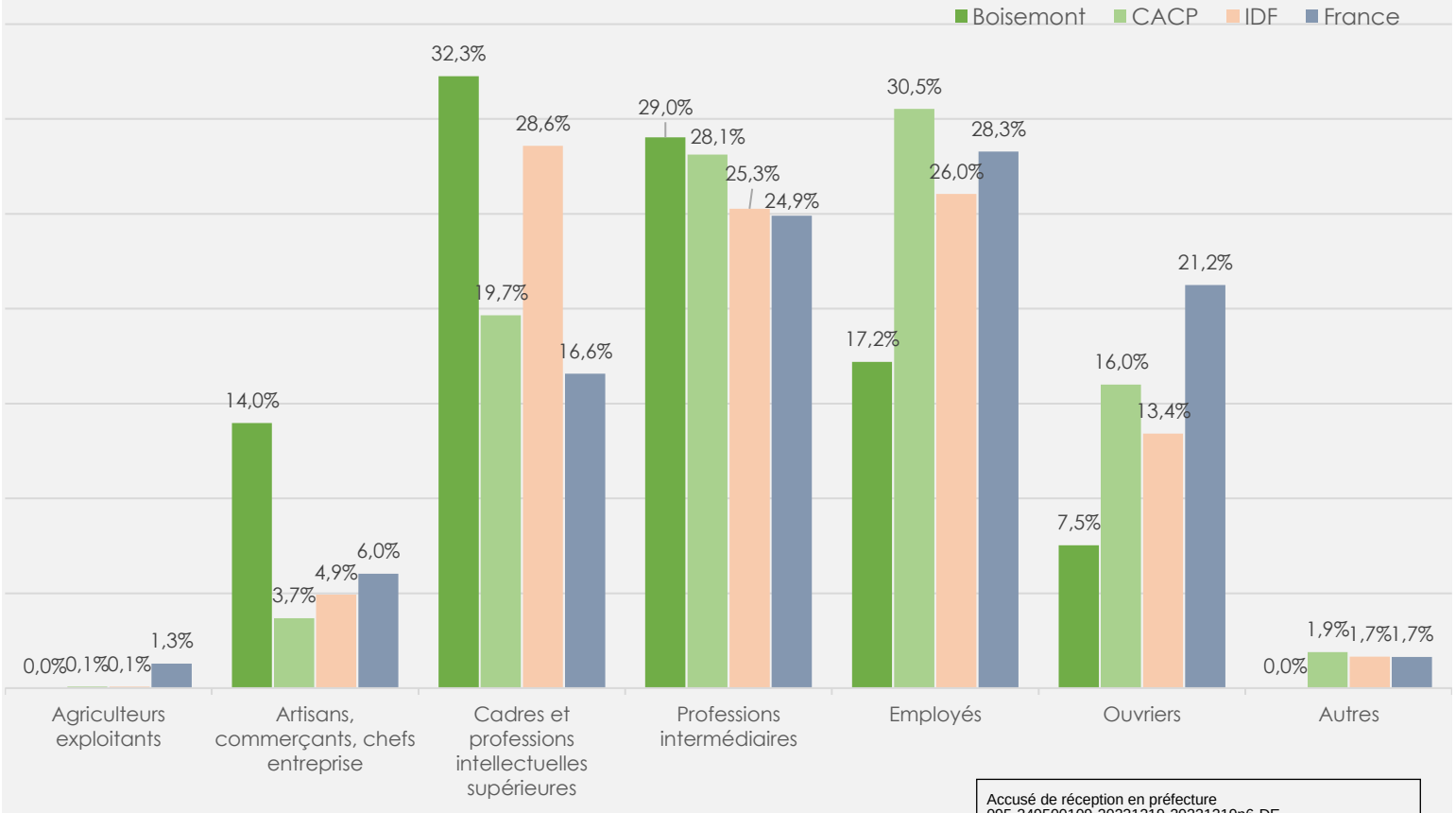


Taux d'emploi
Des 15-64 ans



Le taux d'emploi est la proportion de personnes disposant d'un emploi parmi celles en âge de travailler (15 à 64 ans). Le taux d'emploi reflète la capacité d'une économie à utiliser ses ressources en main-d'œuvre.

Population active des 15-64 ans selon **la catégorie socioprofessionnelle (en %)**



Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

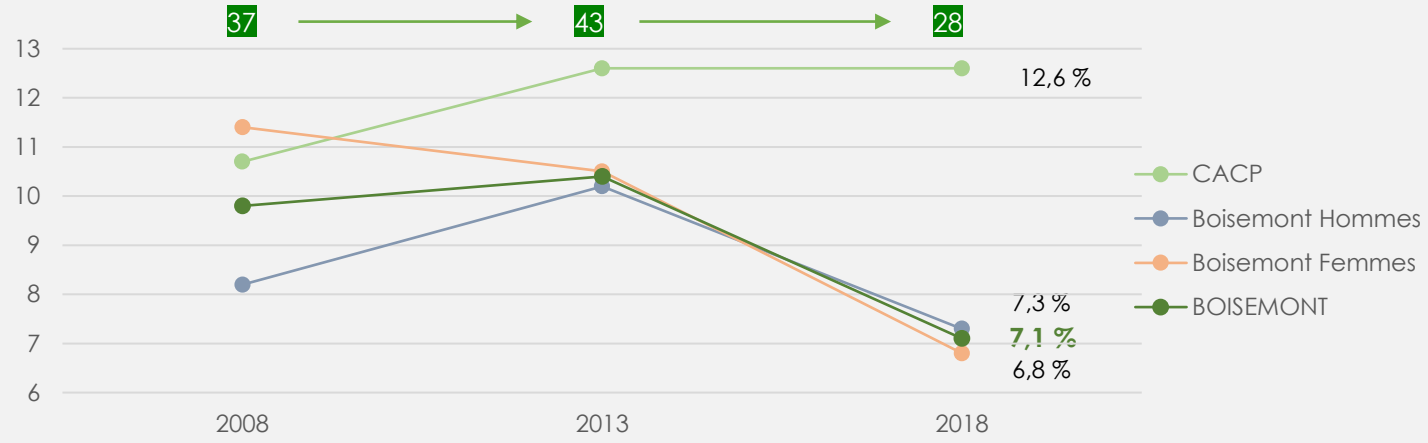
Source : INSEE, Recensement de la population 2018

BOISEMONT
CONDITIONS D'EMPLOI ET NIVEAU DE VIE

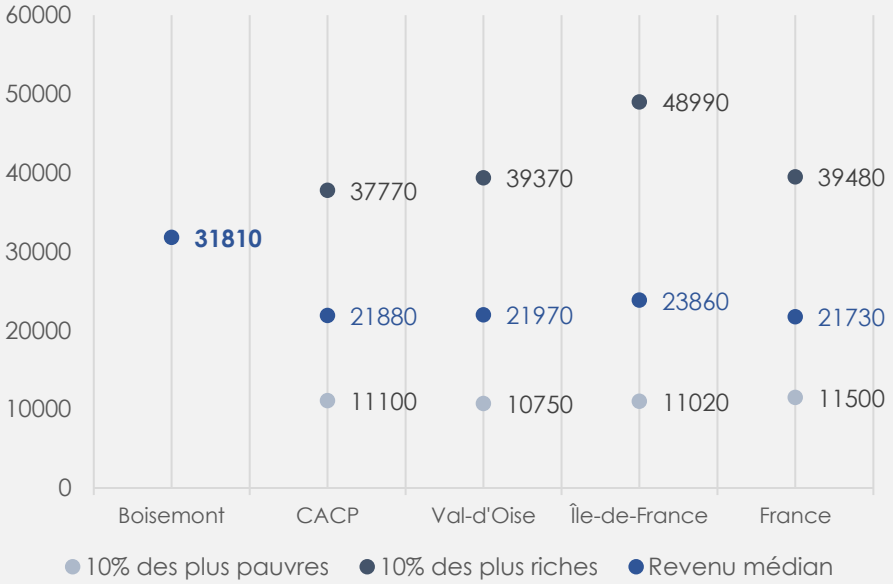
Statut et condition d'emploi
des 15 ans ou plus

	Hommes		Femmes		TOTAL		CACP	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	%	
Titulaires de la fonction publique et contrats à durée indéterminée	136	72,7	157	81,3	293	77,1	79,7	Salariés **85%**
Contrats à durée déterminée	6	3,2	13	6,7	19	5,0	7,8	
Intérim	-	-	-	-	-	-	1,8	
Emplois aidés	-	-	-	-	-	-	0,5	
Apprentissage - Stage	6	3,2	5	2,6	11	2,9	2,8	
Indépendants	16	8,6	9	4,7	25	6,6	4,5	Non-Salariés **15%**
Employeurs	23	12,3	8	4,1	31	8,2	2,7	
Aides familiaux	-	0,0	1	0,5	1	0,3	0,1	
Ensemble	187	100	193	100	380	100	100	

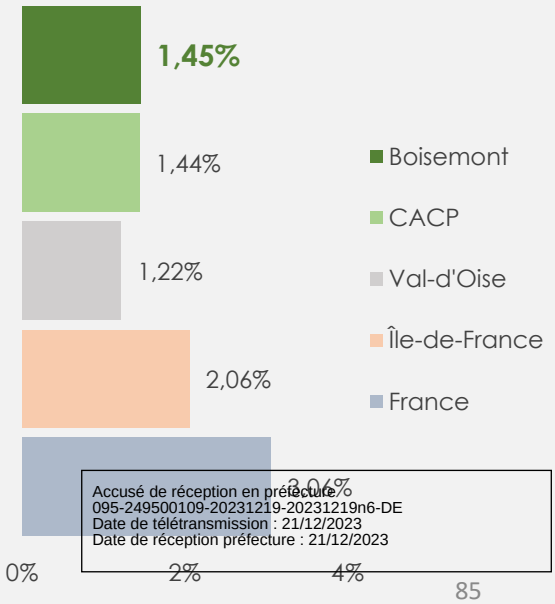
Évolution du taux de chômage
De la population active



Revenus disponibles par UC
en euros courants 2018



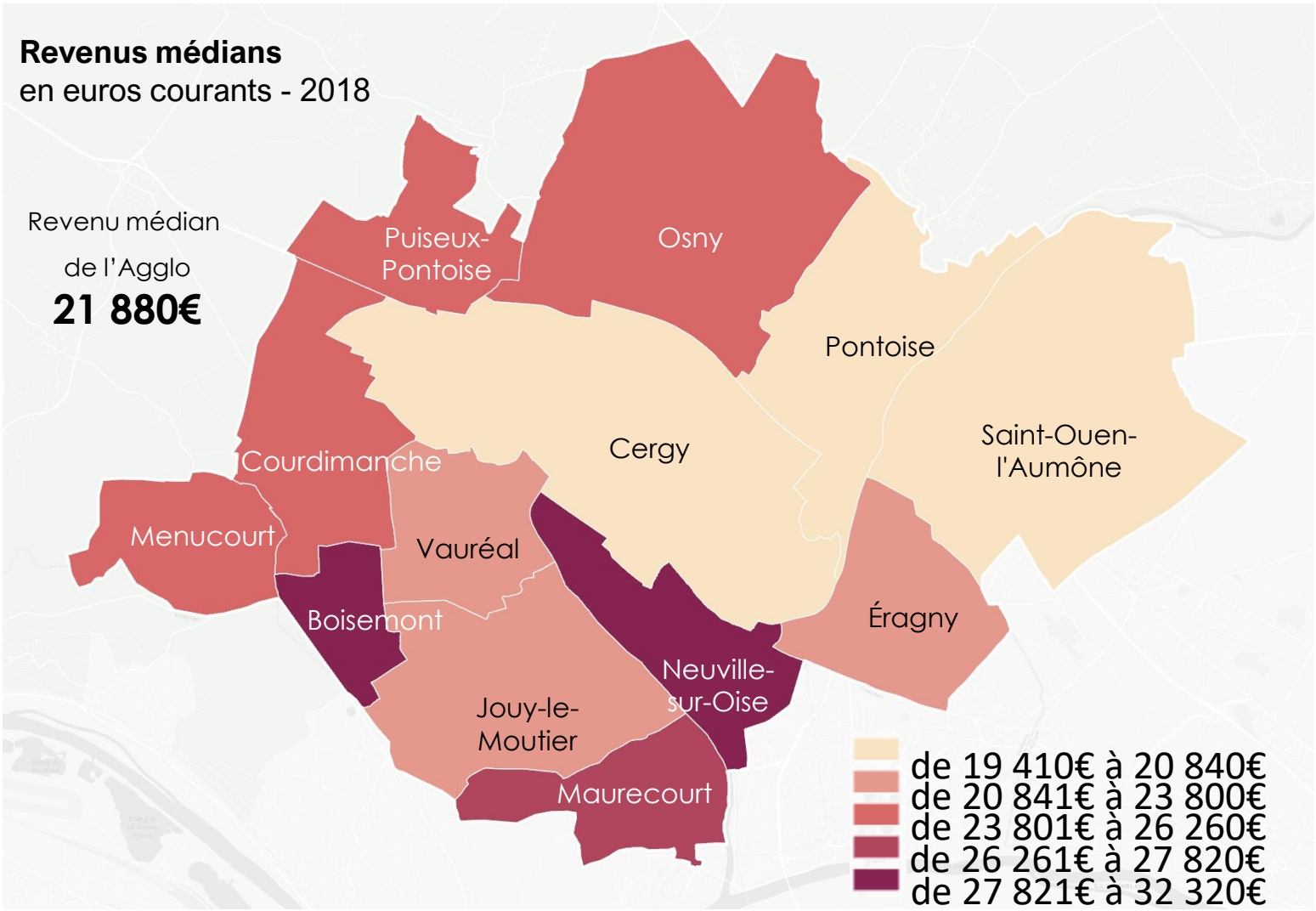
Évol. des revenus 2013 - 2018
en euros constants 2015 par UC



Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Source : INSEE, Recensement de la population 2018

BOISEMONT
CONDITIONS D'EMPLOI ET NIVEAU DE VIE



Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

2. PARC DE LOGEMENTS

LES GRANDS CONSTATS POUR L'AGGLOMÉRATION

Des dynamiques de construction importantes ces dernières années mais qui s'essoufflent face à la réduction du foncier disponible ; un renouvellement du parc qui s'amorce

Une augmentation de la vacance, a priori de courte durée, qui traduit une tendance nouvelle; des taux qui restent cependant relativement bas

Une attractivité du territoire pour l'investissement locatif privé et une baisse de la production de logements sociaux.

QUELLES SPECIFICITÉS POUR BOISEMONT ?

Un monopole du parc en priorité occupante en maison individuelle mais un développement du parc locatif récent.

Un dynamisme de construction modéré et un taux de vacance stable plus bas que celui de la CACP.

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

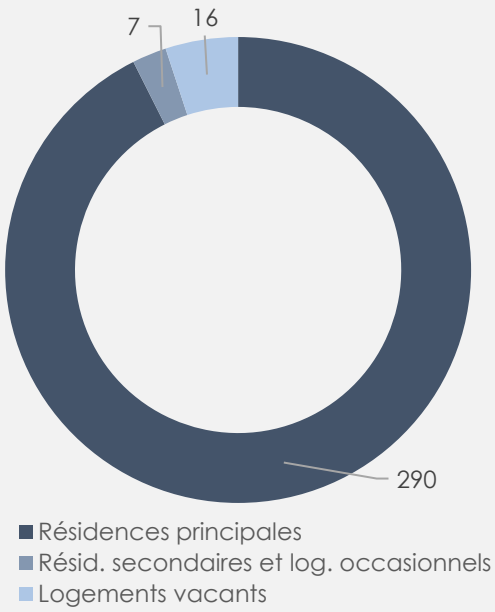
BOISEMONT
PARC DES LOGEMENTS EXISTANTS

316 **logements au total** en 2013

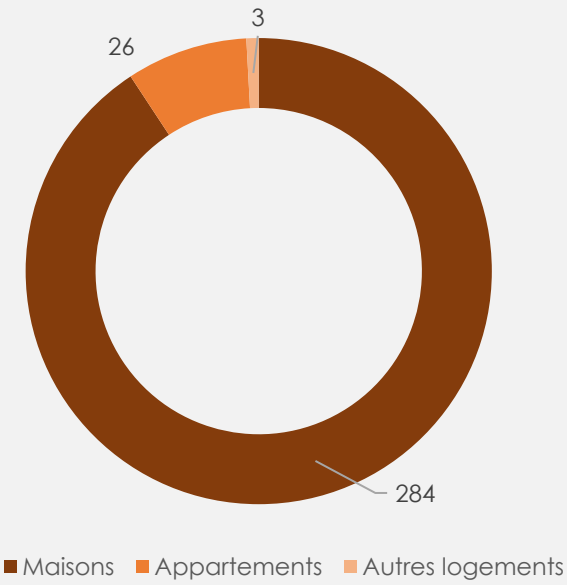
313 **logements au total** en **2018**

-0,8% **de logements** entre 2013 et 2018 (CACP : +10,4%)

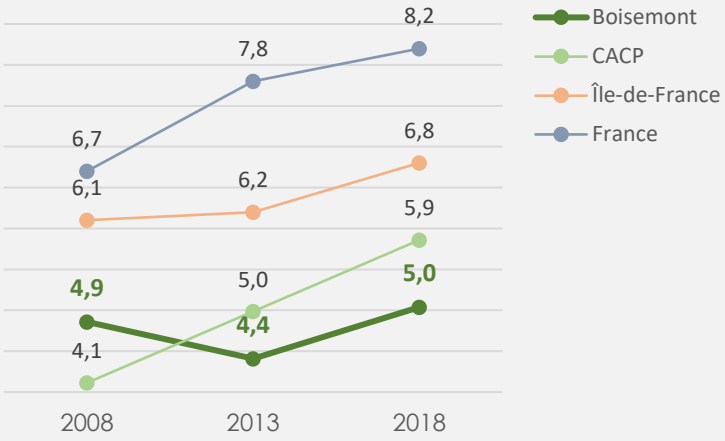
Logements par catégorie



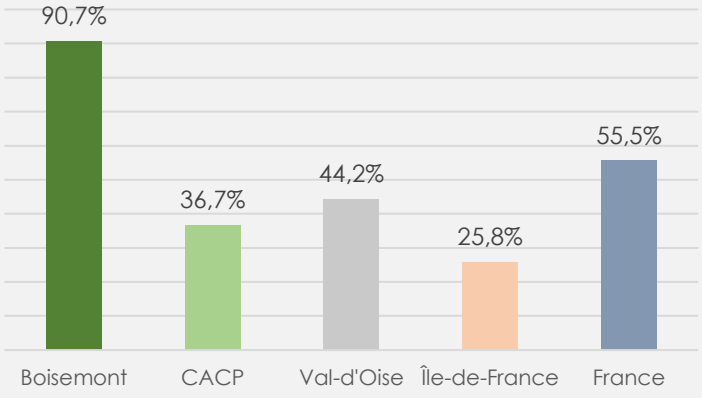
Logements selon leur type



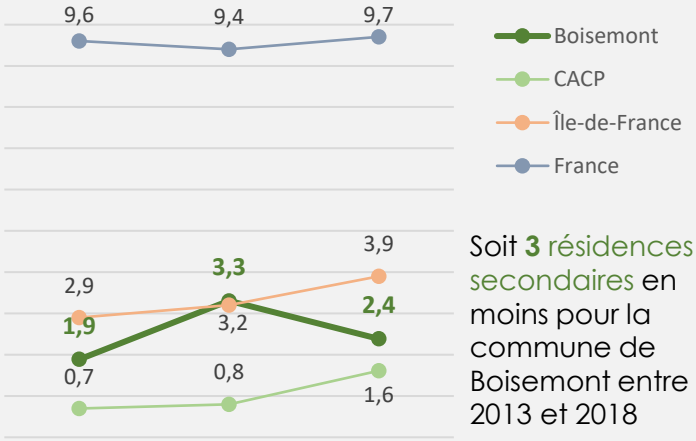
Taux de **logements vacants**



Part du logement individuel
Dans l'ensemble du parc (en %)



Taux de **résidences secondaires**



Soit **3** résidences secondaires en moins pour la commune de Boisemont entre 2013 et 2018

Zoom sur les copropriétés

4 **Copropriétés** recensées au total en 2021

24 **Logements en copropriété** en 2021

8% **Part des logements en copro** dans le parc global (45% à l'échelle de l'Agglo)

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Source : INSEE, Recensement de la population 2018 / ANAH, Registre de copropriétés 2021

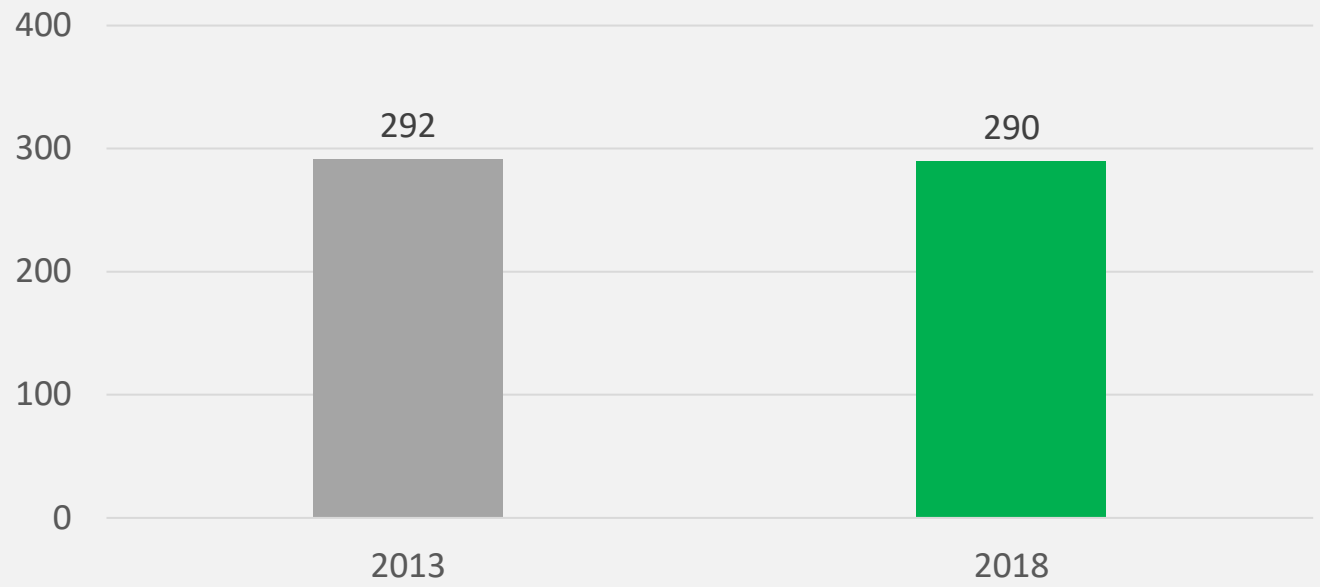
PARC DE LOGEMENT

2.1 - Les dynamiques du parc de logements

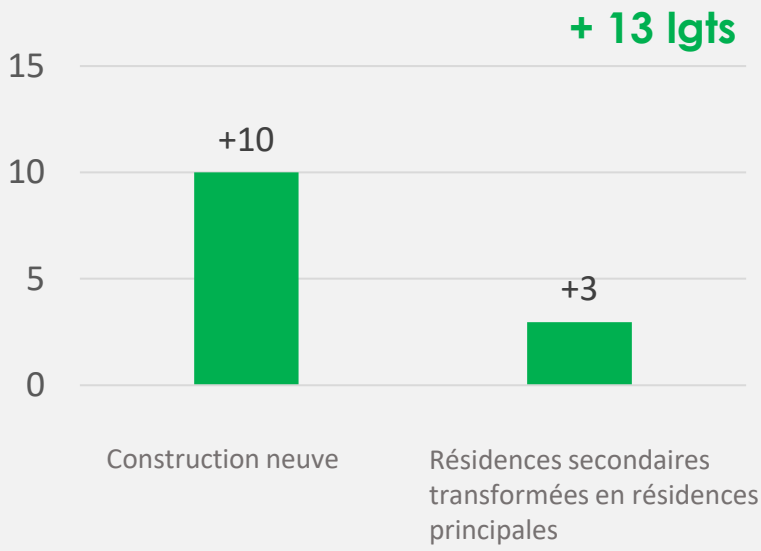
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

BOISEMONT
DYNAMIQUE DU PARC

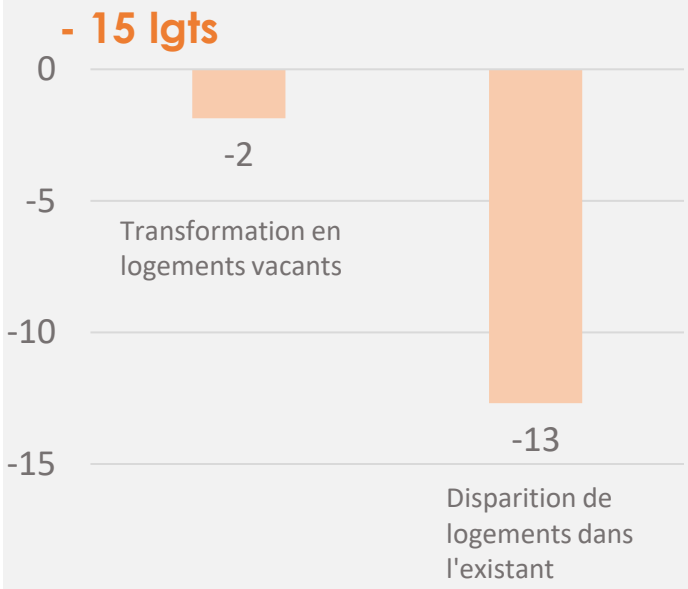
Evolution du parc de résidences principales
Entre le 01/01/2013 et le 01/01/2018



Contribution à l'augmentation du parc de résidences principales
Entre le 01/01/2013 et le 01/01/2018



Contribution à la diminution du parc de résidences principales
Entre le 01/01/2013 et le 01/01/2018



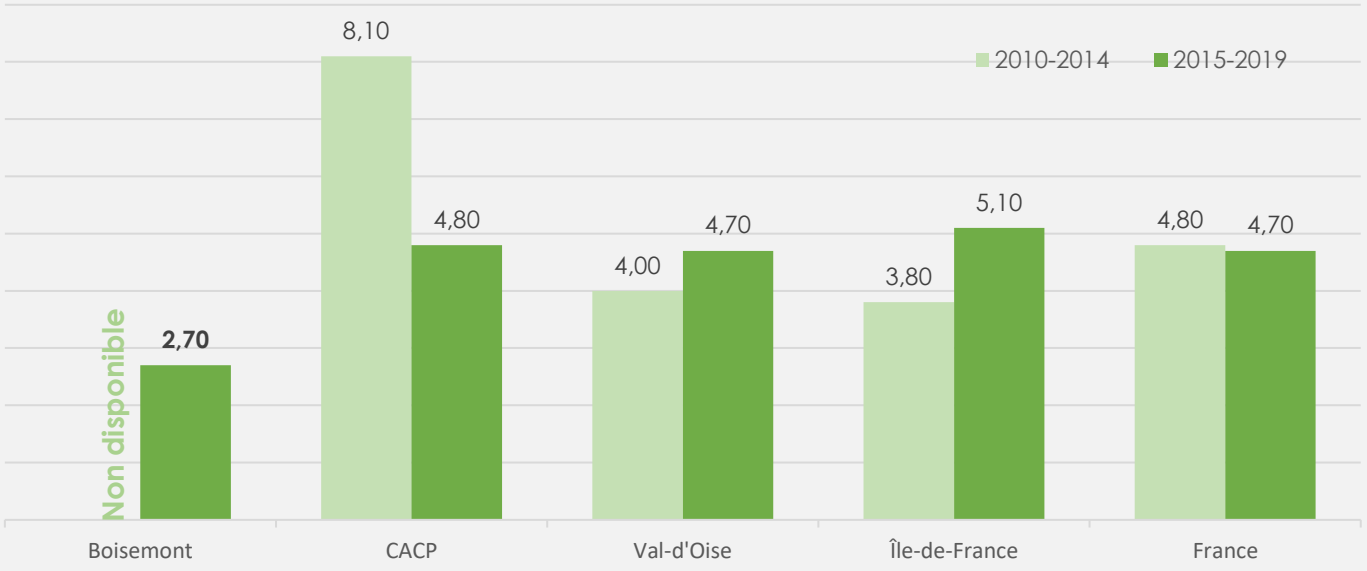
*Renouvellement du parc : solde des créations et des disparitions de logements dans l'existant (par changement d'usage, démolition, division de logements....)

Au global, on estime que les dynamiques du parc existant (disparitions de logements, transformation en logements vacants ou résidences secondaires) ont totalement absorbé la construction neuve

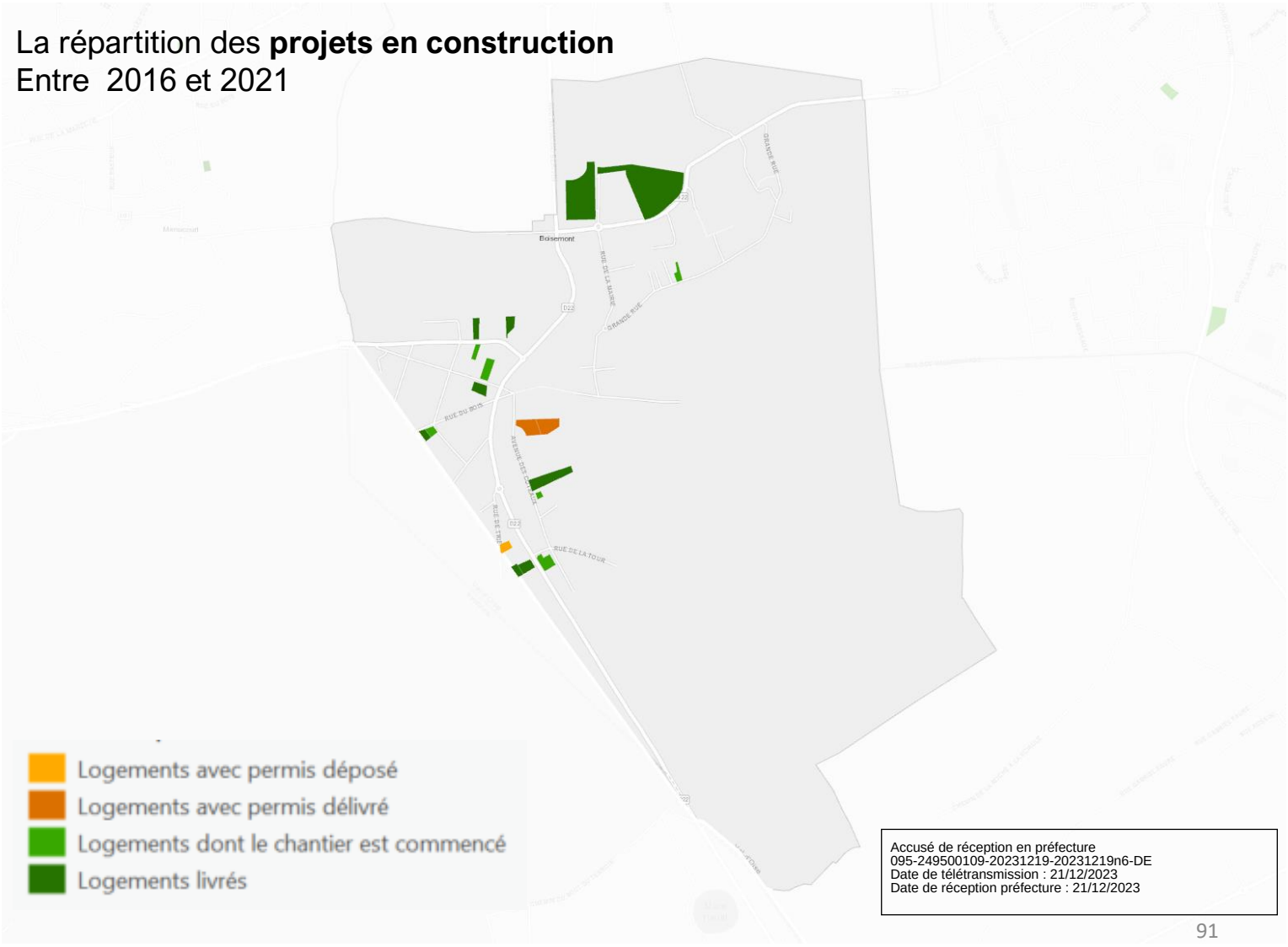
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

BOISEMONT
CONSTRUCTION NEUVE 2016-2021

Taux de construction
Nombre de logements commencés
pour 1000 habitants



La répartition des **projets en construction**
Entre 2016 et 2021



Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Source : CACP, Observatoire de l'Habitat, Suivi de construction 2021

BOISEMONT
BILAN PRÉVISIONNEL PLH À FIN 2021

Bilan prévisionnel du PLH 2016 - 2021
en nombre de logements autorisés

Bilan prévisionnel PLH

44 logements autorisés **au total**

7 logements autorisés en moyenne **par an**

Les objectifs PLH

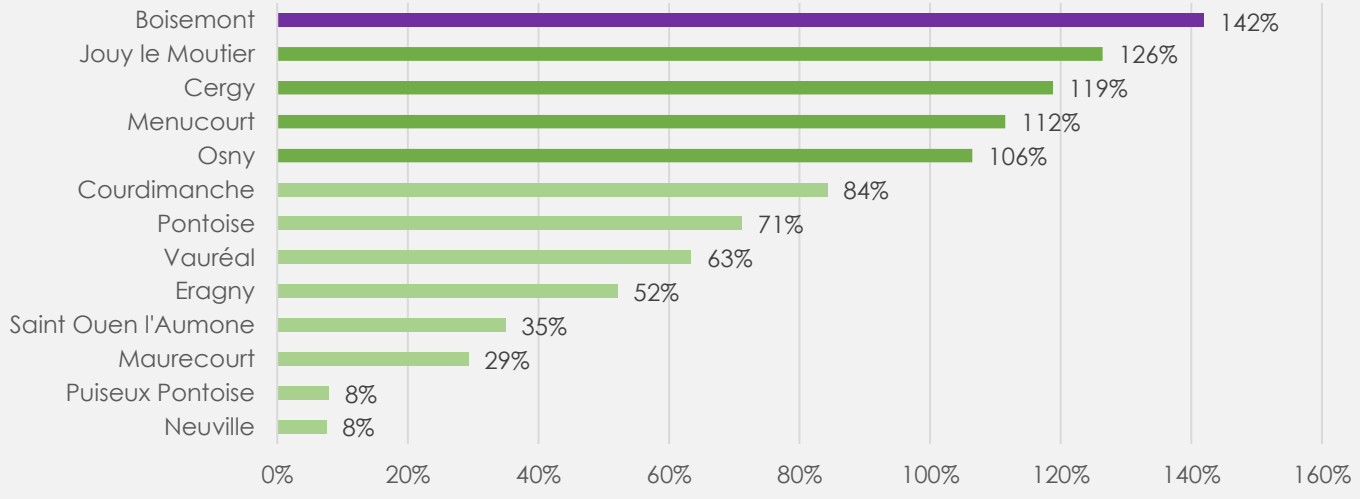
31 logements autorisés **au total**

5 logements autorisés en moyenne **par an**

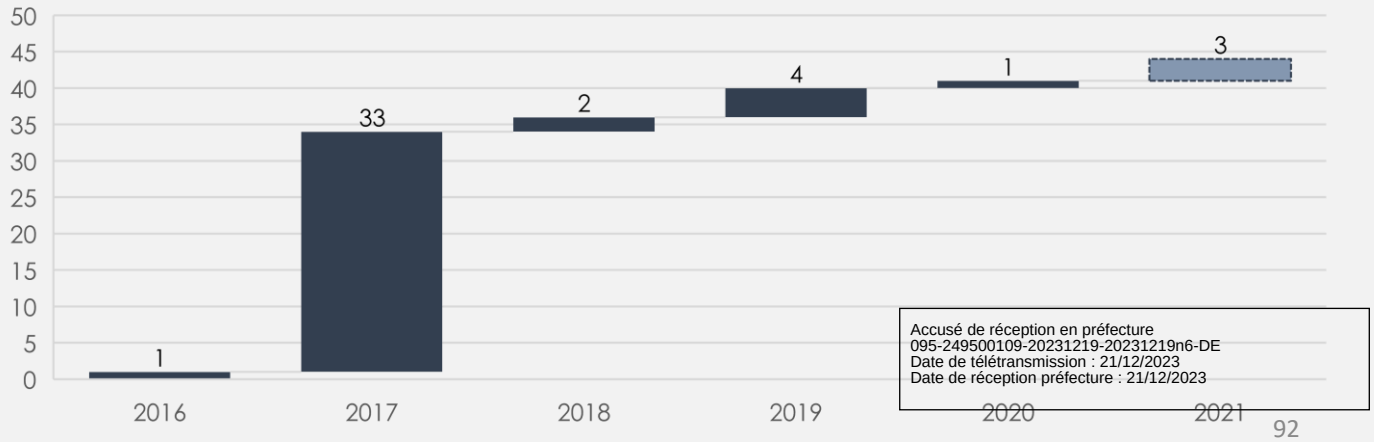
Le résultat provisoire

142% soit le taux de remplissage des objectifs fixés par le PLH à fin 2021

Disparité des résultats
En % d'atteinte des objectifs à fin 2021



Les dynamiques de construction
volume d'autorisations / an (2021 : prévisionnel)



Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Source : CACP, Observatoire de l'Habitat, Suivi de construction 2021

PARC DE LOGEMENT

2.2 - Les caractéristiques des résidences principales

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

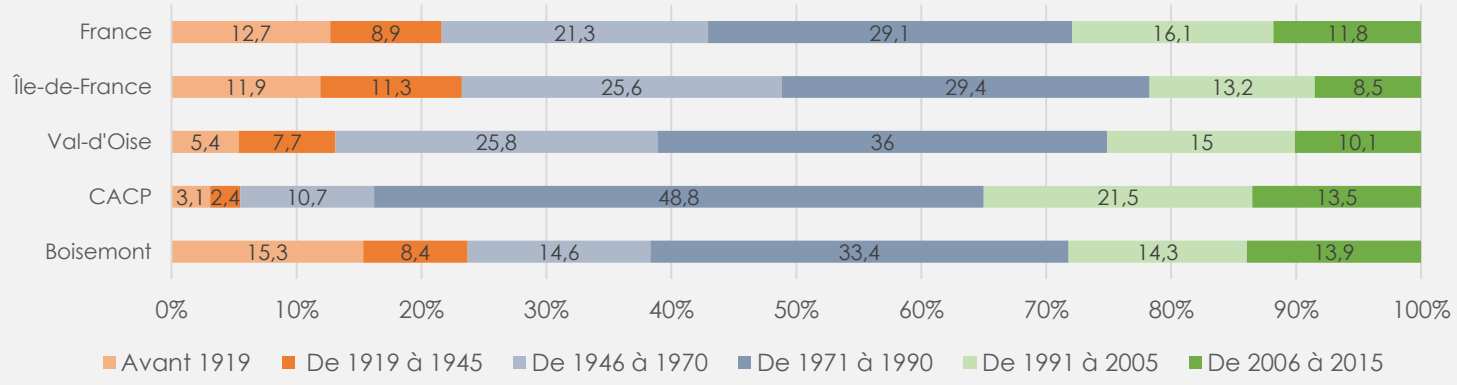
BOISEMONT
LES RÉSIDENCES PRINCIPALES

292 **RP au total** en 2013

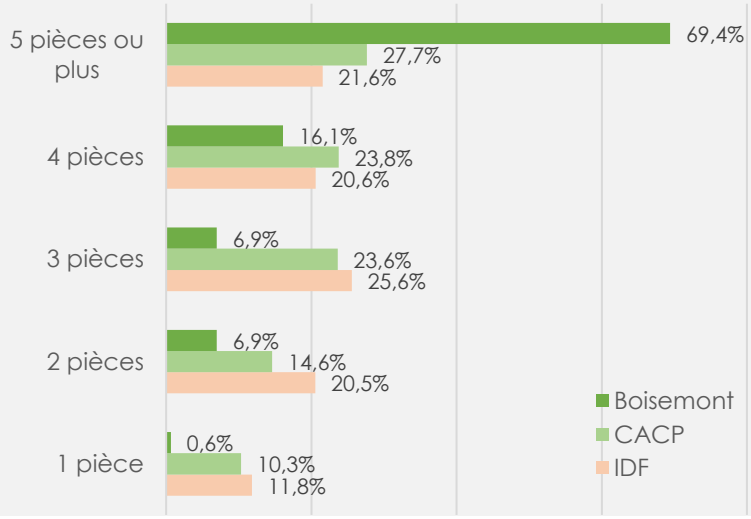
290 **RP au total** en **2018**

-0,5% **des RP** entre 2013 et 2018 (CACP : +8,5%)

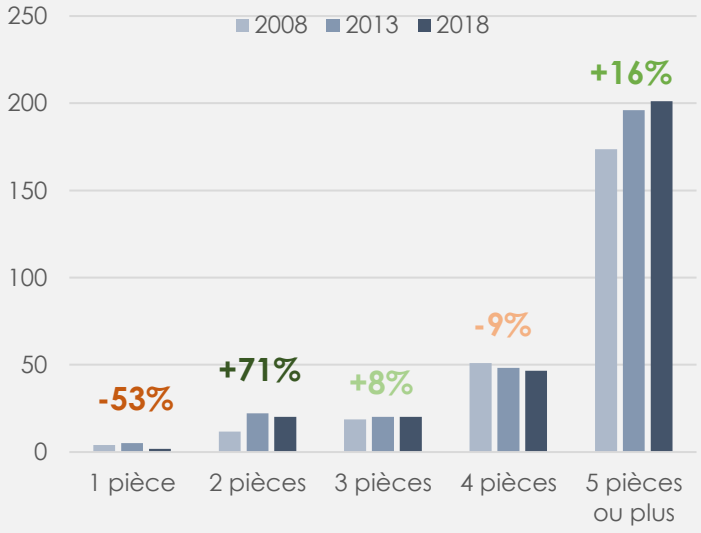
Epoque de construction
des RP construits avant 2016, en %



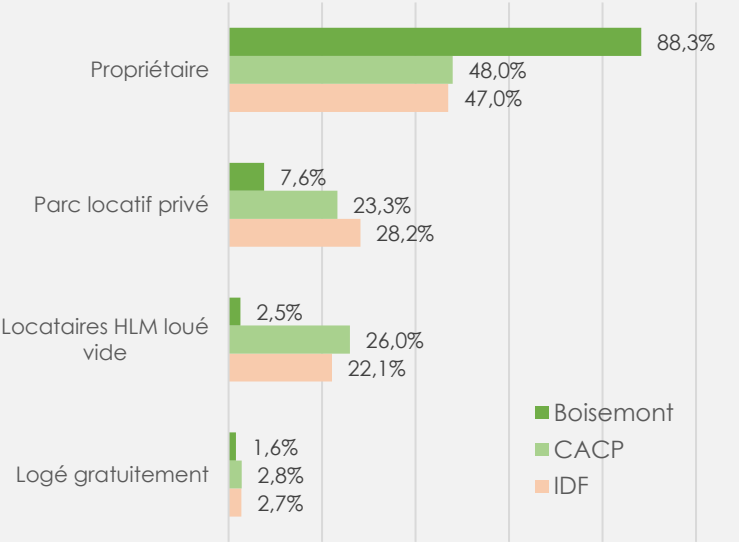
Nombre de pièces
Des résidences principales (en %)



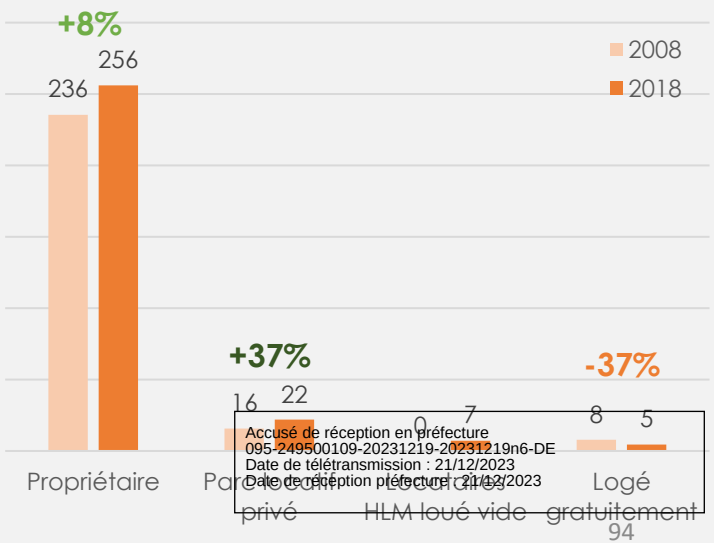
Evolution des typologies de logements



L'évolution d'occupation des RP
Entre 2008 et 2018



Répartition des résidences principales
Selon le statut d'occupation (en %)

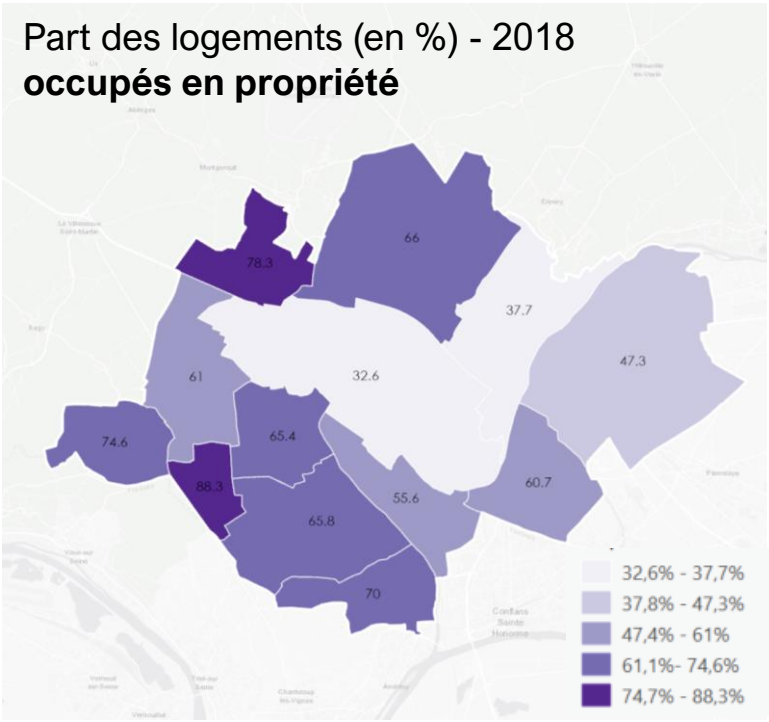


Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

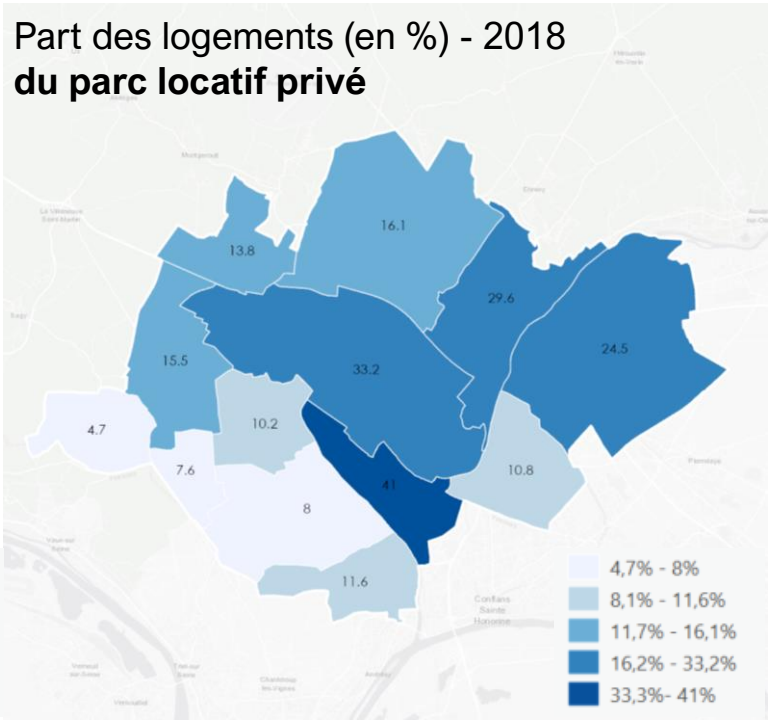
Source : INSEE, Recensement de la population 2018

BOISEMONT
RÉPARTITION TERRITORIALE DES DIFFÉRENTS STATUTS D'OCCUPATION

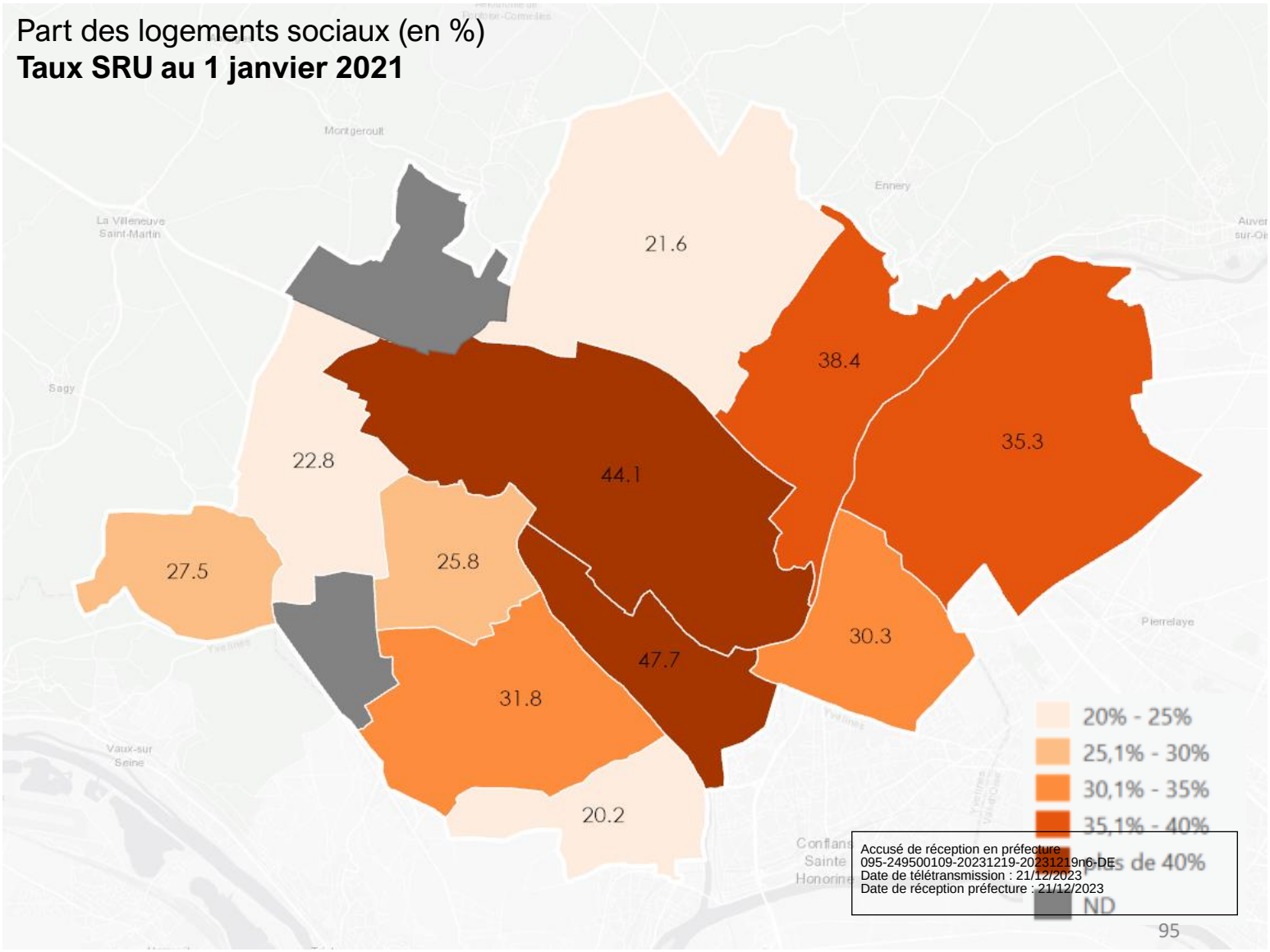
Part des logements (en %) - 2018
occupés en propriété



Part des logements (en %) - 2018
du parc locatif privé



Part des logements sociaux (en %)
Taux SRU au 1 janvier 2021

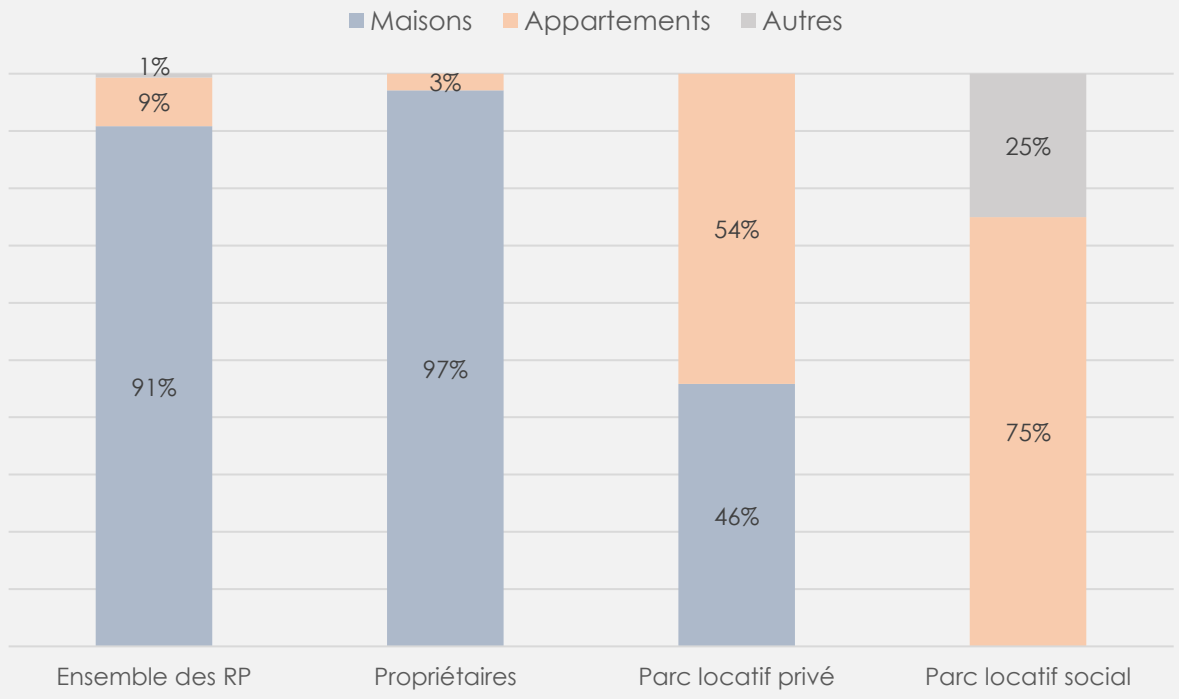


Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

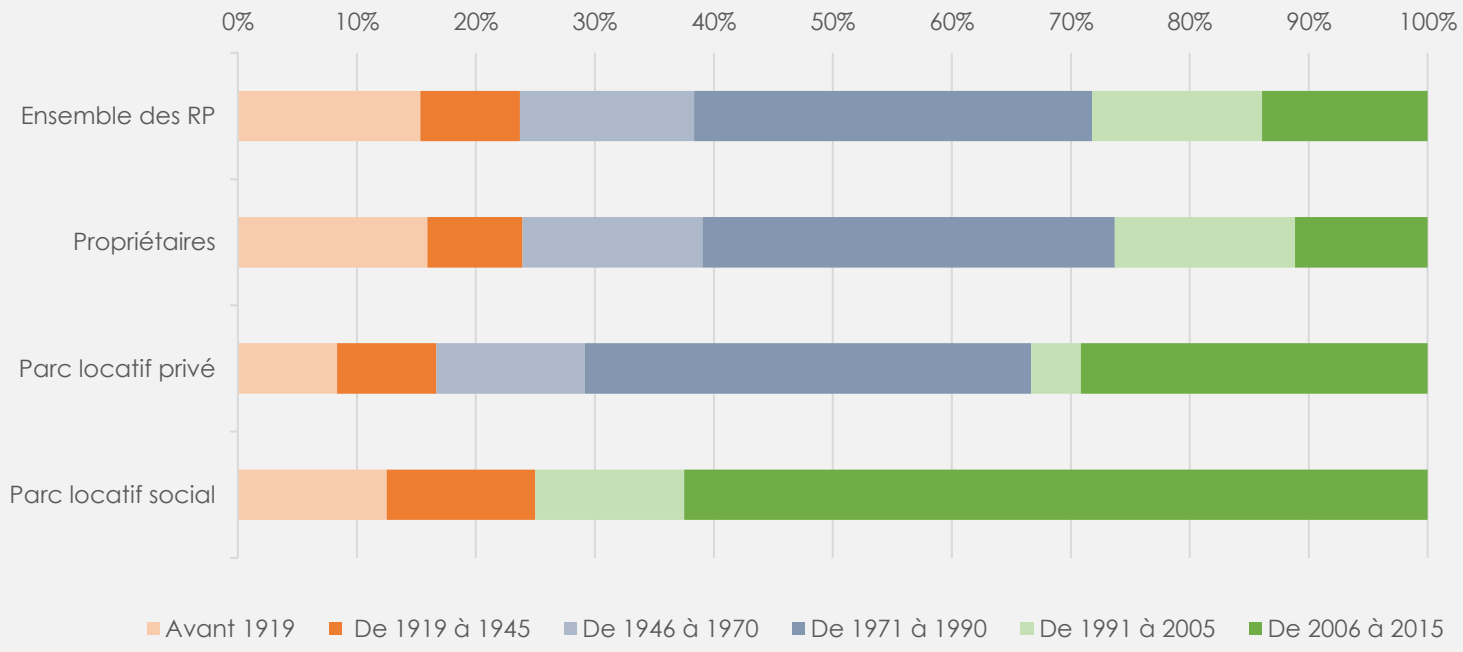
Source : INSEE, Recensement de la population 2018; SRU 2021

BOISEMONT
CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS

Répartition des résidences principales
Selon leur typologie



Répartition des résidences principales
Selon leur époque de construction

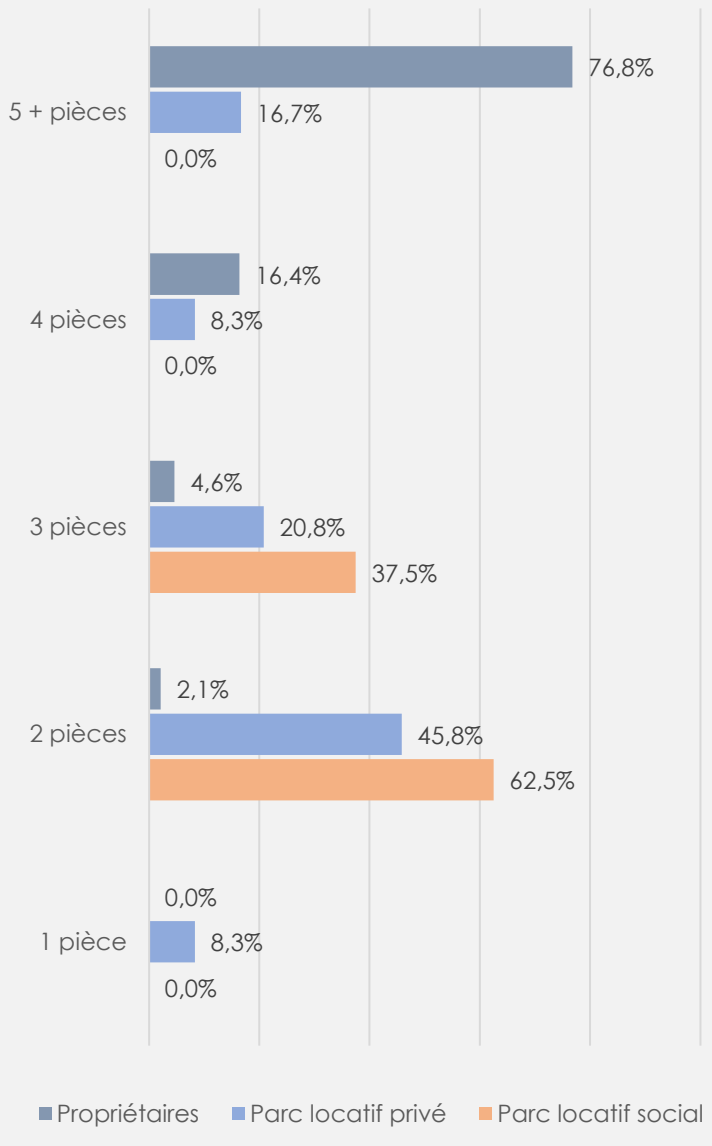


Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

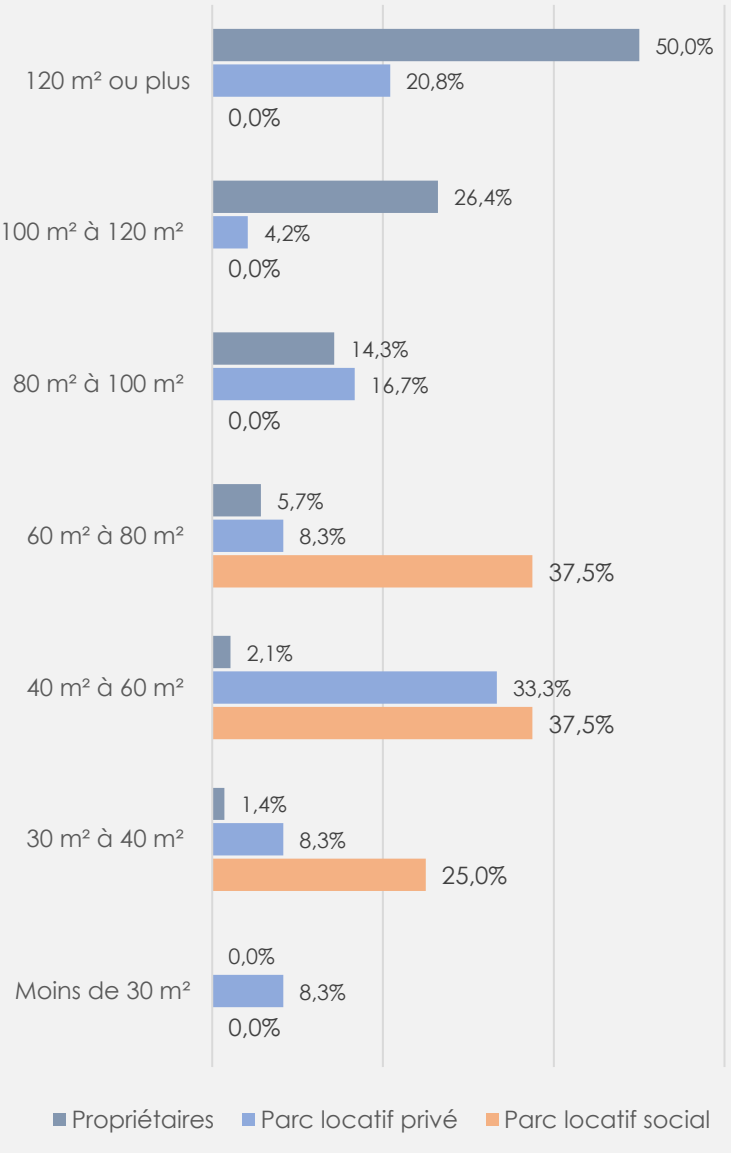
Source : INSEE, Recensement de la population 2018

BOISEMONT
CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS

Répartition des résidences principales **Selon le nombre de pièces**



Répartition des résidences principales **Selon leurs surfaces**



Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Source : INSEE, Recensement de la population 2018

3. OCCUPATION DES LOGEMENTS

LES GRANDS CONSTATS POUR L'AGGLOMÉRATION

Une occupation à l'image de la fonction résidentielle de chaque parc :

- un parc locatif qui accueille une large palette de profils et qui joue son rôle d'accueil des plus modestes

- Un parc locatif privé qui concentre les jeunes, et qui accueille des ménages aux situations financières disparates, avec un rôle de parc social de fait pour une partie de la population

- Un parc occupé en propriété par les ménages les plus âgés et les plus aisés

Une coexistence et un renforcement des situations de sur- et de sous-occupation, qui ne concernent probablement pas les mêmes types de parcs

QUELLES SPÉCIFICITÉS POUR BOISEMONT ?

Un parc essentiellement occupé en propriété.

Un niveau de sous-occupation encore plus important qu'à l'échelle intercommunale

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

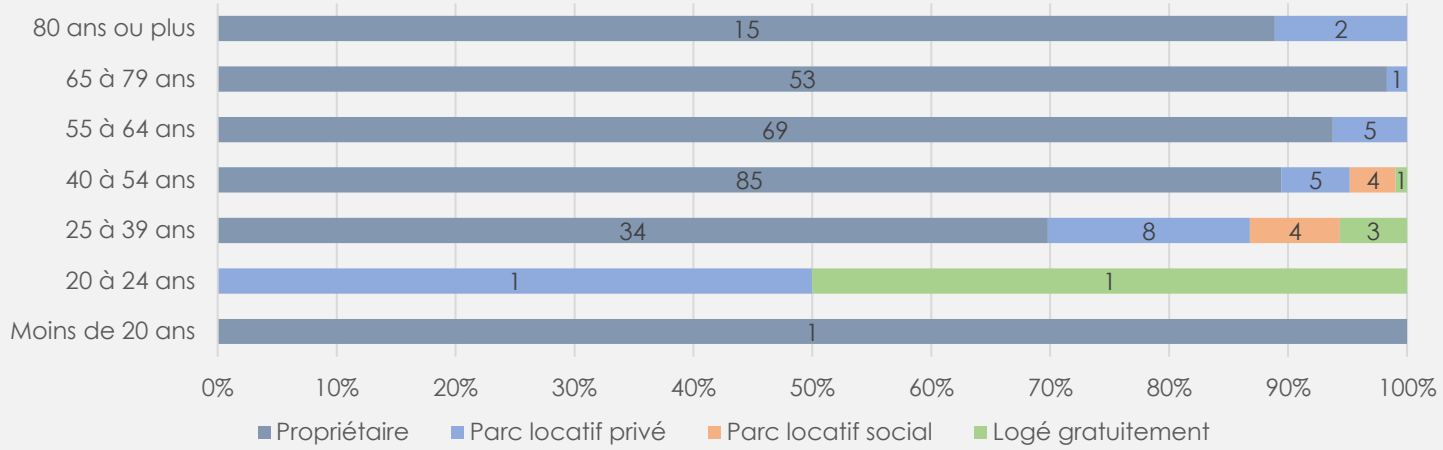
OCCUPATION DES LOGEMENTS

3.1 - Caractéristiques des ménages

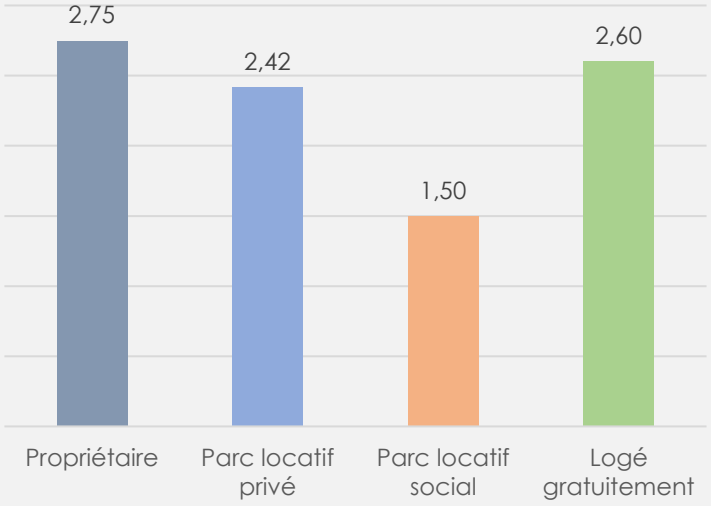
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

BOISEMONT
OCCUPATION DES LOGEMENTS

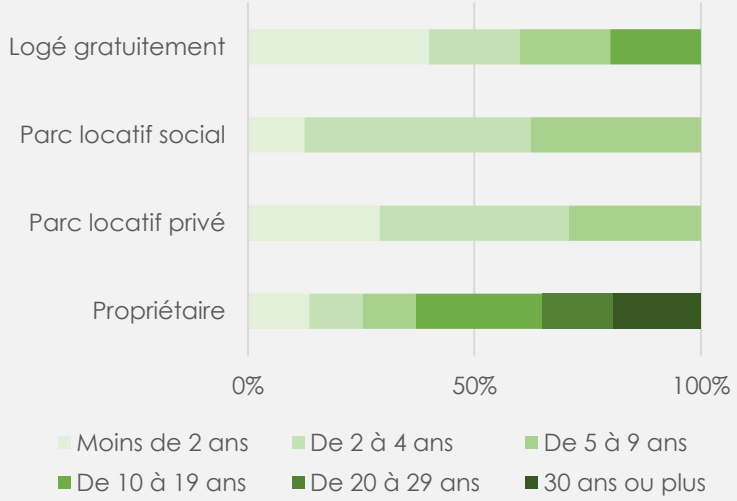
L'âge de la personne de référence du ménage
En fonction du statut d'occupation du logement



Taille moyenne des ménages
Dans les différents parcs des logements



Ancienneté d'emménagement
Dans les différents parcs des logements



Logements types
selon leur nature et statut

La méthode consiste à prendre la valeur **mode** pour chaque critère (celle qui revient le plus souvent) On obtiendrait alors les caractéristiques des logements les plus probables du parc privé et social du territoire

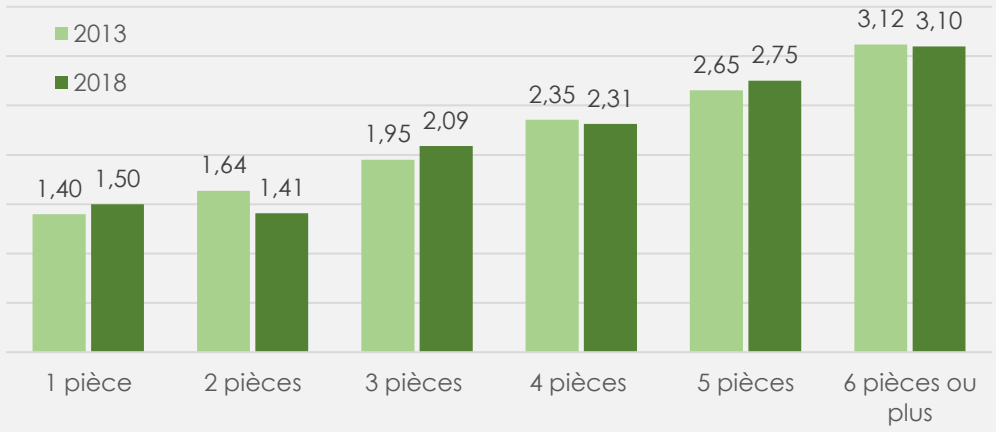
- Une maison
- Occupée en propriété
- de 6 pièces et plus
- surface supérieure à 120 m²
- habitée depuis 10 à 19 ans
- par un ménage de 2 personnes
- âgé de 40 et 54 ans

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Source : INSEE, Recensement de la population 2018

BOISEMONT
SUR ET SOUS - OCCUPATION DU PARC

Évolution de la taille moyenne des ménages
selon la taille du logement



Contrairement à l'agglomération de Cergy-Pontoise, on ne constate pas de tendance dans l'évolution de **la taille moyenne des ménages** au sein des différentes typologies des logements

Suroccupation et sous-occupation des logements

Nb de personnes

	1	2	3	4	5	6+	Total
1 pièce	1	1	0	0	0	0	**2**
2 pièces	14	5	2	0	0	0	**20**
3 pièces	6	7	5	2	0	0	**20**
4 pièces	16	11	12	6	2	0	**47**
5 pièces	9	23	18	15	5	0	**70**
6 pièces +	13	38	30	28	17	5	**132**
Total	**59**	**85**	**67**	**51**	**24**	**5**	**290**

0%
Taux de suroccupation[1]
En 2018

66,5%
Taux de sous-occupation[2]
En 2018

***Lecture** : Parmi les 20 logements de 2 pièces, 14 sont occupés par des ménages d'1 personne, 5 par les ménages de 2 personnes, 2 par les ménages de 3 personnes…etc*

Évolution du nombre de ménages
Selon la taille du ménage et du logement

Nb de personnes

	1	2	3	4	5	6+	Total
1 pièce	-3	1	-1	0	0	0	**-3**
2 pièces	3	-3	-1	0	0	0	**-2**
3 pièces	-1	-1	1	1	0	0	**0**
4 pièces	3	-6	2	-2	1	0	**-2**
5 pièces	-3	-2	-1	0	1	0	**-6**
6 pièces +	4	1	1	3	1	1	**11**
Total	**3**	**-10**	**0**	**2**	**3**	**1**	**-2**

-1
Logements en suroccupation[1]
Entre 2013 et 2018

=
Logements en sous-occupation[2]
Entre 2013 et 2018

***Lecture** : Parmi les 11 logements de 6 pièces et plus ayant accueilli un nouveau ménage entre 2013-2018, 4 logements ont accueilli des ménages d'1 personne, 1 des ménages de 2 personnes…etc*

1 – Quand le nombre de personnes occupant le logement est **supérieur** de 2 ou plus au nombre de pièces du logements
2 - Quand le nombre de personnes occupant le logement est **inférieur** de 2 ou plus au nombre de pièces du logements

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231221-2023120hh-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Source : INSEE, Recensement de la population 2018

4. MARCHÉS IMMOBILIERS ET PARCOURS RÉSIDENTIELS

LES GRANDS CONSTATS POUR L'AGGLOMÉRATION

Une tension croissante dans le parc social et en parallèle une quasi-disparition de l'entrée de gamme dans l'accession à la propriété.
Quel que soit le parc, des logements neufs de plus en plus chers et petits, ce qui creuse l'écart avec l'ancien.
Un recoupement partiel des parcs pour rép aux besoins des ménages ?

QUELLES SPÉCIFICITÉS POUR BOISEMONT ?

Un marché et des parcours résidentiels réservés à des ménages en capacité d'accéder à la propriété dans des maisons individuelles.

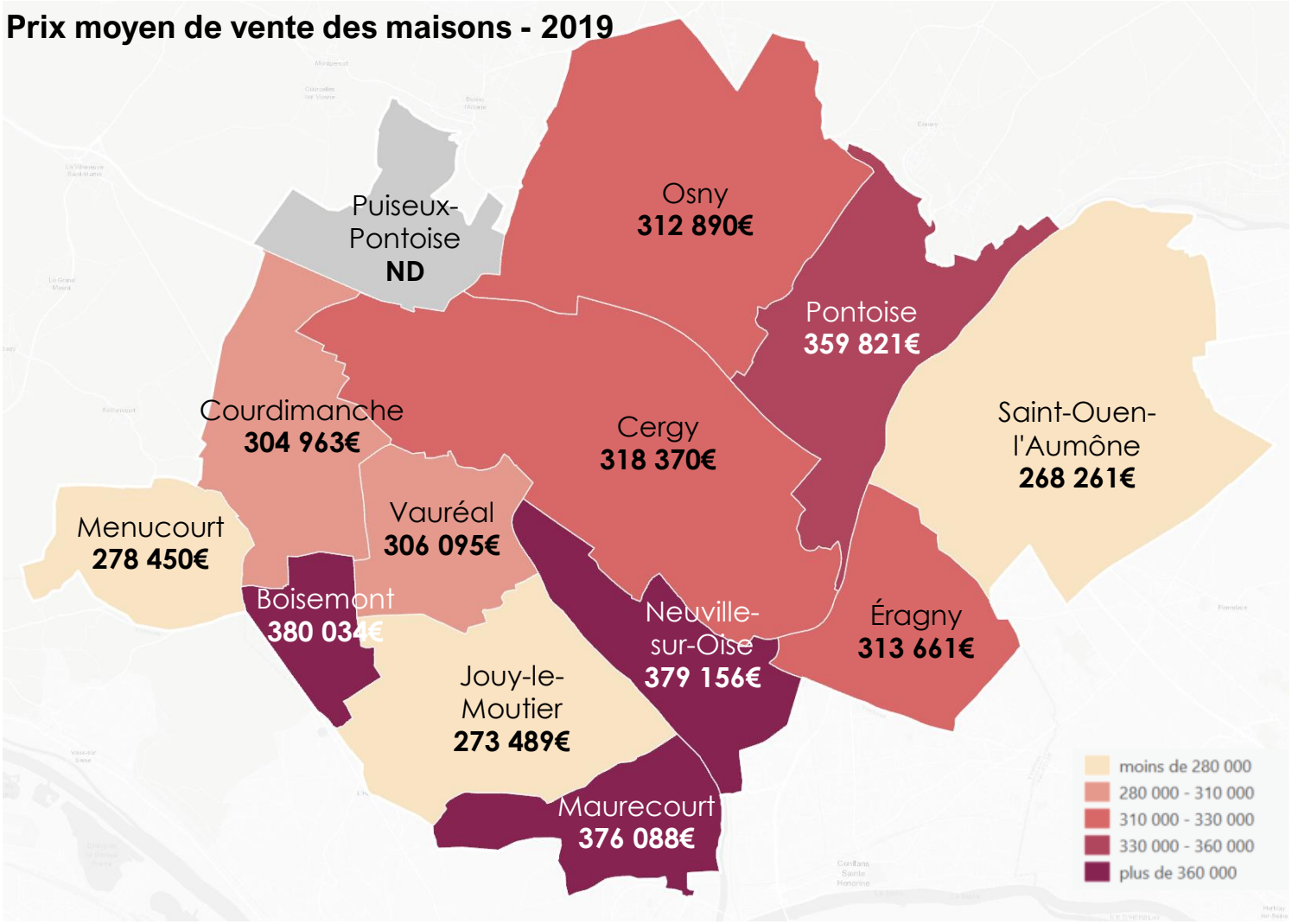
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

MARCHES IMMOBILIERS ET PARCOURS RESIDENTIELS

4.1 - Accès à la propriété

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

BOISEMONT
ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ SUR LA CACP



Source : BIEN 2009 – 2019

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

BOISEMONT
ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ

MAISONS

89

Maisons vendues depuis 2009

377 973€

Prix moyen d'une maison
vendu depuis 2009

APPARTEMENTS

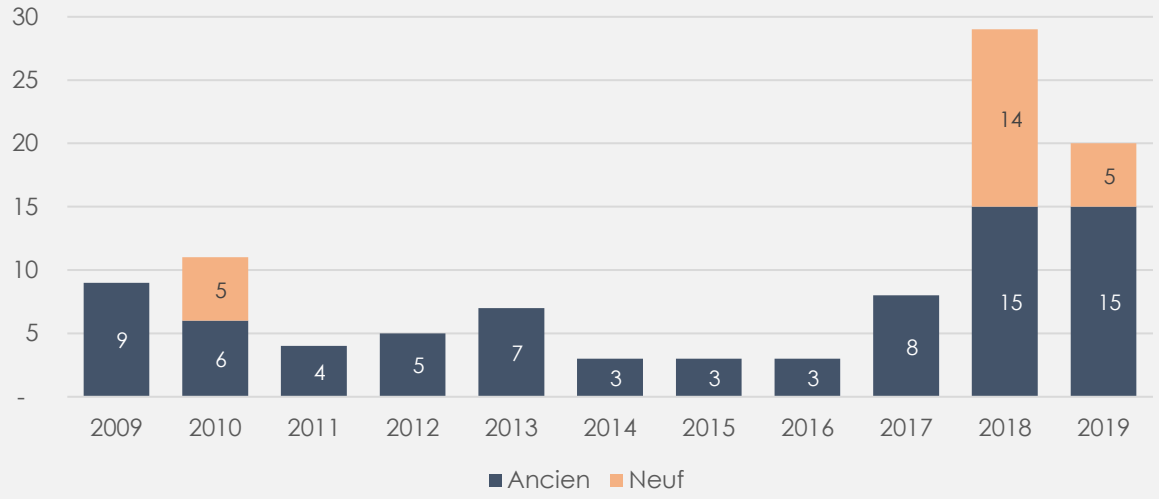
13

Appartements vendus depuis 2009

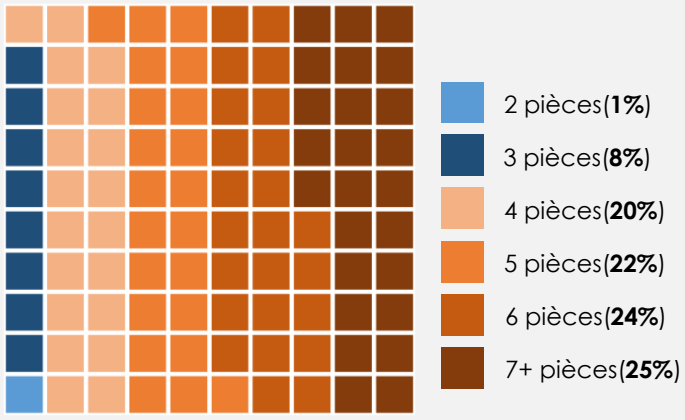
220 357€

Prix moyen d'un appartement
vendu depuis 2009

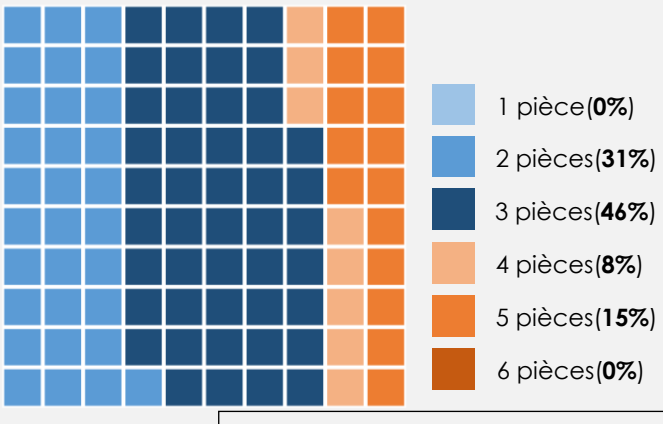
Part de l'ancien et du neuf dans les transactions



La vente des maisons depuis 2009
En nombre de pièces



La vente des appartements depuis 2009
En nombre de pièces



Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Source : BIEN 2009 - 2019

5. ZOOM SUR LA PERFORMANCE ENERGÉTIQUE

LES GRANDS CONSTATS POUR L'AGGLOMÉRATION

Des passoires énergétiques sur-représentées au sein des maisons individuelles.
Une précarité énergétique qui touche plus fortement des propriétaires occupants très modestes, des personnes âgées de plus de 55 ans et des personnes ayant emménagée avant 2006.
Un parc social satisfaisant sur le plan énergétique mais une attention à avoir sur les besoins en réhabilitation.

QUELLES SPÉCIFICITÉS POUR BOISEMONT ?

Un quart du parc privé qualifié de passoires énergétiques, qui se traduit malgré les revenus aisés des boisemontais par d'importants taux d'effort énergétique.

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE

LES DATES CLÉS À RETENIR POUR LE LOGEMENT

6 DATES CLÉS À RETENIR

LOCATION

25 AOÛT 2022

F G **GEL DES LOYERS**
LOGEMENTS ÉTIQUETTE DPE F ET G

VENTE

AUDIT ÉNERGÉTIQUE AVANT VENTE OBLIGATOIRE*
LOGEMENTS ÉTIQUETTE DPE F ET G

F G

1er SEPT 2022

1er JANV 2023

G **LOCATION INTERDITE**
LOGEMENTS ÉTIQUETTE DPE G
SI CONSOMMATION ANNUELLE > 450 KWH/M²

31 DÉC. 2024 : FIN DE VALIDITÉ DES DPE ANCIENNE VERSION

AUDIT ÉNERGÉTIQUE AVANT VENTE OBLIGATOIRE*
LOGEMENTS ÉTIQUETTE DPE E

E

1er JANV 2025

G **LOCATION INTERDITE**
LOGEMENTS ÉTIQUETTE DPE G

1er JANV 2028

F **LOCATION INTERDITE**
LOGEMENTS ÉTIQUETTE DPE F

AUDIT ÉNERGÉTIQUE AVANT VENTE OBLIGATOIRE*
LOGEMENTS ÉTIQUETTE DPE D

D

1er JANV 2034

E **LOCATION INTERDITE**
LOGEMENTS ÉTIQUETTE DPE E

*Pour les maisons individuelles et biens en monopropriété

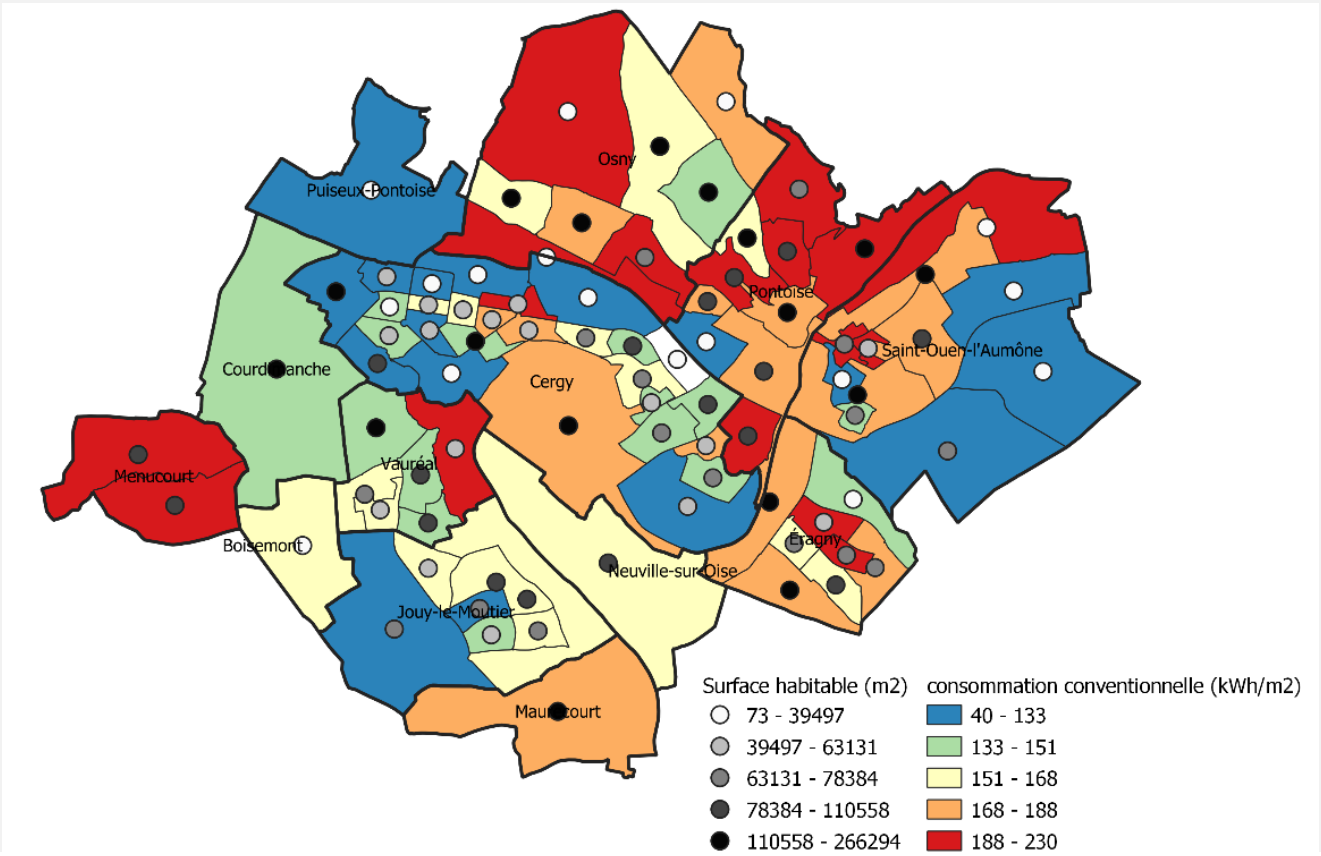
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Version 2 - décembre 2021

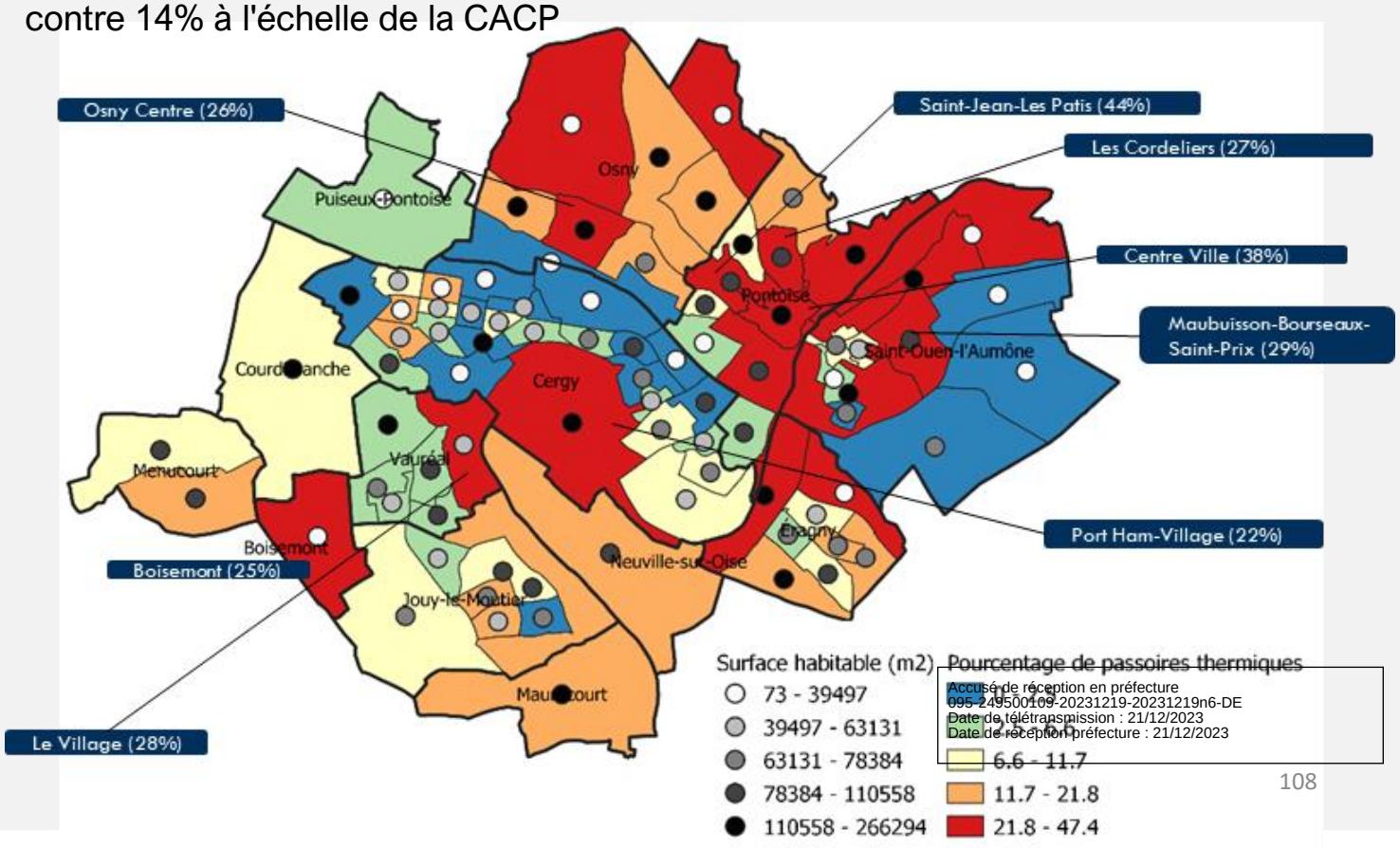
groupe AC ENVIRONNEMENT

BOISEMONT
PERFORMANCES ENERGÉTIQUES DU PARC PRIVÉ

Consommation énergétique moyenne tout usage des logements du parc privé :
161kWh/m², soit un niveau équivalent à celui de la CACP



25% de passoires thermiques dans l'ensemble du parc privé - soit 71 logements - contre 14% à l'échelle de la CACP

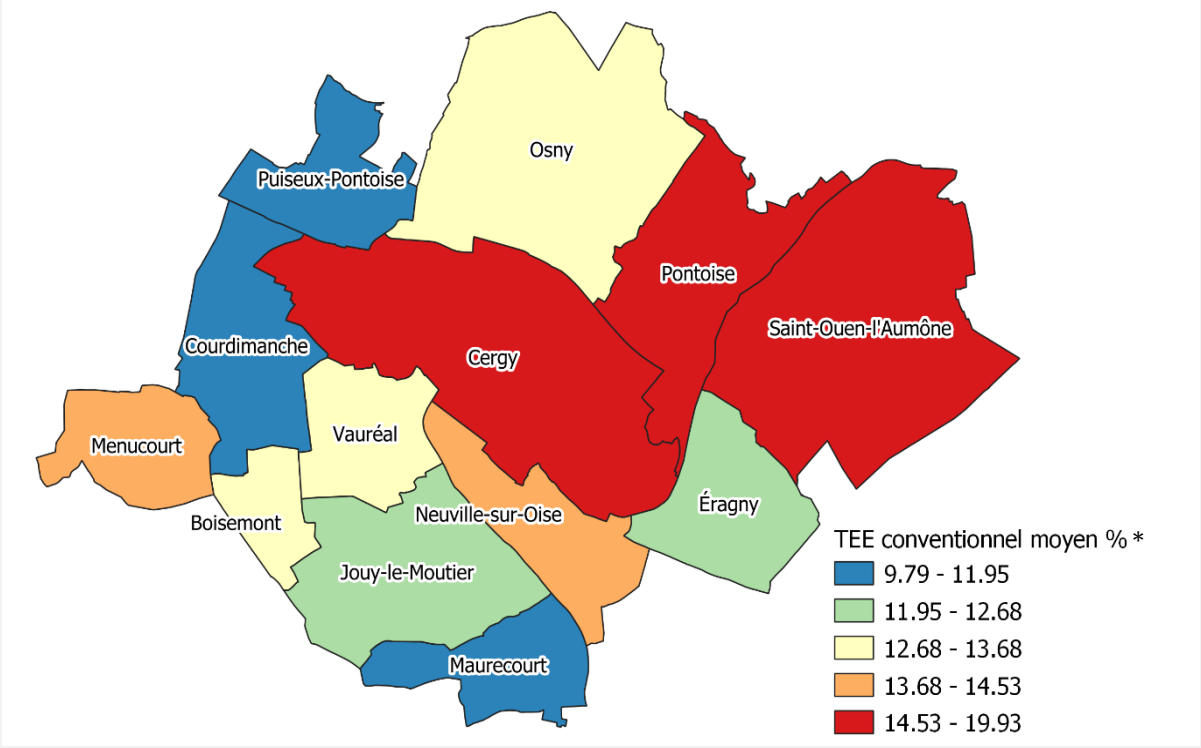


Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Source : ENERTER 2017 – Etude Energie Demain 2022

BOISEMONT
TAUX D'EFFORT ENERGÉTIQUE DES MÉNAGES

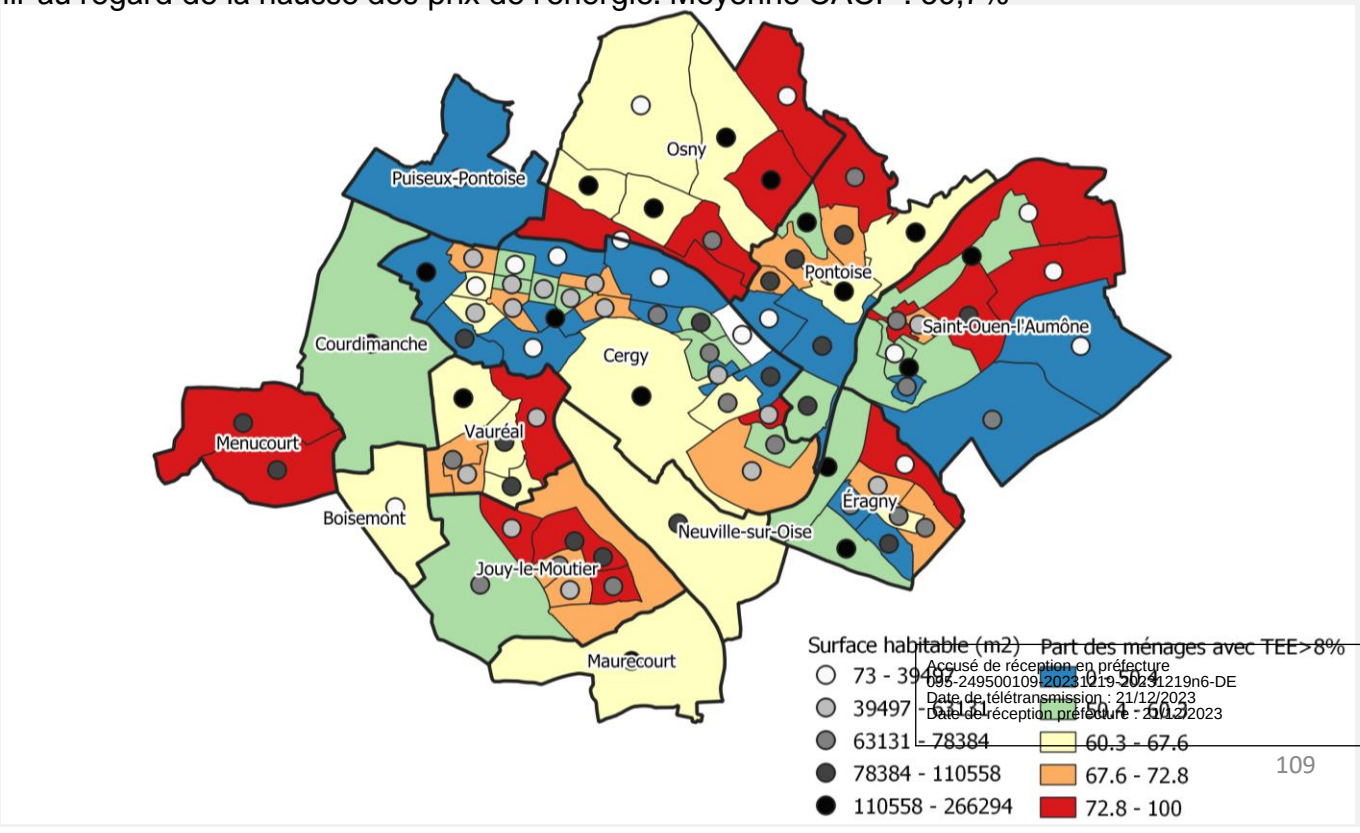
Sur la commune, **les ménages du parc privé consacrent en moyenne 13,7% de leurs ressources à la consommation énergétique**, soit un taux inférieur à la moyenne de la CACP (15,3%)



*TEE = Taux d'effort énergétique, soit la part des ressources consacrée à la consommation énergétique

65,3% des ménages du parc privé avec un taux d'effort énergétique supérieur à 8%

Il s'agit du seuil utilisé jusqu'à présent pour définir la précarité énergétique, mais il sera probablement à redéfinir au regard de la hausse des prix de l'énergie. Moyenne CACP : 59,7%

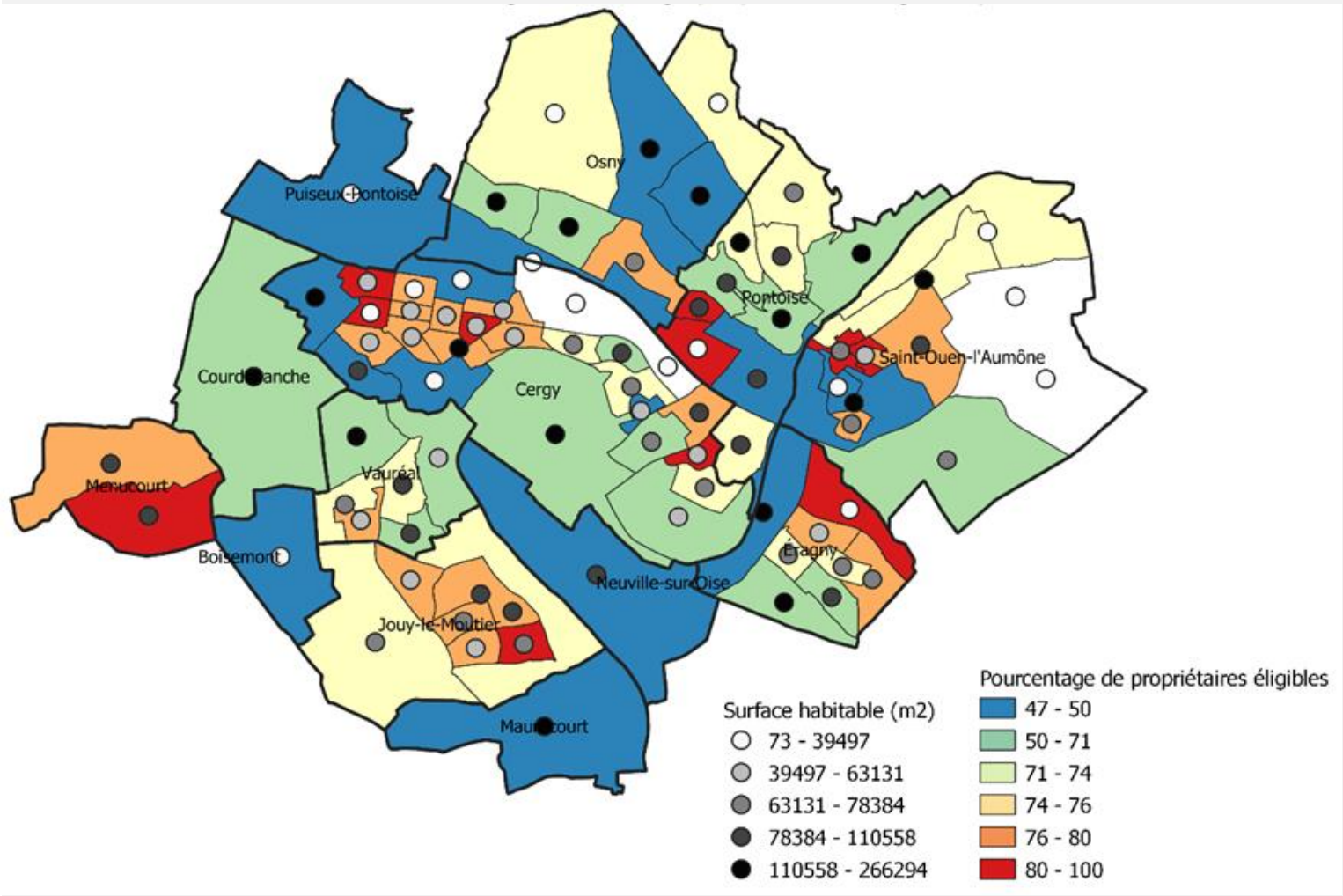


Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Source : ENERTER 2017 – Etude Energie Demain 2022

BOISEMONT
ÉLIGIBILITÉ AUX AIDES DE L'ANAH

Part de ménages éligibles aux aides de l'ANAH pour les ménages les plus modestes (MaPrimeRenov Bleu) - Moyenne CACP : 66%



Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2023-2028

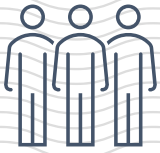
DIAGNOSTIC HABITAT

Commune de Cergy

CERGY-PONTOISE agglo

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

SOMMAIRE DU DIAGNOSTIC
ETAT DES LIEUX DE CERGY



1. PORTRAIT DÉMOGRAPHIQUE

Dynamisme démographique

Emploi et **revenus**

2. PARC DE LOGEMENTS

Dynamique du parc de logements

Caractéristiques de l'offre des résidences principales

Zoom sur les **bailleurs sociaux**

Zoom sur la **qualité du parc**

3. OCCUPATION DES LOGEMENTS

Caractéristiques des ménages

Niveau de vie

4. MARCHÉS IMMOBILIERS ET PARCOURS RÉSIDENTIELS

Les marchés locatifs

L'accès à la propriété

Accessibilité du parc

5. ZOOM SUR LA PERFORMANCE ENERGETIQUE

Parc privé

Occupation des logements énergivores

Parc social

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

1. PORTRAIT DÉMOGRAPHIQUE

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

LES GRANDS CONSTATS POUR L'AGGLOMÉRATION

- *Une croissance démographique positive portée par la natalité.*
- *Malgré une augmentation de la part des seniors et de la part des personnes seules, une population qui reste jeune et familiale.*
- *Des revenus et CSP modestes et intermédiaires. Une augmentation du taux de pauvreté particulièrement chez les jeunes et les plus de 75 ans.*
- *Le territoire joue un rôle d'accueil pour les jeunes et les ménages des classes moyennes et modestes, tandis qu'il joue un rôle d'étape pour les ménages aux ressources plus élevées.*

QUELLES SPÉCIFICITÉS POUR CERGY?

- *Un dynamisme démographique important porté par la natalité qui se traduit par une augmentation de la population dans les quartiers ayant accueilli de nouveaux programmes.*
- *Une fonction d'accueil des jeunes et des ménages modestes à relier à la fonction de centralité urbaine de la commune (transports, services, commerces, équipements) et à la structure du parc (part élevée de locatif privé et social) :*
  - *Une population très jeune avec une sur-représentation des jeunes adultes liée à la présence du pôle universitaire, un phénomène de vieillissement moins rapide qu'à l'échelle de l'agglomération ;*
  - *Des ménages plus modestes qu'à l'échelle de l'agglomération et des situations de pauvreté accentuée, en particulier pour les jeunes, sur la plupart des IRIS de la commune.*

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

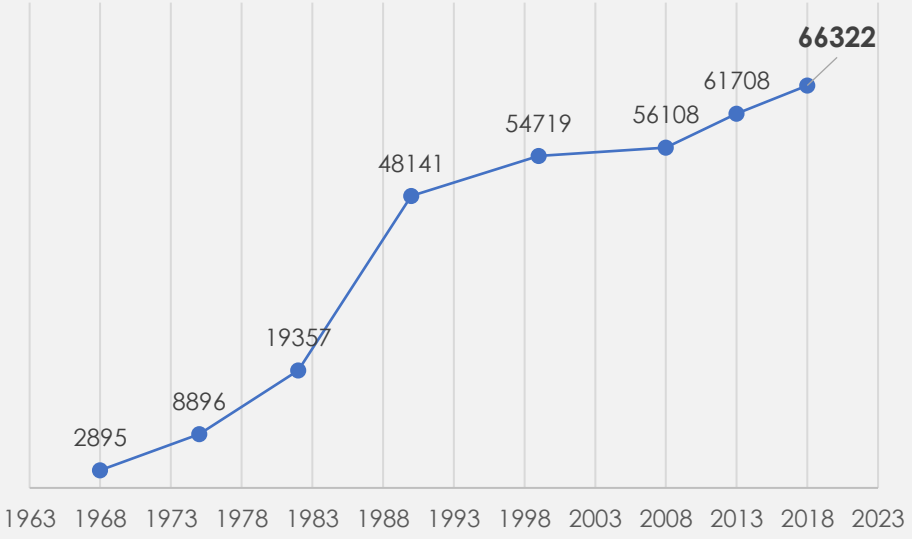
PORTRAIT DÉMOGRAPHIQUE

1.1 - Dynamiques démographiques

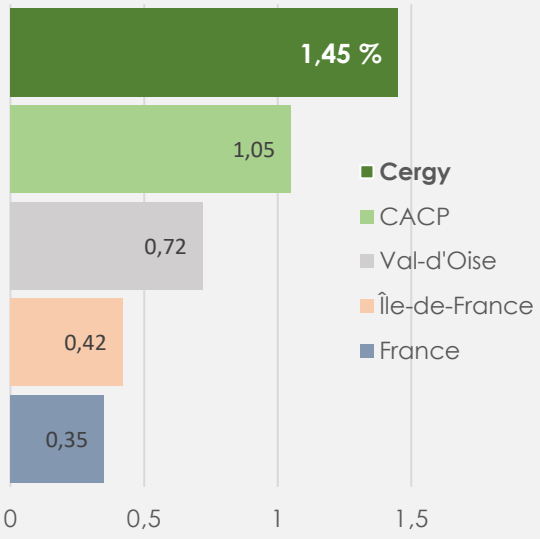
Accusé de réception en préfecture
095-2-9500109-20231219n-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

CERGY
DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES

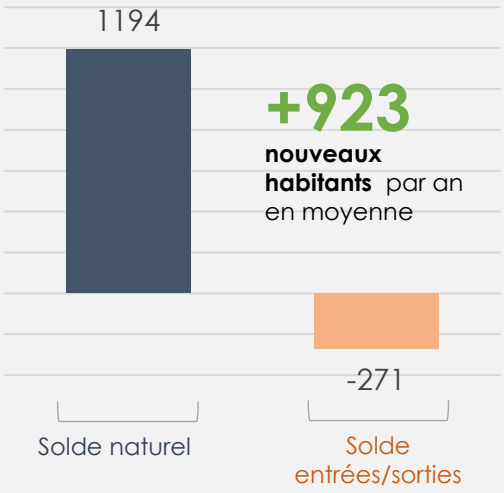
Population
Évolution globale de la population



Évolution annuelle moyenne
De la population 2013 - 2018



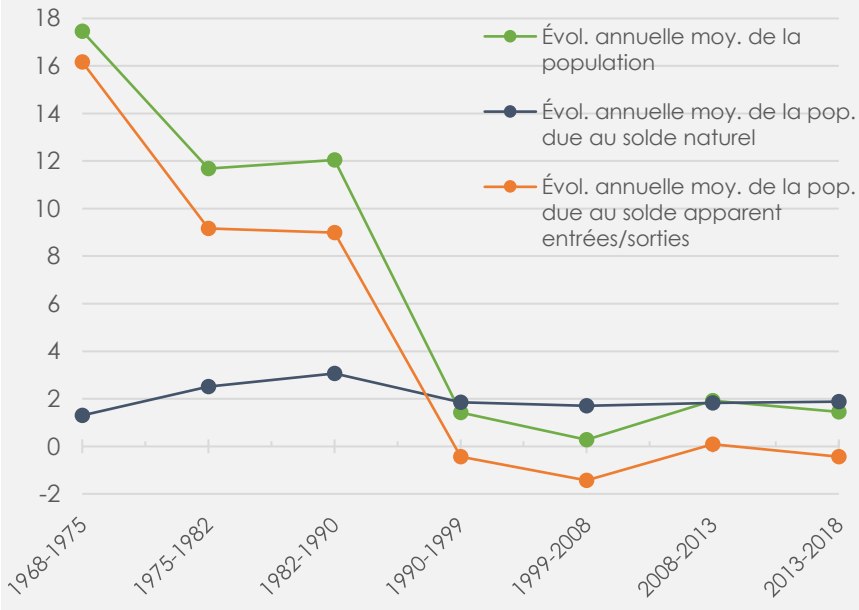
Évolution de la population
Entre 2013 - 2018



la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période.

la différence entre le nombre de personnes entrées sur un territoire donné et le nombre de personnes qui en sont sorties

Taux d'évolution annuel moyen
Due aux soldes naturels et migratoires



Source : INSEE, Recensement de la population 2018

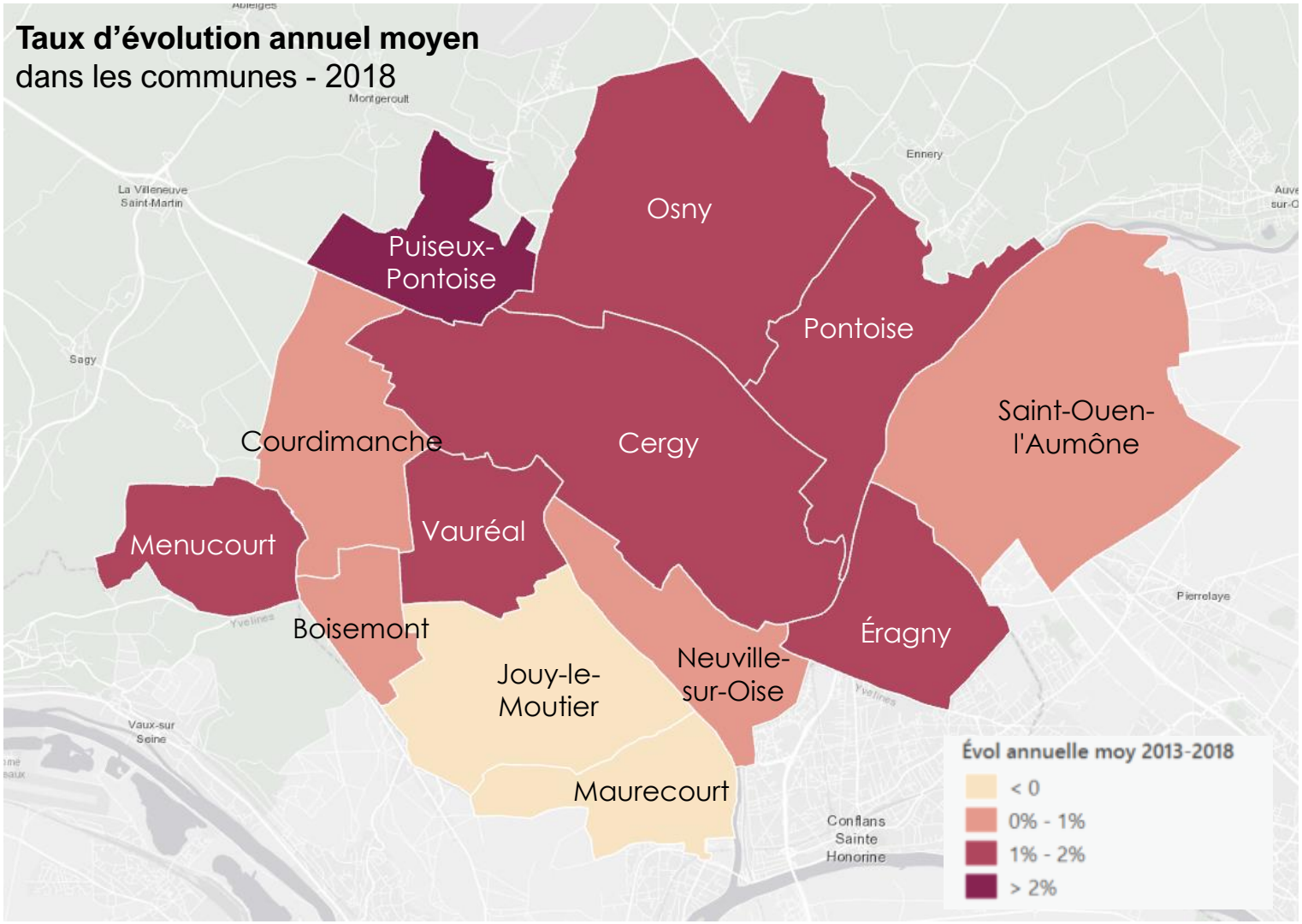
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

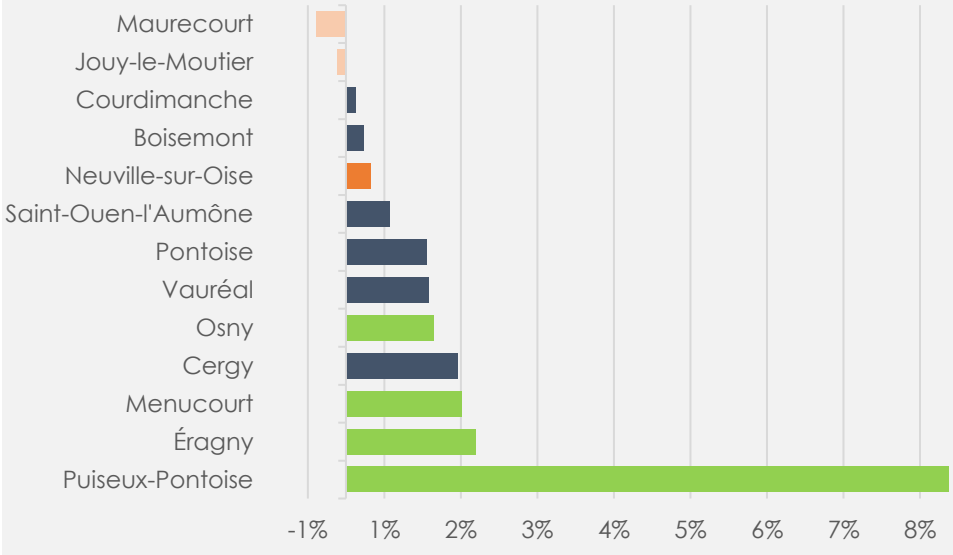
UN DYNAMISME DÉMOGRAPHIQUE IMPORTANT PORTÉ PAR LA NATALITÉ

CERGY
DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES

Taux d'évolution annuel moyen
dans les communes - 2018



Taux d'évolution annuel moyen
de la population - 2018



Profils démographiques
des communes

Territoire en panne de croissance
Solde naturel positif qui ne compense pas un solde migratoire négatif

Territoire porté par la natalité
Solde naturel positif qui compense le solde migratoire négatif

Territoire porté par l'attractivité
Solde naturel négatif mais qui est compensé par le solde migratoire positif

Territoire dynamique
Soldes naturel et migratoire positifs

Source : INSEE, Recensement de la population 2018

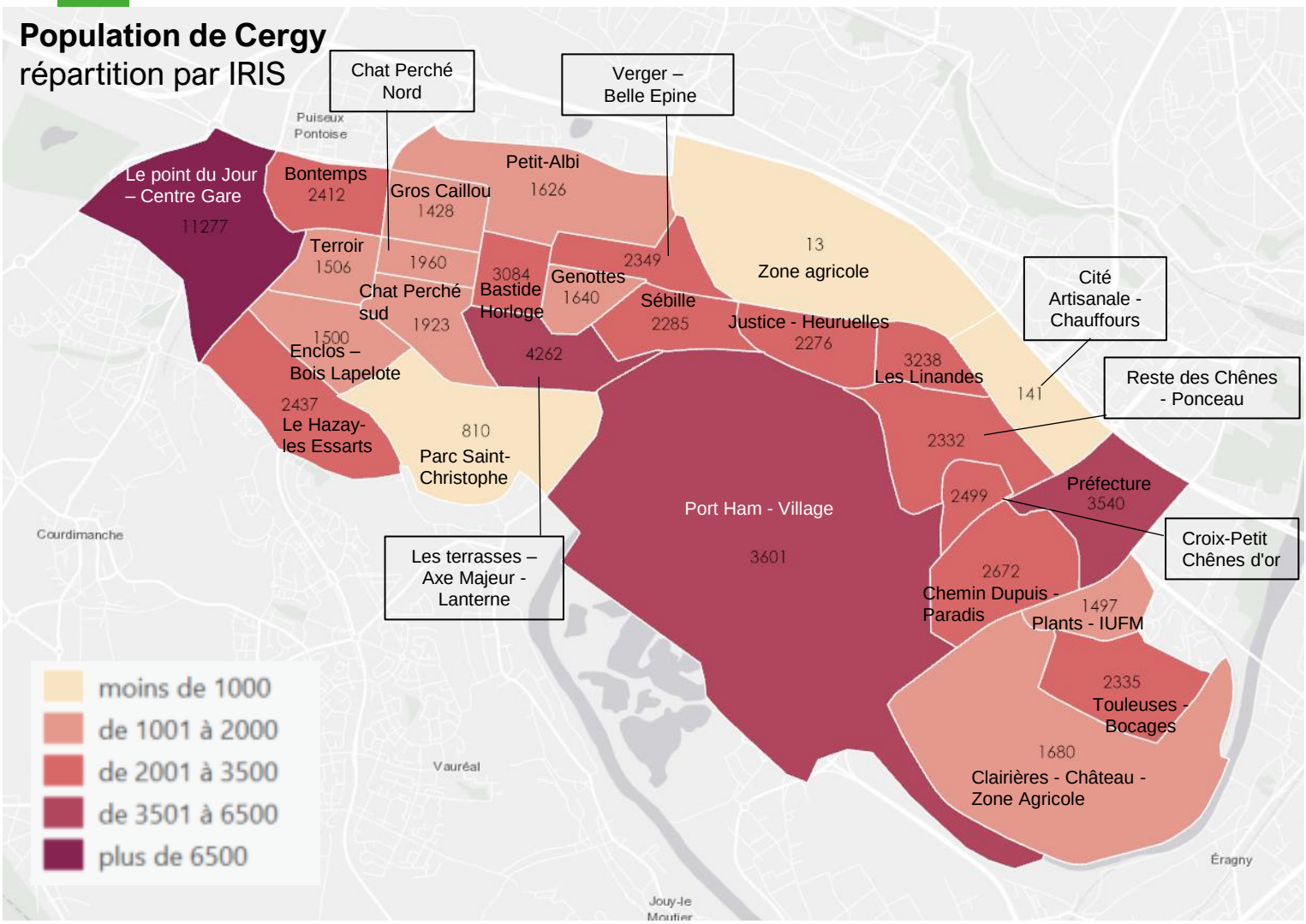
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

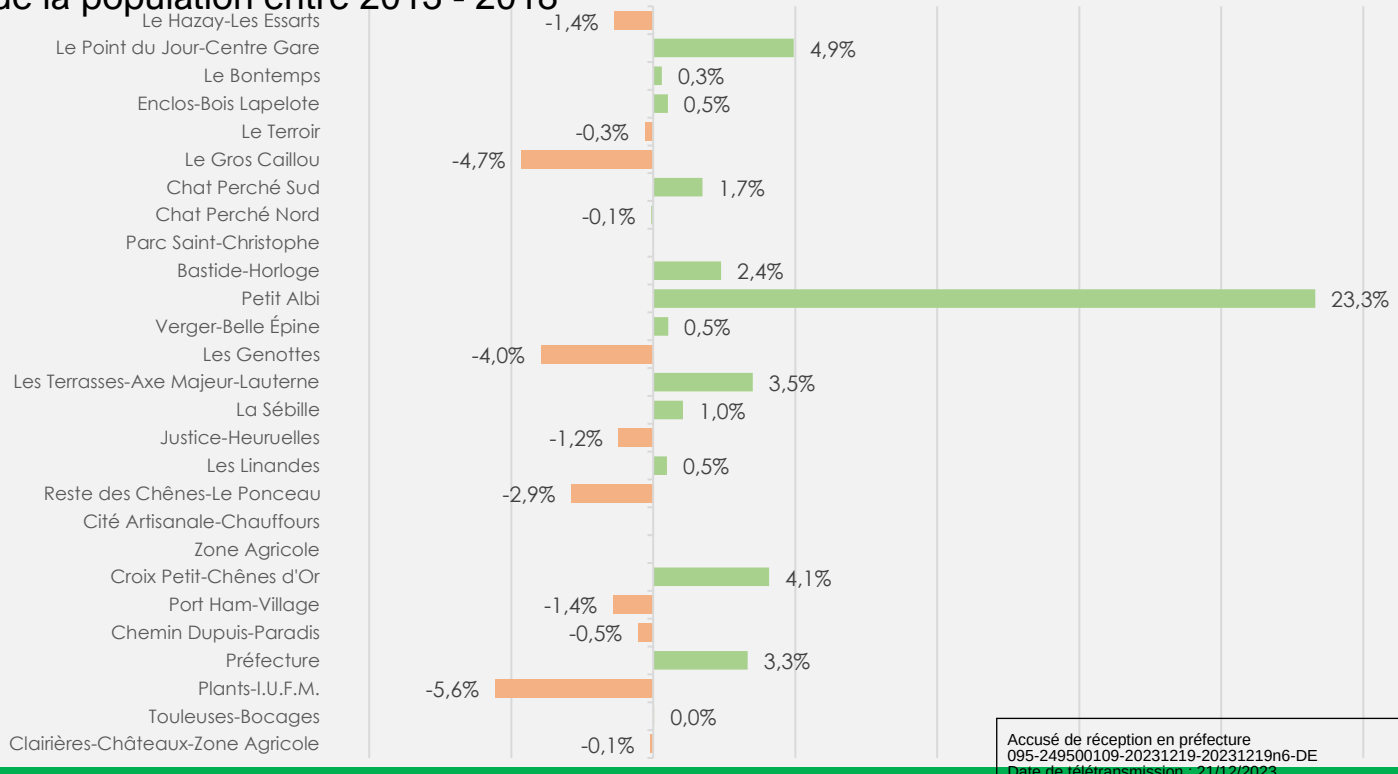
UN PROFIL SIMILAIRE À CELUI DE L'AGGLOMÉRATION

CERGY
DÉMOGRAPHIE DES IRIS

Population de Cergy
répartition par IRIS



Taux d'évolution annuel moyen
de la population entre 2013 - 2018



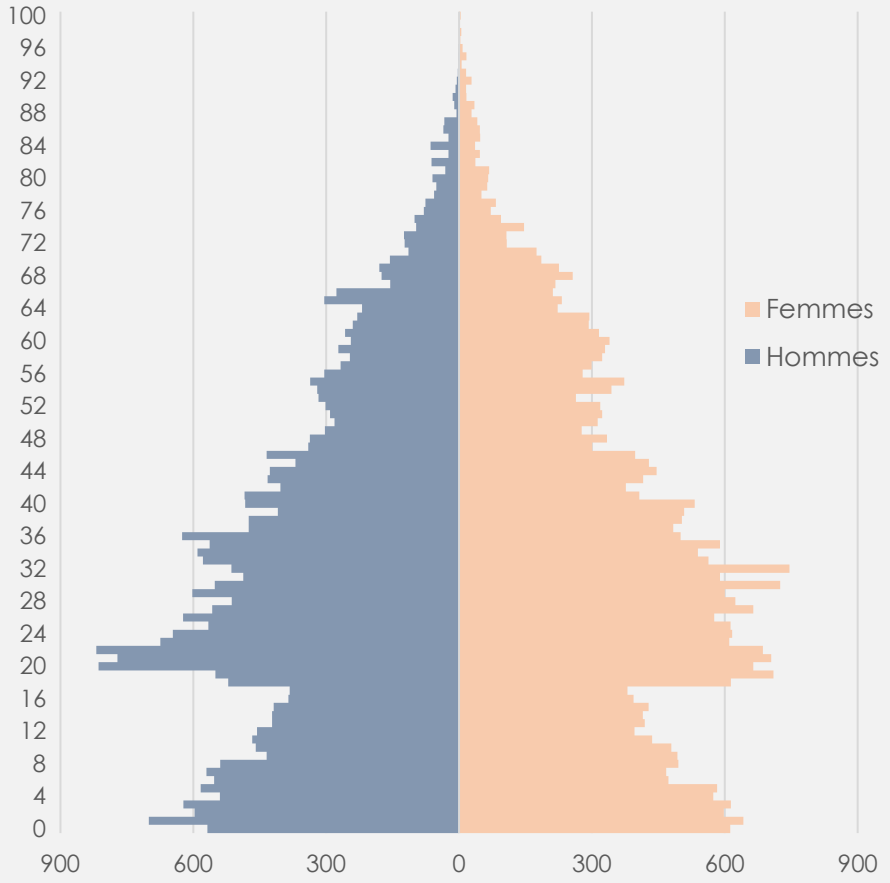
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

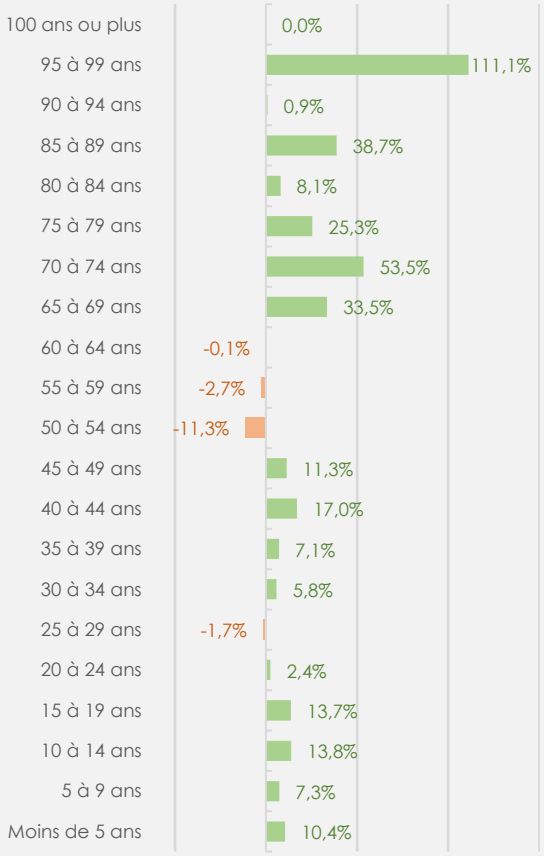
UNE ÉVOLUTION DE LA POPULATION DANS LES QUARTIERS OÙ DE NOUVEAUX PROGRAMMES SE SONT DÉVELOPPÉS

CERGY
STRUCTURE PAR ÂGE

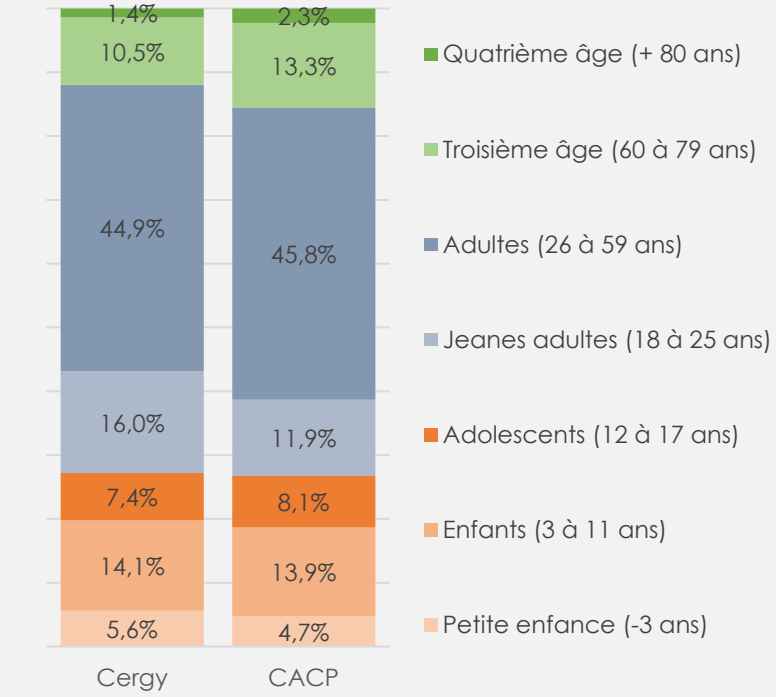
Pyramide des âges par sexe



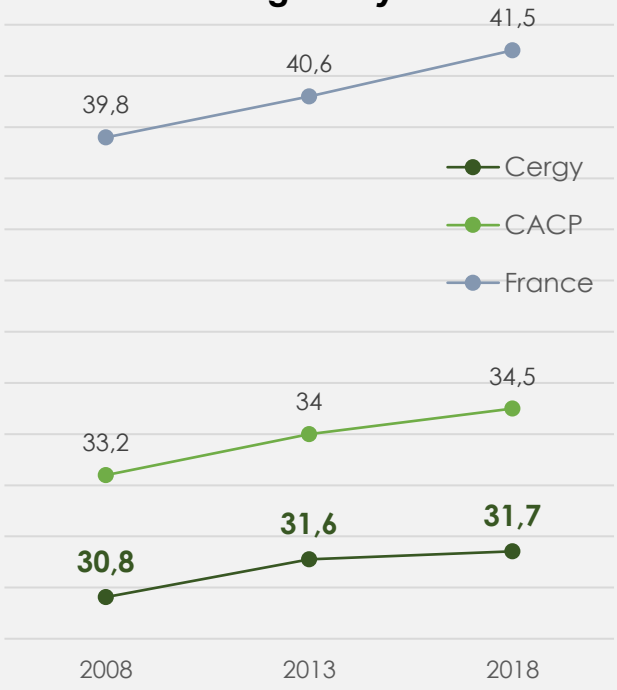
Les principales évolutions
Sur la période 2013 - 2018



La population **par catégorie d'âge**



Évolution de l'âge moyen



Source : INSEE, Recensement de la population 2018

A retenir

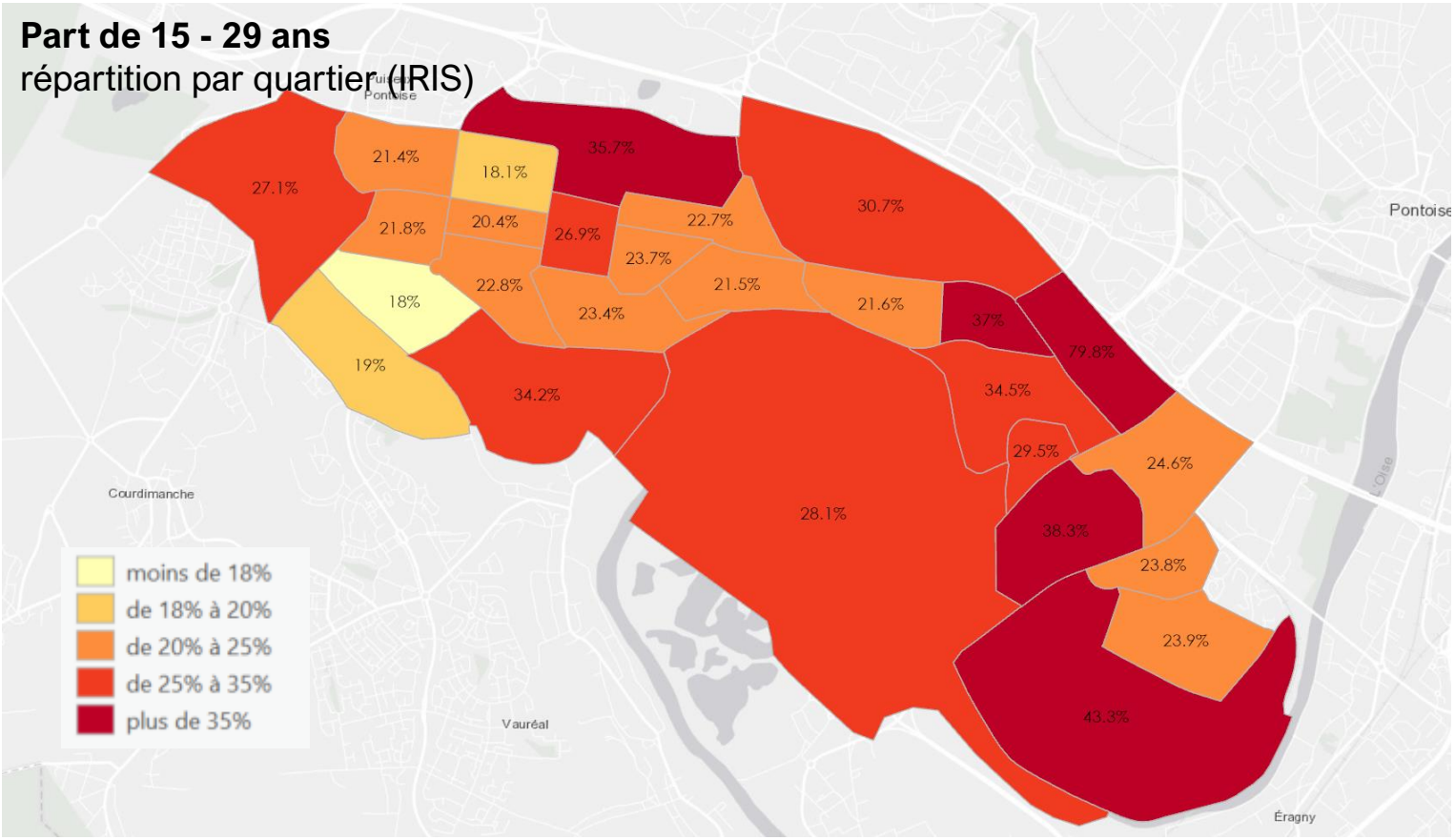
UNE POPULATION PARTICULIÈREMENT JEUNE, UNE FORTE 18-25 ANS PORTÉE PAR LE PÔLE UNIVERSITAIRE

UN VIEILLISSEMENT MOINS RAPIDE QU'À L'ÉCHELLE DE L'AGGLOMÉRATION

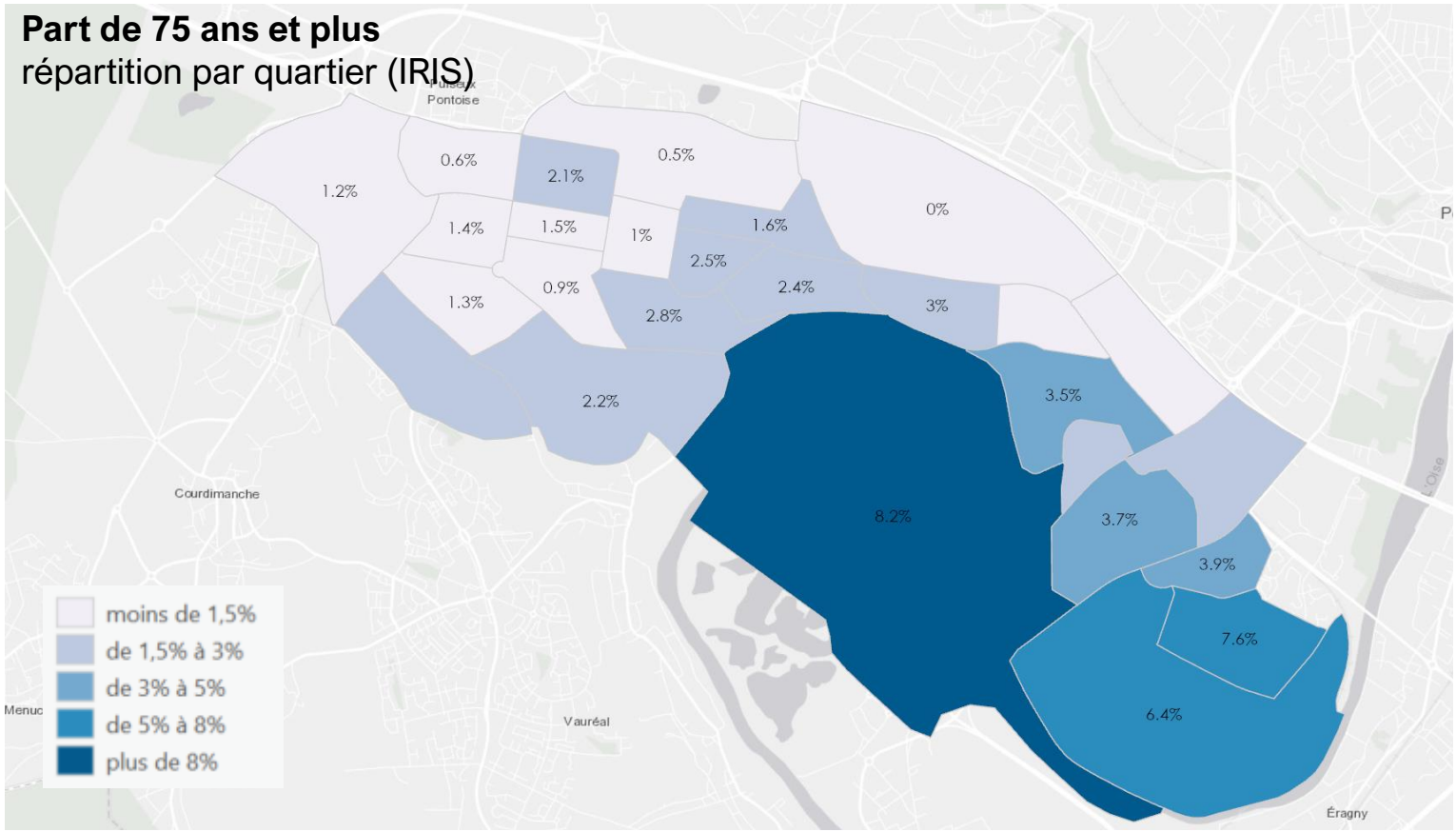
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

CERGY
DÉMOGRAPHIE DES IRIS

Part de 15 - 29 ans
répartition par quartier (IRIS)



Part de 75 ans et plus
répartition par quartier (IRIS)



Source : INSEE, Recensement de la population 2018

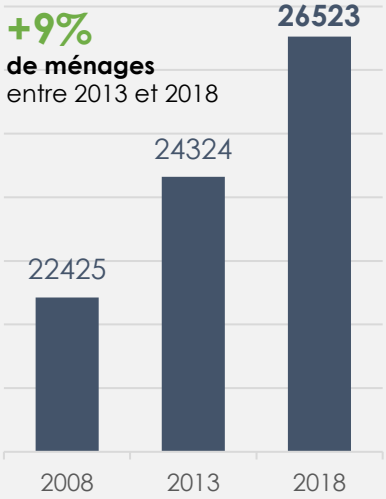
A retenir

DES JEUNES PRÉSENTS SUR QUASIMENT TOUS LES QUARTIERS, AVEC UNE SUR-REPRÉSENTATION AUTOUR DU GRAND-CENTRE ;
DES SENIORS SURTOUT PRÉSENTS SUR LE SECTEUR PORT-HAM-VILLAGE

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-2023121906-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

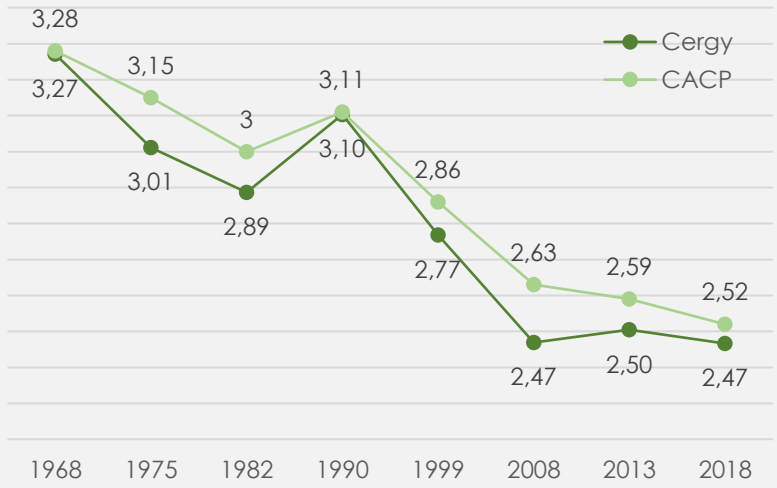
CERGY
COMPOSITION DES MÉNAGES

Évolution du nombre de ménages

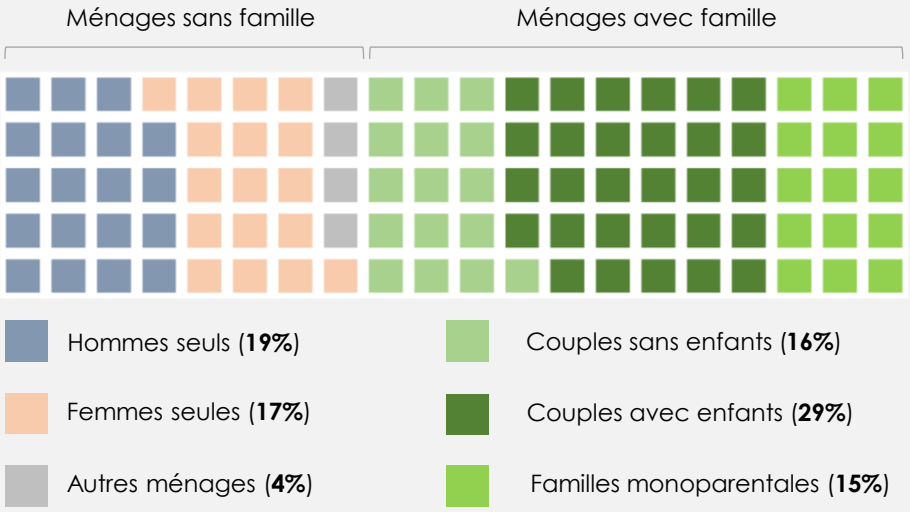


On constate une **plus forte augmentation** du nombre des ménages que celle de la population de Cergy sur la même période (9% et 7,5% respectivement)

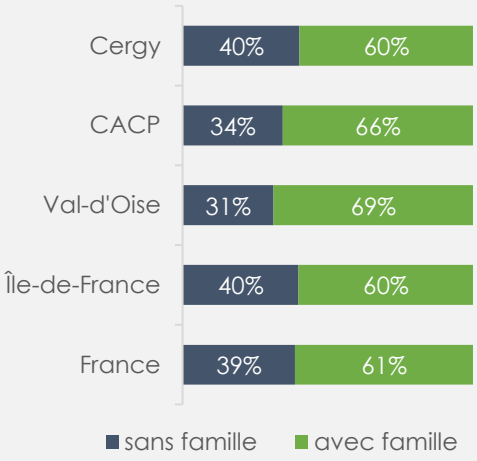
Évolution de la **population moyenne** par ménage



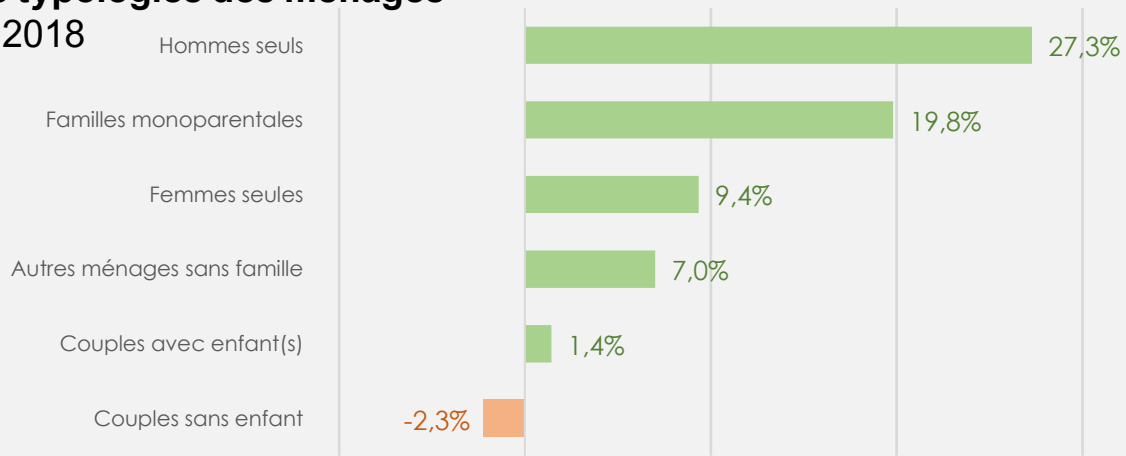
Typologie des ménages



Répartition des ménages
Avec et sans famille



Évolution des typologies des ménages
Entre 2013 et 2018



Source : INSEE, Recensement de la population 2018

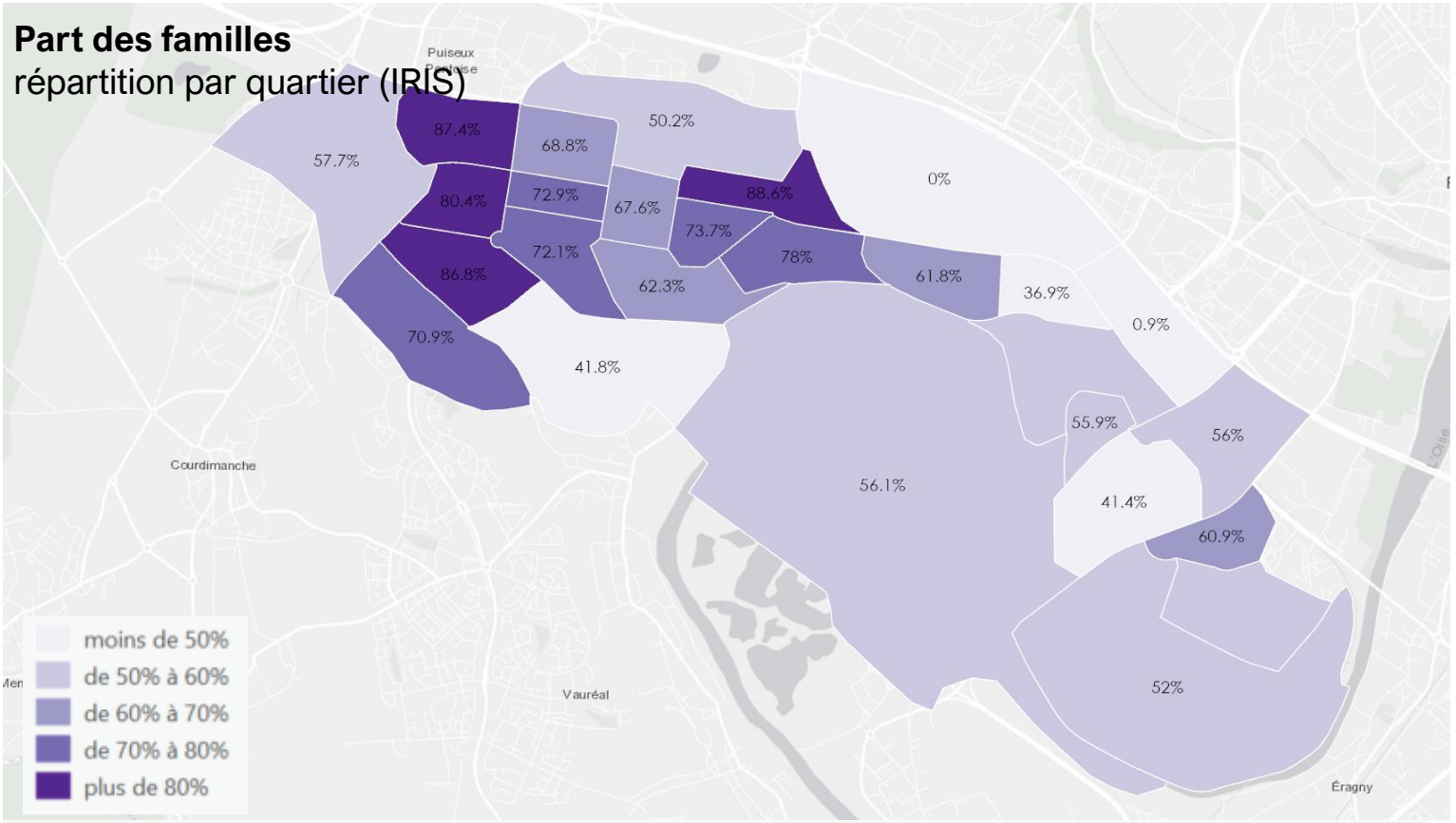
A retenir

POIDS IMPORTANT ET EN AUGMENTATION DES MÉNAGES VIVANT SEULS SIGNE DE LA FONCTION D'ACCUEIL DE LA VILLE (ÉTUDIANTS, PERSONNES EN DIFFICULTÉ VIVANT EN STRUCTURE) ET DANS UNE MOINDRE MESURE DU VIEILLISSEMENT

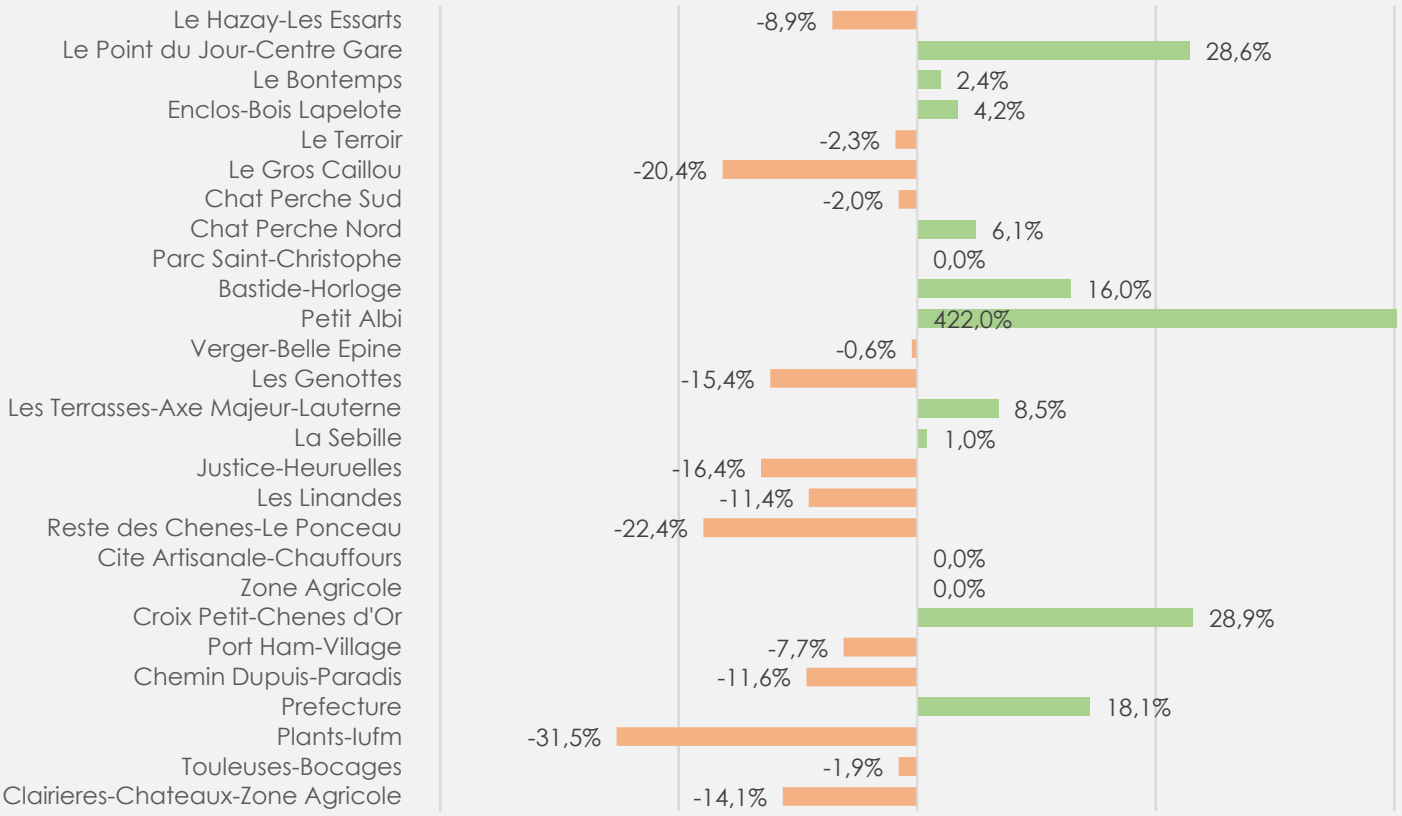
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219hd-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

CERGY
COMPOSITION FAMILLIALE DES IRIS

Part des familles
répartition par quartier (IRIS)



Évolution de la part des familles dans les quartiers entre 2013 - 2018



A retenir

UNE POPULATION PARTICULIÈREMENT FAMILIALE DANS LES QUARTIERS D'HABITAT SOCIAL;

UNE AUGMENTATION DE LEUR PART DANS LES QUARTIERS OÙ LES PROGRAMMES ONT ÉTÉ LIVRÉS

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

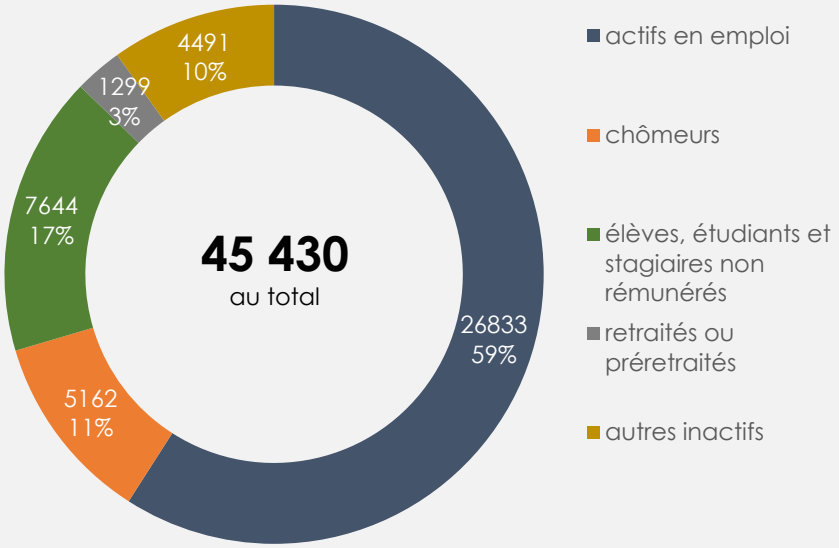
PORTRAIT DÉMOGRAPHIQUE

1.2 – Emploi et revenus

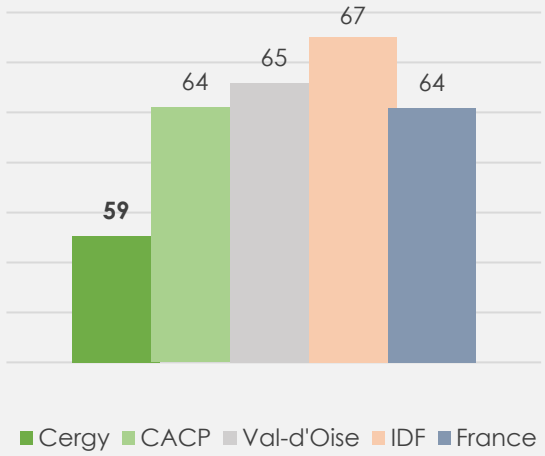
Accusé de réception en préfecture
095-2-9500109-20231219n°DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

CERGY
POPULATION ACTIVE

Rapport à l'emploi
Des 15-64 ans

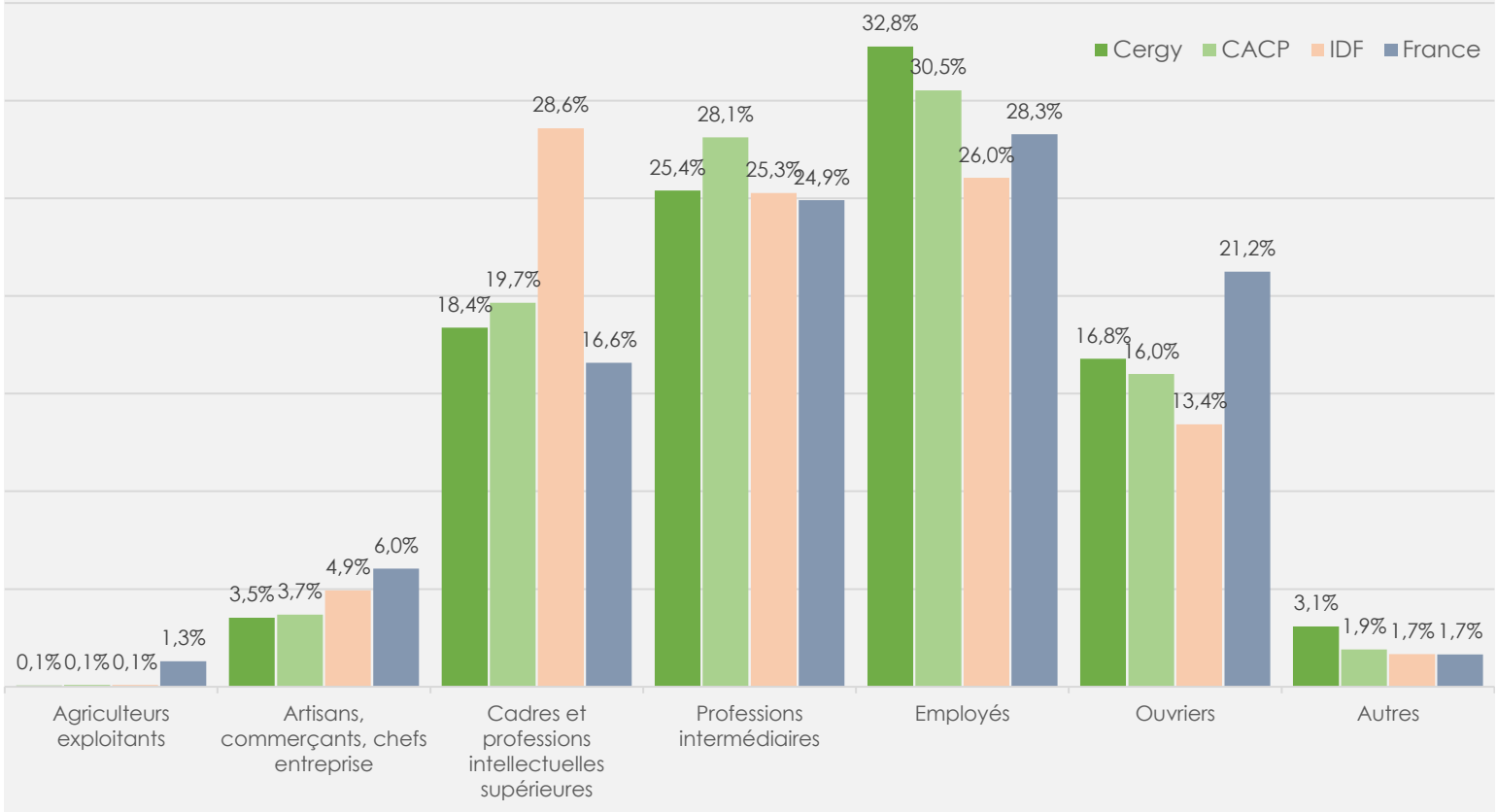


Taux d'emploi
Des 15-64 ans



Le taux d'emploi est la proportion de personnes disposant d'un emploi parmi celles en âge de travailler (15 à 64 ans). Le taux d'emploi reflète la capacité d'une économie à utiliser ses ressources en main-d'œuvre.

Population active des 15-64 ans selon **la catégorie socioprofessionnelle (en %)**



Source : INSEE, Recensement de la population 2018

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

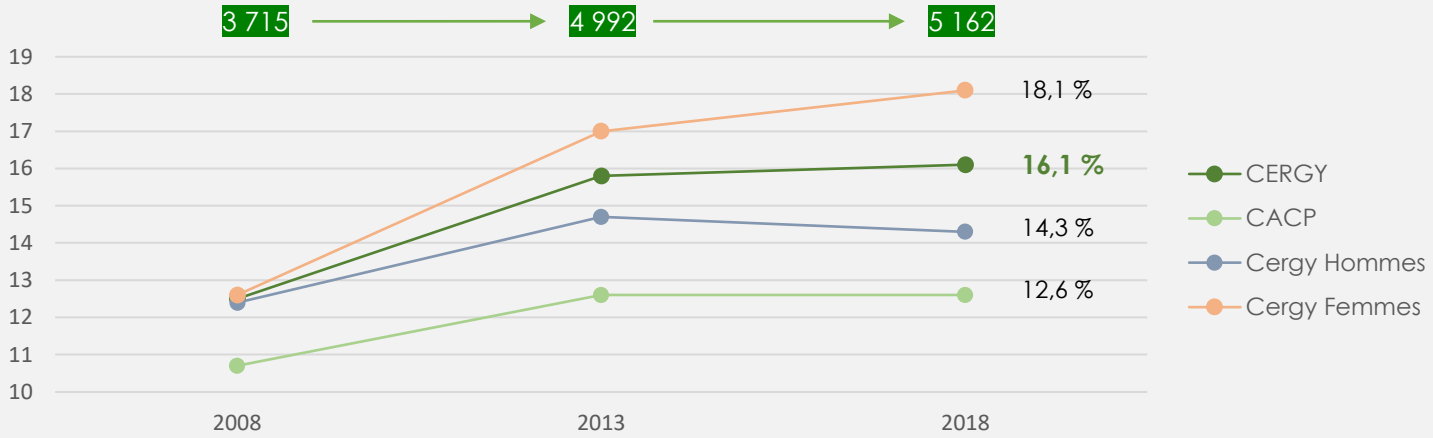
UN TAUX D'EMPLOI TRÈS INFÉRIEUR À LA MOYENNE CACP;
DES CSP PLUS MODESTES

CERGY
CONDITIONS D'EMPLOI

Statut et condition d'emploi
des 15 ans ou plus

	Hommes		Femmes		TOTAL		CACP	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	%	
Titulaires de la fonction publique et contrats à durée indéterminée	10 810	75,8	10 054	77,7	20 864	76,7	79,7	Salariés **92,9%**
Contrats à durée déterminée	1 093	7,7	1 517	11,7	2 610	9,6	7,8	
Intérim	486	3,4	227	1,8	713	2,6	1,8	
Emplois aidés	44	0,3	90	0,7	134	0,5	0,5	
Apprentissage - Stage	563	3,9	379	2,9	942	3,5	2,8	
Indépendants	784	5,5	474	3,7	1 258	4,6	4,5	Non-Salariés **7,1%**
Employeurs	460	3,2	177	1,4	637	2,3	2,7	
Aides familiaux	19	0,1	25	0,2	44	0,2	0,1	
Ensemble	14 259	100	12943	100	27202	100	100	

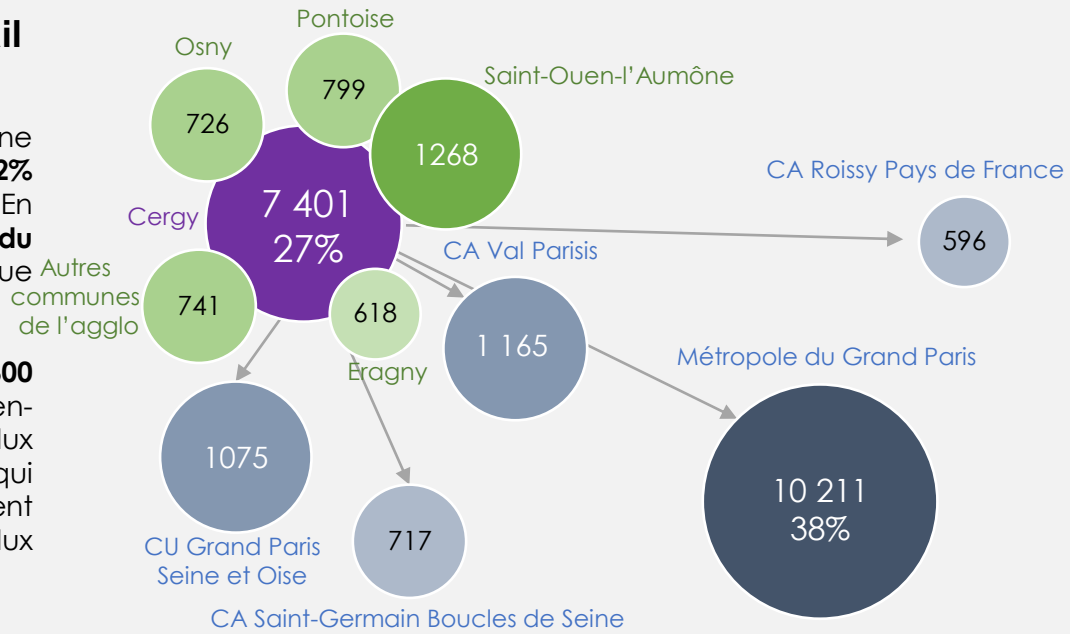
Évolution du taux de chômage
De la population active



Principaux lieux de travail
des actifs ayant un emploi

Sur 27 202 actifs de la commune ayant un emploi, **plus de 42% travaillent à Cergy-Pontoise.** En second lieu arrive la **Métropole du Grand Paris** qui accueil presque 38% des travailleurs cergyssois.

Au total c'est environ **19 800** Cergyssois qui vont travailler en-dehors de la commune (flux sortant) et **24 970** personnes qui n'y habitent pas mais qui viennent y travailler régulièrement (flux entrant).



Source : INSEE, Recensement de la population 2018

A retenir

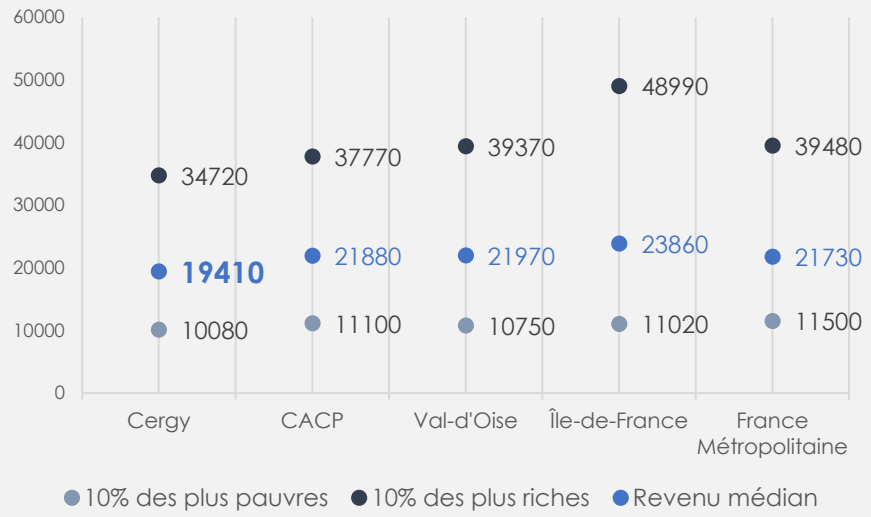
IMPORTANCE DE LA FONCTION ÉCONOMIQUE

UNE PART NOTABLE DE CERGYSSOIS QUI TRAVAILLENT AU SEIN DE LA COMMUNE OU AU SEIN DE LA MÉTROPOLE DU GRAND-PARIS

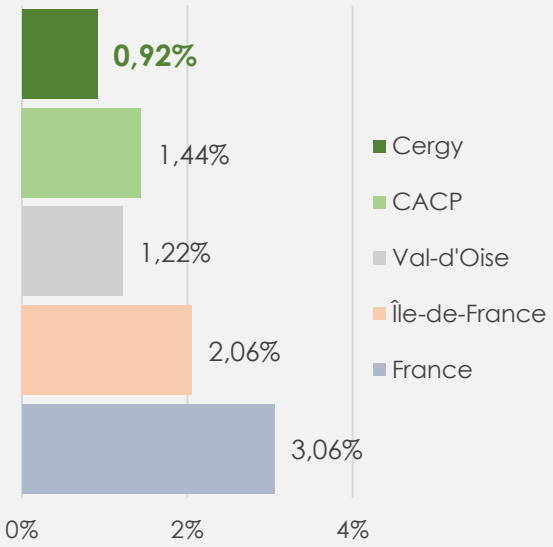
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

CERGY
NIVEAU DE VIE

Revenus disponibles par UC
en euros courants 2018



Évol. des revenus 2013 - 2018
en euros constants 2015 par UC



Taux de pauvreté
À Cergy

20% → 21%

En 2013 — En 2018

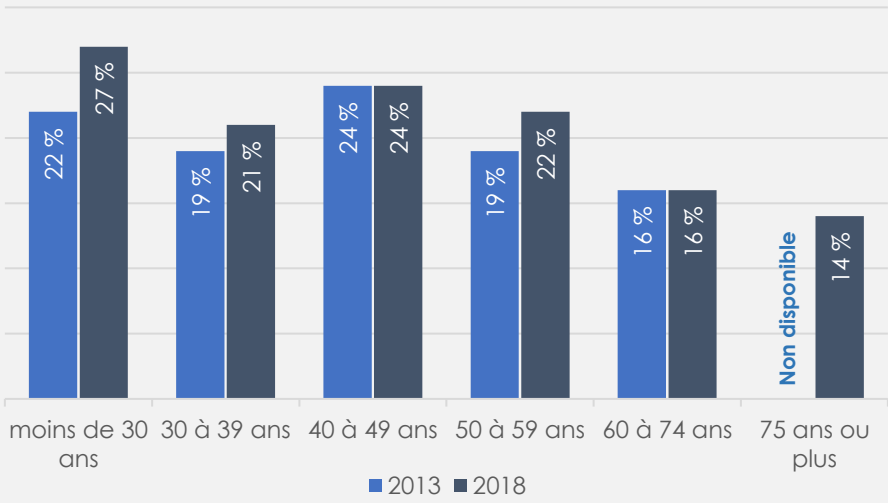
En 5 ans

4 369 + 587 4 956

ménages en plus qui vivent sous le seuil de pauvreté * sur le territoire de la ville de Cergy

* **Le taux de pauvreté** correspond à la proportion de ménages dont le niveau de vie est inférieur à 60% (12 750€/an/UC en 2018) du revenu médian national.

La répartition du **taux de pauvreté** selon les tranches d'âge



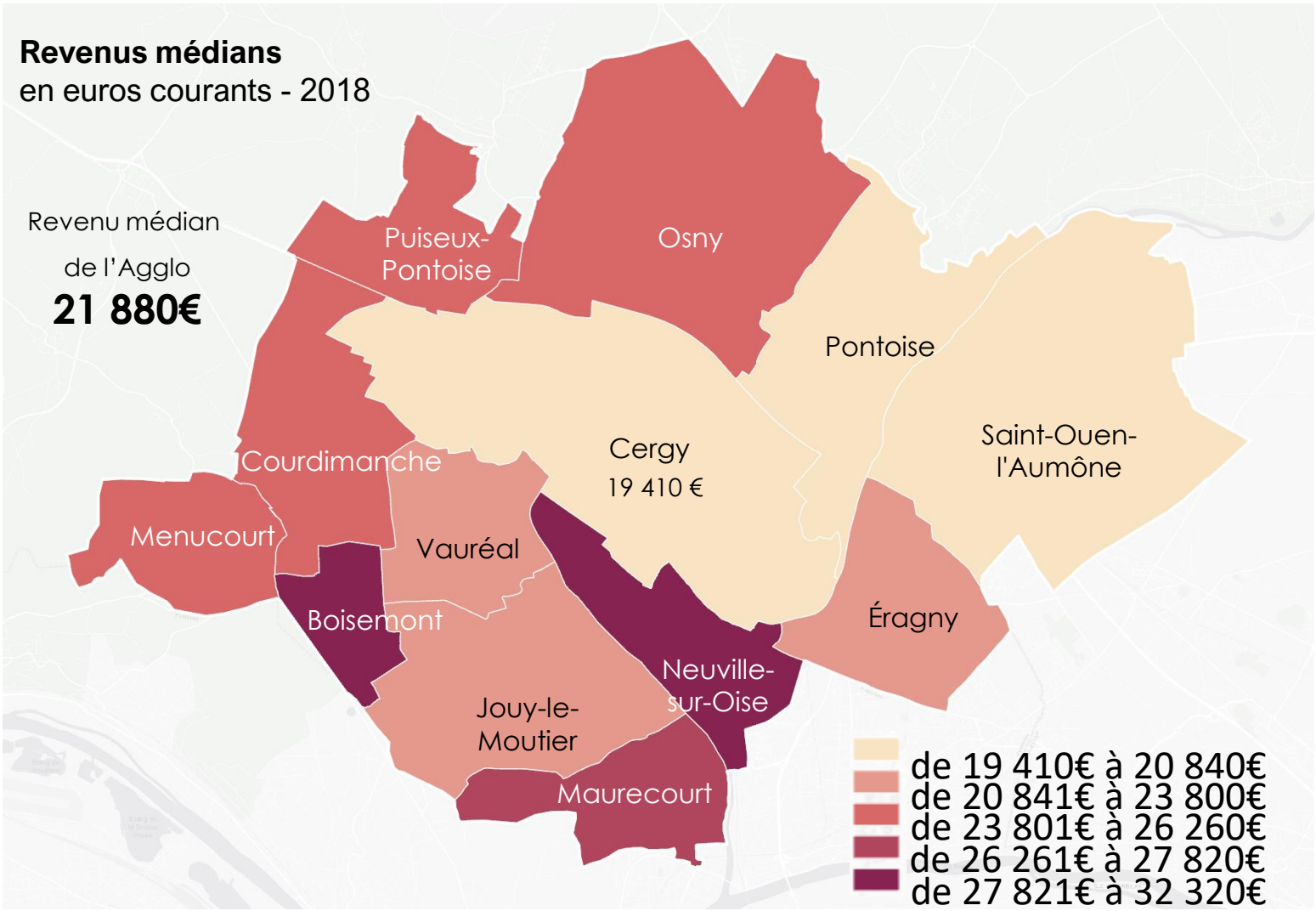
Source : INSEE, Recensement de la population 2018

A retenir

UNE POPULATION PLUS MODESTE QUE L'AGGLOMÉRATION AVEC DES ÉCARTS DE RICHESSES PLUS RESSERRÉS ;
DES REVENUS QUI AUGMENTENT MOINS VITE ;
DES SITUATIONS DE PAUVRETÉ ACCENTUÉES EN PARTICULIER CHEZ LES JEUNES

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

CERGY
CONDITIONS D'EMPLOI ET NIVEAU DE VIE



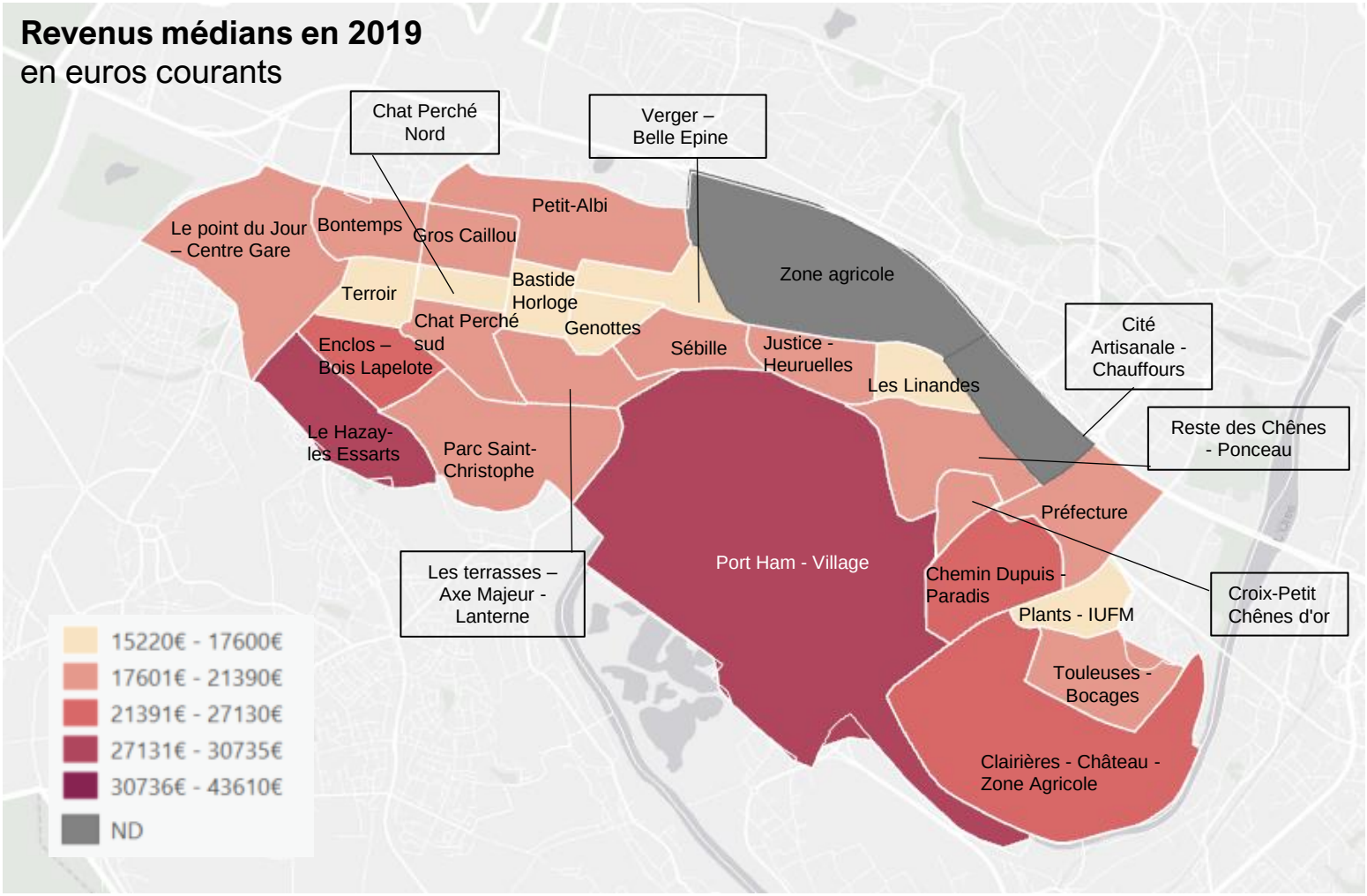
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

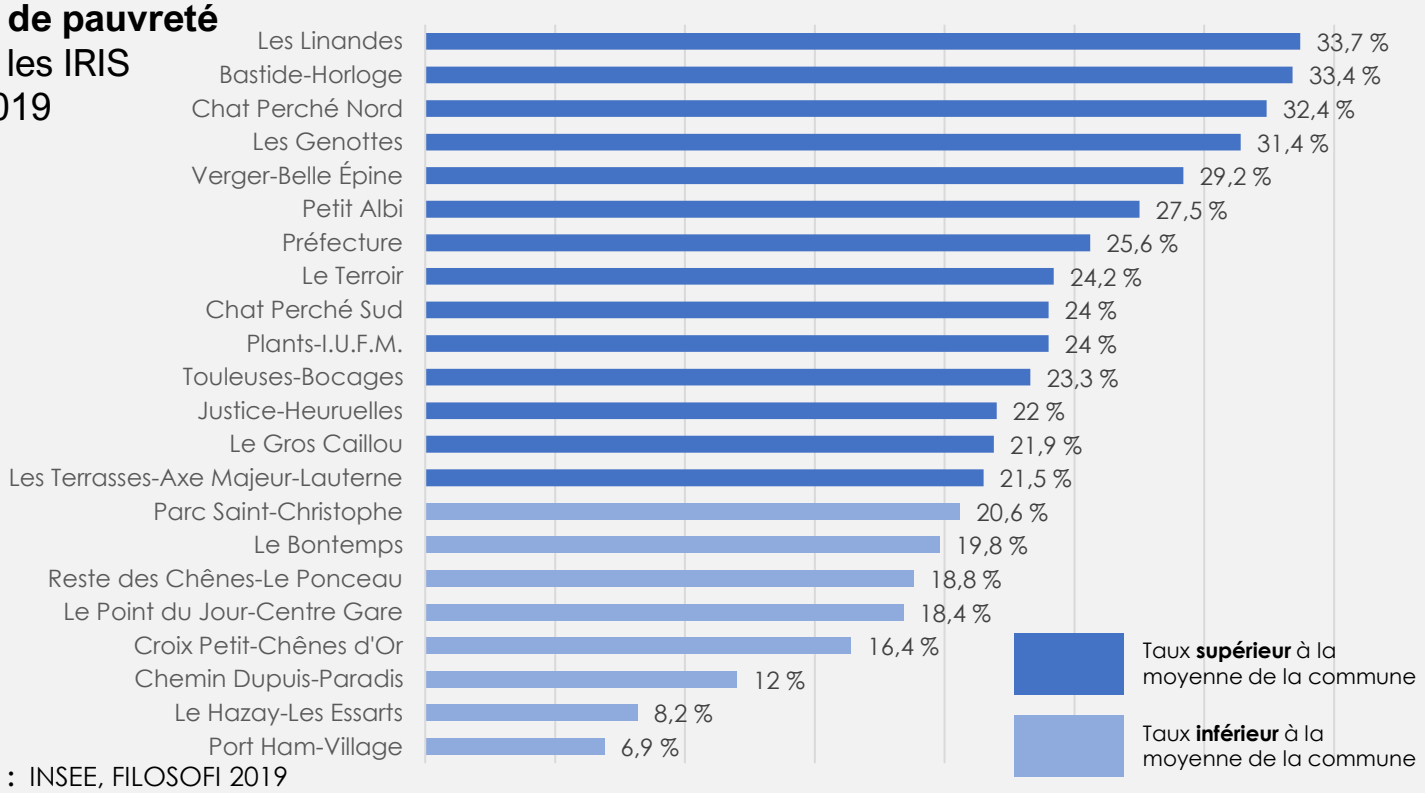
LA COMMUNE LA PLUS MODESTE DU TERRITOIRE

CERGY
DISPARITÉS INFRACOMMUNALES

Revenus médians en 2019
en euros courants



Taux de pauvreté
dans les IRIS
en 2019



Source : INSEE, FILOSOFI 2019

A retenir

DES DISPARITÉS ENTRE LES QUARTIERS À RELIER À LA STRUCTURE DU PARC ; DES TAUX DE PAUVRETÉ TRÈS ÉLEVÉS SUR UN CERTAIN NOMBRE D'IRIS

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

2. PARC DE LOGEMENTS

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

LES GRANDS CONSTATS POUR L'AGGLOMÉRATION

- *Des dynamiques de construction importantes ces dernières années mais qui s'essoufflent face à la réduction du foncier disponible ; un renouvellement du parc qui s'amorce*
- *Une augmentation de la vacance, à priori de courte durée, qui traduit une tendance nouvelle; des taux qui restent cependant relativement bas*
- *Une attractivité du territoire pour l'investissement locatif privé et une baisse de la production de logements sociaux.*

QUELLES SPÉCIFICITÉS POUR CERGY ?

- *Des dynamiques de construction importantes ces dernières années en partie absorbées par les dynamiques du parc existant – avec une augmentation des résidences secondaires et surtout de la vacance, de courte mais aussi de longue durée. Un phénomène qui touche quasiment l'ensemble des quartiers*
- *Un équilibre des typologies et des statuts d'occupations à l'échelle communale et infra-communale, avec une part conséquente de logements locatifs (social et privé) qui se traduit par un parc adapté à l'accueil des ménages modestes et/ou en début de parcours résidentiel*
- *Un fort attrait pour l'investissement locatif ces dernières années sur le neuf : des dynamiques de construction qui ont avant tout profité au développement du parc locatif privé*
- *Des enjeux sur la qualité du parc, un certain nombre de mesures déjà mises en place par la Ville pour lutter contre l'habitat indigne et accompagner les copropriétés*

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

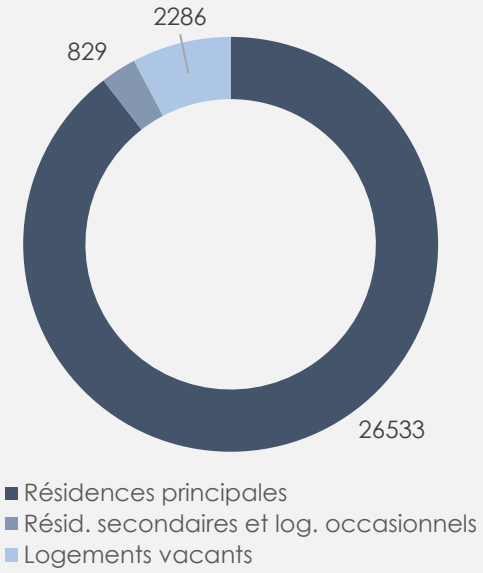
CERGY
PARC DES LOGEMENTS EXISTANTS

26 318 logements au total en 2013

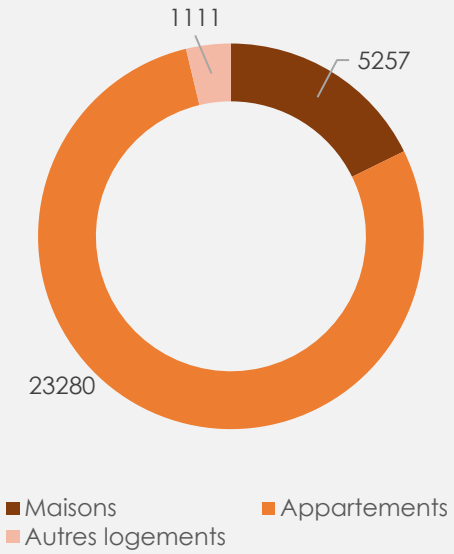
29 648 logements au total en **2018**

+12,7% de logements entre 2013 et 2018 (CACP : +10,4%)

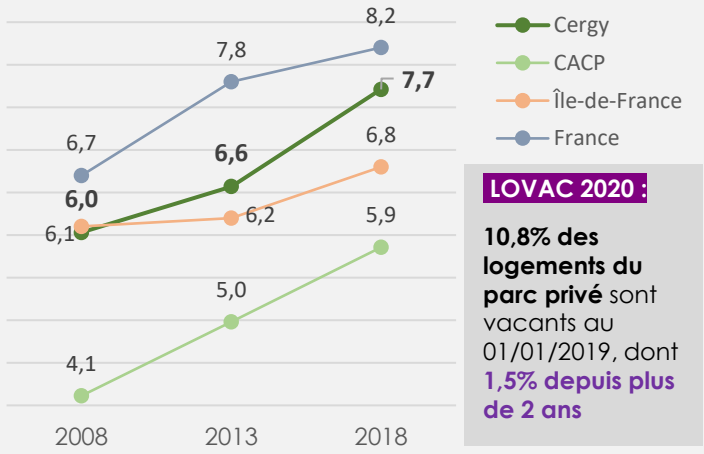
Logements par catégorie



Logements selon leur type



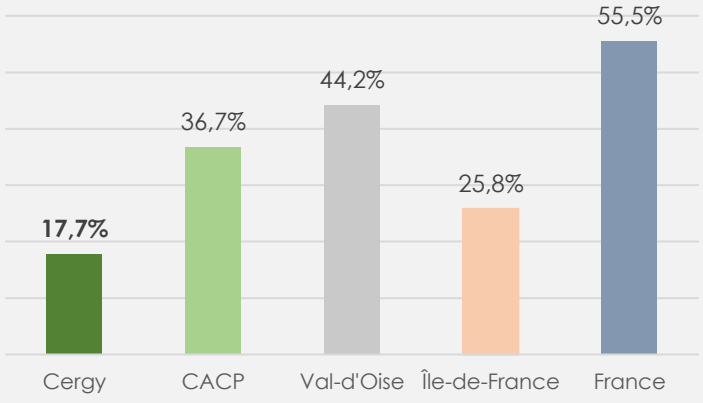
Taux de **logements vacants**



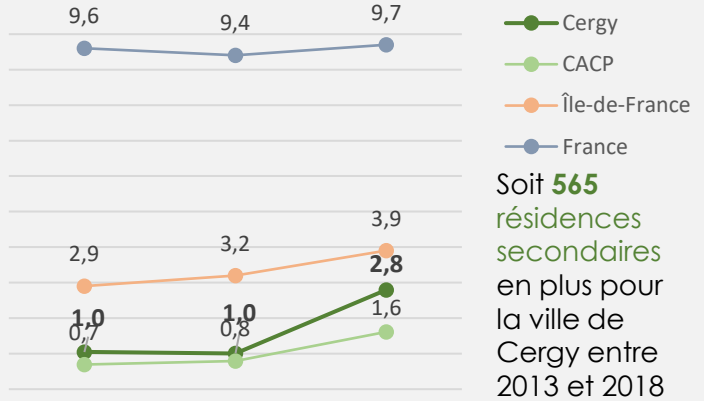
LOVAC 2020 :

10,8% des logements du parc privé sont vacants au 01/01/2019, dont **1,5% depuis plus de 2 ans**

Part du logement individuel
Dans l'ensemble du parc (en %)



Taux de **résidences secondaires**



Soit **565** résidences secondaires en plus pour la ville de Cergy entre 2013 et 2018

Zoom sur les copropriétés

265 **Copropriétés** en 2021

17 053 **Logements en copropriété** en 2021

58% **Part des logements en copro** dans le parc global (45% à l'échelle de l'Agglo)

Source : INSEE, Recensement de la population 2018 / ANAH, Registre de copropriétés 2021

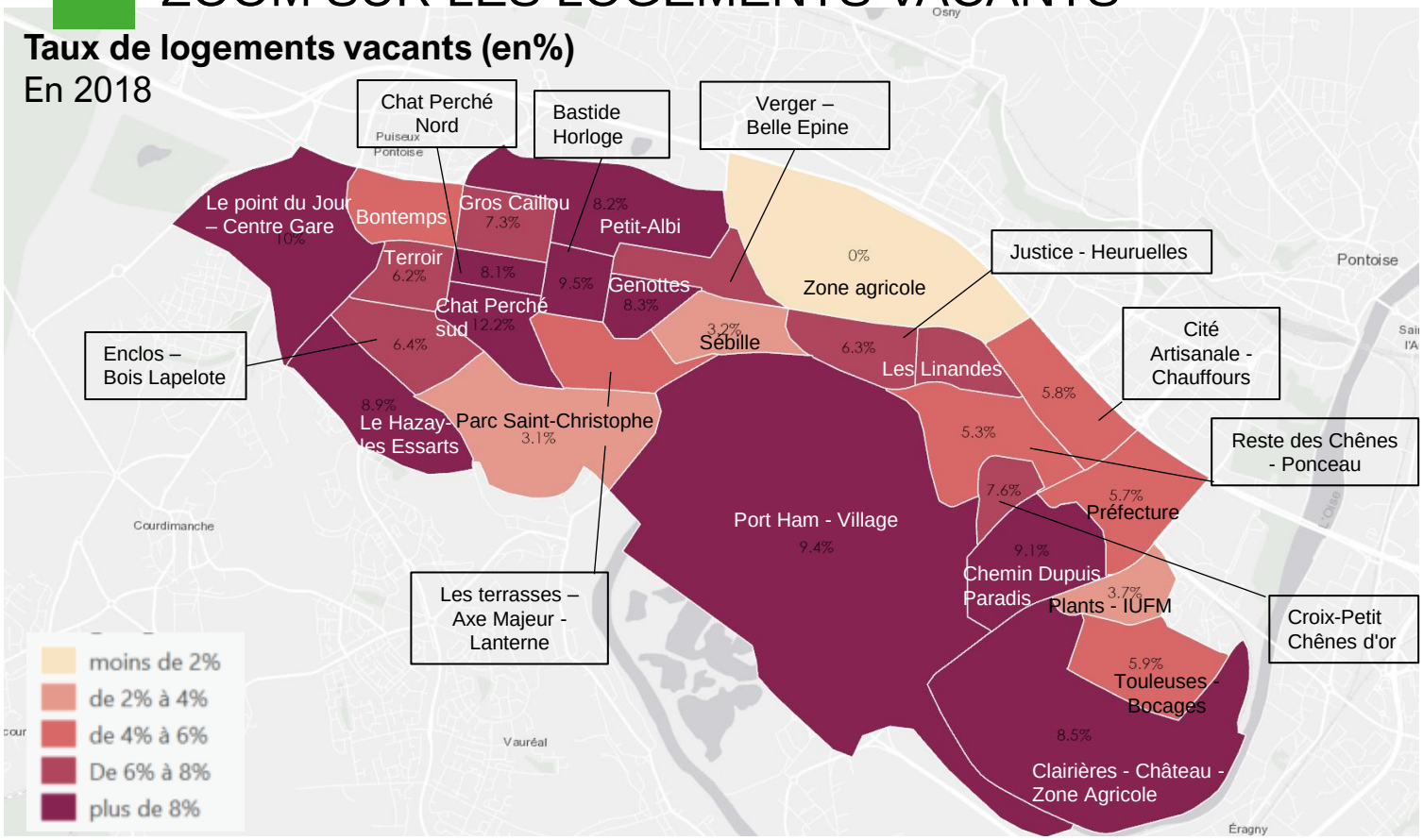
A retenir

UNE AUGMENTATION DE LA VACANCE ET DES RÉSIDENCES SECONDAIRES PLUS RAPIDE QU'À L'ÉCHELLE DE L'AGGLOMÉRATION;
UNE PART NON NÉGLIGEABLE DE VACANCE DE LONGUE DURÉE;
UNE PRÉDOMINANCE DU PARC EN COPROPRIÉTÉ

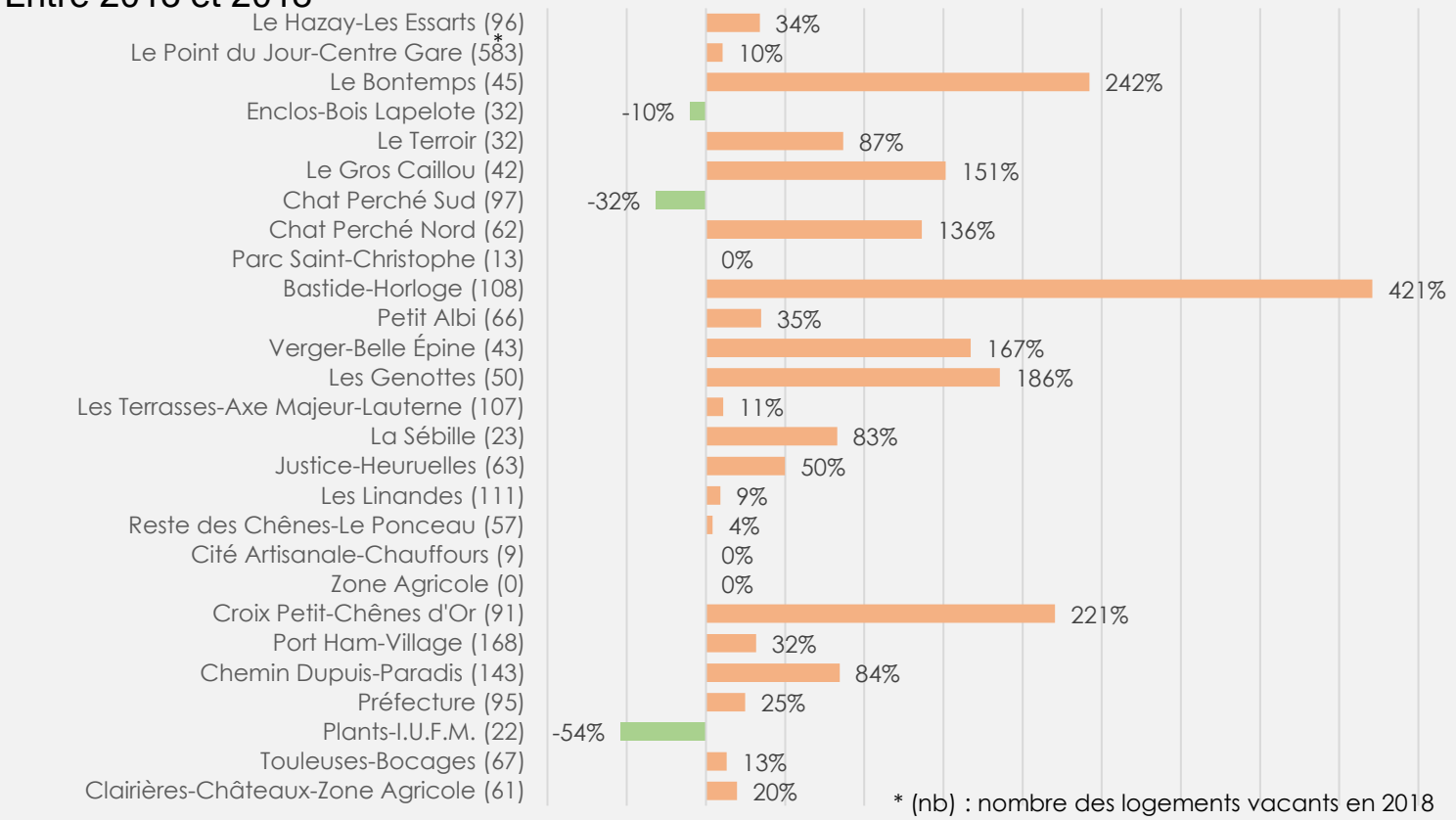
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

CERGY
ZOOM SUR LES LOGEMENTS VACANTS

Taux de logements vacants (en%)
En 2018



Taux d'évolution des logements vacants dans les quartiers
Entre 2013 et 2018



* (nb) : nombre des logements vacants en 2018

Source : INSEE, Recensement de la population 2018

A retenir

UNE VACANCE ÉTENDUE À DE NOMBREUX QUARTIERS ET QUI AUGMENTE FORTEMENT : PHÉNOMÈNE TEMPORAIRE LIÉ À L'INVESTISSEMENT LOCATIF OU SIGNE DE FRAGILISATION DE CERTAINS SECTEURS ?

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

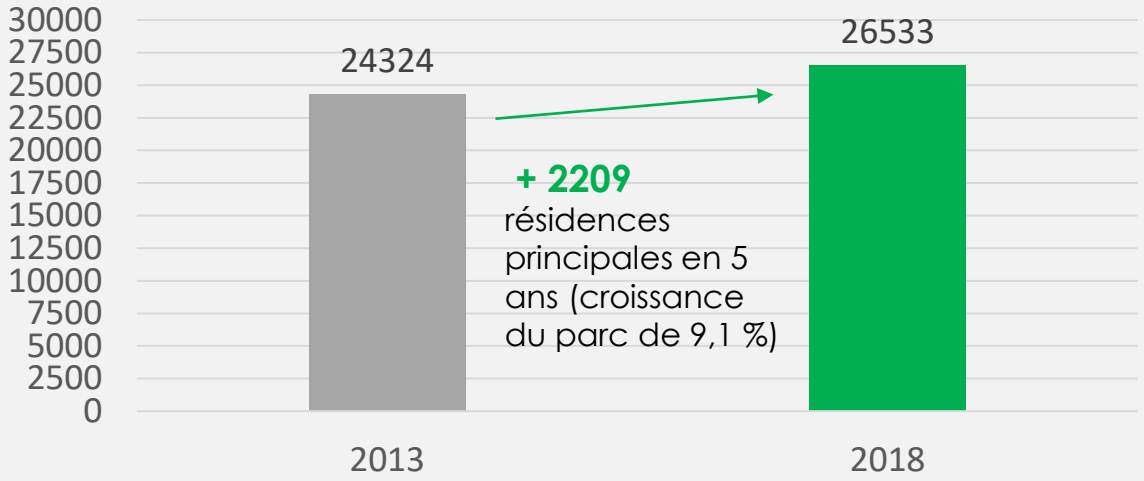
PARC DE LOGEMENT

2.1 - Les dynamiques du parc de logements

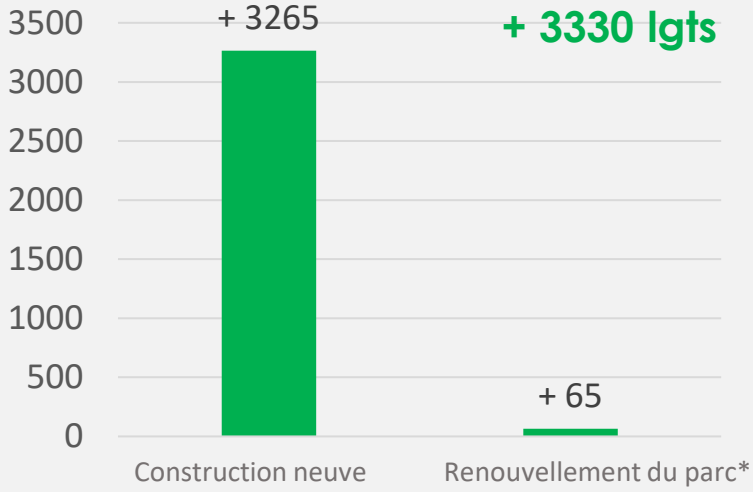
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

CERGY
DYNAMIQUE DU PARC

Evolution du parc de résidences principales
Entre le 01/01/2013 et le 01/01/2018

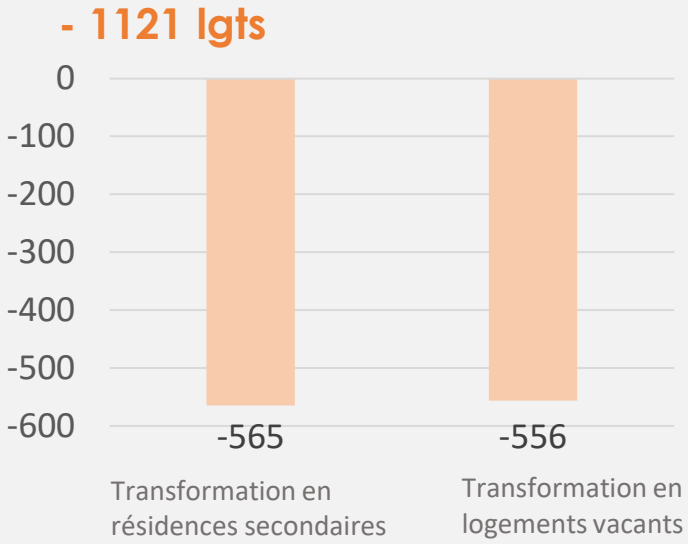


Contribution à l'augmentation du parc de résidences principales
Entre le 01/01/2013 et le 01/01/2018



*Renouvellement du parc : solde des créations et des disparitions de logements dans l'existant (par changement d'usage, démolition, division de logements....)

Contribution à la diminution du parc de résidences principales
Entre le 01/01/2013 et le 01/01/2018



Au total, et malgré un renouvellement du parc légèrement positif, on estime que l'équivalent de **32%** de la construction neuve a été "absorbé" par les dynamiques du parc existant (logements disparus, devenus vacants ou transformés en résidences secondaires).

Source : INSEE, recensements de la population 2013 et 2018 / CACP, Observatoire de l'Habitat, Suivi de construction 2021

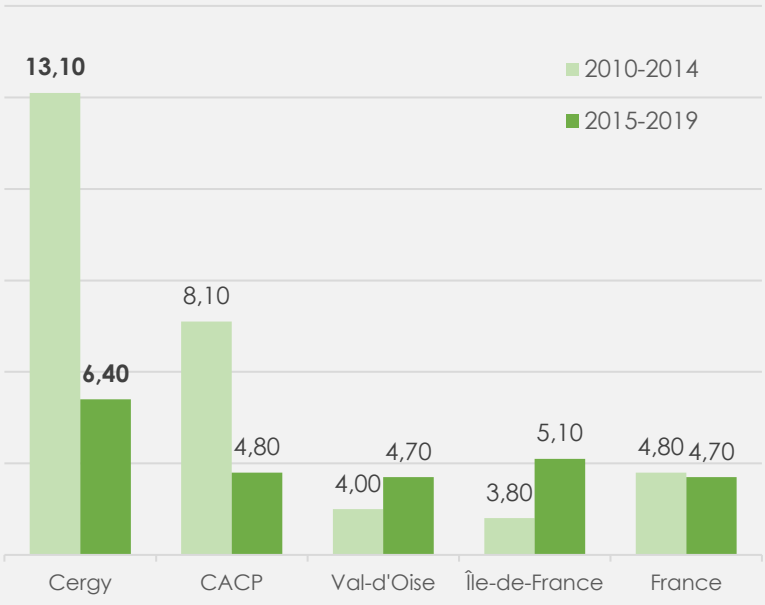
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

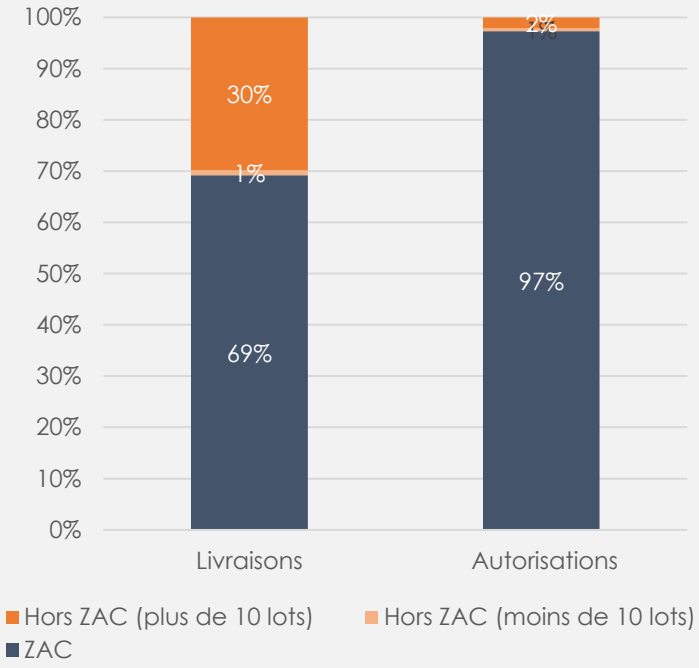
UNE CONSTRUCTION NEUVE IMPORTANTE MAIS EN PARTIE ABSORBÉE PAR LES DYNAMIQUES DU PARC EXISTANT

CERGY
CONSTRUCTION NEUVE 2016-2021

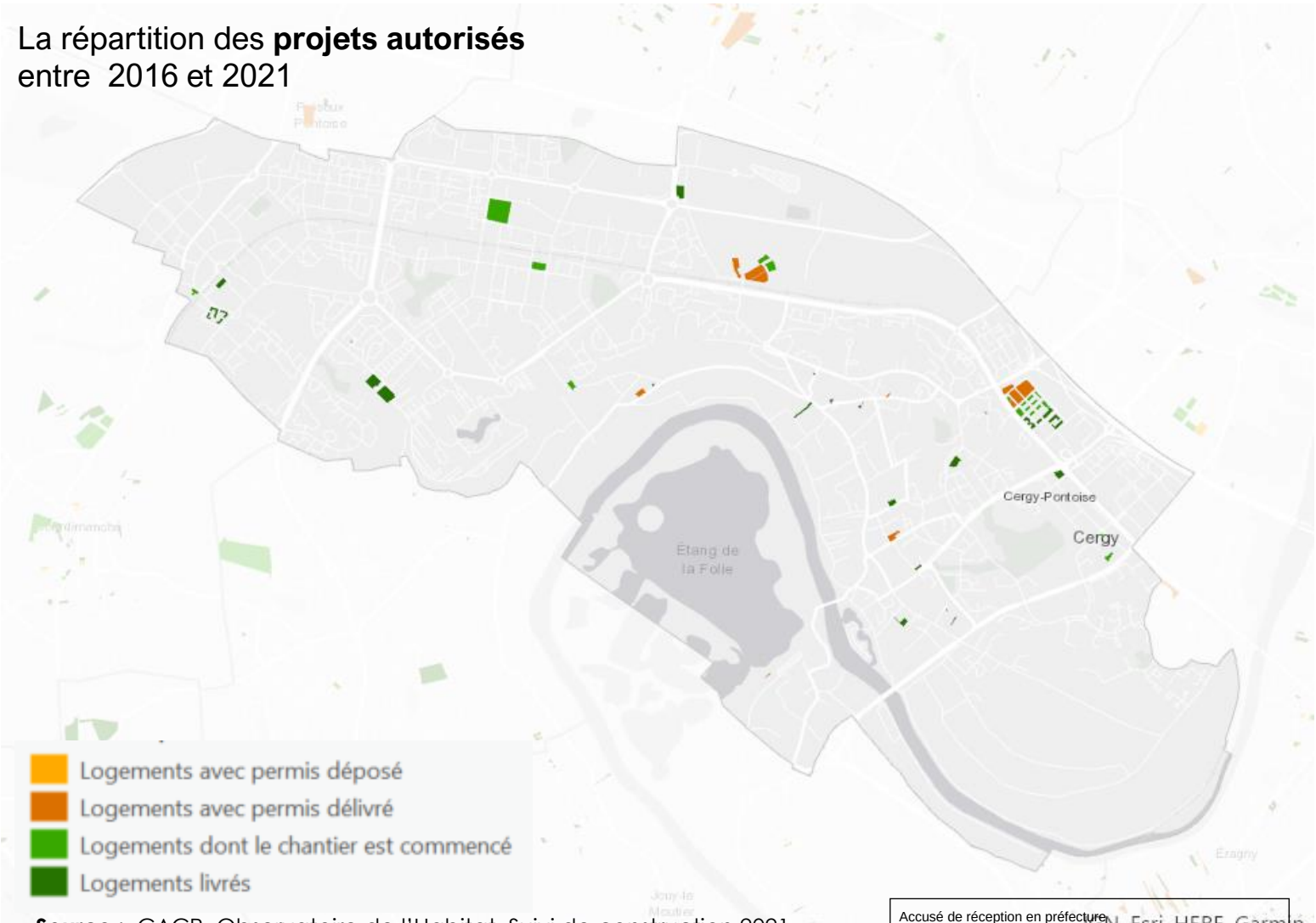
Taux de construction
Nombre de logements commencés pour 1000 habitants



Périmètres des programmes
Sur la période 2016-2021



La répartition des **projets autorisés** entre 2016 et 2021



Source : CACP, Observatoire de l'Habitat, Suivi de construction 2021

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

MALGRÉ UN RALENTISSEMENT, LA PRODUCTION DE LOGEMENTS RESTE IMPORTANTE

CERGY
BILAN PRÉVISIONNEL PLH À FIN 2021

Bilan prévisionnel du PLH 2016 - 2021
en nombre de logements autorisés

Bilan prévisionnel PLH

4 086
logements autorisés **au total**

681
logements autorisés en moyenne **par an**

Les objectifs PLH

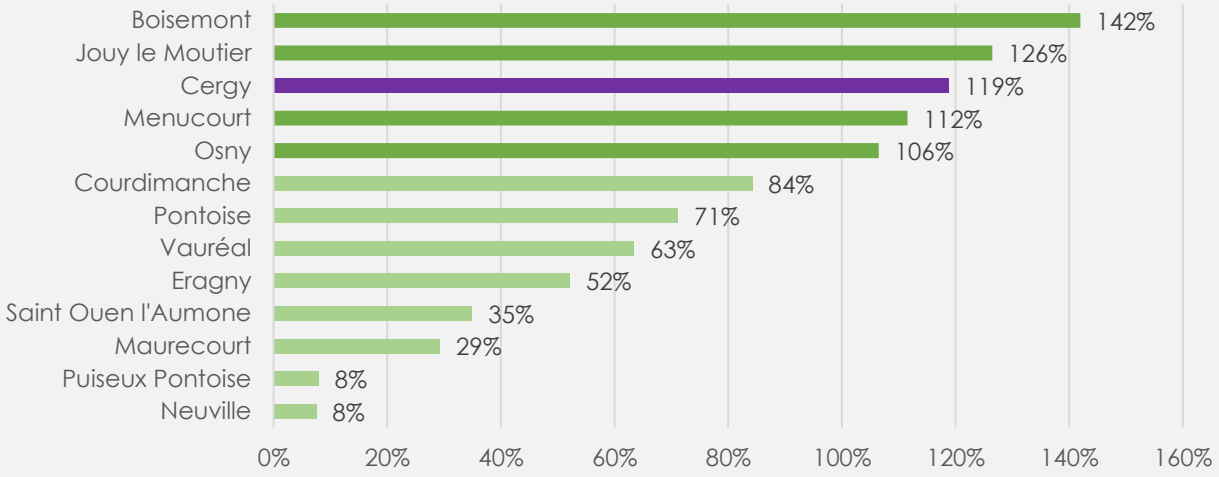
3 439
logements autorisés **au total**

573
logements autorisés en moyenne **par an**

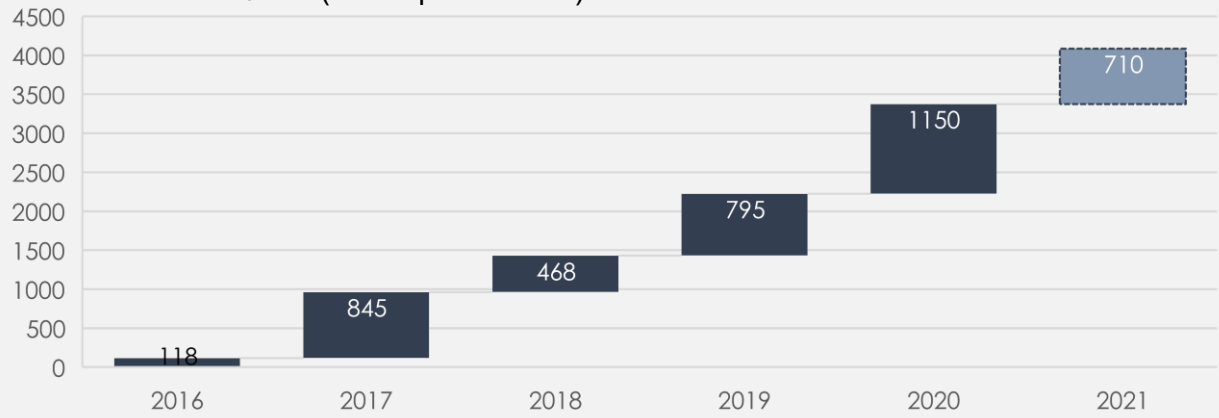
Le résultat provisoire

119%
soit le taux de remplissage des objectifs fixés par le PLH à fin 2021

Disparité des résultats
En % d'atteinte des objectifs à fin 2021



Les dynamiques de construction
volume d'autorisations / an (2021 : prévisionnel)



Source : CACP, Observatoire de l'Habitat, Suivi de construction 2021

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

UN BON BILAN PRÉVISIONNEL CONTRIBUANT FORTEMENT AUX OBJECTIFS GLOBAUX DU PLH

PARC DE LOGEMENT

2.2 - Les caractéristiques des résidences principales

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

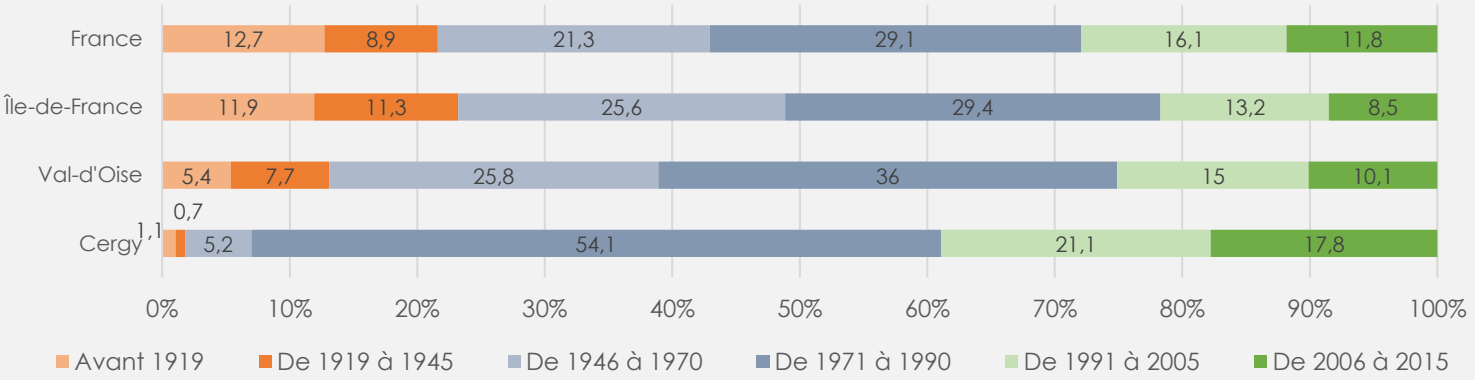
CERGY
LES RÉSIDENCES PRINCIPALES

24 324 RP au total en 2013

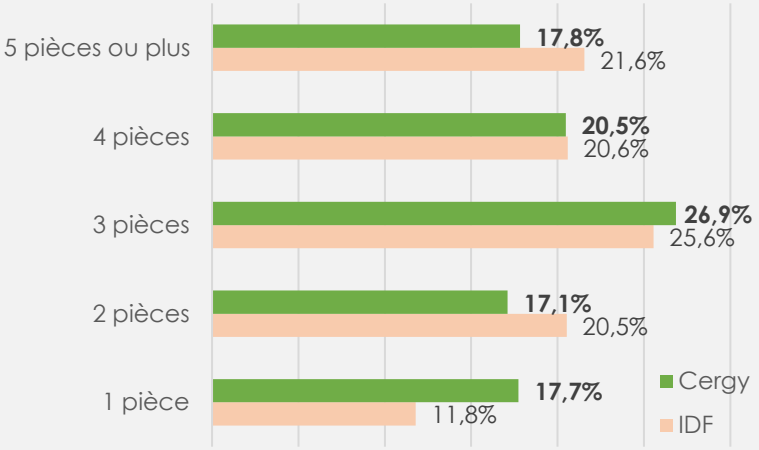
26 533 RP au total en **2018**

+9,1% des RP entre 2013 et 2018 (CACP : +8,5%)

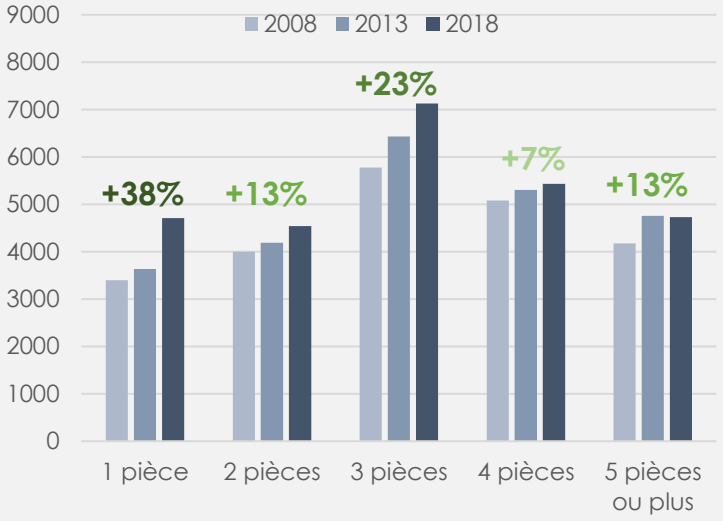
Epoque de construction
des RP construits avant 2016, en %



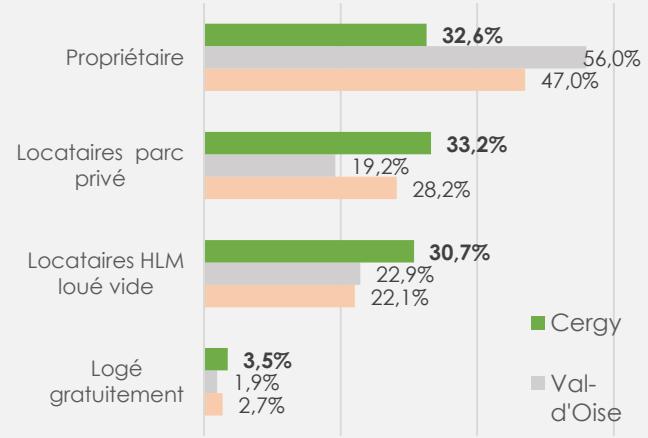
Nombre de pièces
Des résidences principales (en %)



Evolution des typologies de logements

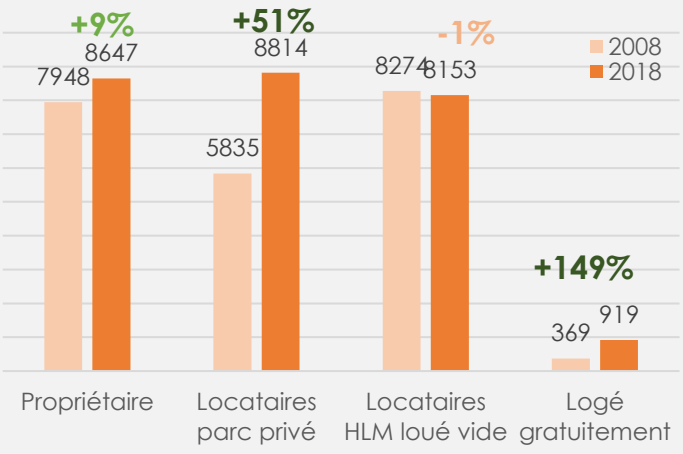


Répartition des résidences principales
Selon le statut d'occupation (en %)



Source : INSEE, Recensement de la population 2018

L'évolution d'occupation des RP
Entre 2008 et 2018



A retenir

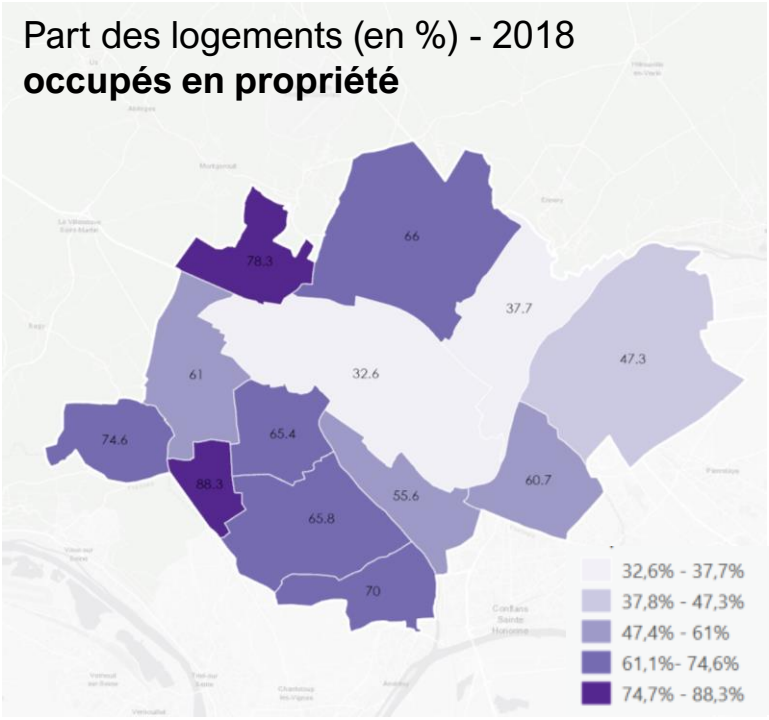
UN ÉQUILIBRE DES TYPOLOGIES ET STATUTS D'OCCUPATIONS

UN DÉVELOPPEMENT FAVORABLE AUX PETITES TYPOLOGIES ET AU PARC LOCATIF PRIVÉ

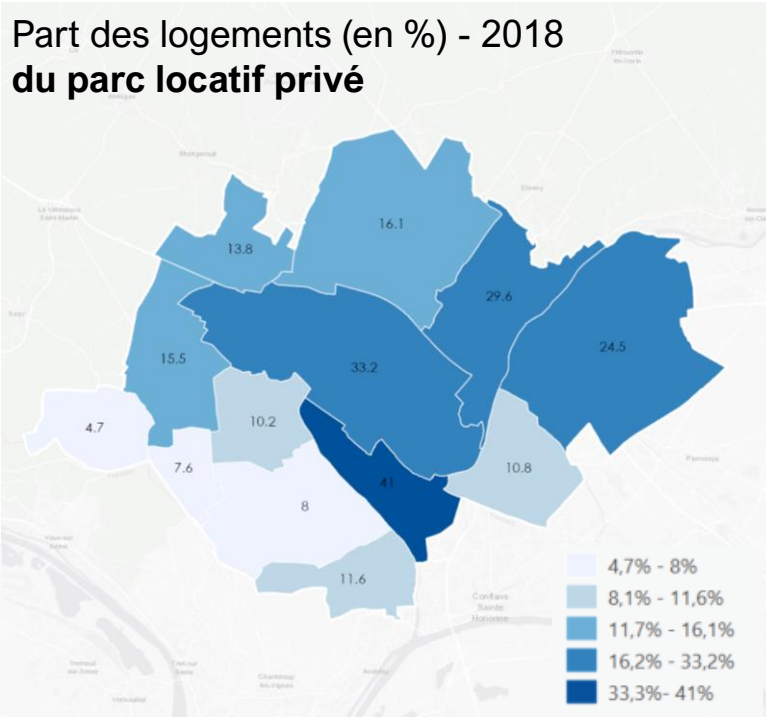
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

CERGY
RÉPARTITION TERRITORIALE DES DIFFÉRENTS STATUTS D'OCCUPATION

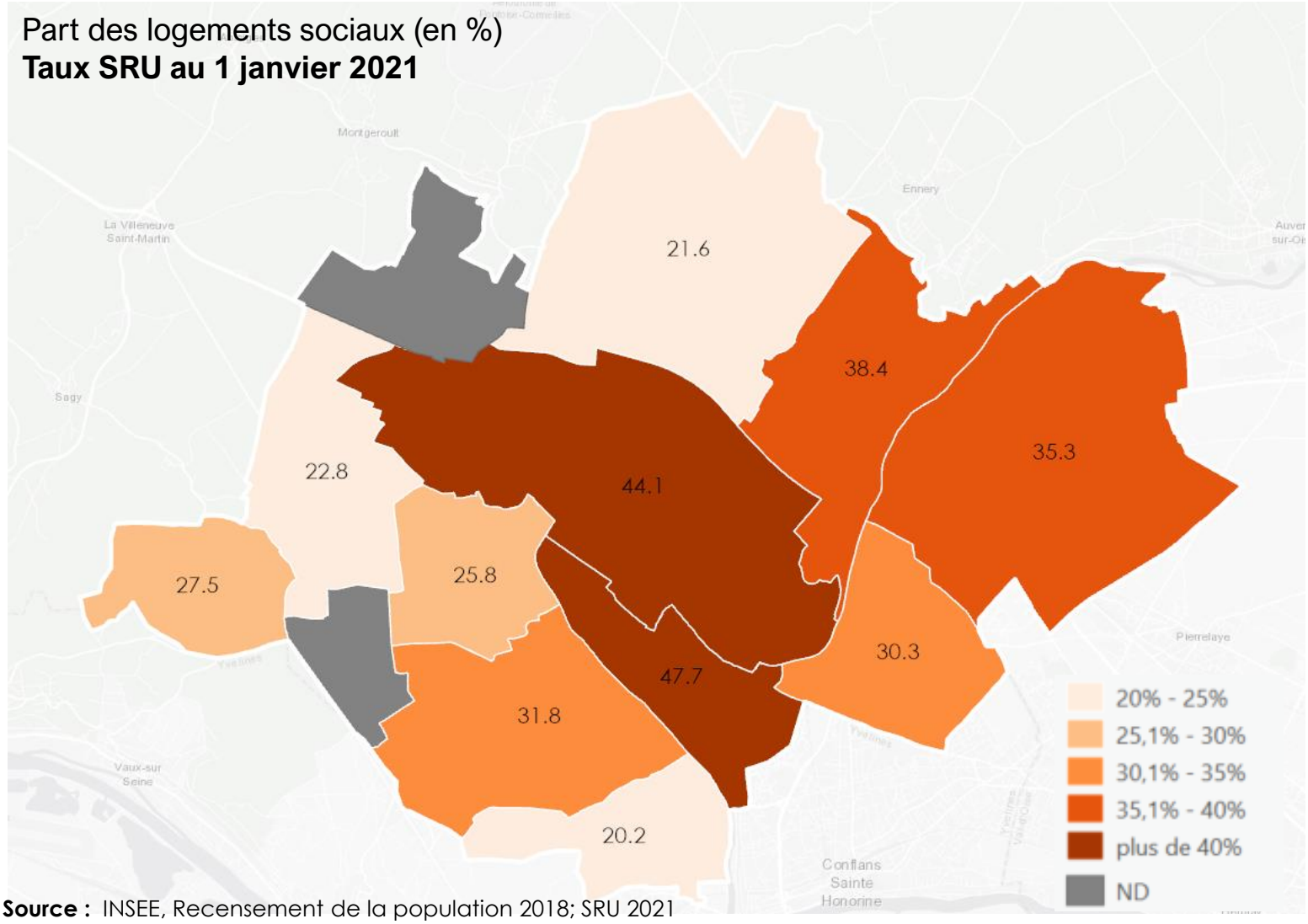
Part des logements (en %) - 2018
occupés en propriété



Part des logements (en %) - 2018
du parc locatif privé



Part des logements sociaux (en %)
Taux SRU au 1 janvier 2021



Source : INSEE, Recensement de la population 2018; SRU 2021

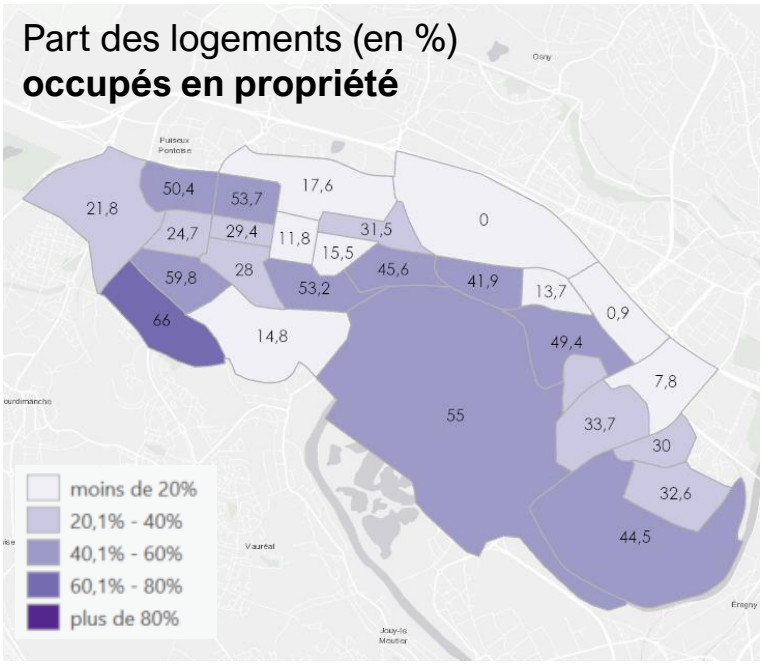
A retenir

UN PARC PRINCIPALEMENT LOCATIF, QUI EXPLIQUE LA FONCTION D'ACCUEIL DE LA COMMUNE POUR LES JEUNES ET MÉNAGES MODESTES

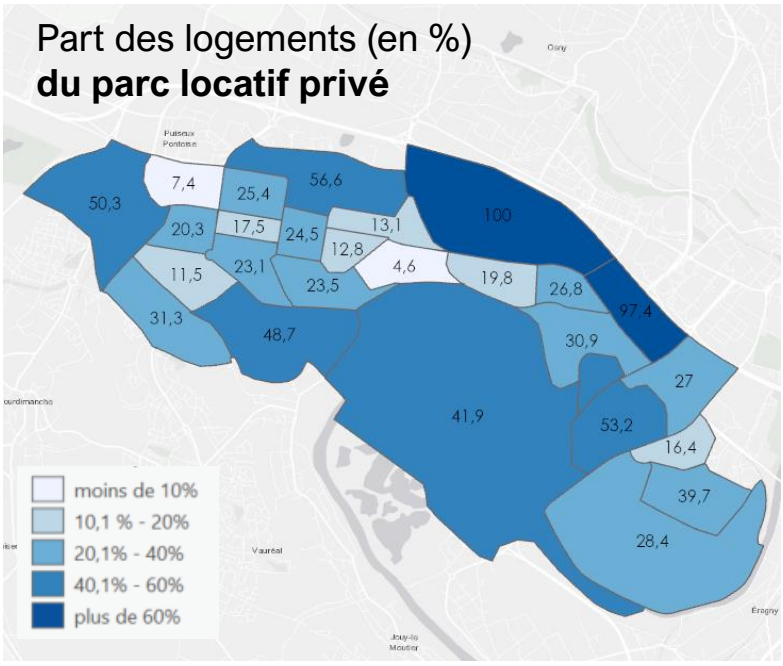
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

CERGY
RÉPARTITION DES PARCS

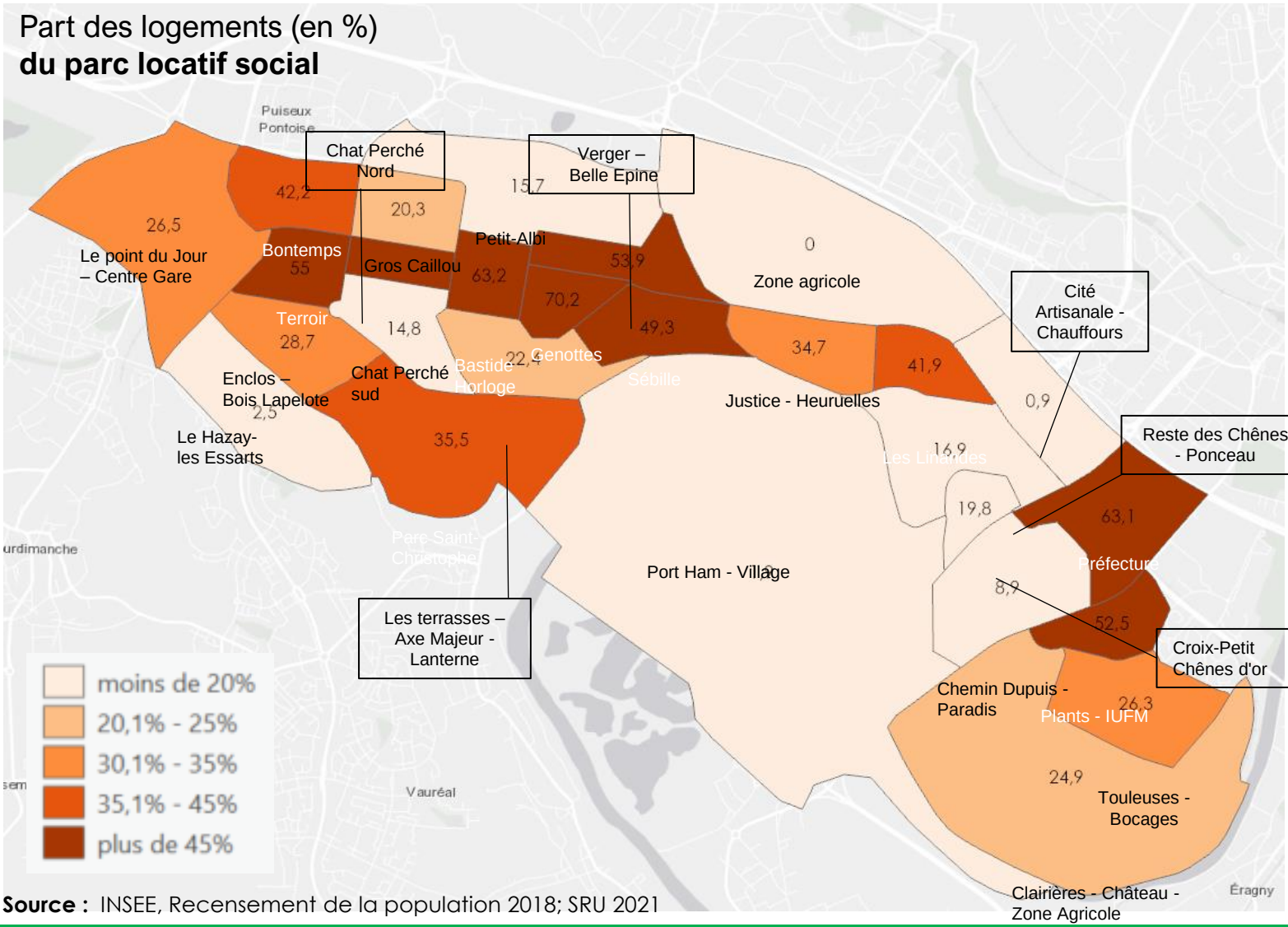
Part des logements (en %)
occupés en propriété



Part des logements (en %)
du parc locatif privé



Part des logements (en %)
du parc locatif social



Source : INSEE, Recensement de la population 2018; SRU 2021

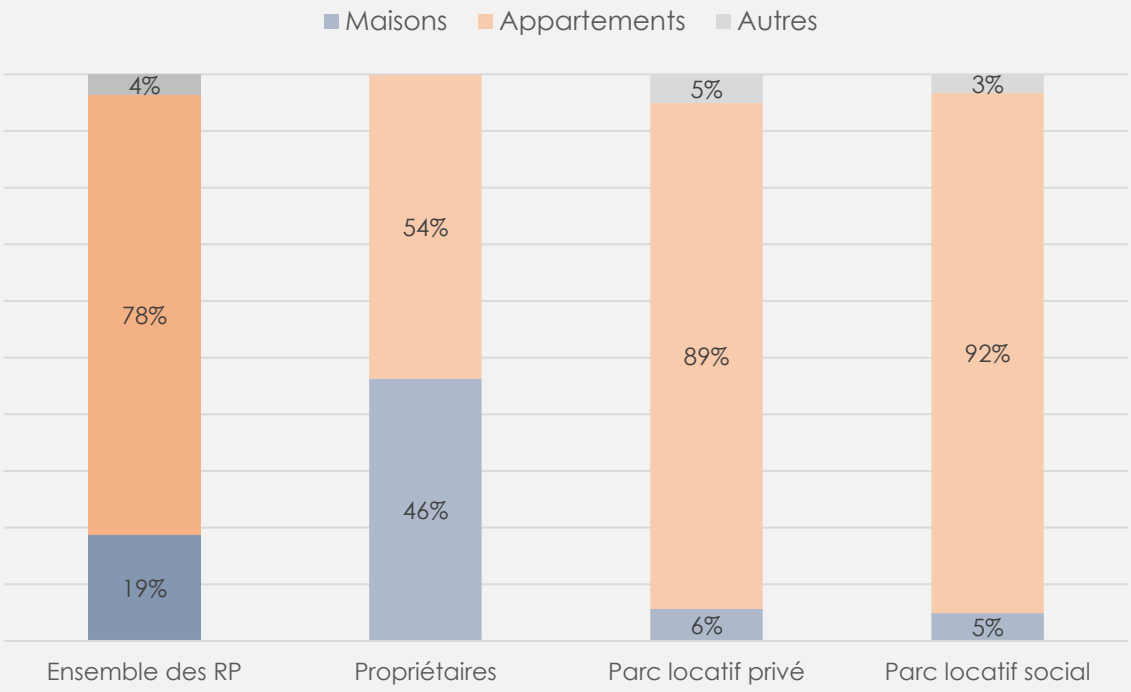
A retenir

DES STATUTS D'OCCUPATION RELATIVEMENT EQUILIBRÉS SUR LES DIFFÉRENTS SECTEURS COMPARATIVEMENT À D'AUTRES COMMUNES, MÊME SI LE PARC SOCIAL EST PARTICULIÈREMENT PRESENT SUR CERTAINS IRIS (VILLE NOUVELLE)

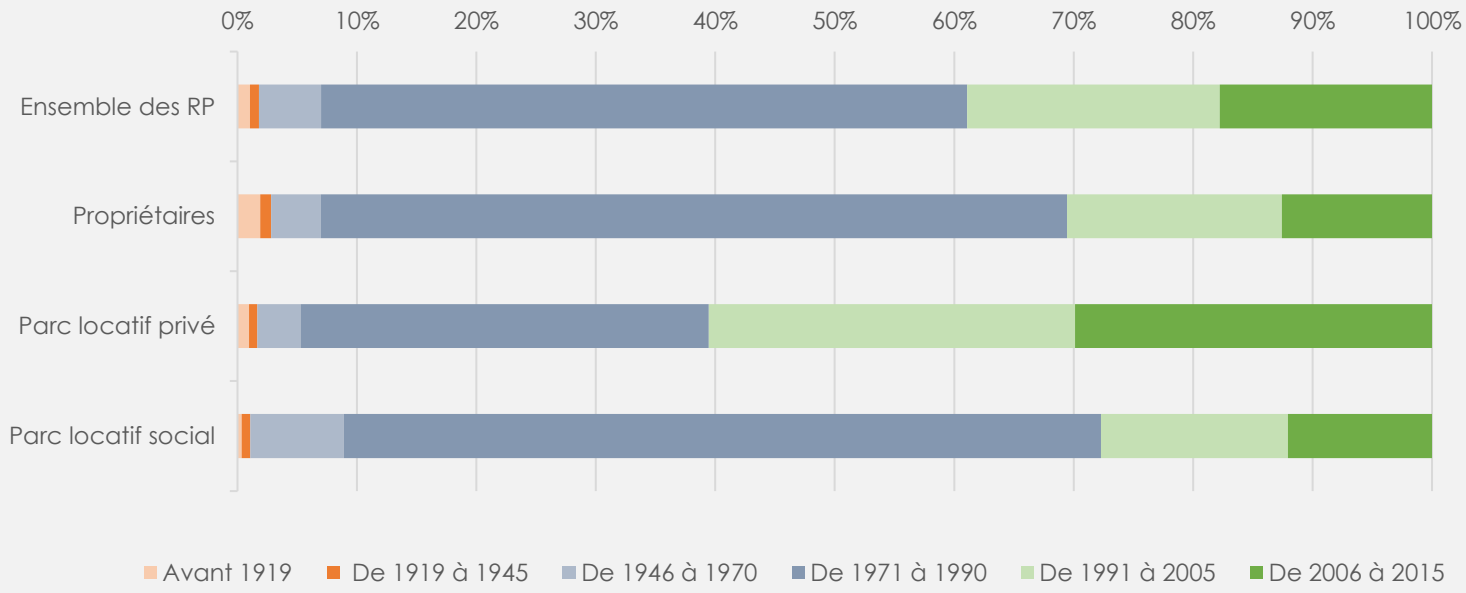
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

CERGY
CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS

Répartition des résidences principales
Selon leur typologie



Répartition des résidences principales
Selon leur époque de construction



Source : INSEE, Recensement de la population 2018

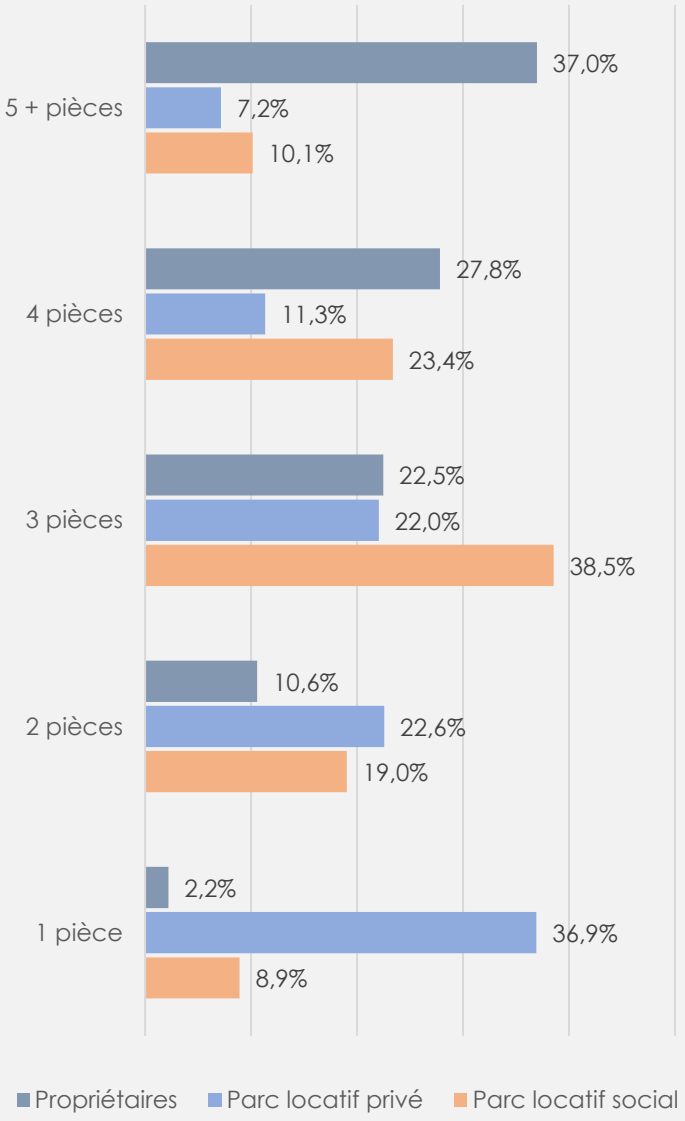
A retenir

L'APPARTEMENT COMME TYPE DE LOGEMENT PRINCIPAL
UNE ATTRACTIVITÉ POUR L'INVESTISSEMENT LOCATIF PRIVÉ CES DERNIÈRES ANNÉES

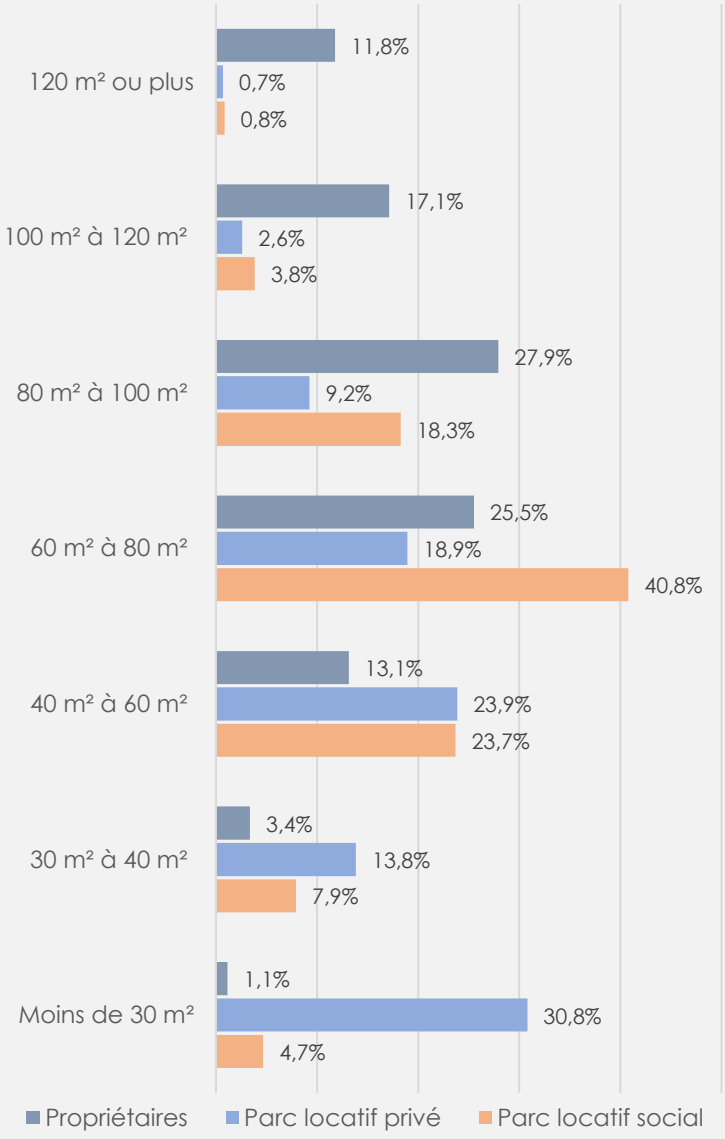
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

CERGY
CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS

Répartition des résidences principales
Selon le nombre de pièces



Répartition des résidences principales
Selon leurs surfaces



Source : INSEE, Recensement de la population 2018

A retenir

UN PARC LOCATIF PRIVÉ QUI CONCENTRE LES GRANDES TYPOLOGIES
UN PARC LOCATIF SOCIAL QUI DISPOSE D'UNE PALETTE PLUS LARGE DE TYPOLOGIES
DES PROPRIÉTÉS QUI CONCENTRENT LES GRANDES TYPOLOGIES

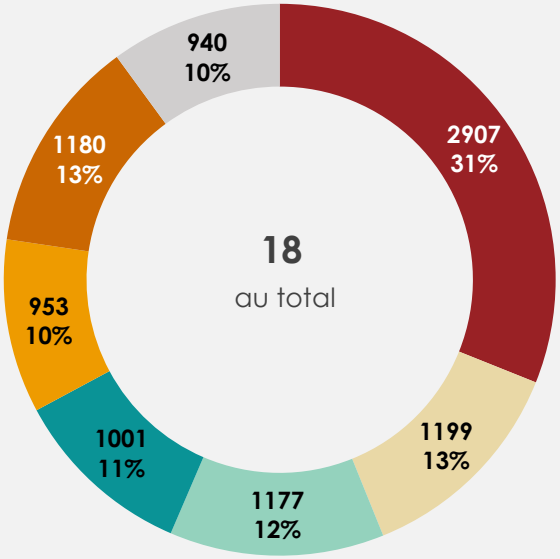
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

2.3 - Zoom sur les bailleurs sociaux

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

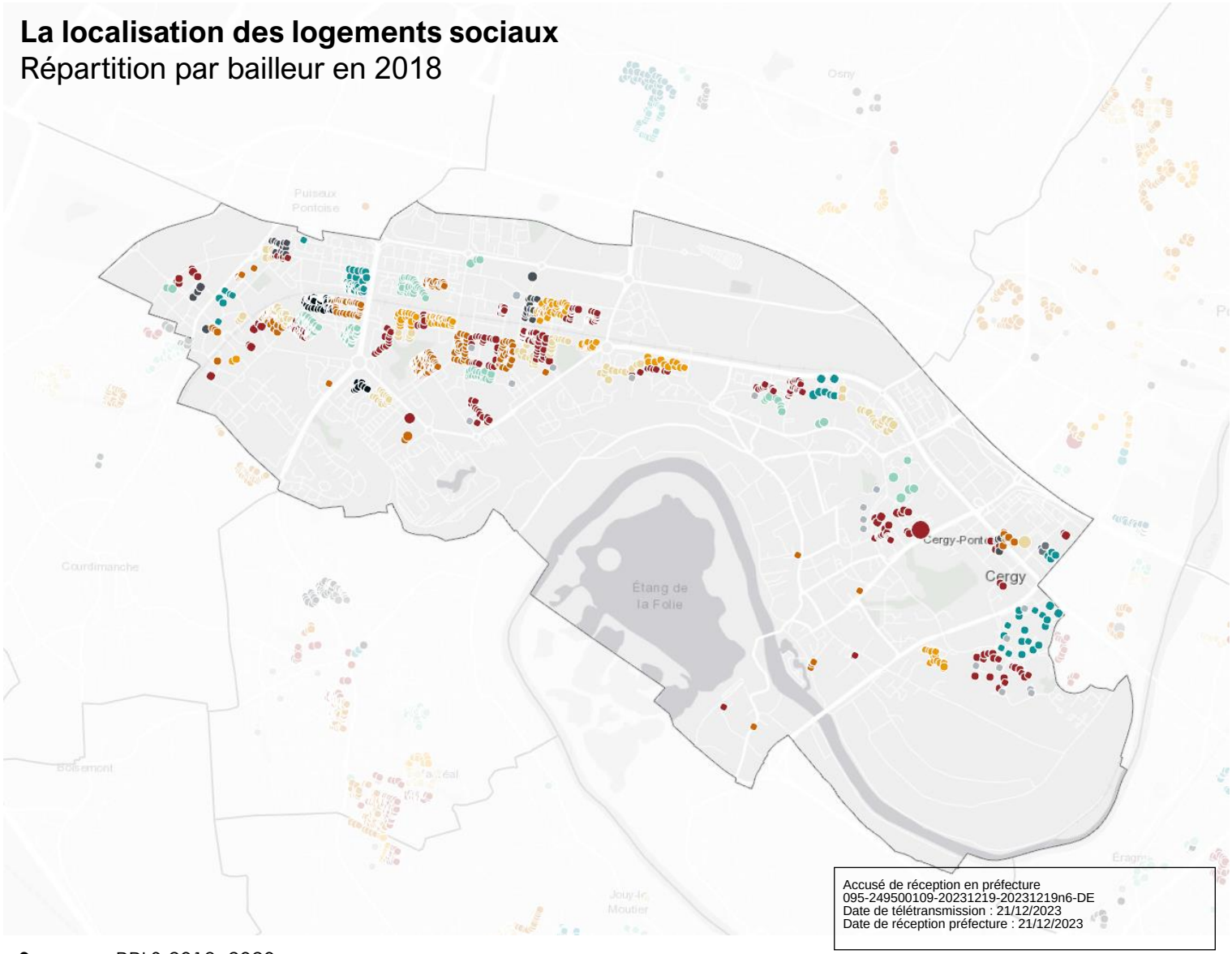
CERGY
ZOOM SUR LES BAILLEURS SOCIAUX

Les bailleurs sociaux
De Cergy



- CDC HABITAT SOCIAL SA H.L.M
- SEQENS
- SA HLM Immobiliere 3F
- 1001 Vies Habitat
- VOH
- Erigere
- 11 Organismes gérant moins de 200 lgts

La localisation des logements sociaux
Répartition par bailleur en 2018



Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

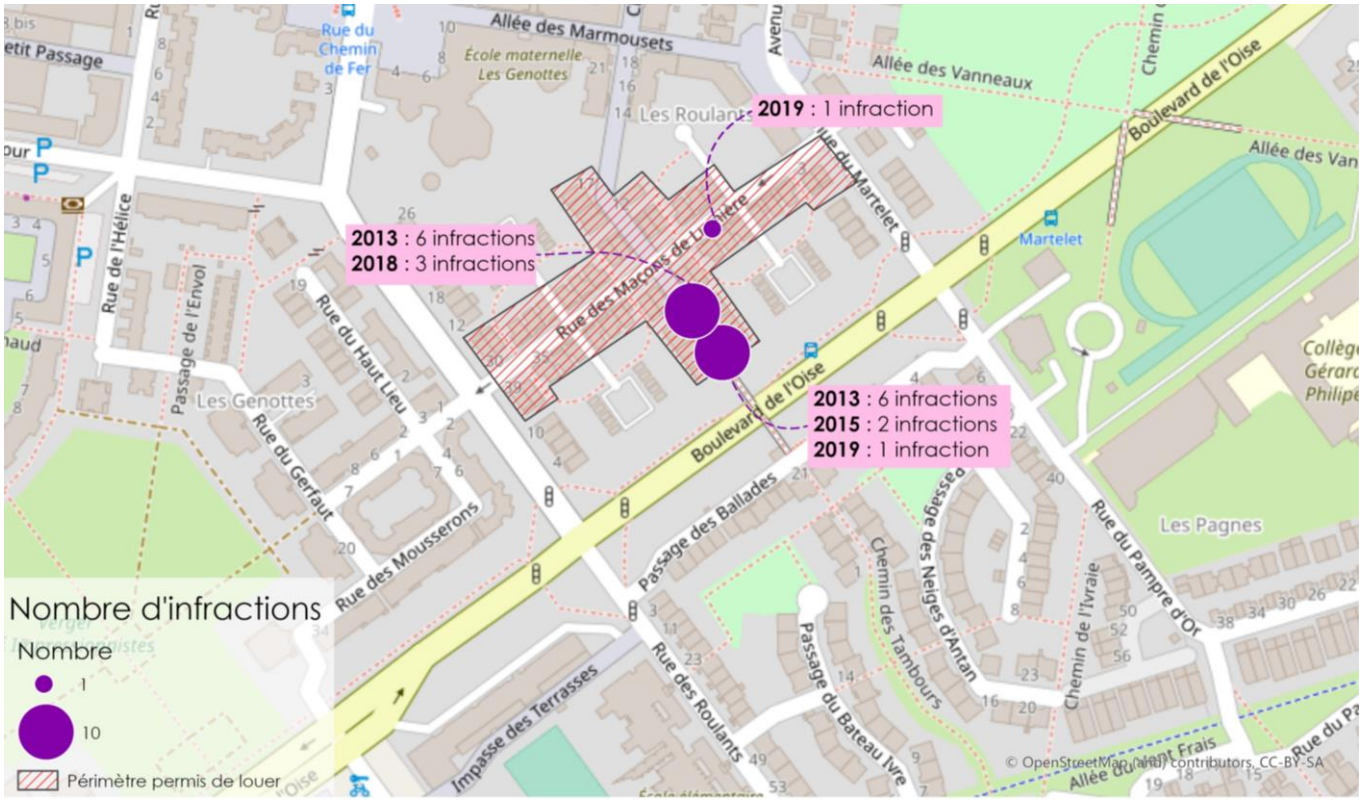
Source : RPLS 2018, 2020

2.4 - Zoom sur la qualité du parc

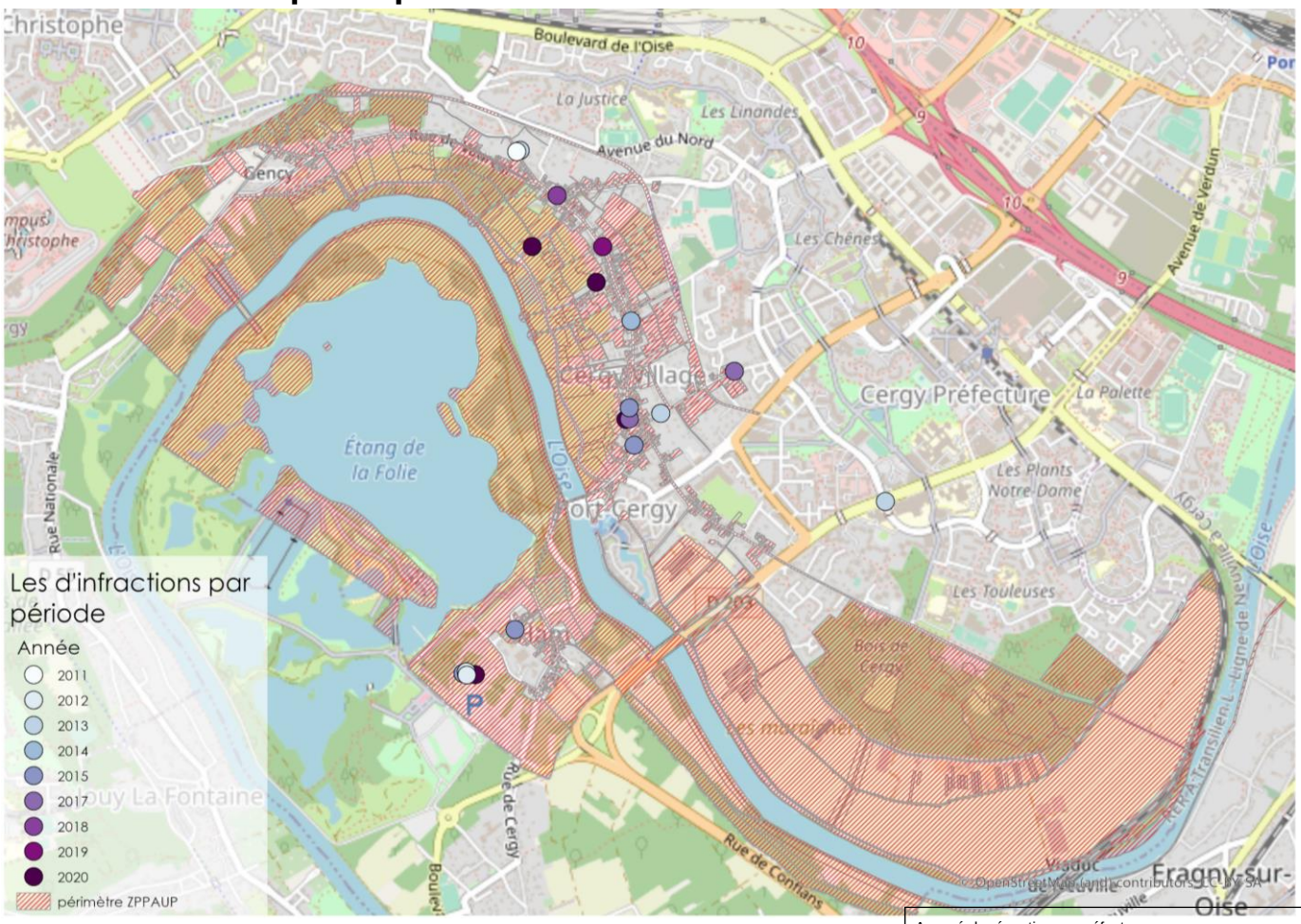
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

CERGY
ZOOM SUR LA QUALITÉ DU PARC

Zone concernée par le permis de louer



Zone concernée par le permis de diviser



ource : Ville de Cergy / CACP , Observatoire de l'Habitat

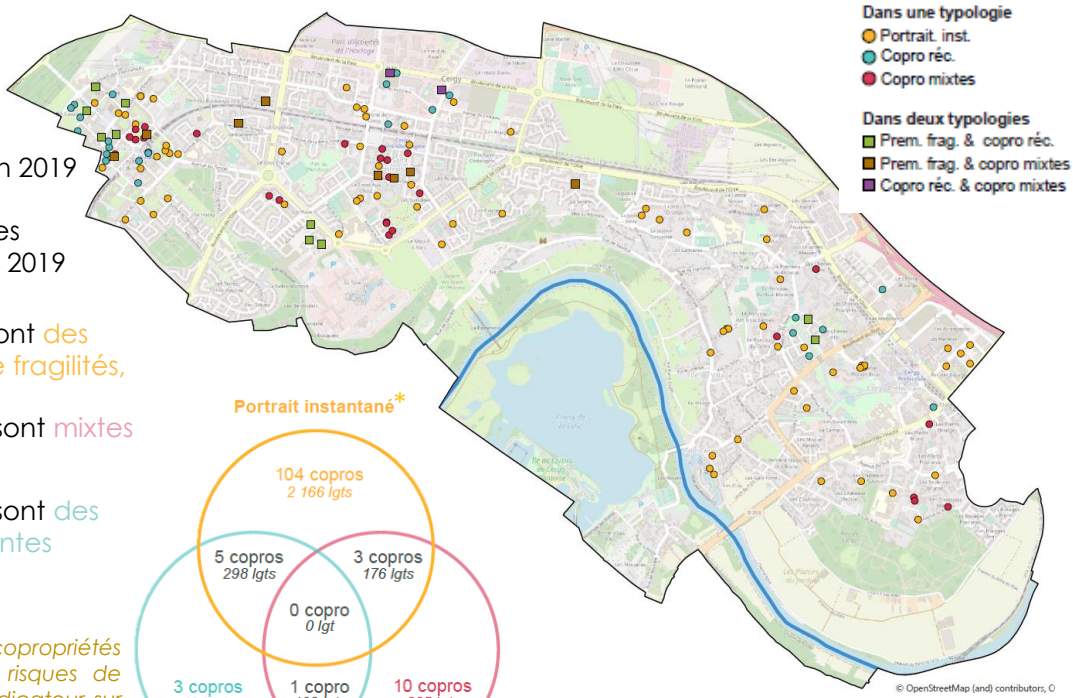
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

MALGRÉ UN PARC PLUTÔT RÉCENT, DES INQUIÉTUDES QUI ÉMERGENT

CERGY
ZOOM SUR LES COPROPRIÉTÉS

Les copropriétés
Ville de Cergy



238 copropriétés immatriculées à fin 2019

15 761 logements dans les copropriétés à fin 2019

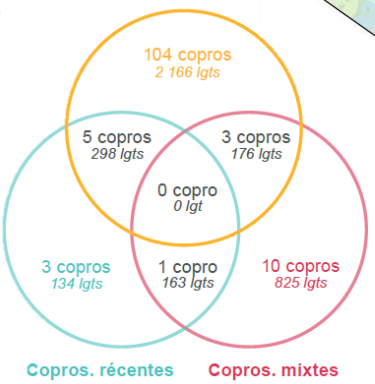
38,7% des copropriétés ont des premiers signes de fragilités,

15,1% des copropriétés sont mixtes privé et social

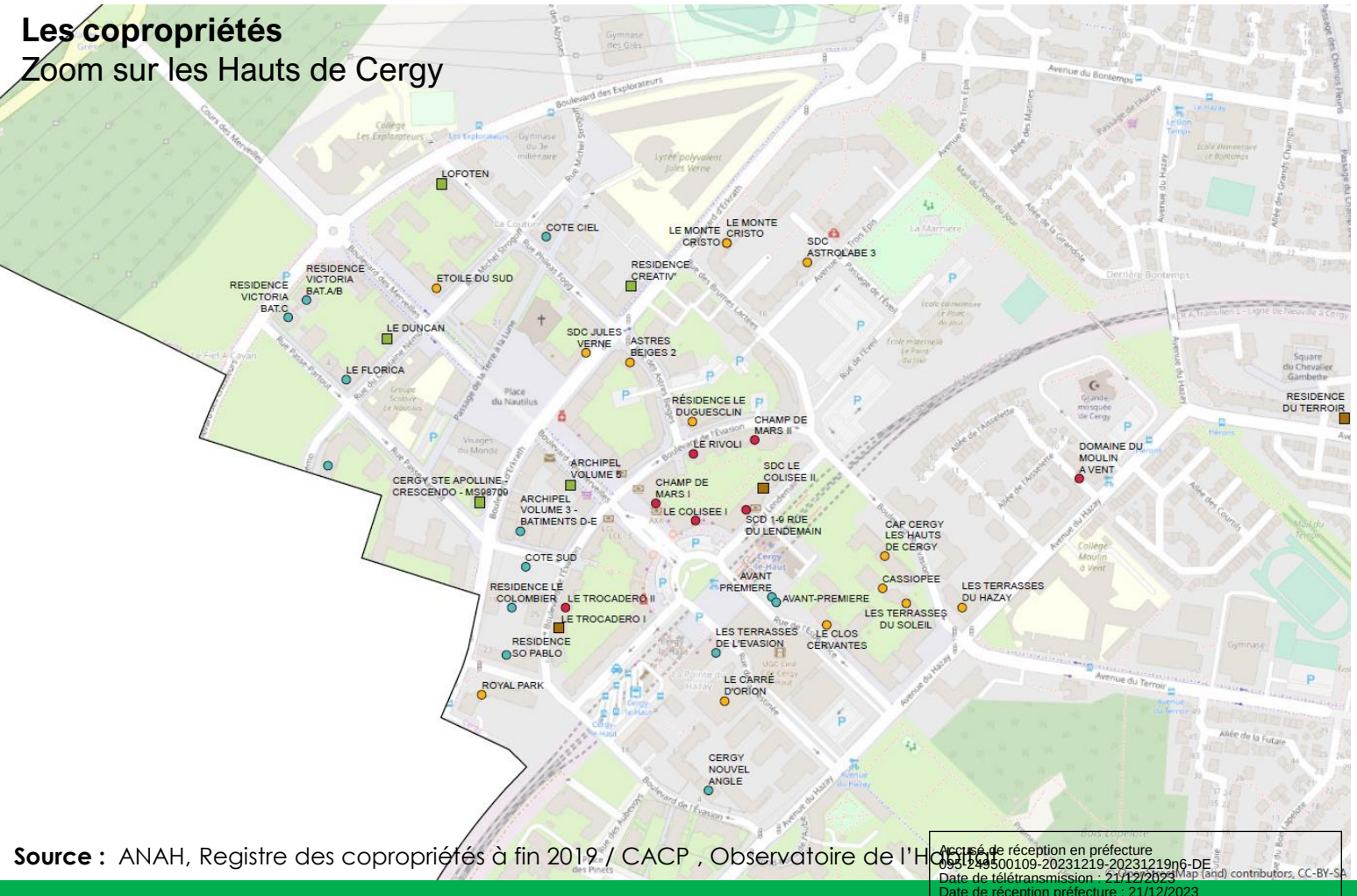
14,7% des copropriétés sont des copropriétés récentes

** Identification des copropriétés montrant les premiers risques de fragilité à l'aide de l'indicateur sur le taux d'impayés que l'on rapporte au nombre de lots de la copropriété.*

Portrait instantané*



Les copropriétés
Zoom sur les Hauts de Cergy



Source : ANAH, Registre des copropriétés à fin 2019 / CACP , Observatoire de l'Habitat

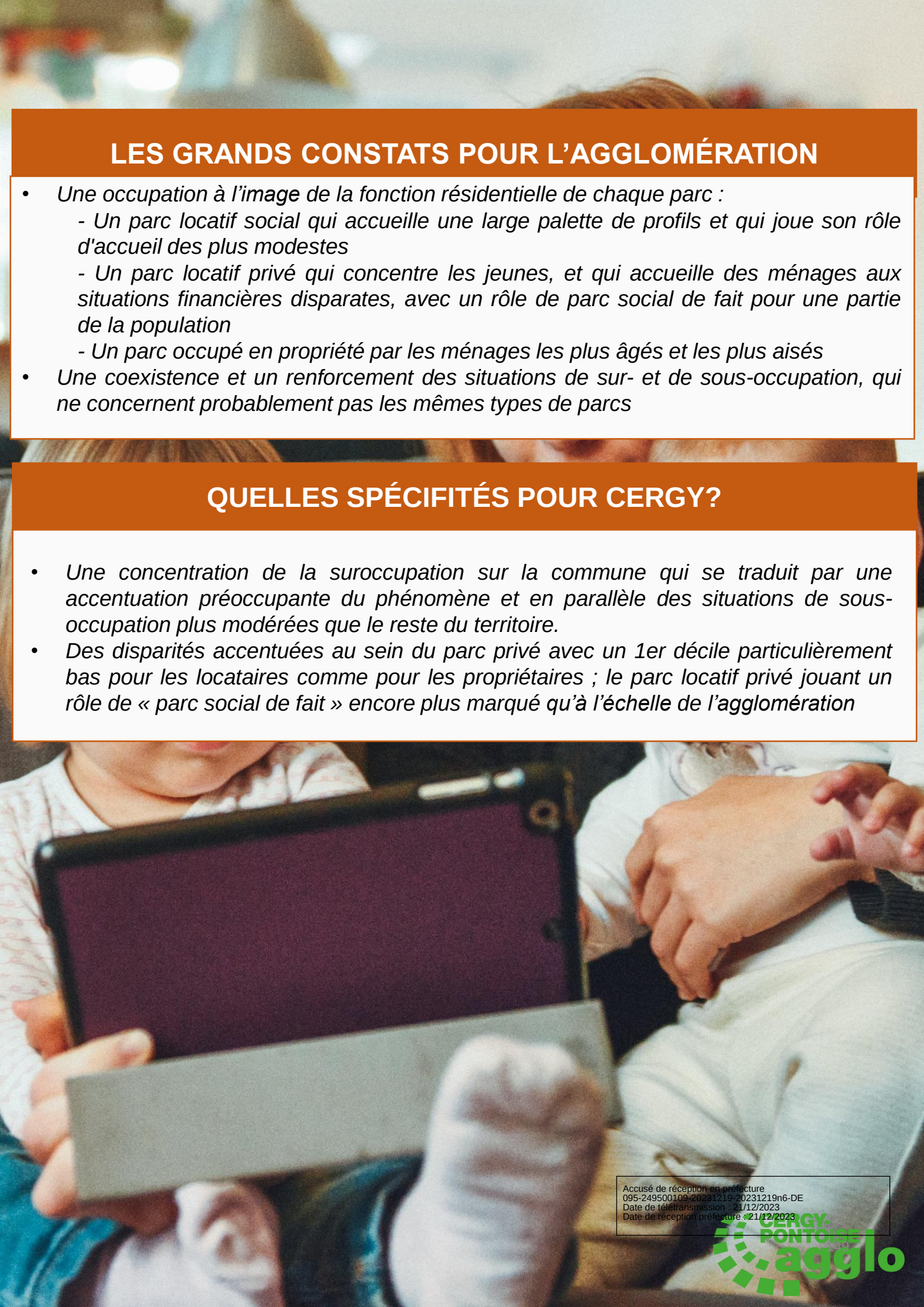
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

DES SITUATIONS DE FRAGILITÉ IMPORTANTES POUR DE NOMBREUSES COPROPRIÉTÉS, MAIS UNE PRISE EN CHARGE RÉELLE DE LA VILLE

3. OCCUPATION DES LOGEMENTS

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023



LES GRANDS CONSTATS POUR L'AGGLOMÉRATION

- *Une occupation à l'image de la fonction résidentielle de chaque parc :*
  - *Un parc locatif social qui accueille une large palette de profils et qui joue son rôle d'accueil des plus modestes*
  - *Un parc locatif privé qui concentre les jeunes, et qui accueille des ménages aux situations financières disparates, avec un rôle de parc social de fait pour une partie de la population*
  - *Un parc occupé en propriété par les ménages les plus âgés et les plus aisés*
- *Une coexistence et un renforcement des situations de sur- et de sous-occupation, qui ne concernent probablement pas les mêmes types de parcs*

QUELLES SPÉCIFITÉS POUR CERGY?

- *Une concentration de la suroccupation sur la commune qui se traduit par une accentuation préoccupante du phénomène et en parallèle des situations de sous-occupation plus modérées que le reste du territoire.*
- *Des disparités accentuées au sein du parc privé avec un 1er décile particulièrement bas pour les locataires comme pour les propriétaires ; le parc locatif privé jouant un rôle de « parc social de fait » encore plus marqué qu'à l'échelle de l'agglomération*

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

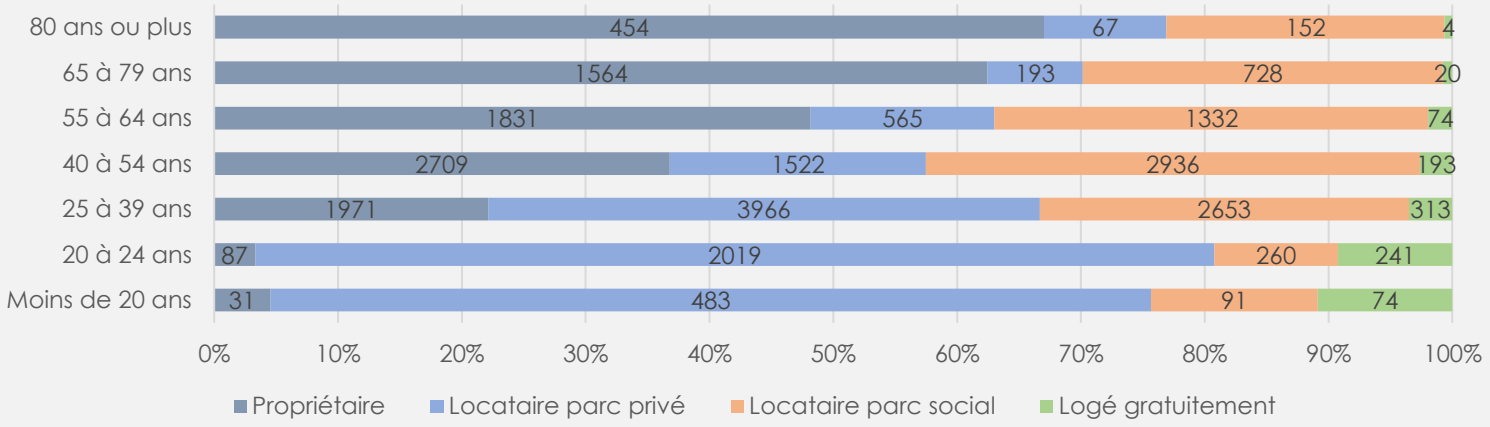
OCCUPATION DES LOGEMENTS

3.1 - Caractéristiques des ménages

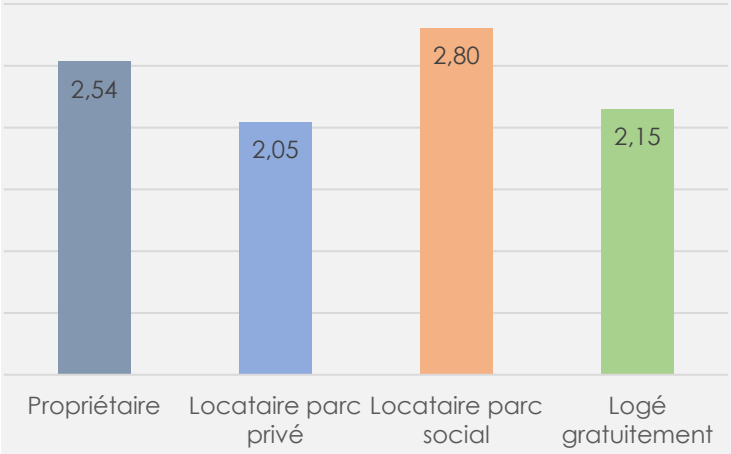
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

CERGY
OCCUPATION DES LOGEMENTS

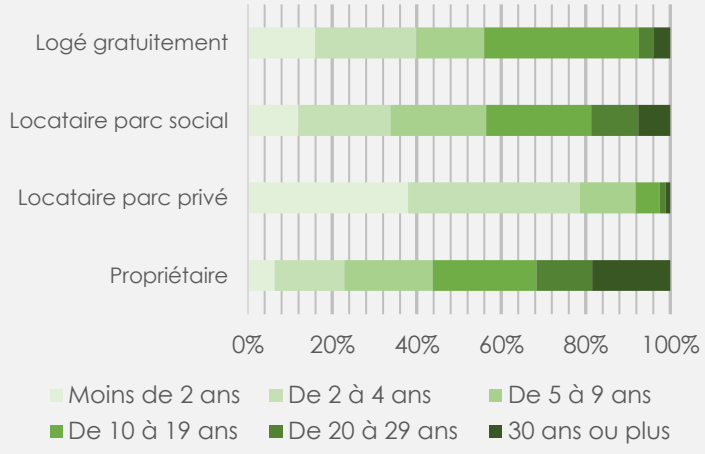
L'âge de la personne de référence du ménage
En fonction du statut d'occupation du logement



Taille moyenne des ménages
Dans les différents parcs des logements



Ancienneté d'emménagement
Dans les différents parcs des logements



Logements types
selon leur nature et statut

La méthode consiste à prendre la valeur **mode** pour chaque critère (celle qui revient le plus souvent) en fonction du type de logement et le statut d'occupation. On obtiendrait alors les caractéristiques des logements les plus probables du parc privé et social du territoire

Privé	Une maison de **5 pièces** d'une surface comprise entre 80 et 100 m² et habitée depuis entre 10 et 19 ans par un ménage de 2 personnes, dont la personne de référence a entre 40 et 54 ans	Un appartement de 3 pièces d'une surface comprise entre 60 et 80 m² et habitée depuis **entre 2 et 4 ans** par un ménage d'1 personne âgée de **25 à 39 ans**
Social	Une maison de **4 pièces** d'une surface comprise entre 80 et 100 m² et habitée depuis entre 10 et 19 ans par un ménage de **4 personnes**, dont la personne de référence a entre 40 et 54 ans	Un appartement de 3 pièces d'une surface comprise entre 60 et 80 m² et habitée depuis entre 10 et 19 ans par un ménage d'1 personne âgée de 40 à 54 ans

Source : INSEE, Recensement de la population 2018

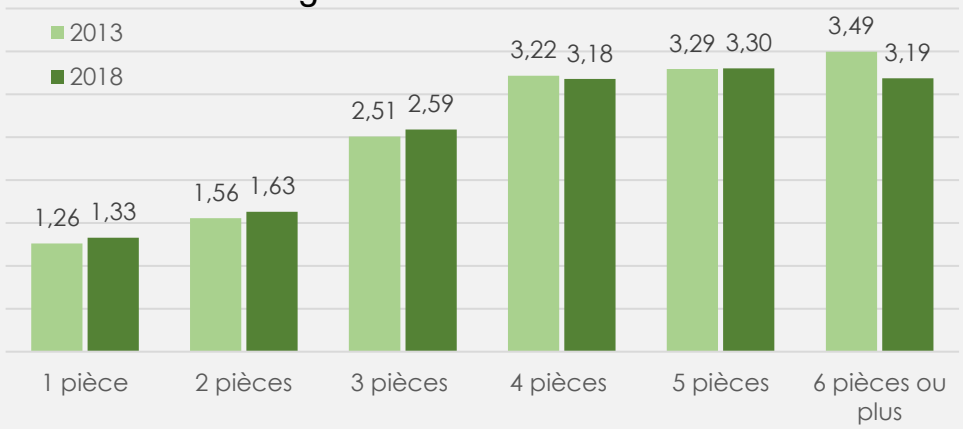
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

UNE OCCUPATION À L'IMAGE DE LA FONCTION RÉSIDENTIELLE DE CHAQUE PARC

CERGY
SUR ET SOUS - OCCUPATION DU PARC

Évolution de la taille moyenne des ménages
selon la taille du logement



Comme pour l'agglomération de Cergy-Pontoise, on constate une augmentation (plus marqué que pour la CACP) de **la taille moyenne des ménages** dans les petits logements (1 à 3 pièces). À l'inverse, elle a légèrement reculée dans les grands logements (4 pièces et 6 pièces et plus).

Suroccupation et sous-occupation des logements

Nb de personnes

	1	2	3	4	5	6+	Total
1 pièce	3801	468	287	110	24	16	**4707**
2 pièces	2652	1271	359	170	62	25	**4540**
3 pièces	1646	2075	1732	1110	352	209	**7124**
4 pièces	844	1227	1194	940	745	483	**5432**
5 pièces	372	784	587	687	418	320	**3169**
6 pièces +	193	421	275	358	202	112	**1561**
Total	**9508**	**6248**	**4434**	**3376**	**1802**	**1164**	**26533**

6,5%
Taux de suroccupation[1]
En 2018

25,2%
Taux de sous-occupation[2]
En 2018

***Lecture** : Parmi les 4 707 logements d'1 pièce, 3 801 sont occupés par des ménages d'1 personne, 468 par les ménages de 2 personnes, 287 par les ménages de 3 personnes, etc.*

Évolution du nombre de ménages
Selon la taille du ménage et du logement

Nb de personnes

	1	2	3	4	5	6+	Total
1 pièce	817	35	131	67	9	12	**1070**
2 pièces	157	31	55	48	43	16	**350**
3 pièces	164	-45	207	293	-11	82	**690**
4 pièces	159	32	82	-349	88	115	**127**
5 pièces	86	-56	-74	-47	56	26	**-8**
6 pièces +	85	15	-15	30	-73	-63	**-20**
Total	**1468**	**12**	**387**	**42**	**111**	**189**	**2209**

+511
Logements en suroccupation[1]
Entre 2013 et 2018

+427
Logements en sous-occupation[2]
Entre 2013 et 2018

***Lecture** : Parmi les 1 070 logements d'1 pièce ayant accueilli un nouveau ménage entre 2013-2018, 817 logements ont accueilli des ménages d'1 personne, 35 des ménages de 2 personnes, etc.*

1 – Quand le nombre de personnes occupant le logement est **supérieur** de 2 ou plus au nombre de pièces du logement
2 - Quand le nombre de personnes occupant le logement est **inférieur** de 2 ou plus au nombre de pièces du logement

Source : INSEE, Recensement de la population 2018

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

DES SITUATIONS DE SUR-OCCUPATION INQUIÉTANTES QUI S'ACCENTUENT FORTEMENT

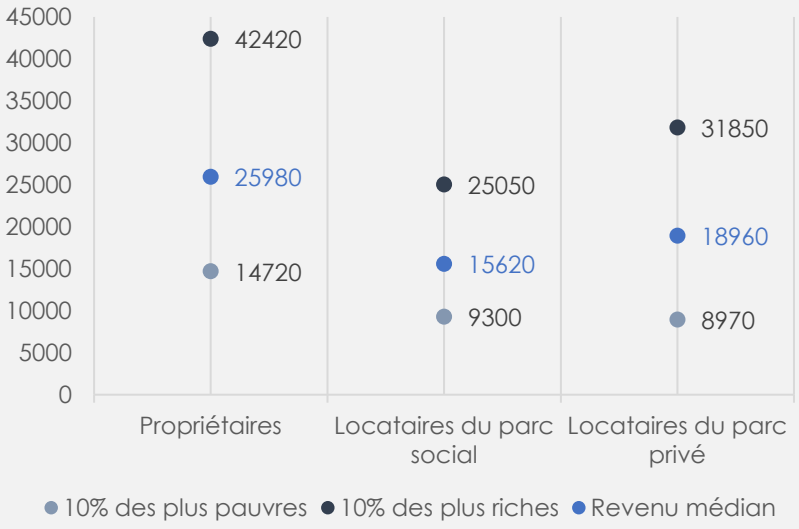
OCCUPATION DES LOGEMENTS

3.2 - Niveau de vie

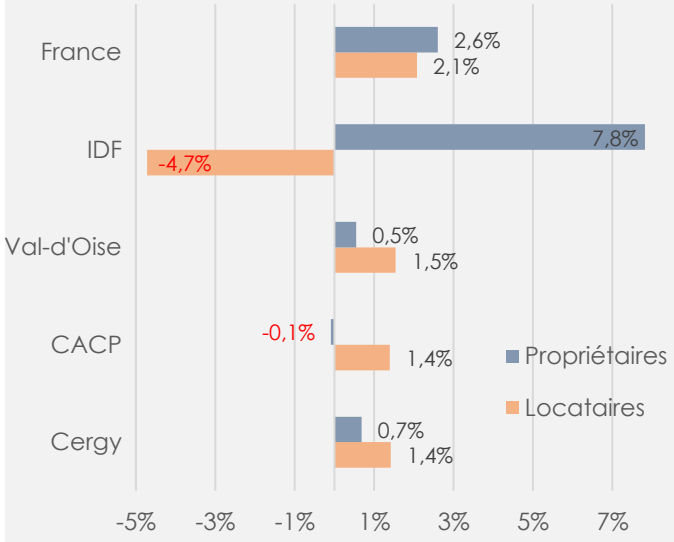
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

CERGY
OCCUPATION DES LOGEMENTS

Revenus disponibles en euros courants 2018 selon le type d'occupation de logement



L'évolution de revenu médian En euros constant 2015



Rapport interdécile

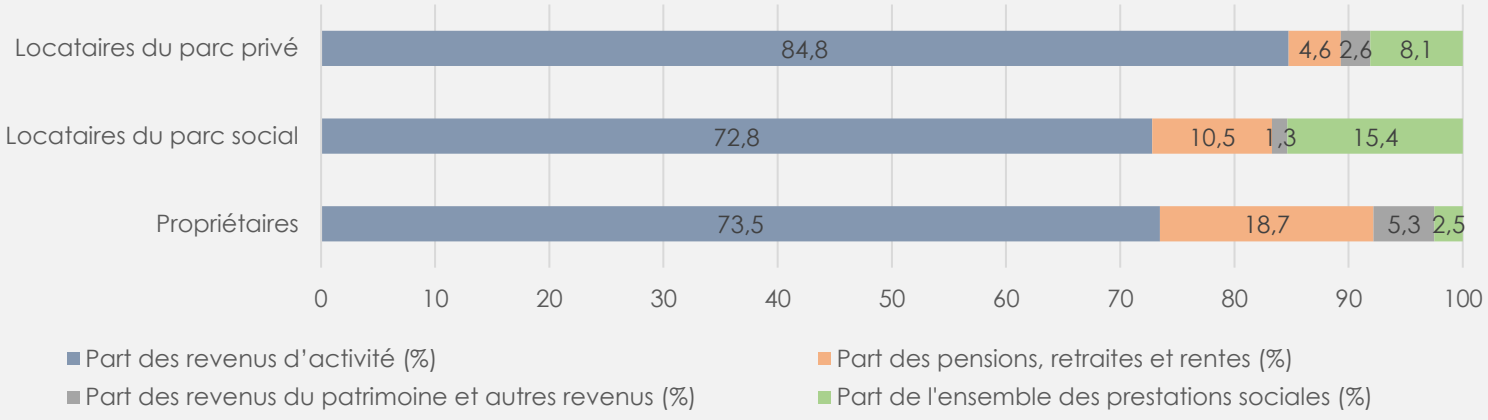
	Cergy	CACP	Val-d'Oise	Île-de-France	France
Propriétaires	2,9	2,7	3,1	4,6	3
Locataires du parc social	2,7	2,7	2,8	7,5	2,7
Locataires du parc privé	3,6	3,4	3,8	10	3,5

Le rapport interdécile des revenus est utilisé pour mettre en évidence les disparités (ou écarts) entre les 10% des plus riches et les 10% de plus pauvres (D9/D1). Par exemple, si le rapport interdécile est égale à 2,7, cela signifie que les 10% des plus riches ont un niveau de vie au mois 2,7 fois supérieur à celui des 10% des plus pauvre

Les revenus disponibles En IDF en 2018

D1	MEDIAN	D9
16060	29800	58480
9290	16420	27940
9340	21600	44890

Principales sources des revenus En % du revenu disponible



Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal.

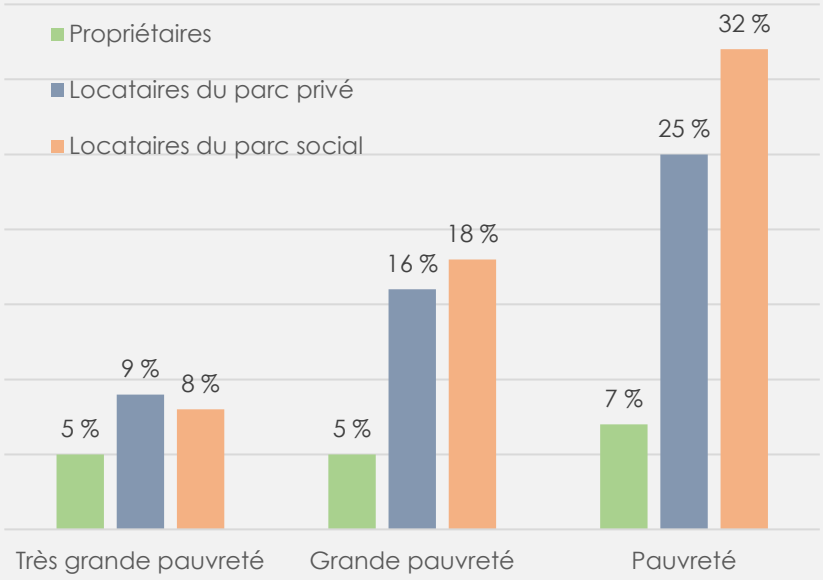
A retenir

DES DISPARITÉS ACCENTUÉES AU SEIN DU PARC PRIVÉ AU 1ER DÉCILE
PARTICULIÈREMENT BAS POUR LES LOCATAIRES COMME POUR LES PROPRIÉTAIRES
DES REVENUS QUI AUGMENTENT POUR TOUS LES STATUTS D'OCCUPATION

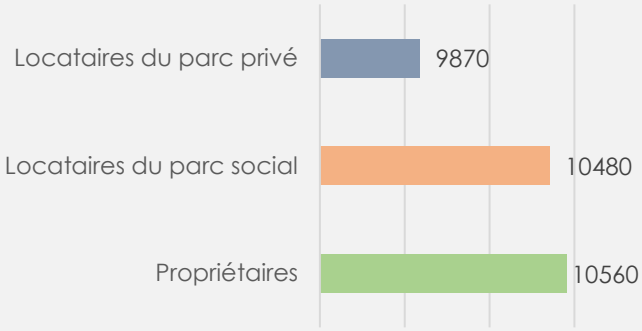
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

CERGY
OCCUPATION DES LOGEMENTS

Taux de pauvreté (en %)
En fonction du type d'occupation de logement



Revenu médian de la population
vivant sous le seuil de pauvreté



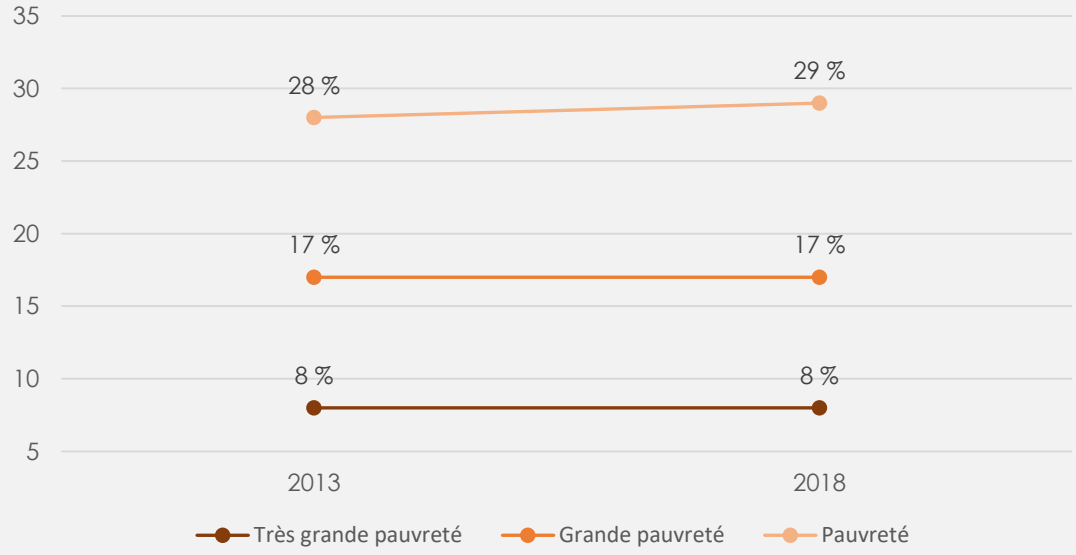
Interprétation

32% de la population de Cergy vivant dans le parc social est **sous le seuil de pauvreté**, avec un revenu disponible par UC inférieur à **12750€ par an**. Le niveau de vie pour la moitié de cette population pauvre ne dépasse pas 9870€ par UC et par an, les revenus des 50% restant sont compris entre 9870€/UC/An et 12750€/UC/An.

Taux de pauvreté - Quelques définitions

Seuil de **pauvreté** = 60% du revenu médian national
Seuil de **grande pauvreté** = 50% du revenu médian national
Seuil de **très grande pauvreté** = 40% du revenu médian national

Évolution du taux de pauvreté chez les locataires[1] (en %)
Entre 2013 et 2018



[1] Chez les ménages propriétaires de leur logement, le taux de pauvreté reste quasiment identique sur les 5 dernières années (2013- 2018) pour chaque seuil disponible.

Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal.

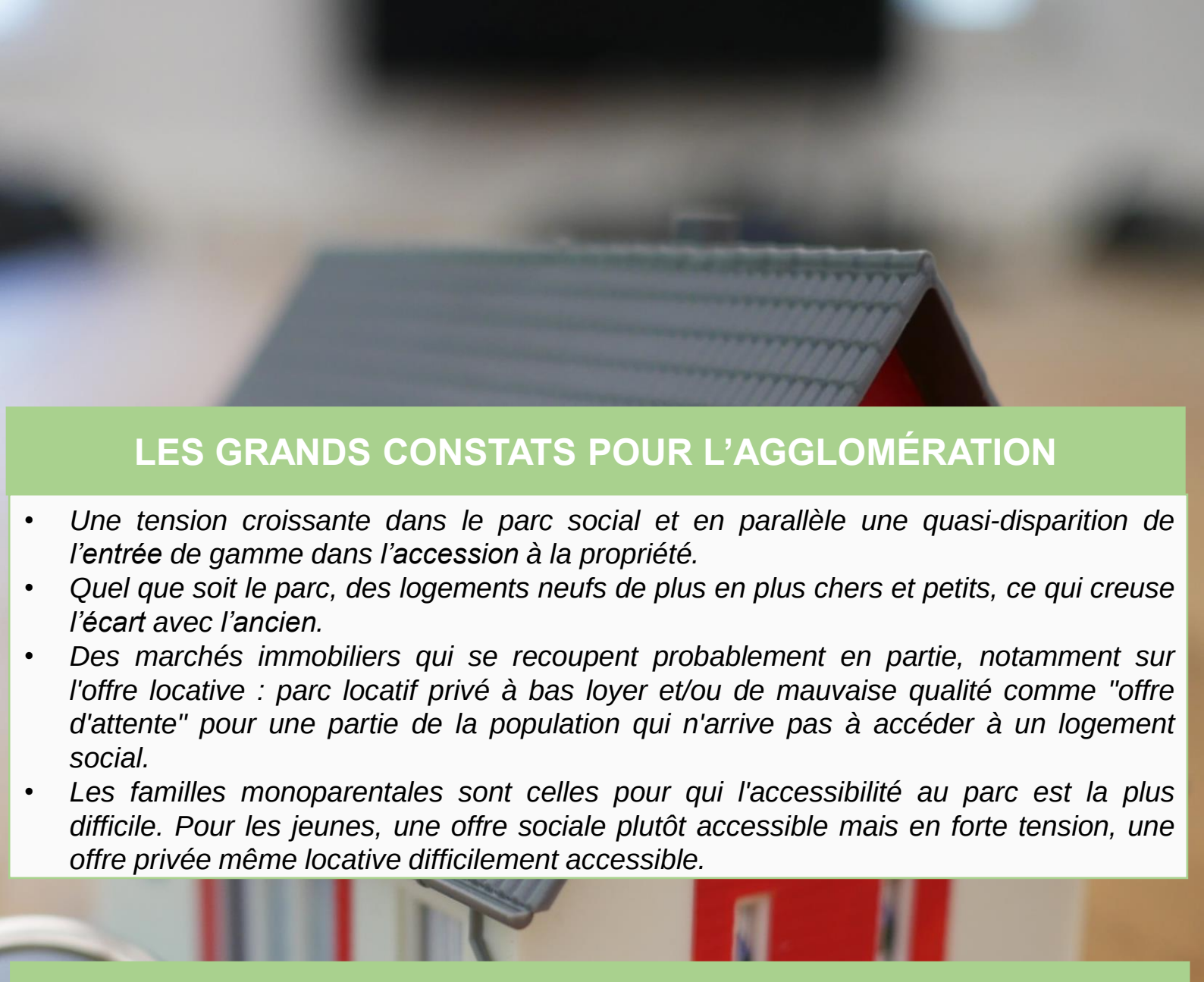
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

LE PARC LOCATIF PRIVÉ JOUE UN RÔLE DE "PARC SOCIAL DE FAIT" ENCORE PLUS MARQUÉ POUR UNE PARTIE DE LA POPULATION

4. MARCHÉS IMMOBILIERS ET PARCOURS RÉSIDENTIELS

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023



LES GRANDS CONSTATS POUR L'AGGLOMÉRATION

- *Une tension croissante dans le parc social et en parallèle une quasi-disparition de l'entrée de gamme dans l'accession à la propriété.*
- *Quel que soit le parc, des logements neufs de plus en plus chers et petits, ce qui creuse l'écart avec l'ancien.*
- *Des marchés immobiliers qui se recoupent probablement en partie, notamment sur l'offre locative : parc locatif privé à bas loyer et/ou de mauvaise qualité comme "offre d'attente" pour une partie de la population qui n'arrive pas à accéder à un logement social.*
- *Les familles monoparentales sont celles pour qui l'accessibilité au parc est la plus difficile. Pour les jeunes, une offre sociale plutôt accessible mais en forte tension, une offre privée même locative difficilement accessible.*

QUELLES SPÉCIFICITÉS POUR CERGY ?

- *Un parc social qui joue le rôle de « porte d'entrée » sur l'agglomération, sous très forte tension... Malgré un taux de vacance non négligeable, qui peut peut-être s'expliquer par un niveau de prix relativement élevé sur des secteurs moins attractifs (AMH) ?*
- *Un parc locatif privé plus cher que la moyenne CACP.*
- *Un marché de la vente relativement accessible (tranche intermédiaire-basse de la CACP), favorable à l'investissement locatif et à la primo-accession... Mais de moins en moins au regard de la disparition de l'entrée de gamme.*

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

MARCHÉS IMMOBILIERS ET PARCOURS RÉSIDENTIELS

4.1 - Les marchés locatifs

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

CERGY
MARCHÉ LOCATIF SOCIAL

Demandes et attributions des logements sociaux en 2020

6 286 demandes au 31/12/2020

avec un délai d'attente médian de **24 mois**

14,2 Indicateur de pression global

442 attributions en 2020

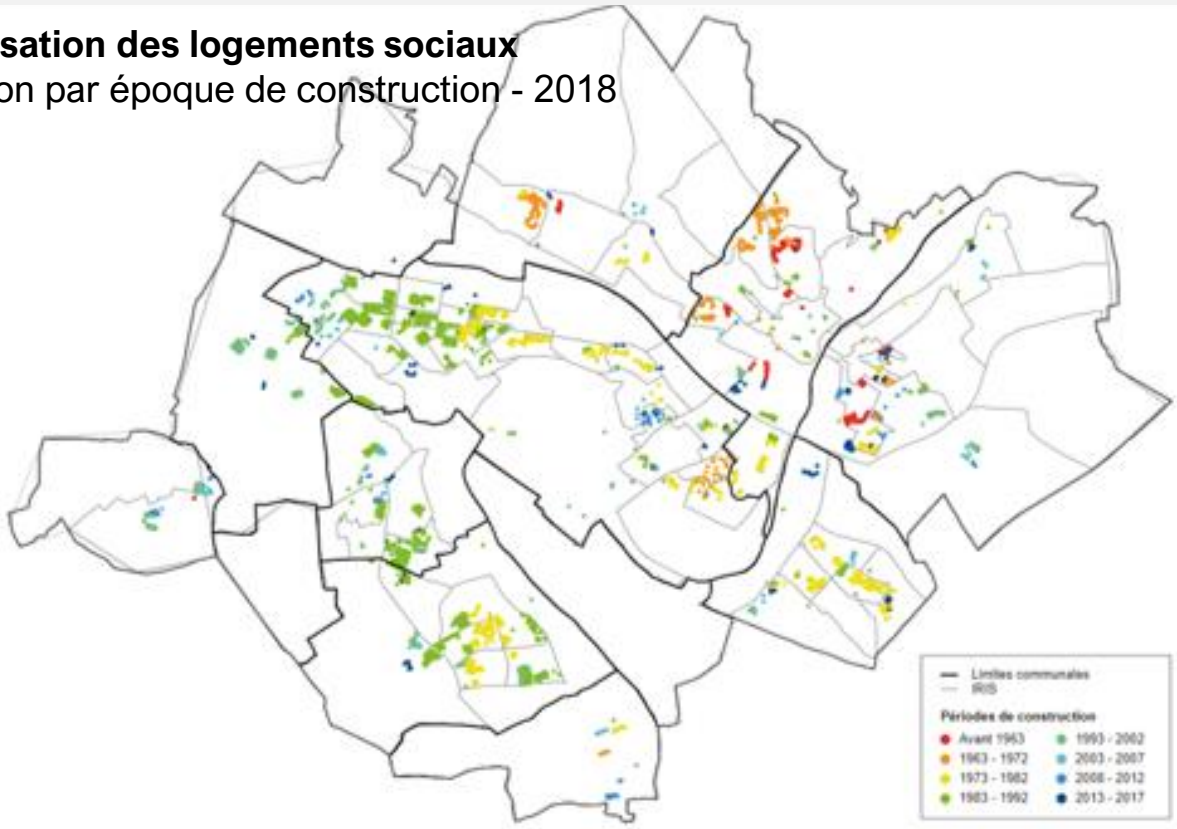
5,6% **Taux de vacance** du parc social

7,6% **Taux de rotation** du parc social

30,1% Part des demandeurs **déjà logés dans le parc social**

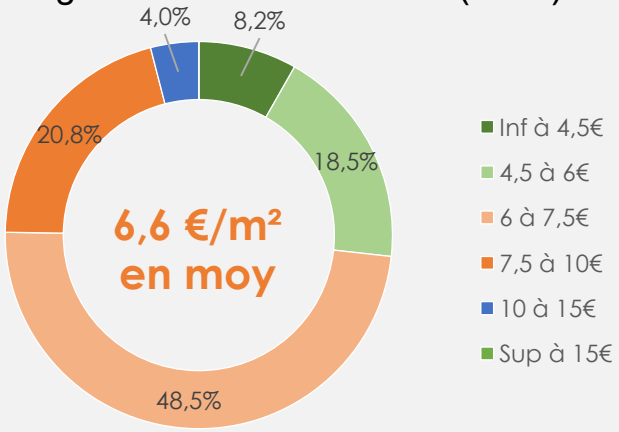
La localisation des logements sociaux

Répartition par époque de construction - 2018



Loyers au m² à Cergy

Des logements conventionnés (en %)

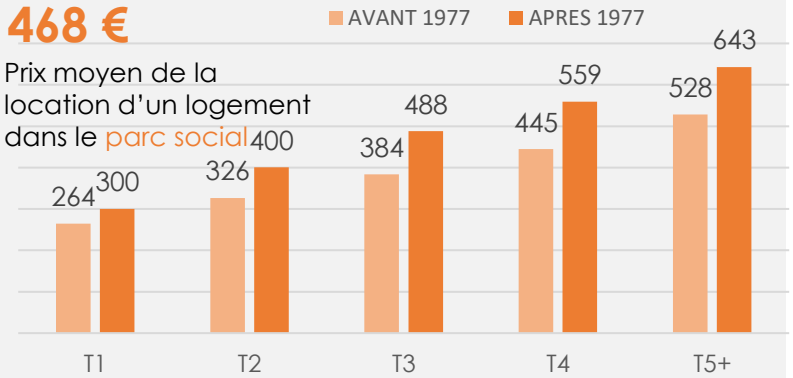


Niveaux des loyers à Cergy

En fonction de l'ancienneté de logements

468 €

Prix moyen de la location d'un logement dans le parc social



Source : RPLS 2020, SNE 2020

A retenir

UNE TRÈS FORTE PRESSION DU PARC LOCATIF SOCIAL;
UN TAUX DE VACANCE NON NÉGLIGEABLE;
DES NIVEAUX DE LOYER RELATIVEMENT ÉLEVÉS AVEC UNE FAIBLE OFFRE À TRÈS BAS PRIX

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

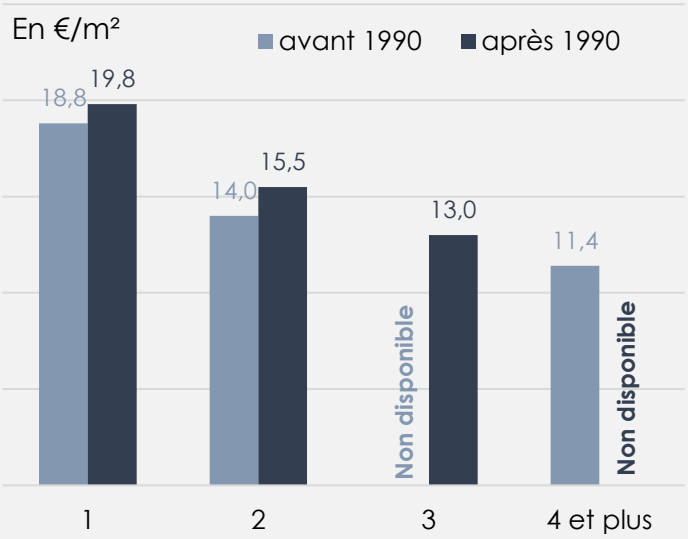
CERGY
MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ

Prix moyens en 2019
Pour la location d'un logement

13,5 €/m²
Prix moyen au m² pour la location d'un logement non meublé en 2019

729 €
Le loyer moyen pour louer un logement non meublé en 2019

Prix moyens
en fonction du **nombre de pièces** et **période de construction**



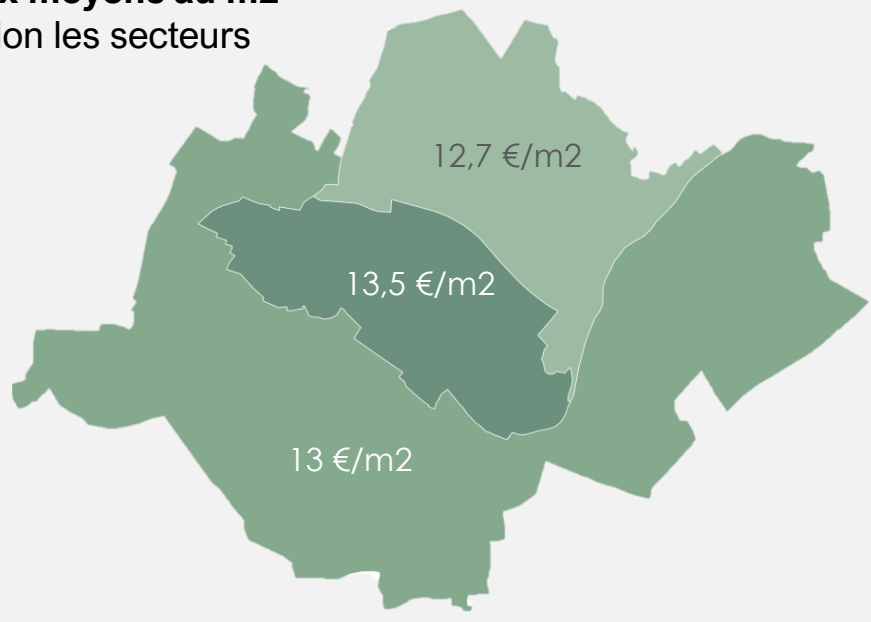
On constate **un écart des prix au m² plus important entre les logements anciens et récents**. Les logements récents sont plus performants en termes d'efficacité thermique, ce qui peut expliquer la différence des loyers observés au m².

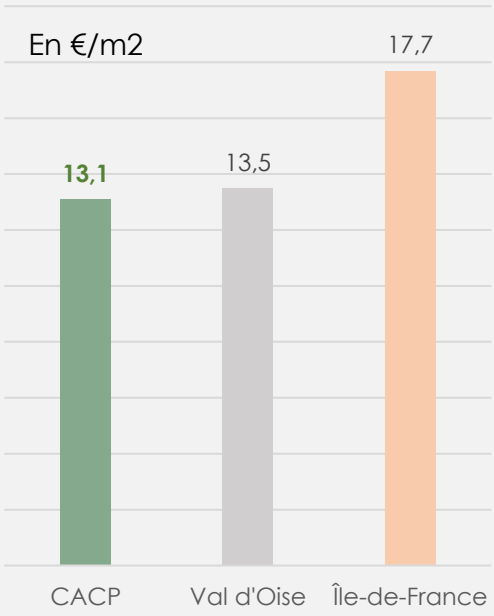
Cependant la surface de ces derniers est beaucoup plus petite, ce qui les **rends plus accessibles si on compare en loyers unitaires moyens**.

749 €
Le loyer moyen pour un logement (**de 59 m²**) construit **avant 1990**

710 €
Le loyer moyen pour un logement (**de 49 m²**) construit **après 1990**

Prix moyens au m2
Selon les secteurs





Source : OLAP 2019

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

DES NIVEAUX DE LOYER MOYENS SUPÉRIEURS À L'AGGLOMÉRATION

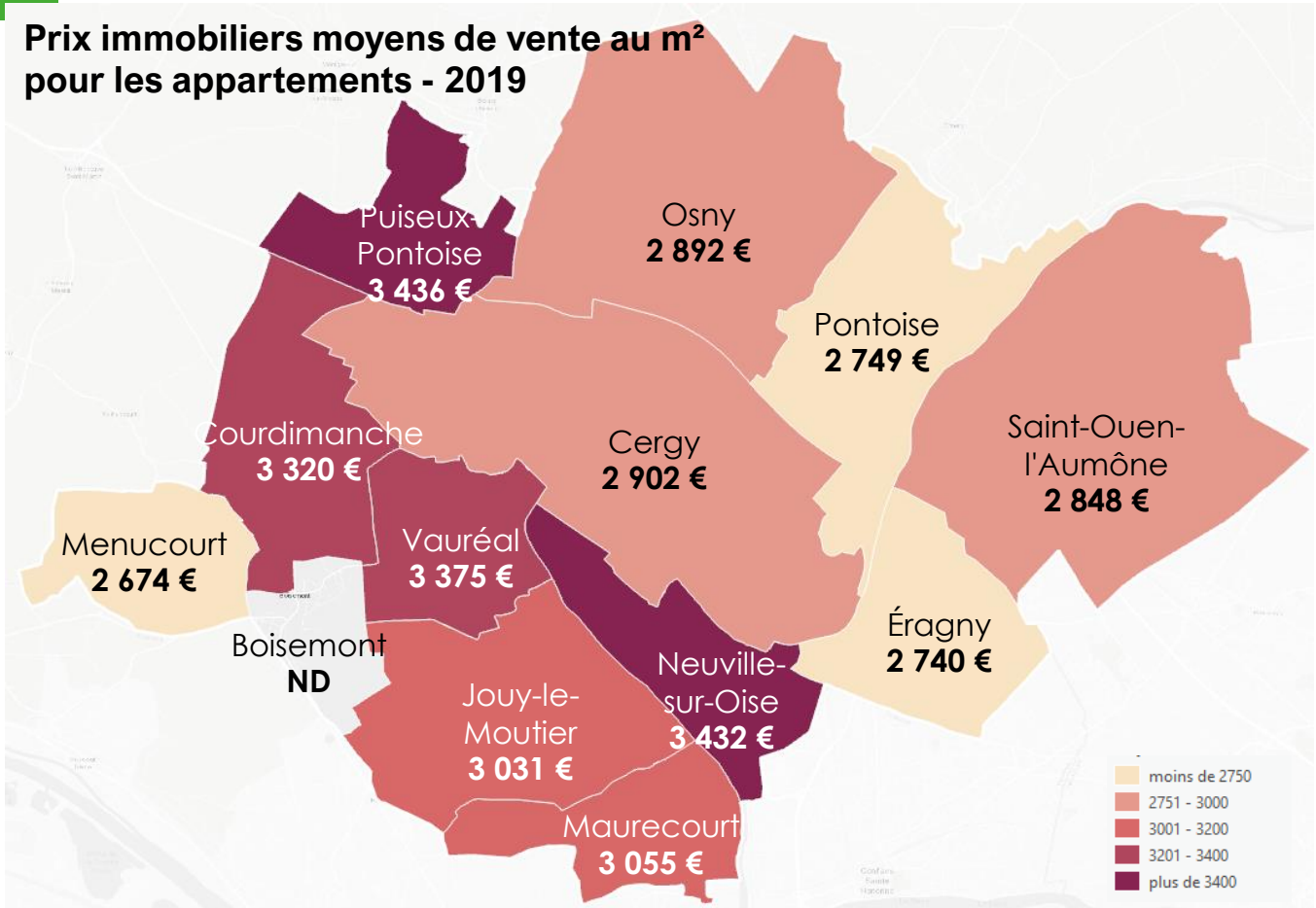
MARCHÉS IMMOBILIERS ET PARCOURS RÉSIDENTIELS

4.2 - Accès à la propriété

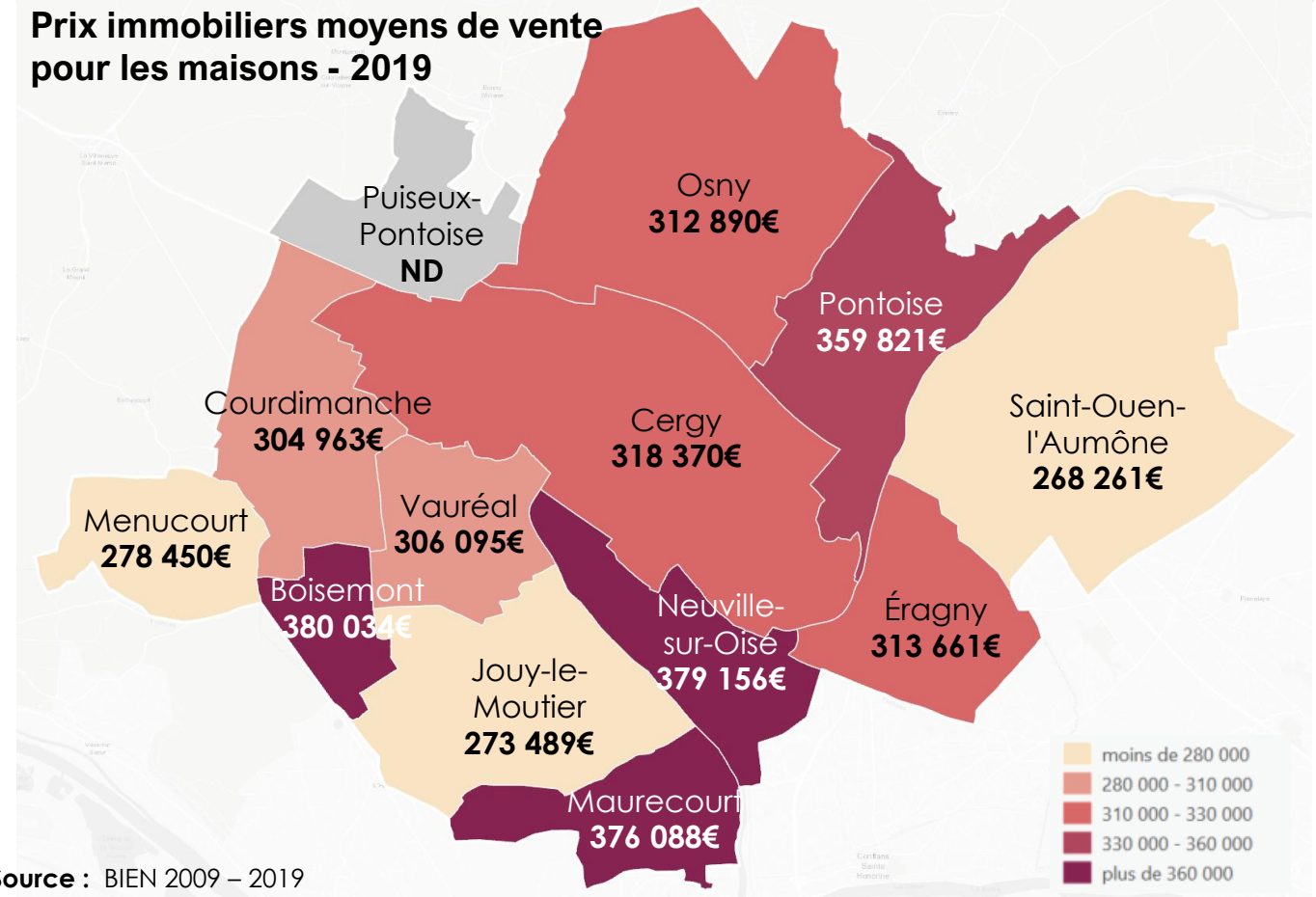
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

CERGY
ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ SUR L'AGGLOMERATION

Prix immobiliers moyens de vente au m² pour les appartements - 2019



Prix immobiliers moyens de vente pour les maisons - 2019



Source : BIEN 2009 – 2019

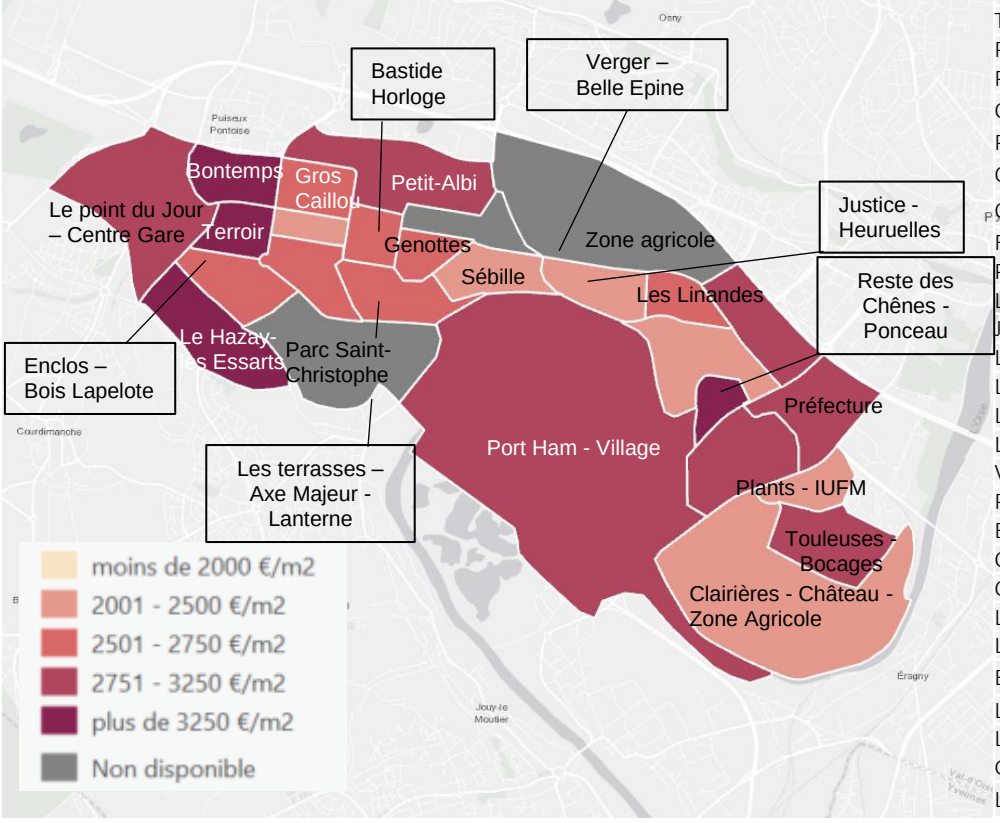
A retenir

DES MARCHÉS DE LA VENTE SITUÉS DANS LA TRANCHE MOYENNE-BASSE DE L'AGGLOMÉRATION ; UNE PLUS GRANDE ACCESSIBILITÉ DES APPARTEMENTS QUE DES MAISONS

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

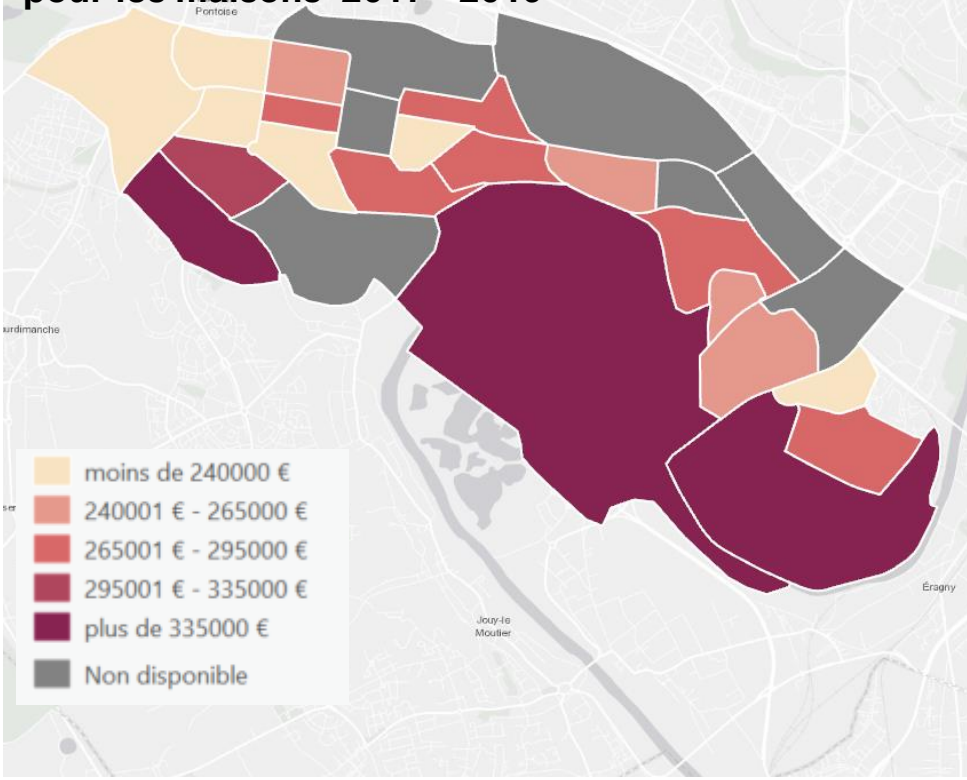
CERGY
ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ DANS LES IRIS

Prix immobiliers moyens de vente au m² pour les appartements 2017 - 2019



	NB transactions	Prix €/m2
Clairières-Châteaux-Zone Agricole	54	2 327
Touleuses-Bocages	41	3 024
Plants-I.U.F.M.	30	2 374
Préfecture	92	3 099
Chemin Dupuis-Paradis	60	2 974
Port Ham-Village	80	3 189
Croix Petit-Chênes d'Or	60	3 356
Cité Artisanale-Chauffours	46	3 000
Reste des Chênes-Le Ponceau	121	2 236
Les Linandes	63	2 552
Justice-Heuruelles	89	2 114
La Sébille	11	2 335
Les Terrasses-Axe Majeur-Lauterne	293	2 682
Les Genottes	17	2 636
Verger-Belle Épine		
Petit Albi	15	2 993
Bastide-Horloge	41	2 749
Chat Perché Nord	28	2 442
Chat Perché Sud	26	2 571
Le Gros Caillou	43	2 745
Le Terroir	46	3 671
Enclos-Bois Lapelote	14	2 541
Le Bontemps	1	3 712
Le Point du Jour-Centre Gare	541	3 131
Le Hazay-Les Essarts	86	3 371

Prix immobiliers moyens de vente pour les maisons 2017 - 2019



Clairières-Châteaux-Zone Agricole	13	381 673
Touleuses-Bocages	16	272 995
Plants-I.U.F.M.	16	227 144
Préfecture		
Chemin Dupuis-Paradis	21	253 429
Port Ham-Village	65	378 836
Croix Petit-Chênes d'Or	6	252 142
Reste des Chênes-Le Ponceau	7	275 254
Justice-Heuruelles	12	250 984
La Sébille	25	289 801
Les Terrasses-Axe Majeur-Lauterne	25	288 572
Les Genottes	3	239 000
Verger-Belle Épine	26	272 215
Chat Perché Nord	5	271 560
Chat Perché Sud	12	235 131
Le Gros Caillou	15	258 003
Le Terroir	14	220 197
Enclos-Bois Lapelote	29	321 595
Le Bontemps	28	235 686
Le Point du Jour-Centre Gare	6	190 988
Le Hazay-Les Essarts	63	354 361

Source : BIEN 2009 – 2019

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

UNE RÉELLE DIVERSITÉ DES PRIX DE VENTE EN FONCTION DES QUARTIERS ; UN SECTEUR AXE MAJEUR / HORLOGE MOINS VALORISÉ, UNE VALORISATION DES SECTEURS À PROXIMITÉ DES GARES PRÉFECTURE ET HAUTS DE CERGY

CERGY
ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ

198 100€
Prix moyen d'un bien
vendu en 2019

MAISONS

163
Maisons vendues en 2019

318 370€
Prix moyen d'une maison
vendu en 2019

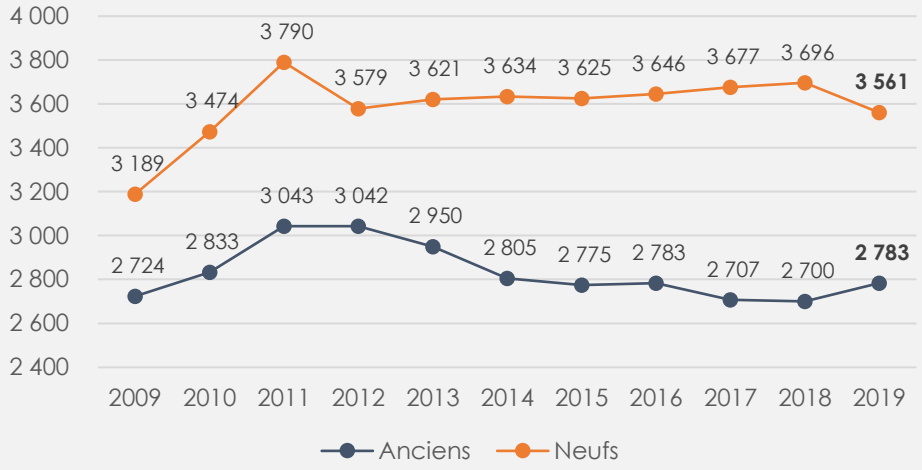
APPARTEMENTS

671
Appartements vendus en 2019

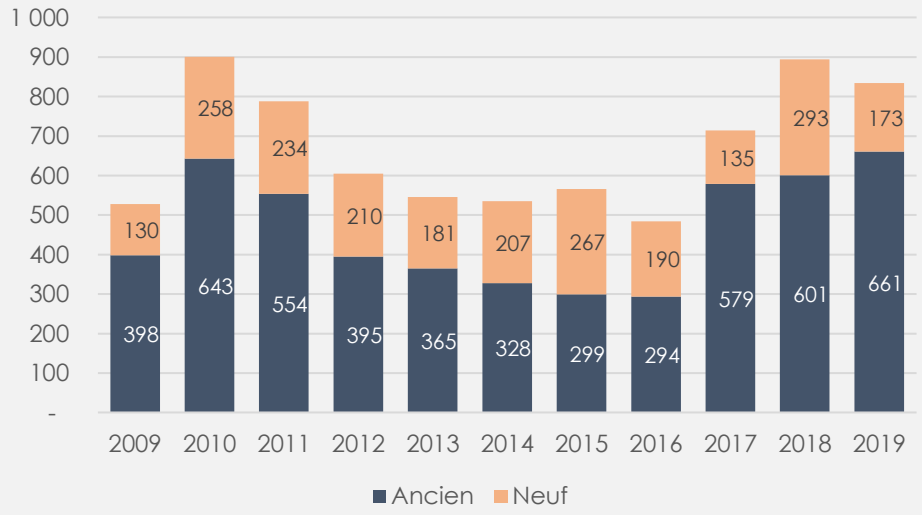
168 884€
Prix moyen d'un appartement
vendu en 2019

2 902 €
Prix moyen au m² pour achat d'un appartement à Cergy

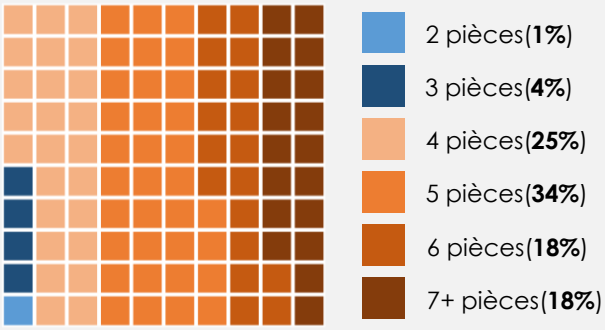
Evolution du prix moyen au m2
des appartements anciens et neufs



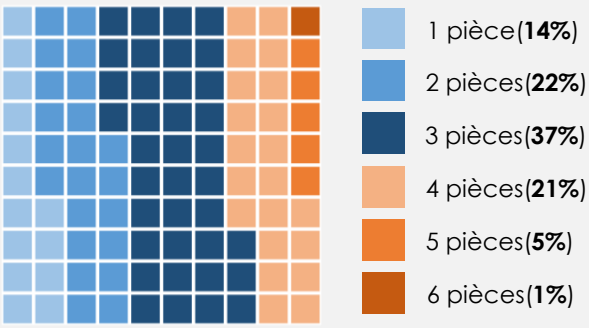
Part de l'ancien et du neuf dans les transactions



La vente des maisons en 2019
En nombre de pièces



La vente des appartements en 2019
En nombre de pièces



Source : BIEN 2009 - 2019

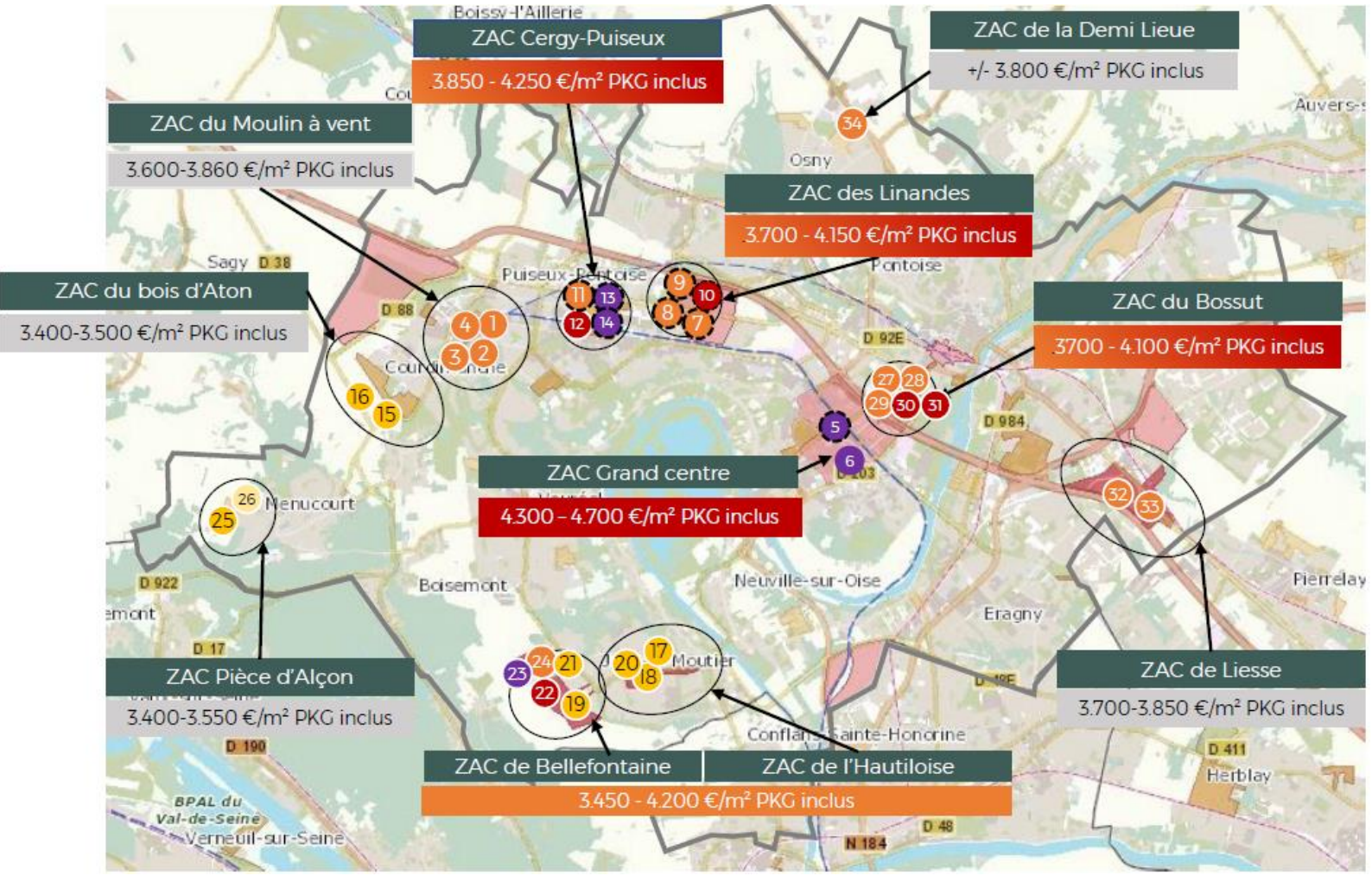
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

UN DÉCROCHAGE ENTRE NEUF ET EXISTANT RÉEL MAIS QUI SEMBLE PLUS MODÉRÉ QUE SUR D'AUTRES COMMUNES...

CERGY
ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ

Prix des opérations en ZAC



Source : ADEQUATION, Etude de cadrage de marché (2022) / Cergy-Pontoise Aménagement

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

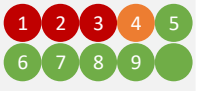
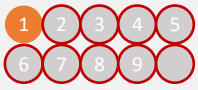
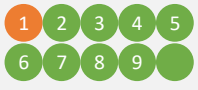
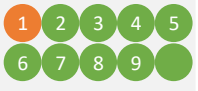
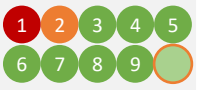
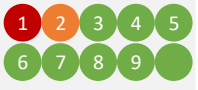
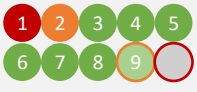
A retenir

… MALGRÉ ABSENCE DE L'ENTRÉE DE GAMME SUR LES NOUVEAUX PROGRAMMES

4.3 - Accessibilité du parc

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

CERGY
CALCUL D'ACCESSIBILITÉ DU PARC

	NB pers	NB pièces	PLAI	PLUS	PLS	Location privé	Achat
Jeune moins de 30 ans	1	1					
Personne seule 75+ ans	1	2					
Couple sans enfants	2	2					
Familles monoparentale	3	4					
Couple avec enfants	4	4					
Famille nombreuse	5	5					

1 Le logement est trop cher pour l'ensemble du décile

3 Le logement est trop cher pour une partie du décile

4 Le logement est accessible pour l'ensemble du décile

2 Une partie du décile dépasse les plafonds des ressources

9 L'ensemble du décile dépasse les plafonds des ressources

7 Le numéro du décile (décile = 10%)

Lecture :

Plus de 80% des personnes seules de 75+ ans possèdent des revenus qui leur permettent de louer un logement social (PLUS) de 2 pièces, mais plus de 40% des plus riches ne peuvent pas y accéder à ce genre de logement à cause des revenus trop importants par rapport aux plafonds en vigueur.

Méthodologie

Revenus

Pour chaque catégorie de ménage, **les déciles des revenus disponibles annuels** ont été calculés sur la base des revenus par unité de consommation (FILOSOFI 2018) et les compositions des ménages. Ce calcul de répartition de richesses permet non seulement d'estimer les capacités de la population à payer un loyer/rembourser les mensualités de crédit mais également s'assurer de l'éligibilité d'accès aux logements sociaux (plafonds de ressources).

Coût des logements

- Logements sociaux : les coûts unitaires moyens des loyers HC par typologie (RPLS 2020)
- Location dans le privé : les prix de loyers moyens HC par typologie observés en 2019 (OLAP)
- Achat : Estimation des mensualités de crédit sur la base des prix d'acquisition issues de la base BIEN 2019 et les taux moyens observés par Meilleurstaux.com (Durée : 25 ans, Taux d'intérêt : 1,33%, Taux d'assurance : 0,34%). Les frais annexes relatives à l'acquisition d'un bien immobilier (frais de dossier, frais de notaire…) ne sont pas prix en compte, on considère qu'ils sont pris en charge par un apport personnel.

Accessibilité

- Le loyer/mensualité **ne doit pas dépasser 33%** du revenu mensuel disponible du ménage
- Le revenu annuel disponible du ménage ne doit pas dépasser les plafonds de ressources (PLAI, PLUS, PLS) pour pouvoir accéder au logement social

Précautions d'interprétation

-Attention le schéma ne nous dit rien du volume global que représente chaque catégorie de ménages, ni de la disponibilité de l'offre en question,ni si les ménages sont déjà logés, donc il **ne met pas en évidence les tensions sur les différents types d'offre**.

-Par ailleurs on est sur des **moyennes de prix** donc un cercle rouge ne signifie pas que le ménage ne peut pas trouver de logement au prix qui lui convient. Ainsi par exemple les loyers et les prix d'acquisition ne prennent pas en compte la distinction entre l'appartement et la maison individuelle, or ce second type d'habitat est souvent plus onéreux.

-Tous les calculs d'accessibilité ont été effectués sur les **valeurs brutes et hors charges**. Certaines personnes peuvent bénéficier de **différentes aides** (APL, PTZ…) qui ne **sont pas prises en compte** dans notre approche.

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-2023121906-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

5. ZOOM SUR LA PERFORMANCE ENERGÉTIQUE

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

LES GRANDS CONSTATS POUR L'AGGLOMÉRATION

- *Des performances énergétiques plutôt bonnes en moyenne du fait de la ville nouvelle.*
- *Des passoires énergétiques sur-représentées au sein des maisons individuelles.*
- *Des taux d'effort énergétiques très importants pour certains ménages, qui peuvent être liés ou non au logement lui-même – la carte ne se recoupant pas forcément avec les passoires thermiques-.*
- *Un parc social globalement satisfaisant sur le plan énergétique mais une attention à avoir sur les besoins en réhabilitation, avec des résidences à cibler.*

QUELLES SPÉCIFICITÉS POUR CERGY ?

- *Une sous-représentation des passoires thermiques liée au caractère ville nouvelle et au mode de chauffage urbain, mais néanmoins une concentration sur les secteurs anciens.*
- *Des situations de précarité énergétique probablement concentrées au nord de la partie ville-nouvelle qui combine taux d'efforts énergétiques élevés et ressources faibles.*
- *Un parc social globalement satisfaisant sur le plan énergétique mais une attention à avoir sur des besoins de réhabilitation pour près d'un quart du parc.*

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE

LES DATES CLÉS À RETENIR POUR LE LOGEMENT

6 DATES CLÉS À RETENIR

LOCATION

25 AOÛT 2022

F G **GEL DES LOYERS**
LOGEMENTS ÉTIQUETTE DPE F ET G

VENTE

AUDIT ÉNERGÉTIQUE AVANT VENTE OBLIGATOIRE*
LOGEMENTS ÉTIQUETTE DPE F ET G

F G

1er SEPT 2022

1er JANV 2023

G **LOCATION INTERDITE**
LOGEMENTS ÉTIQUETTE DPE G
SI CONSOMMATION ANNUELLE > 450 KWH/M²

31 DÉC. 2024 : FIN DE VALIDITÉ DES DPE ANCIENNE VERSION

AUDIT ÉNERGÉTIQUE AVANT VENTE OBLIGATOIRE*
LOGEMENTS ÉTIQUETTE DPE E

E

1er JANV 2025

G **LOCATION INTERDITE**
LOGEMENTS ÉTIQUETTE DPE G

1er JANV 2028

F **LOCATION INTERDITE**
LOGEMENTS ÉTIQUETTE DPE F

AUDIT ÉNERGÉTIQUE AVANT VENTE OBLIGATOIRE*
LOGEMENTS ÉTIQUETTE DPE D

D

1er JANV 2034

E **LOCATION INTERDITE**
LOGEMENTS ÉTIQUETTE DPE E

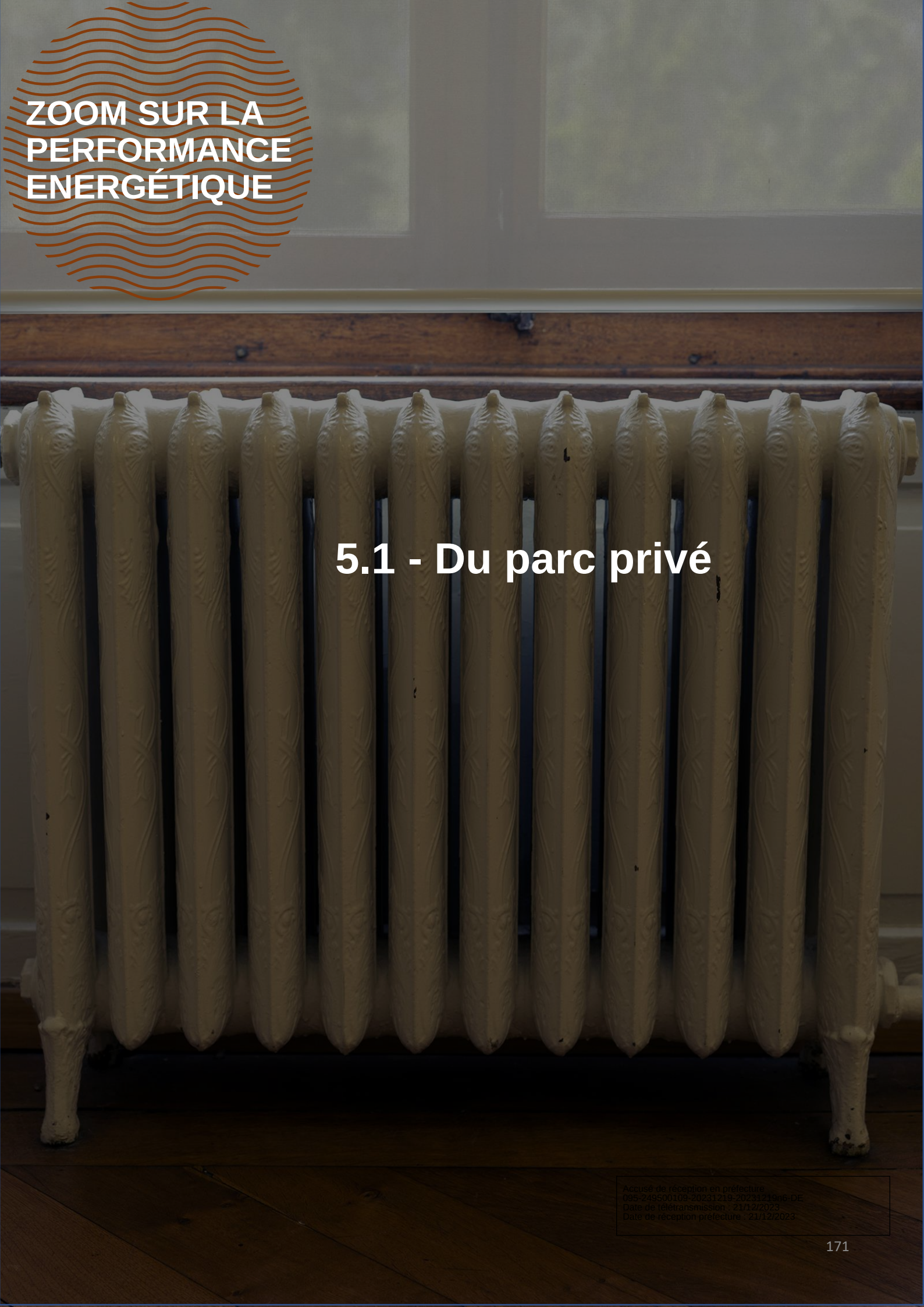
*Pour les maisons individuelles et biens en monopropriété

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Version 2 - décembre 2021

groupe AC ENVIRONNEMENT

ZOOM SUR LA PERFORMANCE ENERGÉTIQUE



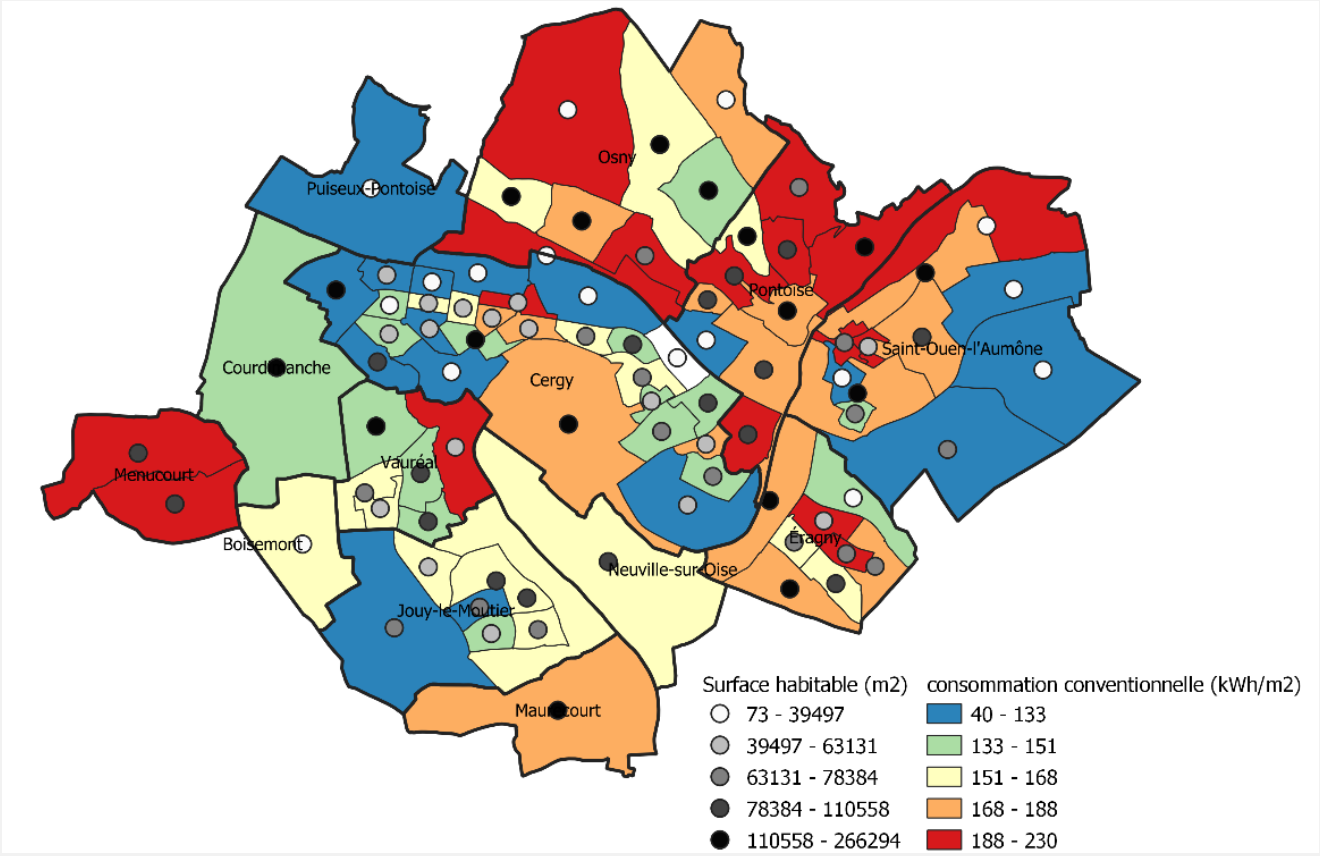
5.1 - Du parc privé

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

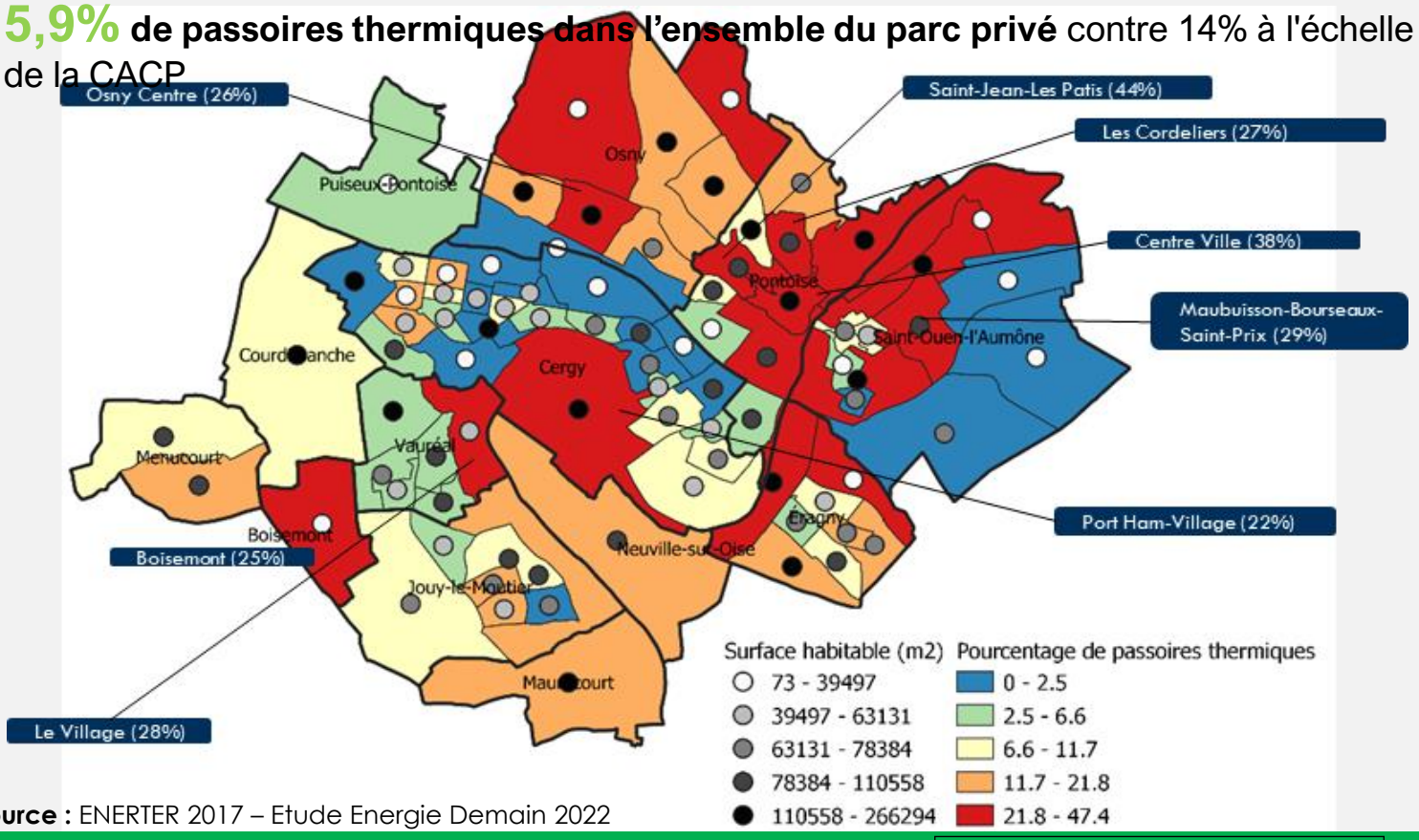
CERGY

PERFORMANCES ENERGÉTIQUES DU PARC PRIVÉ

Consommation énergétique moyenne tout usage des logements du parc privé - 2017



5,9% de passoires thermiques dans l'ensemble du parc privé contre 14% à l'échelle de la CACP



Source : ENERTER 2017 – Etude Energie Demain 2022

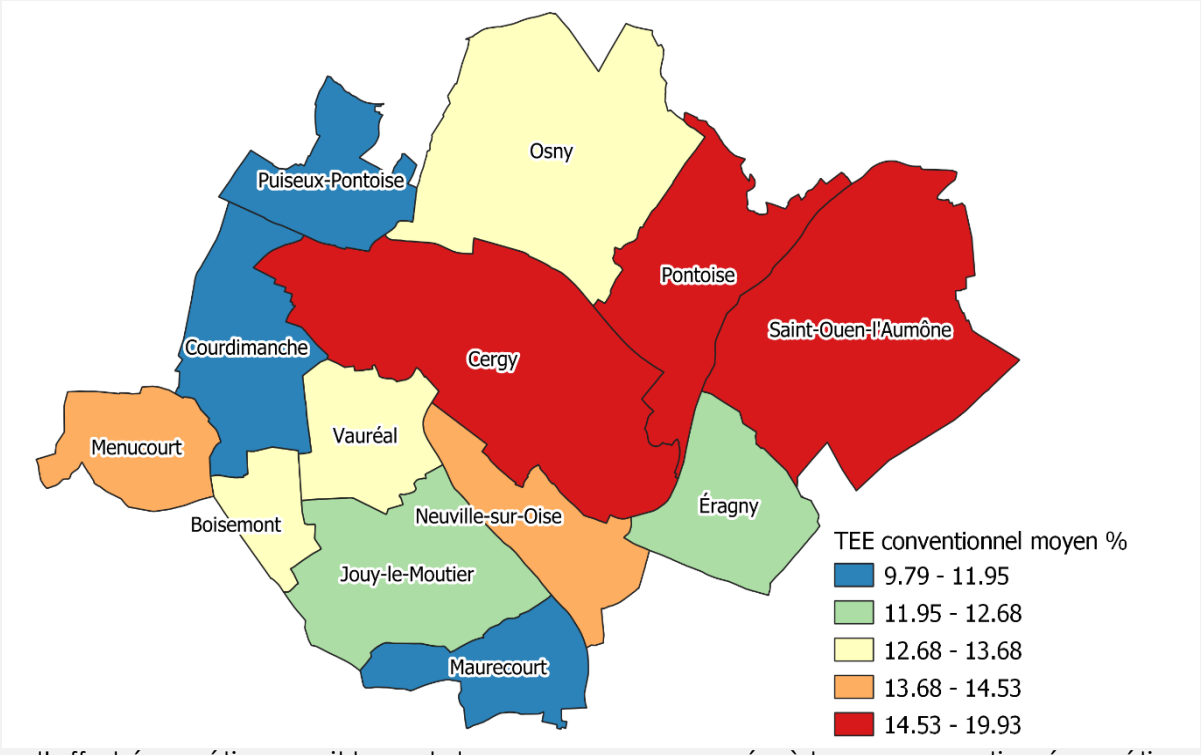
A retenir

UNE SOUS-REPRÉSENTATION DES PASSOIRES THERMIQUES LIÉE AU CARACTÈRE VILLE NOUVELLE ET AU MODE DE CHAUFFAGE URBAIN, MAIS NÉANMOINS UNE CONCENTRATION SUR LES SECTEURS ANCIENS.

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

CERGY
TAUX D'EFFORT ENERGÉTIQUE DES MÉNAGES

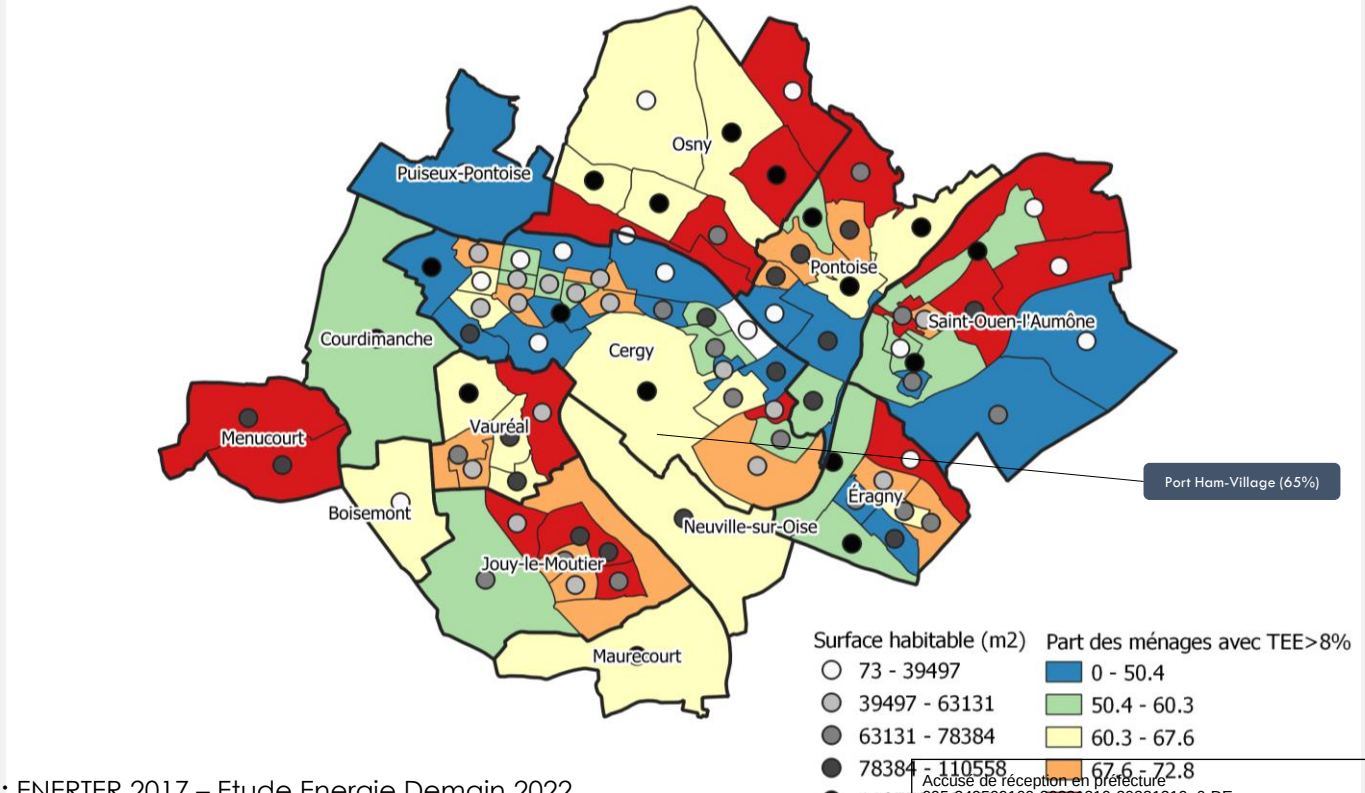
Sur la commune, **les ménages du parc privé consacrent en moyenne 19,9% de leurs ressources à la consommation énergétique**, soit le taux le plus élevé de la CACP (taux moyen 15,3%)



*TEE = Taux d'effort énergétique, soit la part des ressources consacrée à la consommation énergétique

49,8% des ménages du parc privé avec un taux d'effort énergétique supérieur à 8%

Il s'agit du seuil utilisé jusqu'à présent pour définir la précarité énergétique, mais il sera probablement à redéfinir au regard de la hausse des prix de l'énergie - Moyenne CACP : 59,7%



Source : ENERTER 2017 – Etude Energie Demain 2022

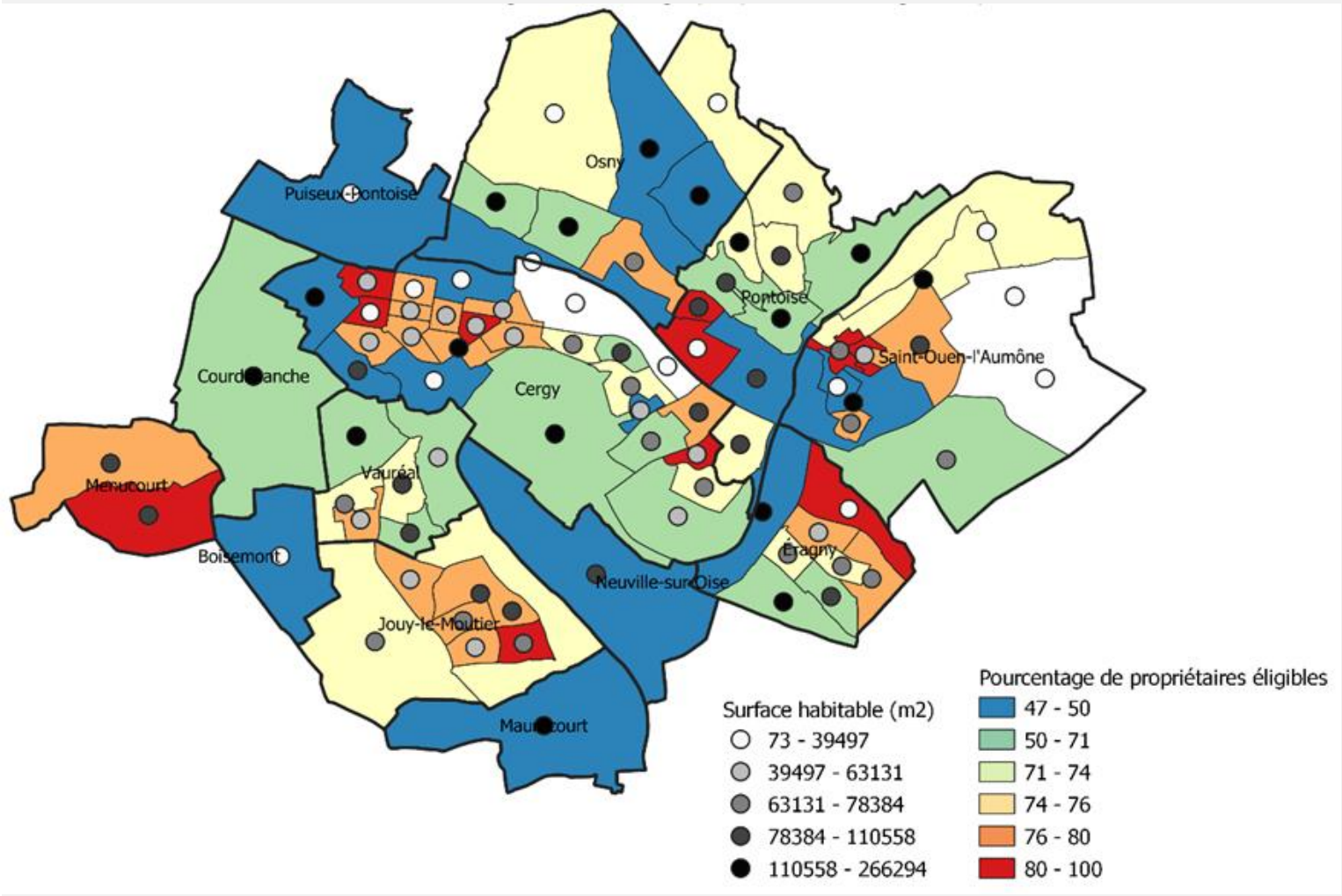
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

UN TAUX D'EFFORT MOYEN IMPORTANT MAIS DES DIFFICULTÉS À PRIORI CONCENTRÉES SUR CERTAINS QUARTIERS

CERGY
ÉLIGIBILITÉ AUX AIDES DE L'ANAH

Part de ménages éligibles aux aides de l'ANAH pour les ménages les plus modestes (MaPrimeRenov Bleu) - Moyenne CACP : 66%

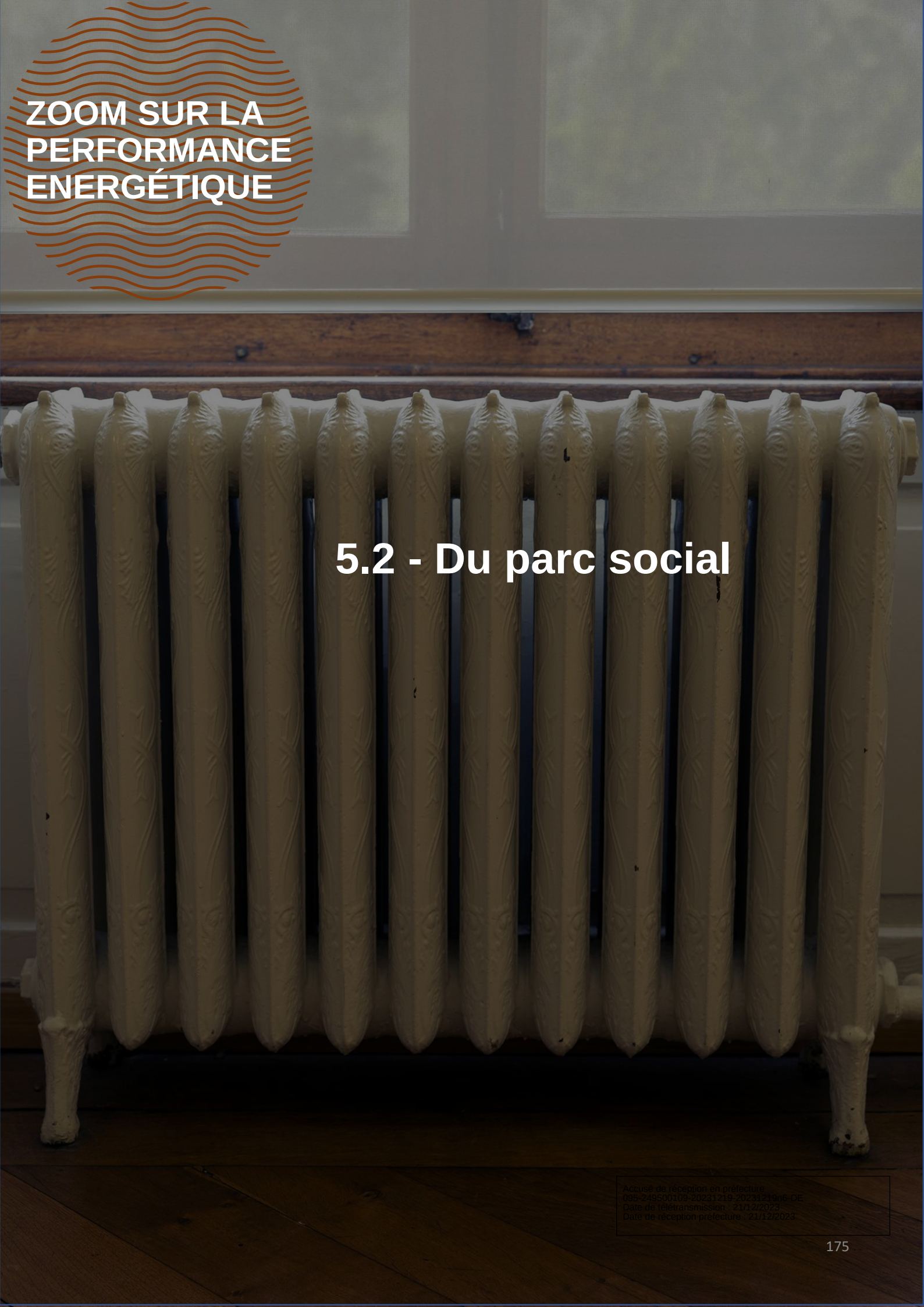


A retenir

DES SITUATIONS DE PRÉCARITÉ ENERGÉTIQUE PROBABLEMENT CONCENTRÉES AU NORD DE LA PARTIE VILLE NOUVELLE, QUI COMBINE TAUX D'EFFORT ENERGÉTIQUE ÉLEVÉS ET RESSOURCES FAIBLES

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

ZOOM SUR LA PERFORMANCE ENERGÉTIQUE



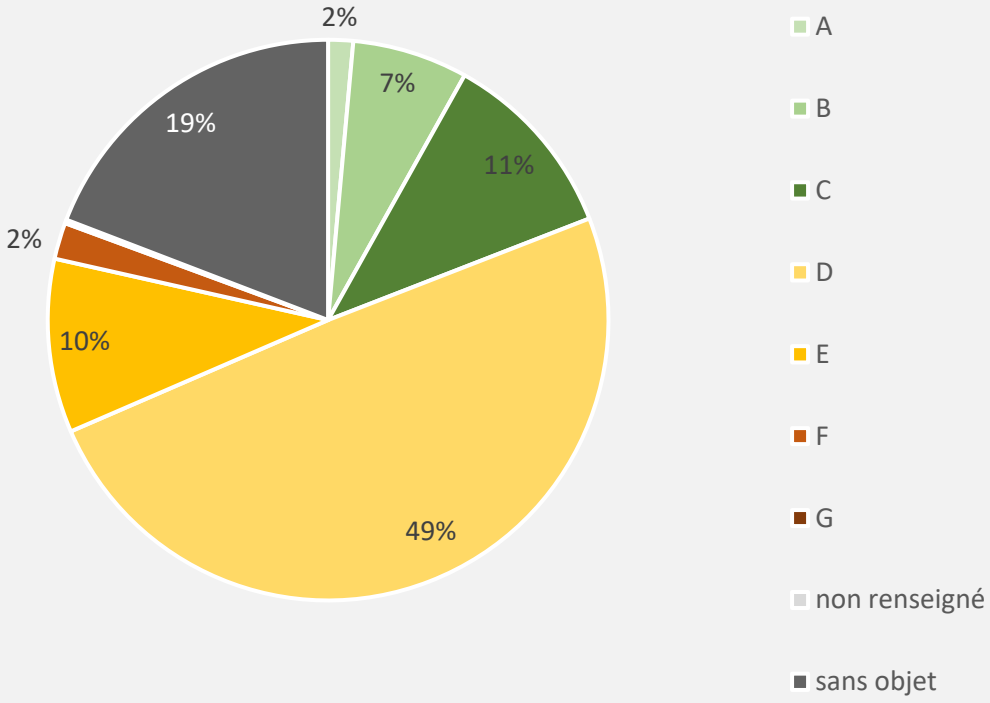
5.2 - Du parc social

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

CERGY

PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DANS LE PARC SOCIAL

Performances énergétiques du parc social selon l'ancienne méthode de calcul de Diagnostic de Performance Energétique (DPE) **-** 2018



Source : RPLS 2018

Remarque – Ces données correspondant à l'ancienne méthode de calcul DPE, il n'est pas possible d'établir une comparaison directe avec les données des slides précédents sur le parc privé

En 2018, plus des 2/3 **du parc de logements présentaient une étiquette meilleure ou égale à D**. 12% faisait partie des logements ciblés par l'Etat pour une amélioration dans le cadre des Conventions d'Utilité Sociale (classes E et F, aucun G). 19% du DPE du parc de logement social est sans objet, laissant planer le doute sur l'ampleur du parc potentiel à améliorer.

A retenir

UN PARC SOCIAL GLOBALEMENT SATISFAISANT SUR LE PLAN ENERGÉTIQUE MAIS UNE ATTENTION À AVOIR SUR DES BESOINS DE RÉHABILITATION POUR PRÈS D'UN QUART DU PARC

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2023-2028

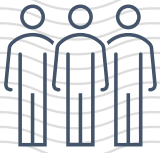
DIAGNOSTIC HABITAT

Commune de Courdimanche

CERGY-PONTOISE agglo

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

SOMMAIRE DU DIAGNOSTIC
ETAT DES LIEUX DE COURDIMANCHE



1. PORTRAIT DÉMOGRAPHIQUE

Dynamisme démographique

Emploi et **revenus**

2. PARC DE LOGEMENTS

Dynamique du parc de logements

Caractéristiques de l'offre des résidences principales

Zoom sur les **bailleurs sociaux**

3. OCCUPATION DES LOGEMENTS

Caractéristiques des ménages

Niveau de vie

4. MARCHÉS IMMOBILIERS ET PARCOURS RÉSIDENTIELS

Les marchés locatifs

L'accès à la propriété

Accessibilité du parc

5. ZOOM SUR LA PERFORMANCE ENERGÉTIQUE

Parc privé

Parc social

Occupation des logements énergivores

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

1. PORTRAIT DÉMOGRAPHIQUE

LES GRANDS CONSTATS POUR L'AGGLOMÉRATION

- *Une croissance démographique positive portée par la natalité.*
- *Malgré une augmentation de la part des seniors et de la part des personnes seules, une population qui reste jeune et familiale.*
- *Des revenus et CSP modestes et intermédiaires. Une augmentation du taux de pauvreté particulièrement chez les jeunes et les plus de 75 ans.*
- *Le territoire joue un rôle d'accueil pour les jeunes et les ménages des classes moyennes et modestes, tandis qu'il joue un rôle d'étape pour les ménages aux ressources plus élevées.*

QUELLES SPÉCIFICITÉS POUR COURDIMANCHE ?

- *Une croissance et une dynamique démographique stable portées par la natalité*
- *Un vieillissement accentué.*
- *Des dynamiques probablement assez différentes en fonction du quartier considéré et qui ont certainement évolué suite à la livraison des logements de la ZAC.*
- *Une commune résidentielle majoritairement occupée par des professions intermédiaires, des cadres et des employés, aux revenus intermédiaires et aisés.*

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

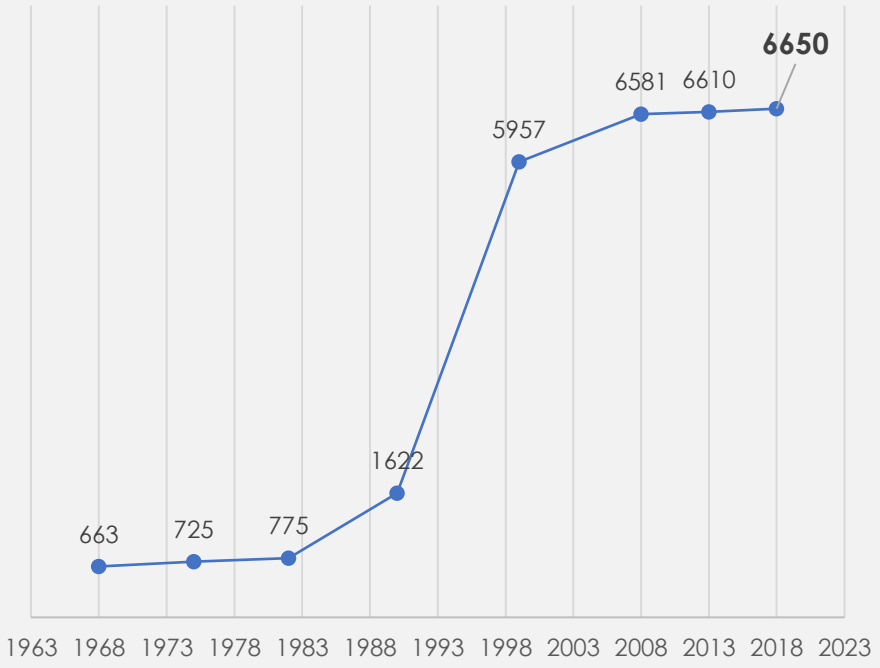
PORTRAIT DÉMOGRAPHIQUE

1.1 - Dynamiques démographiques

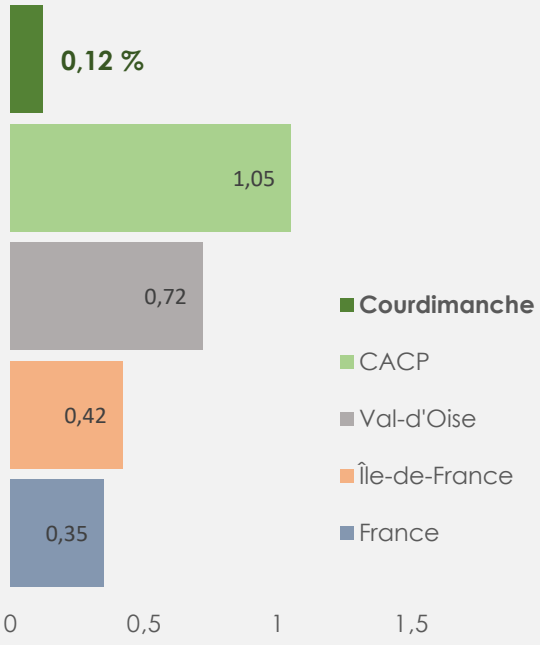
Accusé de réception en préfecture
095-2-9500109-20231219n-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

COURDIMANCHE
DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES

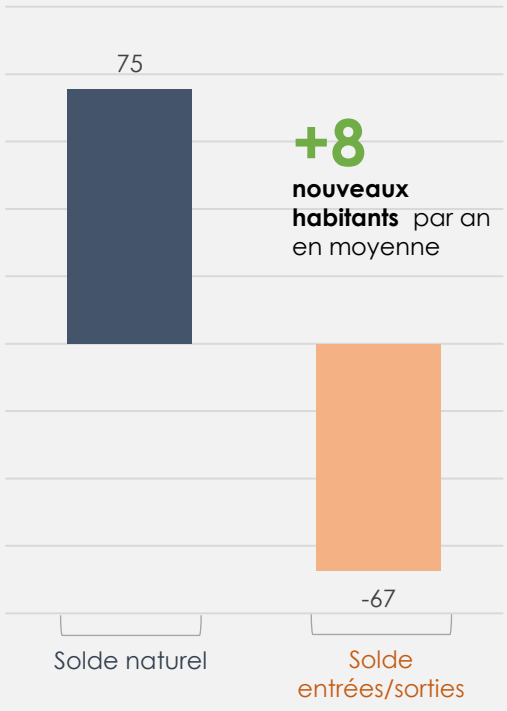
Population
Évolution globale de la population



Évolution annuelle moyenne
De la population 2013 - 2018



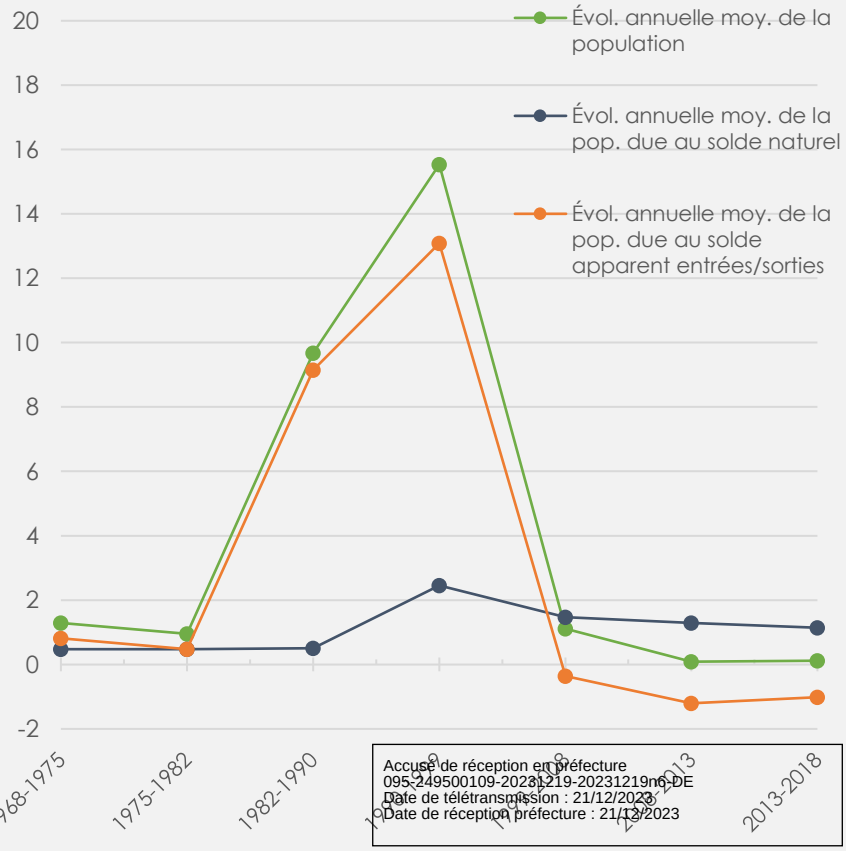
Évolution de la population
Entre 2013 - 2018



la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période.

la différence entre le nombre de personnes entrées sur un territoire donné et le nombre de personnes qui en sont sorties

Taux d'évolution annuel moyen
Due aux soldes naturels et migratoires

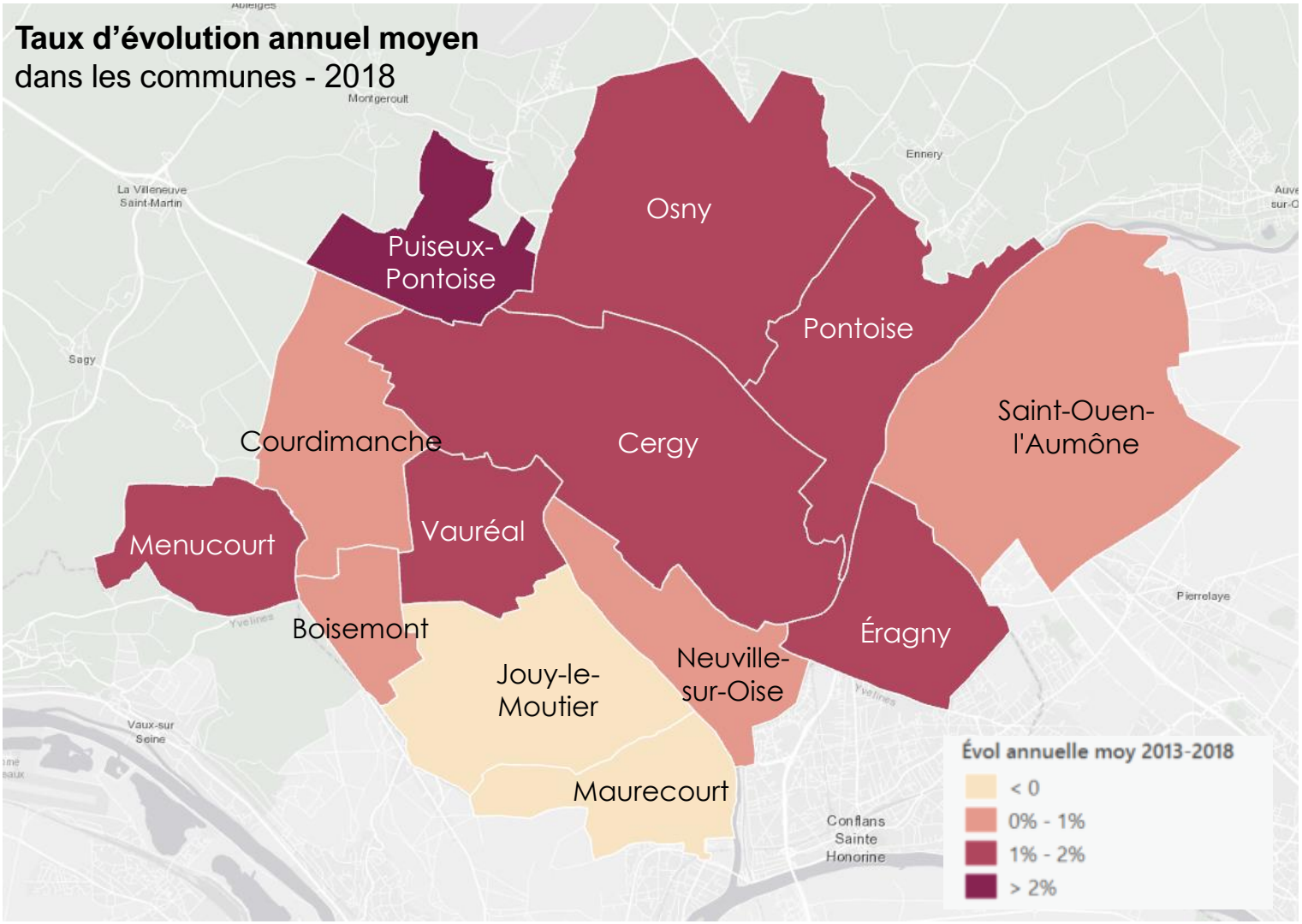


Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219no-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

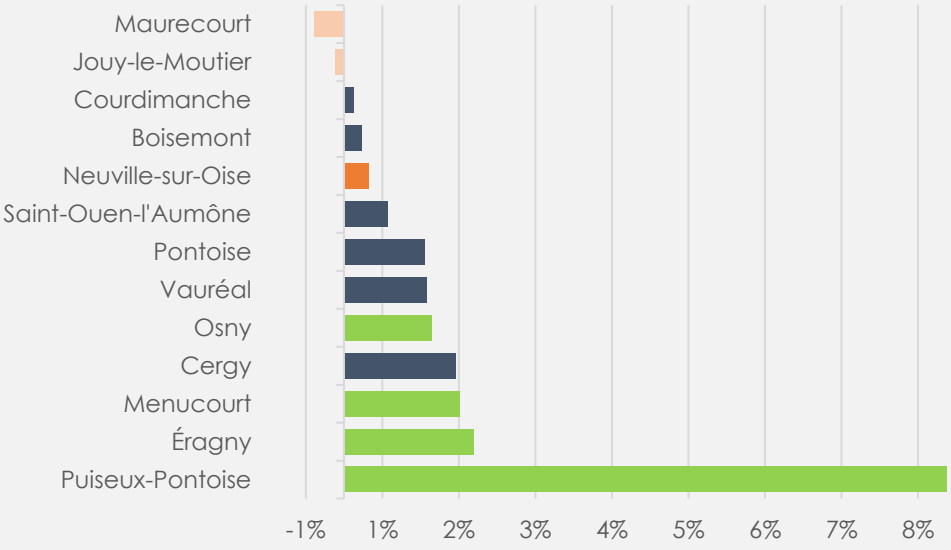
Source : INSEE, Recensement de la population 2018

COURDIMANCHE
DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES

Taux d'évolution annuel moyen
dans les communes - 2018



Taux d'évolution annuel moyen
de la population - 2018



Profils démographiques
des communes

Territoire en panne de croissance
Solde naturel positif qui ne compense pas un solde migratoire négatif

Territoire porté par la natalité
Solde naturel positif qui compense le solde migratoire négatif

Territoire porté par l'attractivité
Solde naturel négatif mais qui est compensé par le solde migratoire positif

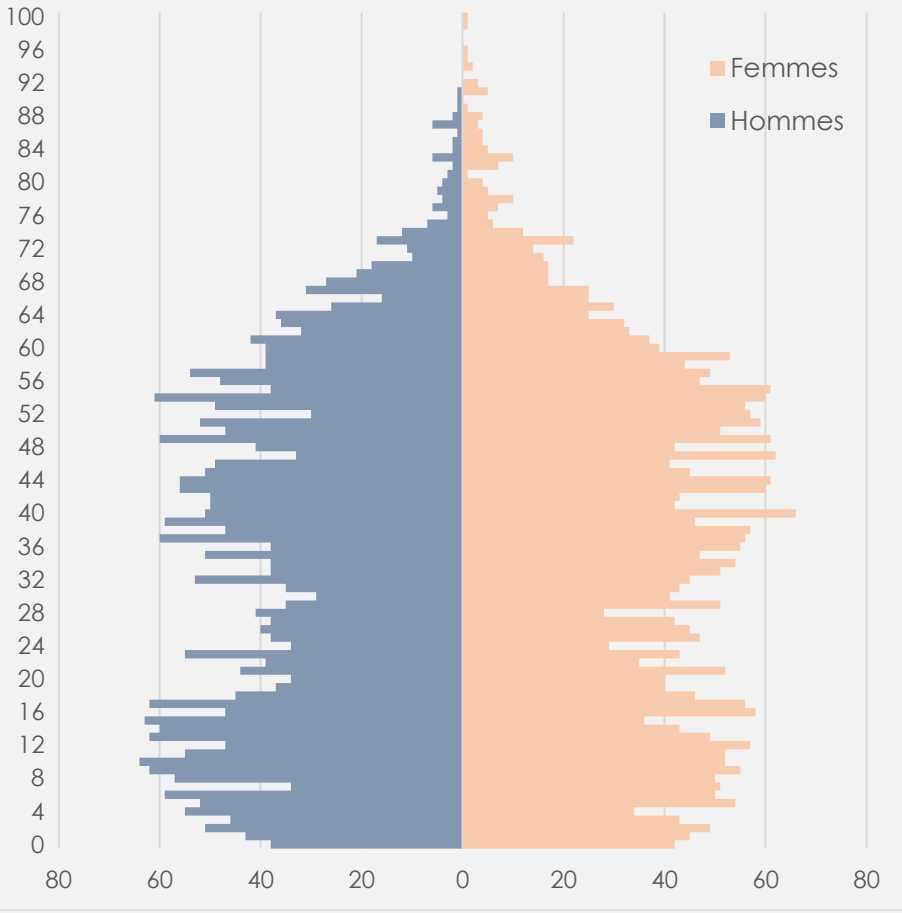
Territoire dynamique
Soldes naturel et migratoire positifs

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

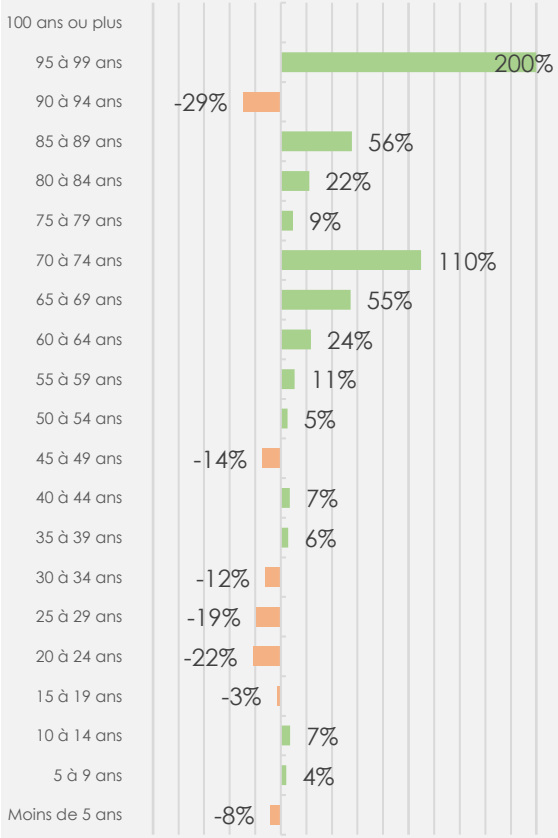
Source : INSEE, Recensement de la population 2018

COURDIMANCHE
STRUCTURE PAR ÂGE

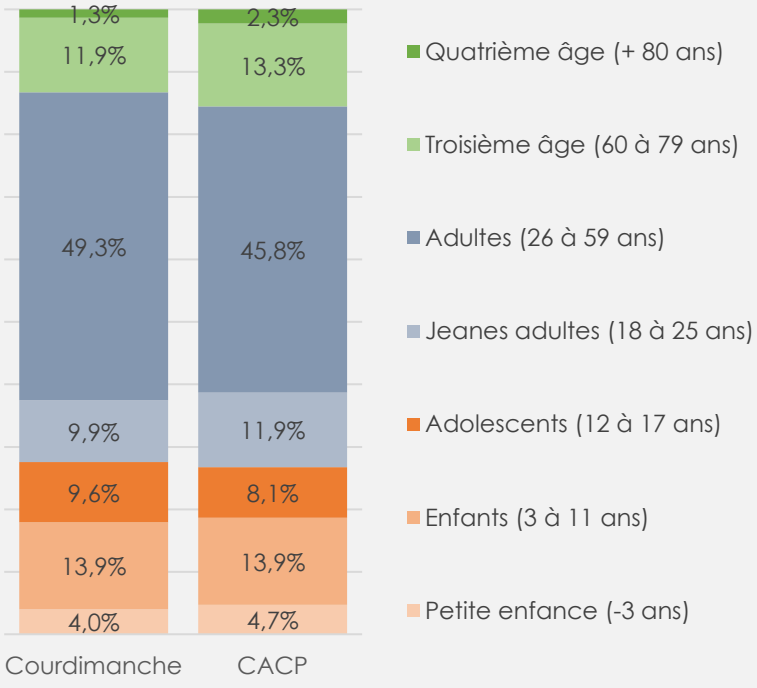
Pyramide des âges par sexe



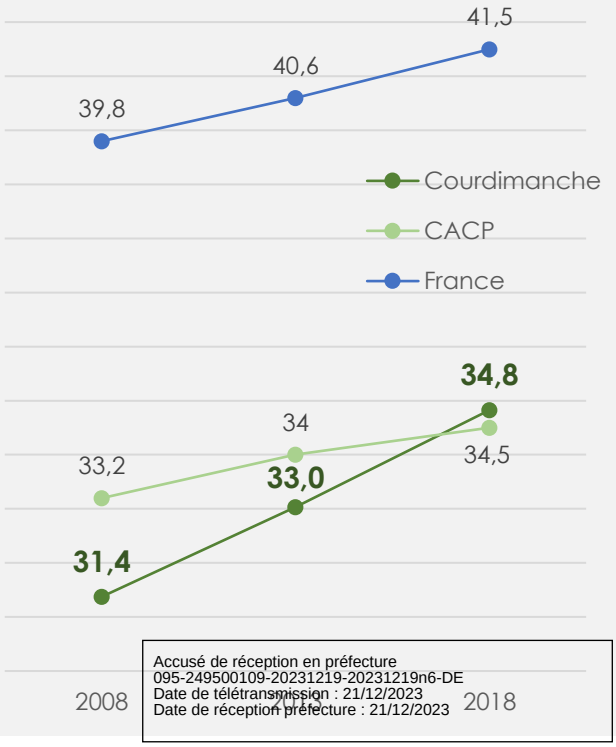
Les principales évolutions
Sur la période 2013 - 2018



La population **par catégorie d'âge**



Évolution de l'âge moyen

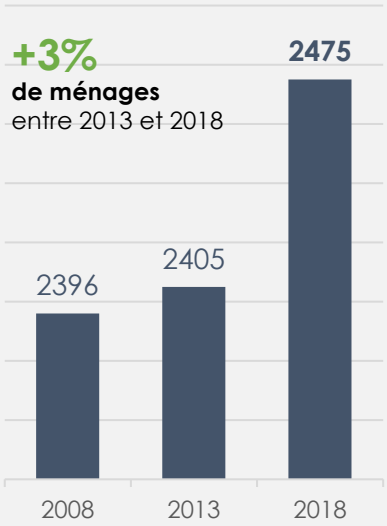


Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Source : INSEE, Recensement de la population 2018

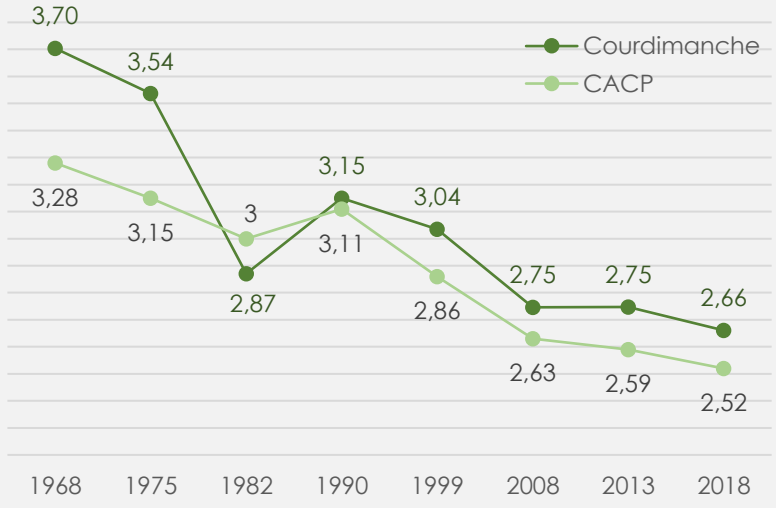
COURDIMANCHE
COMPOSITION DES MÉNAGES

Évolution du nombre de ménages

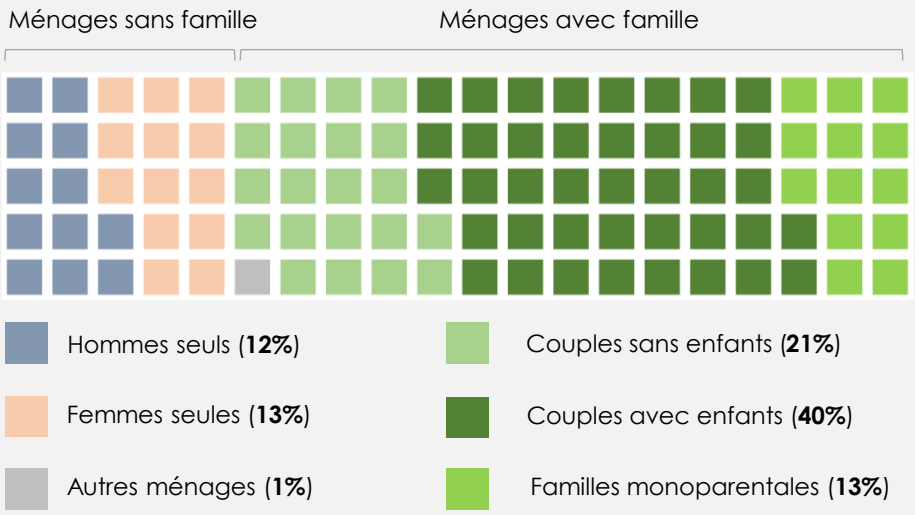


On constate une **plus forte augmentation** du nombre des ménages que celle de la population de Courdimanche sur la même période (3% et 0,12% respectivement)

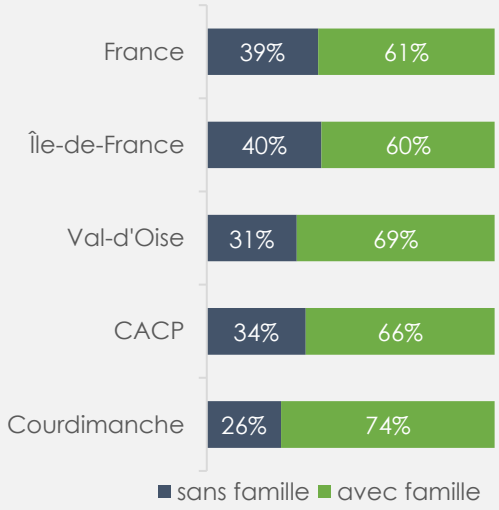
Évolution de la **population moyenne** par ménage



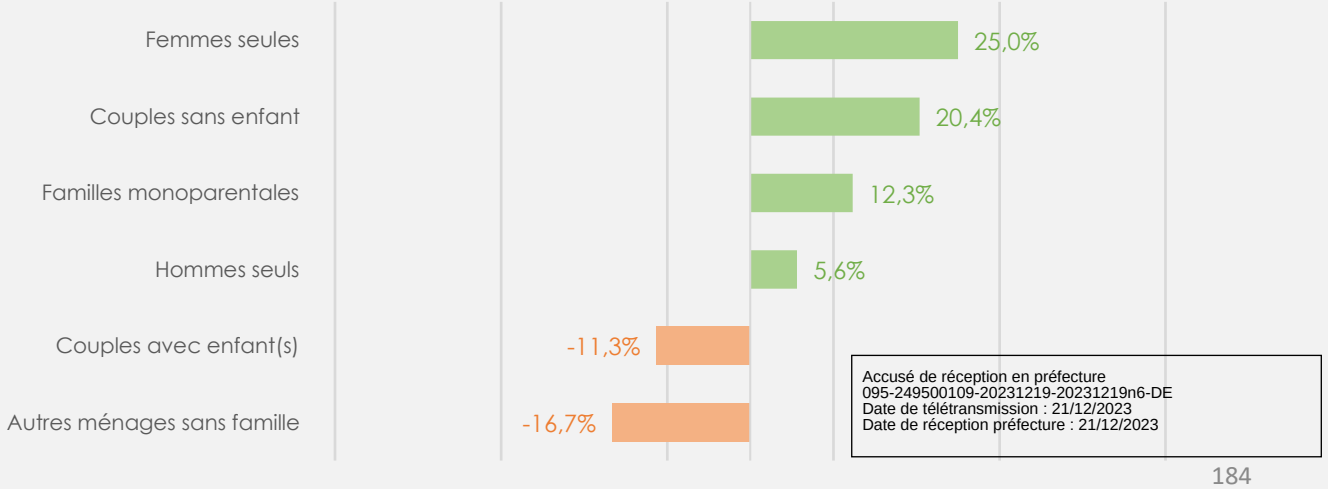
Typologie des ménages



Répartition des ménages
Avec et sans famille



Évolution des typologies des ménages
Entre 2013 et 2018



Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Source : INSEE, Recensement de la population 2018

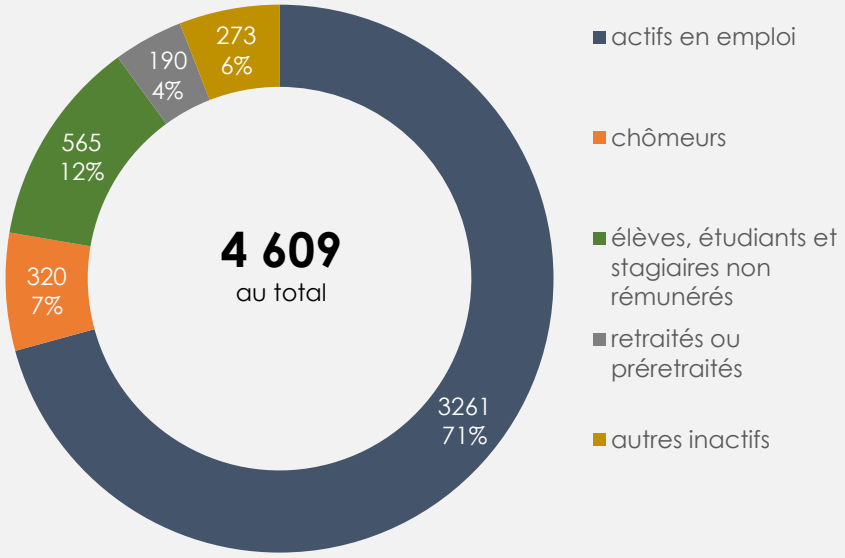
PORTRAIT DÉMOGRAPHIQUE

1.2 – Emploi et revenus

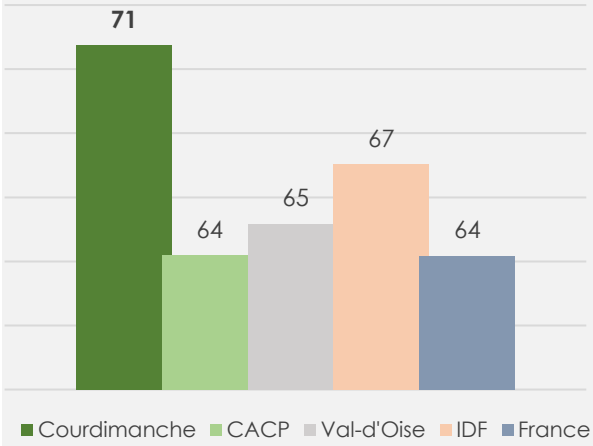
Accusé de réception en préfecture
095-2-9500109-20231219n-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

COURDIMANCHE
POPULATION ACTIVE

Rapport à l'emploi
Des 15-64 ans

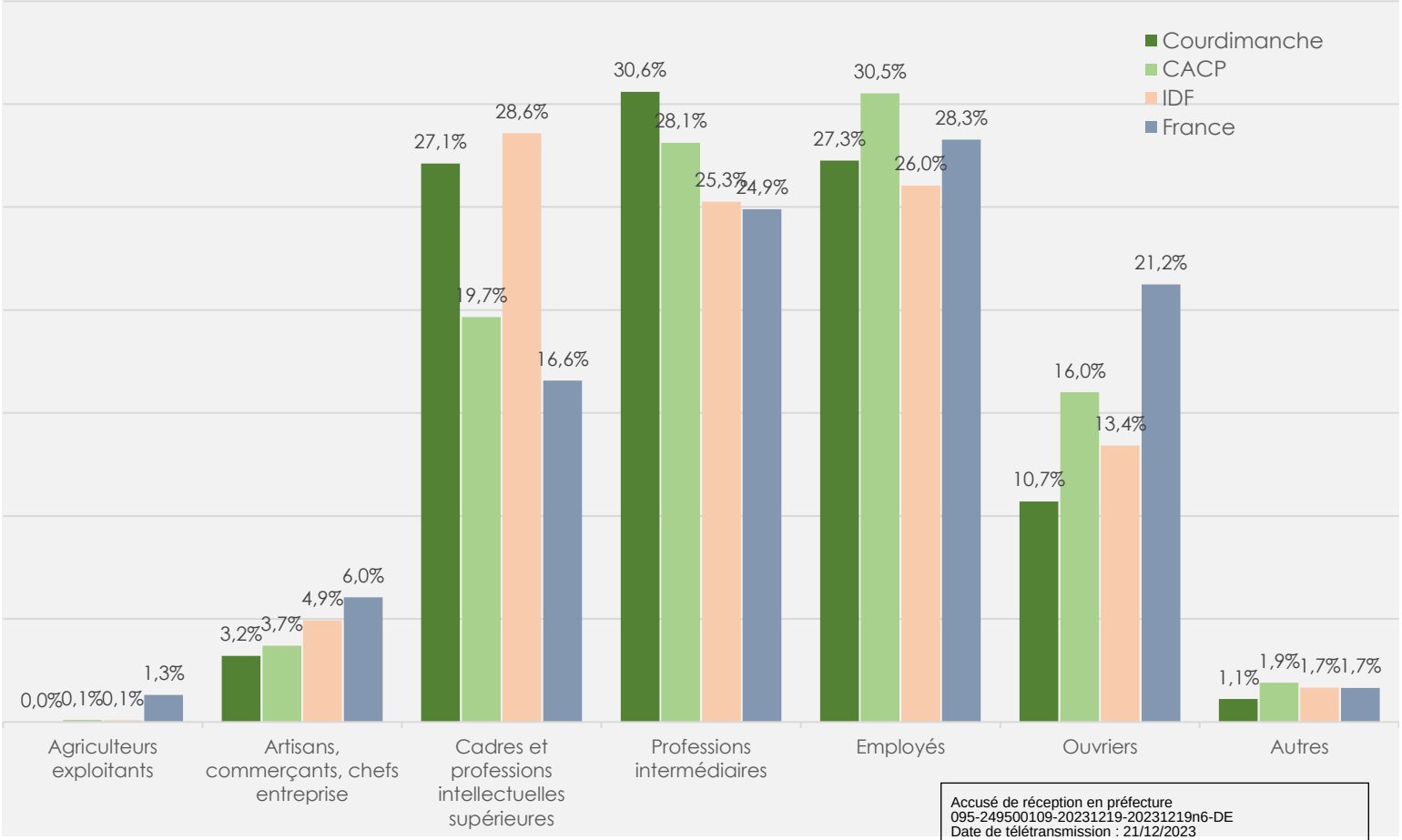


Taux d'emploi
Des 15-64 ans



Le taux d'emploi est la proportion de personnes disposant d'un emploi parmi celles en âge de travailler (15 à 64 ans). Le taux d'emploi reflète la capacité d'une économie à utiliser ses ressources en main-d'œuvre.

Population active des 15-64 ans selon **la catégorie socioprofessionnelle (en %)**



Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

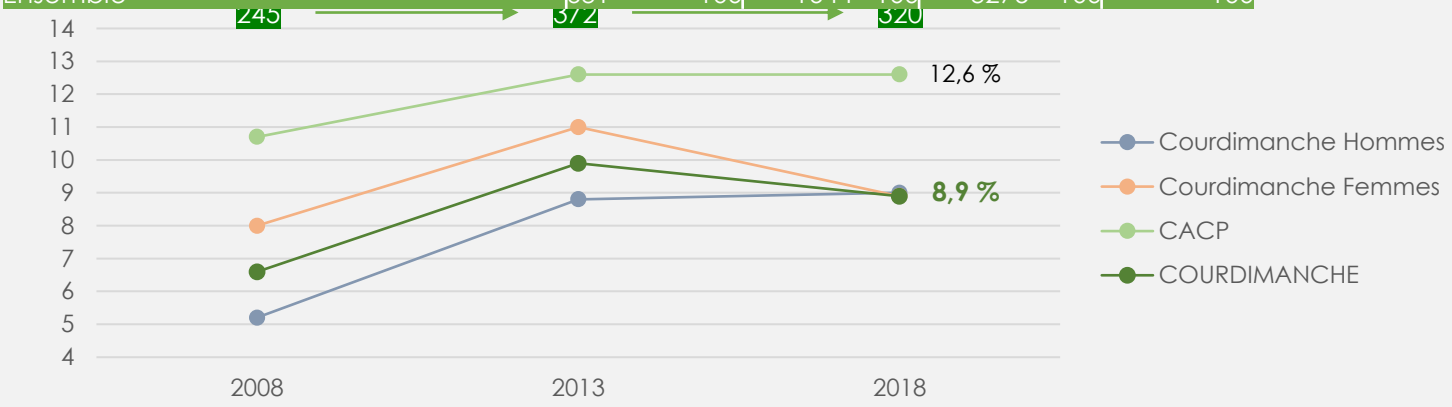
Source : INSEE, Recensement de la population 2018

COURDIMANCHE
CONDITIONS D'EMPLOI

Statut et condition d'emploi
des 15 ans ou plus

	Hommes		Femmes		TOTAL		CACP	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	%	
Titulaires de la fonction publique et contrats à durée indéterminée	1 327	81,4	1 356	82,5	2 683	81,9	79,7	Salariés **92,6%**
Contrats à durée déterminée	76	4,7	121	7,4	197	6,0	7,8	
Intérim	29	1,8	17	1,0	46	1,4	1,8	
Emplois aidés	3	0,2	7	0,4	10	0,3	0,5	Non-Salariés **7,4%**
Apprentissage - Stage	41	2,5	57	3,5	98	3,0	2,8	
Indépendants	85	5,2	57	3,5	142	4,3	4,5	
Employeurs	68	4,2	29	1,8	97	3,0	2,7	
Aides familiaux	2	0,1	-	0,0	2	0,1	0,1	
Ensemble	1 631	100	1644	100	3275	100	100	

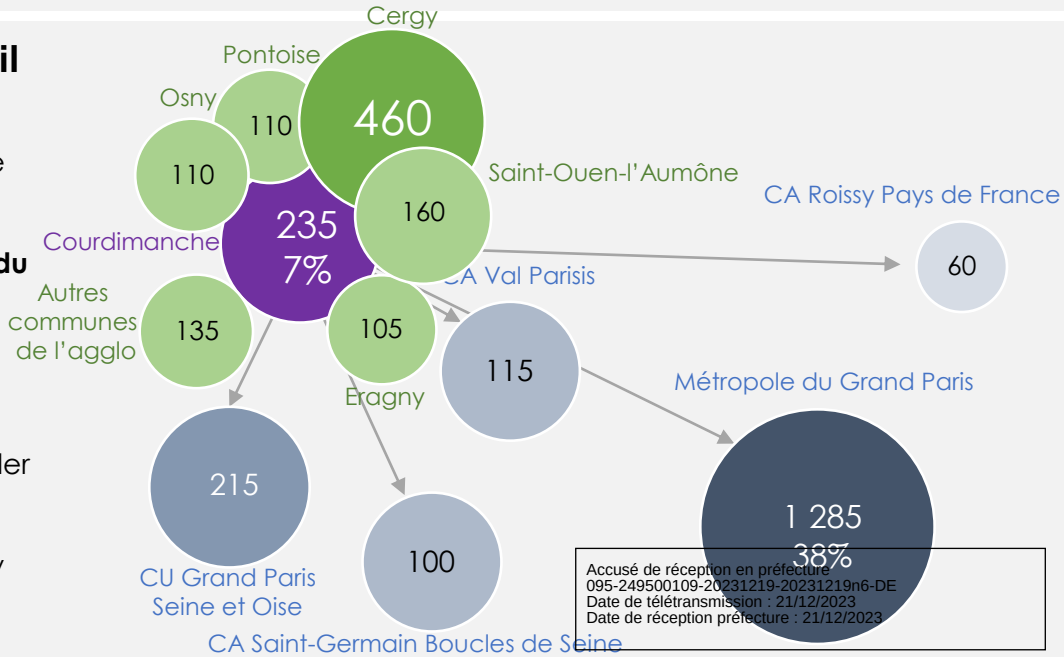
Évolution de la part des actifs ayant un emploi



Principaux lieux de travail
des actifs ayant un emploi

Sur 3 275 actifs de la commune ayant un emploi, **plus de 40% travaillent à Cergy-Pontoise.** En second lieu arrive la **Métropole du Grand Paris** qui accueil presque 39% des travailleurs courdimanchois.

Au total c'est environ **3 040** Courdimanchois qui vont travailler en-dehors de la commune (flux sortant) et **362** personnes qui n'y habitent pas mais qui viennent y travailler régulièrement (flux entrant).

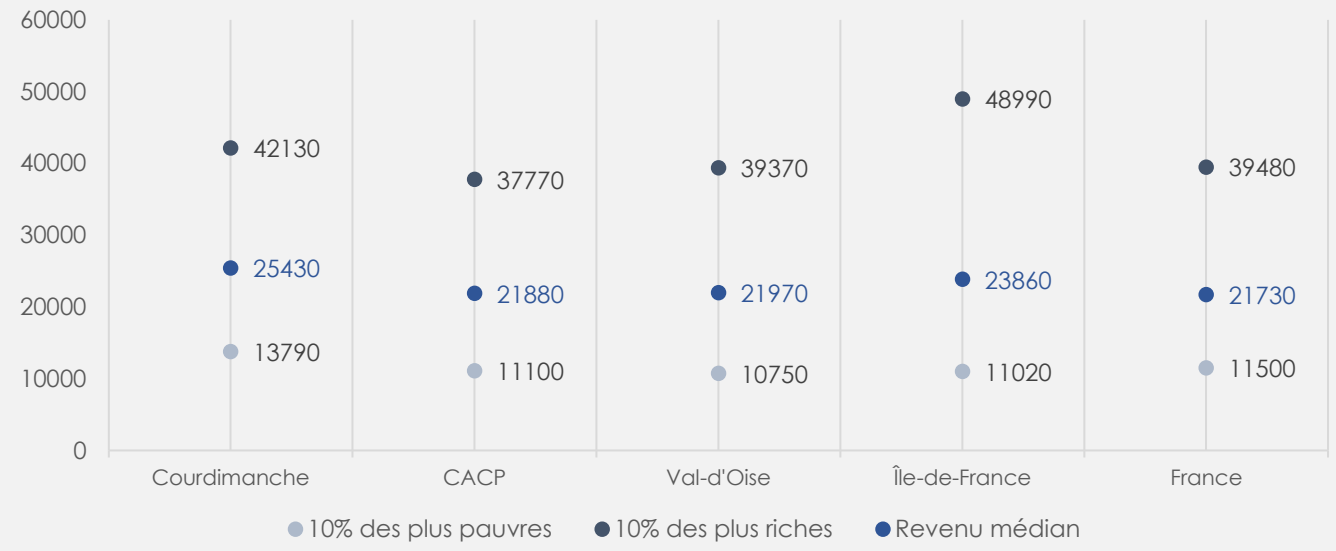


Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

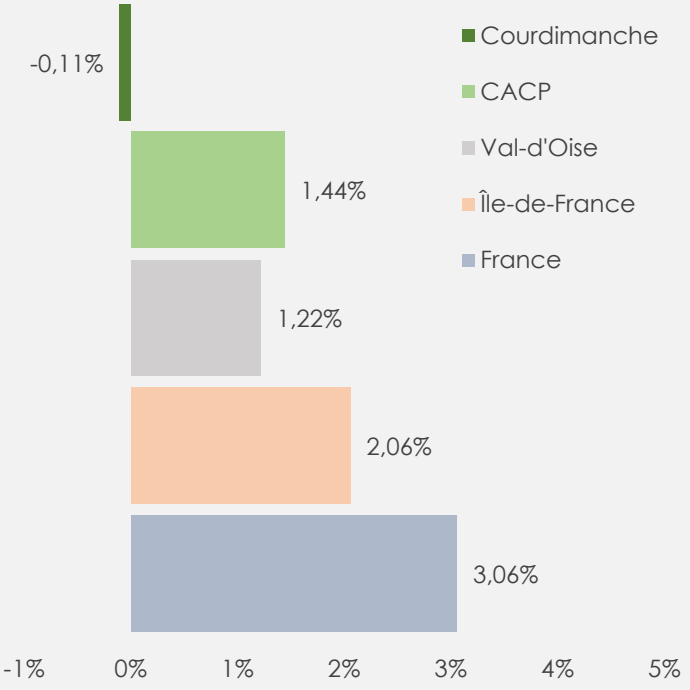
Source : INSEE, Recensement de la population 2018

COURDIMANCHE
NIVEAU DE VIE

Revenus disponibles par UC
en euros courants 2018



Évol. des revenus 2013 - 2018
en euros constants 2015 par UC



Taux de pauvreté
À Courdimanche

7% → 8%

En 2013 — En 2018

En 5 ans

167 + 28 195

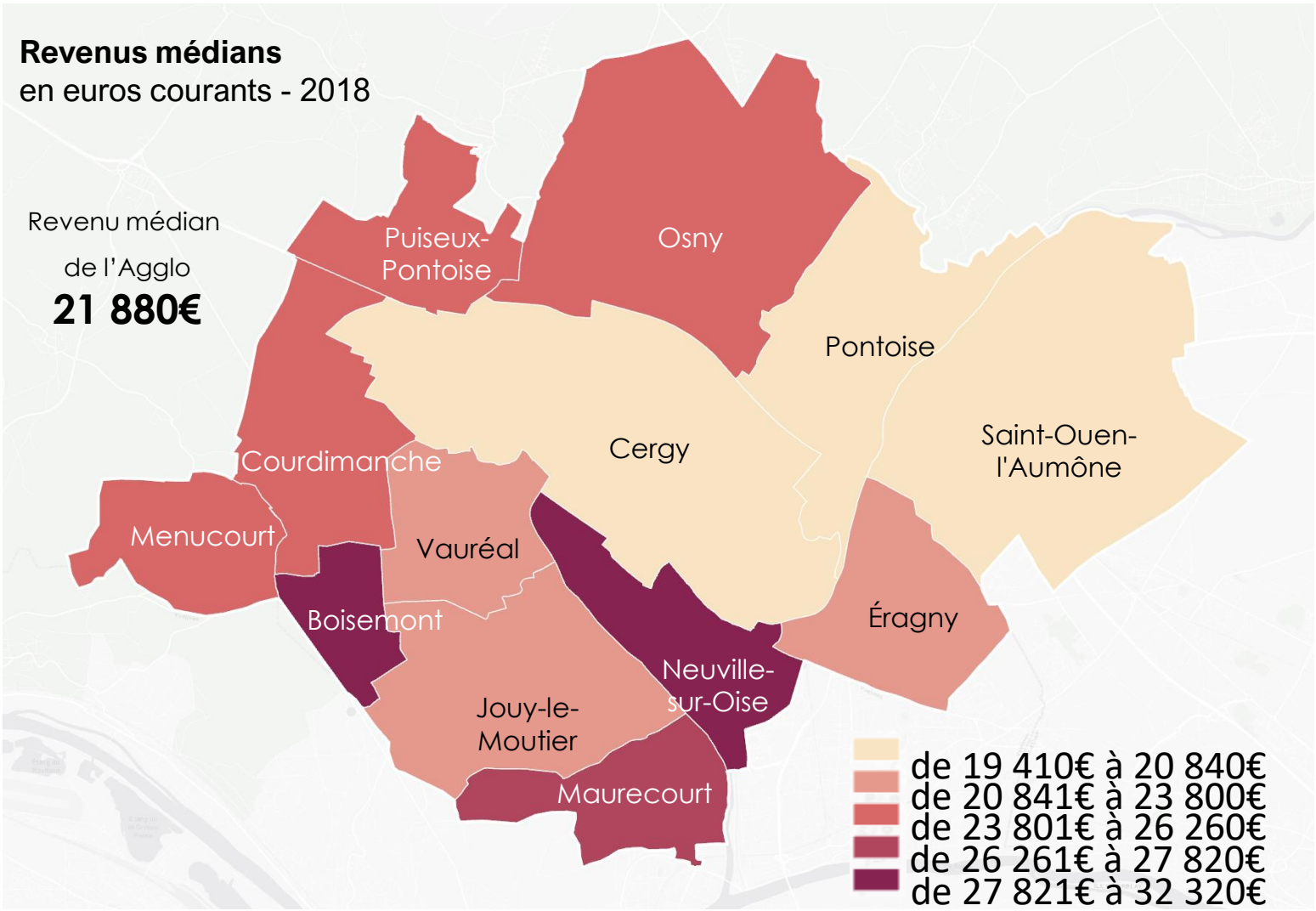
ménages en plus qui vivent sous le seuil de pauvreté * sur le territoire de la commune de Courdimanche

* **Le taux de pauvreté** correspond à la proportion de ménages dont le niveau de vie est inférieur à 60% (12 750€/an/UC en 2018) du revenu médian national.

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Source : INSEE, Recensement de la population 2018

COURDIMANCHE
CONDITIONS D'EMPLOI ET NIVEAU DE VIE



Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

2. PARC DE LOGEMENTS

LES GRANDS CONSTATS POUR L'AGGLOMÉRATION

- *Des dynamiques de construction importantes ces dernières années mais qui s'essoufflent face à la réduction du foncier disponible ; un renouvellement du parc qui s'amorce*
- *Une augmentation de la vacance, a priori de courte durée, qui traduit une tendance nouvelle; des taux qui restent cependant relativement bas*
- *Une attractivité du territoire pour l'investissement locatif privé et une baisse de la production de logements sociaux.*

QUELLES SPÉCIFICITÉS POUR COURDIMANCHE ?

- *Une différenciation territoriale des types de logements et des époques de constructions avec une concentration des pavillons occupés en propriété dans le village et une concentration au Nord du logement collectif, plus récent, avec des statuts d'occupation plus divers. Un développement de la ZAC qui va dans le même sens.*
- *Un phénomène de vacances en développement, probablement de courte durée, qui permet une plus grande fluidité mais qui doit être surveillée*
- *Un développement du parc porté par le renouvellement urbain, auquel vient s'ajouter les logements de la ZAC sur une période récente*
- *Un parc locatif non négligeable mais qui reste à développer*

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

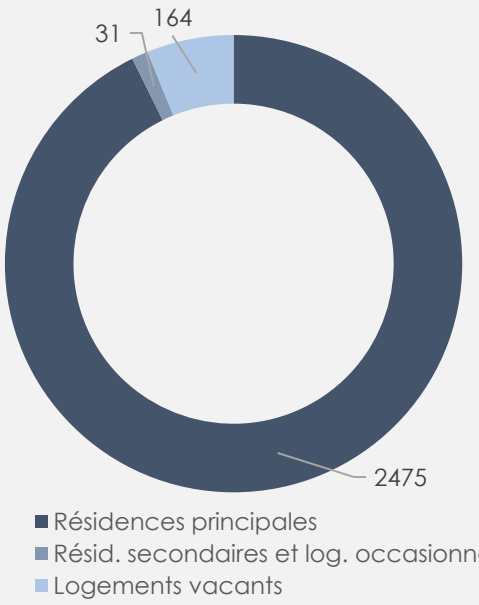
COURDIMANCHE
PARC DES LOGEMENTS EXISTANTS

2 540 **logements au total** en 2013

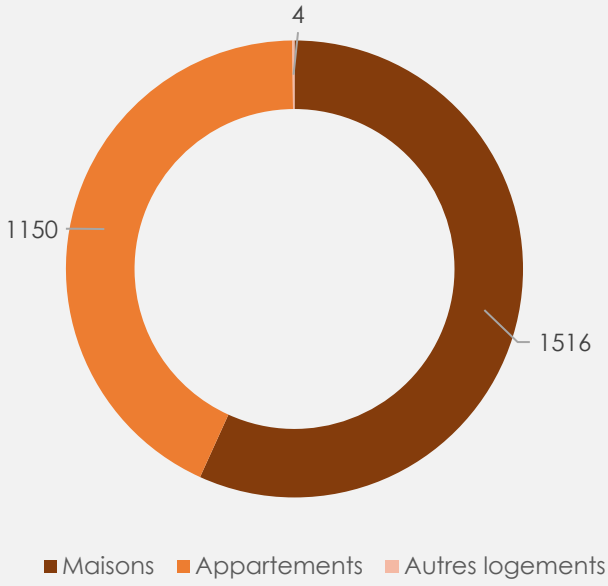
2 670 **logements au total** en **2018**

+5,1% **de logements** entre 2013 et 2018 (CACP : +10,4%)

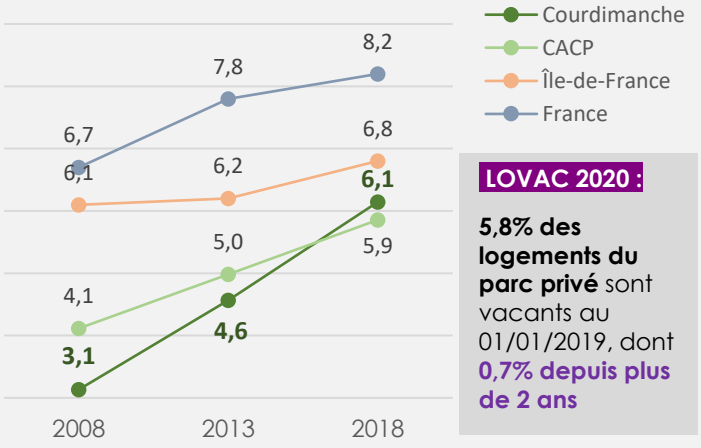
Logements par catégorie - 2018



Logements selon leur type - 2018



Taux de **logements vacants**

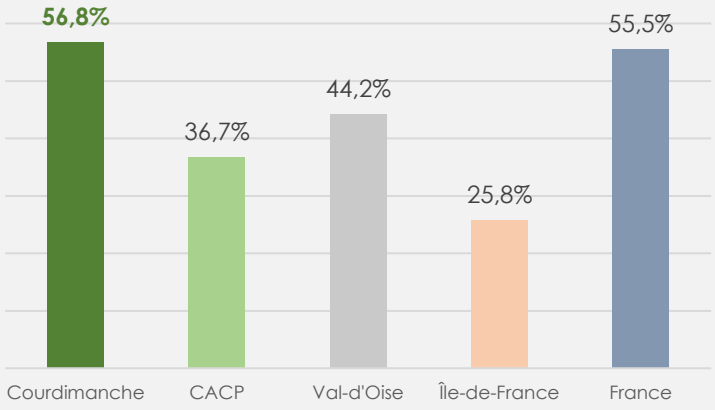


LOVAC 2020 :

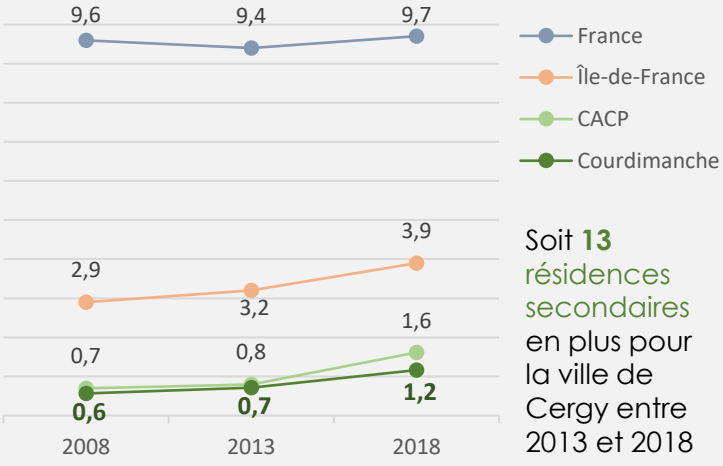
5,8% des logements du parc privé sont vacants au 01/01/2019, dont **0,7% depuis plus de 2 ans**

Part du logement individuel - 2018

Dans l'ensemble du parc (en %)



Taux de **résidences secondaires**



Soit **13** résidences secondaires en plus pour la ville de Cergy entre 2013 et 2018

Zoom sur les copropriétés

39 **Copropriétés** recensées au total en 2021

906 **Logements en copropriété** en 2021

34% **Part des logements en copro** dans le parc global (45% à l'échelle de l'Agglo)

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Source : INSEE, Recensement de la population 2018 / ANAH, Registre de copropriétés 2021

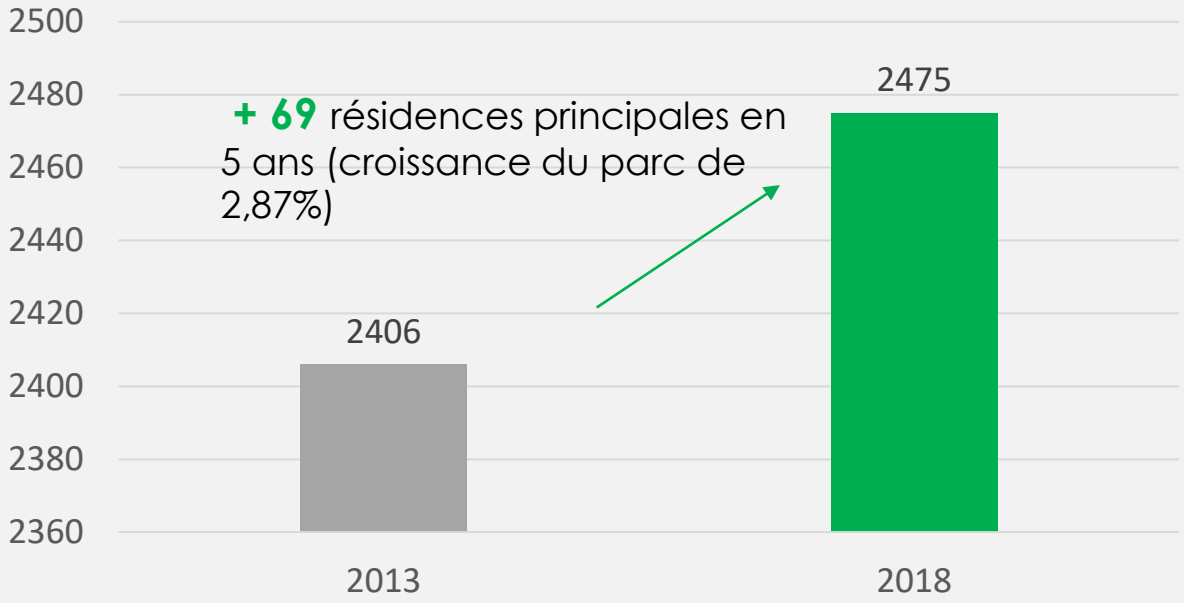
PARC DE LOGEMENT

2.1 - Les dynamiques du parc de logements

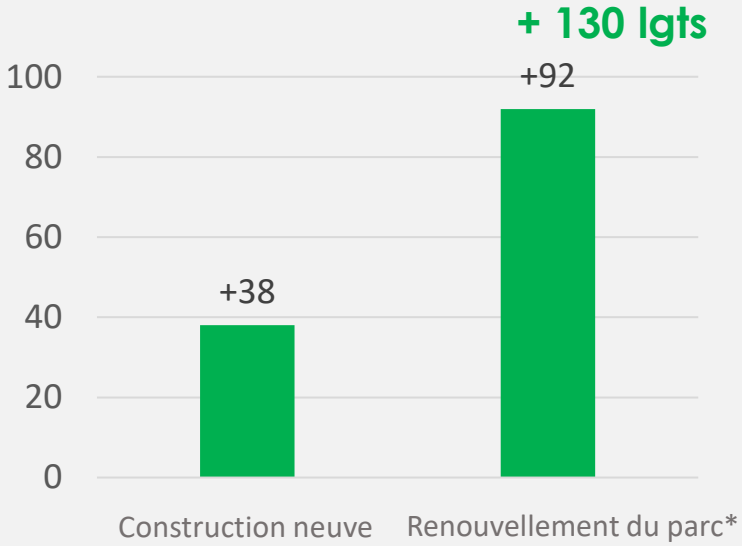
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

COURDIMANCHE
DYNAMIQUE DU PARC

Evolution du parc de résidences principales
Entre le 01/01/2013 et le 01/01/2018

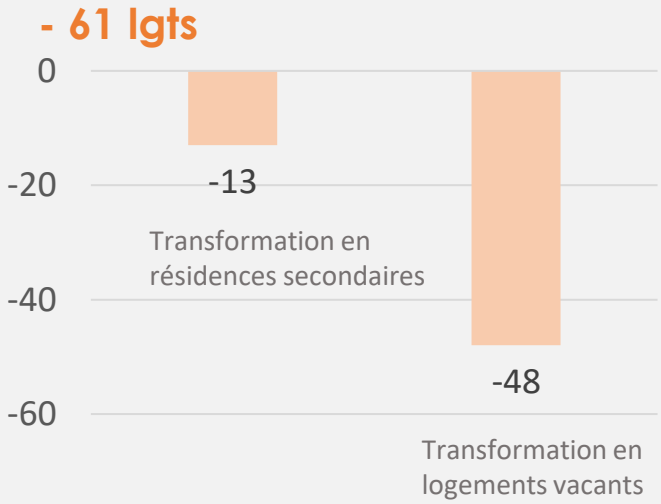


Contribution à l'augmentation du parc de résidences principales
Entre le 01/01/2013 et le 01/01/2018



*Renouvellement du parc : solde des créations et des disparitions de logements dans l'existant (par changement d'usage, démolition, division de logements....)

Contribution à la diminution du parc de résidences principales
Entre le 01/01/2013 et le 01/01/2018



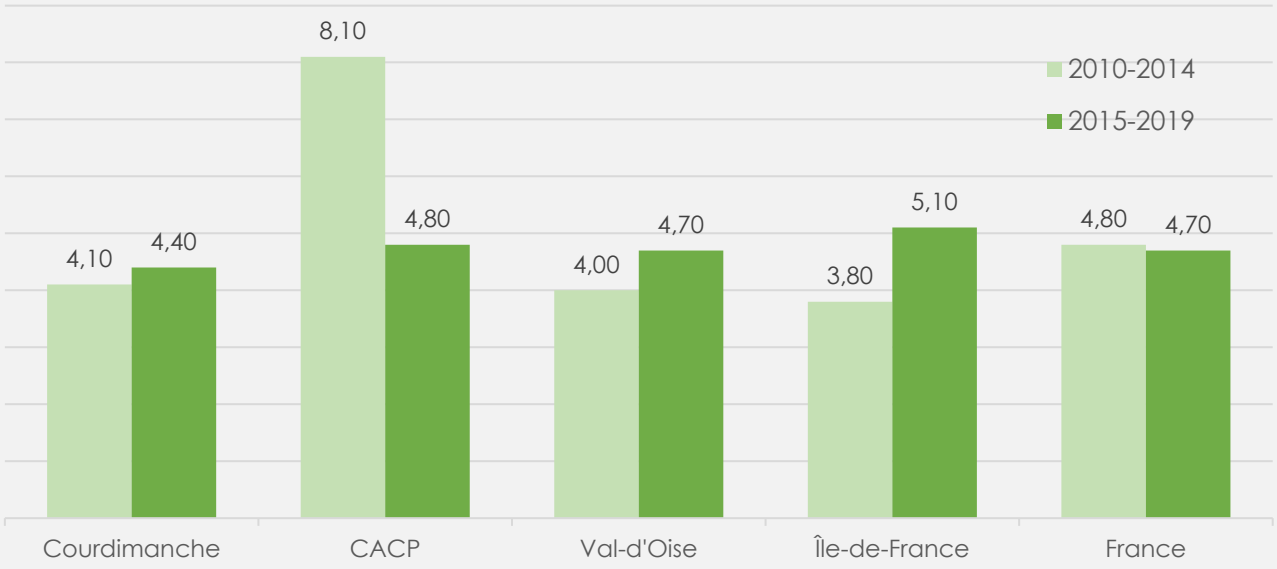
Au total, on estime que le parc existant a contribué à **71%** de l'augmentation des résidences principales (changement d'usage, division de logements, logements vacants ou résidences secondaires qui "reviennent" dans le parc de résidences principales...)

Certifié exécutoire par la préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

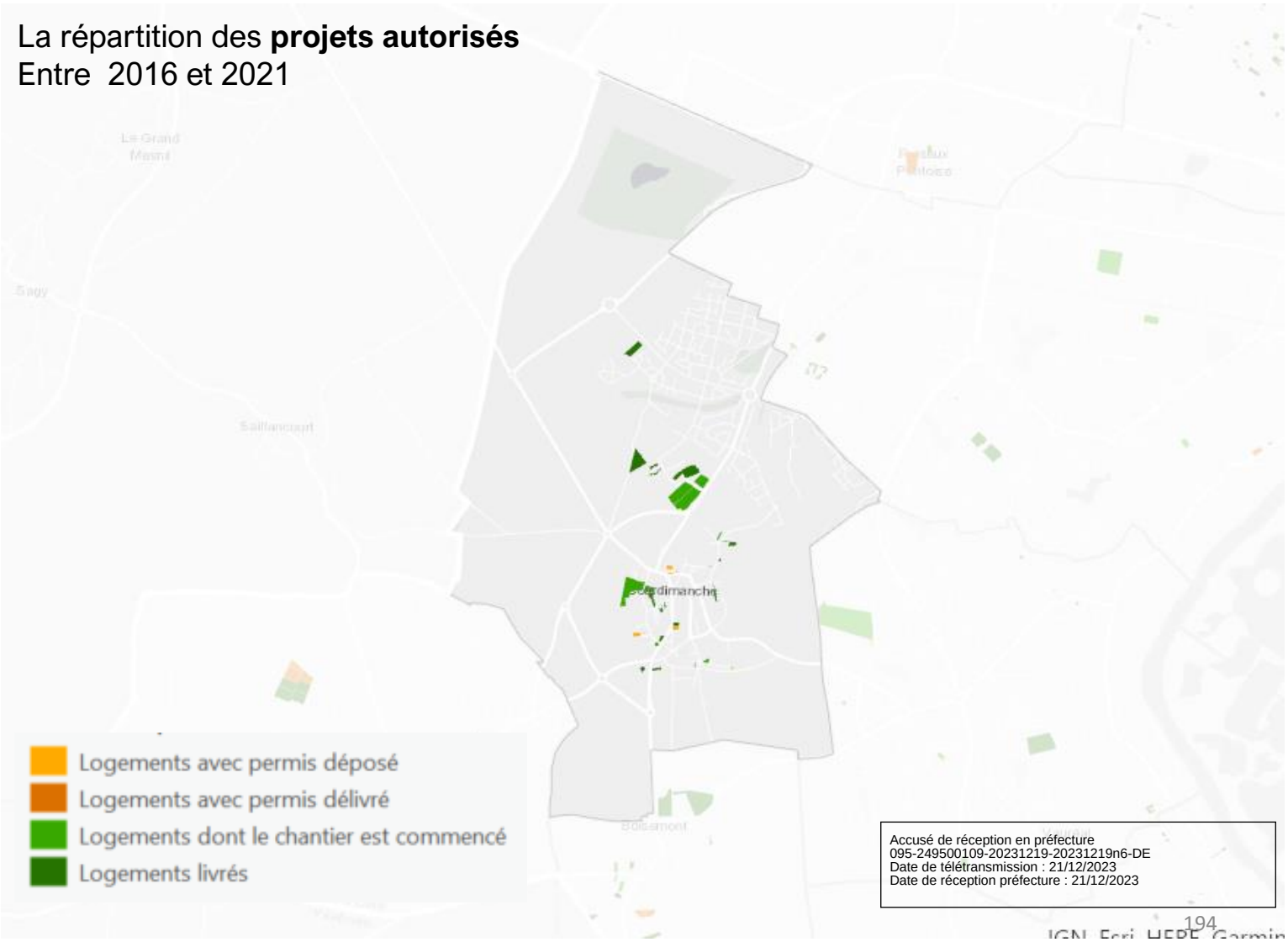
Source : INSEE, recensements de la population 2013 et 2018 / CACP, Observatoire de l'Habitat, Suivi de construction 2021

COURDIMANCHE
CONSTRUCTION NEUVE 2016-2021

Taux de construction
Nombre de logements commencés
pour 1000 habitants



La répartition des **projets autorisés**
Entre 2016 et 2021



Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Source : CACP, Observatoire de l'Habitat, Suivi de construction 2021

COURDIMANCHE
BILAN PRÉVISIONNEL PLH À FIN 2021

Bilan prévisionnel du PLH 2016 - 2021
en nombre de logements autorisés

Bilan prévisionnel PLH

284 logements autorisés **au total**

57 logements autorisés en moyenne **par an**

Les objectifs PLH

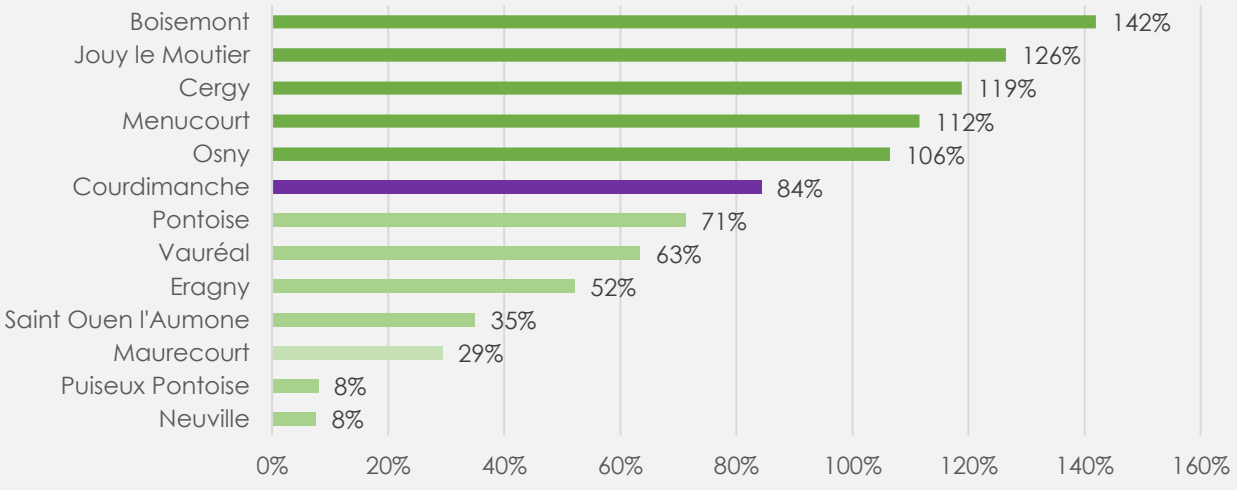
337 logements autorisés **au total**

67 logements autorisés en moyenne **par an**

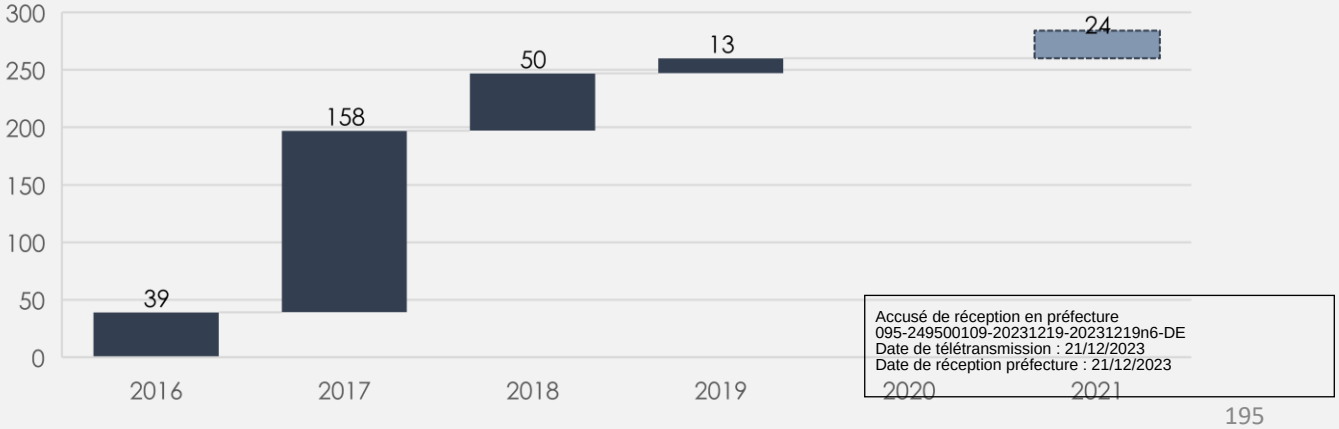
Le résultat provisoire

84% soit le taux de remplissage des objectifs fixés par le PLH à fin 2021

Disparité des résultats
En % d'atteinte des objectifs à fin 2021



Les dynamiques de construction
volume d'autorisations / an (2021 : prévisionnel)



Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Source : CACP, Observatoire de l'Habitat, Suivi de construction 2021

PARC DE LOGEMENT

2.2 - Les caractéristiques des résidences principales

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

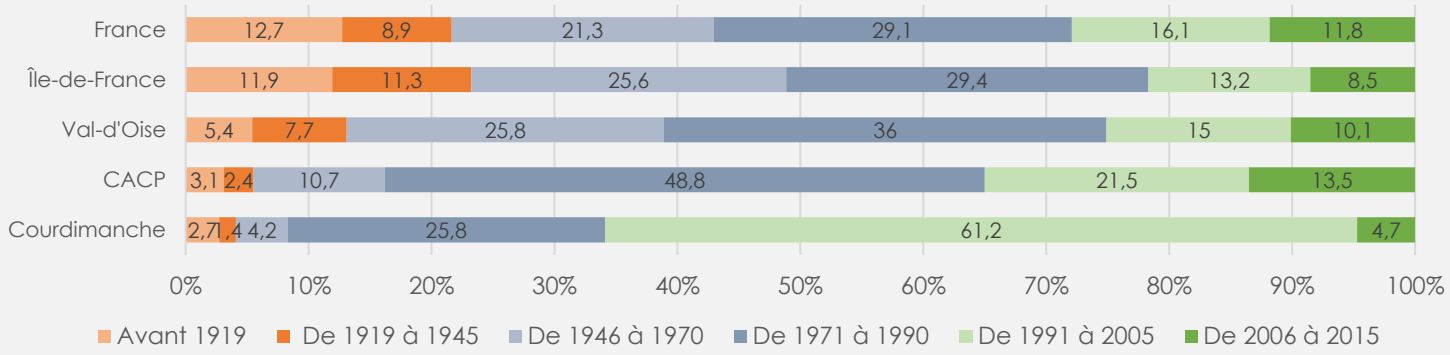
COURDIMANCHE
LES RÉSIDENCES PRINCIPALES

2 406 **RP au total** en 2013

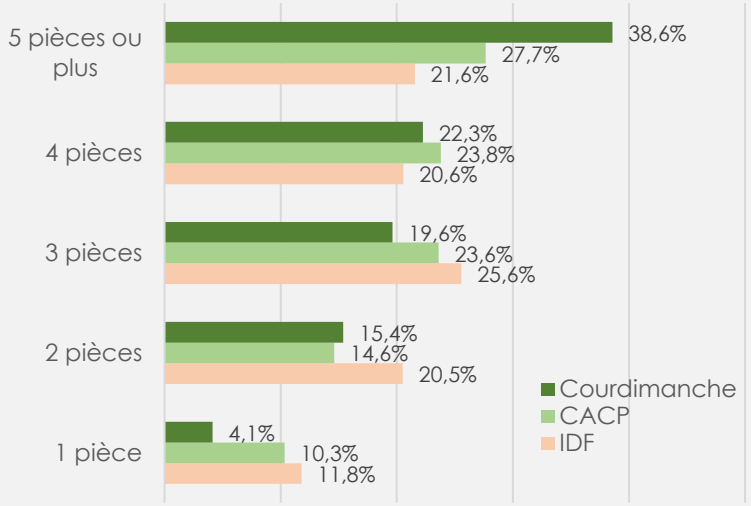
2 475 **RP au total** en **2018**

+2,9% **des RP** entre 2013 et 2018 (CACP : +8,5%)

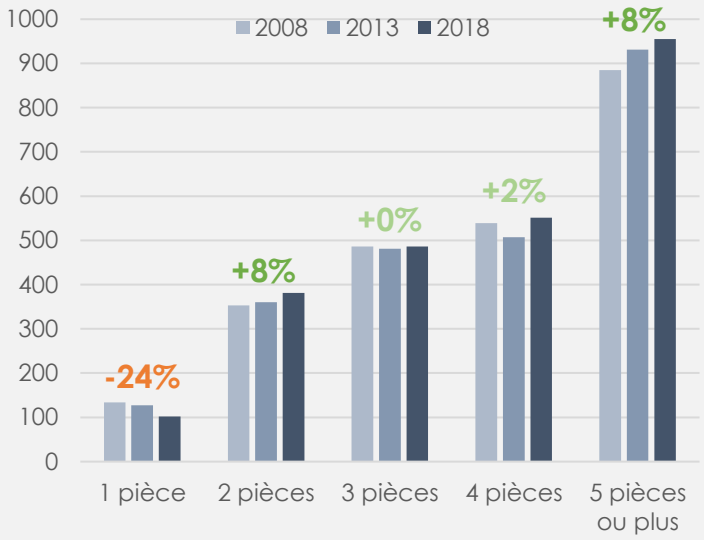
Epoque de construction
des RP construits avant 2016, en %



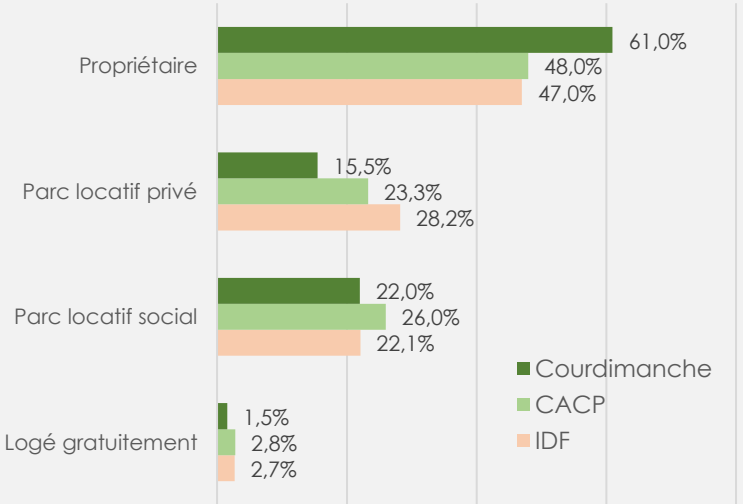
Nombre de pièces
Des résidences principales (en %) - 2018



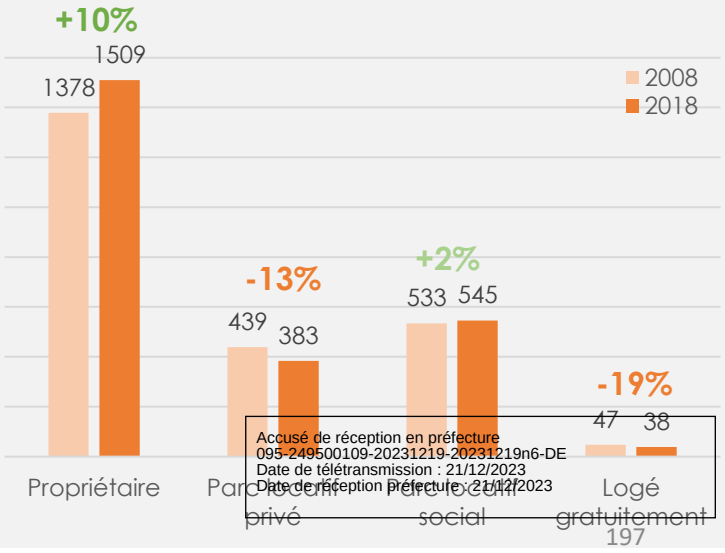
Evolution des typologies de logements



Répartition des résidences principales
Selon le statut d'occupation (en %) - 2018



L'évolution d'occupation des RP
Entre 2008 et 2018

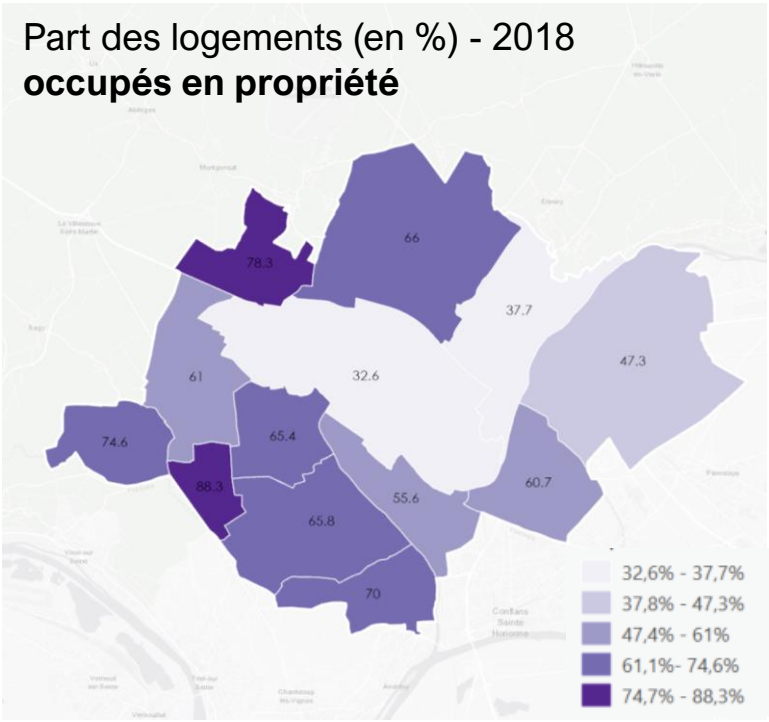


Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

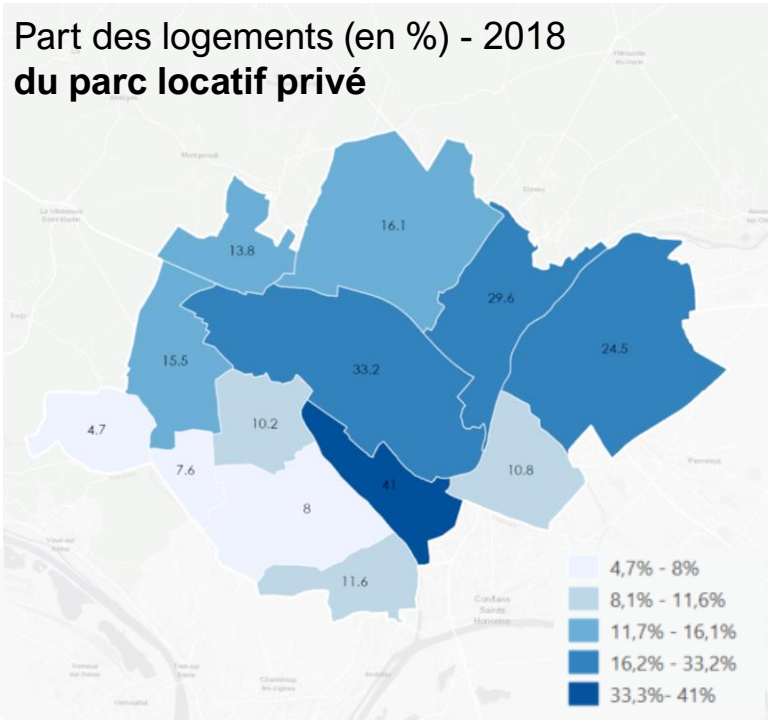
Source : INSEE, Recensement de la population 2018

COURDIMANCHE
RÉPARTITION TERRITORIALE DES DIFFÉRENTS STATUTS D'OCCUPATION

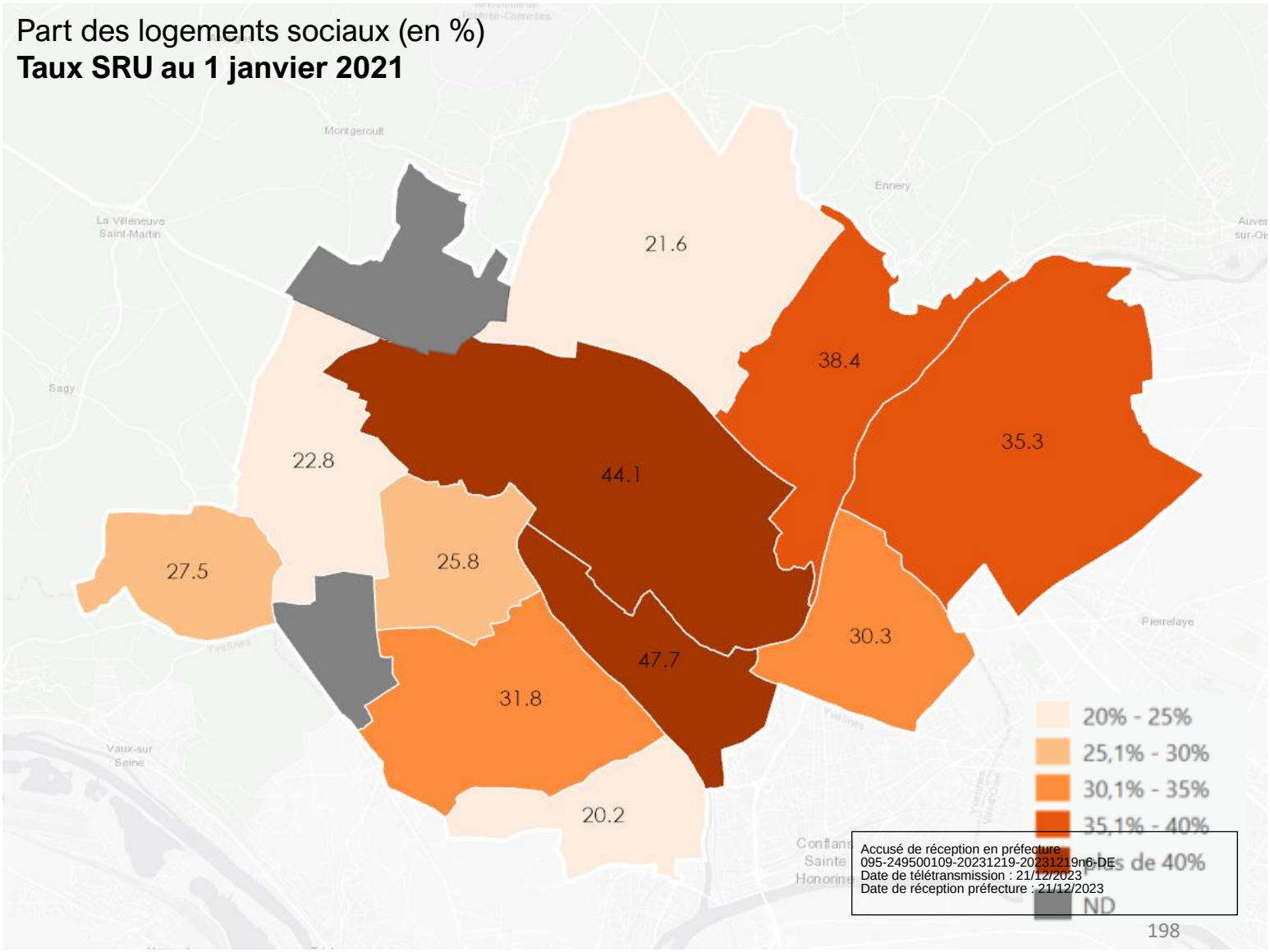
Part des logements (en %) - 2018
occupés en propriété



Part des logements (en %) - 2018
du parc locatif privé



Part des logements sociaux (en %)
Taux SRU au 1 janvier 2021

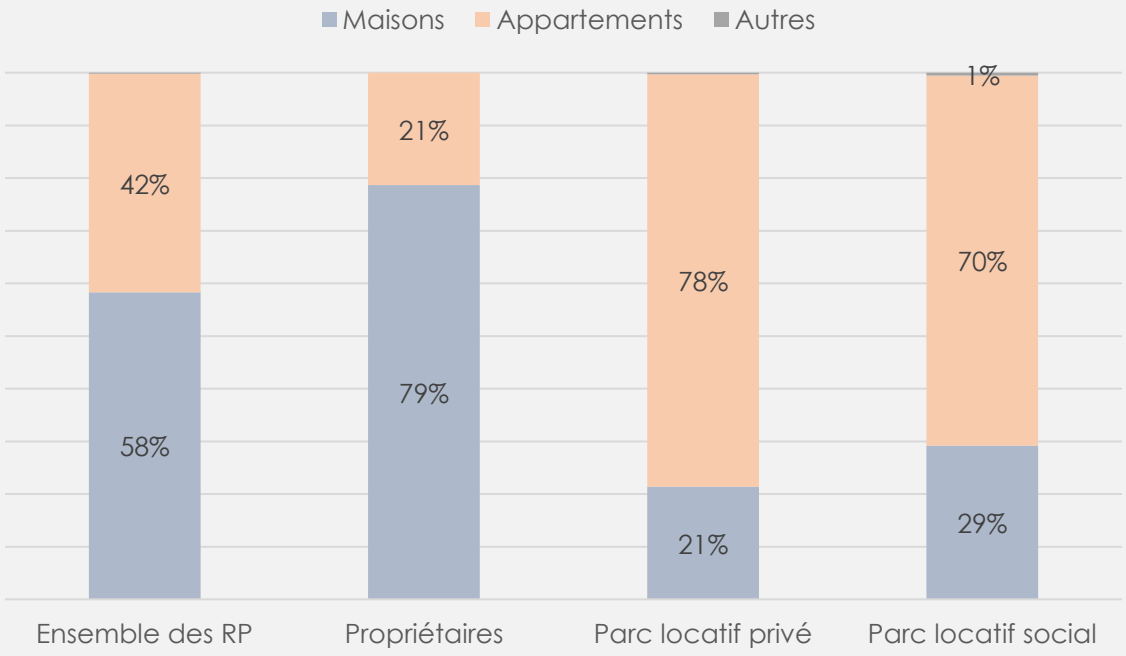


Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

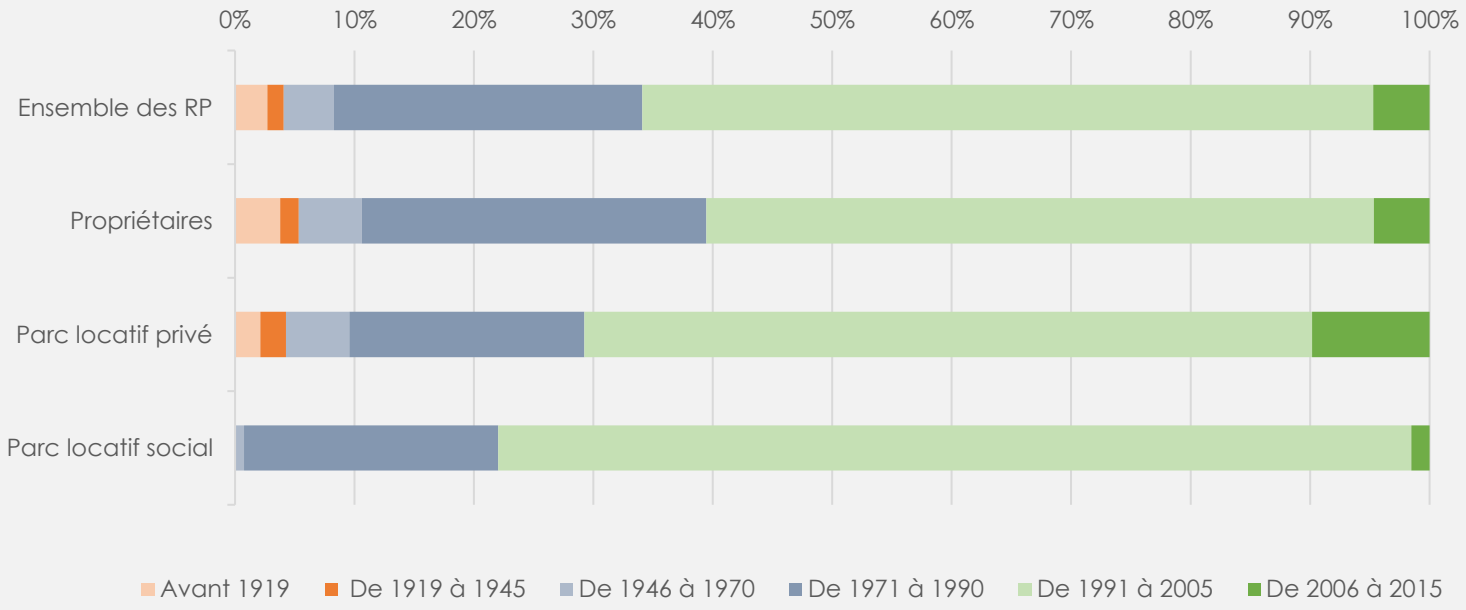
Source : INSEE, Recensement de la population 2018; SRU 2021

COURDIMANCHE
CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS

Répartition des résidences principales - 2018
Selon leur typologie



Répartition des résidences principales
Selon leur époque de construction

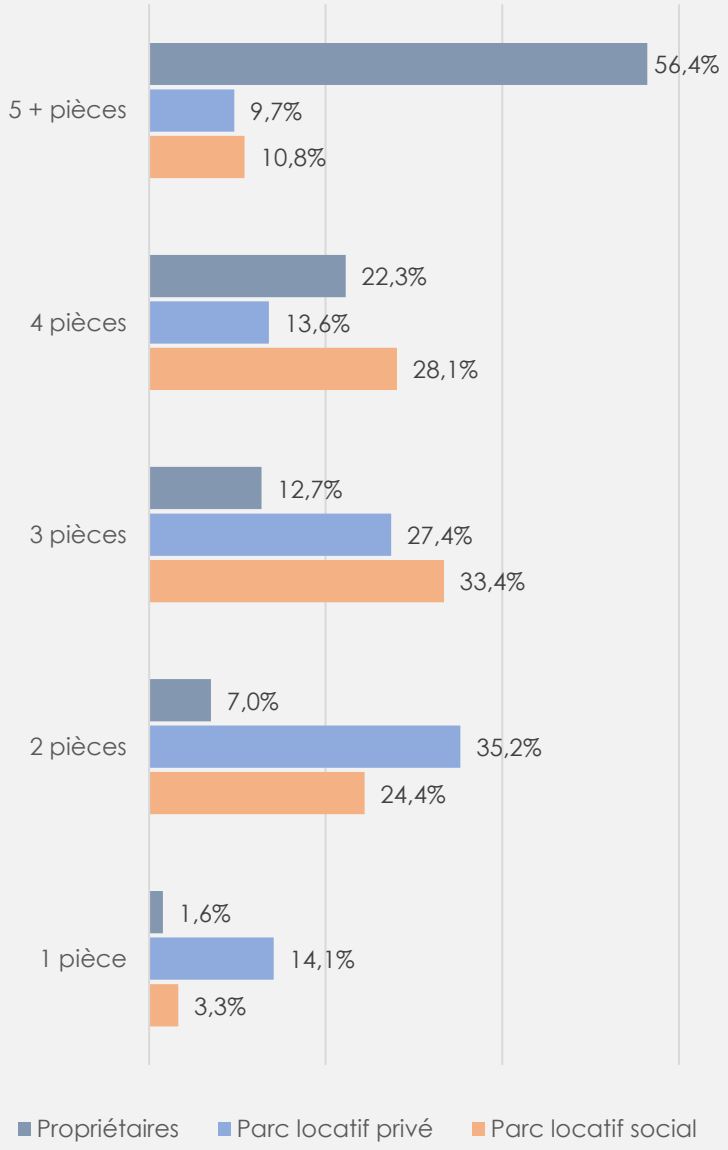


Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

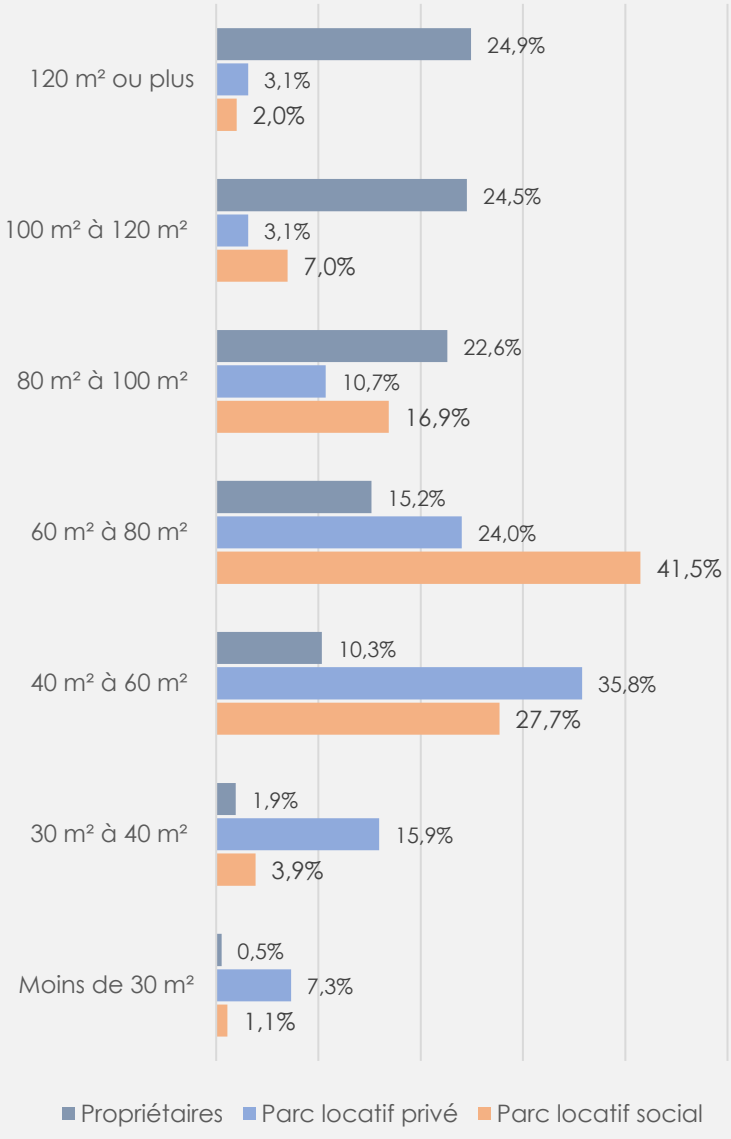
Source : INSEE, Recensement de la population 2018

COURDIMANCHE
CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS

Répartition des résidences principales **Selon le nombre de pièces** - 2018



Répartition des résidences principales **Selon leurs surfaces** - 2018



Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Source : INSEE, Recensement de la population 2018

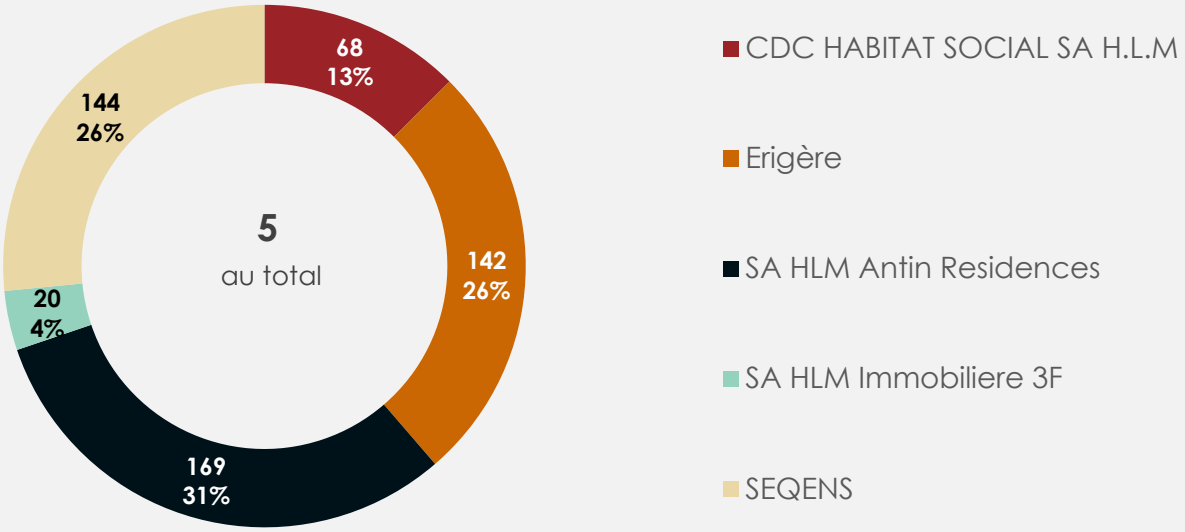
PARC DE LOGEMENT

2.3 - Zoom sur le parc social

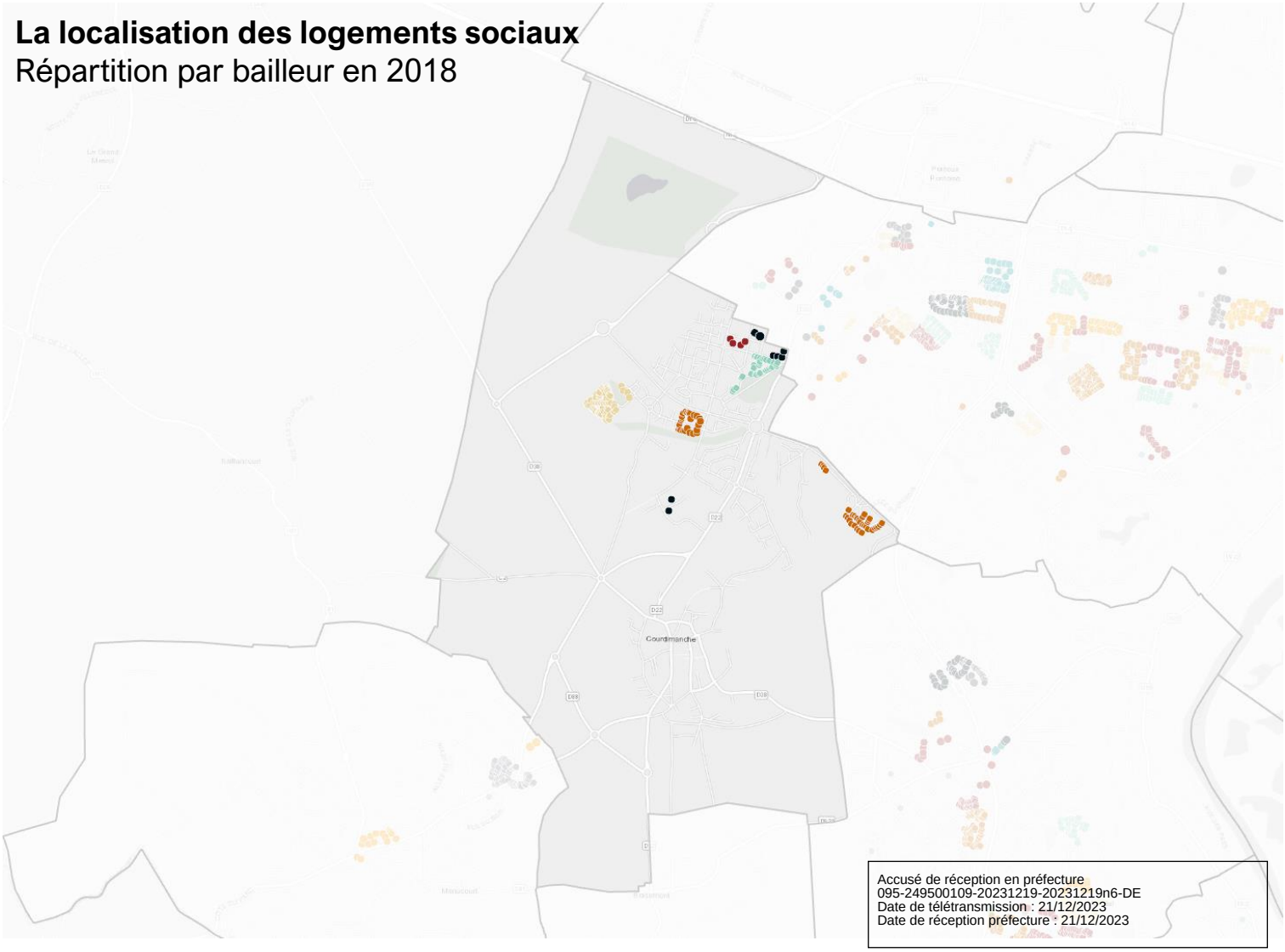
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

COURDIMANCHE
ZOOM SUR LES BAILLEURS SOCIAUX

Les bailleurs sociaux
De Courdimanche



La localisation des logements sociaux
Répartition par bailleur en 2018



Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Source : RPLS 2018, 2020

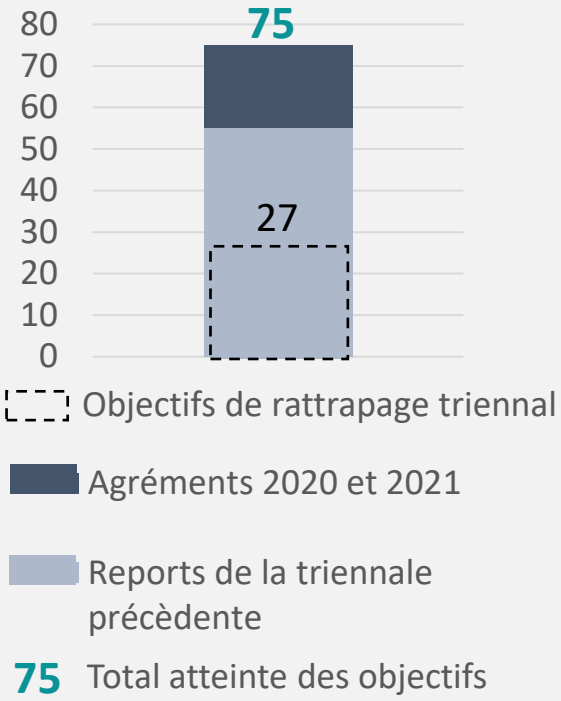
COURDIMANCHE
ZOOM SUR LE RATTRAPAGE SRU

Le taux SRU de Courdimanche

22,75%

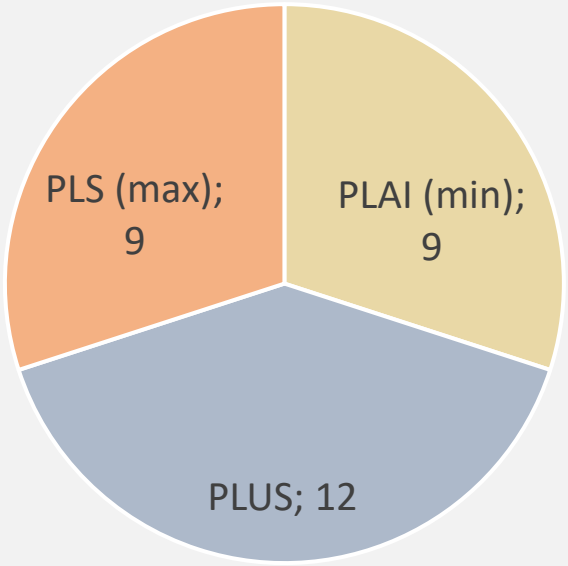
Au 01/01/2021

Avancement du rattrapage SRU
période triennale 2020-2022



Projection du rattrapage SRU
période triennale 2023-2025

31 Logements dont



Les évolutions de la loi 3DS

Maintien et assouplissement de l'article 55 de la loi SRU par la suppression de l'échéance 2025 et une nouvelle définition du rythme de rattrapage : **50% du nombre de logements manquants** pour les communes ayant 21 à 23% de logements sociaux puis 100% dès lors que la commune dépasse 23%

Possibilité d'adaptation des objectifs au travers la signature d'un Contrat de Mixité Sociale entre l'EPCI, la commune et l'Etat. Il permet de tenir compte des fortes variations qui peuvent exister selon les années dans la production de logements sociaux.

2 possibilités :

- Adaptation du rythme de rattrapage sur 9 ans maximum : 40% au lieu de 50% puis 80% au lieu de 100%
- Mutualisation des objectifs de production au niveau intercommunal entre communes déficitaires pour une durée maximale de 6 ans si l'EPCI dispose d'un PLH exécutoire et si l'objectif assigné à chaque commune vaut au moins la moitié de son objectif initial, l'ensemble des objectifs devant permettre d'atteindre le total attendu

Contraintes qualitatives non modifiées : obligation d'intégrer un minimum de 30% de PLAI dans le rattrapage et un maximum de 30% de PLS

Accusé de réception en préfecture
095-249500100-20231218-2023121206-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

3. OCCUPATION DES LOGEMENTS

LES GRANDS CONSTATS POUR L'AGGLOMÉRATION

- *Une occupation à l'image de la fonction résidentielle de chaque parc :*
  - *un parc locatif social qui accueille une large palette de profils et qui joue son rôle d'accueil des plus modestes*
  - *Un parc locatif privé qui concentre les jeunes, et qui accueille des ménages aux situations financières disparates, avec un rôle de parc social de fait pour une partie de la population*
  - *Un parc occupé en propriété par les ménages les plus âgés et les plus aisés*
- *Une coexistence et un renforcement des situations de sur- et de sous-occupation, qui ne concernent probablement pas les mêmes types de parcs*

QUELLES SPÉCIFICITÉS POUR COURDIMANCHE ?

- *Une sur-occupation modérée qui se trouve surtout dans les typologies intermédiaires*
- *Une sous-occupation importante qui concerne principalement les ménages de deux personnes*
- *Des écarts de richesses qui se creusent au profit des propriétaires*

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

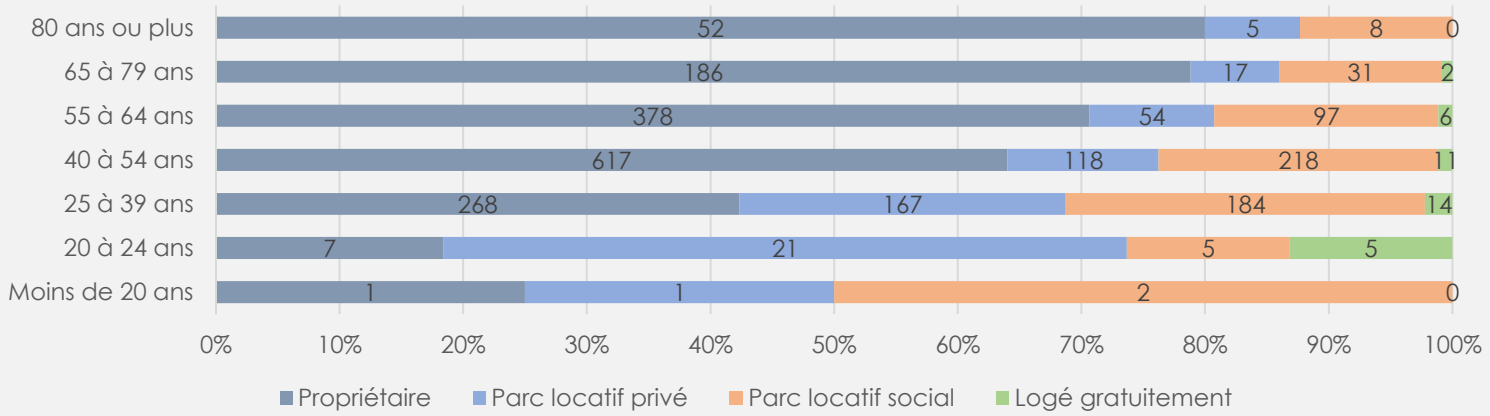
OCCUPATION DES LOGEMENTS

3.1 - Caractéristiques des ménages

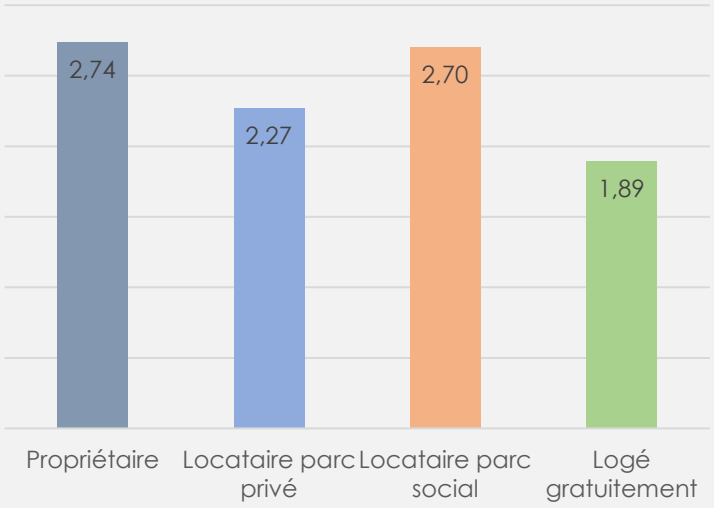
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

COURDIMANCHE
OCCUPATION DES LOGEMENTS

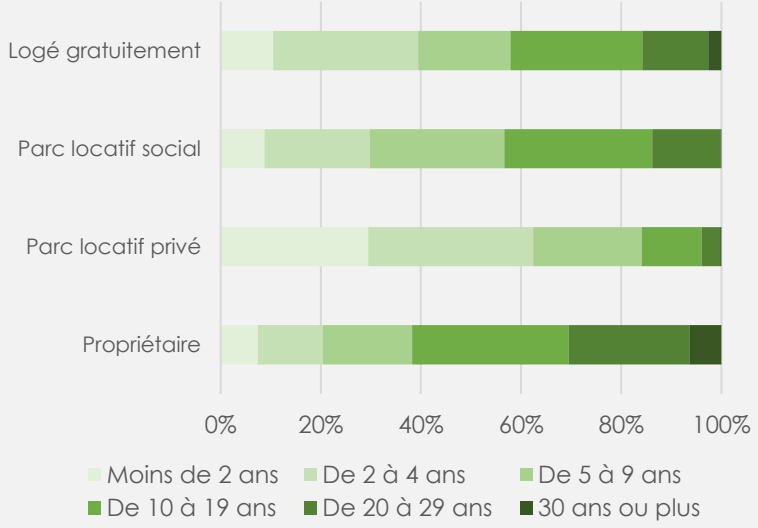
L'âge de la personne de référence du ménage
En fonction du statut d'occupation du logement - 2018



Taille moyenne des ménages
Dans les différents parcs des logements



Ancienneté d'emménagement
Dans les différents parcs des logements



Logements types
selon leur nature et statut - 2018

La méthode consiste à prendre la valeur **mode** pour chaque critère (celle qui revient le plus souvent) On obtiendrait alors les caractéristiques des logements les plus probables du parc privé et social du territoire

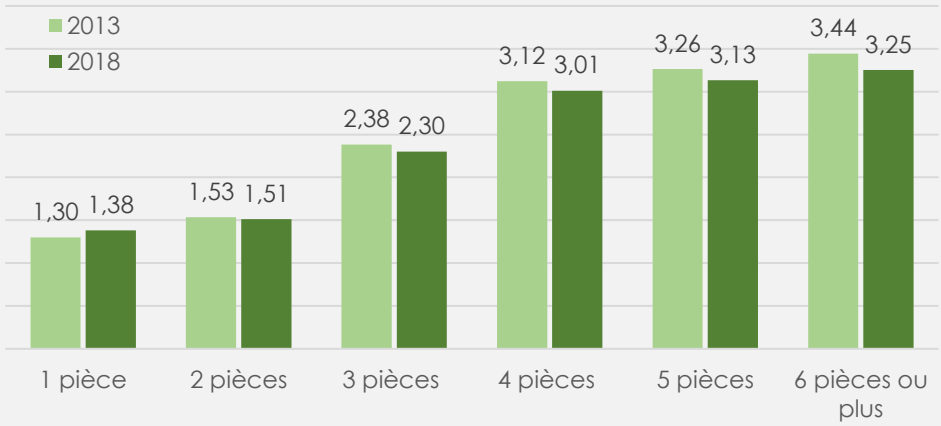
- une maison
- occupée en propriété
- de 4 pièces
- de 60 m² à moins de 80 m²
- habitée depuis 10 à 19 ans
- par un ménage dé 2 personnes
- âgé de 40 et 54 ans

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Source : INSEE, Recensement de la population 2018

COURDIMANCHE
SUR ET SOUS - OCCUPATION DU PARC

Évolution de la taille moyenne des ménages
selon la taille du logement entre 2013 - 2018



Contrairement à l'échelle de l'Agglomération, on constate une **baisse de la taille moyenne des ménages** pratiquement dans toutes les taille du logements (sauf pour des logements d'1 pièce). Cette baisse est d'ailleurs plus prononcée dans les grandes typologies que dans les plus petites.

Suroccupation et sous-occupation des logements - 2018

Nb de personnes

	1	2	3	4	5	6+	Total
1 pièce	74	21	5	1	0	1	**102**
2 pièces	240	101	27	12	1	0	**381**
3 pièces	154	146	102	59	20	5	**486**
4 pièces	71	147	125	140	49	19	**551**
5 pièces	46	124	100	109	55	19	**453**
6 pièces +	30	149	103	129	67	24	**502**
Total	**615**	**688**	**462**	**450**	**192**	**68**	**2475**

2,6%
Taux de suroccupation[1]
En 2018

42,5%
Taux de sous-occupation[2]
En 2018

***Lecture** : Parmi les 102 logements d'1 pièce, 74 sont occupés par des ménages d'1 personne, 21 par les ménages de 2 personnes, 5 par les ménages de 3 personnes…etc*

Évolution du nombre de ménages
Selon la taille du ménage et du logement entre 2013-2018

Nb de personnes

	1	2	3	4	5	6+	Total
1 pièce	-22	-4	0	0	0	1	**-25**
2 pièces	35	-25	5	6	0	0	**21**
3 pièces	25	11	-31	-16	14	2	**5**
4 pièces	9	38	3	-9	0	3	**44**
5 pièces	18	31	-5	-18	11	5	**42**
6 pièces +	8	24	-7	-20	-24	1	**-18**
Total	**73**	**75**	**-35**	**-57**	**1**	**12**	**69**

+26
Logements en suroccupation[1]
Entre 2013 et 2018

+121
Logements en sous-occupation[2]
Entre 2013 et 2018

***Lecture** : Parmi les 44 logements de 4 pièces ayant accueilli un nouveau ménage entre 2013-2018, 9 logements ont accueilli des ménages d'1 personne, 38 des ménages de 2 personnes…etc*

1 – Quand le nombre de personnes occupant le logement est **supérieur** de 2 ou plus au nombre de pièces du logements
2 - Quand le nombre de personnes occupant le logement est **inférieur** de 2 ou plus au nombre de pièces du logements

Accusé de réception en préfecture
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Source : INSEE, Recensement de la population 2018

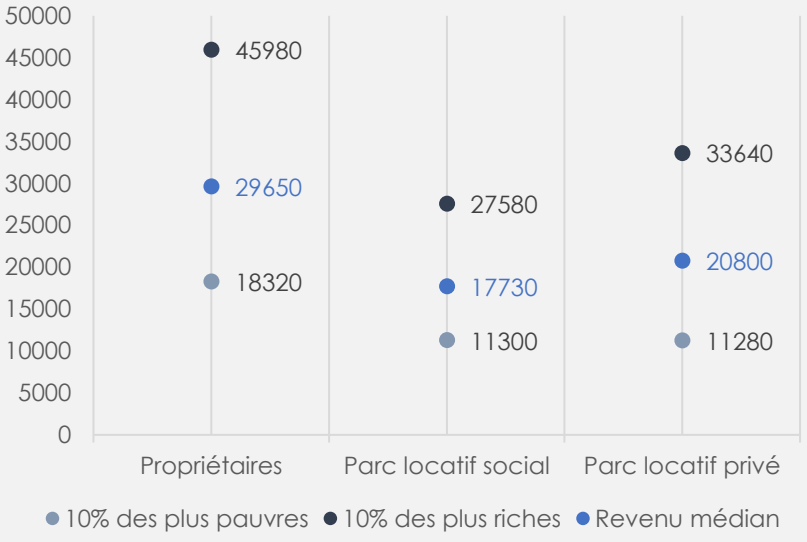
OCCUPATION DES LOGEMENTS

3.2 - Niveau de vie

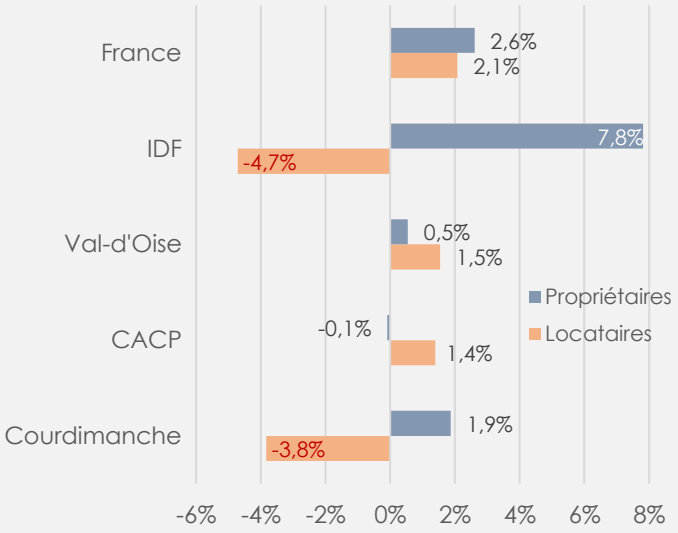
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

COURDIMANCHE
OCCUPATION DES LOGEMENTS

Revenus disponibles en euros courants 2018 selon le type d'occupation de logement



L'évolution de revenu médian En euros constant 2015



Rapport interdécile - 2018

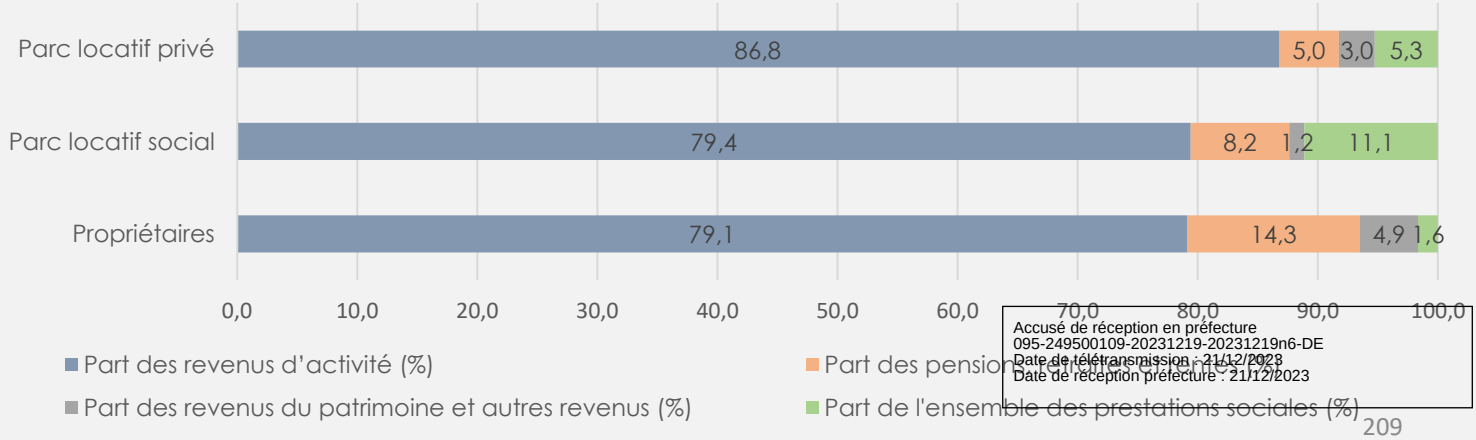
	Courdimanche	CACP	Val-d'Oise	Île-de-France	France
Propriétaires	2,5	2,7	3,1	4,6	3
Parc locatif social	2,4	2,7	2,8	7,5	2,7
Parc locatif privé	3	3,4	3,8	10	3,5

Le rapport interdécile des revenus est utilisé pour mettre en évidence les disparités (ou écarts) entre les 10% des plus riches et les 10% de plus pauvres (D9/D1). Par exemple, si le rapport interdécile est égale à 2,7, cela signifie que les 10% des plus riches ont un niveau de vie au mois 2,7 fois supérieur à celui des 10% des plus pauvre

Les revenus disponibles En IDF en 2018

D1	MEDIAN	D9
16060	29800	58480
9290	16420	27940
9340	21600	44890

Principales sources des revenus En % du revenu disponible - 2018



Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal.

4. MARCHÉS IMMOBILIERS ET PARCOURS RÉSIDENTIELS

LES GRANDS CONSTATS POUR L'AGGLOMÉRATION

- *Une tension croissante dans le parc social et en parallèle une quasi-disparition de l'entrée de gamme dans l'accession à la propriété.*
- *Quel que soit le parc, des logements neufs de plus en plus chers et petits, ce qui creuse l'écart avec l'ancien.*
- *Des marchés immobiliers qui se recoupent probablement en partie, notamment sur l'offre locative : parc locatif privé à bas loyer et/ou de mauvaise qualité comme "offre d'attente" pour une partie de la population qui n'arrive pas à accéder à un logement social.*
- *Les familles monoparentales sont celles pour qui l'accessibilité au parc est la plus difficile. Pour les jeunes, une offre sociale plutôt accessible mais en forte tension, une offre privée même locative difficilement accessible.*

QUELLES SPÉCIFICITÉS POUR COURDIMANCHE ?

- *Malgré des niveaux de loyers élevés, un marché locatif social sous pression reposant probablement sur une demande communale*
- *Une probable hétérogénéité des prix à l'accession selon la localisation du bien et selon sa nature; des prix supérieurs à la moyenne pour les appartements et inférieurs pour les maisons*

Accusé de réception préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télédéclaration : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

MARCHES IMMOBILIERS ET PARCOURS RESIDENTIELS

4.1 - Les marchés locatifs

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

COURDIMANCHE
MARCHÉ LOCATIF SOCIAL

Demandes et attributions des logements sociaux en 2020

340 demandes au 31/12/2020

avec un délai d'attente médian de **16,3 mois**

6 Indicateur de pression global

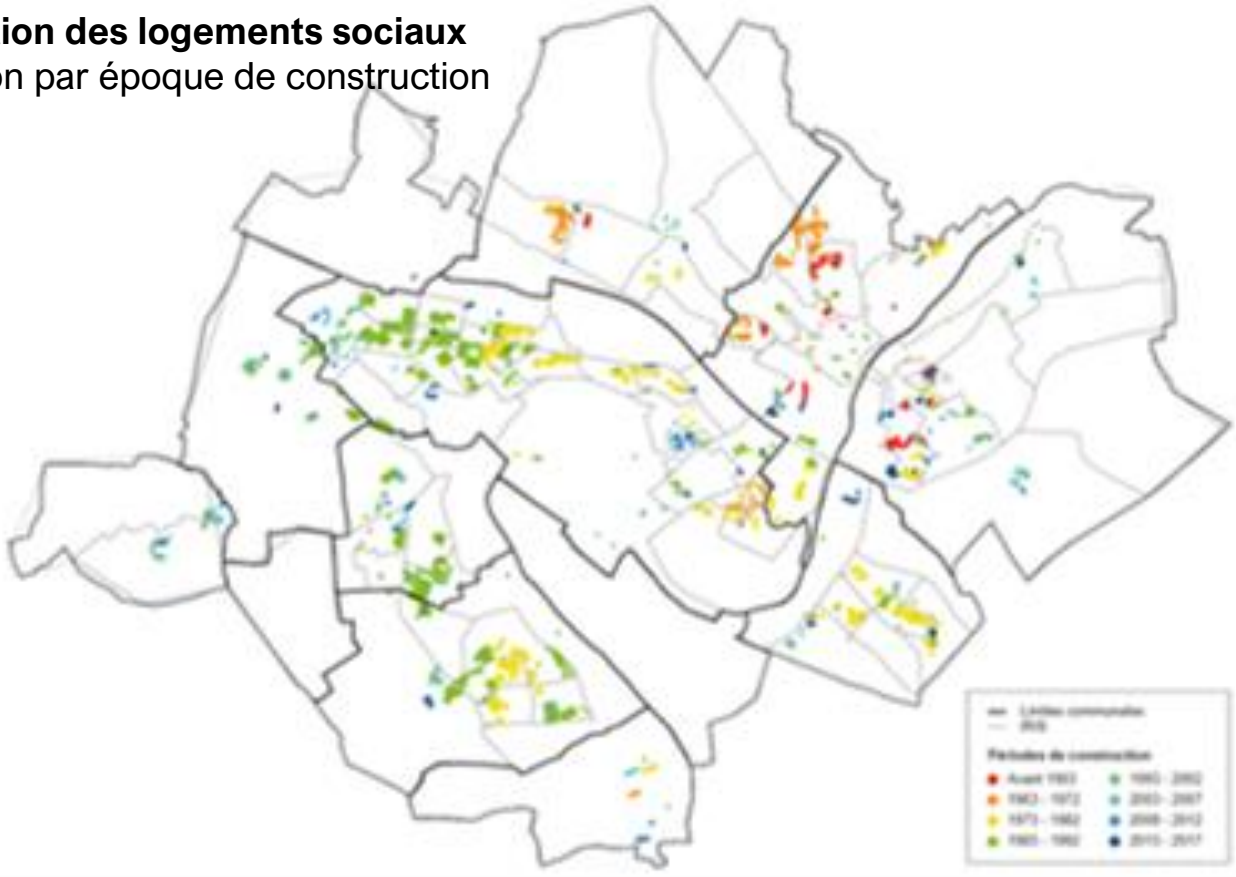
57 attributions en 2020

1,9% **Taux de vacance** du parc social

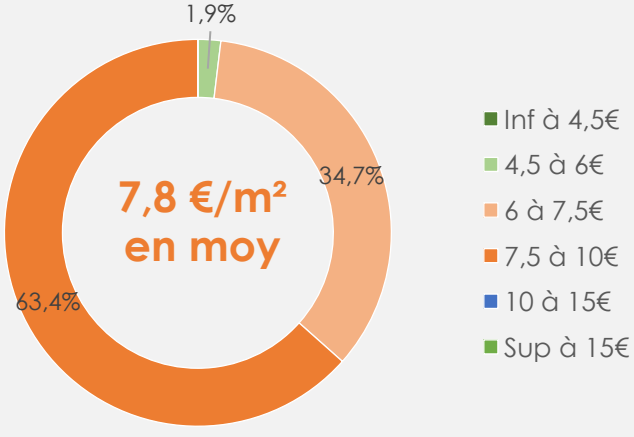
8,1% **Taux de rotation** du parc social

49,1% Part des demandeurs **déjà logés dans le parc social**

Localisation des logements sociaux
Répartition par époque de construction

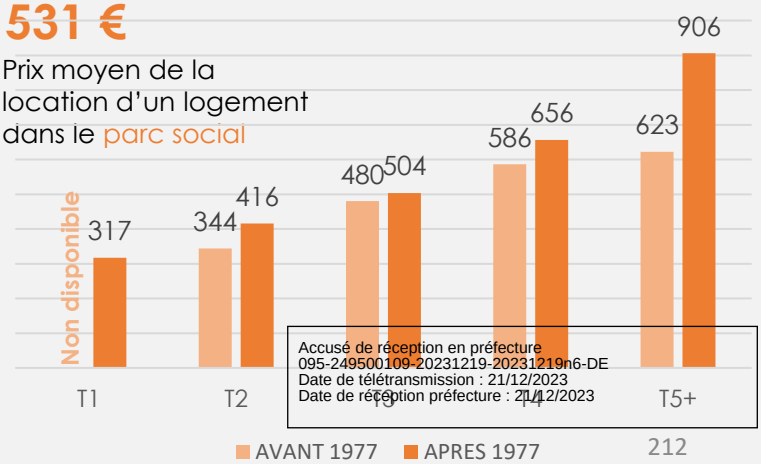


Loyers au m2 à Courdimanche
Des logements conventionnés (en %)



Niveaux des loyers à Courdimanche
En fonction de l'ancienneté de logements

531 €
Prix moyen de la location d'un logement dans le parc social



Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Source : RPLS 2020, SNE 2020

COURDIMANCHE
MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ

Prix moyens en 2019
Pour la location d'un logement

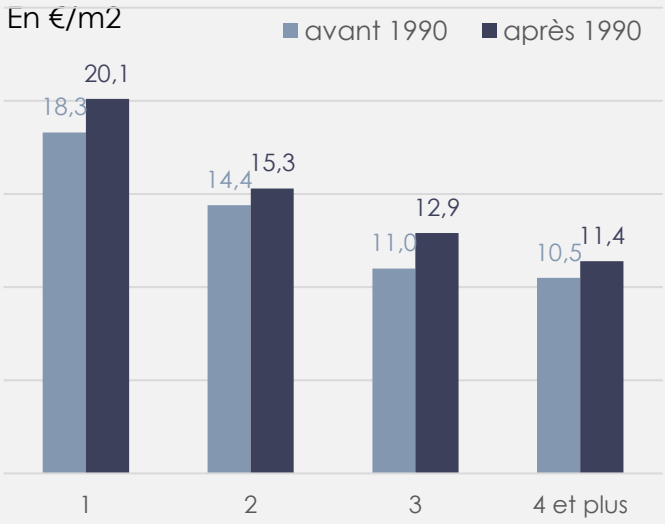
13 €/m2

Prix moyen au m2 pour la location d'un logement non meublé en 2019

793 €

Le loyer moyen pour louer un logement non meublé en 2019

Prix moyens (à l'échelle de l'Agglo) en fonction du **nombre de pièces** et **période de construction**



On constate **un écart des prix au m2 plus important entre les logements anciens et récents**. Les logements récents sont moins robustes et plus performants en termes d'efficacité thermique, ce qui peut expliquer la différence des loyers observés au m2.

Cependant la surface de ces derniers est beaucoup plus petite, ce qui les **rends plus accessibles si on compare en loyers unitaires moyens**.

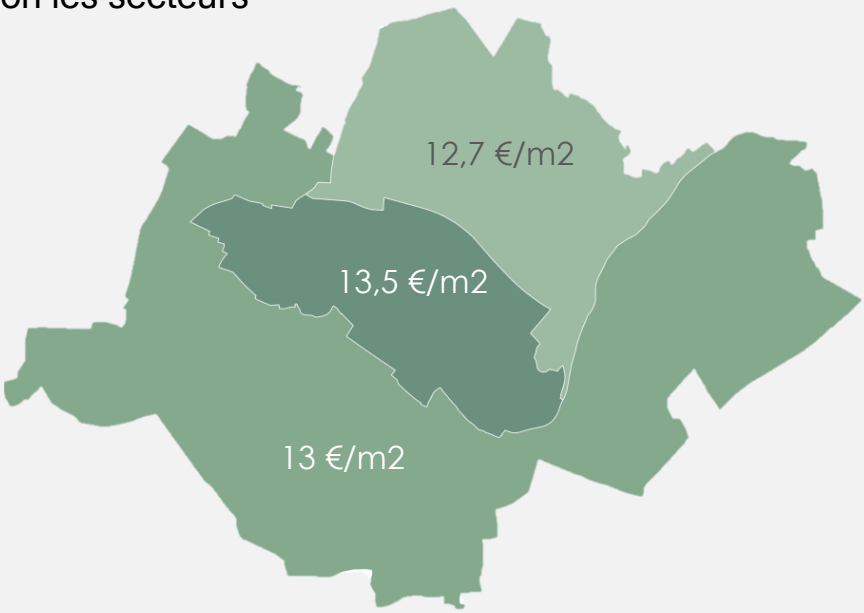
823 €

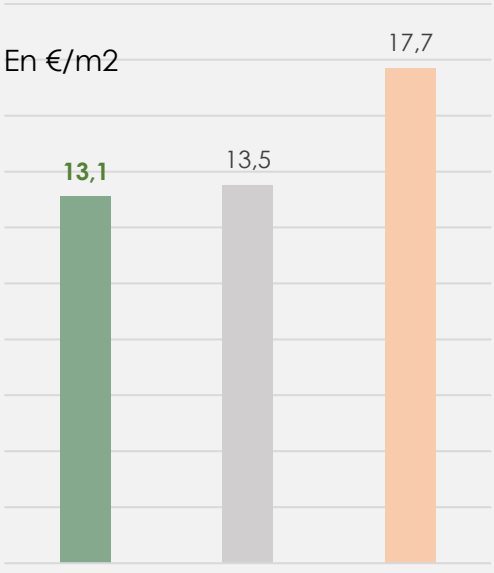
Le loyer moyen pour un logement (**de 68 m2)** construit **avant 1990**

754 €

Le loyer moyen pour un logement (**de 55 m2**) construit **après 1990**

Prix moyens au m2
Selon les secteurs





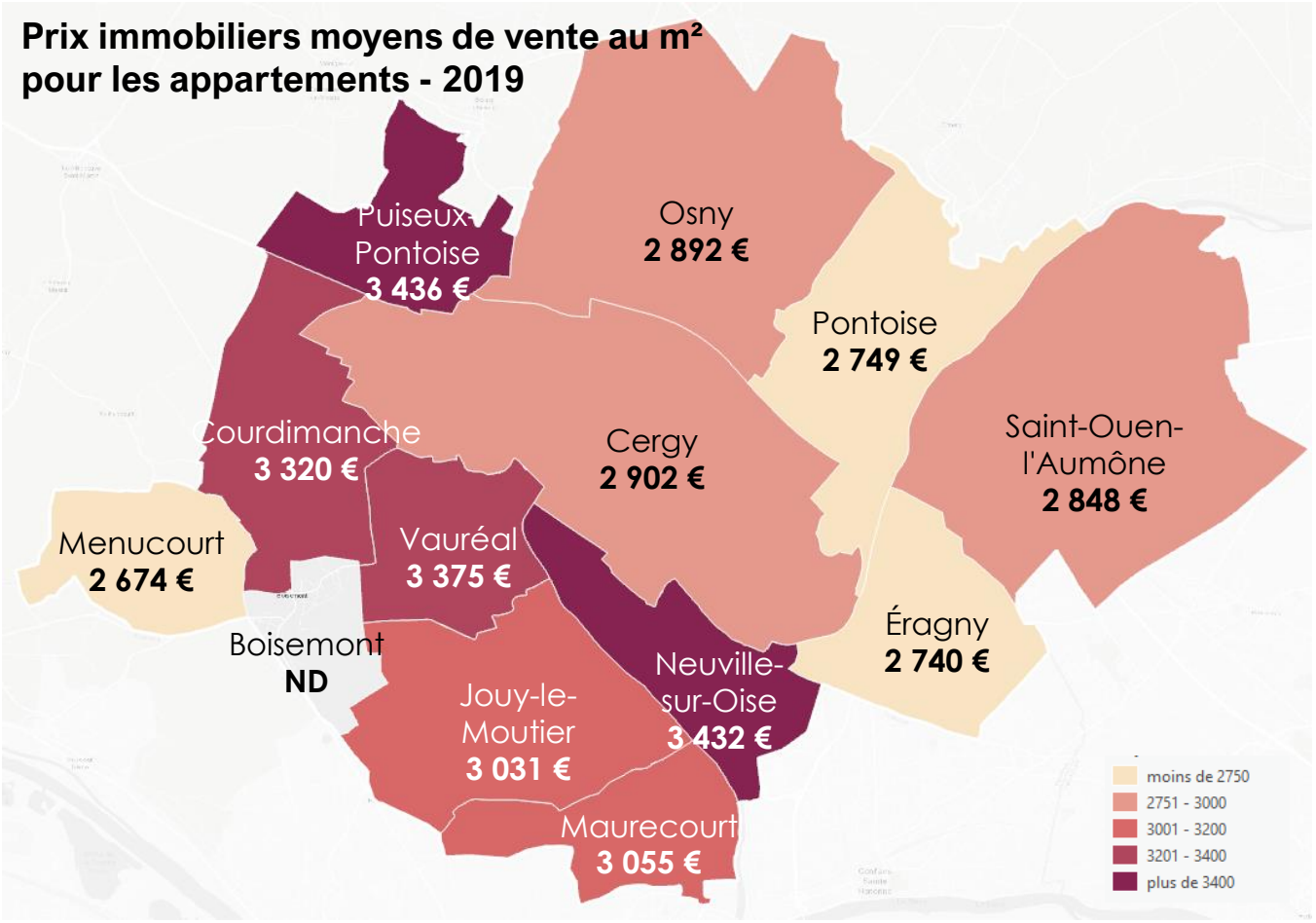
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

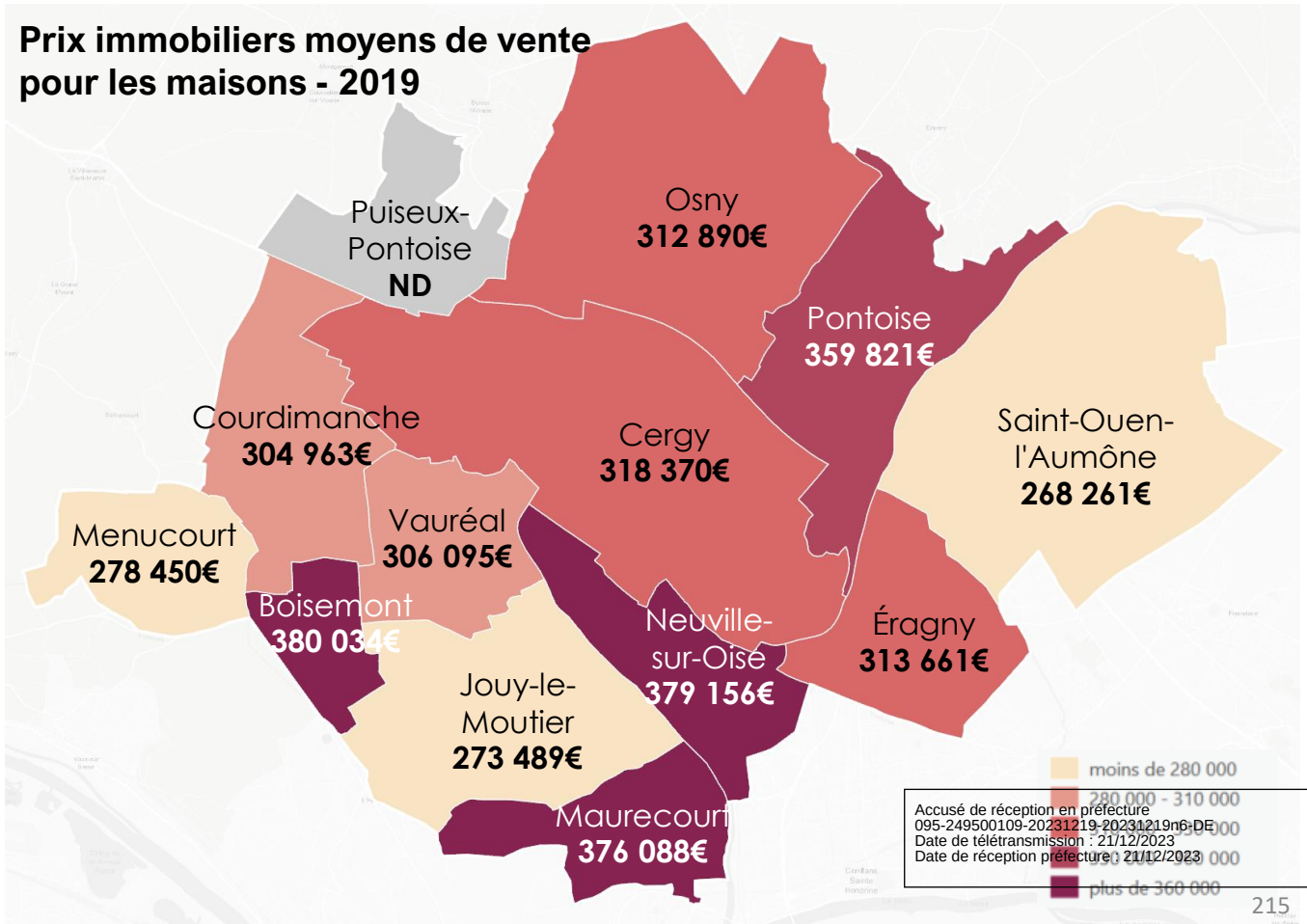
Source : OLAP 2019

4.2 - Accès à la propriété

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

COURDIMANCHE
ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ SUR L'AGGLOMÉRATION





Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Source : BIEN 2009 – 2019

COURDIMANCHE
ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ

MAISONS

49

Maisons vendues en 2019

304 963€

Prix moyen d'une maison
vendu en 2019

APPARTEMENTS

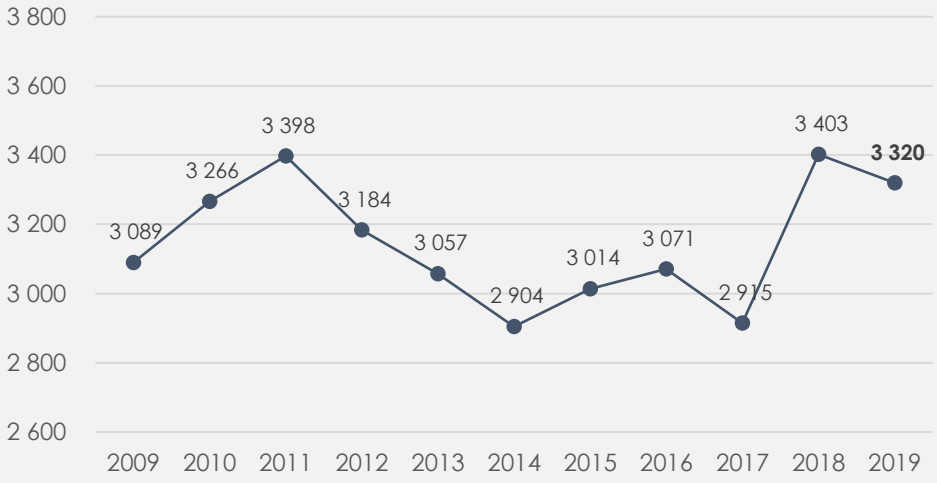
47

Appartements vendus en 2019

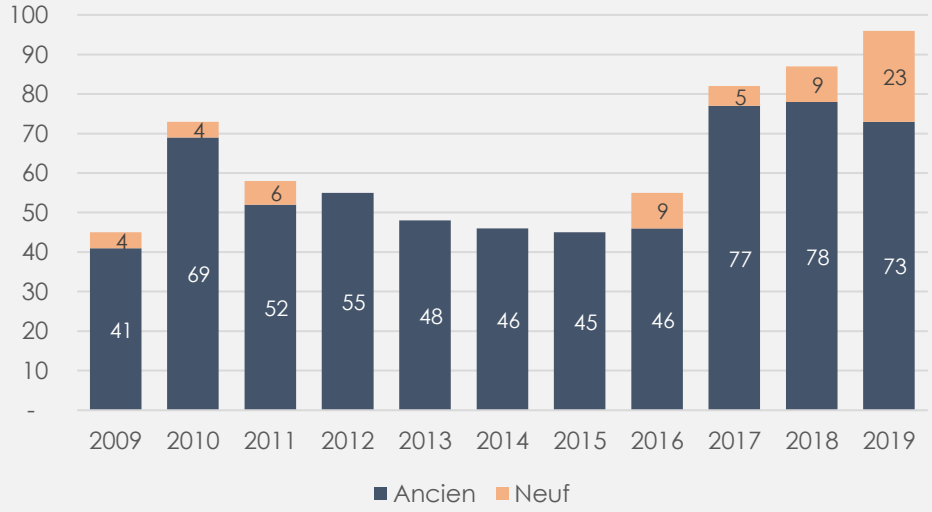
186 752€

Prix moyen d'un appartement
vendu en 2019

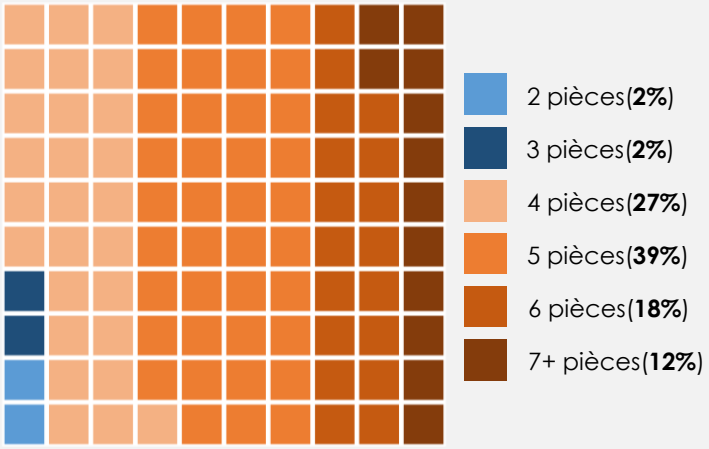
Evolution du prix moyen au m2
des appartements (neufs et anciens)



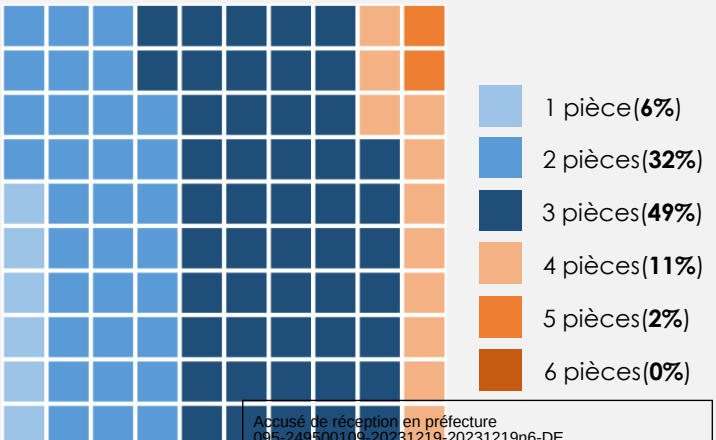
Part de l'ancien et du neuf dans les transactions



La vente des maisons en 2019
En nombre de pièces



La vente des appartements en 2019
En nombre de pièces



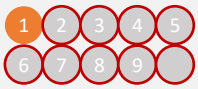
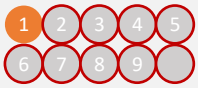
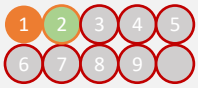
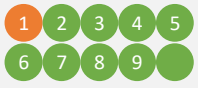
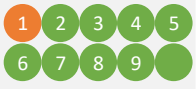
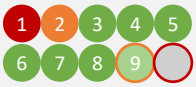
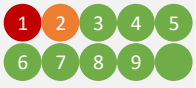
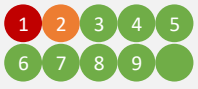
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Source : BIEN 2009 - 2019

4.3 - Accessibilité du parc

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

COURDIMANCHE
CALCUL D'ACCESSIBILITÉ DU PARC

	NB pers	NB pièces	PLAI	PLUS	PLS	Location privée	Achat
Jeune moins de 30 ans	1	1					
Personne seule 60 – 74 ans	1	2					
Couple sans enfants	2	2					
Familles monoparentales	3	4					
Couple avec enfants	4	4					
Famille nombreuse	5	5					

1 Le logement est trop cher pour l'ensemble du décile

2 Une partie du décile dépasse les plafonds des ressources

3 Le logement est trop cher pour une partie du décile

9 L'ensemble du décile dépasse les plafonds des ressources

4 Le logement est accessible pour l'ensemble du décile

7 Le numéro du décile (décile = 10%)

Lecture :
Plus de 80% des personnes seules de 75+ ans possèdent des revenues qui leur permettent de louer un logement social (PLUS) de 2 pièces, mais plus de 40% des plus riches ne peuvent pas y accéder à ce genre de logement à cause des revenus trop importants par rapport aux plafonds en vigueur.

Méthodologie

Revenus

Pour chaque catégorie de ménage, **les déciles des revenus disponibles annuels** ont été calculés sur la base des revenus par unité de consommation (FILOSOFI 2018) et les compositions des ménages. Ce calcul de répartition de richesses permet non seulement d'estimer les capacités de la population à payer un loyer/rembourser les mensualités de crédit mais également s'assurer de l'éligibilité d'accès aux logements sociaux (plafonds de ressources).

Coût des logements

- Logements sociaux : les coûts unitaires moyens des loyers HC par typologie (RPLS 2020)
- Location dans le privé : les prix de loyers moyens HC par typologie observés en 2019 (OLAP)
- Achat : Estimation des mensualités de crédit sur la base des prix d'acquisition issues de la base BIEN 2019 et les taux moyens observés par Meilleurstaux.com (Durée : 25 ans, Taux d'intérêt : 1,33%, Taux d'assurance : 0,34%). Les frais annexes relatives à l'acquisition d'un bien immobilier (frais de dossier, frais de notaire…) ne sont pas prix en compte, on considère qu'ils sont pris en charge par un apport personnel.

Accessibilité

- Le loyer/mensualité **ne doit pas dépasser 33%** du revenu mensuel disponible du ménage
- Le revenu annuel disponible du ménage ne doit pas dépasser les plafonds de ressources (PLAI, PLUS, PLS) pour pouvoir accéder au logement social

Précautions d'interprétation

-Attention le schéma ne nous dit rien du volume global que représente chaque catégorie de ménages, ni de la disponibilité de l'offre en question,ni si les ménages sont déjà logés, donc il **ne met pas en évidence les tensions sur les différents types d'offre**.
-Par ailleurs on est sur des **moyennes de prix** donc un cercle rouge ne signifie pas que le ménage ne peut pas trouver de logement au prix qui lui convient. Ainsi par exemple les loyers et les prix d'acquisition ne font pas la distinction entre l'appartement et la maison individuelle, or ce second type d'habitat est souvent plus onéreux.
-Tous les calculs d'accessibilité ont été effectués sur les **valeurs brutes et hors charges**. Certaines personnes peuvent bénéficier de **différentes aides** (APL, PTZ…) qui ne **sont pas prises en compte** dans notre approche.

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219a6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

5. ZOOM SUR LA PERFORMANCE ENERGÉTIQUE

LES GRANDS CONSTATS POUR L'AGGLOMÉRATION

- *Des performances énergétiques plutôt bonnes en moyenne du fait de la ville nouvelle.*
- *Des passoires énergétiques sur-représentées au sein des maisons individuelles.*
- *Des taux d'effort énergétiques très importants pour certains ménages, qui peuvent être liés ou non au logement lui-même – la carte ne se recoupant pas forcément avec les passoires thermiques-.*
- *Un parc social globalement satisfaisant sur le plan énergétique mais une attention à avoir sur les besoins en réhabilitation, avec des résidences à cibler.*

QUELLES SPÉCIFICITÉS POUR COURDIMANCHE ?

- *Des performances énergétiques et des taux d'efforts énergétiques relativement bons à Courdimanche*
- *Des courdimanchois globalement suffisamment aisés pour faire face aux dépenses en énergie.*
- *Un parc social satisfaisant sur le plan énergétique.*

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE

LES DATES CLÉS À RETENIR POUR LE LOGEMENT

6 DATES CLÉS À RETENIR

LOCATION

25 AOÛT 2022

F G **GEL DES LOYERS**
LOGEMENTS ÉTIQUETTE DPE F ET G

VENTE

AUDIT ÉNERGÉTIQUE AVANT VENTE OBLIGATOIRE*
LOGEMENTS ÉTIQUETTE DPE F ET G

1er SEPT 2022

1er JANV 2023

G **LOCATION INTERDITE**
LOGEMENTS ÉTIQUETTE DPE G SI CONSOMMATION ANNUELLE > 450 KWH/M²

31 DÉC. 2024 : FIN DE VALIDITÉ DES DPE ANCIENNE VERSION

AUDIT ÉNERGÉTIQUE AVANT VENTE OBLIGATOIRE*
LOGEMENTS ÉTIQUETTE DPE E

E

1er JANV 2025

G **LOCATION INTERDITE**
LOGEMENTS ÉTIQUETTE DPE G

1er JANV 2028

F **LOCATION INTERDITE**
LOGEMENTS ÉTIQUETTE DPE F

AUDIT ÉNERGÉTIQUE AVANT VENTE OBLIGATOIRE*
LOGEMENTS ÉTIQUETTE DPE D

D

1er JANV 2034

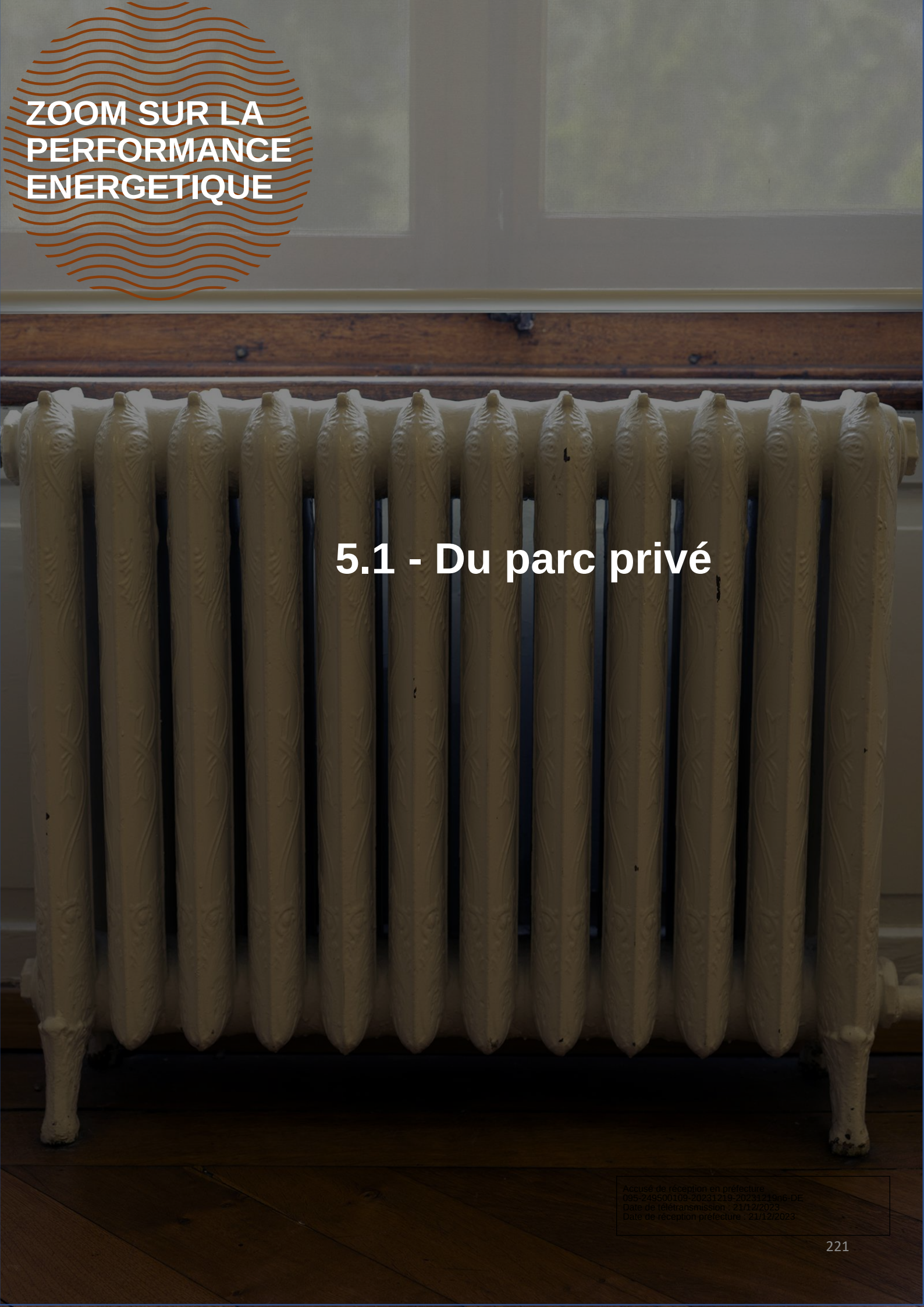
E **LOCATION INTERDITE**
LOGEMENTS ÉTIQUETTE DPE E

*Pour les raisons individuelles et biens en monopropriété

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

AGENCE AC ENVIRONNEMENT

ZOOM SUR LA PERFORMANCE ENERGETIQUE

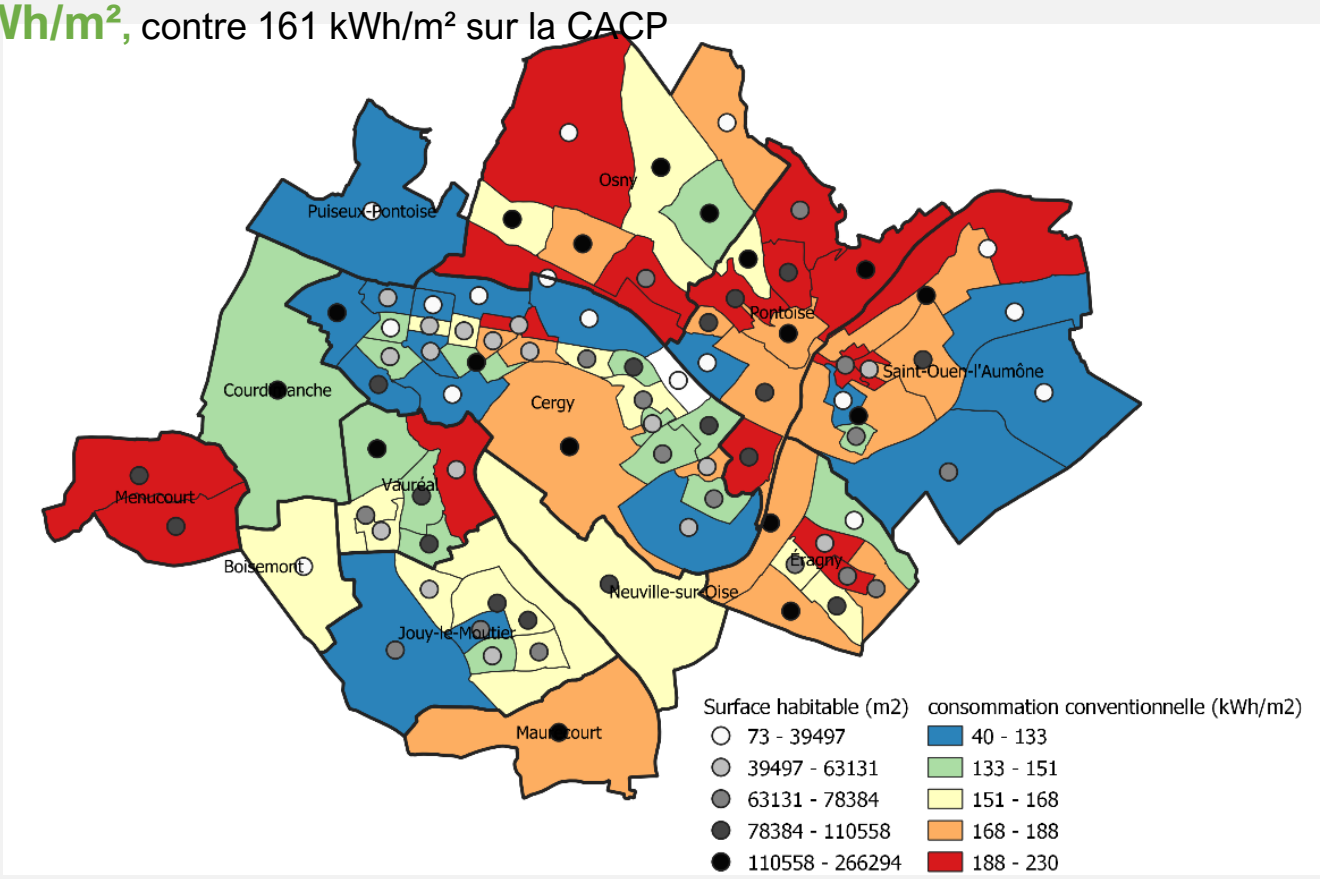


5.1 - Du parc privé

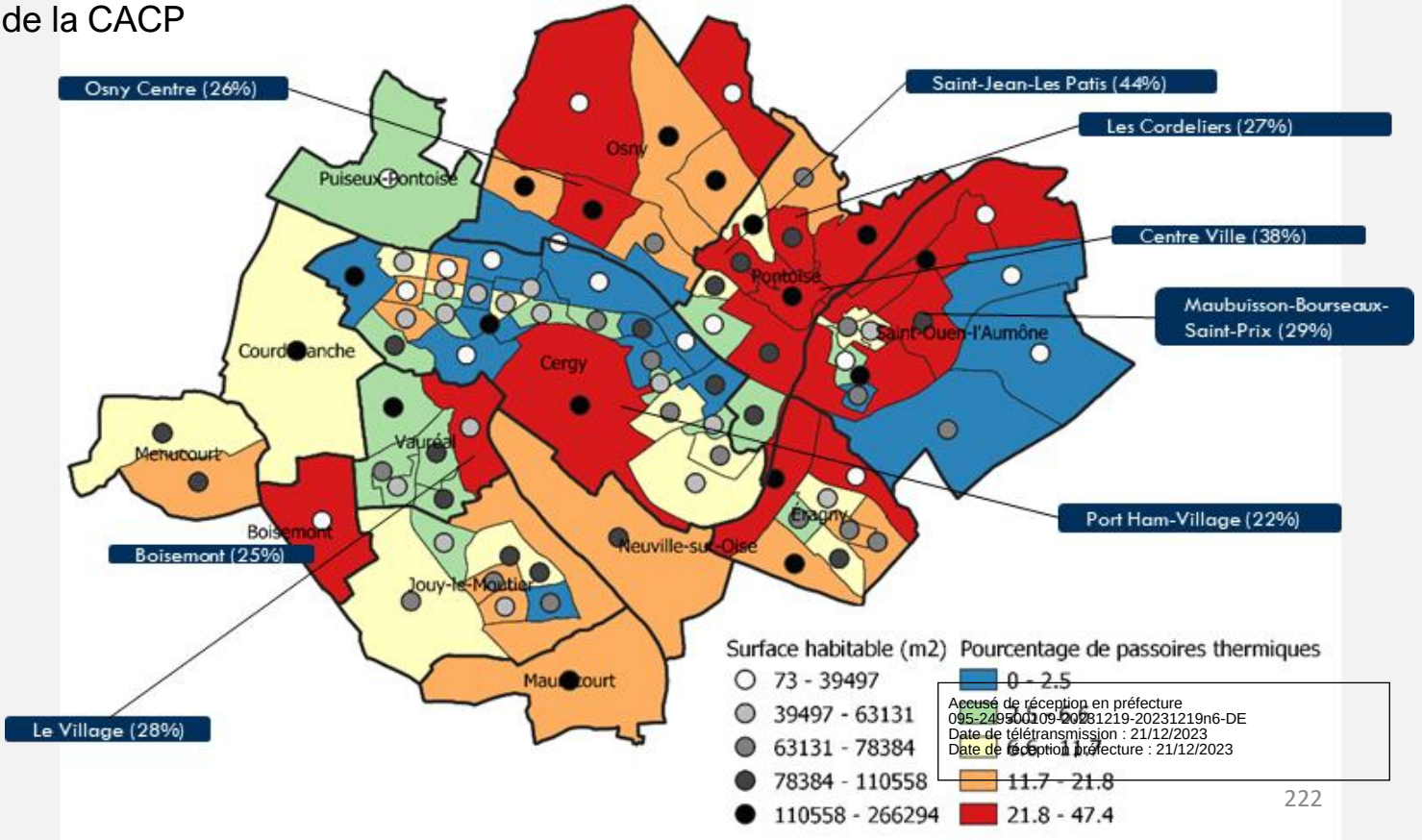
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

COURDIMANCHE
PERFORMANCES ENERGÉTIQUES DU PARC PRIVÉ

Consommation énergétique moyenne tout usage des logements du parc privé : 139 kWh/m², contre 161 kWh/m² sur la CACP



7,4 % de passoires thermiques dans l'ensemble du parc privé contre 14% à l'échelle de la CACP

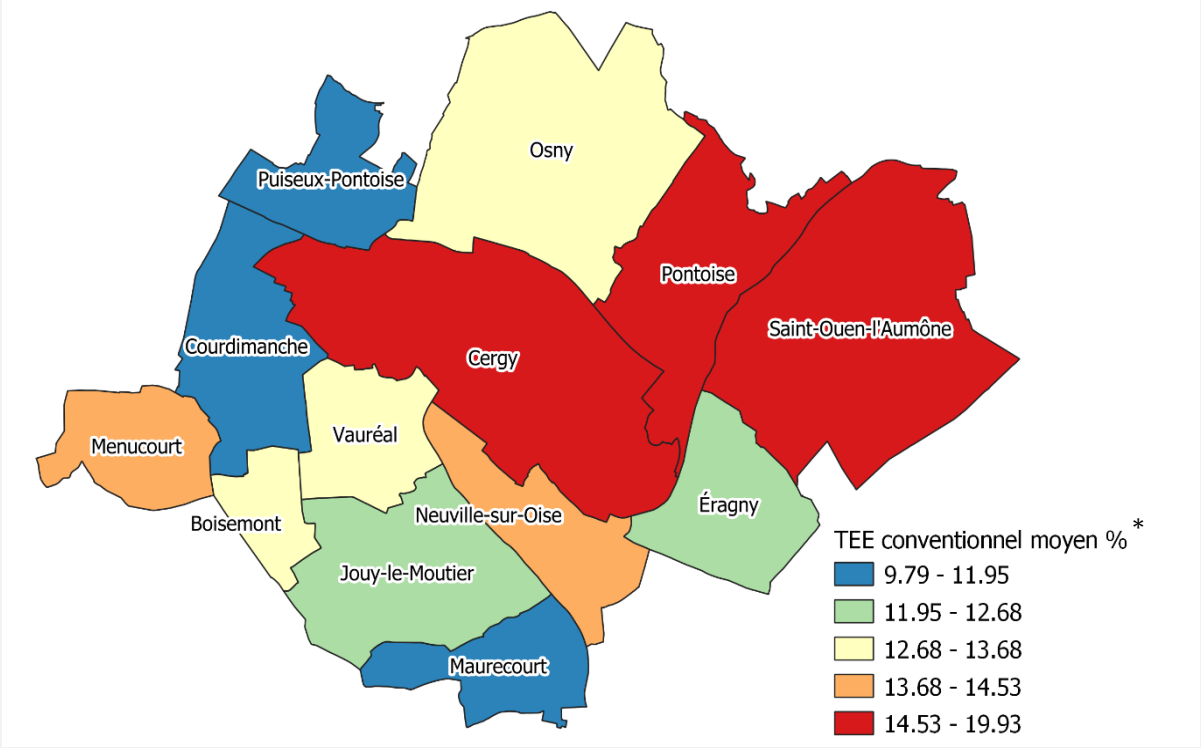


Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Source : ENERTER 2017 – Etude Energie Demain 2022

COURDIMANCHE
TAUX D'EFFORT ENERGÉTIQUE DES MÉNAGES

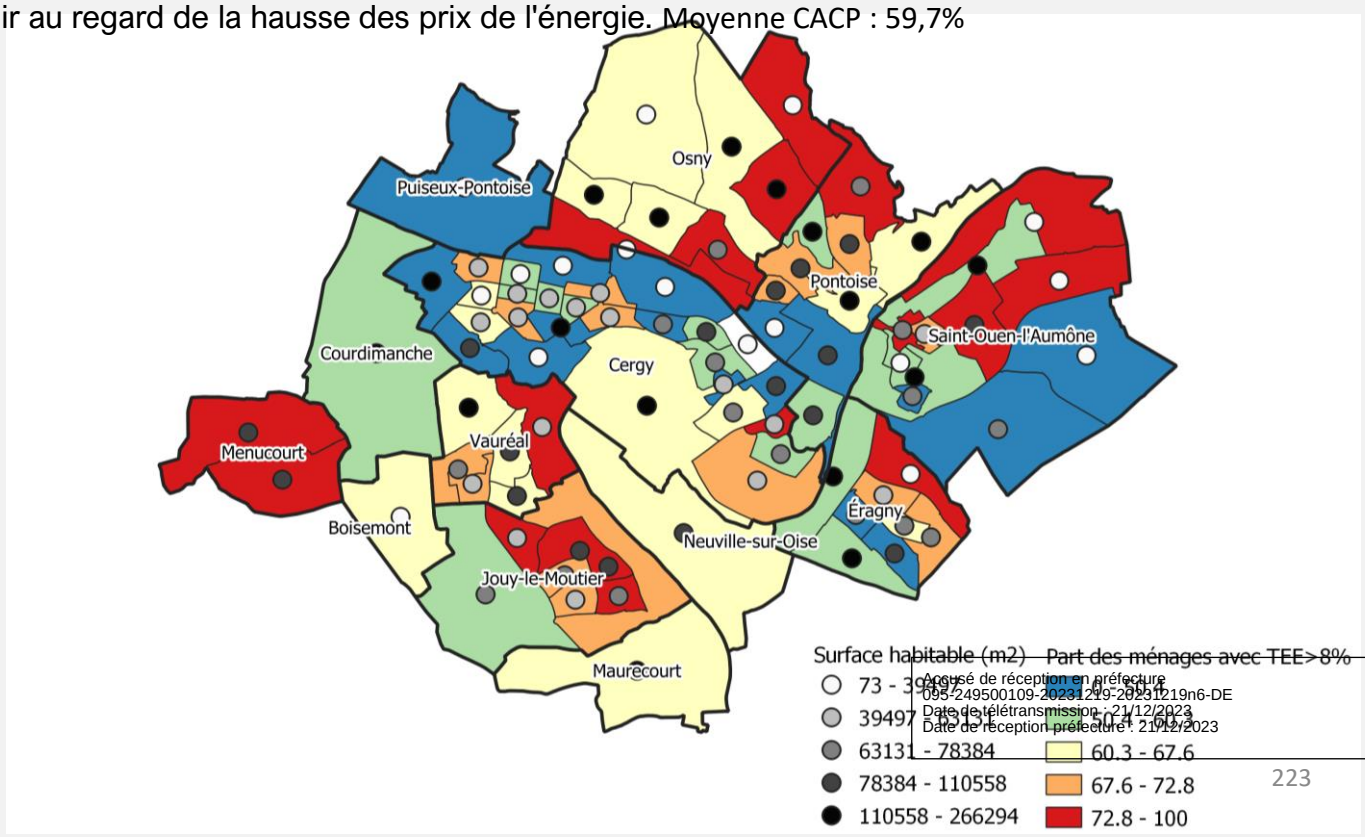
Sur la commune, **les ménages du parc privé consacrent en moyenne 11,0% de leurs ressources à la consommation énergétique**, soit un niveau nettement inférieur à la moyenne CACP (15,3%)



*TEE = Taux d'effort énergétique, soit la part des ressources consacrée à la consommation énergétique

59,0 % des ménages du parc privé avec un taux d'effort énergétique supérieur à 8%

Il s'agit du seuil utilisé jusqu'à présent pour définir la précarité énergétique, mais il sera probablement à redéfinir au regard de la hausse des prix de l'énergie. Moyenne CACP : 59,7%

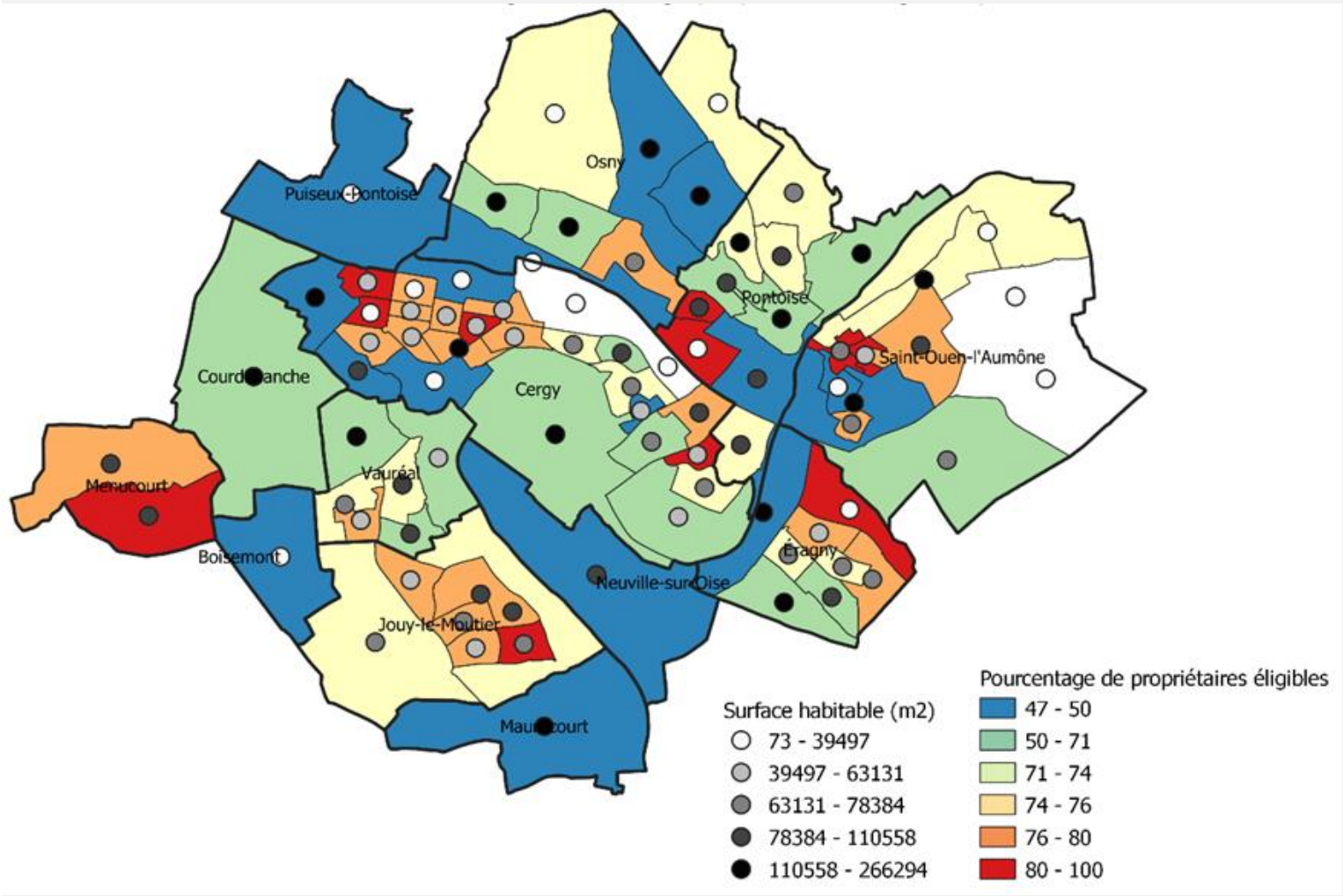


Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Source : ENERTER 2017 – Etude Energie Demain 2022

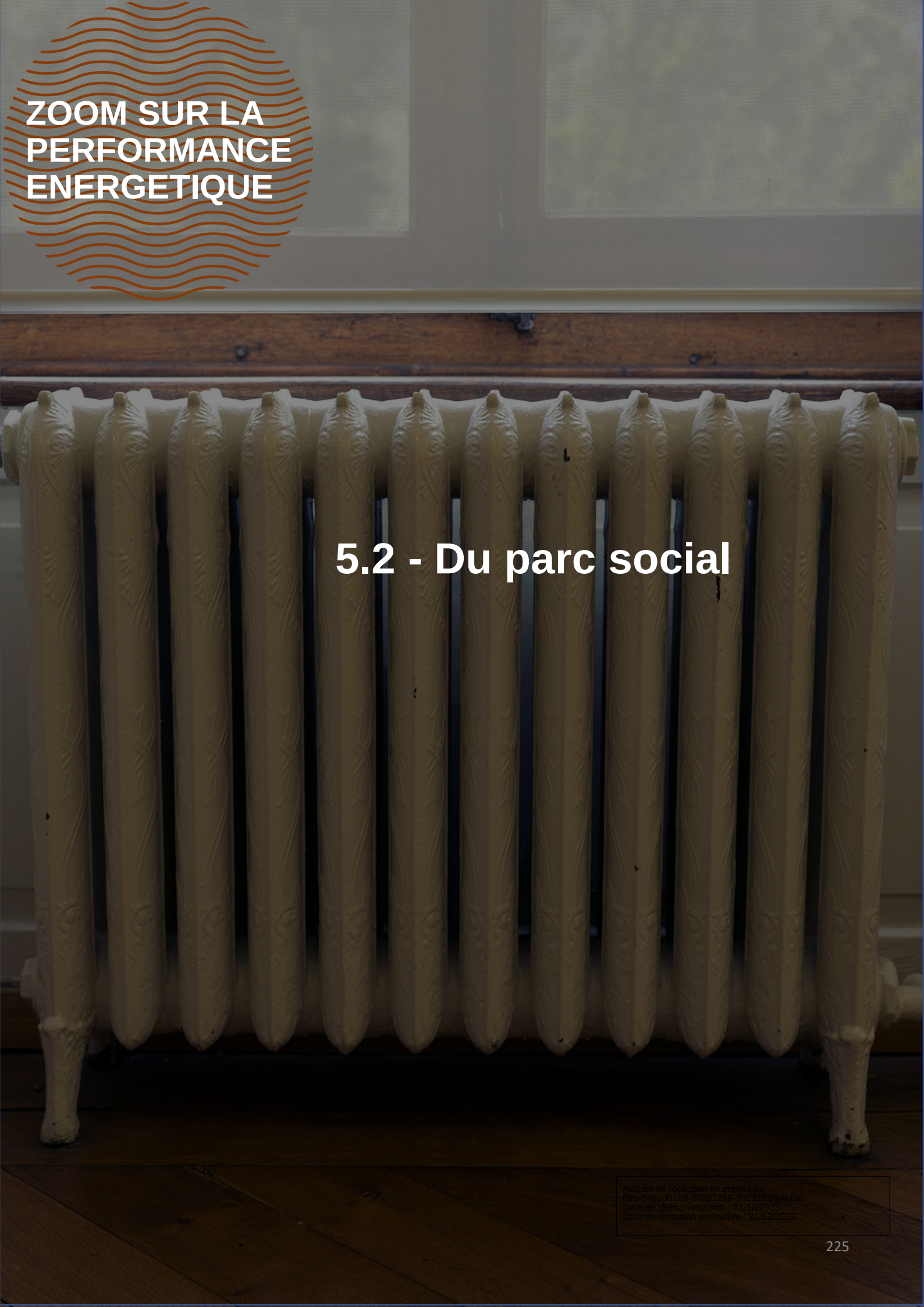
COURDIMANCHE
ÉLIGIBILITÉ AUX AIDES DE L'ANAH

Part de ménages éligibles aux aides de l'ANAH pour les ménages les plus modestes (MaPrimeRenov Bleu) - Moyenne CACP : 66%



Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

ZOOM SUR LA PERFORMANCE ENERGETIQUE

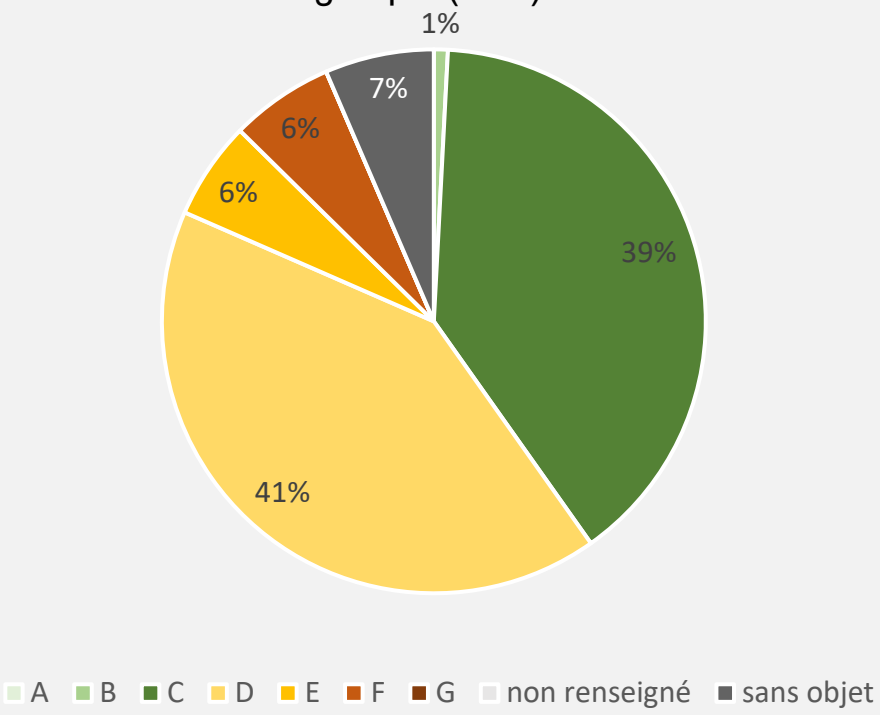


5.2 - Du parc social

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

COURDIMANCHE
PERFORMANCE ENERGÉTIQUE DANS LE PARC SOCIAL

Performances énergétiques du parc social selon l'ancienne méthode de calcul de Diagnostic de Performance Energétique (DPE) **-** 2018



Source : RPLS 2018

Remarque – Ces données correspondent à l'ancienne méthode de calcul DPE, il n'est pas possible d'établir une comparaison directe avec les données des slides précédents sur le parc privé

En 2018, plus des ¾ **du parc de logements présentaient une étiquette meilleure ou égale à D**. 12% fait partie des logements ciblés par l'Etat pour une amélioration dans le cadre des Conventions d'Utilité Sociale (classes E et F, aucun G).

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2023-2028

DIAGNOSTIC HABITAT

Commune d'Eragny-sur-Oise

CERGY-PONTOISE agglo

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

SOMMAIRE DU DIAGNOSTIC
ETAT DES LIEUX D'ÉRAGNY-SUR-OISE

1. PORTRAIT DÉMOGRAPHIQUE

Dynamisme démographique

Emploi et **revenus**

2. PARC DE LOGEMENTS

Dynamique du parc de logements

Caractéristiques de l'offre des résidences principales

Zoom sur les **bailleurs sociaux**

Zoom sur la **qualité du parc**

3. OCCUPATION DES LOGEMENTS

Caractéristiques des ménages

Niveau de vie

4. MARCHÉS IMMOBILIERS ET PARCOURS RÉSIDENTIELS

Les marchés locatifs

L'accès à la propriété

Accessibilité du parc

5. ZOOM SUR LA PERFORMANCE ENERGETIQUE

Parc privé

Parc social

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

1. PORTRAIT DÉMOGRAPHIQUE

LES GRANDS CONSTATS POUR L'AGGLOMÉRATION

- *Une croissance démographique positive portée par la natalité.*
- *Malgré une augmentation de la part des seniors et de la part des personnes seules, une population qui reste jeune et familiale.*
- *Des revenus et CSP modestes et intermédiaires et une augmentation du taux de pauvreté particulièrement chez les jeunes et les plus de 75 ans.*
- *Le territoire joue un rôle d'accueil pour les jeunes et les ménages des classes moyennes et modestes, tandis qu'il joue un rôle d'étape pour les ménages aux ressources plus élevées.*

QUELLES SPÉCIFICITÉS POUR ÉRAGNY ?

- *Un territoire dynamique, portée par la natalité et l'arrivée de nouveaux habitants, principalement dans les quartiers en construction.*
- *Des déplacements domicile-travail qui s'orientent en premier lieu vers la métropole du Grand Paris et, en 2nd rang, la CACP, à l'inverse de la majorité des communes du territoire.*
- *Des revenus légèrement plus élevés qu'en moyenne sur la CACP mais un taux de pauvreté en augmentation et d'importantes disparités à l'échelle intra-communale, à relier à la structure du parc*

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

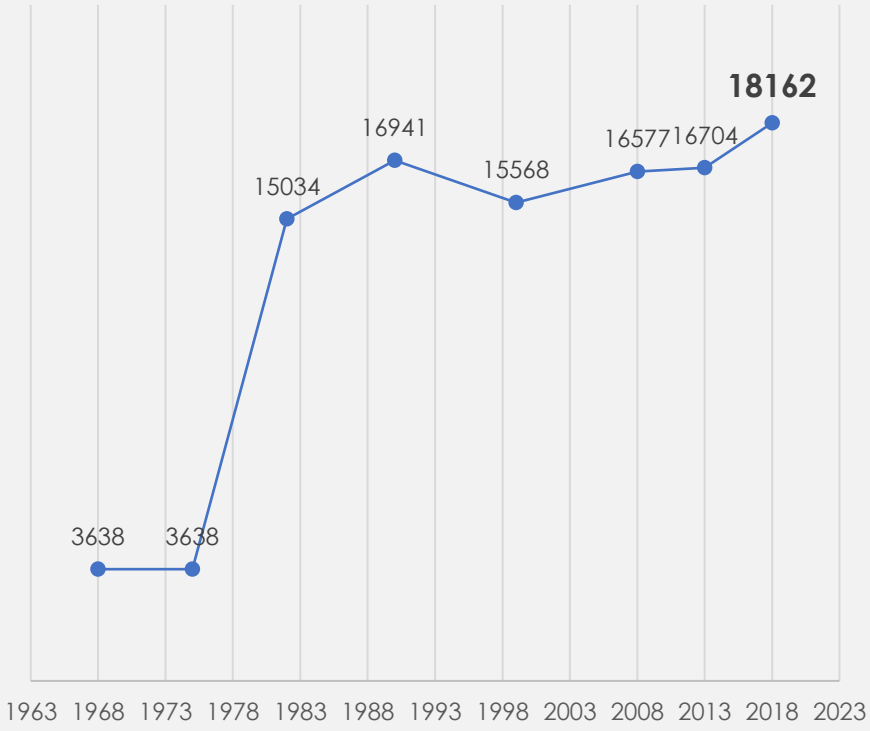
PORTRAIT DÉMOGRAPHIQUE

1.1 - Dynamiques démographiques

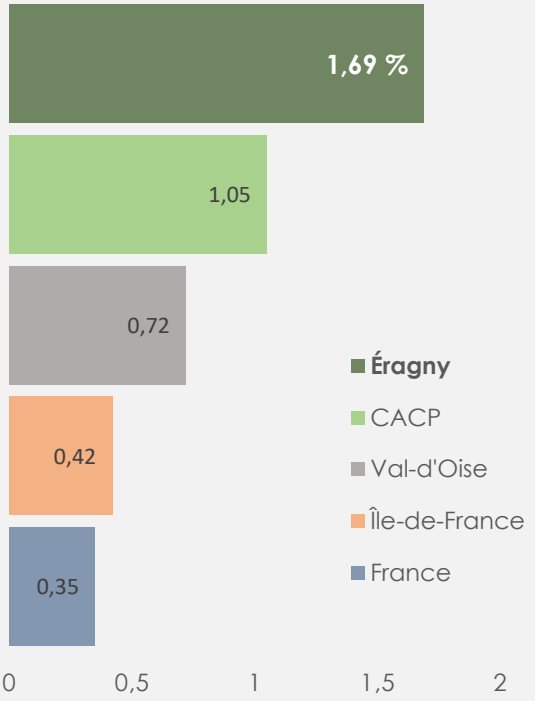
Accusé de réception en préfecture
095-2[illegible]9500109-20231219n[illegible]-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

ÉRAGNY-SUR-OISE
DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES

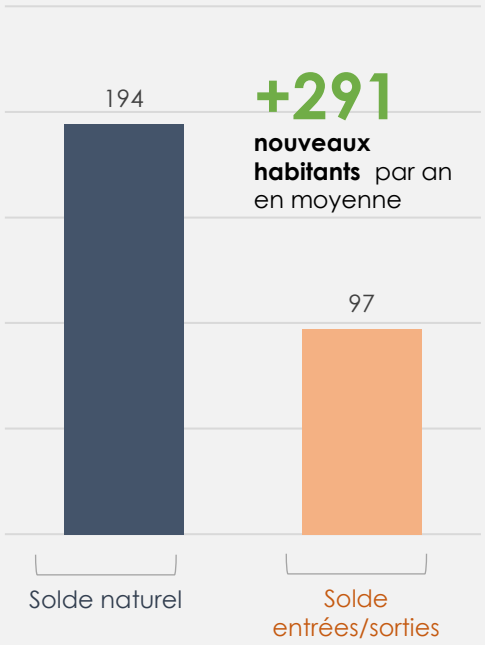
Population
Évolution globale de la population



Évolution annuelle moyenne
De la population 2013 - 2018



Évolution de la population
Entre 2013 - 2018

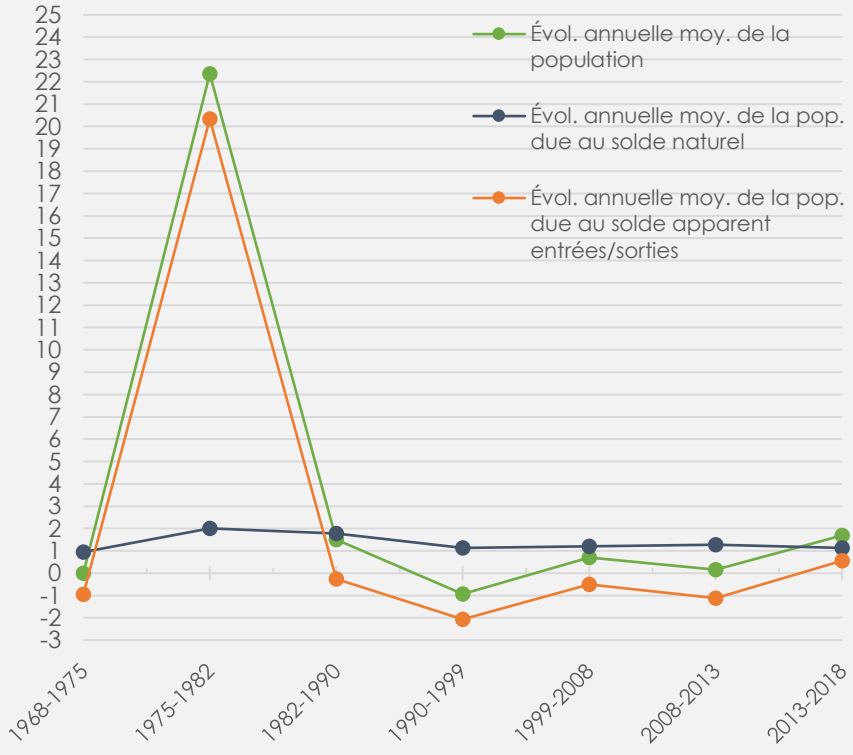


+291 **nouveaux habitants** par an en moyenne

la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période.

la différence entre le nombre de personnes entrées sur un territoire donné et le nombre de personnes qui en sont sorties

Taux d'évolution annuel moyen
Due aux soldes naturels et migratoires



Source : INSEE, Recensement de la population 2018

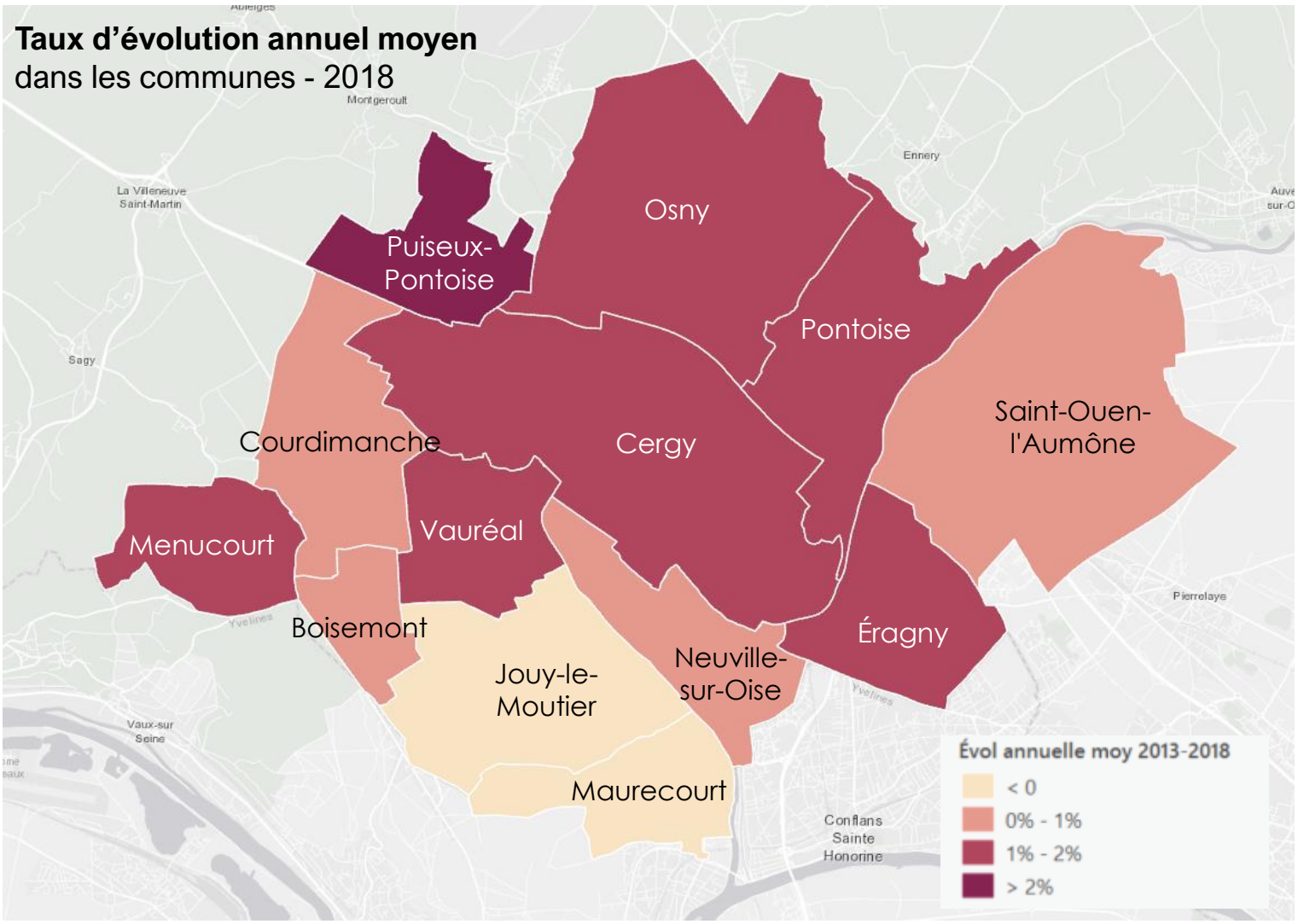
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

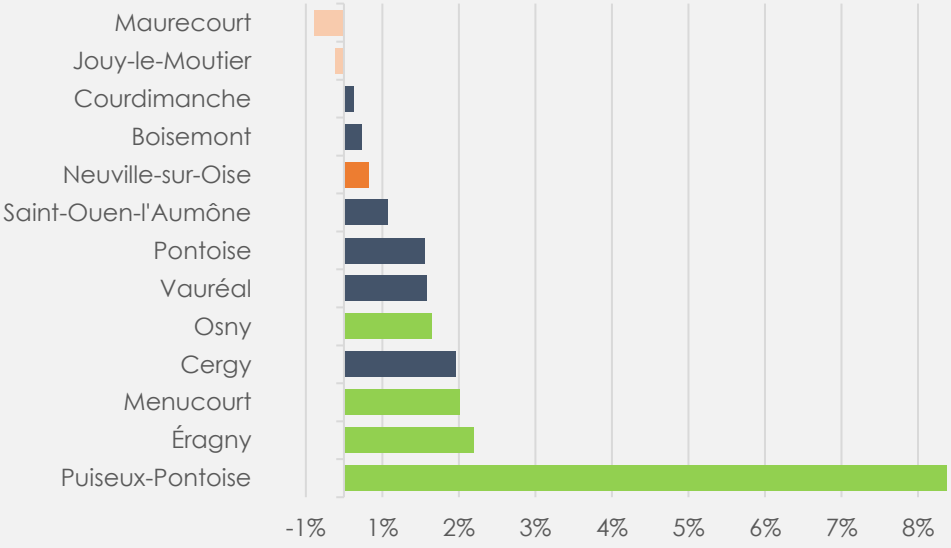
UNE DYNAMIQUE DÉMOGRAPHIQUE PORTÉE PAR LA NATALITÉ ET L'ARRIVÉE DE NOUVEAUX HABITANTS

ÉRAGNY-SUR-OISE
DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES

Taux d'évolution annuel moyen
dans les communes - 2018



Taux d'évolution annuel moyen
de la population - 2018



Profils démographiques
des communes

Territoire en panne de croissance
Solde naturel positif qui ne compense pas un solde migratoire négatif

Territoire porté par la natalité
Solde naturel positif qui compense le solde migratoire négatif

Territoire porté par l'attractivité
Solde naturel négatif mais qui est compensé par le solde migratoire positif

Territoire dynamique
Soldes naturel et migratoire positifs

Source : INSEE, Recensement de la population 2018

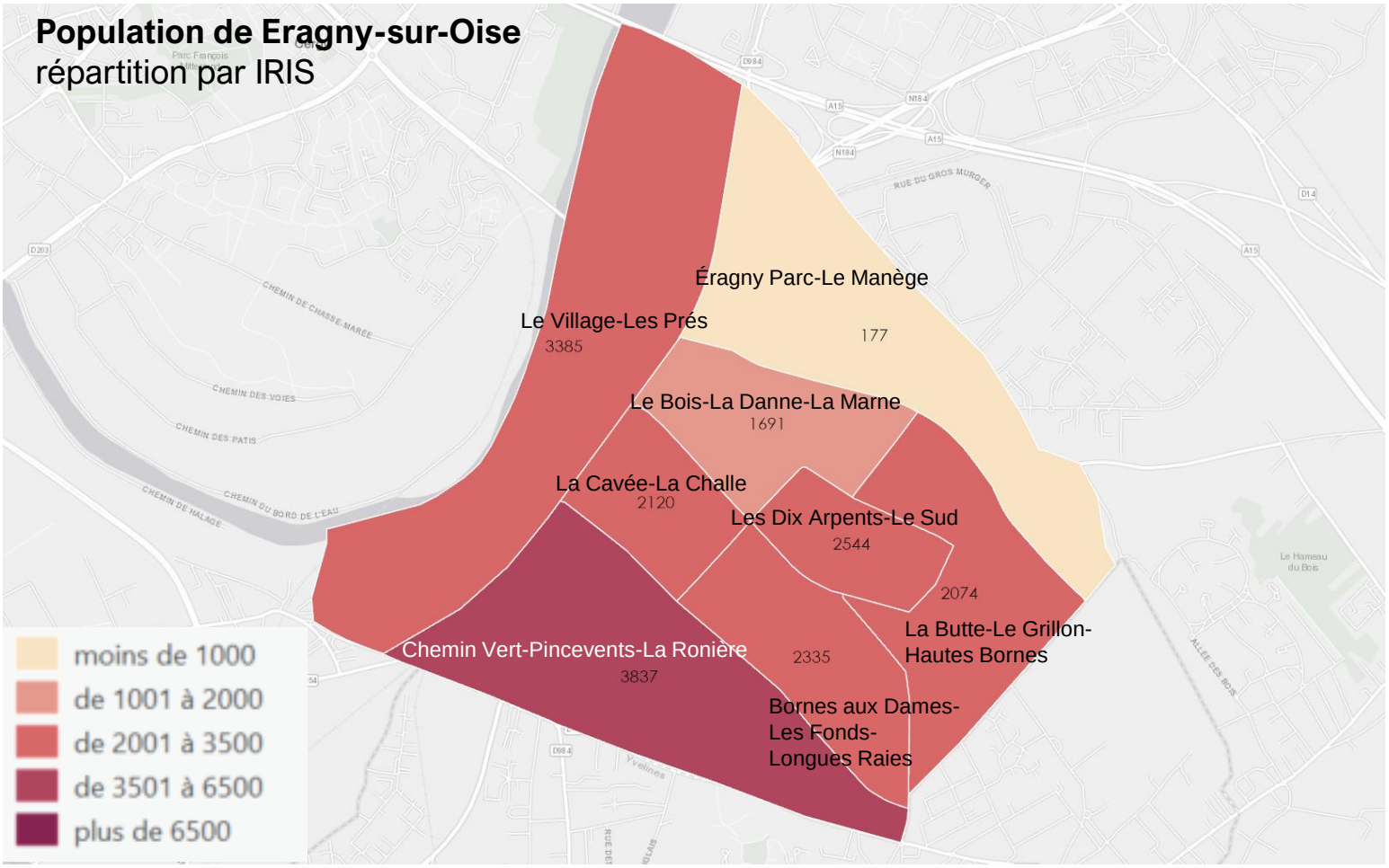
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

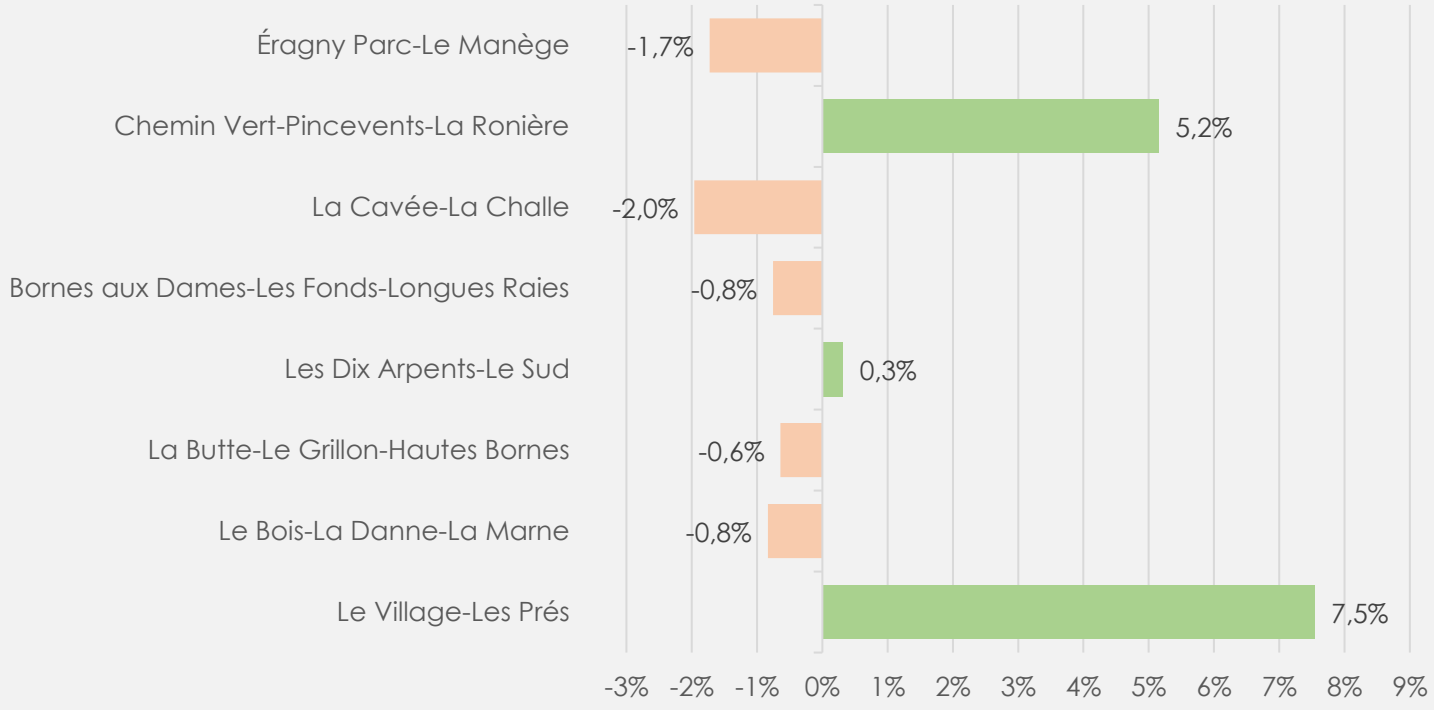
UNE DYNAMIQUE DÉMOGRAPHIQUE PORTÉE PAR LA NATALITÉ ET L'ARRIVÉE DE NOUVEAUX HABITANTS

ÉRAGNY-SUR-OISE
DÉMOGRAPHIE DES IRIS

Population de Eragny-sur-Oise
répartition par IRIS



Taux d'évolution annuel moyen
de la population entre 2013 - 2018



Source : INSEE, Recensement de la population 2018

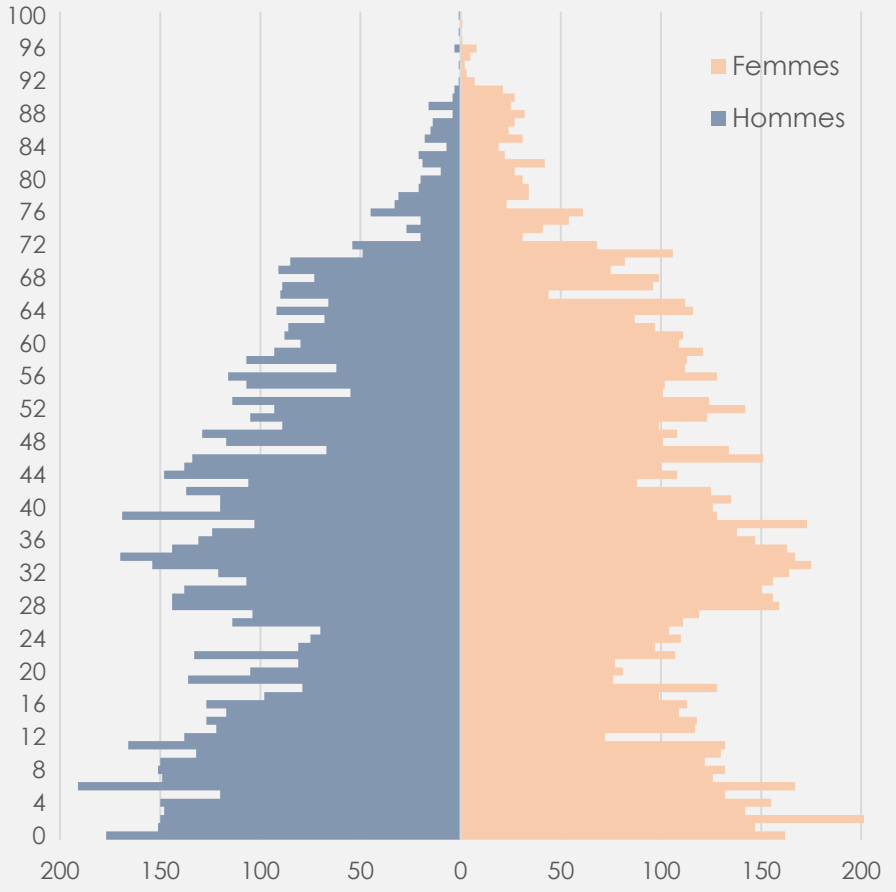
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

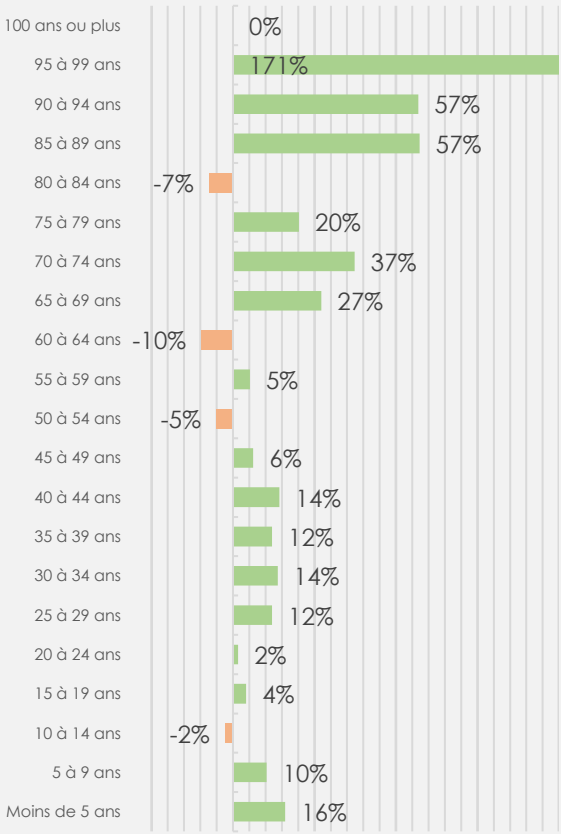
UNE ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE CONCENTRÉE DANS LES QUARTIERS OÙ SE SONT DÉVELOPPÉS LES PROGRAMMES NEUFS

ÉRAGNY-SUR-OISE
STRUCTURE PAR ÂGE

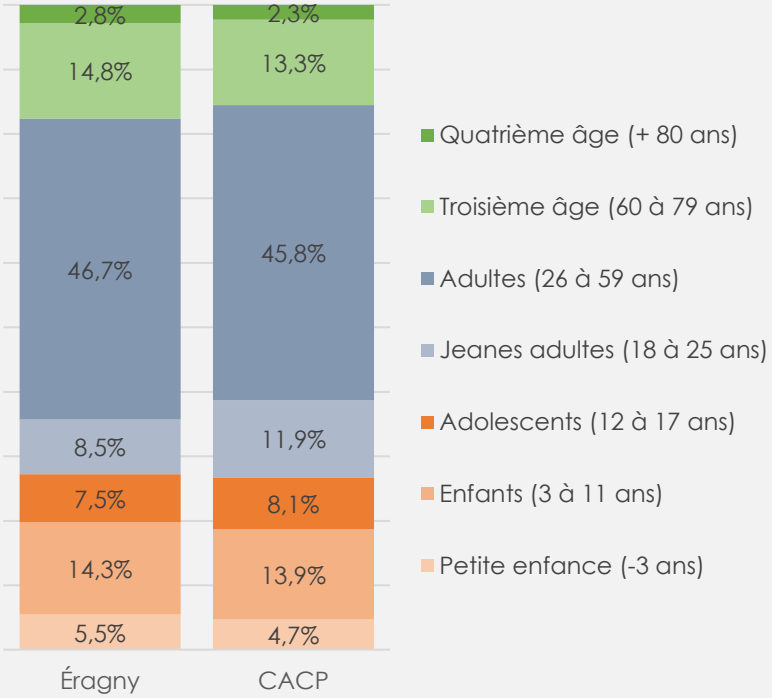
Pyramide des âges par sexe



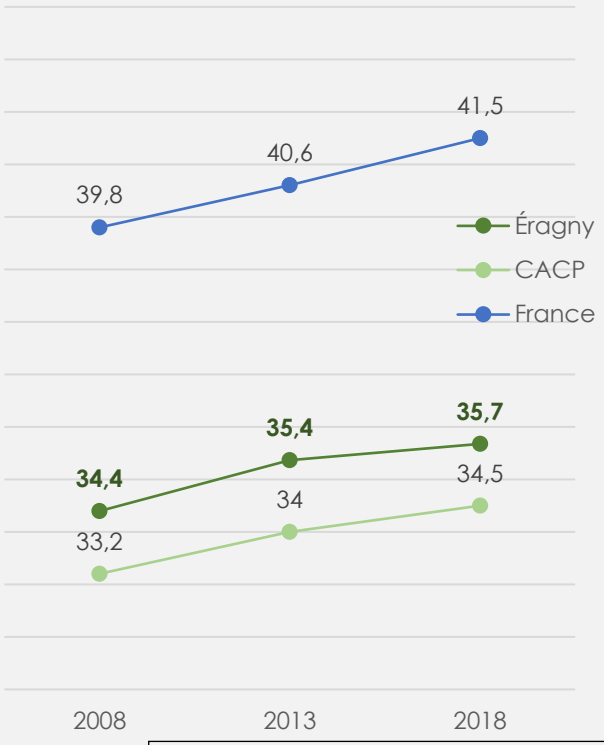
Les principales évolutions
Sur la période 2013 - 2018



La population **par catégorie d'âge**



Évolution de l'âge moyen



Source : INSEE, Recensement de la population 2018

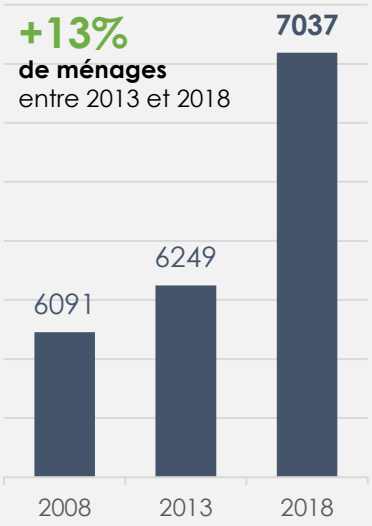
A retenir

UNE POPULATION VIEILLLISSANTE MAIS UN RALENTISSEMENT PROBABLEMENT LIÉ À L'ARRIVÉE DE NOUVEAUX MÉNAGES DANS LES NOUVEAUX PROGRAMMES

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

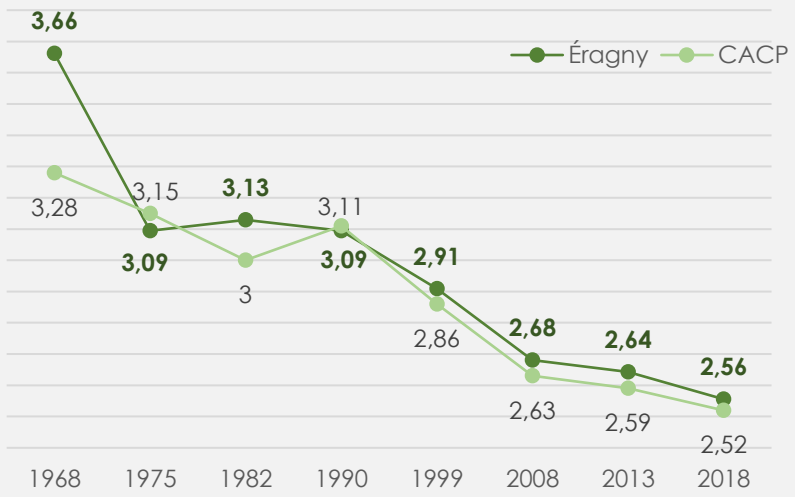
ÉRAGNY-SUR-OISE
COMPOSITION DES MÉNAGES

Évolution du nombre de ménages

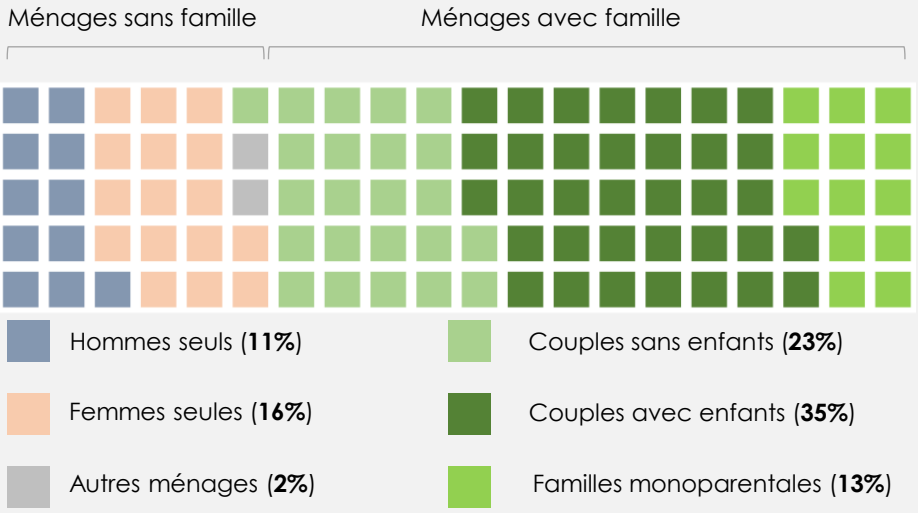


On constate une **plus forte augmentation** du nombre des ménages que celle de la population d'Éragny sur la même période (12,6% et 8,7% respectivement)

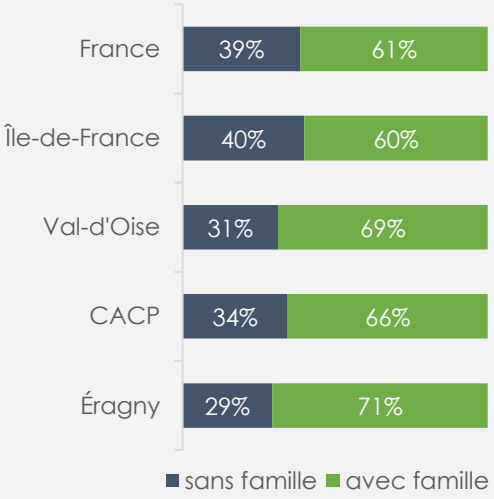
Évolution de la **population moyenne** par ménage



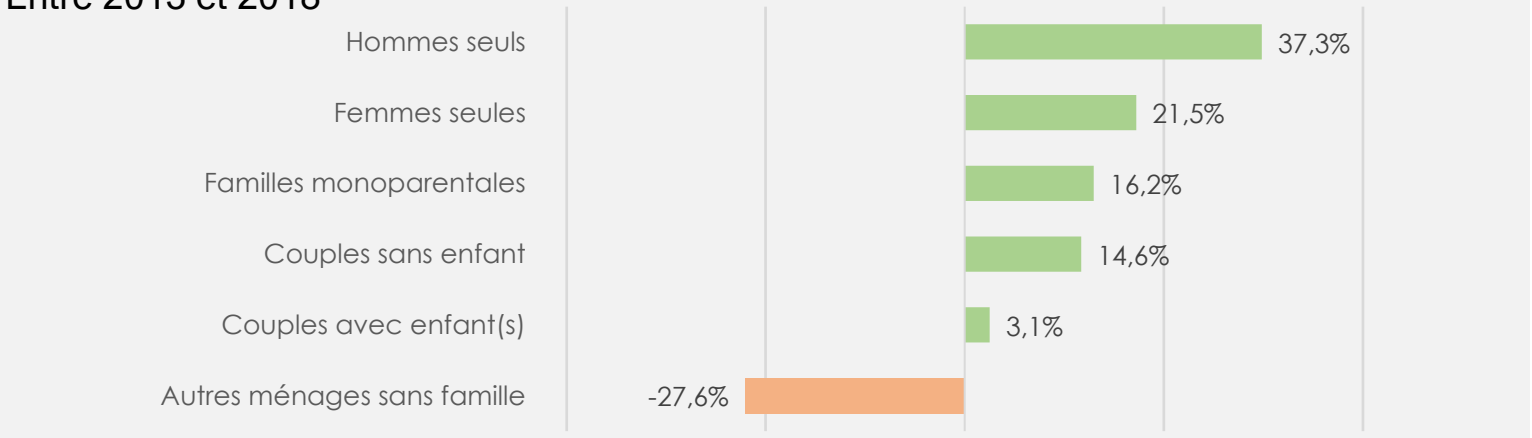
Typologie des ménages



Répartition des ménages
Avec et sans famille



Évolution des typologies des ménages
Entre 2013 et 2018



Source : INSEE, Recensement de la population 2018

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

UNE POPULATION FAMILIALE MALGRÉ LA FORTE AUGMENTATION DE LA PART DES PERSONNES SEULES

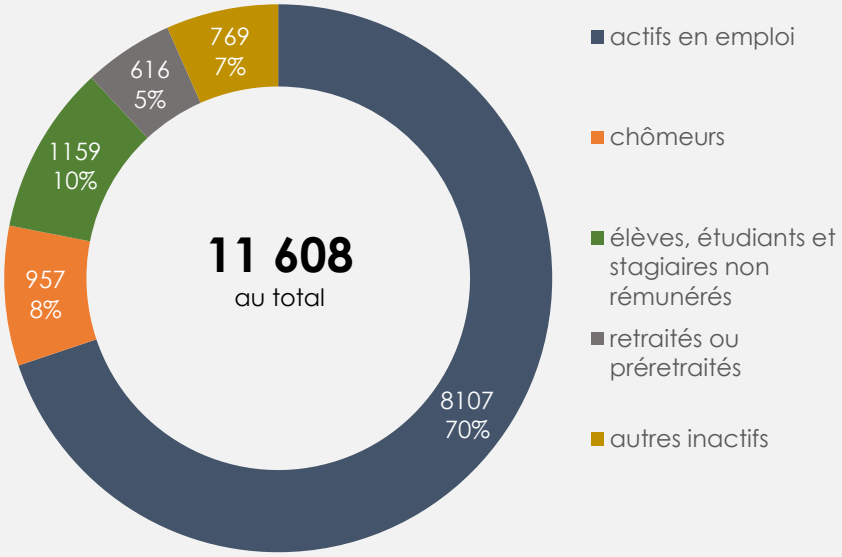
PORTRAIT DÉMOGRAPHIQUE

1.2 – Emploi et revenus

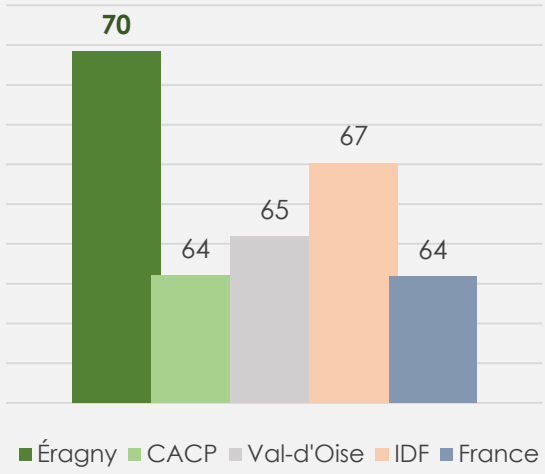
Accusé de réception en préfecture
095-2-9500109-20231219n-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

ÉRAGNY-SUR-OISE
POPULATION ACTIVE

Rapport à l'emploi
Des 15-64 ans

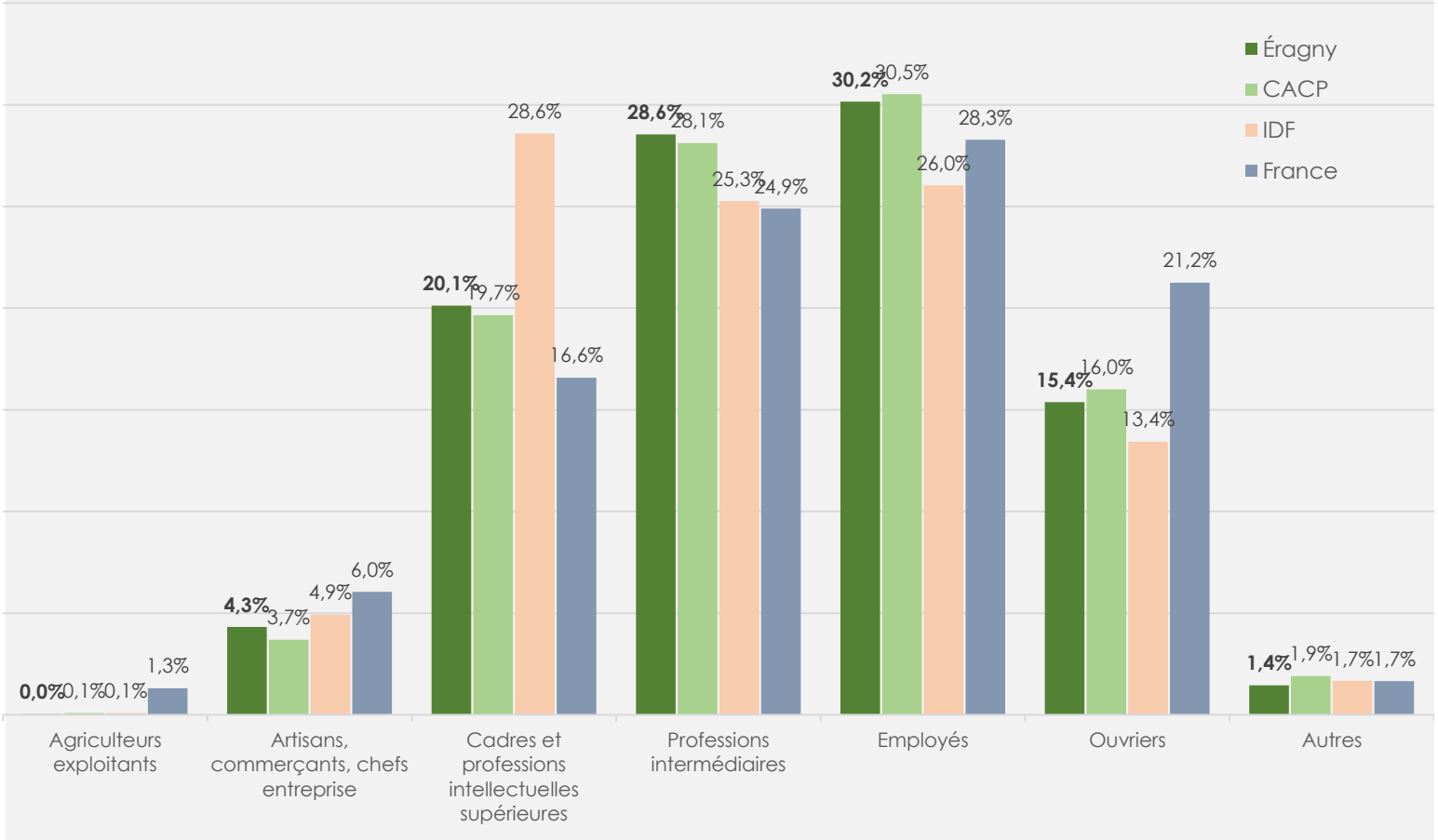


Taux d'emploi
Des 15-64 ans



Le taux d'emploi est la proportion de personnes disposant d'un emploi parmi celles en âge de travailler (15 à 64 ans). Le taux d'emploi reflète la capacité d'une économie à utiliser ses ressources en main-d'œuvre.

Population active des 15-64 ans selon **la catégorie socioprofessionnelle (en %)**



Source : INSEE, Recensement de la population 2018

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

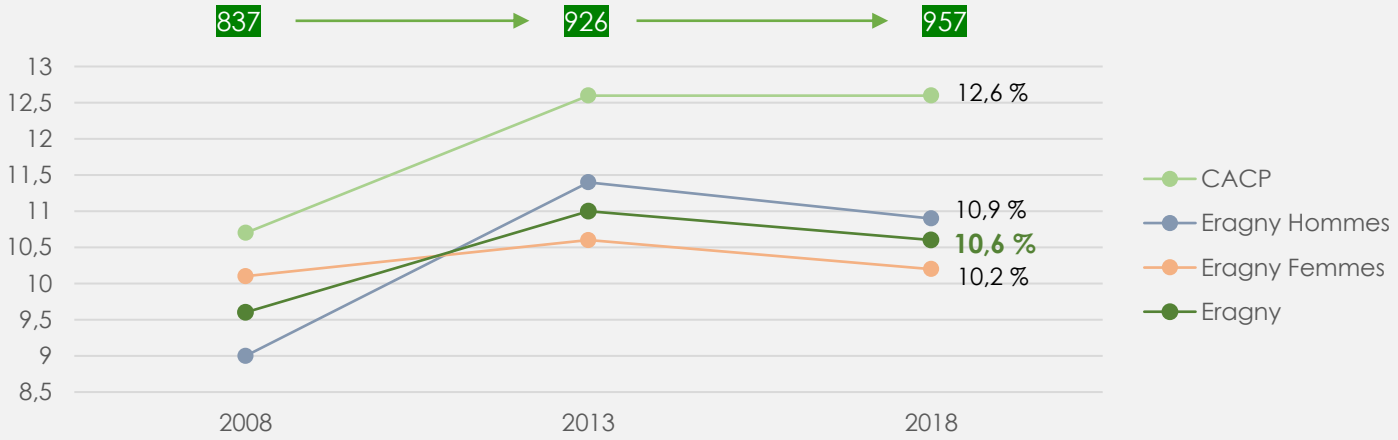
DES CSP À L'IMAGE DE LA CACP : INTERMÉDIAIRES ET MODESTES, MAIS UN TAUX D'EMPLOI BEAUCOUP PLUS FORT

ÉRAGNY-SUR-OISE
CONDITIONS D'EMPLOI

Statut et condition d'emploi
des 15 ans ou plus

	Hommes		Femmes		TOTAL		CACP	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	%	
Titulaires de la fonction publique et contrats à durée indéterminée	3 294	81,0	3 402	82,8	6 696	81,9	79,7	Salariés **92,6%**
Contrats à durée déterminée	200	4,9	319	7,8	519	6,3	7,8	
Intérim	69	1,7	47	1,1	116	1,4	1,8	
Emplois aidés	2	0,0	40	1,0	42	0,5	0,5	
Apprentissage - Stage	89	2,2	70	1,7	159	1,9	2,8	
Indépendants	178	4,4	160	3,9	338	4,1	4,5	Non-Salariés **7,4%**
Employeurs	226	5,6	62	1,5	288	3,5	2,7	
Aides familiaux	7	0,2	10	0,2	17	0,2	0,1	
Ensemble	4 065	100	4110	100	8 175	100	100	

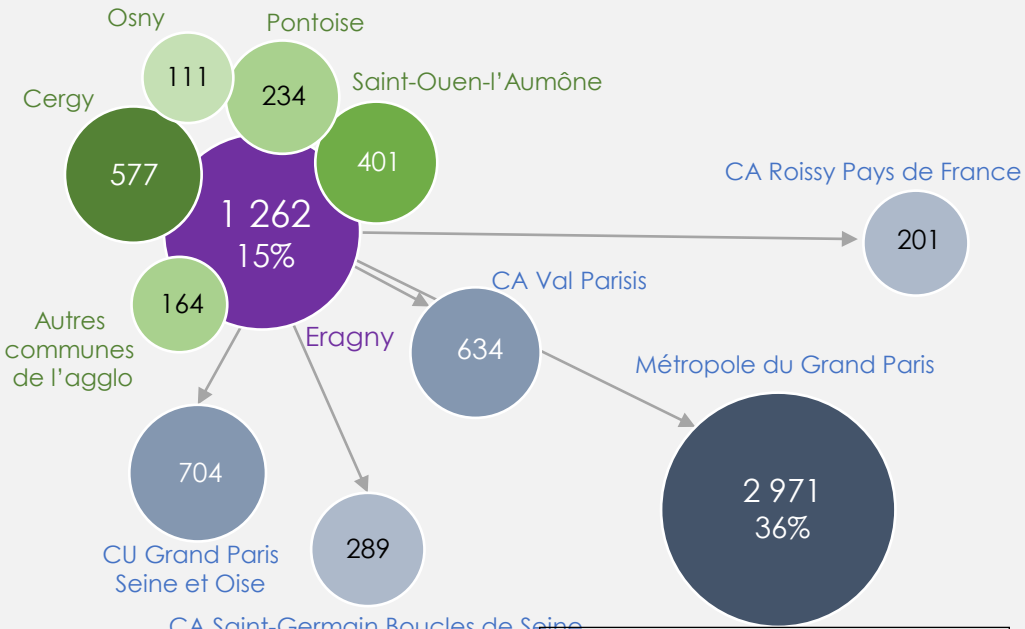
Évolution du taux de chômage
De la population active



Principaux lieux de travail
des actifs ayant un emploi

Sur 8 175 actifs de la commune ayant un emploi, environ 36% travaillent au sein de **la Métropole du Grand Paris.**. En second lieu arrive l'agglomération de **Cergy-Pontoise** qui accueille **environ 34% des travailleurs éragniens.**

Au total c'est environ **6 910** éragniens qui vont travailler en-dehors de la commune (flux sortant) et **6 585** personnes qui n'y habitent pas mais qui viennent y travailler régulièrement (flux entrant).



Source : INSEE, Recensement de la population 2018

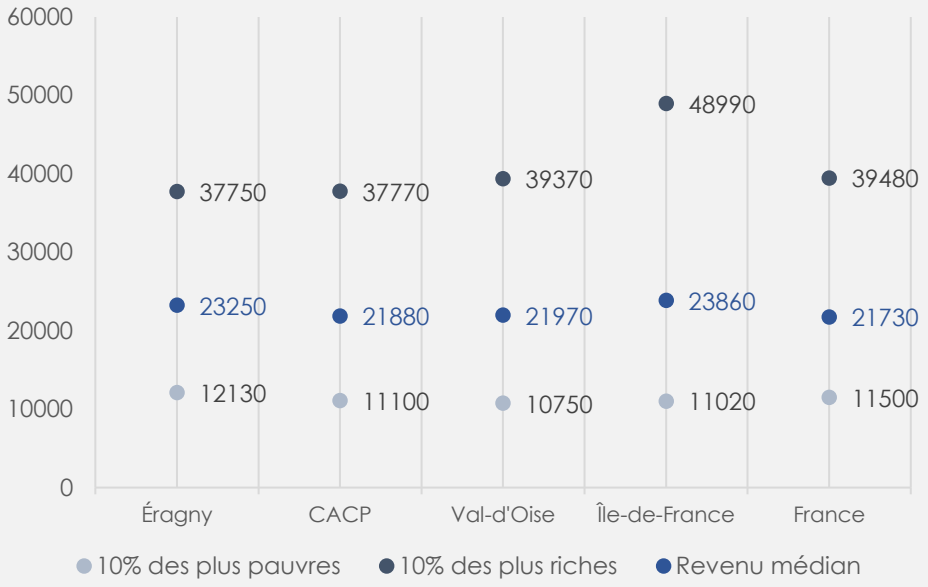
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

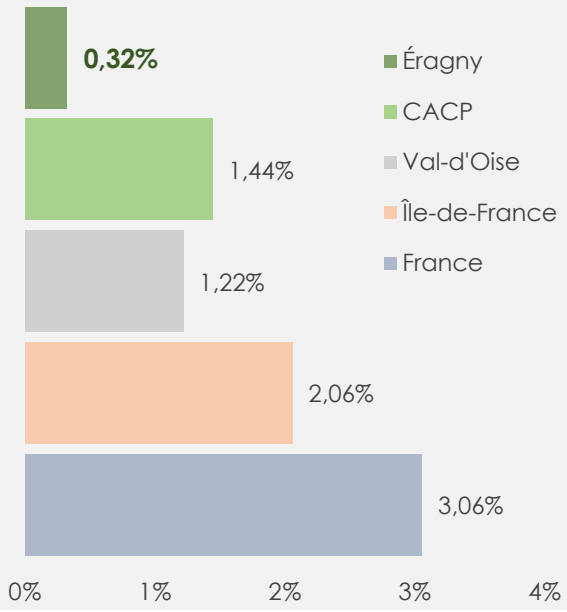
UNE MIXITÉ DES FONCTIONS SUR LA COMMUNE
DES ÉRAGNIENS QUI TRAVAILLENT SUR DES PÔLES DAVANTAGE ÉCLATÉS

ÉRAGNY-SUR-OISE
NIVEAU DE VIE

Revenus disponibles par UC
en euros courants 2018



Évol. des revenus 2013 - 2018
en euros constants 2015 par UC



Taux de pauvreté
À Éragny

12% → 13%

En 2013 — En 2018

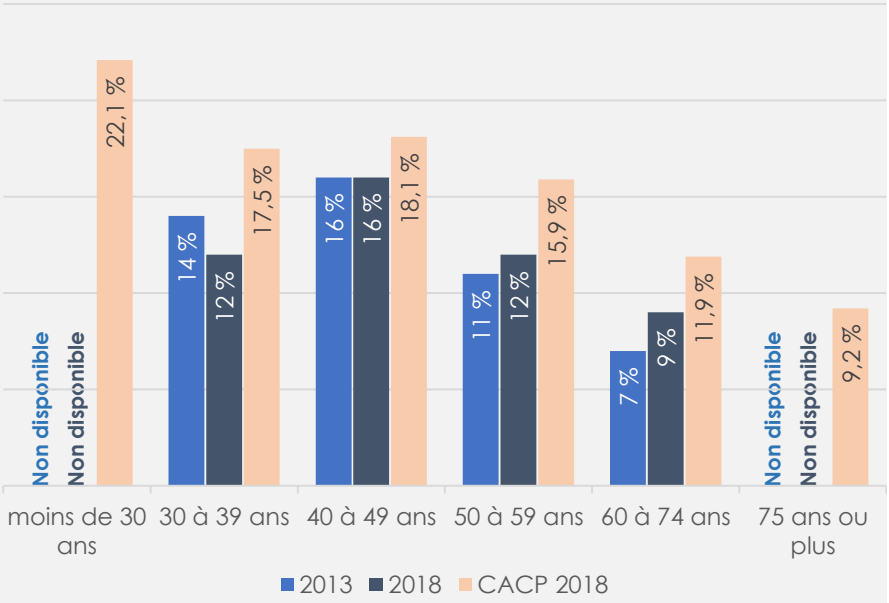
En 5 ans

725 **+ 155** 880

ménages en plus qui vivent sous le seuil de pauvreté * sur le territoire de la commune d'Éragny

* **Le taux de pauvreté** correspond à la proportion de ménages dont le niveau de vie est inférieur à 60% (12 750€/an/UC en 2018) du revenu médian national.

La répartition du **taux de pauvreté** selon les tranches d'âge



Source : INSEE, Recensement de la population 2018

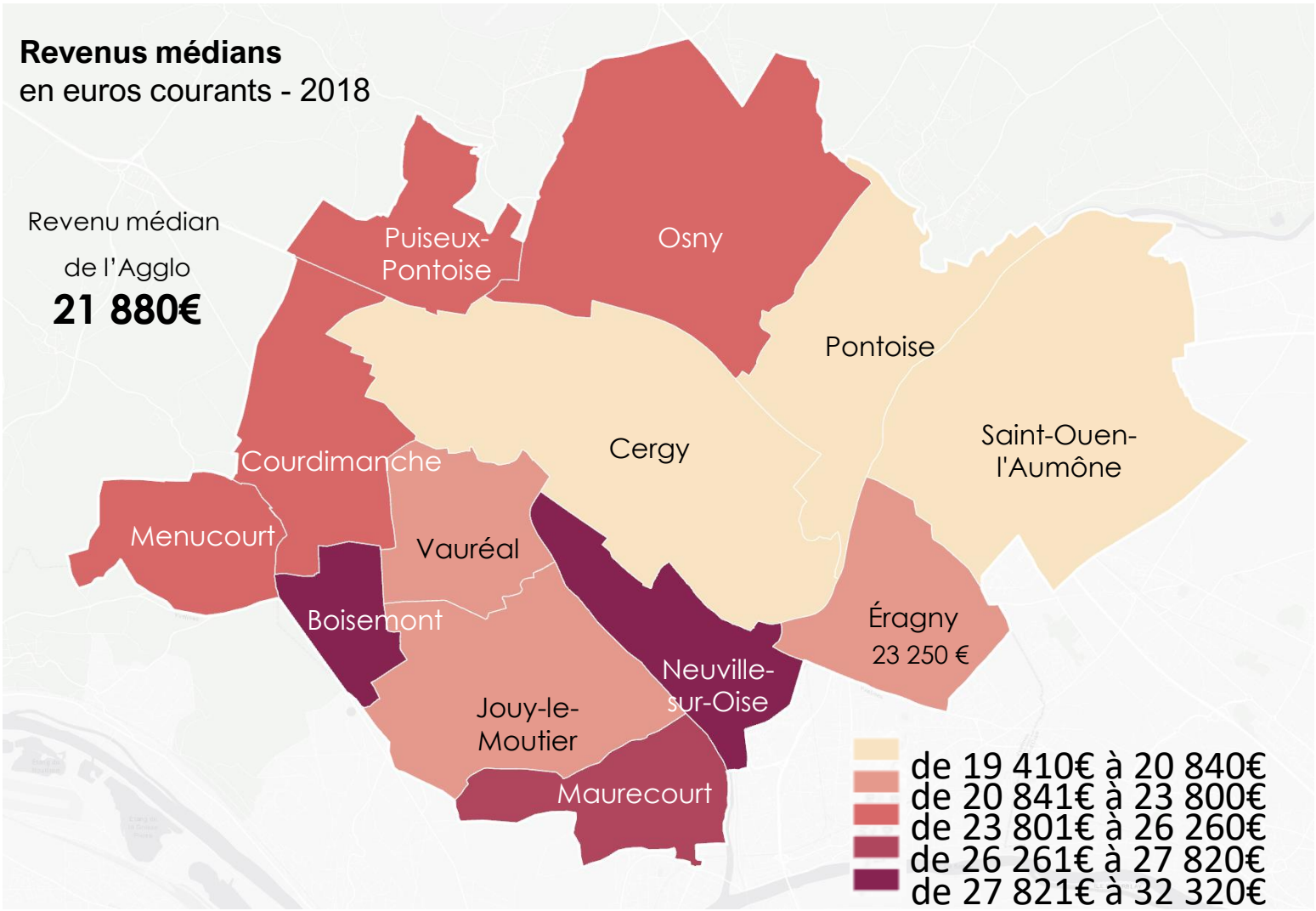
A retenir

UN REVENU MÉDIAN LÉGÈREMENT SUPÉRIEUR À L'AGGLOMÉRATION MAIS QUI PROGRESSE PEU

UN TAUX DE PAUVRETÉ EN AUGMENTATION

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

ÉRAGNY-SUR-OISE
CONDITIONS D'EMPLOI ET NIVEAU DE VIE



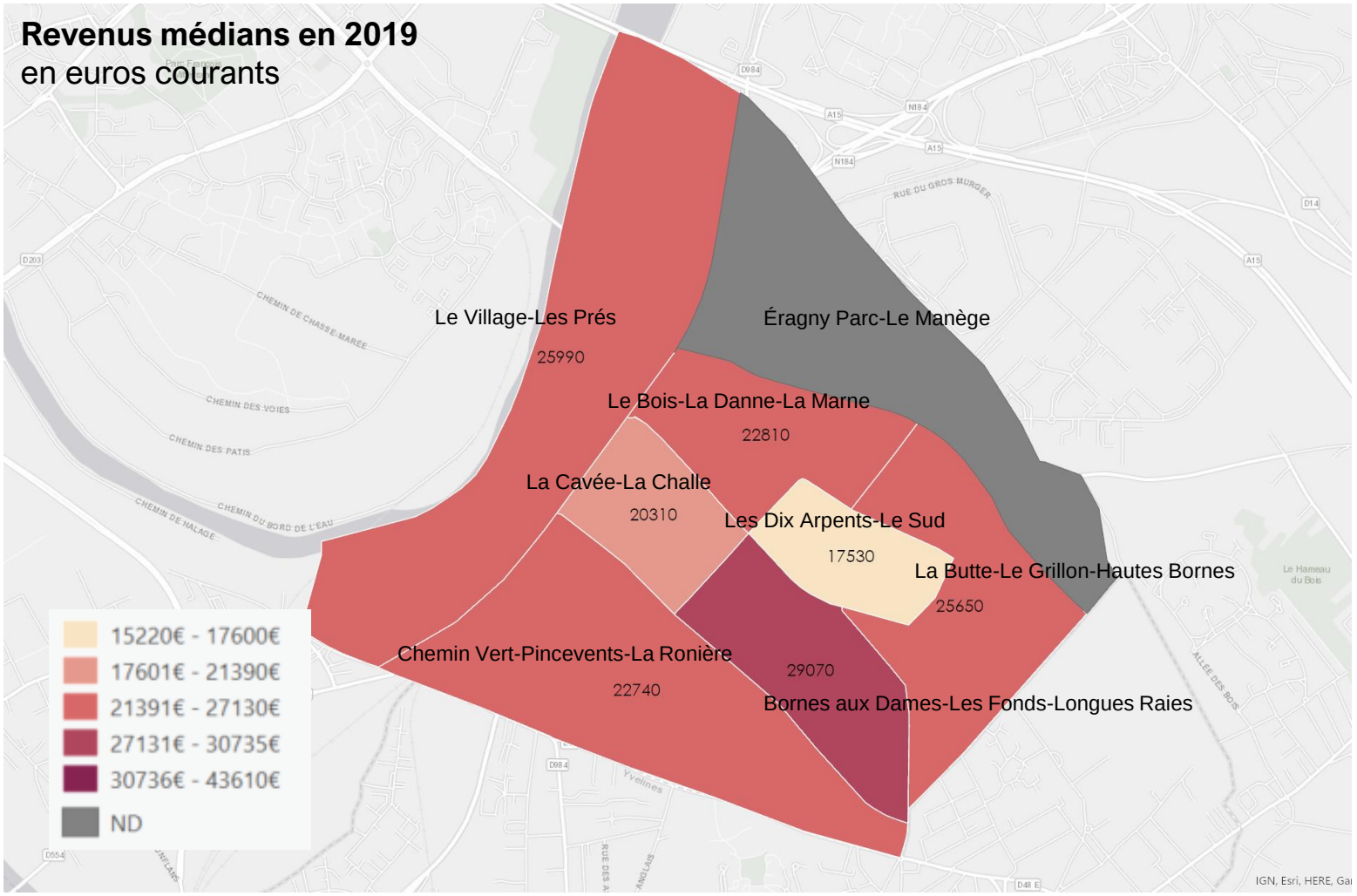
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A RETENIR

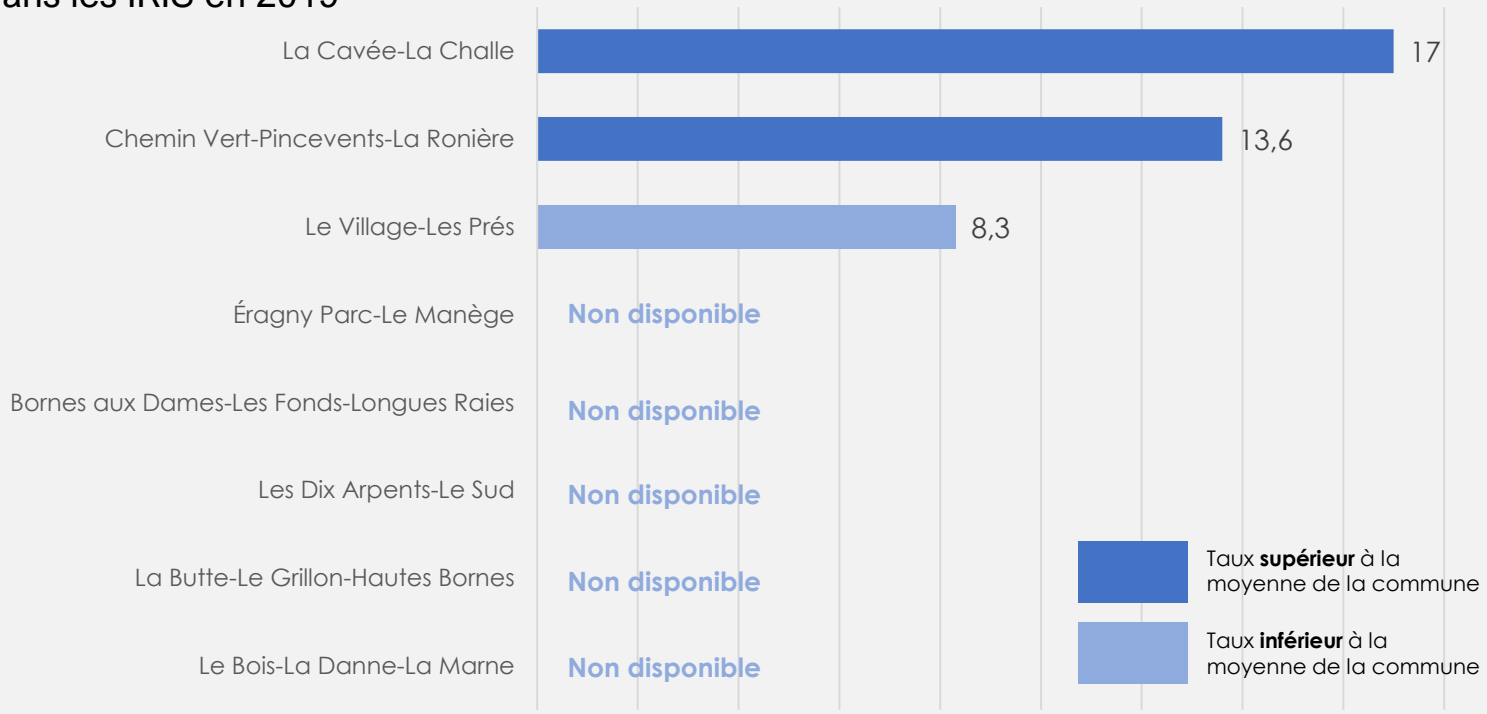
UN REVENU MÉDIAN PLUTÔT DANS LA TRANCHE MÉDIANE DES COMMUNES

ÉRAGNY-SUR-OISE
DISPARITÉS INFRACOMMUNALES

Revenus médians en 2019
en euros courants



Taux de pauvreté
dans les IRIS en 2019



Source : INSEE, FILOSOFI 2019

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

DES DISPARITÉS IMPORTANTES QUI S'EXPLIQUENT PAR LA STRUCTURE DU PARC DES QUARTIERS

2. PARC DE LOGEMENTS

LES GRANDS CONSTATS POUR L'AGGLOMÉRATION

- *Des dynamiques de construction importantes ces dernières années mais qui s'essoufflent face à la réduction du foncier disponible ; un renouvellement du parc qui s'amorce*
- *Une augmentation de la vacance, à priori de courte durée, qui traduit une tendance nouvelle; des taux qui restent cependant relativement bas*
- *Une attractivité du territoire pour l'investissement locatif privé et une baisse de la production de logements sociaux.*

QUELLES SPÉCIFICITÉS POUR ÉRAGNY ?

- *Un dynamisme de construction important mais qui a tendance à ralentir et qui est en partie absorbée par les dynamiques du parc existant .*
- *Un développement du parc locatif social et privé qui se traduit par une plus grande mixité résidentielle, mais des fonctions bien distinctes des quartiers.*
- *Une majorité de logements en copropriété, avec des situations de fragilités existantes ou potentielles nombreuses.*

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

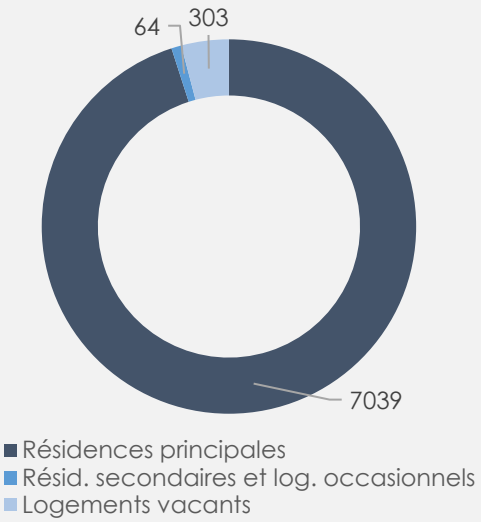
ÉRAGNY-SUR-OISE
PARC DES LOGEMENTS EXISTANTS

6 424 **logements au total** en 2013

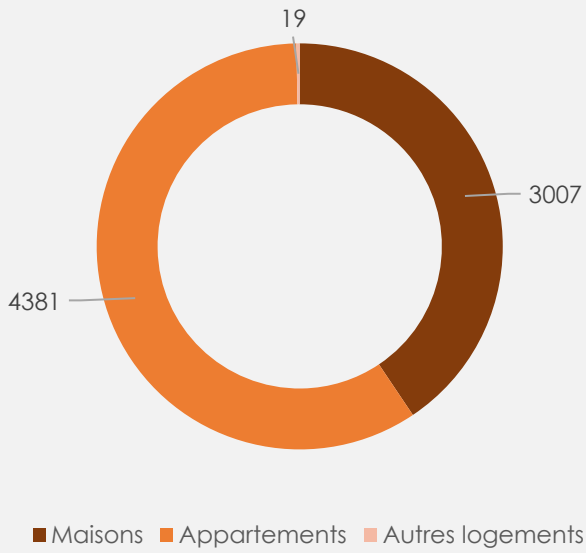
7 407 **logements au total** en **2018**

+15,3% **de logements** entre 2013 et 2018 (CACP : +10,4%)

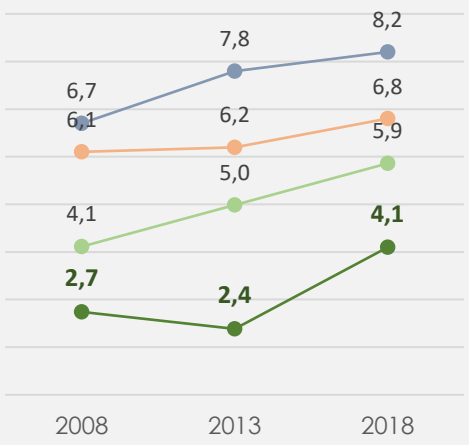
Logements par catégorie



Logements selon leur type



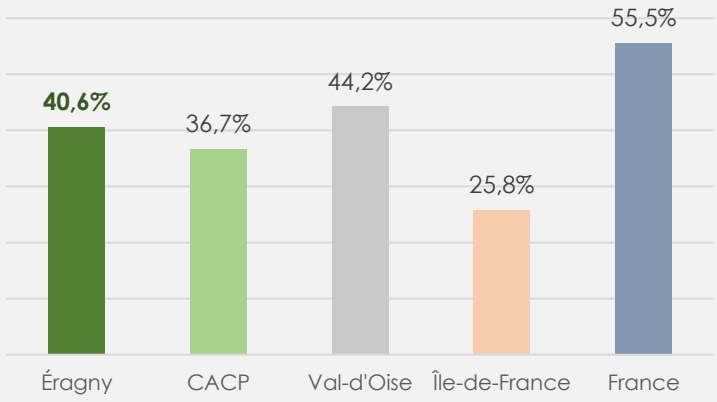
Taux de **logements vacants**



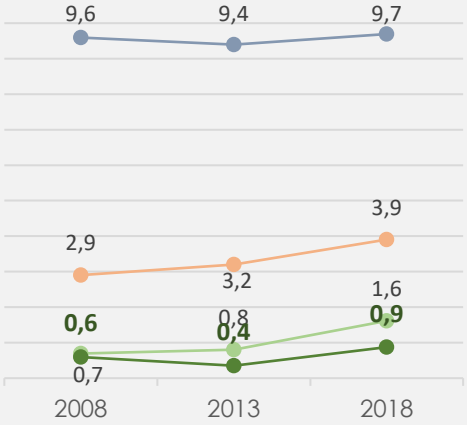
LOVAC 2020 :

5,7% des logements du parc privé sont vacants au 01/01/2019, dont **0,9% depuis plus de 2 ans**

Part du logement individuel
Dans l'ensemble du parc (en %)



Taux de **résidences secondaires**



Soit **42** résidences secondaires en plus pour la commune d'Éragny entre 2013 et 2018

Zoom sur les copropriétés

65 **Copropriétés** recensées au total en 2021

3 839 **Logements en copropriété** en 2021

52% **Part des logements en copro** dans le parc global (45% à l'échelle de l'Agglo)

Source : INSEE, Recensement de la population 2018 / ANAH, Registre de copropriétés 2021

A retenir

UNE MAJORITÉ DE LOGEMENTS EN COPROPRIÉTÉ MALGRÉ LE DYNAMISME DE CONSTRUCTION ET UNE AUGMENTATION DE LA VACANCE, UNE TENSION DANS LE PARC QUI PERDURE

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

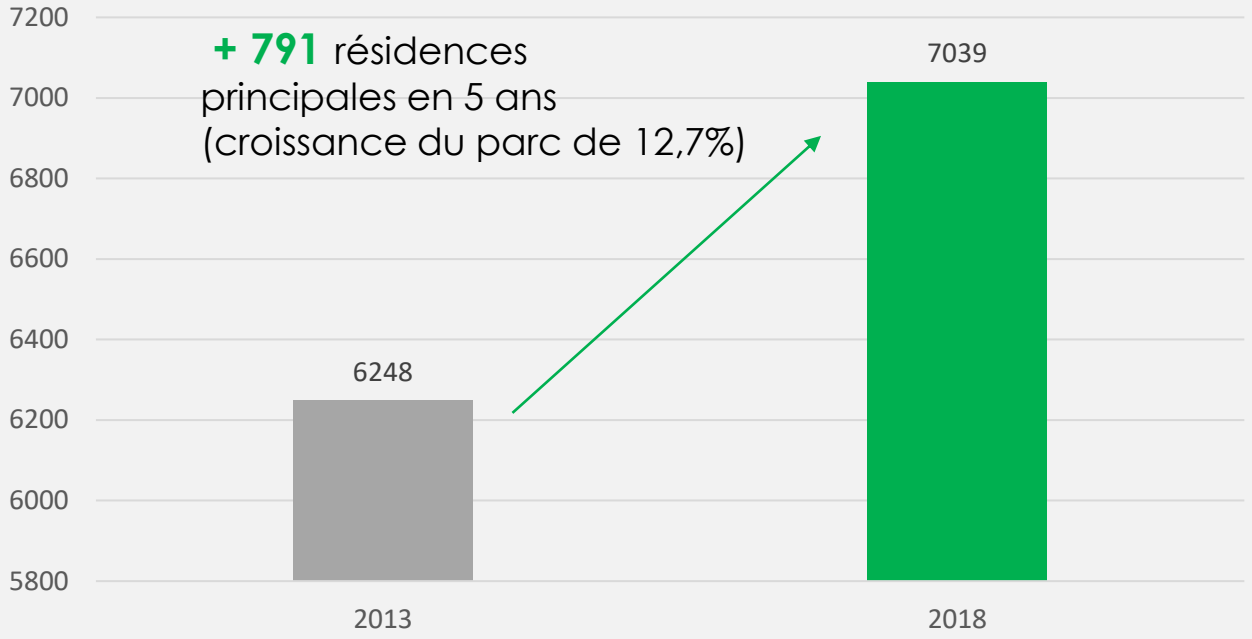
PARC DE LOGEMENT

2.1 - Les dynamiques du parc de logements

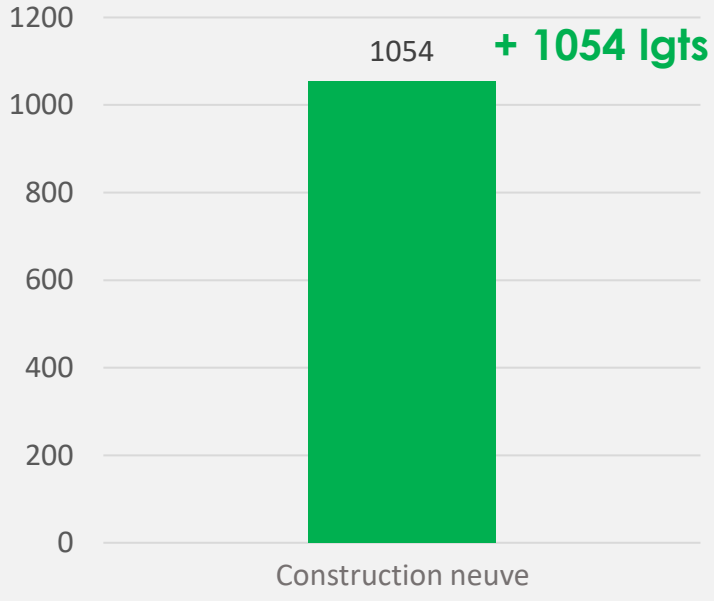
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

ÉRAGNY-SUR-OISE
DYNAMIQUE DU PARC

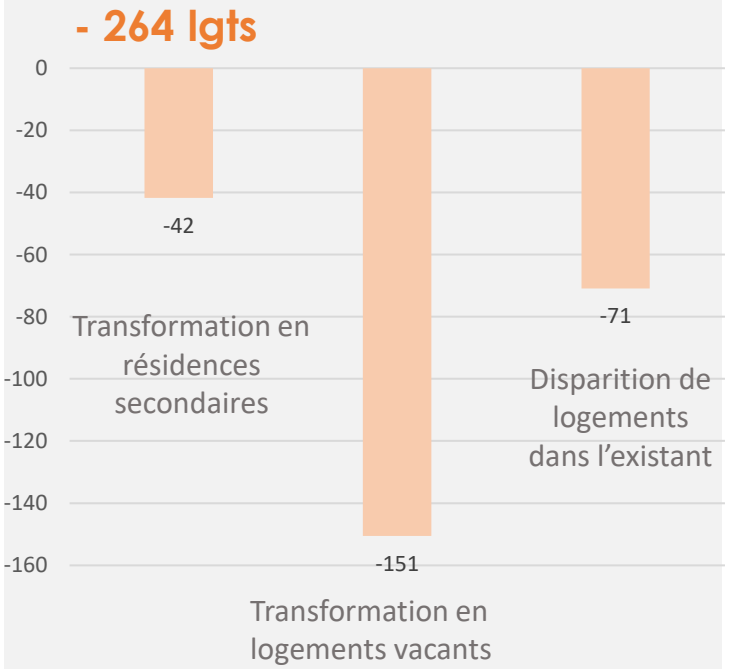
Evolution du parc de résidences principales
Entre le 01/01/2013 et le 01/01/2018



Contribution à l'augmentation du parc de résidences principales
Entre le 01/01/2013 et le 01/01/2018



Contribution à la diminution du parc de résidences principales
Entre le 01/01/2013 et le 01/01/2018



Au total, on estime que l'équivalent de **25%** de la construction neuve a été "absorbé" par les dynamiques du parc existant (logements disparus, devenus vacants ou transformés en résidences secondaires) - ce chiffre est de 19% à l'échelle de la CACP

Source : INSEE, RP2013 et 2018 / CACP, Observatoire de l'Habitat, Suivi de construction 2021.

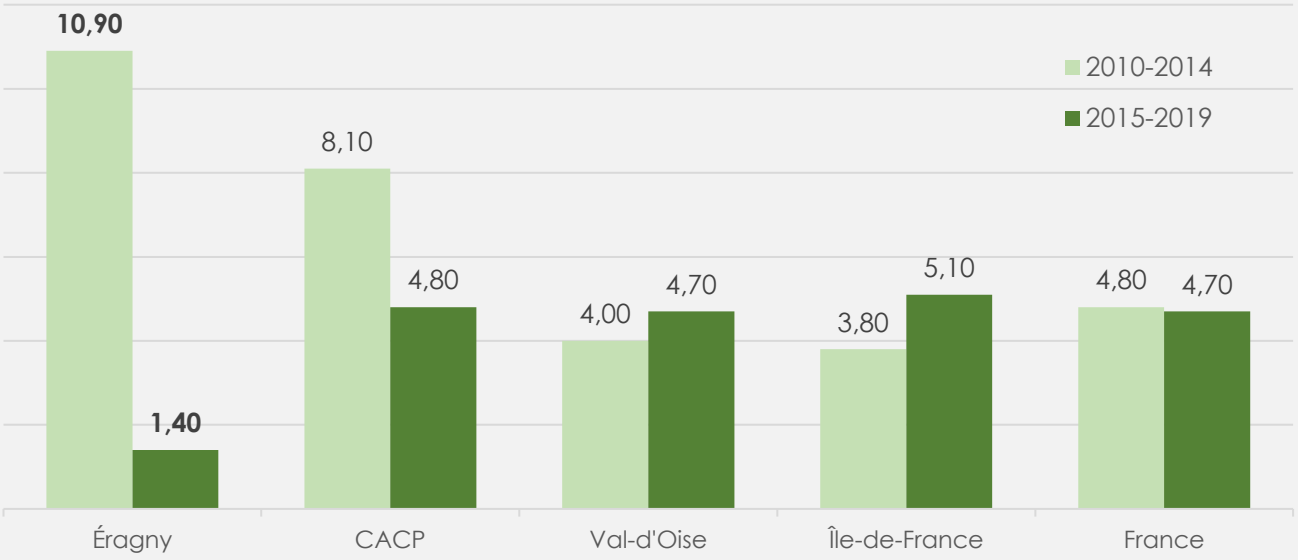
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

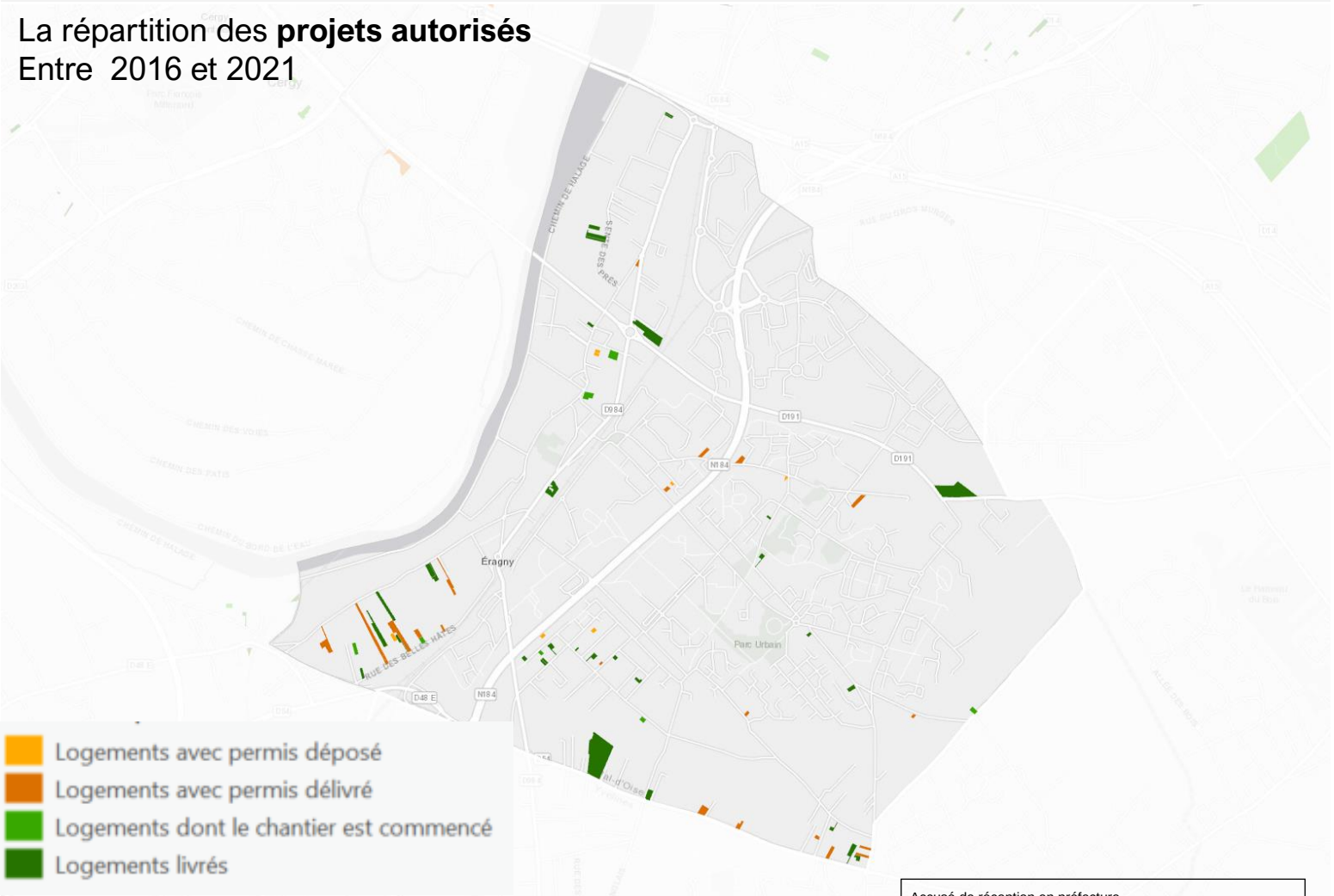
UNE FORTE DYNAMIQUE DE CONSTRUCTION EN PARTIE ABSORBÉE PAR LES DYNAMIQUES DU PARC EXISTANT

ÉRAGNY-SUR-OISE
CONSTRUCTION NEUVE 2016-2021

Taux de construction
Nombre de logements commencés
pour 1000 habitants



La répartition des **projets autorisés**
Entre 2016 et 2021



Source : CACP, Observatoire de l'Habitat, Suivi de construction 2021

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

… ET UN NET RALENTISSEMENT DE LA PRODUCTION CES DERNIÈRES ANNÉES

ÉRAGNY-SUR-OISE
BILAN PRÉVISIONNEL PLH À FIN 2021

Bilan prévisionnel du PLH 2016 - 2021
en nombre de logements autorisés

Bilan prévisionnel PLH

207 logements autorisés **au total**

35 logements autorisés en moyenne **par an**

Les objectifs PLH

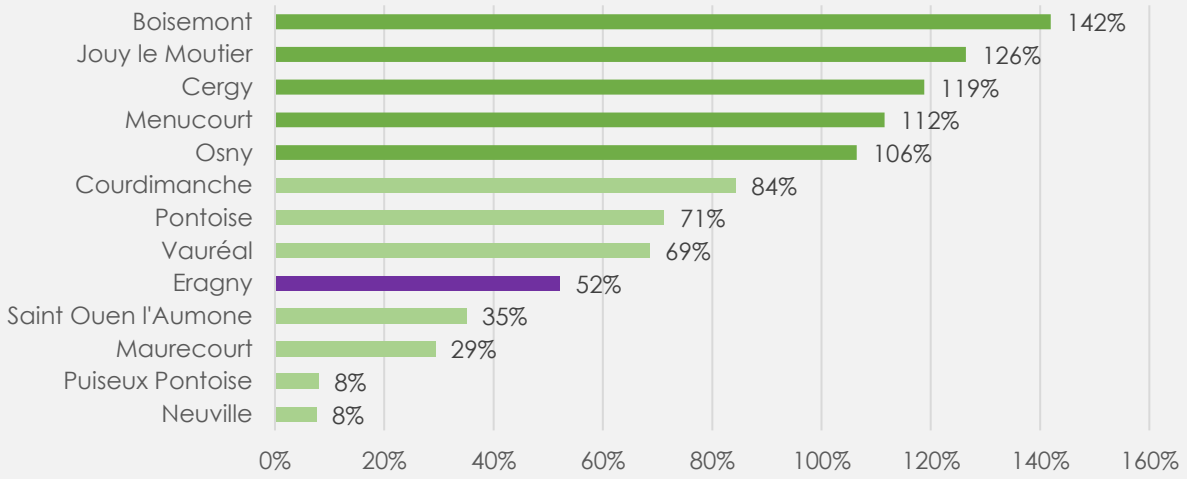
397 logements autorisés **au total**

66 logements autorisés en moyenne **par an**

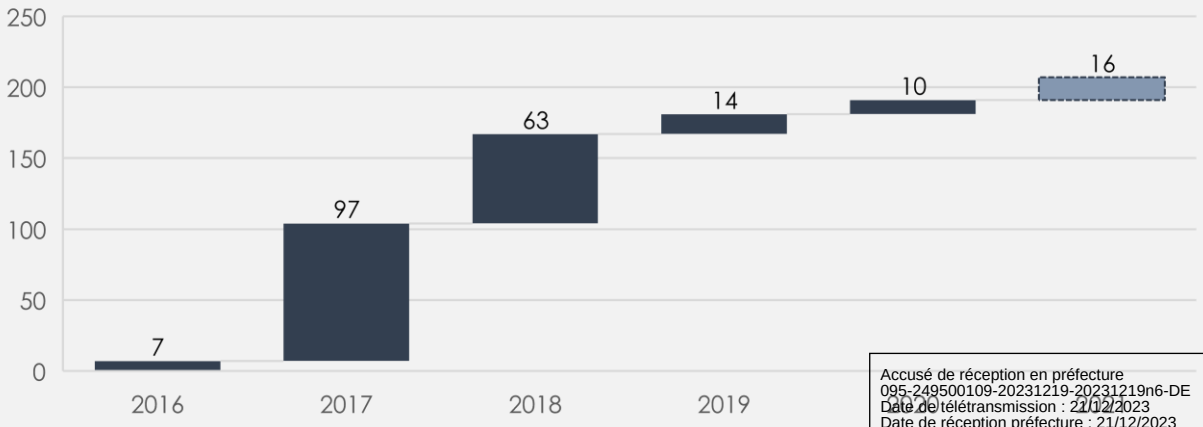
Le résultat provisoire

52% soit le taux de remplissage des objectifs fixés par le PLH à fin 2021

Disparité des résultats
En % d'atteinte des objectifs à fin 2021



Les dynamiques de construction
volume d'autorisations / an (2021 : prévisionnel)



Source : CACP, Observatoire de l'Habitat, Suivi de construction 2021

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

UN BILAN MITIGÉ D'ATTEINTE DES OBJECTIFS DU PLH

2.2 - Les caractéristiques des résidences principales

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

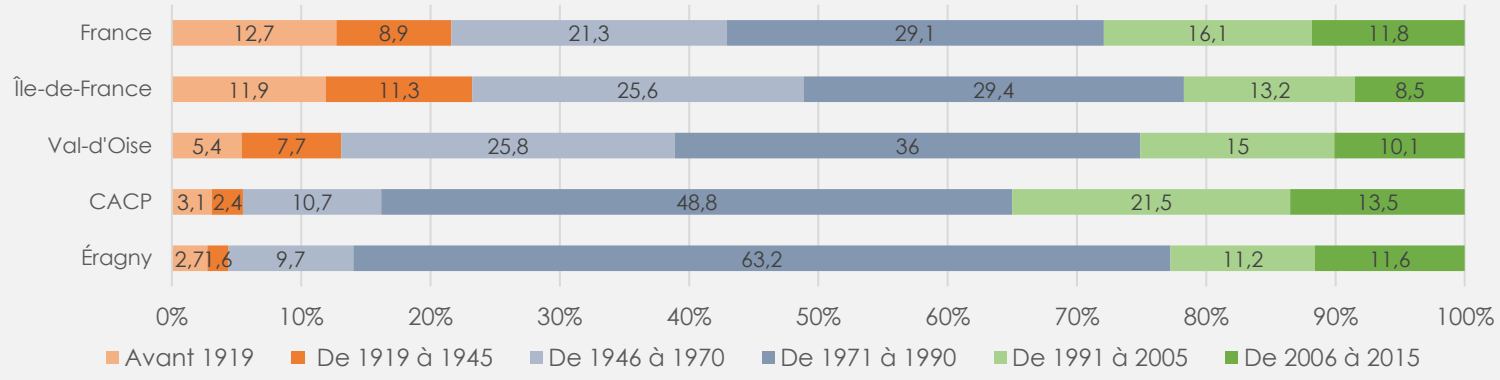
ÉRAGNY-SUR-OISE
LES RÉSIDENCES PRINCIPALES

6 248 RP au total en 2013

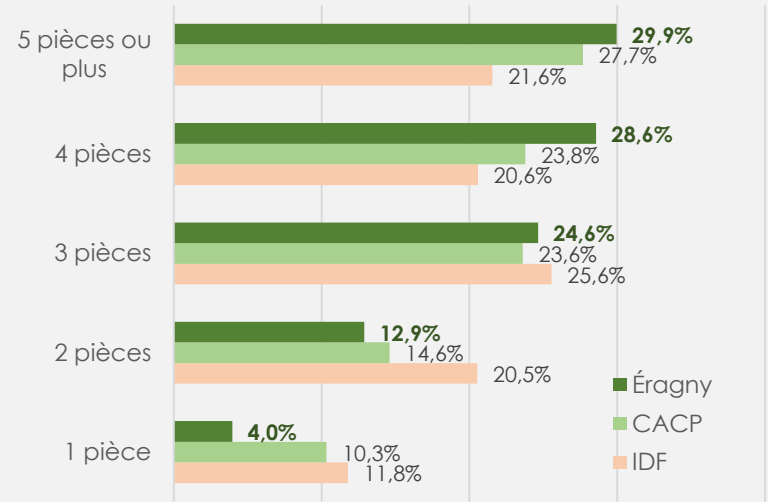
7 039 RP au total en **2018**

+12,7% des RP entre 2013 et 2018 (CACP : +8,5%)

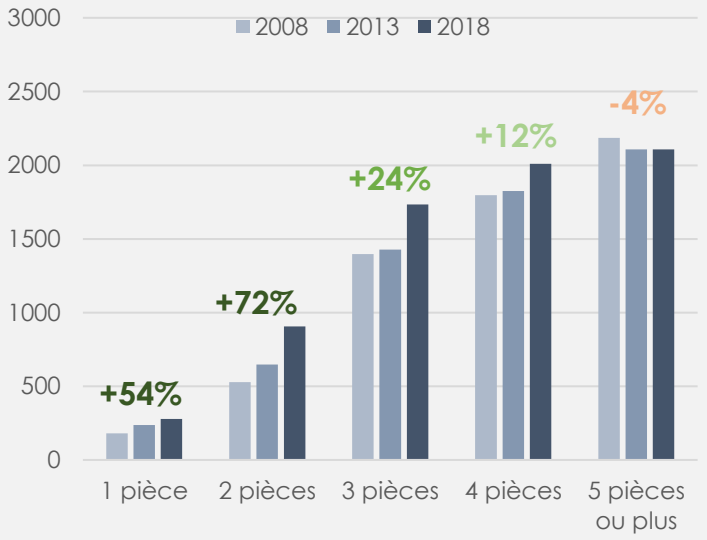
Epoque de construction
des RP construits avant 2016, en %



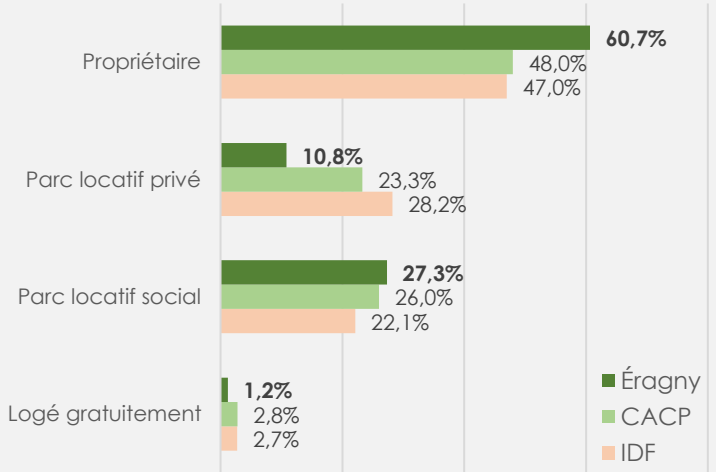
Nombre de pièces
Des résidences principales (en %)



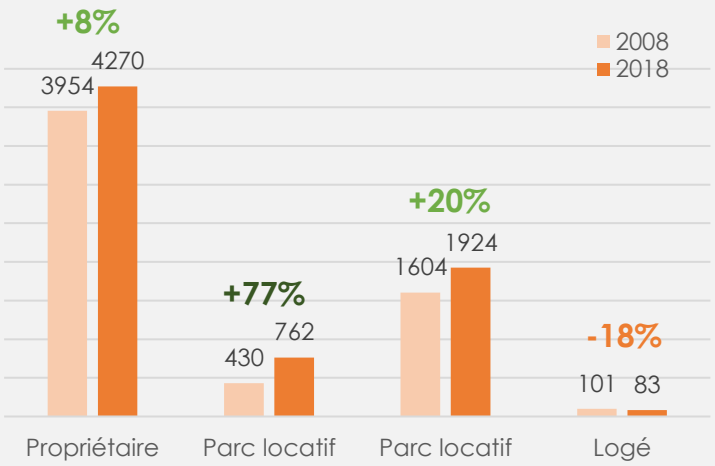
Evolution des typologies de logements



Répartition des résidences principales
Selon le statut d'occupation (en %)



L'évolution d'occupation des RP
Entre 2008 et 2018



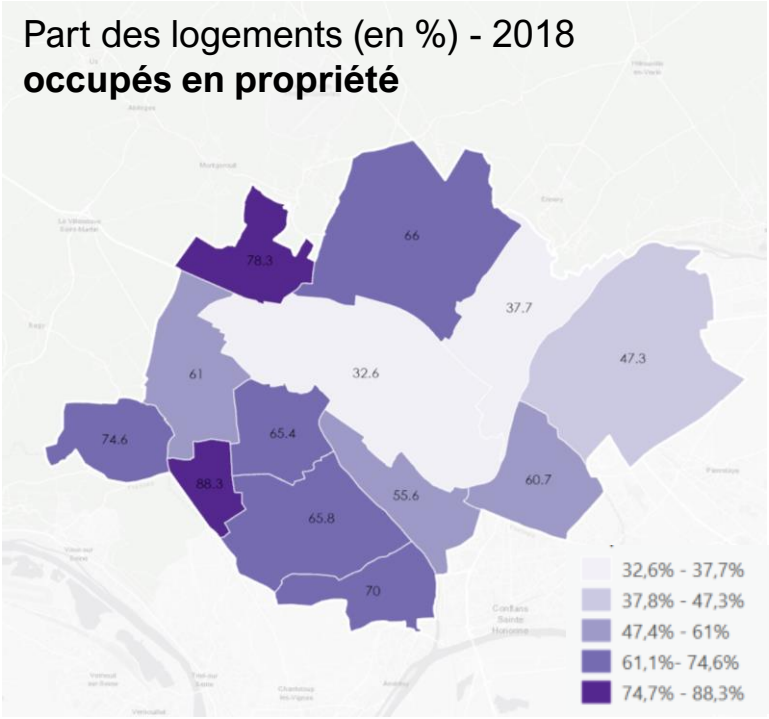
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

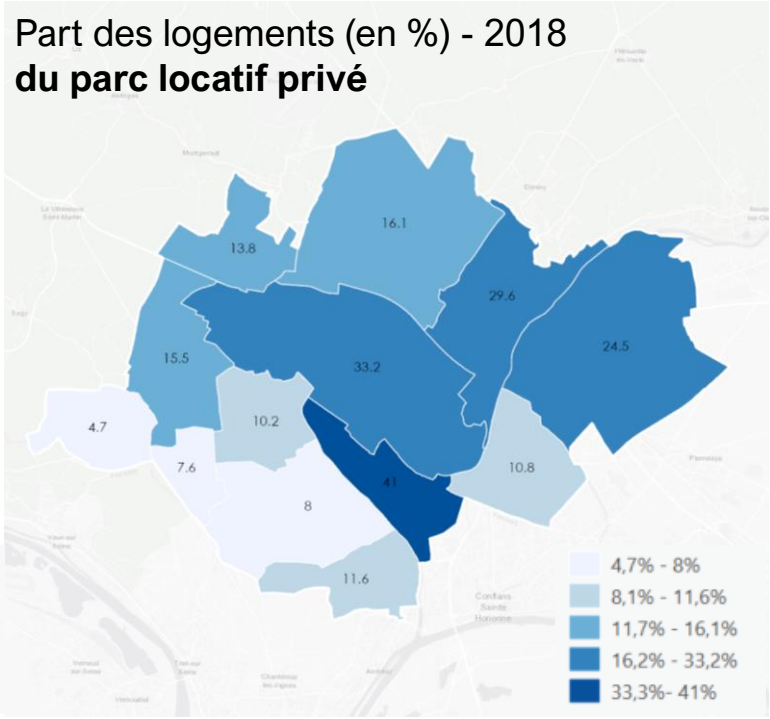
UNE PROGRESSION DES PETITES TYPOLOGIES PORTÉE PAR LE DÉVELOPPEMENT DU PARC LOCATIF PRIVÉ ET SOCIAL

ÉRAGNY-SUR-OISE
RÉPARTITION TERRITORIALE DES DIFFERENTS STATUTS D'OCCUPATION

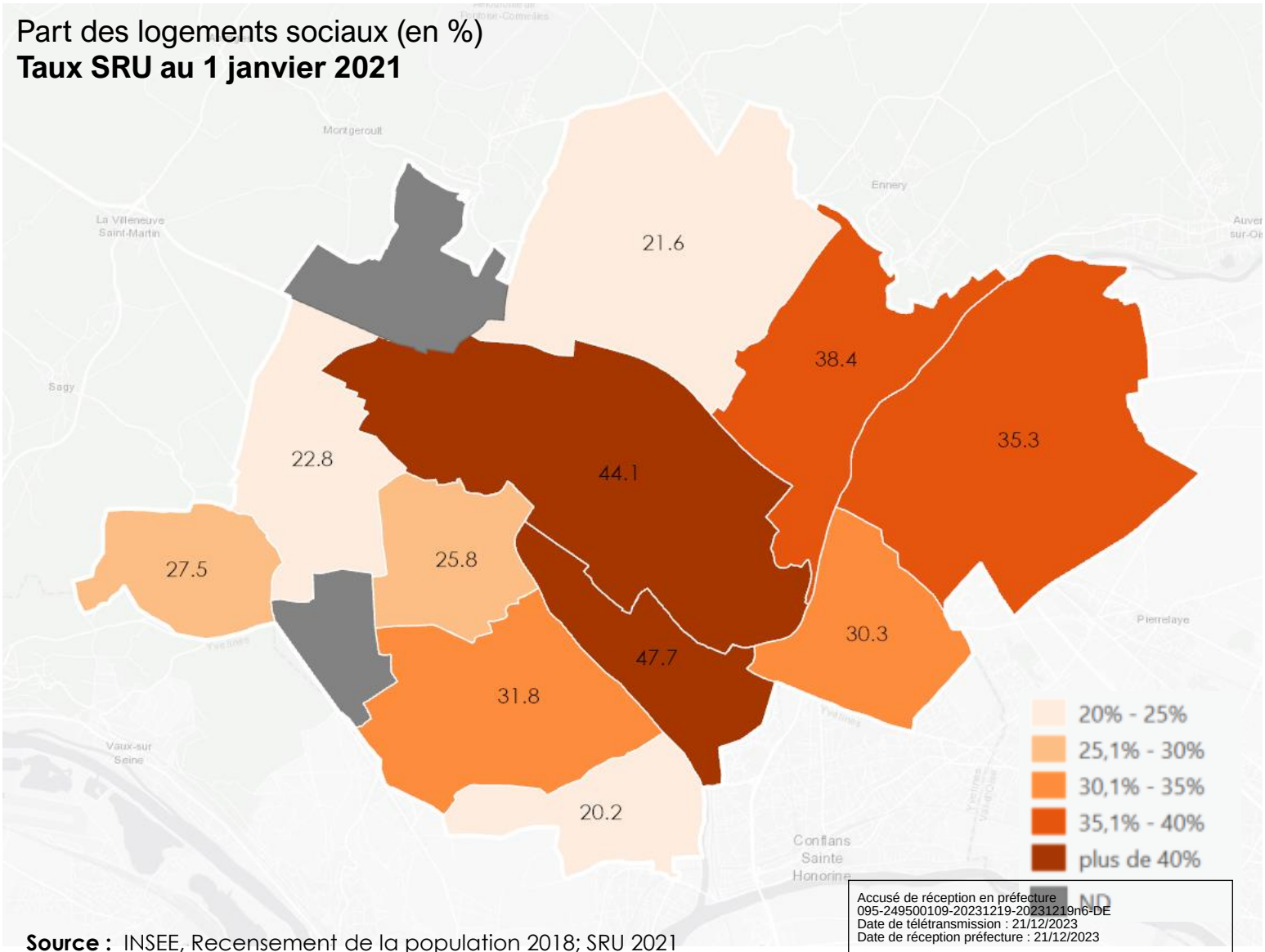
Part des logements (en %) - 2018
occupés en propriété



Part des logements (en %) - 2018
du parc locatif privé



Part des logements sociaux (en %)
Taux SRU au 1 janvier 2021



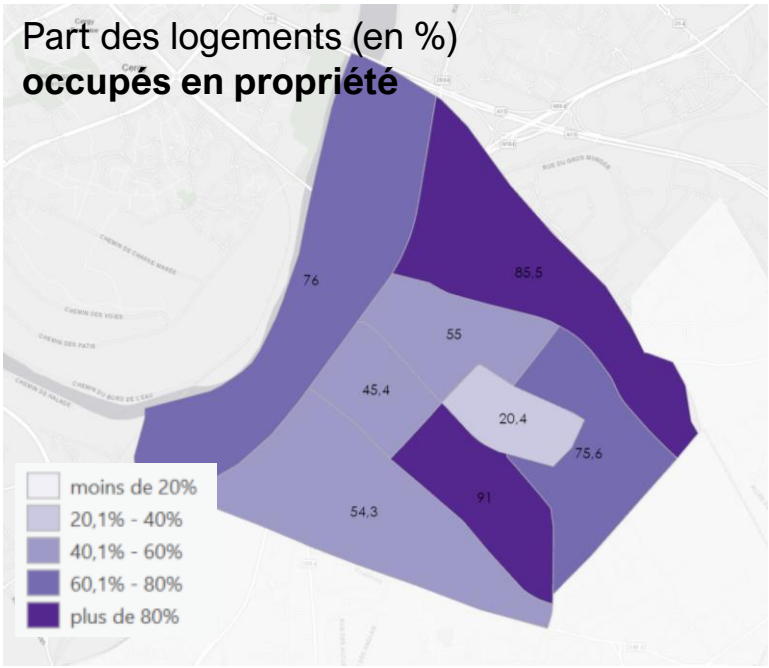
Source : INSEE, Recensement de la population 2018; SRU 2021

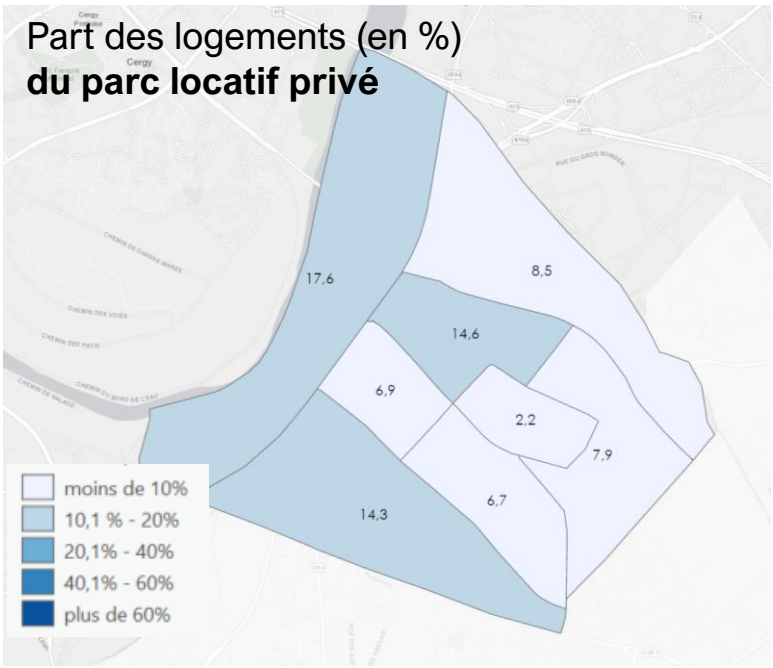
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

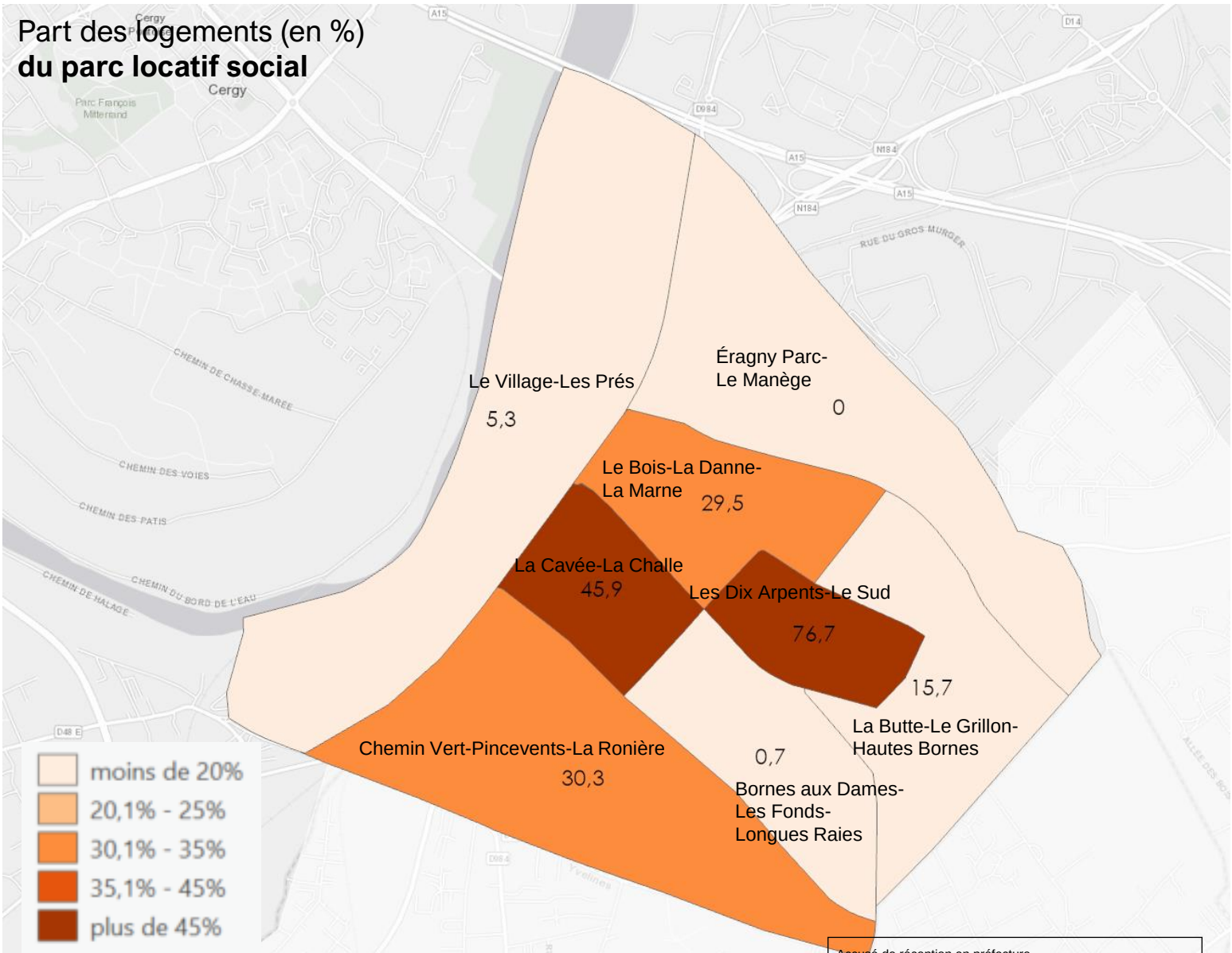
A retenir

UNE RELATIVE MIXITÉ DES FONCTIONS RÉSIDENTIELLES...

ÉRAGNY-SUR-OISE
RÉPARTITION DES PARCS







Source : INSEE, Recensement de la population 2018; SRU 2021

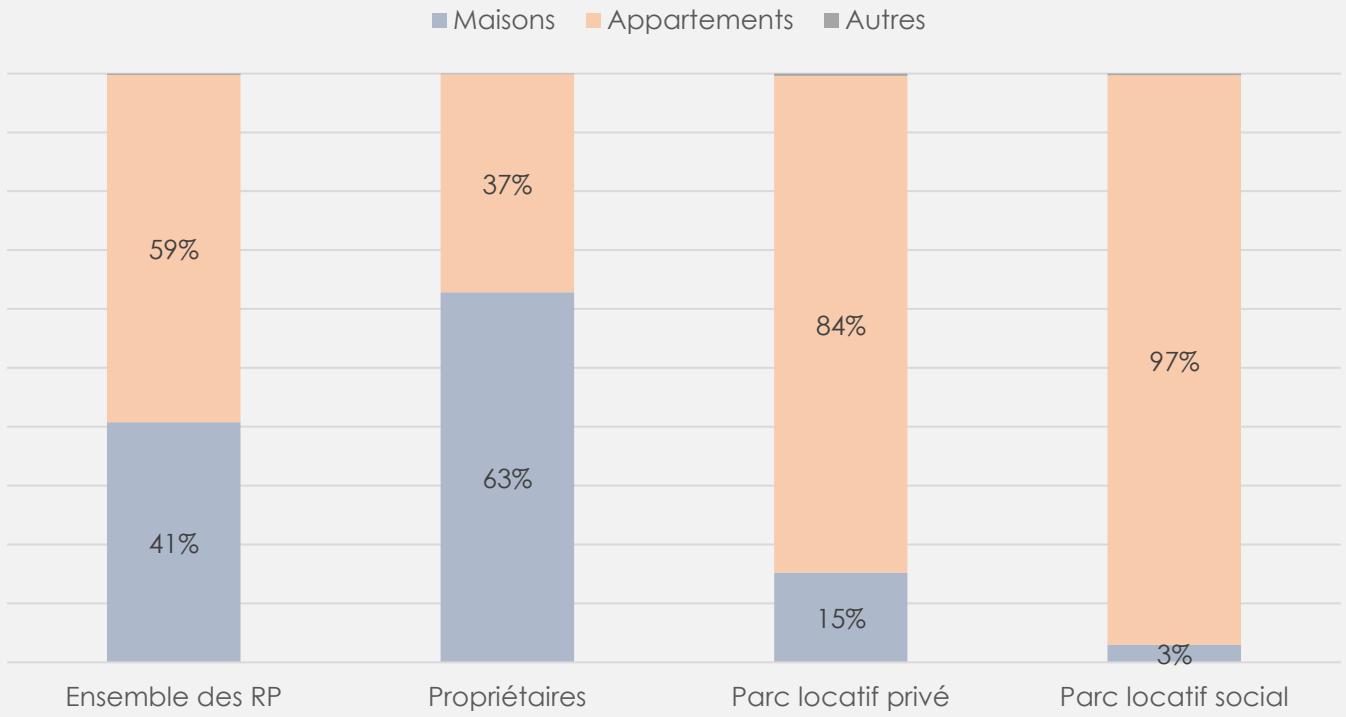
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

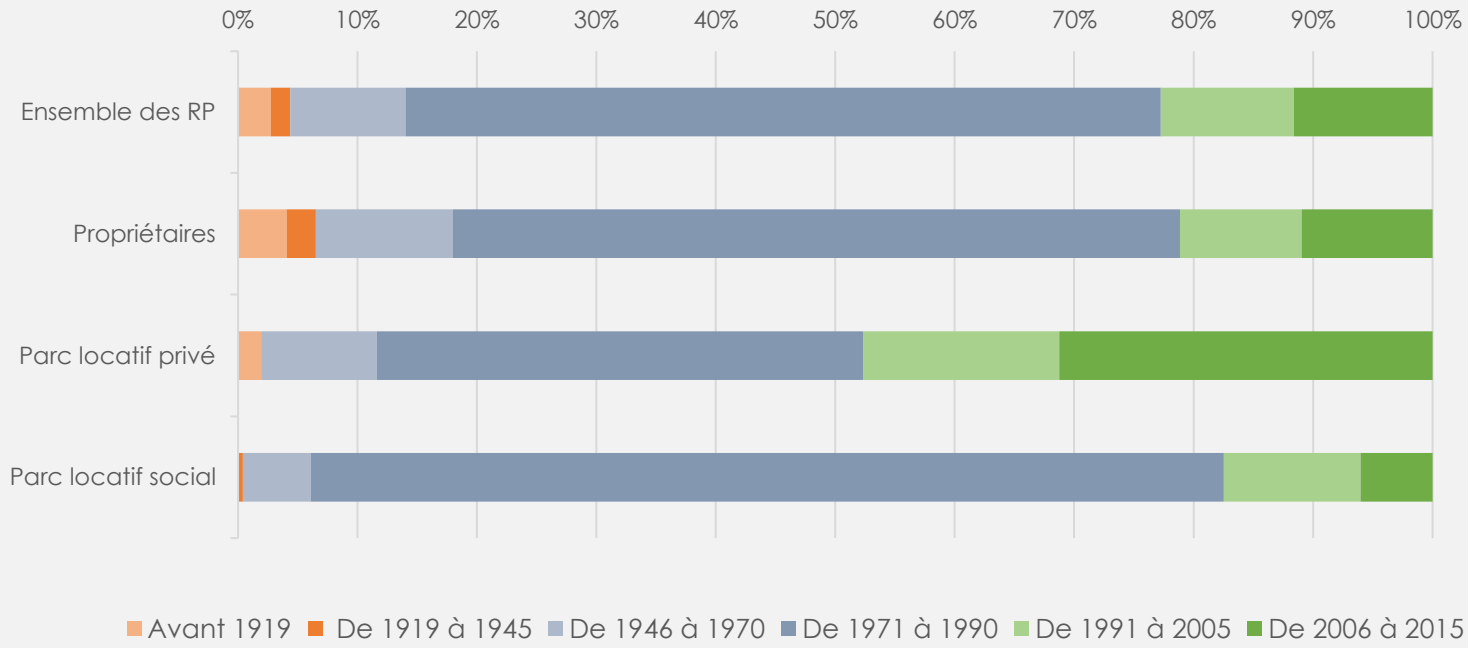
… QUI SE TRADUIT PAR DES FONCTIONS RÉSIDENTIELLES BIEN DISTINCTES À L'ÉCHELLE INFRACOMMUNALE

ÉRAGNY-SUR-OISE
CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS

Répartition des résidences principales
Selon leur typologie



Répartition des résidences principales
Selon leur époque de construction



Source : INSEE, Recensement de la population 2018

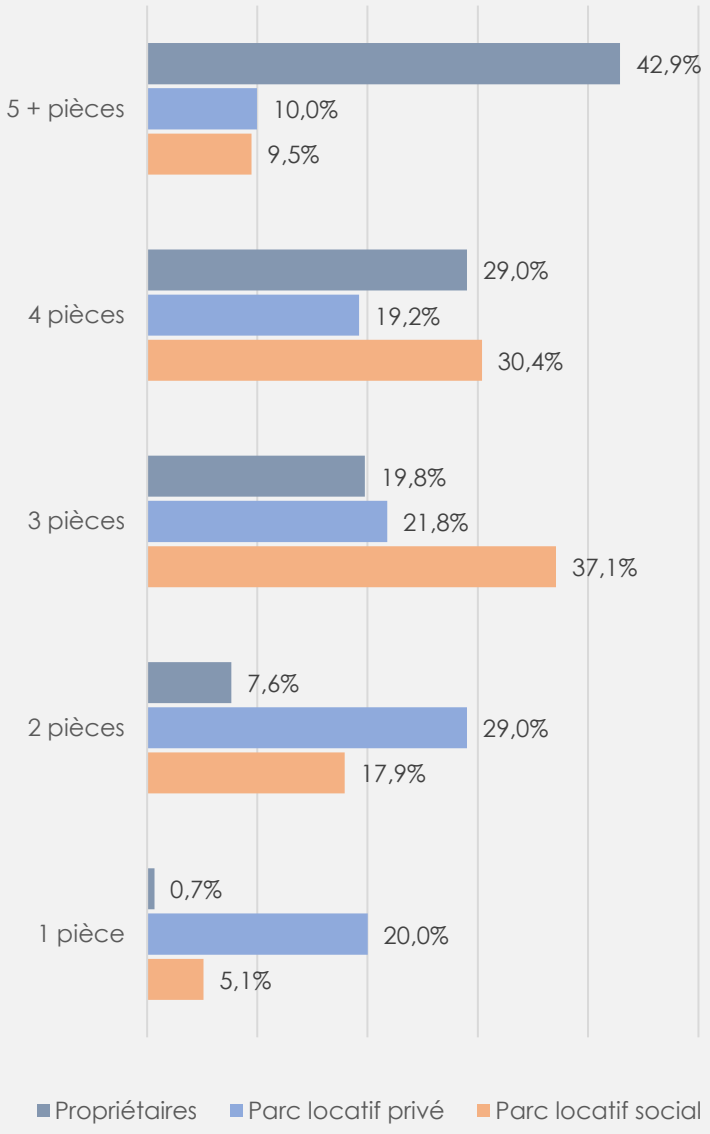
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

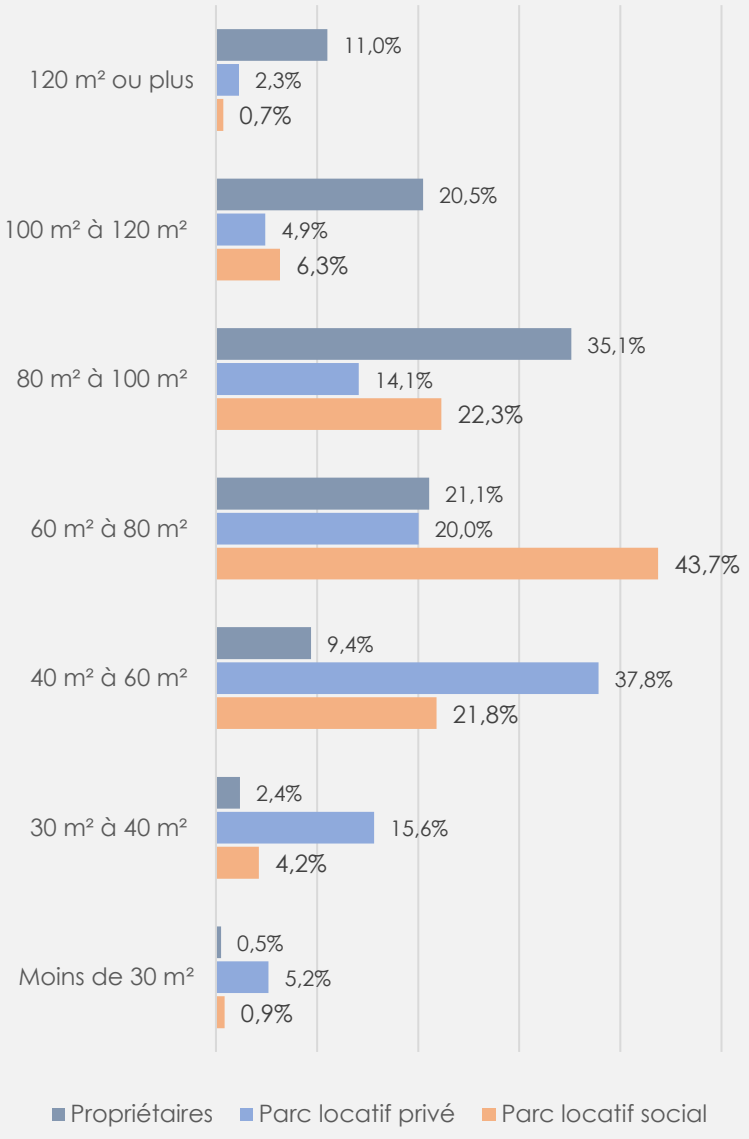
DES DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION RÉCENTES QUI ONT PROFITÉ AU DÉVELOPPEMENT DU PARC LOCATIF PRIVÉ

ÉRAGNY-SUR-OISE
CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS

Répartition des résidences principales
Selon le nombre de pièces



Répartition des résidences principales
Selon leurs surfaces



Source : INSEE, Recensement de la population 2018

A retenir

DES PROPRIÉTÉS QUI CONCENTRENT LES GRANDES TYPOLOGIES

UN PARC LOCATIF CARACTÉRISÉ PAR UNE PLUS LARGE PALETTE DE TYPOLOGIES

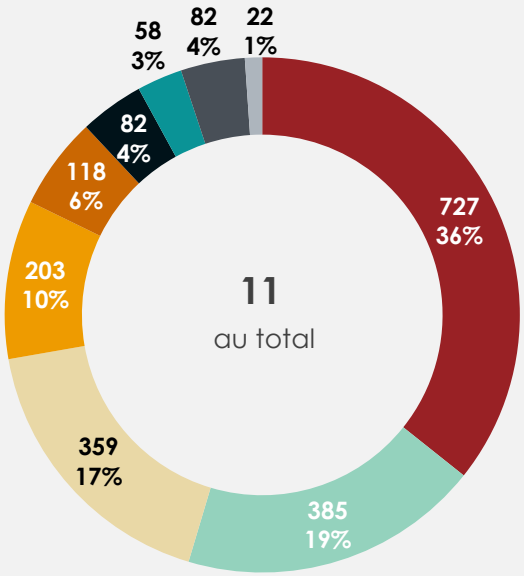
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

2.3 - Zoom sur les bailleurs sociaux

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

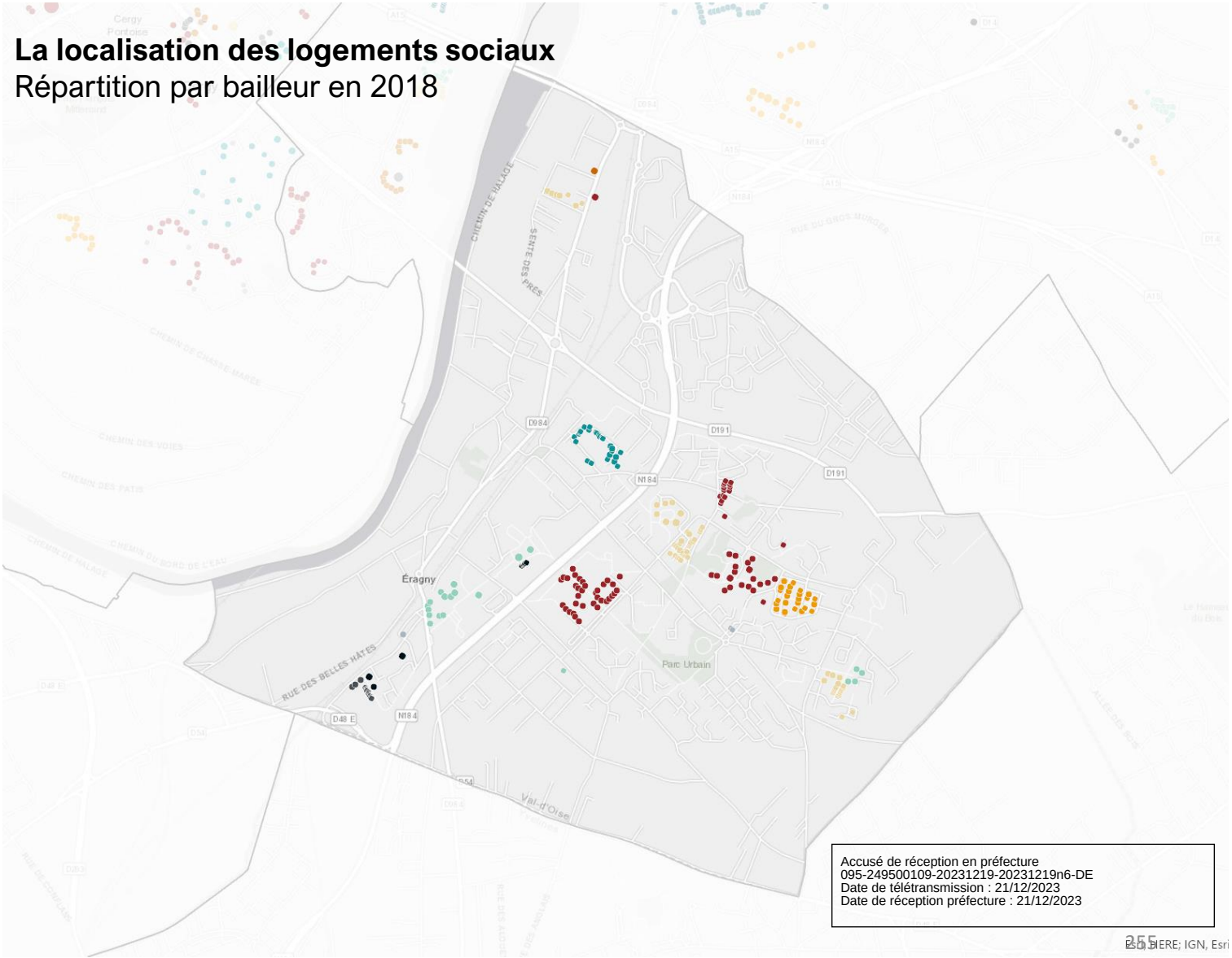
ÉRAGNY-SUR-OISE
ZOOM SUR LES BAILLEURS SOCIAUX

Les bailleurs sociaux
De Éragny



- CDC HABITAT SOCIAL SA H.L.M
- SA HLM Immobiliere 3F
- SEQENS
- VOH
- Erigère
- SA HLM Antin Residences
- 1001 Vies Habitat
- 2 Organismes gérant plus de 100 lgts (max. 338)
- 2 Organismes gérant moins de 50 lgts

La localisation des logements sociaux
Répartition par bailleur en 2018



Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Source : RPLS 2018, 2020

2.4 - Zoom sur la qualité du parc

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

ÉRAGNY-SUR-OISE
ZOOM SUR LES COPROPRIÉTÉS

Les copropriétés
Ville d'Éragny

54 copropriétés immatriculées à fin 2019

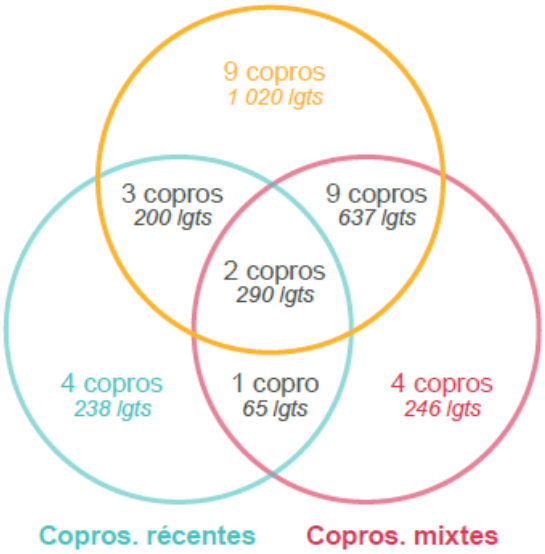
3 635 logements dans les copropriétés à fin 2019

44,4% des copropriétés ont des premiers signes de fragilités,

31,5% des copropriétés sont mixtes privé et social

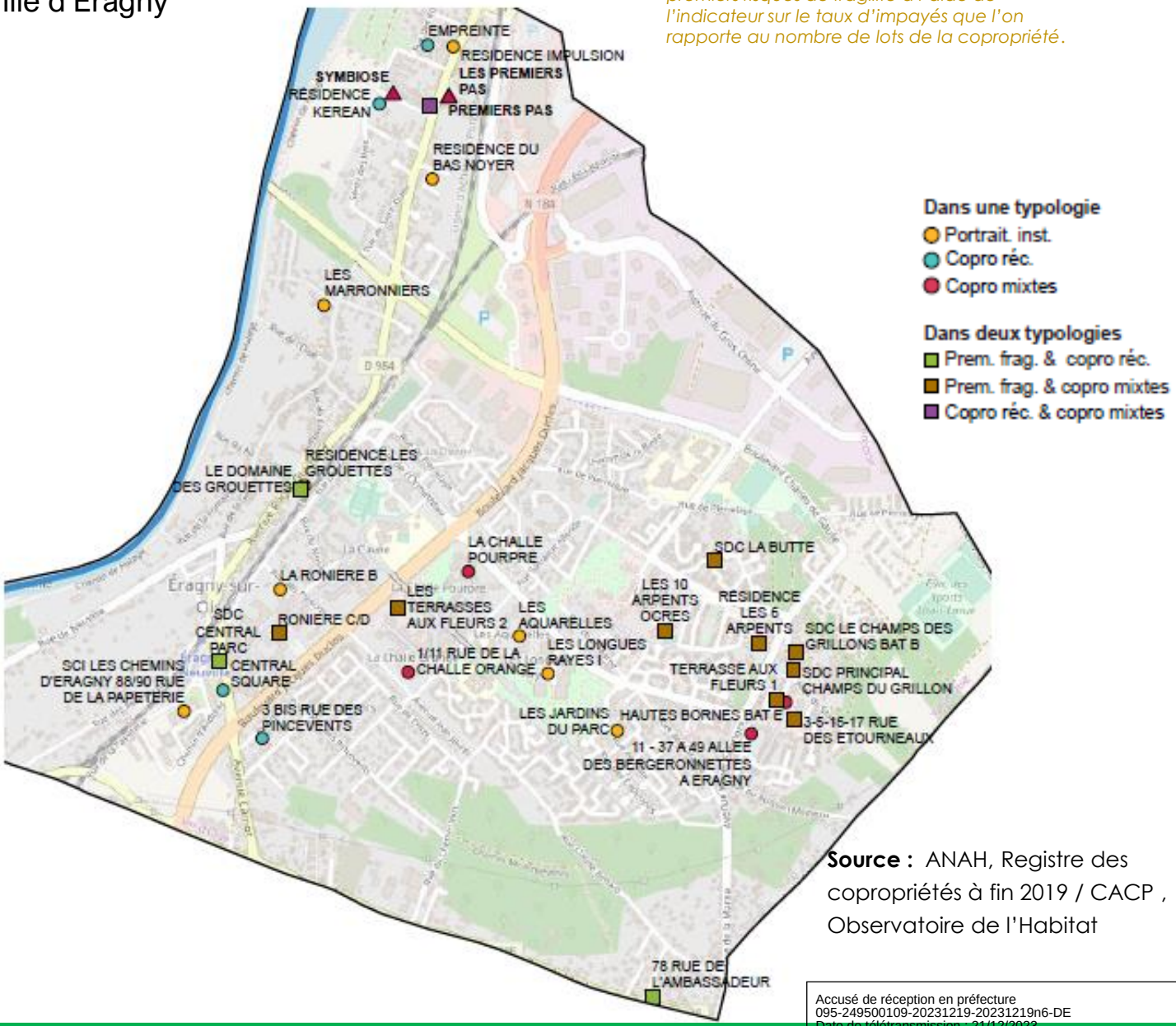
20,4% des copropriétés sont des copropriétés récentes

Portrait instantané *



** Identification des copropriétés montrant les premiers risques de fragilité à l'aide de l'indicateur sur le taux d'impayés que l'on rapporte au nombre de lots de la copropriété.*

Localisation des copropriétés
Ville d'Éragny



Source : ANAH, Registre des copropriétés à fin 2019 / CACP , Observatoire de l'Habitat

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

UNE CONCENTRATION SUR LA COMMUNE DE COPROPRIÉTÉS CUMULANT DES FACTEURS DE FRAGILITÉ POTENTIELLE

3. OCCUPATION DES LOGEMENTS

LES GRANDS CONSTATS POUR L'AGGLOMÉRATION

- *Une occupation à l'image de la fonction résidentielle de chaque parc :*
  - un parc locatif qui accueille une large palette de profils et qui joue son rôle d'accueil des plus modestes
  - Un parc locatif privé qui concentre les jeunes, et qui accueille des ménages aux situations financières disparates, avec un rôle de parc social de fait pour une partie de la population
  - Un parc occupé en propriété par les ménages les plus âgés et les plus aisés
- *Une coexistence et un renforcement des situations de sur- et de sous-occupation, qui ne concernent probablement pas les mêmes types de parcs*

QUELLES SPÉCIFICITÉS POUR ÉRAGNY ?

- *Une occupation à l'image de la fonction résidentielle de chaque parc, avec néanmoins des locataires un peu plus riches et une part des propriétaires particulièrement pauvres.*
- *Un desserrement global des ménages qui se traduit par l'accentuation de la sous-occupation déjà forte sur la commune ; à l'opposé un taux non-négligeable de sur-occupation qui augmente également.*

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

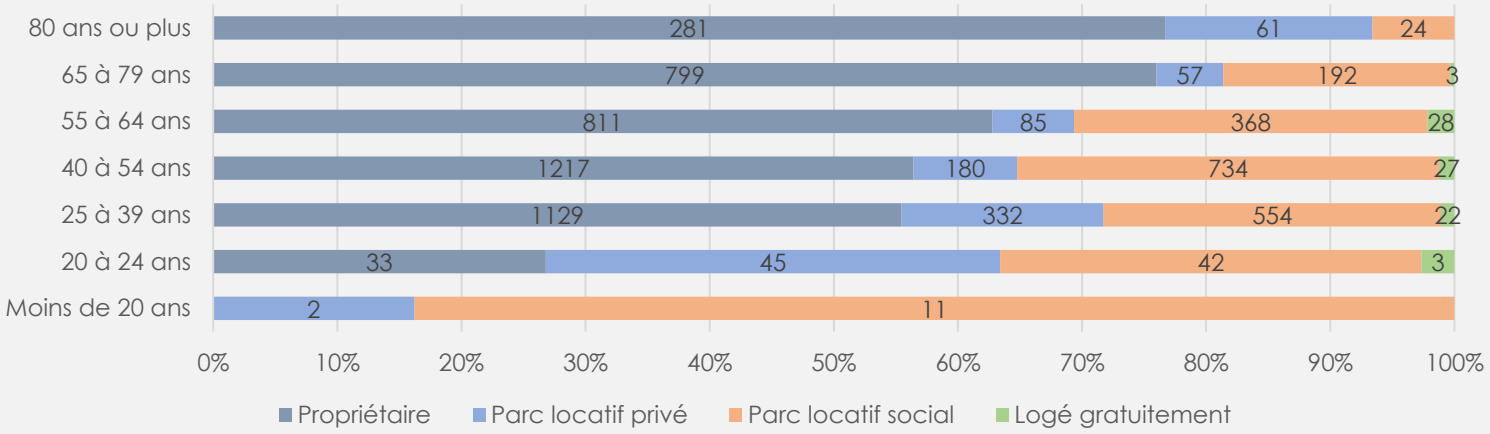
OCCUPATION DES LOGEMENTS

3.1 - Caractéristiques des ménages

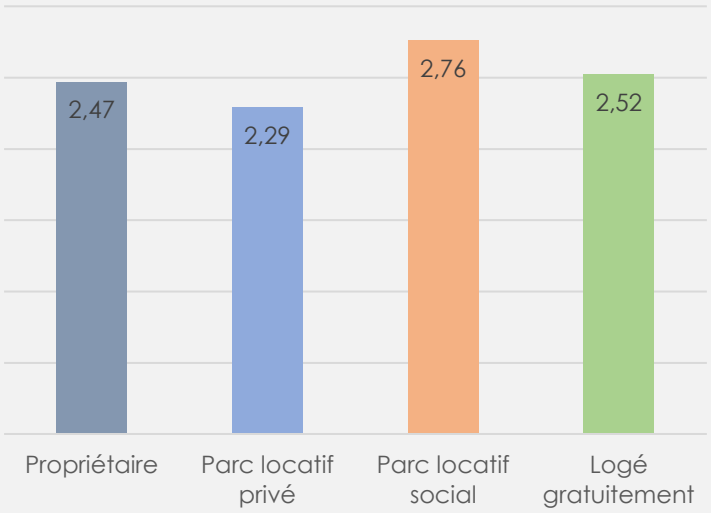
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

ÉRAGNY-SUR-OISE
OCCUPATION DES LOGEMENTS

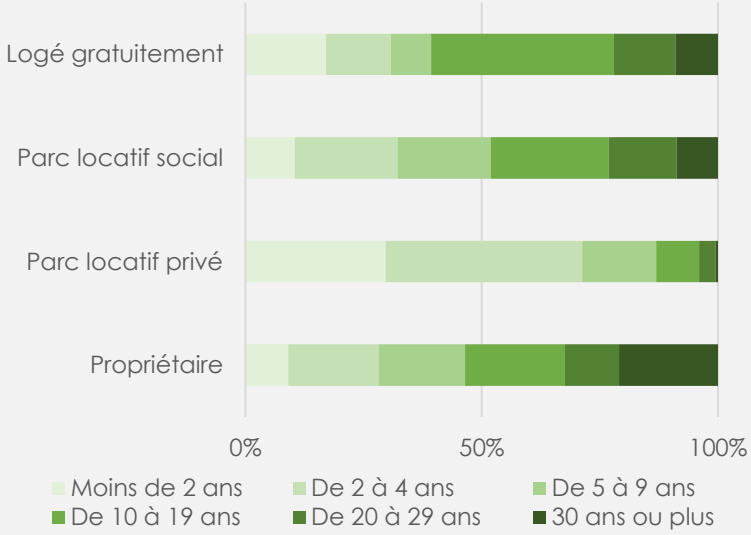
L'âge de la personne de référence du ménage
En fonction du statut d'occupation du logement



Taille moyenne des ménages
Dans les différents parcs des logements



Ancienneté d'emménagement
Dans les différents parcs des logements



Logements types
selon leur nature et statut

La méthode consiste à prendre la valeur **mode** pour chaque critère (celle qui revient le plus souvent) On obtiendrait alors les caractéristiques des logements les plus probables du parc privé et social du territoire

- Un appartement
- occupé en propriété
- de 4 pièces
- surface de 80m2 à moins de100 m²
- habitée depuis 2 à 4 ans
- par un ménage de 2 personnes
- âgés de 40 à 54 ans

Source : INSEE, Recensement de la population 2018

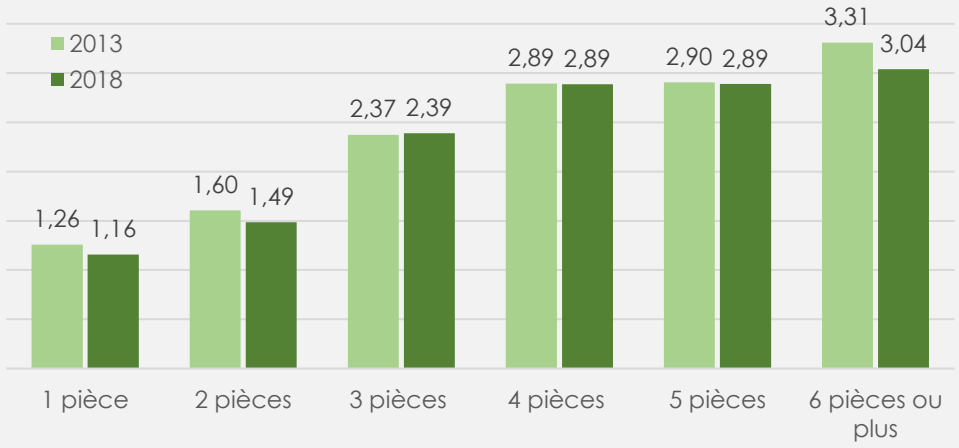
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

UNE OCCUPATION À L'IMAGE DE LA FONCTION RESIDENTIELLE DE CHAQUE PARC

ÉRAGNY-SUR-OISE
SUR ET SOUS - OCCUPATION DU PARC

Évolution de la taille moyenne des ménages
selon la taille du logement



Contrairement à l'agglomération de Cergy-Pontoise, on constate une baisse de **la taille moyenne des ménages** presque dans toutes les typologies des logements, à l'exception de 3 pièces

Suroccupation et sous-occupation des logements

Nb de personnes

	1	2	3	4	5	6+	Total
1 pièce	240	36	4	0	0	0	**280**
2 pièces	598	222	52	27	5	3	**907**
3 pièces	485	522	411	224	65	26	**1734**
4 pièces	346	579	402	425	157	101	**2010**
5 pièces	216	468	259	265	115	83	**1407**
6 pièces +	80	214	142	170	56	40	**701**
Total	**1966**	**2042**	**1270**	**1111**	**399**	**253**	**7039**

3,3%
Taux de suroccupation[1]
En 2018

42%
Taux de sous-occupation[2]
En 2018

***Lecture** : Parmi les 280 logements d'1 pièce, 240 sont occupés par des ménages d'1 personne, 36 par les ménages de 2 personnes, 4 par les ménages de 3 personnes, etc.*

Évolution du nombre de ménages
Selon la taille du ménage et du logement

Nb de personnes

	1	2	3	4	5	6+	Total
1 pièce	52	-7	-1	-3	0	0	**42**
2 pièces	209	63	-29	23	-9	2	**258**
3 pièces	75	86	108	10	20	7	**307**
4 pièces	36	71	-16	79	15	0	**184**
5 pièces	35	4	-30	-32	2	26	**4**
6 pièces +	18	32	33	-54	-33	-1	**-5**
Total	**424**	**249**	**66**	**23**	**-4**	**34**	**791**

+39
Logements en suroccupation[1]
Entre 2013 et 2018

+219
Logements en sous-occupation[2]
Entre 2013 et 2018

***Lecture** : Parmi les 307 logements de 3 pièces ayant accueilli un nouveau ménage entre 2013-2018, 75 logements ont accueilli des ménages d'1 personne, 86 des ménages de 2 personnes, etc.*

1 – Quand le nombre de personnes occupant le logement est **supérieur** de 2 ou plus au nombre de pièces du logement
2 - Quand le nombre de personnes occupant le logement est **inférieur** de 2 ou plus au nombre de pièces du logement

Source : INSEE, Recensement de la population 2018

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

UNE FORME DE DÉSSERREMENT DES MÉNAGES QUI S'OPÈRE
UNE COEXISTENCE DE SUR-ET SOUS-OCCUPATION QUI SE RENFORCE

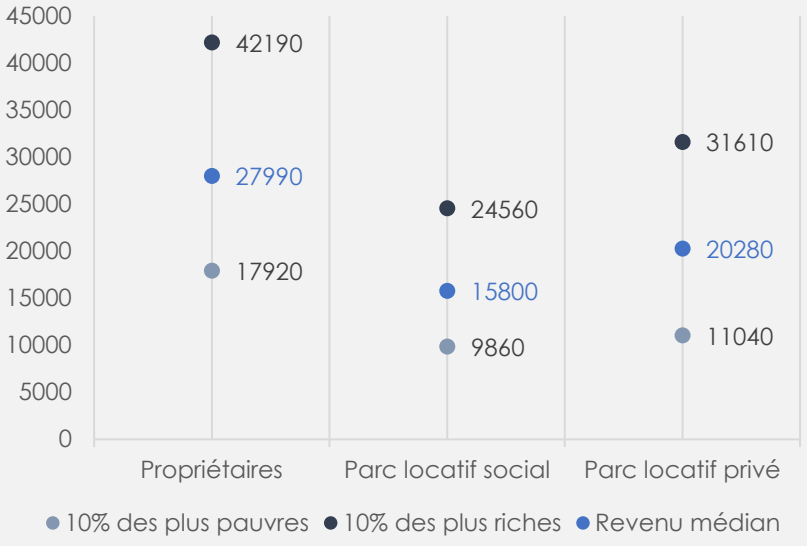
OCCUPATION DES LOGEMENTS

3.2 - Niveau de vie

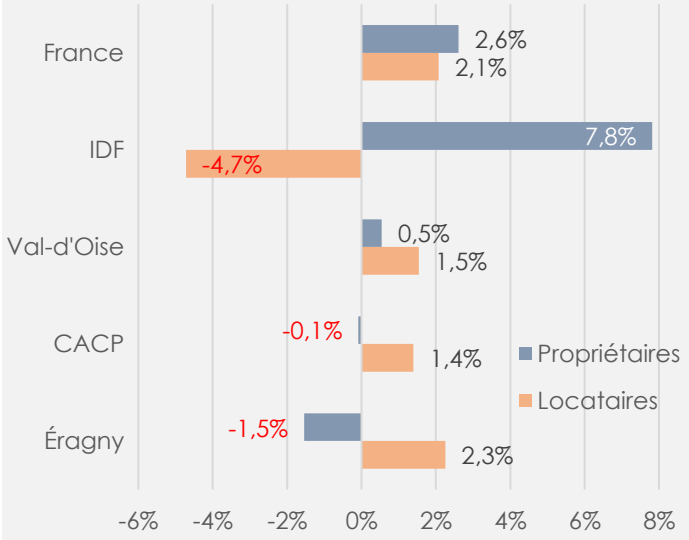
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

ÉRAGNY-SUR-OISE
OCCUPATION DES LOGEMENTS

Revenus disponibles en euros courants 2018 selon le type d'occupation de logement



L'évolution de revenu médian En euros constant 2015



Rapport interdécile

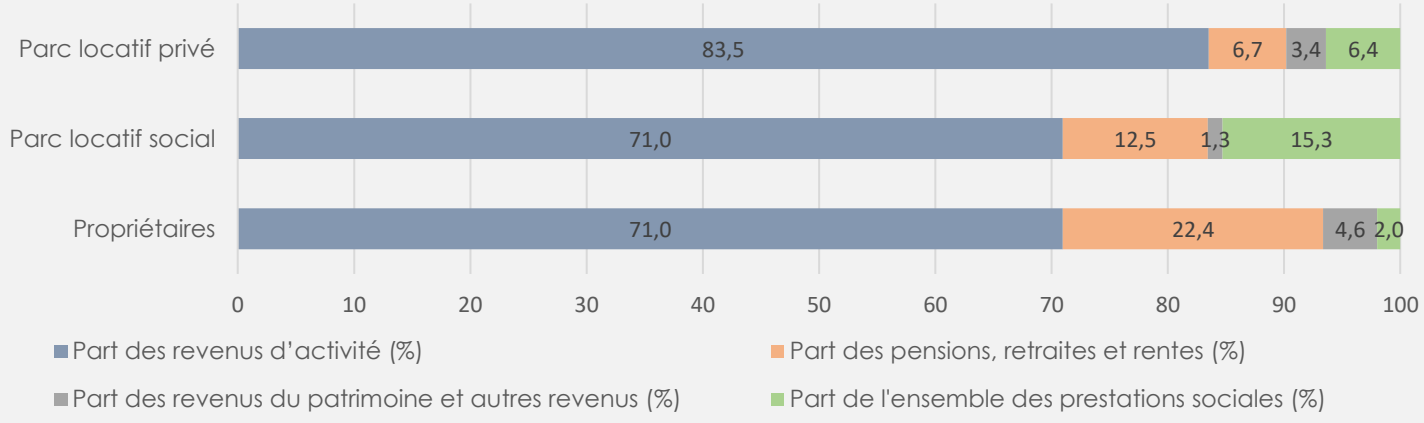
	Éragny	CACP	Val-d'Oise	Île-de-France	France
Propriétaires	2,4	2,7	3,1	4,6	3
Parc locatif social	2,5	2,7	2,8	7,5	2,7
Parc locatif privé	2,9	3,4	3,8	10	3,5

Le rapport interdécile des revenus est utilisé pour mettre en évidence les disparités (ou écarts) entre les 10% des plus riches et les 10% de plus pauvres (D9/D1). Par exemple, si le rapport interdécile est égale à 2,7, cela signifie que les 10% des plus riches ont un niveau de vie au mois 2,7 fois supérieur à celui des 10% des plus pauvre

Les revenus disponibles En IDF en 2018

D1	MEDIAN	D9
16060	29800	58480
9290	16420	27940
9340	21600	44890

Principales sources des revenus En % du revenu disponible



Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal.

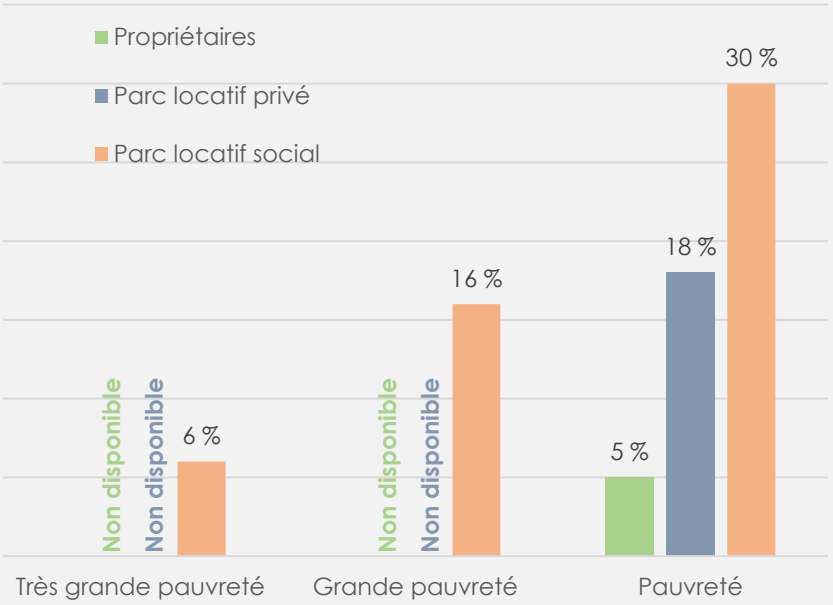
A retenir

DES NIVEAUX DE RESSOURCES QUI TRADUISENT LA FONCTION D'ACCUEIL DE CHAQUE PARC; DES ÉCARTS QUI SE RÉDUISENT ENTRE PROPRIÉTAIRES ET LOCATAIRES

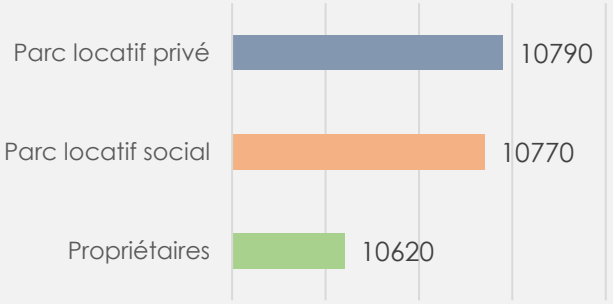
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

ÉRAGNY-SUR-OISE
OCCUPATION DES LOGEMENTS

Taux de pauvreté (en %)
En fonction du type d'occupation de logement



Revenu médian de la population
vivant sous le seuil de pauvreté



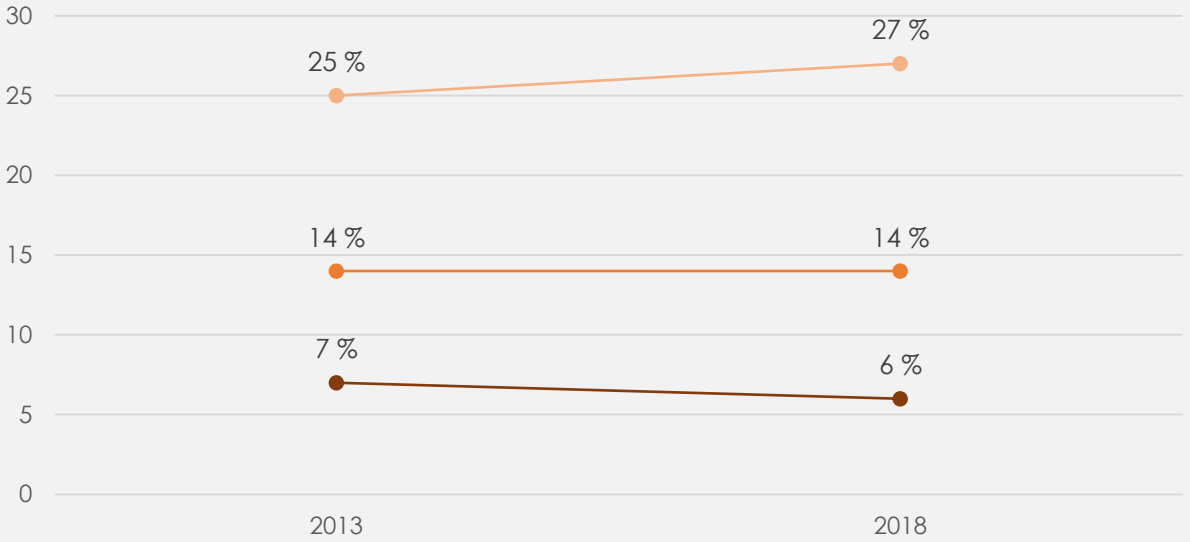
Interprétation

30% de la population d'Eragny vivant dans le parc social vie **sous le seuil de pauvreté**, soit avec un revenu disponible par UC inférieur à **12750€ par an**. Le niveau de vie de 50% de cette population pauvre ne dépasse pas 10770€ par UC et par an, les revenus des 50% restant sont compris entre 10770€/UC/An et 12750€/UC/An.

Taux de pauvreté - Quelques définitions

Seuil de **pauvreté** = 60% du revenu médian national
Seuil de **grande pauvreté** = 50% du revenu médian national
Seuil de **très grande pauvreté** = 40% du revenu médian national

Évolution du taux de pauvreté chez les locataires[1] (en %)
Entre 2013 et 2018



[1] Chez les ménages propriétaires de leur logement, le taux de pauvreté reste quasiment identique sur les 5 dernières années (2013- 2018) pour chaque seuil disponible.

Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal.

A retenir

DES TAUX DE PAUVRETÉ QUI TRADUISENT LA FONCTION D'ACCUEIL DE CHAQUE PARC, EXISTENCE CEPENDANT DE PROPRIÉTAIRES PARTICULIÈREMENT PAUVRES

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

4. MARCHÉS IMMOBILIERS ET PARCOURS RÉSIDENTIELS

LES GRANDS CONSTATS POUR L'AGGLOMÉRATION

- *Une tension croissante dans le parc social et en parallèle une quasi-disparition de l'entrée de gamme dans l'accession à la propriété.*
- *Quel que soit le parc, des logements neufs de plus en plus chers et petits, ce qui creuse l'écart avec l'ancien.*
- *Des marchés immobiliers qui se recoupent probablement en partie, notamment sur l'offre locative : parc locatif privé à bas loyer et/ou de mauvaise qualité comme "offre d'attente" pour une partie de la population qui n'arrive pas à accéder à un logement social*
- *Les familles monoparentales sont celles pour qui l'accessibilité au parc est la plus difficile. Pour les jeunes, une offre sociale plutôt accessible mais en forte tension, une offre privée même locative difficilement accessible*

QUELLES SPÉCIFICITÉS POUR ÉRAGNY ?

- *Une tension du parc locatif social et des demandes de mutation nombreuses.*
- *Des marchés immobiliers hétérogènes : des appartements nettement plus accessibles que les maisons, une diversité des prix à l'échelle infra-communale.*

Accusé de réception en préfecture
095-249500142-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

MARCHES IMMOBILIERS ET PARCOURS RESIDENTIELS

4.1 - Les marchés locatifs

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

ÉRAGNY-SUR-OISE
MARCHÉ LOCATIF SOCIAL

Demandes et attributions des logements sociaux en 2020

685 demandes au 31/12/2020

avec un délai d'attente médian de **24,7 mois**

8,4 Indicateur de pression global

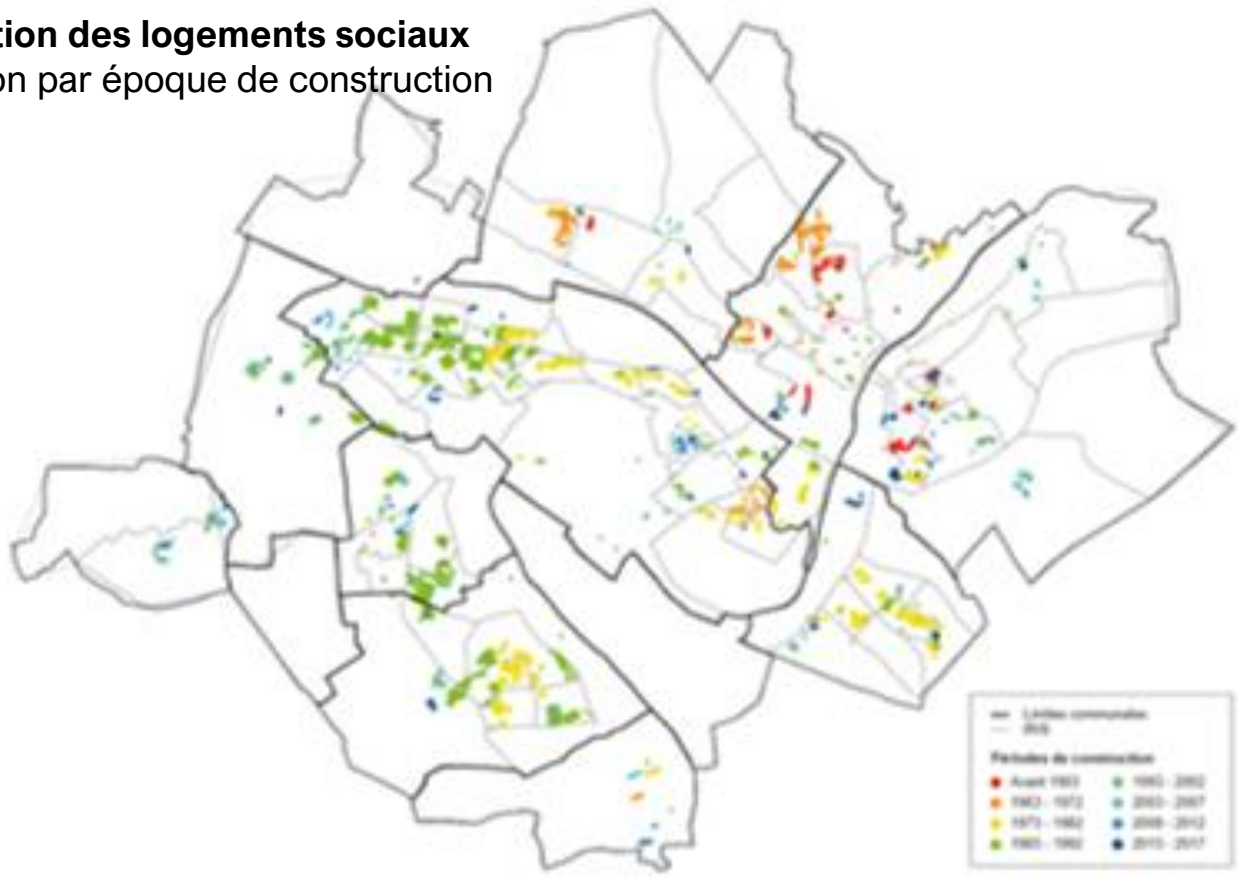
82 attributions en 2020

1,2% **Taux de vacance** du parc social

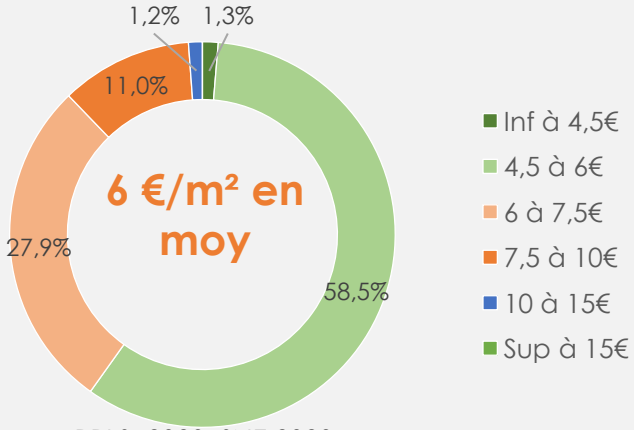
6,6% **Taux de rotation** du parc social

42% Part des demandeurs **déjà logés dans le parc social**

Localisation des logements sociaux
Répartition par époque de construction



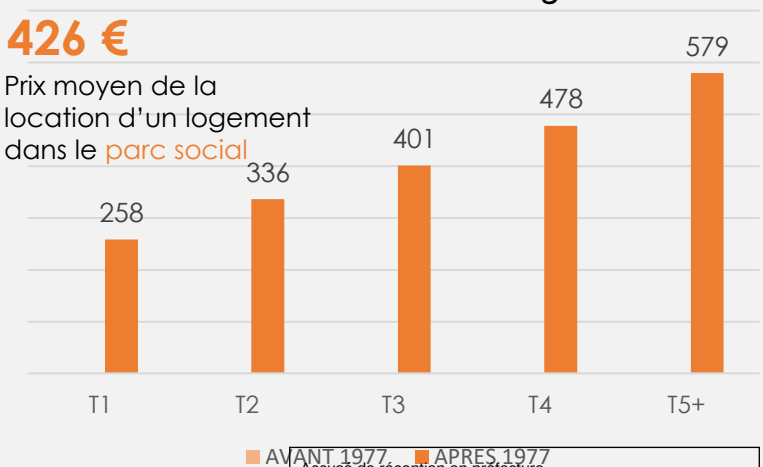
Loyers au m2 à Éragny
Des logements conventionnés (en %)



Source : RPLS 2020, SNE 2020

Niveaux des loyers à Éragny
En fonction de l'ancienneté de logements

426 €
Prix moyen de la location d'un logement dans le parc social



Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

UNE TENSION SUR LE PARC LOCATIF SOCIAL PORTÉE EN PARTIE PAR LES DEMANDES DE MUTATION

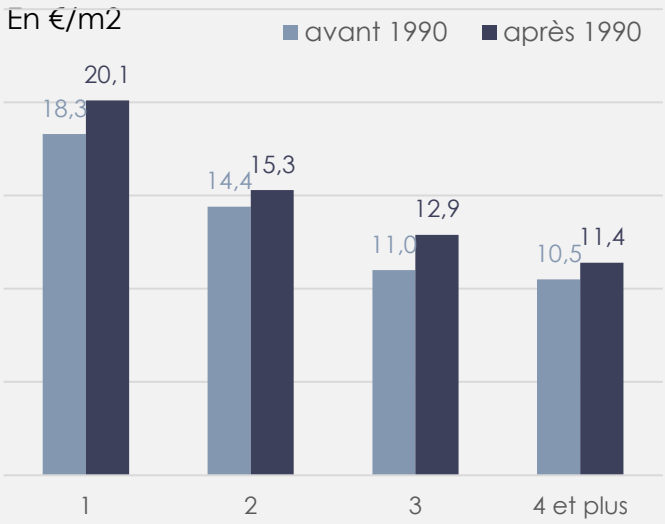
ÉRAGNY-SUR-OISE
MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ

Prix moyens en 2019
Pour la location d'un logement

13 €/m2
Prix moyen au m2 pour la location d'un logement non meublé en 2019

793 €
Le loyer moyen pour louer un logement non meublé en 2019

Prix moyens (à l'échelle de l'Agglo) en fonction du nombre de pièces et période de construction



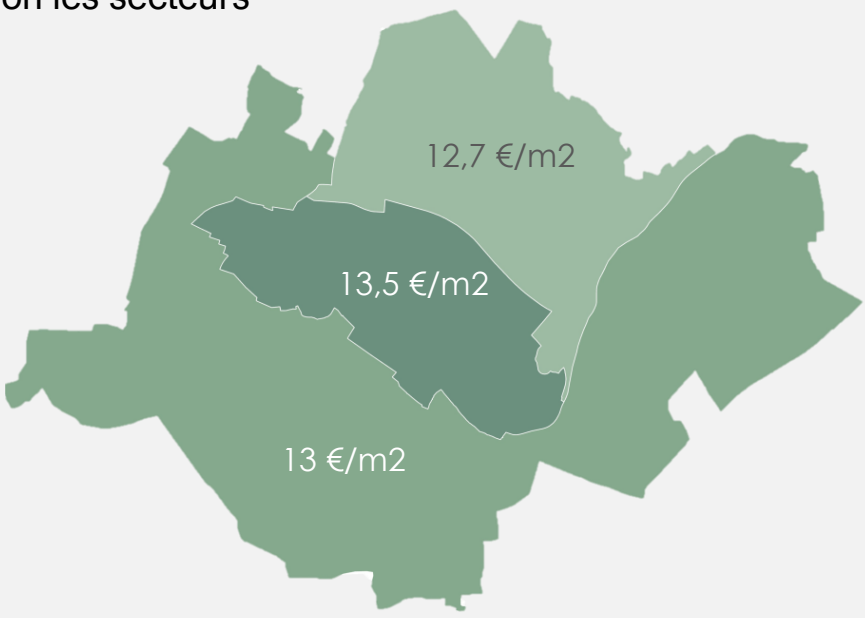
On constate **un écart des prix au m2 plus important entre les logements anciens et récents**. Les logements récents sont moins robustes et plus performants en termes d'efficacité thermique, ce qui peut expliquer la différence des loyers observés au m2.

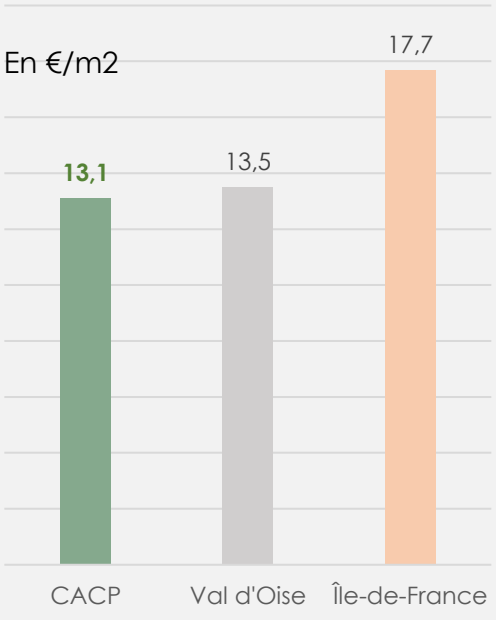
Cependant la surface de ces derniers est beaucoup plus petite, ce qui les **rends plus accessibles si on compare en loyers unitaires moyens**.

823 €
Le loyer moyen pour un logement (**de 68 m2**) construit **avant 1990**

754 €
Le loyer moyen pour un logement (**de 55 m2**) construit **après 1990**

Prix moyens au m2
Selon les secteurs





Source : OLAP 2019

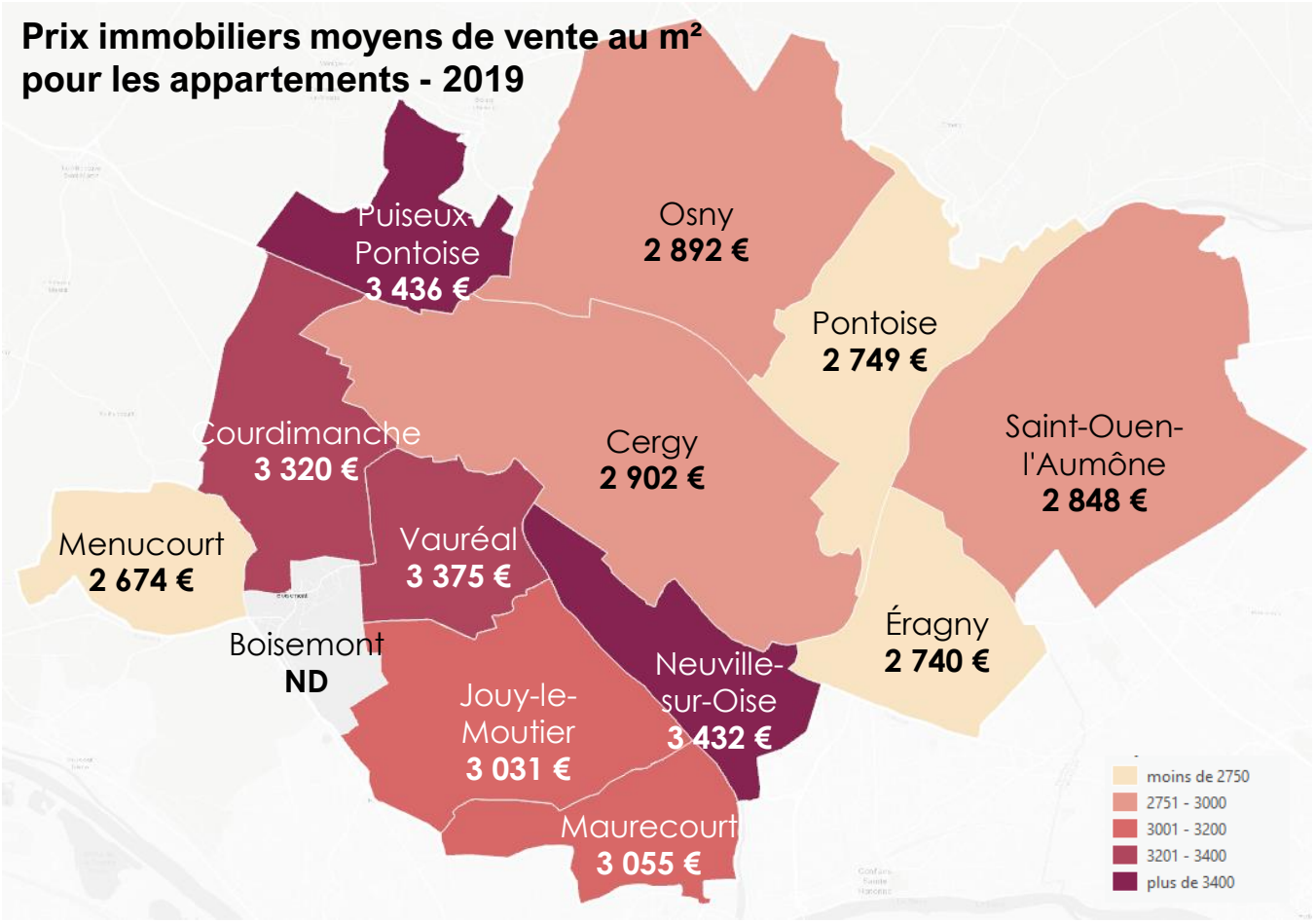
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

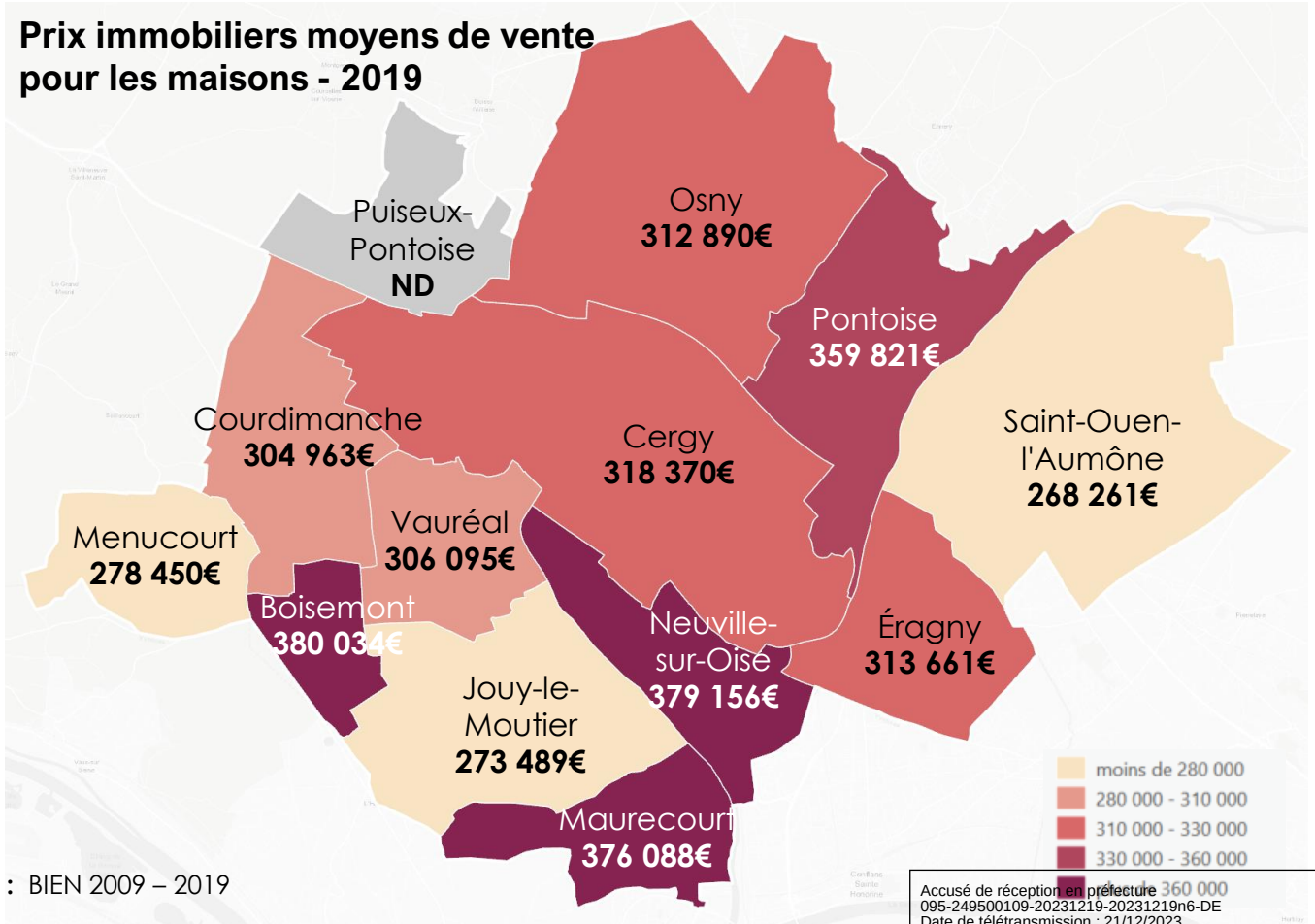
MARCHES IMMOBILIERS ET PARCOURS RESIDENTIELS

4.2 - Accès à la propriété

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

ÉRAGNY-SUR-OISE
ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ SUR L'AGGLOMERATION





Source : BIEN 2009 – 2019

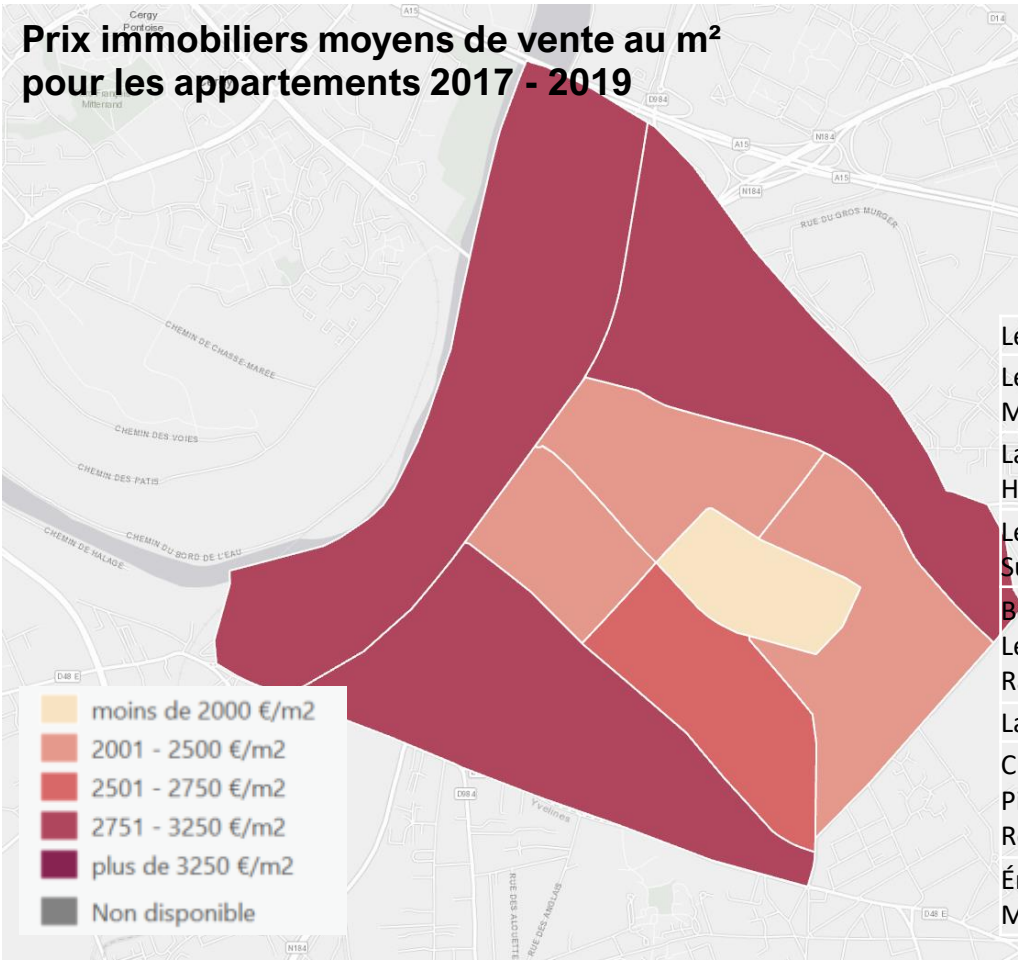
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

DES MARCHÉS IMMOBILIERS TRÈS DIFFÉRENTS SUR LES APPARTEMENTS (BAS DE LA FOURCHETTE AGGLO) ET SUR LES MAISONS (MILIEU/HAUT DE LA FOURCHETTE AGGLO)

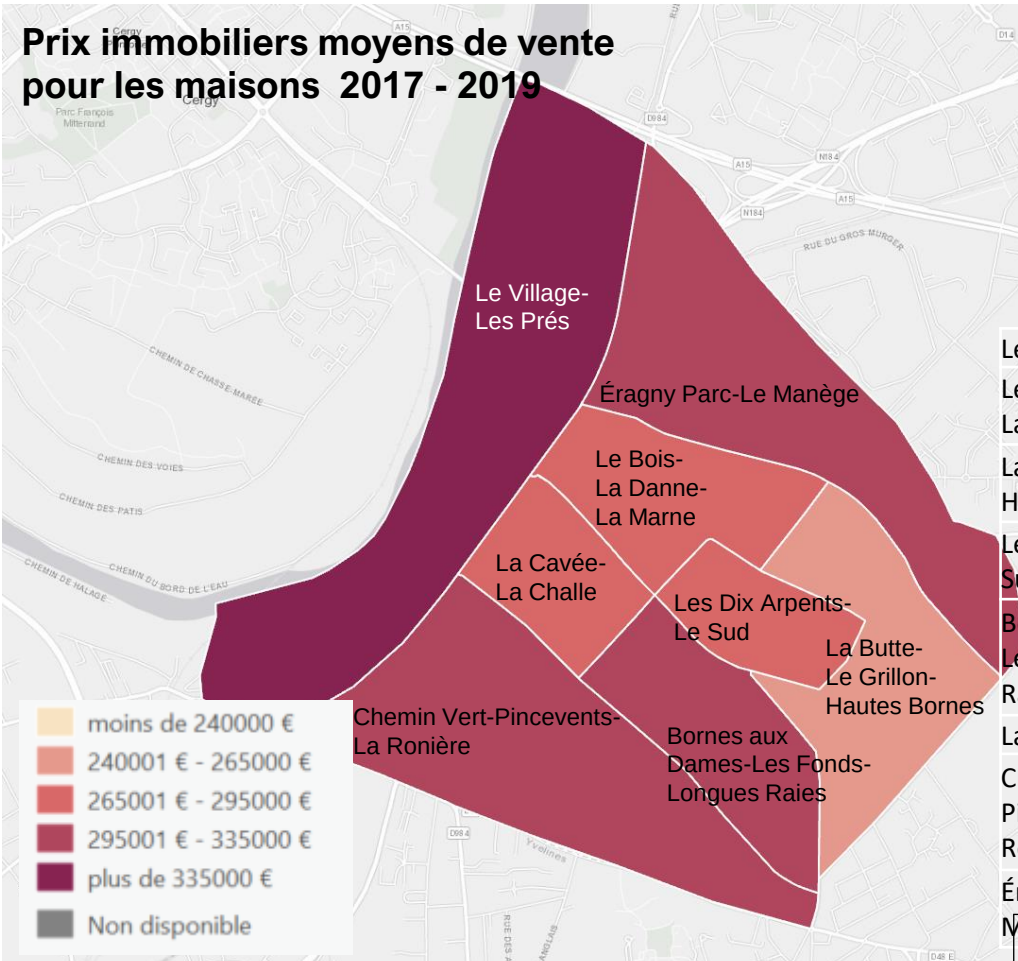
ÉRAGNY-SUR-OISE
ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ DANS LES IRIS

Prix immobiliers moyens de vente au m² pour les appartements 2017 - 2019



	NB transactions	Prix €/m2
Le Village-Les Prés	60	3 006
Le Bois-La Danne-La Marne	8	2 313
La Butte-Le Grillon-Hautes Bornes	16	2 195
Les Dix Arpents-Le Sud	12	1 971
Bornes aux Dames-Les Fonds-Longues Raies	70	2 721
La Cavée-La Challe	61	2 220
Chemin Vert-Pincevents-La Ronière	88	2 751
Éragny Parc-Le Manège	2	3 159

Prix immobiliers moyens de vente pour les maisons 2017 - 2019



	NB transactions	Prix en €
Le Village-Les Prés	77	336 918
Le Bois-La Danne-La Marne	29	292 405
La Butte-Le Grillon-Hautes Bornes	46	260 622
Les Dix Arpents-Le Sud	26	272 044
Bornes aux Dames-Les Fonds-Longues Raies	41	309 653
La Cavée-La Challe	8	294 188
Chemin Vert-Pincevents-La Ronière	55	308 051
Éragny Parc-Le Manège	27	316 676

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

DES DISPARITÉS COMMUNALES : DES PRIX PROBABLEMENT PORTÉS PAR LE NEUF SUR CERTAINS SECTEURS

ÉRAGNY-SUR-OISE
ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ

232 633€
Prix moyen d'un bien
vendu en 2019

MAISONS

85
Maisons vendues en 2019

313 661€
Prix moyen d'une maison
vendu en 2019

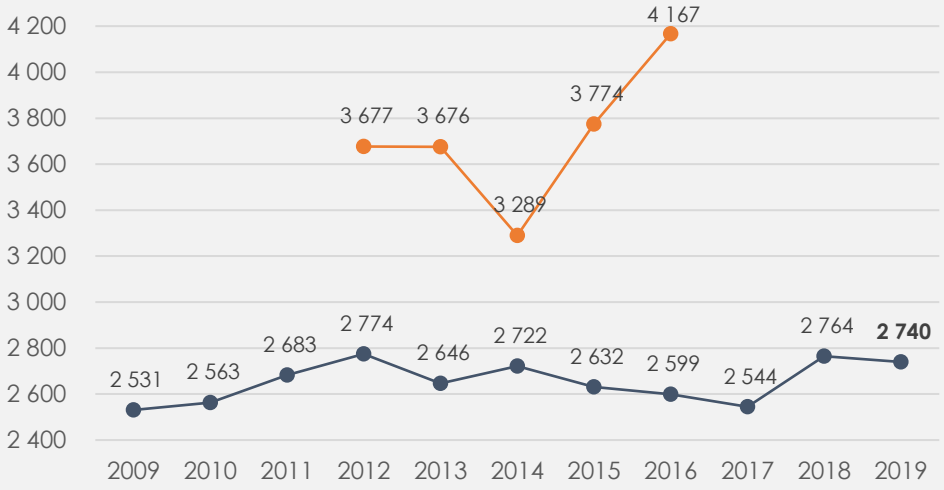
APPARTEMENTS

137
Appartements vendus en 2019

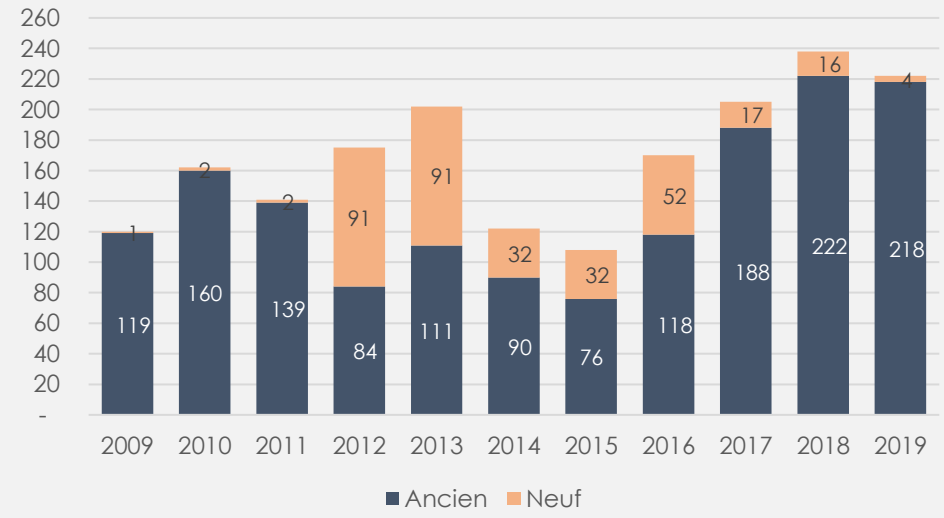
182 360€
Prix moyen d'un appartement
vendu en 2019

2 740 €
Prix moyen au m2 pour achat d'un appartement à Eragny

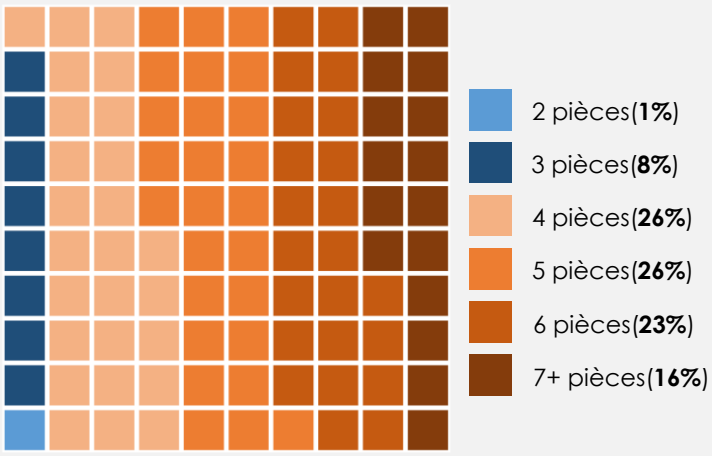
Evolution du prix moyen au m2
des appartements anciens et neufs



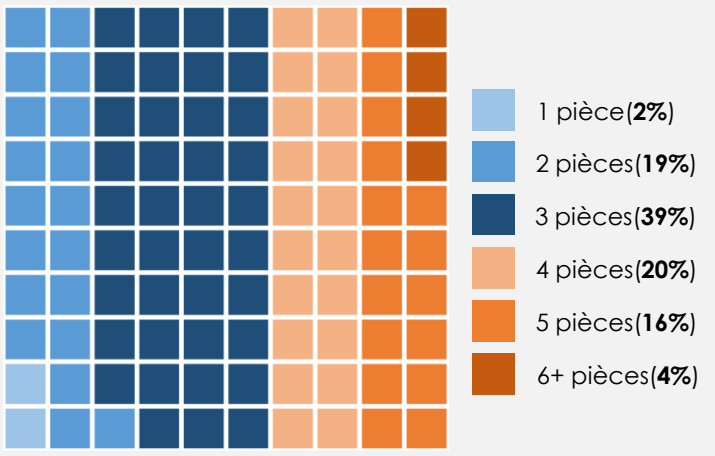
Part de l'ancien et du neuf dans les transactions



La vente des maisons en 2019
En nombre de pièces



La vente des appartements en 2019
En nombre de pièces



Source : BIEN 2009 - 2019

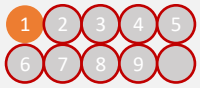
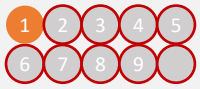
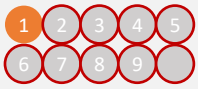
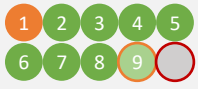
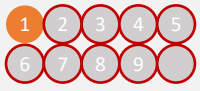
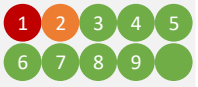
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir
UNE HÉTÉROGÉNÉITÉ DES MARCHÉS SUR LA COMMUNE

4.3 - Accessibilité du parc

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

ÉRAGNY-SUR-OISE
CALCUL D'ACCESSIBILITÉ DU PARC

	NB pers	NB pièces	PLAI	PLUS	PLS	Location privé	Achat
Jeune moins de 30 ans	1	1					
Personne seule 75+ ans	1	2					
Couple sans enfants	2	2					
Famille monoparentale	3	4					
Couple avec enfants	4	4					
Famille nombreuse	5	5					

- 1 Le logement est trop cher pour l'ensemble du décile
- 2 Une partie du décile dépasse les plafonds des ressources
- 3 Le logement est trop cher pour une partie du décile
- 9 L'ensemble du décile dépasse les plafonds des ressources
- 4 Le logement est accessible pour l'ensemble du décile
- 7 Le numéro du décile (décile = 10%)

Lecture :
Plus de 80% des personnes seules de 75+ ans possèdent des revenus qui leur permettent de louer un logement social (PLUS) de 2 pièces, mais plus de 40% des plus riches ne peuvent pas y accéder à ce genre de logement à cause des revenus trop importants par rapport aux plafonds en vigueur.

Méthodologie

Revenus

Pour chaque catégorie de ménage, **les déciles des revenus disponibles annuels** ont été calculés sur la base des revenus par unité de consommation (FILOSOFI 2018) et les compositions des ménages. Ce calcul de répartition de richesses permet non seulement d'estimer les capacités de la population à payer un loyer/rembourser les mensualités de crédit mais également s'assurer de l'éligibilité d'accès aux logements sociaux (plafonds de ressources).

Coût des logements

- Logements sociaux : les coûts unitaires moyens des loyers HC par typologie (RPLS 2020)
- Location dans le privé : les prix de loyers moyens HC par typologie observés en 2019 (OLAP)
- Achat : Estimation des mensualités de crédit sur la base des prix d'acquisition issues de la base BIEN 2019 et les taux moyens observés par Meilleurstaux.com (Durée : 25 ans, Taux d'intérêt : 1,33%, Taux d'assurance : 0,34%). Les frais annexes relatives à l'acquisition d'un bien immobilier (frais de dossier, frais de notaire…) ne sont pas pris en compte, on considère qu'ils sont pris en charge par un apport personnel.

Accessibilité

- Le loyer/mensualité **ne doit pas dépasser 33%** du revenu mensuel disponible du ménage
- Le revenu annuel disponible du ménage ne doit pas dépasser les plafonds de ressources (PLAI, PLUS, PLS) pour pouvoir accéder au logement social

Précautions d'interprétation

-Attention le schéma ne nous dit rien du volume global que représente chaque catégorie de ménages, ni de la disponibilité de l'offre en question,ni si les ménages sont déjà logés, donc il **ne met pas en évidence les tensions sur les différents types d'offre**.
-Par ailleurs on est sur des **moyennes de prix** donc un cercle rouge ne signifie pas que le ménage en question est certain de ne pas trouver de logement au prix qui lui convient. Ainsi par exemple les loyers et les prix d'acquisition ne tiennent pas compte de la distinction entre l'appartement et la maison individuelle, or ce second type d'habitat est souvent plus onéreux.
-Tous les calculs d'accessibilité ont été effectués sur les **valeurs brutes et hors charges**. Certaines personnes pouvant bénéficier de **différentes aides** (APL, PTZ…) qui ne **sont pas prises en compte** dans notre approche.

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

5. ZOOM SUR LA PERFORMANCE ENERGÉTIQUE

LES GRANDS CONSTATS POUR L'AGGLOMÉRATION

- *Des performances énergétiques plutôt bonnes en moyenne du fait de la ville nouvelle*
- *Des passoires énergétiques sur-représentées au sein des maisons individuelles.*
- *Des taux d'effort énergétiques très importants pour certains ménages, qui peuvent être liés ou non au logement lui-même – la carte ne se recoupant pas forcément avec les passoires thermiques*
- *Un parc social globalement satisfaisant sur le plan énergétique mais une attention à avoir sur les besoins en réhabilitation, avec des résidences à cibler.*

QUELLES SPÉCIFICITÉS POUR ÉRAGNY ?

- *Des passoires thermiques concentrées dans le Village.*
- *Des situations de précarité énergétique potentielle situées dans les quartiers Le Bois-La Danne-La Marne et La Butte-Le Grillon-Hautes Bornes où les ménages sont modestes, ont des logements plus énergivores et ont des taux d'efforts importants.*
- *Un parc social très satisfaisant mais une vigilance avec le nouveau mode de calcul de DPE.*

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE

LES DATES CLÉS À RETENIR POUR LE LOGEMENT

6 DATES CLÉS À RETENIR

LOCATION

25 AOÛT 2022

F G **GEL DES LOYERS**
LOGEMENTS ÉTIQUETTE DPE F ET G

VENTE

AUDIT ÉNERGÉTIQUE AVANT VENTE OBLIGATOIRE*
LOGEMENTS ÉTIQUETTE DPE F ET G

F G

1er SEPT 2022

1er JANV 2023

G **LOCATION INTERDITE**
LOGEMENTS ÉTIQUETTE DPE G
SI CONSOMMATION ANNUELLE > 450 KWH/M²

31 DÉC. 2024 : FIN DE VALIDITÉ DES DPE ANCIENNE VERSION

AUDIT ÉNERGÉTIQUE AVANT VENTE OBLIGATOIRE*
LOGEMENTS ÉTIQUETTE DPE E

E

1er JANV 2025

G **LOCATION INTERDITE**
LOGEMENTS ÉTIQUETTE DPE G

1er JANV 2028

F **LOCATION INTERDITE**
LOGEMENTS ÉTIQUETTE DPE F

AUDIT ÉNERGÉTIQUE AVANT VENTE OBLIGATOIRE*
LOGEMENTS ÉTIQUETTE DPE D

D

1er JANV 2034

E **LOCATION INTERDITE**
LOGEMENTS ÉTIQUETTE DPE E

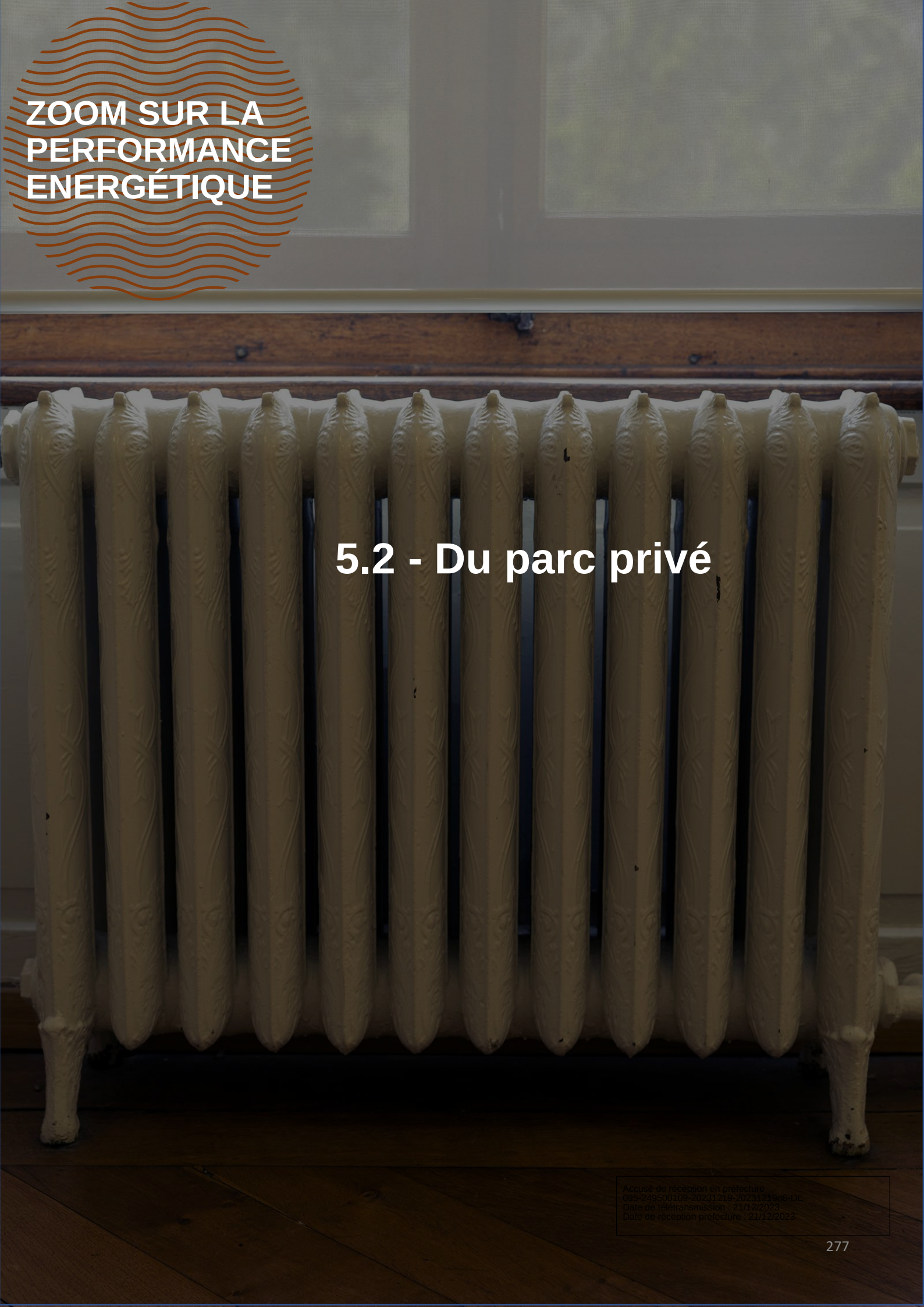
*Pour les maisons individuelles et biens en monopropriété

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Version 2 - décembre 2021

GROUPE AC ENVIRONNEMENT

ZOOM SUR LA PERFORMANCE ENERGÉTIQUE

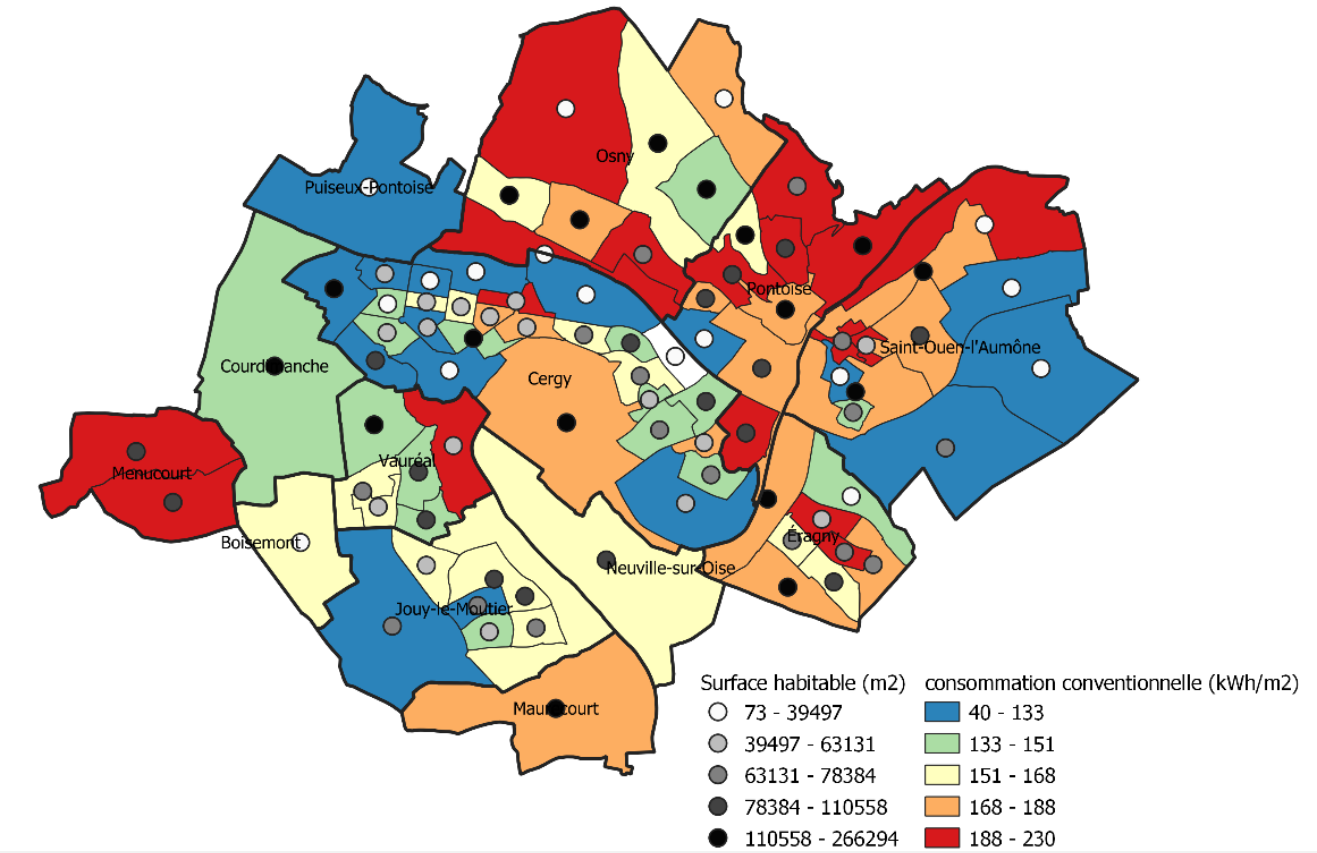


5.2 - Du parc privé

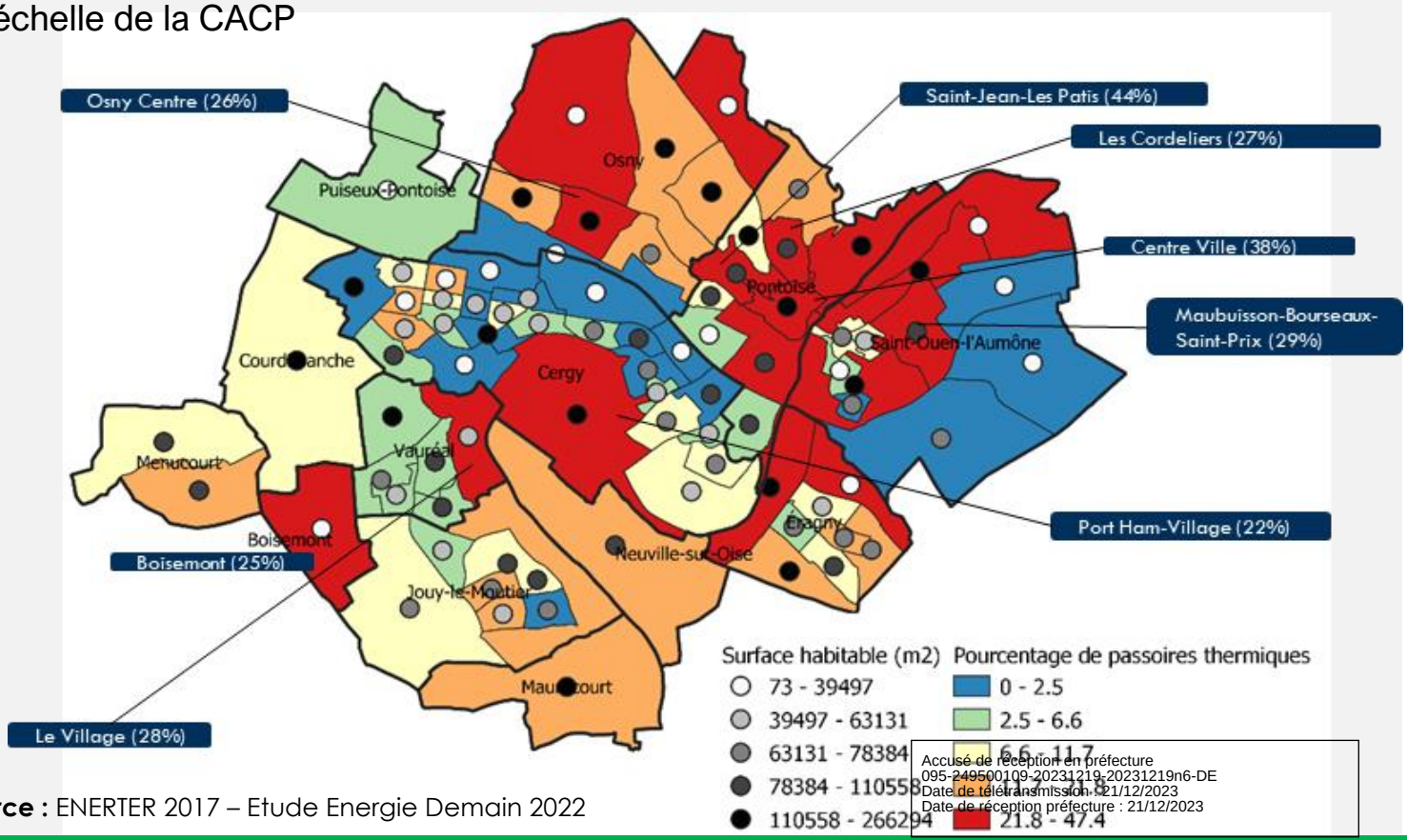
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

ÉRAGNY-SUR-OISE
PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES DU PARC PRIVÉ

Consommation énergétique moyenne tout usage des logements du parc privé :
moyenne : 161 kWh/m² sur la CACP



15,4% de passoires thermiques dans l'ensemble du parc privé - contre 14% à l'échelle de la CACP



Source : ENERTER 2017 – Etude Energie Demain 2022

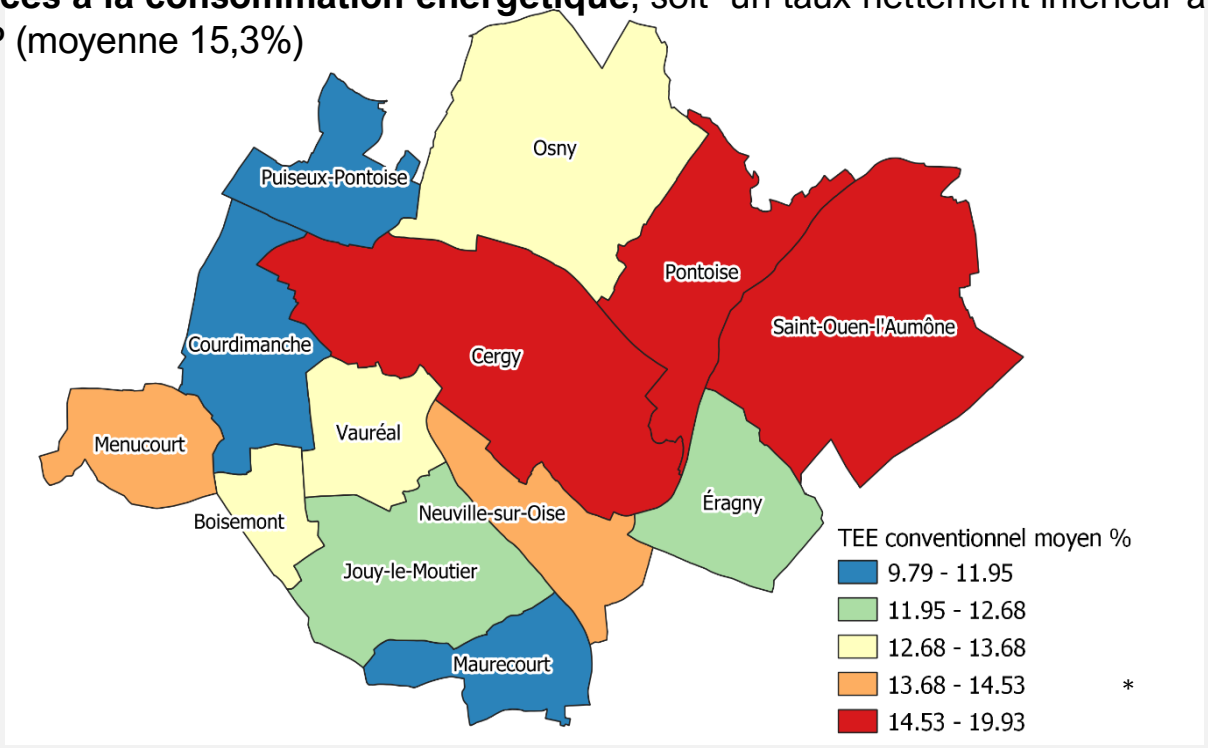
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

DES PASSOIRES THERMIQUES CONCENTRÉES DANS LE VILLAGE

ÉRAGNY-SUR-OISE
TAUX D'EFFORT ÉNERGÉTIQUE DES MÉNAGES

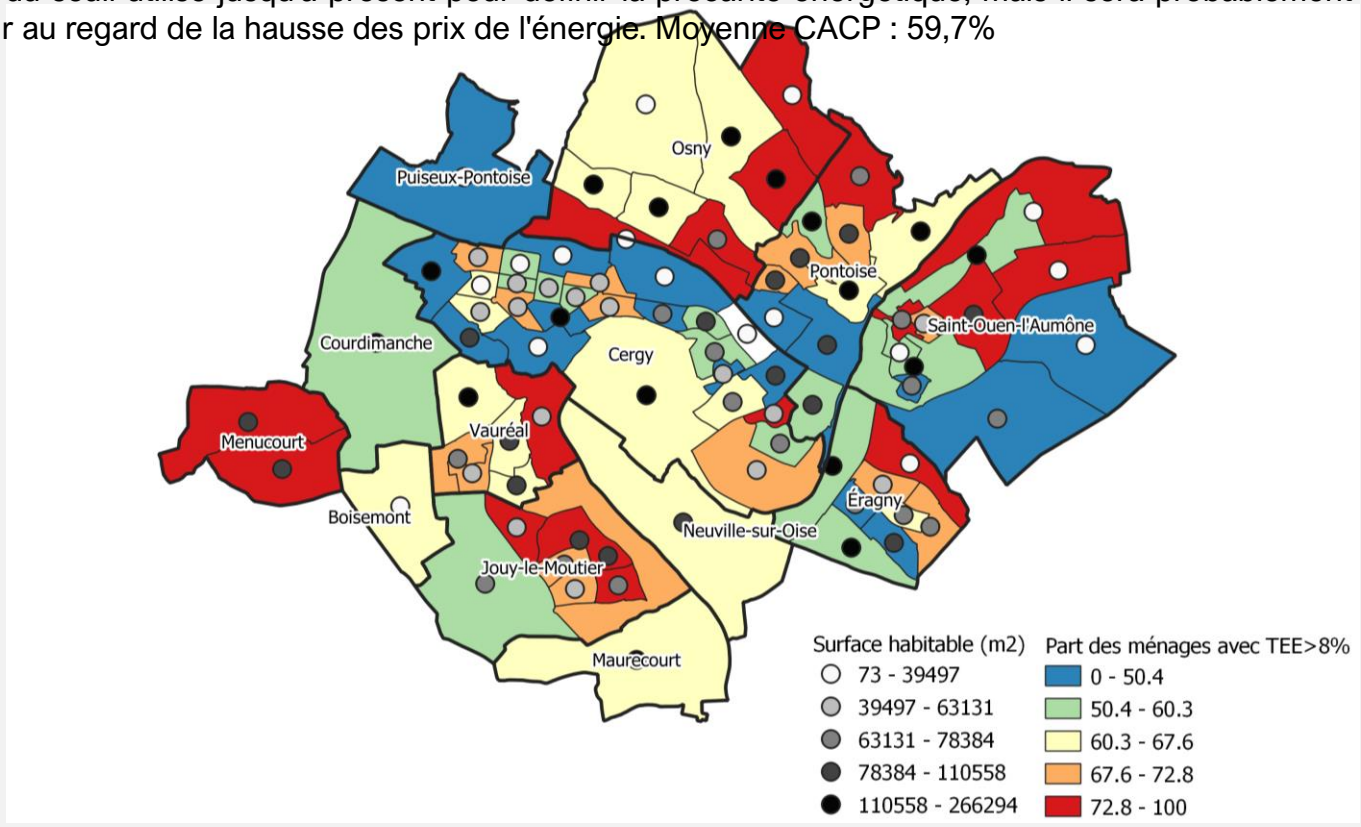
Sur la commune, **les ménages du parc privé consacrent en moyenne 12% de leurs ressources à la consommation énergétique**, soit un taux nettement inférieur à celui de la CACP (moyenne 15,3%)



*TEE = Taux d'effort énergétique, soit la part des ressources consacrée à la consommation énergétique

56,5% des ménages du parc privé avec un taux d'effort énergétique supérieur à 8%

Il s'agit du seuil utilisé jusqu'à présent pour définir la précarité énergétique, mais il sera probablement à redéfinir au regard de la hausse des prix de l'énergie. Moyenne CACP : 59,7%



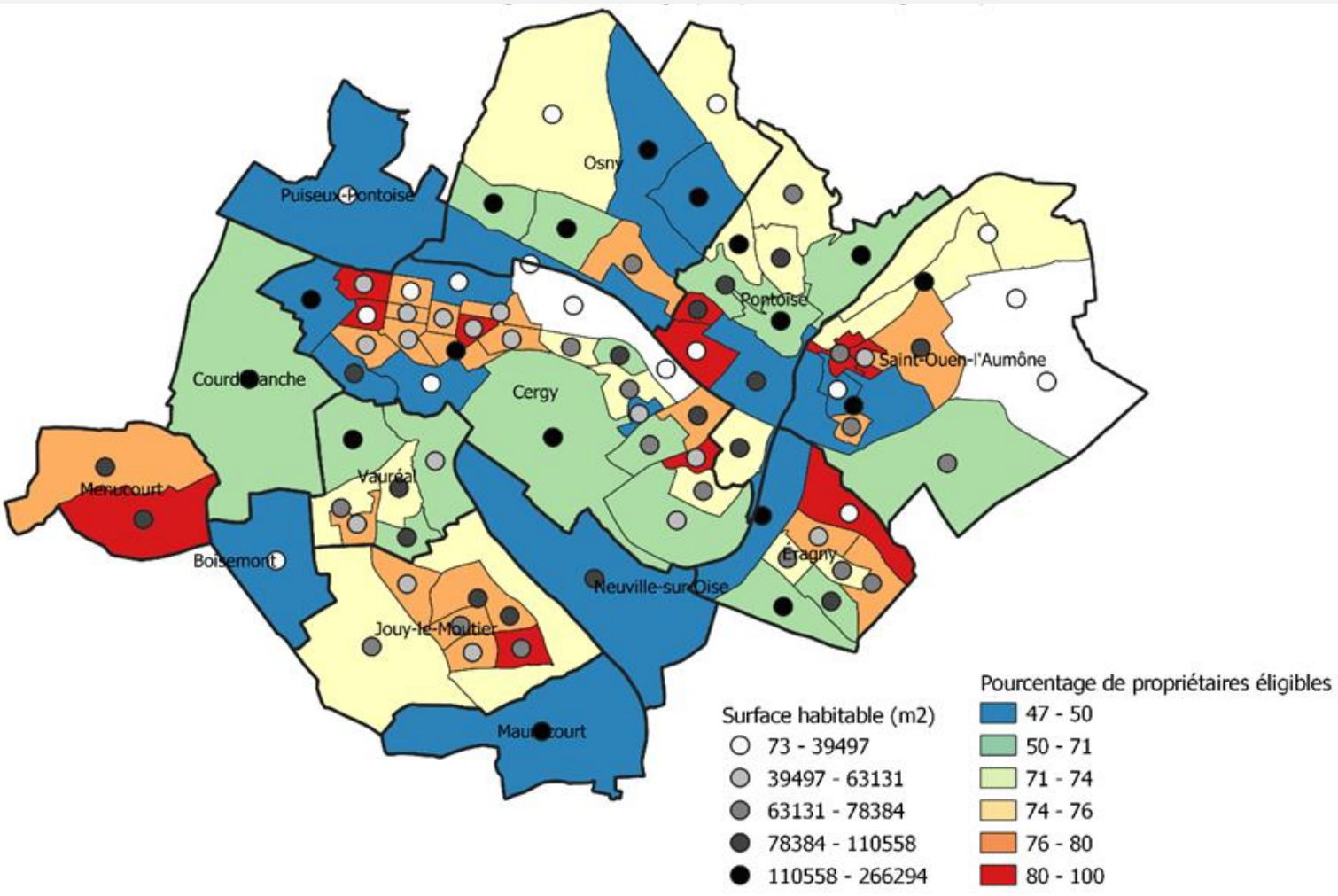
A retenir

DES TAUX D'EFFORT ÉNERGÉTIQUE GLOBALEMENT MOINS IMPORTANTS QU'À L'ÉCHELLE DE LA CACP, MAIS DES QUARTIERS QUI CONCENTRENT LES POTENTIELS DE PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

ÉRAGNY-SUR-OISE
ÉLIGIBILITÉ AUX AIDES DE L'ANAH

Part de ménages éligibles aux aides de l'ANAH pour les ménages les plus modestes (MaPrimeRenov Bleu) - Moyenne CACP : 66%
Répartition à l'IRIS

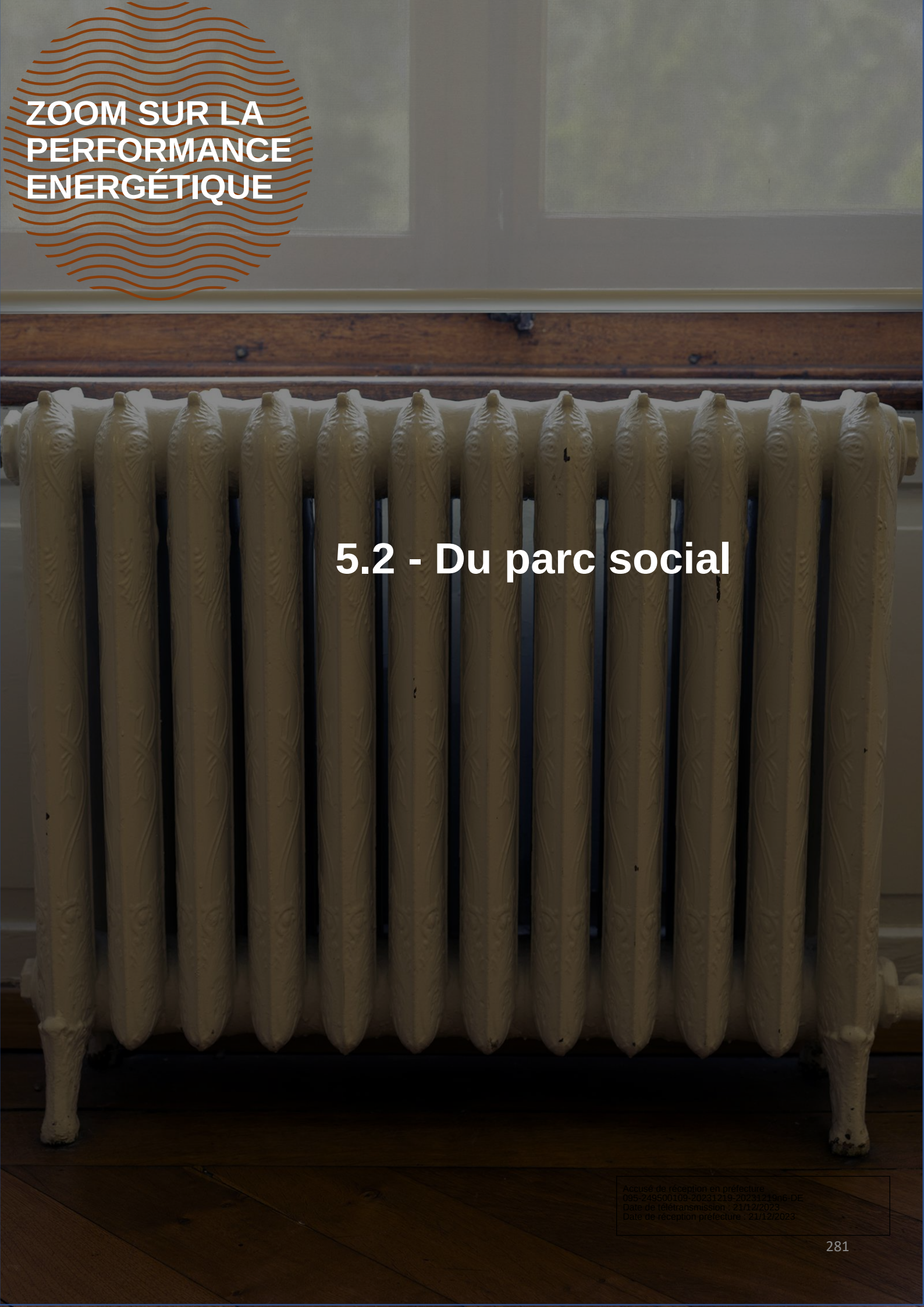


Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

DES QUARTIERS QUI CONCENTRENT LES POTENTIELS DE PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE

ZOOM SUR LA PERFORMANCE ENERGÉTIQUE

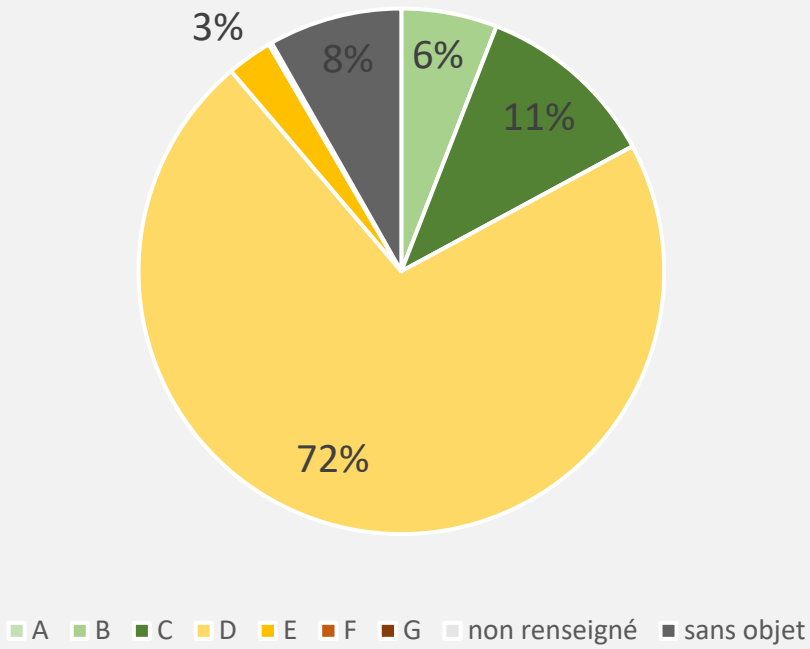


5.2 - Du parc social

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

ERAGNY-SUR-OISE
PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DANS LE PARC SOCIAL

Performances énergétiques du parc social selon l'ancienne méthode de calcul de Diagnostic de Performance Energétique (DPE) **-** 2018



Source : RPLS 2018

Remarque – Ces données correspondent à l'ancienne méthode de calcul DPE, il n'est pas possible d'établir une comparaison directe avec les données des slides précédents sur le parc privé

En 2018, près de 90% **du parc de logements présentaient une étiquette meilleure ou égale à D**. Seulement 3% faisait partie des logements ciblés par l'Etat pour une amélioration dans le cadre des Conventions d'Utilité Sociale (classes E et F, aucun G).

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

UN PARC SOCIAL TRÈS SATISFAISANT SUR LE PLAN ÉNERGÉTIQUE MAIS UNE VIGILANCE À AVOIR AVEC LE NOUVEAU MODE DE CACLUL

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2023-2028

DIAGNOSTIC HABITAT

Commune de Jouy-le-Moutier

CERGY-PONTOISE agglo

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

SOMMAIRE DU DIAGNOSTIC
ETAT DES LIEUX DE JOUY-LE-MOUTIER

1. PORTRAIT DÉMOGRAPHIQUE

Dynamisme démographique

Emploi et **revenus**

2. PARC DE LOGEMENTS

Dynamique du parc de logements

Caractéristiques de l'offre des résidences principales

Zoom sur les **bailleurs sociaux**

3. OCCUPATION DES LOGEMENTS

Caractéristiques des ménages

Niveau de vie

4. MARCHÉS IMMOBILIERS ET PARCOURS RÉSIDENTIELS

Les marchés locatifs

L'accès à la propriété

Accessibilité du parc

5. ZOOM SUR LA PERFORMANCE ENERGETIQUE

Parc privé

Parc social

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

1. PORTRAIT DÉMOGRAPHIQUE

LES GRANDS CONSTATS POUR L'AGGLOMÉRATION

- *Une croissance démographique positive portée par la natalité.*
- *Malgré une augmentation de la part des seniors et de la part des personnes seules, une population qui reste jeune et familiale.*
- *Des revenus et CSP modestes et intermédiaires. Une augmentation du taux de pauvreté particulièrement chez les jeunes et les plus de 75 ans.*
- *Le territoire joue un rôle d'accueil pour les jeunes et les ménages des classes moyennes et modestes, tandis qu'il joue un rôle d'étape pour les ménages aux ressources plus élevées.*

QUELLES SPÉCIFICITÉS POUR JOUY-LE-MOUTIER ?

- *Après une période de baisse de la population, une phase de stabilisation probablement due aux premières livraisons de la ZAC ; un "tournant" qui annonce un renouveau démographique avec les nouvelles livraisons depuis 2018?*
- *Malgré un phénomène de vieillissement accentué, une commune au profil encore très familial; le développement de la ZAC devrait contribuer à ralentir ce vieillissement.*

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

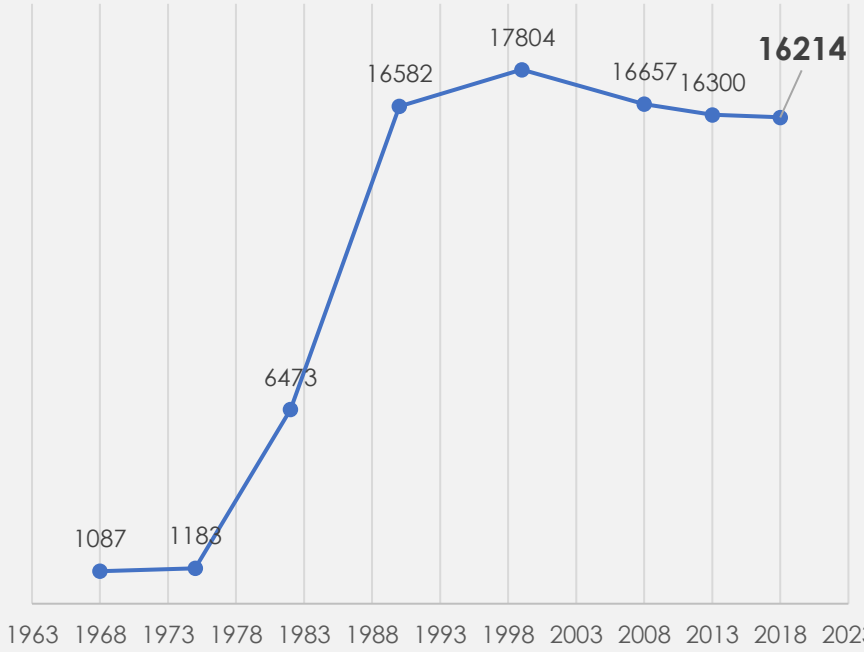
PORTRAIT DÉMOGRAPHIQUE

1.1 - Dynamiques démographiques

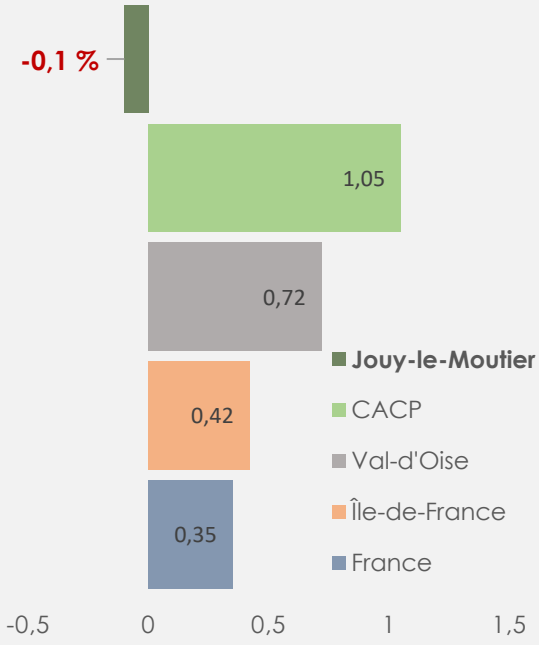
Accusé de réception en préfecture
095-2-9500109-20231219n-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

JOUY-LE-MOUTIER
DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES

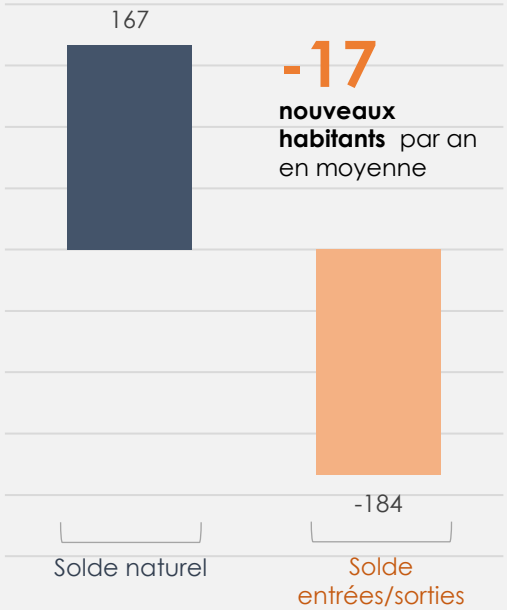
Population
Évolution globale de la population



Évolution annuelle moyenne
De la population 2013 - 2018



Évolution de la population
Entre 2013 - 2018

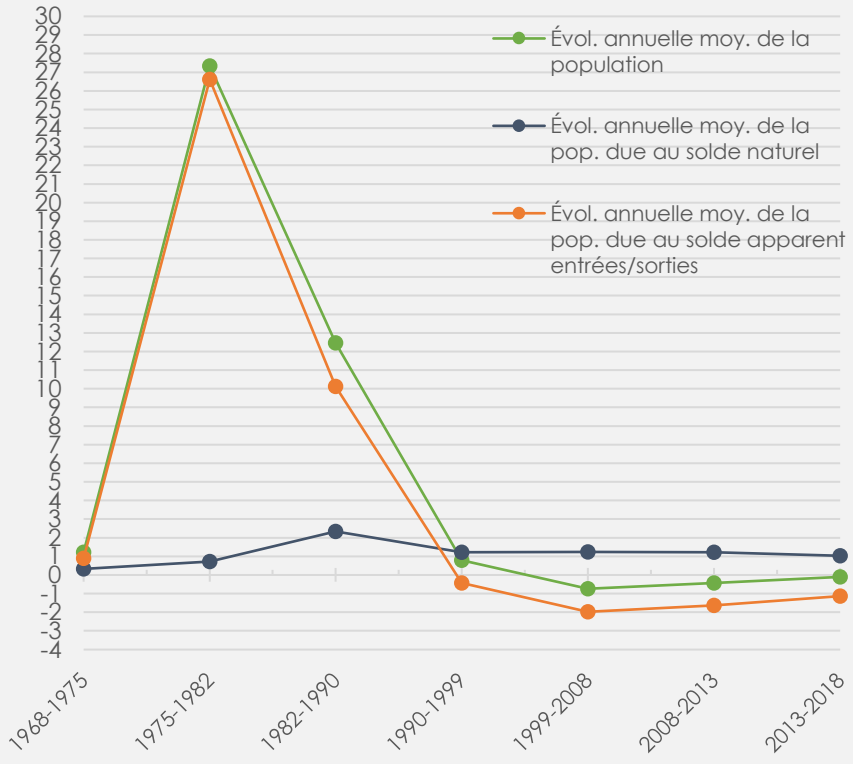


-17
nouveaux habitants par an en moyenne

la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période.

la différence entre le nombre de personnes entrées sur un territoire donné et le nombre de personnes qui en sont sorties

Taux d'évolution annuel moyen
Due aux soldes naturels et migratoires



Source : INSEE, Recensement de la population 2018

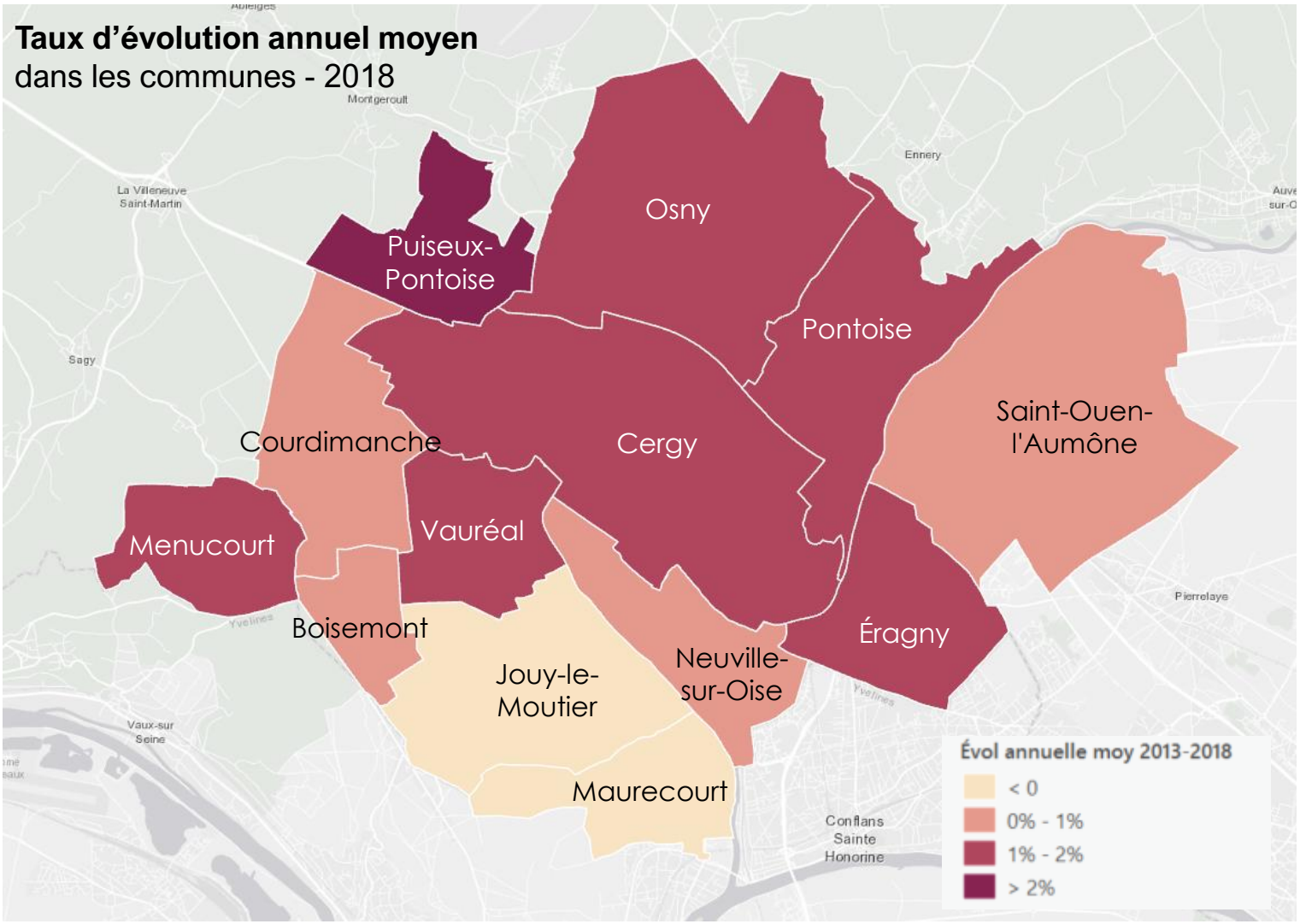
A retenir

APRÈS UNE PÉRIODE DE BAISSE DE LA POPULATION, UNE PHASE DE STABILISATION PROBABLEMENT DUE AUX PREMIÈRES LIVRAISONS DE LA ZAC; UN "TOURNANT" QUI ANNONCE UN RENOUVEAU DÉMOGRAPHIQUE AVEC LES NOUVELLES LIVRAISONS DEPUIS 2018?

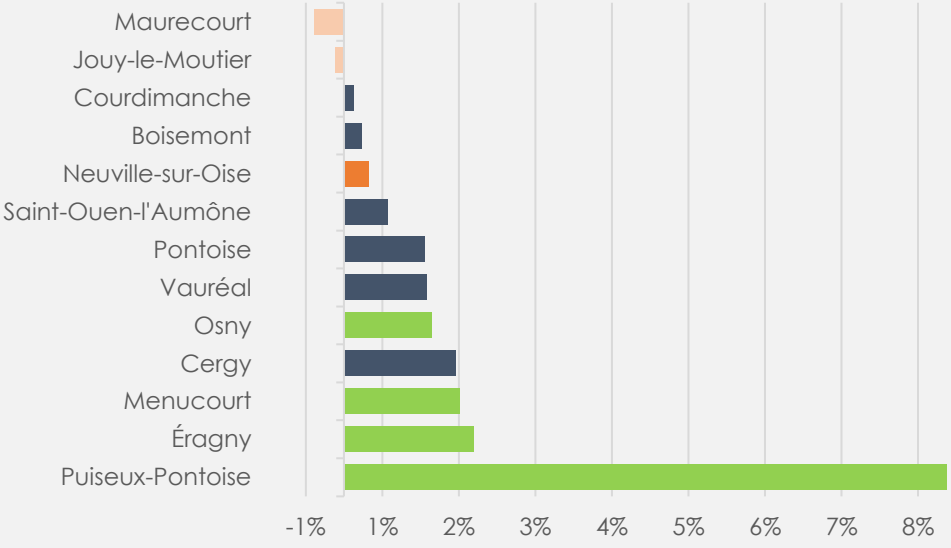
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

JOUY-LE-MOUTIER
DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES

Taux d'évolution annuel moyen
dans les communes - 2018



Taux d'évolution annuel moyen
de la population - 2018



Profils démographiques
des communes

Territoire en panne de croissance
Solde naturel positif qui ne compense pas un solde migratoire négatif

Territoire porté par la natalité
Solde naturel positif qui compense le solde migratoire négatif

Territoire porté par l'attractivité
Solde naturel négatif mais qui est compensé par le solde migratoire positif

Territoire dynamique
Soldes naturel et migratoire positifs

Source : INSEE, Recensement de la population 2018

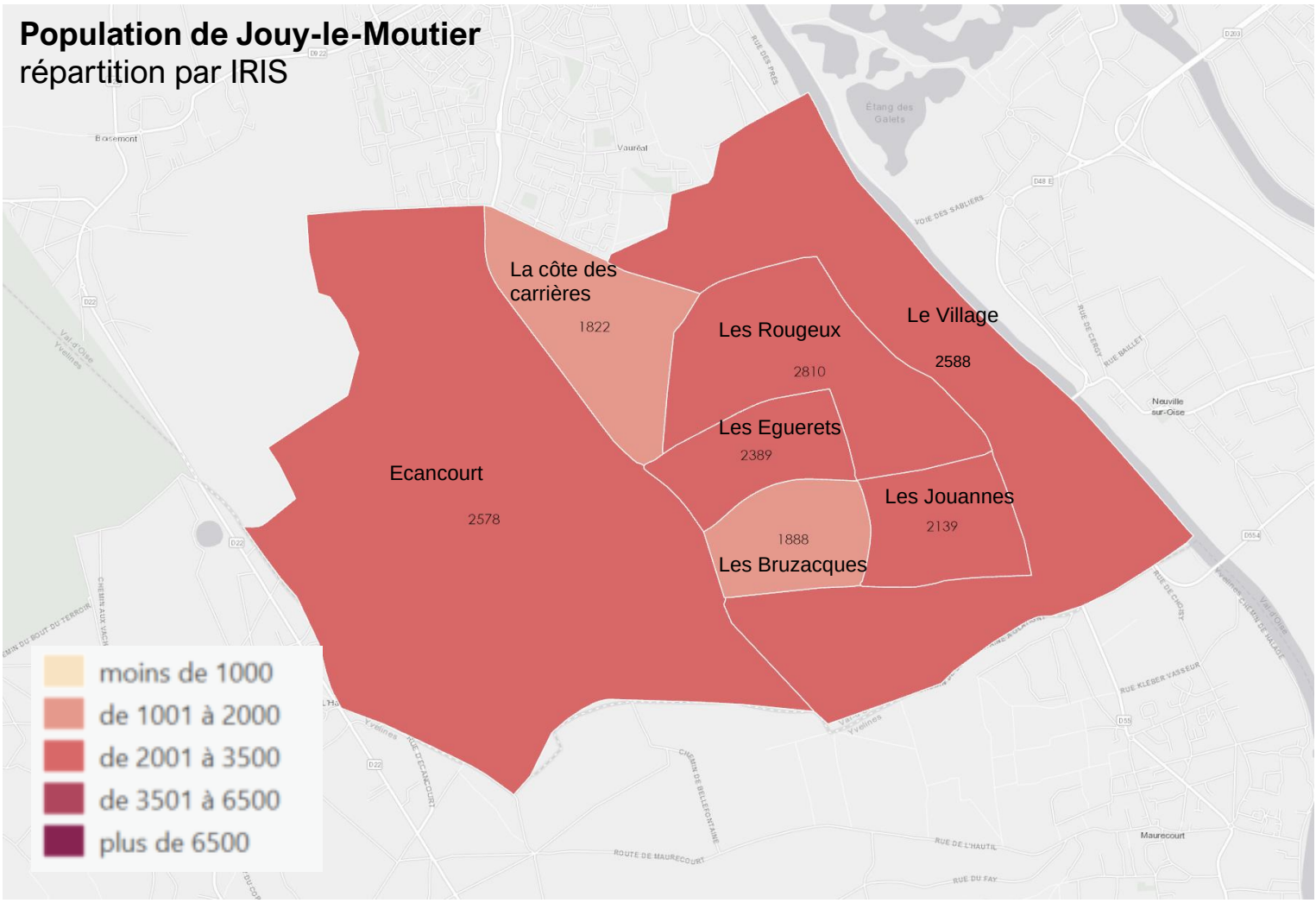
A retenir

APRÈS UNE PÉRIODE DE BAISSE DE LA POPULATION, UNE PHASE DE STABILISATION PROBABLEMENT DUE AUX PREMIÈRES LIVRAISONS DE LA ZAC; UN "TOURNANT" QUI ANNONCE UN RENOUVEAU DÉMOGRAPHIQUE AVEC LES NOUVELLES LIVRAISONS DEPUIS 2018?

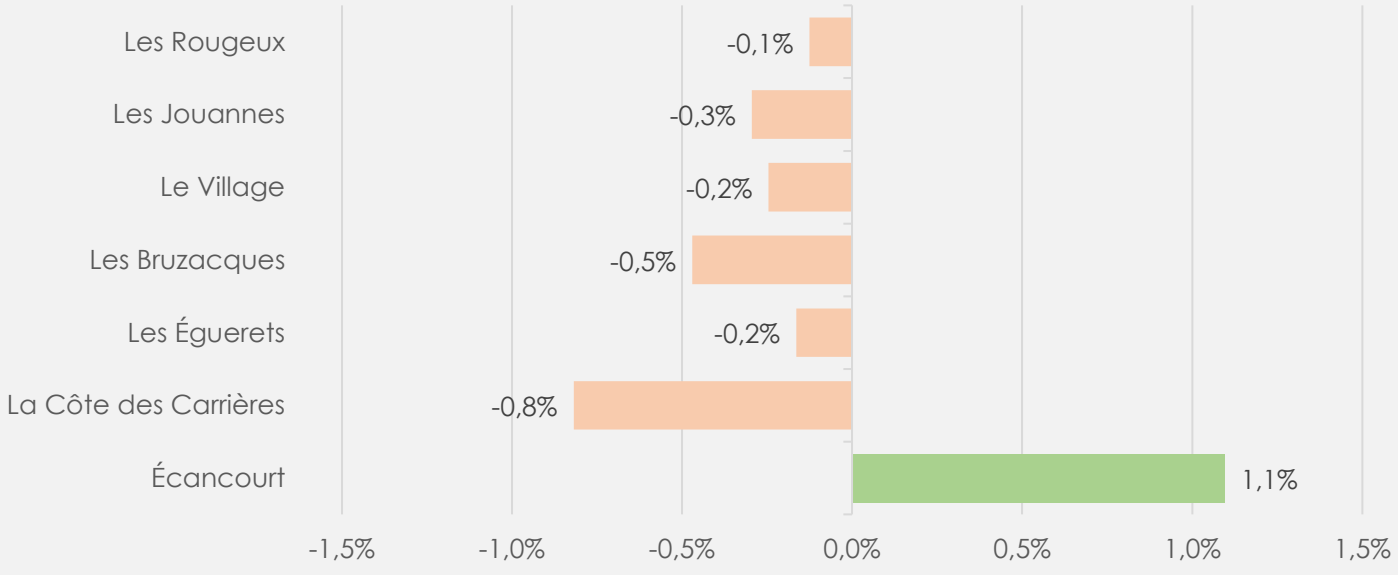
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

JOUY-LE-MOUTIER
DÉMOGRAPHIE DES IRIS

Population de Jouy-le-Moutier
répartition par IRIS



Taux d'évolution annuel moyen
de la population entre 2013 - 2018



Source : INSEE, Recensement de la population 2018

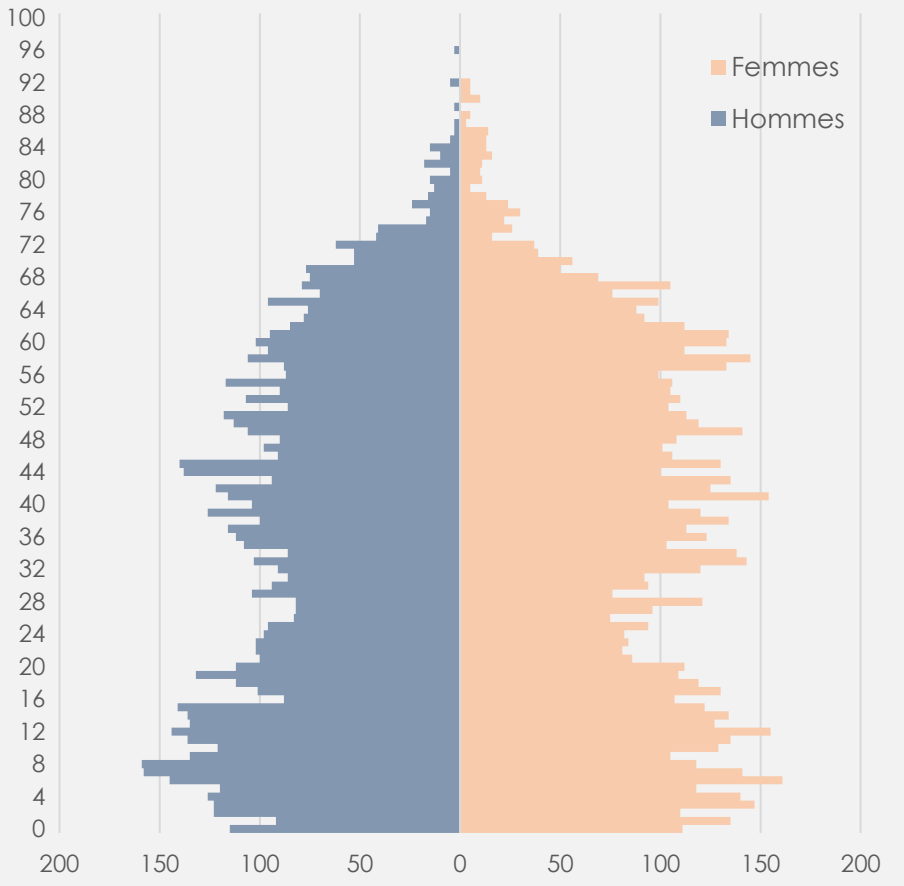
A retenir

UN EFFET "ZAC" QUI S'AMORCE SUR ECANCOURT, UNE STABILITÉ SUR LES AUTRES SECTEURS AVEC DES EVOLUTIONS À ATTENDRE SUR CEUX CONCERNÉS PAR LES CONSTRUCTIONS NEUVES

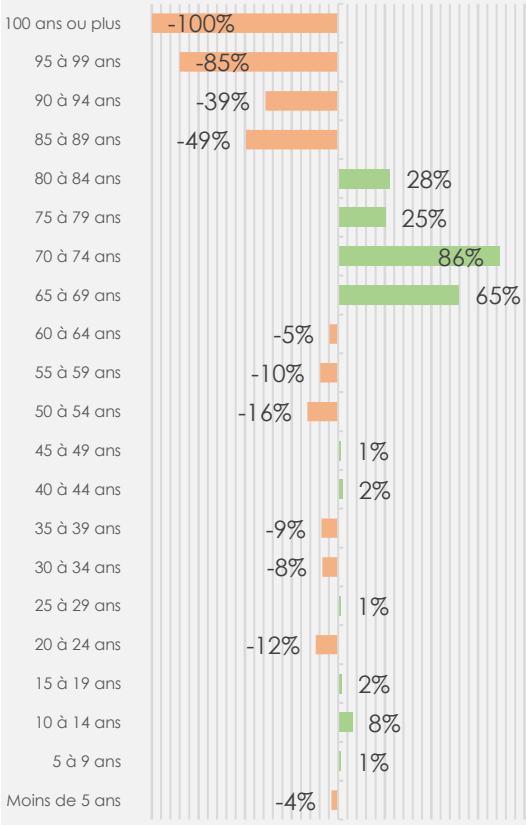
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

JOUY-LE-MOUTIER
STRUCTURE PAR ÂGE

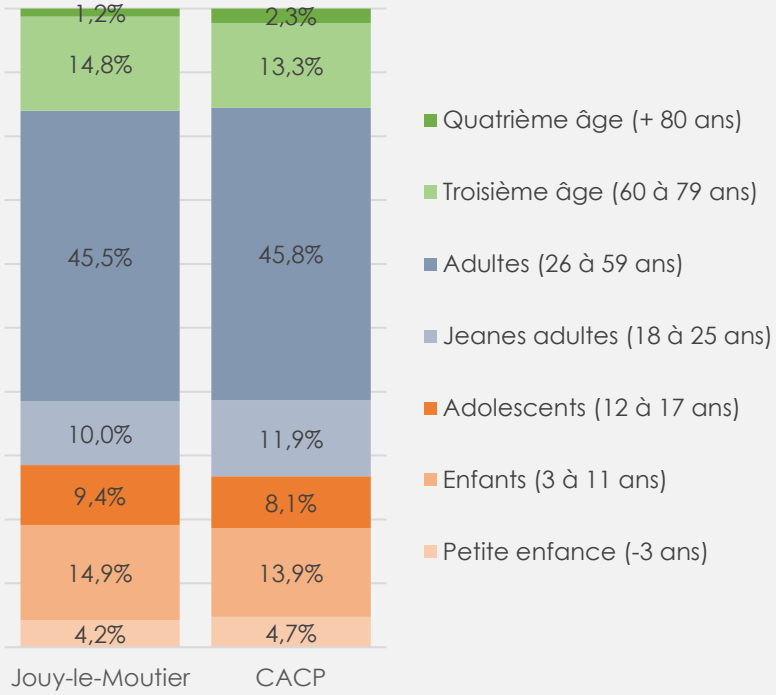
Pyramide des âges par sexe



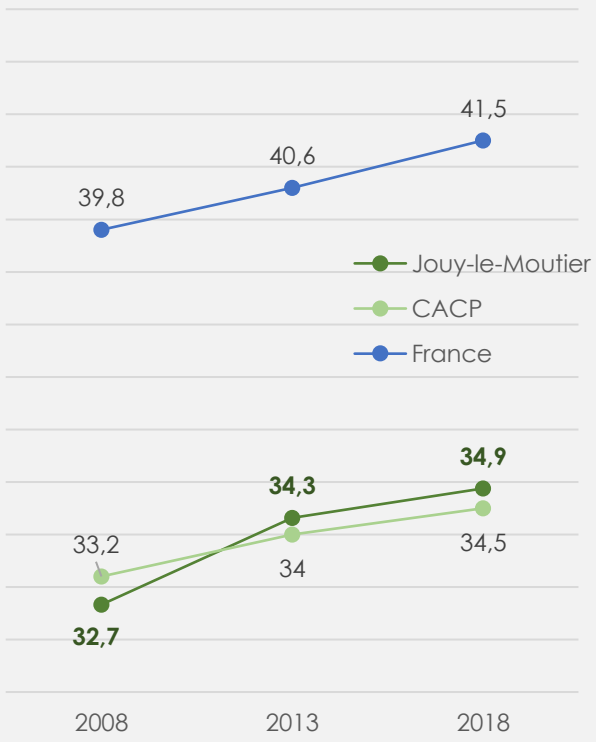
Les principales évolutions
Sur la période 2013 - 2018



La population **par catégorie d'âge**



Évolution de l'âge moyen



Source : INSEE, Recensement de la population 2018

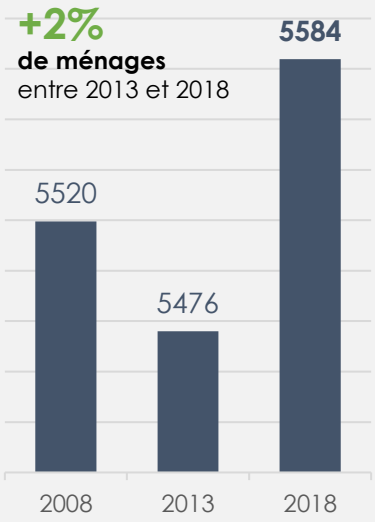
A retenir

UNE PART PLUS IMPORTANTE DE MINEURS ET DES PERSONNES DU 3E ÂGE QU'À L'ÉCHELLE DE L'AGGLO : MIROIR DU "TOURNANT DÉMOGRAPHIQUE" AUQUEL SE TROUVE LA VILLE ?

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

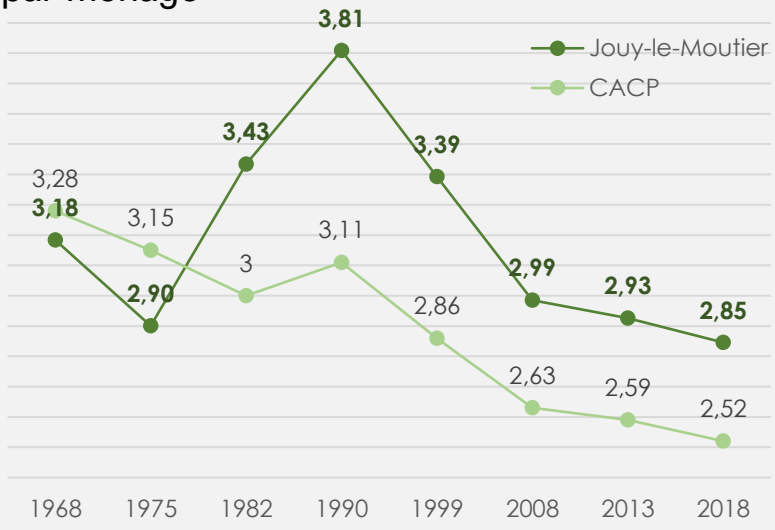
JOUY-LE-MOUTIER
COMPOSITION DES MÉNAGES

Évolution du nombre de ménages

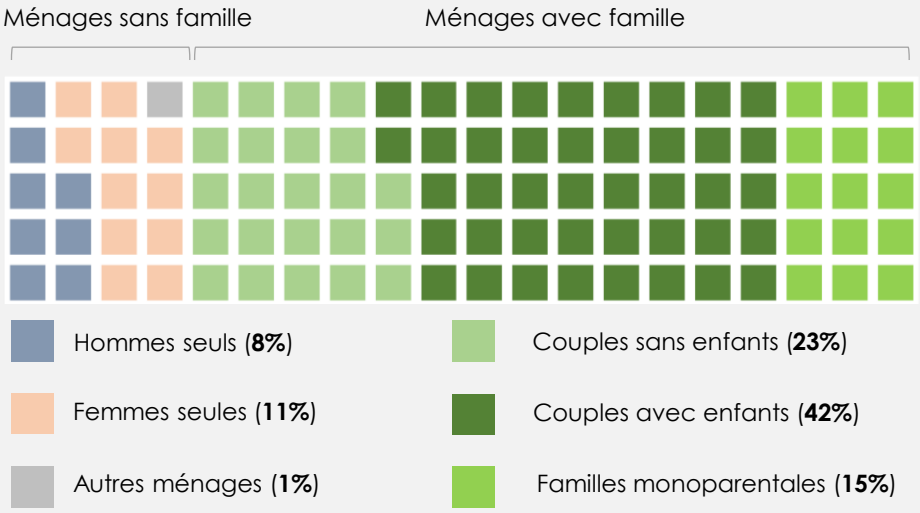


On constate une **augmentation** du nombre des ménages entre 2013 et 2018 alors que la population de Jouy-le-Moutier diminue légèrement sur la même période

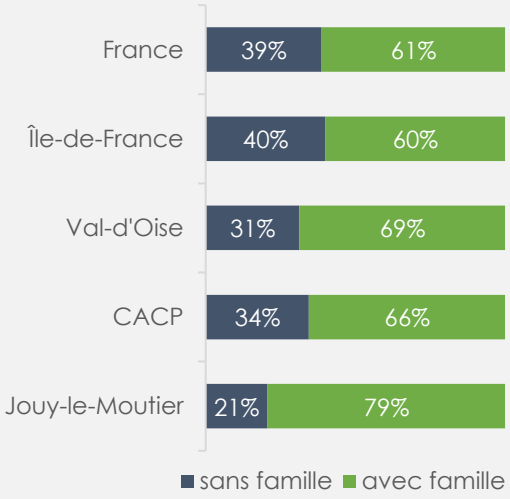
Évolution de la **population moyenne** par ménage



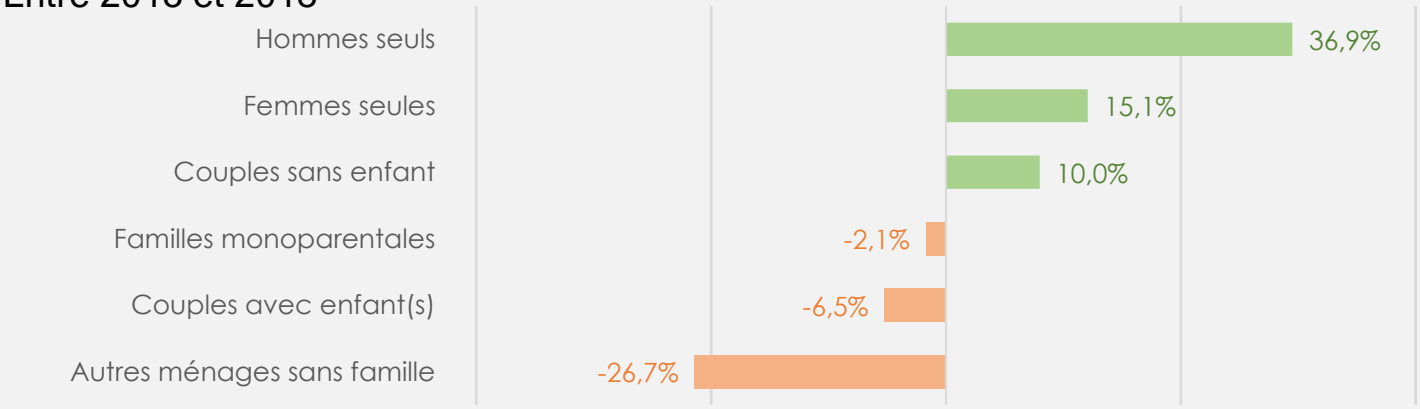
Typologie des ménages



Répartition des ménages
Avec et sans famille



Évolution des typologies des ménages
Entre 2013 et 2018



Source : INSEE, Recensement de la population 2018

A retenir

UN PROFIL COMMUNAL QUI RESTE TRÈS FAMILIAL, MALGRÉ UNE BAISSE DE LA TAILLE MOYENNE DES MENAGES, DUE NOTAMMENT À LA CROISSANCE DES PERSONNES SEULES ET DES COUPLES SANS

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

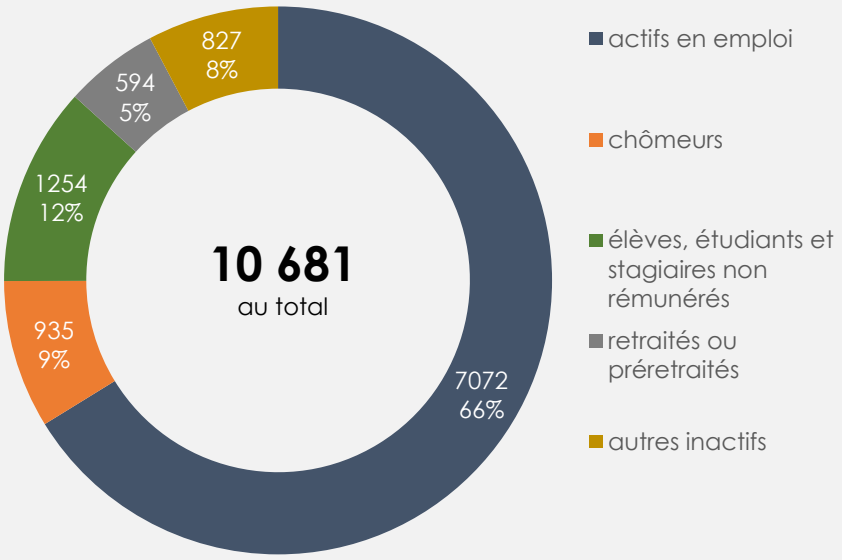
PORTRAIT DÉMOGRAPHIQUE

1.2 – Emploi et revenus

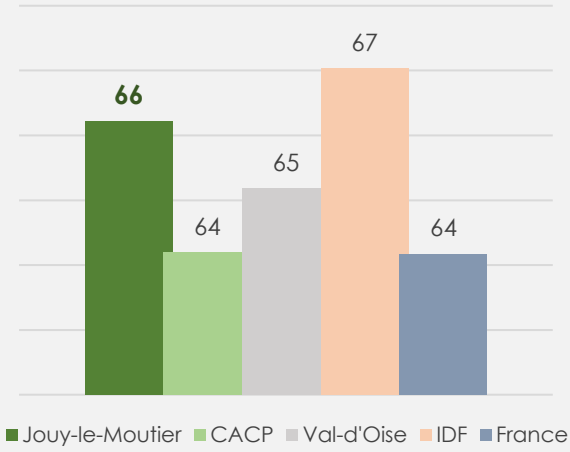
Accusé de réception en préfecture
095-2-9500109-20231219n-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

JOUY-LE-MOUTIER
POPULATION ACTIVE

Rapport à l'emploi
Des 15-64 ans

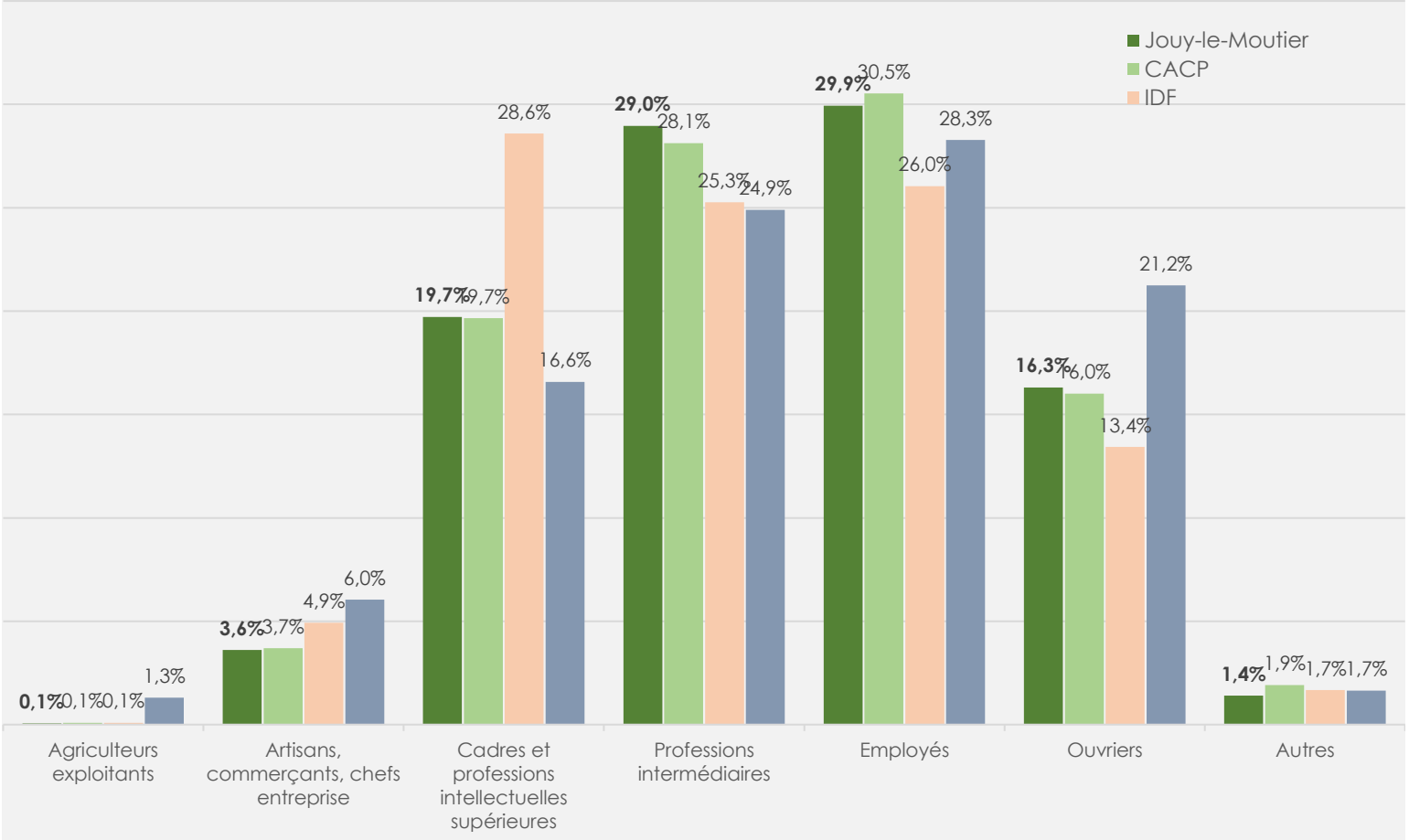


Taux d'emploi
Des 15-64 ans



Le taux d'emploi est la proportion de personnes disposant d'un emploi parmi celles en âge de travailler (15 à 64 ans). Le taux d'emploi reflète la capacité d'une économie à utiliser ses ressources en main-d'œuvre.

Population active des 15-64 ans selon **la catégorie socioprofessionnelle (en %)**



Source : INSEE, Recensement de la population 2018

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

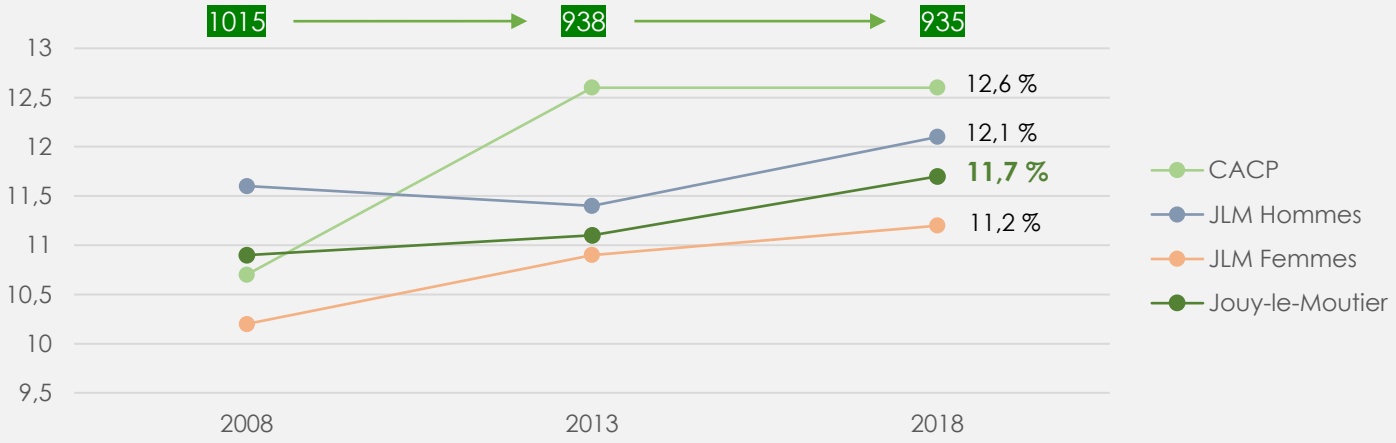
UNE RÉPARTITION DES CATÉGORIES SOCIOPROFESSIONNELLES SIMILAIRE À CELLE DE L'AGGLO

JOUY-LE-MOUTIER
CONDITIONS D'EMPLOI

Statut et condition d'emploi
des 15 ans ou plus

	Hommes		Femmes		TOTAL		CACP	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	%	
Titulaires de la fonction publique et contrats à durée indéterminée	2 906	82,8	2 978	82,3	5 884	82,5	79,7	Salariés **93,7%**
Contrats à durée déterminée	175	5,0	293	8,1	468	6,6	7,8	
Intérim	69	2,0	37	1,0	106	1,5	1,8	
Emplois aidés	17	0,5	31	0,9	48	0,7	0,5	
Apprentissage - Stage	80	2,3	90	2,5	170	2,4	2,8	
Indépendants	152	4,3	144	4,0	296	4,2	4,5	Non-Salariés **6,3%**
Employeurs	108	3,1	45	1,2	153	2,1	2,7	
Aides familiaux	3	0,1		-	3	0,0	0,1	
Ensemble	3 510	100	3618	100	7 128	100	100	

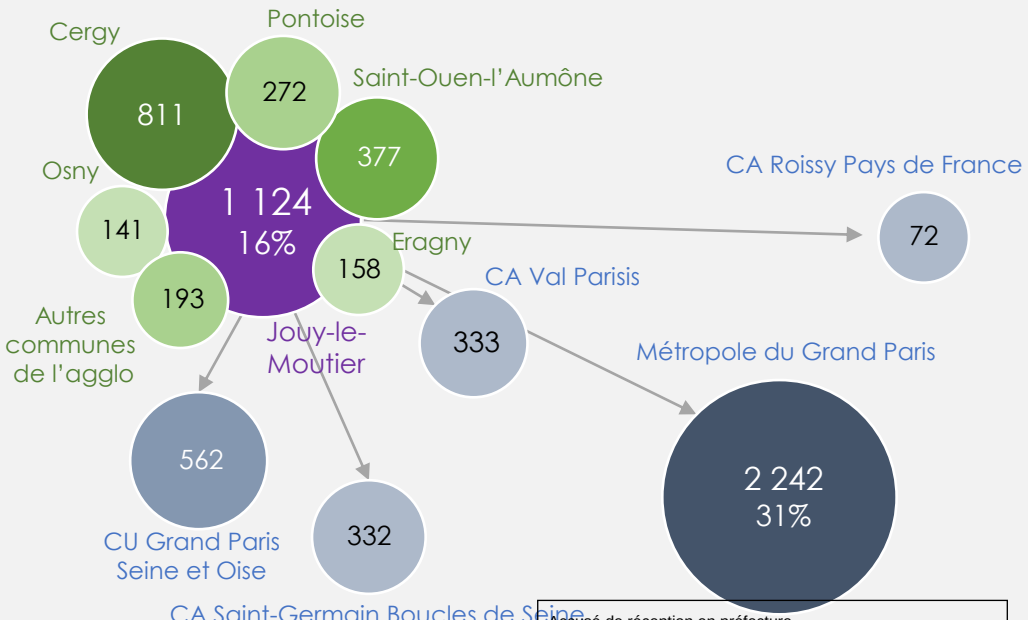
Évolution du taux de chômage
De la population active



Principaux lieux de travail
des actifs ayant un emploi

Sur 7 128 actifs de la commune ayant un emploi, **environ 43% travaillent à Cergy-Pontoise.** En second lieu arrive la **Métropole du Grand Paris** qui accueil presque 31% des travailleurs jocassiens.

Au total c'est environ **6 010** jocassiens qui vont travailler en-dehors de la commune (flux sortant) et **1 894** personnes qui n'y habitent pas mais qui viennent y travailler régulièrement (flux entrant).



Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

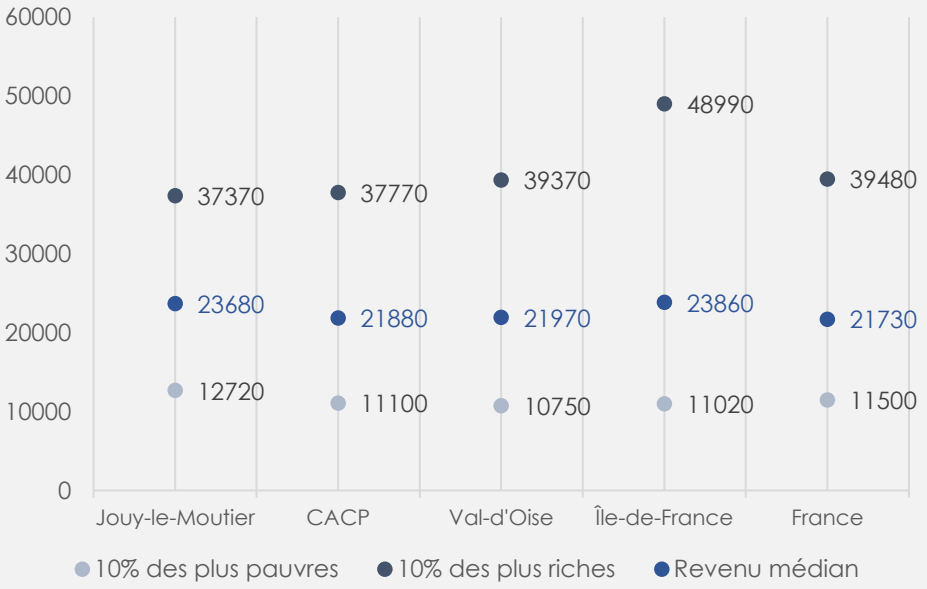
Source : INSEE, Recensement de la population 2018

A retenir

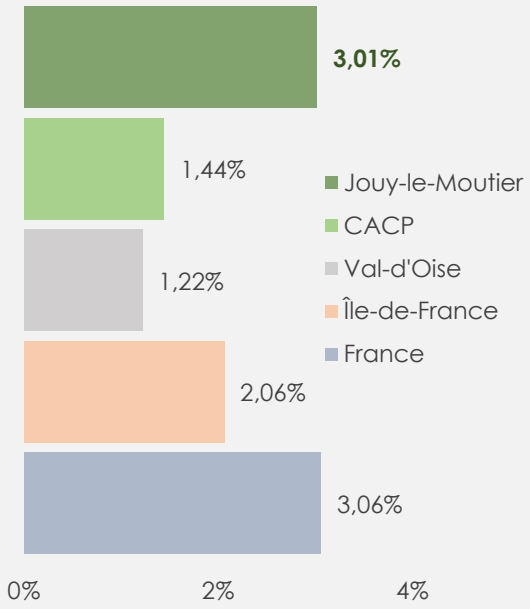
UNE COMMUNE PRINCIPALEMENT RÉSIDENTIELLE

JOUY-LE-MOUTIER
NIVEAU DE VIE

Revenus disponibles par UC
en euros courants 2018



Évol. des revenus 2013 - 2018
en euros constants 2015 par UC



Taux de pauvreté
À Jouy-le-Moutier

10% → 11%

En 2013 — En 2018

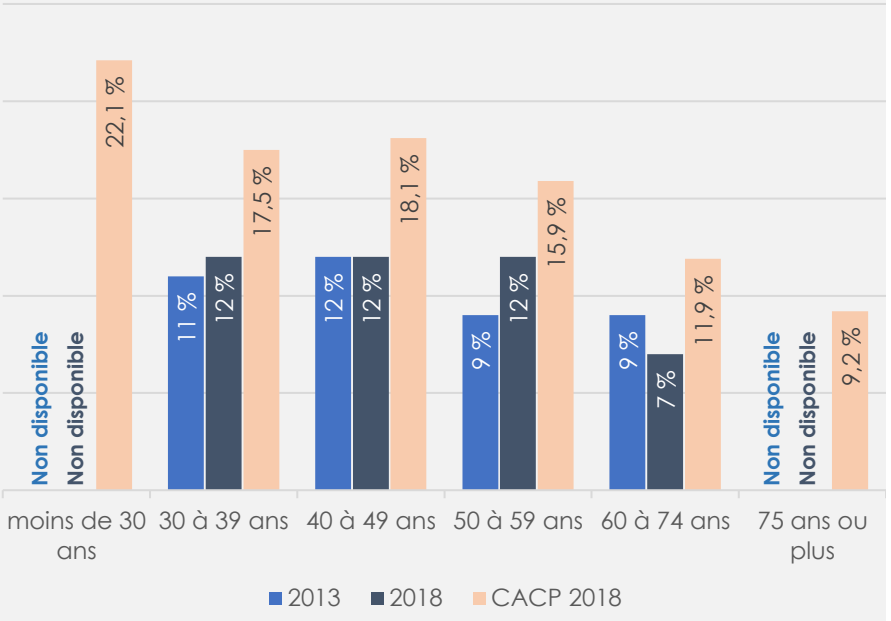
En 5 ans

545 + 79 624

ménages en plus qui vivent sous le seuil de pauvreté * sur la commune de Jouy-le-Moutier

* **Le taux de pauvreté** correspond à la proportion de ménages dont le niveau de vie est inférieur à 60% (12 750€/an/UC en 2018) du revenu médian national.

La répartition du **taux de pauvreté** selon les tranches d'âge



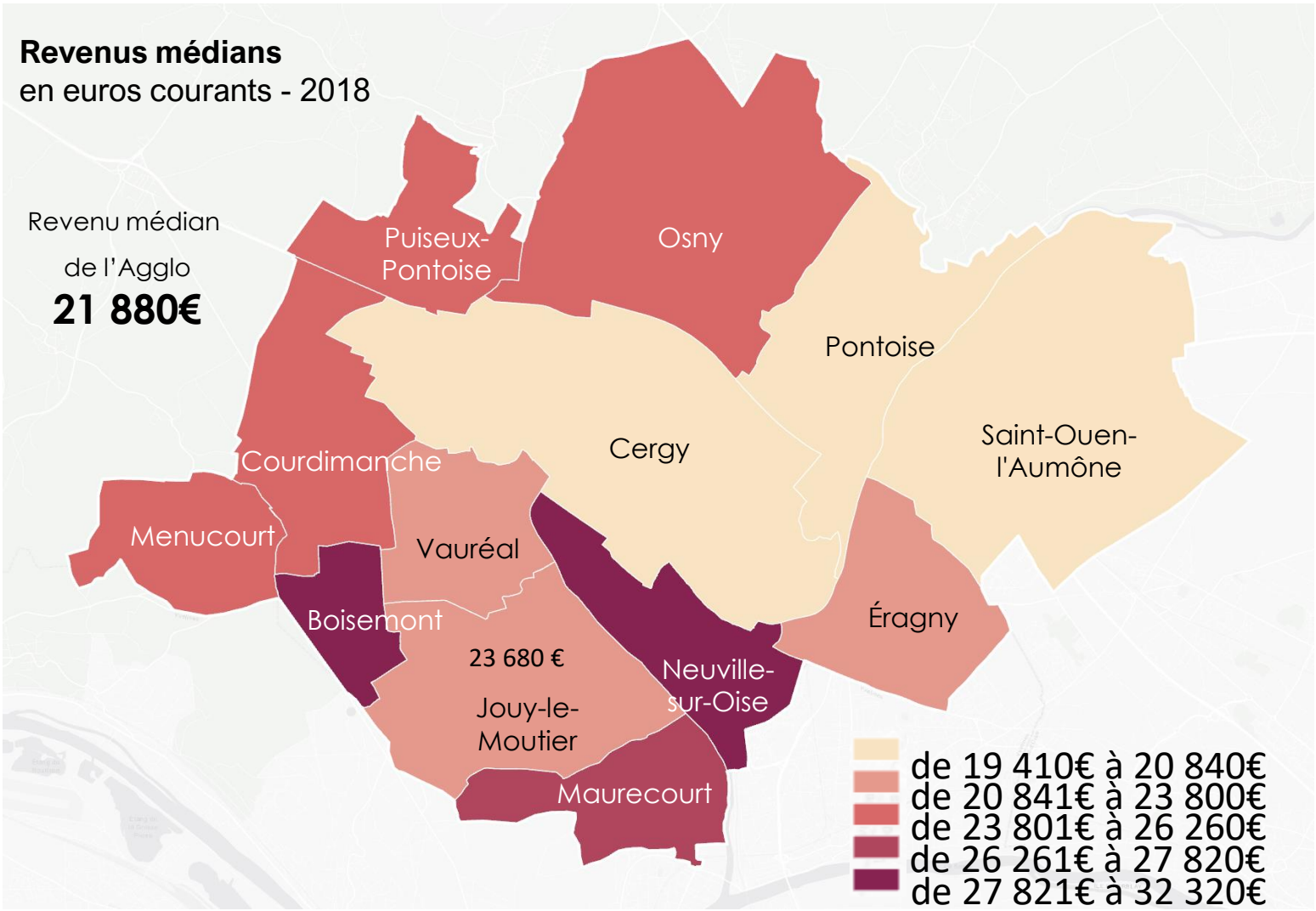
Source : INSEE, Recensement de la population 2018

A retenir

UN REVENU MÉDIAN SUPÉRIEUR À CELUI DE LA CACP ET QUI A CONNU UNE AUGMENTATION DEUX FOIS PLUS IMPORTANTE ENTRE 2013 ET 2018
UN TAUX DE PAUVRETÉ INFÉRIEUR À LA CACP MAIS QUI EST NOTABLE

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

JOUY-LE-MOUTIER
CONDITIONS D'EMPLOI ET NIVEAU DE VIE



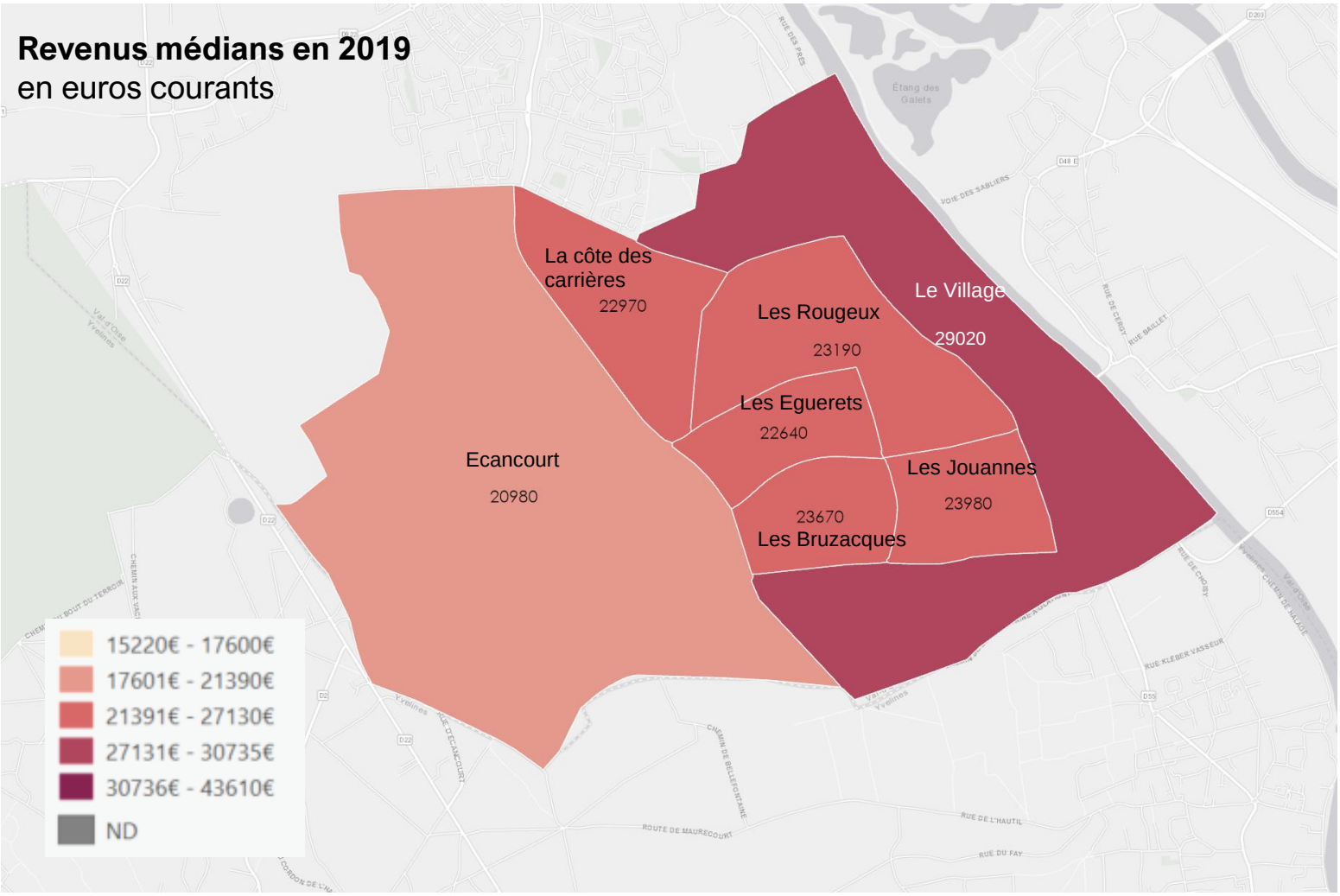
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

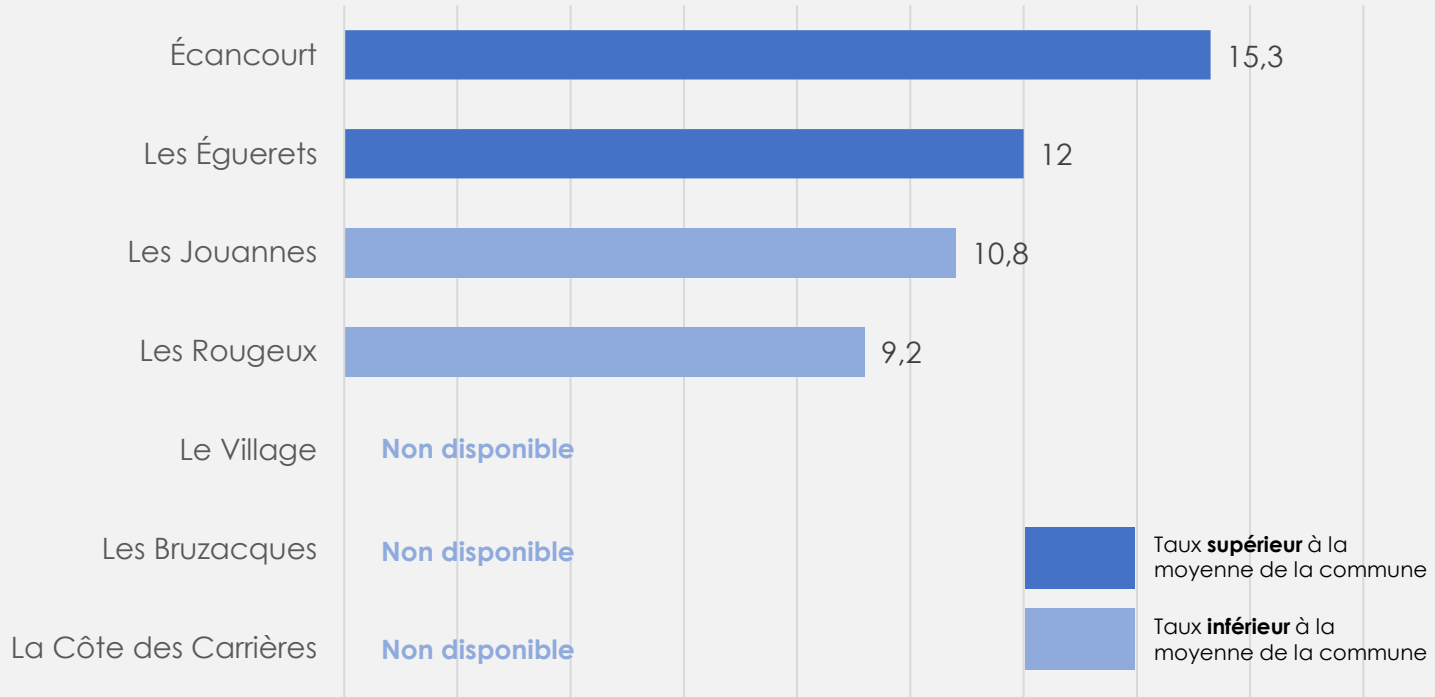
JOUY-LE-MOUTIER SE PLACE DANS LA TRANCHE DES REVENUS MODESTES, BIEN QU'ILS SOIENT SUPÉRIEURS À CEUX DE LA CACP

JOUY-LE-MOUTIER
DISPARITÉS INFRACOMMUNALES

Revenus médians en 2019
en euros courants



Taux de pauvreté
dans les IRIS en 2019



Source : INSEE, FILOSOFI 2019

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

UN ÉCART DE REVENU MEDIAN NON-NÉGLIGEABLE ENTRE LES QUARTIERS DE L'OUEST ET DE L'EST DE LA COMMUNE

2. PARC DE LOGEMENTS

LES GRANDS CONSTATS POUR L'AGGLOMÉRATION

- *Des dynamiques de construction importantes ces dernières années mais qui s'essoufflent face à la réduction du foncier disponible ; un renouvellement du parc qui s'amorce.*
- *Une augmentation de la vacance, à priori de courte durée, qui traduit une tendance nouvelle; des taux qui restent cependant relativement bas.*
- *Une attractivité du territoire pour l'investissement locatif privé et une baisse de la production de logements sociaux.*

QUELLES SPÉCIFICITÉS POUR JOUY-LE-MOUTIER ?

- *Un fort dynamisme de construction, mais qui ne se reflète pas encore dans les chiffres de recensement de la population.*
- *Un parc structuré autour des maisons individuelles avec des grandes typologies essentiellement occupées en propriété dans le Village et une offre plus diversifiée dans l'ouest de la commune.*

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

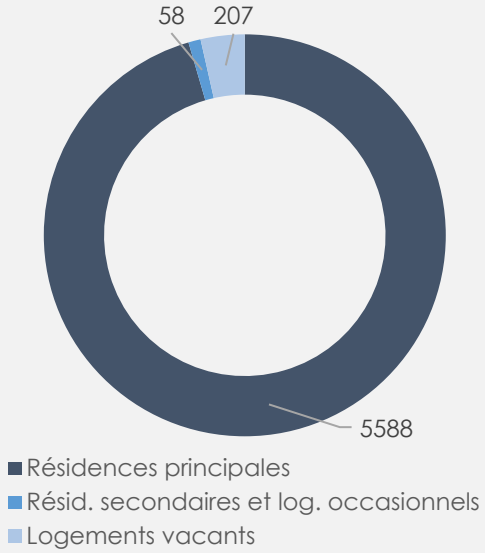
JOUY-LE-MOUTIER
PARC DES LOGEMENTS EXISTANTS

5 713 **logements au total** en 2013

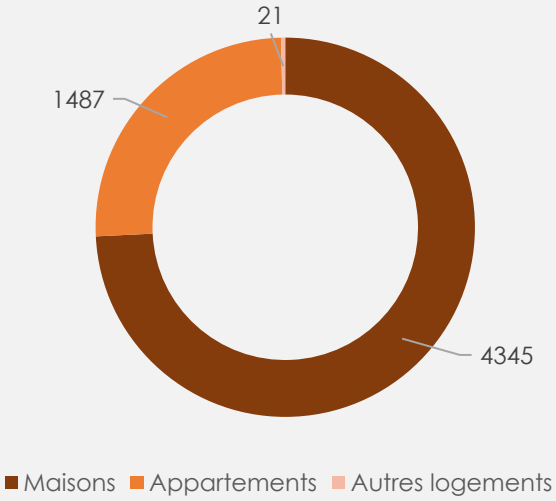
5 853 **logements au total** en **2018**

+2,4% **de logements** entre 2013 et 2018 (CACP : +10,4%)

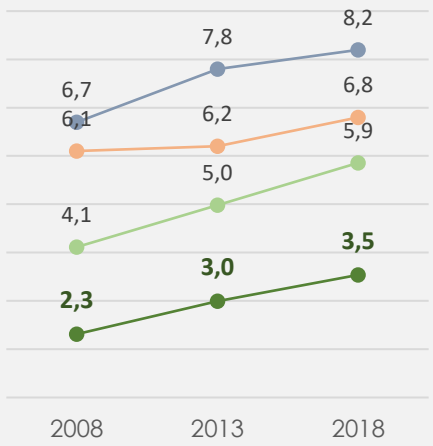
Logements par catégorie



Logements selon leur type



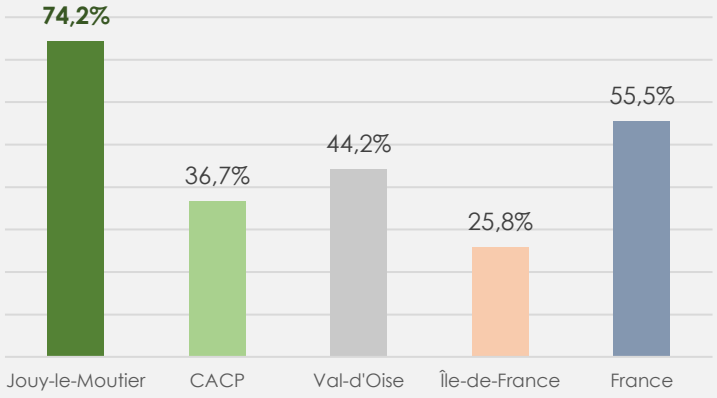
Taux de **logements vacants**



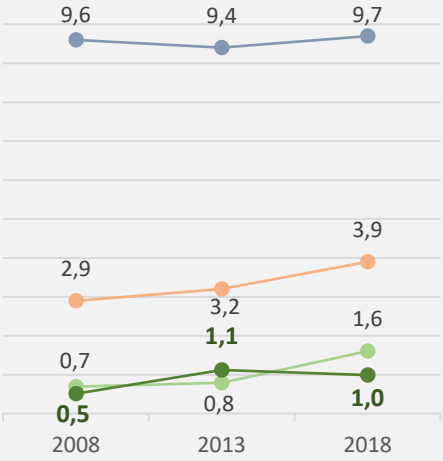
LOVAC 2020 :

4,3% des logements du parc privé sont vacants au 01/01/2019, dont **0,4% depuis plus de 2 ans**

Part du logement individuel
Dans l'ensemble du parc (en %)



Taux de **résidences secondaires**



Soit **6** résidences secondaires en moins pour la ville de Jouy-le-Moutier entre 2013 et 2018

Zoom sur les copropriétés

32 **Copropriétés** recensées au total en 2021

1 414 **Logements en copropriété** en 2021

24% **Part des logements en copro** dans le parc global (45% à l'échelle de l'Agglo)

Source : INSEE, Recensement de la population 2018 / ANAH, Registre de copropriétés 2022

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

UN TAUX DE VACANCE QUI RESTE TRÈS FAIBLE, SIGNE D'UNE TENSION PERSISTANTE SUR L'OFFRE DE LOGEMENTS

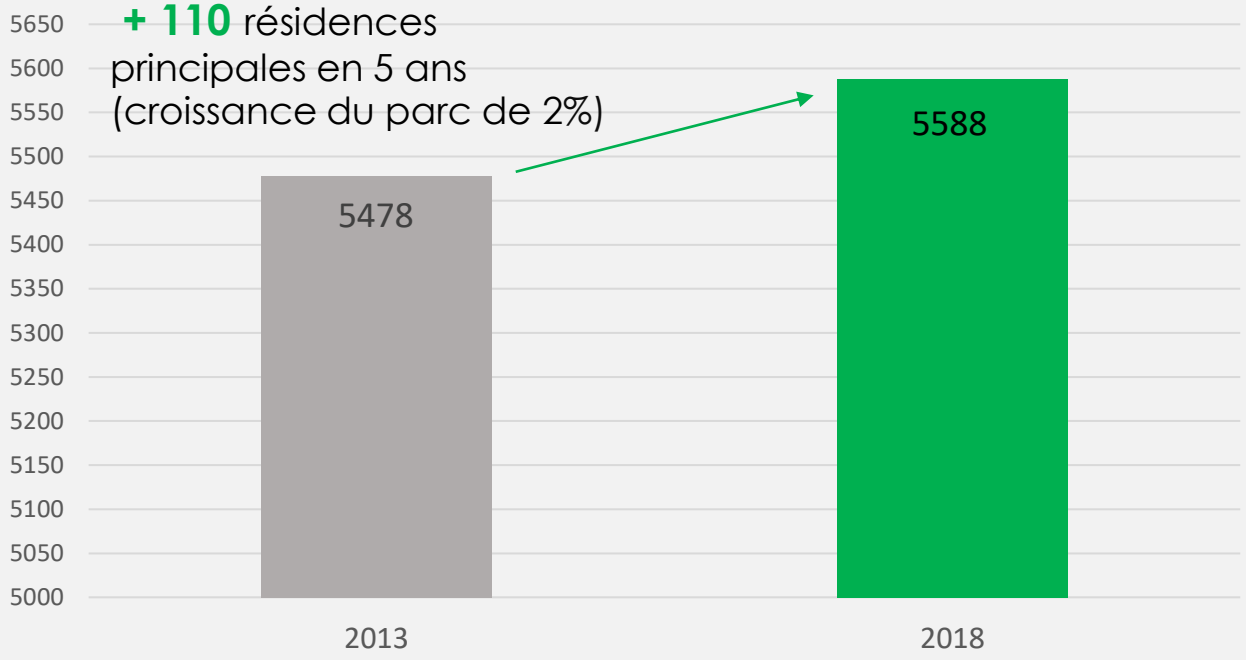
PARC DE LOGEMENT

2.1 - Les dynamiques du parc de logements

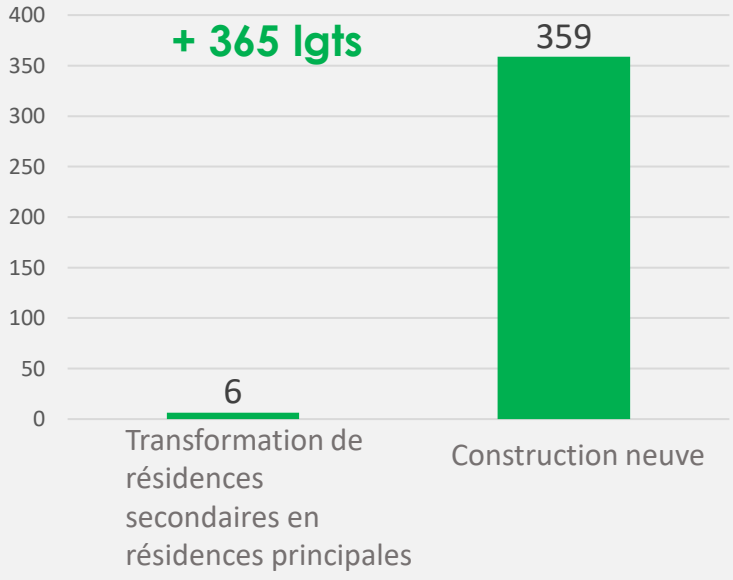
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

JOUY-LE-MOUTIER
DYNAMIQUE DU PARC

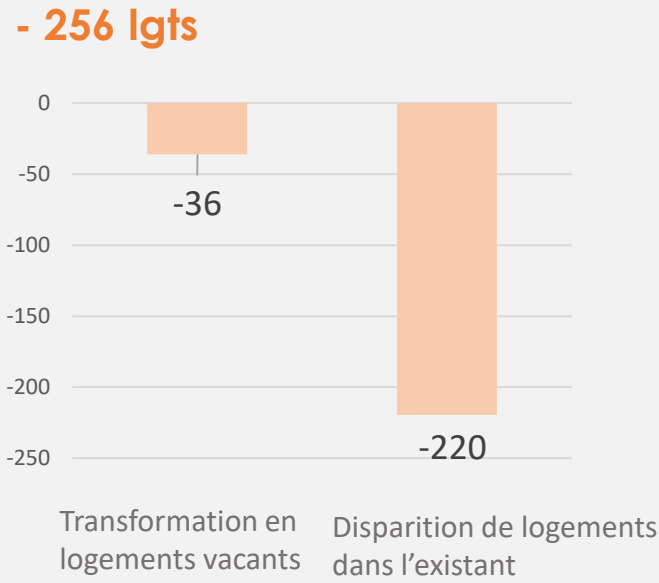
Evolution du parc de résidences principales
Entre le 01/01/2013 et le 01/01/2018



Contribution à l'augmentation du parc de résidences principales
Entre le 01/01/2013 et le 01/01/2018



Contribution à la diminution du parc de résidences principales
Entre le 01/01/2013 et le 01/01/2018



Au total, on estime que l'équivalent de **70%** de la construction neuve a été "absorbé" par les dynamiques du parc existant (logements disparus, devenus vacants ou transformés en résidences secondaires) - ce chiffre est de 19% à l'échelle de la CACP

Source : INSEE, RP2013 et 2018 / CACP, Observatoire de l'Habitat, Suivi de construction 2021.

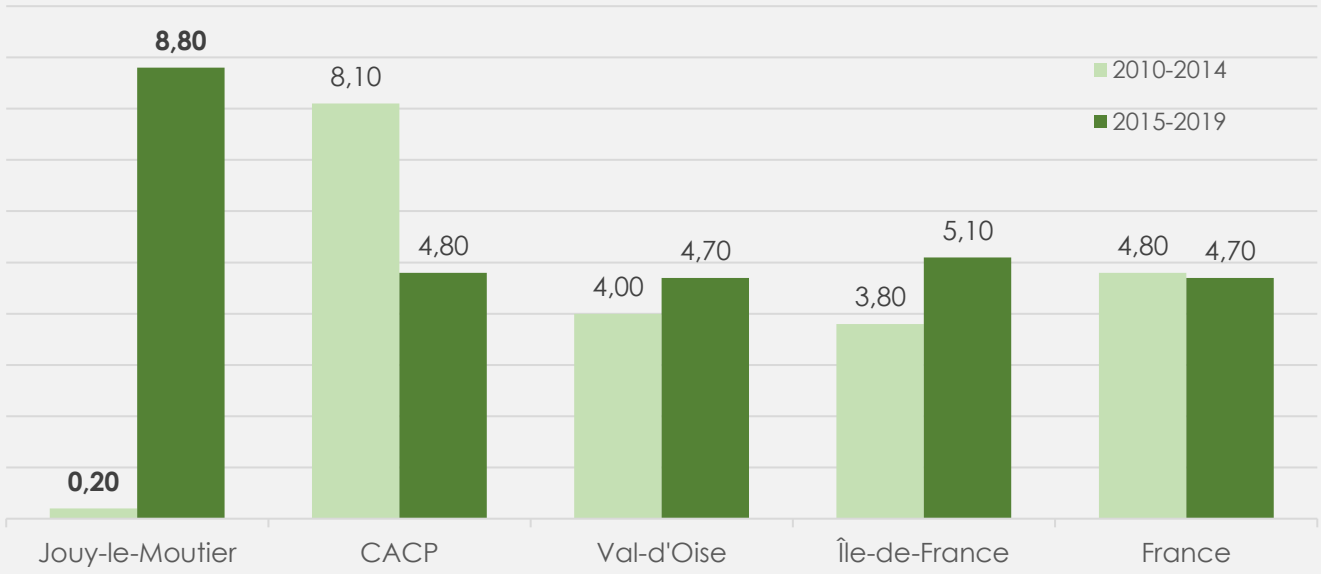
A retenir

MALGRÉ UN FORT DYNAMISME DE CONSTRUCTION NEUVE, UNE FAIBLE CROISSANCE DU PARC DE RÉSIDENCES PRINCIPALES LIÉE AUX DYNAMIQUES DU PARC EXISTANT

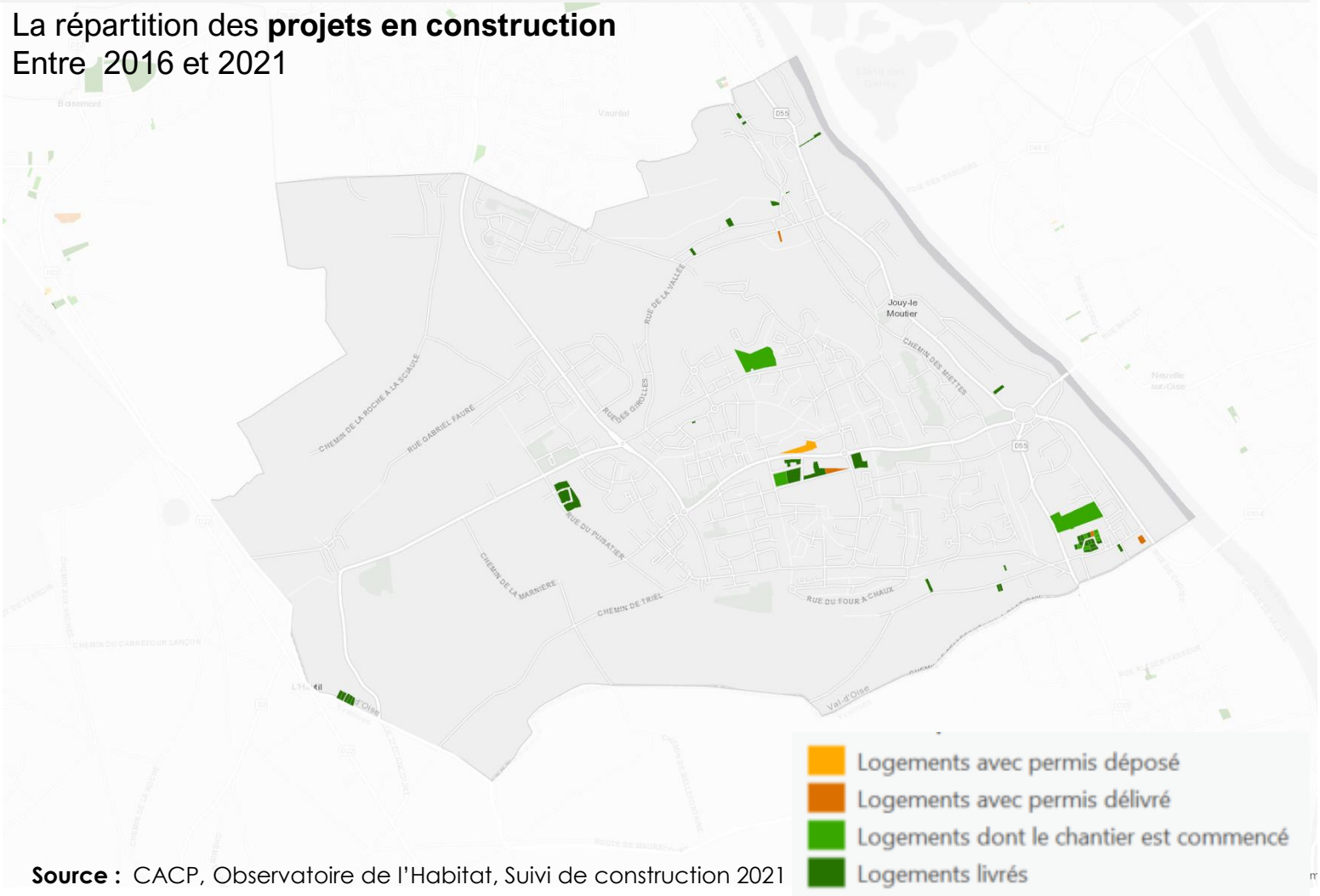
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

JOUY-LE-MOUTIER
CONSTRUCTION NEUVE 2016-2021

Taux de construction
Nombre de logements commencés
pour 1000 habitants



La répartition des **projets en construction**
Entre 2016 et 2021



Source : CACP, Observatoire de l'Habitat, Suivi de construction 2021

A retenir

MALGRÉ UN FORT DYNAMISME DE CONSTRUCTION NEUVE, UNE FAIBLE CROISSANCE DU PARC DE RÉSIDENCES PRINCIPALES LIÉE AUX DYNAMIQUES DU PARC EXISTANT

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

JOUY-LE-MOUTIER
BILAN PRÉVISIONNEL PLH À FIN 2021

Bilan prévisionnel du PLH 2016 - 2021
en nombre de logements autorisés

Bilan prévisionnel PLH

942 logements autorisés **au total**

157 logements autorisés en moyenne **par an**

Les objectifs PLH

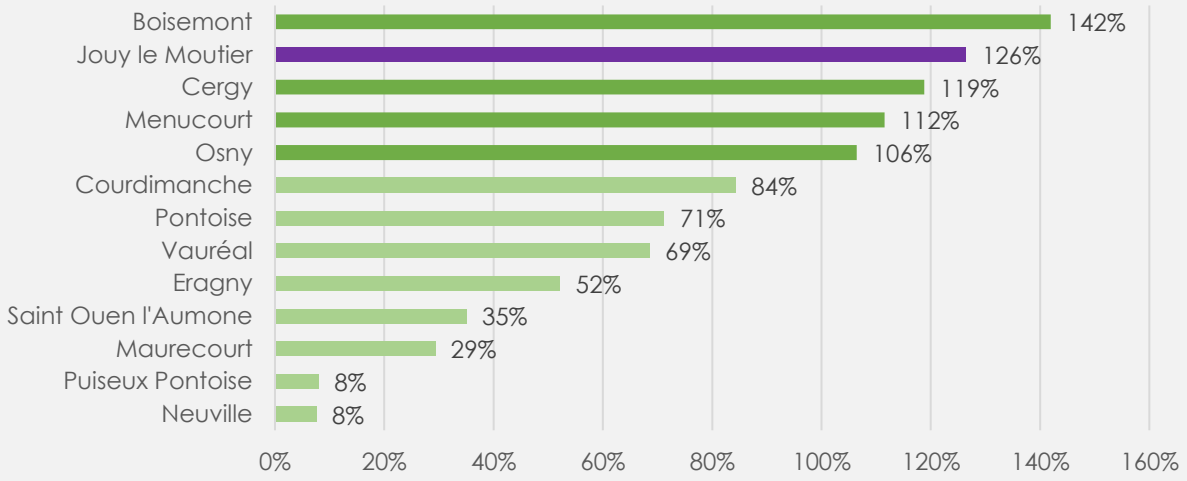
745 logements autorisés **au total**

124 logements autorisés en moyenne **par an**

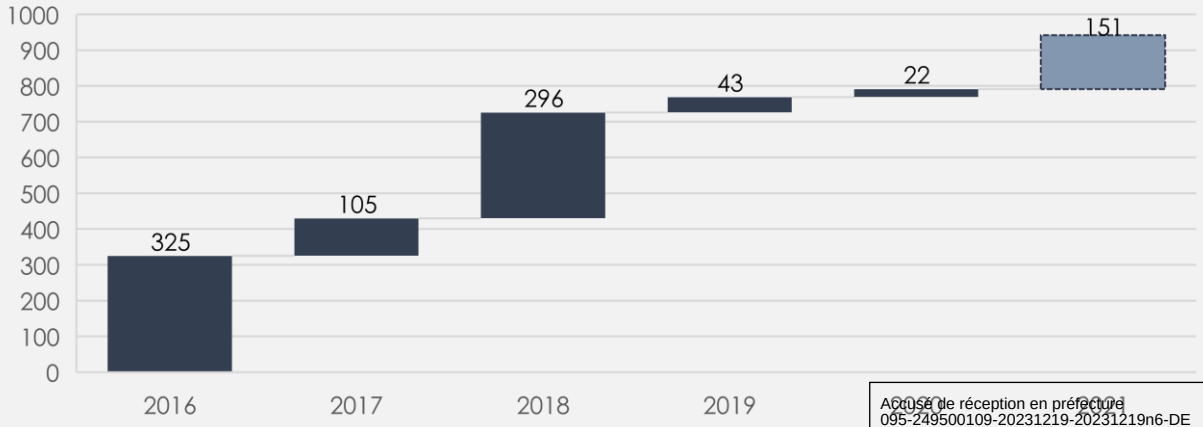
Le résultat provisoire

126% soit le taux de remplissage des objectifs fixés par le PLH à fin 2021

Disparité des résultats
En % d'atteinte des objectifs à fin 2021



Les dynamiques de construction
volume d'autorisations / an (2021 : prévisionnel)



Source : CACP, Observatoire de l'Habitat, Suivi de construction 2021

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

DES OBJECTIFS DU PLH LARGEMENT ATTEINTS

2.2 - Les caractéristiques des résidences principales

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

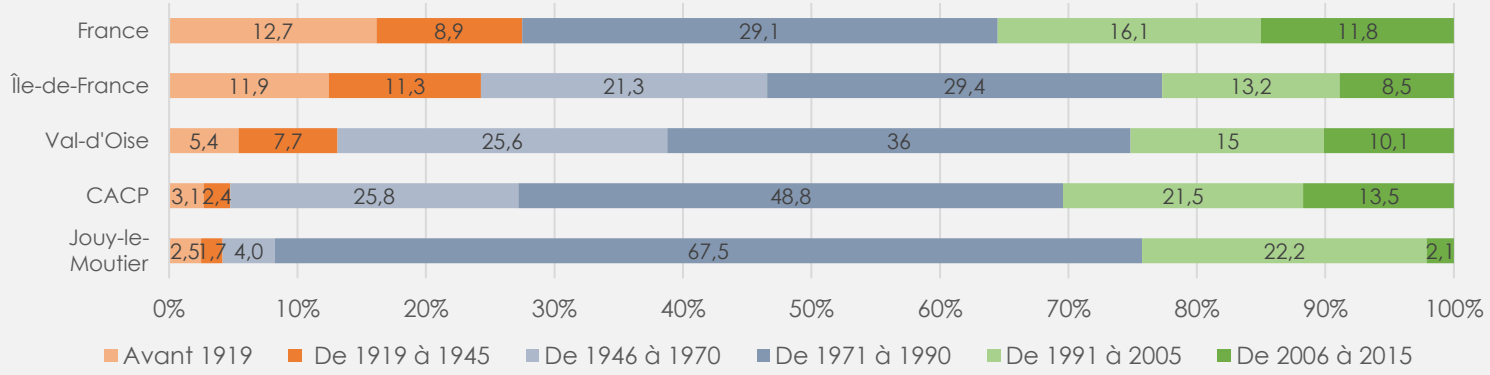
JOUY-LE-MOUTIER
LES RÉSIDENCES PRINCIPALES

5 478 RP au total en 2013

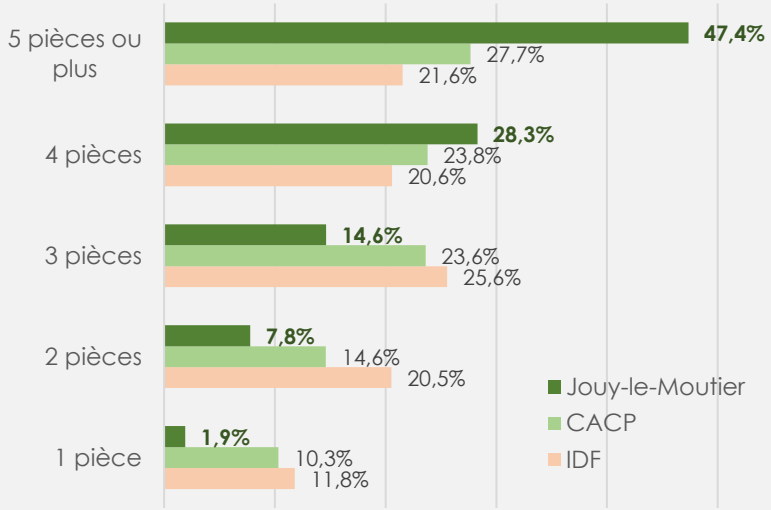
5 588 RP au total en **2018**

+2% des RP entre 2013 et 2018 (CACP : +8,5%)

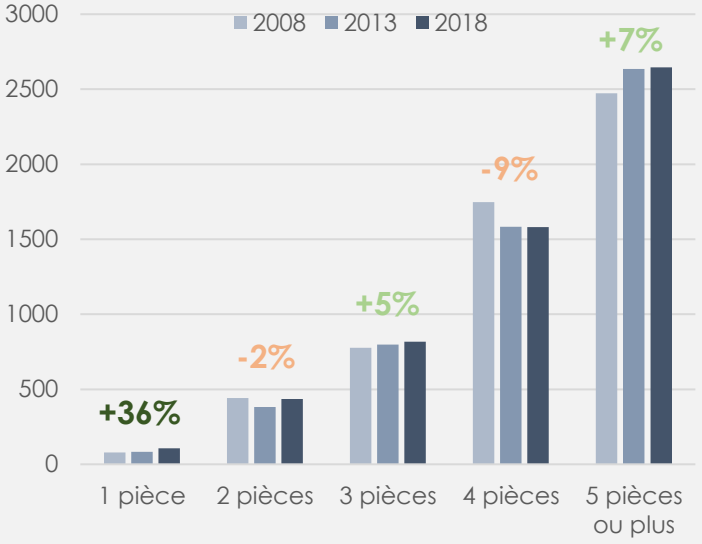
Epoque de construction
des RP construits avant 2016, en %



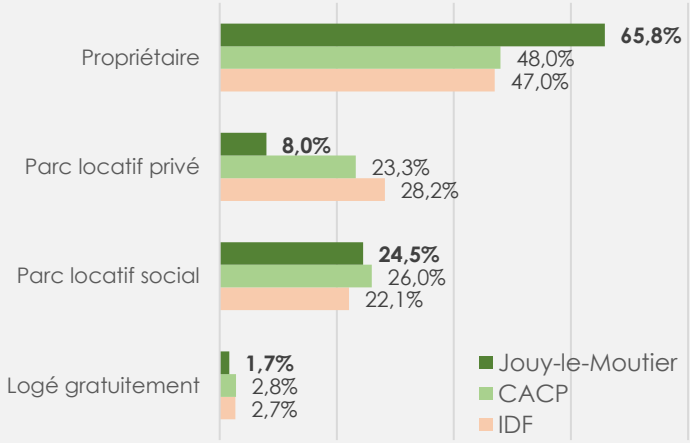
Nombre de pièces
Des résidences principales (en %)



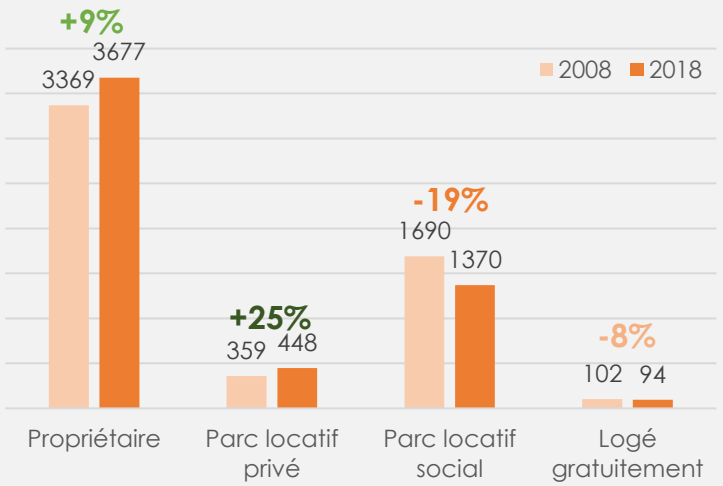
Evolution des typologies de logements



Répartition des résidences principales
Selon le statut d'occupation (en %)



L'évolution d'occupation des RP
Entre 2008 et 2018



Source : INSEE, Recensement de la population 2018

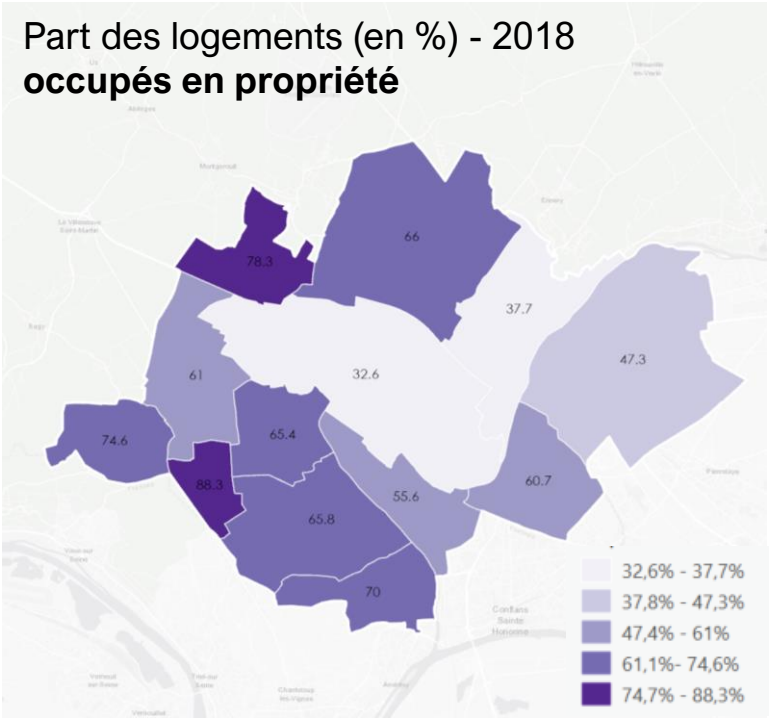
A retenir

DES DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION RÉCENTES DONT LES EFFETS NE JOUENT PAS ENCORE À PLEIN : UNE AUGMENTATION DU PARC LOCATIF PRIVÉ ET UN REGAIN DU PARC SOCIAL

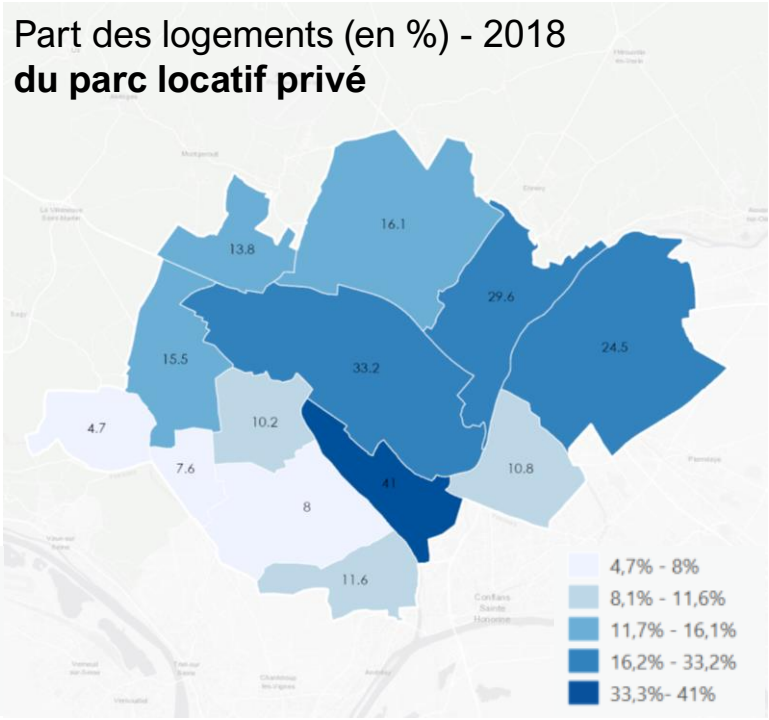
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

JOUY-LE-MOUTIER
RÉPARTITION TERRITORIALE DES DIFFÉRENTS STATUTS D'OCCUPATION

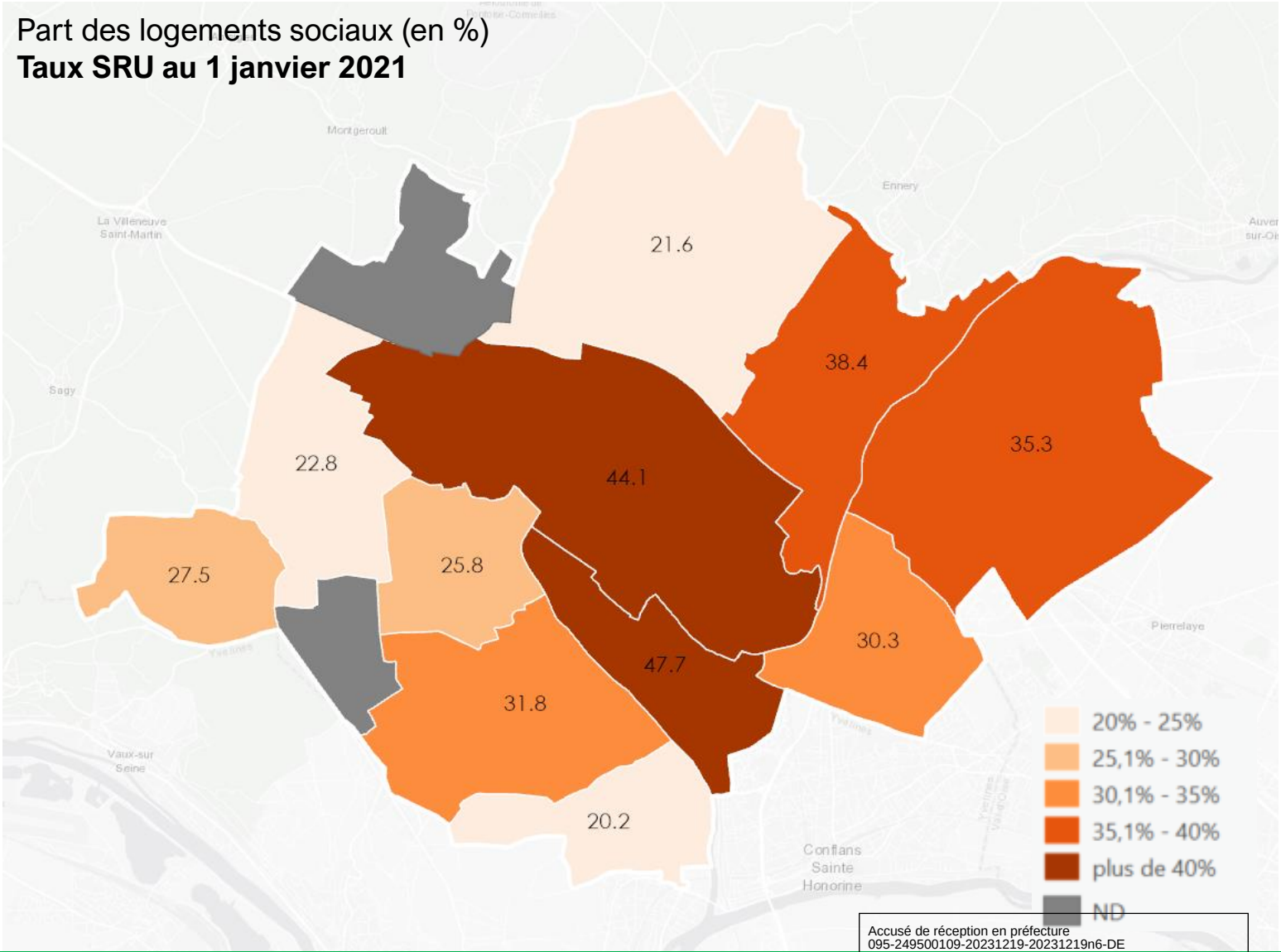
Part des logements (en %) - 2018
occupés en propriété



Part des logements (en %) - 2018
du parc locatif privé



Part des logements sociaux (en %)
Taux SRU au 1 janvier 2021

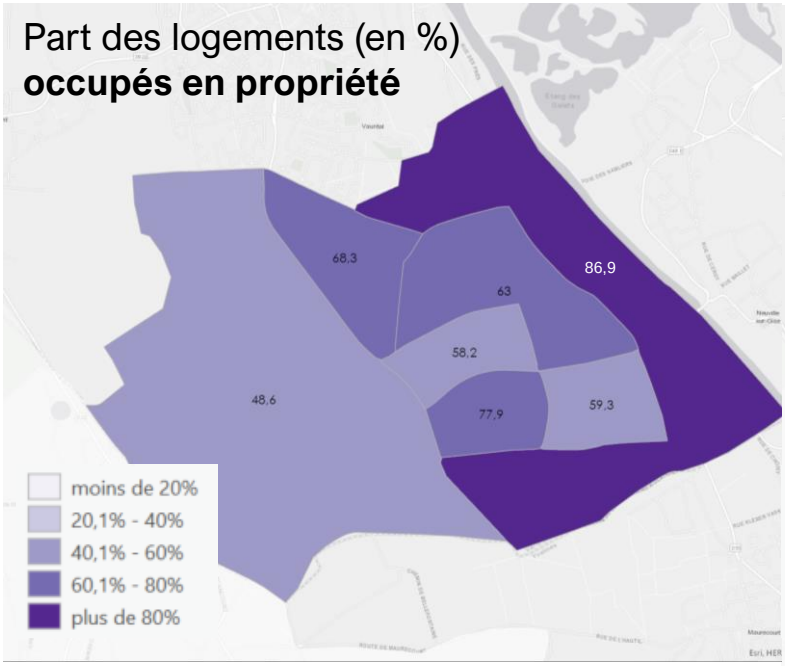


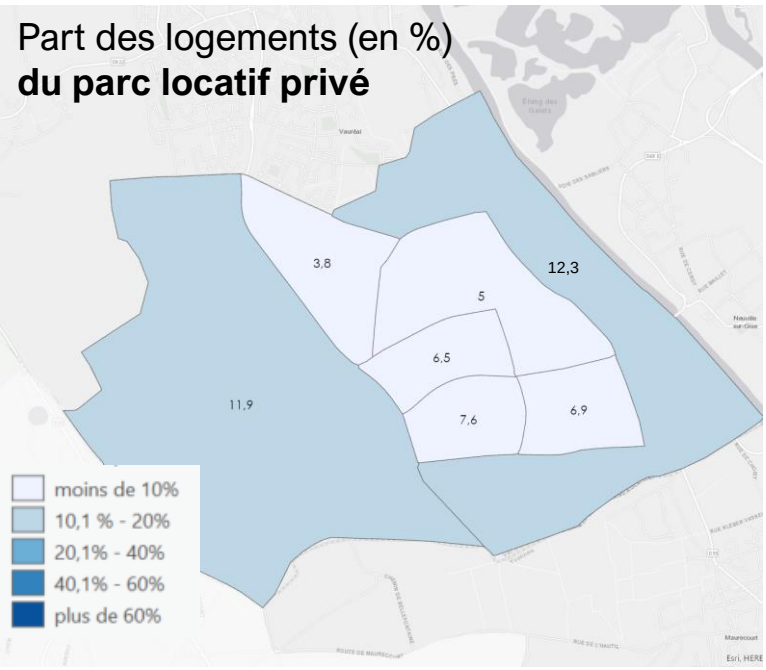
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

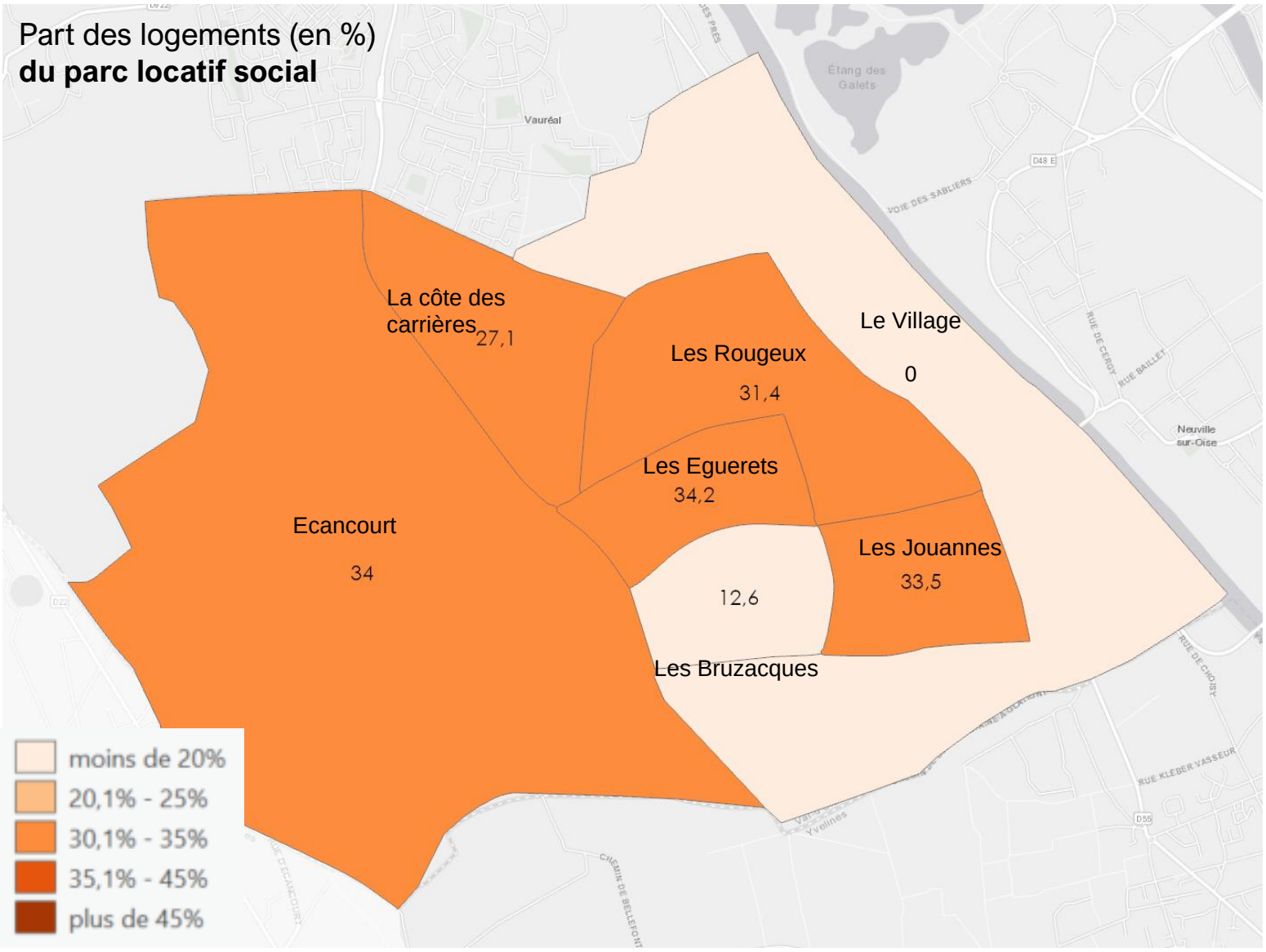
A retenir

LE PARC COMMUNAL PRINCIPALEMENT RÉPARTI ENTRE LA PROPRIÉTÉ ET LE PARC SOCIAL

JOUY-LE-MOUTIER
RÉPARTITION DES PARCS







Source : INSEE, Recensement de la population 2018; SRU 2021

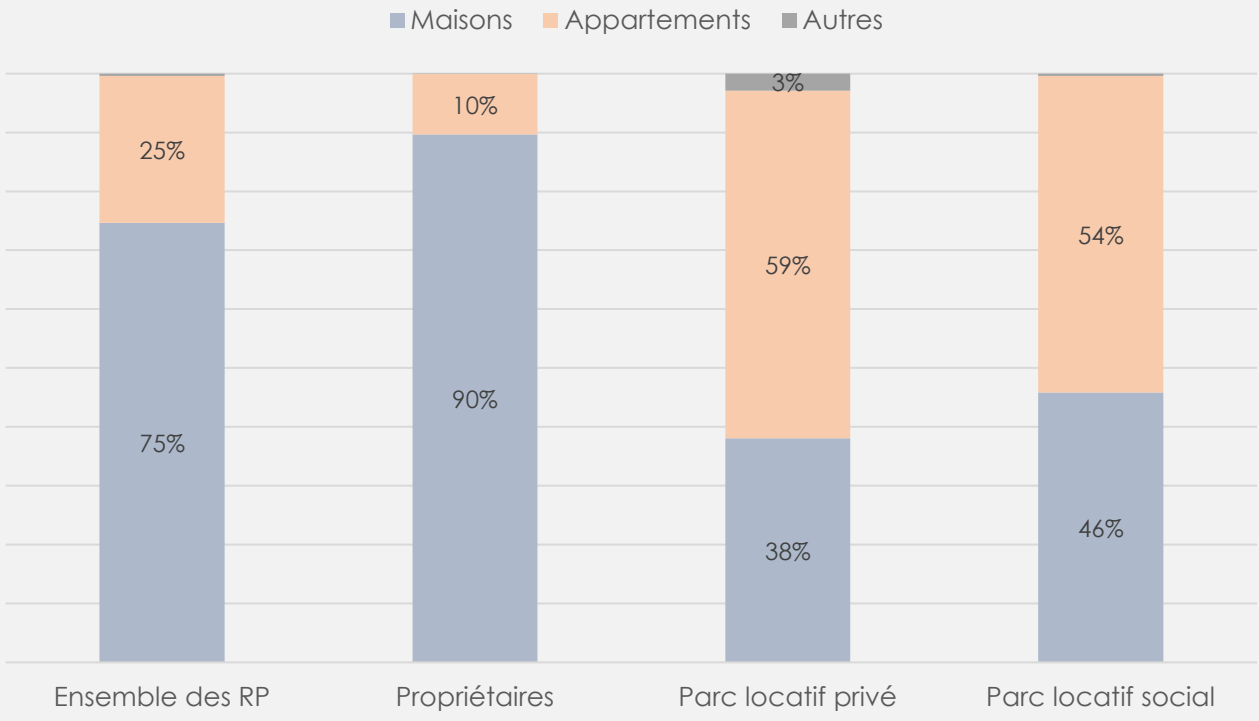
A retenir

DES FONCTIONS RÉSIDENTIELLES ASSEZ MIXTES À L'ÉCHELLE INFRACOMMUNALE, LE QUARTIER D'ECANCOURT ÉTANT LE PLUS DIVERSIFIÉ

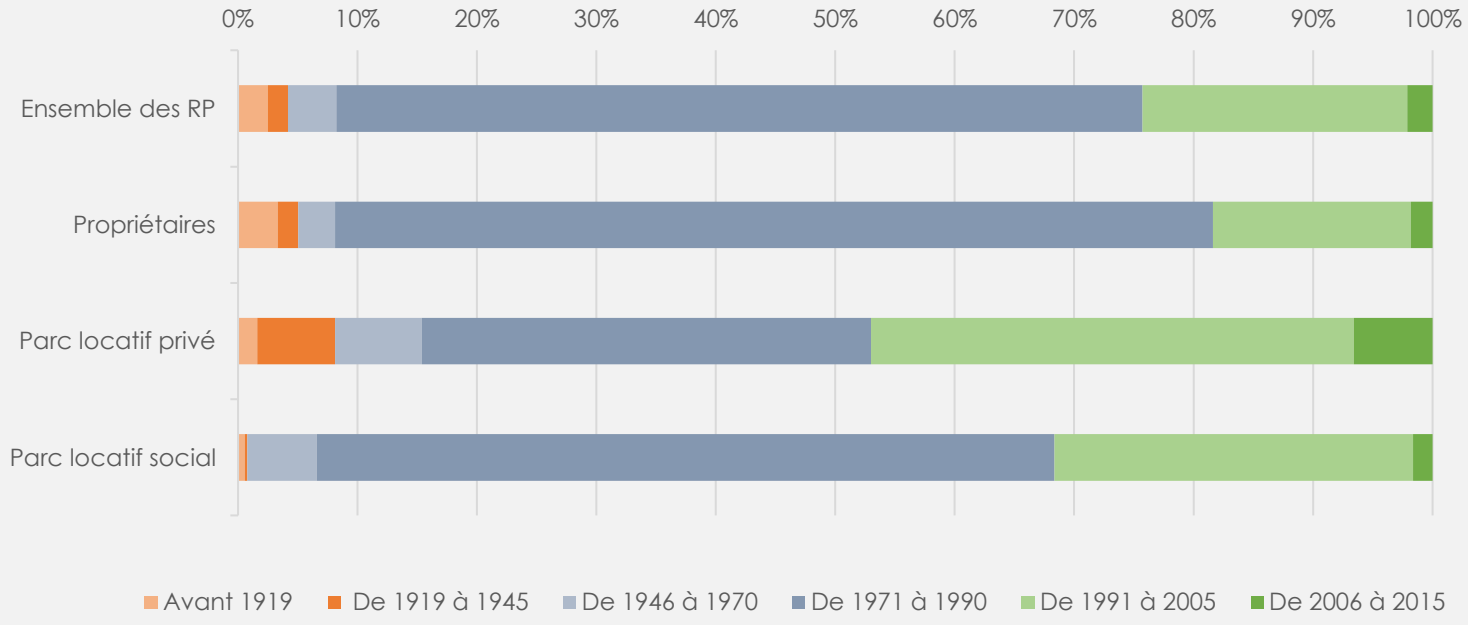
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

JOUY-LE-MOUTIER
CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS

Répartition des résidences principales
Selon leur typologie



Répartition des résidences principales
Selon leur époque de construction



Source : INSEE, Recensement de la population 2018

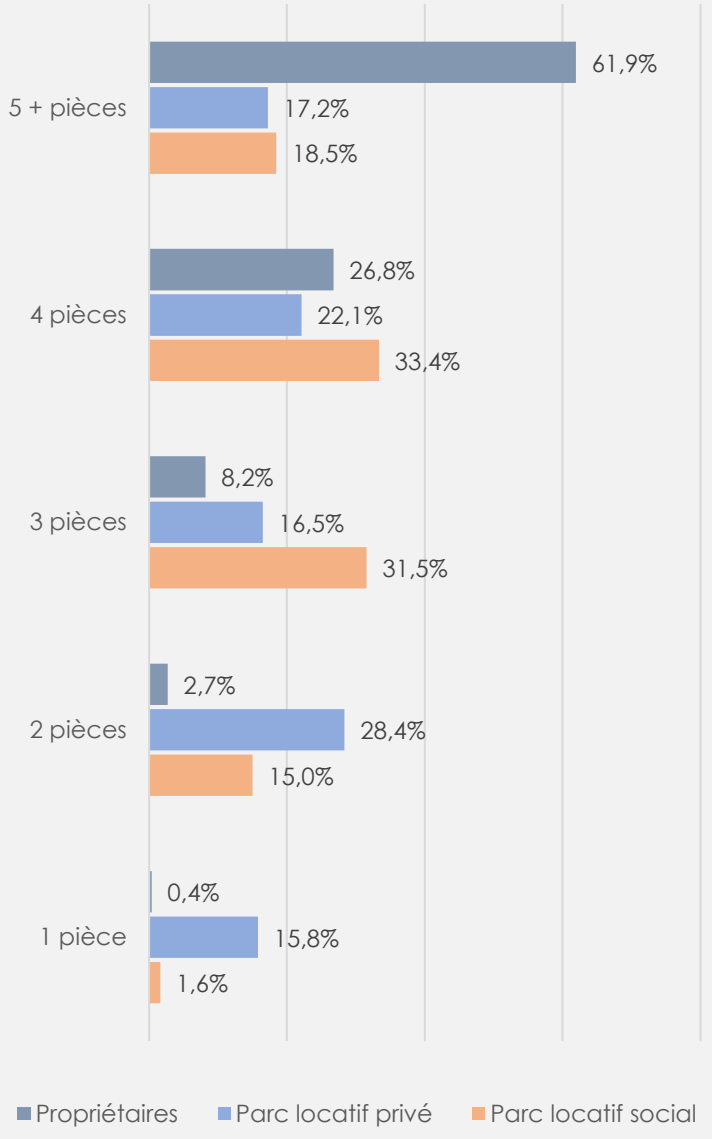
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

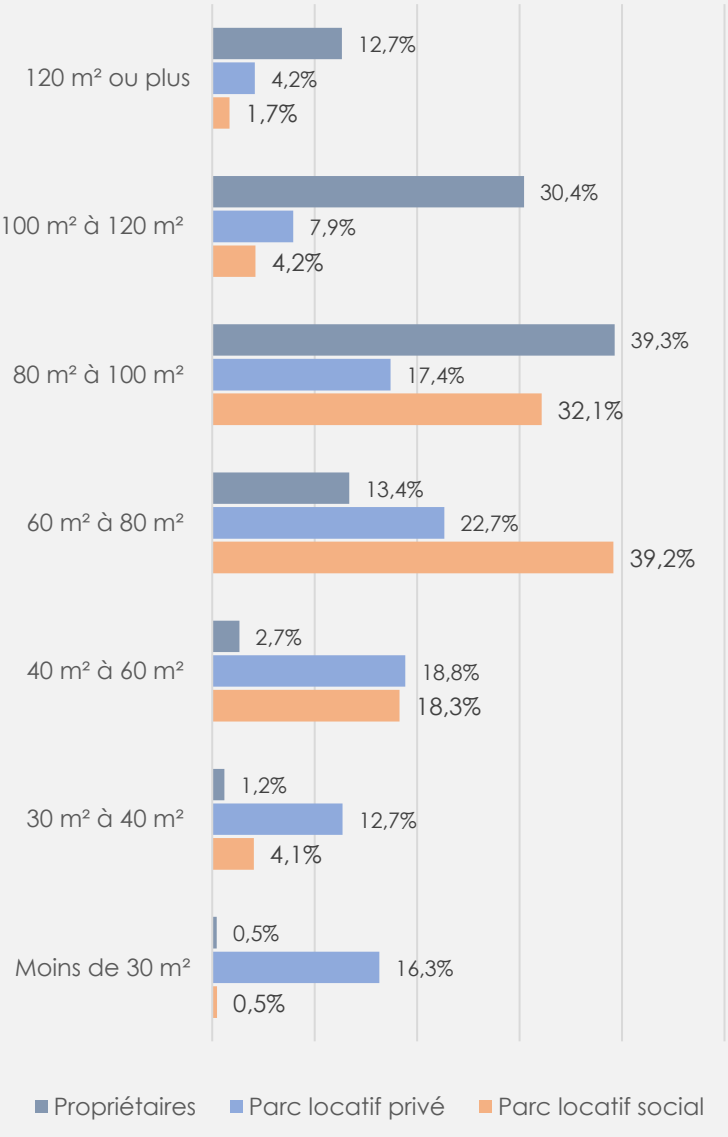
UNE PRÉPONDÉRANCE DU MODÈLE PAVILLIONAIRE
UN PARC LOCATIF PRIVÉ GLOBALEMENT PLUS RÉCENT

JOUY-LE-MOUTIER
CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS

Répartition des résidences principales
Selon le nombre de pièces



Répartition des résidences principales
Selon leurs surfaces



Source : INSEE, Recensement de la population 2018

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

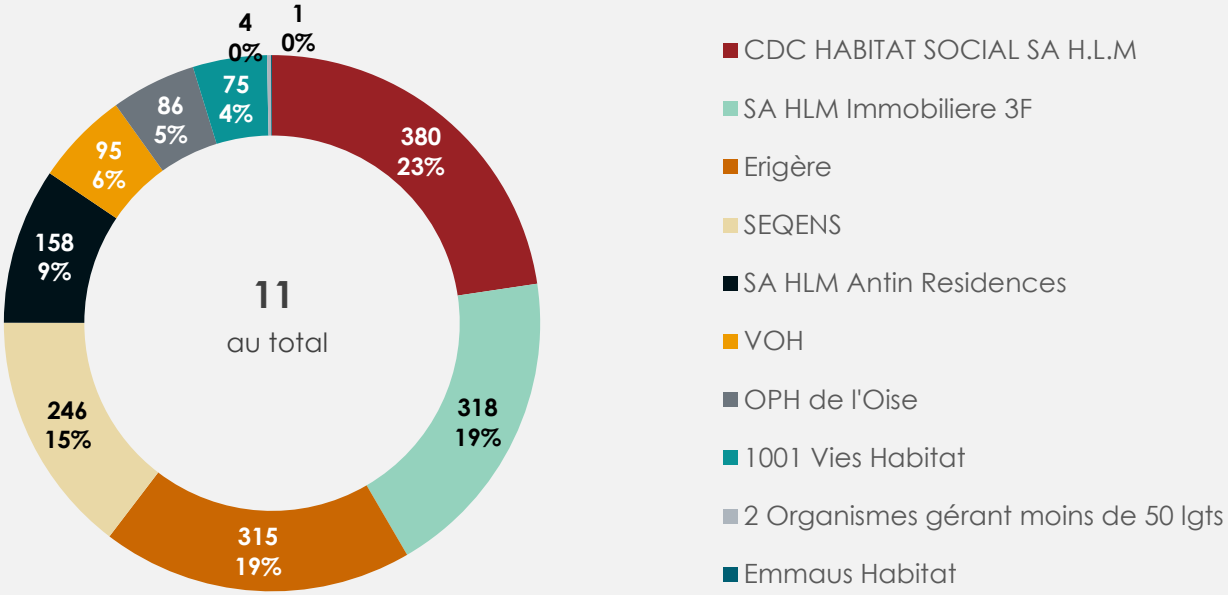
CONCENTRATION DES GRANDS LOGEMENTS EN PROPRIÉTÉ
UN PARC LOCATIF QUI DISPOSE D'UNE PALETTE DE TYPOLOGIES PLUS LARGE

2.3 - Zoom sur les bailleurs sociaux

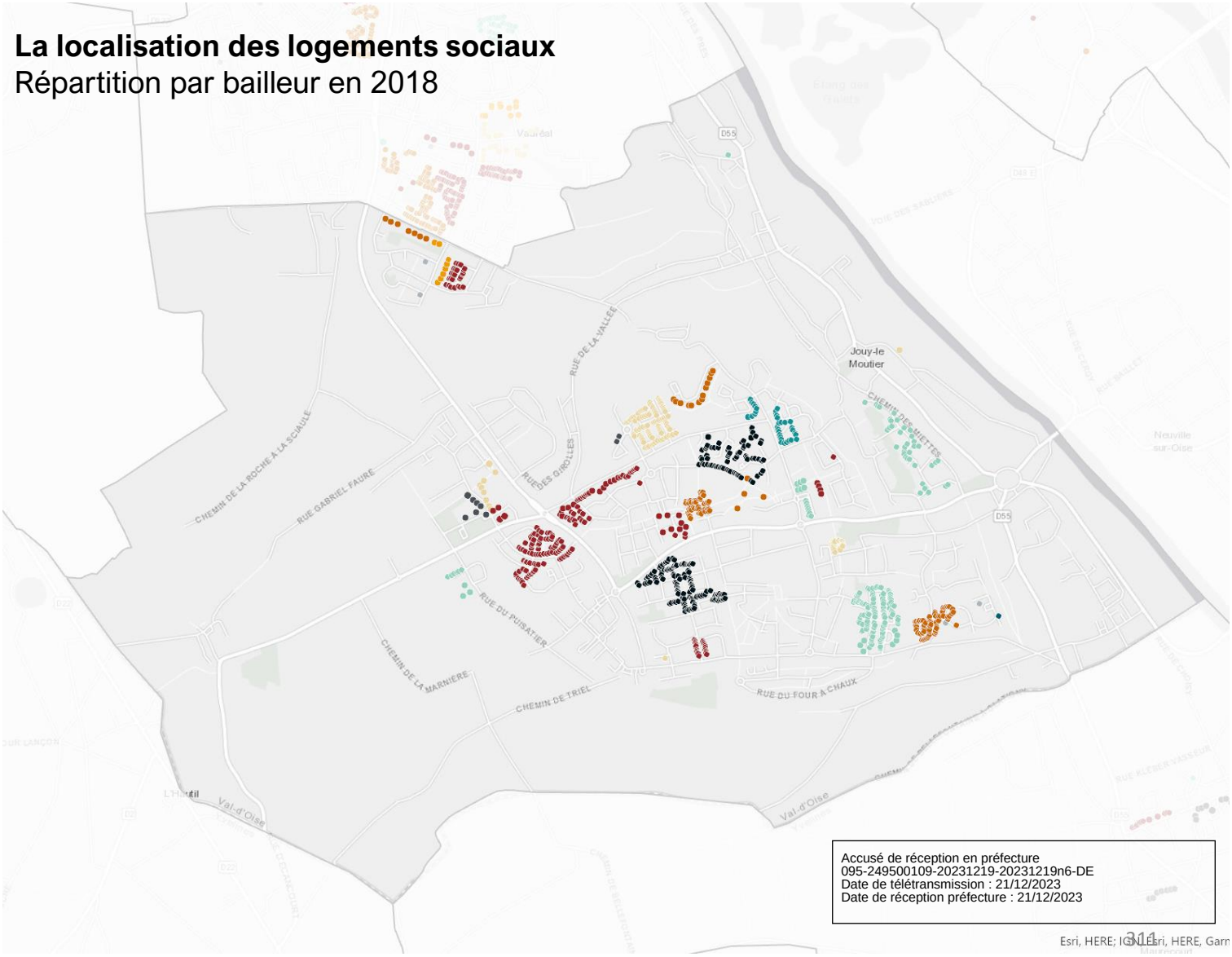
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219p6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

JOUY-LE-MOUTIER
ZOOM SUR LES BAILLEURS SOCIAUX

Les bailleurs sociaux
De Jouy-le-Moutier



La localisation des logements sociaux
Répartition par bailleur en 2018



Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Source : RPLS 2018, 2020

3. OCCUPATION DES LOGEMENTS

LES GRANDS CONSTATS POUR L'AGGLOMÉRATION

- *Une occupation à l'image de la fonction résidentielle de chaque parc :*
  - *Un parc locatif social qui accueille une large palette de profils et qui joue son rôle d'accueil des plus modestes*
  - *Un parc locatif privé qui concentre les jeunes, et qui accueille des ménages aux situations financières disparates, avec un rôle de parc social de fait pour une partie de la population*
  - *Un parc occupé en propriété par les ménages les plus âgés et les plus aisés*
- *Une coexistence et un renforcement des situations de sur- et de sous-occupation, qui ne concernent probablement pas les mêmes types de parcs.*

QUELLES SPÉCIFICITÉS POUR JOUY-LE-MOUTIER ?

- *Un parc majoritairement en propriété occupante, favorable aux ménages en 2e partie de parcours résidentiel en capacité d'accéder à la propriété, mais qui permet plus difficilement les débuts de parcours résidentiels.*
- *Un phénomène de sous-occupation très présent et probablement accentué par le vieillissement de la population, touchant à priori les grands pavillons occupés en propriété.*
- *Des écarts de richesses qui se creusent entre les parcs locatifs et le parc occupé en propriété, avec une augmentation de la pauvreté chez les locataires.*

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20281219-20281219h6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

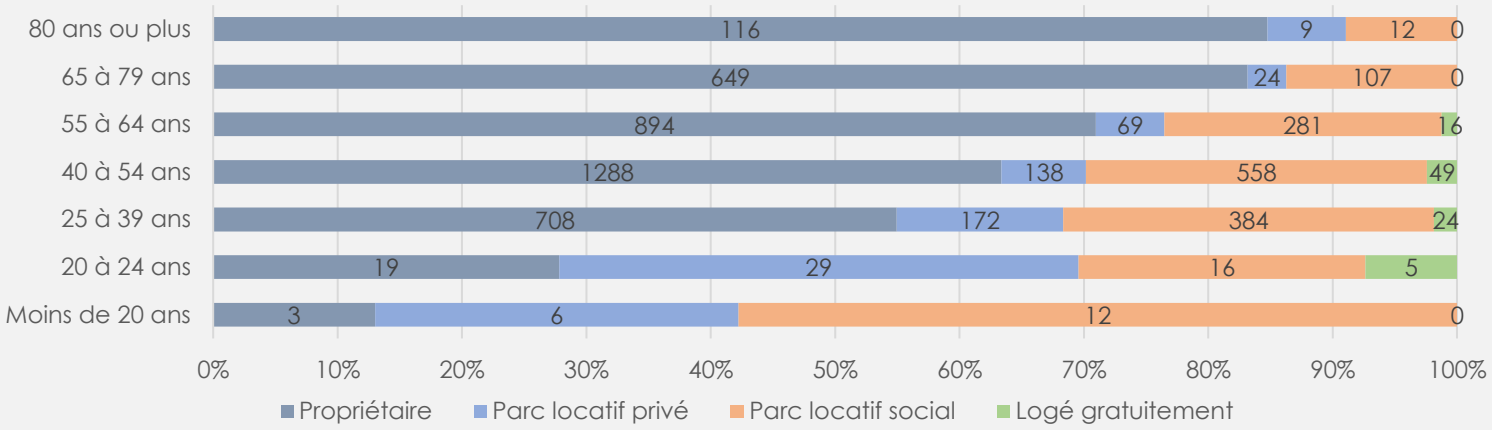
OCCUPATION DES LOGEMENTS

3.1 - Caractéristiques des ménages

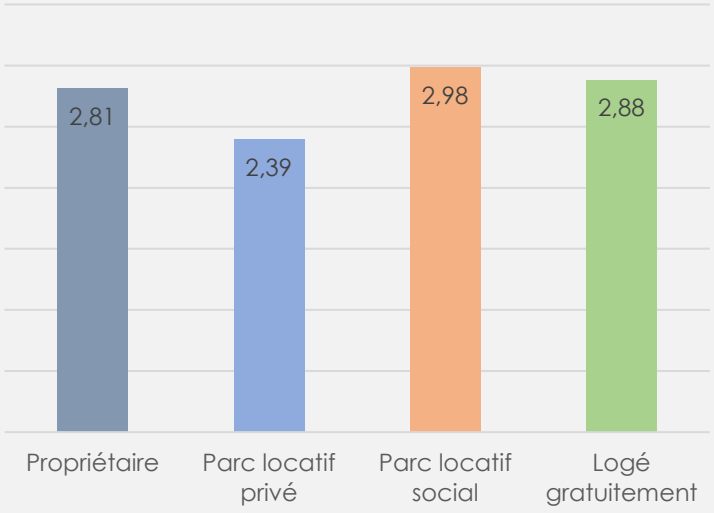
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

JOUY-LE-MOUTIER
OCCUPATION DES LOGEMENTS

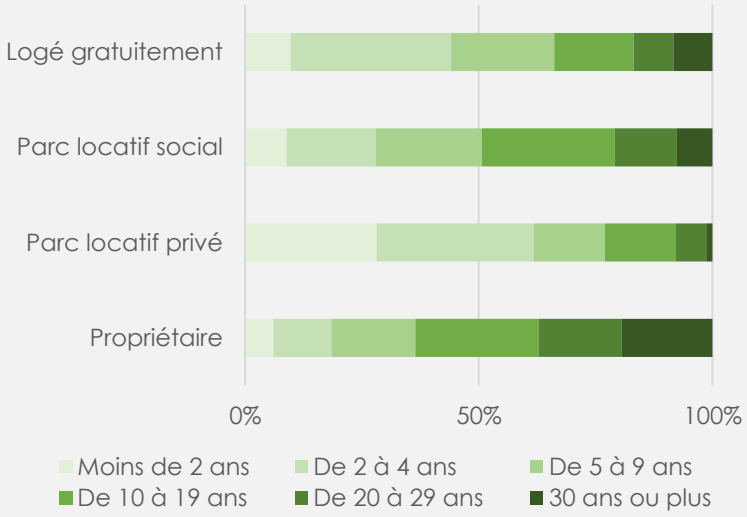
L'âge de la personne de référence du ménage
En fonction du statut d'occupation du logement



Taille moyenne des ménages
Dans les différents parcs des logements



Ancienneté d'emménagement
Dans les différents parcs des logements



Logements types
selon leur nature et statut

La méthode consiste à prendre la valeur **mode** pour chaque critère (celle qui revient le plus souvent) On obtiendrait alors les caractéristiques des logements les plus probables du parc privé et social du territoire

- une maison
- occupée en propriété
- de 5 pièces
- surface de 80m2 à moins de100 m²
- habitée depuis 10 à 19 ans
- par un ménage dé 2 personnes
- âgé de 40 à 54 ans

Source : INSEE, Recensement de la population 2018

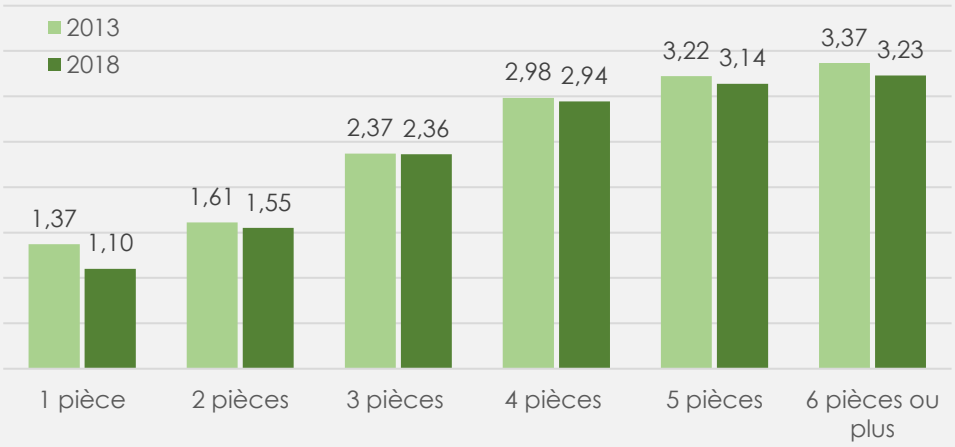
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

UNE OCCUPATION À L'IMAGE DE LA FONCTION RÉSIDENTIELLE DE CHAQUE PARC

JOUY-LE-MOUTIER
SUR ET SOUS - OCCUPATION DU PARC

Évolution de la taille moyenne des ménages
selon la taille du logement



Contrairement à l'agglomération de Cergy-Pontoise, on constate une baisse de **la taille moyenne des ménages** dans toutes les typologies des logements

Suroccupation et sous-occupation des logements

Nb de personnes

	1	2	3	4	5	6+	Total
1 pièce	96	11	0	0	0	0	**107**
2 pièces	294	84	29	17	9	2	**435**
3 pièces	231	262	170	115	29	10	**818**
4 pièces	211	498	323	341	137	72	**1582**
5 pièces	178	508	312	450	174	101	**1721**
6 pièces +	70	276	178	233	106	62	**925**
Total	**1080**	**1638**	**1012**	**1156**	**454**	**247**	**5588**

2,5%
Taux de suroccupation[1]
En 2018

48,2%
Taux de sous-occupation[2]
En 2018

***Lecture** : Parmi les 128 logements d'1 pièce, 113 sont occupés par des ménages d'1 personne, 14 par les ménages de 2 personnes, 1 par les ménages de 3 personnes, etc.*

Évolution du nombre de ménages
Selon la taille du ménage et du logement

Nb de personnes

	1	2	3	4	5	6+	Total
1 pièce	33	-4	-3	0	-3	0	**24**
2 pièces	66	-12	-8	-1	6	2	**53**
3 pièces	10	7	-8	17	-11	5	**21**
4 pièces	37	31	-54	-50	13	22	**-1**
5 pièces	59	43	-136	14	-34	20	**-34**
6 pièces +	0	69	2	-26	16	-16	**46**
Total	**206**	**134**	**-206**	**-46**	**-12**	**33**	**110**

+18
Logements en suroccupation[1]
Entre 2013 et 2018

+91
Logements en sous-occupation[2]
Entre 2013 et 2018

***Lecture** : Parmi les 274 logements de 4 pièces ayant accueilli un nouveau ménage entre 2013-2018, 65 logements ont accueilli des ménages d'1 personne, 130 des ménages de 2 personnes, etc.*

1 – Quand le nombre de personnes occupant le logement est **supérieur** de 2 ou plus au nombre de pièces du logement
2 - Quand le nombre de personnes occupant le logement est **inférieur** de 2 ou plus au nombre de pièces du logement

Source : INSEE, Recensement de la population 2018

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

UN TAUX DE SUR-OCCUPATION MODÉRÉ ET UNE SOUS-OCCUPATION ACCENTUÉE, À RELIER À LA STRUCTURE DU PARC ET AU PROFIL DES MENAGES

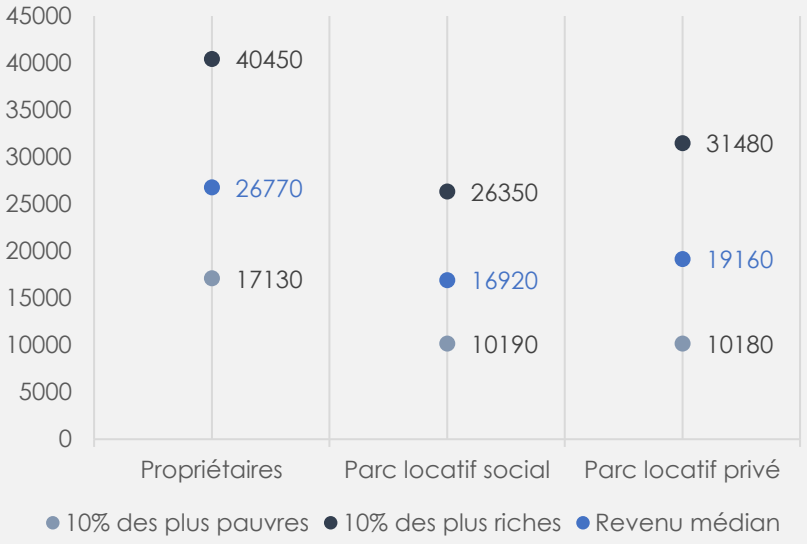
OCCUPATION DES LOGEMENTS

3.2 - Niveau de vie

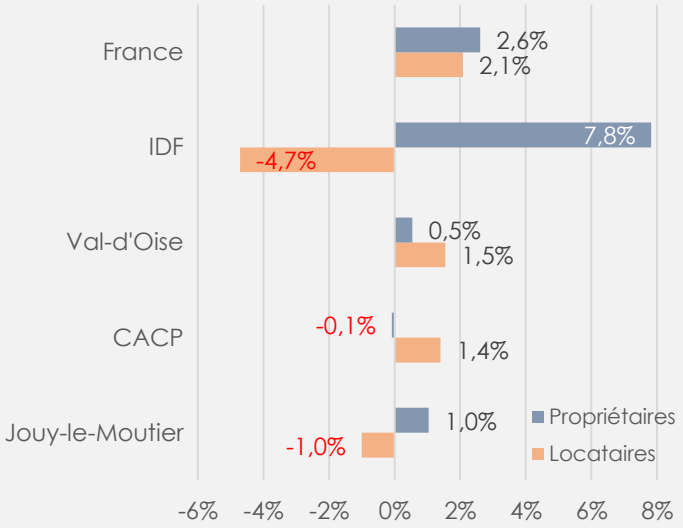
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

JOUY-LE-MOUTIER
OCCUPATION DES LOGEMENTS

Revenus disponibles en euros courants 2018 selon le type d'occupation de logement



L'évolution de revenu médian
En euros constant 2015



Rapport interdécile

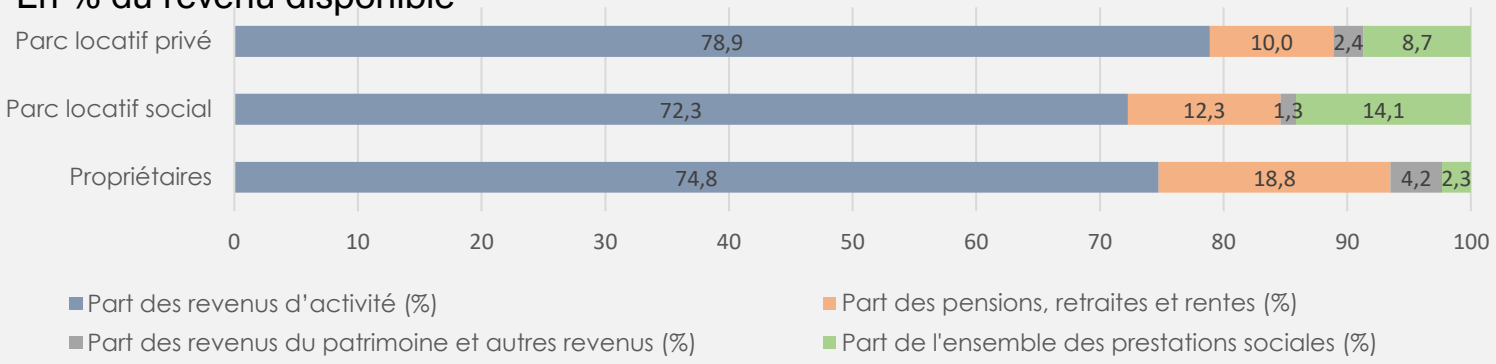
	Jouy-le-Moutier	CACP	Val-d'Oise	Île-de-France	France
Propriétaires	2,4	2,7	3,1	4,6	3
Parc locatif social	2,6	2,7	2,8	7,5	2,7
Parc locatif privé	3,1	3,4	3,8	10	3,5

Le rapport interdécile des revenus est utilisé pour mettre en évidence les disparités (ou écarts) entre les 10% des plus riches et les 10% de plus pauvres (D9/D1). Par exemple, si le rapport interdécile est égale à 2,7, cela signifie que les 10% des plus riches ont un niveau de vie au mois 2,7 fois supérieur à celui des 10% des plus pauvre

Les revenus disponibles
En IDF en 2018

D1	MEDIAN	D9
16060	29800	58480
9290	16420	27940
9340	21600	44890

Principales sources des revenus
En % du revenu disponible



Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal.

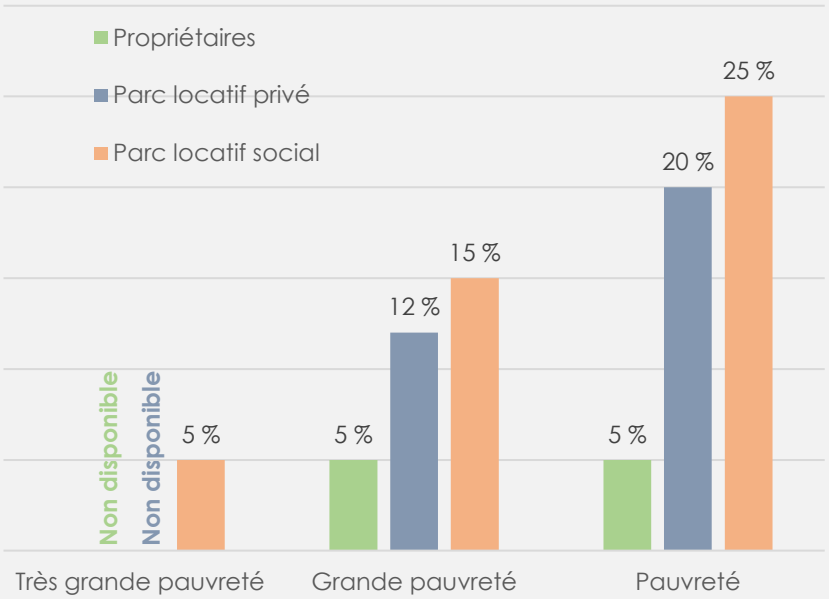
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

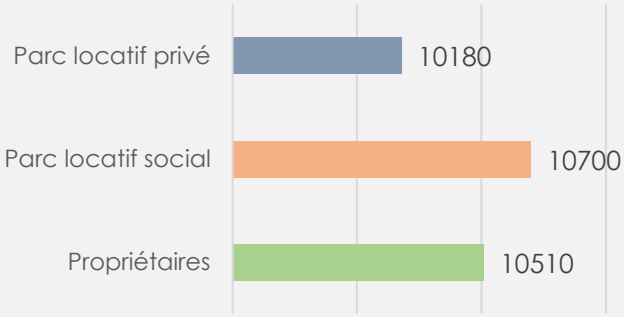
DES ÉCARTS DE RICHESSES QUI SE CREUSENT ENTRE LES PROPRIÉTAIRES ET LES LOCATAIRES

JOUY-LE-MOUTIER
OCCUPATION DES LOGEMENTS

Taux de pauvreté (en %)
En fonction du type d'occupation de logement



Revenu médian de la population
vivant sous le seuil de pauvreté



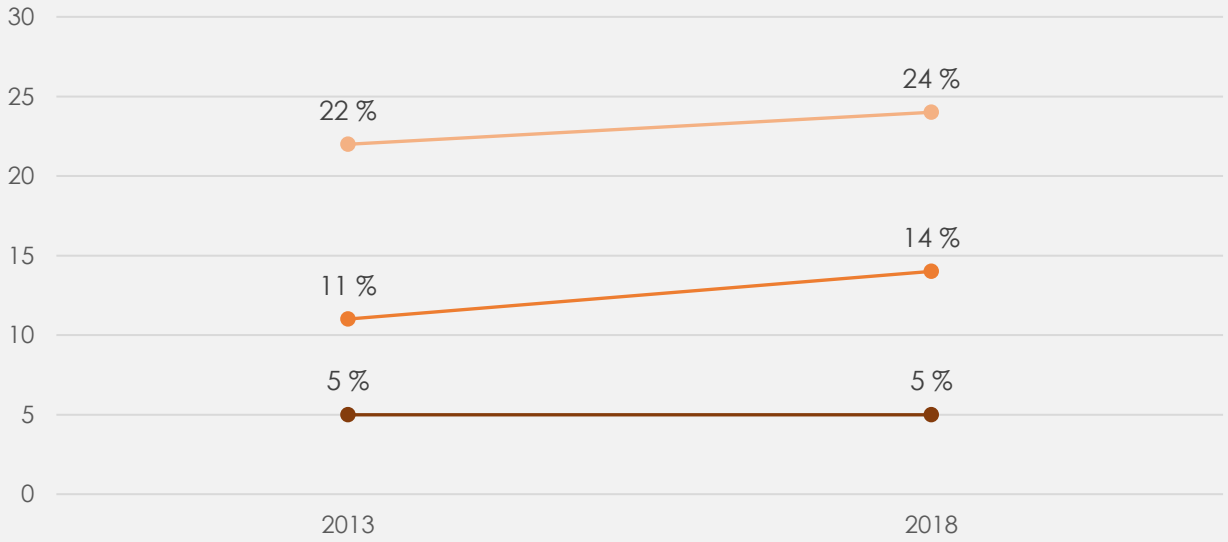
Interprétation

25% de la population de Jouy-le-Moutier vivant dans le parc social vie **sous le seuil de pauvreté**, soit avec un revenu disponible par UC inférieur à **12750€ par an**. Le niveau de vie de 50% de cette population pauvre ne dépasse pas 10700€ par UC et par an, les revenus des 50% restant sont compris entre 10700€/UC/An et 12750€/UC/An.

Taux de pauvreté - Quelques définitions

Seuil de **pauvreté** = 60% du revenu médian national
Seuil de **grande pauvreté** = 50% du revenu médian national
Seuil de **très grande pauvreté** = 40% du revenu médian national

Évolution du taux de pauvreté chez les locataires[1] (en %)
Entre 2013 et 2018



[1] Chez les ménages propriétaires de leur logement, le taux de pauvreté reste quasiment identique sur les 5 dernières années (2013- 2018) pour chaque seuil disponible.

Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal.

A retenir

UN PARC LOCATIF PRIVÉ QUI JOUE UN RÔLE DE "PARC SOCIAL DE FAIT"
UNE AUGMENTATION NON-NÉGLIGEABLE DE LA PAUVRETÉ CHEZ LES LOCATAIRES CONTRAIREMENT À L'ECHELLE CACP

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

4. MARCHÉS IMMOBILIERS ET PARCOURS RÉSIDENTIELS

LES GRANDS CONSTATS POUR L'AGGLOMÉRATION

- *Une tension croissante dans le parc social et en parallèle une quasi-disparition de l'entrée de gamme dans l'accession à la propriété.*
- *Quel que soit le parc, des logements neufs de plus en plus chers et petits, ce qui creuse l'écart avec l'ancien.*
- *Des marchés immobiliers qui se recoupent probablement en partie, notamment sur l'offre locative : parc locatif privé à bas loyer et/ou de mauvaise qualité comme "offre d'attente" pour une partie de la population qui n'arrive pas à accéder à un logement social.*
- *Les familles monoparentales sont celles pour qui l'accessibilité au parc est la plus difficile. Pour les jeunes, une offre sociale plutôt accessible mais en forte tension, une offre privée même locative difficilement accessible.*

QUELLES SPÉCIFICITÉS POUR JOUY-LE-MOUTIER ?

- *Un parc social plus cher en moyenne par rapport à l'agglomération, qui tourne peu et qui reste sous tension malgré les opérations livrées.*
- *Un marché du neuf très dynamique ces dernières années, porté par la ZAC, avec des prix en hausse*

Accusé de réception préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

MARCHÉS IMMOBILIERS ET PARCOURS RÉSIDENTIELS

4.1 - Les marchés locatifs

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

JOUY-LE-MOUTIER
MARCHÉ LOCATIF SOCIAL

Demandes et attributions des logements sociaux en 2020

606 demandes au 31/12/2020

avec un délai d'attente médian de **23,6 mois**

8,5 Indicateur de pression global

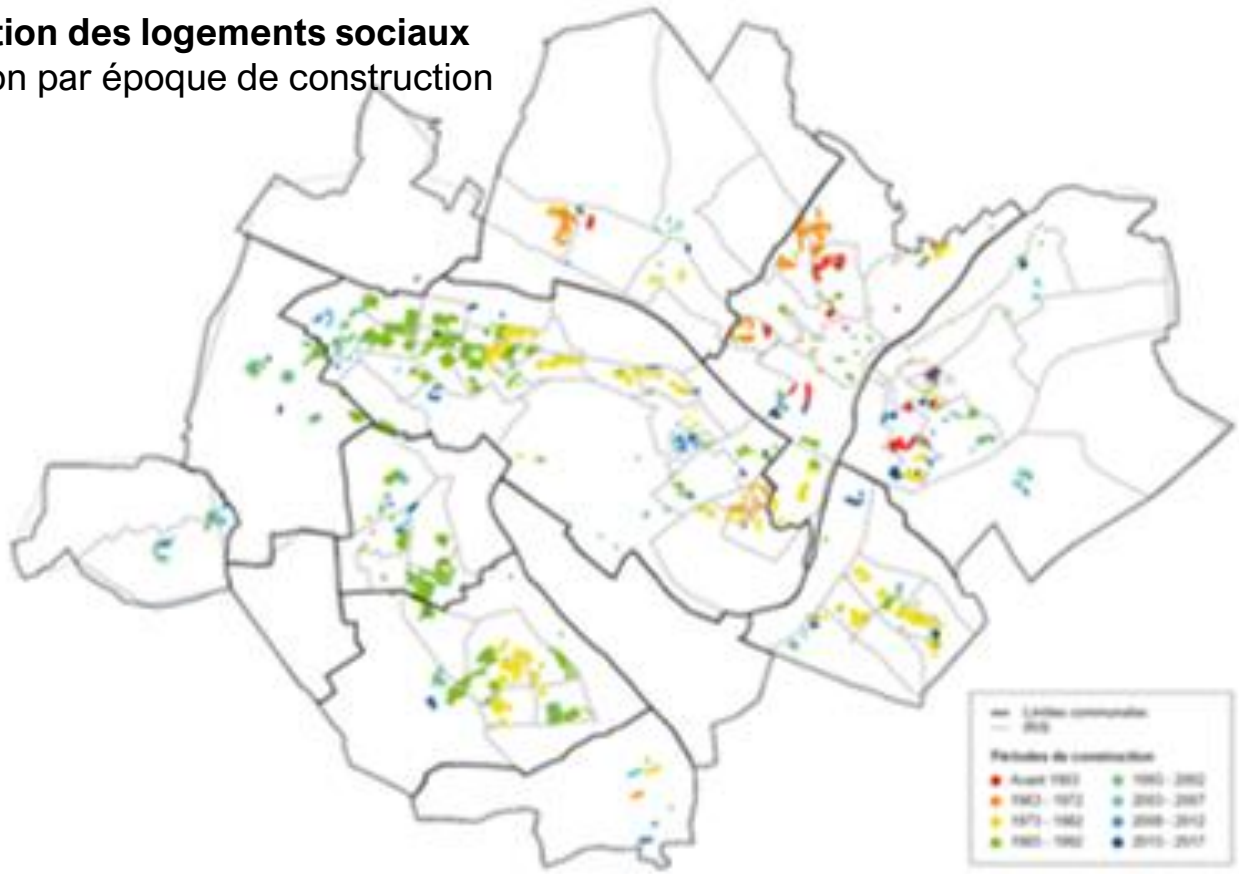
71 attributions en 2020

1,5% **Taux de vacance** du parc social

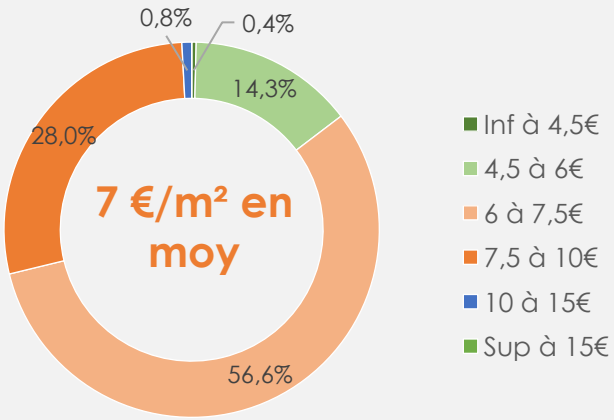
5,7% **Taux de rotation** du parc social

44,7% Part des demandeurs **déjà logés dans le parc social**

Localisation des logements sociaux
Répartition par époque de construction

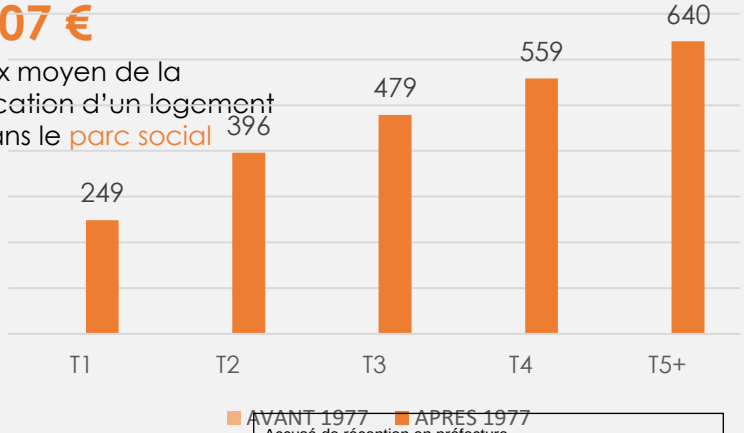


Loyers au m2 à Jouy-le-Moutier
Des logements conventionnés (en %)



Niveaux des loyers à Jouy-le-Moutier
En fonction de l'ancienneté de logements

507 €
Prix moyen de la location d'un logement dans le parc social



Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

FAIBLE MOBILITÉ DANS LE PARC SOCIAL EXISTANT
UN NIVEAU DE LOYER MOYEN SUPÉRIEUR À L'AGGLOMÉRATION

JOUY-LE-MOUTIER
MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ

Prix moyens en 2019
Pour la location d'un logement

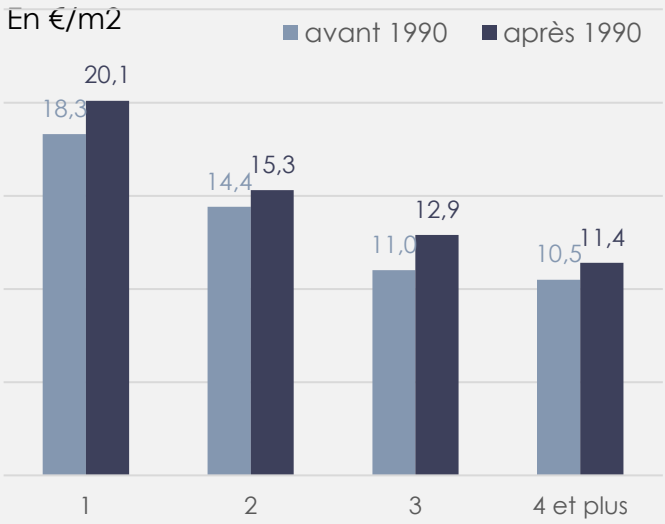
13 €/m2

Prix moyen au m2 pour la location d'un logement non meublé en 2019

793 €

Le loyer moyen pour louer un logement non meublé en 2019

Prix moyens (à l'échelle de l'Agglo) en fonction du nombre de pièces et période de construction



On constate **un écart des prix au m² plus important entre les logements anciens et récents**. Les logements récents sont plus performants thermiquement, ce qui peut expliquer la différence des loyers observés au m².

Cependant la surface de ces derniers est beaucoup plus petite, ce qui les **rends plus accessibles si on compare en loyers unitaires moyens**.

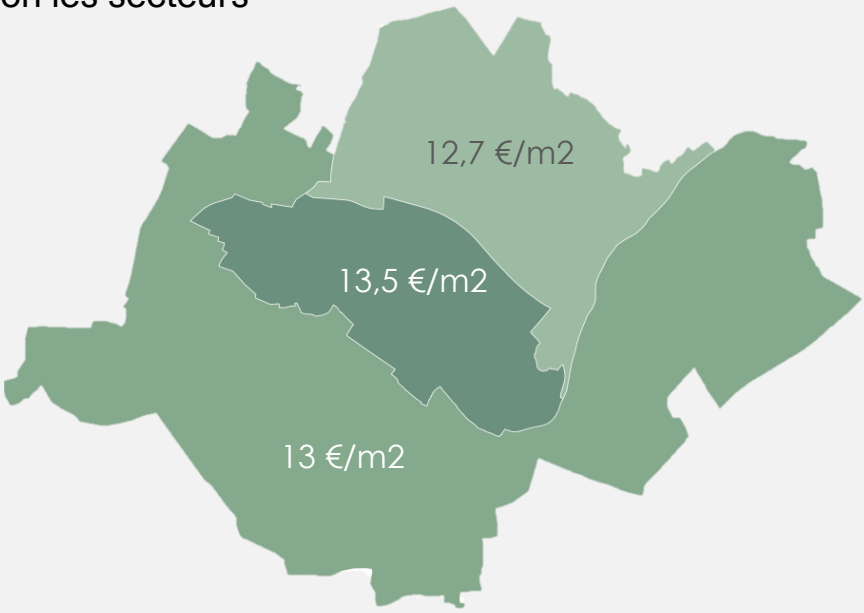
823 €

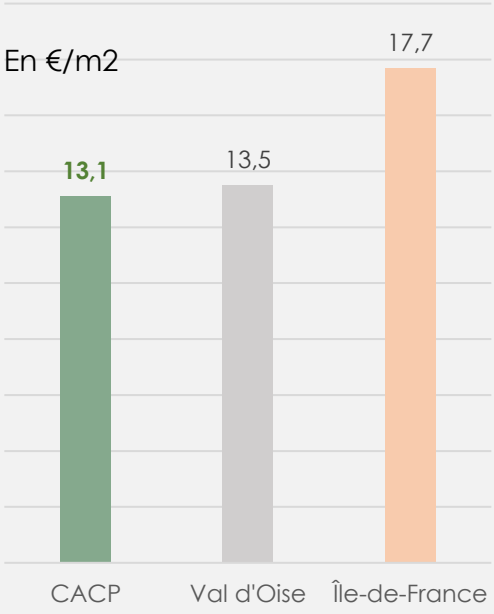
Le loyer moyen pour un logement (**de 68 m2)** construit **avant 1990**

754 €

Le loyer moyen pour un logement (**de 55 m2**) construit **après 1990**

Prix moyens au m2
Selon les secteurs





Source : OLAP 2019

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

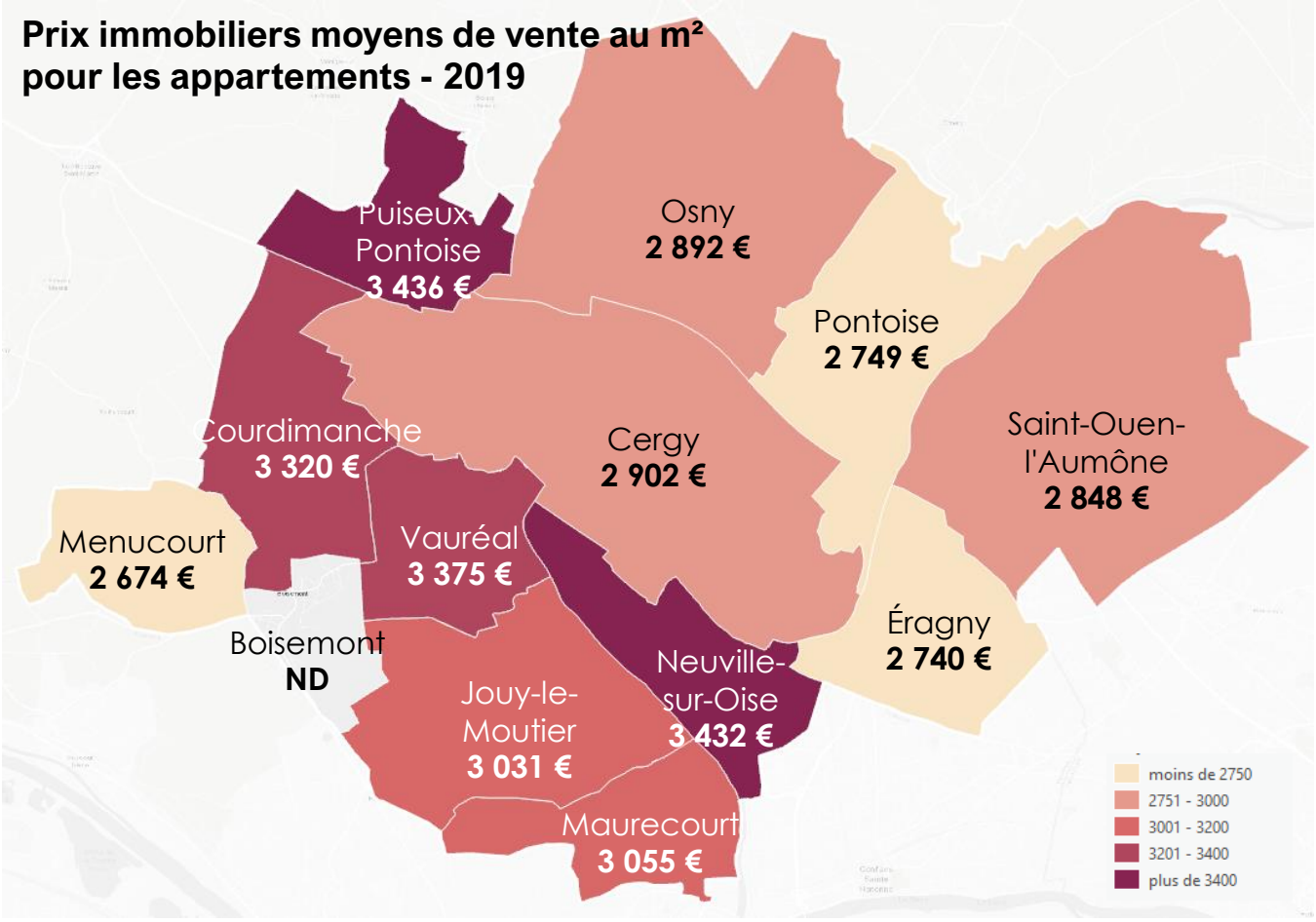
A retenir

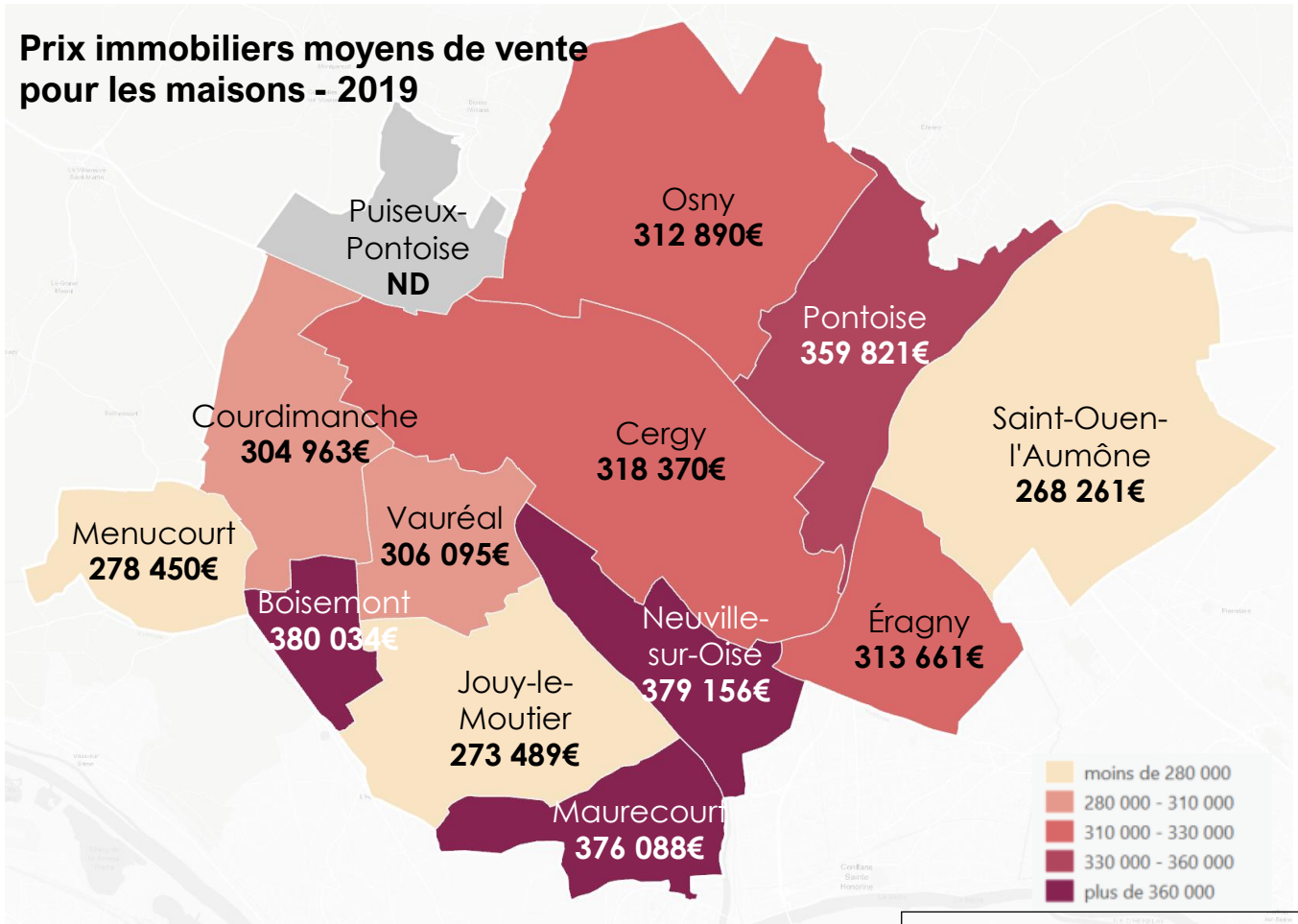
UNE ANALYSE À AFFINER SUR LE PARC LOCATIF PRIVÉ

4.2 - Accès à la propriété

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

JOUY-LE-MOUTIER
ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ SUR L'AGGLOMERATION





Source : BIEN 2009 – 2019

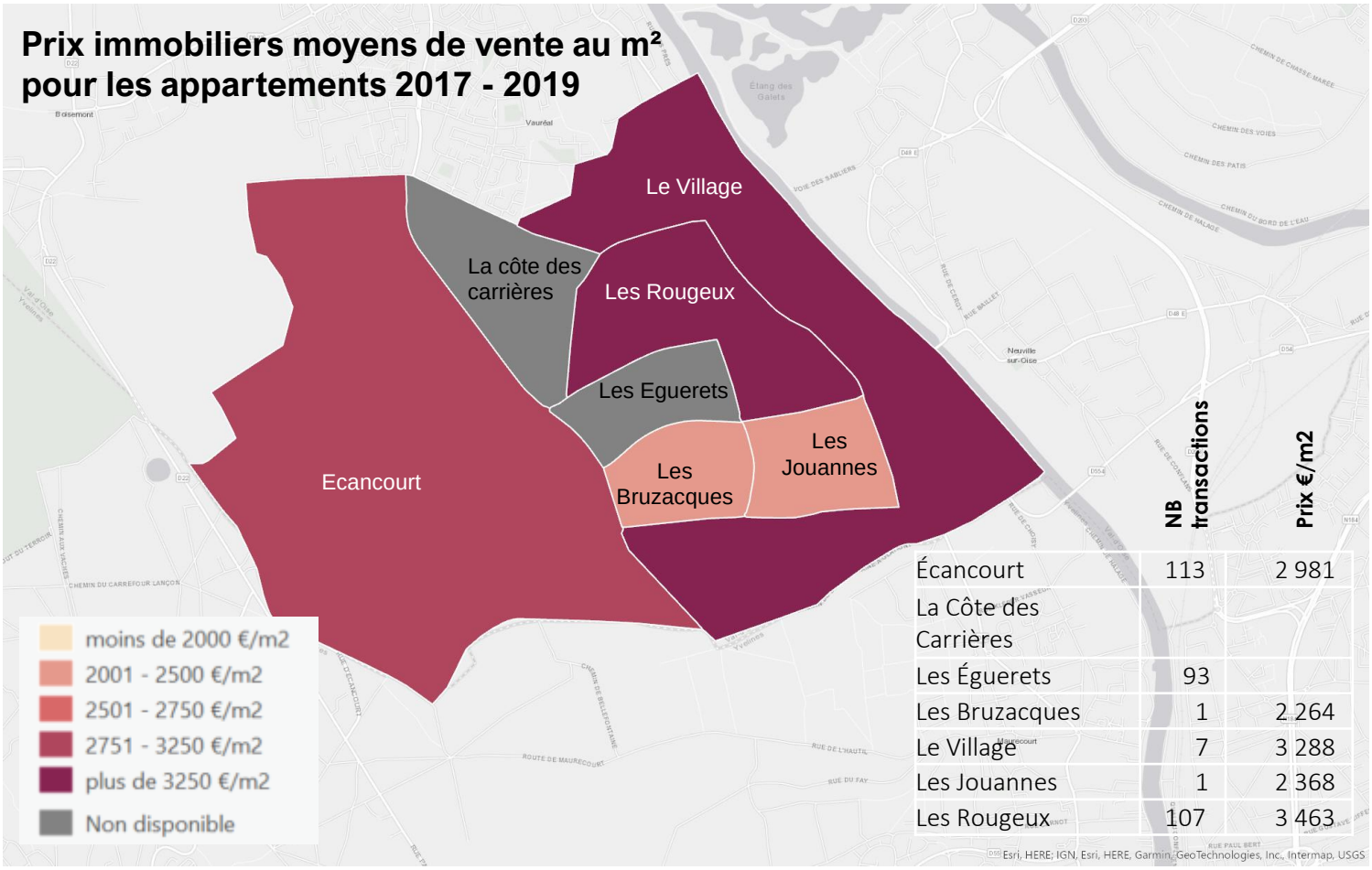
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

DES PRIX MOYENS DE VENTE DES APPARTEMENTS ET DES MAISONS SITUÉS DANS LES TRANCHES INTERMÉDIAIRES ET BASSES

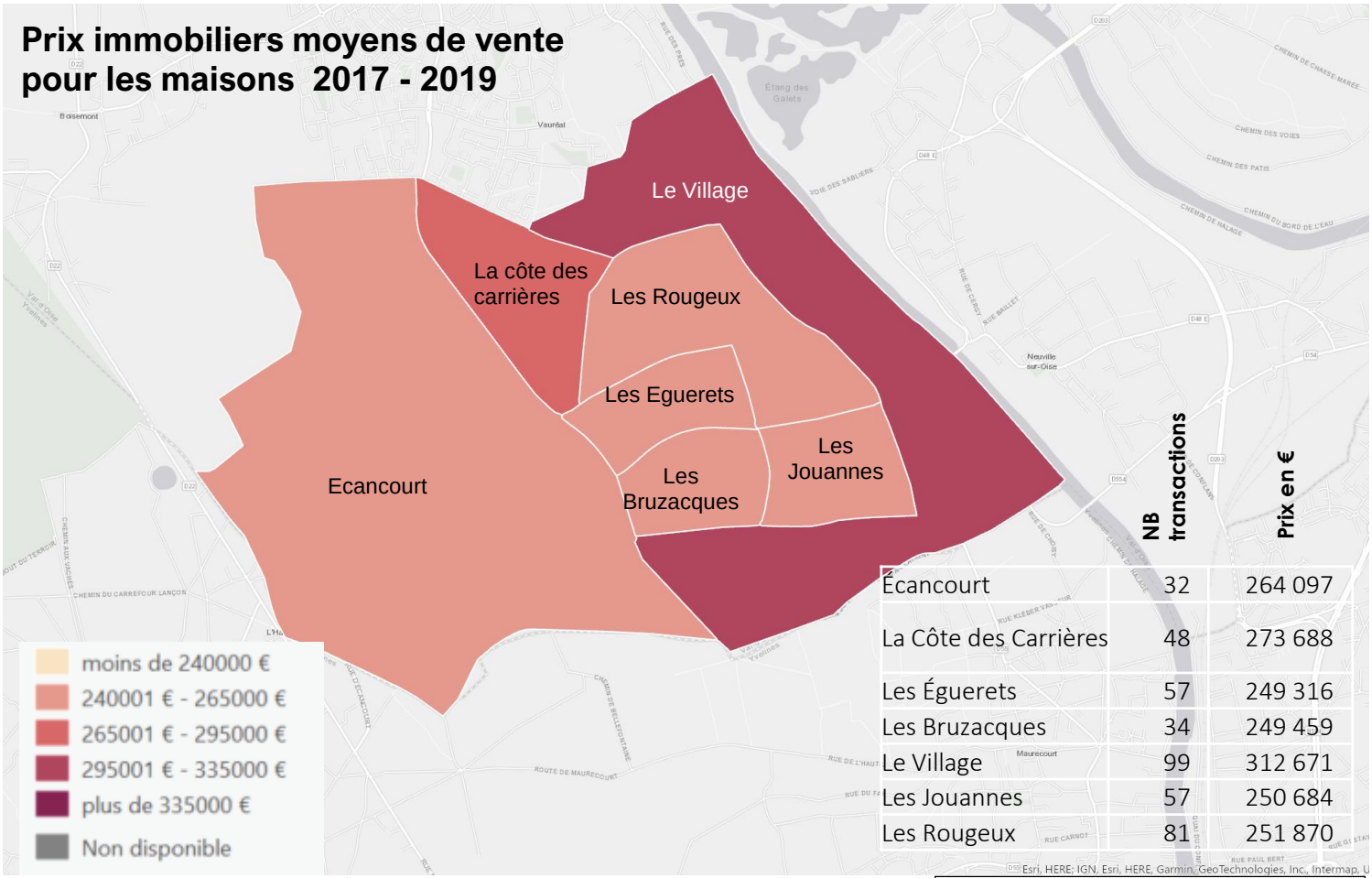
JOUY-LE-MOUTIER
ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ DANS LES IRIS

Prix immobiliers moyens de vente au m² pour les appartements 2017 - 2019



	NB transactions	Prix €/m2
Écancourt	113	2 981
La Côte des Carrières		
Les Éguerets	93	
Les Bruzacques	1	2 264
Le Village	7	3 288
Les Jouannes	1	2 368
Les Rougeux	107	3 463

Prix immobiliers moyens de vente pour les maisons 2017 - 2019



	NB transactions	Prix en €
Écancourt	32	264 097
La Côte des Carrières	48	273 688
Les Éguerets	57	249 316
Les Bruzacques	34	249 459
Le Village	99	312 671
Les Jouannes	57	250 684
Les Rougeux	81	251 870

Source : BIEN 2009 – 2019

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

LE VILLAGE EST LE QUARTIER LE MOINS ACCESSIBLE DE LA COMMUNE
LES PRIX DES APPARTEMENTS SONT GLOBALEMENT ELEVÉS ET ONT PROBABLEMENT AUGMENTÉ SUR LA ZAC

JOUY-LE-MOUTIER
ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ

245 487€
Prix moyen d'un bien
vendu en 2019

MAISONS

124
Maisons vendues en 2019

273 489€
Prix moyen d'une maison
vendu en 2019

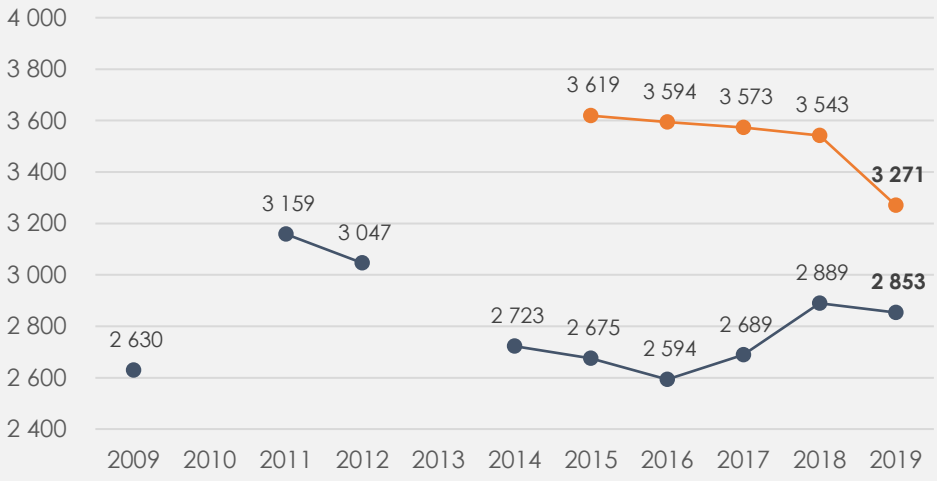
APPARTEMENTS

51
Appartements vendus en 2019

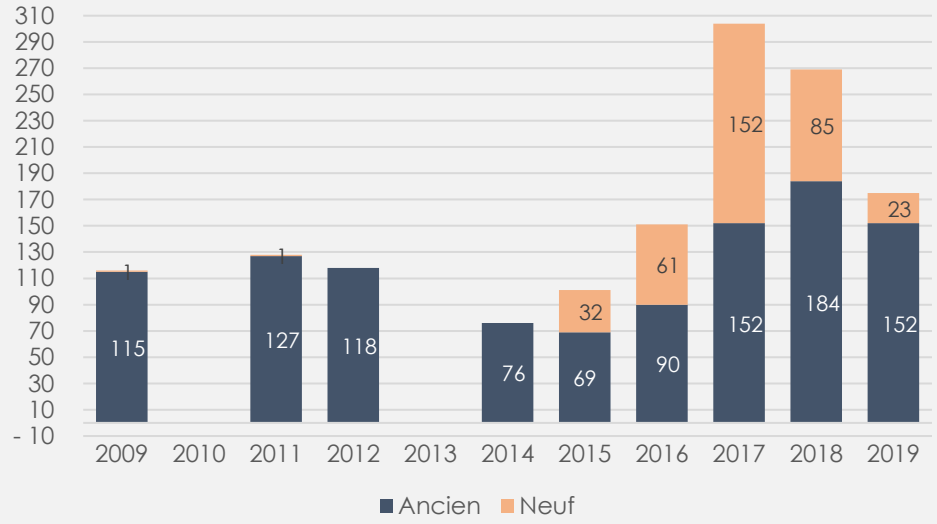
177 405€
Prix moyen d'un appartement
vendu en 2019

3 031 €
Prix moyen au m2 pour achat d'un appartement à Jouy-le-Moutier

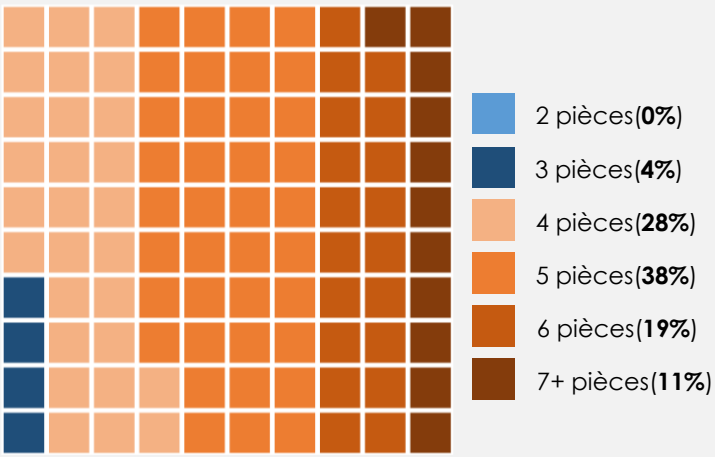
Evolution du prix moyen au m2
des appartements anciens et neufs



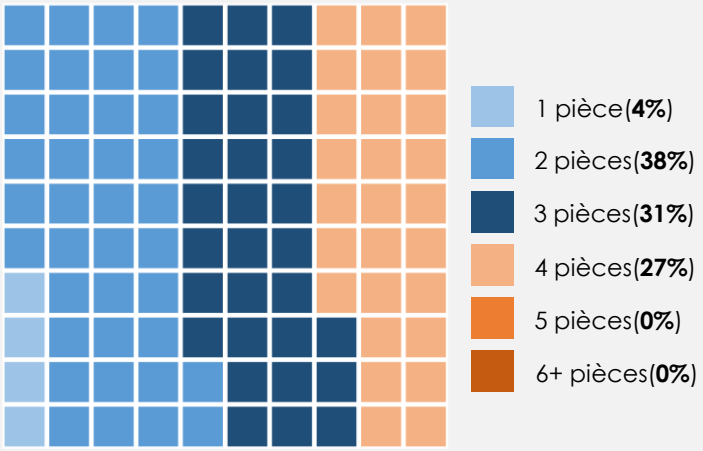
Part de l'ancien et du neuf dans les transactions



La vente des maisons en 2019
En nombre de pièces



La vente des appartements en 2019
En nombre de pièces



Source : BIEN 2009 - 2019

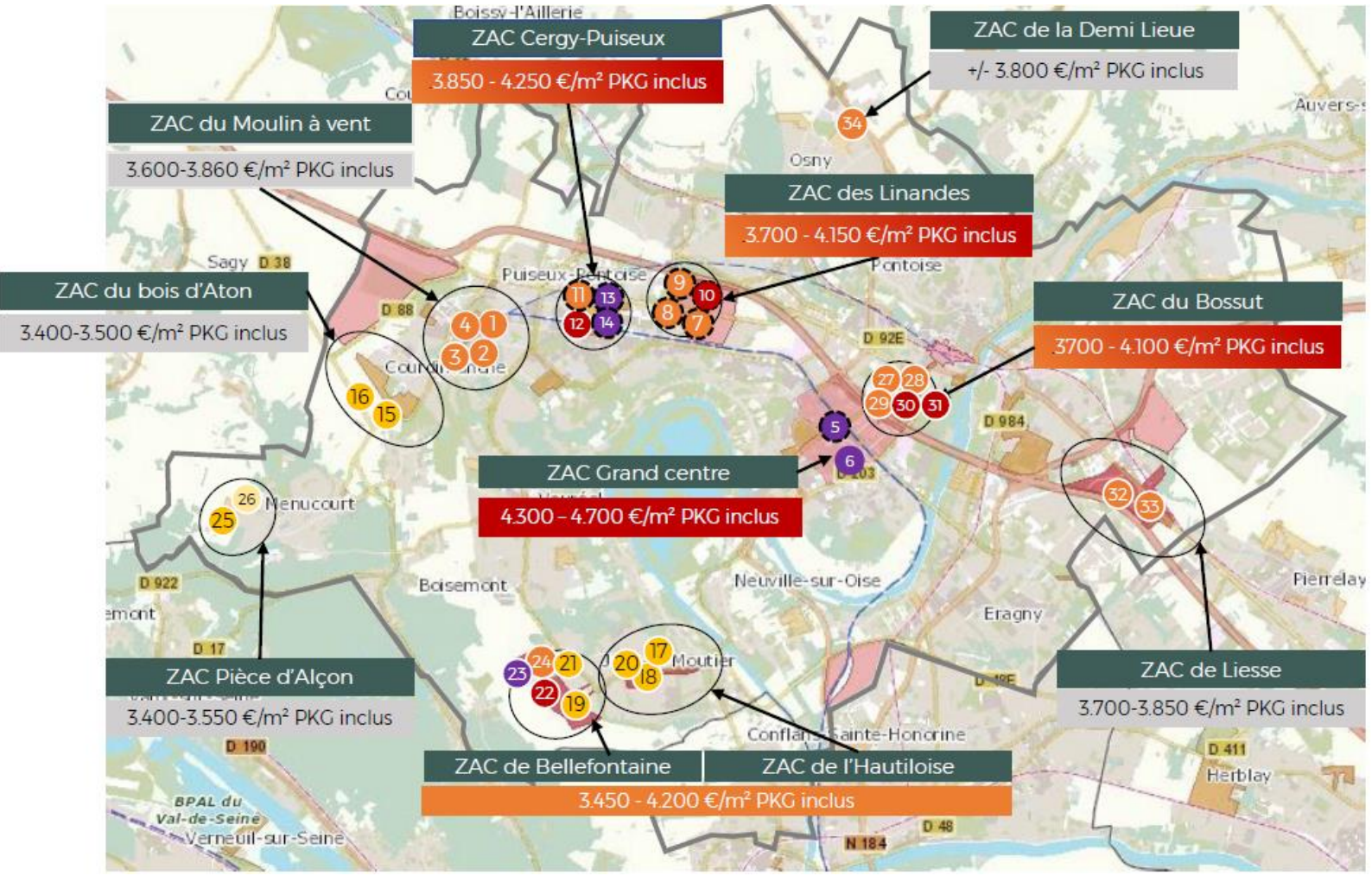
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

UNE CONVERGENCE DES PRIX DU NEUF ET DE L'ANCIEN SUR LES DERNIÈRES ANNÉES…

JOUY-LE-MOUTIER
ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ

Prix des opérations en ZAC



Source : ADEQUATION, Etude de cadrage de marché (2022) / Cergy-Pontoise Aménagement

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

… MAIS UNE REMONTÉE DES PRIX SUR LES OPÉRATIONS NEUVES

4.3 - Accessibilité du parc

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

JOUY-LE-MOUTIER
CALCUL D'ACCESSIBILITÉ DU PARC

	NB pers	NB pièces	PLAI	PLUS	PLS	Location privée	Achat
Jeune moins de 30 ans	1	1		1 2 3 4 5 6 7 8 9		1 2 3 4 5 6 7 8 9	1 2 3 4 5 6 7 8 9
Personne seule 75+ ans	1	2	1 2 3 4 5 6 7 8 9	1 2 3 4 5 6 7 8 9		1 2 3 4 5 6 7 8 9	1 2 3 4 5 6 7 8 9
Couple sans enfants	2	2	1 2 3 4 5 6 7 8 9	1 2 3 4 5 6 7 8 9		1 2 3 4 5 6 7 8 9	1 2 3 4 5 6 7 8 9
Famille monoparentale	3	4	1 2 3 4 5 6 7 8 9	1 2 3 4 5 6 7 8 9		1 2 3 4 5 6 7 8 9	1 2 3 4 5 6 7 8 9
Couple avec enfants	4	4	1 2 3 4 5 6 7 8 9	1 2 3 4 5 6 7 8 9		1 2 3 4 5 6 7 8 9	1 2 3 4 5 6 7 8 9
Famille nombreuse	5	5		1 2 3 4 5 6 7 8 9		1 2 3 4 5 6 7 8 9	1 2 3 4 5 6 7 8 9

- 1 Le logement est trop cher pour l'ensemble du décile
- 2 Une partie du décile dépasse les plafonds des ressources
- 3 Le logement est trop cher pour une partie du décile
- 9 L'ensemble du décile dépasse les plafonds des ressources
- 4 Le logement est accessible pour l'ensemble du décile
- 7 Le numéro du décile (décile = 10%)

Lecture :
Plus de 80% des personnes seules de 75+ ans possèdent des revenus qui leur permettent de louer un logement social (PLUS) de 2 pièces, mais plus de 40% des plus riches ne peuvent pas y accéder à ce genre de logement à cause des revenus trop importants par rapport aux plafonds en vigueur.

Méthodologie

Revenus

Pour chaque catégorie de ménage, **les déciles des revenus disponibles annuels** ont été calculés sur la base des revenus par unité de consommation (FILOSOFI 2018) et les compositions des ménages. Ce calcul de répartition de richesses permet non seulement d'estimer les capacités de la population à payer un loyer/rembourser les mensualités de crédit mais également s'assurer de l'éligibilité d'accès aux logements sociaux (plafonds de ressources).

Coût des logements

- Logements sociaux : les coûts unitaires moyens des loyers HC par typologie (RPLS 2020)
- Location dans le privé : les prix de loyers moyens HC par typologie observés en 2019 (OLAP)
- Achat : Estimation des mensualités de crédit sur la base des prix d'acquisition issues de la base BIEN 2019 et les taux moyens observés par Meilleurstaux.com (Durée : 25 ans, Taux d'intérêt : 1,33%, Taux d'assurance : 0,34%). Les frais annexes relatives à l'acquisition d'un bien immobilier (frais de dossier, frais de notaire…) ne sont pas pris en compte, on considère qu'ils sont pris en charge par un apport personnel.

Accessibilité

- Le loyer/mensualité **ne doit pas dépasser 33%** du revenu mensuel disponible du ménage
- Le revenu annuel disponible du ménage ne doit pas dépasser les plafonds de ressources (PLAI, PLUS, PLS) pour pouvoir accéder au logement social

Précautions d'interprétation

-Attention le schéma ne nous dit rien du volume global que représente chaque catégorie de ménages, ni de la disponibilité de l'offre en question,ni si les ménages sont déjà logés, donc il **ne met pas en évidence les tensions sur les différents types d'offre**.
-Par ailleurs on est sur des **moyennes de prix** donc un cercle rouge ne signifie pas que le ménage en question est certain de ne pas trouver de logement au prix qui lui convient. Ainsi par exemple les loyers et les prix d'acquisition ne tiennent pas compte de la distinction entre l'appartement et la maison individuelle, or ce second type d'habitat est souvent plus onéreux.
-Tous les calculs d'accessibilité ont été effectués sur les **valeurs brutes et hors charges**. Certaines personnes peuvent bénéficier de **différentes aides** (APL, PTZ…) qui ne **sont pas prises en compte** dans notre approche.

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

UNE ACCESSIBILITÉ DU PARC COMPARABLE DANS SES FLUIDITÉS ET BLOCAGES À CELLE DE LA CACP, MAIS EVALUÉE SUR UNE POPULATION PLUS AISÉE EN MOYENNE

5. ZOOM SUR LA PERFORMANCE ENERGÉTIQUE

LES GRANDS CONSTATS POUR L'AGGLOMÉRATION

- *Des performances énergétiques plutôt bonnes en moyenne du fait de la ville nouvelle.*
- *Des passoires énergétiques sur-représentées au sein des maisons individuelles.*
- *Des taux d'effort énergétiques très importants pour certains ménages, qui peuvent être liés ou non au logement lui-même – la carte ne se recoupant pas forcément avec les passoires thermiques-.*
- *Un parc social globalement satisfaisant sur le plan énergétique mais une attention à avoir sur les besoins en réhabilitation, avec des résidences à cibler.*

QUELLES SPÉCIFICITÉS POUR JOUY-LE-MOUTIER ?

- *Un faible volume de passoires thermiques, concentrées sur certains secteurs et notamment dans la partie ancienne de Jouy-le-Moutier.*
- *Un taux d'effort énergétique modéré mais des disparités au sein de la commune et des ménages modestes qui ne sont pas nécessairement ceux qui habitent les passoires.*
- *Un parc social moyennement satisfaisant sur le plan énergétique.*

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE

LES DATES CLÉS À RETENIR POUR LE LOGEMENT

6 DATES CLÉS À RETENIR

LOCATION

25 AOÛT 2022

F G **GEL DES LOYERS**
LOGEMENTS ÉTIQUETTE DPE F ET G

VENTE

AUDIT ÉNERGÉTIQUE AVANT VENTE OBLIGATOIRE*
LOGEMENTS ÉTIQUETTE DPE F ET G

1er SEPT 2022

1er JANV 2023

G **LOCATION INTERDITE**
LOGEMENTS ÉTIQUETTE DPE G SI CONSOMMATION ANNUELLE > 450 KWH/M²

31 DÉC. 2024 : FIN DE VALIDITÉ DES DPE ANCIENNE VERSION

AUDIT ÉNERGÉTIQUE AVANT VENTE OBLIGATOIRE*
LOGEMENTS ÉTIQUETTE DPE E

E

1er JANV 2025

G **LOCATION INTERDITE**
LOGEMENTS ÉTIQUETTE DPE G

1er JANV 2028

F **LOCATION INTERDITE**
LOGEMENTS ÉTIQUETTE DPE F

AUDIT ÉNERGÉTIQUE AVANT VENTE OBLIGATOIRE*
LOGEMENTS ÉTIQUETTE DPE D

D

1er JANV 2034

E **LOCATION INTERDITE**
LOGEMENTS ÉTIQUETTE DPE E

*Pour les raisons individuelles et biens en monopropriété

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

AGENCE AC ENVIRONNEMENT

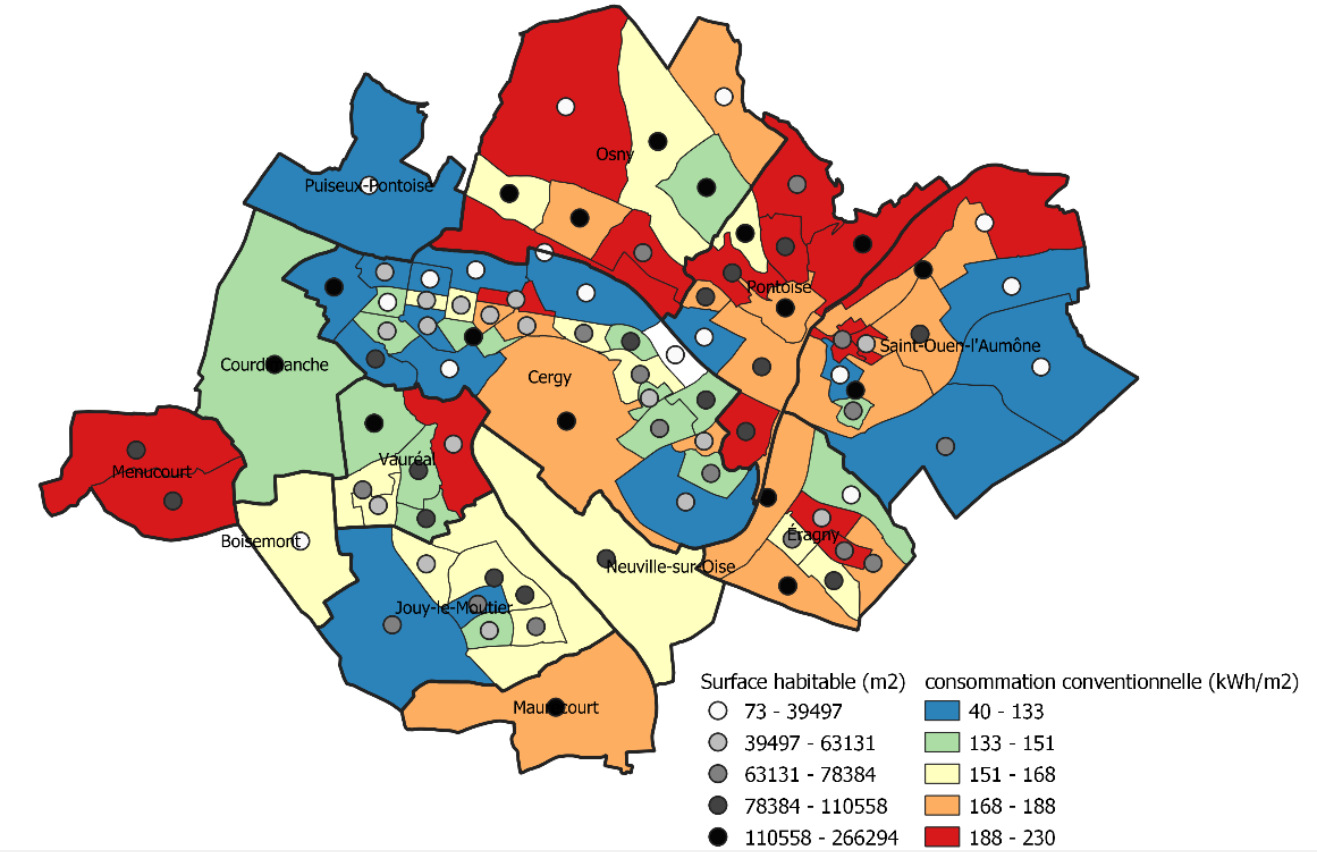
ZOOM SUR LA PERFORMANCE ENERGÉTIQUE

5.2 - Du parc privé

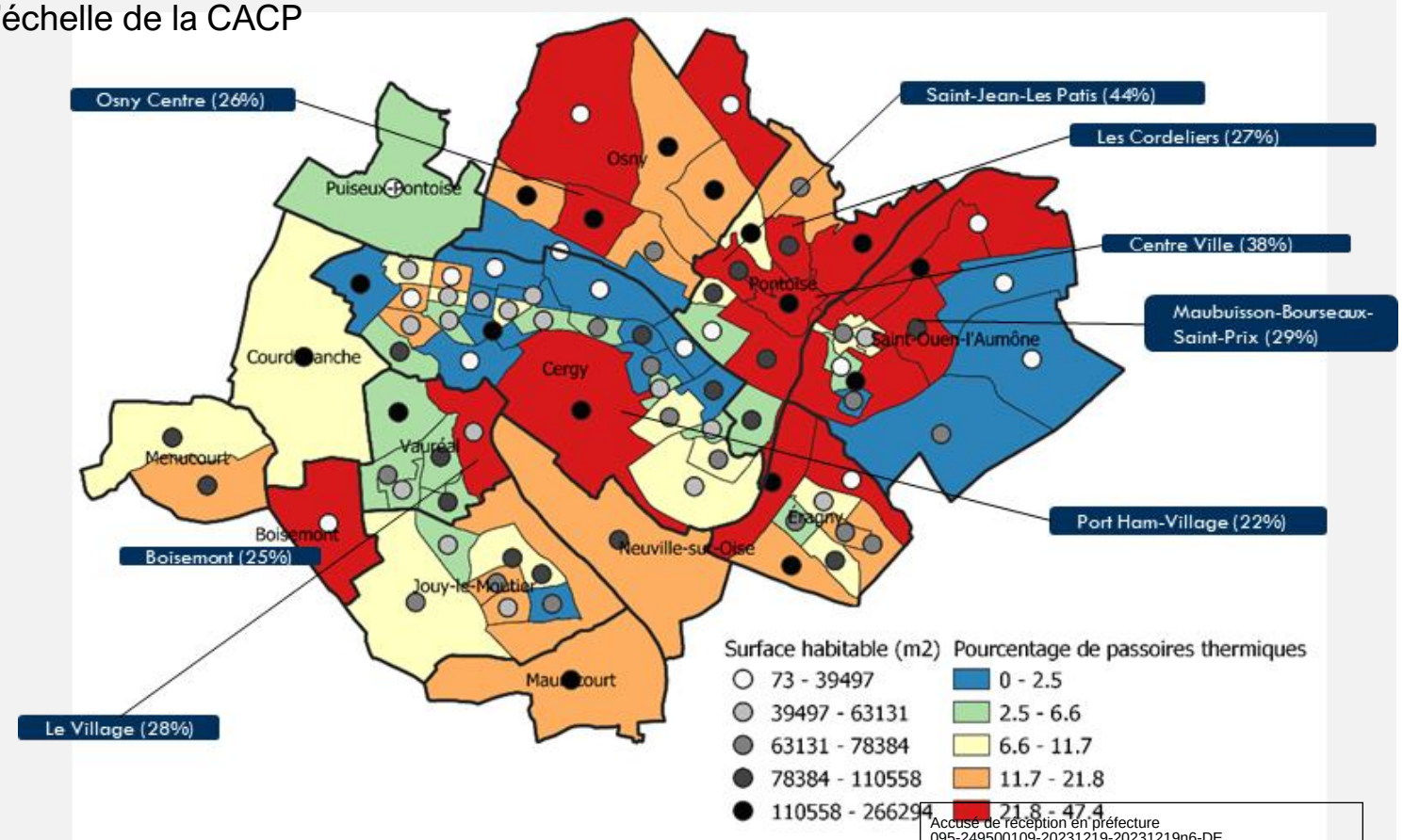
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

JOUY-LE-MOUTIER
PERFORMANCES ENERGÉTIQUES DU PARC PRIVÉ

Consommation énergétique moyenne tout usage des logements du parc privé - 2017



10,4% de passoires thermiques dans l'ensemble du parc privé - contre 14% à l'échelle de la CACP



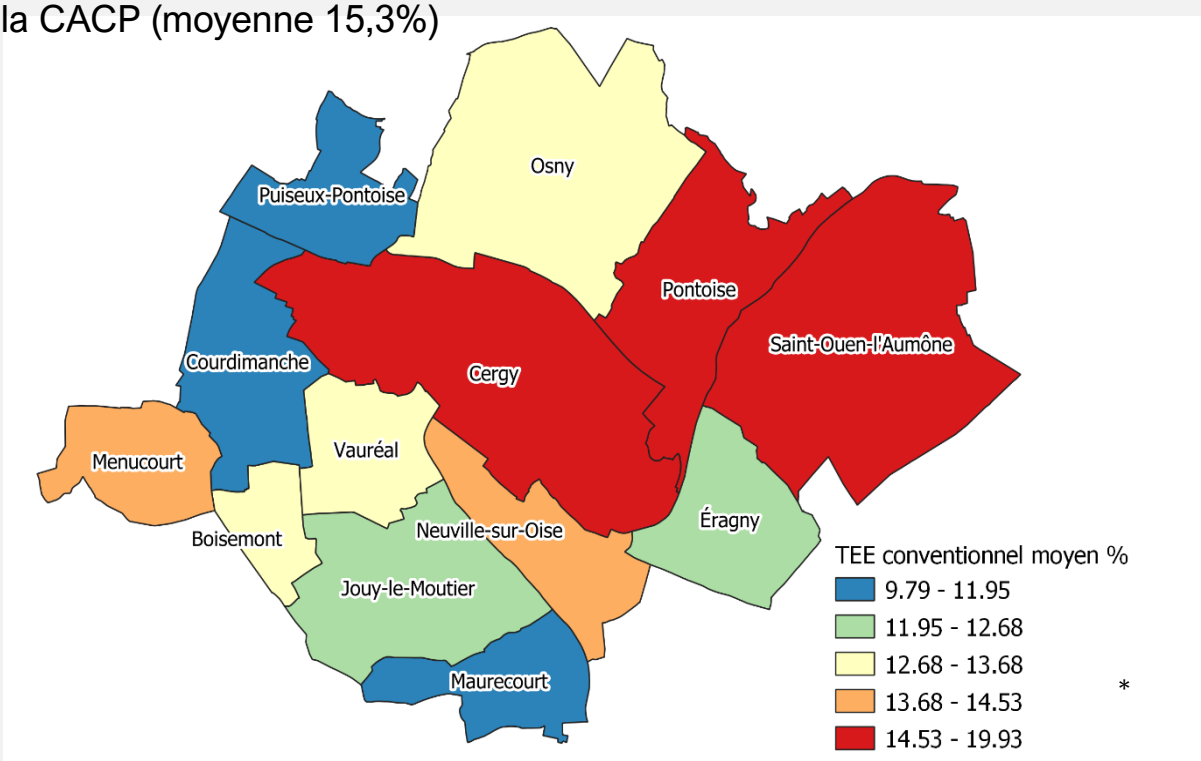
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

UN FAIBLE VOLUME DE PASSOIRES THERMIQUES, CONCENTRÉ DANS LE VILLAGE, LES EGUERETS ET LES BRUZACQUES

JOUY-LE-MOUTIER
TAUX D'EFFORT ENERGÉTIQUE DES MÉNAGES

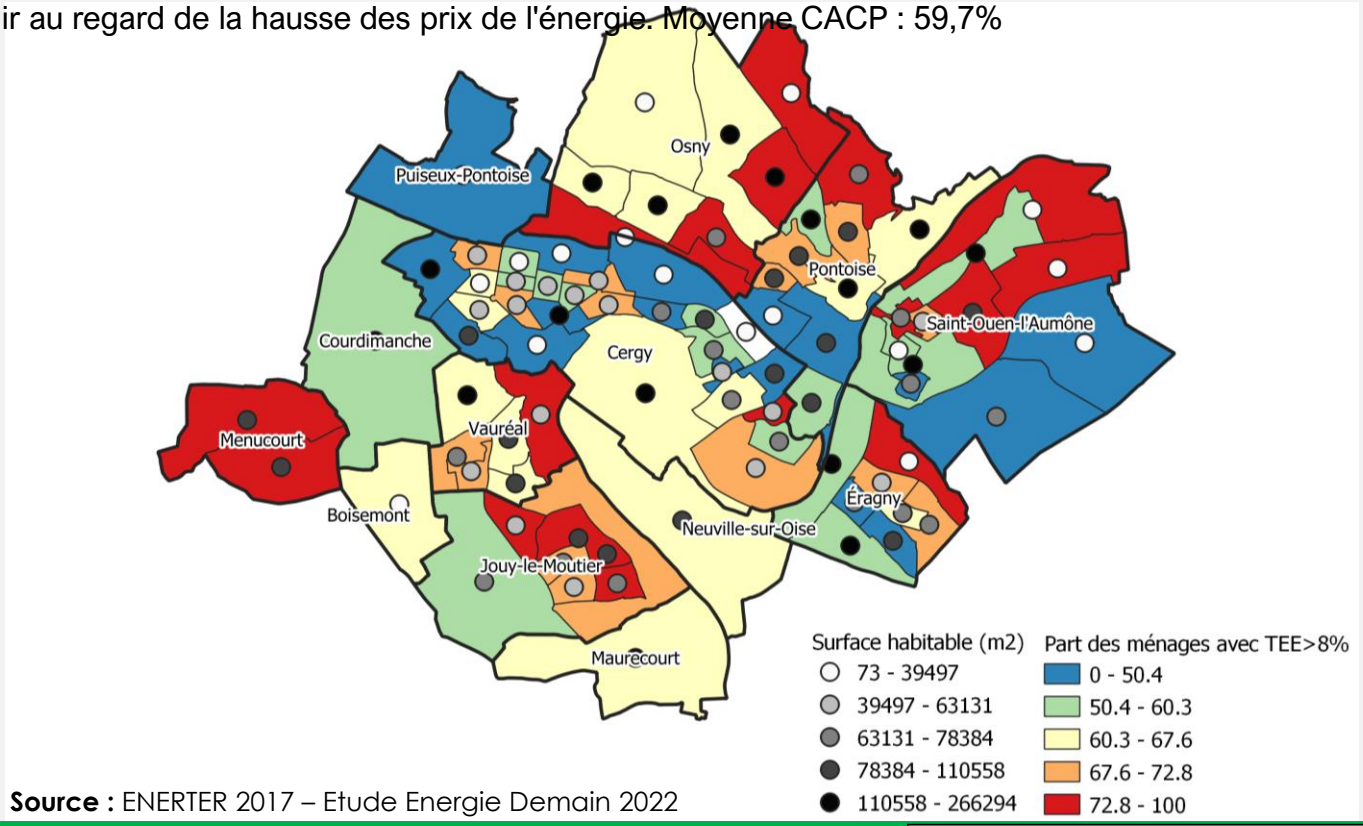
Sur la commune, **les ménages du parc privé consacrent en moyenne 12,6% de leurs ressources à la consommation énergétique**, soit un taux nettement inférieur à celui de la CACP (moyenne 15,3%)



*TEE = Taux d'effort énergétique, soit la part des ressources consacrée à la consommation énergétique

72% des ménages du parc privé avec un taux d'effort énergétique supérieur à 8%

Il s'agit du seuil utilisé jusqu'à présent pour définir la précarité énergétique, mais il sera probablement à redéfinir au regard de la hausse des prix de l'énergie. Moyenne CACP : 59,7%



Source : ENERTER 2017 – Etude Energie Demain 2022

A retenir

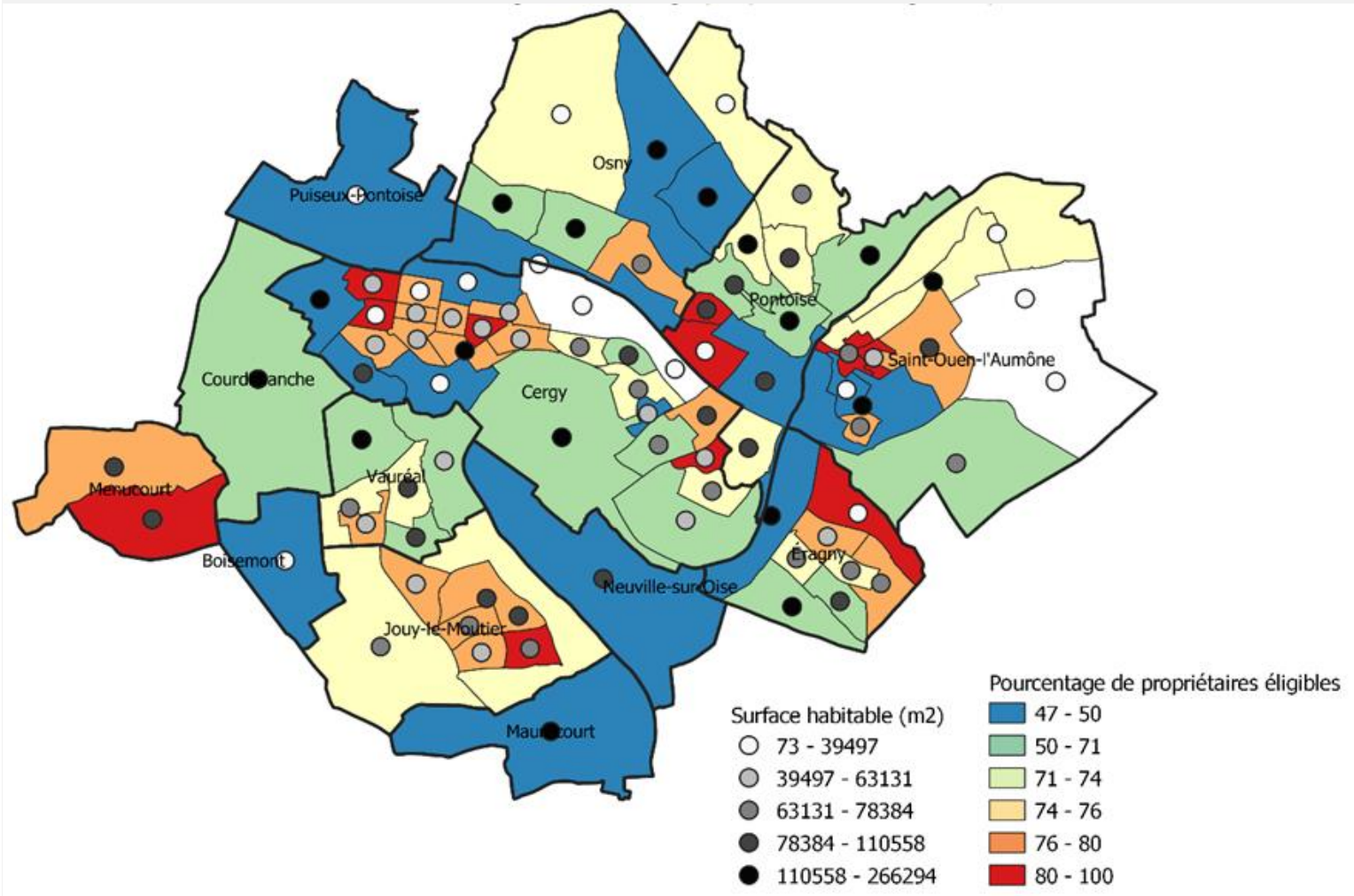
UN TAUX D'EFFORT ÉNERGÉTIQUE MOYEN INFÉRIEUR À LA MOYENNE

CONCENTRATION DES DIFFICULTÉS DANS LE CŒUR DE LA VILLE NOUVELLE

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

JOUY-LE-MOUTIER
ELIGIBILITÉ AUX AIDES DE L'ANAH

Part de ménages éligibles aux aides de l'ANAH pour les ménages les plus modestes (MaPrimeRenov Bleu) - Moyenne CACP : 66%
Répartition à l'IRIS

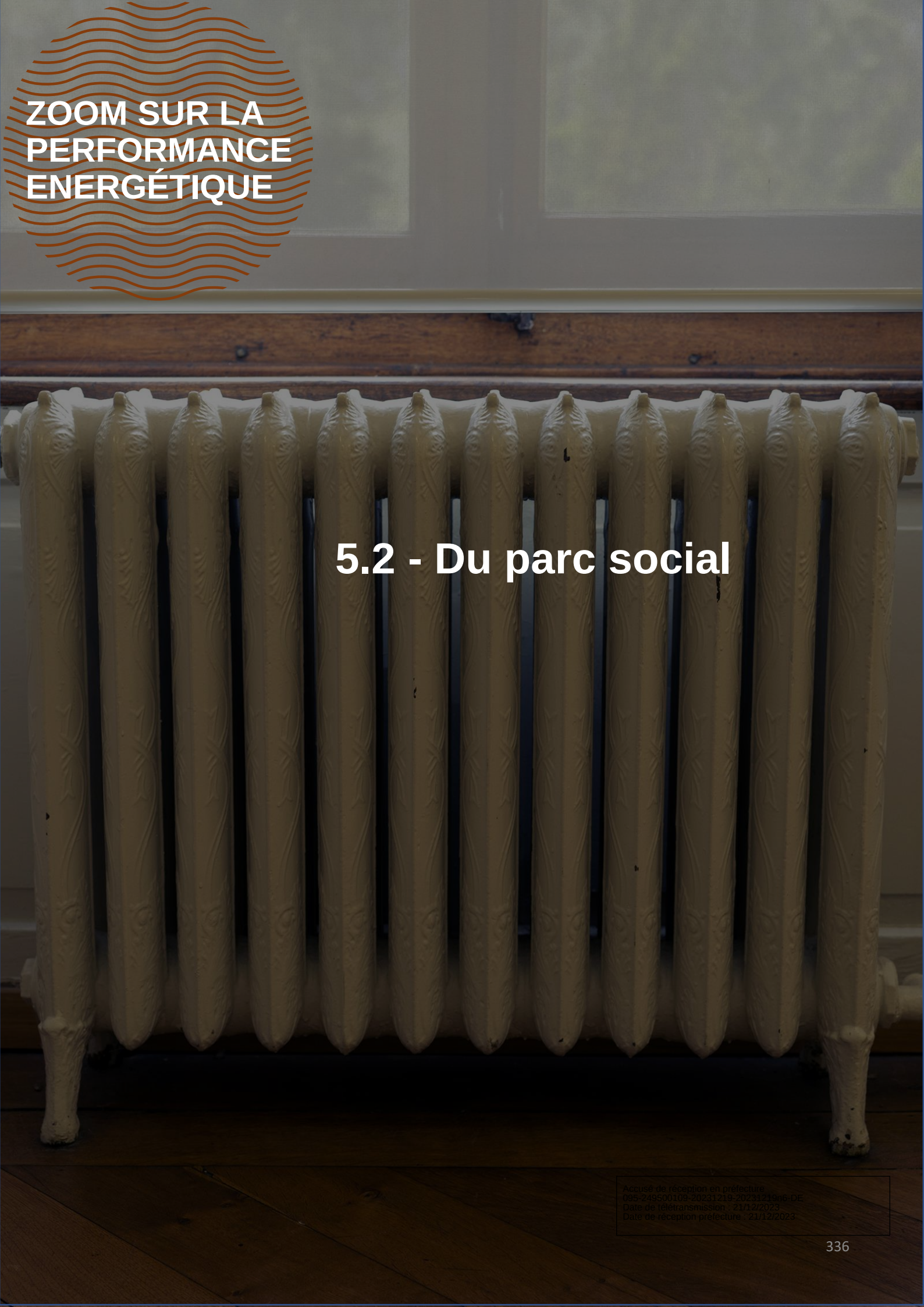


A retenir

LES MÉNAGES EN DIFFICULTÉ FINANCIÈRE ET AU FORT TAUX D'EFFORT ENERGÉTIQUE NE SONT PAS NÉCESSAIREMENT LES MÊMES QUE CEUX QUI HABITENT LES PASSOIRES THERMIQUES

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

ZOOM SUR LA PERFORMANCE ENERGÉTIQUE

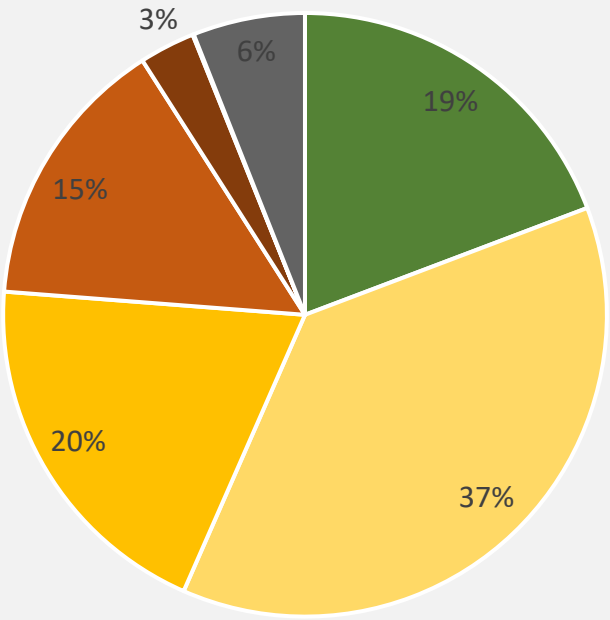


5.2 - Du parc social

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

JOUY-LE-MOUTIER
PERFORMANCE ENERGÉTIQUE DANS LE PARC SOCIAL

Performances énergétiques du parc social selon l'ancienne méthode de calcul de Diagnostic de Performance Energétique (DPE) **-** 2018



Source : RPLS 2018

Remarque – Ces données correspondent à l'ancienne méthode de calcul DPE, il n'est pas possible d'établir une comparaison directe avec les données des slides précédents sur le parc privé

En 2018, un peu plus de la moitié **du parc de logements présentaient une étiquette meilleure ou égale à D**. Plus d'un quart faisait partie des logements ciblés par l'Etat pour une amélioration dans le cadre des Conventions d'Utilité Sociale (classes E et F, aucun G).

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

UN PARC SOCIAL MOYENNEMENT SATISFAISANT SUR LE PLAN ÉNERGÉTIQUE

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2023-2028

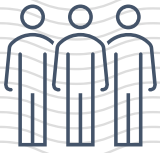
DIAGNOSTIC HABITAT

Commune de Maurecourt

CERGY-PONTOISE agglo

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

SOMMAIRE DU DIAGNOSTIC
ETAT DES LIEUX DE MAURECOURT



1. PORTRAIT DÉMOGRAPHIQUE

Dynamisme démographique

Emploi et **revenus**

Migrations résidentielles

2. PARC DE LOGEMENTS

Dynamique du parc de logements

Caractéristiques de l'offre des résidences principales

Zoom sur les **bailleurs sociaux**

3. OCCUPATION DES LOGEMENTS

Caractéristiques des ménages

Niveau de vie

4. MARCHÉS IMMOBILIERS ET PARCOURS RÉSIDENTIELS

Les marchés locatifs

L'accès à la propriété

Accessibilité du parc

5. ZOOM SUR LA PERFORMANCE ENERGETIQUE

Parc privé

Parc social

Occupation des logements énergivores

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

1. PORTRAIT DÉMOGRAPHIQUE

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

1. PORTRAIT DÉMOGRAPHIQUE

LES GRANDS CONSTATS POUR L'AGGLOMÉRATION

- *Une croissance démographique positive portée par la natalité.*
- *Malgré une augmentation de la part des seniors et de la part des personnes seules, une population qui reste jeune et familiale.*
- *Des revenus et CSP modestes et intermédiaires. Une augmentation du taux de pauvreté, particulièrement chez les jeunes et les plus de 75 ans.*
- *Le territoire joue un rôle d'accueil pour les jeunes et les ménages des classes moyennes et modestes, tandis qu'il joue un rôle d'étape pour les ménages aux ressources plus élevées.*

QUELLES SPÉCIFICITÉS POUR MAURECOURT ?

- *Un territoire en panne de croissance, où la natalité ne compense par les départs.*
- *Un vieillissement renforcé de la population avec l'augmentation de la part des seniors et la baisse de l'ensemble des autres tranches d'âge.*
- *Une population globalement plus aisée et davantage rattachée aux pôles de la CU de Grand Paris Seine et Oise et de la Métropole du Grand Paris en termes d'emploi.*
- *Toutefois une augmentation de la population vivant sous le seuil de pauvreté.*

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-[illegible]-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

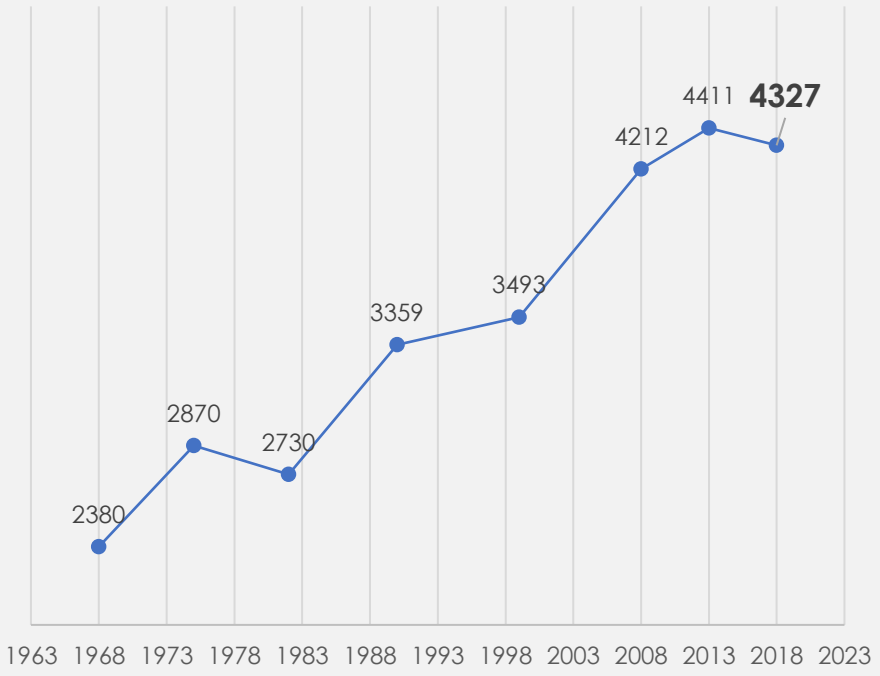
PORTRAIT DÉMOGRAPHIQUE

1.1 - Dynamiques démographiques

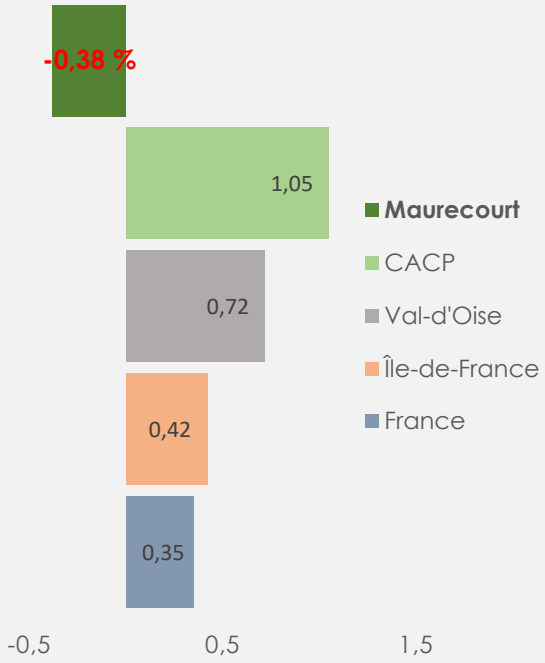
Accusé de réception en préfecture
095-2-9500109-20231219n-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

MAURECOURT
DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES

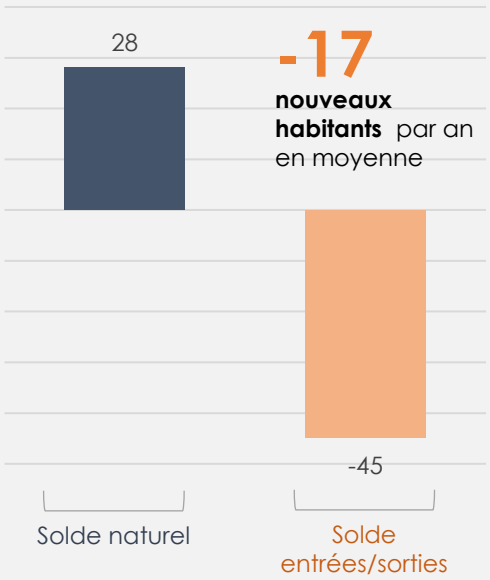
Population
Évolution globale de la population



Évolution annuelle moyenne
De la population 2013 - 2018



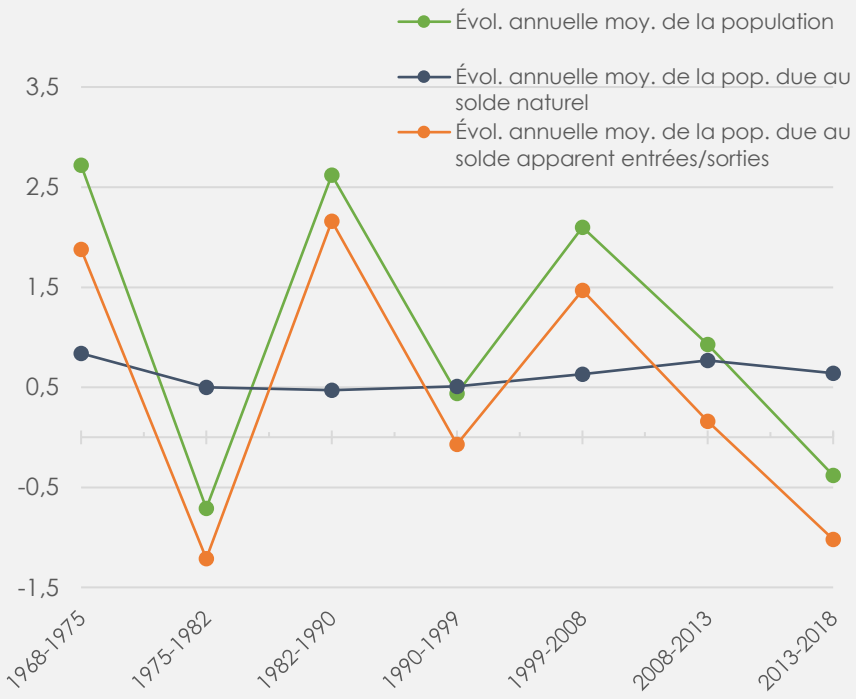
Évolution de la population
Entre 2013 - 2018



la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période.

la différence entre le nombre de personnes entrées sur un territoire donné et le nombre de personnes qui en sont sorties

Taux d'évolution annuel moyen
Due aux soldes naturels et migratoires



Source : INSEE, Recensement de la population 2018

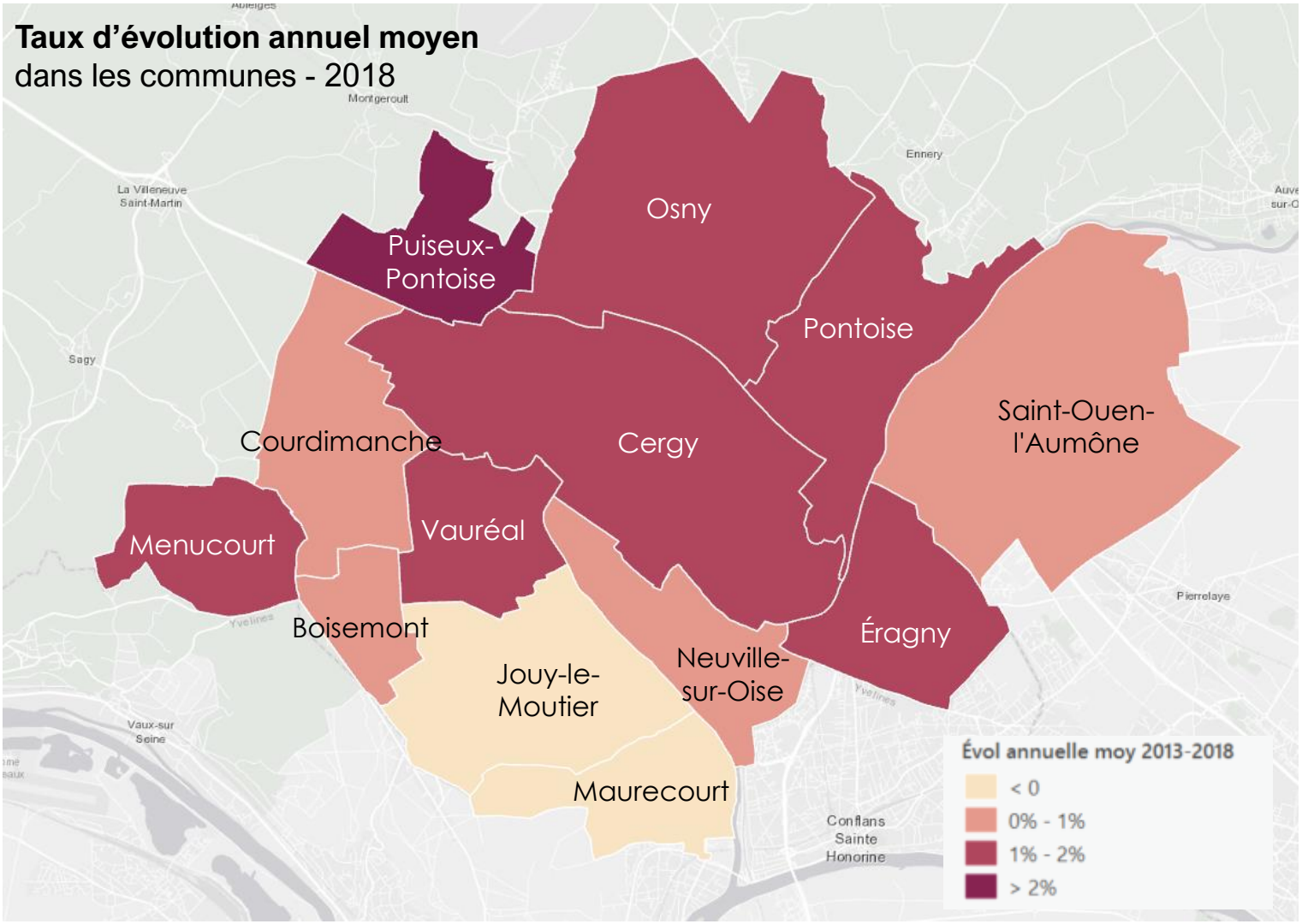
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

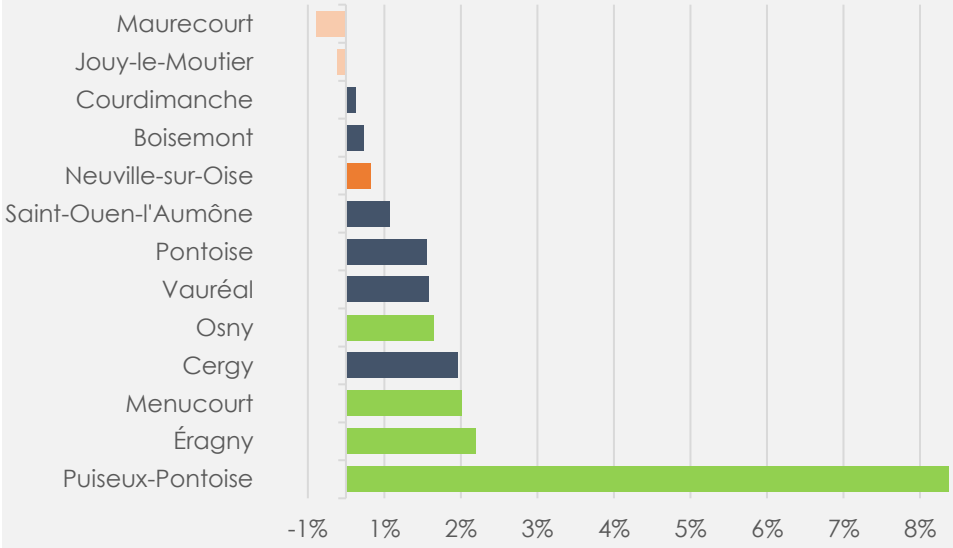
UNE BAISSE DÉMOGRAPHIQUE
AVEC UNE NATALITÉ QUI NE COMPENSE PAS LES DÉPARTS

MAURECOURT
DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES

Taux d'évolution annuel moyen
dans les communes - 2018



Taux d'évolution annuel moyen
de la population - 2018



Profils démographiques
des communes

Territoire en panne de croissance
Solde naturel positif qui ne compense pas un solde migratoire négatif

Territoire porté par la natalité
Solde naturel positif qui compense le solde migratoire négatif

Territoire porté par l'attractivité
Solde naturel négatif mais qui est compensé par le solde migratoire positif

Territoire dynamique
Soldes naturel et migratoire positifs

Source : INSEE, Recensement de la population 2018

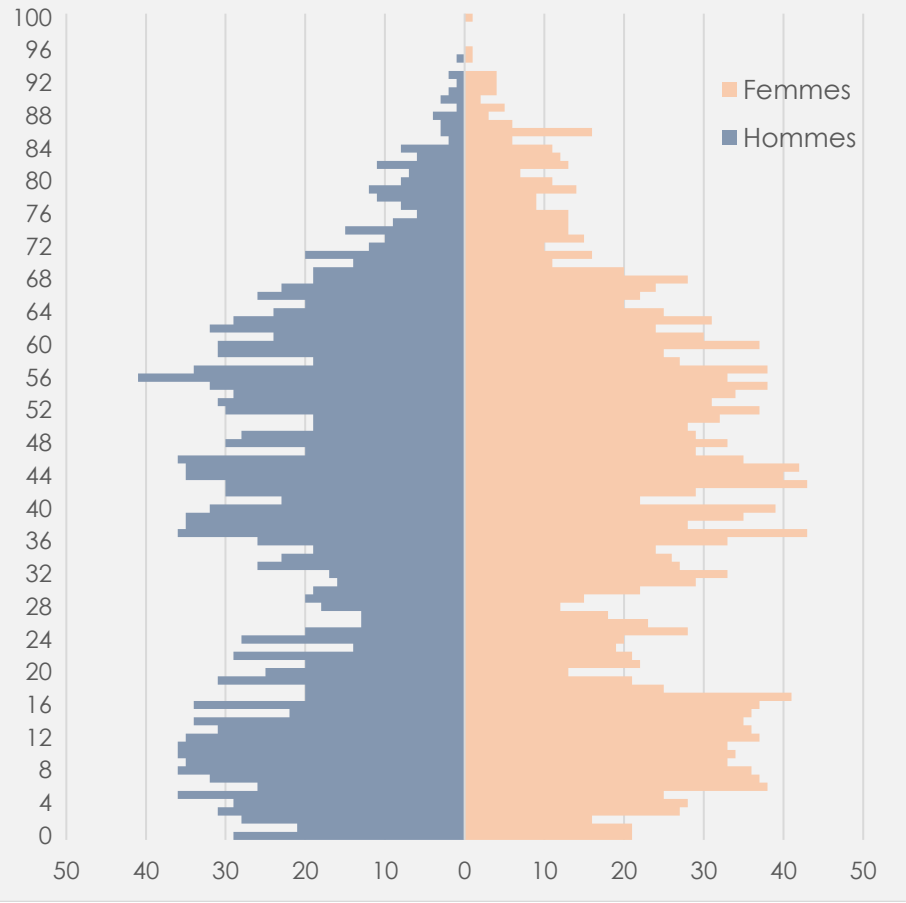
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

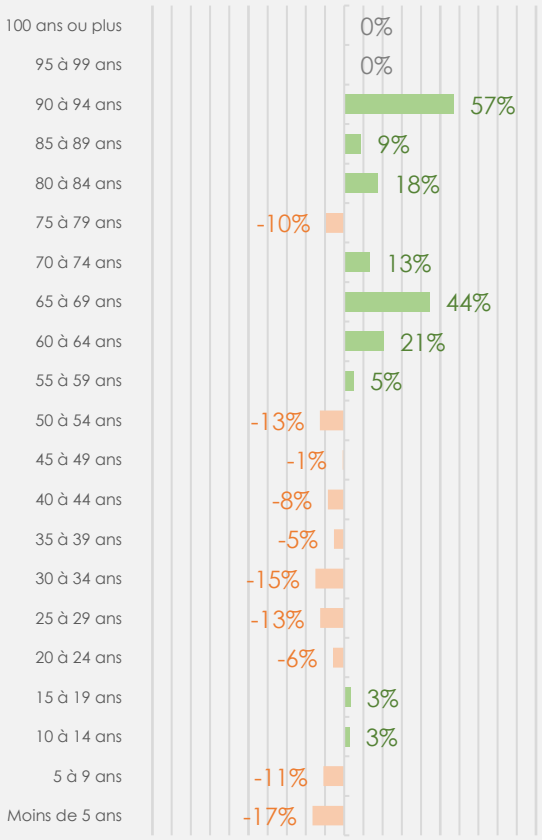
UNE BAISSE DÉMOGRAPHIQUE
AVEC UNE NATALITÉ QUI NE COMPENSE PAS LES DÉPARTS

MAURECOURT
STRUCTURE PAR ÂGE

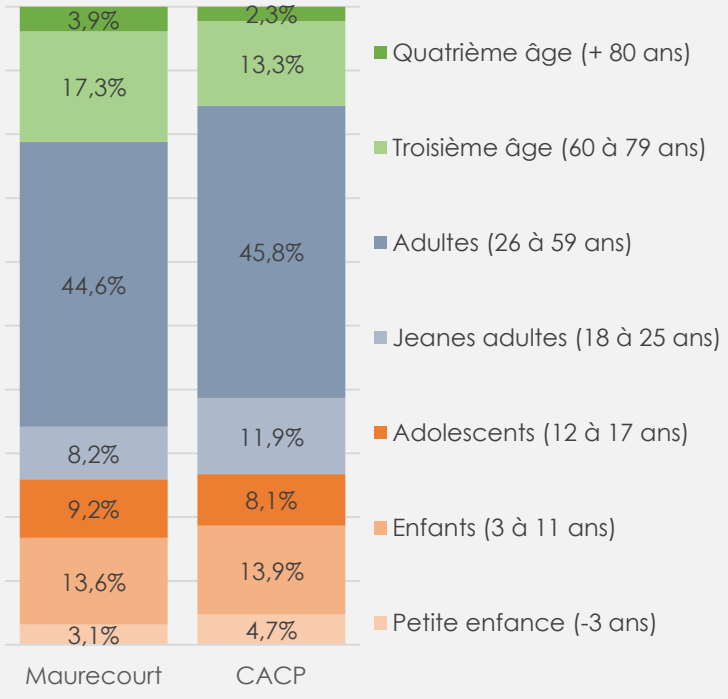
Pyramide des âges par sexe



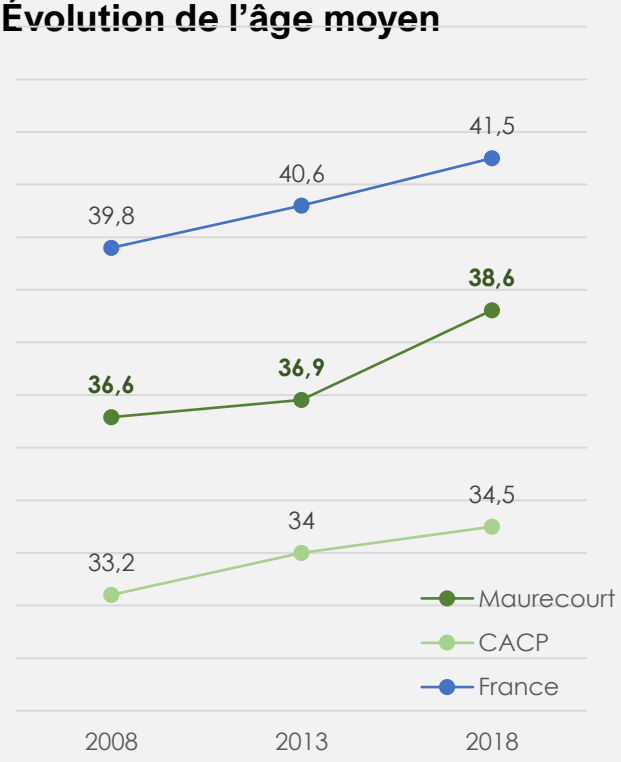
Les principales évolutions
Sur la période 2013 - 2018



La population **par catégorie d'âge**



Évolution de l'âge moyen



Source : INSEE, Recensement de la population 2018

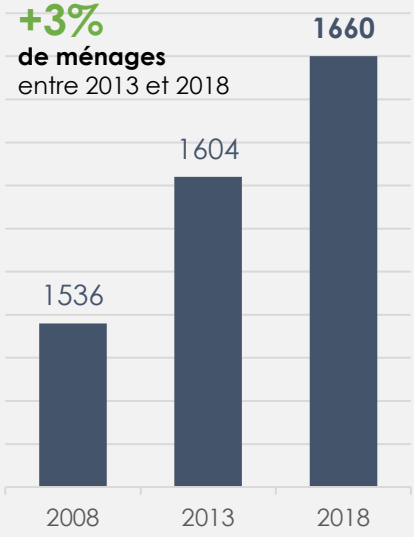
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

UNE SUR-REPRÉSENTATION ET UNE AUGMENTATION DE LA POPULATION SENIOR

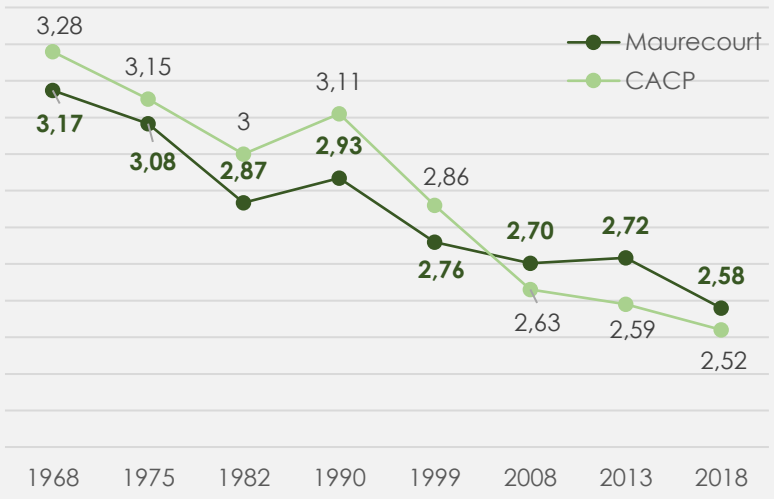
MAURECOURT
COMPOSITION DES MÉNAGES

Évolution du nombre de ménages

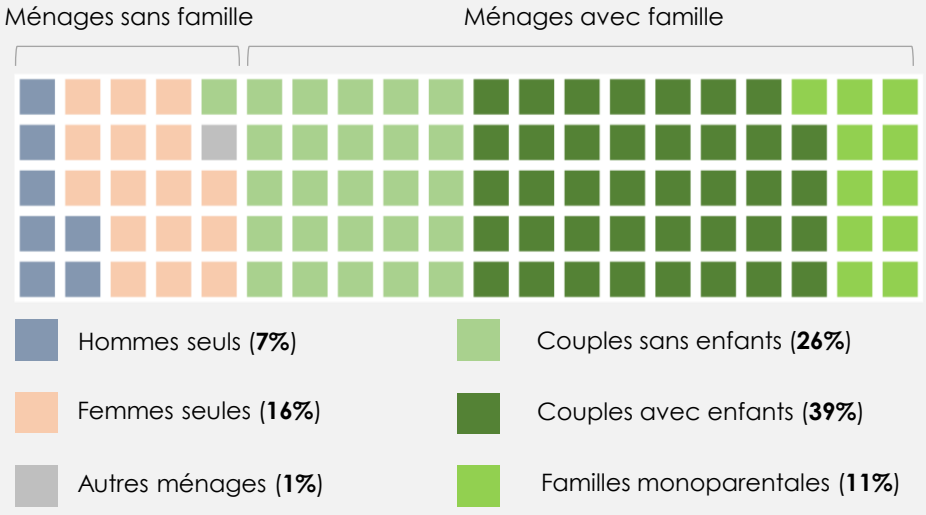


On constate une **augmentation** du nombre des ménages alors que la population de Maurecourt est en baisse sur la même période (+3% et -0,4% respectivement)

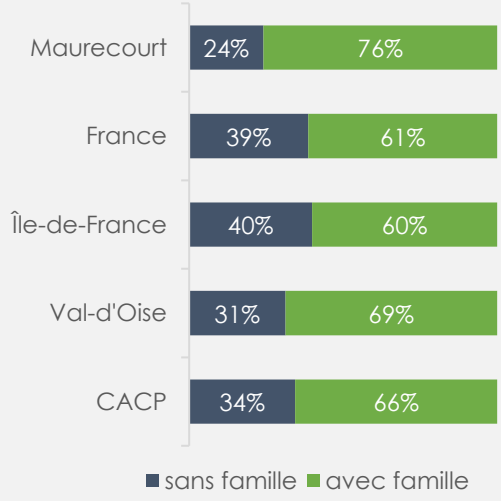
Évolution de la **population moyenne** par ménage



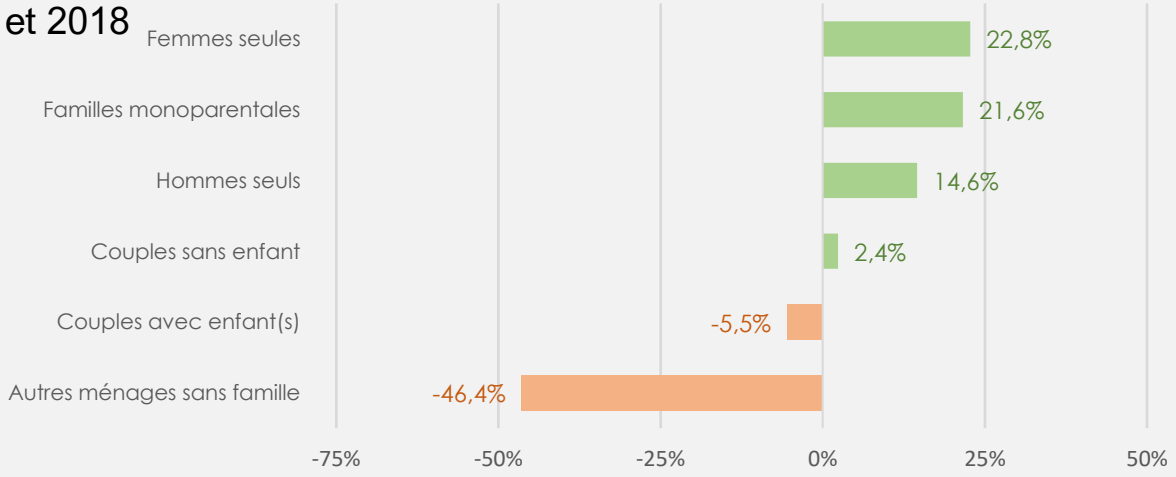
Typologie des ménages



Répartition des ménages
Avec et sans famille



Évolution des typologies des ménages
Entre 2013 et 2018



Source : INSEE, Recensement de la population 2018

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

UN PROFIL FAMILIAL AVEC UNE SUR-REPRÉSENTATION DES COUPLES SANS ENFANTS

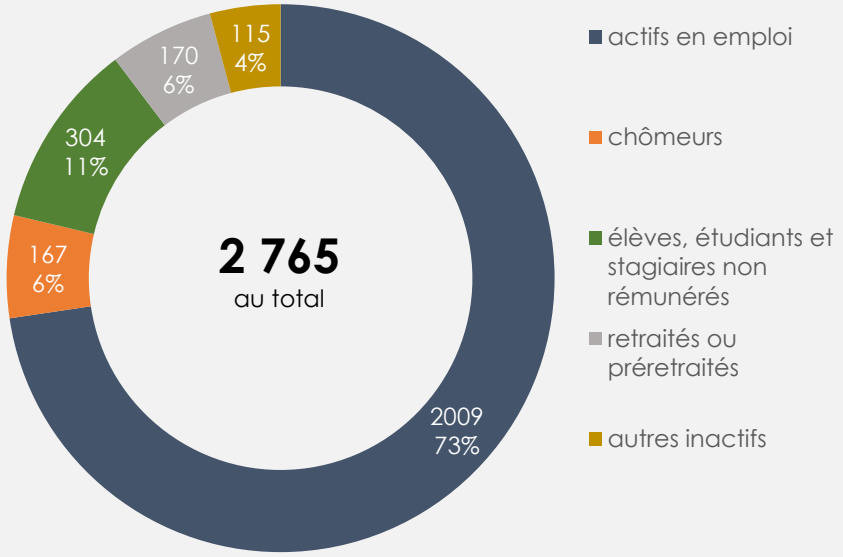
PORTRAIT DÉMOGRAPHIQUE

1.2 – Emploi et revenus

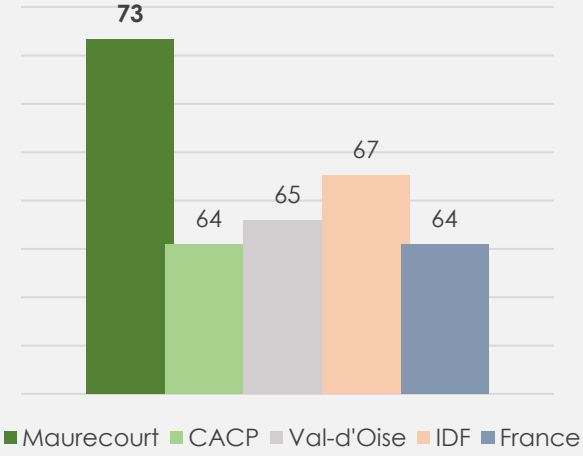
Accusé de réception en préfecture
095-2-9500109-20231219n-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

MAURECOURT
POPULATION ACTIVE

Rapport à l'emploi
Des 15-64 ans

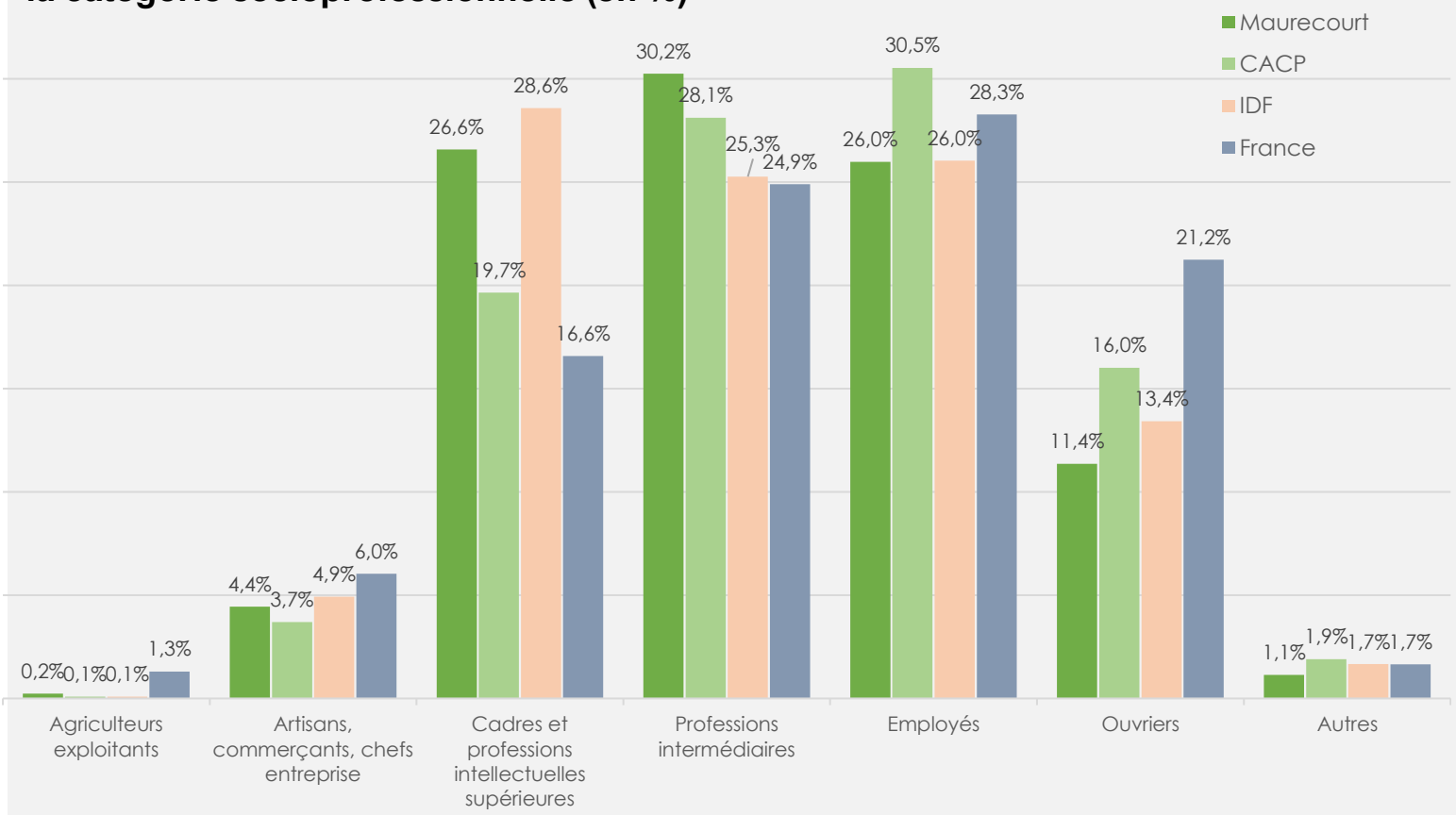


Taux d'emploi
Des 15-64 ans



Le taux d'emploi est la proportion de personnes disposant d'un emploi parmi celles en âge de travailler (15 à 64 ans). Le taux d'emploi reflète la capacité d'une économie à utiliser ses ressources en main-d'œuvre.

Population active des 15-64 ans selon **la catégorie socioprofessionnelle (en %)**



Source : INSEE, Recensement de la population 2018

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

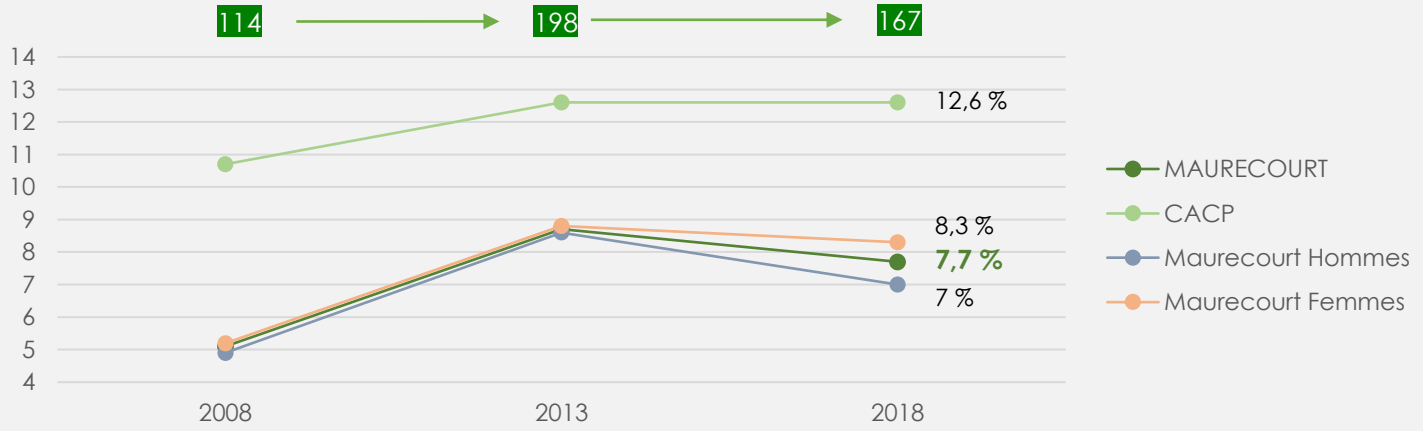
DES CSP PLUS AISÉES QUE LA CACP

MAURECOURT
CONDITIONS D'EMPLOI

Statut et condition d'emploi
des 15 ans ou plus

	Hommes		Femmes		TOTAL		CACP	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	%	
Titulaires de la fonction publique et contrats à durée indéterminée	772	77,5	831	80,4	1 603	79,0	79,7	Salariés **89,2%**
Contrats à durée déterminée	38	3,8	80	7,7	118	5,8	7,8	
Intérim	10	1,0	8	0,8	18	0,9	1,8	
Emplois aidés	7	0,7	8	0,8	15	0,7	0,5	
Apprentissage - Stage	35	3,5	22	2,1	57	2,8	2,8	
Indépendants	74	7,4	58	5,6	132	6,5	4,5	Non-Salariés **10,8%**
Employeurs	60	6,0	25	2,4	85	4,2	2,7	
Aides familiaux	-	0,0	2	0,2	2	0,1	0,1	
Ensemble	996	100	1034	100	2030	100	100	

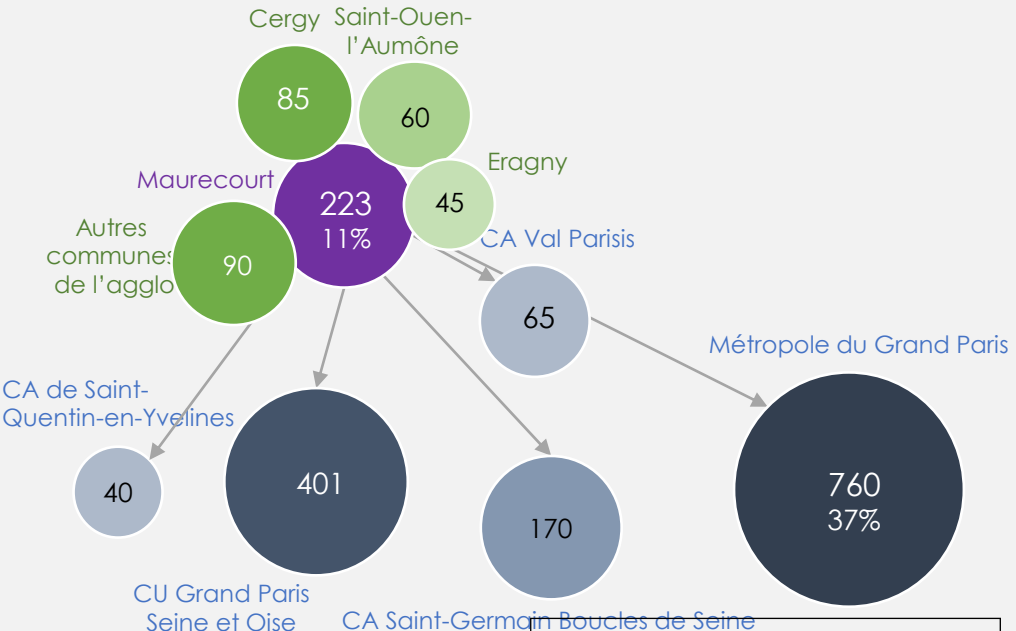
Évolution du taux de chômage
De la population active



Principaux lieux de travail
des actifs ayant un emploi

Sur 2 030 actifs de la commune ayant un emploi, **environ 25% travaillent à Cergy-Pontoise.** Cependant c'est la **Métropole du Grand Paris** qui accueille le plus des travailleurs maurecourtois, presque 37%.

Au total c'est environ **1 800** maurecourtois qui vont travailler en-dehors de la commune (flux sortant) et **291**personnes qui n'y habitent pas mais qui viennent y travailler régulièrement (flux entrant).



Source : INSEE, Recensement de la population 2018

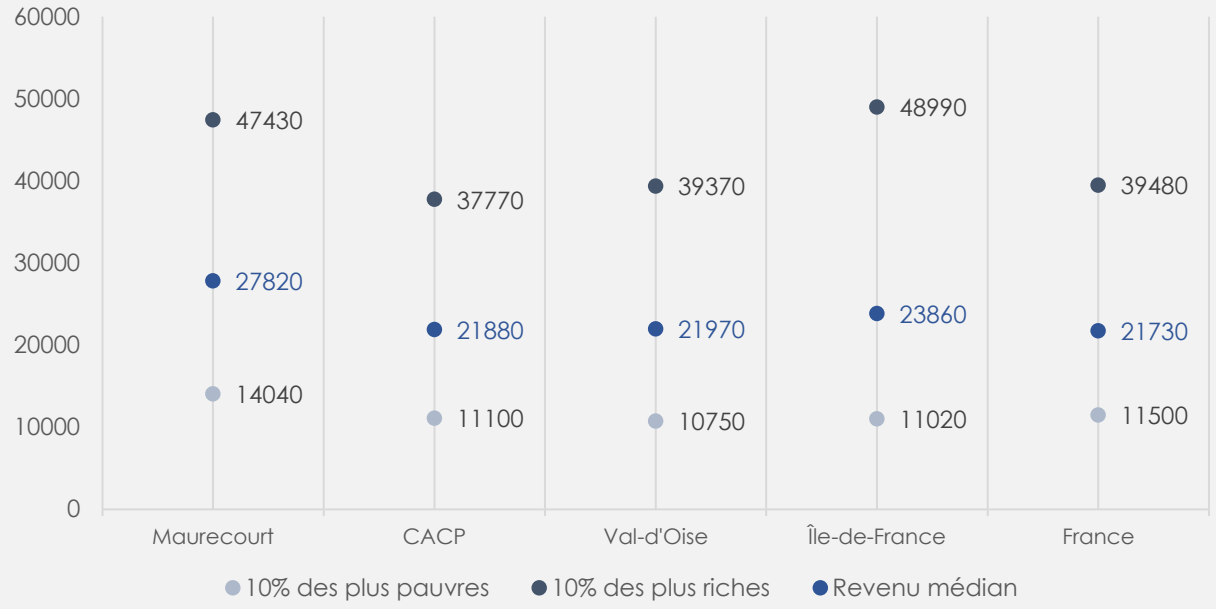
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

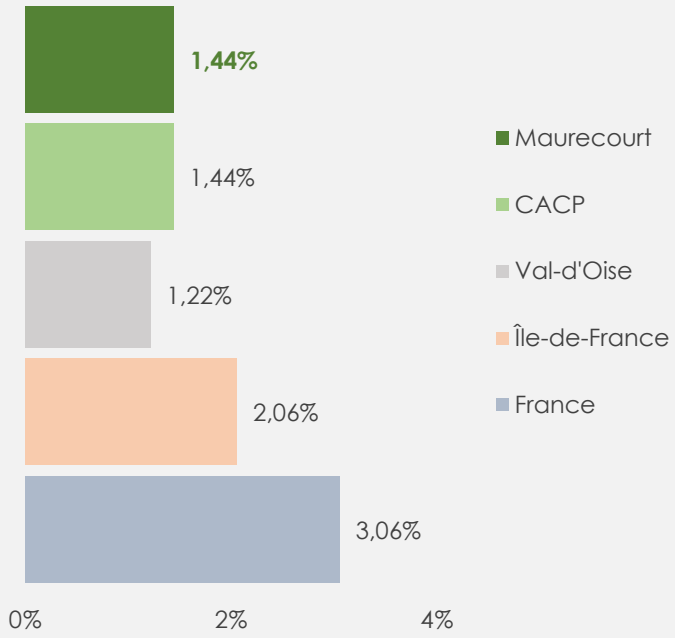
DES FLUS SORTANTS CONCENTRÉS SUR LA CU GPSEO ET LA MÉTROPOLE DU GRAND PARIS

MAURECOURT
NIVEAU DE VIE

Revenus disponibles par UC
en euros courants 2018



Évol. des revenus 2013 - 2018
en euros constants 2015 par UC



Taux de pauvreté
À Maurecourt

5% → 8%

En 2013 — En 2018

En 5 ans

81 + 52 133

ménages en plus qui vivent sous le seuil de pauvreté * sur le territoire de la commune de Maurecourt

* **Le taux de pauvreté** correspond à la proportion de ménages dont le niveau de vie est inférieur à 60% (12 750€/an/UC en 2018) du revenu médian national.

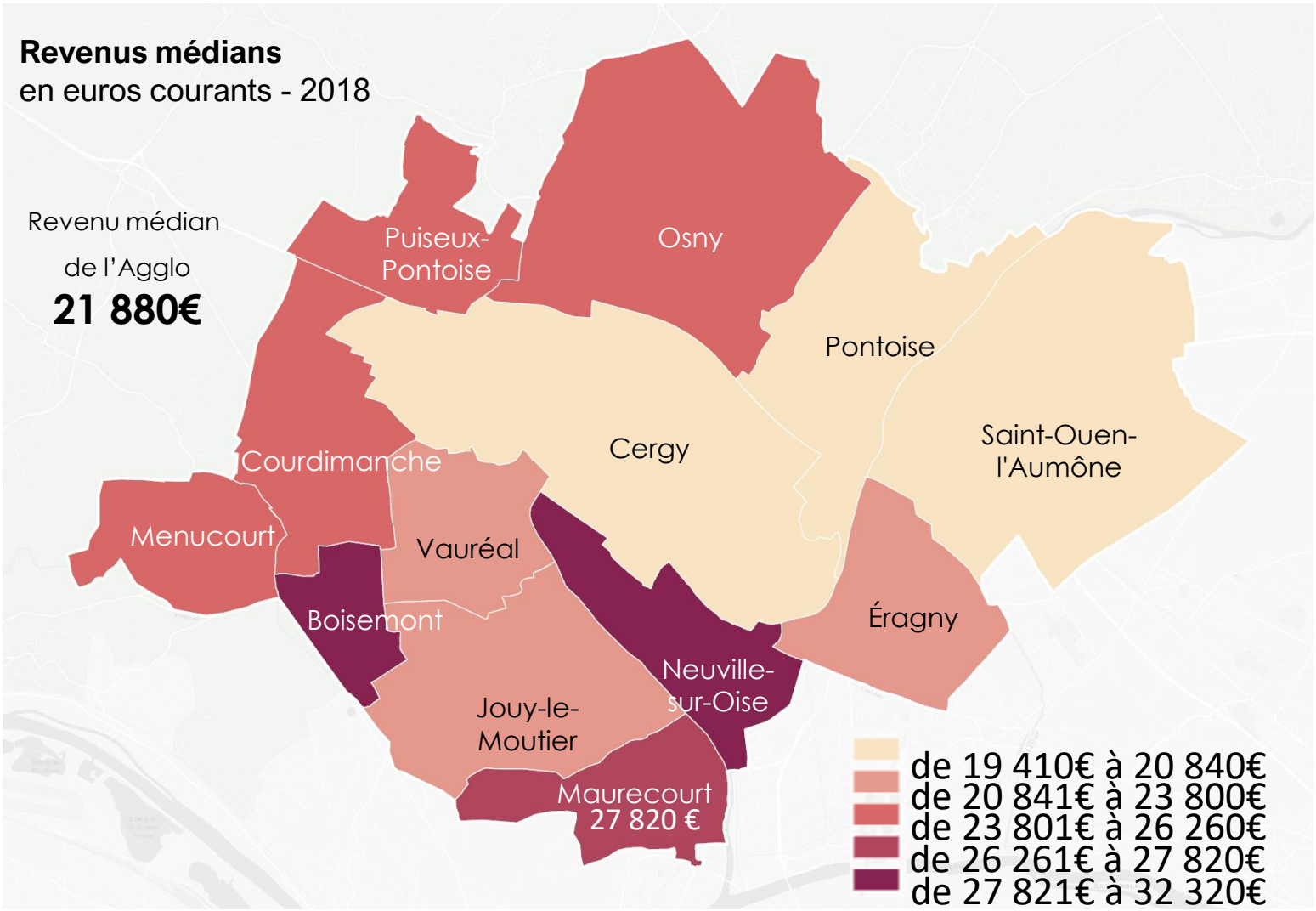
Source : INSEE, Recensement de la population 2018

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

UNE POPULATION PLUS AISÉE QUE LA CACP
CEPENDANT UN TAUX DE PAUVRETÉ EN AUGMENTATION

MAURECOURT
CONDITIONS D'EMPLOI ET NIVEAU DE VIE



Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

PARMI LES COMMUNES LES PLUS AISÉES DE L'AGGLOMÉRATION

2. PARC DE LOGEMENTS

LES GRANDS CONSTATS POUR L'AGGLOMÉRATION

- *Des dynamiques de construction importantes ces dernières années mais qui s'essoufflent face à la réduction du foncier disponible ; un renouvellement du parc qui s'amorce.*
- *Une augmentation de la vacance, à priori de courte durée, qui traduit une tendance nouvelle; des taux qui restent cependant relativement bas.*
- *Une attractivité du territoire pour l'investissement locatif privé et une baisse de la production de logements sociaux.*

QUELLES SPÉCIFICITÉS POUR MAURECOURT ?

- *Une augmentation du parc de résidences principales essentiellement portée par les dynamiques du parc existant malgré un réel effort de construction.*
- *Une vacance en augmentation, essentiellement de courte durée, qui reflète la fluidification des marchés ?*
- *Un parc principalement occupé en propriété, mais des efforts de développement du parc social. Néanmoins, des problématiques foncières bloquantes pour le développement de nouveaux programmes et l'atteinte des objectifs SRU.*

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

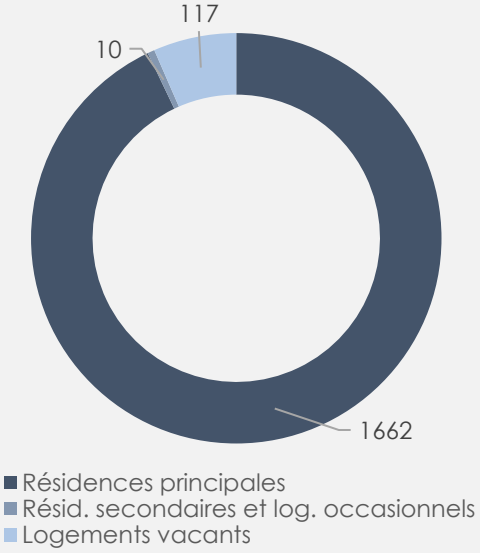
MAURECOURT
PARC DES LOGEMENTS EXISTANTS

1 681 logements au total en 2013

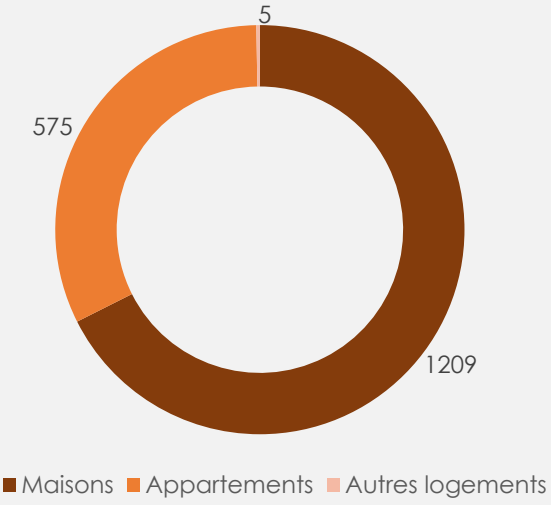
1 789 logements au total en **2018**

+6,4% de logements entre 2013 et 2018 (CACP : +10,4%)

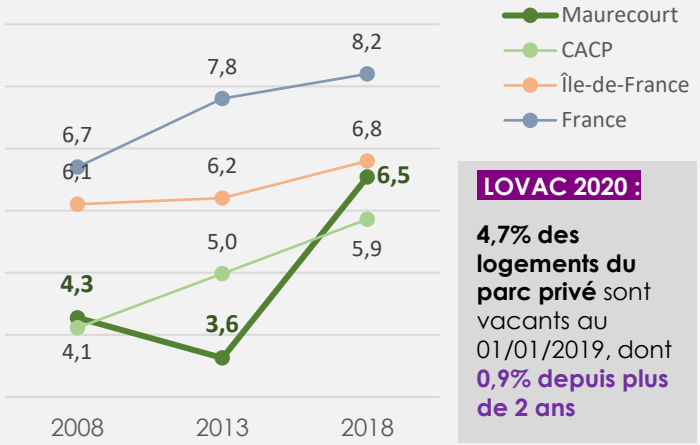
Logements par catégorie



Logements selon leur type



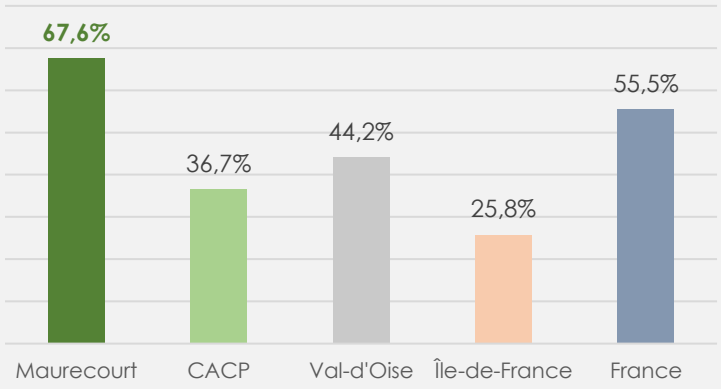
Taux de **logements vacants**



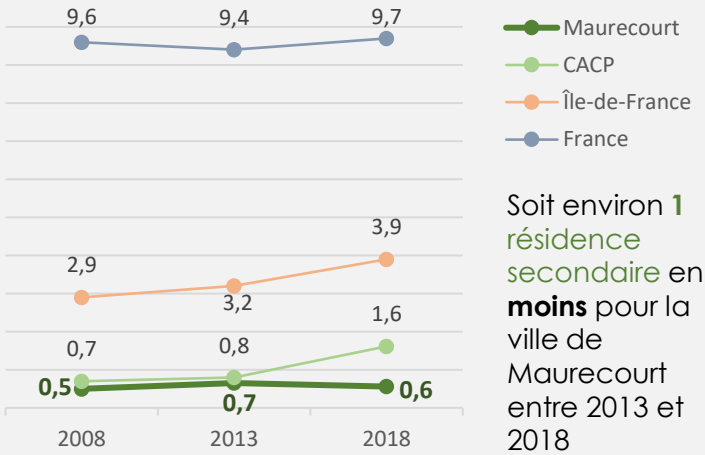
LOVAC 2020 :

4,7% des logements du parc privé sont vacants au 01/01/2019, dont **0,9% depuis plus de 2 ans**

Part du logement individuel
Dans l'ensemble du parc (en %)



Taux de **résidences secondaires**



Soit environ **1** résidence secondaire en **moins** pour la ville de Maurecourt entre 2013 et 2018

Zoom sur les copropriétés

26 **Copropriétés** recensées au total en 2021

354 **Logements en copropriété** en 2021

20% **Part des logements en copro** dans le parc global (45% à l'échelle de l'Agglo)

Source : INSEE, Recensement de la population 2018 / ANAH, Registre de copropriétés 2021

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

UNE VACANCE EN AUGMENTATION, ESSENTIELLEMENT DE COURTE DURÉE, QUI REFLÈTE LA FLUIDIFICATION DES MARCHÉS ?

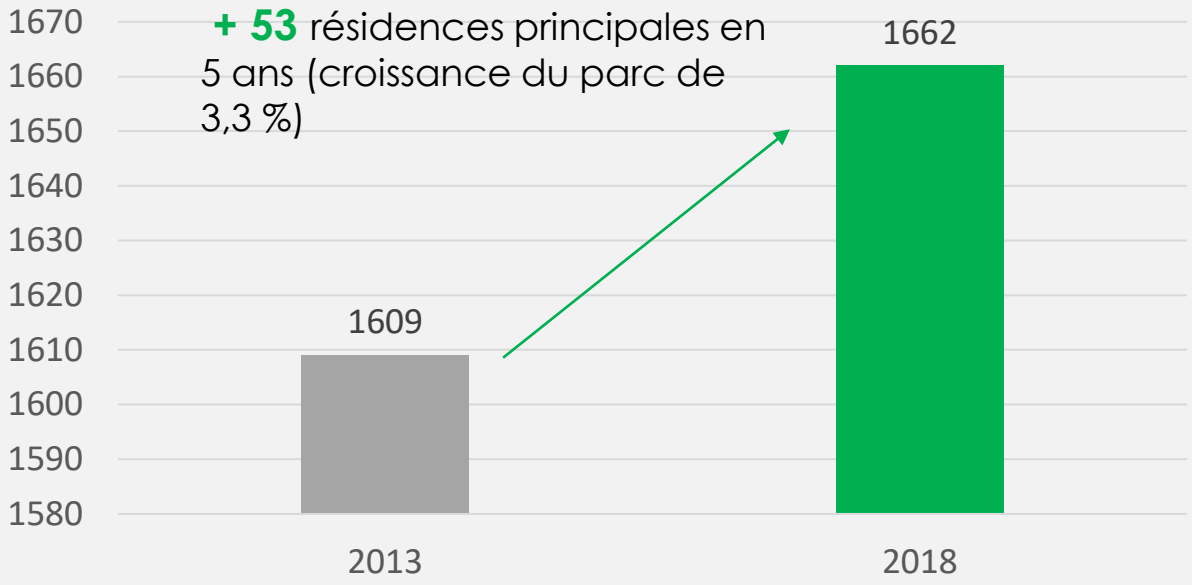
PARC DE LOGEMENT

2.1 - Les dynamiques du parc de logements

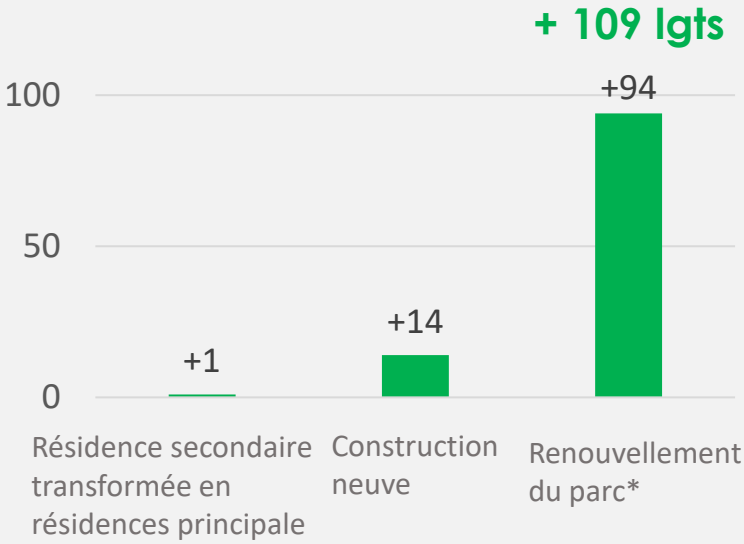
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

MAURECOURT
DYNAMIQUE DU PARC

Evolution du parc de résidences principales
Entre le 01/01/2013 et le 01/01/2018

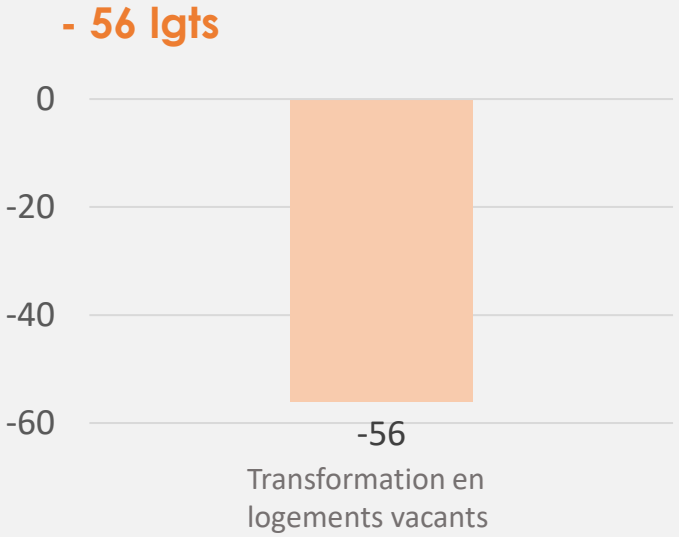


Contribution à l'augmentation du parc de résidences principales
Entre le 01/01/2013 et le 01/01/2018



*Renouvellement du parc : solde des créations et des disparitions de logements dans l'existant (par changement d'usage, démolition, division de logements....)

Contribution à la diminution du parc de résidences principales
Entre le 01/01/2013 et le 01/01/2018



Au total, on estime que le parc existant a contribué à **87%** de l'augmentation des résidences principales (changement d'usage, division de logements, logements vacants ou résidences secondaires qui "reviennent" dans le parc de résidences principales...)

Source : INSEE, recensements 2013 et 2018 / CACP, Observatoire de l'Habitat, Suivi de construction 2021

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

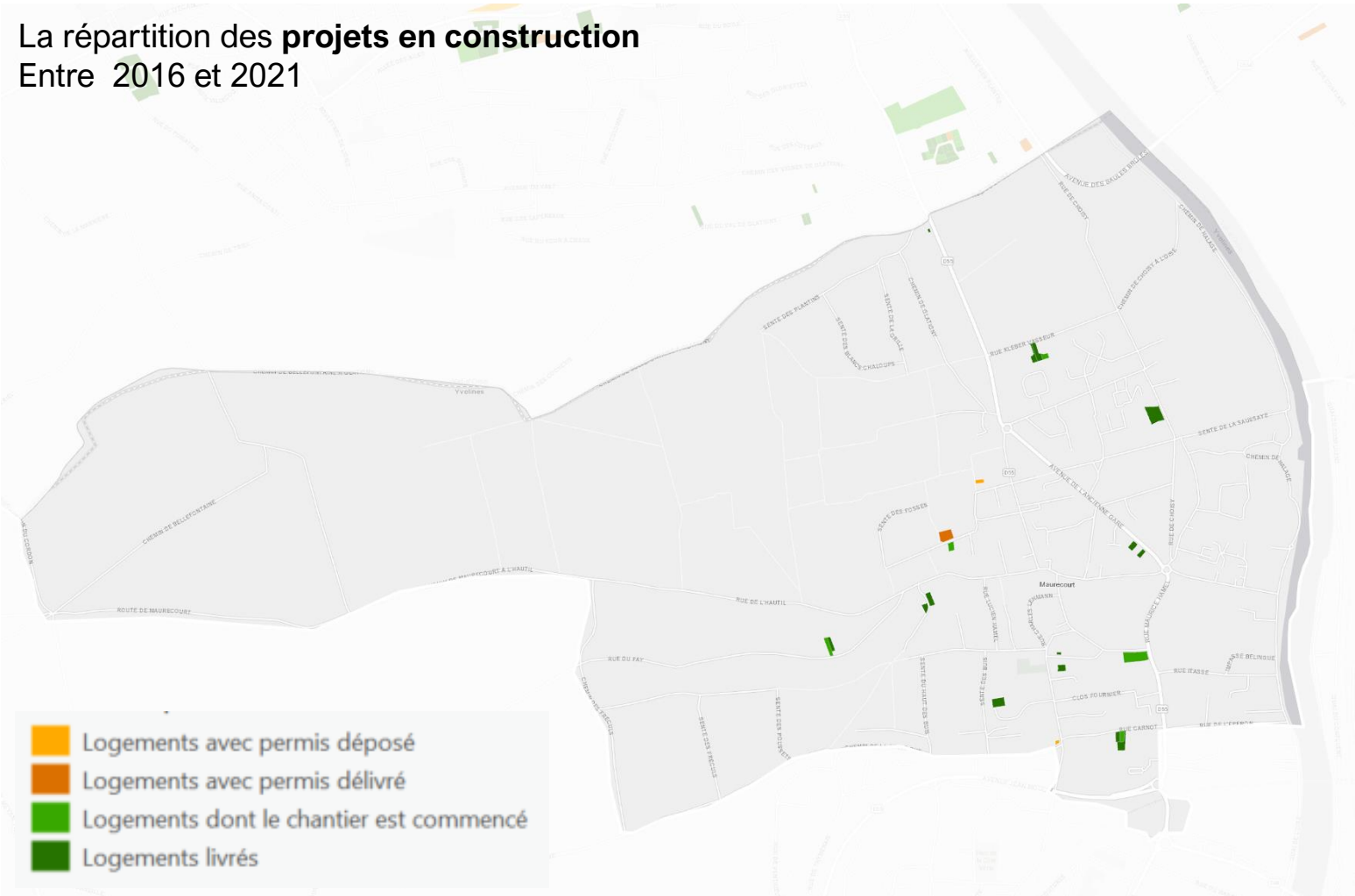
A retenir

UNE AUGMENTATION MODÉRÉE DU PARC DE RÉSIDENCES PRINCIPALES PORTÉE PAR LES DYNAMIQUES DU PARC EXISTANT

MAURECOURT
CONSTRUCTION NEUVE 2016-2021

Taux de construction
Nombre de logements commencés
pour 1000 habitants

La répartition des **projets en construction**
Entre 2016 et 2021



Source : CACP, Observatoire de l'Habitat, Suivi de construction 2021

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

UN TAUX DE CONSTRUCTION MODÉRÉ MAIS EN AUGMENTATION CONTRAIREMENT À LA CACP

MAURECOURT
BILAN PRÉVISIONNEL PLH À FIN 2021

Bilan prévisionnel du PLH 2016 - 2021
en nombre de logements autorisés

Bilan prévisionnel PLH

46 logements autorisés **au total**

8 logements autorisés en moyenne **par an**

Les objectifs PLH

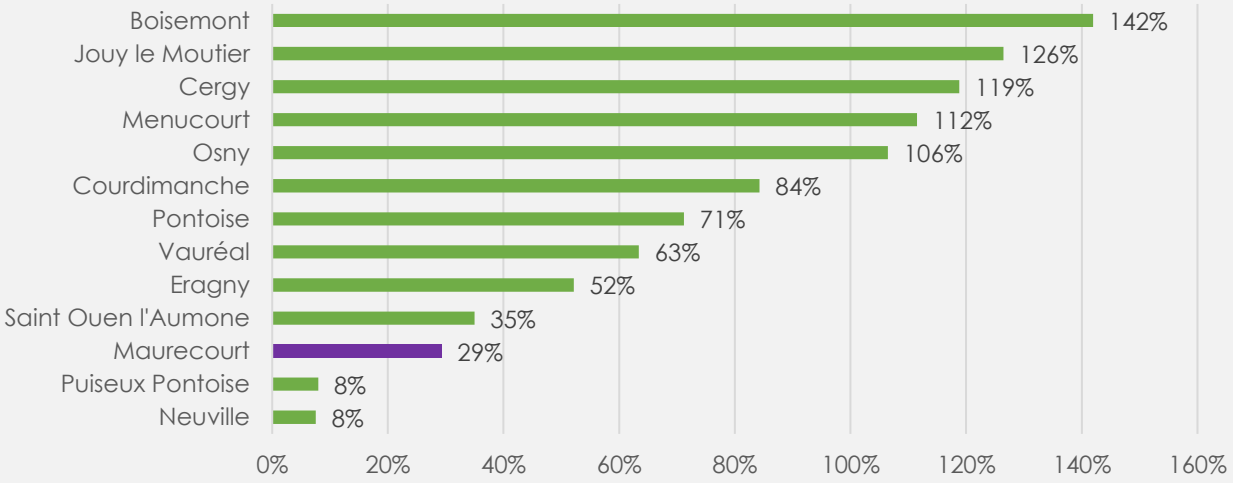
157 logements autorisés **au total**

26 logements autorisés en moyenne **par an**

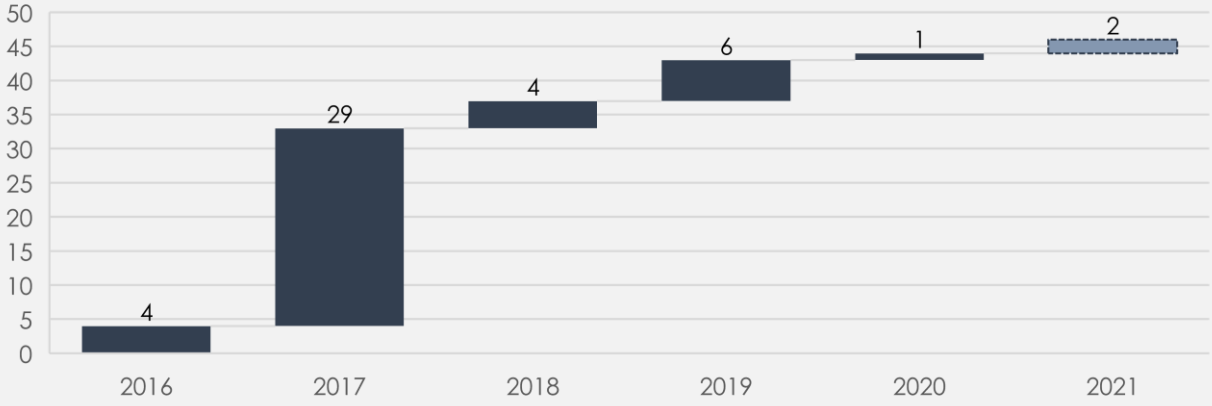
Le résultat provisoire

29% soit le taux de remplissage des objectifs fixés par le PLH à fin 2021

Disparité des résultats
En % d'atteinte des objectifs à fin 2021



Les dynamiques de construction
volume d'autorisations / an (2021 : prévisionnel)



Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

UN BILAN DU PLH MITIGÉ LIÉ À DES PROBLÉMATIQUES FONCIÈRES BLOQUANTES

2.2 - Les caractéristiques des résidences principales

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

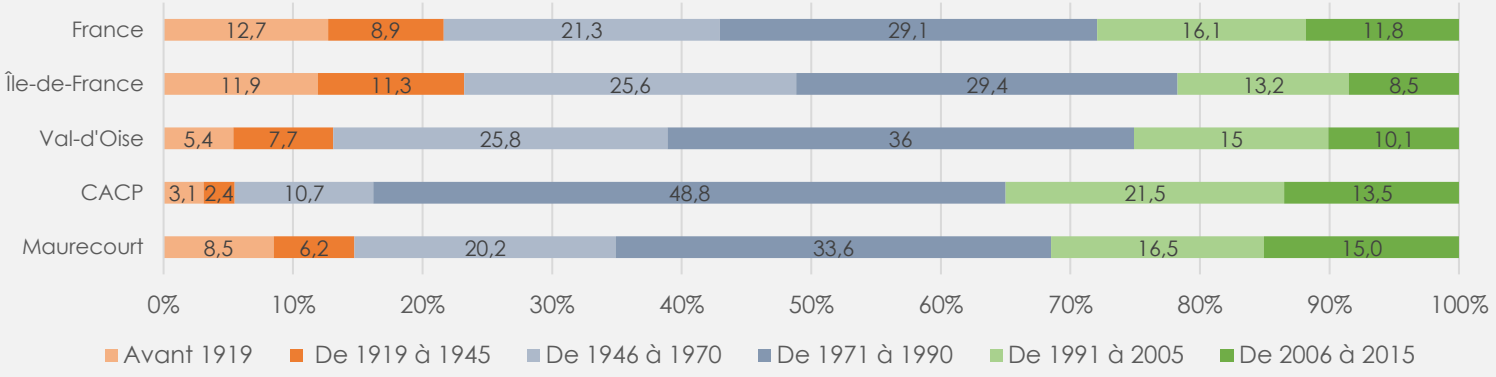
MAURECOURT
LES RÉSIDENCES PRINCIPALES

1 609 **RP au total** en 2013

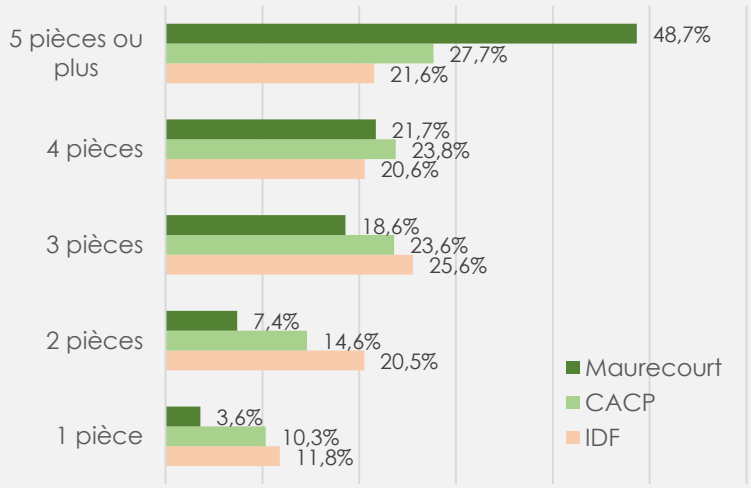
1 662 **RP au total** en **2018**

+3,3% **des RP** entre 2013 et 2018 (CACP : +8,5%)

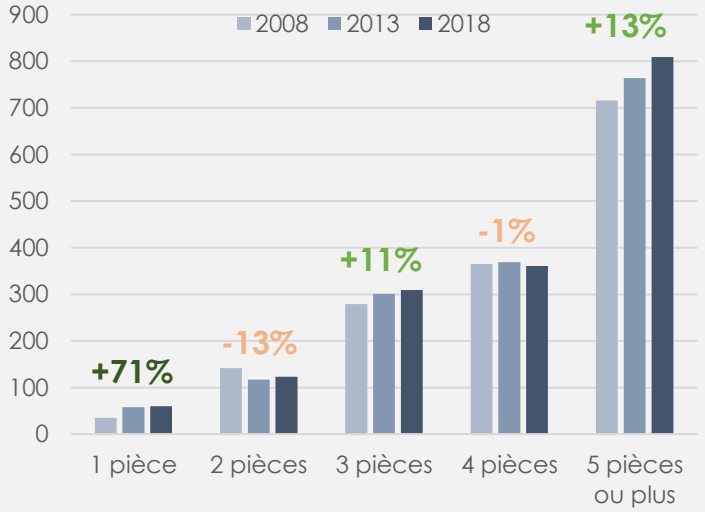
Epoque de construction
des RP construits avant 2016, en %



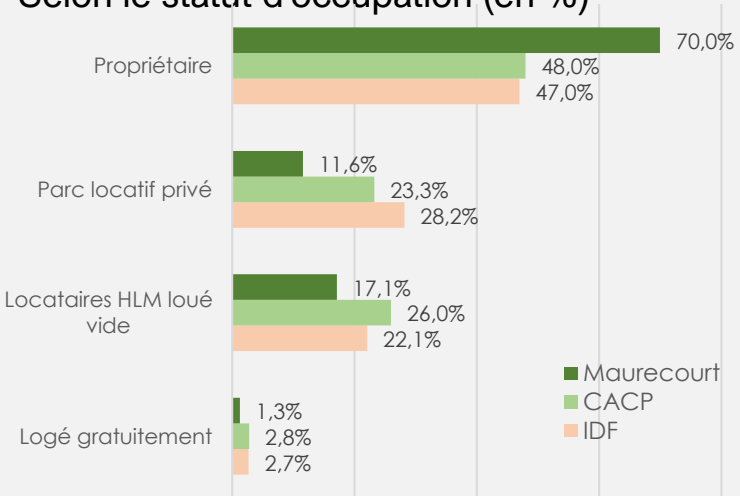
Nombre de pièces
Des résidences principales (en %)



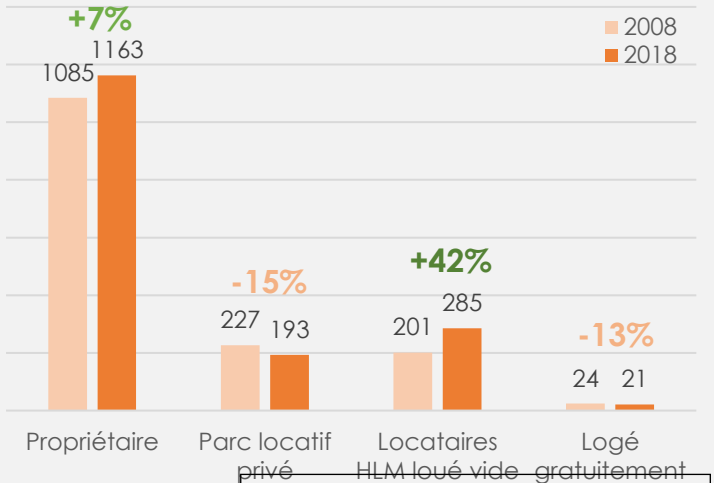
Evolution des typologies de logements



Répartition des résidences principales
Selon le statut d'occupation (en %)



L'évolution d'occupation des RP
Entre 2008 et 2018



Source : INSEE, Recensement de la population 2018

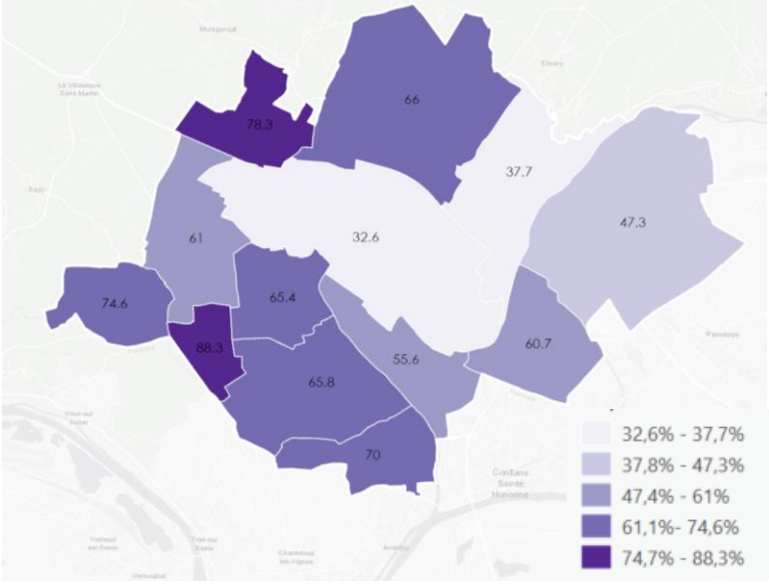
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

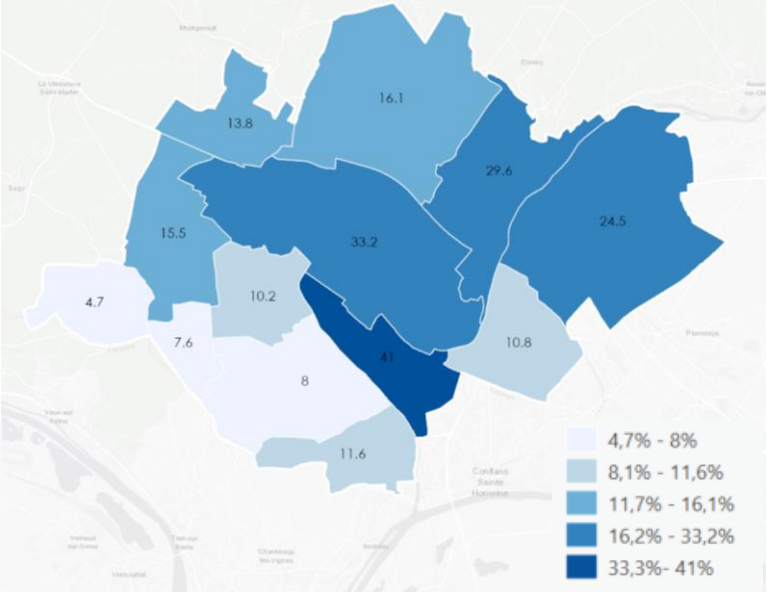
DES EFFORTS DE DÉVELOPPEMENT SOUTENUS DU PARC LOCATIF SOCIAL

MAURECOURT
RÉPARTITION TERRITORIALE DES DIFFERENTS STATUTS D'OCCUPATION

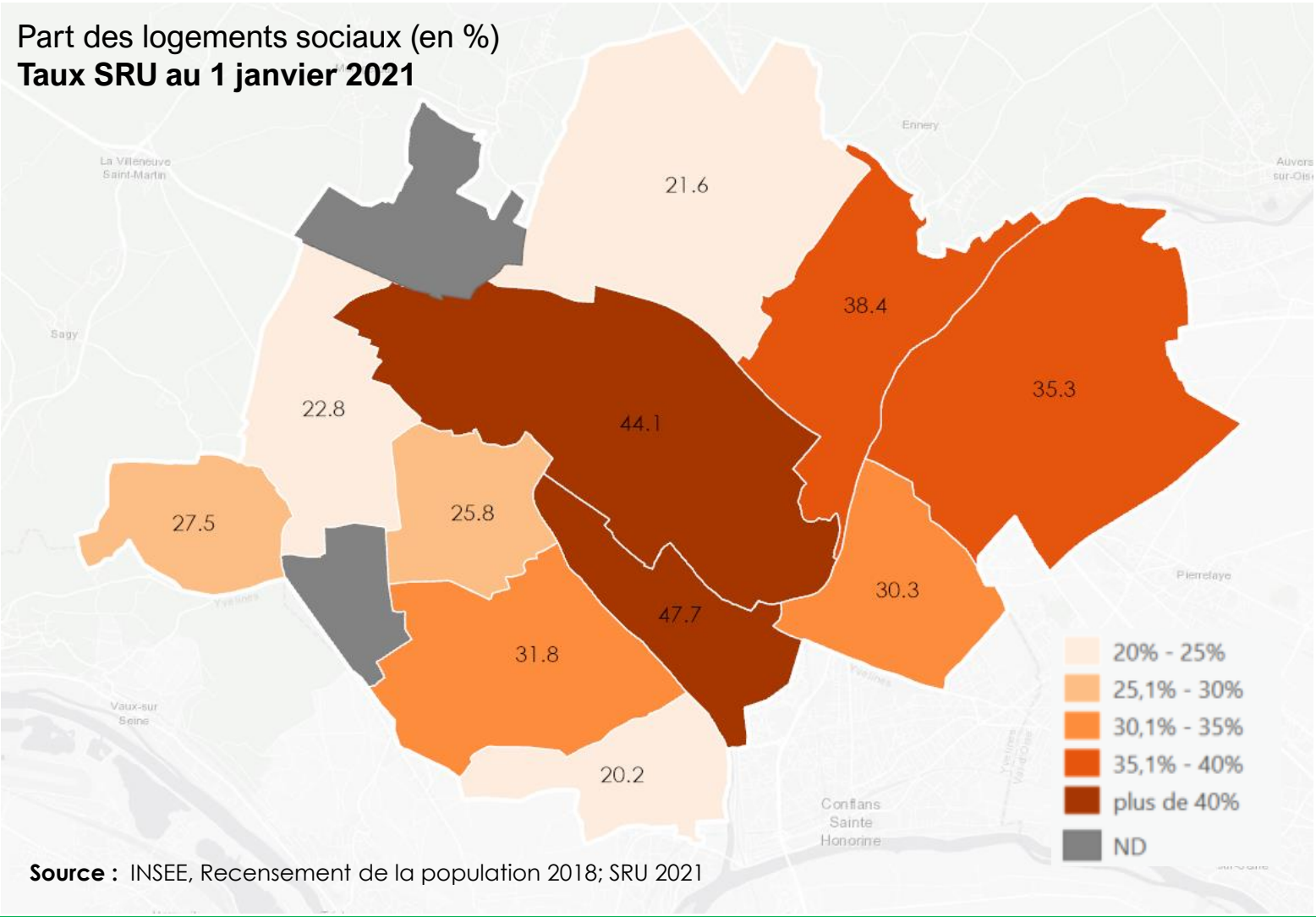
Part des logements (en %) - 2018
occupés en propriété



Part des logements (en %) - 2018
du parc locatif privé



Part des logements sociaux (en %)
Taux SRU au 1 janvier 2021



Source : INSEE, Recensement de la population 2018; SRU 2021

A retenir

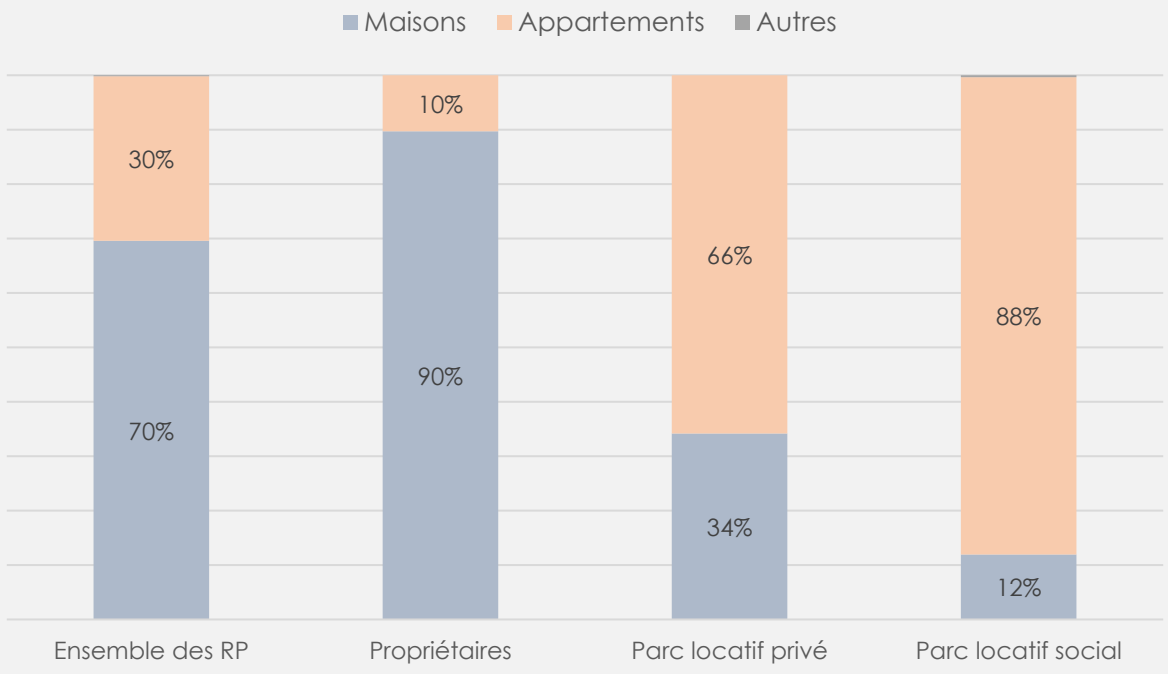
UN PARC PRINCIPALEMENT OCCUPÉ EN PROPRIÉTÉ

UN PARC DE LOGEMENT SOCIAL EN DEÇA DU TAUX SRU FIXÉ PAR LA LOI...

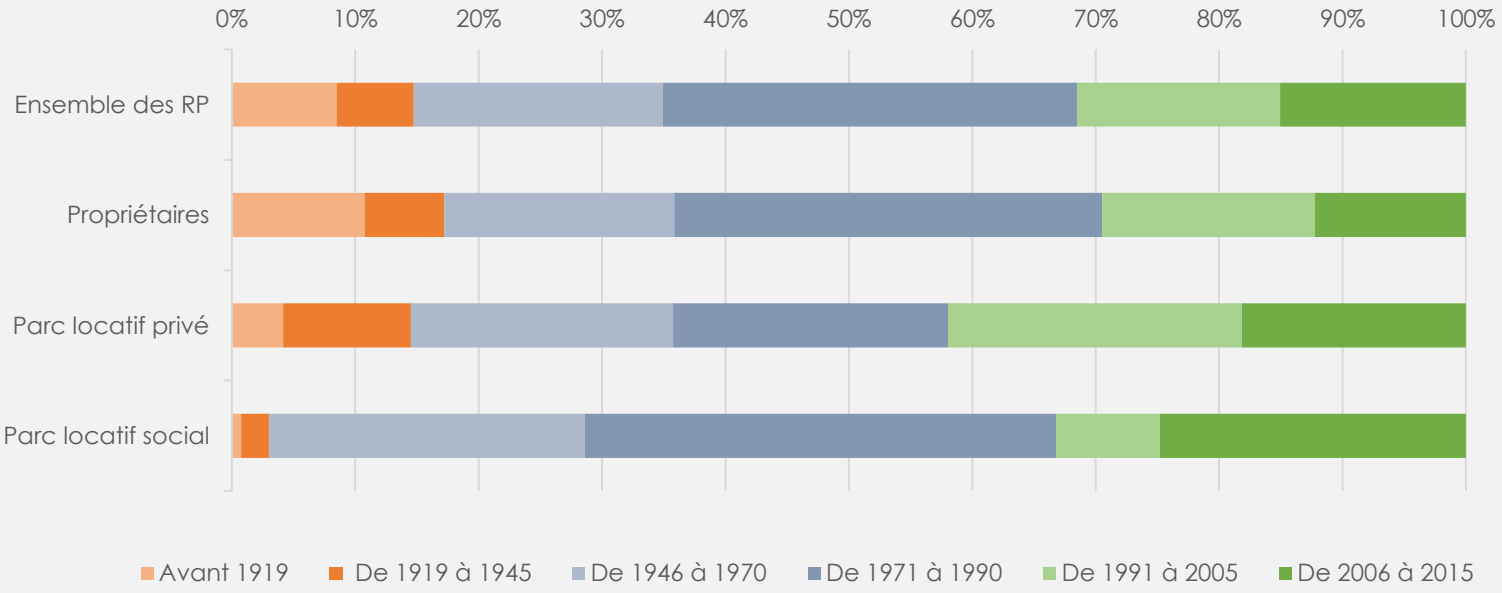
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

MAURECOURT
CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS

Répartition des résidences principales
Selon leur typologie



Répartition des résidences principales
Selon leur époque de construction



Source : INSEE, Recensement de la population 2018

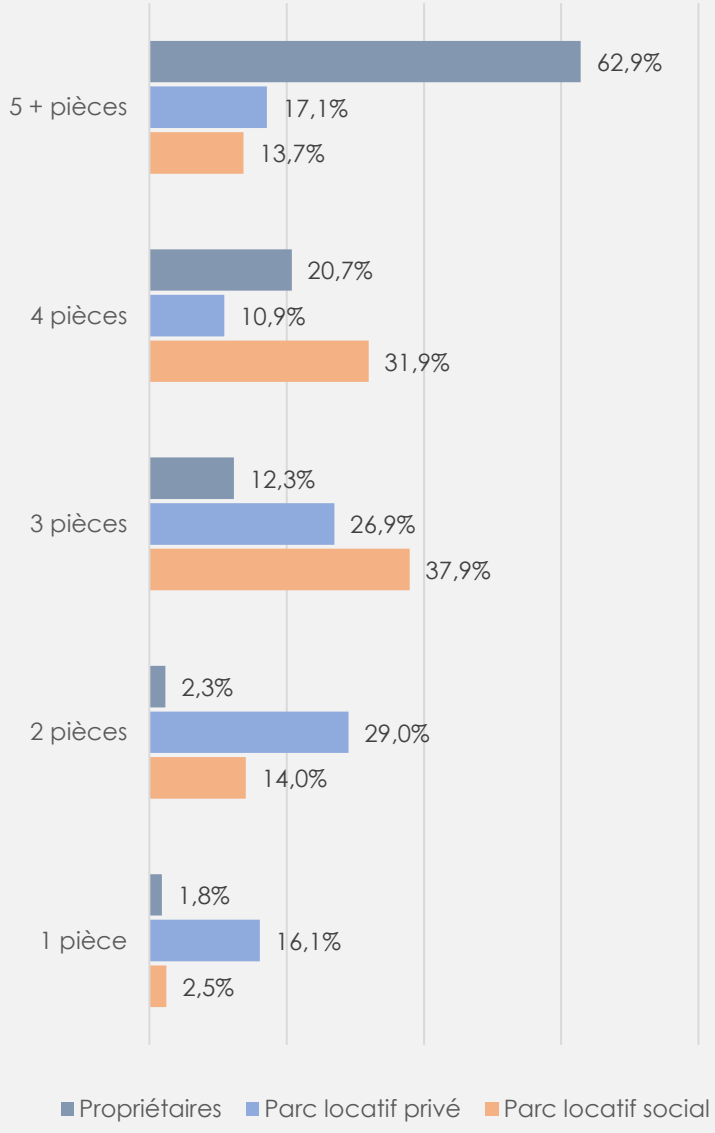
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

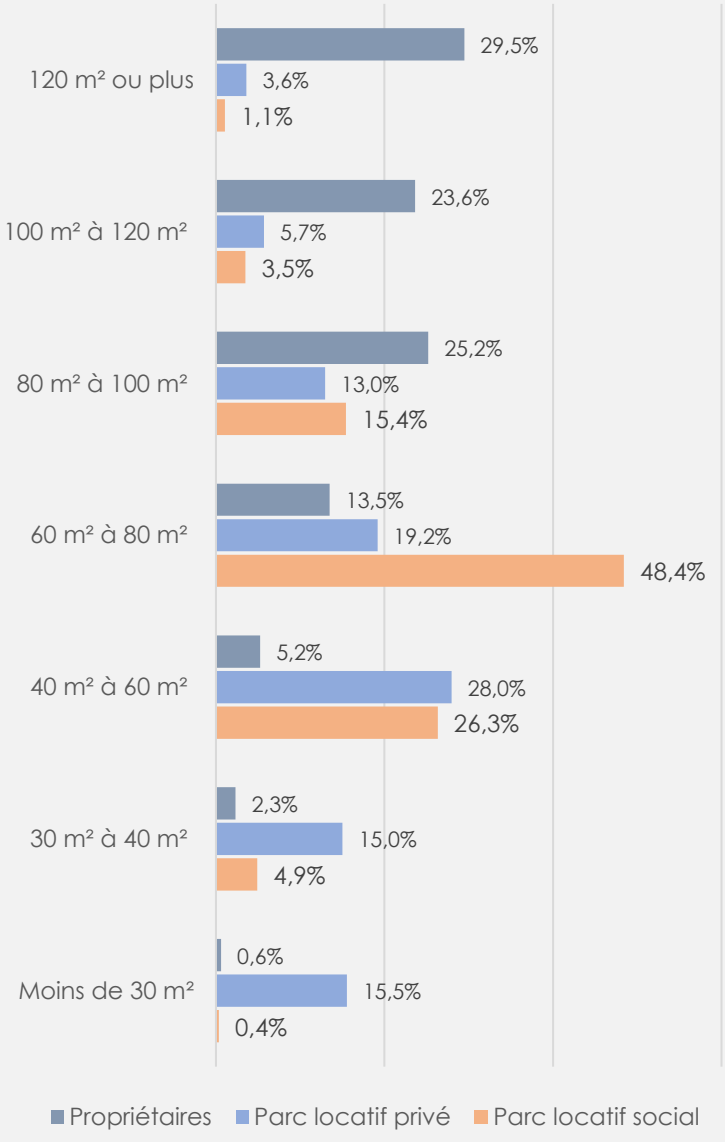
… MAIS DES EFFORTS DE DÉVELOPPEMENT SOUTENUS DU PARC LOCATIF SOCIAL SUR LA PÉRIODE RÉCENTE

MAURECOURT
CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS

Répartition des résidences principales
Selon le nombre de pièces



Répartition des résidences principales
Selon leurs surfaces



Source : INSEE, Recensement de la population 2018

A retenir

DES PROPRIÉTÉS QUI CONCENTRENT LES GRANDES TYPOLOGIES
UN PARC LOCATIF CARACTÉRISÉ PAR UNE PLUS LARGE PALETTE DE TYPOLOGIE

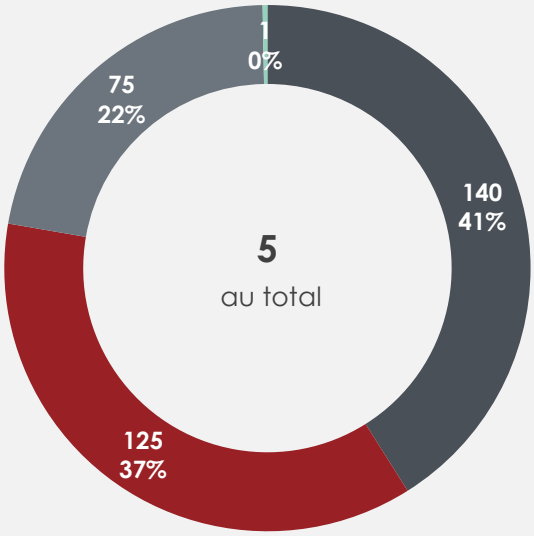
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

2.3 - Zoom sur le parc social

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

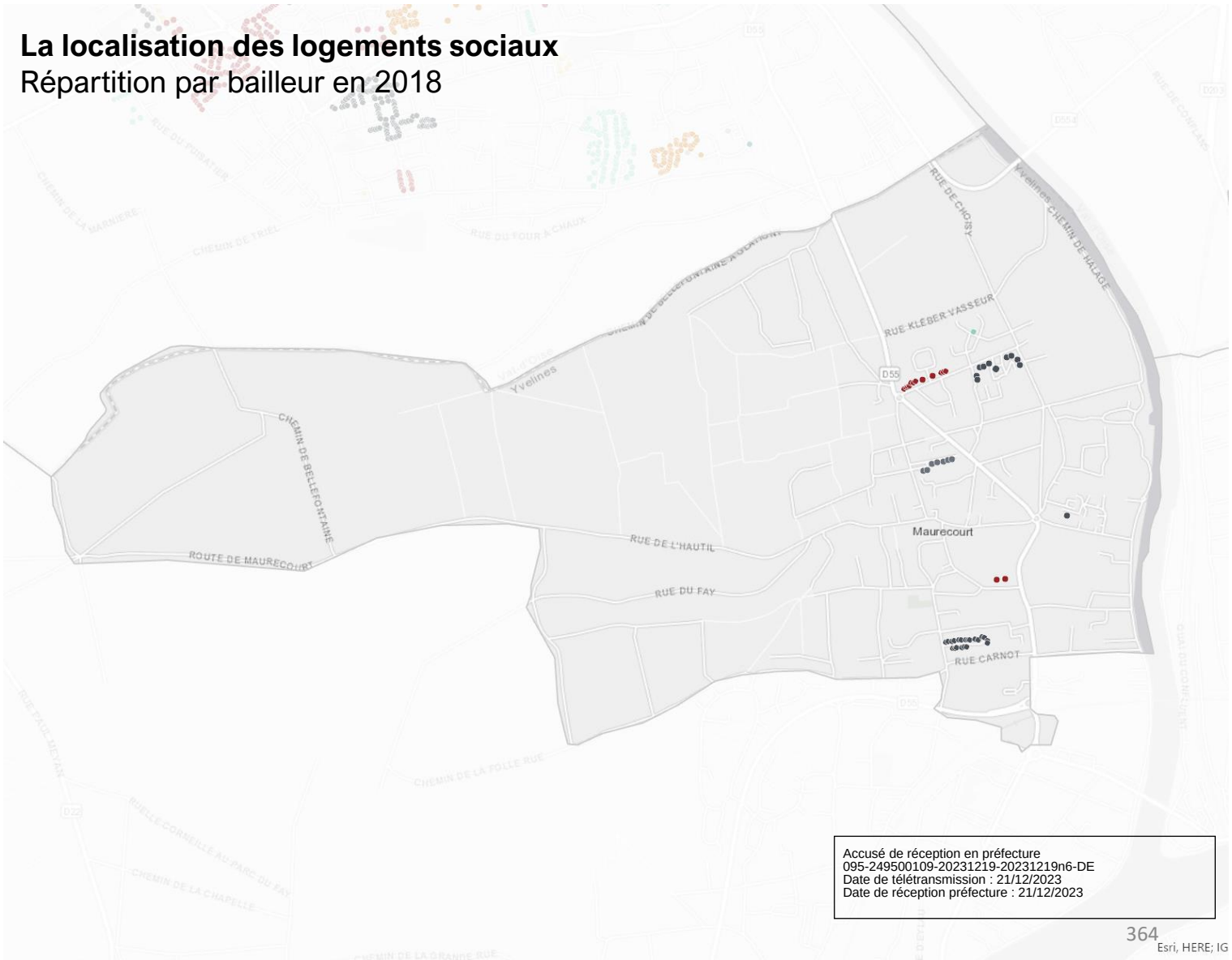
MAURECOURT
ZOOM SUR LES BAILLEURS SOCIAUX

Les bailleurs sociaux
De Maurecourt



- SA HLM Pierres et Lumieres + Immo du Moulin Vert
- CDC HABITAT SOCIAL SA H.L.M
- Les Residences Yvelines Essonne
- SA HLM Immobiliere 3F

La localisation des logements sociaux
Répartition par bailleur en 2018



Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

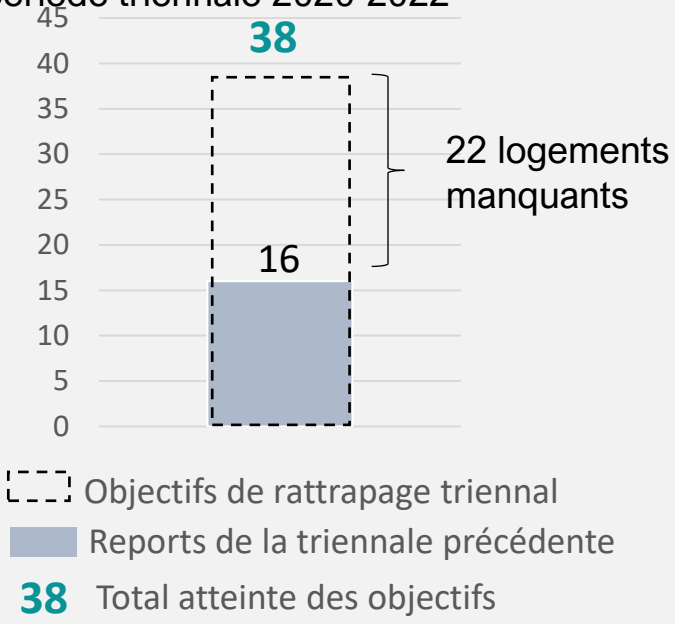
Source : RPLS 2018, 2020

MAURECOURT
ZOOM SUR LE RATTRAPAGE SRU

Le taux SRU de Maurecourt

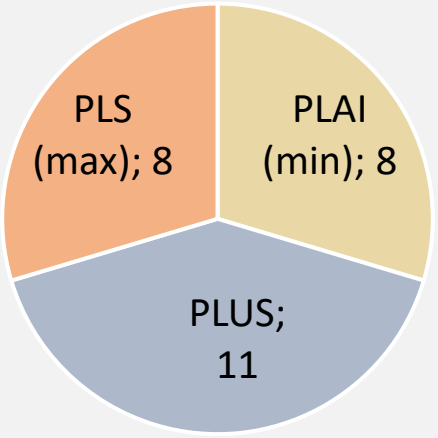
20,21%
Au 01/01/2021

Avancement du rattrapage SRU
période triennale 2020-2022



Projection du rattrapage SRU
période triennale 2023-2025

27 Logements dont



Les évolutions de la loi 3DS

Maintien et assouplissement de l'article 55 de la loi SRU par la suppression de l'échéance 2025 et une nouvelle définition du rythme de rattrapage : **33% du nombre de logements manquants** pour les communes ayant moins de 21% de logements sociaux puis passage à 50% puis 100% au fur et à mesure que la commune se rapproche de l'objectif

Possibilité d'adaptation des objectifs au travers la signature d'un Contrat de Mixité Sociale entre l'EPCI, la commune et l'Etat. Il permet de tenir compte des fortes variations qui peuvent exister selon les années dans la production de logements sociaux.

2 possibilités :

- Adaptation du rythme de rattrapage sur 9 ans maximum, sauf pour les communes <5000 habitants (pas de limite de temps). Le 33% devient 25%, 50% devient 40%, 100% devient 80%
- Mutualisation des objectifs de production au niveau intercommunal entre communes déficitaires pour une durée maximale de 6 ans si l'EPCI dispose d'un PLH exécutoire et si l'objectif assigné à chaque commune vaut au moins la moitié de son objectif initial, l'ensemble des objectifs devant permettre d'atteindre le total attendu

Contraintes qualitatives non modifiées : obligation d'intégrer un minimum de 30% de PLAI dans le rattrapage et un maximum de 30% de PLS

A retenir

NECESSITÉ D'AUTORISER L'OPÉRATION DES POUSSINS CETTE ANNÉE DE MANIÈRE À ATTEINDRE LES OBJECTIFS TRIENNAUX
UN CALENDRIER À CONFIRMER POUR LES PROCHAINES OPÉRATIONS

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

3. OCCUPATION DES LOGEMENTS

LES GRANDS CONSTATS POUR L'AGGLOMÉRATION

- *Une occupation à l'image de la fonction résidentielle de chaque parc :*
  - *Un parc locatif social qui accueille une large palette de profils et qui joue son rôle d'accueil des plus modestes*
  - *Un parc locatif privé qui concentre les jeunes, et qui accueille des ménages aux situations financières disparates, avec un rôle de parc social de fait pour une partie de la population*
  - *Un parc occupé en propriété par les ménages les plus âgés et les plus aisés*
- *Une coexistence et un renforcement des situations de sur-et de sous-occupation, qui ne concernent probablement pas les mêmes types de parcs.*

QUELLES SPÉCIFICITÉS POUR MAURECOURT?

- *Des écarts de revenus qui se creusent entre les propriétaires et les locataires.*
- *Plus de la moitié des logements sous-occupés par des ménages probablement vieillissant d'une à deux personnes.*

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

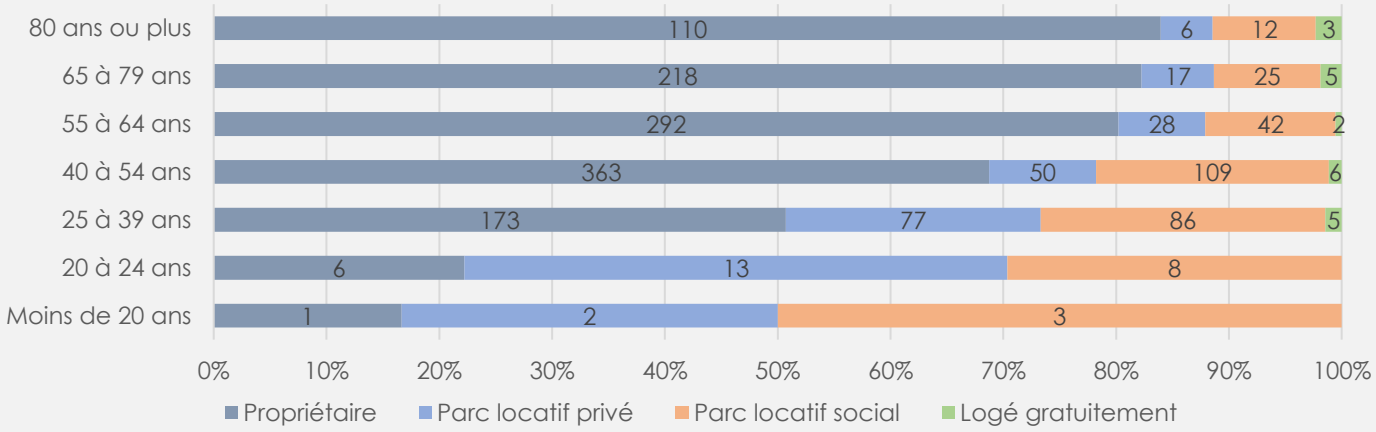
OCCUPATION DES LOGEMENTS

3.1 - Caractéristiques des ménages

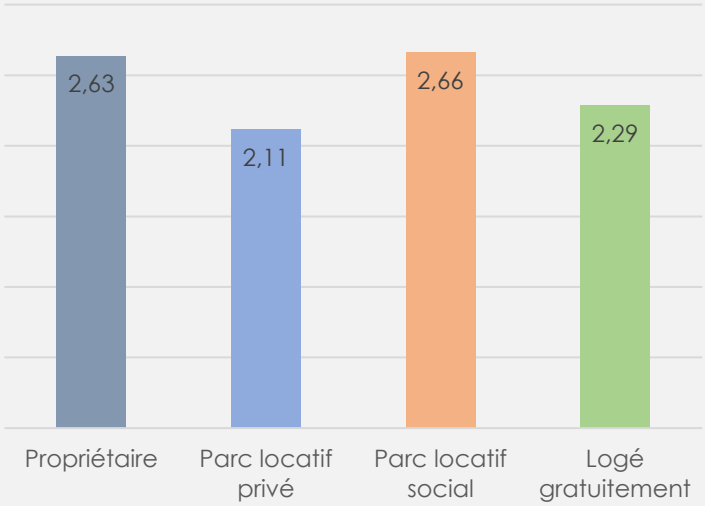
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

MAURECOURT
OCCUPATION DES LOGEMENTS

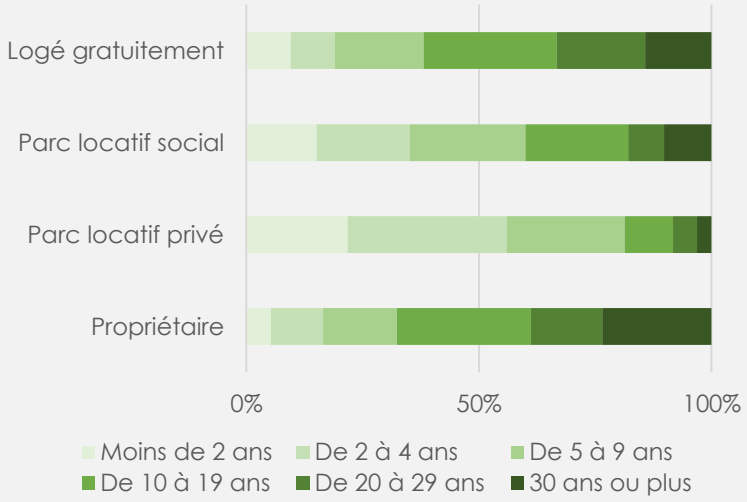
L'âge de la personne de référence du ménage
En fonction du statut d'occupation du logement



Taille moyenne des ménages
Dans les différents parcs des logements



Ancienneté d'emménagement
Dans les différents parcs des logements



Logements types
selon leur nature et statut

La méthode consiste à prendre la valeur **mode** pour chaque critère (celle qui revient le plus souvent) On obtiendrait alors les caractéristiques des logements les plus probables du parc privé et social du territoire

- une maison
- occupée en propriété
- de 5 pièces
- de 80 m² à moins de 100 m²
- habitée depuis 10 à 19 ans
- par un ménage dé 2 personnes
- âgé de 40 et 54 ans

Source : INSEE, Recensement de la population 2018

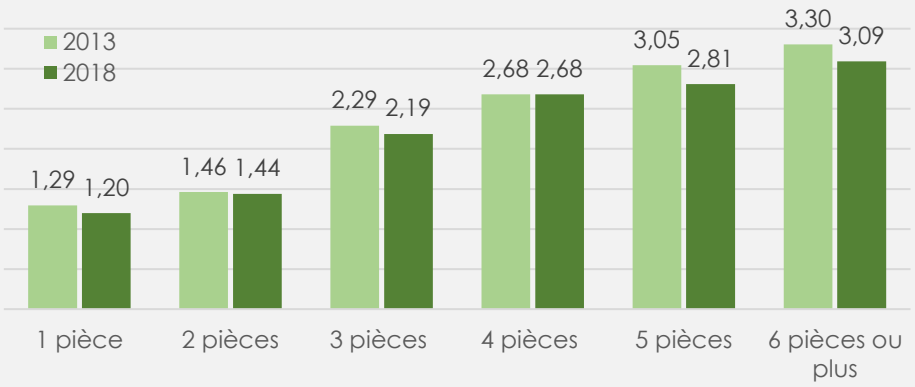
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

UN PARC LOCATIF QUI ACCUEILLE LES PLUS JEUNES ET UN PARC OCCUPÉ EN PROPRIÉTÉ OÙ SE CONCENTRENT LES PLUS AGÉS

MAURECOURT
SUR ET SOUS - OCCUPATION DU PARC

Évolution de la taille moyenne des ménages
selon la taille du logement



Comme pour l'agglomération de Cergy-Pontoise, on constate une augmentation (plus marqué que pour la CACP) de **la taille moyenne des ménages** dans les petits logements (1 à 3 pièces). À l'inverse, elle a légèrement reculé dans les grands logements (4 pièces et 6 pièces et plus).

Suroccupation et sous-occupation des logements

Nb de personnes

	1	2	3	4	5	6+	Total
1 pièce	48	12	0	0	0	0	**60**
2 pièces	83	30	7	2	1	0	**123**
3 pièces	97	116	54	27	13	2	**309**
4 pièces	76	107	68	86	14	10	**361**
5 pièces	61	149	77	80	41	10	**418**
6 pièces +	26	129	78	107	43	8	**391**
Total	**391**	**543**	**284**	**302**	**112**	**30**	**1662**

1,7%
Taux de suroccupation[1]
En 2018

54,6%
Taux de sous-occupation[2]
En 2018

***Lecture** : Parmi les 60 logements d'1 pièce, 48 sont occupés par des ménages d'1 personne, 12 par les ménages de 2 personnes, 0 par les ménages de 3 personnes, etc.*

Évolution du nombre de ménages
Selon la taille du ménage et du logement

Nb de personnes

	1	2	3	4	5	6+	Total
1 pièce	4	-1	0	0	-1	0	**2**
2 pièces	15	-14	2	2	1	0	**6**
3 pièces	20	12	-32	0	9	-1	**8**
4 pièces	10	-21	2	6	-10	5	**-8**
5 pièces	18	46	-3	-22	10	-4	**45**
6 pièces +	3	25	-2	-7	-12	-7	**0**
Total	**70**	**47**	**-33**	**-21**	**-3**	**-7**	**53**

+15
Logements en suroccupation[1]
Entre 2013 et 2018

+89
Logements en sous-occupation[2]
Entre 2013 et 2018

***Lecture** : Parmi les 1 070 logements d'1 pièce ayant accueilli un nouveau ménage entre 2013-2018, 817 logements ont accueilli des ménages d'1 personne, 35 des ménages de 2 personnes, etc.*

1 – Quand le nombre de personnes occupant le logement est **supérieur** de 2 ou plus au nombre de pièces du logement
2 - Quand le nombre de personnes occupant le logement est **inférieur** de 2 ou plus au nombre de pièces du logement

Source : INSEE, Recensement de la population 2018

A retenir

UN DESSERREMENT GLOBAL DES MÉNAGES, PLUS DE LA MOITIÉ DES LOGEMENTS SOUS-OCCUPÉS PAR UNE À DEUX PERSONNES
UNE SUR-OCCUPATION QUI EXISTE TOUTEFOIS

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

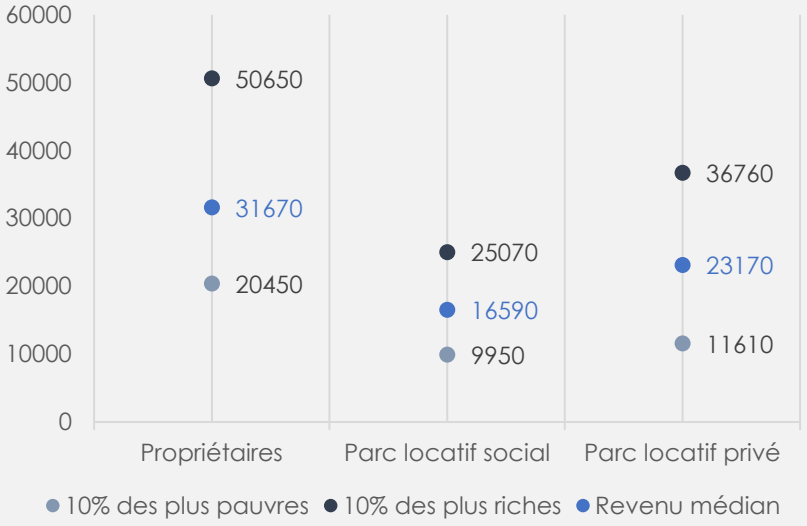
OCCUPATION DES LOGEMENTS

3.2 - Niveau de vie

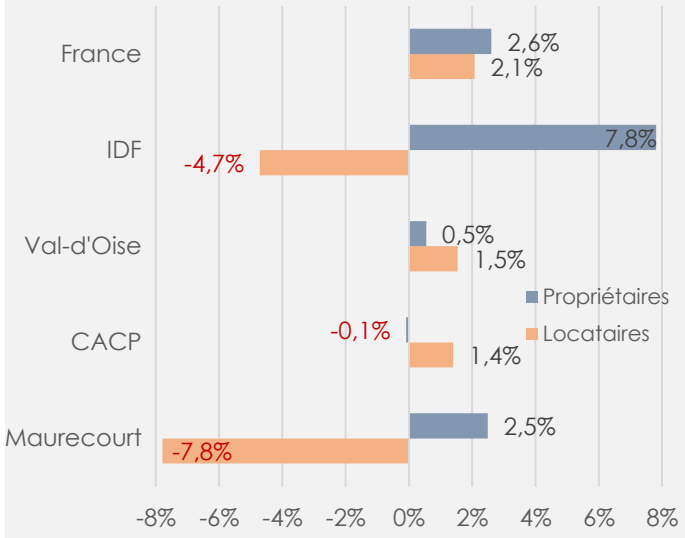
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

MAURECOURT
OCCUPATION DES LOGEMENTS

Revenus disponibles en euros courants 2018 selon le type d'occupation de logement



L'évolution de revenu médian
En euros constant 2015



Rapport interdécile

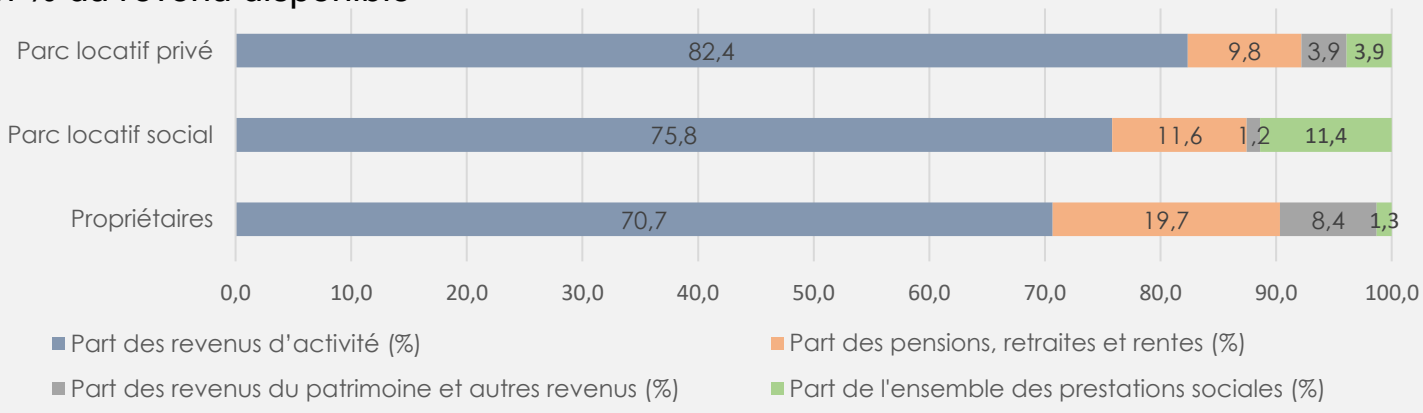
	Maurecourt	CACP	Val-d'Oise	Île-de-France	France
Propriétaires	2,5	2,7	3,1	4,6	3
Locataires du parc social	2,5	2,7	2,8	7,5	2,7
Locataires du parc privé	3,2	3,4	3,8	10	3,5

Le rapport interdécile des revenus est utilisé pour mettre en évidence les disparités (ou écarts) entre les 10% des plus riches et les 10% de plus pauvres (D9/D1). Par exemple, si le rapport interdécile est égale à 2,7, cela signifie que les 10% des plus riches ont un niveau de vie au mois 2,7 fois supérieur à celui des 10% des plus pauvre

Les revenus disponibles
En IDF en 2018

D1	MEDIAN	D9
16060	29800	58480
9290	16420	27940
9340	21600	44890

Principales sources des revenus
En % du revenu disponible



Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal.

A retenir

UN PARC SOCIAL QUI JOUE FORTEMENT SON RÔLE POUR LOGER LES MÉNAGES MODESTES

DES ÉCARTS QUI S'ACCENTUENT FORTEMENT ENTRE PROPRIÉTAIRES ET LOCATAIRES

Accusé de réception en préfecture
095-249500100-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

4. MARCHÉS IMMOBILIERS ET PARCOURS RÉSIDENTIELS

LES GRANDS CONSTATS POUR L'AGGLOMÉRATION

- *Une tension croissante dans le parc social et en parallèle une quasi-disparition de l'entrée de gamme dans l'accession à la propriété.*
- *Quel que soit le parc, des logements neufs de plus en plus chers et petits, ce qui creuse l'écart avec l'ancien.*
- *Des marchés immobiliers qui se recoupent probablement en partie, notamment sur l'offre locative : parc locatif privé à bas loyer et/ou de mauvaise qualité comme "offre d'attente" pour une partie de la population qui n'arrive pas à accéder à un logement social.*
- *Les familles monoparentales sont celles pour qui l'accessibilité au parc est la plus difficile. Pour les jeunes, une offre sociale plutôt accessible mais en forte tension, une offre privée même locative difficilement accessible.*

QUELLES SPÉCIFICITÉS POUR MAURECOURT ?

- *Un parc social en tension – même si moins qu'à l'échelle de l'agglomération - reposant sur une demande endogène. Des loyers au m² élevés compte tenu de son caractère récent.*
- *Un marché de l'accession reposant essentiellement sur la vente de maisons anciennes qui sont accessibles aux ménages avec des moyens financiers.*

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

MARCHÉS IMMOBILIERS ET PARCOURS RÉSIDENTIELS

4.1 - Les marchés locatifs

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

MAURECOURT
MARCHÉ LOCATIF SOCIAL

Demandes et attributions des logements sociaux en 2020

135 demandes au 31/12/2020

avec un délai d'attente médian de **12,8 mois**

7,5 Indicateur de pression global

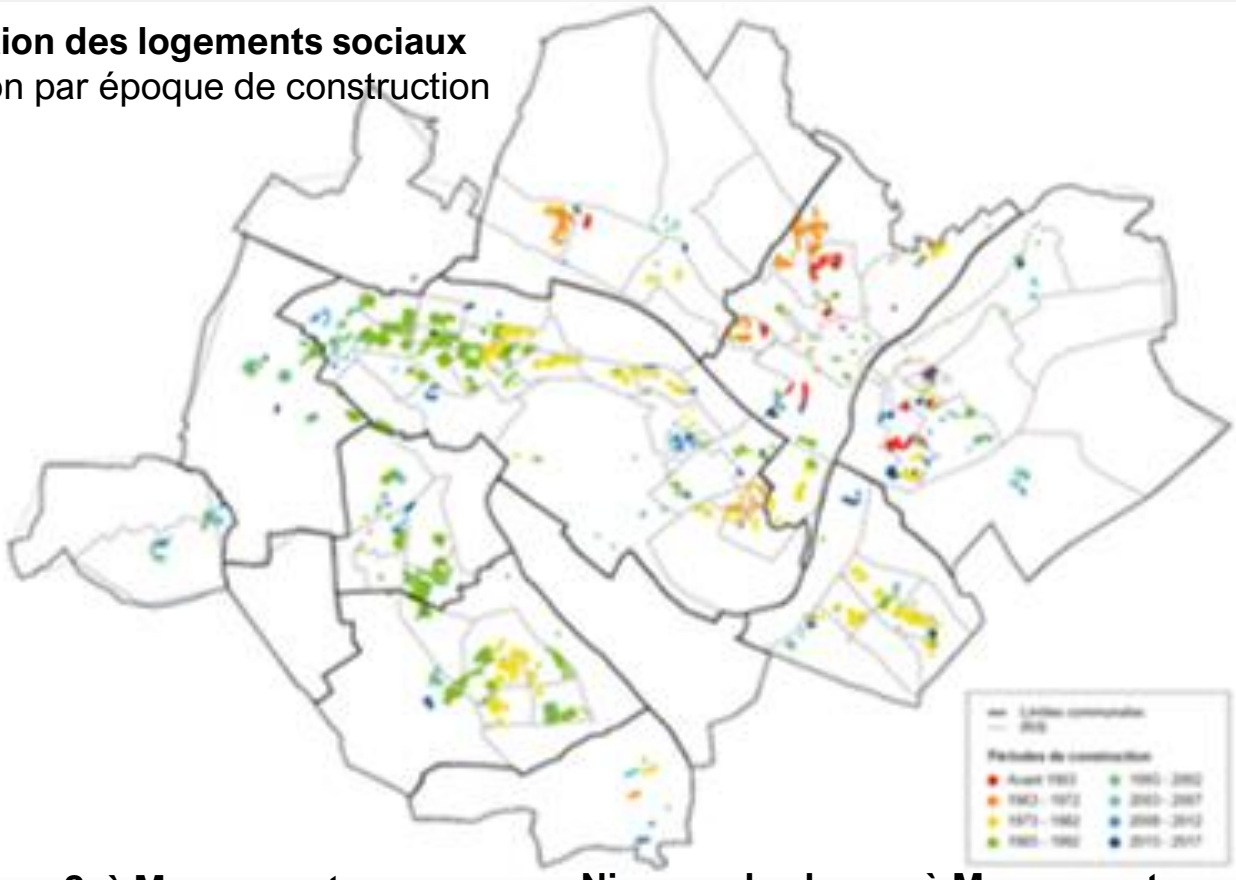
18 attributions en 2020

3% **Taux de vacance** du parc social

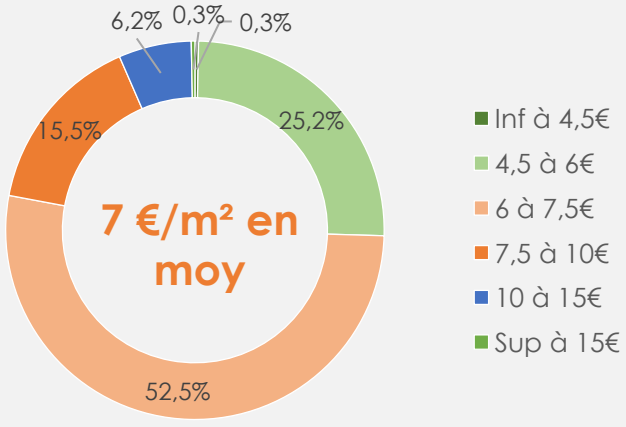
6,5% **Taux de rotation** du parc social

44% Part des demandeurs **déjà logés dans le parc social**

Localisation des logements sociaux
Répartition par époque de construction



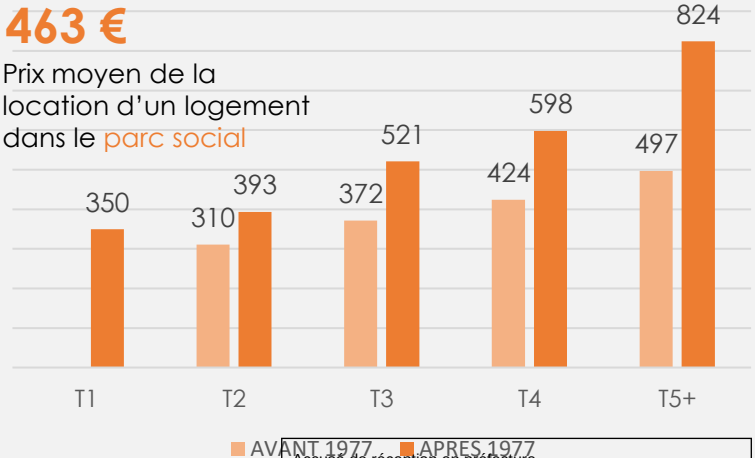
Loyers au m2 à Maurecourt
Des logements conventionnés (en %)



Source : RPLS 2020, SNE 2020

Niveaux des loyers à Maurecourt
En fonction de l'ancienneté de logements

463 €
Prix moyen de la location d'un logement dans le parc social



Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

UNE TENSION PRÉSENTE MAIS MOINS FORTE QU'À L'ECHELLE DE LA CACP ET REPOSANT SUR UNE DEMANDE ENDOGÈNE; DES LOYERS ÉLEVÉS LIÉS AU CARACTÈRE RÉCENT DU PARC

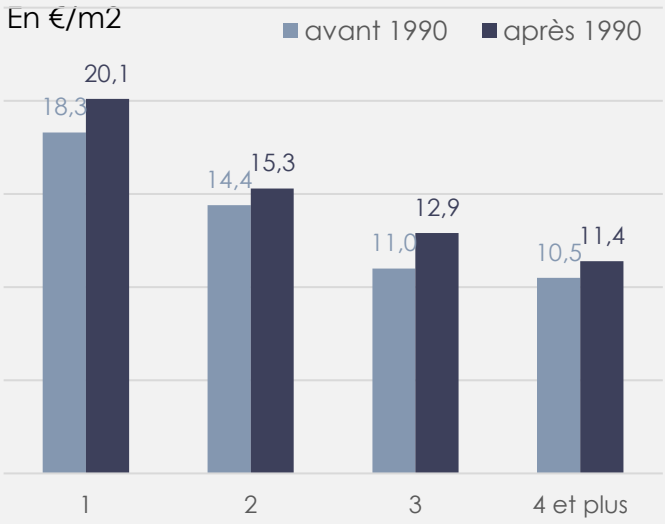
MAURECOURT
MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ

Prix moyens en 2019
Pour la location d'un logement

13 €/m2
Prix moyen au m2 pour la location d'un logement non meublé en 2019

793 €
Le loyer moyen pour louer un logement non meublé en 2019

Prix moyens (à l'échelle de l'Agglo) en fonction du nombre de pièces et période de construction



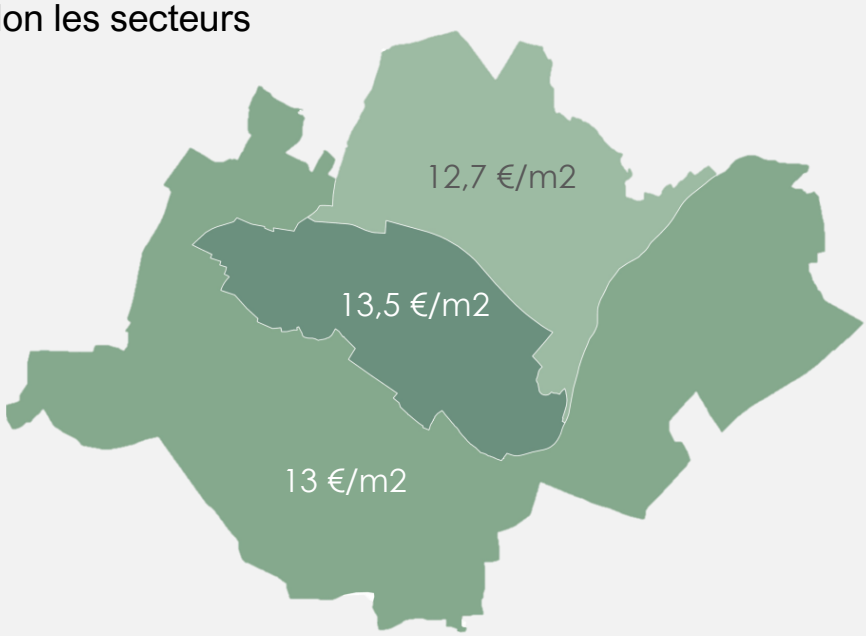
On constate **un écart des prix au m² plus important entre les logements anciens et récents**. Les logements récents sont plus performants thermiquement, ce qui peut expliquer la différence des loyers observés au m².

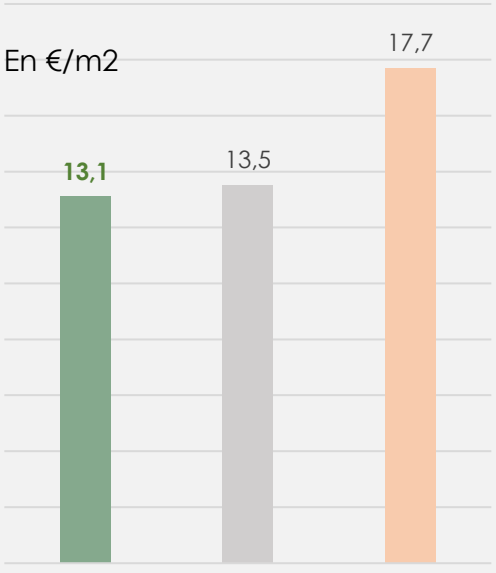
Cependant la surface de ces derniers est beaucoup plus petite, ce qui les **rends plus accessibles si on compare en loyers unitaires moyens**.

823 €
Le loyer moyen pour un logement (**de 68 m2**) construit **avant 1990**

754 €
Le loyer moyen pour un logement (**de 55 m2**) construit **après 1990**

Prix moyens au m2
Selon les secteurs





Source : OLAP 2019

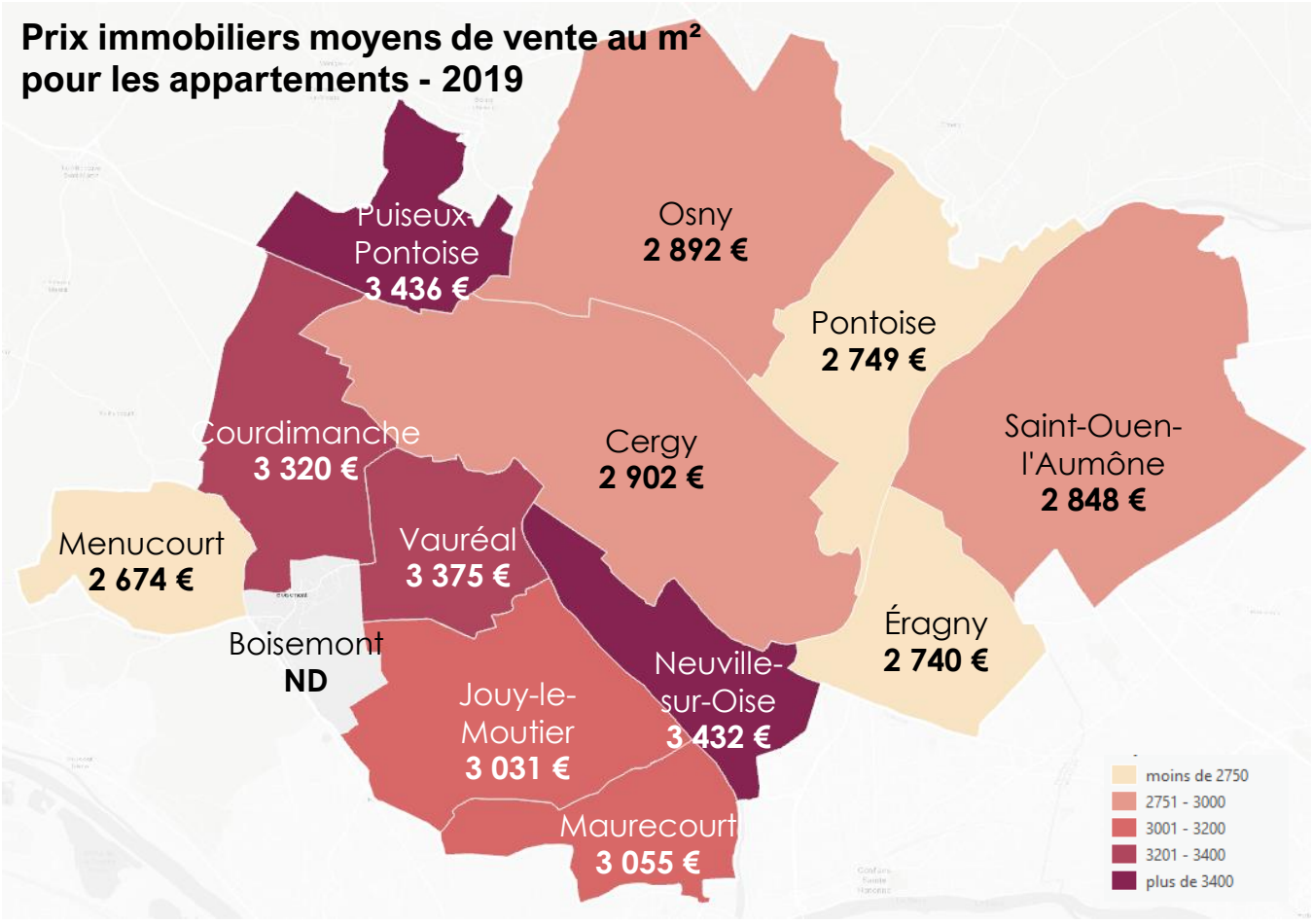
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

4.2 - Accès à la propriété

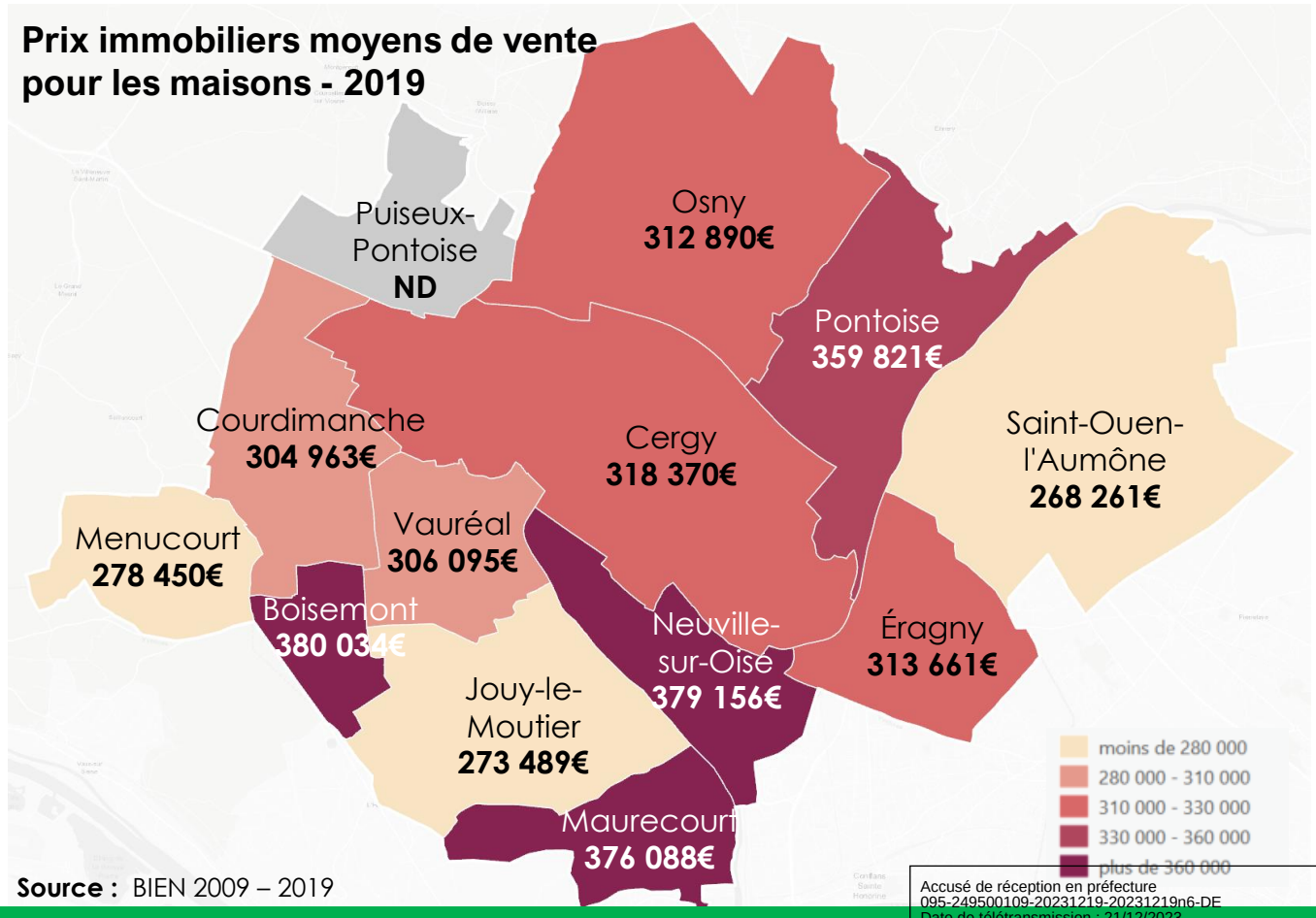
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

MAURECOURT
ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ SUR L'AGGLOMERATION

Prix immobiliers moyens de vente au m² pour les appartements - 2019



Prix immobiliers moyens de vente pour les maisons - 2019



Source : BIEN 2009 – 2019

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

DES PRIX MOYENS À LA VENTE EN MILIEU-HAUT DE LA FOURCHETTE PAR RAPPORT AU RESTE DU TERRITOIRE

MAURECOURT
ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ

MAISONS

34

Maisons vendues en 2019

376 088€

Prix moyen d'une maison
vendu en 2019

APPARTEMENTS

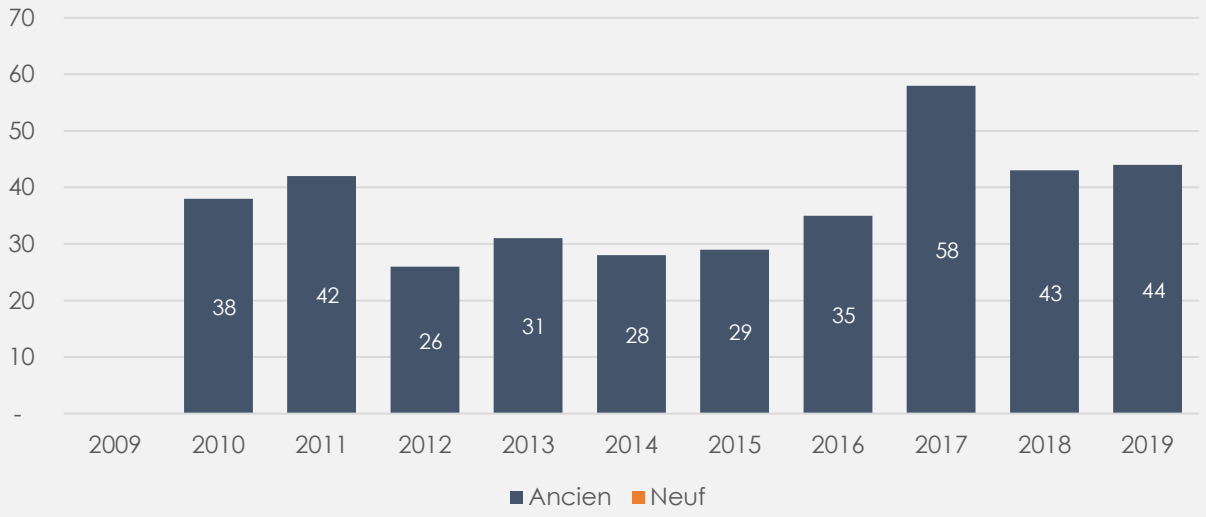
10

Appartements vendus en 2019

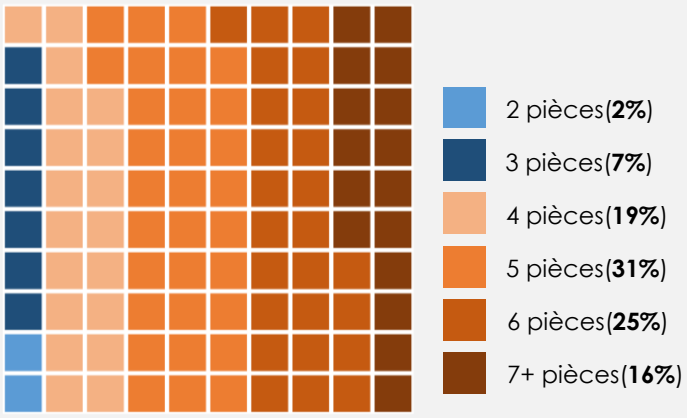
169 714€

Prix moyen d'un appartement
vendu en 2019

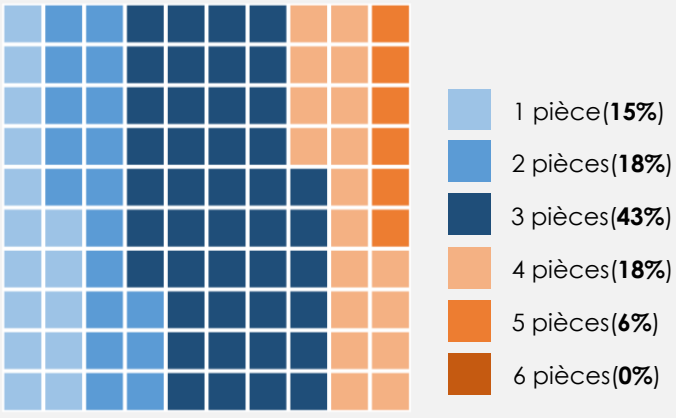
Part de l'ancien et du neuf dans les transactions



La vente des maisons depuis 2009
En nombre de pièces



La vente des appartements depuis 2009
En nombre de pièces



Source : BIEN 2009 - 2019

A retenir

UN MARCHÉ PORTÉ PAR LE LOGEMENT INDIVIDUEL ANCIEN ; UNE COMPLÉMENTARITÉ DES MARCHÉS ENTRE LES MAISONS ET APPARTEMENTS

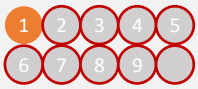
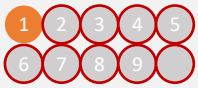
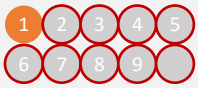
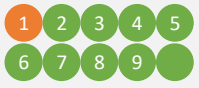
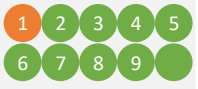
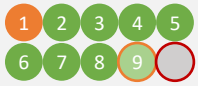
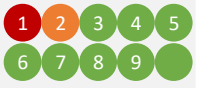
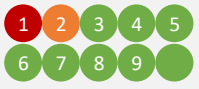
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

MARCHÉS IMMOBILIERS ET PARCOURS RÉSIDENTIELS

4.3 - Accessibilité du parc

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

MAURECOURT
CALCUL D'ACCESSIBILITÉ DU PARC

	NB pers	NB pièces	PLAI	PLUS	PLS	Location privé	Achat
Personne seule	1	1					
Personne seule 75+ ans	1	2					
Couple sans enfants	2	2					
Famille monoparentale	3	4					
Couple avec enfants	4	4					
Famille nombreuse	5	5					

1 Le logement est trop cher pour l'ensemble du décile

2 Une partie du décile dépasse les plafonds des ressources

3 Le logement est trop cher pour une partie du décile

9 L'ensemble du décile dépasse les plafonds des ressources

4 Le logement est accessible pour l'ensemble du décile

7 Le numéro du décile (décile = 10%)

Lecture :
Plus de 80% des personnes seules de 75+ ans possèdent des revenus qui leur permettent de louer un logement social (PLUS) de 2 pièces, mais plus de 40% des plus riches ne peuvent pas y accéder à ce genre de logement à cause des revenus trop importants par rapport aux plafonds en vigueur.

Méthodologie

Revenus

Pour chaque catégorie de ménage, **les déciles des revenus disponibles annuels** ont été calculés sur la base des revenus par unité de consommation (FILOSOFI 2018) et la composition des ménages. Ce calcul de répartition de richesses permet non seulement d'estimer les capacités de la population à payer un loyer/rembourser les mensualités de crédit mais également s'assurer de l'éligibilité d'accès aux logements sociaux (plafonds de ressource).

Coût des logements

- Logements sociaux : les coûts unitaires moyens des loyers HC par typologie (RPLS 2020)
- Location dans le privé : les prix de loyers moyens HC par typologie observés en 2019 (OLAP)
- Achat : Estimation des mensualités de crédit sur la base des prix d'acquisition issues de la base BIEN 2019 et les taux moyens observés par Meilleurstaux.com (Durée : 25 ans, Taux d'intérêt : 1,33%, Taux d'assurance : 0,34%). Les frais annexes relatives à l'acquisition d'un bien immobilier (frais de dossier, frais de notaire…) ne sont pas pris en compte, on considère qu'ils sont pris en charge par un apport personnel.

Accessibilité

- Le loyer/mensualité **ne doit pas dépasser 33%** du revenu mensuel disponible du ménage
- Le revenu annuel disponible du ménage ne doit pas dépasser les plafonds de ressources (PLAI, PLUS, PLS) pour pouvoir accéder au logement social

Précautions d'interprétation

-Attention le schéma ne nous dit rien du volume global que représente chaque catégorie de ménages, ni de la disponibilité de l'offre en question,ni si les ménages sont déjà logés, donc il **ne met pas en évidence les tensions sur les différents types d'offre**.
-Par ailleurs on est sur des **moyennes de prix** donc un cercle rouge ne signifie pas que le ménage ne peut pas trouver de logement au prix qui lui convient. Ainsi les loyers et les prix d'acquisition ne tiennent pas compte de la distinction entre appartement et la maison individuelle, or ce second type d'habitat est souvent plus onéreux.
-Tous les calculs d'accessibilité ont été effectué sur les **valeurs brutes et hors charges**. Certaines personnes peuvent bénéficier de **différentes aides** (APL, PTZ…) qui ne **sont pas prises en compte** dans notre approche.

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219a6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

5. ZOOM SUR LA PERFORMANCE ENERGÉTIQUE

LES GRANDS CONSTATS POUR L'AGGLOMÉRATION

- *Des performances énergétiques plutôt bonnes en moyenne du fait de la ville nouvelle.*
- *Des passoires énergétiques sur-représentées au sein des maisons individuelles.*
- *Des taux d'effort énergétiques très importants pour certains ménages, qui peuvent être liés ou non au logement lui-même – la carte ne se recoupant pas forcément avec les passoires thermiques-.*
- *Un parc social globalement satisfaisant sur le plan énergétique mais une attention à avoir sur les besoins en réhabilitation, avec des résidences à cibler.*

QUELLES SPÉCIFICITÉS POUR MAURECOURT ?

- *De nombreuses passoires thermiques dans le parc privé maurecourtois.*
- *Des taux d'efforts notables pour une majorité des ménages mais pour la plupart des ressources suffisamment élevées pour faire face à ces dépenses en énergie.*
- *Un parc locatif social récent donc très satisfaisant sur le plan énergétique*

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE

LES DATES CLÉS À RETENIR POUR LE LOGEMENT

6 DATES CLÉS À RETENIR

LOCATION

25 AOÛT 2022

GEL DES LOYERS
LOGEMENTS ÉTIQUETTE DPE F ET G
F G

VENTE

AUDIT ÉNERGÉTIQUE AVANT VENTE OBLIGATOIRE*
LOGEMENTS ÉTIQUETTE DPE F ET G
F G

1er SEPT 2022

1er JANV 2023

LOCATION INTERDITE
LOGEMENTS ÉTIQUETTE DPE G SI CONSOMMATION ANNUELLE > 450 KWH/M²
G

31 DÉC. 2024 : FIN DE VALIDITÉ DES DPE ANCIENNE VERSION

AUDIT ÉNERGÉTIQUE AVANT VENTE OBLIGATOIRE*
LOGEMENTS ÉTIQUETTE DPE E
E

1er JANV 2025

LOCATION INTERDITE
LOGEMENTS ÉTIQUETTE DPE G
G

1er JANV 2028

LOCATION INTERDITE
LOGEMENTS ÉTIQUETTE DPE F
F

AUDIT ÉNERGÉTIQUE AVANT VENTE OBLIGATOIRE*
LOGEMENTS ÉTIQUETTE DPE D
D

1er JANV 2034

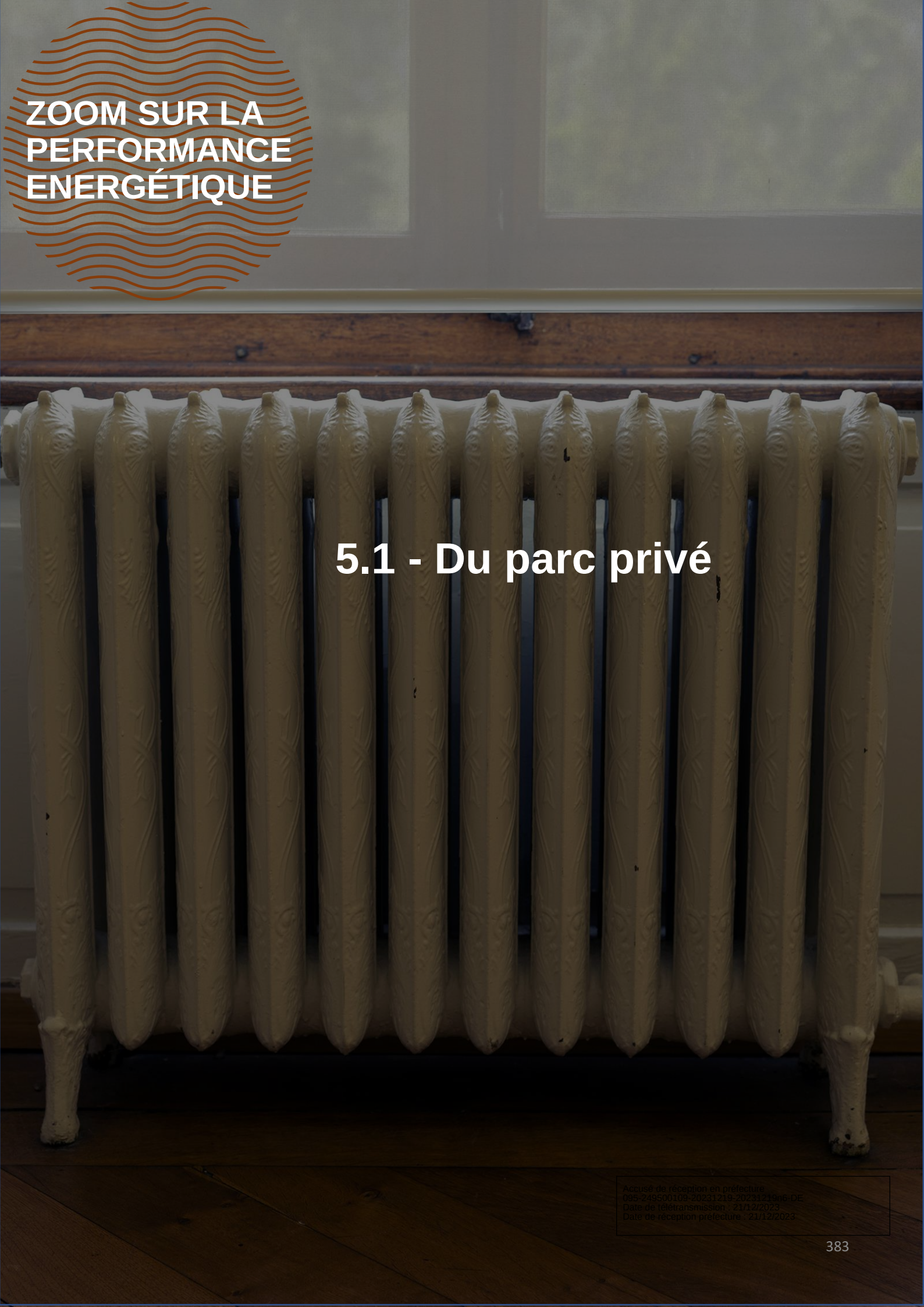
LOCATION INTERDITE
LOGEMENTS ÉTIQUETTE DPE E
E

*Pour des raisons individuelles et biens en monopropriété

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

AGENCE AC ENVIRONNEMENT

ZOOM SUR LA PERFORMANCE ENERGÉTIQUE



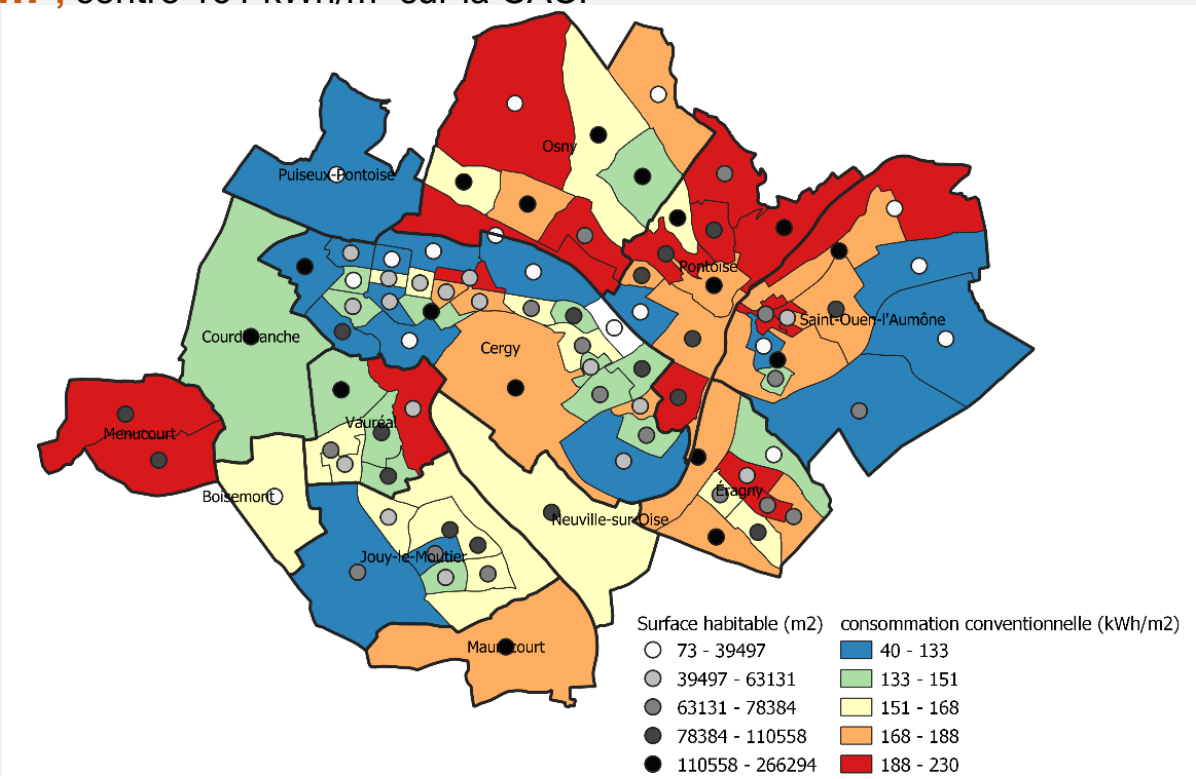
5.1 - Du parc privé

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

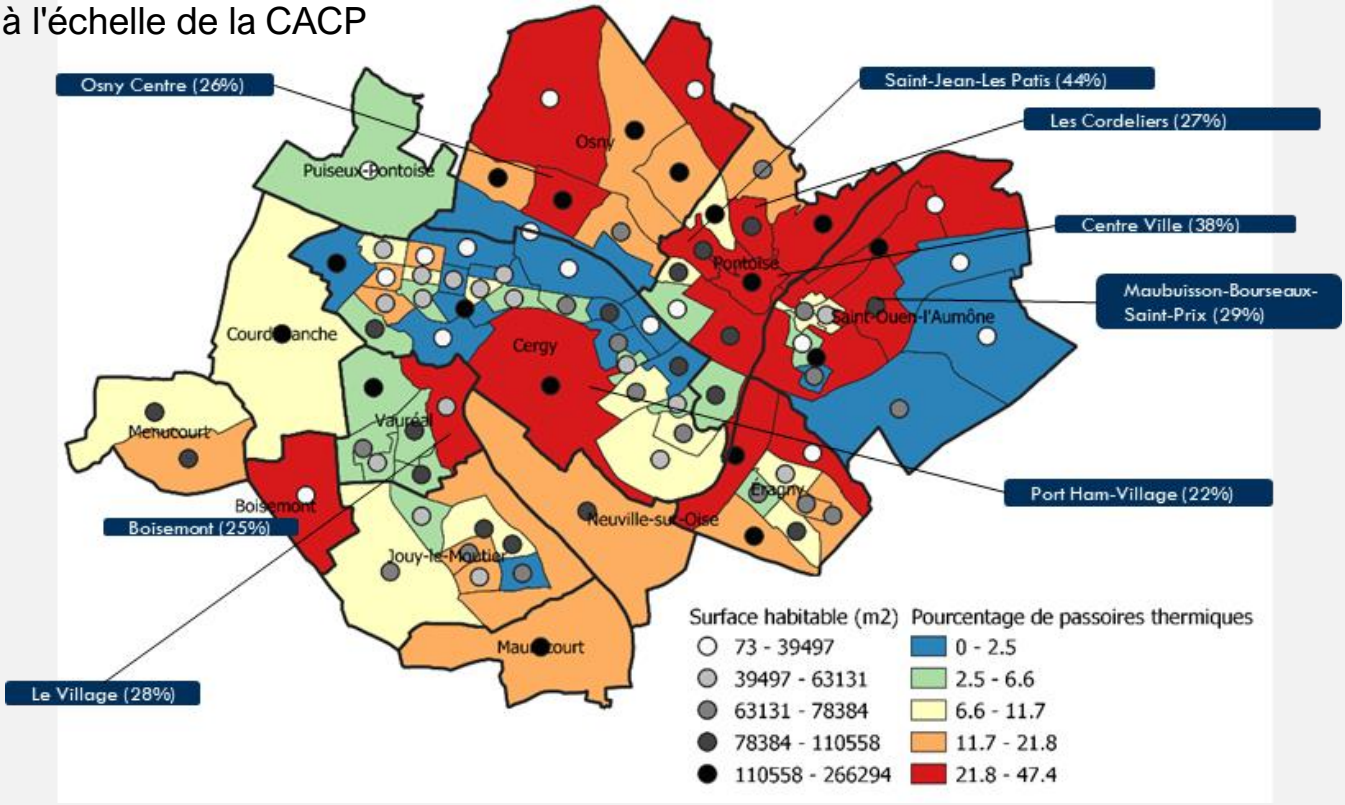
MAURECOURT

PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES DU PARC PRIVÉ

Consommation énergétique moyenne tout usage des logements du parc privé : 171 kWh/m², contre 161 kWh/m² sur la CACP



21,7 % de passoires thermiques dans l'ensemble du parc privé contre 14% à l'échelle de la CACP



Source : ENERTER 2017 – Etude Energie Demain 2022

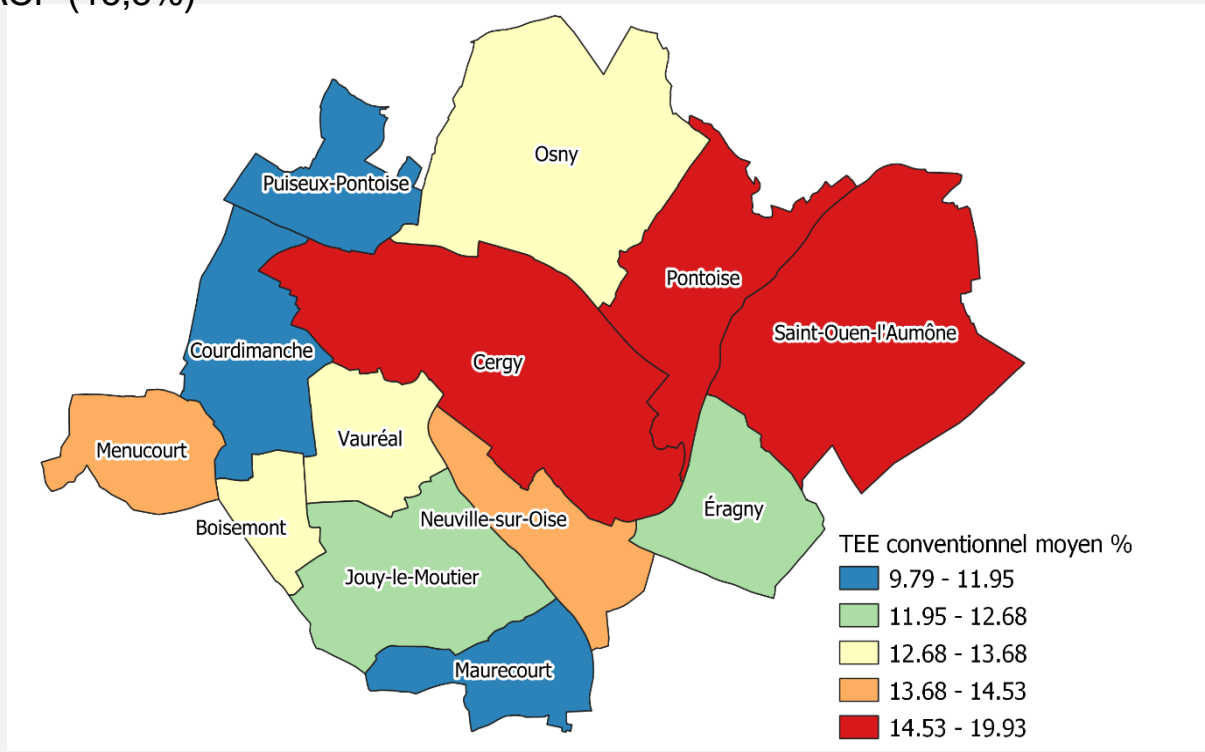
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

UNE PART IMPORTANTE DE PASSOIRES THERMIQUES AU SEIN DU PARC DE LOGEMENTS PRIVÉS

MAURECOURT
TAUX D'EFFORT ÉNERGÉTIQUE DES MÉNAGES

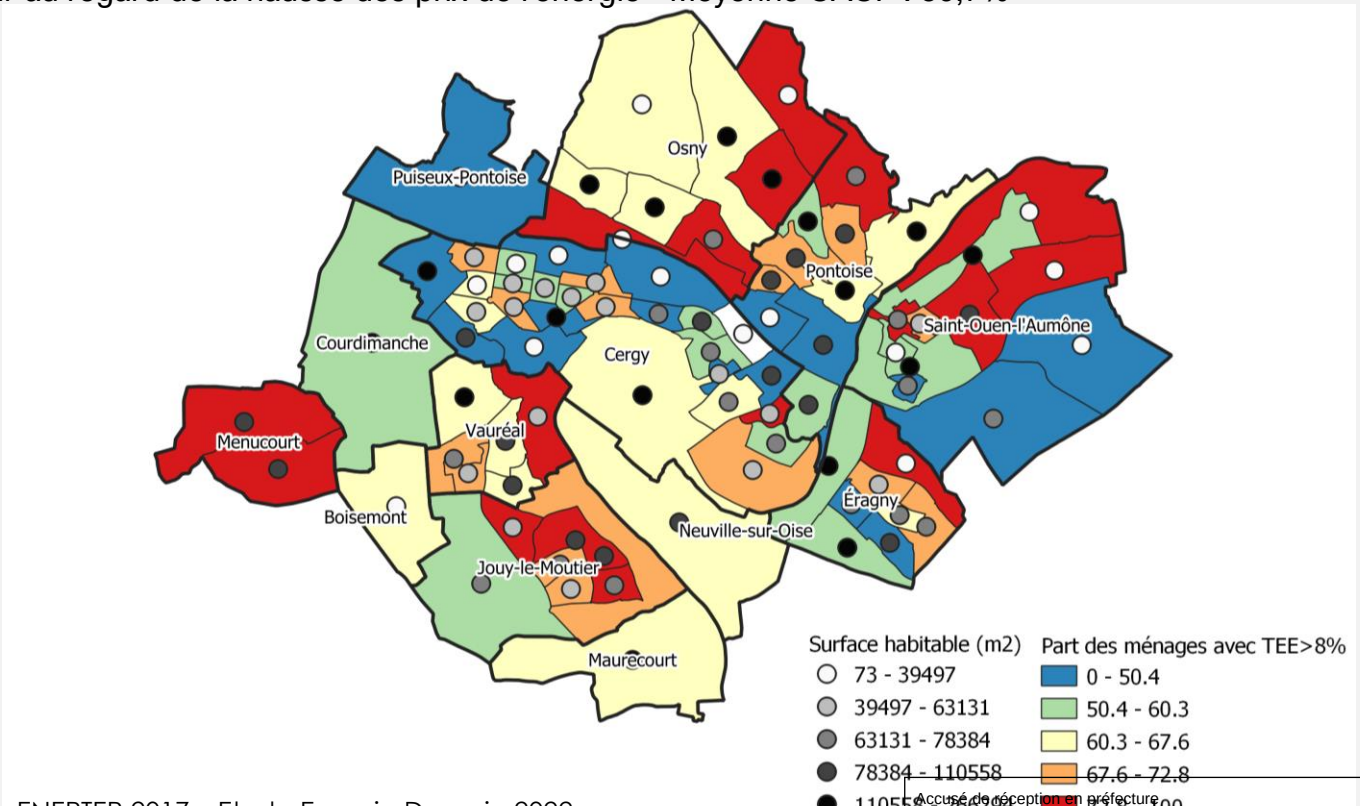
Sur la commune, **les ménages du parc privé consacrent en moyenne 11,9% de leurs ressources à la consommation énergétique**, soit un niveau bien inférieur à celui de la CACP (15,3%)



*TEE = Taux d'effort énergétique, soit la part des ressources consacrée à la consommation énergétique

65,9 % des ménages du parc privé avec un taux d'effort énergétique supérieur à 8%

Il s'agit du seuil utilisé jusqu'à présent pour définir la précarité énergétique, mais il sera probablement à redéfinir au regard de la hausse des prix de l'énergie - Moyenne CACP : 59,7%



Source : ENERTER 2017 – Etude Energie Demain 2022

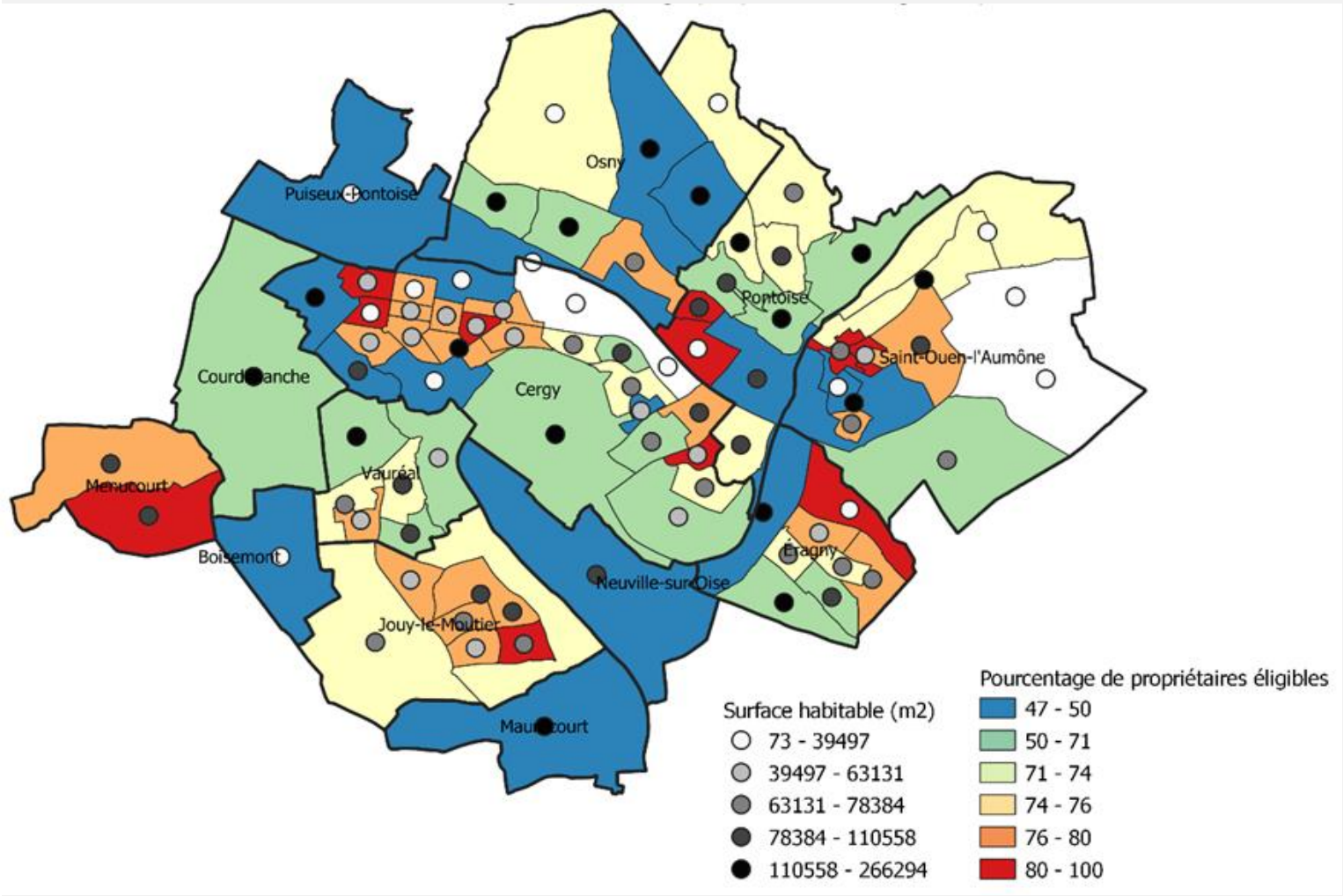
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

DES TAUX D'EFFORT ÉNERGÉTIQUE QUI RESTENT CEPENDANT PLUS FAIBLES QUE CEUX DES AUTRES COMMUNES

MAURECOURT
ÉLIGIBILITÉ AUX AIDES DE L'ANAH

Part de ménages éligibles aux aides de l'ANAH pour les ménages les plus modestes (MaPrimeRenov Bleu) - Moyenne CACP : 66%

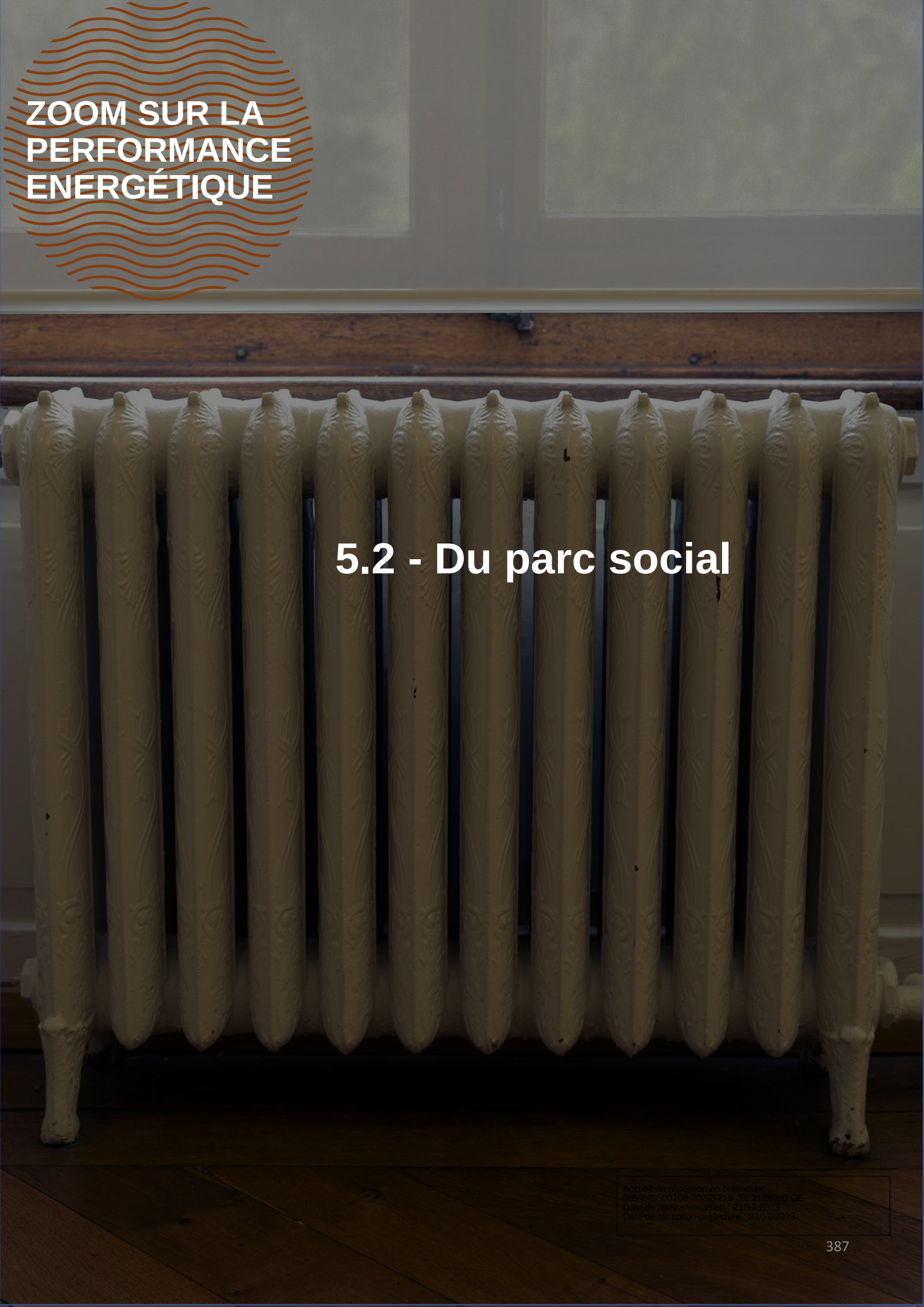


A retenir

POUR LA MAJORITÉ DES MENAGES, UN NIVEAU DE RESSOURCES QUI LEUR PERMET PROBABLEMENT DE FAIRE FACE AUX DÉPENSES D'ÉNERGIE

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

ZOOM SUR LA PERFORMANCE ENERGÉTIQUE

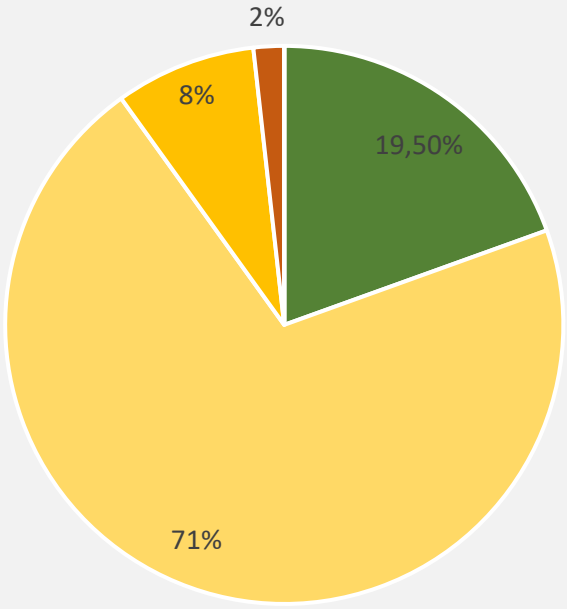


5.2 - Du parc social

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

MAURECOURT
PERFORMANCE ENERGÉTIQUE DANS LE PARC SOCIAL

Performances énergétiques du parc social selon l'ancienne méthode de calcul de Diagnostic de Performance Energétique (DPE) **-** 2018



Source : RPLS 2018

Remarque – Ces données correspondent à l'ancienne méthode de calcul DPE, il n'est pas possible d'établir une comparaison directe avec les données des slides précédents sur le parc privé

En 2018, 90% **du parc de logements présentait une étiquette meilleure ou égale à D**. 10% du parc faisait partie des logements ciblés par l'Etat pour une amélioration dans le cadre des Conventions d'Utilité Sociale (classes E et F, aucun G).

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

UN PARC SOCIAL TRÈS SATISFAISANT SUR LE PLAN ÉNERGÉTIQUE
À CONFIRMER AVEC LES NOUVELLES DONNÉES DPE

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2023-2028

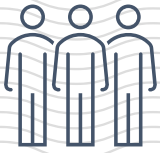
DIAGNOSTIC HABITAT

Commune de Menucourt

CERGY-PONTOISE agglo

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

SOMMAIRE DU DIAGNOSTIC
ETAT DES LIEUX DE MENUCOURT



1. PORTRAIT DÉMOGRAPHIQUE

Dynamisme démographique

Emploi et **revenus**

2. PARC DE LOGEMENTS

Dynamique du parc de logements

Caractéristiques de l'offre des résidences principales

Zoom sur les **bailleurs sociaux**

3. OCCUPATION DES LOGEMENTS

Caractéristiques des ménages

Niveau de vie

4. MARCHÉS IMMOBILIERS ET PARCOURS RÉSIDENTIELS

Les marchés locatifs

L'accès à la propriété

Accessibilité du parc

5. ZOOM SUR LA PERFORMANCE ENERGETIQUE

Parc privé

Parc social

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

1. PORTRAIT DÉMOGRAPHIQUE

LES GRANDS CONSTATS POUR L'AGGLOMÉRATION

- *Une croissance démographique positive portée par la natalité.*
- *Malgré une augmentation de la part des seniors et de la part des personnes seules, une population qui reste jeune et familiale.*
- *Des revenus et CSP modestes et intermédiaires. Une augmentation du taux de pauvreté? particulièrement chez les jeunes et les plus de 75 ans.*
- *Le territoire joue un rôle d'accueil pour les jeunes et les ménages des classes moyennes et modestes, tandis qu'il joue un rôle d'étape pour les ménages aux ressources plus élevées.*

QUELLES SPÉCIFICITÉS POUR MENUCOURT ?

- *Un fort dynamisme démographique porté par la natalité et l'arrivée de nouveaux habitants notamment liée au développement de la ZAC.*
- *Des dynamiques accentuées en termes d'âge et de structure familiale : une population qui vieillit plus vite, mais qui pourrait rajeunir avec le développement de la ZAC.*
- *Des ménages plus aisés en moyenne qu'à l'échelle de l'agglomération mais si l'on regarde l'échelle communale des ressources plutôt intermédiaires.*

Accusé de réception en préfecture
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

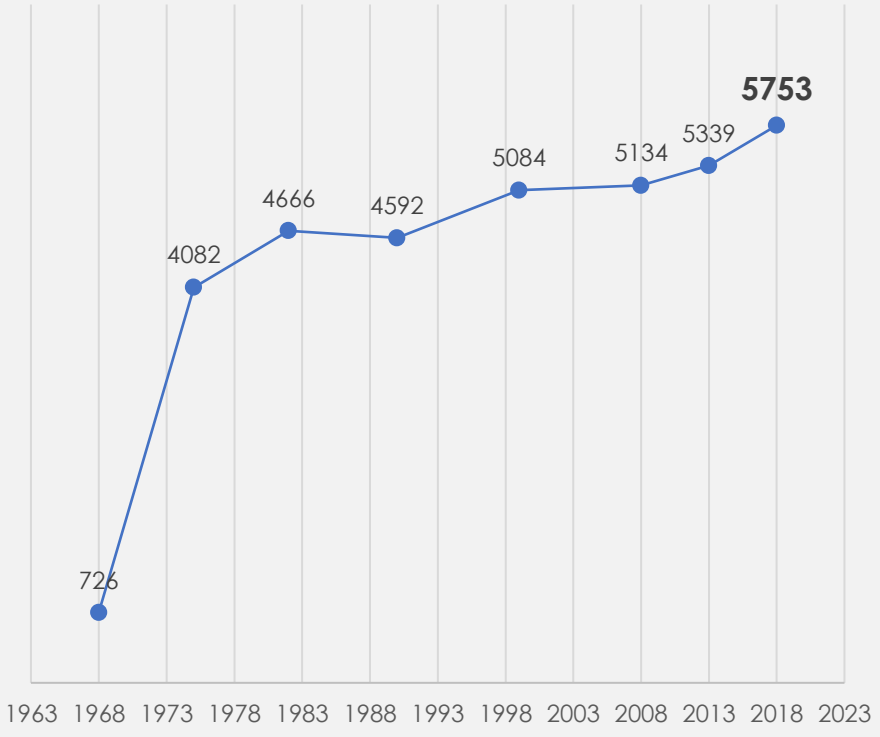
PORTRAIT DÉMOGRAPHIQUE

1.1 - Dynamiques démographiques

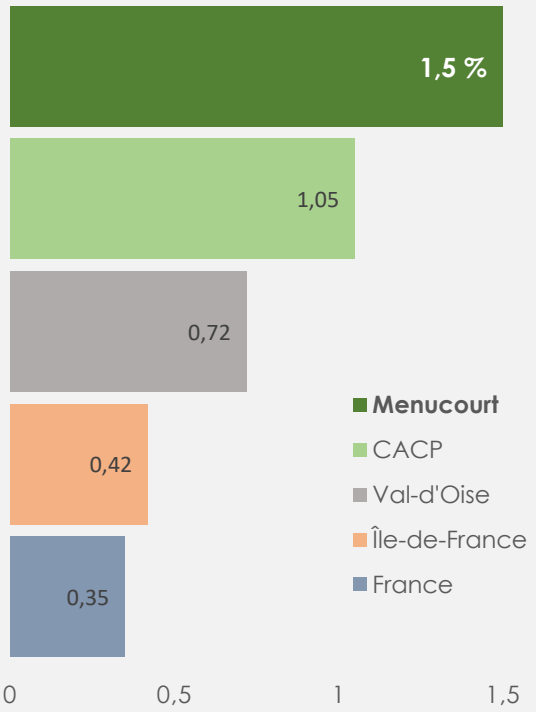
Accusé de réception en préfecture
095-2-9500109-20231219n-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

MENUCOURT
DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES

Population
Évolution globale de la population

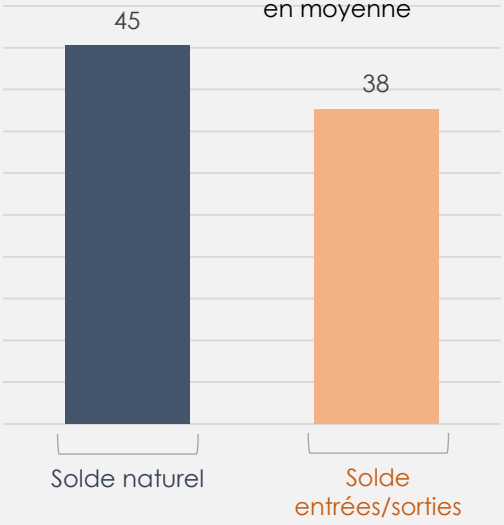


Évolution annuelle moyenne
De la population 2013 - 2018



Évolution de la population
Entre 2013 - 2018

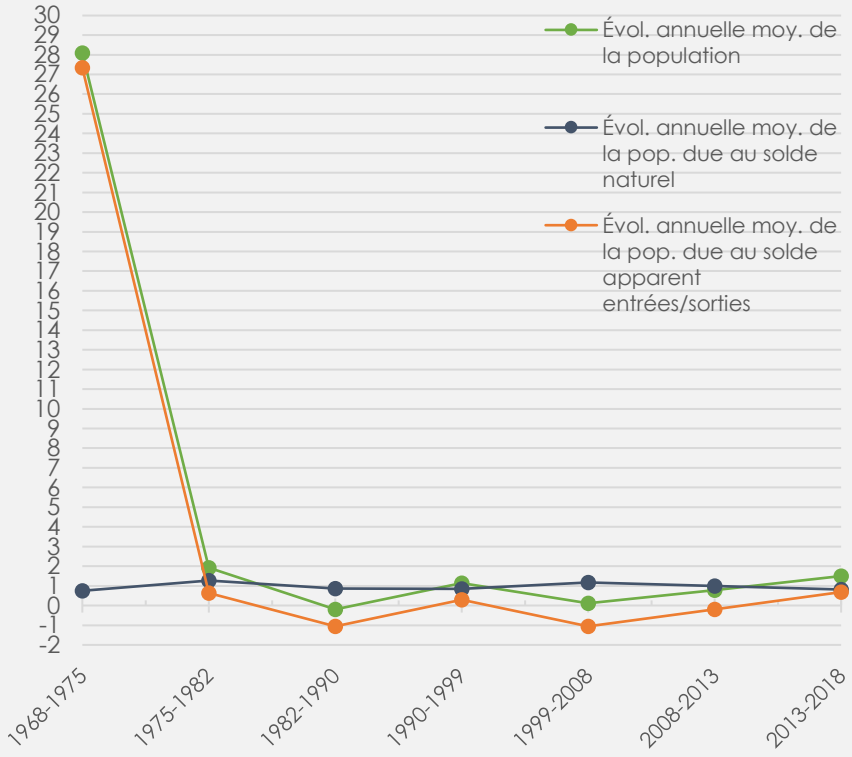
+83
nouveaux habitants par an en moyenne



la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période.

la différence entre le nombre de personnes entrées sur un territoire donné et le nombre de personnes qui en sont sorties

Taux d'évolution annuel moyen
Due aux soldes naturels et migratoires



Source : INSEE, Recensement de la population 2018

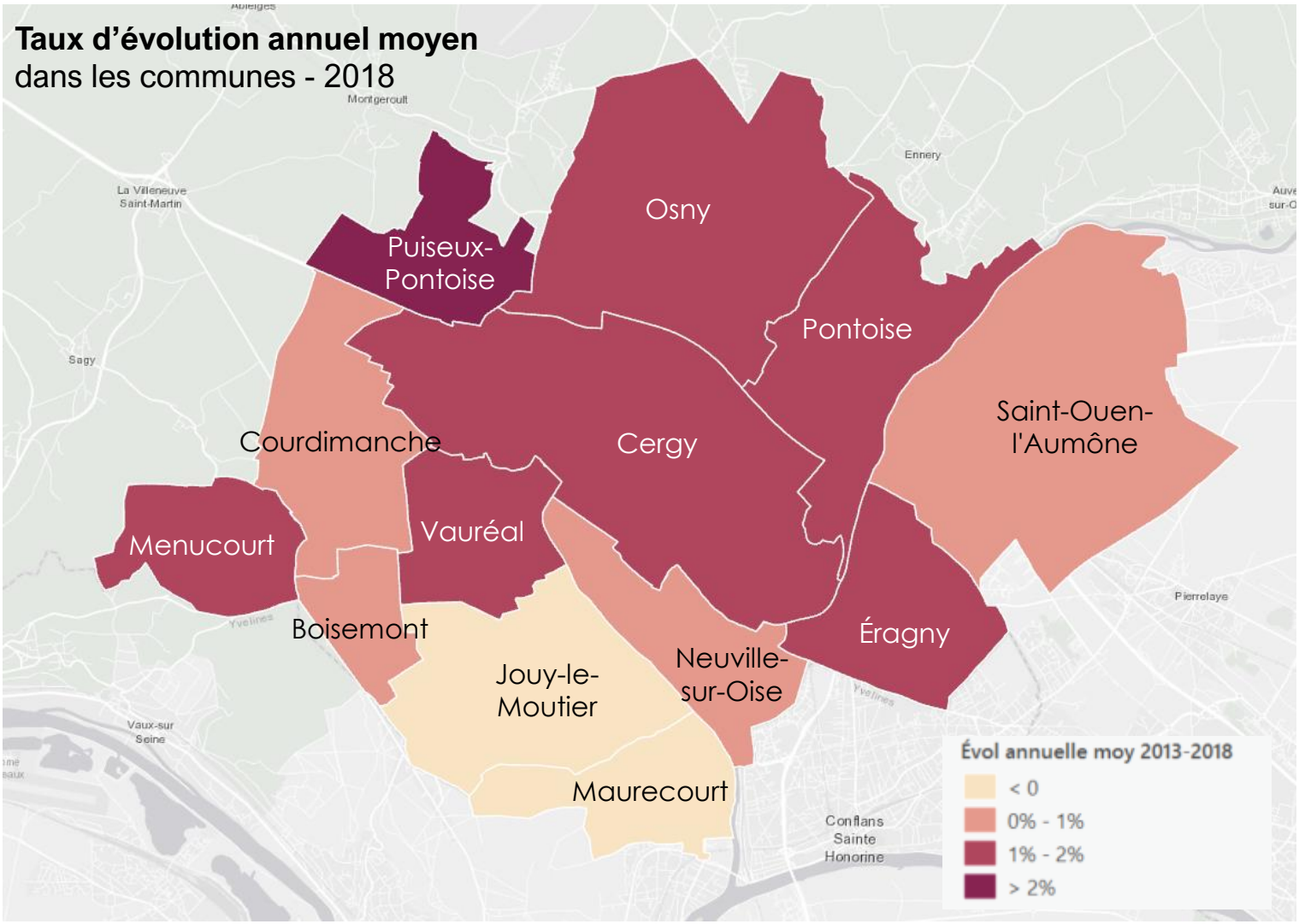
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

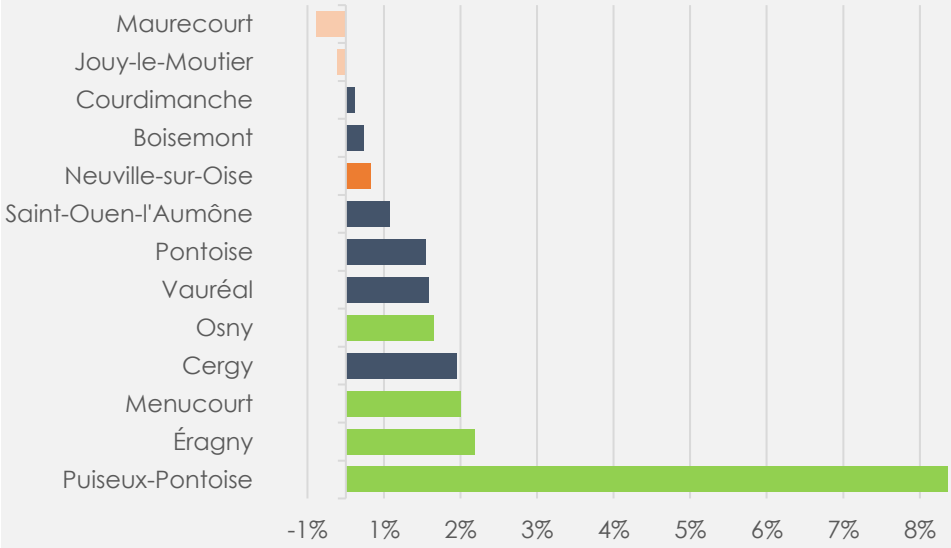
UNE DYNAMIQUE DÉMOGRAPHIQUE PORTÉE PAR LA NATALITÉ ET L'ARRIVÉE DE NOUVEAUX HABITANTS

MENUCOURT
DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES

Taux d'évolution annuel moyen
dans les communes - 2018



Taux d'évolution annuel moyen
de la population - 2018



Profils démographiques
des communes

Territoire en panne de croissance
Solde naturel positif qui ne compense pas un solde migratoire négatif

Territoire porté par la natalité
Solde naturel positif qui compense le solde migratoire négatif

Territoire porté par l'attractivité
Solde naturel négatif mais qui est compensé par le solde migratoire positif

Territoire dynamique
Soldes naturel et migratoire positifs

Source : INSEE, Recensement de la population 2018

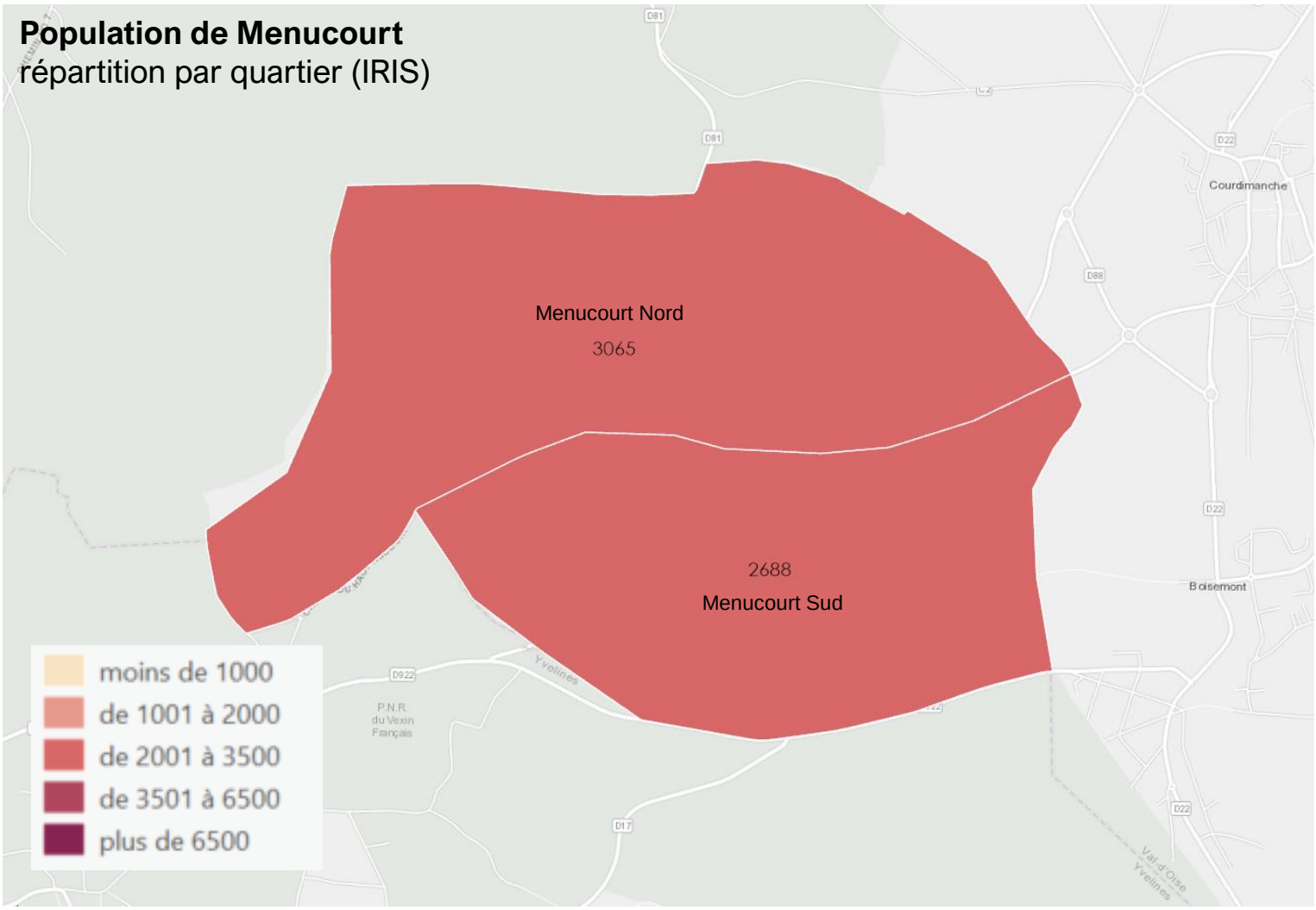
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

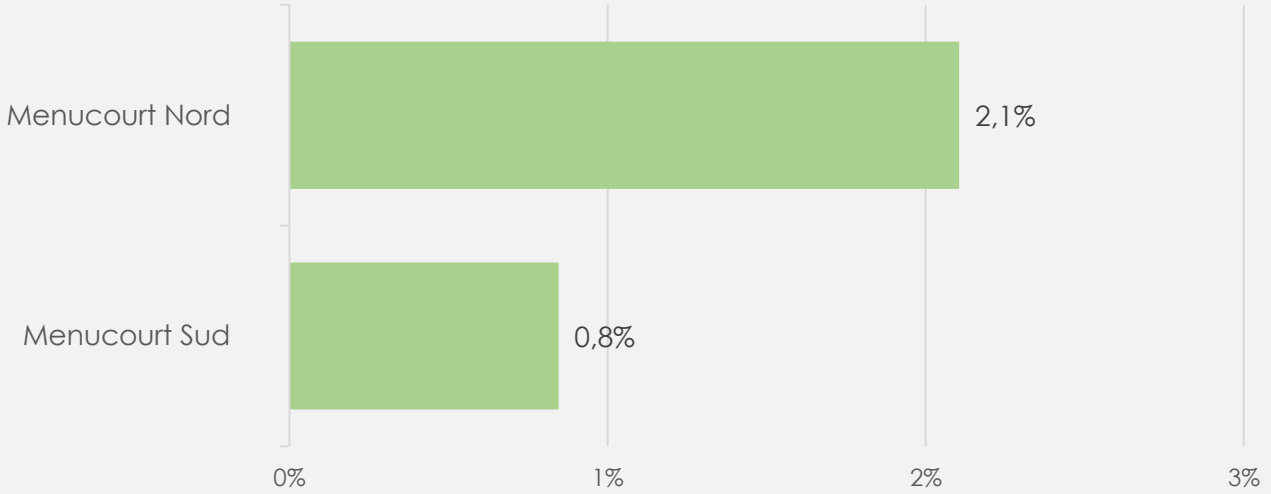
UNE DYNAMIQUE DÉMOGRAPHIQUE PORTÉE PAR LA NATALITÉ ET L'ARRIVÉE DE NOUVEAUX HABITANTS

MENUCOURT
DÉMOGRAPHIE DES IRIS

Population de Menucourt
répartition par quartier (IRIS)



Taux d'évolution annuel moyen
de la population entre 2013 - 2018



Source : INSEE, Recensement de la population 2018

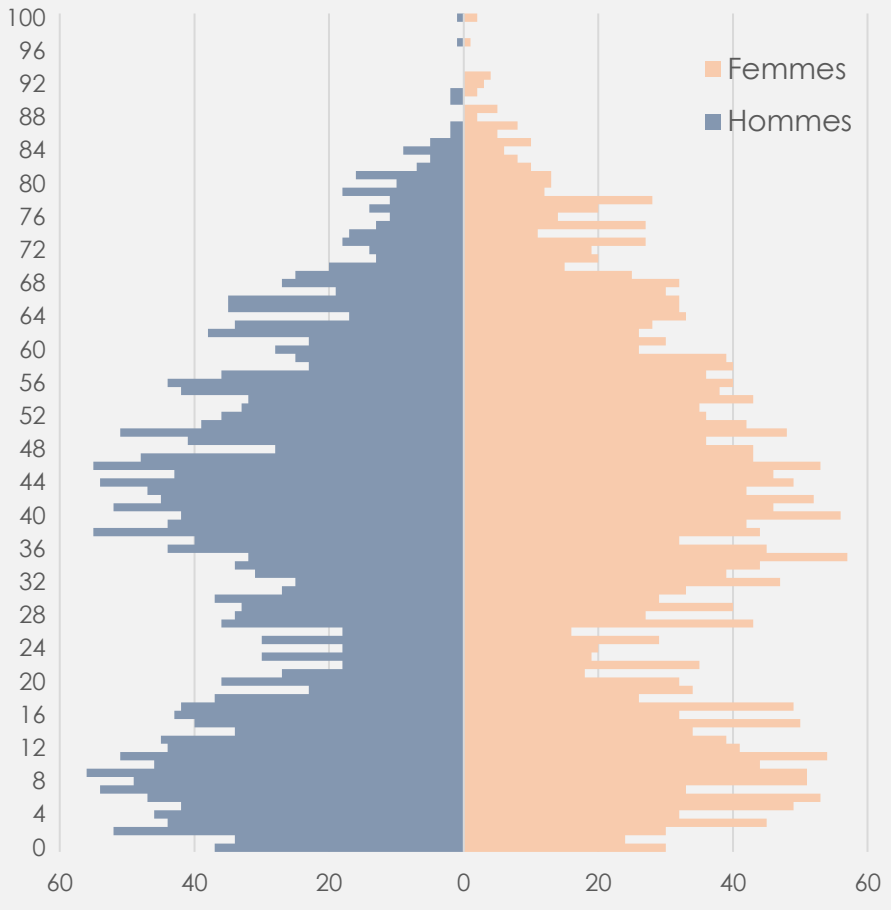
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

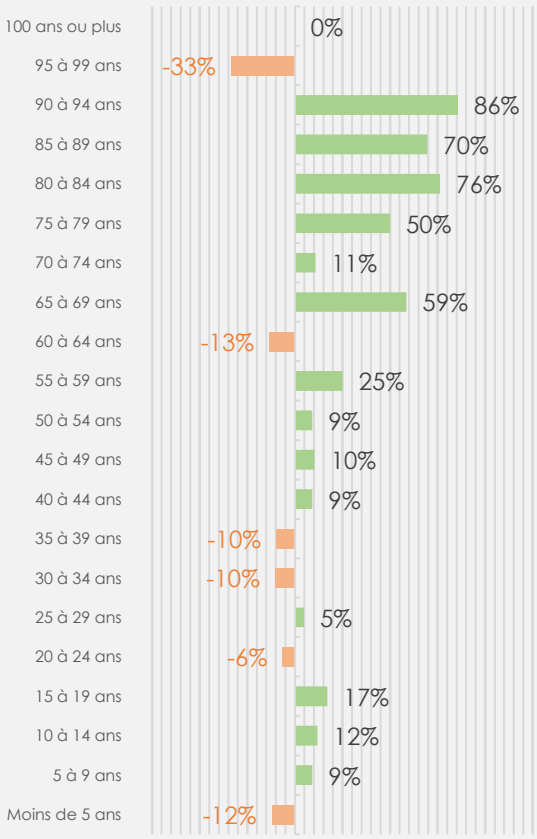
…QUI SE TRADUIT PAR UNE CROISSANCE SUR LE NORD DE LA COMMUNE AVEC LE DÉVELOPPEMENT DE LA ZAC

MENUCOURT
STRUCTURE PAR ÂGE

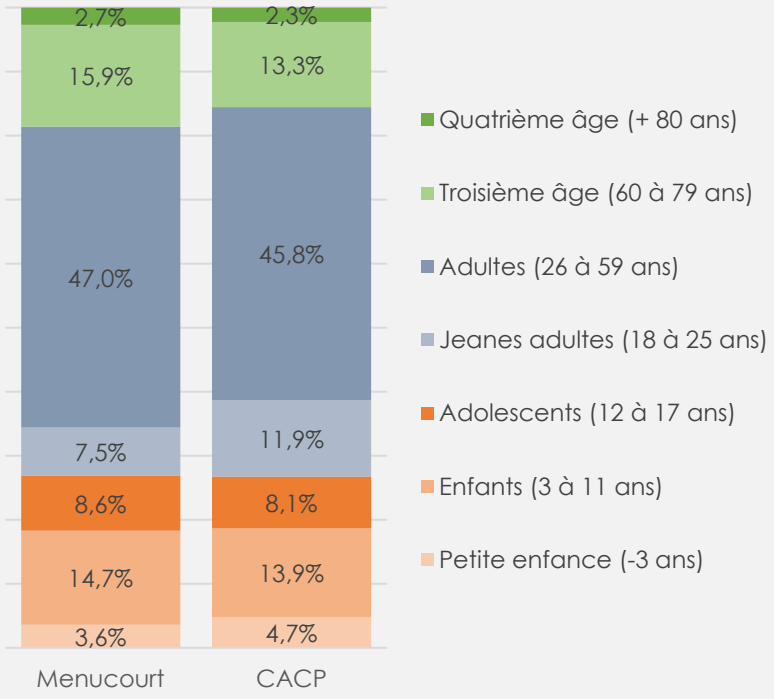
Pyramide des âges par sexe



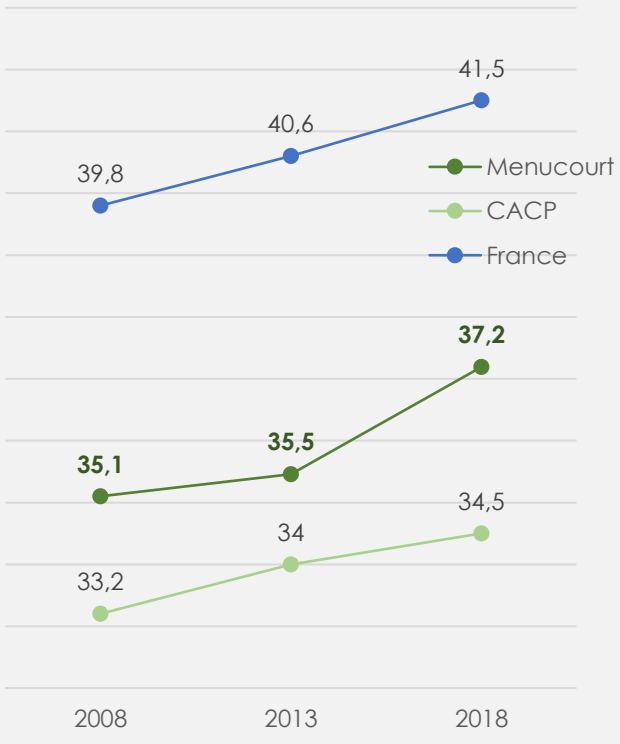
Les principales évolutions
Sur la période 2013 - 2018



La population **par catégorie d'âge**



Évolution de l'âge moyen



Source : INSEE, Recensement de la population 2018

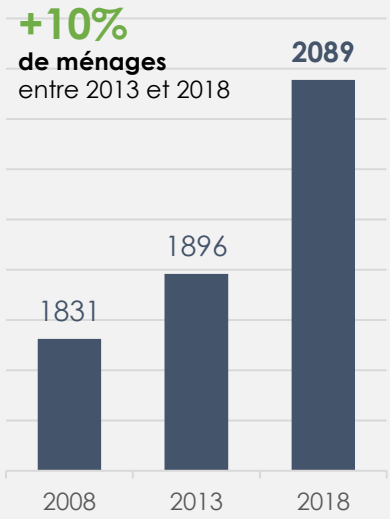
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

UN FORT VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION QUI VA PROBABLEMENT RALENTIR AVEC L'ARRIVÉE DE NOUVEAUX HABITANTS AU SEIN DE LA ZAC

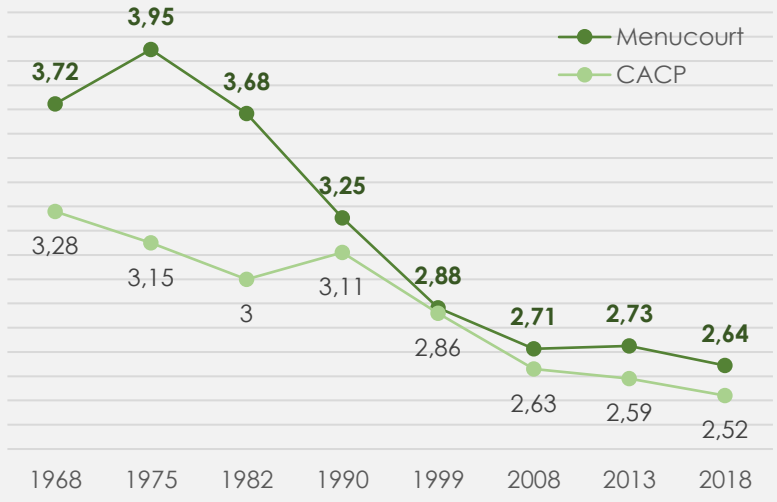
MENUCOURT
COMPOSITION DES MÉNAGES

Évolution du nombre de ménages

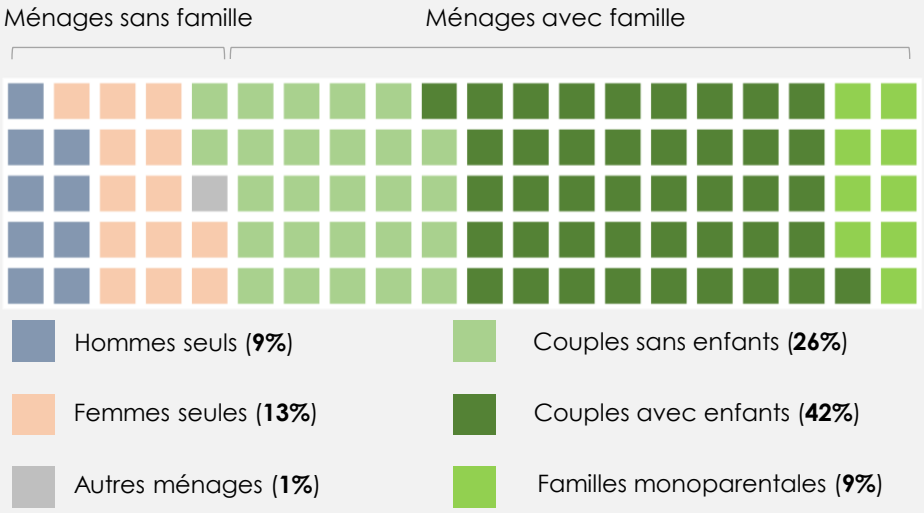


On constate une **plus forte augmentation** du nombre des ménages que celle de la population de Menucourt sur la même période (10,2% et 7,8% respectivement)

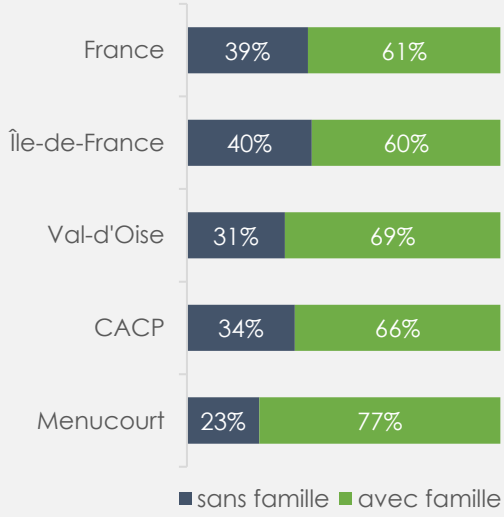
Évolution de la **population moyenne** par ménage



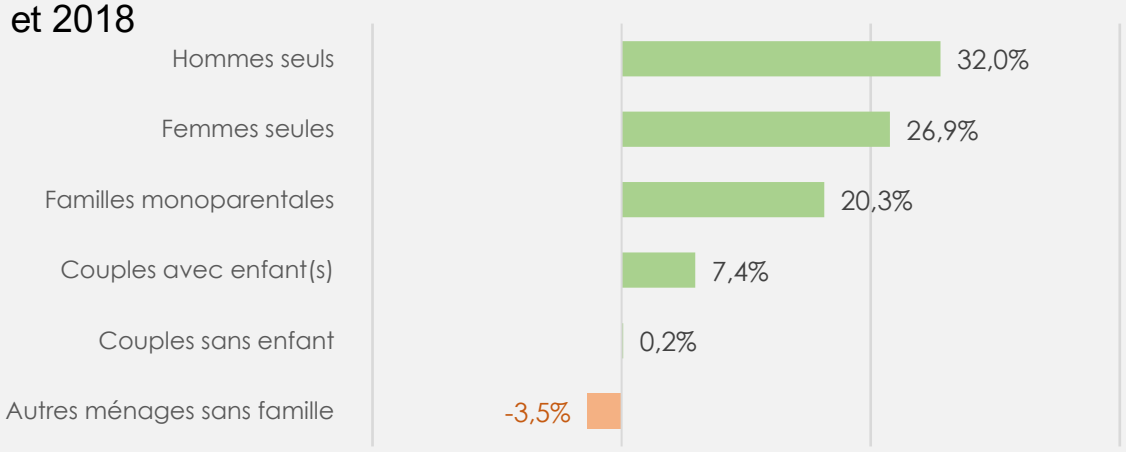
Typologie des ménages



Répartition des ménages
Avec et sans famille



Évolution des typologies des ménages
Entre 2013 et 2018



Source : INSEE, Recensement de la population 2018

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

MALGRÉ L'AUGMENTATION DE LA PART DES MÉNAGES SEULS, UN PROFIL TRÈS FAMILIAL

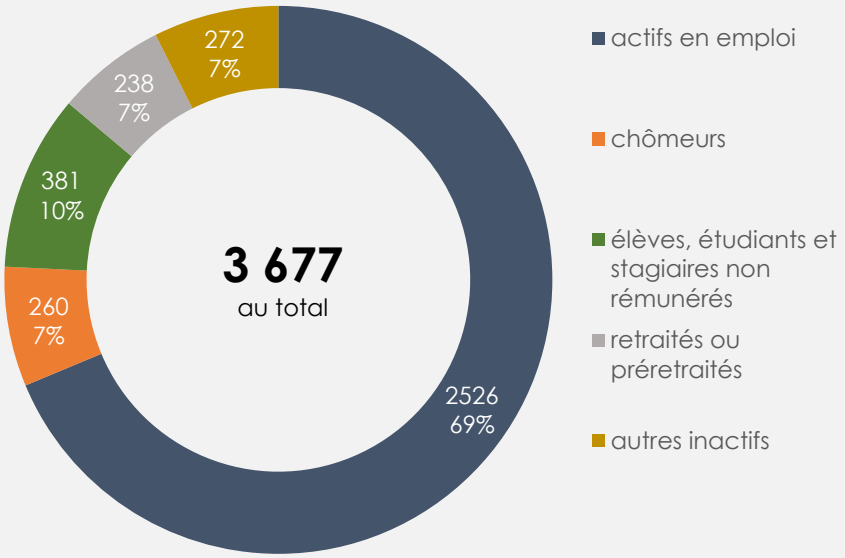
PORTRAIT DÉMOGRAPHIQUE

1.2 – Emploi et revenus

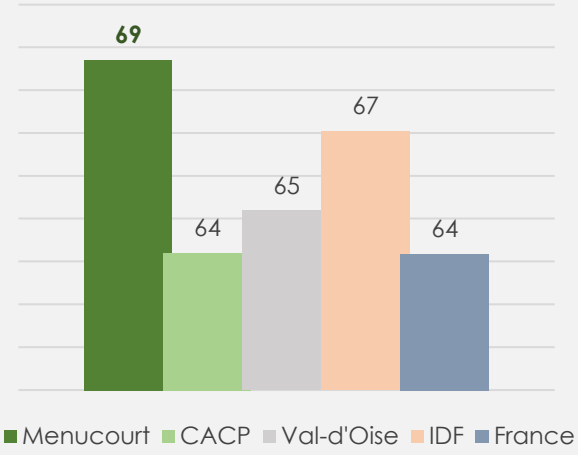
Accusé de réception en préfecture
095-2-9500109-20231219n-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

MENUCOURT
POPULATION ACTIVE

Rapport à l'emploi
Des 15-64 ans

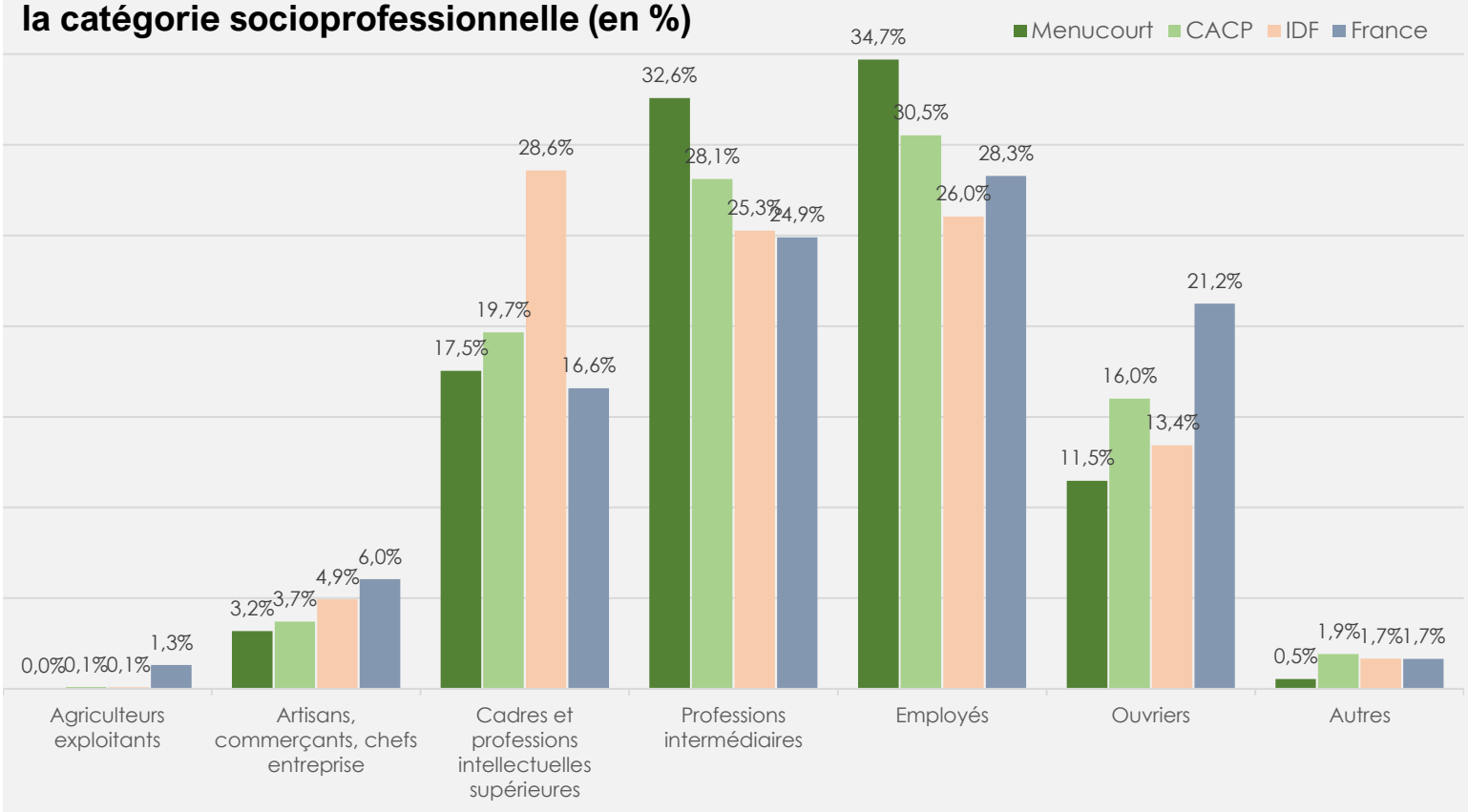


Taux d'emploi
Des 15-64 ans



Le taux d'emploi est la proportion de personnes disposant d'un emploi parmi celles en âge de travailler (15 à 64 ans). Le taux d'emploi reflète la capacité d'une économie à utiliser ses ressources en main-d'œuvre.

Population active des 15-64 ans selon **la catégorie socioprofessionnelle (en %)**



Source : INSEE, Recensement de la population 2018

A retenir

DES CATÉGORIES SOCIO-PROFESSIONNELLES À L'IMAGE DE L'AGGLOMÉRATION : INTERMÉDIAIRES ET MODESTES, MAIS UN TAUX D'EMPLOI SUPÉRIEUR

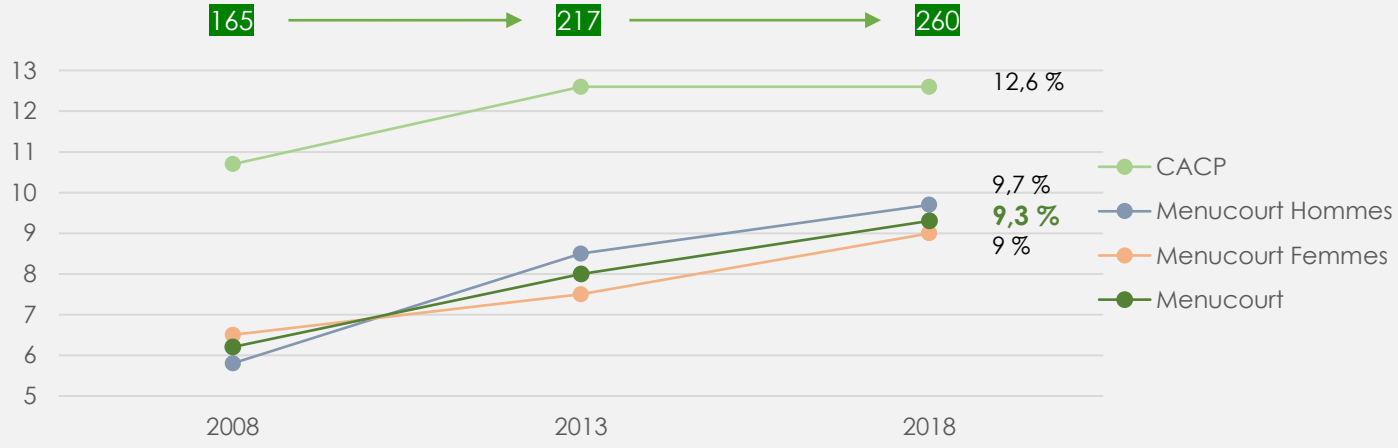
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

MENUCOURT
CONDITIONS D'EMPLOI

Statut et condition d'emploi
des 15 ans ou plus

	Hommes		Femmes		TOTAL		CACP	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	%	
Titulaires de la fonction publique et contrats à durée indéterminée	1 083	86,8	1 084	83,7	2 167	85,2	79,7	Salariés **95,2%**
Contrats à durée déterminée	59	4,7	109	8,4	168	6,6	7,8	
Intérim	10	0,8	6	0,5	16	0,6	1,8	
Emplois aidés	2	0,2	9	0,7	11	0,4	0,5	
Apprentissage - Stage	27	2,2	32	2,5	59	2,3	2,8	
Indépendants	37	3,0	41	3,2	78	3,1	4,5	Non-Salariés **4,8%**
Employeurs	30	2,4	13	1,0	43	1,7	2,7	
Aides familiaux	-	-	1	0,1	1	0,0	0,1	
Ensemble	1 248	100	1295	100	2 543	100	100	

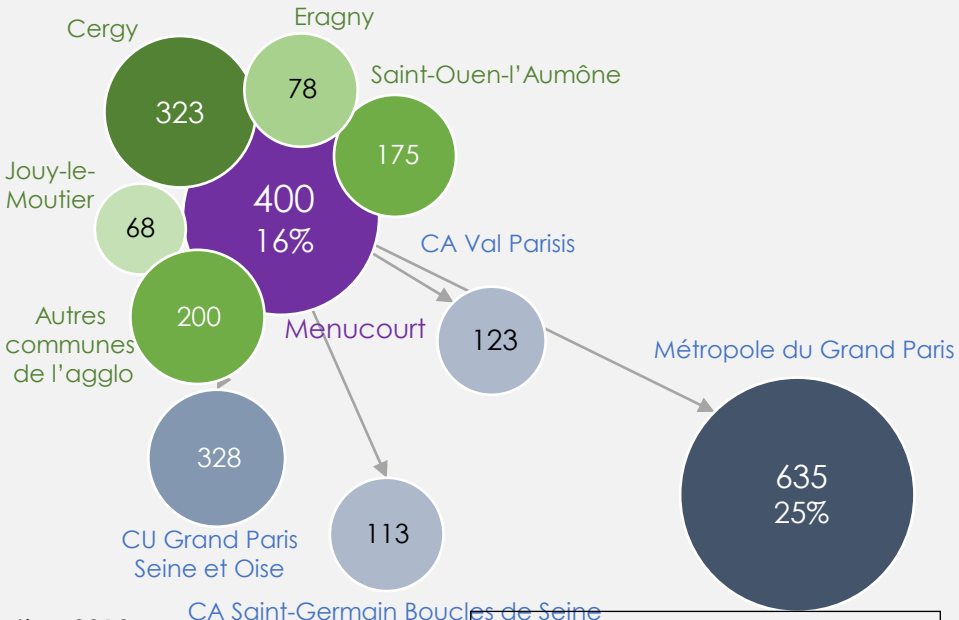
Évolution du taux de chômage
De la population active



Principaux lieux de travail
des actifs ayant un emploi

Sur 2 543 actifs de la commune ayant un emploi, **environ 49% travaillent à Cergy-Pontoise.** En second lieu arrive la **Métropole du Grand Paris** qui accueil presque 25% des travailleurs menucourtois.

Au total c'est environ **2 280** menucourtois qui vont travailler en-dehors de la commune (flux sortant) et **510** personnes qui n'y habitent pas mais qui viennent y travailler régulièrement (flux entrant).



Source : INSEE, Recensement de la population 2018

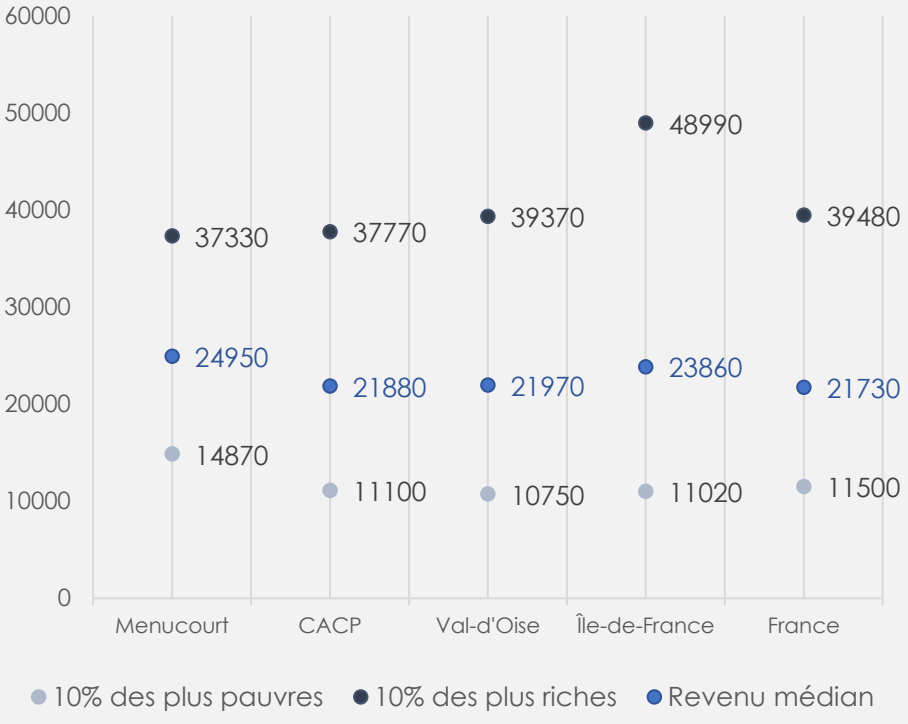
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

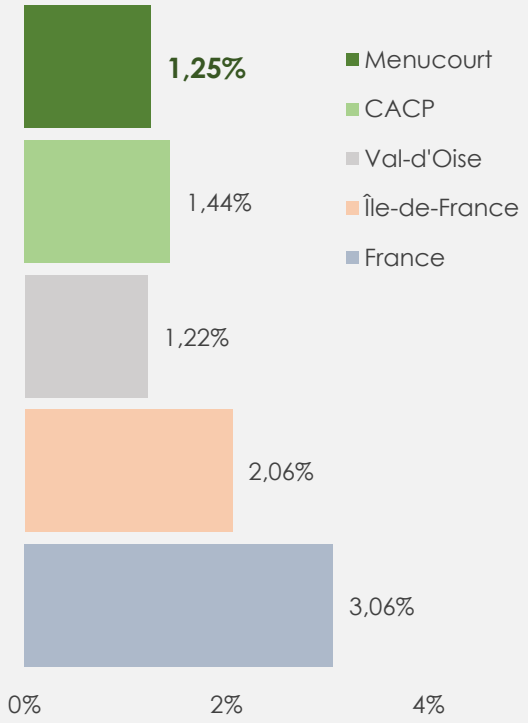
UNE MAJORITÉ DE MENUCOURTOIS QUI TRAVAILLENT PROCHE DE LEUR DOMICILE

MENUCOURT
NIVEAU DE VIE

Revenus disponibles par UC
en euros courants 2018



Évol. des revenus 2013 - 2018
en euros constants 2015 par UC



Taux de pauvreté
À Menucourt

5% (En 2013) → 6% (En 2018)

En 5 ans

98 **+ 26** 124

ménages en plus qui vivent sous le seuil de pauvreté * sur le territoire de la commune de Menucourt

* **Le taux de pauvreté** correspond à la proportion de ménages dont le niveau de vie est inférieur à 60% (12 750€/an/UC en 2018) du revenu médian national.

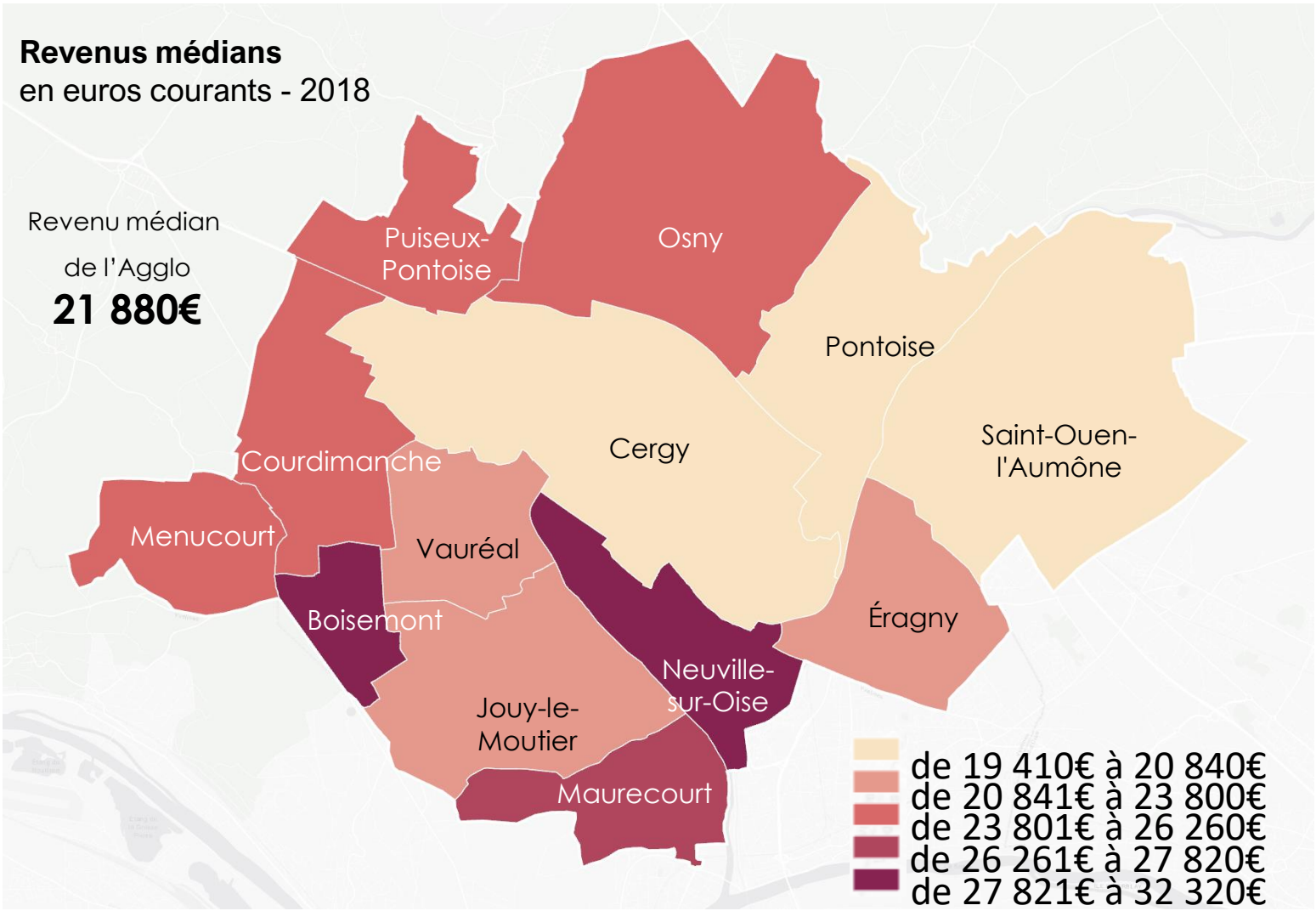
Source : INSEE, Recensement de la population 2018

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

UNE POPULATION PLUS AISÉE ET DES ÉCARTS DE RICHESSES PLUS RÉDUITS QUE SUR L'AGGLOMERATION…

MENUCOURT
CONDITIONS D'EMPLOI ET NIVEAU DE VIE



Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

…UN REVENU MEDIAN CEPENDANT PLUTOT INTERMÉDIAIRE EN COMPARANT LES DIFFÉRENTES COMMUNES

2. PARC DE LOGEMENTS

LES GRANDS CONSTATS POUR L'AGGLOMÉRATION

- *Des dynamiques de construction importantes ces dernières années mais qui s'essoufflent face à la réduction du foncier disponible ; un renouvellement du parc qui s'amorce.*
- *Une augmentation de la vacance, a priori de courte durée, qui traduit une tendance nouvelle; des taux qui restent cependant relativement bas.*
- *Une attractivité du territoire pour l'investissement locatif privé et une baisse de la production de logements sociaux.*

QUELLES SPÉCIFICITÉS POUR MENUCOURT ?

- *Le volume de logements boosté par la construction de la ZAC et le développement d'un parc en collectif.*
- *Peu de logements vacants, mais une augmentation et pour un quart une vacance de longue durée.*
- *Un parc dominé par la propriété occupante, mais des efforts de développement du parc locatif social ayant permis le rattrapage du taux SRU; en revanche une très faible part de logements locatifs privés, mais une possible augmentation avec la ZAC ?*
- *Une vigilance à avoir sur des cas de copropriétés fragiles.*

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

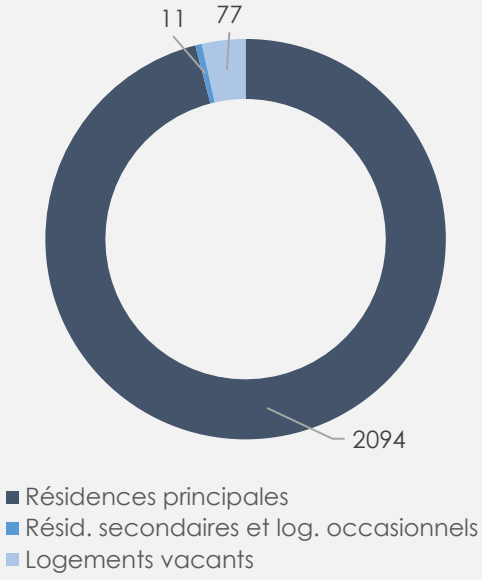
MENUCOURT
PARC DES LOGEMENTS EXISTANTS

1 937 **logements au total** en 2013

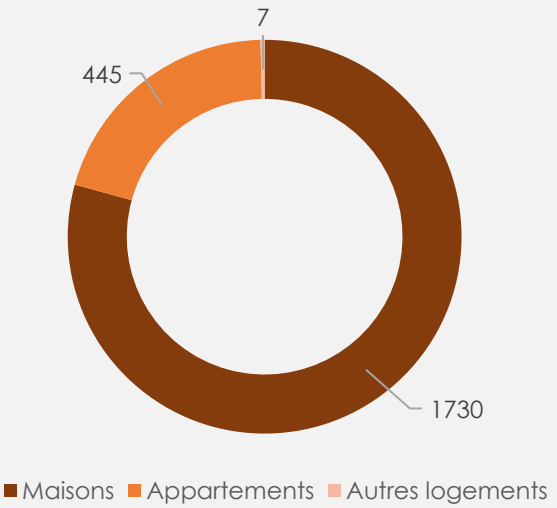
2 182 **logements au total** en **2018**

+12,7% **de logements** entre 2013 et 2018 (CACP : +10,4%)

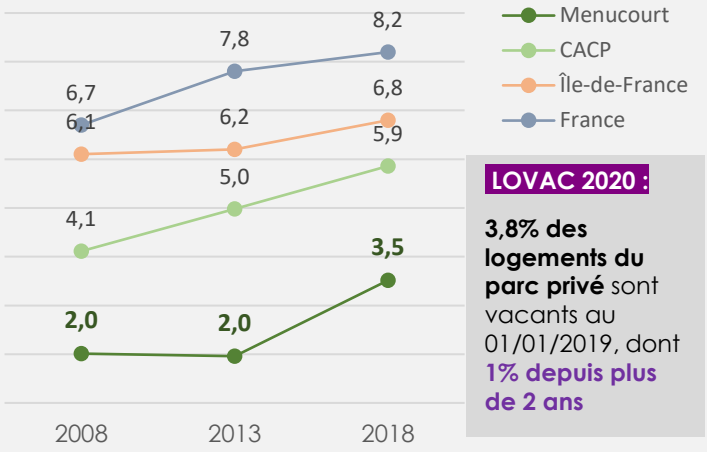
Logements par catégorie



Logements selon leur type



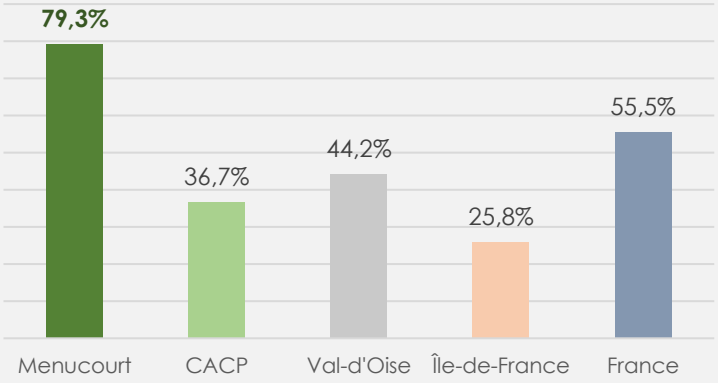
Taux de **logements vacants**



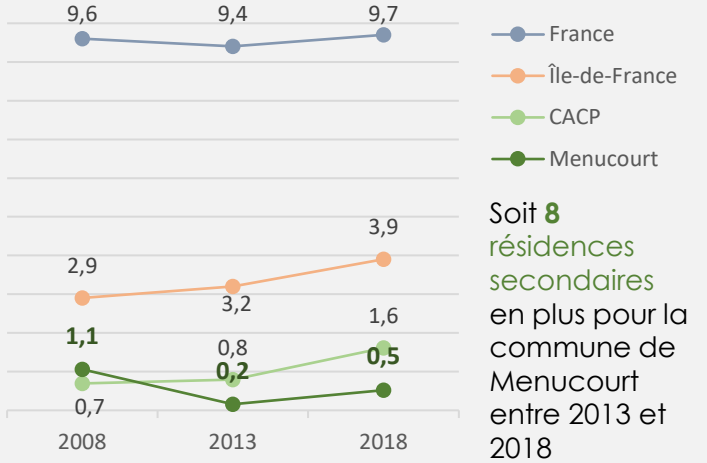
LOVAC 2020 :

3,8% des logements du parc privé sont vacants au 01/01/2019, dont **1% depuis plus de 2 ans**

Part du logement individuel
Dans l'ensemble du parc (en %)



Taux de **résidences secondaires**



Soit **8** résidences secondaires en plus pour la commune de Menucourt entre 2013 et 2018

Zoom sur les copropriétés

13 **Copropriétés** recensées au total en 2021

831 **Logements en copropriété** en 2021

38% **Part des logements en copro** dans le parc global (45% à l'échelle de l'Agglo)

Source : INSEE, Recensement de la population 2018 / ANAH, Registre de copropriétés 2021

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

UNE AUGMENTATION NOTABLE DE LA VACANCE, NOTAMMENT DE LONGUE DURÉE, MAIS UN VOLUME ET UN TAUX QUI RESTENT TRÈS FAIBLES

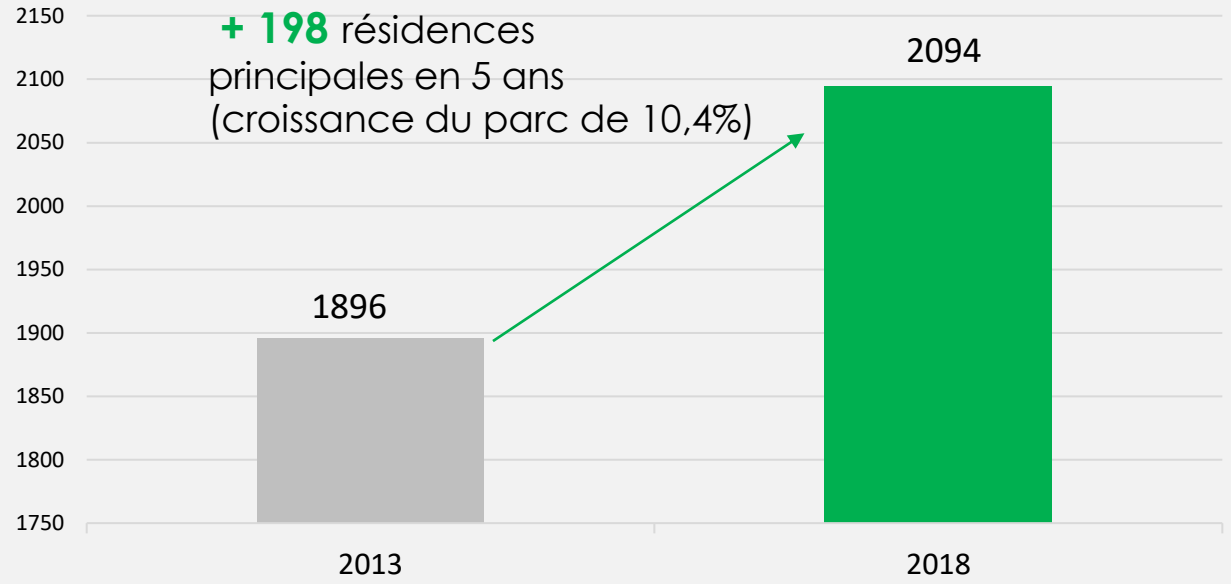
PARC DE LOGEMENT

2.1 - Les dynamiques du parc de logements

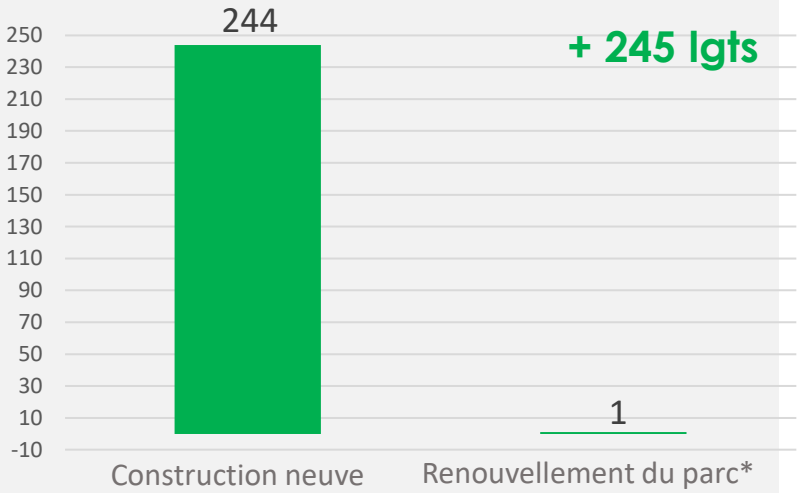
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

MENUCOURT
DYNAMIQUE DU PARC

Evolution du parc de résidences principales
Entre le 01/01/2013 et le 01/01/2018

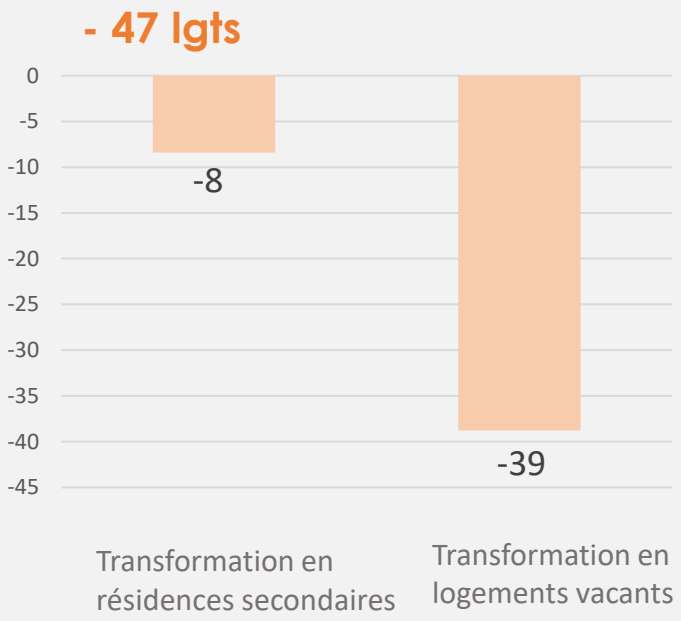


Contribution à l'augmentation du parc de résidences principales
Entre le 01/01/2013 et le 01/01/2018



*Renouvellement du parc : solde des créations et des disparitions de logements dans l'existant (par changement d'usage, démolition, division de logements....)

Contribution à la diminution du parc de résidences principales
Entre le 01/01/2013 et le 01/01/2018



Au total, on estime que l'équivalent de **19 %** de la construction neuve a été "absorbé" par les dynamiques du parc existant (logements disparus, devenus vacants ou transformés en résidences secondaires) soit une part équivalente à celle de l'agglomération.

Source : INSEE, RP2013 et 2018 / CACP, Observatoire de l'Habitat, Suivi de construction 2021.

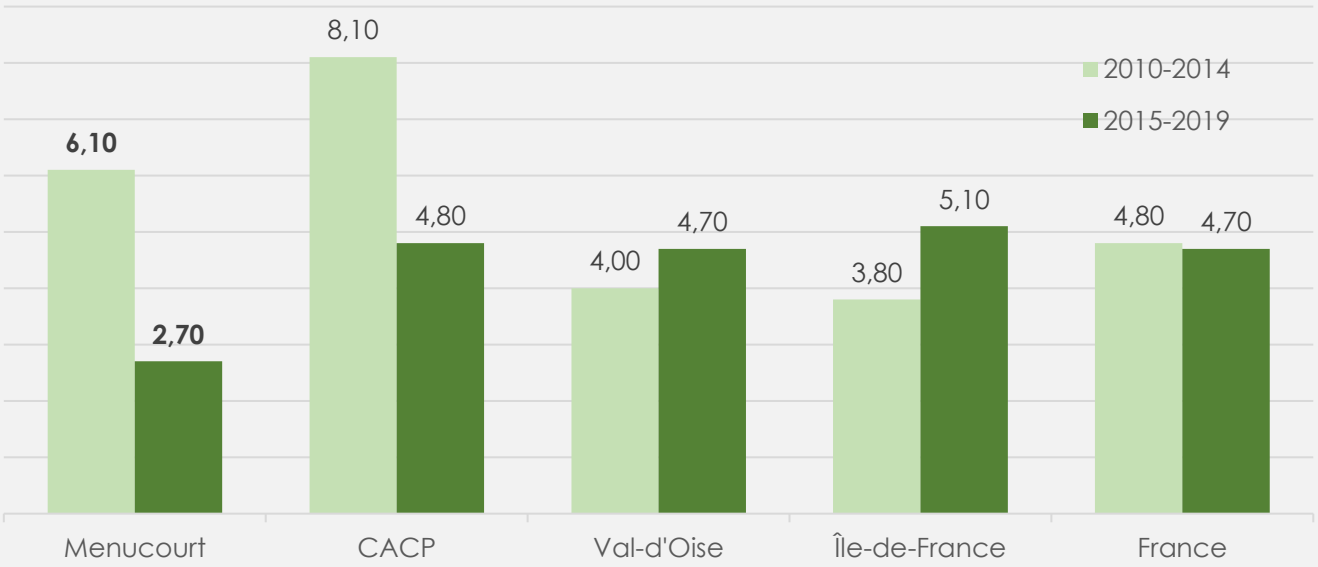
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

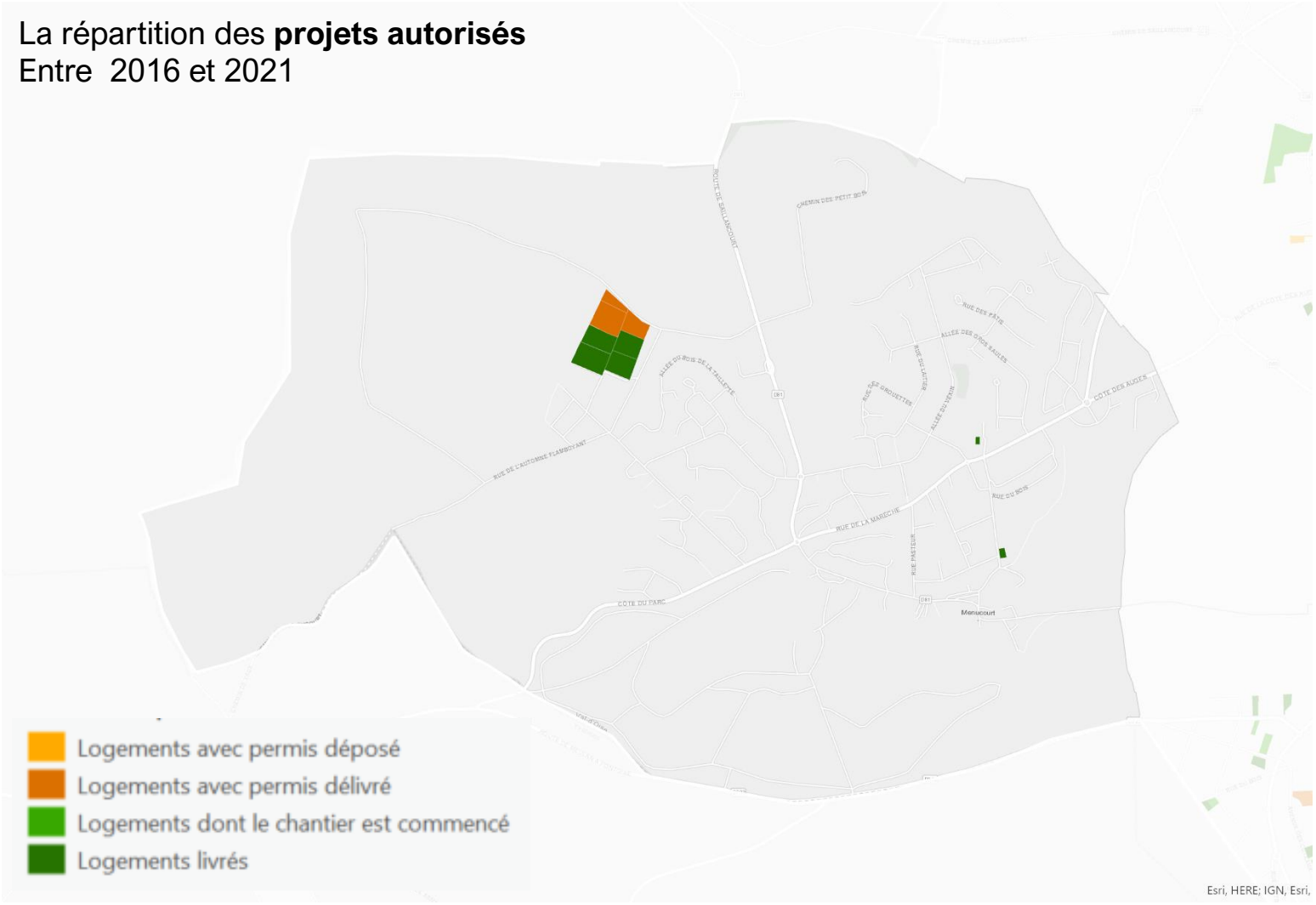
UNE AUGMENTATION DU NOMBRE DE RÉSIDENCES PRINCIPALES PORTÉE PAR LA CONSTRUCTION NEUVE

MENUCOURT
CONSTRUCTION NEUVE 2016-2021

Taux de construction
Nombre de logements commencés pour 1000 habitants



La répartition des **projets autorisés**
Entre 2016 et 2021



Source : CACP, Observatoire de l'Habitat, Suivi de construction 2021

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

MENUCOURT
BILAN PRÉVISIONNEL PLH À FIN 2021

Bilan prévisionnel du PLH 2016 - 2021
en nombre de logements autorisés

Bilan prévisionnel PLH

271 logements autorisés **au total**

45 logements autorisés en moyenne **par an**

Les objectifs PLH

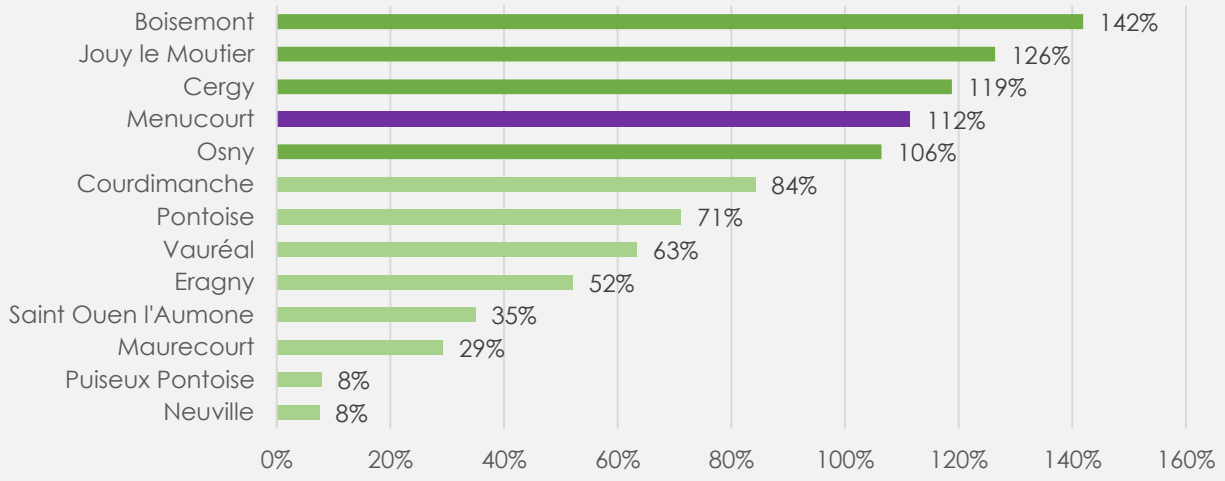
243 logements autorisés **au total**

41 logements autorisés en moyenne **par an**

Le résultat provisoire

112% soit le taux de remplissage des objectifs fixés par le PLH à fin 2021

Disparité des résultats
En % d'atteinte des objectifs à fin 2021



Les dynamiques de construction
volume d'autorisations / an (2021 : prévisionnel)

Source : CACP, Observatoire de l'Habitat, Suivi de construction 2021

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

UN BILAN TRÈS SATISFAISANT

PARC DE LOGEMENT

2.2 - Les caractéristiques des résidences principales

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

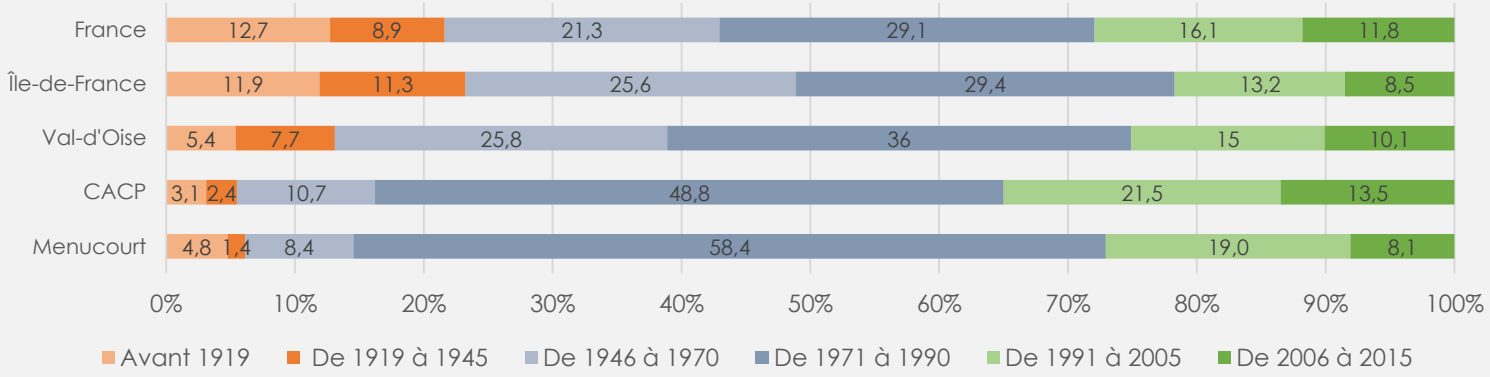
MENUCOURT
LES RÉSIDENCES PRINCIPALES

1 896 **RP au total** en 2013

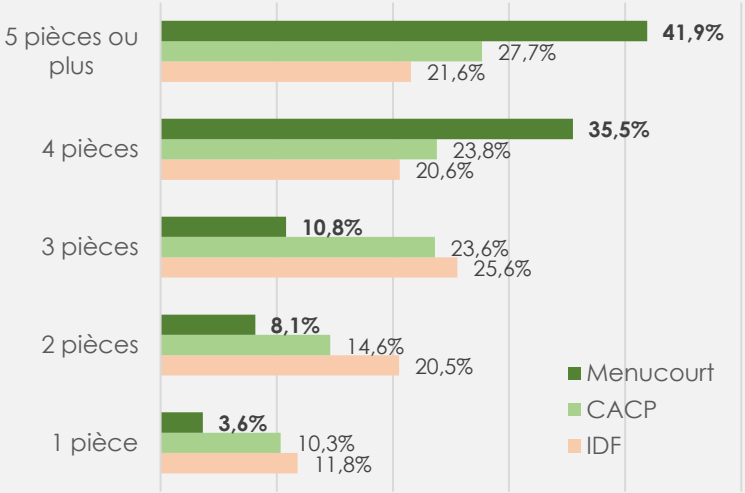
2 094 **RP au total** en **2018**

+10,4% **des RP** entre 2013 et 2018 (CACP : +8,5%)

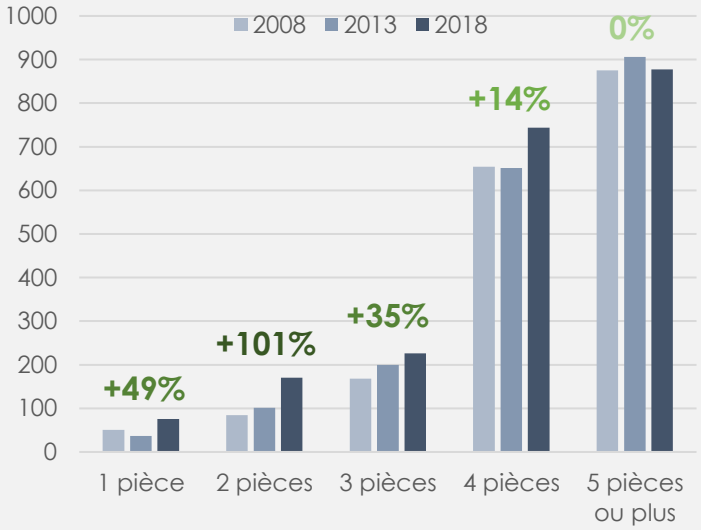
Epoque de construction
des RP construits avant 2016, en %



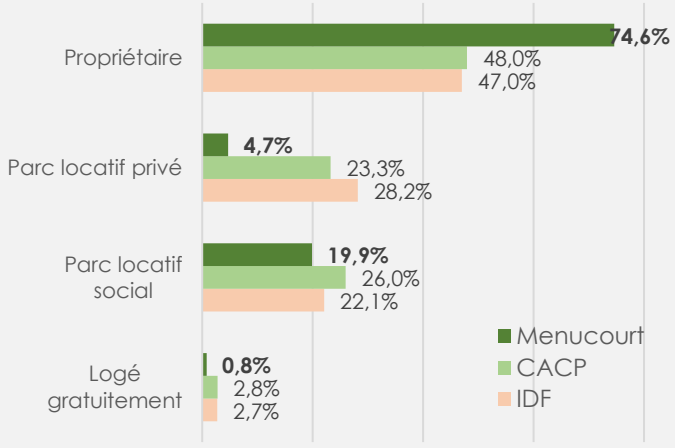
Nombre de pièces
Des résidences principales (en %)



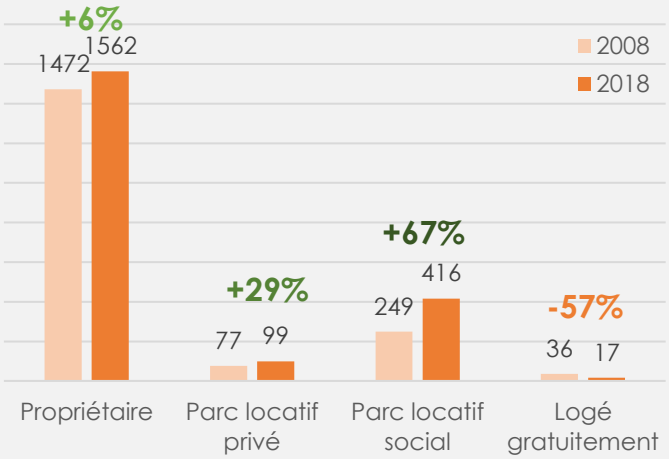
Evolution des typologies de logements



Répartition des résidences principales
Selon le statut d'occupation (en %)



L'évolution d'occupation des RP
Entre 2008 et 2018



Source : INSEE, Recensement de la population 2018

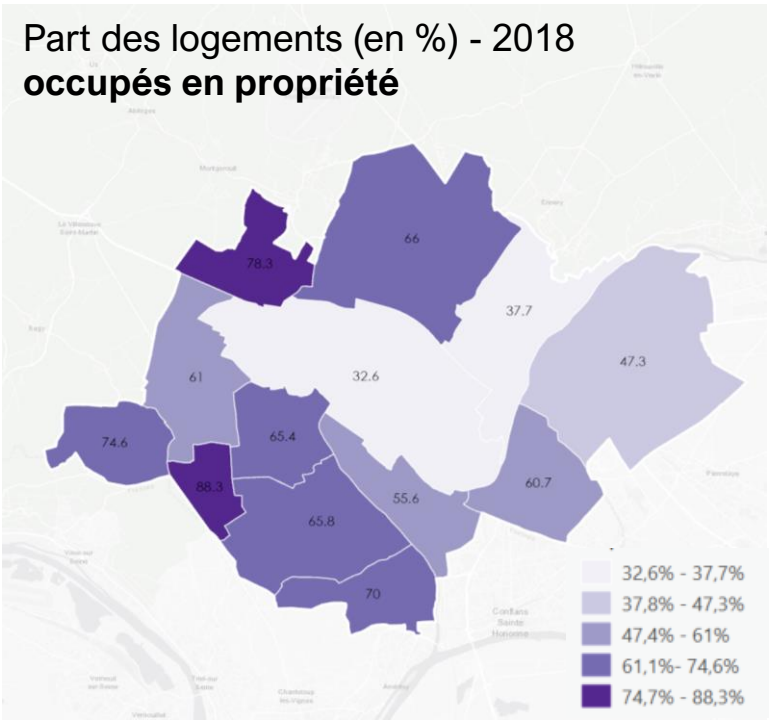
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

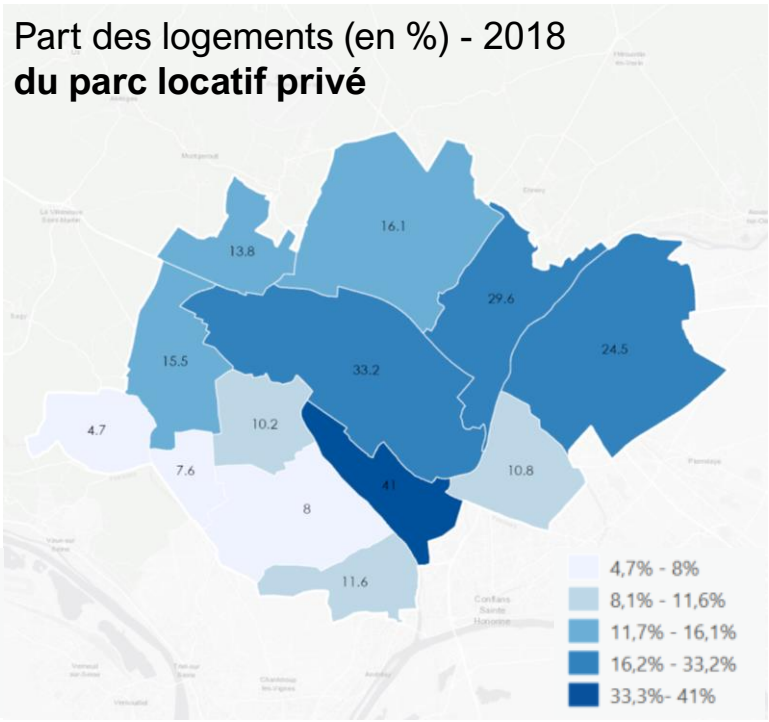
UN EFFORT TRÈS IMPORTANT DE PRODUCTION DE LOGEMENTS

MENUCOURT
RÉPARTITION TERRITORIALE DES DIFFÉRENTS STATUTS D'OCCUPATION

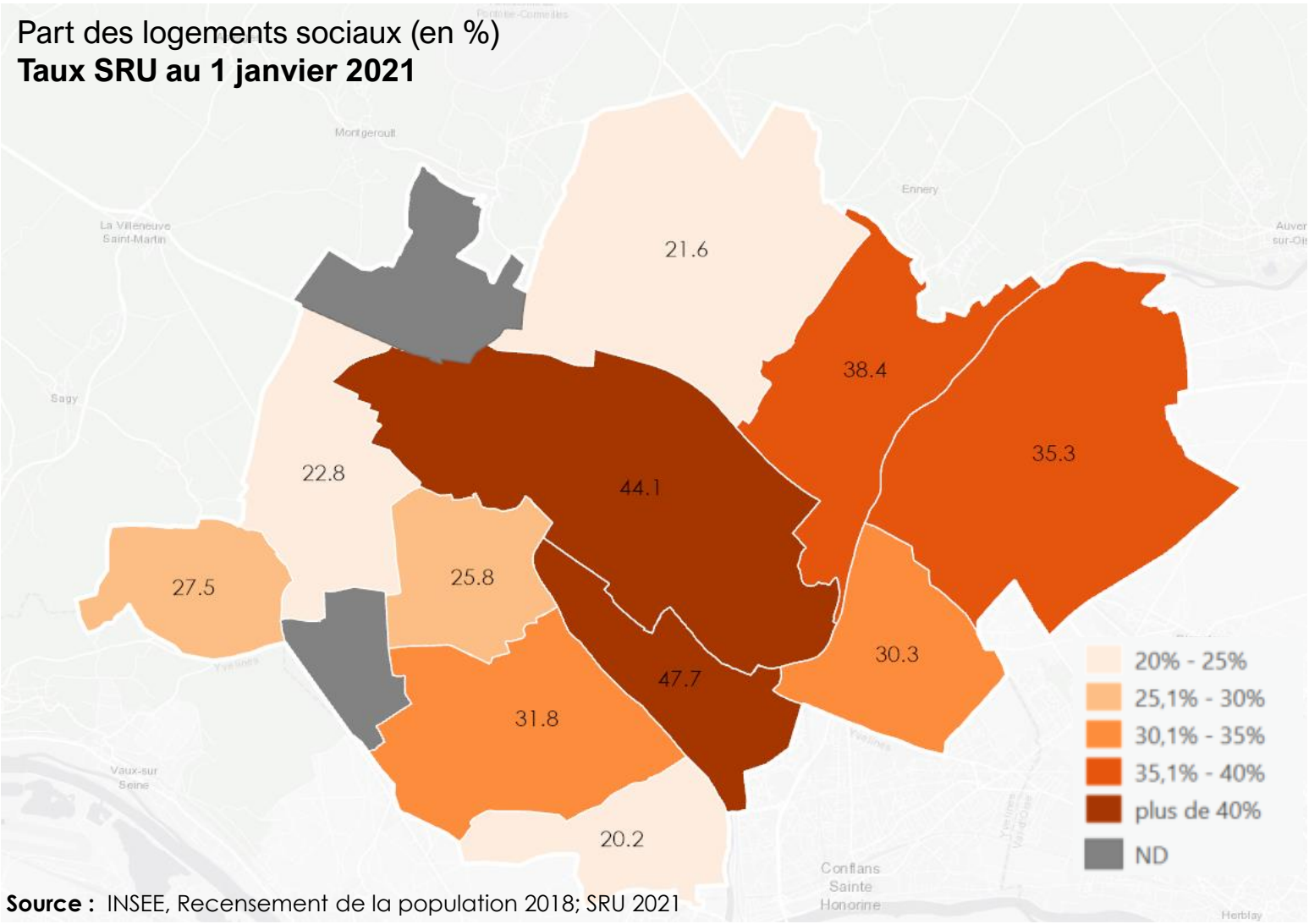
Part des logements (en %) - 2018
occupés en propriété



Part des logements (en %) - 2018
du parc locatif privé



Part des logements sociaux (en %)
Taux SRU au 1 janvier 2021



Source : INSEE, Recensement de la population 2018; SRU 2021

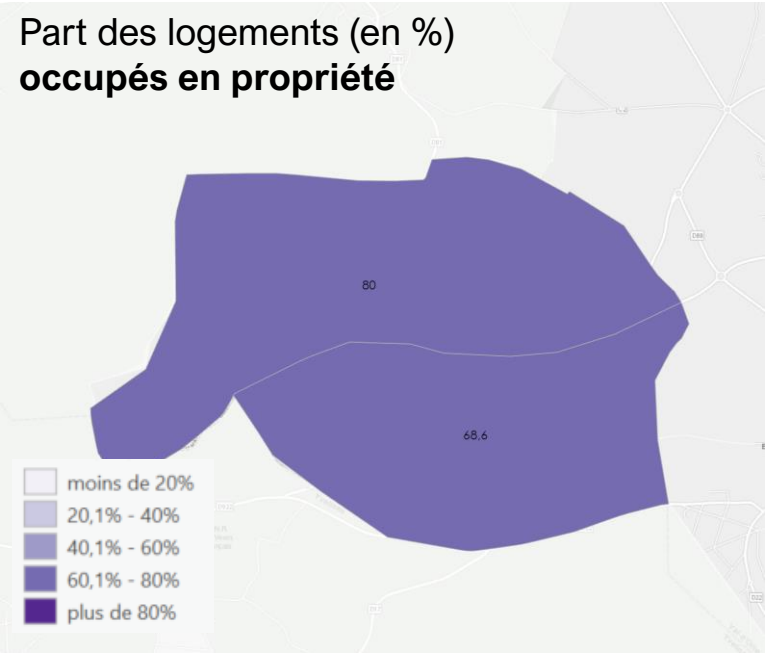
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

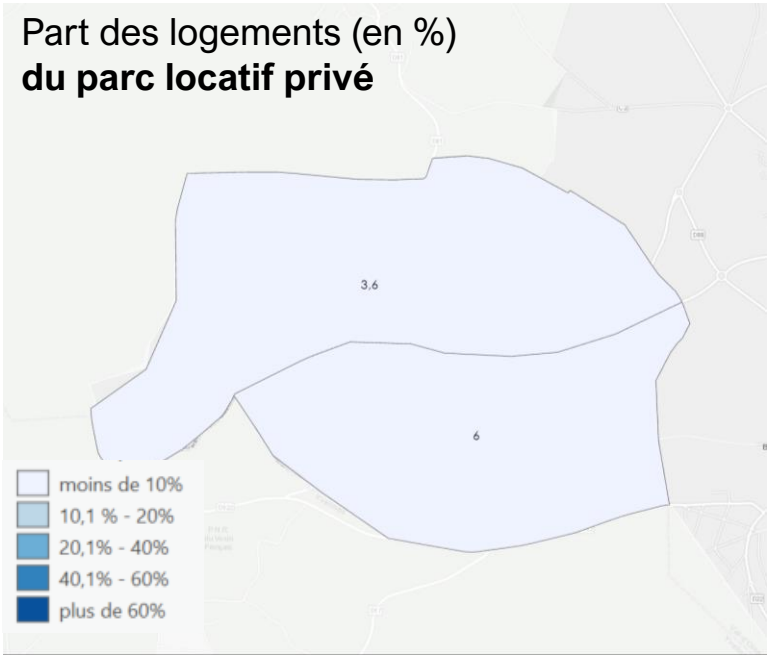
… QUI A PERMIS LE RATTRAPAGE DU TAUX SRU
UN PARC LOCATIF PRIVÉ PEU PRÉSENT

MENUCOURT
RÉPARTITION DES PARCS

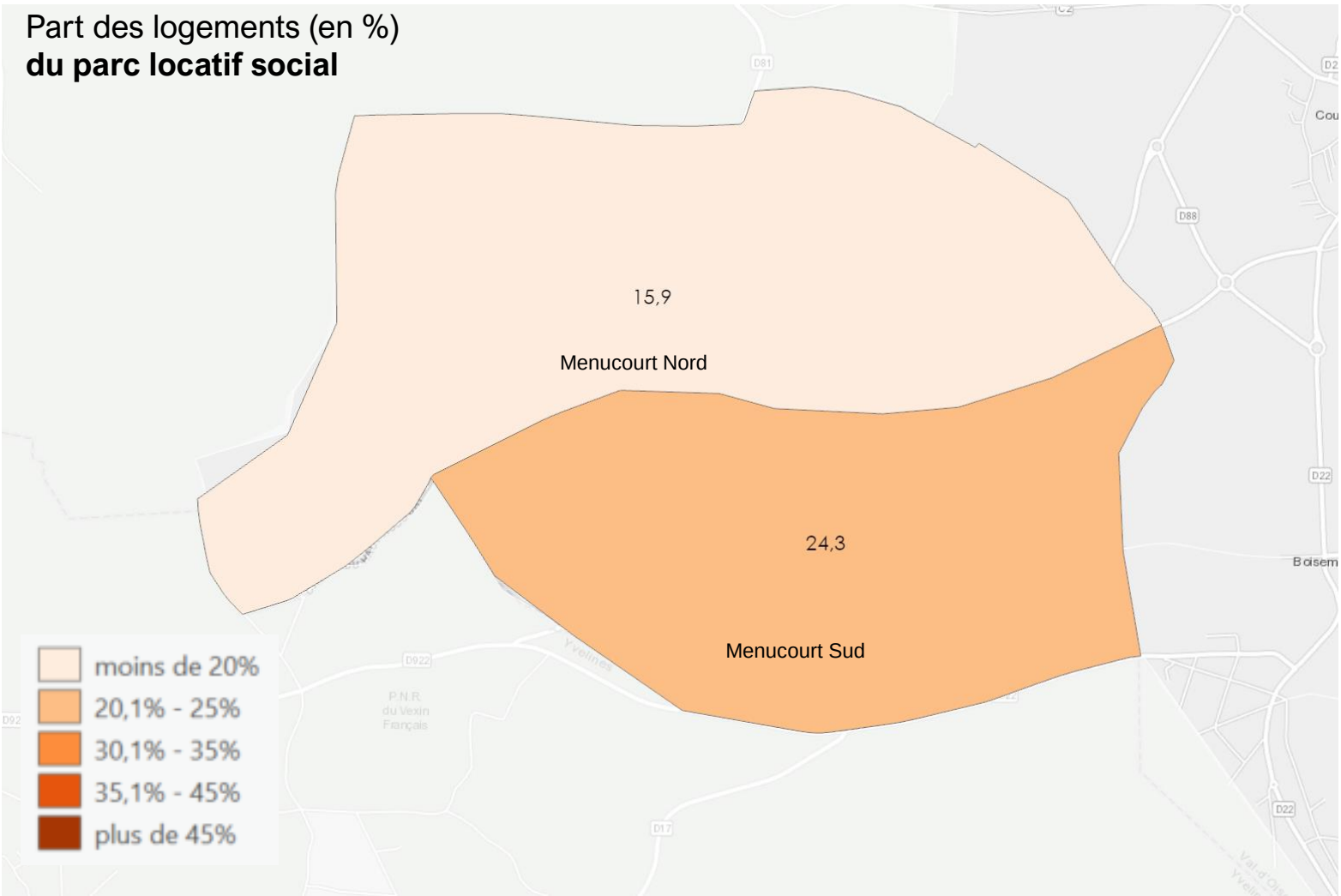
Part des logements (en %)
occupés en propriété



Part des logements (en %)
du parc locatif privé



Part des logements (en %)
du parc locatif social



Source : INSEE, Recensement de la population 2018; SRU 2021

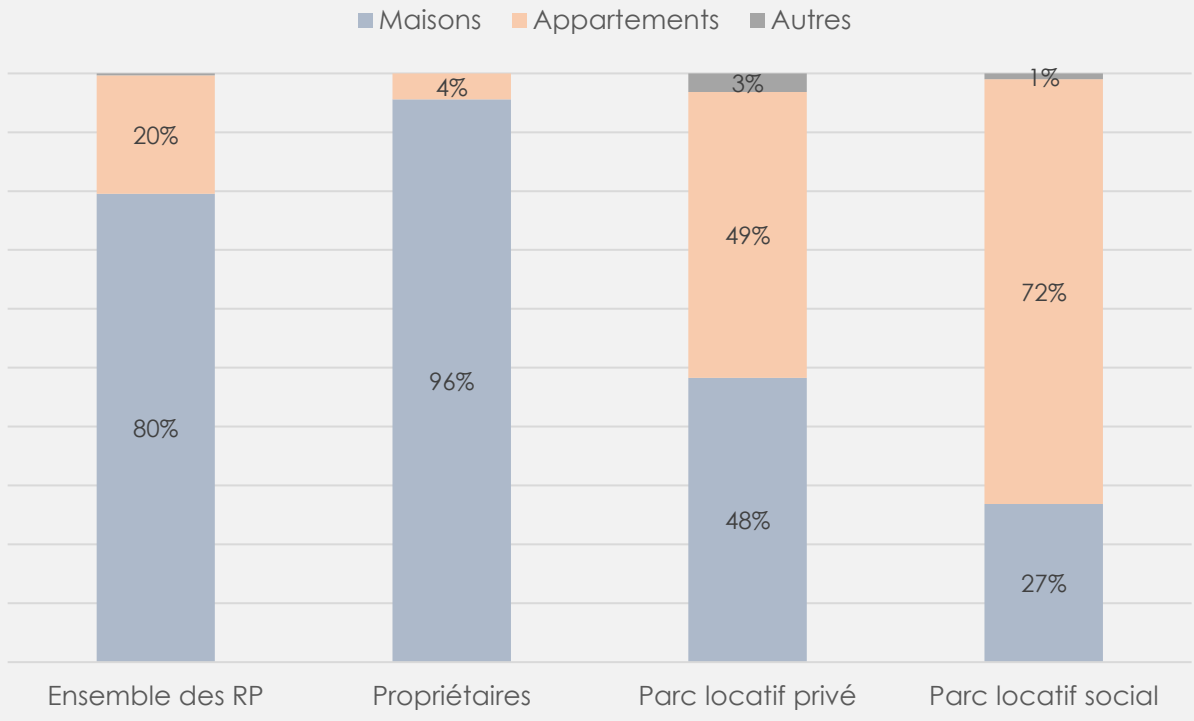
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

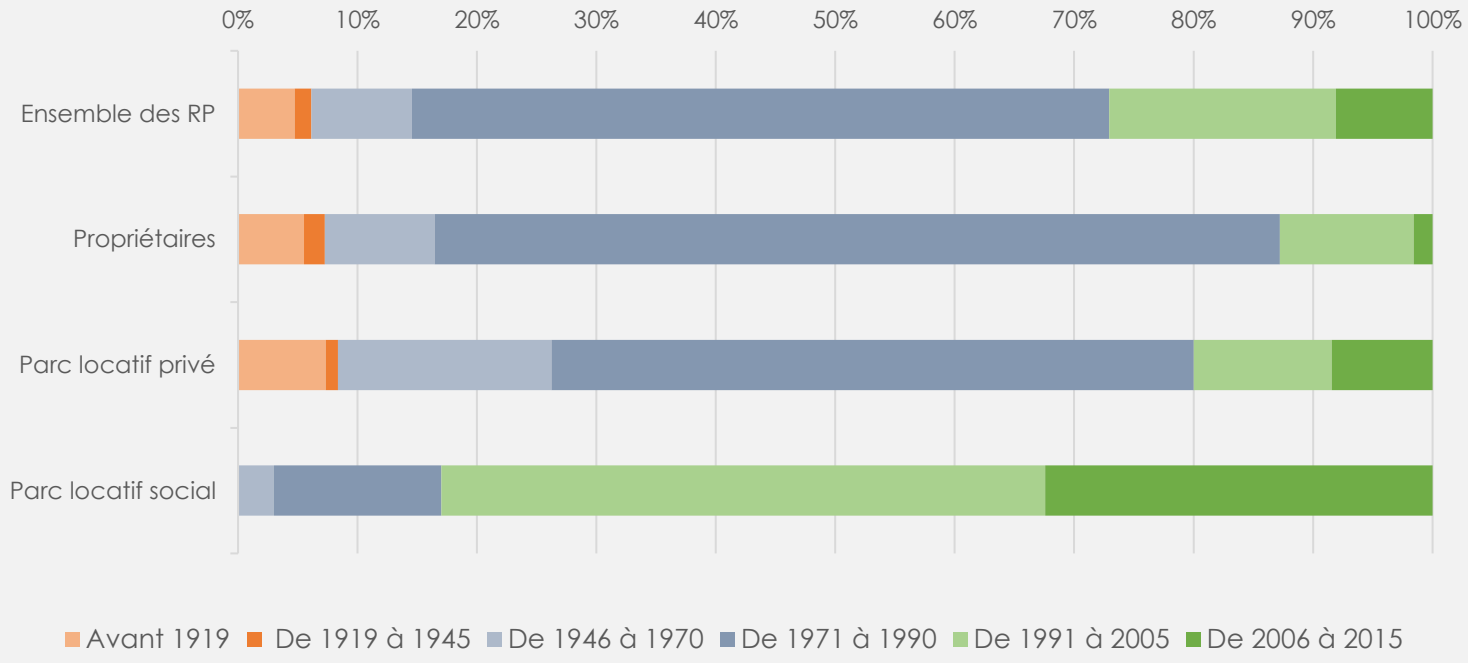
UN PARC SOCIAL CONCENTRÉ AU SUD DE LA COMMUNE EN 2018, MAIS UN PROBABLE RÉÉQUILIBRAGE DEPUIS

MENUCOURT
CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS

Répartition des résidences principales
Selon leur typologie



Répartition des résidences principales
Selon leur époque de construction



Source : INSEE, Recensement de la population 2018

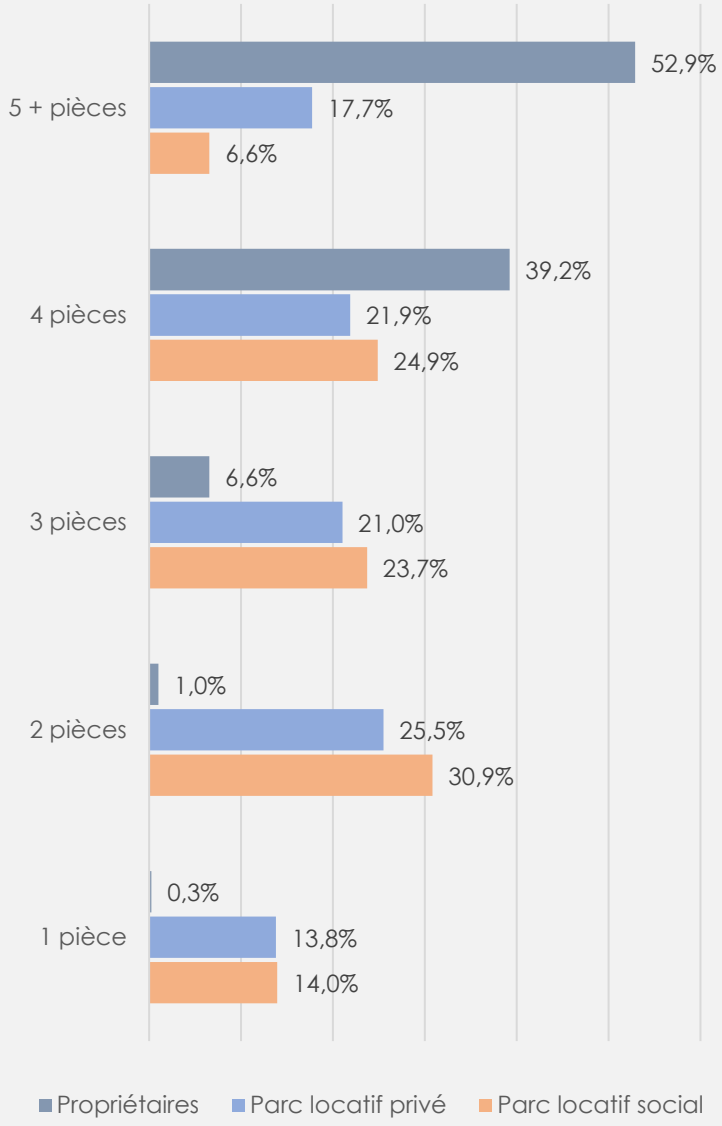
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

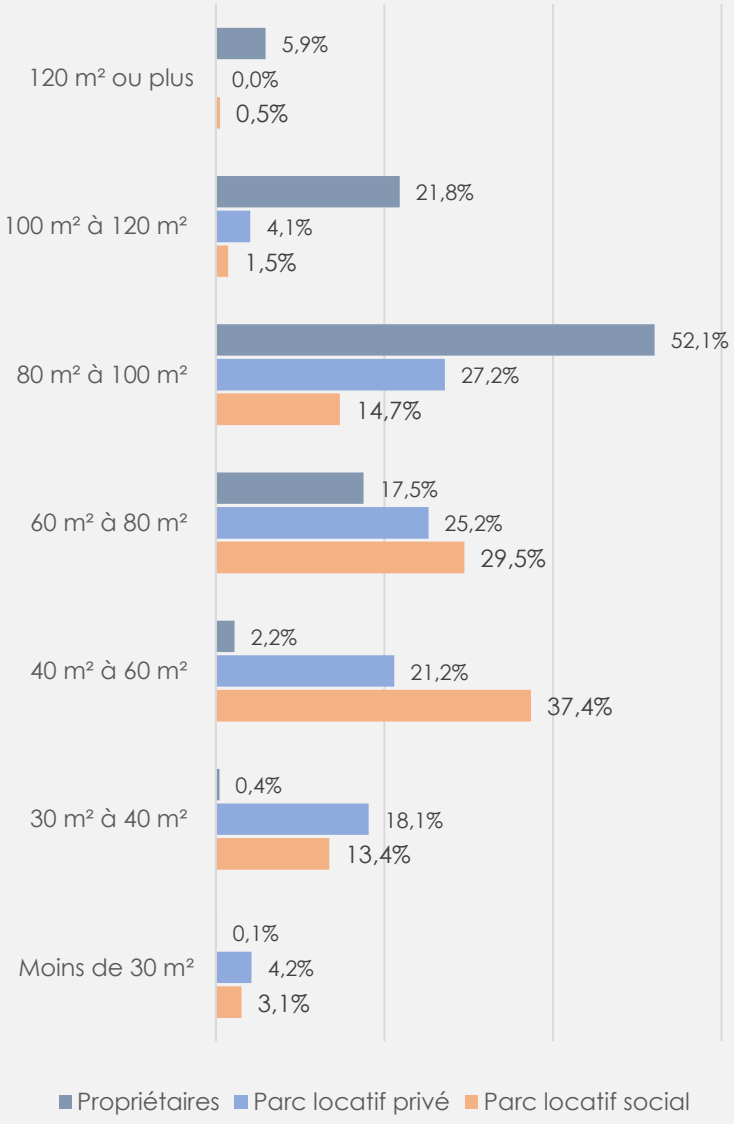
UNE SUR-REPRÉSENTATION DU PAVILLON DANS LE PARC LOCATIF
DES DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION RÉCENTES EN FAVEUR DU PARC SOCIAL

MENUCOURT
CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS

Répartition des résidences principales
Selon le nombre de pièces



Répartition des résidences principales
Selon leurs surfaces



Source : INSEE, Recensement de la population 2018

A retenir

DES PROPRIÉTÉS QUI CONCENTRENT LES GRANDES TYPOLOGIES
UN PARC LOCATIF CARACTÉRISÉ PAR UNE PLUS LARGE PALETTE DE TYPOLOGIES

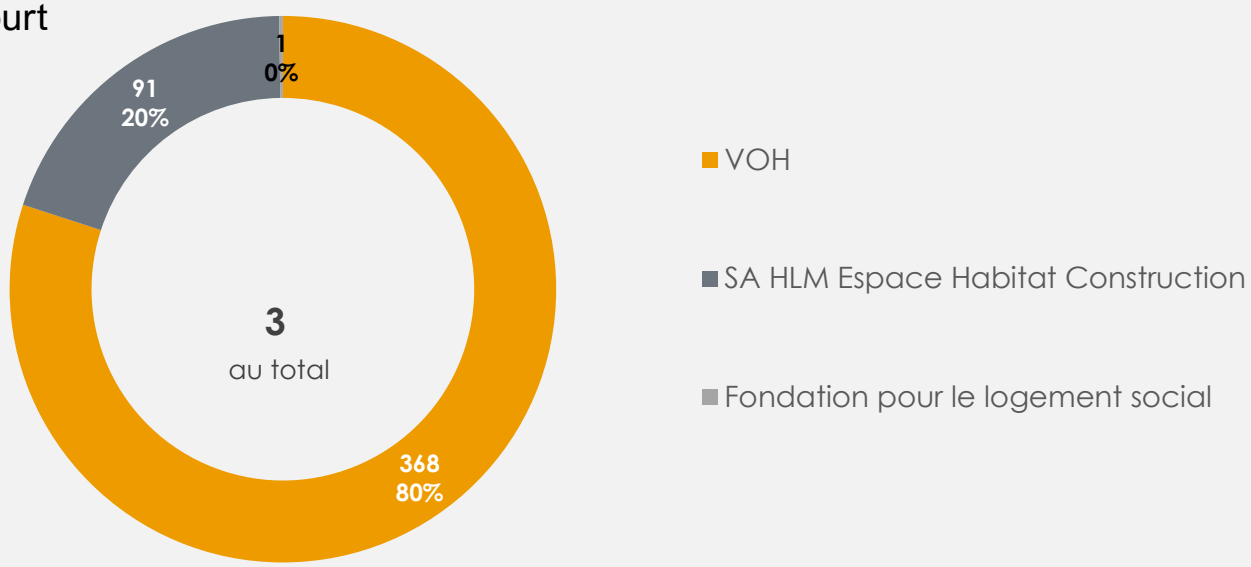
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

2.3 - Zoom sur les bailleurs sociaux

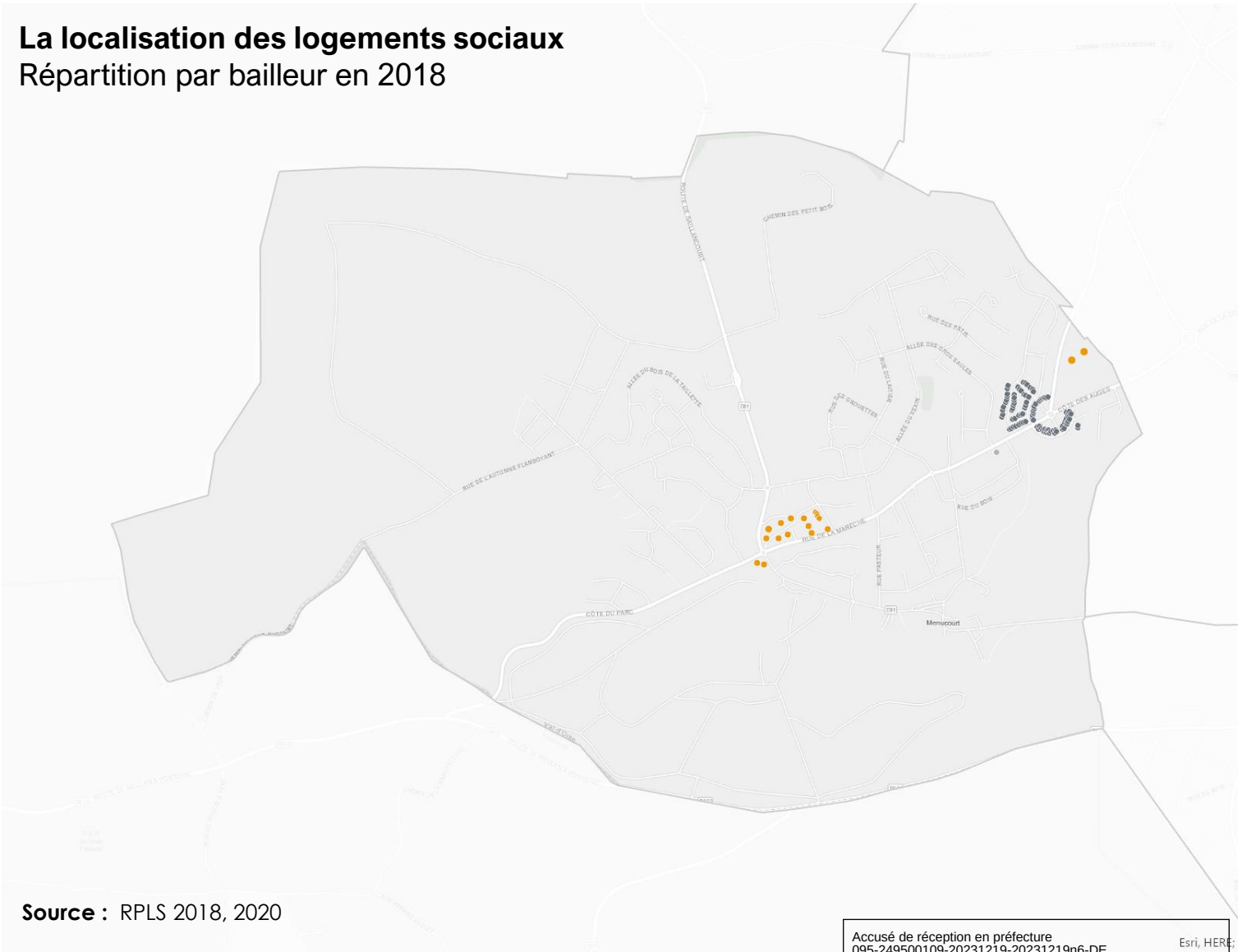
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

MENUCOURT
ZOOM SUR LES BAILLEURS SOCIAUX

Les bailleurs sociaux
De Menucourt



La localisation des logements sociaux
Répartition par bailleur en 2018



Source : RPLS 2018, 2020

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

2.4 - Zoom sur la qualité du parc

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

MENUCOURT
ZOOM SUR LES COPROPRIÉTÉS

Les copropriétés
Ville de Menucourt

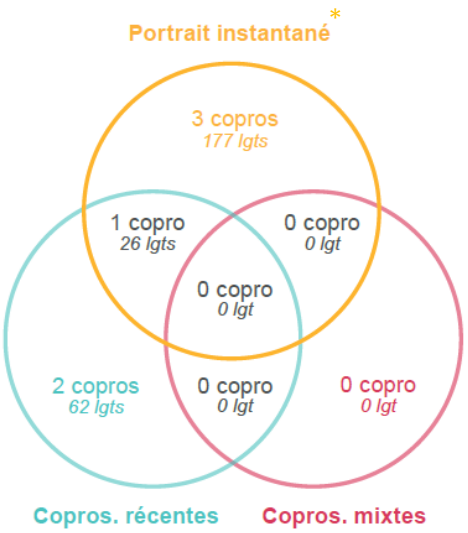
11 copropriétés immatriculées à fin 2019

676 logements dans les copropriétés à fin 2019

36,4% des copropriétés ont des premiers signes de fragilités,

0% des copropriétés sont mixtes privé et social

27,3% des copropriétés sont des copropriétés récentes



** Identification des copropriétés montrant les premiers risques de fragilité à l'aide de l'indicateur sur le taux d'impayés que l'on rapporte au nombre de lots de la copropriété.*

Localisation des copropriétés
Ville de Menucourt

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Source : ANAH, Registre des copropriétés à fin 2019 / CACP , Observatoire de l'Habitat

3. OCCUPATION DES LOGEMENTS

LES GRANDS CONSTATS POUR L'AGGLOMÉRATION

- *Une occupation à l'image de la fonction résidentielle de chaque parc :*
  - *Un parc locatif social qui accueille une large palette de profils et qui joue son rôle d'accueil des plus modestes*
  - *Un parc locatif privé qui concentre les jeunes, et qui accueille des ménages aux situations financières disparates, avec un rôle de parc social de fait pour une partie de la population*
  - *Un parc occupé en propriété par les ménages les plus âgés et les plus aisés*
- *Une coexistence et un renforcement des situations de sur- et de sous-occupation, qui ne concernent probablement pas les mêmes types de parcs.*

QUELLES SPÉCIFICITÉS POUR MENUCOURT?

- *Plus de la moitié des logements en situation de sous-occupation.*
- *Des inégalités moins fortes qu'à l'échelle de la CACP sur tous les statuts d'occupation.*

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

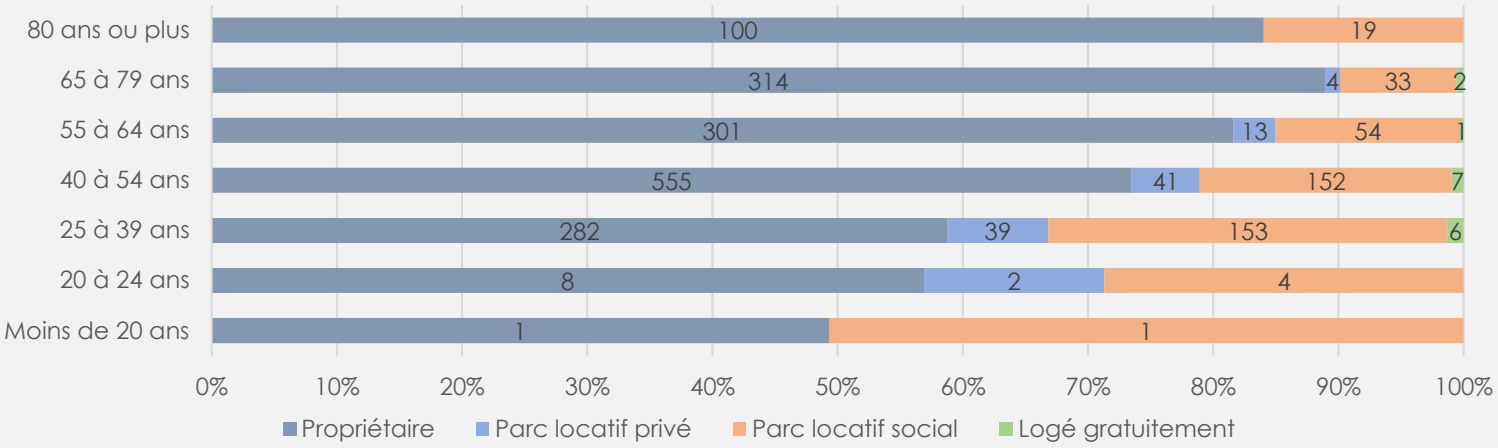
OCCUPATION DES LOGEMENTS

3.1 - Caractéristiques des ménages

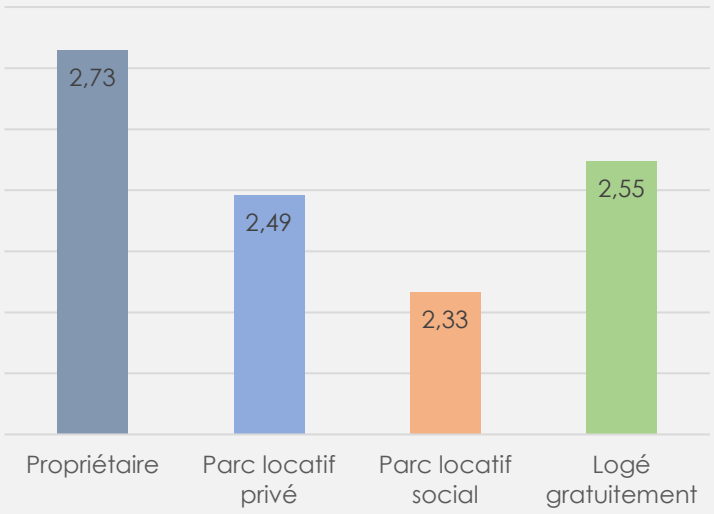
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

MENUCOURT
OCCUPATION DES LOGEMENTS

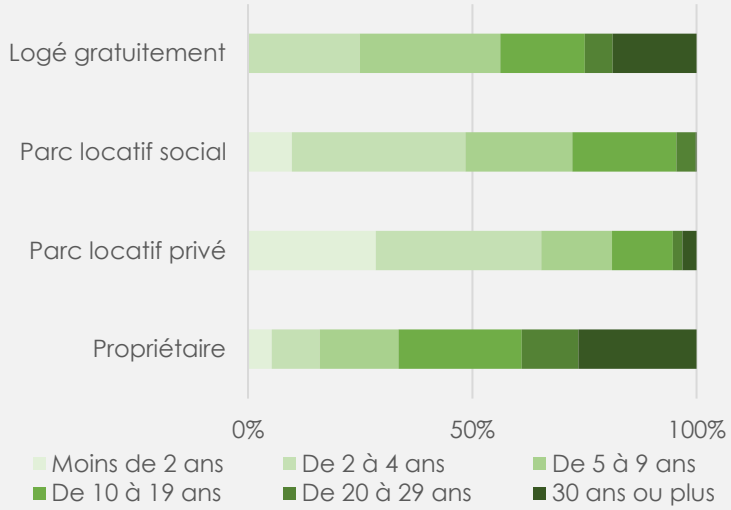
L'âge de la personne de référence du ménage
En fonction du statut d'occupation du logement



Taille moyenne des ménages
Dans les différents parcs des logements



Ancienneté d'emménagement
Dans les différents parcs des logements



Logements types
selon leur nature et statut

La méthode consiste à prendre la valeur **mode** pour chaque critère (celle qui revient le plus souvent) On obtiendrait alors les caractéristiques des logements les plus probables du parc privé et social du territoire

- une maison
- occupée en propriété
- de 4 pièces
- surface de 80m2 à moins de 100 m²
- habitée depuis 10 à 19 ans
- par un ménage de 2 personnes
- âgé de 40 à 54 ans

Source : INSEE, Recensement de la population 2018

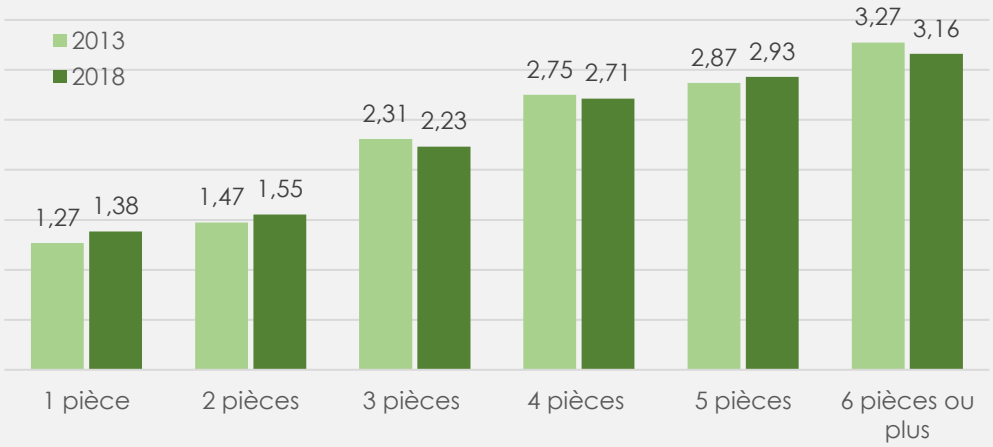
A retenir

UN PARC EN PROPRIÉTÉ QUI ACCUEILLE LA MAJORITÉ DES MÉNAGES; UN PARC LOCATIF SOCIAL QUI CONCENTRE LES PLUS JEUNES ET MÉNAGES EN MILIEU DE PARCOURS RÉSIDENTIEL

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

MENUCOURT
SUR ET SOUS - OCCUPATION DU PARC

Évolution de la taille moyenne des ménages
selon la taille du logement



Comme l'agglomération de Cergy-Pontoise, on constate une légère augmentation de la taille moyenne des ménages dans les petits logements. A l'inverse elle a reculée dans les grands logements.

Suroccupation et sous-occupation des logements

Nb de personnes

	1	2	3	4	5	6+	Total
1 pièce	54	16	5	1	0	0	**76**
2 pièces	99	55	10	6	0	0	**171**
3 pièces	76	62	55	26	7	0	**226**
4 pièces	123	257	141	167	42	13	**744**
5 pièces	75	194	119	144	65	9	**606**
6 pièces +	28	77	45	76	35	10	**272**
Total	**455**	**661**	**376**	**421**	**149**	**31**	**2094**

1,5%
Taux de suroccupation[1]
En 2018

51,2%
Taux de sous-occupation[2]
En 2018

***Lecture** : Parmi les 76 logements d'1 pièce, 54 sont occupés par des ménages d'1 personne, 16 par les ménages de 2 personnes, 5 par les ménages de 3 personnes, etc.*

Évolution du nombre de ménages
Selon la taille du ménage et du logement

Nb de personnes

	1	2	3	4	5	6+	Total
1 pièce	26	8	4	1	0	0	**39**
2 pièces	30	31	6	2	-1	0	**69**
3 pièces	31	-23	14	4	4	-3	**26**
4 pièces	24	43	3	6	15	1	**92**
5 pièces	-13	-10	-4	-8	10	-2	**-27**
6 pièces +	5	-2	3	9	-18	2	**-1**
Total	**104**	**48**	**26**	**13**	**10**	**-2**	**198**

+8
Logements en suroccupation[1]
Entre 2013 et 2018

+87
Logements en sous-occupation[2]
Entre 2013 et 2018

***Lecture** : Parmi les 39 logements de 1 pièce ayant accueilli un nouveau ménage entre 2013-2018, 26 logements ont accueilli des ménages d'1 personne, 8 des ménages de 2 personnes, etc.*

1 – Quand le nombre de personnes occupant le logement est **supérieur** de 2 ou plus au nombre de pièces du logement
2 - Quand le nombre de personnes occupant le logement est **inférieur** de 2 ou plus au nombre de pièces du logement

Source : INSEE, Recensement de la population 2018

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

UNE SUR-OCCUPATION MODÉRÉE TANDIS QUE LA SOUS-OCCUPATION CONCERNE PLUS DE LA MOITIÉ DES LOGEMENTS

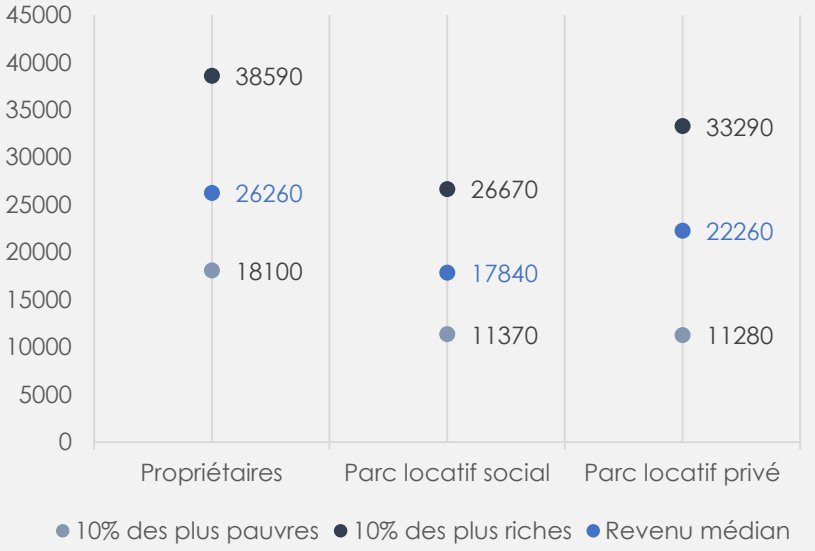
OCCUPATION DES LOGEMENTS

3.2 - Niveau de vie

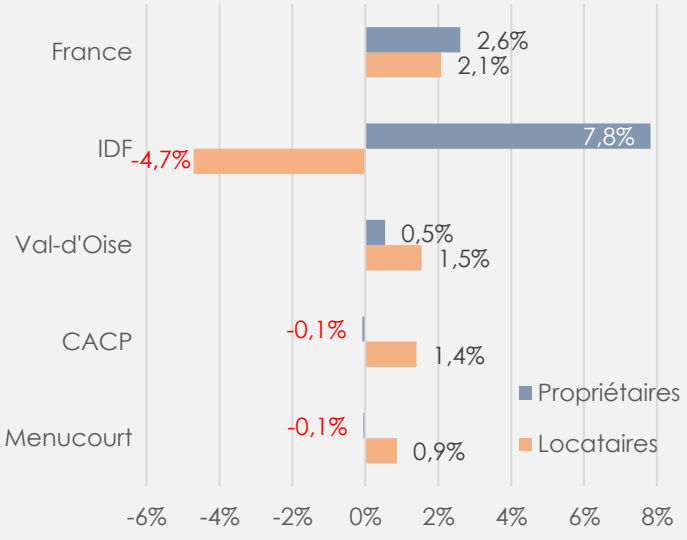
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

MENUCOURT
OCCUPATION DES LOGEMENTS

Revenus disponibles en euros courants 2018 selon le type d'occupation de logement



L'évolution de revenu médian
En euros constant 2015



Rapport interdécile

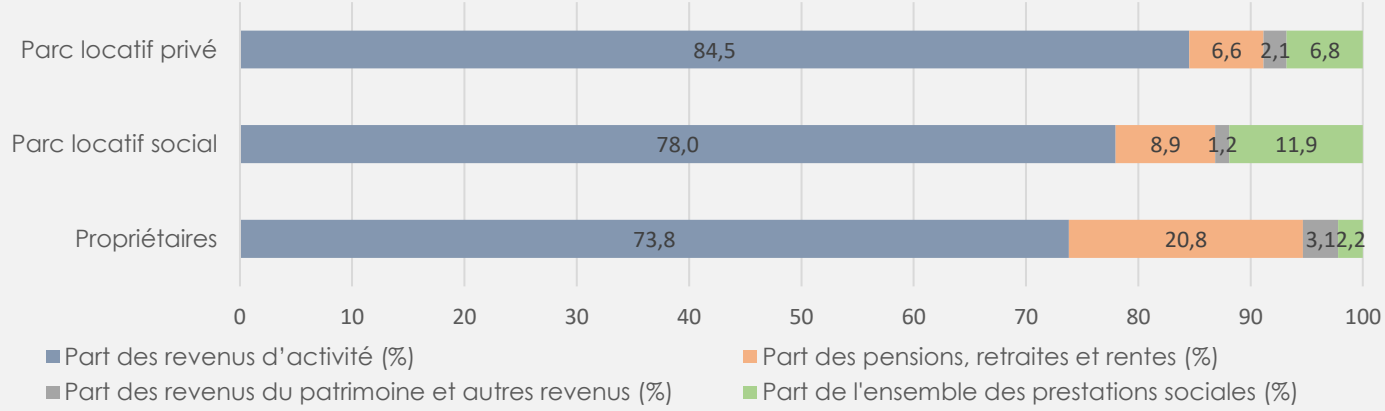
	Menucourt	CACP	Val-d'Oise	Île-de-France	France
Propriétaires	2,1	2,7	3,1	4,6	3
Parc locatif social	2,3	2,7	2,8	7,5	2,7
Parc locatif privé	3	3,4	3,8	10	3,5

Le rapport interdécile des revenus est utilisé pour mettre en évidence les disparités (ou écarts) entre les 10% des plus riches et les 10% de plus pauvres (D9/D1). Par exemple, si le rapport interdécile est égale à 2,7, cela signifie que les 10% des plus riches ont un niveau de vie au mois 2,7 fois supérieur à celui des 10% des plus pauvre

Les revenus disponibles
En IDF en 2018

D1	MEDIAN	D9
16060	29800	58480
9290	16420	27940
9340	21600	44890

Principales sources des revenus
En % du revenu disponible



Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal.

A retenir

DES INÉGALITÉS DE REVENUS MOINS FORTES QU'À L'ÉCHELLE DE LA CACP SUR TOUS LES STATUTS D'OCCUPATION, ET QUI SE REDUISENT ENTRE PROPRIÉTAIRES ET LOCATAIRES

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

4. MARCHÉS IMMOBILIERS ET PARCOURS RÉSIDENTIELS

LES GRANDS CONSTATS POUR L'AGGLOMÉRATION

- *Une tension croissante dans le parc social et en parallèle une quasi-disparition de l'entrée de gamme dans l'accession à la propriété.*
- *Quel que soit le parc, des logements neufs de plus en plus chers et petits, ce qui creuse l'écart avec l'ancien.*
- *Des marchés immobiliers qui se recoupent probablement en partie, notamment sur l'offre locative : parc locatif privé à bas loyer et/ou de mauvaise qualité comme "offre d'attente" pour une partie de la population qui n'arrive pas à accéder à un logement social.*
- *Les familles monoparentales sont celles pour qui l'accessibilité au parc est la plus difficile. Pour les jeunes, une offre sociale plutôt accessible mais en forte tension, une offre privée même locative difficilement accessible.*

QUELLES SPÉCIFICITÉS POUR MENUCOURT ?

- *Un parc social qui dispose d'une rotation notable pour le territoire et qui repose sur une demande principalement endogène.*
- *Des marchés immobiliers particulièrement accessibles sur l'ensemble de la commune, sur les deux segments des maisons et appartements.*
- *Une accessibilité du parc plus grande qu'à l'échelle de la CACP du fait de ressources plus importantes et de prix plus bas.*

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

MARCHÉS IMMOBILIERS ET PARCOURS RÉSIDENTIELS

4.1 - Les marchés locatifs

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

MENUCOURT
MARCHÉ LOCATIF SOCIAL

Demandes et attributions des logements sociaux en 2020

223 demandes au 31/12/2020

avec un délai d'attente médian de **21,2 mois**

4,7 Indicateur de pression global

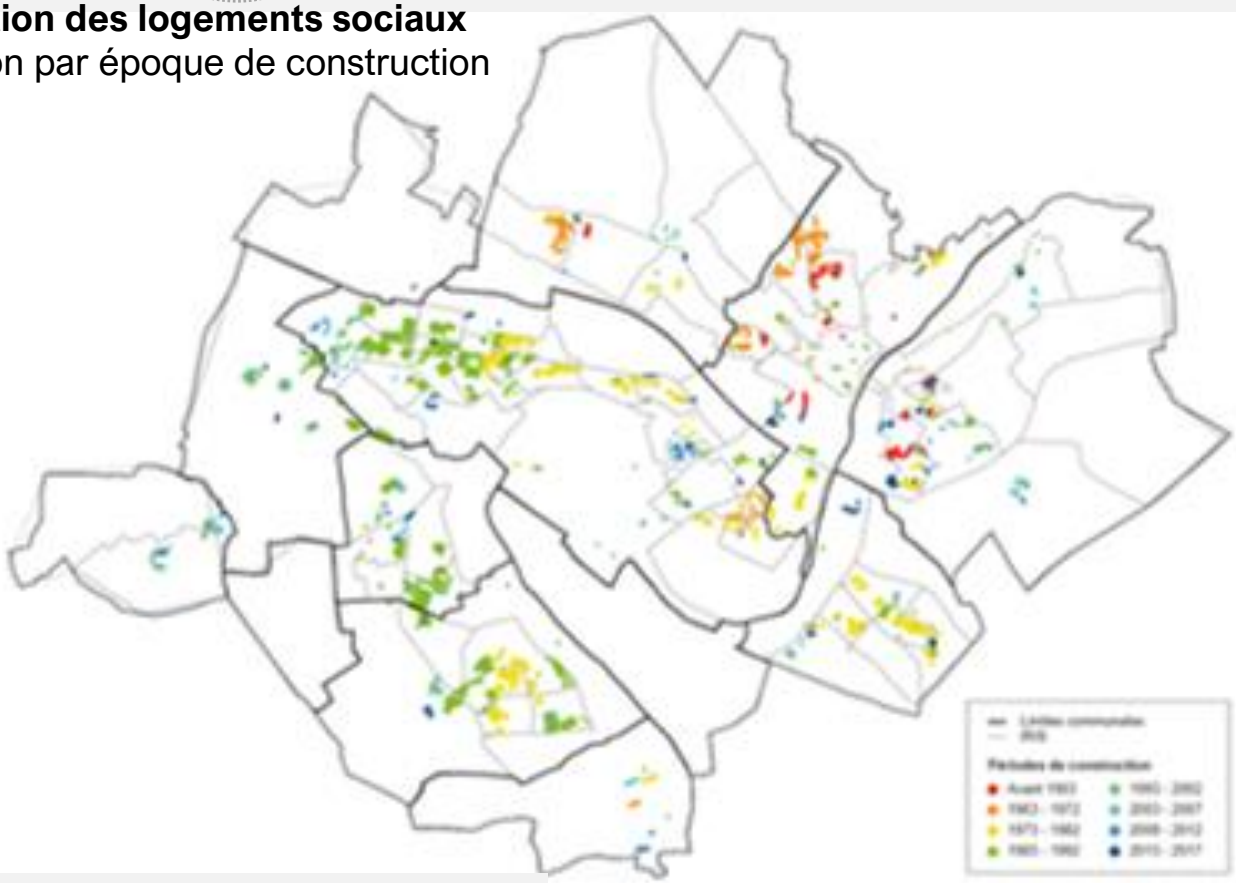
47 attributions en 2020

1,8% **Taux de vacance** du parc social

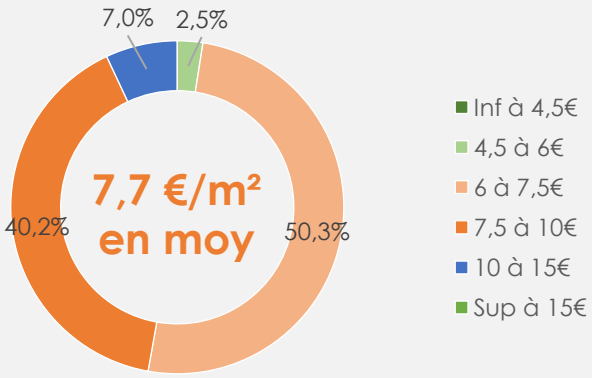
13,9% **Taux de rotation** du parc social

48% Part des demandeurs **déjà logés dans le parc social**

Localisation des logements sociaux
Répartition par époque de construction



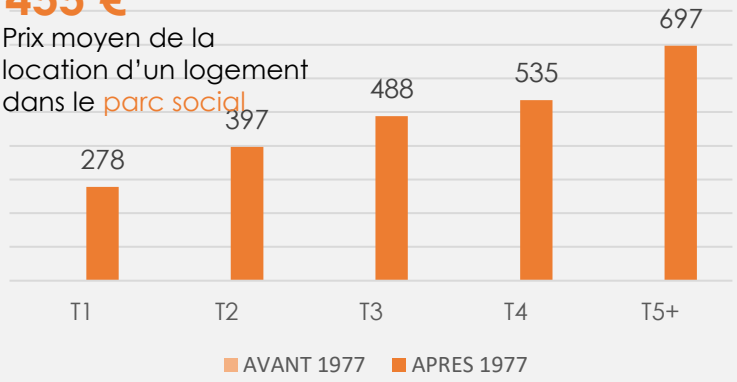
Loyers au m2 à Menucourt
Des logements conventionnés (en %)



Source : RPLS 2020, SNE 2020

Niveaux des loyers à Menucourt
En fonction de l'ancienneté de logements

455 €
Prix moyen de la location d'un logement dans le parc social



Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

UN TAUX DE ROTATION NOTABLE ET UNE DEMANDE PRINCIPALEMENT ENDOGÈNE. DES LOGEMENTS SOCIAUX PLUS RECENTS DONC PLUS CHERS QUE SUR LA CACP, EXCEPTION FAITE DES GRANDES TYPOLOGIES

MENUCOURT
MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ

Prix moyens en 2019
Pour la location d'un logement

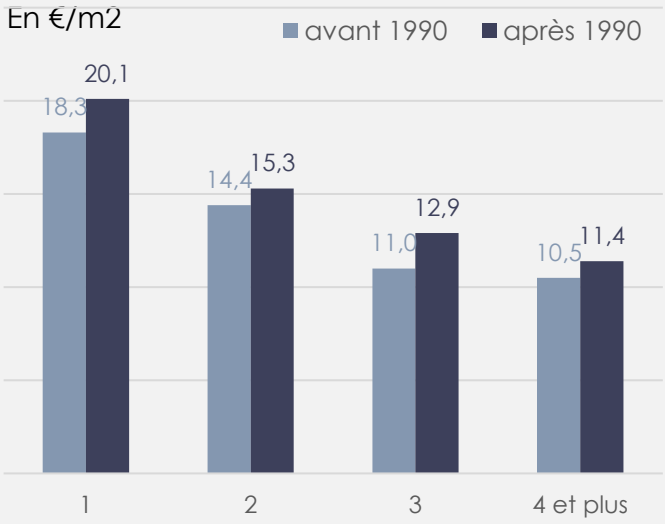
13 €/m2

Prix moyen au m2 pour la location d'un logement non meublé en 2019

793 €

Le loyer moyen pour louer un logement non meublé en 2019

Prix moyens (à l'échelle de l'Agglo) en fonction du **nombre de pièces** et **période de construction**



On constate **un écart des prix au m2 plus important entre les logements anciens et récents**. Les logements récents sont plus performants thermiquement, ce qui peut expliquer la différence des loyers observés au m2.

Cependant la surface de ces derniers est beaucoup plus petite, ce qui les **rends plus accessibles si on compare en loyers unitaires moyens**.

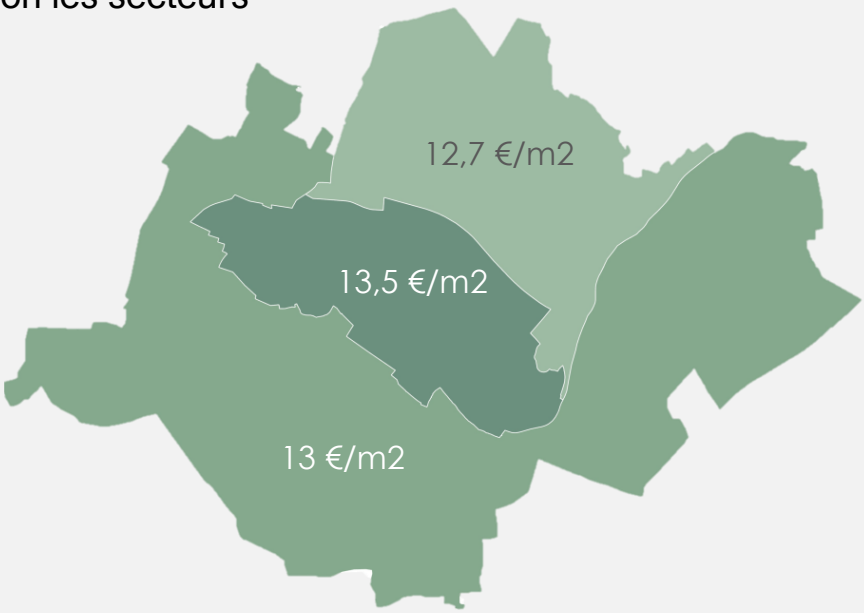
823 €

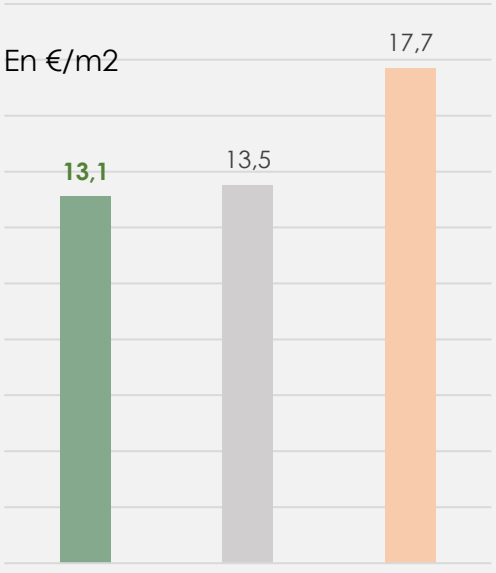
Le loyer moyen pour un logement (**de 68 m2)** construit **avant 1990**

754 €

Le loyer moyen pour un logement (**de 55 m2**) construit **après 1990**

Prix moyens au m2
Selon les secteurs





Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

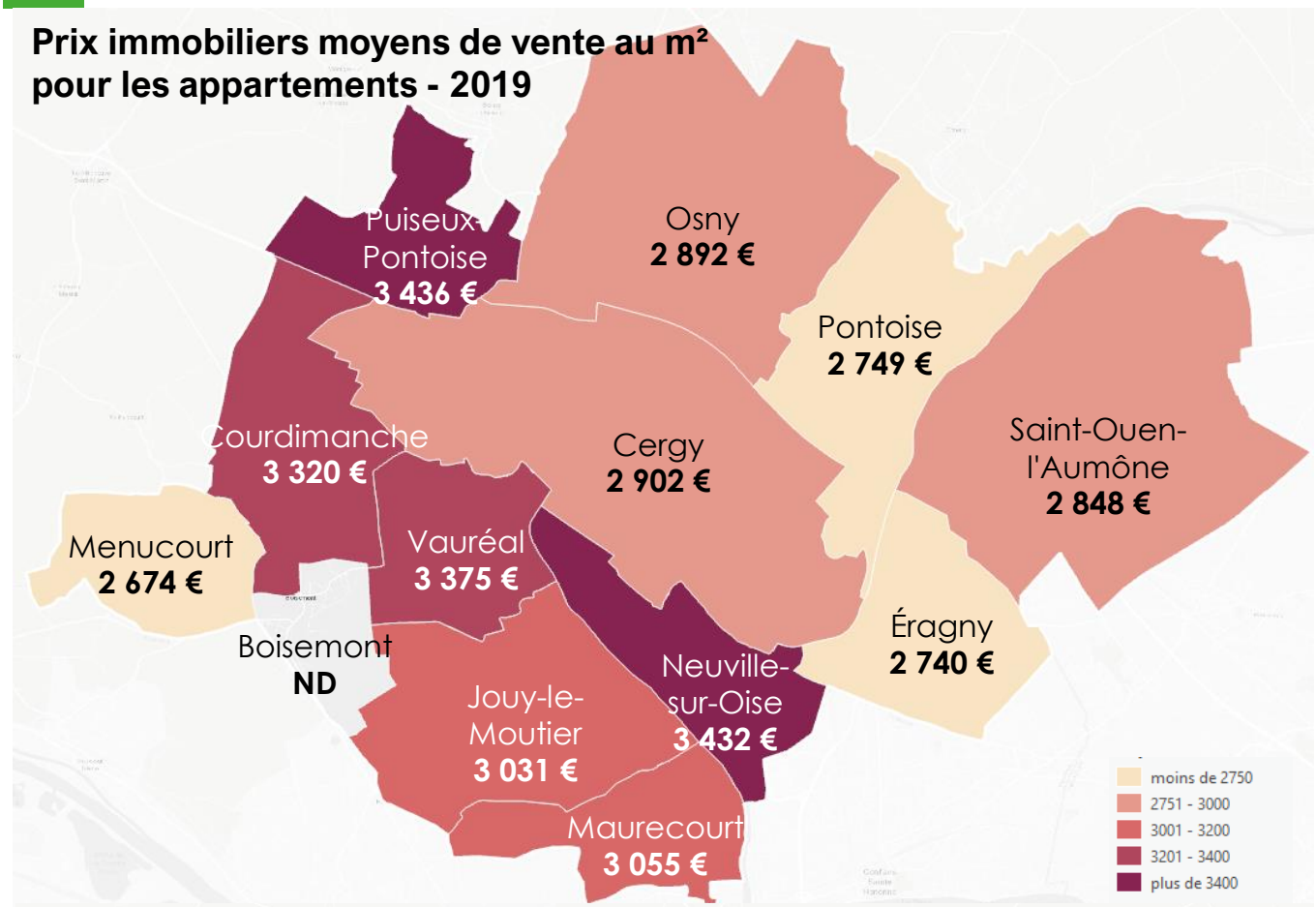
Source : OLAP 2019

4.2 - Accès à la propriété

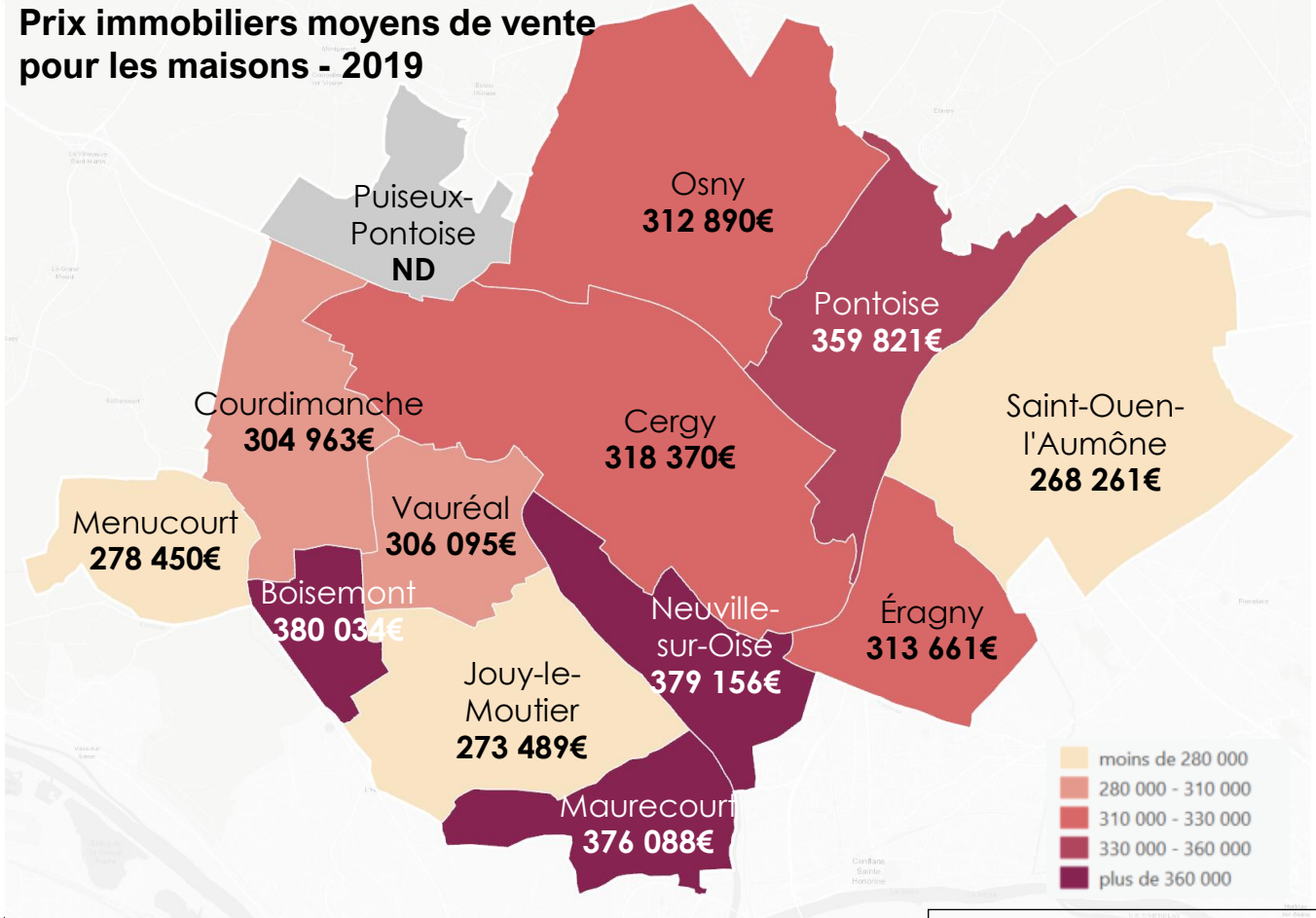
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

MENUCOURT
ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ SUR L'AGGLOMÉRATION

Prix immobiliers moyens de vente au m² pour les appartements - 2019



Prix immobiliers moyens de vente pour les maisons - 2019



Source : BIEN 2009 – 2019

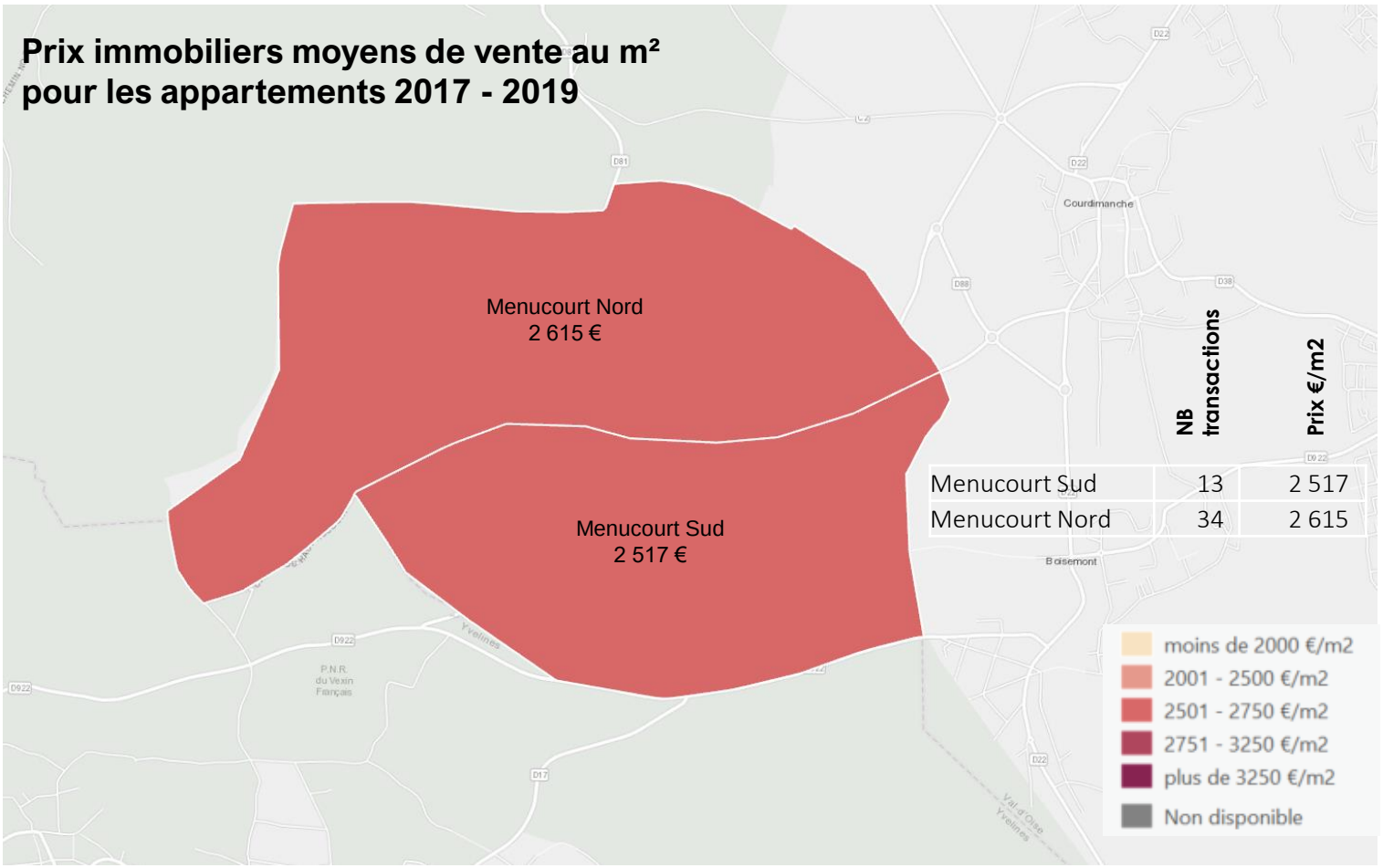
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

UN MARCHÉ DE LA VENTE PARMI LES PLUS ACCESSIBLES DE L'AGGLOMERATION...

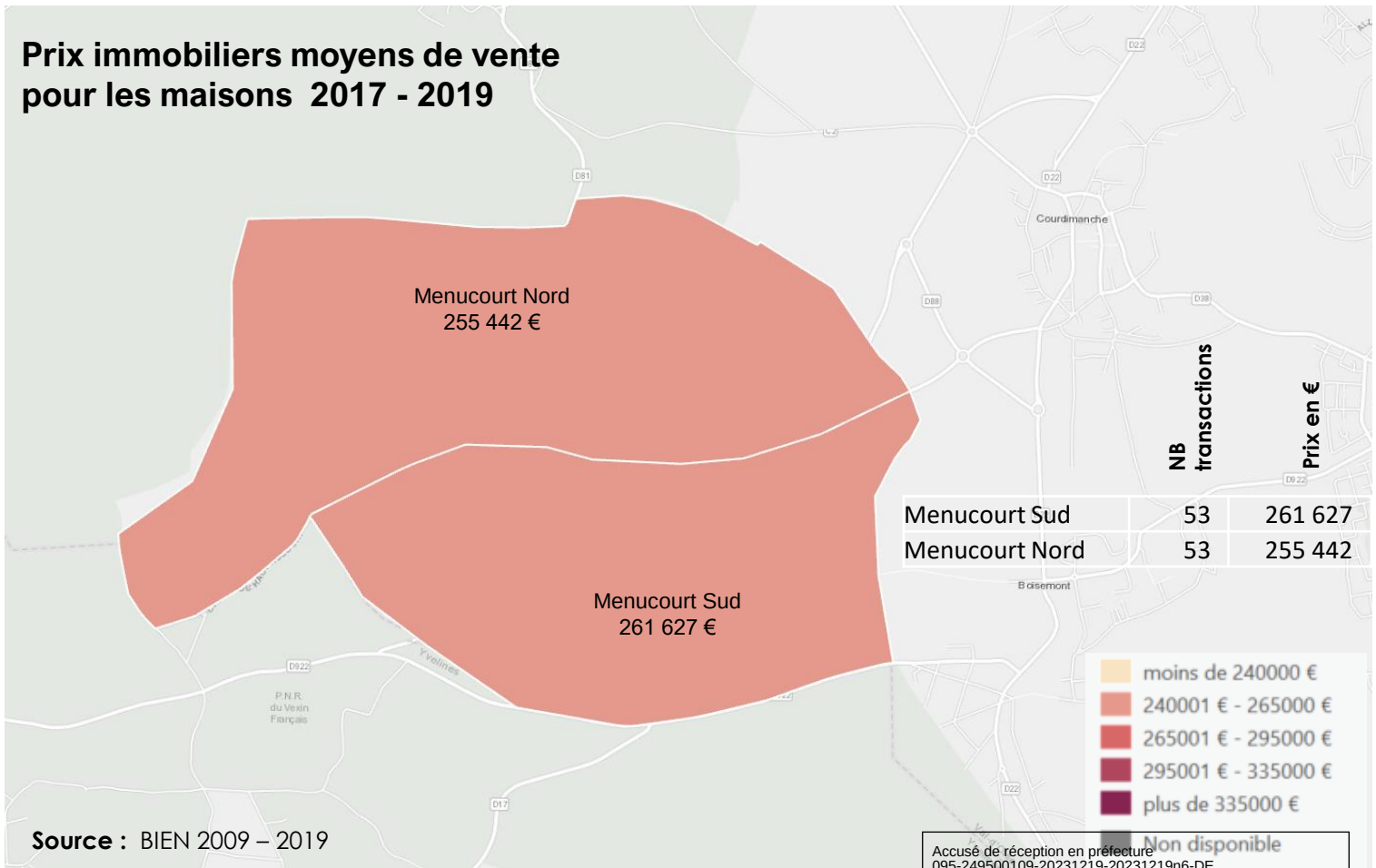
MENUCOURT
ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ

Prix immobiliers moyens de vente au m²
pour les appartements 2017 - 2019



	NB transactions	Prix €/m2
Menucourt Sud	13	2 517
Menucourt Nord	34	2 615

Prix immobiliers moyens de vente
pour les maisons 2017 - 2019



	NB transactions	Prix en €
Menucourt Sud	53	261 627
Menucourt Nord	53	255 442

Source : BIEN 2009 – 2019

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

… ET UNE HOMOGÉNÉITÉ DU FLUX DE TRANSACTIONS ET DES PRIX AU NORD COMME AU SUD

MENUCOURT
ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ

238 021€
Prix moyen d'un bien
vendu en 2019

MAISONS

32
Maisons vendues en 2019

278 450€
Prix moyen d'une maison
vendu en 2019

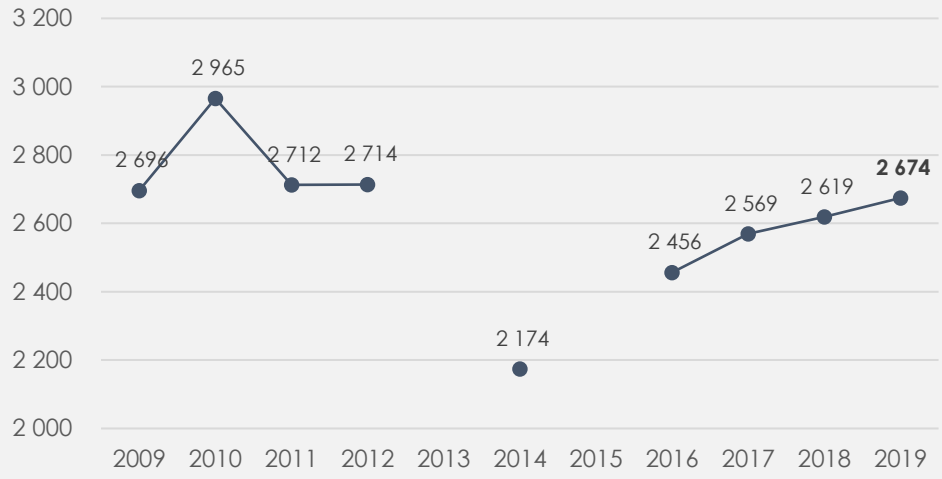
APPARTEMENTS

20
Appartements vendus en 2019

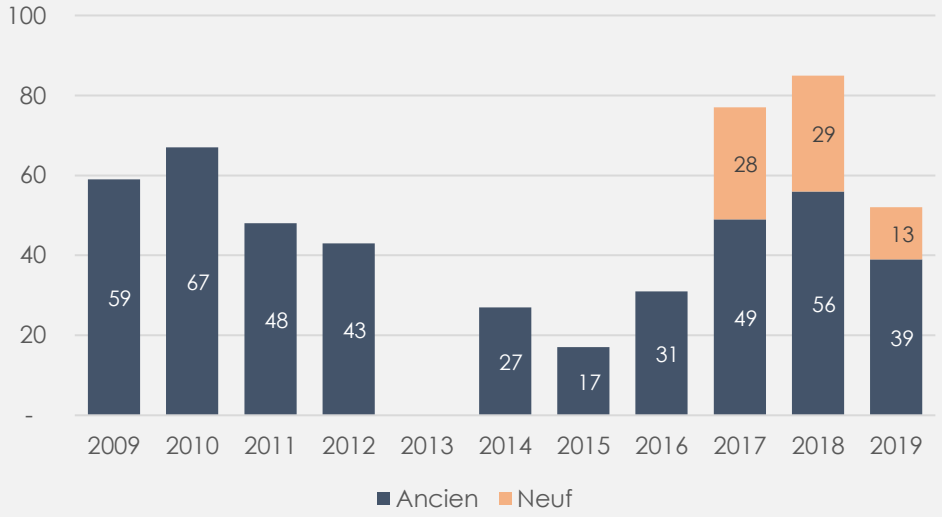
173 335€
Prix moyen d'un appartement
vendu en 2019

2 674 €
Prix moyen au m2 pour achat d'un appartement à Menucourt

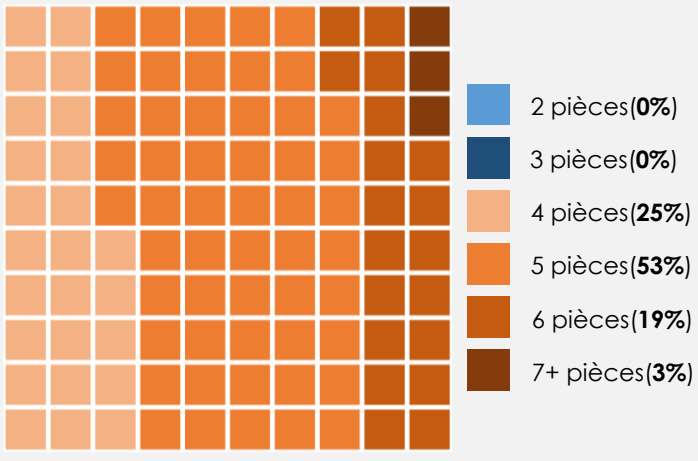
Evolution du prix moyen au m2
des appartements



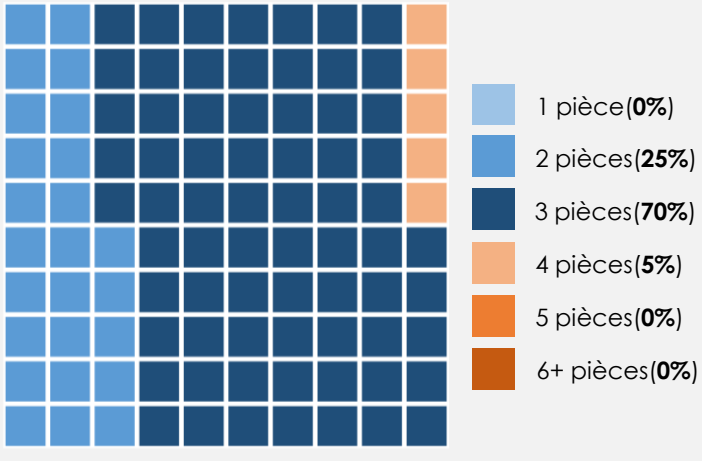
Part de l'ancien et du neuf dans les transactions



La vente des maisons en 2019
En nombre de pièces



La vente des appartements en 2019
En nombre de pièces



Source : BIEN 2009 - 2019

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

UNE GRANDE COMPLÉMENTARITÉ DES MARCHÉS ENTRE LES MAISONS ET LES APPARTEMENTS

MARCHÉS IMMOBILIERS ET PARCOURS RÉSIDENTIELS

4.3 - Accessibilité du parc

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

MENUCOURT
CALCUL D'ACCESSIBILITÉ DU PARC

	NB pers	NB pièces	PLAI	PLUS	PLS	Location privé	Achat
Jeune moins de 30 ans	1	1		1 2 3 4 5 6 7 8 9		1 2 3 4 5 6 7 8 9	1 2 3 4 5 6 7 8 9
Personne seule 75+ ans	1	2	1 2 3 4 5 6 7 8 9	1 2 3 4 5 6 7 8 9	1 2 3 4 5 6 7 8 9	1 2 3 4 5 6 7 8 9	1 2 3 4 5 6 7 8 9
Couple sans enfants	2	2	1 2 3 4 5 6 7 8 9	1 2 3 4 5 6 7 8 9	1 2 3 4 5 6 7 8 9	1 2 3 4 5 6 7 8 9	1 2 3 4 5 6 7 8 9
Famille monoparentale	3	4	1 2 3 4 5 6 7 8 9	1 2 3 4 5 6 7 8 9		1 2 3 4 5 6 7 8 9	1 2 3 4 5 6 7 8 9
Couple avec enfants	4	4	1 2 3 4 5 6 7 8 9	1 2 3 4 5 6 7 8 9		1 2 3 4 5 6 7 8 9	1 2 3 4 5 6 7 8 9
Famille nombreuse	5	5		1 2 3 4 5 6 7 8 9		1 2 3 4 5 6 7 8 9	1 2 3 4 5 6 7 8 9

- 1 Le logement est trop cher pour l'ensemble du décile
- 2 Une partie du décile dépasse les plafonds des ressources
- 3 Le logement est trop cher pour une partie du décile
- 9 L'ensemble du décile dépasse les plafonds des ressources
- 4 Le logement est accessible pour l'ensemble du décile
- 7 Le numéro du décile (décile = 10%)

Lecture :
Plus de 80% des personnes seules de 75+ ans possèdent des revenus qui leur permettent de louer un logement social (PLUS) de 2 pièces, mais plus de 40% des plus riches ne peuvent pas y accéder à ce genre de logement à cause des revenus trop importants par rapport aux plafonds en vigueur.

Méthodologie

Revenus

Pour chaque catégorie de ménage, **les déciles des revenus disponibles annuels** ont été calculés sur la base des revenus par unité de consommation (FILOSOFI 2018) et les compositions des ménages. Ce calcul de répartition de richesses permet non seulement d'estimer les capacités de la population à payer un loyer/rembourser les mensualités de crédit mais également s'assurer de l'éligibilité d'accès aux logements sociaux (plafonds de ressources).

Coût des logements

- Logements sociaux : les coûts unitaires moyens des loyers HC par typologie (RPLS 2020)
- Location dans le privé : les prix de loyers moyens HC par typologie observés en 2019 (OLAP)
- Achat : Estimation des mensualités de crédit sur la base des prix d'acquisition issues de la base BIEN 2019 et les taux moyens observés par Meilleurstaux.com (Durée : 25 ans, Taux d'intérêt : 1,33%, Taux d'assurance : 0,34%). Les frais annexes relatives à l'acquisition d'un bien immobilier (frais de dossier, frais de notaire…) ne sont pas pris en compte, on considère qu'ils sont pris en charge par un apport personnel.

Accessibilité

- Le loyer/mensualité **ne doit pas dépasser 33%** du revenu mensuel disponible du ménage
- Le revenu annuel disponible du ménage ne doit pas dépasser les plafonds de ressources (PLAI, PLUS, PLS) pour pouvoir accéder au logement social

Précautions d'interprétation

-Attention le schéma ne nous dit rien du volume global que représente chaque catégorie de ménages, ni de la disponibilité de l'offre en question,ni si les ménages sont déjà logés, donc il **ne met pas en évidence les tensions sur les différents types d'offre**.
-Par ailleurs on est sur des **moyennes de prix** donc un cercle rouge ne signifie pas que le ménage en question est certain de ne pas trouver de logement au prix qui lui convient. Ainsi par exemple les loyers et les prix d'acquisition ne tiennent pas compte de la distinction entre l'appartement et la maison individuelle, or ce second type d'habitat est souvent plus onéreux.
-Tous les calculs d'accessibilité ont été effectués sur les **valeurs brutes et hors charges**. Certaines personnes peuvent bénéficier de **différentes aides** (APL, PTZ…) qui ne **sont pas prises en compte** dans notre approche.

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

UNE ACCESSIBILITÉ DU PARC PLUS GRANDE QU'À L'ÉCHELLE DE LA CACP DU FAIT DE RESSOURCES PLUS IMPORTANTES ET DE PRIX PLUS BAS

5. ZOOM SUR LA PERFORMANCE ENERGÉTIQUE

LES GRANDS CONSTATS POUR L'AGGLOMÉRATION

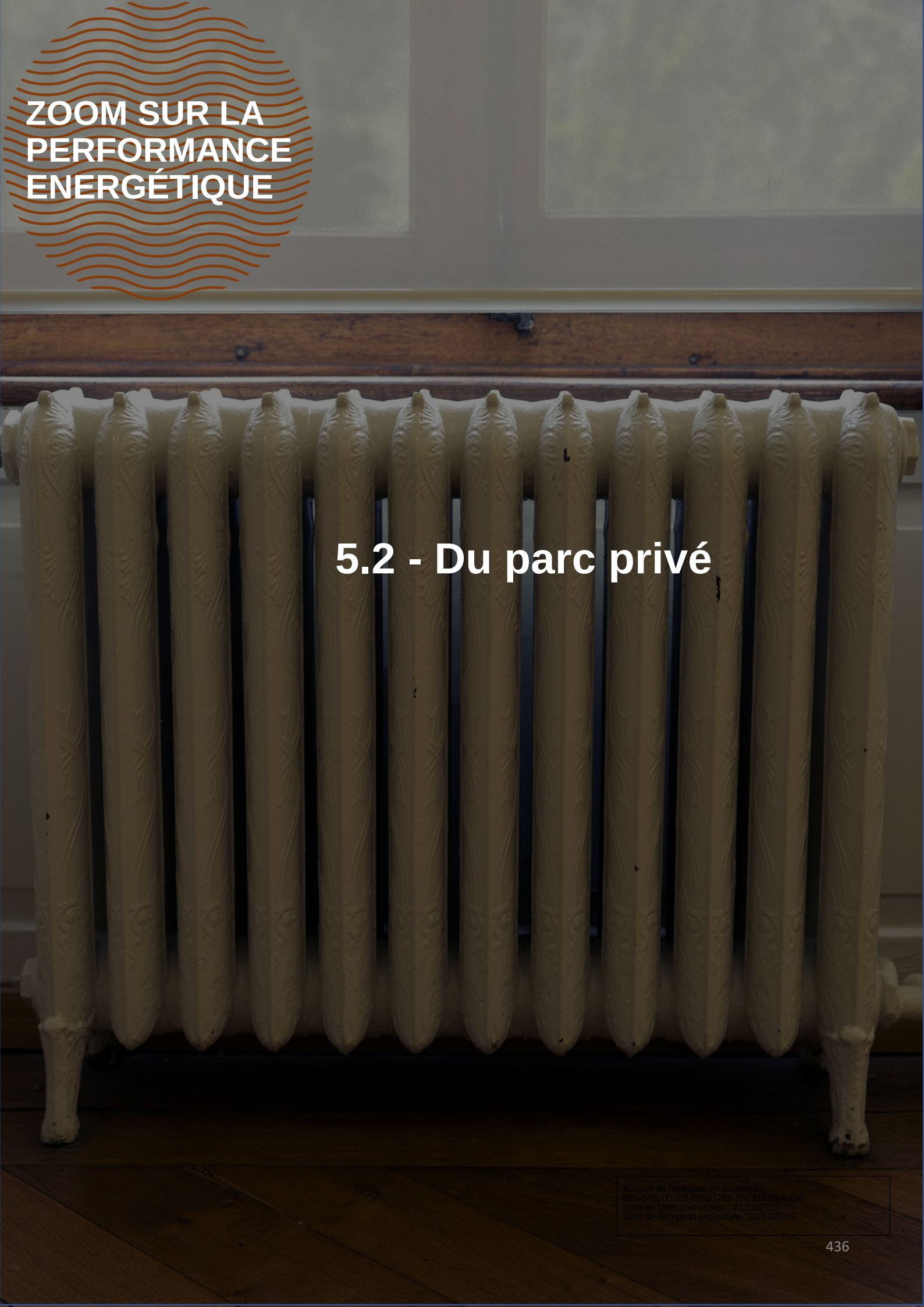
- *Des performances énergétiques plutôt bonnes en moyenne du fait de la ville nouvelle.*
- *Des passoires énergétiques sur-représentées au sein des maisons individuelles.*
- *Des taux d'effort énergétiques très importants pour certains ménages, qui peuvent être liés ou non au logement lui-même – la carte ne se recoupant pas forcément avec les passoires thermiques-.*
- *Un parc social globalement satisfaisant sur le plan énergétique mais une attention à avoir sur les besoins en réhabilitation, avec des résidences à cibler.*

QUELLES SPÉCIFICITÉS POUR MENUCOURT ?

- *De mauvaises performances énergétiques en moyenne mais des passoires thermiques moins représentées que sur la CACP et plutôt localisées au sud.*
- *Une majorité de ménages avec un taux d'effort énergétique élevé et potentiellement en situation de précarité énergétique.*
- *Malgré une prépondérance de logements avec la classe énergétique B, un parc social peu satisfaisant sur le plan énergétique*

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

ZOOM SUR LA PERFORMANCE ENERGÉTIQUE



5.2 - Du parc privé

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE

LES DATES CLÉS À RETENIR POUR LE LOGEMENT

6 DATES CLÉS À RETENIR

LOCATION

25 AOÛT 2022

GEL DES LOYERS
LOGEMENTS ÉTIQUETTE DPE F ET G
F G

VENTE

1er SEPT 2022

AUDIT ÉNERGÉTIQUE AVANT VENTE OBLIGATOIRE*
LOGEMENTS ÉTIQUETTE DPE F ET G
F G

1er JANV 2023

LOCATION INTERDITE
LOGEMENTS ÉTIQUETTE DPE G SI CONSOMMATION ANNUELLE > 450 KWH/M²
G

31 DÉC. 2024 : FIN DE VALIDITÉ DES DPE ANCIENNE VERSION

1er JANV 2025

AUDIT ÉNERGÉTIQUE AVANT VENTE OBLIGATOIRE*
LOGEMENTS ÉTIQUETTE DPE E
E

LOCATION INTERDITE
LOGEMENTS ÉTIQUETTE DPE G
G

1er JANV 2028

LOCATION INTERDITE
LOGEMENTS ÉTIQUETTE DPE F
F

1er JANV 2034

AUDIT ÉNERGÉTIQUE AVANT VENTE OBLIGATOIRE*
LOGEMENTS ÉTIQUETTE DPE D
D

LOCATION INTERDITE
LOGEMENTS ÉTIQUETTE DPE E
E

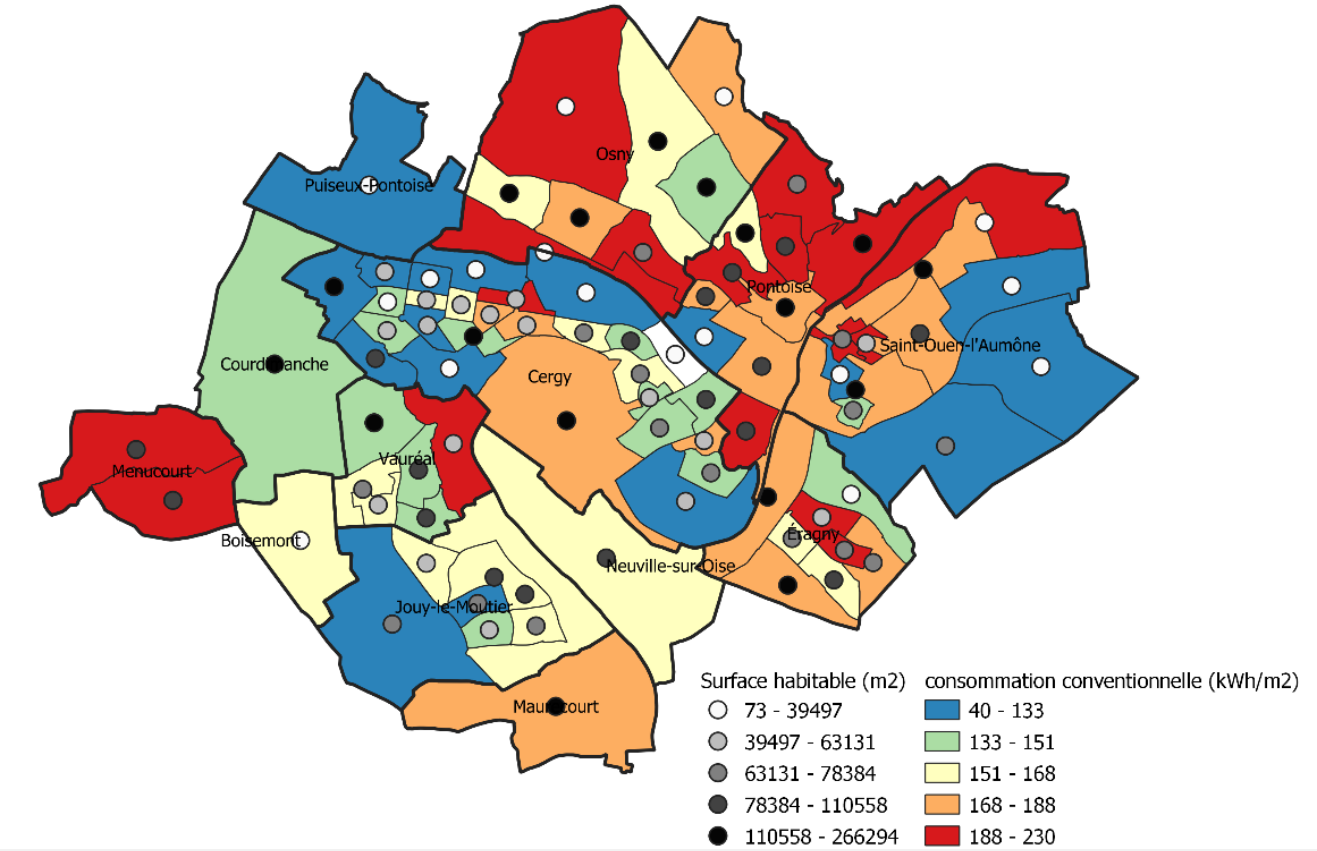
*Pour les maisons individuelles et biens en monopropriété

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

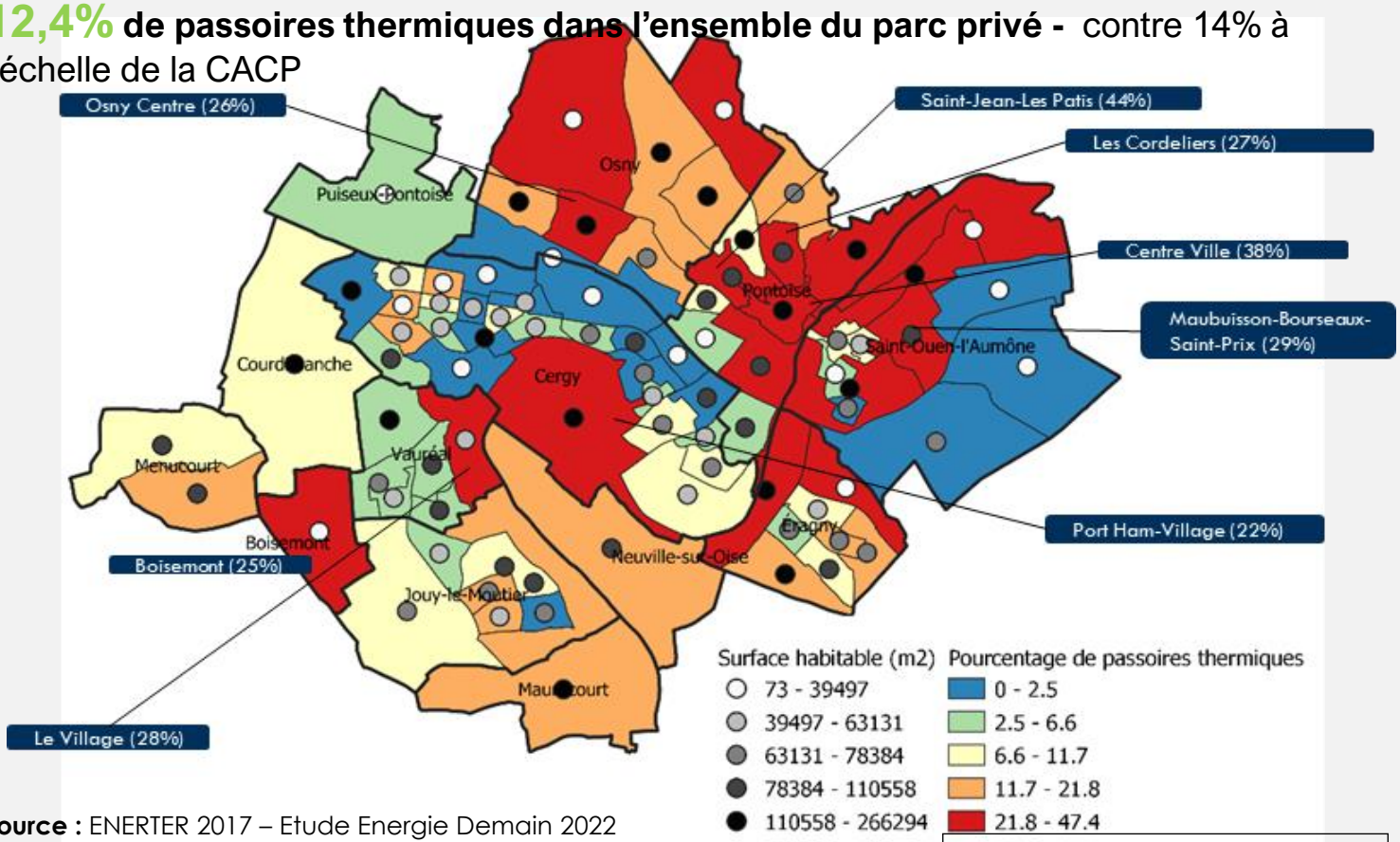
AUCH AC ENVIRONNEMENT

MENUCOURT
PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES DU PARC PRIVÉ

Consommation énergétique moyenne tout usage des logements du parc privé - 2017



12,4% de passoires thermiques dans l'ensemble du parc privé - contre 14% à l'échelle de la CACP



Source : ENERTER 2017 – Etude Energie Demain 2022

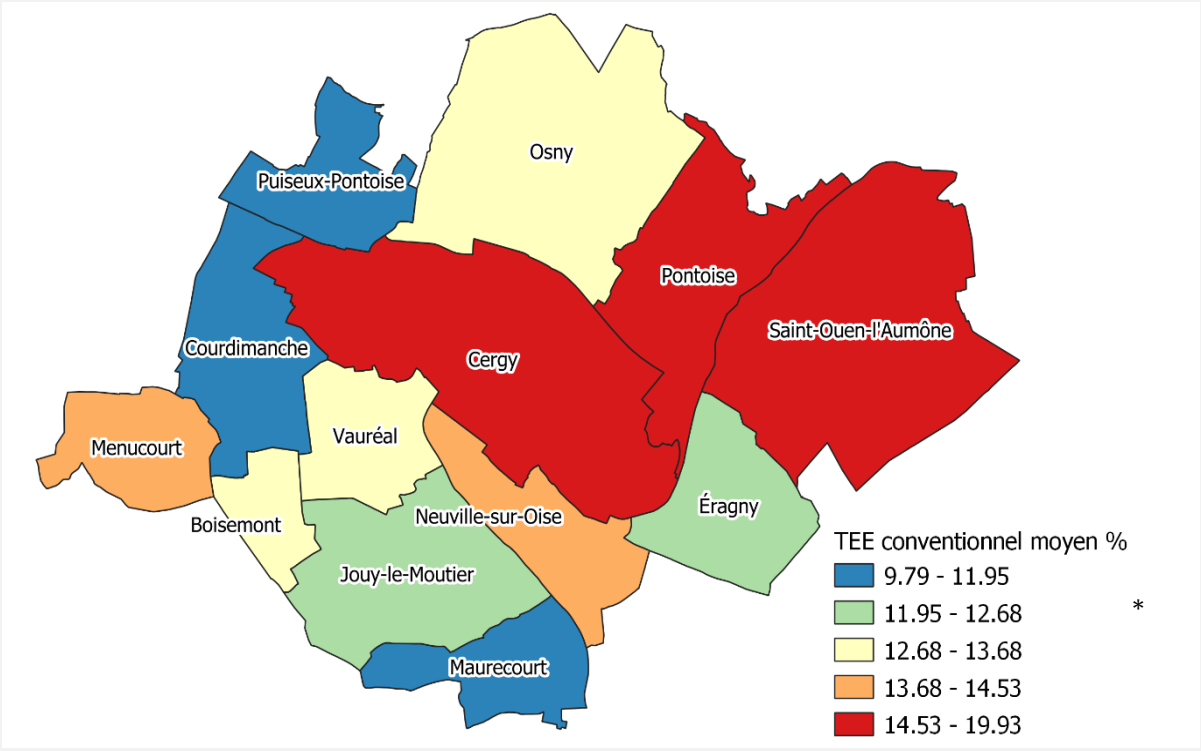
A retenir

DE MAUVAISES PERFORMANCES ENERGÉTIQUES EN MOYENNE MAIS DES PASSOIRES THERMIQUES MOINS PRÉSENTES QU'À L'ECHELLE DE LA CACP ET PLUTÔT LOCALISÉES AU SUD ...

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

MENUCOURT
TAUX D'EFFORT ENERGÉTIQUE DES MÉNAGES

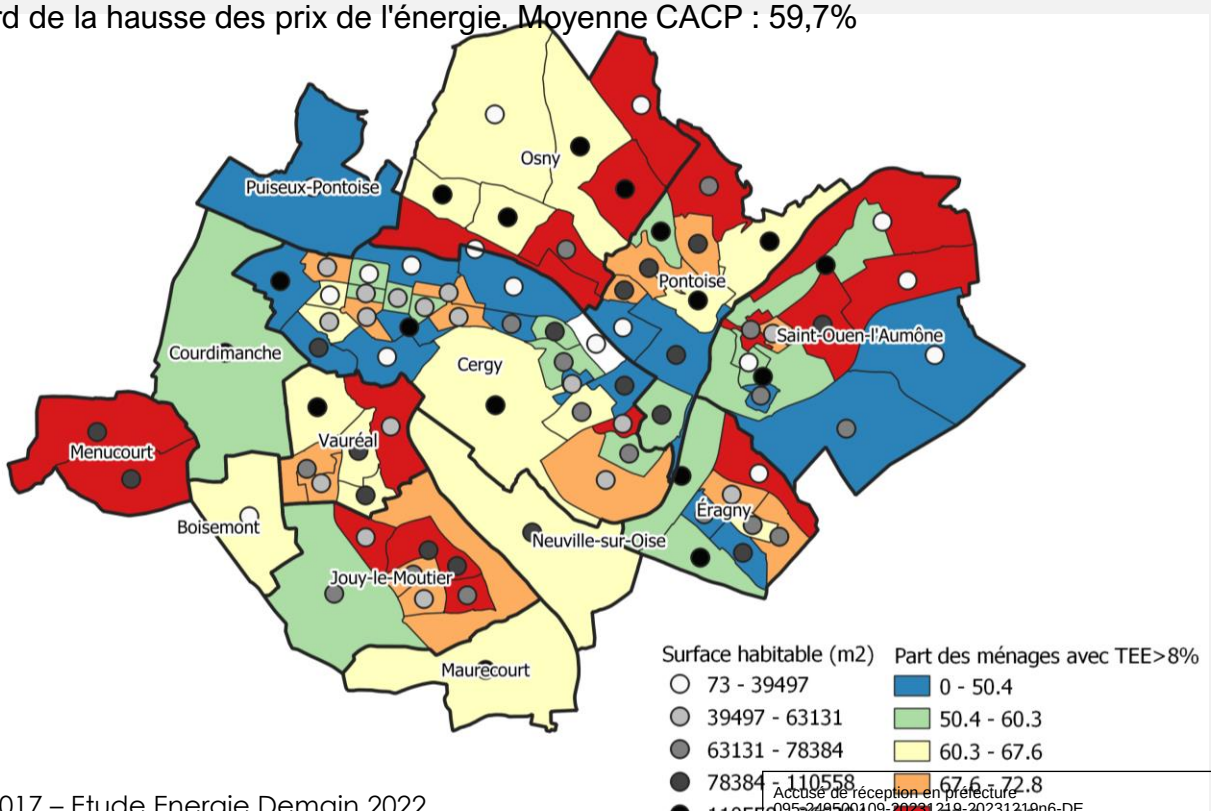
Sur la commune, **les ménages du parc privé consacrent en moyenne 13,7% de leurs ressources à la consommation énergétique**, soit un taux nettement inférieur à celui de la CACP (moyenne 15,3%)



*TEE = Taux d'effort énergétique, soit la part des ressources consacrée à la consommation énergétique

80,1% des ménages du parc privé avec un taux d'effort énergétique supérieur à 8%

Il s'agit du seuil utilisé jusqu'à présent pour définir la précarité énergétique, mais il sera probablement à redéfinir au regard de la hausse des prix de l'énergie. Moyenne CACP : 59,7%



Source : ENERTER 2017 – Etude Energie Demain 2022

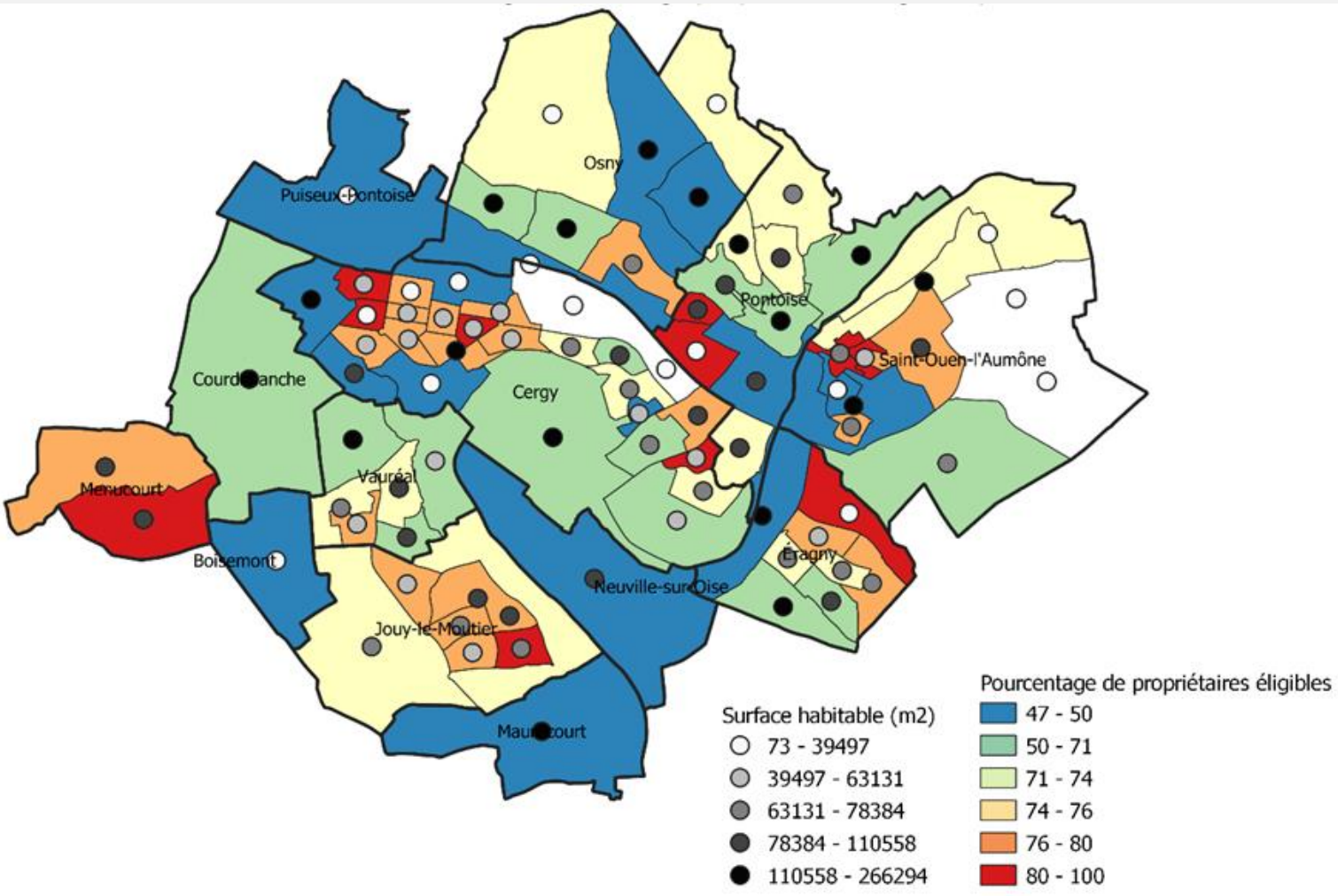
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

… UNE MAJORITÉ MÉNAGES AVEC UN TAUX D'EFFORT ÉNERGÉTIQUE ÉLEVÉ

MENUCOURT
ÉLIGIBILITÉ AUX AIDES DE L'ANAH

Part de ménages éligibles aux aides de l'ANAH pour les ménages les plus modestes (MaPrimeRenov Bleu) - Moyenne CACP : 66%
Répartition à l'IRIS

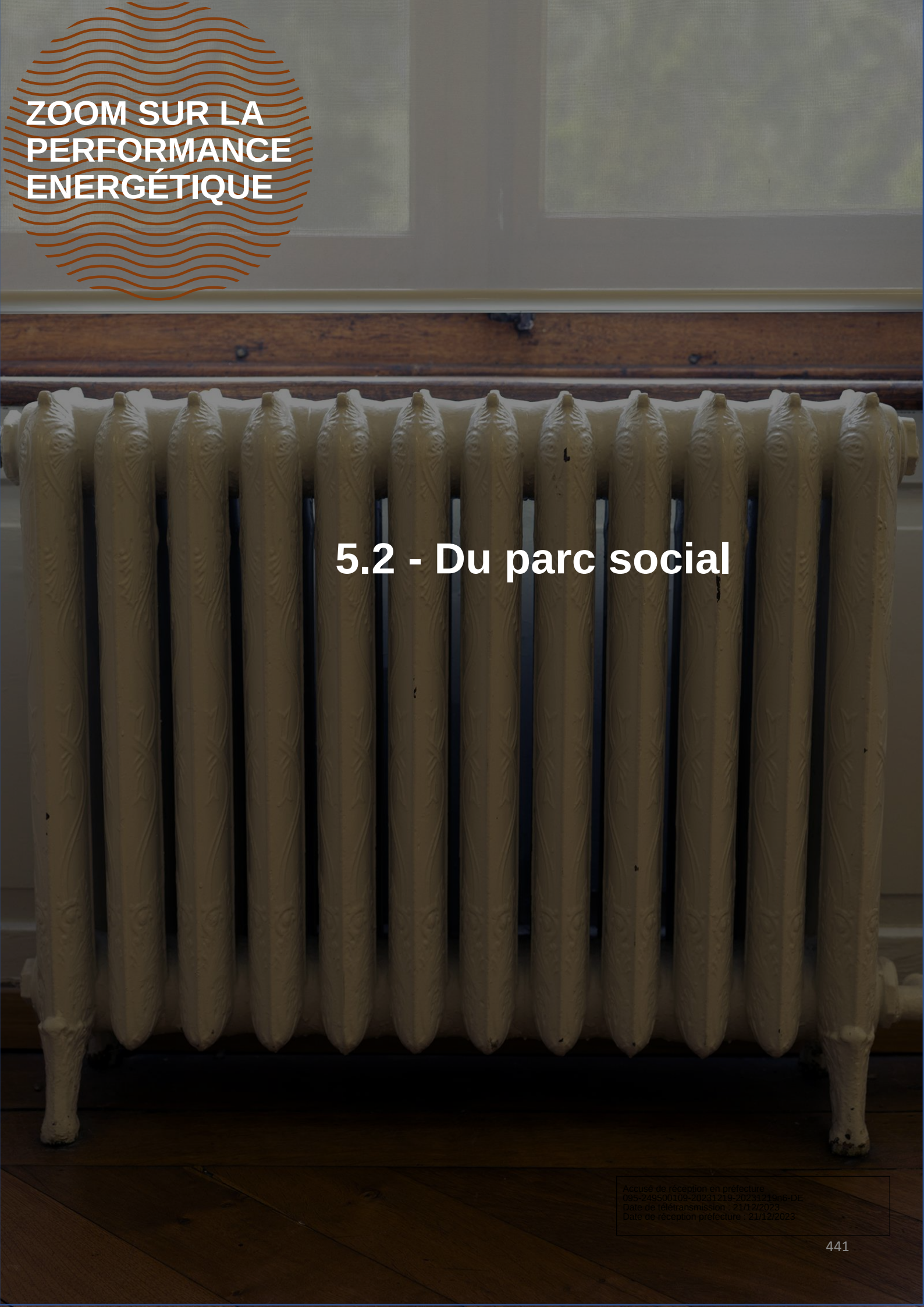


Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

… PROBABLEMENT DE NOMBREUX MÉNAGES EN SITUATION DE PRÉCARITÉ ÉNERGITIQUE

ZOOM SUR LA PERFORMANCE ENERGÉTIQUE

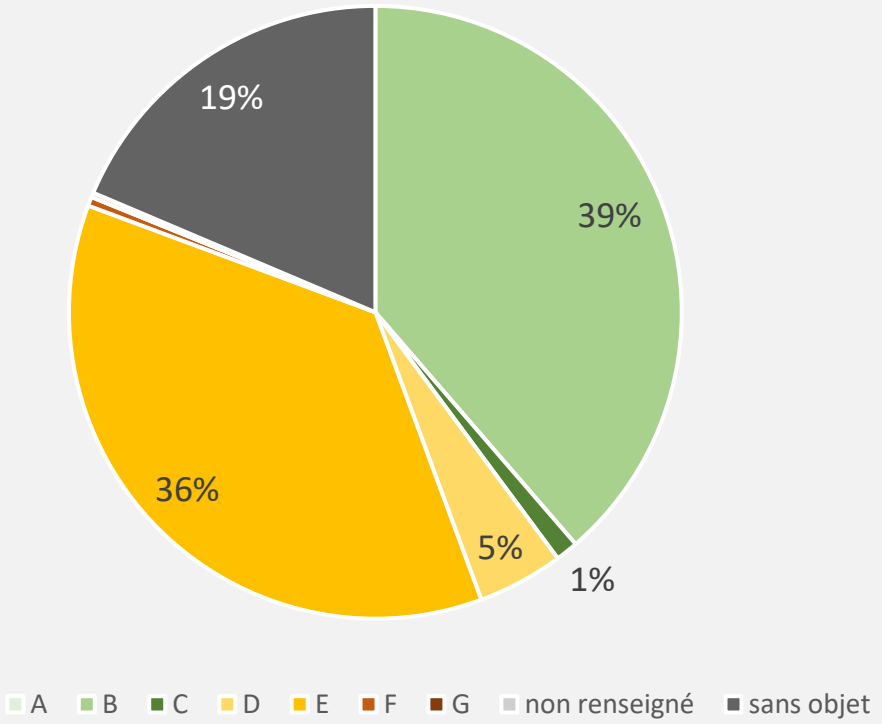


5.2 - Du parc social

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

MENUCOURT
PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DANS LE PARC SOCIAL

Performances énergétiques du parc social selon l'ancienne méthode de calcul de Diagnostic de Performance Energétique (DPE) **-** 2018



Source : RPLS 2018

Remarque – Ces données correspondent à l'ancienne méthode de calcul DPE, il n'est pas possible d'établir une comparaison directe avec les données des slides précédents sur le parc privé

En 2018, moins de la moitié **du parc de logements présentait une étiquette meilleure ou égale à D**. 36% seulement faisait partie des logements ciblés par l'Etat pour une amélioration dans le cadre des Conventions d'Utilité Sociale (classes E et F, aucun G) et près de 20% n'avait pas d'étiquette.

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

UN PARC SOCIAL PEU SATISFAISANT SUR LE PLAN ENERGÉTIQUE MALGRÉ UNE PART NOTABLE DE LOGEMENTS CLASSÉS EN B.

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2023-2028

DIAGNOSTIC HABITAT

Commune de Neuville-sur-Oise

CERGY-PONTOISE agglo

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

SOMMAIRE DU DIAGNOSTIC
ETAT DES LIEUX DE NEUVILLE-SUR-OISE

1. PORTRAIT DÉMOGRAPHIQUE

Dynamisme démographique

Emploi et **revenus**

2. PARC DE LOGEMENTS

Dynamique du parc de logements

Caractéristiques de l'offre des résidences principales

3. OCCUPATION DES LOGEMENTS

Caractéristiques des ménages et **Niveau de vie**

4. MARCHÉS IMMOBILIERS ET PARCOURS RÉSIDENTIELS

L'accès à la propriété

5. ZOOM SUR LA PERFORMANCE ENERGÉTIQUE

Parc privé

Occupation des logements énergivores

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

1. PORTRAIT DÉMOGRAPHIQUE

LES GRANDS CONSTATS POUR L'AGGLOMÉRATION

- *Une croissance démographique positive portée par la natalité.*
- *Malgré une augmentation de la part des seniors et de la part des personnes seules, une population qui reste jeune et familiale.*
- *Des revenus et CSP modestes et intermédiaires. Une augmentation du taux de pauvreté particulièrement chez les jeunes et les plus de 75 ans.*
- *Le territoire joue un rôle d'accueil pour les jeunes et les ménages des classes moyennes et modestes, tandis qu'il joue un rôle d'étape pour les ménages aux ressources plus élevées.*

QUELLES SPÉCIFICITÉS POUR NEUVILLE ?

- *Une croissance démographique modérée portée par l'arrivée de nouveaux habitants tandis que le solde naturel est négatif.*
- *Une structure démographique influencée par la part de logements dédiés aux seniors et aux jeunes/étudiants, et qui se traduit par une part importante de personnes seules.*
- *Une population vieillissante.*
- *Des ménages aux ressources élevées, des actifs essentiellement cadres et professions intellectuelles supérieures.*

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

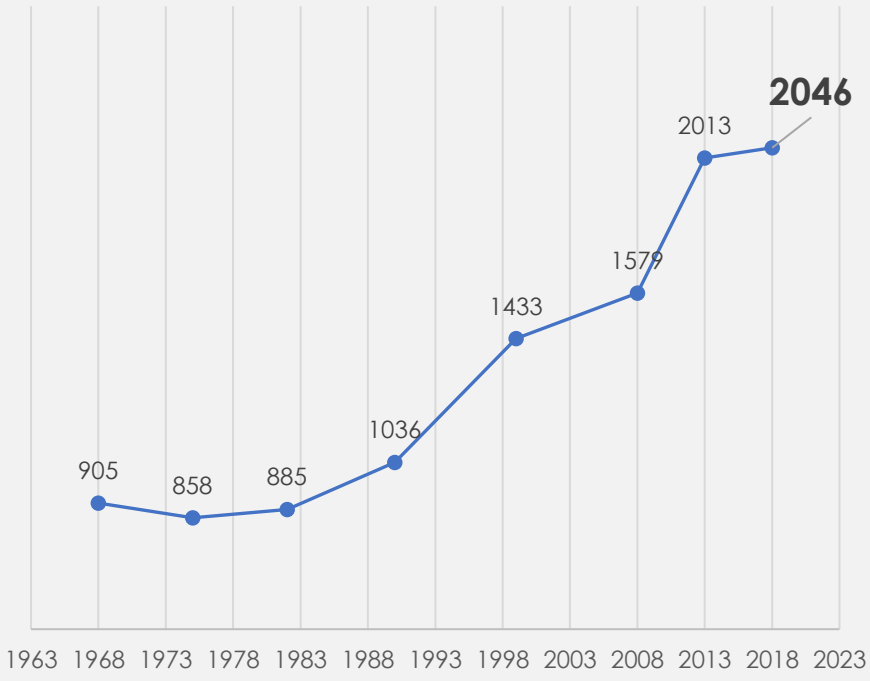
PORTRAIT DÉMOGRAPHIQUE

1.1 - Dynamiques démographiques

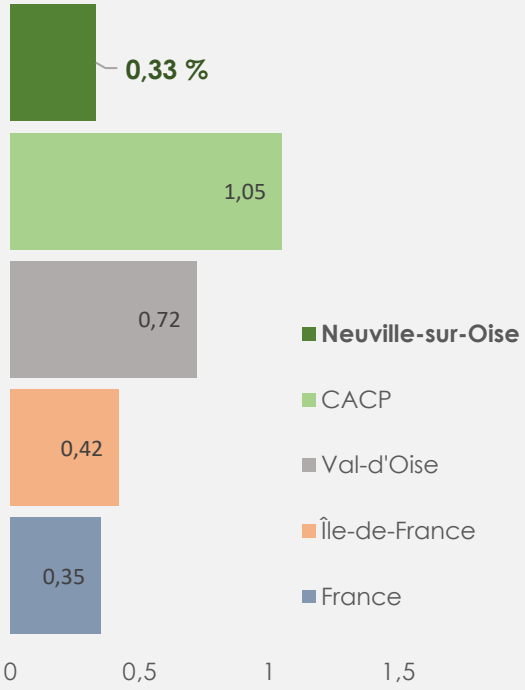
Accusé de réception en préfecture
095-2-9500109-20231219n-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

NEUVILLE-SUR-OISE
DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES

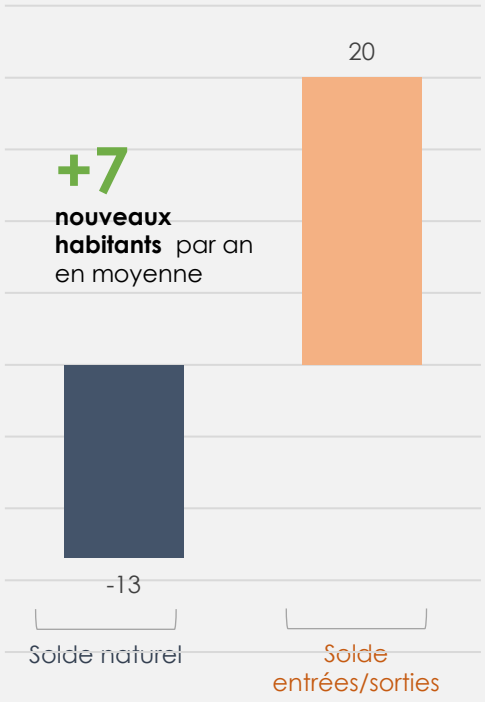
Population
Évolution globale de la population



Évolution annuelle moyenne
De la population 2013 - 2018



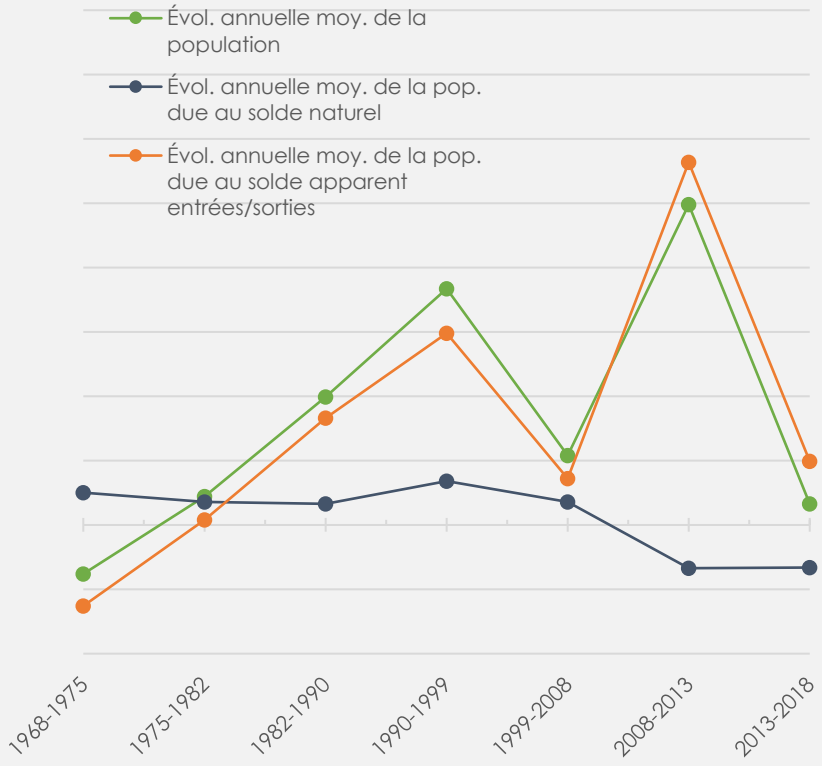
Évolution de la population
Entre 2013 - 2018



la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période.

la différence entre le nombre de personnes entrées sur un territoire donné et le nombre de personnes qui en sont sorties

Taux d'évolution annuel moyen
Due aux soldes naturels et migratoires



Source : INSEE, Recensement de la population 2018

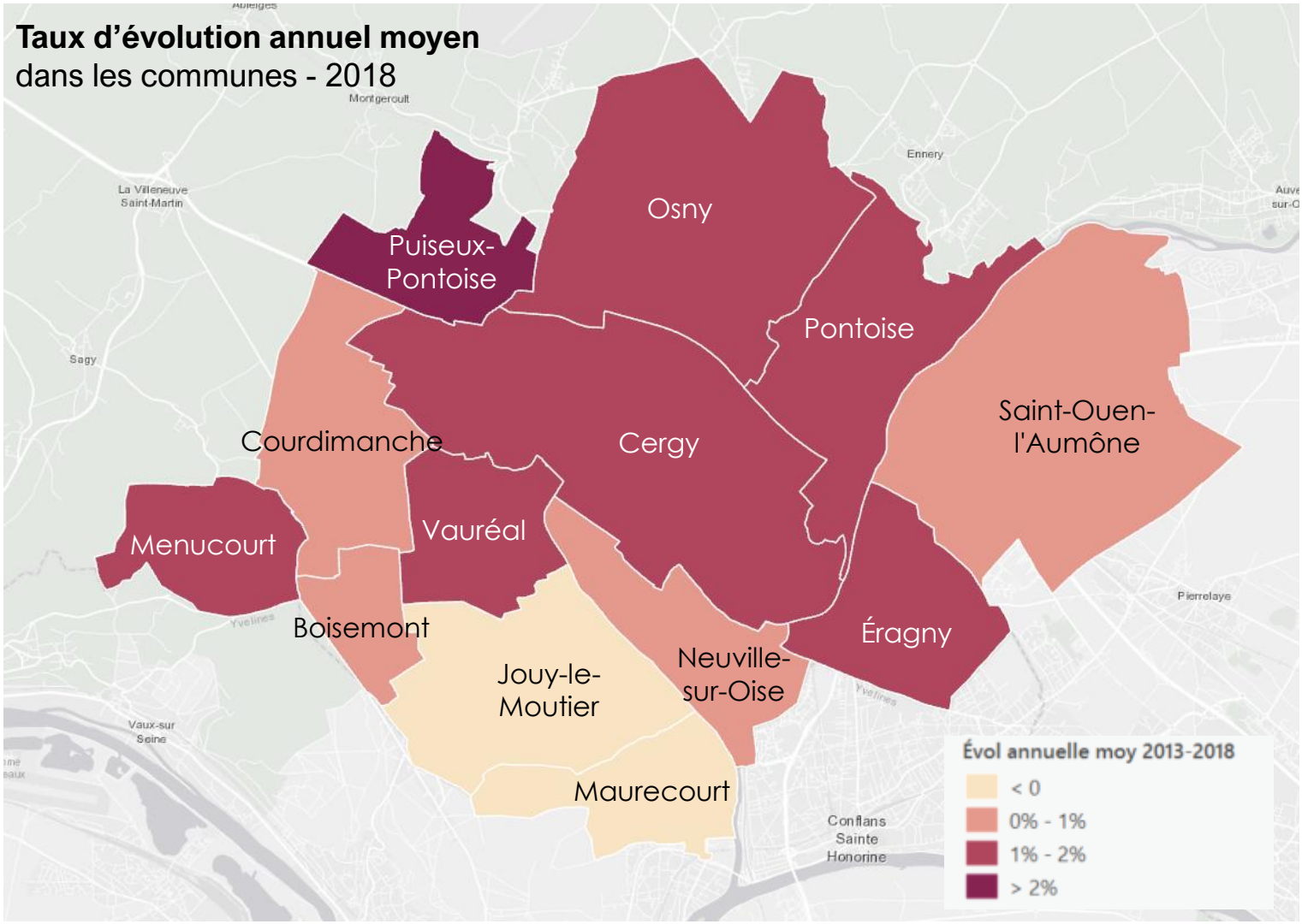
A retenir

UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE MODÉRÉE PORTÉE PAR L'ARRIVÉE DE NOUVEAUX HABITANTS, DES FAMILLES QUI REMPLACENT LES SENIORS ?

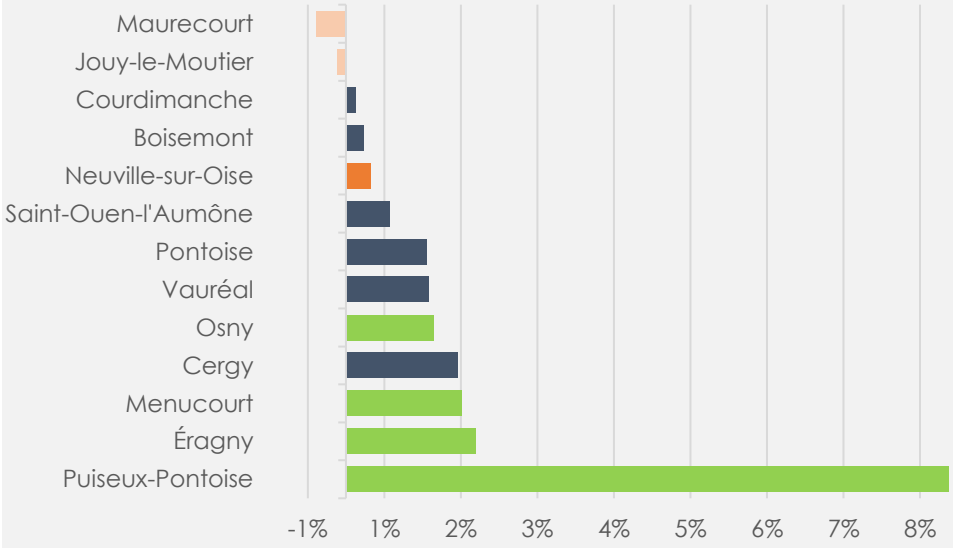
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

NEUVILLE-SUR-OISE
DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES

Taux d'évolution annuel moyen
dans les communes - 2018



Taux d'évolution annuel moyen
de la population - 2018



Profils démographiques
des communes

Territoire en panne de croissance
Solde naturel positif qui ne compense pas un solde migratoire négatif

Territoire porté par la natalité
Solde naturel positif qui compense le solde migratoire négatif

Territoire porté par l'attractivité
Solde naturel négatif mais qui est compensé par le solde migratoire positif

Territoire dynamique
Soldes naturel et migratoire positifs

Source : INSEE, Recensement de la population 2018

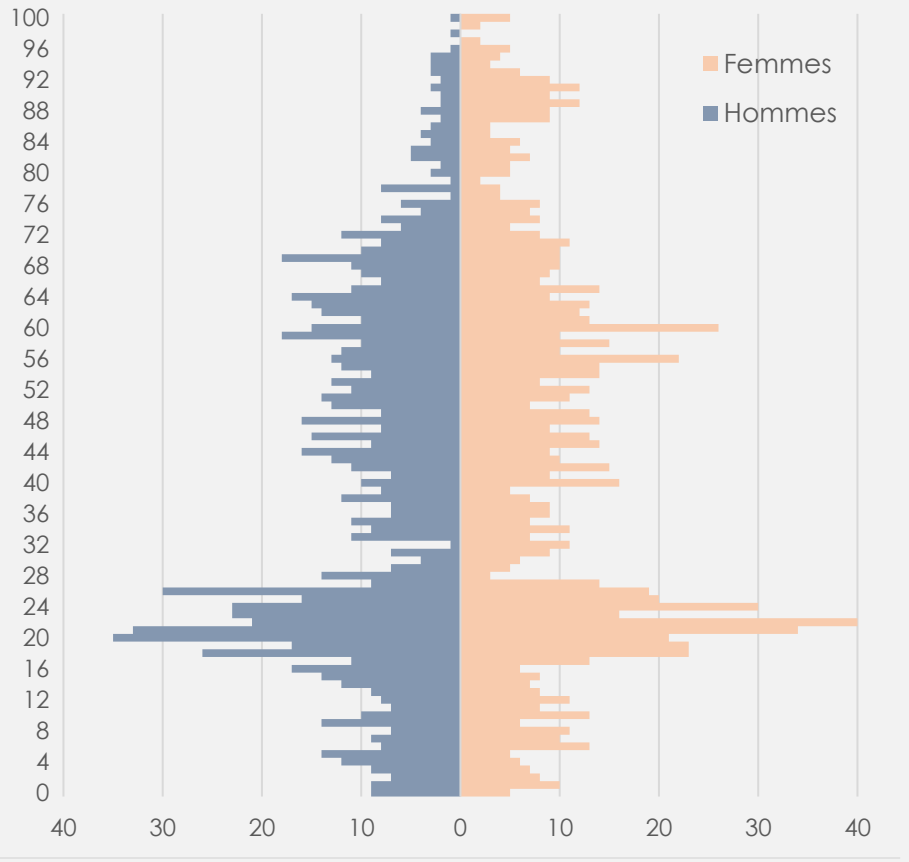
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

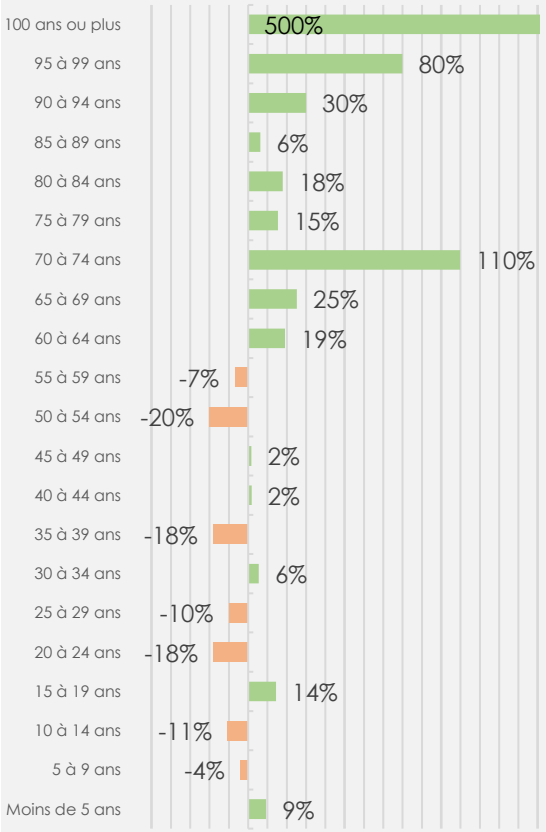
LA SEULE COMMUNE DONT LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIE EST UNIQUEMENT PORTÉE PAR L'ARRIVÉE DE NOUVEAUX HABITANTS

NEUVILLE-SUR-OISE
STRUCTURE PAR ÂGE

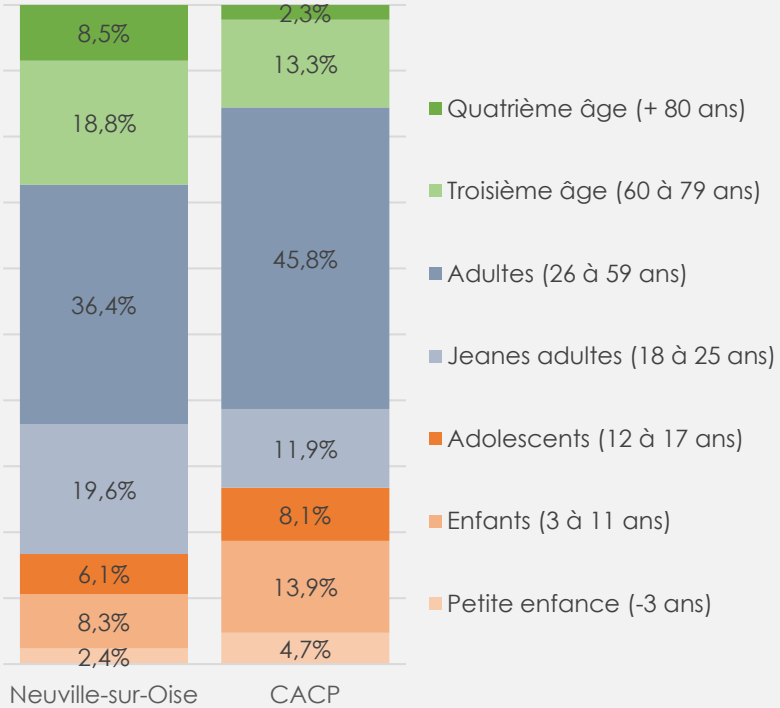
Pyramide des âges par sexe



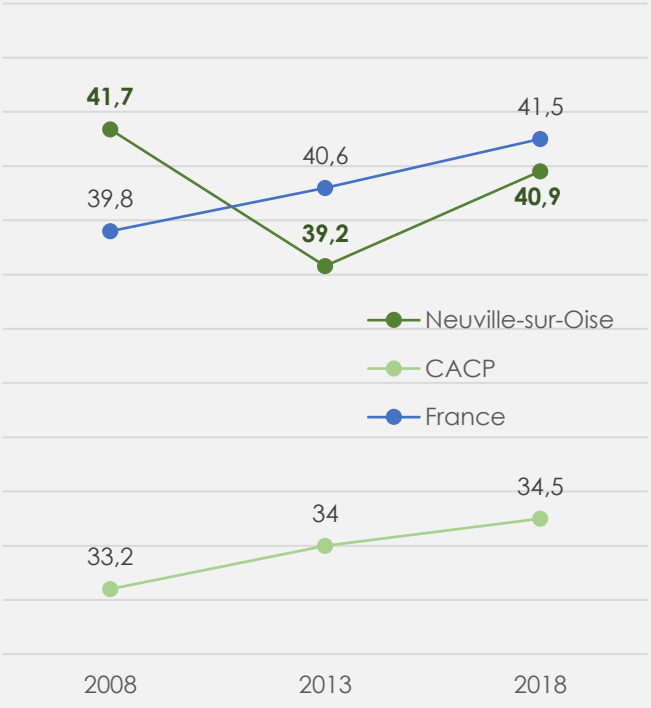
Les principales évolutions
Sur la période 2013 - 2018



La population **par catégorie d'âge**



Évolution de l'âge moyen



Source : INSEE, Recensement de la population 2018

A retenir

UNE POPULATION PLUS AGÉE ET VIEILLISSANTE , ET CE MALGRÉ LA PART IMPORTANTE DE JEUNES ADULTES PRÉSENTS AU SEIN DES RÉSIDENCES POUR ÉTUDIANTS ET JEUNES ACTIFS

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

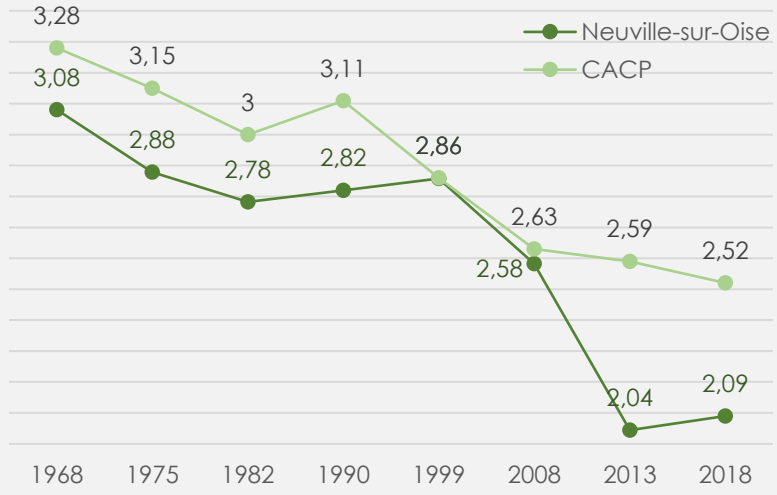
NEUVILLE-SUR-OISE
COMPOSITION DES MÉNAGES

Évolution du nombre de ménages

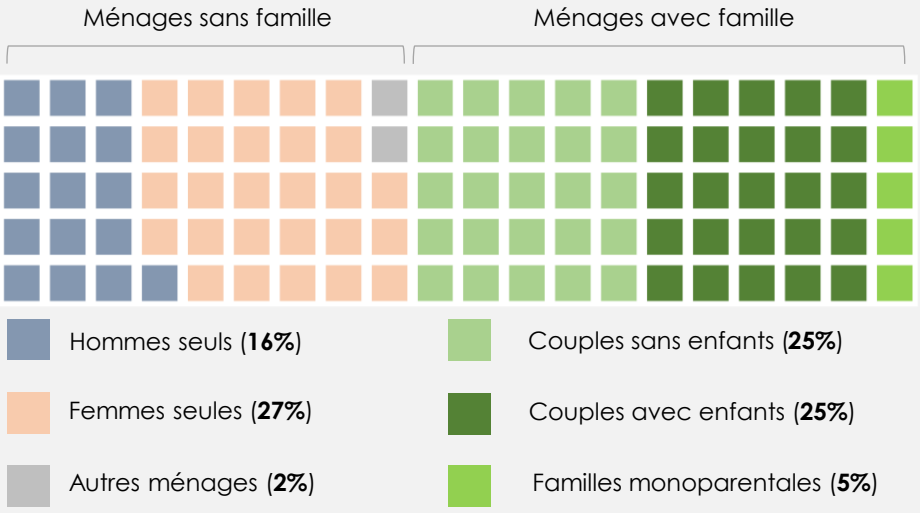
-1%
de ménages
entre 2013 et 2018

Contrairement à la CACP, on constate que le nombre de ménages diminue entre 2013 et 2018 alors que la population continue de croitre sur la même période.

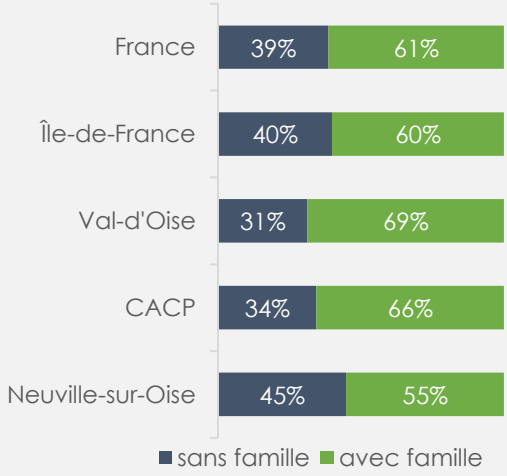
Évolution de la **population moyenne** par ménage



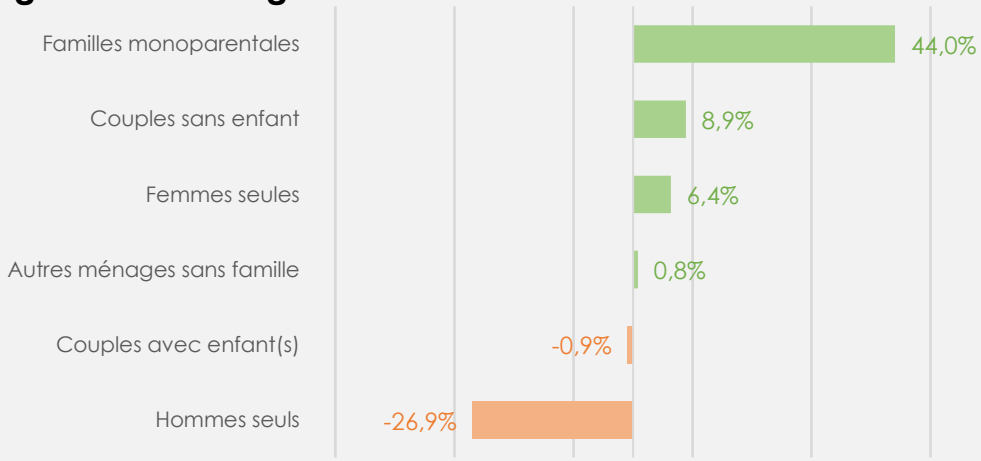
Typologie des ménages



Répartition des ménages
Avec et sans famille



Évolution des typologies des ménages
Entre 2013 et 2018



Source : INSEE, Recensement de la population 2018

A retenir

DES MÉNAGES DE PETITES TAILLES EN MOYENNE LIÉS AU VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION ET À LA PRÉSENCE DE RÉSIDENCES DÉDIÉES À L'ACCUEIL DES SENIORS D'UNE PART ET DES JEUNES ET DES ÉTUDIANTS D'AUTRE PART

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n5-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

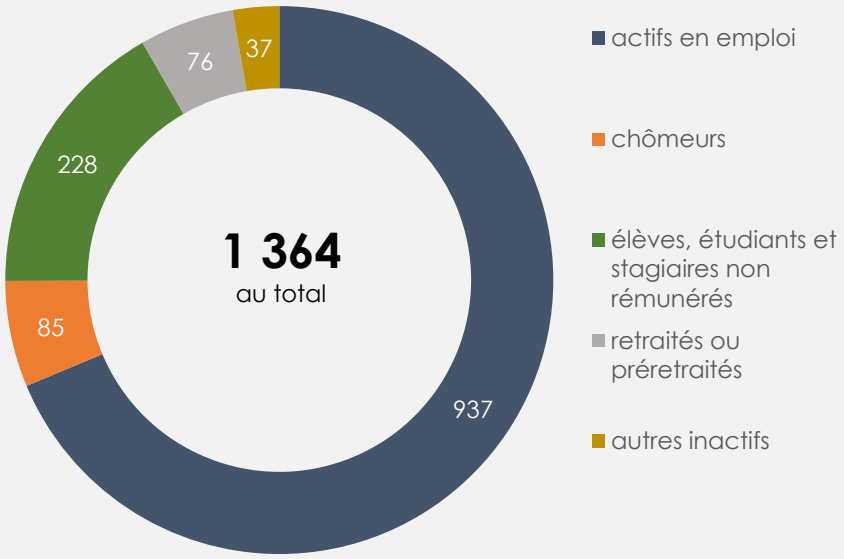
PORTRAIT DÉMOGRAPHIQUE

1.2 – Emploi et revenus

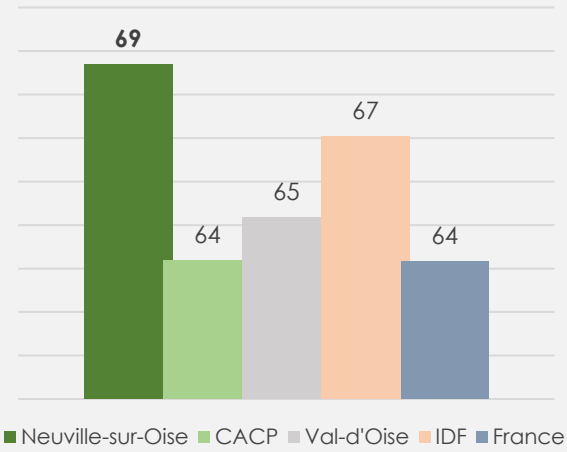
Accusé de réception en préfecture
095-2-9500109-20231219n-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

NEUVILLE-SUR-OISE
POPULATION ACTIVE

Rapport à l'emploi
Des 15-64 ans

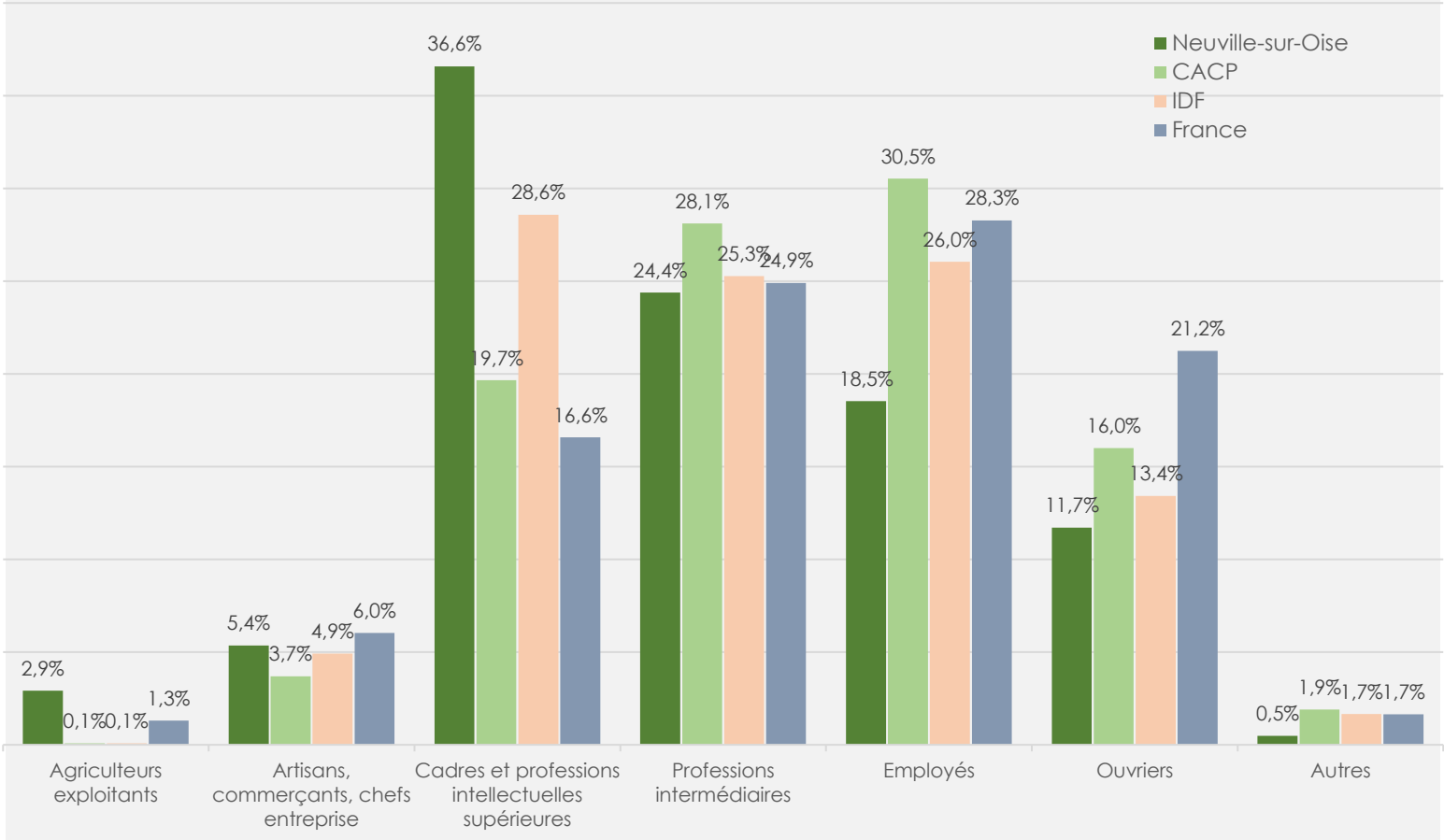


Taux d'emploi
Des 15-64 ans



Le taux d'emploi est la proportion de personnes disposant d'un emploi parmi celles en âge de travailler (15 à 64 ans). Le taux d'emploi reflète la capacité d'une économie à utiliser ses ressources en main-d'œuvre.

Population active des 15-64 ans selon **la catégorie socioprofessionnelle (en %)**



Source : INSEE, Recensement de la population 2018

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

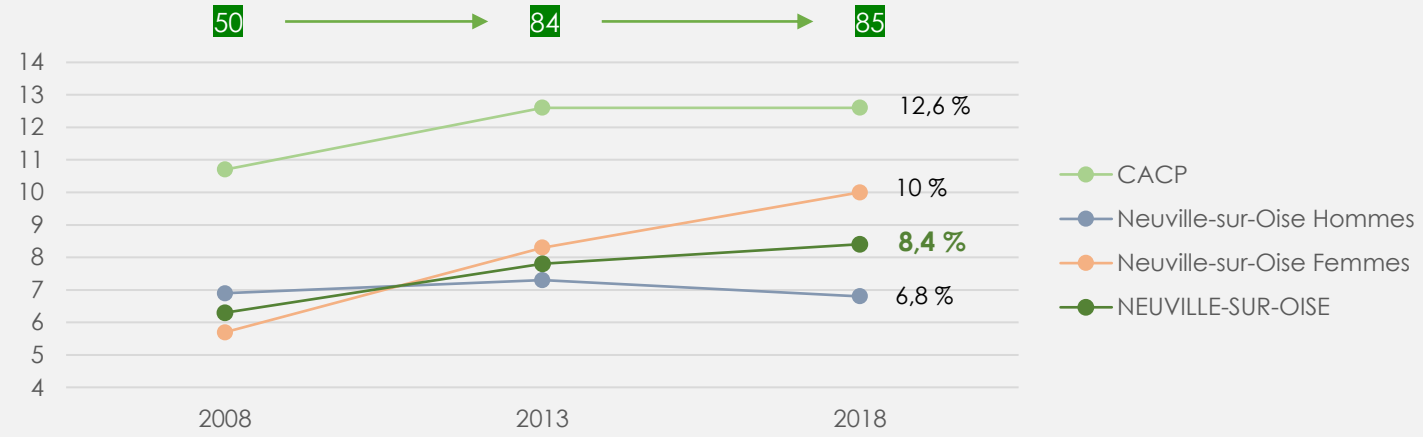
UNE POPULATION ACTIVE TRÈS MAJORITAIREMENT COMPOSÉE DE CADRES ET DE PROFESSIONS INTELLECTUELLES SUPÉRIEURES...

NEUVILLE-SUR-OISE
CONDITIONS D'EMPLOI ET NIVEAU DE VIE

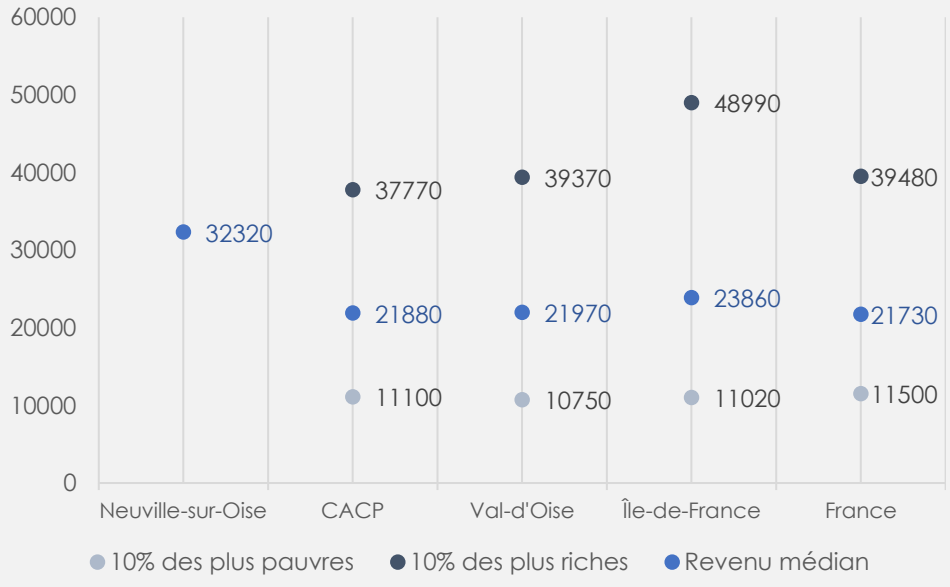
Statut et condition d'emploi
des 15 ans ou plus

	Hommes		Femmes		TOTAL		CACP	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	%	
Titulaires de la fonction publique et contrats à durée indéterminée	312	63,2	340	74,1	652	68,4	79,7	Salariés **86,8%**
Contrats à durée déterminée	38	7,7	33	7,2	71	7,5	7,8	
Intérim	5	1,0	4	0,9	9	0,9	1,8	
Emplois aidés	3	0,6	-	-	3	0,3	0,5	
Apprentissage - Stage	55	11,1	37	8,1	92	9,7	2,8	
Indépendants	37	7,5	32	7,0	69	7,2	4,5	Non-Salariés **13,2%**
Employeurs	44	8,9	13	2,8	57	6,0	2,7	
Aides familiaux	-	-	-	-	-	-	0,1	
Ensemble	494	100	459	100	953	100	100	

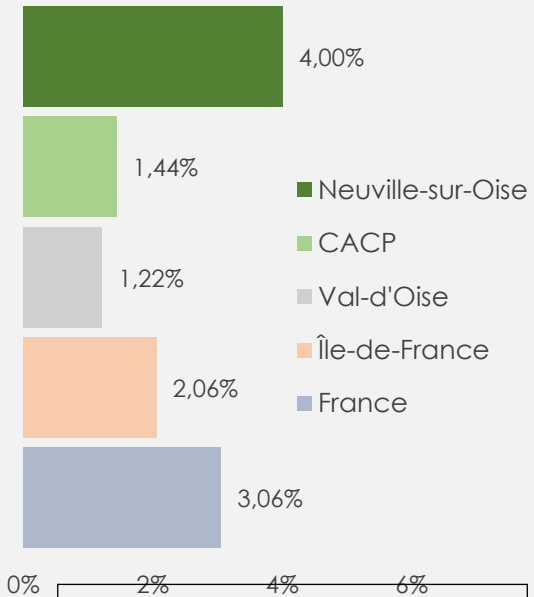
Évolution du taux de chômage
De la population active



Revenus disponibles par UC
en euros courants 2018



Évol. des revenus 2013 - 2018
en euros constants 2015 par UC



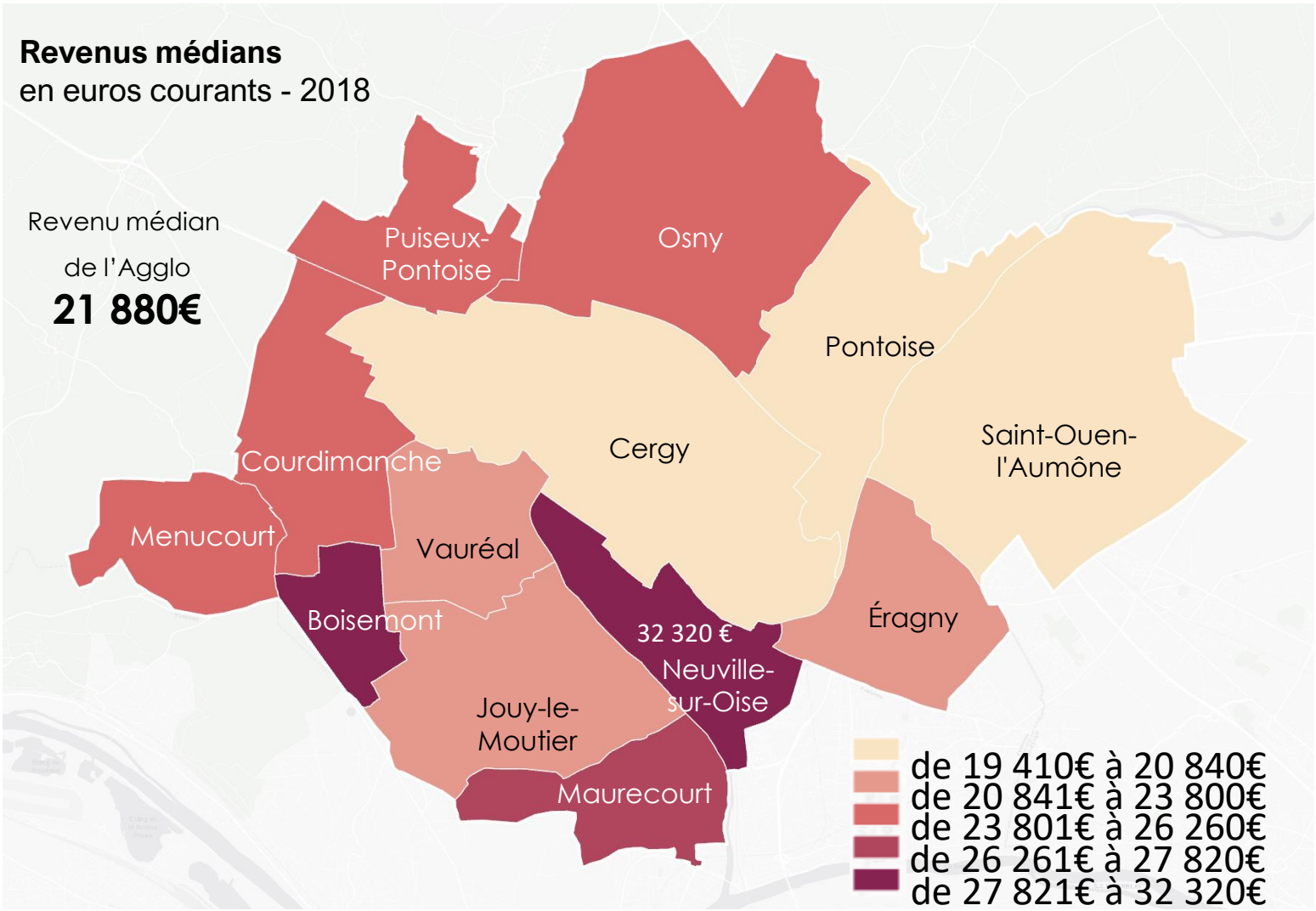
Source : INSEE, Recensement de la population 2018

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

… QUI SE TRADUIT PAR UN REVENU MÉDIAN ÉLEVÉ, MALGRÉ LA PRÉSENCE D'UN PUBLIC JEUNE POTENTIELLEMENT MOINS AISÉ

NEUVILLE-SUR-OISE
CONDITIONS D'EMPLOI ET NIVEAU DE VIE



Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

UN REVENU MÉDIAN SUPÉRIEUR AU RESTE DU TERRITOIRE

2. PARC DE LOGEMENTS

LES GRANDS CONSTATS POUR L'AGGLOMÉRATION

- *Des dynamiques de construction importantes ces dernières années mais qui s'essoufflent face à la réduction du foncier disponible ; un renouvellement du parc qui s'amorce.*
- *Une augmentation de la vacance, à priori de courte durée, qui traduit une tendance nouvelle; des taux qui restent cependant relativement bas.*
- *Une attractivité du territoire pour l'investissement locatif privé et une baisse de la production de logements sociaux.*

QUELLES SPÉCIFICITÉS POUR NEUVILLE ?

- *Un parc structuré autour des maisons individuelles avec de grandes typologies essentiellement occupées en propriété dans le village et des résidences sociales dédiées au logement des jeunes et des étudiants avec des petites typologies au nord.*
- *Une forte augmentation de la vacance notamment de longue durée ainsi que des résidences secondaires qui pèsent sur le volume de résidences principales.*
- *Des dynamiques de construction au ralenti.*

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

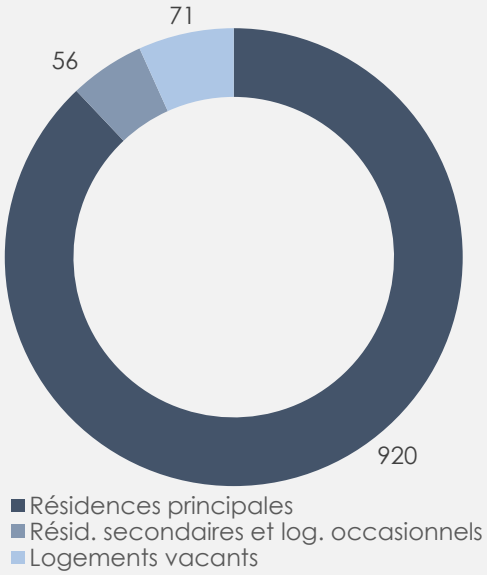
NEUVILLE-SUR-OISE
PARC DES LOGEMENTS EXISTANTS

1 008 logements au total en 2013

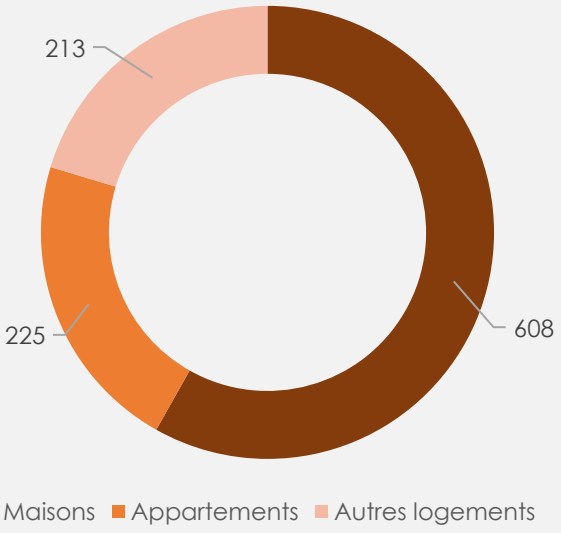
1 046 logements au total en **2018**

+3,8% de logements entre 2013 et 2018 (CACP : +10,4%)

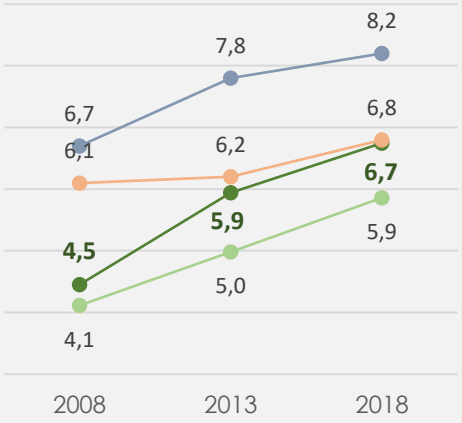
Logements par catégorie - 2018



Logements selon leur type - 2018



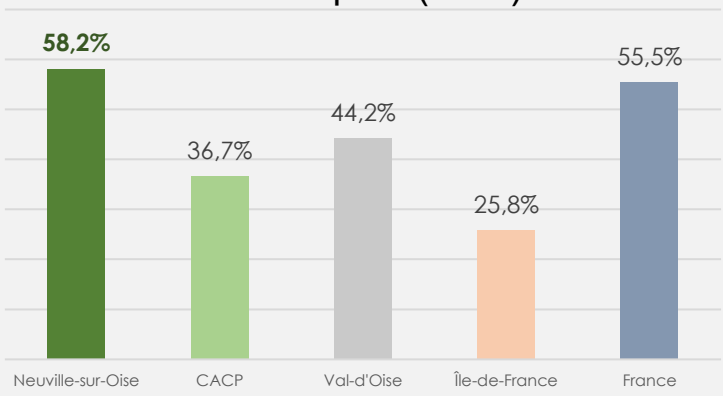
Taux de logements vacants



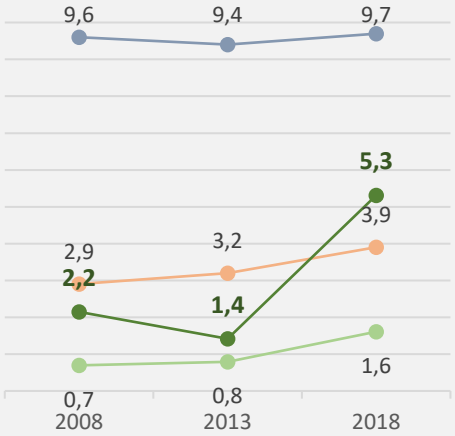
LOVAC 2020 :

6,1% des logements du parc privé sont vacants au 01/01/2019, dont **1,8% depuis plus de 2 ans**

Part du logement individuel - 2018
Dans l'ensemble du parc (en %)



Taux de résidences secondaires



Soit **41** résidences secondaires en plus pour la ville de Neuville-sur-Oise entre 2013 et 2018

Zoom sur les copropriétés

5 **Copropriétés** recensées au total en 2021

27 **Logements en copropriété** en 2021

2,6% **Part des logements en copro** dans le parc global (45% à l'échelle de l'Agglo)

Source : INSEE, Recensement de la population 2018 / ANAH, Registre de copropriétés 2021/ LOVAC 2020

A retenir

UN PARC CARACTÉRISÉ PAR UNE PRÉDOMINANCE DE MAISONS INDIVIDUELLES ET LA PRÉSENCE DE RÉSIDENCES DÉDIÉES

UNE AUGMENTATION NOTABLE DE LA VACANCE NOTAMMENT DE LONGUE DURÉE AINSI QUE DES RÉSIDENCES SECONDAIRES

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

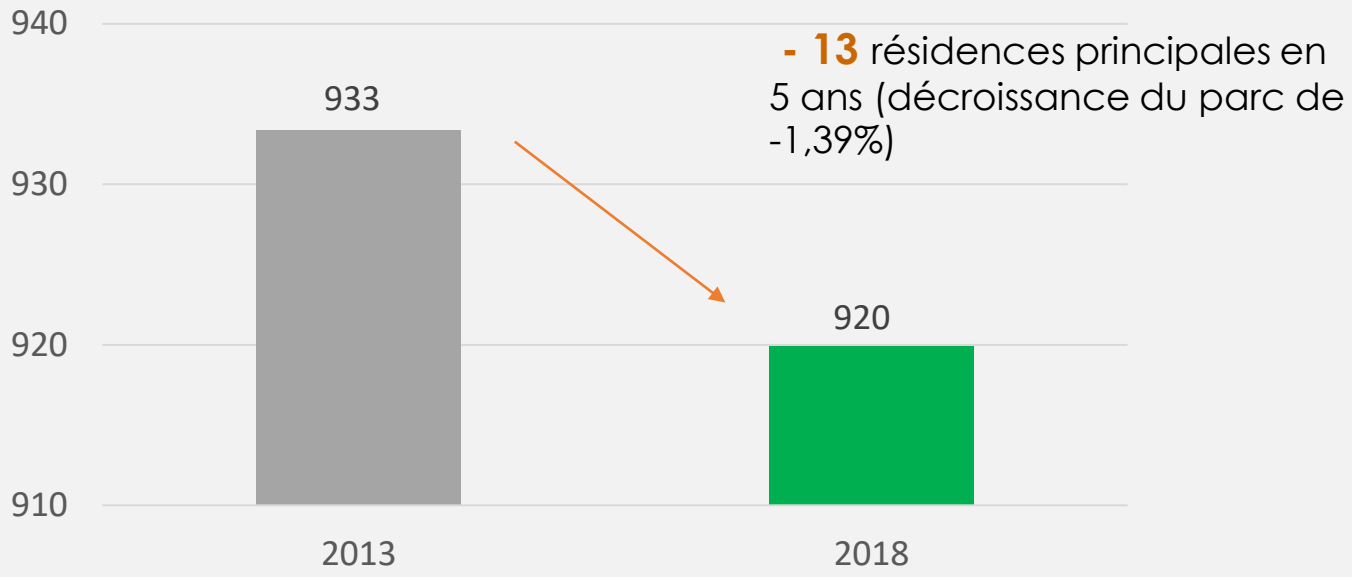
PARC DE LOGEMENT

2.1 - Les dynamiques du parc de logements

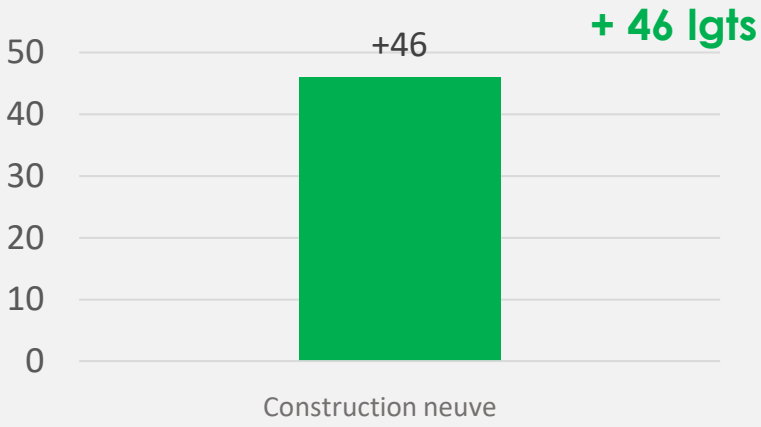
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

NEUVILLE-SUR-OISE
DYNAMIQUE DU PARC

Evolution du parc de résidences principales
Entre le 01/01/2013 et le 01/01/2018

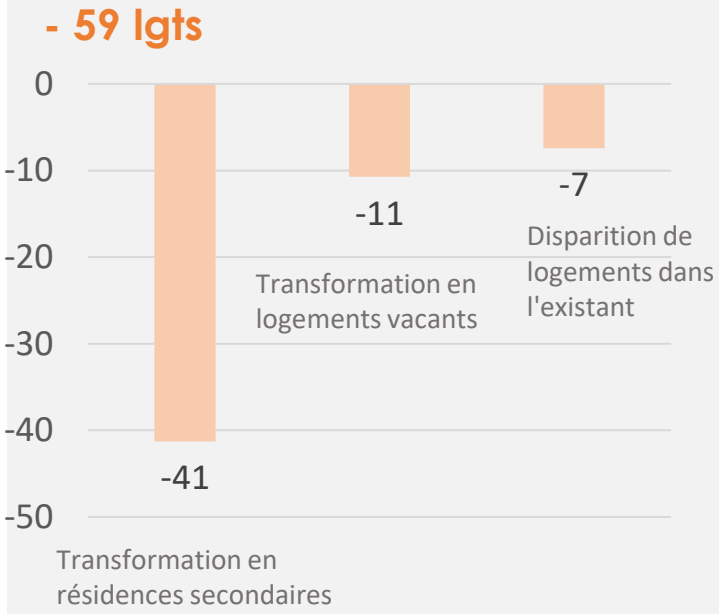


Contribution à l'augmentation du parc de résidences principales
Entre le 01/01/2013 et le 01/01/2018



*Renouvellement du parc : solde des créations et des disparitions de logements dans l'existant (par changement d'usage, démolition, division de logements....)

Contribution à la diminution du parc de résidences principales
Entre le 01/01/2013 et le 01/01/2018



Au global, on estime que les dynamiques du parc existant (disparitions de logements, transformations en logements vacants ou résidences secondaires) ont totalement absorbé la construction neuve.

Source : INSEE, recensements de la population 2013 et 2018 / CACP, Observatoire de l'Habitat, Suivi de construction 2021

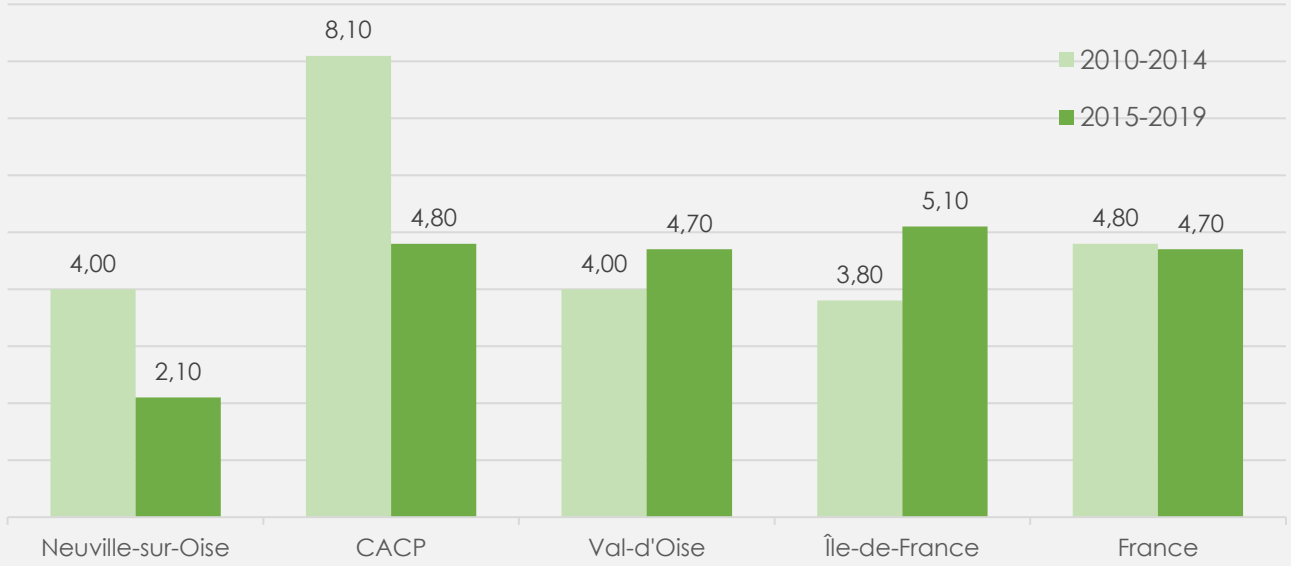
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

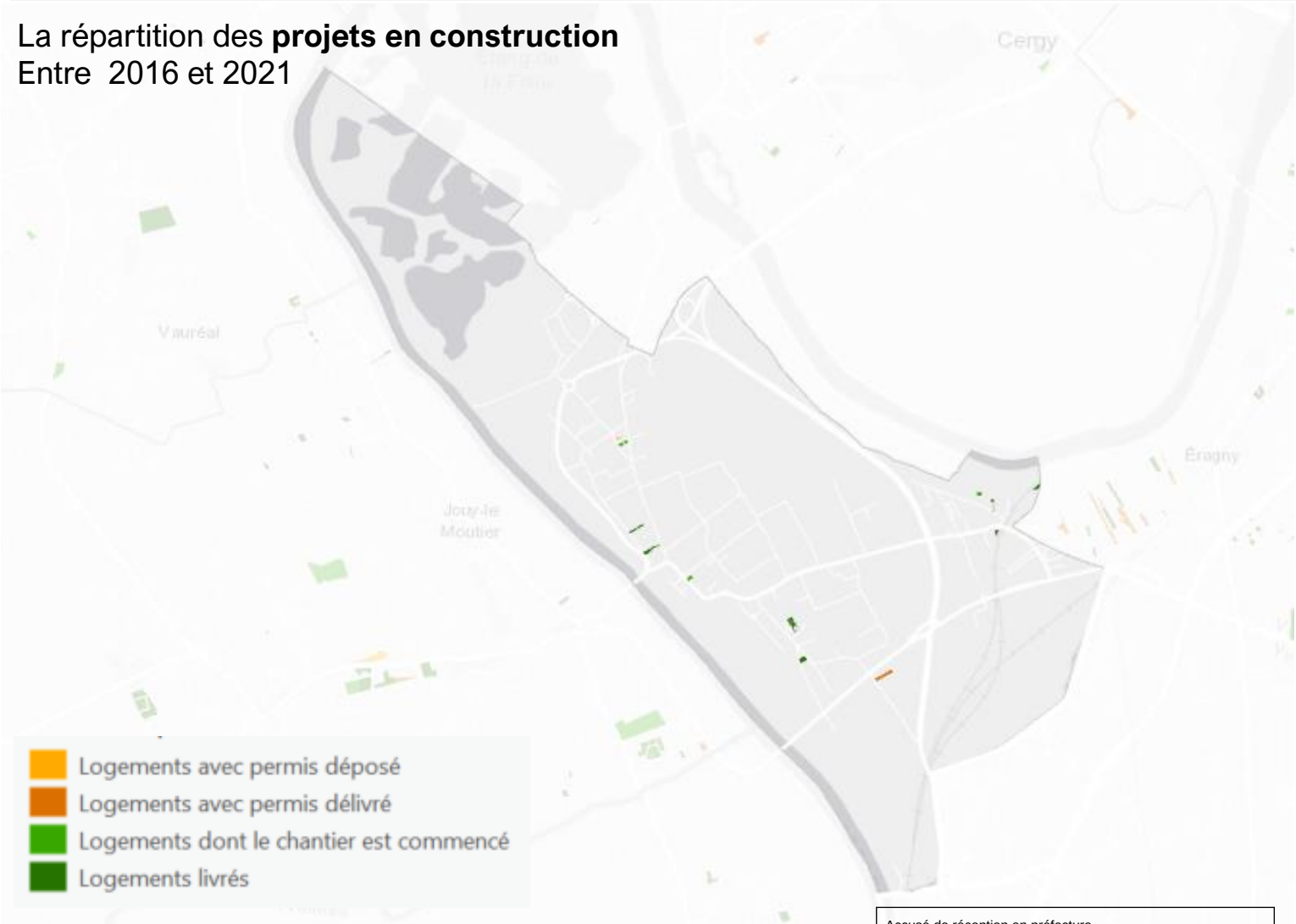
DES DYNAMIQUES DU PARC EXISTANT QUI ONT TOTALEMENT ABSORBÉ LA CONSTRUCTION NEUVE

NEUVILLE-SUR-OISE
CONSTRUCTION NEUVE 2016-2021

Taux de construction
Nombre de logements commencés
pour 1000 habitants



La répartition des **projets en construction**
Entre 2016 et 2021



Source : CACP, Observatoire de l'Habitat, Suivi de construction 2021

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

UNE DYNAMIQUE DE CONSTRUCTION RALENTIE...

NEUVILLE-SUR-OISE
BILAN PRÉVISIONNEL PLH À FIN 2021

Bilan prévisionnel du PLH 2016 - 2021
en nombre de logements autorisés

Bilan prévisionnel PLH

16 logements autorisés **au total**

3 logements autorisés en moyenne **par an**

Les objectifs PLH

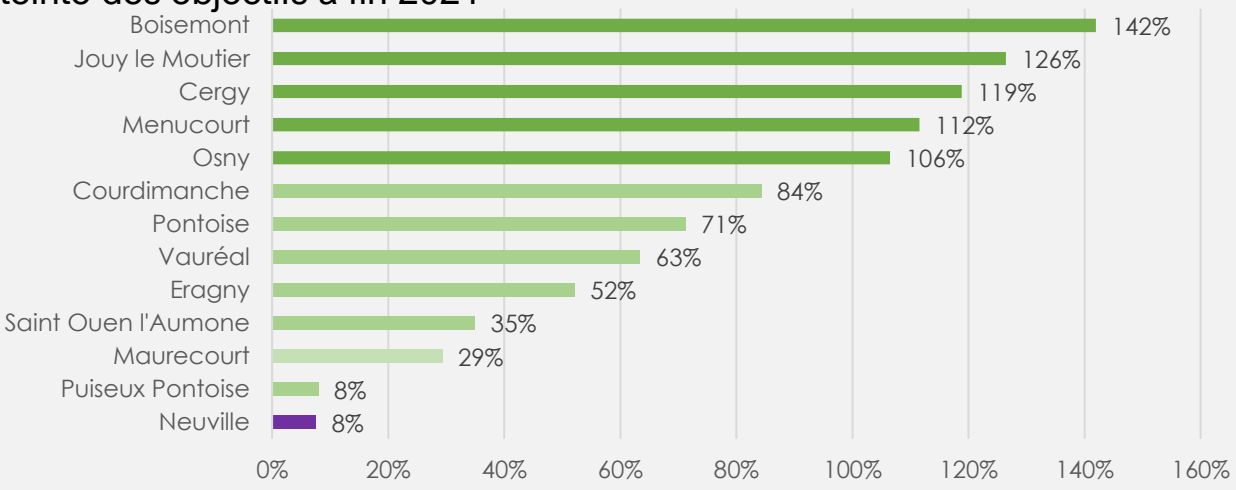
212 logements autorisés **au total**

42 logements autorisés en moyenne **par an**

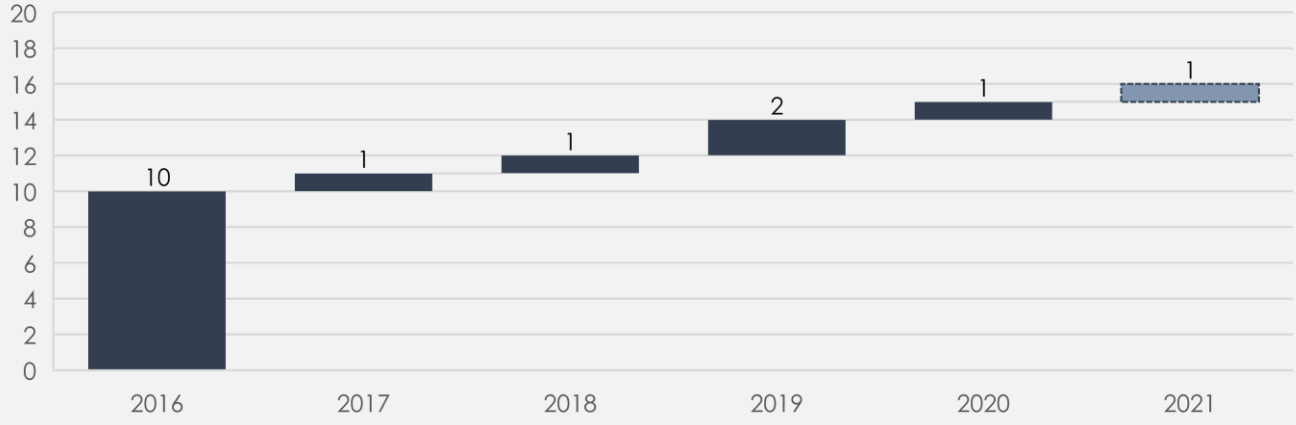
Le résultat provisoire

8% soit le taux de remplissage des objectifs fixés par le PLH à fin 2021

Disparité des résultats
En % d'atteinte des objectifs à fin 2021



Les dynamiques de construction
volume d'autorisations / an (2021 : prévisionnel)



Source : CACP, Observatoire de l'Habitat, Suivi de construction 2021

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

… QUI A DES REPERCUSSIONS SUR L'ATTEINTE DES OBJECTIFS DU PLH

PARC DE LOGEMENT

2.2 - Les caractéristiques des résidences principales

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

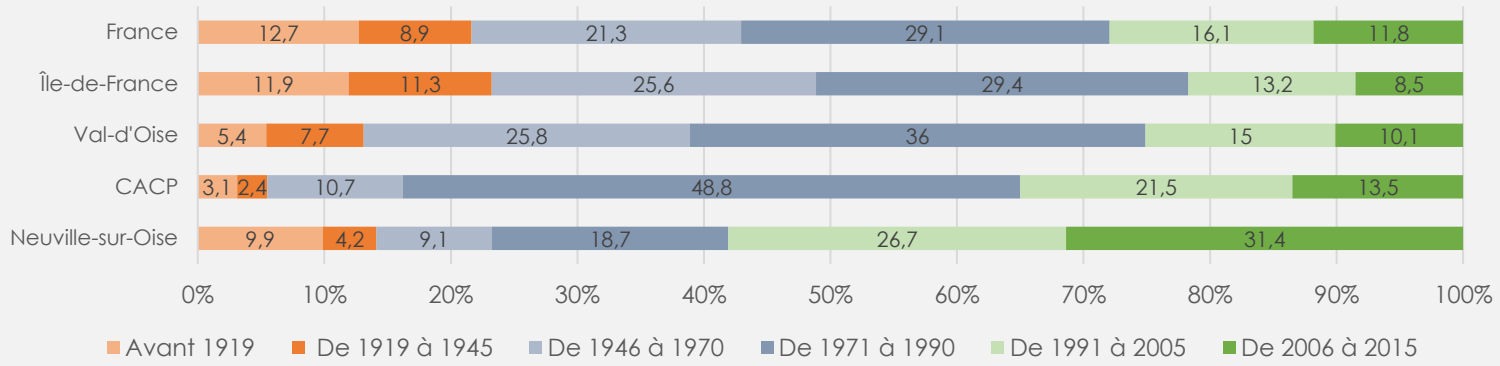
NEUVILLE-SUR-OISE
LES RÉSIDENCES PRINCIPALES

933 RP au total en 2013

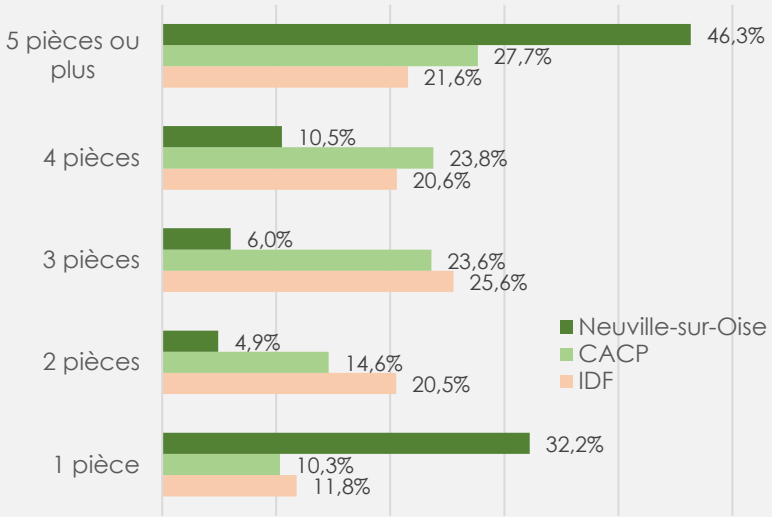
920 RP au total en 2018

-1,4% des RP entre 2013 et 2018 (CACP : +8,5%)

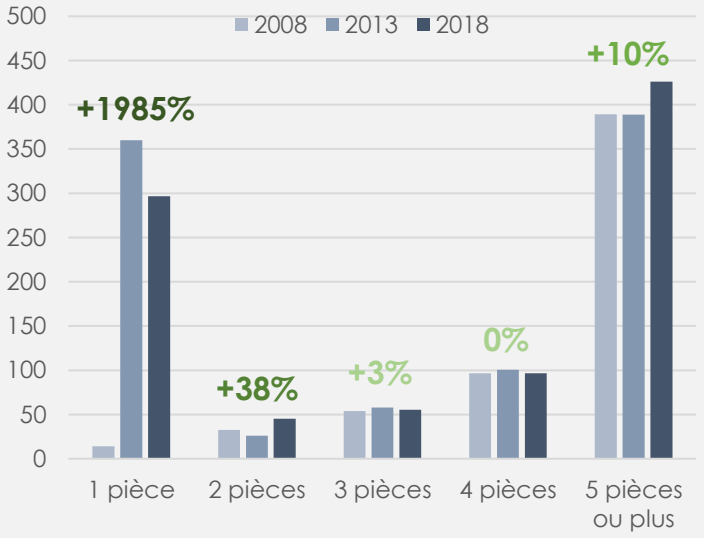
Epoque de construction
des RP construits avant 2016, en %



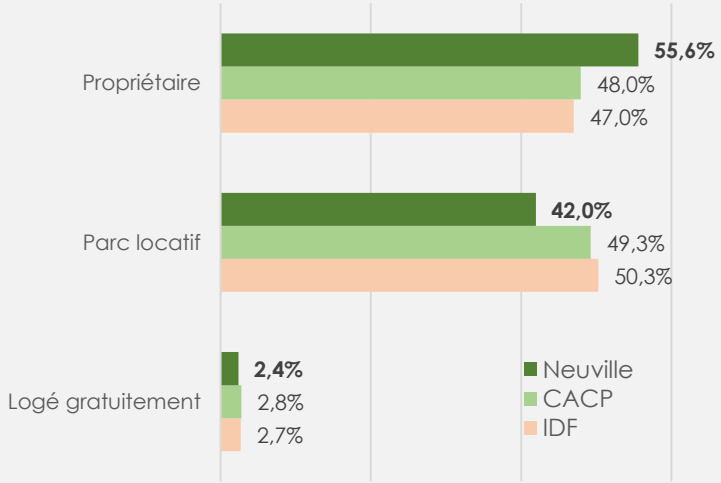
Nombre de pièces
Des résidences principales (en %) - 2018



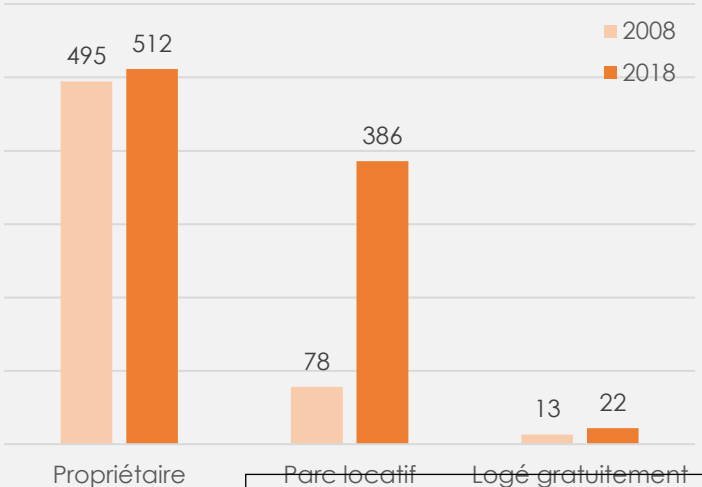
Evolution des typologies de logements



Répartition des résidences principales
Selon le statut d'occupation (en %) - 2018



L'évolution d'occupation des RP
Entre 2008 et 2018



Source : INSEE, Recensement de la population 2018

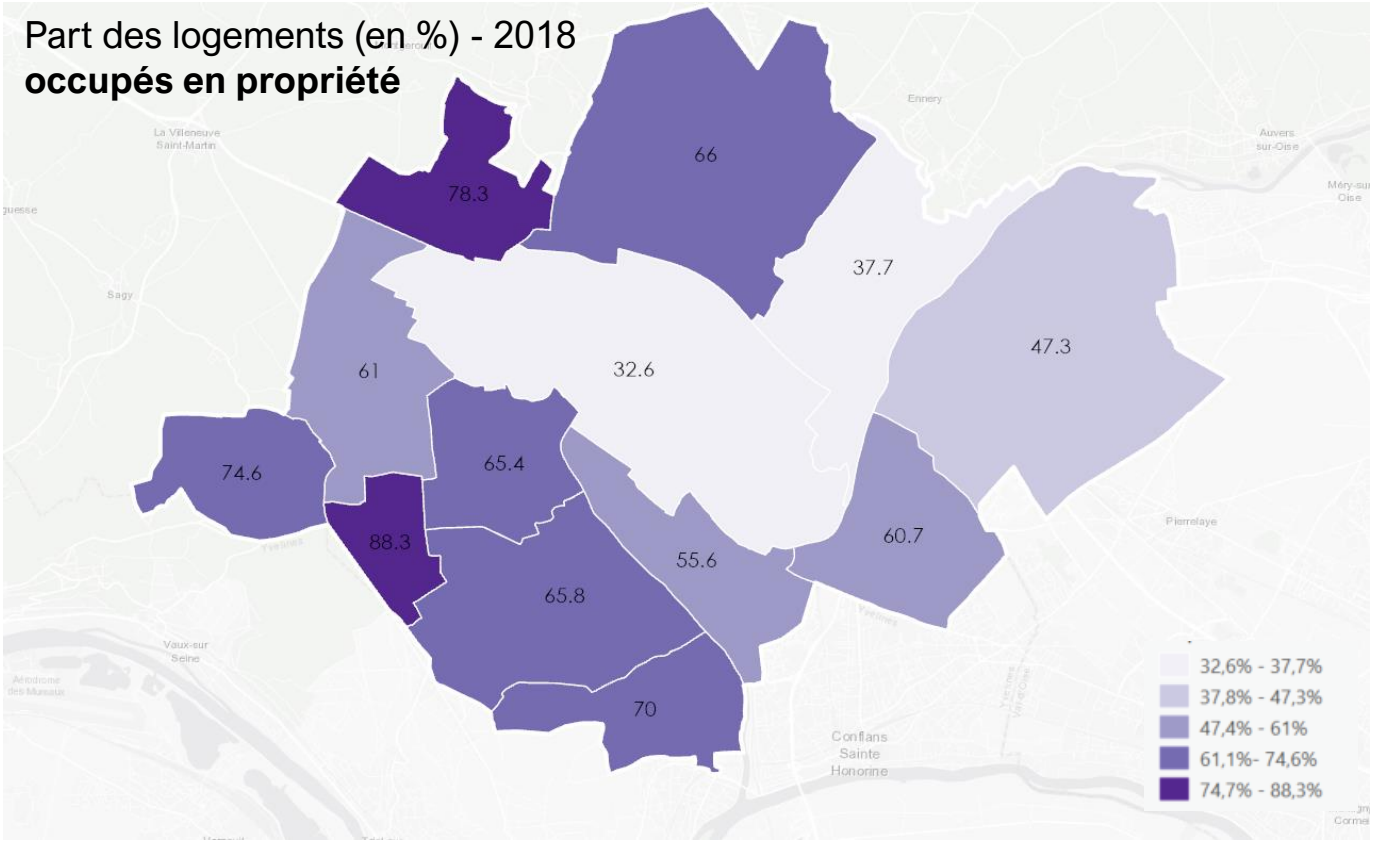
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

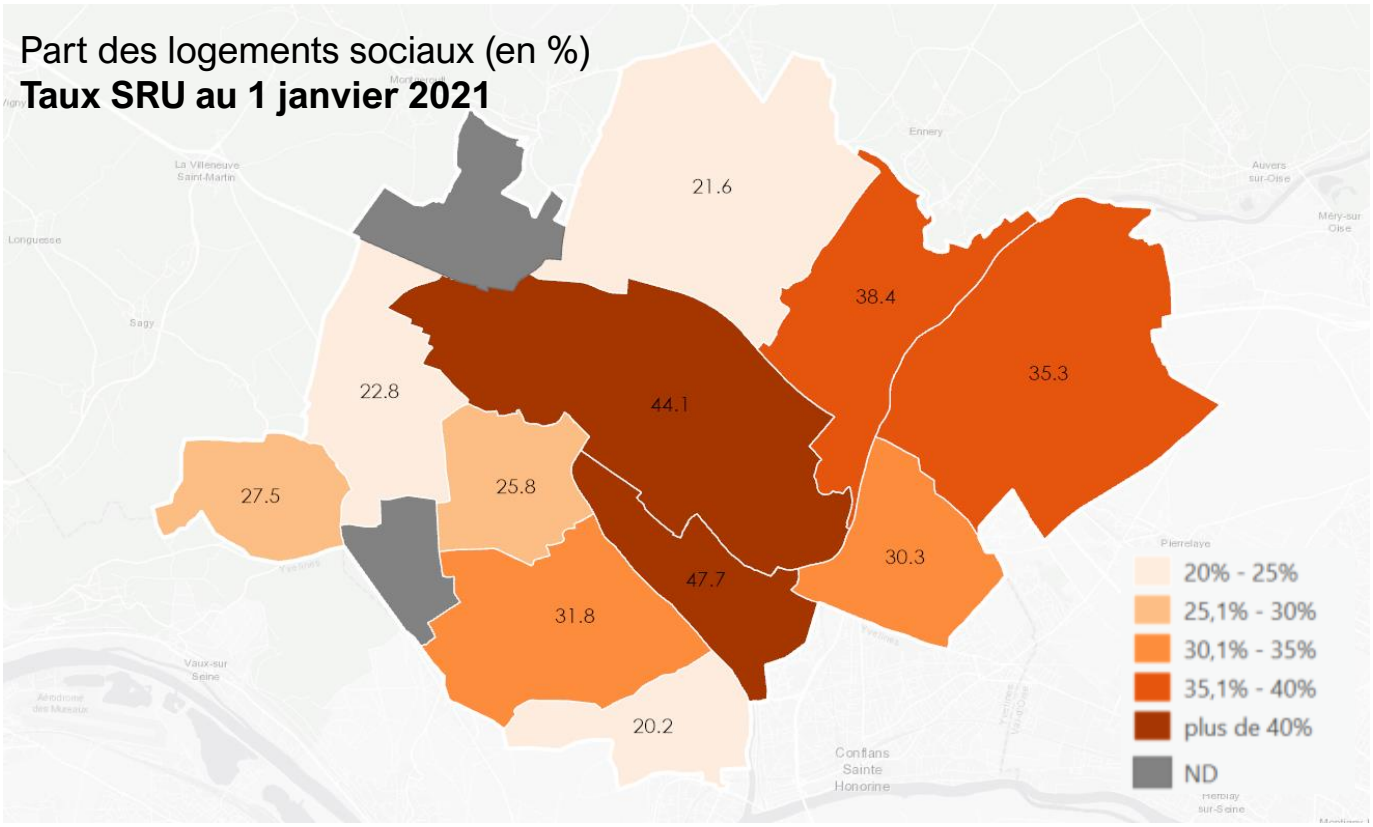
A retenir

UNE COMMUNE CONSTRUITE DE FAÇON CONTINUE

UNE DUALITÉ DANS LE PARC ENTRE GRANDES ET PETITES TYPOLOGIES

NEUVILLE-SUR-OISE
RÉPARTITION TERRITORIALE DES DIFFERENTS STATUTS D'OCCUPATION





A retenir

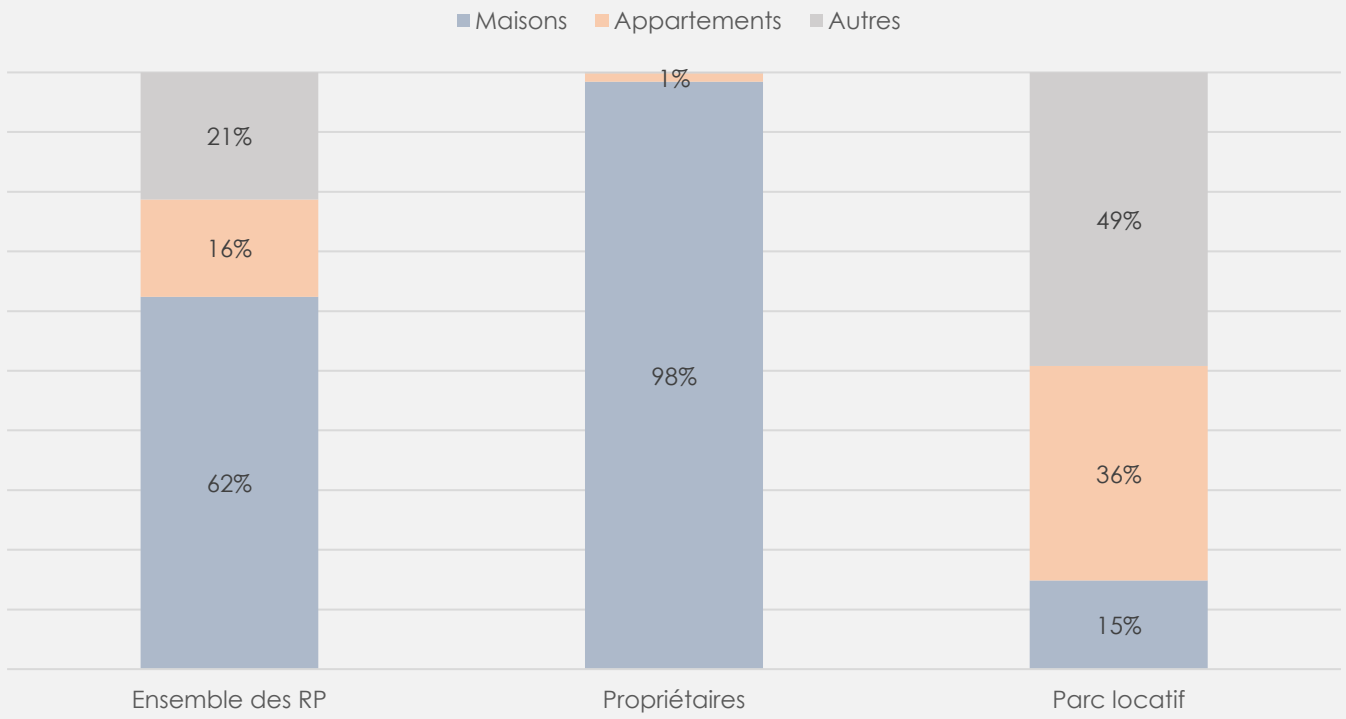
UNE MIXITÉ RÉSIDENTIELLE QUI MASQUE DES DISPARITÉS COMMUNALES

UN PARC SOCIAL CONSÉQUENT MAIS QUI N'ACCUEILLE PAS LES MÉNAGES FAMILIAUX "ORDINAIRES"

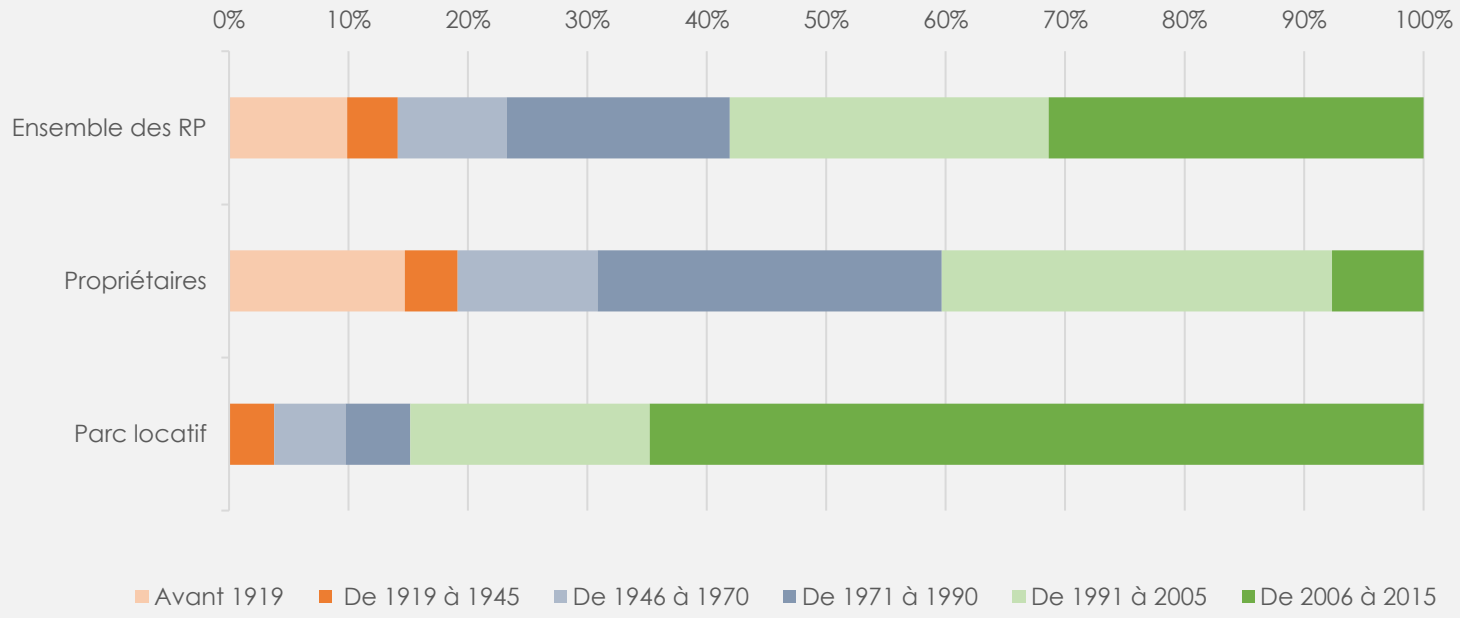
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-2023121 9n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

NEUVILLE-SUR-OISE
CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS

Répartition des résidences principales - 2018
Selon leur typologie



Répartition des résidences principales
Selon leur époque de construction



Source : INSEE, Recensement de la population 2018

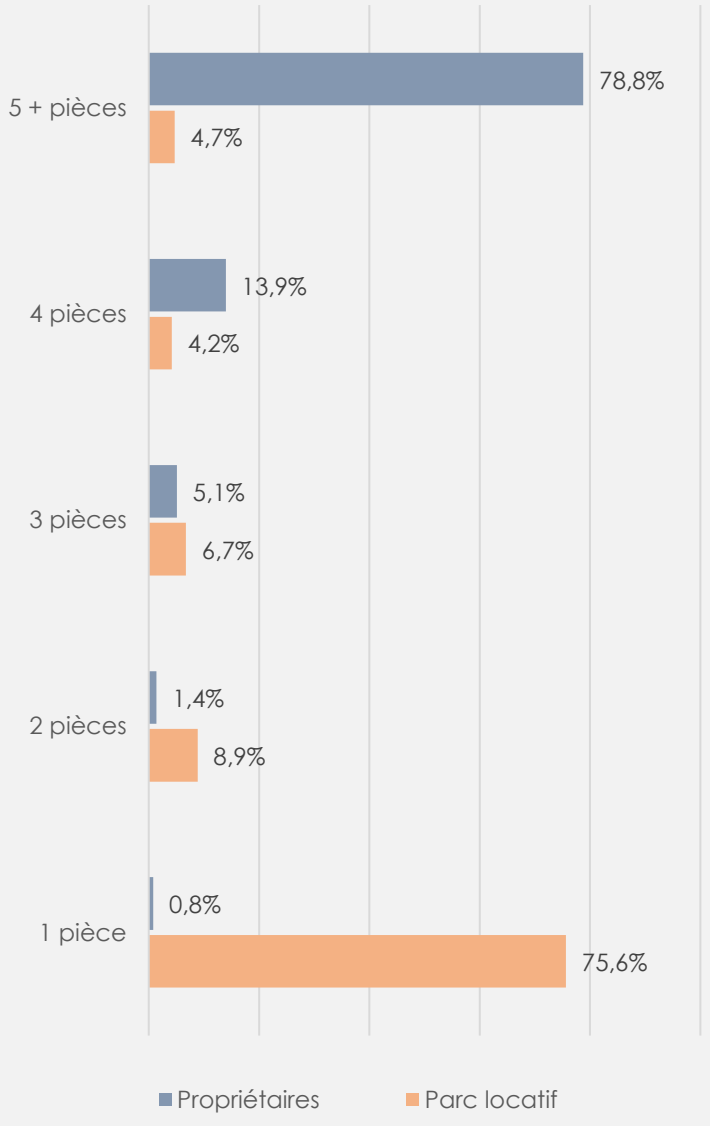
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

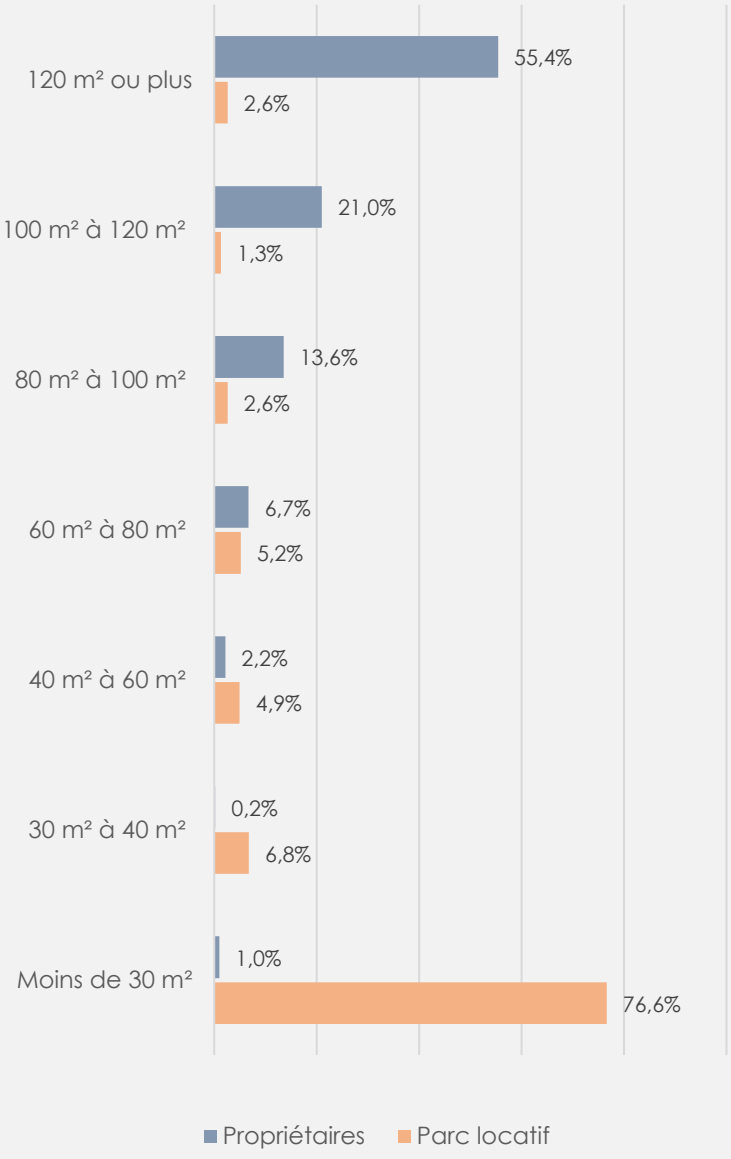
UN PARC EN PROPRIÉTÉ GLOBALEMENT PLUS ANCIEN ET UN PARC LOCATIF DÉVELOPPÉ TRÈS RÉCEMMENT

NEUVILLE-SUR-OISE
CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS

Répartition des résidences principales
Selon le nombre de pièces - 2018



Répartition des résidences principales
Selon leurs surfaces - 2018



Source : INSEE, Recensement de la population 2018

A retenir

UNE SEGMENTATION CLAIRE DES TYPOLOGIES PAR STATUT D'OCCUPATION :
DES PROPRIÉTÉS CONCENTRANT L'ENSEMBLE DES GRANDES TYPOLOGIES
DU PARC LOCATIF CARACTÉRISÉ PAR LES UNE PIÈCE

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

3. OCCUPATION DES LOGEMENTS

LES GRANDS CONSTATS POUR L'AGGLOMÉRATION

- *Une occupation à l'image de la fonction résidentielle de chaque parc :*
  - *Un parc locatif social qui accueille une large palette de profils et qui joue son rôle d'accueil des plus modestes*
  - *Un parc locatif privé qui concentre les jeunes, et qui accueille des ménages aux situations financières disparates, avec un rôle de parc social de fait pour une partie de la population*
  - *Un parc occupé en propriété par les ménages les plus âgés et les plus aisés*
- *Une coexistence et un renforcement des situations de sur- et de sous-occupation, qui ne concernent probablement pas les mêmes types de parcs.*

QUELLES SPÉCIFICITÉS POUR NEUVILLE ?

- *Une rotation soutenue du parc locatif compte tenu du public accueilli (jeunes et étudiants) où la durée est limitée à 2 ans ou aux études.*
- *Un phénomène de sous-occupation très présent et probablement accentué par le vieillissement de la population, touchant les grands pavillons occupés en propriété.*

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

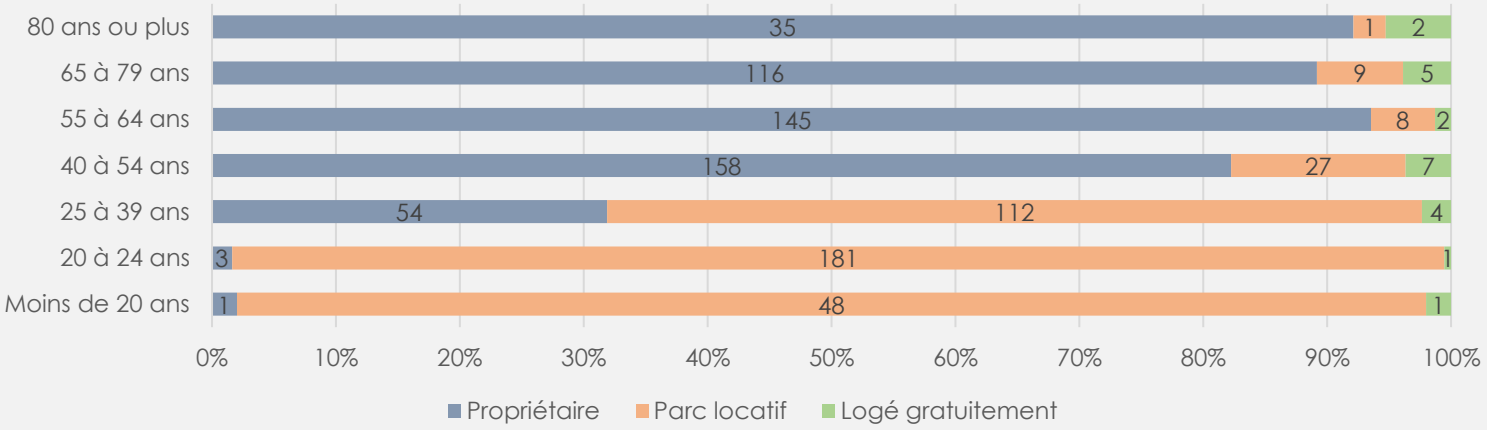
OCCUPATION DES LOGEMENTS

3.1 - Caractéristiques des ménages

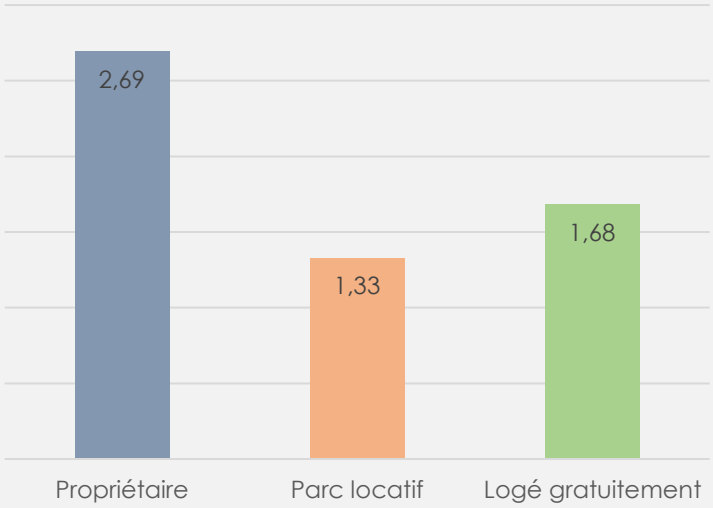
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

NEUVILLE-SUR-OISE
OCCUPATION DES LOGEMENTS

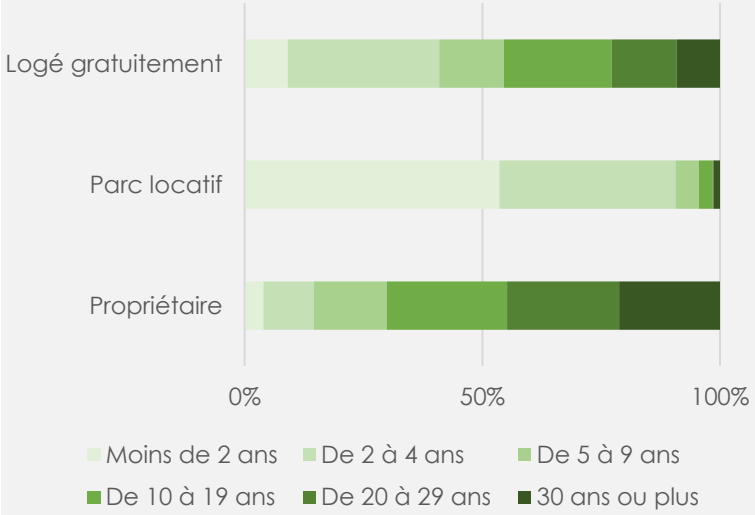
L'âge de la personne de référence du ménage
En fonction du statut d'occupation du logement - 2018



Taille moyenne des ménages
Dans les différents parcs des logements



Ancienneté d'emménagement
Dans les différents parcs des logements



Logements types
selon leur nature et statut - 2018

La méthode consiste à prendre la valeur **mode** pour chaque critère (celle qui revient le plus souvent) On obtiendrait alors les caractéristiques des logements les plus probables du parc privé et social du territoire

- une maison
- occupée en propriété
- de 6 pièces et plus
- de 120 m² et plus
- habitée depuis 10 à 19 ans
- par un ménage dé 2 personnes
- âgé de 40 et 54 ans

Source : INSEE, Recensement de la population 2018

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

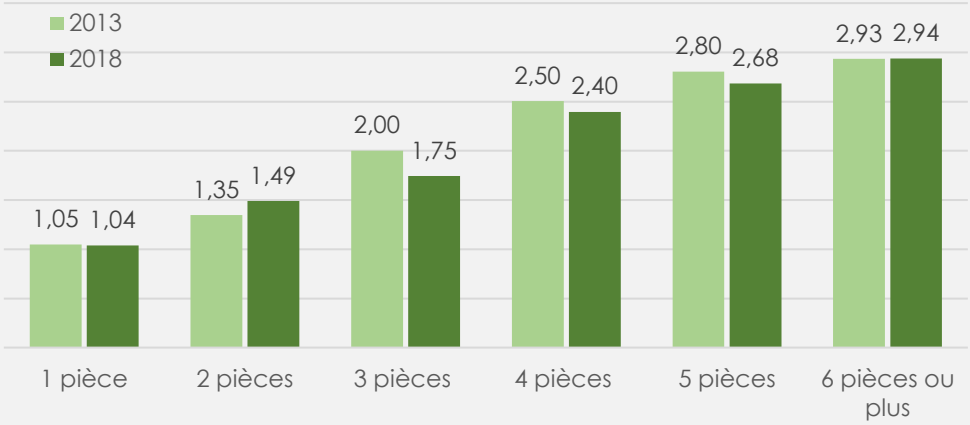
A retenir

UN PARC EN PROPRIÉTÉ PRINCIPALEMENT OCCUPÉ PAR DES MÉNAGES EN 2E PARTIE DE PARCOURS RÉSIDENTIEL

UNE FORTE ROTATION DU PARC LOCATIF LIÉ AU PUBLIC ACCUEILLI

NEUVILLE-SUR-OISE
SUR ET SOUS - OCCUPATION DU PARC

Évolution de la taille moyenne des ménages
selon la taille du logement entre 2013 - 2018



Contrairement à l'échelle de l'Agglomération, on constate une **baisse de la taille moyenne des ménages** pratiquement dans toutes les taille du logements (sauf pour des logements d'3 pièces).

Suroccupation et sous-occupation des logements - 2018

Nb de personnes

	1	2	3	4	5	6+	Total
1 pièce	286	11	0	0	0	0	**297**
2 pièces	27	14	4	0	0	0	**45**
3 pièces	22	26	6	1	0	0	**55**
4 pièces	25	32	21	12	6	0	**97**
5 pièces	21	65	21	32	12	1	**153**
6 pièces +	16	119	47	60	20	11	**273**
Total	**397**	**267**	**100**	**106**	**38**	**12**	**920**

0%
Taux de suroccupation[1]
En 2018

46,6%
Taux de sous-occupation[2]
En 2018

***Lecture** : Parmi les 297 logements d'1 pièce, 286 sont occupés par des ménages d'1 personne, 11 par les ménages de 2 personnes, 0 par les ménages de 3 personnes, etc.*

Évolution du nombre de ménages
Selon la taille du ménage et du logement entre 2013-2018

Nb de personnes

	1	2	3	4	5	6+	Total
1 pièce	-58	-6	0	0	0	0	**-63**
2 pièces	8	9	2	0	0	0	**19**
3 pièces	2	3	-5	-2	-1	0	**-3**
4 pièces	3	-4	1	-6	3	-2	**-4**
5 pièces	2	20	-5	1	2	-1	**20**
6 pièces +	-5	24	-9	1	3	2	**17**
Total	**-47**	**47**	**-15**	**-5**	**7**	**-1**	**-13**

-3
Logements en suroccupation[1]
Entre 2013 et 2018

+31
Logements en sous-occupation[2]
Entre 2013 et 2018

***Lecture** : Parmi les 19 logements de 2 pièces ayant accueilli un nouveau ménage entre 2013-2018, 8 logements ont accueilli des ménages d'1 personne, 9 des ménages de 2 personnes, etc.*

1 – Quand le nombre de personnes occupant le logement est **supérieur** de 2 ou plus au nombre de pièces du logement
2 - Quand le nombre de personnes occupant le logement est **inférieur** de 2 ou plus au nombre de pièces du logement

Source : INSEE, Recensement de la population 2018

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

UNE SOUS-OCCUPATION PRÉGNANTE SUR LA COMMUNE ACCUENTÉE PAR LE VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION

4. MARCHÉS IMMOBILIERS ET PARCOURS RÉSIDENTIELS

LES GRANDS CONSTATS POUR L'AGGLOMÉRATION

- *Une tension croissante dans le parc social et en parallèle une quasi-disparition de l'entrée de gamme dans l'accession à la propriété.*
- *Quel que soit le parc, des logements neufs de plus en plus chers et petits, ce qui creuse l'écart avec l'ancien.*
- *Des marchés immobiliers qui se recoupent probablement en partie, notamment sur l'offre locative : parc locatif privé à bas loyer et/ou de mauvaise qualité comme "offre d'attente" pour une partie de la population qui n'arrive pas à accéder à un logement social.*
- *Les familles monoparentales sont celles pour qui l'accessibilité au parc est la plus difficile. Pour les jeunes, une offre sociale plutôt accessible mais en forte tension, une offre privée même locative difficilement accessible.*

QUELLES SPÉCIFICITÉS POUR NEUVILLE ?

- *Un marché immobilier principalement axé sur l'accession à la propriété, avec des niveaux de prix très élevés, accessibles à des ménages aisés en 2e partie de parcours résidentiel.*

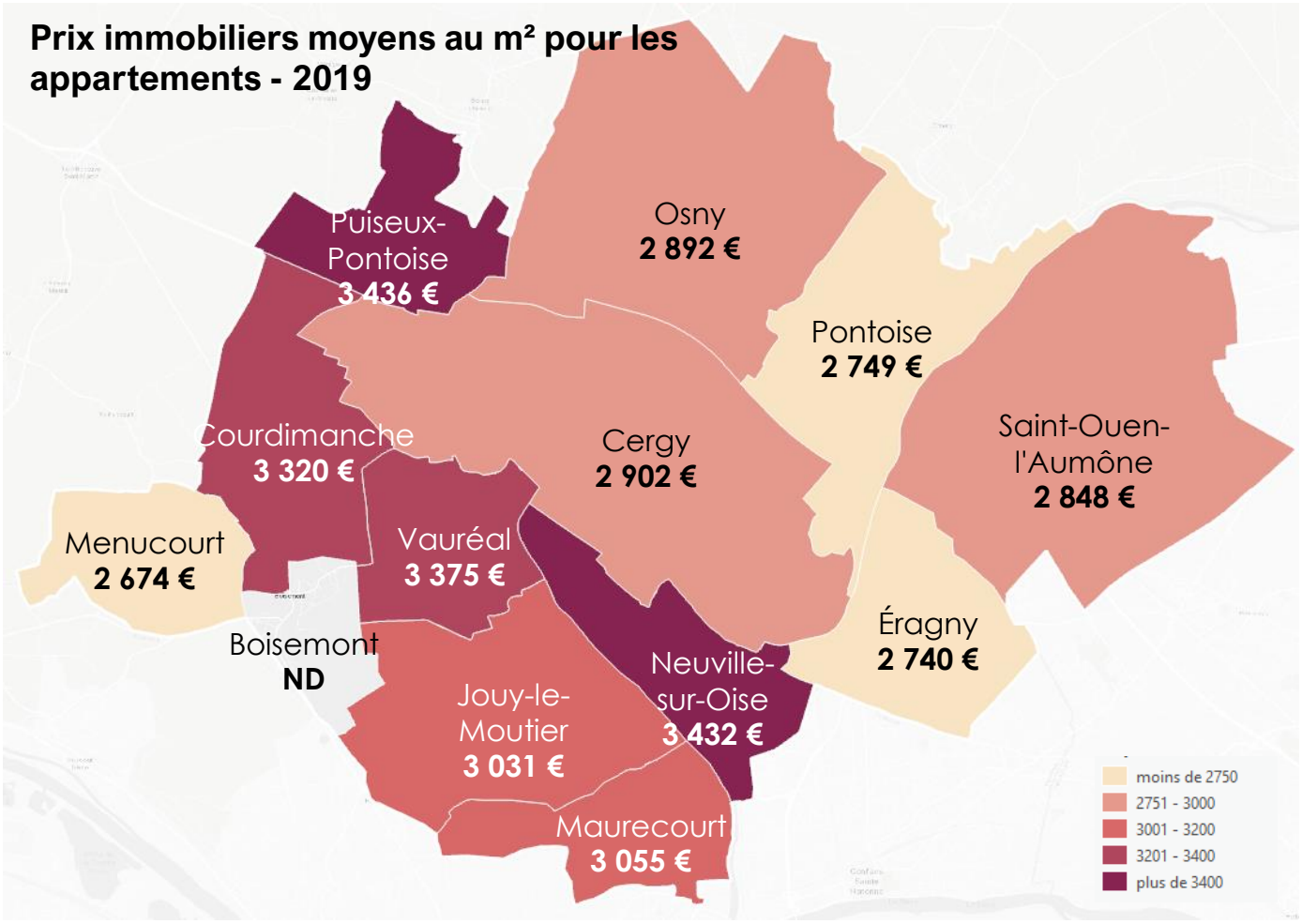
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

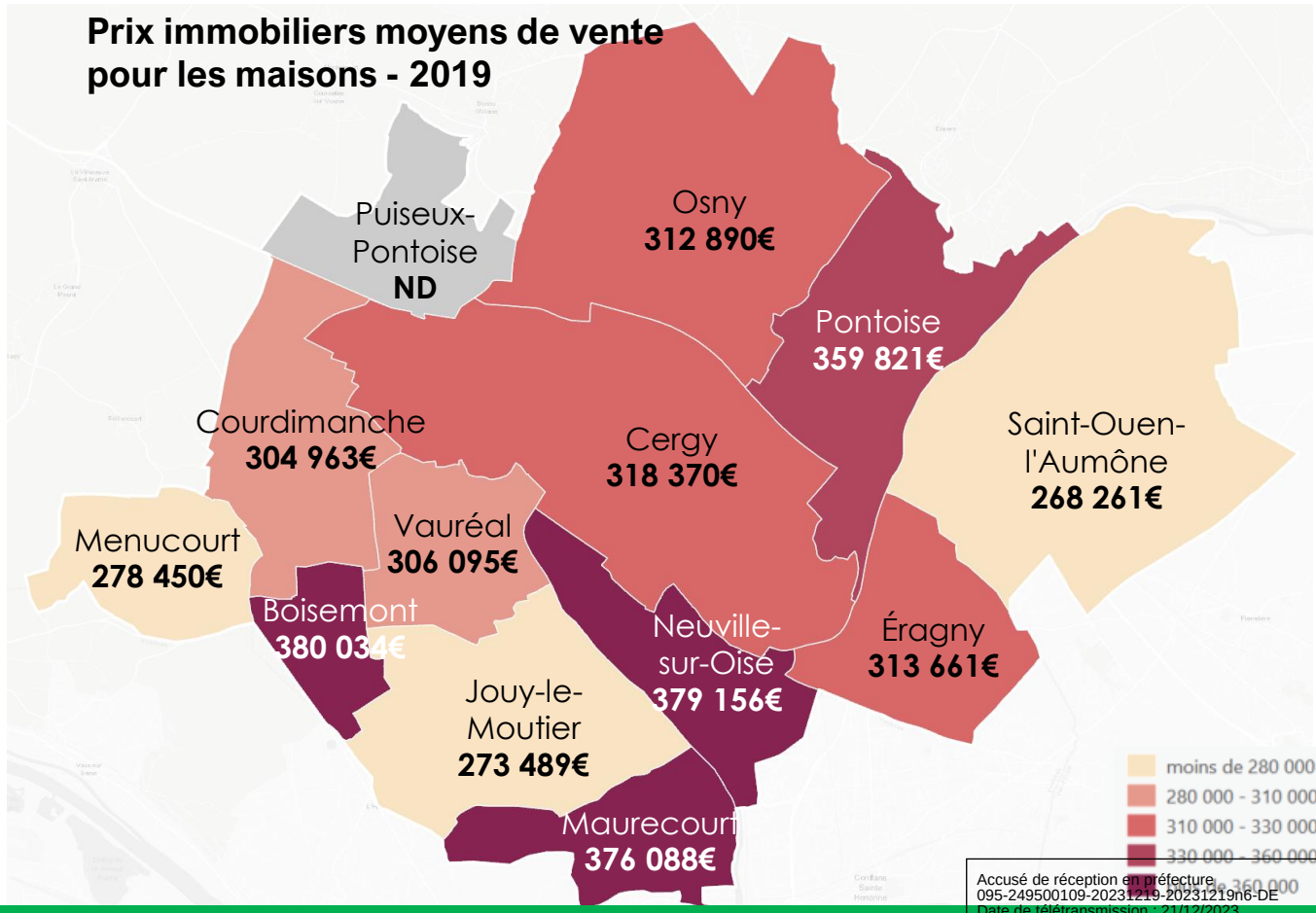
MARCHÉS IMMOBILIERS ET PARCOURS RÉSIDENTIELS

4.1 - Accès à la propriété

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

NEUVILLE-SUR-OISE
ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ SUR L'AGGLOMÉRATION





Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

UN MARCHÉ DE L'ACCESSION FIGURANT PARMI LES PLUS CHERS DE L'AGGLOMERATION

NEUVILLE-SUR-OISE
ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ

MAISONS

48

Maisons vendues entre 2016-2019

386 964€

Prix moyen d'une maison
vendu entre 2016-2019

APPARTEMENTS

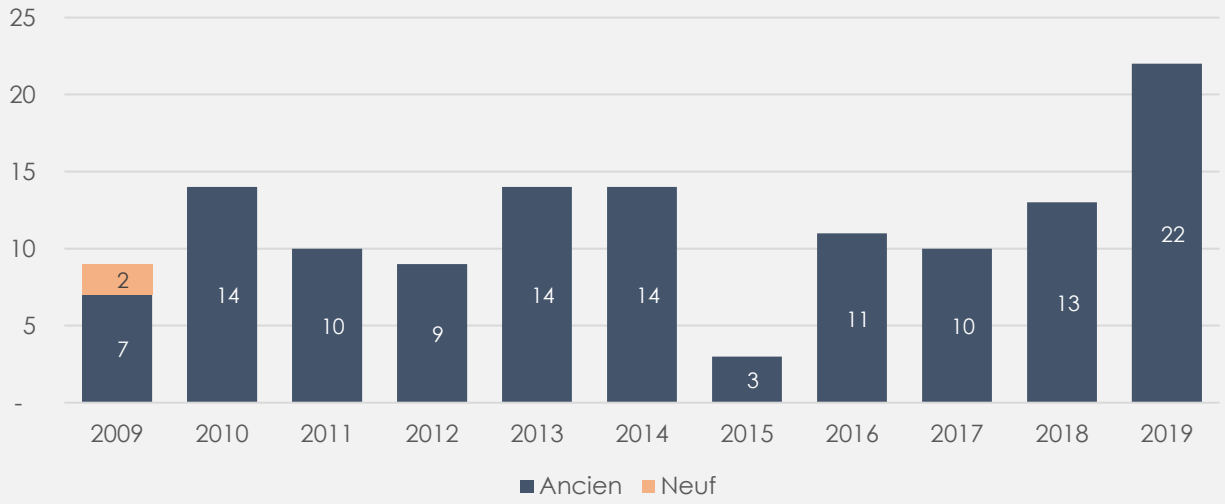
8

Appartements vendus entre 2016-2019

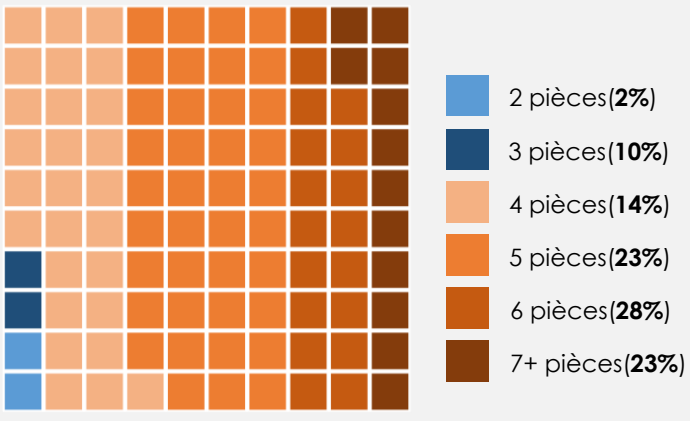
150 866€

Prix moyen d'un appartement
vendu entre 2016-2019

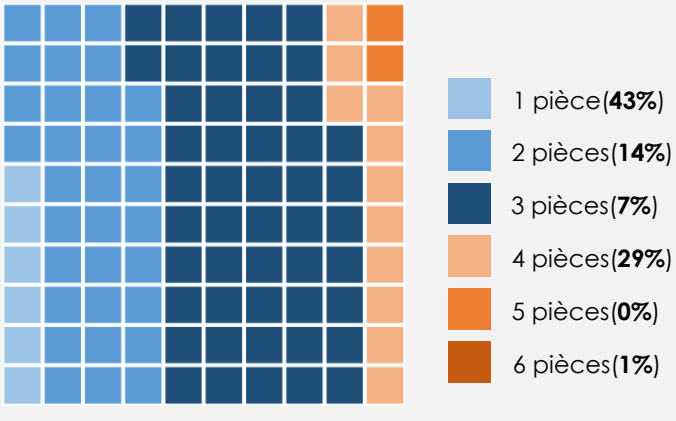
Part de l'ancien et du neuf dans les transactions



La vente des maisons depuis 2009
En nombre de pièces



La vente des appartements depuis 2009
En nombre de pièces



Source : BIEN 2009 - 2019

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

UN MARCHÉ DE L'ACCESSION PAVILLONNAIRE, À L'IMAGE DE LA STRUCTURE DU PARC

5. ZOOM SUR LA PERFORMANCE ENERGÉTIQUE

LES GRANDS CONSTATS POUR L'AGGLOMÉRATION

- *Des performances énergétiques plutôt bonnes en moyenne du fait de la ville nouvelle.*
- *Des passoires énergétiques sur-représentées au sein des maisons individuelles.*
- *Des taux d'effort énergétiques très importants pour certains ménages, qui peuvent être liés ou non au logement lui-même – la carte ne se recoupant pas forcément avec les passoires thermiques-.*
- *Un parc social globalement satisfaisant sur le plan énergétique mais une attention à avoir sur les besoins en réhabilitation, avec des résidences à cibler.*

QUELLES SPÉCIFICITÉS POUR NEUVILLE ?

- *Des passoires thermiques bien présentes, mais qui représentent un faible volume de logements.*
- *Des taux d'effort énergétique probablement assez variables selon les secteurs de la commune.*
- *Une majorité de ménages ayant un niveau de ressources qui leur permet probablement de faire face aux dépenses en énergie.*

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE

LES DATES CLÉS À RETENIR POUR LE LOGEMENT

6 DATES CLÉS À RETENIR

VENTE

AUDIT ÉNERGÉTIQUE AVANT VENTE OBLIGATOIRE*
LOGEMENTS ÉTIQUETTE DPE F ET G
F G

1er SEPT 2022

1er JANV 2023

AUDIT ÉNERGÉTIQUE AVANT VENTE OBLIGATOIRE*
LOGEMENTS ÉTIQUETTE DPE E
E

1er JANV 2025

1er JANV 2028

AUDIT ÉNERGÉTIQUE AVANT VENTE OBLIGATOIRE*
LOGEMENTS ÉTIQUETTE DPE D
D

1er JANV 2034

*Pour des raisons individuelles et biens en monopropriété

LOCATION

25 AOÛT 2022

GEL DES LOYERS
LOGEMENTS ÉTIQUETTE DPE F ET G
F G

LOCATION INTERDITE
LOGEMENTS ÉTIQUETTE DPE G SI CONSOMMATION ANNUELLE > 450 KWH/M²
G

31 DÉC. 2024 : FIN DE VALIDITÉ DES DPE ANCIENNE VERSION

LOCATION INTERDITE
LOGEMENTS ÉTIQUETTE DPE G
G

LOCATION INTERDITE
LOGEMENTS ÉTIQUETTE DPE F
F

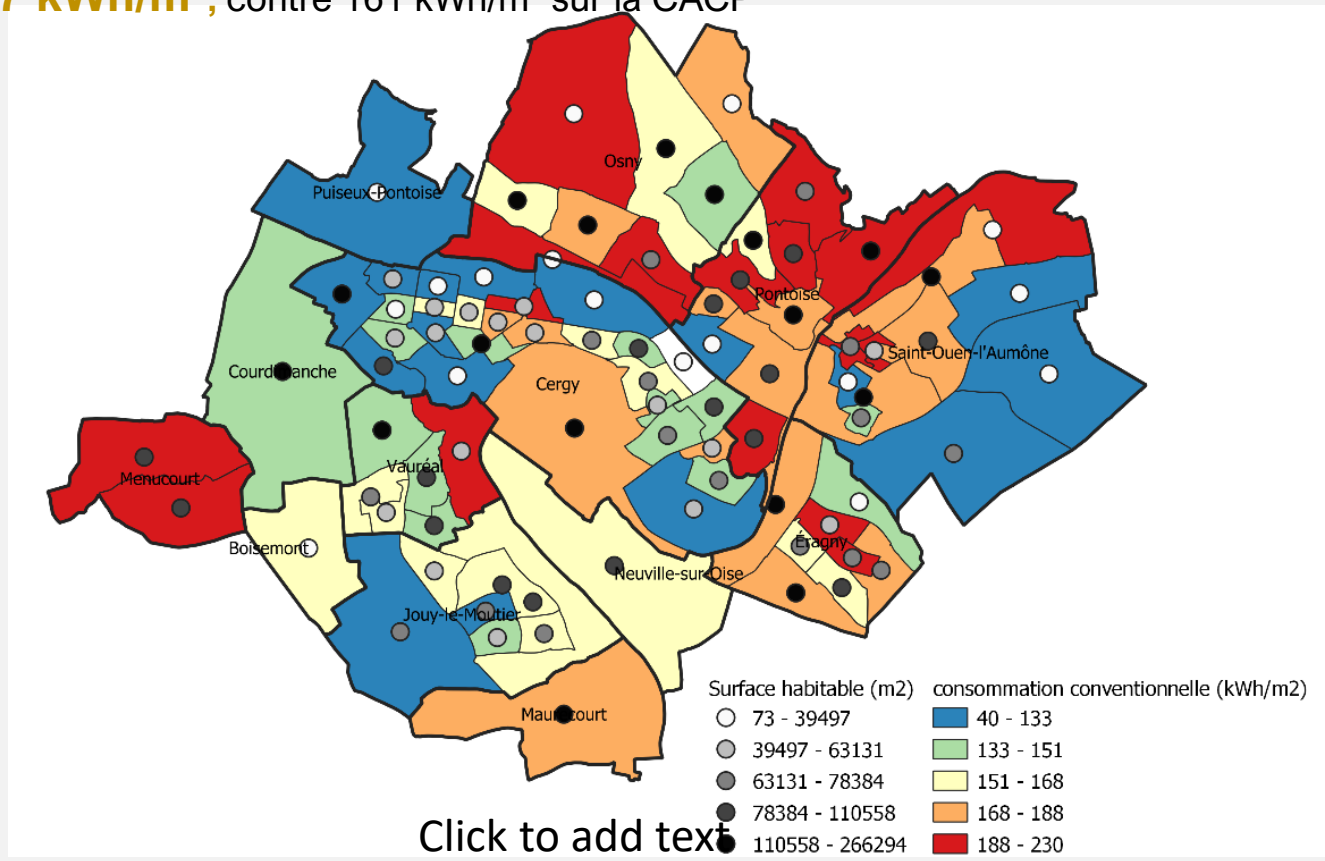
LOCATION INTERDITE
LOGEMENTS ÉTIQUETTE DPE E
E

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

AGENCE AC ENVIRONNEMENT

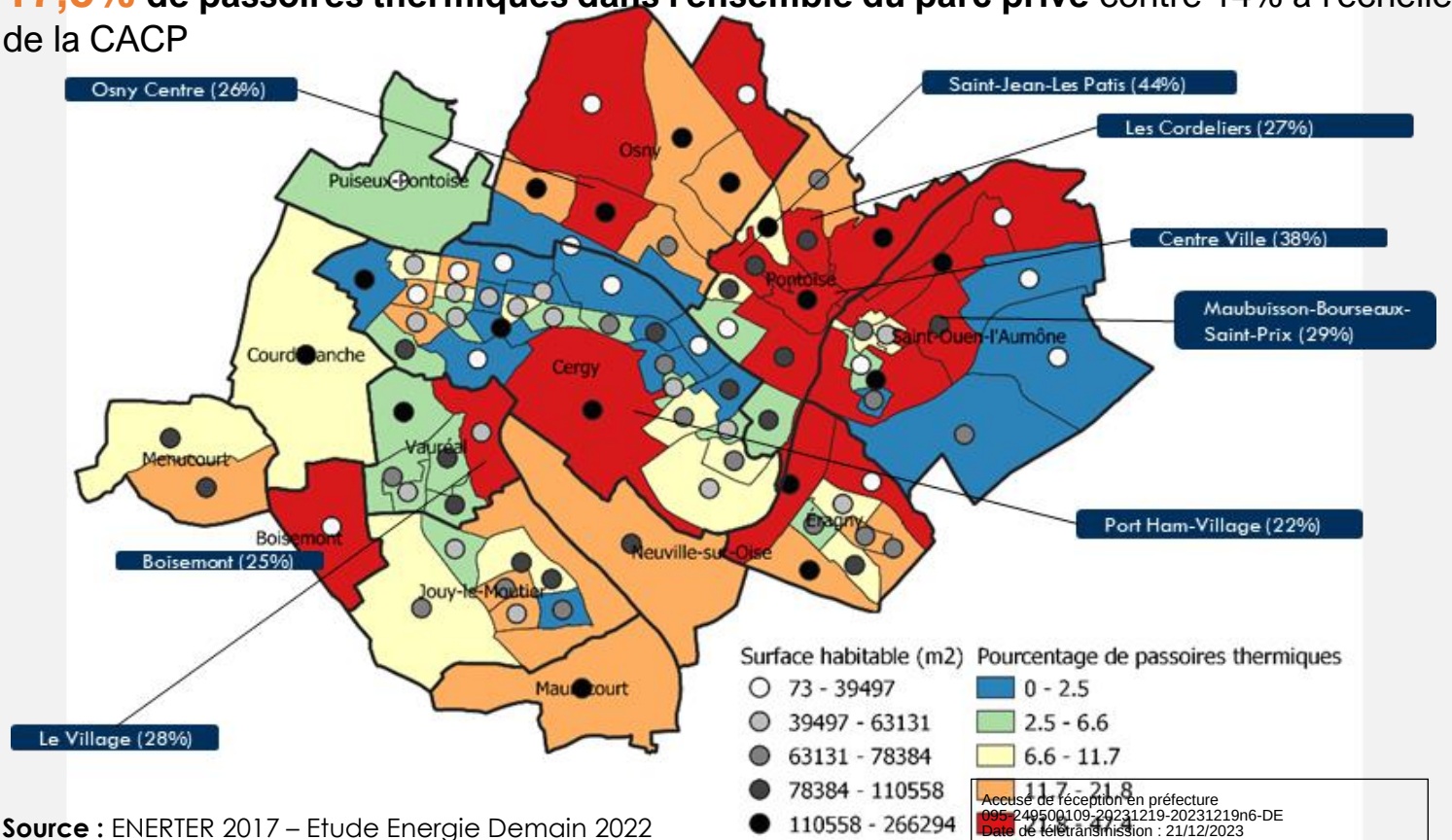
NEUVILLE-SUR-OISE
PERFORMANCES ENERGÉTIQUES DU PARC PRIVÉ

Consommation énergétique moyenne tout usage des logements du parc privé :
157 kWh/m², contre 161 kWh/m² sur la CACP



Click to add text

17,5% de passoires thermiques dans l'ensemble du parc privé contre 14% à l'échelle de la CACP



Source : ENERTER 2017 – Etude Energie Demain 2022

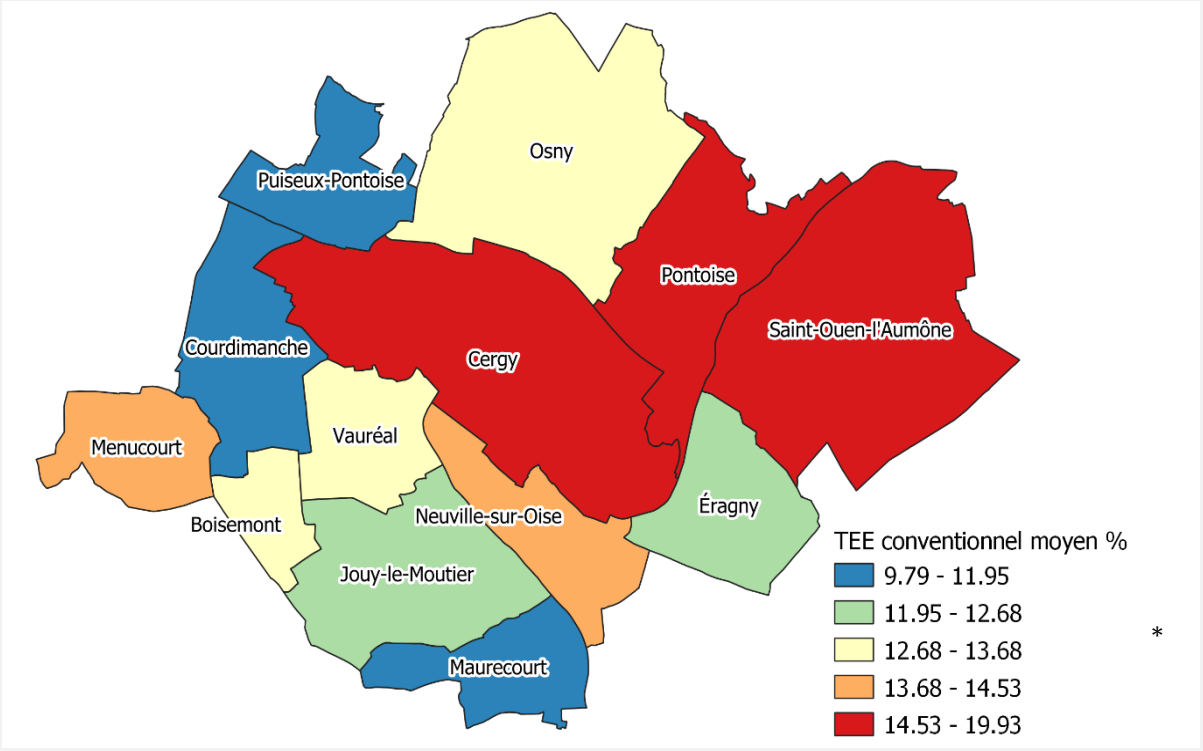
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

UNE PART IMPORTANTE DE PASSOIRES THERMIQUES, QUI CORRESPOND CEPENDANT À UN FAIBLE NOMBRE DE LOGEMENTS

NEUVILLE-SUR-OISE
TAUX D'EFFORT ENERGÉTIQUE DES MÉNAGES

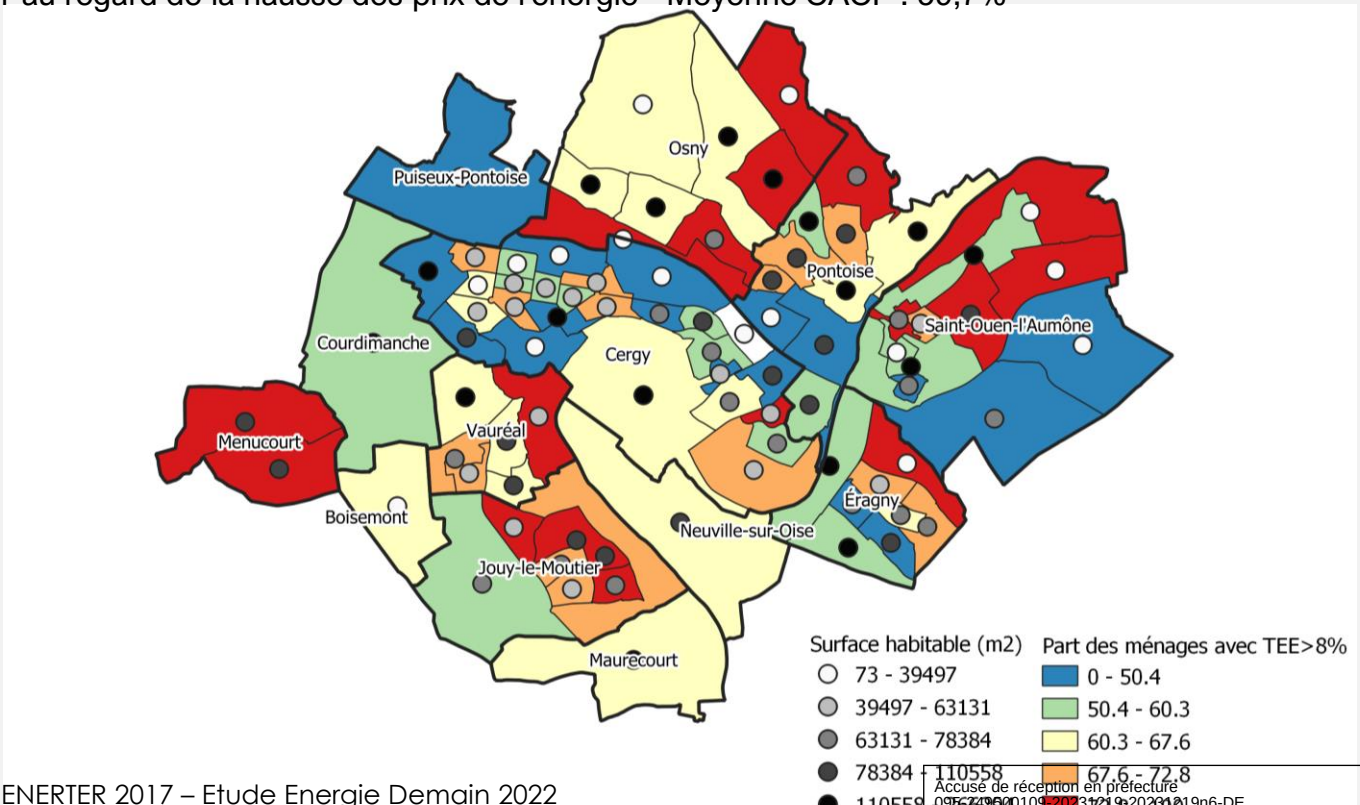
Sur la commune, **les ménages du parc privé consacrent en moyenne 14,5% de leurs ressources à la consommation énergétique**, soit un niveau un peu inférieur à celui de la CACP (15,3%) et par ailleurs porté par les quelques logements collectifs.



*TEE = Taux d'effort énergétique, soit la part des ressources consacrée à la consommation énergétique

61,4 % des ménages du parc privé avec un taux d'effort énergétique supérieur à 8%

Il s'agit du seuil utilisé jusqu'à présent pour définir la précarité énergétique, mais il sera probablement à redéfinir au regard de la hausse des prix de l'énergie - Moyenne CACP : 59,7%



Source : ENERTER 2017 – Etude Energie Demain 2022

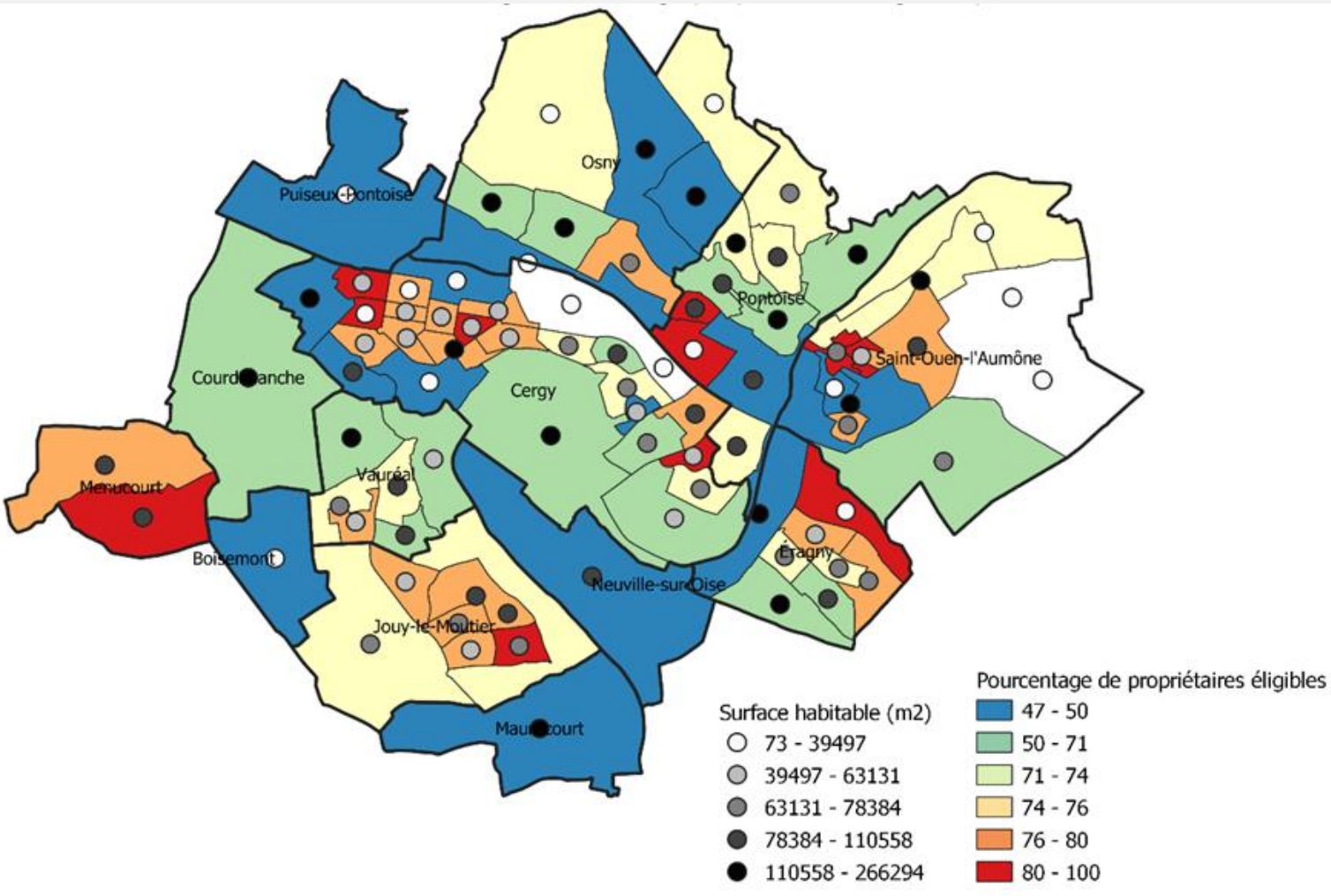
Accusé de réception en préfecture
095-219500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

DES TAUX D'EFFORT ENERGÉTIQUE PROBABLEMENT ASSEZ VARIABLES SELON LES SECTEURS DE LA COMMUNE

NEUVILLE-SUR-OISE
ÉLIGIBILITÉ AUX AIDES DE L'ANAH

Part de ménages éligibles aux aides de l'ANAH pour les ménages les plus modestes (MaPrimeRenov Bleu) - Moyenne CACP : 66%



Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

POUR LA MAJORITÉ DES MÉNAGES, UN NIVEAU DE RESSOURCES QUI PERMET PROBABLEMENT DE FAIRE FACE AUX DÉPENSES D'ÉNERGIE

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2023-2028

DIAGNOSTIC HABITAT

Commune d'Osny

CERGY-PONTOISE agglo

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

SOMMAIRE DU DIAGNOSTIC
ETAT DES LIEUX D'OSNY

1. PORTRAIT DÉMOGRAPHIQUE

Dynamisme démographique

Emploi et **revenus**

2. PARC DE LOGEMENTS

Dynamique du parc de logements

Caractéristiques de l'offre des résidences principales

Zoom sur les **bailleurs sociaux**

3. OCCUPATION DES LOGEMENTS

Caractéristiques des ménages

Niveau de vie

4. MARCHÉS IMMOBILIERS ET PARCOURS RÉSIDENTIELS

Les marchés locatifs

L'accès à la propriété

Accessibilité du parc

5. ZOOM SUR LA PERFORMANCE ENERGETIQUE

Parc social

Parc privé

Occupation des logements énergivores

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

1. PORTRAIT DÉMOGRAPHIQUE

LES GRANDS CONSTATS POUR L'AGGLOMÉRATION

- *Une croissance démographique positive portée par la natalité.*
- *Malgré une augmentation de la part des seniors et de la part des personnes seules, une population qui reste jeune et familiale.*
- *Des revenus et CSP modestes et intermédiaires. Une augmentation du taux de pauvreté particulièrement chez les jeunes et les plus de 75 ans.*
- *Le territoire joue un rôle d'accueil pour les jeunes et les ménages des classes moyennes et modestes, tandis qu'il joue un rôle d'étape pour les ménages aux ressources plus élevées.*

QUELLES SPÉCIFICITÉS POUR OSNY ?

- *Une commune au profil démographique dynamique, porté à la fois par la natalité et l'accueil des nouveaux habitants.*
- *Une population plus âgée qu'à l'échelle de la CACP et qui vieillit plus vite, ce qui se traduit par l'augmentation importante du nombre de personnes seules ; malgré tout une commune qui reste familiale.*
- *Un niveau de ressources légèrement supérieur à la CACP mais une pauvreté qui augmente sur l'ensemble des tranches d'âges.*
- *Des disparités de revenus importantes à l'échelle infra-communale à mettre en relation avec la structure du parc.*

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

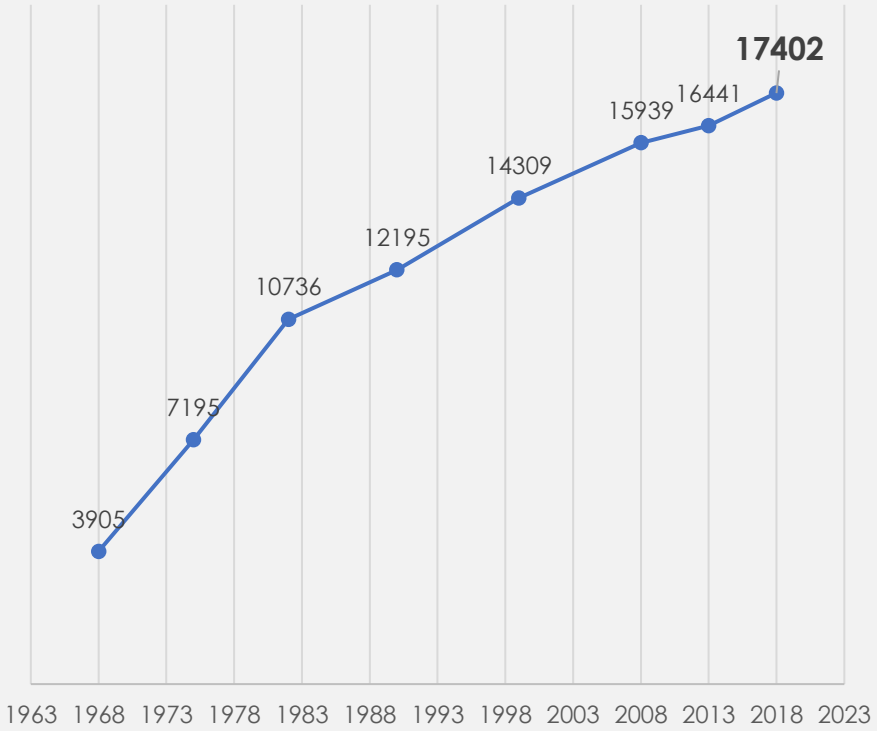
PORTRAIT DÉMOGRAPHIQUE

1.1 - Dynamiques démographiques

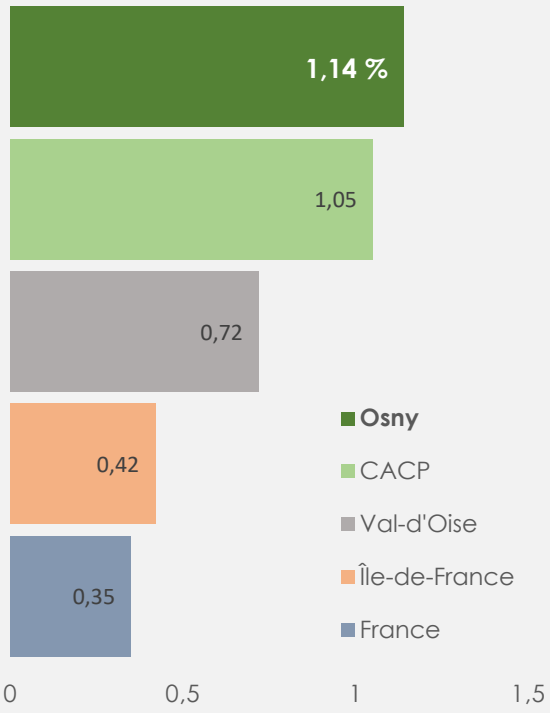
Accusé de réception en préfecture
095-2-9500109-20231219n-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

OSNY
DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES

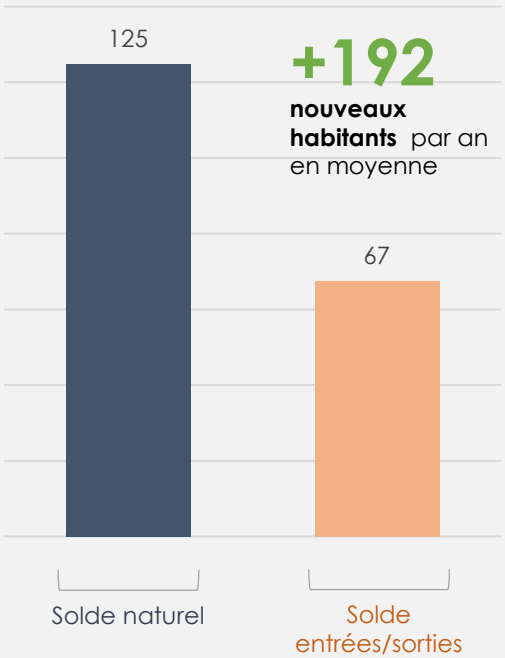
Population
Évolution globale de la population



Évolution annuelle moyenne
De la population 2013 - 2018



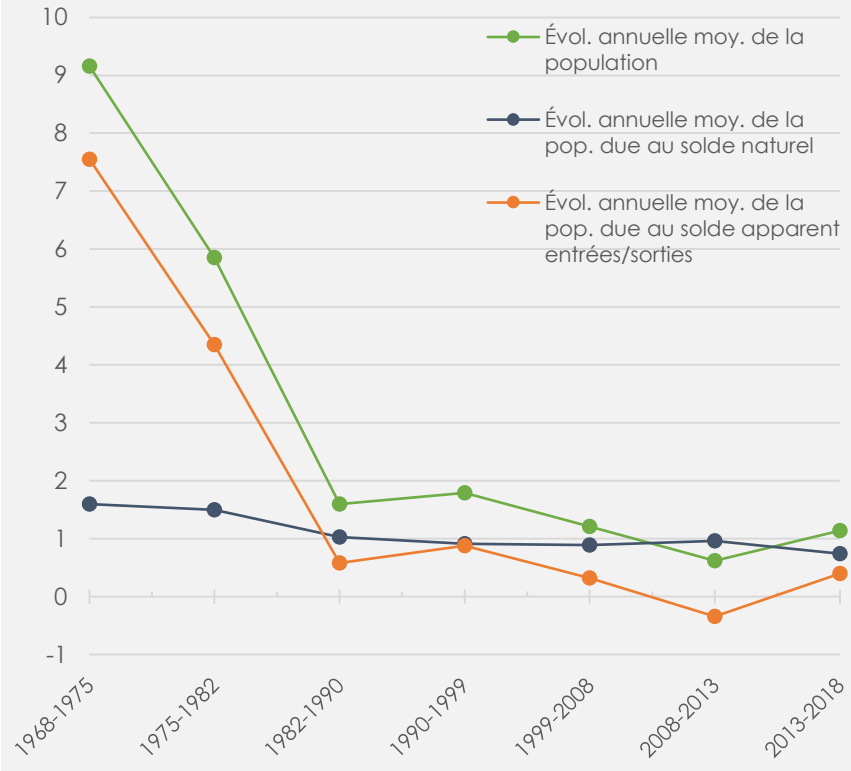
Évolution de la population
Entre 2013 - 2018



la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période.

la différence entre le nombre de personnes entrées sur un territoire donné et le nombre de personnes qui en sont sorties

Taux d'évolution annuel moyen
Due aux soldes naturels et migratoires



Source : INSEE, Recensement de la population 2018

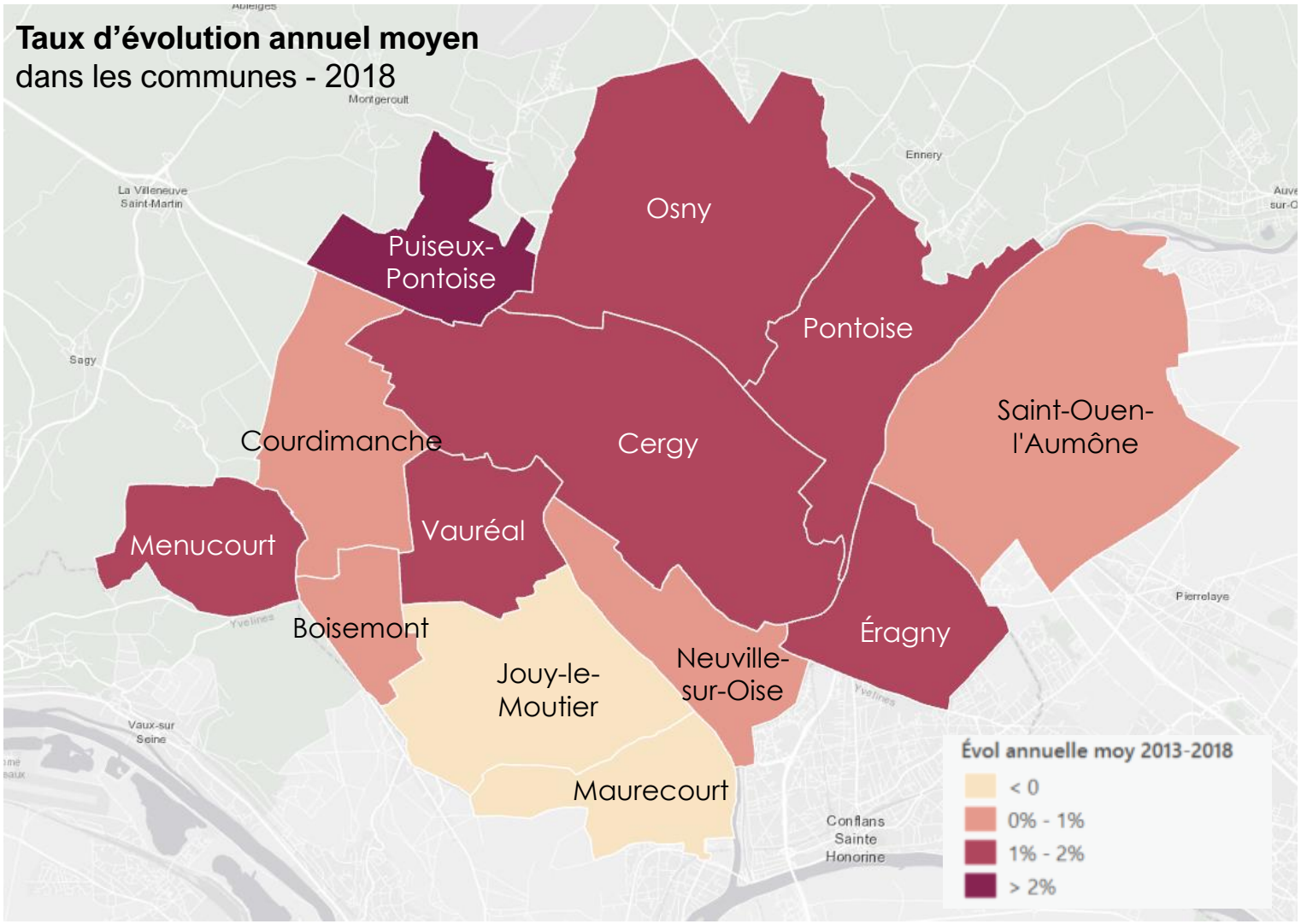
A retenir

UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE POSITIVE ET CONSTANTE PORTÉE PAR LE SOLDE NATUREL ET L'ACCUEIL DES NOUVEAUX HABITANTS

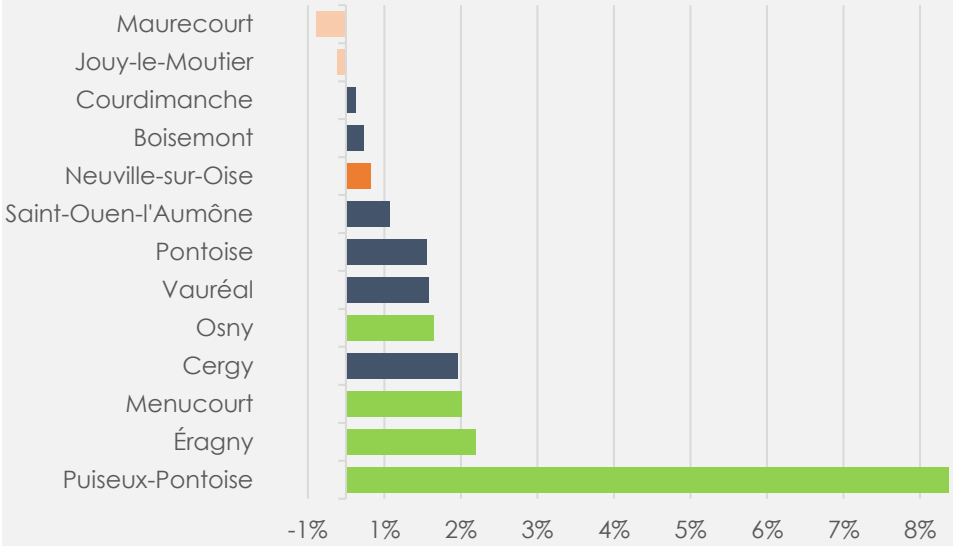
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

OSNY
DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES

Taux d'évolution annuel moyen
dans les communes - 2018



Taux d'évolution annuel moyen
de la population - 2018



Profils démographiques
des communes

Territoire en panne de croissance
Solde naturel positif qui ne compense pas un solde migratoire négatif

Territoire porté par la natalité
Solde naturel positif qui compense le solde migratoire négatif

Territoire porté par l'attractivité
Solde naturel négatif mais qui est compensé par le solde migratoire positif

Territoire dynamique
Soldes naturel et migratoire positifs

Source : INSEE, Recensement de la population 2018

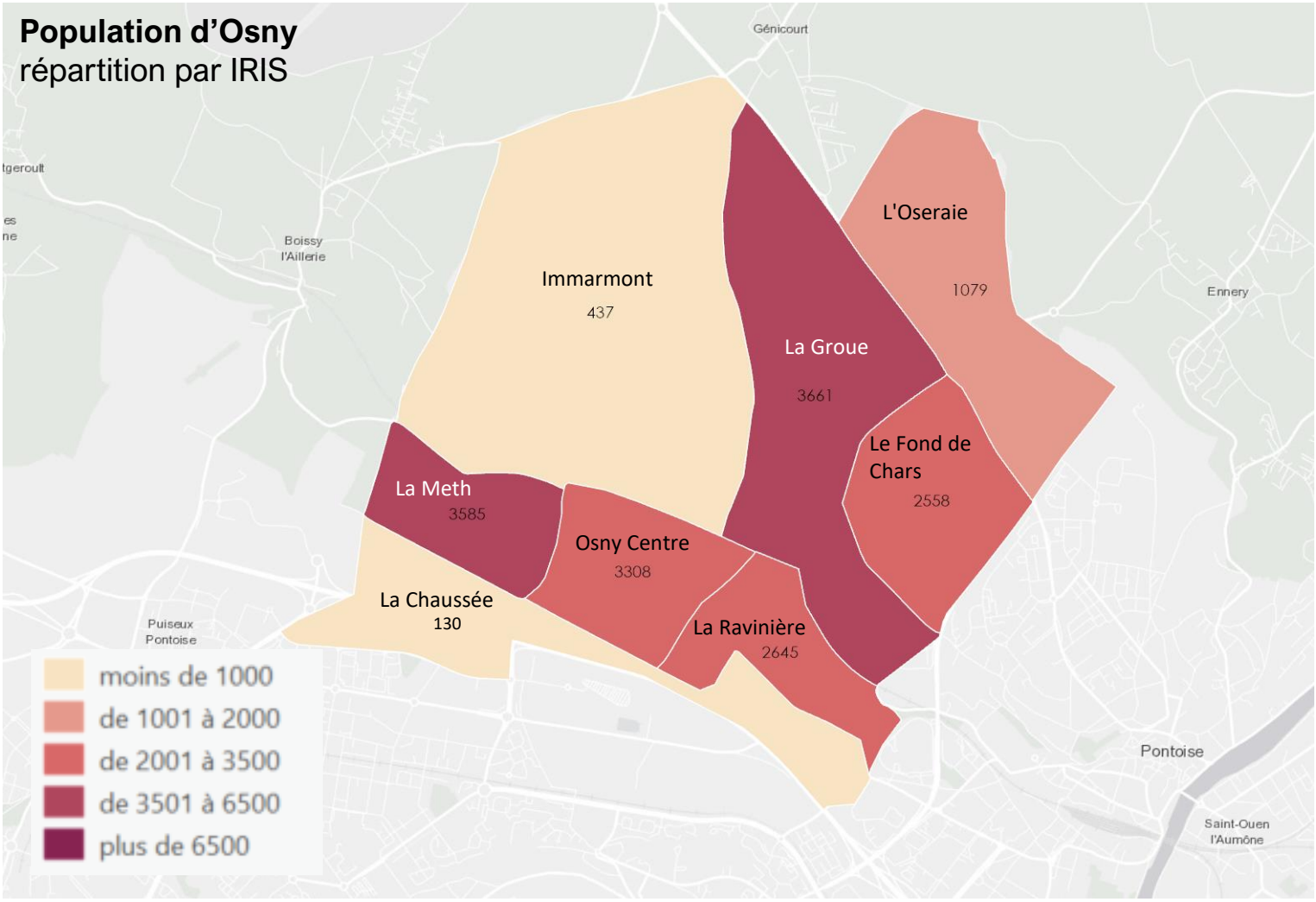
A retenir

UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE POSITIVE ET CONSTANTE PORTÉE PAR LE SOLDE NATUREL ET L'ACCUEIL DES NOUVEAUX HABITANTS

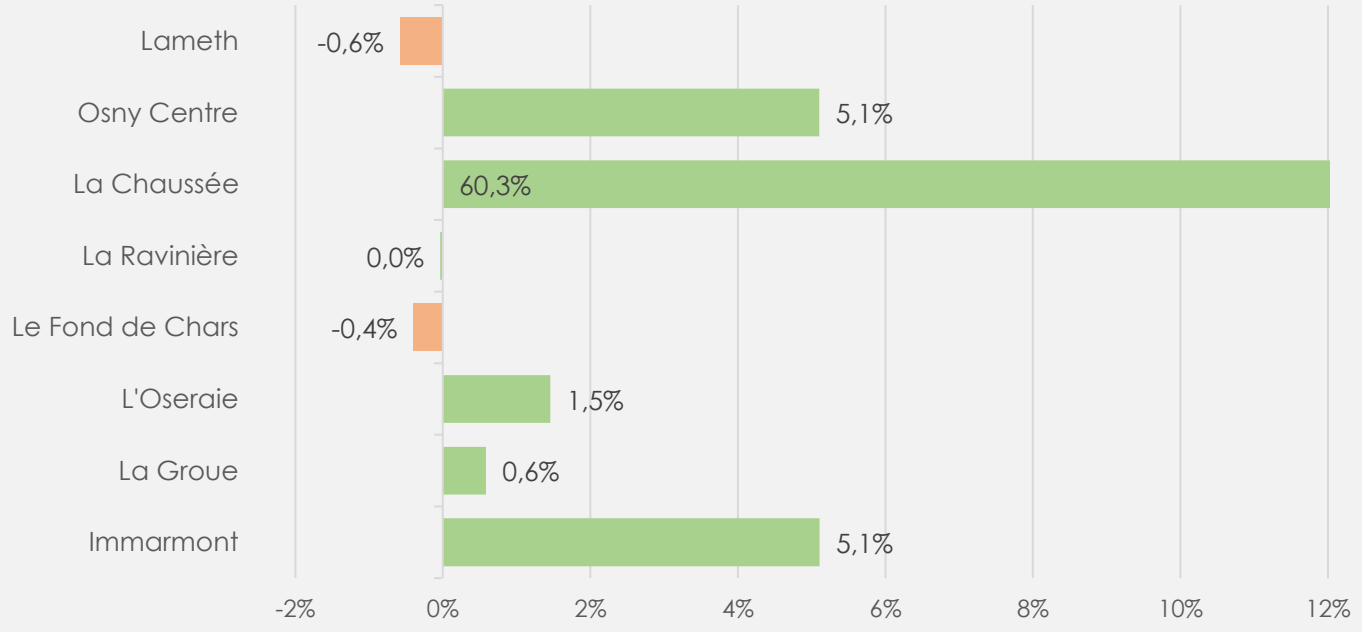
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

OSNY
DÉMOGRAPHIE DES IRIS

Population d'Osny
répartition par IRIS



Taux d'évolution annuel moyen
de la population entre 2013 - 2018



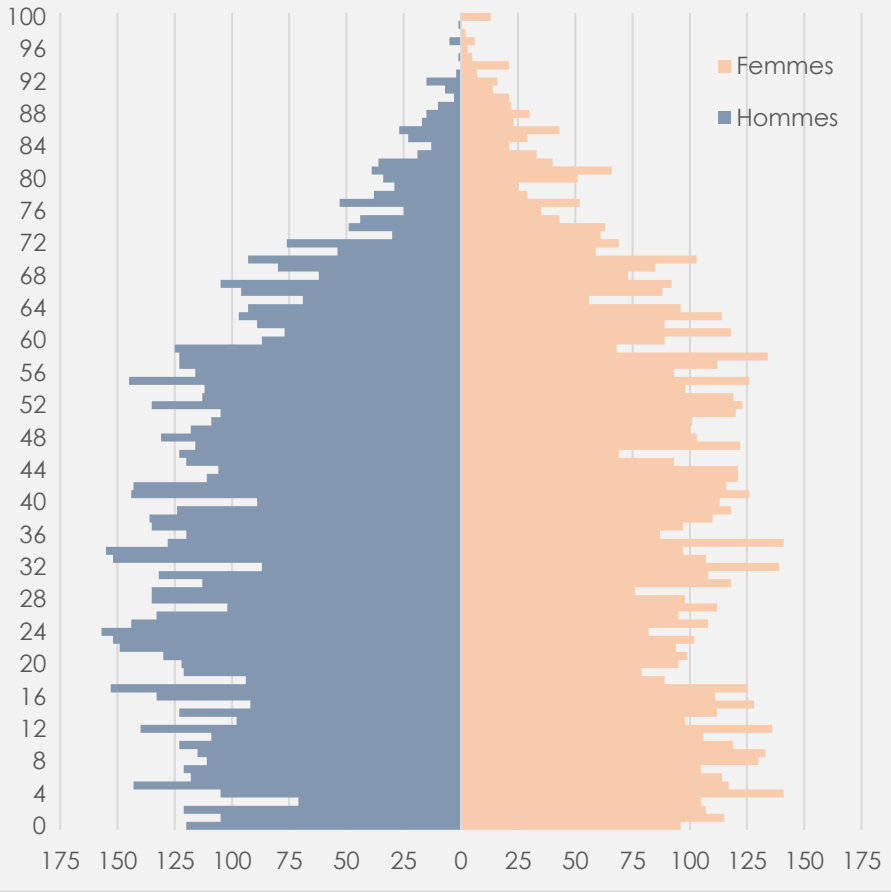
A retenir

DES ÉCARTS DE POPULATION IMPORTANTS ENTRE LES QUARTIERS
MALGRÉ LES DYNAMIQUES VARIÉES, QUASIMENT TOUS LES QUARTIERS ENREGISTRENT UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE

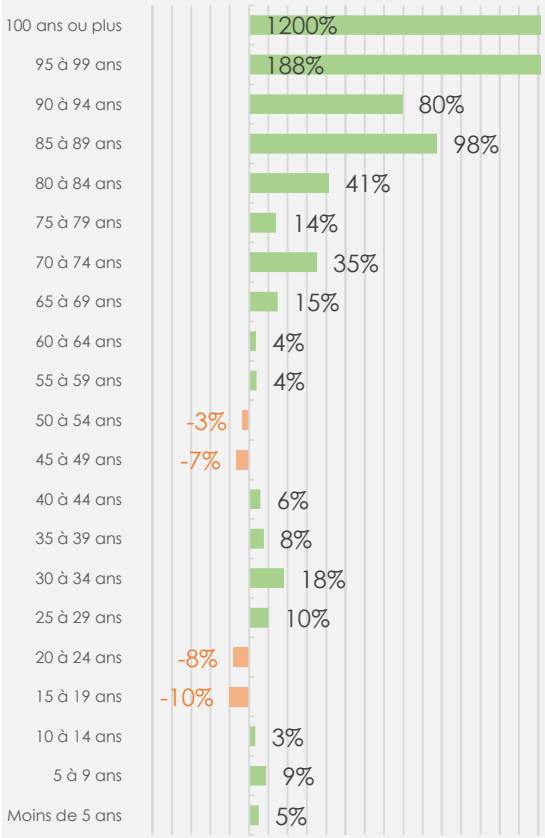
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

OSNY
STRUCTURE PAR ÂGE

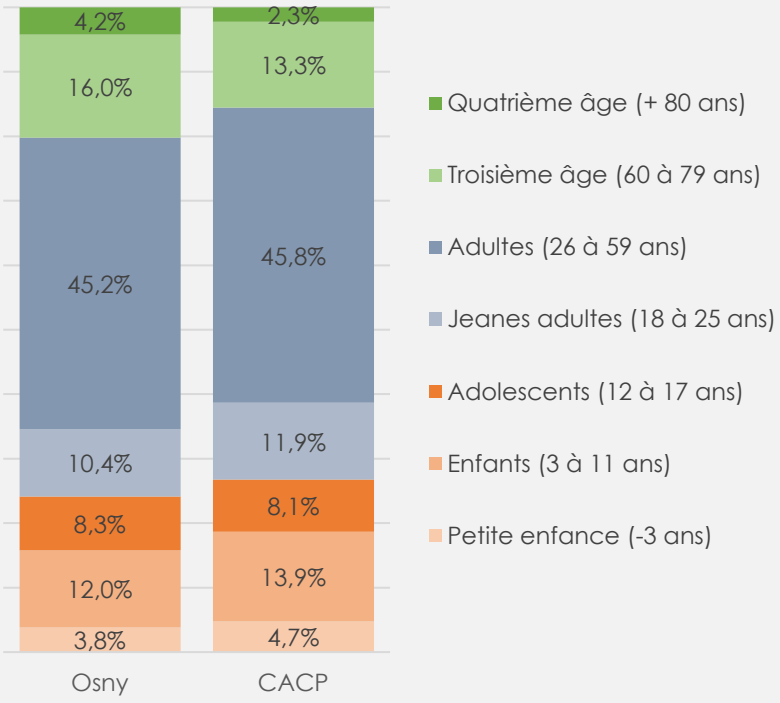
Pyramide des âges par sexe



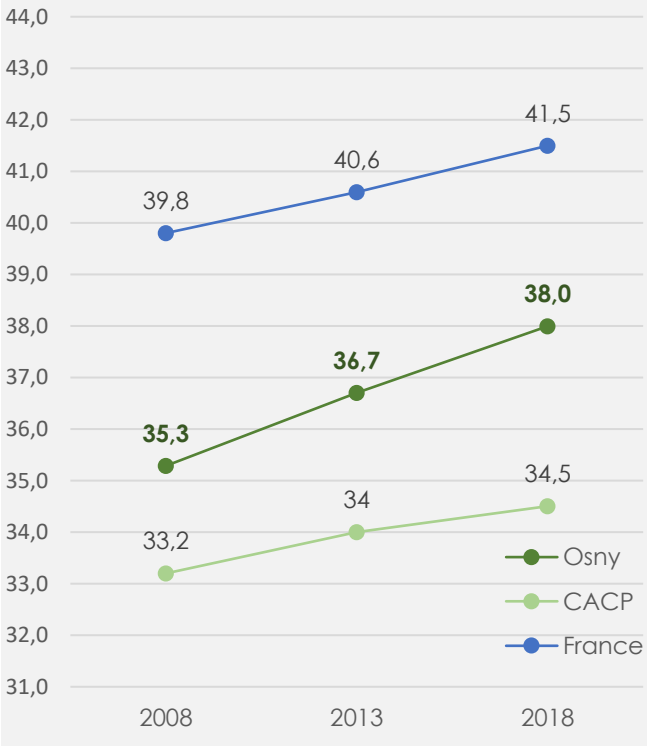
Les principales évolutions
Sur la période 2013 - 2018



La population **par catégorie d'âge**



Évolution de l'âge moyen



Source : INSEE, Recensement de la population 2018

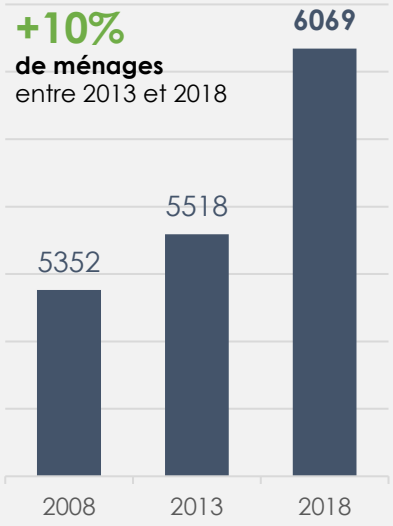
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

UNE POPULATION PLUS ÂGÉE ET UN VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION PLUS IMPORTANT QU'À L'ÉCHELLE DE LA CACP

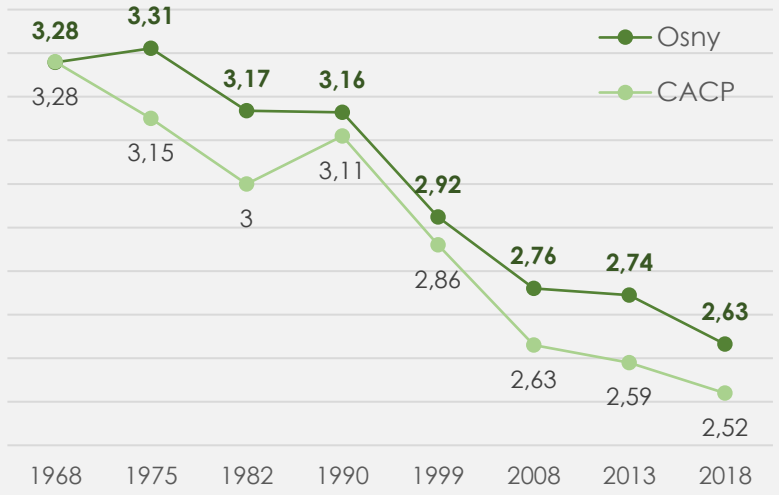
OSNY
COMPOSITION DES MÉNAGES

Évolution du nombre de ménages

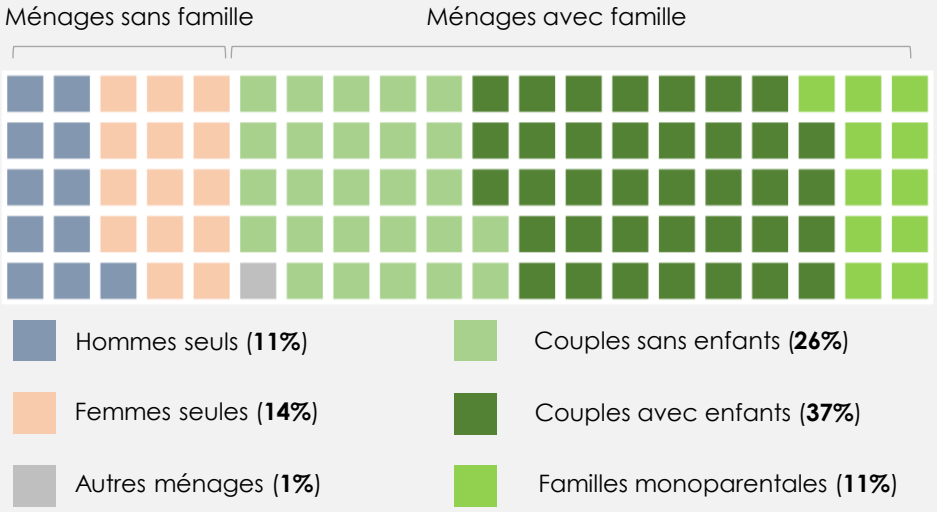


On constate une **plus forte augmentation** du nombre des ménages que celle de la population d'Osny sur la même période (10% et 5,9% respectivement)

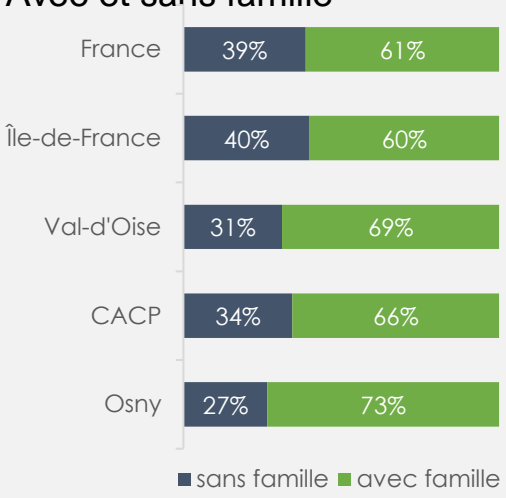
Évolution de la **population moyenne** par ménage



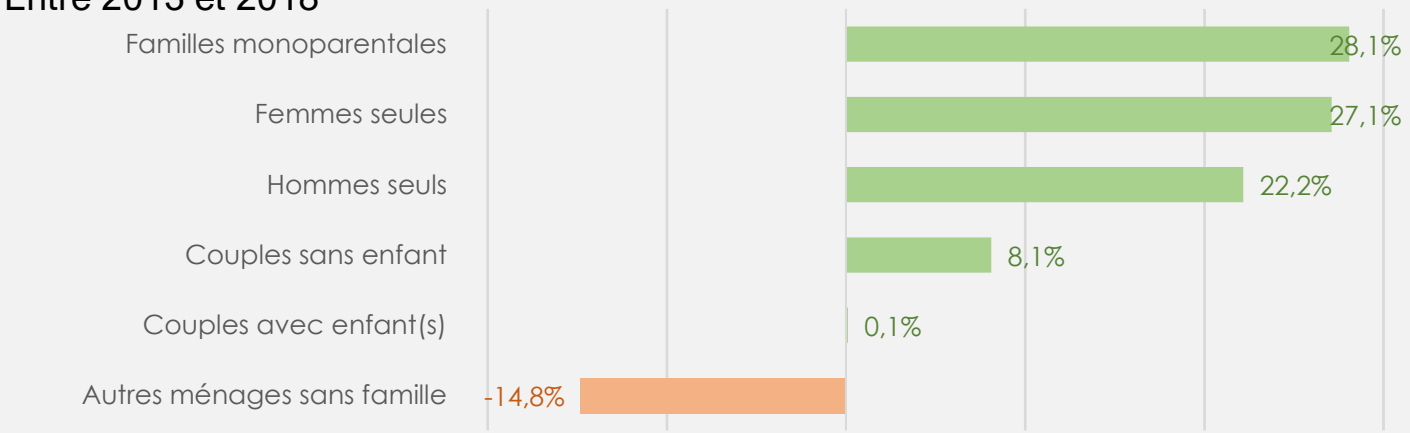
Typologie des ménages



Répartition des ménages
Avec et sans famille



Évolution des typologies des ménages
Entre 2013 et 2018



Source : INSEE, Recensement de la population 2018

A retenir

UNE COMMUNE AU PROFIL PLUS FAMILIAL QUE L'AGGLOMÉRATION, MALGRÉ UNE FORTE AUGMENTATION DU NOMBRE DES PERSONNES VIVANT SEULES

UNE HAUSSE IMPORTANTE DES FAMILLES MONOPARENTALES

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219ne-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

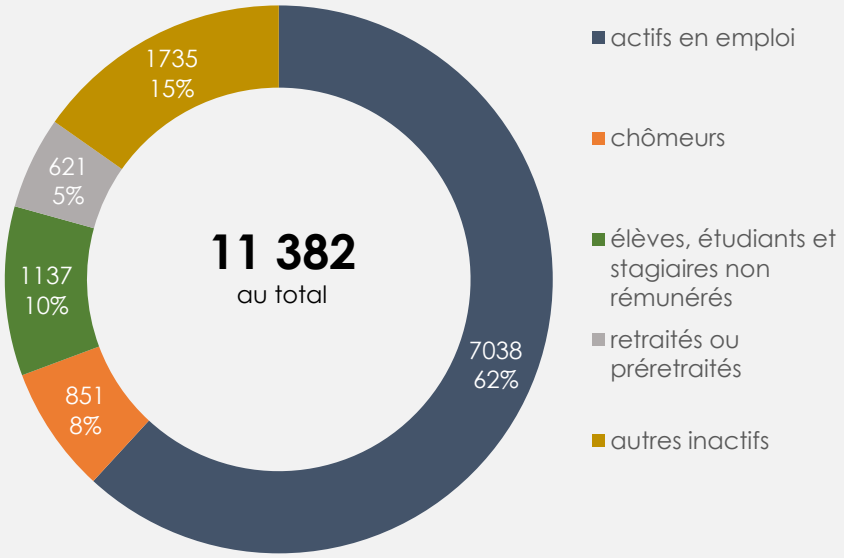
PORTRAIT DÉMOGRAPHIQUE

1.2 – Emploi et revenus

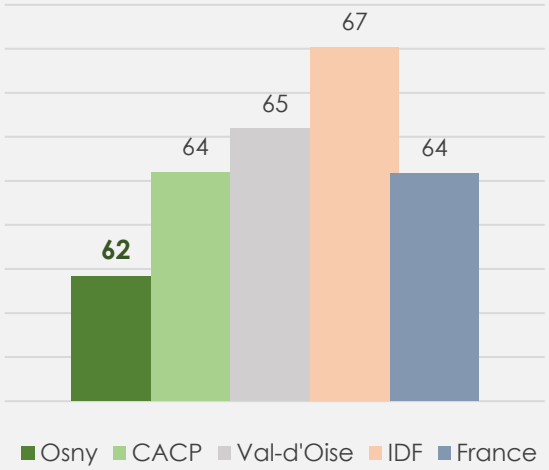
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

OSNY
POPULATION ACTIVE

Rapport à l'emploi
Des 15-64 ans

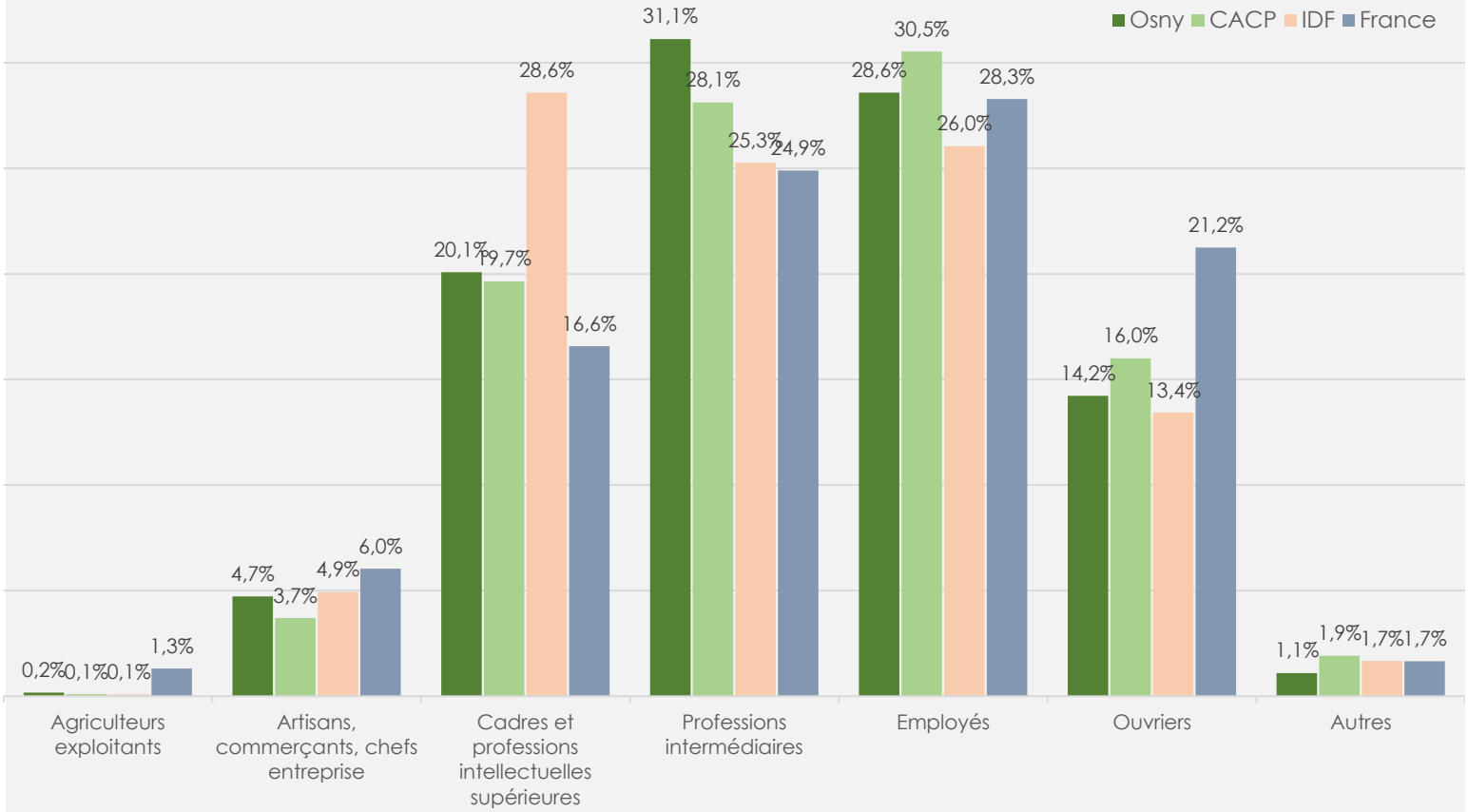


Taux d'emploi
Des 15-64 ans



Le taux d'emploi est la proportion de personnes disposant d'un emploi parmi celles en âge de travailler (15 à 64 ans). Le taux d'emploi reflète la capacité d'une économie à utiliser ses ressources en main-d'œuvre.

Population active des 15-64 ans selon **la catégorie socioprofessionnelle (en %)**



Source : INSEE, Recensement de la population 2018

A retenir

COMPARÉ À L'AGGLOMERATION, UNE LÉGÈRE SOUS REPRÉSENTATION DES OUVRIERS ET DES EMPLOYÉS AU PROFIT DES PROFESSIONS INTERMÉDIAIRES ET AUX ARTISANS

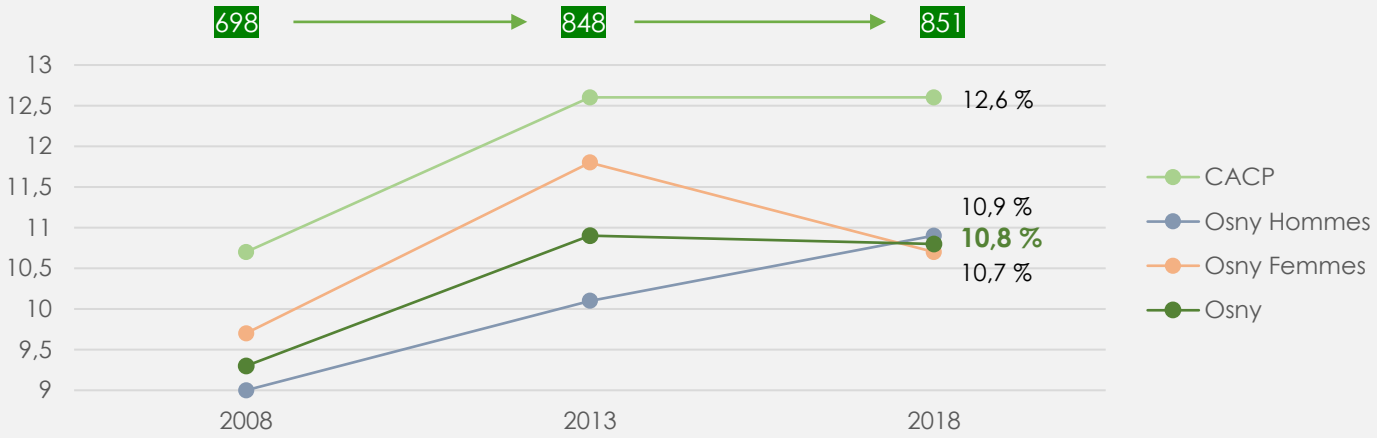
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

OSNY
CONDITIONS D'EMPLOI

Statut et condition d'emploi
des 15 ans ou plus

	Hommes		Femmes		TOTAL		CACP	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	%	
Titulaires de la fonction publique et contrats à durée indéterminée	2 881	79,1	2 779	79,8	5 660	79,4	79,7	Salariés **90,2%**
Contrats à durée déterminée	165	4,5	282	8,1	447	6,3	7,8	
Intérim	74	2,0	31	0,9	105	1,5	1,8	
Emplois aidés	6	0,2	16	0,5	22	0,3	0,5	
Apprentissage - Stage	91	2,5	103	3,0	194	2,7	2,8	
Indépendants	229	6,3	197	5,7	426	6,0	4,5	Non-Salariés **9,8%**
Employeurs	191	5,2	71	2,0	262	3,7	2,7	
Aides familiaux	6	0,2	2	0,1	8	0,1	0,1	
Ensemble	3 643	100	3481	100	7 124	100	100	

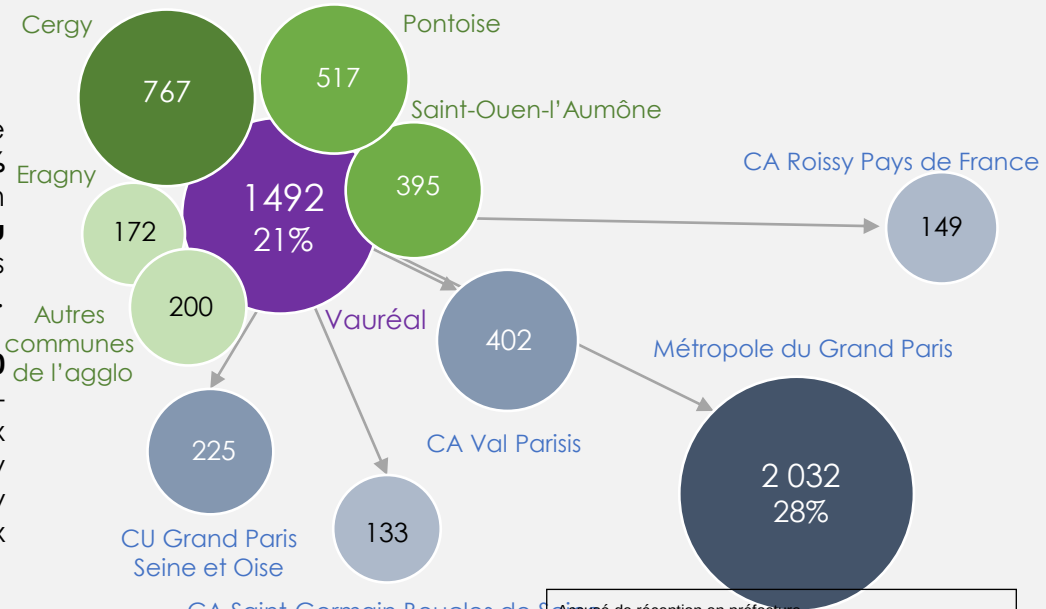
Évolution du taux de chômage
De la population active



Principaux lieux de travail
des actifs ayant un emploi

Sur 7 124 actifs de la commune ayant un emploi, **environ 50% travaillent à Cergy-Pontoise.** En second lieu arrive la **Métropole du Grand Paris** qui accueil 28% des travailleurs osnyssois et osnyssoises.

Au total c'est environ **5 630** osnyssois qui vont travailler en-dehors de la commune (flux sortant) et **6 507** personnes qui n'y habitent pas mais qui viennent y travailler régulièrement (flux entrant).



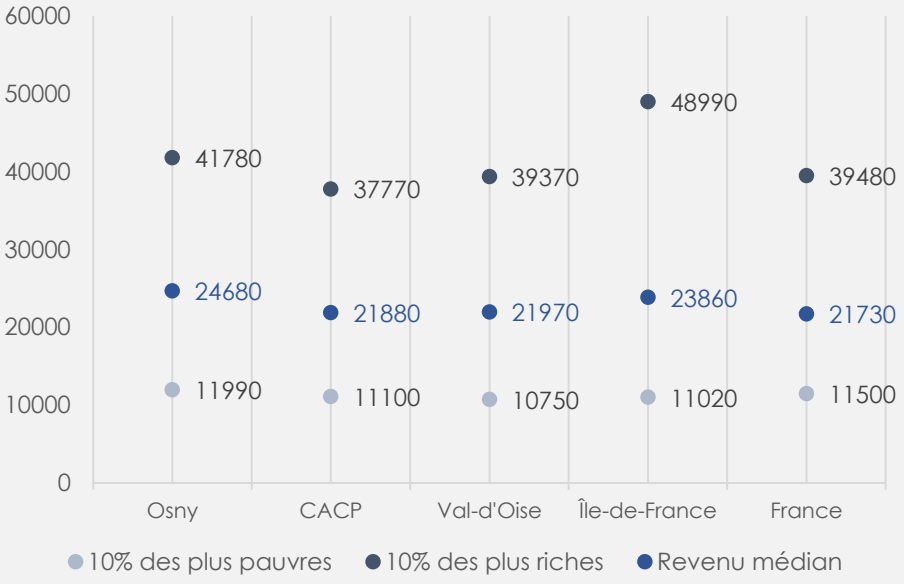
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

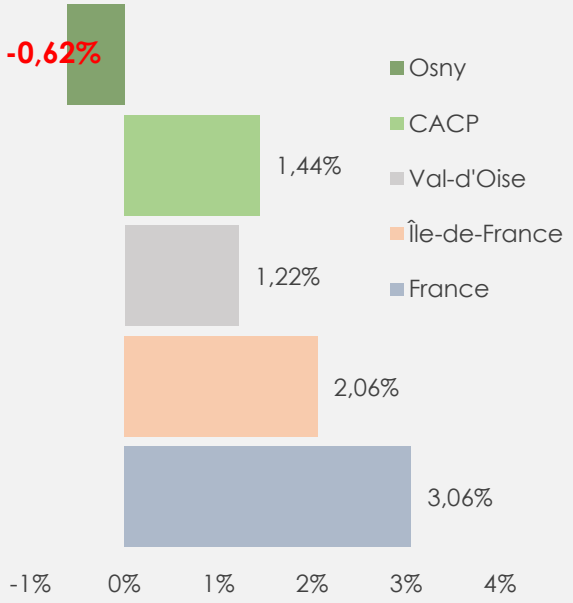
UNE FORME D'ÉQUILIBRE DES FLUX ENTRANTS ET SORTANTS, DES ÉCHANGES ESSENTIELLEMENT CENTRÉS SUR LA CACP

OSNY
NIVEAU DE VIE

Revenus disponibles par UC
en euros courants 2018



Évol. des revenus 2013 - 2018
en euros constants 2015 par UC



Taux de pauvreté
À Osny

10% (En 2013) → 13% (En 2018)

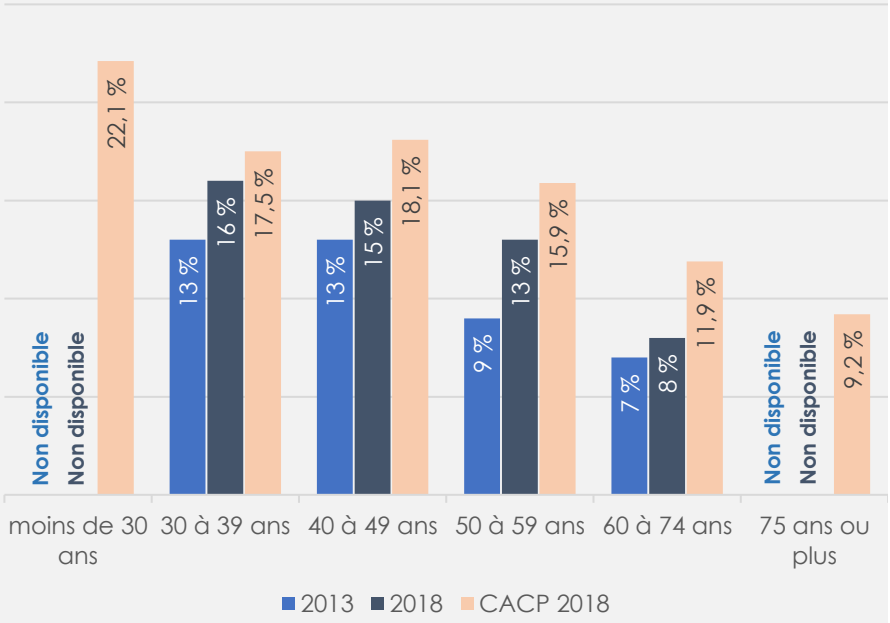
En 5 ans

557 + 227 784

ménages en plus qui vivent sous le seuil de pauvreté * sur la commune d'Osny

* **Le taux de pauvreté** correspond à la proportion de ménages dont le niveau de vie est inférieur à 60% (12 750€/an/UC en 2018) du revenu médian national.

La répartition du **taux de pauvreté** selon les tranches d'âge



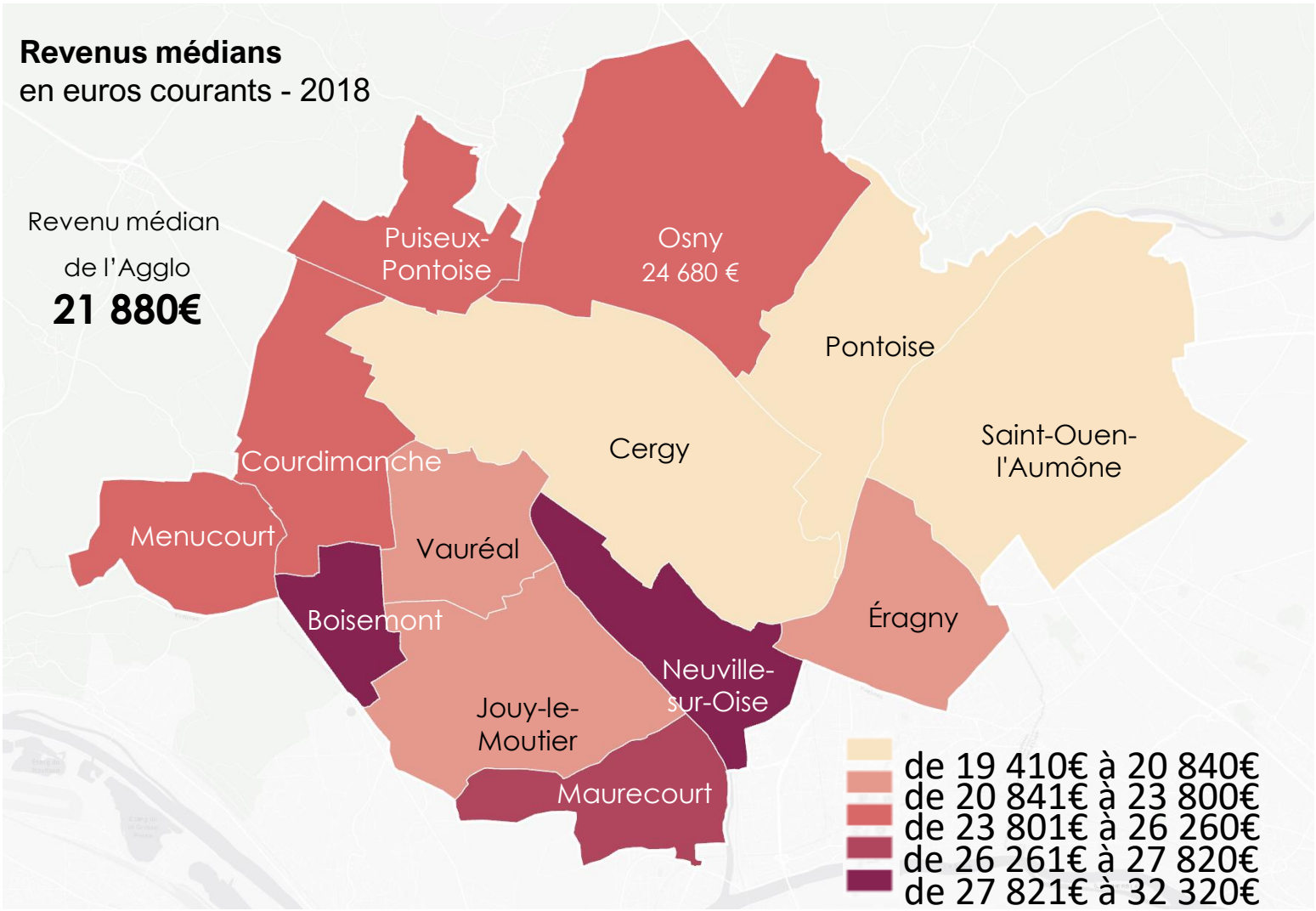
Source : INSEE, Recensement de la population 2018

A retenir

DES REVENUS LÉGÈREMENT PLUS ÉLEVÉS QUE [illegible] MAIS QUI ONT BAISSÉ DE FAÇON NOTABLE ENTRE 2013 ET 2018, AVEC UNE FORTE AUGMENTATION DE LA PAUVRETÉ DE L'ENSEMBLE DES TRANCHES D'ÂGE

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

OSNY
CONDITIONS D'EMPLOI ET NIVEAU DE VIE



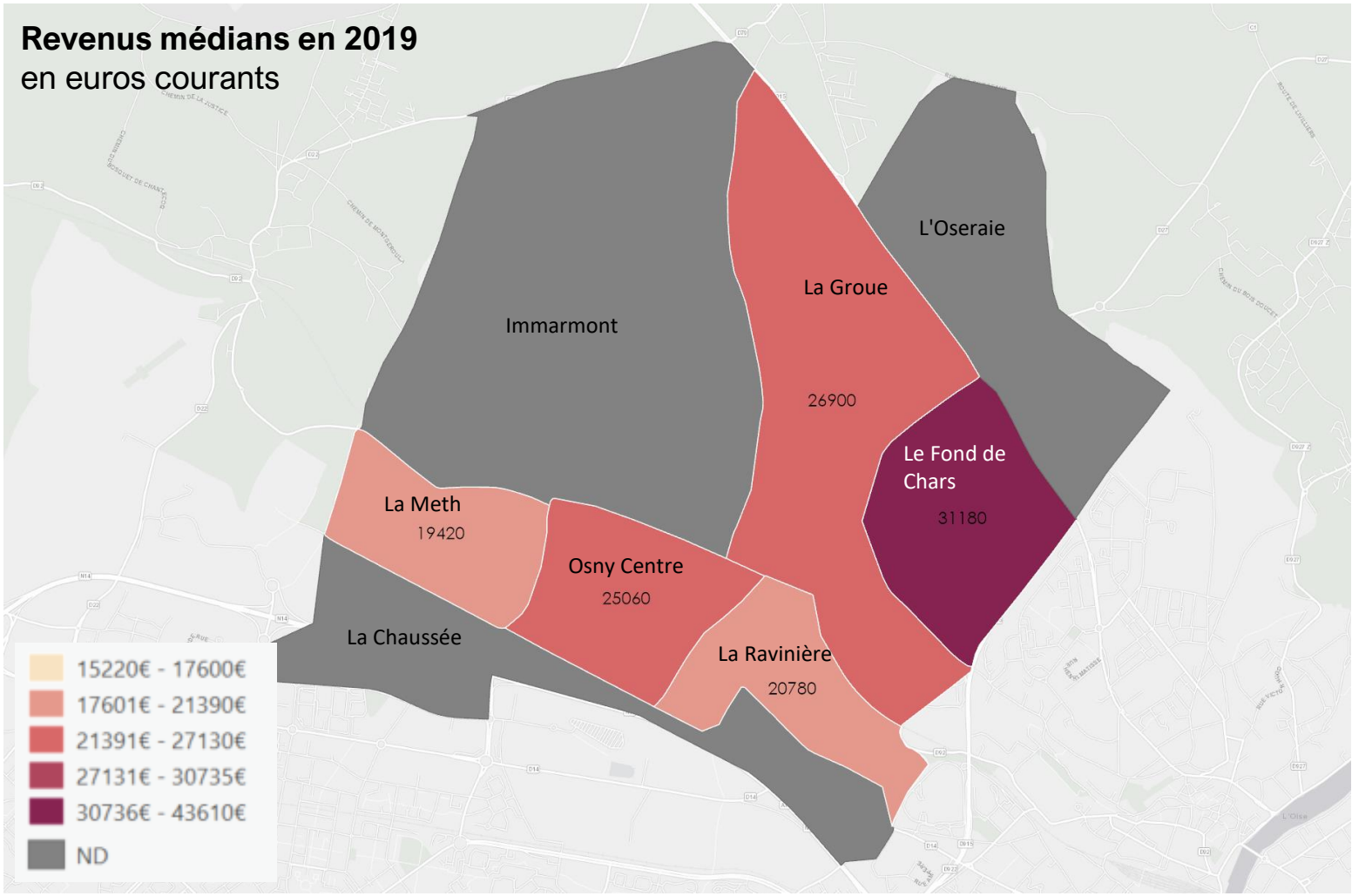
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

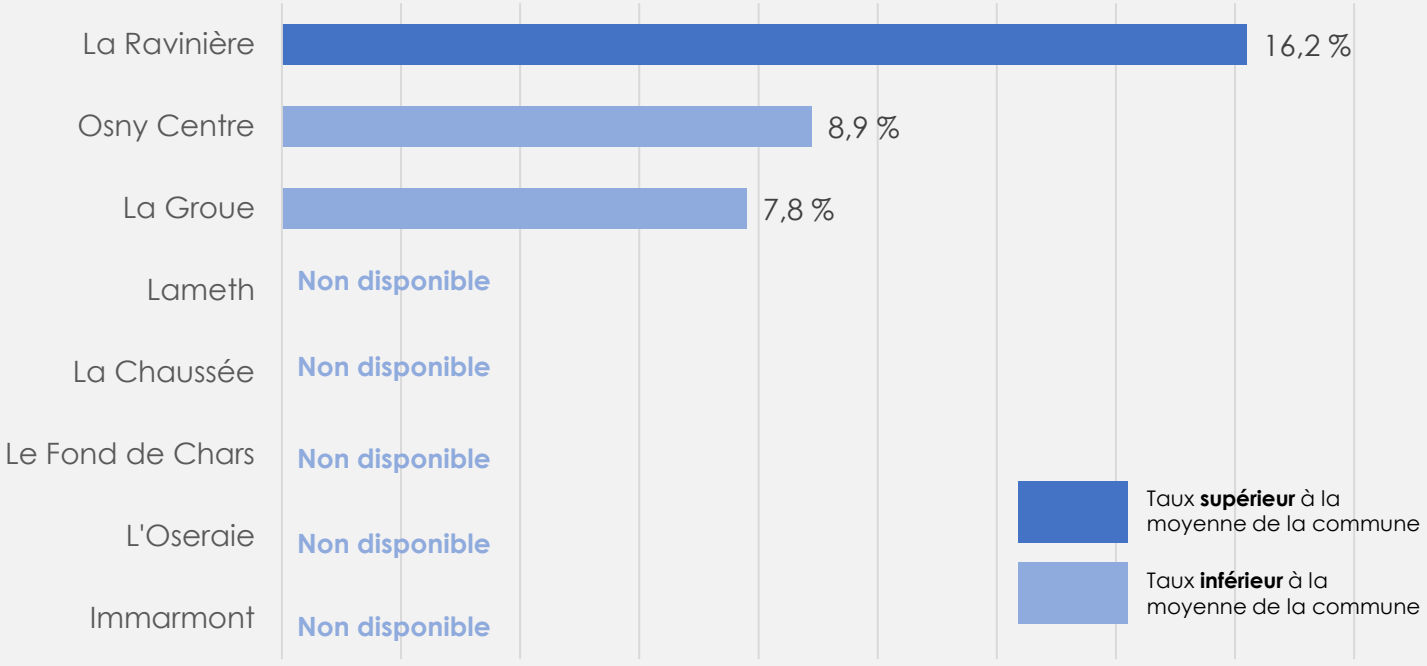
LE REVENU MÉDIAN D'OSNY SE SITUE DANS LA FOURCHETTE INTERMÉDIAIRE-HAUTE DE LA CACP

OSNY
DISPARITÉS INFRACOMMUNALES

Revenus médians en 2019
en euros courants



Taux de pauvreté
dans les quartiers en 2019



Source : INSEE, FILOSOFI 2019

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

DES DISPARITÉS DE REVENUS IMPORTANTES ENTRE LES QUARTIERS, À RELIER À LA STRUCTURE DU PARC

2. PARC DE LOGEMENTS

LES GRANDS CONSTATS POUR L'AGGLOMÉRATION

- *Des dynamiques de construction importantes ces dernières années mais qui s'essoufflent face à la réduction du foncier disponible ; un renouvellement du parc qui s'amorce*
- *Une augmentation de la vacance, a priori de courte durée, qui traduit une tendance nouvelle; des taux qui restent cependant relativement bas*
- *Une attractivité du territoire pour l'investissement locatif privé et une baisse de la production de logements sociaux.*

QUELLES SPÉCIFICITÉS POUR OSNY ?

- *Des dynamiques de construction et de renouvellement du parc devenues supérieures à celles de l'agglomération, qui ont permis d'augmenter le taux de logement social mais surtout de développer une offre locative privée.*
- *Malgré une augmentation de la vacance, un taux qui reste bas, signe d'une tension persistante sur le parc.*
- *Une relative mixité des statuts d'occupation à l'échelle communale mais des fonctions résidentielles très affirmées à l'échelle de chaque quartier.*
- *Un rattrapage SRU à poursuivre.*

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

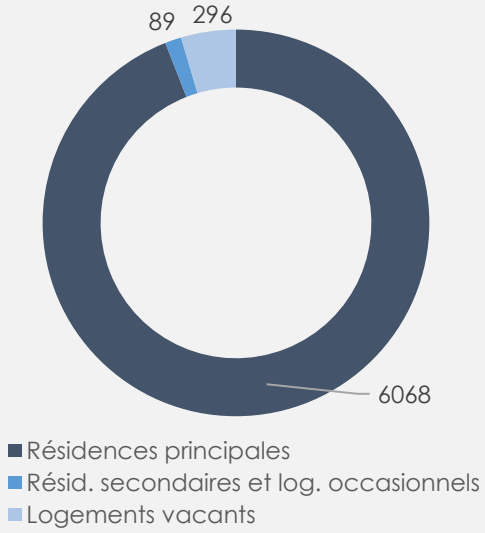
OSNY
PARC DES LOGEMENTS EXISTANTS

5 802 logements au total en 2013

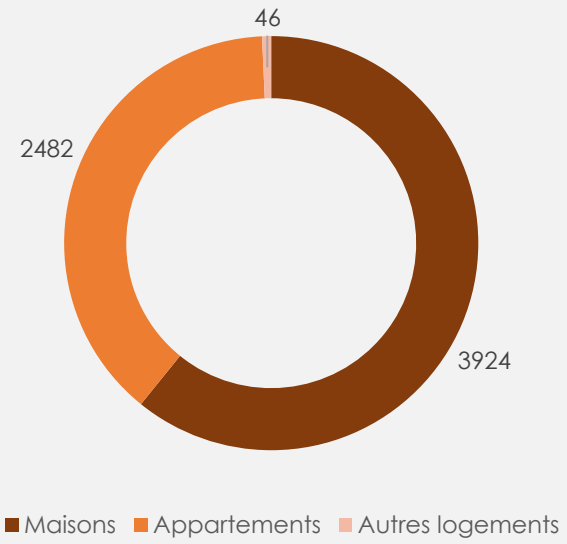
6 452 logements au total en **2018**

+11,2% de logements entre 2013 et 2018 (CACP : +10,4%)

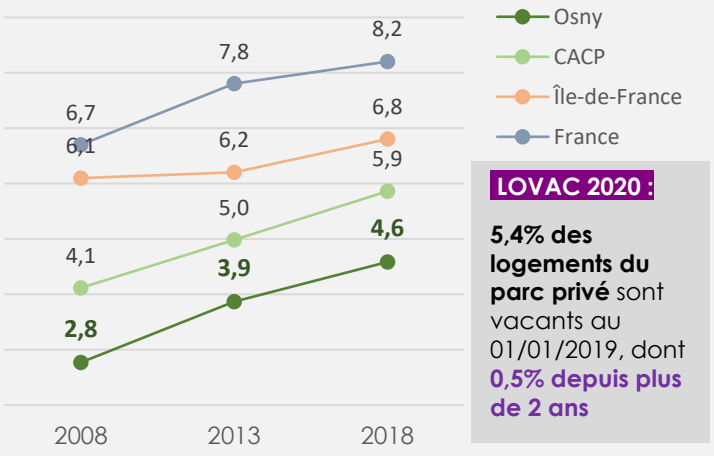
Logements par catégorie



Logements selon leur type



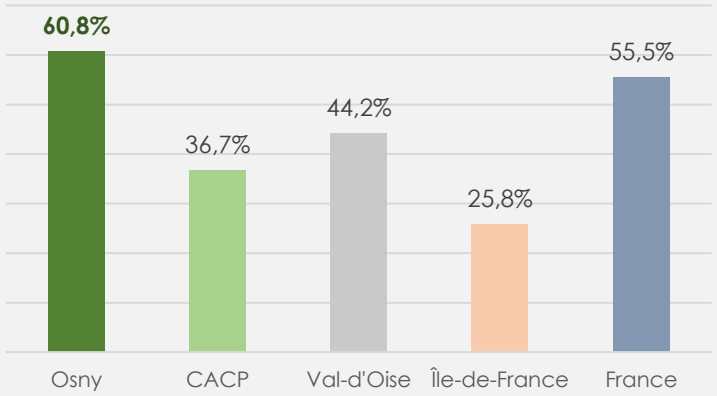
Taux de **logements vacants**



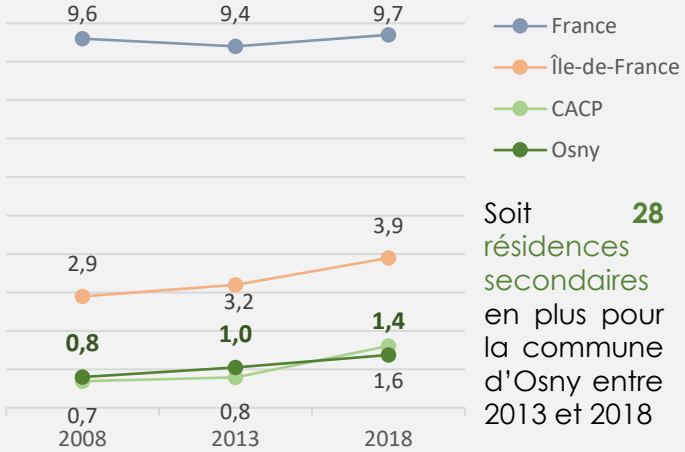
LOVAC 2020 :

5,4% des logements du parc privé sont vacants au 01/01/2019, dont **0,5% depuis plus de 2 ans**

Part du logement individuel
Dans l'ensemble du parc (en %)



Taux de **résidences secondaires**



Soit **28** résidences secondaires en plus pour la commune d'Osny entre 2013 et 2018

Zoom sur les copropriétés

36 **Copropriétés** recensées au total en 2021

1 943 **Logements en copropriété** en 2021

30% **Part des logements en copro** dans le parc global (45% à l'échelle de l'Agglo)

Source : INSEE, Recensement de la population 2018 / ANAH, Registre de copropriétés 2021

Accusé de réception en préfecture
095-249500199-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

MALGRÉ LE DYNAMISME DE CONSTRUCTION ET UNE AUGMENTATION DE LA VACANCE, UNE TENSION DANS LE PARC QUI PERDURE

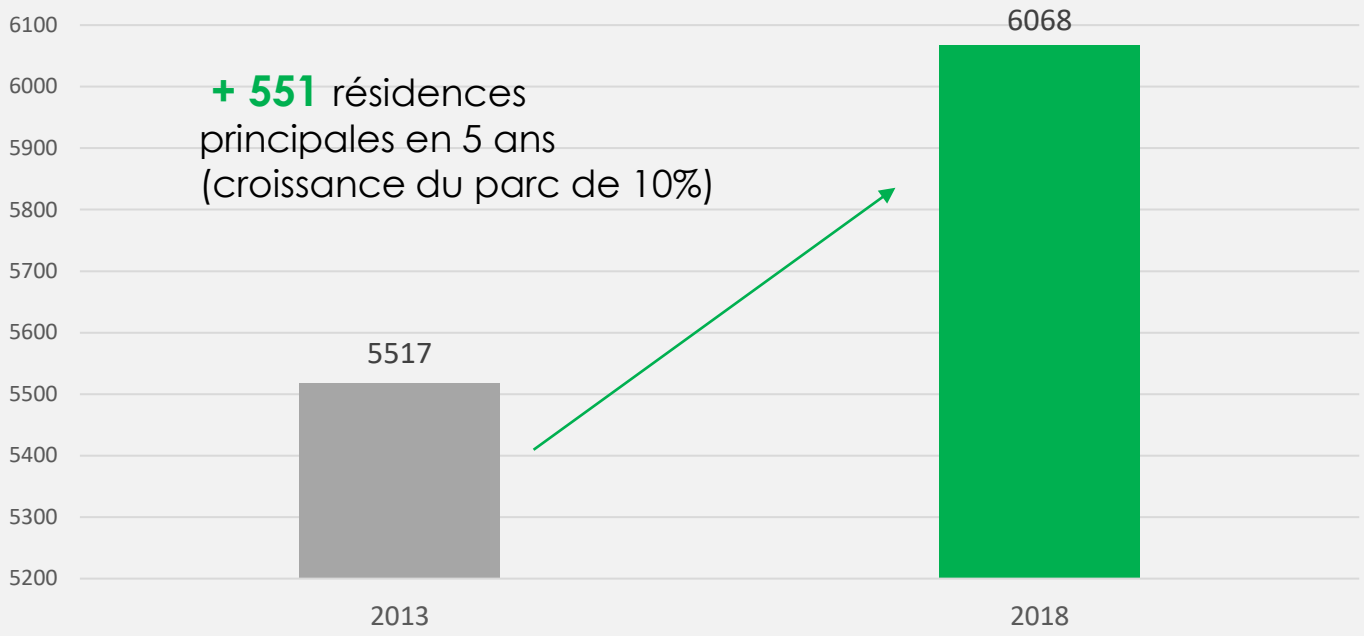
PARC DE LOGEMENT

2.1 - Les dynamiques du parc de logements

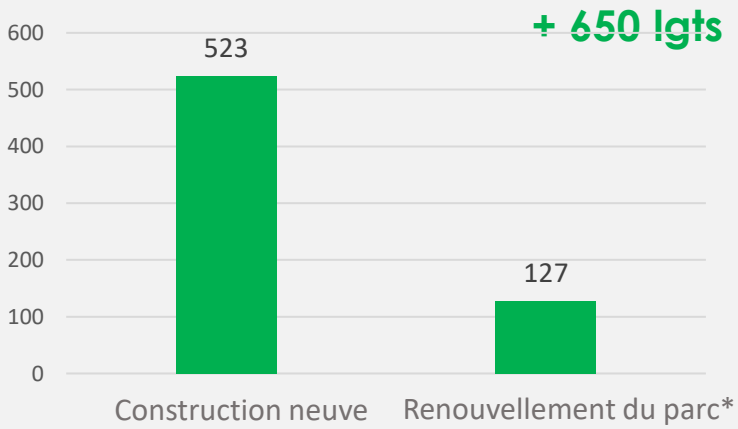
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

OSNY
DYNAMIQUE DU PARC

Evolution du parc de résidences principales
Entre le 01/01/2013 et le 01/01/2018

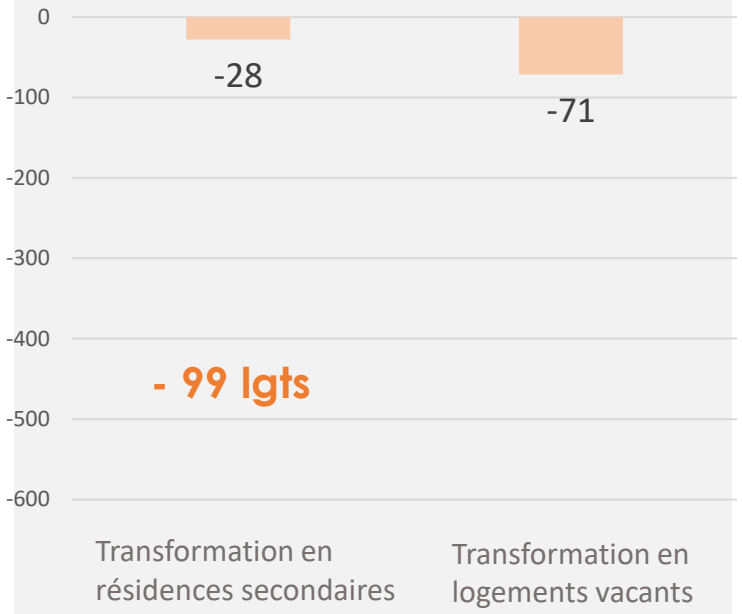


Contribution à l'augmentation du parc de résidences principales
Entre le 01/01/2013 et le 01/01/2018



*Renouvellement du parc : solde des créations et des disparitions de logements dans l'existant (par changement d'usage, démolition, division de logements....)

Contribution à la diminution du parc de résidences principales
Entre le 01/01/2013 et le 01/01/2018



Au total, on estime que le parc existant a contribué à **22%** de l'augmentation des résidences principales (changement d'usage, division de logements, logements vacants ou résidences secondaires qui "reviennent" dans le parc de résidences principales...)

Source : INSEE, RP2013 et 2018 / CACP, Observatoire de l'Habitat, Suivi de construction 2021

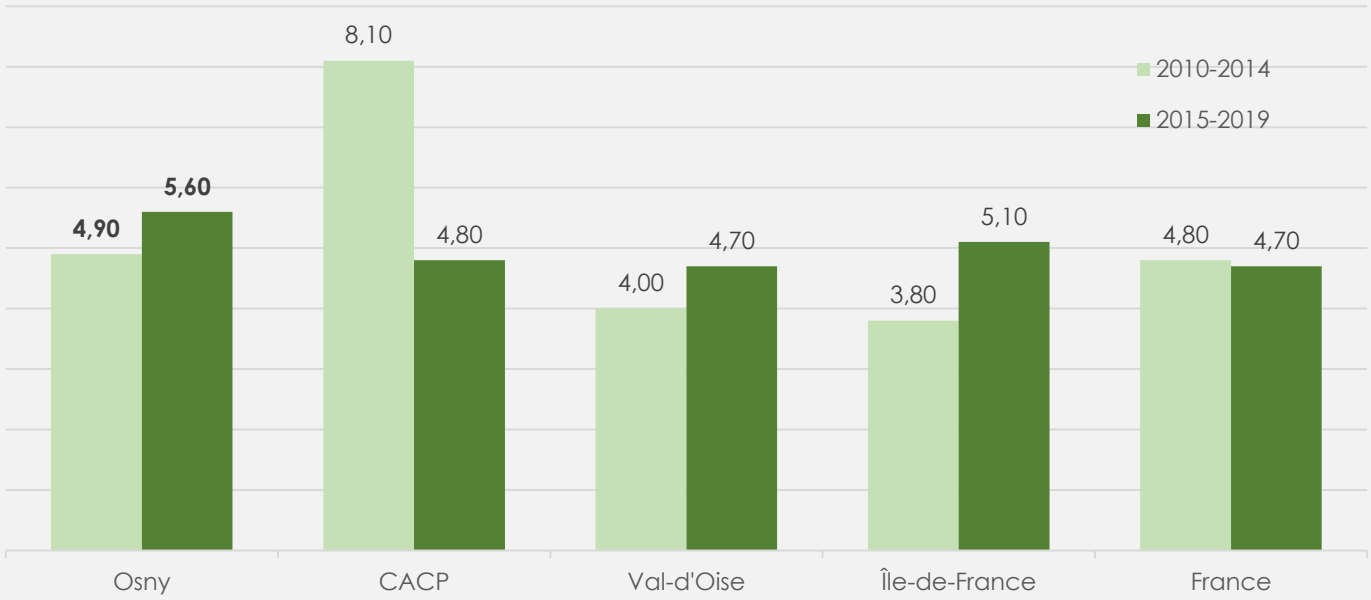
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

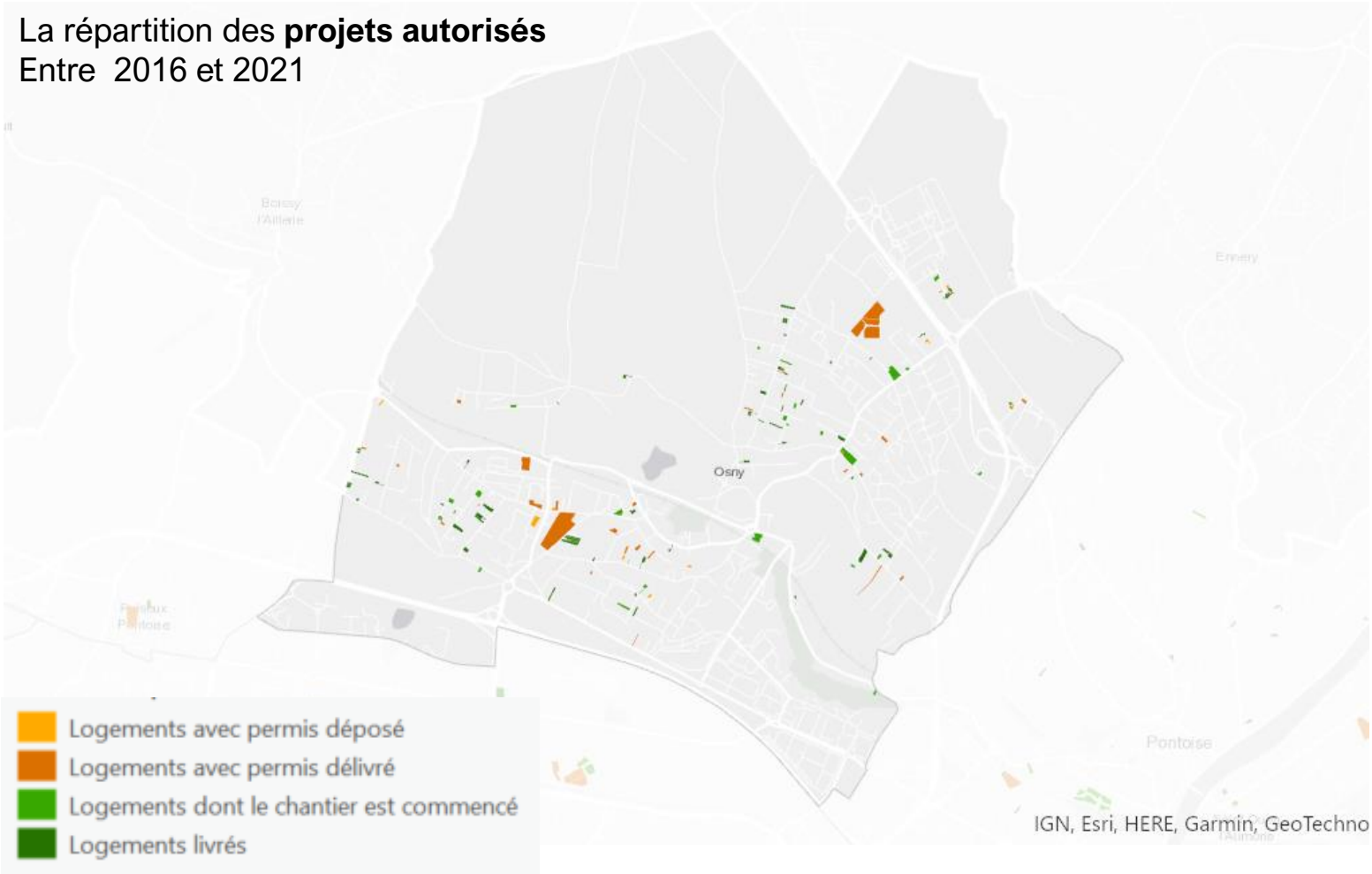
UNE DYNAMIQUE DE CONSTRUCTION ET DE RENOUVELLEMENT DU PARC SUPÉRIEURS À CELLE DE L'AGGLOMÉRATION

OSNY
CONSTRUCTION NEUVE 2016-2021

Taux de construction
Nombre de logements commencés
pour 1000 habitants



La répartition des **projets autorisés**
Entre 2016 et 2021



Source : CACP, Observatoire de l'Habitat, Suivi de construction 2021

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

UN TAUX DE CONSTRUCTION LÉGÈREMENT EN HAUSSE ET QUI DEVIENT SUPÉRIEUR À L'AGGLOMÉRATION

OSNY
BILAN PRÉVISIONNEL PLH À FIN 2021

Bilan prévisionnel du PLH 2016 - 2021
en nombre de logements autorisés

Bilan prévisionnel PLH

807 logements autorisés **au total**

135 logements autorisés en moyenne **par an**

Les objectifs PLH

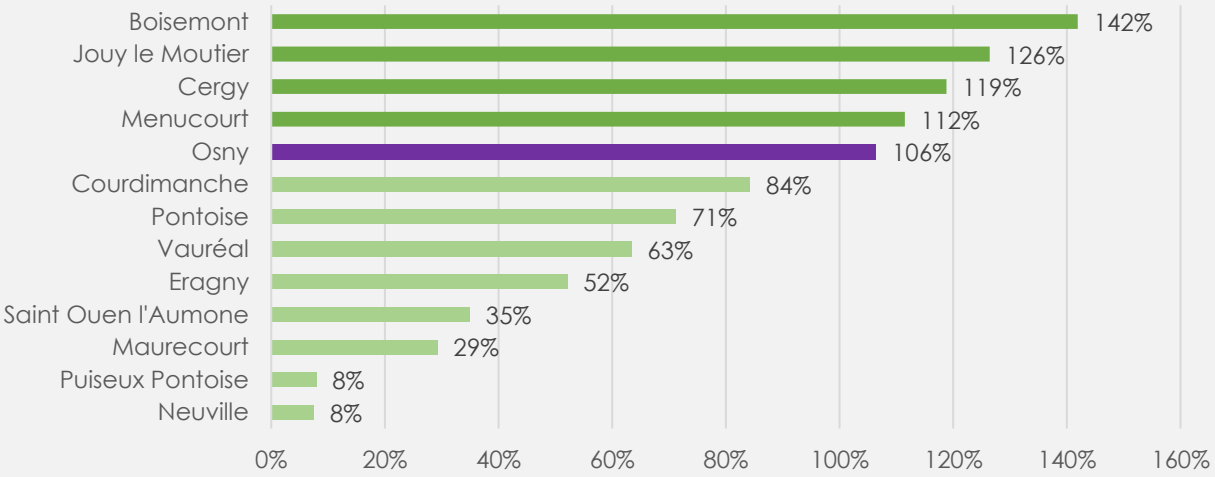
758 logements autorisés **au total**

126 logements autorisés en moyenne **par an**

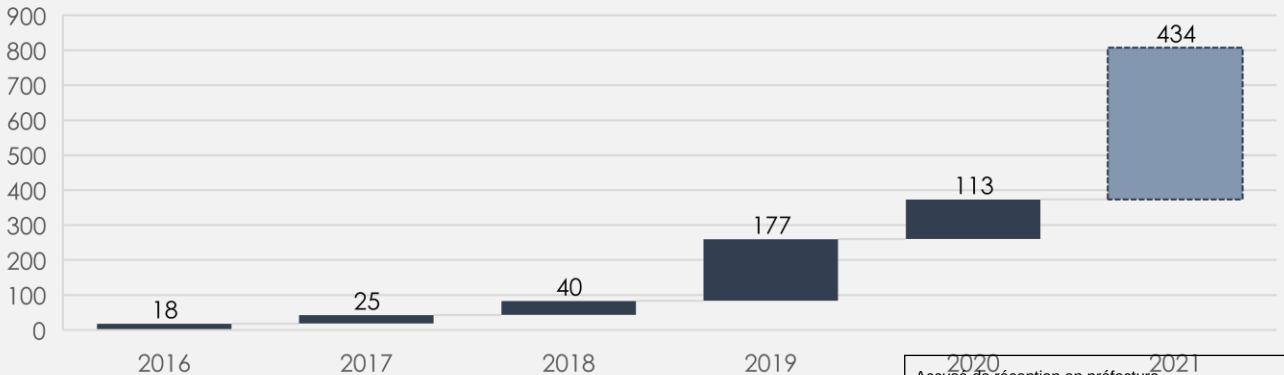
Le résultat provisoire

106% soit le taux de remplissage des objectifs fixés par le PLH à fin 2021

Disparité des résultats
En % d'atteinte des objectifs à fin 2021



Les dynamiques de construction
volume d'autorisations / an (2021 : prévisionnel)



Source : CACP, Observatoire de l'Habitat, Suivi de construction 2021

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

DES OBJECTIFS DU PLH ATTEINTS

PARC DE LOGEMENT

2.2 - Les caractéristiques des résidences principales

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

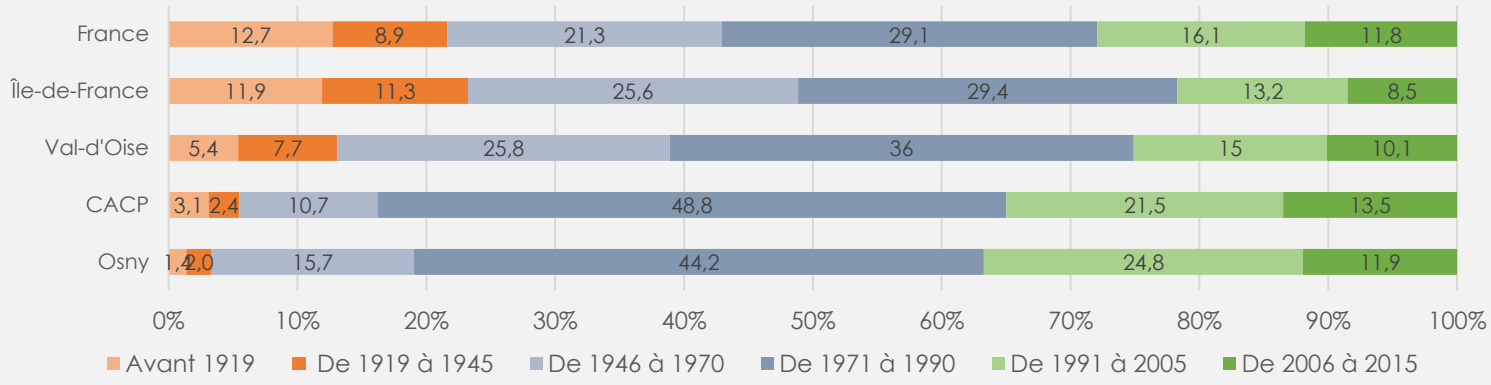
OSNY
LES RÉSIDENCES PRINCIPALES

5 517 RP au total en 2013

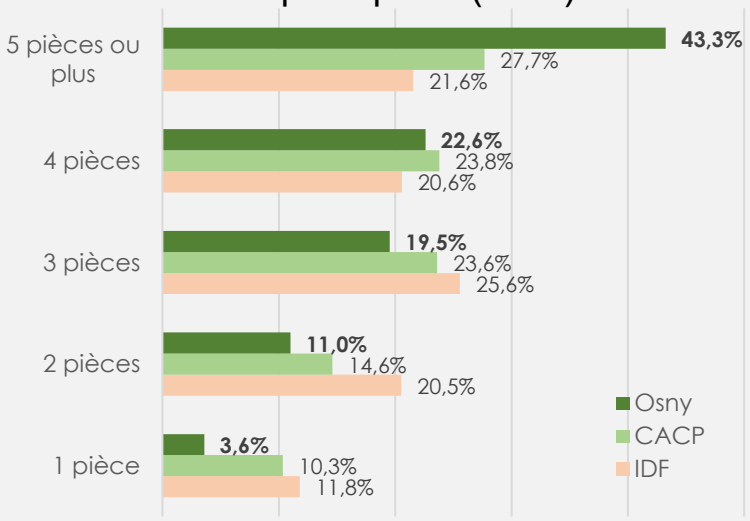
6 068 RP au total en **2018**

+10% des RP entre 2013 et 2018 (CACP : +8,5%)

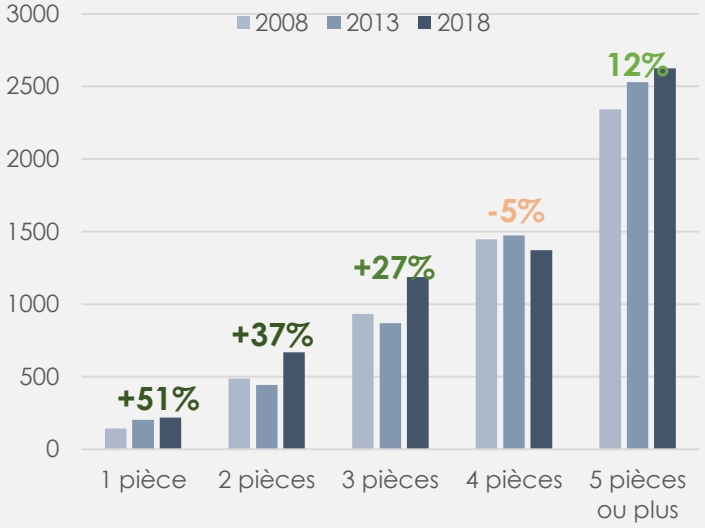
Epoque de construction
des RP construits avant 2016, en %



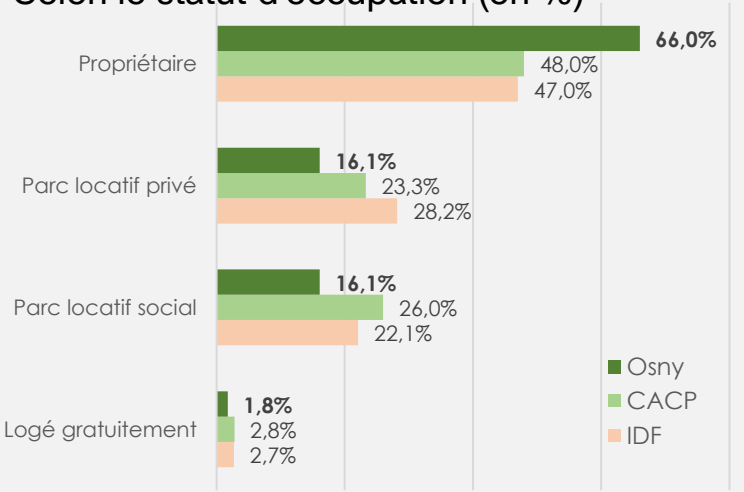
Nombre de pièces
Des résidences principales (en %)



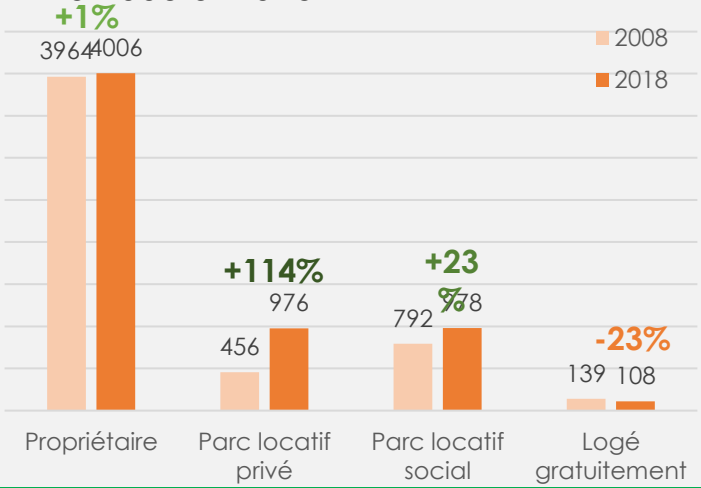
Evolution des typologies de logements



Répartition des résidences principales
Selon le statut d'occupation (en %)



L'évolution d'occupation des RP
Entre 2008 et 2018



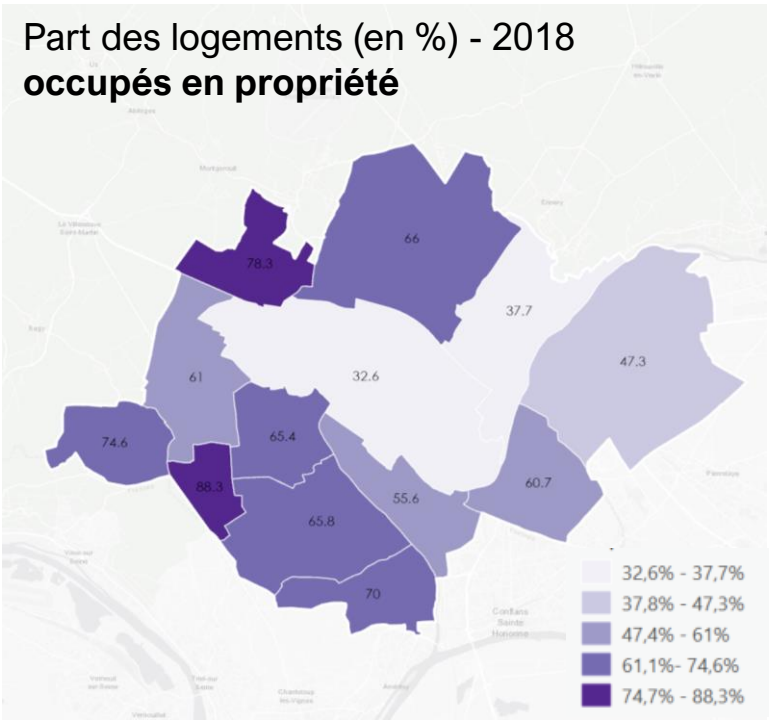
A retenir

DES DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION RÉCENTES PROFITABLES AU DÉVELOPPEMENT D'UN PARC LOCATIF, SOCIAL (RATTRAPAGE SRU) MAIS SURTOUT PRIVÉ ET DE PETITE TAILLE

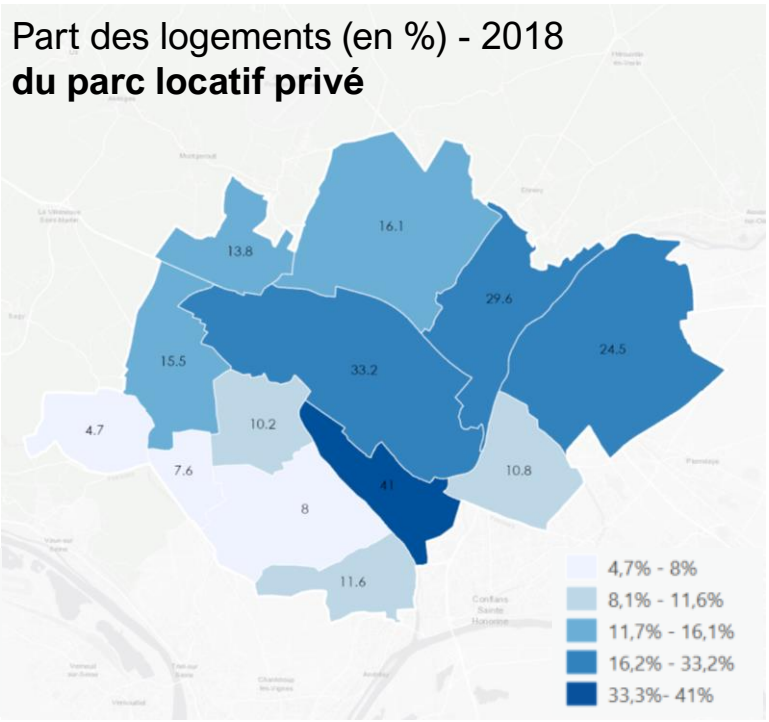
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

OSNY
RÉPARTITION TERRITORIALE DES DIFFÉRENTS STATUTS D'OCCUPATION

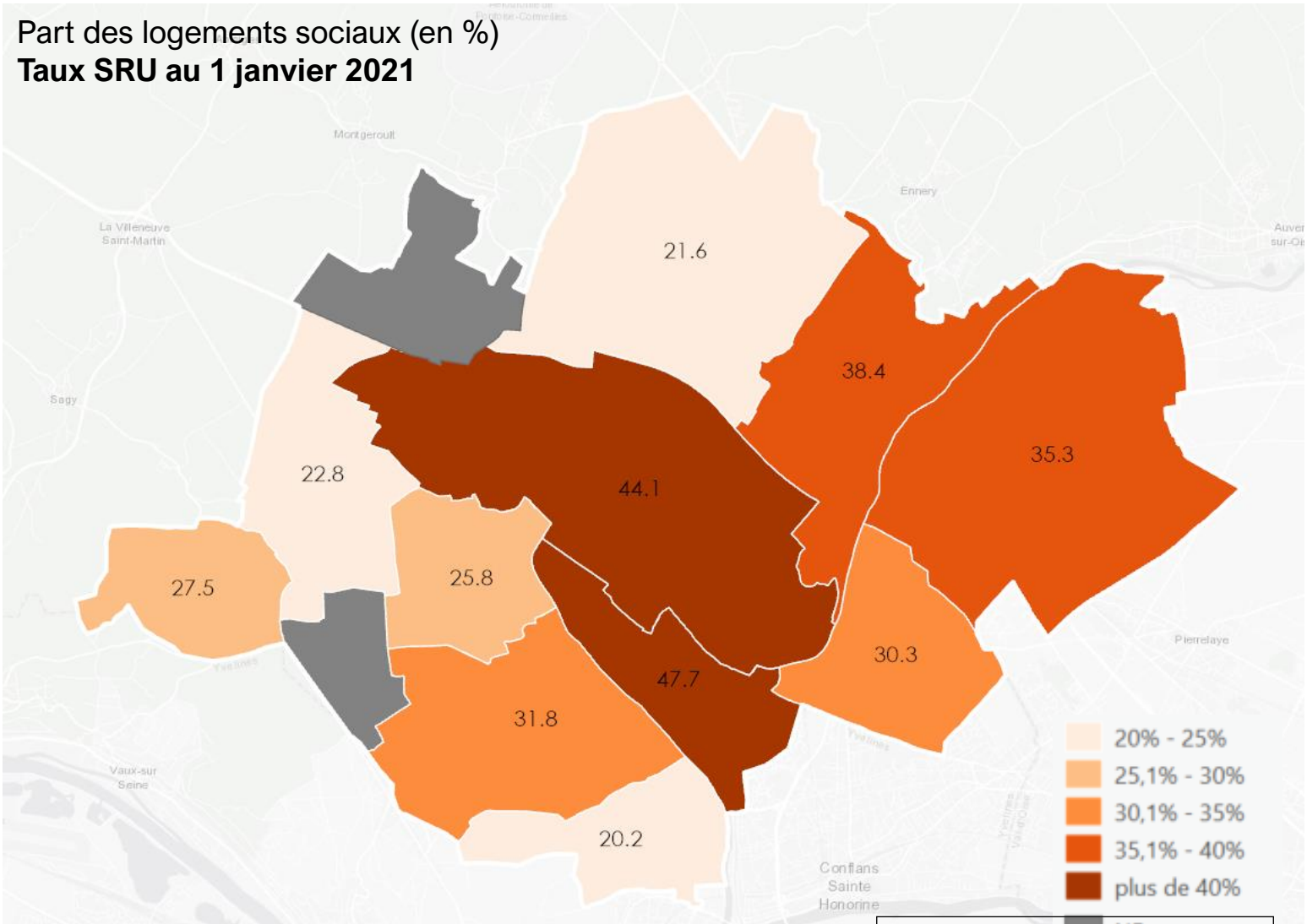
Part des logements (en %) - 2018
occupés en propriété



Part des logements (en %) - 2018
du parc locatif privé



Part des logements sociaux (en %)
Taux SRU au 1 janvier 2021



Source : INSEE, Recensement de la population 2018; SRU 2021

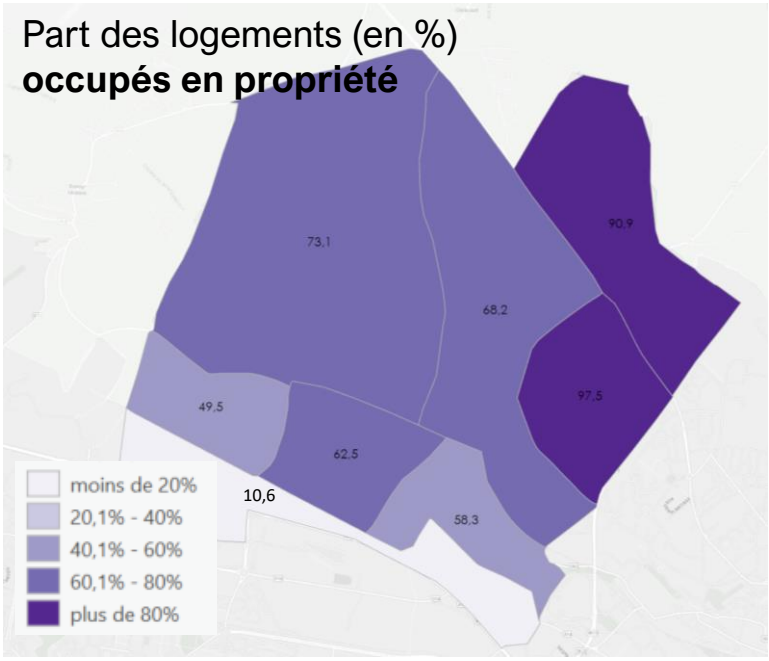
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

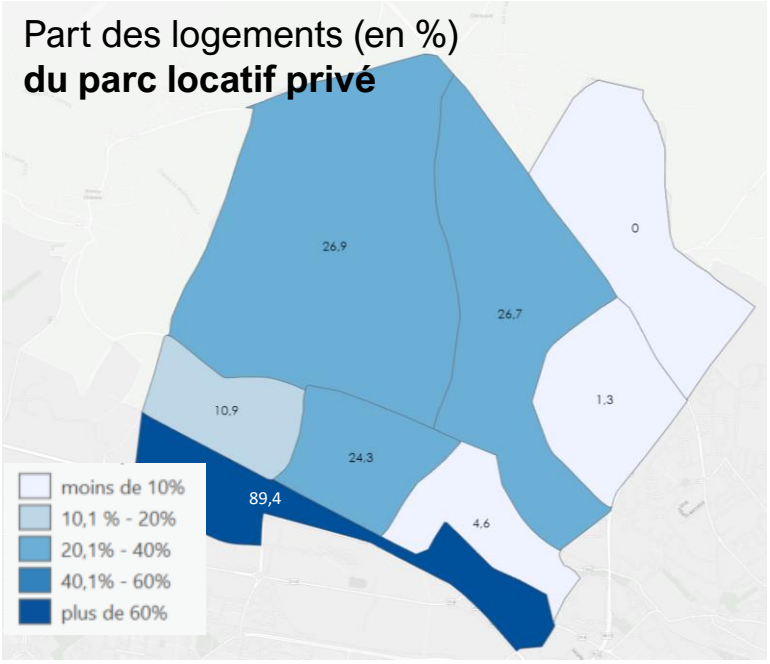
UN PARC COMMUNAL PRINCIPALEMENT OCCUPÉ EN PROPRIÉTÉ MAIS UNE PART IMPORTANTE DU PARC EN LOCATIF

OSNY
RÉPARTITION DES PARCS

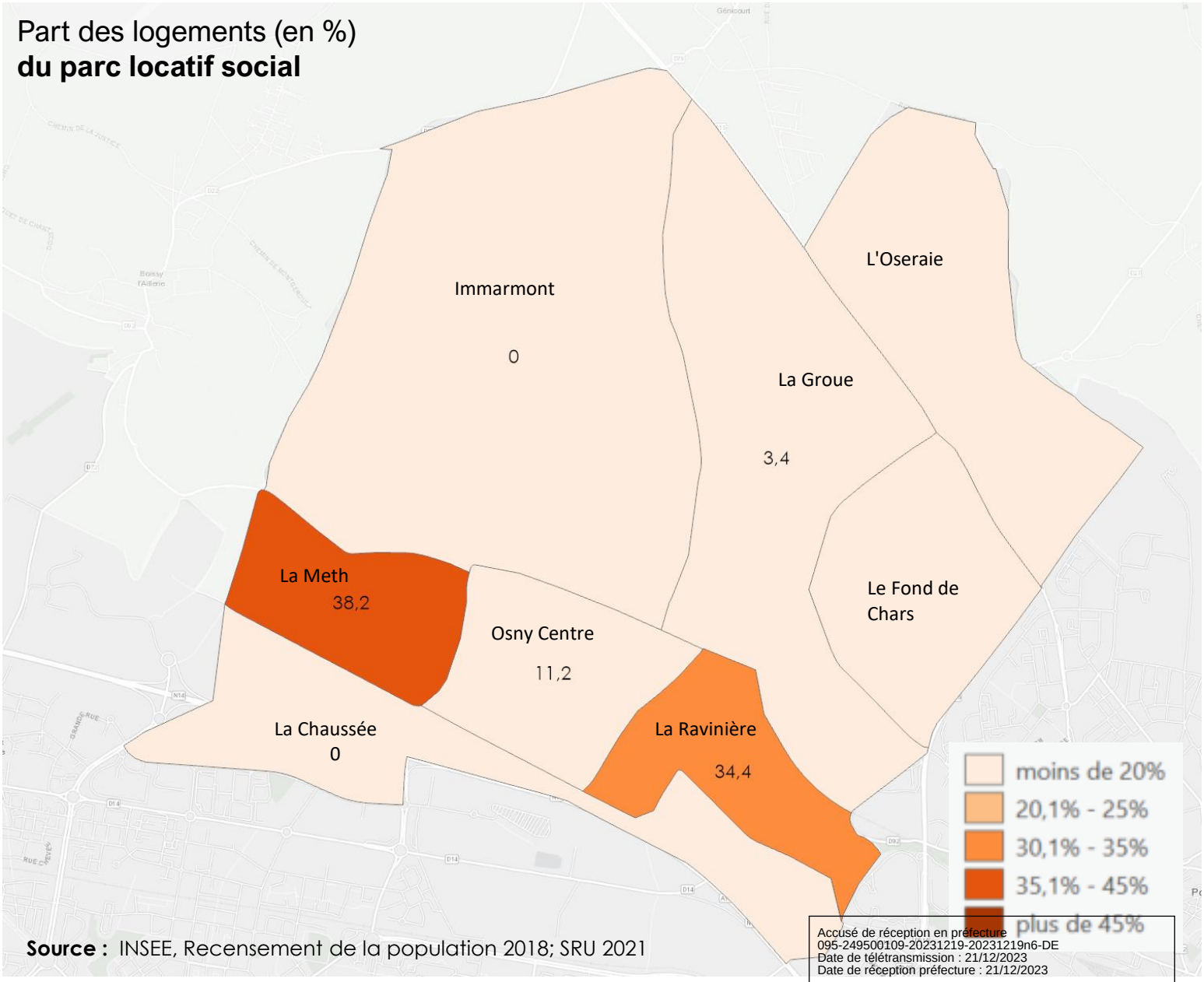
Part des logements (en %)
occupés en propriété



Part des logements (en %)
du parc locatif privé



Part des logements (en %)
du parc locatif social



Source : INSEE, Recensement de la population 2018; SRU 2021

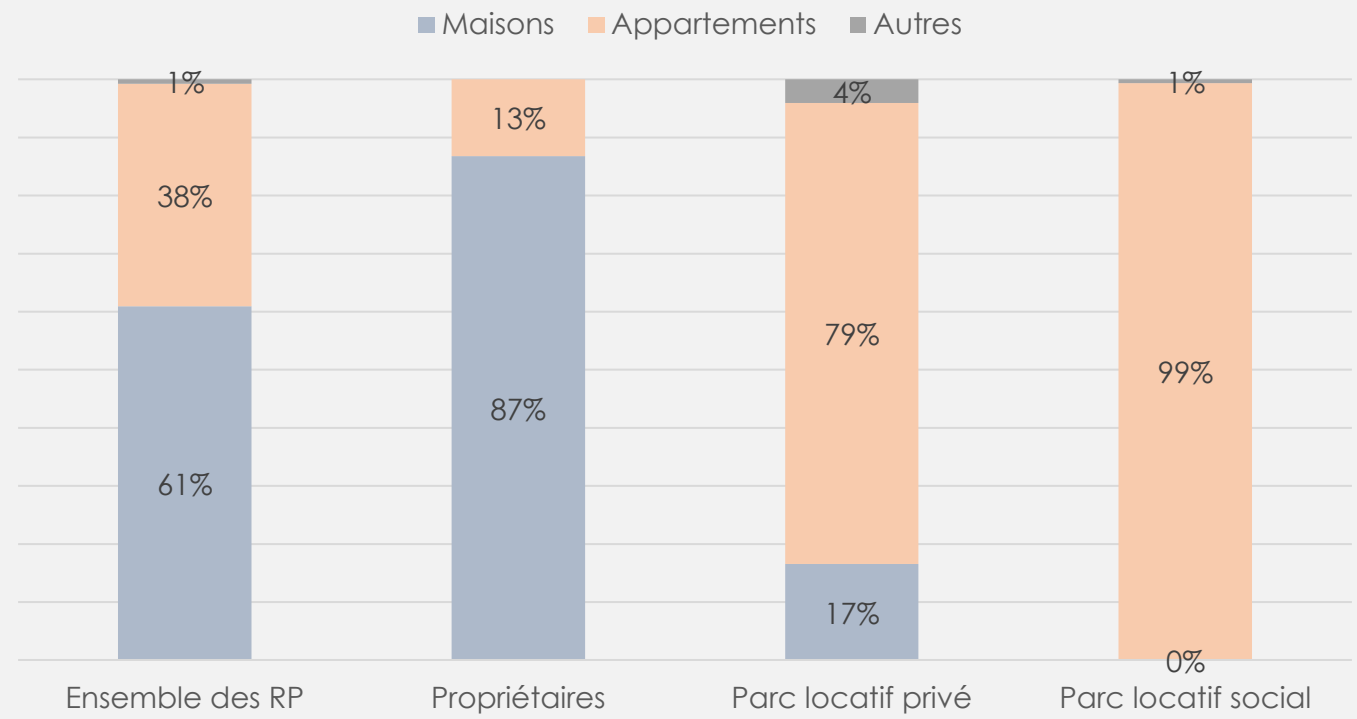
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

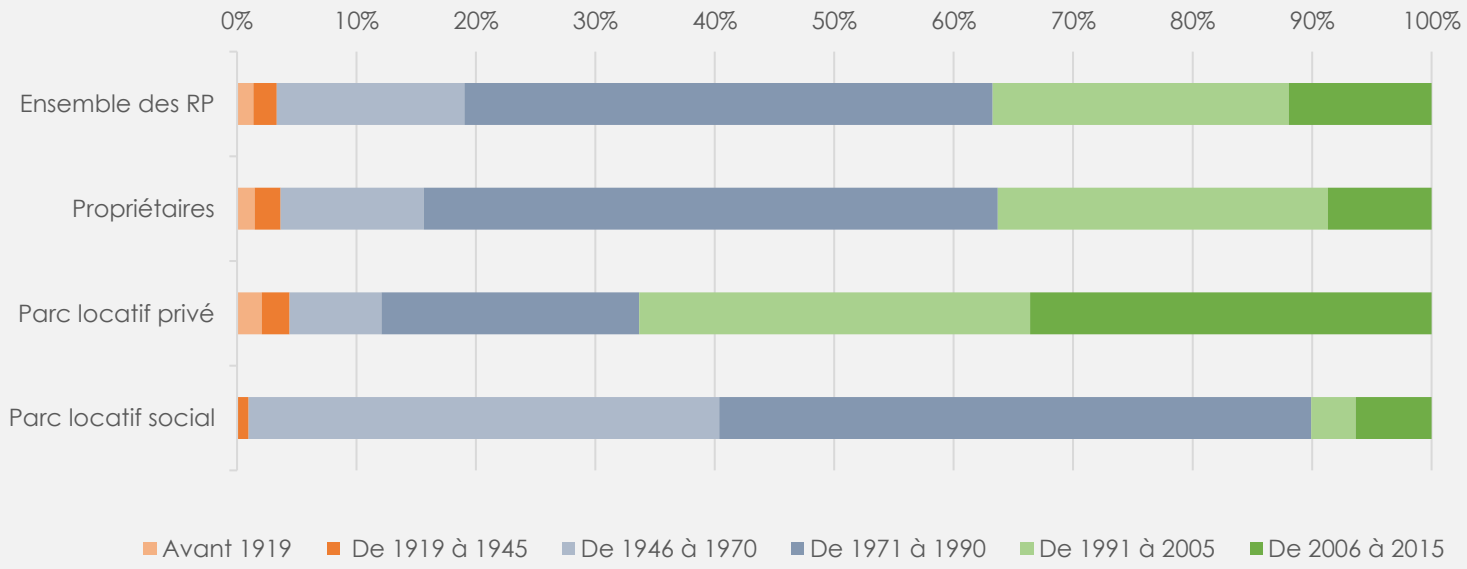
DES FONCTIONS RÉSIDENTIELLES DISTINCTES SELON LES QUARTIERS

OSNY
CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS

Répartition des résidences principales
Selon leur typologie



Répartition des résidences principales
Selon leur époque de construction



Source : INSEE, Recensement de la population 2018

A RETENIR

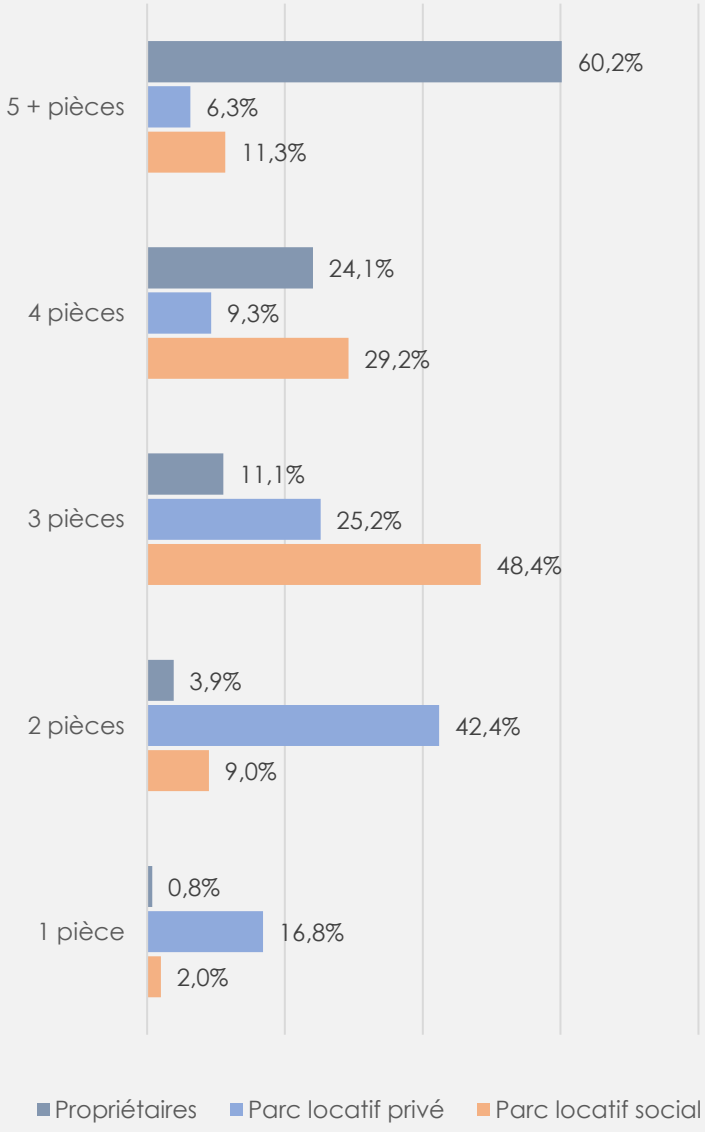
UN VIEILLISSEMENT EN BLOC DU PARC LOCATIF (MAIS DES RÉHABILITATIONS RÉALISÉES OU EN COURS)

UN DÉVELOPPEMENT RÉCENT DU PARC QUI A ESSENTIELLEMENT PROFITÉ AU PARC LOCATIF PRIVÉ

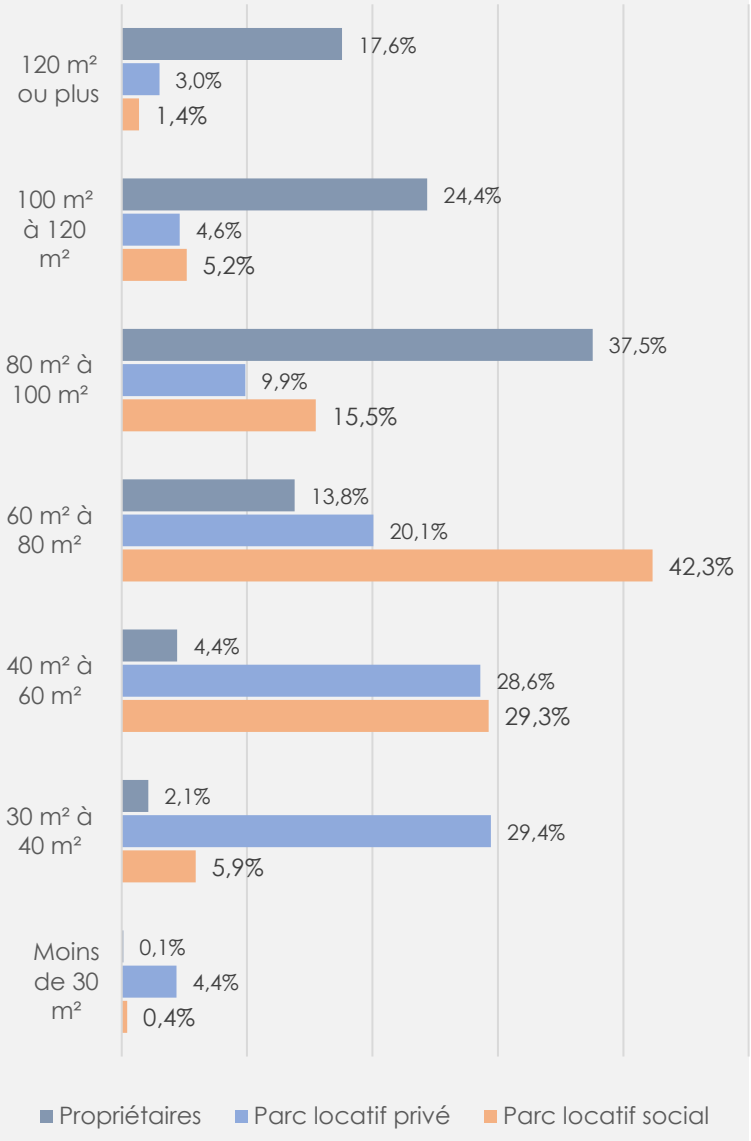
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

OSNY
CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS

Répartition des résidences principales
Selon le nombre de pièces



Répartition des résidences principales
Selon leurs surfaces



Source : INSEE, Recensement de la population 2018

A retenir

CONCENTRATION DES GRANDS LOGEMENTS EN PROPRIÉTÉ

UN PARC LOCATIF QUI DISPOSE D'UNE PALETTE DE TYPOLOGIES PLUS LARGE

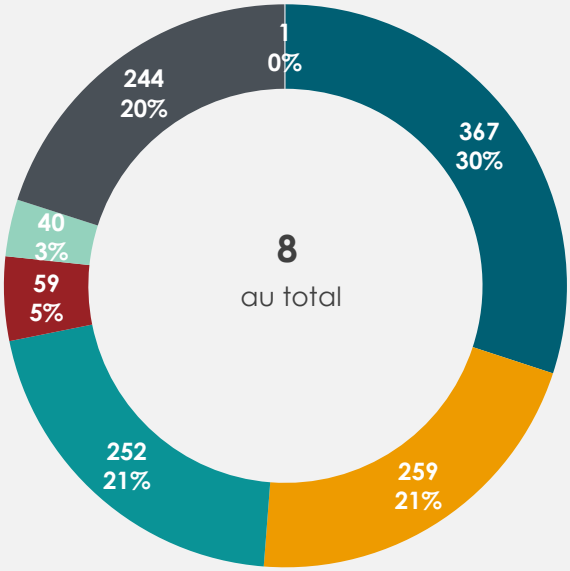
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

2.3 - Zoom sur le parc social

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

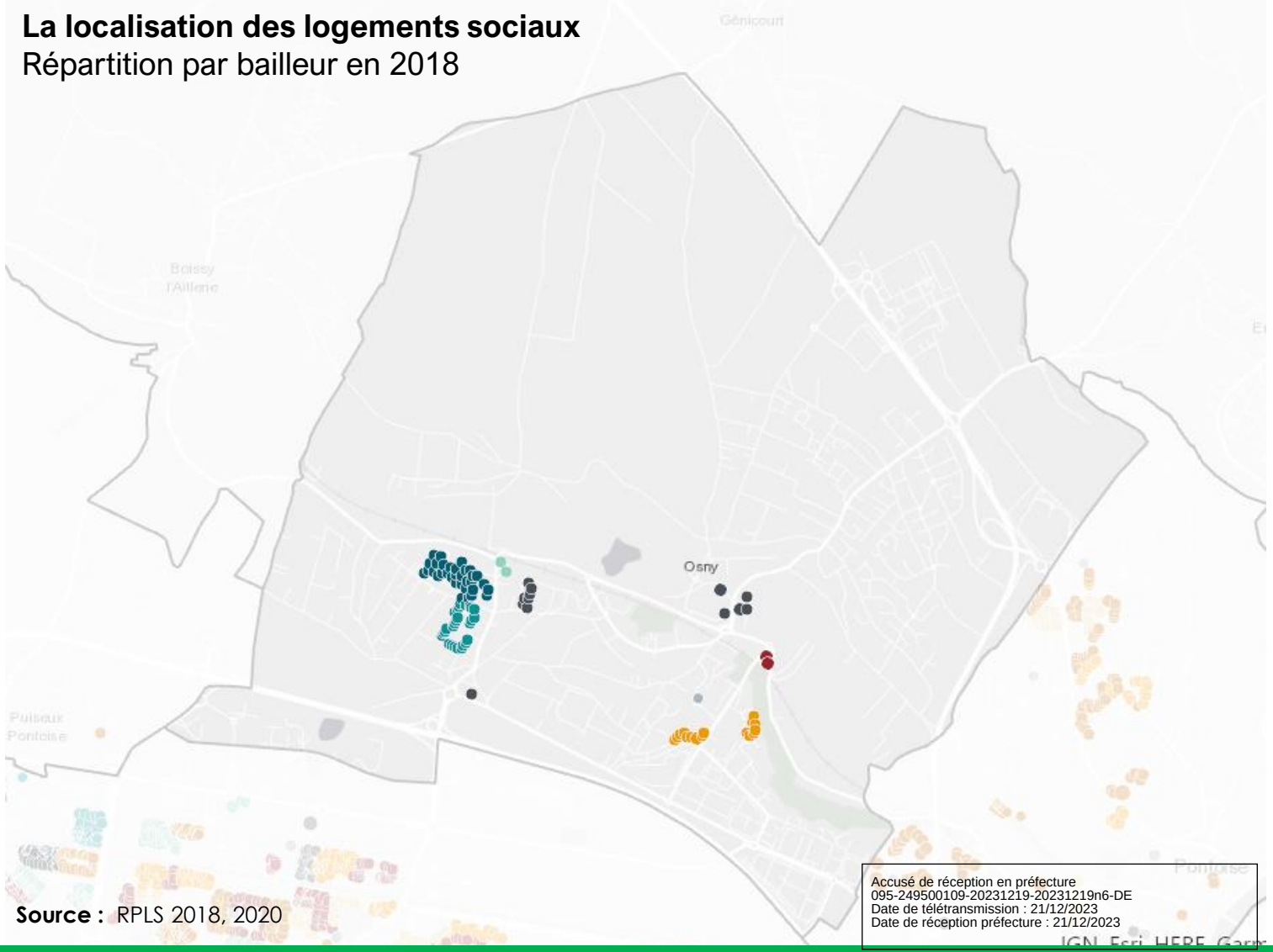
OSNY
ZOOM SUR LES BAILLEURS SOCIAUX

Les bailleurs sociaux
D'Osny



- Emmaus Habitat
- VOH
- 1001 Vies Habitat
- CDC HABITAT SOCIAL SA H.L.M
- SA HLM Immobiliere 3F
- 2 Organismes gérant plus de 100 lgts
- Fondation pour le logement social

La localisation des logements sociaux
Répartition par bailleur en 2018



Source : RPLS 2018, 2020

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

CONCENTRATION DU PARC SOCIAL AU SUD-OUEST DE LA COMMUNE

OSNY
ZOOM SUR LE RATTRAPAGE SRU

Le taux SRU

21,6%

Au 01/01/2021

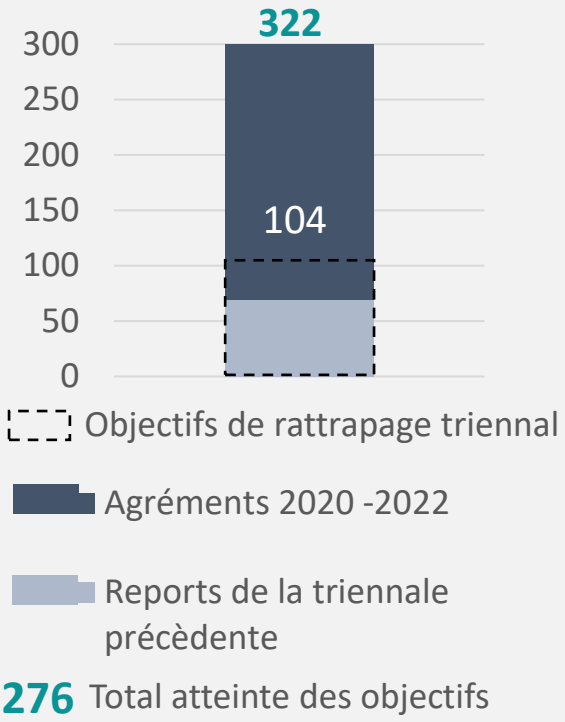
Nombre de logements manquants pour atteindre 25%

209

Au 01/01/2021

Avancement du rattrapage SRU

période triennale 2020-2022



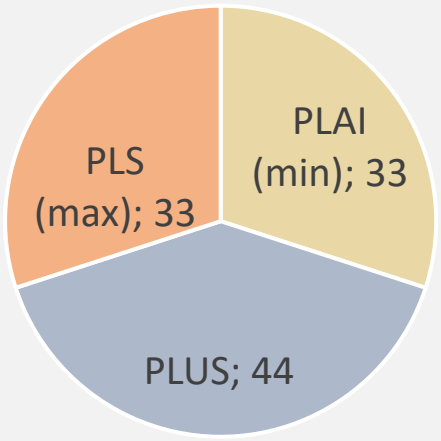
276 Total atteinte des objectifs

Projection du rattrapage SRU

période triennale 2023-2025

50% du nombre de logements manquants estimés au 01/01/2022

110 logements



Projection 2026-2028 : 79 lgts, soit au total **189 LLS sur la période du PLH**

Les évolutions de la loi 3DS

Maintien et assouplissement de l'article 55 de la loi SRU par la suppression de l'échéance 2025 et une nouvelle définition du rythme de rattrapage : **50% du nombre de logements manquants** pour les communes ayant 21 à 23% de logements sociaux puis 100% dès lors que la commune dépasse 23%

Possibilité d'adaptation des objectifs au travers la signature d'un Contrat de Mixité Sociale entre l'EPCI, la commune et l'Etat. Il permet de tenir compte des fortes variations qui peuvent exister selon les années dans la production de logements sociaux.

2 possibilités :

- Adaptation du rythme de rattrapage sur 9 ans maximum : 40% au lieu de 50% puis 80% au lieu de 100%
- Mutualisation des objectifs de production au niveau intercommunal entre communes déficitaires pour une durée maximale de 6 ans si l'EPCI dispose d'un PLH exécutoire et si l'objectif assigné à chaque commune vaut au moins la moitié de son objectif initial, l'ensemble des objectifs devant permettre d'atteindre le total attendu

Contraintes qualitatives non modifiées : obligation d'intégrer un minimum de 30% de PLAI dans le rattrapage et un maximum de 30% de PLS

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

TRÈS BONNE DYNAMIQUE DU RATTRAPAGE SRU

3. OCCUPATION DES LOGEMENTS

LES GRANDS CONSTATS POUR L'AGGLOMÉRATION

- *Une occupation à l'image de la fonction résidentielle de chaque parc :*
  - *Un parc locatif social qui accueille une large palette de profils et qui joue son rôle d'accueil des plus modestes*
  - *Un parc locatif privé qui concentre les jeunes, et qui accueille des ménages aux situations financières disparates, avec un rôle de parc social de fait pour une partie de la population*
  - *Un parc occupé en propriété par les ménages les plus âgés et les plus aisés*
- *Une coexistence et un renforcement des situations de sur- et de sous-occupation, qui ne concernent probablement pas les mêmes types de parcs.*

QUELLES SPÉCIFICITÉS POUR OSNY ?

- *Un phénomène de sous-occupation renforcé et une suroccupation qui, bien qu'inférieure à la CACP, n'est pas négligeable pour une commune de cette taille.*
- *Des ménages du parc privé globalement plus riches que la CACP et des locataires du parc social plus pauvres, mais un parc locatif privé qui joue pour partie un fort rôle d'accueil des ménages les plus modestes.*
- *Des ressources globalement en baisse sur tous les statuts d'occupation.*

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

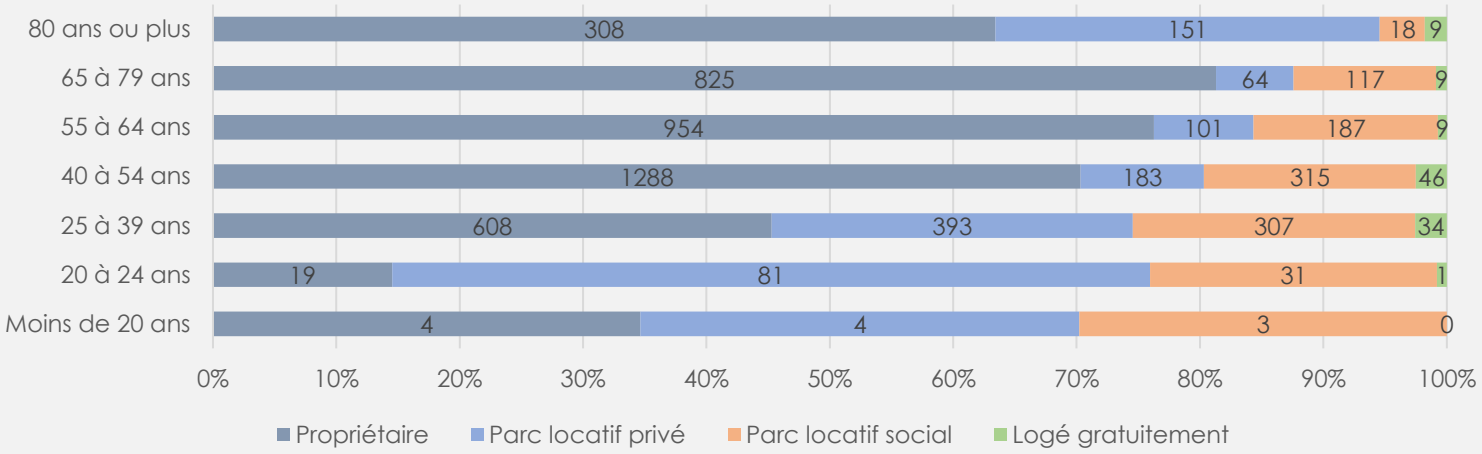
OCCUPATION DES LOGEMENTS

3.1 - Caractéristiques des ménages

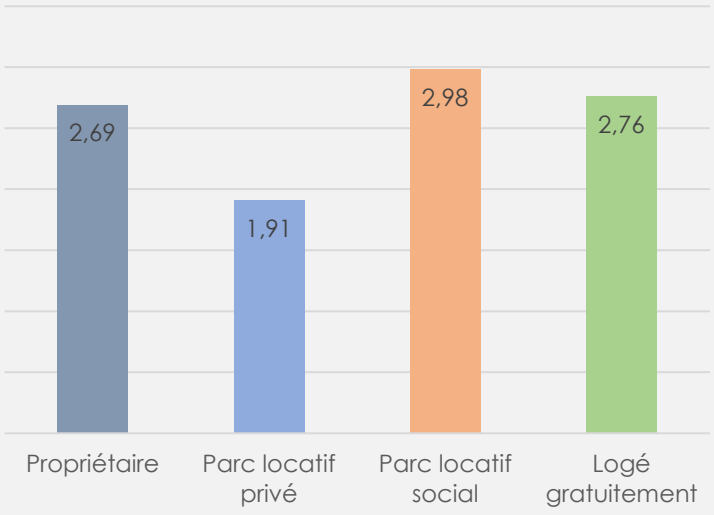
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

OSNY
OCCUPATION DES LOGEMENTS

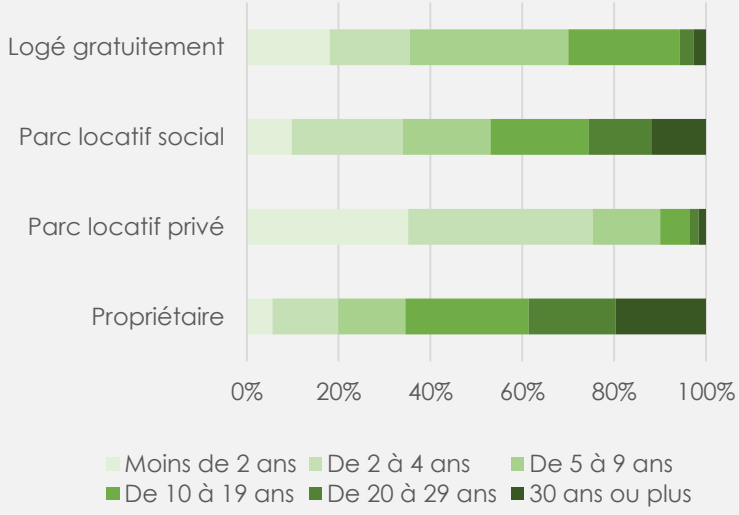
L'âge de la personne de référence du ménage
En fonction du statut d'occupation du logement



Taille moyenne des ménages
Dans les différents parcs des logements



Ancienneté d'emménagement
Dans les différents parcs des logements



Logements types
selon leur nature et statut

La méthode consiste à prendre la valeur **mode** pour chaque critère (celle qui revient le plus souvent) On obtiendrait alors les caractéristiques des logements les plus probables du parc privé et social du territoire

- Une maison
- Occupée en propriété
- de 4 pièces
- surface de 60m2 à moins de 80 m²
- habitée depuis 10 à 19 ans
- par un ménage dé 2 personnes
- âgé de 40 à 54 ans

Source : INSEE, Recensement de la population 2018

A retenir

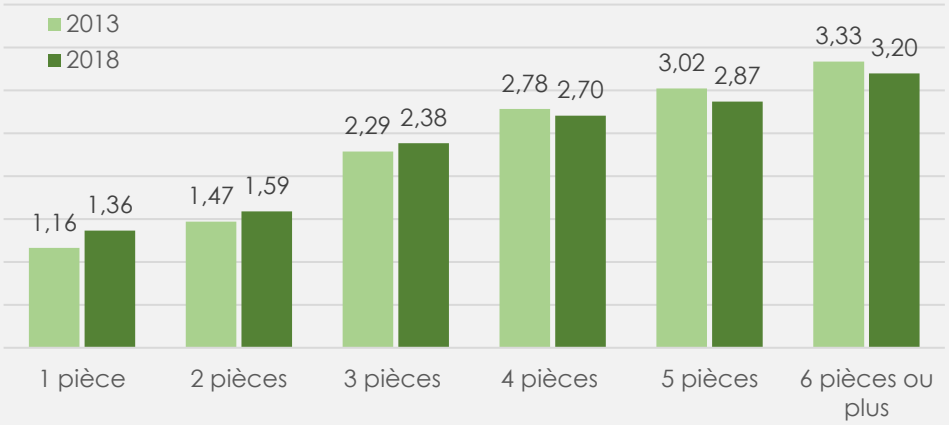
UNE OCCUPATION À L'IMAGE DE LA FONCTION RÉSIDENTIELLE DE CHAQUE PARC

CEPENDANT UNE PART NON-NÉGLIGEABLE DES PERSONNES DE PLUS DE 80 ANS DANS LE PARC LOCATIF PRIVÉ

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

OSNY
SUR ET SOUS - OCCUPATION DU PARC

Évolution de la taille moyenne des ménages
selon la taille du logement



Comme pour l'agglomération, on constate une augmentation de **la taille moyenne des ménages** dans les petits logements (1 à 3 pièces). À l'inverse, elle a reculé dans les grands logements (4 pièces et plus).

Suroccupation et sous-occupation des logements

Nb de personnes

	1	2	3	4	5	6+	Total
1 pièce	176	27	7	0	3	6	**218**
2 pièces	426	159	48	12	8	14	**668**
3 pièces	339	399	216	152	49	32	**1186**
4 pièces	279	431	262	262	90	47	**1372**
5 pièces	191	459	233	286	109	54	**1332**
6 pièces +	108	406	222	316	168	74	**1293**
Total	**1519**	**1880**	**988**	**1028**	**427**	**226**	**6068**

2,9%
Taux de suroccupation[1]
En 2018

49,2%
Taux de sous-occupation[2]
En 2018

***Lecture** : Parmi les 218 logements d'1 pièce, 176 sont occupés par des ménages d'1 personne, 27 par les ménages de 2 personnes, 7 par les ménages de 3 personnes, etc.*

Évolution du nombre de ménages
Selon la taille du ménage et du logement

Nb de personnes

	1	2	3	4	5	6+	Total
1 pièce	-2	8	4	-3	3	6	**15**
2 pièces	136	42	24	5	5	11	**225**
3 pièces	69	106	51	64	7	19	**316**
4 pièces	15	-55	12	-43	-20	-9	**-101**
5 pièces	64	33	17	-22	-8	-1	**82**
6 pièces +	16	66	-5	-48	-21	4	**13**
Total	**299**	**200**	**103**	**-47**	**-33**	**30**	**550**

+48
Logements en suroccupation[1]
Entre 2013 et 2018

+173
Logements en sous-occupation[2]
Entre 2013 et 2018

***Lecture** : Parmi les 225 logements de 2 pièces ayant accueilli un nouveau ménage entre 2013-2018,136 logements ont accueilli des ménages d'1 personne, 42 des ménages de 2 personnes, etc.*

1 – Quand le nombre de personnes occupant le logement est **supérieur** de 2 ou plus au nombre de pièces du logement
2 - Quand le nombre de personnes occupant le logement est **inférieur** de 2 ou plus au nombre de pièces du logement

Source : INSEE, Recensement de la population 2018

A retenir

UN TAUX DE SUR-OCCUPATION NON-NÉGLIGEABLE ET EN AUGMENTATION

UNE SOUS-OCCUPATION RENFORCÉE PAR RAPPORT À LA CACP

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

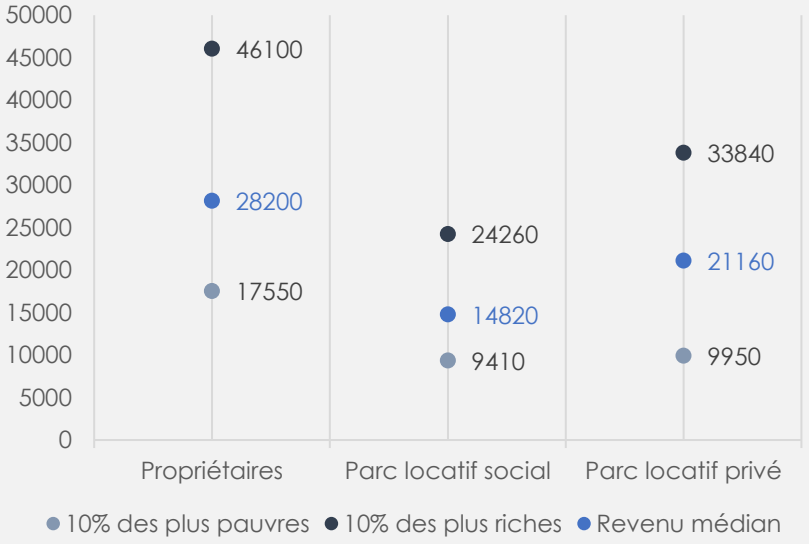
OCCUPATION DES LOGEMENTS

3.2 - Niveau de vie

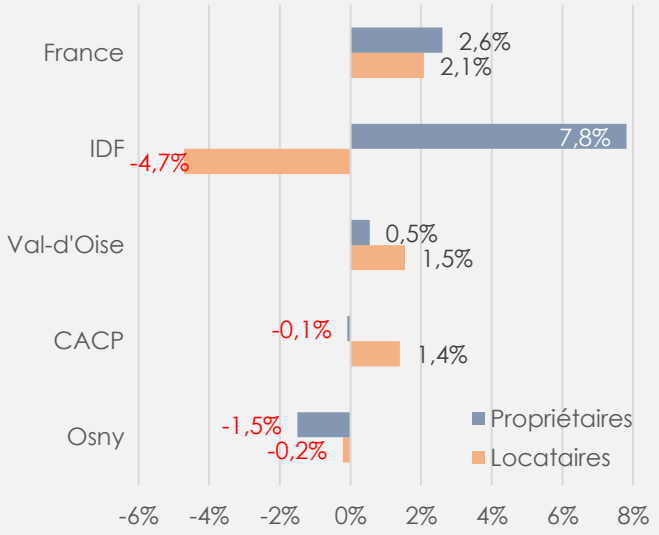
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

OSNY
OCCUPATION DES LOGEMENTS

Revenus disponibles en euros courants 2018 selon le type d'occupation de logement



L'évolution de revenu médian
En euros constant 2015



Rapport interdécile

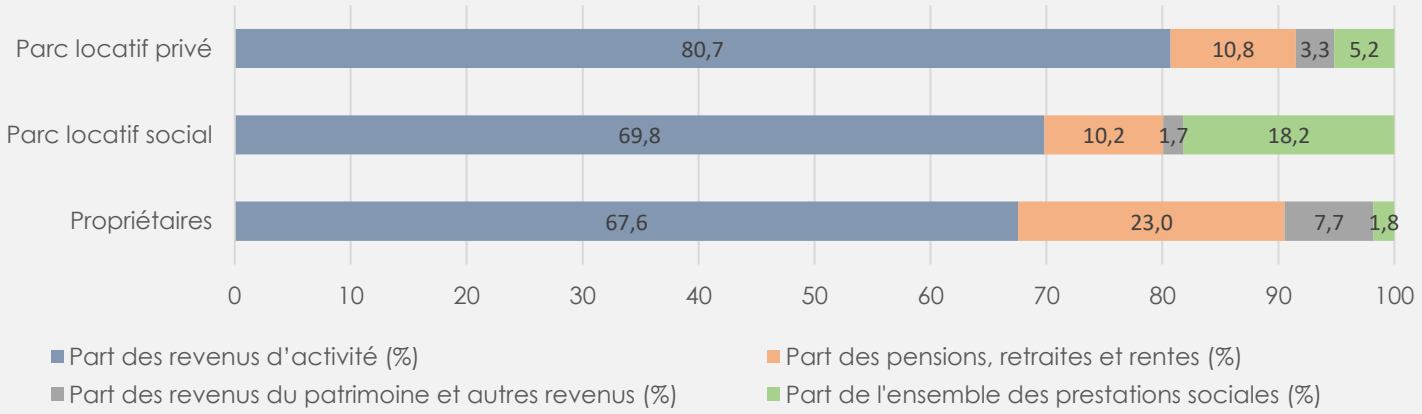
	Osny	CACP	Val-d'Oise	Île-de-France	France
Propriétaires	2,6	2,7	3,1	4,6	3
Parc locatif social	2,6	2,7	2,8	7,5	2,7
Parc locatif privé	3,4	3,4	3,8	10	3,5

Le rapport interdécile des revenus est utilisé pour mettre en évidence les disparités (ou écarts) entre les 10% des plus riches et les 10% de plus pauvres (D9/D1). Par exemple, si le rapport interdécile est égale à 2,7, cela signifie que les 10% des plus riches ont un niveau de vie au mois 2,7 fois supérieur à celui des 10% des plus pauvre

Les revenus disponibles
En IDF en 2018

D1	MEDIAN	D9
16060	29800	58480
9290	16420	27940
9340	21600	44890

Principales sources des revenus
En % du revenu disponible



Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal.

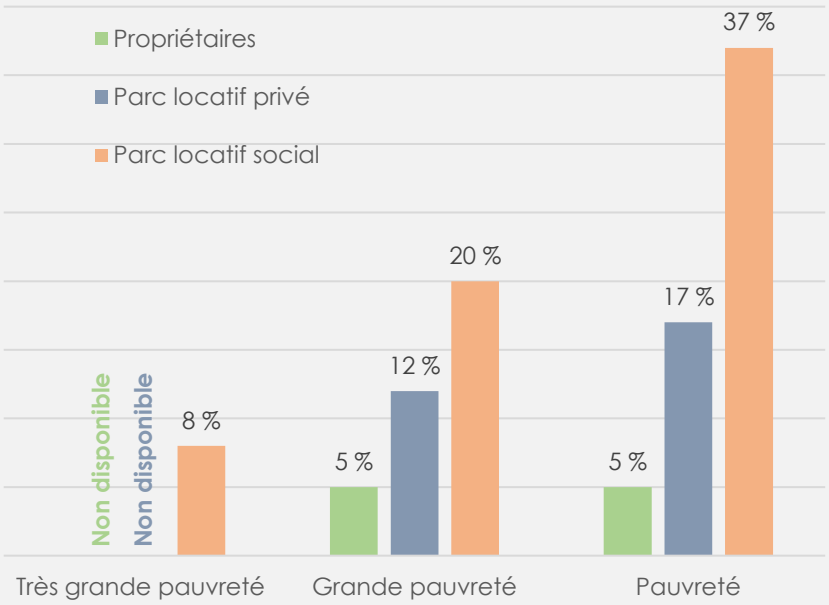
A retenir

DES MÉNAGES DU PARC PRIVÉ GLOBALEMENT PLUS RICHES QU'À L'ÉCHELLE DE LA CACP, DES LOCATAIRES DU PARC SOCIAL PLUS PAUVRES, DES REVENUS QUI DIMINUENT GLOBALEMENT

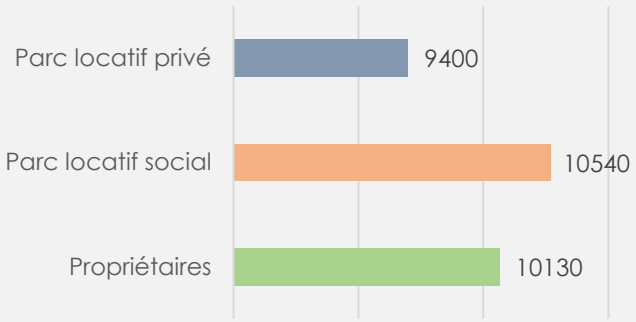
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

OSNY
OCCUPATION DES LOGEMENTS

Taux de pauvreté (en %)
En fonction du type d'occupation de logement



Revenu médian de la population
vivant sous le seuil de pauvreté



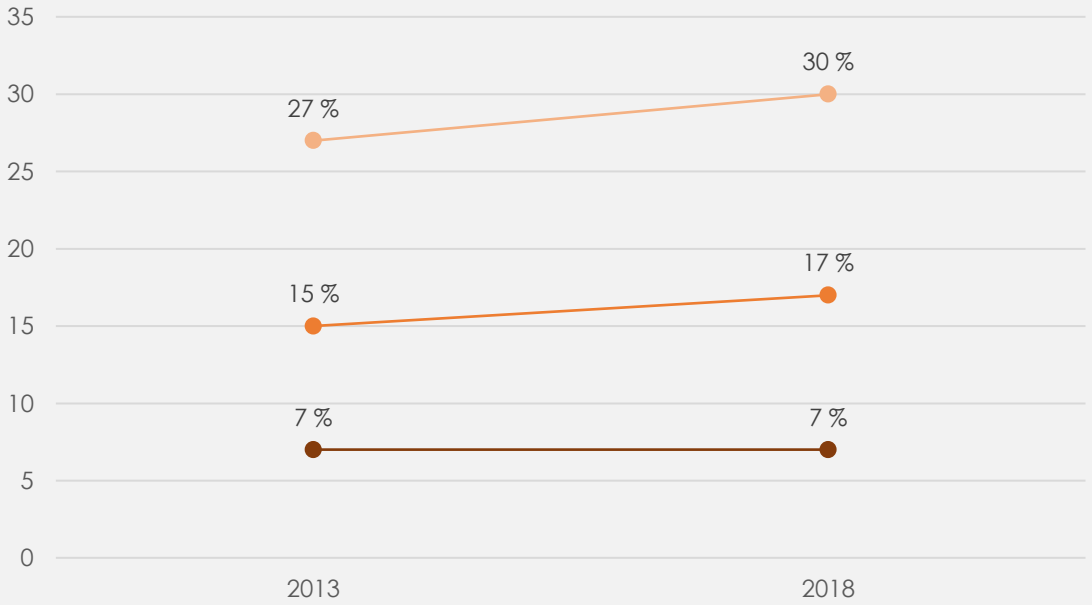
Interprétation

37% de la population d'Osny vivant dans le parc social vie **sous le seuil de pauvreté**, soit avec un revenu disponible par UC inférieur à **12750€ par an**. Le niveau de vie de 50% de cette population pauvre ne dépasse pas 10540€ par UC et par an, les revenus des 50% restant sont compris entre 10540€/UC/An et 12750€/UC/An.

Taux de pauvreté - Quelques définitions

Seuil de **pauvreté** = 60% du revenu médian national
Seuil de **grande pauvreté** = 50% du revenu médian national
Seuil de **très grande pauvreté** = 40% du revenu médian national

Évolution du taux de pauvreté chez les locataires[1] (en %)
Entre 2013 et 2018



[1] Chez les ménages propriétaires de leur logement, le taux de pauvreté reste quasiment identique sur les 5 dernières années (2013- 2018) pour chaque seuil disponible.

A retenir

LE PARC SOCIAL JOUE SON RÔLE D'ACCUEIL DES MÉNAGES LES PLUS EN DIFFICULTÉ ; LE PARC PRIVÉ JOUE ÉGALEMENT UN FORT RÔLE DE "PARC SOCIAL DE FAIT"

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

4. MARCHÉS IMMOBILIERS ET PARCOURS RÉSIDENTIELS

LES GRANDS CONSTATS POUR L'AGGLOMÉRATION

- *Une tension croissante dans le parc social et en parallèle une quasi-disparition de l'entrée de gamme dans l'accession à la propriété.*
- *Quel que soit le parc, des logements neufs de plus en plus chers et petits, ce qui creuse l'écart avec l'ancien.*
- *Des marchés immobiliers qui se recoupent probablement en partie, notamment sur l'offre locative : parc locatif privé à bas loyer et/ou de mauvaise qualité comme "offre d'attente" pour une partie de la population qui n'arrive pas à accéder à un logement social.*
- *Les familles monoparentales sont celles pour qui l'accessibilité au parc est la plus difficile. Pour les jeunes, une offre sociale plutôt accessible mais en forte tension, une offre privée même locative difficilement accessible.*

QUELLES SPÉCIFICITÉS POUR OSNY ?

- *Des marchés immobiliers globalement accessibles :*
  - *Un parc social sous tension ; contrairement aux communes de taille similaire, une proportion de demandeurs de mutation inférieure à la moyenne. Un parc social ancien donc peu cher.*
  - *Des prix modérés dans le parc locatif privé en comparaison du reste du territoire.*
  - *Des biens à la vente aux prix situés dans la tranche moyenne-basse de l'agglomeration;*
- *Une disparité probable des prix en fonction des quartiers et entre l'ancien et le neuf.*

Accusé de réception préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

MARCHÉS IMMOBILIERS ET PARCOURS RÉSIDENTIELS

4.1 - Les marchés locatifs

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

OSNY
MARCHÉ LOCATIF SOCIAL

Demandes et attributions des logements sociaux en 2020

484 demandes au 31/12/2020

avec un délai d'attente médian de **18,3 mois**

6,1 Indicateur de pression global

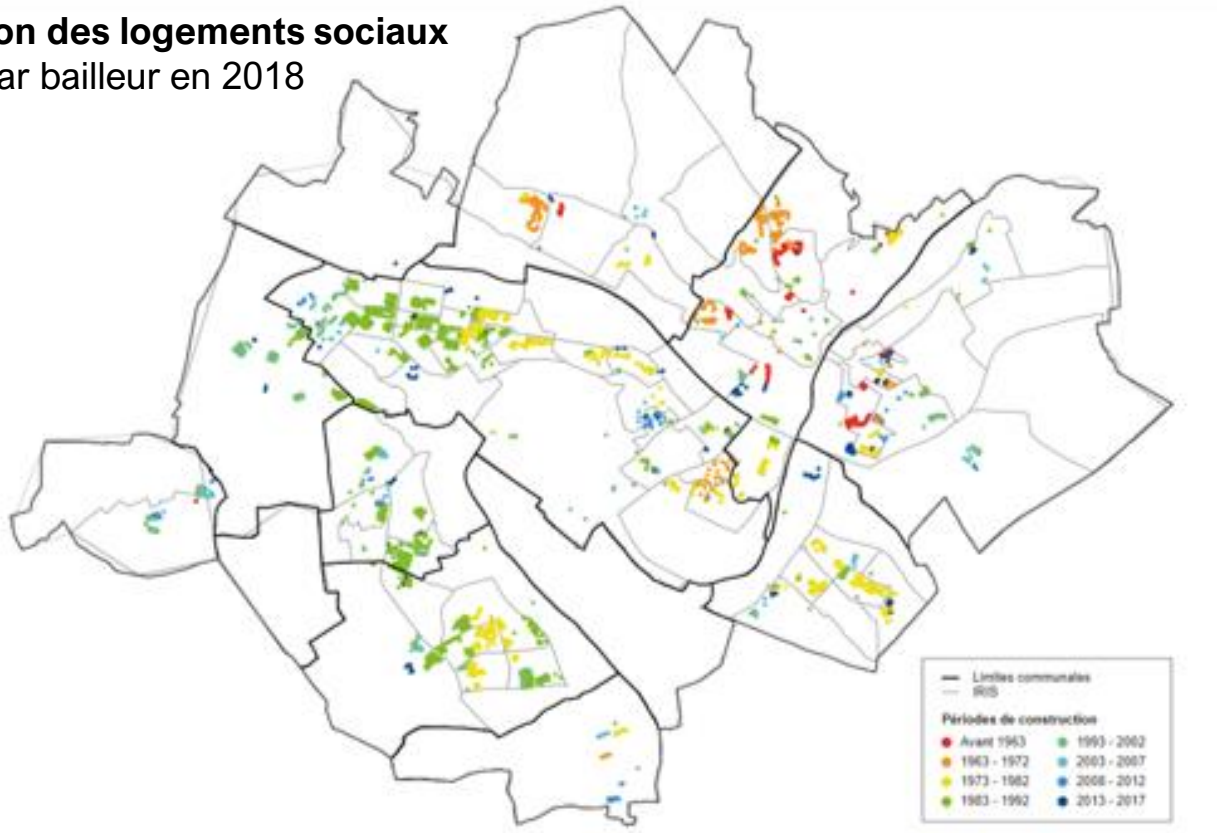
79 attributions en 2020

1,3% **Taux de vacance** du parc social

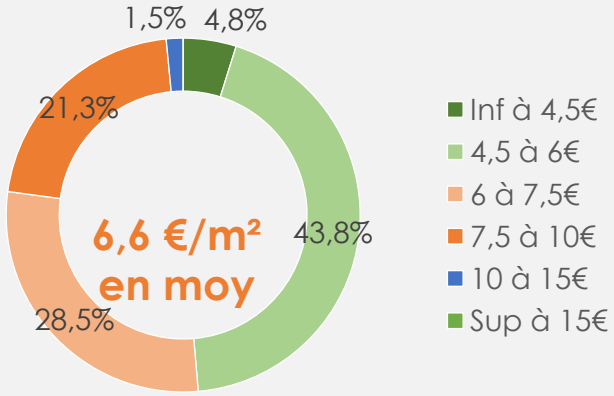
3,5% **Taux de rotation** du parc social

30,4% Part des demandeurs **déjà logés dans le parc social**

La localisation des logements sociaux
Répartition par bailleur en 2018

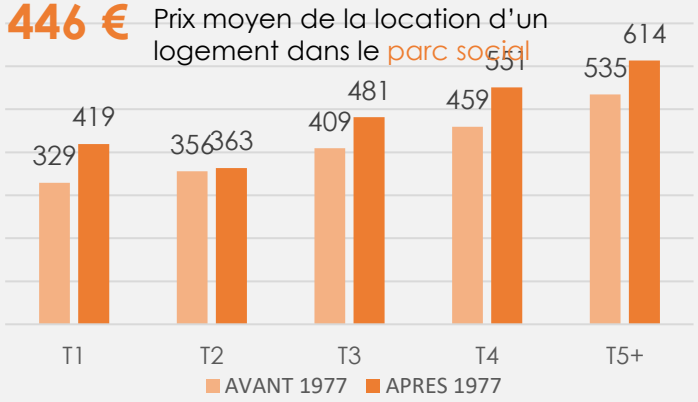


Loyers au m2 à Osny
Des logements conventionnés (en %)



Niveaux des loyers à Osny
En fonction de l'ancienneté de logements

446 € Prix moyen de la location d'un logement dans le parc social



Source : RPLS 2020, SNE 2020

A retenir

UN PARC SOCIAL SOUS TENSION AVEC UN TAUX DE DEMANDES DE MUTATION BIEN INFÉRIEUR AUX COMMUNES DE TAILLE SIMILAIRE,
UNE PROPORTION DE DEMANDEURS DE MUTATION INFÉRIEURE À LA MOYENNE.
UN PARC SOCIAL ANCIEN DONC PEU CHER

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

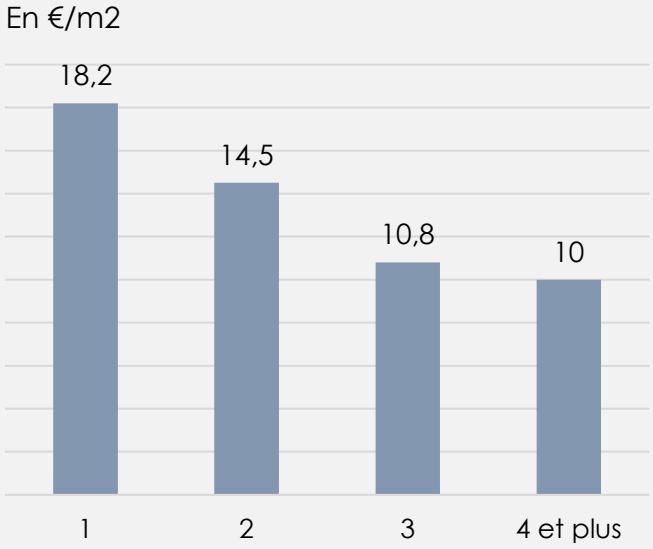
OSNY
MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ

Prix moyens en 2019
Pour la location d'un logement

12,7 €/m2
Prix moyen au m2 pour la location d'un logement non meublé en 2019

686 €
Le loyer moyen pour louer un logement non meublé en 2019

Prix moyens
en fonction du **nombre de pièces**



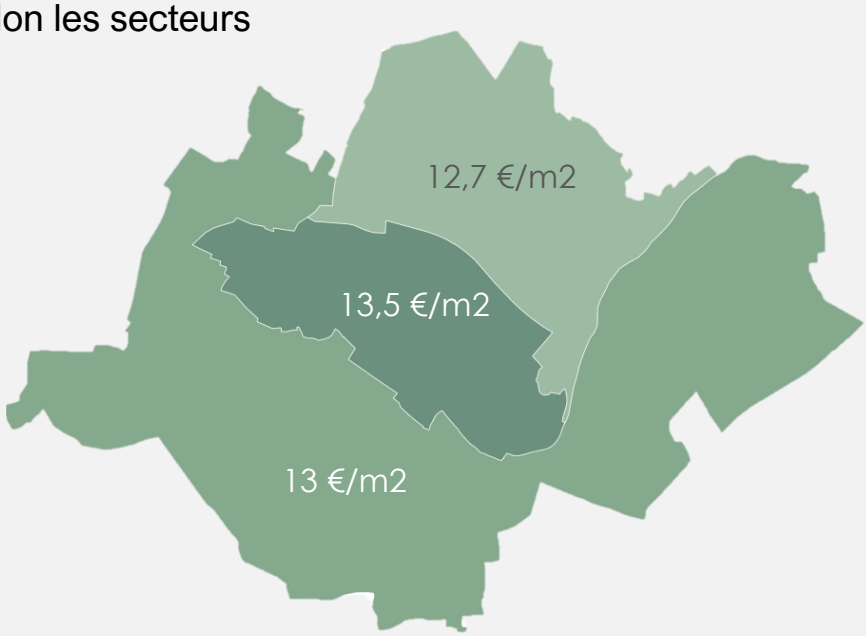
On constate **un écart des prix au m² ,entre les logements anciens et récents.** Les logements récents sont plus performants thermiquement, ce qui peut expliquer la différence des loyers observés au m².

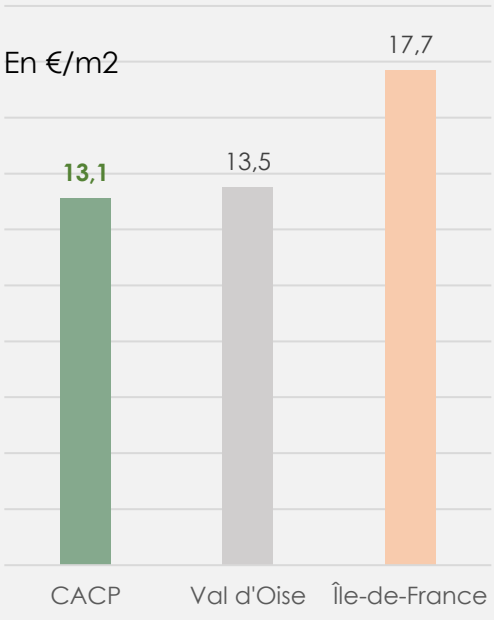
Cependant la surface de ces derniers est beaucoup plus petite, ce qui les **rends plus accessibles si on compare en loyers unitaires moyens.**

673 €
Le loyer moyen pour un logement (**de 57 m2)** construit **avant 1990**

710 €
Le loyer moyen pour un logement (**de 48 m2**) construit **après 1990**

Prix moyens au m2
Selon les secteurs





Source : OLAP 2019

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

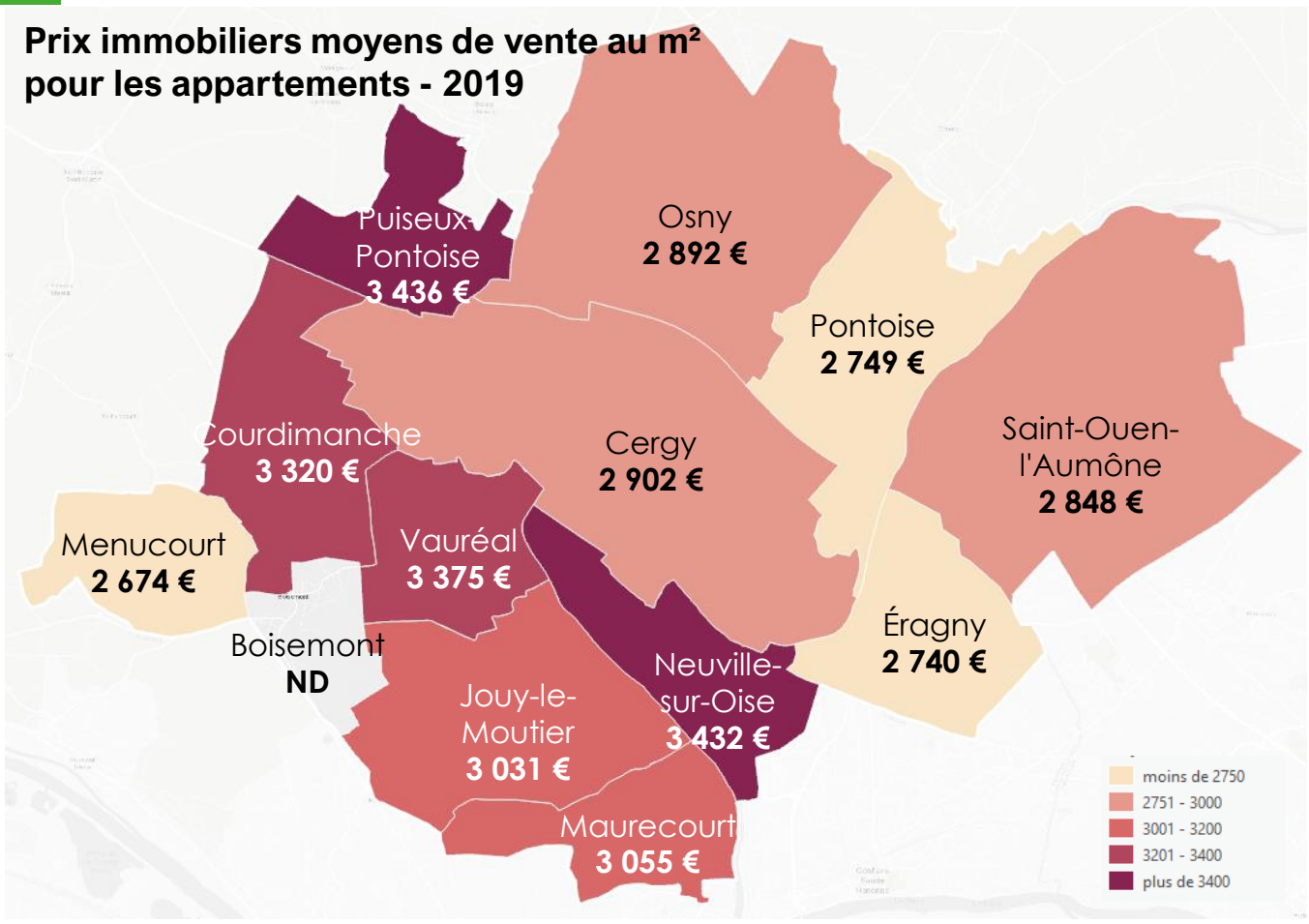
DES PRIX MODÉRÉS DANS LE PARC LOCATIF PRIVÉ EN COMPARAISON AU RESTE DU TERRITOIRE

4.2 - Accès à la propriété

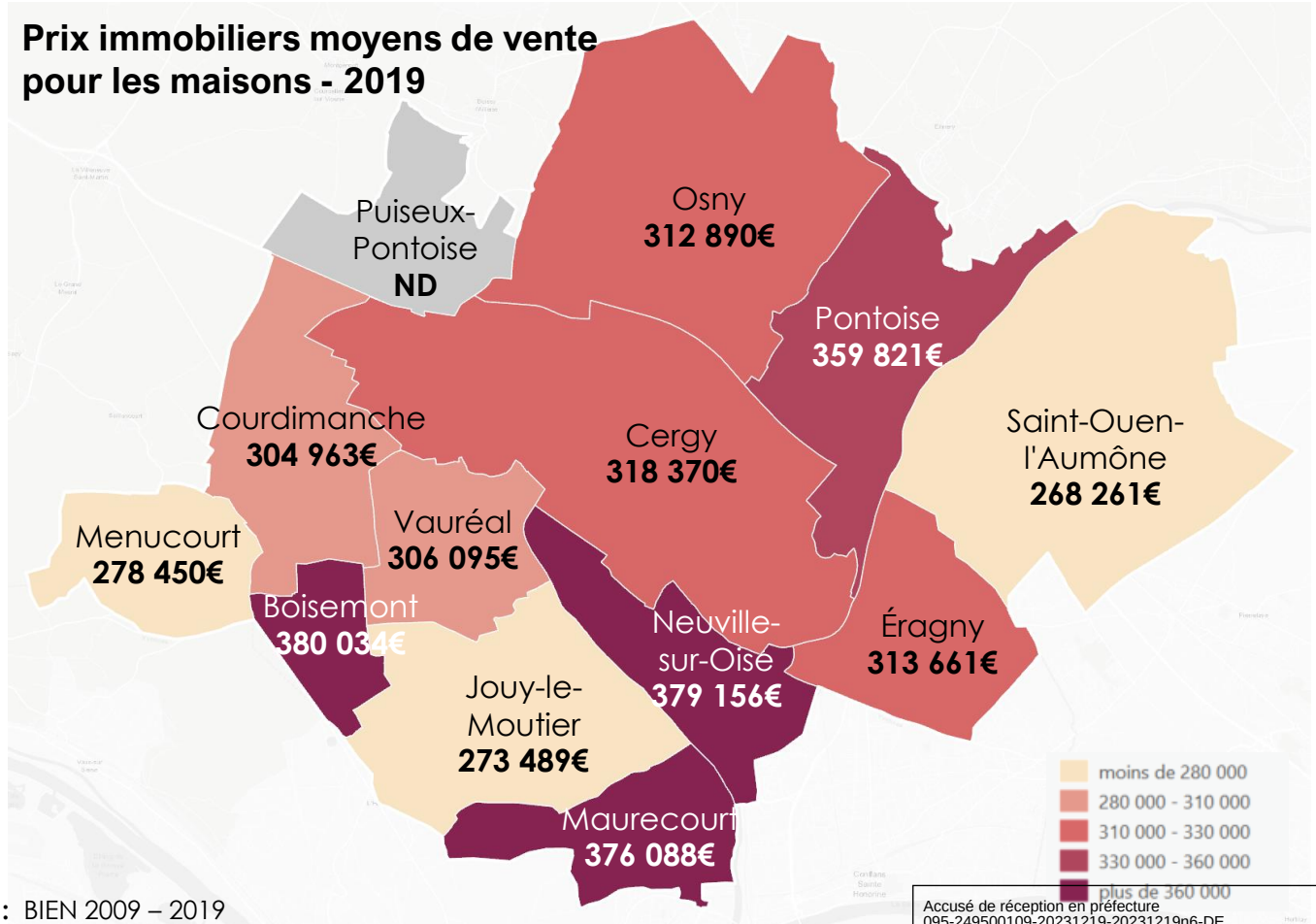
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

OSNY
ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ SUR L'AGGLOMÉRATION

Prix immobiliers moyens de vente au m² pour les appartements - 2019



Prix immobiliers moyens de vente pour les maisons - 2019



Source : BIEN 2009 – 2019

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

DES BIENS À LA VENTE AUX PRIX SITUÉS DANS LA TRANCHE MOYENNE-BASSE DE L'AGGLOMERATION

OSNY
ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ

261 823€
Prix moyen d'un bien
vendu en 2019

MAISONS

98
Maisons vendues en 2019

312 890€
Prix moyen d'une maison
vendu en 2019

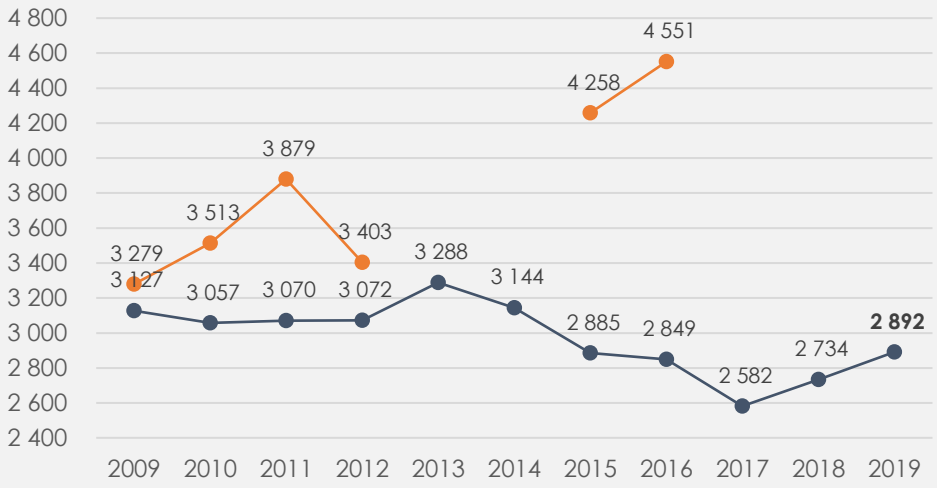
APPARTEMENTS

50
Appartements vendus en 2019

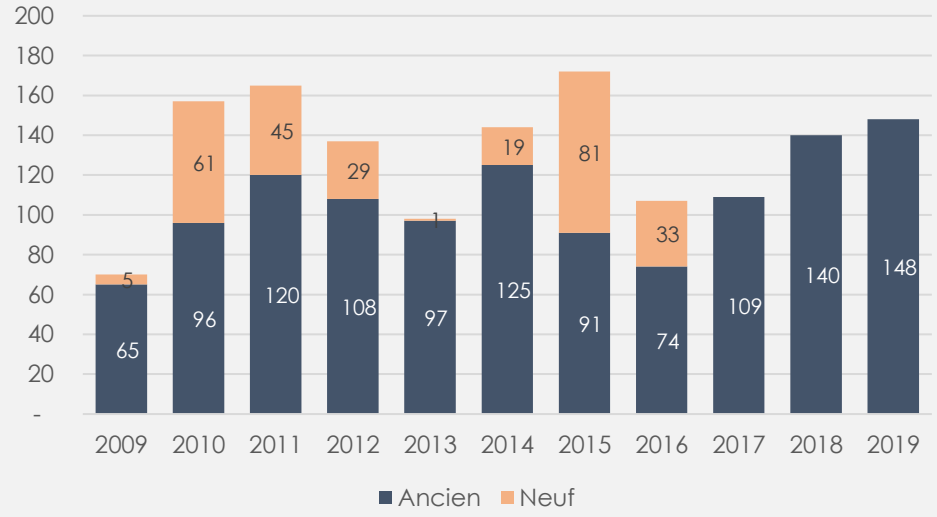
161 731€
Prix moyen d'un appartement
vendu en 2019

2 892 €
Prix moyen au m2 pour achat d'un appartement à Osny

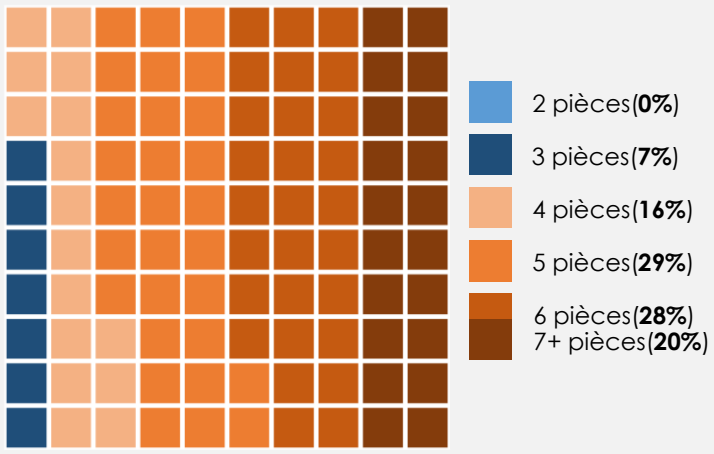
Evolution du prix moyen au m2
des appartements anciens et neufs



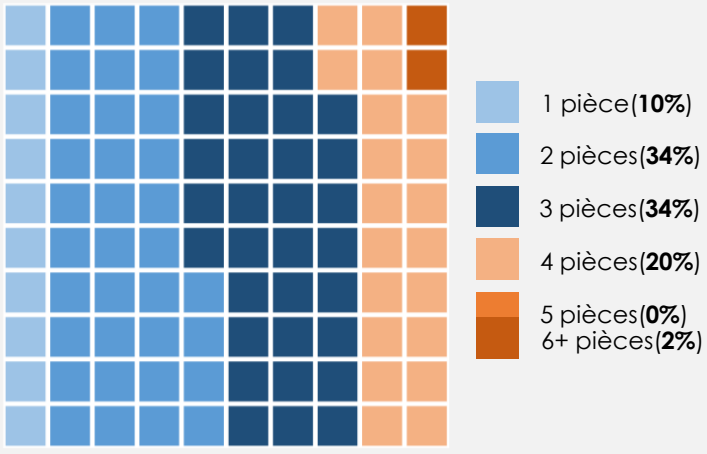
Part de l'ancien et du neuf dans les transactions



La vente des maisons en 2019
En nombre de pièces



La vente des appartements en 2019
En nombre de pièces



Source : BIEN 2009 - 2019

A retenir

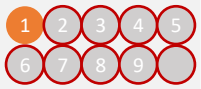
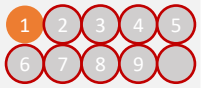
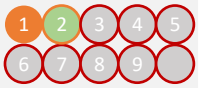
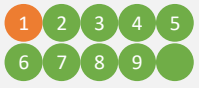
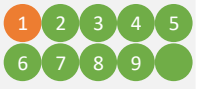
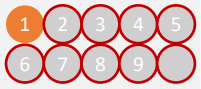
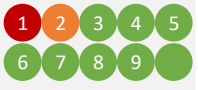
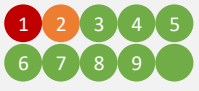
UNE PROBABLE HÉTÉROGÉNEITÉ DES MARCHÉS ENTRE L'ANCIEN ET LE NEUF, UNE RÉELLE COMPLÉMENTARITÉ ENTRE APPARTEMENTS ET MAISONS

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

4.3 - Accessibilité du parc

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

OSNY
CALCUL D'ACCESSIBILITÉ DU PARC

	NB pers	NB pièces	PLAI	PLUS	PLS	Locatif privé	Achat
Jeune moins de 30 ans	1	1					
Personne seule 75+ ans	1	2					
Couple sans enfants	2	2					
Famille monoparentale	3	4					
Couple avec enfants	4	4					
Famille nombreuse	5	5					

- 1 Le logement est trop cher pour l'ensemble du décile
- 2 Une partie du décile dépasse les plafonds des ressources
- 3 Le logement est trop cher pour une partie du décile
- 9 L'ensemble du décile dépasse les plafonds des ressources
- 4 Le logement est accessible pour l'ensemble du décile
- 7 Le numéro du décile (décile = 10%)

Lecture :
Plus de 80% des personnes seules de 75+ ans possèdent des revenus qui leur permettent de louer un logement social (PLUS) de 2 pièces, mais plus de 40% des plus riches ne peuvent pas y accéder à ce genre de logement à cause des revenus trop importants par rapport aux plafonds en vigueur.

Méthodologie

Revenus

Pour chaque catégorie de ménage, **les déciles des revenus disponibles annuels** ont été calculés sur la base des revenus par unité de consommation (FILOSOFI 2018) et les compositions des ménages. Ce calcul de répartition de richesses permet non seulement d'estimer les capacités de la population à payer un loyer/rembourser les mensualités de crédit mais également s'assurer de l'éligibilité d'accès aux logements sociaux (plafonds de ressources).

Coût des logements

- Logements sociaux : les coûts unitaires moyens des loyers HC par typologie (RPLS 2020)
- Location dans le privé : les prix de loyers moyens HC par typologie observés en 2019 (OLAP)
- Achat : Estimation des mensualités de crédit sur la base des prix d'acquisition issues de la base BIEN 2019 et les taux moyens observés par Meilleurstaux.com (Durée : 25 ans, Taux d'intérêt : 1,33%, Taux d'assurance : 0,34%). Les frais annexes relatives à l'acquisition d'un bien immobilier (frais de dossier, frais de notaire…) ne sont pas pris en compte, on considère qu'ils sont pris en charge par un apport personnel.

Accessibilité

- Le loyer/mensualité **ne doit pas dépasser 33%** du revenu mensuel disponible du ménage
- Le revenu annuel disponible du ménage ne doit pas dépasser les plafonds de ressources (PLAI, PLUS, PLS) pour pouvoir accéder au logement social

Précautions d'interprétation

-Attention le schéma ne nous dit rien du volume global que représente chaque catégorie de ménages, ni de la disponibilité de l'offre en question,ni si les ménages sont déjà logés, donc il **ne met pas en évidence les tensions sur les différents types d'offre**.
-Par ailleurs on est sur des **moyennes de prix** donc un cercle rouge ne signifie pas que le ménage ne peut pas trouver de logement au prix qui lui convient. Ainsi par exemple les loyers et les prix d'acquisition ne prennent pas en compte la distinction entre l'appartement et la maison individuelle, or ce second type d'habitat est souvent plus onéreux.
-Tous les calculs d'accessibilité ont été effectués sur les **valeurs brutes et hors charges**. Certaines personnes peuvent bénéficier de **différentes aides** (APL, PTZ…) qui ne **sont pas prises en compte** dans notre approche.

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219a6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

5. ZOOM SUR LA PERFORMANCE ENERGÉTIQUE

LES GRANDS CONSTATS POUR L'AGGLOMÉRATION

- *Des performances énergétiques plutôt bonnes en moyenne du fait de la ville nouvelle.*
- *Des passoires énergétiques sur-représentées au sein des maisons individuelles.*
- *Des taux d'effort énergétiques très importants pour certains ménages, qui peuvent être liés ou non au logement lui-même – la carte ne se recoupant pas forcément avec les passoires thermiques-.*
- *Un parc social globalement satisfaisant sur le plan énergétique mais une attention à avoir sur les besoins en réhabilitation, avec des résidences à cibler.*

QUELLES SPÉCIFICITÉS POUR OSNY ?

- *Une part très importante de passoires énergétiques, sur le Centre notamment.*
- *Des taux d'effort très disparates à l'échelle des quartiers, certains concentrant les ménages les plus modestes avec des taux d'effort les plus importants, donc en situation potentielle de précarité énergétique (La Ravinière).*
- *Un parc social dont les performances énergétiques sont à préciser suite au changement de méthode DPE et aux travaux de rehabilitation réalisés dans le Quartier Prioritaire du Moulinard.*

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE

LES DATES CLÉS À RETENIR POUR LE LOGEMENT

6 DATES CLÉS À RETENIR

LOCATION

25 AOÛT 2022

F G **GEL DES LOYERS**
LOGEMENTS ÉTIQUETTE DPE F ET G

VENTE

AUDIT ÉNERGÉTIQUE AVANT VENTE OBLIGATOIRE*
LOGEMENTS ÉTIQUETTE DPE F ET G

F G

1er SEPT 2022

1er JANV 2023

G **LOCATION INTERDITE**
LOGEMENTS ÉTIQUETTE DPE G
SI CONSOMMATION ANNUELLE > 450 KWH/M²

31 DÉC. 2024 : FIN DE VALIDITÉ DES DPE ANCIENNE VERSION

AUDIT ÉNERGÉTIQUE AVANT VENTE OBLIGATOIRE*
LOGEMENTS ÉTIQUETTE DPE E

E

1er JANV 2025

G **LOCATION INTERDITE**
LOGEMENTS ÉTIQUETTE DPE G

1er JANV 2028

F **LOCATION INTERDITE**
LOGEMENTS ÉTIQUETTE DPE F

AUDIT ÉNERGÉTIQUE AVANT VENTE OBLIGATOIRE*
LOGEMENTS ÉTIQUETTE DPE D

D

1er JANV 2034

E **LOCATION INTERDITE**
LOGEMENTS ÉTIQUETTE DPE E

*Pour les maisons individuelles et biens en monopropriété

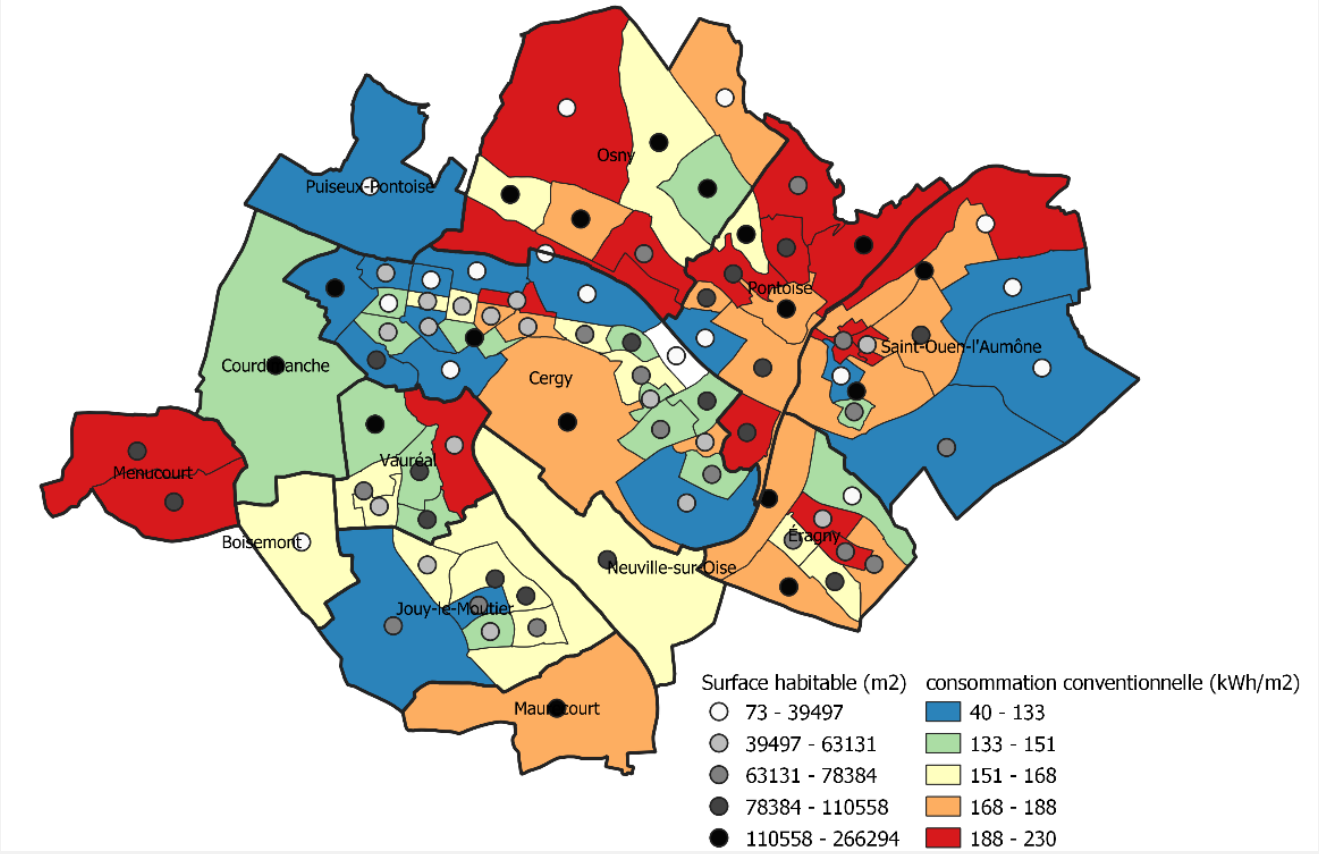
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Version 2 - décembre 2021

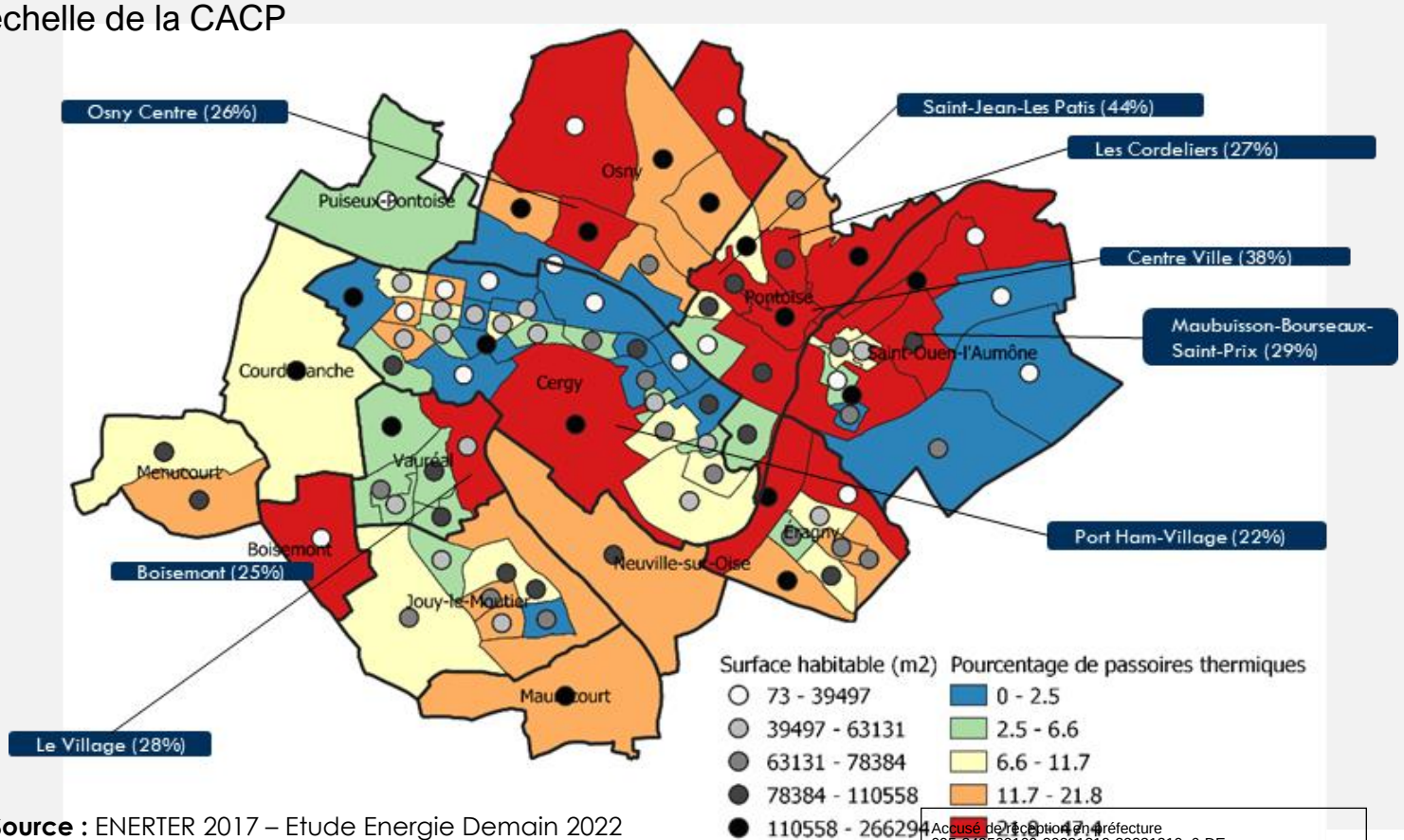
GROUPE AC ENVIRONNEMENT

OSNY
PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES DU PARC PRIVÉ

Consommation énergétique moyenne tout usage des logements du parc privé - 2017



20,9% de passoires thermiques dans l'ensemble du parc privé - contre 14% à l'échelle de la CACP



Source : ENERTER 2017 – Etude Energie Demain 2022

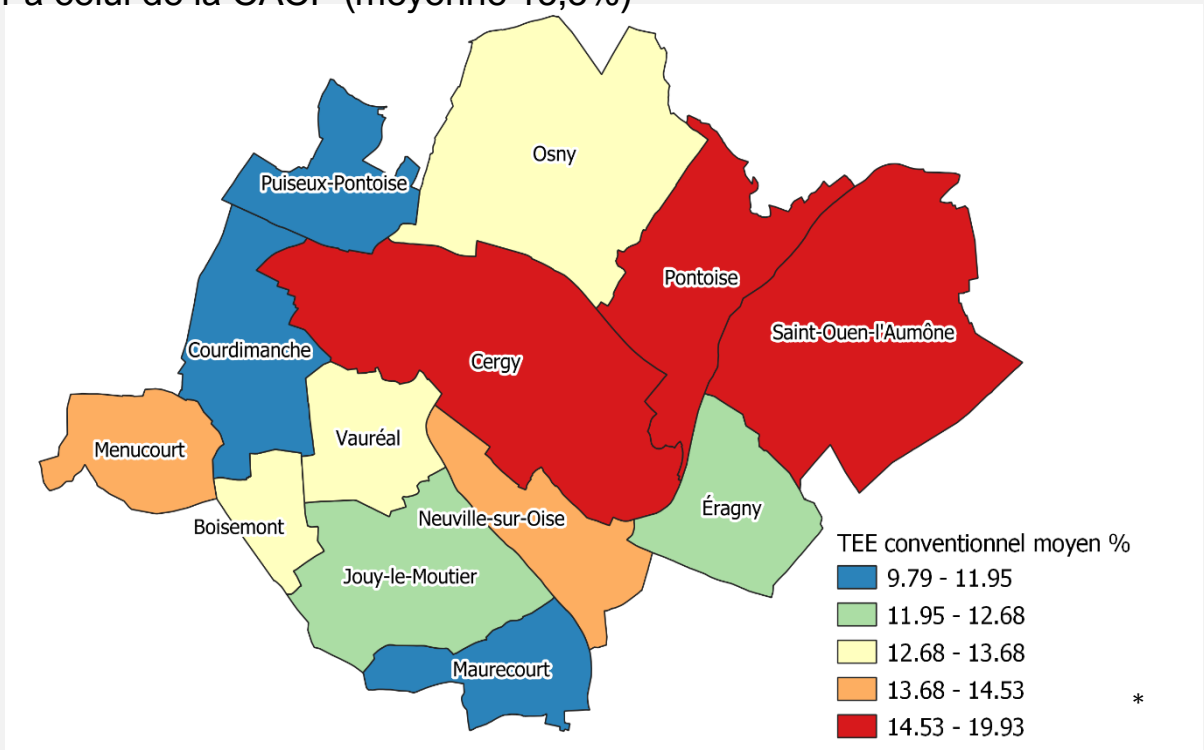
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

UNE PART IMPORTANTE DE PASSOIRES THERMIQUES NOTAMMENT SUR LE CENTRE

OSNY
TAUX D'EFFORT ENERGÉTIQUE DES MÉNAGES

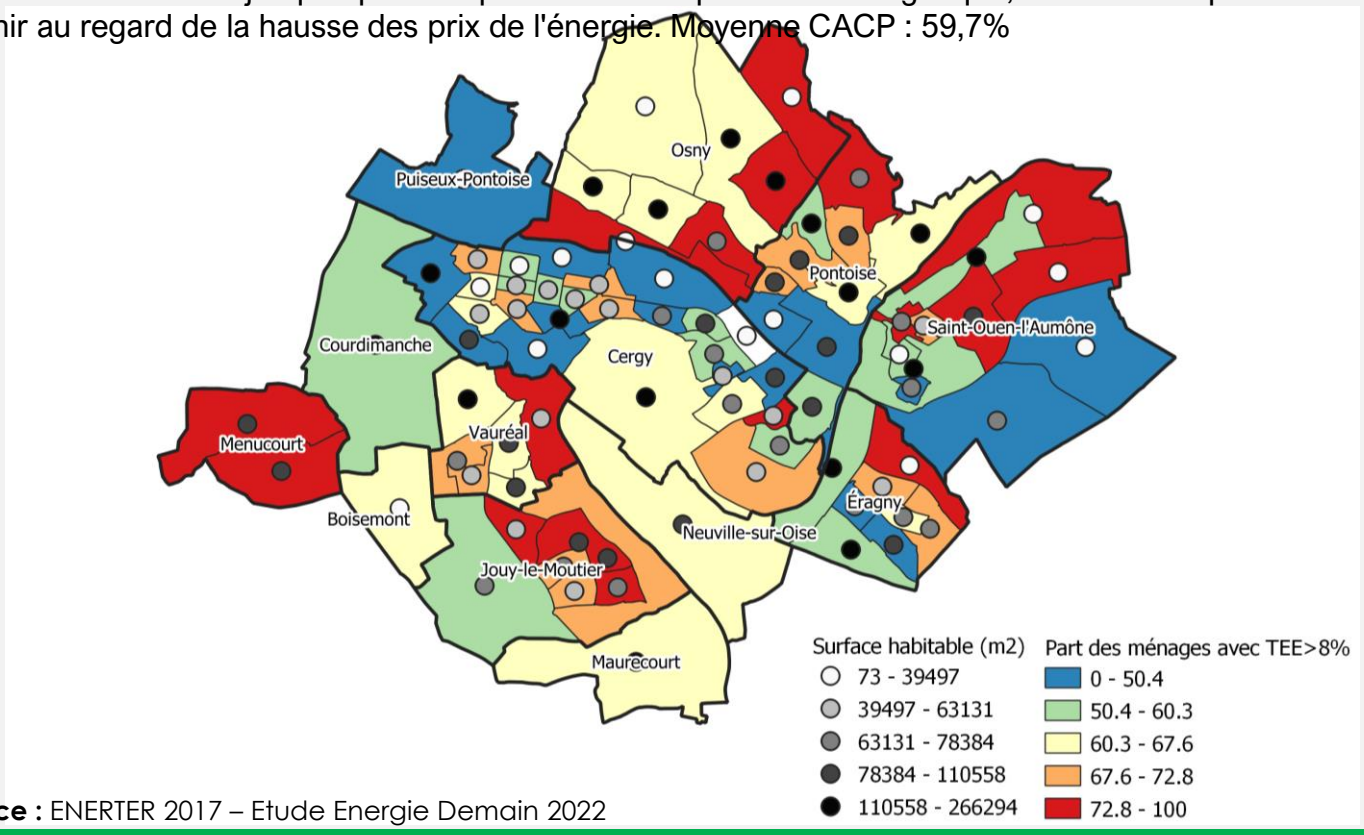
Sur la commune, **les ménages du parc privé consacrent en moyenne 13,4% de leurs ressources à la consommation énergétique**, soit le taux un taux nettement inférieur à celui de la CACP (moyenne 15,3%)



*TEE = Taux d'effort énergétique, soit la part des ressources consacrée à la consommation énergétique

68,6% des ménages du parc privé avec un taux d'effort énergétique supérieur à 8%

Il s'agit du seuil utilisé jusqu'à présent pour définir la précarité énergétique, mais il sera probablement à redéfinir au regard de la hausse des prix de l'énergie. Moyenne CACP : 59,7%



Source : ENERTER 2017 – Etude Energie Demain 2022

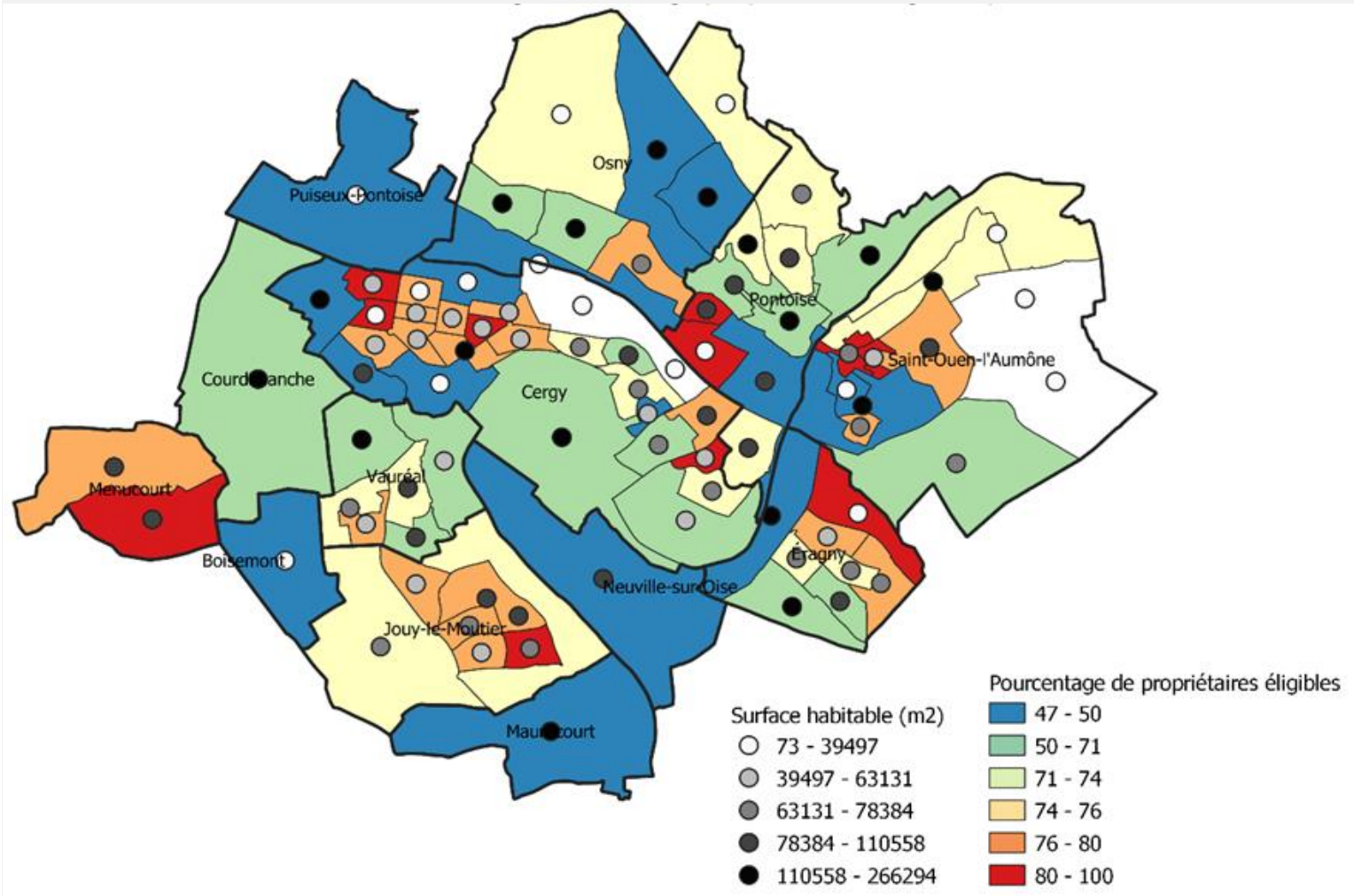
A retenir

DES TAUX D'EFFORT ÉNERGÉTIQUES TRÈS VARIABLES EN FONCTION DU QUARTIER CONSIDÉRÉ,
LES PLUS IMPORTANTS N'ÉTANT PAS NÉCESSAIREMENT LÀ OÙ SONT LES PASSOIRES THERMIQUES

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

OSNY
TAUX D'EFFORT ENERGÉTIQUE DES MÉNAGES

Part de ménages éligibles aux aides de l'ANAH pour les ménages les plus modestes (MaPrimeRenov Bleu) - Moyenne CACP : 66%
Répartition à l'IRIS

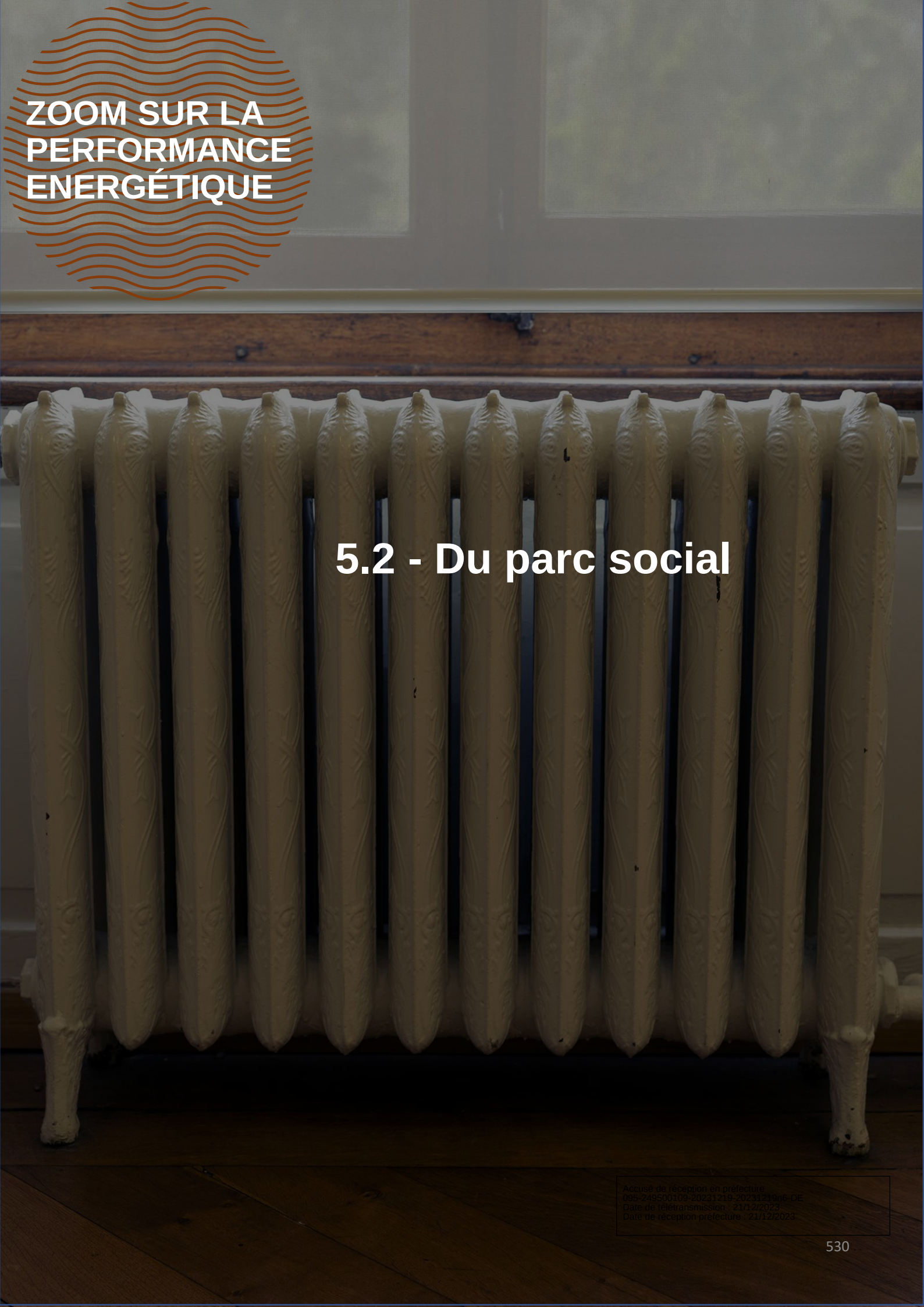


A retenir

DES MÉNAGES AU FORT TAUX D'EFFORT ÉNERGÉTIQUE QUI SONT ÉGALEMENT MODESTES, NOTAMMENT SUR LA RAVINIÈRE : DES SITUATIONS POTENTIELLES DE PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

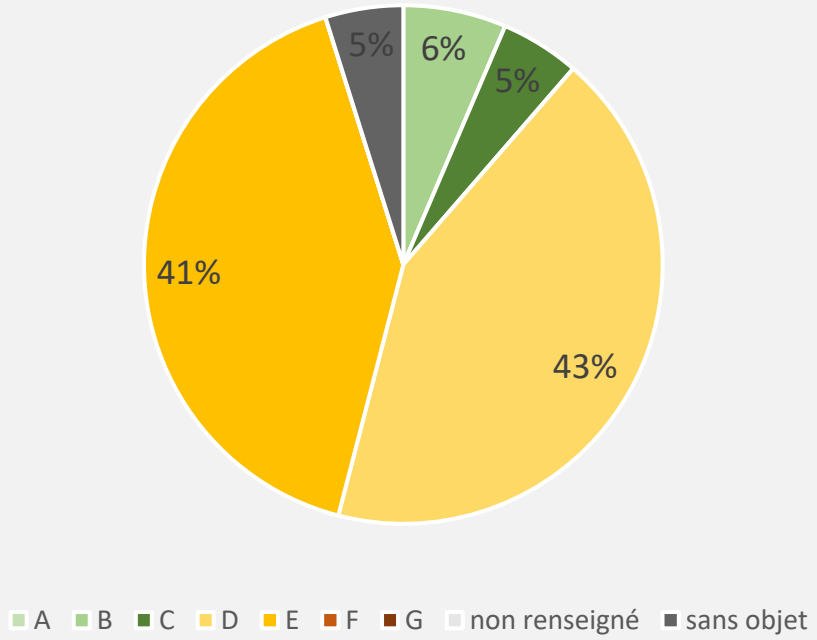
ZOOM SUR LA PERFORMANCE ENERGÉTIQUE



5.2 - Du parc social

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Performances énergétiques du parc social selon l'ancienne méthode de calcul de Diagnostic de Performance Energétique (DPE) **-** 2018



Source : RPLS 2018

Remarque – Ces données correspondant à l'ancienne méthode de calcul DPE, il n'est pas possible d'établir une comparaison directe avec les données des slides précédents sur le parc privé

En 2018, plus de la moitié **du parc de logements présentait une étiquette meilleure ou égale à D**. 41% seulement faisait partie des logements ciblés par l'Etat pour une amélioration dans le cadre des Conventions d'Utilité Sociale (classes E et F, aucun G).

A RETENIR

UN PARC SOCIAL MOYENNEMENT SATISFAISANT SUR LE PLAN ENERGÉTIQUE LIÉ À L'ANCIENNETÉ DU PARC MAIS DES REHABILITATIONS RÉALISÉES DEPUIS 2018

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2023-2028

DIAGNOSTIC HABITAT

Commune de Pontoise

CERGY-PONTOISE agglo

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

SOMMAIRE DU DIAGNOSTIC
ETAT DES LIEUX DE PONTOISE

1. PORTRAIT DÉMOGRAPHIQUE

Dynamisme démographique

Emploi et **revenus**

2. PARC DE LOGEMENTS

Dynamique du parc de logements

Caractéristiques de l'offre des résidences principales

Zoom sur les **bailleurs sociaux**

Zoom sur **la qualité du parc**

3. OCCUPATION DES LOGEMENTS

Caractéristiques des ménages

Niveau de vie

4. MARCHÉS IMMOBILIERS ET PARCOURS RÉSIDENTIELS

Les marchés locatifs

L'accès à la propriété

Accessibilité du parc

5. ZOOM SUR LA PERFORMANCE ENERGÉTIQUE

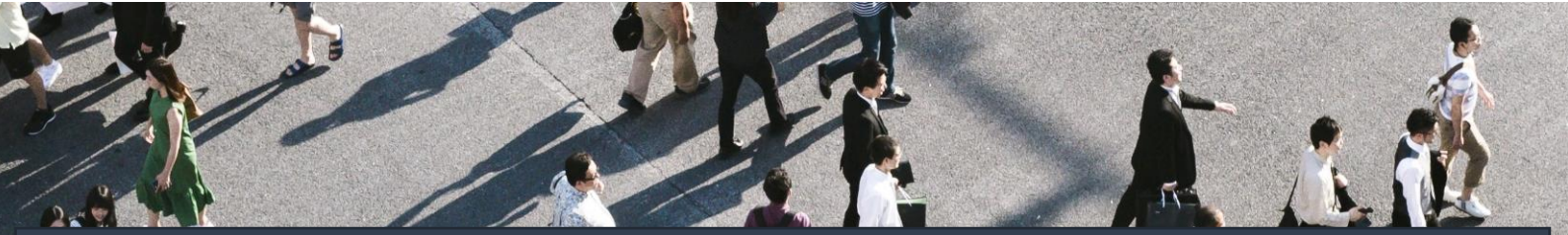
Parc privé

Parc social

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

1. PORTRAIT DÉMOGRAPHIQUE

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023



LES GRANDS CONSTATS POUR L'AGGLOMÉRATION

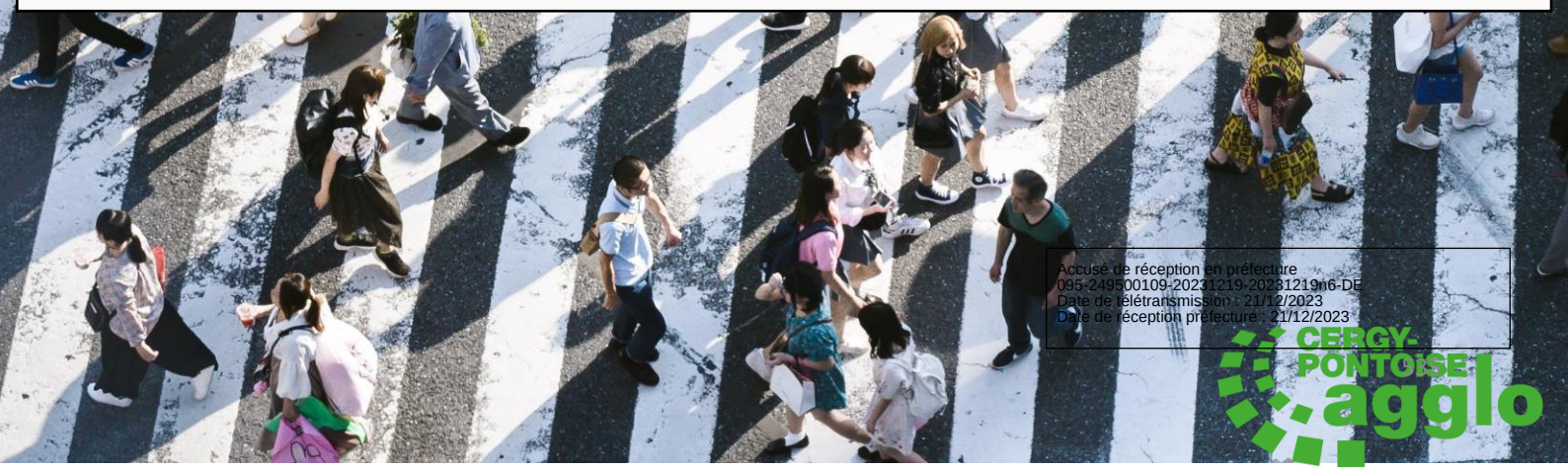
- *Une croissance démographique positive portée par la natalité.*
- *Malgré une augmentation de la part des seniors et de la part des personnes seules, une population qui reste jeune et familiale.*
- *Des revenus et CSP modestes et intermédiaires. Une augmentation du taux de pauvreté particulièrement chez les jeunes et les plus de 75 ans.*
- *Le territoire joue un rôle d'accueil pour les jeunes et les ménages des classes moyennes et modestes, tandis qu'il joue un rôle d'étape pour les ménages aux ressources plus élevées.*

QUELLES SPÉCIFICITÉS POUR PONTOISE ?

- *Un profil démographique proche de celui de l'agglomération, mais des dynamiques relativement disparates en fonction des secteurs.*
- *Un phénomène à l'œuvre de renouvellement de la population ? Des secteurs où la part des familles et, plus globalement, la population, augmentent*
- *Un niveau de revenus moyen plus faible qu'à l'échelle de la CACP mais des situations socio-économiques très contrastées au sein de la commune, à relier à la structure du parc*

QUELLES SPÉCIFICITÉS POUR LE CENTRE-VILLE?

- *Le quartier le plus peuplé de la commune avec ses 4586 habitants, et dont la population a peu augmenté entre 2013-2018,*
- *Un quartier qui figure parmi les plus jeunes et les moins familiaux de la commune*
- *Un revenu médian supérieur à celui de Pontoise et donc à celui de la CACP, un taux de pauvreté qui reste cependant élevé*



Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

CERGY-PONTOISE agglo

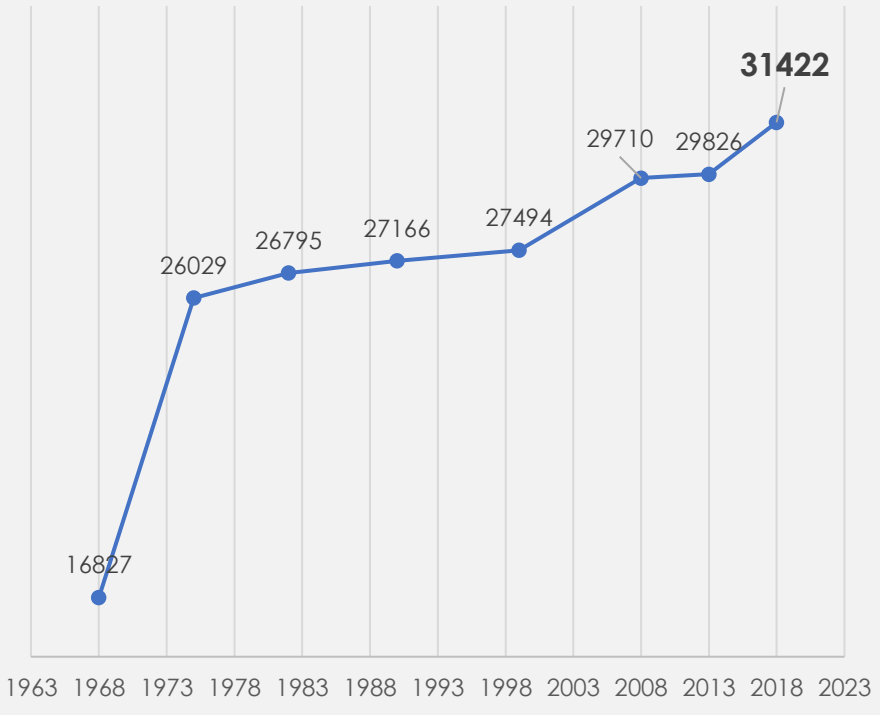
PORTRAIT DÉMOGRAPHIQUE

1.1 - Dynamiques démographiques

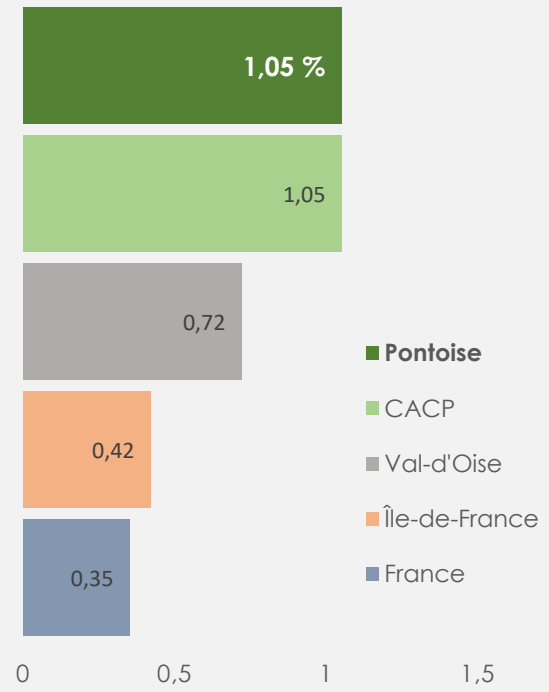
Accusé de réception en préfecture
095-2-9500109-20231219n-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

PONTOISE
DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES

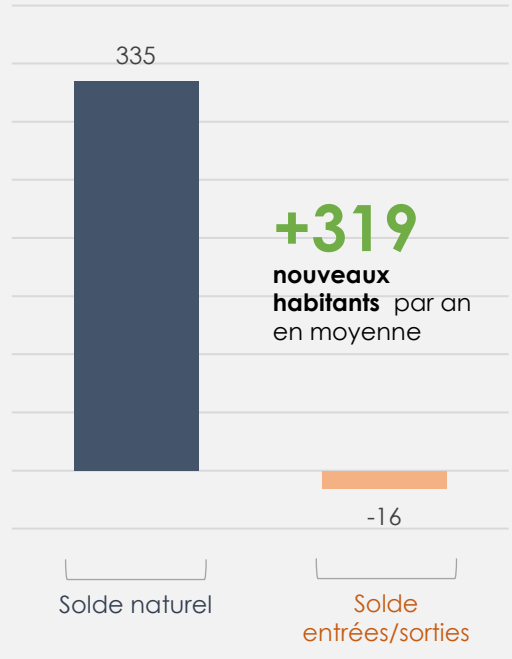
Population
Évolution globale de la population



Évolution annuelle moyenne
De la population 2013 - 2018



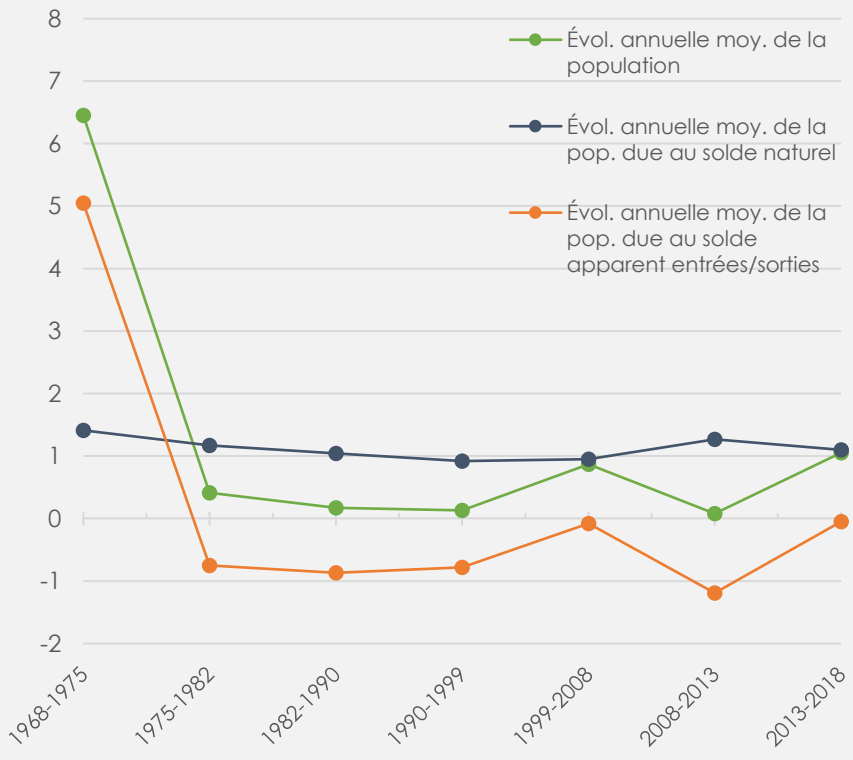
Évolution de la population
Entre 2013 - 2018



la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période.

la différence entre le nombre de personnes entrées sur un territoire donné et le nombre de personnes qui en sont sorties

Taux d'évolution annuel moyen
Due aux soldes naturels et migratoires



Source : INSEE, Recensement de la population 2018

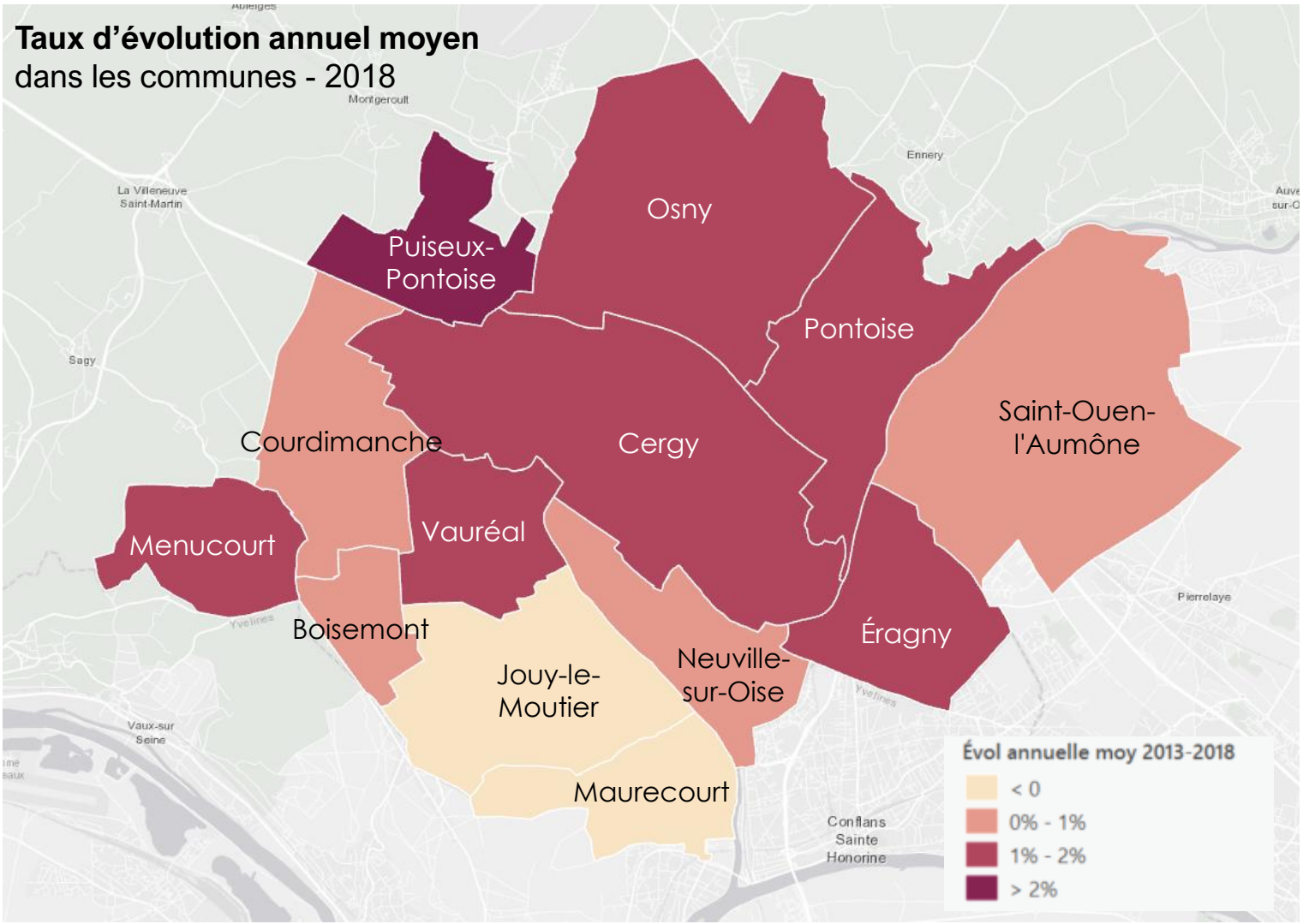
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

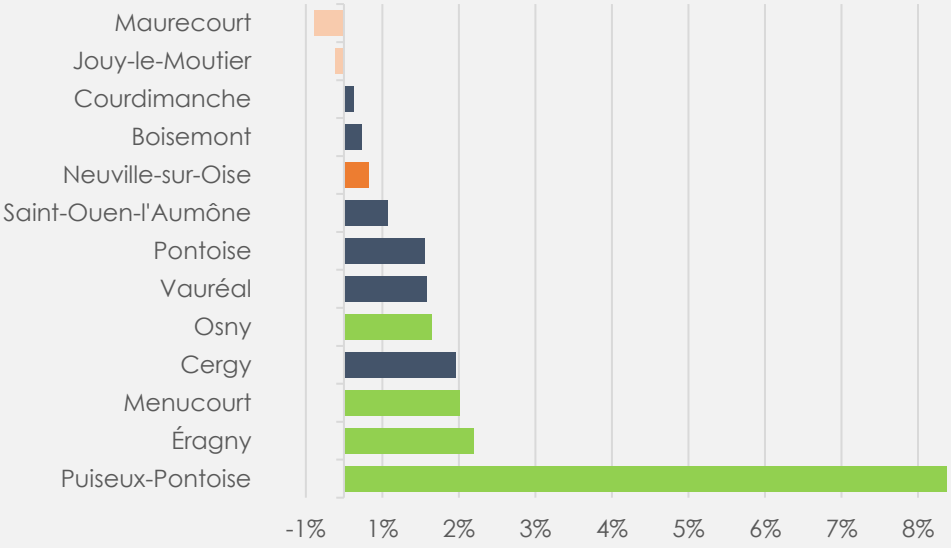
UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE POSITIVE PROCHE DE LA MOYENNE CACP

PONTOISE
DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES

Taux d'évolution annuel moyen
dans les communes - 2018



Taux d'évolution annuel moyen
de la population - 2018



Profils démographiques
des communes

Territoire en panne de croissance
Solde naturel positif qui ne compense pas un solde migratoire négatif

Territoire porté par la natalité
Solde naturel positif qui compense le solde migratoire négatif

Territoire porté par l'attractivité
Solde naturel négatif mais qui est compensé par le solde migratoire positif

Territoire dynamique
Soldes naturel et migratoire positifs

Source : INSEE, Recensement de la population 2018

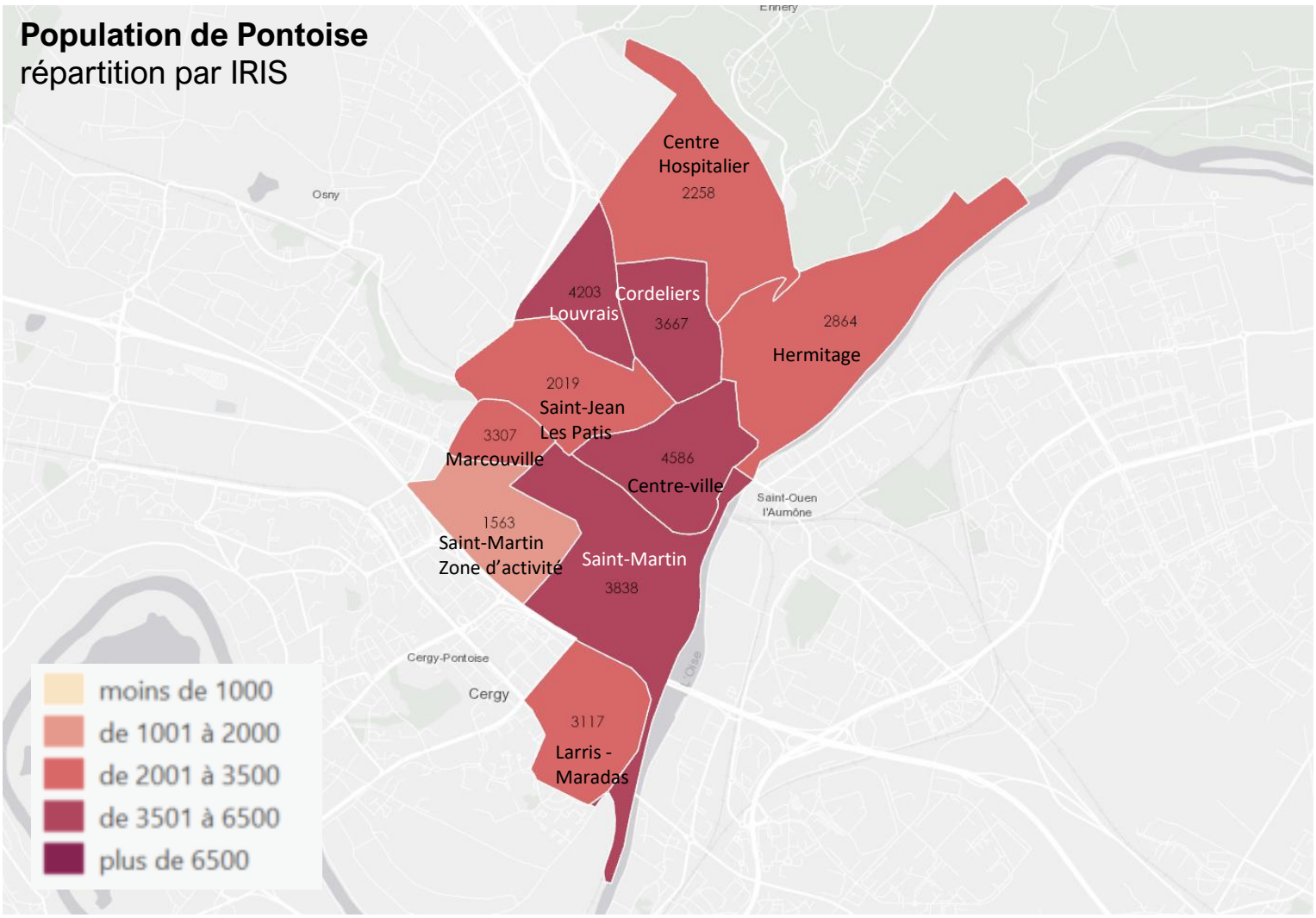
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

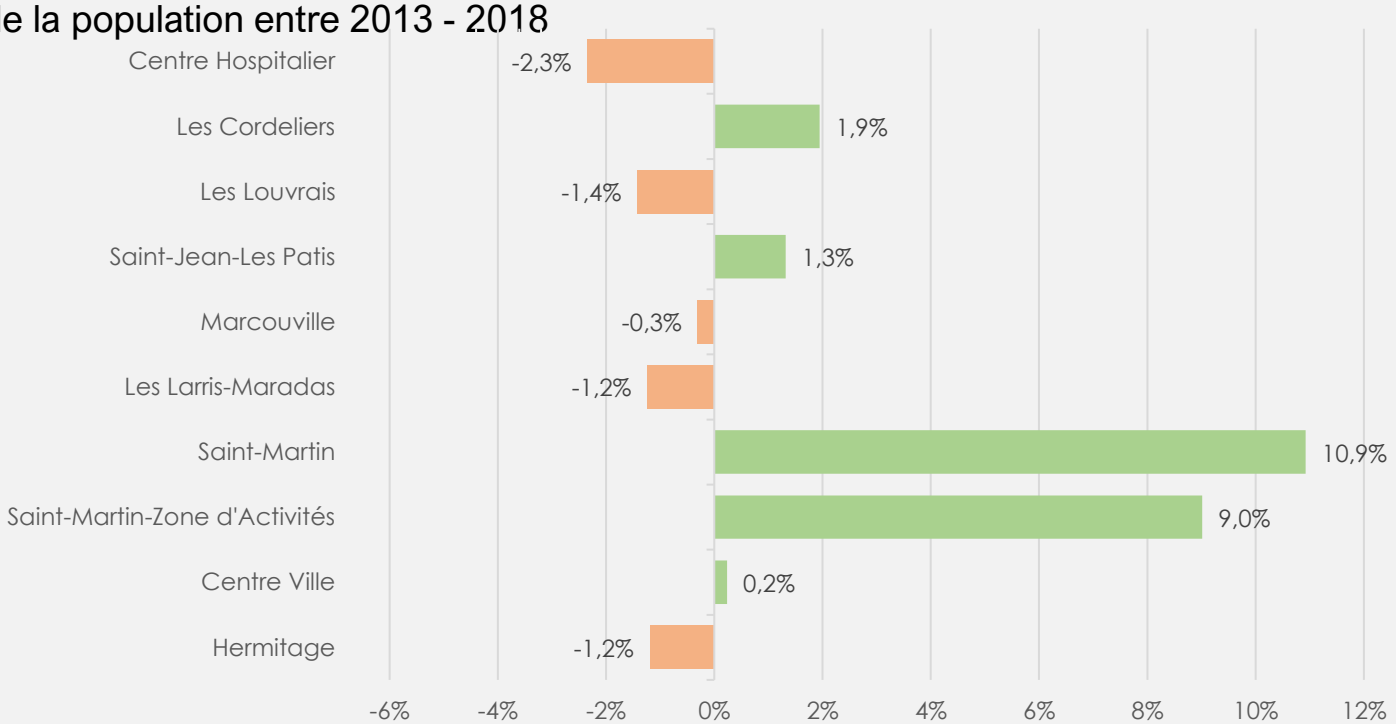
UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE PORTÉE PAR LA NATALITÉ À L'IMAGE DE LA CACP

PONTOISE
DÉMOGRAPHIE DES IRIS

Population de Pontoise
répartition par IRIS



Taux d'évolution annuel moyen
de la population entre 2013 - 2018



Source : INSEE, Recensement de la population 2018

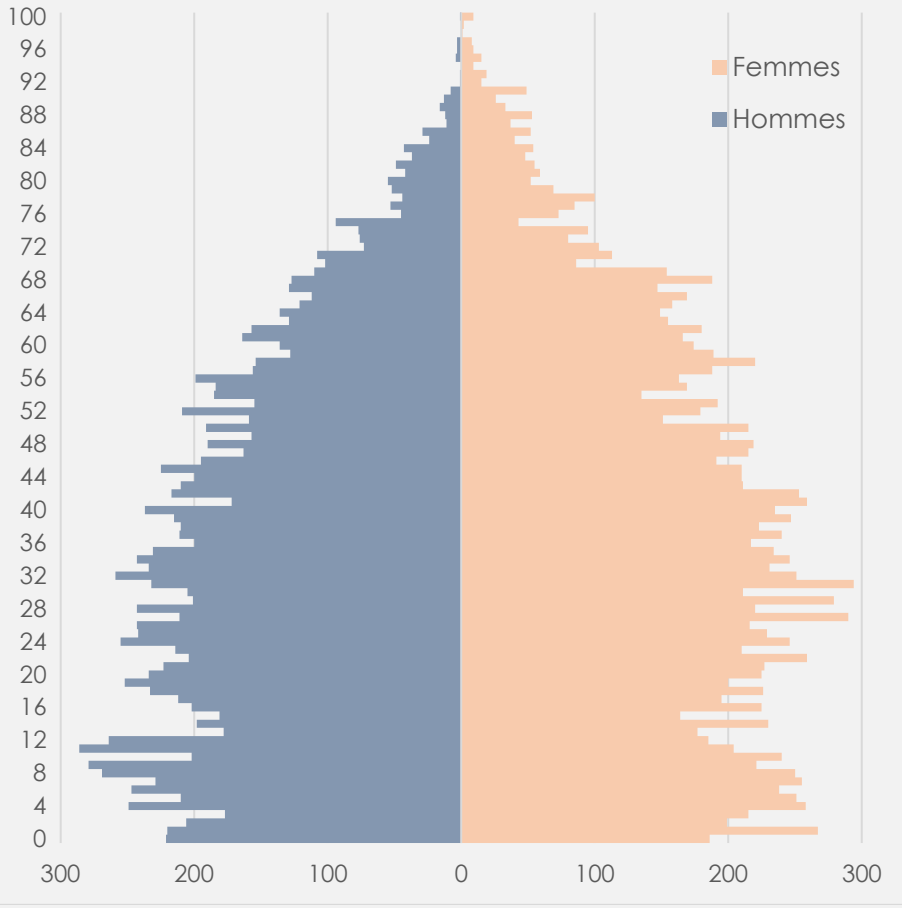
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

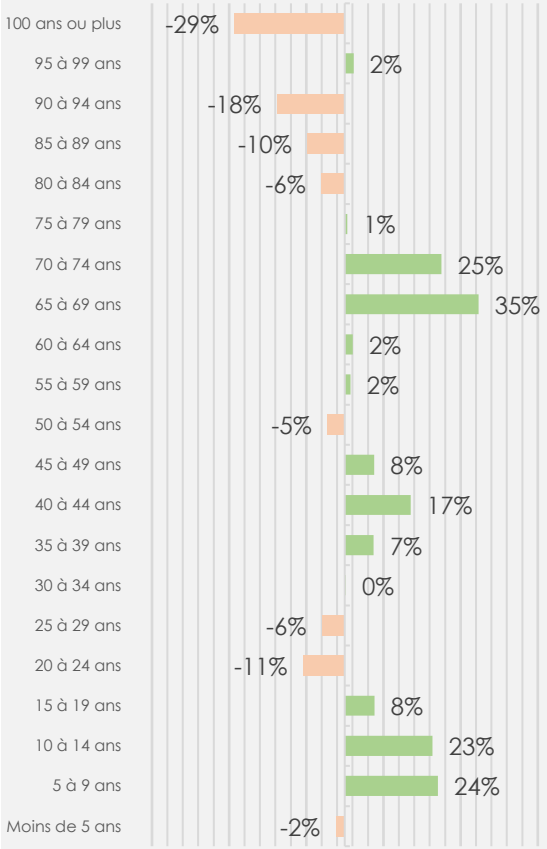
UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE PORTÉE PAR LE SECTEUR DE LA ZAC BOSSUT, LES CORDELIERS ET ST JEAN

PONTOISE
STRUCTURE PAR ÂGE

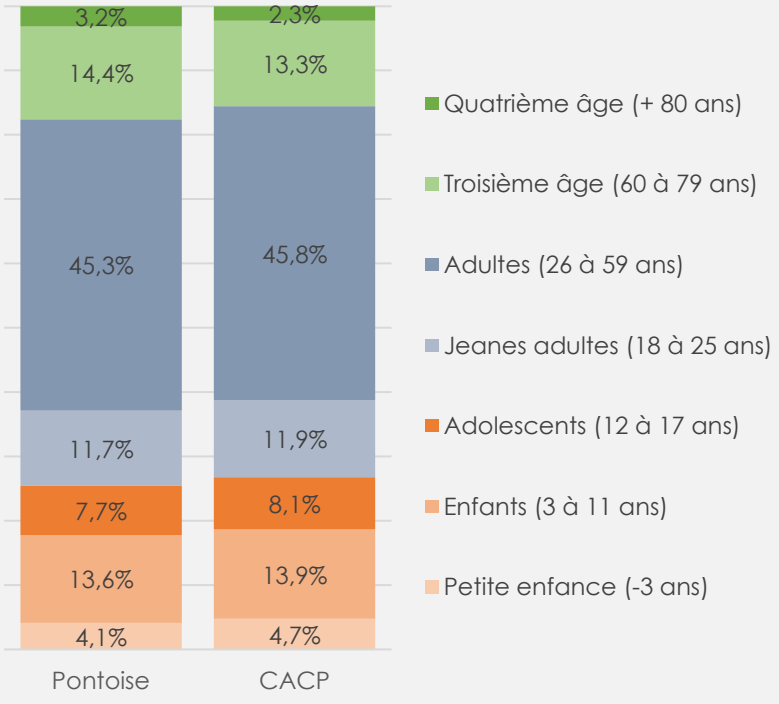
Pyramide des âges par sexe



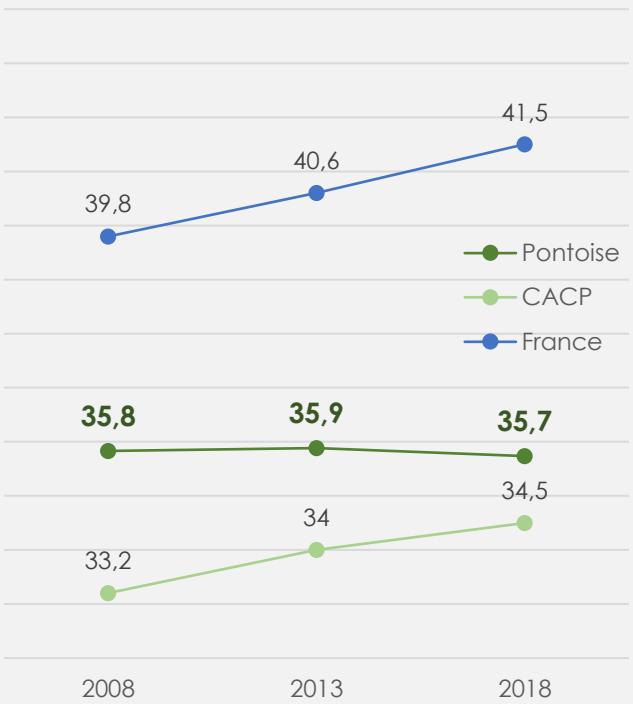
Les principales évolutions
Sur la période 2013 - 2018



La population **par catégorie d'âge**



Évolution de l'âge moyen



Source : INSEE, Recensement de la population 2018

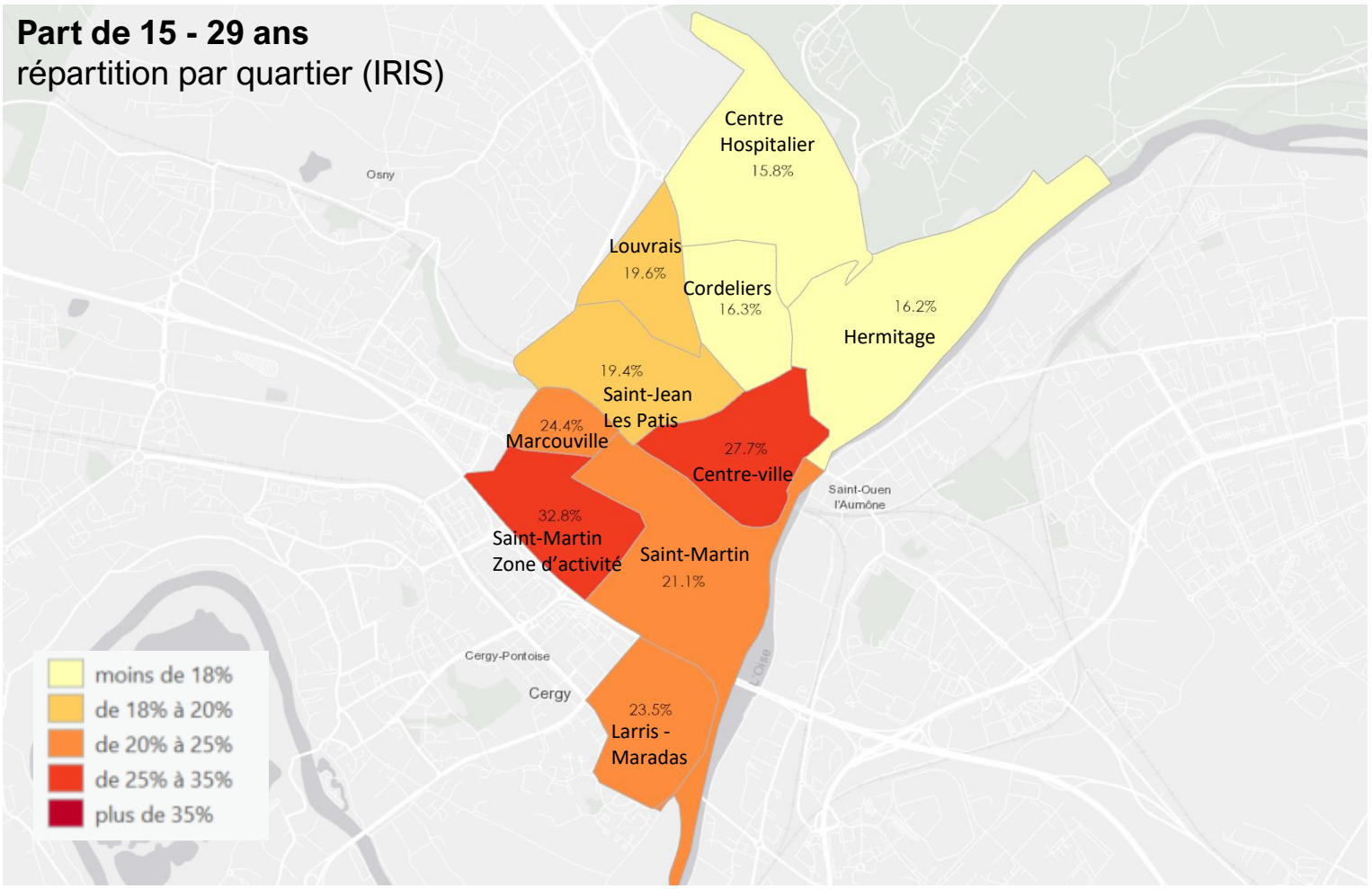
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

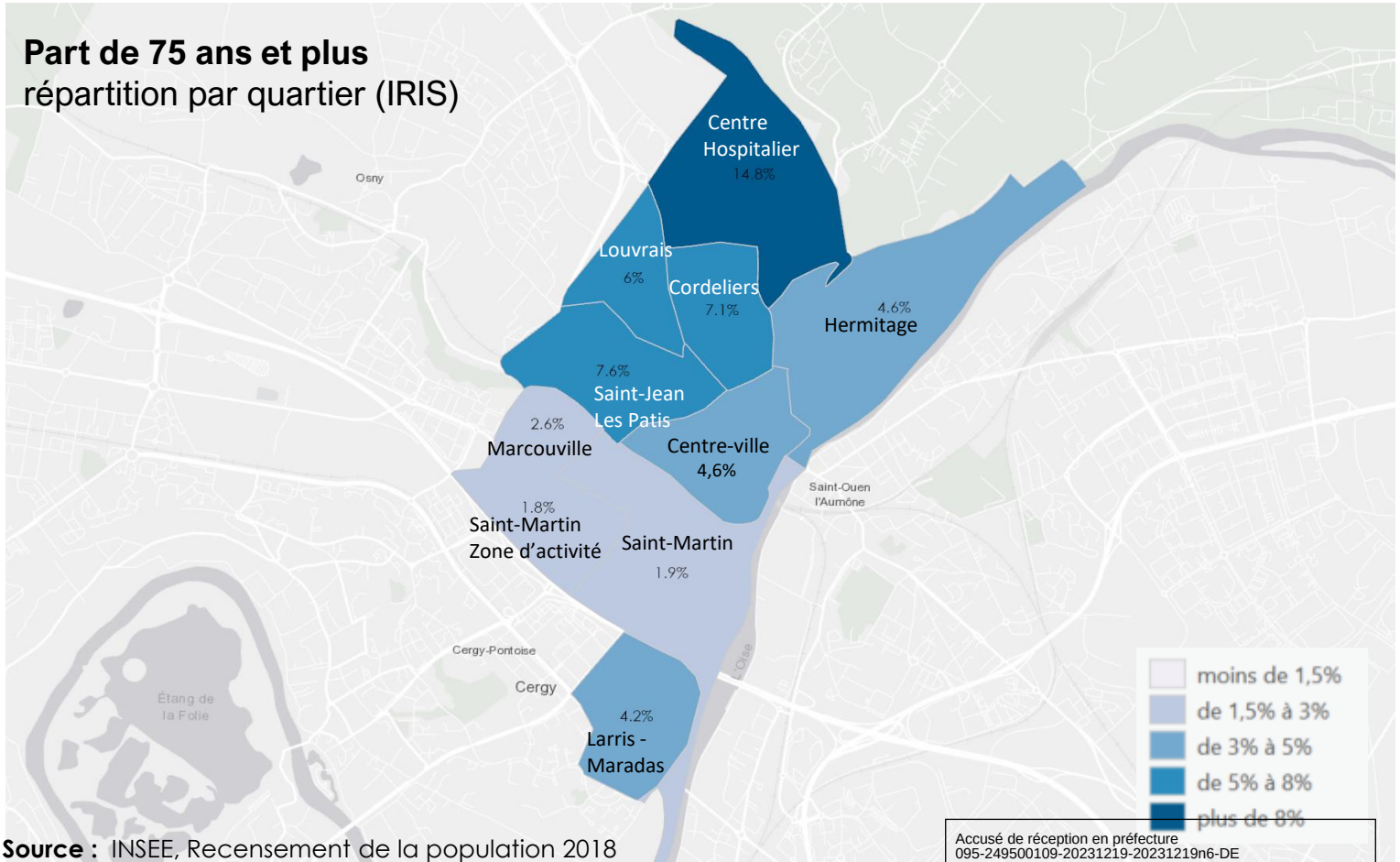
UNE STABILITÉ DE L'ÂGE MOYEN
UN RENOUVELLEMENT DE LA POPULATION QUI S'OPÈRE ?

PONTOISE
DÉMOGRAPHIE DES IRIS

Part de 15 - 29 ans
répartition par quartier (IRIS)



Part de 75 ans et plus
répartition par quartier (IRIS)



Source : INSEE, Recensement de la population 2018

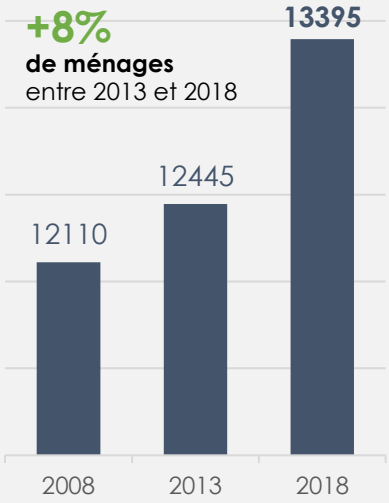
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

UNE POPULATION JEUNE PLUS PRÉSENTE AU SUD QU'AU NORD DE LA COMMUNE ; NOTAMMENT SUR LE CENTRE-VILLE

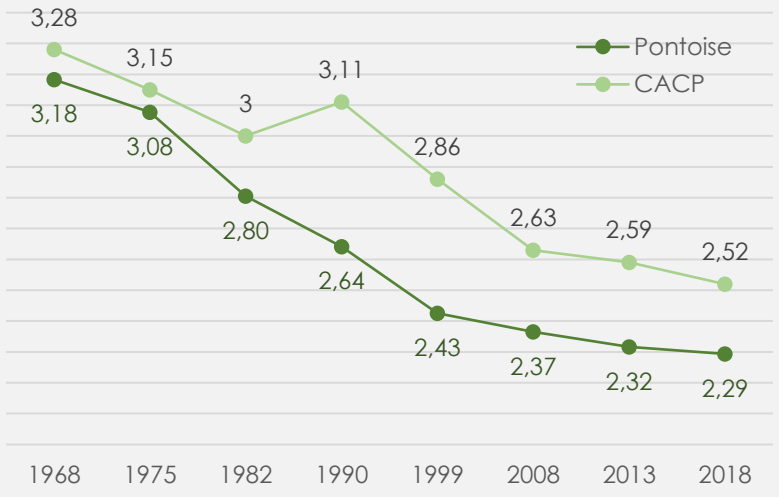
PONTOISE
COMPOSITION DES MÉNAGES

Évolution du nombre de ménages

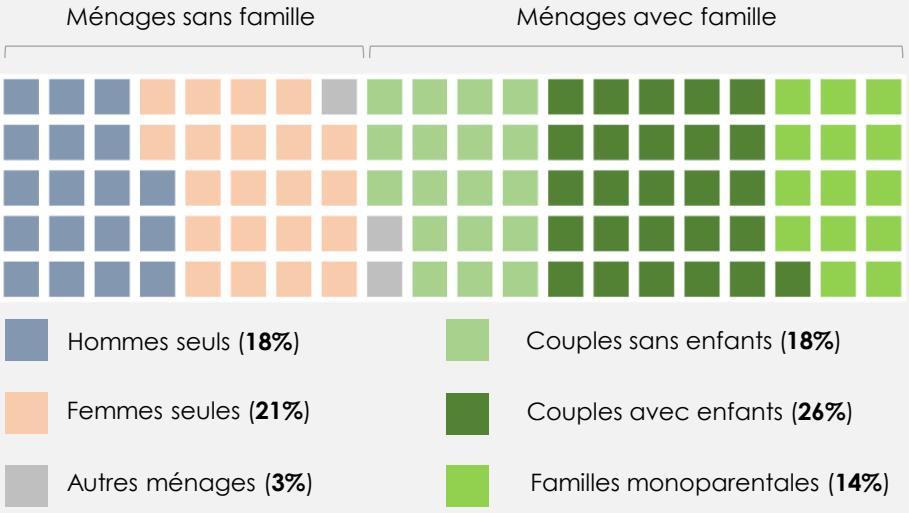


On constate une **plus forte augmentation** du nombre des ménages que celle de la population de Pontoise sur la même période (7,6% et 5,4% respectivement)

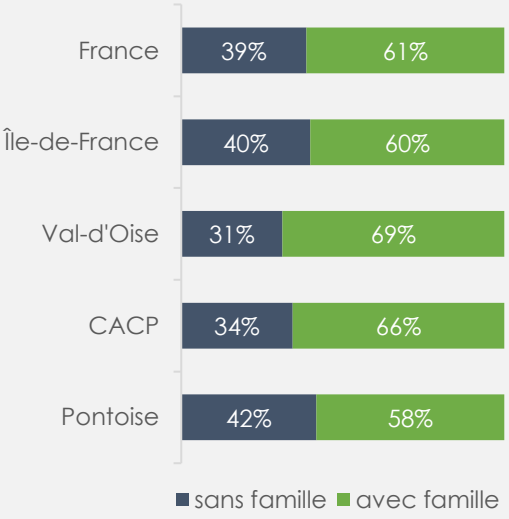
Évolution de la **population moyenne** par ménage



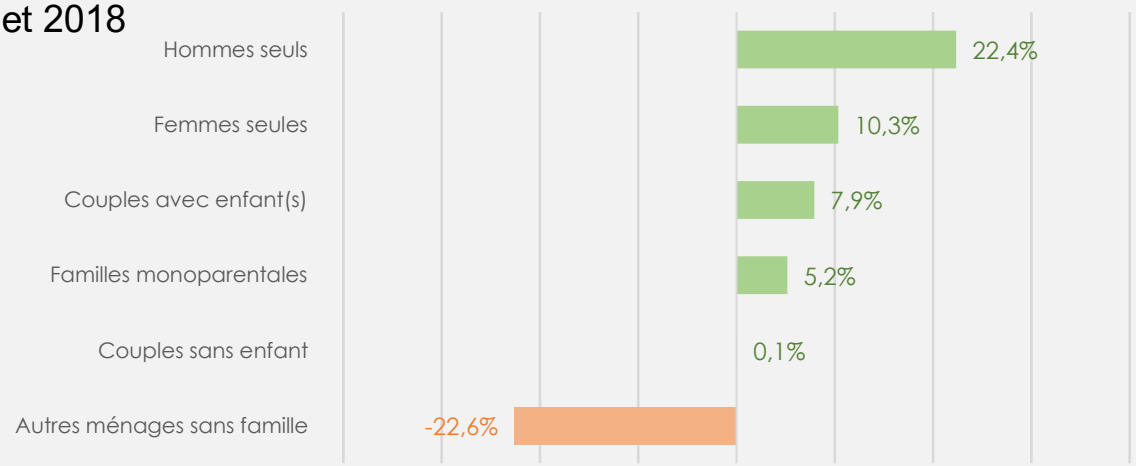
Typologie des ménages



Répartition des ménages
Avec et sans famille



Évolution des typologies des ménages
Entre 2013 et 2018



Source : INSEE, Recensement de la population 2018

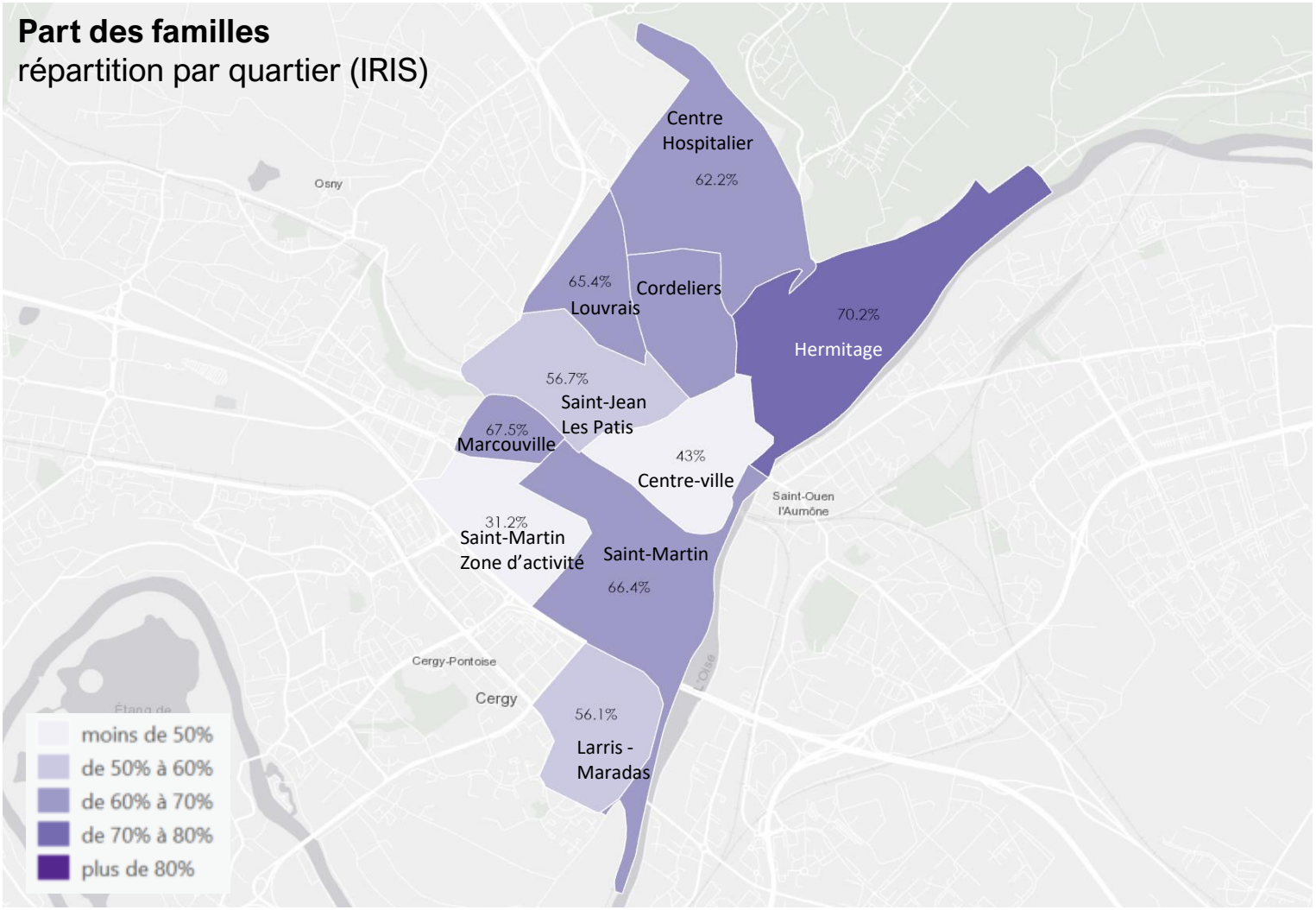
A retenir

UNE POPULATION MOINS FAMILIALE QU'À L'ÉCHELLE DE L'AGGLOMÉRATION ; UNE TENDANCE QUI S'EST FORTEMENT ACCENTUÉE CES CINQ DERNIÈRES ANNÉES

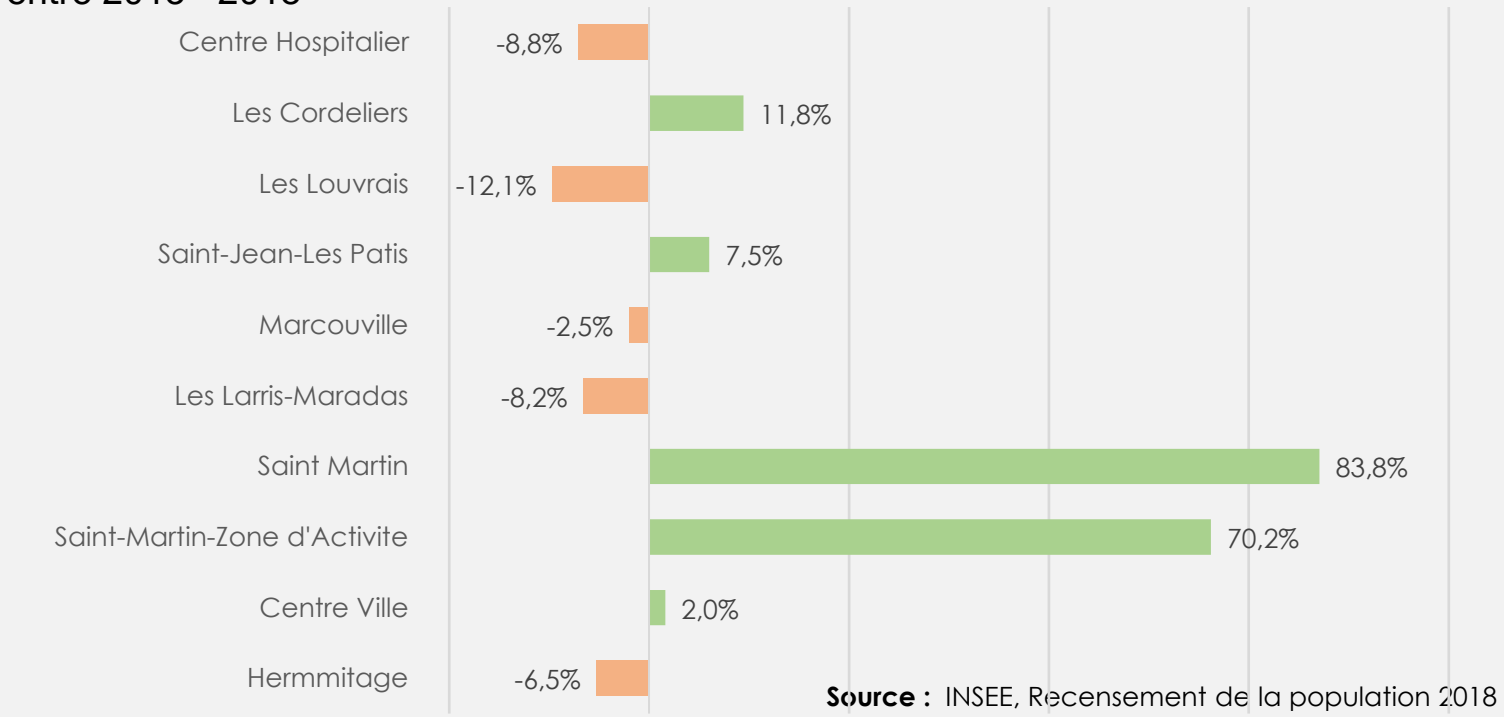
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

PONTOISE
COMPOSITION FAMILLIALE DES IRIS

Part des familles
répartition par quartier (IRIS)



Évolution de la part des familles dans les quartiers
entre 2013 - 2018



Source : INSEE, Recensement de la population 2018

A retenir

LES SECTEURS QUI GAGNENT EN POPULATION SONT CEUX SUR LESQUELS LA PART DE FAMILLES AUGMENTE LE PLUS : DYNAMIQUE NATURELLE OU DYNAMIQUE RESIDENTIELLE ?

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

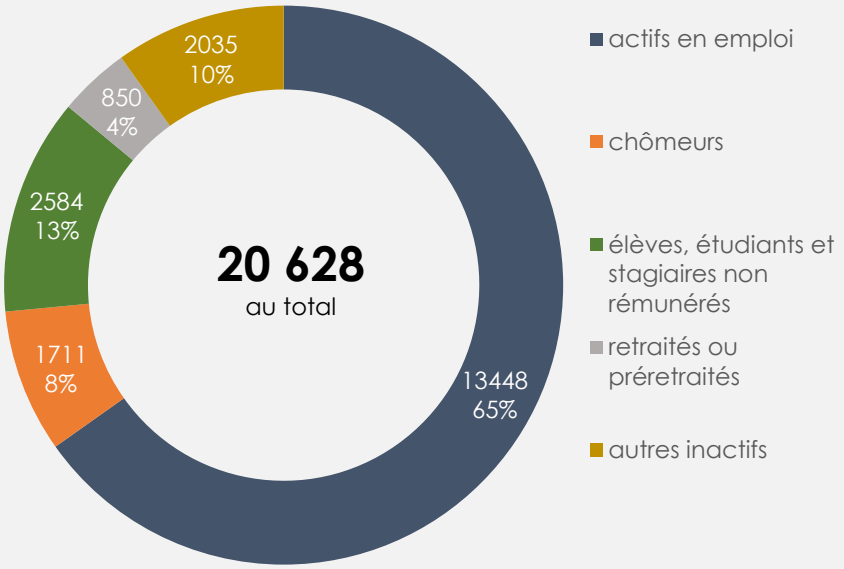
PORTRAIT DÉMOGRAPHIQUE

1.2 – Emploi et revenus

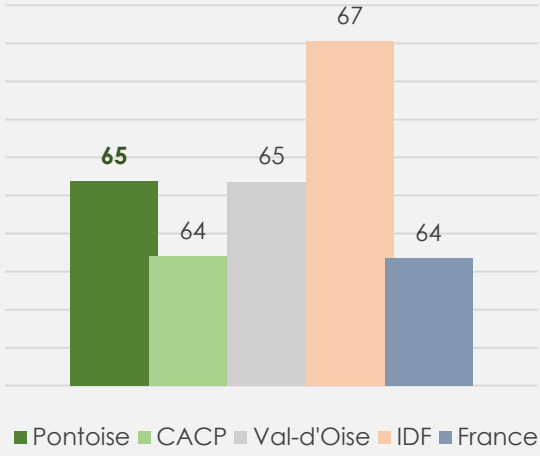
Accusé de réception en préfecture
095-2[illegible]9500109-20231219n[illegible]-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

PONTOISE
POPULATION ACTIVE

Rapport à l'emploi
Des 15-64 ans

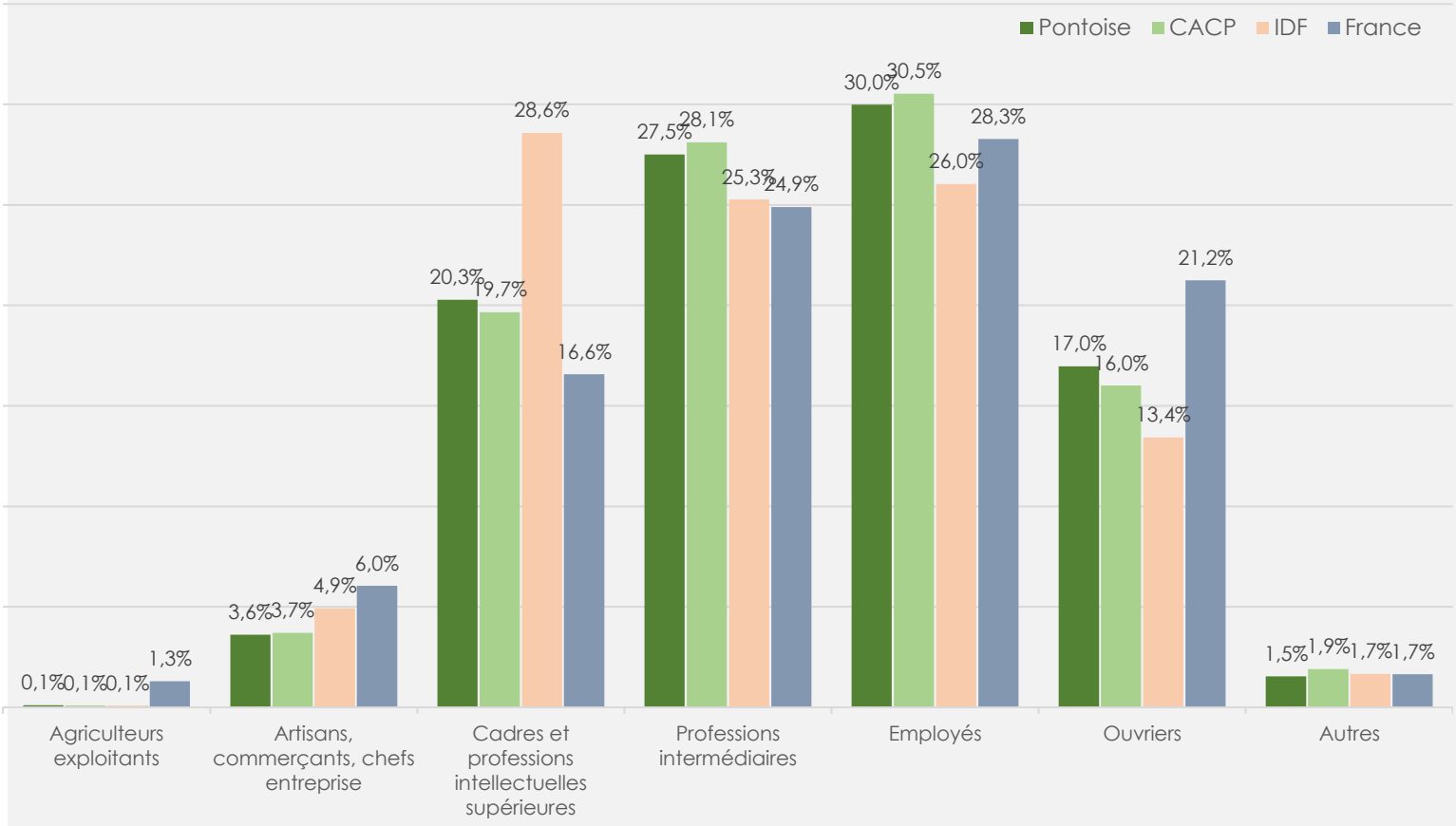


Taux d'emploi
Des 15-64 ans



Le taux d'emploi est la proportion de personnes disposant d'un emploi parmi celles en âge de travailler (15 à 64 ans). Le taux d'emploi reflète la capacité d'une économie à utiliser ses ressources en main-d'œuvre.

Population active des 15-64 ans selon **la catégorie socioprofessionnelle (en %)**



Source : INSEE, Recensement de la population 2018

A retenir

DES CATÉGORIES SOCIOPROFESSIONNELLES ESSENTIELLEMENT MODESTES ET INTERMÉDIAIRES, GLOBALEMENT PLUS DIVERSIFIÉES QU'À L'ÉCHELLE DE L'AGGLOMÉRATION

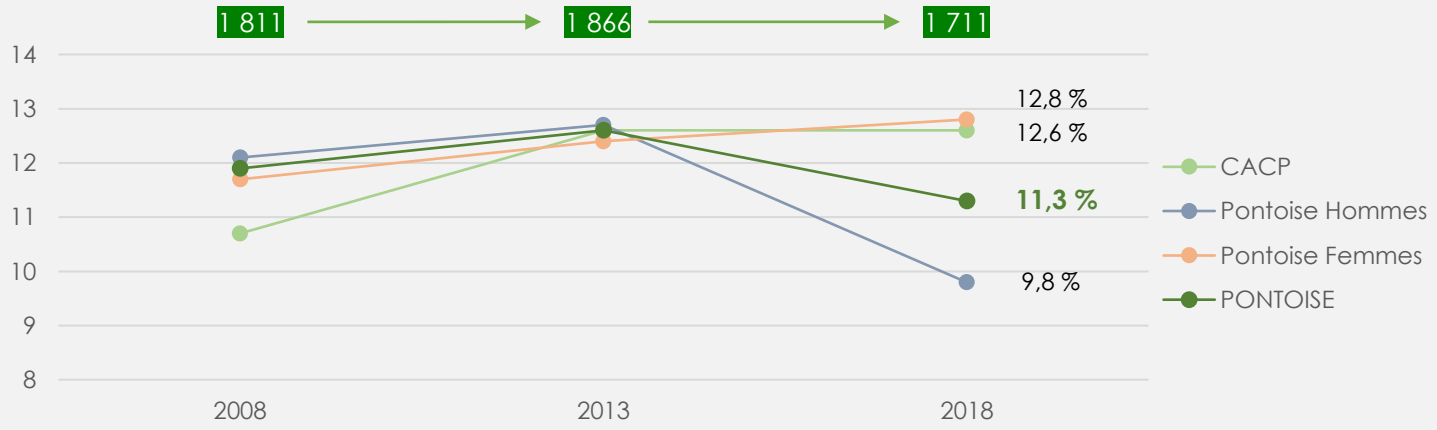
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

PONTOISE
CONDITIONS D'EMPLOI

Statut et condition d'emploi
des 15 ans ou plus

	Hommes		Femmes		TOTAL		CACP	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	%	
Titulaires de la fonction publique et contrats à durée indéterminée	5 465	78,3	5 255	78,7	10 720	78,5	79,7	Salariés **91,8%**
Contrats à durée déterminée	525	7,5	658	9,9	1 183	8,7	7,8	
Intérim	135	1,9	80	1,2	215	1,6	1,8	
Emplois aidés	17	0,2	65	1,0	82	0,6	0,5	
Apprentissage - Stage	223	3,2	117	1,8	340	2,5	2,8	
Indépendants	370	5,3	349	5,2	719	5,3	4,5	Non-Salariés **8,2%**
Employeurs	236	3,4	150	2,2	386	2,8	2,7	
Aides familiaux	8	0,1	4	0,1	12	0,1	0,1	
Ensemble	6 979	100	6678	100	13 657	100	100	

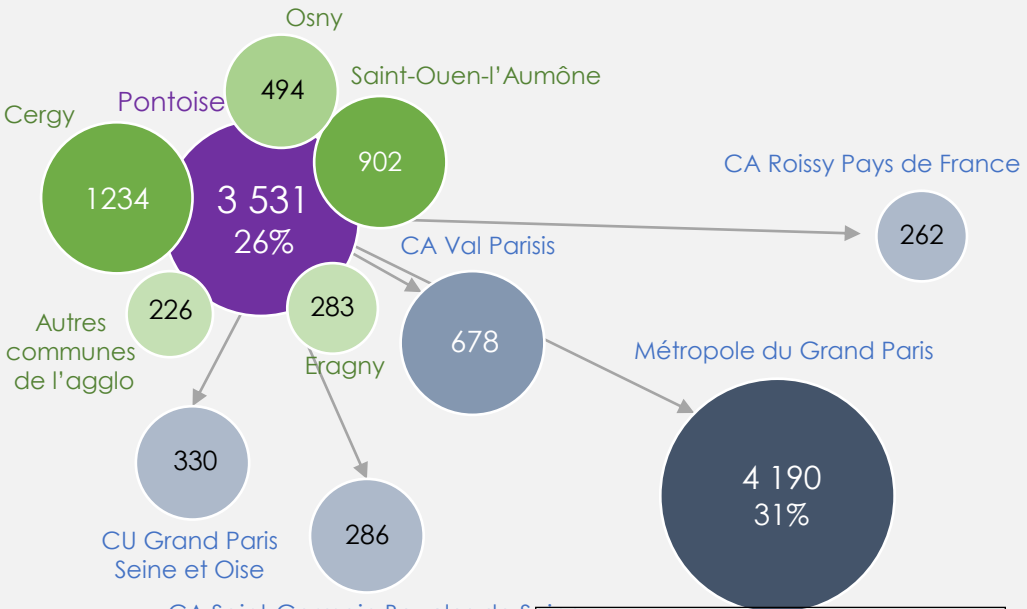
Évolution du taux de chômage
De la population active



Principaux lieux de travail
des actifs ayant un emploi

Sur 13 657 actifs de la commune ayant un emploi, **environ 49% travaillent à Cergy-Pontoise.** En second lieu arrive la **Métropole du Grand Paris** qui accueil presque 31% des travailleurs pontoisiens.

Au total c'est environ **10 120** pontoisiens qui vont travailler en-dehors de la commune (flux sortant) et **10 592** personnes qui n'y habitent pas mais qui viennent y travailler régulièrement (flux entrant).



Source : INSEE, Recensement de la population 2018

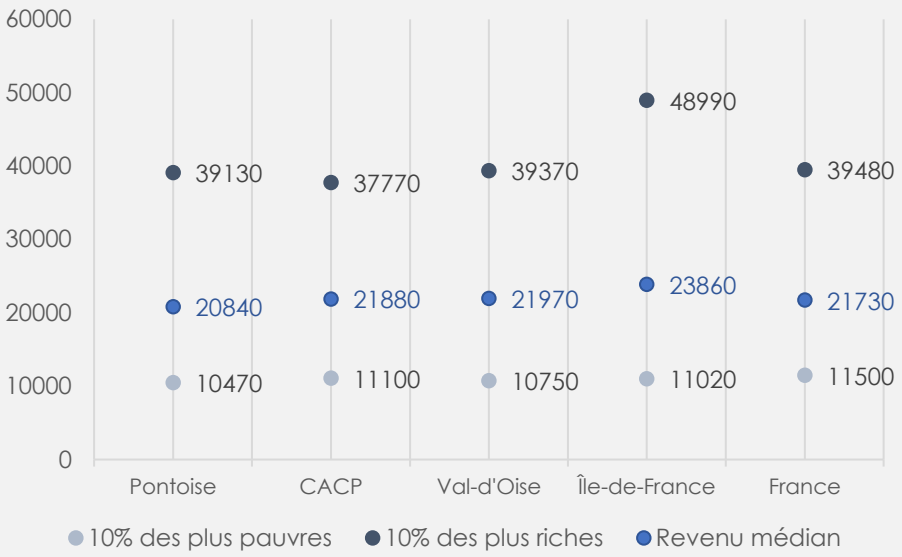
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

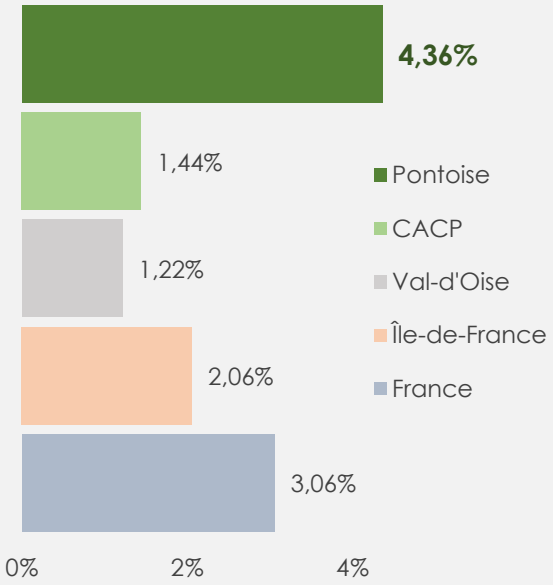
DES ÉQUILIBRES HABITAT/EMPLOI PROCHES DE CEUX OBSERVÉS À L'ÉCHELLE DE L'AGGLOMÉRATION

PONTOISE
NIVEAU DE VIE

Revenus disponibles par UC
en euros courants 2018



Évol. des revenus 2013 - 2018
en euros constants 2015 par UC



Taux de pauvreté
À Pontoise

20% (En 2013) → 19% (En 2018)

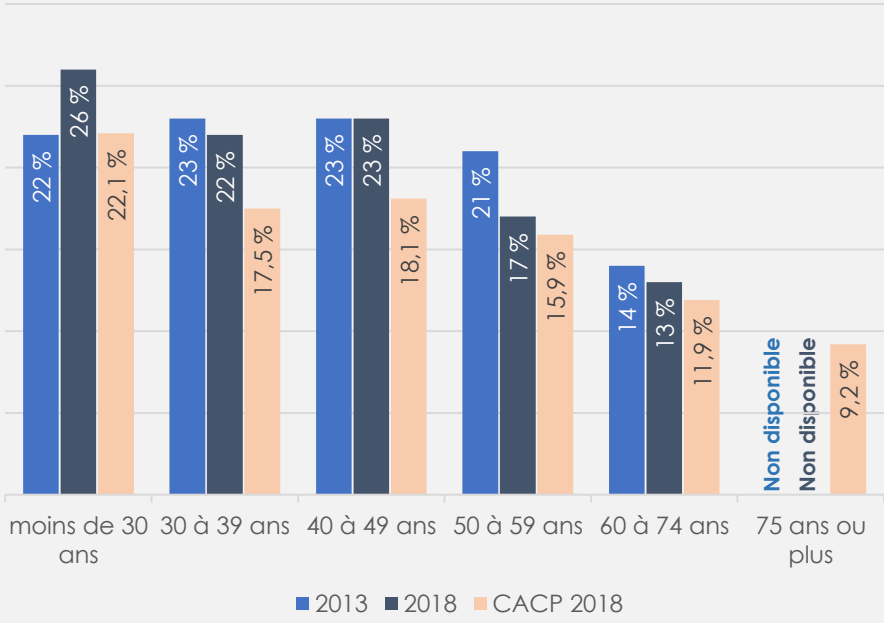
En 5 ans

2 430 - 165 2 265

ménages en moins qui vivent sous le seuil de pauvreté * sur le territoire de la commune de Pontoise

* **Le taux de pauvreté** correspond à la proportion de ménages dont le niveau de vie est inférieur à 60% (12 750€/an/UC en 2018) du revenu médian national.

La répartition du **taux de pauvreté** selon les tranches d'âge



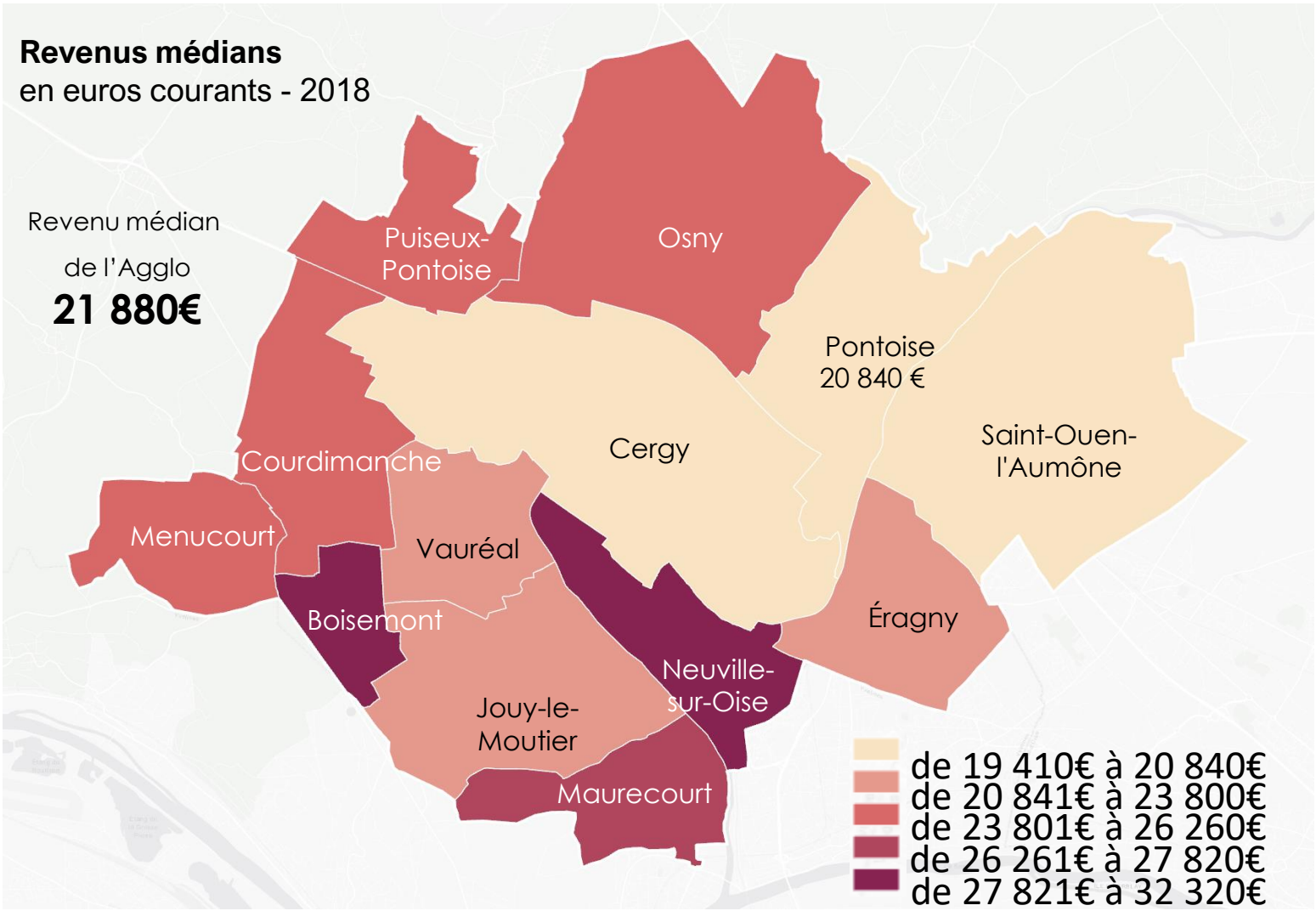
Source : INSEE, Recensement de la population 2018

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

DES REVENUS PLUS HÉTÉROGÈNES QU'À L'ÉCHELLE DE LA CACP ET QUI AUGMENTENT BEAUCOUP PLUS VITE, SAUF POUR LES JEUNES

PONTOISE
CONDITIONS D'EMPLOI ET NIVEAU DE VIE



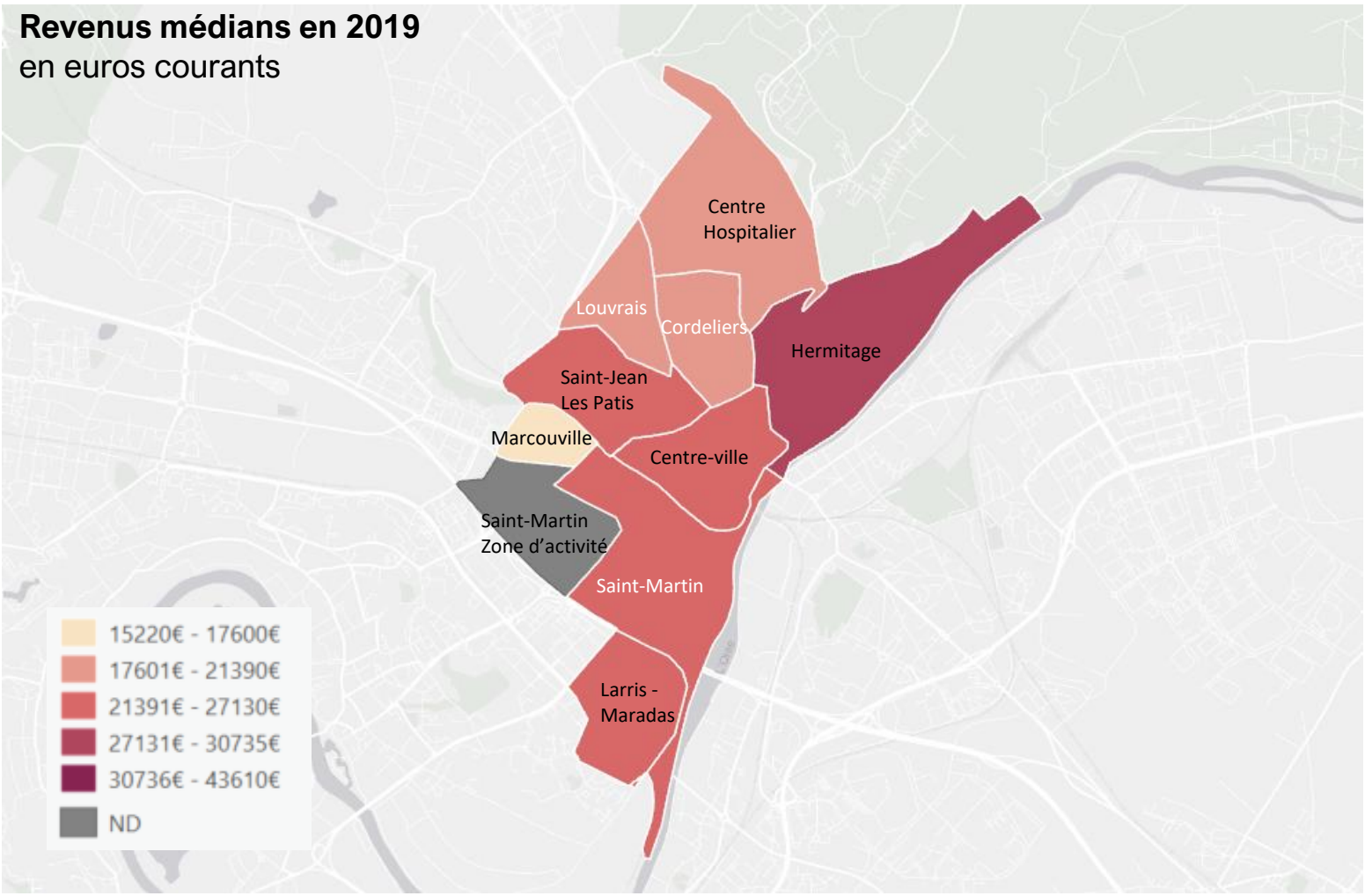
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

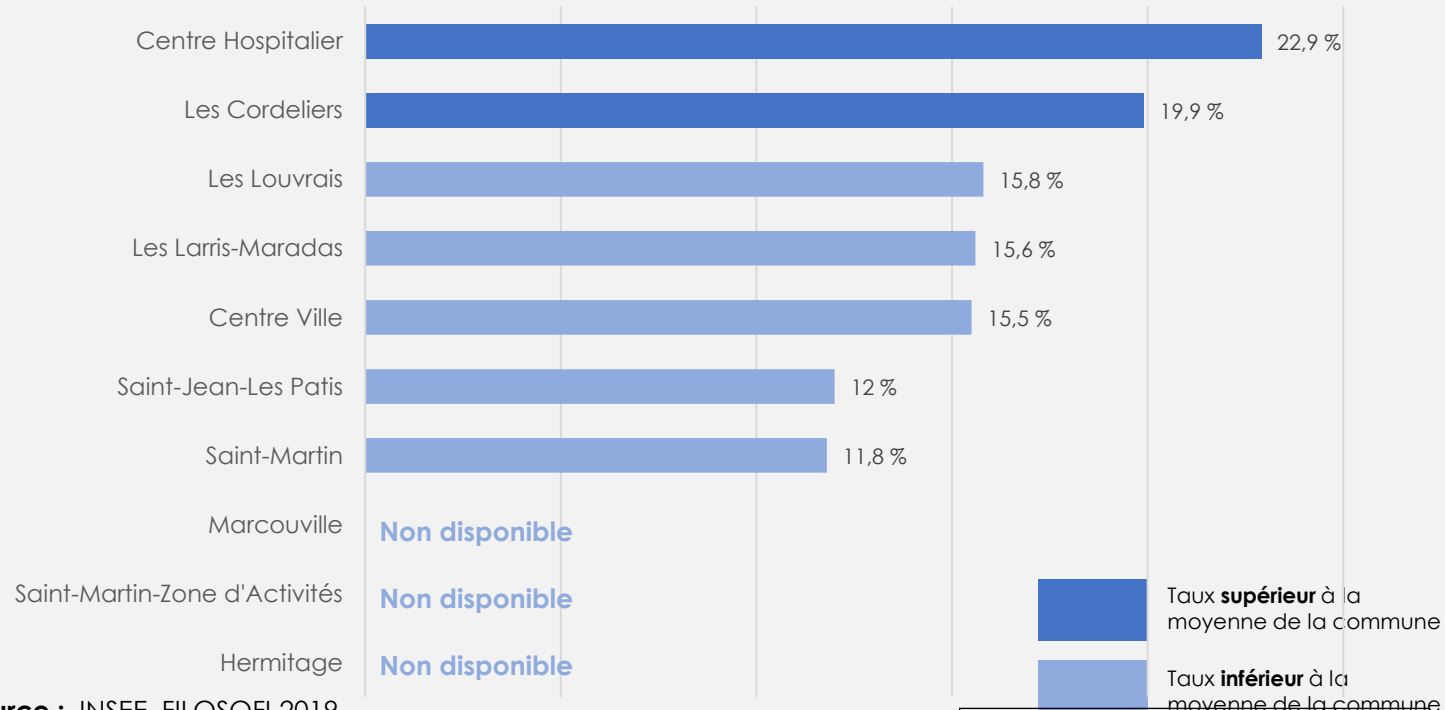
UN REVENU MÉDIAN BAS LIÉ À LA STRUCTURE DU PARC...

PONTOISE
DISPARITÉS INFRACOMMUNALES

Revenus médians en 2019
en euros courants



Taux de pauvreté
dans les IRIS en 2019



Source : INSEE, FILOSOFI 2019

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

… QUI MASQUE UNE DIVERSITÉ DE SITUATIONS

2. PARC DE LOGEMENTS

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

LES GRANDS CONSTATS POUR L'AGGLOMÉRATION

- *Des dynamiques de construction importantes ces dernières années mais qui s'essoufflent face à la réduction du foncier disponible ; un renouvellement du parc qui s'amorce*
- *Une augmentation de la vacance, a priori de courte durée, qui traduit une tendance nouvelle; des taux qui restent cependant relativement bas*
- *Une attractivité du territoire pour l'investissement locatif privé et une baisse de la production de logements sociaux.*

QUELLES SPÉCIFICITÉS POUR PONTOISE ?

- *Une augmentation des résidences principales particulièrement portée par un dynamisme de renouvellement du parc existant et une capacité égale de mobilisation du foncier privé et du foncier en ZAC pour les nouveaux programmes.*
- *Une augmentation de la vacance plus rapide que sur la CACP et qui comporte une part non négligeable de vacance de longue durée*
- *Un parc privé potentiellement en difficulté fortement présent*

QUELLES SPÉCIFICITÉS POUR LE CENTRE-VILLE ?

Un centre-ville ancien qui concentre :

- *Le parc locatif privé*
- *La vacance*
- *Le parc privé potentiellement en difficulté, notamment en copropriété*

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

CERGY-PONTOISE agglo

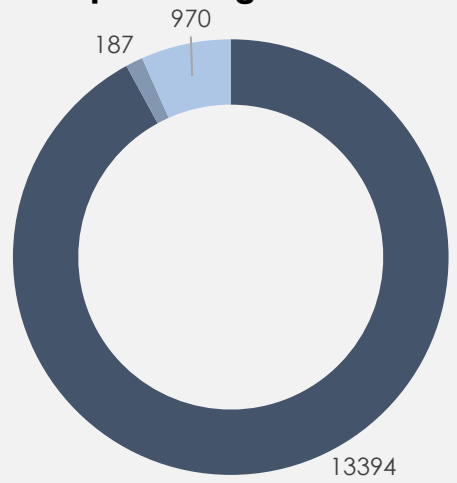
PONTOISE
PARC DES LOGEMENTS EXISTANTS

13 422 **logements au total** en 2013

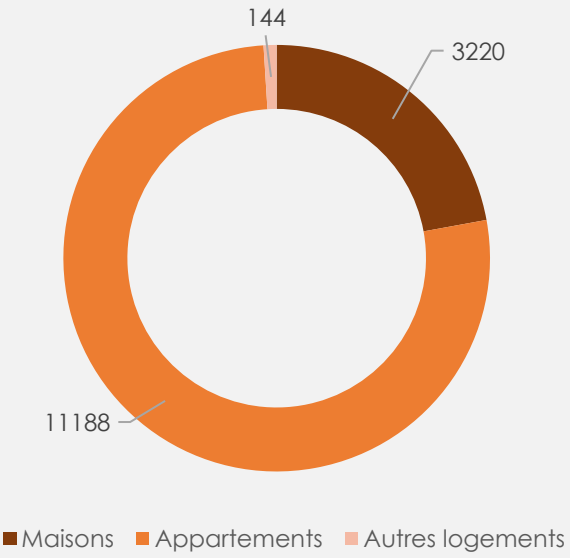
14 551 **logements au total** en **2018**

+8,4% **de logements** entre 2013 et 2018 (CACP : +10,4%)

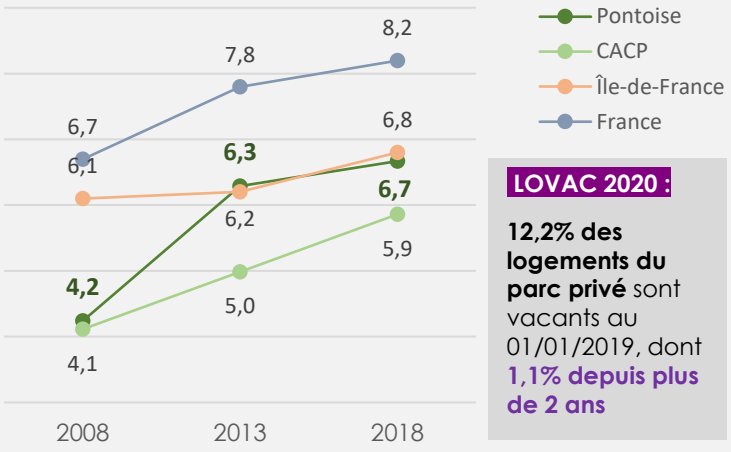
Logements par catégorie



Logements selon leur type



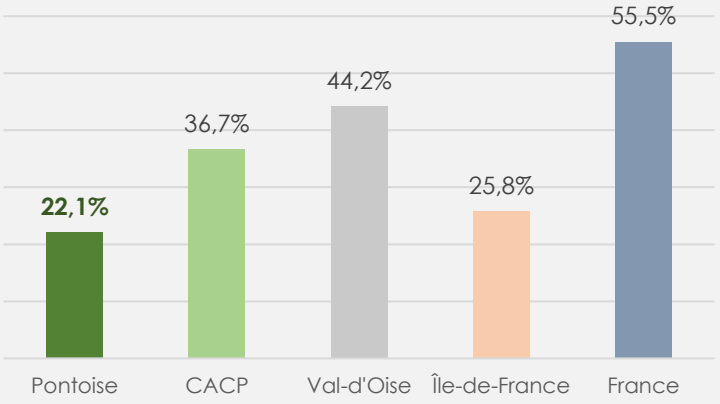
Taux de **logements vacants**



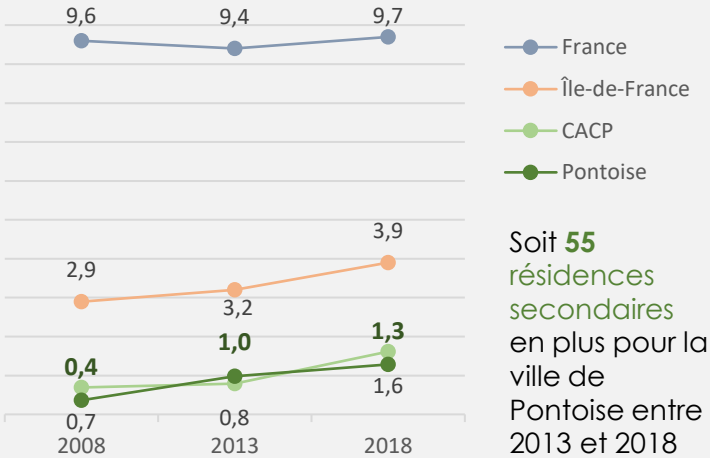
LOVAC 2020 :

12,2% des logements du parc privé sont vacants au 01/01/2019, dont **1,1% depuis plus de 2 ans**

Part du logement individuel
Dans l'ensemble du parc (en %)



Taux de **résidences secondaires**



Soit **55** résidences secondaires en plus pour la ville de Pontoise entre 2013 et 2018

Zoom sur les copropriétés

329 **Copropriétés** recensées au total en 2021

6 846 **Logements en copropriété** en 2021

47% **Part des logements en copro** dans le parc global (45% à l'échelle de l'Agglo)

Source : INSEE, Recensement de la population 2018 / ANAH, Registre des copropriétés 2021

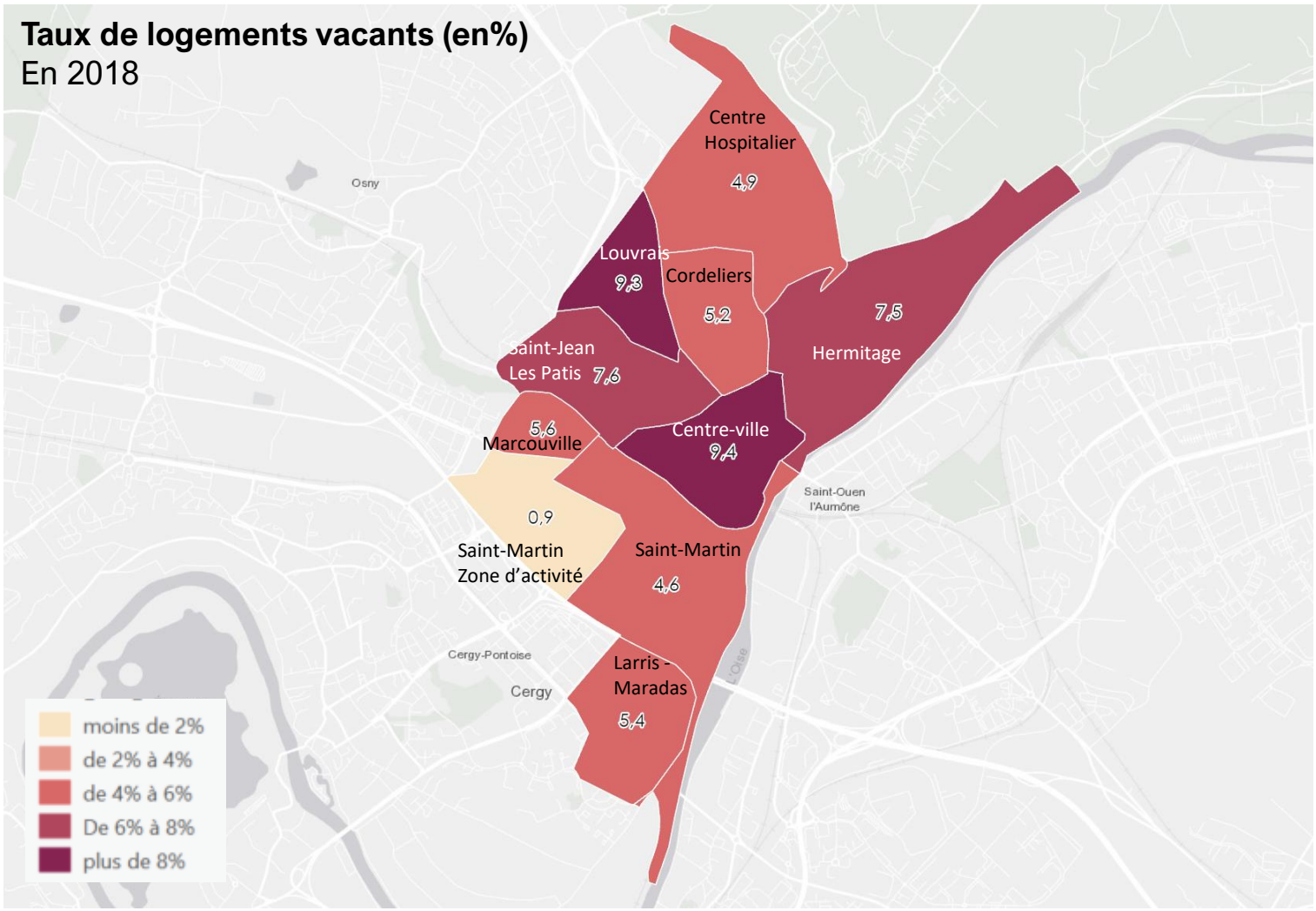
Accusé de réception en préfecture
095-249500176-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

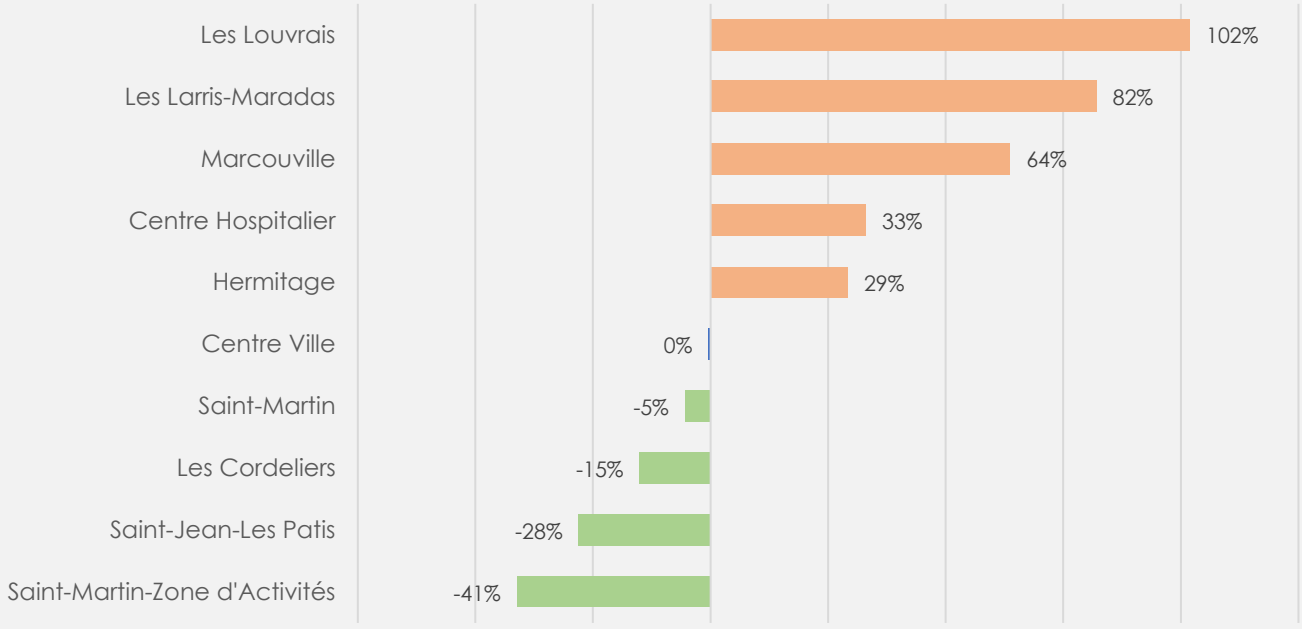
UNE VACANCE QUI AUGMENTE RAPIDEMENT, UNE PART NON NÉGLIGEABLE DE VACANCE DE LONGUE DURÉE

PONTOISE
ZOOM SUR LES LOGEMENTS VACANTS

Taux de logements vacants (en%)
En 2018



Taux d'évolution des logements vacants dans les quartiers
Entre 2013 et 2018



Source : INSEE, Recensement de la population 2018

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

DES LOGEMENTS VACANTS CONCENTRÉS SUR LE CENTRE-VILLE ET AUX LOUVRAIS

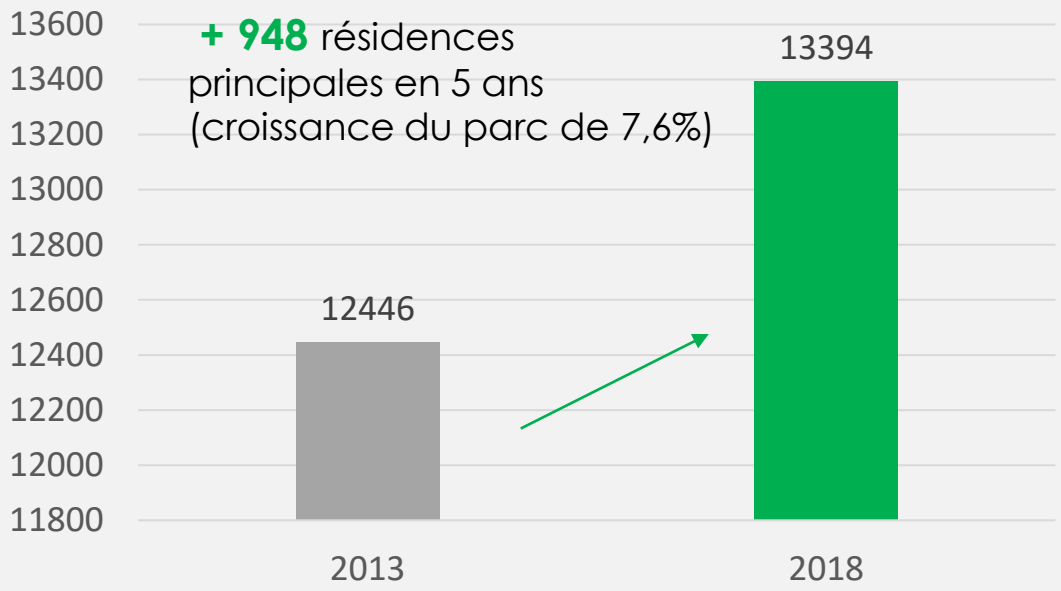
PARC DE LOGEMENT

2.1 - Les dynamiques du parc de logements

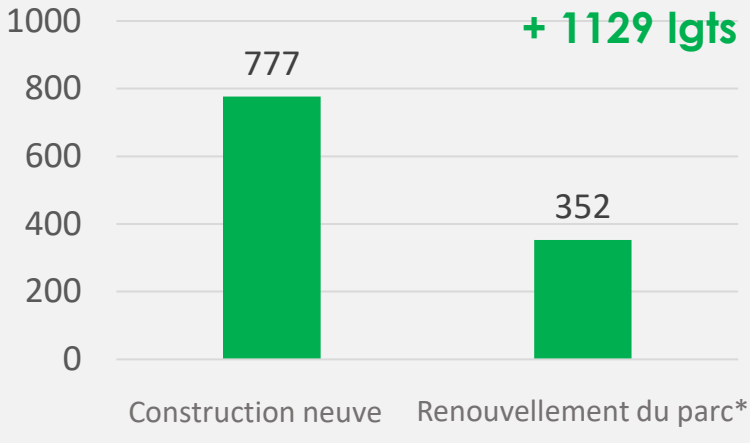
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

PONTOISE
DYNAMIQUE DU PARC

Evolution du parc de résidences principales
Entre le 01/01/2013 et le 01/01/2018

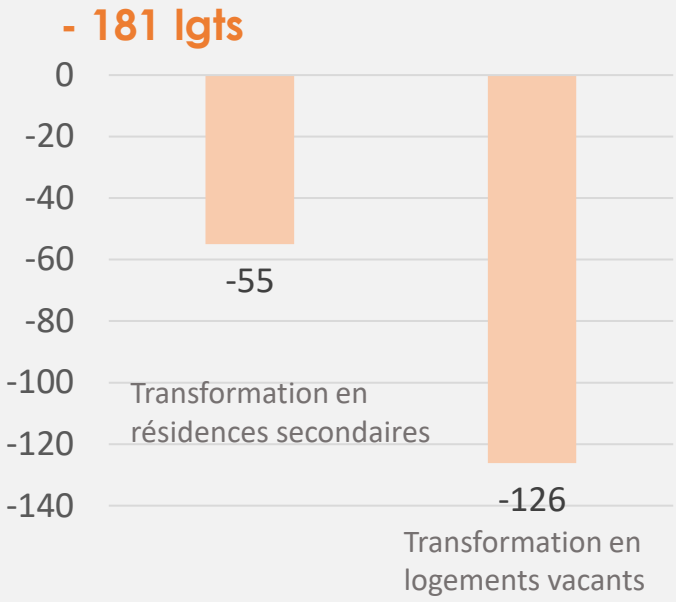


Contribution à l'augmentation du parc de résidences principales
Entre le 01/01/2013 et le 01/01/2018



*Renouvellement du parc : solde des créations et des disparitions de logements dans l'existant (par changement d'usage, démolition, division de logements....)

Contribution à la diminution du parc de résidences principales
Entre le 01/01/2013 et le 01/01/2018



Au total, on estime que le parc existant a contribué à **22%** de l'augmentation des résidences principales (changement d'usage, division de logements, logements vacants ou résidences secondaires qui "reviennent" dans le parc de résidences principales...)

Source : INSEE, recensements de la population 2013 et 2018 / CACP, Observatoire de l'Habitat, Suivi de construction 2021

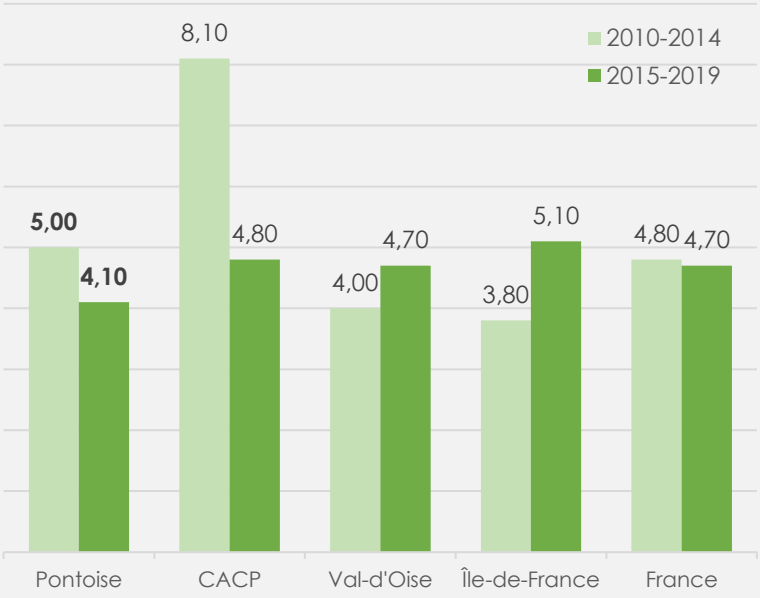
A retenir

CONTRAIREMENT À L'ÉCHELLE DE L'AGGLOMERATION, UN PARC EXISTANT QUI CONTRIBUE FORTEMENT À LA CROISSANCE DU PARC DE RÉSIDENCES PRINCIPALES

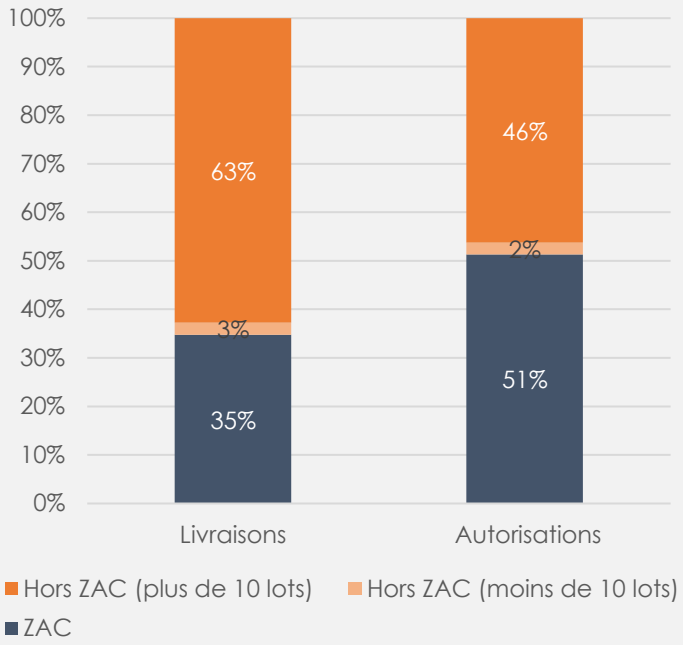
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

PONTOISE
CONSTRUCTION NEUVE 2016-2021

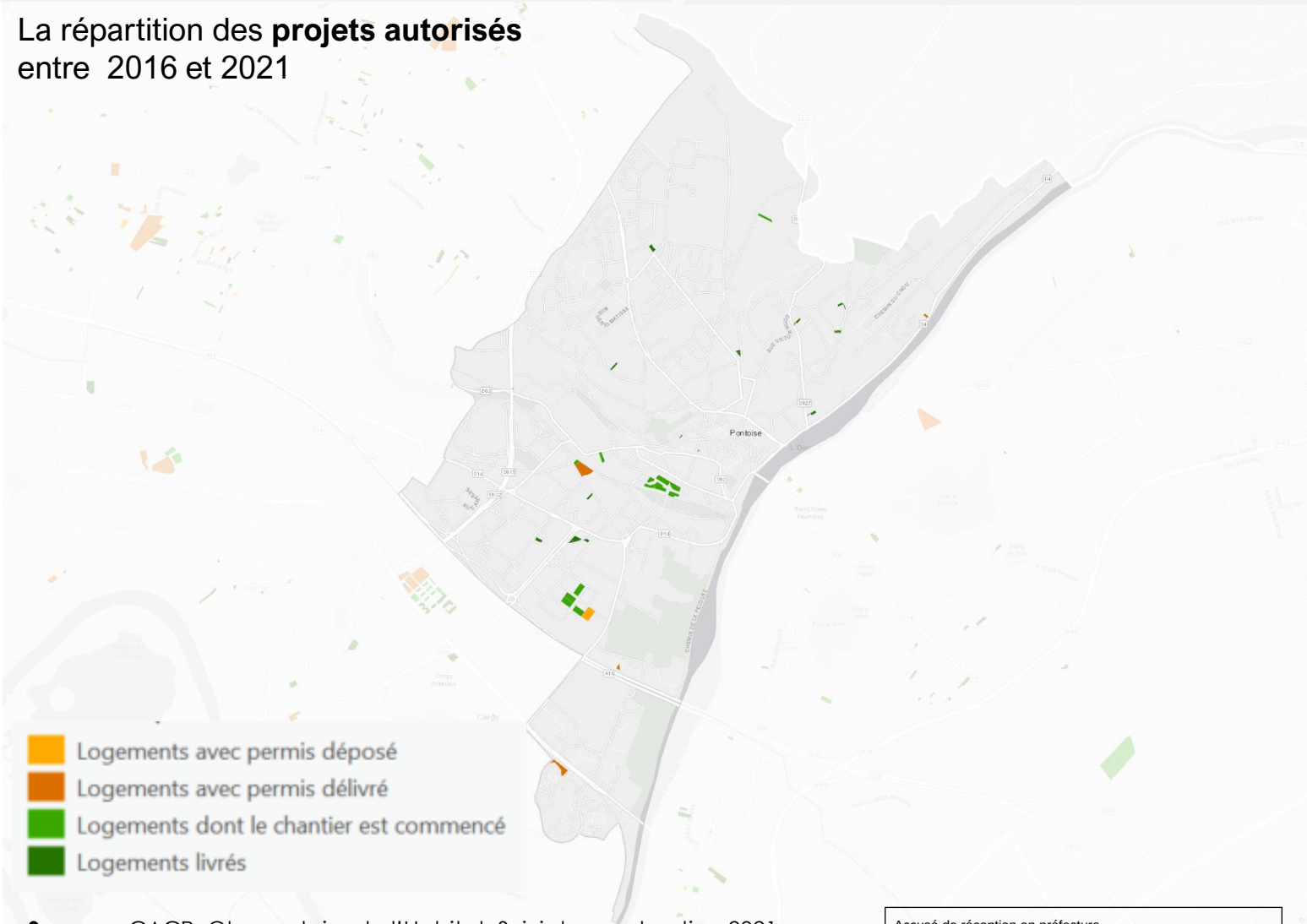
Taux de construction
Nombre de logements commencés pour 1000 habitants



Périmètres des programmes
Sur la période 2016-2021



La répartition des **projets autorisés** entre 2016 et 2021



Source : CACP, Observatoire de l'Habitat, Suivi de construction 2021

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

UNE DYNAMIQUE DE CONSTRUCTION PLUTÔT STABLE ET EQUILIBRÉE ENTRE LES PROGRAMMES EN ZAC ET HORS ZAC

PONTOISE
BILAN PRÉVISIONNEL PLH À FIN 2021

Bilan prévisionnel du PLH 2016 - 2021
en nombre de logements autorisés

Bilan prévisionnel PLH

1 033 logements autorisés **au total**

172 logements autorisés en moyenne **par an**

Les objectifs PLH

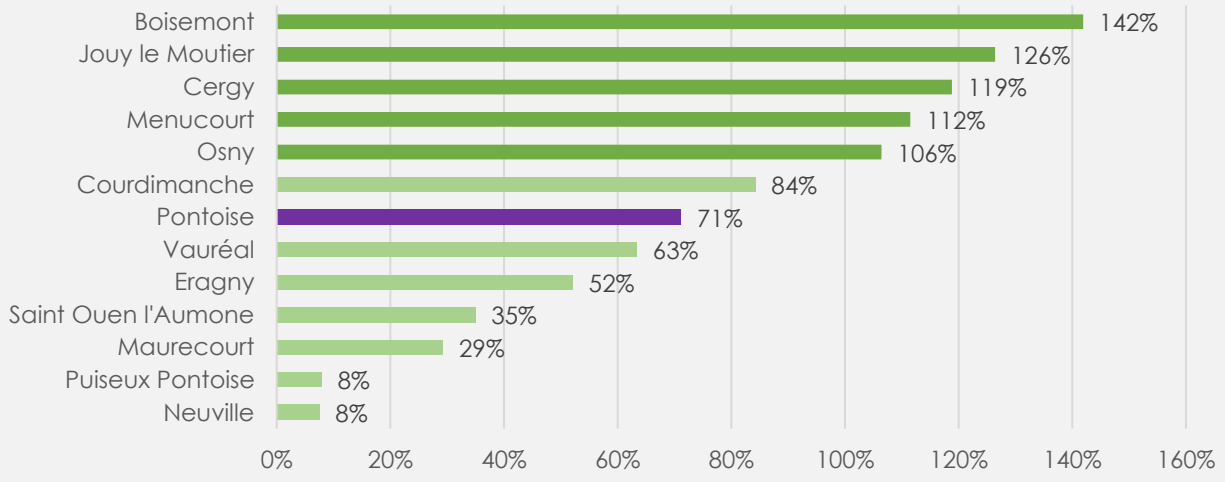
1 451 logements autorisés **au total**

242 logements autorisés en moyenne **par an**

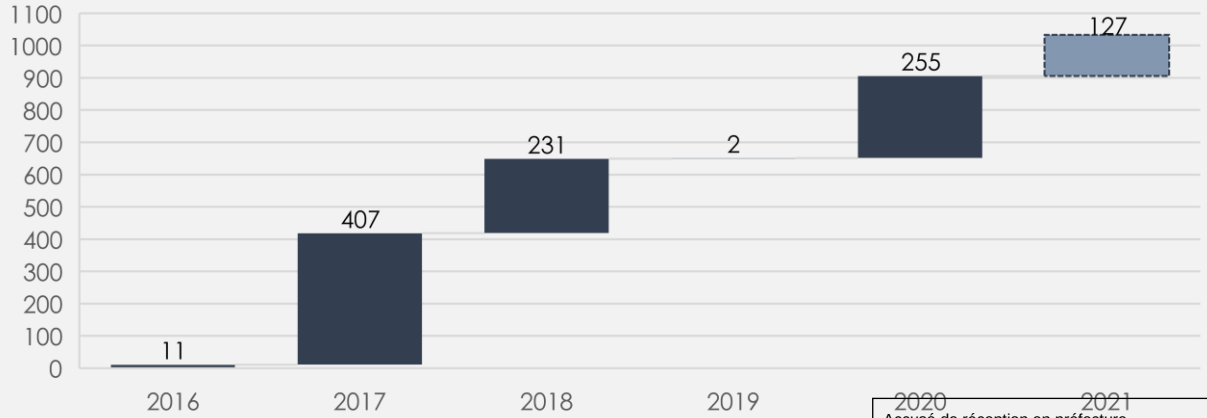
Le résultat provisoire

71% soit le taux de remplissage des objectifs fixés par le PLH à fin 2021

Disparité des résultats
En % d'atteinte des objectifs à fin 2021



Les dynamiques de construction
volume d'autorisations / an (2021 : prévisionnel)



Source : CACP, Observatoire de l'Habitat, Suivi de construction 2021

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

71% DES OBJECTIFS DU PLH ATTEINTS À LA FIN 2021

PARC DE LOGEMENT

2.2 - Les caractéristiques des résidences principales

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

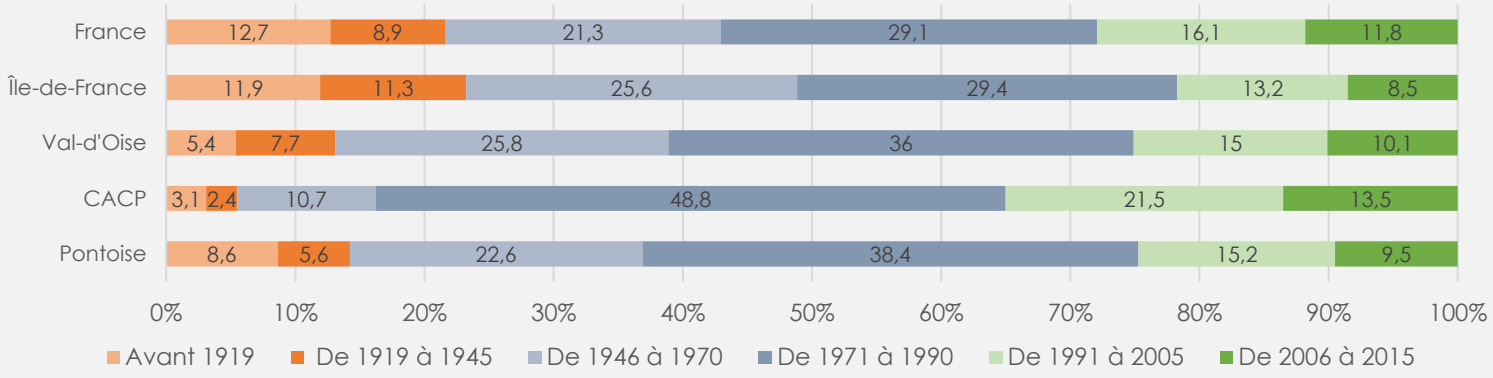
PONTOISE
LES RÉSIDENCES PRINCIPALES

12 446 **RP au total** en 2013

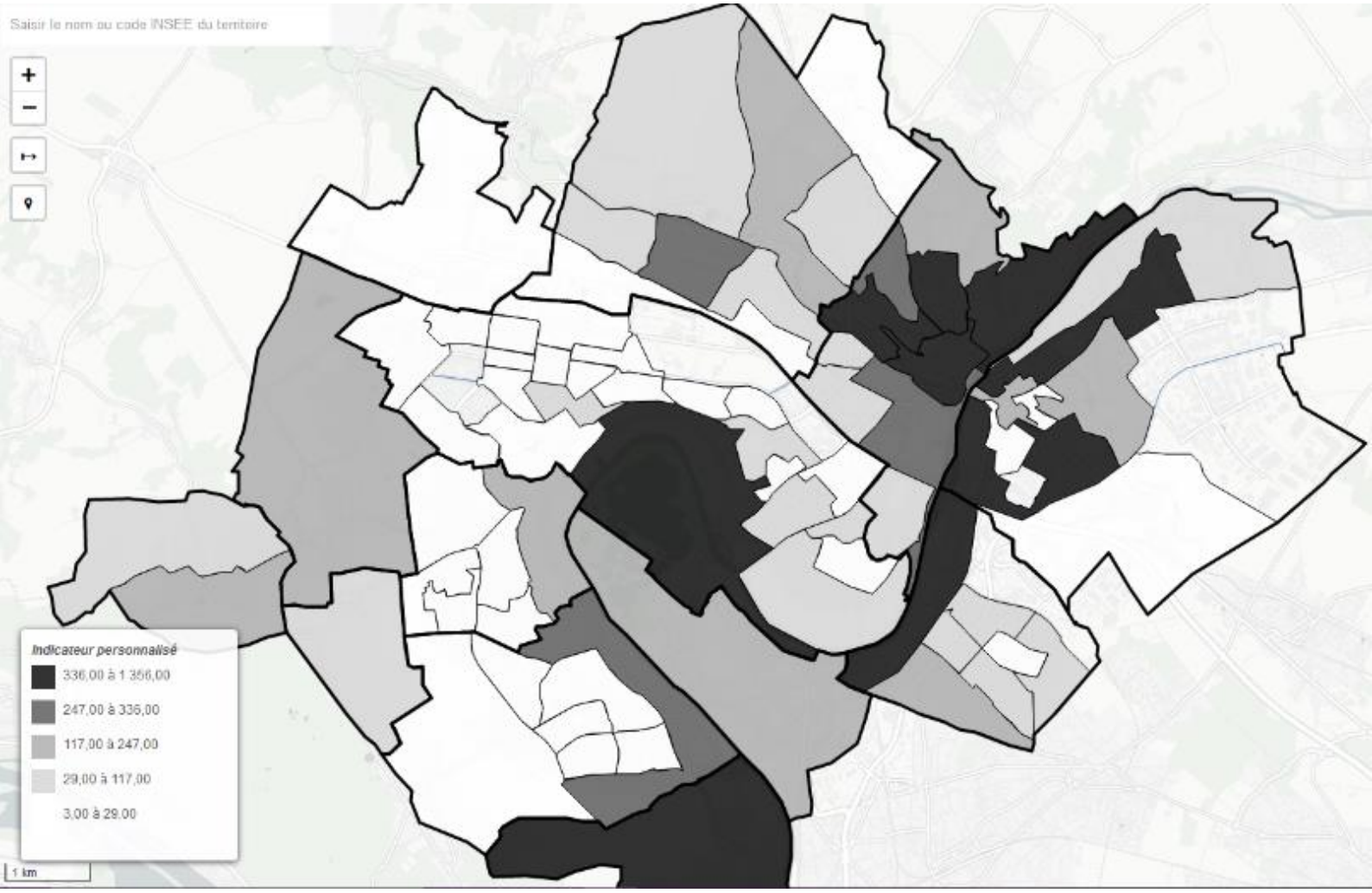
13 394 **RP au total** en **2018**

+7,6% **des RP** entre 2013 et 2018 (CACP : +8,5%)

Epoque de construction
des RP construits avant 2016, en %



Nombre de résidences principales privées construites avant 1970



Source : INSEE, Recensement de la population 2018

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

UN PARC PLUS ANCIEN QUE LA CACP ET CONCENTRÉ GÉOGRAPHIQUEMENT

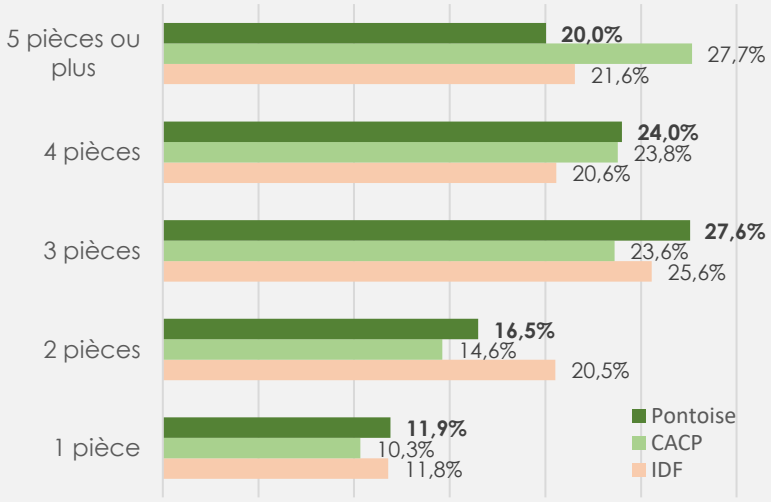
PONTOISE
LES RÉSIDENCES PRINCIPALES

12 446 RP au total en 2013

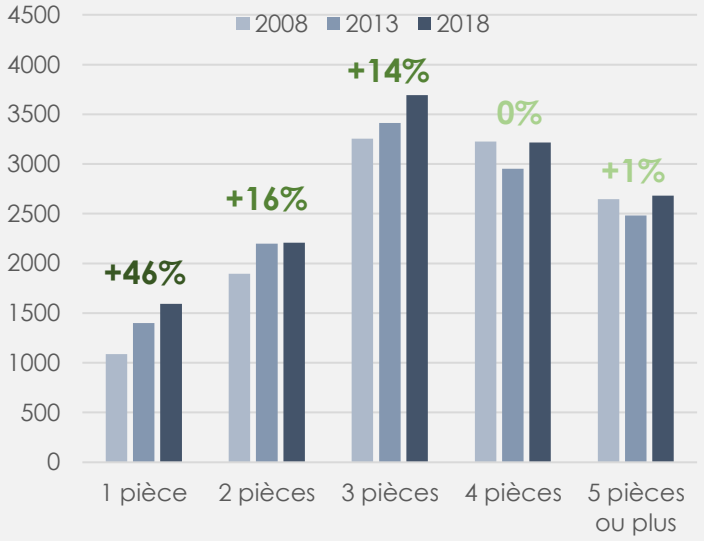
13 394 RP au total en **2018**

+7,6% des RP entre 2013 et 2018 (CACP : +8,5%)

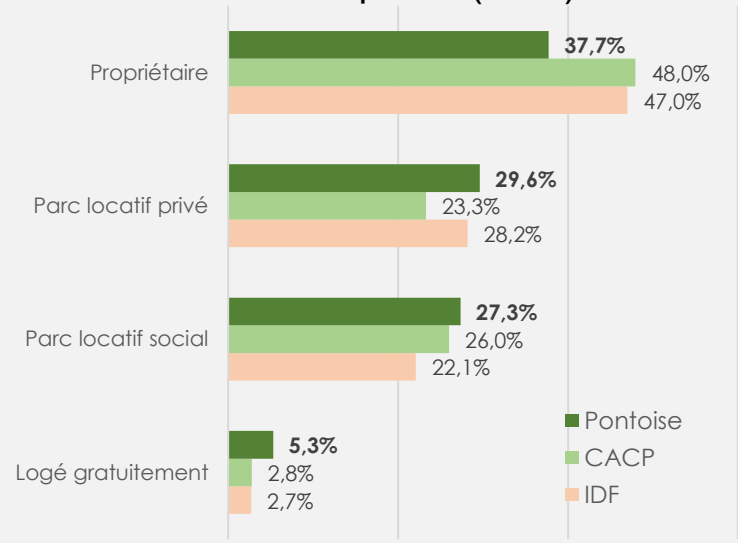
Nombre de pièces
Des résidences principales (en %)



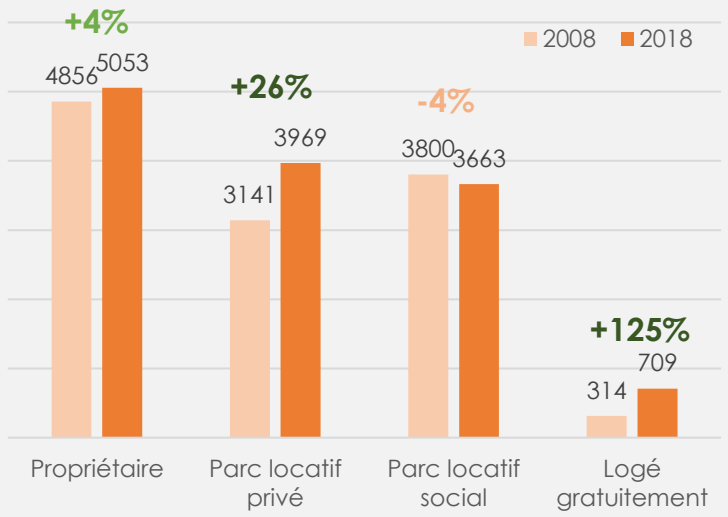
Evolution des typologies de logements



Répartition des résidences principales
Selon le statut d'occupation (en %)



L'évolution d'occupation des RP
Entre 2008 et 2018



Source : INSEE, Recensement de la population 2018

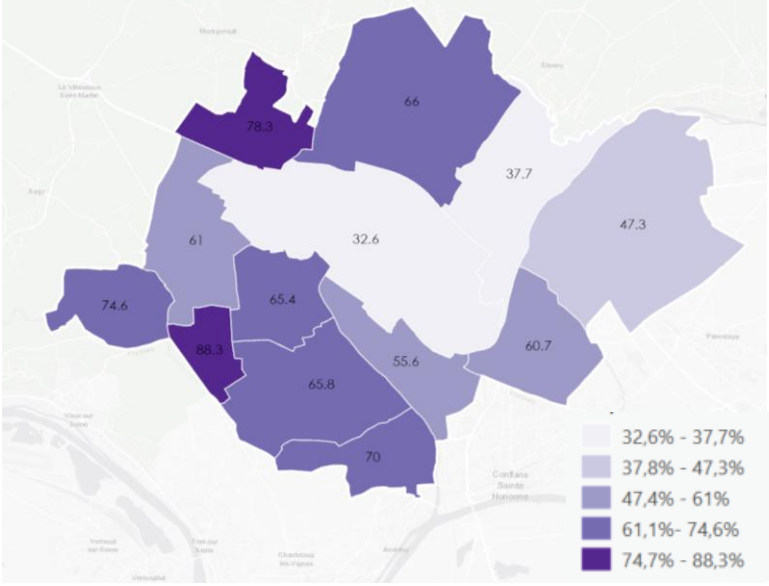
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

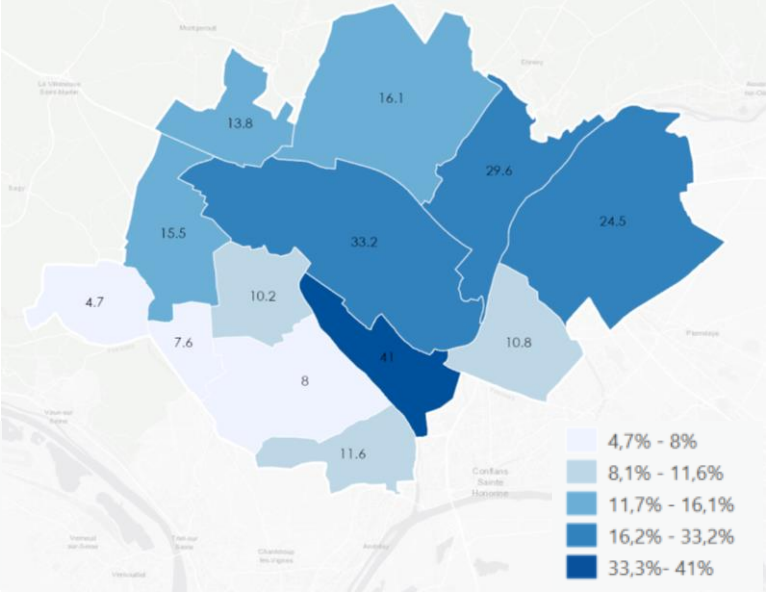
UNE CERTAINE ATTRACTIVITÉ POUR L'INVESTISSEMENT LOCATIF

PONTOISE
RÉPARTITION TERRITORIALE DES DIFFÉRENTS STATUTS D'OCCUPATION

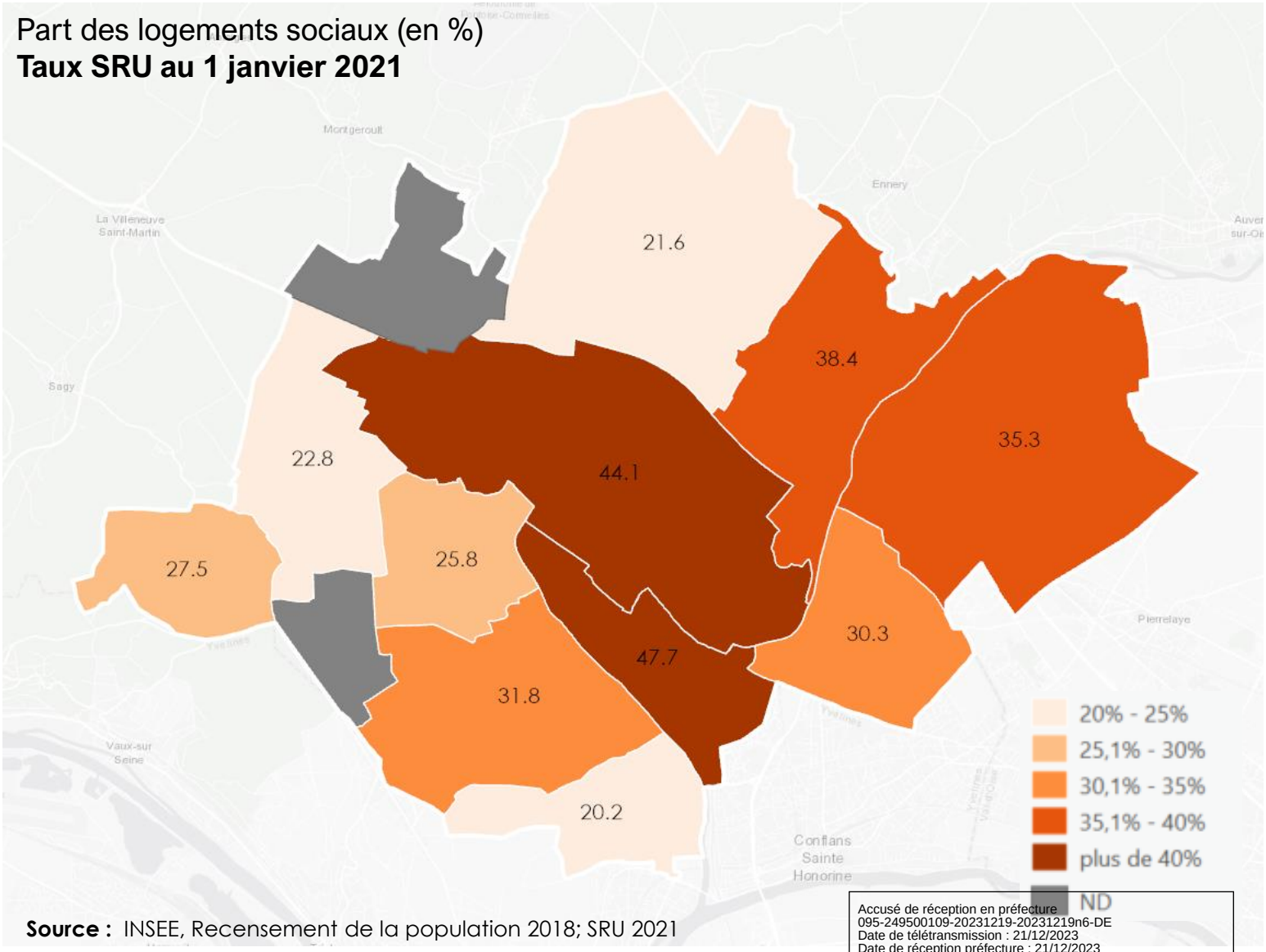
Part des logements (en %) - 2018
occupés en propriété



Part des logements (en %) - 2018
du parc locatif privé



Part des logements sociaux (en %)
Taux SRU au 1 janvier 2021



Source : INSEE, Recensement de la population 2018; SRU 2021

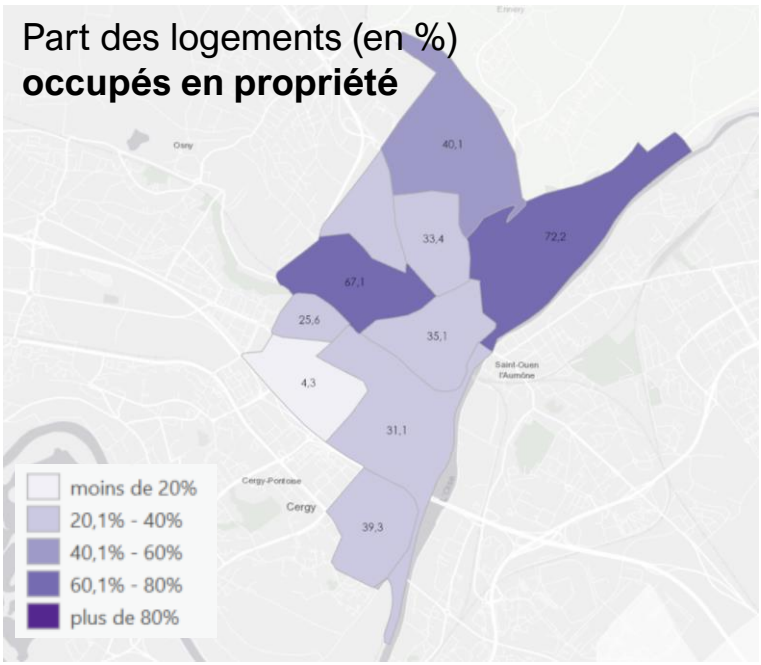
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

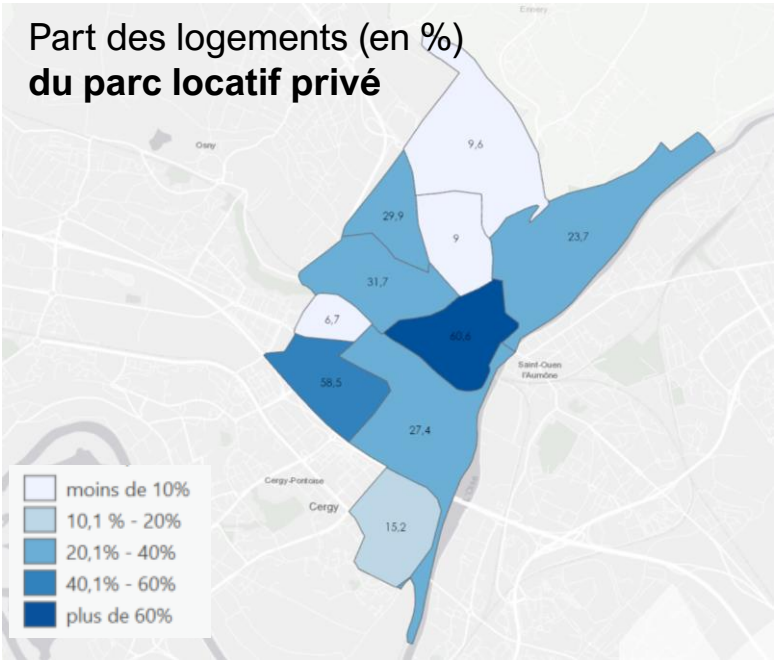
UNE COMMUNE QUI ACCUEILLE UNE VRAIE DIVERSITÉ DE LOGEMENTS

PONTOISE
RÉPARTITION DES PARCS

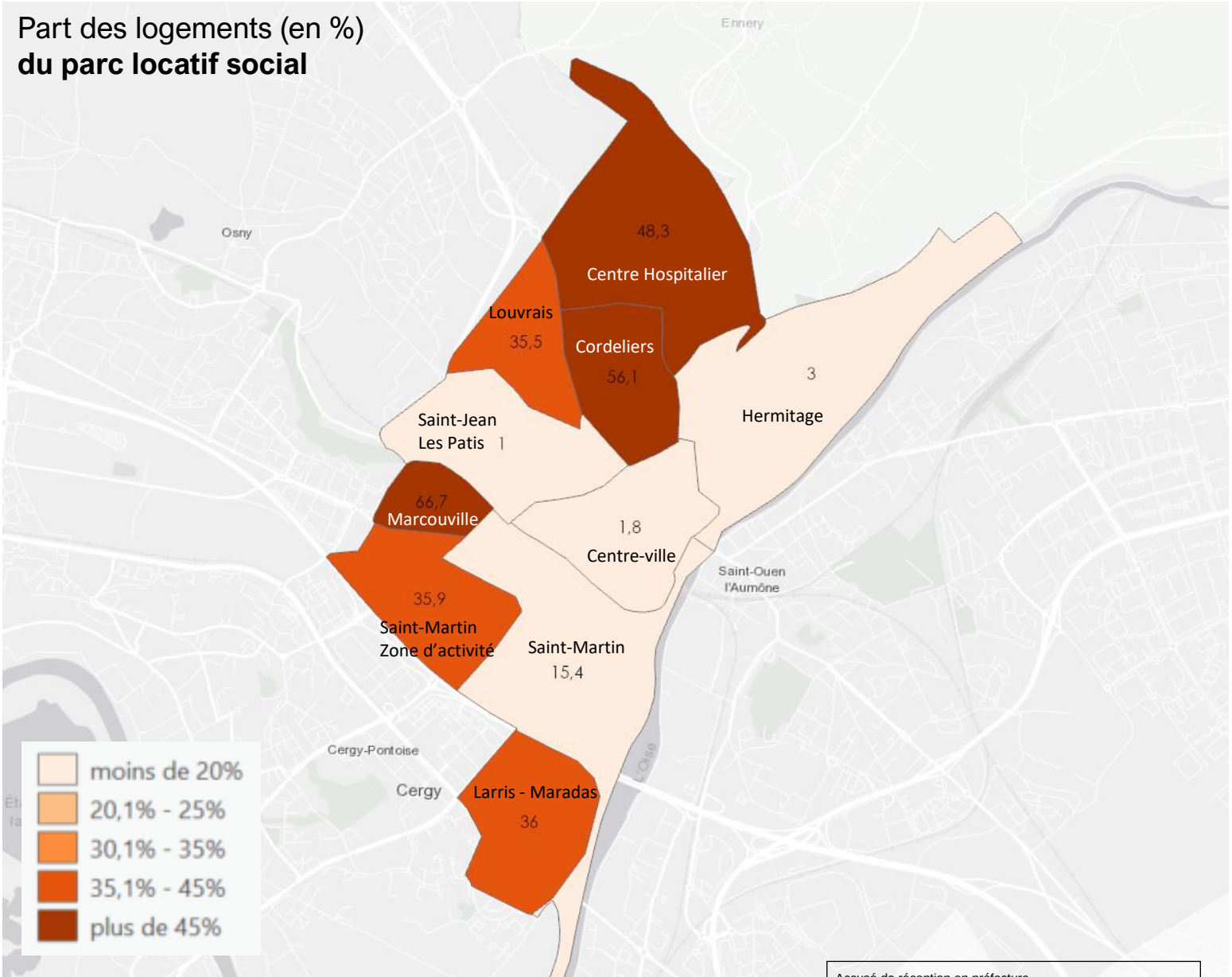
Part des logements (en %)
occupés en propriété



Part des logements (en %)
du parc locatif privé



Part des logements (en %)
du parc locatif social



Source : INSEE, Recensement de la population 2018; SRU 2021

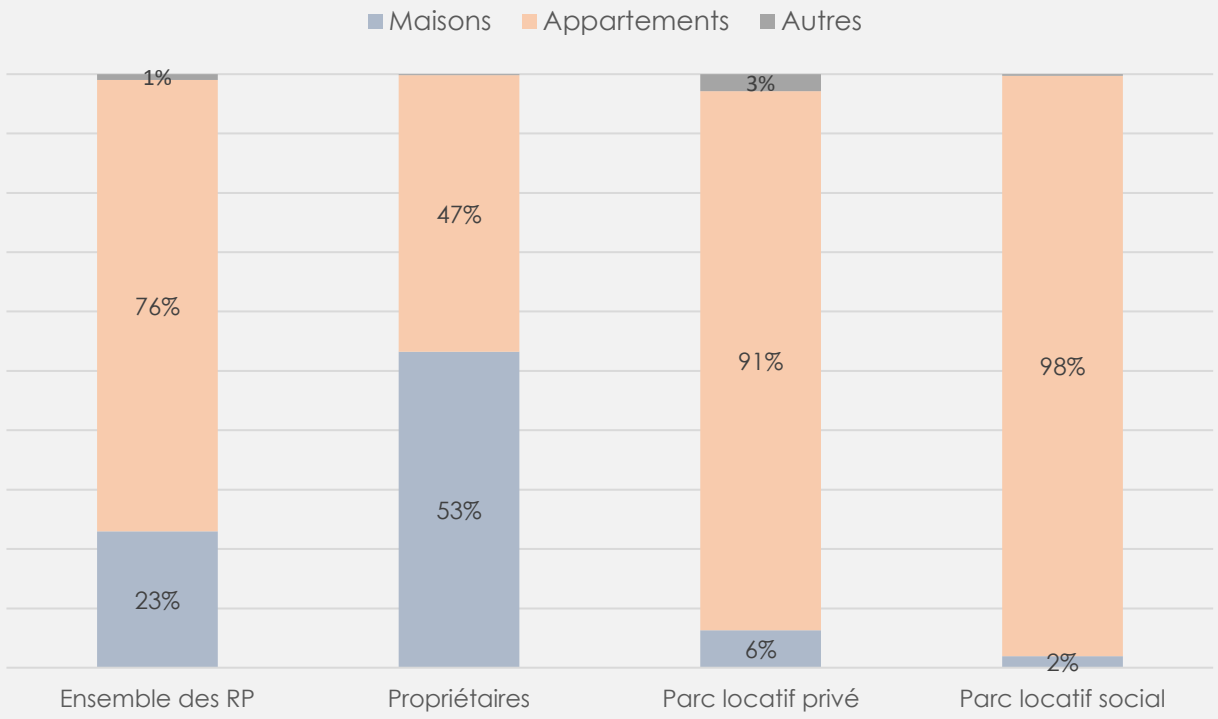
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

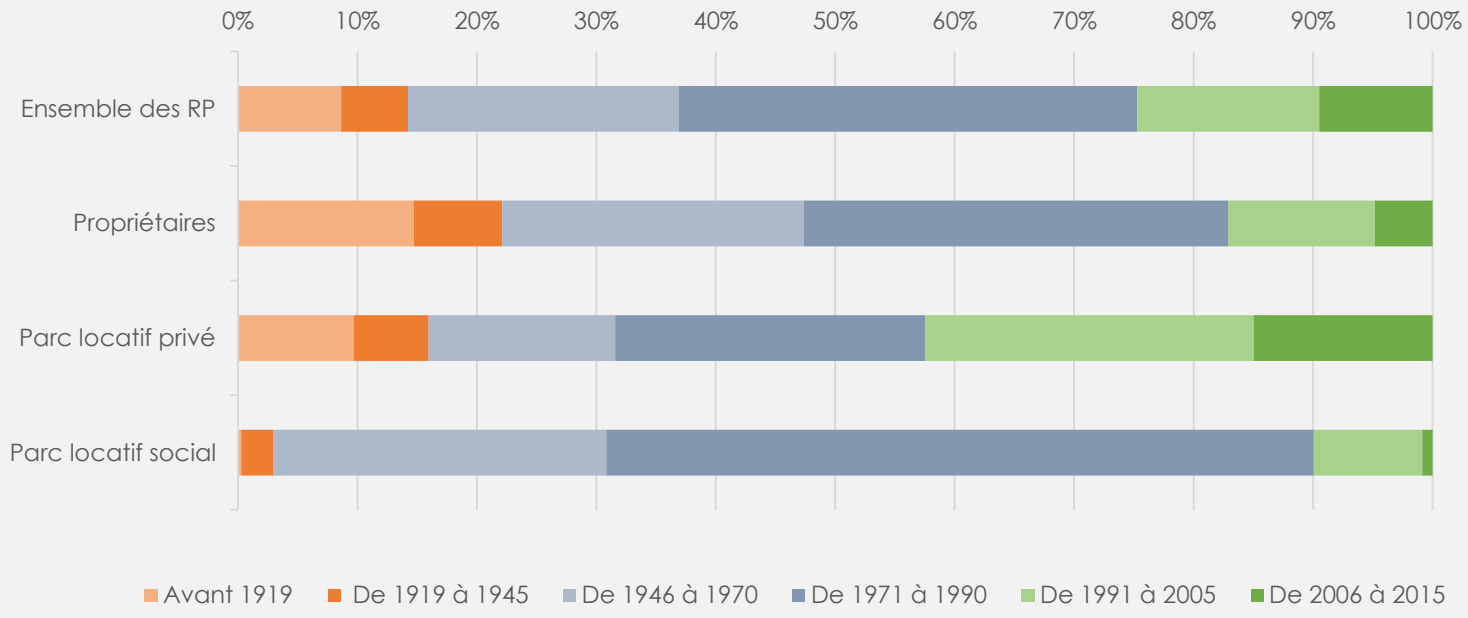
DES FONCTIONS RÉSIDENTIELLES BIEN DISTINCTES À L'ÉCHELLE DES QUARTIERS, UN CENTRE-VILLE QUI CONCENTRE LE PARC LOCATIF PRIVÉ

PONTOISE
CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS

Répartition des résidences principales
Selon leur typologie



Répartition des résidences principales
Selon leur époque de construction



Source : INSEE, Recensement de la population 2018

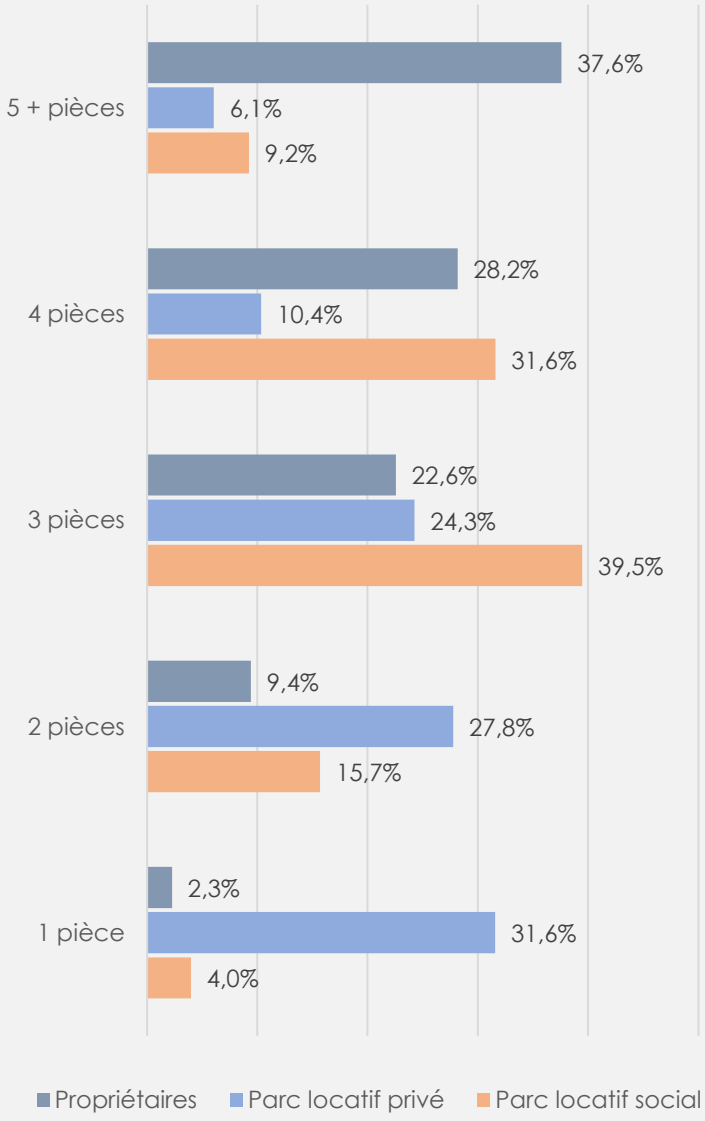
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

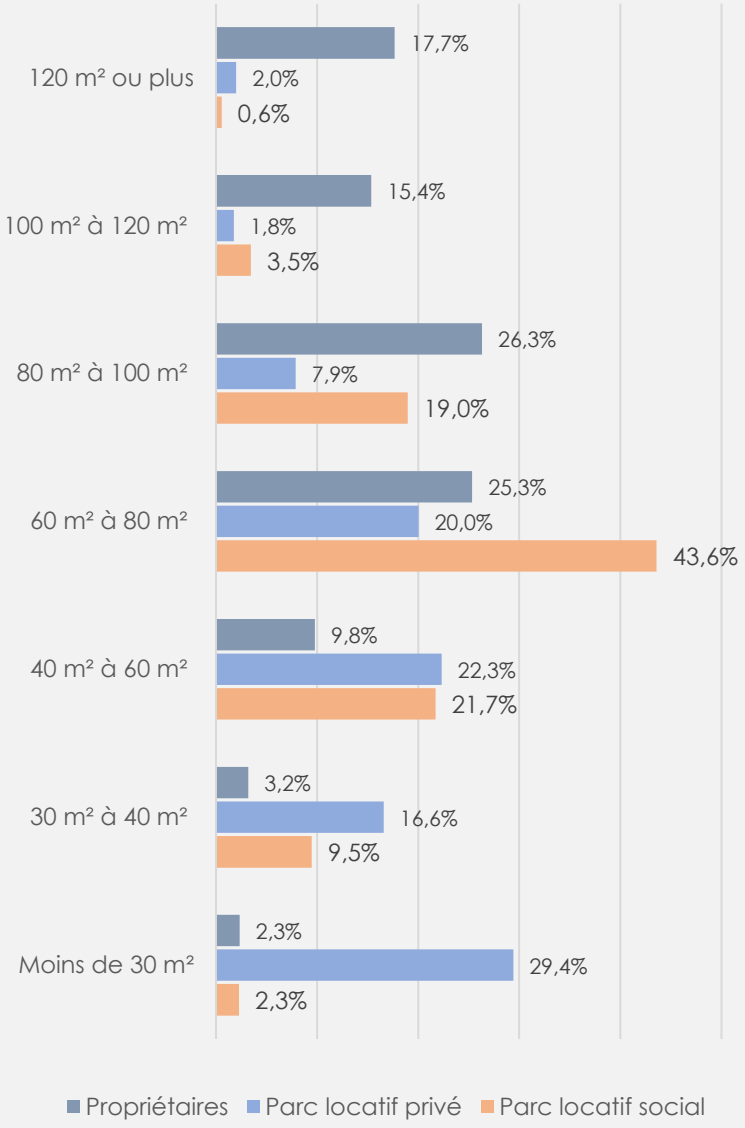
UNE SURREPRÉSENTATION DU PARC PRIVÉ DEVELOPPÉ AVANT ET APRÈS LA PÉRIODE VILLE NOUVELLE

PONTOISE
CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS

Répartition des résidences principales
Selon le nombre de pièces



Répartition des résidences principales
Selon leurs surfaces



Source : INSEE, Recensement de la population 2018

A retenir

UN PARC LOCATIF PRIVÉ QUI CONCENTRE LES PETITES TYPOLOGIES
UN PARC LOCATIF SOCIAL QUI DISPOSE D'UNE PALETTE PLUS LARGE DE TYPOLOGIES
DES PROPRIÉTÉS QUI CONCENTRENT LES GRANDES TYPOLOGIES

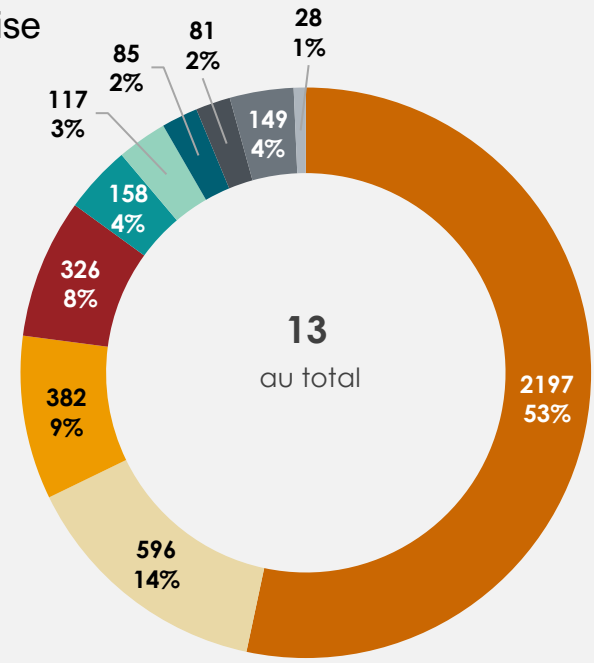
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

2.3 - Zoom sur les bailleurs sociaux

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

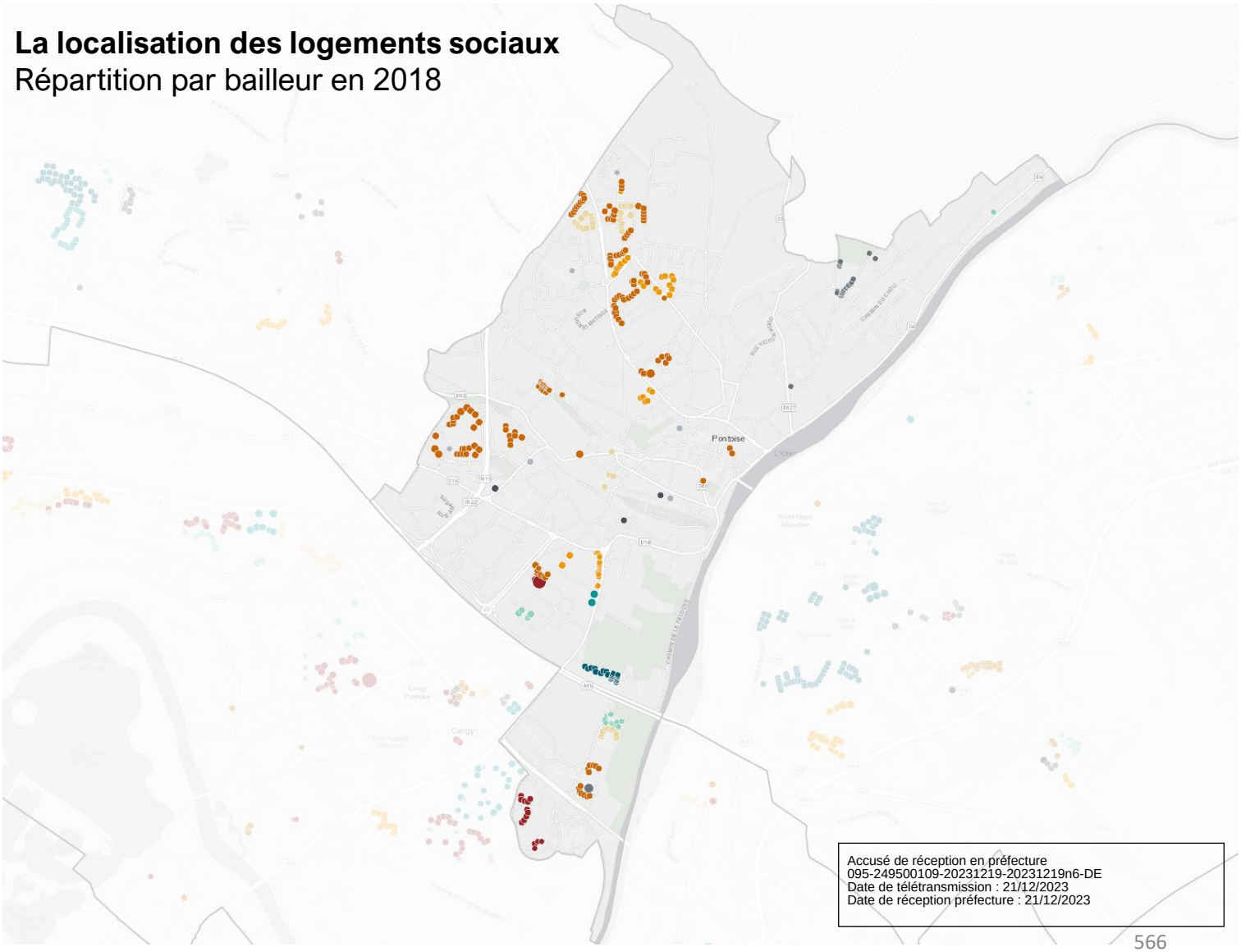
PONTOISE
ZOOM SUR LES BAILLEURS SOCIAUX

Les bailleurs sociaux
De Pontoise



- Erigère
- SEQENS
- VOH
- CDC HABITAT SOCIAL SA H.L.M
- 1001 Vies Habitat
- SA HLM Immobiliere 3F
- Emmaus Habitat
- SA HLM La Sabliere
- 2 Organismes gérant entre 50 et 100 lgts
- 3 Organismes gérant moins de 50 lgts

La localisation des logements sociaux
Répartition par bailleur en 2018



Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Source : RPLS 2018, 2020

2.4 - Zoom sur la qualité du parc

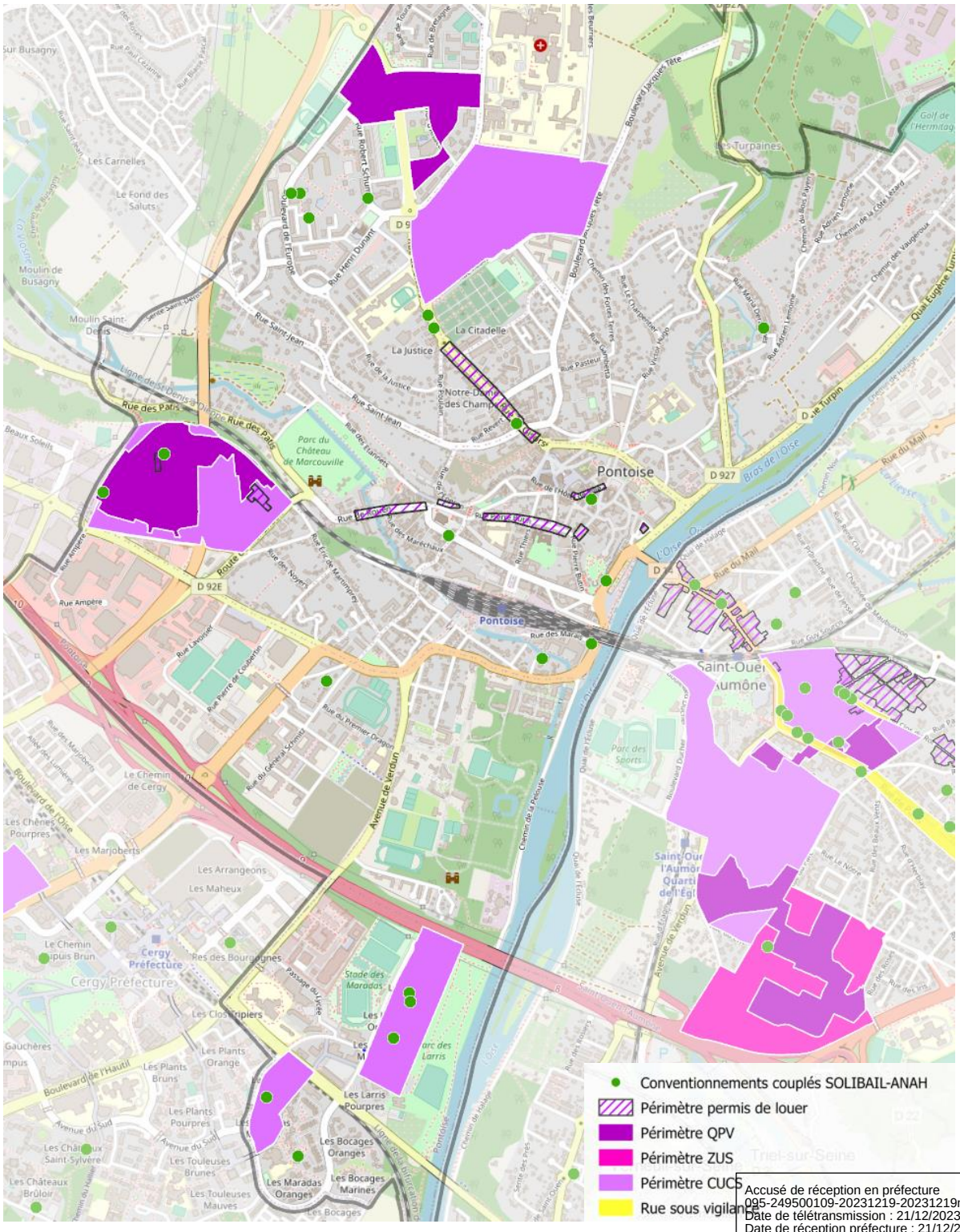
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

PONTOISE
ZOOM SUR LA QUALITÉ DU PARC

La ville de Pontoise présente un taux de logements potentiellement indignes le plus élevé de l'Agglomération 6,20% contre 1,8%. Au cours des 5 dernières années, il y a eu à Pontoise :

- 160 signalements de logements non-décents ;
- 23 arrêtés préfectoraux
- 19 arrêtés de péril pour des immeubles menaçant ruine

Zones concernées par le permis de louer



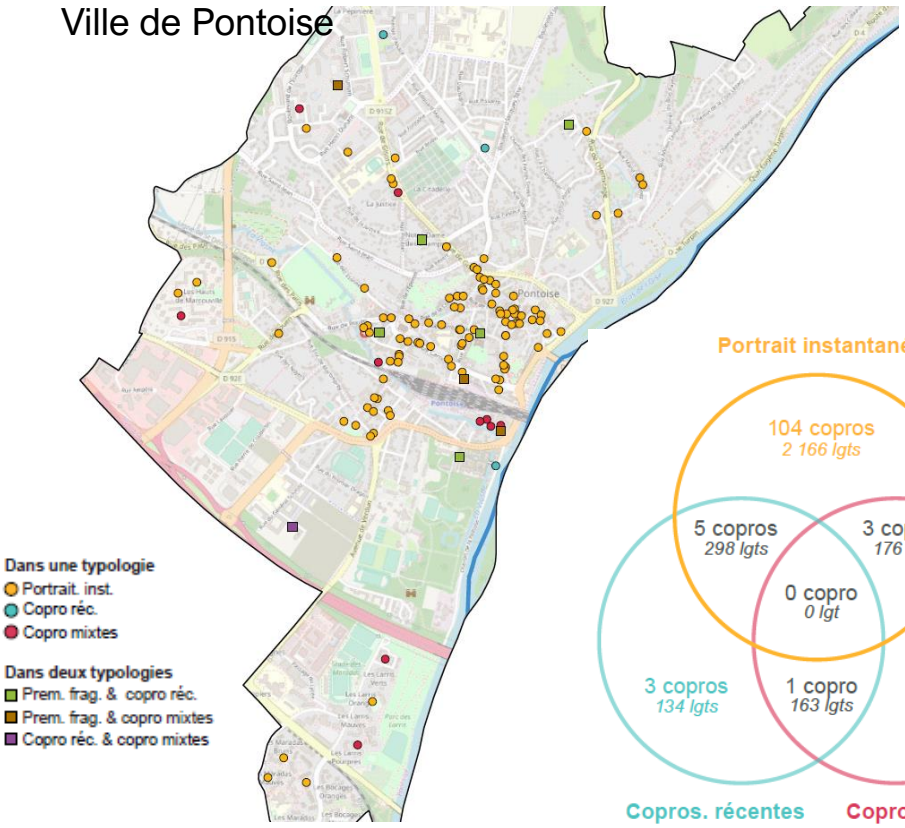
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

UN ENJEU CLAIREMENT IDENTIFIE DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

PONTOISE
ZOOM SUR LES COPROPRIÉTÉS

Les copropriétés
Ville de Pontoise



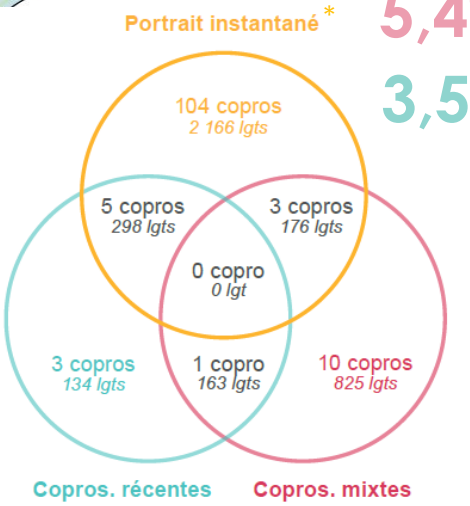
258 copropriétés immatriculées à fin 2019

5 869 logements dans les copropriétés à fin 2019

43,4% des copropriétés ont des premiers signes de fragilités,

5,4% des copropriétés sont mixtes privé et social

3,5% des copropriétés sont des copropriétés récentes



** Identification des copropriétés montrant les premiers risques de fragilité à l'aide de l'indicateur sur le taux d'impayés que l'on rapporte au nombre de lots de la copropriété.*

Les copropriétés
Zoom sur le centre-ville de Pontoise

Source : ANAH, Registre des copropriétés à fin 2019 / CACP , Observatoire des copropriétés

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

UNE CONCENTRATION DE COPROPRIÉTÉS POTENTIELLEMENT FRAGILES, NOTAMMENT SUR LE CENTRE-VILLE

3. OCCUPATION DES LOGEMENTS

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

LES GRANDS CONSTATS POUR L'AGGLOMÉRATION

- *Une occupation à l'image de la fonction résidentielle de chaque parc :*
  - *un parc locatif social qui accueille une large palette de profils et qui joue son rôle d'accueil des plus modestes*
  - *Un parc locatif privé qui concentre les jeunes, et qui accueille des ménages aux situations financières disparates, avec un rôle de parc social de fait pour une partie de la population*
  - *Un parc occupé en propriété par les ménages les plus âgés et les plus aisés*
- *Une coexistence et un renforcement des situations de sur- et de sous-occupation, qui ne concernent probablement pas les mêmes types de parcs*

QUELLES SPÉCIFITÉS POUR PONTOISE ?

- *Des caractéristiques proches de celles de l'agglomération, et notamment un rôle notable de parc social de fait pour le parc locatif privé*
- *Un 1er decile de propriétaires particulièrement pauvre*

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

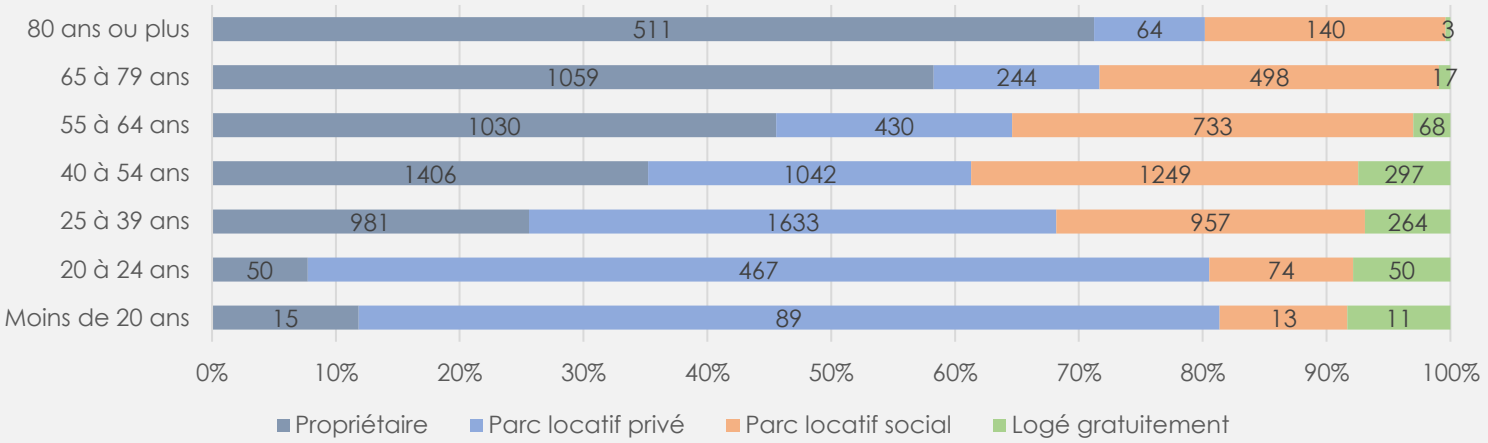
OCCUPATION DES LOGEMENTS

3.1 - Caractéristiques des ménages

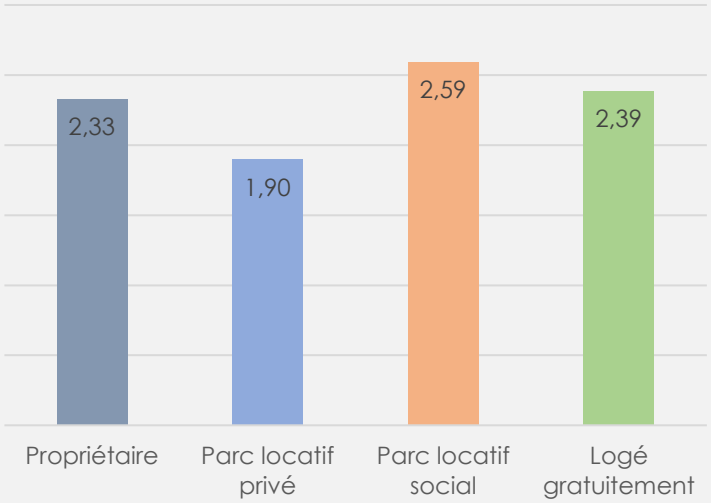
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

PONTOISE
OCCUPATION DES LOGEMENTS

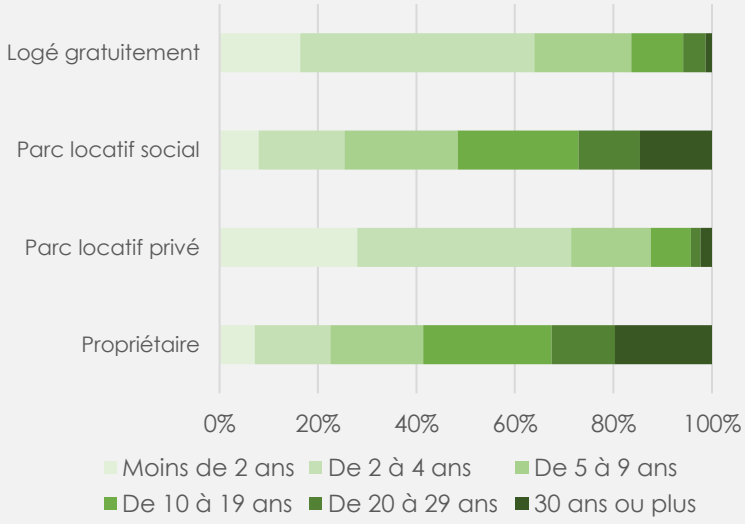
L'âge de la personne de référence du ménage
En fonction du statut d'occupation du logement



Taille moyenne des ménages
Dans les différents parcs des logements



Ancienneté d'emménagement
Dans les différents parcs des logements



Logements types
selon leur nature et statut

La méthode consiste à prendre la valeur **mode** pour chaque critère (celle qui revient le plus souvent) en fonction du type de logement et le statut d'occupation. On obtiendrait alors les caractéristiques des logements les plus probables du parc privé et social du territoire

Privé	- De 6 pièces et plus - Surface supérieure à 120 m2 - Habitée depuis 10 à 19 ans - Par un ménage de 2 personnes - Âgé de 40 et 54 ans	- De 3 pièces - Surface de 60m2 à 80m2 - Habité depuis 2 à 4 ans - Par un ménage de 1 personne - Âgé de 25 et 39 ans
Social	- De 4 pièces - Surface de 80m2 à 100m2 - Habitée depuis 20 à 29 ans - Par un ménage de 1 personne - Âgé de 40 et 54 ans	- De 3 pièces - Surface de 60m2 à 80m2 - Habité depuis 10 à 19 ans - Par un ménage de 1 personne - Âgé de 40 et 54 ans

Source : INSEE, Recensement de la population 2018

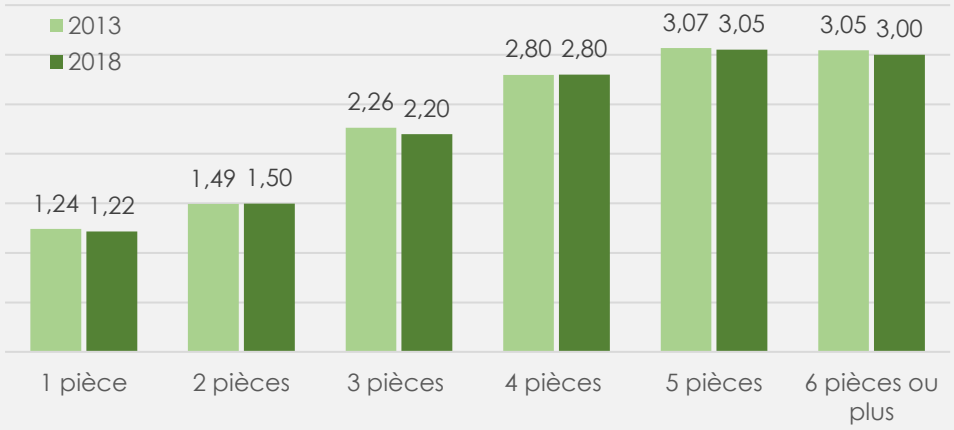
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

UNE OCCUPATION À L'IMAGE DE LA FONCTION RÉSIDENTIELLE DE CHAQUE PARC

PONTOISE
SUR ET SOUS - OCCUPATION DU PARC

Évolution de la taille moyenne des ménages
selon la taille du logement



On constate une légère baisse de **la taille moyenne des ménages** presque dans toutes les typologies des logements, sauf pour les logements de 2 pièces

Suroccupation et sous-occupation des logements

Nb de personnes

	1	2	3	4	5	6+	Total
1 pièce	1332	203	38	16	4	0	**1594**
2 pièces	1409	573	162	59	3	2	**2208**
3 pièces	1349	1107	665	341	186	45	**3693**
4 pièces	727	898	588	490	322	191	**3216**
5 pièces	235	432	256	378	176	84	**1561**
6 pièces +	177	314	196	257	122	56	**1122**
Total	**5228**	**3529**	**1905**	**1540**	**813**	**379**	**13394**

4,1%
Taux de suroccupation[1]
En 2018

36,1%
Taux de sous-occupation[2]
En 2018

***Lecture** : Parmi les 1 594 logements d'1 pièce, 1 332 sont occupés par des ménages d'1 personne, 203 par les ménages de 2 personnes, 38 par les ménages de 3 personnes…etc*

Évolution du nombre de ménages
Selon la taille du ménage et du logement

Nb de personnes

	1	2	3	4	5	6+	Total
1 pièce	207	-29	8	11	-1	-1	**194**
2 pièces	5	2	-5	10	-1	-1	**10**
3 pièces	303	-86	42	-28	45	5	**281**
4 pièces	124	15	33	1	57	34	**263**
5 pièces	27	7	-27	82	32	-36	**85**
6 pièces +	44	-5	32	51	-3	-3	**115**
Total	**710**	**-96**	**83**	**126**	**129**	**-3**	**948**

+108
Logements en suroccupation[1]
Entre 2013 et 2018

+570
Logements en sous-occupation[2]
Entre 2013 et 2018

***Lecture** : Parmi les 263 logements d'1 pièce ayant accueilli un nouveau ménage entre 2013-2018, 124 logements ont accueilli des ménages d'1 personne, 15 des ménages de 2 personnes…etc*

1 – Quand le nombre de personnes occupant le logement est **supérieur** de 2 ou plus au nombre de pièces du logement
2 - Quand le nombre de personnes occupant le logement est **inférieur** de 2 ou plus au nombre de pièces du logement

Source : INSEE, Recensement de la population 2018

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

UN TAUX DE SOUS-OCCUPATION QUI GÈLE UNE PARTIE SIGNIFICATIVE DU PARC

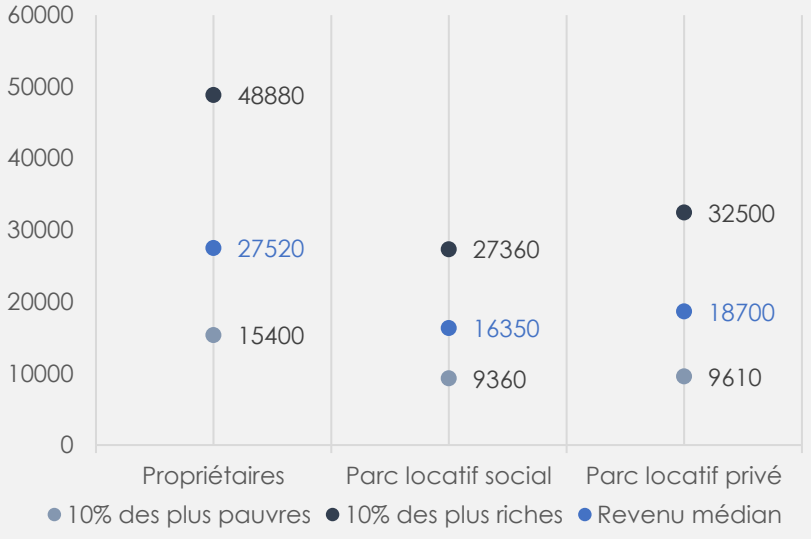
OCCUPATION DES LOGEMENTS

3.2 - Niveau de vie

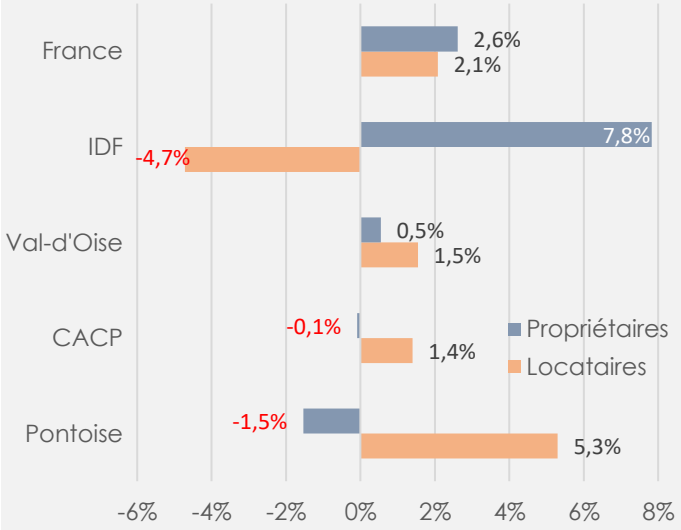
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

PONTOISE
OCCUPATION DES LOGEMENTS

Revenus disponibles en euros courants 2018 selon le type d'occupation de logement



L'évolution de revenu médian
En euros constant 2015



Rapport interdécile

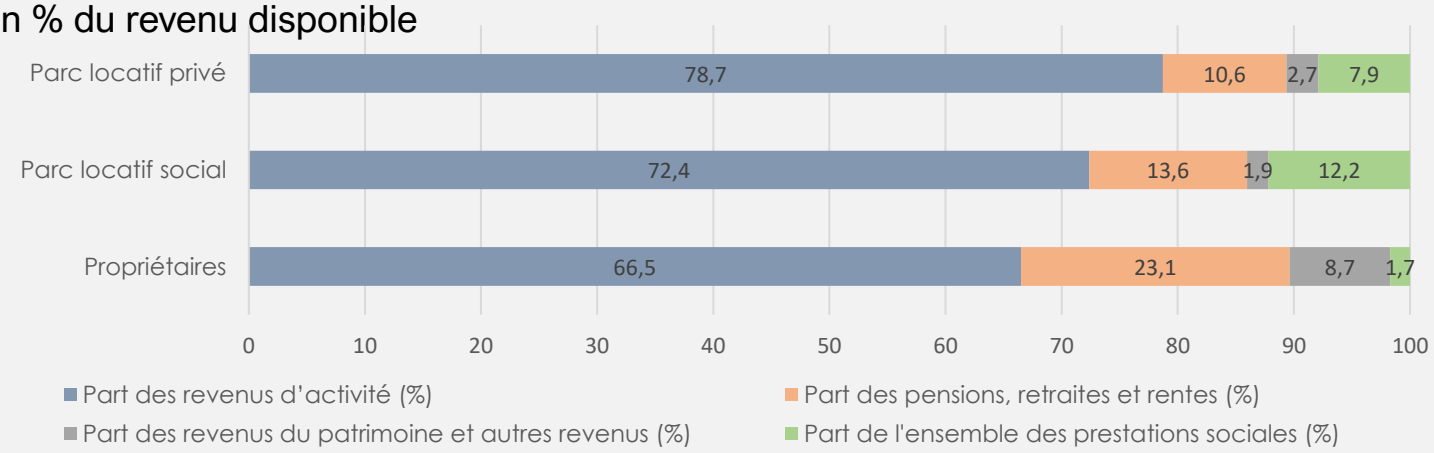
	Pontoise	CACP	Val-d'Oise	Île-de-France	France
Propriétaires	3,2	2,7	3,1	4,6	3
Parc locatif social	2,9	2,7	2,8	7,5	2,7
Parc locatif privé	3,4	3,4	3,8	10	3,5

Le rapport interdécile des revenus est utilisé pour mettre en évidence les disparités (ou écarts) entre les 10% des plus riches et les 10% de plus pauvres (D9/D1). Par exemple, si le rapport interdécile est égale à 2,7, cela signifie que les 10% des plus riches ont un niveau de vie au mois 2,7 fois supérieur à celui des 10% des plus pauvre

Les revenus disponibles
En IDF en 2018

D1	MEDIAN	D9
16060	29800	58480
9290	16420	27940
9340	21600	44890

Principales sources des revenus
En % du revenu disponible



Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal.

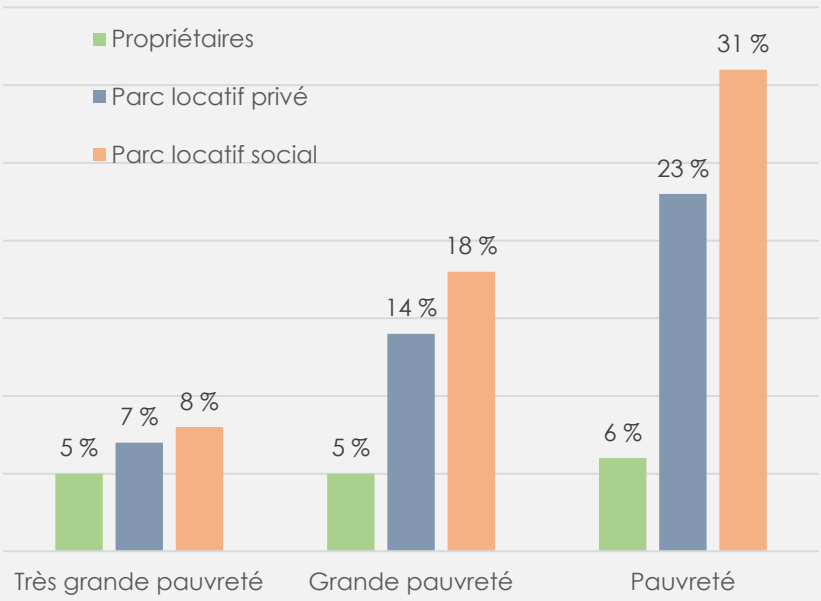
A retenir

UN PARC LOCATIF QUI ACCUEILLE LES MÉNAGES LES PLUS MODESTES, UN RATTRAPAGE DE REVENUS QUI S'OPERE CEPENDANT
UN 1ER DECILE DE PROPRIETAIRES PARTICULIEREMENT PAUVRE

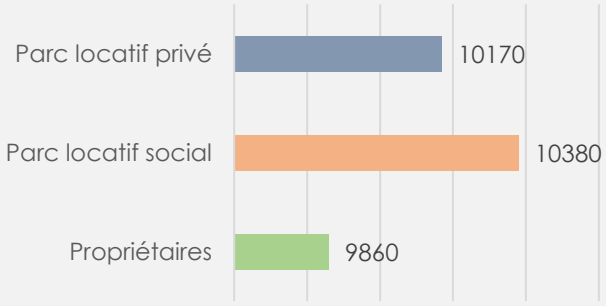
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

PONTOISE
OCCUPATION DES LOGEMENTS

Taux de pauvreté (en %)
En fonction du type d'occupation de logement



Revenu médian de la population
vivant sous le seuil de pauvreté



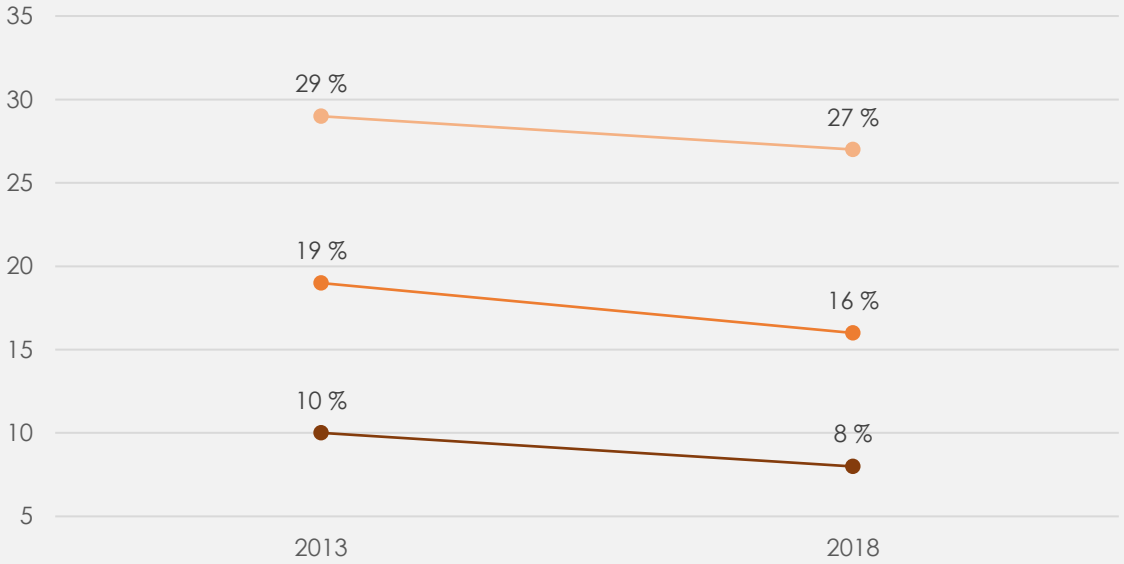
Interprétation

31% de la population de Pontoise vivant dans le parc social vie **sous le seuil de pauvreté**, soit avec un revenu disponible par UC inférieur à **12750€ par an**. Le niveau de vie de 50% de cette population pauvre ne dépasse pas 10380€ par UC et par an, les revenus des 50% restant sont compris entre 10380€/UC/An et 12750€/UC/An.

Taux de pauvreté - Quelques définitions

Seuil de **pauvreté** = 60% du revenu médian national
Seuil de **grande pauvreté** = 50% du revenu médian national
Seuil de **très grande pauvreté** = 40% du revenu médian national

Évolution du taux de pauvreté chez les locataires[1] (en %)
Entre 2013 et 2018



[1] Chez les ménages propriétaires de leur logement, le taux de pauvreté reste quasiment identique sur les 5 dernières années (2013- 2018) pour chaque seuil disponible.

Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal.

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

UN PARC LOCATIF PRIVÉ QUI JOUE UN RÔLE DE "PARC SOCIAL DE FAIT "
UNE BAISSE GÉNÉRALE DU TAUX DE PAUVRETÉ CHEZ LES LOCATAIRES

4. MARCHÉS IMMOBILIERS ET PARCOURS RÉSIDENTIELS

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

LES GRANDS CONSTATS POUR L'AGGLOMÉRATION

- *Une tension croissante dans le parc social et en parallèle une quasi-disparition de l'entrée de gamme dans l'accession à la propriété.*
- *Quel que soit le parc, des logements neufs de plus en plus chers et petits, ce qui creuse l'écart avec l'ancien.*
- *Des marchés immobiliers qui se recoupent probablement en partie, notamment sur l'offre locative : parc locatif privé à bas loyer et/ou de mauvaise qualité comme "offre d'attente" pour une partie de la population qui n'arrive pas à accéder à un logement social.*
- *Les familles monoparentales sont celles pour qui l'accessibilité au parc est la plus difficile. Pour les jeunes, une offre sociale plutôt accessible mais en forte tension, une offre privée même locative difficilement accessible.*

QUELLES SPÉCIFICITÉS POUR PONTOISE ?

- *Un parc locatif, social comme privé, plus accessible qu'à l'échelle communautaire, des appartements globalement moins chers à la vente qui viennent probablement alimenter cela ; un parc qui permet donc de loger les plus modestes mais dans quelles conditions de confort ?*
- *Une forte hétérogénéité des marchés de l'accession entre l'individuel – parmi les plus chers de l'agglomération – et le collectif, entre le neuf – avec des prix qui s'envolent – et l'ancien, entre les différents secteurs de la commune; ce qui peut expliquer l'hétérogénéité des publics accueillis au sein de la commune*

QUELLES SPÉCIFICITÉS POUR LE CENTRE-VILLE ?

- *Un positionnement du secteur à préciser sur le marché locatif*
- *Sur le marché de l'accession, un secteur qui se situe plutôt dans le milieu-haut de gamme du territoire*

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

MARCHÉS IMMOBILIERS ET PARCOURS RÉSIDENTIELS

4.1 - Les marchés locatifs

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

PONTOISE
MARCHÉ LOCATIF SOCIAL

Demandes et attributions des logements sociaux en 2020

1739 demandes au 31/12/2020

avec un délai d'attente médian de **22,9 mois**

10,7 Indicateur de pression global

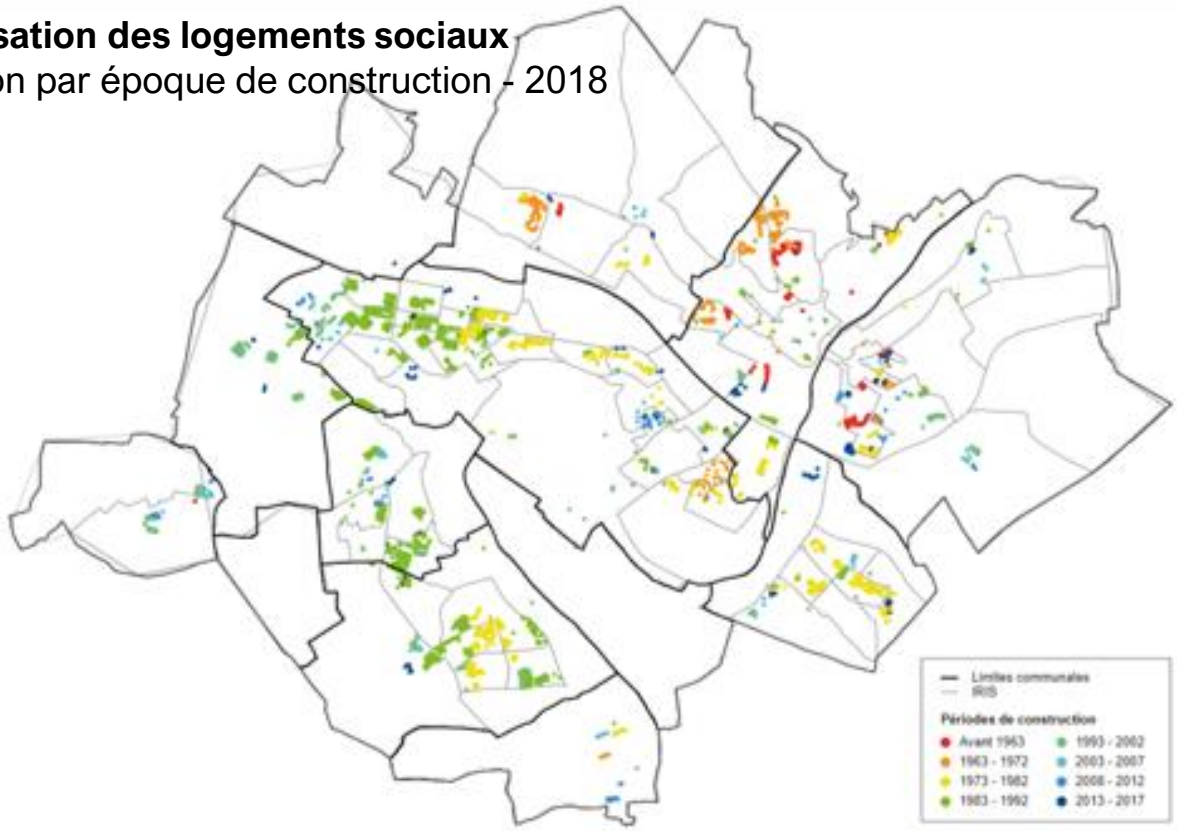
163 attributions en 2020

1,9% **Taux de vacance** du parc social

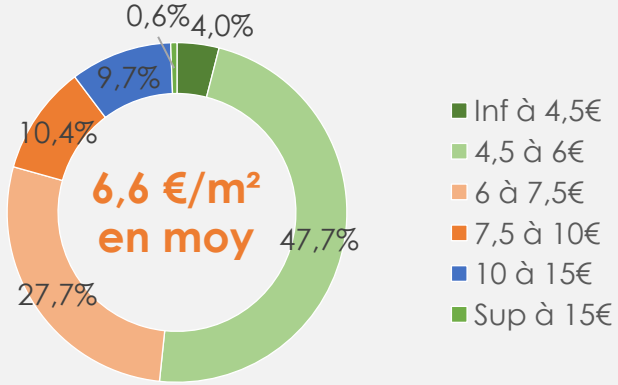
9,3% **Taux de rotation** du parc social

29,4% Part des demandeurs **déjà logés dans le parc social**

La localisation des logements sociaux
Répartition par époque de construction - 2018



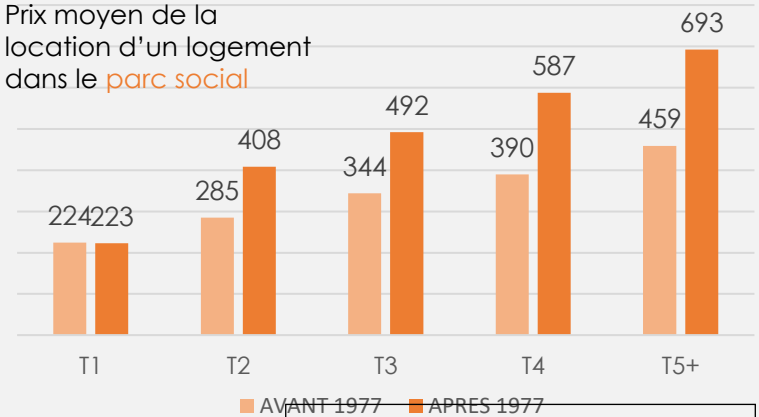
Loyers au m2 à Pontoise
Des logements conventionnés (en %)



Source : RPLS 2020, SNE 2020

Niveaux des loyers à Pontoise
En fonction de l'ancienneté de logements

369 €
Prix moyen de la location d'un logement dans le parc social



Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

UNE TENSION FORTE SUR LE PARC SOCIAL

UNE PART TRÈS IMPORTANTE DE LOGEMENTS SOCIAUX À TRÈS BAS LOYERS -MAIS QUI NE SONT PAS NÉCESSAIREMENT DISPONIBLES -

PONTOISE
MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ

Prix moyens en 2019
Pour la location d'un logement

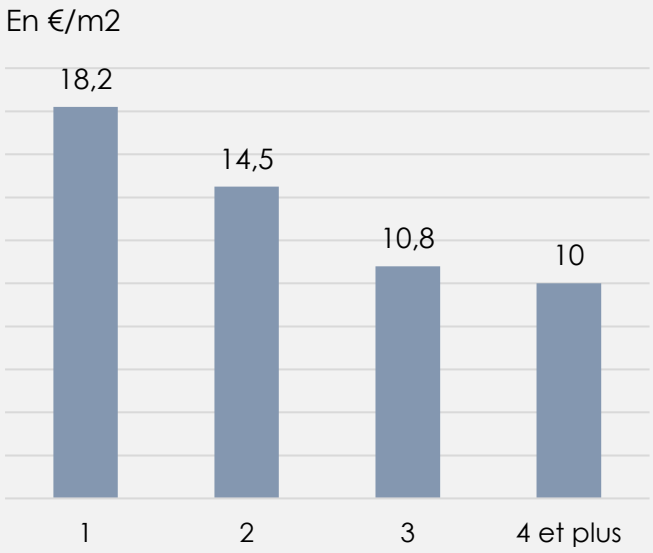
12,7 €/m2

Prix moyen au m2 pour la location d'un logement non meublé en 2019

686 €

Le loyer moyen pour louer un logement non meublé en 2019

Prix moyens
en fonction du **nombre de pièces**



On constate **un écart des prix au m2 ,entre les logements anciens et récents.** Les logements récents sont moins robustes et plus performants en terme d'efficacité thermique, ce qui peut expliquer la différence des loyers observés au m2.

Cependant la surface de ces derniers est beaucoup plus petite, ce qui les **rends plus accessibles si on compare en loyers unitaires moyens.**

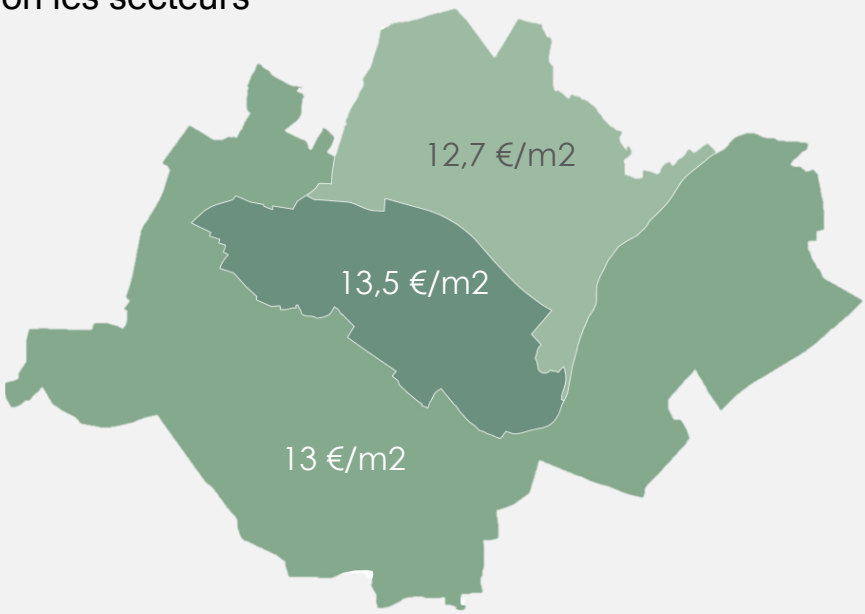
673 €

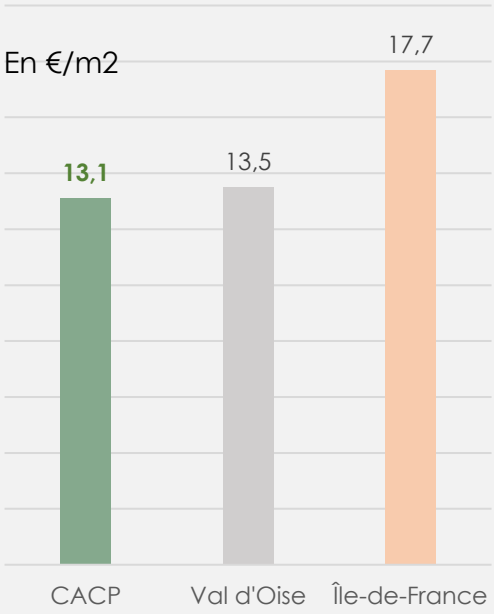
Le loyer moyen pour un logement (**de 57 m2)** construit **avant 1990**

710 €

Le loyer moyen pour un logement (**de 48 m2**) construit **après 1990**

Prix moyens au m2
Selon les secteurs





Source : OLAP 2019

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

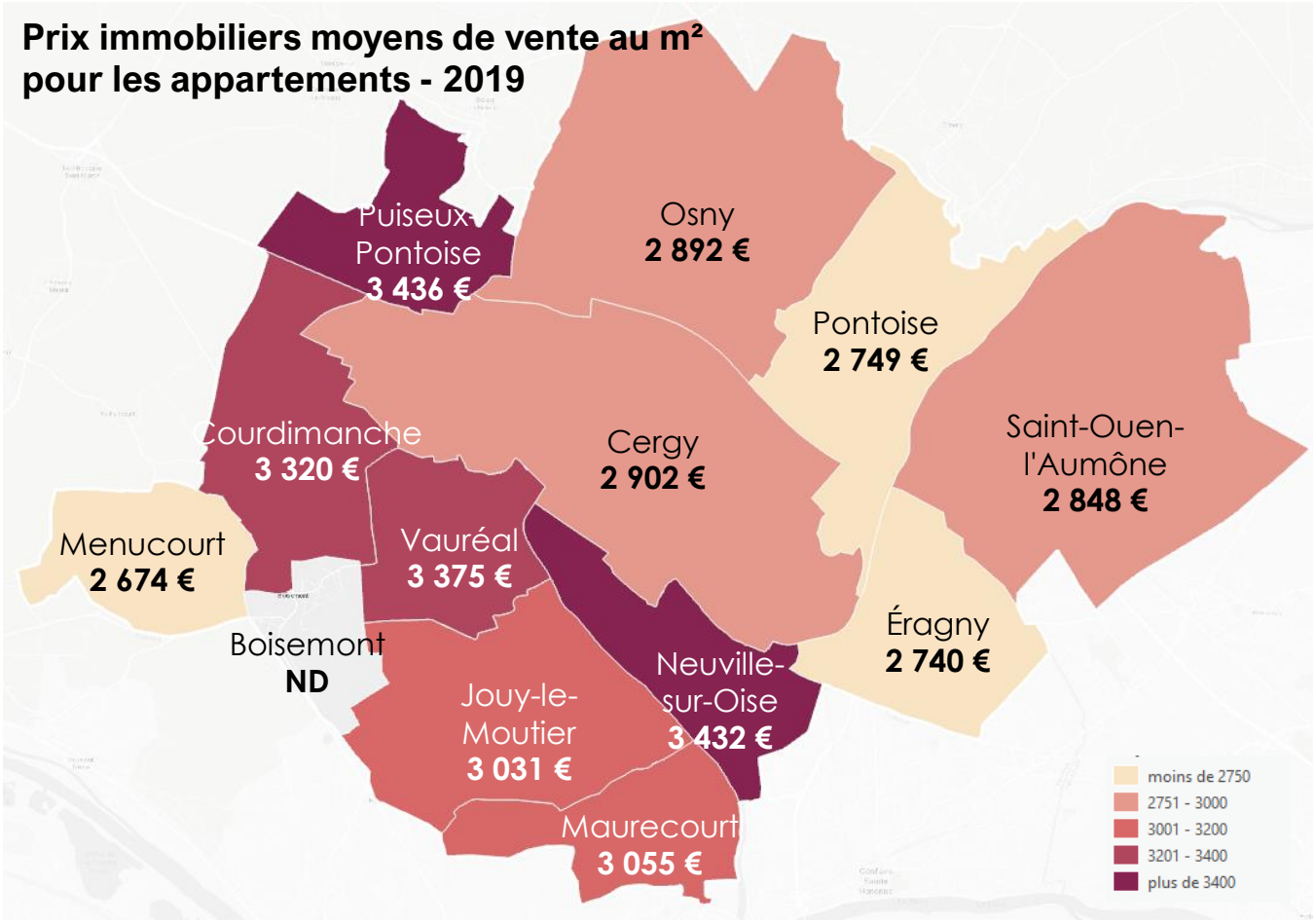
DES PRIX À LA LOCATION PLUS FAIBLES QUE SUR LE RESTE DU TERRITOIRE : ACCUEIL DES PLUS MODESTES, MAIS AVEC QUELLE QUALITE DE LOGEMENT ?

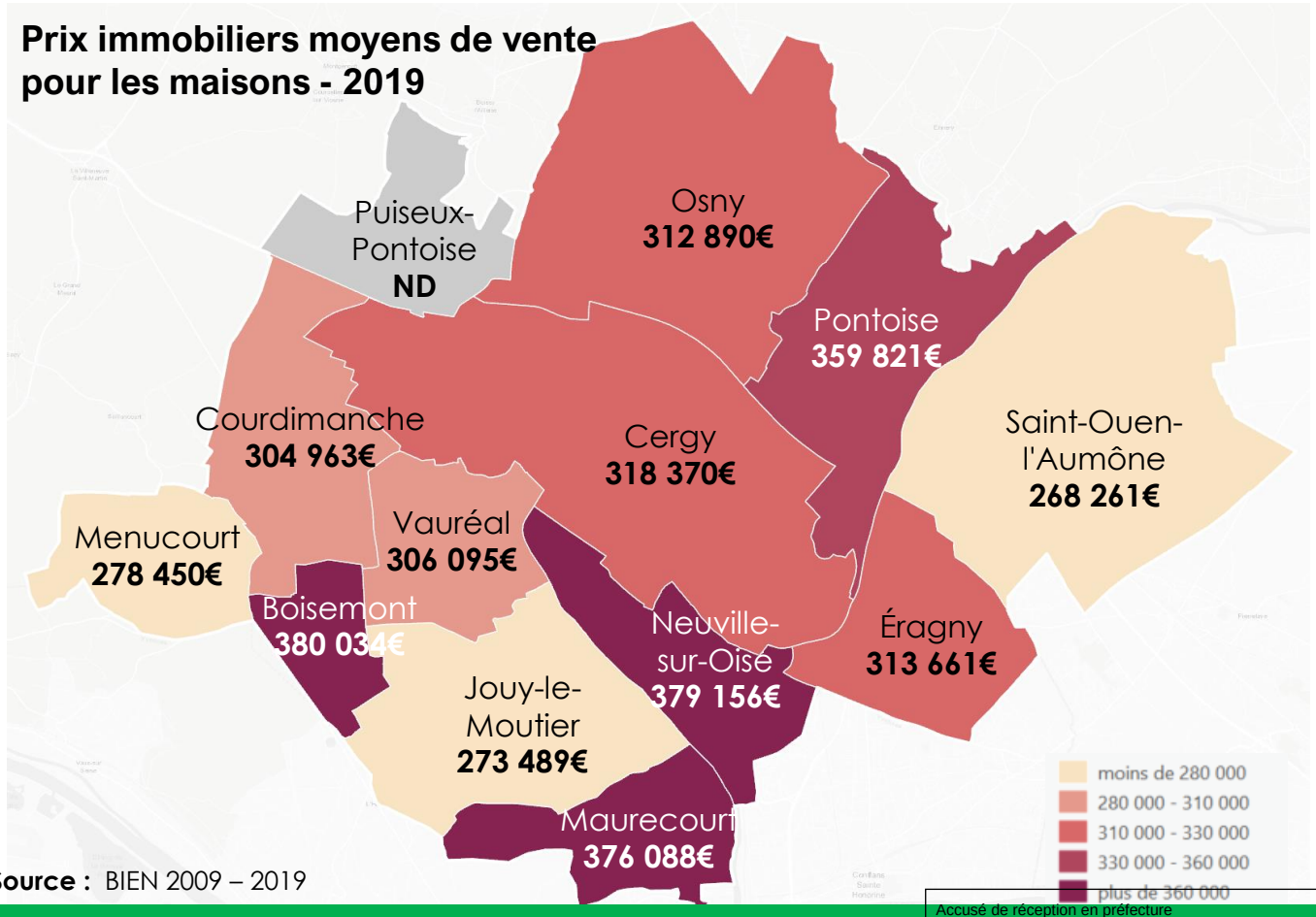
MARCHÉS IMMOBILIERS ET PARCOURS RÉSIDENTIELS

4.2 - Accès à la propriété

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

PONTOISE
ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ SUR L'AGGLOMERATION





Source : BIEN 2009 – 2019

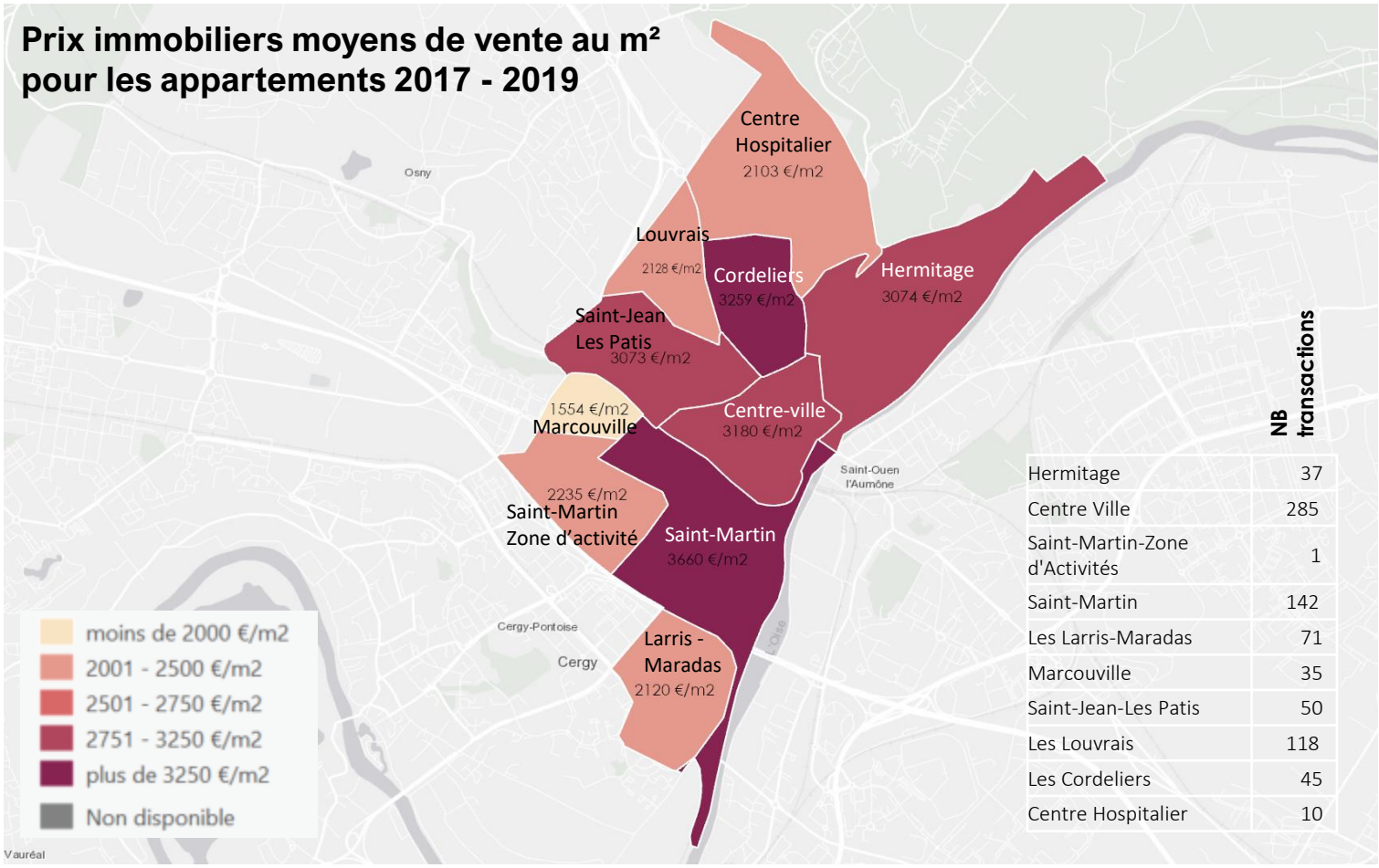
A retenir

UN MARCHÉ DE L'APPARTEMENT PARTICULIÈREMENT ACCESSIBLE PAR RAPPORT AU RESTE DE L'AGGLOMÉRATION, DES NIVEAUX DE PRIX BEAUCOUP PLUS HAUT DE GAMME DANS L'INDIVIDUEL

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

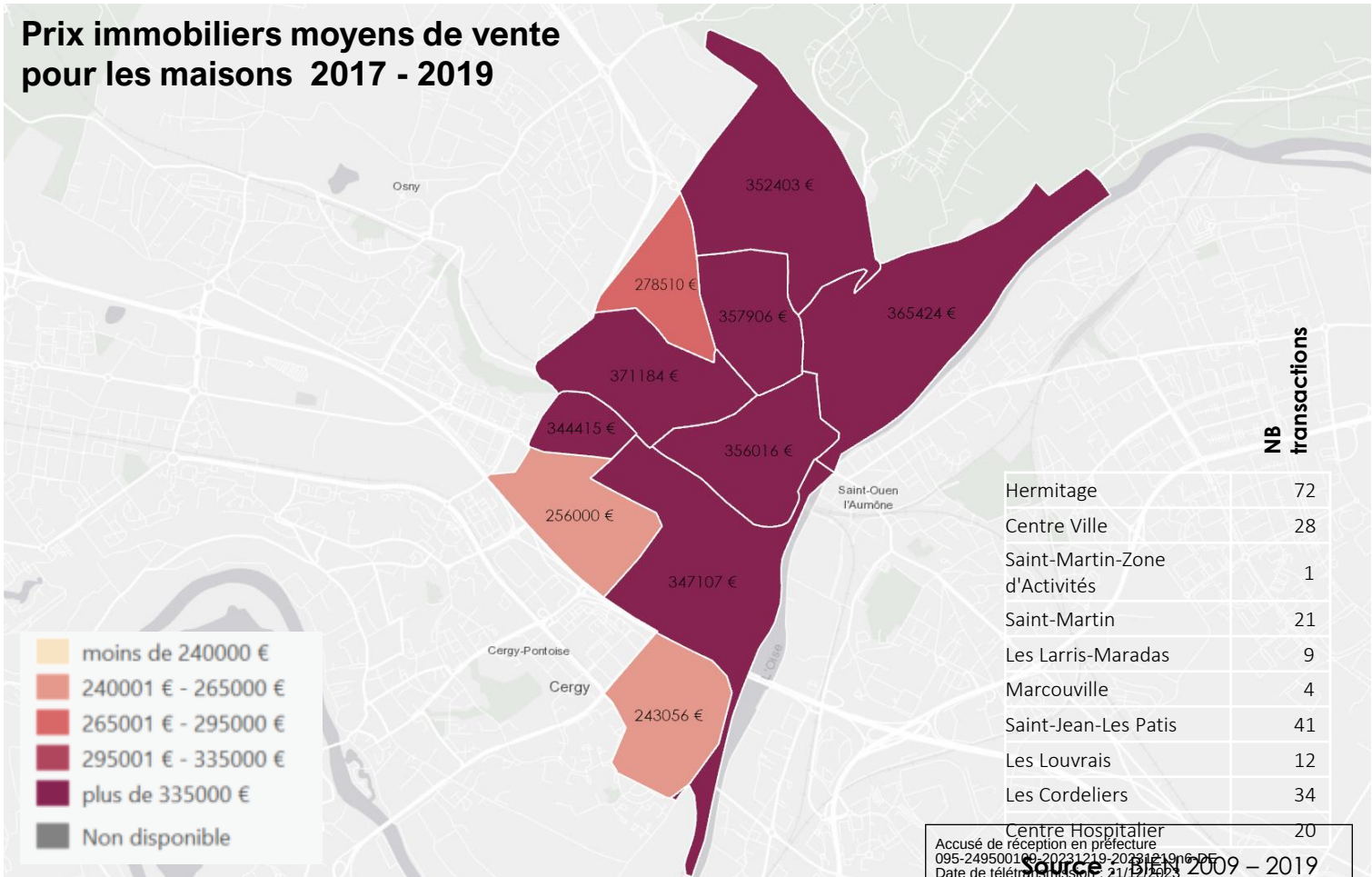
PONTOISE
ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ DANS LES IRIS

Prix immobiliers moyens de vente au m² pour les appartements 2017 - 2019



	NB transactions
Hermitage	37
Centre Ville	285
Saint-Martin-Zone d'Activités	1
Saint-Martin	142
Les Larris-Maradas	71
Marcouville	35
Saint-Jean-Les Patis	50
Les Louvrais	118
Les Cordeliers	45
Centre Hospitalier	10

Prix immobiliers moyens de vente pour les maisons 2017 - 2019



	NB transactions
Hermitage	72
Centre Ville	28
Saint-Martin-Zone d'Activités	1
Saint-Martin	21
Les Larris-Maradas	9
Marcouville	4
Saint-Jean-Les Patis	41
Les Louvrais	12
Les Cordeliers	34
Centre Hospitalier	20

Source : BIEN 2009 – 2019

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-2023121906-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

UN MARCHÉ DE L'APPARTEMENT TRÈS HÉTÉROGÈNE EN FONCTION DES SECTEURS, CONTRAIREMENT AU MARCHÉ DE L'INDIVIDUEL

PONTOISE
ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ

205 397€
Prix moyen d'un bien
vendu en 2019

MAISONS

84
Maisons vendues en 2019

359 821€
Prix moyen d'une maison
vendu en 2019

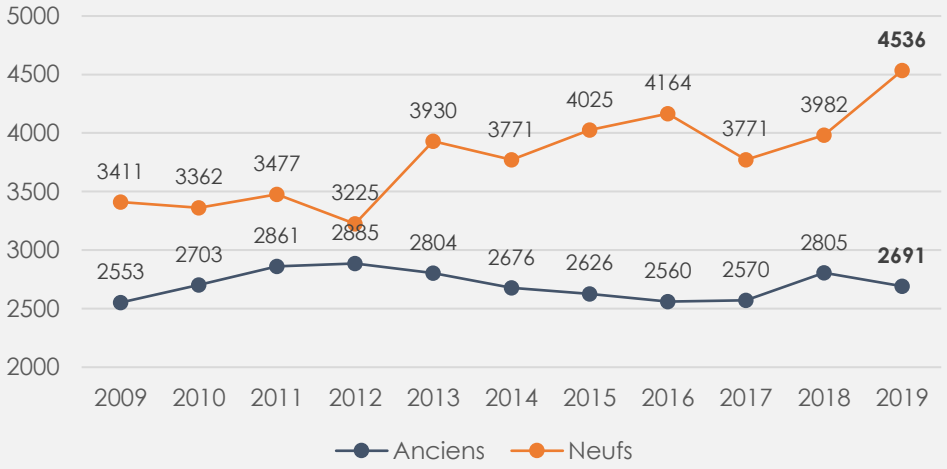
APPARTEMENTS

258
Appartements vendus en 2019

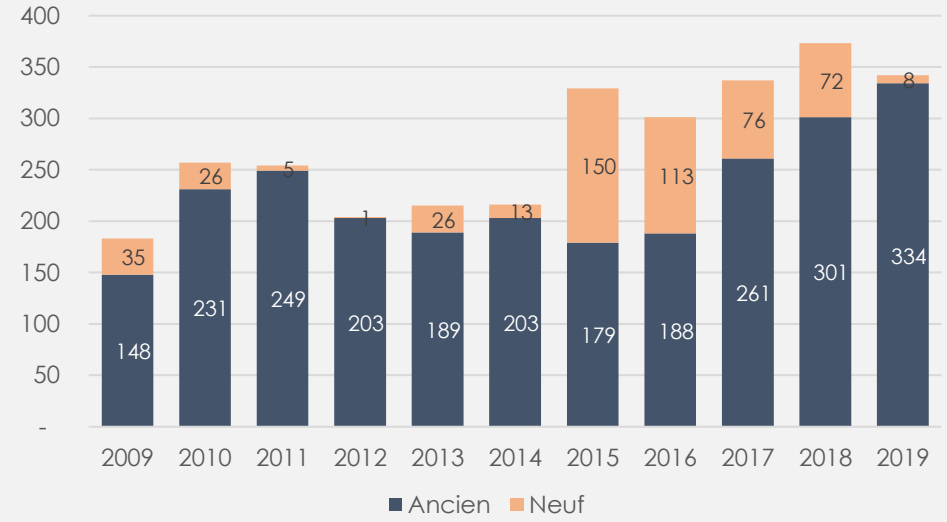
155 119€
Prix moyen d'un appartement
vendu en 2019

2 749 €
Prix moyen au m2 pour achat d'un appartement à Pontoise

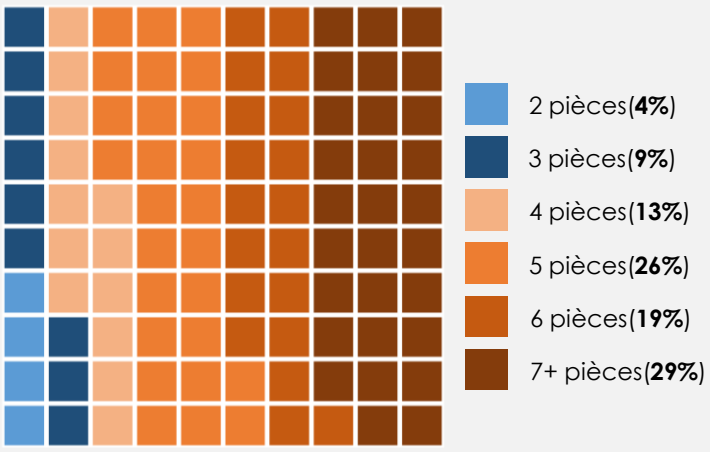
Evolution du prix moyen au m2
des appartements anciens et neufs



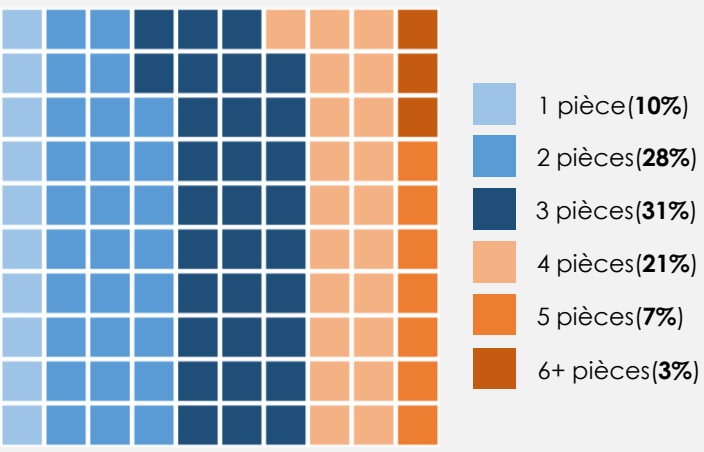
Part de l'ancien et du neuf dans les transactions



La vente des maisons en 2019
En nombre de pièces



La vente des appartements en 2019
En nombre de pièces



Source : BIEN 2009 - 2019

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

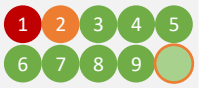
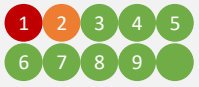
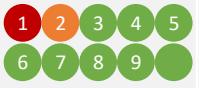
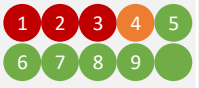
DES MARCHES NEUF/EXISTANT ET INDIVIDUEL/COLLECTIF TRÈS HÉTÉROGÈNES
UNE FORTE HAUSSE DES PRIX SUR LE NEUF

MARCHÉS IMMOBILIERS ET PARCOURS RÉSIDENTIELS

4.3 - Accessibilité du parc

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

PONTOISE
CALCUL D'ACCESSIBILITÉ DU PARC

	NB pers	NB pièces	PLAI	PLUS	PLS	Location privé	Achat
Jeune moins de 30 ans	1	1					
Personne seule 75+ ans	1	2					
Couple sans enfants	2	2					
Familles monoparentales	3	4					
Couple avec enfants	4	4					
Famille nombreuse	5	5					

1 Le logement est trop cher pour l'ensemble du décile

2 Une partie du décile dépasse les plafonds des ressources

3 Le logement est trop cher pour une partie du décile

9 L'ensemble du décile dépasse les plafonds des ressources

4 Le logement est accessible pour l'ensemble du décile

7 Le numéro du décile (décile = 10%)

Lecture :
Plus de 80% des personnes seules de 75+ ans possèdent des revenues qui leur permettent de louer un logement social (PLUS) de 2 pièces, mais plus de 40% des plus riches ne peuvent pas y accéder à ce genre de logement à cause des revenus trop importants par rapport aux plafonds en vigueur.

Méthodologie

Revenus

Pour chaque catégorie de ménage, **les déciles des revenus disponibles annuels** ont été calculés sur la base des revenus par unité de consommation (FILOSOFI 2018) et les compositions des ménages. Ce calcul de répartition de richesses permet non seulement d'estimer les capacités de la population à payer un loyer/rembourser les mensualités de crédit mais également s'assurer de l'éligibilité d'accès aux logements sociaux (plafonds de ressources).

Coût des logements

- Logements sociaux : les coûts unitaires moyens des loyers HC par typologie (RPLS 2020)
- Location dans le privé : les prix de loyers moyens HC par typologie observés en 2019 (OLAP)
- Achat : Estimation des mensualités de crédit sur la base des prix d'acquisition issues de la base BIEN 2019 et les taux moyens observés par Meilleurstaux.com (Durée : 25 ans, Taux d'intérêt : 1,33%, Taux d'assurance : 0,34%). Les frais annexes relatives à l'acquisition d'un bien immobilier (frais de dossier, frais de notaire…) ne sont pas prix en compte, on considère qu'ils sont pris en charge par un apport personnel.

Accessibilité

- Le loyer/mensualité **ne doit pas dépasser 33%** du revenu mensuel disponible du ménage
- Le revenu annuel disponible du ménage ne doit pas dépasser les plafonds de ressources (PLAI, PLUS, PLS) pour pouvoir accéder au logement social

Précautions d'interprétation

-Attention le schéma ne nous dit rien du volume global que représente chaque catégorie de ménages, ni de la disponibilité de l'offre en question,ni si les ménages sont déjà logés, donc il **ne met pas en évidence les tensions sur les différents types d'offre**.
-Par ailleurs on est sur des **moyennes de prix** donc un cercle rouge ne signifie pas que le ménage en question est certain de ne pas trouver de logement au prix qui lui convient. Ainsi par exemple les loyers et les prix d'acquisition ne tiennent pas compte de la distinction entre l'appartement et la maison individuelle, or ce second type d'habitat est souvent plus onéreux.
-Tous les calculs d'accessibilité ont été effectués sur les **valeurs brutes et hors charges**. Certaines personnes peuvent bénéficier de **différentes aides** (APL, PTZ…) qui ne **sont pas prises en compte** dans notre approche.

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n0-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

UNE FAIBLE ACCESSIBILITÉ DU PARC POUR LES JEUNES, LES SENIORS, LES FAMILLES MONOPARENTALES ET LES MENAGES MODESTES DANS LEUR ENSEMBLE

5. ZOOM SUR LA PERFORMANCE ENERGÉTIQUE

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

LES GRANDS CONSTATS POUR L'AGGLOMÉRATION

- *Des performances énergétiques plutôt bonnes en moyenne du fait de la ville nouvelle.*
- *Des passoires énergétiques sur-représentées au sein des maisons individuelles.*
- *Des taux d'effort énergétiques très importants pour certains ménages, qui peuvent être liés ou non au logement lui-même – la carte ne se recoupant pas forcément avec les passoires thermiques-.*
- *Un parc social globalement satisfaisant sur le plan énergétique mais une attention à avoir sur les besoins en réhabilitation, avec des résidences à cibler.*

QUELLES SPÉCIFICITÉS POUR PONTOISE ?

- *Une forte proportion de passoires thermiques dans le parc privé*
- *Des taux d'effort énergétiques importants*
- *Un lien difficile à faire avec le ciblage des ménages les plus précaires*
- *Un diagnostic à consolider sur le parc social au regard des réhabilitations en cours*

QUELLES SPÉCIFICITÉS POUR LE CENTRE-VILLE?

- *Le centre-ville concentre la part la plus importante de passoires thermiques à Pontoise mais également sur l'ensemble du territoire ; avec plus d'un tiers du parc privé considéré comme passoire thermique.*
- *2/3 des ménages ont un taux d'effort supérieur à 8%*

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE

LES DATES CLÉS À RETENIR POUR LE LOGEMENT

6 DATES CLÉS À RETENIR

VENTE

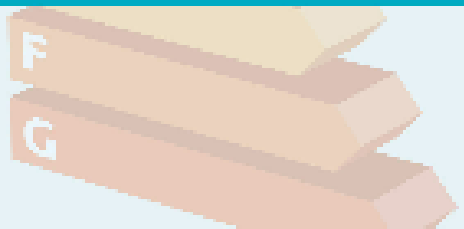
AUDIT ÉNERGÉTIQUE AVANT VENTE OBLIGATOIRE*
LOGEMENTS ÉTIQUETTE DPE F ET G
F G

1er SEPT 2022

1er JANV 2023

AUDIT ÉNERGÉTIQUE AVANT VENTE OBLIGATOIRE*
LOGEMENTS ÉTIQUETTE DPE E
E

1er JANV 2025



1er JANV 2028

AUDIT ÉNERGÉTIQUE AVANT VENTE OBLIGATOIRE*
LOGEMENTS ÉTIQUETTE DPE D
D

1er JANV 2034

*Pour des raisons individuelles et biens en monopropriété

LOCATION

25 AOÛT 2022

GEL DES LOYERS
LOGEMENTS ÉTIQUETTE DPE F ET G
F G

LOCATION INTERDITE
LOGEMENTS ÉTIQUETTE DPE G SI CONSOMMATION ANNUELLE > 450 KWH/M²
G

31 DÉC. 2024 : FIN DE VALIDITÉ DES DPE ANCIENNE VERSION

LOCATION INTERDITE
LOGEMENTS ÉTIQUETTE DPE G
G

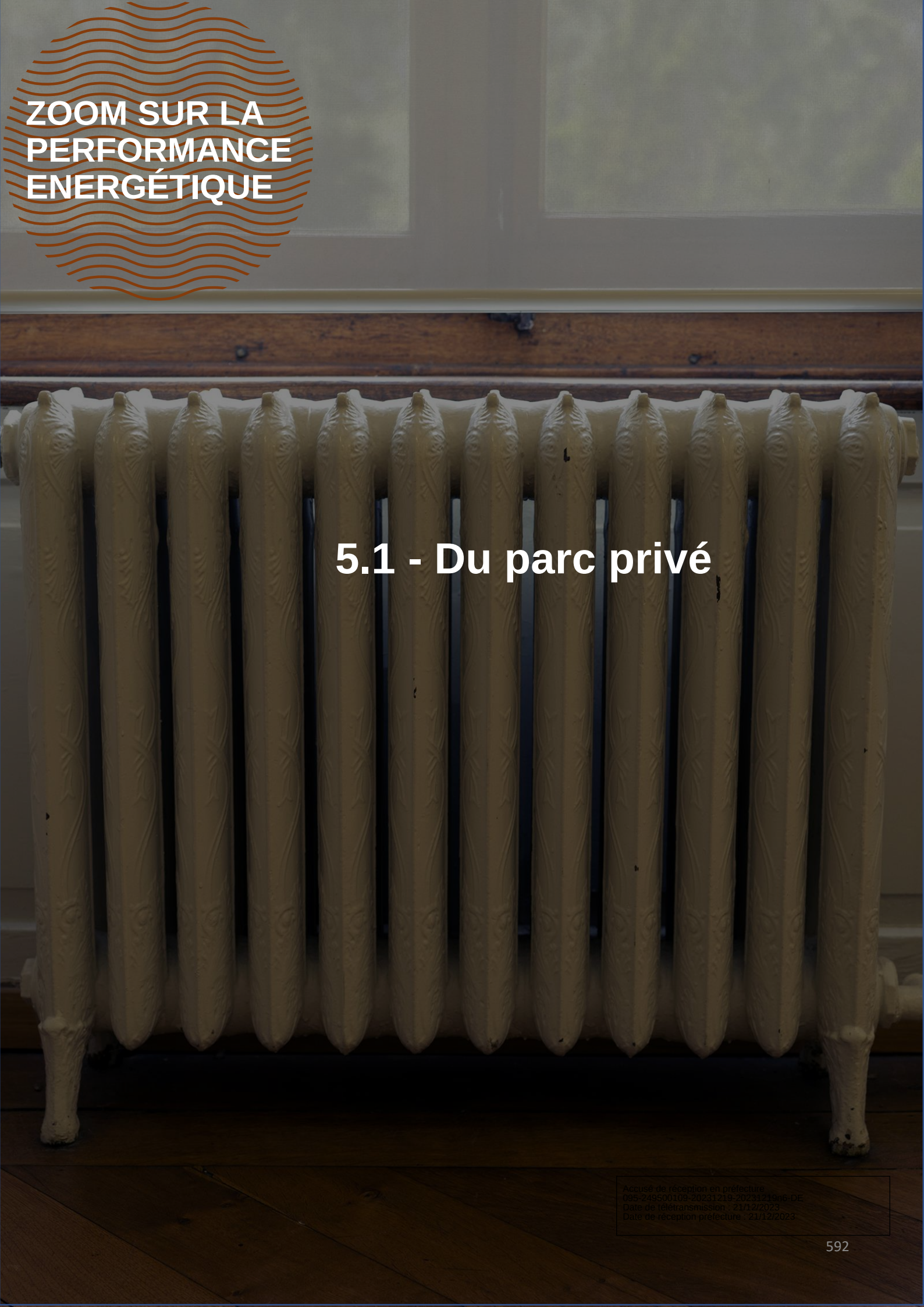
LOCATION INTERDITE
LOGEMENTS ÉTIQUETTE DPE F
F

LOCATION INTERDITE
LOGEMENTS ÉTIQUETTE DPE E
E

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

AGENCE AC ENVIRONNEMENT

ZOOM SUR LA PERFORMANCE ENERGÉTIQUE



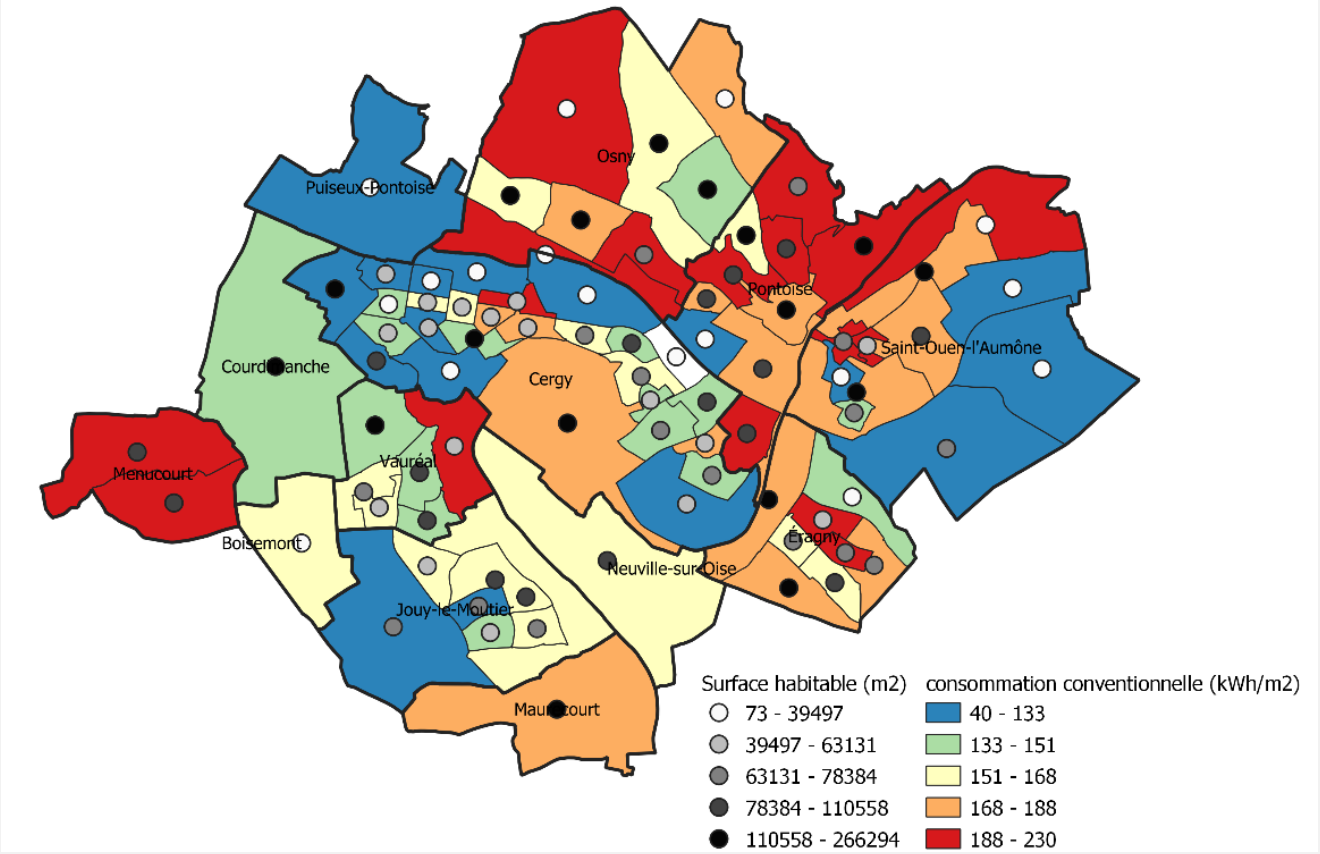
5.1 - Du parc privé

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

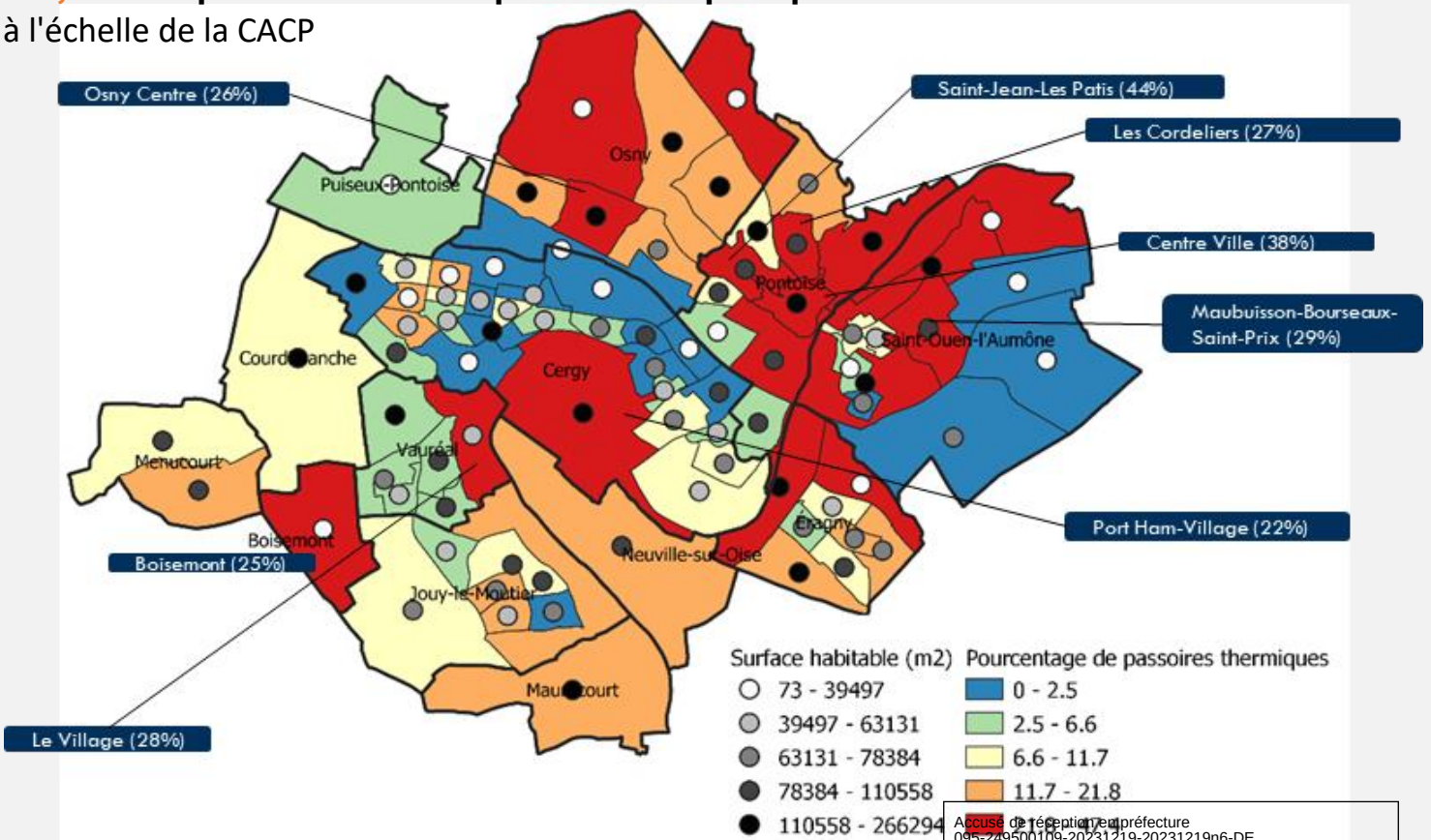
PONTOISE

PERFORMANCES ENERGÉTIQUES DU PARC PRIVÉ

Consommation énergétique moyenne tout usage des logements du parc privé - 2017



25,4% de passoires thermiques dans le parc privé communal contre 14%
à l'échelle de la CACP



Source : ENERTER 2017 – Etude Energie Demain 2022

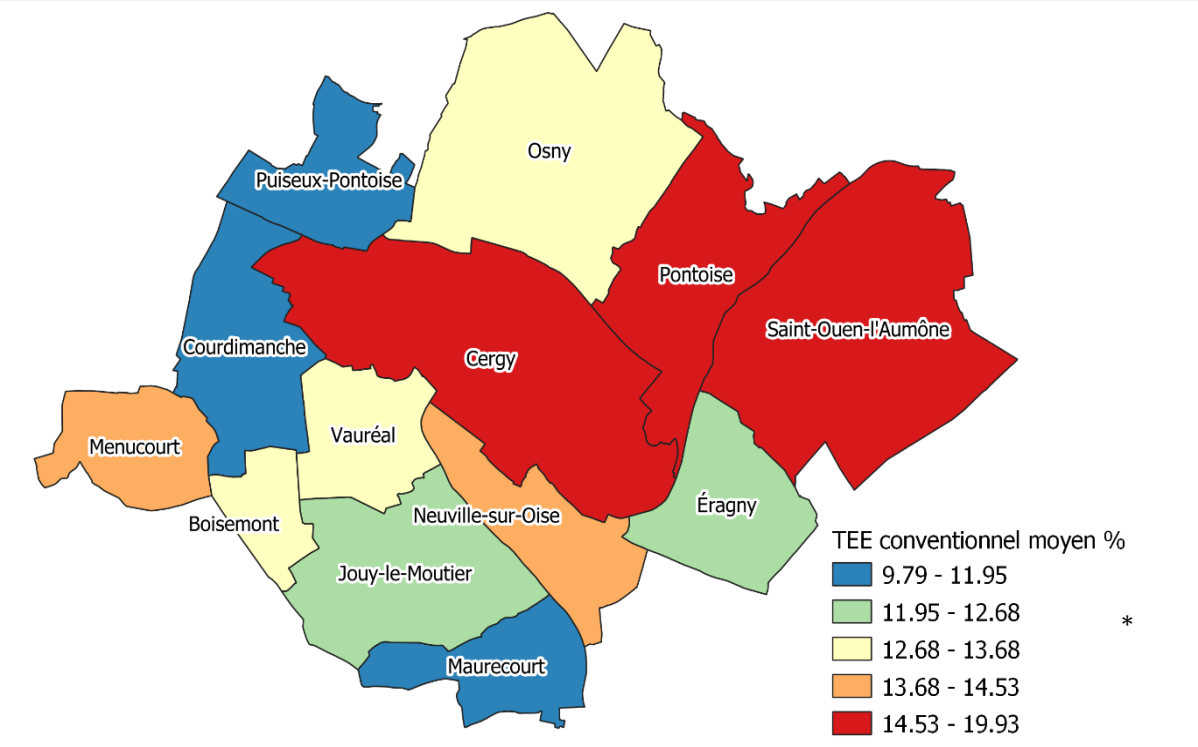
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

UNE CONCENTRATION DES PASSOIRES THERMIQUES DU TERRITOIRE SUR LA COMMUNE

PONTOISE
TAUX D'EFFORT ENERGÉTIQUE DES MÉNAGES

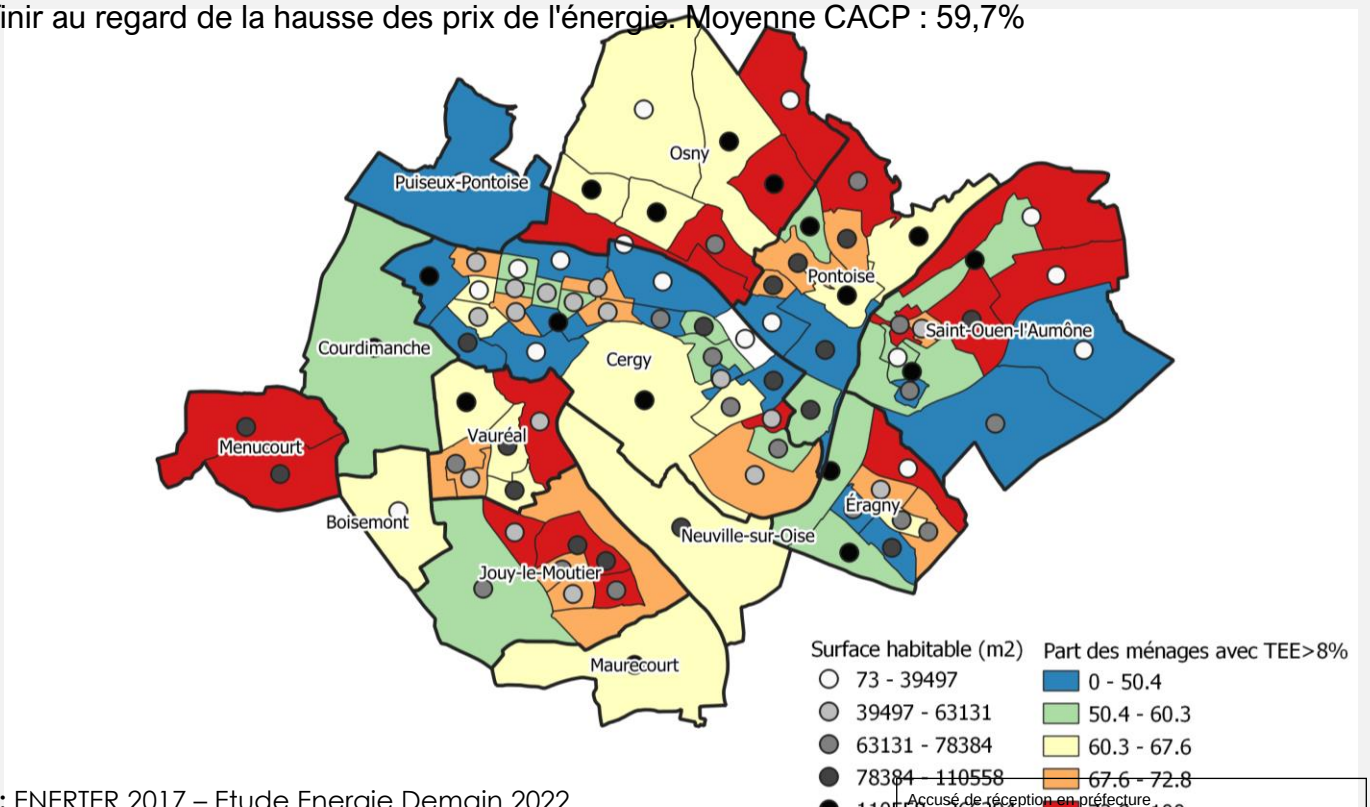
Sur la commune, **les ménages du parc privé consacrent en moyenne 15,0% de leurs ressources à la consommation énergétique**, soit un niveau équivalent à la moyenne CACP (15,3%)



*TEE = Taux d'effort énergétique, soit la part des ressources consacrée à la consommation énergétique

59,6% des ménages du parc privé avec un taux d'effort énergétique supérieur à 8%

Il s'agit du seuil utilisé jusqu'à présent pour définir la précarité énergétique, mais il sera probablement à redéfinir au regard de la hausse des prix de l'énergie. Moyenne CACP : 59,7%



Source : ENERTER 2017 – Etude Energie Demain 2022

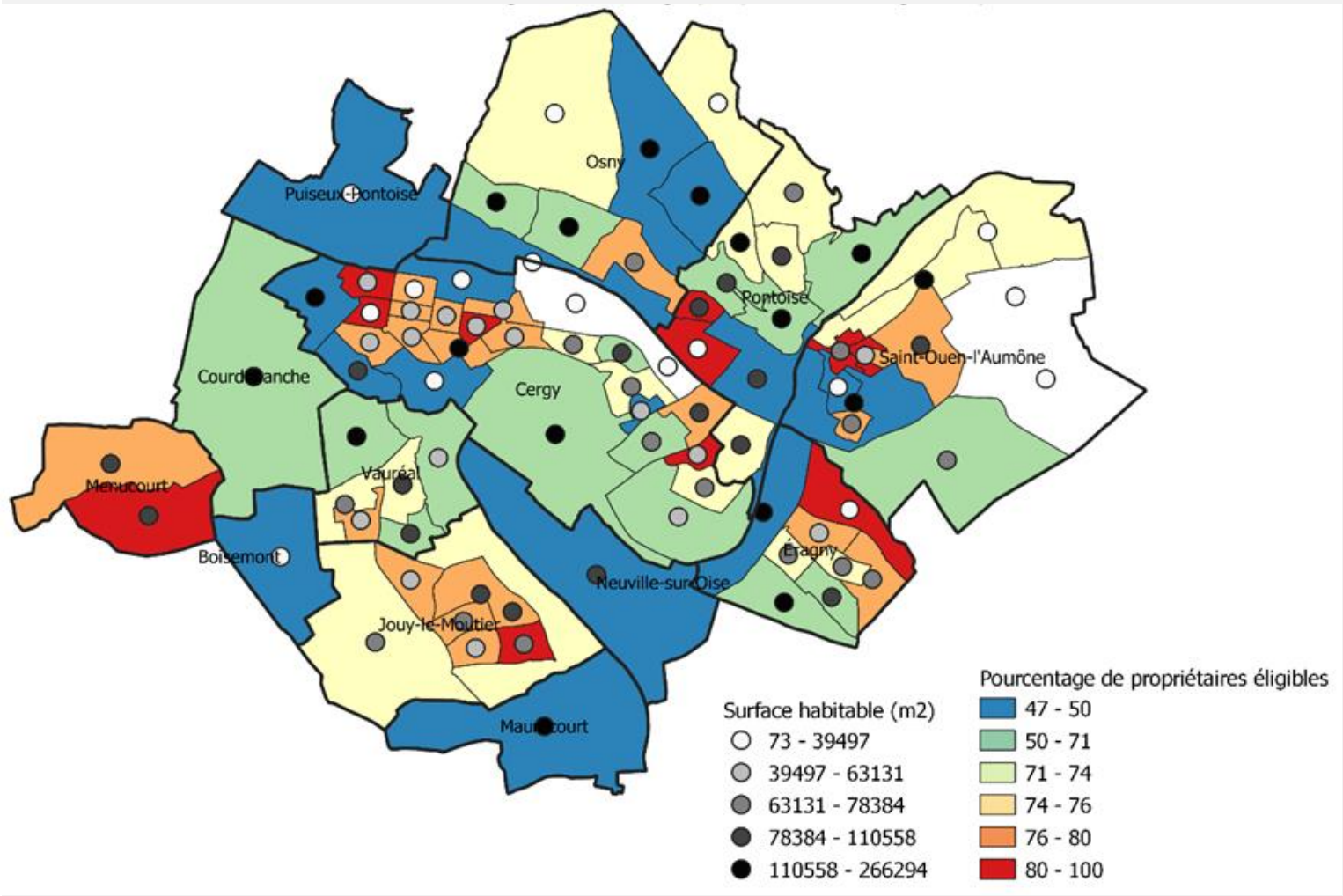
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219106-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

EN CONSÉQUENCE,UN TAUX D'EFFORT ENERGÉTIQUE ÉLEVÉ, NOTAMMENT SUR L'OUEST DE LA COMMUNE

PONTOISE
ÉLIGIBILITÉ AUX AIDES DE L'ANAH

Part de ménages éligibles aux aides de l'ANAH pour les ménages les plus modestes (MaPrimeRenov Bleu) - Moyenne CACP : 66%

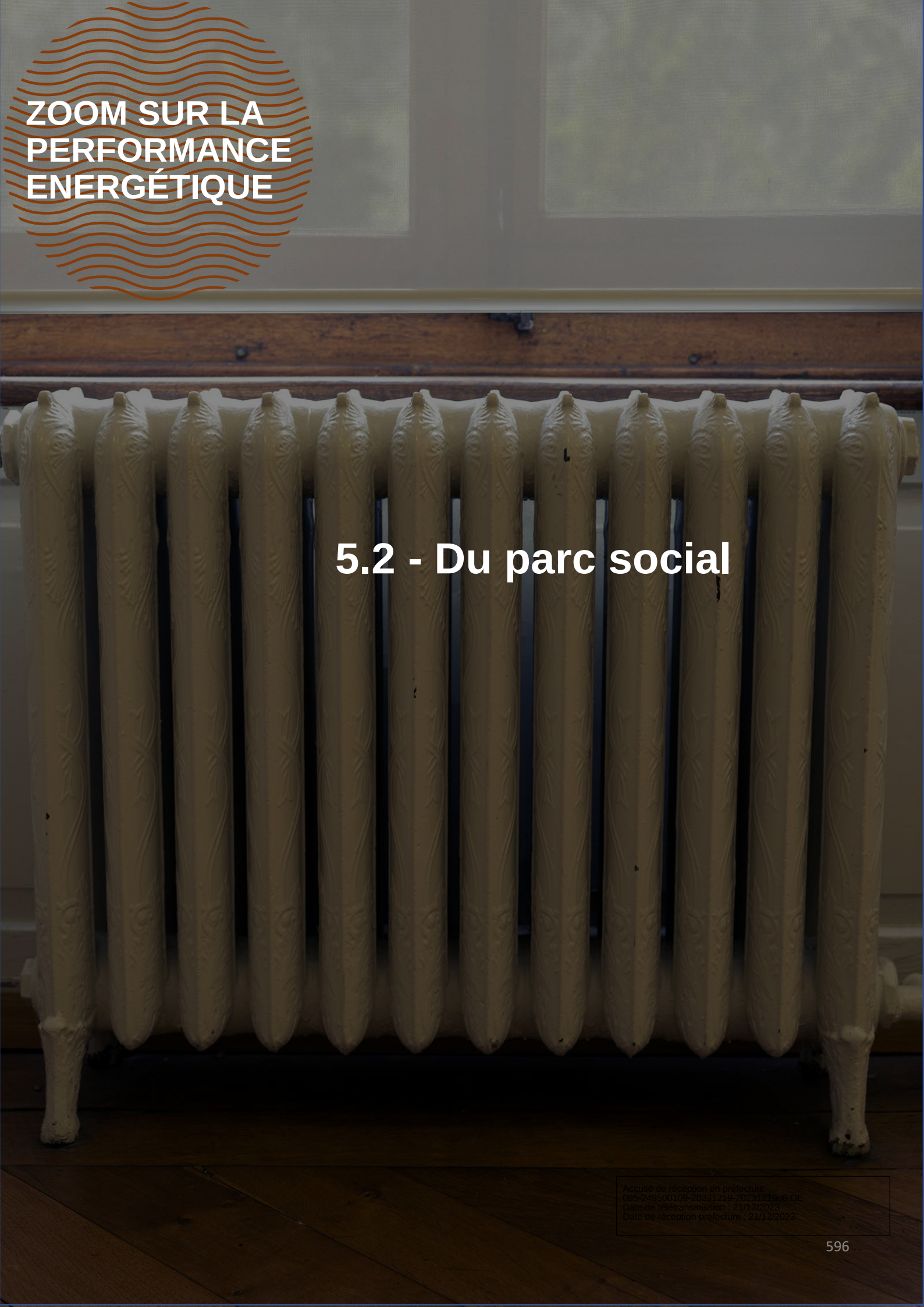


Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

DES MÉNAGES TRÈS MODESTES ÉLIGIBLES AUX AIDES DE L'ANAH ÉGALEMENT PLUS PRÉSENTS À L'OUEST, NOTAMMENT À MARCOUVILLE

ZOOM SUR LA PERFORMANCE ENERGÉTIQUE

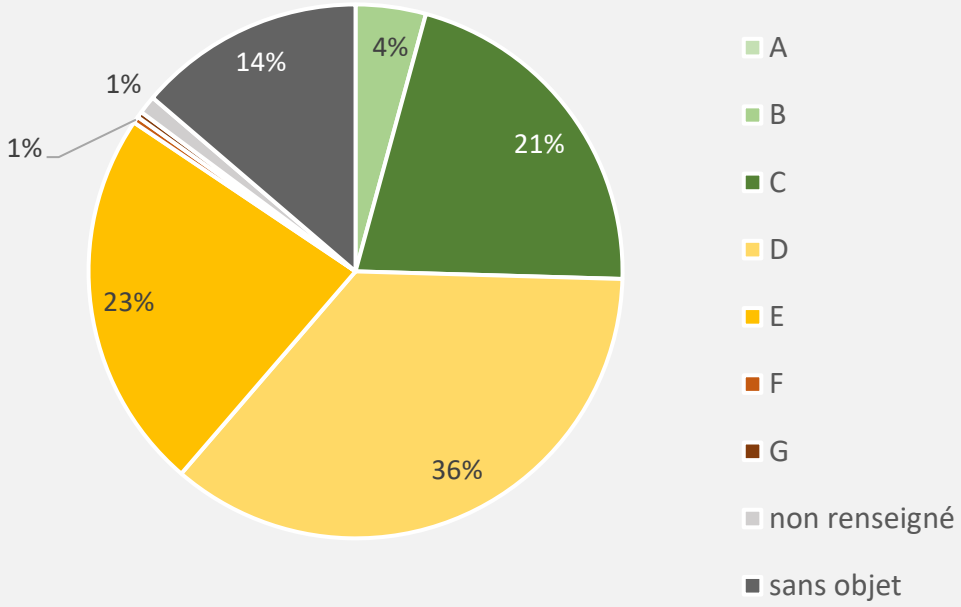


5.2 - Du parc social

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

PONTOISE
PERFORMANCE ENERGÉTIQUE DANS LE PARC SOCIAL

Performances énergétiques du parc social selon l'ancienne méthode de calcul de Diagnostic de Performance Energétique (DPE) **-** 2018



Source : RPLS 2018

Remarque – Ces données correspondant à l'ancienne méthode de calcul DPE, il n'est pas possible d'établir une comparaison directe avec les données des slides précédents sur le parc privé

"En 2018, près des 2/3 **du parc de logements présentaient une étiquette meilleure ou égale à D**. Mais aussi près d'1/4 faisait partie des logements ciblés par l'Etat pour une amélioration dans le cadre des Conventions d'Utilité Sociale (classes E et F, aucun G). 14% du DPE du parc de logement social est sans objet, laissant planer le doute sur l'ampleur du parc potentiel à améliorer.

A retenir

UN PARC SOCIAL GLOBALEMENT SATISFAISANT SUR LE PLAN ENERGÉTIQUE MAIS UNE ATTENTION À AVOIR SUR DES BESOINS DE RÉHABILITATION POUR PRÈS D'UN QUART DU PARC

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2023-2028

DIAGNOSTIC HABITAT

Commune de Puiseux-Pontoise

CERGY-PONTOISE agglo

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

SOMMAIRE DU DIAGNOSTIC
ETAT DES LIEUX DE PUISEUX-PONTOISE

1. PORTRAIT DÉMOGRAPHIQUE

Dynamisme démographique

Emploi et **revenus**

2. PARC DE LOGEMENTS

Dynamique du parc de logements

Caractéristiques de l'offre des résidences principales

3. OCCUPATION DES LOGEMENTS

Caractéristiques des ménages et **Niveau de vie**

4. MARCHÉS IMMOBILIERS ET PARCOURS RÉSIDENTIELS

L'accès à la propriété

5. ZOOM SUR LA PERFORMANCE ENERGÉTIQUE

Parc privé

Occupation des logements énergivores

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

1. PORTRAIT DÉMOGRAPHIQUE

LES GRANDS CONSTATS POUR L'AGGLOMÉRATION

- *Une croissance démographique positive portée par la natalité.*
- *Malgré une augmentation de la part des seniors et de la part des personnes seules, une population qui reste jeune et familiale.*
- *Des revenus et CSP modestes et intermédiaires. Une augmentation du taux de pauvreté particulièrement chez les jeunes et les plus de 75 ans.*
- *Le territoire joue un rôle d'accueil pour les jeunes et les ménages des classes moyennes et modestes, tandis qu'il joue un rôle d'étape pour les ménages aux ressources plus élevées.*

QUELLES SPÉCIFICITÉS POUR PUISEUX-PONTOISE ?

- *Une forte croissance démographique essentiellement portée par l'arrivée de nouveaux habitants (programmes neufs) qui a impliqué un rajeunissement notable de la population.*
- *Une population très familiale caractérisée par des familles avec plusieurs enfants.*
- *Une surreprésentation à la fois de cadres et d'employés, expliquée par des « vagues » différentes d'emménagement ? (développement d'une offre locative).*
- *Une baisse des revenus qui s'explique par le rajeunissement de la population et le développement d'une offre locative qui permet d'accueillir des familles plus modestes.*

Acte reçu en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

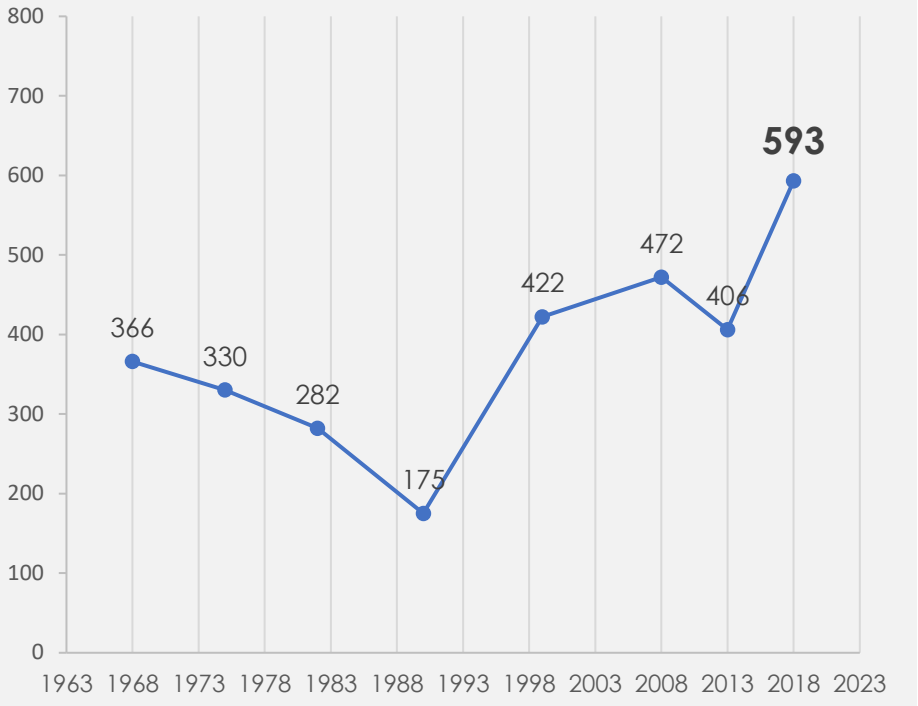
PORTRAIT DÉMOGRAPHIQUE

1.1 - Dynamiques démographiques

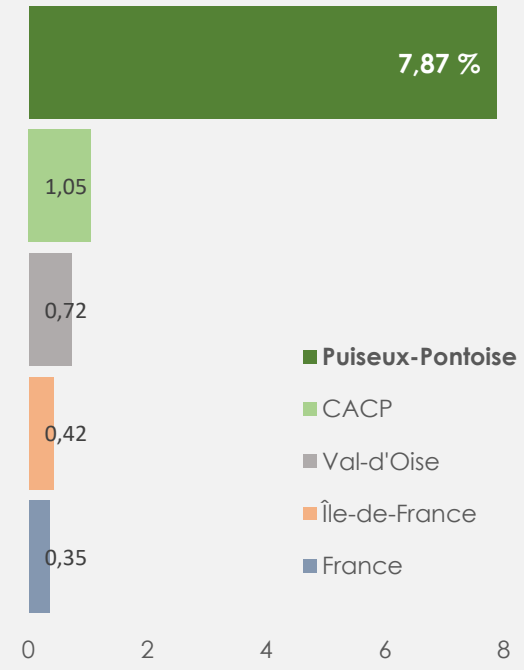
Accusé de réception en préfecture
095-2-9500109-20231219n-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

PUISEUX-PONTOISE
DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES

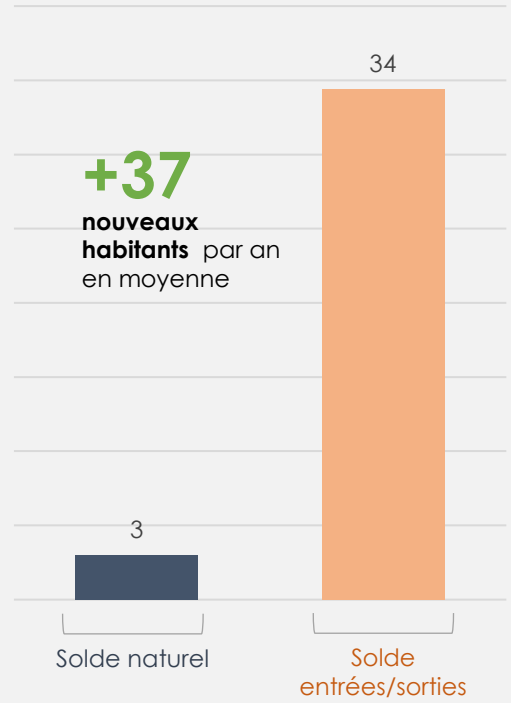
Population
Évolution globale de la population



Évolution annuelle moyenne
De la population 2013 - 2018



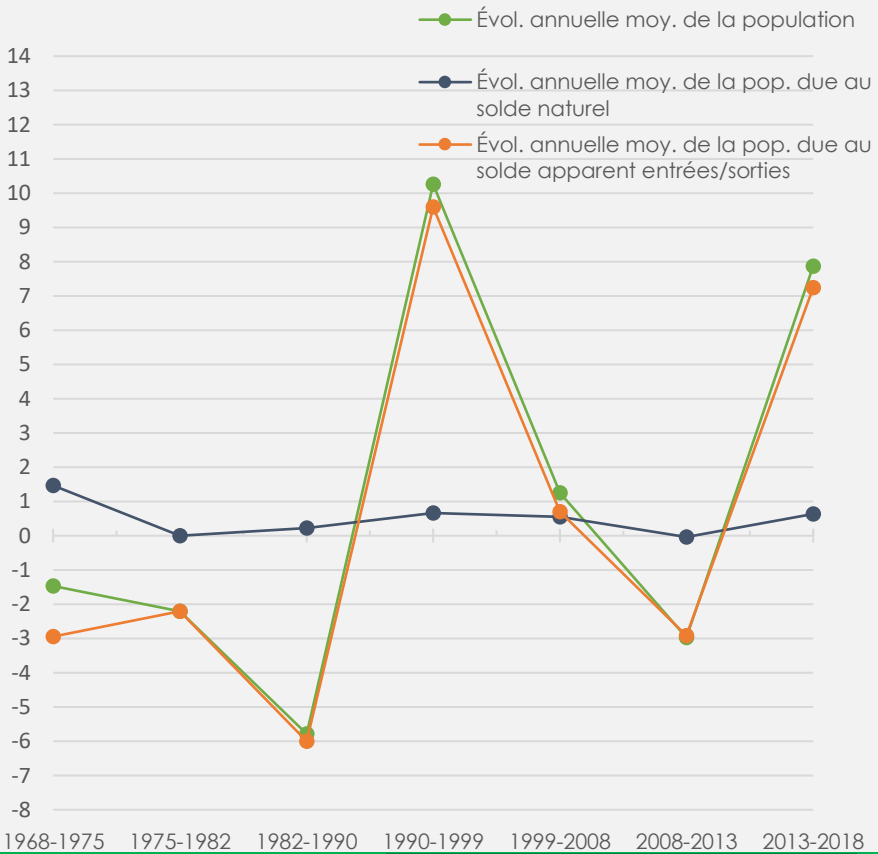
Évolution de la population
Entre 2013 - 2018



la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période.

la différence entre le nombre de personnes entrées sur un territoire donné et le nombre de personnes qui en sont sorties

Taux d'évolution annuel moyen
Due aux soldes naturels et migratoires



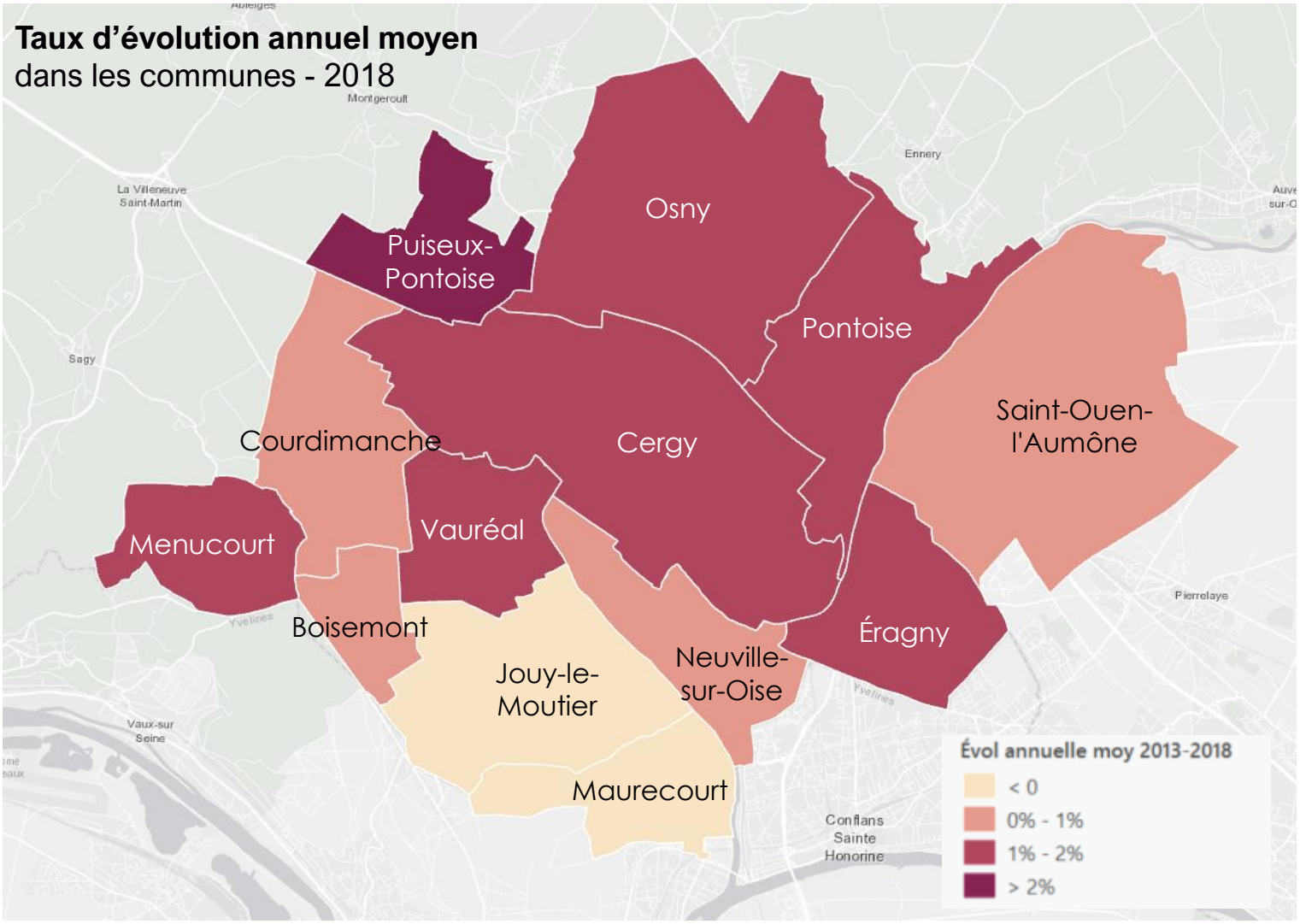
A retenir

UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE ESSENTIELLEMENT PORTÉE PAR L'ARRIVÉE DE NOUVEAUX HABITANTS, À RELIER AUX PROGRAMMES NEUFS

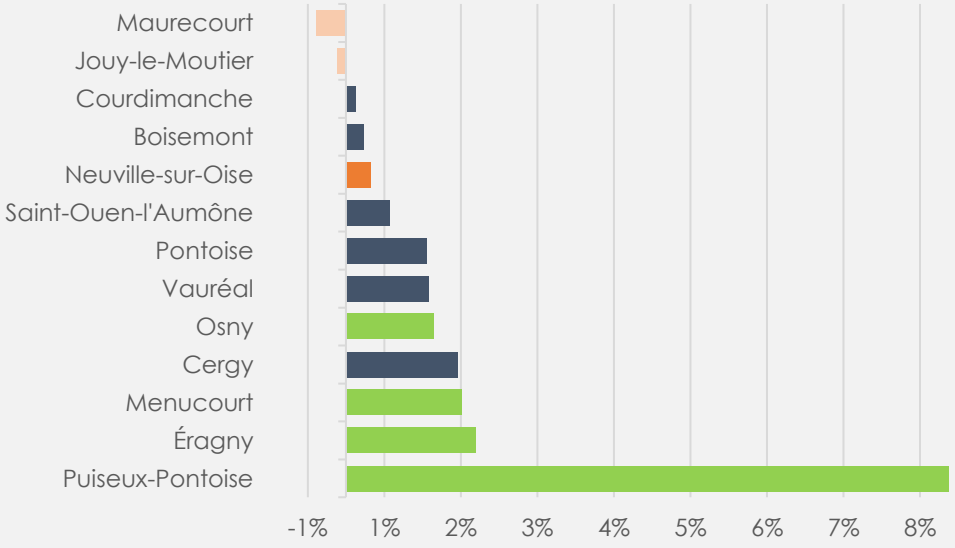
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

PUISEUX-PONTOISE
DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES

Taux d'évolution annuel moyen
dans les communes - 2018



Taux d'évolution annuel moyen
de la population - 2018



Profils démographiques
des communes

Territoire en panne de croissance
Solde naturel positif qui ne compense pas un solde migratoire négatif

Territoire porté par la natalité
Solde naturel positif qui compense le solde migratoire négatif

Territoire porté par l'attractivité
Solde naturel négatif mais qui est compensé par le solde migratoire positif

Territoire dynamique
Soldes naturel et migratoire positifs

Source : INSEE, Recensement de la population 2018

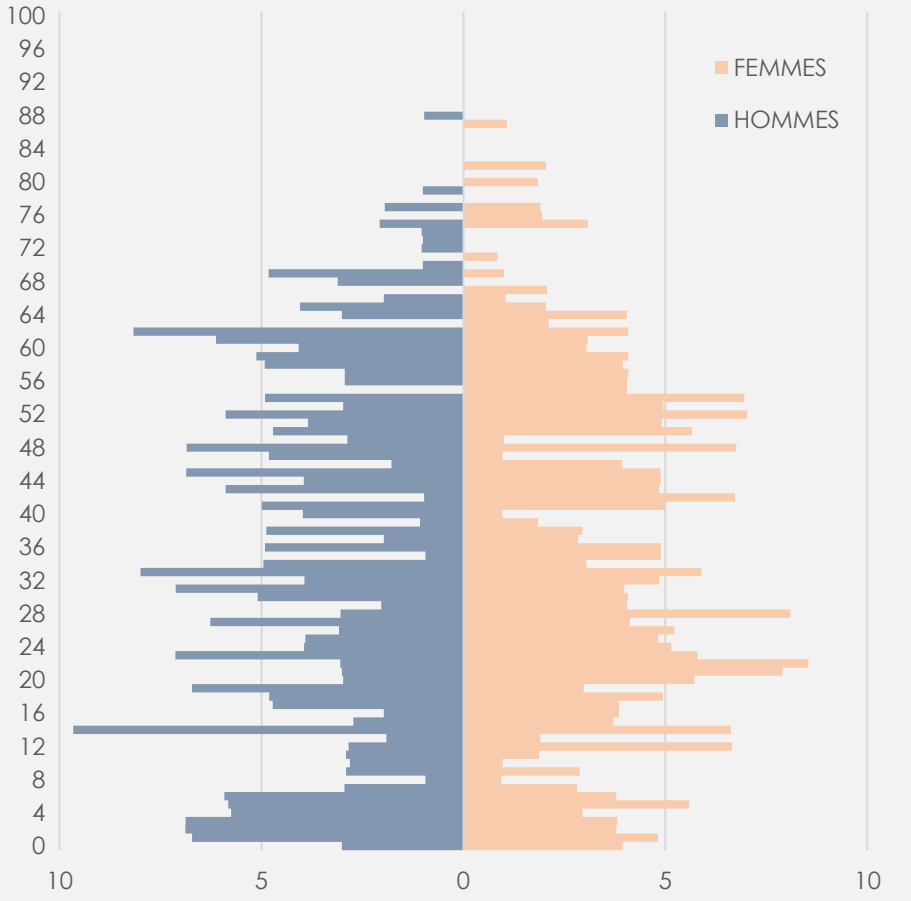
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

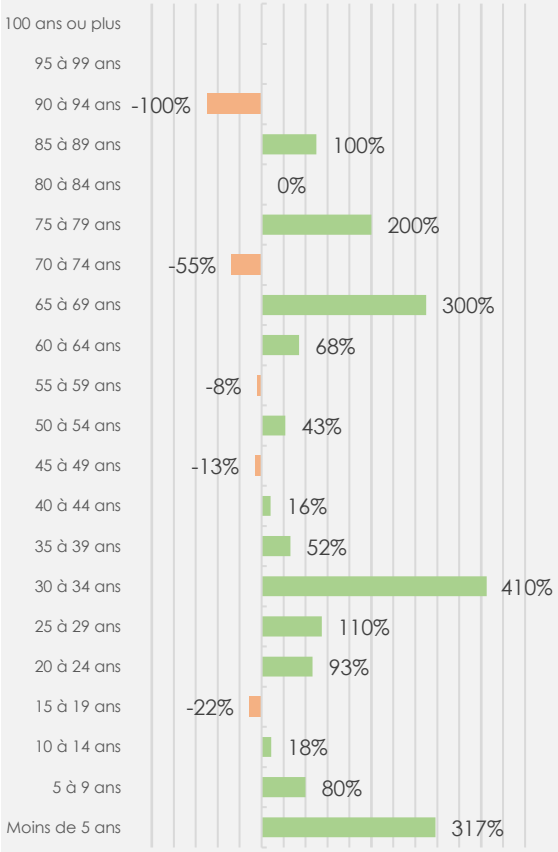
UNE PETITE COMMUNE PARTICULÈREMENT DYNAMIQUE

PUISEUX-PONTOISE
STRUCTURE PAR ÂGE

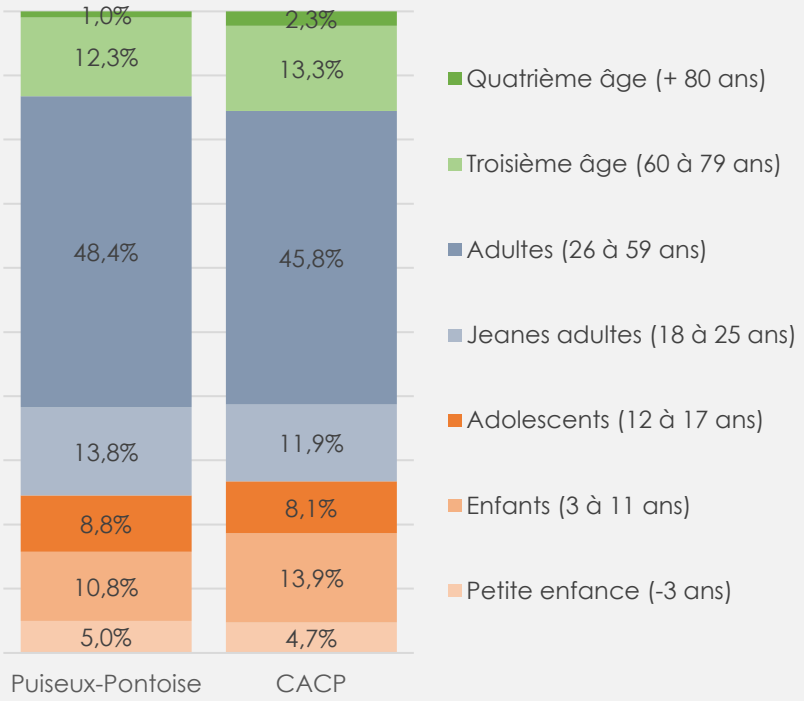
Pyramide des âges par sexe



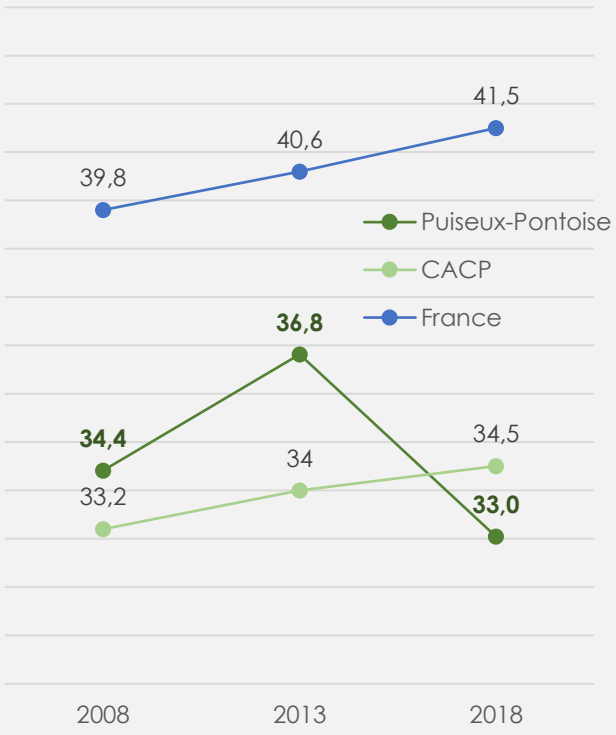
Les principales évolutions
Sur la période 2013 - 2018



La population **par catégorie d'âge**



Évolution de l'âge moyen



Source : INSEE, Recensement de la population 2018

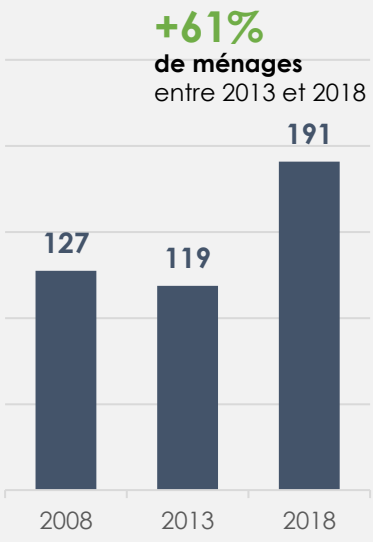
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

UNE CHUTE DE L'AGE MOYEN PROBABLEMENT LIÉE À L'ARRIVÉE DE JEUNES MÉNAGES AVEC ENFANTS

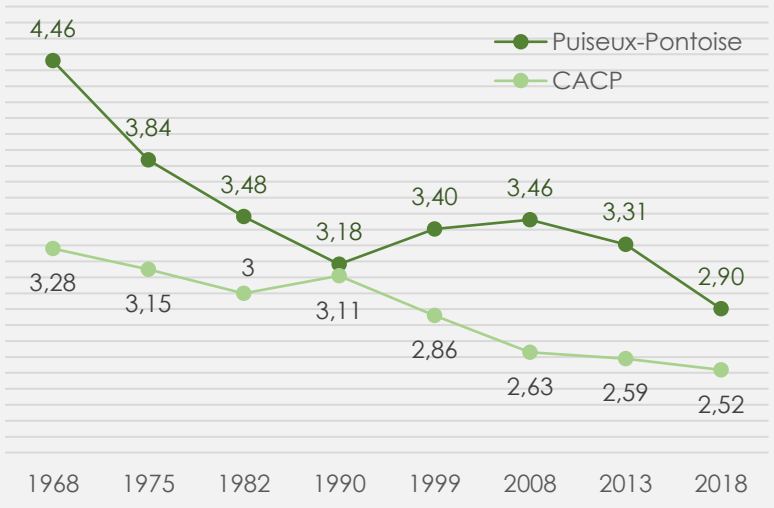
PUISEUX-PONTOISE
COMPOSITION DES MÉNAGES

Évolution du nombre de ménages

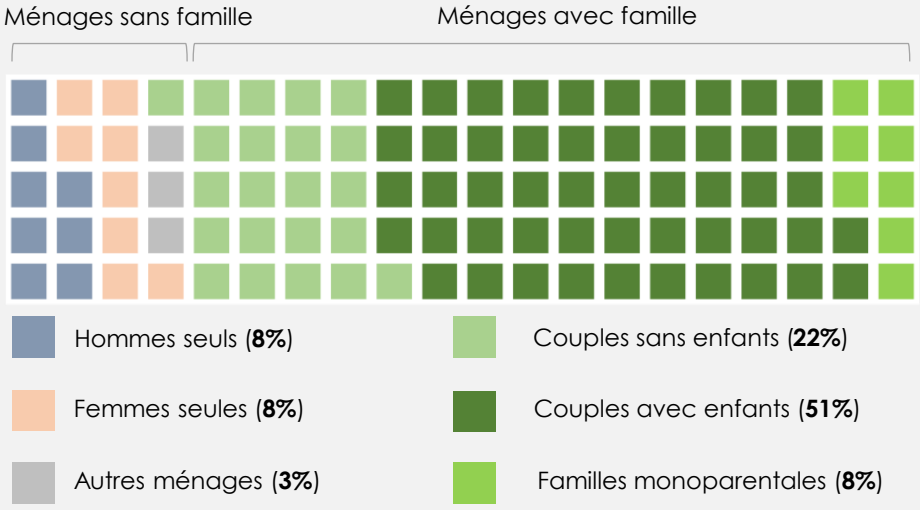


On constate une **plus forte augmentation** du nombre des ménages que celle de la population de Puiseux-Pontoise sur la même période (61% et 46% respectivement)

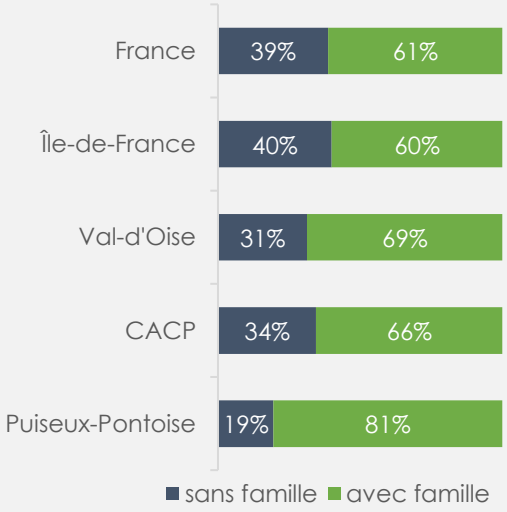
Évolution de la **population moyenne** par ménage



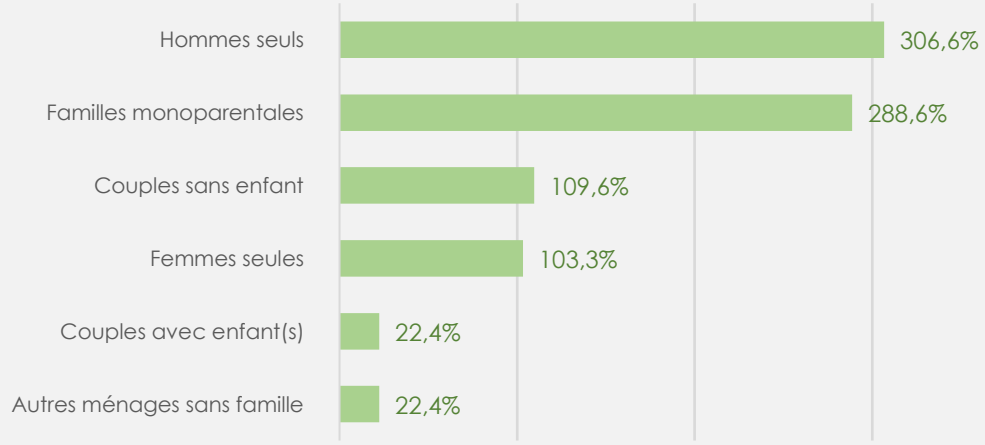
Typologie des ménages



Répartition des ménages
Avec et sans famille



Évolution des typologies des ménages
Entre 2013 et 2018



Source : INSEE, Recensement de la population 2018

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

UNE POPULATION TRÈS FAMILIALE AVEC UNE SUR REPRÉSENTATION DES MÉNAGES AVEC PLUSIEURS ENFANTS

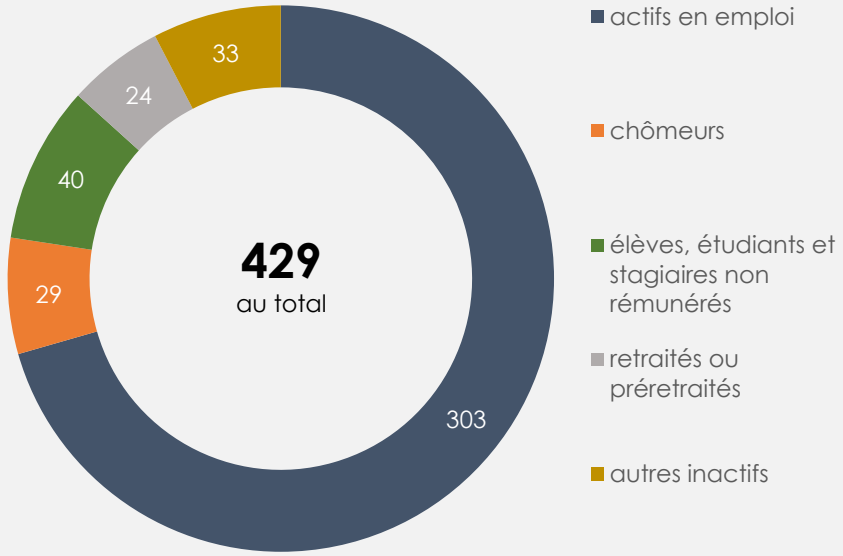
PORTRAIT DÉMOGRAPHIQUE

1.2 – Emploi et revenus

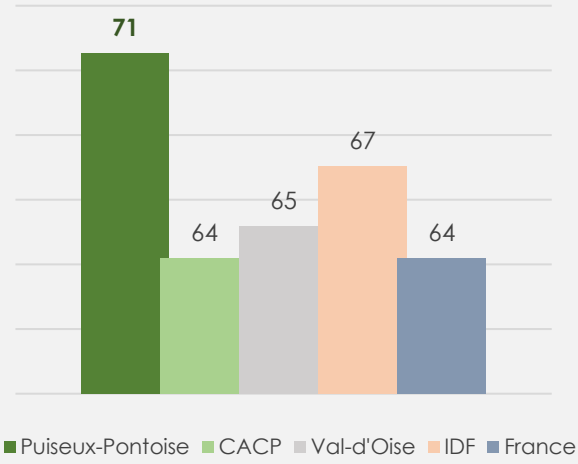
Accusé de réception en préfecture
095-2-9500109-20231219n°DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

PUISEUX-PONTOISE
POPULATION ACTIVE

Rapport à l'emploi
Des 15-64 ans

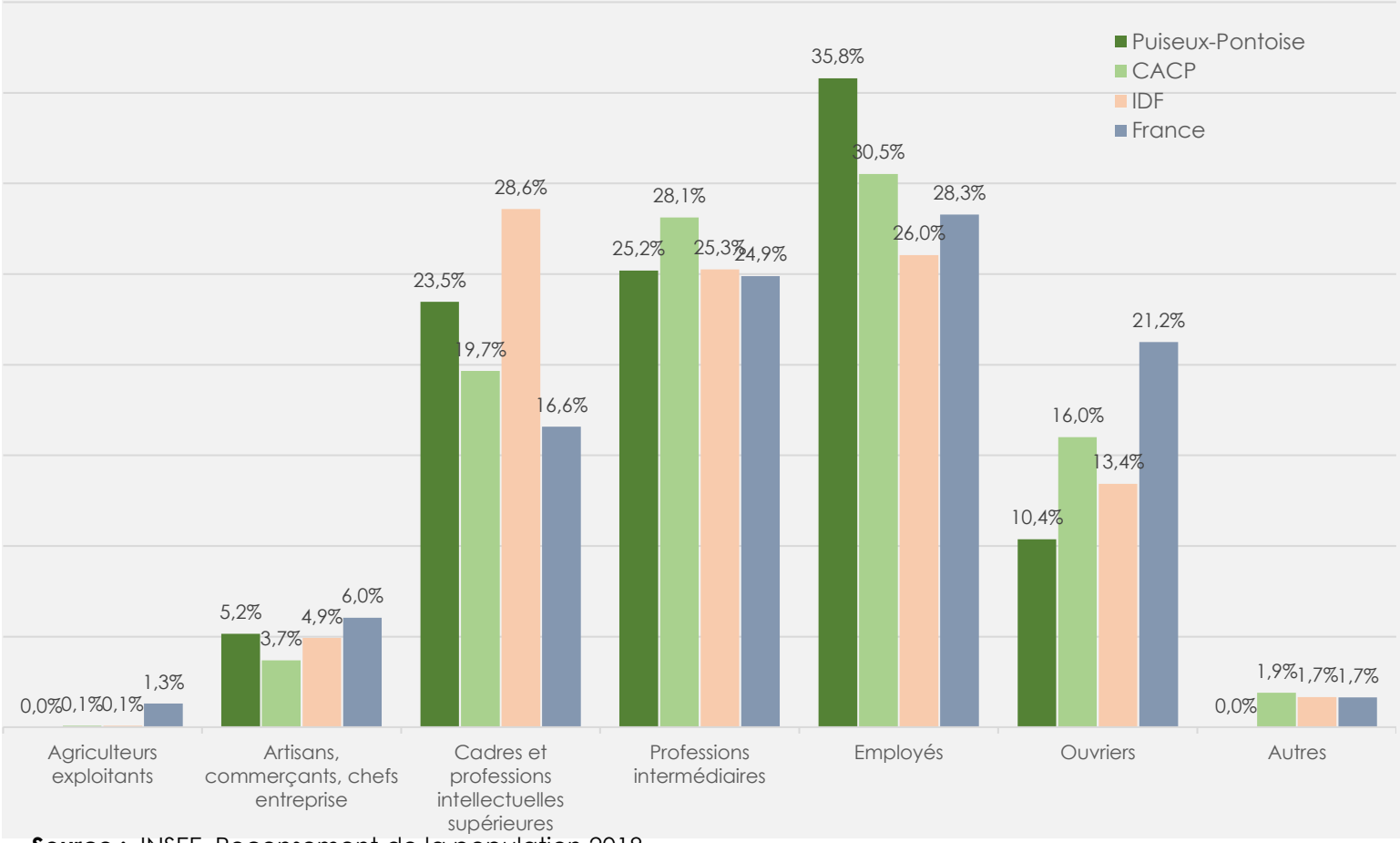


Taux d'emploi
Des 15-64 ans



Le taux d'emploi est la proportion de personnes disposant d'un emploi parmi celles en âge de travailler (15 à 64 ans). Le taux d'emploi reflète la capacité d'une économie à utiliser ses ressources en main-d'œuvre.

Population active des 15-64 ans selon **la catégorie socioprofessionnelle (en %)**



Source : INSEE, Recensement de la population 2018

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A RETENIR

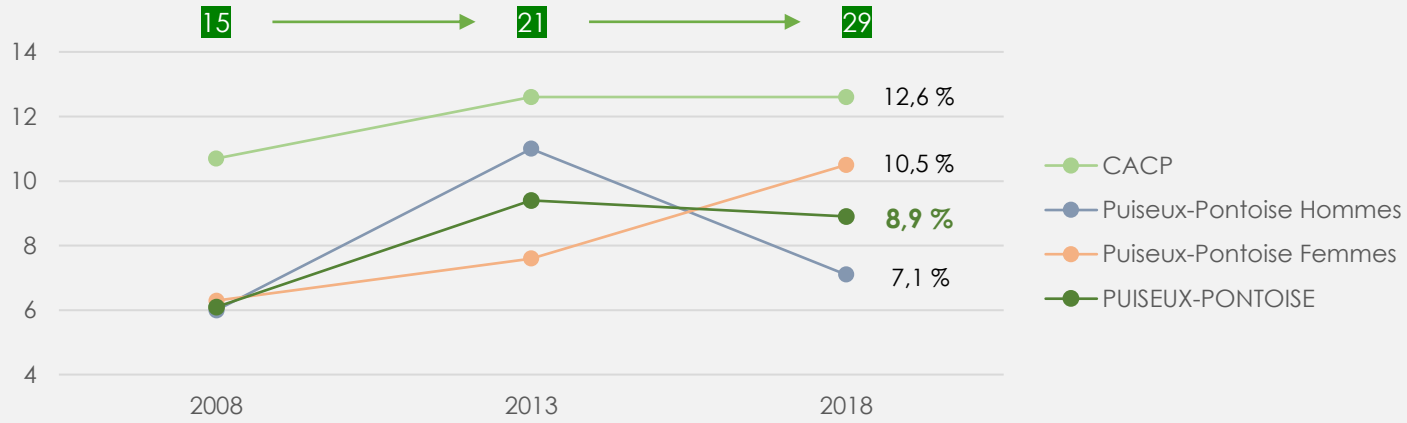
UNE SUR-REPRESENTATION DES EMPLOYÉS… MAIS AUSSI DES CADRES ET PROFESSIONS INTELLECTUELLES SUPÉRIEURES.
2 "VAGUES" D'ARRIVÉES ?

PUISEUX-PONTOISE
CONDITIONS D'EMPLOI ET NIVEAU DE VIE

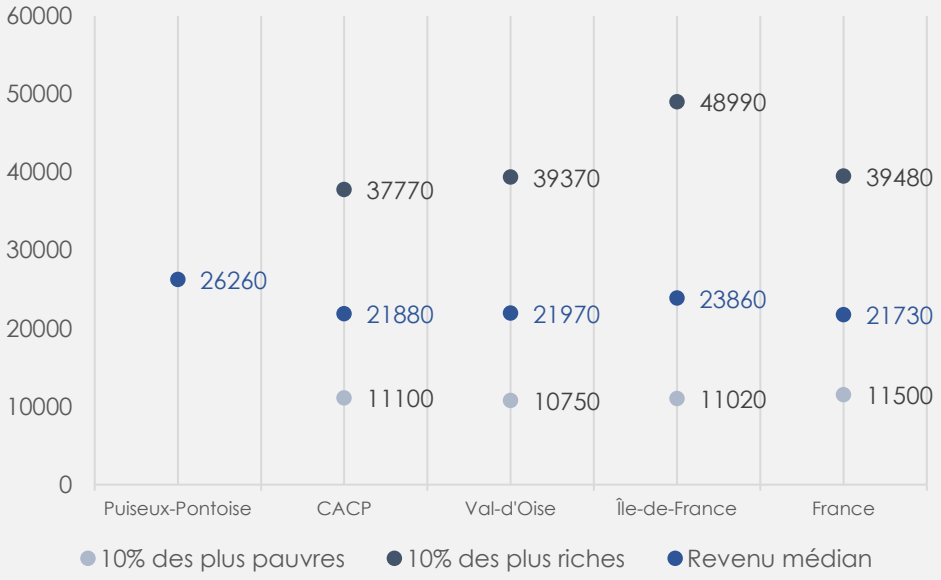
Statut et condition d'emploi
des 15 ans ou plus

	Hommes		Femmes		TOTAL		CACP	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	%	
Titulaires de la fonction publique et contrats à durée indéterminée	124	81,0	128	84,2	252	82,6	79,7	Salariés **89,5%**
Contrats à durée déterminée	2	1,3	8	5,3	10	3,3	7,8	
Intérim	1	0,7	1	0,7	2	0,7	1,8	
Emplois aidés	-	-	-	-	-	-	0,5	
Apprentissage - Stage	4	2,6	5	3,3	9	3,0	2,8	
Indépendants	8	5,2	5	3,3	13	4,3	4,5	Non-Salariés **10,5%**
Employeurs	14	9,2	5	3,3	19	6,2	2,7	
Aides familiaux	-	-	-	-	-	-	0,1	
Ensemble	153	100	152	100	305	100	100	

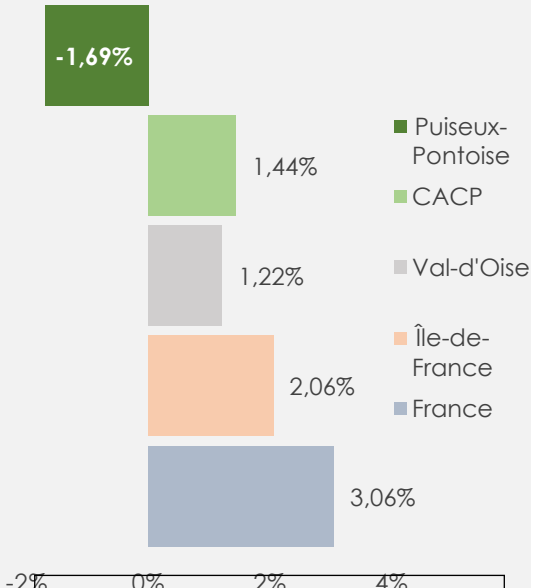
Évolution du taux de chômage
De la population active



Revenus disponibles par UC
en euros courants 2018



Évol. des revenus 2013 - 2018
en euros constants 2015 par UC

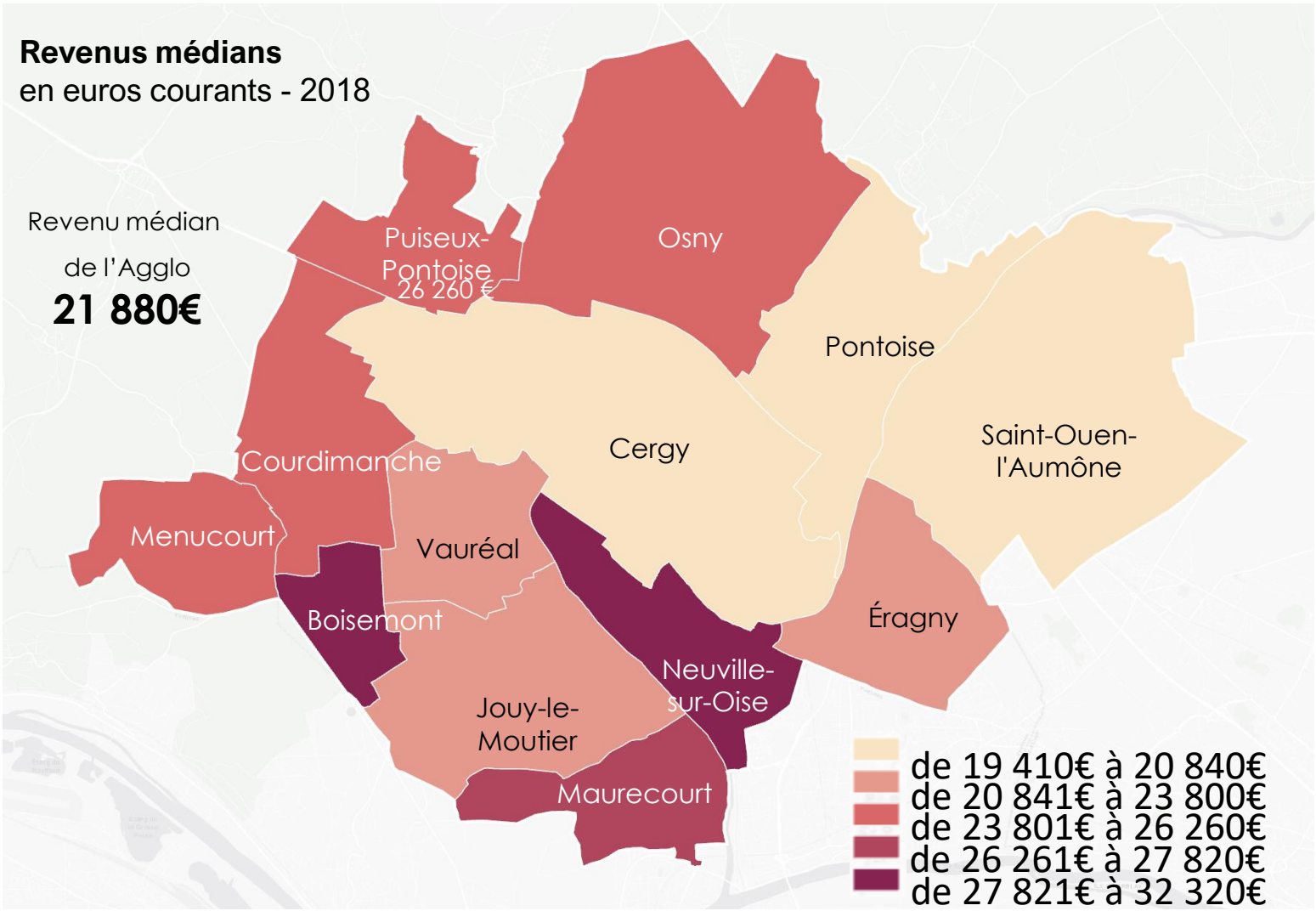


Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

UN REVENU MÉDIAN SUPÉRIEUR À L'AGGLOMÉRATION, MAIS DES REVENUS QUI BAISSENT

PUISEUX-PONTOISE
CONDITIONS D'EMPLOI ET NIVEAU DE VIE



Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A RETENIR

DES HABITANTS DONT LES REVENUS FIGURENT PLUTÔT DANS LA TRANCHE HAUTE CERGYPONTAINE

2. PARC DE LOGEMENTS

LES GRANDS CONSTATS POUR L'AGGLOMÉRATION

- *Des dynamiques de construction importantes ces dernières années mais qui s'essoufflent face à la réduction du foncier disponible ; un renouvellement du parc qui s'amorce*
- *Une augmentation de la vacance, à priori de courte durée, qui traduit une tendance nouvelle; des taux qui restent cependant relativement bas*
- *Une attractivité du territoire pour l'investissement locatif privé et une baisse de la production de logements sociaux.*

QUELLES SPÉCIFICITÉS POUR PUISEUX-PONTOISE ?

- *Une augmentation récente du parc de logements portée par la construction neuve qui a influencé la démographie communale et la structure du parc par le développement du parc locatif, ce qui a permis d'accueillir des ménages en début et milieu de parcours résidentiel.*
- *Un ralentissement à prévoir au regard du faible nombre de logements autorisés sur les 6 dernières années.*

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

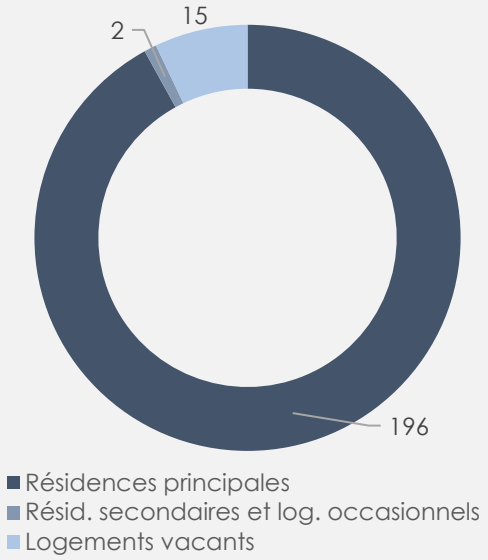
PUISEUX-PONTOISE
PARC DES LOGEMENTS EXISTANTS

130 logements au total en 2013

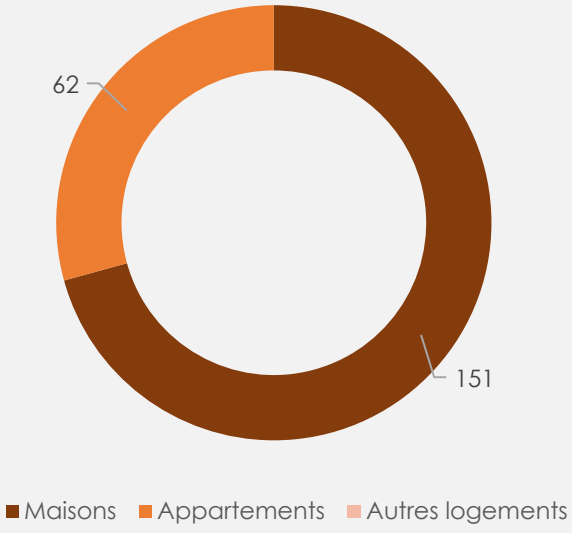
213 logements au total en **2018**

+64,2% de logements entre 2013 et 2018 (CACP : +10,4%)

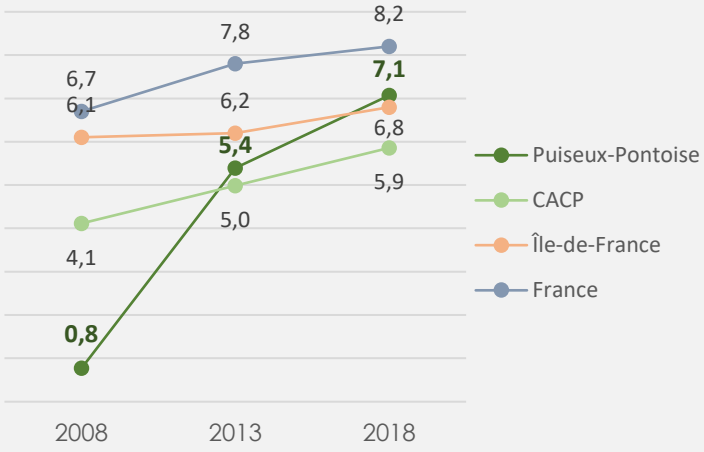
Logements par catégorie - 2018



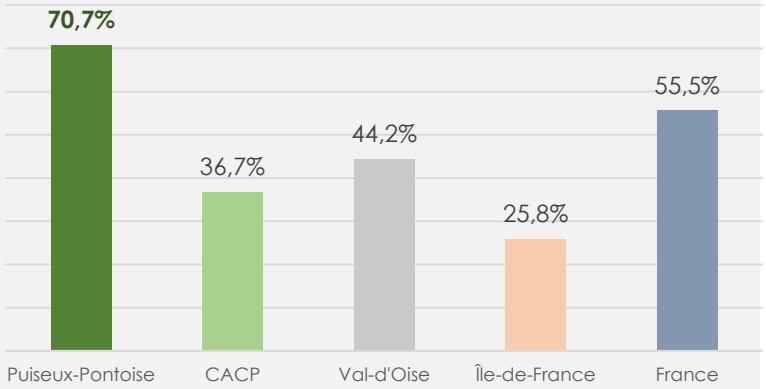
Logements selon leur type - 2018



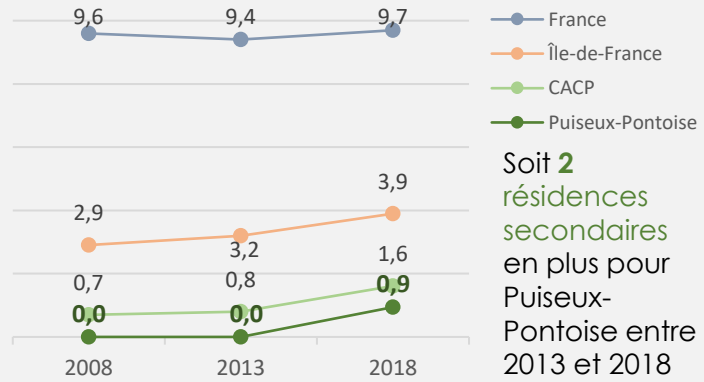
Taux de **logements vacants**



Part du logement individuel - 2018
Dans l'ensemble du parc (en %)



Taux de **résidences secondaires**



Soit **2** résidences secondaires en plus pour Puiseux-Pontoise entre 2013 et 2018

Zoom sur les copropriétés

1 **Copropriétés** recensées au total en 2021

31 **Logements en copropriété** en 2021

14,6% **Part des logements en copro** dans le parc global (45% à l'échelle de l'Agglo)

Source : INSEE, Recensement de la population 2018 / ANAH, Registre de copropriétés 2021

A retenir

UNE AUGMENTATION RAPIDE DU PARC DE LOGEMENTS LIÉE À LA CONSTRUCTION NEUVE, ET QUI EXPLIQUE PROBABLEMENT EN PARTIE LA VACANCE (À PRIORI MAJORITAIREMENT DE COURTE DURÉE)

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

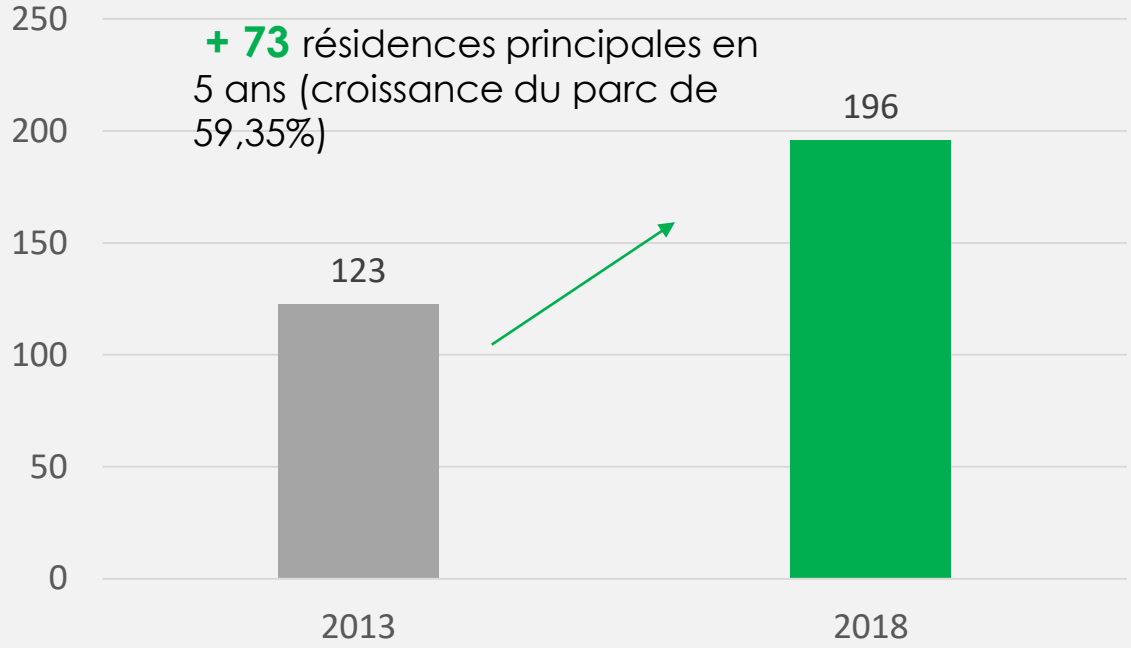
PARC DE LOGEMENT

2.1 - Les dynamiques du parc de logements

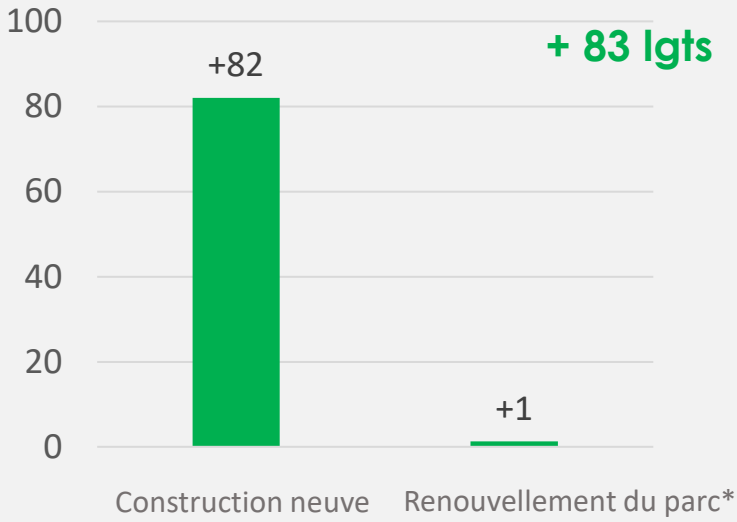
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

PUISEUX-PONTOISE
DYNAMIQUE DU PARC

Evolution du parc de résidences principales
Entre le 01/01/2013 et le 01/01/2018

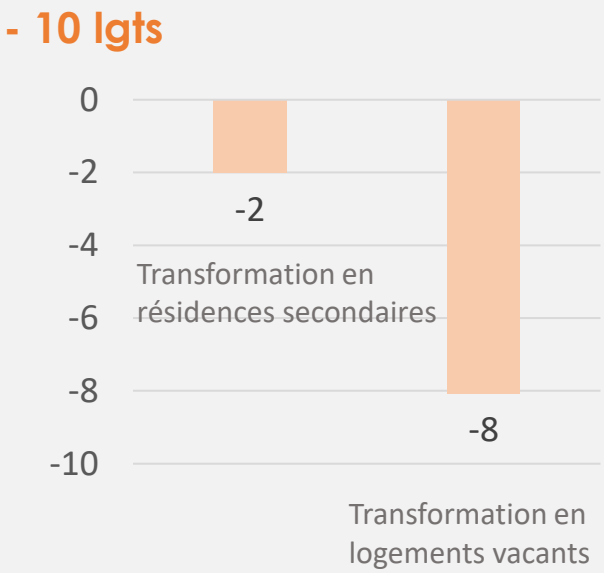


Contribution à l'augmentation du parc de résidences principales
Entre le 01/01/2013 et le 01/01/2018



*Renouvellement du parc : solde des créations et des disparitions de logements dans l'existant (par changement d'usage, démolition, division de logements....)

Contribution à la diminution du parc de résidences principales
Entre le 01/01/2013 et le 01/01/2018



Au total, on estime que l'équivalent de **11%** de la construction neuve a été "absorbé" par les dynamiques du parc existant (logements disparus, devenus vacants ou transformés en résidences secondaires).

Source : INSEE, recensements de la population 2013 et 2018 / CACP, Observatoire de l'Habitat, Suivi de construction 2021

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

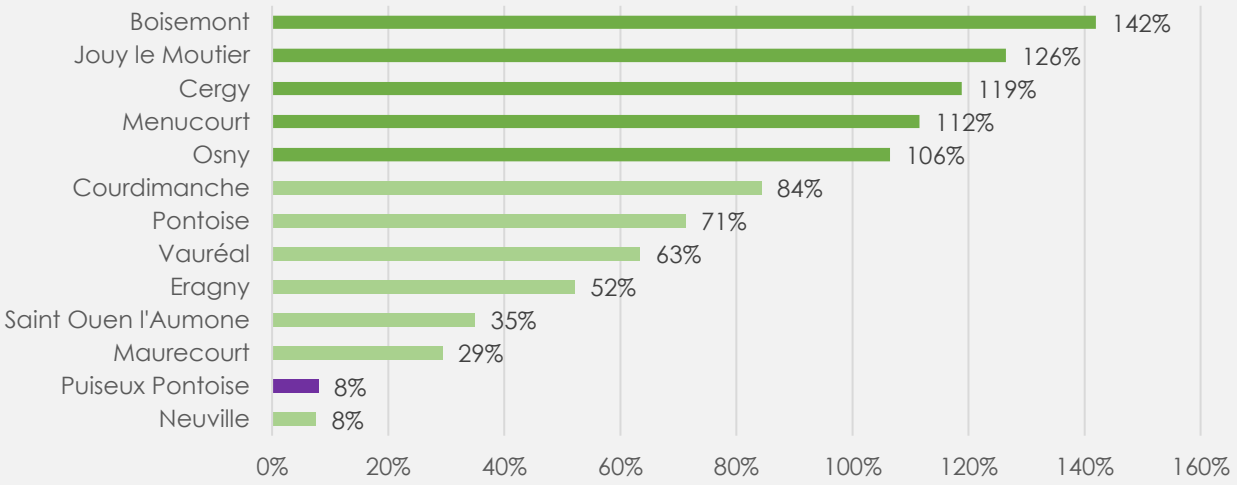
UN DÉVELOPPEMENT DU PARC ESSENTIELLEMENT PORTÉ PAR LA CONSTRUCTION NEUVE

PUISEUX-PONTOISE
BILAN PRÉVISIONNEL PLH À FIN 2021

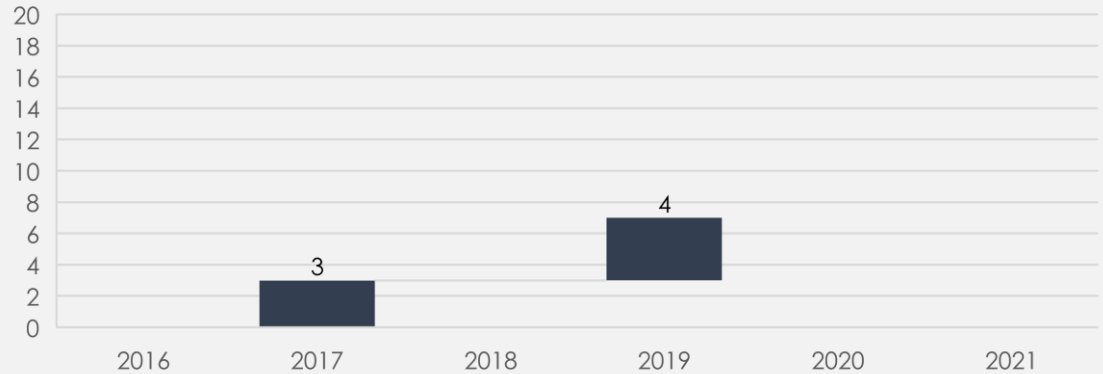
Bilan prévisionnel du PLH 2016 - 2021
en nombre de logements autorisés

Bilan prévisionnel PLH	Les objectifs PLH	Le résultat provisoire
7 logements autorisés **au total**	**88** logements autorisés **au total**	**8%** soit le taux de remplissage des objectifs fixés par le PLH à fin 2021
1 logements autorisés en moyenne **par an**	**18** logements autorisés en moyenne **par an**	

Disparité des résultats
En % d'atteinte des objectifs à fin 2021



Les dynamiques de construction
volume d'autorisations / an (2021 : prévisionnel)



Source : CACP, Observatoire de l'Habitat, Suivi de construction 2021

A retenir

DES OBJECTIFS FIXÉS AU REGARD DES PROGRAMMES REMONTÉS EN 2016;
UN DECALAGE DÛ À LA PRESSION SUR LES EFFECTIFS SCOLAIRES

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

PARC DE LOGEMENT

2.2 - Les caractéristiques des résidences principales

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

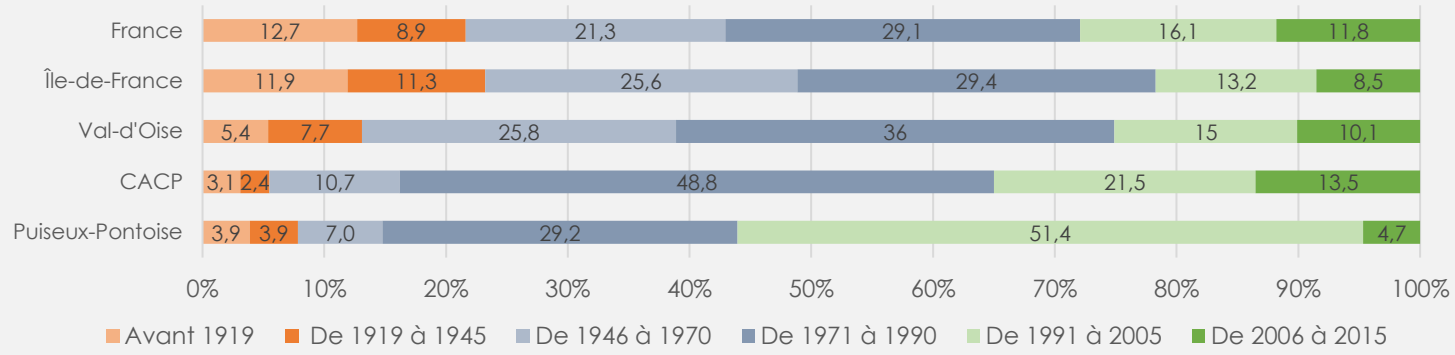
PUISEUX-PONTOISE
LES RÉSIDENCES PRINCIPALES

123 **RP au total** en 2013

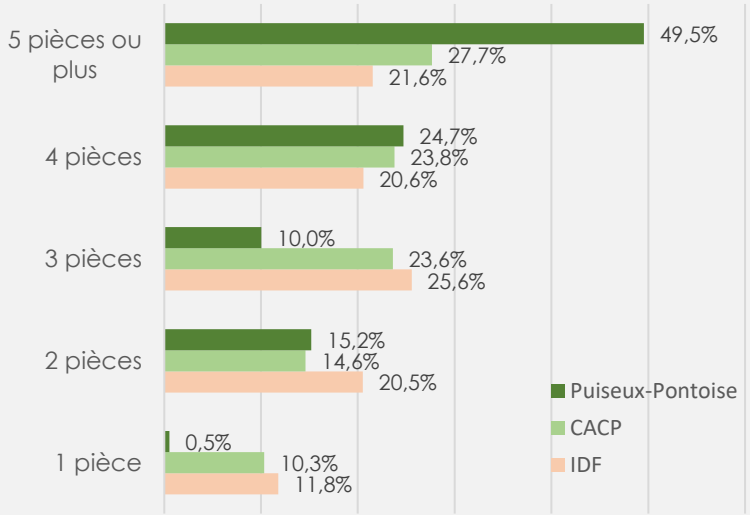
196 **RP au total** en **2018**

+59,6% **des RP** entre 2013 et 2018 (CACP : +8,5%)

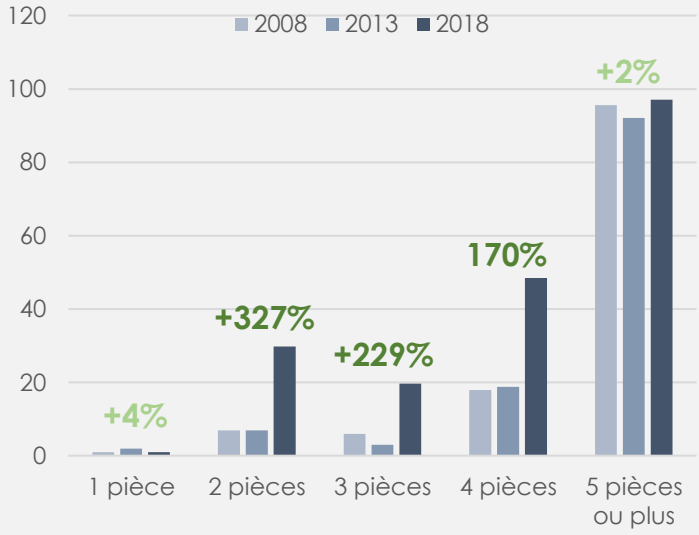
Epoque de construction
des RP construits avant 2016, en %



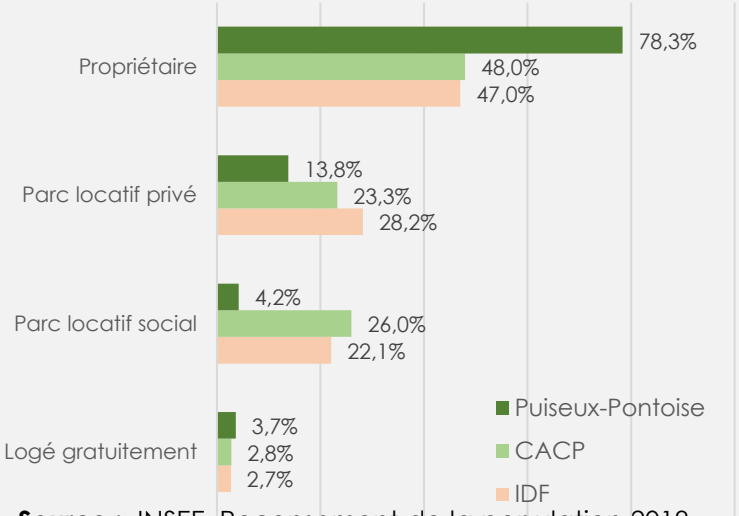
Nombre de pièces
Des résidences principales (en %) - 2018



Evolution des typologies de logements

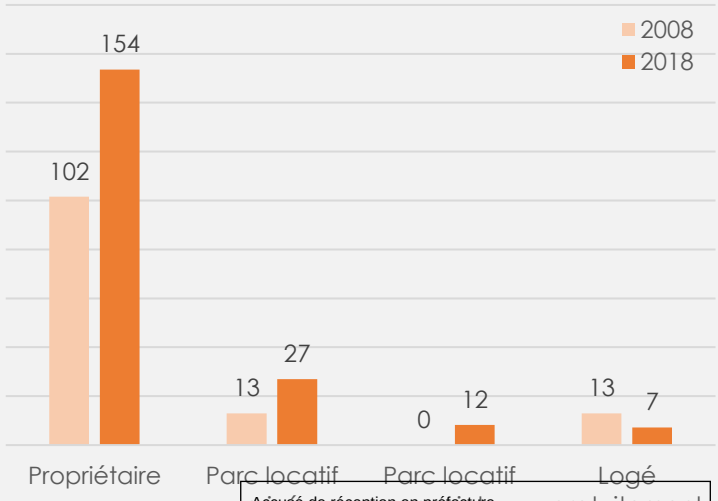


Répartition des résidences principales
Selon le statut d'occupation (en %) - 2018



Source : INSEE, Recensement de la population 2018

L'évolution d'occupation des RP
Entre 2008 et 2018



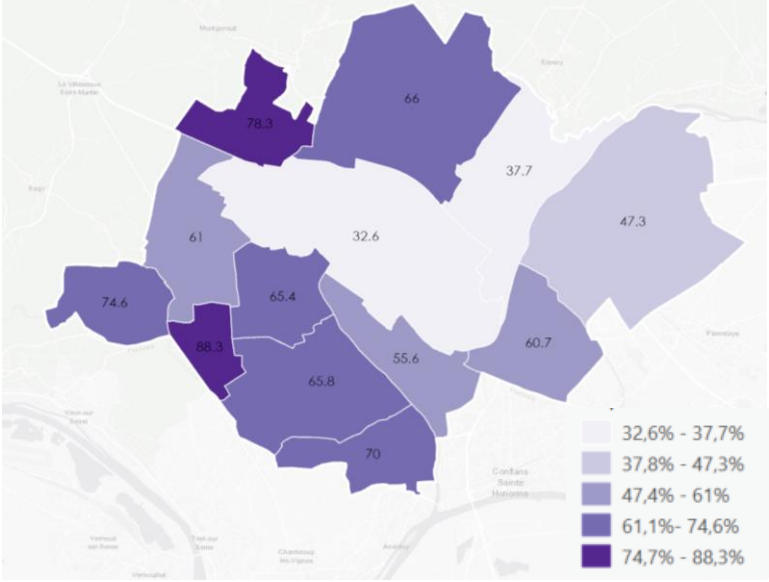
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

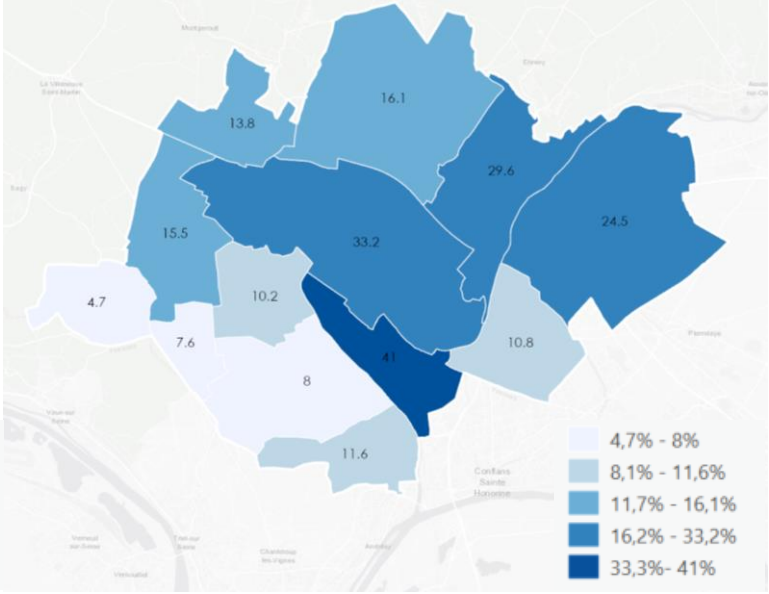
UNE PRÉPONDÉRANCE DU PARC EN PROPRIÉTÉ MAIS UN DÉVELOPPEMENT DU PARC LOCATIF

PUISEUX-PONTOISE
RÉPARTITION TERRITORIALE DES DIFFÉRENTS STATUTS D'OCCUPATION

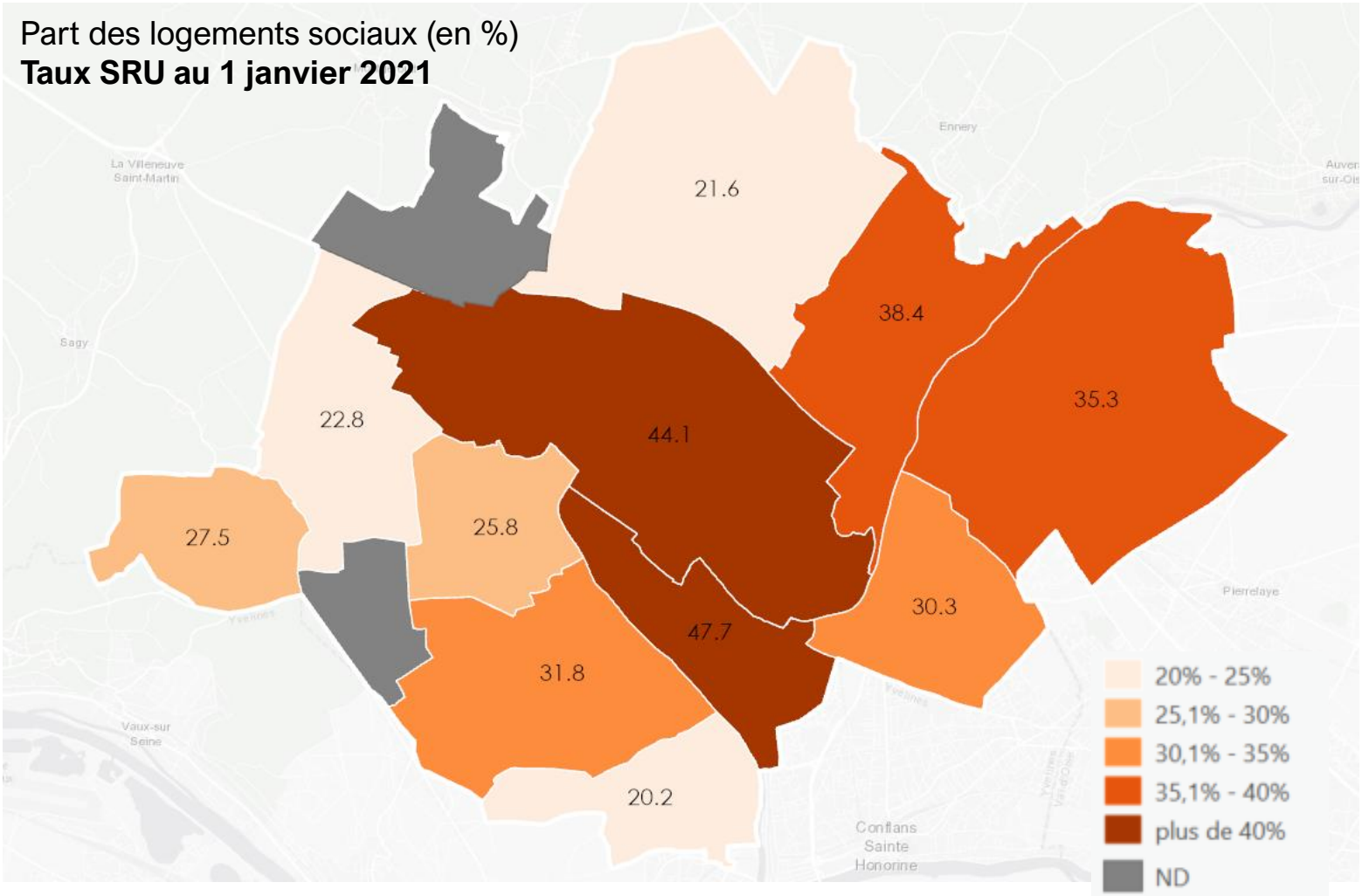
Part des logements (en %) - 2018
occupés en propriété



Part des logements (en %) - 2018
du parc locatif privé



Part des logements sociaux (en %)
Taux SRU au 1 janvier 2021



Source : INSEE, Recensement de la population 2018; SRU 2021

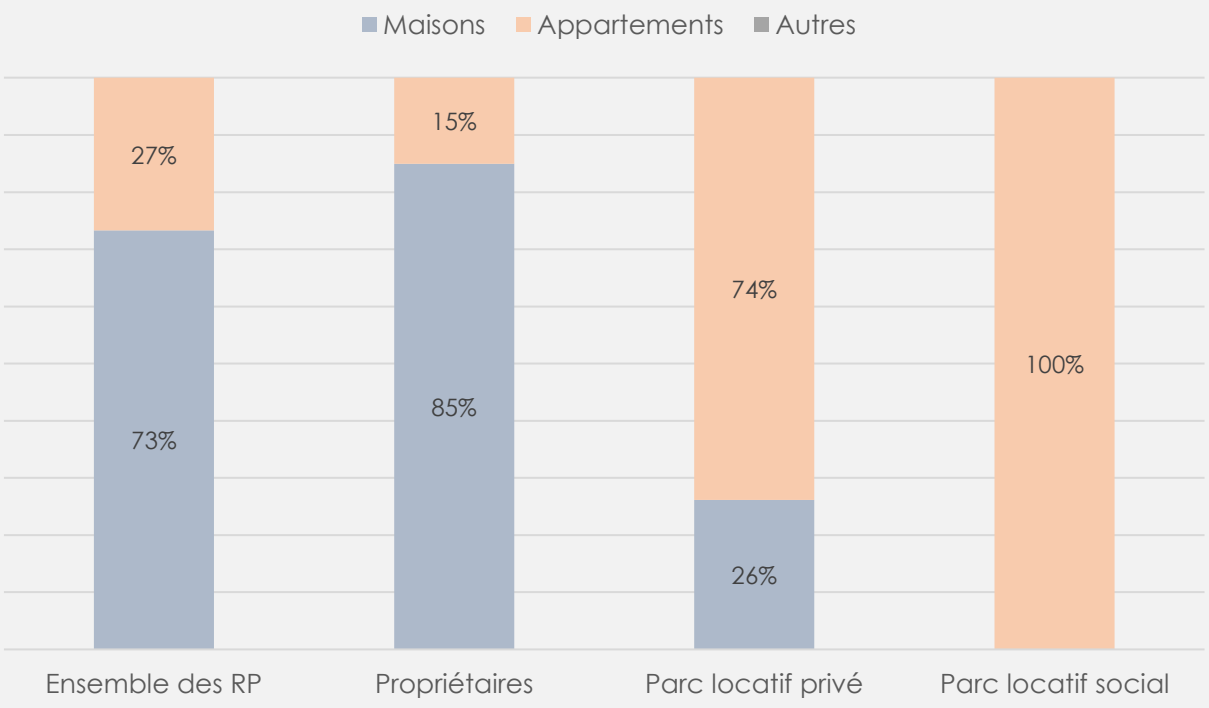
A retenir

UN PARC ESSENTIELLEMENT PRIVÉ,
UNE OPÉRATION DE LOGEMENTS SOCIAUX BIEN QUE LA COMMUNE NE SOIT PAS SOUMISE À SRU

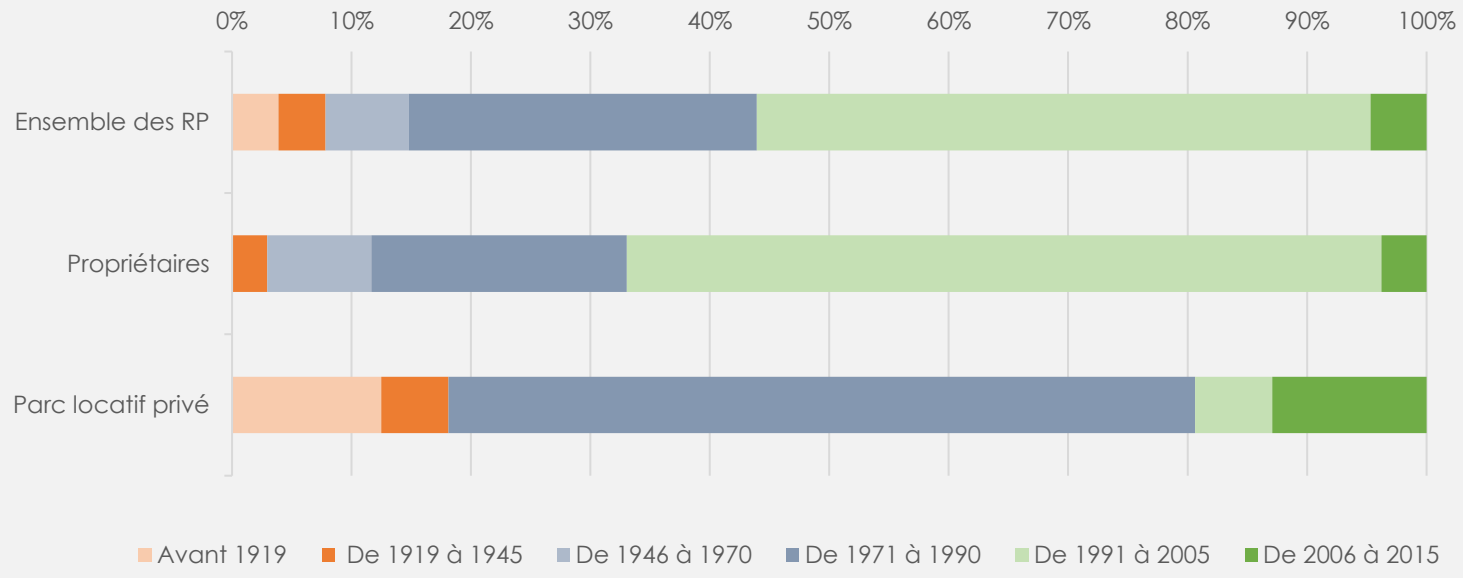
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

PUISEUX-PONTOISE
CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS

Répartition des résidences principales - 2018
Selon leur typologie



Répartition des résidences principales
Selon leur époque de construction

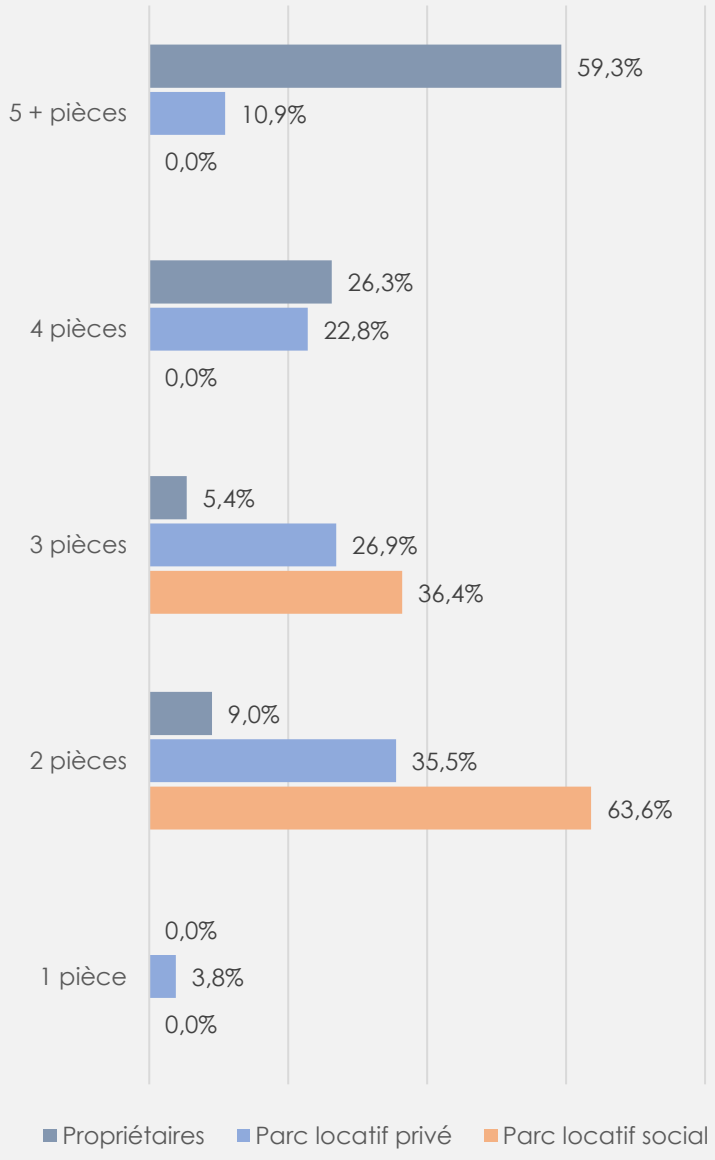


Source : INSEE, Recensement de la population 2018

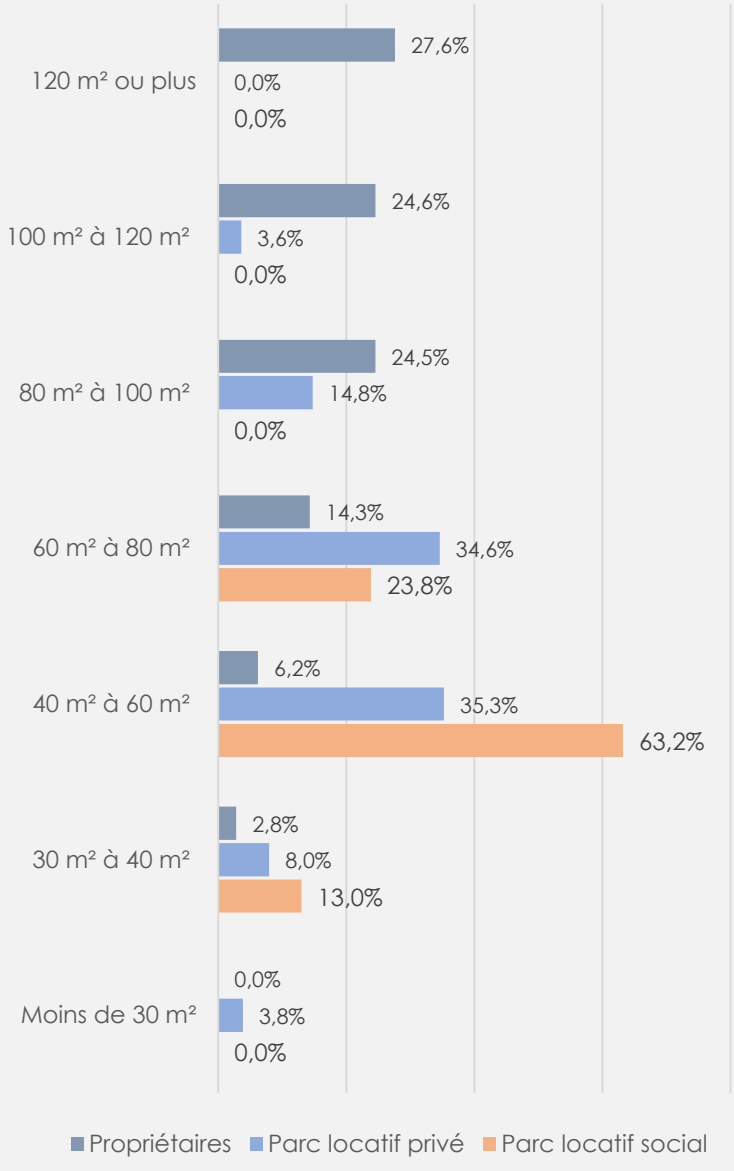
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

PUISEUX-PONTOISE
CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS

Répartition des résidences principales
Selon le nombre de pièces - 2018



Répartition des résidences principales
Selon leurs surfaces - 2018



Source : INSEE, Recensement de la population 2018

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A RETENIR

UN PARC LOCATIF QUI PERMET DE RÉPONDRE AUX BESOINS DES MÉNAGES EN DÉBUT-MILIEU DE PARCOURS RÉSIDENTIEL

3. OCCUPATION DES LOGEMENTS

LES GRANDS CONSTATS POUR L'AGGLOMÉRATION

- *Une occupation à l'image de la fonction résidentielle de chaque parc :*
  - *Un parc locatif social qui accueille une large palette de profils et qui joue son rôle d'accueil des plus modestes*
  - *Un parc locatif privé qui concentre les jeunes, et qui accueille des ménages aux situations financières disparates, avec un rôle de parc social de fait pour une partie de la population*
  - *Un parc occupé en propriété par les ménages les plus âgés et les plus aisés*
- *Une coexistence et un renforcement des situations de sur- et de sous-occupation, qui ne concernent probablement pas les mêmes types de parcs.*

QUELLES SPÉCIFICITÉS POUR PUISEUX-PONTOISE ?

- *Des situations isolées de suroccupation.*
- *Une sous-occupation particulièrement présente, mais qui concerne les ménages de deux personnes ou + plutôt que les personnes seules comme dans la plupart des autres communes : une sous-occupation « choisie » ?*

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

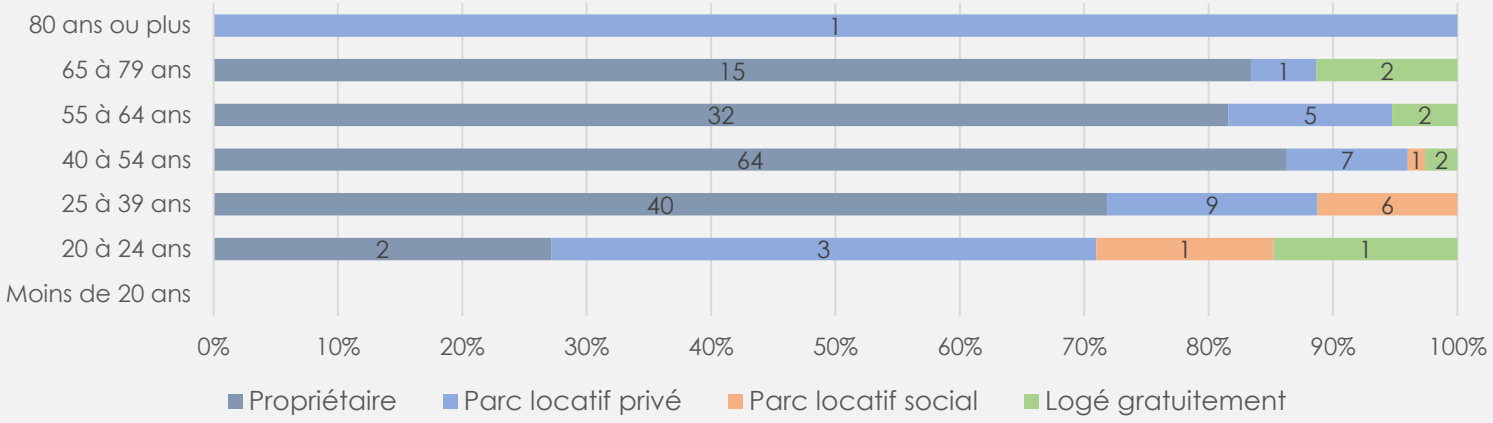
OCCUPATION DES LOGEMENTS

3.1 - Caractéristiques des ménages

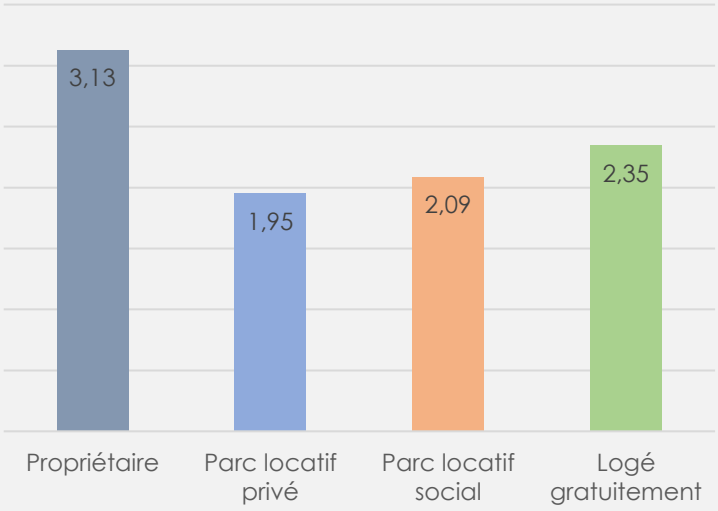
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

PUISEUX-PONTOISE
OCCUPATION DES LOGEMENTS

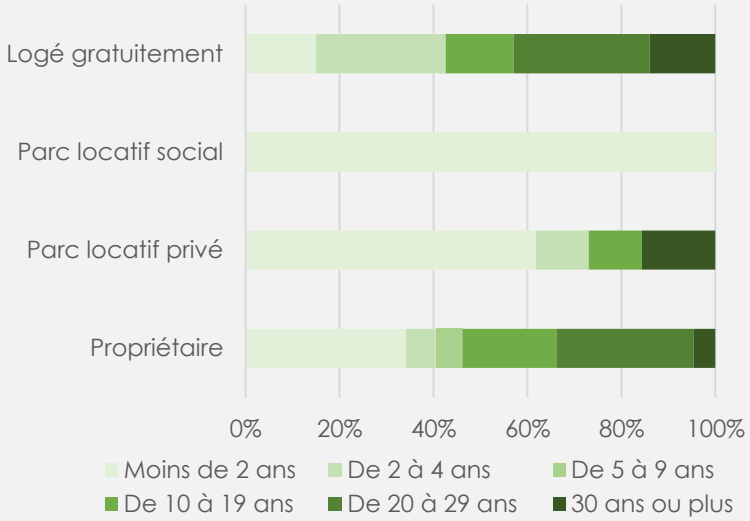
L'âge de la personne de référence du ménage
En fonction du statut d'occupation du logement - 2018



Taille moyenne des ménages
Dans les différents parcs des logements



Ancienneté d'emménagement
Dans les différents parcs des logements



Logements types
selon leur nature et statut - 2018

La méthode consiste à prendre la valeur **mode** pour chaque critère (celle qui revient le plus souvent) On obtiendrait alors les caractéristiques des logements les plus probables du parc privé et social du territoire

- une maison
- occupé en propriété
- de 5 pièces ou plus
- surface de 120 m2 ou plus
- habitée depuis moins de 2 ans
- par un ménage dé 2 personnes
- âgés de 40 à 54 ans

Source : INSEE, Recensement de la population 2018

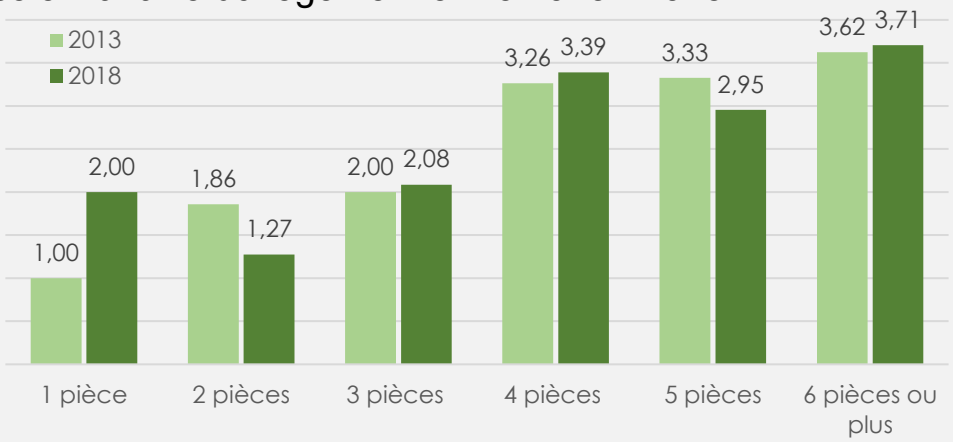
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

MALGRÉ LA PRÉPONDÉRANCE DE PROPRIÉTAIRES, UNE OCCUPATION À L'IMAGE DE LA STRUCTURE DU PARC

PUISEUX-PONTOISE
SUR ET SOUS - OCCUPATION DU PARC

Évolution de la taille moyenne des ménages
selon la taille du logement entre 2013 - 2018



Contrairement à l'échelle de l'Agglomération, il n'y a pas de tendance bien identifiée sur l'évolution de la taille moyenne des ménages

Suroccupation et sous-occupation des logements - 2018

Nb de personnes

	1	2	3	4	5	6+	Total
1 pièce	0	1	0	0	0	0	**1**
2 pièces	24	4	2	0	0	0	**30**
3 pièces	4	10	4	1	0	0	**20**
4 pièces	3	11	10	13	9	2	**48**
5 pièces	4	17	11	15	3	1	**50**
6 pièces +	0	7	13	15	10	2	**47**
Total	**35**	**51**	**40**	**43**	**22**	**4**	**196**

1%
Taux de suroccupation[1]
En 2018

43,9%
Taux de sous-occupation[2]
En 2018

***Lecture** : Parmi les 30 logements de 2 pièces, 24 sont occupés par des ménages d'1 personne, 4 par les ménages de 2 personnes, 2 par les ménages de 3 personnes, etc.*

Évolution du nombre de ménages
Selon la taille du ménage et du logement entre 2013-2018

Nb de personnes

	1	2	3	4	5	6+	Total
1 pièce	-2	1	0	0	0	0	**-1**
2 pièces	20	4	-1	0	0	0	**23**
3 pièces	3	9	3	1	0	0	**17**
4 pièces	3	7	3	6	8	2	**30**
5 pièces	1	9	-1	5	-1	-2	**11**
6 pièces +	-3	-2	0	4	-4	-1	**-6**
Total	**23**	**29**	**4**	**15**	**4**	**-1**	**73**

+2
Logements en suroccupation[1]
Entre 2013 et 2018

+22
Logements en sous-occupation[2]
Entre 2013 et 2018

***Lecture** : Parmi les 17 logements de 3 pièces ayant accueilli un nouveau ménage entre 2013-2018, 3 logements ont accueilli des ménages d'1 personne, 9 des ménages de 2 personnes, etc.*

1 – Quand le nombre de personnes occupant le logement est **supérieur** de 2 ou plus au nombre de pièces du logement
2 - Quand le nombre de personnes occupant le logement est **inférieur** de 2 ou plus au nombre de pièces du logement

Source : INSEE, Recensement de la population 2018

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

UNE PART IMPORTANTE DE LOGEMENTS SOUS-OCCUPÉS, NOTAMMENT PAR DES MÉNAGES DE 2 PERSONNES OU + - CE QUI EST SINGULIER

4. MARCHÉS IMMOBILIERS ET PARCOURS RÉSIDENTIELS

LES GRANDS CONSTATS POUR L'AGGLOMÉRATION

- *Une tension croissante dans le parc social et en parallèle une quasi-disparition de l'entrée de gamme dans l'accession à la propriété.*
- *Quel que soit le parc, des logements neufs de plus en plus chers et petits, ce qui creuse l'écart avec l'ancien.*
- *Des marchés immobiliers qui se recoupent probablement en partie, notamment sur l'offre locative : parc locatif privé à bas loyer et/ou de mauvaise qualité comme "offre d'attente" pour une partie de la population qui n'arrive pas à accéder à un logement social.*
- *Les familles monoparentales sont celles pour qui l'accessibilité au parc est la plus difficile. Pour les jeunes, une offre sociale plutôt accessible mais en forte tension, une offre privée même locative difficilement accessible.*

QUELLES SPÉCIFICITÉS POUR PUISEUX ?

- *Des marchés qui reposent essentiellement sur l'accession à la propriété dans le neuf.*
- *Des prix à l'accession particulièrement élevés*

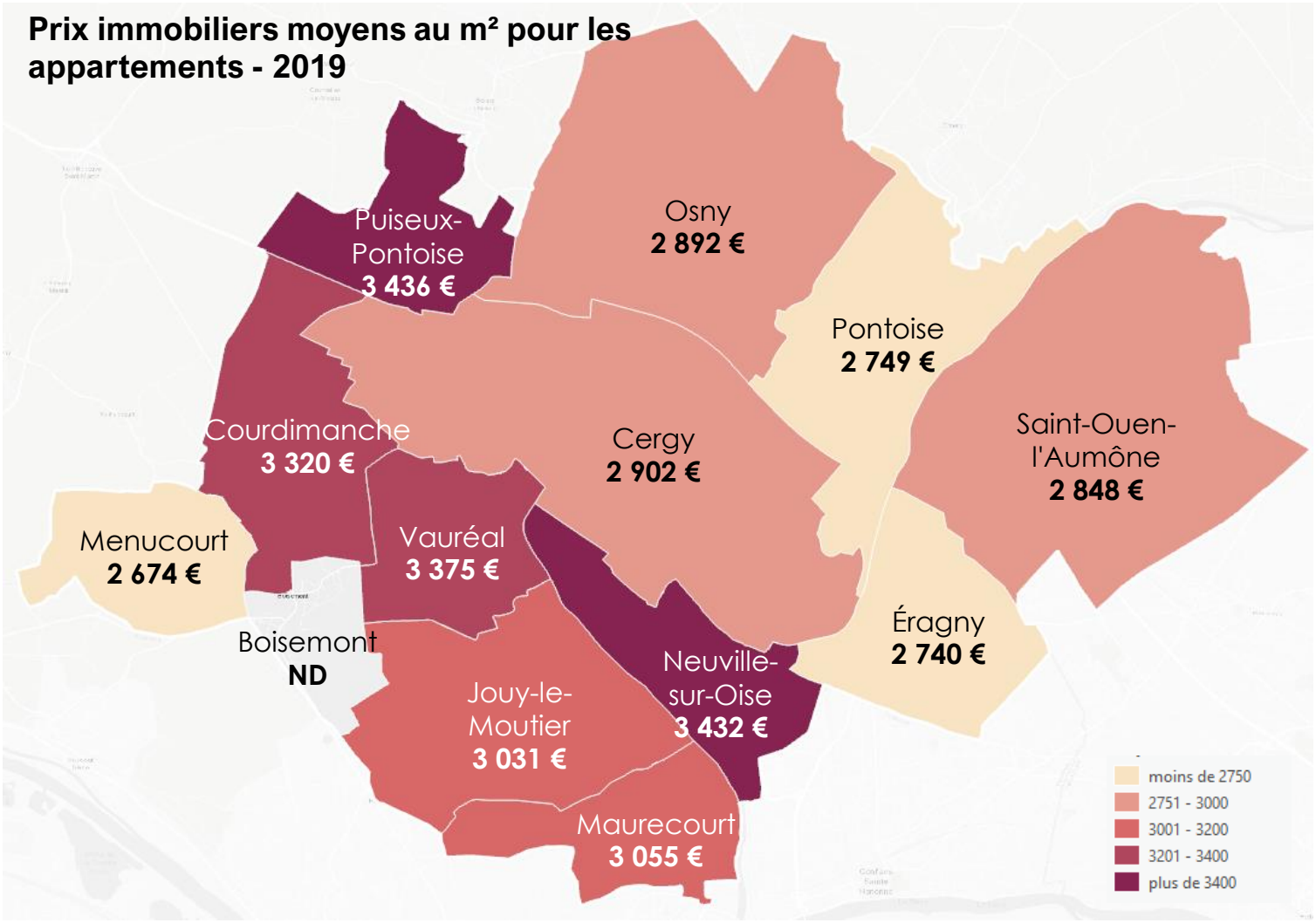
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

MARCHÉS IMMOBILIERS ET PARCOURS RÉSIDENTIELS

4.1 - Accès à la propriété

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

PUISEUX-PONTOISE
ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ SUR L'AGGLOMÉRATION



Source : BIEN 2009 – 2019 – Etude Energie Demain 2021

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

DES APPARTEMENTS PARMI LES PLUS CHERS DE L'AGGLOMÉRATION : LIÉ À LEUR CARACTÈRE RÉCENT ?

PUISEUX-PONTOISE
ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ

MAISONS

36

Maisons vendues depuis 2009

306 275€

Prix moyen d'une maison
vendu depuis 2009

APPARTEMENTS

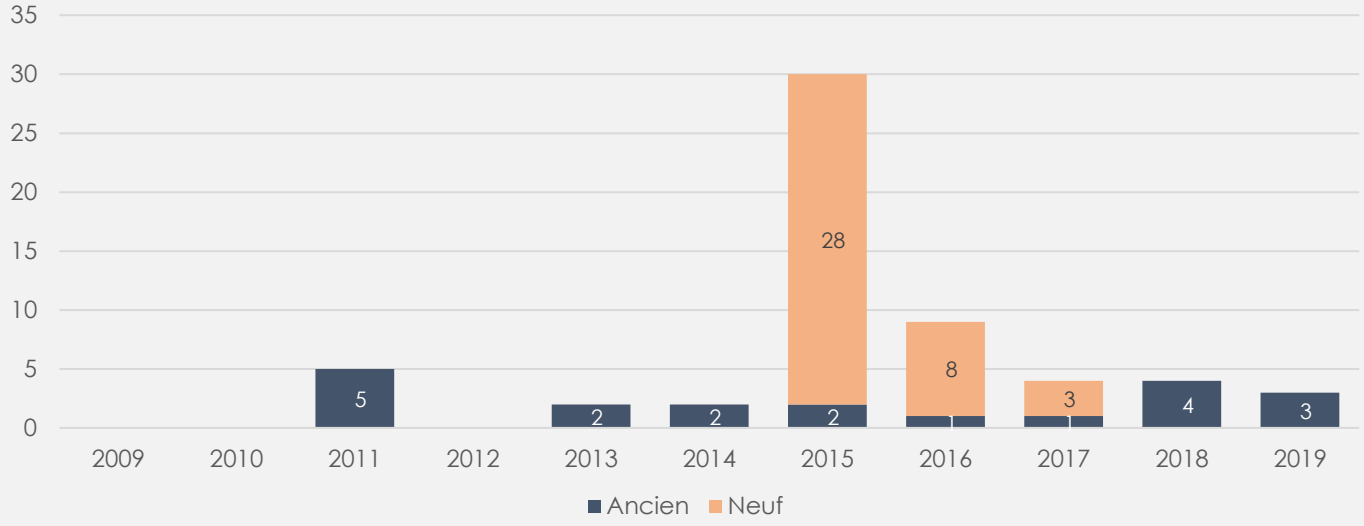
23

Appartements vendus depuis 2009

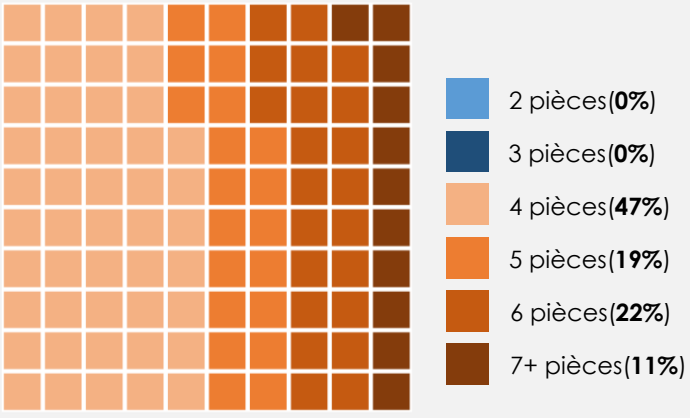
197 659€

Prix moyen d'un appartement
vendu depuis 2009

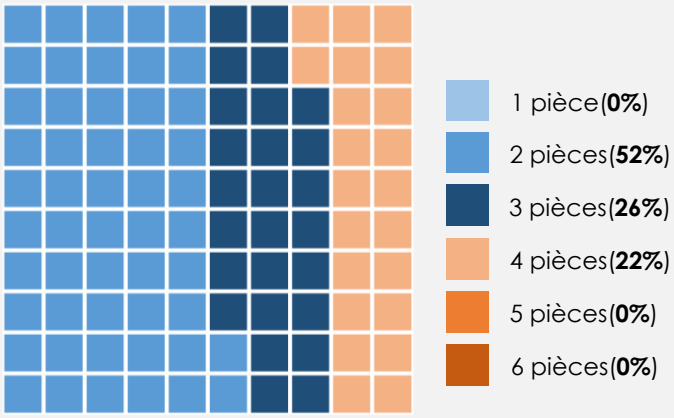
Part de l'ancien et du neuf dans les transactions



La vente des maisons depuis 2009
En nombre de pièces



La vente des appartements depuis 2009
En nombre de pièces



Source : BIEN 2009 - 2019

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

PEU DE MOBILITÉ DANS LA PARC EN ACCESSION
UNE COMPLÉMENTARITÉ DES MARCHÉS DES MAISONS ET DES APPARTEMENTS

5. ZOOM SUR LA PERFORMANCE ENERGÉTIQUE

LES GRANDS CONSTATS POUR L'AGGLOMÉRATION

- *Des performances énergétiques plutôt bonnes en moyenne du fait de la ville nouvelle.*
- *Des passoires énergétiques sur-représentées au sein des maisons individuelles.*
- *Des taux d'effort énergétiques très importants pour certains ménages, qui peuvent être liés ou non au logement lui-même – la carte ne se recoupant pas forcément avec les passoires thermiques-.*
- *Un parc social globalement satisfaisant sur le plan énergétique mais une attention à avoir sur les besoins en réhabilitation, avec des résidences à cibler.*

QUELLES SPÉCIFICITÉS POUR PUISEUX-PONTOISE ?

- *Un parc faiblement énergivore qui se traduit notamment par une faible part des revenus consacrés à la consommation énergétique.*

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE

LES DATES CLÉS À RETENIR POUR LE LOGEMENT

6 DATES CLÉS À RETENIR

LOCATION

25 AOÛT 2022

F G **GEL DES LOYERS**
LOGEMENTS ÉTIQUETTE DPE F ET G

VENTE

AUDIT ÉNERGÉTIQUE AVANT VENTE OBLIGATOIRE*
LOGEMENTS ÉTIQUETTE DPE F ET G

F G

1er SEPT 2022

1er JANV 2023

G **LOCATION INTERDITE**
LOGEMENTS ÉTIQUETTE DPE G
SI CONSOMMATION ANNUELLE > 450 KWH/M²

31 DÉC. 2024 : FIN DE VALIDITÉ DES DPE ANCIENNE VERSION

AUDIT ÉNERGÉTIQUE AVANT VENTE OBLIGATOIRE*
LOGEMENTS ÉTIQUETTE DPE E

E

1er JANV 2025

G **LOCATION INTERDITE**
LOGEMENTS ÉTIQUETTE DPE G

1er JANV 2028

F **LOCATION INTERDITE**
LOGEMENTS ÉTIQUETTE DPE F

AUDIT ÉNERGÉTIQUE AVANT VENTE OBLIGATOIRE*
LOGEMENTS ÉTIQUETTE DPE D

D

1er JANV 2034

E **LOCATION INTERDITE**
LOGEMENTS ÉTIQUETTE DPE E

*Pour les maisons individuelles et biens en monopropriété

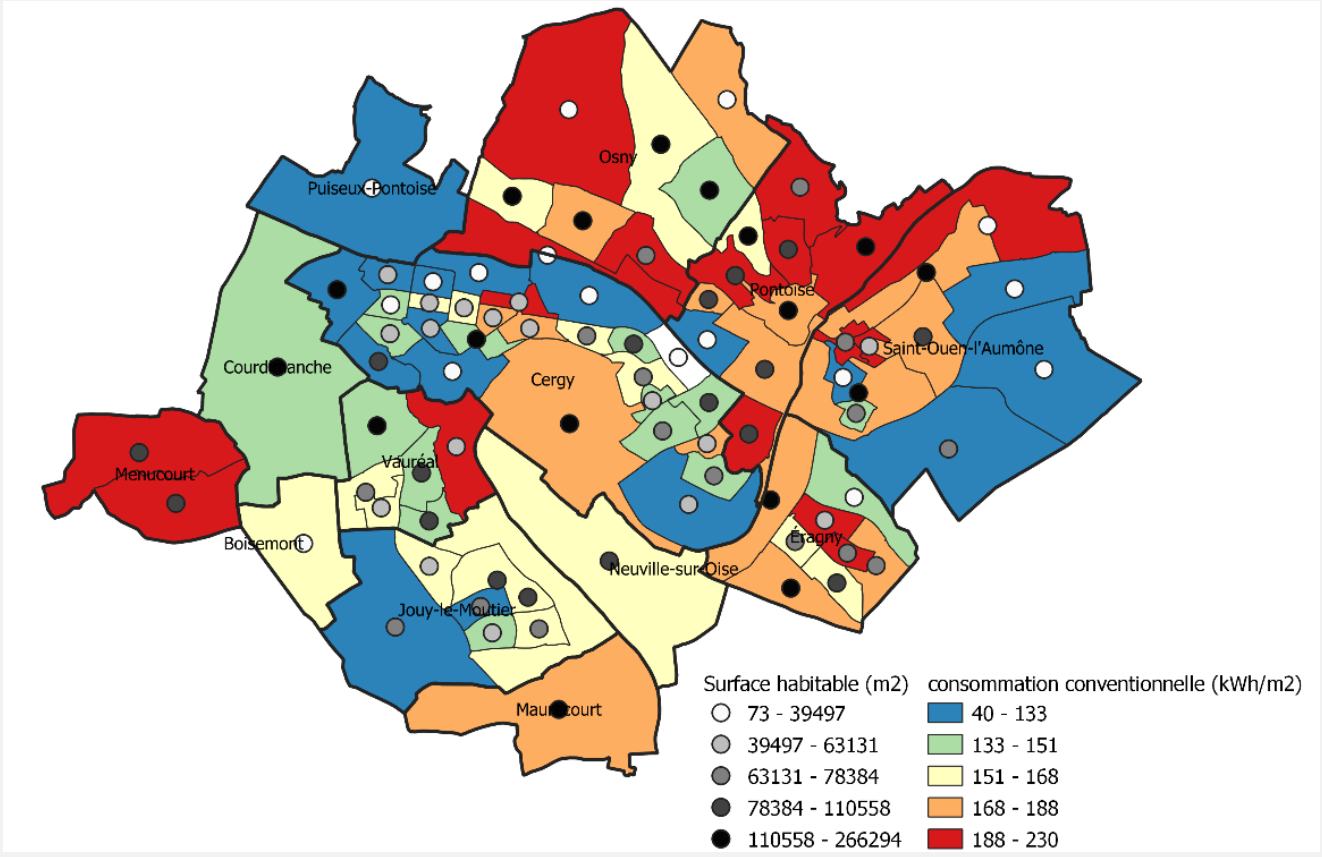
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Version 2 - décembre 2021

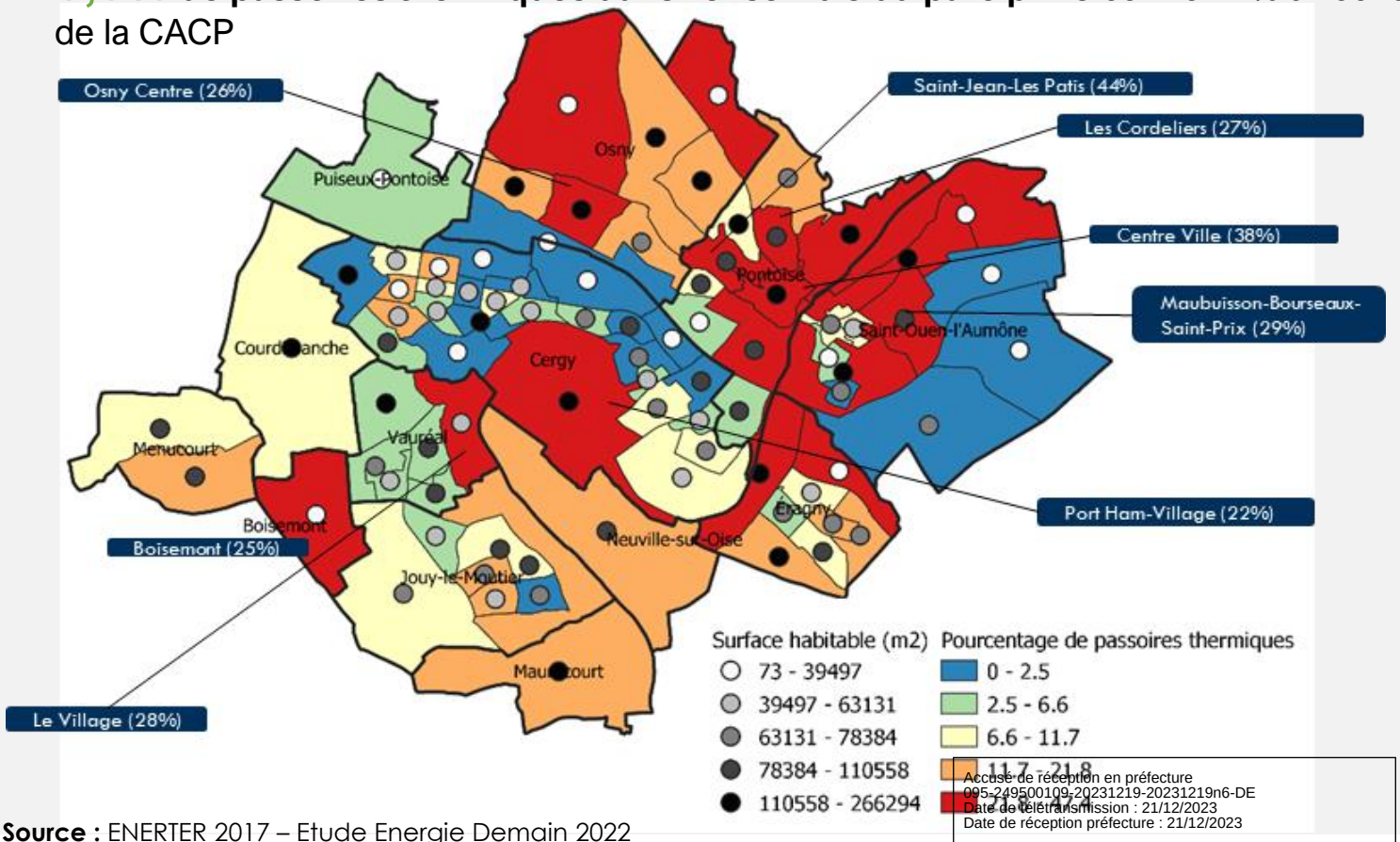
GROUPE AC ENVIRONNEMENT

PUISEUX-PONTOISE
PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES DU PARC PRIVÉ

Consommation énergétique moyenne tout usage des logements du parc privé :
115kWh/m², contre 161 kWh/m² sur la CACP



5,3% de passoires thermiques dans l'ensemble du parc privé contre 14% à l'échelle de la CACP



Source : ENERTER 2017 – Etude Energie Demain 2022

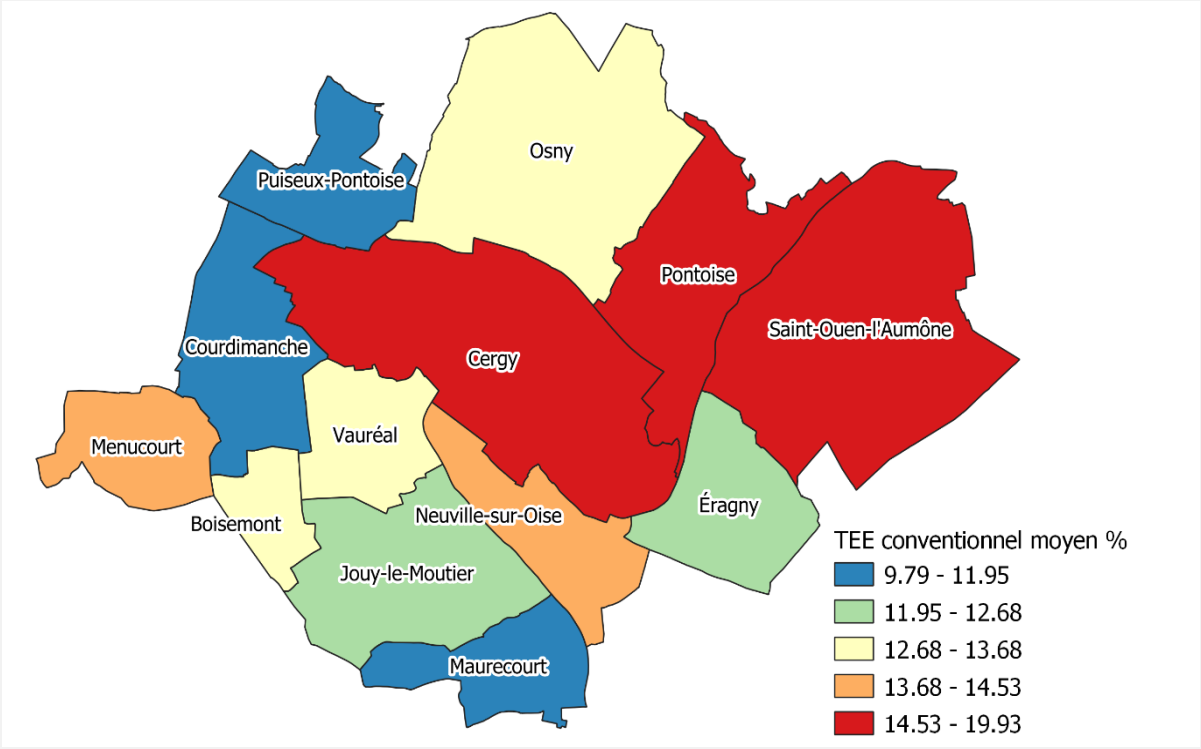
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

UN PARC FAIBLEMENT ÉNERGIVORE

PUISEUX-PONTOISE
TAUX D'ÉFFORT ÉNERGÉTIQUE DES MÉNAGES

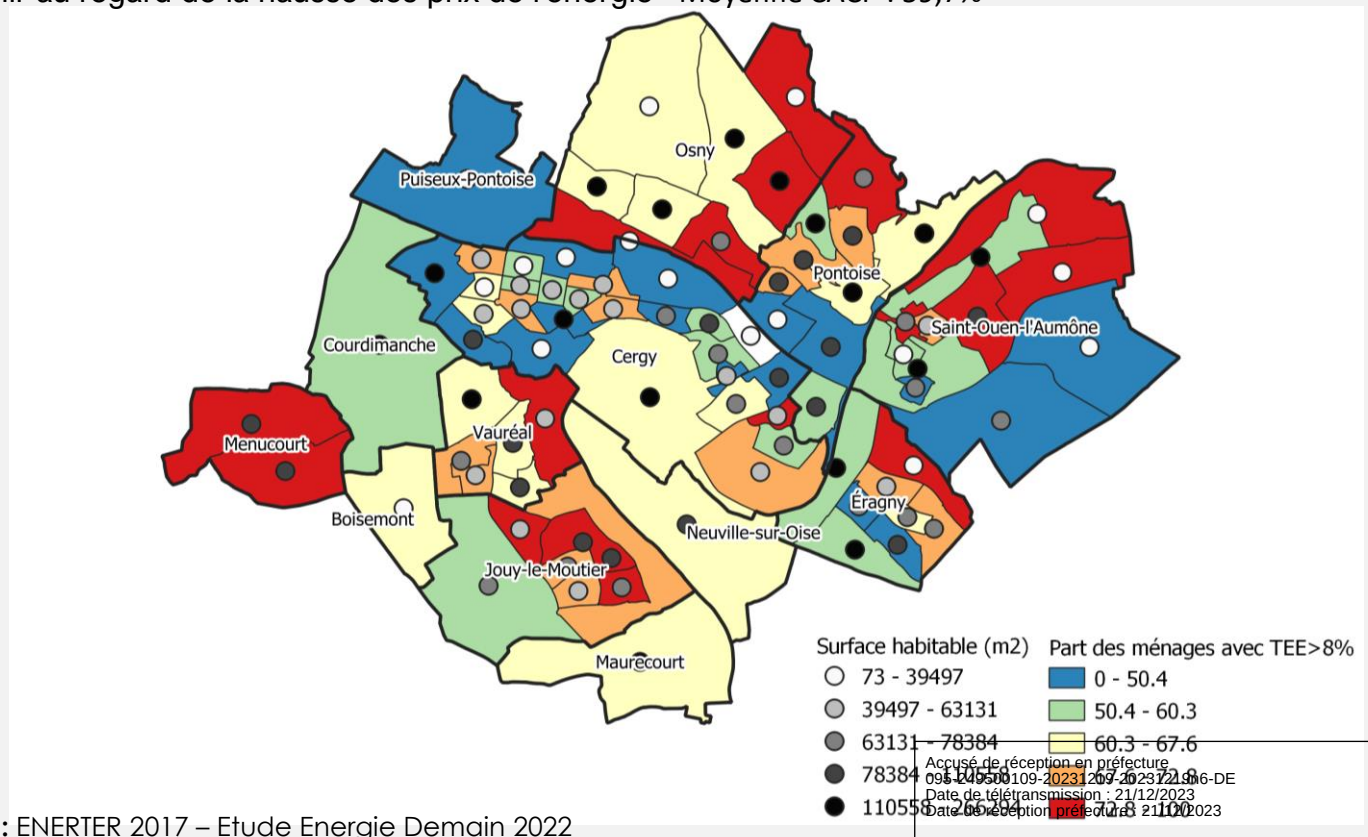
Sur la commune, **les ménages du parc privé consacrent en moyenne 9,8% de leurs ressources à la consommation énergétique**, soit le taux le plus bas de la CACP (moyenne 15,3%)



*TEE = Taux d'effort énergétique, soit la part des ressources consacrée à la consommation énergétique

48,3% des ménages du parc privé avec un taux d'effort énergétique supérieur à 8%

Il s'agit du seuil utilisé jusqu'à présent pour définir la précarité énergétique, mais il sera probablement à redéfinir au regard de la hausse des prix de l'énergie - Moyenne CACP : 59,7%



Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231209-20231219i6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

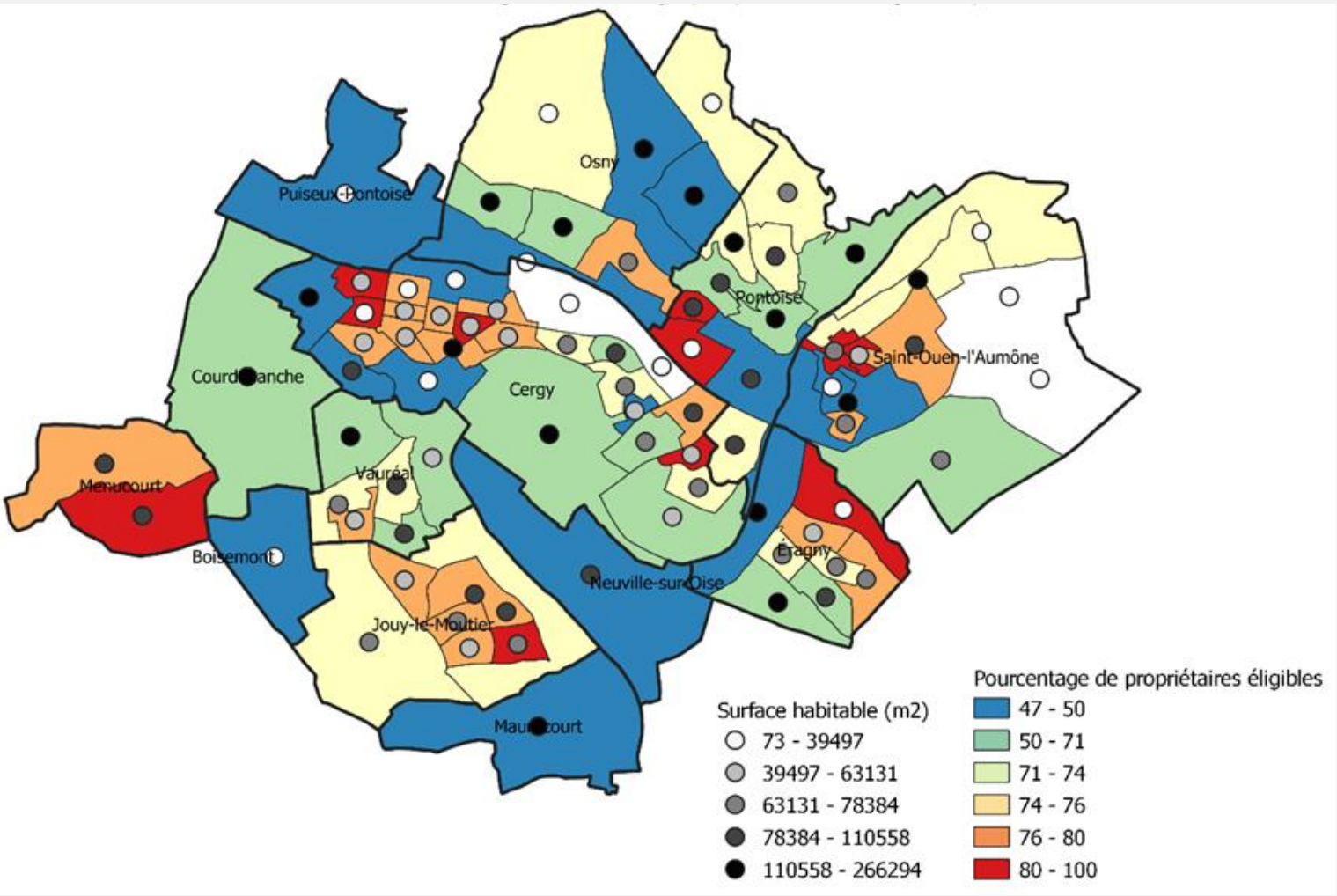
Source : ENERTER 2017 – Etude Energie Demain 2022

A retenir

DE FAIBLES TAUX D'EFFORT ÉNERGÉTIQUES

PUISEUX-PONTOISE
ÉLIGIBILITÉ AUX AIDES DE L'ANAH

Part de ménages éligibles aux aides de l'ANAH pour les ménages les plus modestes (MaPrimeRenov Bleu) - Moyenne CACP : 66%



Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

UNE FAIBLE PART DE MÉNAGES ÉLIGIBLES AUX AIDES DE L'ANAH POUR LES PLUS MODESTES

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2023-2028

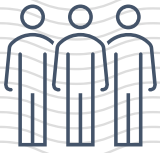
DIAGNOSTIC HABITAT

Commune de Saint-Ouen-l'Aumône

CERGY-PONTOISE agglo

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

SOMMAIRE DU DIAGNOSTIC



1. PORTRAIT DÉMOGRAPHIQUE

Dynamisme démographique

Emploi et **revenus**

2. PARC DE LOGEMENTS

Dynamique du parc de logements

Caractéristiques de l'offre des résidences principales

Zoom sur les **bailleurs sociaux**

3. OCCUPATION DES LOGEMENTS

Caractéristiques des ménages

Niveau de vie

4. MARCHÉS IMMOBILIERS ET PARCOURS RÉSIDENTIELS

Les marchés locatifs

L'accès à la propriété

Accessibilité du parc

5. ZOOM SUR LA PERFORMANCE ENERGETIQUE

Parc privé

Parc social

Occupation des logements énergivores

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

1. PORTRAIT DÉMOGRAPHIQUE

LES GRANDS CONSTATS POUR L'AGGLOMÉRATION

- *Une croissance démographique positive portée par la natalité.*
- *Malgré une augmentation de la part des seniors et de la part des personnes seules, une population qui reste jeune et familiale.*
- *Des revenus et CSP modestes et intermédiaires. Une augmentation du taux de pauvreté particulièrement chez les jeunes et les plus de 75 ans.*
- *Le territoire joue un rôle d'accueil pour les jeunes et les ménages des classes moyennes et modestes, tandis qu'il joue un rôle d'étape pour les ménages aux ressources plus élevées.*

QUELLES SPÉCIFICITÉS POUR SOA ?

- *Une croissance démographique modérée portée par un solde naturel qui compense un solde migratoire déficitaire; des projets de rénovation urbaine qui semblent avoir eu un impact important sur les dynamiques infra-communales.*
- *Des ménages plutôt en début de parcours résidentiel avec des ressources modestes, à relier à la place de la commune au sein de l'agglomération (pôle de services, commerces et équipements) et à la structure du parc (part importante de locatif) :*
    - *Une population plus jeune qu'en moyenne sur la CACP, même si elle connaît un vieillissement*
    - *Une population familiale mais moins qu'à l'échelle de l'agglomération et une augmentation de la part des personnes seules au détriment des familles*
    - *Une population aux ressources plus faibles qu'en moyenne sur la CACP, avec un taux de pauvreté élevé, mais une augmentation des revenus moyens sur les années précédentes*

Accusé de réception en préfecture
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

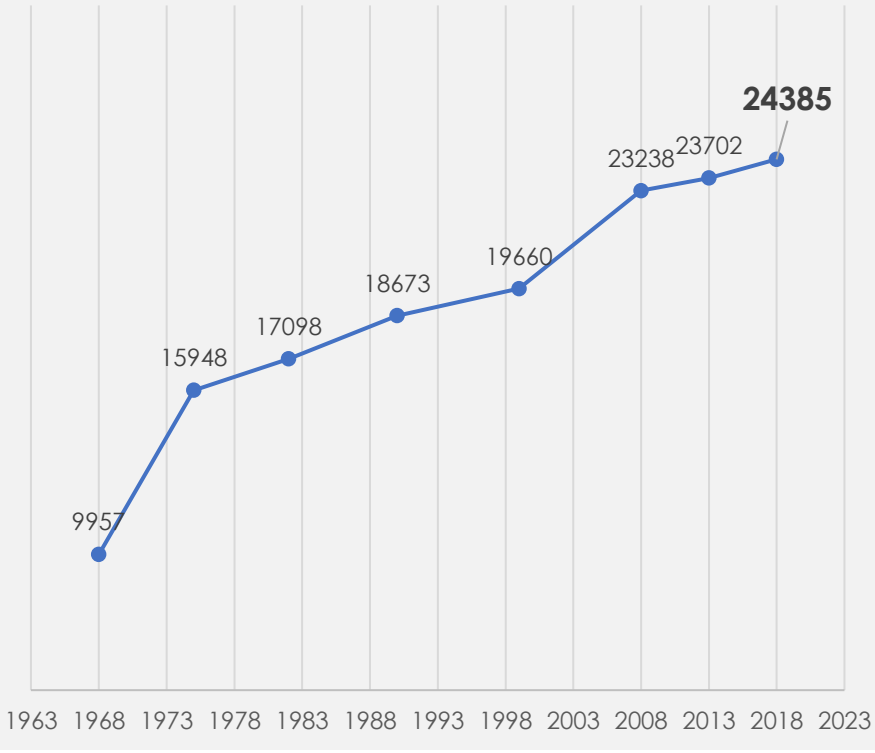
PORTRAIT DÉMOGRAPHIQUE

1.1 - Dynamiques démographiques

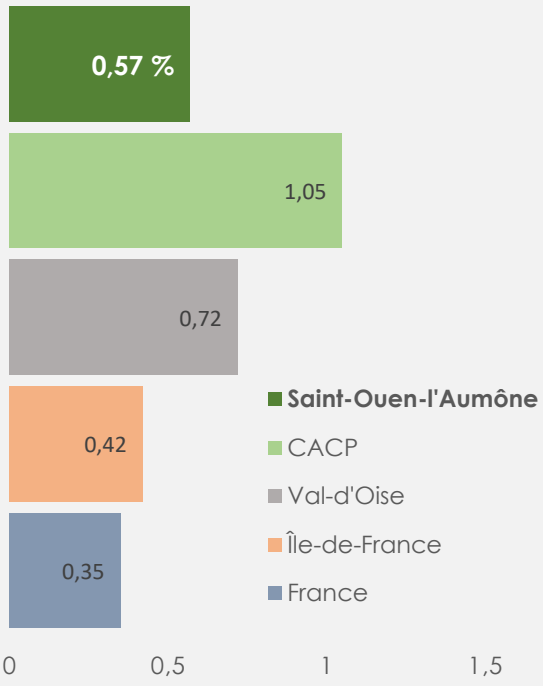
Accusé de réception en préfecture
095-2-9500109-20231219n°DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

SAINT-OUEN-L'AUMÔNE
DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES

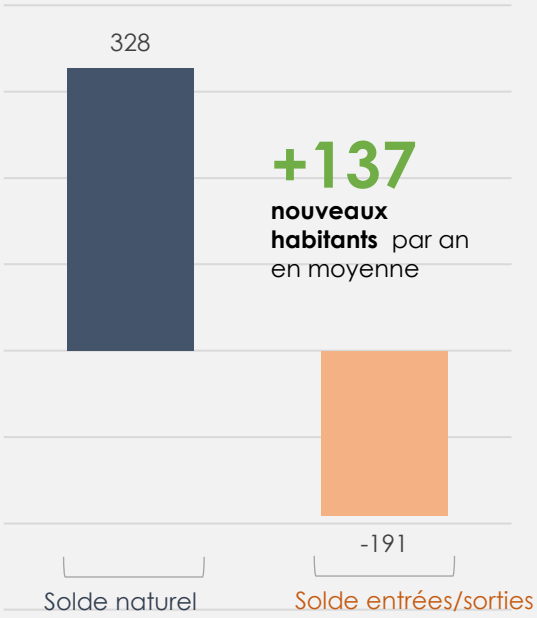
Population
Évolution globale de la population



Évolution annuelle moyenne
De la population 2013 - 2018



Évolution de la population
Entre 2013 - 2018

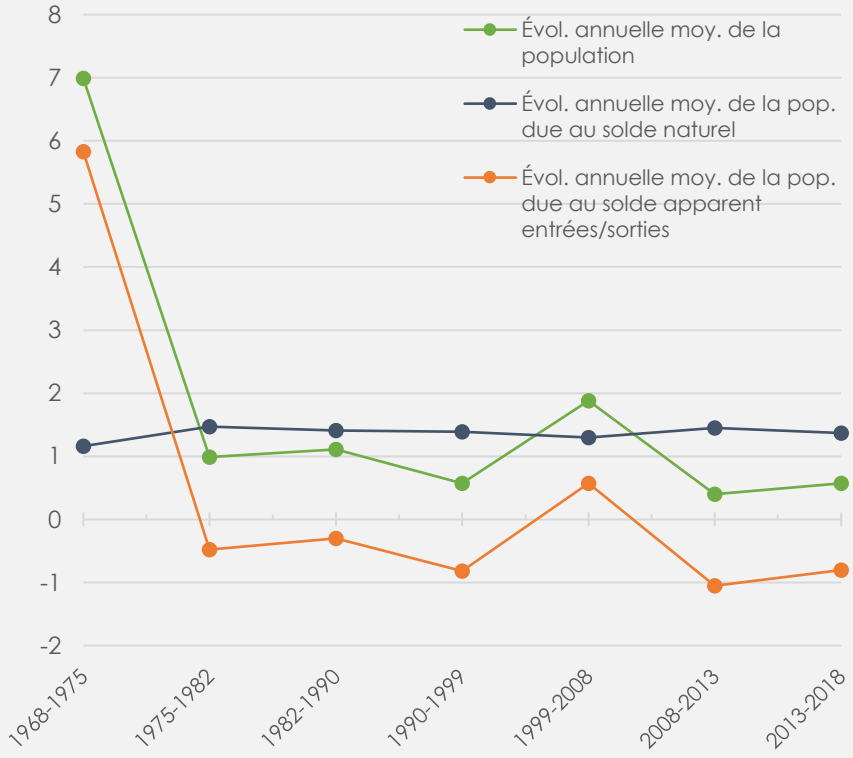


+137
nouveaux habitants par an en moyenne

la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période.

la différence entre le nombre de personnes entrées sur un territoire donné et le nombre de personnes qui en sont sorties

Taux d'évolution annuel moyen
Due aux soldes naturels et migratoires



Source : INSEE, Recensement de la population 2018

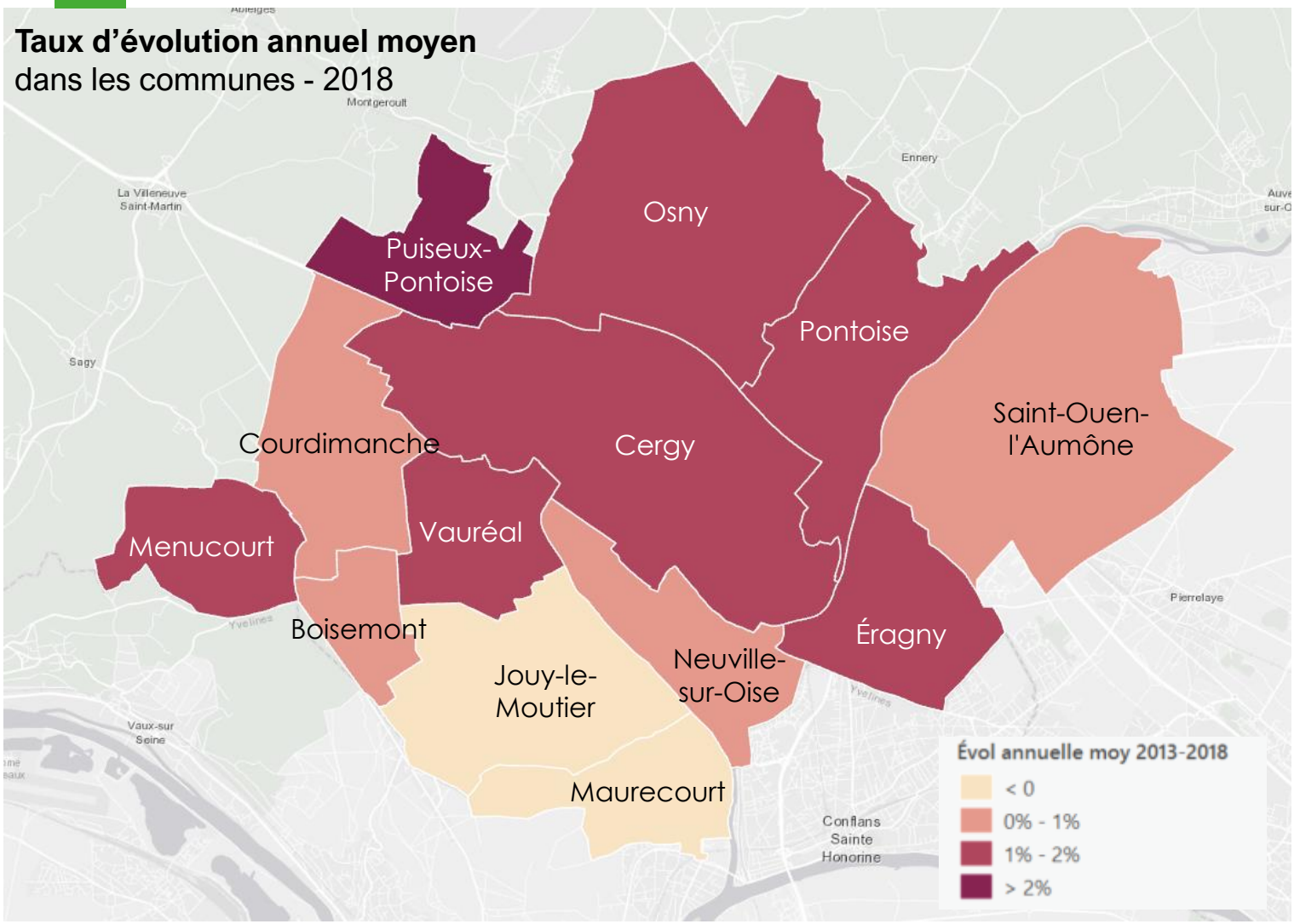
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

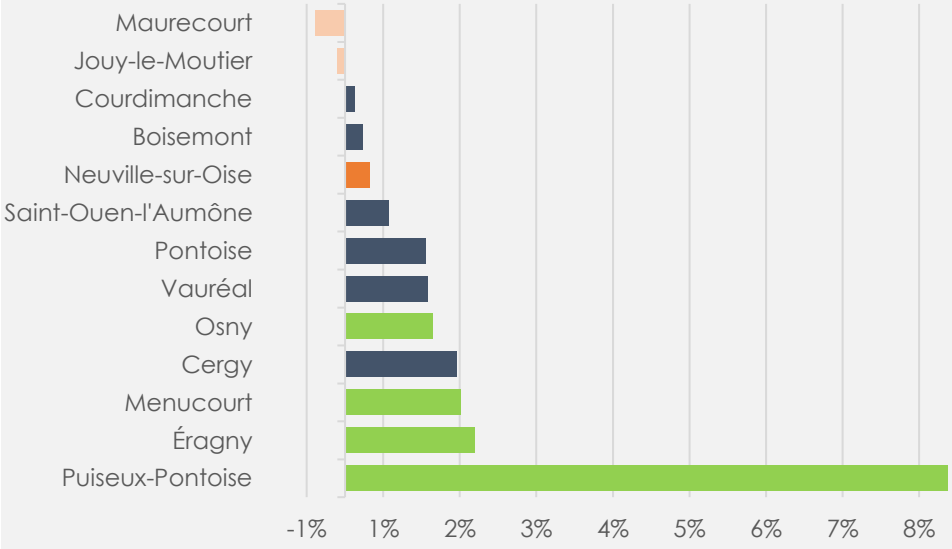
UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE MODÉRÉE, PORTÉE PAR LE SOLDE NATUREL

SAINT OUEN L'AUMONE
DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES

Taux d'évolution annuel moyen
dans les communes - 2018



Taux d'évolution annuel moyen
de la population - 2018



Profils démographiques
des communes

Territoire en panne de croissance
Solde naturel positif qui ne compense pas un solde migratoire négatif

Territoire porté par la natalité
Solde naturel positif qui compense le solde migratoire négatif

Territoire porté par l'attractivité
Solde naturel négatif mais qui est compensé par le solde migratoire positif

Territoire dynamique
Soldes naturel et migratoire positifs

Source : INSEE, Recensement de la population 2018

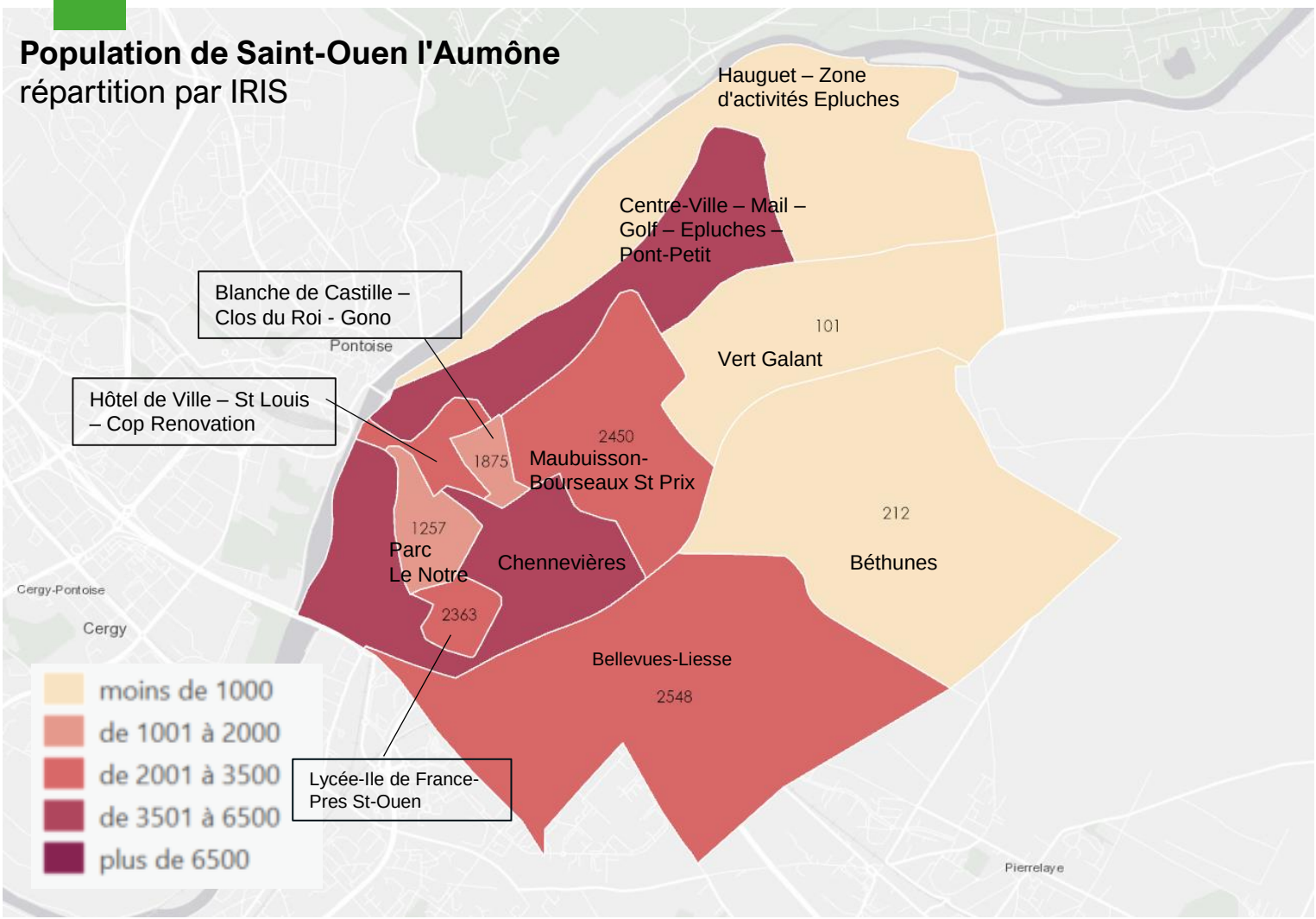
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

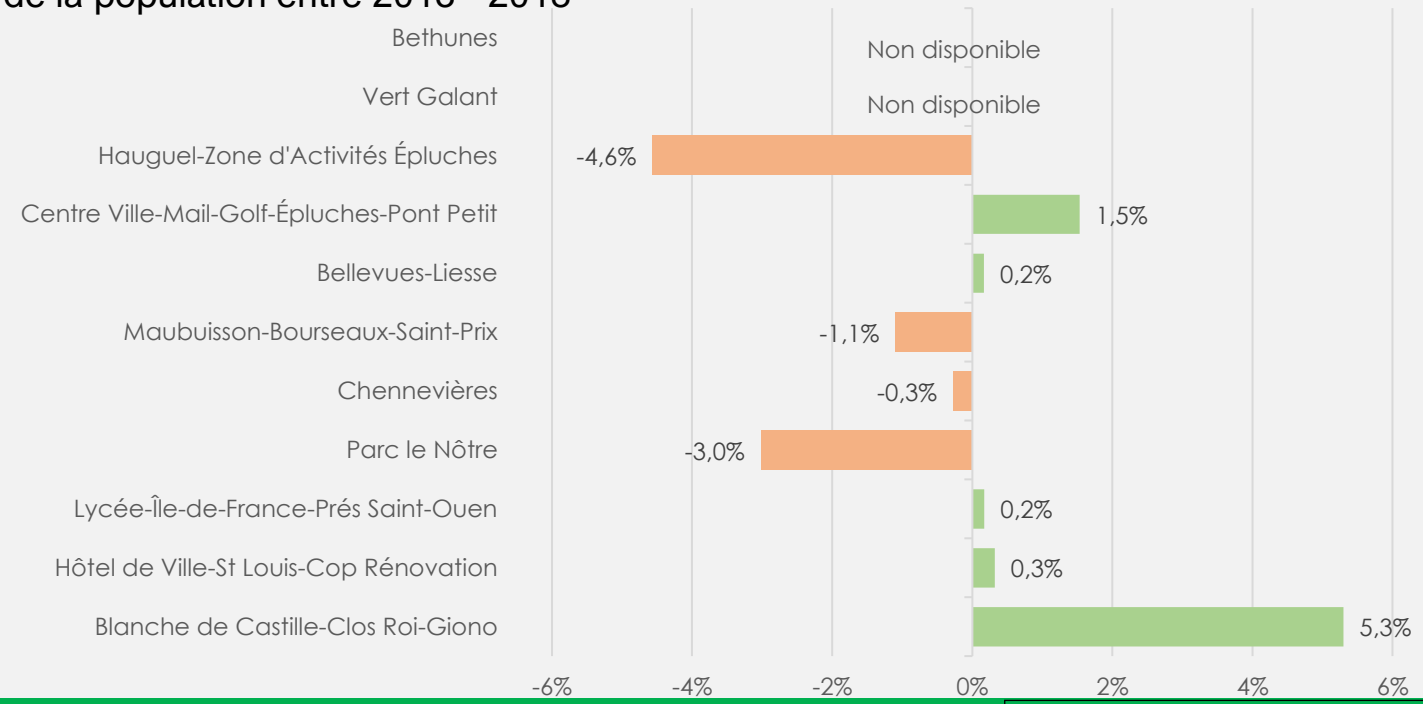
UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE MODÉRÉE, PORTÉE PAR LE SOLDE NATUREL

SAINT-OUEN-L'AUMÔNE
DÉMOGRAPHIE DES IRIS

Population de Saint-Ouen l'Aumône
répartition par IRIS



Taux d'évolution annuel moyen
de la population entre 2013 - 2018



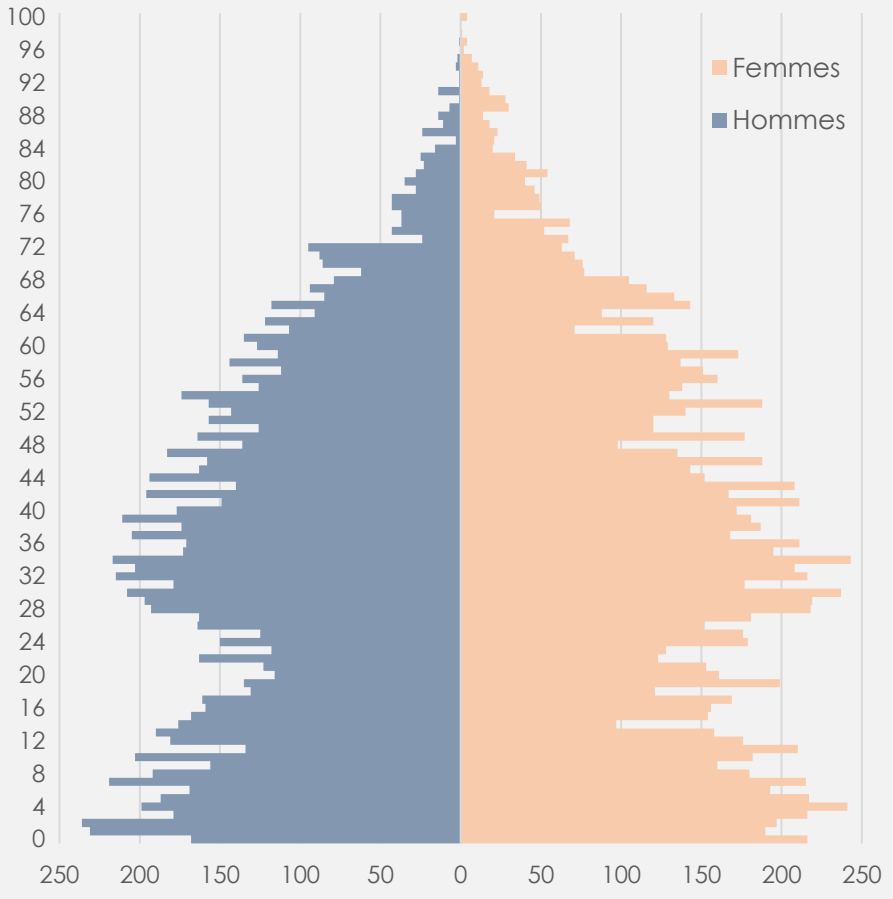
A retenir

DES ÉVOLUTIONS DÉMOGRAPHIQUES HÉTÉROGÈNES AU NIVEAU INFRACOMMUNAL, AVEC UN IMPACT PROBABLE DES PROJETS DE RÉNOVATION URBAINE

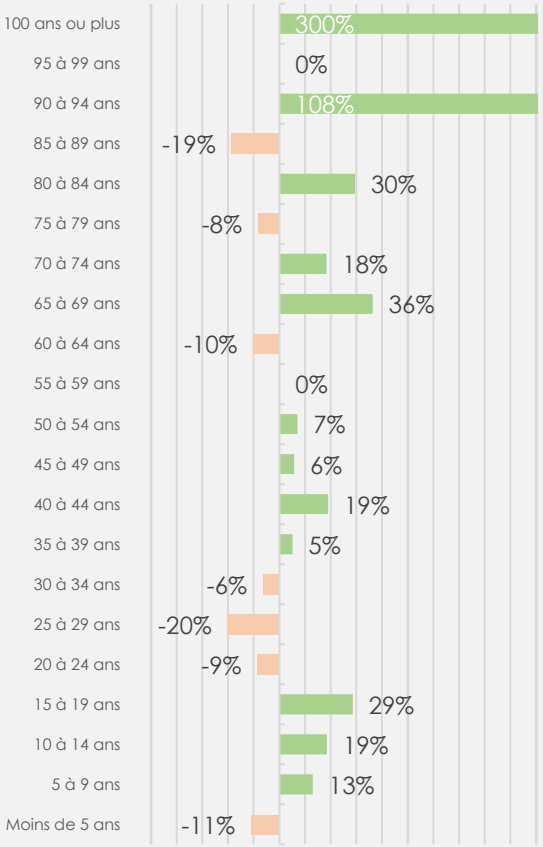
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

SAINT-OUEN-L'AUMÔNE
STRUCTURE PAR ÂGE

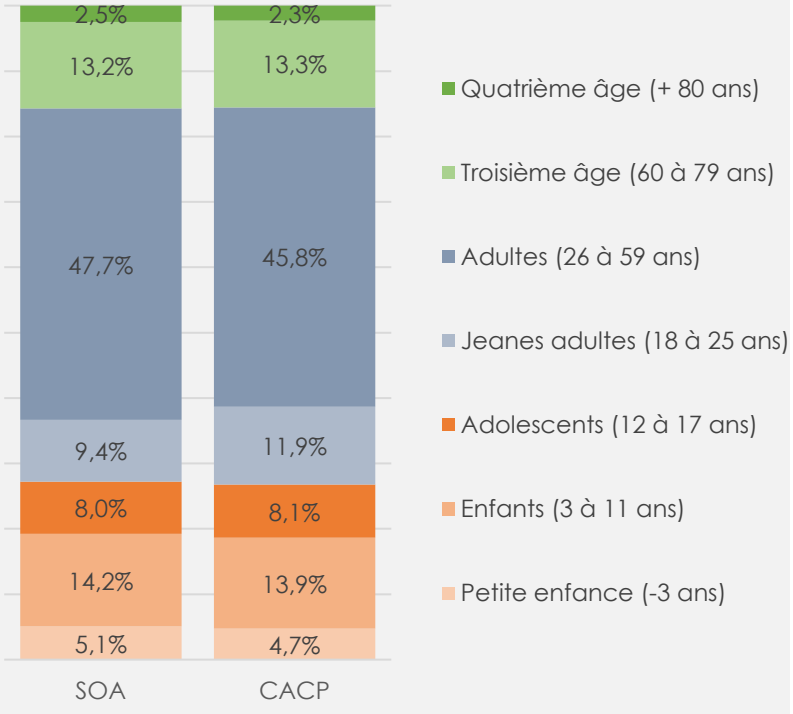
Pyramide des âges par sexe



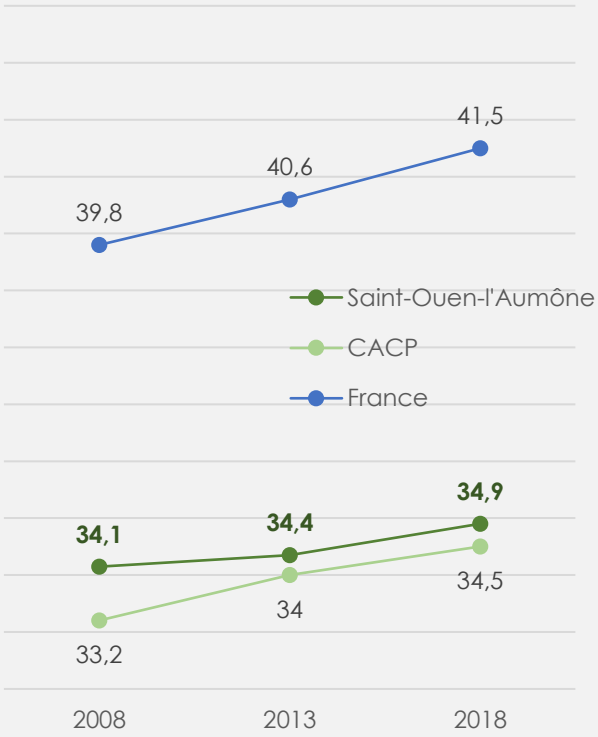
Les principales évolutions
Sur la période 2013 - 2018



La population **par catégorie d'âge**



Évolution de l'âge moyen



Source : INSEE, Recensement de la population 2018

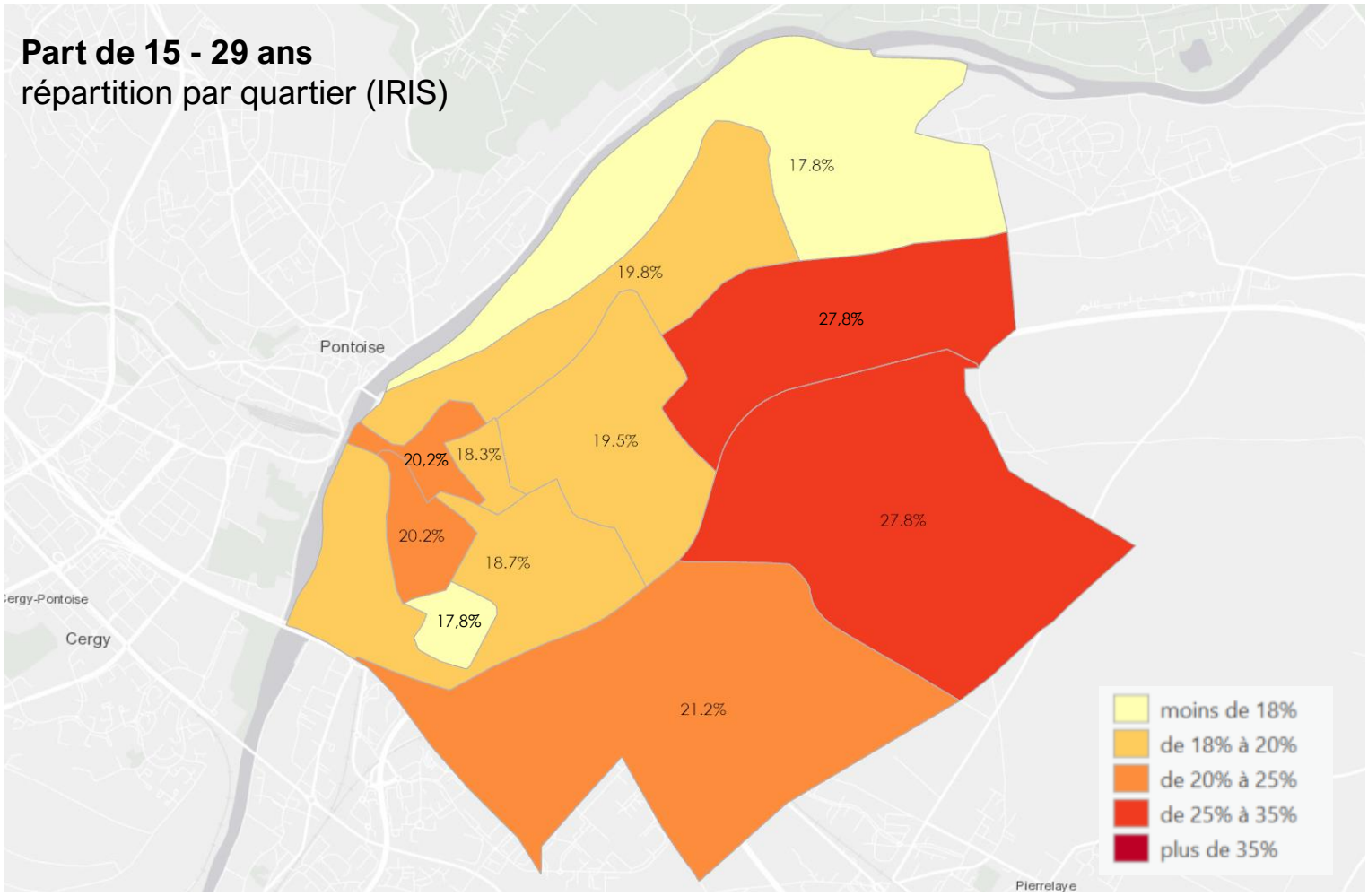
A retenir

UNE POPULATION JEUNE MALGRÉ UNE ÉVOLUTION À LA BAISSE DES JEUNES ADULTES
ET UN VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION

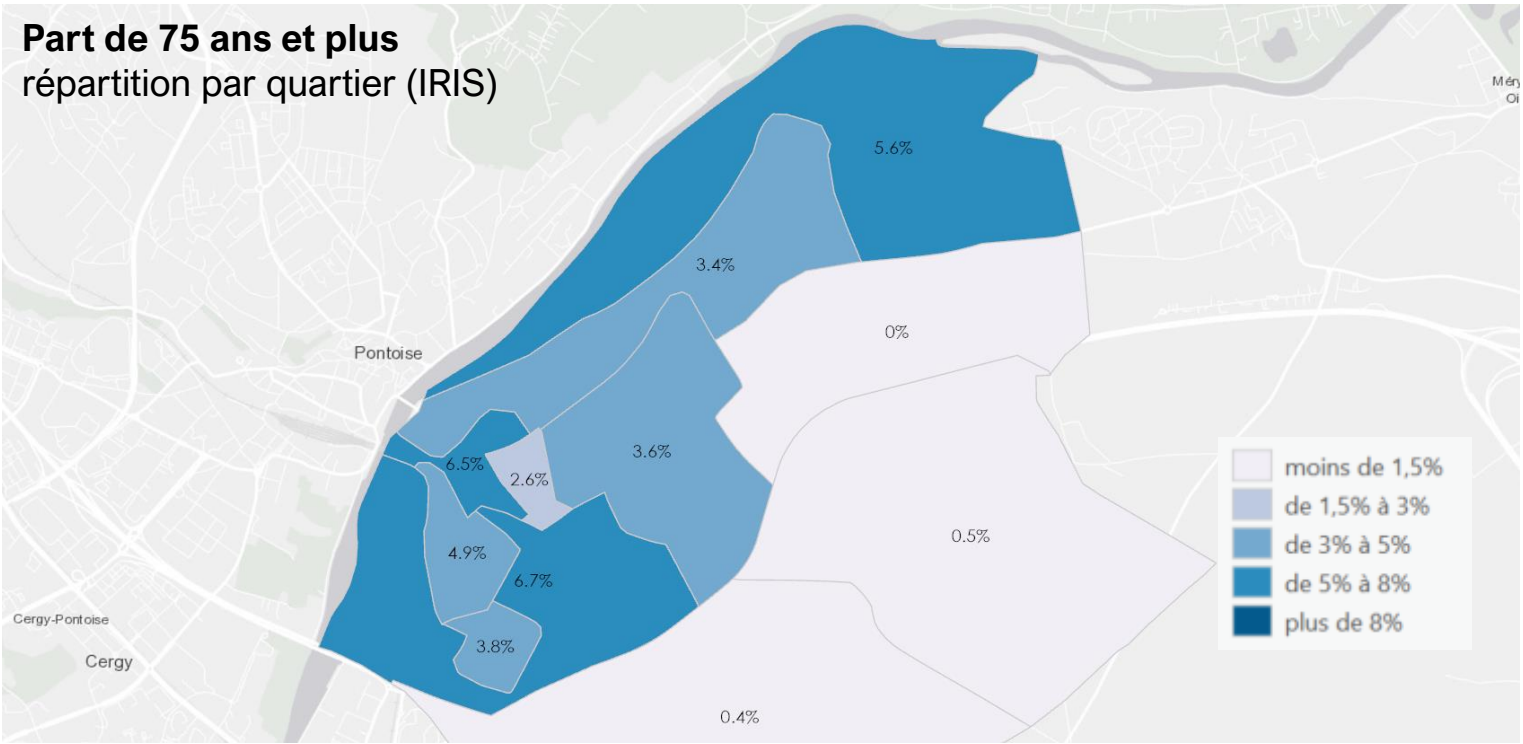
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

SAINT-OUEN-L'AUMÔNE
DÉMOGRAPHIE DES IRIS

Part de 15 - 29 ans
répartition par quartier (IRIS)



Part de 75 ans et plus
répartition par quartier (IRIS)



Source : INSEE, Recensement de la population 2018

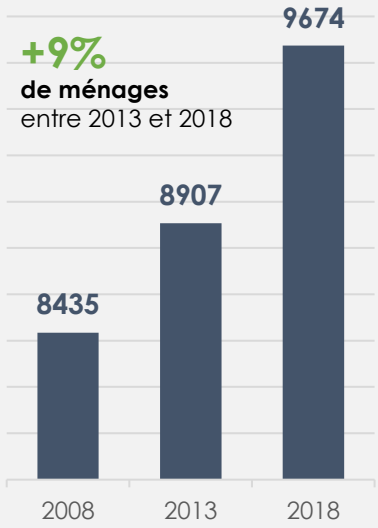
A retenir

UNE SEGMENTATION ASSEZ FORTE DES TRANCHES D'ÂGE PAR QUARTIER ;
LE SECTEUR HÔTEL DE VILLE PRÉSENTE EN REVANCHE À LA FOIS UNE PART IMPORTANTE DE JEUNES ET DE SENIORS

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219i6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

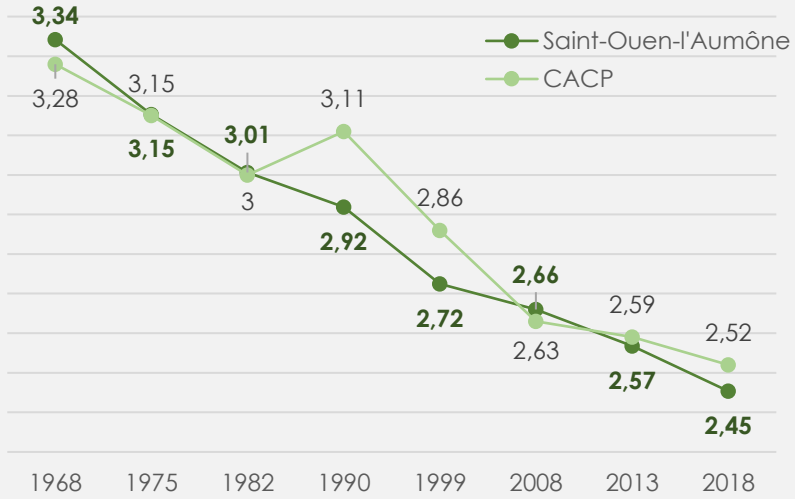
SAINT-OUEN-L'AUMÔNE
COMPOSITION DES MÉNAGES

Évolution du nombre de ménages

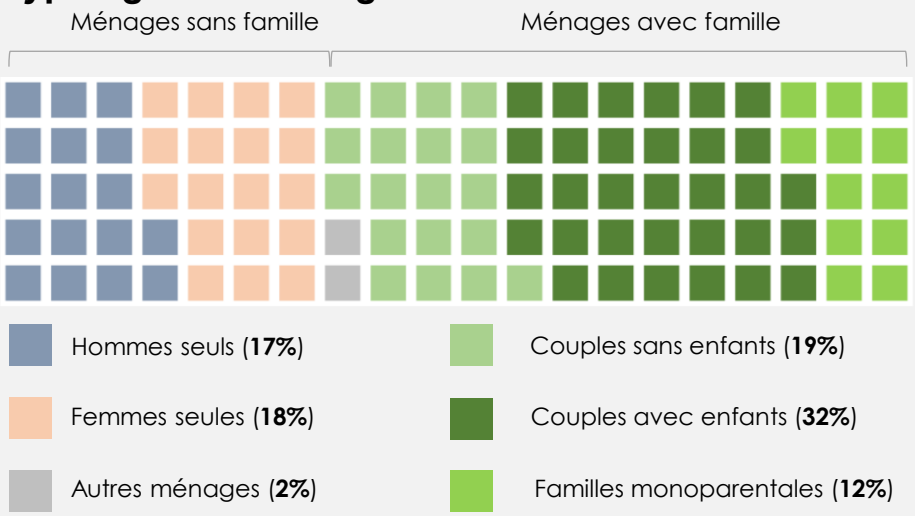


On constate une **plus forte augmentation** du nombre des ménages que celle de la population de Saint-Ouen-l'Aumône sur la même période (8,6% et 2,9% respectivement)

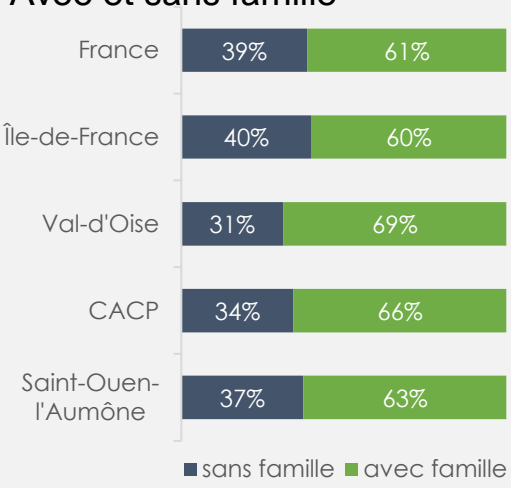
Évolution de la **population moyenne** par ménage



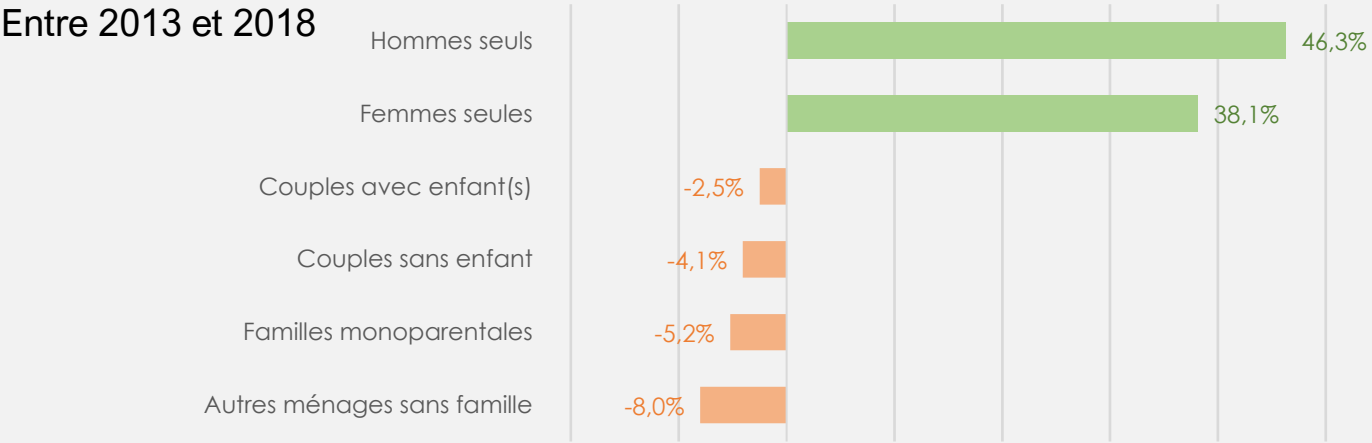
Typologie des ménages



Répartition des ménages
Avec et sans famille



Évolution des typologies des ménages
Entre 2013 et 2018



Source : INSEE, Recensement de la population 2018

A retenir

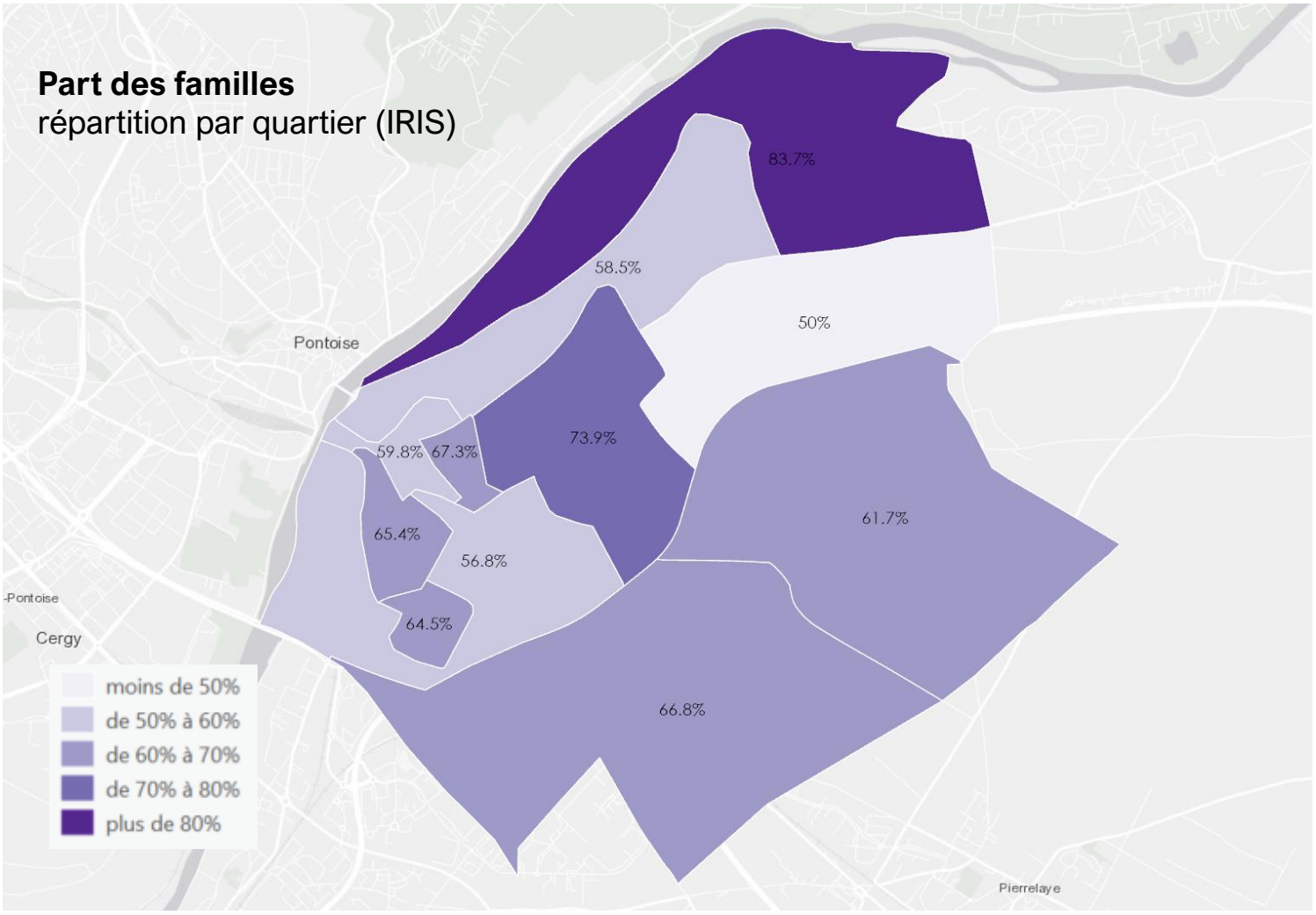
UN PROFIL DES MÉNAGES FAMILIAL MAIS MOINS QUE CELUI DE L'AGGLOMÉRATION ;

UNE CROISSANCE DE LA PART DES PERSONNES SEULES ET UNE BAISSE DE LA PART DES FAMILLES

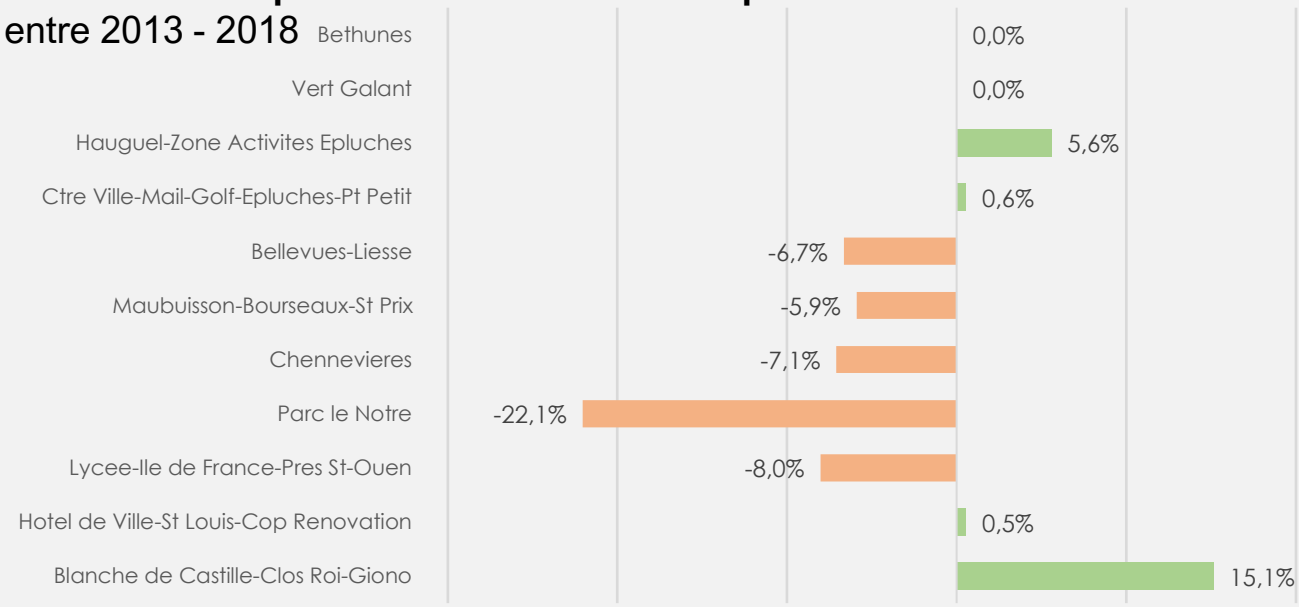
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-2023121 9n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

SAINT-OUEN-L'AUMÔNE
COMPOSITION FAMILLIALE DES IRIS

Part des familles
répartition par quartier (IRIS)



Évolution de la part des familles dans les quartiers
entre 2013 - 2018



Source : INSEE, Recensement de la population 2018

A retenir

DES FAMILLES CONCENTRÉES SUR MAUBUISSON ET EPLUCHES, UNE HAUSSE SUR BLANCHE DE CASTILLE CLOS DU ROI PROBABLEMENT LIÉ AU PROJET DE RENOVATION URBAINE

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

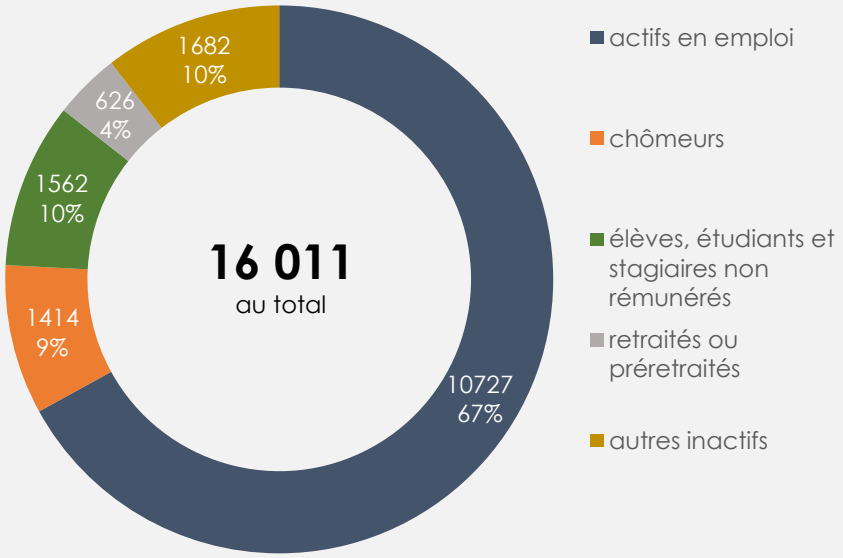
PORTRAIT DÉMOGRAPHIQUE

1.2 – Emploi et revenus

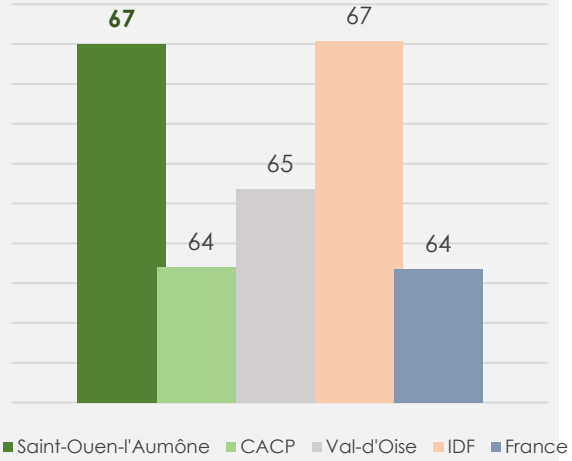
Accusé de réception en préfecture
095-2-9500109-20231219n°DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

SAINT-OUEN-L'AUMÔNE
POPULATION ACTIVE

Rapport à l'emploi
Des 15-64 ans

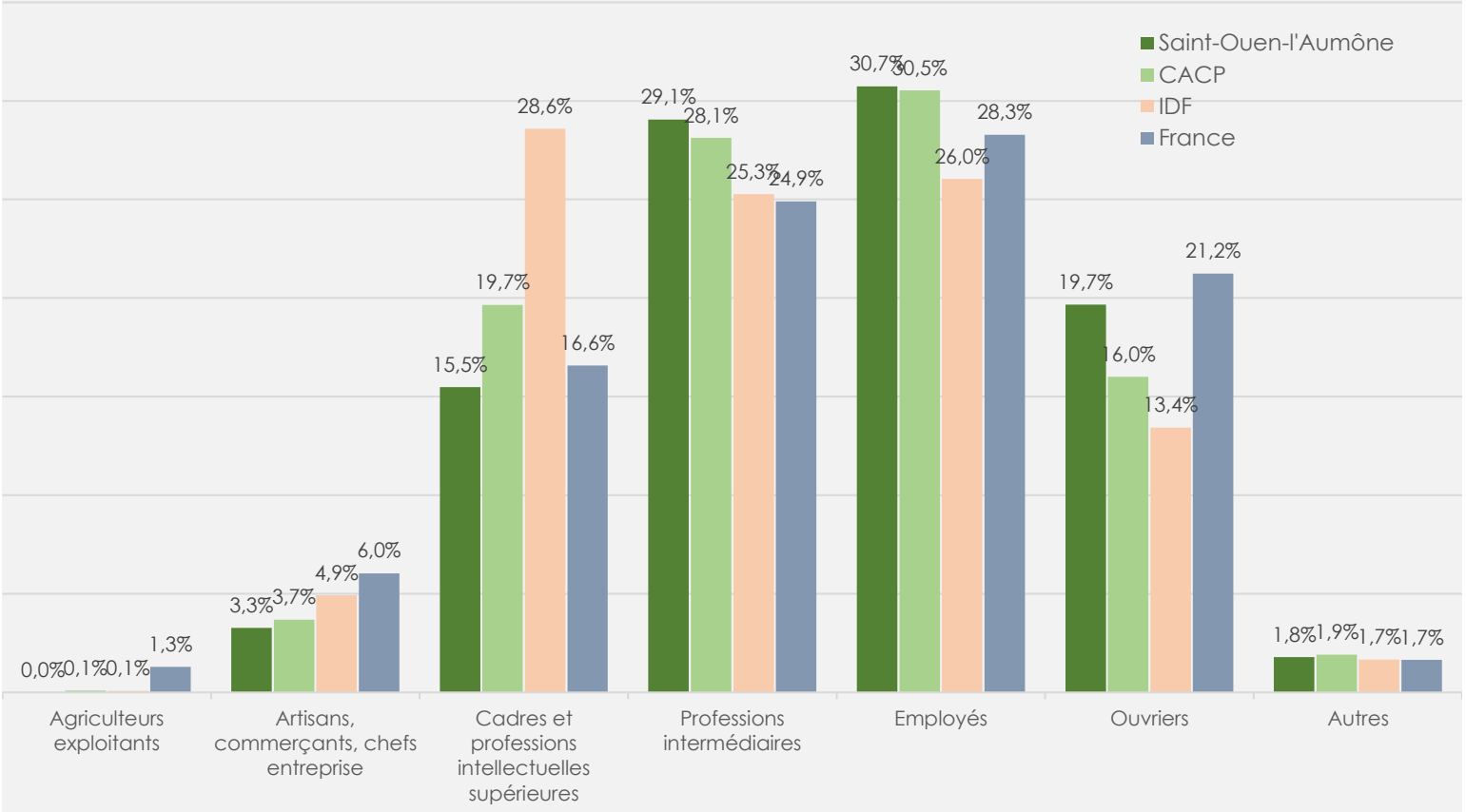


Taux d'emploi
Des 15-64 ans



Le taux d'emploi est la proportion de personnes disposant d'un emploi parmi celles en âge de travailler (15 à 64 ans). Le taux d'emploi reflète la capacité d'une économie à utiliser ses ressources en main-d'œuvre.

Population active des 15-64 ans selon **la catégorie socioprofessionnelle (en %)**



Source : INSEE, Recensement de la population 2018

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

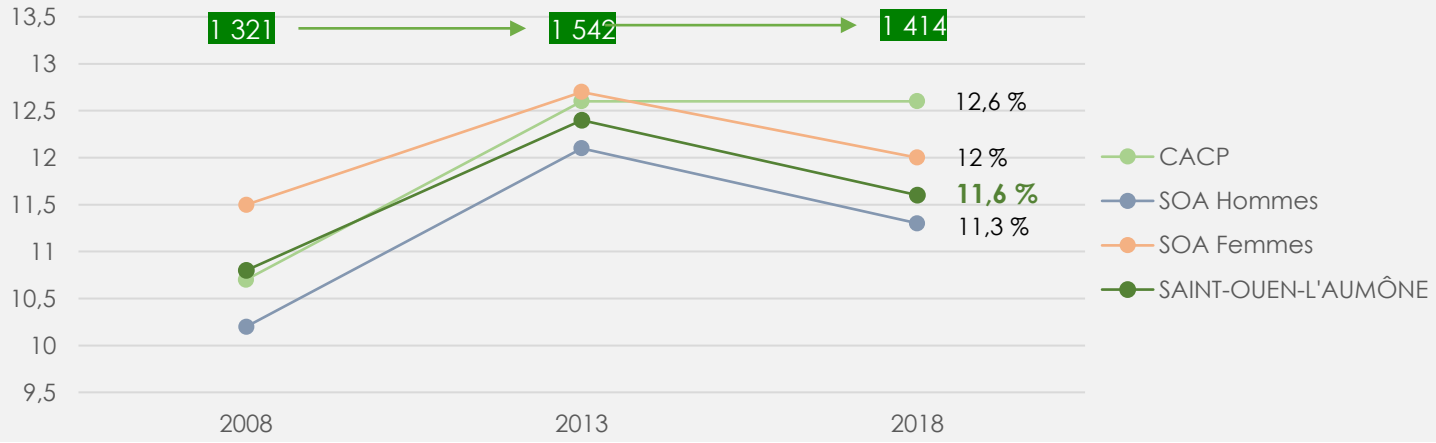
DES CATÉGORIES SOCIO-PROFESSIONNELLES MODESTES CARACTÉRISÉES PAR UNE PART IMPORTANTE D'OUVRIERS

SAINT-OUEN-L'AUMÔNE
CONDITIONS D'EMPLOI

Statut et condition d'emploi
des 15 ans ou plus

	Hommes		Femmes		TOTAL		CACP	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	%	
Titulaires de la fonction publique et contrats à durée indéterminée	4 596	80,7	4 366	83,9	8 962	82,2	79,7	Salariés **94,2%**
Contrats à durée déterminée	340	6,0	442	8,5	782	7,2	7,8	
Intérim	153	2,7	70	1,3	223	2,0	1,8	
Emplois aidés	15	0,3	51	1,0	66	0,6	0,5	
Apprentissage - Stage	110	1,9	127	2,4	237	2,2	2,8	
Indépendants	255	4,5	96	1,8	351	3,2	4,5	Non-Salariés **5,8%**
Employeurs	212	3,7	44	0,8	256	2,3	2,7	
Aides familiaux	16	0,3	7	0,1	23	0,2	0,1	
Ensemble	5 697	100	5203	100	10 900	100	100	

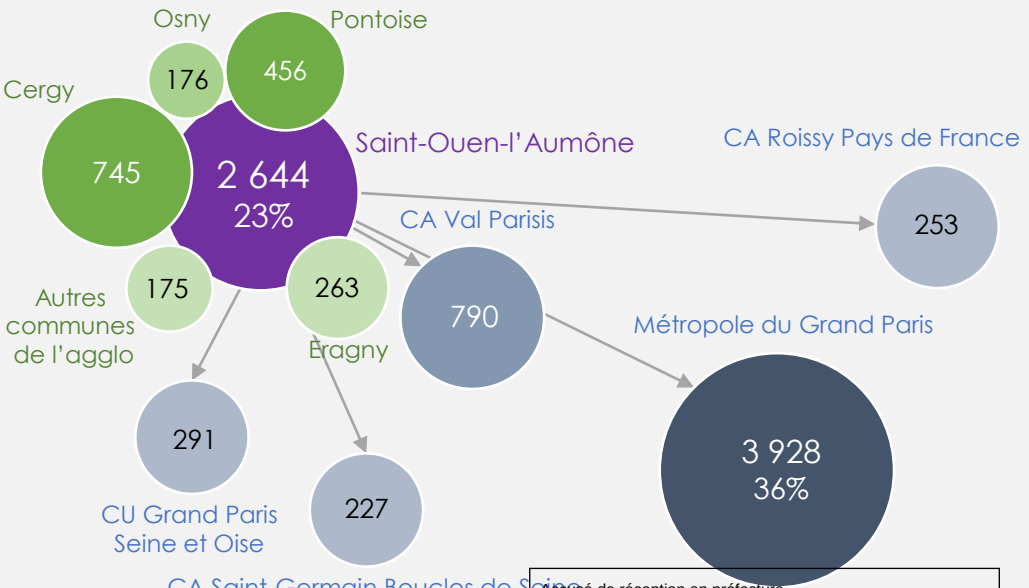
Évolution du taux de chômage
De la population active



Principaux lieux de travail
des actifs ayant un emploi

Sur 10 900 actifs de la commune ayant un emploi, **environ 41% travaillent à Cergy-Pontoise.** En second lieu arrive la **Métropole du Grand Paris** qui accueil presque 36% des travailleurs saint-ouennais.

Au total c'est environ **8 233** Saint-Ouennais qui vont travailler en-dehors de la commune (flux sortant) et **17 357** personnes qui n'y habitent pas mais qui viennent y travailler régulièrement (flux entrant).



Source : INSEE, Recensement de la population 2018

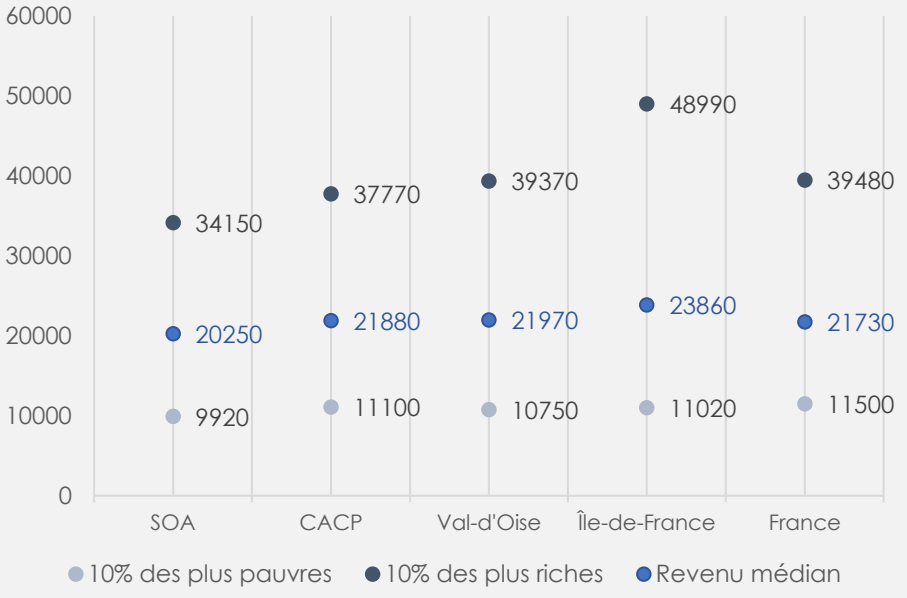
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

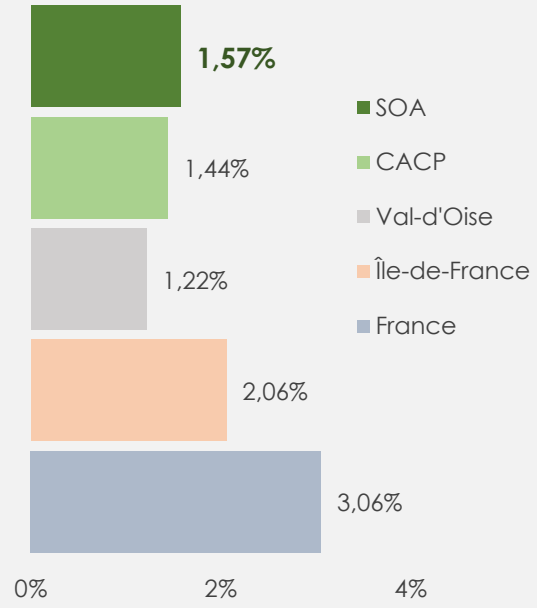
DAVANTAGE DE FLUX ENTRANTS QUE SORTANTS

SAINT-OUEN-L'AUMÔNE
NIVEAU DE VIE

Revenus disponibles par UC
en euros courants 2018



Évol. des revenus 2013 - 2018
en euros constants 2015 par UC



Taux de pauvreté
À Saint-Ouen-l'Aumône

21% (En 2013) → 21% (En 2018)

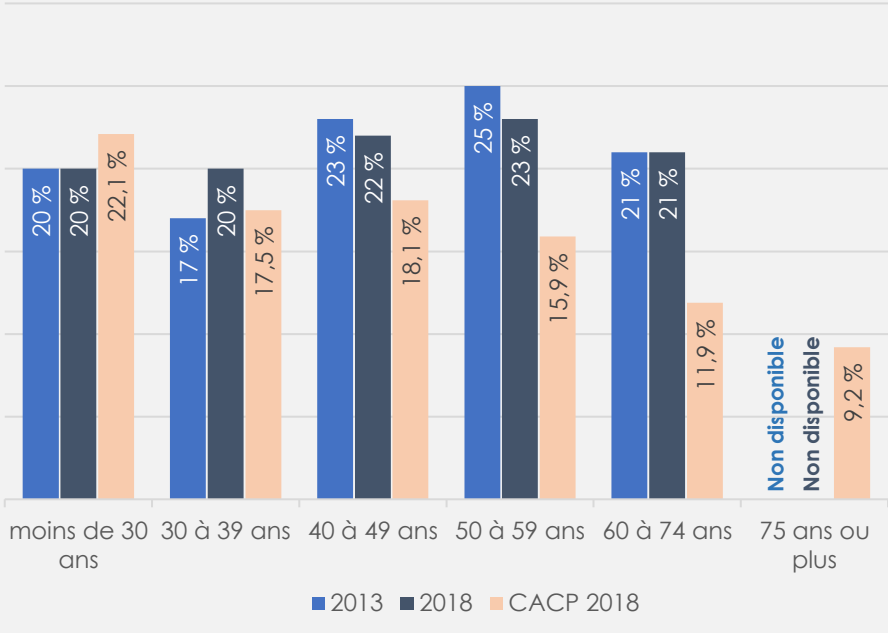
En 5 ans

1 897 + 72 1 969

ménages en plus qui vivent sous le seuil de pauvreté * sur le territoire de la commune de Saint-Ouen-l'Aumône

* **Le taux de pauvreté** correspond à la proportion de ménages dont le niveau de vie est inférieur à 60% (12 750€/an/UC en 2018) du revenu médian national.

La répartition du **taux de pauvreté** selon les tranches d'âge



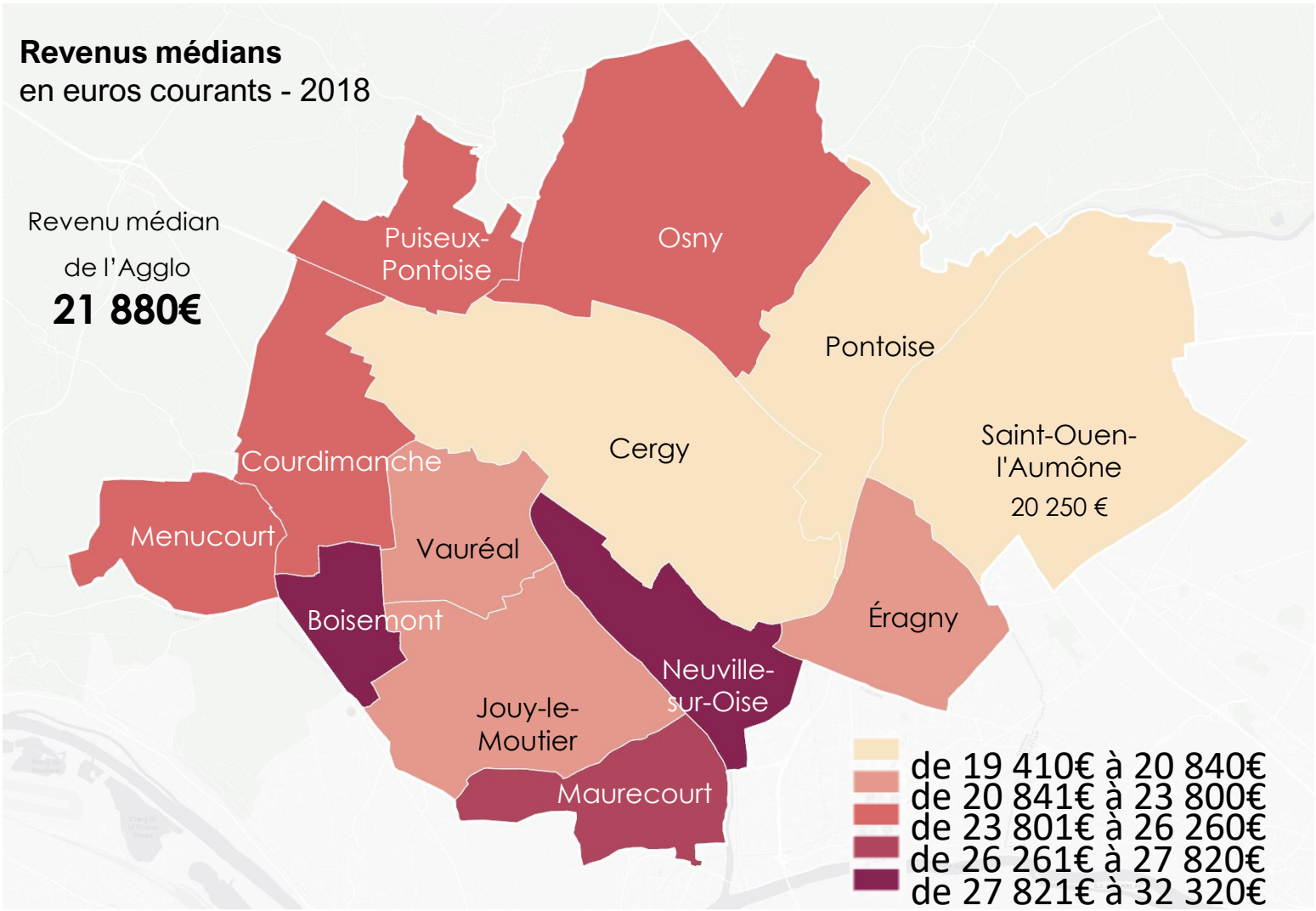
Source : INSEE, Recensement de la population 2018

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

UN NIVEAU DE VIE INFÉRIEUR À LA MOYENNE CACP, AVEC UN TAUX DE PAUVRETÉ IMPORTANT MAIS UNE ÉVOLUTION POSITIVE DES REVENUS

SAINT-OUEN L'AUMÔNE
CONDITIONS D'EMPLOI ET NIVEAU DE VIE



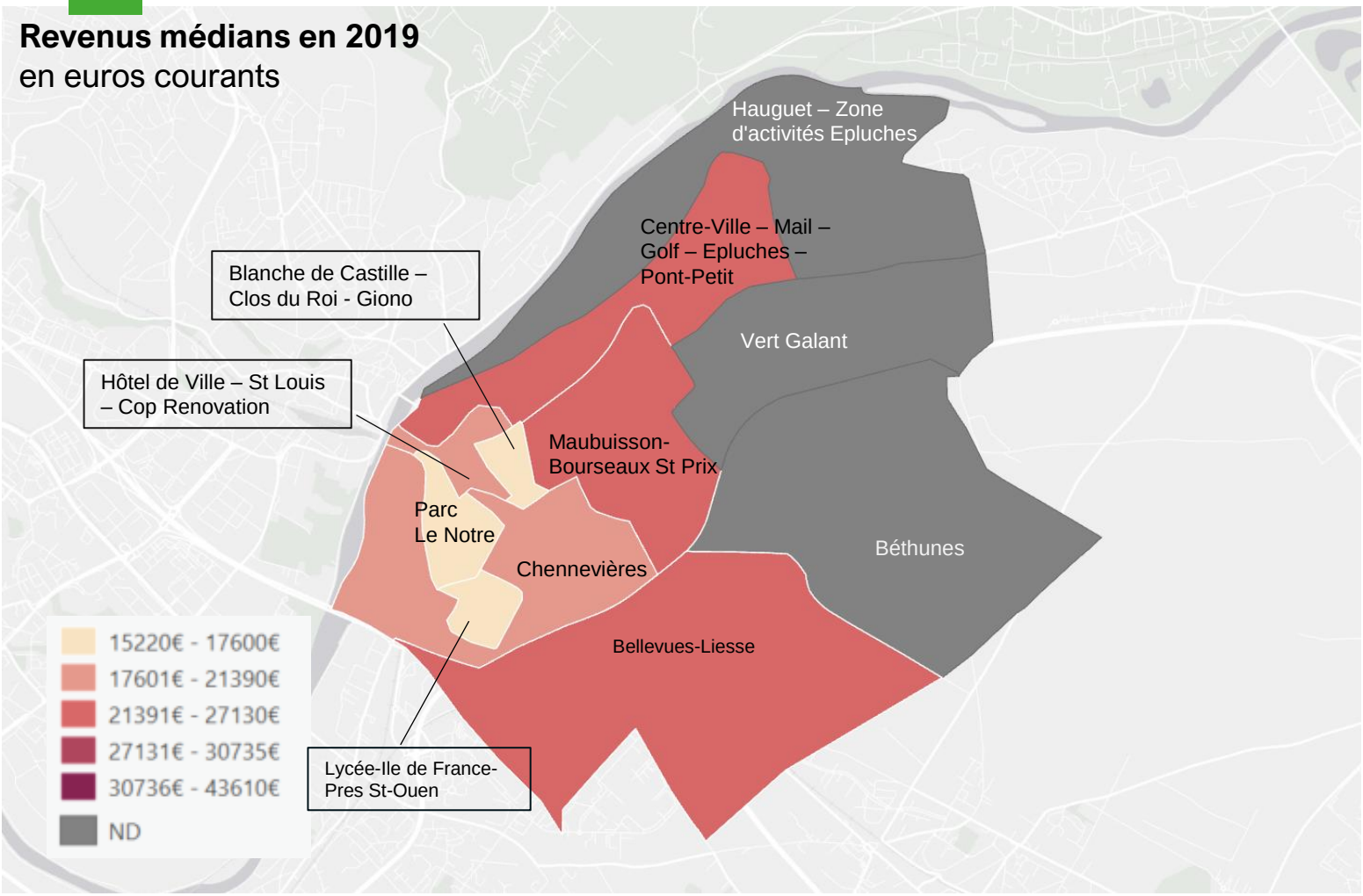
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

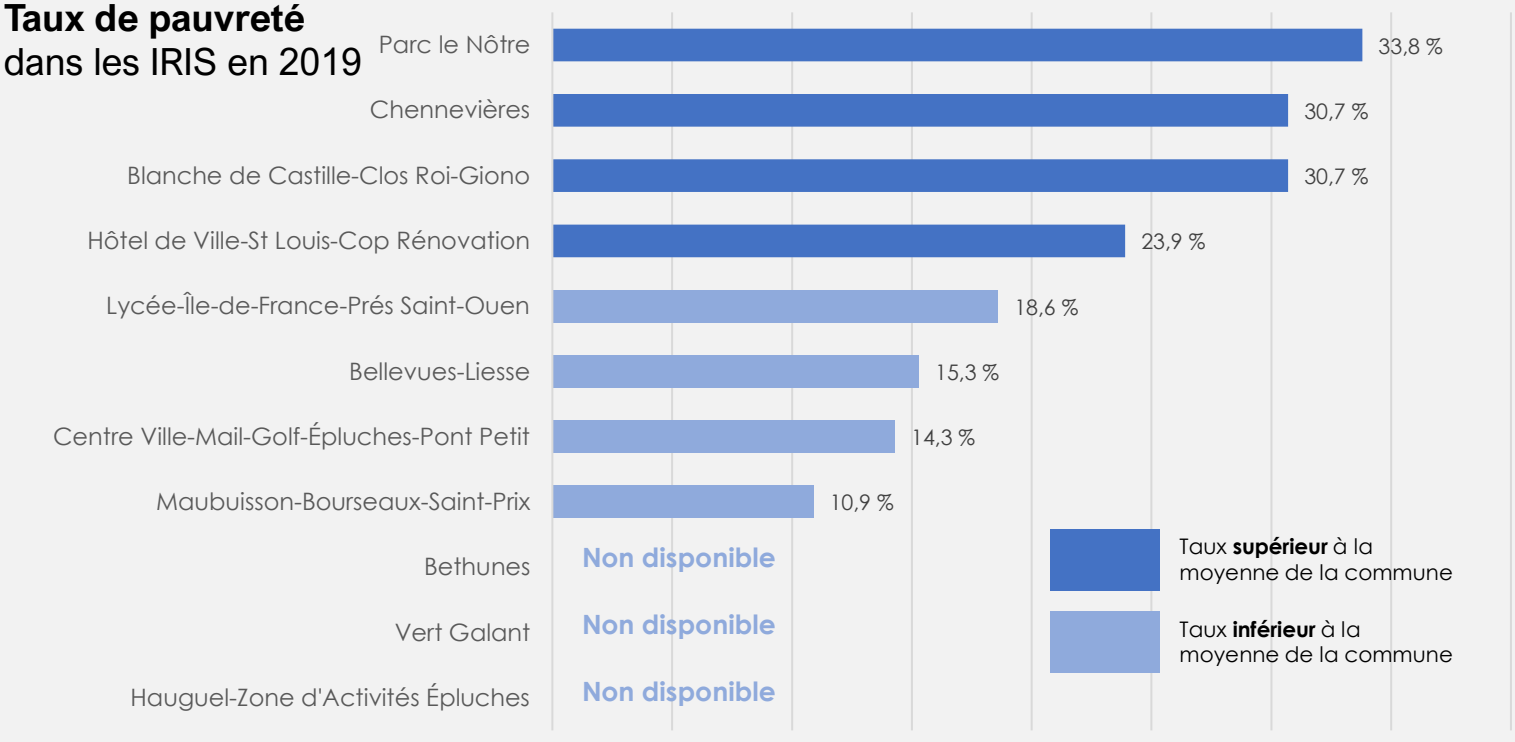
UN REVENU MEDIAN PARMI LES PLUS BAS DE L'INTERCOMMUNALITÉ

SAINT-OUEN-L'AUMÔNE
DISPARITÉS INFRACOMMUNALES

Revenus médians en 2019
en euros courants



Taux de pauvreté
dans les IRIS en 2019



Source : INSEE, FILOSOFI 2019

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

DES DISPARITÉS IMPORTANTES À L'ÉCHELLE INFRA-COMMUNALE

2. PARC DE LOGEMENTS

LES GRANDS CONSTATS POUR L'AGGLOMÉRATION

- *Des dynamiques de construction importantes ces dernières années mais qui s'essoufflent face à la réduction du foncier disponible ; un renouvellement du parc qui s'amorce*
- *Une augmentation de la vacance, à priori de courte durée, qui traduit une tendance nouvelle; des taux qui restent cependant relativement bas*
- *Une attractivité du territoire pour l'investissement locatif privé et une baisse de la production de logements sociaux.*

QUELLES SPÉCIFICITÉS POUR SOA ?

- *Malgré la hausse de la vacance, un taux qui reste modéré ; une vacance de longue durée à surveiller.*
- *Une croissance du parc de logements essentiellement alimentée par la construction neuve ; des dynamiques qui ont connu un ralentissement suite notamment au décalage de la ZAC .*
- *Une attractivité de la commune pour l'investissement locatif privé neuf ou ancien.*
- *Un parc locatif social plus ancien et qui a moins bénéficié des dynamiques récentes de construction mais qui a bénéficié du projet ANRU.*
- *Des quartiers aux fonctions résidentielles assez marquées.*
- *Un centre-ville qui cumule logements anciens, taux de vacance important, part élevée de propriétaires et locataires, copropriétés présentant des signes potentiels ou avérés de fragilité ; permis de louer mis en place par la ville et vigilance Ville / CACP sur le Solibail.*

Accusé de réception en préfecture
095-249500100-20221219-2023171016-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

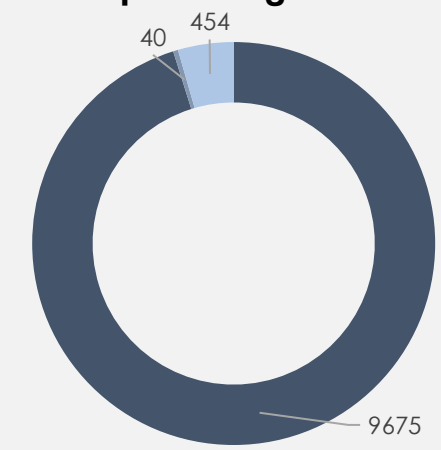
SAINT-OUEN-L'AUMÔNE
PARC DES LOGEMENTS EXISTANTS

9 337 logements au total en 2013

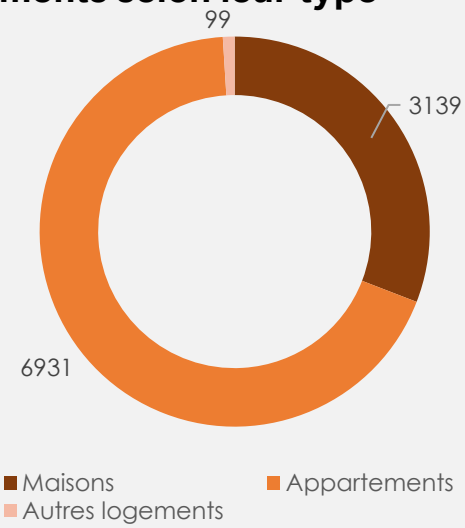
10 169 logements au total en **2018**

+8,9% de logements entre 2013 et 2018 (CACP : +10,4%)

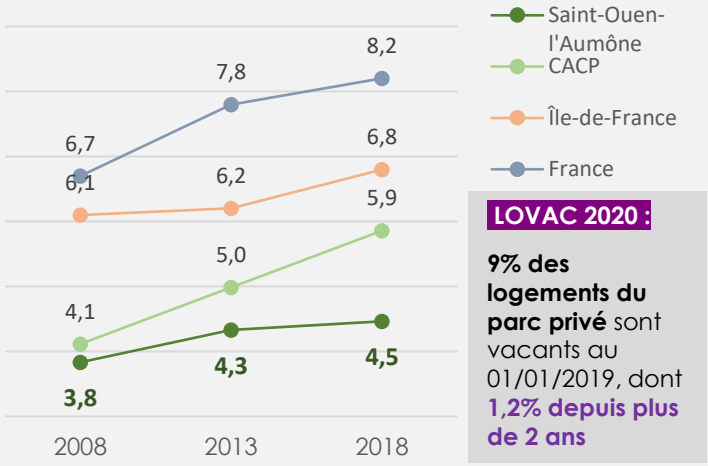
Logements par catégorie



Logements selon leur type



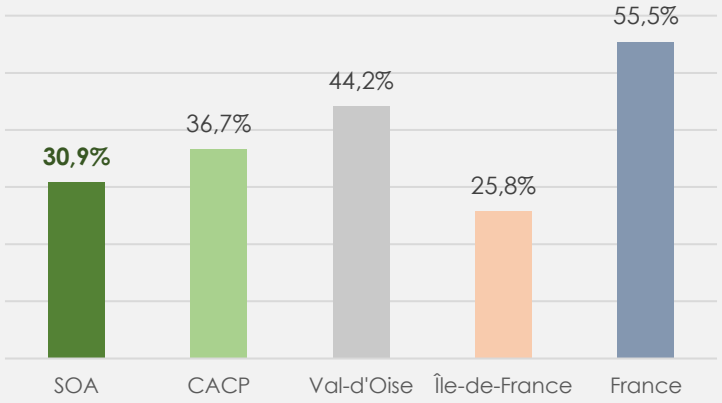
Taux de **logements vacants**



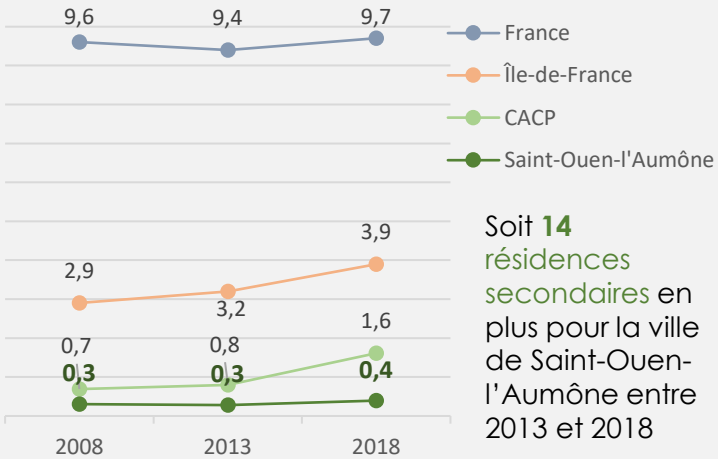
LOVAC 2020 :

9% des logements du parc privé sont vacants au 01/01/2019, dont **1,2% depuis plus de 2 ans**

Part du logement individuel
Dans l'ensemble du parc (en %)



Taux de **résidences secondaires**



Soit **14** résidences secondaires en plus pour la ville de Saint-Ouen-l'Aumône entre 2013 et 2018

Zoom sur les copropriétés

125 **Copropriétés** recensées au total en 2021

4 812 **Logements en copropriété** en 2021

47% **Part des logements en copro** dans le parc global (45% à l'échelle de l'Agglo)

Source : INSEE, Recensement de la population 2018 / ANAH, Registre de copropriétés 2021

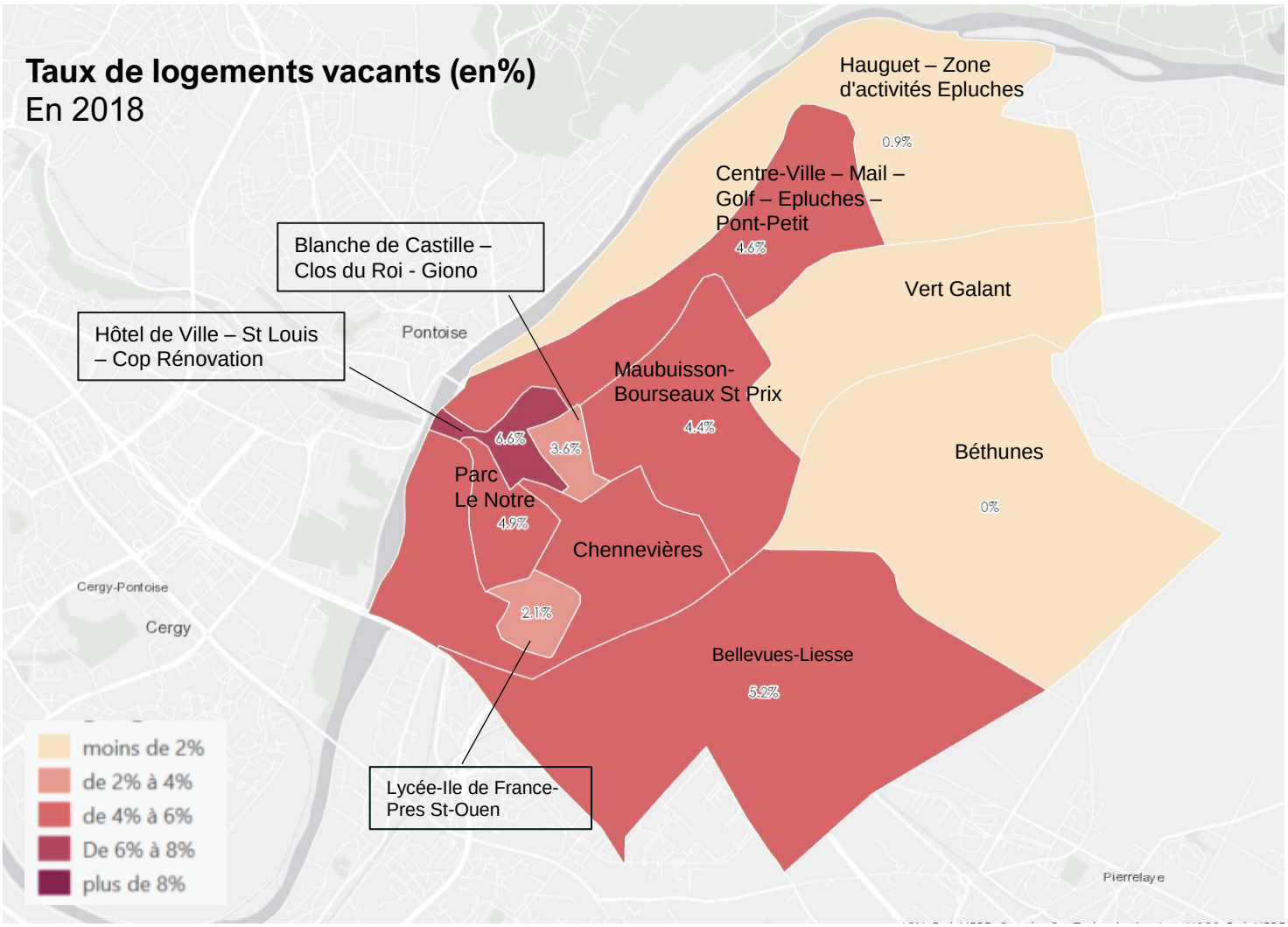
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

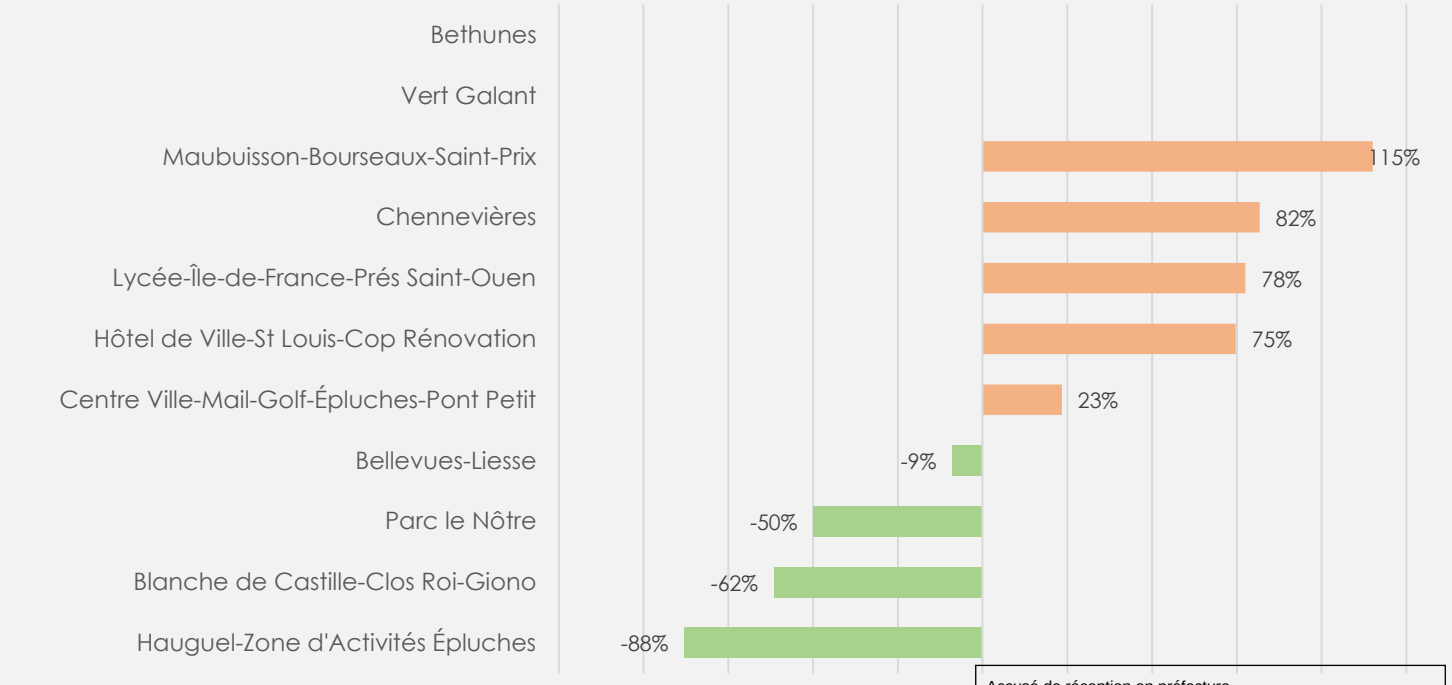
UN TAUX DE VACANCE MODERÉ DANS L'ENSEMBLE MAIS UNE VACANCE DE LONGUE DURÉE À SURVEILLER

SAINT-OUEN-L'AUMÔNE
ZOOM SUR LES LOGEMENTS VACANTS

Taux de logements vacants (en%)
En 2018



Taux d'évolution des logements vacants dans les quartiers
Entre 2013 et 2018



Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Source : INSEE, Recensement de la population 2018

A retenir

UNE VACANCE CONCENTRÉE SUR LE CENTRE-VILLE

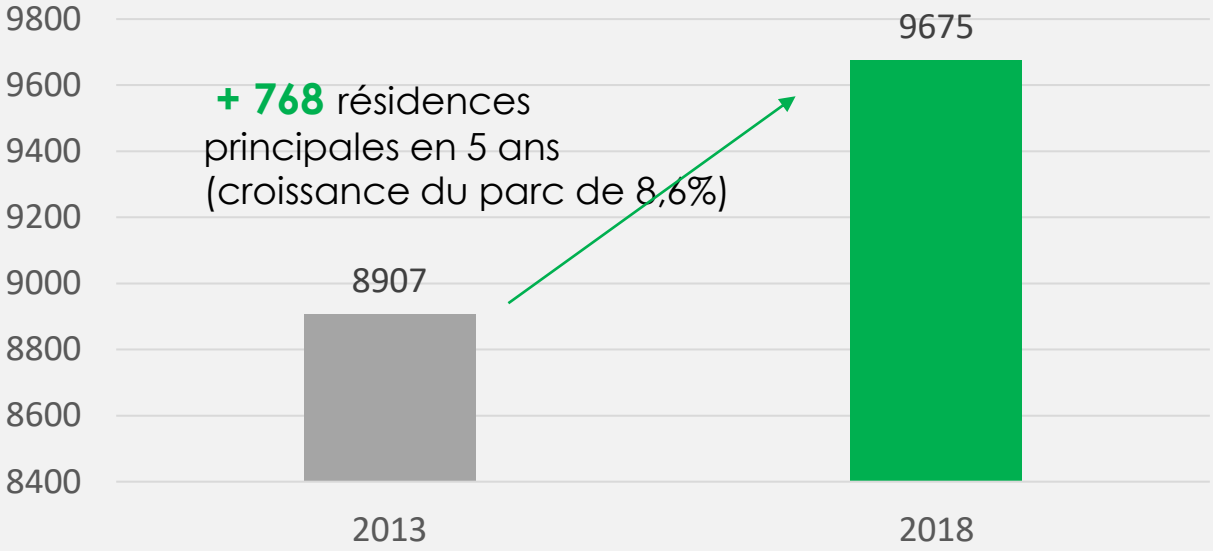
PARC DE LOGEMENT

2.1 - Les dynamiques du parc de logements

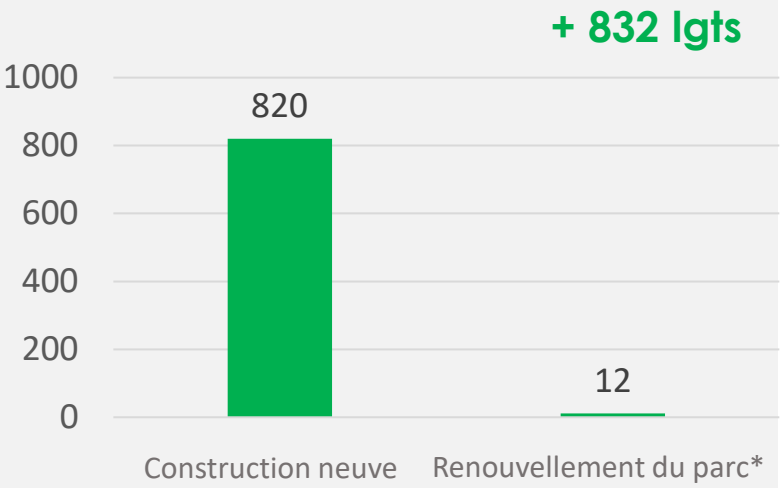
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

SAINT-OUEN-L'AUMÔNE
DYNAMIQUE DU PARC

Evolution du parc de résidences principales
Entre le 01/01/2013 et le 01/01/2018

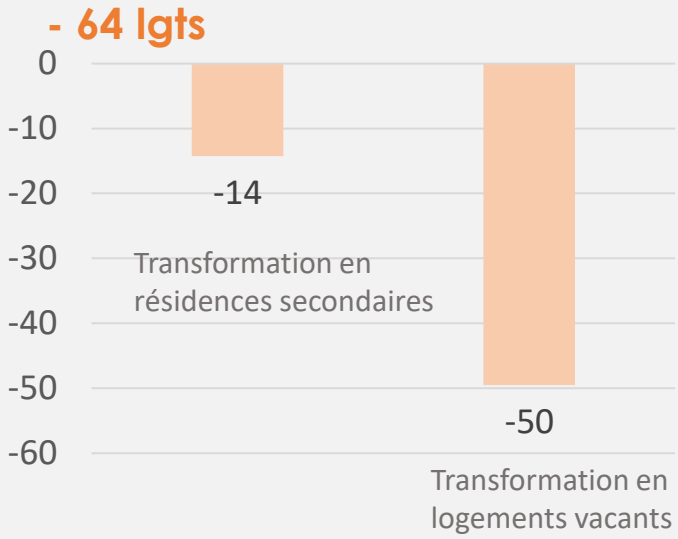


Contribution à l'augmentation du parc de résidences principales
Entre le 01/01/2013 et le 01/01/2018



*Renouvellement du parc : solde des créations et des disparitions de logements dans l'existant (par changement d'usage, démolition, division de logements....)

Contribution à la diminution du parc de résidences principales
Entre le 01/01/2013 et le 01/01/2018



Au total, et malgré un renouvellement du parc légèrement positif, on estime que l'équivalent de **6%** de la construction neuve a été "absorbé" par les dynamiques du parc existant (logements disparus, devenus vacants ou transformés en résidences secondaires).

Source : INSEE, recensements de la population 2013 et 2018 / CACP, Observatoire de l'Habitat, Suivi de construction 2021

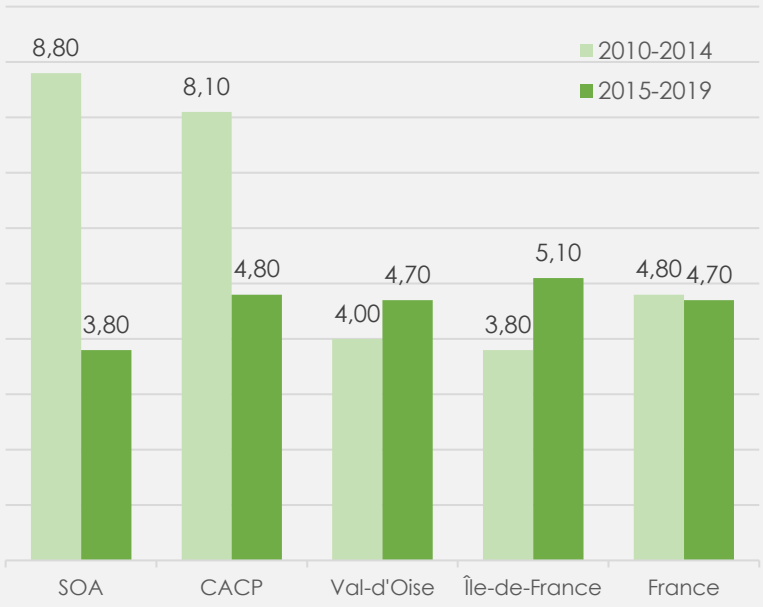
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

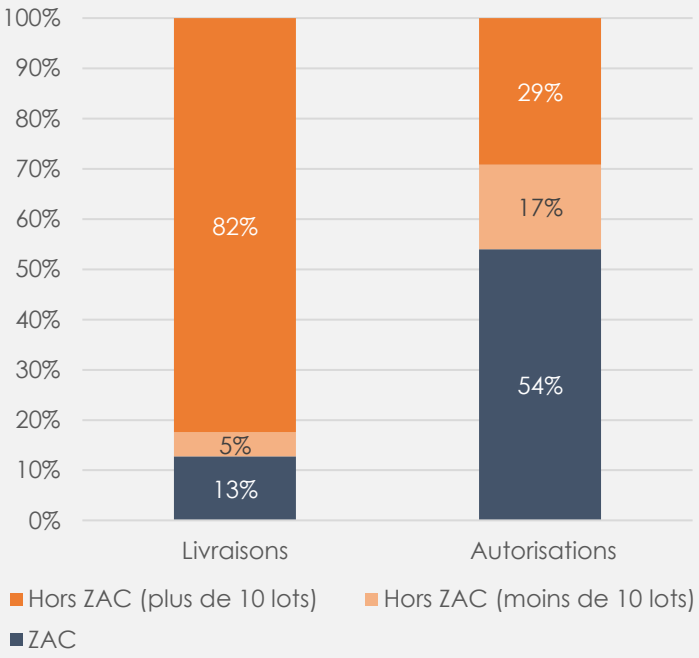
UNE AUGMENTATION DU PARC DE RESIDENCES PRINCIPALES ESSENTIELLEMENT LIÉE À LA CONSTRUCTION NEUVE

SAINT-OUEN-L'AUMÔNE
CONSTRUCTION NEUVE 2016-2021

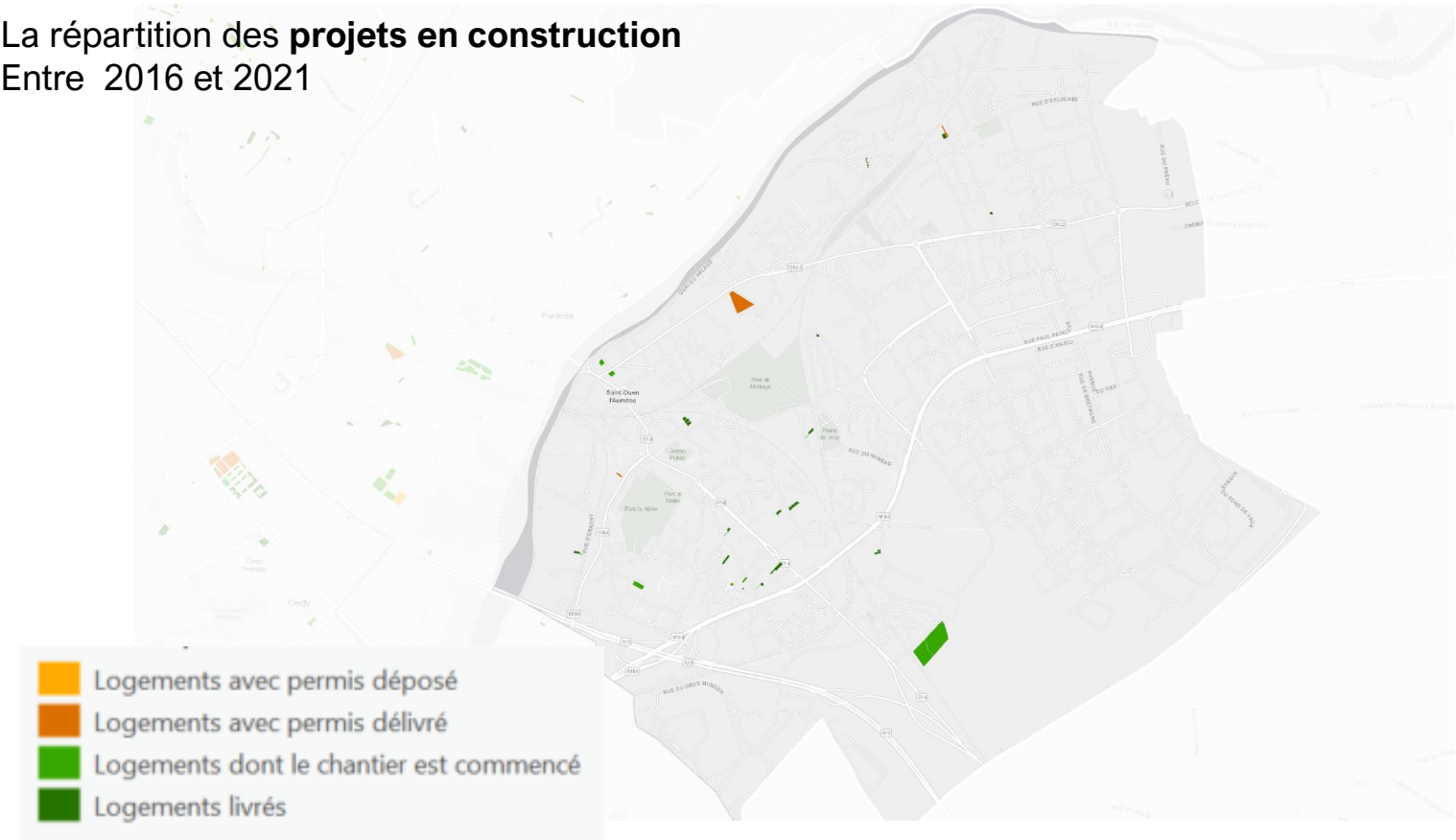
Taux de construction
Nombre de logements commencés pour 1000 habitants



Périmètres des programmes
Sur la période 2016-2021



La répartition des **projets en construction**
Entre 2016 et 2021



Source : CACP, Observatoire de l'Habitat, Suivi de construction 2021

A retenir

UN FORT RALENTISSEMENT DE LA CONSTRUCTION DU LOGEMENT AU DÉCALAGE DE LA ZAC;
UNE ACCÉLERATION DE LA PRODUCTION DE MAISONS INDIVIDUELLES ET PETITS PROJETS EN DIFFUS

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n4-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

SAINT-OUEN-L'AUMÔNE
BILAN PRÉVISIONNEL PLH À FIN 2021

Bilan prévisionnel du PLH 2016 - 2021
en nombre de logements autorisés

Bilan prévisionnel PLH

298 logements autorisés **au total**

50 logements autorisés en moyenne **par an**

Les objectifs PLH

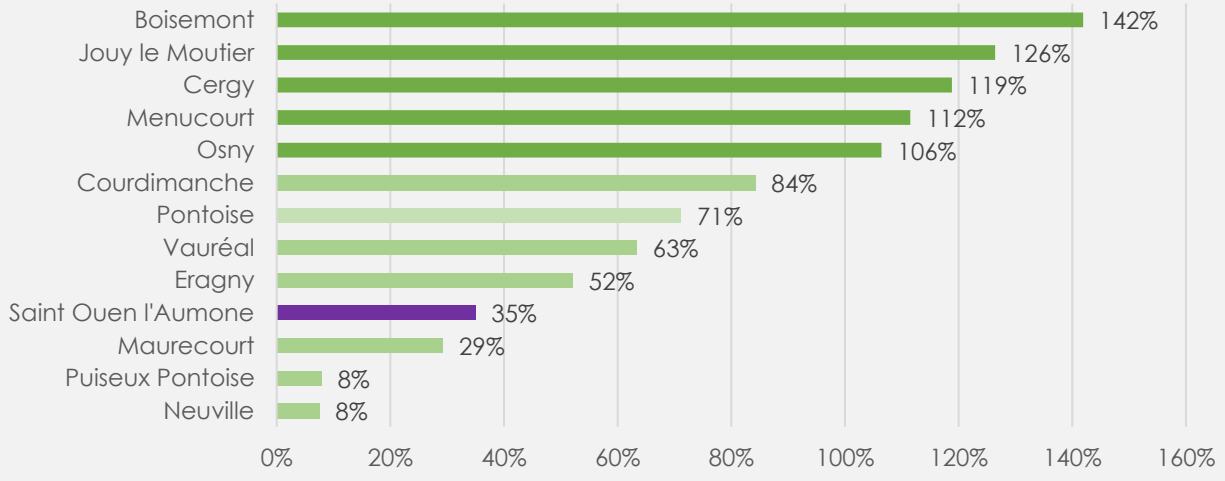
852 logements autorisés **au total**

142 logements autorisés en moyenne **par an**

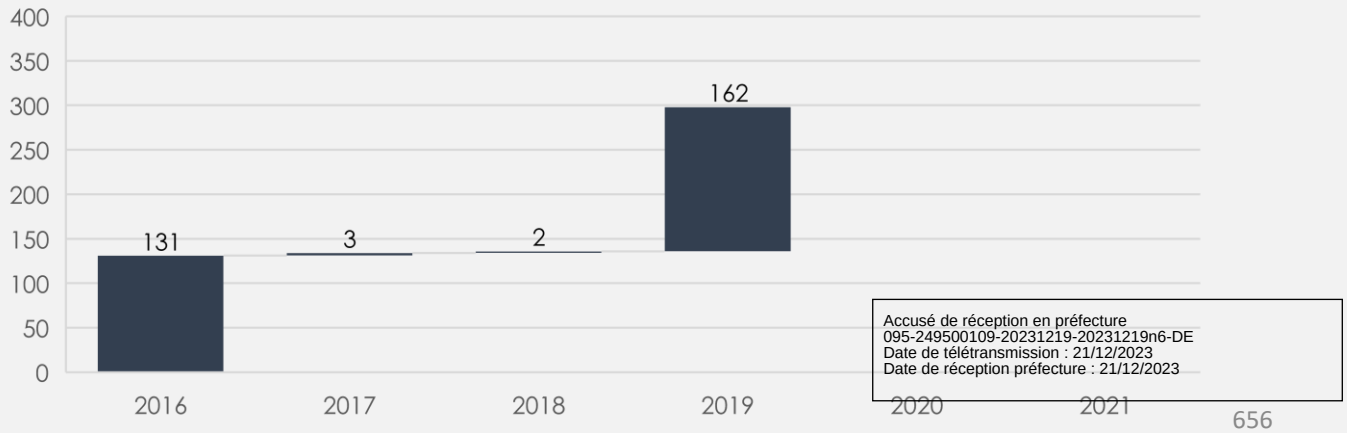
Le résultat provisoire

35% soit le taux de remplissage des objectifs fixés par le PLH à fin 2021

Disparité des résultats
En % d'atteinte des objectifs à fin 2021



Les dynamiques de construction
volume d'autorisations / an (2021 : prévisionnel)



Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Source : CACP, Observatoire de l'Habitat, Suivi de construction 2021

PARC DE LOGEMENT

2.2 - Les caractéristiques des résidences principales

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

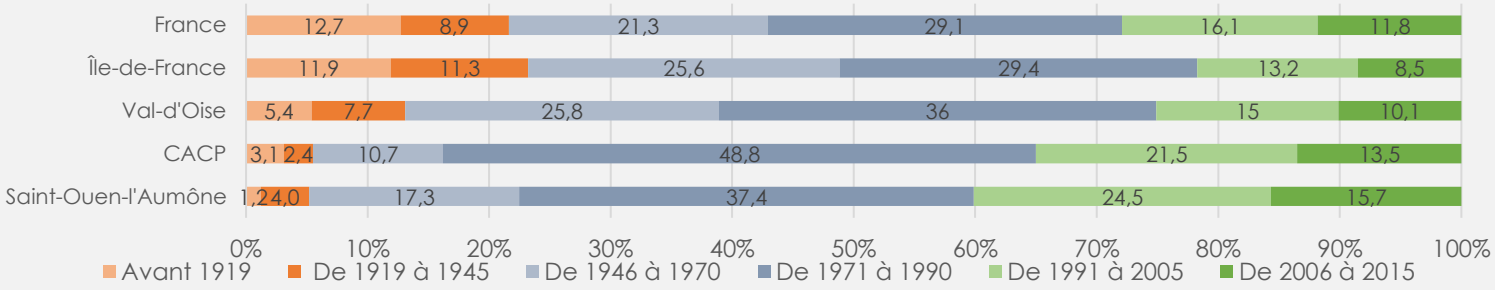
SAINT-OUEN-L'AUMÔNE
LES RÉSIDENCES PRINCIPALES

8 907 **RP au total** en 2013

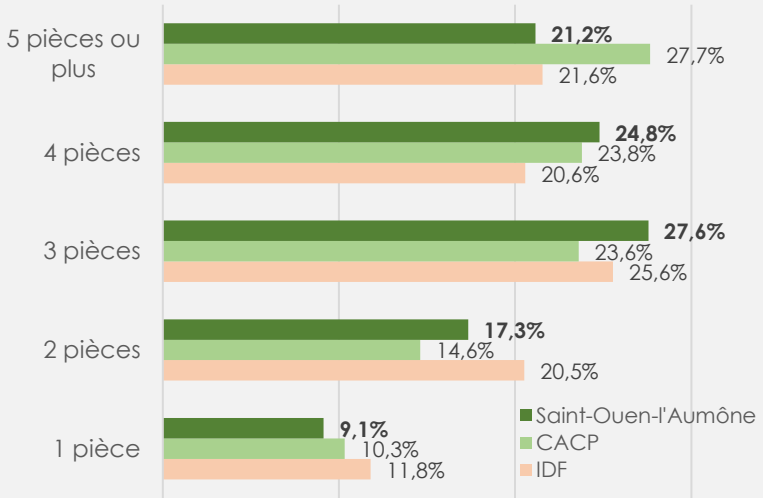
9 675 **RP au total** en **2018**

+8,6% **des RP** entre 2013 et 2018 (CACP : +8,5%)

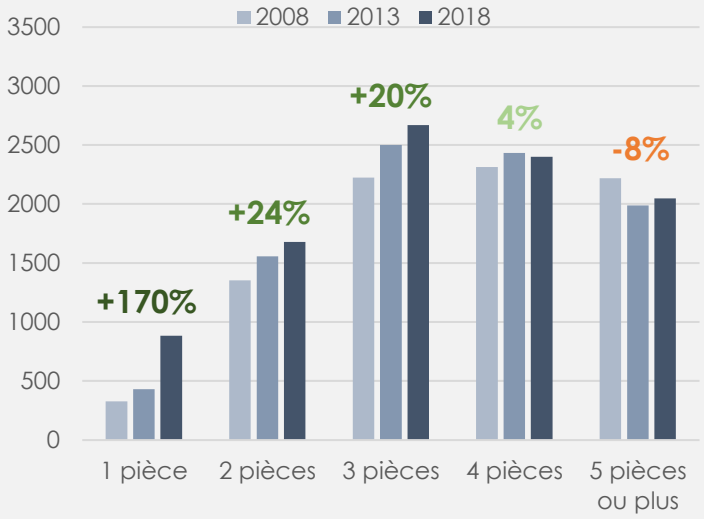
Epoque de construction
des RP construits avant 2016, en %



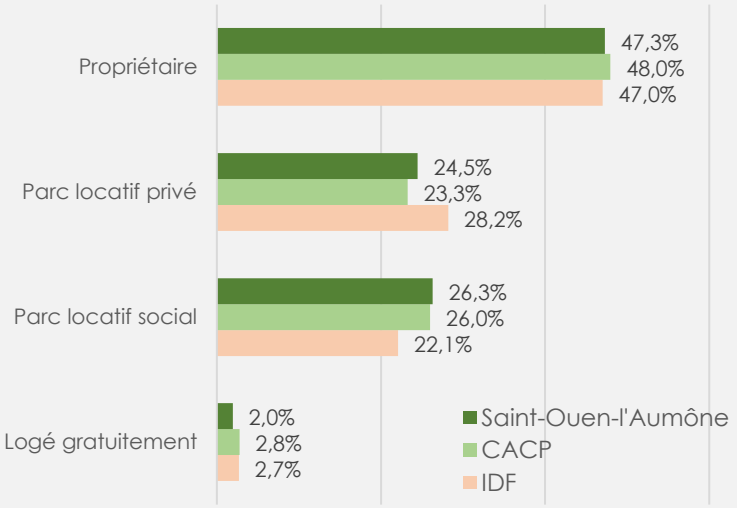
Nombre de pièces
Des résidences principales (en %)



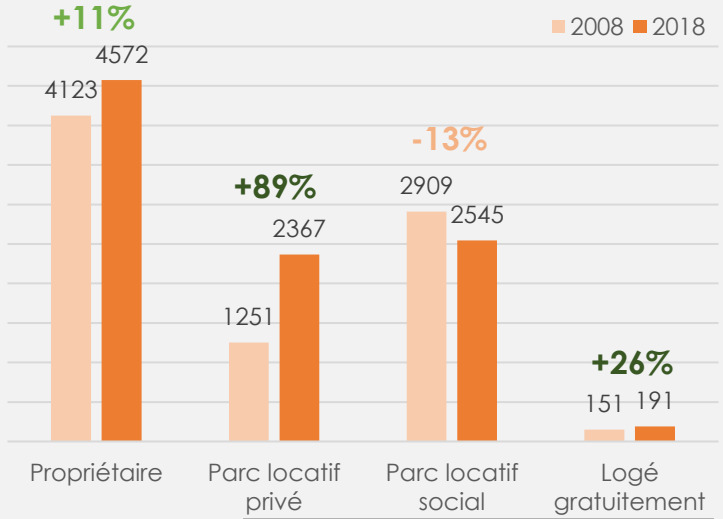
Evolution des typologies de logements



Répartition des résidences principales
Selon le statut d'occupation (en %)



L'évolution d'occupation des RP
Entre 2008 et 2018



Source : INSEE, Recensement de la population 2018

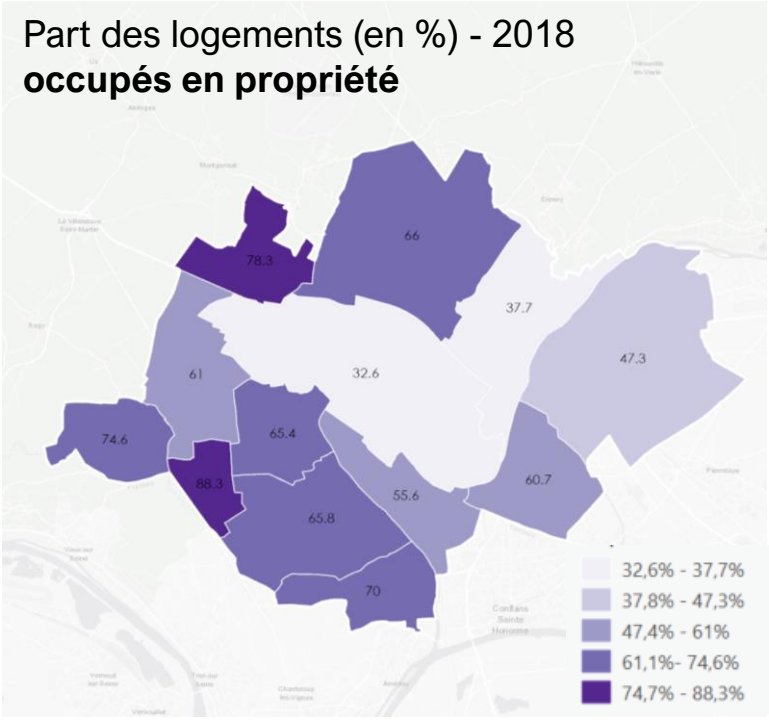
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

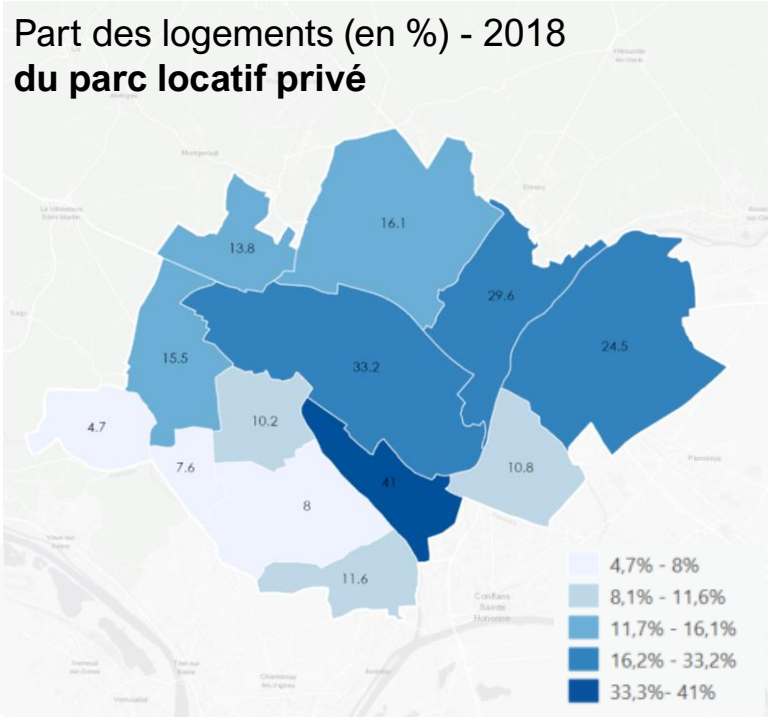
UNE CONSTRUCTION QUI S'EST FAITE EN CONTINU ; UNE ATTRACTIVITÉ DE LA VILLE POUR L'INVESTISSEMENT LOCATIF PRIVÉ

SAINT-OUEN-L'AUMÔNE
RÉPARTITION TERRITORIALE DES DIFFÉRENTS STATUTS D'OCCUPATION

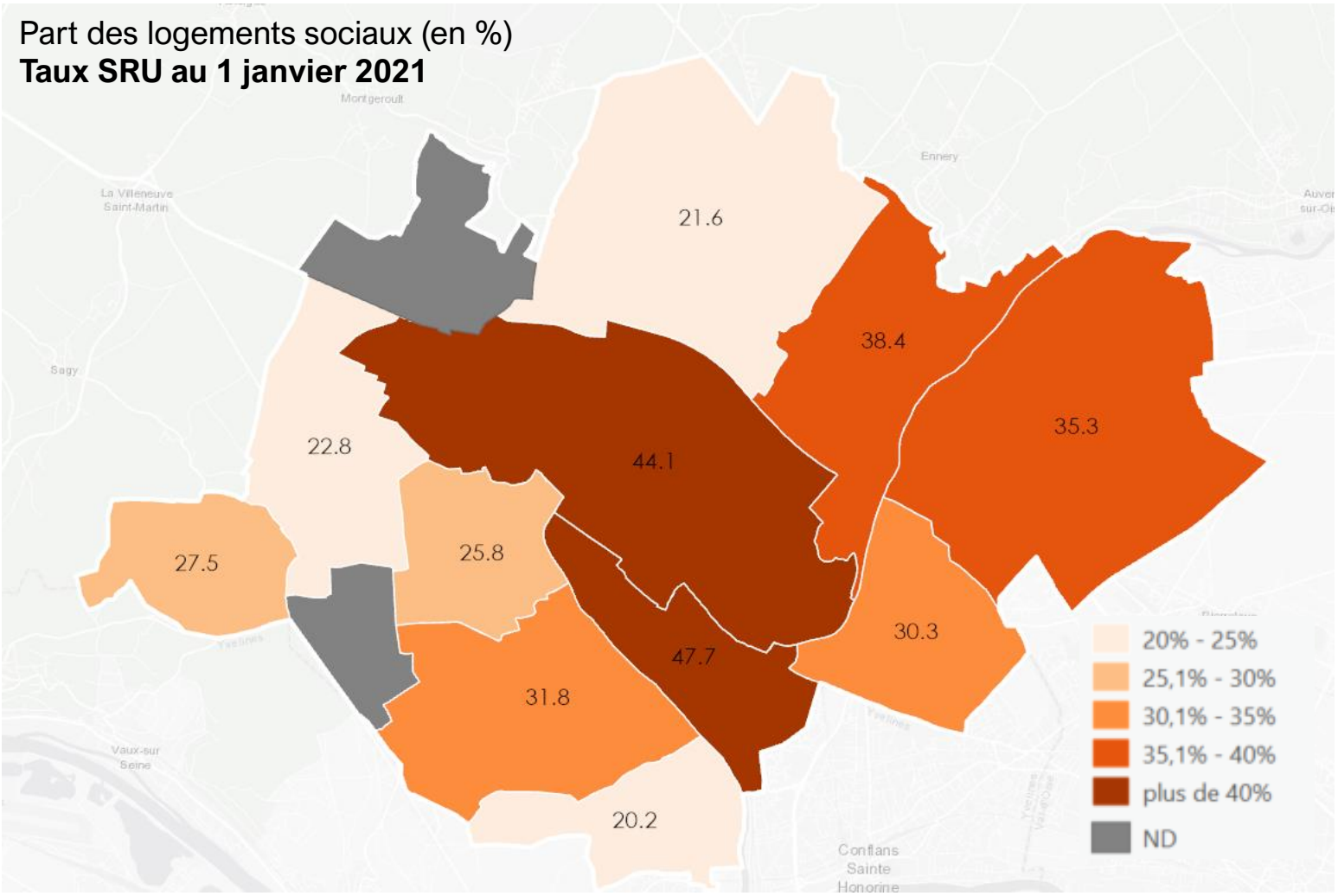
Part des logements (en %) - 2018
occupés en propriété



Part des logements (en %) - 2018
du parc locatif privé



Part des logements sociaux (en %)
Taux SRU au 1 janvier 2021



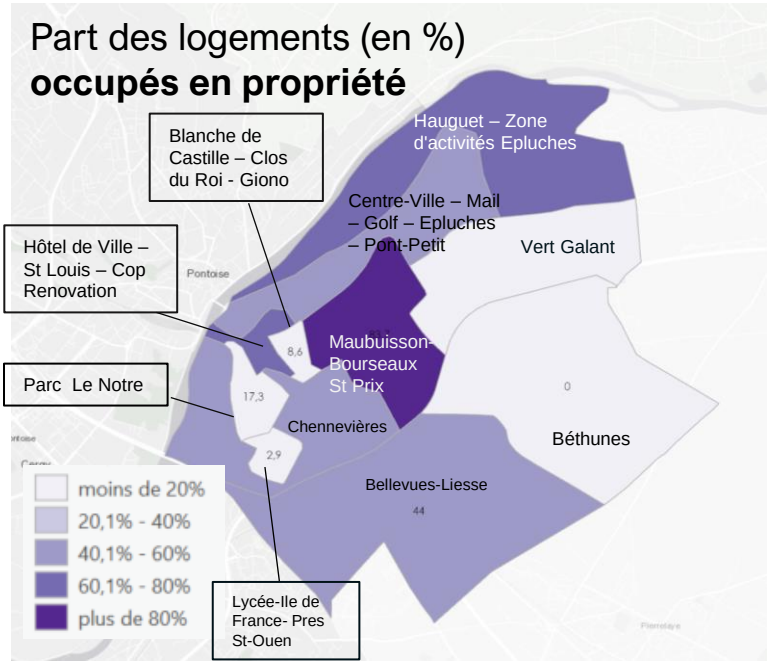
Source : INSEE, Recensement de la population 2018; SRU 2021

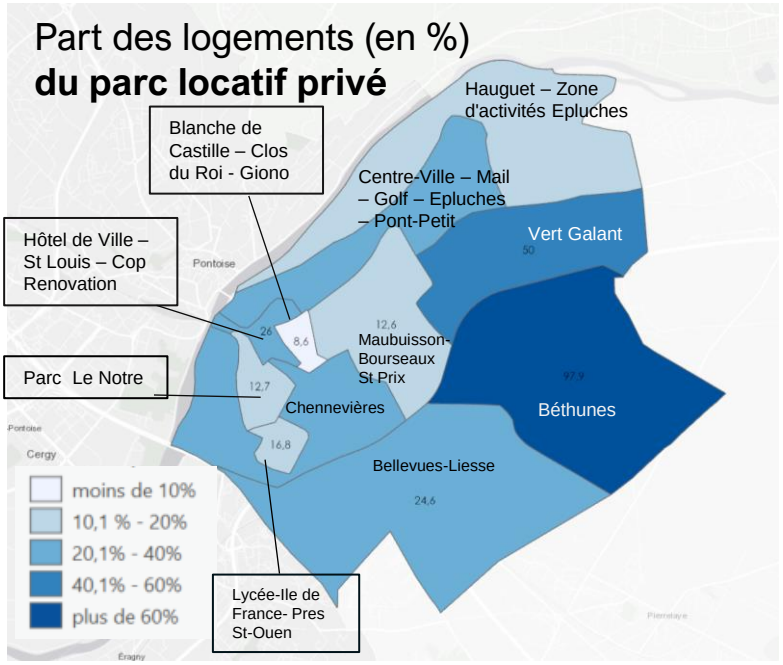
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

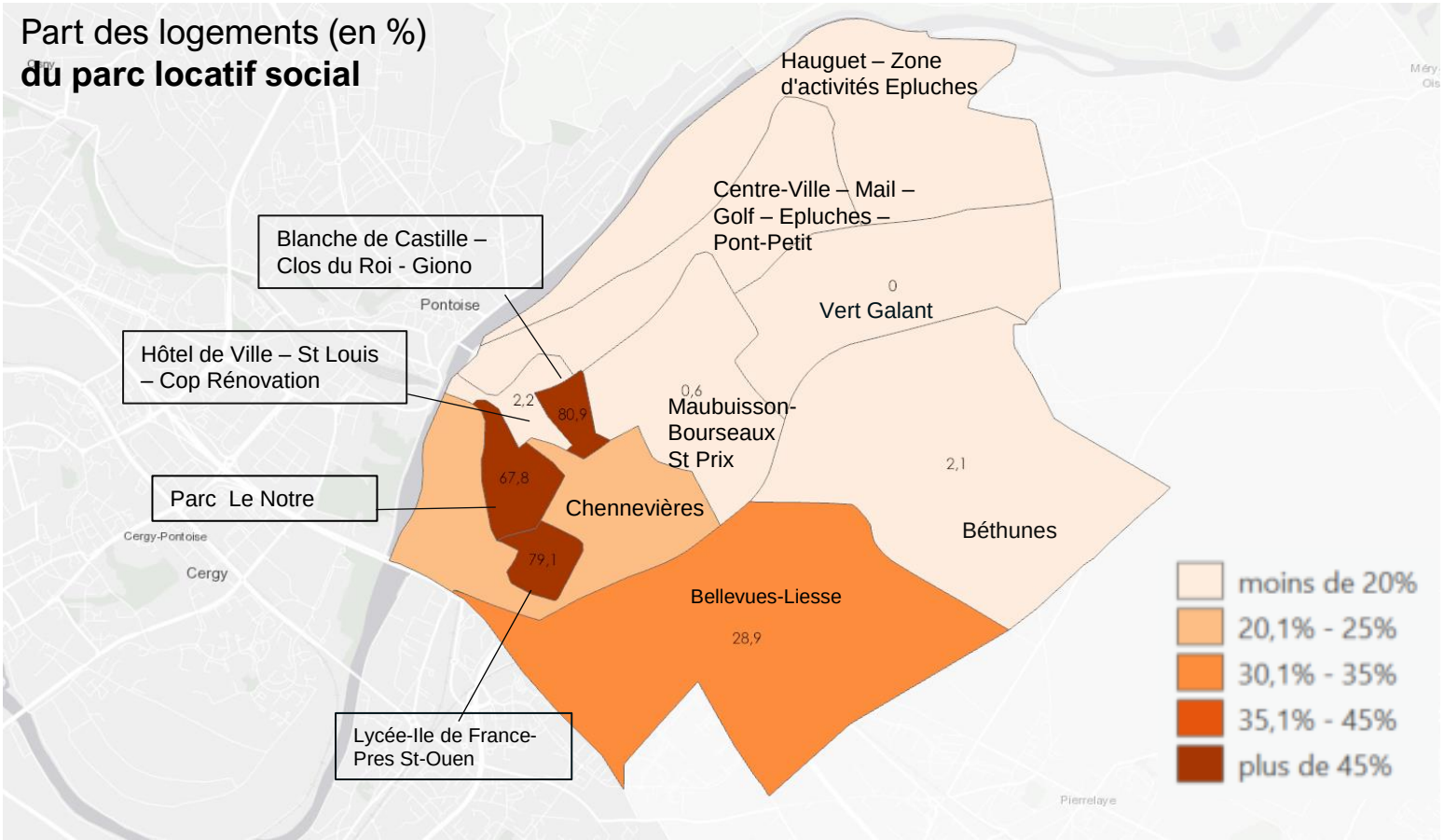
A retenir

UNE MIXITÉ DES STATUTS D'OCCUPATION

SAINT-OUEN-L'AUMÔNE
RÉPARTITION DES PARCS







Source : INSEE, Recensement de la population 2018; SRU 2021

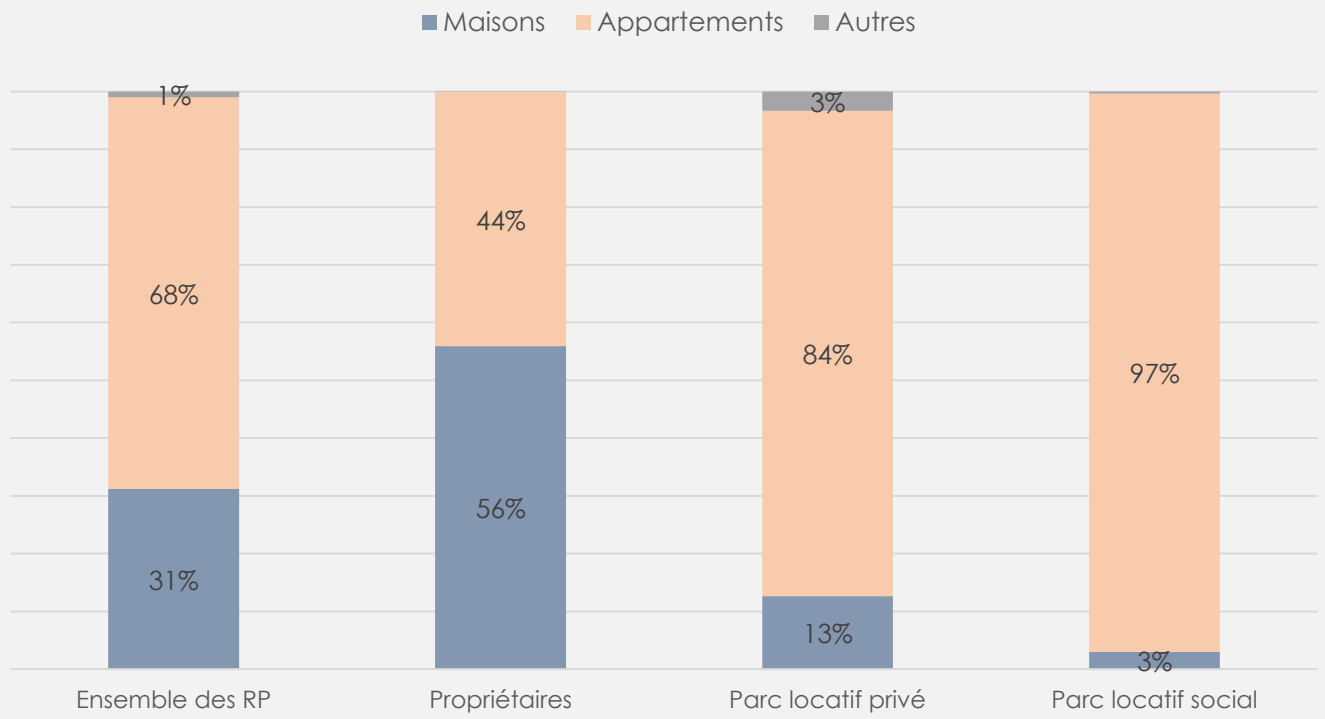
A retenir

DES FONCTIONS RÉSIDENTIELLES PLUS MARQUÉES À L'ÉCHELON INFRACOMMUNAL EXCEPTÉ POUR LES QUARTIERS PLUS MIXTE DE LA CHENNEVIÈRES ET BELLEVUES-LIESSES (ZAC)

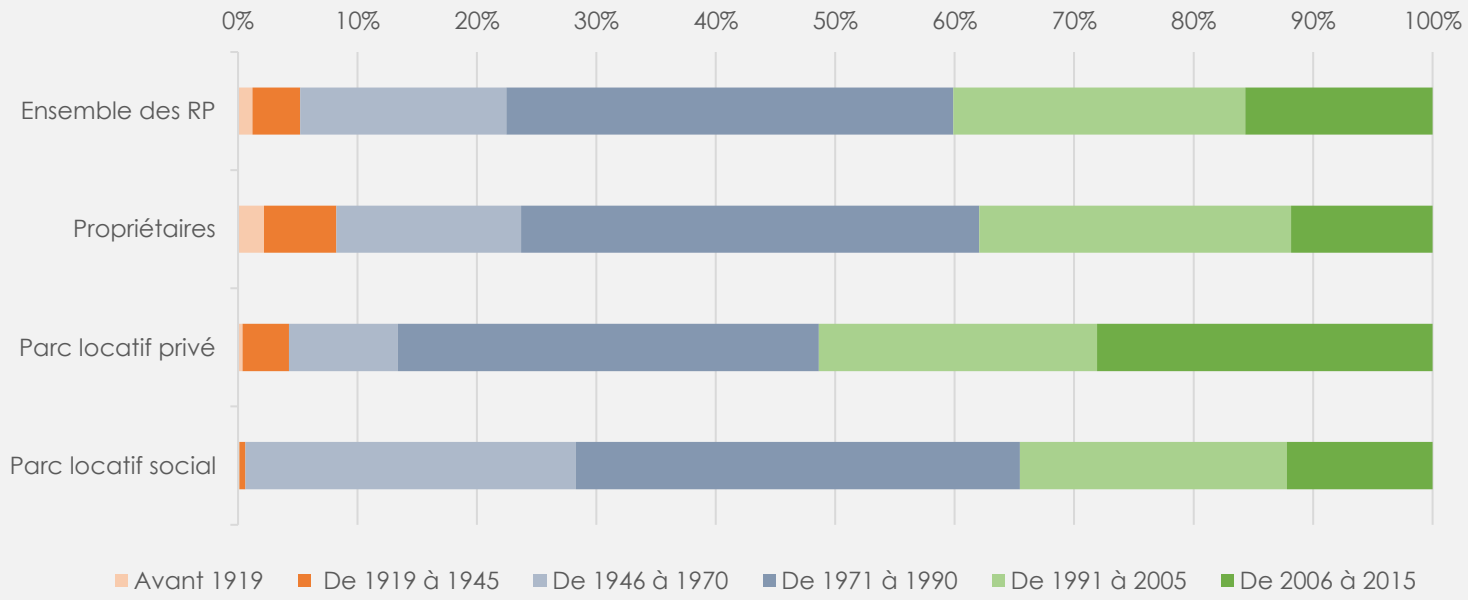
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

SAINT-OUEN-L'AUMÔNE
CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS

Répartition des résidences principales
Selon leur typologie



Répartition des résidences principales
Selon leur époque de construction



Source : INSEE, Recensement de la population 2018

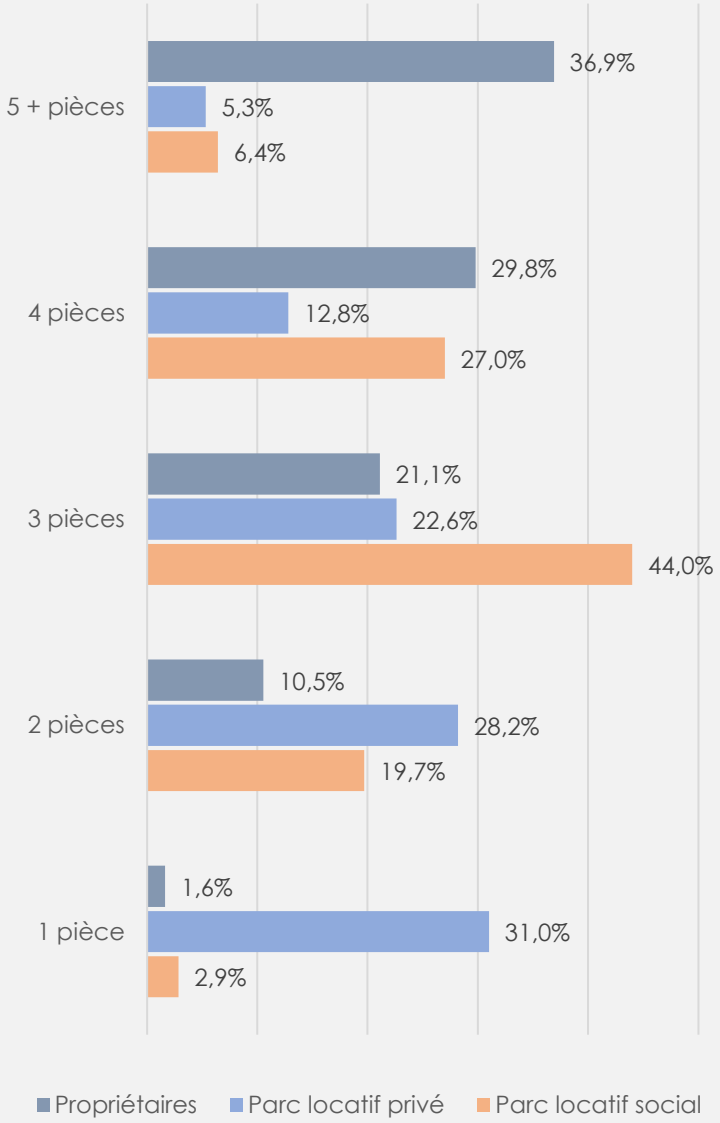
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

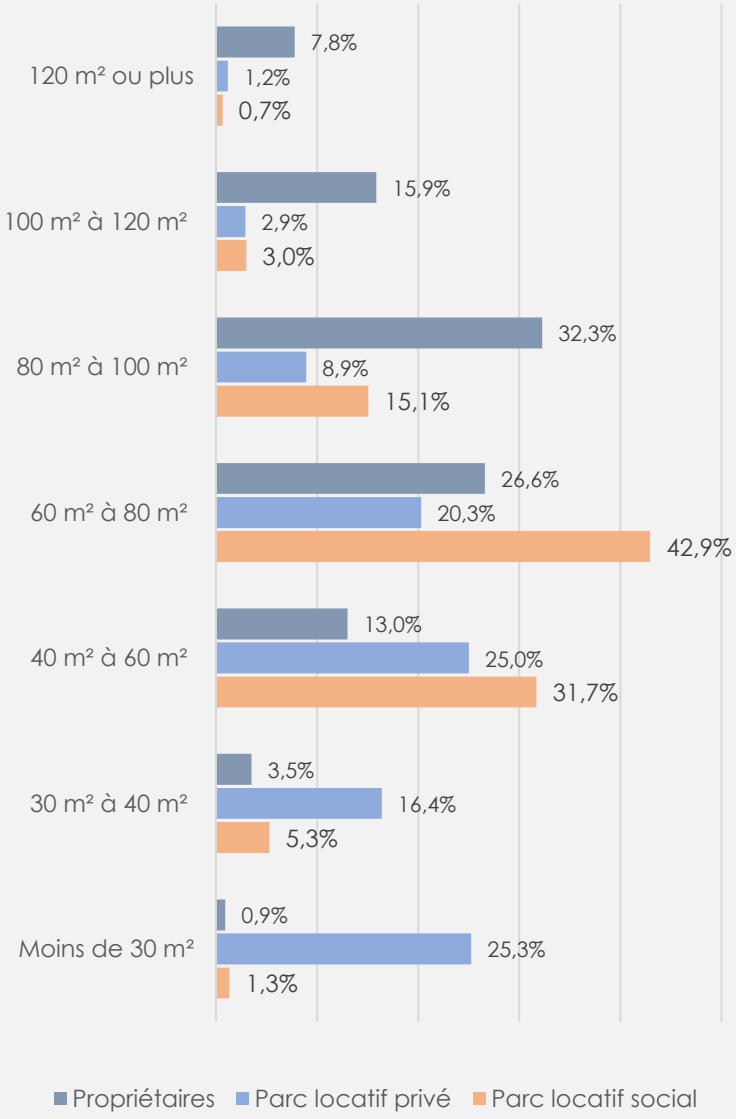
UN PARC LOCATIF PRIVÉ QUI A PROFITÉ DES DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION, CONTRAIREMENT AU PARC SOCIAL, PLUS ANCIEN

SAINT-OUEN-L'AUMÔNE
CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS

Répartition des résidences principales
Selon le nombre de pièces



Répartition des résidences principales
Selon leurs surfaces



Source : INSEE, Recensement de la population 2018

A retenir

UN PARC LOCATIF PRIVÉ QUI CONCENTRE LES PETITES TYPOLOGIES
UN PARC LOCATIF SOCIAL QUI DISPOSE D'UNE PALETTE PLUS LARGE
DES PROPRIÉTÉS QUI CONCENTRENT LES GRANDES TYPOLOGIES

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

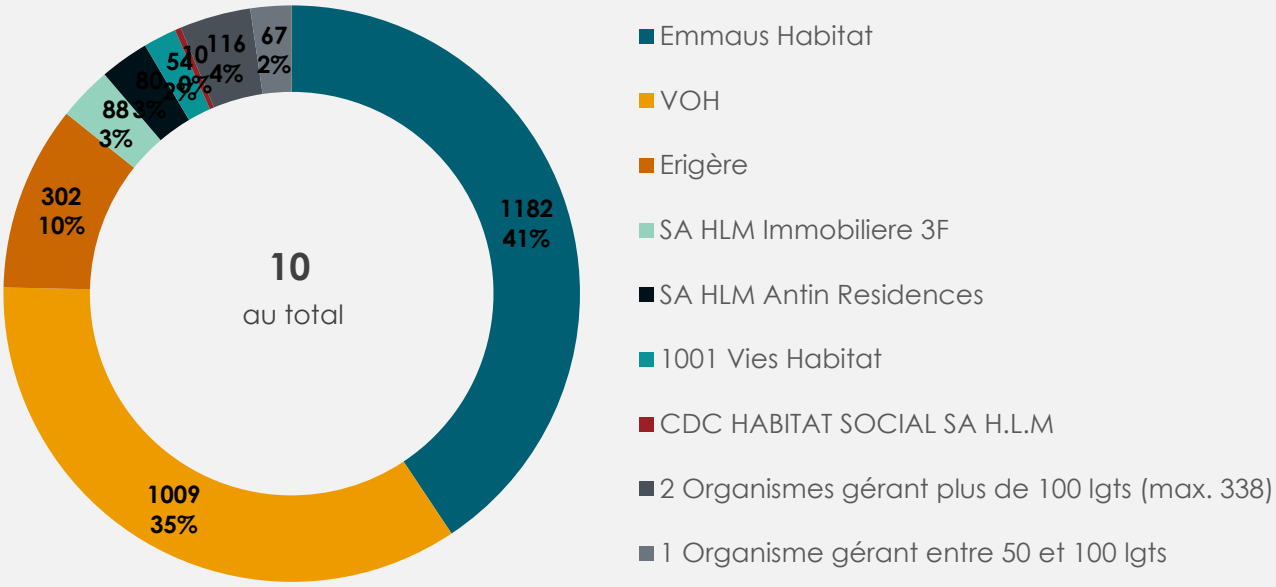
PARC DE LOGEMENT

2.3 - Zoom sur les bailleurs sociaux

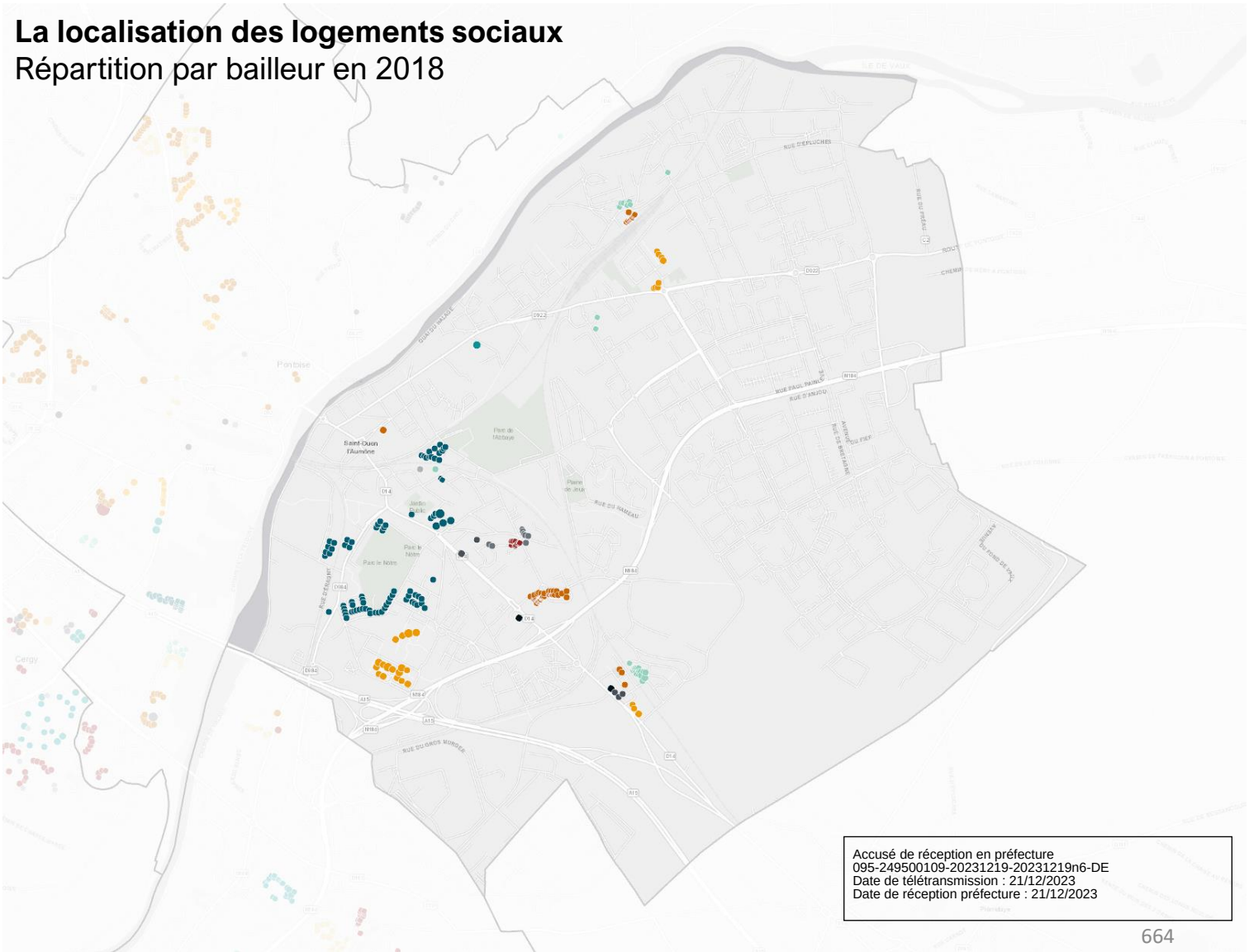
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

SAINT-OUEN-L'AUMÔNE
ZOOM SUR LES BAILLEURS SOCIAUX

Les bailleurs sociaux
De Saint-Ouen-l'Aumône



La localisation des logements sociaux
Répartition par bailleur en 2018



Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Source : RPLS 2018, 2020

2.4 - Zoom sur la qualité du parc

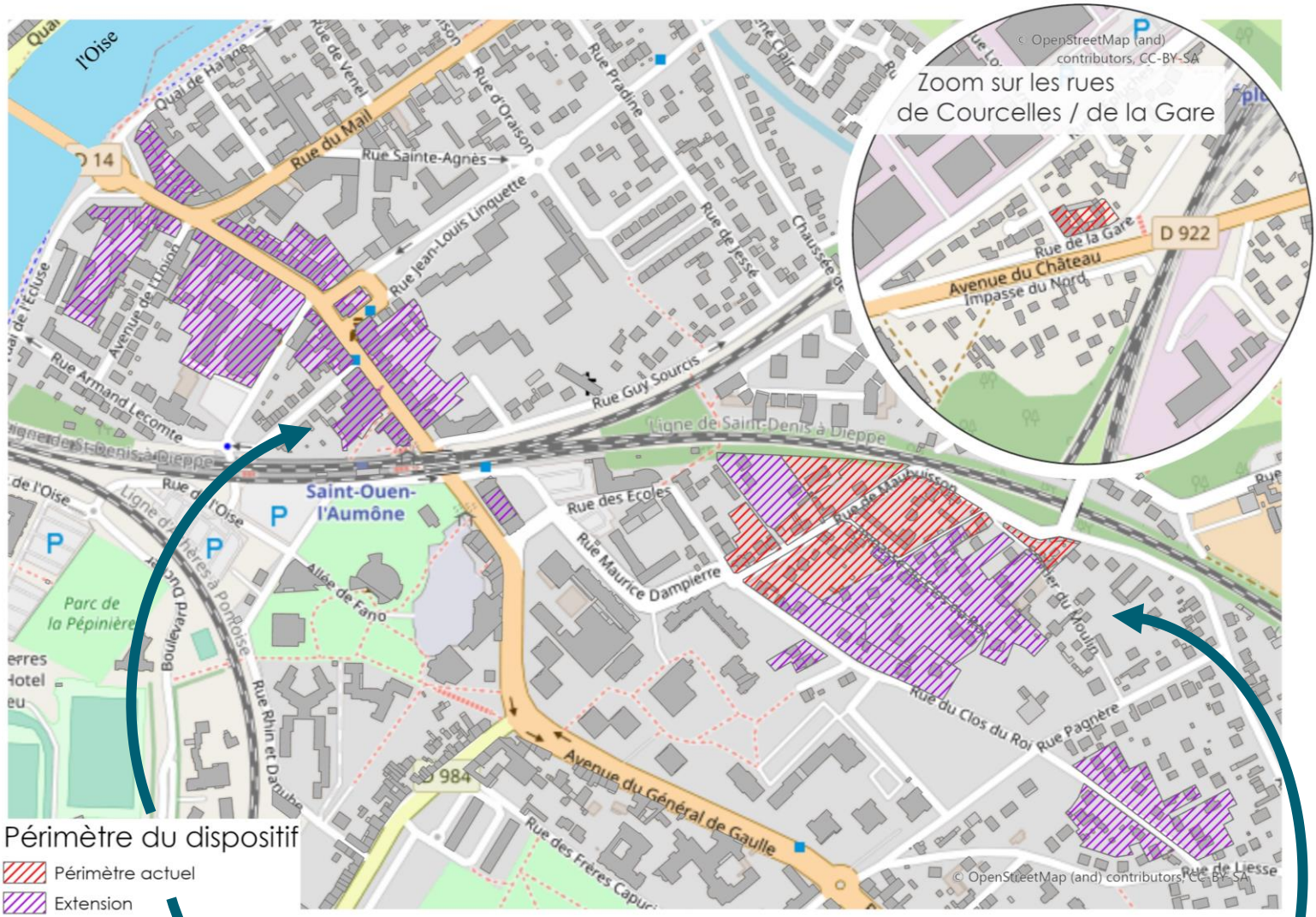
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

SAINT-OUEN-L'AUMÔNE
ZOOM SUR LA QUALITE DU PARC

Le dispositif du permis de louer est en vigueur à Saint-Ouen l'Aumône, depuis le **10/01/2020**. Il a été étendu en 2021 afin de couvrir un plus large périmètre.

340 logements concernés par le dispositif

Zones concernées par le permis de louer

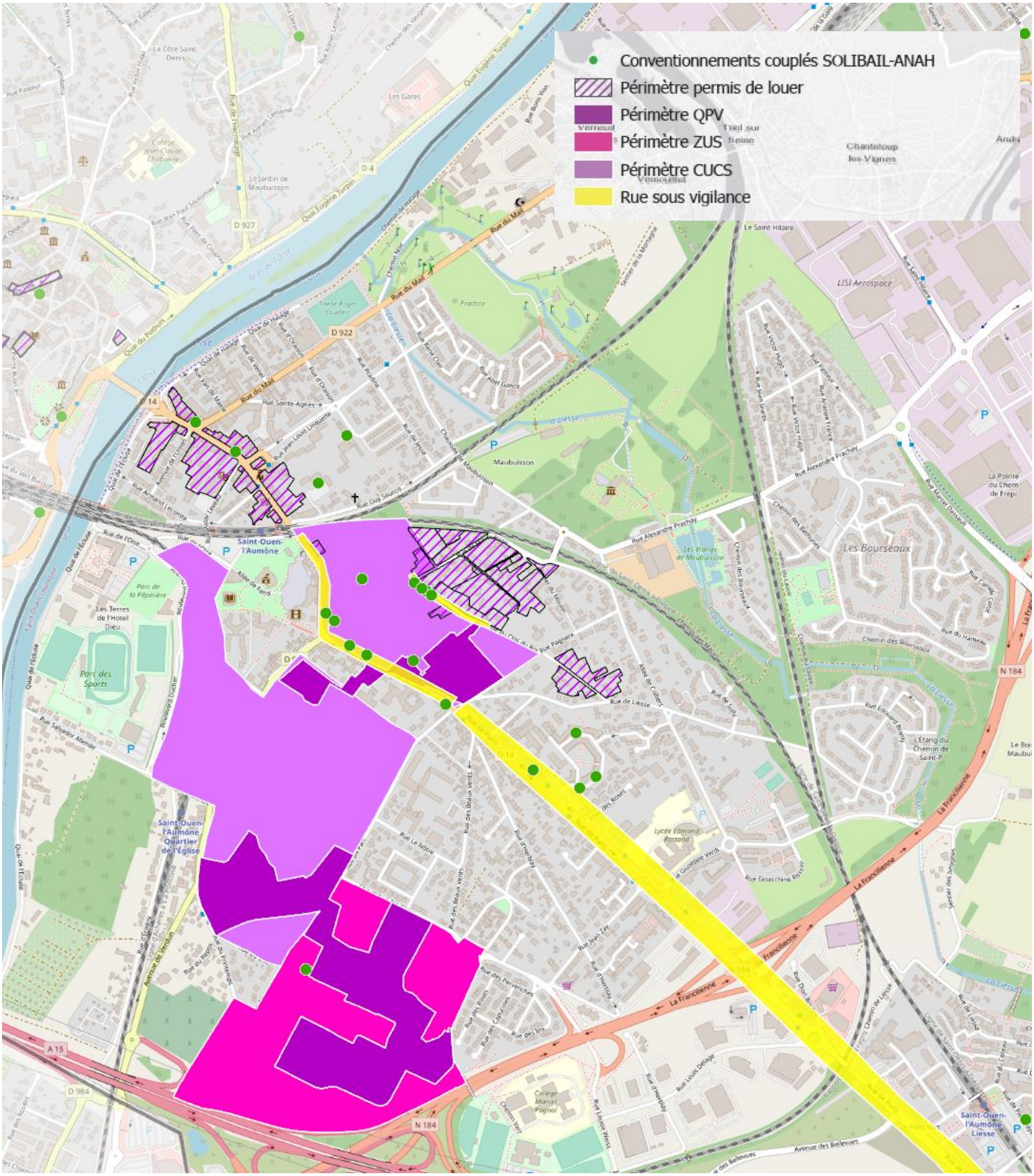


Rue Général Leclerc : un des axes majeurs de la ville composé d'habitats anciens et de commerces

Quartier situé dans le centre-ville de la commune, à proximité du Grand Centre, secteur privé

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

SAINT-OUEN-L'AUMÔNE
ZOOM SUR LA QUALITE DU PARC



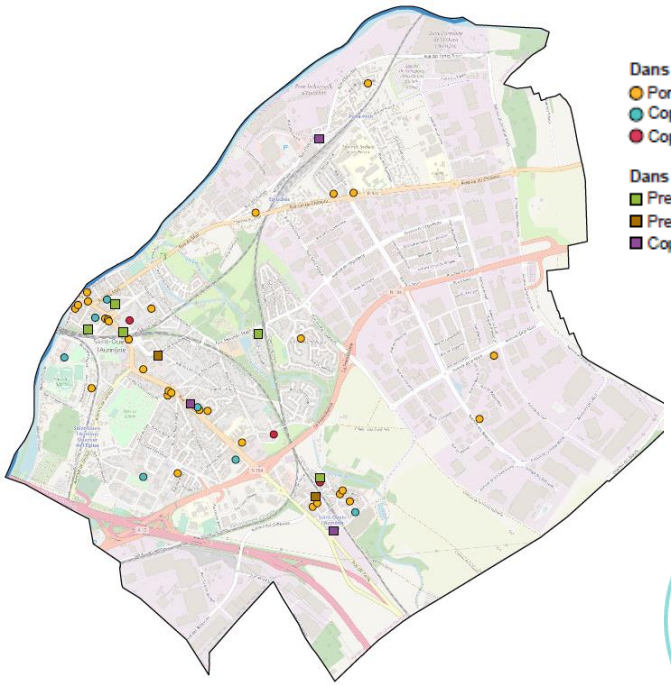
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

UNE VIGILANCE CACP / COMMUNE SUR LE DISPOSITIF SOLIBAIL

SAINT-OUEN-L'AUMÔNE
ZOOM SUR LES COPROPRIÉTÉS

Les copropriétés
Ville de Saint-Ouen-l'Aumône



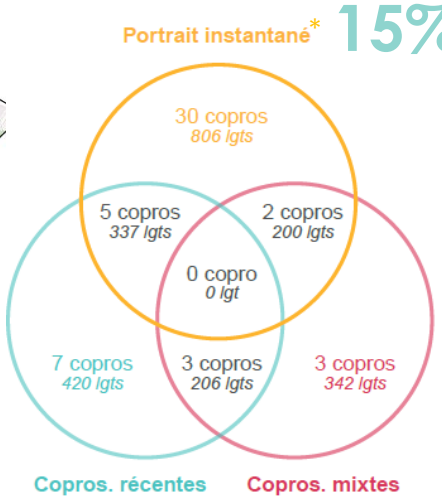
100 copropriétés immatriculées à fin 2019

4 448 logements dans les copropriétés à fin 2019

37% des copropriétés ont des premiers signes de fragilités,

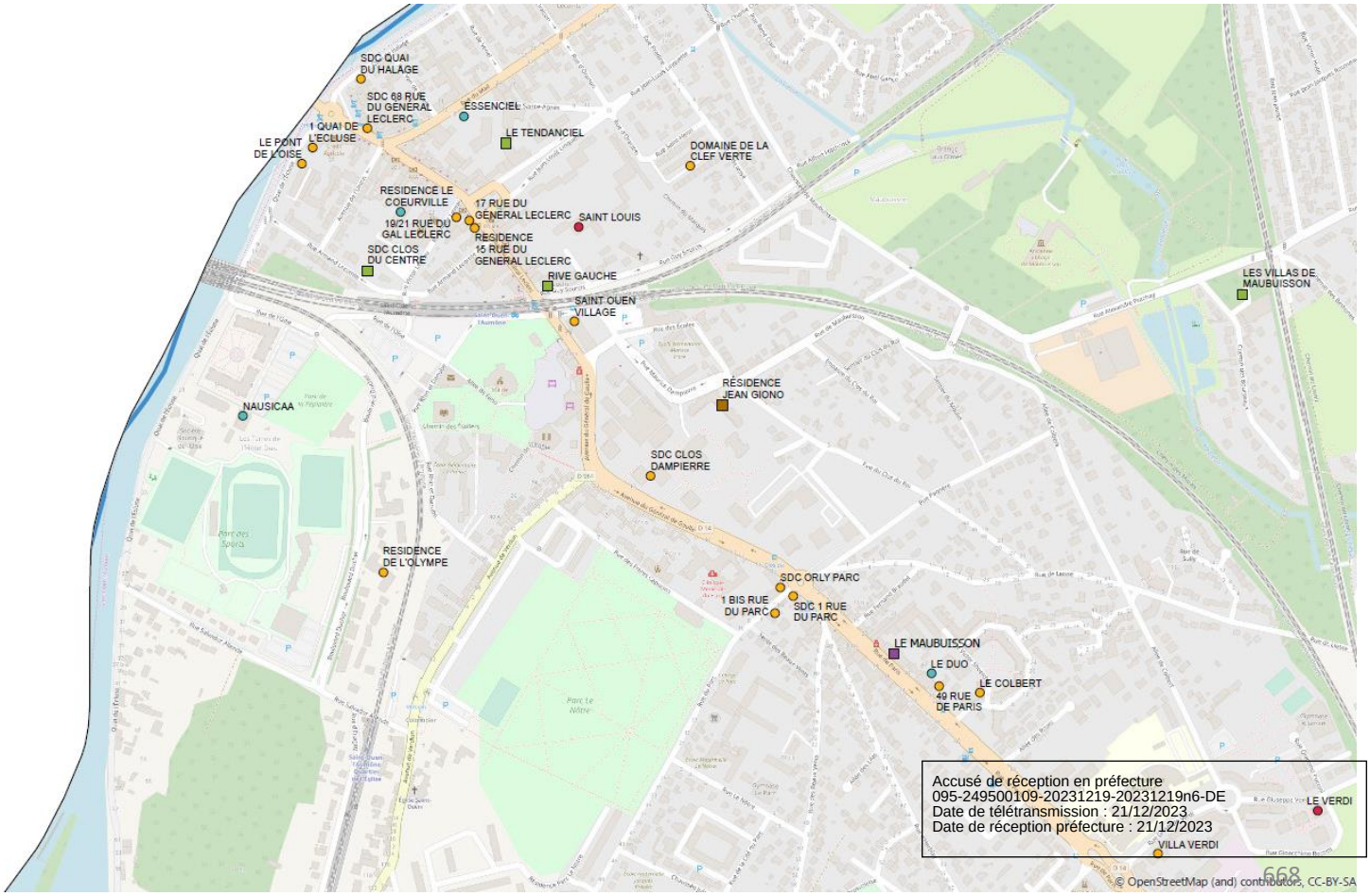
8% des copropriétés sont mixtes privées et sociales

15% des copropriétés sont des copropriétés récentes



** Identification des copropriétés montrant les premiers risques de fragilité à l'aide de l'indicateur sur le taux d'impayés que l'on rapporte au nombre de lots de la copropriété.*

Les copropriétés
Zoom sur la rue du Général Leclerc



Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Source : ANAH, Registre des copropriétés à fin 2019 / CACP , Observatoire de l'Habitat

3. OCCUPATION DES LOGEMENTS

LES GRANDS CONSTATS POUR L'AGGLOMÉRATION

- *Une occupation à l'image de la fonction résidentielle de chaque parc :*
  - *un parc locatif social qui accueille une large palette de profils et qui joue son rôle d'accueil des plus modestes*
  - *Un parc locatif privé qui concentre les jeunes, et qui accueille des ménages aux situations financières disparates, avec un rôle de parc social de fait pour une partie de la population*
  - *Un parc occupé en propriété par les ménages les plus âgés et les plus aisés*
- *Une coexistence et un renforcement des situations de sur- et de sous-occupation, qui ne concernent probablement pas les mêmes types de parcs*

QUELLES SPÉCIFICITÉS POUR SOA ?

- *Un parc social qui accueille assez uniformément toutes les tranches d'âge et qui joue très fortement son rôle d'accueil des plus modestes.*
- *Un parc locatif privé qui joue également plus fortement encore un rôle de parc social de fait.*
- *Des inégalités plus fortes dans le parc locatif social.*
- *Des revenus qui augmentent pour tous les statuts d'occupation.*

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

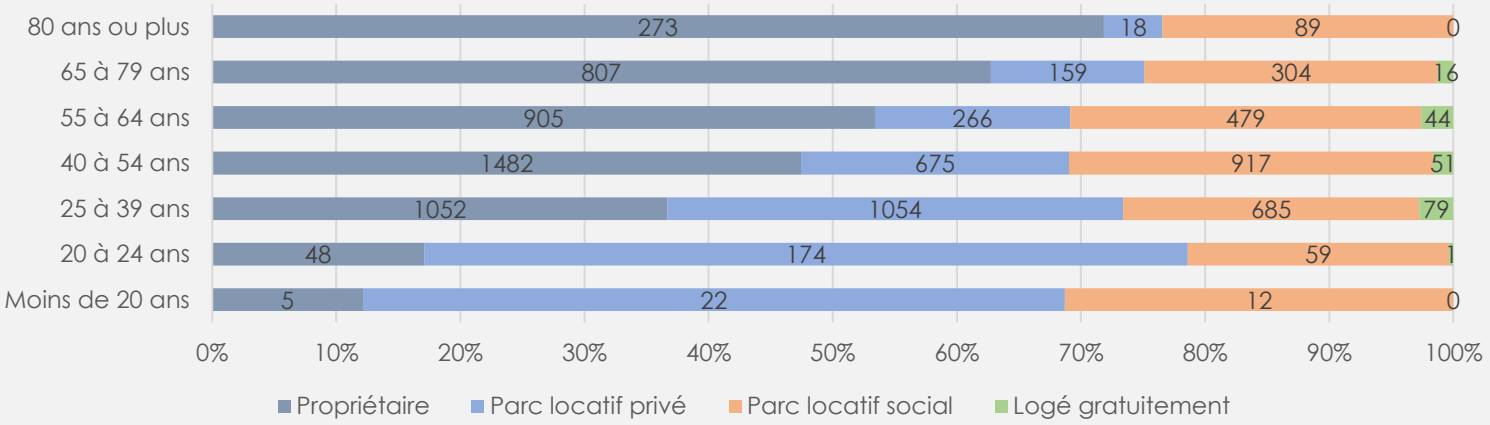
OCCUPATION DES LOGEMENTS

3.1 - Caractéristiques des ménages

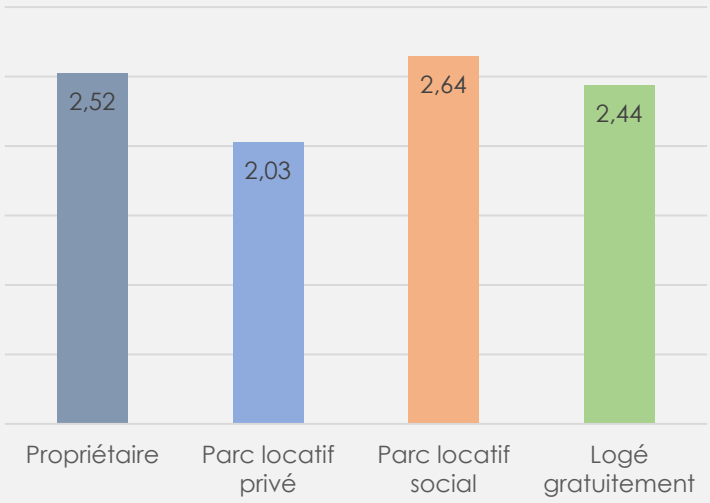
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

SAINT-OUEN-L'AUMÔNE
OCCUPATION DES LOGEMENTS

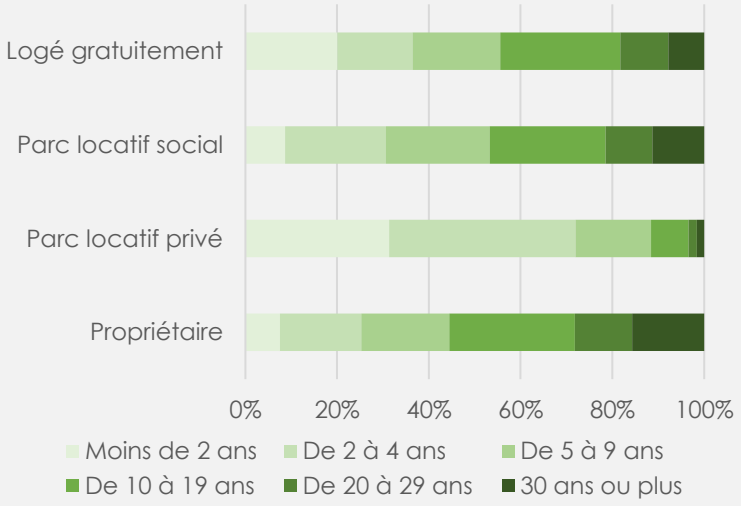
L'âge de la personne de référence du ménage
En fonction du statut d'occupation du logement



Taille moyenne des ménages
Dans les différents parcs des logements



Ancienneté d'emménagement
Dans les différents parcs des logements



Logements types
selon leur nature et statut

La méthode consiste à prendre la valeur **mode** pour chaque critère (celle qui revient le plus souvent) en fonction du type de logement et le statut d'occupation. On obtiendrait alors les caractéristiques des logements les plus probables du parc privé et social du territoire

Privé	- De 5 pièces - Surface de 80m2 à 100m2 - Habitée depuis 10 à 19 ans - Par un ménage de 2 personnes - Âgé de 40 et 54 ans	- De 3 pièces - Surface de 60m2 à 80m2 - Habité depuis 2 à 4 ans - Par un ménage de 1 personne - Âgé de 25 et 39 ans
Social	- De 4 pièces - Surface de 80m2 à 100m2 - Habitée depuis 10 à 19 ans - Par un ménage de 4 personnes - Âgé de 40 et 54 ans	- De 3 pièces - Surface de 60m2 à 80m2 - Habité depuis 10 à 19 ans - Par un ménage de 1 personne - Âgé de 40 et 54 ans

Source : INSEE, Recensement de la population 2018

A retenir

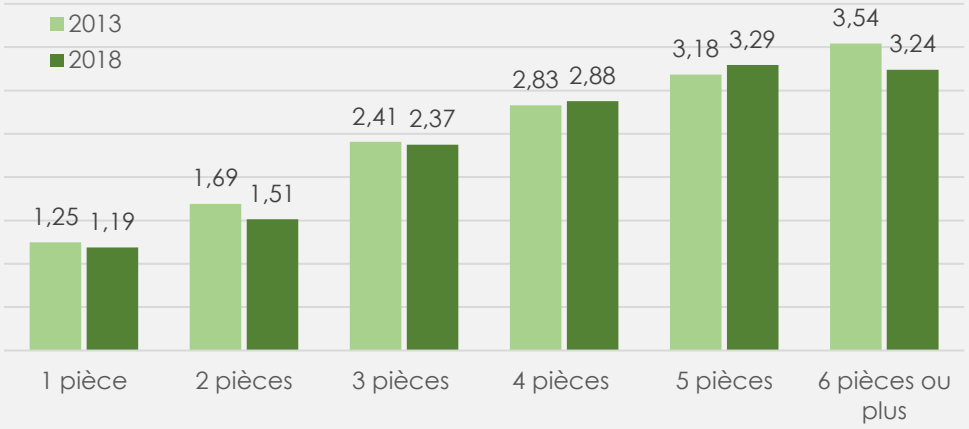
UNE OCCUPATION À L'IMAGE DE LA FONCTION RÉSIDENTIELLE DE CHAQUE PARC ;

UN PARC SOCIAL QUI ACCUEILLE ASSEZ UNIFORMÉMENT TOUTES LES TRANCHES D'ÂGE

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

SAINT-OUEN-L'AUMÔNE
SUR ET SOUS-OCCUPATION DU PARC

Évolution de la taille moyenne des ménages
selon la taille du logement



A l'inverse de tendance observé à l'échelle de l'agglomération, on constate une diminution de **la taille moyenne des ménages** dans les petits logements (1 à 3 pièces). À l'inverse, elle a légèrement augmenté dans les grands logements de 4 et 5 pièces (à l'exception des logements de 6 pièces et plus)

Suroccupation et sous-occupation des logements

Nb de personnes

	1	2	3	4	5	6+	Total
1 pièce	758	94	25	6	0	1	**883**
2 pièces	1131	340	133	51	13	10	**1677**
3 pièces	782	843	535	351	84	73	**2668**
4 pièces	473	654	472	405	288	108	**2399**
5 pièces	144	337	210	282	186	115	**1274**
6 pièces +	114	203	103	163	119	71	**773**
Total	**3402**	**2471**	**1477**	**1258**	**690**	**377**	**9675**

3,8%
Taux de suroccupation[1]
En 2018

32,9%
Taux de sous-occupation[2]
En 2018

***Lecture** : Parmi les 883 logements d'1 pièce, 758 sont occupés par des ménages d'1 personne, 94 par les ménages de 2 personnes, 25 par les ménages de 3 personnes, etc.*

Évolution du nombre de ménages
Selon la taille du ménage et du logement

Nb de personnes

	1	2	3	4	5	6+	Total
1 pièce	419	15	13	6	0	0	**453**
2 pièces	253	-64	-47	-13	-12	6	**122**
3 pièces	133	66	-96	20	4	39	**166**
4 pièces	120	-142	-49	-110	110	38	**-34**
5 pièces	-7	-3	-49	-62	67	14	**-41**
6 pièces +	83	52	-52	-9	30	-4	**101**
Total	**1001**	**-76**	**-281**	**-169**	**199**	**93**	**768**

+81
Logements en suroccupation[1]
Entre 2013 et 2018

+126
Logements en sous-occupation[2]
Entre 2013 et 2018

***Lecture** : Parmi les 453 logements d'1 pièce ayant accueilli un nouveau ménage entre 2013-2018, 419 logements ont accueilli des ménages d'1 personne, 15 des ménages de 2 personnes, etc.*

1 – Quand le nombre de personnes occupant le logement est **supérieur** de 2 ou plus au nombre de pièces du logement
2 - Quand le nombre de personnes occupant le logement est **inférieur** de 2 ou plus au nombre de pièces du logement

Source : INSEE, Recensement de la population 2018

A retenir

UN DESSERREMENT DES MÉNAGES AU SEIN DES PETITES TYPOLOGIES
ET UN RESSERREMENT AU SEIN DES T4-T5
UNE ACCENTUATION DES SITUATIONS DE SUR ET SOUS-OCCUPATION

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

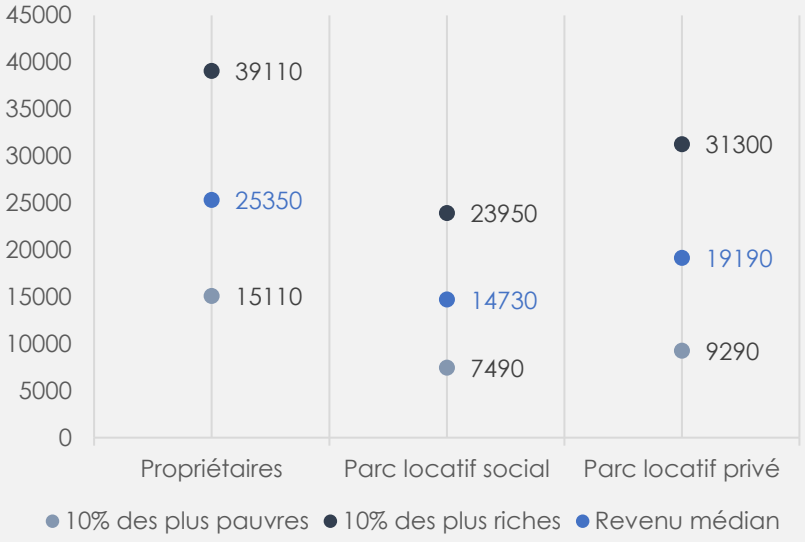
OCCUPATION DES LOGEMENTS

3.2 - Niveau de vie

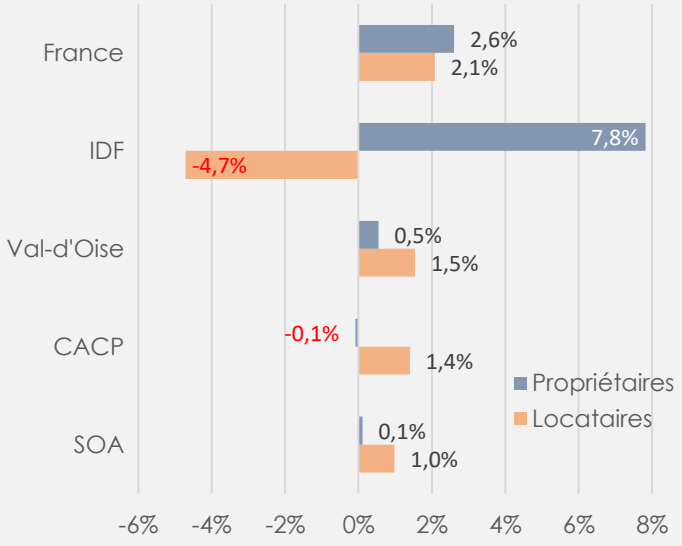
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

SAINT-OUEN-L'AUMÔNE
OCCUPATION DES LOGEMENTS

Revenus disponibles en euros courants 2018 selon le type d'occupation de logement



L'évolution de revenu médian
En euros constant 2015



Rapport interdécile

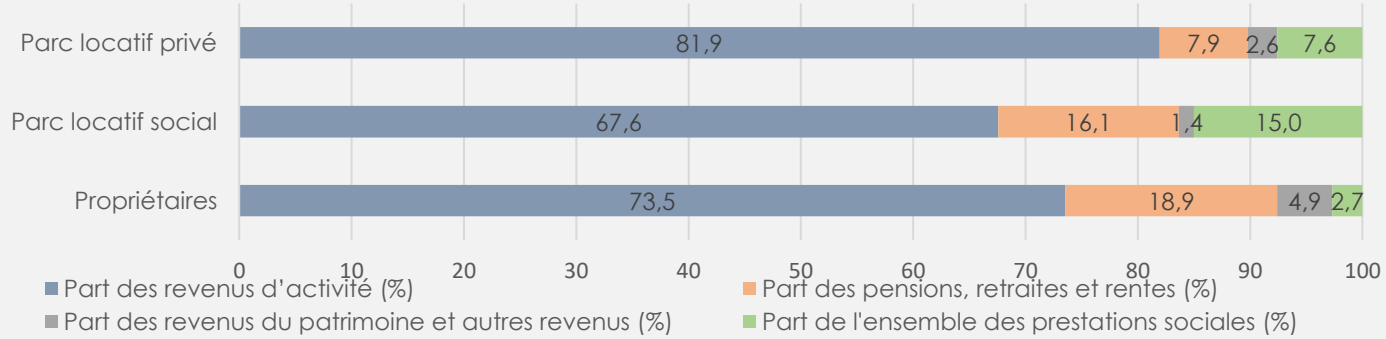
	Saint-Ouen-l'Aumône	CACP	Val-d'Oise	Île-de-France	France
Propriétaires	2,6	2,7	3,1	4,6	3
Parc locatif social	3,2	2,7	2,8	7,5	2,7
Parc locatif privé	3,4	3,4	3,8	10	3,5

Le rapport interdécile des revenus est utilisé pour mettre en évidence les disparités (ou écarts) entre les 10% des plus riches et les 10% de plus pauvres (D9/D1). Par exemple, si le rapport interdécile est égale à 2,7, cela signifie que les 10% des plus riches ont un niveau de vie au mois 2,7 fois supérieur à celui des 10% des plus pauvre

Les revenus disponibles
En IDF en 2018

D1	MEDIAN	D9
16060	29800	58480
9290	16420	27940
9340	21600	44890

Principales sources des revenus
En % du revenu disponible



Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal.

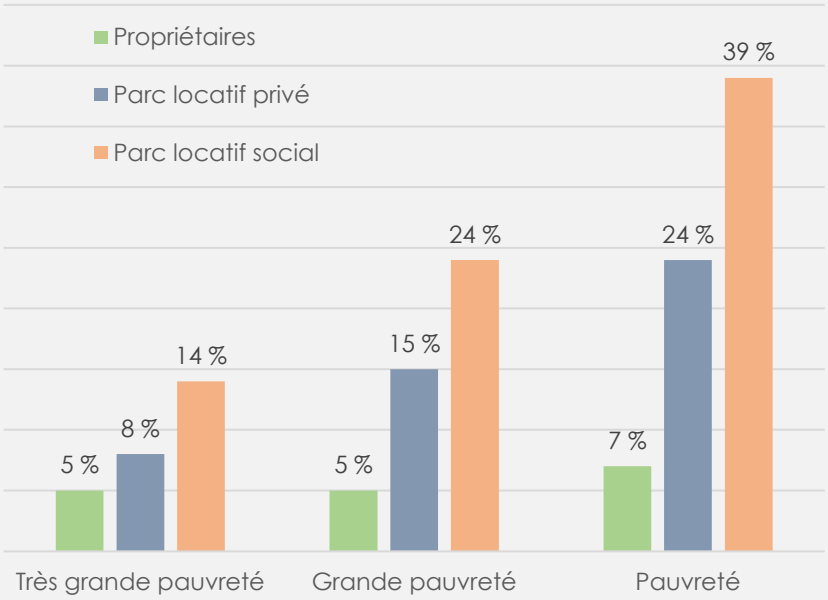
A retenir

UN PARC LOCATIF QUI ACCUEILLE LES MÉNAGES LES PLUS MODESTES; DES INÉGALITÉS PLUS FORTES DANS LE PARC LOCATIF QUE DANS LE PARC EN PROPRIÉTÉ

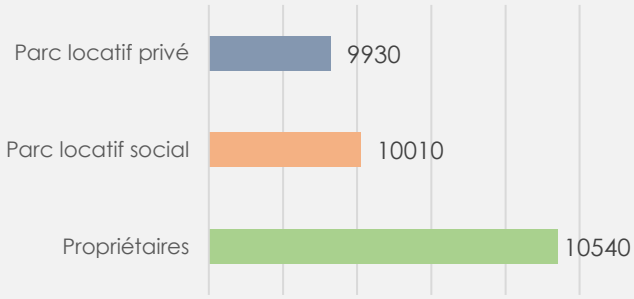
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

SAINT-OUEN-L'AUMÔNE
OCCUPATION DES LOGEMENTS

Taux de pauvreté (en %)
En fonction du type d'occupation de logement



Revenu médian de la population
vivant sous le seuil de pauvreté



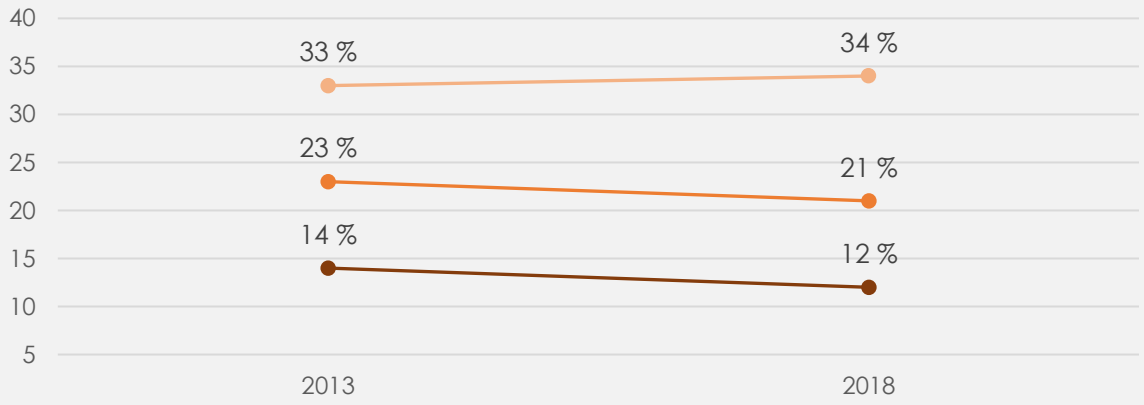
Interprétation

39% de la population de Saint-Ouen-l'Aumône vivant dans le parc social vie **sous le seuil de pauvreté**, soit avec un revenu disponible par UC inférieur à **12750€ par an**. Le niveau de vie de 50% de cette population pauvre ne dépasse pas 10010€ par UC et par an, les revenus des 50% restant sont compris entre 10010€/UC/An et 12750€/UC/An.

Taux de pauvreté - Quelques définitions

Seuil de **pauvreté** = 60% du revenu médian national
Seuil de **grande pauvreté** = 50% du revenu médian national
Seuil de **très grande pauvreté** = 40% du revenu médian national

Évolution du taux de pauvreté chez les locataires[1] (en %)
Entre 2013 et 2018



[1] Chez les ménages propriétaires de leur logement, le taux de pauvreté reste quasiment identique sur les 5 dernières années (2013- 2018) pour chaque seuil disponible.

Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal.

A retenir

UN PARC LOCATIF PRIVÉ QUI JOUE UN RÔLE DE " PARC SOCIAL DE FAIT";
DES SITUATIONS DE PAUVRETÉ QUI NE S'AMÉLIORENT PAS

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

4. MARCHÉS IMMOBILIERS ET PARCOURS RÉSIDENTIELS

LES GRANDS CONSTATS POUR L'AGGLOMÉRATION

- *Une tension croissante dans le parc social et en parallèle une quasi-disparition de l'entrée de gamme dans l'accession à la propriété.*
- *Quel que soit le parc, des logements neufs de plus en plus chers et petits, ce qui creuse l'écart avec l'ancien.*
- *Des marchés immobiliers qui se recoupent probablement en partie, notamment sur l'offre locative : parc locatif privé à bas loyer et/ou de mauvaise qualité comme "offre d'attente" pour une partie de la population qui n'arrive pas à accéder à un logement social.*
- *Les familles monoparentales sont celles pour qui l'accessibilité au parc est la plus difficile. Pour les jeunes, une offre sociale plutôt accessible mais en forte tension, une offre privée même locative difficilement accessible.*

QUELLES SPÉCIFICITÉS POUR SOA ?

- *Une diversité de prix dans le parc locatif social qui explique la diversité de profils d'occupation.*
- *Des prix à l'accession particulièrement accessibles, notamment dans le centre-ville pour les appartements, ce qui explique l'attractivité du parc privé pour l'investissement locatif.*

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

MARCHÉS IMMOBILIERS ET PARCOURS RÉSIDENTIELS

4.1 - Les marchés locatifs

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

SAINT-OUEN-L'AUMÔNE
MARCHÉ LOCATIF SOCIAL

Demandes et attributions des logements sociaux en 2020

1130 demandes au 31/12/2020

avec un délai d'attente médian de **25,1 mois**

9,1 Indicateur de pression global

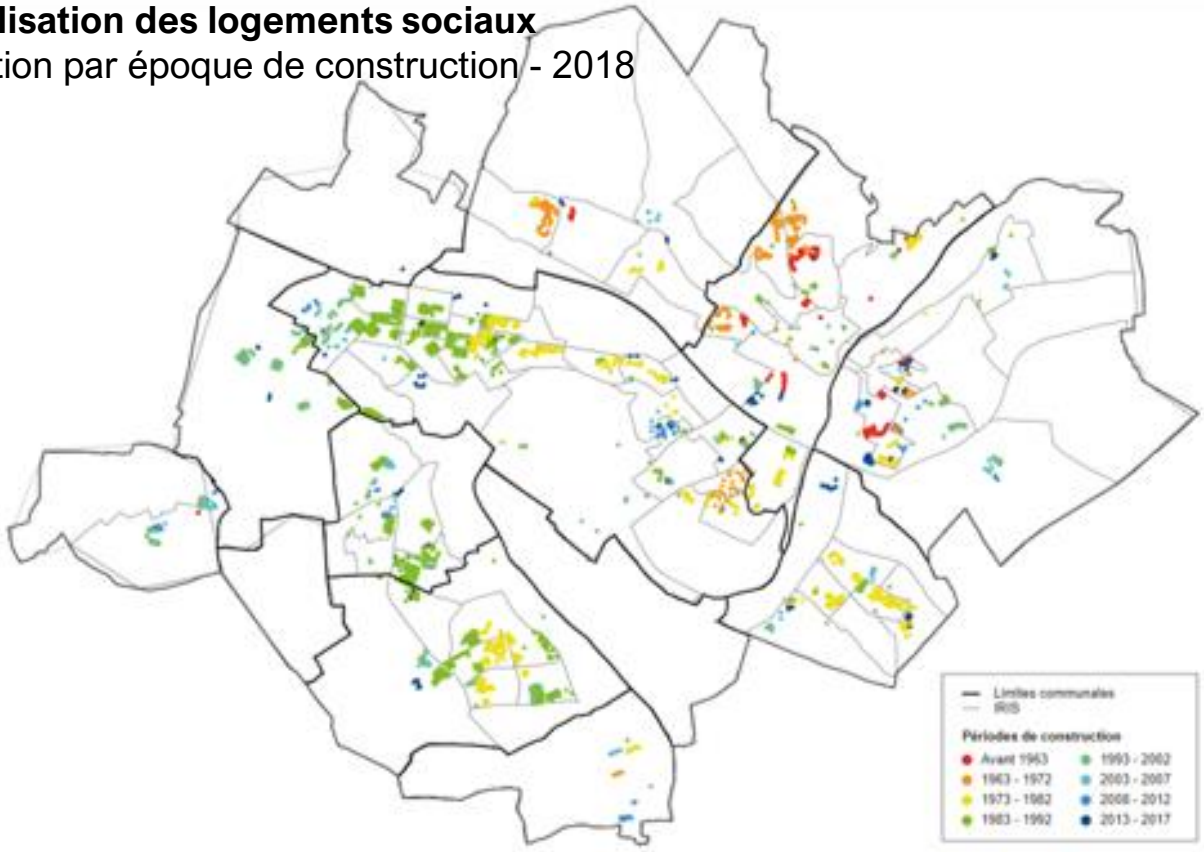
124 attributions en 2020

1,5% **Taux de vacance** du parc social

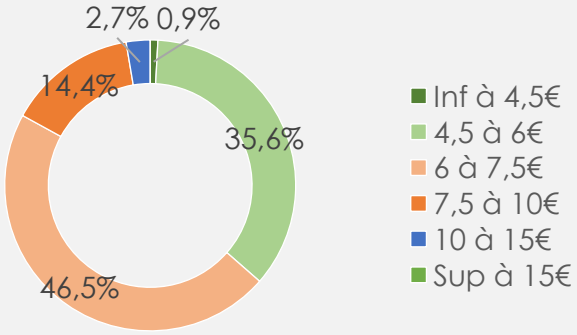
6,4% **Taux de rotation** du parc social en 2019

31,9% Part des demandeurs **déjà logés dans le parc social**

La localisation des logements sociaux
Répartition par époque de construction - 2018

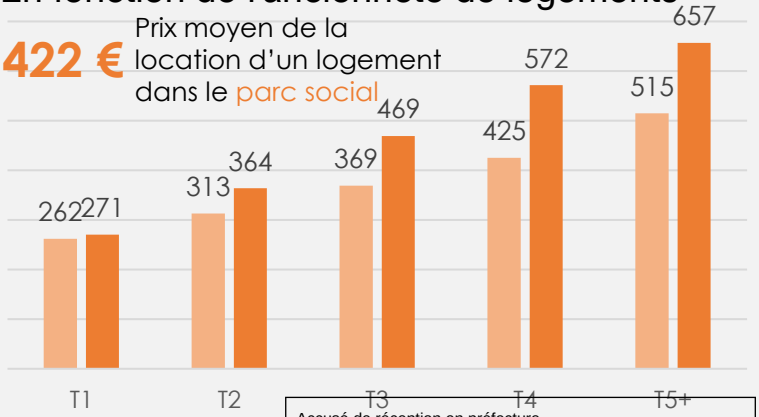


Loyers au m² à Saint-Ouen-l'Aumône
Des logements conventionnés (en %)



Niveaux des loyers à Saint-Ouen-l'Aumône
En fonction de l'ancienneté de logements

422 € Prix moyen de la location d'un logement dans le parc social



Source : RPLS 2020, SNE 2020

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

UN PARC SOCIAL SOUS TENSION ; UNE DIVERSITÉ DE PRIX QUI EXPLIQUE LA DIVERSITÉ DES REVENUS DES OCCUPANTS

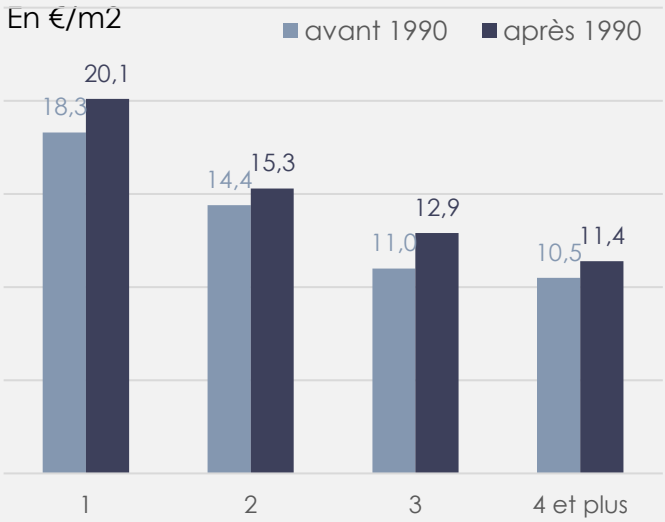
SAINT-OUEN-L'AUMÔNE
MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ

Prix moyens en 2019
Pour la location d'un logement

13 €/m²
Prix moyen au m² pour la location d'un logement non meublé en 2019

793 €
Le loyer moyen pour louer un logement non meublé en 2019

Prix moyens (à l'échelle de l'Agglo) en fonction du nombre de pièces et période de construction



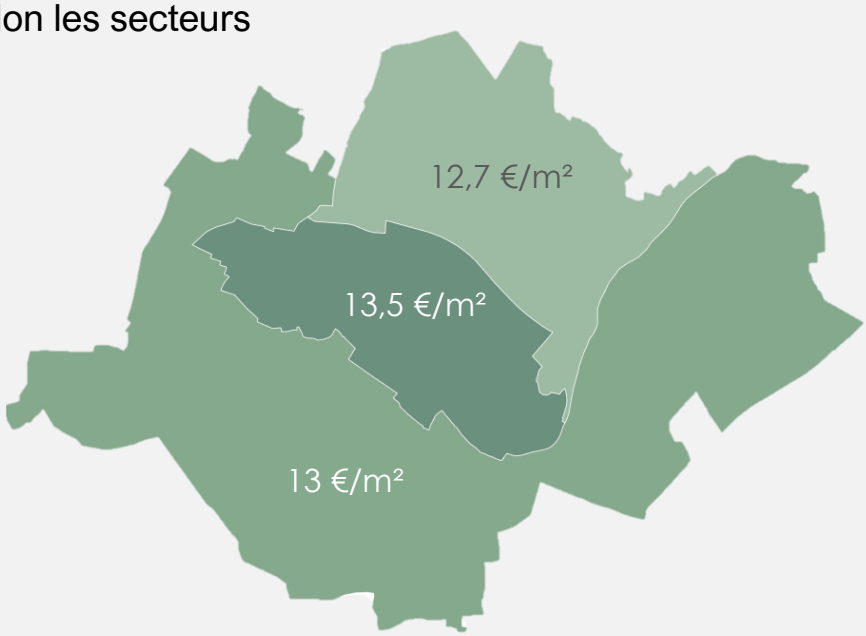
On constate **un écart des prix au m² plus important entre les logements anciens et récents**. Les logements récents sont plus performants en termes d'efficacité thermique, ce qui peut expliquer la différence des loyers observés au m².

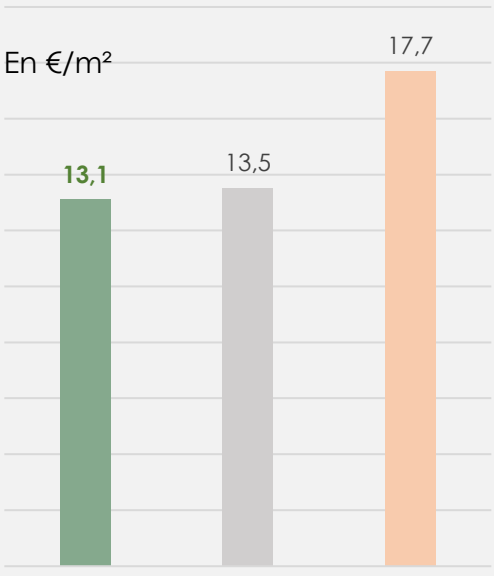
Cependant la surface de ces derniers est beaucoup plus petite, ce qui les **rends plus accessibles si on compare en loyers unitaires moyens**.

823 €
Le loyer moyen pour un logement (**de 68 m²**) construit **avant 1990**

754 €
Le loyer moyen pour un logement (**de 55 m²**) construit **après 1990**

Prix moyens au m²
Selon les secteurs





Source : OLAP 2019

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

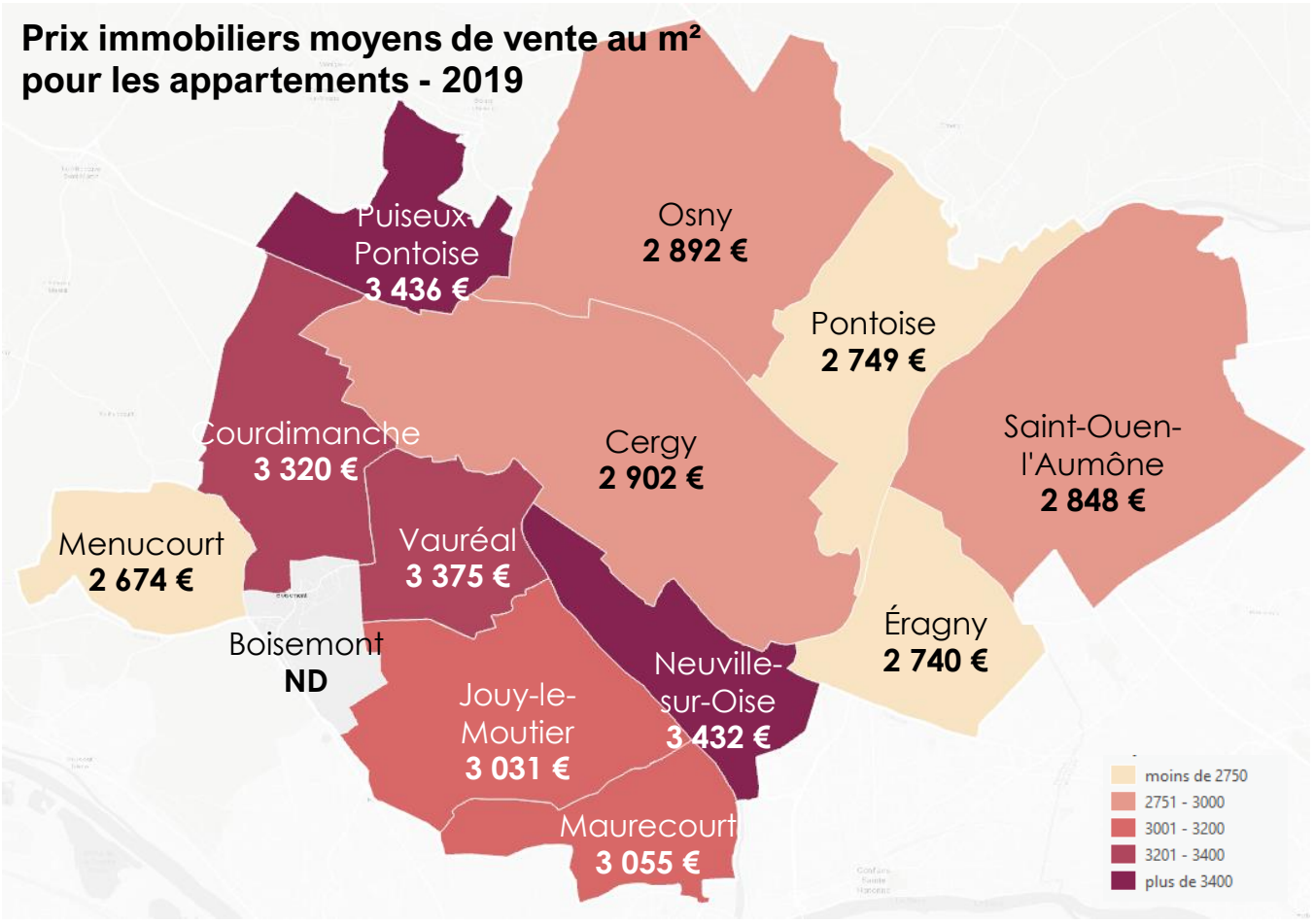
A retenir
DES PRIX À LA LOCATION RELATIVEMENT BAS

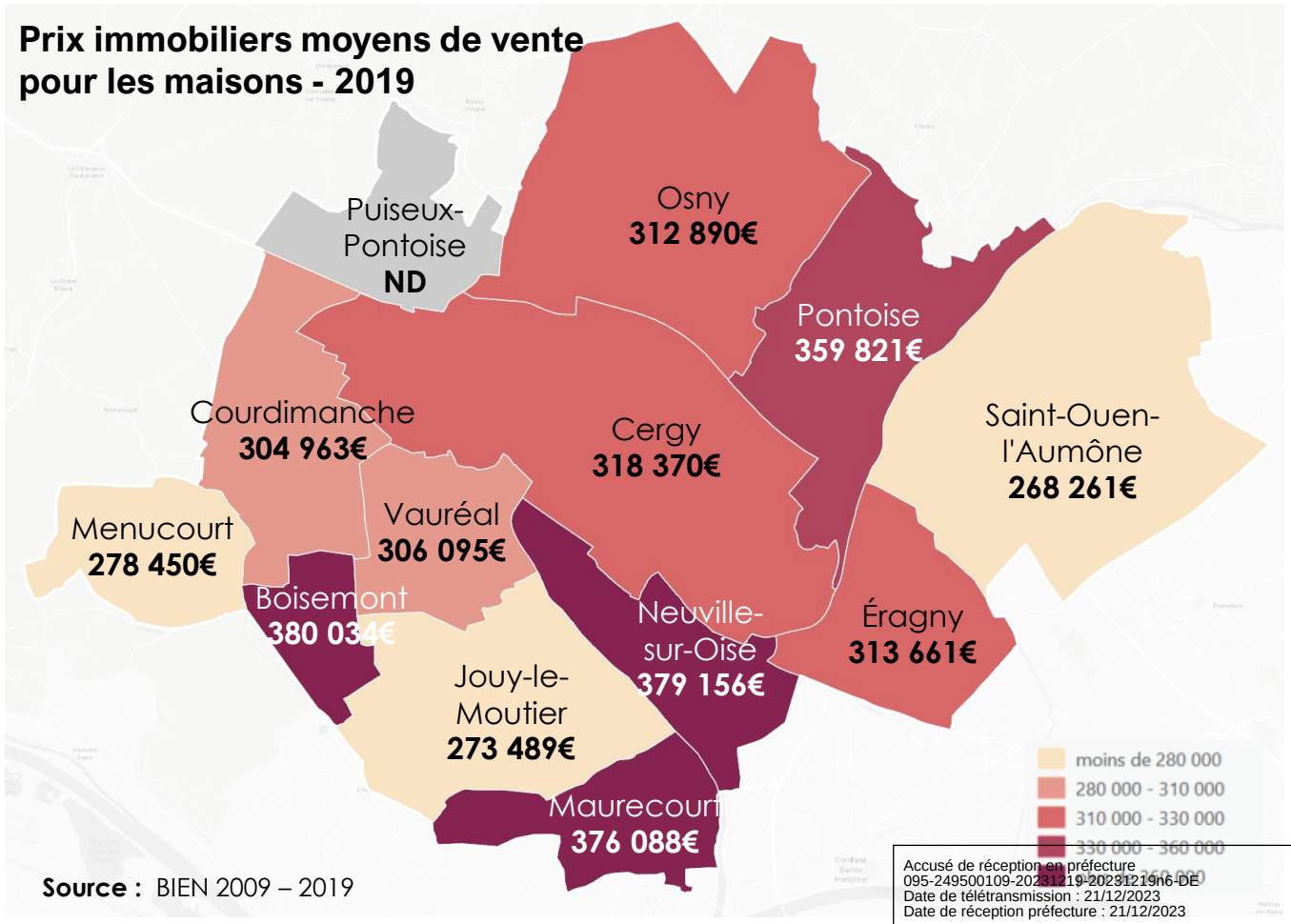
MARCHÉS IMMOBILIERS ET PARCOURS RÉSIDENTIELS

4.2 - Accès à la propriété

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

SAINT-OUEN-L'AUMÔNE
ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ SUR L'AGGLOMERATION





Source : BIEN 2009 – 2019

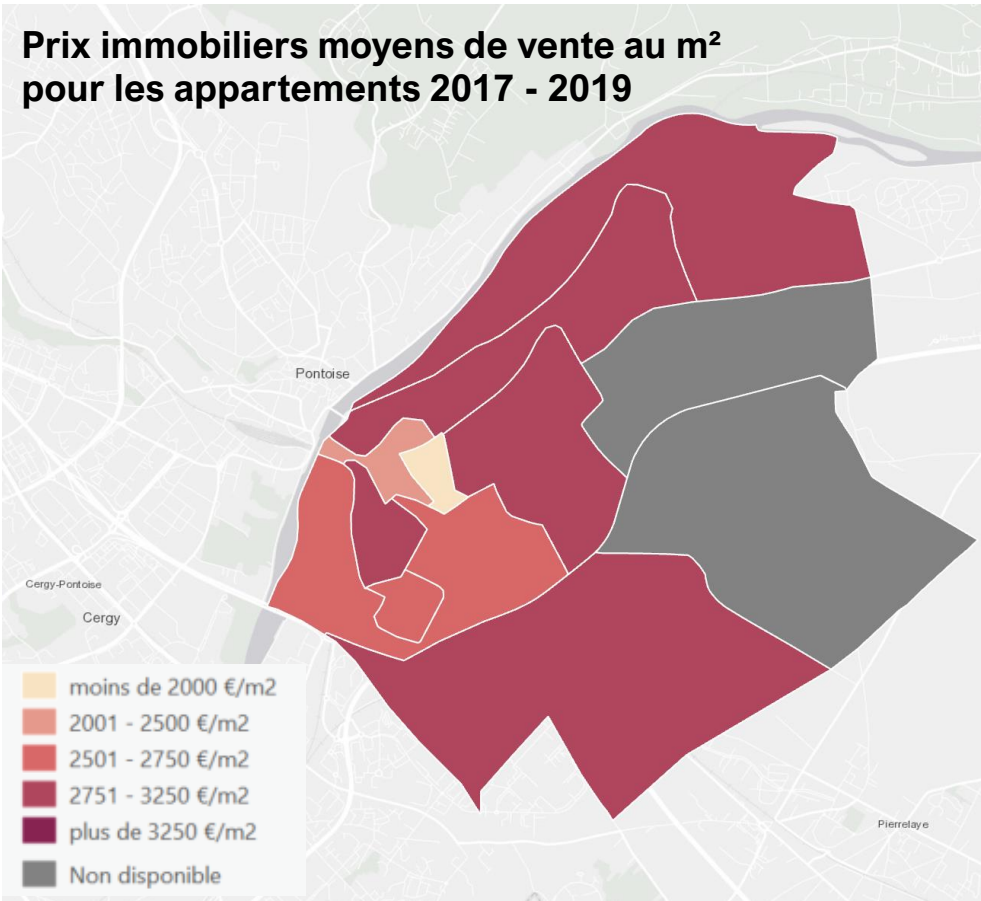
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

UN MARCHÉ PARMI LES PLUS ACCESSIBILES DU TERRITOIRE

SAINT-OUEN-L'AUMÔNE
ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ

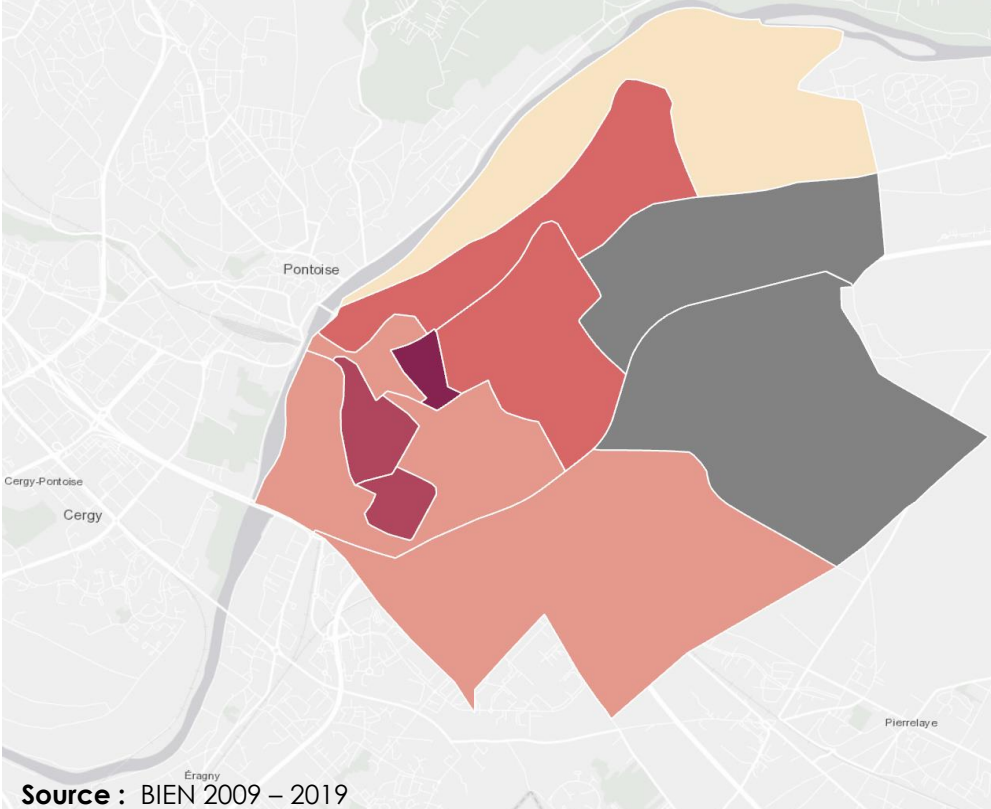
Prix immobiliers moyens de vente au m² pour les appartements 2017 - 2019



	NB transactions	Prix €/m2
Blanche de Castille-Clos Roi-Giono	10	1 721
Hôtel de Ville-St Louis-Cop Rénovation	122	2 002
Lycée-Île-de-France-Prés Saint-Ouen	96	2 713
Parc le Nôtre	20	3 003
Chennevières	1	2 534
Maubuisson-Bourseaux-Saint-Prix	21	3 170
Bellevues-Liesse	134	3 207
Centre Ville-Mail-Golf-Épluches-Pont Petit	99	2 753
Hauguel-Zone d'Activités Épluches	2	3 189

IGN, Esri, HERE, Garmin, GeoTechnologies, Inc., USGS

Prix immobiliers moyens de vente pour les maisons 2017 - 2019



	NB transactions	Prix en €
Blanche de Castille-Clos Roi-Giono	1	350 000
Hôtel de Ville-St Louis-Cop Rénovation	5	240 100
Lycée-Île-de-France-Prés Saint-Ouen	64	261 391
Parc le Nôtre	1	320 600
Chennevières	3	299 167
Maubuisson-Bourseaux-Saint-Prix	73	281 743
Bellevues-Liesse	23	250 513
Centre Ville-Mail-Golf-Épluches-Pont Petit	66	269 549
Hauguel-Zone d'Activités Épluches	15	234 651

Source : BIEN 2009 – 2019

A retenir

UN ÉCART IMPORTANT DE PRIX DES APPARTEMENTS ENTRE LE CENTRE-VILLE ET LE RESTE DE LA COMMUNE, DES DYNAMIQUES DIFFÉRENTES SUR LES MAISONS

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

SAINT-OUEN-L'AUMÔNE
ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ

190 338€
Prix moyen d'un bien vendu en 2019

MAISONS

73
Maisons vendues en 2019

268 261€
Prix moyen d'une maison vendu en 2019

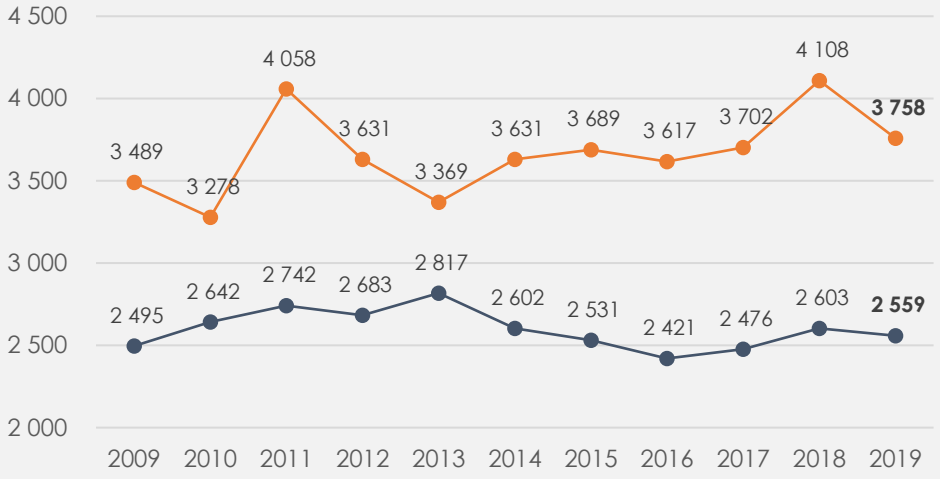
APPARTEMENTS

202
Appartements vendus en 2019

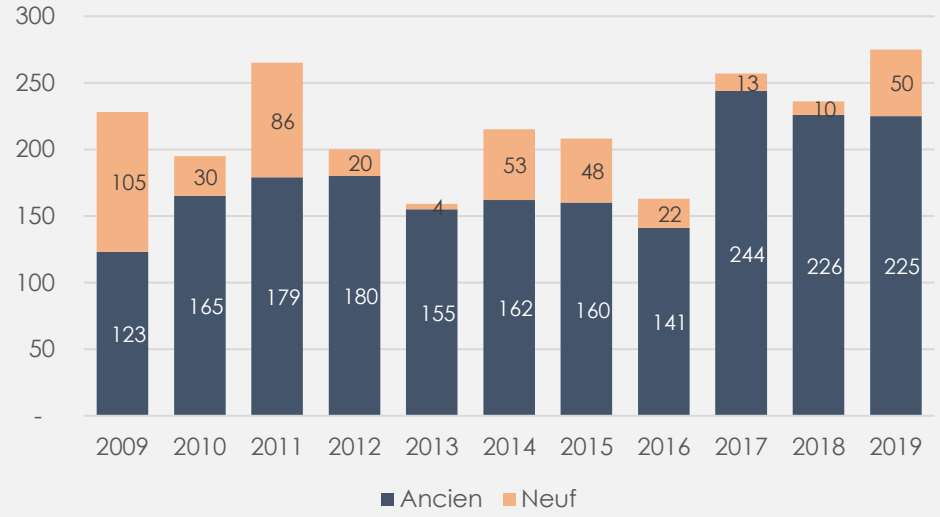
162 178€
Prix moyen d'un appartement vendu en 2019

2 848 €
Prix moyen au m² pour achat d'un appartement à Saint-Ouen-l'Aumône

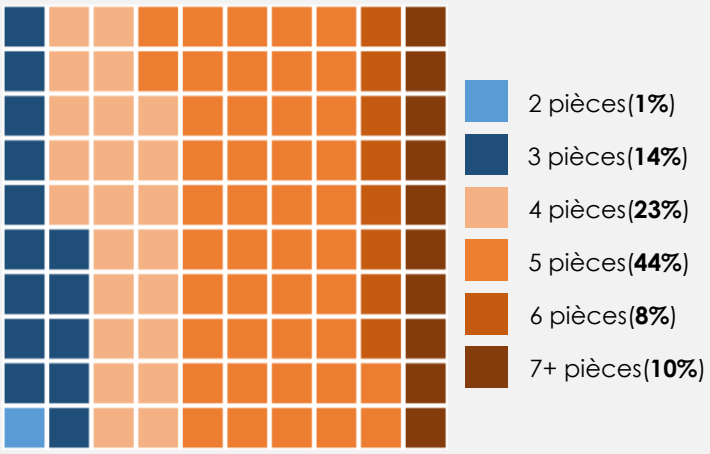
Evolution du prix moyen au m2
des appartements anciens et neufs



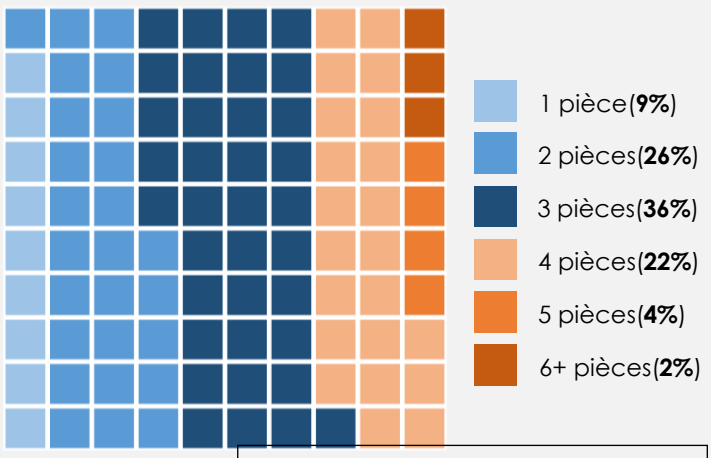
Part de l'ancien et du neuf dans les transactions



La vente des maisons en 2019
En nombre de pièces



La vente des appartements en 2019
En nombre de pièces



Source : BIEN 2009 - 2019

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

UNE COMPLÉMENTARITÉ DES MARCHÉS ENTRE LES APPARTEMENTS ET LES MAISONS

MARCHÉS IMMOBILIERS ET PARCOURS RÉSIDENTIELS

4.3 - Accessibilité du parc

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

SAINT-OUEN-L'AUMÔNE
CALCUL D'ACCESSIBILITÉ DU PARC

	NB pers	NB pièces	PLAI	PLUS	PLS	Location privé	Achat
Jeune moins de 30 ans	1	1		1 2 3 4 5 6 7 8 9		1 2 3 4 5 6 7 8 9	1 2 3 4 5 6 7 8 9
Personne seule 75+ ans	1	2	1 2 3 4 5 6 7 8 9	1 2 3 4 5 6 7 8 9	1 2 3 4 5 6 7 8 9	1 2 3 4 5 6 7 8 9	1 2 3 4 5 6 7 8 9
Couple sans enfants	2	2	1 2 3 4 5 6 7 8 9	1 2 3 4 5 6 7 8 9	1 2 3 4 5 6 7 8 9	1 2 3 4 5 6 7 8 9	1 2 3 4 5 6 7 8 9
Familles monoparentales	3	4	1 2 3 4 5 6 7 8 9	1 2 3 4 5 6 7 8 9	1 2 3 4 5 6 7 8 9	1 2 3 4 5 6 7 8 9	1 2 3 4 5 6 7 8 9
Couple avec enfants	4	4	1 2 3 4 5 6 7 8 9	1 2 3 4 5 6 7 8 9	1 2 3 4 5 6 7 8 9	1 2 3 4 5 6 7 8 9	1 2 3 4 5 6 7 8 9
Famille nombreuse	5	5		1 2 3 4 5 6 7 8 9		1 2 3 4 5 6 7 8 9	1 2 3 4 5 6 7 8 9

1 Le logement est trop cher pour l'ensemble du décile

2 Une partie du décile dépasse les plafonds des ressources

3 Le logement est trop cher pour une partie du décile

9 L'ensemble du décile dépasse les plafonds des ressources

4 Le logement est accessible pour l'ensemble du décile

7 Le numéro du décile (décile = 10%)

Lecture :
Plus de 80% des personnes seules de 75+ ans possèdent des revenues qui leur permettent de louer un logement social (PLUS) de 2 pièces, mais plus de 40% des plus riches ne peuvent pas y accéder à ce genre de logement à cause des revenus trop importants par rapport aux plafonds en vigueur.

Méthodologie

Revenus

Pour chaque catégorie de ménage, **les déciles des revenus disponibles annuels** ont été calculés sur la base des revenus par unité de consommation (FILOSOFI 2018) et les compositions des ménages. Ce calcul de répartition de richesses permet non seulement d'estimer les capacités de la population à payer un loyer/rembourser les mensualités de crédit mais également s'assurer de l'éligibilité d'accès aux logements sociaux (plafonds de ressources).

Coût des logements

- Logements sociaux : les coûts unitaires moyens des loyers HC par typologie (RPLS 2020)
- Location dans le privé : les prix de loyers moyens HC par typologie observés en 2019 (OLAP)
- Achat : Estimation des mensualités de crédit sur la base des prix d'acquisition issues de la base BIEN 2019 et les taux moyens observés par Meilleurstaux.com (Durée : 25 ans, Taux d'intérêt : 1,33%, Taux d'assurance : 0,34%). Les frais annexes relatives à l'acquisition d'un bien immobilier (frais de dossier, frais de notaire…) ne sont pas prix en compte, on considère qu'ils sont pris en charge par un apport personnel.

Accessibilité

- Le loyer/mensualité **ne doit pas dépasser 33%** du revenu mensuel disponible du ménage
- Le revenu annuel disponible du ménage ne doit pas dépasser les plafonds de ressources (PLAI, PLUS, PLS) pour pouvoir accéder au logement social

Précautions d'interprétation

-Attention le schéma ne nous dit rien du volume global que représente chaque catégorie de ménages, ni de la disponibilité de l'offre en question,ni si les ménages sont déjà logés, donc il **ne met pas en évidence les tensions sur les différents types d'offre**.
-Par ailleurs on est sur des **moyennes de prix** donc un cercle rouge ne signifie pas que le ménage ne peut pas trouver de logement au prix qui lui convient. Ainsi par exemple les loyers et les prix d'acquisition ne prennent pas en compte la distinction entre l'appartement et la maison individuelle, or ce second type d'habitat est souvent plus onéreux.
-Tous les calculs d'accessibilité ont été effectués sur les **valeurs brutes et hors charges**. Certaines personnes peuvent bénéficier de **différentes aides** (APL, PTZ…) qui ne **sont pas prises en compte** dans notre approche.

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-2023121906-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

5. ZOOM SUR LA PERFORMANCE ENERGÉTIQUE

LES GRANDS CONSTATS POUR L'AGGLOMÉRATION

- *Des performances énergétiques plutôt bonnes en moyenne du fait de la ville nouvelle.*
- *Des passoires énergétiques sur-représentées au sein des maisons individuelles.*
- *Des taux d'effort énergétiques très importants pour certains ménages, qui peuvent être liés ou non au logement lui-même – la carte ne se recoupant pas forcément avec les passoires thermiques-.*
- *Un parc social globalement satisfaisant sur le plan énergétique mais une attention à avoir sur les besoins en réhabilitation, avec des résidences à cibler.*

QUELLES SPÉCIFICITÉS POUR SOA ?

- *Une part importante de passoires thermiques mais un centre-ville qui ne les concentre pas nécessairement.*
- *Un taux d'effort énergétique important et des situations potentielles de précarité. énergétique dans le centre-ville malgre un bâti moins énergivore.*
- *Des ménages très modestes éligibles aux aides de l'ANAH concentrés sur le centre-ville.*

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE

LES DATES CLÉS À RETENIR POUR LE LOGEMENT

6 DATES CLÉS À RETENIR

VENTE

AUDIT ÉNERGÉTIQUE AVANT VENTE OBLIGATOIRE*
LOGEMENTS ÉTIQUETTE DPE F ET G
F G

1er SEPT 2022

AUDIT ÉNERGÉTIQUE AVANT VENTE OBLIGATOIRE*
LOGEMENTS ÉTIQUETTE DPE E
E

1er JANV 2025

AUDIT ÉNERGÉTIQUE AVANT VENTE OBLIGATOIRE*
LOGEMENTS ÉTIQUETTE DPE D
D

1er JANV 2034

*Pour des raisons individuelles et biens en monopropriété

LOCATION

25 AOÛT 2022

GEL DES LOYERS
LOGEMENTS ÉTIQUETTE DPE F ET G
F G

1er JANV 2023

LOCATION INTERDITE
LOGEMENTS ÉTIQUETTE DPE G SI CONSOMMATION ANNUELLE > 450 KWH/M²
G

31 DÉC. 2024 : FIN DE VALIDITÉ DES DPE ANCIENNE VERSION

1er JANV 2025

LOCATION INTERDITE
LOGEMENTS ÉTIQUETTE DPE G
G

1er JANV 2028

LOCATION INTERDITE
LOGEMENTS ÉTIQUETTE DPE F
F

1er JANV 2034

LOCATION INTERDITE
LOGEMENTS ÉTIQUETTE DPE E
E

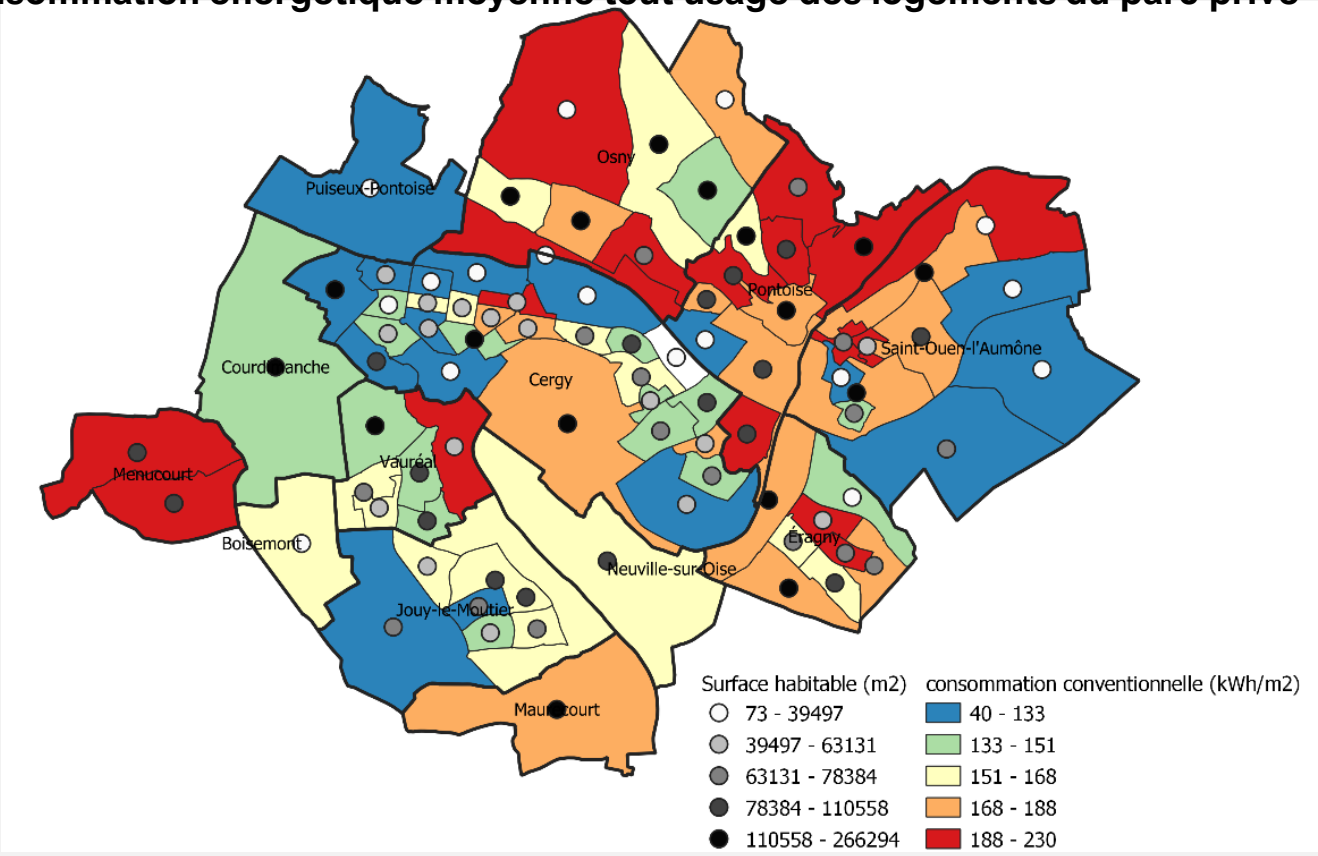
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

ACE ENVIRONNEMENT

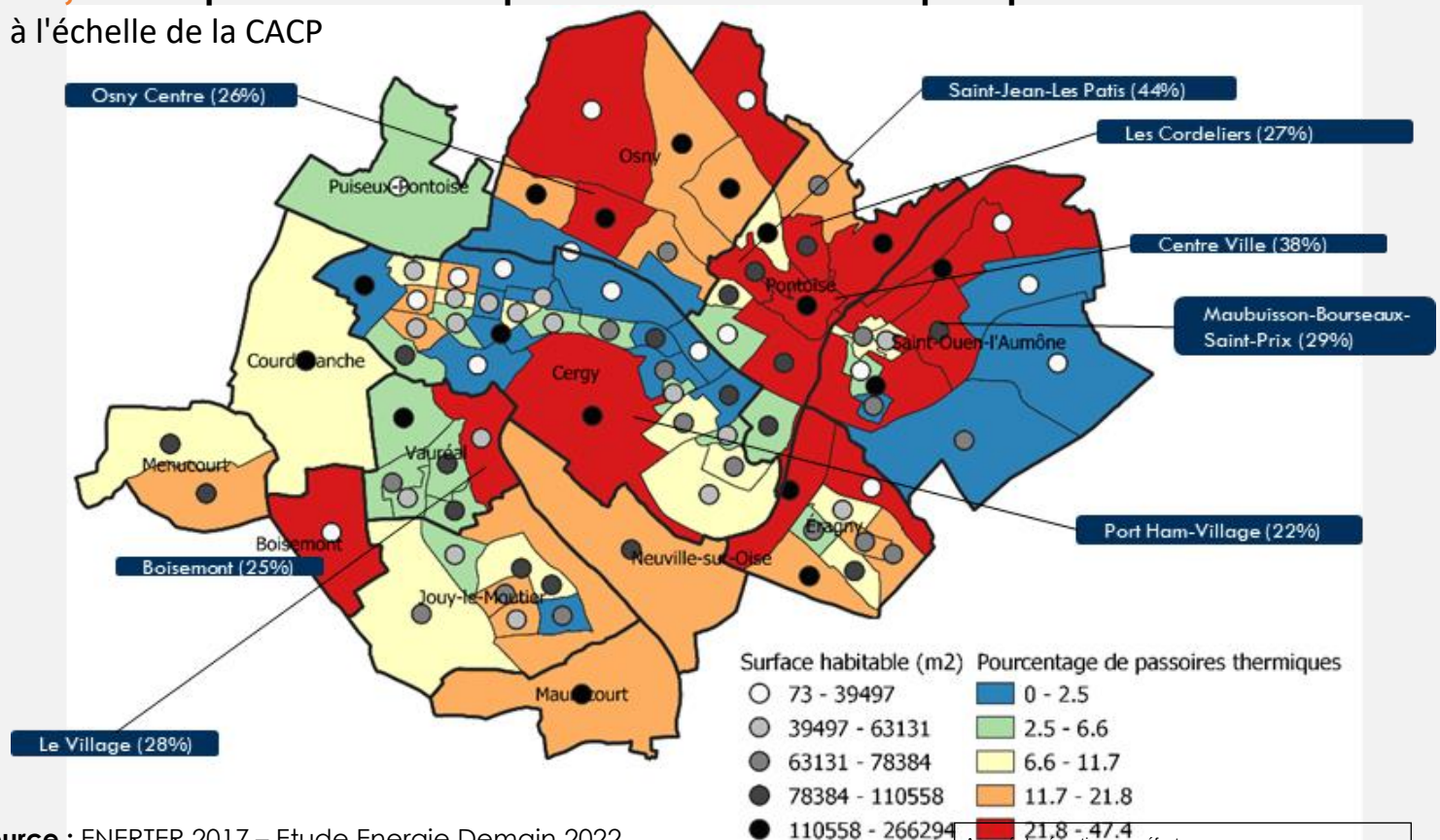
SAINT-OUEN-L'AUMÔNE

PERFORMANCES ENERGÉTIQUES DU PARC PRIVÉ

Consommation énergétique moyenne tout usage des logements du parc privé - 2017



19,4% de passoires thermiques dans l'ensemble du parc privé contre 14% à l'échelle de la CACP



Source : ENERTER 2017 – Etude Energie Demain 2022

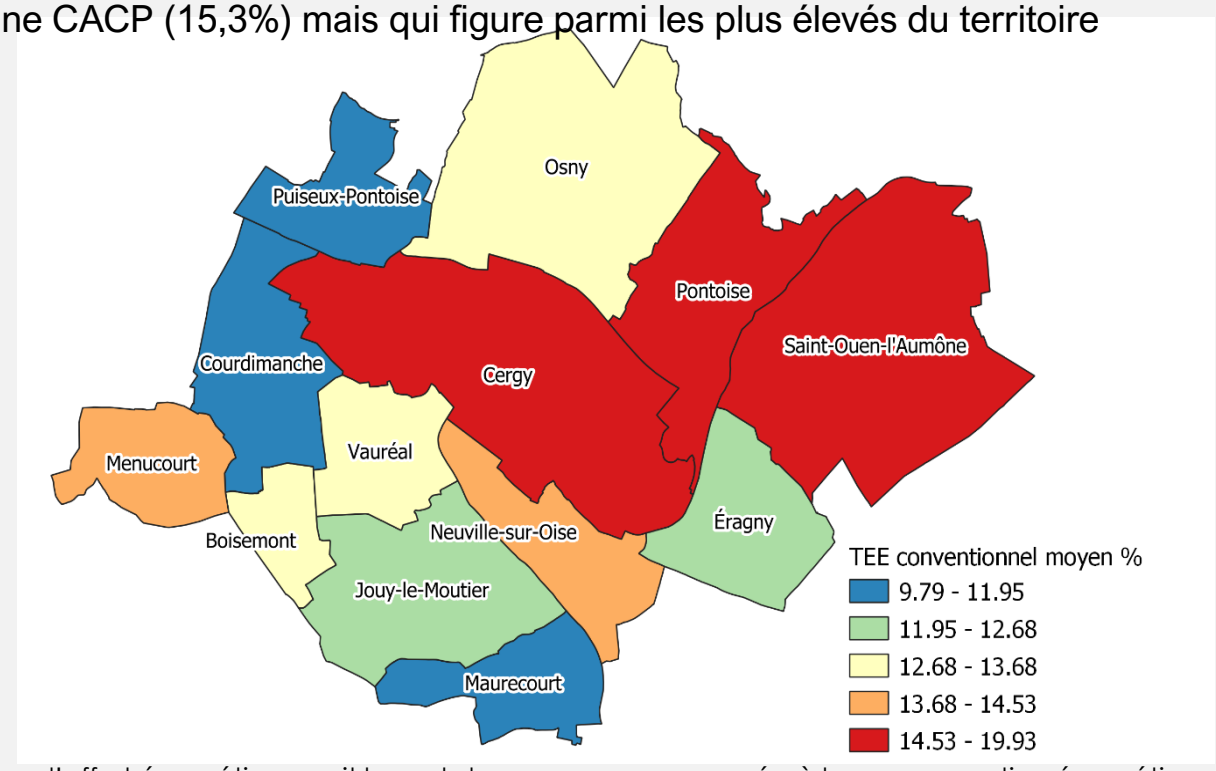
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

UNE PART IMPORTANTE DE PASSOIRES THERMIQUES MAIS UN CENTRE-VILLE QUI NE LES CONCENTRE PAS NÉCESSAIREMENT

SAINT-OUEN-L'AUMÔNE
TAUX D'EFFORT ENERGÉTIQUE DES MÉNAGES

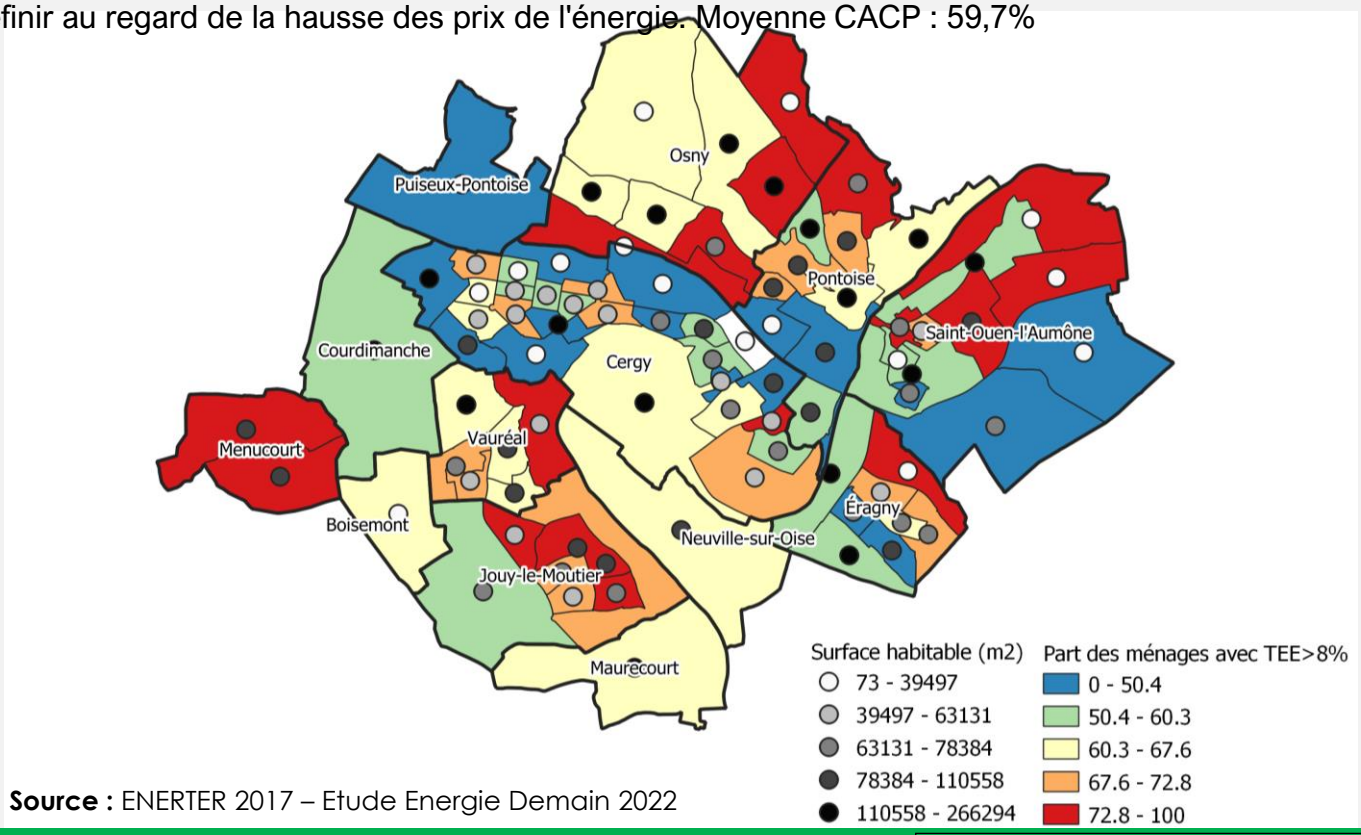
Sur la commune, **les ménages du parc privé consacrent en moyenne 14,6 % de leurs ressources à la consommation énergétique**, soit un niveau un peu inférieur à la moyenne CACP (15,3%) mais qui figure parmi les plus élevés du territoire



*TEE = Taux d'effort énergétique, soit la part des ressources consacrée à la consommation énergétique

60,4% des ménages du parc privé avec un taux d'effort énergétique supérieur à 8%

Il s'agit du seuil utilisé jusqu'à présent pour définir la précarité énergétique, mais il sera probablement à redéfinir au regard de la hausse des prix de l'énergie. Moyenne CACP : 59,7%



Source : ENERTER 2017 – Etude Energie Demain 2022

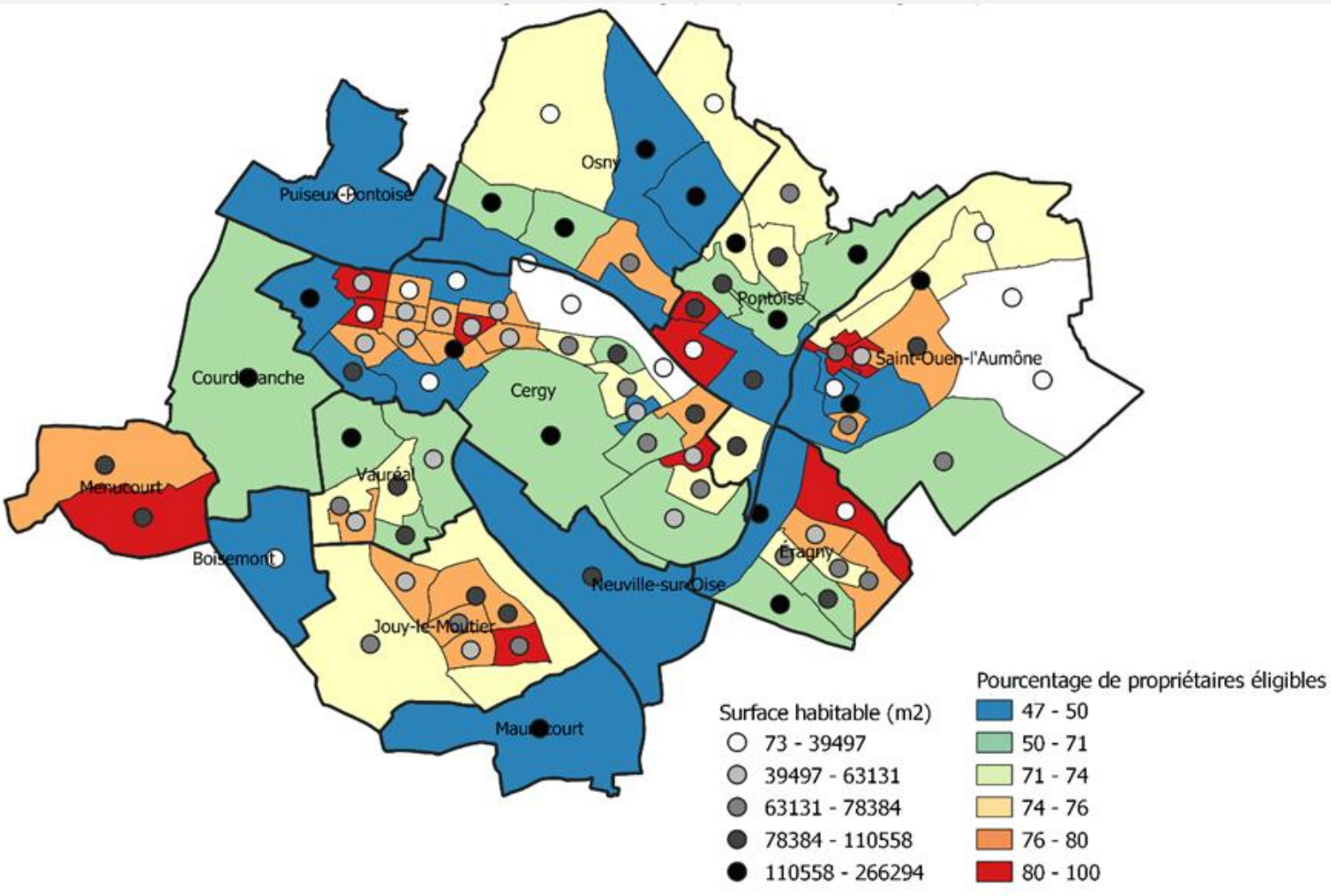
A retenir

UN TAUX D'EFFORT ÉNERGÉTIQUE IMPORTANT ET DES SITUATIONS POTENTIELLES DE PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE DANS LE CENTRE-VILLE MALGRÉ UN BATI MOINS ÉNERGIVORE

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

SAINT-OUEN-L'AUMÔNE
ÉLIGIBILITÉ AUX AIDES DE L'ANAH

Part de ménages éligibles aux aides de l'ANAH pour les ménages les plus modestes (MaPrimeRenov Bleu) - Moyenne CACP : 66%



Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

DES MÉNAGES TRÈS MODESTES ÉLIGIBLES AUX AIDES DE L'ANAH CONCENTRÉS SUR LE CENTRE-VILLE

ZOOM SUR LA PERFORMANCE ENERGÉTIQUE

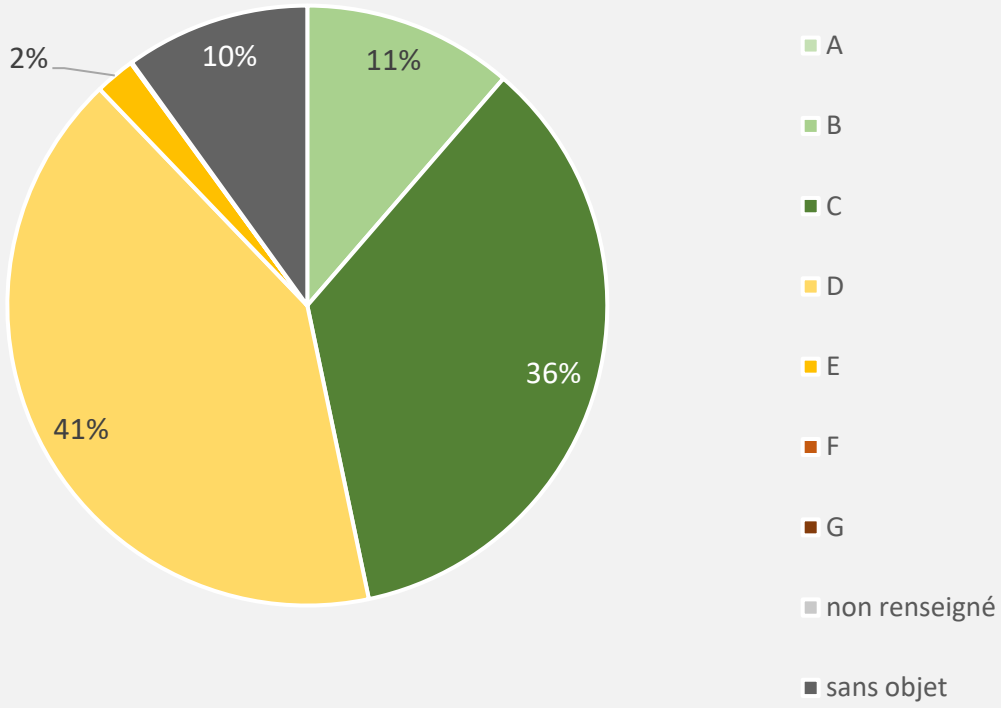
5.2 - Du parc social

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

SAINT-OUEN-L'AUMÔNE

PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DANS LE PARC SOCIAL

Performances énergétiques du parc social selon l'ancienne méthode de calcul de Diagnostic de Performance Energétique (DPE) **-** 2018



Source : RPLS 2018

Remarque – Ces données correspondant à l'ancienne méthode de calcul DPE, il n'est pas possible d'établir une comparaison directe avec les données des slides précédents sur le parc privé

En 2018, **88% du parc de logements présentaient une étiquette meilleure ou égale à D**. 2% seulement faisaient partie des logements ciblés par l'Etat pour une amélioration dans le cadre des Conventions d'Utilité Sociale (classes E et F, aucun G). Néanmoins on constate que plus 10% des logements sont sans objet, laissant planer le doute sur l'ampleur du parc potentiel à améliorer.

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

UN PARC SOCIAL TRÈS SATISFAISANT SUR LE PLAN ENERGÉTIQUE

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2023-2028

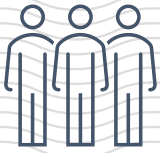
DIAGNOSTIC HABITAT

Commune de Vauréal

CERGY-PONTOISE agglo

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

SOMMAIRE DU DIAGNOSTIC
ETAT DES LIEUX DE VAURÉAL



1. PORTRAIT DÉMOGRAPHIQUE

Dynamisme démographique

Emploi et **revenus**

2. PARC DE LOGEMENTS

Dynamique du parc de logements

Caractéristiques de l'offre des résidences principales

Zoom sur les **bailleurs sociaux**

3. OCCUPATION DES LOGEMENTS

Caractéristiques des ménages

Niveau de vie

4. MARCHÉS IMMOBILIERS ET PARCOURS RÉSIDENTIELS

Les marchés locatifs

L'accès à la propriété

Accessibilité du parc

5. ZOOM SUR LA PERFORMANCE ENERGÉTIQUE

Parc privé

Parc social

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

1. PORTRAIT DÉMOGRAPHIQUE

LES GRANDS CONSTATS POUR L'AGGLOMÉRATION

- *Une croissance démographique positive portée par la natalité.*
- *Malgré une augmentation de la part des seniors et de la part des personnes seules, une population qui reste jeune et familiale.*
- *Des revenus et CSP modestes et intermédiaires. Une augmentation du taux de pauvreté particulièrement chez les jeunes et les plus de 75 ans.*
- *Le territoire joue un rôle d'accueil pour les jeunes et les ménages des classes moyennes et modestes, tandis qu'il joue un rôle d'étape pour les ménages aux ressources plus élevées.*

QUELLES SPÉCIFICITÉS POUR VAURÉAL ?

- *Une population encore plus jeune et familiale, mais un vieillissement plus rapide de la population et une taille de ménages qui diminue plus fortement*
- *Une population plus aisée que la CACP*

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

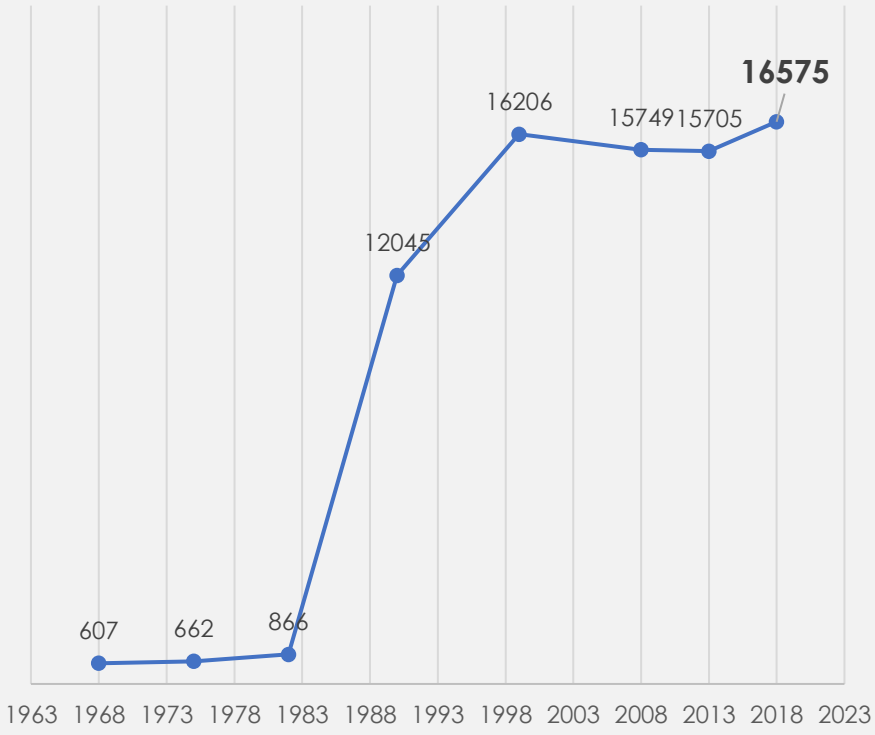
PORTRAIT DÉMOGRAPHIQUE

1.1 - Dynamiques démographiques

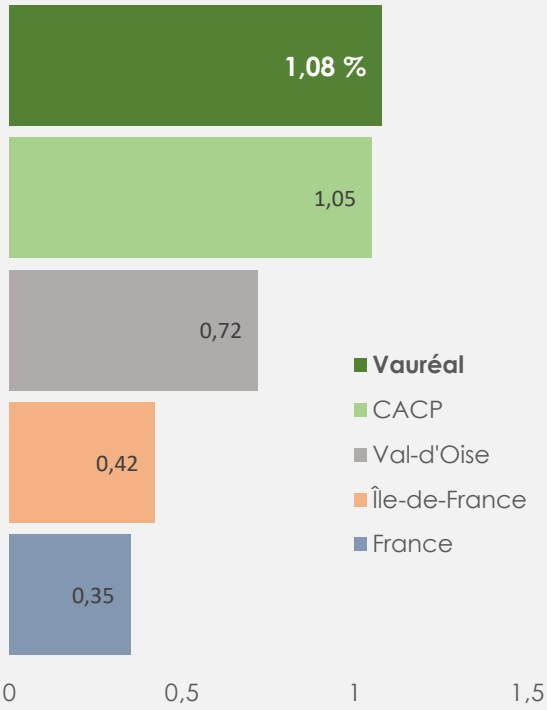
Accusé de réception en préfecture
095-2-9500109-20231219n-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

VAURÉAL
DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES

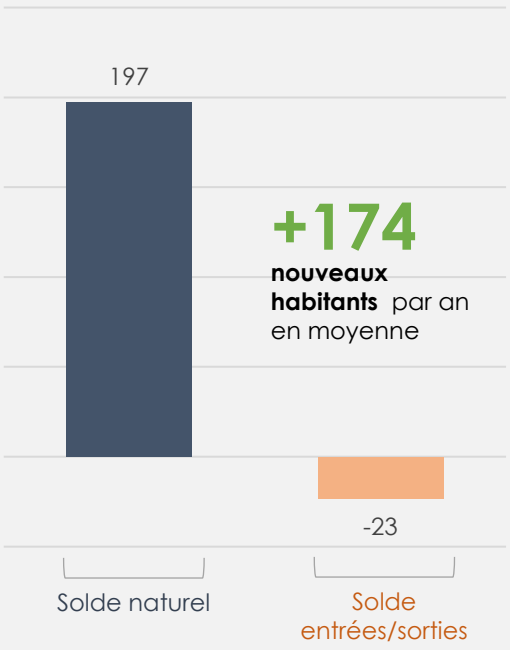
Population
Évolution globale de la population



Évolution annuelle moyenne
De la population 2013 - 2018



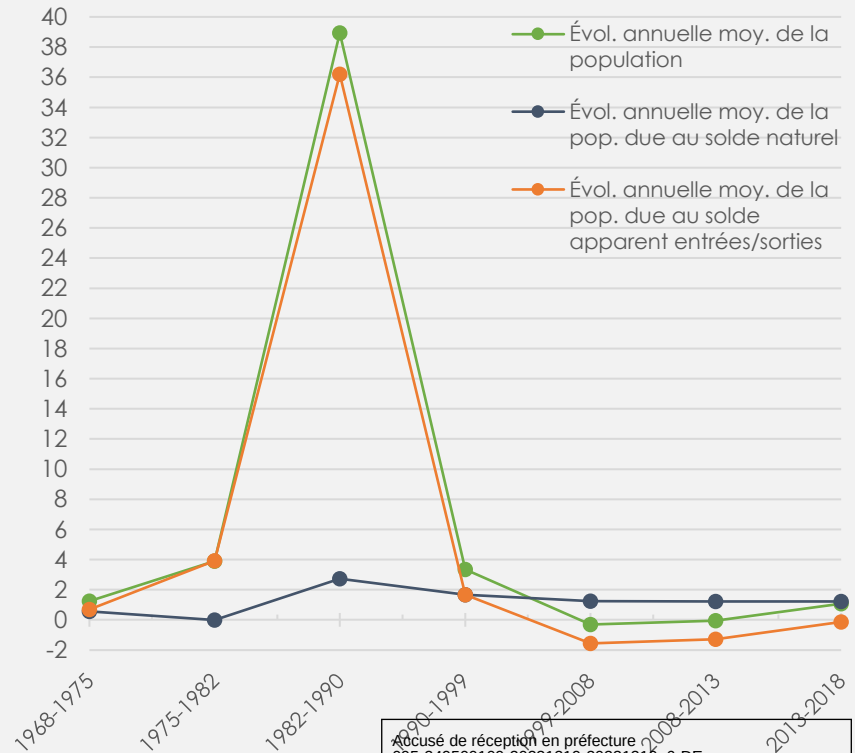
Évolution de la population
Entre 2013 - 2018



la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période.

la différence entre le nombre de personnes entrées sur un territoire donné et le nombre de personnes qui en sont sorties

Taux d'évolution annuel moyen
Due aux soldes naturels et migratoires



Source : INSEE, Recensement de la population 2018

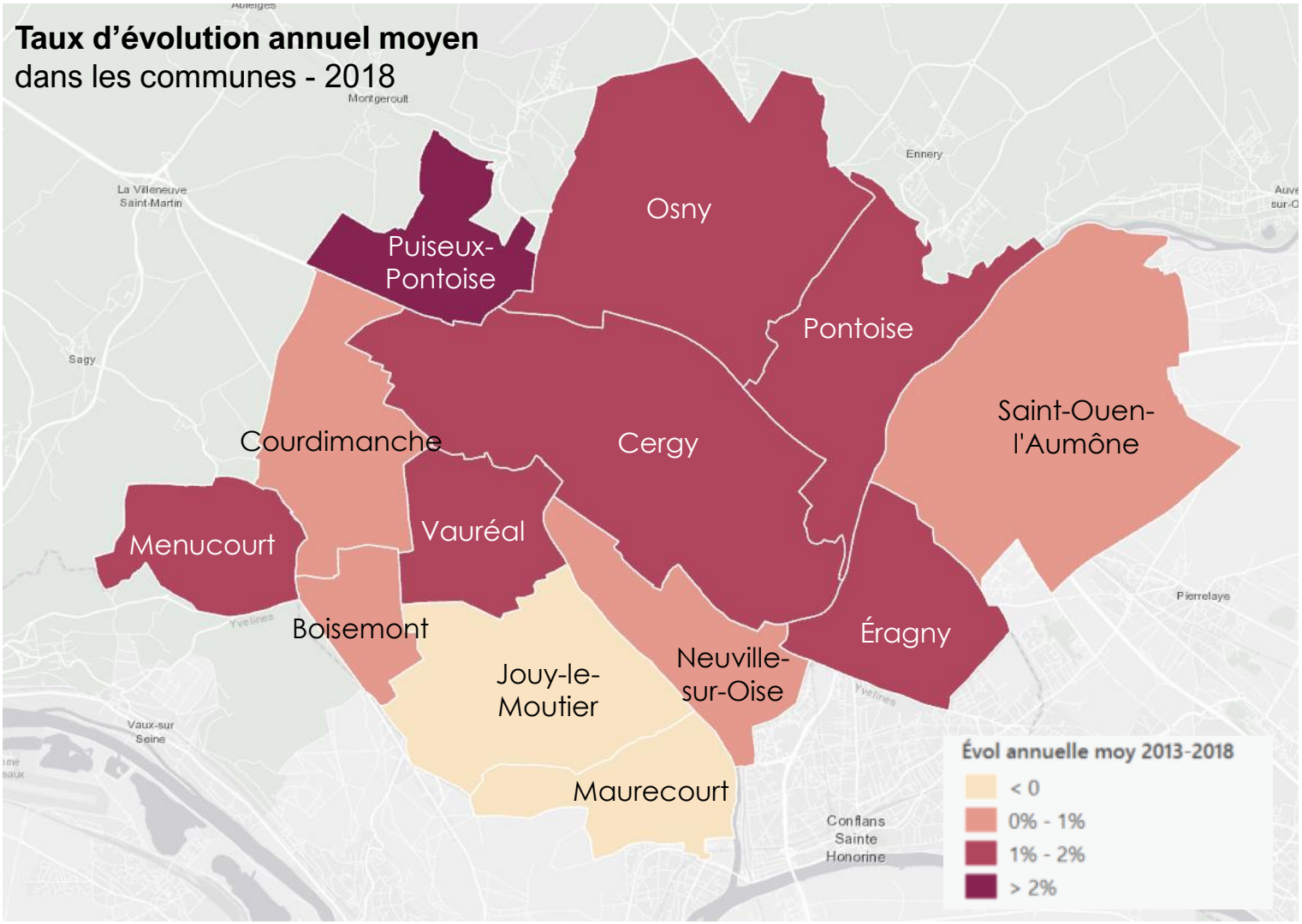
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

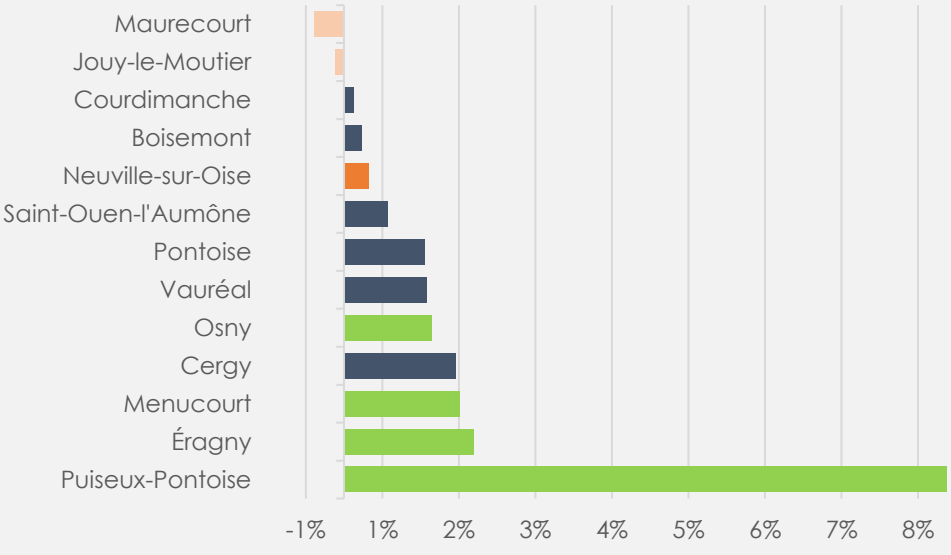
UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE LIÉE À UN SOLDE NATUREL POSITIF ET CONSTANT

VAURÉAL
DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES

Taux d'évolution annuel moyen
dans les communes - 2018



Taux d'évolution annuel moyen
de la population - 2018



Profils démographiques
des communes

Territoire en panne de croissance
Solde naturel positif qui ne compense pas un solde migratoire négatif

Territoire porté par la natalité
Solde naturel positif qui compense le solde migratoire négatif

Territoire porté par l'attractivité
Solde naturel négatif mais qui est compensé par le solde migratoire positif

Territoire dynamique
Soldes naturel et migratoire positifs

Source : INSEE, Recensement de la population 2018

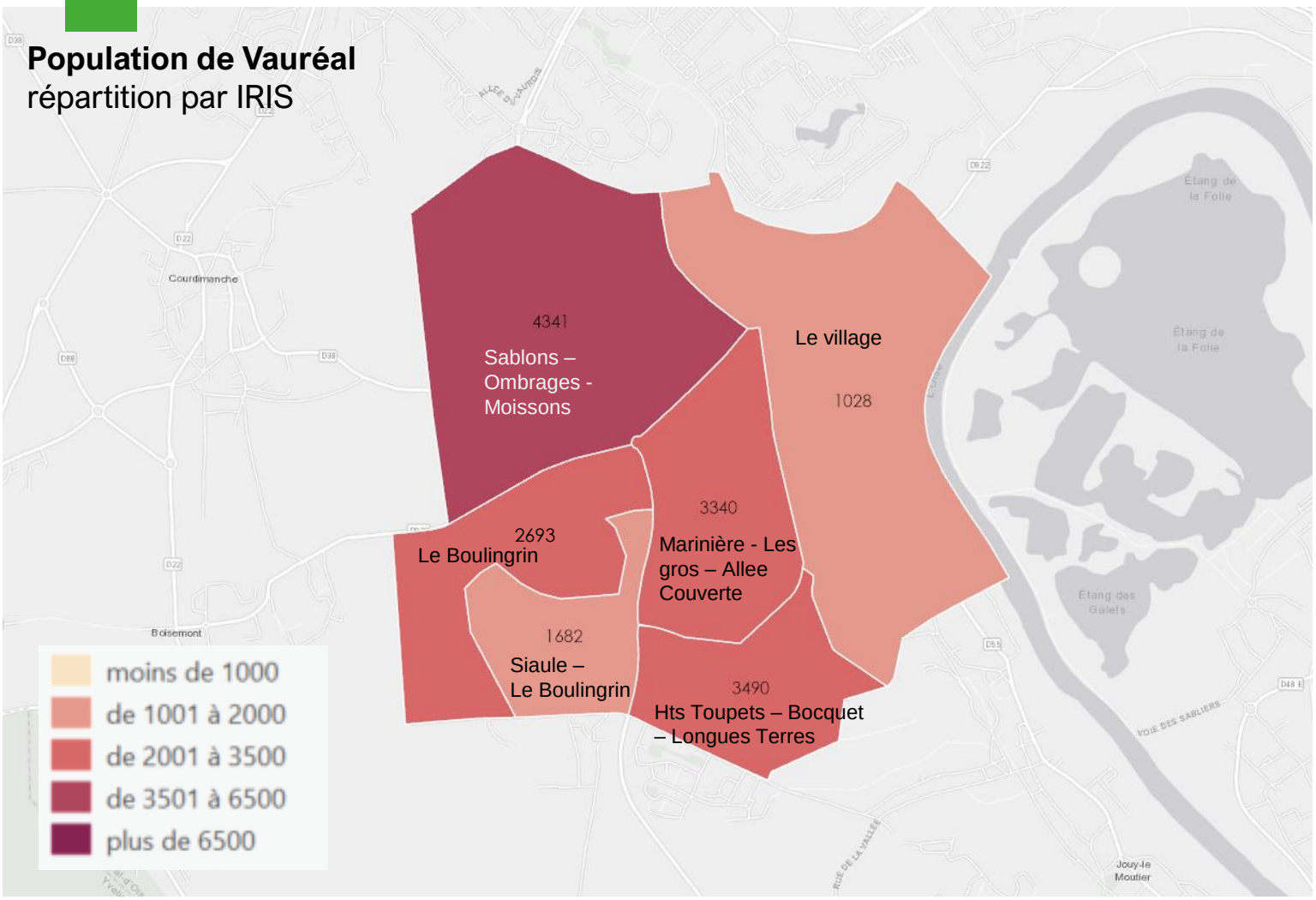
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

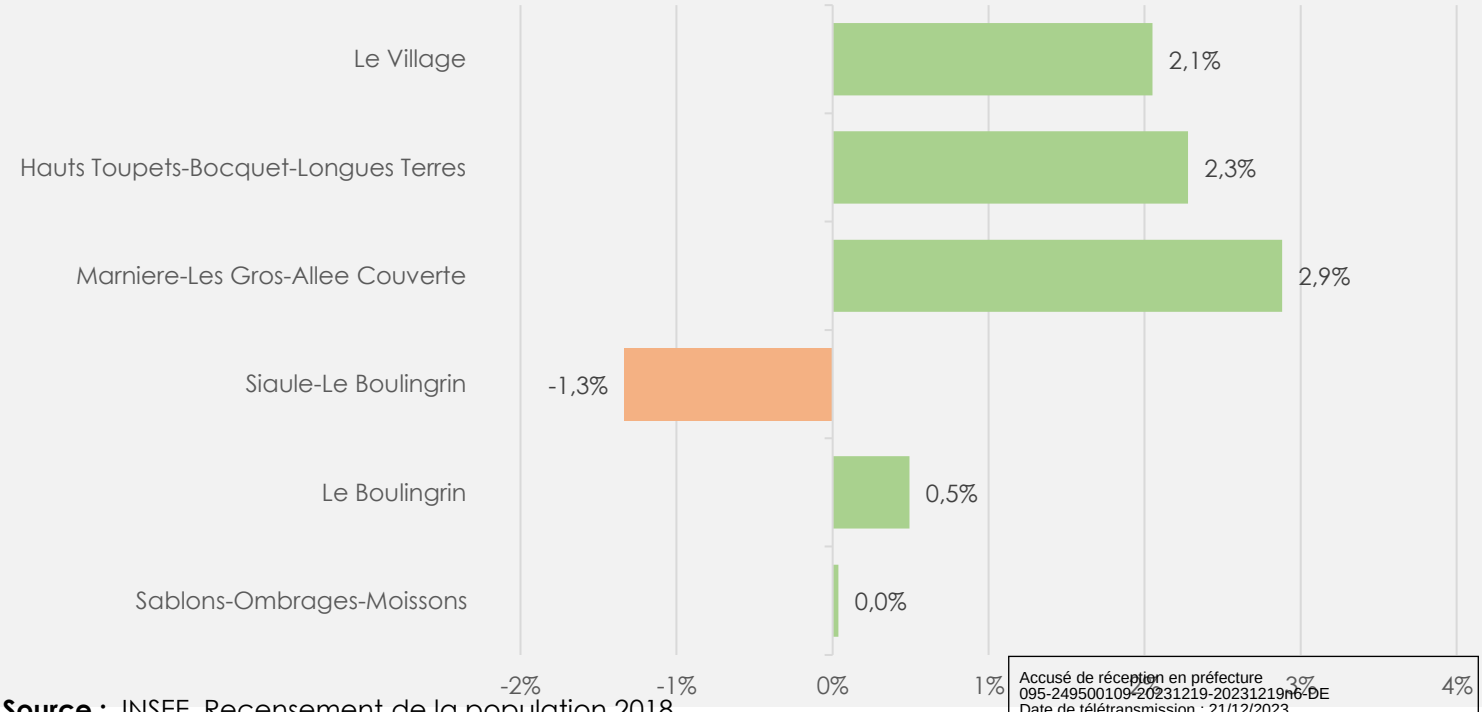
À L'IMAGE DE LA CACP, UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE PORTÉE PAR LA NATALITÉ

VAURÉAL
DÉMOGRAPHIE DES IRIS

Population de Vauréal
répartition par IRIS



Taux d'évolution annuel moyen
de la population entre 2013 - 2018



Source : INSEE, Recensement de la population 2018

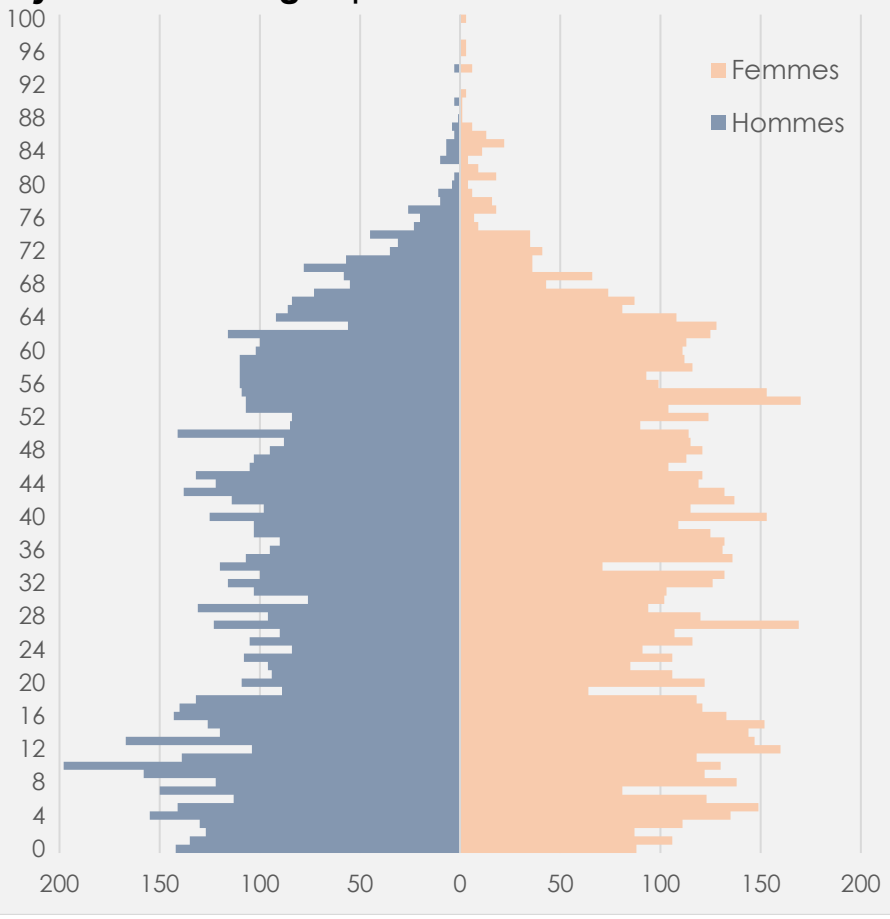
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

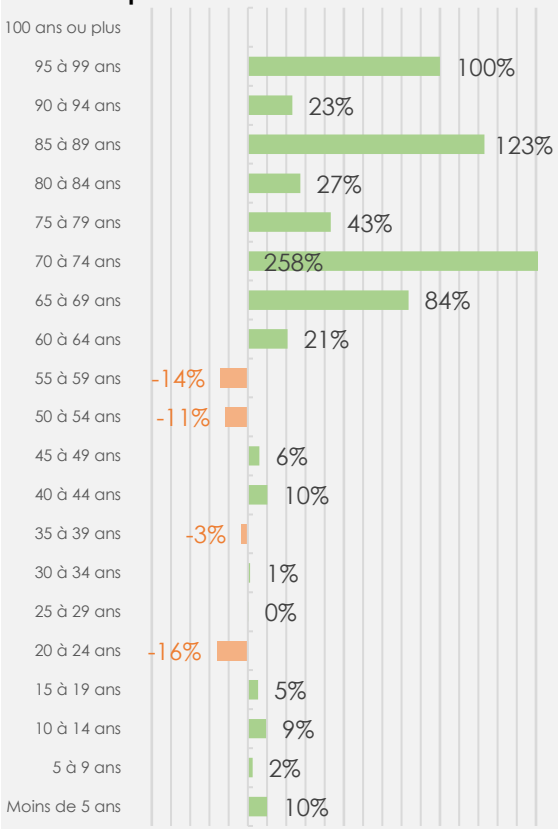
UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE GLOBALEMENT POSITIVE À L'ÉCHELON INFRACOMMUNAL ET ACCENTUÉE SUR L'EST DE LA COMMUNE

VAURÉAL
STRUCTURE PAR ÂGE

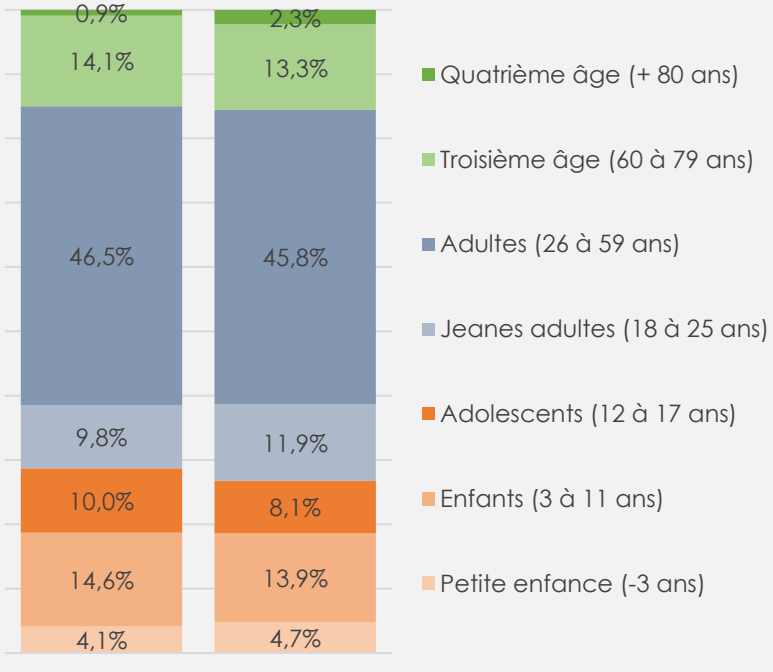
Pyramide des âges par sexe



Les principales évolutions
Sur la période 2013 - 2018

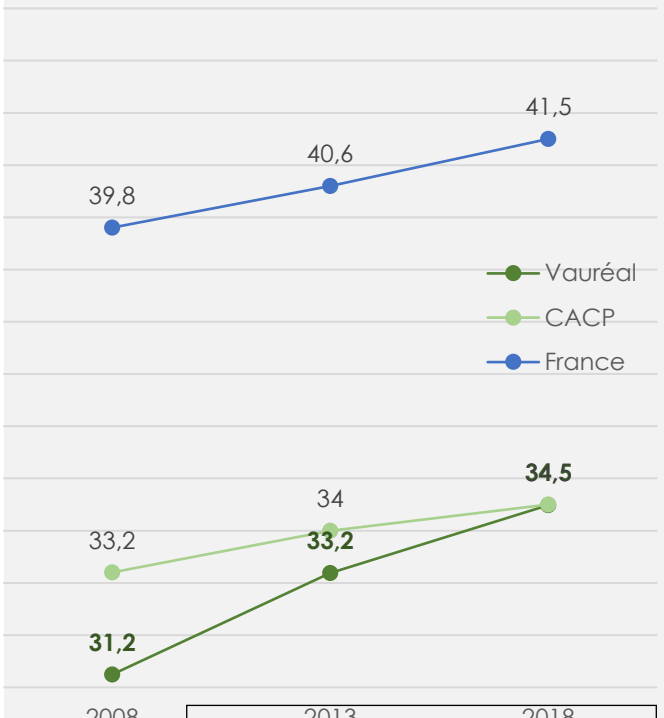


La population **par catégorie d'âge**



Source : INSEE, Recensement de la population 2018

Évolution de l'âge moyen



Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

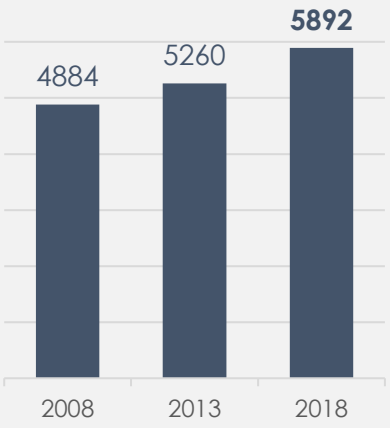
A retenir

UNE POPULATION QUI RESTE JEUNE : 39% DE MOINS DE 25 ANS, MAIS UN VIEILLISSEMENT PLUS RAPIDE QUE SUR LA CACP

VAURÉAL
COMPOSITION DES MÉNAGES

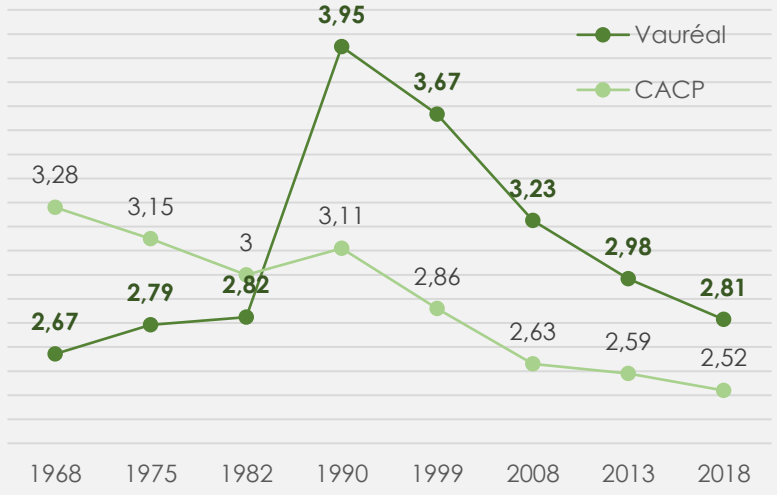
Évolution du nombre de ménages

+12%
de ménages
entre 2013 et 2018

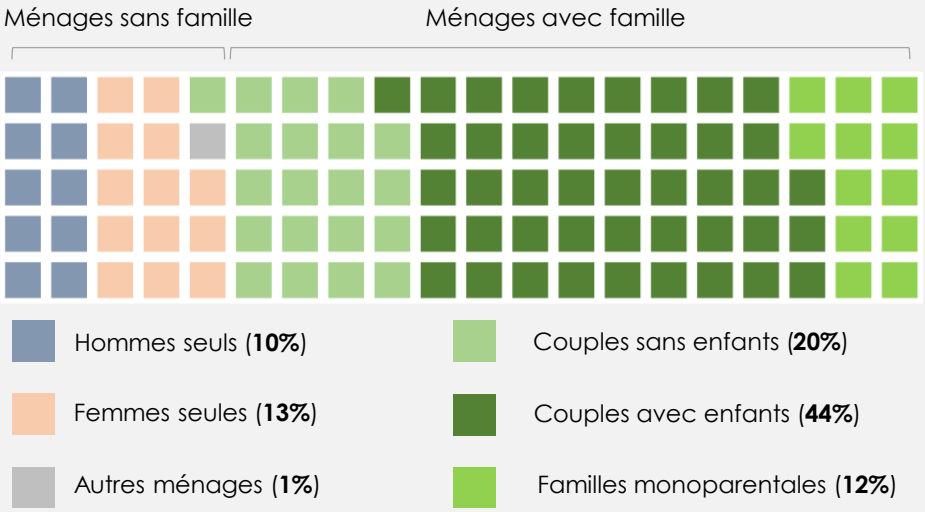


On constate une **plus forte augmentation** du nombre des ménages que celle de la population de Vauréal sur la même période (12% et 5,5% respectivement)

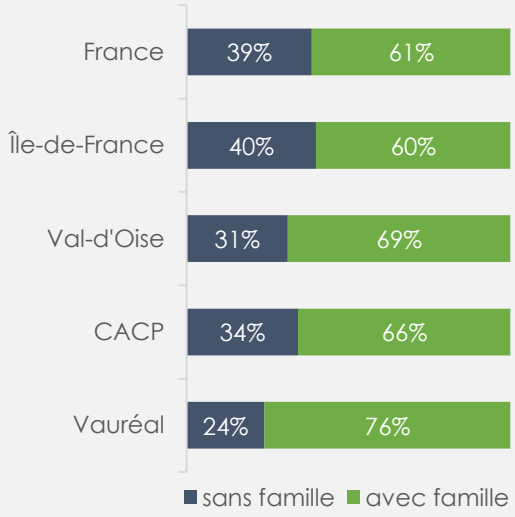
Évolution de la **population moyenne** par ménage



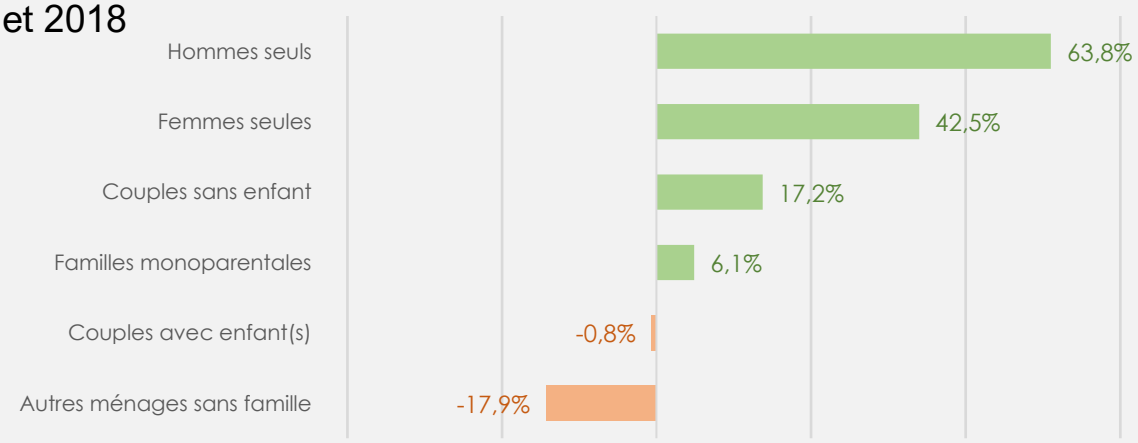
Typologie des ménages



Répartition des ménages
Avec et sans famille



Évolution des typologies des ménages
Entre 2013 et 2018



Source : INSEE, Recensement de la population 2018

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

UN PROFIL COMMUNAL QUI RESTE TRÈS FAMILIAL, MALGRE UNE BAISSE PLUS RAPIDE DE LA TAILLE MOYENNE DES MENAGES, DUE NOTAMMENT À LA CROISSANCE DES PERSONNES SEULES

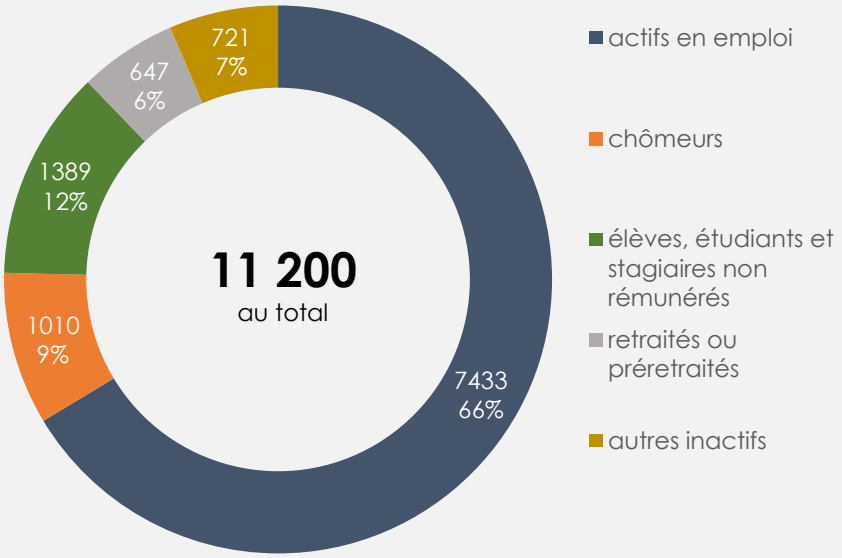
PORTRAIT DÉMOGRAPHIQUE

1.2 – Emploi et revenus

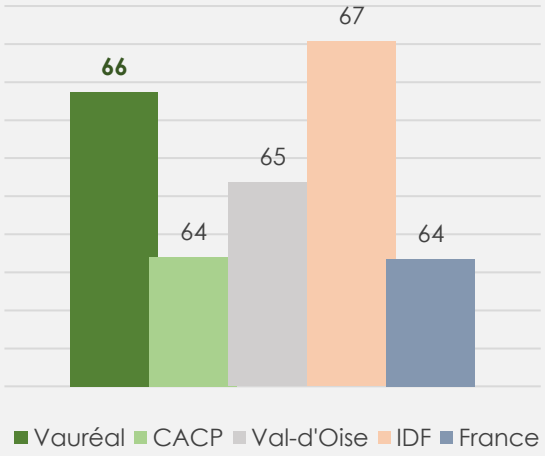
Accusé de réception en préfecture
095-2-9500109-20231219n-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

VAURÉAL
POPULATION ACTIVE

Rapport à l'emploi
Des 15-64 ans

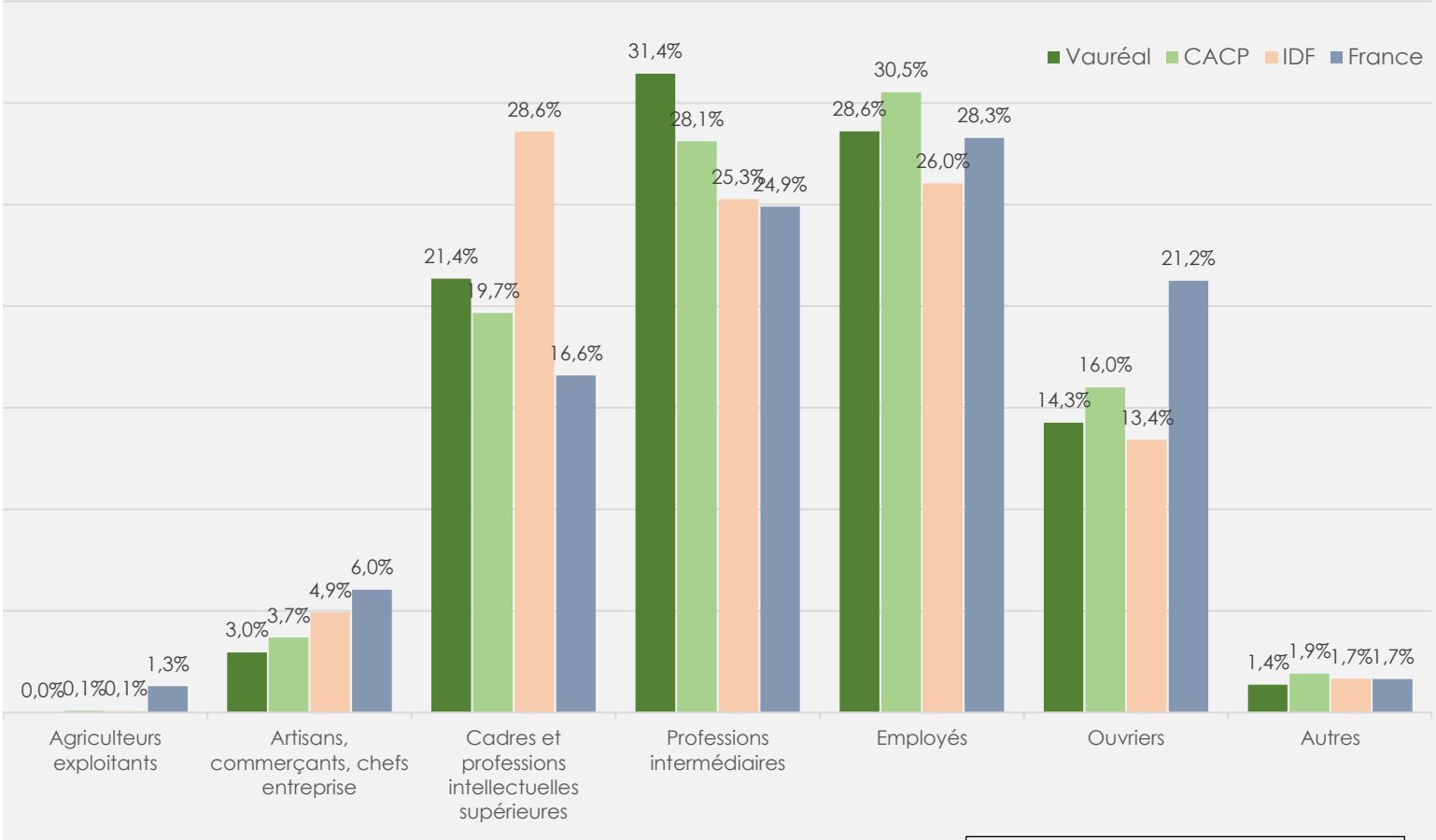


Taux d'emploi
Des 15-64 ans



Le taux d'emploi est la proportion de personnes disposant d'un emploi parmi celles en âge de travailler (15 à 64 ans). Le taux d'emploi reflète la capacité d'une économie à utiliser ses ressources en main-d'œuvre.

Population active des 15-64 ans selon **la catégorie socioprofessionnelle (en %)**



Source : INSEE, Recensement de la population 2018

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

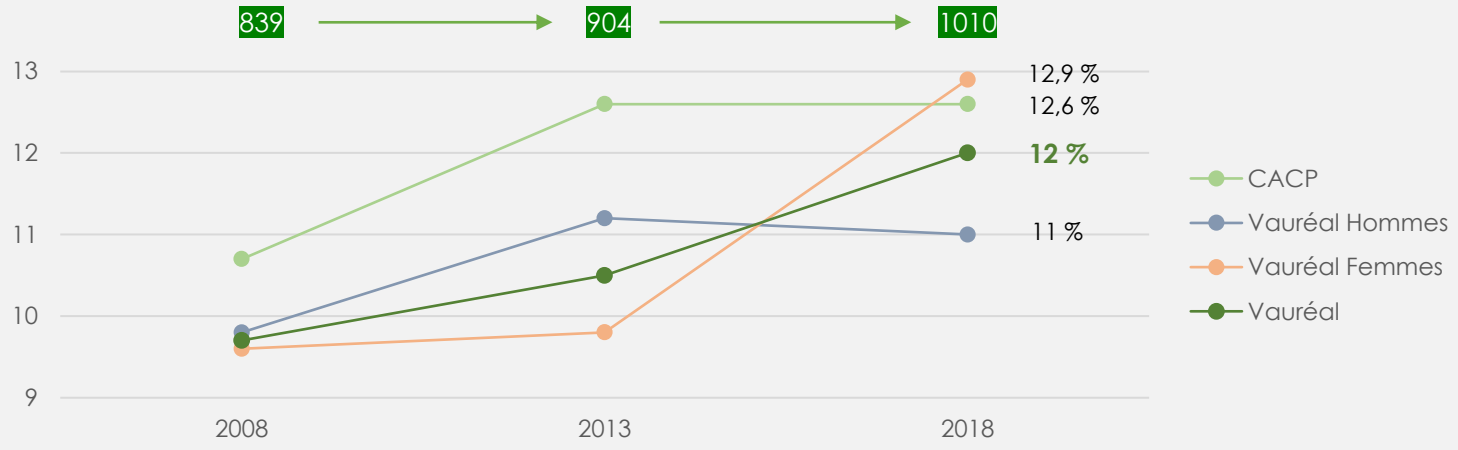
DES CATÉGORIES SOCIOPROFESSIONNELLES PLUS AISÉES QU'À L'ÉCHELLE DE LA CACP

VAURÉAL
CONDITIONS D'EMPLOI

Statut et condition d'emploi
des 15 ans ou plus

	Hommes		Femmes		TOTAL		CACP	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	%	
Titulaires de la fonction publique et contrats à durée indéterminée	3 111	82,3	3 077	83,0	6 188	82,6	79,7	Salariés **93,8%**
Contrats à durée déterminée	245	6,5	311	8,4	556	7,4	7,8	
Intérim	68	1,8	29	0,8	97	1,3	1,8	
Emplois aidés	7	0,2	21	0,6	28	0,4	0,5	
Apprentissage - Stage	65	1,7	91	2,5	156	2,1	2,8	
Indépendants	154	4,1	132	3,6	286	3,8	4,5	Non-Salariés **6,2%**
Employeurs	132	3,5	30	0,8	162	2,2	2,7	
Aides familiaux	-	-	15	0,4	15	0,2	0,1	
Ensemble	3 782	100	3706	100	7 488	100	100	

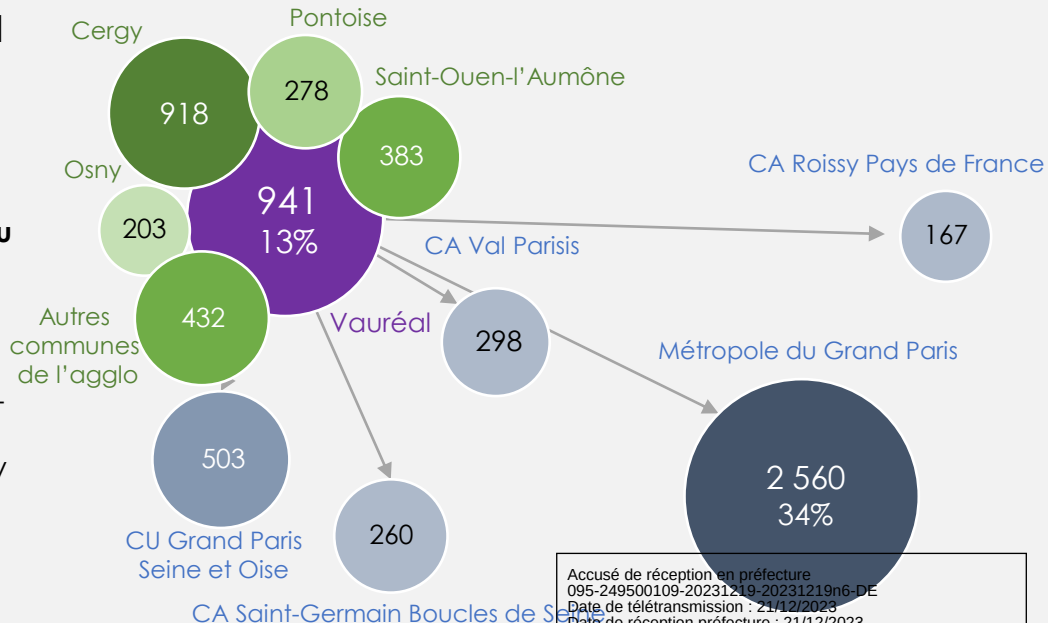
Évolution du taux de chômage
De la population active



Principaux lieux de travail
des actifs ayant un emploi

Sur 7 488 actifs de la commune ayant un emploi, **environ 42% travaillent à Cergy-Pontoise.** En second lieu arrive la **Métropole du Grand Paris** qui accueil presque 34% des travailleurs vauréaliens.

Au total c'est environ **6 547** vauréaliens qui vont travailler en-dehors de la commune (flux sortant) et **1 172** personnes qui n'y habitent pas mais qui viennent y travailler régulièrement (flux entrant).



Source : INSEE, Recensement de la population 2018

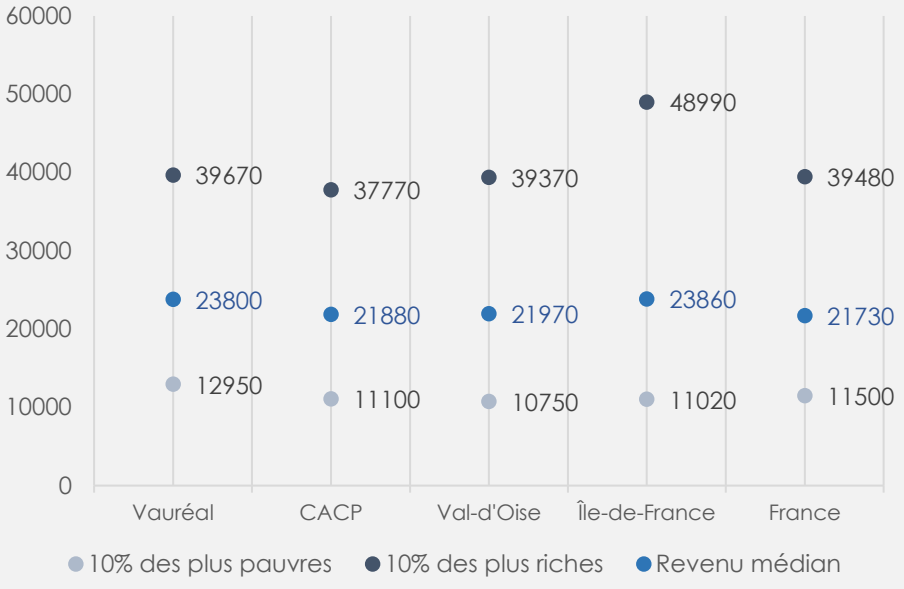
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

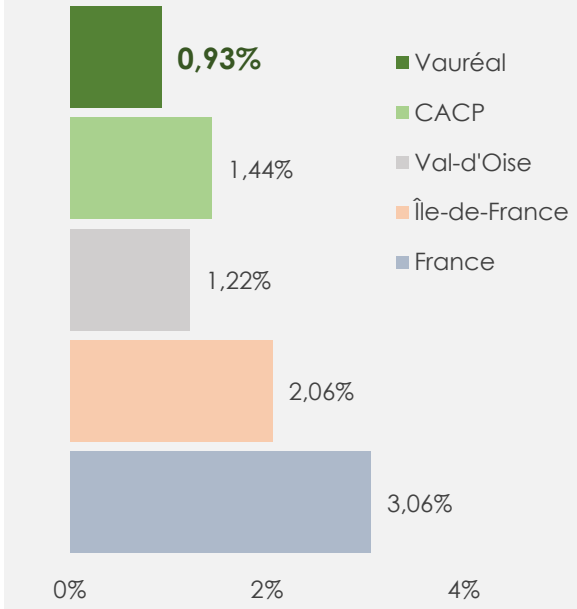
UNE COMMUNE PRINCIPALEMENT RÉSIDENTIELLE

VAURÉAL
NIVEAU DE VIE

Revenus disponibles par UC
en euros courants 2018



Évol. des revenus 2013 - 2018
en euros constants 2015 par UC



Taux de pauvreté
À Vauréal

10% — **10%**
En 2013 → **En 2018**

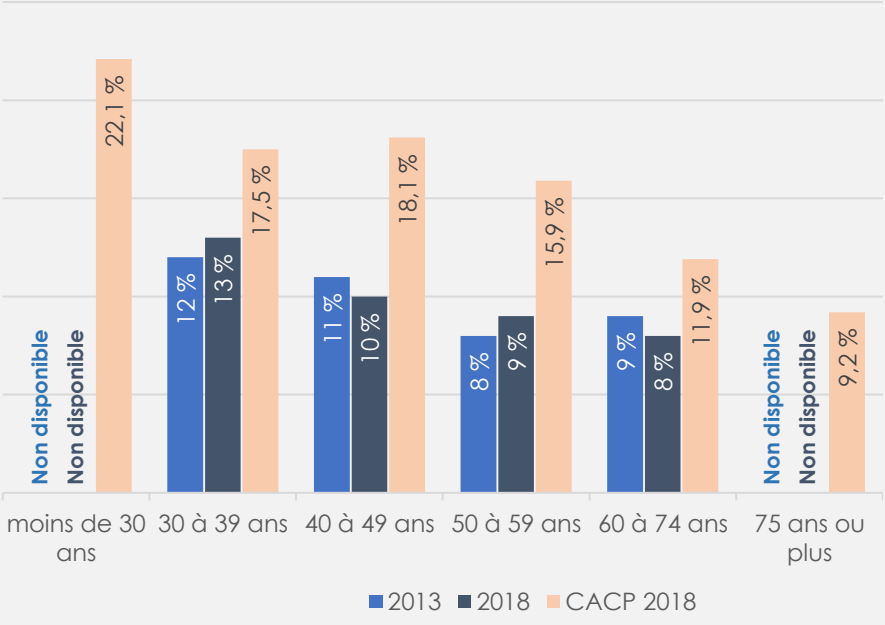
En 5 ans

525 **+ 47** 572

ménages en moins qui vivent sous le seuil de pauvreté * sur le territoire de la commune de Vauréal

* **Le taux de pauvreté** correspond à la proportion de ménages dont le niveau de vie est inférieur à 60% (12 750€/an/UC en 2018) du revenu médian national.

La répartition du **taux de pauvreté** selon les tranches d'âge



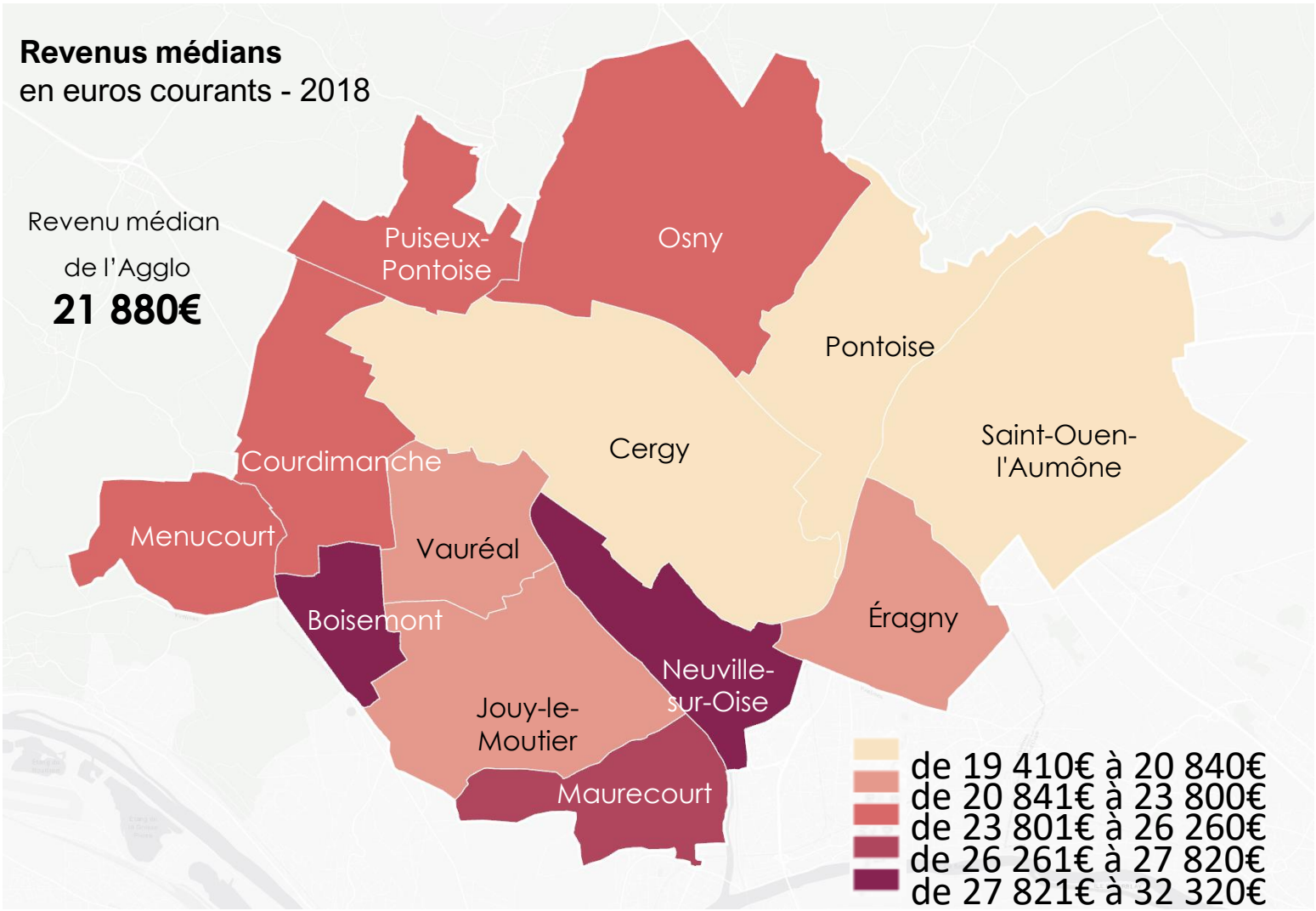
Source : INSEE, Recensement de la population 2018

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

UN REVENU MÉDIAN SUPERIEUR AUX ÉCHELLES DE COMPARAISON ET UN TAUX DE PAUVRETÉ MODÉRÉ QUI RESTE RELATIVEMENT STABLE

VAURÉAL
CONDITIONS D'EMPLOI ET NIVEAU DE VIE



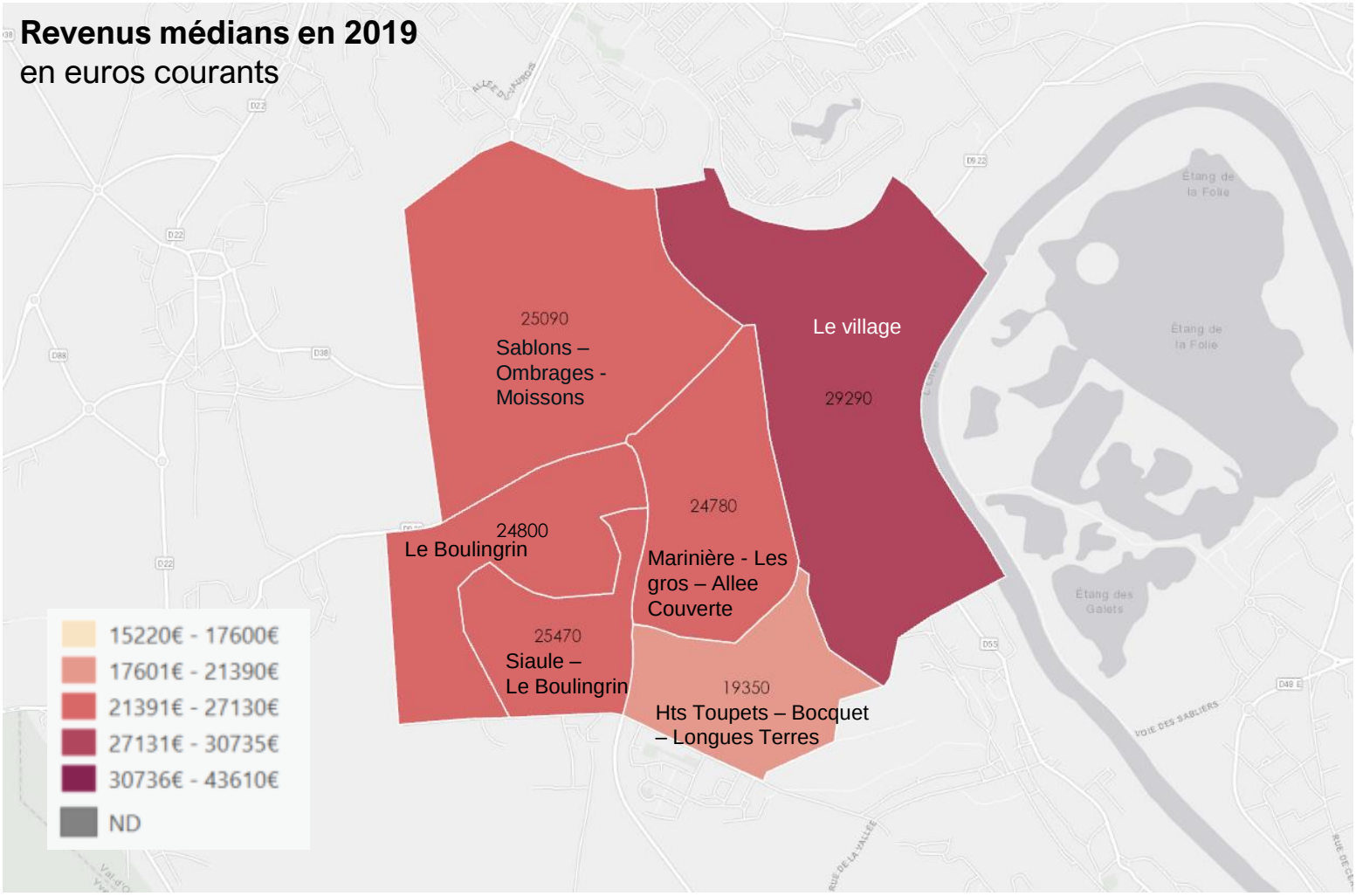
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

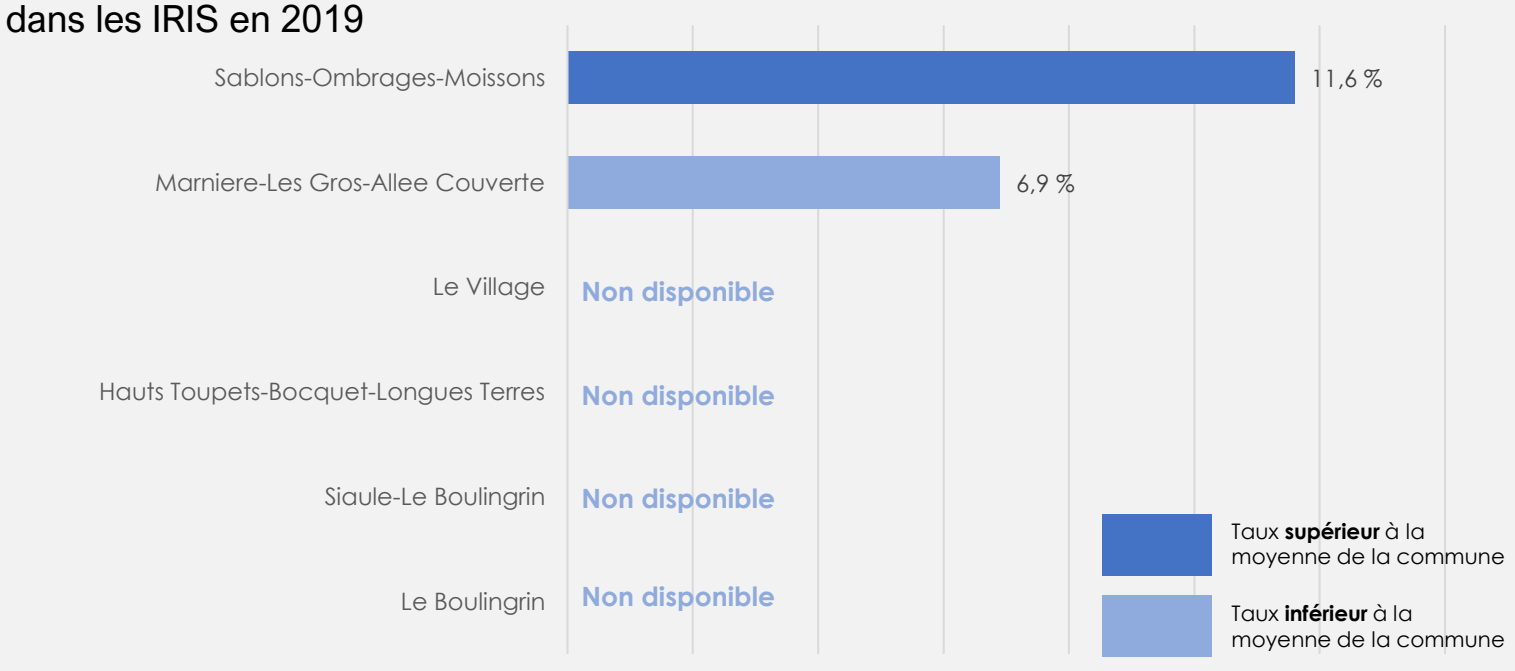
VAURÉAL SE SITUE PARMI LES COMMUNES INTERMÉDIAIRES EN TERMES DE REVENU MÉDIAN

VAURÉAL
DISPARITÉS INFRACOMMUNALES

Revenus médians en 2019
en euros courants



Taux de pauvreté
dans les IRIS en 2019



Source : INSEE, FILOSOFI 2019

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

UN ÉCART NON-NÉGLIGEABLE ENTRE LE QPV ET LES AUTRES QUARTIERS DE LA COMMUNE

2. PARC DE LOGEMENTS

LES GRANDS CONSTATS POUR L'AGGLOMÉRATION

- *Des dynamiques de construction importantes ces dernières années mais qui s'essoufflent face à la réduction du foncier disponible ; un renouvellement du parc qui s'amorce*
- *Une augmentation de la vacance, a priori de courte durée, qui traduit une tendance nouvelle; des taux qui restent cependant relativement bas*
- *Une attractivité du territoire pour l'investissement locatif privé et une baisse de la production de logements sociaux.*

QUELLES SPÉCIFICITÉS POUR VAURÉAL ?

Des dynamiques accentuées en matière de construction et de renouvellement du parc
Un parc locatif développé récemment grâce aux dynamiques de construction
Un parc qui reste cependant dominé par la propriété occupante et des possibilités de développement limitées.

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

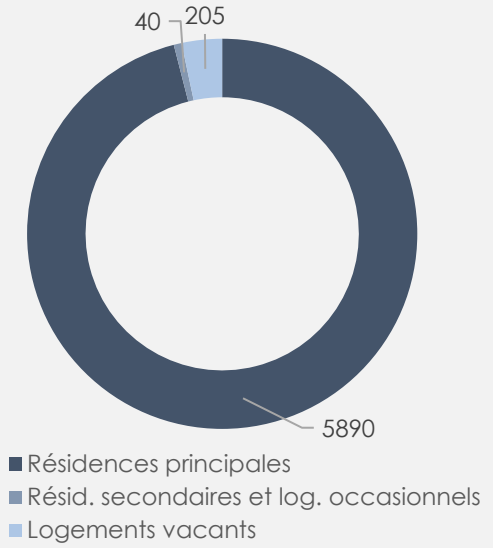
VAURÉAL
PARC DES LOGEMENTS EXISTANTS

5 442 **logements au total** en 2013

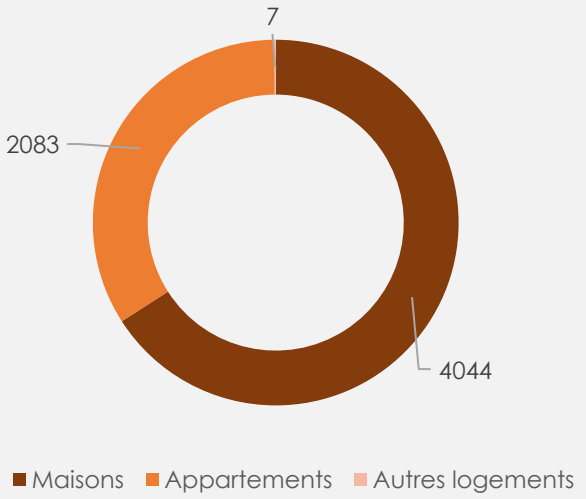
6 135 **logements au total** en **2018**

+12,7% **de logements** entre 2013 et 2018 (CACP : +10,4%)

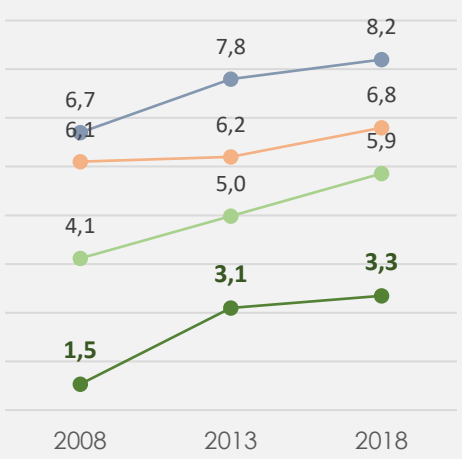
Logements par catégorie



Logements selon leur type



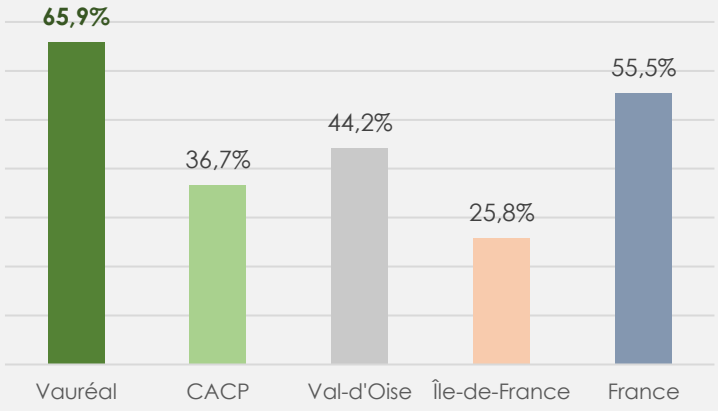
Taux de **logements vacants**



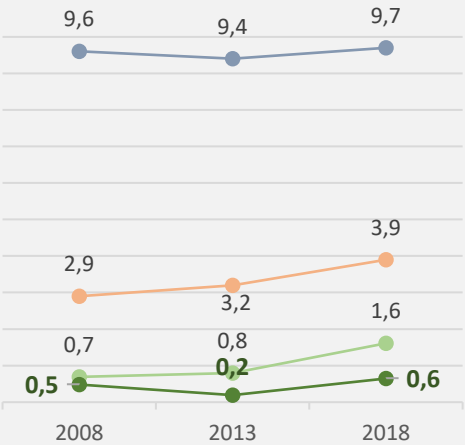
LOVAC 2020 :

4,9% des logements du parc privé sont vacants au 01/01/2019, dont **0,6% depuis plus de 2 ans**

Part du logement individuel
Dans l'ensemble du parc (en %)



Taux de **résidences secondaires**



Soit **30** résidences secondaires en plus pour la ville de Vauréal entre 2013 et 2018

Zoom sur les copropriétés

39 **Copropriétés** recensées au total en 2021

1 463 **Logements en copropriété** en 2021

24% **Part des logements en copro** dans le parc global (45% à l'échelle de l'Agglo)

Source : INSEE, Recensement de la population 2018 / ANAH, Registre de copropriétés 2021

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

UN TAUX DE VACANCE QUI RESTE TRÈS FAIBLE, SIGNE D'UNE TENSION PERSISTANTE SUR L'OFFRE DE LOGEMENTS

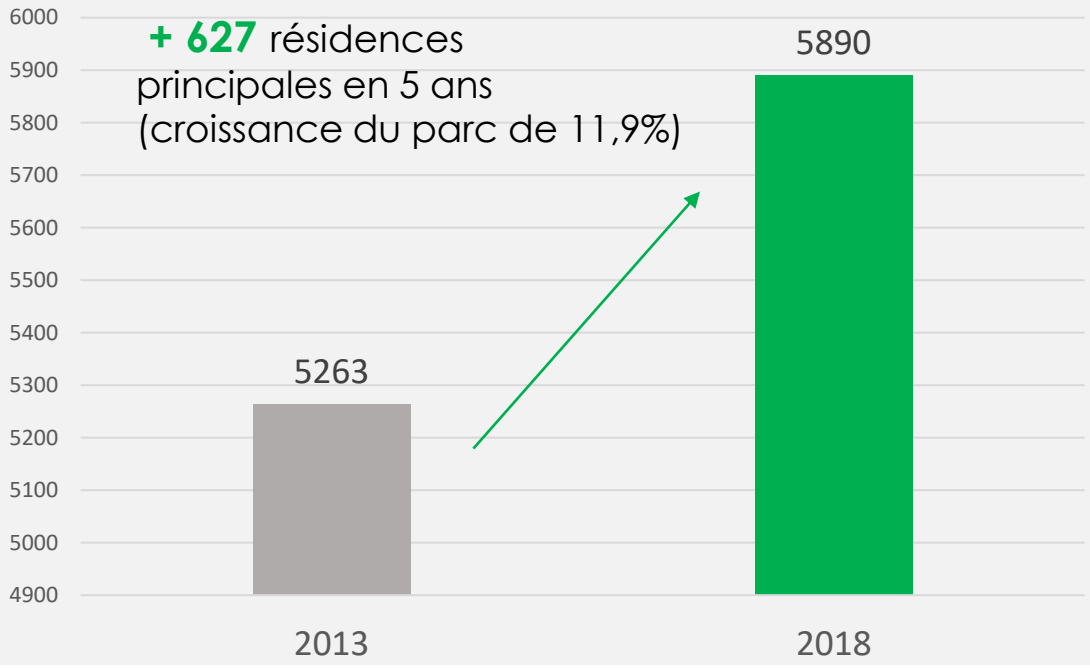
PARC DE LOGEMENT

2.1 - Les dynamiques du parc de logements

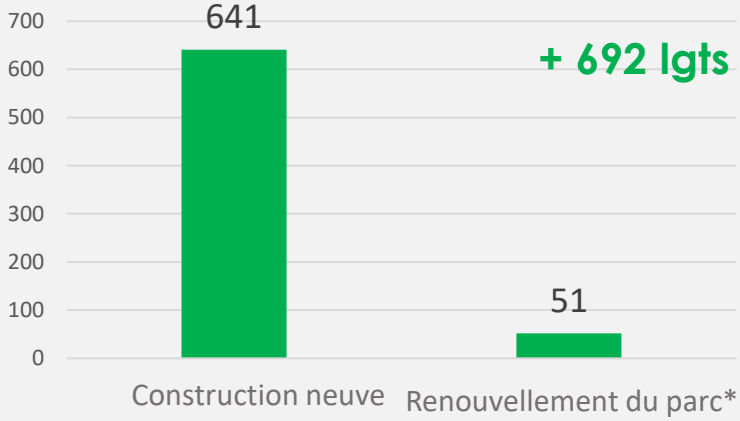
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

VAURÉAL
DYNAMIQUE DU PARC

Evolution du parc de résidences principales
Entre le 01/01/2013 et le 01/01/2018

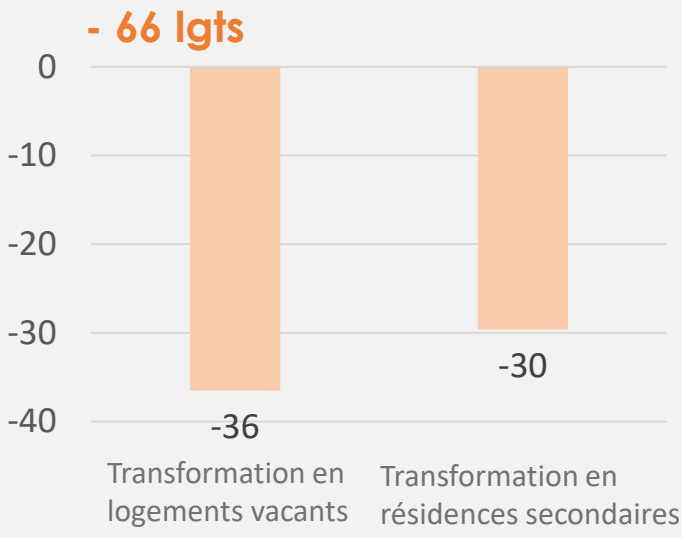


Contribution à l'augmentation du parc de résidences principales
Entre le 01/01/2013 et le 01/01/2018



*Renouvellement du parc : solde des créations et des disparitions de logements dans l'existant (par changement d'usage, démolition, division de logements....)

Contribution à la diminution du parc de résidences principales
Entre le 01/01/2013 et le 01/01/2018



Au total, on estime que l'équivalent de **2%** de la construction neuve a été "absorbé" par les dynamiques du parc existant (logements disparus, devenus vacants ou transformés en résidences secondaires) - ce chiffre est de 19% à l'échelle de la CACP

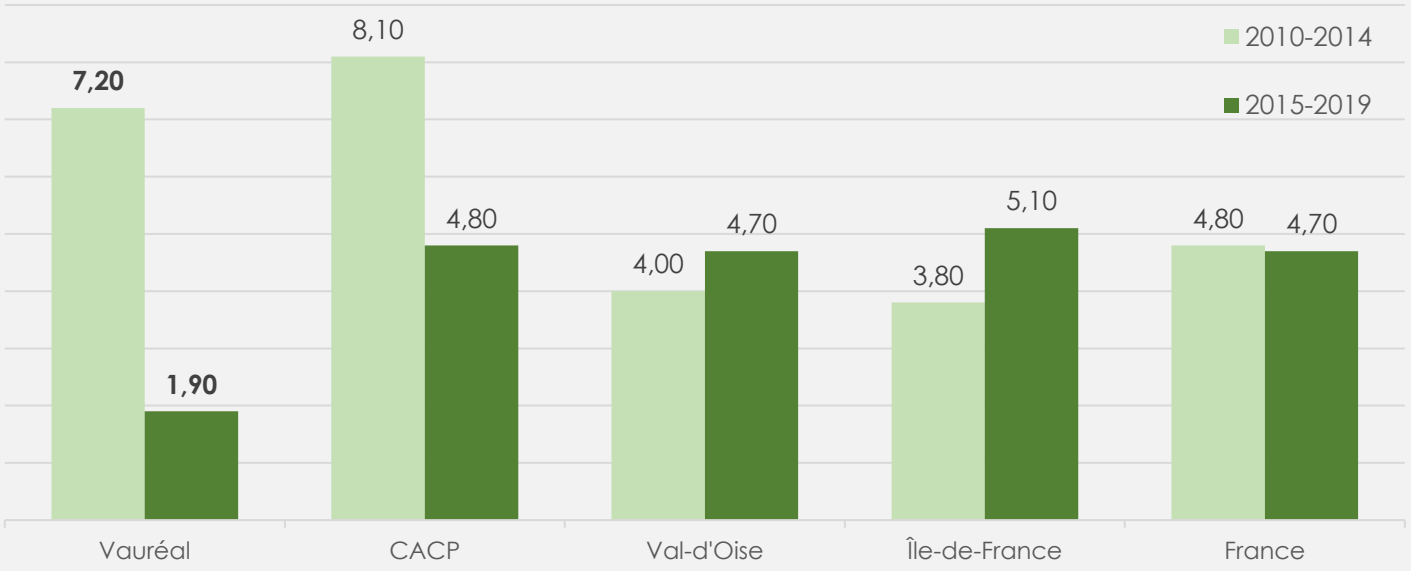
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

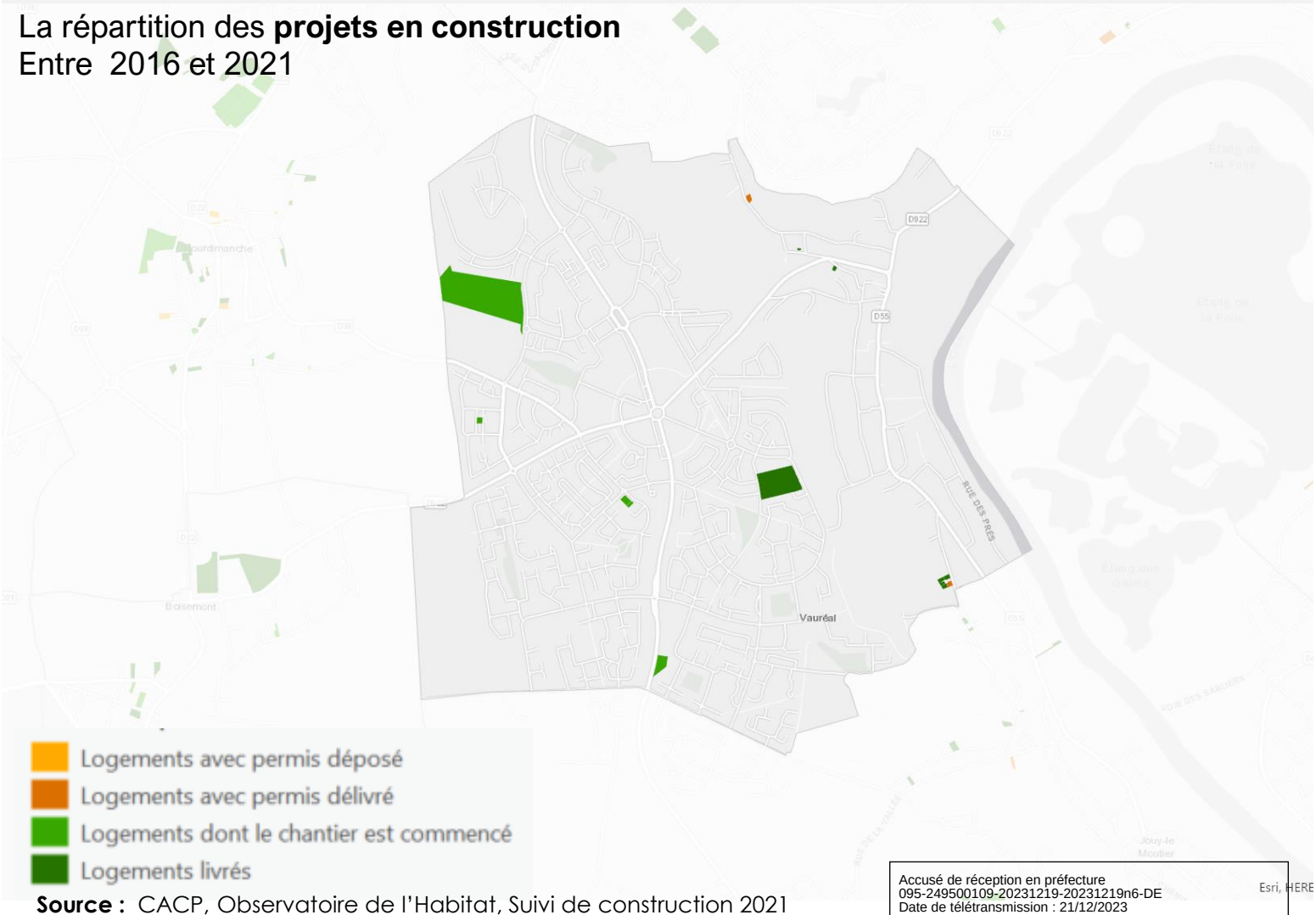
UNE AUGMENTATION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES PLUS RAPIDE QU'À L'ÉCHELLE DE LA CACP, PORTÉE PAR LA CONSTRUCTION NEUVE ET DES DYNAMIQUES PLUS FAVORABLES DANS LE PARC EXISTANT

VAURÉAL
CONSTRUCTION NEUVE 2016-2021

Taux de construction
Nombre de logements commencés
pour 1000 habitants



La répartition des **projets en construction**
Entre 2016 et 2021



Source : CACP, Observatoire de l'Habitat, Suivi de construction 2021

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

UNE DYNAMIQUE DE CONSTRUCTION CEPENDANT RALENTIE PAR RAPPORT A LA PERIODE PRECEDENTE

VAURÉAL
BILAN PRÉVISIONNEL PLH FIN 2021

Bilan prévisionnel du PLH 2016 - 2021
en nombre de logements autorisés

Bilan prévisionnel PLH

322 logements autorisés **au total**

54 logements autorisés en moyenne **par an**

Les objectifs PLH

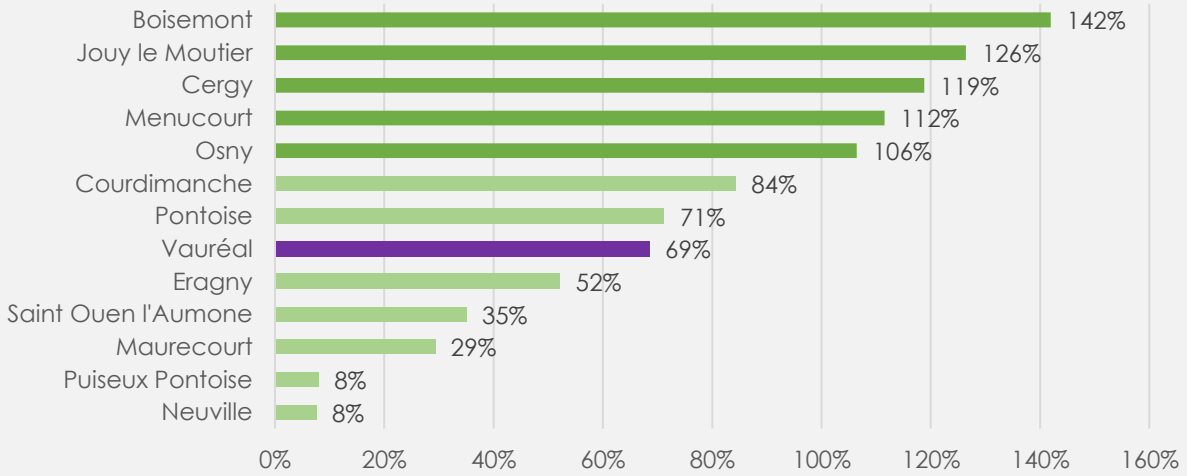
470 logements autorisés **au total**

78 logements autorisés en moyenne **par an**

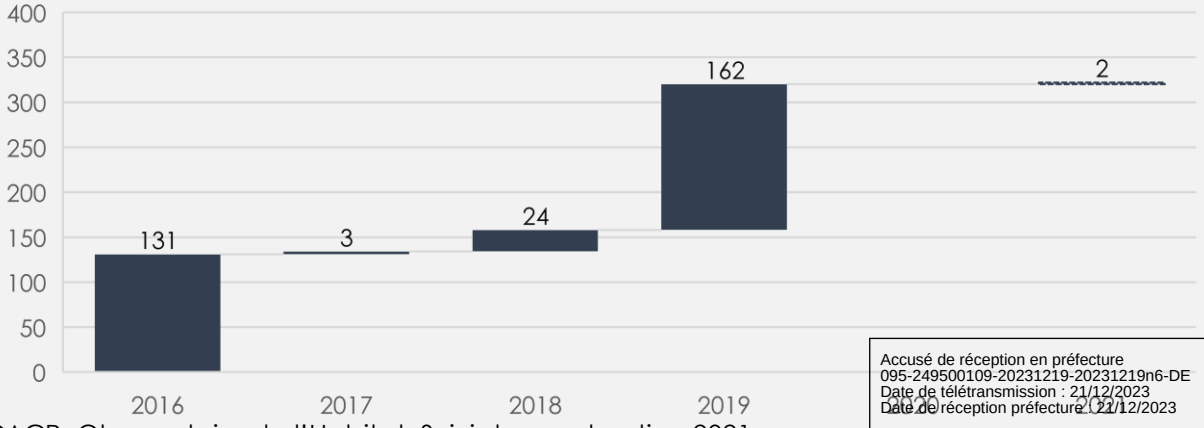
Le résultat provisoire

69% soit le taux de remplissage des objectifs fixés par le PLH à fin 2021

Disparité des résultats
En % d'atteinte des objectifs à fin 2021



Les dynamiques de construction
volume d'autorisations / an (2021 : prévisionnel)



Source : CACP, Observatoire de l'Habitat, Suivi de construction 2021

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

PRÈS DES 2/3 DES OBJECTIFS DU PLH ATTEINTS

PARC DE LOGEMENT

2.2 - Les caractéristiques des résidences principales

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

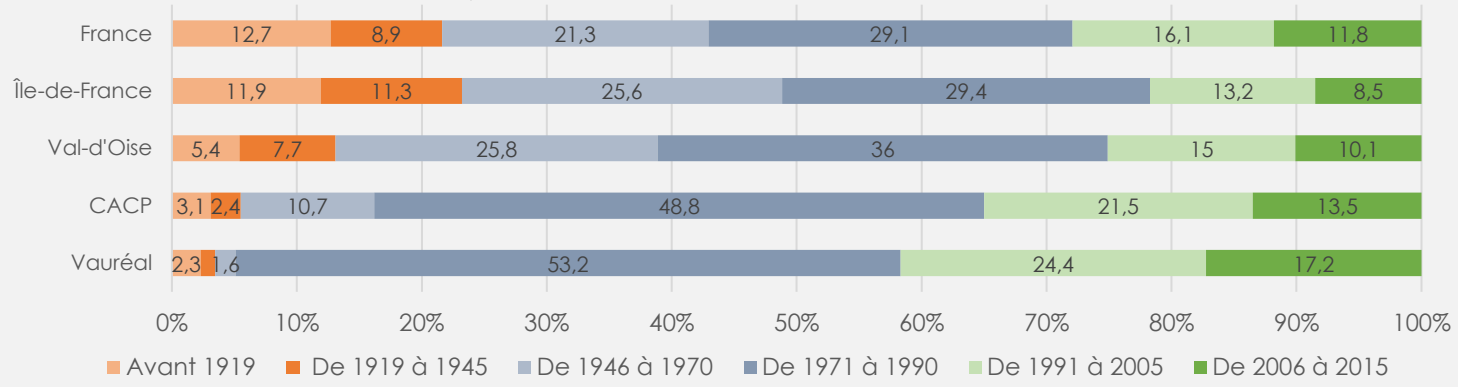
VAURÉAL
LES RÉSIDENCES PRINCIPALES

5 263 **RP au total** en 2013

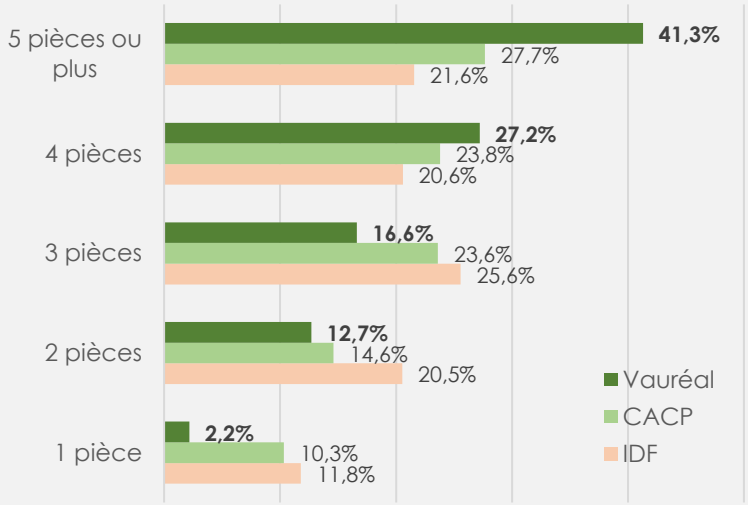
5 890 **RP au total** en **2018**

+11,9% **des RP** entre 2013 et 2018 (CACP : +8,5%)

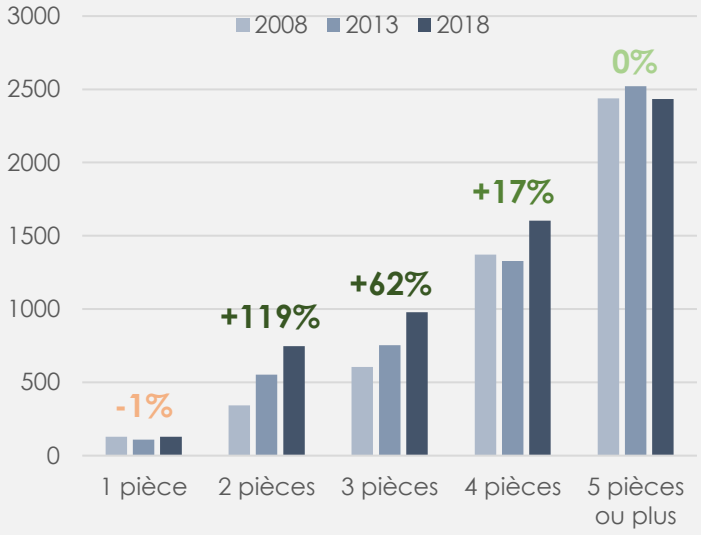
Epoque de construction
des RP construits avant 2016, en %



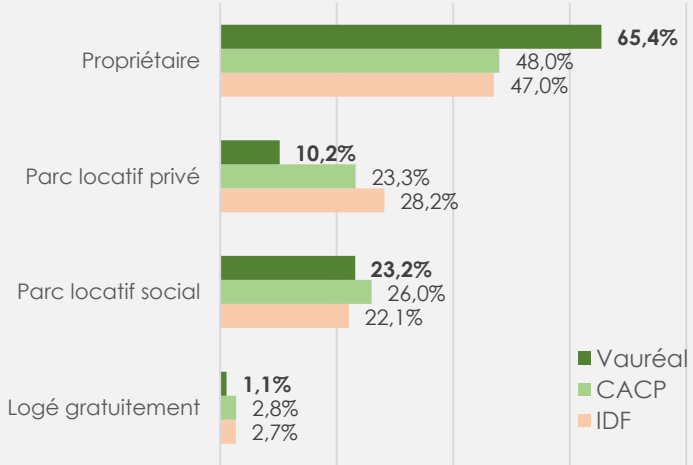
Nombre de pièces
Des résidences principales (en %)



Evolution des typologies de logements

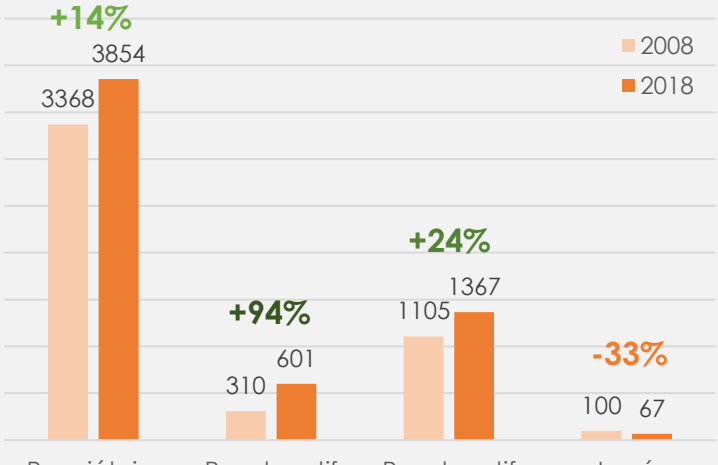


Répartition des résidences principales
Selon le statut d'occupation (en %)



Source : INSEE, Recensement de la population 2018

L'évolution d'occupation des RP
Entre 2008 et 2018



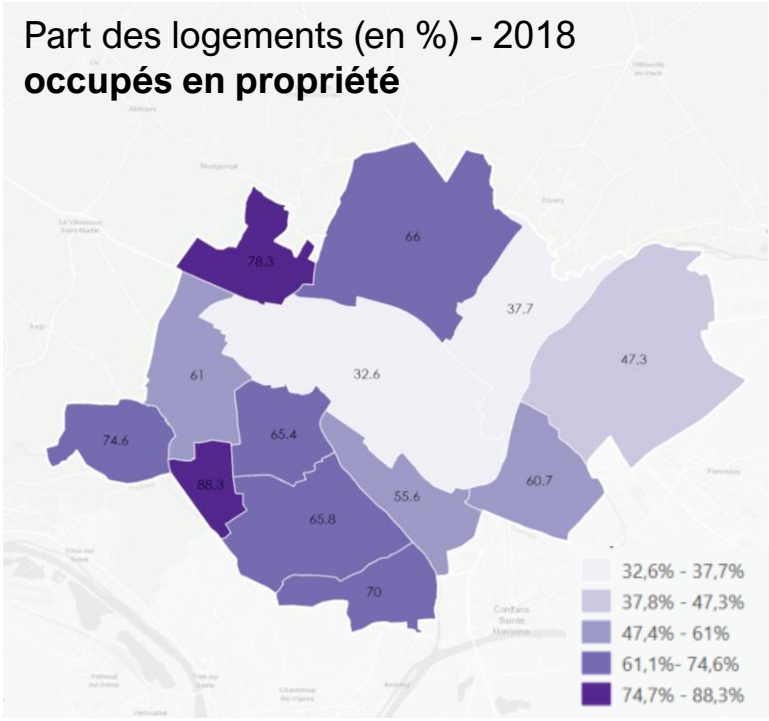
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

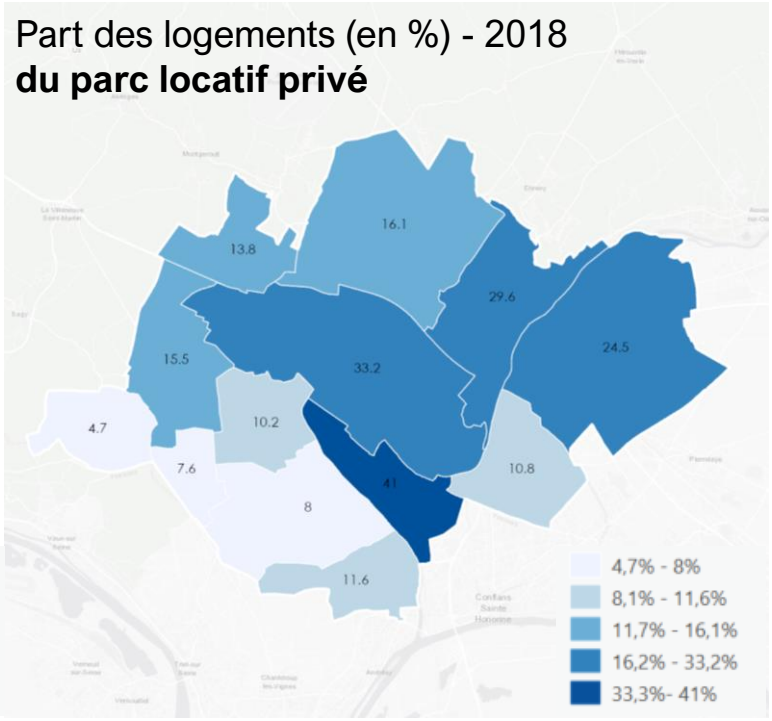
MALGRÉ DES EFFORTS DE PRODUCTION SUR LE PARC LOCATIF, UN PARC COMMUNAL QUI RESTE DOMINÉ PAR LES PROPRIÉTAIRES

VAURÉAL
RÉPARTITION TERRITORIALE DES DIFFERENTS STATUTS D'OCCUPATION

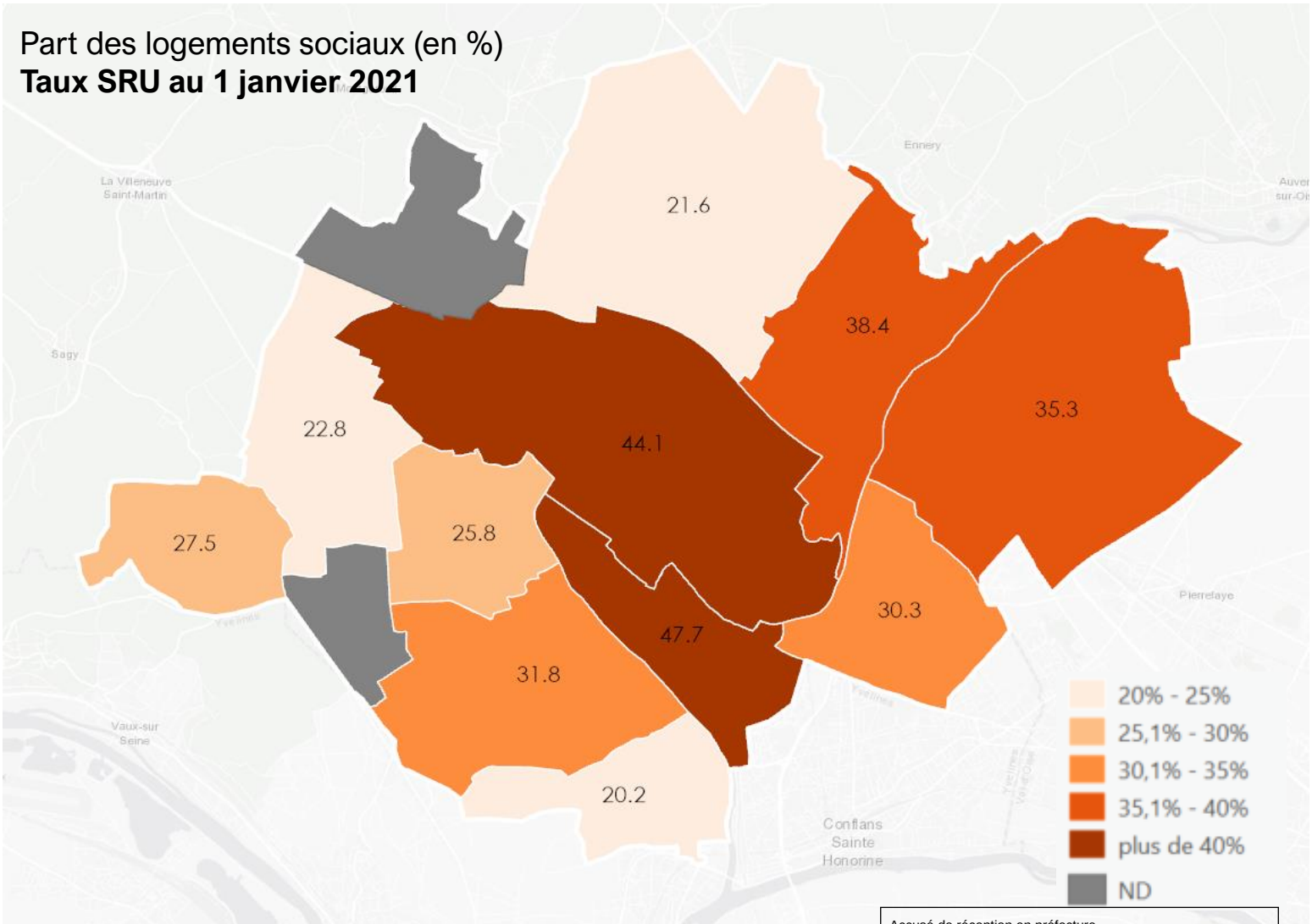
Part des logements (en %) - 2018
occupés en propriété



Part des logements (en %) - 2018
du parc locatif privé



Part des logements sociaux (en %)
Taux SRU au 1 janvier 2021



Source : INSEE, Recensement de la population 2018; SRU 2021

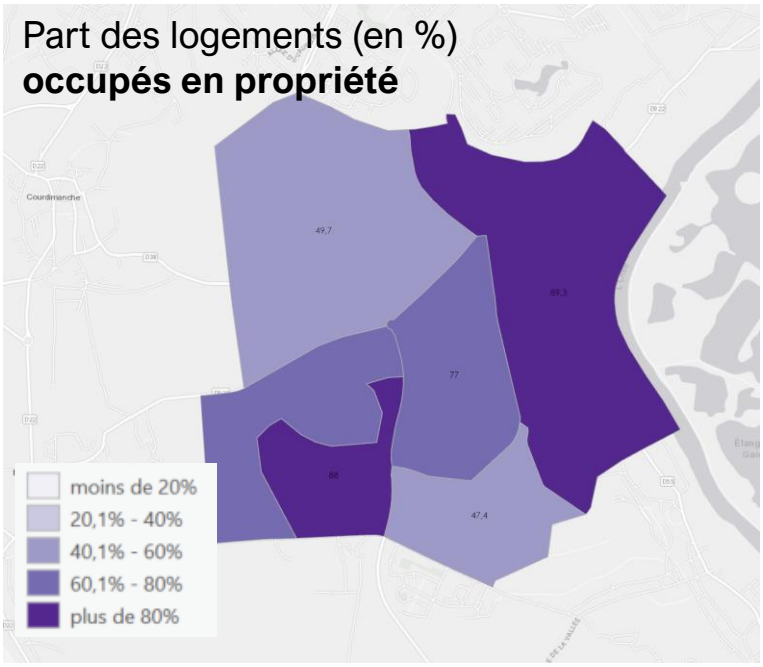
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

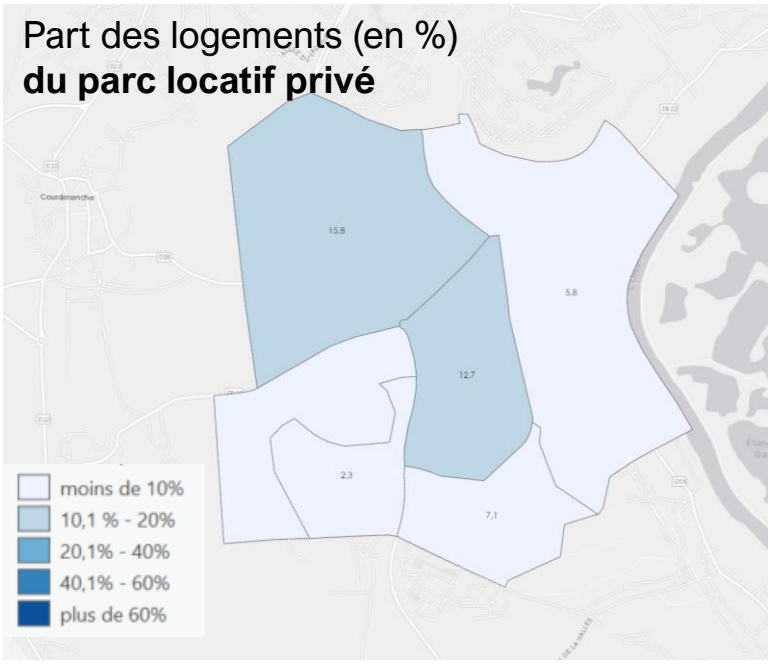
MALGRÉ DES EFFORTS DE PRODUCTION SUR LE PARC LOCATIF, UN PARC COMMUNAL QUI RESTE DOMINÉ PAR LES PROPRIÉTAIRES

VAURÉAL
RÉPARTITION DES PARCS

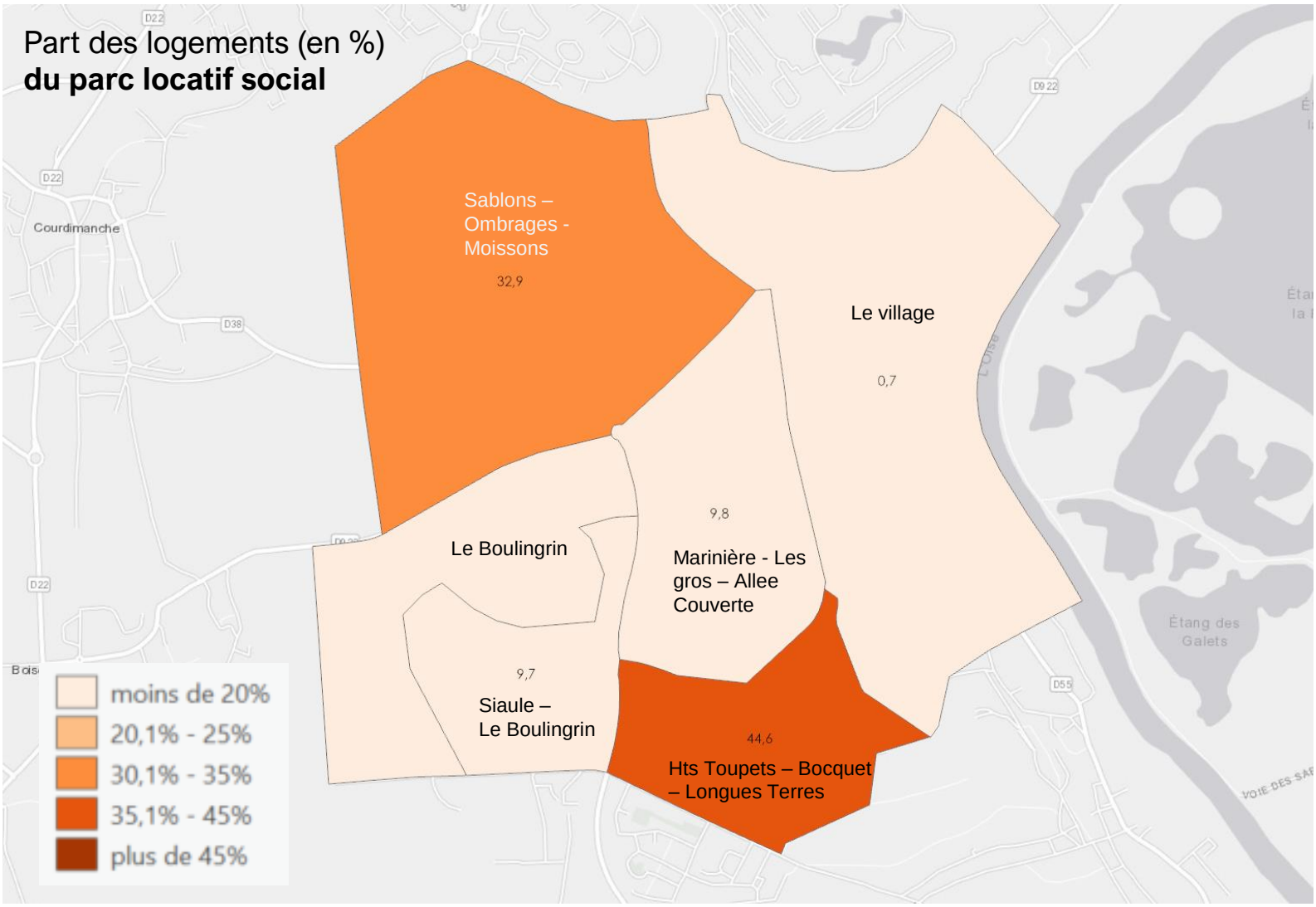
Part des logements (en %)
occupés en propriété



Part des logements (en %)
du parc locatif privé



Part des logements (en %)
du parc locatif social



Source : INSEE, Recensement de la population 2018; SRU 2021

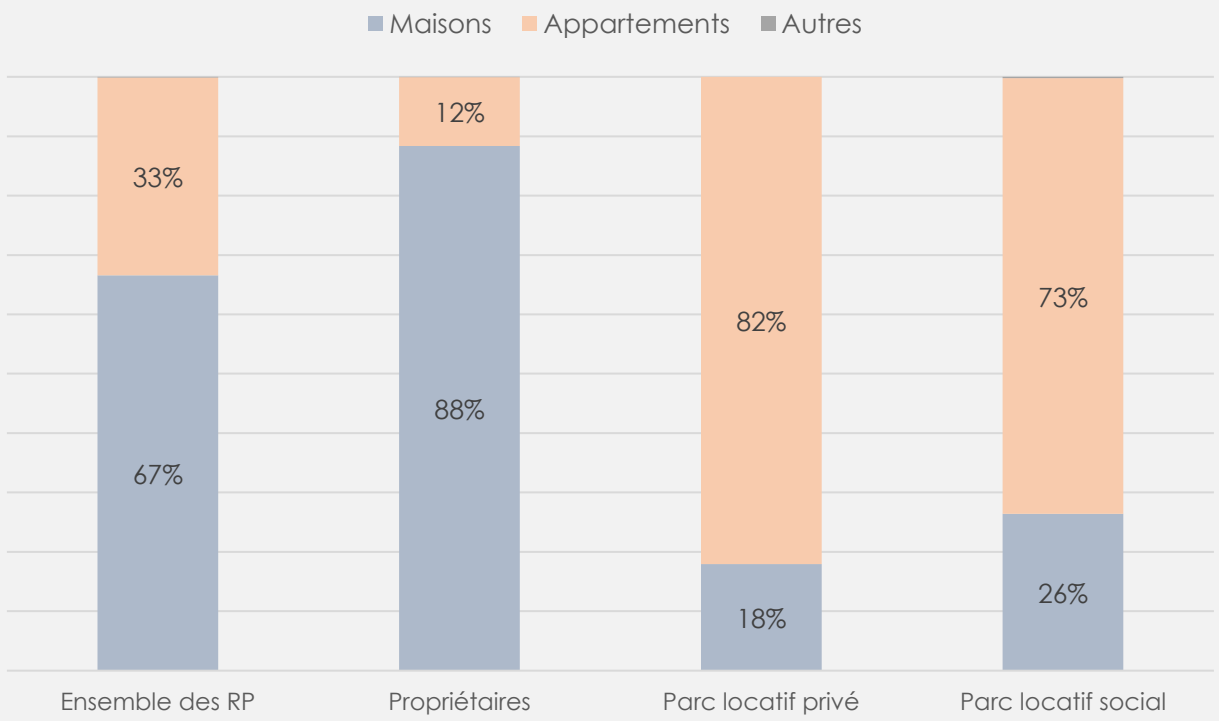
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

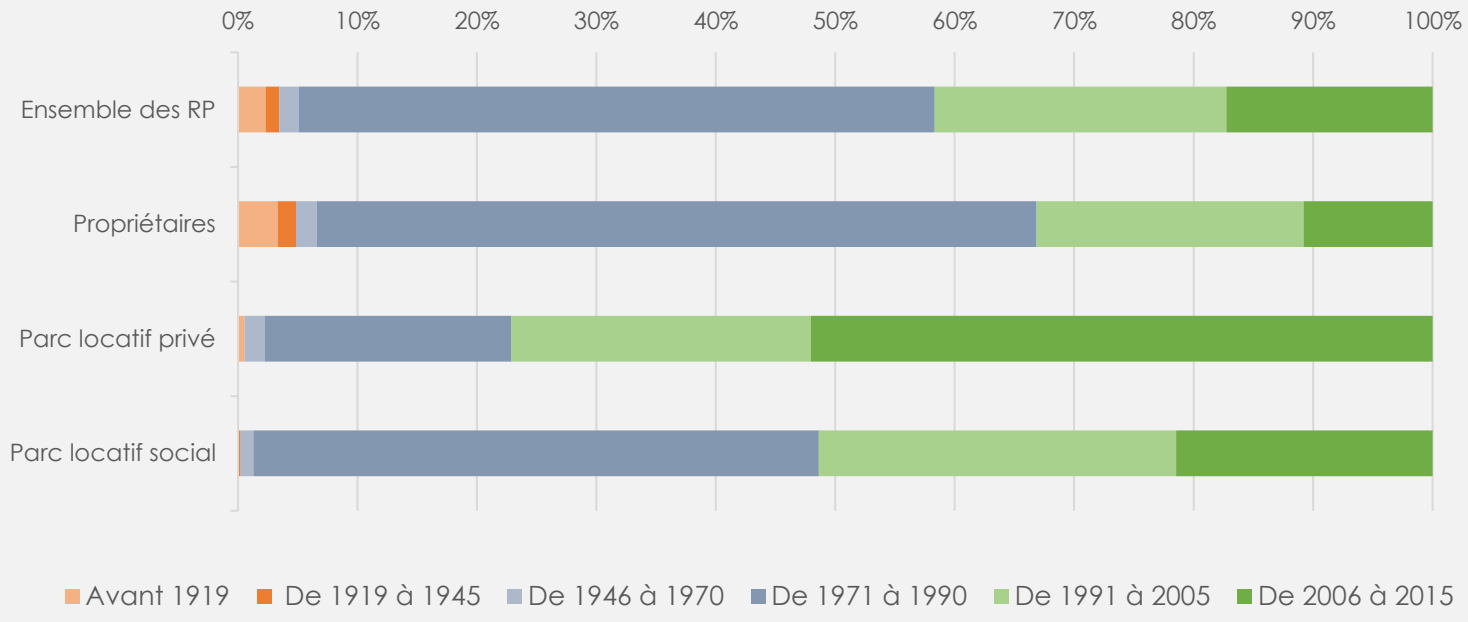
DES FONCTIONS RÉSIDENTIELLES DISCTINCTES À L'ÉCHELLE INFRACOMMUNALE
DES PROPRIÉTAIRES DANS LE VILLAGE, LE SIAULE ET LE BOULINGRIN
UN PARC LOCATIF SOCIAL CONCENTRÉ AU SUD

VAURÉAL
CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS

Répartition des résidences principales
Selon leur typologie



Répartition des résidences principales
Selon leur époque de construction



Source : INSEE, Recensement de la population 2018

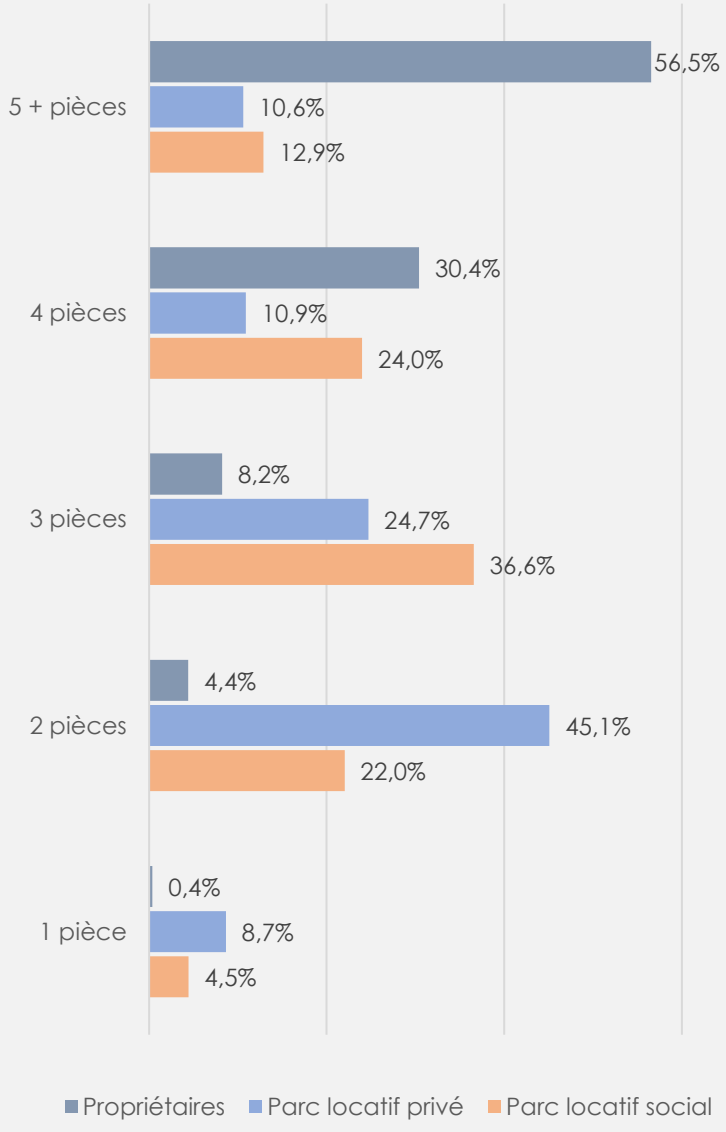
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

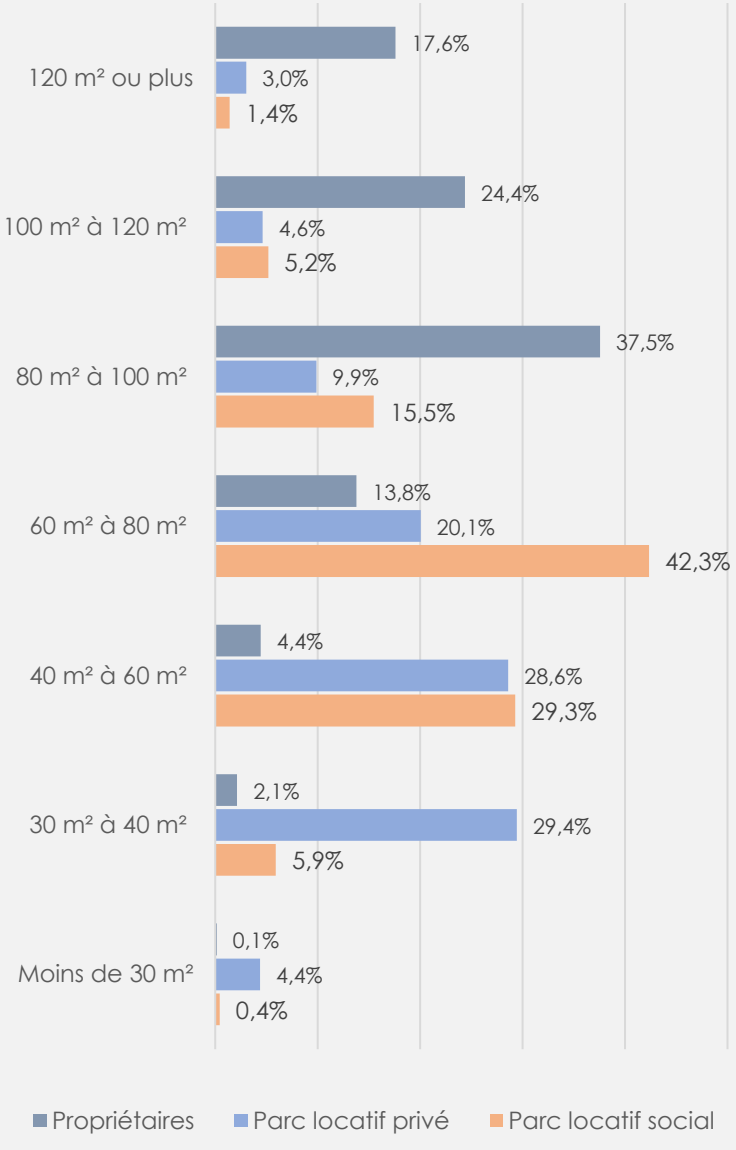
MALGRÉ DES EFFORTS DE PRODUCTION SUR LE PARC LOCATIF, UN PARC COMMUNAL QUI RESTE DOMINÉ PAR LES PROPRIÉTAIRES

VAURÉAL
CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS

Répartition des résidences principales
Selon le nombre de pièces



Répartition des résidences principales
Selon leurs surfaces



Source : INSEE, Recensement de la population 2018

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

UNE OFFRE DE T1 RESTREINTE QUI LIMITE L'INSTALLATION DES DÉBUTS DE PARCOURS RÉSIDENTIELS ?

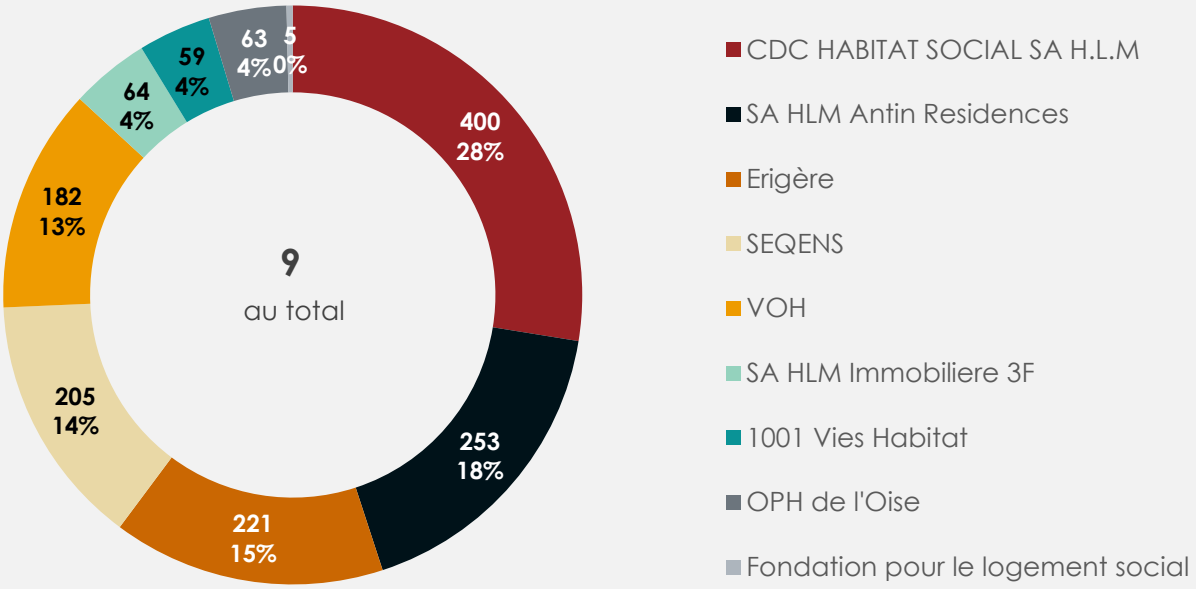
PARC DE LOGEMENT

2.3 - Zoom sur les bailleurs sociaux

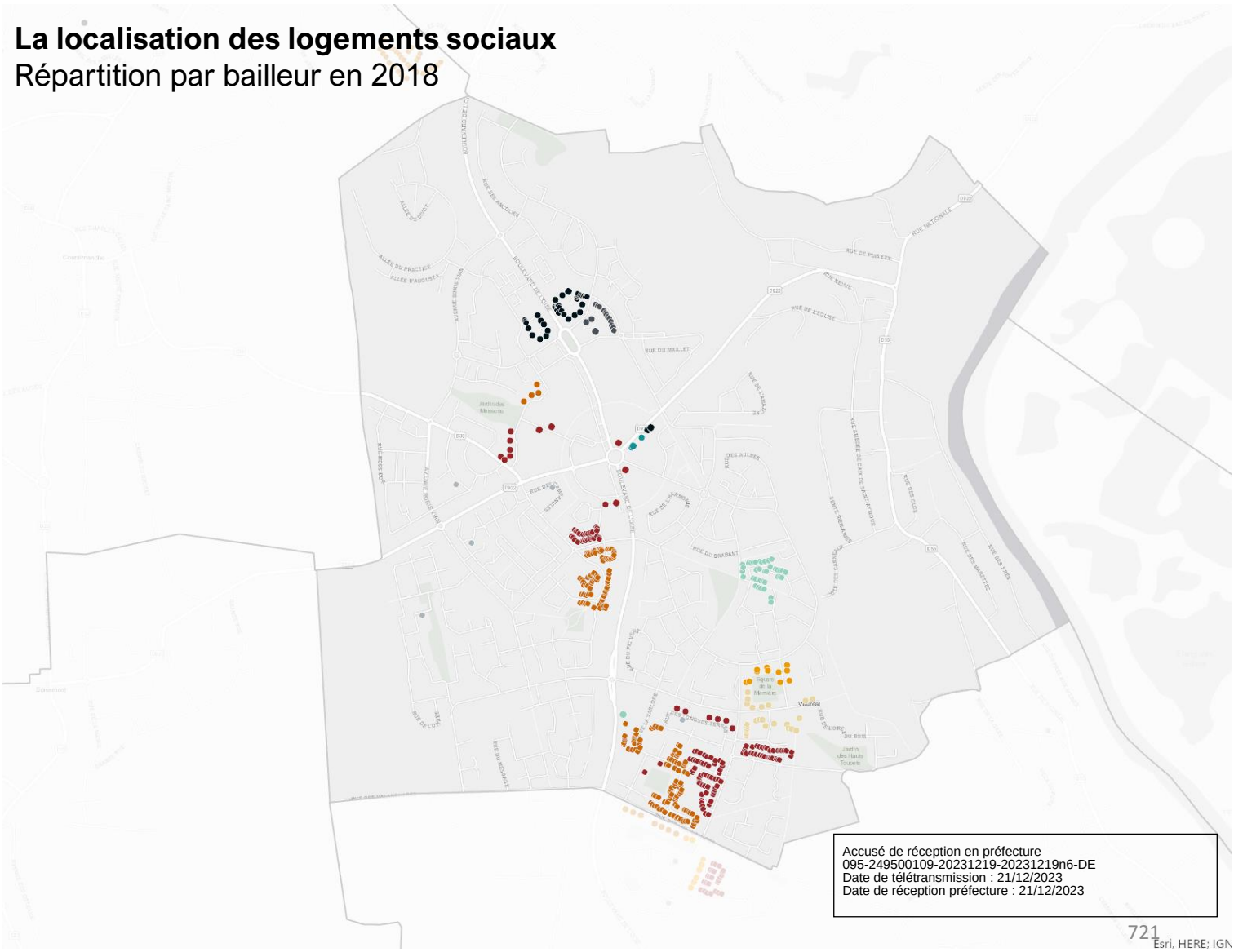
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

VAURÉAL
ZOOM SUR LES BAILLEURS SOCIAUX

Les bailleurs sociaux
De Vauréal



La localisation des logements sociaux
Répartition par bailleur en 2018



Source : RPLS 2018, 2020

3. OCCUPATION DES LOGEMENTS

LES GRANDS CONSTATS POUR L'AGGLOMÉRATION

- *Une occupation à l'image de la fonction résidentielle de chaque parc :*
  - *un parc locatif social qui accueille une large palette de profils et qui joue son rôle d'accueil des plus modestes*
  - *Un parc locatif privé qui concentre les jeunes, et qui accueille des ménages aux situations financières disparates, avec un rôle de parc social de fait pour une partie de la population*
  - *Un parc occupé en propriété par les ménages les plus âgés et les plus aisés*
- *Une coexistence et un renforcement des situations de sur- et de sous-occupation, qui ne concernent probablement pas les mêmes types de parcs*

QUELLES SPÉCIFICITÉS POUR VAUREAL ?

- *Un parc majoritairement en propriété occupante, favorable aux ménages en 2e partie de parcours résidentiels en capacité d'accéder à la propriété, mais qui permet plus difficilement les débuts de parcours résidentiels.*
- *Un desserrement des ménages qui se traduit par l'accentuation de la sous-occupation déjà forte sur la commune.*
- *Des écarts de richesses qui se creusent entre les parcs locatifs et l'occupé en propriété*

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

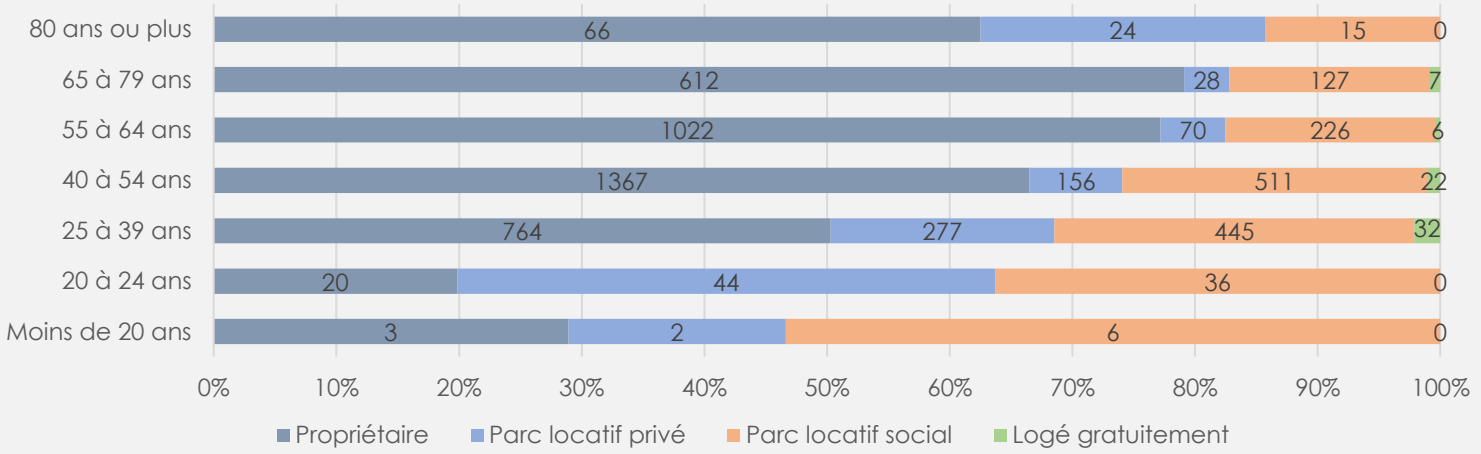
OCCUPATION DES LOGEMENTS

3.1 - Caractéristiques des ménages

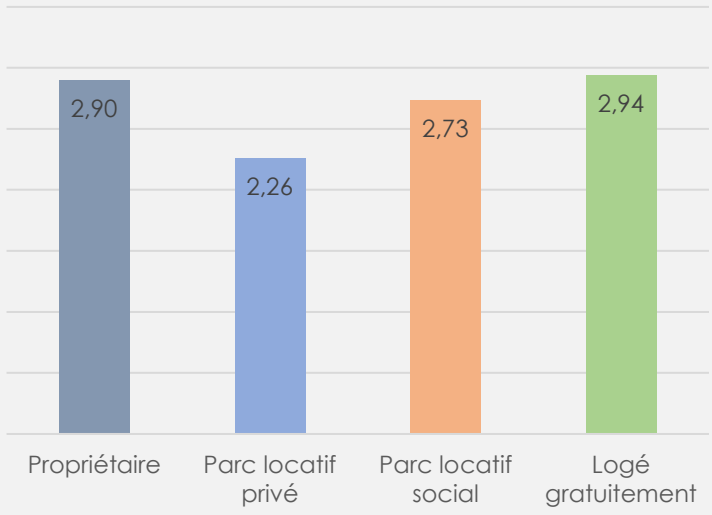
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

VAURÉAL
OCCUPATION DES LOGEMENTS

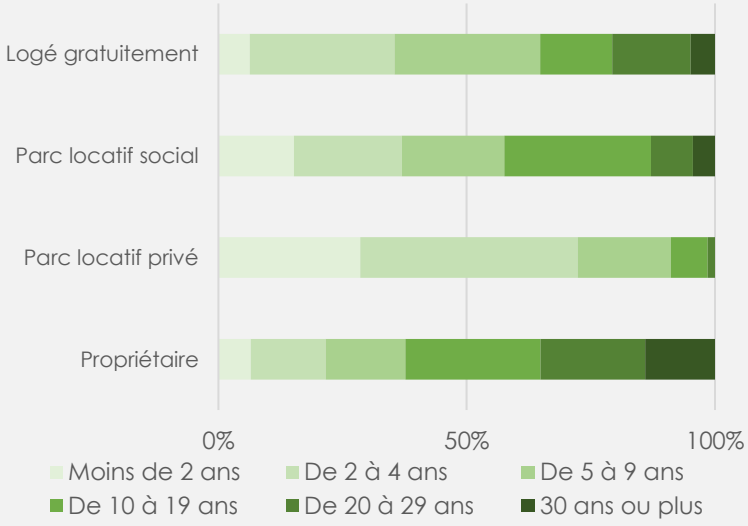
L'âge de la personne de référence du ménage
En fonction du statut d'occupation du logement



Taille moyenne des ménages
Dans les différents parcs des logements



Ancienneté d'emménagement
Dans les différents parcs des logements



Logements types
selon leur nature et statut

La méthode consiste à prendre la valeur **mode** pour chaque critère (celle qui revient le plus souvent) On obtiendrait alors les caractéristiques des logements les plus probables du parc privé et social du territoire

- Une maison
- Occupée en propriété
- de 4 pièces
- surface de 80m2 à moins de100 m²
- habitée depuis 10 à 19 ans
- par un ménage dé 2 personnes
- âgé de 40 à 54 ans

Source : INSEE, Recensement de la population 2018

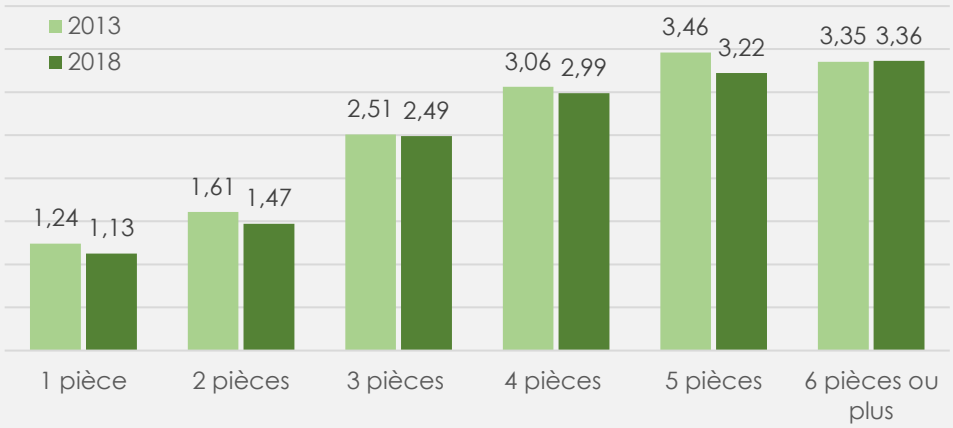
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

UNE OCCUPATION À L'IMAGE DE LA FONCTION RESIDENTIELLE DE CHAQUE PARC

VAURÉAL
SUR ET SOUS - OCCUPATION DU PARC

Évolution de la taille moyenne des ménages
selon la taille du logement



Contrairement à l'agglomération de Cergy-Pontoise, on constate une baisse de **la taille moyenne des ménages** dans presque toutes les typologies des logements

Suroccupation et sous-occupation des logements

Nb de personnes

	1	2	3	4	5	6+	Total
1 pièce	113	14	1	0	0	0	**128**
2 pièces	495	175	53	24	0	0	**747**
3 pièces	290	236	219	163	57	14	**979**
4 pièces	221	435	371	346	175	55	**1603**
5 pièces	148	407	305	294	191	117	**1462**
6 pièces +	76	220	234	230	133	76	**970**
Total	**1343**	**1488**	**1183**	**1057**	**555**	**262**	**5890**

2,6%
Taux de suroccupation[1]
En 2018

43,6%
Taux de sous-occupation[2]
En 2018

***Lecture** : Parmi les 128 logements d'1 pièce, 113 sont occupés par des ménages d'1 personne, 14 par les ménages de 2 personnes, 1 par les ménages de 3 personnes…etc*

Évolution du nombre de ménages
Selon la taille du ménage et du logement

Nb de personnes

	1	2	3	4	5	6+	Total
1 pièce	27	-6	0	0	-1	0	**21**
2 pièces	170	28	-9	11	-3	-3	**195**
3 pièces	126	-17	31	63	22	0	**226**
4 pièces	65	130	3	12	44	20	**274**
5 pièces	58	48	3	-127	-55	7	**-66**
6 pièces +	10	-7	-27	9	-30	21	**-23**
Total	**456**	**177**	**1**	**-31**	**-22**	**45**	**626**

+47
Logements en suroccupation[1]
Entre 2013 et 2018

+415
Logements en sous-occupation[2]
Entre 2013 et 2018

***Lecture** : Parmi les 274 logements de 4 pièces ayant accueilli un nouveau ménage entre 2013-2018, 65 logements ont accueilli des ménages d'1 personne, 130 des ménages de 2 personnes…etc*

1 – Quand le nombre de personnes occupant le logement est **supérieur** de 2 ou plus au nombre de pièces du logement
2 - Quand le nombre de personnes occupant le logement est **inférieur** de 2 ou plus au nombre de pièces du logement

Source : INSEE, Recensement de la population 2018

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

UN TAUX DE SUR-OCCUPATION MODÉRÉ ET UNE SOUS-OCCUPATION ACCENTUEE, A RELIER À LA STRUCTURE DU PARC ET AU PROFIL DES MENAGES

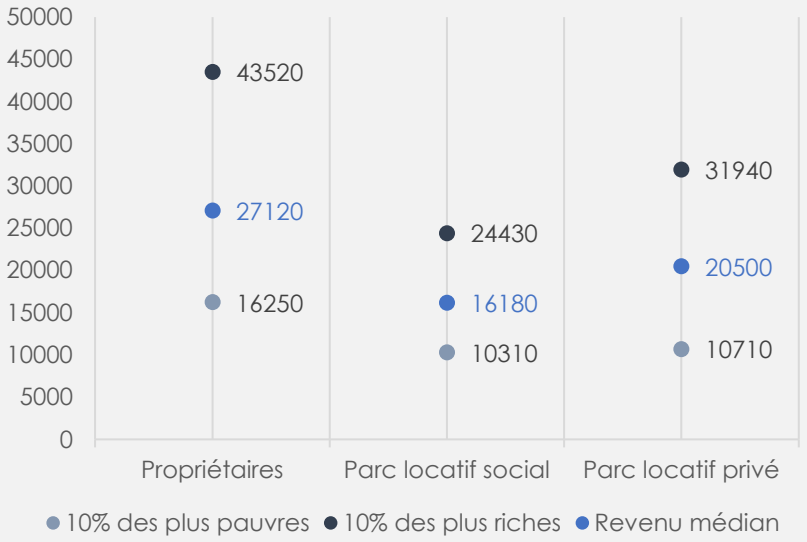
OCCUPATION DES LOGEMENTS

3.2 - Niveau de vie

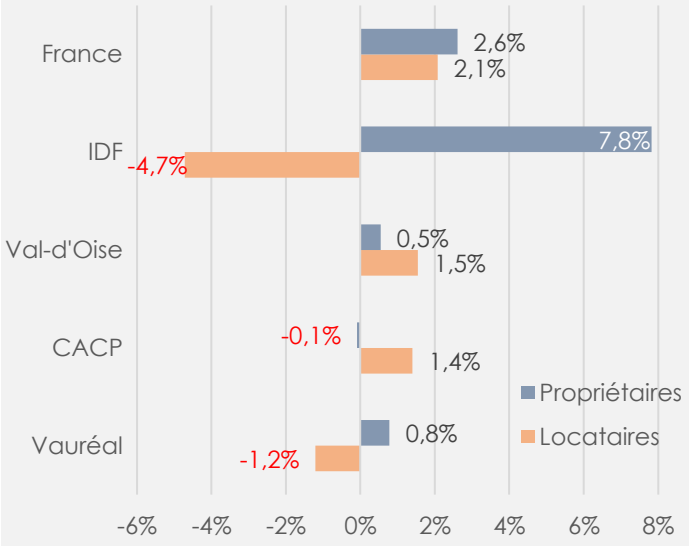
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

VAURÉAL
OCCUPATION DES LOGEMENTS

Revenus disponibles en euros courants 2018 selon le type d'occupation de logement



L'évolution de revenu médian
En euros constant 2015



Rapport interdécile

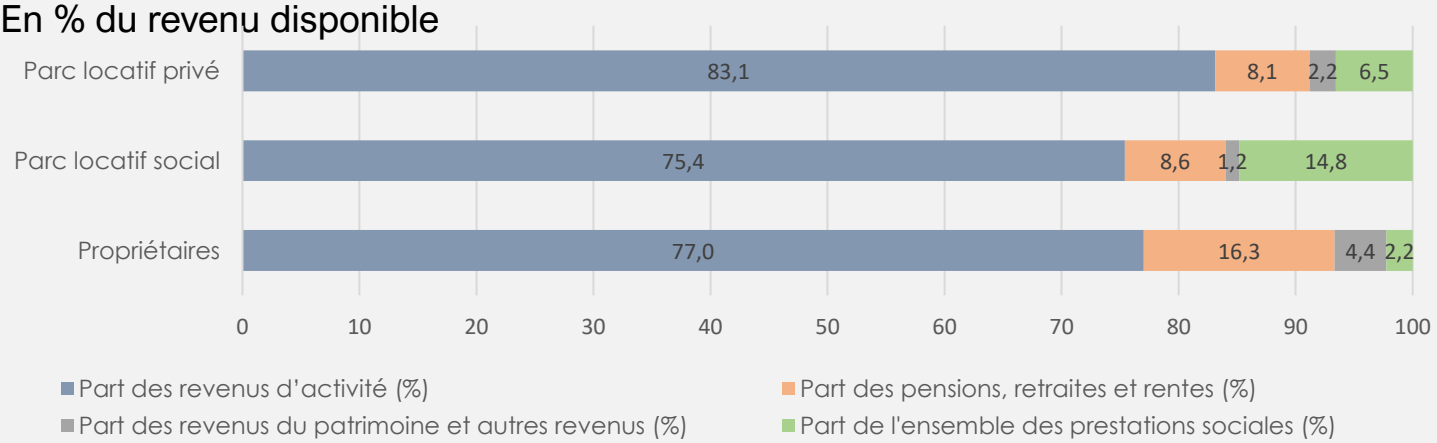
	Vauréal	CACP	Val-d'Oise	Île-de-France	France
Propriétaires	2,7	2,7	3,1	4,6	3
Parc locatif social	2,4	2,7	2,8	7,5	2,7
Parc locatif privé	3	3,4	3,8	10	3,5

Le rapport interdécile des revenus est utilisé pour mettre en évidence les disparités (ou écarts) entre les 10% des plus riches et les 10% de plus pauvres (D9/D1). Par exemple, si le rapport interdécile est égale à 2,7, cela signifie que les 10% des plus riches ont un niveau de vie au mois 2,7 fois supérieur à celui des 10% des plus pauvre

Les revenus disponibles
En IDF en 2018

D1	MEDIAN	D9
16060	29800	58480
9290	16420	27940
9340	21600	44890

Principales sources des revenus
En % du revenu disponible



Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal.

A retenir

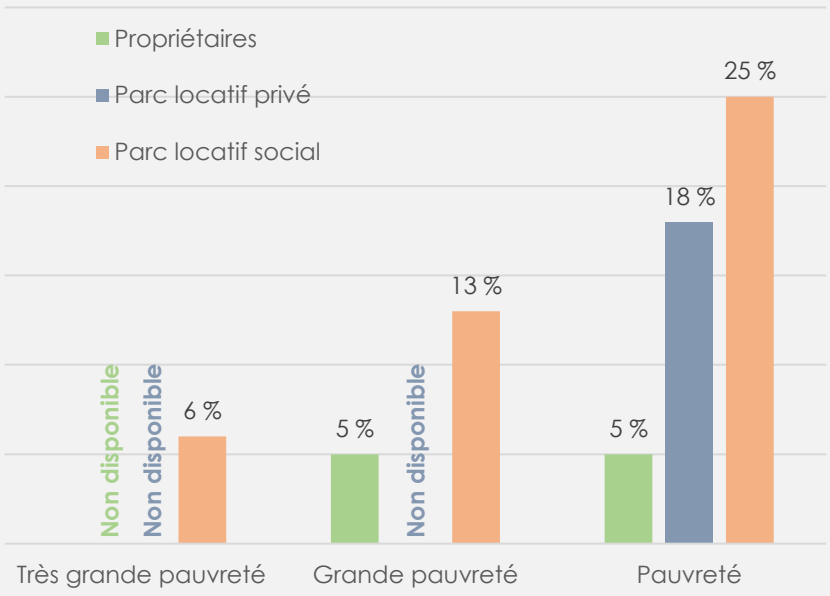
UN PARC SOCIAL QUI JOUE PLUS FORTEMENT SON RÔLE D'ASCENSEUR SOCIAL DES MÉNAGES MODESTES

DES ÉCARTS DE RICHESSES QUI SE CREUSENT ENTRE LES PROPRIÉTAIRES ET LES LOCATAIRES ?

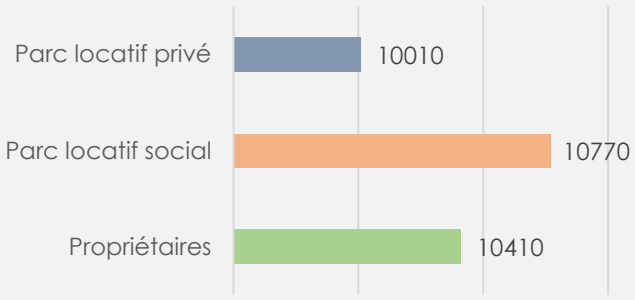
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

VAURÉAL
OCCUPATION DES LOGEMENTS

Taux de pauvreté (en %)
En fonction du type d'occupation de logement



Revenu médian de la population
vivant sous le seuil de pauvreté



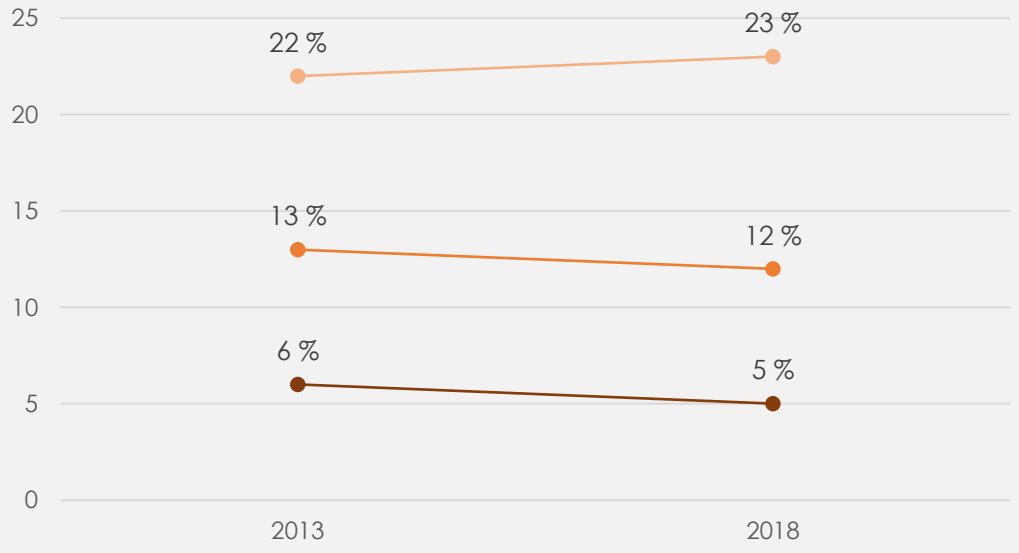
Interprétation

25% de la population de Vauréal vivant dans le parc social vie **sous le seuil de pauvreté**, soit avec un revenu disponible par UC inférieur à **12750€ par an**. Le niveau de vie de 50% de cette population pauvre ne dépasse pas 10770€ par UC et par an, les revenus des 50% restant sont compris entre 10770€/UC/An et 12750€/UC/An.

Taux de pauvreté - Quelques définitions

Seuil de **pauvreté** = 60% du revenu médian national
Seuil de **grande pauvreté** = 50% du revenu médian national
Seuil de **très grande pauvreté** = 40% du revenu médian national

Évolution du taux de pauvreté chez les locataires[1] (en %)
Entre 2013 et 2018



[1] Chez les ménages propriétaires de leur logement, le taux de pauvreté reste quasiment identique sur les 5 dernières années (2013- 2018) pour chaque seuil disponible.

Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal.

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

UN PARC LOCATIF PRIVÉ QUI JOUE UN RÔLE DE "PARC SOCIAL DE FAIT" MÊME SI LES REVENUS SONT SUPÉRIEURS À CEUX DE L'AGGLOMÉRATION

4. MARCHÉS IMMOBILIERS ET PARCOURS RÉSIDENTIELS

LES GRANDS CONSTATS POUR L'AGGLOMÉRATION

- *Une tension croissante dans le parc social et en parallèle une quasi-disparition de l'entrée de gamme dans l'accession à la propriété.*
- *Quel que soit le parc, des logements neufs de plus en plus chers et petits, ce qui creuse l'écart avec l'ancien.*
- *Des marchés immobiliers qui se recoupent probablement en partie, notamment sur l'offre locative : parc locatif privé à bas loyer et/ou de mauvaise qualité comme "offre d'attente" pour une partie de la population qui n'arrive pas à accéder à un logement social.*
- *Les familles monoparentales sont celles pour qui l'accessibilité au parc est la plus difficile. Pour les jeunes, une offre sociale plutôt accessible mais en forte tension, une offre privée même locative difficilement accessible.*

QUELLES SPÉCIFICITÉS POUR VAURÉAL ?

Une commune attractive, ce qui se traduit par des situations de tension renforcées :
- notamment pour les ménages aux ressources les plus modestes qui habitent la commune ou voudraient s'y installer.
- dans le parc social, avec des taux d'attribution plus faibles, des délais d'attente plus élevés
- dans le parc locatif privé, dans la mesure où l'offre reste faible
- dans le parc en accession, avec une hausse des prix nettement lisible, notamment sur le neuf

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

MARCHÉS IMMOBILIERS ET PARCOURS RÉSIDENTIELS

4.1 - Les marchés locatifs

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

VAURÉAL
MARCHÉ LOCATIF SOCIAL

Demandes et attributions des logements sociaux en 2020

679 demandes au 31/12/2020

avec un délai d'attente médian de **23,7 mois**

13,3 Indicateur de pression global

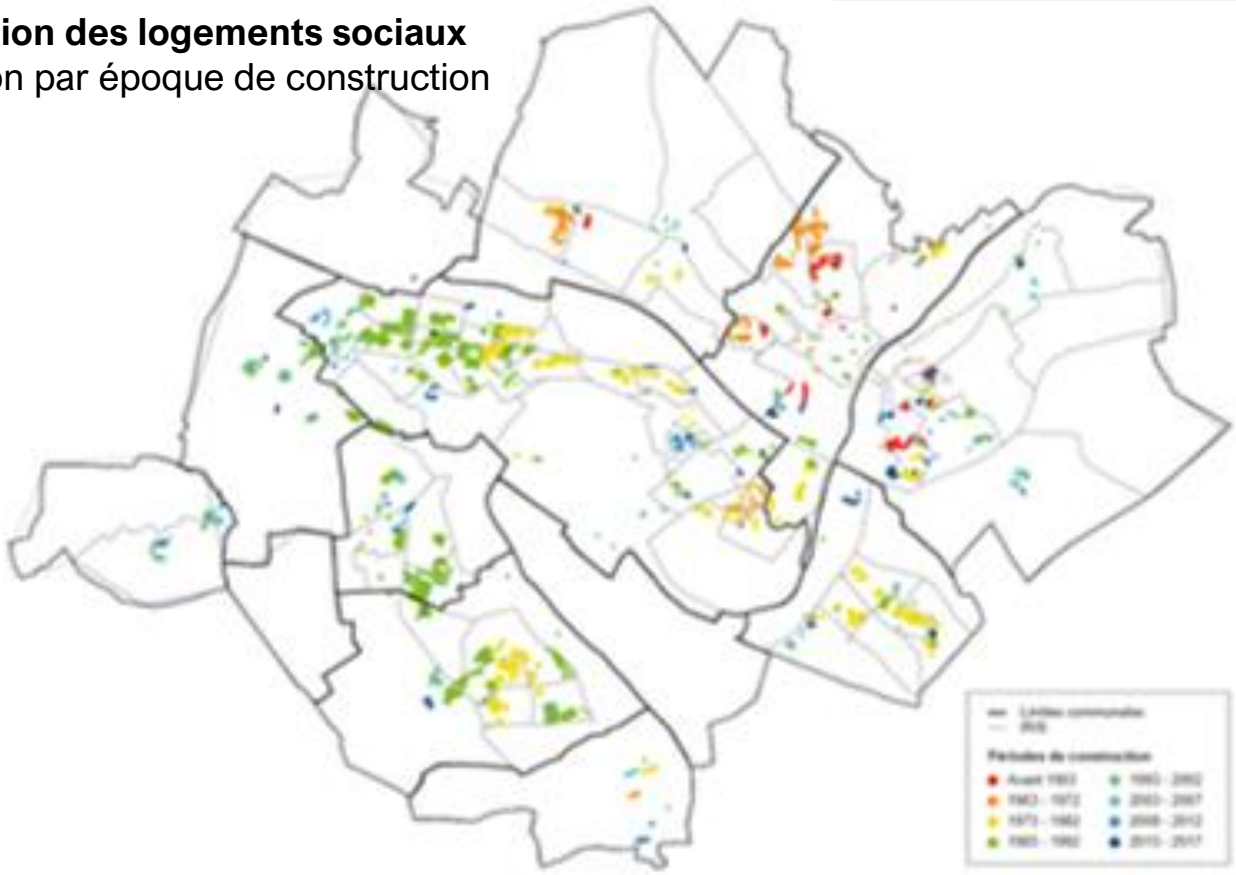
51 attributions en 2020

1,4% **Taux de vacance** du parc social

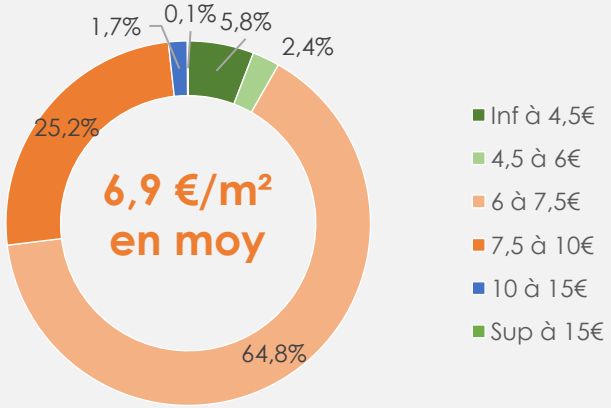
6% **Taux de rotation** du parc social

46,7% Part des demandeurs **déjà logés dans le parc social**

Localisation des logements sociaux
Répartition par époque de construction



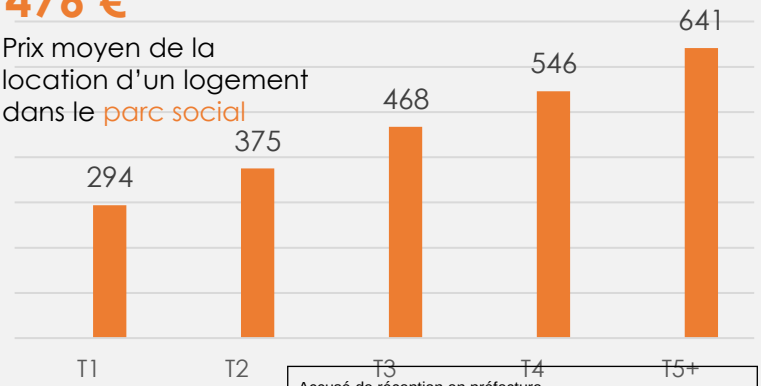
Loyers au m2 au sein de Vauréal
Des logements conventionnés (en %)



Source : RPLS 2020, SNE 2020

Niveaux des loyers au sein de Vauréal
En fonction de l'ancienneté de logements

476 €
Prix moyen de la location d'un logement dans le parc social



Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

UNE TENSION DU PARC LOCATIF SOCIAL PLUS FORTE QUE LA CACP, UNE FORTE PART DE DEMANDEURS DE MUTATION

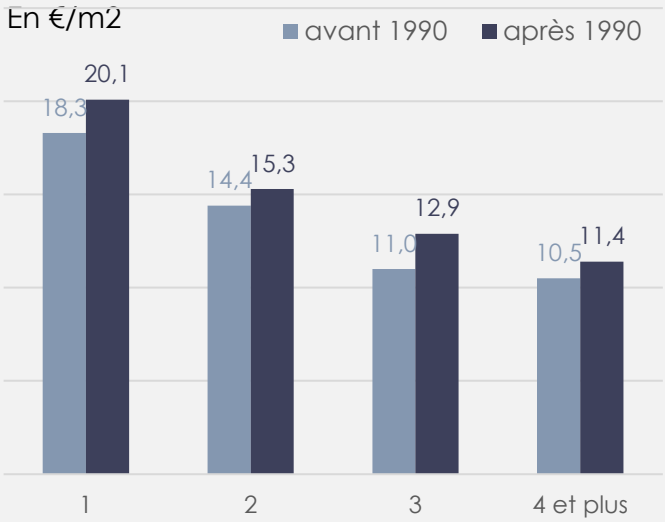
VAURÉAL
MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ

Prix moyens en 2019
Pour la location d'un logement

13 €/m2
Prix moyen au m2 pour la location d'un logement non meublé en 2019

793 €
Le loyer moyen pour louer un logement non meublé en 2019

Prix moyens (à l'échelle de l'Agglo) en fonction du nombre de pièces et période de construction



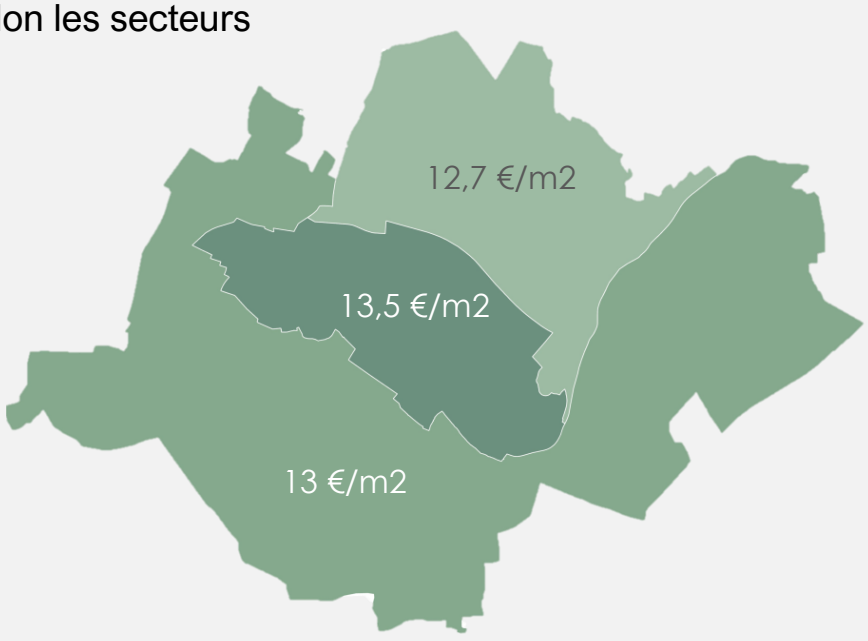
On constate **un écart des prix au m2 plus important entre les logements anciens et récents**. Les logements récents sont moins robustes et plus performants en termes d'efficacité thermique, ce qui peut expliquer la différence des loyers observés au m2.

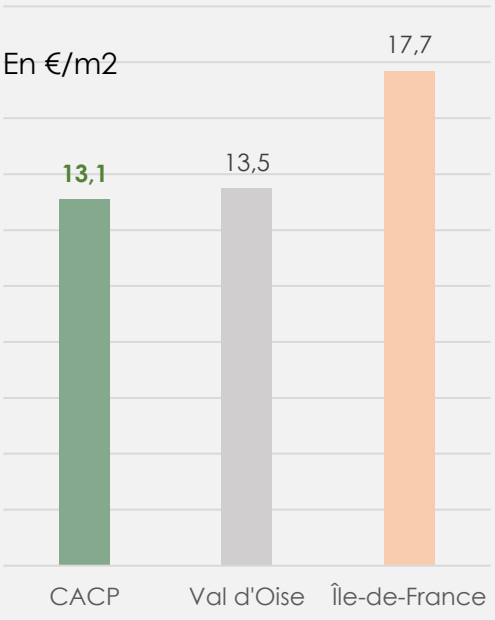
Cependant la surface de ces derniers est beaucoup plus petite, ce qui les **rends plus accessibles si on compare en loyers unitaires moyens**.

823 €
Le loyer moyen pour un logement (**de 68 m2**) construit **avant 1990**

754 €
Le loyer moyen pour un logement (**de 55 m2**) construit **après 1990**

Prix moyens au m2
Selon les secteurs





Source : OLAP 2019

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

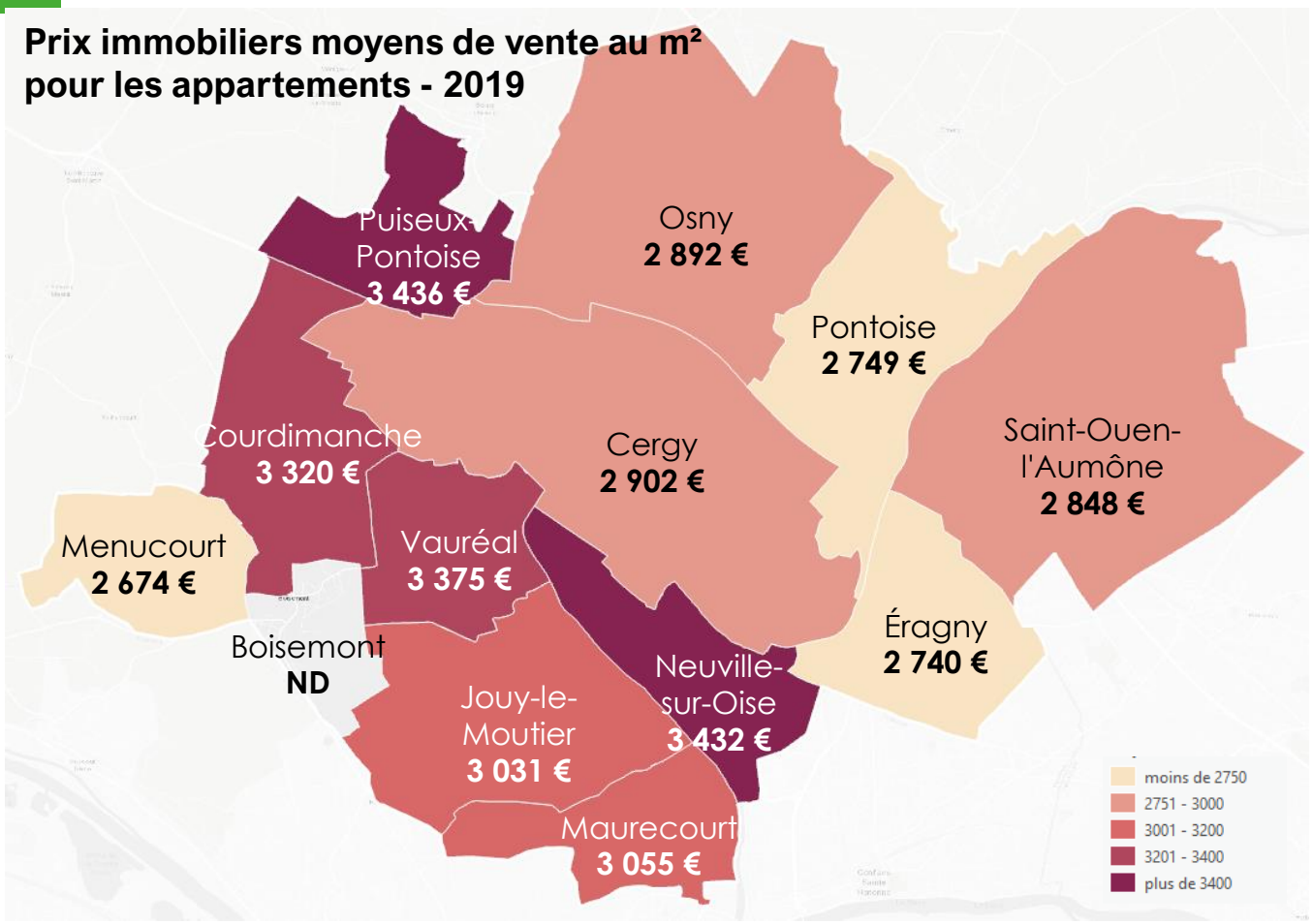
UNE ANALYSE À AFFINER SUR LE PARC LOCATIF PRIVÉ
À PRIORI UNE OFFRE RELATIVEMENT FAIBLE : UNE TENSION QUI RISQUE DE SE TRADUIRE SUR LES PRIX AU VU DE L'ATTRACTIVITÉ DE LA COMMUNE ?

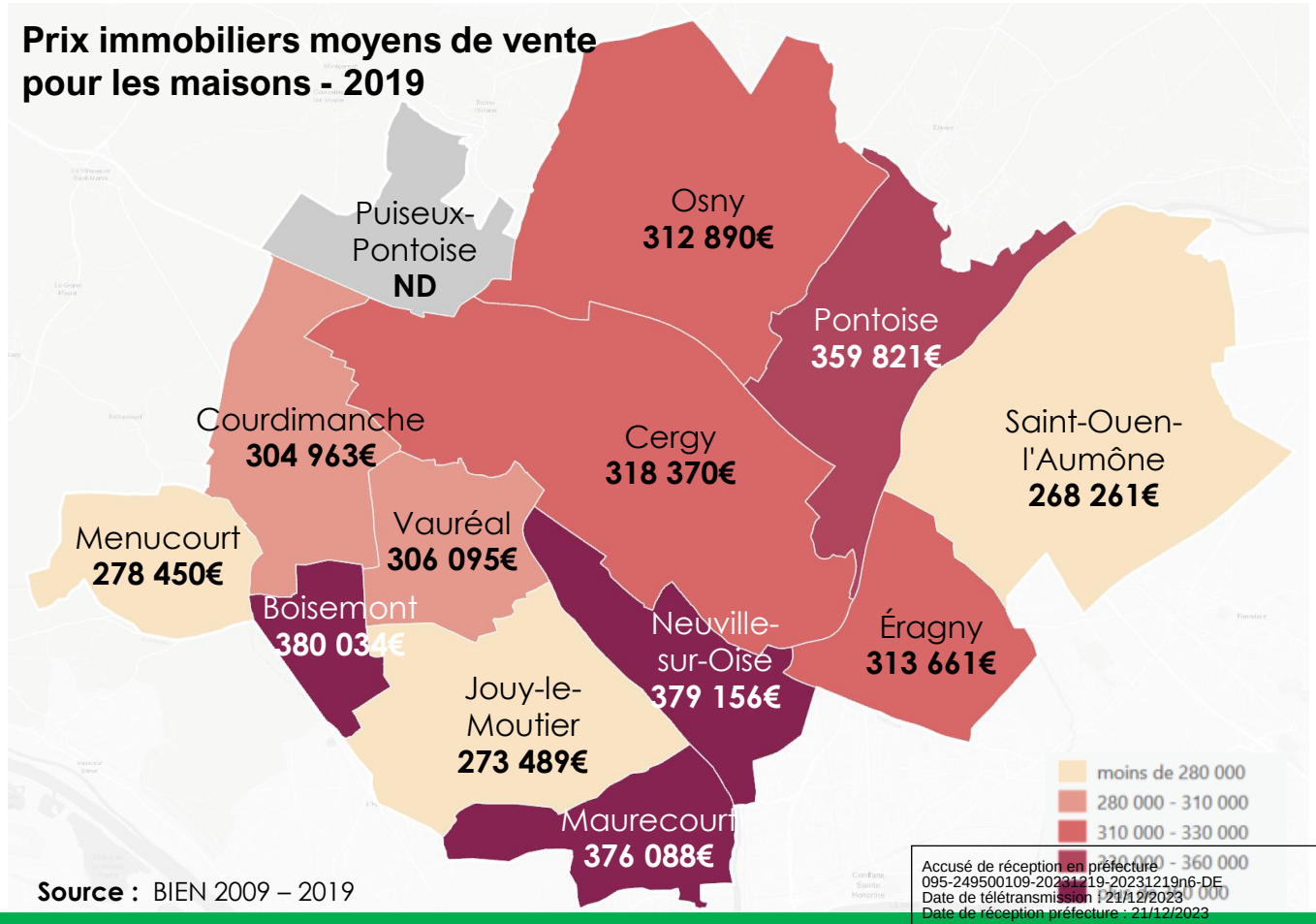
MARCHÉS IMMOBILIERS ET PARCOURS RÉSIDENTIELS

4.2 - Accès à la propriété

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

VAURÉAL
ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ





Source : BIEN 2009 – 2019

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

DANS LA FOURCHETTE HAUTE DES PRIX MOYENS DE VENTE DES APPARTEMENTS ET DES MAISONS

VAURÉAL
ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ

263 503€
Prix moyen d'un bien
vendu en 2019

MAISONS

151
Maisons vendues en 2019

306 095€
Prix moyen d'une maison
vendu en 2019

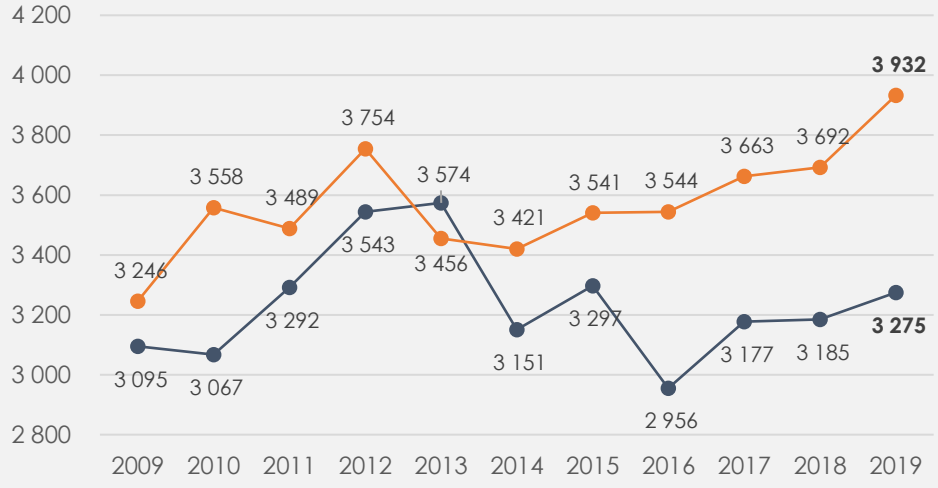
APPARTEMENTS

75
Appartements vendus en 2019

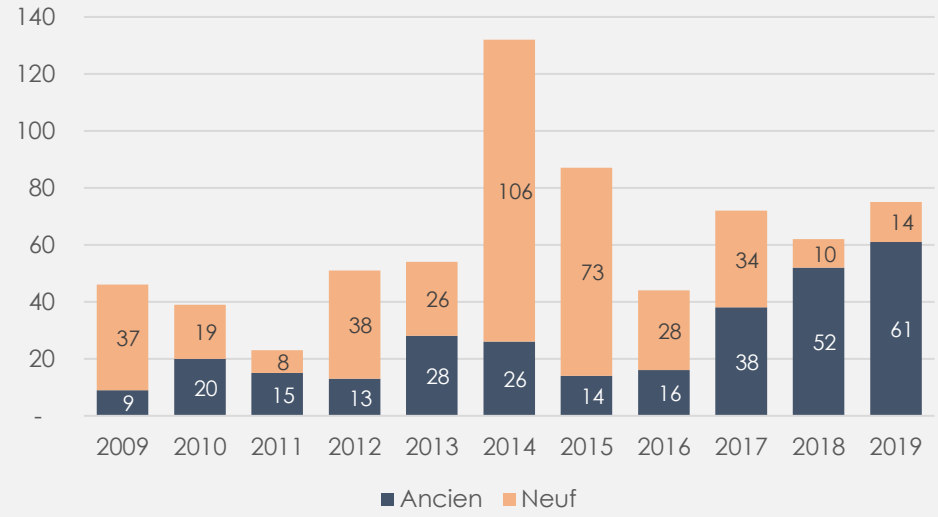
177 749€
Prix moyen d'un appartement
vendu en 2019

3 375 €
Prix moyen au m2 pour achat d'un appartement à Pontoise

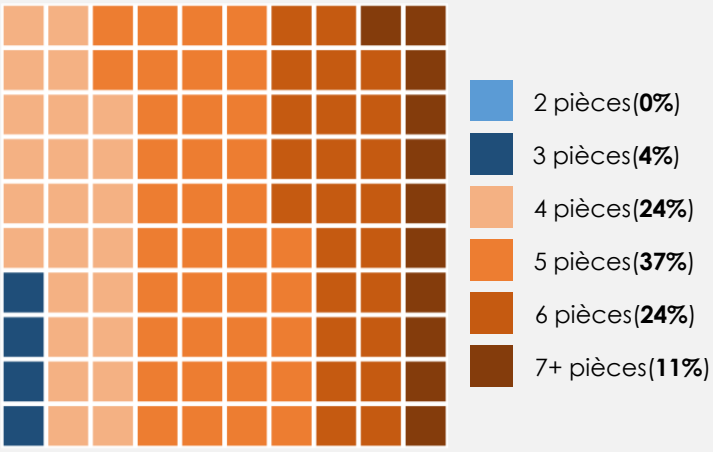
Evolution du prix moyen au m2
des appartements anciens et neufs



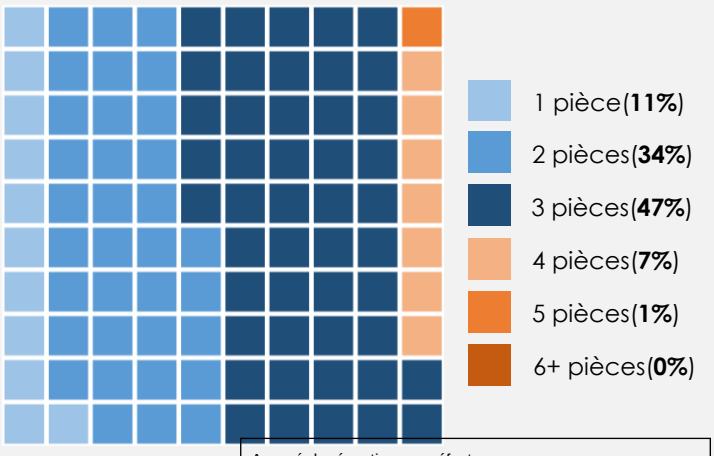
Part de l'ancien et du neuf dans les transactions



La vente des maisons en 2019
En nombre de pièces



La vente des appartements en 2019
En nombre de pièces



Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Source : BIEN 2009 - 2019

A retenir

UNE HAUSSE DES NETTE PRIX, NOTAMMENT SUR LE LOGEMENT NEUF

MARCHÉS IMMOBILIERS ET PARCOURS RÉSIDENTIELS

4.3 - Accessibilité du parc

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

VAURÉAL
CALCUL D'ACCESSIBILITÉ DU PARC

	NB pers	NB pièces	PLAI	PLUS	PLS	Location privé	Achat
Jeune moins de 30 ans	1	1		1 2 3 4 5 6 7 8 9		1 2 3 4 5 6 7 8 9	1 2 3 4 5 6 7 8 9
Personne seule 75+ ans	1	2	1 2 3 4 5 6 7 8 9	1 2 3 4 5 6 7 8 9	1 2 3 4 5 6 7 8 9	1 2 3 4 5 6 7 8 9	1 2 3 4 5 6 7 8 9
Couple sans enfants	2	2	1 2 3 4 5 6 7 8 9	1 2 3 4 5 6 7 8 9	1 2 3 4 5 6 7 8 9	1 2 3 4 5 6 7 8 9	1 2 3 4 5 6 7 8 9
Familles monoparentales	3	4	1 2 3 4 5 6 7 8 9	1 2 3 4 5 6 7 8 9		1 2 3 4 5 6 7 8 9	1 2 3 4 5 6 7 8 9
Couple avec enfants	4	4	1 2 3 4 5 6 7 8 9	1 2 3 4 5 6 7 8 9		1 2 3 4 5 6 7 8 9	1 2 3 4 5 6 7 8 9
Famille nombreuse	5	5		1 2 3 4 5 6 7 8 9		1 2 3 4 5 6 7 8 9	1 2 3 4 5 6 7 8 9

- 1 Le logement est trop cher pour l'ensemble du décile
- 3 Le logement est trop cher pour une partie du décile
- 4 Le logement est accessible pour l'ensemble du décile
- 2 Une partie du décile dépasse les plafonds des ressources
- 9 L'ensemble du décile dépasse les plafonds des ressources
- 7 Le numéro du décile (décile = 10%)

Lecture :
Plus de 80% des personnes seules de 75+ ans possèdent des revenues qui leur permettent de louer un logement social (PLUS) de 2 pièces, mais plus de 40% des plus riches ne peuvent pas y accéder à ce genre de logement à cause des revenus trop importants par rapport aux plafonds en vigueur.

Méthodologie

Revenus
Pour chaque catégorie de ménage, **les déciles des revenus disponibles annuels** ont été calculés sur la base des revenus par unité de consommation (FILOSOFI 2018) et les compositions des ménages. Ce calcul de répartition de richesses permet non seulement d'estimer les capacités de la population à payer un loyer/rembourser les mensualités de crédit mais également s'assurer de l'éligibilité d'accès aux logements sociaux (plafonds de ressources).

Coût des logements
- Logements sociaux : les coûts unitaires moyens des loyers HC par typologie (RPLS 2020)
- Location dans le privé : les prix de loyers moyens HC par typologie observés en 2019 (OLAP)
- Achat : Estimation des mensualités de crédit sur la base des prix d'acquisition issues de la base BIEN 2019 et les taux moyens observés par Meilleurstaux.com (Durée : 25 ans, Taux d'intérêt : 1,33%, Taux d'assurance : 0,34%). Les frais annexes relatives à l'acquisition d'un bien immobilier (frais de dossier, frais de notaire…) ne sont pas prix en compte, on considère qu'ils sont pris en charge par un apport personnel.

Accessibilité
- Le loyer/mensualité **ne doit pas dépasser 33%** du revenu mensuel disponible du ménage
- Le revenu annuel disponible du ménage ne doit pas dépasser les plafonds de ressources (PLAI, PLUS, PLS) pour pouvoir accéder au logement social

Précautions d'interprétation
-Attention le schéma ne nous dit rien du volume global que représente chaque catégorie de ménages, ni de la disponibilité de l'offre en question,ni si les ménages sont déjà logés, donc il **ne met pas en évidence les tensions sur les différents types d'offre**.
-Par ailleurs on est sur des **moyennes de prix** donc un cercle rouge ne signifie pas que le ménage en question est certain de ne pas trouver de logement au prix qui lui convient. Ainsi par exemple les loyers et les prix d'acquisition ne tiennent pas compte de la distinction entre l'appartement et la maison individuelle, or ce second type d'habitat est souvent plus onéreux.

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

UNE ACCESSIBILITE DU PARC COMPARABLE DANS SES FLUIDITÉS ET BLOCAGES À CELLE DE LA CACP, MAIS EVALUÉE SUR UNE POPULATION PLUS AISEE EN MOYENNE

5. ZOOM SUR LA PERFORMANCE ENERGÉTIQUE

LES GRANDS CONSTATS POUR L'AGGLOMÉRATION

- *Des performances énergétiques plutôt bonnes en moyenne du fait de la ville nouvelle.*
- *Des passoires énergétiques sur-représentées au sein des maisons individuelles.*
- *Des taux d'effort énergétiques très importants pour certains ménages, qui peuvent être liés ou non au logement lui-même – la carte ne se recoupant pas forcément avec les passoires thermiques-.*
- *Un parc social globalement satisfaisant sur le plan énergétique mais une attention à avoir sur les besoins en réhabilitation, avec des résidences à cibler.*

QUELLES SPÉCIFICITÉS POUR VAURÉAL ?

- *Un faible volume de passoires thermiques, concentrées dans la partie ancienne de Vauréal.*
- *Un faible taux d'effort énergétique moyen mais des disparités au sein de la commune et des ménages modestes qui ne sont pas nécessairement ceux qui habitent les passoires.*
- *Un parc social satisfaisant sur le plan énergétique.*

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE

LES DATES CLÉS À RETENIR POUR LE LOGEMENT

6 DATES CLÉS À RETENIR

LOCATION

25 AOÛT 2022

GEL DES LOYERS
LOGEMENTS ÉTIQUETTE DPE F ET G
F G

VENTE

AUDIT ÉNERGÉTIQUE AVANT VENTE OBLIGATOIRE*
LOGEMENTS ÉTIQUETTE DPE F ET G
F G

1er SEPT 2022

1er JANV 2023

LOCATION INTERDITE
LOGEMENTS ÉTIQUETTE DPE G SI CONSOMMATION ANNUELLE > 450 KWH/M²
G

31 DÉC. 2024 : FIN DE VALIDITÉ DES DPE ANCIENNE VERSION

AUDIT ÉNERGÉTIQUE AVANT VENTE OBLIGATOIRE*
LOGEMENTS ÉTIQUETTE DPE E
E

1er JANV 2025

LOCATION INTERDITE
LOGEMENTS ÉTIQUETTE DPE G
G

1er JANV 2028

LOCATION INTERDITE
LOGEMENTS ÉTIQUETTE DPE F
F

AUDIT ÉNERGÉTIQUE AVANT VENTE OBLIGATOIRE*
LOGEMENTS ÉTIQUETTE DPE D
D

1er JANV 2034

LOCATION INTERDITE
LOGEMENTS ÉTIQUETTE DPE E
E

*Pour des raisons individuelles et biens en monopropriété

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

AGENCE AC ENVIRONNEMENT

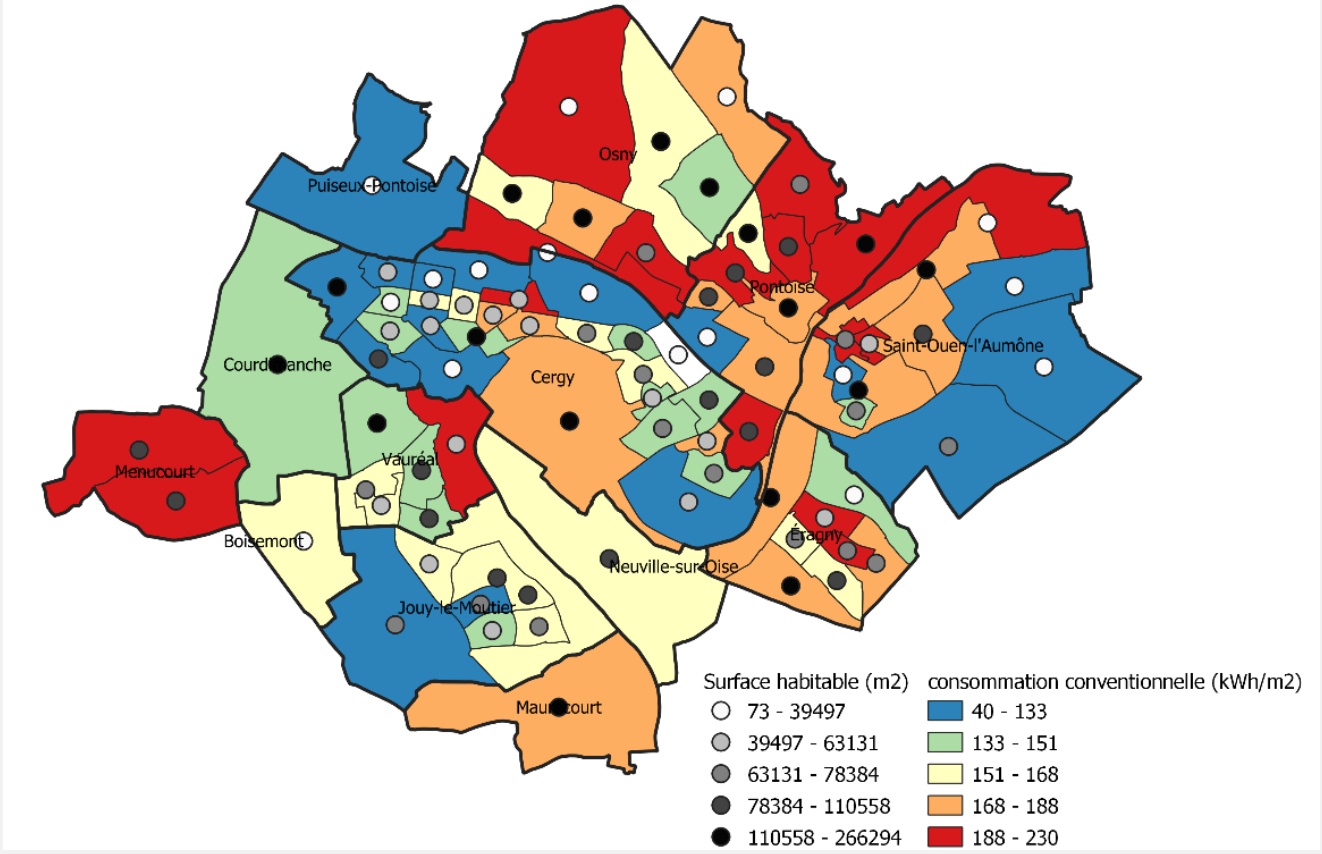
ZOOM SUR LA PERFORMANCE ENERGÉTIQUE

5.2 - Du parc privé

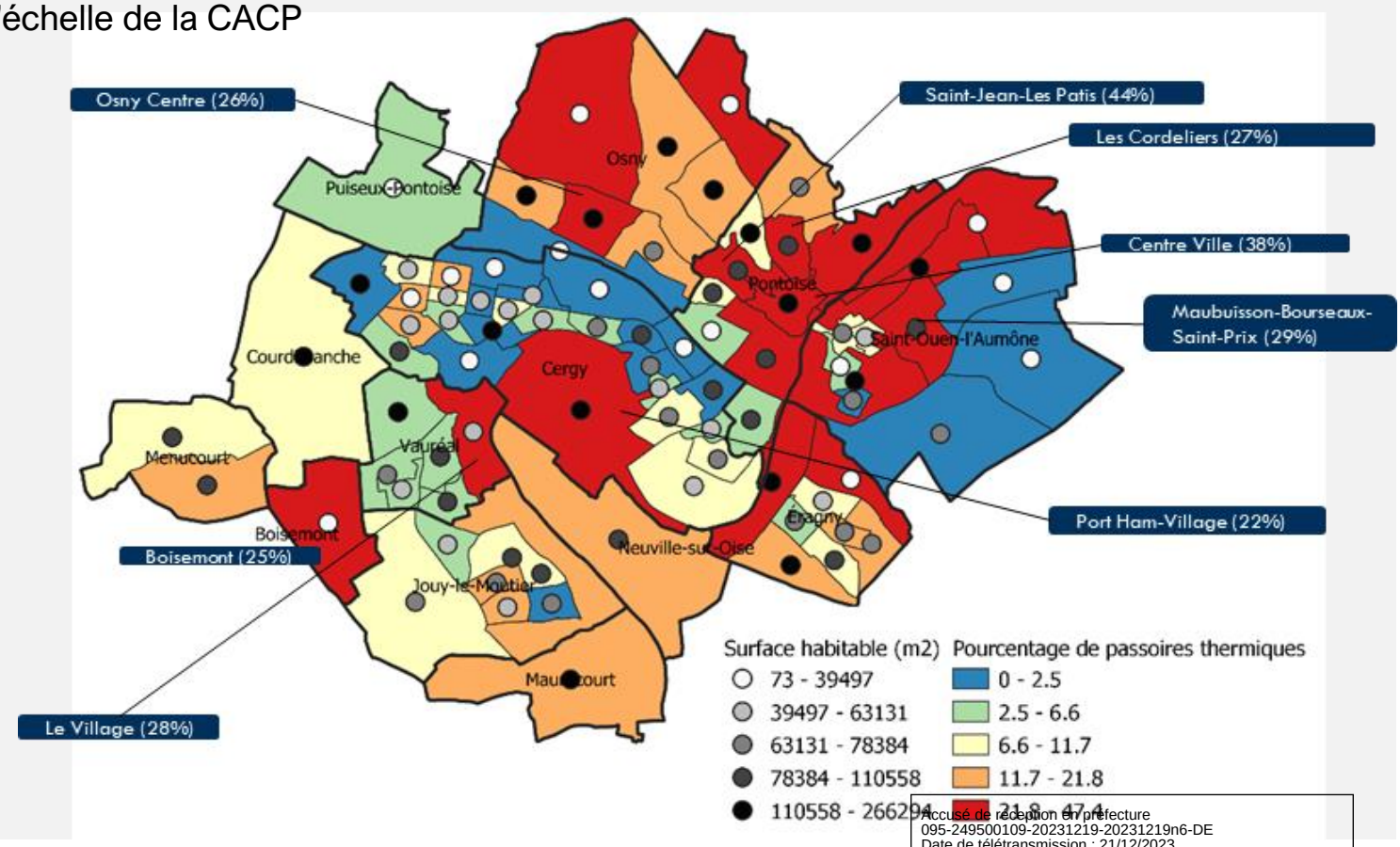
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

VAURÉAL
PERFORMANCES ENERGÉTIQUES DU PARC PRIVÉ

Consommation énergétique moyenne tout usage des logements du parc privé - 2017



6% de passoires thermiques dans l'ensemble du parc privé - contre 14% à l'échelle de la CACP



Source : ENERTER 2017 – Etude Energie Demain 2022

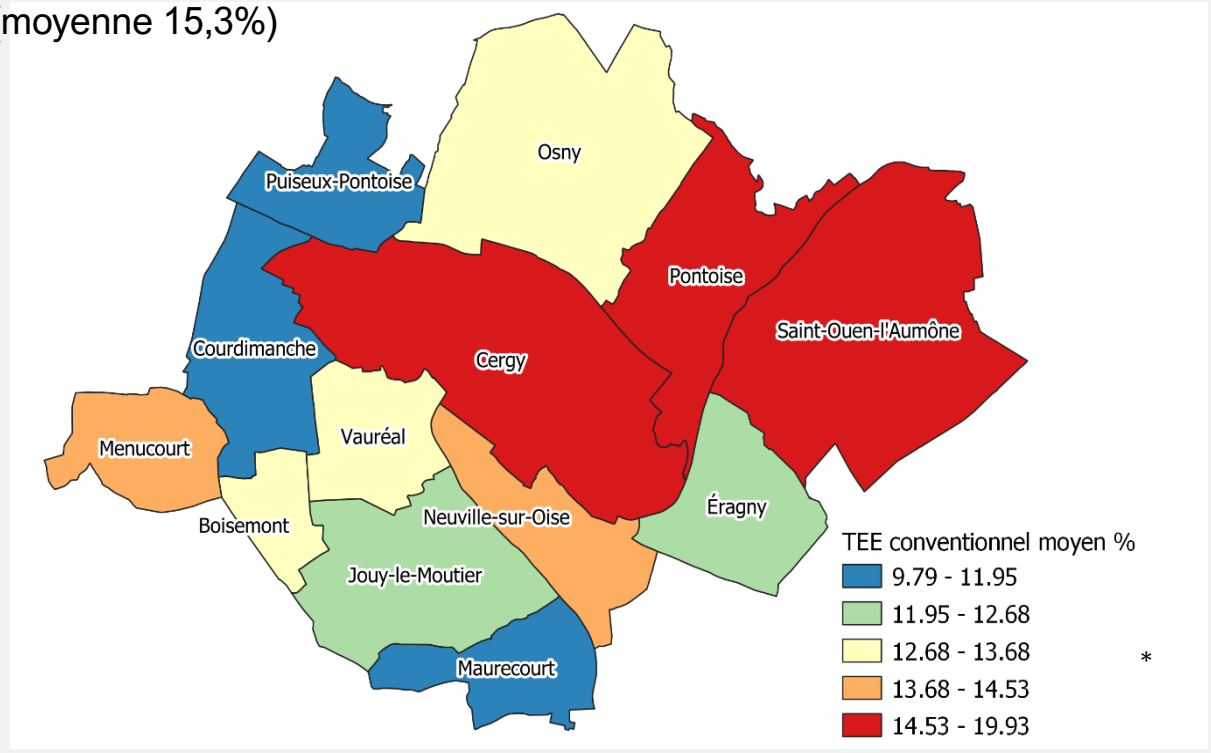
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

UN FAIBLE VOLUME DE PASSOIRES THERMIQUES, CONCENTRÉ DANS LE VILLAGE

VAURÉAL
TAUX D'EFFORT ENERGÉTIQUE DES MÉNAGES

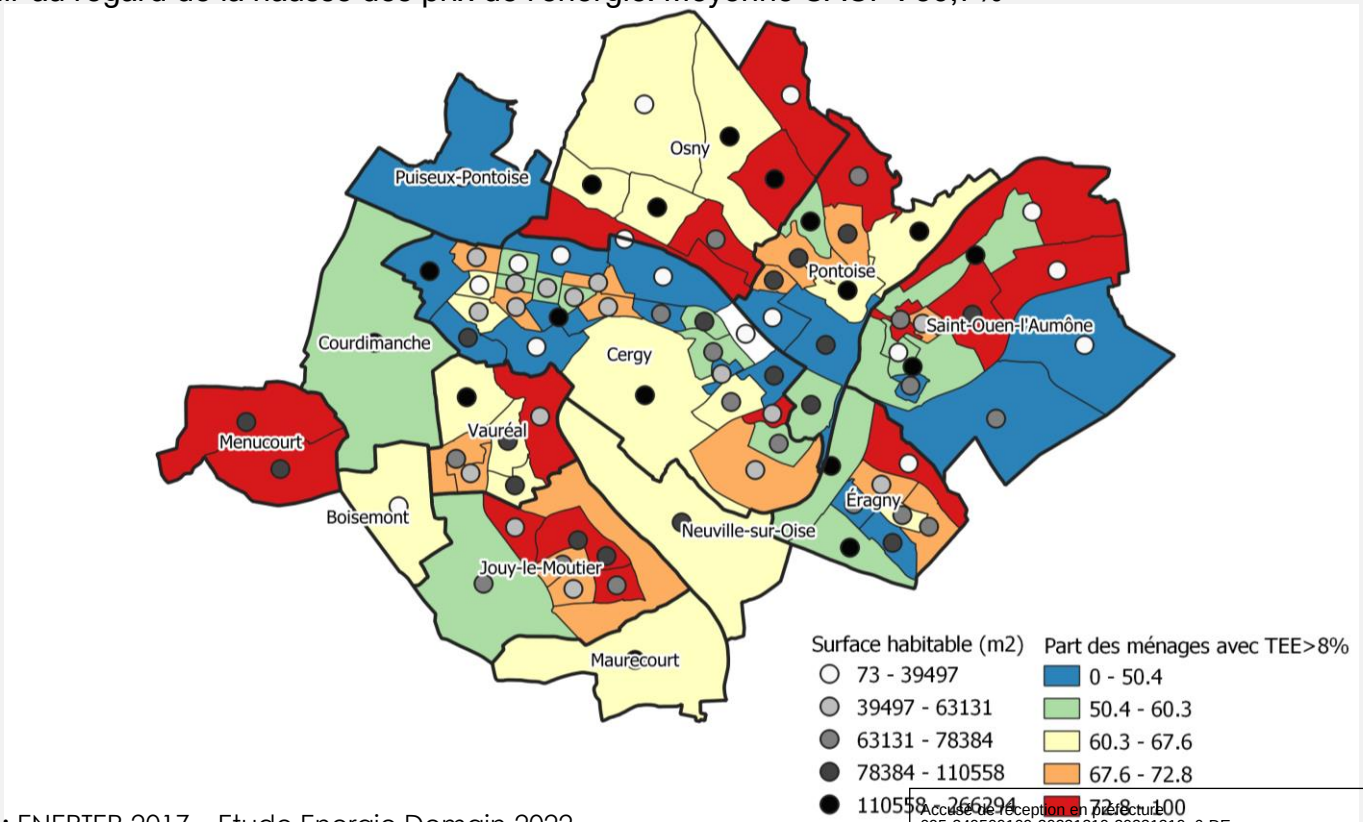
Sur la commune, **les ménages du parc privé consacrent en moyenne 12,7% de leurs ressources à la consommation énergétique**, soit un taux nettement inférieur à celui de la CACP (moyenne 15,3%)



*TEE = Taux d'effort énergétique, soit la part des ressources consacrée à la consommation énergétique

68,7% des ménages du parc privé avec un taux d'effort énergétique supérieur à 8%

Il s'agit du seuil utilisé jusqu'à présent pour définir la précarité énergétique, mais il sera probablement à redéfinir au regard de la hausse des prix de l'énergie. Moyenne CACP : 59,7%



Source : ENERTER 2017 – Etude Energie Demain 2022

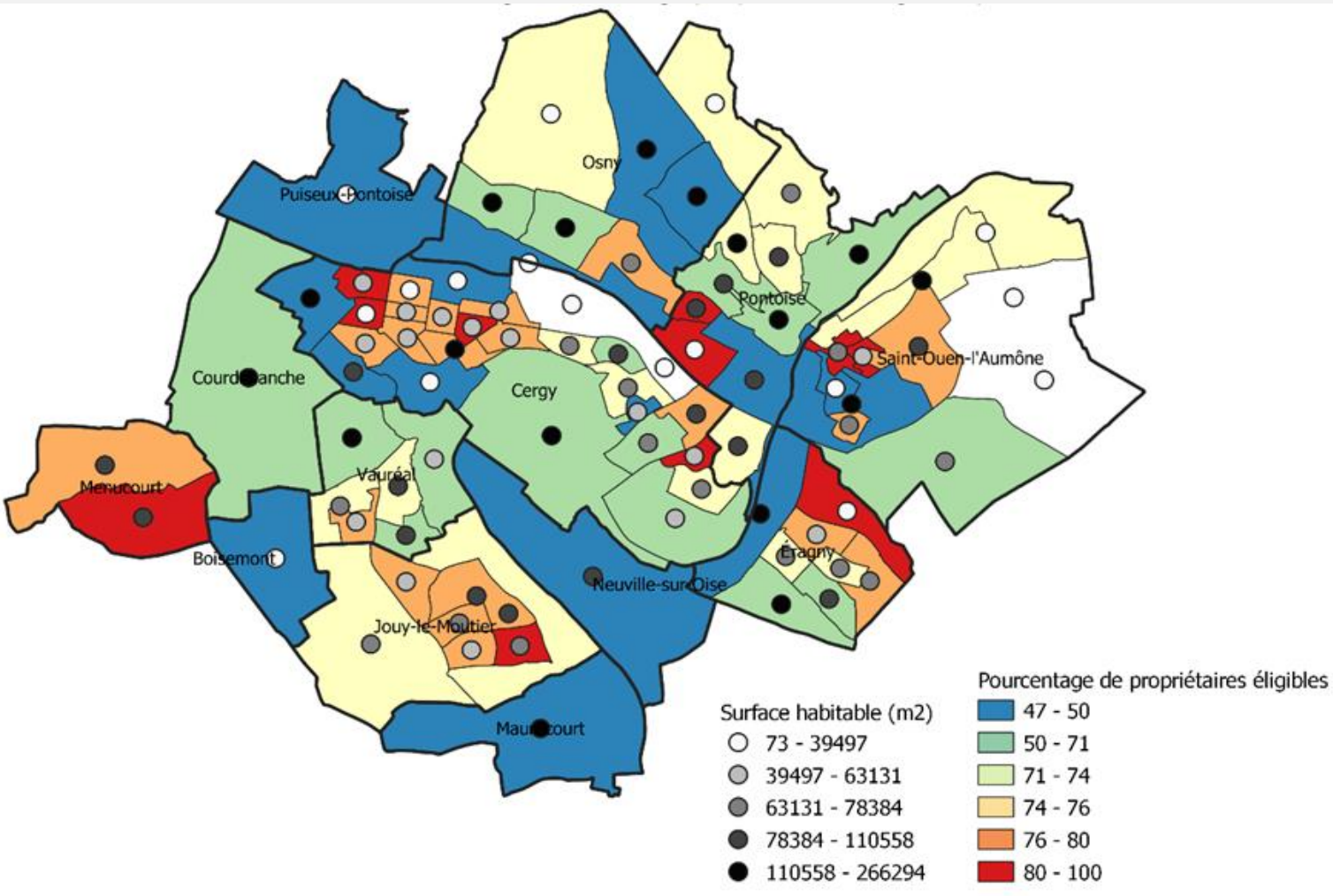
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

UN TAUX D'EFFORT ÉNERGÉTIQUE MOYEN INFÉRIEUR À LA MOYENNE MAIS D'IMPORTANTES DISPARITÉS AU SEIN DE LA COMMUNE

VAURÉAL
ÉLIGIBILITÉ AUX AIDES DE L'ANAH

Part de ménages éligibles aux aides de l'ANAH pour les ménages les plus modestes (MaPrimeRenov Bleu) - Moyenne CACP : 66%
Répartition à l'IRIS

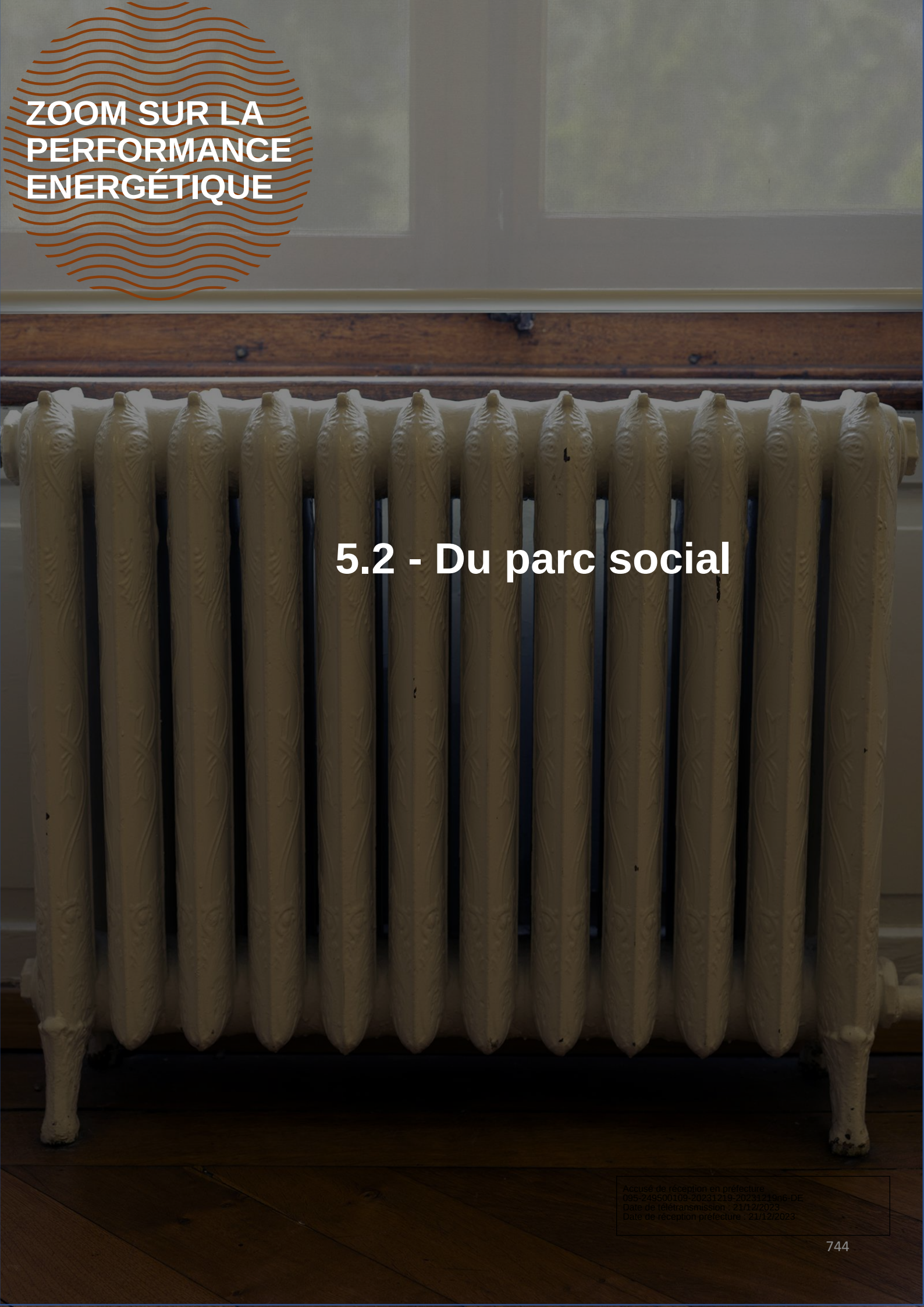


Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

LES MÉNAGES EN DIFFICULTE FINANCIÈRE ET AU FORT TAUX D'EFFORT ENERGÉTIQUE NE SONT PAS NÉCESSAIREMENT LES MÊMES QUE CEUX QUI HABITENT LES PASSOIRES THERMIQUES

ZOOM SUR LA PERFORMANCE ENERGÉTIQUE

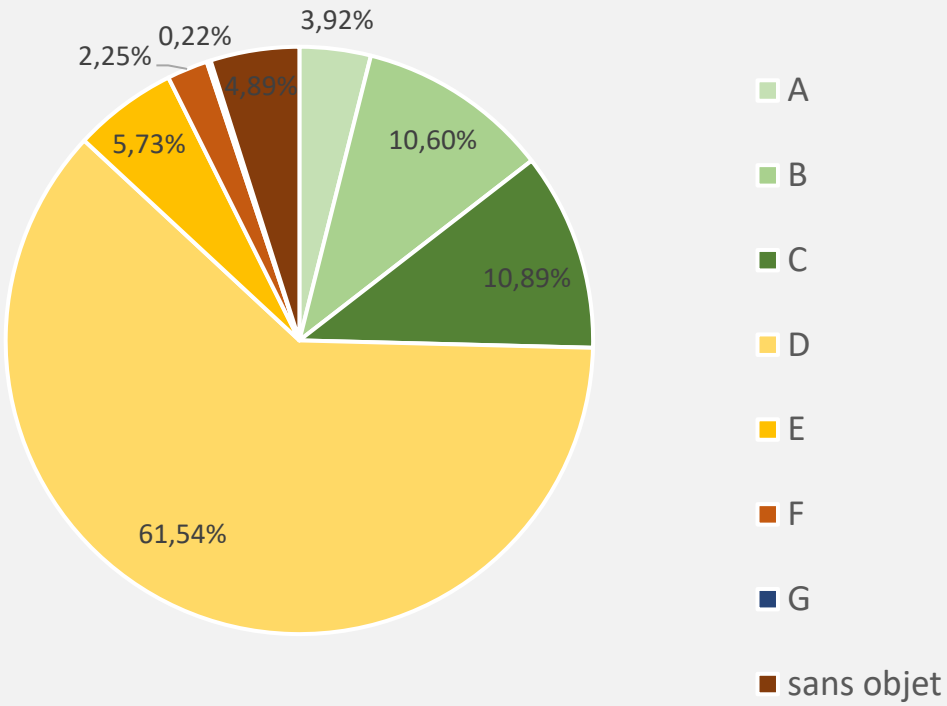


5.2 - Du parc social

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

VAURÉAL
PERFORMANCE ENERGÉTIQUE DANS LE PARC SOCIAL

Performances énergétiques du parc social selon l'ancienne méthode de calcul de Diagnostic de Performance Energétique (DPE) **-** 2018



Source : RPLS 2018

Remarque – Ces données correspondent à l'ancienne méthode de calcul DPE, il n'est pas possible d'établir une comparaison directe avec les données des slides précédents sur le parc privé

En 2018, plus des ¾ **du parc de logements présentaient une étiquette meilleure ou égale à D**. 8% seulement faisaient partie des logements ciblés par l'Etat pour une amélioration dans le cadre des Conventions d'Utilité Sociale (classes E et F, aucun G).

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A retenir

UN PARC SOCIAL ENCORE PLUS SATISFAISANT SUR LE PLAN ENERGÉTIQUE QUE LA CACP

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

2023-2028

ORIENTATIONS

CERGY-PONTOISE agglo

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

SOMMAIRE

Un programme local de l'habitat 2023-2028 qui s'inscrit pleinement dans le projet de territoire de l'agglomération. 3

Orientation n°1 - améliorer l'accès au logement et le parcours résidentiel des ménages dans leur diversité en proposant une offre adaptée, aux prix maîtrisés, équilibrée sur l'ensemble des communes du territoire 4

Orientation n°2 - Poursuivre un développement équilibré de l'offre de logements sobre et de qualité 5

Orientation n°3 - Contribuer à la dynamique de rénovation du parc de logements en mettant l'accent sur la rénovation énergétique globale 6

Orientation n°4 - Saisir l'opportunité de la réforme de la demande et des attributions de logement social pour favoriser l'accès au logement social des publics à enjeux, fluidifier les parcours résidentiels et renforcer la mixité sociale sur le territoire 7

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

UN PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2023-2028 QUI S'INSCRIT PLEINEMENT DANS LE PROJET DE TERRITOIRE DE L'AGGLOMERATION

L'élaboration du diagnostic du PLH et les échanges qui se sont tenus avec les communes et les partenaires ont permis de mettre en lumière les problématiques habitat du territoire et de dégager des grands enjeux pour les années à venir.

Le PLH vient ainsi confirmer et décliner le projet de territoire adopté en juin 2022, et notamment son orientation n°5 : **« Promouvoir un aménagement et un habitat durables basés sur la sobriété et les énergies renouvelables »**.

Depuis 50 ans en effet, l'agglomération connaît un cycle de développement centré sur un aménagement extensif lié à l'histoire même de la ville nouvelle. Aujourd'hui les disponibilités foncières s'amenuisent et il s'agit de passer à un mode de développement moins consommateur d'espaces naturels, avec des constructions énergétiquement plus performantes.

Ce développement qualitatif devra prendre en compte la diversité des besoins des habitants, au regard de leur âge, de leur structure familiale, de leurs revenus ou encore de leur état de santé. En particulier, l'ambition portée pour le développement et le rayonnement du campus international de Cergy-Pontoise devra aller de pair avec une réflexion approfondie en matière de logement des étudiants, et plus globalement de logement des jeunes. Par ailleurs, la récente sélection de la CACP comme « territoire de mise en œuvre accélérée du logement d'abord » conduira le territoire à travailler plus spécifiquement sur l'accès au logement pérenne des personnes sans domicile ou en difficulté.

La rénovation de l'habitat et du bâti, en particulier la rénovation énergétique, le recours aux énergies renouvelables et leur développement sont des enjeux majeurs de la transition pour lesquels des choix de priorités et de plan d'actions devront être faits et partagés avec les communes. Ces chantiers d'ampleur, réclament une mobilisation collective afin d'activer les leviers financiers nécessaires.

Aménager durablement c'est aussi s'inscrire dans une logique plus inclusive vis-à-vis des quartiers politiques de la ville ou assimilés.

Les principes d'interventions pour le PLH 2023-2028 ont ainsi été regroupé en 4 grands axes :

1. Améliorer l'accès au logement et le parcours résidentiel des ménages dans leur diversité en proposant une offre adaptée, aux prix maîtrisés, équilibrée sur l'ensemble des communes du territoire
2. Poursuivre un développement équilibré de l'offre de logements sobre et de qualité
3. Contribuer à la dynamique de rénovation du parc de logements en mettant l'accent sur la rénovation énergétique globale
4. Saisir l'opportunité de la réforme de la demande et des attributions de logement social pour favoriser l'accès au logement social des publics à enjeux, fluidifier les parcours résidentiels et renforcer la mixité sociale sur le territoire

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

ORIENTATION N°1 - AMELIORER L'ACCES AU LOGEMENT ET LE PARCOURS RESIDENTIEL DES MENAGES DANS LEUR DIVERSITE EN PROPOSANT UNE OFFRE ADAPTEE, AUX PRIX MAITRISES, EQUILIBREE SUR L'ENSEMBLE DES COMMUNES DU TERRITOIRE

Les ménages du territoire sont aujourd'hui comprimés entre deux tendances. D'un côté, la production de logements sociaux qui a fortement baissé du fait de la hausse des prix et de la raréfaction du foncier, alors que les besoins n'ont jamais été aussi importants. De l'autre, des prix à l'accession qui ont très fortement augmenté, notamment dans le neuf où les produits d'entrée de gamme ont quasiment disparu. Le parc locatif privé joue le rôle d'un parc de report en plus de son rôle classique d'accueil des ménages en début de parcours résidentiel et se trouve lui aussi sous tension. De nombreux ménages en milieu de parcours résidentiel quittent l'agglomération pour pouvoir trouver un logement qui corresponde à leurs besoins, leurs capacités financières et leurs aspirations.

La CACP entend donc mobiliser de façon cohérente tous les outils permettant de maîtriser les prix, notamment en candidatant au dispositif d'encadrement des loyers du parc privé et en régulant le niveau de charge foncière dans les consultations sur le foncier public.

Il s'agira plus globalement de répondre aux besoins des ménages dans leur diversité en assurant une offre adaptée et mieux répartie sur l'ensemble du territoire, tout en évitant les effets de concurrence entre publics. Le PLH devra améliorer l'accès au logement et les mobilités résidentielles des jeunes actifs, des étudiants et des seniors, permettre le maintien sur le territoire des ménages en milieu de parcours résidentiel et poursuivre la mise en œuvre du logement d'abord pour les publics les plus en difficulté.

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

ORIENTATION N°2 - POURSUIVRE UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE DE L'OFFRE DE LOGEMENTS SOBRE ET DE QUALITE

Dans son porter à connaissance l'Etat, fixe à la CACP un objectif de 1500 logements par an soit 9 000 logements sur 6 ans. Cet objectif est élevé au regard des capacités du territoire et des difficultés que rencontrent l'ensemble des acteurs du logement : réduction du foncier disponible avec des ZAC qui se terminent, une ville nouvelle qui devient ville constituée, augmentation des coûts de construction, diminution des ressources financières des collectivités nécessaires pour accueillir de nouveaux habitants ou encore trajectoire du Zéro Artificialisation Nette venant supprimer toute option d'extension urbaine.

Le PLH portera donc un objectif de 1 300 logements. Ce scénario plus réaliste devrait permettre de répondre aux besoins des habitants en place et de poursuivre l'accueil d'une population nouvelle dans des proportions similaires voire supérieures à ce qui s'est fait sur la période précédente, malgré la baisse du nombre de logements livrés (229 000 habitants à horizon 2030).

Dans le cadre de la préparation du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (2024-2030), le Préfet du Val d'Oise a retenu cette trajectoire et propose d'établir un nouvel objectif à 1 300 logements par an.

Le développement de l'offre repose désormais sur un **juste équilibre entre offre nouvelle et intervention sur le parc existant.** Il s'agira de mettre en place un plan de remise sur le marché des logements durablement vacants, de de procéder au repérage des parcelles et bâtiments potentiellement mutables, et de travailler sur la sous-occupation.

Un référentiel prix-gamme-produit permettra de traduire et de mettre régulièrement à jour les objectifs du PLH pour les opérateurs de logement. Le volet qualité d'usage sera intégré à la Charte d'Aménagement durable favorable à la santé (taille des logements, orientation, organisation, rangements, espaces extérieurs, pérennité des copropriétés...)

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

ORIENTATION N°3 - CONTRIBUER A LA DYNAMIQUE DE RENOVATION DU PARC DE LOGEMENTS EN METTANT L'ACCENT SUR LA RENOVATION ENERGETIQUE GLOBALE

Le caractère « ville nouvelle » du territoire cergypontain lui confère la réputation d'un parc de logements de qualité. De fait, il présente des performances énergétiques plutôt bonnes, mais cela entraîne aussi un vieillissement en bloc des logements et des situations d'imbrications juridiques complexes ne facilitant pas les prises de décision dans les copropriétés. L'enjeu est également important dans les secteurs plus anciens des centres-villes et des villages.

Malgré la sensibilité croissante des habitants aux enjeux de rénovation énergétique, le passage à l'acte reste limité – au premier chef en raison des coûts financiers induits. Les rénovations globales sont donc « phagocytées » par des gestes de rénovation simple, moins efficaces mais permettant un étalement des dépenses dans le temps pour les ménages.

Pour pallier cela, la CACP souhaite faire effet levier en abondant financièrement les aides de l'ANAH à la rénovation globale selon un dispositif simple, lisible et efficace à instruire. L'agglomération poursuit un objectif de 2 000 logements rénovés globalement sur la durée du PLH. En parallèle, les communes seront incitées à mettre en place l'abattement de taxe foncière pour favoriser la rénovation énergétique du parc.

L'agglomération maintiendra son engagement en tant que délégataire des aides à la pierre. Enfin, elle poursuivra son engagement dans la dynamique « France Rénov », qui permet d'accompagner l'ensemble des propriétaires dans le montage de leur projet de rénovation et dans la réalisation de leurs travaux.

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

ORIENTATION N°4 - SAISIR L'OPPORTUNITE DE LA REFORME DE LA DEMANDE ET DES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENT SOCIAL POUR FAVORISER L'ACCES AU LOGEMENT SOCIAL DES PUBLICS A ENJEUX, FLUIDIFIER LES PARCOURS RESIDENTIELS ET RENFORCER LA MIXITE SOCIALE SUR LE TERRITOIRE

La réforme de la demande et des attributions des logements sociaux entend d'une part renforcer la transparence et la lisibilité du processus d'attribution et d'autre part favoriser l'accès au logement social de ceux qui en ont le plus besoin tout en améliorant les équilibres sociaux du territoire.

Le parc social cergypontain est important (36% des résidences principales) et se trouve relativement bien équilibré sur le territoire. Pourtant, ces dernières années, la baisse du taux de rotation, le ralentissement de la construction neuve et l'augmentation continue du nombre de demandeurs ont contribué à renforcer une tension locative déjà élevée. Les quartiers politique de la ville continuent à concentrer les ménages les plus modestes.

L'agglomération se positionnera en « chef de file » du partenariat, mais aussi plus spécifiquement en accompagnement des communes. Elle mobilisera tous les outils de la réforme (convention intercommunale d'attributions, cotation de la demande en logement social, gestion en flux des attributions, travail sur les mutations...) afin d'améliorer l'accès au logement social et la fluidification des parcours résidentiels. Elle travaillera avec les communes à la définition des publics « à enjeux », qui comprendront les publics prioritaires au sens de l'Etat mais aussi plus largement des publics qui rencontrent des blocages dans leur parcours et que les collectivités souhaitent maintenir sur le territoire. Il s'agira enfin de mettre en place une stratégie globale de rééquilibrage du peuplement des quartiers les plus en difficulté.

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

2023-2028

PROGRAMME D'ACTIONS

CERGY-PONTOISE agglo

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Sommaire

1. Les actions du PLH 4

Action n°1 - Encadrer les loyers du parc privé 5

Action n°2 - Maîtriser les prix de sortie, notamment en régulant le niveau de charge foncière dans les consultations 7

Action n°3 - Proposer des logements financièrement accessibles aux jeunes actifs et aux étudiants 9

Action n°4 - Maintenir les ménages en milieu de parcours résidentiel 13

Action n°5 - Programmer une offre sénior adaptée et attractive 15

Action n°6 - Conforter l'engagement du territoire dans la stratégie du logement d'Abord 17

Action n°7 - Développer une offre adaptée à la sédentarisation des gens du voyage 19

Action n°8 - Mettre en place un plan de lutte contre la vacance 23

Action n°9 - Mettre en place une stratégie partenariale de sobriété foncière 25

Action n°10 - Assurer le développement d'une offre de qualité 27

Action n°11 - Accélérer la rénovation énergétique globale des logements 29

Action n°12 - Accompagner les communes dans l'amélioration du parc de logements dégradés 33

Action n°13 - Rééquilibrer le peuplement dans le parc social des quartiers les plus fragiles 37

Action n°14 - Accompagner les communes dans les négociations des nouvelles conventions de réservation « en flux » 39

Action n°15 - Mobiliser les outils pour favoriser l'accès au parc social et la fluidification des parcours résidentiels des publics « à enjeux » 41

2. Description des outils transversaux 43

Référentiel « prix-gamme-produit » 43

Conventions de partenariat avec les bailleurs sociaux 45

Délégation des aides à la pierre 47

3. Le pilotage, la mise en œuvre et l'évaluation du PLH 49

4. Les moyens financiers 53

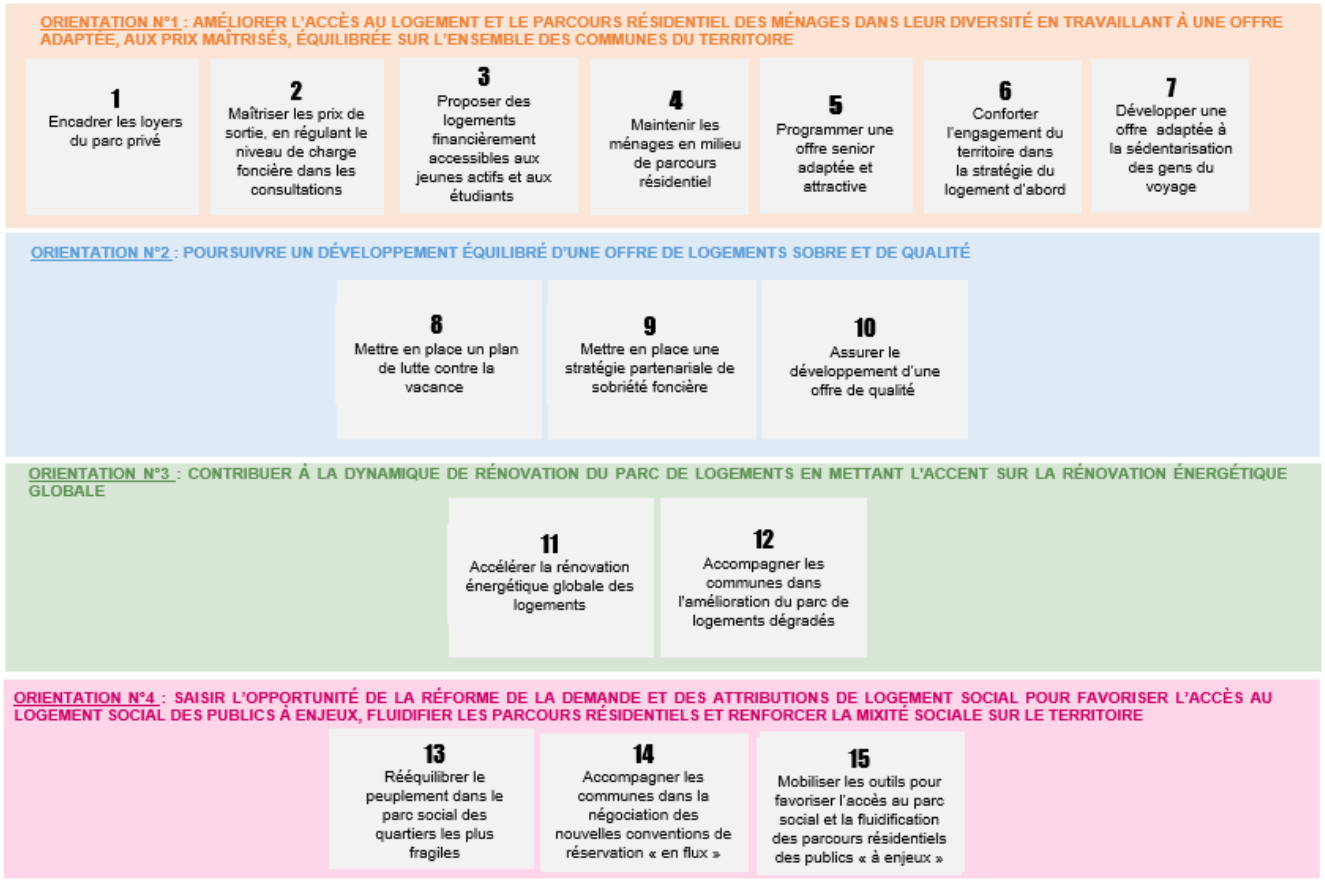
Annexe 54

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

1. LES ACTIONS DU PLH

La mise en œuvre du PLH et de ses 4 orientations repose sur 15 actions qui sont détaillées dans le présent document. Le schéma ci-dessous permet de visualiser l'ensemble des actions envisagées. Il est entendu que certaines actions participent à répondre à plusieurs enjeux, même si elles ont été rattachées prioritairement à une orientation donnée.



Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Action n°1 - Encadrer les loyers du parc privé

Encadrer – informer

Orientation n°1
Orientation n°2
Orientation n°3
Orientation n°4

Objectifs et contenu de l'action

Contexte

L'accessibilité financière des parcs de logement est de plus en plus contrainte pour les ménages du territoire, notamment pour le parc locatif privé qui joue un rôle de « parc de report ». Face à ce constat, la mobilisation de tous les outils de maîtrise des prix constitue une priorité pour le PLH 2023-2028 afin de favoriser l'accès à un logement de qualité et fluidifier les parcours résidentiels.

Objectifs

- Limiter le niveau des loyers dans le parc privé neuf et existant ;
- Réguler le phénomène de multi-location ;
- Limiter les effets de concurrence entre les publics jeunes et les familles ;

Mise en œuvre de l'action

La CACP a déposé sa candidature au dispositif d'encadrement des loyers du parc privé en novembre 2022. Le périmètre porte sur la commune de Cergy qui concentre 1/3 du parc locatif privé et la plus forte tension notamment du fait de la présence des étudiants. L'extension du dispositif pourra, le cas échéant, être étudié.

Territorialisation

A ce jour la candidature au dispositif d'encadrement des loyers porte sur la ville de Cergy uniquement.

Conformément au cadre règlementaire, les niveaux de prix seront définis de manière différenciée en fonction des observations réalisées par l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne. Selon les premières estimations, la commune de Cergy pourrait être divisée en 3 secteurs de référence.

Gouvernance

Si la candidature est retenue, c'est au Préfet qu'il reviendra de mettre en œuvre l'encadrement des loyers en fixant le niveau de loyer de référence et en s'assurant du bon respect de l'encadrement de loyer par les bailleurs. La commission départementale de conciliation sera également mobilisée. La CACP pourra quant à elle communiquer autour du dispositif et, à travers l'observatoire territorial, évaluer son impact sur les marchés et les capacités d'accès au logement des ménages.

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Ressources

Moyens humains existants (habitat, communication)

La mise en place de ce dispositif implique d'adhérer à l'Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne (OLAP)

- **Budget fonctionnement** : 20 000 €/an soit 120 000 € sur la durée du PLH

Calendrier (sous réserve de la validation du dispositif par l'Etat)

2023	2024	2025	2026	2027	2028
-	X	X	X	X	X

Suivi et évaluation

Etat des marchés du locatif prix (loyer moyen / loyer médian) ;

Nombre de locataires du parc privé s'étant saisi des mesures mises à leur disposition au titre de l'encadrement des loyers (partenariat à constituer avec l'Etat pour obtenir les données) ;

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Orientation n°1
Orientation n°2
Orientation n°3
Orientation n°4

Action n°2 - Maîtriser les prix de sortie, notamment en régulant le niveau de charge foncière dans les consultations

Encadrer – Piloter

Objectifs et contenu de l'action

Contexte

L'accessibilité financière des parcs de logement est de plus en plus contrainte pour les ménages du territoire. La mobilisation de tous les outils de maîtrise des prix constitue donc une priorité pour le PLH 2023-2028, que ce soit en accession ou en location afin de favoriser l'accès à un logement de qualité et fluidifier les parcours résidentiels. C'est notamment un enjeu sur le foncier public : la CACP souhaite être exemplaire sur les programmes de logements qui seront développés en ZAC afin de lutter contre la spéculation foncière.

Objectifs

- Permettre à l'ensemble de ménages d'accéder à un logement adapté à ses besoins (en location ou en accession) et de s'y maintenir en limitant les prix de sortie des logements ;
- Sur le foncier public, faire porter la concurrence sur la qualité du programme et les prix de sortie et non plus sur le prix du foncier ;
- Limiter la part des investisseurs non-institutionnels dans les programmes pour assurer une part d'accession suffisante, financièrement accessible et adaptée aux ménages du territoire.

Mise en œuvre de l'action

Tous logements

- **Sur le foncier public, diminuer l'impact du prix du foncier sur le coût de sortie des opérations en définissant un niveau de charge foncière à afficher dans les consultations** qui tiendra compte des équilibres financiers des ZAC ; étudier éventuellement des montages juridiques particuliers (bail emphytéotique...).

Parc en accession

- **Sur tous les projets, favoriser la maîtrise les prix de sortie des logements**, en mobilisant tous les outils possibles (négociation, commercialisation privilégiée, référentiel prix-gamme-produit, foncière de transformation immobilière, mécanismes d'acquisition différée, étudier l'opportunité et le dimensionnement du BRS vs PSLA en fonction des secteurs...) ;
- Définir des couples prix/produits et les modes de commercialisation permettant de limiter la **part des investisseurs** non-institutionnels sur les opérations neuves dans les communes qui le demandent et/ou qui ont déjà une part importante de logement locatif.

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Parc locatif

- Favoriser la **maîtrise d'ouvrage directe** et si nécessaire, prévoir dès l'amont des opérations les parties de programmes qui feront l'objet de ventes en bloc ;
- Mobiliser le **Logement locatif intermédiaire** de manière adaptée (pertinence différente en fonction des secteurs de l'agglomération, montant de loyer à décoter, exigence sur la pérennité des copropriétés) en ciblant notamment les jeunes actifs et les personnes âgées cherchant à se maintenir dans un logement autonome (petites typologies) ;
- Favoriser le développement de **l'offre locative à prix maîtrisés** dans les secteurs qui en manquent (remise sur le marché de logements vacants, conventionnements ANAH...).

Territorialisation

Le référentiel prix-gamme-produit donnera des indications sur les produits à développer (caractéristiques, localisation, volumes, loyers...) et sur les niveaux de prix à fixer tant en termes de prix de sortie des logements que pour les cessions de foncier public. Ces informations seront régulièrement actualisées et différenciées selon les secteurs considérés.

Gouvernance

En copilotage avec Cergy-Pontoise Aménagement (CPA) et les communes. Plus largement les promoteurs et bailleurs sociaux seront concernés par la mise en application de cette action.

Ressources

Moyens humains existants

Optimisation des bilans d'opération induite par la maîtrise des prix de cession du foncier public

Calendrier

2023	2024	2025	2026	2027	2028
	Elaboration du référentiel	Mise en œuvre du référentiel			

Suivi et évaluation

Elaboration effective du référentiel et inscription des plafonds de charge foncière dans les consultations ;

Nombre d'opérations ayant bénéficié de la régulation de charge foncière ;

Caractéristiques de l'opération et si possible des occupants ;

Suivi des prix de sortie par type de produit.

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Action n°3 - Proposer des logements financièrement accessibles aux jeunes actifs et aux étudiants

Piloter

Orientation n°1
Orientation n°2
Orientation n°3
Orientation n°4

Objectifs et contenu de l'action

Contexte

La CACP est un territoire particulièrement jeune et sous tension, à fortiori avec le développement et le rayonnement du campus international de Cergy-Pontoise. Les jeunes sont fortement touchés par la crise et connaissent une réelle précarisation ; ils figurent parmi les publics qui ont le plus de mal à accéder à un logement. Dans le cas des étudiants, bien que le taux de couverture soit notable, le développement récent a privilégié les résidences privées alors même que leurs ressources sont plus faibles que la moyenne nationale. Cette situation favorise ainsi le report vers les colocations qui suscitent des inquiétudes pour le territoire concernant les effets de concurrence avec les familles et les nuisances qui fragilisent les relations de voisinage.

Objectifs

- Permettre aux jeunes, quel que soit leur profil, d'accéder à un logement de qualité à prix maîtrisé ;
- Attirer et maintenir les jeunes actifs en permettant un rapprochement emploi/domicile ;
- Améliorer le taux de couverture en résidences dédiées aux jeunes et favoriser une meilleure répartition territoriale de l'offre ;
- Maintenir le taux élevé de résidences étudiantes prévu à l'horizon 2025 (22,5 places pour 100 étudiants) ;
- Accompagner les jeunes dans leur parcours logement ;

Mise en œuvre de l'action

<u>Vers les jeunes</u>

Développement et maintien d'une offre accessible

- Pour les jeunes les plus en difficulté, poursuite du développement de l'offre en diffus de PLAI, notamment PLAI-Adaptés à cibler sur petites typologies ;
- Création de nouvelles résidences dédiées aux jeunes en favorisant la mixité des profils (résidences jeunes actifs, foyers de jeunes travailleurs) et en permettant une meilleure répartition territoriale de l'offre à l'échelle de l'agglomération ;
    - A minima, l'offre en FJT démolie/transformée dans le cadre du projet de rénovation urbaine de Marcouville à Pontoise sera reconstituée sur la ZAC Bossut (91 places).
- Promouvoir la colocation intergénérationnelle ;
- Développement d'une offre attractive et qualitative ciblant les ménages actifs aux ressources intermédiaires tout en s'assurant d'une maîtrise des prix (LLI, *build to rent,* voire BRS si cela s'avère pertinent...).

Amélioration de l'offre existante

- Amélioration de l'offre existante en résidence en assurant le maintien de loyers maîtrisés (réhabilitation des anciens FJT) ;

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

- Maîtrise de la qualité du parc privé via la mise en place ou l'extension du permis de louer / permis de diviser pour les communes qui le souhaitent.

Accompagnement et information

- Mettre en œuvre le Logement d'abord pour prévenir les ruptures et permettre un accès direct au logement en cas de décrochage ;
- Assurer le suivi, la mobilisation et l'amélioration des dispositifs d'information existants spécifiquement sur le territoire de la CACP, en s'appuyant sur les partenaires mobilisés en 1ère ligne (CIJ...).

Plus spécifiquement vers les étudiants

Développement et maintien d'une offre accessible

- Produire environ 1 300 places supplémentaires dont 1 000 places environ à Cergy et 300 sur une ou plusieurs autres communes de l'agglomération ;
- Flécher la majorité des nouvelles résidences étudiantes et chercheurs en social et en intermédiaire, avec une clé de répartition qui pourrait être de l'ordre de 70/30 pour maintenir la part de résidences étudiantes sociales sur l'agglomération ;
- Rouvrir les échanges avec les gestionnaires des résidences écoles dites « sociales » existantes pour s'assurer que les résidences répondent bien à leur fonction : de loger les étudiants les plus modestes ;
- Accompagner les projets de rénovation des résidences étudiantes existantes qui le nécessitent, notamment celles du CROUS.

Observation, information et accompagnement

- Participer à la mise en place de l'observatoire du logement étudiant porté par CY ;
- (Re)mobiliser le contingent CACP sur les résidences étudiantes pour favoriser l'accès au logement des étudiants du territoire les plus modestes ;
- Participer à la mise en place d'un guichet unique par CY pour informer et accompagner les étudiants dans leur parcours résidentiel.

Territorialisation

La localisation de la programmation en résidences étudiantes se poursuivra à proximité des pôles d'enseignement supérieur ainsi que des transports en commun.

L'offre dédiée aux jeunes doit elle aussi se situer à proximité des transports afin d'assurer l'accessibilité des zones d'emploi. Cependant, son développement devra permettre un rééquilibrage en favorisant les communes qui ne comptent pas déjà de résidence.

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Gouvernance

Sur le volet des jeunes, la CACP et les communes sont impliquées au premier chef, tandis que pour les étudiants, la mise en œuvre de l'action se fera en copilotage avec les membres de CY CAMPUS.

Le Centre d'Information Jeunesse sera un acteur clé pour l'information et l'orientation des jeunes quel que soit leur profil. Action Logement pourra également être mobilisé à bon escient pour les jeunes actifs.

Les gestionnaires de résidences dédiées aux jeunes et/ou étudiants ainsi le conseil départemental et le SIAO, pour les jeunes les plus en difficulté, seront également des partenaires de premier plan.

Ressources

Moyens humains existants

Calendrier

2023	2024	2025	2026	2027	2028
Mise en place de l'observatoire et pilotage de l'offre	Mise en place du guichet unique et pilotage de l'offre	Pilotage de l'offre			

Suivi et évaluation

Suivi des opérations agréées et livrées (volumes, localisation, caractéristiques, loyers) pour vérifier :

- L'augmentation taux de couverture de l'offre dédiée aux jeunes actifs ;
- Le maintien du taux de couverture de l'offre dédiée aux étudiants ;

Suivi de l'état des marchés du parc locatif privé et social ;

Suivi en tant que possible de l'occupation des résidences.

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Action n°4 - Maintenir les ménages en milieu de parcours résidentiel

Etudier – piloter - accompagner

Orientation n°1
Orientation n°2
Orientation n°3
Orientation n°4

Objectifs et contenu de l'action

Contexte

La position de l'agglomération entre Paris et les portes du Vexin, l'offre de services et de commerces, les équipements sportifs, scolaires et culturels, constituent autant d'atouts pour l'installation et le maintien des ménages. Cependant, le territoire joue à ce jour davantage un rôle de transition pour des ménages familiaux aux revenus intermédiaires et supérieurs, qui ont tendance à s'installer hors de l'agglomération dès lors qu'ils cherchent à accéder à un logement plus grand, et/ou en maison, et/ou avec un espace extérieur, mais à des prix maîtrisés. Tout l'enjeu aujourd'hui est de réfléchir à une stratégie transversale pour maintenir ces ménages en milieu de parcours résidentiel.

Objectifs

- Faire de l'agglomération un territoire d'installation en limitant les départs des profils équilibrants ;
- Favoriser l'accessibilité de l'offre en mettant en œuvre tous les outils à disposition et pertinents ;
- Aller vers une plus grande fluidité des parcours résidentiels.

Mise en œuvre de l'action

Travailler sur la disponibilité et l'attractivité de l'offre

- Comprendre le phénomène de sous-occupation et activer les leviers concourant à sa résorption (cf. supra sur le logement des seniors) ;
- Maîtriser la part des investisseurs non-institutionnels sur la production neuve pour s'assurer du maintien d'une part conséquente d'accession à la propriété ;
- S'assurer que l'offre neuve et existante soit de qualité et conforme aux besoins des ménages au travers la mise en œuvre de la charte d'aménagement durable et du référentiel prix-gamme-produit ;
- S'ouvrir à de nouveaux modes d'occupation (*built to rent*, BRS, etc.).

Maîtriser les prix du parc privé locatif et en propriété (cf. action correspondante)

Territorialisation

Sur l'ensemble du territoire intercommunal ;

Au regard de la maîtrise du phénomène de sous-occupation, une attention particulière sur les communes davantage concernées (en % ou en volume).

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Gouvernance

Pilotage de l'offre par la CACP notamment à travers le référentiel prix-gamme-produit ;

Travail partenarial à mener avec les communes et les bailleurs sociaux sur le volet sous-occupation.

Ressources

Moyens humains existants

Calendrier

2023	2024	2025	2026	2027	2028
Tout au long du PLH					

Suivi et évaluation

Suivi des migrations résidentielles ;

Suivi de l'état des marchés immobiliers ;

Suivi de la programmation de l'offre ;

Suivi de la sous-occupation.

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Action n°5 - Programmer une offre sénior adaptée et attractive

Etudier – copiloter – informer

Orientation n°1
Orientation n°2
Orientation n°3
Orientation n°4

Objectifs et contenu de l'action

Contexte

Face au vieillissement démographique de sa population, le territoire se saisit de plus en plus de la question du parcours résidentiel des seniors. L'enjeu pour les 6 ans à venir est moins celui de la grande dépendance que celui du maintien à domicile des seniors fragilisés ou en voie de l'être. A ce jour, il y a un enjeu de connaissances de ces publics, de leurs besoins et de leurs blocages afin développer une offre qui soit adaptée et vers laquelle les seniors acceptent de se diriger.

Objectifs

- Sensibiliser les seniors et futurs seniors aux enjeux du logement et du vieillissement ;
- Permettre aux seniors de se maintenir dans leur logement et/ou sur le territoire dans de bonnes conditions ;
- Fluidifier les parcours résidentiels des seniors notamment dans le parc social ;
- Accroître le taux de couverture de l'offre adaptée aux seniors autonomes et réussir leur mobilisation par les seniors du territoire.

Mise en œuvre de l'action

Lancer une étude de programmation à l'image de celle réalisée pour le logement étudiant permettant de dimensionner et de définir le ou les produits à développer les plus adaptés pour permettre le maintien à domicile « dans un autre domicile » des pré-retraités, des seniors actifs et/ou fragiles voire à évaluer les besoins non couverts par l'offre en maison de retraite.

Développer une offre nouvelle

- Poursuivre les travaux du Conseil Départemental sur l'habitat inclusif à destination des séniors et des personnes en situation de handicap ;
- En fonction des résultats de l'étude de programmation, développer une offre adaptée et attractive.

Suivre et favoriser l'adaptation du parc existant

- En se rattachant aux travaux menés par le Conseil Départemental sur le repérage de l'offre accessible ;
- Dans le parc social en intégrant le sujet de l'adaptation aux conventions de partenariat passées avec les bailleurs ;
- Via la délégation des aides à la pierre sur le parc privé (MaPrimeAdapt de l'Anah).

Activer la mobilité dans le parc social via

- L'intégration de la question du maintien du loyer au m² et le volet « Examen de l'Occupation des Logements » dans les conventions de partenariat passées avec les bailleurs sociaux ;
- La valorisation de la sous-occupation dans la cotation de logement social.

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Assurer le suivi, la mobilisation et l'amélioration des dispositifs d'information et d'accompagnement

- Mettre en valeur l'existant et s'assurer de sa mobilisation sur le territoire en s'appuyant sur les partenaires mobilisés en 1ère ligne (Prévention Retraite Ile-de-France, Dispositifs d'appui à la Coordination, etc.) ;
- Déployer une communication spécifique à destination des « futurs seniors » pour mettre en avant les atouts du territoire et les questions à se poser en termes de logement (libération d'un logement trop grand ou inadapté ? adaptation du logement existant ? ...).

Territorialisation

Sur l'ensemble du territoire intercommunal ;

Travail sur la sous-occupation à mener en priorité avec les communes les plus concernées (en % ou en volume).

Gouvernance

Accompagnement des travaux portés par le Conseil Départemental sur les seniors et l'habitat inclusif ;
Pilotage de l'offre par la CACP notamment à travers l'étude de programmation et sa mise en œuvre ;
Travail partenarial à mener avec les communes et les bailleurs sociaux sur le volet sous-occupation ;
Ponctuellement, d'autres partenaires pourront être mobilisés sur le volet information et accompagnement.

Ressources

Moyens humains existants

60 000 € en fonctionnement pour l'étude de programmation

Calendrier

2023	2024	2025	2026	2027	2028
	Etude de programmation	Mise en œuvre des préconisations de l'étude			
Autres actions : tout au long du PLH					

Suivi et évaluation

Réalisation effective de l'étude ;

Suivi de la production neuve à destination des seniors (habitat inclusif, résidences intergénérationnelles, autres produits à destination des seniors) ;

Suivi de la sous-occupation.

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Action n°6 - Conforter l'engagement du territoire dans la stratégie du logement d'Abord

Coordonner – intervenir – informer

Orientation n°1
Orientation n°2
Orientation n°3
Orientation n°4

Objectifs et contenu de l'action

Contexte

En 2021, le territoire s'est engagé dans la mise en œuvre accélérée du Logement D'abord (LDA) et l'accès au logement pérenne des personnes sans domicile ou en difficulté. Le travail doit se poursuivre aux côtés de l'ensemble des partenaires et notamment de l'Etat qui doit veiller à proposer des solutions adéquates et réparties sur l'ensemble du territoire cergypontain et plus largement francilien.

Objectifs

- Disposer de solutions d'hébergement et de logement pérennes à prix maîtrisés, avec un accompagnement adapté vers les publics visés ;
- Assurer la répartition de cette offre sur l'ensemble du territoire cergypontain en concertation étroite avec les communes ;
- Assurer la mobilisation effective de cette offre par les publics visés par le logement d'abord.

Mise en œuvre de l'action

Ne sont présentés ici que les aspects « habitat » du logement d'abord

Approfondir la connaissance des publics et de leurs besoins et assurer un suivi dans le temps

- Via l'observatoire ;
- Via les études spécifiques menées dans le cadre du logement d'abord (prestation en cours d'analyse des parcours résidentiels des personnes sans domicile ayant accédé récemment à un logement pérenne).

Développer une offre adaptée à prix maîtrisés de manière plus équilibrée sur le territoire :

- Poursuivre la production de PLAI-Adapté en diffus dans toutes les opérations ;
- Prévoir la création d'une pension de famille dans chaque commune de l'agglomération qui n'en dispose pas déjà ;
- Participer à la mise en place du dispositif « Un chez soi d'abord » à l'échelle du Val d'Oise pour favoriser le logement des publics présentant des troubles psychiques ;
- Réfléchir à l'opportunité de développer une nouvelle maison relais du type de celle existant à Eragny ;
- Définir les secteurs pertinents pour le développement d'une offre en intermédiation locative ;
- Participer à la dynamisation des dispositifs d'accès au logement comme le bail glissant ;
- Se laisser la possibilité d'innover sur l'offre proposée à ces publics (logement intercalaire...).

Mettre en œuvre les différents volets de la réforme en ayant un regard particulier sur le logement des publics ciblés par le logement d'abord (cf. fiches actions concernées)

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Partenariat et sensibilisation

- Poursuivre le décloisonnement des métiers hébergement / logement / accompagnement social ;
- Poursuivre la sensibilisation des acteurs publics ou parapublics et l'étendre aux acteurs du privé (acceptabilité des publics dans l'offre ordinaire et acceptabilité de l'offre dédiée).

Territorialisation

Sur l'ensemble du territoire intercommunal, en ciblant néanmoins les communes dépourvues d'offre pour la réalisation de nouvelles structures dédiées, afin d'assurer une meilleure répartition territoriale.

Gouvernance

La CACP, qui a signé un contrat d'objectifs avec l'Etat, pilote la mise en œuvre de la stratégie Logement d'Abord à l'échelle du territoire au travers :

- De la coordinatrice logement d'abord qui travaille en transversalité avec les acteurs locaux du logement et de l'hébergement ;
- Du service Habitat qui s'implique au travers la programmation de l'offre ;
- Du service Solidarités et notamment le volet Conseil Local en Santé Mentale qui travaille sur le volet information, sensibilisation et accompagnement en santé mentale.

Ressources

Moyens humains existants (habitat, Logement d'abord)

Budget dédié au Logement d'Abord (en cours de recalibrage)

Calendrier

2023	2024	2025	2026	2027	2028
Tout au long du PLH					

Suivi et évaluation

Rapport d'activité annuel du dispositif Logement d'Abord ;

Repérage et qualification des profils LDA ;

Nombre de personnes prises en charge par les dispositifs portés au travers du LDA ;

Suivi de la production neuve (structures dédiées, logements très sociaux, etc.).

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Action n°7 - Développer une offre adaptée à la sédentarisation des gens du voyage

Piloter – financer - suivre

Orientation n°1
Orientation n°2
Orientation n°3
Orientation n°4

Objectifs et contenu de l'action

Contexte

En 2022, au total 2 700 gens du voyage vivent sur l'agglomération ce qui représente en moyenne 600 à 700 caravanes. Parmi elles, 100 à 150 se situent sur les aires d'accueil et les 500 à 550 restantes sont installées de façon illicite et précaire sur des terrains aussi bien publics que privés. Ces dernières années ont été marqués par un phénomène de sédentarisation de ces familles, faisant ainsi évoluer leur mode d'habiter. La CACP a donc travaillé à la programmation d'une offre nouvelle d'accueil et d'habitat des gens du voyage qui a été entérinée par le Préfet dans le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage arrêté début 2022.

Objectifs

- Répondre à la sédentarisation des familles du voyage
- Favoriser de meilleures conditions d'habiter
- Augmenter le nombre de places
- Améliorer la gestion des solutions d'accueil des gens du voyage

Mise en œuvre de l'action

Financer, piloter et suivre la réalisation des projets d'habitat adapté et de terrains locatifs familiaux :

Un budget de 2,4 millions d'euros a été validé au Plan Pluriannuel d'Investissement 2022-2028. Il devait permettre la réalisation de 2 des 3 projets d'habitat adapté. Les difficultés économiques sont telles à ce jour que cette enveloppe sera tout juste suffisante pour la sortie d'une opération (opération en cours de montage à Cergy). Une réflexion va être menée pour évaluer la possibilité de transformer certains objectifs d'habitat adapté en terrains familiaux, qui répondent également aux besoins des familles et qui peuvent être déployés plus rapidement avec un investissement moins important (mais des coûts de fonctionnement plus élevés).

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Territorialisation

Dans le cadre du SDAHGDV, six opérations ont été identifiées et localisées :

- Cergy – Plaine des Linandes Est – 40 places d'habitat adapté *(cf : slide 30 – cahier de programmation)*
- Eragny – Chemin de la Haute Borne - 40 places en terrain locatif familial ; *(cf : slide 35 – cahier de programmation)*
- Jouy-le-Moutier – Transformation de l'aire existante Les Merisiers – 30 places d'habitat adapté et 30 places en terrain locatif familial ; *(cf : slide 41 – cahier de programmation)*
- Osny – Chaussée Jules César - 24 places en terrain locatif familial *(cf : slide 51 – cahier de programmation) ;*
- Saint-Ouen l'Aumône – Avenue du fond de vaux – 40 places en terrain locatif familial ;*(cf : slide 63 – cahier de programmation).*

Ces créations seront accompagnées de la fermeture de deux aires d'accueil à Cergy et Jouy-le-Moutier.

Gouvernance

La CACP et les communes copiloteront la mise en œuvre et le suivi des projets d'habitat adapté et de terrains locatifs familiaux.

La CACP financera la réalisation des projets.

Ressources

Moyens humains existants

<u>Investissement</u> :

- 2,4 M€ pour le développement de projets d'habitat adapté pour les gens du voyage

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Calendrier (sous réserve de ressources financières suffisantes)

2023	2024	2025	2026	2027	2028
Cergy – Habitat adapté					
Eragny – Terrain locatif familial					
	Saint-Ouen l'Aumône – Terrain locatif familial				
			Osny – Terrain locatif familial		
			Jouy-le-Moutier – Habitat adapté et terrain locatif familial		

Suivi et évaluation

- Réalisation des projets d'habitat adapté et de terrain locatif familial
- Augmentation du nombre de places

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Action n°8 - Mettre en place un plan de lutte contre la vacance

Etudier et connaître - accompagner

Orientation n°1
Orientation n°2
Orientation n°3
Orientation n°4

Objectifs et contenu de l'action

Contexte

Face à la volonté partagée de diminuer le rythme de construction neuve ainsi que les obligations du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) visant à limiter l'étalement urbain et l'artificialisation des sols, le territoire doit penser la ville sur la ville pour continuer à répondre aux besoins et limiter la tension sur l'offre de logements. Les nouvelles règlementations thermiques, qui interdisent progressivement la mise en location des logements en étiquette G, F puis E, pourraient conduire à la sortie du parc locatif d'un certain nombre de logements.

Objectifs

- Être dans une logique d'économie des ressources et de valoriser la qualité de l'existant et du cadre de vie ;
- Contribuer à répondre aux besoins des ménages, notamment en assurant le maintien d'une offre locative conséquente et de qualité.

Mise en œuvre de l'action

La CACP souhaite pouvoir mobiliser tous les leviers sur le parc existant, pour continuer à répondre aux besoins de la population, en mettant notamment en place un plan de lutte contre la vacance. Il s'agira de mener de manière conjointe avec l'ADIL une action de repérage et de remobilisation des logements vacants, via :

- Le repérage des biens concernés (dans un premier temps, ciblage de la vacance de longue durée : 800 logements vacants depuis plus de 2 ans)
- L'envoi de courriers aux propriétaires de logements vacants de longue durée ;
- Via les retours reçus, une analyse des causes de la vacance et des propositions d'accompagnement (aide aux travaux, garanties locatives...) ;

Par la suite, si l'expérience fonctionne, le travail pourrait être étendu aux logements vacants depuis 1 à 2 ans.

Territorialisation

Sur l'ensemble du territoire intercommunal en ciblant en priorité les 800 logements vacants depuis plus de deux ans.

Gouvernance

Pilotage CACP, mise en œuvre par l'ADIL. Une attention sera portée à l'articulation avec les actions menées par les communes, et notamment par Pontoise dans son futur contrat Action Cœur de Ville valant Opération de Revitalisation Territoriale.

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Ressources

Moyens humains existants

30 000€ de fonctionnement pour la 1ère phase d'expérimentation

Calendrier

2023	2024	2025	2026	2027	2028
Convention avec l'ADIL et mise en place de la démarche	1e phase d'expérimentation	Pérennisation / extension de l'expérimentation si elle fonctionne			

Suivi et évaluation

Suivi des retours suite à l'envoi des courriers (type de logements vacants, raisons de la vacance, etc.) ;

Suivi de la remobilisation du parc vacant.

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Action n°9 - Mettre en place une stratégie partenariale de sobriété foncière

Etudier et connaître - intervenir

Orientation n°1
Orientation n°2
Orientation n°3
Orientation n°4

Objectifs et contenu de l'action

Contexte

Les réserves foncières de l'agglomération s'amenuisent. Avec l'exigence du Zéro Artificialisation Nette (ZAN), l'extension urbaine n'est plus une option. La structuration d'une stratégie foncière de l'habitat impliquant des acquisitions et des ressources humaines devient indispensable pour un renouvellement de l'existant efficient. Le projet de territoire entend passer d'un modèle extensif d'aménagement lié à l'histoire de la ville nouvelle à un modèle plus économe des ressources foncières. L'agglomération ne dispose cependant par des ressources pour acquérir du foncier en propre.

Objectifs

- Mieux connaître les marchés fonciers et les capacités existantes en renouvellement urbain ;
- Définir les priorités de développement afin de maintenir les équilibres fonctionnels du territoire dans ce contexte contraint (équilibre habitat / emploi) ;
- Mettre en place avec les partenaires une stratégie foncière permettant d'avoir un impact sur la localisation des programmes, leur nature, leurs caractéristiques, leur qualité et leurs prix de sortie ;
- Permettre la réalisation du PLH 2023-2028 et anticiper le PLH suivant.

Mise en œuvre de l'action

Connecter et consolider les observatoires de l'Habitat et du Foncier :

- Favoriser le repérage des bâtiments mutables (bureaux, logements vacants, parc indigne privé) et prioriser les zones de développement de l'habitat dans le cadre de la préparation du futur Schéma de Cohérence Territoriale (Scot) ;
- Etudier l'opportunité de densifier certaines parcelles (remembrement foncier / BIMBY) et/ou certains bâtiments ;
- Pérenniser le suivi dans le cadre de la création de l'observatoire territorial qui réunira (notamment) habitat et foncier.

Mettre en place un partenariat public sur le foncier

- Travailler avec les collectivités et l'Etat sur la stratégie territoriale à mettre en œuvre en termes de mobilisation du foncier public ;
- Poursuivre le partenariat avec l'EPFIF au travers la convention cadre opérationnelle (veille et portage foncier).

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Territorialisation

Sur l'ensemble du territoire intercommunal. Un regard particulier à avoir sur le Grand Centre concernant la mutation des bureaux en logement (étude de programmation en cours).

Gouvernance

Pilotage par l'agglomération sur son foncier (service habitat / service planification / direction des projets urbains et de l'aménagement, notamment avec le service foncier) en associant l'EPFIF (Etablissement Public Foncier de l'Ile-de-France), Cergy-Pontoise Aménagement ainsi que les bailleurs sociaux et les promoteurs.

Travail partenarial avec les autres collectivités et l'Etat.

Ressources

Moyens humains existants

7 000€ en fonctionnement pour l'acquisition de données sur les marchés immobiliers

Calendrier

2023	2024	2025	2026	2027	2028
Diagnostic foncier dans le cadre du nouveau SCOT			Tout au long du PLH		

Suivi et évaluation

Suivi de la consommation foncière au travers la production neuve ;

Secteurs de mutation et de densification ;

Contractualisation effective avec l'EPFIF.

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Action n°10 - Assurer le développement d'une offre de qualité

Piloter – encadrer - conseiller

Orientation n°1
Orientation n°2
Orientation n°3
Orientation n°4

Objectifs et contenu de l'action

Contexte

Les observations du rapport Leclercq-Girometti sur la moindre qualité d'usage du bâti se confirment sur le territoire cergypontain. Les logements neufs sont plus chers alors que plus petits, souvent moins bien conçus (organisation, rangements…), moins bien exposés et avec moins d'espaces extérieurs. Les programmes récents ne sont par ailleurs pas épargnés par les imbrications juridiques complexes (copropriétés / ASL / AFUL) et la conception des bâtiments ne facilite pas toujours leur pérennité dans la durée.

Objectifs

- Garantir une qualité patrimoniale, architecturale et thermique contribuant à l'attractivité du territoire, au confort et à la qualité de vie des habitants ;
- Garantir la pérennité du parc de logements ;
- S'assurer que la concurrence se fasse sur la qualité du programme et non sur le prix d'acquisition du foncier sur les fonciers publics.

Mise en œuvre de l'action

Mettre en œuvre la Charte d'aménagement durable favorable à la santé qu'il s'agira de compléter sur les aspects de qualité d'usage et de pérennité des bâtiments ;

Elaborer et mettre en œuvre un « référentiel prix-gamme-produit » :

- Traduire les orientations et préconisations du présent document, l'opportunité des différents produits en fonction du secteur considéré, les éléments sur les prix de sortie attendus, les typologies à développer ;
- Appuyer la mise en cohérence des programmations de logement sur le territoire au regard de ce référentiel.

Sur le parc social, passer des conventions de partenariat avec les bailleurs pour formaliser les attentes et les engagements de chacun.

Favoriser la maîtrise d'ouvrage directe et si nécessaire, prévoir dès l'amont des opérations les parties de programmes qui feront l'objet de ventes en bloc.

Territorialisation

Le référentiel prix-gamme-produit donnera des indications sur les produits à développer (caractéristiques, localisation, volumes, loyers...) et sur les niveaux de prix à fixer tant en termes de prix de sortie des logements que pour les cessions de foncier public. Ces informations seront régulièrement actualisées et différenciées selon les secteurs considérés.

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Gouvernance

La CACP pilote et s'assure de la mise en œuvre de la Charte d'Aménagement Durable Favorable à la Santé (direction des projets urbains et de l'aménagement) ainsi que de l'élaboration du « référentiel prix-gamme-produit » (service habitat) en associant les partenaires concernés.

Ces documents pourront être mobilisés par la CACP, CPA et les communes d'une part, les promoteurs et les bailleurs d'autre part.

Ressources

Moyens humains existants

Calendrier

2023	2024	2025	2026	2027	2028
Validation du projet de Charte	Mise en œuvre de la Charte				
	Elaboration du référentiel	Mise en œuvre du référentiel			

Suivi et évaluation

Part des promoteurs réalisant des programmes sur le territoire et ayant signé la charte, application effective ;

Mise à jour annuelle ou bisannuelle du référentiel est prévue afin de s'adapter à l'évolution des parcs et des marchés immobiliers du territoire. Cela implique notamment d'étudier et d'analyser les données sur l'état du parc de logements (prix, types d'offre, typologies, localisation, indicateurs de confort d'usages, etc.).

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Action n°11 - Accélérer la rénovation énergétique globale des logements

Piloter – financer – animer - informer

Orientation n°1
Orientation n°2
Orientation n°3
Orientation n°4

Objectifs et contenu de l'action

Contexte

La rénovation énergétique du parc de logements est une priorité affichée du projet de territoire L'enjeu concerne autant les logements individuels (concentration des passoires thermiques) que les logements collectifs (vieillissement en bloc, risque de précarité énergétique, complexité de la prise de décision). La prise de conscience semble avoir émergé mais le passage à l'acte des ménages reste relativement limité ou cantonné à du mono-geste. Les blocages sont en premier lieu financiers car le reste à charge reste trop élevé pour que les ménages entreprennent des travaux d'ampleur.

La simplification de l'information, l'accompagnement et la mise en confiance des ménages sont également des enjeux de taille. L'agglomération est engagée depuis 2021 dans le service d'accompagnement à la rénovation énergétique porté par le Conseil Départemental, Val d'Oise Rénov : elle finance l'ADIL et à Soliha, qui reçoivent, informent et accompagnent les ménages de manière neutre et gratuite dans leurs projets de rénovation énergétique ; elle met également en place ses propres actions d'information et de sensibilisation collective pour les élus, les techniciens et les propriétaires. L'avenir du dispositif sous cette forme est incertain, mais les enjeux sont forts et la dynamique FranceRénov devrait persister.

Objectifs

- Contribuer à la dynamique de rénovation énergétique globale du parc de logements et parvenir progressivement à doubler le nombre de logements financés chaque année dans le cadre des aides de l'ANAH – soit un objectif de rénovation d'environ 2 000 logements en 6 ans ;
- Permettre aux ménages, et notamment les plus modestes, de réaliser des économies d'énergie.

Mise en œuvre de l'action

Informer et accompagner

- Poursuivre l'implication de la CACP dans la dynamique France Rénov pour informer et accompagner au mieux l'ensemble des ménages du territoire dans leurs projets de rénovation énergétique, notamment en tirant les enseignements de l'étude menée sur les potentiels, les besoins et les capacités de rénovation énergétique.

Financer des travaux de rénovation globale

- Favoriser le déclenchement des travaux de rénovation globale via une aide financière complémentaire aux aides de l'ANAH. Le règlement de cette aide devra se faire de concert avec les partenaires locaux pour définir les cibles et les modalités d'attribution de cette dernière.

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

- Il sera nécessaire de réfléchir à des modalités de versement des subventions favorisant le préfinancement des opérations. L'impact de ces aides sera évalué régulièrement et le dispositif pourra être amendé si besoin, étant entendu que la stabilité des aides est une nécessité pour amener les ménages à s'engager dans les projets de travaux.
- En parallèle, inciter les communes à mettre en place une exonération foncière en contrepartie des travaux de rénovation énergétique dont les maisons individuelles pourront bénéficier.

Territorialisation

Sur l'ensemble du territoire intercommunal.

Gouvernance

Le Service d'Accompagnement à la Rénovation Energétique est piloté par le Conseil Départemental, la CACP est financeuse et actrice de la démarche. Des évolutions de gouvernance sont attendues sur ce dispositif et une articulation devra probablement être trouvée avec la délégation des aides à la pierre, puisque l'Etat entend étendre la démarche d'accompagnement à l'ensemble des questions de rénovation (adaptation, lutte contre l'habitat indigne...). En interne, le service communication continuera d'être mobilisé.

L'agglomération pilotera la définition et la mise en œuvre de l'aide financière sur ses fonds propres – même si elle sera travaillée de concert avec les communes, l'Etat, le Conseil Départemental, l'ADIL, Soliha... L'instruction sera assurée par l'Etat tant que ses services seront mis à disposition pour l'instruction des dossiers ANAH (cf. fiche outil sur la délégation des aides à la pierre).

Les communes porteront si elles le souhaitent et selon les modalités de leur choix, l'exonération de la taxe foncière.

Ressources

Moyens humains existants

<u>Investissement</u> :

La CACP consacre 4,65 millions d'euros sur ses fonds propres au financement d'une aide à la rénovation énergétique. En parallèle, en tant que délégataire des aides à la pierre, elle disposera d'environ 2,2 millions/an d'euros pour attribuer les aides à la rénovation énergétique de l'ANAH.

<u>Fonctionnement</u> : 58 k€ par an pour la poursuite de la dynamique « France Rénov » soit 348 k€ sur 6 ans.

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Calendrier

2023	2024	2025	2026	2027	2028
Définition et mise en place de l'aide, instruction des premiers dossiers		Instruction des dossiers de demandes de financement			
Poursuite de la démarche France Rénov'					

Suivi et évaluation

Mise en œuvre effective de l'aide financière ;

Nombre de dossiers ANAH financés (études et travaux) et types d'aides mobilisées, montants financiers engagés ;

Suivi des permanences ADIL et SOLIHA.

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Action n°12 - Accompagner les communes dans l'amélioration du parc de logements dégradés

Conseiller – informer - observer – financer - animer

Orientation n°1
Orientation n°2
Orientation n°3
Orientation n°4

Objectifs et contenu de l'action

Contexte

L'amélioration du parc privé et la lutte contre l'habitat indigne ou dégradé sont des questions historiquement pilotées par les communes. Ces dernières ont refusé le transfert des polices de l'habitat ; elles se chargent de la mise en œuvre du permis de louer le cas échéant. Elles pilotent la mise en œuvre des dispositifs programmés d'amélioration de l'habitat, quand ils existent.

Elles demandent cependant un accompagnement croissant de la CACP. L'agglomération dispose de certaines ressources mais n'est pas en capacité à ce jour de prendre le pilotage sur ce sujet ou d'être pro-active, au regard des ressources humaines dont elle dispose.

Objectifs

- Améliorer la qualité du parc de logement au-delà de la question de la rénovation énergétique et en assurer la pérennité ;
- Lutter contre les situations de mal-logement des habitants et améliorer leur cadre de vie ;
- Saisir l'opportunité du nécessaire renouvellement urbain de certains quartiers pour produire une offre nouvelle peu consommatrice de foncier, de qualité et à prix maîtrisés.

Mise en œuvre de l'action

Observation

- Mobiliser l'observatoire territorial autant que possible sur le repérage des situations de mal-logement (mobilisation des outils existants sur les grands indicateurs), avec un renforcement à prévoir sur le parc social ;
- Mieux suivre les réhabilitations des bailleurs sociaux, notamment en intégrant ce volet aux conventions de partenariat passées avec les bailleurs.

Animation et conseil

- Poursuivre le rôle de relai d'information et d'animation intercommunale auprès des communes ;
- Continuer à permettre aux communes qui le souhaitent de mettre en œuvre le permis de louer et/ou de diviser délégué ;
- Poursuivre l'accompagnement des projets de restructuration / réhabilitation des résidences de logement social via la délégation des aides à la pierre et la participation aux comités de pilotage des opérations le cas échéant ;
- Accompagner la définition des objectifs et de la programmation habitat des secteurs en renouvellement urbain ;
- Intégrer un aspect « renouvellement urbain » au référentiel PLH pour traiter des aspects spécifiques du développement de l'offre nouvelle dans le parc et/ou le tissu urbain existant.

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Soutien financier

- Poursuivre la mobilisation des aides à la pierre sur les volets autres qu'énergétique, notamment dans le cas où apparaîtraient de nouveaux besoins en termes d'opérations programmées ;
- Soutenir les antie des emprunts pour les réha

Territorialisation

Appui porté sur l'ensemble du territoire intercommunal.

Une attention particulièrement sur certains secteurs :

- Secteurs de mise en œuvre du permis de louer / permis de diviser ;
- Quartier de Marcouville à Pontoise en NPNRU ;
- Le centre-ville de Pontoise a été retenu pour la mise en œuvre du dispositif Action Cœur de Ville ayant valeur d'opération de revitalisation territoriale (ORT). Au vu des indicateurs de fragilité observés dans certaines communes, l'élargissement du périmètre sera étudié. Une étude pré-opérationnelle d'OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) sera réalisée sur le périmètre de l'ORT ;
- La requalification du quartier des Eguerets à Jouy-le-Moutier.

Gouvernance

Pilotage des communes. La CACP est une ressource et, sur les volets évoqués plus hauts, financeuse.

La fonction d'observation qui sera poursuivi en tant que possible par l'Observatoire Territorial de la CACP.

Ressources

Moyens humains existants. La mobilisation de moyens humains supplémentaires pourra être réenvisagée à partir de 2027 en fonction des moyens supplémentaires qui seront mis en place dans le cadre de la prise en charge totale de l'instruction des aides à la pierre sur le parc privé.

Délégation des aides à la pierre : enveloppe à définir dans le cadre de la nouvelle convention pour le parc privé (montant 2023 : 2,2M€ - en dépenses/recettes)

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Calendrier					
2023	2024	2025	2026	2027	2028
Tout au long du PLH					

Suivi et évaluation

Repérage et qualification des situations d'habitat dégradé, indigne ou fragilisé ;

Suivi de l'avancement des secteurs « d'intérêt » ;

Bilans annuels des communes sur la mise en œuvre du permis de louer / de divise

Bilans annuels de la délégation des aides à la pierre

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Action n°13 - Rééquilibrer le peuplement dans le parc social des quartiers les plus fragiles

Animer – piloter - observer

Orientation n°1
Orientation n°2
Orientation n°3
Orientation n°4

Objectifs et contenu de l'action

Contexte

Le parc social est moins concentré dans les quartiers prioritaires de l'agglomération que ce qu'on observe aux échelles de comparaison. Les écarts de revenus entre les ménages du territoire sont aussi moins importants et ont tendance à se réduire, démontrant une forme de mixité sociale. Cependant, comme l'a montré l'évaluation du contrat de ville, les quartiers prioritaires continuent à concentrer les situations de pauvreté ainsi qu'un certain nombre de difficultés. Un rééquilibrage paraît donc nécessaire.

Objectifs

- Limiter la concentration des ménages les plus modestes dans les quartiers qui les concentrent déjà et les accueillir dans des quartiers qui participeront au rééquilibrage ;
- Favoriser la mixité sociale dans ces quartiers en augmentant leur attractivité pour les ménages moins en difficulté.

Mise en œuvre de l'action

Elaborer la Convention Intercommunale des Attributions (CIA) afin de formaliser la territorialisation des objectifs de production aux plus modestes et définir une méthode de travail qui permette un réel suivi et des ajustements des objectifs au besoin.

Améliorer l'attractivité et l'image des quartiers qui concentrent aujourd'hui les ménages les plus modestes pour favoriser l'installation de ménages moins en difficulté : communication, visites de sites accompagnées, abattement de taxe foncière dans les quartiers politique de la ville, gestion urbaine de proximité...

Poursuivre la sensibilisation des acteurs au logement des publics les plus en difficulté, notamment dans le cadre de la mise en œuvre du logement d'abord, pour faciliter leur acceptation dans les secteurs où ils sont peu présents à ce jour.

Travailler la question des refus dans le cadre de la cotation

Territorialisation

Les quartiers prioritaires et de veille sont ciblés en priorité car ce sont les secteurs sur lesquels les statistiques existent aujourd'hui pour réaliser un réel suivi. En fonction des données obtenues, pourront être ajoutés les quartiers de veille et /ou d'autres îlots qui auront été repérés par les communes comme étant particulièrement en difficulté.

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Gouvernance

La CACP se positionne en cheffe de file de la réforme de la demande et des attributions en logement social, en copilotage avec l'Etat.

La signature de la Convention Intercommunale des Attributions (CIA) implique l'association des bailleurs sociaux, des communes, de l'Etat, d'Action Logement et des éventuels autres réservataires.

Cette action implique par ailleurs, une transversalité des politiques publiques au sein de la CACP notamment avec la politique de la ville, le logement d'abord, les projets de renouvellement urbain.

Ressources

Moyens humains existants

Calendrier

2023	2024	2025	2026	2027	2028
Elaboration de la CIA et mise en œuvre à partir du T2 2024		Mise en œuvre de la CIA			

Suivi et évaluation

Adoption de la Convention Intercommunale des Attributions (CIA) ;

Suivi des objectifs qui seront définis dans la CIA, notamment à travers la part de ménages du 1er quartile, prioritaires et DALO logés hors des quartiers politique de la ville ;

Suivi des indicateurs d'exclusion définis dans le Contrat de ville.

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Action n°14 - Accompagner les communes dans les négociations des nouvelles conventions de réservation « en flux »

Conseiller – Informer – Piloter - Orienter

Orientation n°1
Orientation n°2
Orientation n°3
Orientation n°4

Objectifs et contenu de l'action

Contexte

La loi ELAN oblige les bailleurs et réservataires de logements sociaux à passer d'une réservation en stock (contingents = logements identifiés) à une réservation en flux (contingents = prorata des logements qui se libèrent). Cela doit permettre une meilleure adéquation entre l'offre et la demande. Des questions se posent notamment sur la capacité des collectivités à rester force de proposition dans ce contexte et sur celle des bailleurs à faire des bilans réguliers sur les attributions par réservataire, dans la mesure où ils ne disposent pas encore vraiment d'outil pour le faire.

Objectifs

- Permettre aux collectivités d'être force de proposition face aux bailleurs, à l'Etat et Action Logement ;
- S'assurer que l'ensemble des publics cibles des communes et de l'agglomération puissent continuer à trouver des réponses dans le parc social, quels que soient leurs caractéristiques, en tenant compte bien sûr des limites liées au type d'offre libérée.

Mise en œuvre de l'action

Définir le cadre et la stratégie de la gestion en flux :

- Identification des contingents collectivités ;
- Négociation conjointe CACP/Communes du contenu des conventions avec les bailleurs ;
- Définition d'orientations et priorités partagées pour la mobilisation du contingent CACP par les communes.

Suivre le passage à la gestion en flux :

- S'assurer d'obtenir des éléments de suivi de la part des bailleurs.

Territorialisation

Sur l'ensemble du parc social de la CACP

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Gouvernance

La CACP se positionne en cheffe de file de la réforme de la demande et des attributions du logement social en copilotage avec l'Etat. Elle est aussi réservataire de logements, bien qu'elle délègue la gestion aux communes. Par conséquent :

- Elle anime le partenariat autour du passage à la gestion en flux en mobilisant l'ensemble des parties prenantes de la CIL ;
- Elle accompagne les communes dans les négociations avec les bailleurs ;
- Elle travaille avec les communes pour porter ses propres priorités dans la mobilisation de son contingent.

En interne, le travail devra par ailleurs se faire de manière transversale entre le service habitat et la direction de l'emploi et des solidarités (politique de la ville, logement d'abord). Les ressources humaines et la communication interne seront mobilisés sur le volet logement des agents.

Ressources

Moyens humains existants

Calendrier

2023	2024	2025	2026	2027	2028
Définition des orientations et priorités partagées Négociation des conventions de réservation	X	X	X	X	X

Suivi et évaluation

Mise en place effective de la gestion en flux ;

Mise à disposition des éléments de suivi des bailleurs sociaux (nombre de logements remis à disposition, caractéristiques des profils relogés)

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Action n°15 - Mobiliser les outils pour favoriser l'accès au parc social et la fluidification des parcours résidentiels des publics « à enjeux »

Encadrer – informer – animer - piloter

Orientation n°1
Orientation n°2
Orientation n°3
Orientation n°4

Objectifs et contenu de l'action

Contexte

La réforme de la gestion de la demande et des attributions doit permettre d'améliorer l'accès au parc social pour les ménages prioritaires au sens de la loi. Les outils qu'elle déploie permettent également de travailler plus largement sur l'accès au parc social des différents publics « à enjeux » et de fluidifier les parcours résidentiels pour les ménages qui se retrouvent bloqués dans leur parcours.

Objectifs

- Favoriser l'accès au parc social et la fluidification des parcours résidentiels pour les publics identifiés comme étant « à enjeux » par les collectivités.

Mise en œuvre de l'action

Mettre en place la cotation de la demande en logement social qui doit permettre de renforcer la transparence et la lisibilité du processus d'attribution et d'améliorer l'équité de traitement entre les demandeurs notamment en fonction des réservataires :

- Accès au logement social pour les publics prioritaires / logement d'abord, les ménages en lien avec le territoire, les demandeurs les plus anciens, les travailleurs clés dont agents des collectivités, les jeunes ;
- Fluidification des parcours résidentiels pour les cas de sous- et sur- occupation, de souci de santé / handicap, accident de vie (séparation...).

Favoriser les mutations à travers :

- La valorisation des dispositifs d'échange et de mutation existants ;
- Le suivi de la mise en place du volet « occupation des logements » des commissions d'attribution ;
- L'intégration d'objectifs et leviers de mutation dans les conventions de partenariat passées avec les bailleurs (par exemple sur le maintien du loyer au m² pour les seniors).

Territorialisation

L'ensemble du territoire intercommunal

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Gouvernance

La CACP se positionne en cheffe de file de la réforme de la demande et des attributions du logement social, en copilotage avec l'Etat. Elle associera à cette démarche les membres de la Conférence Intercommunale du Logement.

En interne, le travail devra par ailleurs se faire de manière transversale entre le service habitat et la direction de l'emploi et des solidarités (politique de la ville, logement d'abord). Le service communication sera également mobilisé sur la question de la cotation.

Ressources

Moyens humains existants

Calendrier

2023	2024	2025	2026	2027	2028
Finalisation de la cotation	Expérimentation de la cotation de la demande puis mise en place effective Travail sur les conventions de partenariat	X	X	X	X

Suivi et évaluation

Mise en place effective de la cotation de la demande ;

Suivi du profil des attributaires et notamment des publics « à enjeux » (1er quartier, DALO, âge, professions, etc.) ;

Suivi des dispositifs d'échange et de mutation.

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

2. DESCRIPTION DES OUTILS TRANSVERSAUX

Certains outils reviennent régulièrement dans les actions évoquées ci-dessus. Les fiches-outils permettent de présenter l'ensemble des objectifs auxquels ils contribuent et de les décrire de manière détaillée.

Référentiel « prix-gamme-produit »

Description

Principe

Adossé à la Charte d'Aménagement Durable et Favorable à la Santé, le référentiel « prix-gamme-produit » **traduira façon opérationnelle les orientations et préconisations formulées dans le Programme Local de l'Habitat en termes de développement de l'offre de logements**. Rédigé par le service habitat de la CACP, il sera mis à disposition de tous les acteurs et partenaires qui le souhaitent, en interne comme en externe, qu'ils soient prescripteurs ou porteurs de projets : communes, aménageur, bailleurs, promoteurs...

Objectifs

- Assurer un développement cohérent de l'offre de logements vis-à-vis de la demande ;
- Aider les prescripteurs de projet à la définition des programmes et à la décision pour le choix des opérateurs.

Contenu

Le référentiel fera des **préconisations qualitatives et quantitatives** sur :

- Les **prix de vente du foncier public ;**
- La répartition de l'offre : **par segment, par statut d'occupations, par typologie** ;
- Les **prix et loyers** exercées : niveau de loyers, niveau de prix à fixer en termes de prix de sortie des logements ;
- **L'opportunité de différents produits** (BRS, PSLA, LLI, résidences intergénérationnelles, LLS, résidences dédiées, etc.) : **conditions de développement** pour permettre une réponse aux besoins des ménages, prix justes, etc.
- La **qualité de confort et d'usages** des logements (maîtrise des produits en VEFA, en investissement locatif, etc.) ;
- Les points d'attention à avoir sur le **choix des opérateurs et sur le contenu des programmes** pour assurer leur pérennité ;

Dans un souci de cohérence des dynamiques territoriales et des programmations de logement chaque préconisation sera en tant que possible sectorisée. Des préconisations spécifiques seront proposées pour les secteurs en renouvellement urbain.

La pérennité de l'outil sera conditionnée à une mise à jour régulière afin de s'adapter à l'évolution des tendances locales et du cadre réglementaire.

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Actions sur lesquelles l'outil est mobilisé

- Maîtriser les prix de sortie, notamment en régulant le niveau de charge foncière dans les consultations
- Maintenir les ménages en milieu de parcours résidentiels
- Assurer le développement d'une offre de qualité
- Accompagner les communes dans l'amélioration du parc de logements dégradés

Gouvernance

Le référentiel sera élaboré par le service habitat de CACP. La direction des projets urbains et de l'aménagement ainsi que Cergy-Pontoise Aménagement seront étroitement associés aux réflexions sur les préconisations utiles à intégrer. Les communes intéressées pourront également être conviées à participer à ce travail.

Le référentiel est destiné à une mobilisation par la CACP elle-même et par Cergy-Pontoise Aménagement. Il sera partagé avec les communes qui pourront le mobiliser si elles le souhaitent. Il constituera un outil essentiel dans le cadre des consultations et sera remis aux opérateurs de logements (promoteurs et bailleurs).

Ressources

Moyens humains existants

Calendrier

2023	2024	2025	2026	2027	2028
	Elaboration du référentiel et début de la mise en œuvre (phase « test »)	Mise en œuvre du référentiel			

Suivi et évaluation

Une mise à jour annuelle ou bisannuelle du référentiel est prévue afin de s'adapter à l'évolution des parcs et des marchés immobiliers du territoire.

Cela impliquera notamment d'étudier et d'analyser les données sur l'état du parc de logements (prix, types d'offre, typologies, localisation, indicateurs de confort d'usages, etc.)

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Conventions de partenariat avec les bailleurs sociaux

Description

Principe

Signée entre le bailleur et la CACP, la convention de partenariat portera sur l'ensemble des champs du logement social. Elle sera plus finement territorialisée et plus opérationnelle que les conventions d'utilité sociale. A noter, la CACP a d'ores et déjà signé une convention de partenariat avec CDC Habitat. Plusieurs bailleurs se sont engagés à en signer une dans le cadre des subventions et/ou garanties d'emprunt qu'ils ont reçu sur le PLH 2016-2022.

Objectif

- Formaliser l'engagement global de l'organisme sur le territoire ;
- Proposer d'avancer plus rapidement et plus intensément avec les bailleurs qui le souhaitent via des expérimentations sur les priorités de la CACP.

Contenu

Sur le volet « engagement global », la convention de partenariat concernera :

- La stratégie patrimoniale de l'organisme : le volet production (respect des recommandations du PLH pour les logements sociaux, intermédiaires, accession sociale à la propriété), les questions d'entretien et de réhabilitation, la stratégie de vente de patrimoine ;
- La gestion locative et le cadre de vie ;
- La gestion de la demande et des attributions, la mobilité dans le parc social ;
- La politique de loyers ;
- Les modalités d'échanges d'informations et de partenariat entre la collectivité et le bailleur concerné.

En sus et en fonction des opportunités repérées de manière conjointe par la CACP et le bailleur, des champs d'expérimentation pourront être ouverts pour une action renforcée : rééquilibrage du peuplement sur les quartiers politique de la ville, amélioration des mutations notamment pour limiter la sous-occupation, développement de produits innovants fléchés vers des publics à enjeux pour la collectivité...

Les conventions pourront être avenantées en fonction des opportunités et thématiques d'actualité sur lesquels bailleurs et CACP souhaiteront travailler de concert.

Les actions concernées

- Programmer une offre sénior adaptée et attractive
- Assurer le développement d'une offre de qualité
- Accompagner les communes dans l'amélioration du parc de logements dégradés
- Rééquilibrer le peuplement dans le parc social des quartiers les plus fragiles
- Accompagner les communes dans les négociations des nouvelles conventions de réservation « en flux »
- Mobiliser les outils pour favoriser l'accès au parc social et la fluidification des parcours résidentiels des publics « à enjeux »

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Gouvernance

La rédaction des conventions sera portée par la CACP mais se fera de concert avec les bailleurs sociaux concernés. Des échanges avec les communes pourront être programmés de manière à s'assurer que les enjeux portés correspondent à l'ensemble des besoins des collectivités.

Ressources

Moyens humains existants

Calendrier

2023	2024	2025	2026	2027	2028
	Travail sur les conventions de partenariat	Application des conventions et avenants si nécessaire			

Suivi et évaluation

Signature effective des conventions ;

Suivi de la mise en œuvre des conventions.

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Délégation des aides à la pierre

Description

Principe

Depuis 2006, la CACP attribue pour le compte de l'Etat les aides à la production de logements sociaux et à la rénovation du parc de logements. Tout en respectant le cadre national, elle dispose d'un certain nombre de marges de manœuvre pour adapter les conditions d'agrément et de financement des opérations aux objectifs locaux de la politique de l'habitat. Elle est également en première ligne pour négocier le contenu des programmes avec les bailleurs sociaux. La CACP souhaite poursuivre cette délégation.

Objectifs

La délégation des aides à la pierre de l'Etat (DAP) est un levier essentiel de mise en œuvre des objectifs du PLH sur le parc social comme sur le parc privé. Elle permet en effet d'appuyer la politique menée localement par des financements complémentaires ; elle donne aussi à la CACP des outils pour orienter la production de logements sociaux et favoriser la réhabilitation du parc existant.

Contenu

La délégation des aides à la pierre comprend :

- La définition des objectifs quantitatifs et qualitatifs de production sur le parc social et de réhabilitation sur le parc privé ;
- La négociation avec les bailleurs sociaux du contenu des programmes ;
- La priorisation des dossiers ;
- La mobilisation des marges locales, qui permet d'adapter finement les conditions d'agréement et de subvention des opérations – en particulier en termes de niveau de loyers (types et seuils des critères retenus pour les marges, plafonnement des surfaces annexes prises en compte…) ;
- La définition des montants et l'attribution pour le compte de l'Etat des subventions d'aides à la pierre pour la production de logements sociaux, la réhabilitation du parc social et du parc privé.

Depuis 2006 les moyens de l'Etat sont mis à disposition pour l'instruction, le suivi et le paiement des dossiers (délégation « de type 2 »). Une circulaire du Premier ministre en date du 12 juin 2019 a décidé de la fin progressive de ce mode de fonctionnement. Les collectivités qui souhaitent renouveler leur délégation doivent donc prévoir de le faire avec leurs propres moyens humains, sans qu'une compensation financière ne soit envisagée (délégation « de type 3 »).

En l'état actuel, cette délégation « totale » nécessiterait la mobilisation de 2 ETP supplémentaires. Dans le contexte financier particulièrement tendu que rencontrent les collectivités, cela n'est pas possible. Afin d'éviter une sortie « sèche », il est convenu de négocier avec l'Etat, la poursuite de la délégation en maintenant la mobilisation des moyens humains de l'Etat au moins jusqu'à fin 2024, soit sur les deux premières années du PLH.

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Les actions concernées

Proposer des logements financièrement accessibles aux jeunes actifs et aux étudiants

Programmer une offre senior adaptée et attractive

Conforter l'engagement du territoire dans la stratégie du logement d'Abord

Assurer le développement d'une offre de qualité

Accélérer la rénovation énergétique globale des copropriétés

Accompagner les communes dans l'amélioration du parc de logements dégradés

Gouvernance

La CACP est délégataire des aides l'Etat. Elle pilote le dispositif tout en restant dans le cadre défini nationalement et en restant en lien étroit avec les services locaux de l'Etat.

Ressources

Moyens existants jusque fin 2024

+ un ETP à partir de 2025 pour absorber la prise de délégation totale sur le parc public. En fonction des moyens supplémentaires nécessaires et des évolutions intervenues sur le parc privé, recrutement sur la 5e année de PLH (2027) et tuilage pour mettre fin à la mise à disposition.

Enveloppe de délégation des aides à la pierre (dépenses = recettes), Montants de 2023 : 2M€ sur le parc public (hors PLAI adapté et hors appel à projet rénovation thermique) / 2,2 M€ sur le parc privé.

Calendrier

2023	2024	2025	2026	2027	2028
Définition de la nouvelle convention DAP	Mise en œuvre de la DAP et avenants annuels				
Demande de poursuite de la délégation en l'état actuel (type 2)	Passage à la type 3 sur le parc social	Passage à la type 3 sur le parc privé			

Suivi et évaluation

Bilans annuels de la convention de délégation des aides à la pierre

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

3. LE PILOTAGE, LA MISE EN ŒUVRE ET L'EVALUATION DU PLH

LE PILOTAGE DU PLH

L'efficacité de la mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat est conditionnée au portage politique et au suivi régulier des actions mises en place comme de leurs effets sur le territoire.

La politique engagée est fondée sur le diagnostic initial mais elle doit pouvoir prendre en compte les évolutions du contexte (légal, partenarial, territorial…) et des enjeux qui verront le jour durant les six prochaines années.

A ce titre, le Comité Stratégique associant le Président, les vice-présidents à l'Habitat, à l'Aménagement, à la Transition Ecologique et aux Solidarités se réunira en tant que de besoin.

Par ailleurs, les réponses apportées par le PLH aux enjeux soulevés par le diagnostic dépassent, la plupart du temps, le simple cadre de l'habitat. La mise en œuvre des actions présentées ne pourra donc se soustraire au renforcement de la coordination avec les autres politiques sectorielles. Peuvent notamment être cités, les politiques de stratégie foncière et de planification, de l'aménagement, de la politique de la ville et de renouvellement urbain, des solidarités, du développement économique, de la transition écologique et énergétique ou encore de la stratégie relative à l'enseignement supérieur.

LA MISE EN ŒUVRE DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

a) Les moyens humains

Au-delà des moyens financiers, la mise en œuvre du PLH est dimensionnée selon les moyens humains existants.

- Le service Habitat se compose de 3 personnes correspondant à ce jour à 2,8 ETP :
  - 1 chargée de mission habitat ;
  - 1 cheffe de projet habitat ;
  - 1 responsable de service
- Le chargé de mission Observatoire territorial sera par ailleurs mobilisé sur les volets habitat et foncier.

b) Transversalité de l'action publique

D'autres directions de la CACP seront sollicitées en fonction de l'action mise en œuvre (cf. partie « gouvernance » des fiches actions). Un travail particulièrement rapproché sera fait :

- entre services de la direction de la stratégie territoriale et de l'habitat ;
- avec la direction des projets urbains et de l'aménagement ;
- avec la direction de l'emploi et des solidarités ;
- avec le service communication.

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Par ailleurs, ce PLH s'attachera à poursuivre et mieux structurer le partenariat avec Cergy-Pontoise Aménagement de manière à partager les enjeux habitat, la traduction opérationnelle que sera le référentiel « prix-gamme-produit » et convenir de la manière de l'intégrer au travail de l'aménageur.

c) L'animation partenariale

La mise en œuvre effective du Programme Local de l'Habitat repose sur une bonne appropriation des actions par l'ensemble des acteurs de l'habitat, qu'ils soient élus et techniciens : la dynamique partenariale engagée à l'occasion des deux précédents PLH et de l'élaboration du présent document doit être pérennisée, d'autant que le volet « information, sensibilisation et accompagnement » constitue un axe d'intervention spécifique du PLH 2023-2028, qui mobilisera une partie conséquente d'un ETP de l'équipe habitat.

Il s'agit donc de poursuivre l'animation partenariale selon les dispositions du PLH 2016-2022 (cf schéma de synthèse) et de la renforcer sur certaines thématiques prioritaires telles que la rénovation énergétique, l'accession sociale à la propriété ou encore le logement des seniors. De nouvelles modalités d'animation initiées au cours du PLH 2016-2022 ou à développer viendront donner corps à cet axe d'intervention (benchmark, retour d'expériences, conférences, ateliers, visite de terrain et d'opérations, etc.).

Animation du partenariat avec les communes

Partenaires par nature de la Communauté d'Agglomération, actrices clés de la production de logements, les communes continueront d'être associées plus spécifiquement à la mise en œuvre du PLH :

1 / De façon collective par la poursuite du Club Habitat-Logement complété par la Newsletter Habitat-Logement

Ce club était initialement destiné aux techniciens. Au cours du PLH 2016-2022, il est apparu nécessaire de dédier un club équivalent aux élus municipaux et communautaires en charge de l'habitat, l'urbanisme et du logement, pour les aides à mieux se saisir d'enjeux d'actualité sur le territoire. Ces principes seront poursuivis dans la mise en œuvre du PLH 2023-2028.

En complément, le service Habitat proposera une Newsletter Habitat-Logement permettant de porter à la connaissance des communes les sujets d'actualité aux différentes échelles, afin de constituer un socle de ressources et d'assurer le partage d'informations lorsque la tenue du Club Habitat Logement n'est pas toujours possible. Le sujet de la rénovation énergétique a déjà donné lieu à des publications de ce type au cours de l'année 2023.

2/ De façon individuelle, avec l'organisation de rendez-vous bilatéraux

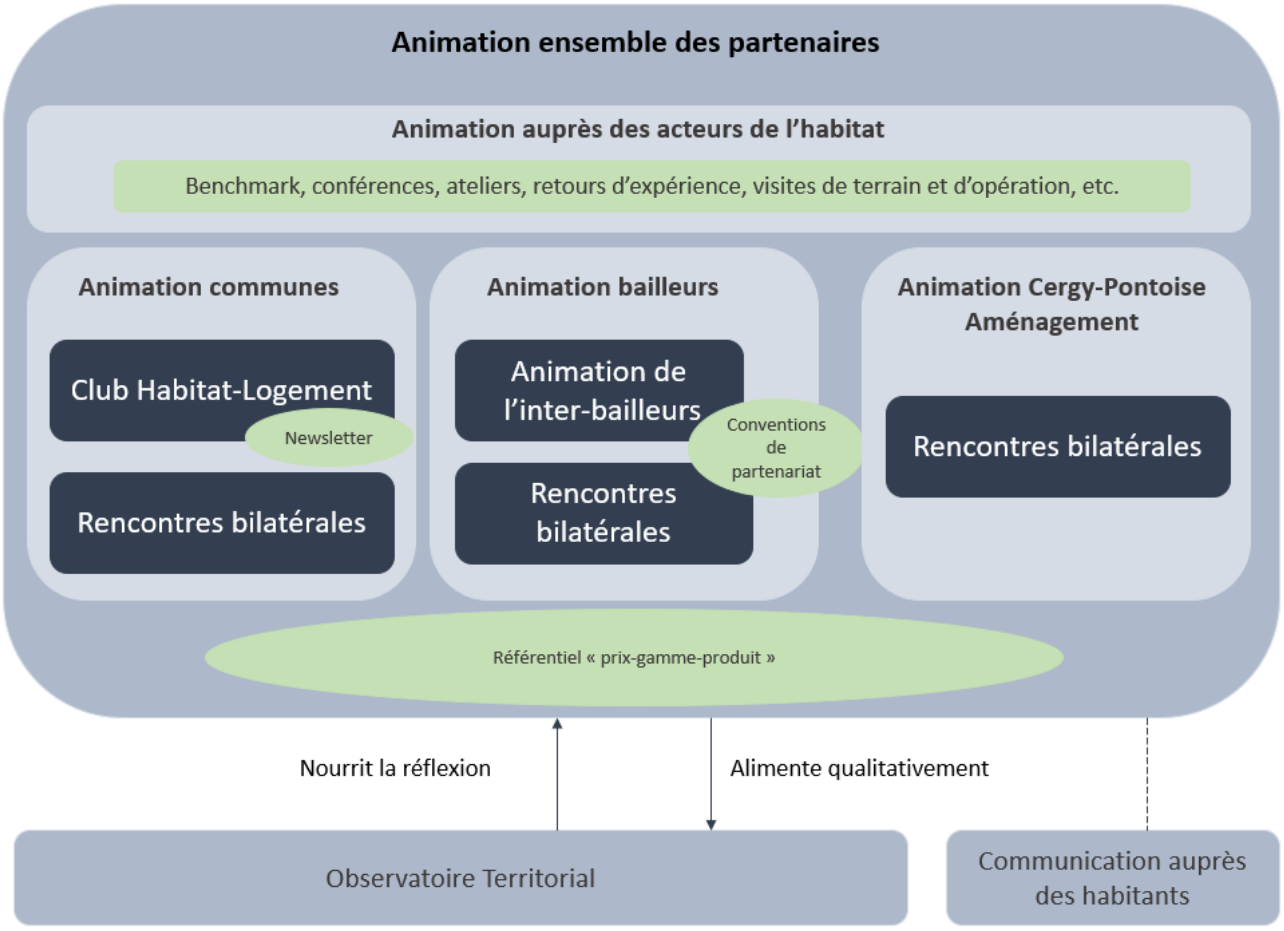
Le suivi de la construction et la validation de la programmation de logements sociaux nécessite des échanges individuels réguliers avec chacune des communes. Ainsi, les rendez-vous bilatéraux communes/CACP pourront être organisés :

- Une fois par an à minima, de manière à mettre à jour le tableau de bord des projets de construction ;
- Pour toute opération de logement social, de manière tripartite avec le bailleur, afin de valider la programmation ;
- En cas de besoin en fonction de projets.

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Animation du partenariat avec les bailleurs sociaux

Les modalités de travail mises en place avec les bailleurs au cours du PLH seront poursuivies. Des rencontres bilatérales seront organisées chaque année pour échanger sur la stratégie du bailleur et les enjeux partagés sur le territoire. Les réunions inter-bailleurs, qui se sont essoufflées sur les dernières années du PLH suite à différents changements d'organisation, seront réactivées afin de travailler sur des sujets d'intérêt commun (réforme de la demande et des attributions, mutations...)



d) L'information et l'accompagnement des ménages

L'enjeu d'information et d'accompagnement des ménages apparaît comme central sur de nombreux volets du PLH : rénovation énergétique, logement étudiant, logement des personnes âgées, gestion de la demande et des attributions de logement social...

Les difficultés rencontrer semblent moins relever d'un manque d'information, de partenaires mobilisés ou de dispositifs que d'une coordination et mise en valeur de l'existant sur le territoire de la CACP.

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Ainsi, un certain nombre d'actions et d'habitudes de travail sont déjà à l'œuvre sur le territoire : Val d'Oise Rénov porté par le Conseil Départemental 95 et mis en œuvre par l'Adil et Soliha (avec participation financière de la CACP), Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement, mobilisation du Centre d'Information Jeunesse et de CY Campus sur l'information des étudiants, de l'ADIL, des communes, des bailleurs sociaux, d'Action Logement sur la gestion de la demande et des attributions, de la Prévention Retraite Ile-de-France et des Dispositifs d'appui à la Coordination pour les seniors...

Il s'agira donc de travailler au suivi, à la mobilisation et à l'amélioration des dispositifs existants spécifiquement sur le territoire de la CACP.

L'OBSERVATION ET L'EVALUATION DU PLH

a) Observation

Mise en place en 2016, l'Observatoire de l'Habitat est aujourd'hui structuré. Il couvre de nombreux champs (analyse des données socio-économiques, des marchés immobiliers, du fonctionnement du parc de logements, outil de veille et d'observation sur les copropriétés, suivi de la construction neuve, caractéristiques du parc social, occupation / demande et attributions... Il constitue ainsi un véritable outil d'analyse, d'aide à la décision, de suivi-évaluation et de partage d'informations tant auprès des instances politiques qu'auprès des partenaires et acteurs de l'Habitat.

Depuis le début de l'année 2023, l'Observatoire de l'Habitat s'est transformé en Observatoire territorial, outil qui s'inscrit dans une stratégie d'intervention plus large et transversale, intégrant notamment le volet foncier. Les priorités d'observation sur l'habitat devront donc être redéfinies. Le suivi du PLH se fera de manière partagée entre le service habitat et l'observatoire territorial.

b) Evaluation

Le PLH doit être suivi et évalué régulièrement de manière à pouvoir :

- Formaliser et partager l'état d'avancement des différentes actions de manière régulière ;
- Repérer et lever les éventuels points de blocages ;
- Evaluer la politique conduite afin, si besoin, de réorienter les actions ou leurs modalités de mise en œuvre.

Ce travail doit se faire au regarde d'une analyse fine de l'évolution des enjeux à traiter. Il s'organisera autour de plusieurs bilans conjoints du PLH et de la Délégation des aides à la pierre :

Des bilans annuels

A partir des données de l'Observatoire territorial et des informations issues de la mise en œuvre du PLH, de la DAP et du référentiel « prix-gamme-produit », l'avancement des actions sera synthétisé chaque année entre 2023 et 2028.

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Un bilan à mi-parcours et un bilan final

Au bout de 3 ans puis à l'échéance du PLH, il sera procédé en sus à une évaluation plus complète des politiques menées : depuis le projet (enjeux et objectifs) jusqu'à la méthode mise en œuvre (ressources et actions) et au résultat obtenu.

Conformément à la réglementation, le Conseil Communautaire délibérera chaque année sur ces bilans. Les bilans à mi-parcours et final seront présentés pour avis au représentant de l'Etat au Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement.

Le travail de suivi et d'évaluation sera mené en lien avec les partenaires et pourra leur être présenté au sein des différentes instances d'animation.

Pour faciliter ce travail de bilan, les indicateurs de suivi et d'évaluation sont précisés dans chacune des fiches actions ci-dessus.

4. LES MOYENS FINANCIERS

a. En investissement

Un budget en investissement de 7,05 M€ inscrits au Plan Pluriannuel d'Investissement 2022-2028, mobilisables pour le PLH, dont :

- 4,65 M€ pour les aides à la rénovation énergétique
- 2,4 M€ pour le développement de projets d'habitat adapté pour les gens du voyage

b. En fonctionnement

Un budget en fonctionnement à prévoir de 570 000€ à 690 000€ (soit 95 à 115 k€/an) dont :

- 58 000 € par an, soit 348 000 € sur 6 ans, sur le dispositif SARE et l'information / accompagnement à la rénovation énergétique
- 150 000 € sur 6 ans pour la réalisation d'études, dont 60 000 € pour l'étude de programmation seniors
- 30 000 € pour la mise en place de l'expérimentation avec l'ADIL sur les logements vacants
- 7 000 € par an, soit 42 000 € au total de données sur l'habitat et les marchés immobiliers
- Si l'agglomération est retenue pour mettre en œuvre l'encadrement des loyers, un budget complémentaire de 20 000 €/an soit 120 000 € devra être déployé (adhésion à l'OLAP pour enquête complémentaire)

c. En sus

L'impact de l'optimisation des bilans d'opération induite par la fixation des prix de cession du foncier public est difficilement chiffrable, mais il fait partie des leviers financiers forts pour mettre en place le PLH.

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

ANNEXE

GLOSSAIRE

ADIL – Agence Départementale d'Information sur le Logement
AFUL – Association Foncière Urbaine Libre
ANAH – Agence Nationale de l'Habitat
ARS – Agence Régionale de l'Habitat
ASL – Association Syndicale Libre
BIMBY – *build in my backyard* - faire émerger la ville durable des tissus pavillonnaires existants
BRS – Bail Réel Solidaire
CACP – Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise
CCH – Code de la Construction et de l'Habitation
CEE – Certificats d'Economies d'Energie
CIA – Convention Intercommunale des Attributions de logement social
CIL – Conférence Intercommunale du Logement
CPA – Cergy-Pontoise Aménagement
CROUS – Centre Régional des Œuvres Universitaires et Scolaires
CUS – Convention d'Utilité Sociale
CY CAMPUS – CY Cergy Paris Université
DALO – Droit au Logement Opposable
DAP – Délégation des Aides à la Pierre
ELAN – Loi d'Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique
EPCI – Etablissement Public de Coopération Intercommunale
EPFIF- Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France
ETP – Equivalent Temps Plein
FJT – Foyers Jeunes Travailleurs
GDV – Gens du voyage
HLM – Habitation à Loyer Modéré
INSEE – Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques
LDA – Logement d'Abord
LLI – Logement Locatif Intermédiaire
LLS – Logement Locatif Social
NPNRU – Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain
OLAP – Observatoire des Loyes de l'Agglomération Parisienne
OPAH – Opération programmée d'amélioration de l'Habitat
ORT – Opération de Revitalisation du Territoire
PLAI – Prêt Locatif Aidé d'Intégration
PLAI-A – Prêt Locatif Aidé d'Intégration – Adapté
PLH – Programme Local de l'Habitat
PLS – Prêt Locatif Social

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

PLUS – Prêt Locatif à Usage Social
PPGDID – Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur
PPI – Plan Pluriannuel d'Investissement
PSLA – Prêt Social Location-Accession
QPV – Quartier Politique de la Ville
SARE – Service d'Accompagnement à la Rénovation Energétique
SDAHGV – Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage
SRHH – Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement
SOLIHA – Association Solidaire pour l'Habitat
SRU – Solidarité et Renouvellement Urbain
VEFA – Vente en l'Etat Futur d'Achèvement
ZAC – Zone d'Aménagement Concertée
ZAN – Zéro Artificialisation Nette

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2023-2028

CAHIER DE PROGRAMMATION ET DE TERRITORIALISATION DE L'OFFRE NOUVELLE

CERGY-PONTOISE agglo

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

SOMMAIRE

1. PROGRAMMATION DE L'OFFRE NOUVELLE..... 3

1.1. Tous logements..... 4

1.2. Par segment..... 6

1.3. Par public..... 13

2. TERRITORIALISATION DE L'OFFRE NOUVELLE..... 21

2.1. Répartition par commune..... 22

2.2. Cartographie des projets à l'échelle de l'agglomération et éléments sur le foncier..... 24

2.3. Cartographie des projets à l'échelle des communes, extraits des PLU et éléments sur le foncier.. 28

CERGY-PONTOISE agglo

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

1. PROGRAMMATION DE L’OFFRE NOUVELLE

1.1. Tous logements

1.2. Par segment

1.3. Par public

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

OBJECTIFS DE PRODUCTION TOUS LOGEMENTS

Toujours portée par la natalité, la croissance démographique se poursuit et l'agglomération compte plus de 210 000 habitants au 1er janvier 2018. Le solde migratoire s'améliore mais reste légèrement déficitaire, notamment sur les tranches d'âge intermédiaires (35-60 ans) et les jeunes seniors, qui partent de l'agglomération le plus souvent pour accéder à la propriété en maison. L'agglomération continue ainsi d'accueillir une majorité de ménages en début de parcours résidentiel ; la population reste et jeune et familiale. La présence du campus et de près de 30 000 étudiants – dont la moitié vivant sur le territoire – y contribue fortement.

Comme à l'échelle nationale, la baisse de la taille moyenne des ménages se poursuit (décohabitations, divorces, vieillissement), même si elle ralentit. Les besoins en logements continuent donc d'être importants et variés ; ils sont aussi changeants (recompositions familiales, nouvelles attentes suite au COVID...). Ces évolutions structurelles impliquent de penser la vie du logement et de ses usages

Dans son porter à connaissance, conformément au Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement 2017-2022, l'Etat a demandé à la CACP d'inscrire dans son PLH un objectif de 1 500 logements autorisés par an, soit 9 000 logements sur 6 ans. Cet objectif est élevé au regard des capacités du territoire et des difficultés que rencontrent l'ensemble des acteurs du logement : réduction du foncier disponible avec des ZAC qui se terminent et une ville nouvelle qui devient ville constituée, augmentation des coûts de construction, diminution des ressources financières des collectivités nécessaires pour accueillir de nouveaux habitants, trajectoire du Zéro Artificialisation Nette.... Par ailleurs, il ne correspond pas au projet de territoire qui entend passer d'un modèle extensif d'aménagement lié à l'histoire de la ville nouvelle à un modèle plus économe des ressources foncières, en travaillant sur l'existant et en mettant l'accent sur travaillant le volet qualitatif de l'offre, pour qu'il soit le plus en cohérence possible avec les besoins, les capacités financières et les souhaits des ménages.

Le PLH portera donc un objectif plus réaliste de 1 300 logements/an qui permettra malgré tout de poursuivre l'accueil d'une population nouvelle dans des proportions similaires voire supérieures à ce qui s'est fait sur la période précédente. Le Préfet du Val d'Oise a d'ailleurs proposé de reprendre cet objectif dans le projet de Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement

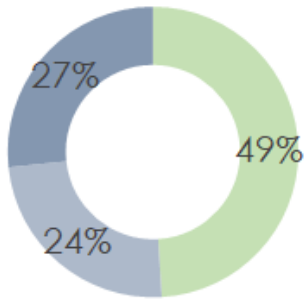
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

OBJECTIFS DE PRODUCTION TOUS LOGEMENTS

Point mort et impact sur la croissance démographique

Utilisation des 1 700 logements livrés entre 2013 et 2018 sur l'agglomération

Point mort **51%**



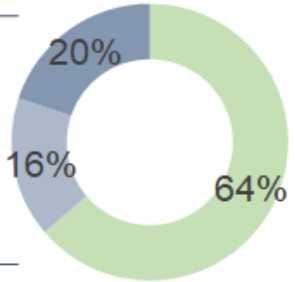
- Effet démographique
- Résidences secondaires et Logements vacants
- Desserrement des ménages

830 logements pour accueillir des habitants supplémentaires (essentiellement : solde naturel)

Passage de **195 216** à **207 685** habitants sur la période (soit +2 078 habitants /an)

Projection de l'utilisation des 1 400 logements/an qui devraient être livrés entre 2019 et 2028 sur l'agglomération (scenario « fil de l'eau »*)

Point Mort **36%**



Avec une dynamique décroissante de livraison des logements

- 2019 – 2022, réalisé : 1 680 lgts / an
- 2023 – 2028, projeté : 1 220 lgts / an

- Effet démographique
- Résidences secondaires et Logements vacants
- Desserrement des ménages

En moyenne, **900** logements pour accueillir des habitants supplémentaires

Estimation d'un passage à 229 000 habitants au 01/01/2029
soit un accueil d'environ 21 320 nouveaux habitants sur la période (+2 132 habitants /an)

Cette projection s'appuie sur les scénarios de l'INSEE, qui prévoient notamment un ralentissement de la baisse de la taille des ménages, et sont cohérentes avec les dynamiques observées sur le territoire où on observe un renouvellement de population dans les quartiers les plus anciens, les personnes âgées étant remplacées par des familles.

Accusé de réception en préfecture
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

OBJECTIFS DE PRODUCTION PAR SEGMENT

Les habitants du territoire disposent de revenus inférieurs à la moyenne départementale et régionale. Malgré une légère hausse des revenus moyens ces dernières années, la situation des ménages les plus modestes ne s'est pas améliorée comme en témoigne l'augmentation du taux pauvreté, particulièrement accentuée pour les moins de 30 ans (19,9% en 2013, 22,1% en 2018) et les plus de 75 ans (6,9% en 2013, 9,2% en 2018).

En parallèle, le niveau de tension sur les différents segments du parc de logements s'est fortement accru. Les niveaux de prix atteints, ne correspondent pas à la demande locale et plus particulièrement pour les ménages ayant une seule source de revenu (jeunes de moins de 30 ans, seniors de plus de 75 ans vivant seul, familles monoparentales).

Les ménages du territoire sont ainsi comprimés entre deux tendances. D'un côté, la production de logements sociaux qui a fortement baissé du fait de la hausse des prix et de la raréfaction du foncier, alors que les besoins n'ont jamais été aussi importants (13 000 demandes pour 1 300 attributions en 2021). De l'autre, des prix à l'accession qui ont très fortement augmenté, notamment dans le neuf où les produits d'entrée de gamme ont quasiment disparu. Le parc locatif privé, qui a très fortement augmenté ces dernières années (+51% entre 2008 et 2018) joue à la fois son rôle classique d'accueil des ménages en début de parcours résidentiel et le rôle d'un parc de report. Il se trouve lui aussi sous tension. De nombreux ménages en milieu de parcours résidentiel quittent l'agglomération pour pouvoir trouver un logement qui corresponde à leurs besoins, leurs capacités financières et leurs aspirations.

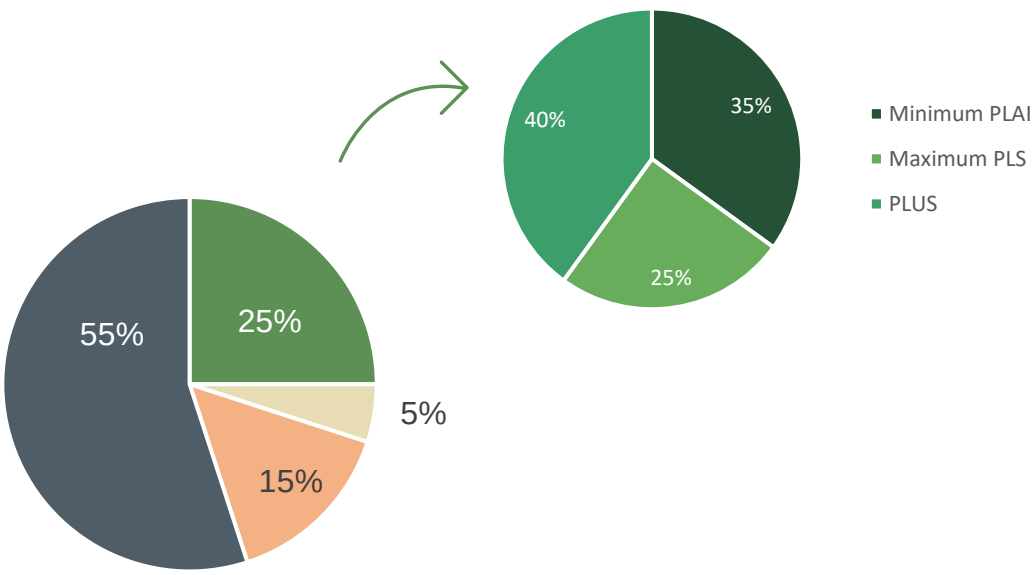
Il s'agit d'offrir à l'ensemble des ménages la possibilité d'accéder au logement, et de conforter la CACP comme territoire d'installation et non de transition. Le développement d'une offre à prix maîtrisés, 1ère orientation du PLH, est à ce titre un enjeu fondamental.

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

OBJECTIFS DE PRODUCTION PAR SEGMENT

Il est ainsi prévu de développer une offre équilibrée entre les différents segments, avec une attention forte sur les prix de sortie :

Synthèse de la répartition de l'offre par segment



- Logement social
- Logement locatif intermédiaire (vers les petites typologies pour les jeunes et les seniors)
- Logement en accession sociale ou encadrée (type BRS, PSLA)
- Accession ou locatif libre avec engagement sur les prix de sortie

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

OBJECTIFS DE PRODUCTION PAR SEGMENT

LOGEMENT LOCATIF SOCIAL

L'agglomération de Cergy-Pontoise compte 36% de logements sociaux au 1er janvier 2022. Elle figure parmi les intercommunalités les mieux dotées du territoire francilien, et elle a très fortement contribué au développement du parc sur les dernières décennies. Cependant, depuis quelques années, l'agglomération n'est pas épargnée par la forte baisse de la production de logements sociaux. Les facteurs explicatifs sont les mêmes que ceux qu'on observe à d'autres échelles : hausse des prix, raréfaction du foncier accentuée par la fin de la ville nouvelle, augmentation des coûts de construction et difficulté pour les bailleurs d'équilibrer leurs opérations, concurrence avec d'autres produits ou d'autres publics...

Le PLH entend donc maintenir un taux de 25% de logements sociaux dans la production de logements de manière à continuer à répondre aux besoins des ménages, et ce malgré les difficultés croissantes pour faire en sorte que ces opérations se réalisent. Cela correspond à une baisse de volume par rapport au précédent PLH et à la précédente délégation des aides à la pierre (325 logements au lieu de 400) mais l'objectif reste ambitieux au vu du bilan 2016-2022 (243 logements sociaux agréés par an en moyenne). Un travail sur l'acquisition/amélioration pourra être réalisé en complément pour venir renforcer l'offre.

Afin de répondre aux besoins des plus modestes et en cohérence avec l'engagement de la CACP dans la stratégie du logement d'abord, il est également fixé un objectif de 35% de logements sociaux en PLAI dont 10 à 20% de PLAI adapté. La part de PLS sera quant à elle à limiter à 25%.

Ces objectifs s'entendent à l'échelle de l'agglomération et sur la durée du PLH, et seront bien sûr modulés en fonction de chaque opération selon la commune d'implantation pour poursuivre le rééquilibrage (cf. partie sur la répartition des objectifs de logement par commune).

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

OBJECTIFS DE PRODUCTION PAR SEGMENT

LOGEMENT LOCATIF SOCIAL

Les leviers mobilisés pour favoriser l'atteinte de ces objectifs seront les suivants :

- Passer des conventions de partenariat avec les bailleurs sociaux pour formaliser les attentes et les engagements de chacun (de manière générale, et pour chacun des publics évoqués ci-dessous)
- Poursuivre la délégation des aides à la pierre et le travail fin de programmation des opérations
- Poursuivre l'appui aux communes, notamment celles en rattrapage SRU, pour réaliser les projections et programmer au mieux les opérations
- Favoriser la maîtrise d'ouvrage directe et si nécessaire, prévoir dès l'amont des opérations les parties de programmes qui feront l'objet de ventes en bloc
- Appuyer les communes qui le demandent pour définir au cas par cas l'opportunité de vente des logements sociaux à l'occupant
- Mobiliser tous les outils du parc social et conventionné pour développer une offre de logements sociaux ou assimilés dans les secteurs qui n'en comportent pas déjà une part importante (acquisition/amélioration ; conventionnement parc social ; conventionnement des logements communaux à la demande des communes ; conventionnement ANAH)
- Mobiliser tous les outils des Plans Locaux d'Urbanisme pour favoriser le développement d'opérations de logement social sur les secteurs de rééquilibrage

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

OBJECTIFS DE PRODUCTION PAR SEGMENT

LOGEMENT LOCATIF INTERMÉDIAIRE

Le logement locatif intermédiaire (LLI) permet de développer une offre locative à prix maîtrisés à destination des ménages disposant de revenus intermédiaires. Sa gestion par un bailleur institutionnel assure une forme de pérennité et une certaine possibilité et qualité de dialogue avec les collectivités, contrairement aux dispositifs de type Pinel. Pour les logements achevés à compter de 2023, l'exonération sur la taxe foncière à laquelle le LLI ouvrait le droit est remplacée par un crédit d'impôt, limitant l'impact pour les collectivités territoriales.

Cependant, sur un territoire de grande couronne comme celui de la CACP, il est essentiel de bien définir les conditions de développement de ce produit. Les plafonds de prix autorisés ne correspondent pas aux marchés immobiliers locaux et il est nécessaire de pratiquer une décote pour avoir un réel écart avec les prix du parc locatif privé (cette décote variant en fonction de la commune) et pour éviter la concurrence avec l'accession à la propriété, notamment dans l'ancien. Il est par ailleurs essentiel de bien localiser l'offre (proximité des transports, commerces, services et/ou zones d'emploi).

Le diagnostic du PLH met en avant un intérêt du LLI pour les personnes seules, jeunes ou seniors. En effet, ces publics ne trouvent pas de réponse dans le parc social même s'ils y ont théoriquement accès (manque d'offre et incompatibilité des délais d'attente pour les jeunes, moindre priorité et/ou inadéquation aux souhaits pour les seniors). Ils ne peuvent ni ne souhaitent pour autant se tourner vers l'accession, de plus en plus compliqué et coûteuse.

Dès lors, le PLH prévoit de développer ce produit en le tournant prioritairement vers ces publics et donc vers de petites typologies. Sa mobilisation pour d'autres publics pourra être étudiée au cas par cas en fonction des projets.

L'objectif est de consacrer 5% de la production neuve au logement intermédiaire, de manière à mobiliser le potentiel de ce produit, mais en ayant une attention forte sur le contenu des programmes et en évitant une concurrence avec le logement social ou l'accession. La réflexion pourra être rouverte en cours de PLH sur ce taux cible en fonction des effets constatés de la fin du dispositif Pinel, si elle est confirmée.

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

OBJECTIFS DE PRODUCTION PAR SEGMENT

ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ

L'accession sociale à la propriété, quand elle est encadrée par un dispositif règlementé, répond à plusieurs des enjeux soulevés précédemment. Plus accessible financièrement, elle permet notamment d'ancrer sur le territoire les ménages en milieu de parcours résidentiel qui aujourd'hui partent pour trouver un logement qui correspond à leurs besoins, leurs attentes et leurs capacités financières. Elle contribue également à limiter la surchauffe des prix de l'immobilier en maintenant une offre à prix maîtrisés. Les mécanismes de sécurisation de l'accession[1] et l'accompagnement des ménages dans leur projet d'accession permettent de limiter les ruptures pour les ménages et de garantir la pérennité des copropriétés ainsi créées.

Le PLH prévoit ainsi de développer 15% de la production neuve en accession sociale à la propriété, que ce soit en Bail Réel Solidaire (BRS) ou en Prêt Social Location-Accession (PSLA). L'opportunité de chacun de ces dispositifs en fonction du secteur d'implantation et/ou des autres paramètres sera étudiée. Le Bail Réel Solidaire présente l'intérêt de rester en accession sociale sur la durée, puisque la revente ne peut se faire qu'à un prix plafonné, à un ménage disposant lui-même de ressources plafonnées.

A noter : la vente HLM à l'occupant peut également participer à cet objectif d'accession sociale à la propriété mais elle ne fait pas partie des objectifs chiffrés ici. Le travail partenarial avec les bailleurs devra être poursuivi sur ce point de manière à s'assurer de la qualité des opérations mises en vente et du maintien d'une offre de logements sociaux conséquente sur le territoire.

[1] Garantie rachat et garantie relogement en cas de difficulté rencontrée par le ménage dans son parcours de vie / de logement

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

OBJECTIFS DE PRODUCTION PAR SEGMENT

ACCESSION ET LOCATIF LIBRES

De manière à proposer une palette complète d'offres de logement, **la production de logements « libres » sera poursuivie à hauteur des 55% restants.**

Quand il ne sera pas possible de maîtriser le prix de sortie par un dispositif encadré, il faudra y travailler à travers les outils de négociation existants (cahiers des charges de consultation sur le foncier public, gré à gré sur le foncier privé, partage du référentiel prix-gamme-produit...)

La réflexion sur les produits à développer et la stratégie à mettre en place pour limiter la part des investisseurs non institutionnels sera poursuivie, du moins tant que le dispositif Pinel restera en place.

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

OBJECTIFS DE PRODUCTION PAR PUBLIC

JEUNES ET ETUDIANTS

La CACP est un territoire particulièrement **jeune** et sous tension, à fortiori avec le développement et le rayonnement du campus international de Cergy-Pontoise. Les jeunes sont fortement touchés par la crise et connaissent une réelle précarisation ; ils figurent parmi les publics qui ont le plus de mal à accéder à un logement et font l'objet d'une attention particulière au titre du logement d'abord. Ils sont par ailleurs très présents dans le parc locatif privé, plus rapidement disponible que le parc social, mais au prix parfois de loyers très élevés et/ou de mauvaises conditions d'habitat.

Pour y répondre sur le volet production, le PLH prévoit de :

- Créer de **nouvelles résidences dédiées aux jeunes** favorisant la mixité des profils (résidences jeunes actifs, foyers jeunes travailleurs) en rééquilibrant l'offre à l'échelle intercommunale. Il sera a minima nécessaire de reconstituer l'offre en FJT démolie/transformée dans le cadre du projet de rénovation urbaine de Marcouville à Pontoise (91 places).
- Produire en diffus des **PLAI, et notamment des PLAI adaptés**, à cibler sur des petites typologies
- Développer une **offre locative intermédiaire de petite taille**

Dans le cas des **étudiants**, bien que le taux de couverture en résidences étudiantes soit très important (22,5% à échéance 2025), le développement récent a privilégié les résidences privées alors même que leurs ressources sont plus faibles que la moyenne nationale. Cette situation favorise le report vers les colocations qui suscitent des inquiétudes pour le territoire concernant les effets de concurrence avec les familles et les nuisances qui entravent les relations de voisinage. La pression va continuer d'être forte avec le passage de 30 000 à 36 000 étudiants sur le campus à horizon 2030, dont la moitié environ qui vivent sur le territoire de la CACP.

Pour y répondre sur le volet production, le PLH prévoit de :

- Maintenir le taux de couverture et développer **1 300 places** supplémentaires en résidences étudiantes dont 1 000 places environ à Cergy et 300 sur une ou plusieurs autres communes de l'agglomération
- Flécher la **majorité des nouvelles résidences étudiantes et chercheurs en social et en intermédiaire**, avec une clé de répartition qui pourrait être de l'ordre de 70/30 pour maintenir la part de résidences étudiantes sociales sur l'agglomération

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

OBJECTIFS DE PRODUCTION PAR PUBLIC

JEUNES ET ETUDIANTS

Identification des logements étudiants 2023 - 2028

Localisation	Nombre de places *	Dont sociales
Cergy	**940**	**700**
Parcelle Hirsch – Université	*400*	*400*
Tour Engie - Rce Etudiante	*240*	
Projets à localiser	*300*	*300*
Eragny	**100**	**100**
Résidence étudiante sociale - Eragny	*100*	*100*
Pontoise	**260**	**60**
Hall Saint-Martin	*200*	
ZAC Bossut	*60*	*60*
Total	**1300**	***860***

* Le nombre de places ne correspond pas nécessairement au nombre de logements (colocation notamment).

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

OBJECTIFS DE PRODUCTION PAR PUBLIC

LES MÉNAGES EN MILIEU DE PARCOURS RÉSIDENTIELS

La position de l'agglomération entre Paris et les portes du Vexin, l'offre de services et de commerces, les équipements sportifs, scolaires et culturels, constitue autant d'atouts pour l'installation et le maintien des ménages. Cependant, comme exposé plus haut, le territoire joue à ce jour davantage un rôle de transition pour des ménages familiaux aux revenus intermédiaires et supérieurs. Le manque d'une offre attractive (maison, espaces extérieurs généreux) et financièrement accessible joue probablement un rôle) cet égard.

Tout l'enjeu aujourd'hui est donc de réfléchir à une stratégie transversale pour maintenir ces ménages en milieu de parcours résidentiel.

Pour y répondre sur le volet offre neuve, le PLH préconise de :

- Développer **une offre de qualité** (grandes surfaces, espaces de rangement, espace extérieur, etc.) et qui soit **financièrement accessible** (notamment via l'accession à prix maîtrisée)
- S'ouvrir à de **nouveaux modes d'occupations** (*built to rent*, BRS, etc.)

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

OBJECTIFS DE PRODUCTION PAR PUBLIC

LES SENIORS

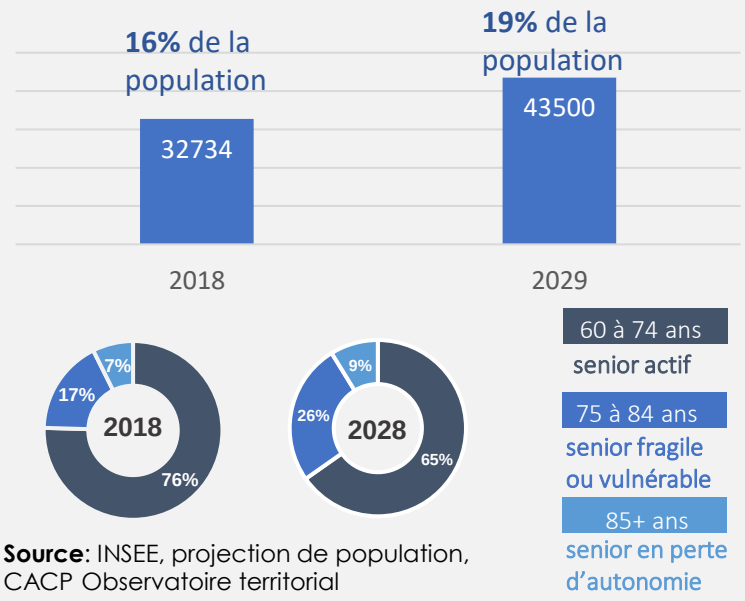
Le vieillissement démographique est en cours sur le territoire. En 2018, les seniors représentent 16% de la population globale soit 2 points de plus qu'en 2013. Comparés aux autres tranches d'âge, c'est la population qui connait la plus forte progression entre 2013-2018. Ce taux devrait passer à 19% d'ici la fin du PLH.

C'est la tranche d'âge des seniors « fragiles » entre 75 et 85 ans qui devrait connaître la plus forte augmentation. Le défi pour le PLH à venir est donc moins celui de la prise en charge de la dépendance que de l'anticipation et de la prise en considération des fragilités, avec un public qui souhaite majoritairement se maintenir à domicile.

De nombreux projets de « résidences seniors » sont envisagés à date, et le PLH préconise de **lancer une étude de programmation** qui permettra d'avoir une vision d'ensemble et de mieux comprendre les besoins des seniors pour proposer une offre adaptée (cf. fiche action correspondante).

En première intention, il paraît intéressant de creuser la piste des logements intermédiaires (LLI et accession sociale) pour leur accessibilité financière. Les retours d'expériences sur l'habitat intergénérationnel et la poursuite de l'implication de la CACP dans la Conférence des acteurs de l'habitat inclusif semblent également incontournables.

Projection de l'évolution de la population des seniors - CACP



Source: INSEE, projection de population, CACP Observatoire territorial

Identification de la production prévisionnelle dédiée aux seniors

Localisation	Nombre de places	Dont sociales
Maurecourt	**29**	**29**
Résidence sénior – Poussins	*29*	*29*
Saint-Ouen l'Aumône	**70**	**70**
Résidence autonomie	*70*	*70*
Courdimanche	**38**	
Foyer rural – rue des écoles	*38*	
Total	**137**	**99**

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

OBJECTIFS DE PRODUCTION PAR PUBLIC

LES PERSONNES PORTEUSES DE HANDICAP ET/OU SOUFFRANT DE TROUBLES PSYCHIQUES

L'agglomération n'est pas en première ligne sur le logement et l'accompagnement des **personnes porteuses de handicap.** Cependant, elle continuera de se mobiliser aux côtés des partenaires, et notamment du Conseil Départemental, afin de développer une offre de logements adaptée à ces publics.

Il s'agira notamment de :

- Partager avec le Conseil Départemental le **diagnostic des besoins et de l'offre** à destination des personnes porteuses de handicap
- Poursuivre le travail engagé avec le Conseil Départemental sur **l'habitat inclusif**
- Travailler la question de **l'adaptation au handicap** dans le cadre des nouvelles opérations

L'agglomération porte le **Conseil Local de Santé Mentale** dont le rôle est de permettre la mise en réseau des acteurs locaux afin de partager une vision globale de la santé mentale et du prendre soin. Spécifiquement au logement, une commission s'est constituée et s'inscrit notamment dans l'un des axes portés par le CLSM qui est « d'agir sur les déterminants sociaux et territoriaux de la santé mentale : développer des conditions de vie favorables de la personne et de réduire les inégalités sociales en santé "

Dans ce cadre et sur le volet « production d'une offre adaptée », il s'agira :

- D'étudier la possibilité de monter une **2e maison relai** à l'image de celle réalisée sur Eragny
- De participer à la mise en place du dispositif « **Un chez soi d'abord** » à l'échelle du Val d'Oise

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

OBJECTIFS DE PRODUCTION PAR PUBLIC

LES GENS DU VOYAGE

En 2022, au total 2 700 gens du voyage vivent sur l'agglomération ce qui représente en moyenne 600 à 700 caravanes. Parmi elles, 100 à 150 se situent sur les aires d'accueil et les 500 à 550 restantes sont installées de façon illicite et précaire sur des terrains aussi bien publics que privés. Ces dernières années ont été marqués par un phénomène de sédentarisation de ces familles, faisant ainsi évoluer leur mode d'habiter.

La CACP a donc travaillé à la programmation d'une offre nouvelle d'accueil et d'habitat des gens du voyage qui a été entérinée par le Préfet dans le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage arrêté début 2022.

État actuel 2022

	Aire d'accueil	Terrains locatifs familiaux	Habitat adapté	Total
Cergy	25			25
Eragny				0
Jouy-le-M.	26			26
St Ouen l'A	28			28
Osny	26			26
Pontoise	27	32		59
Total	132	32	0	164
		164		

État futur après réalisation des prescriptions

	Aire d'accueil	Terrains locatifs familiaux	Habitat adapté	Total
Cergy			40	40
Eragny		40		40
Jouy-le-M.		30	30	60
St Ouen l'A	28	40		68
Osny	26	24		50
Pontoise	27	32		59
Total	81	166	70	317
		317		

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

OBJECTIFS DE PRODUCTION PAR PUBLIC

LES GENS DU VOYAGE

Communes	Typologie	Nombre de places	Maîtrise foncière	Inscription au PLU	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Cergy	Habitat adapté	40	Oui	En cours de révision : secteur projet en cours de création						
Eragny-sur-Oise	Terrain locatif familial	40	Oui	Inscrit au PLU (STECAL GDV)						
Saint-Ouen l'Aumône	Terrain locatif familial	40	Oui	Inscrit au PLU (zone UL permettant l'accueil GDV)						
Osny	Terrain locatif familial	24	Oui	En cours de révision : zone NV en cours de création (permettant l'accueil GDV)						
Jouy-le-Moutier	Habitat adapté et terrain locatif familial	30 + 30	Oui	En cours de révision : intégration de la réfection et agrandissement de l'aire existante						

Malgré la volonté du territoire, le respect du calendrier inscrit au schéma est largement compromis. Comme indiqué au Préfet du Val-d'Oise dans le courrier du 10 octobre 2023, le contexte financier de plus en plus tendu rend très difficile la sortie des opérations envisagées au regard de l'importance des fonds publics nécessaires à leur réalisation. A ce jour, 2,4 millions d'euros sont fléchés au PPI pour la réalisation des opérations d'accueil des gens des voyages, ce qui permet tout juste de sortir une opération.

Néanmoins des solutions sont explorées pour accélérer la programmation de l'offre :

- l'abondement du budget existant, sera proposé à l'approbation du conseil communautaire.
- D'un point de vue technique, le processus avance pour les opérations de Cergy et Eragny-sur-Oise :
    - La priorité est de lancer de l'opération d'habitat adapté sur la Plaine des Linandes. La CACP dispose de la maîtrise foncière de ce terrain, et le PLU en cours de révision (achevé en 2024) compte identifier le terrain en secteur de projet. La CACP est en capacité de financer cette opération portée par CDC Habitat. Par ailleurs, il est envisagé de sortir ce terrain de la ZAC des Linandes, pour optimiser le calendrier de réalisation de l'opération.
    - Le terrain locatif familial identifié dans le schéma à Eragny-sur-Oise, est le projet suivant à réaliser. Le terrain est de maîtrise foncière public, et le PLU opposable aux tiers identifie bien un STECAL pour l'accueil des gens du voyage à l'emplacement identifié. Cergy-Pontoise Aménagement va prochainement lancer une étude de VRD ainsi qu'un schéma d'aménagement.

En parallèle, la CACP se laisse l'opportunité de revoir l'ordre des opérations en fonction de la faisabilité de ces dernières et d'étudier plusieurs scénarios de transformation des projets d'habitat adapté en terrain locatif familial voire en aire d'accueil.

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

OBJECTIFS DE PRODUCTION PAR PUBLIC

PERSONNES DÉFAVORISÉES

Les publics en difficulté économique et/ou sociale subissent encore plus fortement que les autres la tension sur les dispositifs d'hébergement et le parc de logements. En 2021, le 115 a reçu près de 16 000 demandes de mise à l'abri correspondant à plus 32 700 personnes, dont 73% ayant obtenu une réponse – contre 80% en moyenne sur le Val-d'Oise. Le territoire a également enregistré près de 2 000 demandes d'hébergement ou de logement adapté (comme les pensions de famille par exemple) correspondant à près de 4 000 personnes. La même année, 11% seulement des demandeurs de logement social du 1er quartile de revenus ont obtenu un logement. Ce sont essentiellement des personnes seules hébergées et des familles monoparentales.

Pourtant, la CACP figure parmi les intercommunalités les plus fortement mobilisées pour les nuitées hôtelières (7,5 places pour 1 000 Habitants contre 4,7 dans le Val d'Oise et 3,7 en Ile-de-France) et les plus fortement dotées en matière d'hébergement (3,9 places pour 1 000 habitants contre 1,5 places dans le Val d'Oise et 2,3 places pour 1 000 Habitants en Ile-de-France). Elle présente également un parc social très important, mais dont le développement a ralenti sur les dernières années et dont le taux de rotation est en baisse. Malgré les efforts réalisés sur le précédent PLH, une partie du parc social reste par ailleurs trop onéreuse pour l'accueil de ces publics. Se pose également la question de l'accompagnement nécessaire.

L'agglomération restera fortement investie dans l'accueil des publics les plus en difficulté **à travers la mise en œuvre accélérée du logement d'abord.** Sur le plan de la production d'une offre nouvelle, cet engagement se traduira par les objectifs suivants :

- Le développement d'au moins une **pension de famille** dans chaque commune du territoire
- La poursuite de la production de **PLAI adaptés en diffus**
- La poursuite du développement une offre en **intermédiation locative**, avec un travail préalable à réaliser avec l'Etat sur les **secteurs à privilégier** pour éviter la concentration des difficultés dans certains quartiers
- Se laisser la possibilité **d'innover** sur l'offre proposée à ces publics (logement intercalaire…)

A noter par ailleurs, la CACP participe à la résorption des bidonvilles.

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

2. TERRITORIALISATION DE L'OFFRE NOUVELLE

2.1. Répartition par commune

2.2. Cartographie des projets à l'échelle de l'agglomération et éléments sur le foncier

2.3. Cartographie des projets à l'échelle des communes, extraits des PLU et éléments sur le foncier

CERGY-PONTOISE agglo

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

TERRITORIALISATION À L'ÉCHELLE DES COMMUNES

TOUS LOGEMENTS

L'objectif de 1 300 logements annuels est décliné par commune dans le tableau ci-contre.

Cette déclinaison est issue de la combinaison :

- des projets connus à ce jour et remontés par les communes;
- de l'estimation de la production qui pourrait être réalisée en diffus, réalisée au regard du bilan 2016-2021 et du travail d'appréciation mené dans le cadre des PLH.

Tableau des autorisations prévisionnelles 2023-2028

	Nouveau total tous logements	dont Logements localisés	dont Estimation en diffus	Soit par an
Boisemont	34	16	18	6
Cergy	2619	2583	36	437
Courdimanche	168	120	48	28
Eragny-sur-Oise	490	424	66	82
Jouy-le-Moutier	721	691	30	120
Maurecourt	185	161	24	31
Menucourt	151	145	6	25
Neuville-sur-Oise	118	100	18	20
Osny	808	640	168	135
Pontoise	1493	1457	36	249
Puiseux-Pontoise	48	48		8
Saint-Ouen l'Aumone	870	810	60	145
Vauréal	105	87	18	18
Programmation à territorialiser	0			0
CACP	**7810**	**7282**	**528**	**1302**

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

TERRITORIALISATION À L'ÉCHELLE DES COMMUNES

LOGEMENTS SOCIAUX

Le parc social de l'agglomération reste concentré sur les communes les plus peuplées du territoire. Cependant, les déséquilibres sont nettement moins marqués que sur d'autres territoires, et les communes les moins bien dotées ont fait et font encore d'importants efforts pour rattraper leur retard. Sur 11 communes concernées par la loi SRU, 3 seulement restent sous le seuil des 25% de logements sociaux : **Osny, Courdimanche et Maurecourt**. Toutes sont au-dessus des 20% et **ont acté qu'elles mettraient en œuvre les actions nécessaires pour atteindre 25% de logements sociaux à l'issue du PLH** 2023-2028. Maurecourt va par ailleurs signer un Contrat de Mixité Sociale formalisant les moyens mis en œuvre pour ce rattrapage, qui sera joint au présent PLH.

La territorialisation des objectifs de production de logements sociaux proposée ici tient compte à la fois de cet objectif et des remontées de projets faites par l'ensemble des communes.

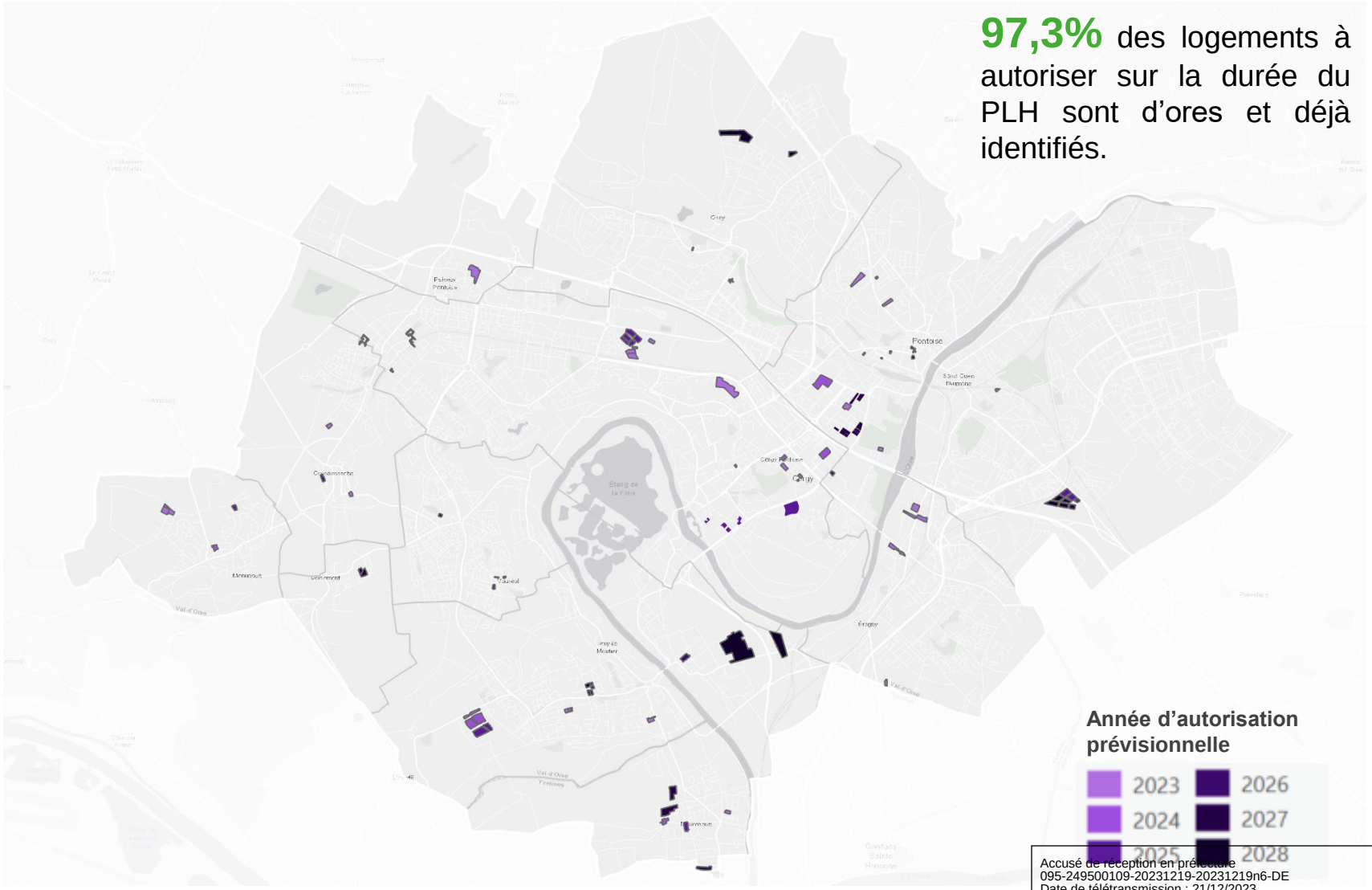
A noter par ailleurs, le développement de logements dédiés à des publics particuliers (pensions de familles, résidences jeunes actifs...) devra, autant que possible, se faire de manière à favoriser un rééquilibrage territorial au sein de l'agglomération.

Commune	Taux SRU au 01/01/2022	Objectifs tous logements sur 6 ans	Objectifs logements sociaux sur 6 ans		
			En nb sur 6 ans	En nb par an	En %
NEUVILLE-SUR-OISE	45,06%	118	0	0	0,00%
CERGY	44,28%	2 619	590	98	22,53%
PONTOISE	40,09%	1 493	304	51	20,36%
SAINT-OUEN-L'AUMÔNE	35,65%	870	155	26	17,82%
JOUY-LE-MOUTIER	32,29%	721	206	34	28,57%
ÉRAGNY-SUR-OISE	30,68%	490	100	17	20,41%
MENUCOURT	28,16%	151	43	7	28,48%
VAUREAL	27,29%	105	67	11	63,81%
COURDIMANCHE	23,55%	168	56	9	33,33%
OSNY	21,60%	808	333	56	41,21%
MAURECOURT	20,21%	185	137	23	74,05%
BOISEMONT	Non soumis <1500 hab	34	0	0	0,00%
PUISEUX	Non soumis <1500 hab	48	15	3	31,25%
Programmation restant à localiser		0	0	0	0,00%
TOTAL	**35,99%**	**7 810**	**2 006**	**334**	**25,69%**

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

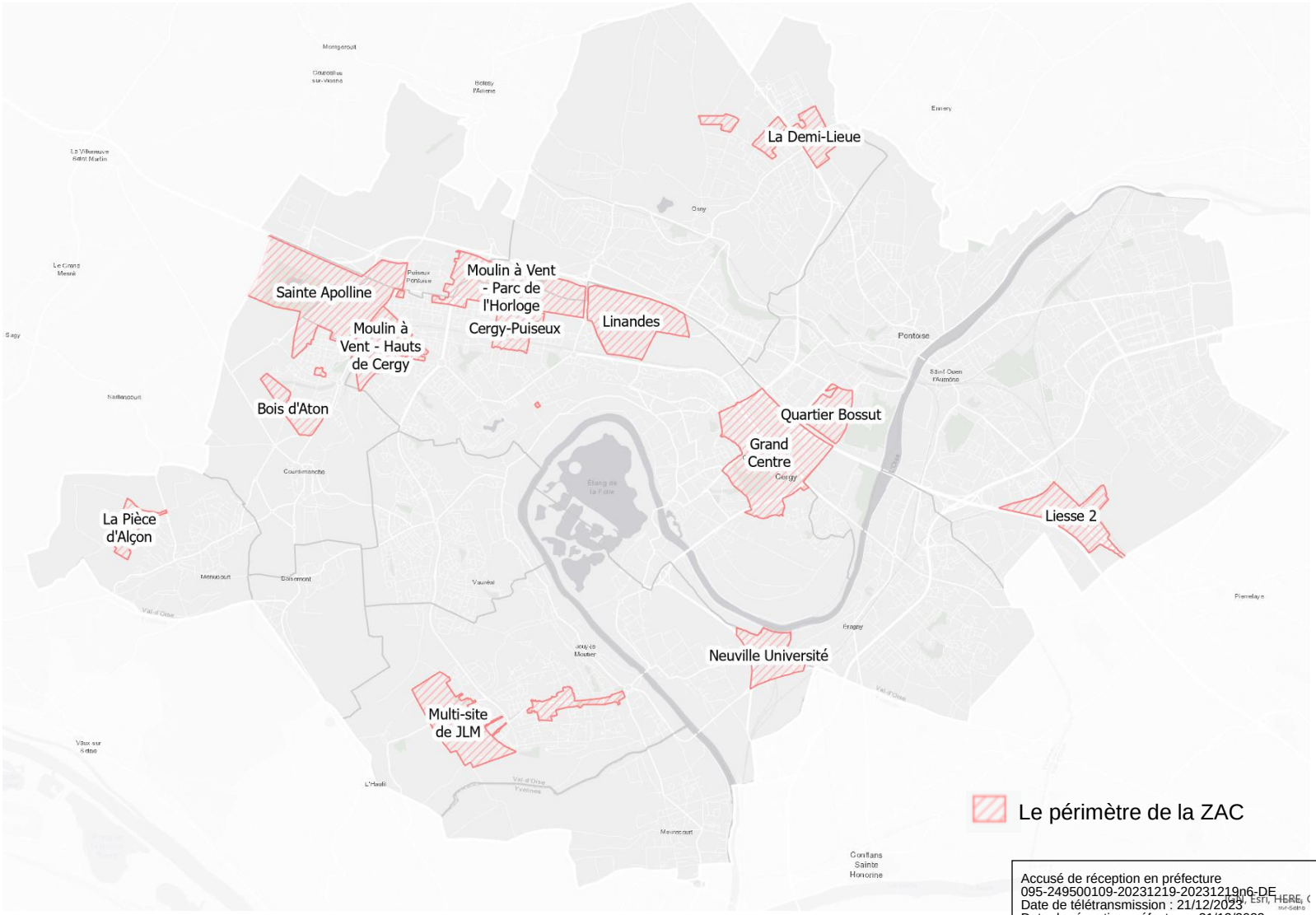
LA PRODUCTION DES LOGEMENTS
VUE D'ENSEMBLE

97,3% des logements à autoriser sur la durée du PLH sont d'ores et déjà identifiés.



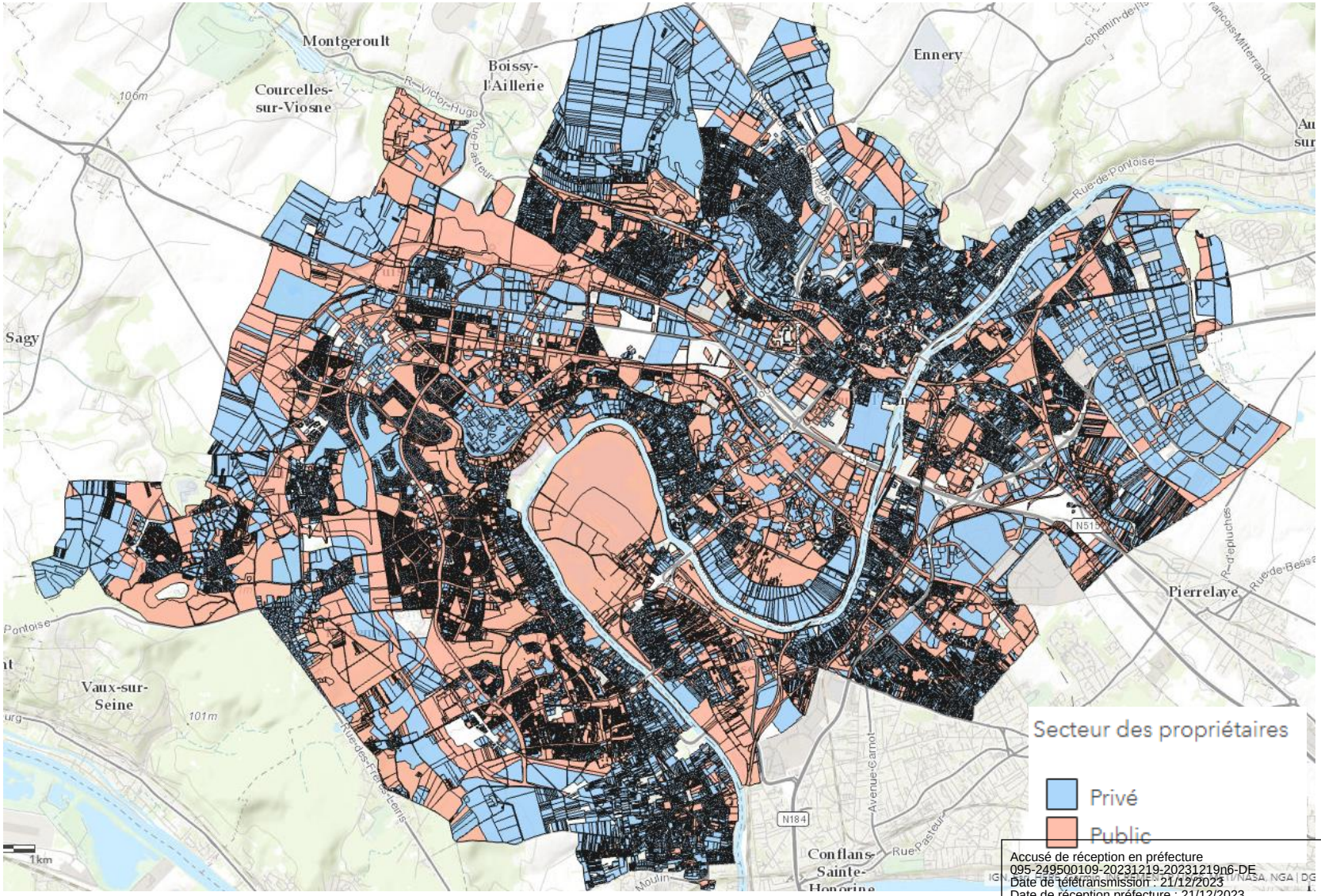
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

LES PÉRIMÈTRES DES ZAC
DE L'AGGLOMÉRATION



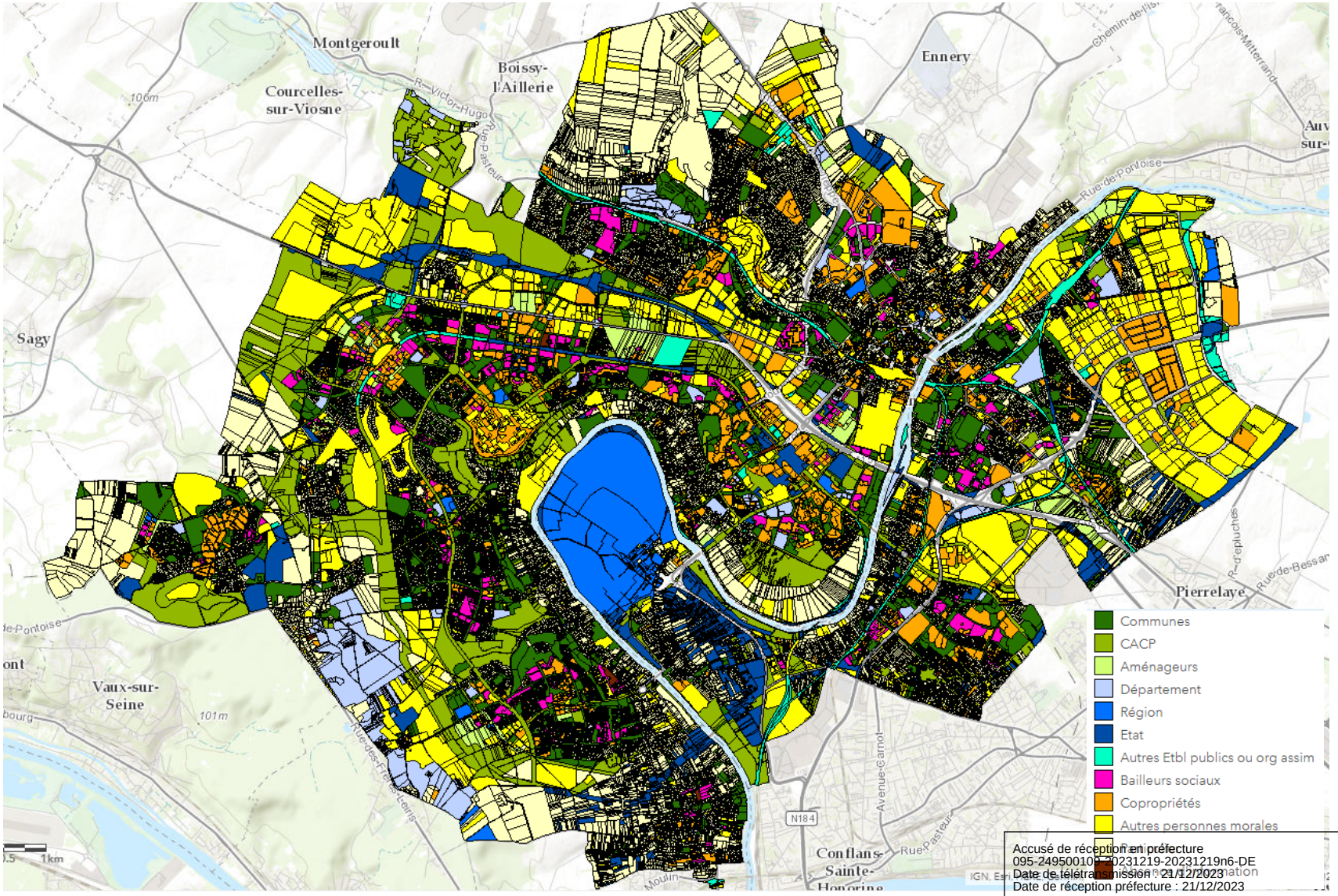
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

TYPOLOGIES DES PROPRIÉTAIRES DU FONCIER



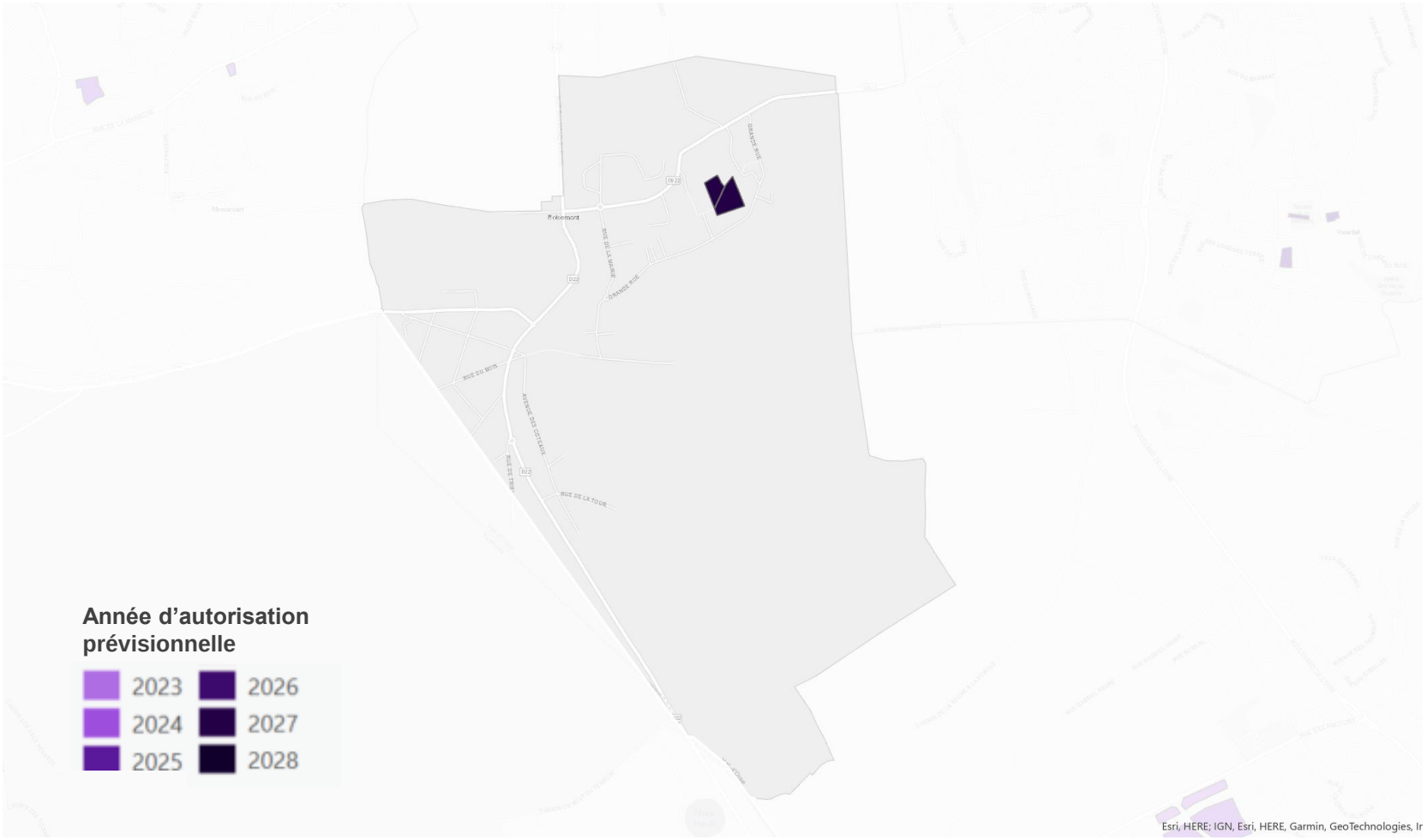
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

TYPOLOGIES DES PROPRIÉTAIRES DU FONCIER



Accusé de réception en préfecture
095-249500107-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

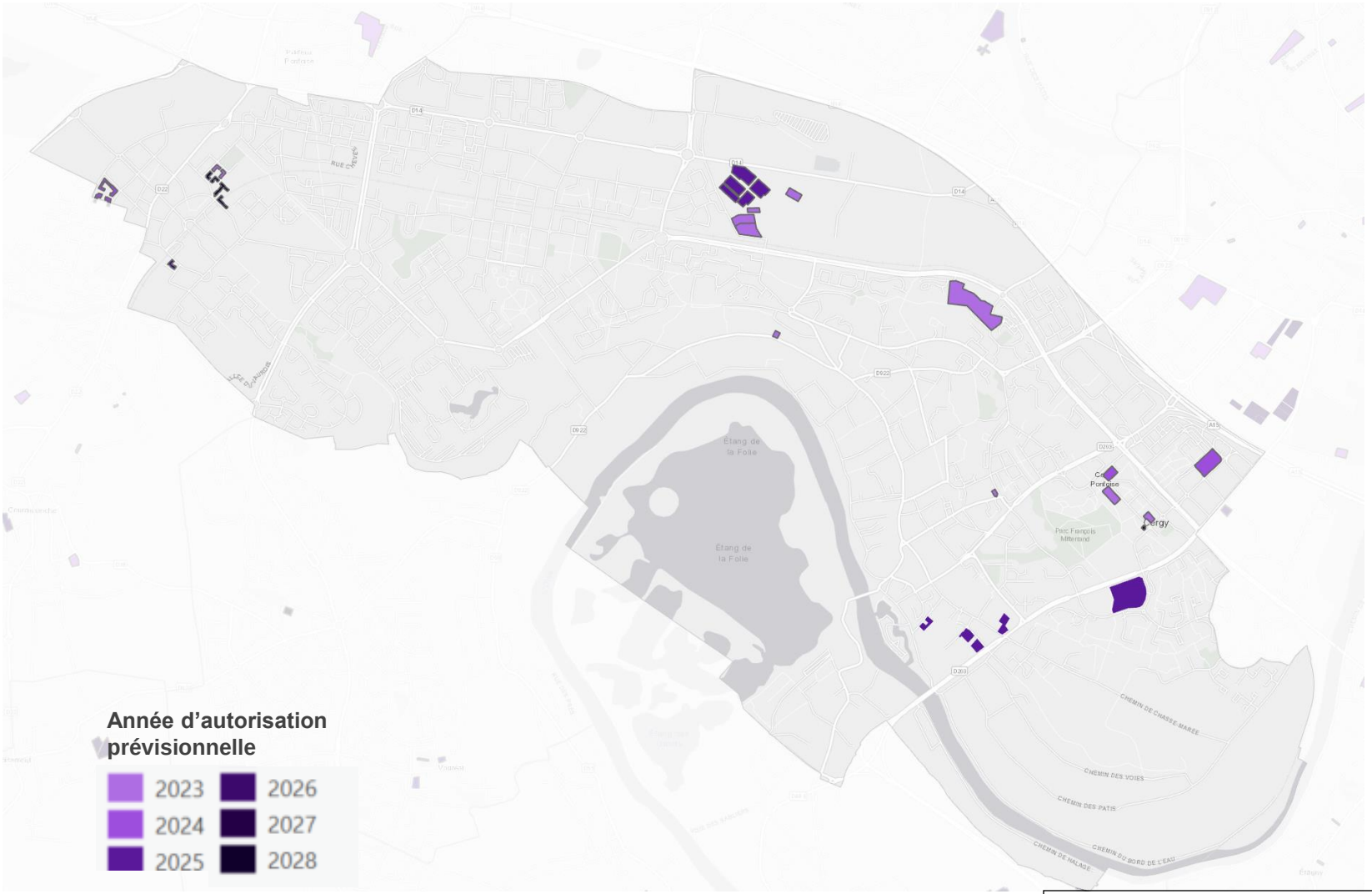
BOISEMONT
LA PRODUCTION DES LOGEMENTS



Nom de l'opération	Périmètre	Prév. PC	Prév. DOC	Prév. DAACT	Nb de lgts	Dont accession	Dont accession soc	Dont lgts sociaux	Dont LLI
Cupidonne	diffus	2027	2028	2030	16	16			

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

CERGY
LA PRODUCTION DES LOGEMENTS



Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

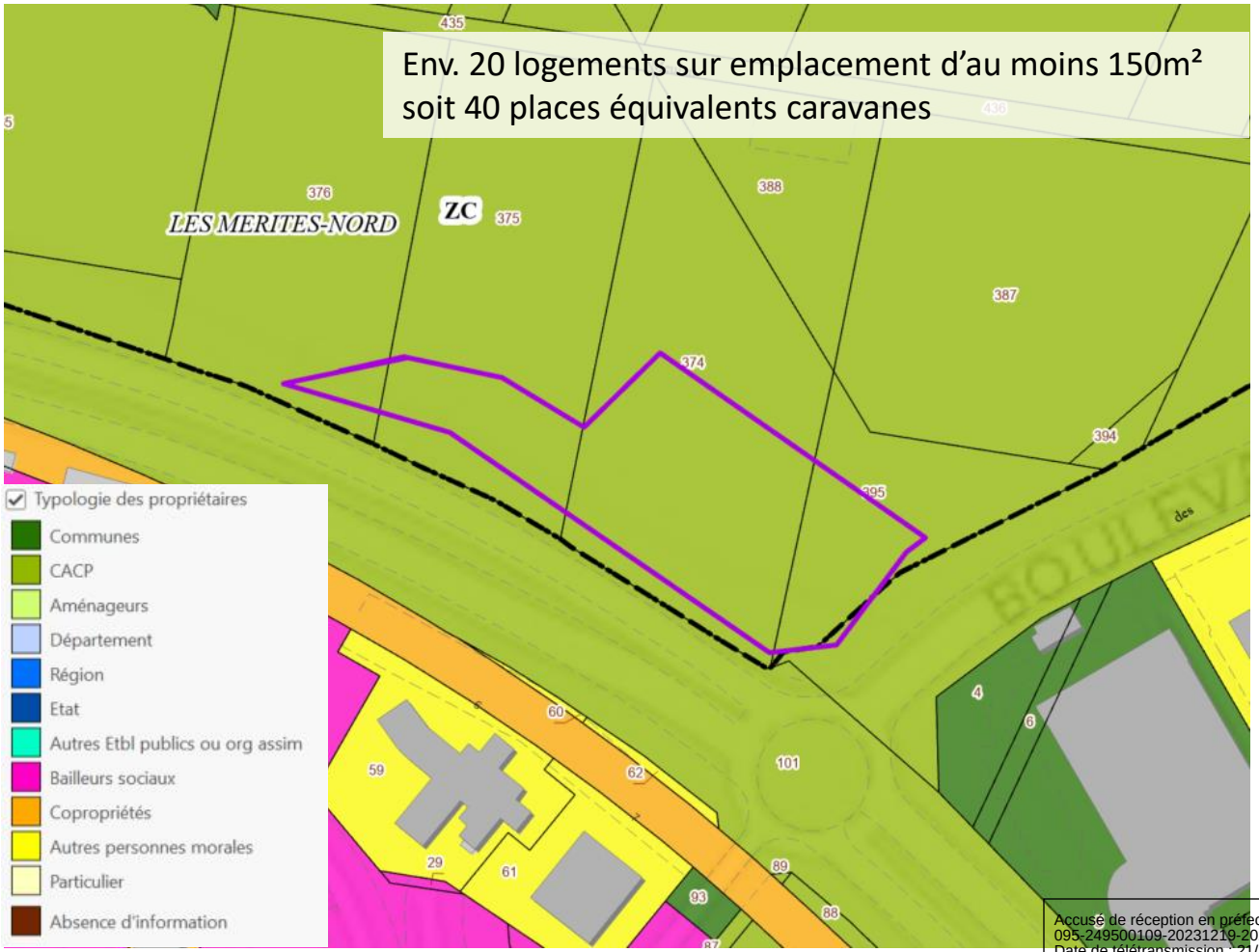
CERGY
LA PRODUCTION DES LOGEMENTS

Nom de l'opération	Périmètre	Prév. PC	Prév. DOC	Prév. DAACT	Nb de lgts	Dont accession	Dont accession soc	Dont lgts sociaux	Dont LLI
Lot 522-2A	zac	2026	2027	2029	63	63			
Cerclades	zac	2024	2025	2026	75	75			
Tour Engie - Rce Etudiante	zac	2023	2024	2026	160				
Les Joueries (ancien cinéma, proche Préfecture)	zac	2028	2029	2031	100	100			
Chemin des Bourgognes	zac	2026	2027	2028	7	7			
Lot 507-2	zac	2028	2029	2031	134	134			
Lot 507-1A	zac	2028	2029	2031	65			65	
Lot 507-1B	zac	2028	2029	2031	53	53			
Lot 583	zac	2024	2025	2027	243	194	49		
Plaine des Linandes - Ph3 - Pièce Sud - Lot G1	zac	2023	2024	2026	113	113			
Plaine des Linandes - Ph3 - Pièce Sud - Lot G2	zac	2023	2024	2026	37	37			
Plaine des Linandes - Ph4 - Pièce Sud - Lot F1	zac	2023	2024	2026	70	70			
Plaine des Linandes - Pièce Nord	zac	2025	2026	2028	700	515		185	
Habitat adapté GDV (périmètre pas encore défini)	zac	2023	2024	2025	40			40	
Lot 507 1D	zac	2023	2024	2026	56	56			
Lot 507 1C	zac	2023	2024	2026	70	70			
Les Linandes Oranges - densification foncier Seqens	diffus	2023	2024	2026	126	73			53
Parcelle Hirsch - Université	zac	2025	2026	2028	300			300	
Patinoire Oréades	zac	2023	2024	2026	99	99			
Secteur Bruloir - La Petanse	diffus	2025	2026	2028	25	25			
Secteur Bruloir - Les Plantes	diffus	2025	2026	2028	40	40			
Secteur Bruloir - Entrée Nord	diffus	2025	2026	2028	7	7			

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

CERGY
LES GENS DU VOYAGE

Localisation de **l'habitat adapté** de Cergy – Bd de l'Oise

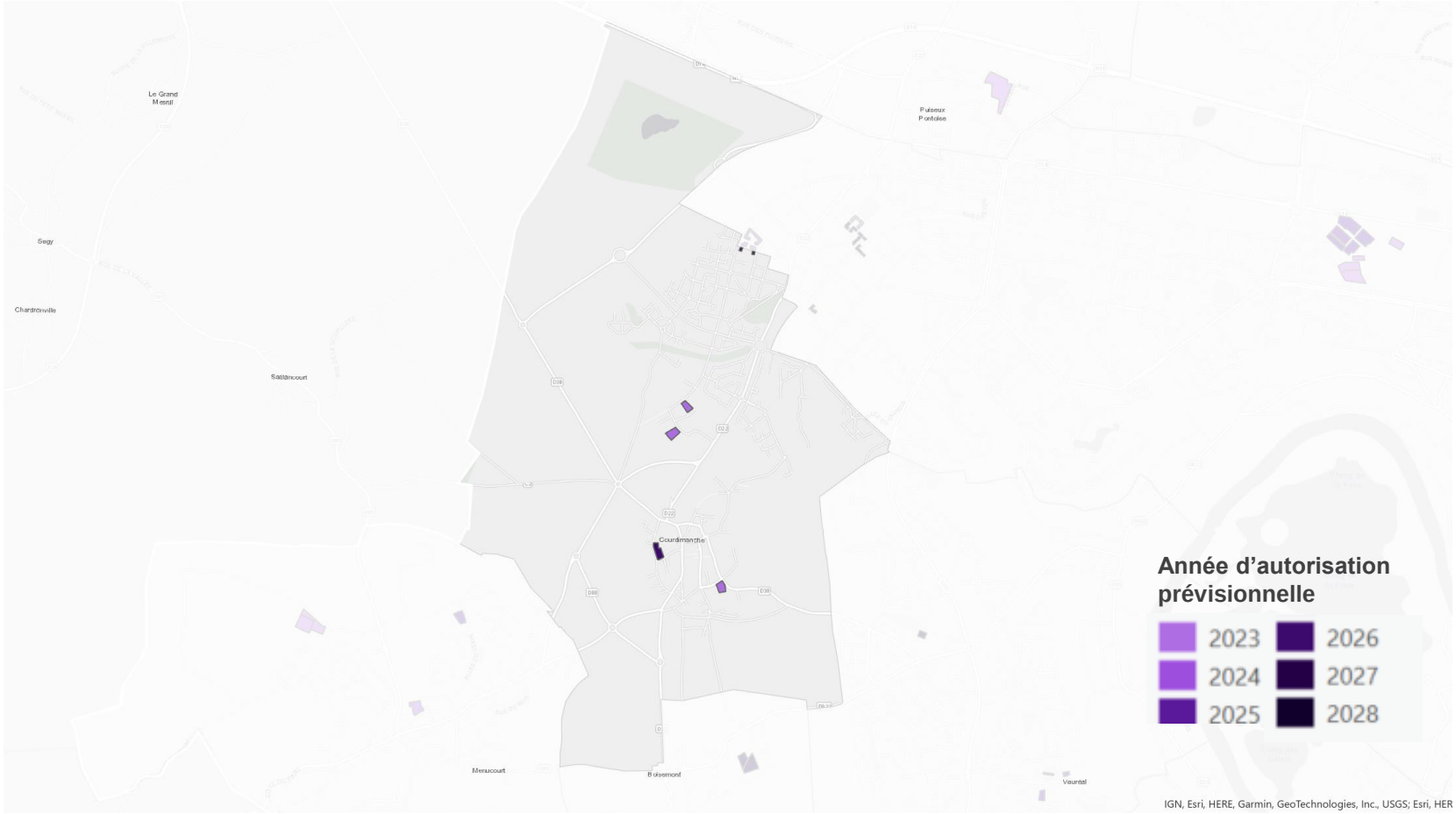


Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

CERGY
AXES DE DÉVELOPPEMENT

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

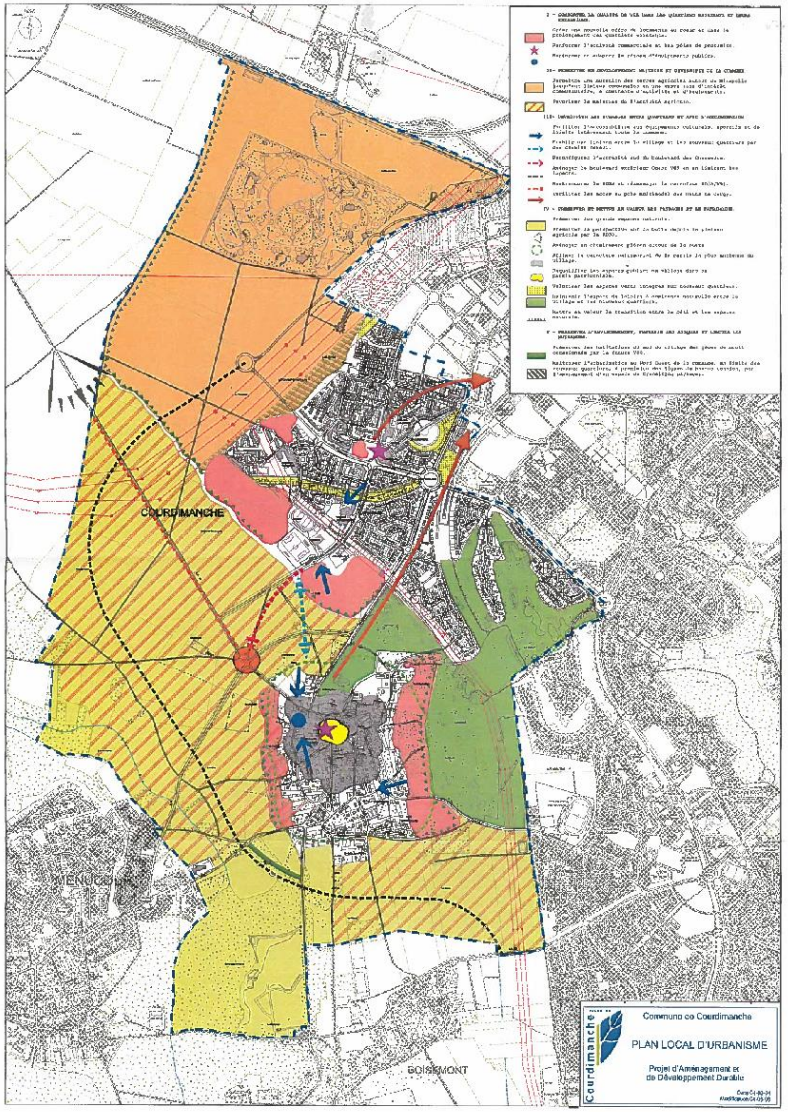
COURDIMANCHE
LA PRODUCTION DES LOGEMENTS



Nom de l'opération	Périmètre	Prév. PC	Prév. DOC	Prév. DAACT	Nb de lgts	Dont accession	Dont accession soc	Dont lgts sociaux	Dont LLI
ZAC Bois d'Aton lot H	zac	2023	2024	2025	12			12	
Rue Fleury - ancien garage	diffus	2026	2027	2028	8	4	4		
Foyer Rural - rue des Ecoles	diffus	2023	2024	2025	38				38
Lot 583 - Lots C et D	zac	2027	2028	2030	32				
63 bd des Chasseurs	diffus	2023	2024	2026	30			12	18

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

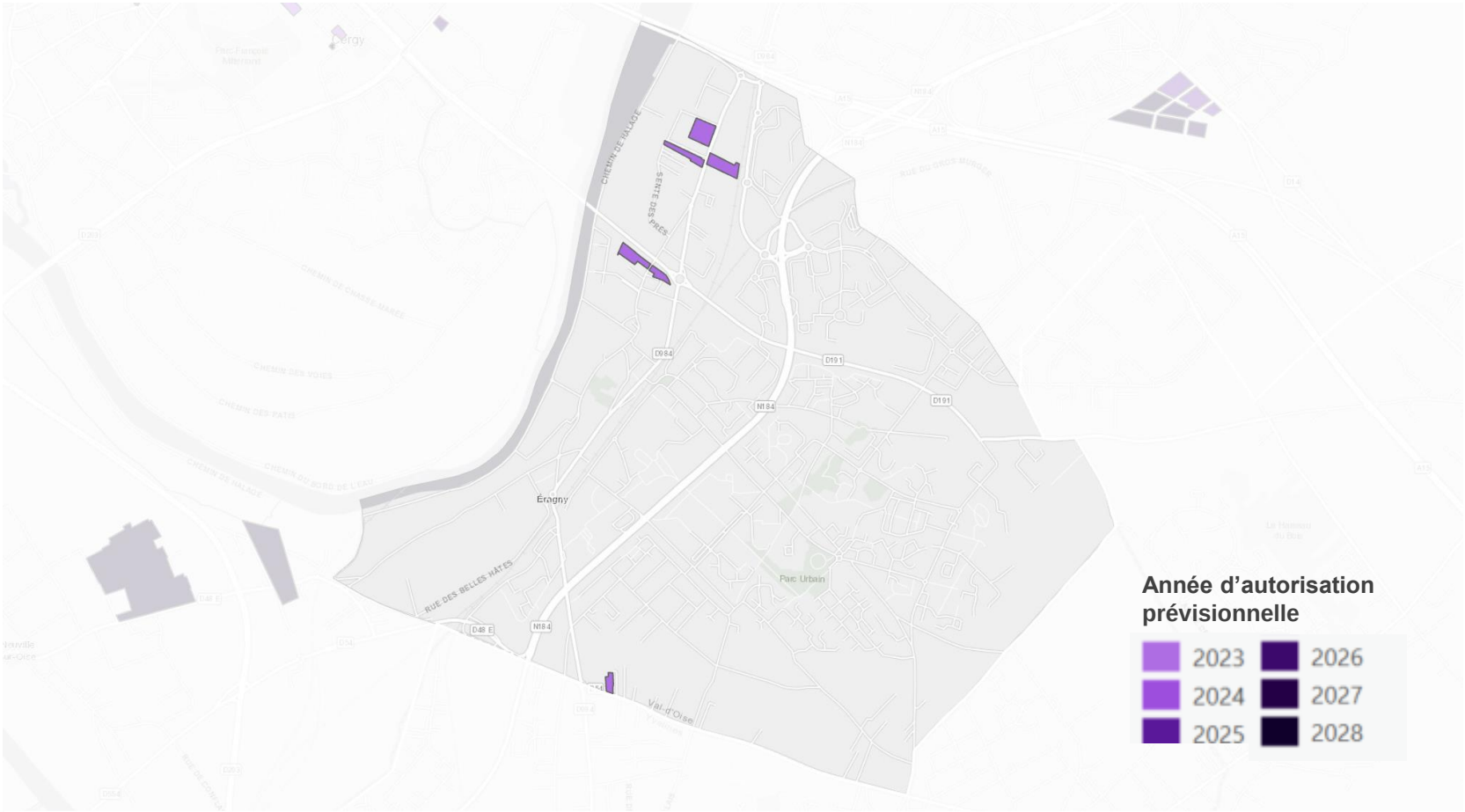
COURDIMANCHE
AXES DE DÉVELOPPEMENT



La révision du PLU en cours

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

ERAGNY
LA PRODUCTION DES LOGEMENTS

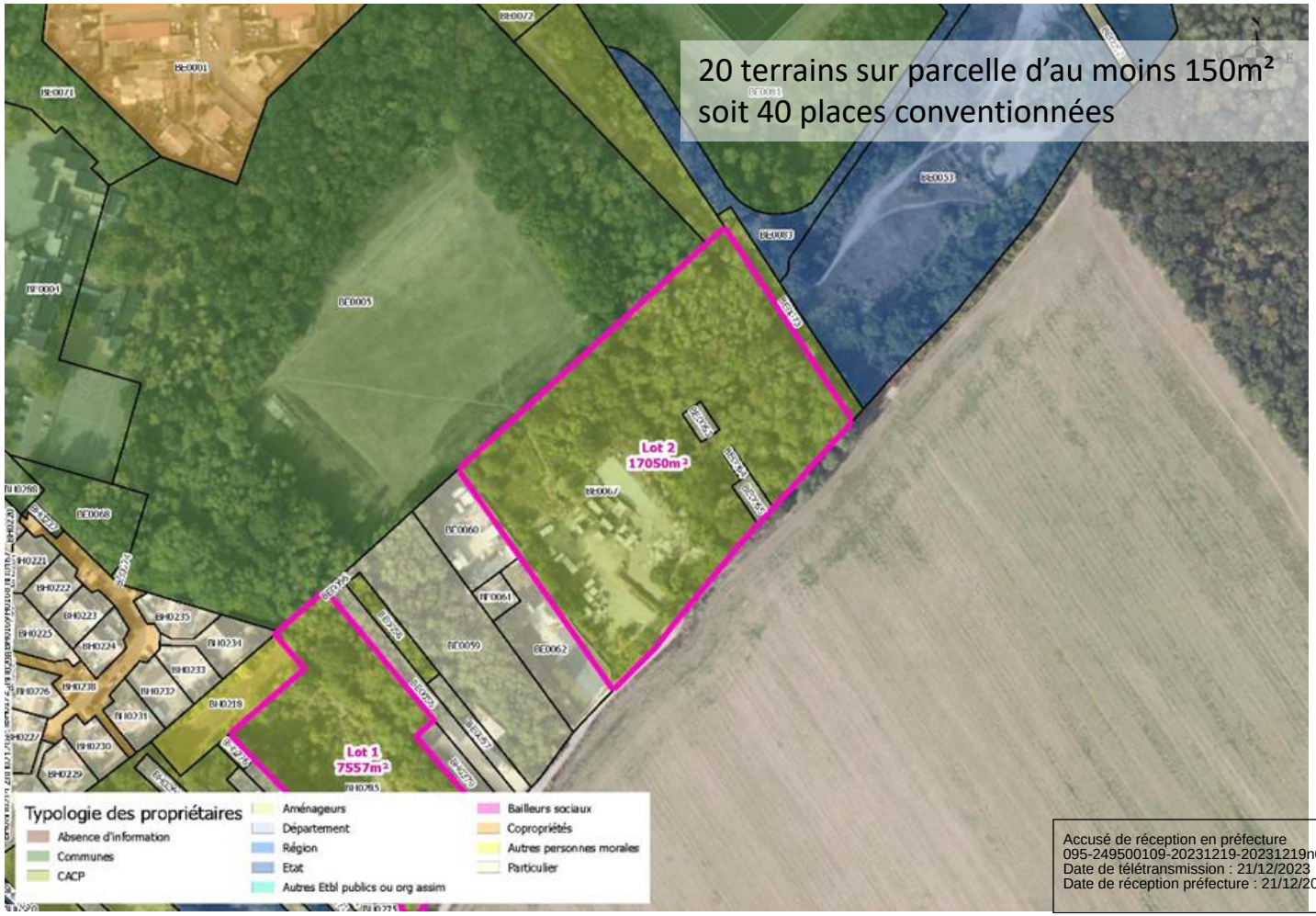


Nom de l'opération	Périmètre	Prév. PC	Prév. DOC	Prév. DAACT	Nb de lgts	Dont accession	Dont accession soc	Dont lgts sociaux	Dont LLI
Bas Noyer - Village	pup	2023	2024	2025	110	110			
Bordure Bas Noyer - Sud premier pas - Lot B	pup	2023	2024	2025	81	81			
Terrain Toyota 48-52 rue Roger Guichard	diffus	2023	2024	2025	104	104			
Bas Noyer - Lot A	pup	2023	2024	2025	29	29			
Résidence étudiante sociale	Diffus	2028	2029	2031	100			100	

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

ERAGNY
LES GENS DU VOYAGE

Localisation des **terrains locatifs familiaux** d'Éragny – Chemin de la Haute Borne



Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

ERAGNY
AXES DE DÉVELOPPEMENT

VILLE D'ERAGNY-SUR-OISE

Axe 2 : Eragny, mixte et intense

Orientation 1 : Répondre aux besoins d'accueil de la population actuelle et future

Permettre une dynamique démographique équilibrée et de répondre aux besoins des habitants actuels et futurs

Favoriser un parcours résidentiel complet sur la commune

Diversifier l'offre de logements sur la commune

S'appuyer sur les opportunités et les secteurs stratégiques pour orienter la ville vers un développement équilibré

- Projets existants
- Projets potentiels

Orientation 2 : Maintenir la structure polycentrique en renforçant les pôles de mixité fonctionnelle

Maintenir et renforcer les principales polarités commerciales de proximité:

- existantes
- à créer

Développer et articuler les nouvelles offres de services, de commerces et d'équipements dans les quartiers les moins bien dotés

Orientation 3 : Maintenir le bon niveau d'équipements communal

Maintenir une offre d'équipements complète et équilibrée dans le territoire et en cohérence avec le développement de l'agglomération

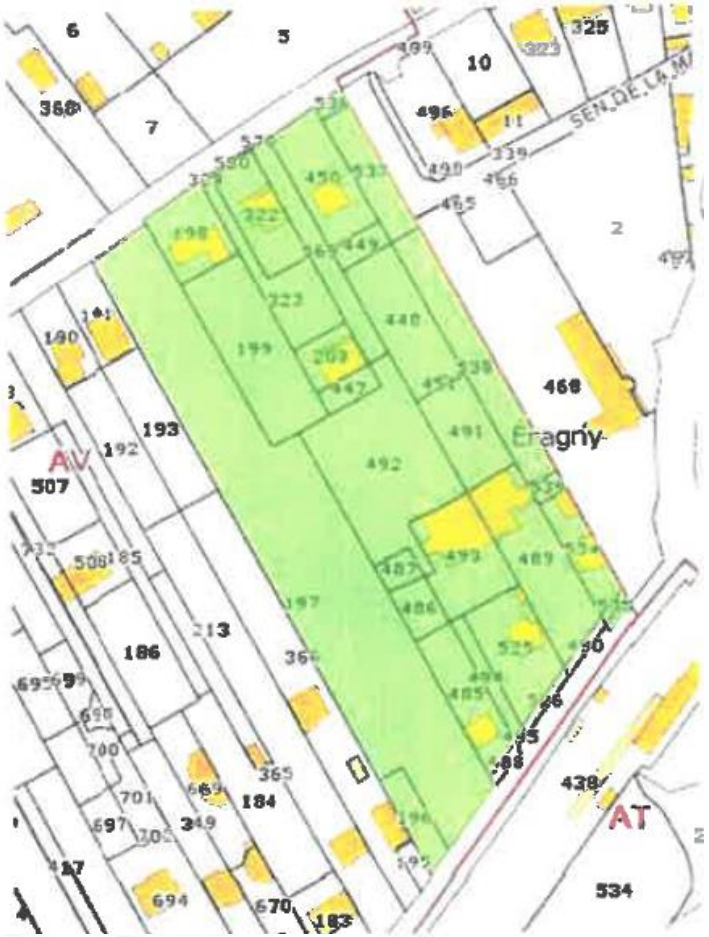
Maintenir le niveau d'équipements éducatifs et sociaux avec notamment la création d'un groupe scolaire dans le quartier du Bas Noyer

Maintenir la qualité de la desserte numérique et favoriser la couverture 4G sur l'ensemble de la ville et sur les parcs d'activités économiques du territoire

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

ERAGNY
Veille foncière EPFIF

Périmètre de Veille foncière EPFIF dit « **QUARTIER DE LA MAIRIE**»



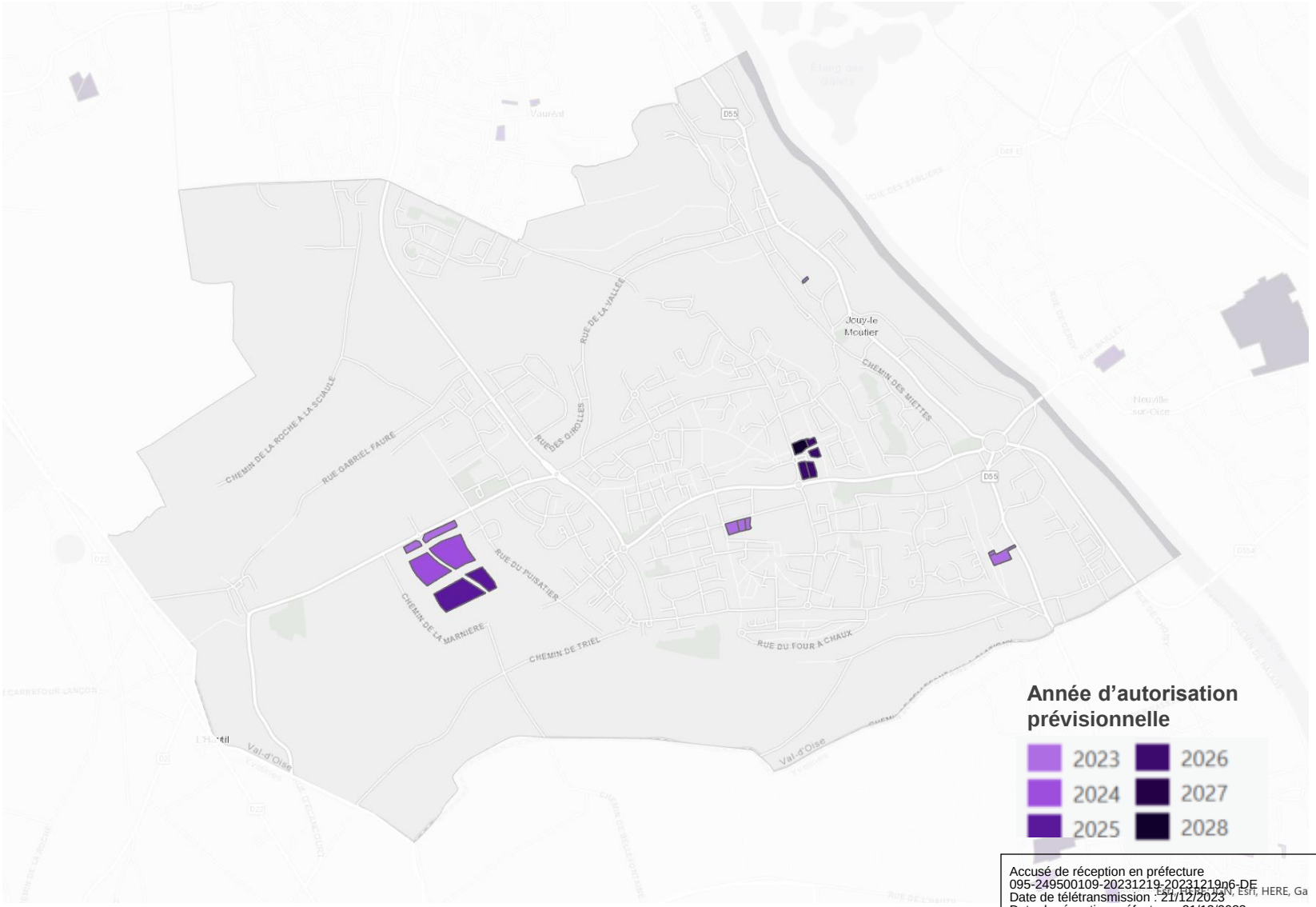
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

ERAGNY
Veille foncière EPFIF

Périmètre de Veille foncière EPFIF dit « **BAS NOYER** »

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

JOUY-LE-MOUTIER
LA PRODUCTION DES LOGEMENTS



Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

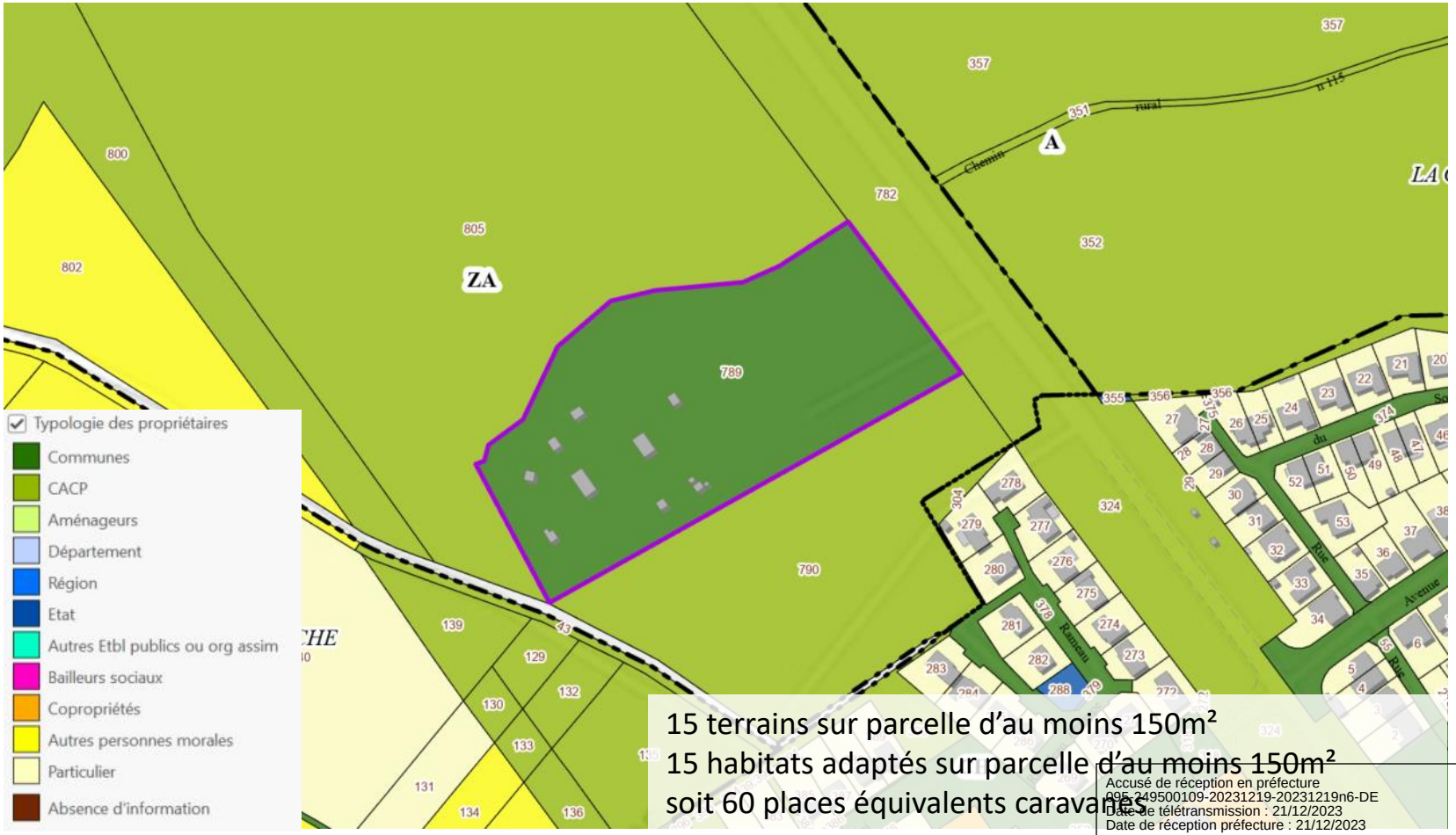
JOUY-LE-MOUTIER
LA PRODUCTION DES LOGEMENTS

Nom de l'opération	Périmètre	Prév. PC	Prév. DOC	Prév. DAACT	Nb de lgts	Dont accession	Dont accession soc	Dont lgts sociaux	Dont LLI
Bru CDV - phase 4 - Lot 3c	zac	2023	2024	2026	62			62	
Bru CDV - phase 4 - Lot 3b	zac	2023	2024	2025	36	36			
Bru CDV - phase 4 - Lot 3a	zac	2023	2024	2025	61	61			
Bru CDV - phase 5 - Eguerêts - Lot 8.1 / 8.2	zac	2028	2029	2030	59				
Bru CDV - Eguerêts - phase 4 - Lot 7.2	zac	2026	2027	2028	27			27	
Bru CDV - Eguerêts - phase 4 - Lot 7.1	zac	2026	2027	2028	48	48			
Forboeufs - phase 3 - Lot 7	zac	2023	2024	2025	56	56			
Forboeufs - phase 3 - Lot 8	zac	2024	2025	2026	87			87	
Forboeufs - phase 3 - Lot 10	zac	2024	2025	2026	60	60			
Forboeufs - phase 4 - Lot 11	zac	2025	2026	2027	35	35			
Forboeufs - phase 4 - Lot 12	zac	2025	2026	2027	44	44			
Forboeufs - phase 3 - Lot 9	zac	2023	2024	2025	25	25			
Bru CDV - Eguerêts - Lot 9.1	zac	2026	2027	2028	15	15			
Bru CDV - Eguerêts - Lot 9.2	zac	2026	2027	2028	38	38			
PCMI - rue de Maurecourt (1re tranche)	diffus	2023	2023	2024	1	1			
PCMI - rue de Maurecourt (2e tranche)	Diffus	2023	2023	2024	7	7			
Habitat adapté GDV	Diffus	2024	2025	2026	30			30	

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

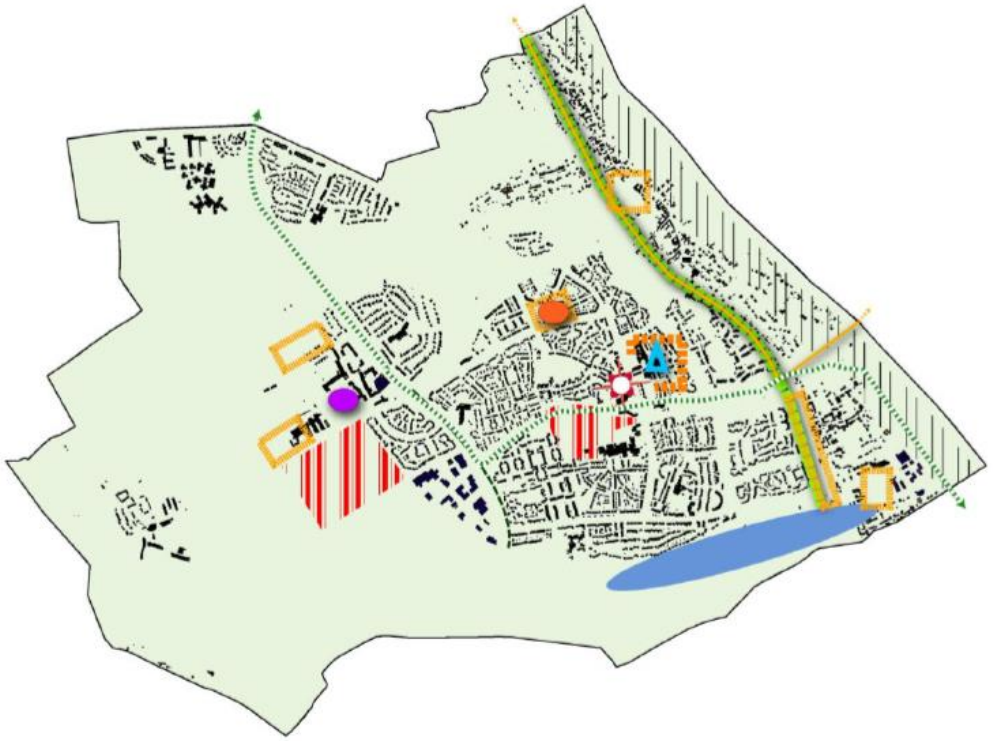
JOUY-LE-MOUTIER
LES GENS DU VOYAGE

Localisation des **terrains locatifs** et **habitat adapté** de Jouy-le-Moutier – Allée Victor Hugo



Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

JOUY-LE-MOUTIER
AXES DE DÉVELOPPEMENT



Axe 3 : Jouy-le-Moutier, la ville en devenir

Accompagner la mutation des secteurs à enjeux : potentiels de renouvellement ou développement urbains

- Développer le secteur dit "centre-ville élargi"
- Secteurs potentiels de renouvellement ou développement urbain

Répondre aux besoins d'accueil de la population

- Diversifier l'offre de logements grâce à la ZAC de l'Hautiloise

Adapter le niveau de service et réorganiser certains équipements

A court et moyen terme :

- Valorisation du Beffroi comme pôle de services et équipements participant à la centralité du "coeur de ville élargi"
- Création d'un nouveau groupe scolaire (secteur des Merisiers)
- Suppression de l'école des retentis

A long terme :

- Aménagement du Transport Collectif en Site Propre (TCSP)
- Relocalisation de la mairie

Prévenir les risques et favoriser la transition énergétique

Favoriser les liaisons douces :

- Continuités cyclables à créer
- Liaisons douces ou vertes à valoriser
- Véloroute Paris-Londres

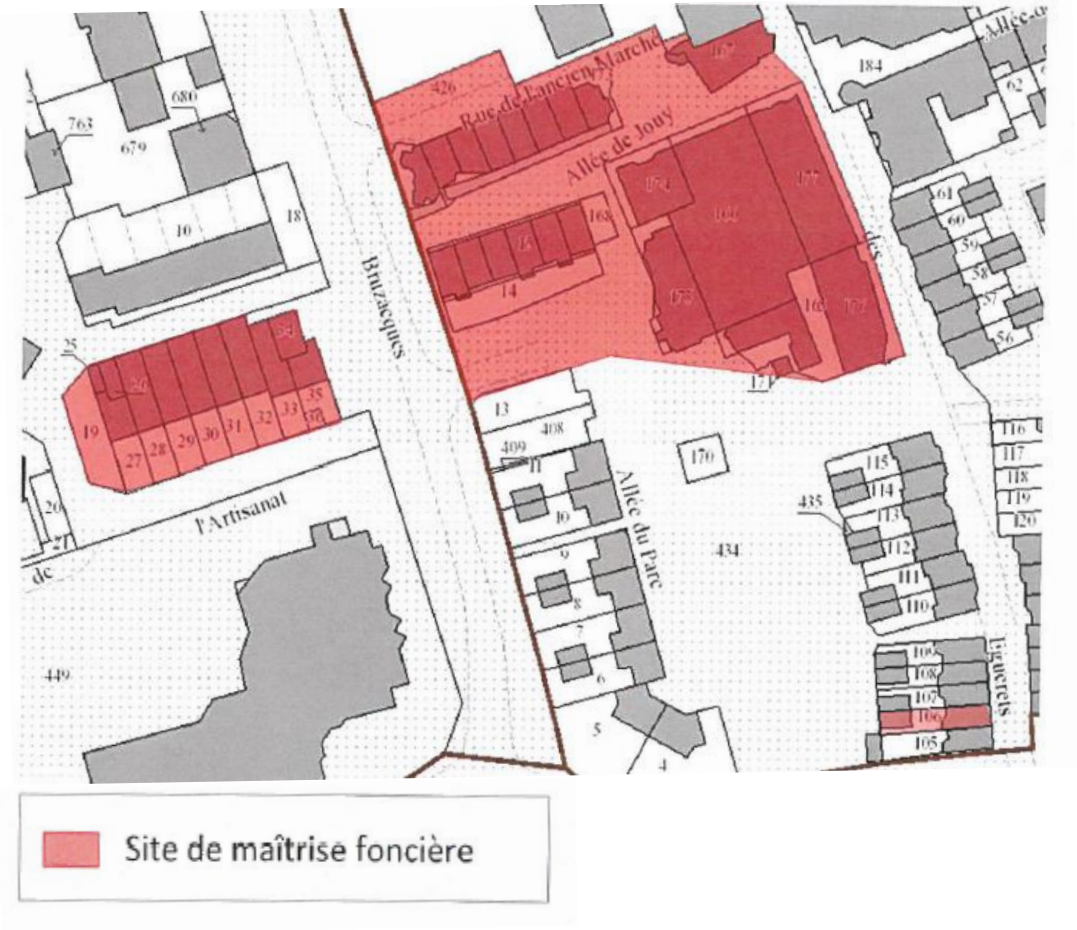
Prévenir et se préserver des risques naturels :

- Zones inondables
- Secteur de ruissellement important

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

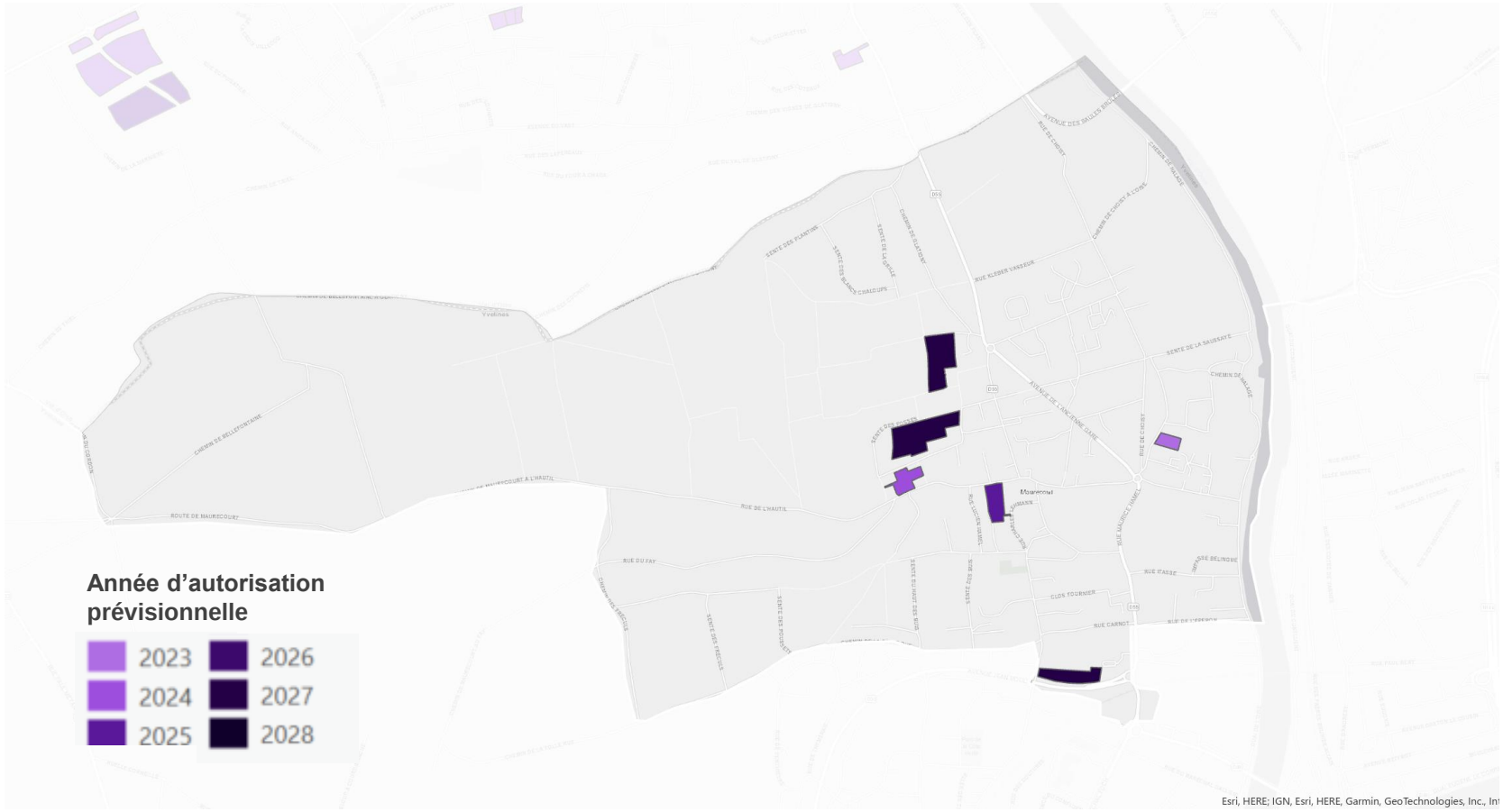
JOUY-LE-MOUTIER
Veille foncière EPFIF

Périmètre de maîtrise foncière dit « **CENTRE VILLE** »



Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

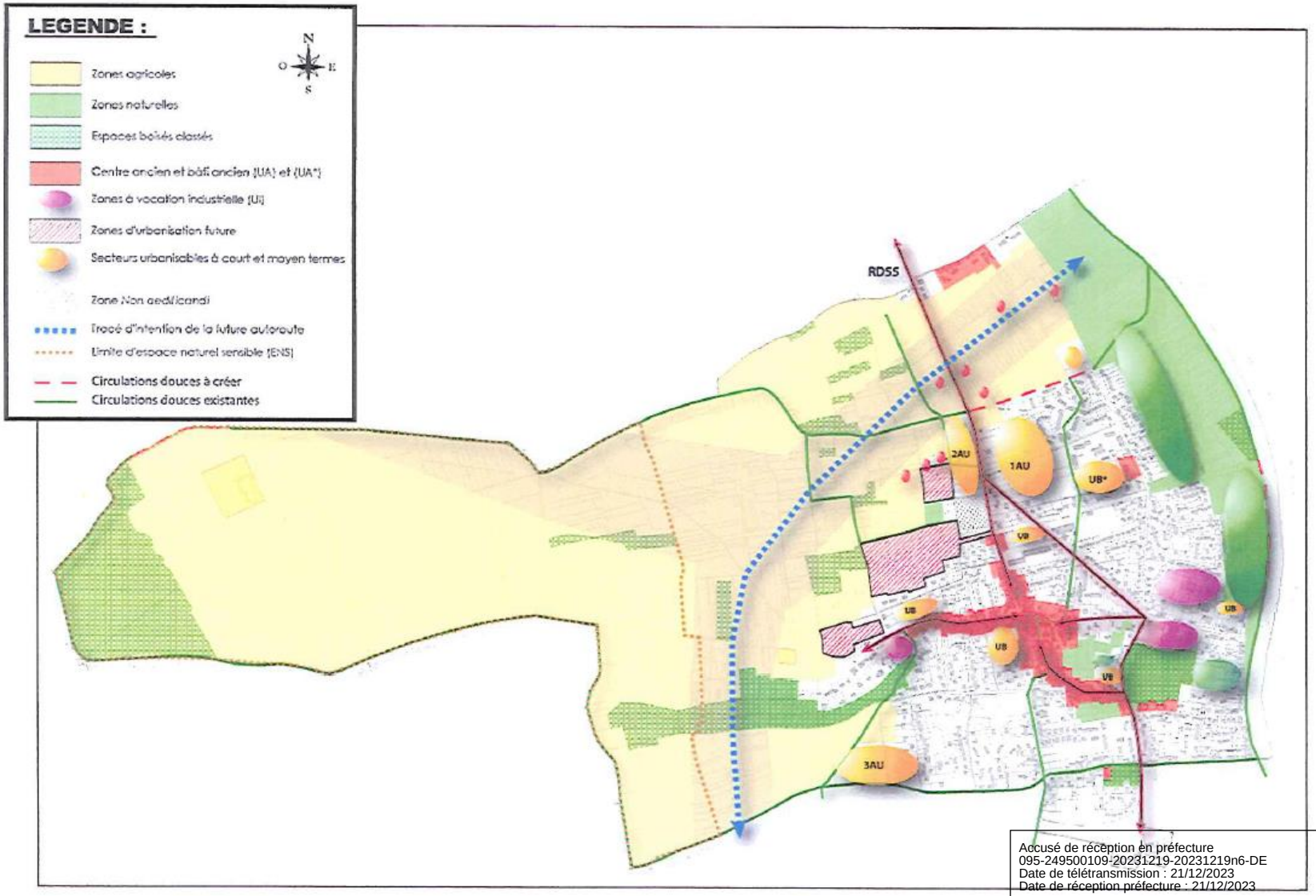
MAURECOURT
LA PRODUCTION DES LOGEMENTS



Nom de l'opération	Périmètre	Prév. PC	Prév. DOC	Prév. DAACT	Nb de lgts	Dont accession	Dont accession soc	Dont lgts sociaux	Dont LLI
Poussins - Résidence Seniors tranche 1	diffus	2027		2030	29			29	
Les Basses Vignes	diffus	2027		2030	40	10		30	
Abou / Dangu	diffus	2027		2030	50			50	
Ex-imprimerie	diffus	2023		2025	28			28	
Trou guichard	diffus	2024	2025	2026	8	8			
Marichez/Desbois	diffus	2025	2026	2026	6	6			

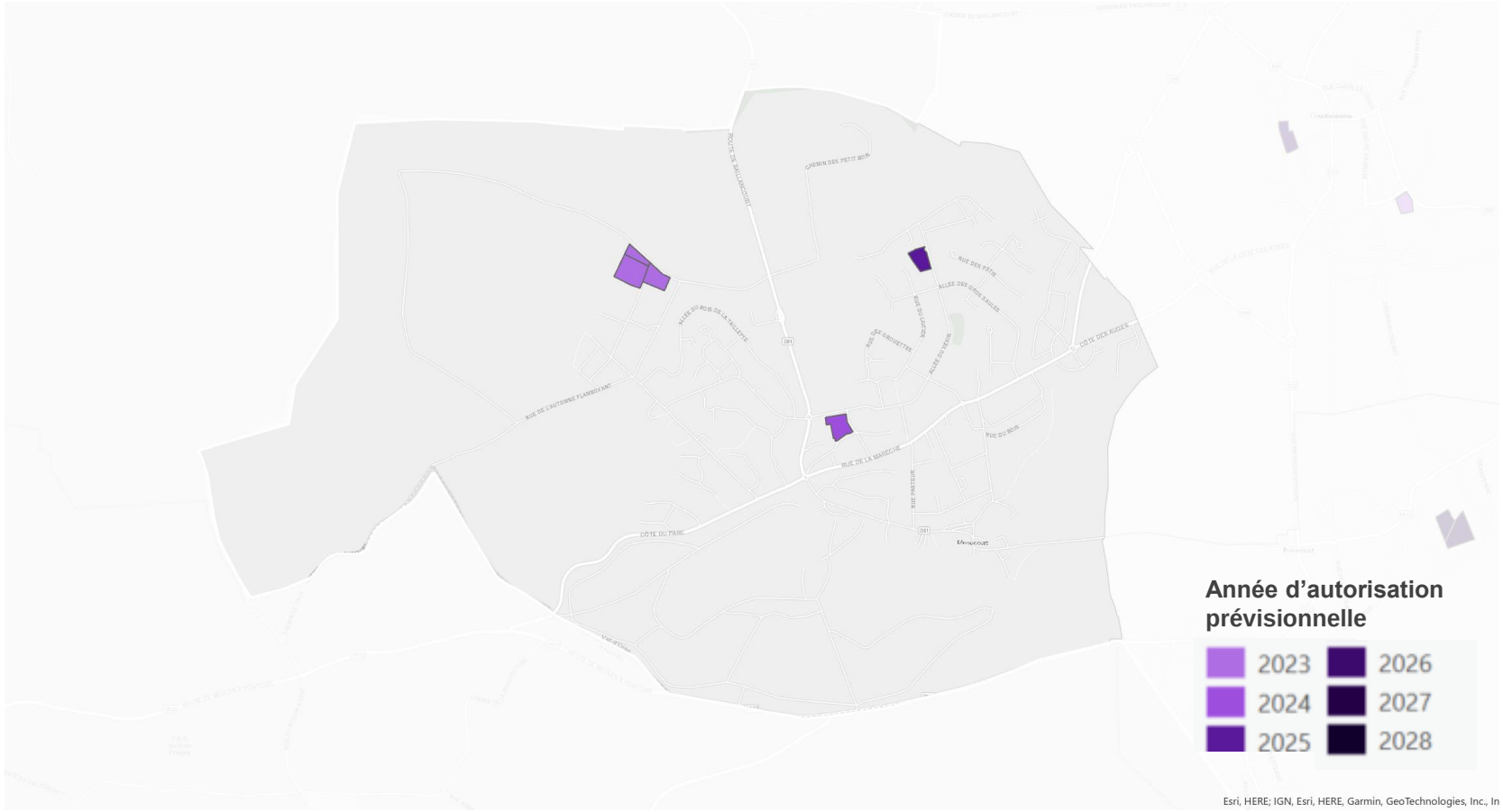
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

MAURECOURT
AXES DE DÉVELOPPEMENT



Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

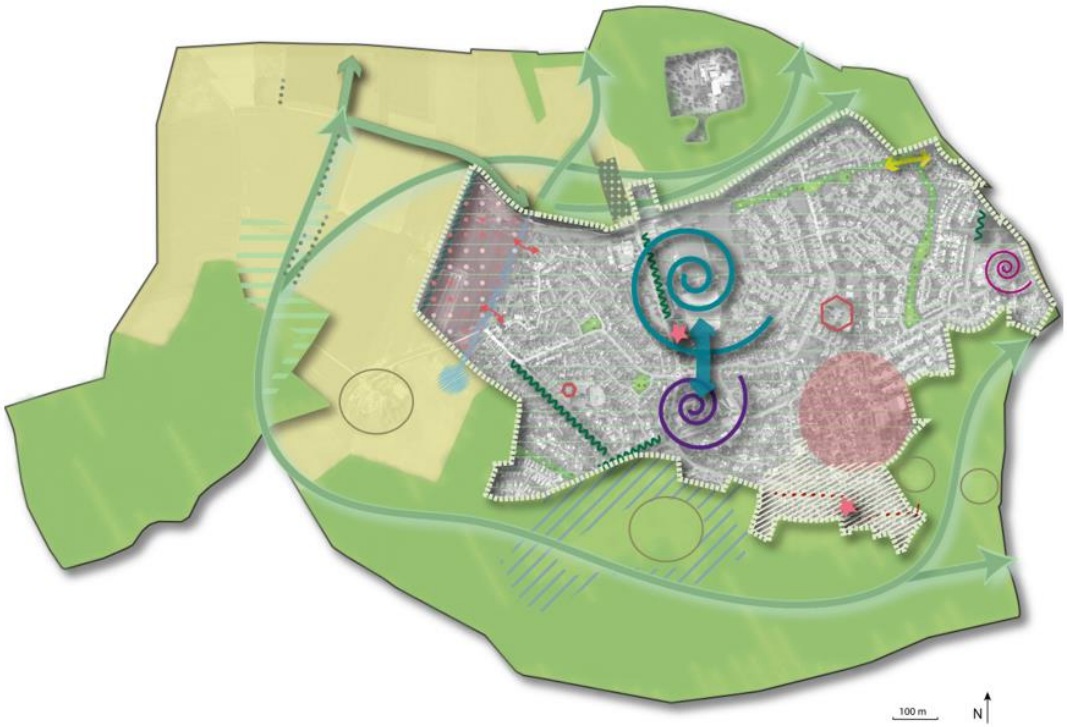
MENUCOURT
LA PRODUCTION DES LOGEMENTS



Nom de l'opération	Périmètre	Prév. PC	Prév. DOC	Prév. DAACT	Nb de lgts	Dont accession	Dont accession soc	Dont lgts sociaux	Dont LLI
Ph3 - Lot 11	zac	2023	2024	2026	9	9			
Ph3 - Lot 12	zac	2023	2024	2026	47	47			
Ph3 - Lot 13 (modification PC existant)	zac	2023	2024	2026	43			43	
Terrain de 3 000 m2 appartenant à la ville	diffus	2025		2027	6				
Terrains issus du déplacement centre social Maison de Menucourt	diffus	2024	2025	2027	40				

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

MENUCOURT
AXES DE DÉVELOPPEMENT



LA VILLE-CLAIRIERE : FAIRE DE MENUCOURT UNE VILLE-VERTE ET ATTRACTIVE

Maintenir et renforcer les caractéristiques de la Ville-Verte

Préserver les espaces naturels et agricoles et les protéger de l'urbanisation

Assurer le maintien de la richesse des milieux naturels :

- en sauvegardant les boisements et en permettant ponctuellement l'ouverture de milieux ouverts (clairières, milieux pionniers sur sable, ...),
- en restaurant le parc du château et en y engageant une diversification des milieux,
- en préservant les continuités écologiques existantes et compléter les continuités arborées.

Garantir la pérennité des espaces agricoles :

- en maintenant l'espace agricole au-delà de la Pièce d'Alçon,
- en préservant les prairies d'intérêt écologique,
- en conservant les haies bocagères ponctuant l'espace agricole.

Organiser les transitions entre l'espace urbain et les espaces naturels et agricoles.

Ancrer la "nature en ville"

Maintenir les respirations vertes dans le tissu urbain :

- en préservant les jardins familiaux existants (à l'Ouest du Bois de la Taillette),
- en conservant la coulée verte et les espaces publics de quartiers,
- en engageant une réflexion sur la requalification de certaines aires de jeux par le biais d'une mise en scène paysagère (Place de la Rangée,...)

Poursuivre la mise en valeur du végétal en milieu urbain :

- en favorisant la biodiversité urbaine et en encourageant un renforcement de la végétalisation des terrains,
- en conservant les alignements d'arbres,
- en valorisant les perspectives et les cônes de vue vers les espaces boisés et/ou agricoles.

Affirmer la prise en compte du principe de prévention des risques impactant le territoire

Pérenniser la démarche de prévention du risque de dissolution naturelle de gypse :

- à l'image de la décision de fermeture de l'entrée de ville sud-est aux véhicules motorisés,
- en améliorant la sécurité de la traversée piétonne du Massif de l'hautil concerné par le risque,
- en envisageant, à moyen ou long terme, la translation du cimetière en zone naturelle, agricole ou urbaine.

Poursuivre l'information des constructeurs, en les invitant à prendre les précautions nécessaires à la prévention du risque, avant tout aménagement nouveau.

Maintenir les fonctions hydrauliques de gestion des ressources en eau, afin de contribuer au principe de prévention du risque d'inondation pluviale :

- en prenant en compte les axes de ruissellement dans la réalisation de la Pièce d'Alçon, et y réaliser un talweg et un bassin de rétention des eaux pluviales

S'appuyer sur le dynamisme local pour organiser un développement maîtrisé et durable de la commune

Inscrire une évolution durable du territoire au sein du tissu urbanisé

Organiser le développement de la commune :

- en inscrivant une partie importante de l'offre nouvelle de logements dans l'éco-quartier de la Pièce d'Alçon, privilégiant la diversité des typologies, et une gestion durable du quartier en lien avec le reste de la commune,
- en concentrant l'effort de production de logements au sein de l'enveloppe urbaine et en permettant l'intensification de la trame existante :
  - en exploitant le potentiel de renouvellement du bâti existant et du tissu existant à proximité
  - en permettant une évolution des droits à construire de certains quartiers,
  - en urbanisant, en continuité de la Pièce d'Alçon les parcelles en face de Bois de la Taillette .

En courager les interventions sur le patrimoine bâti du village, dans le respect de ses caractéristiques.

Permettre l'évolution du bâti existant à l'intérieur des espaces agricoles ou naturels, afin de ne pas figer les constructions existantes.

Favoriser et poursuivre les travaux d'amélioration de la performance énergétique des constructions.

S'appuyer sur les centralités et mettre en scène les pôles de vie pour consolider l'attractivité du territoire

Conforter la vocation commerciale de proximité et renforcer la présence de services (de santé notamment) sur la Place de la Marèche

Revaloriser et mettre en scène le stade Georges Gallois, pôle de vie.

A terme, envisager la création d'une centralité élargie, reliant la Place de la Marèche aux équipements associatifs, culturels, sportifs et de loisirs du pôle G. Gallois.

Assurer la pérennité de la fonction commerciale des activités en entrée de ville.

Valoriser les espaces publics :
- la Place de l'Eglise, en la libérant, au moins partiellement, du stationnement,
- la Place des Fêtes au pôle de vie G. Gallois

Engager une réflexion sur la politique de stationnement du centre-ville.

Développer les communications numériques.

Encourager et favoriser les déplacements et les transports alternatifs

Conforter la place des circulations actives dans les déplacements au sein de la commune (préserver les liaisons douces existantes, réaliser les cheminements manquants du tour de ville et au sein de l'espace urbanisé, sécuriser les liaisons piétonnes).

Apaiser les déplacements et partager les voies avec les circulations douces, notamment à l'ancienne entrée de ville sud-est.

Utiliser les cheminements doux et les zones de rencontre pour relier les centralités entre elles.

Affirmer la volonté de développer les transports en commun à Menucourt

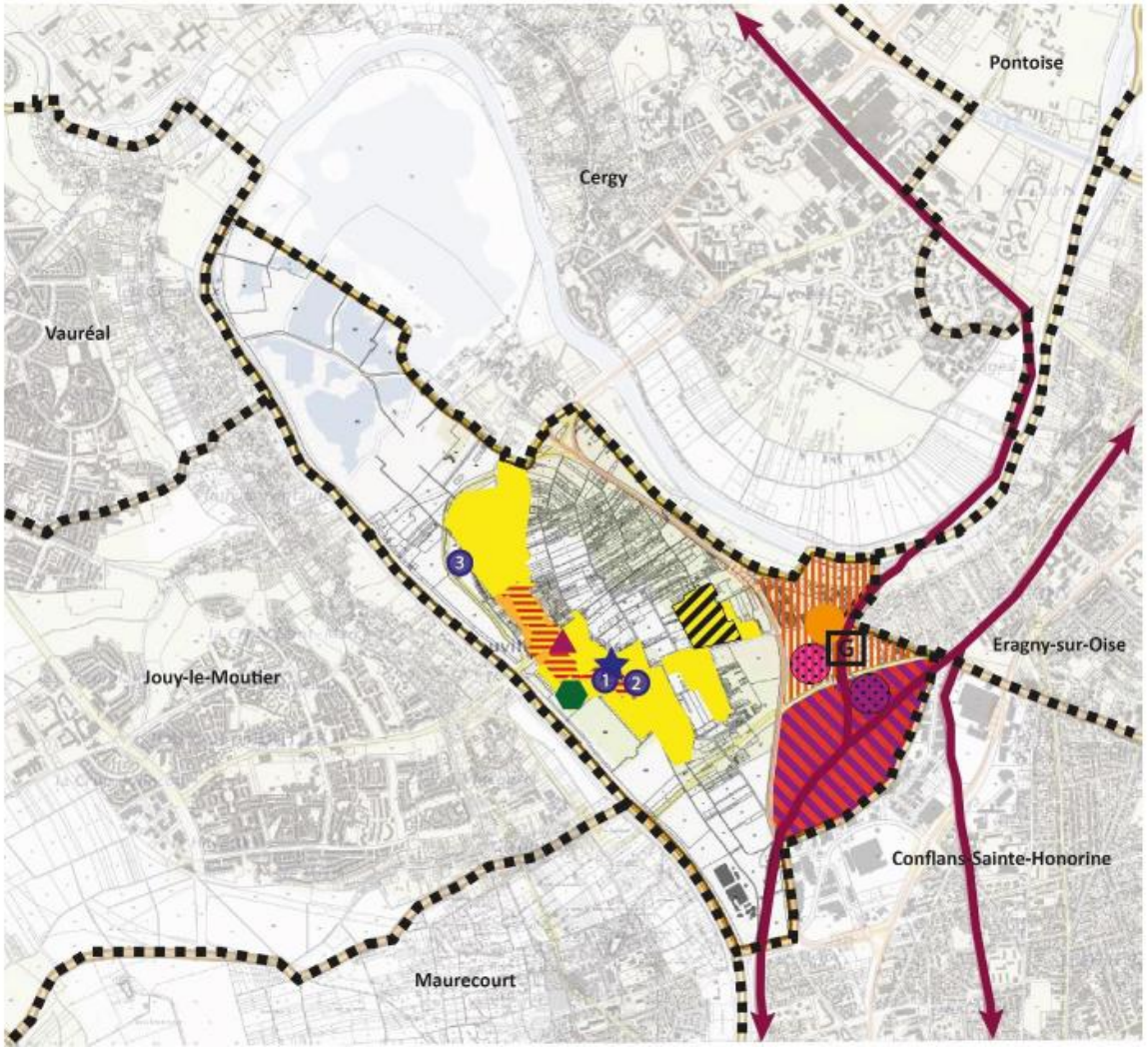
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

NEUVILLE-SUR-OISE
LA PRODUCTION DES LOGEMENTS

Nom de l'opération	Périmètre	Prév. PC	Prév. DOC	Prév. DAACT	Nb de lgts	Dont accession	Dont accession soc	Dont lgts sociaux	Dont LLI
Neuville Université B4	zac	2028		2031	60	60			
Les Trembles	diffus	2028		2031					
Cœur de Village	diffus	2026	2027	2029	40	40			

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

NEUVILLE-SUR-OISE
AXES DE DÉVELOPPEMENT



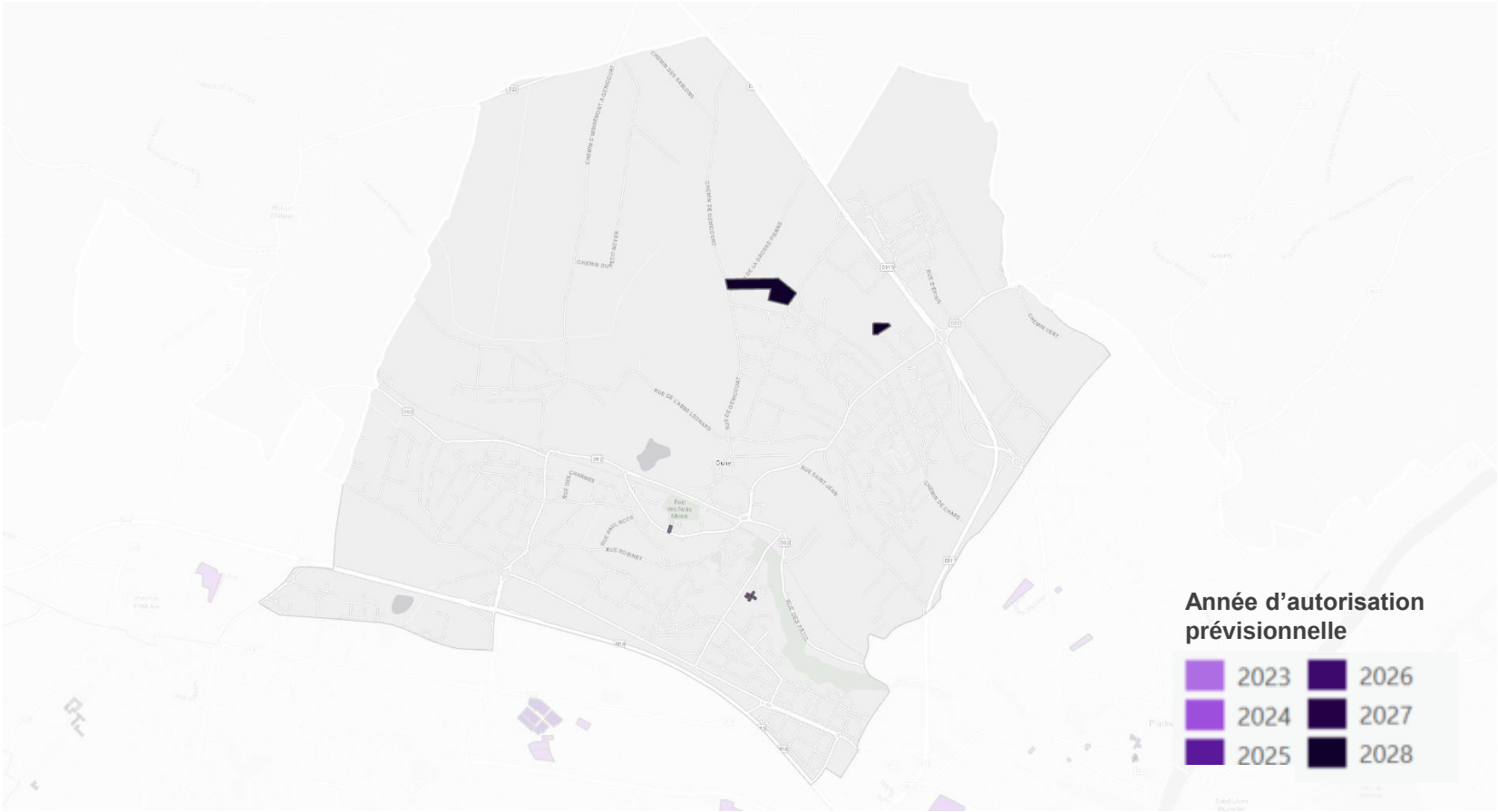
- Limites communales
- G — Gare - Neuville Université
- Voies ferrées
- Coeur du village : habitations individuelles et commerces
- Logements individuels
- Logements collectifs
- Maintenir les logements collectifs à proximité de la gare (CROUS et ALJT)
- Urbaniser le secteur des Trembles en programme mixte (habitations et équipements)
- Améliorer l'aménagement de la ZAC 1 et réalisation d'un programme de logements de standing selon le PLH
- Urbaniser la ZAC 2 sous forme d'opération d'ensemble : activités et services
- Créer de nouveaux équipements
- Créer une crèche à proximité de la gare

Renforcer le fonctionnement des équipements existants :

- La Maison médicale
- Mairie et groupe scolaire
- La résidence du château - EHPAD
- 1 — Bibliothèque et foyer communal
- 2 — Salle de sport
- 3 — Terrains de sport

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

OSNY
LA PRODUCTION DES LOGEMENTS



Nom de l'opération	Périmètre	Prév. PC	Prév. DOC	Prév. DAACT	Nb de lgts	Dont accession	Dont accession soc	Dont lgts sociaux	Dont LLI
ZAC Demi-Lieue secteur Genicourt	zac	2028		2031	311	218		93	
ZAC Demi-Lieue - Ste Marie - Lot 11,12,14	zac	2028		2031	79				
40 rue A. Briand	diffus	2023	2024	2025	10				
Transformation Foyer Coallia	diffus	2025	2026	2027	240				

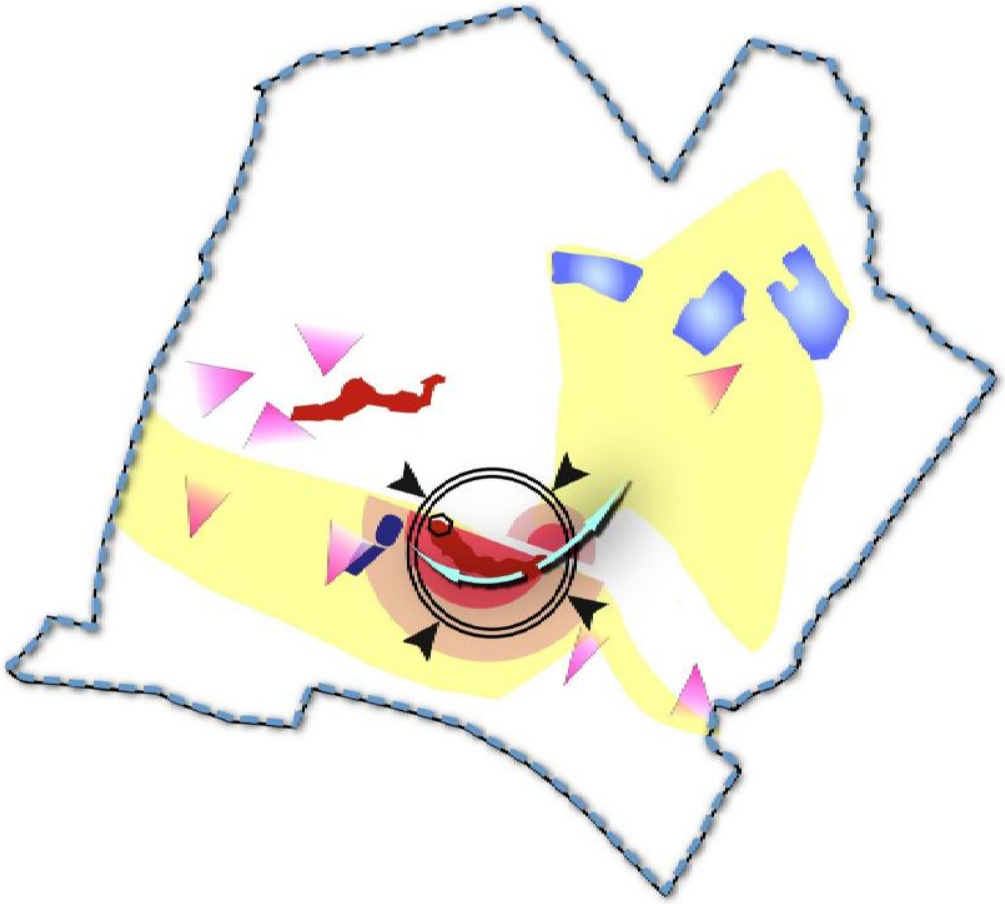
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-2023129n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

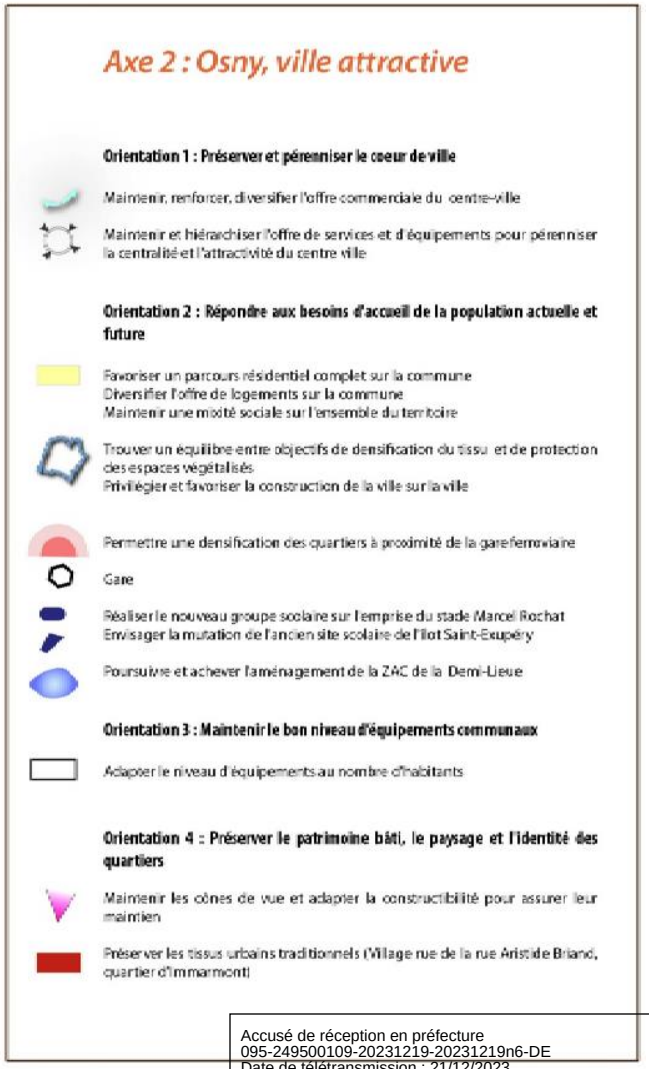
OSNY
LES GENS DU VOYAGE

Localisation des **terrains locatifs familiaux** d'Osny – Chaussée Jules César

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

OSNY
AXES DE DÉVELOPPEMENT

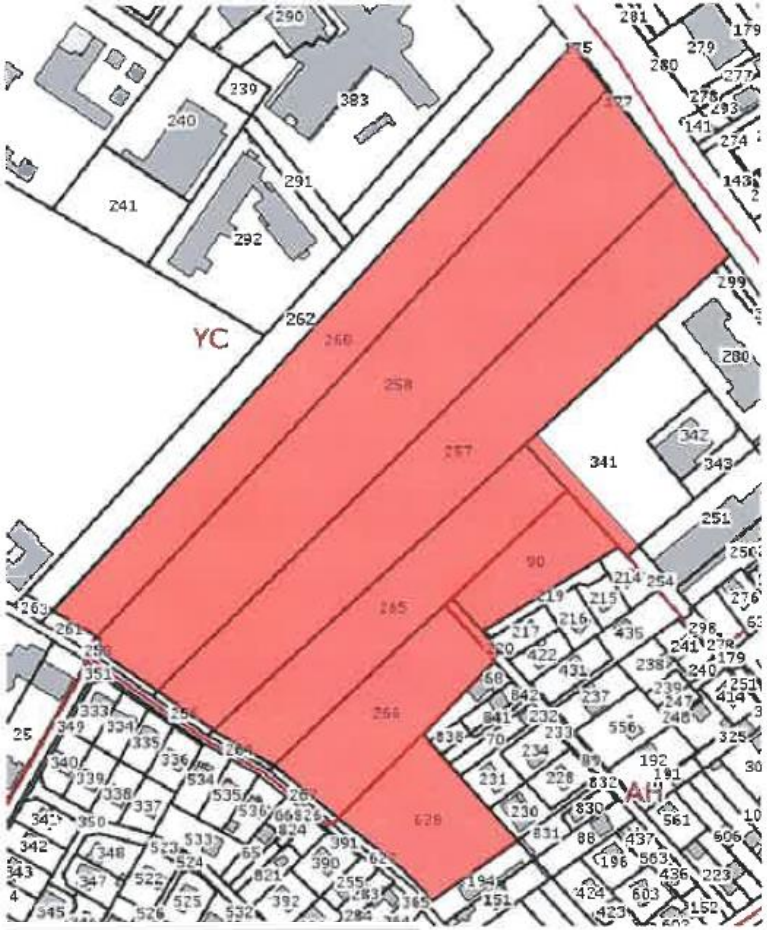




Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

OSNY
Veille foncière EPFIF

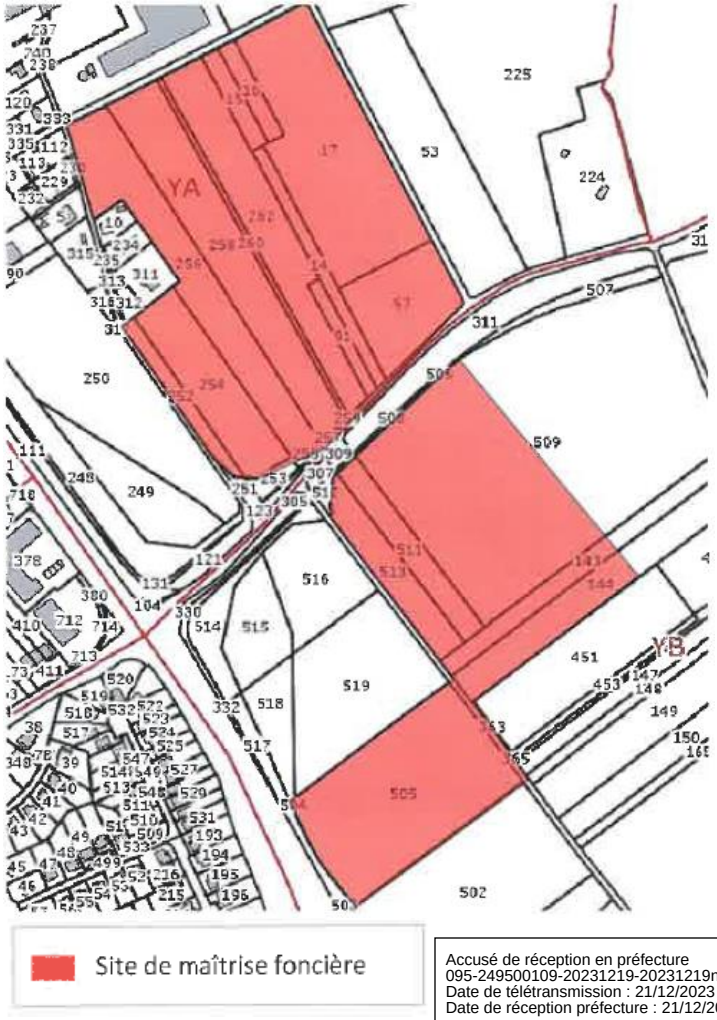
Périmètre de maîtrise foncière dit « **SAINTE-MARIE** »



Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

OSNY
Veille foncière EPFIF

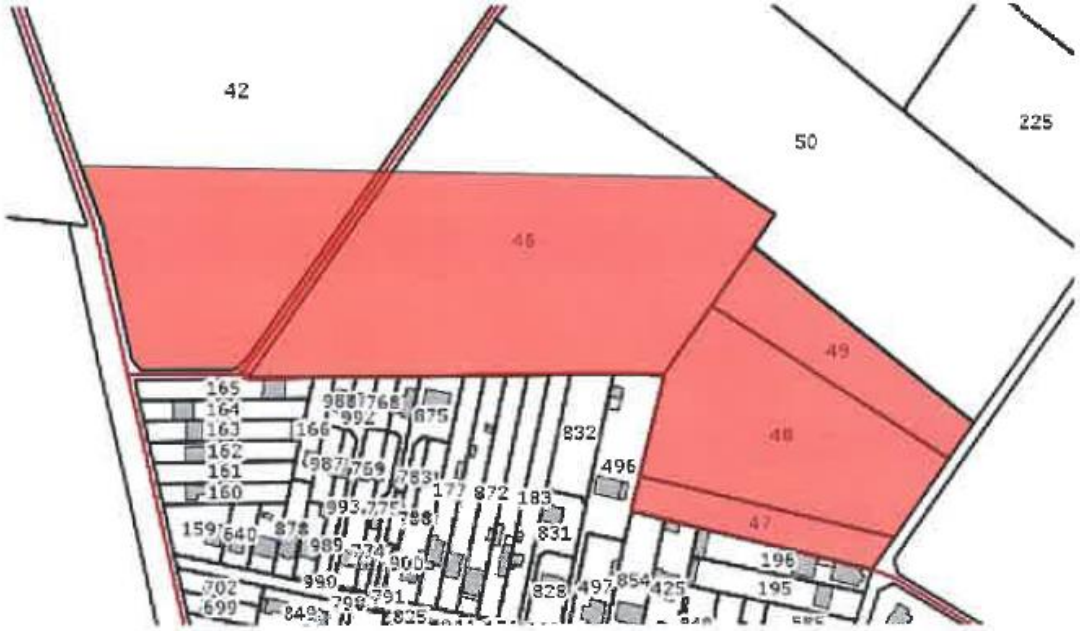
Périmètre de maîtrise foncière dit « **OSERAIE** »



Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

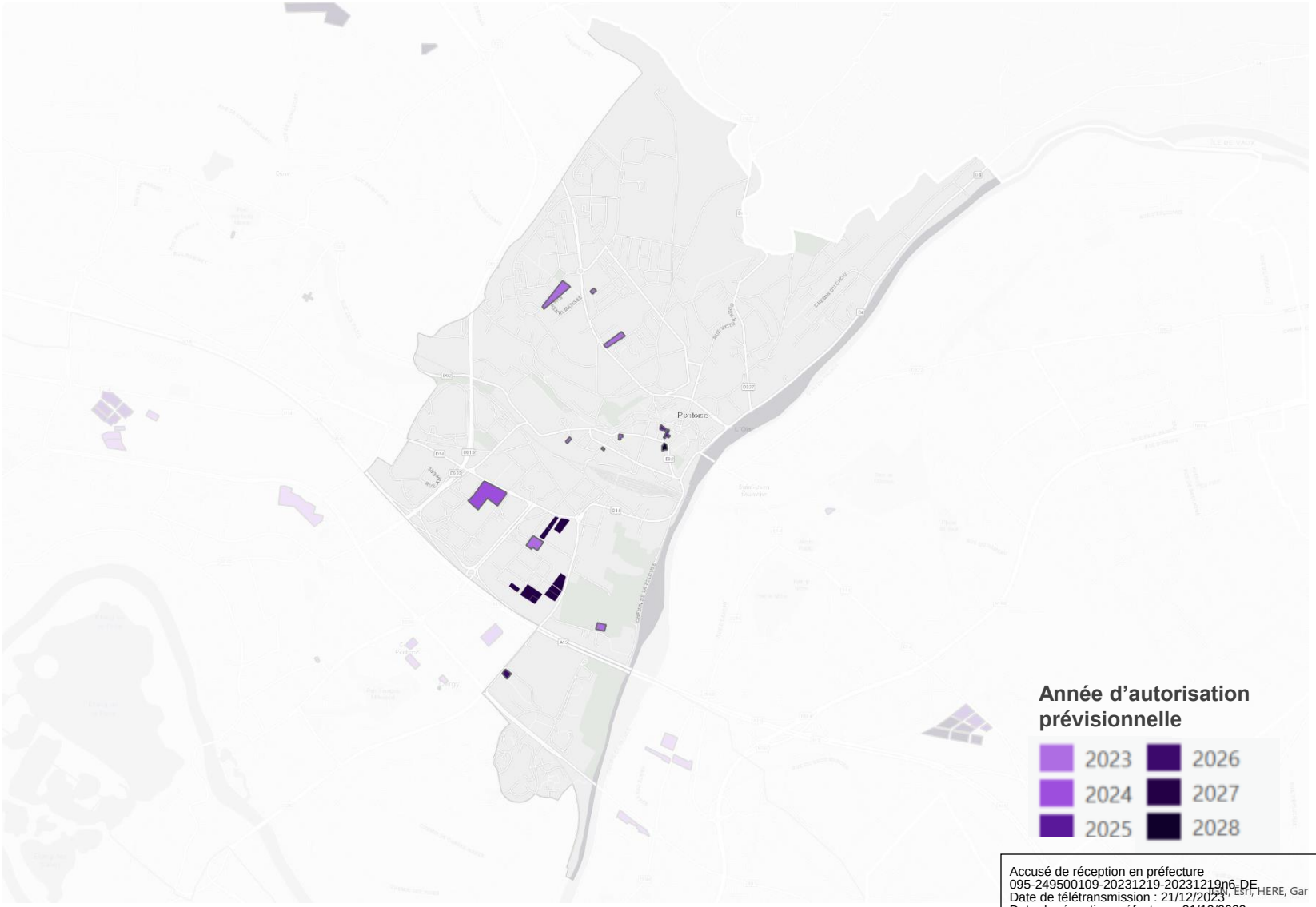
OSNY
Veille foncière EPFIF

Périmètre de maîtrise foncière dit « **GÉNICOURT** »



Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

PONTOISE
LA PRODUCTION DES LOGEMENTS



Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

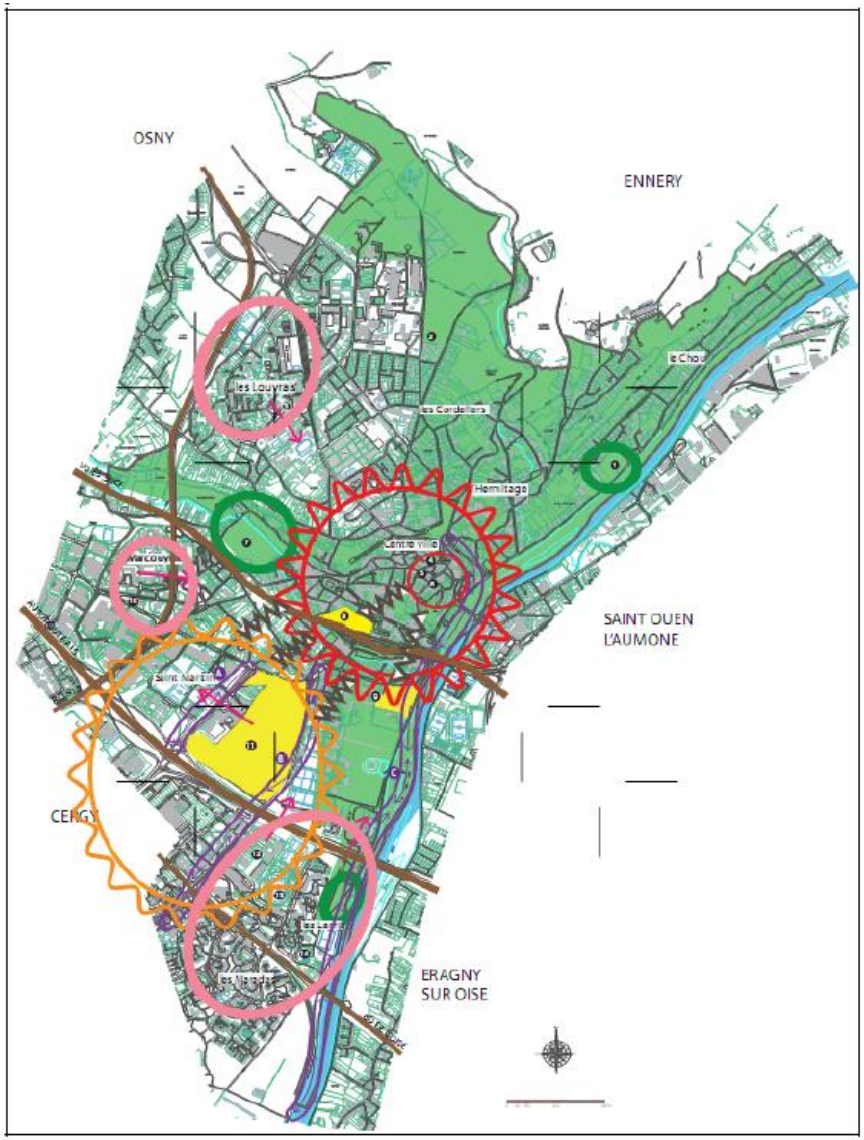
PONTOISE
LA PRODUCTION DES LOGEMENTS

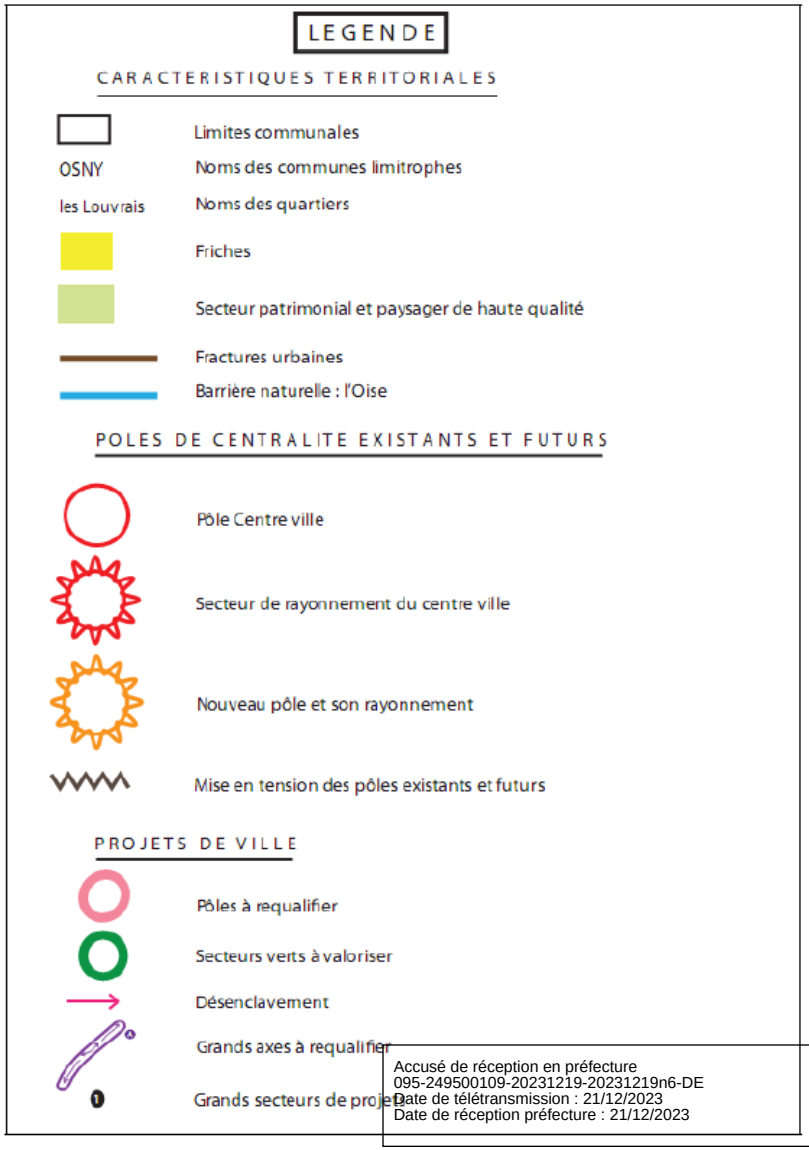
Nom de l'opération	Périmètre	Prév. PC	Prév. DOC	Prév. DAACT	Nb de lgts	Dont accession	Dont accession soc	Dont lgts sociaux	Dont LLI
Lot 4a - Projet Emmaüs	zac				85				
Lot 5 - Place d'Armes	zac				323	323			
Lot 11	zac				169	169			
Lot 15	zac				133	133			
Lot 18	zac				68	68			
Lot 19	zac				24	24			
Lot 21	zac				14	14			
Rue Pierre Butin - Ex tribunal	diffus	2030		2033	50	50			
Place de l'Harengerie	diffus	2025		2027	15				
COS résiduel opération FTM	zac								
Rue Fontaine	diffus	2023	2024	2025	26	26			
C commercial Louvrais	diffus	2023		2026	150	106			44
Rue Pierre Butin - ancien Garage	diffus	2023	2024	2025	17	17			
Horticulture Delahaye	diffus	2023	2024	2026	50				
CIRFA Logement des armées	zac	2023		2025	100				
37 rue des Maréchaux	diffus	2023		2025	12	12			
Ex-salle des Ventes rue Saint Martin	diffus	2024	2025	2027					
bâtiments de l'Ermitage - Rue du nouveau St Martin	diffus	2023	2023	2024	21	21			
ZAC Bossut – Logements sociaux *	Zac				0*			304	
Hall Saint-Martin	diffus	2024	2025	2027	200				

- 304 logements sociaux sont confirmés mais doivent être re-répartis sur les différents lots, dont la compensation Marcouville :
  - 74 LLS familiaux
  - 92 places FJT

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

PONTOISE
AXES DE DÉVELOPPEMENT





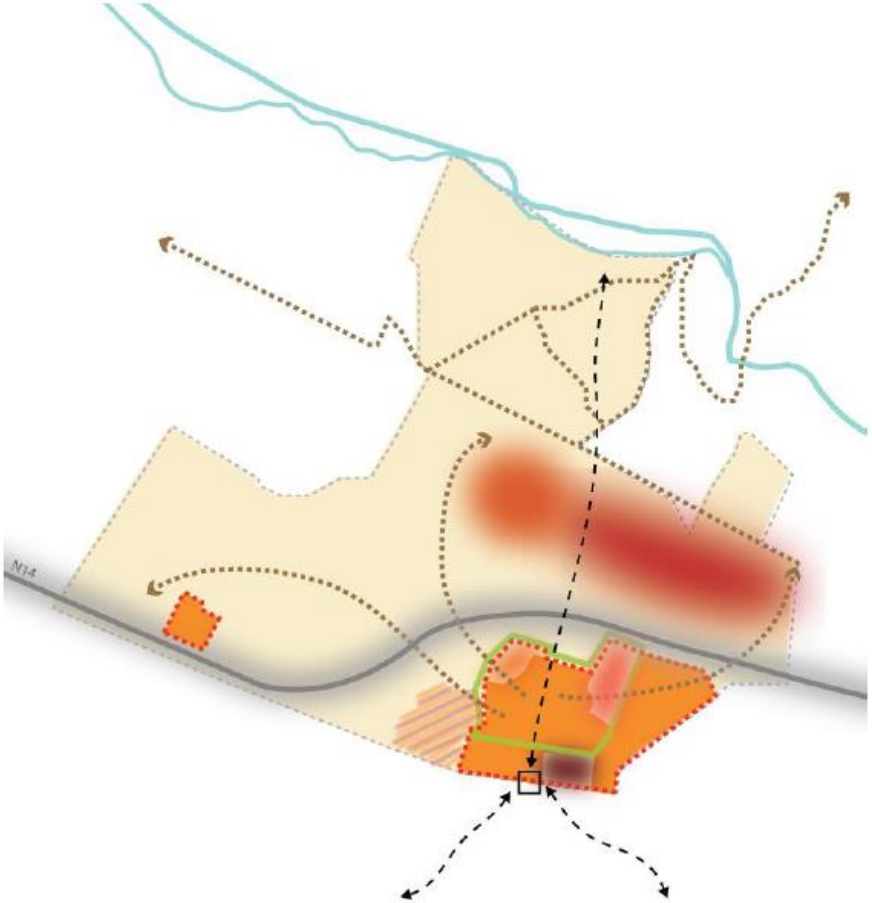
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

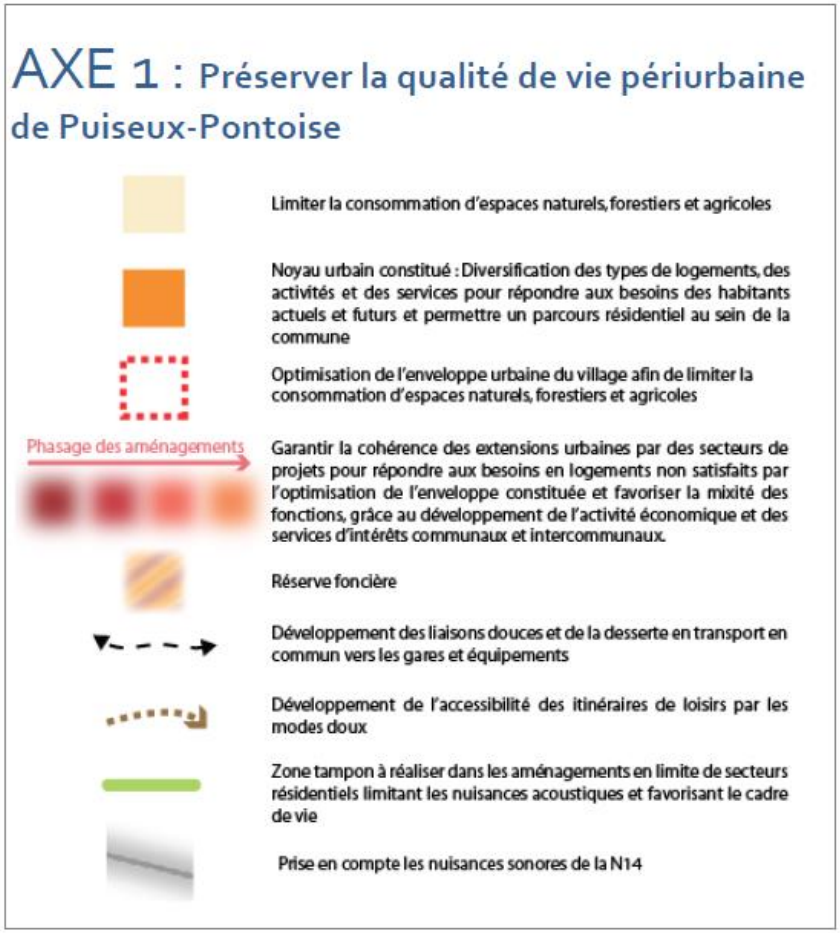
PUISEUX-PONTOISE
LA PRODUCTION DES LOGEMENTS

Nom de l'opération	Périmètre	Prév. PC	Prév. DOC	Prév. DAACT	Nb de lgts	Dont accession	Dont accession soc	Dont lgts sociaux	Dont LLI
Rue Fontaine	diffus	2023	2024	2026	48	33	15		

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

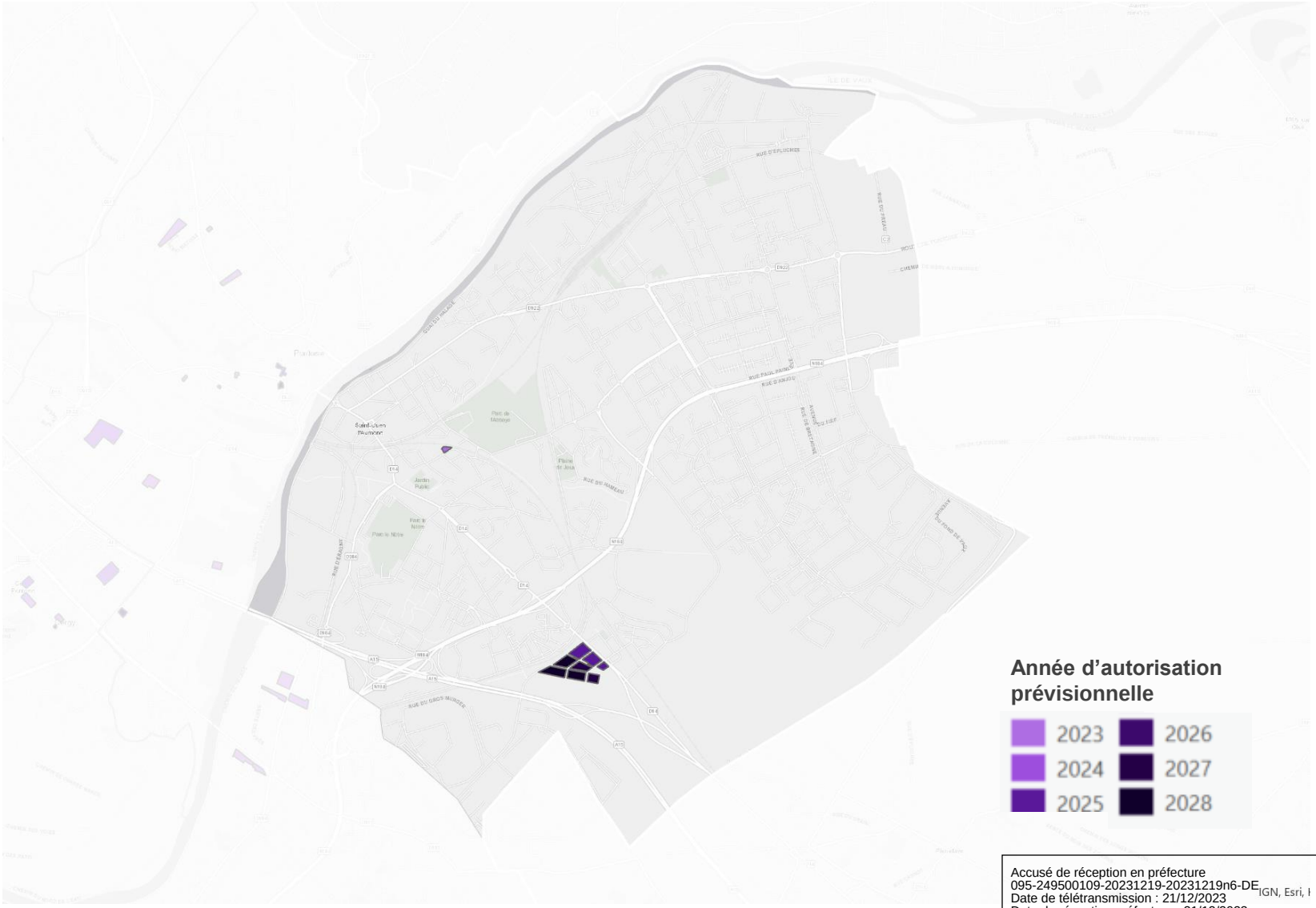
PUISEUX-PONTOISE
AXES DE DÉVELOPPEMENT





Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

SAINT-OUEN L'AUMÔNE
LA PRODUCTION DES LOGEMENTS



Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

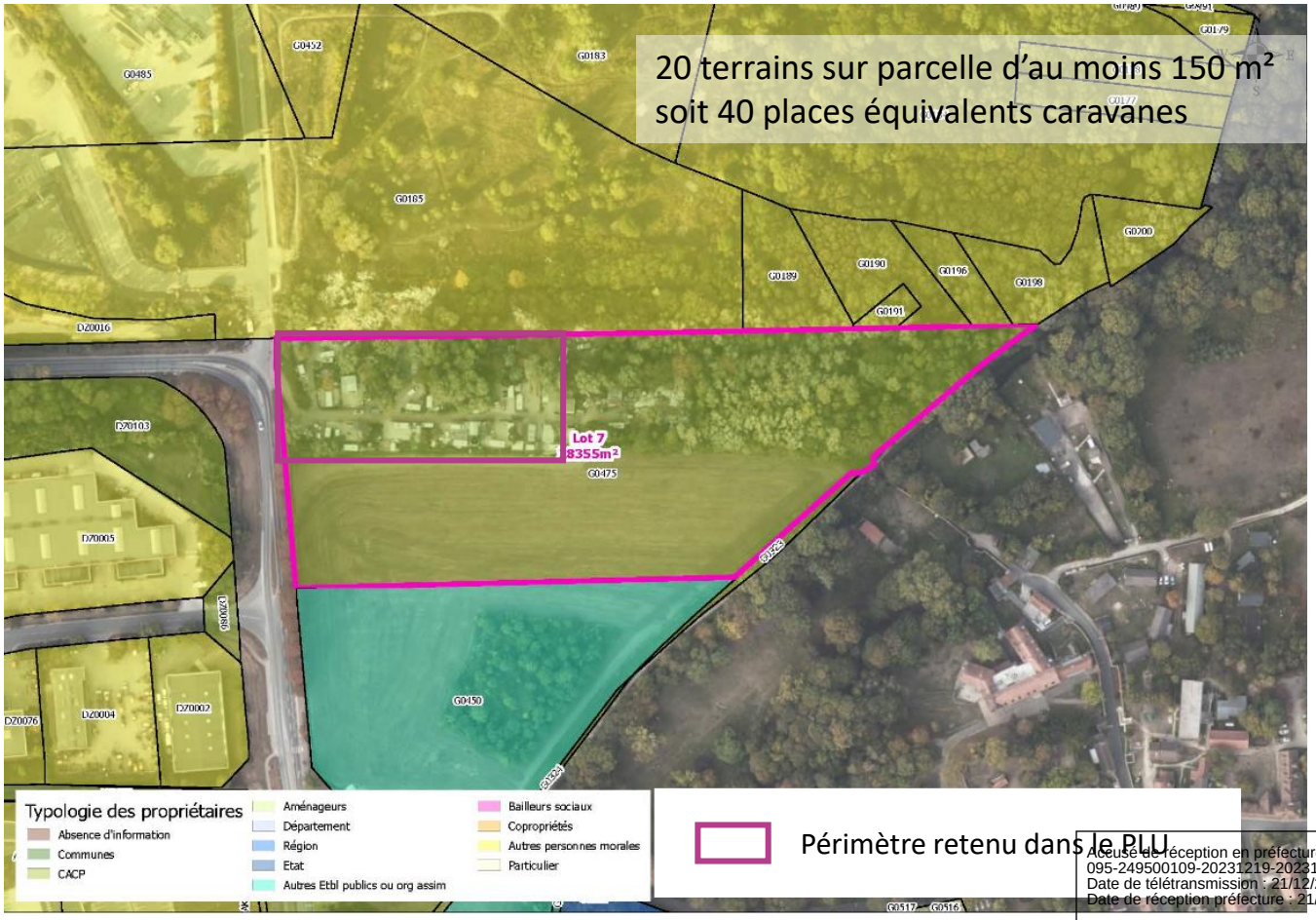
SAINT-OUEN L'AUMÔNE
LA PRODUCTION DES LOGEMENTS

Nom de l'opération	Périmètre	Prév. PC	Prév. DOC	Prév. DAACT	Nb de lgts	Dont accession	Dont accession soc	Dont lgts sociaux	Dont LLI
Ph2 - Lot 9	zac	2027		2029	32	32			
Ph2 - Lot 3/4	zac	2025		2027	104	104			
Ph3 - Lot 8	zac	2028		2030	55	55			
Ph3 - Lot E1	zac	2027		2029	65	65			
Ph3 - Lot 2	zac	2025		2027	115	115			
Ph4 - Lot 1	zac	2025		2027	104	104			
Ph4 - Lot 5	zac	2029	2023	2031	85			85	
Ph4 - Lot 7	zac	2029		2031	60				
Résidence Autonomie	diffus				70			70	
Angle Verdun - Gl de Gaullle - renouvellement urbain	diffus				120				

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

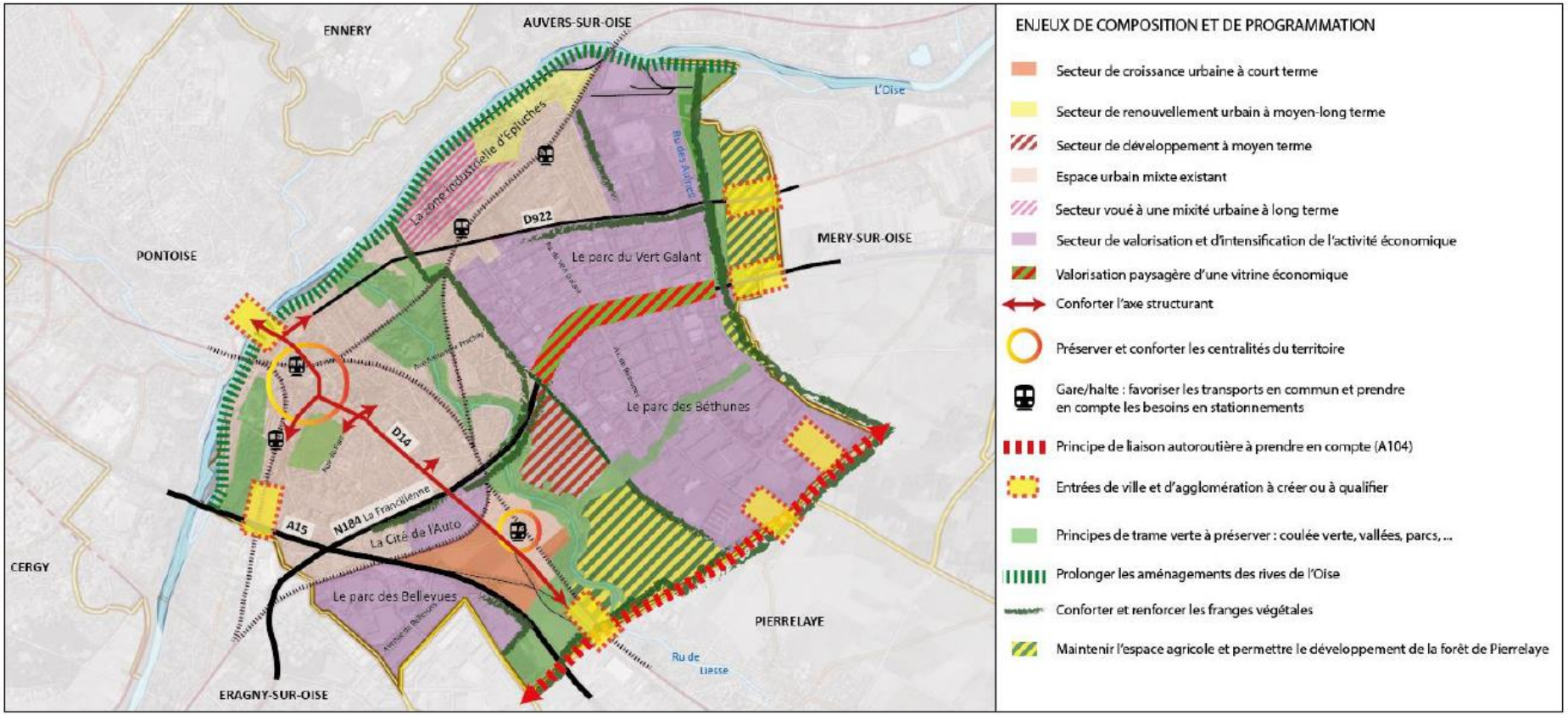
SAINT-OUEN L'AUMÔNE
LES GENS DU VOYAGE

Localisation des **terrains locatifs familiaux** de St-Ouen l'Aumône – Rue des Fortes Terres



Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

SAINT-OUEN L'AUMÔNE
AXES DE DÉVELOPPEMENT



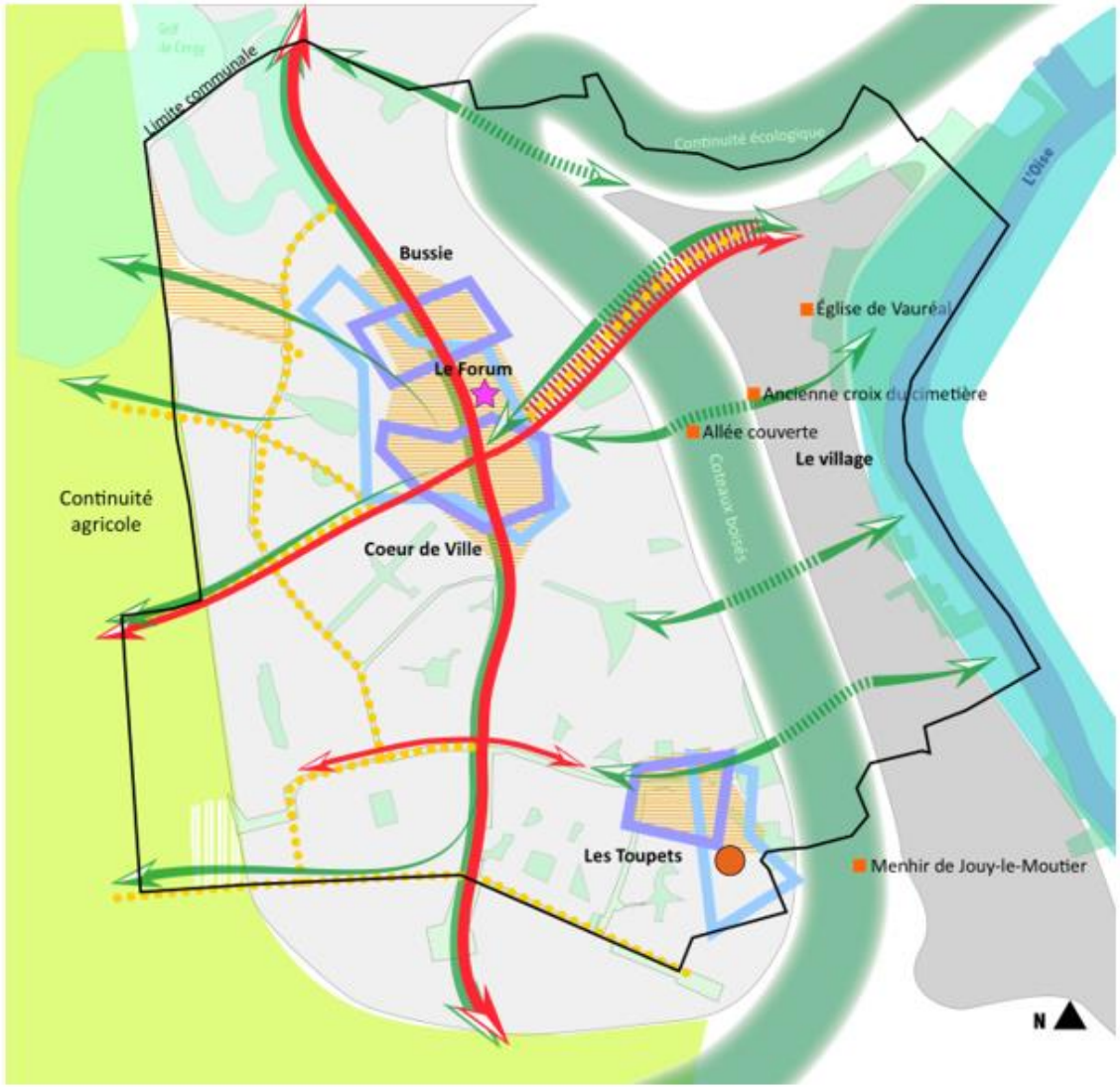
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

VAURÉAL
LA PRODUCTION DES LOGEMENTS

Nom de l'opération	Périmètre	Prév. PC	Prév. DOC	Prév. DAACT	Nb de lgts	Dont accession	Dont accession soc	Dont lgts sociaux	Dont LLI
Opération à la place de la crèche des Moissons	diffus	2030		2033	30			30	
Renouvellement et densification Les Toupets / au-dessus du futur LIDL	diffus				20	20			
Renouvellement et densification Les Toupets / Maison Relai	diffus	2025		2027	25	33		33	
Descente sur le village	diffus				5			5	

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

VAURÉAL
AXES DE DÉVELOPPEMENT



Axe 1 : Renforcer la mixité des quartiers et l'intensité urbaine du cœur de ville

Tissu ancien — Permettre la préservation de l'unité et de l'identité du village tout en donnant la possibilité de réaliser des opérations ponctuelles de réhabilitation.

Tissu récent — Conforter la structure urbaine existante : réseau, équipements ; en créant de nouvelles opérations de construction de logements.

Secteurs à enjeux urbains forts.

Axes majeurs de circulation.

Maintenir la relation fonctionnelle existante entre le village et le plateau.

Concentration de commerces.

Concentration des équipements.

Valorisation du Forum.

Axe 2 : Accompagner l'évolution des modes de vie pour tenir compte du changement climatique tout en préservant l'identité de la commune

Principe de prolongement de pistes cyclables.

Axe 3: Conforter la présence de la nature et de l'environnement paysager, bâti et architectural comme une composante majeure de l'identité de la commune

Trame verte et bleue à l'échelle régionale.

Parcs et espaces verts de proximité, réseau vert à maintenir.

Coteaux boisés à préserver.

Continuité agricole et grand paysage.

Zone naturelle.

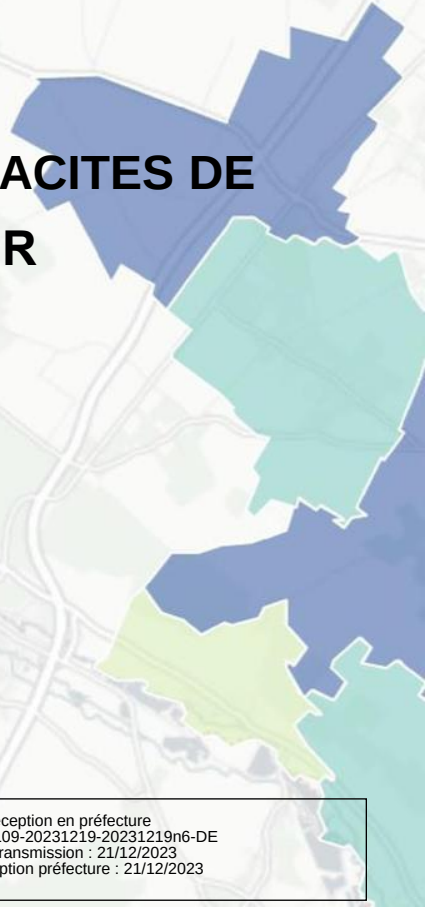
Principes de liaisons douces/ Ouverture de vue sur le grand paysage.

Patrimoine historique recensé.

Ensemble urbain représentant des opérations urbaines de la ville nouvelle.

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

ANALYSE DES POTENTIELS, DES BESOINS ET DES CAPACITES DE RENOVATION ENERGETIQUE DE L'HABITAT SUR L'AGGLOMERATION DE CERGY-PONTOISE



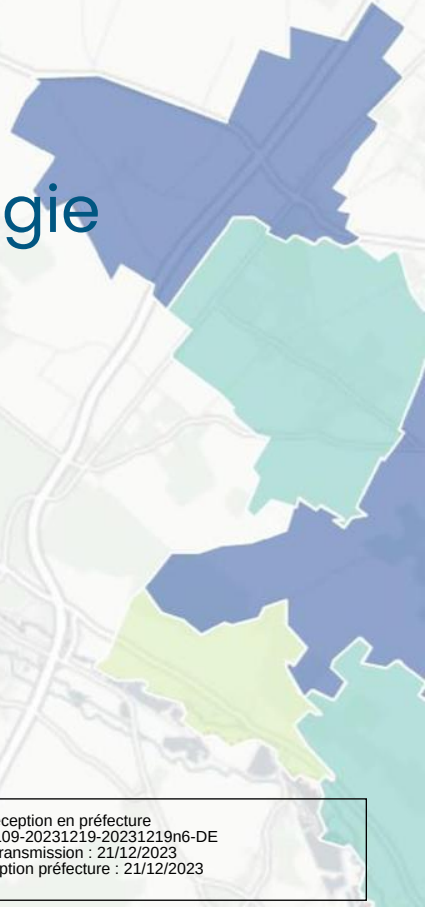
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Ordre du jour

- Contexte de l'étude, objectifs et méthodologie employée
- Le parc résidentiel de la CACP
  - Description
  - Performance énergétique
  - Vulnérabilité énergétique
- Focus sur les résidences privées principales individuelles
  - Performance énergétique
  - Vulnérabilité énergétique
  - Typologies des ménages habitant des passoires thermiques

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

I. Contexte de l’étude, objectifs et méthodologie employée



Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Contexte national et objectifs

Etat national

- **17%** des émissions de GES émises par le secteur bâtiment en 2019
- Bâtiment = **45%** de la consommation d'énergie
- **7/8Mo** de passoires énergétiques

Objectifs

- Bâtiments neufs/rénovation du parc résidentiel aux normes **BBC** (Bâtiments Basse Consommation), voire **BEPOS** (Bâtiment à énergie positive) d'ici **2050**
- **500 000** logements privés à rénover par an
- Réduire la consommation en énergie finale des bâtiments de **15% en 2023**, puis de **28% en 2030**

Accompagnement MaPrimeRenov/ANAH/Tiers - financement

Uniformisation du calcul DPE

Gel des loyers des passoires thermiques

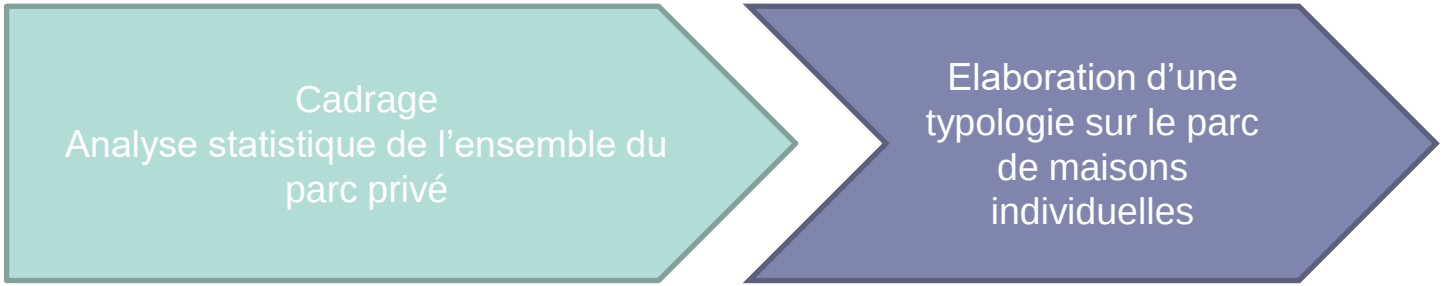
Interdiction progressive de location des logements G à E, entre 2023 et 2034

Audits énergétiques obligatoire pour les passoires thermiques

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Objectifs de l'étude

2 Phases



Des comparaisons

- Echelles territoriales supérieures: département, région
- Ville/EPCI similaires: Ville Nouvelle de St Quentin en Yvelines

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

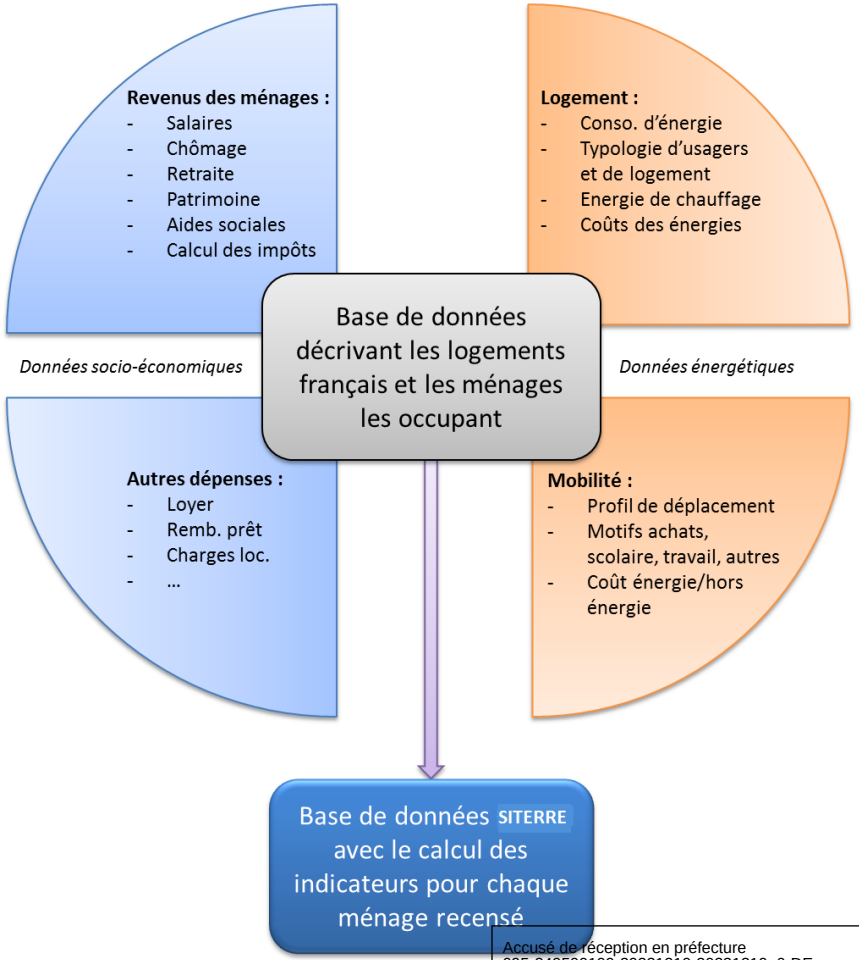
Méthodologie

Modélisation ENERTER

En première approche, nous utilisons une modélisation dont le socle est le **Recensement Général de la Population** (INSEE, RP 2017)

Pour chaque ménage, le modèle décrit les **revenus** et les **dépenses**, et en particulier, **les dépenses d'énergie dans le logement**.

Des indicateurs comme les **seuils d'éligibilité MaPrimeRenov', le Taux d'Effort Energétique** (TEE), et le **gisement disponible d'économies d'énergies** sont calculés pour chaque ménage.



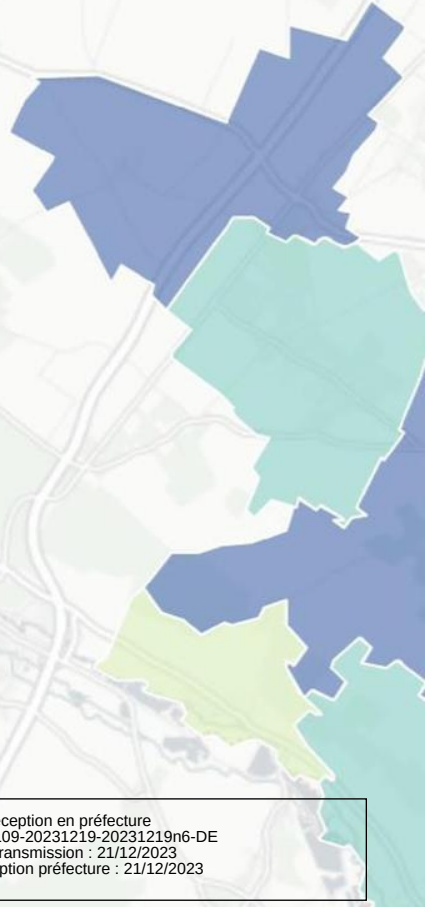
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

II. Le parc résidentiel de la CACP

A. Description

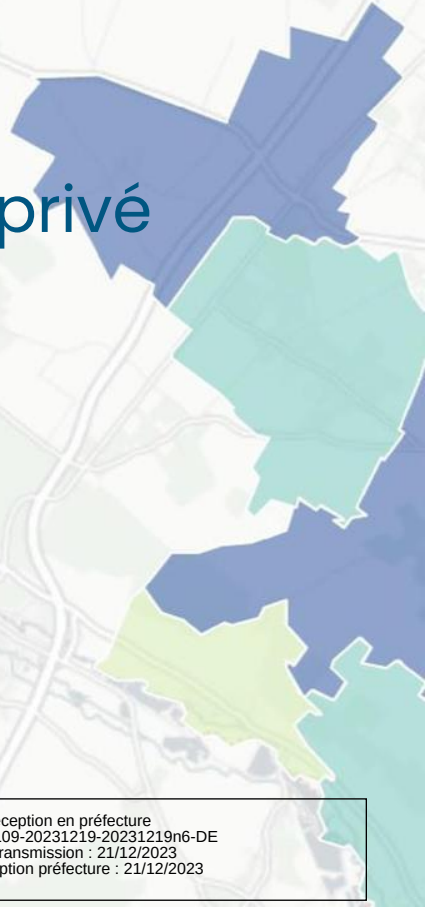
B. Performance énergétique

C. Vulnérabilité énergétique



Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

II.A. Description du parc résidentiel principal privé



Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Répartition des logements sur le territoire

86 500 logements

Source : INSEE 2017

Très grande hétérogénéité de répartition du parc résidentiel:

- Des IRIS **fortement** résidentiels: Cergy, Pontoise, St-Ouen L'Aumône, Courdimanche, Vauréal, Maurecourt
- Des IRIS **très faiblement** résidentiels: à ne pas considérer par la suite

Surface habitable par IRIS (m^2)

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A. Description du parc résidentiel de la CACP

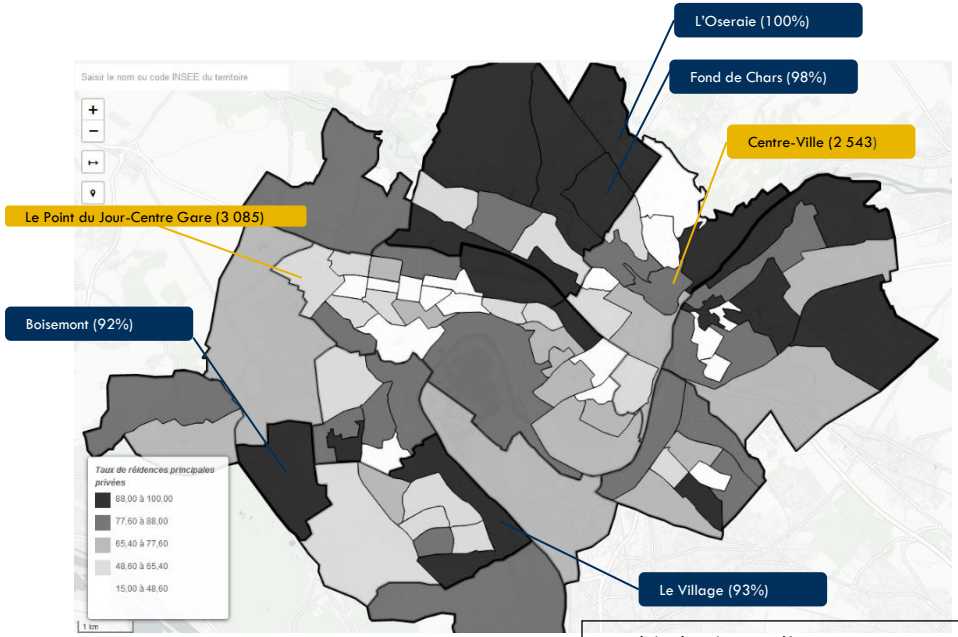
Répartition des résidences principales privées

58 200 logements
67% du parc résidentiel

Source : INSEE 2017

- 2 IRIS concentrant **10% des résidences principales privées**
- Des résidences privées surtout sur le pourtour Nord et Sud de la CACP

Exclusion:
- du parc social
- des résidences secondaires / logements vacants/ occasionnel



Pourcentage de résidences principales privées par IRIS

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

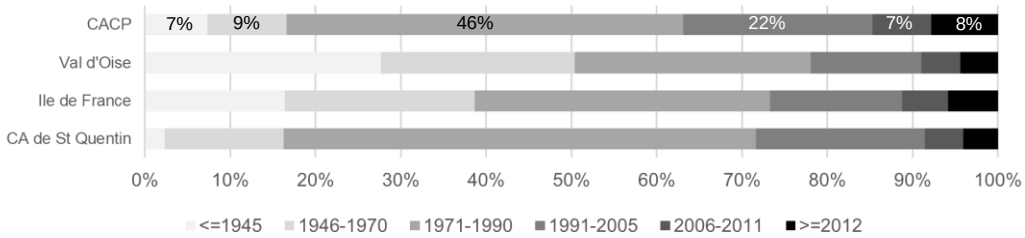
A. Description du parc résidentiel de la CACP

Ancienneté du parc

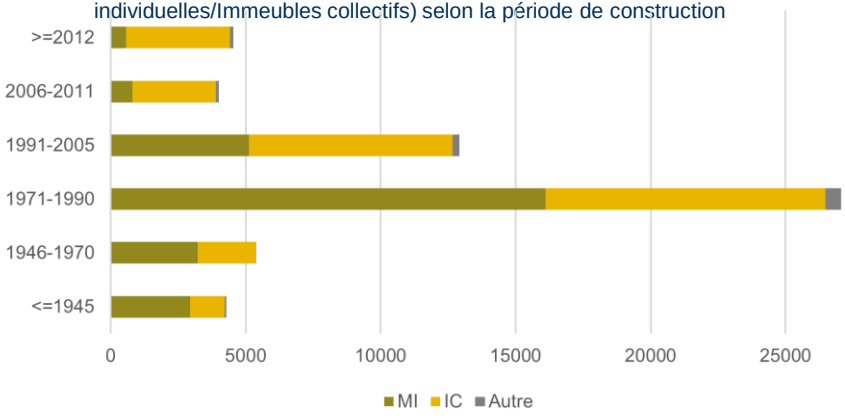
Source : INSEE 2017

- Logements majoritairement construits en 1971-1990
- Un parc toujours en construction : 37% du parc date d'après 1990
- Une part toujours plus importante d'immeubles collectifs
- Anciennes constructions le long de l'Oise

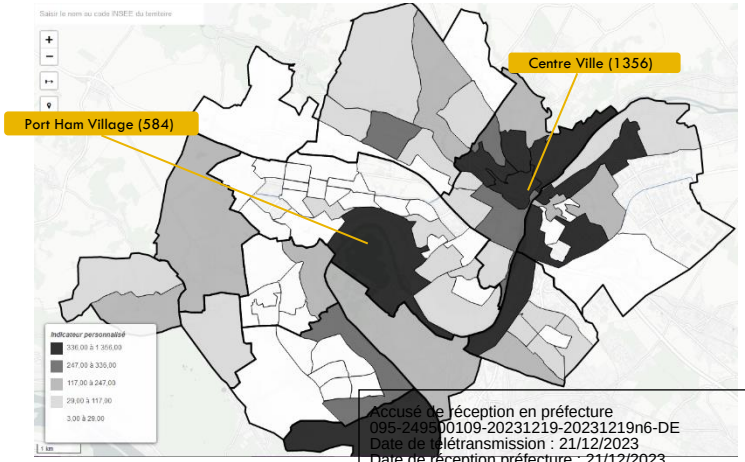
Répartition des résidences principales privées par ancienneté du parc



Part des types de résidences principales privées (Maisons individuelles/Immeubles collectifs) selon la période de construction

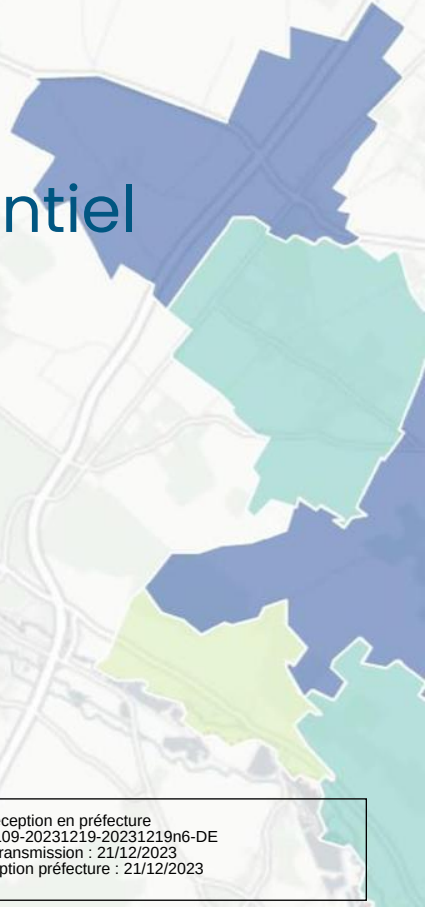


Nombre de résidences principales privées construites avant 1970 (avant la première réglementation thermique)



Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

II.B. Performance énergétique du parc résidentiel privé



Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

B. Performance énergétique du parc résidentiel privé

Vision globale

Source : ENERTER 2017

Consommation conventionnelle moyenne tout usage

161 kWh/m2

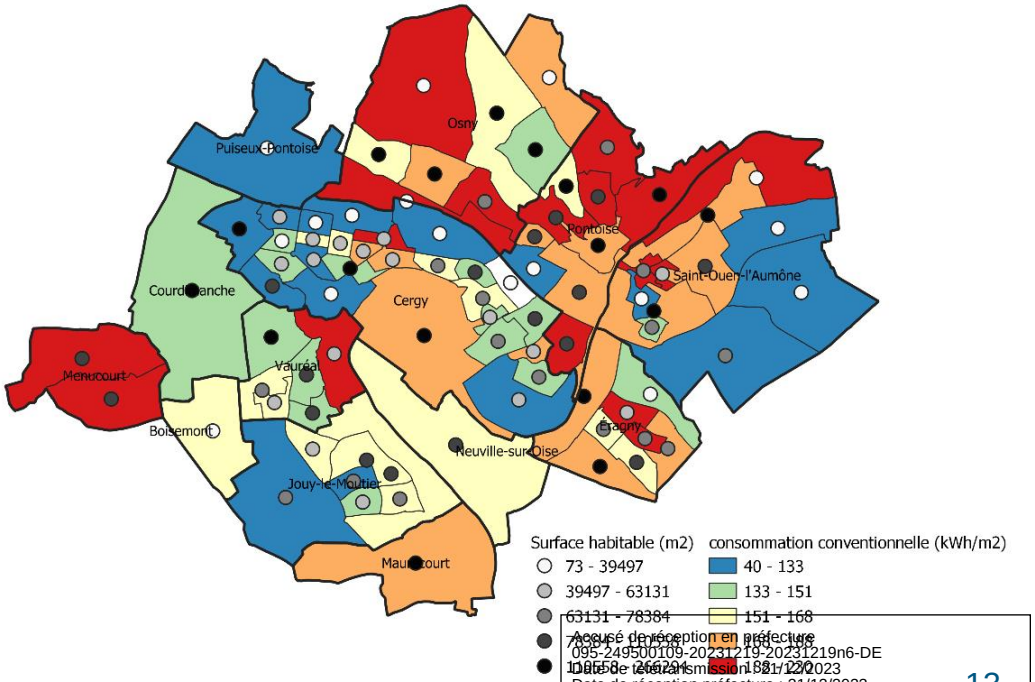
188 kWh/m2 dans le Val d'Oise

189 kWh/m2 en Ile-de-France

166 kWh/m2 dans la CA de St-Quentin

- Des consommation conventionnelles importantes dans le nord de l'EPCI et à Menucourt

Consommation conventionnelle (énergie finale) par m2 (kWh/m2)



Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

B. Performance énergétique du parc résidentiel privé

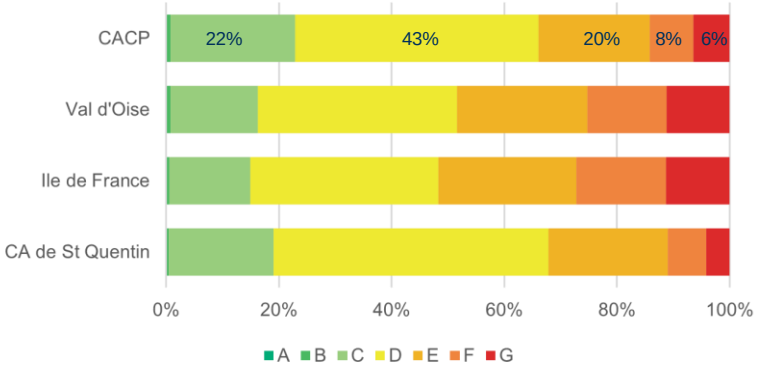
Les étiquettes de Diagnostic de Performance Energétique (DPE)

- Des étiquettes meilleures qu'au département/région grâce au RCU et à l'âge du parc
- La nouvelle méthode 3CL prenant en compte à la fois les GES et la conso, il est très difficile d'être en A
- **1%** de logements basses consommation
- Des passoires thermiques le long de l'Oise et à Osny

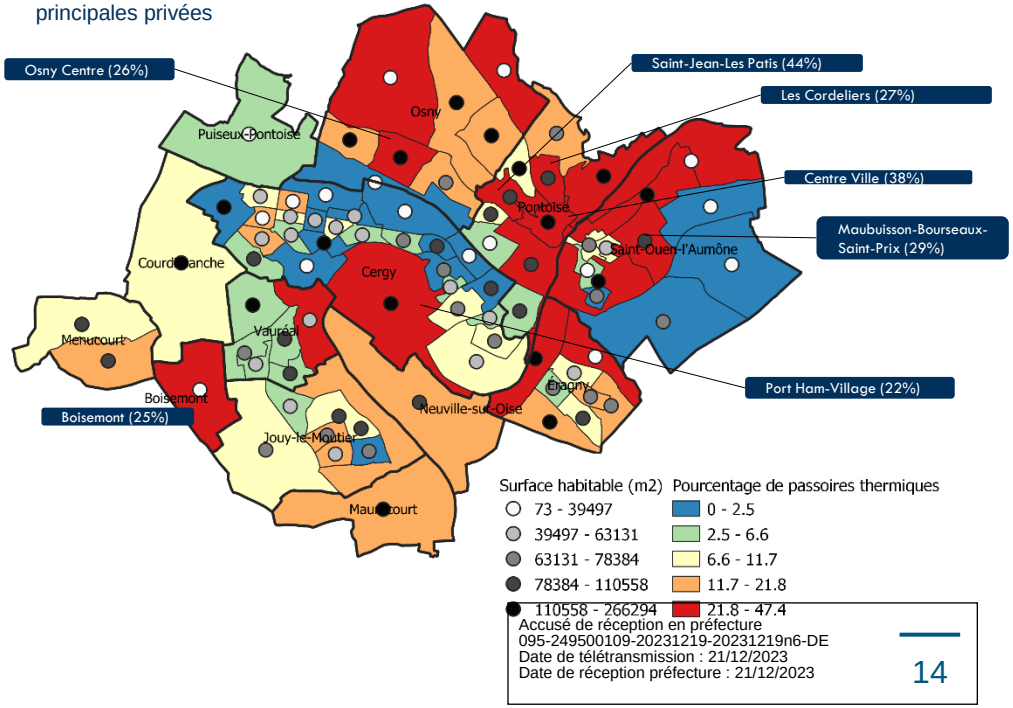
Source : ENERTER 2017

14% de passoires thermiques (8100 logements)

Part des résidences principales privées par étiquettes énergétiques



Pourcentage de passoires thermiques (étiquettes F et G) par IRIS au sein des résidences principales privées



Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

B. Performance énergétique du parc résidentiel privé

Le gisement énergétique global

Source : ENERTER 2017

	Gain total	Gain moyen par ménage	Coût moyen des travaux par ménage	Economie sur la facture (sur la base des prix de l'énergie de 2020)
RT Niv.2017	218 GWh (28%)	3.8 MWh	19k par logement	697€
RT Niv.2023	288 GWh (37%)	5.0 MWh	23k par logement	920€
BBC	339 GWh (43%)	5.9 MWh	33k par logement	1075 €

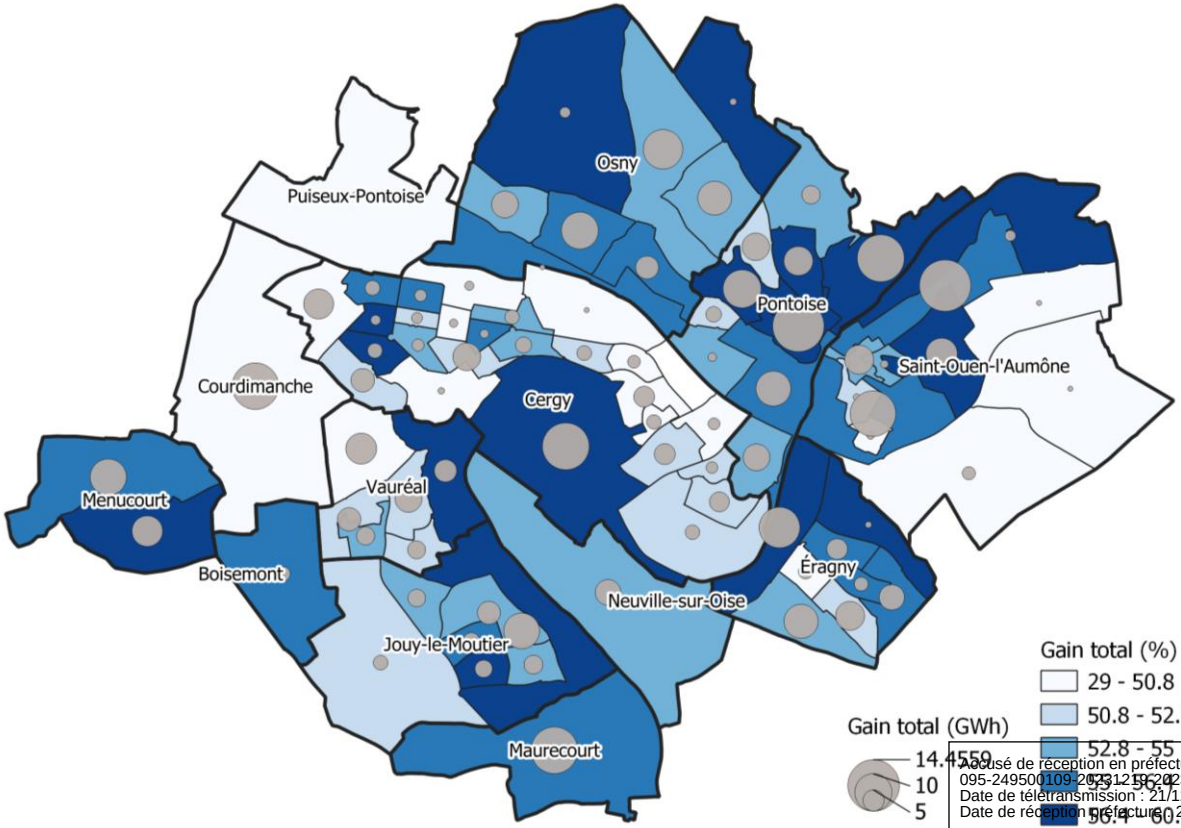
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

B. Performance énergétique du parc résidentiel privé

Gisement énergétique de rénovation «Bâtiment Basse Consommation»

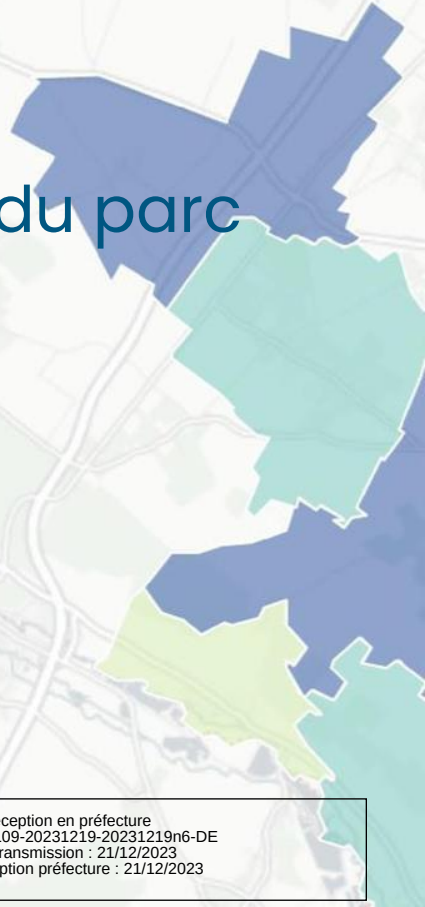
Source : ENERTER 2017

Gisement de rénovation BBC/passif, gain en GWh et en pourcentage de la consommation totale



Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

II.C. Vulnérabilité énergétique des habitants du parc résidentiel principal privé



Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

C. Vulnérabilité énergétique

Vision globale des Taux d'Effort Energétique conv.

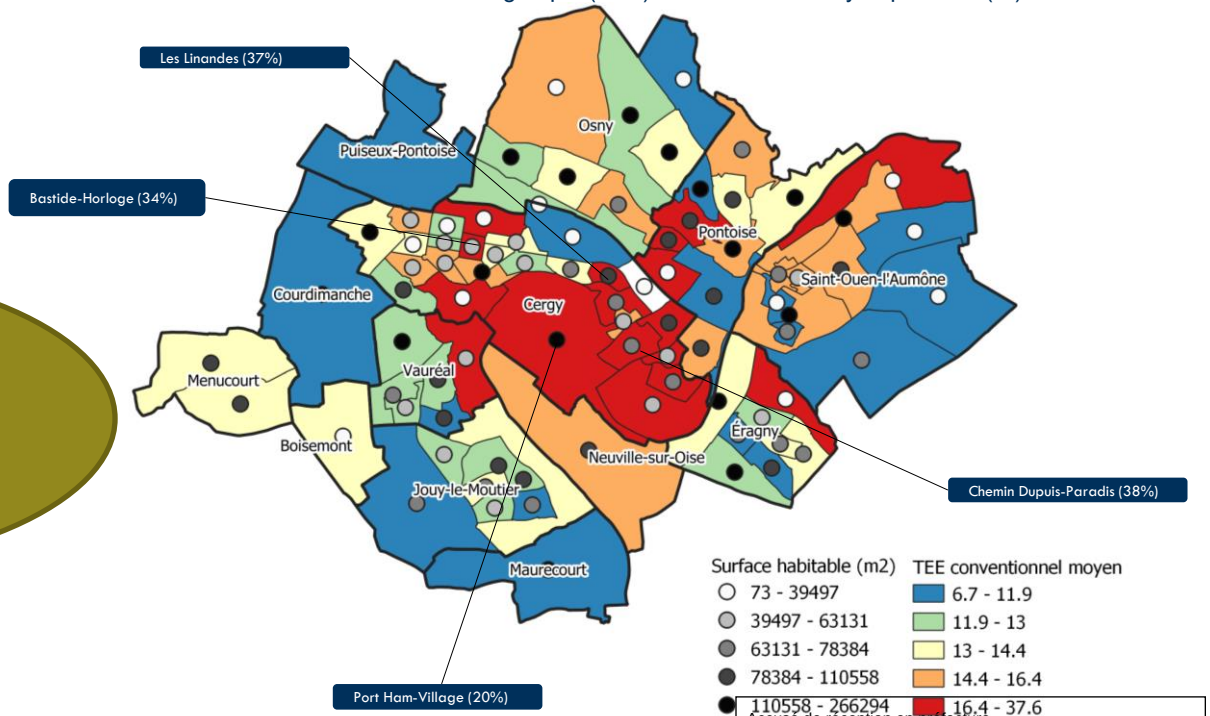
- Des TEE importants surtout à Cergy, Pontoise et St-Ouen l'Aumône
- TEE calculés par rapport aux prix des énergies en fin 2021 -> valeurs importantes

Source : ENERTER 2017

TEE conventionnel moyen de 15.3%
14.5% dans le Val d'Oise
14.2% en Ile-de-France
12.5% dans la CA de St-Quentin

NB: TEE fortement dépendant des prix de l'énergie

Taux d'effort énergétique (TEE) conventionnel moyen par IRIS (%)



Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

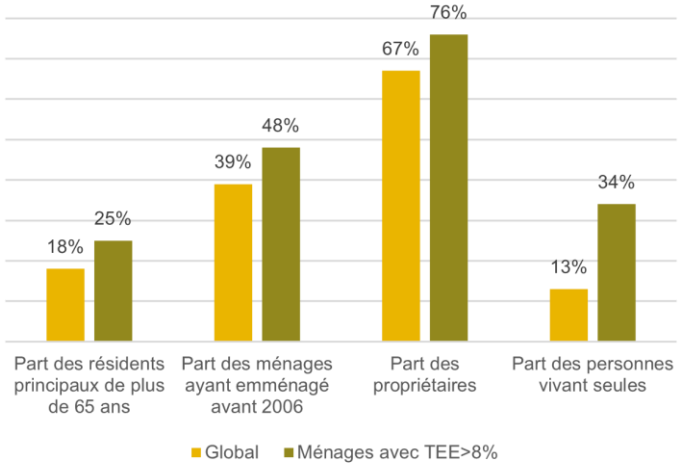
C. Vulnérabilité énergétique

Les ménages avec Taux d'Effort Energétique conventionnel (TEE) >8%

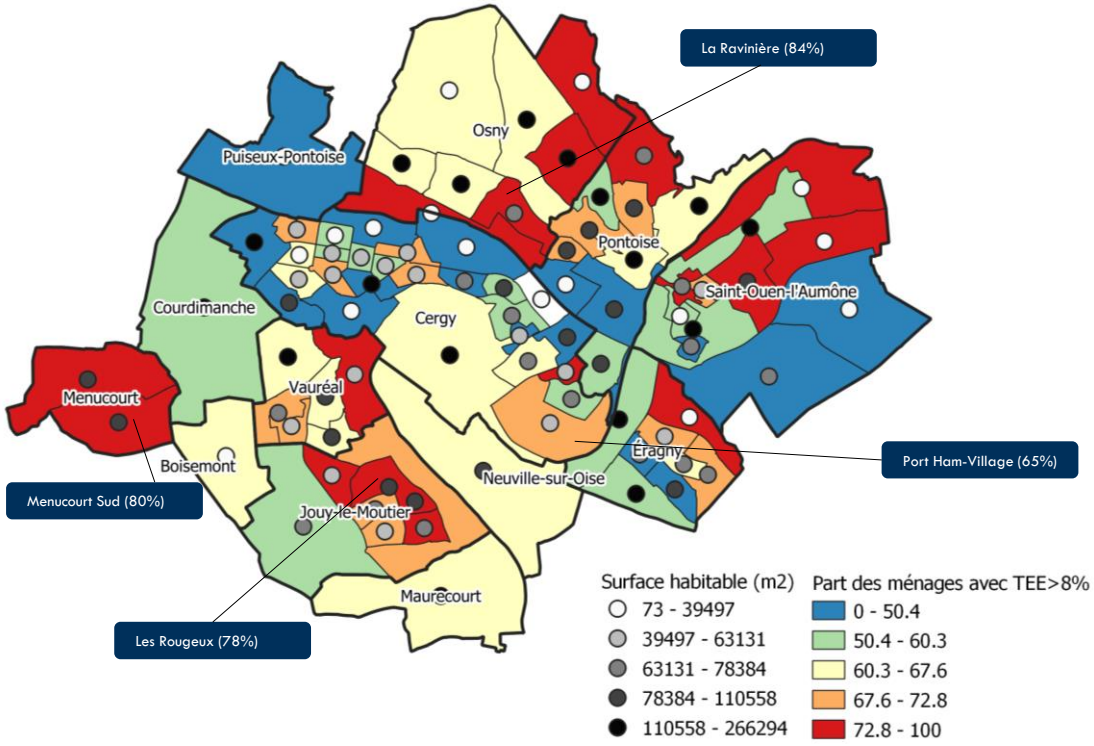
Source : ENERTER 2017

34 000 ménages
59% des ménages

Caractéristiques des ménages vulnérables



Part des ménages dont le TEE est supérieur à 8%



Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

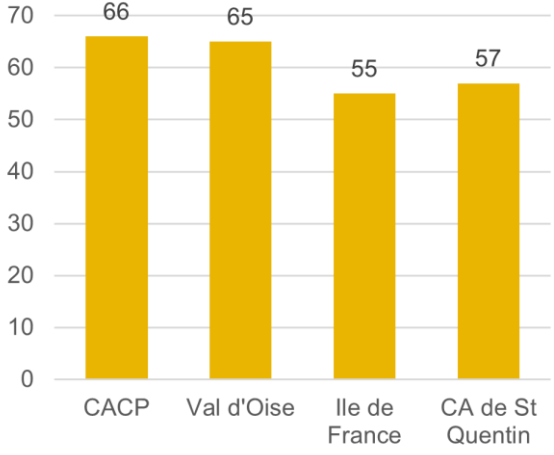
C. Vulnérabilité énergétique

Eligibilité aux aides MaPrimeRenov' bleu (très modeste)

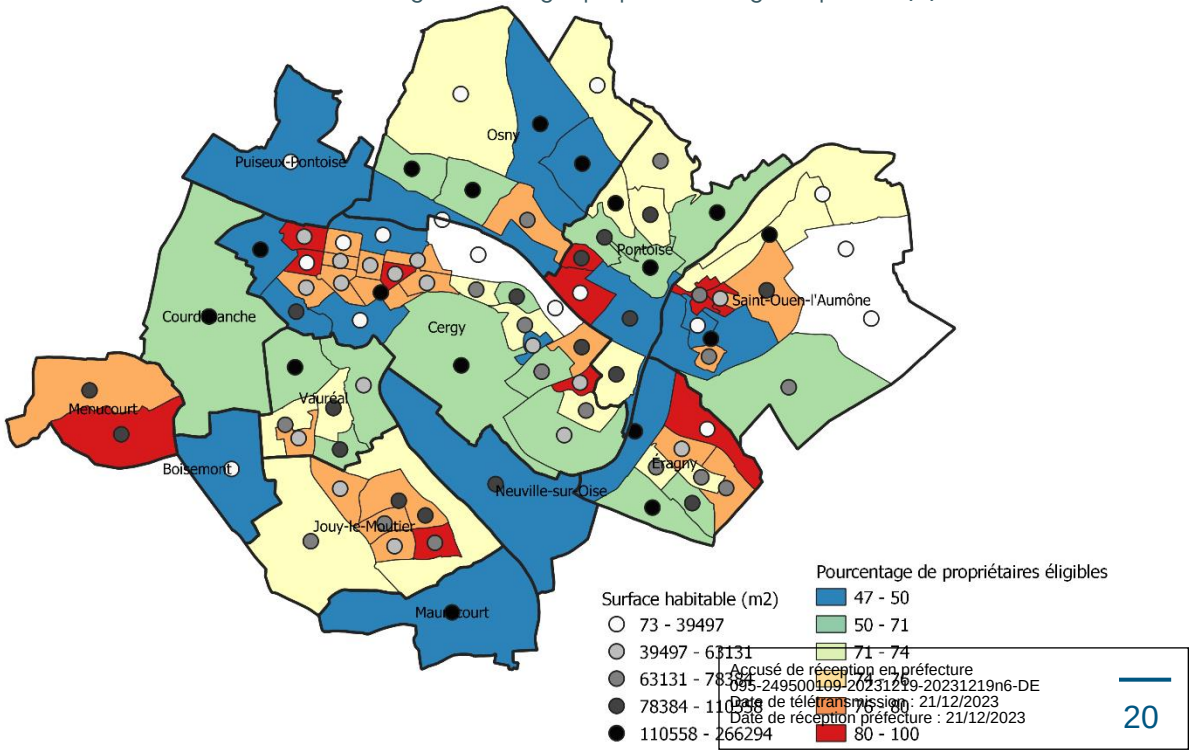
Source : ENERTER 2017 avec seuils MaPrimeRenov' 2022

- Des éligibilités MaPrimeRenov' concentrées à Cergy, St-Ouen l'Aumône, Eragny, Jouy-Le-Moutier, Menucourt

Pourcentage de ménages propriétaires éligibles MaPrimeRenov'(%)



Pourcentage de ménages propriétaires éligibles par IRIS (%)



Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

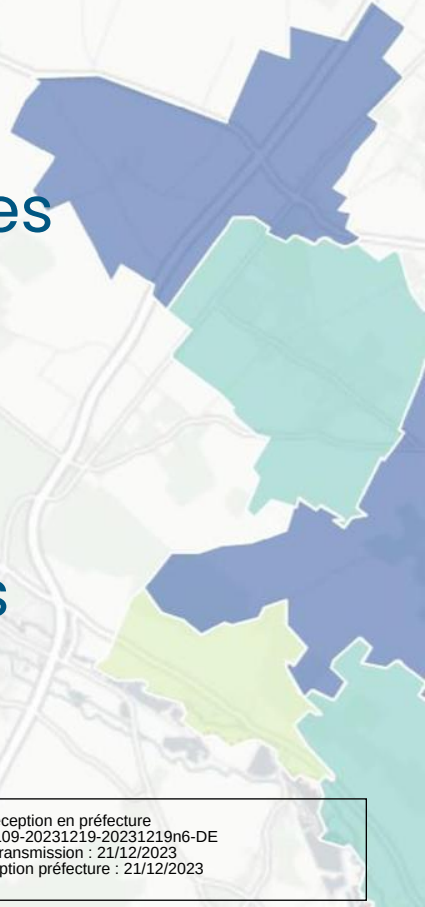
III. Focus sur les résidences principales privées individuelles (MI)

A. Description

B. Performance énergétique

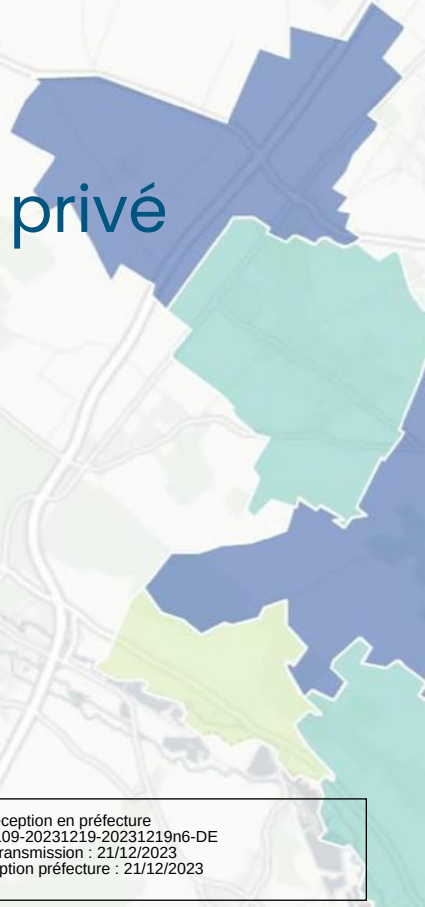
C. Vulnérabilité énergétique

D. Typologie de ménages habitant des passoires thermiques



Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

III.A. Description du parc résidentiel principal privé individuel



Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

A. Description du parc résidentiel privé individuel

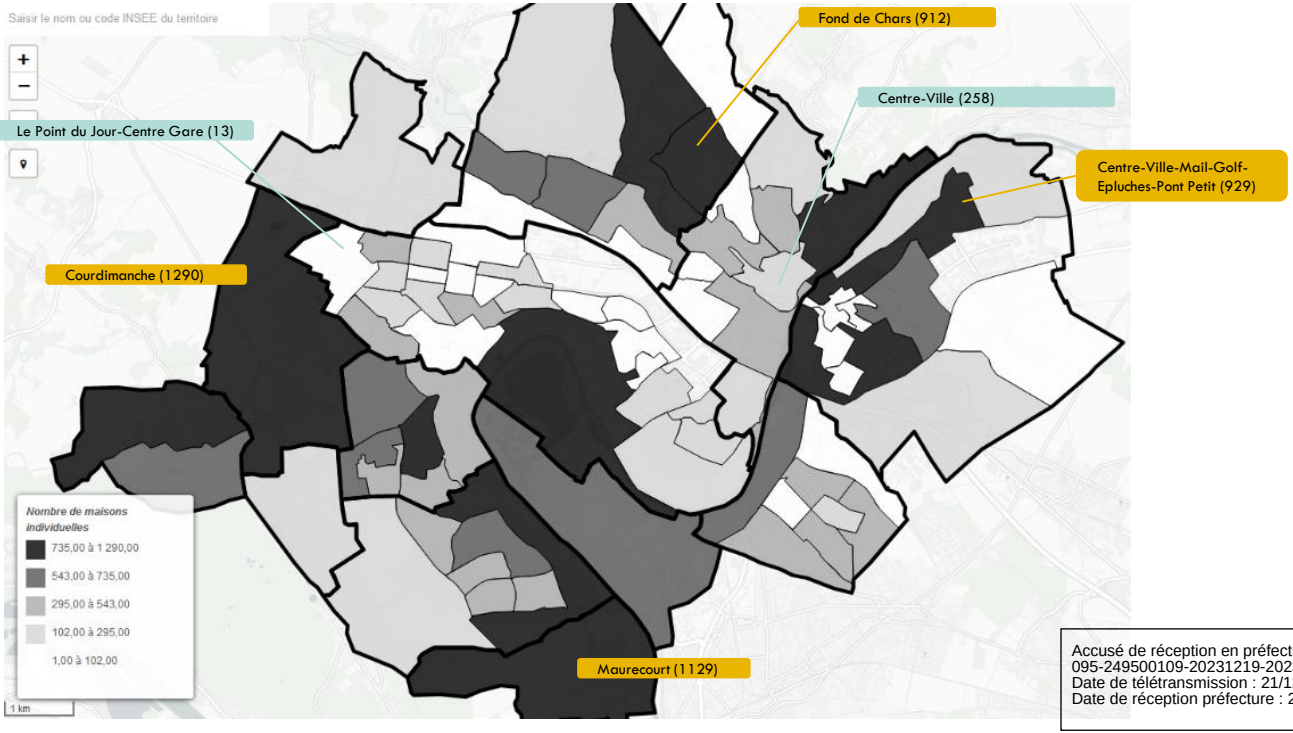
Répartition

28 800 résidences principales privées individuelles

Source : INSEE 2017

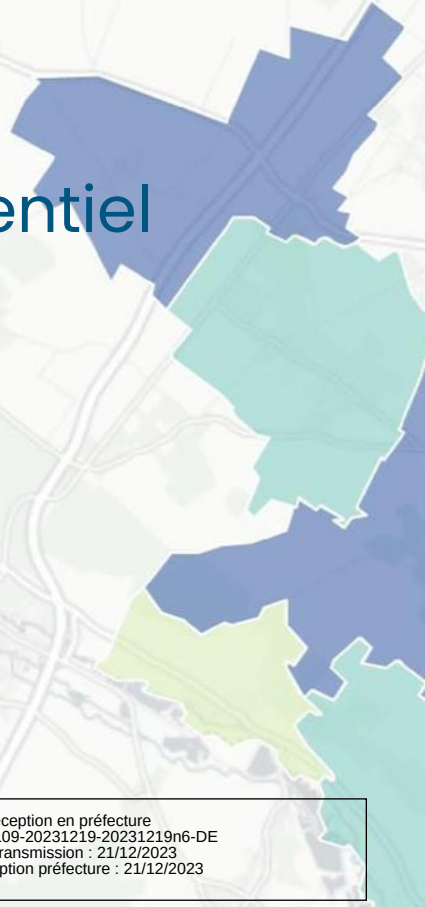
- Les **zones les plus denses** contiennent surtout des Immeubles collectifs
- **Des Maisons individuelles regroupées** dans certains IRIS très homogènes
- A l'exception du centre ville de St-Ouen l'Aumône, tous les centres sont majoritairement IC

Nombre de résidences principales privées individuelles par IRIS



Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

III.B. Performance énergétique du parc résidentiel principal privé individuel



Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

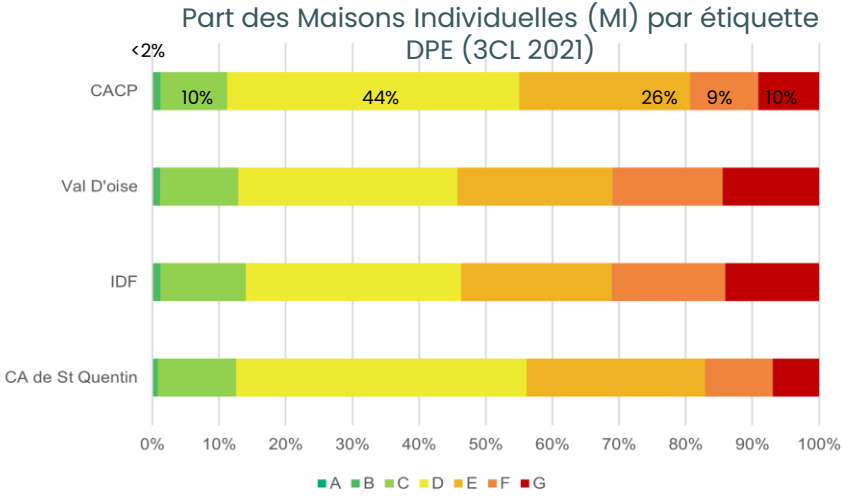
Les étiquettes de Diagnostic de Performance Energétique (DPE)

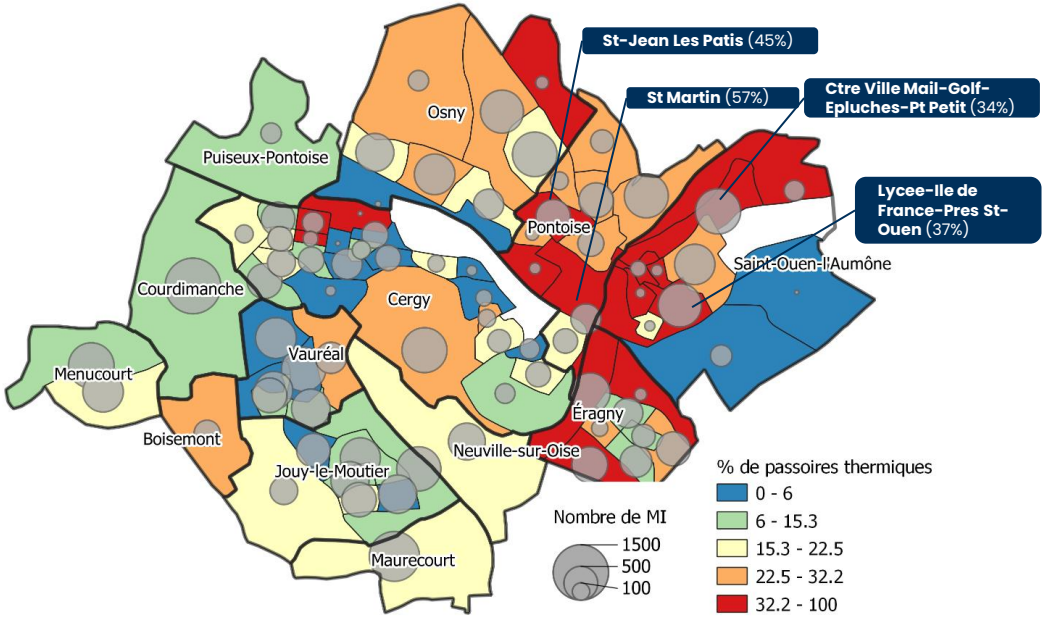
- Une majorité de Maisons Individuelles (MI) en D
- 1.2% de MI énergétiquement performantes
- Des passoires thermiques surtout localisées à Pontoise, St-Ouen L'Aumône et Eragny

Résidences principales privées

19% de passoires (contre 14% au global)

Source : INSEE 2017





Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

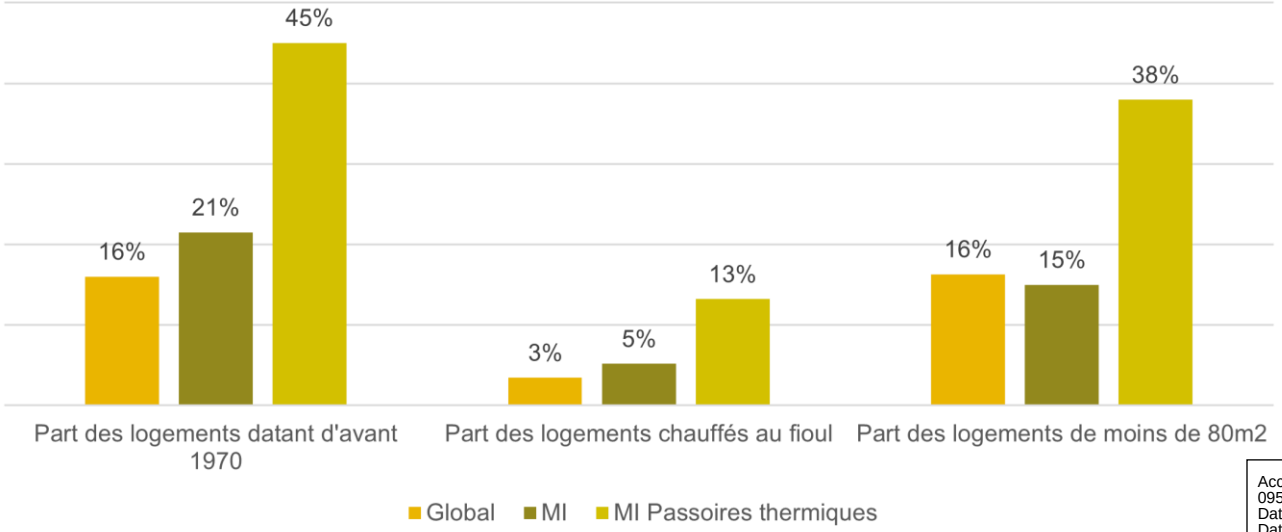
B. Performance énergétique des résidences principales privées Individuelles

Caractéristiques des passoires thermiques individuelles

Source : INSEE 2017

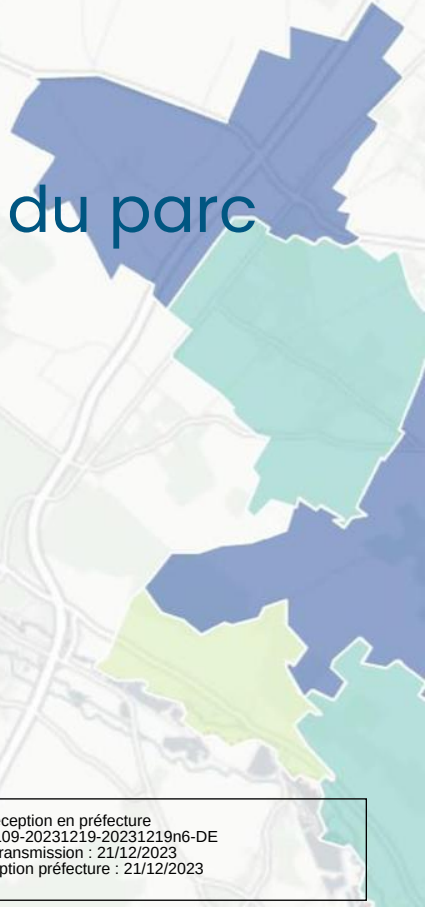
- Un parc de maisons individuelles plus vieux que le parc global
- Des passoires thermiques construites avant 1970
- Surreprésentation des petites surfaces au sein des MI passoires : 38% font moins de 80m2, 16% font moins de 60m2

Comparaison des passoires thermiques individuelles avec l'ensemble des maisons individuelles et l'ensemble des logements



Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

III.C. Vulnérabilité énergétique des habitants du parc résidentiel principal privé individuel



Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

C. Vulnérabilité énergétique

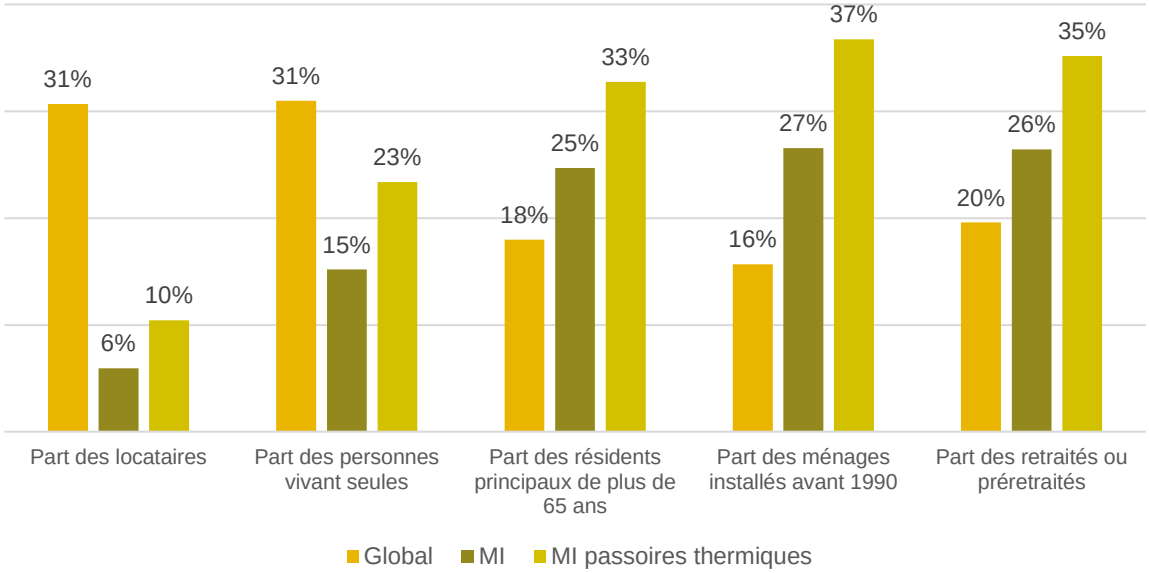
Habitants des MI passoires thermiques

Source : INSEE 2017

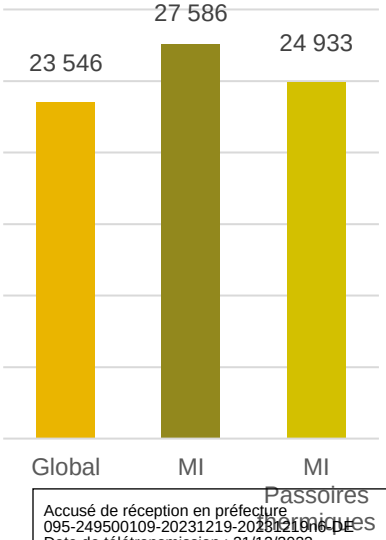
Par rapport à l'ensemble des MI, les ménages des MI passoires thermiques plus susceptibles:

- D'être locataires
- D'être constitués de personnes seules de plus de 65 ans, retraitées
- D'avoir emménagé avant 1990
- D'avoir un revenu fiscal moins élevé

Comparaison des habitants des passoires thermiques individuelles avec l'ensemble des maisons individuelles et l'ensemble des logements



Revenu fiscal médian du ménage



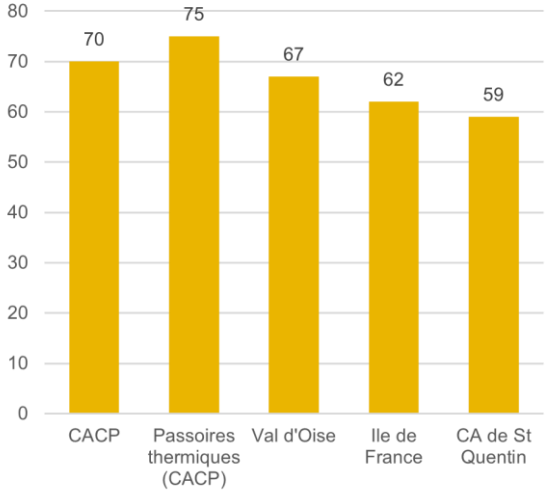
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

c. Vulnérabilité énergétique

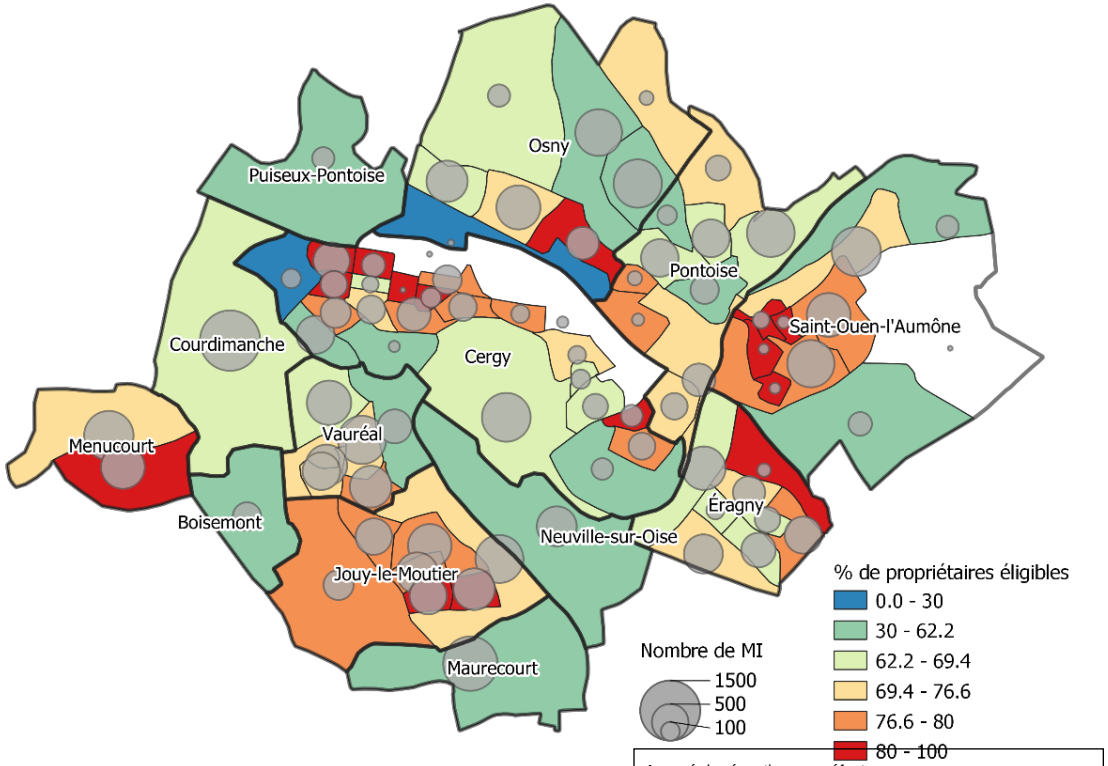
Eligibilité aux aides MaPrimeRenov' bleu (très modeste)

Source : ENERTER 2017 avec seuils MaPrimRenov' 2022

Pourcentage de ménages propriétaires de MI éligibles (%)

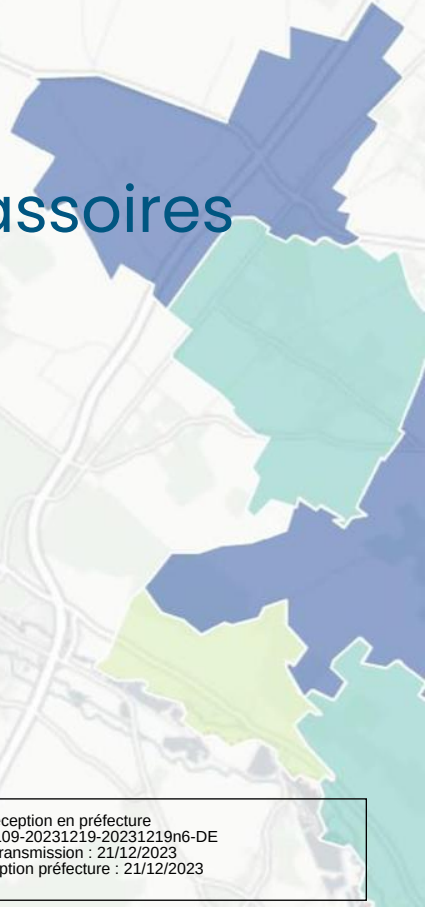


Pourcentage de ménage propriétaires de MI éligibles par IRIS (%)



Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

III.D. Typologies de ménages habitant des passoires thermiques



Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

D. Typologies de ménages habitant des passoires thermiques

Méthodologie d'élaboration des typologie

Analyse des ménages habitant les passoires énergétiques:

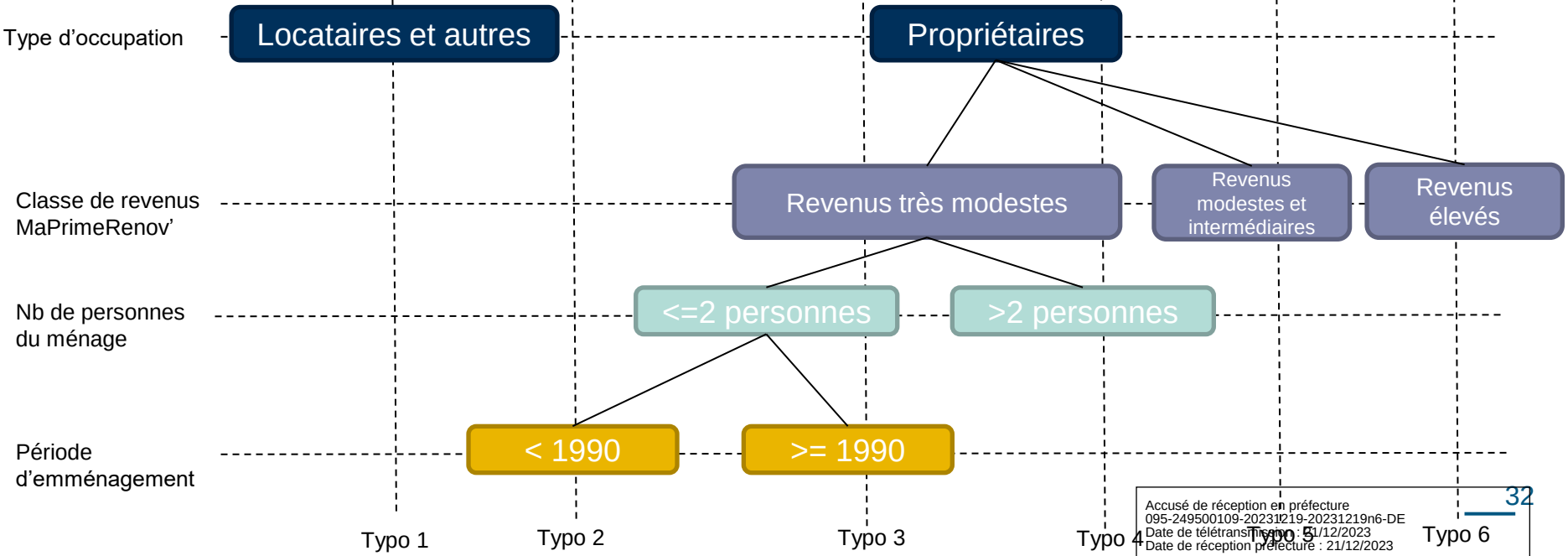
1. Considération de plusieurs variables:
   - structure familiale
   - nb de personnes du ménage
   - nb de personnes scolarisées du ménage
   - nb de personnes actives avec emploi
   - revenus
   - classes de revenus MaPrimeRenov
   - type d'occupant
   - année d'emménagement
   - etc.
2. Analyse de corrélation des variables
3. Création d'un dendrogramme permettant de créer des clusters de ménages par proximité (assignation des ménages à ces clusters)
4. Analyse des ménages de chaque cluster pour déterminer les attributs déterminants

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

D. Typologies de ménages habitant des passoires thermiques

Attributs déterminants des typologies

6 typologies homogènes exhaustives créées à partir de 4 attributs



Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

D. Typologies de ménages habitant des passoires thermiques

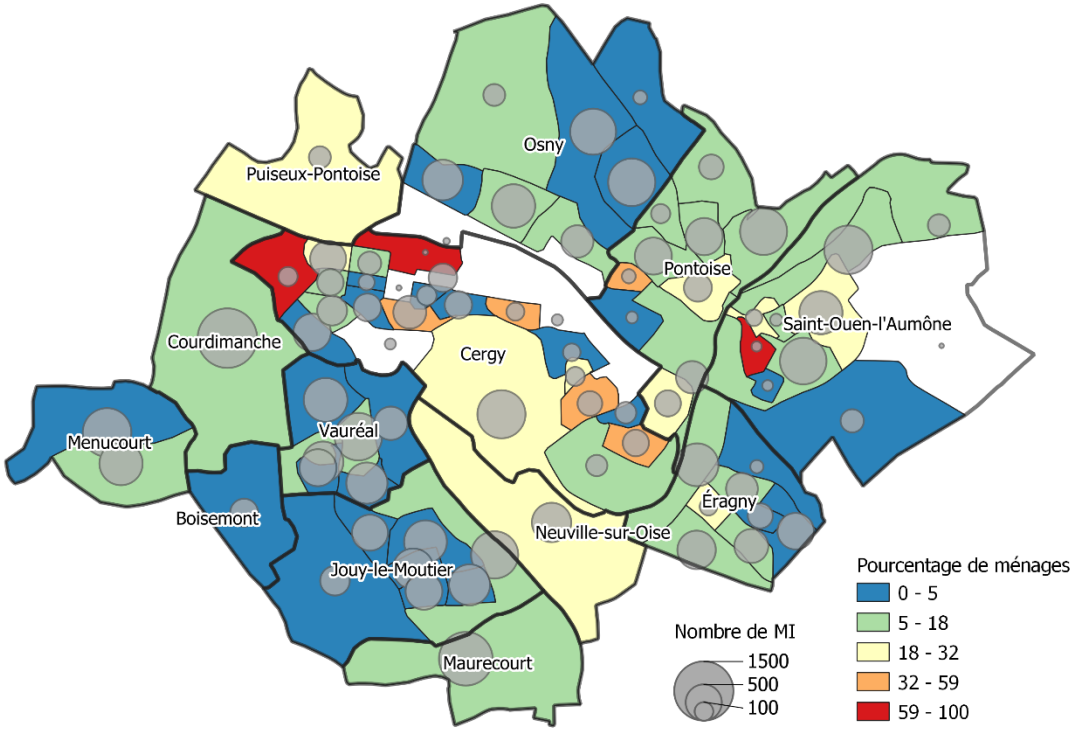
Locataires : Typologie 1

12%

En moyenne:
- Ménage a entre 40 et 60 ans
- Emménagement avant 2013

Gisement de rénovation «Bâtiment Basse Consommation» (BBC) : Gain de 8.3GWh (63%)

Pourcentage de ménage de typologie 1 par IRIS



Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

D. Typologies de ménages habitant des passoires thermiques

Propriétaires aux revenus très modestes : Typologies 2/3/4

Résidences principales privées

22%

Caractéristiques moyennes:
- Couple de retraités de plus de 65 ans
- Emménagement autour de 1980

Gisement BBC : Gain de 20.4GWh (62%)

Ménages majoritaires à :
- Cergy - Enclos-Bois Lapelote (49%)
- Osny - Osny Centre (36%)
- Osny - La Groue (33%)

16%

Caractéristiques moyennes:
- Couple sans enfant autour de 55 ans
- Emménagement vers 2003

Gisement BBC : Gain de 13.3GWh (62%)

Ménages majoritaires à :
- Osny - Le Fond-de-Chars (24% des ménages)
- Cergy - Le Village (31%)
- Eragny - La Butte-Le Grillon-Hautes Bornes (26%)

28%

Caractéristiques moyennes:
- Couple entre 40 et 50 ans avec au moins un enfant scolarisé
- Emménagement vers 2006

Gisement BBC : Gain de 28.2GWh (63%)

Ménages majoritaires à :
- Jouy-Le-Moutier - Les Bruzaques (54%)
- Vauréal - Siaule-Le-Boulingrin (73%)

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

D. Typologies de ménages habitant des passoires thermiques

Propriétaires aux revenus modestes à élevés: Typologies 5/6

11%

Caractéristiques moyennes:
- Revenus modestes et intermédiaires
- Personnes vivant seules ou en couple sans enfant scolarisé, autour de 60 ans ayant emménagé vers 1990

Gisement BBC : Gain de 9.8 GWh (63%)

Ménages majoritaires à :
- Neuville-Sur-Oise (24%)
- Maurecourt (20%)
- Eragny - Le Village Les Prés (19%)

11%

Caractéristiques moyennes:
- Revenus élevés
- Couple avec enfant(s) autour de 50 ans ayant emménagé vers 2004

Gisement BBC : Gain de 12.0 GWh (62%)

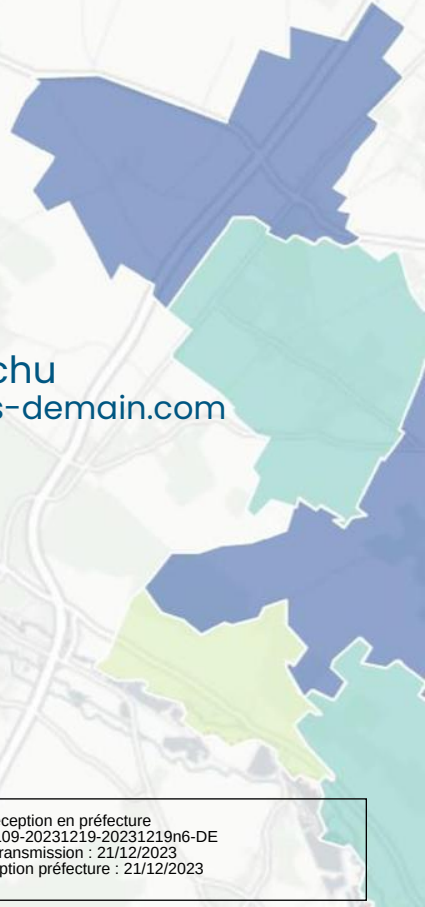
Ménages majoritaires à :
- Eragny - Bornes aux Dames-Les Fonds-Longue Raies (40%)

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Merci

Shérazade Gadhoumi
sherazade.gadhoumi@energies-demain.com

Romain Souchu
romain.souchu@energies-demain.com



Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Potentiel de rénovation des copropriétés privées de la communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise

14 septembre 2023

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Déroulé

1. Introduction

2. Vision globale des immeubles collectifs

3. Caractérisation énergétique des appartements privés en résidence principale

4. Le potentiel de rénovation du parc d'immeubles collectifs

5. Vulnérabilité énergétique des habitants des appartements privés en résidence principale

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

1 Introduction

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

I. Introduction

Rappel des objectifs de l'étude

Caractéristiques bâtimentaires des copropriétés privées

Dresser un portait des copropriétés de la CACP, du point de vue architectural mais aussi énergétique en considérant plus spécifiquement les logements soumis à terme à l'interdiction de location

Caractéristiques occupationnelles des copropriétés privées

Dresser un portrait des occupants de la CACP , en caractérisant la précarité énergétique sur le territoire et en comparant les caractéristiques moyennes des ménages des logements soumis à l'interdiction de location

Anticiper les interdictions de location

Mettre en place des aides adaptées

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

I. Introduction

Rappel législatif

2023
- Interdiction de location des logements indécents (>450 Kwh/m² selon le DPE 3CL 2021)
- Gel des loyers des passoires thermiques (étiquettes F et G)

2025
- Interdiction de location des logements en étiquette G

2028
- Interdiction de location des logements en étiquette F

2034
- Interdiction de location des logements en étiquette E

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

I. Introduction

Les données source

ENERTER

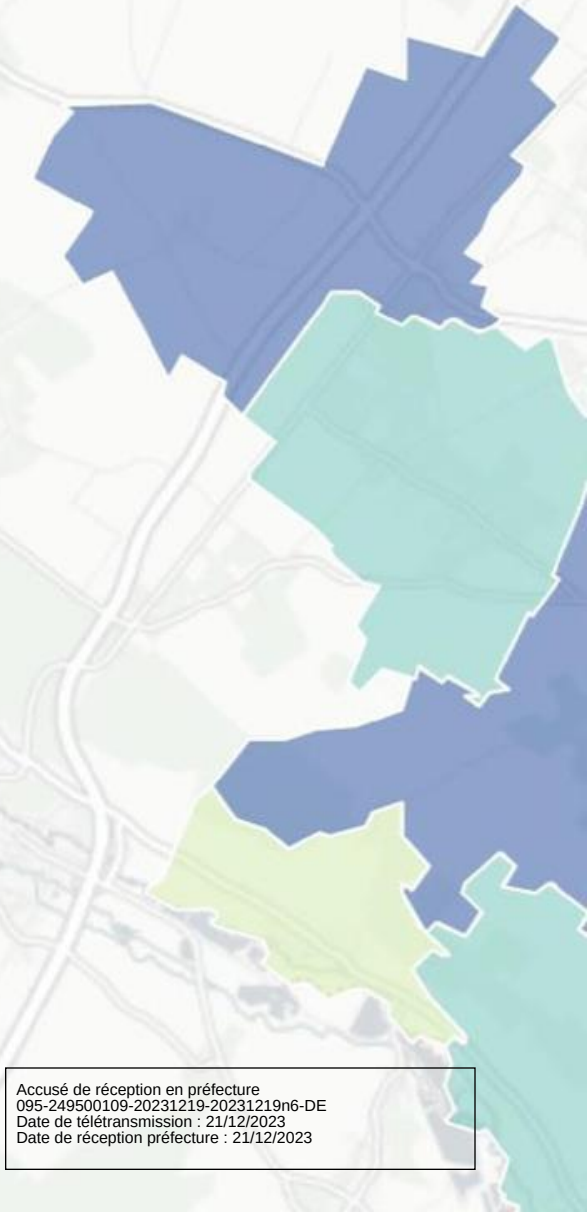
- Basé principalement sur le Recensement Général de la population de **2017**
  - Pas d'indication sur le type de propriété (mono ou copropriétés)
  - Déclaration du type de logement :
    - immeuble collectif -> peut contenir des immeubles appartenant à un seul propriétaire, qu'il soit social ou privé
    - maison individuelle
    - chambre d'hôtel
    - etc.
- Lien entre occupants et habitat
- Estimation des revenus, aides, etc.

Registre National d'Immatriculation des Copropriétés 2023

- Immatriculation obligatoire de l'ensemble des copropriétés
- **MAIS** :
  - Environ 1/3 des copropriétés n'y figurent pas
  - Il manque surtout des copropriétés horizontales, bénévoles ou familiales
  - Il est inégalement mis à jour par les syndics (normalement tous les ans), à des moments différents de l'année

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

2 Vision globale des immeubles collectifs



Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

II. Vision globale des immeubles collectifs

Immeubles collectifs sociaux et privés

Quel volume ?

61% du parc de logements :

- 52 700 appartements
- Env. 1 424 immeubles

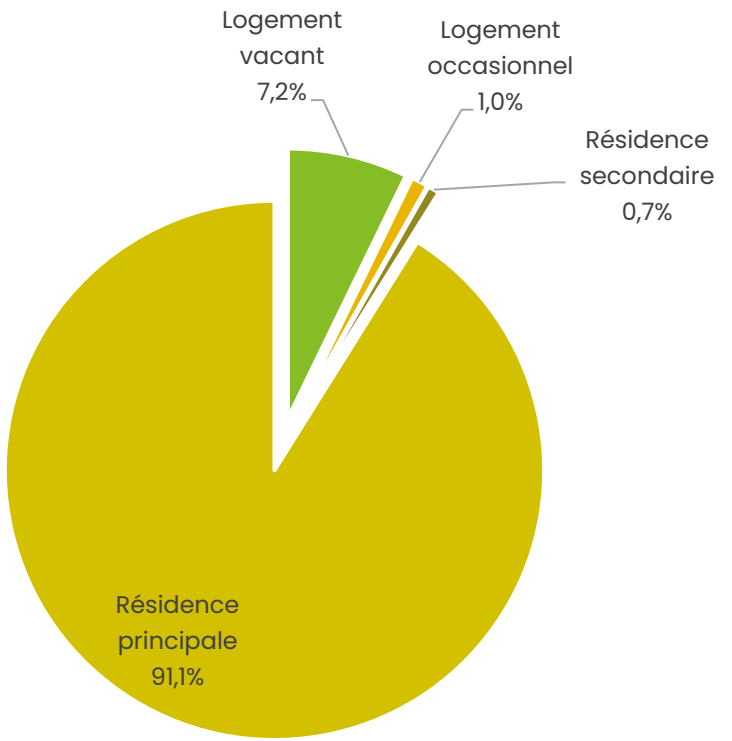
Quelle est la taille moyenne des immeubles ?

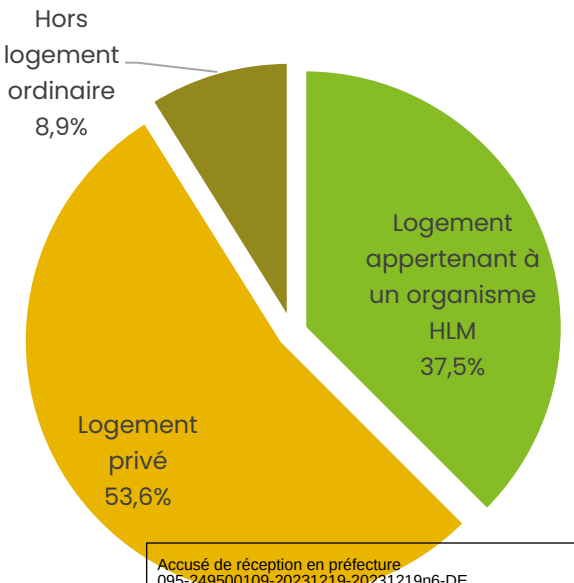
Env. 37 appartements par immeuble

Petits immeubles à Pontoise

Grands immeubles à Cergy

Une vacance modérée et une majorité de logements privés





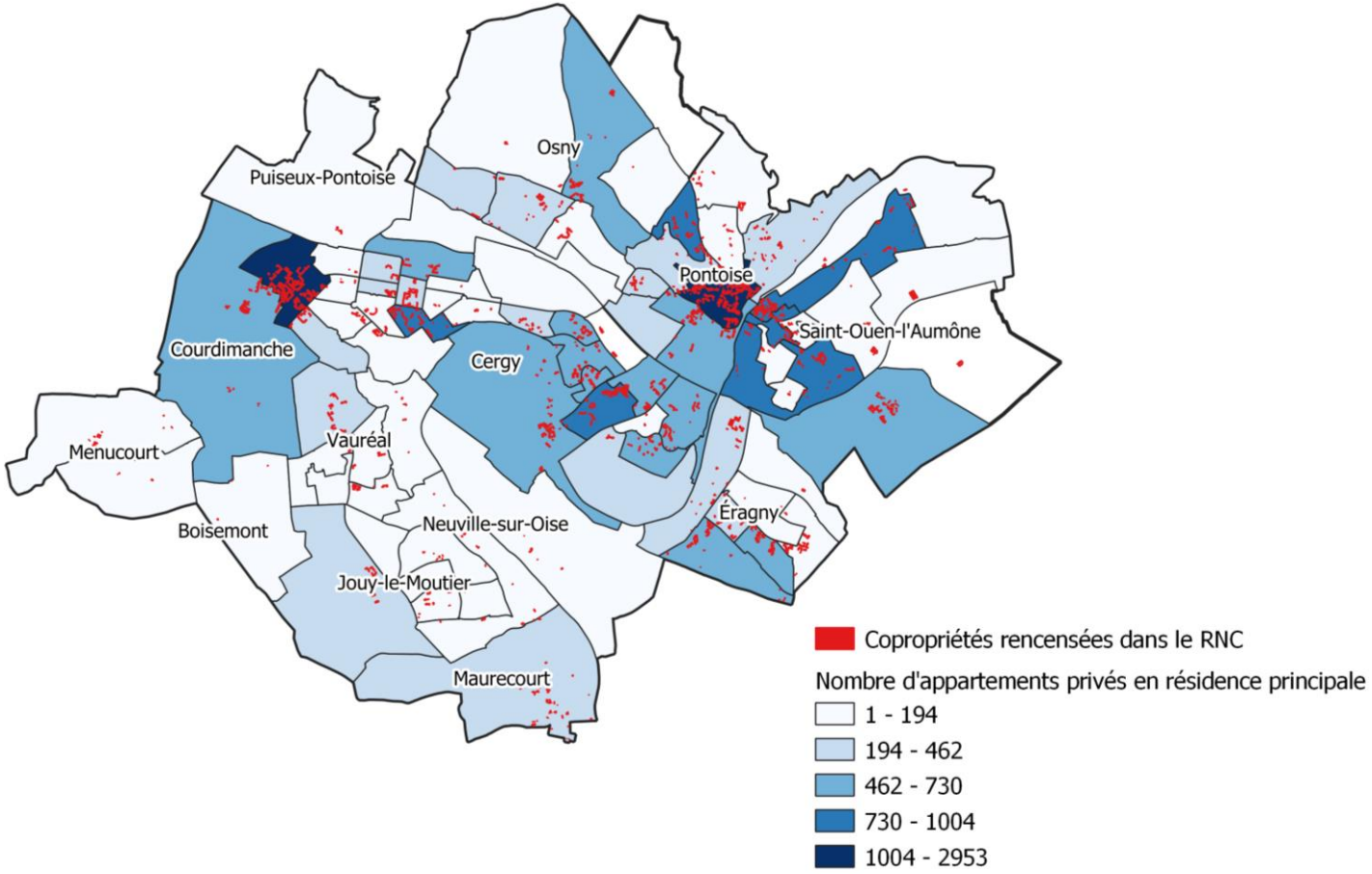
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Appartements privés en résidence principale

II. Vision globale des immeubles collectifs

Localisation des immeubles collectifs privés en résidence principale

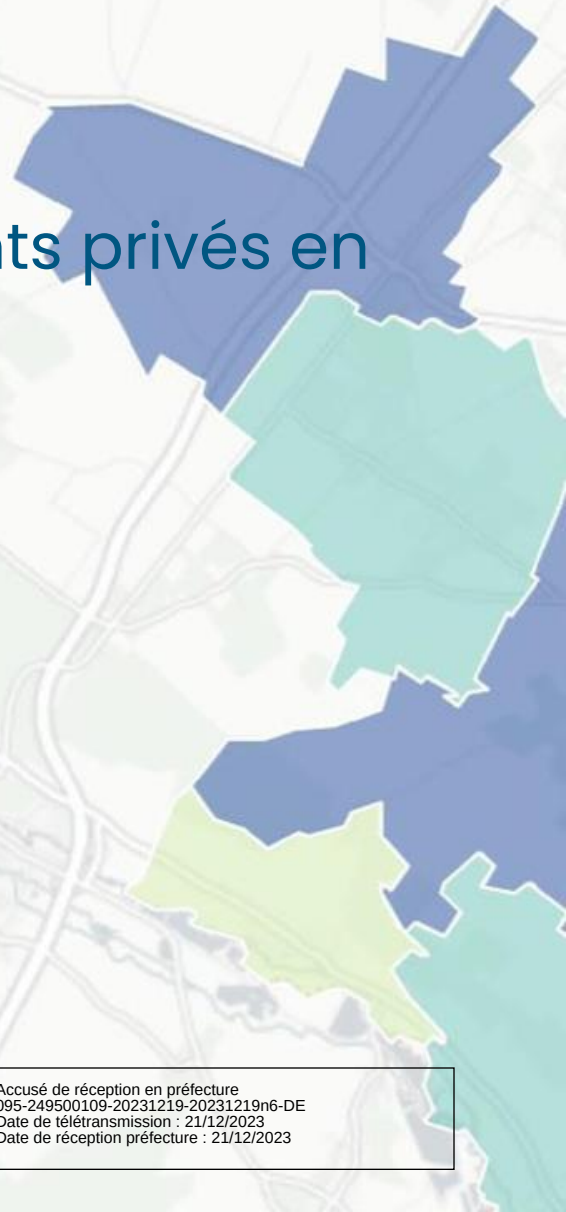
Nombre d'appartements privés en résidence principale par IRIS et copropriétés du RNIC



Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

3

Caractérisation énergétique des appartements privés en résidence principale



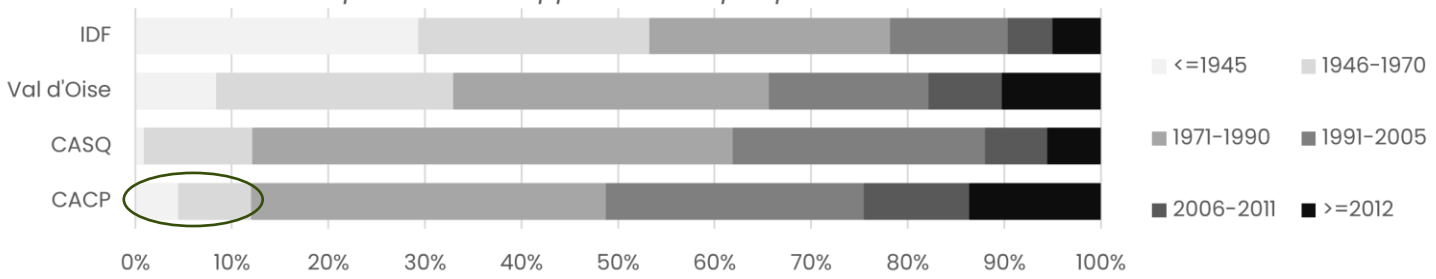
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Appartements privés en résidence principale

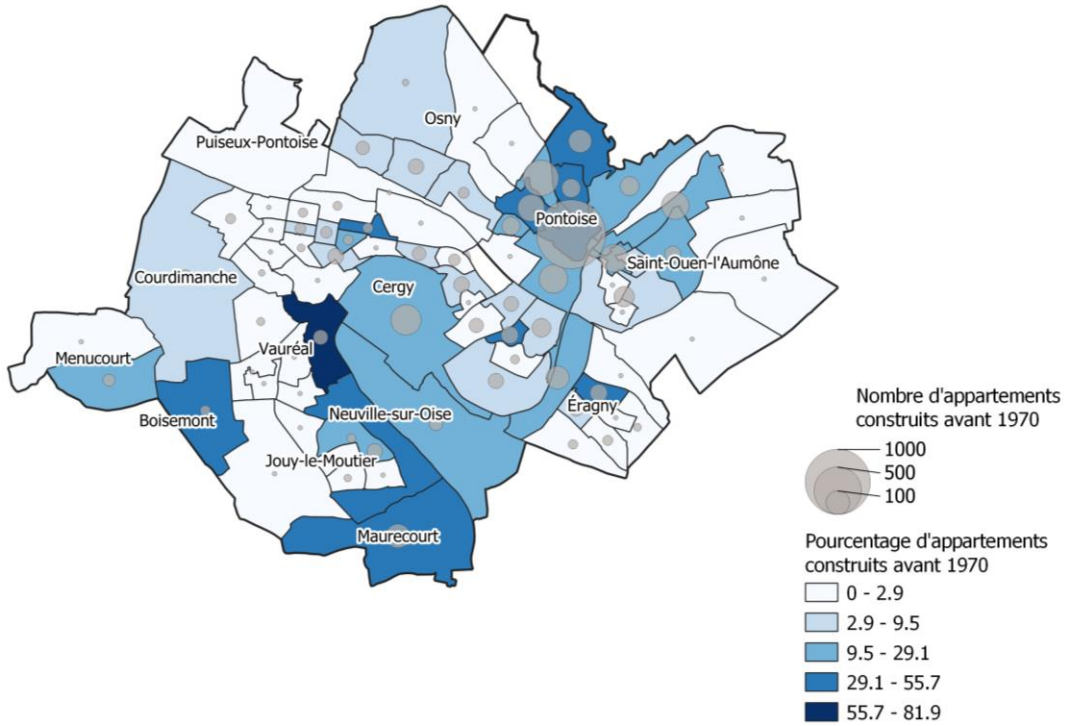
III. Caractérisation énergétique des immeubles collectifs

Ancienneté du parc

Répartition des appartements par période de constructions



Répartition des appartements privés principaux datant d'avant 1970 par IRIS



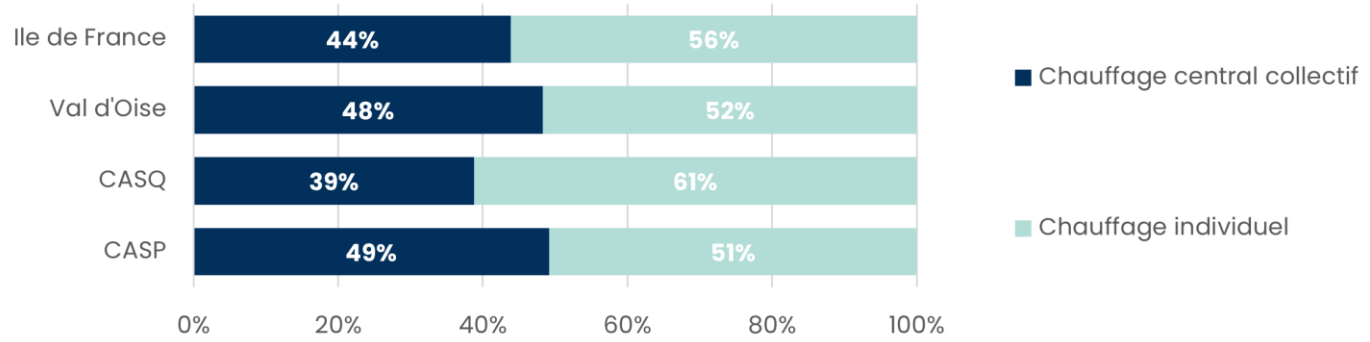
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Appartements privés en résidence principale

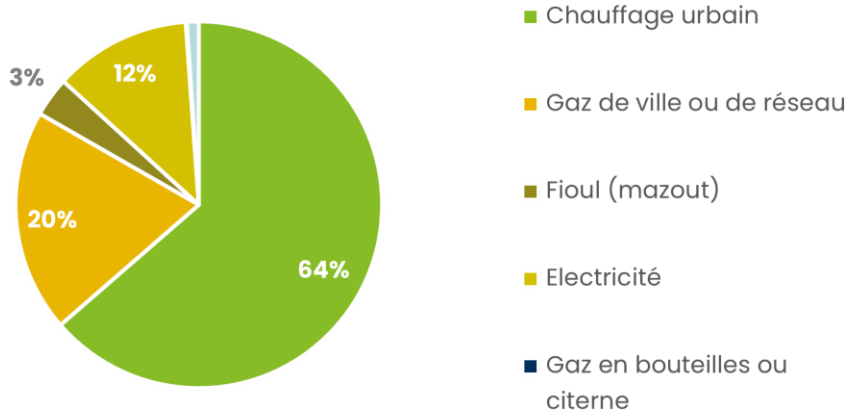
III. Caractérisation énergétique des immeubles collectifs

Le chauffage des immeubles collectifs

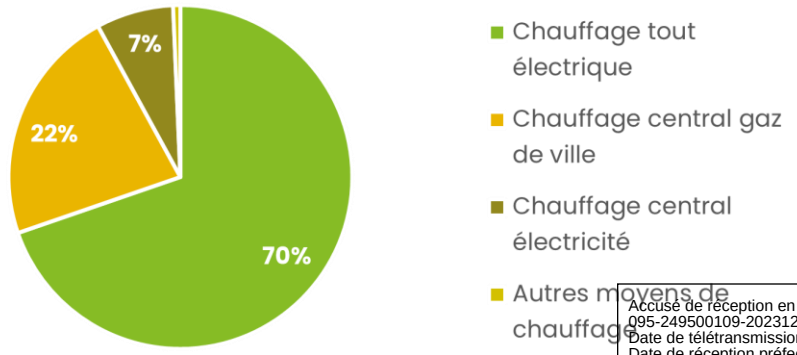
Type de chauffage des appartements



Répartition des appartements chauffés collectivement par énergie de chauffage



Répartition des appartements chauffés individuellement par type et énergie de chauffage

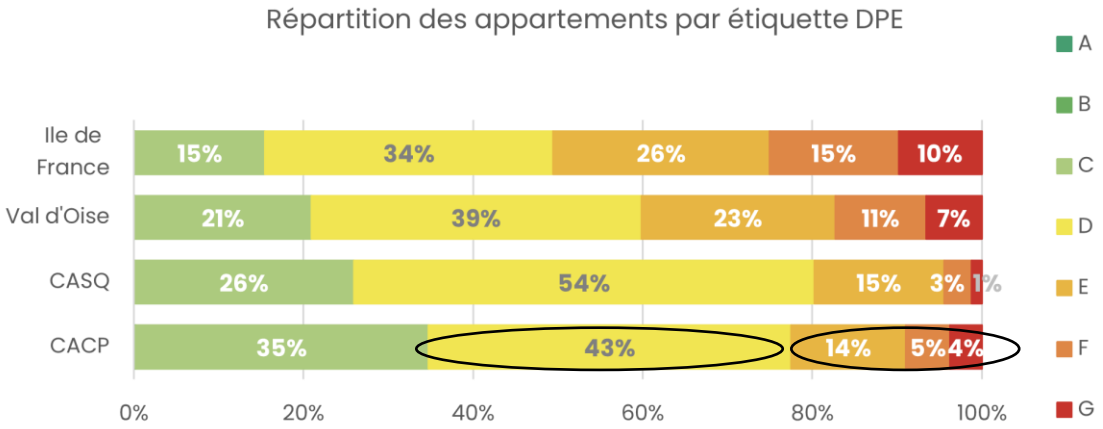


Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Appartements privés en résidence principale

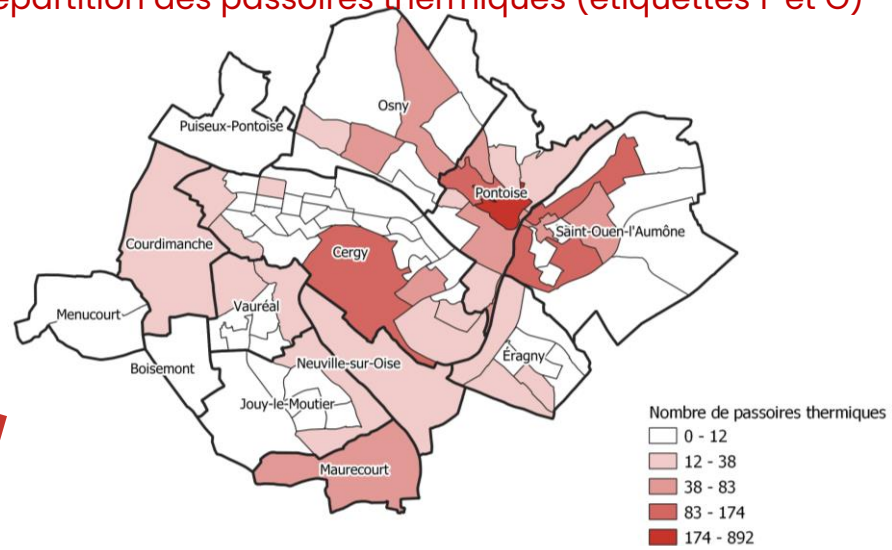
III. Caractérisation énergétique des immeubles collectifs

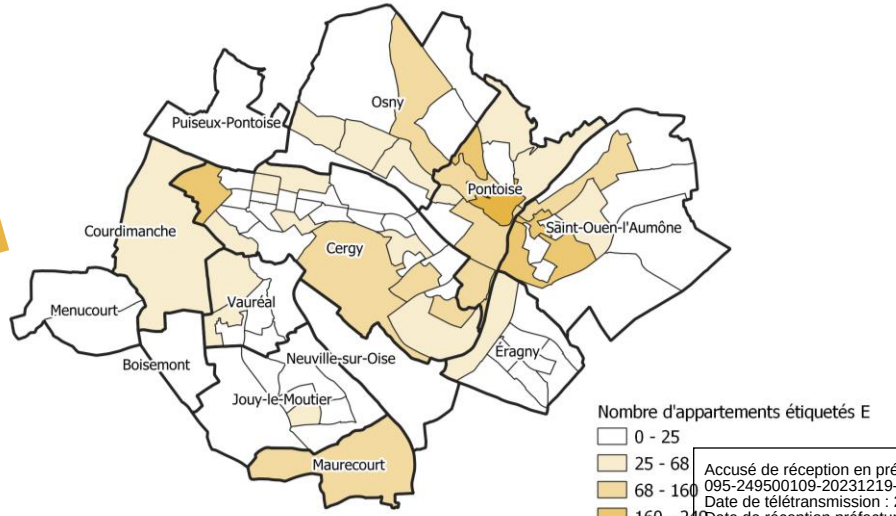
Le Diagnostic de Performance Energétique (3CL 2021)



23% des appartements en E,F,G , **dont 64 %** actuellement en location et soumis à terme à une **interdiction de location**

Répartition des passoires thermiques (étiquettes F et G)





Répartition des étiquettes E

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

III. Caractérisation énergétique des immeubles collectifs

Portrait-robot des appartements en étiquette E

Appartements privés en résidence principale

	Part au sein des étiquettes E	Surreprésentation par rapport à l'ensemble des appartements
1. Logement en location	62%	✓
2. Chauffage électrique	61%	✓
3. Logement construit entre 1970 et 1990	38%	✗ -> Logement construit avant 1970 (26%)
4. Logement de moins de 40m2	34%	✓

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Appartements privés en résidence principale

III. Caractérisation énergétique des immeubles collectifs

Portrait-robot des appartements en étiquette F et G

	Part au sein des étiquette F, G	Surreprésentation par rapport à l'ensemble des appartements
1. Logement construit avant 1970	**58%**	✓
2. Chauffage électrique	**86%**	✓
3. Logement de moins de 40m2	**54%**	✓
4. Logement en location	**67%**	✓

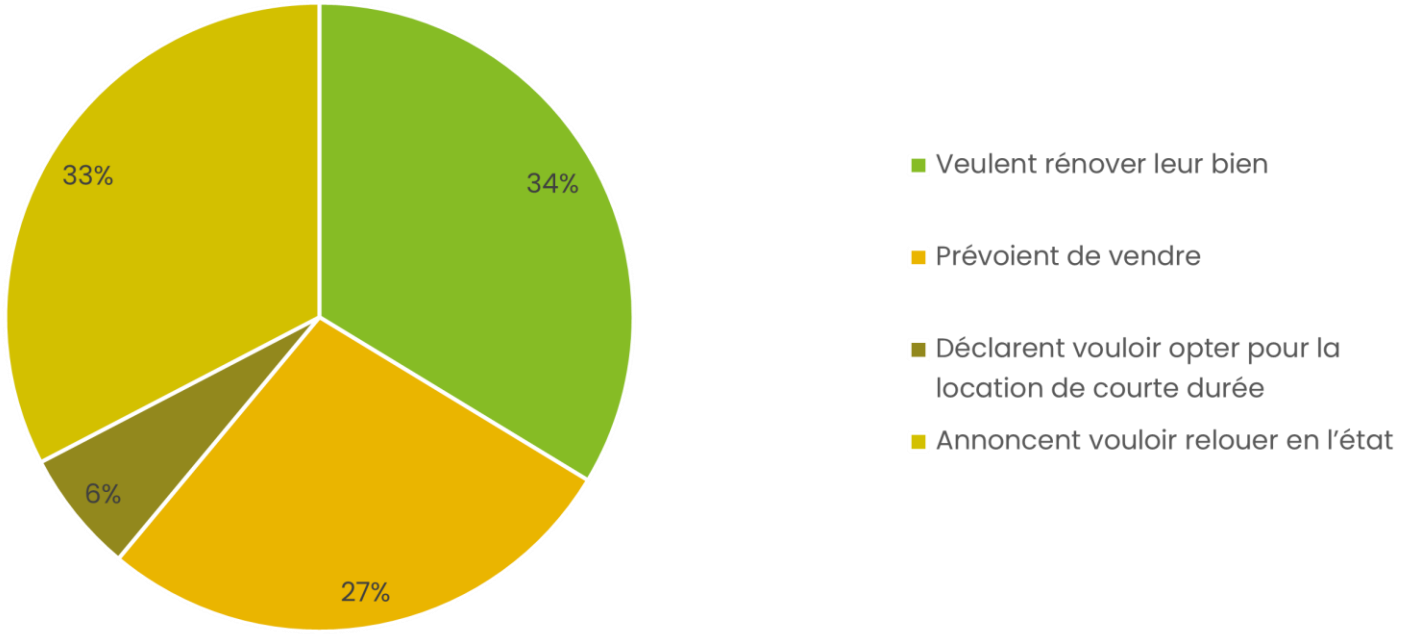
21 % des passoires thermiques cumulent ces caractéristiques

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

III. Caractérisation énergétique des immeubles collectifs

Intention des propriétaires bailleurs des logements F et G

Intentions des propriétaires-bailleurs des logements F et G (Sondage FNAIM 2022)



Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

4 Le potentiel de rénovation du parc d'immeubles collectifs

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

IV. Le potentiel de rénovation

Gisements d'économie d'énergie RT 2023

Appartements privés en résidence principale

		Gain de consommation			Gain moyen par ménage	Coût des travaux		Economie moyenne sur la facture annuelle
		Brut	% de conso. des app.	% de conso. des logements		Total	Moyenne par ménage	
RT 2023	Tout app.	84 GWh	36%	11%	3.0 MWh	551 M€	20 k€	415 €
	Passoires thermiques	11 GWh	5%	1%	4.4 MWh	58 M€	23 k€	858 €
	App. En étiquette E	17 GWh	7%	2%	4.3 MWh	89 M€	23 k€	587 €

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

IV. Le potentiel de rénovation

Impacts de la localisation sur la rénovation: les zonages ABF

RNIC

Des zones soumises au moins à déclaration à l'ABF

- Monuments historiques
- Abords des monuments historiques
- Sites patrimoniaux remarquables
- Sites classés et inscrits
- Label Architecture Contemporaine Remarqu

Quel volume de copropriétés privées concernées ?

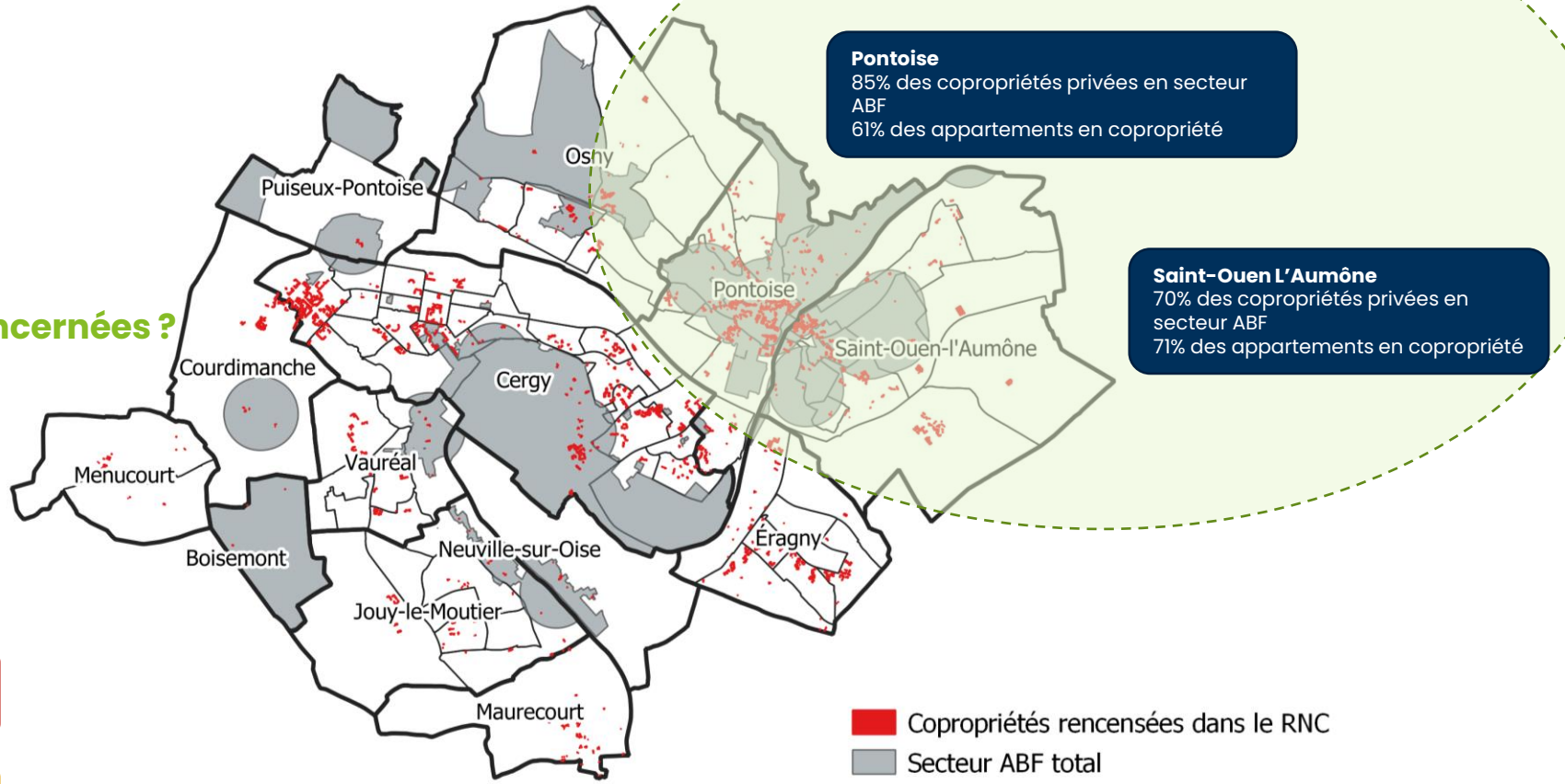
- **Env. 47% des copropriétés**
- **Env. 28% des appartements en copropriété**

- Parmi les immeubles privés en résidence principale:

70% des passoires thermiques en secteur ABF

73% des appartements en étiquette E en secteur ABF

Zonage ABF complet de la CACP



Pontoise
85% des copropriétés privées en secteur ABF
61% des appartements en copropriété

Saint-Ouen L'Aumône
70% des copropriétés privées en secteur ABF
71% des appartements en copropriété

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

5

Vulnérabilité énergétique des habitants d'appartements privés en résidence principale

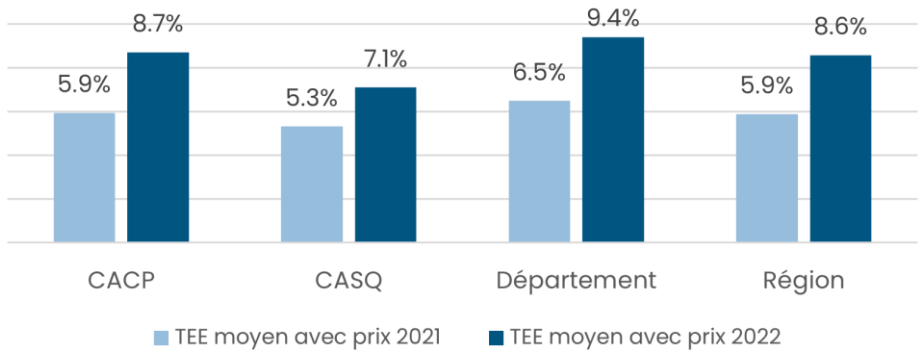
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

V. Vulnérabilité énergétique des habitants

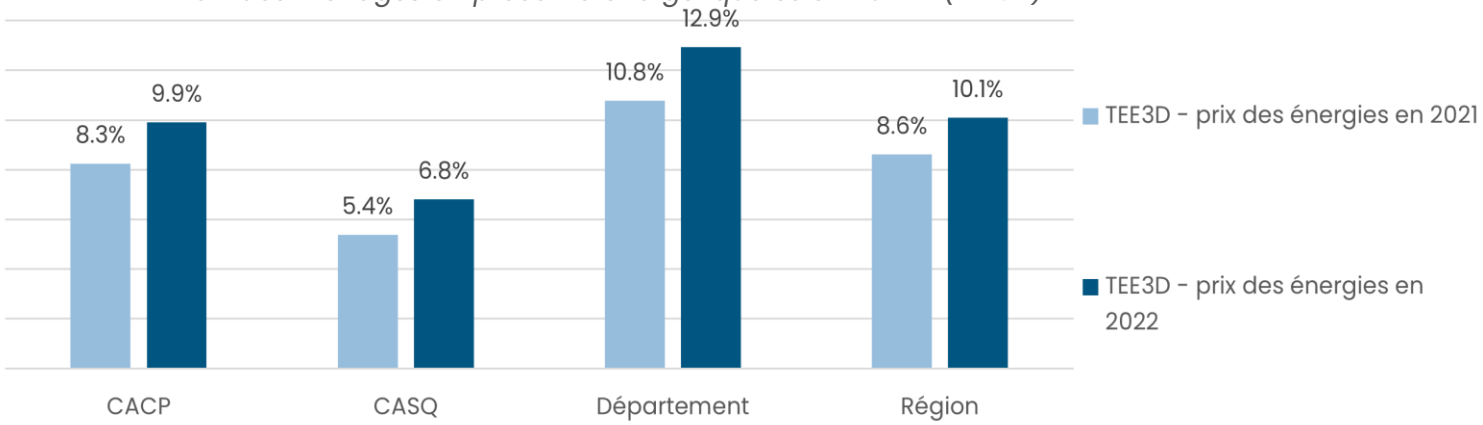
Précarité énergétique selon l'ONPE

Appartements privés en résidence principale

Taux d'effort énergétique moyen en se basant sur les prix de 2021 et ceux de 2022



Part des ménages en précarité énergétique selon l'ONPE (TEE3D)



Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

V. Vulnérabilité énergétique des habitants

Caractérisation des ménages précaires (TEE3D 2021)

Appartements privés en résidence principale

Portait robot

	Part au sein des TEE3D 2021
1. Ménage propriétaire	**55%**
2. Personne seule	**43%**
3. Ménage ayant emménagé entre 2011 et 2015	**34%**
4. Personne référente ayant entre 40 et 54 ans	**29%**

Surreprésentation par rapport à l'ensemble des ménages

- Familles monoparentales
- Ménages avec plus d'une famille ou autres ménages sans famille
- Ménages ayant emménagé avant 2005

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

V. Vulnérabilité énergétique des habitants

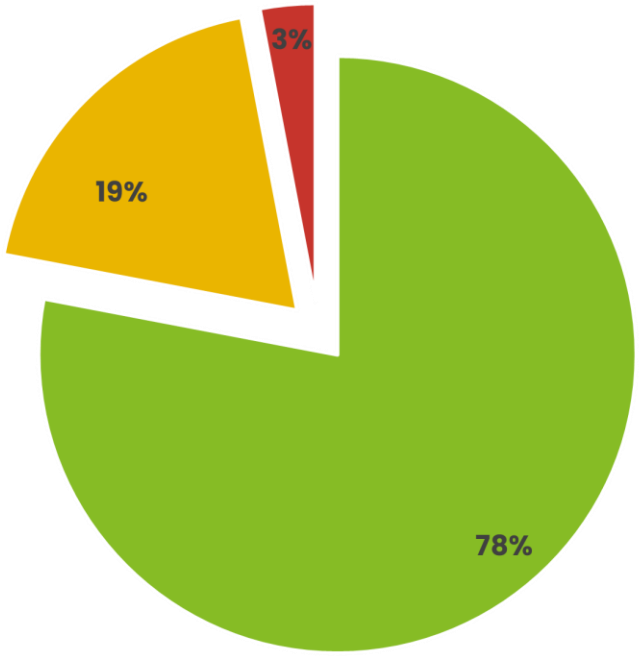
Groupes de vulnérabilité énergétique

Appartements privés en résidence principale

Ménages non vulnérables
Ménages habitant des logements en étiquette A à D. Ces ménages ne sont pas thermiquement vulnérables du point de vue de la qualité du logement, mais peuvent être soumis à d'autres formes de vulnérabilités énergétiques.

Ménages vulnérables
Ménages habitant des appartements soumis à l'interdiction de location et non précaires énergétiquement (TEE3D 2021)

Ménages très vulnérables
Ménages habitant des appartements soumis à l'interdiction de location et énergétiquement précaire (TEE3D 2021)

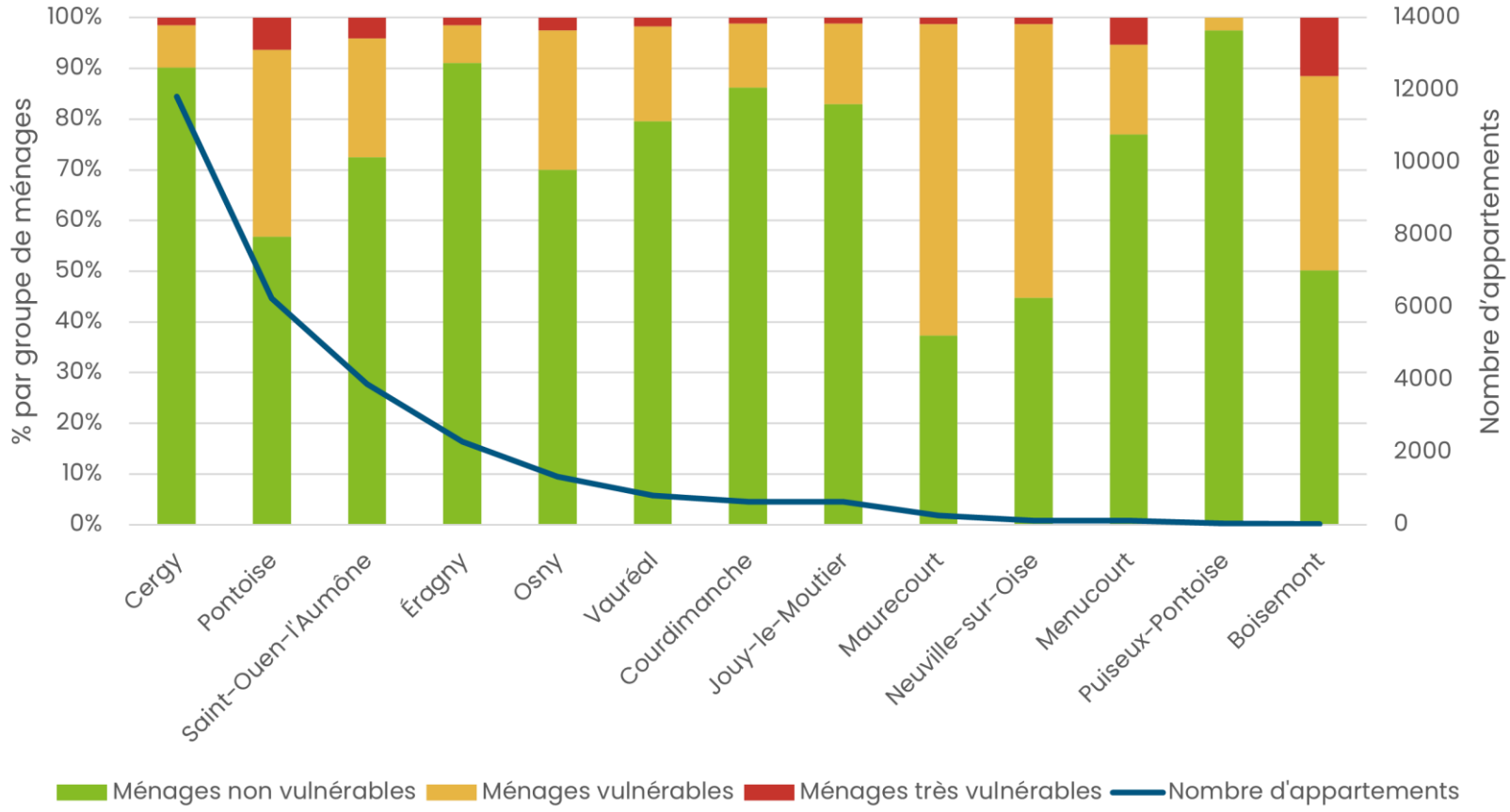


Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

V. Vulnérabilité énergétique des habitants

Groupes de vulnérabilité énergétique

Répartition des groupes de vulnérabilités au sein de chaque commune (TEE3D 2021)



Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Appartements privés en résidence principale

V. Vulnérabilité énergétique des habitants

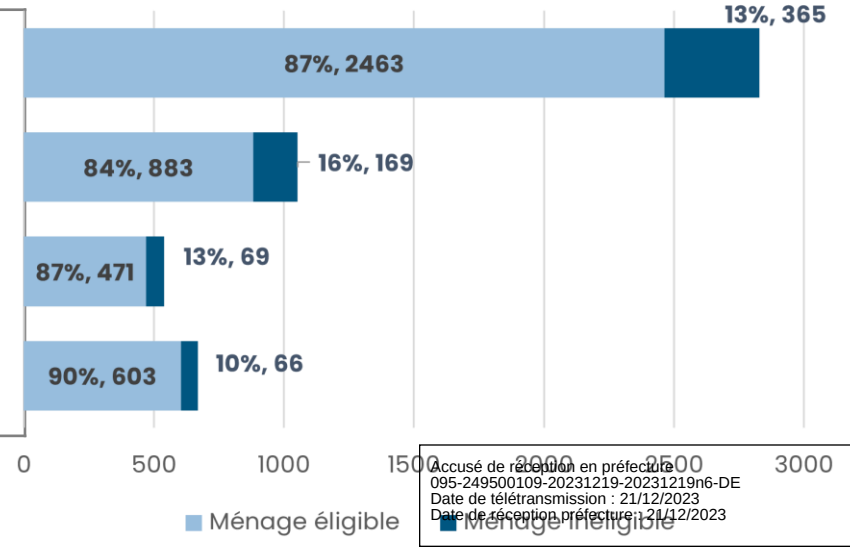
Eligibilité ANAH MaPrimeRénov' Bleu des ménages vulnérables

19% des ménages sont vulnérables, soit environ **5 100 ménages**

dont 87% éligibles aux aides ANAH MaPrimeRénov' Bleu

Groupe des ménages vulnérables : Effectif de ménage et proportion de ménages par éligibilité MaPrimeRénov' Bleu selon les segments de ménages

Etiquette DPE	Précarité du ménage (TEE3D)	Age de la personne référente	Type d'occupation	Part des ménages
E-F-G	non	<64	Locataire et logé gratuitement	56%
E-F-G	non	<64	Propriétaire	21%
E-F-G	non	≥64	Locataire et logé gratuitement	11%
E-F-G	non	≥64	Propriétaire	13%



Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

V. Vulnérabilité énergétique des habitants

Eligibilité ANAH MaPrimeRénov' Bleu des ménages très vulnérables

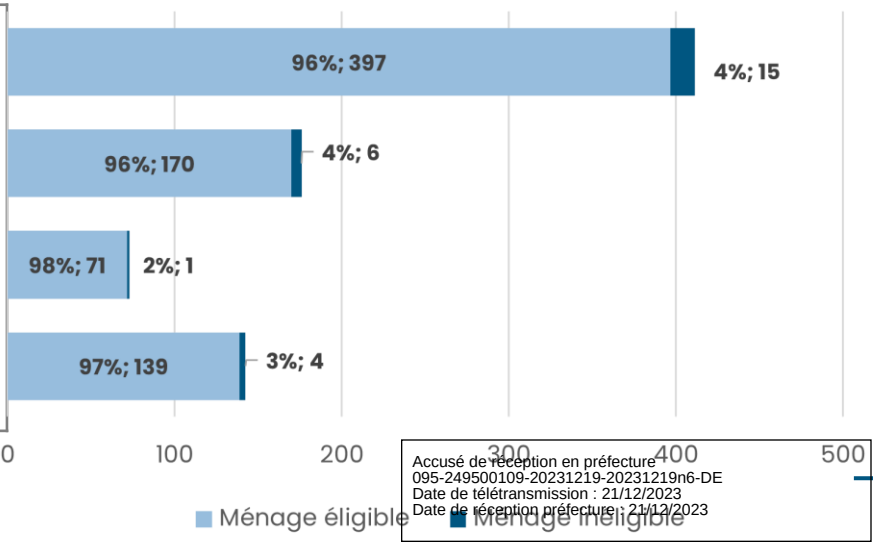
Appartements privés en résidence principale

3% des ménages sont très vulnérables, soit environ 800 ménages

dont 97% éligibles aux aides ANAH MaPrimeRénov' Bleu

Groupe des ménages très vulnérables : Effectif de ménage et proportion de ménages par éligibilité MaPrimeRénov' Bleu selon les segments de ménages

Etiquette DPE	Précarité du ménage (TEE3D)	Age de la personne référente	Type d'occupation	Part des ménages
E-F-G	oui	<64	Locataire et logé gratuitement	51%
E-F-G	oui	<64	Propriétaire	22%
E-F-G	oui	≥64	Locataire et logé gratuitement	9%
E-F-G	oui	≥64	Propriétaire	18%



Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

MERCI DE VOTRE ATTENTION

www.energies-demain.com

Romain SOUCHU
Romain.souchu@energies-demain.com

Shérazade GADHOUMI
Sherazade.gadhoumi@energies-demain.com

DESSINONS ENSEMBLE L'AVENIR DES TERRITOIRES

énergies demain

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Hébergement des étudiants et des chercheurs de CY Campus

Comité de pilotage

28 novembre 2022

espacité

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Ordre du jour

Cadre de la mission	3
Restitution du diagnostic	6
Enjeux pour la programmation	19

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

1. Cadre de la mission

espacité

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Objectifs du diagnostic

Recenser l'offre existante et la qualifier

Analyse de l'offre existante : typologie, occupation, niveaux de prix, services associés, acteurs (gestionnaires et propriétaires) impliqués…

Etude des projets en cours et de leur positionnement

Qualifier les conditions de vie des étudiants

Analyse de la situation résidentielle actuelle des étudiants et chercheurs du campus

Identification des besoins en termes de parcours résidentiel

Cibler des besoins insatisfaits

Identification des principaux freins à l'accès à un logement autonome pour les étudiants du campus

Qualification des besoins émergents et/ou insatisfaits

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n8-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Méthodologie du diagnostic

Analyse documentaire

Etude sur le logement étudiant (IPR, OVE)

Etudes CY Campus

PLH 2016-2021

Etudes territoriales sur l'habitat

Entretiens

Opérateurs

EESR

Collectivités territoriales

Acteurs associatifs

Enquête auprès des étudiants

Questionnaire bilingue

1 500 réponses

Analyse statistique et cartographique

Données sur l'offre

Données Insee

Questionnaire bilingue

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n8-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

2. Restitution du diagnostic

espacité

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

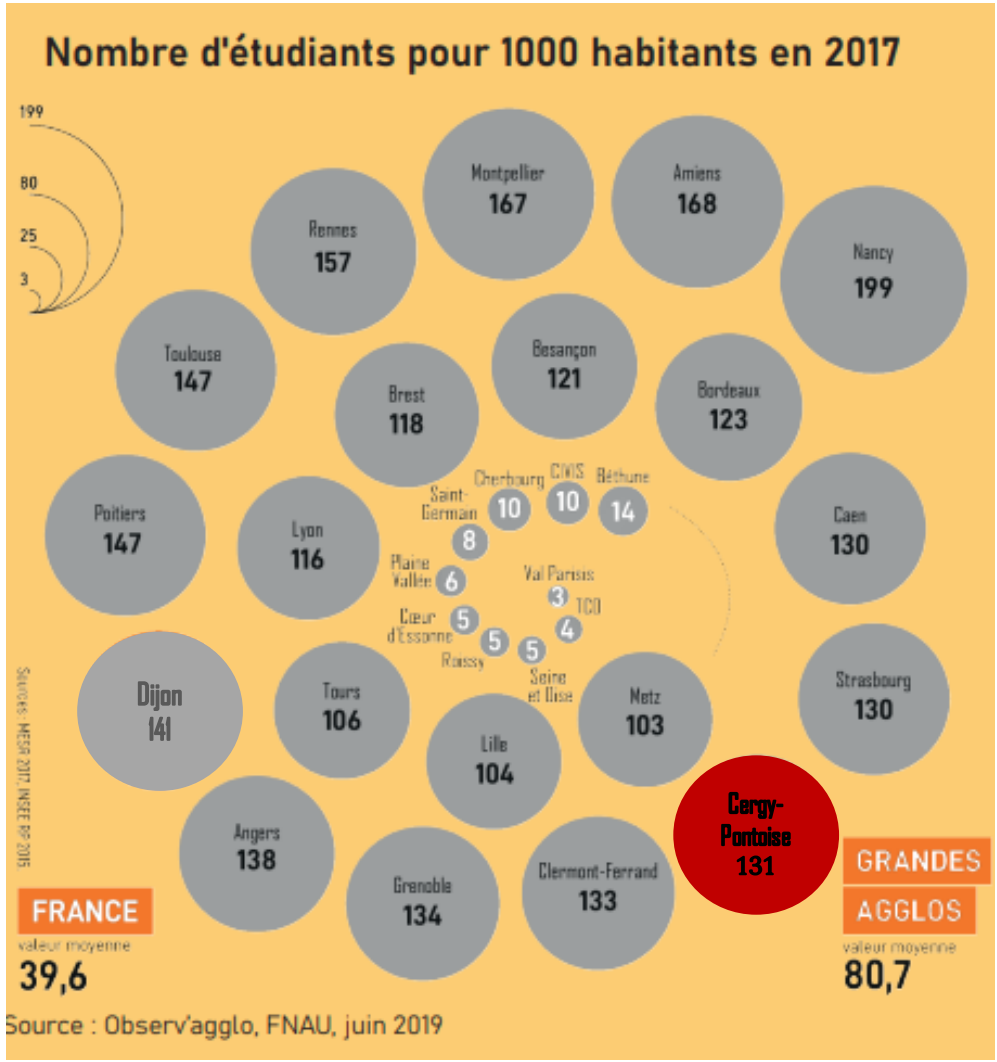
Un pôle d'enseignement supérieur

En 2021, 28 000 étudiants inscrits dans un Etablissement d'Enseignement Supérieur et de Recherche (EESR) de Cergy-Pontoise

Dont 27 000 étudiants dans un EESR CY Alliance

36 000 étudiants à l'horizon 2030
(donnée CY Cergy Paris Université)

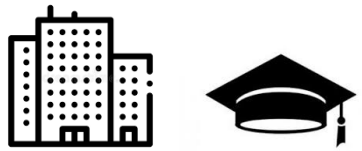
131 étudiants pour 1 000 habitants à Cergy-Pontoise
(FNAU, 2019)



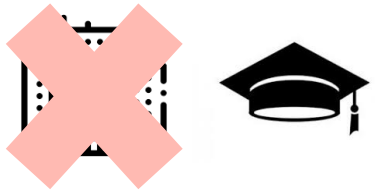
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Différents types d'étudiants

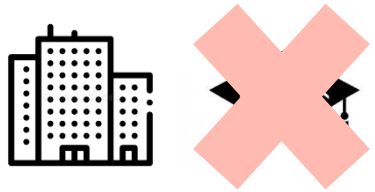
28 000 étudiants qui étudient à Cergy-Pontoise, dont 27 000 inscrits dans un établissement CY Alliance = population cible de cette étude (source : MESRI, 2018, CY Campus, 2021)



Parmi eux, 13 000 étudiants, soit 46 %, habitent à Cergy-Pontoise (INSEE 2018)



Et 15 000 étudiants, soit 54 %, n'y habitent pas (INSEE 2018)



Par ailleurs, **2 000 étudiants habitent à Cergy-Pontoise, sans être inscrits dans un établissement du territoire**

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n8-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

L'offre dédiée aux étudiants

espacité

2021	26 résidences	5 033 lits	Cergy : 4 050 Pontoise : 803 Neuville : 180	**18,6 % de capacité d'accueil des étudiants en résidence** (27 000 étudiants inscrits)
2022	29 résidences	5 591 lits	Cergy : **4 608** (+558) Pontoise : 803 Neuville : 180	**20 %** de capacité d'accueil des étudiants en résidence (28 000 étudiants inscrits)
2025	33 résidences	6 752 lits	Cergy : (+ 1 161) Pontoise : 803 Neuville : 180	**22,5 % de capacité d'accueil des étudiants en résidence** (30 000 étudiants inscrits)

Source : Données sur l'offre disponible et en projet en 2021 (CY Campus, CACP)

En comparaison…

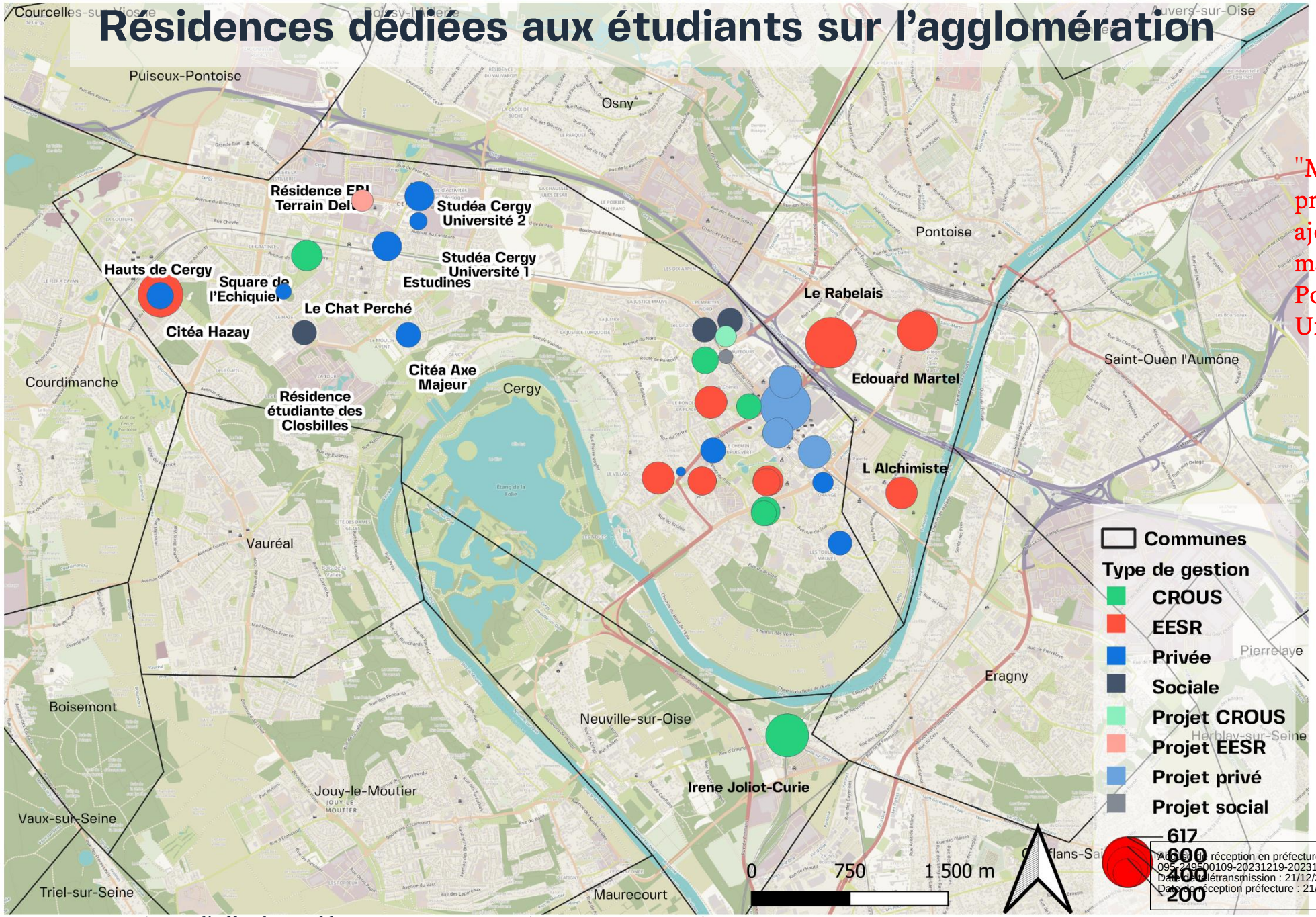
Capacité d'accueil en résidences dédiées des villes étudiantes en France : **16%**

Capacité d'accueil en résidences dédiées dans des agglomérations de même taille : Amiens **12%** ; Angers **17%** ; Dijon **16%**

(Source : Agences d'urbanisme des agglomérations concernées)

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n8-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Résidences dédiées aux étudiants sur l'agglomération



"Mise à jour à prévoir (2023) : ajouter les résidences manquantes à Pontoise (Pissarro et Uxco Galerie)

Source : Données sur l'offre disponible et en projet en 2021 (CY Campus, CACP)

Une offre en développement

Sogé 2000

Gestion privée : **Twenty Campus**

Propriété : **SARL IMODEV**

2022

241 logements
+ 254 lits

Kley – Marjoberts Les Chênes

Gestion privée : **KLEY**

Propriété : **Nexity**

226 logements
+ **256 lits**
Colocation: 20%

Chênes Bruns

Gestion sociale : **ARPEJ**
Propriété : **I3F**

+ 48 lits

EBI Terrain Delta

Gestion ESSR : **SOGEPROM**
Propriété : **EBI**

2023

113 logements
+180 lits

Ilot Etoile Ouest

Gestion privée : **Cardinal Campus**
Propriété : **Cardinal**

+ 617 lits

Linandes Mauves

Gestion publique : **CROUS**
Propriété : **CROUS**

2024

106 logements réhabilités
36 logements neufs
+ 142 lits

Tour Engie GRDF

Gestion privée
Propriété : **ENGIE**

2025-2026

+ 222 lits

Source : Données CACP, 2022

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n8-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Des loyers plutôt élevés

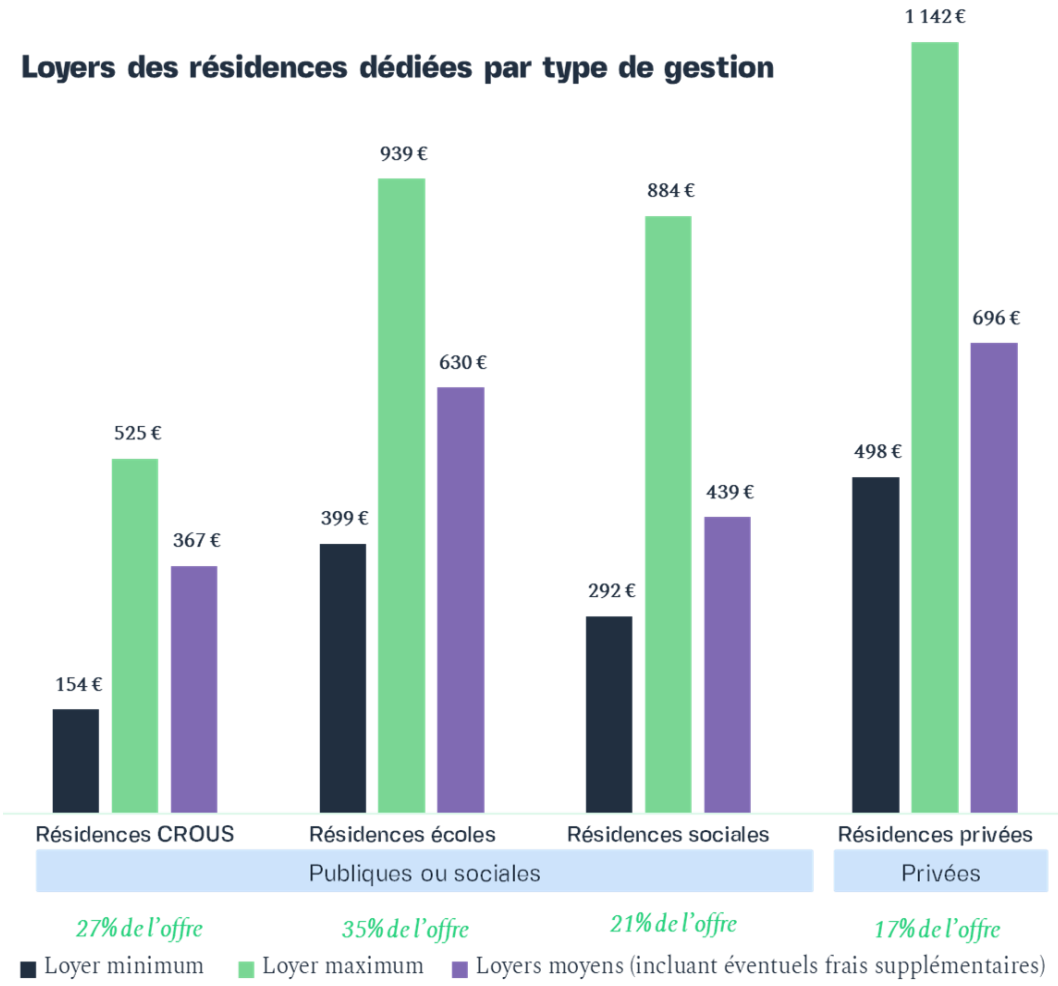
Une offre chère, amenée à se développer

- En 2021 : un étudiant ayant un budget inférieur à 450 € par mois (charges comprises) a accès à 40 % des logements.
- En 2025 : plus de 60 % de l'offre sera supérieure à 600 € par mois (charges comprises).

Des résidences « écoles » aux loyers quasiment équivalents à ceux pratiqués par les opérateurs privés

Un poids des charges difficile à estimer, mais celles-ci tendent à être inférieures dans les résidences sociales

- Selon l'enquête : environ 55 €/ mois en résidence dédiée (*par rapport à une médiane de 70 €/ mois*)



Source : Traitement des loyers moyens en libre accès sur les sites des résidences

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n8-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Une augmentation conséquente de l'offre privée

espacité

D'ici 2025, plus de 40% de l'offre gérée par des opérateurs privés

- **2 751 lits en résidences privées**, sur un total de 6 752 lits.

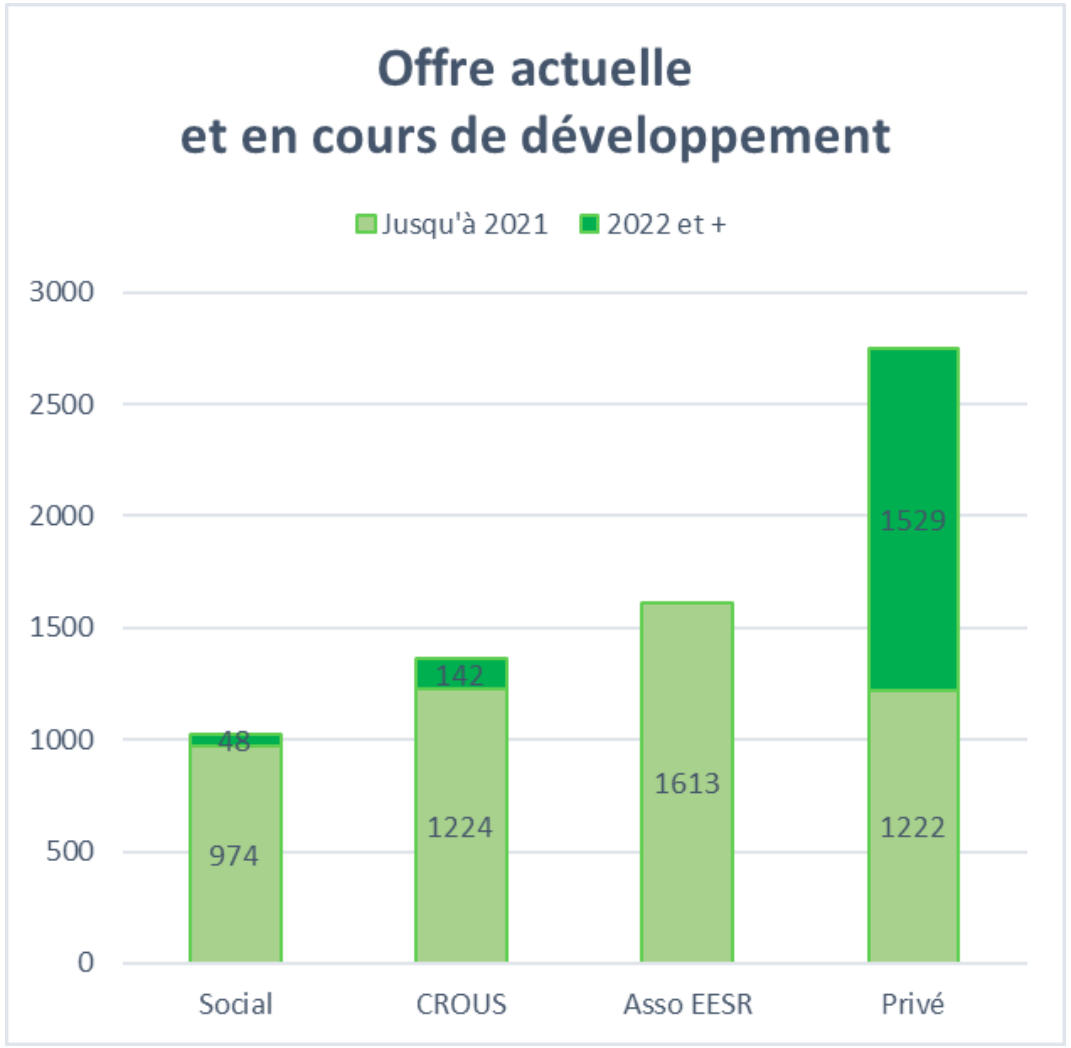
D'ici 2025, + de deux fois plus d'offres privées

- Offre en cours de développement : **95 % gestionnaires privés** et 5 % gestionnaires sociaux

En conséquence, des loyers de plus en plus élevés pour des étudiants au budget limité

- Aujourd'hui, env. 750 €/mois en résidence privée vs 450 €/mois en résidence sociale.
- Rappel : budget moyen des étudiants = **850 €/mois dont environ 550 €/mois dédiés au logement, soit 65%.**

Source : enquête



Source : CACP 2022 (nombre de lits)

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n8-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Une offre dédiée aux chercheurs peu développée

Une offre dédiée aux chercheurs très limitée

100 % gérée par CY Cergy Paris Université :

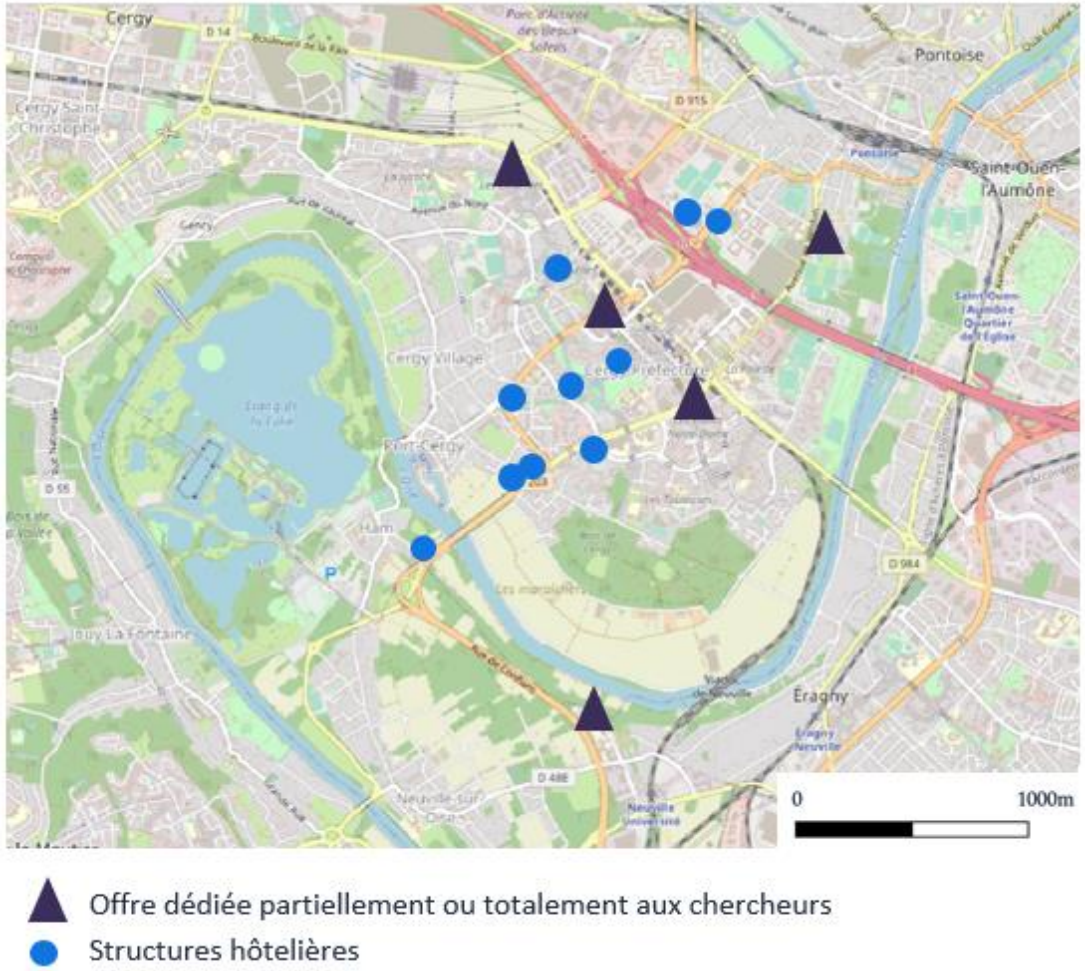
- 16 appartements à la MIR de Neuville-sur-Oise
- 2 studios sur le site des Chênes à Cergy

Certaines résidences proposent quelques logements pour les chercheurs

- Les Linandes, ALEGESSEC (6 appartements)
- Edouard Martel, Fac Habitat (18 lits chercheurs),
- Livrée en septembre 2022 : Twenty Campus (partenariat avec Access Paris Nord)

Des structures hôtelières permettent de répondre à l'offre de très courte durée

Offre dédiée aux chercheurs à Cergy-Pontoise



Source : Données sur l'offre disponible et sites (CY Campus, CACP)

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n8-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

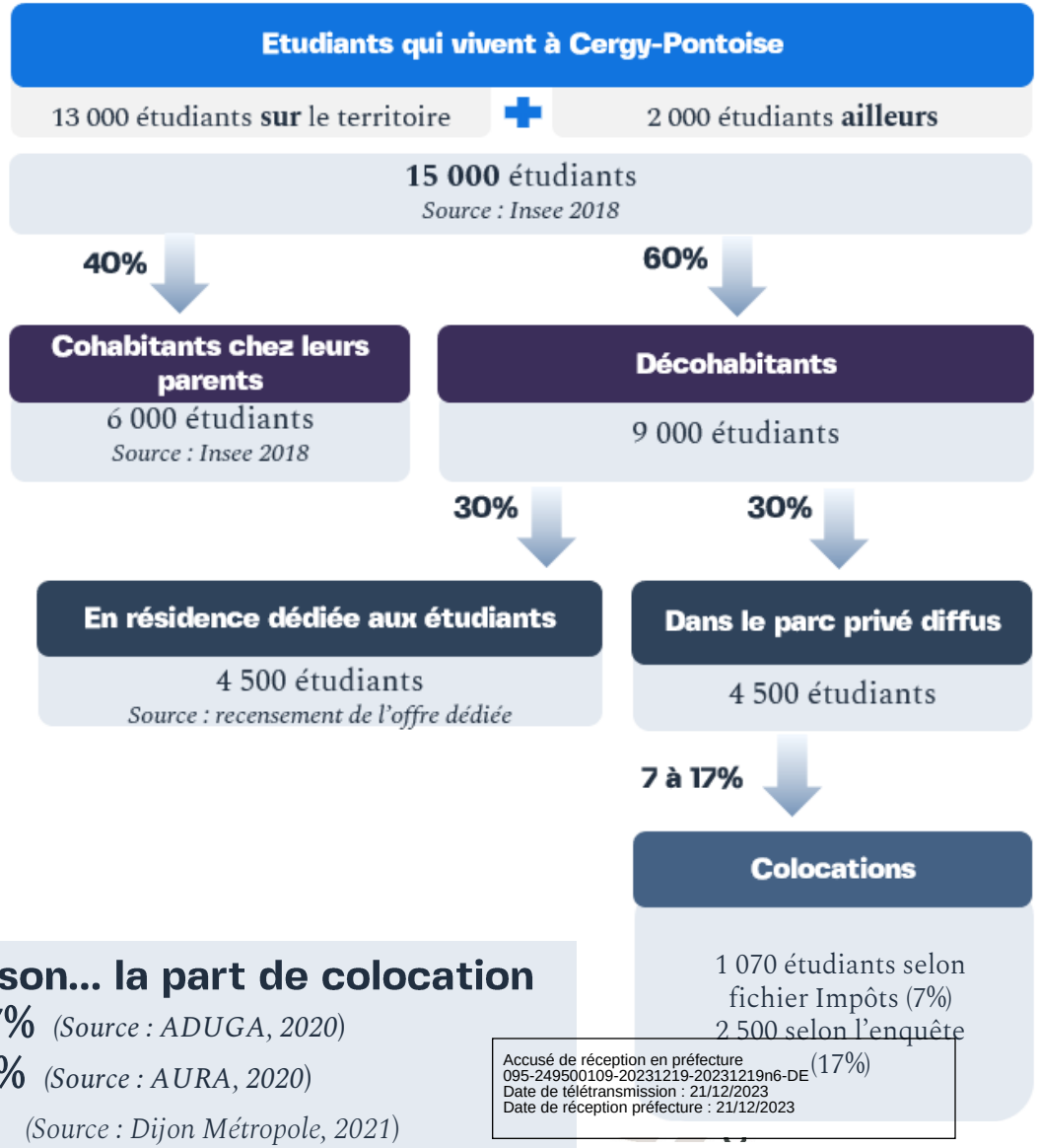
Les situations résidentielles des étudiants

Une part importante de décohabitants sur l'agglomération

- 60% de décohabitants, également répartis entre résidences dédiées et parc privé diffus

La colocation : un choix de mode de vie et des loyers attractifs

- 78 % des étudiants enquêtés se disent satisfaits de vivre en colocation
- Une attractivité qui repose sur des loyers plus bas dans le parc privé diffus (*Source : observatoire des loyers, 2020*)
  - ✓ T3 : loyer moyen de 880 € HC, soit 440 € HC / personne
  - ✓ T4 : loyer moyen de 1 100 € HC, soit moins de 400 € HC / personne



En comparaison... la part de colocation

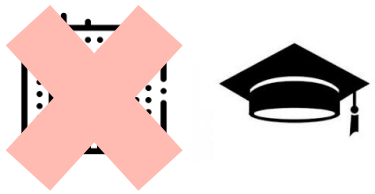
A Amiens : 17% *(Source : ADUGA, 2020)*

A Angers : 26% *(Source : AURA, 2020)*

A Dijon : 20% *(Source : Dijon Métropole, 2021)*

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Les étudiants inscrits n'habitant pas sur le territoire (15 000)



Où habitent ils ?

- 15 % à Paris
- 20 % dans le Val d'Oise
- 65 % en Ile-de-France
- En moyenne 1 heure de temps de transport domicile / lieu d'étude

Comment ?

- 68 % habitent dans le parc privé diffus, chez leurs parents ou chez un proche
- 20 % en résidence étudiante
- 12% dans un autre type de logement

Source : enquête Espacité

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n8-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Des profils spécifiques à prendre en compte

Etudiants boursiers

Plus de 20% de boursiers sur le campus de Cergy-Pontoise
Besoin d'une offre sociale très abordable

Tous les boursiers n'ont pas accès au CROUS : sur 5 échelons ouverts, l'offre CROUS loge les 2 échelons les plus précaires

(Source : CROUS Versailles, 2018)

Etudiants apprentis

Environ 4 500 apprentis

(Source: données CY Campus, 2021)

Besoin d'une offre à proximité de leur lieu d'étude et leur lieu de travail

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n8-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Des profils spécifiques à prendre en compte

Etudiants et chercheurs internationaux en mobilité

Des étudiants et chercheurs internationaux en nombre

25 % étudiants internationaux accueillis dans un établissement de CY Alliance (6 750 internationaux)
300 chercheurs internat./an

Besoin d'informations et d'accueil sur l'offre à distance

Non maitrise de la langue française
Nécessité d'anticiper la question du logement & impossibilité de visiter

Des freins particuliers

Des garants étrangers moins/peu acceptés par les gestionnaires et propriétaires bailleurs
Des séjours de courte durée moins/peu acceptés par les gestionnaires et propriétaires bailleurs
Accès aux logements familiaux difficile pour les chercheurs en mobilité

Besoin d'une offre bas loyer et d'un accompagnement pour les étudiants hors programme

Hors parcours programme (type Erasmus), peu d'étudiants internationaux remplissent les critères d'accès aux bourses et de fait au parc CROUS (être domicilié depuis 2 ans en France, statut de réfugié ou protection temporaire)

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n8-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

3. Enjeux de programmation

espacité

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Enjeu 1 : Permettre un développement du parc en résidences dédiées qui réponde aux enjeux de développement du campus tout en préservant les équilibres sociaux et fonctionnels du territoire

espacité

Propositions soumises à discussion

1. **Maintenir la capacité d'accueil en résidences dédiées à l'horizon 2030**
   Pour maintenir le taux de couverture de 22,5 % avec 36 000 étudiants en 2030, cela implique une production **d'environ 1 300 places supplémentaires**

2. **Décliner ces objectifs programmatiques selon les capacités des communes, en maintenant la proximité entre les résidences et les lieux d'études**
   Réalisation de 1 000 places environ sur Cergy, dont environ 400 sur Hirsch
   Réalisation des **300 places sur une ou plusieurs autres communes de l'agglomération, soit 1 ou 2 opérations**

Selon l'enquête la priorité des étudiants porte pour :

- **36%** sur la proximité au lieu d'étude ;
- **29%** sur le coût du logement
- **15%** sur la taille et l'agencement du logement
- **13%** sur le quartier
- **4%** sur la proximité avec Paris
- **3%** sur la recommandation d'un proche

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n8-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Enjeu 2 : Assurer l'accessibilité financière des résidences dédiées en rééquilibrant l'offre entre social, intermédiaire et privé

Propositions soumises à discussion

1. Flécher l'intégralité des nouvelles résidences étudiantes et chercheurs en social et en intermédiaire, avec une clé de répartition à définir entre social et intermédiaire.
   Par exemple, prévoir 70% de l'offre neuve en social et 30% en logement intermédiaire permettrait de maintenir la part de résidences dédiées sociales

2. Ré-ouvrir les échanges avec les gestionnaires des résidences écoles dites « sociales » existantes pour s'assurer que les résidences répondent bien à leur fonction : loger les étudiants les plus modestes

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n8-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Enjeu 3 : Renforcer la qualité du logement et du cadre de vie

Propositions soumises à discussion

1. Lancer l'élaboration d'une charte pour les résidences étudiants-chercheurs à destination des opérateurs et à l'échelle de l'agglomération

2. Réaliser des actions pour sensibiliser les EESR et les étudiants aux « enjeux du bien vivre ensemble »

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n8-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Enjeu 4 : Améliorer l'accueil des étudiants et des chercheurs internationaux

Propositions soumises à discussion

1. **Proposer systématiquement la garantie VISALE pour les étudiants hors Europe**
2. **Prévoir un contingent réservé aux internationaux dans toutes ou quelques résidences**
3. **Développer 1 résidence dédiée aux internationaux :**
   - Offre avec loyer abordable,
   - Personnel d'accueil international,
   - Communication adaptée (bilingue, sur les dispositifs existants),
   - Animation à la rentrée et tout au long de l'année pour éviter les situations d'isolement

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n8-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Enjeu 5 : Gouvernance et outils de suivi

Propositions soumises à discussion

1. Mettre en place un groupe de travail ou tout autre instance partenariale sur le logement étudiant (étendu au CROUS, CIJ, CY Alliance, AFEV…)

2. Participer démarche proposée par l'AVUF consistant à mettre en place un Observatoire du logement étudiant

3. Réfléchir à l'opportunité de mettre en place un guichet unique pour accompagner les étudiants dans leur parcours résidentiel

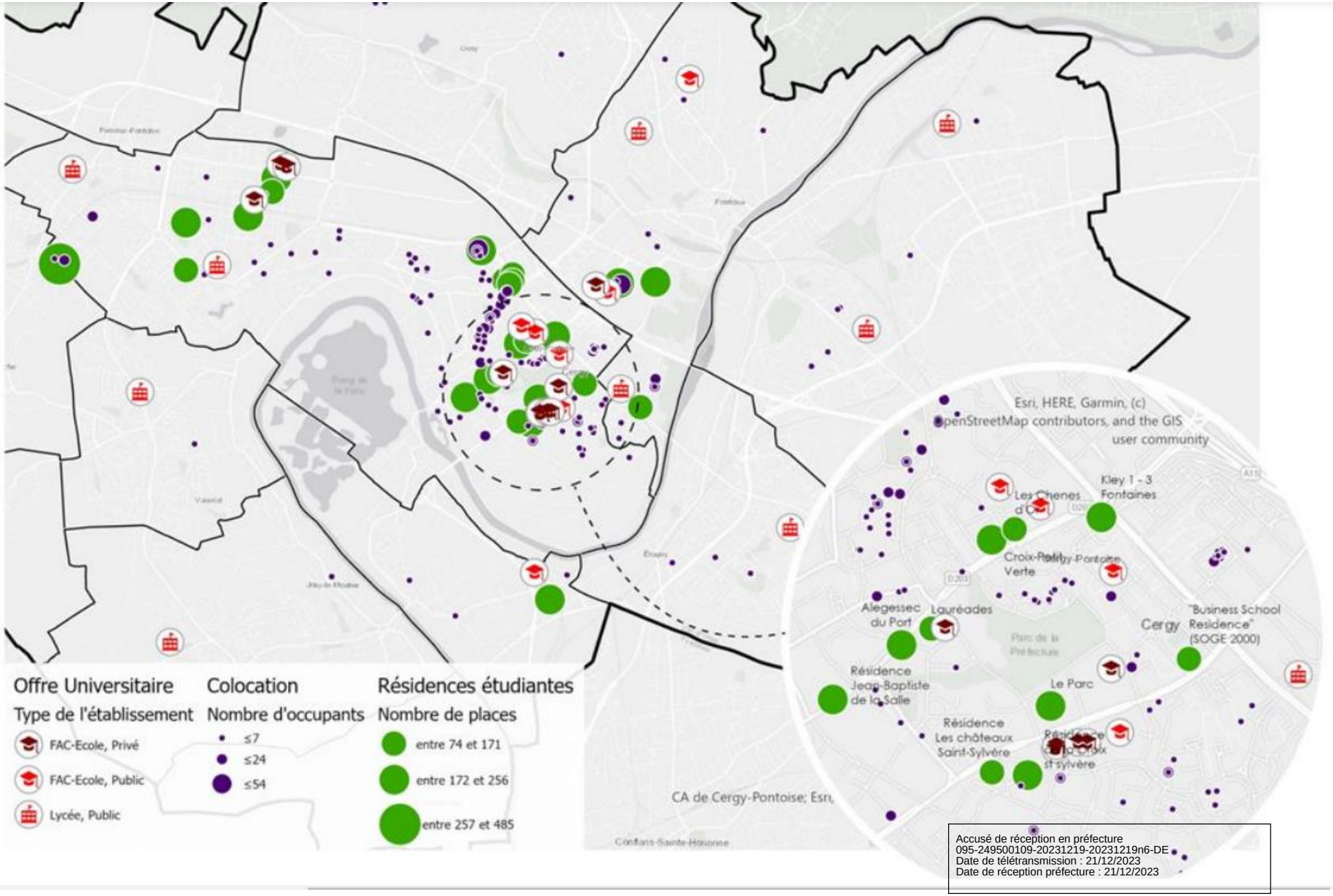
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n8-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

espacité

Merci

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Annexe



Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2023-2028

CAHIER DE CONCERTATION

CERGY-PONTOISE agglo

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

SOMMAIRE

Atelier n°1 – Lancement du cycle de travail : « Quelle politique de l'Habitat pour demain sur la CACP » Etat d'avancement du PLH 2023-2028 et introduction du cycle de travail…….……. ***pages 3***

Atelier n°2 – Situations de non- et mal-logement : Quels leviers habitat mobiliser pour y remédier ?.....***pages 39***

Atelier n°3 – Comment continuer à produire dans le neuf et l'existant des logements adaptés aux besoins des ménages dans un contexte foncier rare et de hausse des coûts ? ……..…***pages 79***

Atelier n°4 – Accès au logement des jeunes : Quels leviers et partenariats pour favoriser l'accès au parc ordinaire ? Quel dimensionnement ? Et quelle programmation pour le parc spécifique ?.....***pages 119***

Atelier n°5 – De la retraite active à la dépendance : Quels parcours résidentiels pour les séniors ? ……***pages 145***

Atelier n°6 – Comment accélérer la rénovation énergétique du parc existant, social et privés ? ……...***pages 166***

Atelier n°7 – Quels enjeux et quels leviers en matière de renouvellement urbain et de pérennisation d'un parc de logements de qualité ? ……..……..… ***pages 185***

Atelier n°8 – Attributions aux publics modestes et prioritaires, équilibres de peuplement, renforcement de la transparence et de la lisibilité : Où en est-on de la réforme de la demande et des attributions de logement social ?.....***pages 196***

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Bassin de la Louvière –
© Lionel Pagès

Présentation

LANCEMENT DU CYCLE DE TRAVAIL
Quelle politique de l'habitat pour demain sur la CACP ?

CERGY-PONTOISE agglo

Jeudi 9 mars 2023
Programme Local de l'Habitat 2023-2028

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

DÉROULÉ

Le PLH 2023-2028 - où en est-on ?

- Calendrier
- Philosophie du PLH 2023-2028

Partage des orientations et du cadre de travail

- Axe 1 - Objectifs de production
- Axe 2 – Accès au logement et parcours résidentiels
- Axe 3 - Rénovation du parc de logements
- Axe 4 – Réforme de la demande et des attributions de logements sociaux

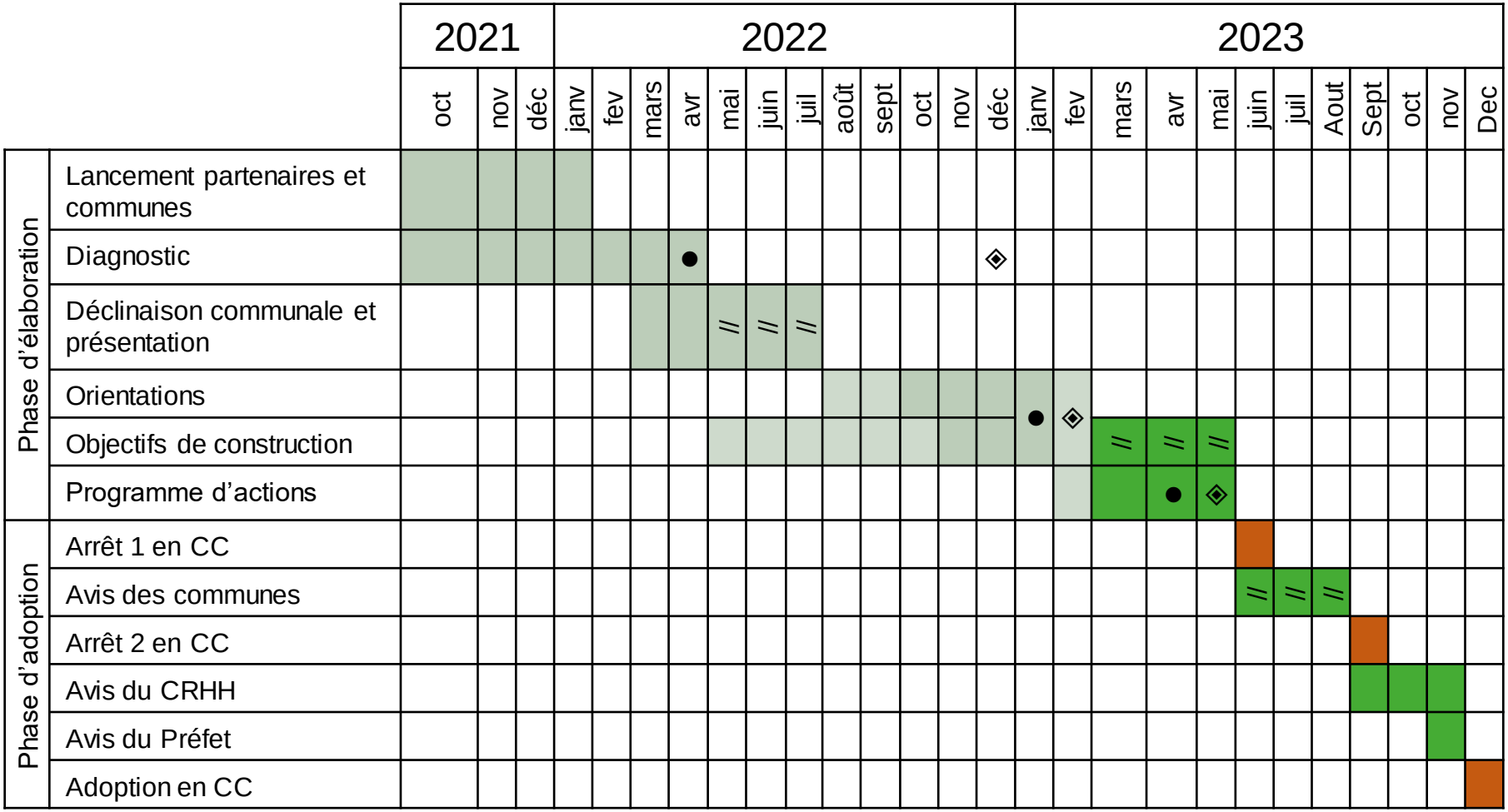
Outils et moyen de mise en œuvre : premier cadrage

Rappel du programme du cycle de travail

CERGY-PONTOISE agglo

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

LE PLH 2023-2028 : OÙ EN EST-ON ?



Présentation en
- ● Comité stratégique
- ◈ Bureau
- // Tour des communes

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

La philosophie du PLH 2023-2028

- ✓ Un PLH qui s'inscrit au sein du **projet de territoire** adopté en juin 2022, et plus particulièrement dans sa 5e orientation : « Promouvoir un aménagement et un habitat durables basé sur la sobriété et les énergies renouvelables » → passer d' un aménagement extensif lié à l'histoire même de la ville nouvelle à un mode de **développement moins consommateur d'espaces naturels**, avec des constructions énergétiquement plus performantes.
- ✓ Un **développement qualitatif** qui devra prendre en compte la diversité des besoins des habitants, au regard de leur âge, de leur structure familiale, de leurs revenus ou encore de leur état de santé.
- ✓ Une ambition portée pour le développement et le rayonnement du **campus international** de Cergy-Pontoise qui va de pair avec une réflexion approfondie en matière de logement des étudiants, et plus globalement de logement des **jeunes.**
- ✓ Un territoire engagé dans la mise en œuvre accélérée du **logement d'abord** et l'accès au logement pérenne des personnes sans domicile ou en difficulté.
- ✓ Au-delà de la production neuve, une mobilisation forte sur les enjeux de **rénovation énergétique** du parc existant.
- ✓ Un souhait de confirmer le rôle de l'agglomération comme « cheffe d'orchestre » sur la **gestion de la demande et des attributions** de logements sociaux.

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

PARTAGE DES ORIENTATIONS ET DU CADRE DE TRAVAIL

Orientation n°1: Poursuivre un développement de l'offre de logements équilibré, sobre et de qualité

Orientation n°2 : Améliorer l'accès au logement et le parcours résidentiel des ménages dans leur diversité en travaillant à une offre adaptée, aux prix maîtrisés, équilibrée sur l'ensemble des communes du territoire

Orientation n°3 : Contribuer à la dynamique de rénovation du parc de logements en mettant l'accent sur la rénovation énergétique globale

Orientation n°4 : Mener à bien la réforme de la demande et des attributions de logement social en tant que co-pilote et coordinatrice de la démarche

CERGY-PONTOISE agglo

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

OBJECTIFS DE PRODUCTION

Orientation n°1: Poursuivre un développement de l'offre de logements équilibré, sobre et de qualité

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Quartier des Marjoberts – 2022 – © Florence Brochoire

BILAN PLH 2016-2021 EN NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISÉS

Bilan prévisionnel PLH

9 790

logements autorisés **au total**

1 399

logements autorisés en moyenne **par an**

Les objectifs PLH

11 592

logements autorisés **au total**

1 656

logements autorisés en moyenne **par an**

Le résultat provisoire

85%

soit le taux de remplissage des objectifs fixés par le PLH à fin 2022

→ PLH Prolongé sur 2022 et 2023, rétroactivité sera demandée au 01/01/2023 pour le nouveau PLH

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

PLH 2023-2028 : UN TRAVAIL À POURSUIVRE SUR LE DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS

Objectifs de production

- **Le porter à connaissance de l'Etat,** conformément au Schéma Régional de l'Hébergement et de l'Habitat en cours, fixe à la CACP un objectif de construction de **1 500 logements par an, soit 9 000 logements sur 6 ans**
- Un objectif élevé, notamment au regard des **contraintes foncières** de plus en plus importantes qui pèsent sur le territoire
- Des remontées communales consolidées qui aboutissent à ce jour à **la territorialisation de 1 200 logements/an** → un travail à poursuivre

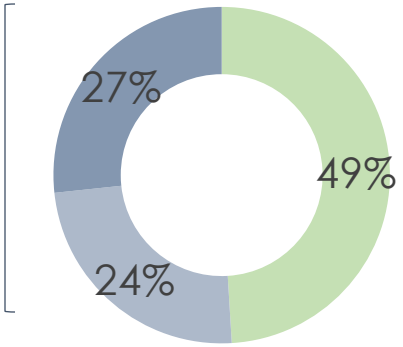
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

IMPACT SUR LES PROJECTIONS DE POPULATION

Objectifs de production

Utilisation des 1 700 logements livrés entre 2013 et 2018 sur l'agglomération

Point mort **51%**



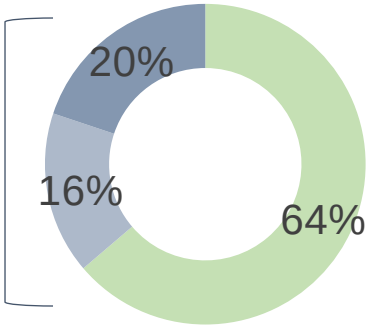
- Effet démographique
- Résidences secondaires et Logements vacants
- Desserrement des ménages

830 logements pour accueillir des habitants supplémentaires (essentiellement : solde naturel)

Passage de **195 216** à **207 685** habitants sur la période (soit +2 078 habitants /an)

Projection de l'utilisation des 1 400 logements/an qui devraient être livrés entre 2019 et 2028 sur l'agglomération (scenario « fil de l'eau »*)

Point Mort **36%**



Avec une dynamique décroissante de livraison des logements
- 2019 – 2022, réalisé : 1 680 lgts / an
- 2023 – 2028, projeté : 1 220 lgts / an

- Effet démographique
- Résidences secondaires et Logements vacants
- Desserrement des ménages

En moyenne, **900** logements pour accueillir des habitants supplémentaires

Estimation d'un passage à 229 000 habitants au 01/01/2029
soit un accueil d'environ 21 320 nouveaux habitants sur la période (+2 132 habitants /an)

→ Une capacité à accueillir de nouveaux habitants qui se poursuit malgré les perspectives de baisse de la production

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

POURSUIVRE UN DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS ÉQUILIBRÉ, SOBRE ET DE QUALITÉ

Sur le développement de l'offre nouvelle : un travail à poursuivre pour mettre en adéquation :

- L'objectif de production de 1 500 logements/an fixé par l'Etat,
- Les capacités de production de logements des communes
- Les ressources existantes du territoire pour répondre aux besoins des ménages en place et accueillir de nouveaux habitants

En complément : activer tous les leviers permettant de mobiliser le parc existant pour contribuer à la réponse aux besoins

Pistes de mise en œuvre sur le volet parc existant

- ► Maîtriser le phénomène de vacance et travailler à la remobilisation du parc de logements vacants (expérimentation ADIL)
- ► Travailler sur les potentialités de transformation de bureaux en logements tout en maintenant une attention sur l'équilibre habitat / emploi

Sur le volet « offre neuve sobre et de qualité » : un travail qui s'achève sur la Charte d'aménagement durable favorable à la santé

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

ACCÈS AU LOGEMENT ET PARCOURS RÉSIDENTIELS

Orientation n°2 : Améliorer l'accès au logement et le parcours résidentiel des ménages dans leur diversité en travaillant à une offre adaptée, aux prix maîtrisés, équilibrée sur l'ensemble des communes du territoire

CERGY-PONTOISE agglo

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

MALGRE UN RALENTISSEMENT DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX, UNE AUGMENTATION DU STOCK ET DEUX COMMUNES AYANT EFFECTUÉ LEUR RATTRAPAGE SRU

Bilan PLH 2016-2021 sur volet LLS
+ année 2022

3 313 logements sociaux livrés

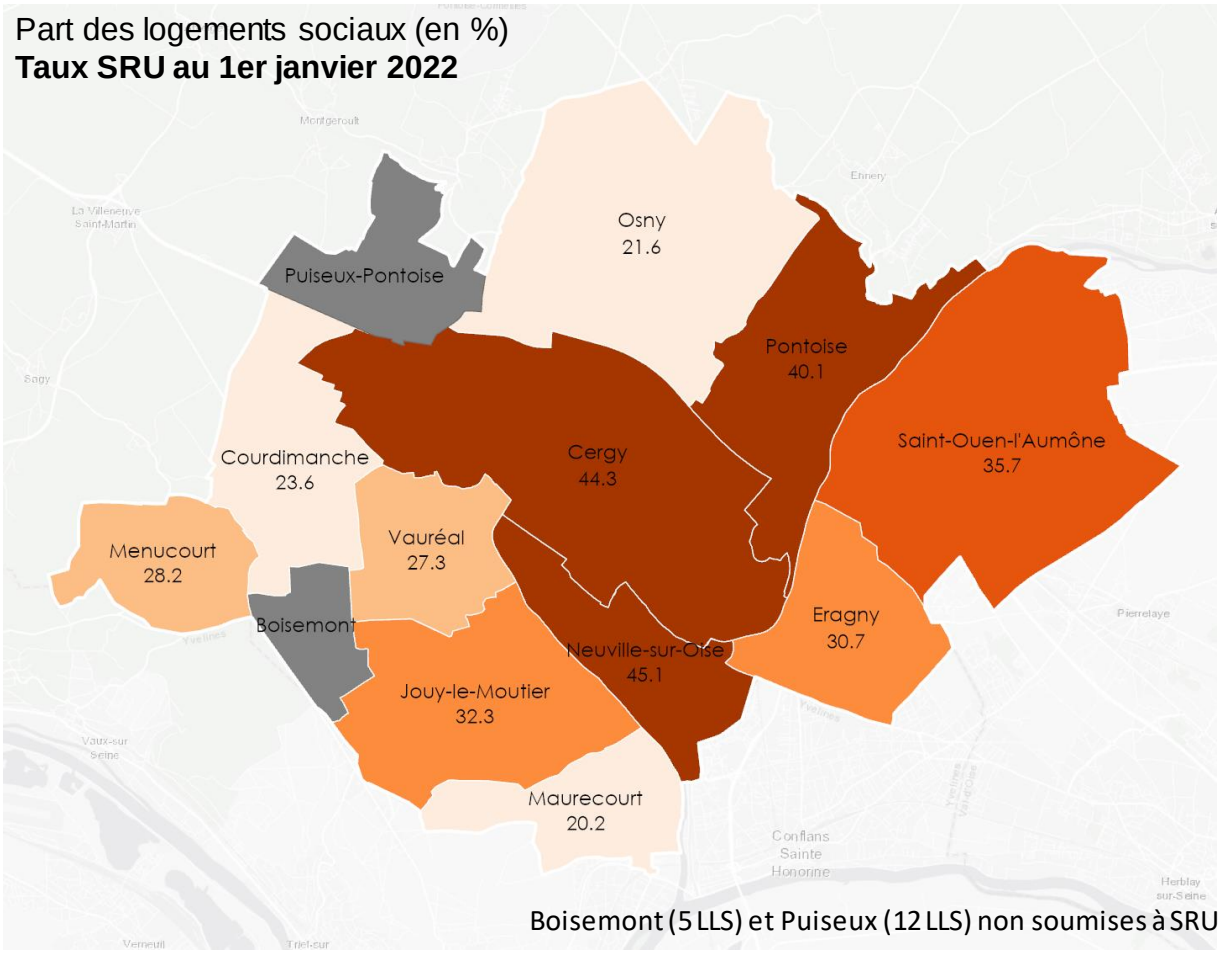
Soit **27%** de tous les logements livrés entre 2016-2022

1 650 logements sociaux autorisés

Soit **17%** de tous les logements autorisés entre 2016-2022

Lors de l'adoption du PLH 2016-2021 : 5 communes étaient en rattrapage SRU.
A ce jour deux d'entre elles ont atteint les 25% de logements sociaux (Menucourt et Vauréal), 3 restent en rattrapage (Courdimanche, Maurecourt, Osny) mais sont toutes au-dessus de 20%

Part des logements sociaux (en %)
Taux SRU au 1er janvier 2022

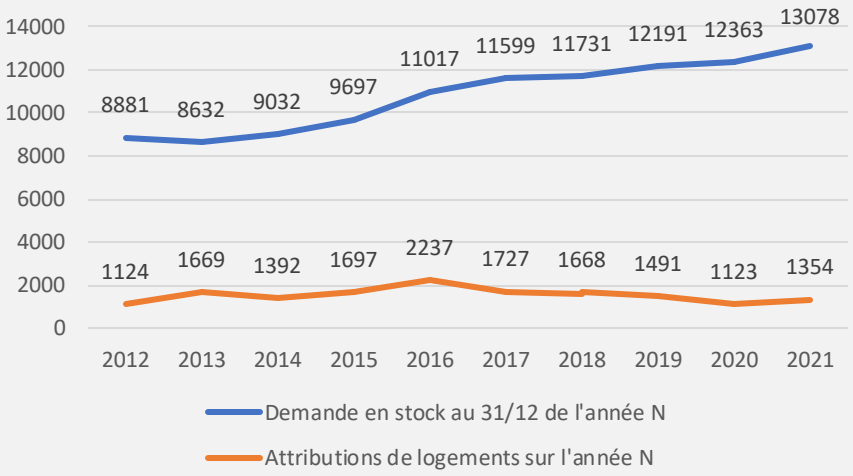


Boisemont (5 LLS) et Puiseux (12 LLS) non soumises à SRU

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

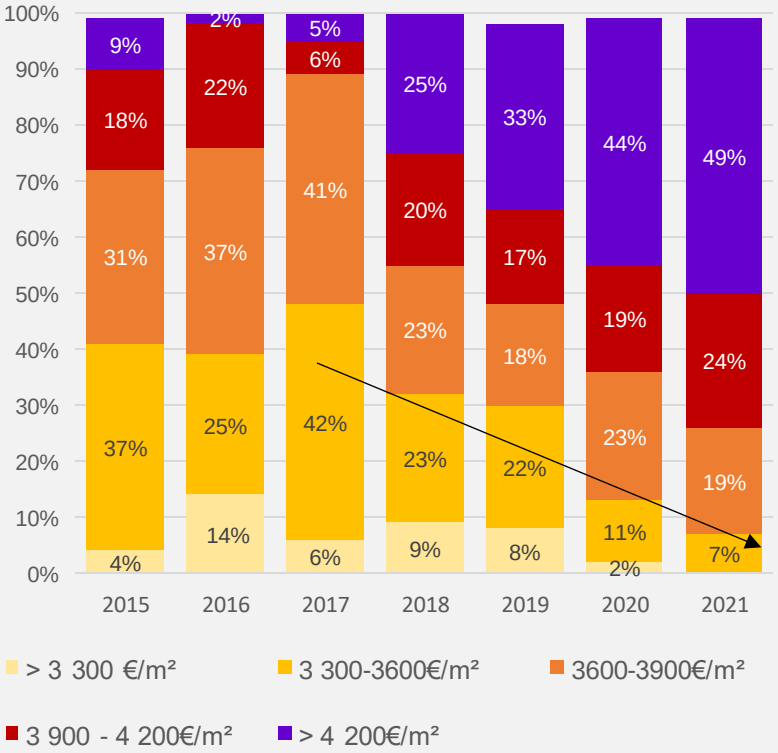
ENTRE ENGORGEMENT DU PARC SOCIAL ET MONTÉE DES PRIX DU PARC PRIVÉ : UNE ACCESSIBILITÉ DU PARC DE LOGEMENTS SOUS TENSION

Evolution de la demande et des attributions de logements sociaux



Source : DRIHL / SNE 2012 à 2018, Socle ALPE 2019 à 2021, chiffres au 1er janvier de l'année N

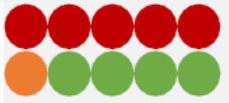
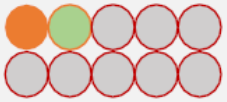
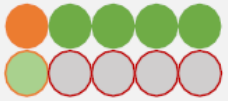
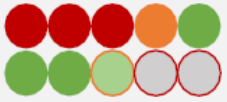
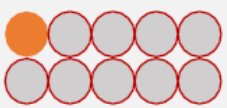
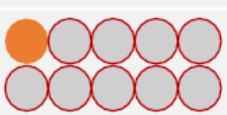
Segmentation des ventes par gamme de prix en %



Source : collectes et traitements Adéquation – MAJ a partir 2018

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

ENTRE ENGORGEMENT DU PARC SOCIAL ET MONTÉE DES PRIX DU PARC PRIVÉ : UNE ACCESSIBILITÉ DU PARC DE LOGEMENTS SOUS TENSION

Ménage	NB pers	NB pièces	PLAI €	PLUS €€	PLS €€€	Location privé	Achat
Jeune moins de 30 ans	1	1					
Personne seule 75+ ans	1	2					
Couple sans enfants	2	2					
Familles monoparentales	3	4					
Couple avec enfants	4	4					
Famille nombreuse	5	5					

Sources : *RPLS 2018 et SNE 2021*

Le logement est trop cher pour l'ensemble du décile

Le logement est trop cher pour une partie du décile

Le logement est accessible pour l'ensemble du décile

Une partie du décile dépasse les plafonds des ressources

L'ensemble du décile dépasse les plafonds des ressources

Le numéro du décile (1 = 10% des plus pauvres,

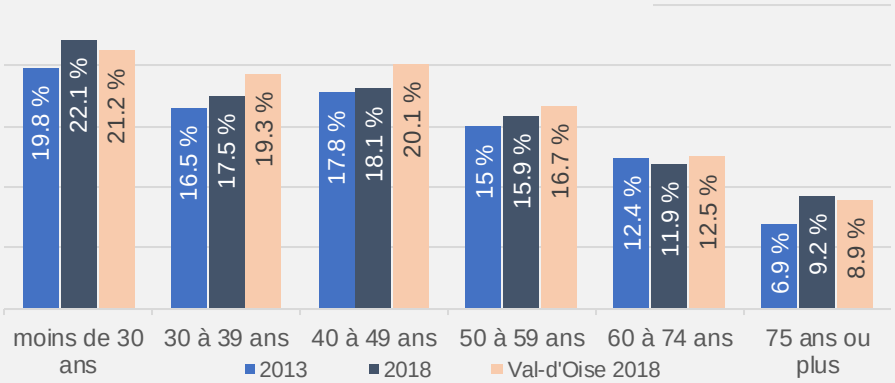
10 = 10% des plus riches)

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

ZOOM SUR LA SITUATION DES JEUNES ET DES SENIORS

Les jeunes

Taux de pauvreté par âge - CACP



Un besoin fort en accompagnement. Une compression entre le parc social insuffisant et le parc privé trop cher.

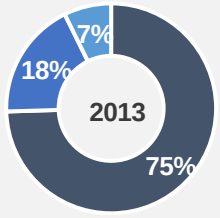
Les étudiants

Développement du campus international: accueil de 36.000 étudiants à horizon 2030

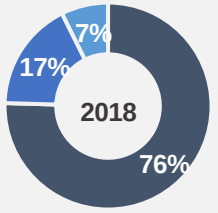
- Une **capacité d'accueil du territoire élevée** (taux de couverture de 20% des étudiants en résidence étudiante, projection à 22,5% en 2025)
- **Une production récente en résidences privées coûteuses alors que les étudiants se précarisent**
- Des **rénovations** qui se lancent dans le parc CROUS mais des difficultés de financement

Les séniors

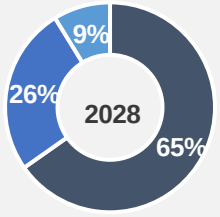
Projection de l'évolution de la population des seniors sur le territoire



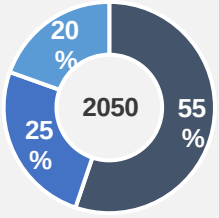
14% de seniors au sein de la pop. globale



16% de seniors au sein de la pop. globale



19% de seniors au sein de la pop. globale



22% de seniors au sein de la pop. globale

60 à 74 ans — **seniors actifs**

75 à 84 ans — **seniors fragiles ou vulnérables**

85+ ans — **seniors en perte d'autonomie**

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

AMÉLIORER L'ACCÈS AU LOGEMENT ET LE PARCOURS RÉSIDENTIEL DES MÉNAGES DANS LEUR DIVERSITÉ EN TRAVAILLANT À UNE OFFRE ADAPTÉE, AUX PRIX MAÎTRISÉS, ÉQUILIBRÉE SUR L'ENSEMBLE DES COMMUNES DU TERRITOIRE

✓ **Travailler sur la maîtrise des prix du parc privé, locatif et en accession**

Pistes de mise en œuvre

- ► **Maîtriser les prix de sortie des logements en accession**, en mobilisant tous les outils possibles (négociation, commercialisation privilégiée, charte); étudier notamment l'opportunité et le dimensionnement du BRS sur le foncier public
- ► Travailler les produits et les modes de commercialisation permettant de limiter la **part des investisseurs** non-institutionnels sur les opérations neuves
- ► Définir l'opportunité, les caractéristiques et le dimensionnement du **LLI** en fonction des secteurs de l'agglomération en visant à limiter la concurrence avec le LLS et l'accession
- ► Suivre la candidature à **l'encadrement des loyers**

✓ **Poursuivre la production de logements sociaux, dans le neuf comme dans l'existant, en travaillant au rééquilibrage intercommunal** (engagement de toutes les communes soumises à la loi SRU à l'atteinte des 25% de logements sociaux)

Pistes de mise en œuvre

- ► **Poursuivre la délégation des aides à la pierre** et le travail fin de programmation des opérations
- ► **Poursuivre l'appui aux communes, notamment celles en rattrapage SRU,** pour réaliser les projections et travailler les opérations

✓ **Conforter l'engagement de la CACP dans la stratégie Logement d'Abord**

Pistes de mise en œuvre (volet habitat)

- ► Poursuivre la production de **PLAI adaptés** en diffus et travailler sur les modalités d'attribution de ces logements
- ► En lien avec les communes, prévoir la création de nouvelles **pensions de famille** permettant une meilleure répartition territoriale de l'offre (une déjà identifiée sur Vauréal)

→ **Un travail de répartition de l'offre par produit qui reste à préciser**

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

AMÉLIORER L'ACCÈS AU LOGEMENT ET LE PARCOURS RÉSIDENTIEL DES MÉNAGES DANS LEUR DIVERSITÉ EN TRAVAILLANT À UNE OFFRE ADAPTÉE, AUX PRIX MAÎTRISÉS, ÉQUILIBRÉE SUR L'ENSEMBLE DES COMMUNES DU TERRITOIRE

✓ **Jeunes – Poursuivre le développement d'une offre en petits logements à prix maîtrisés**

Pistes de mise en œuvre

- ▶ Poursuivre la production de **PLAI adapté en diffus** et travailler les attributions
- ▶ En lien avec les communes, **prévoir la création de nouvelles résidences dédiées aux jeunes** (résidences jeunes actifs, foyers de jeunes travailleurs) permettant une meilleure répartition territoriale de l'offre en travaillant sur le fléchage de certains logements vers les publics sans ressources
- ▶ **Cibler les LLI sur l'accueil des jeunes** à ressources intermédiaires (petites typologies)

✓ **Etudiants** – Maintenir un taux d'équipement élevé en résidences étudiantes à horizon 2030 et garantir un équilibre de l'offre (social, intermédiaire et privé)

Pistes de mise en œuvre

- ▶ **Produire environ 1 300 places supplémentaires** dont 1 000 places environ à Cergy et 300 sur un ou plusieurs autres communes de l'agglomération
- ▶ **Flécher la majorité des nouvelles résidences étudiantes et chercheurs en social et en intermédiaire**, avec une clé de répartition qui pourrait être de l'ordre de **70/30** pour maintenir la part de résidences étudiantes sociales sur l'agglomération

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

AMÉLIORER L'ACCÈS AU LOGEMENT ET LE PARCOURS RÉSIDENTIEL DES MÉNAGES DANS LEUR DIVERSITÉ EN TRAVAILLANT À UNE OFFRE ADAPTÉE, AUX PRIX MAÎTRISÉS, ÉQUILIBRÉE SUR L'ENSEMBLE DES COMMUNES DU TERRITOIRE

✓ **Seniors** – Favoriser autant que possible le maintien à domicile... Qui peut être dans un autre « chez-soi »

Pistes de mise en œuvre
► Poursuivre le travail engagé avec le Conseil Départemental sur l'Habitat inclusif ► Lancer une étude de programmation à l'image de celle réalisée pour le logement étudiant permettant de dimensionner et de définir le ou les produits à développer les plus adaptés pour permettre le maintien à domicile « dans un autre domicile » des seniors actifs et/ou fragiles

✓ **Personnes porteuses de handicap** – Favoriser l'accès à un logement adapté

Pistes de mise en œuvre
► Poursuivre le travail engagé avec le Conseil Départemental sur l'Habitat inclusif

✓ **Personnes atteintes d'un trouble psychique** – Favoriser l'accès à un logement adapté

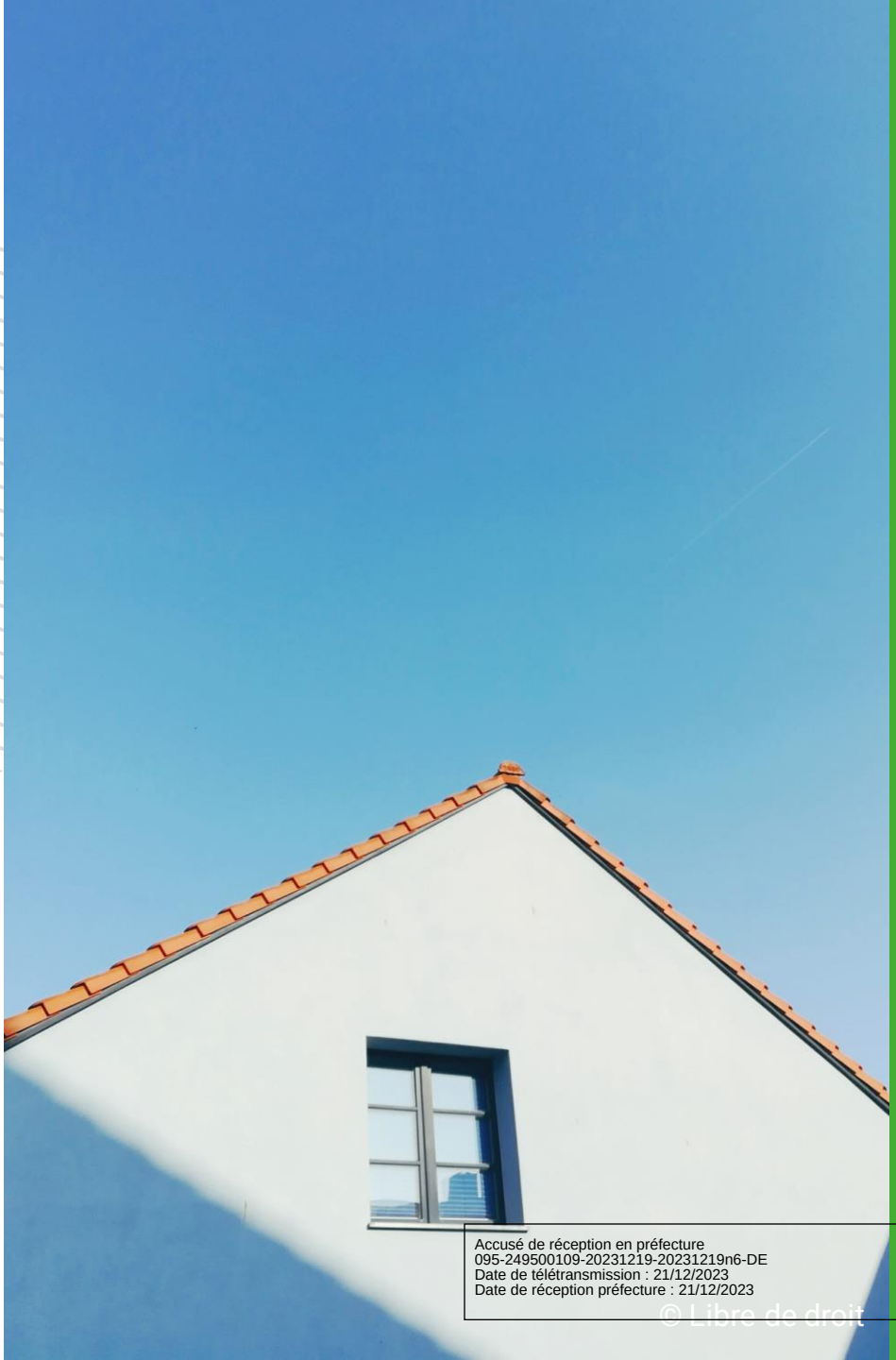
Pistes de mise en œuvre
► Poursuivre le travail engagé avec le Conseil Local de Santé Mentale

✓ **Gens du voyage** – Mieux prendre en compte la sédentarisation des gens du voyage en développant des opérations d'habitat adapté - conformément aux orientations prises dans le Schéma d'accueil et d'habitat des gens du voyage

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

RÉNOVATION DU PARC DE LOGEMENTS

Orientation n°3 : Contribuer à la dynamique de rénovation du parc de logements en mettant l'accent sur la rénovation énergétique globale



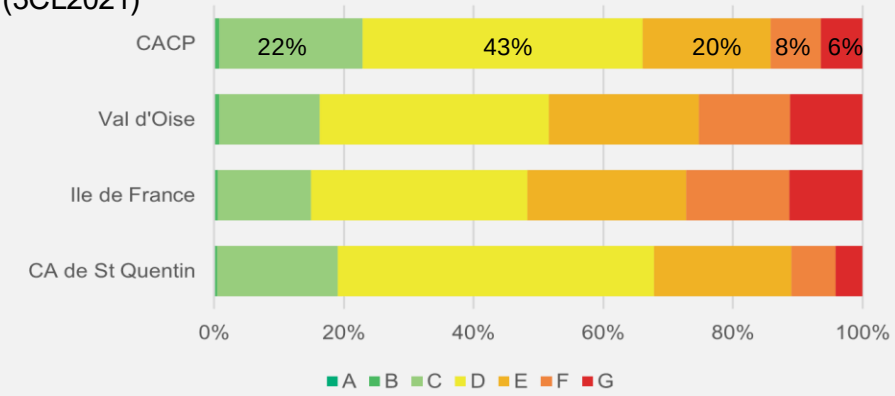
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

© Libre de droit

DES PERFORMANCES PLUTÔT BONNES MAIS UN PARC QUI VIEILLIT EN BLOC ET UN PARC DE MAISONS INDIVIDUELLES QUI CONCENTRE LES PASSOIRES THERMIQUES

- **Des performances énergétiques plutôt bonnes en moyenne** du fait de la ville nouvelle.
- Des passoires énergétiques sur-représentées au sein des **maisons individuelles (19%)**
- Des taux d'effort énergétiques très importants pour certains ménages, qui peuvent être liés ou non au logement lui-même : **la précarité énergétique ne correspond pas toujours aux passoires énergétiques**
- **Un parc social globalement satisfaisant** sur le plan énergétique mais une attention à avoir sur les besoins en réhabilitation, avec des résidences à cibler.

Part des résidences principales privées par étiquette énergétique (3CL2021)



Source : *Eneter 2017 – Etude sur les potentiels et besoins en rénovation énergétique - Energie Demain - 2022*

Consommation moyenne tous usages des logements du parc privé : **161kWh/m²**
188 kWh/m2 dans le 95
189 kWh/m2 en IDF

8 100
passoires thermiques (étiquettes F et G) soit **14%** des RP du parc privé

Parc locatif privé : **42,8%** de logements en E,F,G

Parc occupé en propriété **: 44,7%** de logements en E,F,G

Parc social : **31%** de logements en E,F,G*

Source : Sans travaux de rénovation énergétique, près d'un logement francilien sur deux bientôt interdit à la location - Insee Analyses IDF n°159 et note rapide N°957 IPR, octobre 2022

**Chiffre a priori beaucoup plus faible aujourd'hui avec l'achèvement depuis de grosses rénovations, notamment un millier de logements à Pontoise sur Louvrais / Fontaine et Clos de Marcouville*

A noter : une étude est en cours sur la question des performances énergétiques du parc en copropriété

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

UNE MONTÉE EN PUISSANCE DE L'INTÉRÊT DES MÉNAGES POUR LA RÉNOVATION THERMIQUE MAIS UN PASSAGE À L'ACTE LIMITÉ

- Des rénovations a priori moins chères au logement dans les copropriétés, mais complexité de la prise de décision
- **Un reste à charge aujourd'hui trop élevé pour les ménages ciblés pour les rénovations globales (modestes et très modestes)**. Une augmentation du niveau des aides ANAH prévue sur 2023 mais qui restera insuffisante
- **Des rénovations globales « phagocytées » par les gestes de rénovation simple**, moins efficaces mais permettant un étalement des dépenses dans le temps pour les ménages
- Une vraie **problématique d'accès au crédit et de préfinancement des travaux**

Coût moyen des travaux par ménage (RPP)

Sources : *Eneter 2017 – Etude sur les potentiels et besoins en rénovation énergétique - Energie Demain - 2022*

Montant d'aides ANAH « MaPrimeRénov Sérénité » par logement en 2022

13 850€
pour les aides individuelles

7 500€
par logement en copropriété

Volumes de rénovations traités dans le cadre de l'ANAH en 2021 et 2022

	Nb de dossiers 2021	Nb de dossiers 2022 (à fin nov)
Aides individuelles	52	26
Copropriétés	3 (225 lgts)	1 (11 lgts)

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

CONTRIBUER À LA DYNAMIQUE DE RÉNOVATION DU PARC DE LOGEMENTS EN METTANT L'ACCENT SUR LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE GLOBALE

✓ **Contribuer à la dynamique de rénovation énergétique globale du parc de logements privés et doubler le nombre de logements financés à horizon 2028**

Pistes de mise en œuvre

Budget : 4,96 millions d'euros

- **Poursuivre l'implication de la CACP dans la dynamique FranceRénov** pour informer et accompagner au mieux l'ensemble des ménages du territoire dans leurs projets de rénovation énergétique
- **Poursuivre la délégation des aides à la pierre sur le volet parc privé / rénovation énergétique**
- **Favoriser le déclenchement des travaux en proposant aux ménages les plus modestes du parc privé et aux copropriétés une aide financière complémentaire aux aides existantes**
  - **Abonder les aides de l'ANAH** à la rénovation globale pour éviter la multiplication des critères et modalités de financement en jouant l'effet levier sur les copropriétés et les ménages les plus modestes
  - **Privilégier un principe simple**, tant pour favoriser la **lisibilité** pour les bénéficiaires potentiels que pour **faciliter l'instruction**
  - Réfléchir à des modalités de versement des subventions **favorisant le préfinancement** des opérations

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Qualité du parc privé : des enjeux qui s'accentuent, des problématiques et des acteurs imbriqués

Sur le parc

- Un parc construit dans les années « ville nouvelle » réputé de bonne qualité, mais qui vieillit en bloc et qui engendre des situations d'imbrications juridiques complexes ne facilitant pas les prises de décision dans les copropriétés
- Des secteurs plus anciens (centres-villes, villages) dans lesquels la part de logements potentiellement (ou réellement) indignes n'est parfois pas négligeable

Sur les interventions menées

- Des questions historiquement pilotées par les communes mais une demande d'accompagnement croissante de leur part sur ce sujet, qui ne diminuera probablement pas (Opérations programmées ANAH, permis de louer / permis de diviser sachant que les polices de l'habitat n'ont pas été déléguées à la CACP)
- Des sujets sur lesquels la CACP intervient de manière conjointe avec les communes et qui ne relèvent pas uniquement du champ de l'habitat (2 projets de rénovation urbaine, secteurs de renouvellement urbain hors ANRU)
- Une première pierre posée dans le cadre du PLH précédent avec l'observatoire des copropriétés qui ne pourra pas être maintenue de la même manière au regard notamment des moyens humains nécessaires

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

CONTRIBUER À LA DYNAMIQUE DE RÉNOVATION DU PARC DE LOGEMENTS EN METTANT L'ACCENT SUR LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE GLOBALE

✓ Contribuer plus largement à l'amélioration du parc privé en positionnant l'agglomération comme acteur ressource

Pistes de mise en œuvre

- Mobiliser les outils existants pour permettre une **observation** de grands indicateurs sur cette thématique
- Poursuivre le rôle de relai **d'information et d'animation** intercommunale auprès des communes
- Continuer à permettre aux communes qui le souhaitent de mettre en œuvre le **permis de louer et/ou de diviser délégué**
- Poursuivre la mobilisation des **aides à la pierre** sur les volets autres qu'énergétique

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

CONTRIBUER À LA DYNAMIQUE DE RÉNOVATION DU PARC DE LOGEMENTS EN METTANT L'ACCENT SUR LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE GLOBALE

✓ **Sur le parc social, mobiliser l'agglomération aux côtés des autres partenaires pour permettre la réalisation des projets**

Pistes de mise en œuvre

- Mieux **suivre** les réhabilitations des bailleurs sociaux
- Poursuivre l'accompagnement des projets de restructuration / réhabilitation via **la délégation des aides à la pierre** et la participation aux **comités de pilotage** des opérations le cas échéant
- Appuyer les bailleurs en tant que de besoin en poursuivant la **garantie d'emprunts** pour les projets qui incluent un volet rénovation énergétique

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

REFORME DE LA DEMANDE ET DES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX

Orientation n°4 : Mener à bien la réforme de la demande et des attributions de logement social en tant que co-pilote et coordinatrice de la démarche

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

© Cergy-Pontoise Aménagement – Croix Petit

ETAT D'AVANCEMENT DE LA CACP VIS-À-VIS DE LA RÉFORME DE LA DEMANDE ET DES ATTRIBUTIONS DU LOGEMENT SOCIAL

L'agglomération comme cheffe d'orchestre de la réforme

Historique et état d'avancement des travaux de la CIL

- **2015** - début des travaux de **préfiguration**
- Fin **2016** - 1ère séance de la Conférence Intercommunale du Logement, **validation du document cadre sur les orientations en matière d'attributions et de la convention d'équilibre territorial**, qui dresse un état des lieux des attributions (accès des publics prioritaires et mixité sociale) et se fixe pour objectif d'améliorer les résultats
- **2017-2019** - Elaboration et validation du **Plan partenarial de gestion de la demande et d'information du demandeur,** qui conforte les communes dans leur rôle de « porte d'entrée » et précise le rôle de chaque partenaire
- **2019-2020 -** Etude sur le rôle joué par le parc social dans l'accueil des plus fragiles et dans les équilibres sociaux du territoire (non partagé suite Covid)
- **2021** - **Début des travaux sur la cotation** avec les communes, suspendus le temps de l'élaboration du PLH

- **Fin 2022, plus de 530 logements réservés** en contrepartie d'apports fonciers, minorations, garanties d'emprunts ou subvention
- Jusqu'à présent, **contingent CACP délégué en gestion aux communes** qui disposent des moyens humains pour enregistrer et instruire les demandes, sans orientation donnée concernant les éventuels critères de priorisation
- Sur les résidences de **logement social étudiantes**, des contingents pas toujours mobilisés

L'agglomération comme réservataire de logements

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

MAINTENIR L'AGGLOMÉRATION DANS SON RÔLE DE « COORDINATRICE » ET D'APPUI AUX COMMUNES EN MATIÈRE DE GESTION DE LA DEMANDE ET DES ATTRIBUTIONS

- ✓ **Poursuivre la mise en œuvre de la réforme dans un objectif de transparence pour le demandeur, de fluidité des processus partenariaux et d'efficacité au regard des objectifs que sont l'accès au logement et la mixité sociale**
- ✓ **Profiter du passage à la gestion en flux pour travailler avec les communes sur la priorisation des publics cibles**

Perspectives de mise en œuvre de la réforme

Des échéances règlementaires :

- Échéance dépassée depuis le **27/01/2019 : élaboration d'une convention intercommunale d'attribution**, qui définit pour chaque bailleur de manière territorialisée le nombre d'attributions à réaliser hors QPV aux ménages du 1er quartile + le nombre d'attributions à réaliser au profit des ménages DALO
- **24/11/2023** : passage à la **gestion en flux** des réservations de logements sociaux (travail réalisé par l'Etat régional pour cadrer la démarche)
- **31/12/2023** : mise en place d'une **cotation de la demande en logement social** (travail réalisé par l'Etat régional pour cadrer la démarche)

Planning de reprise des travaux de la CIL en 2023

- **Avril** : **atelier du PLH** consacré à l'accès au parc social et aux équilibres de peuplement
- **Printemps / été 2023** : ateliers de travail et échanges avec les communes pour définir un cadre partagé (finalisation du travail commencé sur la cotation, consolidation des réservations de logements, travail sur une convention type de gestion en flux, projet de CIA)
- **Automne 2023 :** présentation et échange avec l'ensemble des partenaires réservataires puis la CIL sur le travail réalisé avec les communes
- **Début 2024 :** validation des éléments dans les instances communautaires, préparation du travail de communication

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

OUTILS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE : PREMIER CADRAGE

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

© CACP – Hôtel d'Agglomération

UN SOUHAIT DE MAINTENIR LA DÉLÉGATION DES AIDES À LA PIERRE

- Une délégation des aides à la pierre qui remonte à 2006, avec :
  - ✓ un effet levier clairement identifié sur le parc social (adaptation de la programmation, des modalités d'agrément et des aides financières au contexte local) et sur le parc privé (sacralisation d'une enveloppe financière à l'échelle de la CACP),
  - ✓ une légitimité d'intervention renforcée auprès des partenaires, avec participation aux travaux à l'échelle régionale et nationale
  - ✓ Une meilleure connaissance des domaines d'interventions considérés

- Jusqu'à présent, des moyens humains mis à disposition par l'Etat pour instruire les dossiers ; cela ne sera plus possible dans la nouvelle délégation → l'instruction incombera à la CACP sans compensation prévue

- Des incertitudes sur le périmètre de la délégation des aides à la pierre sur le parc privé à l'avenir

→ Souhait de maintenir ce levier fort en poursuivant la délégation, mais de travailler avec l'Etat les étapes de la transition vers une instruction par les services de la CACP qui ne sont dimensionnés pour gérer cette mission complémentaire

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

DES DISPOSITIFS D'INFORMATION, FORMATION, ACCOMPAGNEMENT EXISTANTS À VALORISER

Un enjeu qui apparaît comme **central sur de nombreux volets du PLH** : rénovation énergétique, logement étudiant, logement des personnes âgées, gestion de la demande et des attributions de logement social...

Des difficultés qui relèvent moins d'un manque d'information, partenaires mobilisés ou dispositifs existants que d'une **coordination et mise en valeur sur le territoire de la CACP**

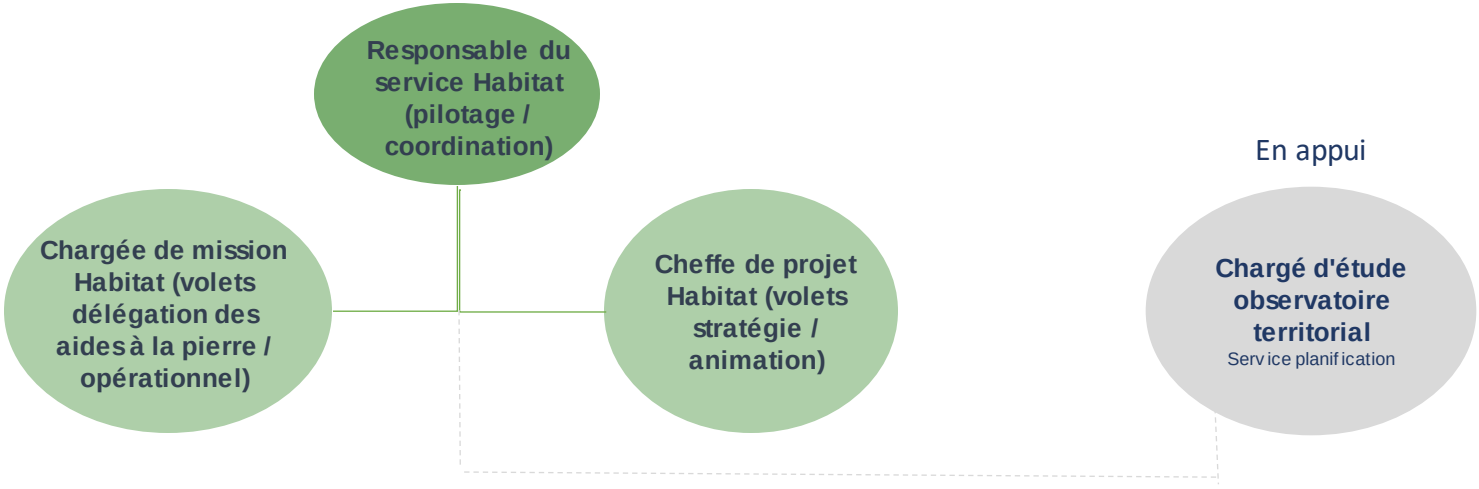
Un certain nombre d'actions / modes de fonctionnement déjà à l'œuvre sur le territoire : SARE porté à ce jour par le CD95 (avec participation financière de la CACP), CAUE, mobilisation du CIJ et de CY Campus sur l'information des étudiants, de l'ADIL, des communes, des bailleurs sociaux, d'Action Logement...

→ Flécher spécifiquement une partie du temps de travail de l'équipe habitat existante (0,5 ETP) sur le suivi, la mobilisation et l'amélioration des dispositifs existants spécifiquement sur le territoire de la CACP, en s'appuyant sur les partenaires mobilisés en 1ère ligne

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

PREMIERS ÉLÉMENTS SUR LES MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS

Moyens humains



Moyens financiers

- ✓ En investissement : 4,96 millions d'euros dédiés à la rénovation énergétique des logements inscrits au Plan Pluriannuel d'Investissement
- ✓ En fonctionnement : en cours de définition

→ Un cadre d'intervention financier et humain qui nécessite de prioriser les champs d'intervention

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

RAPPEL DU PROGRAMME DU CYCLE DE TRAVAIL PARTENARIAL

Mars et avril 2023

½ journée par atelier ou thématiques

Objectif : affiner / finaliser le volet orientations, partager une réflexion sur les actions pertinentes, les modalités de mise en œuvre et les partenariats mobilisables

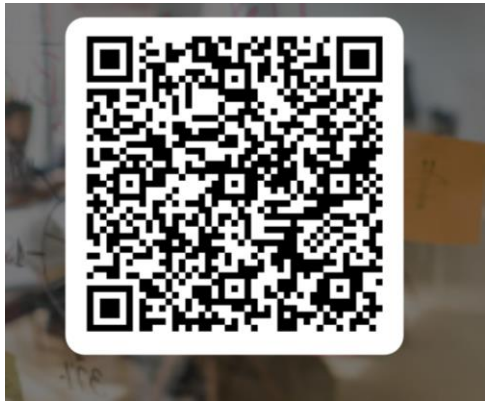
CERGY-PONTOISE agglo

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

PROGRAMME DU CYCLE DE TRAVAIL

Date	Heure	Contenu
Jeudi 9 mars	14h à 16h	Quelle politique de l'habitat pour demain sur la CACP ? Etat d'avancement du PLH 2023-2028 et introduction du cycle de travail
Jeudi 16 mars	14h à 17h30	Situations de non- et de mal-logement : quels leviers habitat mobiliser pour y remédier ?
Jeudi 23 mars	9h à 12h30	Comment continuer à produire dans le neuf et l'existant des logements adapté aux besoins des ménages dans un contexte de foncier rare et de hausse des coûts ?
Mardi 28 mars	13h45 à 15h30	Accès au logement des jeunes : quels leviers et partenariats pour favoriser l'accès au parc ordinaire, quel dimensionnement et quelle programmation pour le parc spécifique ?
	15h45 à 17h30	De la retraite active à la dépendance : quel parcours résidentiels pour les seniors ?
Lundi 3 avril	13h45 à 15h45	Comment accélérer la rénovation énergétique du parc existant, social et privé ?
	16h00 à 17h30	Quels enjeux et quels leviers en matière de renouvellement urbain et de pérennisation d'un parc de logements de qualité ?
Mardi 11 avril	9h à 12H30	Attributions aux publics modestes et prioritaires, équilibres de peuplement, renforcement de la transparence et de la lisibilité des dispositifs : où en est-on de la réforme de la demande et des attributions de logement social ?

Envie de participer à l'un de ces ateliers ? Flashez ce QR code



Ou inscrivez-vous sur https://forms.office.com/e/kgRjP3W71U

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Merci pour votre participation !

En cas de questions, remarques

Contact

Service Habitat

Adèle OLIVIER – adele.olivier@cergypontoise.fr

Marie STURQUE – marie.sturque@cergypontoise.fr

Accusé de réception en préfecture
095-249500100-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Bassin de la Louvière – © Lionel Pagès

ANNEXES

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Atelier n°2

SITUATIONS DE NON- ET DE MAL-LOGEMENT
Quels leviers habitat mobiliser pour y remédier ?

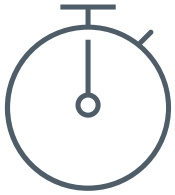
Jeudi 16 mars 2023

CERGY-PONTOISE agglo

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

DÉROULÉ DE L'ATELIER

14h00
-
17h30



15’	Accueil café
40’	Etat des lieux Indicateurs socio-démographiques par profils cibles non-logés et/ou mal-logés du territoire et action publique en place
45’	Atelier – quelles solutions pour répondre aux besoins de ces ménages non et mal-logés ?
20’	Pause
30’	Synthèse collaborative

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

ETAT DES LIEUX

© Leroy_Skalstad

© Tiburi

© Leroy_Skalstad

© Monkeybusinessimages

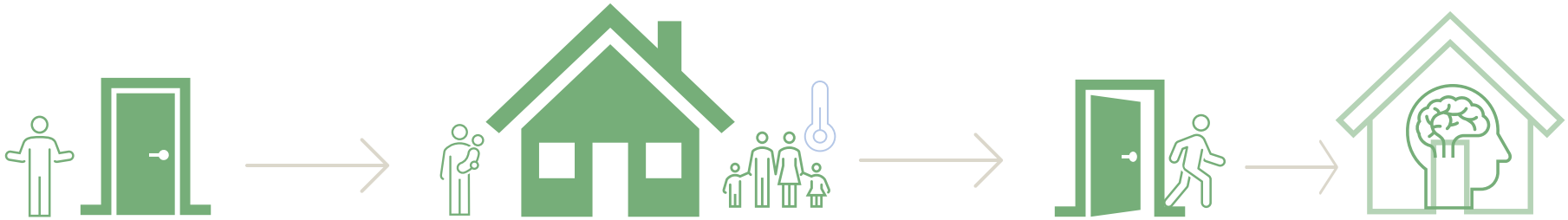
Les profils de ménage-cible du mal et non-logement

Les actions publiques mises en oeuvre

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

UN ÉTAT DES LIEUX DU TERRITOIRE DU NON- ET MAL-LOGEMENT APPRÉHENDÉ PAR PROFIL

Les profils de ménage-cible du mal et non-logement



Les personnes sans domicile personnel

Les personnes ayant des difficultés d'accès à logement

Les personnes subissant de mauvaises conditions d'habitat

Les personnes ayant des difficultés de maintien dans leur logement

Les personnes atteintes de troubles psychiques

L'action publique mise en place au sein de la CACP

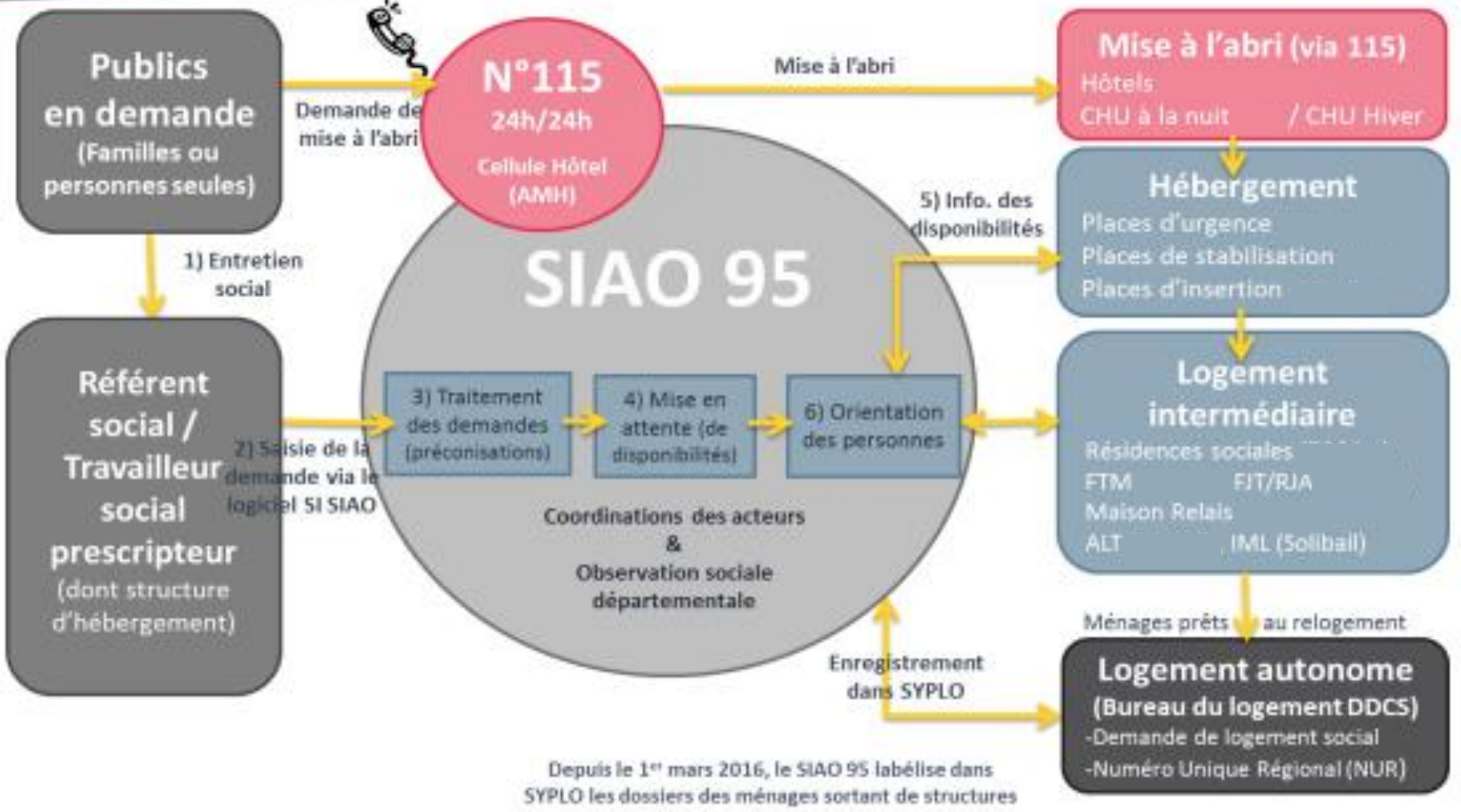
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Etat des lieux

Les personnes sans domicile personnel

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

PARLONS LE MÊME LANGAGE



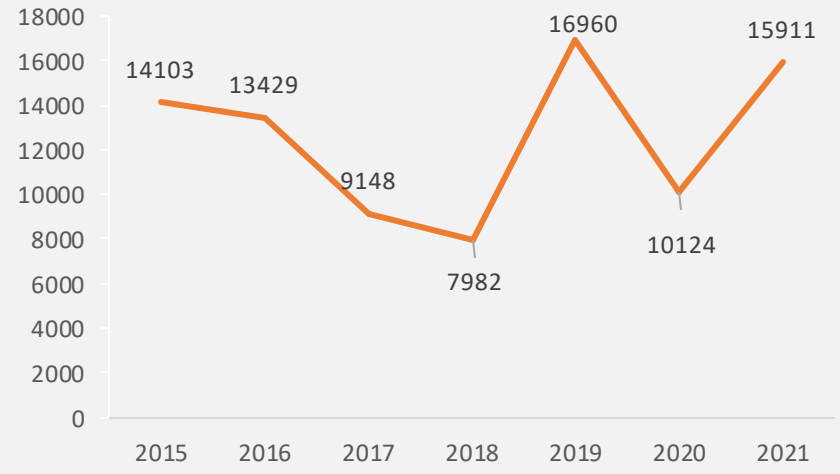
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Source : SIAO95

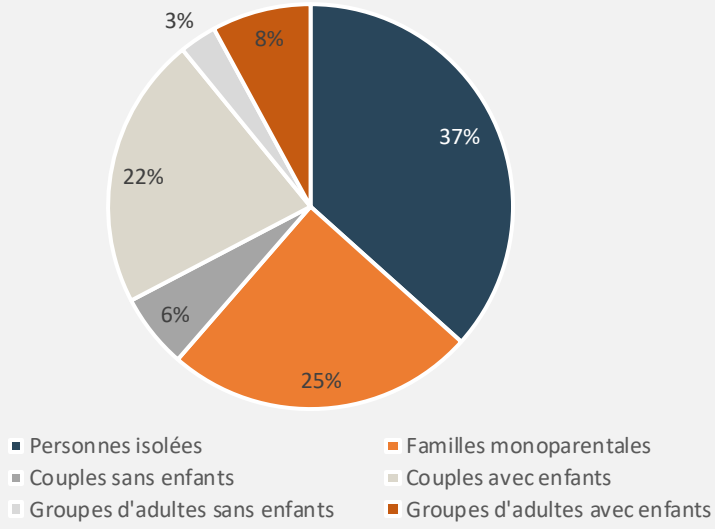
UNE ÉVOLUTION DES PROFILS SANS DOMICILE PERSONNEL QUI POSE DES ENJEUX DE COHABITATION DANS LES STRUCTURES

Demandes de mise à l'abri auprès du 115 au sein de la CACP

Evolution des personnes demandant une mise à l'abri (115-95) - CACP



Composition familiale des personnes en demande de mise à l'abri en 2021 - CACP



« 73% des demandes de mises à l'abri pourvues en 2021 (+20% par rapport à 2019) dont 86% en hôtel. Un taux de réponse inférieur au reste du Val d'Oise (80%). »

Tiré de la présentation du Logement d'Abord

*« La composition des ménages ayant appelé le 115 a évolué avec **une présence plus importante d'enfants**. »*

Tiré de la présentation du Logement d'Abord

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

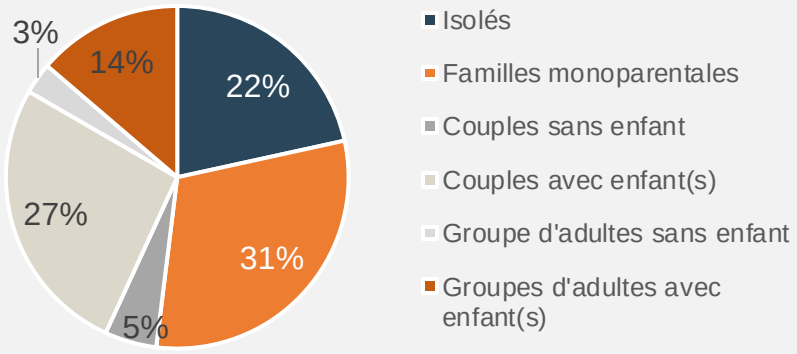
Source : Données issues des demandes reçues par le 115 et saisies dans le logiciel SI-115 pendant l'année 2021

UNE ÉVOLUTION DES PROFILS SANS DOMICILE PERSONNEL QUI POSE DES ENJEUX DE COHABITATION DANS LES STRUCTURES

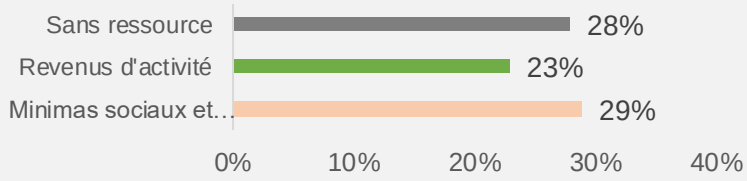
Demandes d'hébergement et de logement auprès du SIAO au sein de la CACP

Une baisse des demandes de 5% entre 2019 et 2021 avec **1 941** demandes correspondant à **3 936** personnes.

Composition familiale des ménages en demande de d'hébergement en 2021 - CACP



Répartition des types de ressources des ménages en demande d'hébergement-logement en 2021 - CACP



Un enjeu de régularisation de situations administratives pour 30% des demandeurs , qui constitue un frein pour accéder à un hébergement ou un logement conditionnel.

Les situations résidentielles les plus représentées chez les demandeurs au sein de la CACP

- **21%** des ménages en hôtel 115
- **13%** des ménages à la rue,
- **12%** des ménages en structures d'hébergement

Source : Données issues des demandes initiales pour de l'hébergement/logement par le SIAO via SI-SIAO pendant l'année 2021

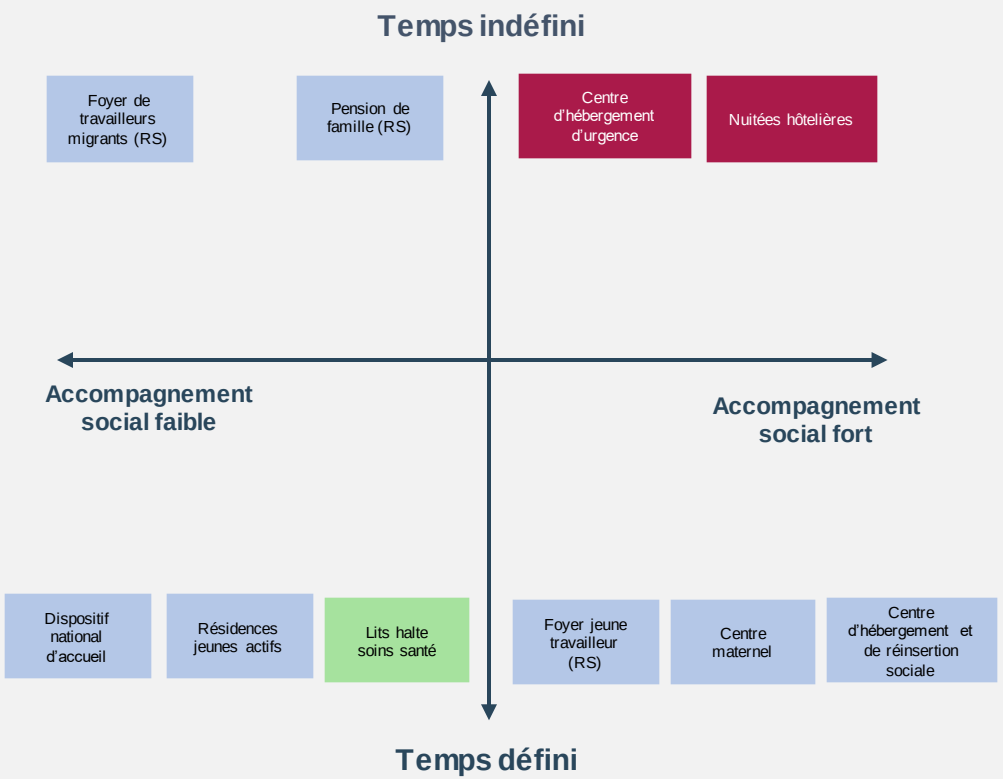
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Les personnes sans domicile personnel

PANORAMA DE L'OFFRE D'HÉBERGEMENT

Turn-over faible faute de relogement dans le droit commun

Répartition de l'offre d'hébergement par durée et accompagnement



L'offre du territoire en chiffre en 2021

- **1 500 places de nuitée hôtelière** réparties sur 17 hôtels (Cergy, Pontoise, Saint Ouen l'Aumône)

CACP	Val d'Oise	Ile-de-France
7,5 places / 1000 habs	4,7 places / 1000 habs	3,7 places / 1000 habs

- **821 places d'hébergement** (urgence compris) sur 7 communes avec une concentration sur Cergy et Pontoise

CACP	Val d'Oise	Ile-de-France
3,9 places / 1000 habs	1,5 places / 1000 habs	2,3 places / 1000 habs

- **697 places de logement adapté** hors solibail

Demandes et admissions en hébergement / logement adapté en 2021 - CACP

Un total de **354 ménages admis**:

- 94 en hébergement
- 94 en logement adapté
- 96 en Solibail
- 70 en logement de droit commun

Réponse transmission en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Etat des lieux

Les personnes ayant des difficultés d’accès à un logement

© Monkeybusinessimages

Date de réception en préfecture
249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

DES MÉNAGES MODESTES COMPRESSÉS ENTRE UN PARC SOCIAL SOUS TENSION ET UN PARC PRIVÉ CHER ET/OU POTENTIELLEMENT DE MAUVAISE QUALITÉ

Les personnes ayant des difficultés d'accès à un logement

Un parc social sous tension …

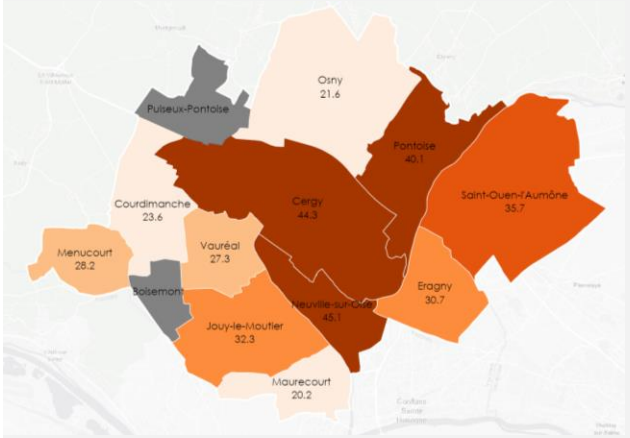
Un ralentissement en cours de la production de logement social

Bilan PLH 2016-2021 sur volet LLS
+ année 2022

3 313 logements sociaux livrés entre 2016 - 2022 soit **27%** de tous les logements livrés

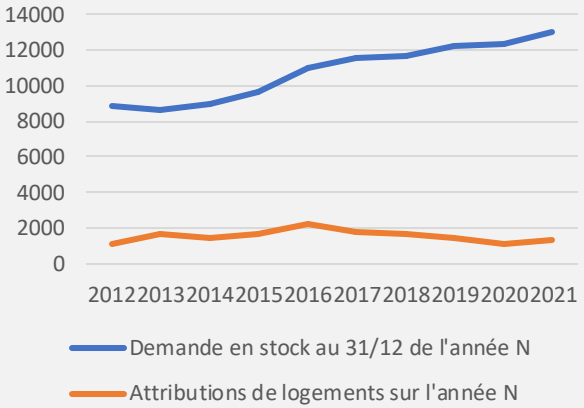
1650 logements sociaux autorisés entre 2016 -2022 soit **17%** de tous les logements autorisés

Part des logements sociaux (en %)
Taux SRU au 1 janvier 2022



Des demandes qui augmentent mais des attributions qui stagnent

Evolution de la demande et des attributions 2012-2021



Source : RPLS 2018 et SNE 2021

22,8 mois
délai d'attente médian en 2020

10,9
Indicateur de pression global en 2020

Une difficulté accrue d'accès à un logement social pour certains profils

Tiré de l'étude sur le rôle du parc social (2020)

- **1er quartile de revenus**

Entre 2016 et 2018, **11%** seulement des demandeurs du 1er quartile ont obtenu un logement social

- **Personnes sans emploi** ou au chômage
- **Personnes seules**
- **Familles monoparentales**

En 2018, les familles monoparentales représentent **26%** des demandeurs.

- **Familles nombreuses**
- **Personnes sans domicile**

En 2021, seulement **17%** de demandes de logement social déposées contre **47%** en 2019

En 2021, 5% des personnes ayant [illegible] logement étaient [illegible]

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219106-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

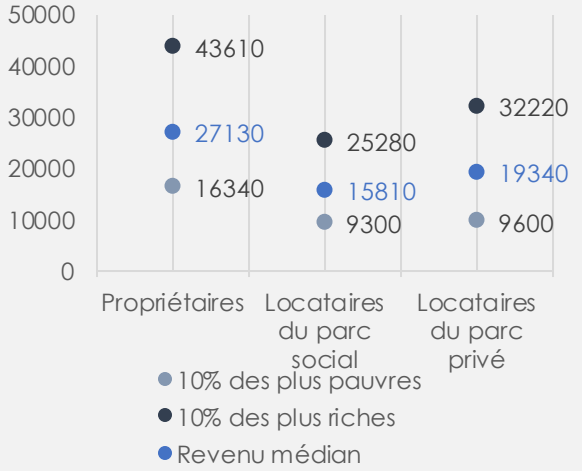
DES MÉNAGES MODESTES COMPRESSÉS ENTRE UN PARC SOCIAL SOUS TENSION ET UN PARC PRIVÉ CHER ET/OU POTENTIELLEMENT DE MAUVAISE QUALITÉ

Les personnes ayant des difficultés d'accès à un logement

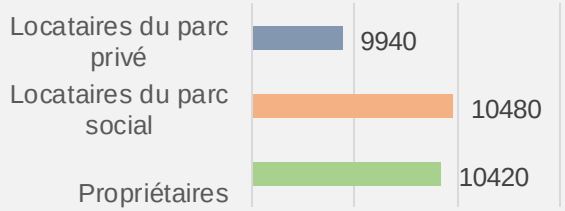
…. Et un parc locatif privé cher et/ou potentiellement de mauvaise qualité

Un parc locatif privé qui joue un rôle de « parc social » de fait

Revenus disponibles en euros courants 2018 selon le type d'occupation de logement

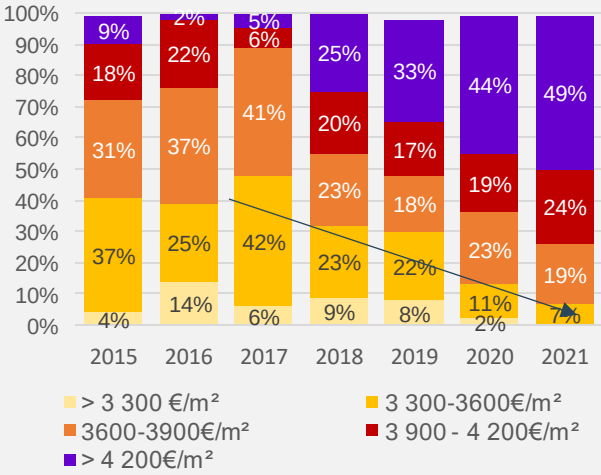


Revenu médian de la population vivant sous le seuil de pauvreté - 2018



Un marché immobilier en décalage avec les capacités des ménages : un parc de moins en moins accessible

Segmentation des ventes par gamme de prix en %



Le prix de l'acquisition se répercute doublement sur les ménages du territoire qui sont non seulement **en incapacité de devenir propriétaire de ces biens** et qui en tant que locataires se retrouvent potentiellement à payer **des loyers plus chers pour compenser l'augmentation des prix.**

Les conséquences de la compression des ménages sur le parc locatif privé :

Des formes de concurrence qui accentuent les tensions :

- Entre ménages modestes qui n'arrivent pas à obtenir un logement social et ménages aux revenus intermédiaires qui ne peuvent plus accéder à la propriété;
- Entre étudiants en colocation et familles avec enfants.

Des solutions de logement « d'attente » : logements de mauvaise qualité voire indignes, de mauvaises performances énergétiques logements sur-occupés, etc.

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

DES MÉNAGES MODESTES COMPRESSÉS ENTRE UN PARC SOCIAL SOUS TENSION ET UN PARC PRIVÉ CHER ET/OU POTENTIELLEMENT DE MAUVAISE QUALITÉ

Accessibilité financière des parcs

Ménage	NB pers	NB pièces	PLAI €	PLUS €€	PLS €€€	Location privé	Achat
Jeune moins de 30 ans	1	1					
Personne seule 75+ ans	1	2					
Couple sans enfants	2	2					
Familles monoparentales	3	4					
Couple avec enfants	4	4					
Famille nombreuse	5	5					

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Etat des lieux

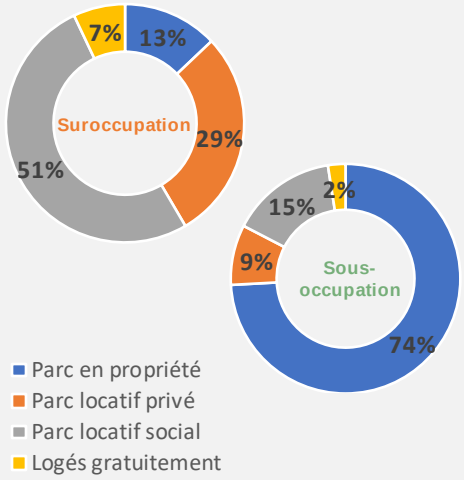
Les personnes subissant de mauvaises conditions d'habitat

© Fondation Abbé Pierre

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231221-[illegible]-AR
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

REGARD SUR LES MENAGES EN SITUATION DE SUR-OCCUPATION : PRINCIPALEMENT DANS LE PARC SOCIAL

Répartition de la suroccupation et sous-occupation par statut d'occupation - 2018



Chiffres clés de la suroccupation et sous-occupation sur la CACP - 2018

4,2%
taux de suroccupation

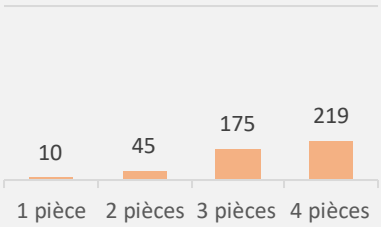
36,3%
taux de sous-occupation

3 476
logements suroccupés

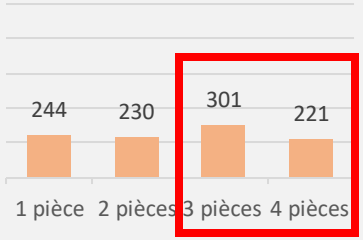
29 677
logements sous-occupés

Part et volume de la suroccupation par statut d'occupation – CACP - 2018

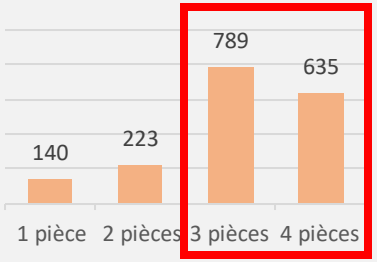
1,1%
en propriété



5,2%
en locatif privé



8,4%
en locatif social

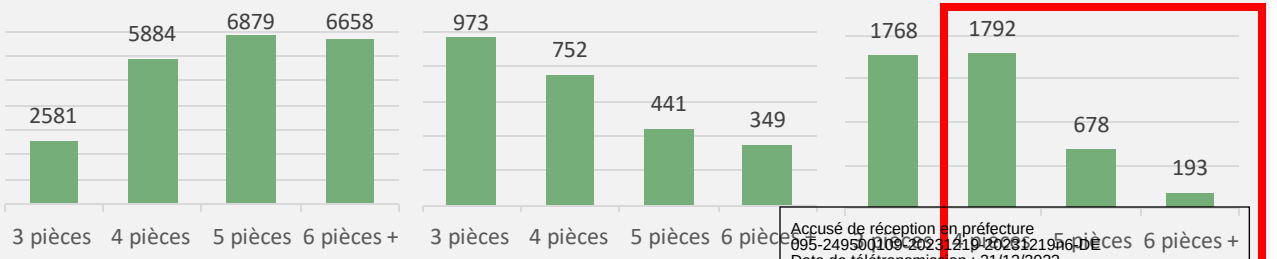


Part et volume de la sous-occupation par statut d'occupation – CACP - 2018

56,1%
en propriété

13,2%
en locatif privé

20,8%
en locatif social



Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

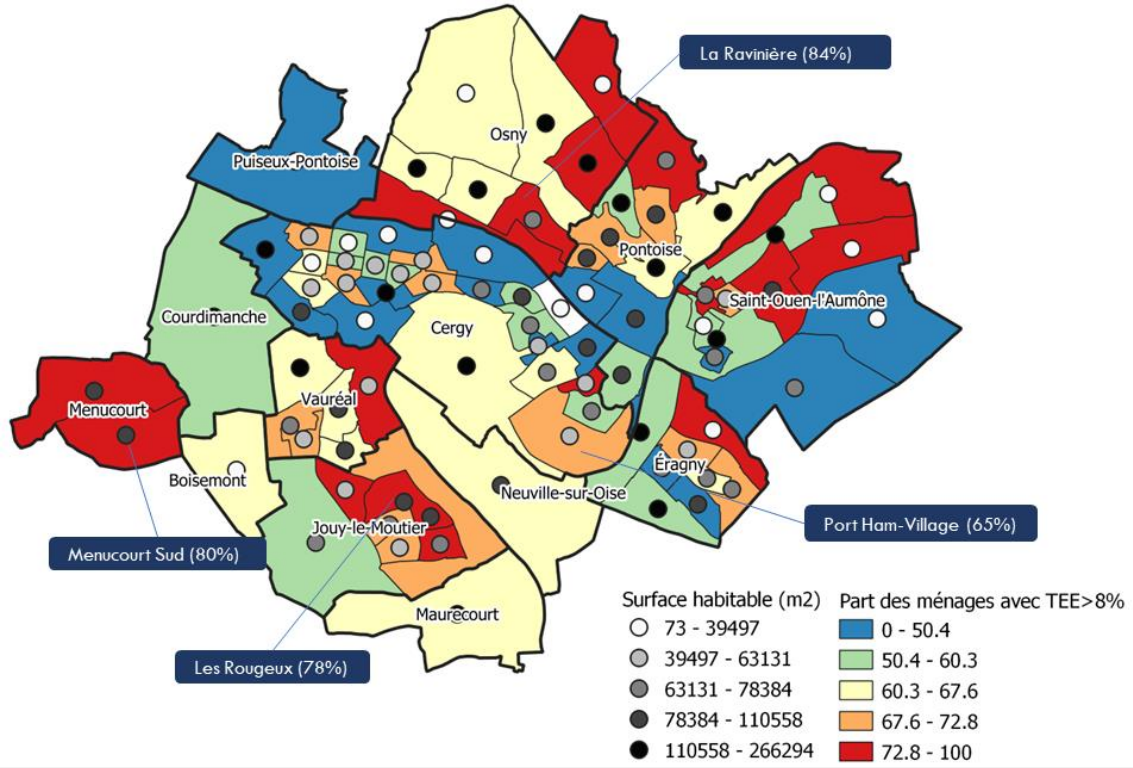
Source : INSEE - Recensement de la population 2018

Les personnes subissant de mauvaises conditions d'habitat

REGARD SUR LES MENAGES EN SITUATION DE PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE

Qui ne sont pas nécessairement ceux qui habitent une passoire thermique

Part des ménages dont le Taux d'Effort Energétique est supérieur à 8% dans les résidences principales privées



Source : ENERTER 2017

Au sein de la CACP TEE conventionnel moyen de 15.3%

14.5% dans le Val d'Oise

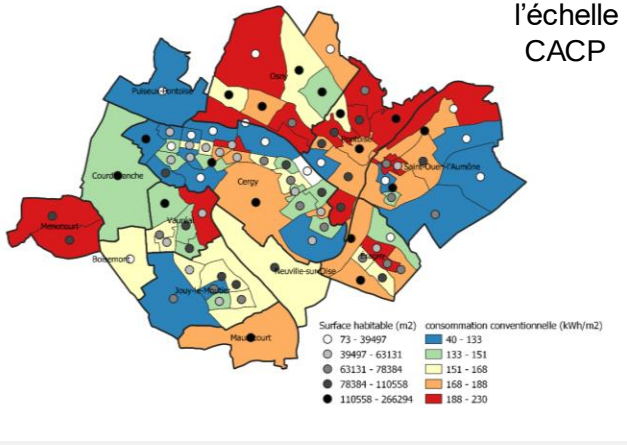
14.2% en Ile-de-France

12.5% dans la CA de St-Quentin

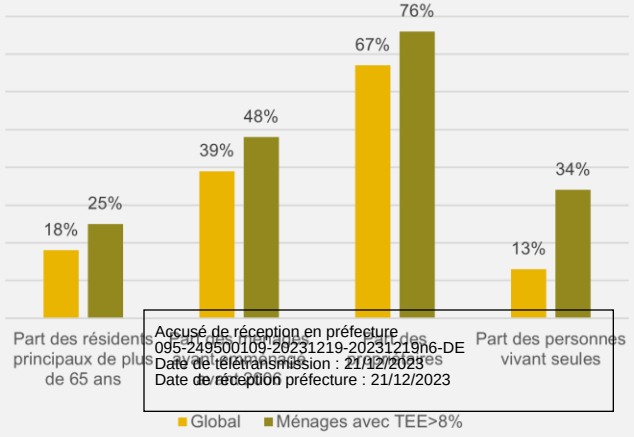
NB: TEE fortement dépendant des prix de l'énergie

Part des passoires thermiques (étiquette F et G) par IRIS au sein des résidences privées principales

14% à l'échelle CACP



Caractéristiques des ménages vulnérables



Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Etat des lieux

Les personnes rencontrant des difficultés pour se maintenir dans leur logement

© Maxppp - Philipe Arnassan

Ce propos, relève plutôt des compétences de l'Etat et du Conseil Départemental. Dans le cadre de la révision du PDALHPD, l'agglomération y prend part au titre du Logement-d 'Abord

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de la transmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Etat des lieux

Zoom sur les personnes souffrant de troubles psychiques

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

UN ENJEU DE MIEUX CONSIDÉRER LA SANTÉ MENTALE DANS NOS RÉFLEXIONS HABITAT-LOGEMENT

- **Sujet porté par le Conseil Local en Santé Mentale.**

- **Le fait d'avoir un logement ou non ainsi que les conditions d'habitat ont un impact sur la santé mentale des habitants.**
- Le fait de perdre son logement ou ne pas en avoir peut aggraver voire créer des troubles psychiques.
- Tandis que fait d'en avoir un ou de retrouver un logement qui soit adapté aide à se maintenir et avoir un espace physique mais aussi mental pour prendre soin de soi.

Dans nos métiers cela questionne :

- **La connaissance de ces publics**
- **la prise en compte dans l'accès aux structures d'hébergement ou lors de l'attribution de logements sociaux** car la méconnaissance et les craintes vis-à-vis de la cohabitation entraine des situations de discrimination de ces publics.

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

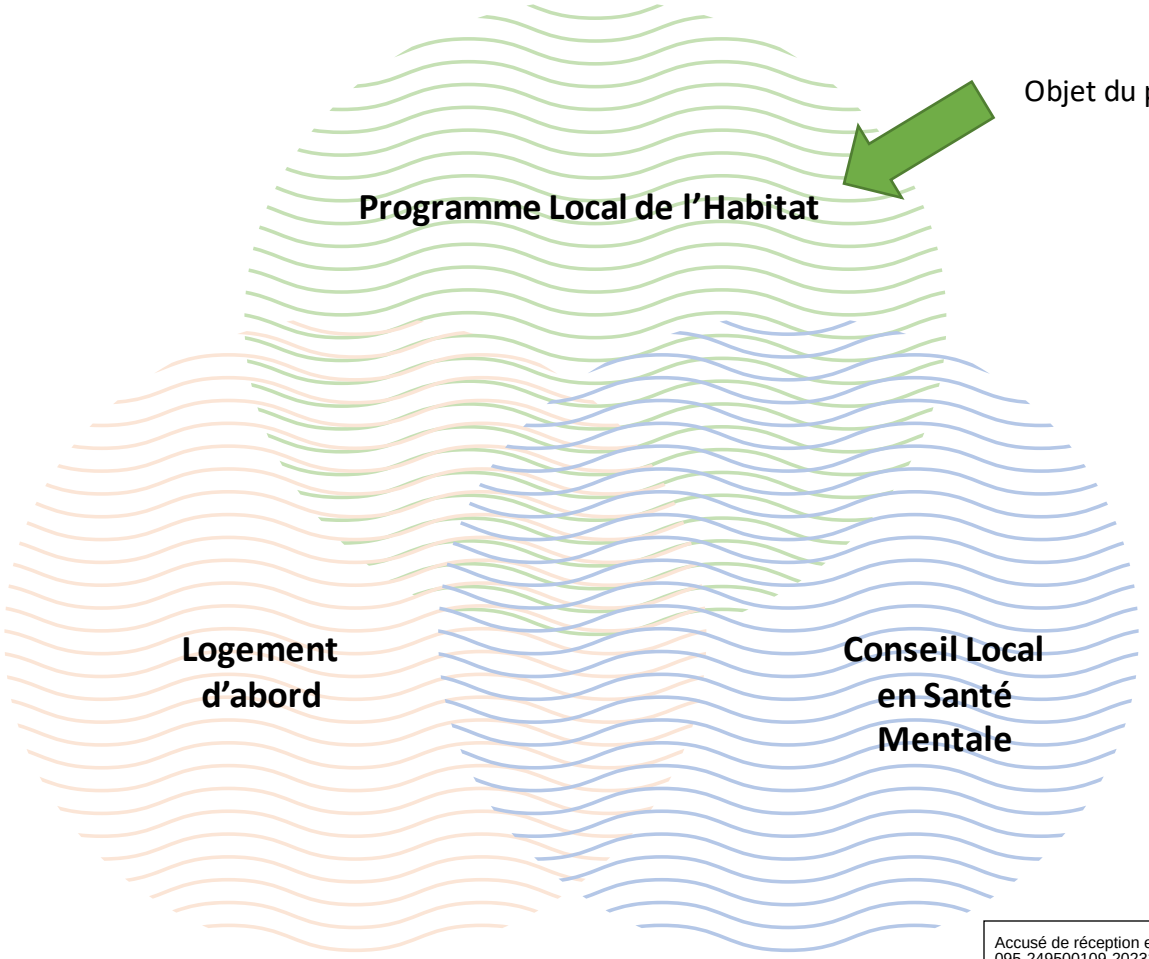
Etat des lieux

Quelles actions publiques sont menées par la CACP en direction de ces publics à ce jour ?

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

LA CACP EST L'UN DES ACTEURS QUI INTERVIENT POUR FAVORISER LE LOGEMENT DE CES PUBLICS. ELLE LE FAIT À DIVERS TITRES.

Actions mises en œuvre dans le cadre du…



Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

LA CACP – TERRITOIRE D'EXPERIMENTATION DU LOGEMENT D'ABORD

Le logement d'abord c'est quoi ? **La lutte contre le sans-abrisme en privilégiant des solutions pérennes de retour au logement**

La coordination
Recrutement d'une coordonnatrice

1

2 **Inscription des principes du logement d'abord**
PLH 2023-2028
PDALHPD 2022-2027
CLSM 2021-2024

3 **Aller vers**
Déploiement de la MISE
Mise en place du Bus solidaire
Outillage des maraudes
Connaissance des publics sans domicile

4 **Dynamiser les dispositifs existants**
Redynamiser le bail glissant
Sensibiliser les acteurs aux principes du LDA

5 **Poursuivre le développement d'une offre compatible**
Production de PLAI A
Production de logements adaptés (PF)

6 **Prévenir les ruptures**
Expérimentation d'une CCAPEX déconcentrée

7 ***Accompagner le Conseil local en Santé Mentale***
Expérimenter un Chez soi d'abord

8 **Contribuer à la résorption des bidonvilles**
Mise en place d'une méthodologie partagée entre les acteurs

dihal

CERGY-PONTOISE l'agglomération

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

VOLET LOGEMENT DU PROGRAMME D'ACTIONS DU CONSEIL LOCAL EN SANTÉ MENTALE

Rôle et mission

- Le Conseil Local de Santé Mentale de Cergy-Pontoise est une instance de santé publique qui résulte d'une volonté locale de :
  - ✓ Promouvoir la santé mentale
  - ✓ Co-construire avec les acteurs locaux concernés
  - ✓ Structurer une politique locale de santé mentale partagée, en concordance avec les orientations des politiques publiques et les besoins des publics cibles
- Cette plateforme de concertation et de coordination veille à l'amélioration et au développement d'actions et de services intégrés sous la forme d'un réseau de santé
- Le CLSM est un outil de médiation et facilitateur de l'accompagnement global des personnes et des familles concernées

Plan d'action du CLSM

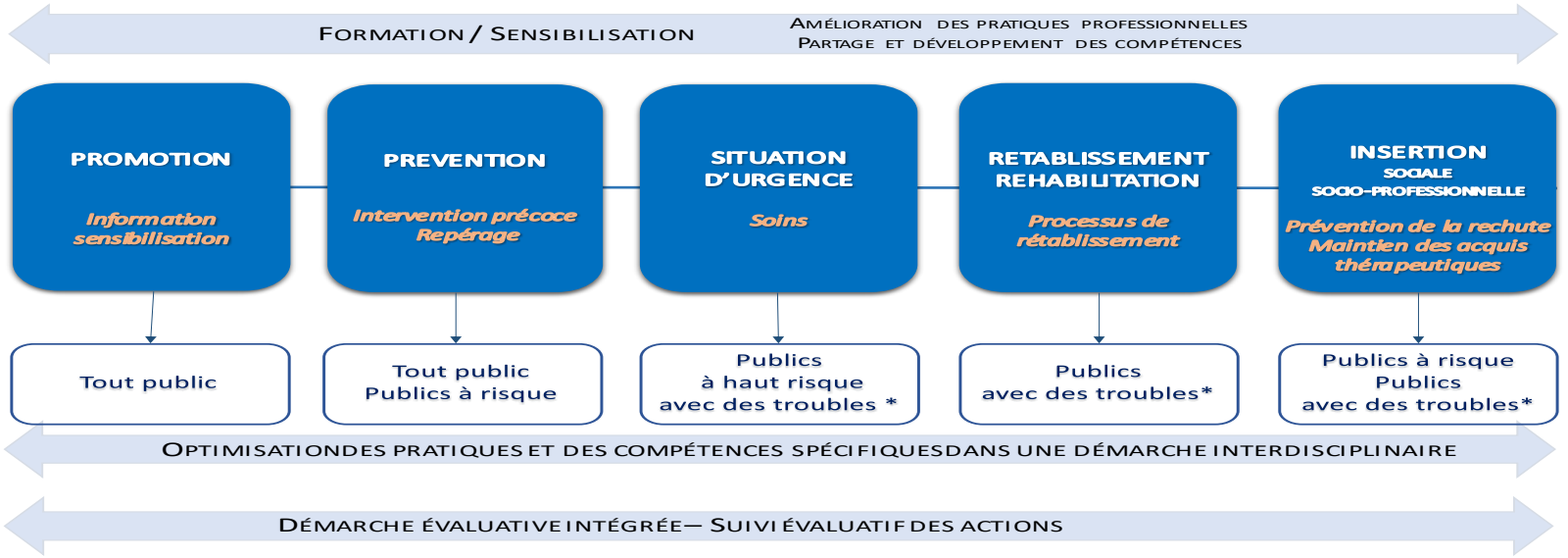
« Parlons de la santé mentale : agir collectivement pour un mieux être »

- Favoriser une culture partagée en vue de réduire la stigmatisation
- Favoriser l'interconnaissance de la santé mentale
- Promouvoir le bien être mental et le repérage précoce de la souffrance psychique
- Agir sur les déterminants sociaux et territoriaux de la santé mentale : développer des conditions de vie favorables de la personne et de réduire les inégalités sociales en santé
- Identifier collectivement et développer des actions concrètes de proximité en termes de parcours soins - santé – vie des publics cibles, de façon respectueuse, qualitative

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

VOLET LOGEMENT DU PROGRAMME D'ACTIONS DU CONSEIL LOCAL EN SANTÉ MENTALE

NIVEAUX D'INTERVENTION EN SANTÉ MENTALE DANS UNE DÉMARCHE DE SANTÉ PUBLIQUE



* Troubles : Troubles psychiques et troubles mentaux

En 2023 sur le volet logement

- **Lancement d'une commission logement au sein du CLSM**
- **Lancement du dispositif « Un chez-soi d'Abord » vers les jeunes adultes**

« Le dispositif Un chez soi d'abord permet aux personnes sans abri les plus fragiles, celles qui souffrent de troubles psychiques et cumulent les plus grandes difficultés, d'accéder directement à un logement ordinaire et d'être ainsi accompagnées vers la réinsertion. » Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des Territoires

Un travail coordonné par le Conseil Local en Santé Mentale et la coordinatrice du Plan Logement d'Abord

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

QUELLES ORIENTATIONS ET QUELLES ACTIONS POUR LE PLH EN COURS ?

Orientations

- Poursuivre un effort de construction élevé, en anticipant sur son impact en termes d'équipements et de services.
- Mieux répondre aux besoins locaux tout en maintenant la fonction d'accueil du territoire, notamment en favorisant la décohabitation et l'accès au logement
- Maintenir la qualité et l'attractivité du parc existant, notamment du parc social et des copropriétés, notamment en matière énergétique

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

QUELLES ORIENTATIONS ET QUELLES ACTIONS POUR LE PLH EN COURS ?

Les actions "phares" pour le logement des personnes mal- ou non-logées

Production d'une offre adaptée, notamment en termes de coût

- Un levier des aides à la pierre fortement mobilisé pour le développement d'une offre sociale à prix maîtrisés : limitation des marges loyers, attention portée à la part de PLAI, intégration progressive d'une part minimale de PLAI adaptés à chaque opération (35% de PLAI minimum dont 10% de PLAI adapté), financements concentrés sur les PLAI, travail sur le contenu des opérations (parc social ordinaire ou spécifique)
- Un levier concomitant : les aides propres de la CACP au développement du parc social centrées sur les opérations les plus vertueuses du point de vue de la maîtrise des loyers
- Contribution à la concrétisation d'opérations complexes dédiées aux publics en situation de non- ou de mal-logement (projet innovant « L'ensemble », 1ère résidence accueil et 1ère pension de famille du territoire), réflexion lancée sur le logement adapté des gens du voyage

Attribution des logements aux plus modestes

- Mise en place dès 2016 de la Conférence intercommunale du logement, élaboration d'un document cadre sur les orientations d'attribution, d'une convention de mixité sociale et d'un Plan partenarial de gestion de la demande et des attributions
- MOUS auprès des gens du voyage sédentarisés pour repérer et accompagner ceux qui souhaitaient accéder au logement social

Qualité de l'offre de logements sociale et privée

- Appui financier à la réhabilitation du parc social sous conditions de maîtrise des loyers mais non mobilisé
- Contribution à la concrétisation d'opérations complexes de rénovation du parc social : FTM ADEF et FJT des Louvrais à Pontoise...
- Mise en place d'un outil de veille et d'observation des copropriétés; participation financière aux opérations programmées de Marcouville à Pontoise et de la Bastide à Cergy; projet de Rénovation Urbaine de Marcouville à Pontoise
- Mise en place du permis de louer sur Saint-Ouen l'Aumône, Pontoise et Cergy, permis de diviser à Cergy (sur initiative des communes, qui le mettent en œuvre après délibération de l'agglomération); animation du groupe de travail intercommunal sur le sujet

Autres actions

- Dispositifs fonds solidarité eau et énergie
- Engagement dans la mise en œuvre accélérée du logement d'abord
- Candidature à l'encadrement des loyers pour la ville de Cergy (en attente de retour)

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

QUELLES ORIENTATIONS POUR LE FUTUR PLH ?

Orientations

- Poursuivre un développement de **l'offre de logements équilibré, sobre et de qualité**
- Améliorer **l'accès au logement et le parcours résidentiel** des ménages dans leur diversité en travaillant à une offre adaptée, aux prix maîtrisés, équilibrée sur l'ensemble des communes du territoire
- Contribuer à la **dynamique de rénovation** du parc de logements en mettant l'accent sur la rénovation énergétique globale
- Mener à bien la réforme de la **demande et des attributions de logement social** en tant que co-pilote et coordinatrice de la démarche

Pistes d'actions "phares" pour le logement des personnes mal- ou non-logées

Production de logements adaptés

- Poursuivre la **production de logements sociaux** en général et de logements sociaux en **PLAI adapté** en particulier (définir une part ?)
- En lien avec les communes, prévoir la création de nouvelles **pensions de famille** permettant une meilleure répartition territoriale de l'offre
- Mieux prendre en compte la sédentarisation des **gens du voyage** en développant des opérations **d'habitat adapté** - conformément aux orientations prises dans le Schéma d'accueil et d'habitat des gens du voyage

Attribution de logements sociaux

- Travailler sur les **attributions de logements sociaux** en général (mise en œuvre réforme) et des PLAI adaptés en particulier

Amélioration du parc de logements

- Favoriser le déclenchement des travaux en proposant **aux ménages les plus modestes** du parc privé et aux copropriétés une **aide financière** complémentaire aux aides existantes pour la **rénovation énergétique globale de leur logement**
- Continuer à permettre aux communes qui le souhaitent de mettre en œuvre le **permis de louer et/ou de diviser** délégué
- Poursuivre la **délégation des aides à la pierre** en faveur du développement du parc social et de l'amélioration du parc privé
- Suivre la candidature à **l'encadrement des loyers**
- Poursuivre les travaux menés avec le CD95 sur **l'habitat inclusif** et le CLSM sur l'accès au logement des personnes présentant un **trouble psychique**

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

ATELIER

© Leroy_Skalstad

© Tiburi

© Leroy_Skalstad

© Monkeybusinessimages

Quelles solutions habitat pour répondre aux besoins de ces ménages non ou mal-logés ?

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

4 PROFILS DE TRAVAIL

Deux profils « généralistes » des non- et mal-logés

- Les personnes sans domicile personnel : à la rue et hébergé
- Les personnes ayant des difficultés d'accès à un logement

Deux profils « spécifiques » du non- et mal-logement

- Les personnes en situation de suroccupation
- Les personnes atteintes de troubles psychiques

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

LES RÈGLES DU JEU

ATELIER

Etape 1
Constituer quatre sous-groupes

- Les personnes sans domicile personnel : ménages à la rue et ménages hébergés
- Les personnes logées qui rencontrent des difficultés d'accès à un logement
- Les personnes en situation de suroccupation
- Les personnes ayant des troubles psychiques

Etape 2
Tenter de répondre à la question

Une solution par post-it

Quelles actions pour répondre aux besoins de ces ménages non ou mal-logés ?

Pistes de réflexion à traiter pour répondre à la question

- Les actions existantes à maintenir/intensifier ou à modifier/supprimer
- Les actions à développer
- Les « mauvaises » idées à éviter

Etape 3
Placer chaque solution dans la colonne qui vous paraît juste

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

C’est l’heure de la **pause**

On se retrouve dans **20 minutes**

CERGY-PONTOISE agglo

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

RESTITUTION DES ÉCHANGES

© Leroy_Skalstad

© Tiburi

L'atelier sur les situations de non- et mal-logement s'inscrit dans une volonté de répondre aux besoins de la population en place qui dispose parfois, mais pas toujours d'une solution d'hébergement ou de logement adaptée. Le non- et mal-logement est un sujet éminemment transversal qui mobilise une diversité de champs d'action publique (habitat, solidarité, santé...) et d'échelons territoriaux (Etat, départements, intercommunalité, communes...)

Au titre de l'élaboration du Programme Local de l'Habitat, l'angle d'approche choisi était de se questionner sur les leviers « habitat » à mobiliser pour remédier aux situations de non- et mal-logement en fonction de différents profils de ménages : les personnes sans domicile personnel : ménages à la rue et ménages hébergés ; les personnes logées qui rencontrent des difficultés d'accès à un logement ; les personnes en situation de suroccupation et les personnes ayant des troubles psychiques

© Leroy_Skalstad

© Monkeybusinessimages

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

REFLEXION SUR LES PERSONNES SANS DOMICILE PERSONNEL

Restitution des échanges

Les solutions existantes

À maintenir / intensifier

Des dispositifs à intensifier

- Accompagnement social renforcé

Développer de l'offre

- Offres spécifiques (pensions familles, résidences accueil) à intensifier de façon équilibrée sur le territoire
- Développer des places en CHRS*

Les solutions à développer

Programmation de l'offre

- Mixité dans les produits proposés = équilibre économique de l'opération
- Modularité des typologies

- Droit de préemption + bail emphytéotique
- Pouvoir se positionner sur des petites emprises foncières

Stratégie foncière

Approche ménage/usages

- Accepter les animaux
- Créer un CLLAJ*
- Réserver des places pour les jeunes dans les FJT/RJA* sans ressources

Les « mauvaises » idées à éviter

- Habitat modulaire
- Hôtel social

*CHRS : Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale
*CLLAJ : Comités Locaux pour le Logement Autonome des Jeunes
*FJT : Foyer Jeunes Travailleurs
*RJA : Résidences Jeunes Actifs

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

REFLEXION SUR LES PERSONNES AYANT DES DIFFICULTÉS D'ACCÈS À UN LOGEMENT

Restitution des échanges

Les solutions existantes

À maintenir / intensifier

Des dispositifs à intensifier

- AVDL / ASLL*
- Intermédiation locative
- Baux glissants

Une offre à adapter à la diversité des ménages en difficulté

- PLAI*
- Pensions de famille
- FJT / RJA*
- Développement de petites et grandes typologies

Vigilance sur les niveaux de prix

- Limiter les augmentations de loyers

À (re)travailler

- Pertinence du PLS* selon les territoires
- Solibail : mieux communiquer et éviter les effets de concentration territorial

Les solutions à développer

- Solutions mobiles type « tiny-house »
- Valoriser la diffusion de l'information - communication
- Aide au financement des charges
- Identifier les logements adaptés et en développer
- Mutation / Echanger-habiter
- Une offre provisoire lors d'un changement de parcours résidentiels soudain/subit
- Diversifier les typologies de logements au sein d'un même bâtiment
- Promouvoir les opé° mixtes privées et sociales dès l'origine du projet

Les « mauvaises » idées à éviter

- Orienter systématiquement les ménages en difficulté vers le contingent préfectoral
- Eviter la VEFA* en bout de course

Des interrogations

- Bail emphytéotique
- Bail Réel Solidaire
- Usufruit locatif social

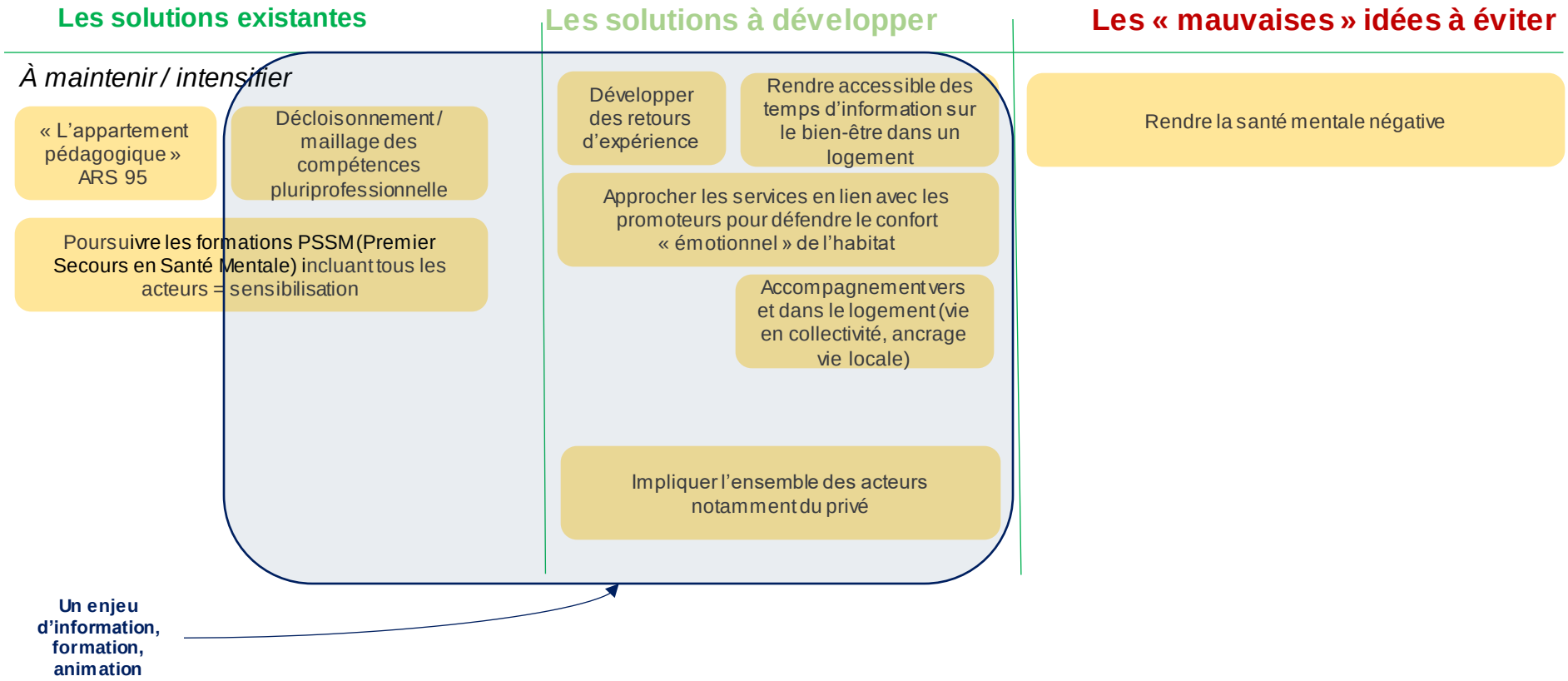
*ASLL : Accompagnement Social Lié au Logement
*AVDL : Accompagnement Vers et Dans le Logement
*FJT : Foyer Jeunes Travailleurs
*PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration
*PLS : Prêt Locatif Social
*RJA : Résidences Jeunes Actifs
*VEFA : Vente en l'Etat Futur d'Achèvement

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-[illegible]-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

REFLEXION SUR LES PERSONNES AYANT DES TROUBLES PSYCHIQUES + *santé mentale*

Restitution des échanges

Réflexion générale : « L'habitat comme structure de la personne » = confort physique et émotionnel



Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

REFLEXION DES PERSONNES EN SITUATION DE SUR-OCCUPATION

Restitution des échanges

Les solutions existantes

À maintenir / intensifier

Communiquer
- Plateforme Echanger-Habiter
- Loi 89

Les solutions à développer

Convention de partenariat avec les bailleurs sociaux :
- Maintien du prix au m²
- Autres aspects relatifs à la sur et sous-occupation

Cotation de la demande

Mieux connaître les profils des suroccupants et sous-occupants

Mieux travailler sur la programmation de l'offre nouvelle

Accompagnement vers et dans le logement (vie en collectivité, ancrage vie locale)

Accompagner au déménagement des sous-occupants et proposer une offre adéquate

Les « mauvaises » idées à éviter

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

SYNTHÈSE COLLABORATIVE

Synthèse collaborative

Retour sur l'atelier : Quelles solutions ? Celles qui ressortent ? Celles qui se recoupent ? Celles adaptées à un profil mais pas à un autre ?

- Quel est le profil que vous n'avez pas vu et qui pour vous est à mettre en avant ?

- Selon vous comment concilier la réponse à ces solutions tout en évitant des effets de concurrence entre les publics ?

D'autres remarques, questionnements ?

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

SYNTHÈSE COLLABORATIVE

Synthèse collaborative

Développement de l'offre

- Intensifier l'offre d'hébergement pérenne et de logement abordable
- Décloisonner les produits pour éviter la concurrence entre les ménages en proposant des solutions mixtes
- Proposer un cahier de recommandations d'une offre adaptée selon les profils (cf. connaissance des publics)

Mobilisation du foncier

- Nécessité de faciliter l'accès au foncier des porteurs de projet notamment des petites parcelles peu attractives pour les promoteurs privés mais qui permettent de développer des petites structures qui facilitent la mobilisation du réseau associatif
- Une solution évoquée : le bail emphytéotique comme moyen de réduire les coûts

Observation

- Mieux repérer et connaître les situations de non- et mal-logements sur le territoire

Sensibilisation et information du public

- Face à la stigmatisation des publics à la rue ou hébergés, les habitants ne sont pas toujours favorables à l'implantation d'une structure près de chez eux. Il y a donc un besoin de sensibilisation et d'information en continue pour dépasser les craintes et préjugés auxquels sont associés les publics à la rue ou hébergés.

Décloisonnement des métiers

- Améliorer l'interconnaissance, l'information, le partenariat entre les différents métiers du social, hébergement, logement, développement urbain, maîtrise d'ouvrage, bailleurs sociaux afin de tendre vers un langage commun et favoriser la connaissance des publics défavorisés qui sont souvent stigmatisés.
- Nécessité d'impliquer l'ensemble des acteurs qu'ils soient du public, parapublic ou du privé

Accompagnement des ménages

- Poursuivre le travail engagé dans le cadre du logement d'abord sur l'information et l'accompagnement des ménages concernés

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

ANNEXE

© Leroy_Skalstad

© Tiburi

© Leroy_Skalstad

© Monkeybusinessimages

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Annexe - comparaison des taux de passoires thermiques et des ménages en précarité énergétique

Moyenne CACP 14% 59%

	Part de passoires thermiques (%)	Part des ménages avec TEE>8% (%)
Maurecourt	**21,7**	**65,9**
Boisemont	**25,0**	**65,3**
Cergy	**5,9**	**49,8**
Clairières-Châteaux-Zone Agricole	7,7	71,6
Touleuses-Bocages	9,8	52,3
Plants-Iufm	3,6	73,6
Préfecture	1,6	44,2
Chemin Dupuis-Paradis	7,5	61,1
Port Ham-Village	22,0	65,2
Croix Petit-Chenes d'Or	3,8	30,1
Zone Agricole	0,0	0,0
Reste des Chenes-Le Ponceau	0,9	51,2
Les Linandes	0,0	54,6
Justice-Heuruelles	4,5	43,1
La Sebille	4,0	69,1
Les Terrasses-Axe Majeur-Lauterne	1,7	47,7
Les Genottes	6,6	59,3
Verger-Belle Epine	0,0	70,1
Petit Albi	2,0	27,5
Bastide-Horloge	0,8	50,4
Parc Saint-Christophe	0,0	38,8
Chat Perché Nord	9,3	51,1
Chat Perché Sud	3,9	67,7
Le Gros Caillou	19,2	57,2
Le Terroir	15,2	63,0
Enclos-Bois Lapelote	20,5	61,4
Le Bontemps	11,0	71,6
Le Point du Jour-Centre Gare	0,7	30,0
Le Hazay-Les Essarts	5,3	50,4
Courdimanche	**7,4**	**59,4**

	Part de passoires thermiques (%)	Part des ménages avec TEE>8% (%)
Éragny	**15,4**	**56,5**
Le Village-Les Pres	23,0	55,5
Le Bois-La Danne-La Marne	10,2	69,0
La Butte-Le Grillon-Hautes Bornes	18,2	72,7
Les 10 Arpents-Le Sud	11,9	65,1
Bornes aux Dames-Les Fonds-Longues Raies	8,6	47,4
La Cavee-La Challe	4,2	42,8
Chemin Vert-Pincevents-La Ronière	18,8	53,8
Eragny Parc-Le Manege	38,6	89,0
Jouy-le-Moutier	**10,4**	**72,0**
Ecancourt	8,6	56,5
La Cote des Carrieres	5,7	78,6
Les Eguerets	12,7	68,8
Les Bruzacques	18,4	71,4
Le Village	15,3	72,8
Les Jouannes	1,1	80,8
Les Rougeux	6,7	77,8
Menucourt	**12,4**	**80,1**
Menucourt Sud	18,3	80,4
Menucourt Nord	7,7	80,0
Neuville-sur-Oise	**17,5**	**61,4**
Osny	**20,9**	**68,6**
Immarmont	26,0	67,6
La Groue	19,3	62,5
L'Oseraie	47,4	74,7
Le Fond de Chars	21,1	73,8
La Raviniere	15,5	84,2
La Chaussee	0,0	73,1
Osny Centre	25,5	65,8
La Meth	18,9	67,5

	Part de passoires thermiques (%)	Part des ménages avec TEE>8% (%)
Pontoise	**25,4**	**59,6**
Hermitage	25,8	60,5
Centre Ville	38,1	61,6
Saint-Martin-Zone d'Activité	5,8	27,8
Saint Martin	28,0	48,8
Les Larris-Maradas	6,5	54,5
Marcouville	8,0	68,1
Saint-Jean-Les Patis	43,9	71,3
Les Louvrais	7,3	54,7
Les Cordeliers	27,5	69,5
Centre Hospitalier	19,7	79,7
Puiseux-Pontoise	**5,3**	**48,3**
Saint-Ouen-l'Aumône	**19,4**	**60,4**
Blanche de Castille-Clos Roi-Giono	10,8	71,4
Hôtel de Ville-St Louis-Cop Rénovation	7,8	72,8
Lycee-Ile de France-Pres St-Ouen	23,5	55,6
Parc le Notre	6,3	53,7
Chennevières	2,3	46,2
Maubuisson-Bourseaux-St Prix	29,5	79,7
Bellevues-Liesse	0,6	30,1
Ctre Ville-Mail-Golf-Epluches-Pt Petit	25,5	59,0
Hauguel-Zone Activités Epluches	42,2	83,5
Vert Galant	0,0	100,0
Bethunes	0,0	0,0
Vauréal	**6,0**	**68,7**
Sablons-Ombrages-Moissons	3,9	66,7
Le Boulingrin	2,7	71,3
Siaule-Le Boulingrin	6,6	70,9
Marniere-Les Gros-Allee Couverte	2,9	67,4
Hts Toupets-Bocquet-Longues Terres	4,4	62,0
Le Village	28,2	80,3

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Atelier n°3

COMMENT CONTINUER À PRODUIRE DANS LE NEUF ET L'EXISTANT DES LOGEMENTS ADAPTÉS AUX BESOINS DES MÉNAGES DANS CONTEXTE DE FONCIER RARE ET DE HAUSSE DES COÛTS ?

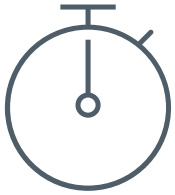
Jeudi 23 mars 2023

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

DÉROULÉ DE L'ATELIER

9h30
-
12h

Accueil à partir de 9h15, démarrage à 9h30



30'	Etat des lieux
1h15	Atelier
15'	Pause
30'	Synthèse collaborative

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

ETAT DES LIEUX DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

- *Introduction*

- *Volume produit*
- *Accessibilité financière*
- *Envies et besoins des ménages*

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Quartier des Marjoberts – 2022 – © Florence Brochoire

Etat des lieux

VOLUME PRODUIT

Bilan et perspective

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de téléchargement : 20/12/2023
Date de réception préfecture : 20/12/2023

BILAN DU PLH EN COURS A FIN 2022

Bilan prévisionnel PLH

9 794
logements autorisés **au total**

1 399
logements autorisés en moyenne **par an**

Les objectifs PLH

11 592
logements autorisés **au total**

1 656
logements autorisés en moyenne **par an**

Le résultat provisoire

85%
soit le taux de remplissage des objectifs fixés par le PLH à fin 2022

Bilan PLH 2016-2021 sur volet LLS

+ année 2022

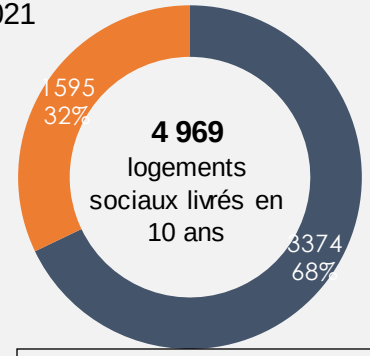
3 313 logements sociaux livrés — Soit **27%** de tous les logements livrés entre 2016-2022

1 650 logements sociaux autorisés — Soit **17%** de tous les logements autorisés entre 2016-2022

Lors de l'adoption du PLH 2016-2021 : 5 communes étaient en rattrapage SRU. **A ce jour deux d'entre elles ont atteint les 25% de logements sociaux** (Menucourt et Vauréal), 3 restent en rattrapage (Courdimanche, Maurecourt, Osny) mais sont toutes au-dessus de 20%

La construction du parc social

Entre 2011 et 2021



Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

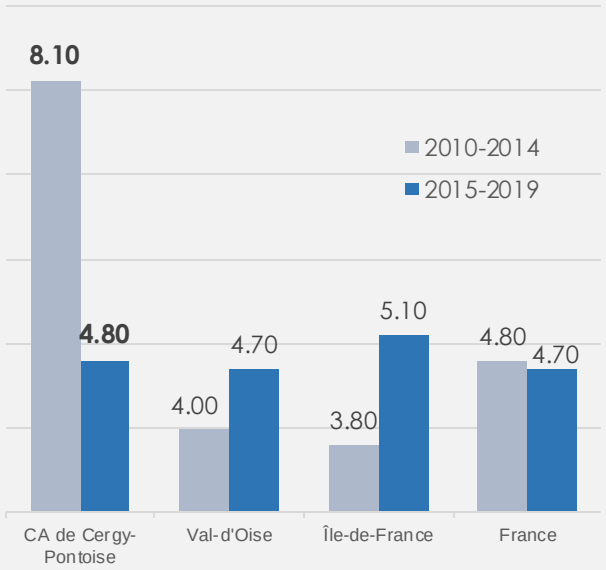
Source : CACP, Observatoire de l'Habitat, Suivi de construction 2021

Volume | Accessibilité financière | Envie et besoins des ménages

LE PASSAGE D'UN MODÈLE DE VILLE NOUVELLE À CELUI D'UNE VILLE CONSTITUÉE

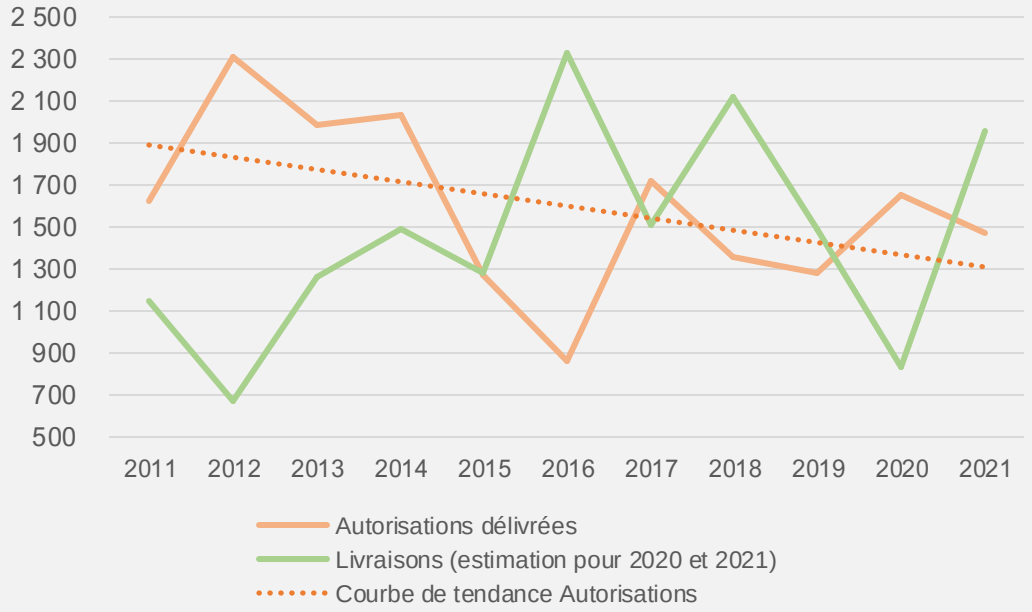
Taux de construction

Nombre de logements commencés pour 1000 habs



Source : Sit@del 2, 2010-2014 et 2015-2019 / Insee, RP 2012 et 2017, Taux de logements commencés/an/1000 habitants

Nombre de logements autorisés et livrés par année



Périmètres des programmes

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Source : CACP, Observatoire de l'Habitat, Suivi de construction 2021

PLH 2023-2028 : UN TRAVAIL À POURSUIVRE SUR LE DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS

- **Le porter à connaissance de l'Etat,** conformément au Schéma Régional de l'Hébergement et de l'Habitat en cours, fixe à la CACP un objectif de construction de **1 500 logements par an, soit 9 000 logements sur 6 ans**
- Un objectif élevé, notamment au regard des **contraintes foncières** de plus en plus importantes qui pèsent sur le territoire
- Des remontées communales consolidées qui aboutissent à ce jour à **la territorialisation de 1 200 logements/an** → un travail à poursuivre
- Un observatoire foncier à consolider

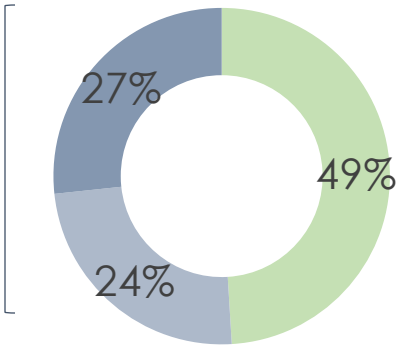
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

PLH 2023-2028 : UN TRAVAIL À POURSUIVRE SUR LE DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS

Impact sur les projections de population

Utilisation des 1 700 logements livrés entre 2013 et 2018 sur l'agglomération

Point mort **51%**



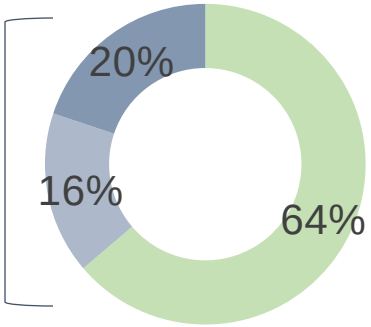
- Effet démographique
- Résidences secondaires et Logements vacants
- Desserrement des ménages

830 logements pour accueillir des habitants supplémentaires (essentiellement : solde naturel)

Passage de **195 216** à **207 685** habitants sur la période (soit +2 078 habitants /an)

Projection de l'utilisation des 1 400 logements/an qui devraient être livrés entre 2019 et 2028 sur l'agglomération (scenario « fil de l'eau »*)

Point Mort **36%**



- Effet démographique
- Résidences secondaires et Logements vacants
- Desserrement des ménages

Avec une dynamique décroissante de livraison des logements
- 2019 – 2022, réalisé : 1 680 lgts / an
- 2023 – 2028, projeté : 1 220 lgts / an

En moyenne, **900** logements pour accueillir des habitants supplémentaires

Estimation d'un passage à 229 000 habitants au 01/01/2029
soit un accueil d'environ 21 320 nouveaux habitants sur la période (+2 132 habitants /an)

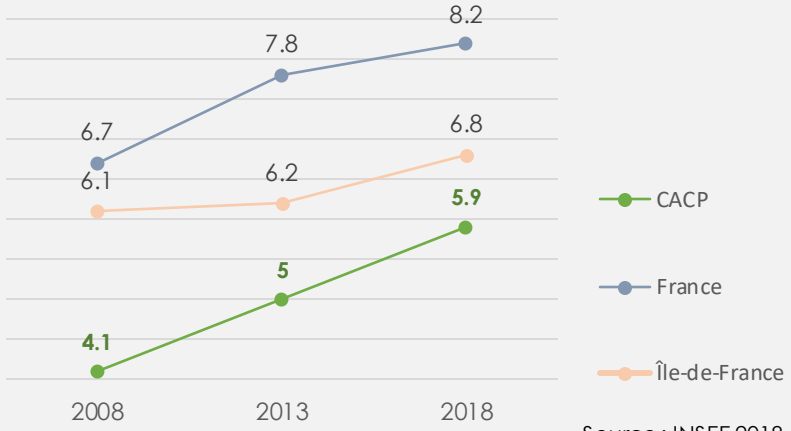
→ Une capacité à accueillir de nouveaux habitants qui se poursuit malgré les perspectives de baisse de la production

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

DES POTENTIELS DE MOBILISATION DU PARC EXISTANT

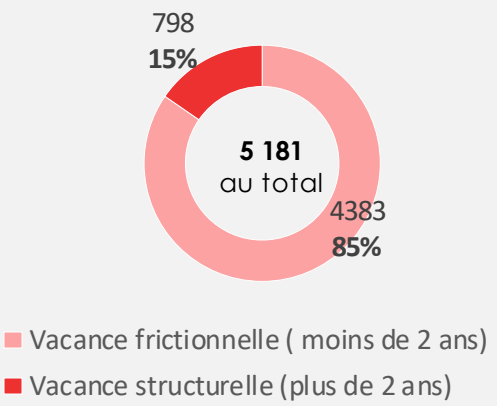
Les logements durablement vacants du parc privé, un volume potentiel à mobiliser

Evolution de la part de logements vacants (au global)



Source : INSEE 2018

Ancienneté de la vacance (parc privé)



Source : LOVAC 2021

Zoom sur la **vacance structurelle (parc privé)**

	Nombre et part de logements durablement vacants	
Plus de 20 ans (avant 2001)	8	1%
Entre 20 et 10 ans (2001 à 2010)	35	4,4%
Entre 10 et 5 ans (2011 à 2015)	147	18,4%
Entre 5 et 2ans (2016 à 2018)	608	76,2%
Total	**798**	**100%**

Source : LOVAC 2021

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

DES POTENTIELS DE MOBILISATION DU PARC EXISTANT

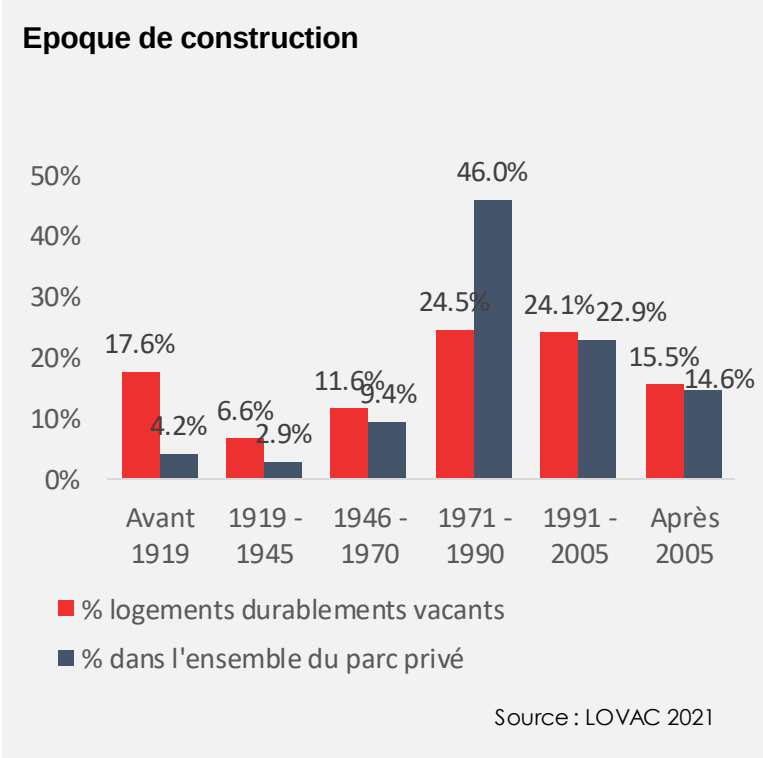
Les logements vacants durablement du parc privé: un volume potentiel à mobiliser

Caractéristiques de la vacance structurelle sur la CACP

- **Les appartements** représentent 69,3% de logements durablement vacants
- **Les typologies de petites tailles et intermédiaires** sont sur-représentées dans les logements vacants durablement.
- Logiquement, près de la moitié des logements durablement vacants ont été construit entre 1971 et 2005. En revanche, une sur-représentation des logements vacants construits avant 1919

Profil des ménages propriétaires de logement durablement vacant

- A 66% des **personnes physiques** propriétaires de ces logements
  - 34% sont **âgées de plus 65 ans**
  - 43,3 % **habitent l'agglomération** et 33,1% en Ile-de-France



➢ **Réflexion en cours avec l'ADIL pour expérimenter le sujet**

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

DES POTENTIELS DE MOBILISATION DU PARC EXISTANT

La division pavillonnaire comme potentiel mais qui nécessite d'être suivie

✓ Une montée en puissance de la division pavillonnaire sur le territoire qui génère des inquiétudes sur l'accessibilité et le dimensionnement des réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que sur la qualité des logements créés.

Le potentiel de transformation de bureaux en logements tout en maintenant une attention sur l'équilibre habitat / emploi

Un dynamisme important du dispositif de conventionnement ANAH, des enjeux de ciblage des secteurs sur lesquels en favoriser le développement

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Etat des lieux

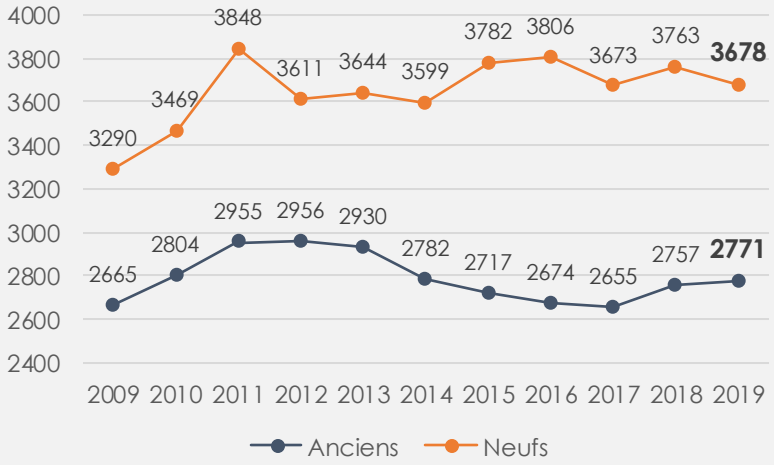
ACCESSIBILITÉ FINANCIÈRE

Accusé de réception en préfecture
049-249500109-20231219-20231219n6-DE-1-1
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

QUEL ETAT DES MARCHÉS ? REGARD SUR LE PRIX DE VENTE DES LOGEMENTS

Un parc existant à priori plus abordable et complémentaire à l'achat ….

Evolution du prix moyen au m²
des appartements anciens et neufs



Source : BIEN 2009 - 2019

MAISONS
932
Maisons vendues en 2019

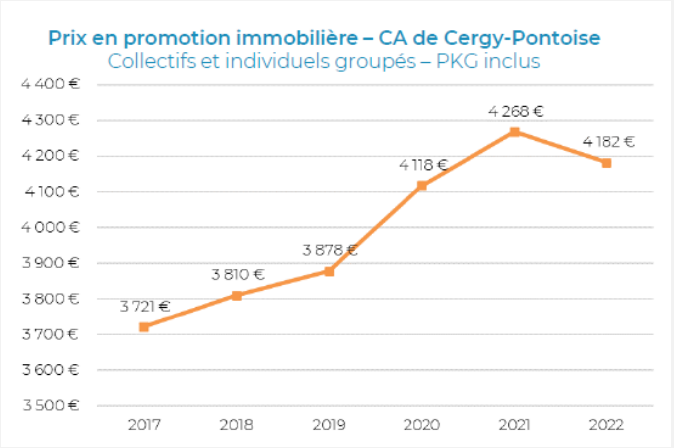
311 794€
Prix moyen d'une maison vendu en 2019

APPARTEMENTS
1527
Appartements vendus en 2019

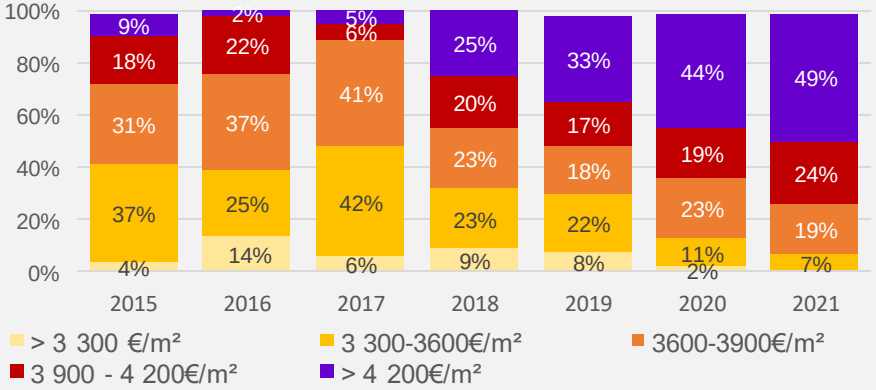
167 961€
Prix moyen d'un appartement vendu en 2019

… mais avec potentiellement des performances énergétiques faibles pouvant impliquer des coûts importants de travaux

Un parc neuf de moins en moins accessible aux ménages du territoire qui favorise les investisseurs



Segmentation des ventes par gamme de prix en %



Source : Collecte et traitement Adéquation

Le prix de l'acquisition se répercute doublement sur les ménages du territoire qui sont non seulement **en incapacité de devenir propriétaire de ces biens** et qui en tant que locataires se retrouvent potentiellement à payer **des loyers plus chers pour compenser l'augmentation des prix.**

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219no-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

QUEL ETAT DES MARCHÉS ? REGARD SUR LE PARC LOCATIF PRIVÉ

Prix moyens - 2019

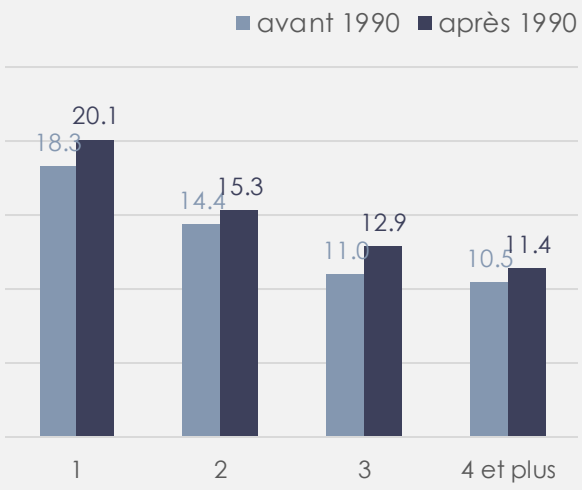
13,1 €/m²

Prix moyen au m² pour la location d'un logement non meublé en 2019

734 €

Le loyer moyen pour louer un logement non meublé en 2019

Prix moyens En €/m² en fonction du **nombre de pièces** et **période de construction**

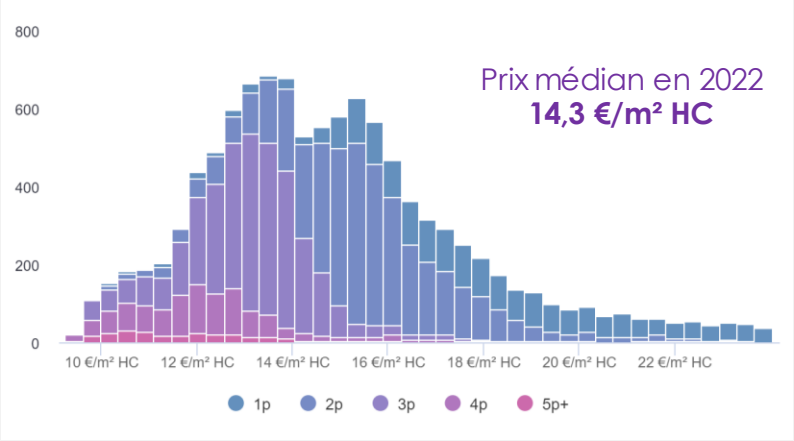


732 €
Le loyer moyen pour un logement (**de 60 m²**) construit **avant 1990**

724 €
Le loyer moyen pour un logement (**de 51 m²**) construit **après 1990**

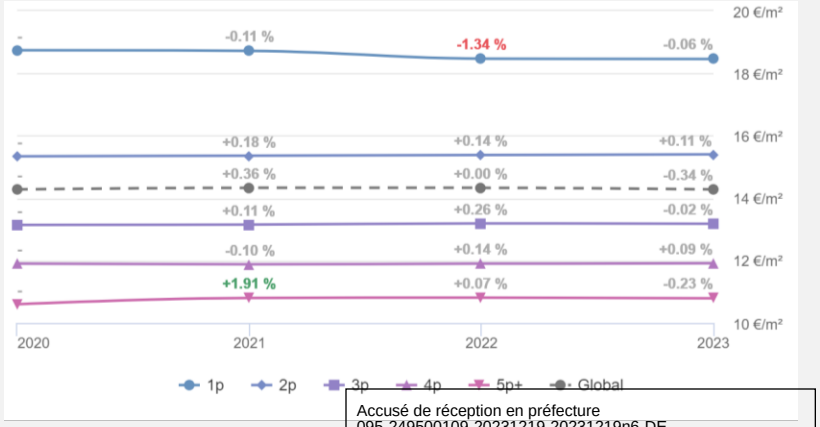
Source : OLAP 2019

Distribution de prix / m2 en 2022



Source : CLAMEUR

Évolution des prix médians des baux en cours et récents

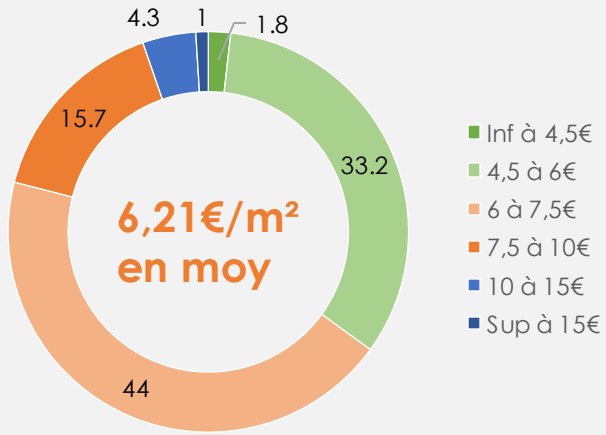


Source : CLAMEUR

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

QUEL ETAT DES MARCHÉS ? REGARD SUR LE PARC SOCIAL

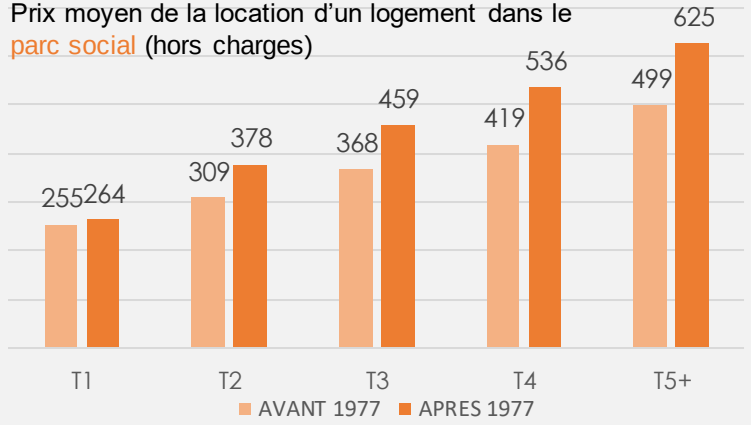
Loyers au m² en 2018
Des logements du parc social (en %)



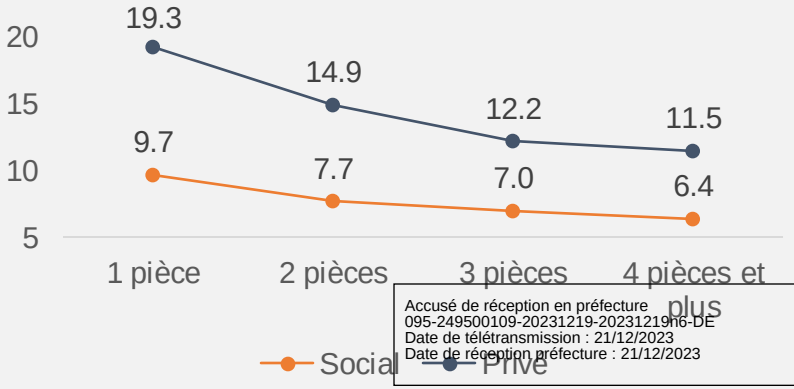
Source : RPLS 2018

Niveaux des loyers en fonction de l'ancienneté de logements

451 €
Prix moyen de la location d'un logement dans le parc social (hors charges)

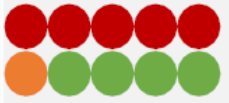
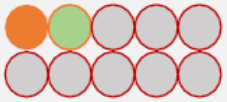
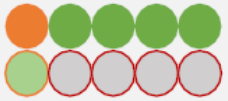
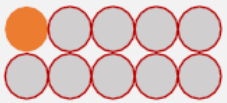
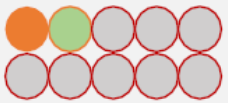
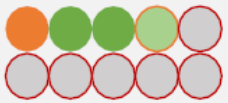
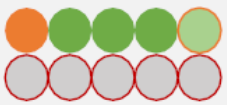
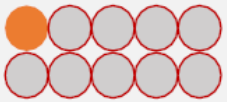
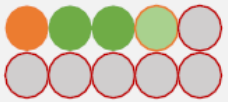
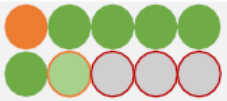
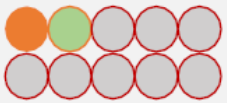
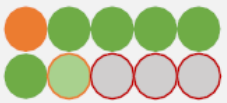


Distribution des loyers au m² en fonction du parc locatif et des typologies sur Cergy
En fonction de la taille des logements



Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

UN ENJEU D'ADAPTION DE L'OFFRE AUX CAPACITÉS FINANCIÈRES DES MÉNAGES

Ménage	NB pers	NB pièces	PLAI €	PLUS €€	PLS €€€	Location privé	Achat
Jeune moins de 30 ans	1	1					
Personne seule 75+ ans	1	2					
Couple sans enfants	2	2					
Familles monoparentales	3	4					
Couple avec enfants	4	4					
Famille nombreuse	5	5					

Sources : *RPLS 2018 et SNE 2021*

- Le logement est trop cher pour l'ensemble du décile
- Le logement est trop cher pour une partie du décile
- Le logement est accessible pour l'ensemble du décile
- Une partie du décile dépasse les plafonds des ressources
- L'ensemble du décile dépasse les plafonds des ressources

Le numéro du décile (1 = 10% des plus pauvres,

10 = 10% des plus riches)

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Etat des lieux

ENVIES ET BESOINS DES MÉNAGES

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

ENVIES ET BESOINS DES MÉNAGES

Des choix liés au logement...

- Adéquation aux besoins (taille…) et aux capacités financières
- Préférence pour la propriété individuelle ?
- Qualité du logement : taille, performance thermique, luminosité, espaces de rangement, présence d'un espace extérieur

Et des choix qui le dépassent, et qui relèvent plutôt de sa localisation / cadre de vie

- Le bassin d'emploi
- La nécessité d'accéder facilement aux services : services publics, offre pédagogique, infrastructures culturelles et sportives
- Les aménités urbaines et paysagères
- Image de la commune ou du secteur

Des enjeux de conciliation entre « logement rêvé » et …

- Réalités du marché
- Exigences environnementales

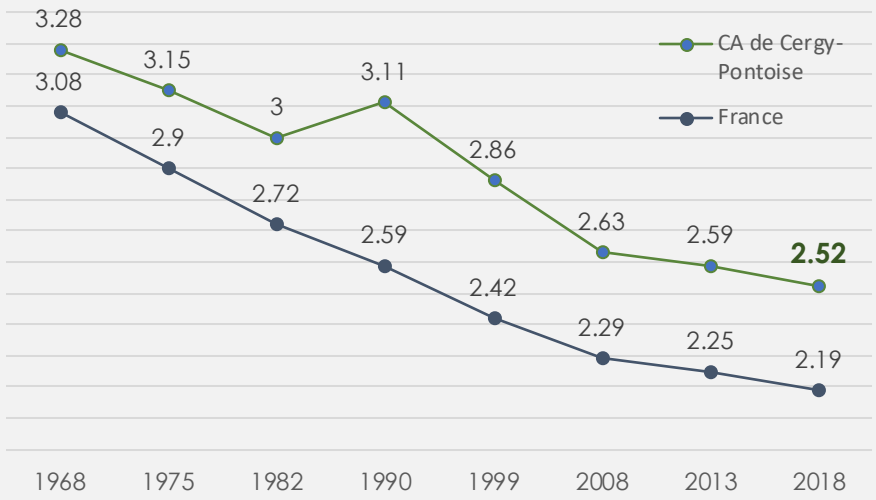
Vers la nécessité de prendre en compte les nouveaux usages

- Compositions / recompositions familiales complexes
- Télétravail

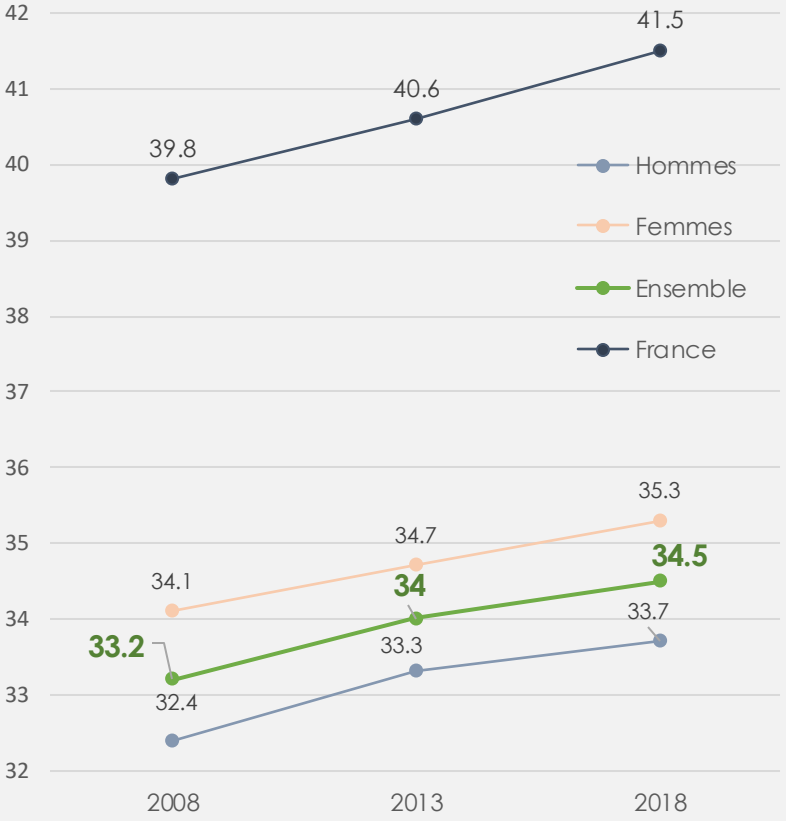
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

CARACTÉRISTIQUES DES MÉNAGES : UN PROFIL QUI RESTE TRÈS JEUNE ET FAMILIAL MALGRÉ DES TENDANCES DÉMOGRAPHIQUES SIMILAIRES À CELLES DE L'ÉCHELLE NATIONALE

Évolution de la population moyenne par ménage

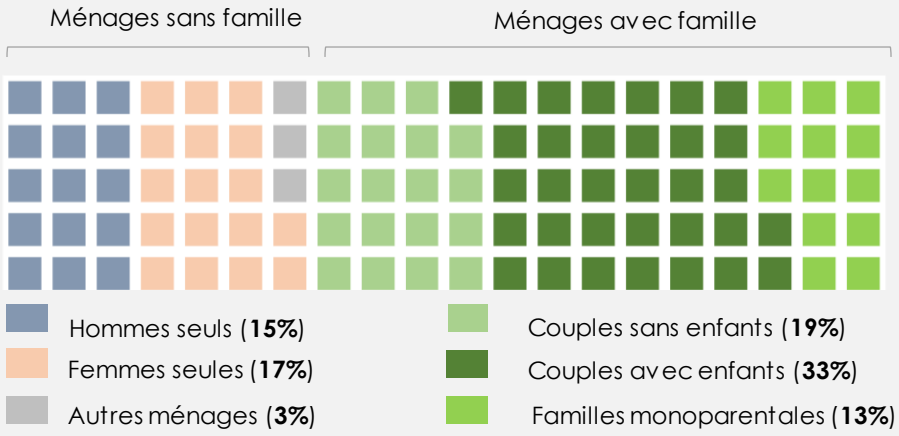


Évolution de l'âge moyen



Source : INSEE, Recensement de la population 2018

Typologie des ménages - 2018



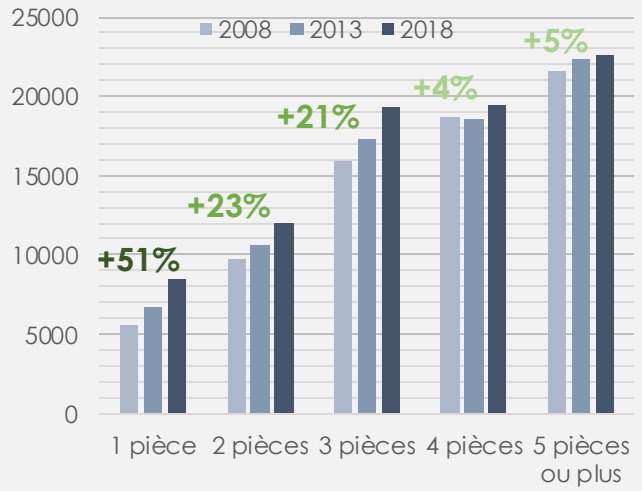
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Volume | Maîtrise des prix | Envie et besoins des ménages

UN QUESTIONNEMENT SUR LA DISPONIBILITÉ DE L'OFFRE ADÉQUATE

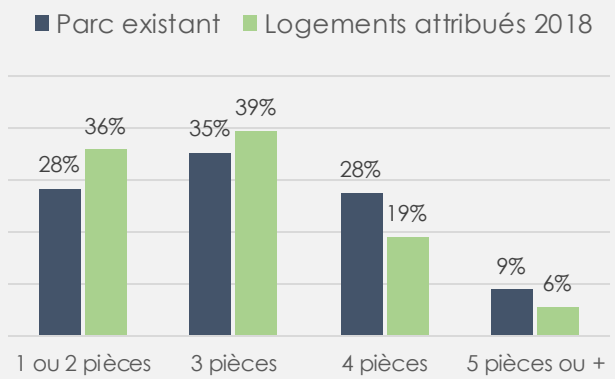
Au global

Evolution des typologies de logements



Dans le parc social

Comparaison parc existant et logements attribués en 2018 En fonction des typologies



Source : RPLS 2018 et SNE 2018 – Etude sur le rôle du parc social 2020

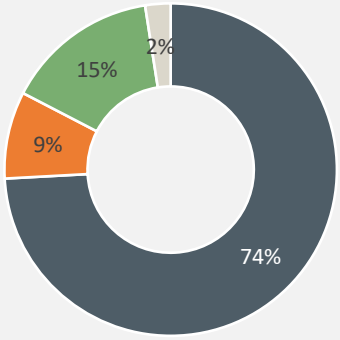
Zoom sur la sous-occupation

36,3%

Taux de sous-occupation
En 2018

29 677

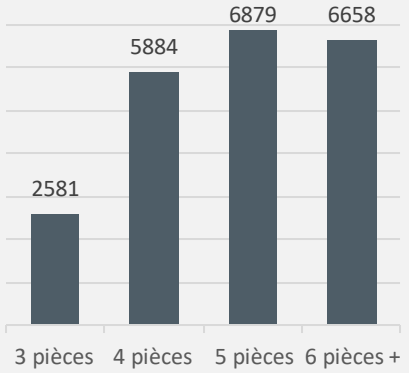
Logements en sous-occupation



- Parc en propriété
- Parc locatif privé
- Parc locatif social
- Logés gratuitement

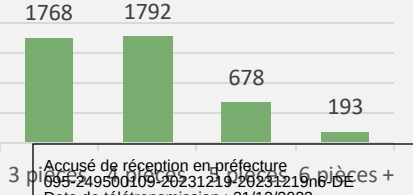
Répartition par typologie

Parc occupé en propriété



Parc locatif privé

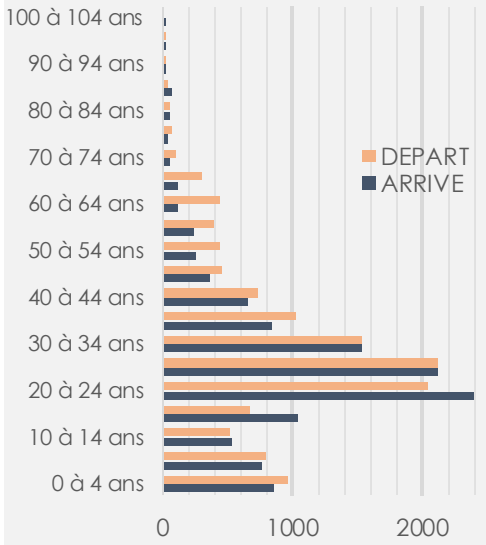
Parc locatif social



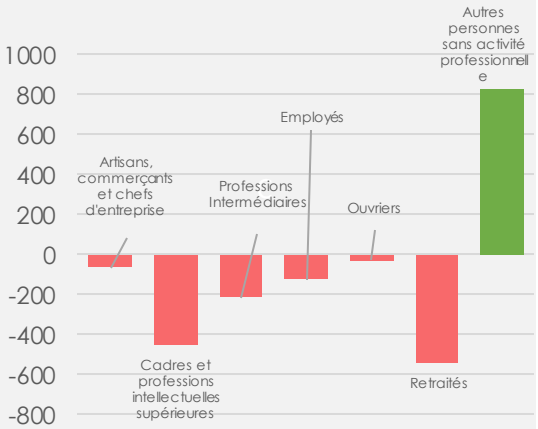
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

MOBILITÉS RÉSIDENTIELLES : RÔLE D'ACCUEIL DES JEUNES / MÉNAGES MODESTES ET CLASSES MOYENNES, RÔLE D'ÉTAPE POUR LES MÉNAGES AUX RESSOURCES PLUS ÉLEVÉES

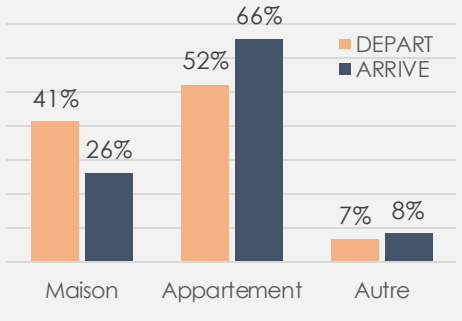
Départs et arrivées par âges - 2018



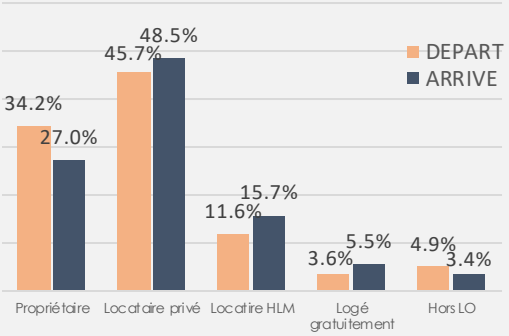
Catégories socioprofessionnelles
Solde (Arrivés – Départs) - 2018



Les typologies des logements - 2018



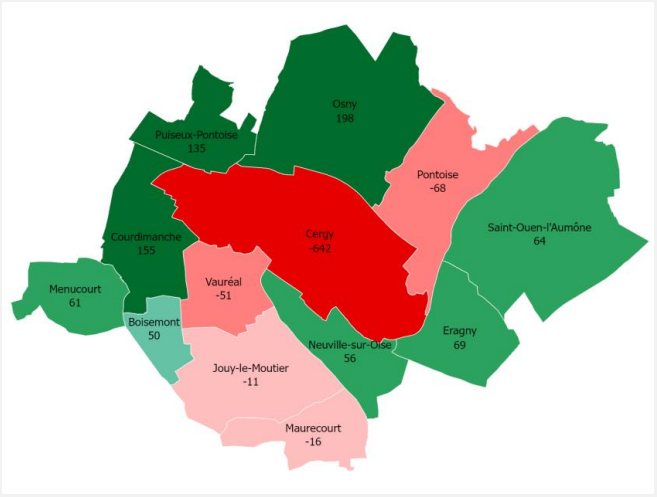
Statut d'occupation du logement - 2018



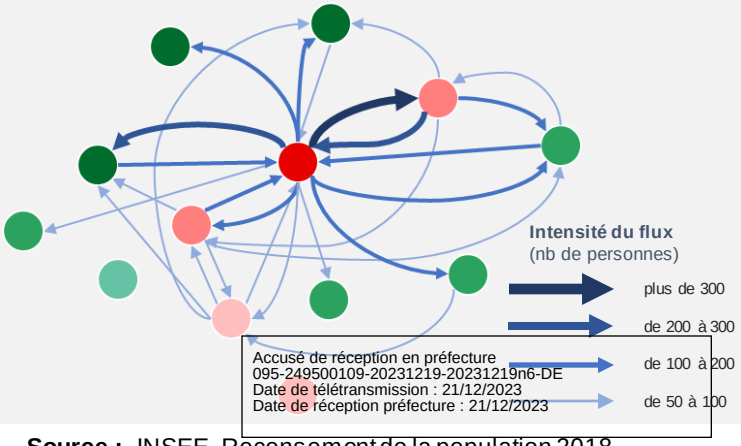
Source : INSEE, Recensement de la population 2018, Fichier Migrations résidentielles

Cergy comme porte d'entrée du territoire

Migrations résidentielles intra-CACP – le solde arrivées - départs



Migrations résidentielles intra-CACP



Source : INSEE, Recensement de la population 2018

Etat des lieux

Quelles actions publiques sont menées par la CACP en direction de ces publics à ce jour ?

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

QUELLES ORIENTATIONS ET QUELLES ACTIONS POUR LE PLH EN COURS ?

Orientations

- Poursuivre un effort de construction élevé, en anticipant sur son impact en termes d'équipements et de services.
- Mieux répondre aux besoins locaux tout en maintenant la fonction d'accueil du territoire, notamment en favorisant la décohabitation et l'accès au logement
- Maintenir la qualité et l'attractivité du parc existant, notamment du parc social et des copropriétés, notamment en matière énergétique

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

QUELLES ORIENTATIONS ET QUELLES ACTIONS POUR LE PLH EN COURS ?

Les actions « phares »

Production sur un foncier limité

- Délégation des aides à la pierre et travail fin de programmation des opérations
- Appui aux communes, notamment celles en rattrapage SRU, pour réaliser les projections et travailler les opérations

Maîtrise des prix

- Maîtrise des quittances du parc social :
  - Via la délégation des aides à la pierre : réduction et plafonnement des marges loyers, négociation opération par opération, intégration de 35% minimum de PLAI par opération dont 10% de PLAI adapté, regard sur les niveaux de charges
  - Via les leviers propres à la CACP : minorations foncières ou aides financières conditionnées à des efforts supplémentaires de maîtrise des loyers
- Maîtrise des loyers du parc privé :
  - Etude 2016 sur la pertinence du LLI et le positionnement du produit sur l'agglomération → plafonnement à 3% de la construction neuve, préconisations sur caractéristiques, prix et localisation; application via la délégation des aides à la pierre puis négociation au cas par cas suite à la fin des agréments
  - 2022 candidature à l'encadrement des loyers
- Maîtrise des prix de vente :
  - Intégration d'un critère « maîtrise des prix » dans l'analyse des offres faites par les promoteurs dans les consultations sur du fonction public

Qualité d'usage

- Un travail qui s'achève sur la Charte d'aménagement durable favorable à la santé, des échanges qui peuvent se poursuivre

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

QUELLES ORIENTATIONS POUR LE FUTUR PLH ?

Orientations

- **Poursuivre un développement de l'offre de logements équilibré, sobre et de qualité**
- **Améliorer l'accès au logement et le parcours résidentiel des ménages dans leur diversité en travaillant à une offre adaptée, aux prix maîtrisés, équilibrée sur l'ensemble des communes du territoire**
  - ➢ Travailler sur la maîtrise des prix du parc privé, locatif et en accession
  - ➢ Poursuivre la production de logements sociaux, dans le neuf comme dans l'existant, en travaillant au rééquilibrage intercommunal (engagement de toutes les communes soumises à la loi SRU à l'atteinte des 25% de logements sociaux)
  - ➢ Conforter l'engagement de la CACP dans la stratégie Logement d'Abord

  Une repartition de l'offre par produit qui reste à définir
- **Contribuer à la dynamique de rénovation du parc de logements en mettant l'accent sur la rénovation énergétique globale**
- **Mener à bien la réforme de la demande et des attributions de logement social en tant que co-pilote et coordinatrice de la démarche**

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

QUELLES ORIENTATIONS POUR LE FUTUR PLH ?

Les pistes d'actions « phares » sur la question du développement de l'offre

Production sur un foncier limité

- Maîtriser le phénomène de vacance et travailler à la remobilisation du parc de logements vacants (expérimentation ADIL)
- Travailler sur les potentialités de transformation de bureaux en logements tout en maintenant une attention sur l'équilibre habitat / emploi
- Poursuivre la délégation des aides à la pierre et le travail fin de programmation des opérations
- Poursuivre l'appui aux communes, notamment celles en rattrapage SRU, pour réaliser les projections et travailler les opérations

Maîtrise des prix

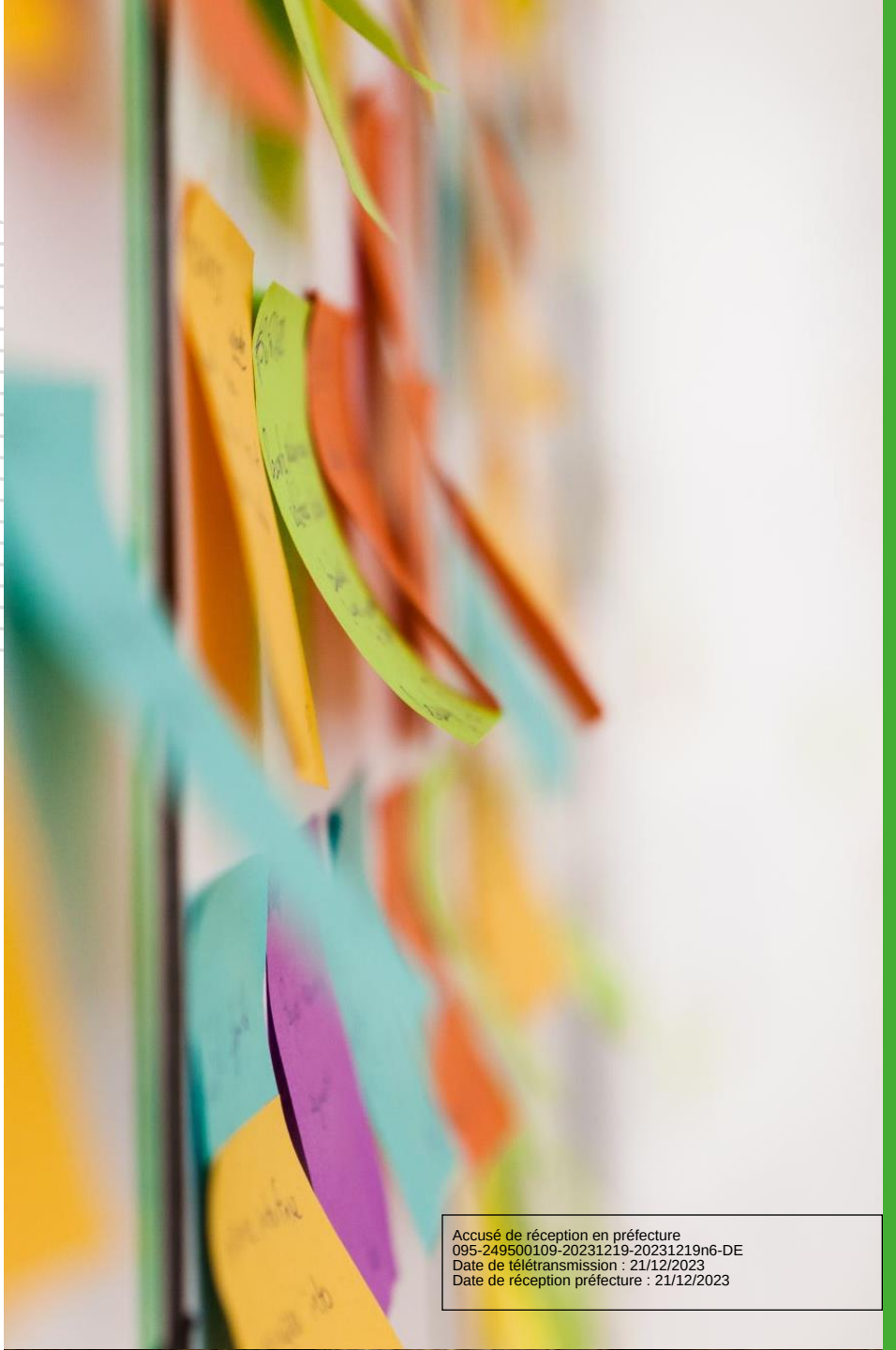
- Maîtriser les prix de sortie des logements en accession, en mobilisant tous les outils possibles (négociation, commercialisation privilégiée, charte); étudier notamment l'opportunité et le dimensionnement du BRS sur le foncier public
- Travailler les produits et les modes de commercialisation permettant de limiter la part des investisseurs non-institutionnels sur les opérations neuves
- Définir l'opportunité, les caractéristiques et le dimensionnement du LLI en fonction des secteurs de l'agglomération en visant à limiter la concurrence avec le LLS et l'accession
- Suivre la candidature à l'encadrement des loyers
- Poursuivre la délégation des aides à la pierre et le travail fin de programmation des opérations
- Poursuivre la production de PLAI adaptés en diffus et travailler sur les modalités d'attribution de ces logements
- En lien avec les communes, prévoir la création de nouvelles pensions de famille permettant une meilleure répartition territoriale de l'offre (une déjà identifiée sur Vauréal)

Qualité d'usage

- Un travail qui s'achève sur la Charte d'aménagement durable favorable à la santé, des échanges qui peuvent se poursuivre

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

ATELIER



Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

LES RÈGLES DU JEU

ATELIER

Etape 1
Constituer deux groupes

- Le 1er groupe va réfléchir à l'offre neuve
- Le 2nd groupe va réfléchir à la mobilisation du parc existant

Etape 2
Tenter de répondre aux questions suivantes

Comment continuer à produire dans le neuf et l'existant des logements adaptés aux besoins des ménages dans un contexte de foncier rare et de hausse des coûts ?

Une solution par post-it

- Produire avec moins de foncier (25')
- Maîtriser les prix (25')
- Améliorer l'adaptation aux besoins et la qualité d'usage (25')

- Pour chaque thématique, possibilité :
  - D'ajouter une idée (1 post-it)
  - De donner son avis sur une idée énoncée
  - De spécifier si une idée énoncée serait pertinente sur certains secteurs seulement (post-it de couleur rose)

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

C’est l’heure de la **pause**

On se retrouve dans **15 minutes**

CERGY-PONTOISE agglo

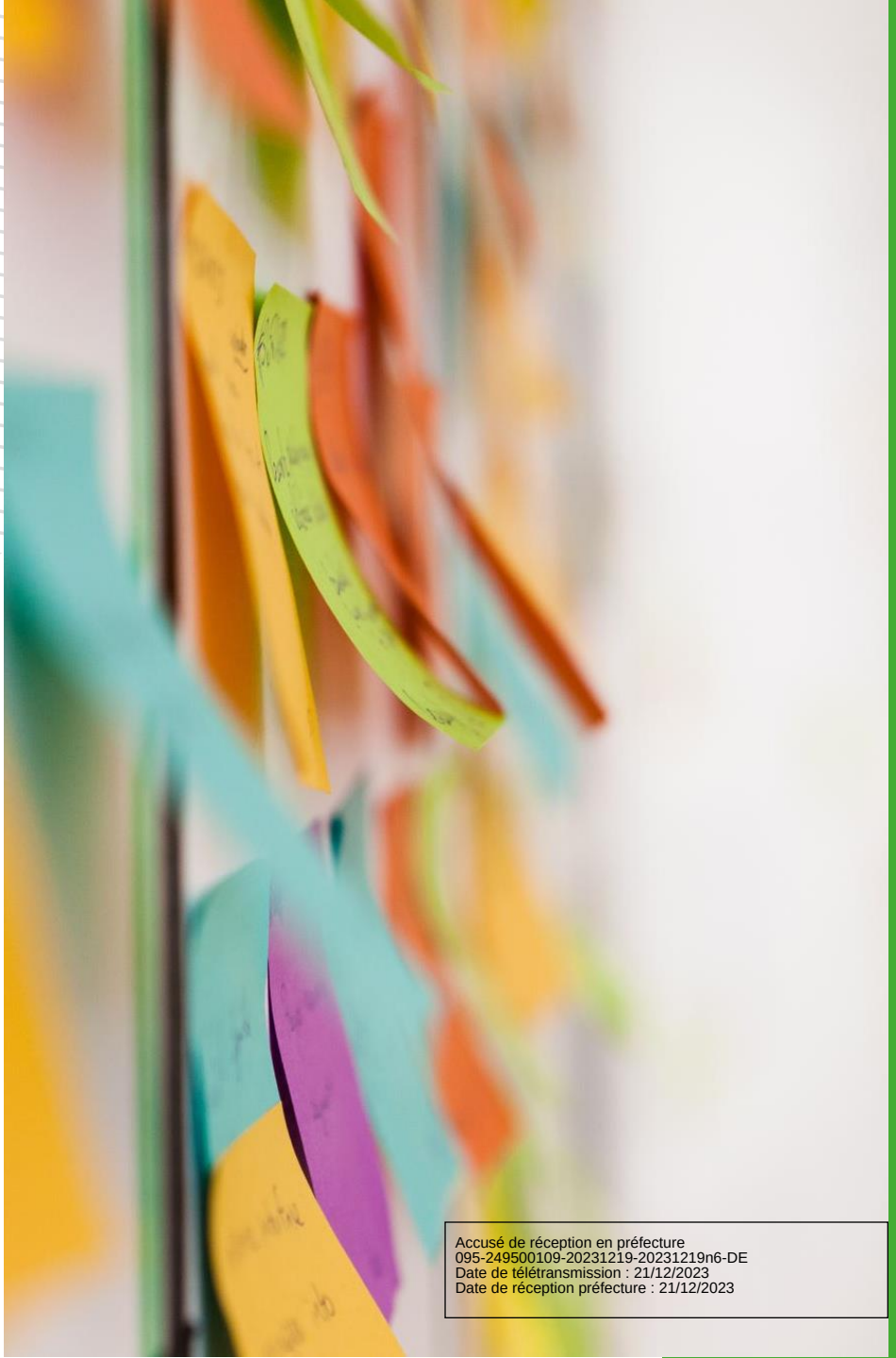
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

RESTITUTION DES ÉCHANGES

La production de logements est un impondérable de la politique habitat, mais le contexte foncier, financier et humain des collectivités locales et plus largement des acteurs de l'habitat et du logement nécessite d'adopter une nouvelle stratégie devant aussi tenir compte du Zéro Artificialisation Nette.

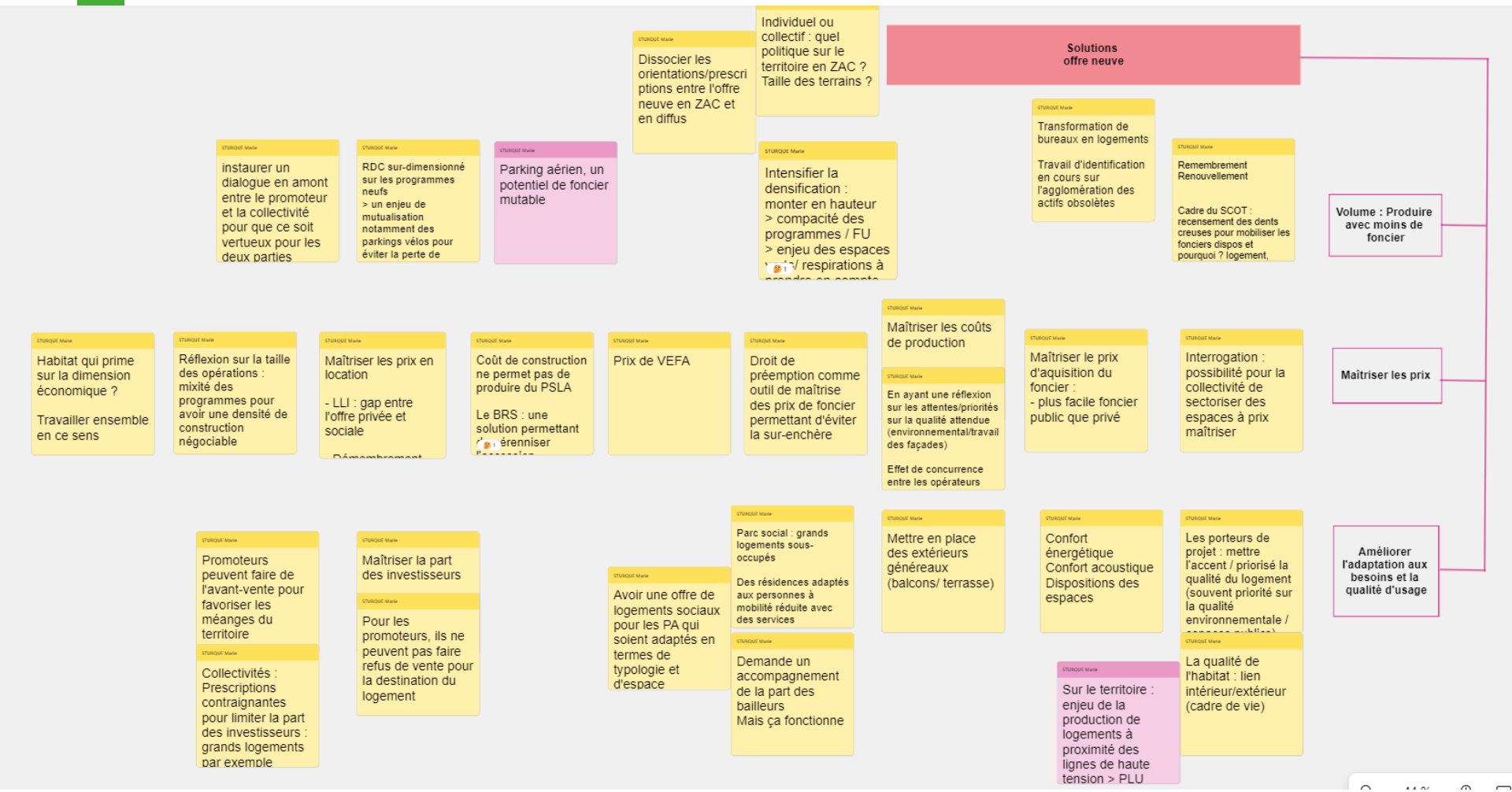
La nouvelle stratégie entend s'atteler à l'existant en construisant la ville sur la ville et mobilisant le parc existant pour un usage adéquat des logements.

C'est pourquoi, à travers deux groupes de travail : de l'offre neuve et de la mobilisation du parc existant, les partenaires se sont questionnés sur la manière de continuer à produire des logements adaptés aux besoins des ménages dans un contexte de foncier rare et de hausses des coûts.



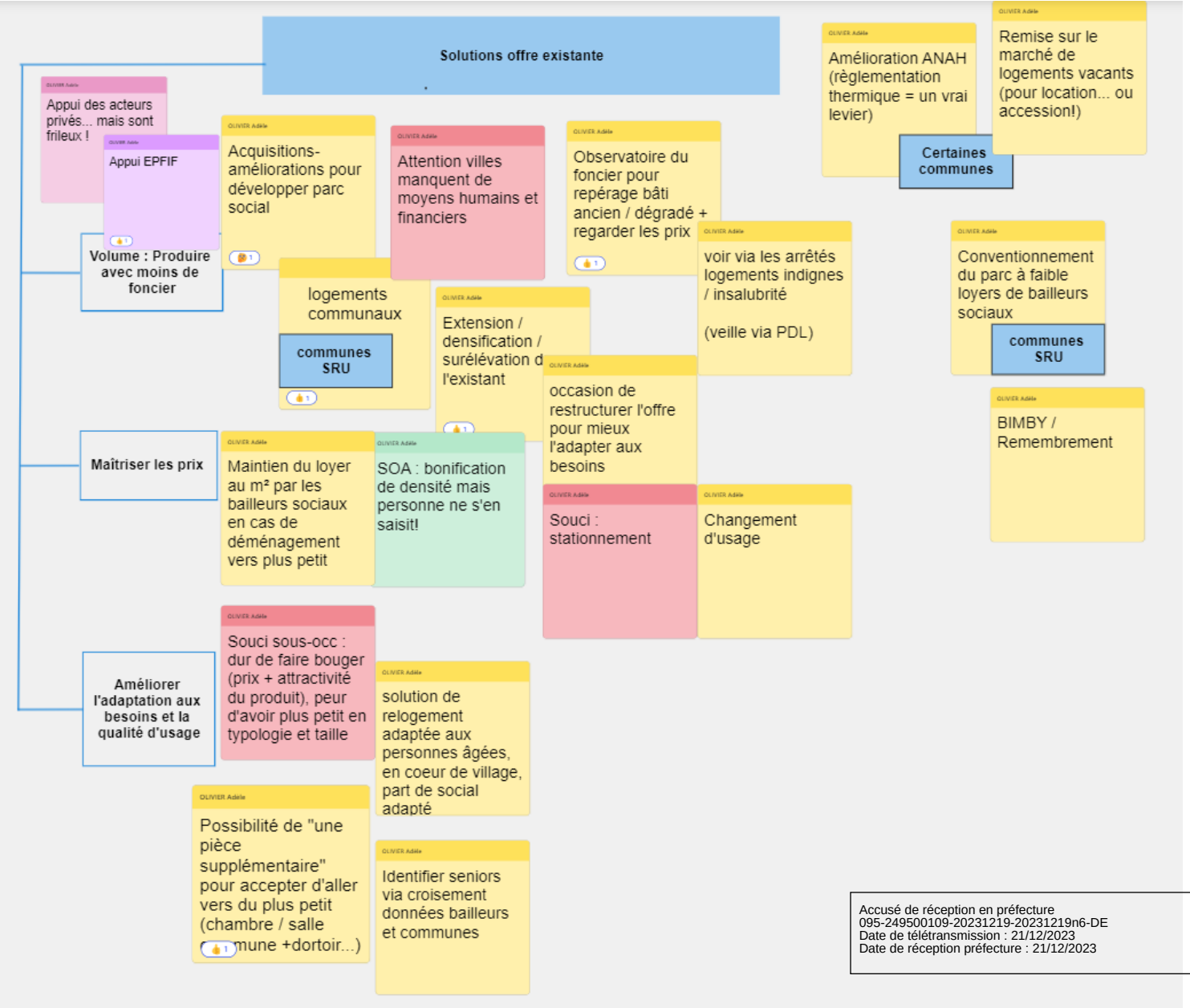
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

ATELIER « OFFRE NEUVE »



Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

ATELIER « OFFRE EXISTANTE »



Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

SYNTHÈSE COLLABORATIVE

Retour sur l'atelier : Quelles solutions : celles qui ressortent ? celles qui se recoupent ? celles qui vont à l'encontre d'autres ?

- Selon vous comment concilier la réponse à ces solutions tout en évitant des effets de concurrence entre les publics ?

D'autres remarques, questionnements ?

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

SYNTHÈSE COLLABORATIVE

Produire avec moins de foncier

- Disposer d'un observatoire du foncier pour repérer le foncier mutable/mobilisable et le bâti ancien/dégradé
- S'appuyer sur l'EPFIF
- Etudier les outils permettant de construire/renouveler la ville sur la ville : transformation de bureaux en logements, remembrement ; extension - densification - BIMBY*
- Sur le parc existant un enjeu d'optimisation de l'utilisation du parc : logements vacants, sous-occupation) et des leviers plus facilement mobilisables pour le développement d'une offre sociale : conventionnement ANAH / acquisitions-amélioration, conventionnement du parc appartenant aux bailleurs sociaux ou aux communes... *
- Des préconisations spécifiques à écrire sur les opérations en tissu existant car les préconisations habituelles des ZAC ne peuvent forcément s'appliquer
- Favoriser le dialogue en amont et tout au long du projet entre les porteurs de projet et la collectivité
- Un débat sur le besoin de densification et la densité acceptable : verticale / horizontale / au prorata quels indicateurs (espaces verts, services, etc.)

Maîtriser les prix

- Plusieurs stades où les prix doivent être maîtrisés : à l'acquisition du foncier / au moment de la production du programme / au moment de la vente ou mise en location
- Les solutions évoquées : la sectorisation de foncier à prix maîtrisé par la collectivité, l'accession sociale à la propriété, la mobilisation du droit de préemption, la réflexion sur la taille des opérations

Améliorer l'adaptation des logements aux besoins et à la qualité d'usage

- Un travail de repérage du besoin et de caractérisation des besoins à réaliser
- Des préconisations ont été faites : confort énergétique et acoustique, disposition des espaces, présence d'espaces extérieurs
- La mobilisation du parc existant pour la création d'une offre nouvelle constitue une occasion pour améliorer les secteurs qui en ont besoin
- Une réflexion commune sur l'adaptation des logements aux seniors et de maintien à domicile dans un autre domicile pour travailler sur la sous-occupation.

*ANAH : Agence Nationale de l'Habitat
*BIMBY : Beauty in My Back Yard - faire émerger la ville durable des tissus pavillonnaires existants
*ZAC : Zone d'Aménagement Concertée

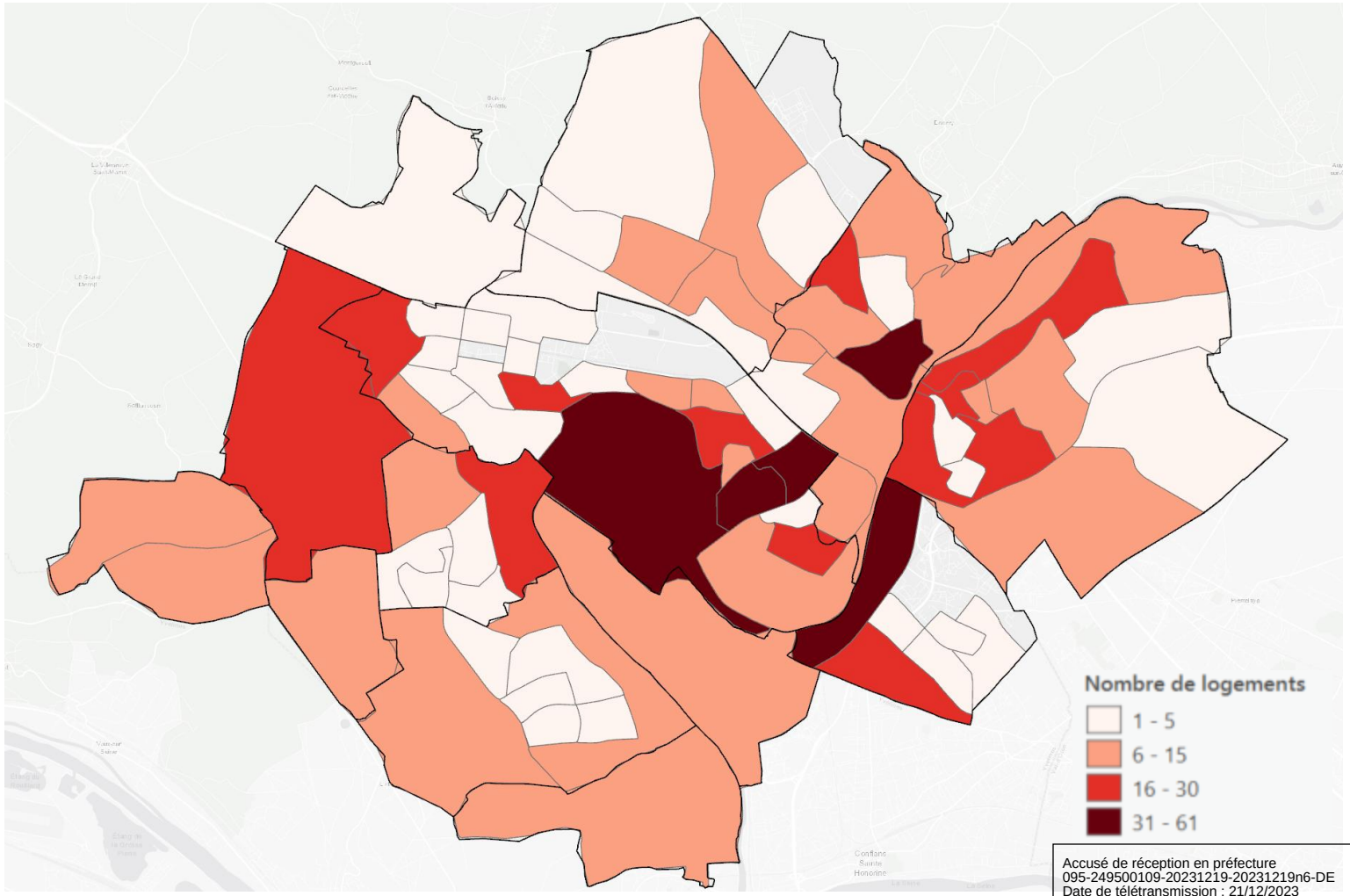
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

ANNEXE

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

ANNEXE – ETUDE SUR LA VACANCE

LOGEMENTS DURABLEMENT VACANTS PAR IRIS



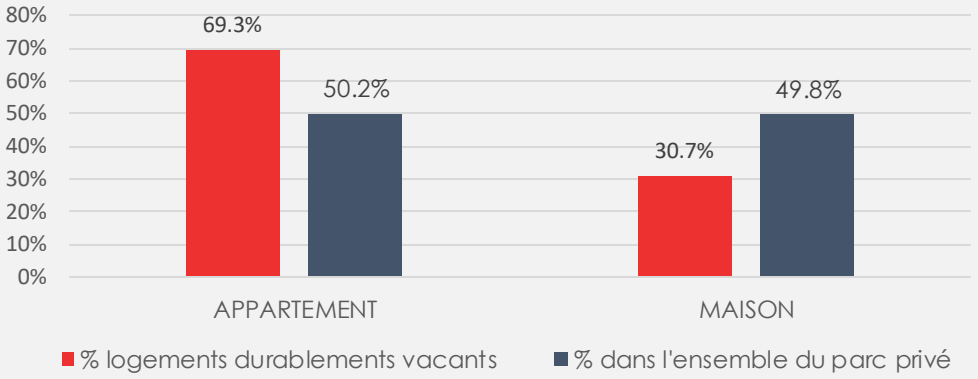
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Source : LOVAC 2021

ANNEXE – ETUDE SUR LA VACANCE

TYPOLOGIE DES LOGEMENTS DURABLEMENT VACANTS

Type des logements



Taille des logements

	Nombre de logements durablement vacants	% de logements durablement vacants	% dans l'ensemble des logements
1 pièce	163	20,4%	10,3%
2 pièces	200	25,1%	14,6%
3 pièces	160	20,1%	23,6%
4 pièces	163	20,4%	23,8%
5 pièces	78	9,8%	16,7%
6 pièces et plus	34	4,3%	11,0%
Total	**798**	**100,0%**	**100,0%**

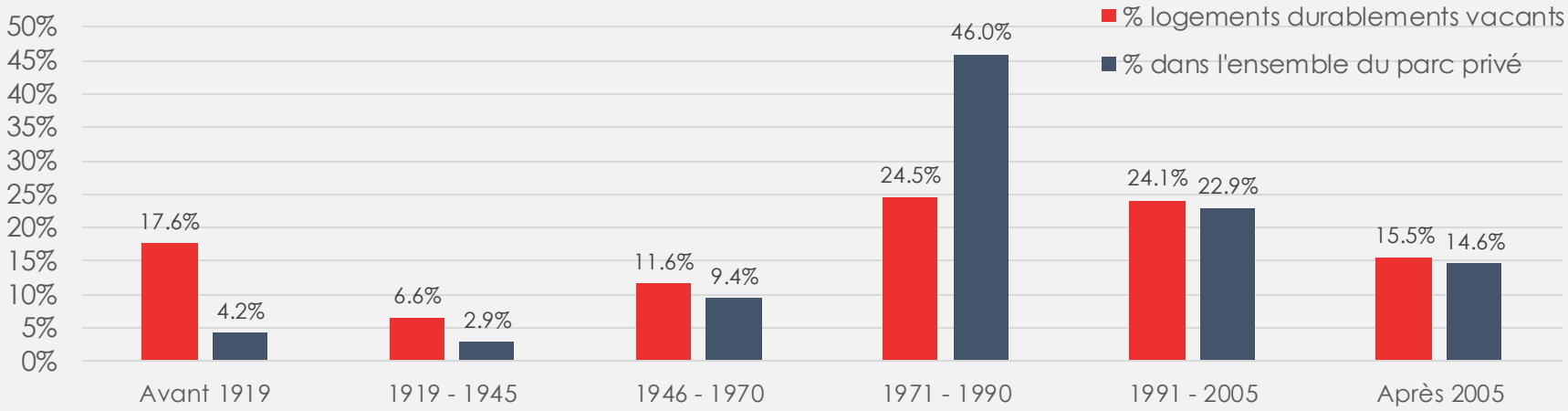
Note de lecture : les logements T1 représentent 20,4% des logements durablement vacants (163 logements) et 10,3% de l'ensemble des logements cergypontains.

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Source : LOVAC 2021 et Insee, Recensement 2018

ÉPOQUE DE CONSTRUCTION ET CONFORT DES LOGEMENTS DURABLEMENT VACANTS

Epoque de construction



Note de lecture : 4,2% des logements du parc privé cergypontains sont situé dans les bâtiments construits avant 1914, et 17,6% des logements durablement vacants sont situés dans les bâtiments de même époque de construction.

Confort

13%

des logements durablement vacants sont **sans le confort sanitaire***

22% des **maisons** durablement vacants sont sans le confort sanitaire

8% des **appartements** durablement vacants sont sans le confort sanitaire

* absence de baignoire ou douche, et/ou de WC

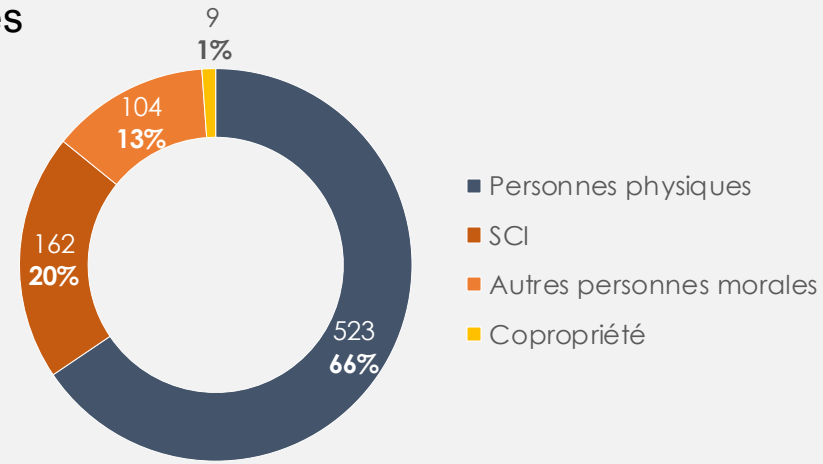
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Source : LOVAC 2021 et Insee, Recensement 2018

ANNEXE – ETUDE SUR LA VACANCE

LES PROPRIÉTAIRES DES LOGEMENTS DURABLEMENT VACANTS

Typologie des propriétaires



Zoom sur **personnes physiques propriétaires** des logements durablement vacants

L'âge des propriétaires

34% des **personnes physiques** propriétaires des logements durablement vacants ont **plus de 65 ans**

Lieux de résidence des propriétaires

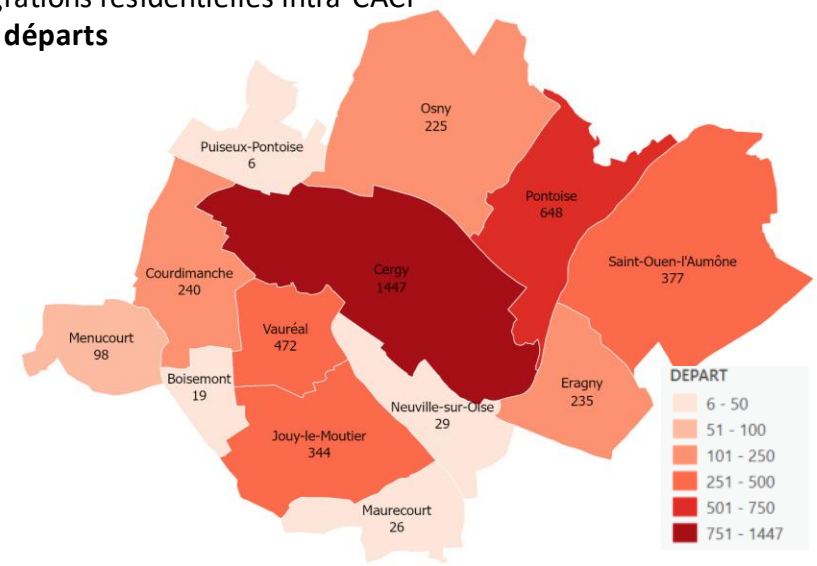
	Nombre	%
CACP	225	43,3%
IDF	172	33,1%
Autres régions	101	19,4%
Etranger	22	4,2%
Total	**520**	**100%**

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

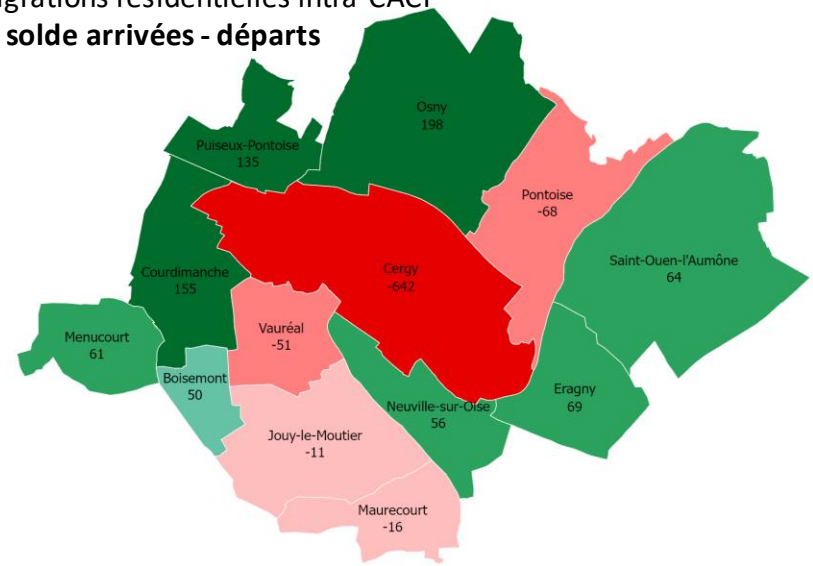
Source : LOVAC 2021

ANNEXE – MIGRATIONS RESIDENTIELLES INTRA-CACP

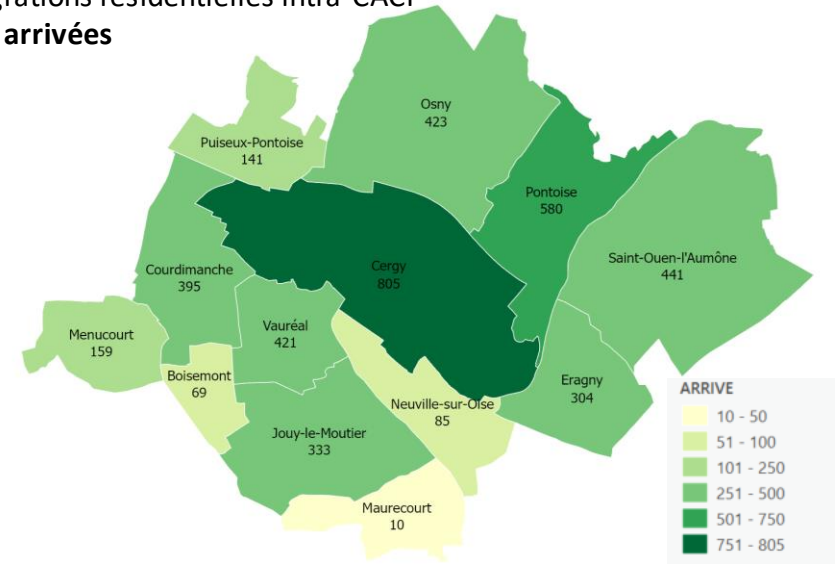
Migrations résidentielles intra-CACP
Les départs



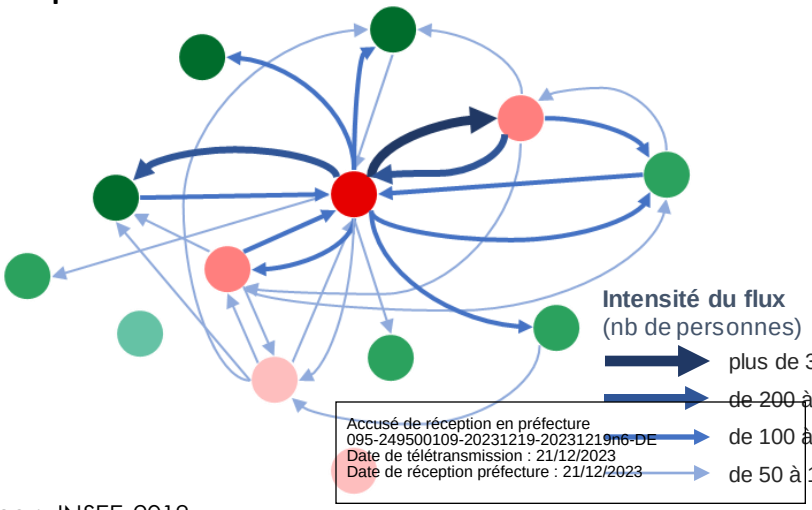
Migrations résidentielles intra-CACP
Le solde arrivées - départs



Migrations résidentielles intra-CACP
Les arrivées



Migrations résidentielles intra-CACP
Les principaux flux



Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Source : INSEE 2018

Atelier n°4

ACCÈS AU LOGEMENT DES JEUNES

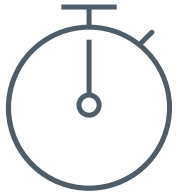
Quels leviers et partenariats pour favoriser l'accès au parc ordinaire, quel dimensionnement et quelle programmation pour le parc spécifique ?

CERGY-PONTOISE agglo

Mardi 28 mars 2023

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

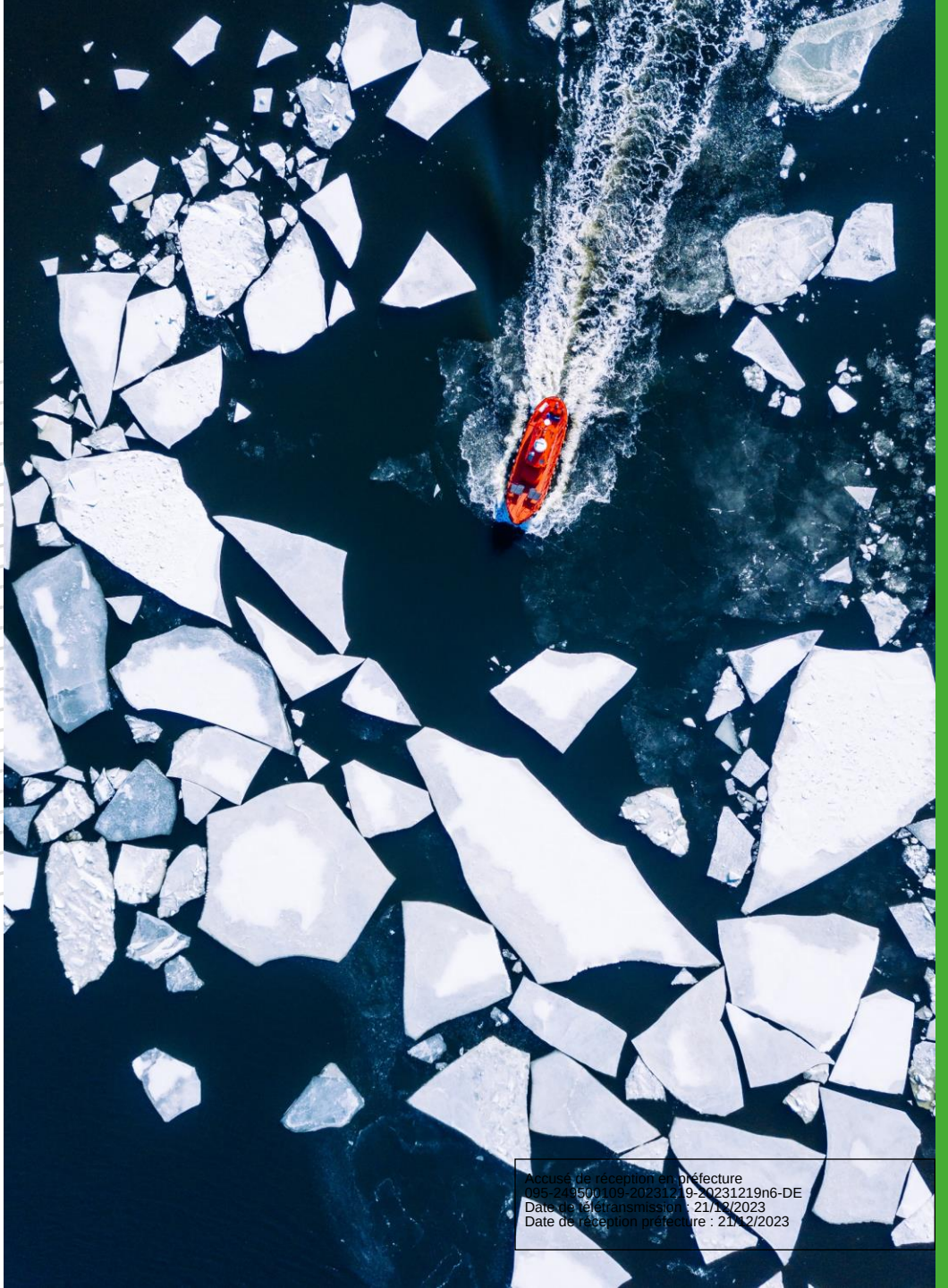
DÉROULÉ DE L'ATELIER



20’	Accueil café et brise-glace – *Dans la peau d’un jeune*
10’	Etat des lieux
45’	Réflexion en sous-groupe
15'	Restitution en plénière

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

BRISE-GLACE

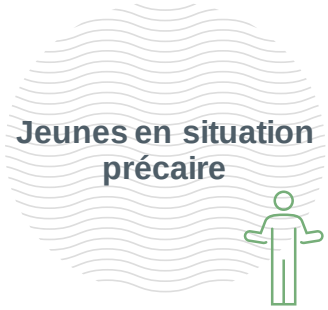


Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

BRISE GLACE : DANS LA PEAU D'UN JEUNE

La jeunesse revêt une multitude de visages

- **<u>Etape 1</u> : Se mettre dans la peau de l'un de ces 3 profils de jeunes**



- **<u>Etapes 2</u> : Pour vous, quels sont vos 3 critères de choix pour accéder à un logement ?**

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

RETOUR SUR LE BRISE-GLACE

Jeunes en situation de rupture

1. Accompagnement social
2. Le prix et les aides financières
3. La rapidité d'obtention d'un logement

Jeunes du territoire souhaitant décohabiter

1. L'accessibilité financière
2. La proximité (études, parents, transports)
3. L'accès à l'information sur l'offre existante

Jeunes ménages actifs souhaitant s'installer sur le territoire

1. L'accessibilité financière
2. Localisation (transports, services, culture, lieux de convivialité, emploi)
3. Le confort d'usage (surface, espaces extérieurs, optimisation des espaces)

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

ETAT DES LIEUX

Regard sur la demande
Regard sur l'offre
L'action publique

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219h6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Résidence Twenty Campus
© Imodev

LA PRISE EN COMPTE DU DÉBUT DE PARCOURS RÉSIDENTIEL, UNE PRIORITÉ DE LA CACP

- La jeunesse est par définition plurielle
- La CACP un territoire jeune aux situations variées
- Le début de parcours résidentiel est un moment charnière où le cumul des difficultés pour accéder à un logement est important.

- Des enjeux sur le territoire
  - L'augmentation du taux de pauvreté des moins de 30 ans
  - Un parc social sous tension en décalage avec le besoin d'immédiateté du temps du jeune
  - Des tensions dans le parc privé qui est cher et qui fait l'objet d'une recrudescence de la multi-location

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

LA PRISE EN COMPTE DU DÉBUT DE PARCOURS RÉSIDENTIEL, UNE PRIORITÉ DE LA CACP

L'accès au logement des jeunes et leur maintien sur le territoire est une priorité de la CACP, qui a prend part à de nombreuses réflexions sur le sujet notamment :

- au titre du Logement D'abord avec la prise en compte des jeunes en situation de rupture
- en coorganisant avec la DRHIL une journée régionale d'échange sur le logement des jeunes et des étudiants
- en accueillant le Comité National de la Refondation pour notamment réfléchir aux enjeux et préconisations en matière de logement étudiants (13/04 après-midi à l'ESSEC)
- **en co-pilotant avec CY CAMPUS une étude de programmation de l'offre dédiée aux étudiants**

Bref retour sur l'étude de programmation sur l'offre étudiante

Quelques infos sur les étudiants

2021
28 000
étudiants

Prévision 2030
36 000

D'après l'enquête étudiante menée par Espacité, les étudiants de CY Campus ont des **ressources mensuelles moyennes de 850 €**, contre 920 € à l'échelle nationale (Enquête OVE, 2020).
Les **dépenses moyennes liées au logement sont de 550 €**, soit un niveau supérieur à la moyenne nationale, à 388 € (Enquête OVE 2020).

➢ **Un enjeu de paupérisation des étudiants sur le territoire**

L'offre étudiante au sein de la CACP

Répartition des 15 000 étudiants qui habitent la CACP par type de parc	Nombre d'étudiants concernés	Source
Cohabitation	6 000	Insee - 40% de cohabitants
Résidence dédiée	4 500 *	Recensement de l'offre Espacité 2018, soit 30%
Privé diffus et autres solutions	4 500	Déduction - 30%
Estimation des colocations	Entre 1 070 et 2 500	1 070 : fourchette basse issue du fichier Impôt 2 500 : fourchette haute issue de l'enquête Espacité : 56 % des étudiants logés dans le diffus sont en colocation (surestimation des étudiants ESSEC dans l'échantillon)

•Une **capacité d'accueil du territoire élevée** (taux de couverture de 20% des étudiants en résidence étudiante, projection à 22,5% en 2025)

•**Une production récente en résidences privées coûteuses alors que les étudiants se précarisent**

•Des **rénovations** qui se lancent dans le parc CROUS mais des difficultés de financement

Les enjeux de programmation

1. Permettre un développement du parc en résidences dédiées qui réponde aux enjeux de développement du campus tout en préservant les équilibres sociaux et fonctionnels du territoire
2. Assurer l'accessibilité financière des résidences dédiées en rééquilibrant l'offre entre social, intermédiaire et privé
3. Renforcer la qualité du logement et du cadre de vie
4. Améliorer l'accueil des étudiants et des chercheurs internationaux
5. La gouvernance et le suivi

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Etat des lieux

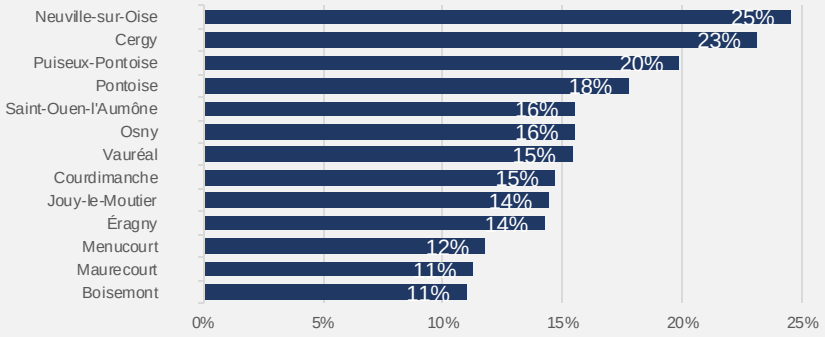
Regard sur la demande

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

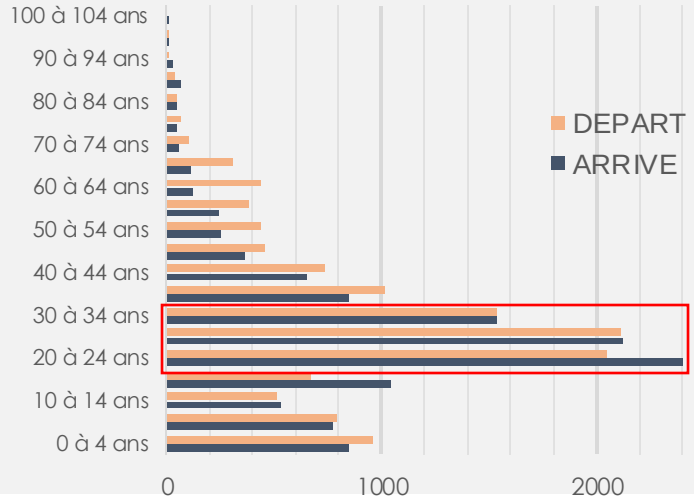
LA CACP, UN TERRITOIRE JEUNE ET MODESTE, QUI REVÊT DIFFÉRENTS VISAGES

En 2018, la part des 18-30 ans représente **18%** de la population à l'échelle de l'agglomération soit 40 971 personnes. Entre 2013-2018, la part des 20-29 ans a baissé de 4,2%.

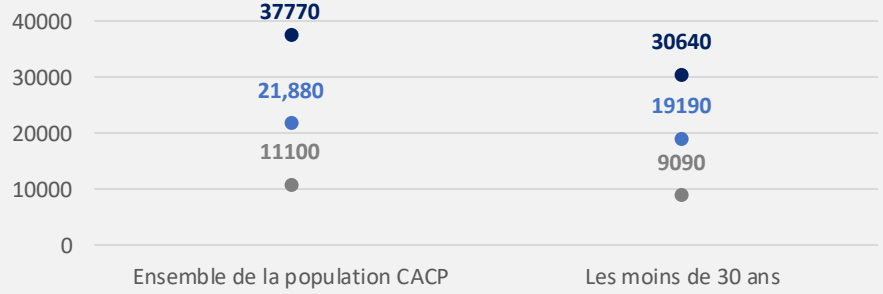
Part des jeunes entre 18 et 30 ans par commune - 2018



Les migrations résidentielles par tranche d'âge - 2018



Revenus disponibles par unité de consommation des moins de 30 ans (€ courants) - 2018



La répartition du taux de pauvreté selon les tranches d'âge - 2018

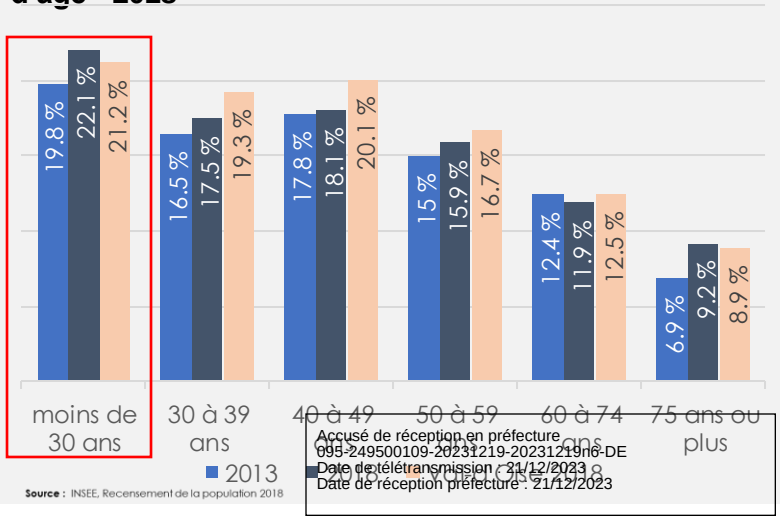


Tableau d'accessibilité des parcs des moins de 30 ans

Ménage	NB pers	NB pièces	PLAI €	PLUS €€	PLS €€€	Location privé	Achat
Jeune moins de 30 ans	1	1					

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

LA CACP, UN TERRITOIRE JEUNE ET MODESTE, QUI REVÊT DIFFÉRENTS VISAGES

Les jeunes en situation de rupture

« Concernant les demandes d'hébergement/logement en 2020 :

- ***¼ des demandes sont personnes âgées entre 18-25 ans** qui cumulent de grandes difficultés*
- *Moins d'un quart des jeunes faisant une demande du SIAO, remplissent au moins deux critères pour accéder à une offre qui ne soit pas de l'hébergement. »*

Témoignage de Vincent Hubert – ex-directeur du SIAO 95, lors de la Journée Régionale d'échanges sur le logement des jeunes

- Des demandes localisées autour des grandes agglomérations et proches des lieux de transports : Cergy capte 28% de la demande

Les jeunes cohabitants qui sont des potentiels décohabitants

Part des familles avec au moins un enfant de 25-34 ans - 2016

	Part de cohabitants en fonction de l'âge		
	CACP	IdF	France
20 à 24 ans	52%	59%	49%
25 à 29 ans	24%	23%	19%
Total 20-29 ans	38%	39%	33%

Un enjeu remonté par les communes d'être en capacité de répondre aux besoins de jeunes cergypontains souhaitant s'installer durablement sur le territoire.

Une offre qui soit abordable et adaptée à l'évolution de la composition familiale des jeunes ménages.

*"La difficulté d'accès aux logements des jeunes [en Ile-de-France] est incontestable : **8% de moins de jeunes autonomes en 10 ans** notamment Val d'Oise, Val-de-Marne et Seine-Saint-Denis (25,3 ans). **L'offre meublée prend le pas sur l'offre locative vide** dans l'offre nouvelle alors qu'elle est plus chère. En parallèle, les procédures d'accès au logement social sont par définition incompatibles avec la mobilité des jeunes. Plus globalement l'ancrage local est mis à mal."*

Témoignage d'Anne-Claire DAVY, lors de la Journée Régionale d'échanges sur le logement des jeunes

Les jeunes actifs souhaitant s'installer sur le territoire

- Un enjeu de rapprochement emploi/habitat
- Un enjeu de favoriser l'ancrage sur le territoire des jeunes ménages actifs avec un profil différent

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Etat des lieux

Regard sur l’offre

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Résidence ALJT - Pontoise
© Jon Ongkiehong

Offre dédiée

LES FOYERS JEUNES TRAVAILLEURS ET RÉSIDENCES JEUNES ACTIFS : UNE SOLUTION ACCOMPAGNÉE POUR UN PREMIER PAS DANS LE LOGEMENT

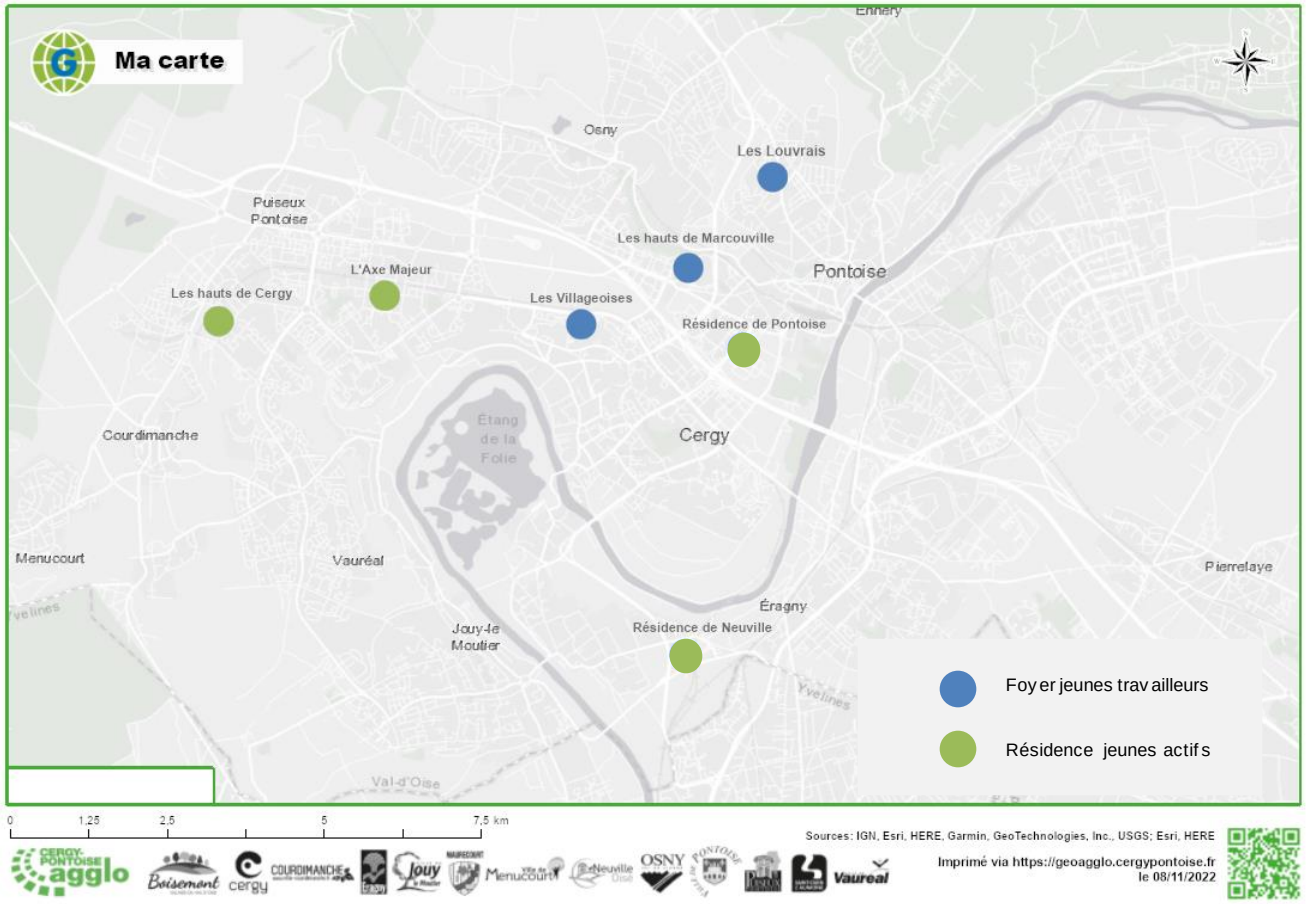
"En 2020, sur le département, ***une offre concentrée à Cergy,*** *(27%) et un équilibre de répartition entre Argenteuil, Neuville-sur-Oise, Sarcelles et Pontoise (14-19%)" SIAO 95*

20,6 places

En FJT et RJA pour 1000 jeunes âgés de 16 à 30 ans*

* Calculé sur la base du recensement 2018 qui comptabilise 46525 jeunes âgés de 16 à 30 ans

Foyers de Jeunes Travailleurs et Résidences Jeunes Actifs			
Adresse	Nom Résidence	Nombre de places	Date de livraison
CERGY	Les Villageoises	224	1979
CERGY	Les Hauts	131	2014
CERGY	Axe Majeur	81	2016
NEUVILLE	Résidence de Neuville	200	2009
PONTOISE	Hauts de Marcouville	92	
PONTOISE	Les Louvrais	135	1969
PONTOISE	Résidence de Pontoise	96	1997
CACP		959	



Sur une partie de l'offre la plus ancienne, des programmes de rénovation du parc finalisés, en cours ou à venir

Fourchette des redevances demandées en FJT :

- Individuel : 419-450€
- Couple : 540-621€

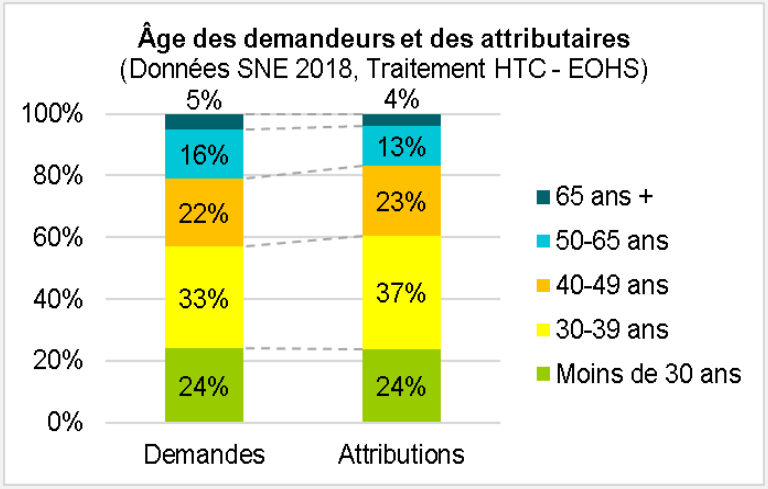
Revenu minimal d'emploi demandé par les FJT : 650€ min (hors APL)

Source : SIAO 95 – Observatoire social departmental - 2020

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

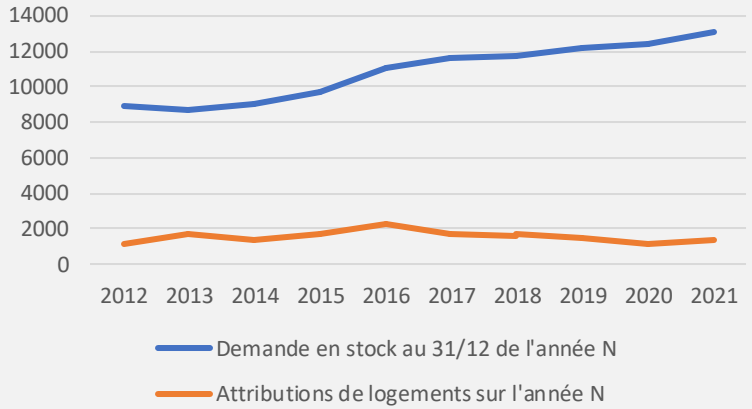
UN PARC LOCATIF SOCIAL SOUS TENSION QUI NE RÉPOND PAS À LA VOLATILITÉ DE LA DEMANDE DES JEUNES

Malgré un taux d'attribution proportionnel à la demande pour les moins de 30 ans...



Des demandes qui augmentent, des attributions qui stagnent ….

Evolution de la demande et des attributions 2012-2021



Et des délais d'attente qui ne correspondent pas aux mobilités des jeunes

22,8 mois
délai d'attente médian en 2020

10,9
Indicateur de pression global en 2020

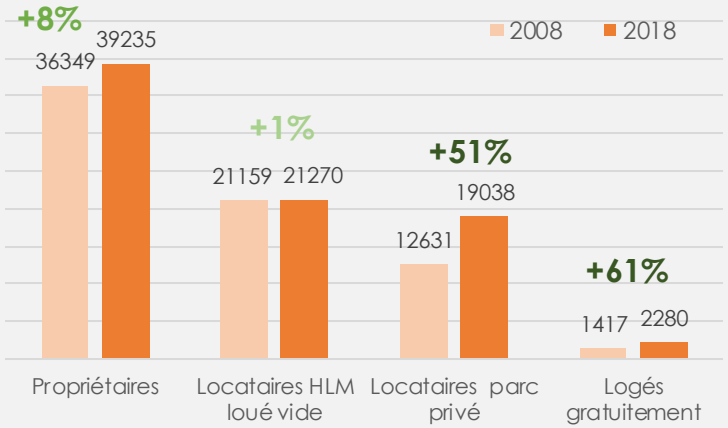
Source : RPLS 2018 et SNE 2021

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

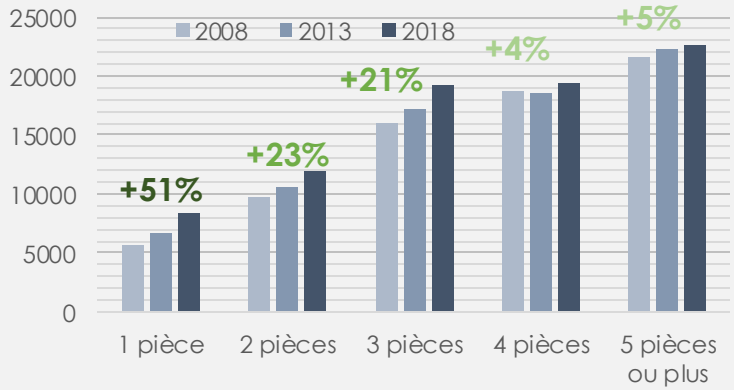
UNE OFFRE LOCATIVE PRIVÉE RÉCEMMENT DÉVELOPPÉE MAIS QUI EST CHÈRE

Une attractivité du territoire pour l'investissement locatif privé qui a porté le dynamisme de construction des petites typologies

L'évolution d'occupation des RP
Entre 2008 et 2018



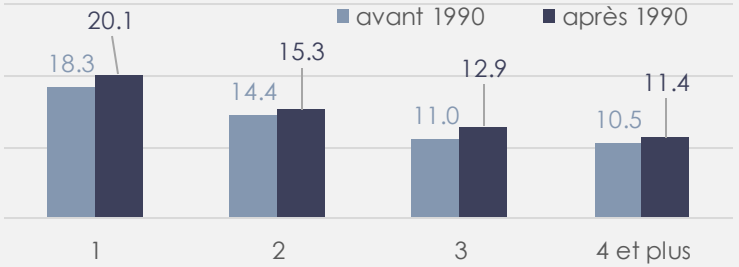
Evolution des typologies de logements



Source : INSEE, Recensement de la population 2018

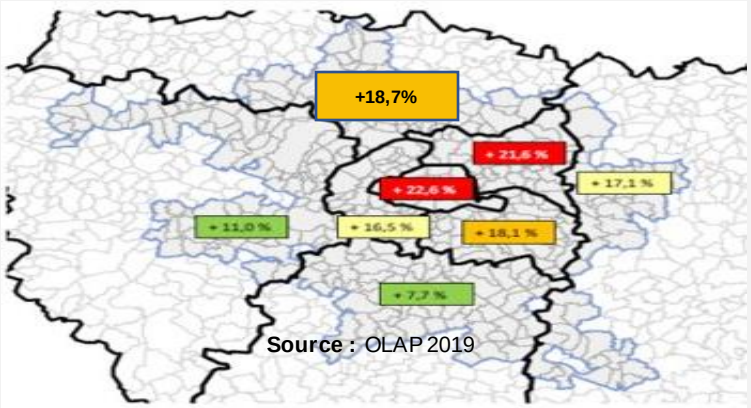
Qui dit petites typologies, dit loyers élevés…

Prix moyen en fonction du nombre de pièces et période de construction - CACP



Source : OLAP 2019

Qui sont accentués par l'état des marchés inflationnistes



Des conséquences : le renforcement du phénomène de colocation

Un enjeu de maîtrise du phénomène de colocation sur le territoire car il génère **des formes de concurrence avec les familles** qui convoitent les mêmes typologies.

Accusé de réception en préfecture
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

UN DÉVELOPPEMENT EN COURS DE L'OFFRE SUR-MESURE

Par cette offre nouvelle qui se veut ordinaire et spécifique à la fois, une volonté politique **d'attirer et d'ancrer des jeunes actifs avec des modes de vie et revenus confortables.**

L'offre mesure c'est par exemple :

- Résidences intergénérationnelles : un ensemble de logements conçu pour accueillir différentes générations et qui favorise le vivre ensemble à travers des espaces partagés
- *Coliving* : Dans l'esprit de la colocation, c'est une résidence qui se décompose en espaces privatifs et partagés auquel s'ajout un large panel de services mutualisés.
- LLI ciblé vers les jeunes : Les logements intermédiaires sont des logements à loyers réglementés inférieurs aux prix du marché permettant de répondre aux besoins des classes moyennes.
- Les logements de l'article 109 de la loi ELAN : rendant possible la réservation de tout ou partie de programmes de logements locatifs sociaux « ordinaires » à des jeunes de moins de 30 ans pour des contrats de location d'une durée maximale d'un an, renouvelables dès lors que l'occupant continue de que l'occupant continue de remplir les conditions d'accès à ce logement.

© Cosy Coliving - Cergy

Des enjeux liés à :

- **L'accessibilité financière de ces offres au vue des services proposés**
- **L'équilibre dans le déploiement de ce type d'offre très spécifique vis-à-vis des besoins des autres publics.**
- **L'attractivité recherchée VS l'adéquation aux besoins et ressources des ménages du territoire**

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Etat des lieux

Regard sur l’action publique

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

© CACP – Hôtel d’Agglomération

QUELLES ORIENTATIONS ET QUELLES ACTIONS POUR LE PLH EN COURS ?

Orientations

- Poursuivre un effort de construction élevé, en anticipant sur son impact en termes d'équipements et de services.
- Mieux répondre aux besoins locaux tout en maintenant la fonction d'accueil du territoire, notamment en favorisant la décohabitation et l'accès au logement
- Maintenir la qualité et l'attractivité du parc existant, notamment du parc social et des copropriétés, notamment en matière énergétique

Les actions "phares" pour le logement des jeunes

Sur le volet logement étudiant

- La recherche de nouveaux opérateurs privés en monopropriété, afin d'assurer la pérennité de l'occupation étudiante
- Une relance du dialogue avec le CROUS
- Une mobilisation croissante du levier « aides à la pierre » avec une attention renforcée sur les questions de redevances
- Garantie d'emprunts, soutien financier à des opérations de logement étudiant social
- Mise en place d'un processus partagé avec les communes et le CIJ pour la désignation de candidats sur le contingent CACP

Sur le volet jeunes plus globalement

- Participation à la concrétisation d'opérations de réhabilitation du parc dédié : résidence étudiante des Linandes Mauves, FJT des Louvrais
- Attention particulière portée à la question des jeunes dans le cadre de la mise en œuvre accélérée du logement d'abord

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

QUELLES ORIENTATIONS POUR LE FUTUR PLH ?

Orientations

- Poursuivre un développement de **l'offre de logements équilibré, sobre et de qualité**
- Améliorer **l'accès au logement et le parcours résidentiel** des ménages dans leur diversité en travaillant à une offre adaptée, aux prix maîtrisés, équilibrée sur l'ensemble des communes du territoire
- Contribuer à la **dynamique de rénovation** du parc de logements en mettant l'accent sur la rénovation énergétique globale
- Mener à bien la réforme de la **demande et des attributions de logement social** en tant que co-pilote et coordinatrice de la démarche

Pistes d'actions "phares" pour le logement des jeunes

Poursuivre le développement d'une offre en petits logements à prix maîtrisés pour les jeunes

- Poursuivre la production de **PLAI adapté en diffus** et travailler les attributions
- En lien avec les communes, **prévoir la création de nouvelles résidences dédiées aux jeunes** (résidences jeunes actifs, foyers de jeunes travailleurs) permettant une meilleure répartition territoriale de l'offre en travaillant sur le fléchage de certains logements vers les publics sans ressources
- **Cibler les LLI sur l'accueil des jeunes** à ressources intermédiaires (petites typologies)

Maintenir un taux d'équipement élevé en résidences étudiantes à horizon 2030 et garantir un équilibre de l'offre (social, intermédiaire et privé) pour les étudiants

- **Produire environ 1 300 places supplémentaires** dont 1 000 places environ à Cergy et 300 sur un ou plusieurs autres communes de l'agglomération
- **Flécher la majorité des nouvelles résidences étudiantes et chercheurs en social et en intermédiaire**, avec une clé de répartition qui pourrait être de l'ordre de **70/30** pour maintenir la part de résidences étudiantes sociales sur l'agglomération

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

ATELIER

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

LES RÈGLES DU JEU

ATELIER

Etape 1
Constituer 3 sous-groupes

Etape 2
Tenter de répondre aux questions
30'

Etape 3
Restitution synthétique de chaque groupe
5' par groupe

Etape 4
Temps d'échange et débat
15'

- Un groupe consacré à **l'offre dédiée**
- Un groupe consacré à **l'offre hybride**

  qu'est-ce que cela signifie ? offre développée comme du parc ordinaire mais de part sa configuration, ses services et les personnes ciblées sont orientés vers les jeunes

- Un groupe consacré à **l'offre ordinaire**

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

ATELIER - QUELS LEVIERS ET PARTENARIATS POUR FAVORISER L'ACCÈS AU PARC ORDINAIRE, QUEL DIMENSIONNEMENT ET QUELLE PROGRAMMATION POUR LE PARC SPÉCIFIQUE ?

ATELIER

Fiche questions pour le groupe

Offre dédiée

- Quantitativement: L'offre dédiée est-elle aujourd'hui suffisante sur le territoire?
- Qualitativement: Y-a-t-il des manques? Si oui, pour répondre à quels besoins?
  - Précisez en termes de localisation, prix, typologie, accompagnement, locaux communs et services
- Dans quelle mesure l'offre dédiée aux personnes en difficulté en général permet de répondre aux besoins des jeunes?
- Comment concilier le développement de résidences dédiées aux jeunes et la réponse aux besoins des autres publics?

Fiche questions pour le groupe

Offre hybride

- Quelle pertinence d'une offre sur-mesure ?
- Quelle place et intérêts comparés pour les différents produits ?
  - Résidence intergénérationnelle avec une partie orientée « jeune » (logement article 109 Loi ELAN)
  - Résidence logement locatif intermédiaire tournée vers les jeunes
  - Coliving
  - Autres produits ?
- Comment concilier le développement de résidences sur-mesure pour es jeunes et la réponse aux besoins des autres publics ?

Fiche questions pour le groupe

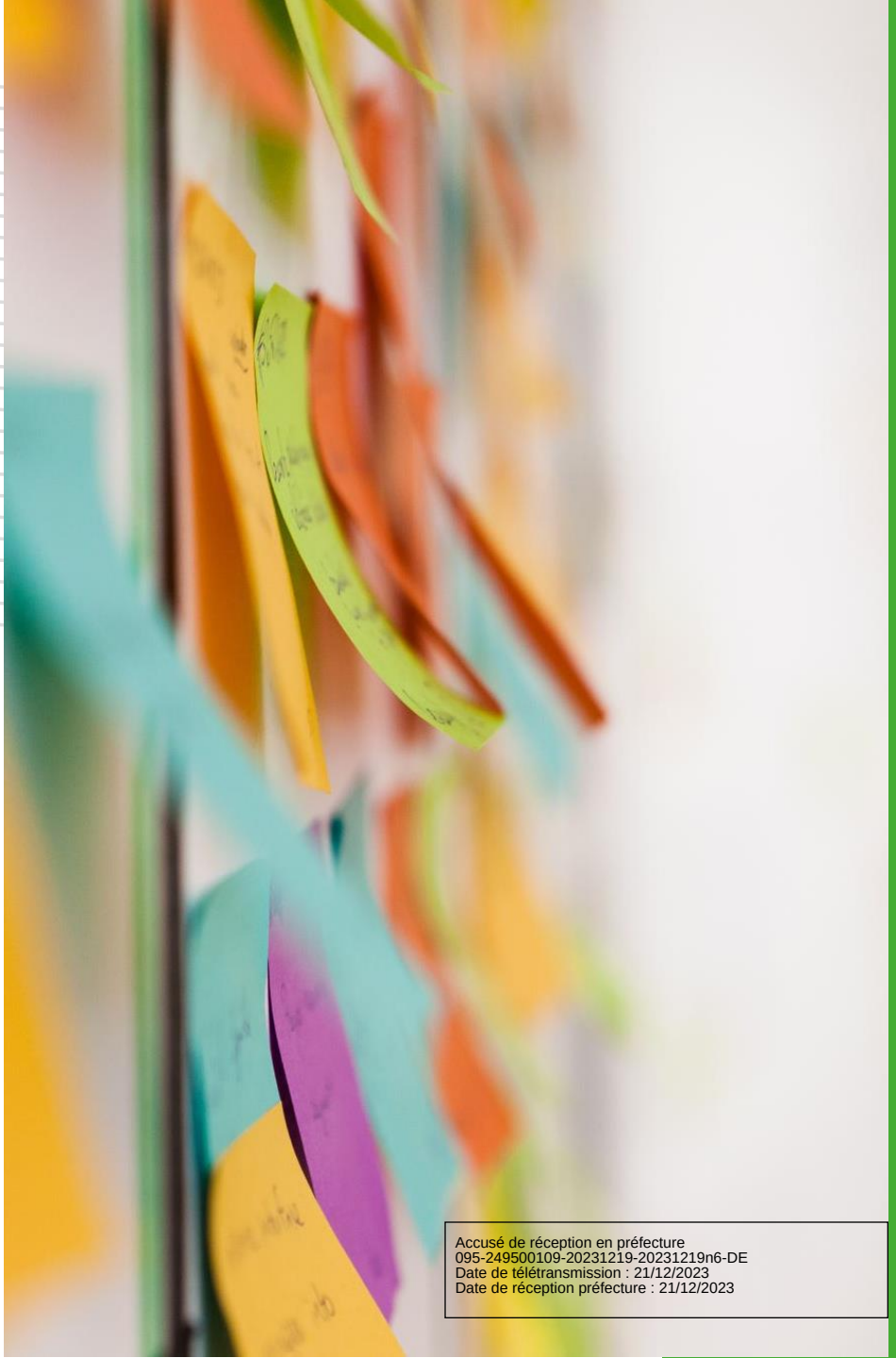
Offre ordinaire

- Quels freins pour l'accès au logement des jeunes dans le parc ordinaire ?
- Quels leviers habitat pour y répondre ?
- Comment s'assure que le parc locatif privé, en tant qu'offre d'attente soit adapté en termes de prix et de qualité ?
- Quel impact de l'investissement locatif ? Quel impact de la multi-location sur les marchés immobiliers locaux ? Et comment concilier l'accès au logement des jeunes et celui des familles dans le parc ordinaire ?

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

RESTITUTION DES ECHANGES

L'importance de la part des jeunes est une caractéristique du territoire intercommunal, et par conséquent l'accès au logement de ces derniers est une priorité du territoire. Partant du postulat que la jeunesse est par définition plurielle, l'état des lieux s'est reposé sur 3 profils de jeunes présents sur le territoire : jeunes en situation de rupture, jeunes du territoire souhaitant décohabiter et jeunes ménages actifs souhaitant s'installer durablement sur le territoire, afin de mieux apprécier la diversité de leurs besoins et donc de l'offre à développer.



Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

RETOUR SUR LE VOLET OFFRE DÉDIÉE

RESTITUTION
DES ECHANGES

Les besoins

- Un manque d'offre dédiée remontée au vu de la tension qui s'exerce sur le territoire cergypontain et plus largement sur le territoire francilien.
- L'information sur l'offre existante et les disponibilités
- L'accompagnement vers et dans le logement, mais un manque de moyens humains conséquents.
- La nécessité d'accentuer la flexibilité et la rapidité à accéder et quitter le logement, au vu de la mobilité accrue des jeunes. Cela ne pouvant se faire que dans un contexte de tension fortement atténuée
- L'accessibilité financière des logements

Une réflexion autour de la transformation de bureaux-logements. La transformation ne coûte pas moins cher que la production neuve. La problématique qui se pose c'est que le vendeur attend une valorisation du bien alors qu'il est dévalorisé.

Zoom : dans quelle mesure l'offre dédiée aux personnes en difficulté en général, permet de répondre aux besoins des jeunes ?

L'offre d'hébergement ne répond pas à ces besoins car elle est sous tension. Il y a un manque de diversité de l'offre d'hébergement pour l'ensemble des profils. De plus, les travailleurs sociaux peinent à capter les jeunes en situation de rupture.

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

RETOUR SUR LE VOLET OFFRE HYBRIDE

RESTITUTION
DES ECHANGES

L'offre hybride était envisagée par la CACP comme une offre pouvant accueillir une diversité de publics, mais vers laquelle les jeunes seraient plus susceptibles de s'orienter car répondant particulièrement bien à leurs besoins (build to rent, coliving, parc ordinaire avec services particuliers...). Cependant, les partenaires ont choisi durant les échanges d'élargir la réflexion et d'échanger sur l'intérêt des produits permettant d'accueillir une mixité de publics, dont les jeunes, pour le logement de ces derniers.

Les intérêts des différents produits

- L'offre intergénérationnelle : quelle désirabilité pour les jeunes ? Certains freins : temps long pour obtenir un logement, cadre contraint du règlement intérieur,,,)
- Le LLI* jeunes : permettre à des jeunes ayant des revenus de sortir de parc social ou permettre à des jeunes qui auraient « dû pouvoir » accéder au parc social, de disposer d'une solution
- Résidences jeunes/étudiantes : mixité des produits (LLI / dédié) → nécessité de mieux les faire connaître car encore peu mobilisé.

*LLI : logements locatifs intermédiaires

Les enjeux et pistes de travail

- Nécessité d'introduire plus de souplesse dans le cadre juridique et les offres de financement

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

RETOUR SUR LE VOLET OFFRE ORDINAIRE

RESTITUTION
DES ECHANGES

Les freins identifiés dans l'accès à un logement pour les jeunes

- Prix du parc privé et en miroir l'instabilité, faiblesse voire absence de ressources du jeune
- Disponibilité faible du parc social
- L'accès à l'information car les démarches sont compliquées
- Les garanties à fournir
- Les a priori vis-à-vis des jeunes (nuisance / voisinage)

Des remontées sur l'impact de l'investissement locatif et de la multi-location sur les marchés locaux : hausse des prix, turnover des locataires qui a pour effet de ne pas avoir d'implication durable sur le territoire ou encore exclusion de fait des jeunes avec peu de ressources ou en rupture

Les leviers habitats proposés

- Soutien de l'Etat aux aides financières pour financer le logement social
- Renforcement du volet information par la mise en place d'une plateforme avec centralisation des ressources
- Adapter les produits : des plus petites typologies avec possibilité de modularité
- Maîtrise des charges foncières pour pouvoir baisser les prix de ventes et adapter la programmation aux besoins du territoire

Des solutions pour le parc privé qui soit adaptées en termes de prix et de qualité :

- La mise en place du permis de louer dans les secteurs à enjeu
- L'encadrement des loyers

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Atelier n°5

DE LA RETRAITE ACTIVE À LA DEPENDANCE

Quels parcours résidentiels pour les seniors ?

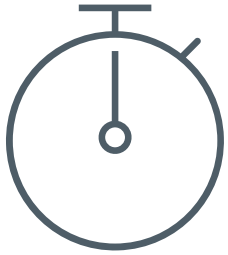
CERGY-PONTOISE agglo

Mardi 28 mars 2023

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

DÉROULÉ DE L'ATELIER

15h45
-
17h30



15’	Accueil café
20’	Introduction et brise-glace
15’	Etat des lieux
45’	Débat

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

BRISE-GLACE

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

BRISE GLACE : DANS LA PEAU D'UN SENIOR

- **<u>Etape 1</u> : Se mettre dans la peau de l'un de ces 2 profils de seniors**

- **<u>Etape 2</u> : De quoi avez-vous envie et besoin en termes de logement ?**

- **<u>Etape 3</u> : Vous êtes un occupant autonome dans une maison, à quelles conditions seriez-vous prêt à quitter votre logement actuel pour un autre logement ?**

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

RETOUR SUR LE BRISE GLACE : DANS LA PEAU D'UN SENIOR

Ce qui est ressorti aussi bien pour les seniors en bonne santé que ceux en perte d'autonomie :

- C'est que « l'émotionnel » est aux commandes des choix des seniors avec un souhait de se maintenir dans leur logement, quitte à faire quelques changements techniques.

- Dans le cas où le changement de logement s'envisagerait, cela serait à condition de disposer de bonnes prestations (un extérieur, grande pièce de vie, etc.) sans avoir à payer plus cher.

- Au-delà, la proximité aux transports, commerces et aux services de soin notamment, le lien social voire l'accompagnement dans le cas d'une perte d'autonomie sont aussi mis en avant.

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

ETAT DES LIEUX

Regard sur la demande
Regard sur l'offre
L'action publique

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

LA PRISE EN COMPTE DE LA DERNIÈRE ÉTAPE DU PARCOURS RÉSIDENTIEL, UNE MONTÉE EN PUISSANCE DU SUJET

- Une compétence portée par le Conseil Départemental

- Rôle de l'agglomération :
  - A la marge / indirectement : adaptation de l'offre existante
  - Production d'une offre dédiée adaptée
  - Travail sur la gestion de la demande et des attributions de logement social

- Un vieillissement démographique en cours sur le territoire, mais une connaissance de ce public et de ses besoins à approfondir

- La certitude qu'il n'existe pas un mais des parcours résidentiels adaptés aux seniors avec néanmoins un souhait de maintien à domicile qui prévaut

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Etat des lieux

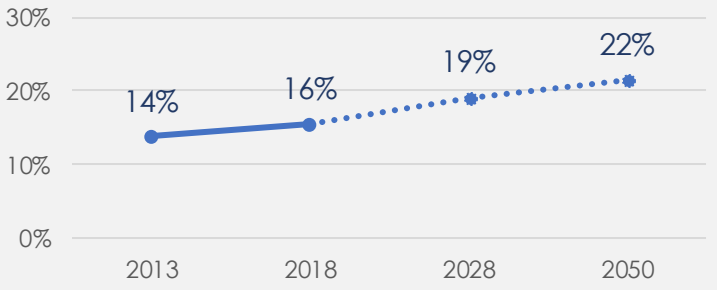
Regard sur la demande

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

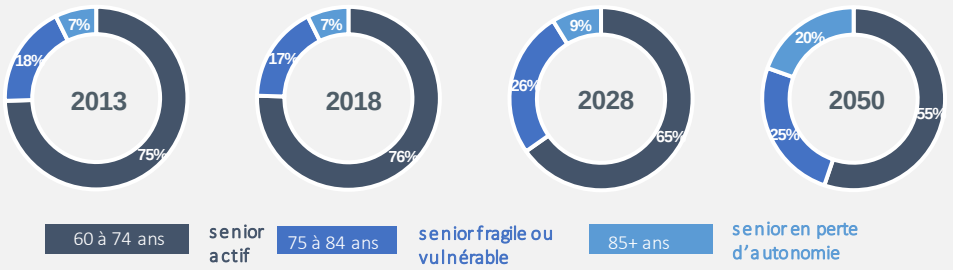
COMME À L'ÉCHELLE NATIONALE UN PHÉNOMÈNE DE VIEILLISSEMENT DÉMOGRAPHIQUE SUR LA CACP

Un vieillissement démographique en cours du territoire

Prévision de l'évolution de la part globale des seniors



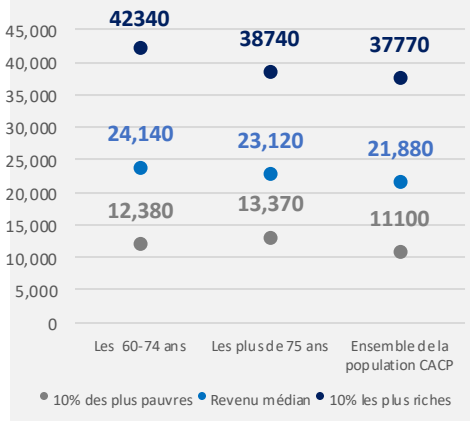
Prévision de l'évolution de la population des seniors



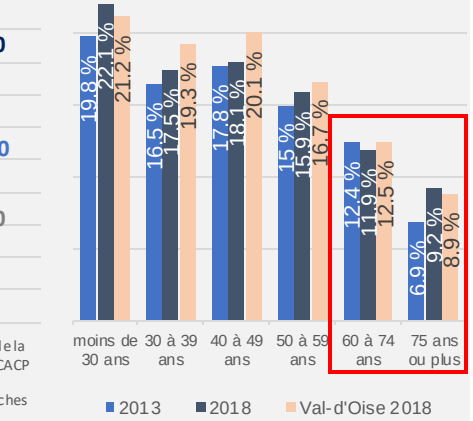
➢ **C'est la population qui connait la plus forte progression entre 2013-2018**

Une population globalement plus aisée malgré une augmentation du taux de pauvreté chez les plus de 75 ans

Revenus disponibles par u.c en € courants 2018

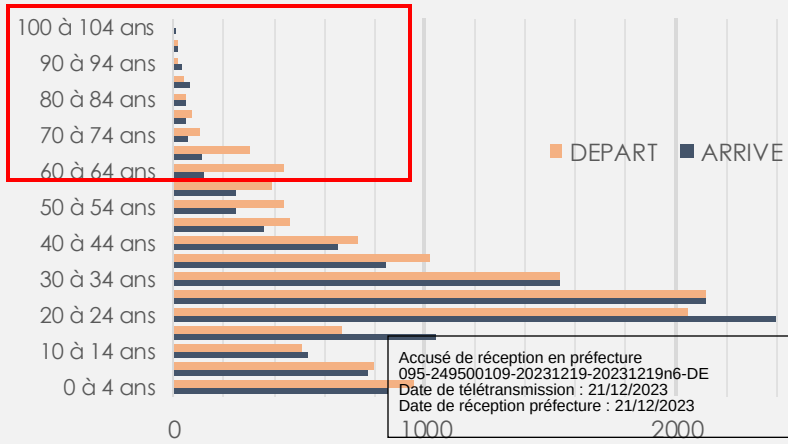


La répartition du taux de pauvreté selon les tranches d'âge - 2018



L'âge de la retraite synonyme de départ du territoire ?

Départs et arrivées par âges - 2018



Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

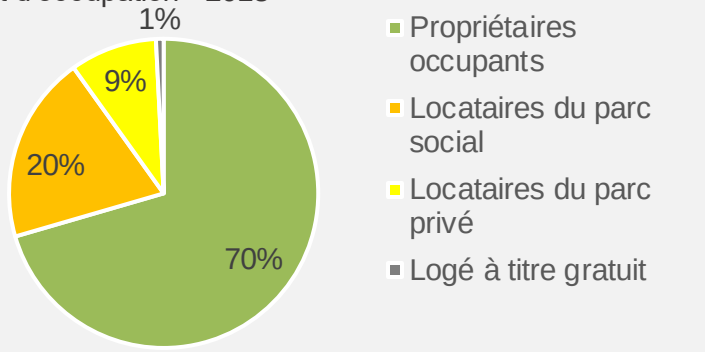
Etat des lieux

Regard sur l’offre

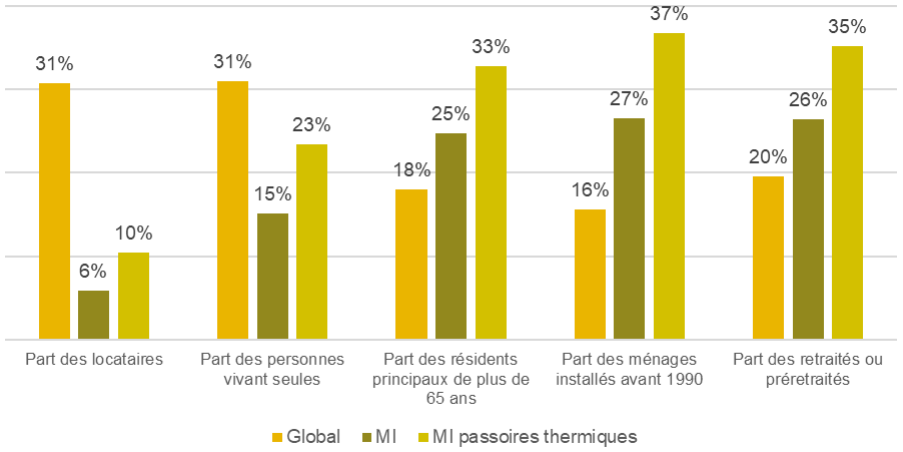
Résidence DOMITYS Galilée - Cergy
© Groupe Domitys

UN SOUHAIT DE MAINTIEN À DOMICILE – QUELLE SITUATION ET QUELS ENJEUX SUR LA CACP ?

Répartition des ménages seniors vivant à domicile par statut d'occupation - 2018



Caractéristiques habitants des maisons individuelles passoires thermiques

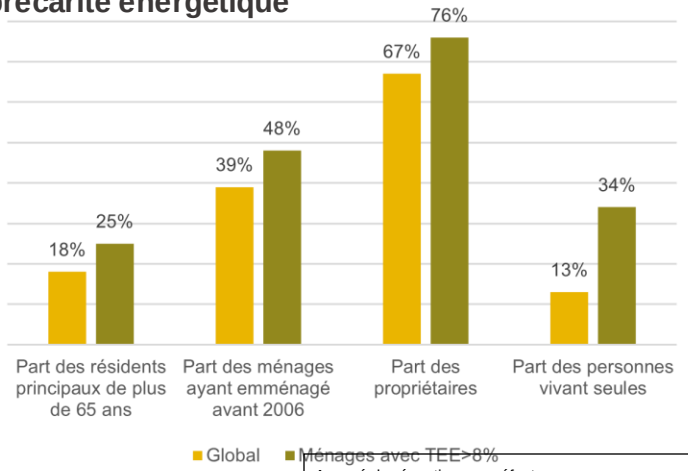


Un vieillissement des ménages et de leur logement qui questionne leur confort

- *Confort thermique*
- *Adaption à la perte d'autonomie*
- *Possibilité de mettre en place et de maintenir un accompagnement adapté à domicile*

Des besoins qui existent dans le logement ordinaire… mais aussi dans les structures de logement spécifique ! (Résidences sociales par exemple)

Caractéristiques des ménages en situation de précarité énergétique



Source : ENERTER 2017, étude [illegible] CACP - 2022

Accusé de réception en préfecture
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Un enjeu : *"Adapter son chez-soi et adopter un nouveau chez soi" Luc Broussy*

UN SOUHAIT DE MAINTIEN À DOMICILE – QUELLE SITUATION ET QUELS ENJEUX SUR LA CACP ?

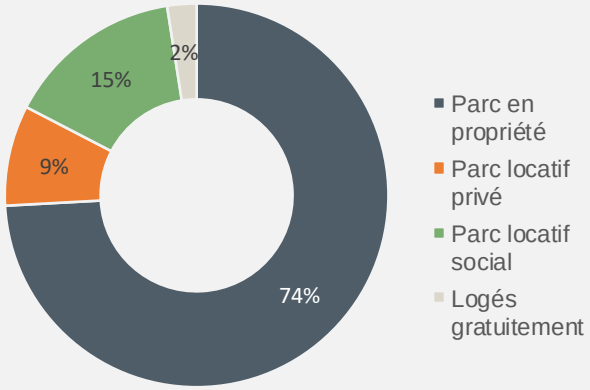
Une sous-occupation importante, qui concerne a priori surtout des seniors

36,3%

Taux de sous-occupation
En 2018

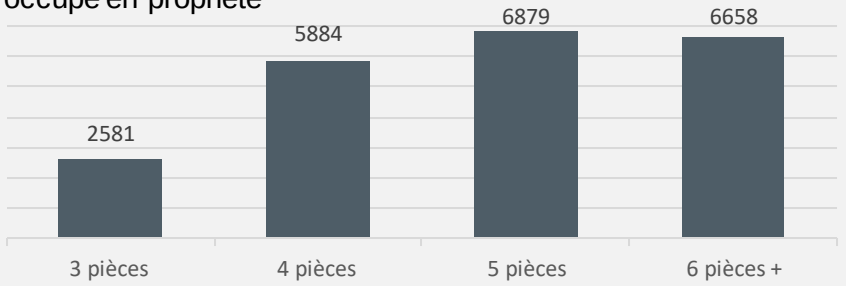
29 677

Logements en sous-occupation

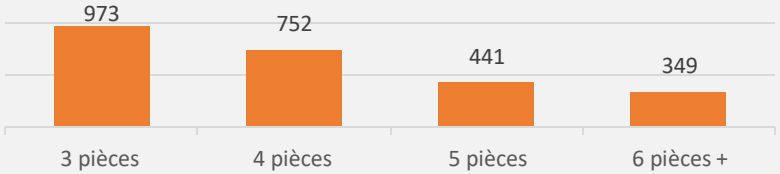


Répartition par typologie

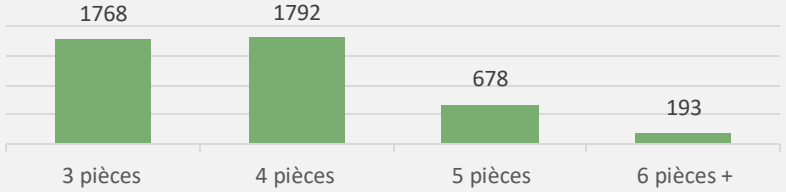
Parc occupé en propriété



Parc locatif privé



Parc locatif social



Source : INSEE - Recensement de la population 2018

- **Un enjeu de gestion de cette sous-occupation pour permettre aux seniors d'habiter un logement mieux adapté à leurs besoins et aux familles d'être mieux logées sur le territoire**
- **Comment emporter adhésions des seniors au projet de déménagement, même pour un chez soi mieux bien calibré, dès lors qu'il ne s'agit plus du même chez soi ?**

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

PANORAMA DE L'OFFRE DEDIEE AUX SENIORS

	Résidences services	Résidence Autonomie	EHPAD
Niveau de perte d'autonomie	Faible ou modérée		Moyenne à élevée
Nature de l'hébergement	Logement individuel et privé avec des espaces communs		Chambre individuelle au sein d'un hébergement collectif
Services proposés	Services collectifs et individuels au forfait ou à la carte : • activités et animations • accueil ou gardiennage et téléassistance • blanchisserie, ménage • restauration, etc.	Services collectifs et individuels : • gardiennage et téléassistance 7jr/7 24h/24 • restauration, espaces collectifs, animations • actions de prévention • blanchisserie, ménage	Prise en charge globale des soins médicaux et paramédicaux, de la dépendance, et de l'hébergement
Possibilité de recours à l'ASH*	✗	✓	✓
Mode de d'occupation	Locataire ou propriétaire	Locataire	

ANTHEUS ADVISORS

ASH : Aide sociale à l'hébergement

Qu'est-ce que ça veut dire ASH ? L'**aide-soignant en milieu hospitalier** (ASH) ou en établissement de soin assure l'hygiène et le confort des patients. A domicile ou en centres d'accueil, il apporte aussi son soutien auxpersonnes dépendantes pour toutes les tâches de la vie quotidienne.

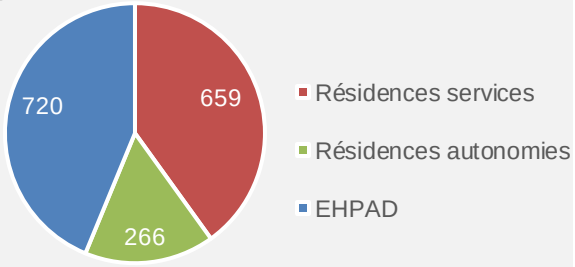
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

QUELLE OFFRE DÉDIÉE AUX SENIORS SUR LE TERRITOIRE ?

Une intensification de la production de l'offre dédiée ces dernières années permettant d'avoir un bon taux de couverture

17 résidences dédiées en 2022, soit **1645** lits

Répartition de l'offre dédiée aux seniors de plus de 60 ans



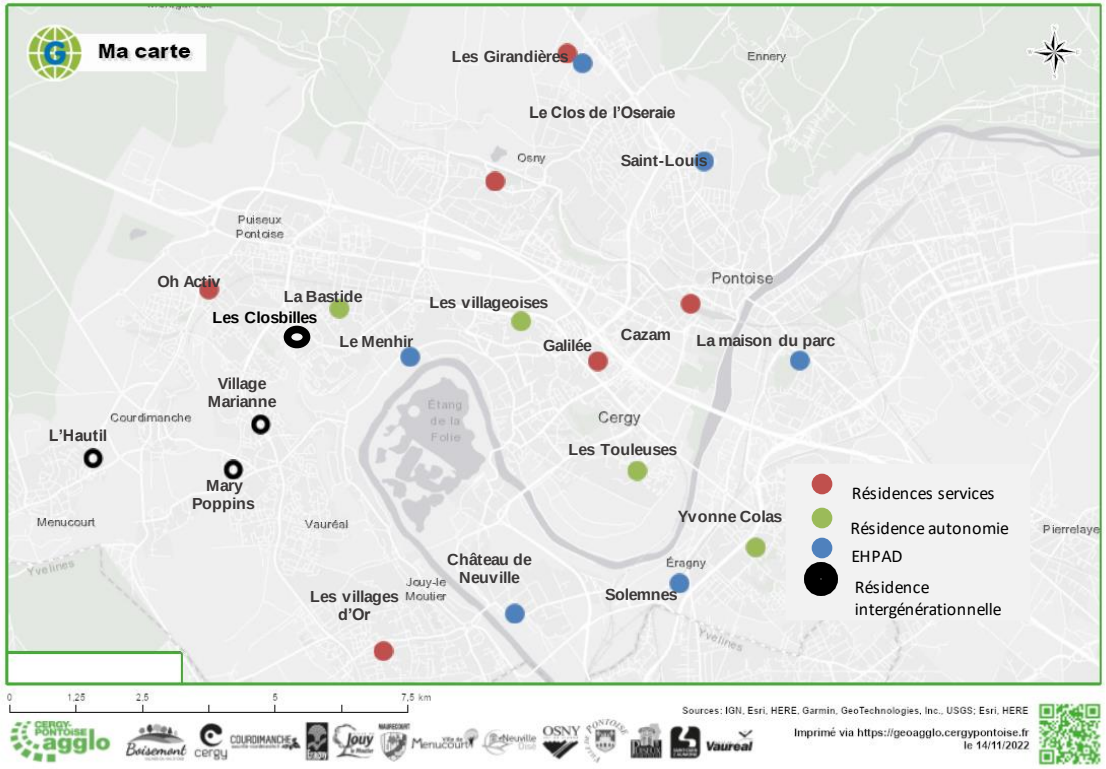
50, 2 places
En résidences dédiées pour 1000 seniors âgées de plus 60 ans

Soit **22** places en EHPAD

Soit **8,1** places en résidences autonomies

Soit **20,1** places en résidences services

Cartographie de l'offre dédiée aux seniors de plus de 60 ans - CACP 2022



Offre en développement - à l'horizon 2023

Près de **500 logements** dédiés aux seniors vont être construits en résidence seniors et intergénérationnelle au sein des différentes communes de l'agglomération (Cergy, Pontoise, Jouy-le-Moutier, Osny, Vauréal).

Source : recensement de l'offre en 2022

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Un enjeu d'accessibilité de l'offre dédiée dans un contexte de paupérisation des seniors âgés de plus de 75 ans

VERS DE NOUVELLES OFFRES POUR HABITER AUTREMENT

Les résidences intergénérationnelles

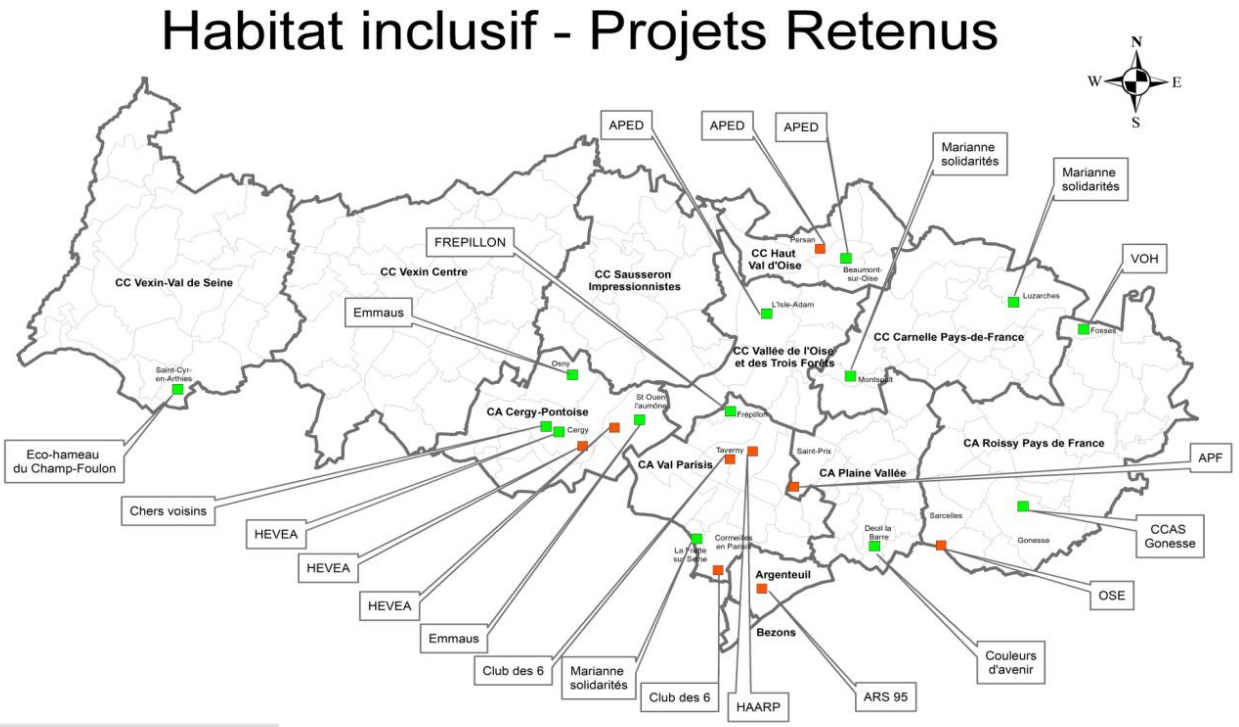
Une offre qui s'est bien développée ces dernières années sur le territoire.

- **Un enjeu sur le peuplement lors du turn-over pour assurer la mixité générationnelle de la résidence**

L'engagement du territoire auprès du Conseil départemental pour développer l'Habitat inclusif

L'habitat inclusif s'adresse aux personnes handicapées et aux personnes âgées qui font le choix, à titre de résidence principale, d'un mode d'habitat regroupé, entre elles ou avec d'autres personnes. Ce mode d'habitat est assorti d'un projet de vie sociale et partagée.

- **Un enjeu de poursuite du partenariat pour favoriser la réalisation de projets adaptés aux besoins**



Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Etat des lieux

Regard sur l’action publique

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

© CACP – Hôtel d’Agglomération

QUELLES ORIENTATIONS ET QUELLES ACTIONS POUR LE PLH EN COURS ?

Orientations

- Poursuivre un effort de construction élevé, en anticipant sur son impact en termes d'équipements et de services.
- Mieux répondre aux besoins locaux tout en maintenant la fonction d'accueil du territoire, notamment en favorisant la décohabitation et l'accès au logement
- Maintenir la qualité et l'attractivité du parc existant, notamment du parc social et des copropriétés, notamment en matière énergétique

Les actions pour le logement des seniors

Travail sur la programmation et l'agrément de 4 résidences sociales intergénérationnelles :

- Vauréal Mary Poppins et Village Marianne (livrées)
- Cergy les Linandes (en cours)
- Osny secteur Ste Marie (en cours)

Mobilisation des aides à la pierre pour l'adaptation des logements à la dépendance (ANAH)

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

QUELLES ORIENTATIONS POUR LE FUTUR PLH ?

Orientations

- Poursuivre un développement de **l'offre de logements équilibré, sobre et de qualité**
- Améliorer **l'accès au logement et le parcours résidentiel** des ménages dans leur diversité en travaillant à une offre adaptée, aux prix maîtrisés, équilibrée sur l'ensemble des communes du territoire
- Contribuer à la **dynamique de rénovation** du parc de logements en mettant l'accent sur la rénovation énergétique globale
- Mener à bien la réforme de la **demande et des attributions de logement social** en tant que co-pilote et coordinatrice de la démarche

Pistes d'actions "phares" pour le logement des seniors

Favoriser autant que possible le maintien à domicile … qui peut être dans un autre « chez-soi »

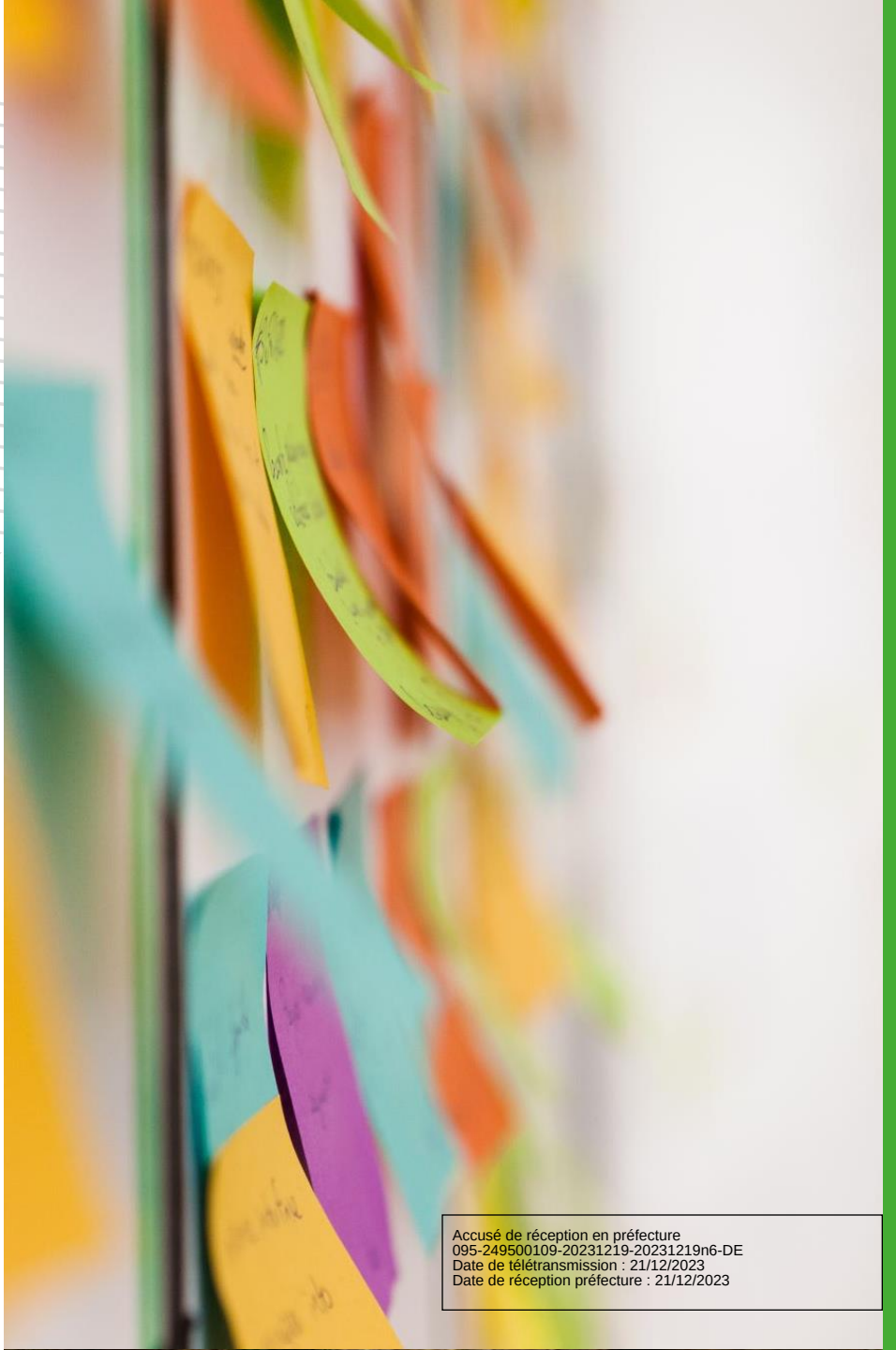
- Poursuivre le travail engagé avec le Conseil Départemental sur l'Habitat inclusif
- Lancer une étude de programmation à l'image de celle réalisée pour le logement étudiant permettant de dimensionner et de définir le ou les produits à développer les plus adaptés pour permettre le maintien à domicile « dans un autre domicile » des seniors actifs et/ou fragiles

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

ATELIER

Le vieillissement démographique est un phénomène relativement nouveau sur le territoire. De plus, la CACP ne dispose pas d'une place centrale dans la gouvernance des acteurs qui prennent en charge cet enjeu. La prise en compte du parcours résidentiel des seniors nécessite donc une meilleure connaissance de ce public et un renforcement d'expertise pour la CACP.

Cet atelier devait servir à nourrir le futur cahier des charges pour l'étude programmatique prévu dans le programme d'actions du PLH 2023-2028. L'objet de cette étude est de dimensionner et de définir le ou les produits le.s plus adapté.s à développer pour permettre le maintien à domicile « dans un autre domicile » des pré-retraités, des seniors actifs et/ou fragiles voire à évaluer les besoins non couverts par l'offre en maison de retraite.



Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

L'HEURE DE L'ECHANGE

1. **Alimentons le diagnostic en échangeant sur l'offre et les besoins des seniors dans leur pluralité.**

2. **Le dimensionnement de l'offre au regard des besoins de ces ménages et des besoins globaux du territoire (concurrence, foncier, etc.)**

   - Comment la réponse aux besoins des personnes âgées s'intègre dans la réponse aux besoins globaux ? (Offre neuve et maintien à domicile)
   - Est-ce que l'articulation entre le souhait de maintien à domicile est compatible avec la diminution de la sous-occupation ? Si ce n'est pas compatible, comment fait-on pour mobiliser les personnes âgées ?

3. **La sensibilisation des acteurs et des publics**

   - Quels leviers mobiliser pour activer le parcours résidentiel des seniors ?

➢ ***L'enjeu sous-jacent de cet atelier est de définir nos attentes sur le cahier des charges pour l'étude programmatique***

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

RESTITUTION DES ÉCHANGES

Premiers retours sur l'adéquation de l'offre dédiée aux besoins

- Des **résidences intergénérationnelles** qui répondent à une vraie demande mais une capacité à maintenir la part de logements seniors qui nécessite un dimensionnement approprié, un travail partenarial volontariste sur le peuplement et une expertise reconnue du gestionnaire
- Un **parc de logements intermédiaires** qui pourrait répondre à la demande d'une partie des personnes âgées, notamment en centre-ville, de résidences dédiées à prix maîtrisés

Autres enjeux mis en évidence

- Un enjeu de **prévention, sensibilisation, information dès l'âge de 60 ans** afin d'aider à changer d'état d'esprit vers un parcours résidentiel descendant en informant sur les solutions existantes. Il y a peut-être même un besoin d'accompagnement de ce changement comme il existe pour les jeunes
  = Prévoir des réunions publiques sur le vieillissement dans le logement
- Un enjeu de **sous-occupation** mais question du souvenir qui prime sur le confort. Potentiellement un parc adapté aux familles en milieu de parcours résidentiel
- Parfois **vacance durable des logements** en raison de l'état de santé des seniors.

Propositions pour le futur cahier des charges

La cible de l'étude

- Les pré-retraités,
- Les seniors,
- Les aidants

Interroger des seniors habitant encore leur domicile pour évaluer leurs besoins et envies mais aussi de seniors ayant déménagé pour comprendre les leviers qui ont motivé leur décision

Méthodologie

- Réalisation d'une enquête qualitative auprès des publics cibles et des experts
- Appui sur le diagnostic réalisé par le Conseil Départemental au titre de l'habitat inclusif
- Appui sur les travaux menés par le SIAO 95 sur les seniors en situation de grande précarité.

Les sujets à traiter

- Identification des freins à la mobilité (coût du déménagement, taille du logement, freins émotionnels, condition physique...)
- La bonne localisation au vu de la proximité des services notamment de santé, des commerces, des transports en commun, des proches / aidants...
- définition des types d'habitat « alternatif » qui pourraient motiver un déménagement des seniors vers un autre « chez soi »(taille, prix, location ou accession, organisation du logement, espaces extérieurs, services intégrés...)
- Le positionnement sur les solutions suivantes : résidence intergénérationnelle, béguinage, colocation senior, cohabitation avec un jeune

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Atelier n°6

COMMENT ACCÉLÉRER LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DU PARC EXISTANT, SOCIAL ET PRIVÉ ?

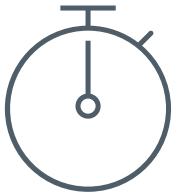
Lundi 03 avril 2023

CERGY-PONTOISE agglo

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

DÉROULÉ DE L'ATELIER

13h45
-
15h45



15'	Accueil café
15'	Etat des lieux
1h15	Atelier

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

ETAT DES LIEUX

© Getty

Retour sur l'étude énergie demain

Quelles sont les caractéristiques des passoires thermiques sur le territoire ?

Quels sont les profils de ménages concernés par les faibles performances énergétiques ?

Projection financière des rénovations énergétiques globales

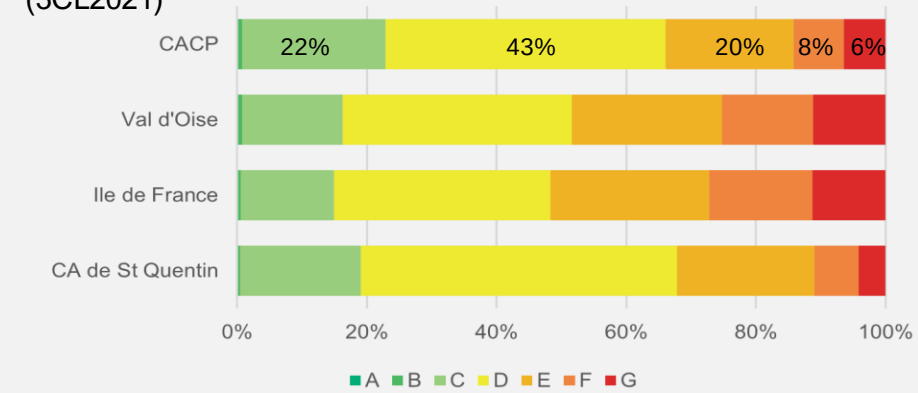
Action publique menée par la CACP

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

DES PERFORMANCES PLUTÔT BONNES MAIS UN PARC QUI VIEILLIT EN BLOC

- **Des performances énergétiques plutôt bonnes en moyenne** du fait de la ville nouvelle.
- **Un parc social globalement satisfaisant** sur le plan énergétique mais une attention à avoir sur les besoins en réhabilitation, avec des résidences à cibler.

Part des résidences principales privées par étiquette énergétique (3CL2021)



Source : *Eneter 2017 – Etude sur les potentiels et besoins en rénovation énergétique - Energie Demain - 2022*

Consommation moyenne tous usages des logements du parc privé : **161kWh/m²**
188 kWh/m2 dans le 95
189 kWh/m2 en IDF

8 100
passoires thermiques (étiquettes F et G) soit **14%** des RP du parc privé

Parc locatif privé : **42,8%** de logements en E,F,G

Parc occupé en propriété **: 44,7%** de logements en E,F,G

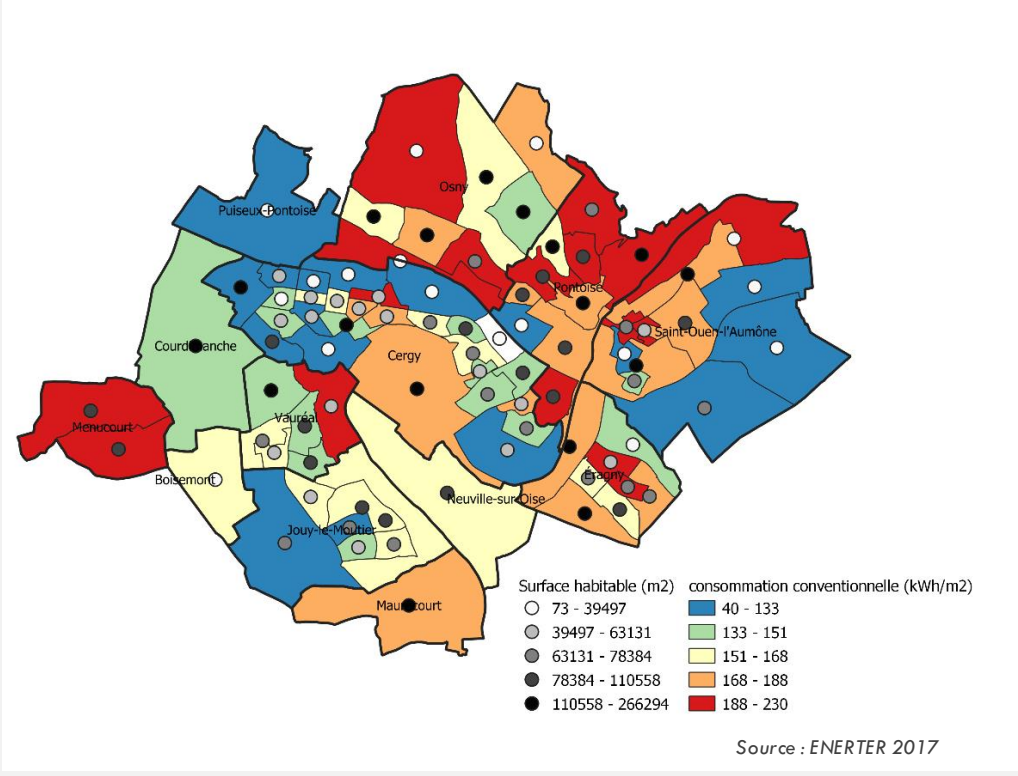
Source : Sans travaux de rénovation énergétique, près d'un logement francilien sur deux bientôt interdit à la location - Insee Analyses IDF n°159 et note rapide N°957 IPR, octobre 2022

A noter : une étude est en cours sur la question des performances énergétiques du parc en copropriété

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

UN PARC DE MAISONS INDIVIDUELLES QUI CONCENTRE LES PASSOIRES THERMIQUES

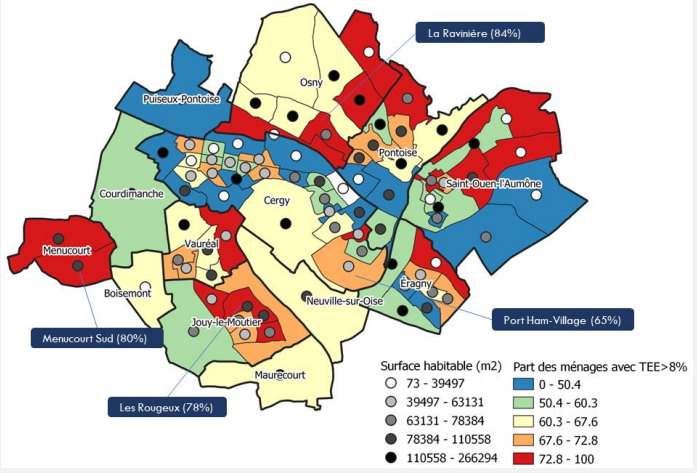
Part des passoires thermiques (étiquette F et G) par IRIS au sein des résidences privées principales



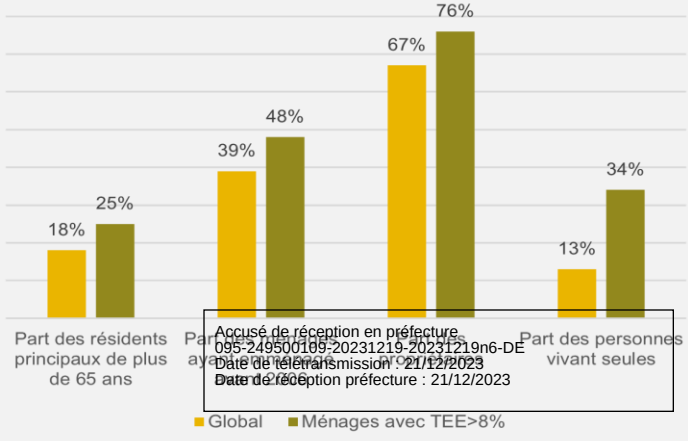
Source : ENERTER 2017

- Des passoires énergétiques sur-représentées au sein des **maisons individuelles (19%)**
- Des taux d'effort énergétiques très importants pour certains ménages, qui peuvent être liés ou non au logement lui-même : **la précarité énergétique ne correspond pas toujours aux passoires énergétiques**

Part des ménages dont le Taux d'Effort Energétique est supérieur à 8% dans les résidences principales privées



Caractéristiques des ménages vulnérables



Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

UNE MONTÉE EN PUISSANCE DE L'INTÉRÊT DES MÉNAGES POUR LA RÉNOVATION THERMIQUE MAIS UN PASSAGE À L'ACTE LIMITÉ

- Des rénovations a priori moins chères au logement dans les copropriétés, mais complexité de la prise de décision
- **Un reste à charge aujourd'hui trop élevé pour les ménages ciblés pour les rénovations globales (modestes et très modestes)**. Une augmentation du niveau des aides ANAH prévue sur 2023 mais qui restera insuffisante
- **Des rénovations globales « phagocytées » par les gestes de rénovation simple**, moins efficaces mais permettant un étalement des dépenses dans le temps pour les ménages
- Une vraie **problématique d'accès au crédit et de préfinancement des travaux**

Coût moyen des travaux par ménage (RPP)

Sources : *Eneter 2017 – Etude sur les potentiels et besoins en rénovation énergétique - Energie Demain - 2022*

Montant d'aides ANAH « MaPrimeRénov Sérénité » par logement en 2022

Volumes de rénovations traités dans le cadre de l'ANAH en 2021 et 2022

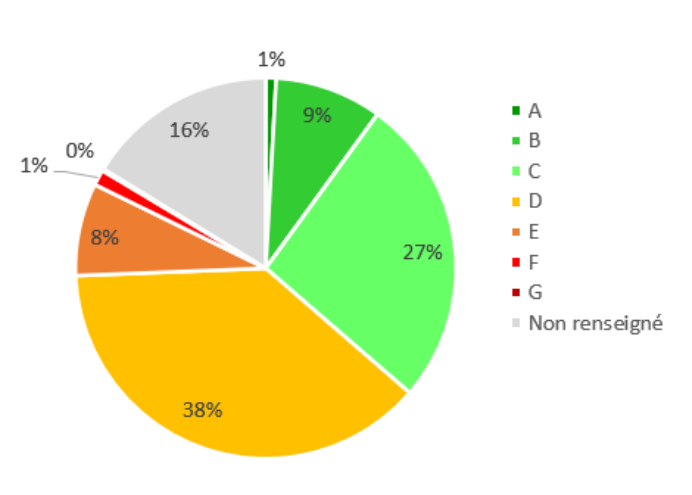
	Nb de dossiers 2021	Nb de dossiers 2022 (à fin nov)
Aides individuelles	52	26
Copropriétés	3 (225 lgts)	1 (111 lgts)

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DU PARC SOCIAL

- La rénovation énergétique du parc social a été et est encore fortement portée par les bailleurs sociaux ; les plans de rénovation de logements classés F et G sont établis dans les conventions d'utilité sociale.
- Un retour des aides à la pierre de l'Etat sur les projets de rénovation – thermique – du parc, qui favorisent également la restructuration du parc ancien*
- Un développement de la ville nouvelle et de la ville récente qui a favorisé la constitution de copropriétés « mixtes » privé / social (étude VOC 2019 : estimé à 11% des copropriétés du territoire)

Performances énergétiques du parc social



Source : RPLS 2022

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Etat des lieux

Quelles actions publiques sont menées par la CACP ?

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

QUELLES ORIENTATIONS ET QUELLES ACTIONS POUR LE PLH EN COURS ?

Orientations

- Poursuivre un effort de construction élevé, en anticipant sur son impact en termes d'équipements et de services.
- Mieux répondre aux besoins locaux tout en maintenant la fonction d'accueil du territoire, notamment en favorisant la décohabitation et l'accès au logement
- Maintenir la qualité et l'attractivité du parc existant, notamment du parc social et des copropriétés, notamment en matière énergétique

Les actions "phares" tournées vers la rénovation énergétique

Sur le financement des projets

- Mise en œuvre de la délégation des aides à la pierre pour la rénovation du parc privé (ANAH) et montée en puissance des aides à la rénovation énergétique sur le parc social
- Aides propres de la CACP sur le parc privé (appui aux opérations d'amélioration programmées de l'habitat : Marcouville à Pontoise et Bastide à Cergy, appui aux opérations dans le diffus ciblé sur les maisons individuelles puis les copropriétés) et sur le parc social (aide à la rénovation énergétique mais non mobilisée, mise en place fin 2022 d'un dispositif de garantie des emprunts pour la rénovation du parc social)

Sur l'accompagnement à la rénovation énergétique

- Inscription dans le dispositif SARE porté par le CD (financement de 52 000€ par/an)
- Mise en place de permanences ADIL et SOLIHA

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

QUELLES ORIENTATIONS POUR LE FUTUR PLH ?

Orientations

- Poursuivre un développement de **l'offre de logements équilibré, sobre et de qualité**
- Améliorer **l'accès au logement et le parcours résidentiel** des ménages dans leur diversité en travaillant à une offre adaptée, aux prix maîtrisés, équilibrée sur l'ensemble des communes du territoire
- Contribuer à la **dynamique de rénovation** du parc de logements en mettant l'accent sur la rénovation énergétique globale
- Mener à bien la réforme de la **demande et des attributions de logement social** en tant que co-pilote et coordinatrice de la démarche

Pistes d'actions « phares »

✓ **Contribuer à la dynamique de rénovation énergétique globale du parc de logements privés et** doubler le nombre de logements financés à horizon 2028

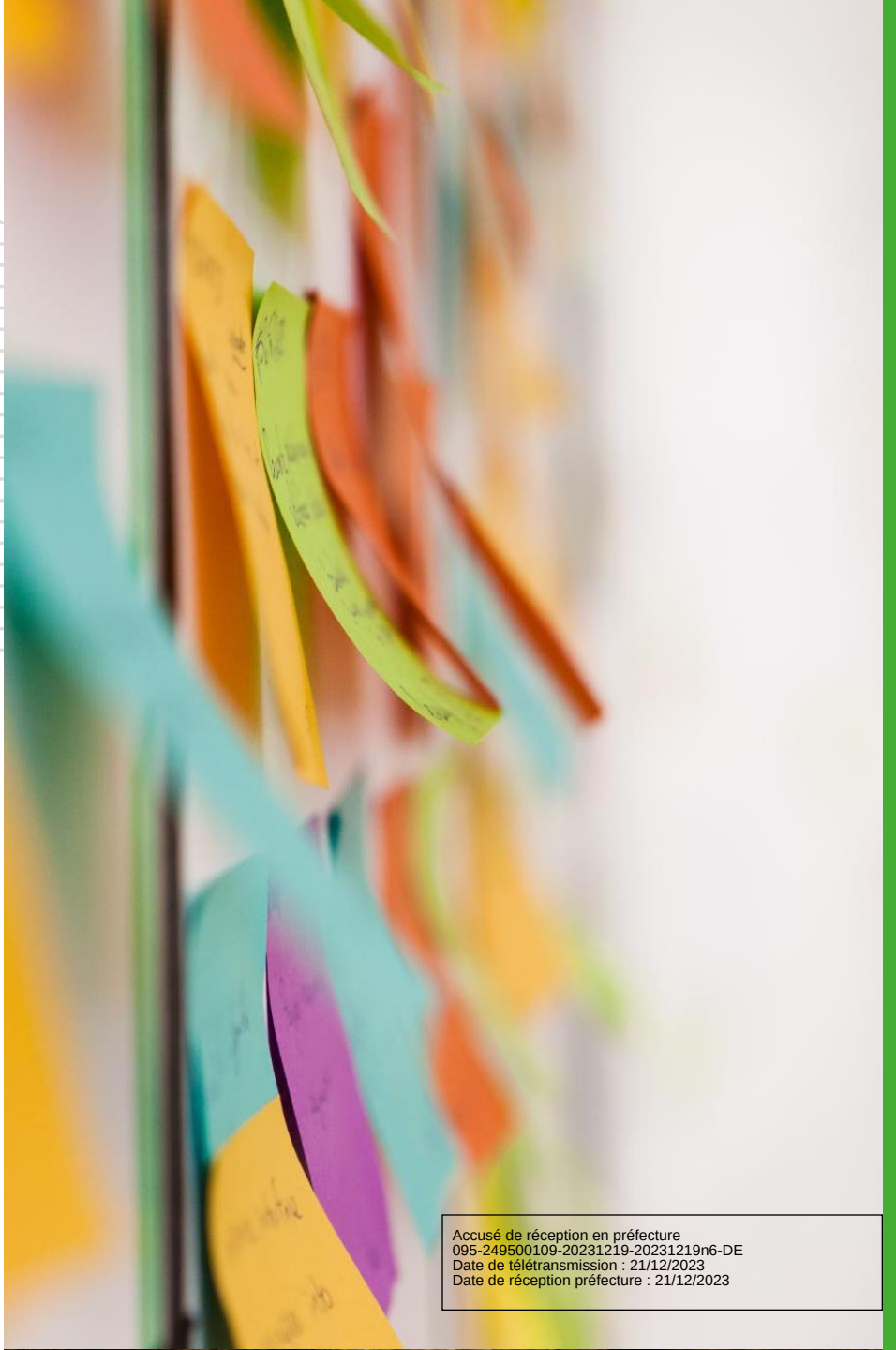
- **Poursuivre l'implication de la CACP dans la dynamique FranceRénov** pour informer et accompagner au mieux l'ensemble des ménages du territoire dans leurs projets de rénovation énergétique
- **Poursuivre la délégation des aides à la pierre sur le volet parc privé / rénovation énergétique**
- **Favoriser le déclenchement des travaux en proposant aux ménages les plus modestes du parc privé et aux copropriétés une aide financière complémentaire aux aides existantes**

✓ **Sur le parc social, mobiliser l'agglomération aux côtés des autres partenaires pour permettre la réalisation des projets**

- Mieux **suivre** les réhabilitations des bailleurs sociaux
- Poursuivre l'accompagnement des projets de restructuration / réhabilitation via **la délégation des aides à la pierre** et la participation aux **comités de pilotage** des opérations le cas échéant
- Appuyer les bailleurs en tant que de besoin en poursuivant la **garantie d'emprunts** pour les projets qui incluent un volet rénovation énergétique

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

ATELIER



Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

LES RÈGLES DU JEU

ATELIER

Etape 1
Constituer 3 groupes

Etape 2
Tenter de répondre aux questions en écrivant vos idées
1h'

Etape 3
Restitution synthétique de chaque groupe
5' par groupe

- Un groupe consacré à **l'information collective** sur la rénovation énergétique (des copropriétaires, des élus et techniciens et des syndics)

- Un groupe consacré au **financement** de la rénovation énergétique globale - Comment par la mise en place d'une aide locale, on rend l'aide Ma Prime Rénov' Sérénité et Ma Prime Renov' Copropriété attractives et efficaces ?

- Un groupe consacré à la rénovation énergétique du **parc social** où l'agglomération se positionne en ressource

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

LES RÈGLES DU JEU

ATELIER

- Un groupe consacré à **l'information collective** sur la rénovation énergétique (des copropriétaires, des élus et techniciens et des syndics)
  - **Mobiliser l'information** : Comment bien mobiliser les ressources existantes pour informer les copropriétaires, les techniciens et les élus ainsi que les syndics ?
  - **Sujets d'informations** : Sur le territoire, où se situent les points de blocages nécessitant de l'information/formation/ accompagnement ? Et pourquoi ?

- Un groupe consacré au **financement** de la rénovation énergétique globale –
  - **Efficacité d'une aide financière locale** : Comment par la mise en place d'une aide locale, on rend l'aide Ma Prime Rénov' Sérénité et Ma Prime Renov' Copropriété attractives et efficaces ?
  - **Les indicateurs et critères d'élégibilité** Dans la mise en place d'une aide locale quels indicateurs sont à considérer ? Et les arbitrages à privilégier ?
  - Faut-il avoir une politique différente entre la rénovation énergétique des maisons individuelles et des copropriétés ?

- Un groupe consacré à la rénovation énergétique du **parc social** où l'agglomération se positionne en ressource
  - **Garantie d'emprunt :** Est-ce que les critères conviennent ? A-t-on tout anticipé ?
  - **Rénovation énergétique du parc privé** : Qu'est-ce qu'il manque aux bailleurs pour porter les projets de rénovation énergétique dans des copropriétés mixtes ?
  - **Rénovation énergétique du parc social** : Comment mettre en place un suivi des rénovations du parc social qui soit à la fois efficace et facile à gérer pour l'ensemble des acteurs ?

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

RESTITUTION DES ECHANGES

Le projet de territoire porte un engagement de transition écologique et énergétique. A ce titre, la rénovation énergétique du parc de logement est une priorité du territoire qui :

- Participe au dispositif SARE* piloté par le Conseil Départemental
- Souhaite mettre en place une aide financière afin d'abonder les aides de l'ANAH*, pour les projets de rénovation énergétique globale

Au titre de l'élaboration du Programme Local de l'Habitat, plusieurs axes de réflexion étaient à questionner : l'information collective ; le financement de la rénovation énergétique globale et la rénovation énergétique du parc social

*SARE : Service d'Accompagnement à la Rénovation Energétique

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

RETOUR SUR LE VOLET INFORMATION COLLECTIVE

RESTITUTION DES ECHANGES

Points de blocage nécessitant de l'information

- Des freins sur le nombre d'interlocuteurs qui transmettent l'information et un manque de communication sur la tenue des réunions d'informations
- Nécessité d'informer et d'accompagner très fortement les ménages pour renforcer la dynamique (appui à l'établissement d'un panel de travaux efficaces, capacité à déposer un dossier de plus en plus numérisé, nombreux projets de travaux n'allant pas au bout…)
- Un besoin d'aider les particuliers à coordonner les travaux ce qui implique au-delà une organisation des filières professionnelles
- Le volet prise de décisions : complexité au vu de la spécificité de la ville nouvelle avec des imbrications juridiques complexes
    - Les ASL* notamment
- Le volet patrimoine : des secteurs et des quartiers qui se ressemblent, une piste à travailler sur les économies d'échelles

Des solutions proposées

- Mobiliser différents canaux d'informations : réunions collectives (webinaire ou présentiel), sorties terrains, balade thermique, newsletter, conférence, accessibilité de l'information sur le site internet.
- Proposer un lieu unique lié à la transition énergétique et écologique
- Miser sur les retours d'expérience pour réussir à « embarquer » le public

*ANAH : Agence Nationale de l'Habitat
*ASL : Association Syndicale Libre

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

RETOUR SUR LE VOLET PARC SOCIAL

RESTITUTION
DES ECHANGES

La CACP compte bon nombres de copropriétés mixtes, les bailleurs sociaux ont ainsi intérêt à prendre part au début autour de la rénovation énergétique globale des copros du parc privé. La question suivante leur a donc été posée : Qu'est-ce qu'il manque pour porter les projets de rénovation énergétique des copropriétés mixtes ?

- Aujourd'hui, un enjeu qui se pose sur les écarts de DPE*. Le mode de calcul du DPE des bailleurs sociaux s'avère plus précis que celui de l'Etat, de fait il y a des décalages qui posent souci et qu'il conviendrait de résoudre pour faciliter les prises de décisions
- Des financements qui couvrent insuffisamment les coûts induits pour des logements classés E, F, G. Proposition de revoir le niveau de financement en fonction de la typologie de logement (un pavillon coûte plus cher que du collectif)
- Difficulté parfois aussi car les parties gérées par le syndic ne peuvent être rénovées donc sauts d'étiquette compliqués sur le bailleur social
- Bailleur ne sait pas toujours s'il peut enclencher une dynamique car ne connaît pas les copropriétaires
- Un besoin d'accompagnement poussé pour les derniers logements classés G qui contiennent des contraintes (patrimoine classé, maison individuelle, etc.)
- Un besoin de tenir compte des coûts invisibles afférent aux travaux de rénovation énergétique notamment le relogement

La CACP garantit les emprunts dans le cadre de la réhabilitation du parc social. Est-ce que les critères conviennent ? A-t-on tout anticipé ?

- D'après les retours, le critère de 30% de gain énergétique convient. En revanche, il n'est pas toujours possible pour le bailleur d'atteindre cet objectif, dès lors que l'isolation par l'extérieur est inenvisageable.

La CACP peine à suivre les rénovations énergétiques du parc social, et souhaiterait pour ce faire trouver un moyen efficace et facile à gérer pour l'ensemble des acteurs.

- Il a été recommandé de se reposer sur l'existant (RPLS*, CUS*, vente, etc.) et de constituer un vivier mutualisant ces sources

*CUS : Convention d'Utilité Sociale
*DPE : Diagnostic de Performance Energétique
*RPLS : répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-2023i219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

RETOUR SUR LE VOLET FINANCIER

Point de blocage pour une rénovation globale

- Confirmation de l'intérêt des ménages pour le geste par geste, qui leur permet d'étaler les dépenses. Parfois tout n'est pas à refaire dans un Logement. Et parfois les 35% sont durs à atteindre. Parfois les ménages aimeraient pouvoir faire les travaux eux-mêmes, mais ça n'est pas pris en compte par les aides
- En copropriété, aide à la décision difficile et syndics rarement moteurs
- Besoin fort en préfinancement / difficultés d'accès au crédit qu'une subvention ne viendra pas combler
- Montant de 4,6M€ important mais insuffisant pour améliorer tous les logements

→ souci majeur de la CACP : trouver la ligne de crête entre

- Une aide qui fasse réellement effet levier, donc pas trop saupoudrée, et une aide qui permette de traiter la diversité des problématiques rencontrées
- Une aide lisible pour les ménages et facile à instruire et une aide qui soit la plus pertinente possible → on reste bien sur les critères de l'ANAH, même si tous ne seront pas forcément mobilisés et si la pondération pourra être différente

Faut-il avoir une politique différente entre la rénovation énergétique des maisons et des copropriétés ?

Pour les copropriétés, des obligations règlementaires et une aide à la réalisation d'études en amont qui pourraient aider à déclencher le geste de rénovation (diagnostic technique global) en sus des aides aux travaux. En effet aujourd'hui si les travaux ne sont pas réalisés l'ANAH ne finance pas l'étude.

Pour les propriétaires occupants modestes ou très modestes, un besoin d'aide au financement des travaux, notamment pour les plus âgés. Plus difficile à traiter

+ Possibilité pour les communes de mettre en place l'exonération de TFPB mais on n'est pas forcément sur une rénovation globale

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

*ANAH : Agence Nationale de l'Habitat

ANNEXE

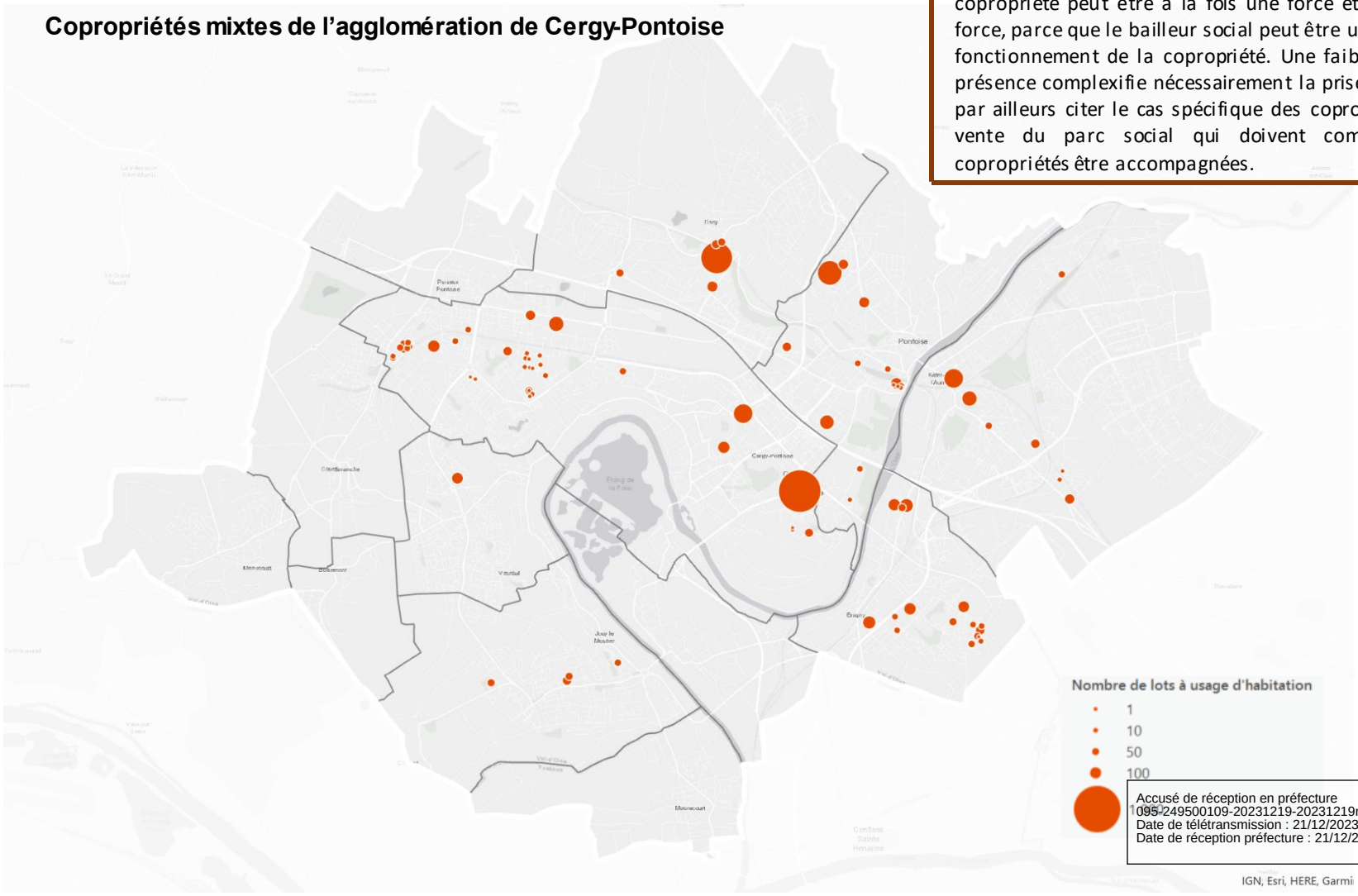
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

UN INTÉRÊT POTENTIEL DES BAILLEURS SOCIAUX À SOUTENIR LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DU PARC PRIVÉ DANS LE CAS DES COPROPRIÉTÉS MIXTES

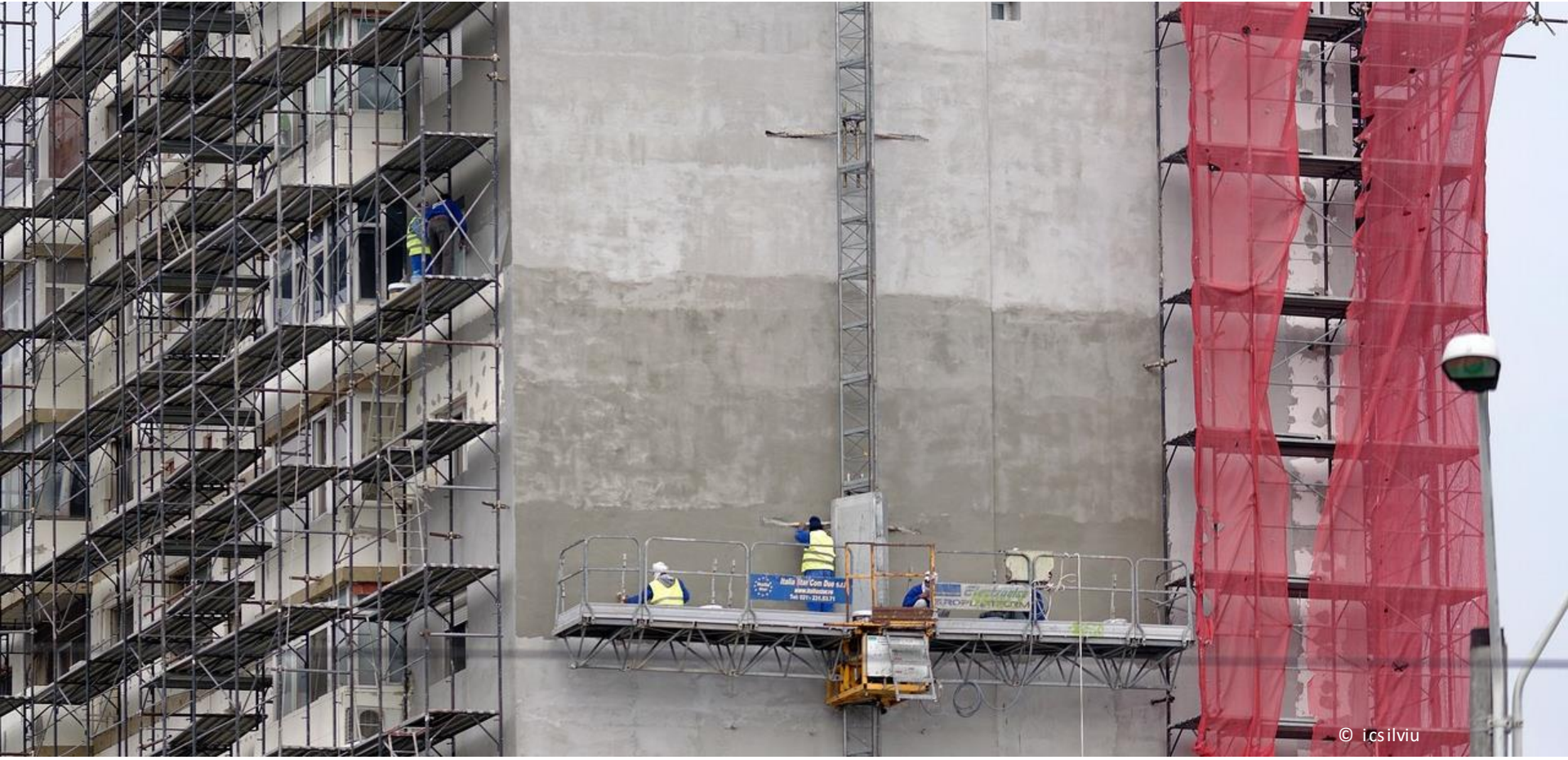
Les copropriétés mixtes (privées et sociales)

Pour les partenaires, l'implication d'un bailleur social dans une copropriété peut être à la fois une force et une faiblesse. Une force, parce que le bailleur social peut être un appui pour le bon fonctionnement de la copropriété. Une faiblesse, parce que sa présence complexifie nécessairement la prise de décision. Il faut par ailleurs citer le cas spécifique des copropriétés issues de la vente du parc social qui doivent comme les nouvelles copropriétés être accompagnées.

Copropriétés mixtes de l'agglomération de Cergy-Pontoise



Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023



Atelier n°7

QUELS ENJEUX ET QUELS LEVIERS EN MATIÈRE DE RENOUVELLEMENT URBAIN ET DE PÉRENNISATION D'UN PARC DE LOGEMENTS DE QUALITÉ ?

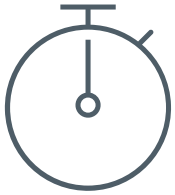
Lundi 03 avril 2023

CERGY-PONTOISE agglo

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

DÉROULÉ DE L'ATELIER

16h00
-
17h30



15' Accueil café

10' Etat des lieux

45' Atelier

20' Restitution en plénière

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

ETAT DES LIEUX

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

© icsilviu

QUELLES ORIENTATIONS ET QUELLES ACTIONS POUR LE PLH EN COURS ?

Orientations

- Poursuivre un effort de construction élevé, en anticipant sur son impact en termes d'équipements et de services.
- Mieux répondre aux besoins locaux tout en maintenant la fonction d'accueil du territoire, notamment en favorisant la décohabitation et l'accès au logement
- Maintenir la qualité et l'attractivité du parc existant, notamment du parc social et des copropriétés, notamment en matière énergétique

Les actions "phares" en matière de renouvellement urbain

Concernant l'appui aux copropriétés

- Mise en place d'un outil de Veille et d'Observation sur les Copropriétés
- Organisation de réunions d'information/formation des copropriétaires
- Poursuite et renforcement de l'appui financier aux copropriétés dégradées (opérations de Marcouville à Pontoise et Bastide à Cergy) qui sont restées pilotées par les communes
- Etude en cours sur les potentiels de rénovation énergétique du parc privé en copropriété

Concernant l'amélioration de la qualité du parc en diffus

- Une implication via la délégation des aides à la pierre pour l'amélioration du parc au sens large, même si au vu des priorités de l'Etat = accent sur les rénovations énergétiques dans le parc privé comme social
- Polices de l'habitat non remontées à l'échelle de l'agglomération; mise en place par la CACP du permis de louer (SOA, Pontoise, Cergy) et de diviser (Cergy) à la demande et communes et mis en œuvre par elles
- Etude réalisée sur les potentiels de rénovation énergétique du parc privé en maison individuelle

Concernant les opérations plus larges de renouvellement urbain

- Finalisation des projets « ANRU 1 » à Cergy et Saint-Ouen l'Aumône, mise en place des projets « ANRU 2 » à Cergy et Pontoise
- Mobilisation pour le renouvellement du quartier des Eguerêts à Jouy-le-Moutier

Accusé de réception Préfecture
095-249500109-20231219-20231219ns-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Qualité du parc privé : des enjeux qui s'accentuent, des problématiques et des acteurs imbriqués

Des enjeux de qualité du parc

- Un parc construit dans les années « ville nouvelle » réputé de bonne qualité, mais qui vieillit en bloc et qui engendre des situations d'imbrications juridiques complexes ne facilitant pas les prises de décision dans les copropriétés
- Des secteurs plus anciens (centres-villes, villages) dans lesquels la part de logements potentiellement (ou réellement) indignes n'est parfois pas négligeable

Des enjeux liés au passage d'une ville nouvelle à une ville constituée

- Nécessité de travailler sur le tissu urbain existant, bâti ou non, pour retrouver des capacités de construction

Des enjeux de pilotage et de gouvernance

- Des questions historiquement pilotées par les communes ; une demande d'accompagnement croissante de leur part sur ce sujet et des textes qui positionnent de plus en plus les intercommunalités comme cheffes de file
- Des moyens insuffisants à ce stade pour positionner la CACP en « moteur » d'un travail sur le renouvellement du parc

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

QUELLES ORIENTATIONS POUR LE FUTUR PLH ?

Orientations

- Poursuivre un développement de **l'offre de logements équilibré, sobre et de qualité**
- Améliorer **l'accès au logement et le parcours résidentiel** des ménages dans leur diversité en travaillant à une offre adaptée, aux prix maîtrisés, équilibrée sur l'ensemble des communes du territoire
- Contribuer à la **dynamique de rénovation** du parc de logements en mettant l'accent sur la rénovation énergétique globale
- Mener à bien la réforme de la **demande et des attributions de logement social** en tant que co-pilote et coordinatrice de la démarche

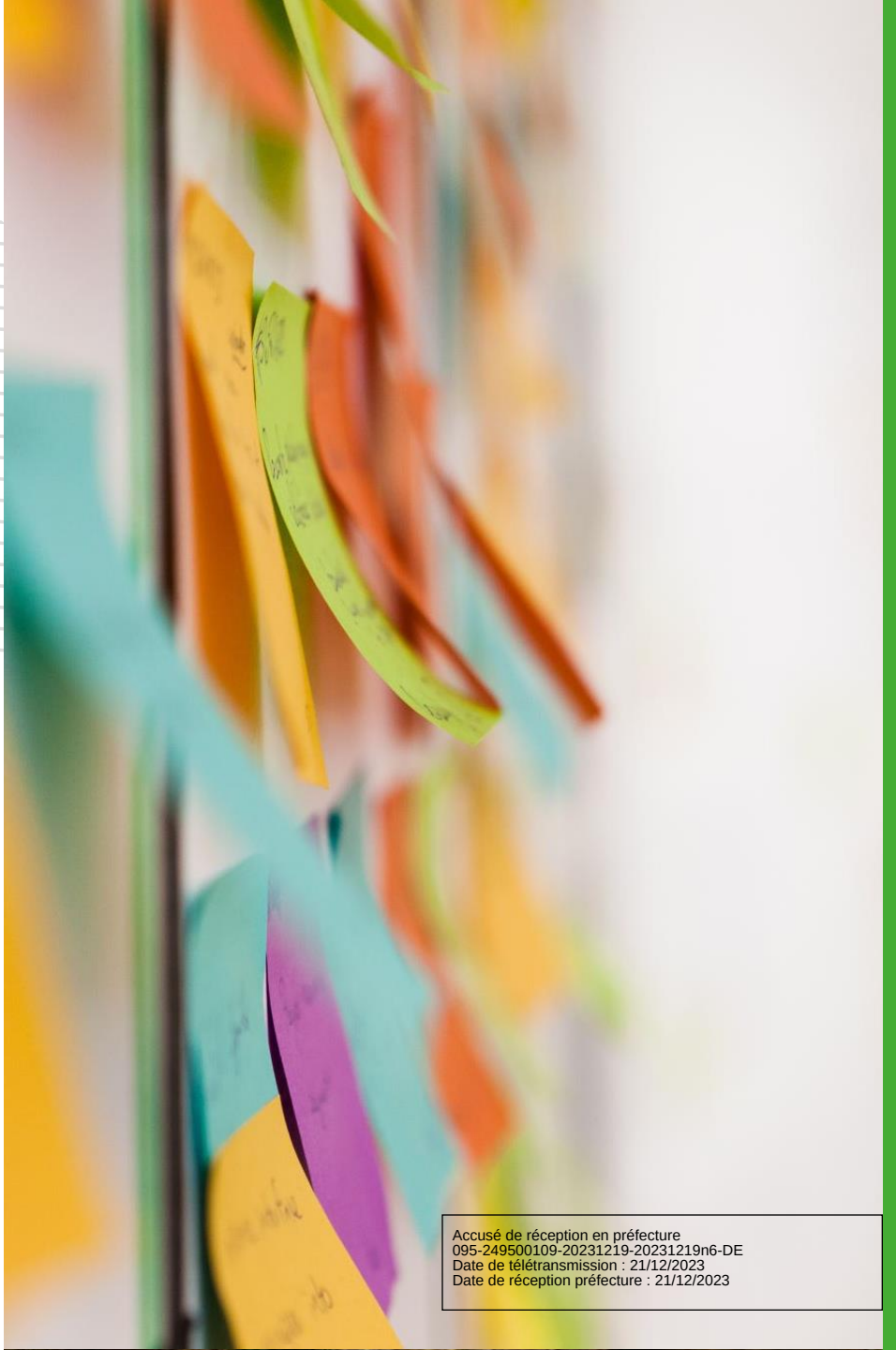
Pistes d'actions "phares" en matière de renouvellement urbain

- **Sur le parc privé, contribuer plus largement son amélioration en positionnant l'agglomération comme acteur ressource**
  - ✓ Mobiliser les outils existants pour permettre une **observation** de grands indicateurs sur cette thématique
  - ✓ Poursuivre le rôle de relai **d'information et d'animation** intercommunale auprès des communes
  - ✓ Continuer à permettre aux communes qui le souhaitent de mettre en œuvre le **permis de louer et/ou de diviser délégué**
  - ✓ Poursuivre la mobilisation des **aides à la pierre** sur les volets autres qu'énergétique

- **Sur le parc social, mobiliser l'agglomération aux côtés des autres partenaires pour permette la réalisation des projets**
  - ✓ Mieux suivre les réhabilitations des bailleurs sociaux
  - ✓ Poursuivre l'accompagnement des projets de restructuration / réhabilitation via **la délégation des aides à la pierre** et la participation aux **comités de pilotage** des opérations le cas échéant
  - ✓ Appuyer les bailleurs en tant que de besoin en poursuivant la **garantie d'emprunts** pour les projets qui incluent un volet rénovation énergétique

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

ATELIER



Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

LES RÈGLES DU JEU

ATELIER

Etape 1
Constituer quatre groupes

- Groupe par type d'acteurs

Etape 2
Prioriser les enjeux et les territorialiser sur la carte

- Parmi ces enjeux, identifiés pour vous les 2 ou 3 enjeux prioritaires

✓ La lutte contre le logement indigne
✓ La bonne santé des copropriétés au-delà de la rénovation énergétique
✓ Le renouvellement urbain pour favoriser l'attractivité des quartiers
✓ La mobilisation du parc existant (renouvellement urbain, copropriétés, logements indignes) comme opportunité de développement d'une nouvelle offre de logements
✓ La rénovation du parc social

- Où les placeriez-vous sur la carte de l'agglomération ?

Etape 3
Tenter de répondre aux questions

Quels outils sont les plus utiles à mobiliser ? Pourquoi ?

Comment renforcer et/ou développer les partenariats pour les mobiliser au mieux ?

Merci de nommer un rapporteur qui se chargera de la restitution ! ☺

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

RESTITUTION DES ECHANGES

Pour cet atelier, il a été proposé de travailler non par thématique mais en se réunissant par « groupe de pairs » :

- 1 groupe Etat
- 1 groupe communes
- 1 groupes « autres acteurs » qui a réuni l'AORIF, l'UNAFAM, un promoteur (QUARTUS), d'autres services de la CACP (ANRU / Observatoire territorial)

Il s'agissait de se questionner sur la valeur ajoutée que pouvait avoir la CACP dans un contexte de moyens humains limités : sur quels enjeux la mobiliser en priorité ? Dans quels secteurs ? Avec quels outils ?

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

RESTITUTION DES ECHANGES

Synthèse collaborative

Communes

Pour les communes la priorité est d'intervenir sur les centres anciens en tant que secteur stratégique à la fois en termes de promotion immobilière mais aussi en termes d'ingénierie notamment sur le changement de pratique en laissant le modèle d'extension urbaine passer au profit du renouvellement sur la ville.

En 2e lieu il s'agit d'intervenir sur le traitement de l'espace public en tant qu'approche globale. L'enjeu étant de réussir à mobiliser les outils à disposition mais pas toujours accessibles.

Enfin le 3e axe à privilégier est celui du traitement de l'habitat indigne mais qui demande de mobiliser beaucoup de moyens et qui n'est donc pas facile à mettre en œuvre. A ce titre, les communes ont alerté sur le résultat peu concluant du permis de diviser du fait de son dimensionnement : délai d'instruction trop court, périmètres restreints, demande des moyens humains conséquents.

Etat

Pour l'Etat, les enjeux à prioriser sont la lutte contre l'habitat indigne, la mobilisation du parc existant comme opportunité de développement d'une offre nouvelle et la rénovation du parc social. Il soulevé la pluralité d'outils et d'acteurs mobilisables notamment d'observation, de communication, information, de mobilisation des actifs obsolètes ou encore de financements.

Autres acteurs

Ce groupe a priorisé la mobilisation du parc existant pour la production d'une offre nouvelle notamment en notant l'intérêt d'adosser au PLH une charte de qualité des logements pour tirer la qualité des logements vers le haut et dès la conception des logements inciter les promoteurs à ce que les programmes permettent de maîtriser les charges.

Par ailleurs, il a insisté sur la nécessité de renforcer le volet animation/information que ce soit sur l'acceptabilité des projets de densification ou sur les droits et devoirs de la propriété notamment auprès des primo-accédants concernant l'enjeu de « bonne santé des copropriétés »

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Contact

Service Habitat

Adèle OLIVIER – adele.olivier@cergypontoise.fr

Marie STURQUE – marie.sturque@cergypontoise.fr

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

© icsilviu

Présentation n°8

Attributions aux publics modestes et prioritaires, équilibres de peuplement, renforcement de la transparence et de la lisibilité des dispositifs :

OÙ EN EST-ON DE LA RÉFORME DE LA DEMANDE ET DES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENT SOCIAL ?

Mardi 11 avril 2023
Programme Local de l'Habitat 2023-2028

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

LES ÉTAPES DE CE VOYAGE AU LONG COURS

9H30
-
12H00

- Les principes, objectifs et obligations de la réforme
- Les travaux menés de 2015 à 2021
- L’étude sur le rôle du parc social... Et son actualisation
- Quelle feuille de route pour la reprise des travaux de la CIL ?

CERGY-PONTOISE agglo

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

LES PRINCIPES, OBJECTIFS ET OBLIGATIONS DE LA REFORME

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

© Unplash+

BRISE-GLACE

La réforme de la gestion de la demande et des attributions de logement social...

- Ça ne me dit rien !
- **J'en ai entendu parler mais c'est compliqué**
- Je la connais par cœur (c'est mon livre de chevet)

La couleur qui a obtenu la majorité des cartons est indiquée en gras

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

PHILOSOPHIE DE LA REFORME

1

Plus d'efficacité : favoriser l'accès au logement des publics prioritaires tout en assurant un rééquilibrage social du territoire

2

Plus de transparence : informer le demandeur sur le processus d'attribution et l'avancement de sa demande

3

Plus de lisibilité : Simplifier la demande

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

HISTORIQUE DE LA RÉFORME

Lois ALUR et LAMY (2014-2015)

- Instauration des Conférences intercommunales du logement
- Obligation de mettre en place un document cadre d'orientations sur les attributions (aspect accès au logement) et une convention d'équilibre territorial (aspect mixité), l'accord collectif intercommunal reste facultatif
- Obligation de mettre en place un Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur lié à un service partagé d'accueil et d'information du demandeur

Loi égalité-citoyenneté (2017)

Les objectifs deviennent chiffrés :

- Obligation d'attribuer au moins 25% des logements qui se libèrent hors QPV aux ménages du 1er quartile et de décliner l'objectif par bailleur et par secteur dans une convention intercommunale d'attributions qui réunit accord collectif intercommunal et convention d'équilibre territorial
- Obligation pour chaque réservataire d'attribuer au moins 25% de son contingent aux ménages reconnus prioritaires au titre du DALO (et opérations de rénovation urbaine)

Loi ELAN (2018)

- Mise en place d'une commission d'examen de l'occupation des logements chargée d'étudier tous les 3 ans à partir de la signature du bail l'adéquation entre le ménage et son logement (sur/sous-occupation, handicap, dépassement de plafonds)
- Mise en place obligatoire de la cotation de la demande (échéance reportée au 31/12/2023) / Cadrage DRIHL en 2021
- Passage obligatoire à la gestion en flux des contingents de logements sociaux (échéance reportée au 24/11/2023) / cadrage DRIHL en 2022

Loi 3DS (2022)

Obligation de faciliter le logement des travailleurs clés avec inscription d'objectifs dans la CIA

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

LES TRAVAUX MENÉS DE 2015 À 2021

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

© Scott Graham

TOUT LE MONDE À BORD

Mais au fait, qui êtes-vous ?

Et quel est votre niveau d'implication dans la mise en œuvre de la réforme ?

- **Je travaille directement avec des demandeurs de logement social et/ou je participe au processus d'attribution**
- **Je ne travaille pas directement sur le sujet mais il est très fortement lié à mes missions**
- Je suis une personne curieuse, voilà tout !

Avez-vous participé à tout ou partie des travaux menés depuis 2015 ?

1 seule personne

La couleur qui a obtenu la majorité des cartons est indiquée en gras

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

ETAT D'AVANCEMENT DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA RÉFORME

L'agglomération comme cheffe d'orchestre de la réforme

Historique et état d'avancement des travaux de la CIL

- **2015** - début des travaux de **préfiguration**
- Fin **2016** - 1ère séance de la Conférence Intercommunale du Logement, **validation du document cadre sur les orientations en matière d'attributions et de la convention d'équilibre territorial**, qui dresse un état des lieux des attributions (accès des publics prioritaires et mixité sociale) et se fixe pour objectif d'améliorer les résultats – « faire mieux »
- **2017-2019** - Elaboration et validation du **Plan partenarial de gestion de la demande et d'information du demandeur,** qui conforte les communes dans leur rôle de « porte d'entrée » et précise le rôle de chaque partenaire – « un service organisé en réseau »
- **2019-2020 -** Etude sur le rôle joué par le parc social dans l'accueil des plus fragiles et dans les équilibres sociaux du territoire (non partagé suite Covid)
- **2021** - **Début des travaux sur la cotation** avec les communes, suspendus le temps de l'élaboration du PLH

- **Fin 2022, plus de 530 logements réservés** en contrepartie d'apports fonciers, minorations, garanties d'emprunts ou subvention
- Jusqu'à présent, **contingent CACP délégué en gestion aux communes** qui disposent des moyens humains pour enregistrer et instruire les demandes, sans orientation donnée concernant les éventuels critères de priorisation
- Sur les résidences de **logement social étudiantes**, des contingents pas toujours mobilisés

L'agglomération comme réservataire de logements

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

L'ÉTUDE SUR LE RÔLE DU PARC SOCIAL... ET SON ACTUALISATION

CERGY-PONTOISE agglo

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

© Ville de Cergy

CONTENU DE L'ÉTUDE ET OBJECTIFS DES ÉCHANGES

Etude menée en 2019-2020 par le groupement HTC / EOHS pour la CACP, portant sur

- ✓ Le parc social de la CACP : offre existante, offre disponible
- ✓ Demande et attributions de logements sociaux : caractéristiques, dynamiques... Et atteinte des objectifs fixés par la réforme
- ✓ L'occupation du parc et les équilibres sociaux du territoire
- ✓ L'accessibilité financière du parc social

→ **Mise à jour des principaux indicateurs et compléments dans le cadre des travaux menés sur l'évaluation du contrat de ville et sur le PLH**

Notre besoin aujourd'hui : partager les résultats et évaluer leur pertinence, dans l'absolu et au vu des évolutions observées sur le terrain

Quel impact du COVID et de ses suites ? De la Contemporanéisation de l'APL ? De la crise énergétique et de l'augmentation des charges ?

Quels apports ou quelles difficultés nouvelles pourrait apporter la gestion en flux ?

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

ON MET LES VOILES

Quel est pour vous le facteur le plus déterminant dans la capacité à répondre aux demandes de logements sociaux ?

- Le volume et les caractéristiques de l'offre de logements existante
- **Le volume et les caractéristiques de l'offre de logements disponible, notamment dans l'offre neuve**
- Les critères et les pratiques d'attribution
- L'occupation actuelle du parc social

La couleur qui a obtenu la majorité des cartons est indiquée en gras

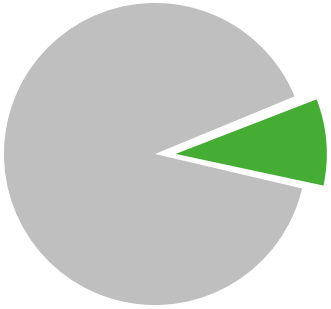
Echanges

CACP / Coordinatrice Logement d'Abord : l'offre influence les critères et pratiques d'attribution

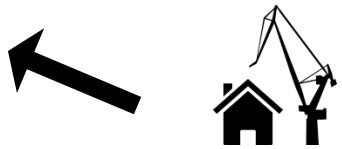
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

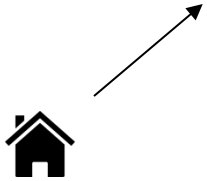
OFFRE EXISTANTE, OFFRE DISPONIBLE

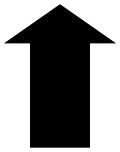
Offre totale
Environ **25 000** logements sociaux familiaux conventionnés



Offre réellement disponible
Environ **1 600** logements / an







Remise en location des logements vacants
Très **faible** volume

Livraisons de logements
(neufs, acquisitions / améliorations…)
En moyenne 12% de l'offre disponible sur 2016-2021*

Rotation du parc existant
(mutation, départ du parc social)
En moyenne 78% de l'offre disponible sur 2016-2021

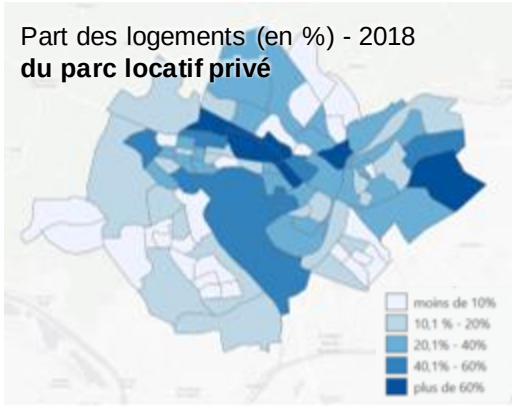
*Historiquement jusqu'à 1/3 de l'offre disponible
18% sur 2016-2018
9% sur 2019-2021

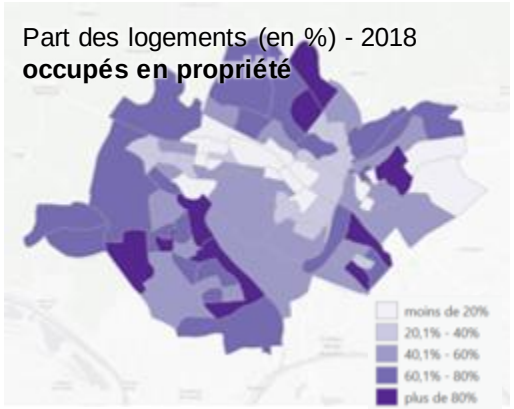
Moyenne sur la période 2016-2021, parc au 01/01/2022 – Données RPLS et SNE

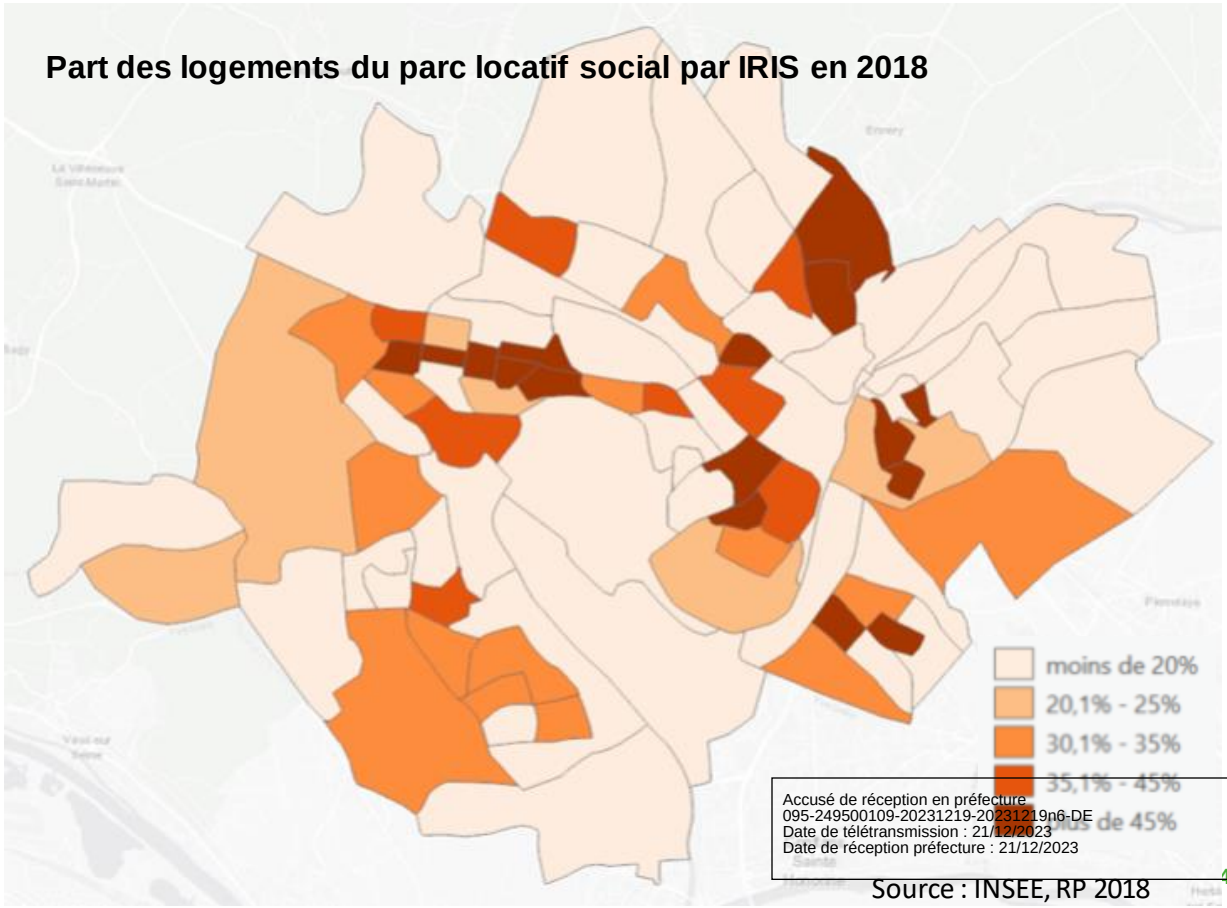
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

OFFRE EXISTANTE : LOCALISATION

- Un parc social important : Près de 29 400 logements sociaux au recensement SRU 2022 soit 36% du parc de résidences principales
- Une répartition relativement équilibrée malgré un rattrapage à poursuivre sur certains secteurs : plus que 3 communes en rattrapage SRU au 01/01/2022
- 9 QPV qui concentrent 32% du parc social





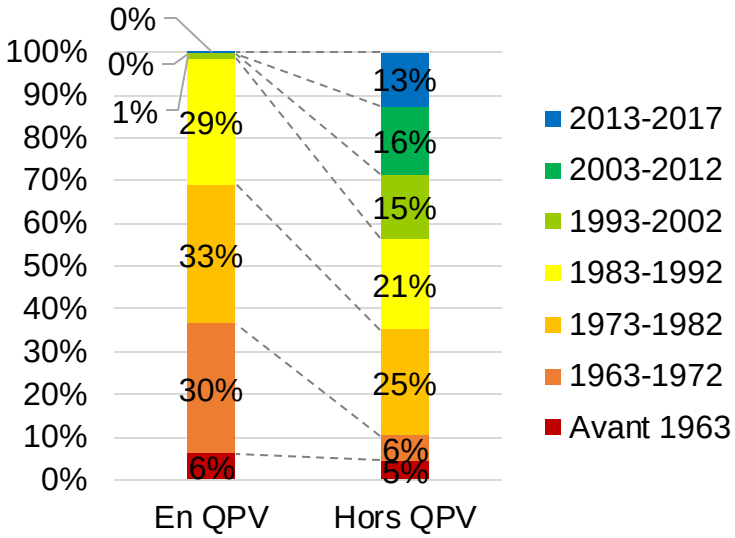


Source : INSEE, RP 2018

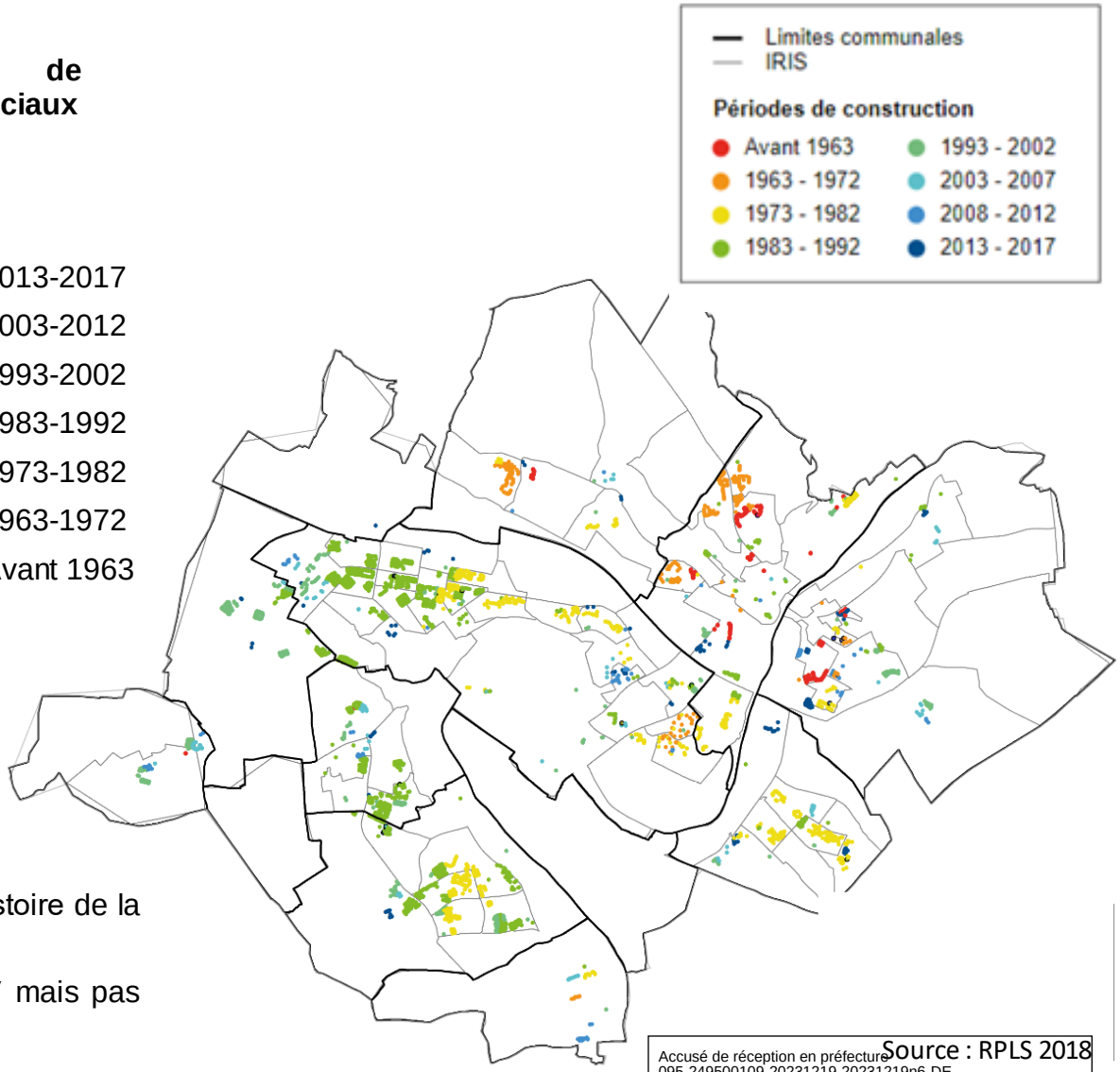
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

OFFRE EXISTANTE : ANCIENNETÉ

Comparaison des années de construction des logements sociaux en QPV et hors QPV



Données RPLS 2018



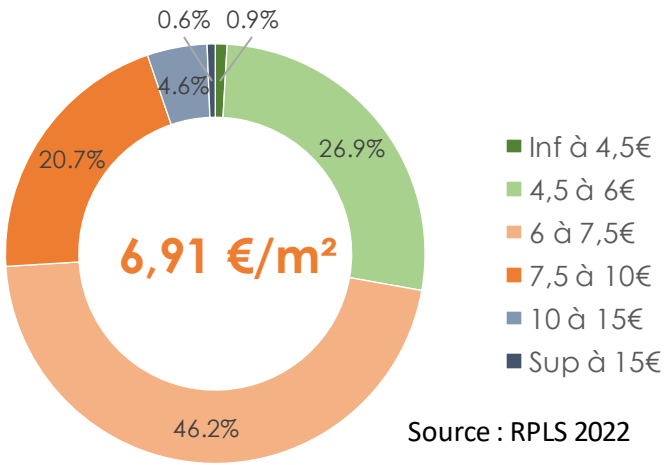
- Une localisation de l'offre liée à l'histoire de la ville nouvelle
- Un parc ancien concentré en QPV mais pas de phénomène d'exclusivité

Source : RPLS 2018

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

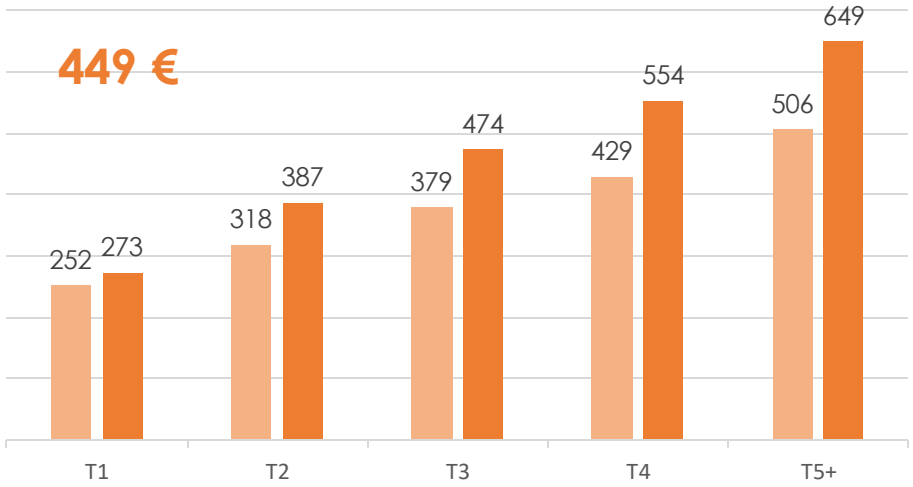
OFFRE EXISTANTE : LOYERS ET TYPOLOGIES

Loyers /m² du parc social conventionné



Source : RPLS 2022

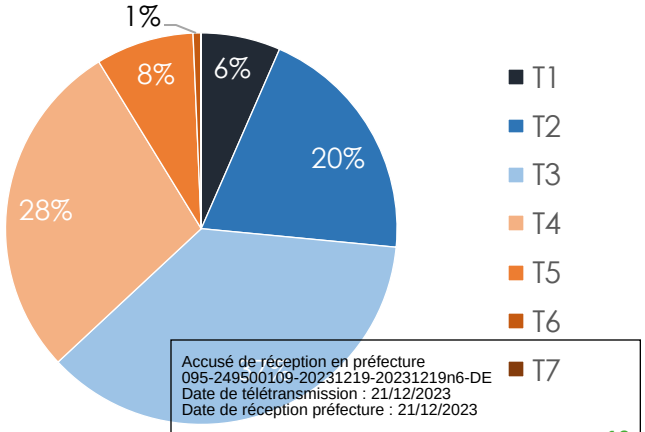
Loyers unitaires moyens du parc social conventionné



Source : RPLS 2022

- Une offre essentiellement **produite dans les années 1970-1980 pour accueillir des familles** : des logements grands en typologie et en taille
- **Dans le parc récent : baisse des grandes typologies au profit des petites,** baisse de la taille moyenne à typologie équivalente (68 m² pour un T3 dans les années 1970-1980 contre 65m² depuis 1990)
- **Des loyers moyens en QPV à 6,3 €/m²** contre 6,9 €/m² sur l'ensemble du parc (écart de 9%). Des loyers parfois élevés sur certains QPV au regard des époques de construction et des types de financements mobilisés.
- Une sous-représentation des petites typologies et une **sur-représentation des grandes typologies** en QPV (42% de T4+ contre 36% hors QPV)

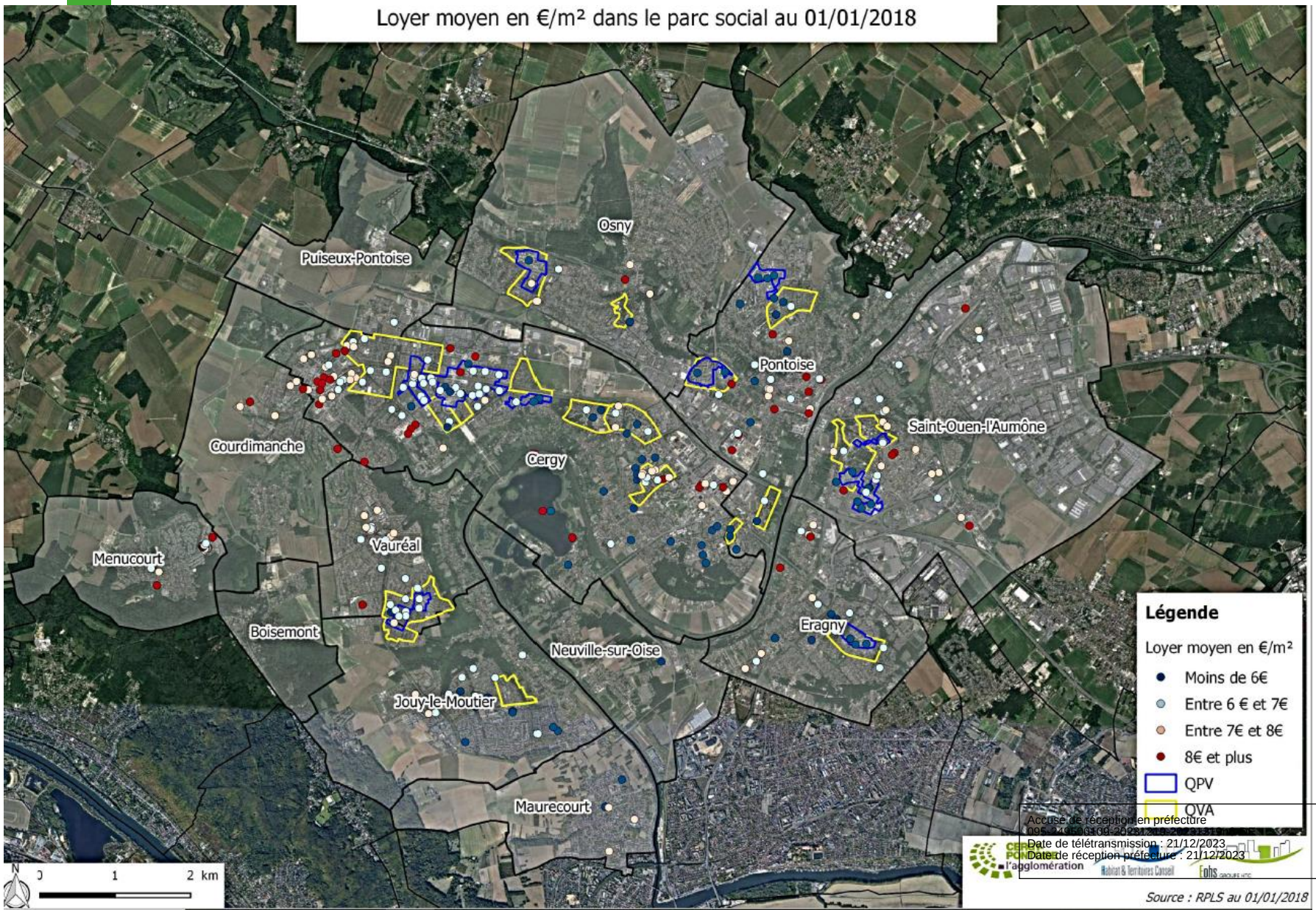
Répartition des logements par typologie



Source : RPLS 2022

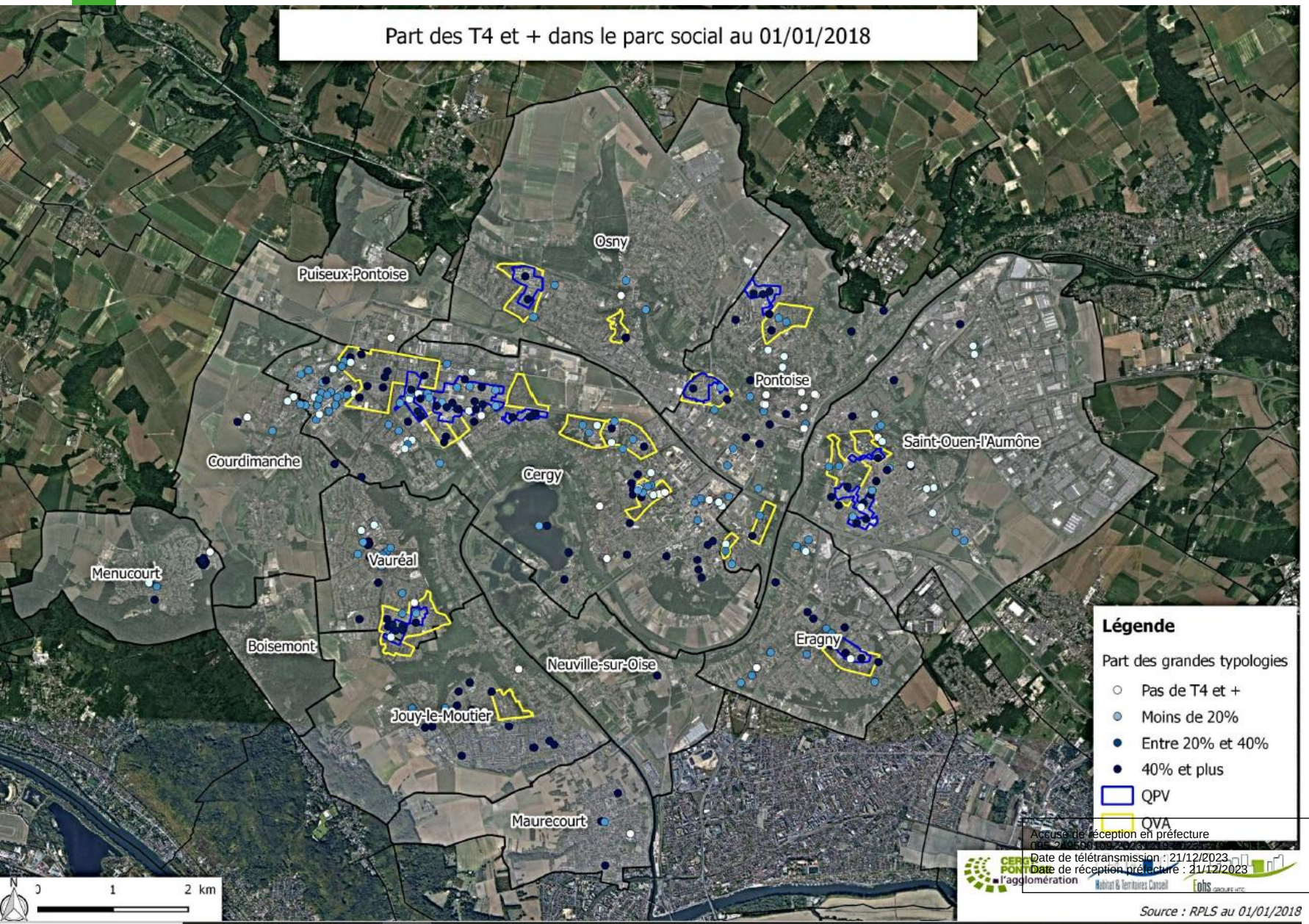
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

OFFRE EXISTANTE : LOYERS ET TYPOLOGIES



Accusé de réception en préfecture
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

OFFRE EXISTANTE : LOYERS ET TYPOLOGIES



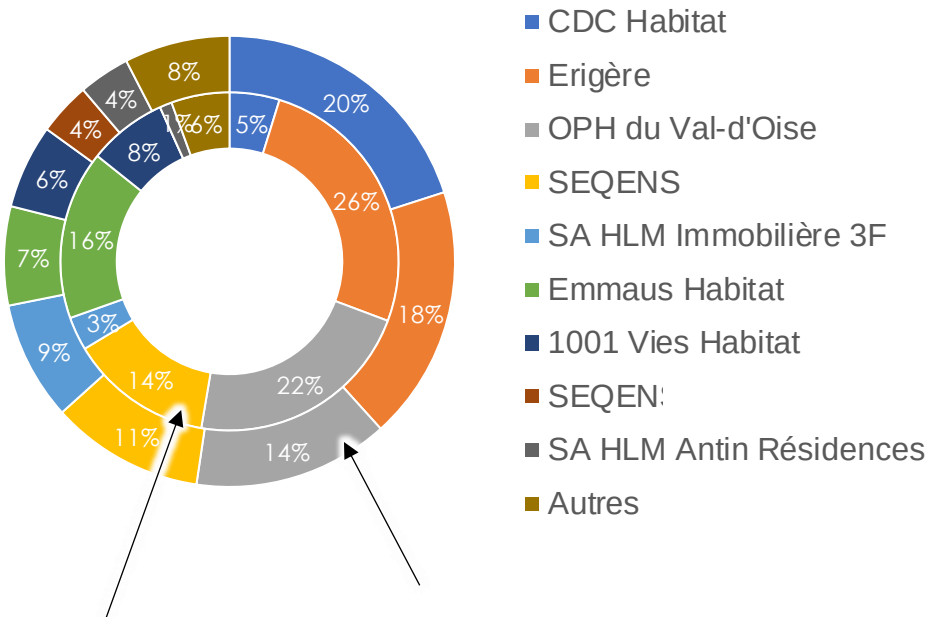
Source : RPLS au 01/01/2018

Accusé de réception en préfecture
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

OFFRE EXISTANTE : RÉPARTITION PAR BAILLEUR

- De nombreux bailleurs mais un parc qui se défragmente peu à peu
- Des patrimoines très différenciés en termes de localisation, de taille et de prix en fonction des principales périodes de développement

Comparaison de la part que chaque bailleur représente dans le parc social total avec la part qu'il représente dans le parc social d'avant 1977 (Données RPLS 2022)

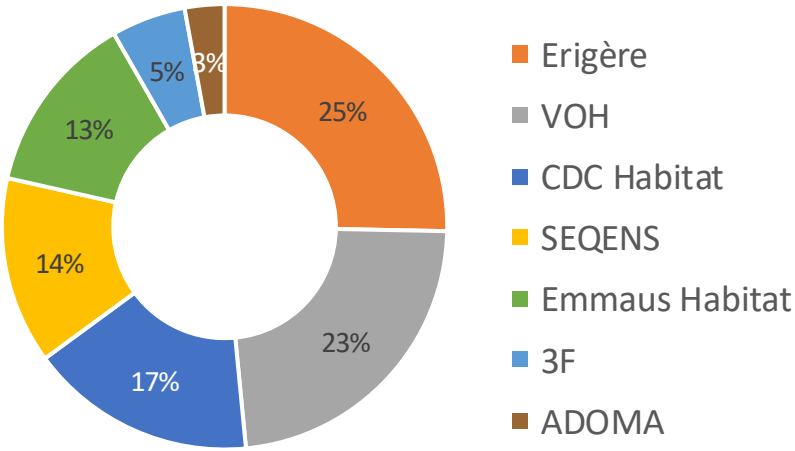


Part du parc social d'avant 1977 de la CACP détenue par le bailleur

Part du parc social total de la CACP détenue par le bailleur

Répartition du parc social en QPV par bailleur

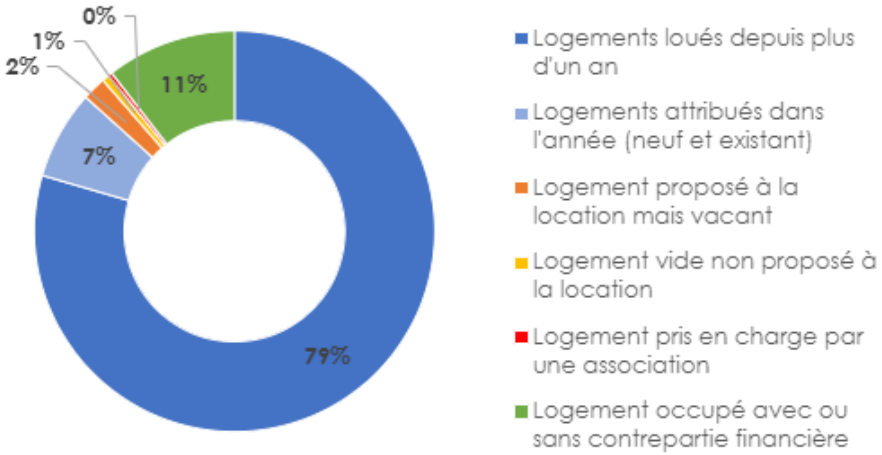
Donnés RPLS 2022



Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

OFFRE DISPONIBLE : VOLUME

Disponibilité du parc social conventionné
au 1er janvier 2022



Source : RPLS 2022

9 % de l'offre réellement disponible, alimentée par :

- **L'offre nouvelle**, avec un rythme de livraison élevé (près de 5 000 logements sociaux livrés sur les 10 dernières années) mais qui tend à baisser
- **L'offre existante**, sachant que taux de rotation est de 7% en moyenne ; 45% des occupants vivent dans leur logement depuis plus de 10 ans, 68% depuis plus de 5 ans → un taux de rotation qui a baissé et une ancienneté qui a augmenté depuis l'étude de 2018
- **La vacance**, qui est faible et essentiellement frictionnelle (65%<3 mois)

Bilan PLH 2016-2022 sur volet logement social

3 313 logements sociaux livrés — Soit **27%** de tous les logements livrés entre 2016-2022

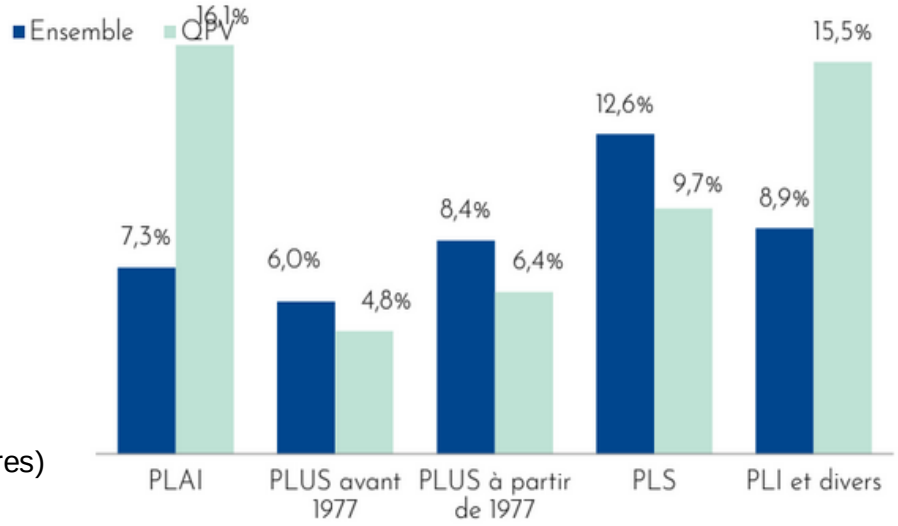
1 650 logements sociaux autorisés — Soit **17%** de tous les logements autorisés entre 2016-2022

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

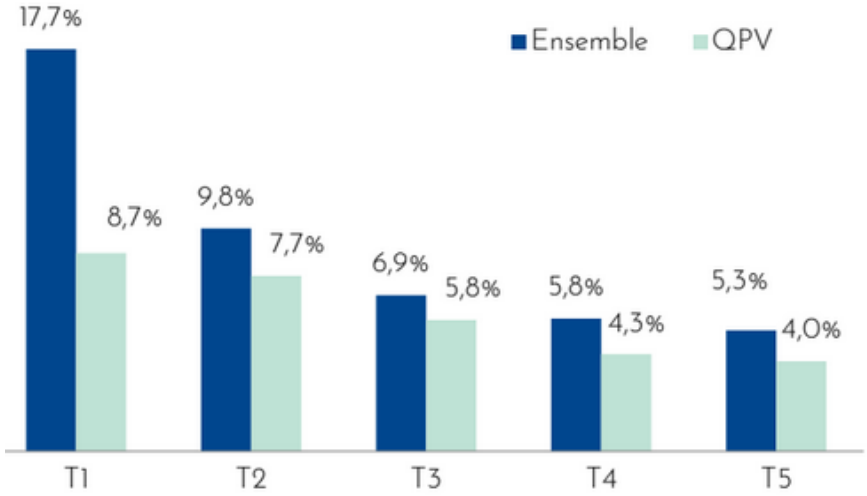
OFFRE DISPONIBLE : CARACTÉRISTIQUES

- **Taux de mobilité global : 7% / taux de mobilité en QPV : 6%** (données 2022) → un écart plus important qu'aux échelles de comparaison, avec des écarts entre QPV
- **Les logements les plus chers sont aussi ceux qui tournent le plus :** 58% des ménages logés dans le parc à moins de 6€/m² y vivent depuis plus de 10 ans (données 2018)

Taux de rotation dans le parc social sur la CACP en fonction du type de financement et de la localisation
(Données RPLS 2018, Traitement AORIF 2019 – Portraits de territoires)



Taux de rotation dans le parc social sur la CACP en fonction du nombre de pièces et de la localisation
(Données RPLS 2018, Traitement AORIF 2019 – Portraits de territoires)



- **Les petits logements sont** moins nombreux dans le parc social mais ils sont **plus souvent disponibles** : ils représentent 36% des attributions réalisées en 2018 contre 26% de l'ensemble des logements sociaux → un constat lié à l'attractivité relative de ces parcs et au cycle de vie des ménages
- Logements vacants : peu de signes distinctifs si ce n'est une légère surreprésentation en QPV

Accusé de réception préfecture
095-249500109-20231219-20231219h6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

CETTE ANALYSE VOUS SEMBLE-T-ELLE...

Toujours plutôt pertinente

A nuancer

Plus vraiment adaptée aux évolutions récentes observées sur le territoire

La couleur qui a obtenu la majorité des cartons est indiquée en gras

Echanges

L'analyse qui ressort de l'étude semble toujours plutôt pertinente pour les participants, quelques remarques ont néanmoins été faites :

Le SIAO note la nécessité d'intégrer au diagnostic les charges car elles sont incompressibles et non solvabilisées par l'APL.

La commune de Vauréal indique que les demandes de mutations et les demandes d'attributions ne sont pas examinées de la même manière. La notion de mutation renvoie d'ailleurs à une multiplicité de situations. Au global, les parcours au sein du parc social semblent bloqués. Certains seniors souhaiteraient par exemple quitter le territoire mais le bailleur n'ayant pas de patrimoine à leur proposer, il n'y a pas de solution.

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

VITESSE DE CROISIÈRE

Selon vous, où est faite la majorité des attributions aux demandeurs du 1er quartile de revenus ?

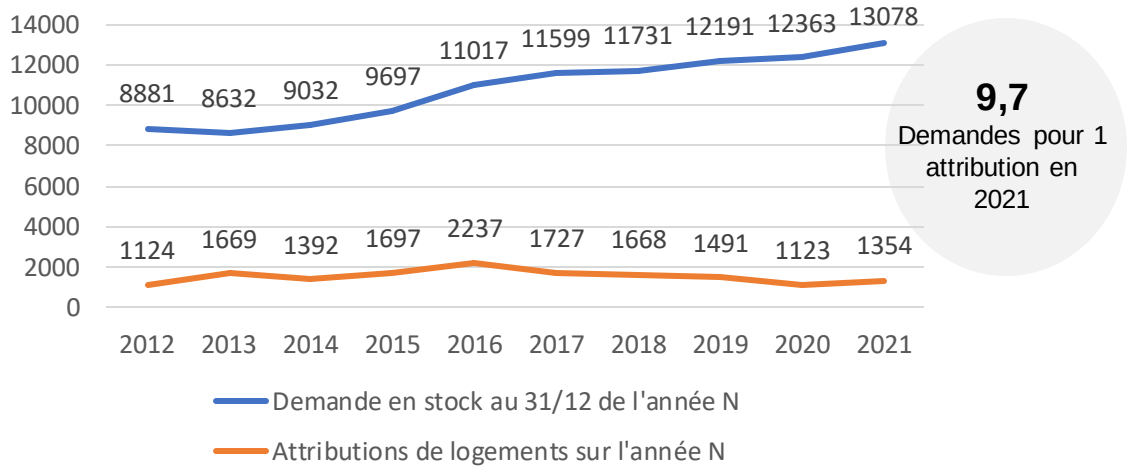
- **Dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville, car c'est là que l'offre la moins chère est concentrée**
- **En dehors des quartiers prioritaires, car c'est là que l'offre est la plus disponible (neuf et existant)**
- **Nulle part, car leur revenu est trop faible pour qu'ils bénéficient d'une attribution**

La couleur qui a obtenu la majorité des cartons est indiquée en gras

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

DEMANDE ET ATTRIBUTIONS : DYNAMIQUES...

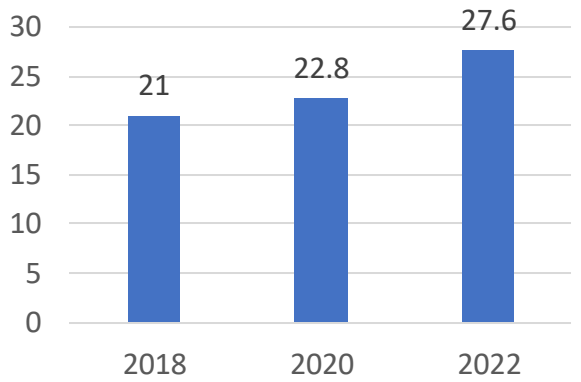
Evolution de la demande et des attributions de logements sociaux
(Demandes positionnant une commune de l'agglomération en 1er choix)



9,7
Demandes pour 1 attribution en 2021

Données DRIHL / SNE 2012 à 2018, Socle ALPE 2019 à 2021, chiffres au 1er janvier de l'année N.

Evolution du délai médian d'attribution (en mois)



Données DRIHL / SNE 2018, Socle ALPE 2020 et 2021, chiffres au 1er janvier de l'année N.

- Une **demande importante et en hausse, un volume d'attribution plutôt en baisse**
- Une **tension qui peut varier** fortement d'une année à l'autre, plutôt en hausse mais qui reste inférieure aux échelles de comparaison
  - **« L'offre crée la demande » :** la demande est concentrée sur les communes qui disposent déjà d'un parc social important (51% de la demande sur Cergy en 2018 pour 39% du parc et 30% des attributions)
  - Sur la période 2016-2018, 4 attributions sur 5 ont été faites en-dehors des quartiers politique de la ville (plus de constructions neuves, meilleur taux de rotation). Ce taux est descendu à moins de 3 attributions sur 5 sur la période 2019-2021 : lié à la baisse de la construction neuve ?

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

DEMANDE ET ATTRIBUTIONS : ...CARACTÉRISTIQUES...

Caractéristiques des demandeurs

Ce sont le plus souvent des ménages

- Vivant déjà **au sein de l'agglomération** (75% dont 58% même commune);
- Avec un **emploi**
- Agés de **moins de 40 ans**
- **Familiaux** - monoparentaux et nombreux
- **Hébergés en structure ou chez un tiers,** mais aussi une part importante de ménages déjà locataires du parc social

Caractéristiques des attributaires

Ce sont le plus souvent des ménages

- Vivant déjà **au sein de l'agglomération** (68% dont 42% même commune);
- Avec un **emploi stable**
- Agés de **moins de 40 ans**
- **En couple sans ou avec un à deux enfants**
- **Hébergés** chez un tiers ou **locataires du parc privé**

Catégories de ménages les moins bien pourvus

Une tension importante pour les ménages

- **Du 1er quartile de revenus**
- **Sans emploi** ou au chômage
- **Personnes seules et familles monoparentales et/ou nombreuses**
- **Sans domicile personnel**

Zoom sur les mutations

- Des demandeurs qui représentent 1/3 de la demande et ¼ des attributions
- **Des demandeurs en milieu de parcours résidentiel, plus âgés, avec un profil plus familial, qui cherchent surtout** un logement mieux adapté à leur situation (taille, prix, santé); une situation économique plus favorable
- Des délais d'attente un peu plus longs que la moyenne
- **Des attributions qui se font plutôt au profit de ménages plus jeunes et moins « installés » -** **Remarque** *de Vauréal : car la rotation est plus importante sur les petits logements et les jeunes sont souvent actifs donc peuvent bénéficier des réservations Action Logement*

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

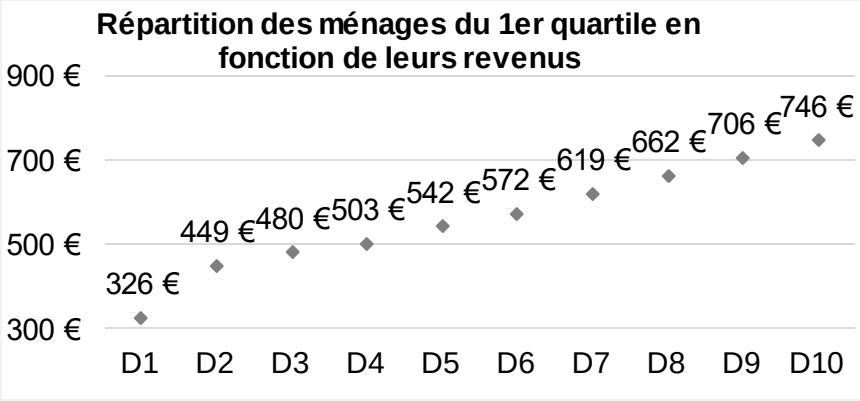
Données SNE 2018

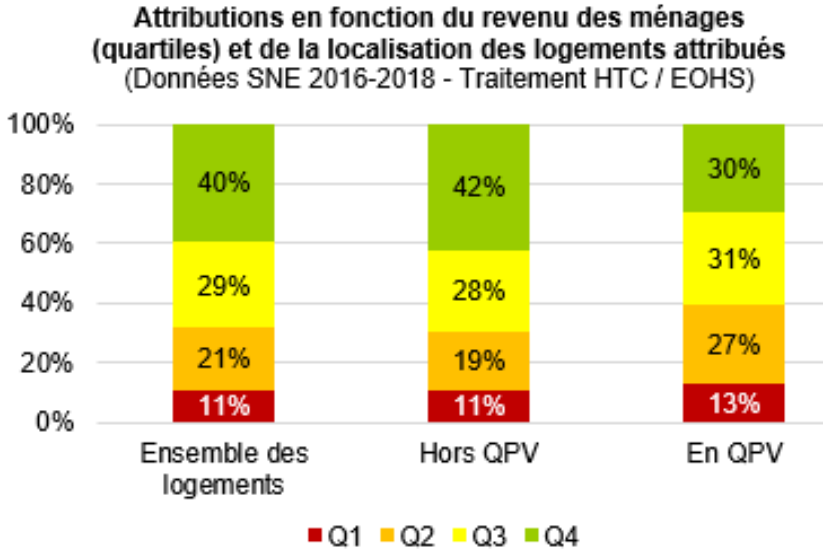
DEMANDE ET ATTRIBUTIONS : ... ET ATTEINTE DES OBJECTIFS FIXÉS PAR LA RÉFORME

Des demandeurs du 1er quartile qui se distinguent des autres par…

- Des **situations professionnelles moins favorables** (63% sans emploi ou au chômage)
- Une surreprésentation de **familles monoparentales** (39% contre 26% pour l'ensemble des demandeurs), beaucoup de personnes seules (30%)
- Une majorité de **ménages sans logement propre ou autonome** (54%)

Un 1er quartile qui n'est cependant **pas homogène**





Attributions aux ménages du 1er quartile

- **Une tension forte sur les attributions** (21 demandes pour 1 attribution en 2018 – 22,8 en 2021)
- ...**Que ce soit dans les QPV ou en dehors -** en 2021 : les ménages du 1er quartile représentent 11% des attributions dont 10,9% en QPV et 11,8% hors QPV
- **77% des logements attribués au Q1 le sont hors QPV** – 75% en 2021
- en revanche l'objectif d'attribuer 80% des logements en ex-ZUS et QPV aux **3 derniers quartiles** est largement **dépassé**

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

DEMANDE ET ATTRIBUTIONS : ... ET ATTEINTE DES OBJECTIFS FIXÉS PAR LA RÉFORME

Profil type des demandeurs prioritaires

- La plupart habitent **déjà le territoire** (79% pour les prioritaires, 76%pour les DALO, dont 58% habitent déjà la commune)
- **Sans logement propre** (58%) ou logés dans le **parc privé** (36%)
- **Plus souvent en emploi que les non prioritaires** (75% contre 65% pour l'ensemble des demandes)
- Une **surreprésentation des familles** (58% des prioritaires et 65% des DALO contre 54% sur l'ensemble des demandes), **notamment nombreuses et monoparentales**
- **De faibles ressources**, pour les prioritaires (48% font partie du Q1) et encore plus les DALO (53%)

1er quartile et demandeurs prioritaires ont des profils très différents

- Des demandeurs prioritaires qui ne représentent que 14% des demandeurs du 1er quartile et les DALO 5%
- Des demandeurs prioritaires et DALO plus souvent en emploi que ceux du 1er quartile, plus souvent logés dans le parc privé
- Quelques similitudes entre les profils : faibles revenus, profils très familiaux
- A noter cependant : des attributions au Q1 centrées sur les publics prioritaires

Attributions aux ménages prioritaires et reconnus DALO

- Un **dispositif qui joue pleinement son rôle** : des taux d'attribution variables selon les années mais toujours bien meilleurs que ceux des autres ménages (2018 : 1,9 demandes prioritaires pour 1 attribution, 2,5 en 2021)
- Une **majorité d'attributaires habitent déjà le territoire** (72% pour les prioritaires dont 40% même commune, 64% et 34% pour les DALO)
- Des attributions **en hausse mais qui restent sous les objectifs** : 31% aux ménages prioritaires dont 13% aux ménages DALO en 2018, 36% aux prioritaires dont 21% aux DALO en 2021)
- Des **délais d'attente qui restent supérieurs** à ceux de l'ensemble des ménages
- **Pas d'effet de concentration en QPV,** en tout cas à une échelle macro : 70% des attributaires prioritaires et 67% des attributaires DALO le sont hors QPV

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Données SNE 2018

CETTE ANALYSE VOUS SEMBLE-T-ELLE...

- **Toujours plutôt pertinente**
- A nuancer
- Plus vraiment adaptée aux évolutions récentes observées sur le territoire

Echanges

L'analyse qui ressort de l'étude semble toujours plutôt pertinente pour les participants, quelques remarques ont néanmoins été faites :

SIAO : Pour le 1er quartile, c'est très compliqué car les ressources sont en nette baisse. L'inquiétude, c'est qu'aucune solution ne convienne, d'autant plus dans un contexte d'augmentation des charges. A ce jour, la labellisation "sortant de structures" est insuffisante. Certes il y a d'autres freins pour ces ménages mais c'est vraiment la question du revenu qui est le premier blocage. Et pour les autres difficultés il y a des solutions (accompagnement notamment)

Bailleur social : Le frein lié aux ressources n'est pas systématique, l'ancienneté joue également.

CACP / Coordinatrice Logement d'Abord : Une piste à envisager, la possibilité de ne présenter qu'un candidat du 1er quartile en CAL, comme l'Etat peut le faire pour les DALO ? La question de la revalorisation du forfait charge dans l'APL est également brûlante.... Il faut regarder le reste à charge et non seulement le taux d'effort.

Vauréal : la situation est de plus en plus difficile, certains locataires sont en impayés dès leur entrée dans les lieux

CACP / Service Habitat : L'ADIL constate une affluence des ménages du parc social sur les permanences en rapport au montant des charges, alors qu'avant ce n'était pas forcément un sujet

Département: augmentation de 20% des charges depuis le 1er janvier 2023 en moyenne. Mais c'est très variable en réalité selon les modes de chauffage, l'ancienneté du bâti et les usages.

Commune de Pontoise : Augmentation entre 100-150% des charges chez certains bailleurs sociaux. La commune se sent démunie, car elle n'est pas en mesure de proposer une réponse satisfaisante.

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

GARDEZ LE CAP !

Quel est pour vous le facteur le plus déterminant des équilibres sociaux du territoire ?

- La répartition de l'offre sociale et privée sur le territoire ainsi que ses caractéristiques
- **Les priorités et le processus d'attributions de logements sociaux**
- Les choix des ménages
- D'autres facteurs que l'habitat : l'évolution des modes de vie, le contexte économique, le vieillissement de la population...

La couleur qui a obtenu la majorité des cartons est indiquée en gras, même si dans l'ensemble toutes les propositions étaient bien représentées dans les votes

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

L'OCCUPATION DU PARC ET LES ÉQUILIBRES SOCIAUX DU TERRITOIRE

Occupation du parc social

Occupation du parc privé

Caractéristiques des nouveaux entrants

Evolution caractéristiques occupants en place

Caractéristiques ménages sortants

Attributions

Choix des ménages

Structure et localisation du parc social existant et disponible

Mutations

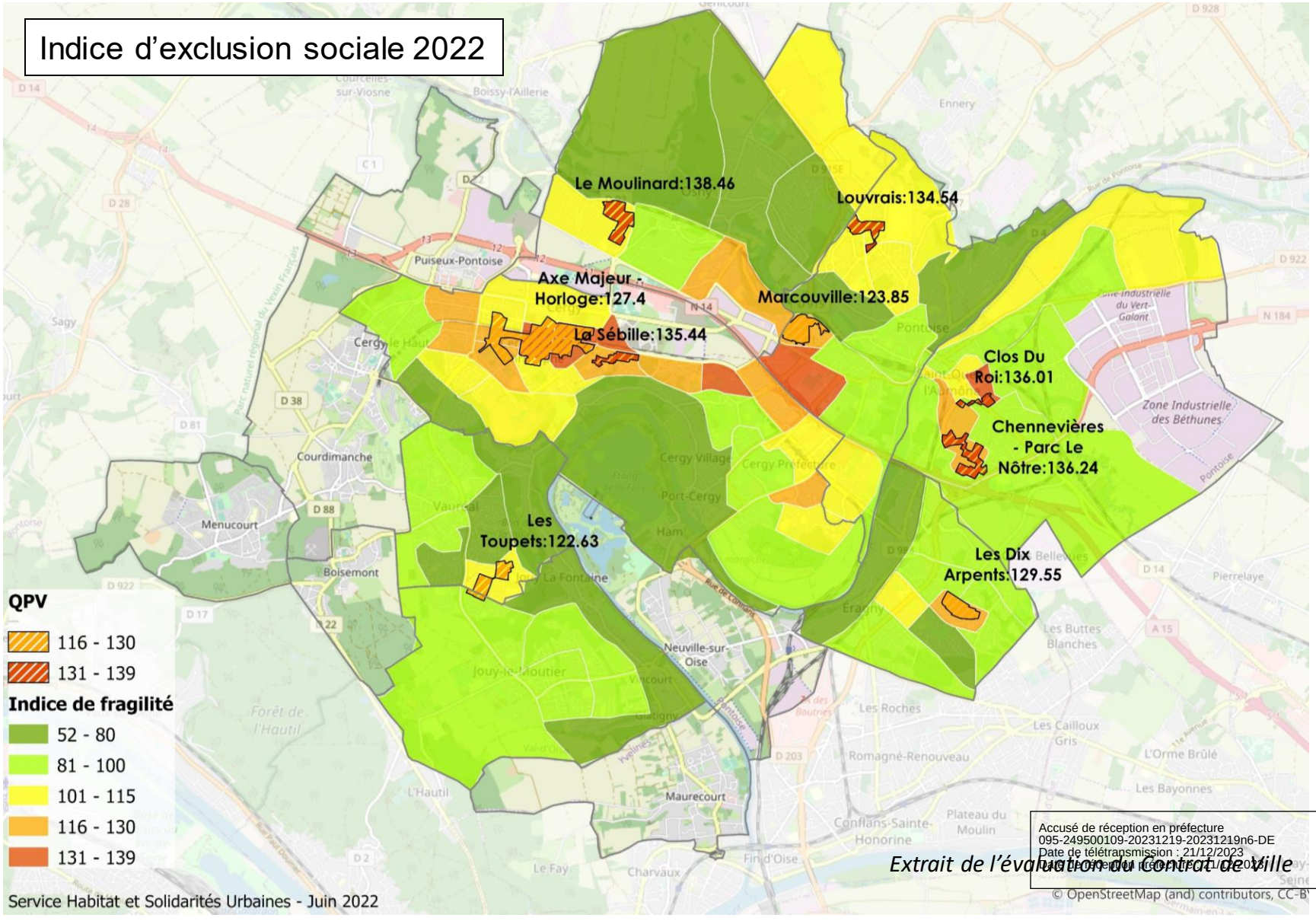
Facteurs économiques, santé...

Choix des ménages

Structure et localisation du parc privé

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

LES ÉQUILIBRES SOCIAUX DU TERRITOIRE

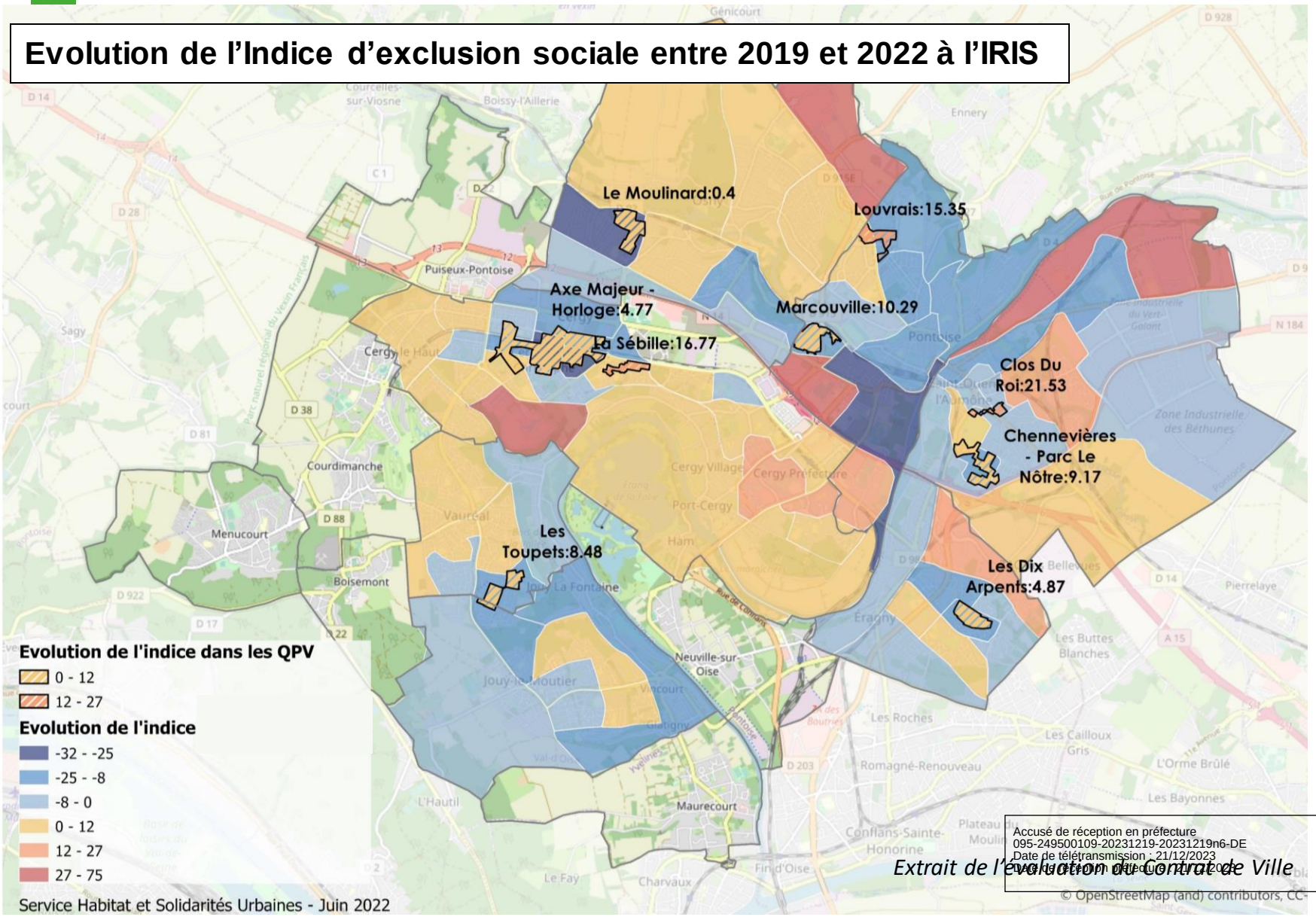


Extrait de l'évaluation du contrat de Ville

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

LES ÉQUILIBRES SOCIAUX DU TERRITOIRE

Evolution de l'Indice d'exclusion sociale entre 2019 et 2022 à l'IRIS

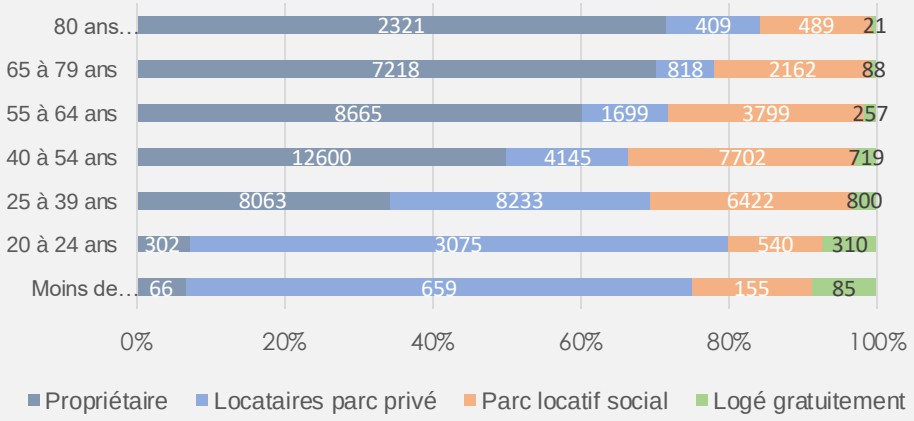


Extrait de l'évaluation du contrat de Ville

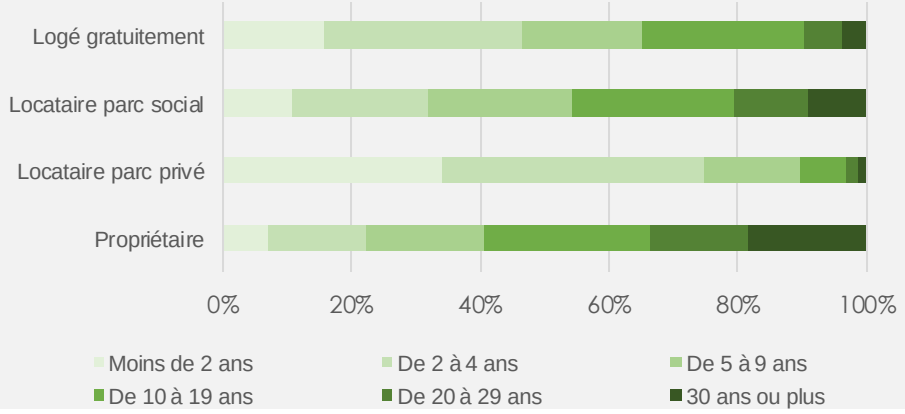
Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

L'OCCUPATION DU PARC SOCIAL : QUELLE PLACE PAR RAPPORT À L'ENSEMBLE DU PARC ?

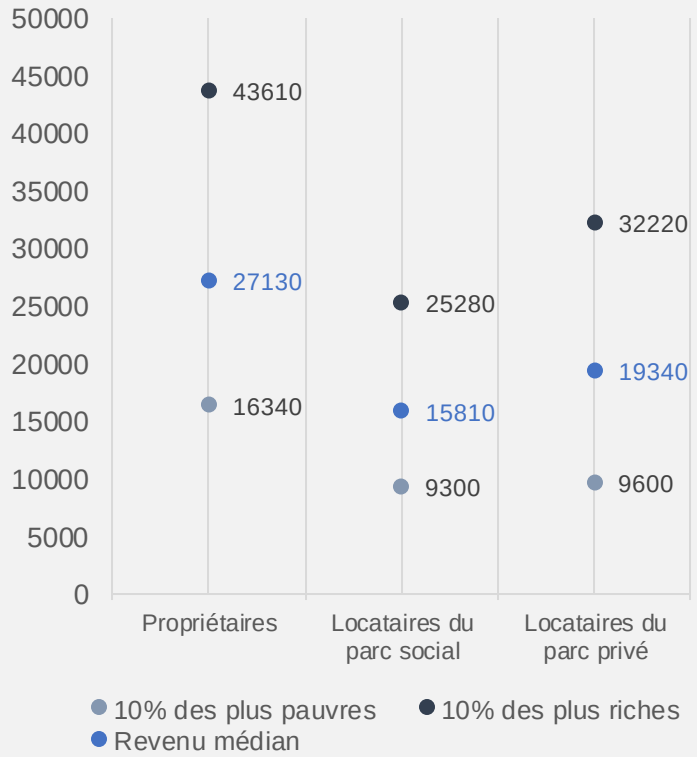
L'âge de la personne de référence du ménage
En fonction du statut d'occupation du logement - 2018



Ancienneté d'emménagement dans les différents parcs des logements - 2018



Revenus disponibles en euros courants 2018 selon le type d'occupation de logement

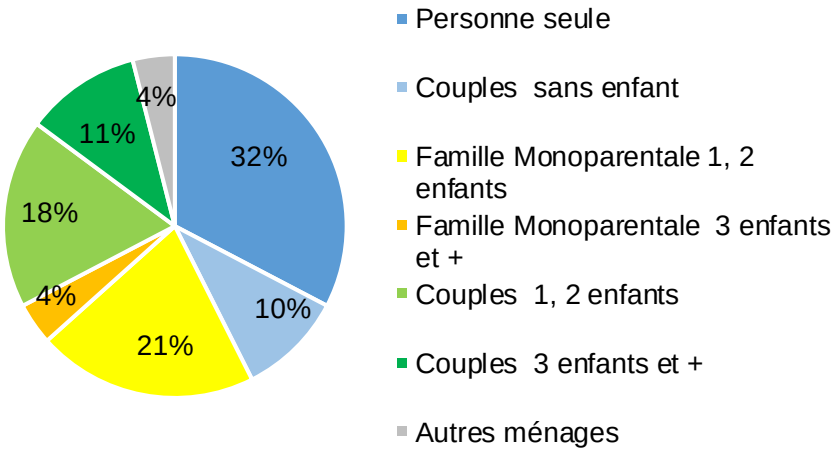


Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

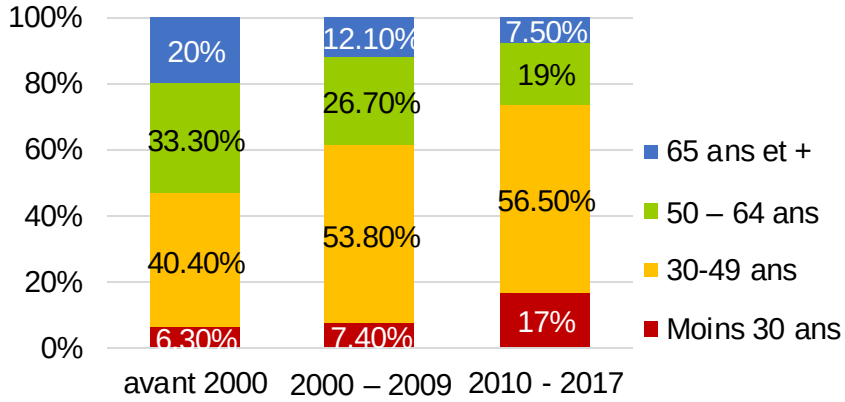
Source : INSEE RP 2018

L'OCCUPATION DU PARC SOCIAL – CARACTÉRISTIQUES

Structure familiale des occupants du parc social
(Données OPS 2018 - Traitement HTC / EOHS)



Age des titulaires de bail dans le parc social en fonction de l'ancienneté des logements
(Données RPLS et OPS 2018, Traitement HTC / EOHS)

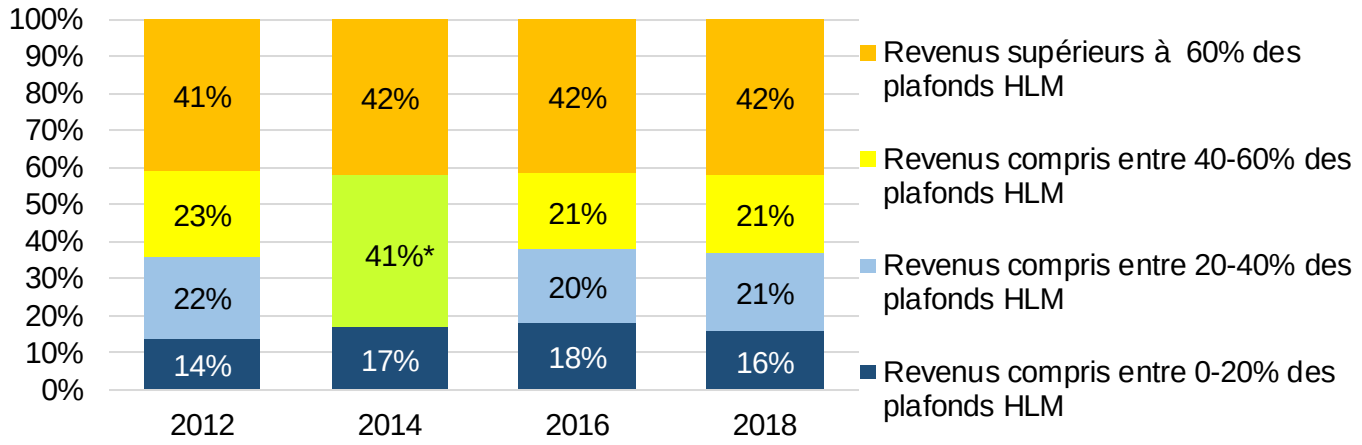


Sur- et sous-occupation des logements par statut d'occupation – INSEE RP 2018

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

L'OCCUPATION DU PARC SOCIAL – ÉVOLUTIONS

Evolution de l'occupation du parc social en fonction des revenus des ménages
(Données OPS OLS 2012-2014 / GIP SNE 2016-2018)



- **Revenus : une relative stabilité** de la répartition des ménages, avec une hausse des plus précarisés de 2012 à 2016 puis une baisse en 2018. L'impact des nouveaux entrants probablement faible : ils sont certes toujours plus modestes que les ménages en place mais l'écart entre ces deux groupes est stable dans le temps et diminue si l'on zoome sur les revenus les plus bas → **rôle historique du logement social comme tremplin et soutien des parcours résidentiels**
- Emploi : une lente évolution – **baisse de la part des ménages actifs au profit des ménages au chômage** (3 points sur 6 ans). Données 2012-2014 montraient que cela n'était pas lié aux nouveaux entrants, plus souvent en emploi → précarisation des ménages en place et/ou départ de ceux qui le peuvent ?
- Structure familiale : de plus en plus de personnes seules → **vieillissement** (+5 points pour les 60-74 ans en 6 ans) et production de **logements plus petits**.

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

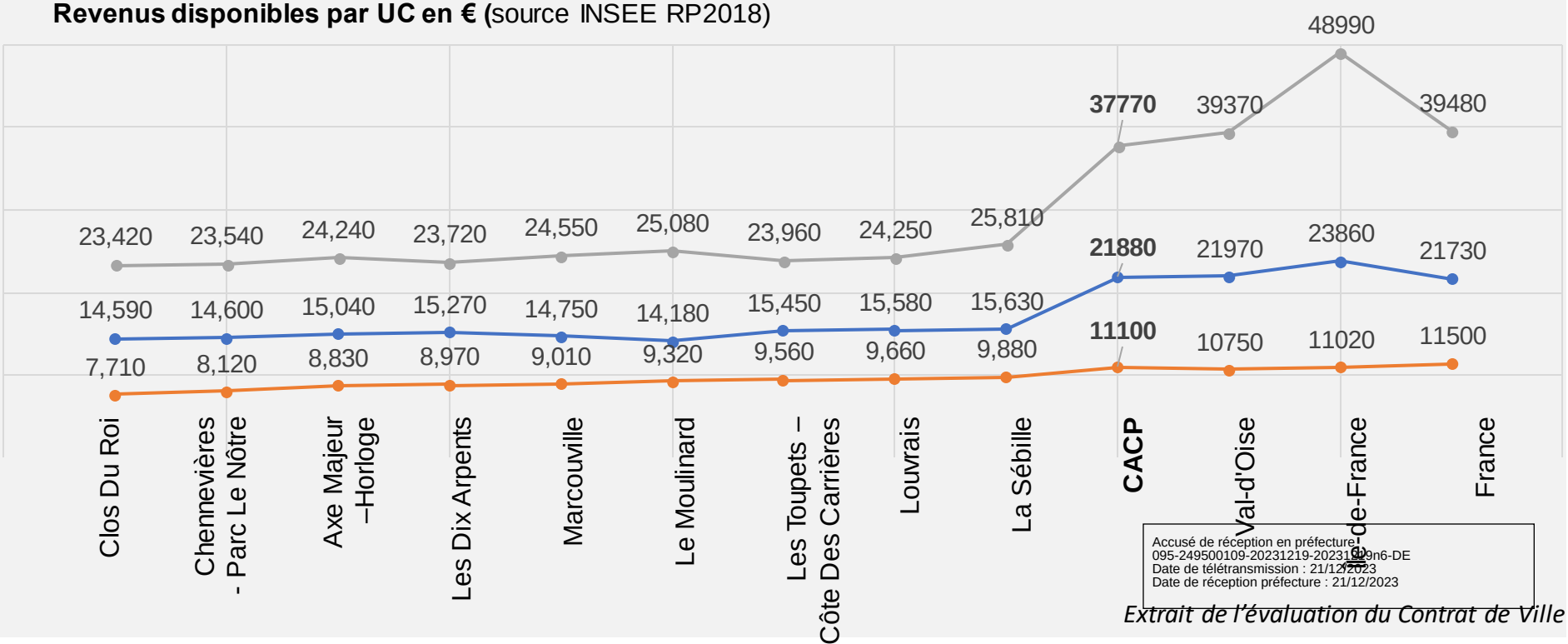
L'OCCUPATION DU PARC - ZOOM SUR LES QPV

Selon l'étude, des QPV qui se distinguent par :

- une part **plus importante** de ménages sous le **seuil de pauvreté** (par construction) : 56% contre 39% hors QPV,
- Une **surreprésentation des familles nombreuses** (mais pas des familles monoparentales ni des personnes seules), à relier à la typologie des logements en QPV
- Une part plus importante de **personnes âgées,** à relier à l'ancienneté du parc (25% de +65 ans contre 17% hors QPV)

→ Des écarts constatés en fonction de la base de données considérée
→ Une analyse à affiner en tenant compte notamment de la diversité des situations dans les QPV

Revenus disponibles par UC en € (source INSEE RP2018)



Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Extrait de l'évaluation du Contrat de Ville

L'OCCUPATION DU PARC SOCIAL : IMPACT DU BLOCAGE DES PARCOURS RÉSIDENTIELS

Accessibilité financière du parc de logements

Ménage	NB pers	NB pièces	PLAI €	PLUS €€	PLS €€€	Location privé	Achat
Jeune moins de 30 ans	1	1					
Personne seule 75+ ans	1	2					
Couple sans enfants	2	2					
Familles monoparentales	3	4					
Couple avec enfants	4	4					
Famille nombreuse	5	5					

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

CETTE ANALYSE VOUS SEMBLE-T-ELLE...

- **Toujours plutôt pertinente**
- A nuancer
- Plus vraiment adaptée aux évolutions récentes observées sur le territoire

Echanges

L'analyse qui ressort de l'étude semble toujours plutôt pertinente pour les participants, quelques remarques ont néanmoins été faites :

Bailleur social : un changement de culture du logement social : avant un emménagement "pour la vie", désormais, il y a un changement de communication où la mobilité dans le parc social est privilégiée.

La couleur qui a obtenu la majorité des cartons est indiquée en gras

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

DERNIER COUP DE VENT

CA VA FAIRE UN CARTON !

Selon vous, quel est le niveau de taux d'effort maximal acceptable pour attribuer un logement social à un ménage ?

- **Autour de 30%**
- Autour de 40%
- Aucun des deux !
- **Ça dépend du profil du ménage**

Beaucoup de bailleurs utilisent le seuil de 33%

Et le niveau minimal de reste pour vivre ?

- Environ 9 €/ jour et / unité de consommation
- Environ 15 € / jour et / unité de consommation
- Environ 20 €/ jour et / unité de consommation
- **Ça dépend du profil du ménage**

Pas de réponse unanime.
Cela dépend du mode de vie du ménage.

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

La couleur qui a obtenu la majorité des cartons est indiquée en gras

ACCESSIBILITÉ FINANCIÈRE DU PARC – QUESTIONS ET MÉTHODES

Questions posées :

- L'offre existant sur le territoire hors QPV est-elle **financièrement accessible** aux ménages du Q1
- Si elle l'est, est-elle **disponible** ? Est-elle effectivement attribuée aux ménages du Q1 ?
- N'est-elle pas tout située dans un **secteur fragilisé** bien que non QPV ?

Approches mobilisées :

- **Etude de la DRIHL menée en juillet 2019 à l'échelle régionale**
  - ✓ Calcul du « loyer chargé maximum » acceptable pour chaque demandeur du Q1 et confrontation au loyer des logements libérés entre 2012 et 2017, typologie par typologie
  - ✓ Plusieurs simulations réalisées, dont l'option « médiane » qui reprend le milieu des fourchettes préconisées par l'AORIF en termes de taux d'effort (35% à 40% maximum) et de reste à vivre (9 à 15 € par jour et par unité de consommation minimum).
- **Compléments apportés par l'étude HTC/EOHS sur :**
  - ✓ Les ménages disposant des ressources les plus basses, avec un accent mis sur le reste-pour-vivre et intégration de scénarios proposant des restes à vivre de 18 €/j/UC et 20 €/j/UC, (seuil plus pertinent pour disposer d'un niveau de vie « digne »).
  - ✓ Analyse de l'offre disponible mais aussi de l'offre existante, ce qui permet d'envisager les marges de manœuvre potentiellement ouvertes par une fluidification des parcours
  - ✓ Localisation des logements accessibles dans et hors QPV mais aussi en fonction de l'analyse de l'occupation sociale du parc alentour

Des études qui ne réalisent pas d'analyse des pratiques

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

ACCESSIBILITÉ FINANCIÈRE DU PARC - RÉSULTATS

Accessibilité de l'offre : une notion relative...

- Une offre de logements n'est pas accessible dans l'absolu mais au regard des caractéristiques d'un public particulier
- 30% des ménages du 1er quartile ne disposent pas des ressources théoriquement nécessaires pour accéder au parc social si l'on tient compte d'un minimum de reste pour vivre fixé à 12 €/j/UC.
  - ► A ce niveau de ressources, les APL ne suffisent plus pour compenser le montant d'un loyer, même très réduit.
  - ► 80% d'entre eux sont logés chez quelqu'un, hébergé en structure ou sans logement. Ce sont essentiellement des personnes seules ou des familles monoparentales (une seule source de revenus), certaines familles nombreuses

... Voire subjective ?

- Etude DRIHL : pour le scénario médian 77% du parc social hors QPV et hors ex-ZUS considéré comme accessible à l'échelle francilienne (78% sur la CACP), 53% à 85% pour les scenarios extrêmes
- Etude HTC / EOHS :
  - ► Si on élève à 18 €/j/UC seuls les ménages présentant les niveaux de ressource les plus élevés peuvent bénéficier de l'effet solvabilisateur de l'APL pour accéder au logement social.
  - ► A 20 € /j/UC plus aucun ménage des profils considérés du Q1 ne peut accéder au logement social.

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

ACCESSIBILITÉ FINANCIÈRE DU PARC – RÉSULTATS

Confirmation du rôle structurant de l'offre existante

Typologie	Accessibilité du parc existant hors QPV	Accessibilité du parc existant en QPV
T1	100%	100%
T2	82%-99%	95%-100%
T3	93%-100%	99%-100%
T4	42%-43%	66%-67%
T5	47%	70%

Analyse réalisée pour 8 profils de ménages différents qui ont théoriquement les ressources suffisantes pour accéder au parc social et qui représentent 54% des demandeurs du Q1, sur la base d'un RAV de 12€/j/UC

→ Impact de l'ancienneté du parc (parc plus récent et plus cher hors QPV)

→ Impact de la typologie (écarts de loyer unitaire moyen qui s'accroissent avec la taille du logement)

Attributions effectives

Les logements abordables ne sont pas nécessairement attribués aux ménages du Q1

Analyse réalisée sur la base d'un RAV de 18€/j/UC

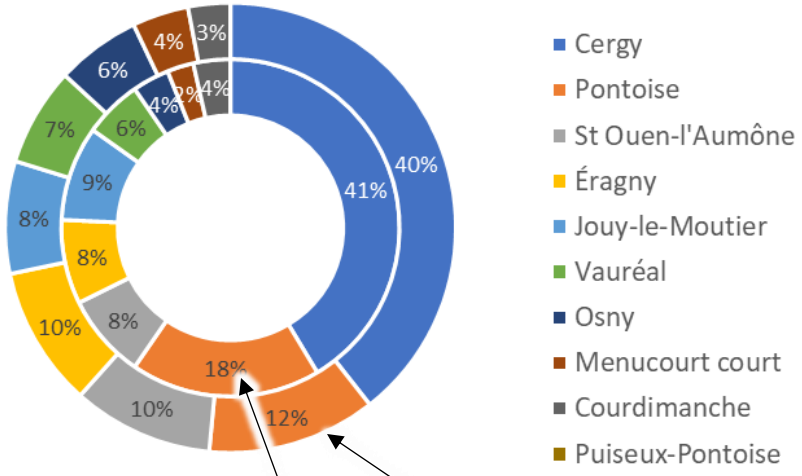
	Typologie	% des Logts abordables	Quartile de l'attributaire du logement			
			Quartile 1	Quartile 2	Quartile 3	Quartile4
Ménages personnes seules R/UC 800 €	T1	66%	11%	17%	47%	24%
Couples sans enfant R/UC 1000 €	T2	24%	7%	17%	38%	38%
Couples sans enfant R/UC 1200 €		38%	7%	14%	35%	44%
Famille monoparent 1 enft R/UC 1000 €		57%	7%	13%	31%	49%
Couple 1 enft R/UC 1200 €		62%	7%	13%	31%	50%
Couple 1 enft R/UC 1400 €	T3	38%	14%	30%	27%	29%
		45%	14%	29%	28%	29%
		34%	13%	30%	30%	27%

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

ACCESSIBILITÉ FINANCIÈRE DU PARC - RÉSULTATS

Où les attributions sont-elles réalisées ?

Attributions réalisées en-dehors des QPV entre 2016 et 2018



Répartition territoriale et équilibres sociaux

- Peu tendance à se concentrer sur certaines communes, bailleurs ou résidences.
- En revanche une trentaine de résidences identifiées hors QPV et pour lesquelles les attributions sont très faiblement orientées vers les ménages du 1er quartile; parmi elles, une seule présentait une situation de fragilité économique qui pouvait justifier d'une vigilance particulière (part importante de ménages aux ressources <40% des plafonds HLM)

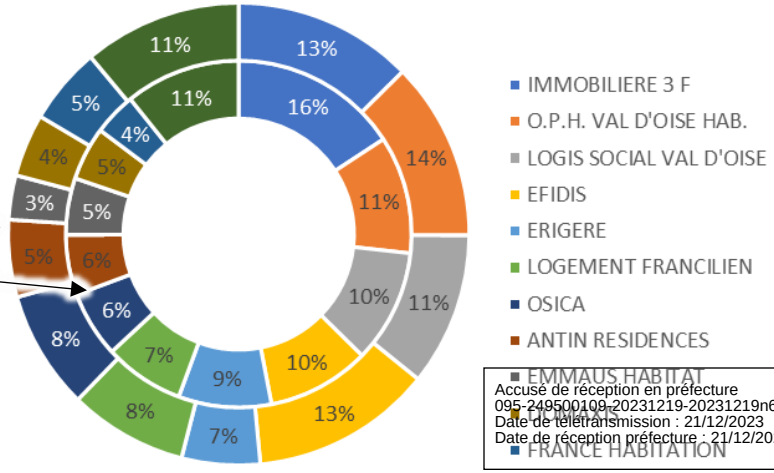
Impact du dynamisme de production de la CACP

- Surreprésentation des ménages du Q1 dans les attributions du parc neuf (24% contre 22,9% en moyenne) → un effet de « rattrapage » pour répondre aux priorités d'attribution ?
- Les ménages du Q4 et les jeunes demandeurs également surreprésentés

Attributions à l'ensemble des ménages

Attributions au Q1

Attributions réalisées en-dehors des QPV entre 2016 et 2018



SNE 2016-2018, traitement HTC-EOHS

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

CETTE ANALYSE VOUS SEMBLE-T-ELLE...

- **Toujours plutôt pertinente**
- A nuancer
- Plus vraiment adaptée aux évolutions récentes observées sur le territoire

La couleur qui a obtenu la majorité des cartons est indiquée en gras

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

QUELLE FEUILLE DE ROUTE POUR LA REPRISE DES TRAVAUX DE LA CIL ?

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

RETOUR AU PORT

Parmi les obligations légales, quelle est celle qui vous paraît la plus urgente ou qui vous occupe le plus au quotidien ?

- **La mise en place d'une cotation de la demande**
- **Le passage à la gestion en flux**
- La mise en place d'une convention intercommunale d'attribution
- Aucune car il y a d'autres choses à gérer

La couleur qui a obtenu la majorité des cartons est indiquée en gras

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

PRISE EN COMPTE DES CONCLUSIONS DE L'ÉTUDE DANS LES ACTIONS MENÉES DEPUIS 2021

Poursuite des actions de maîtrise des loyers du parc social menées dans le cadre du PLH 2016-2022, notamment via la délégation des aides à la pierre (fixation des marges loyers) et l'attribution d'aides propres

Mise en œuvre accélérée du logement d'abord

- Développer de l'aller vers (MISE, Bus solidaire, outillage des maraudes, connaissance des publics)
- Dynamiser les dispositifs existants et sensibiliser les acteurs aux principes du LDA, notamment en favorisant un rapprochement des pratiques entre les acteurs
- Poursuivre le développement d'une offre compatible, notamment via la délégation des aides à la pierre : intégration de 35% de PLAI dont au moins 10% de PLAI adapté (1 au minimum) dans toute nouvelle opération de logement social, production de logements adaptés (pensions de famille)

Poursuite du travail sur l'amélioration de la qualité du parc de logements et du cadre de vie, notamment dans les QPV (politique de la ville, renouvellement urbain)

Programme Local de l'Habitat 2023-2028 – démarche « par public »*

- Orientation n°2 : Améliorer l'accès au logement et le parcours résidentiel des ménages dans leur diversité en travaillant à une offre adaptée, aux prix maîtrisés (social et privé!), équilibrée sur l'ensemble des communes du territoire
- Orientation n°4 : Mener à bien la réforme de la demande et des attributions de logement social en tant que co-pilote et coordinatrice de la démarche

→ Un travail déjà bien engagé sur le volet accessibilité financière, mais qui reste à poursuivre sur le volet « équilibres de peuplement »...

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

ENJEUX ET FEUILLE DE ROUTE POUR LA SUITE DES TRAVAUX

De manière générale

- Réussir à répondre aux exigences règlementaires en s'intégrant dans le cadre posé à l'échelle régionale, tout en s'adaptant aux spécificités du territoire
- Rester simple !
- Intégrer la question des mutations à l'ensemble des réflexions

Mise en place de la cotation intercommunale et inter-réservataires

- Finaliser la démarche (critères, pondération) et à partager avec les partenaires
- Parvenir à coordonner les démarches entre réservataires (notamment avec Action Logement)
- Enjeu majeur de la communication

Passage à la gestion en flux

- S'accorder sur un état des lieux de départ des réservations et sur la manière de le transformer en flux
- Permettre un suivi fin des réservations alors que les outils ne sont pas complètement développés à ce jour

Passation d'une convention intercommunale d'attributions

- Tenir compte de la complexité des facteurs qui président à l'accès au parc social et aux équilibres sociaux du territoire...
- Tenir compte des évolutions qui peuvent intervenir dans l'occupation sociale des résidences, notamment à une échelle fine
- Alors que les outils ne sont pas complètement développés à ce jour pour permettre un tel suivi

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

PLANNING DE REPRISE DES TRAVAUX A VENIR

- **11 Avril : atelier du PLH** consacré à l'accès au parc social et aux équilibres de peuplement
- **Printemps / été 2023** : ateliers de travail et échanges avec les communes pour définir un cadre partagé (finalisation du travail commencé sur la cotation, consolidation des réservations de logements, travail sur une convention type de gestion en flux, projet de CIA)
- **Automne 2023 :** présentation et échange avec l'ensemble des partenaires réservataires puis la CIL sur le travail réalisé avec les communes
- **Début 2024 :** validation des éléments dans les instances communautaires, préparation du travail de communication, test sur la phase de cotation

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

CONCLUSION

A l'issue de cette matinée, vous vous ressentez...

- La faim !
- De l'inquiétude pour la suite des opérations
- **Un bouillonnement d'idées et de questions à travailler**
- **De la motivation !**

La couleur qui a obtenu la majorité des cartons est indiquée en gras

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Merci pour votre participation !

En cas de questions, remarques

Contact

Adèle OLIVIER – adele.olivier@cergypontoise.fr

Marie STURQUE – marie.sturque@cergypontoise.fr

Date de réception préfecture 21/12/2023
Publié le 21/12/2023

Accusé de réception en préfecture
095-249500109-20231219-20231219n6-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

© Ville de Cergy