

CONSEIL MUNICIPAL

Séance du mardi 29 janvier 2019

Rapport n° 19-01-18

**ARRÊT DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) INTERCOMMUNAL PAR LA
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION VAL PARISIS : AVIS DE LA COMMUNE DE
SAINT-LEU-LA-FORÊT**

Par courrier en date du 17 décembre 2018, reçu en mairie le 26 décembre 2018, la Communauté d'agglomération Val-Parisis (CAVP), a transmis à la Commune de Saint-Leu-la-Forêt le projet de PLHI arrêté lors du conseil communautaire du 10 décembre 2018. La commune dispose alors de deux mois pour donner son avis.

Le PLHI définit pour une durée de 6 ans (2018-2023), les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune, une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Ce document comporte un **diagnostic** sur le fonctionnement des marchés du logement et sur la situation de l'hébergement, analysant les différents segments de l'offre de logements, privés et sociaux, individuels et collectifs, de l'offre d'hébergement, ainsi que l'offre foncière. Il inclut également un repérage des situations d'habitat indigne.

Il comporte également un **programme d'actions** détaillé par commune. Ce programme d'actions indique notamment :

- le nombre et les types de logements à réaliser ;
- les moyens, notamment fonciers, à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs et principes fixés ;
- l'échéancier prévisionnel de réalisation de logements et du lancement d'opérations d'aménagement de compétence communautaire.

Au regard des marchés immobiliers locaux, qui se traduisent en particulier par de réelles difficultés pour les jeunes et familles habitant le territoire de la CAVP à assurer leur parcours résidentiel sur le territoire, les élus ont souhaité s'engager dans un PLHI tourné vers la réponse à la diversité des besoins des habitants, qui s'articule autour de **5 grandes orientations** stratégiques :

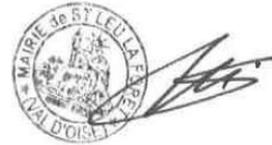
- Amplifier l'effort de construction tout en veillant à la qualité urbaine pour répondre aux besoins endogènes et maintenir l'attractivité du territoire ;
- Diversifier et adapter l'offre en logements afin de répondre à l'ensemble des besoins, dans le respect des règles d'urbanisme ;

- Maintenir une capacité du territoire à accompagner, maîtriser son développement par un travail partenarial sur le foncier ;
- Traiter l'habitat énergivore et dégradé, améliorer les équilibres sociaux et anticiper les risques de déqualification au sein du parc existant ;
- Poursuivre la mise en œuvre, l'animation et l'évaluation de la politique de l'habitat.

Il vous est donc proposé d'émettre un avis favorable quant à l'arrêt du projet du PLHI.

Je vous propose d'adopter la délibération jointe.

Le Maire



REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DU VAL D'OISE
COMMUNE DE SAINT-LEU-LA-FORET

CONSEIL MUNICIPAL

Séance du mardi 29 janvier 2019

Délibération n° 19-01-18

**ARRÊT DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) INTERCOMMUNAL PAR LA
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION VAL PARISIS : AVIS DE LA COMMUNE DE
SAINT-LEU-LA-FORÊT**

Le conseil municipal

Vu la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite « Grenelle 2 »,
Vu la loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social,
Vu la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014,
Vu la loi relative à l'adaptation de la société au vieillissement du 28 décembre 2015,
Vu la loi relative à l'Egalité et à la Citoyenneté du 27 janvier 2017,
Vu le code général des collectivités territoriales,
Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L302-1 et R 302-5,
Vu le projet de PLHI arrêté en Conseil communautaire en date du 10 décembre 2018,
Vu la délibération n° D/2018/145 du conseil communautaire de la communauté d'agglomération Val Parisis en date du 10 décembre 2018 arrêtant le Programme Local de l'Habitat Intercommunal pour la période 2018-2023,
Vu la notification à la commune de Saint-Leu-la-Forêt reçue en date du 26 décembre 2018, de la délibération susvisée du conseil communautaire de la communauté d'agglomération Val-Parisis arrêtant le projet de PLHI, et du document y afférant,

Vu le rapport présenté, ci-annexé,

Après en avoir délibéré

Décide

Article unique : de donner un avis favorable au projet de Programme Local de l'Habitat intercommunal arrêté par le conseil communautaire de la communauté d'agglomération Val Parisis par délibération n° D/2018/145 en date du 10 décembre 2018.

Le maire certifie que la présente délibération a été déposée en
Préfecture du Val d'Oise le
qu'elle a été notifiée aux intéressés le
et publiée le

Le Maire

Le Maire

Sandra BILLET

Sandra BILLET

**CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 10 DECEMBRE 2018
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**

Question n° 22

Objet : ARRET DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

L'an deux mille dix-huit

Le 10 décembre, à 20 heures 00

Le Conseil Communautaire, légalement convoqué le 4 décembre 2018, s'est réuni à Ermont – 95 120 – Théâtre Pierre Fresnay - Salle Yves Printemps - 3, rue Saint Flaive Prolongée, en séance publique, sous la présidence de Yannick BOËDEC.

Etaient présents : Yannick BOËDEC, Président

Francis DELATTRE, Hugues PORTELLI, Philippe ROULEAU, Bernard JAMET, Jean-Christophe POULET, Philippe BENNAB, Francis BARRIER, Pascal SEIGNÉ, Gérard LAMBERT-MOTTE, Maurice CHEVIGNY, Bernard TAILLY, vice-Présidents,

Jean VIRARD, Christian LECLAIRE, Marie-Christine CAVECCHI, Catherine CHAPELLE, Eliane TAVAREZ, Daniel LEMOINE, Pierre LE BEL, Martine CHARBONNIER, Françoise LAMAU, Monique MAVEL-MAQUENHEM, Nicole LANASPRES, Joëlle DUPUY, Claude BODIN, Gilles GASSENBACH, Martine PEGORIER-LELIEVRE, Joël NACCACHE, Jeanne CHARRIERES-GUIGNO, Marie-Christine DUPREZ-PANNETRAT, Monique LAMOUREUX, Dominique GAUBERT, Françoise NORDMANN, Marie-Pierre JEZEQUEL, Emmanuel ELALOUF, Jean-Michel DETAVERNIER, Maryse MENEY, Nathalie BAUDOIN, Philippe BALLOY, Laurence TROUZIER-EVEQUE, Jean-Charles RAMBOUR, Jean-Claude CHEVRIER, Pascal VIDECOQ, Marie-José BEAULANDE, Florence MARY, Benoît BLANCHARD, Philippe AUDEBERT, Maryse GOURVENNEC, Véronique AVELINE, Laetitia BOISSEAU, Isabelle LAMBERT, Régis GLUZMAN, Eric DUBERTRAND, Jean-Noël CARPENTIER, Pascal LAUGARO, Xavier HAQUIN, Sébastien MEURANT, Olivier DALMONT, Philippe BARAT, Sandra TEIXEIRA, Eva HINAUX, Célia JACQUET-FOURNIER, Modeste MARQUES, Sandrine LE MOING, Clara PLARD, Damien PARENT, Conseillers Communautaires,

Etaient absents et représentés :

Florence PORTELLI par Laetitia BOISSEAU,
Grégoire DUBLINEAU par Maryse MENEY,
Michel VALLADE par Jean-Claude CHEVRIER,
François BERNIERI par Daniel LEMOINE,
Michelle ANDRO par Philippe BALLOY,
Marie-Christine PINON-BAPTENDIER par Francis BARRIER,
Jacqueline HUCHIN par Monique LAMOUREUX,
Laurent GORZA par Célia JACQUET-FOURNIER,
Nadine PORCHEZ par Philippe BARAT,
Gilbert AH-YU par Pascal LAUGARO,
Gérald SARIZAFY par Martine CHARBONNIER,
Christophe DULOUARD par Dominique GAUBERT,
Céline BOUVET par Hugues PORTELLI,
Isabelle VILLOT par Christian LECLAIRE,

Etaient absents et excusés :

Charles SOUJED,
Gilles LEITERER,

Etaient absents :

Patricia LAPLANCHE,
Alain FABRE,
Jérôme THIERRY,

Linda SADDOUK-BENALLA,
Antoine RAISSEGUIER,

Secrétaire de Séance : Françoise NORDMANN,

Yannick BOËDEC, Président, ouvre la séance à 20 heures 10

Nombre de membres en exercice : 87
Nombre de présents : 66
Nombre de pouvoirs : 14
Nombre de votants : 80

Le Conseil Communautaire,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L.302-1 et L.302-2 et R.302-1 à R.302-1-4,

Vu la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion,

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR)

Vu la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 Egalité et Citoyenneté, notamment en ce qui concerne le renforcement du volet foncier du diagnostic du PLH,

Vu le décret du mars 2018, définissant les attendus en termes de volet foncier renforcé dans le cadre des diagnostics PLH,

Vu les statuts de la communauté d'agglomération Val Parisis,

Vu la délibération D/2016/166 du conseil communautaire du 27 juin 2016 du portant lancement de la révision du Programme local de l'Habitat pour la période 2018-2023,

Vu le porter à connaissance de l'Etat relatif au programme local de l'habitat de la communauté d'agglomération Val Parisis,

Considérant que le programme local de l'habitat est un document stratégique obligatoire, un outil à la fois de définition et de pilotage d'une politique locale en matière de logement et d'attractivité du territoire,

Considérant que les travaux du PLH se sont déroulés sur plus de 20 mois ; qu'ils ont permis de réaliser le diagnostic du territoire, renforcé en son volet foncier conformément à la loi Egalité et Citoyenneté, et de définir les orientations et le programme d'actions en matière d'habitat,

Considérant que la démarche communautaire de révision, menée en concertation avec les acteurs publics et privés de l'habitat, les communes et l'Etat, a permis de finaliser un projet de PLH volontariste et ambitieux,

Vu l'avis favorable de la commission logement, Politique de la Ville, action sociale du 7 novembre 2018,

Vu l'avis favorable du bureau communautaire du 20 novembre 2018,

Après en avoir délibéré, **A LA MAJORITE (9 abstentions),**

ARRETE le Programme Local de l'Habitat pour la période 2018-2023 inclus, tel qu'annexé,

AUTORISE le président à transmettre ce projet pour avis aux communes qui disposent d'un délai de deux mois pour faire connaître leurs observations.

Fait et délibéré ce jour à Ermont.

Pour extrait conforme,

Par délégation du Président,
Le Directeur général des services,



Daniel SIMARD

« Conformément aux dispositions du Code de Justice administrative, le Tribunal administratif de Cergy-Pontoise peut être saisi par voie de recours formé contre la présente délibération pendant un délai de deux mois commençant à courir à compter de la plus tardive des dates suivantes :

- date de sa réception en Sous-préfecture d'Argenteuil

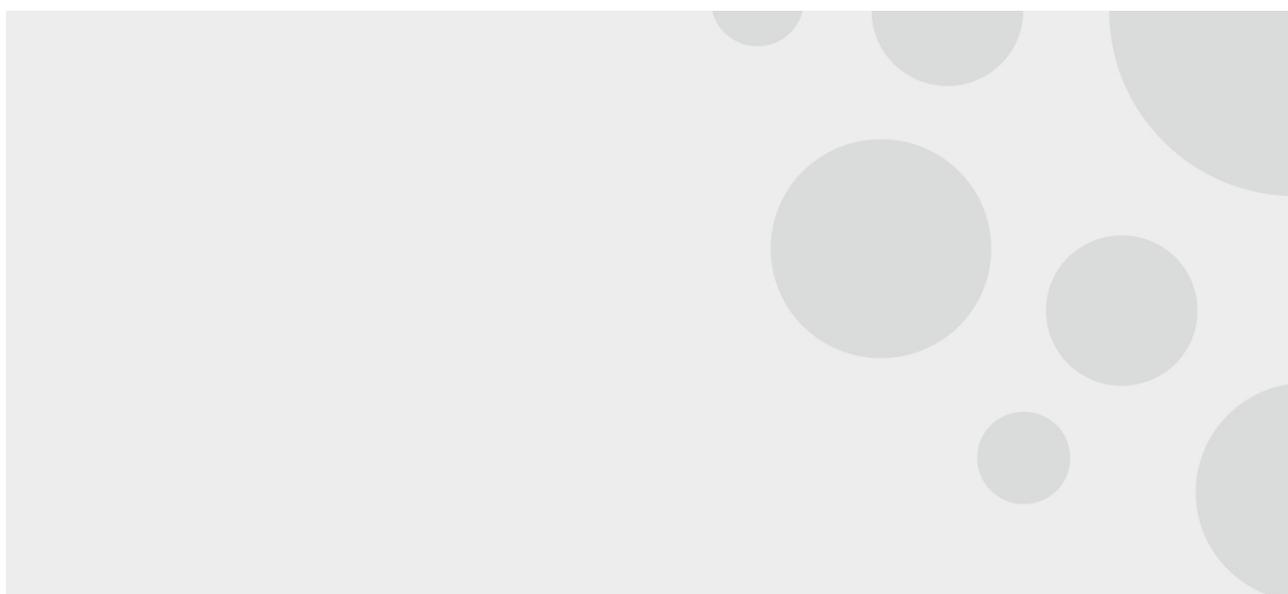
- date de sa publication

- ou à compter de sa notification, notamment en matière de droit de préemption.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant le Président de la CA Val Parisis, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux de deux mois qui recommencera à courir soit :

- à compter de la notification de la réponse du Président de la CA Val Parisis,

- deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse pendant ce délai »



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION VAL PARISIS Diagnostic

décembre 18

Table des matières

1. Introduction sur la démarche PLH, resituée dans le contexte local7

1.1 Le PLH : objectifs et contenu	7
1.2 Le positionnement du PLH par rapport aux autres documents de planification, notamment impact du SDRIF.....	12
• Hiérarchie et rapports de compatibilité entre les différents documents de planification.....	12
• Les enjeux qualitatifs identifiés dans les documents-cadres.....	13
• Les enjeux quantitatifs identifiés dans les documents-cadres	14
1.3 PLH : étapes d'élaboration et de validation	17
1.4 Les échelles d'analyse et territoires de référence.....	17

2. Un territoire en croissance démographique et à vocation résidentielle.....18

2.1 A l'image du Val-d'Oise, une croissance démographique désormais stable et « moyenne », similaire à celles francilienne et nationale	18
2.2 Au sein de l'Agglomération, des niveaux et « moteurs » de croissance démographique hétérogènes selon les villes	18
2.3 Un territoire dynamique économiquement, mais une fonction résidentielle et une économie présente amenées à se renforcer.....	20
• Une forte croissance de l'emploi au lieu de travail entre 2008 et 2013 mais une baisse du nombre d'actifs occupés	20
• Une économie tournée très majoritairement vers la sphère présente	25
• Une trentaine de Zones d'Activités Economiques et Commerciales, donc 5 en cours de commercialisation	28
• Une surreprésentation des CSP + dans les résidents par rapport aux emplois offerts, traduction du caractère valorisé du territoire mais également des difficultés que rencontrent les ménages modestes pour se loger	28
• Un niveau de chômage qui reste inférieur aux référents francilien et métropolitain.....	29
• Une production de logements plus rapide que celle de l'emploi et une vocation résidentielle susceptible de se renforcer.....	30
2.4 Un niveau de construction récent (2008-2015) similaire aux tendances régionales et départementales, et une forte accélération ces toutes dernières années	32
2.5 Une commercialisation réussie des logements neufs malgré l'accélération de la production dernièrement : un marché très actif et une demande qui reste soutenue	34
2.6 A l'image du Val-d'Oise, un « Point Mort » élevé récemment, qui a pour conséquence un impact de la construction, en termes démographiques, moindre que dans le reste de l'Île-de-France	35
2.7 De fortes perspectives d'accroissement de la production de logements sur la période du nouveau PLH.....	38

3. Le Val Parisis : un territoire très valorisé et attractif mais un marché immobilier désormais sélectif, en particulier pour les jeunes ménages locaux.....41

3.1 Des dynamiques résidentielles caractéristiques d'un marché de report du centre de l'Ile-de-France vers la périphérie.....	41
• Un territoire très attractif pour les ménages en provenance du « cœur » de l'agglomération parisienne.....	41
• Un déficit migratoire qui concerne en particulier les jeunes, les familles constituées et, de façon moins « originale » pour l'Ile-de-France, les retraités.....	43
• Des arrivées largement occasionnés par des projets d'accession.....	45
3.2 Un marché immobilier valorisé mais très tendu et donc sélectif, en particulier pour les jeunes ménages.....	46
• Une agglomération à l'intersection de deux marchés immobiliers : petite et grande couronne.....	46
• Des niveaux de prix qui la positionnent comme l'un des marchés les plus valorisés du Val-d'Oise	47
• Malgré des revenus relativement élevés, une proportion limitée des jeunes familles de la CA peut accéder à la propriété, compte-tenu des niveaux de prix	49
• Globalement, un marché immobilier très tendu, comme en témoigne le niveau particulièrement bas de la vacance	51
3.3 Un déficit d'offre locative, privée comme publique, ce qui génère des difficultés et accompagne mal les évolutions sociologiques.....	52
• Préambule : le parc de résidences principales en quelques chiffres de cadrage.....	52
• Une proportion très importante de propriétaires occupants.....	55
• ... avec pour corollaire une offre locative relativement faible, privée comme publique.....	55
• Très peu de petits logements, y compris pour le Val-d'Oise	56
• Dans ce contexte :	57
• Comme partout, un taux très significatif de familles monoparentales, dont les besoins portent avant tout sur le parc locatif, en particulier social.....	60

4. La consommation énergétique du territoire tournée principalement vers le secteur résidentiel.....62

4.1 Des niveaux de consommation d'énergie élevés.....	62
4.2 Une consommation principalement orientée vers le gaz naturel et dédiée au chauffage	63
4.3 Le secteur résidentiel principal consommateur d'énergie.....	63
4.4 Le patrimoine de l'après-guerre principal consommateur d'énergie	64
4.5 Une consommation portée par l'habitat individuel	65
4.6 Un parc locatif social de qualité et des réhabilitations déjà largement engagées, à en croire la performance énergétique du parc social.....	67

5. Un parc privé globalement de bonne qualité, néanmoins des enjeux en matière d'amélioration.....69

5.1 Lutte contre l'habitat dégradé et indigne	69
• Des besoins potentiels en matière de traitement de l'habitat indigne et très dégradé, même si l'intensité du phénomène est un peu moins forte qu'ailleurs	69
• Un phénomène qui touche le parc locatif privé mais également, et plus qu'ailleurs, les propriétaires occupants	72
5.2 Le constat de divisions parcellaires et de maisons dans le tissu pavillonnaire, dans le cadre d'opérations de plus ou moins bonne qualité.....	72

5.3	Des besoins en matière de traitement et de prévention des copropriétés en difficultés à approfondir	73
	• La présence de copropriétés identifiées comme potentiellement très fragiles.....	73
	• Les copropriétés potentiellement les plus fragiles sont essentiellement très petites, mais quatre comptent plus de 200 logements.....	76
	• Des inquiétudes sur le parc en copropriété relayées par certaines villes, et des actions mises en œuvre	77
5.4	Bilan des dossiers Anah de ces dernières années	78
	• Une baisse du nombre de dossiers engagés qui s'inscrit dans la tendance régionale	78
	• Le bilan Habiter Mieux réalisé par la CA Val Parisis.....	80

6. Un parc social sous forte tension, qui doit continuer de se développer... ..82

6.1	Une offre bien présente sur le territoire intercommunal, quoiqu'en dessous du seuil des 25% SRU	82
6.2	Un parc social réparti entre une trentaine de bailleurs, avec des portefeuilles de logements de taille très différente	83
6.3	Un parc social qui se caractérise par une légère sous-représentation des petites typologies (T1 et T2)	84
6.4	Des produits et des niveaux de loyers conformes à ce que l'on trouve ailleurs en Ile-de-France ..	86
6.5	Des logements construits en grande partie durant les « 30 Glorieuses », pour partie réhabilités : quels enjeux en matière d'amélioration, notamment thermique, du parc existant ?.....	88
	• Un parc locatif social qui, comme souvent, s'est largement développé entre 1950 et 1974.....	88
6.6	Les Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (QPV)	90
	• Présentation du QPV intercommunal, en périmètre ANRU.....	92
	• L'esquisse du Nouveau Projet de Rénovation Urbaine (NPRU)	94
6.7	Une progression récente de la production... ..	95
6.8	Une nécessité d'amplifier le développement de l'offre pour répondre aux obligations légales (25% SRU).....	96
6.9	Malgré la progression récente de la production, un parc qui reste soumis à une tension très forte	98
	• Une forte pression sur les demandes de logements sociaux.....	99
6.10	Des occupants du parc locatif social moins paupérisés que la moyenne départementale	103
6.11	Une prise en charge efficiente des publics prioritaires mais un effort à poursuivre sur l'accueil des ménages DALO.....	105

7. Diversifier et adapter l'offre en logements et en hébergement logement pour répondre aux besoins spécifiques ?109

7.1	Anticiper le phénomène de vieillissement de la population	109
	• Un territoire à la population désormais moins « jeune » que le reste du Val-d'Oise et la région Ile-de-France, un vieillissement qui s'accélère.....	109
	• Un enjeu d'adaptation des logements notamment au sein du parc privé.....	112
	• Des ménages aux revenus légèrement supérieurs à ceux du Val-d'Oise.....	114
	• Un territoire bien doté en structure d'hébergement dédié.....	115
7.2	Les jeunes	117
	• En parallèle du vieillissement de la population, le territoire est confronté au départ des jeunes de moins de 30 ans.....	117

• Une moindre décohabitation des jeunes pour le Val Parisis que pour l'Île-de-France...	120
• Plus de la moitié des 20-29 ans du Val Parisis vivent en logement autonome	123
• Quelle offre de logements à destination des moins de 30 ans sur le territoire ?	126
• Un public solvable.....	132
7.3 Les populations fragiles	135
• Un territoire moins fragilisé que le département	135
• Quelle offre en hébergement et logement temporaire pour ces populations les plus fragiles ?	139
• Rappel des actions prévues dans le projet de PDALHPD (2015-2020)	141
7.4 Les Gens du Voyage.....	144

8. Les éléments préalables de diagnostic foncier146

8.1 Introduction.....	146
• Une volonté de disposer d'un regard large et complet des potentialités foncières, axé dans un souci de réalisme et de pragmatisme pour le futur PLH.....	146
• Le mise en place d'une méthode adaptée à la mission, en 3 étapes.....	146
8.2 Rappel de l'état des documents d'urbanisme et des outils mobilisés.....	148
• Un territoire structuré en document d'urbanisme	148
• Un territoire qui mobilise les outils nécessaires à l'engagement d'actions foncières publiques	148
8.3 Rappel du contexte de la construction neuve sur le territoire	150
• Un territoire où la structure de production des logements s'est modifiée.....	150
• Un territoire où l'activité et le marché du logement neuf changent de dimension	151
8.4 Quelques éléments sur les marchés immobiliers et fonciers.....	152
• Une montée en charge que l'on retrouve sur les marchés de la vente	152
• Un marché de la maison qui fait « référence » en prix mais qui est rattrapé par les valorisations croissantes désormais possibles en collectif neuf.....	153
8.5 Un territoire qui consomme moins de fonciers et qui travaille désormais plus dans le tissu existant (recyclage urbain).....	154
• Un territoire qui s'inscrit désormais dans un espace urbanisé constitué	154
• Un territoire qui voit s'atténuer sa consommation foncière	154

9. Les éléments de référentiel foncier constitués, base du volet foncier du futur PLH155

9.1 Principes et cadres de l'approche foncière réalisée pour le volet foncier.....	155
• Un travail de relevé de terrain complet, portant sur les terrains nus constructibles mais également sur les bâtis potentiellement mutables	155
• Une approche qui a privilégié les potentialités au sein des espaces déjà urbanisés, l'aménagement de « dents creuses » le long des principaux axes de desserte du territoire.....	156
9.2 Les 1ers enseignements issus de l'approche foncière du PLH	156
• Un territoire qui présente des possibilités significatives en redécoupage parcellaire mais dont la structure foncière en limite l'exploitation réelle	156
• Une organisation parcellaire en lanière qui dégage des cœurs d'îlot verts difficilement exploitables	157
• Une pression foncière qui amène certains propriétaires à vendre leur maison pour une opération de collectifs neufs en VEFA,	158
• ... voire plusieurs propriétaires qui vendent leur maison, au sein d'un même quartier, pour la réalisation d'un programme en collectif d'ampleur	158
• Un territoire qui développe de grands projets d'aménagements en revalorisation d'anciens espaces urbains	160
• Une dynamique de projet en revalorisation d'espaces urbains que l'on retrouve dans le diffus	161

9.3 L'intégration d'une typologie foncière dans la qualification des potentialités relevées.....	161
• Une base de données constituée sous SIG à la parcelle apportant une qualification foncière aux futures potentialités.....	161
9.4 Résultats de l'approche foncière pour le projet de PLH.....	162
• le potentiel en logement issus des projets pré-identifiés.....	162
• le potentiel en logement issus des mutations dans le diffus	163
• la mobilisation foncière correspondante.....	164

10. Les enjeux relevés issus de l'approche foncière du PLH..... 165

• Les dynamiques en place	165
• Les particularités du territoire :.....	166
• Conséquences.....	166
• Les enjeux	166

ANNEXES : 168

Quelques données détaillées sur la CA 168

Parc des bailleurs sociaux par commune au 01/01/2015.....	168
(source RPLS)	168
Beauchamp	170
Bessancourt	172
Cormeilles-en-Parisis	174
Eaubonne	176
Ermont 178	
Franconville.....	180
Frépillon	182
Herblay.....	184
La Frette-sur-Seine	186
Le Plessis-Bouchard	188
Montigny-lès-Cormeilles	190
Pierrelaye.....	192
Saint-Leu-la-Forêt	194
Sannois	196
Taverny	198

Liste des publics prioritaires définis dans le PDALPD 200

Glossaire 202

• Sigles Utilisés	202
-------------------------	-----

1. Introduction sur la démarche PLH, resituée dans le contexte local

1.1 Le PLH : objectifs et contenu

Article L302-1 du code de la construction et de l'habitation

Le Programme Local de l'Habitat est établi par un établissement public de coopération intercommunale pour l'ensemble de ses communes membres.

Il définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Ces objectifs et ces principes tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transports, des équipements publics, de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain et des options d'aménagement déterminées par le schéma de cohérence territoriale ou le schéma de secteur lorsqu'ils existent, ainsi que du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées et, le cas échéant, de l'accord collectif intercommunal défini à l'article L. 441-1-1.

Le PLH comporte un diagnostic sur le fonctionnement des marchés du logement et sur la situation de l'hébergement, analysant les différents segments de l'offre de logements, privés et sociaux, individuels et collectifs, de l'offre d'hébergement, ainsi que l'offre foncière. Ce diagnostic inclut un repérage des situations d'habitat indigne, au sens du troisième alinéa de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, et des copropriétés dégradées.

Le PLH définit les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat sur son territoire.

Le Programme Local de l'Habitat indique les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, en précisant :

- les objectifs d'offre nouvelle ;
- les actions à mener en vue de l'amélioration et de la réhabilitation du parc existant, qu'il soit public ou privé. A cette fin, il précise les opérations programmées d'amélioration de l'habitat et les actions de lutte contre l'habitat indigne ;
- les actions et opérations de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;
- les actions et opérations de renouvellement urbain, et notamment les actions de rénovation urbaine au sens de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, impliquant la démolition et la reconstruction de logements sociaux, la démolition de logements situés dans des copropriétés dégradées, assorties d'un plan de revalorisation du patrimoine conservé et des mesures envisagées pour améliorer la qualité urbaine des quartiers intéressés et des services offerts aux habitants ;
- la typologie des logements à construire au regard d'une évaluation de la situation économique et sociale des habitants et futurs habitants et de son évolution prévisible. Cette typologie doit notamment préciser l'offre de logements locatifs sociaux (prêts locatifs sociaux et prêts locatifs à usage social) et très sociaux (prêts locatifs aidés d'intégration) ainsi que l'offre privée conventionnée ANAH sociale et très sociale ;
- les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- les réponses apportées aux besoins particuliers des étudiants.

Le Programme Local de l'Habitat comprend **un programme d'actions détaillé par commune et, le cas échéant, par secteur géographique**. Le programme d'actions détaillé indique pour chaque commune ou secteur :

- le nombre et les types de logements à réaliser ;
- les moyens, notamment fonciers, à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs et principes fixés ;
- l'échéancier prévisionnel de réalisation de logements et du lancement d'opérations d'aménagement de compétence communautaire ;
- les orientations relatives à l'application de l'article L. 123-2, des 15° et 16° de l'article L. 123-1 et de l'article L. 127-1 du code de l'urbanisme.

Quelques textes législatifs récents ayant un impact sur le contenu du PLH ou la mise en œuvre opérationnelle des politiques locales de l'habitat :

- **La loi du 25 mars 2009 de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre les Exclusions renforce le caractère opérationnel du PLH** (art 28), avec :
 - un diagnostic global qui intègre tous les segments du parc et toutes les dimensions de l'offre et de la demande, notamment la prise en compte de la dimension « hébergement » ;
 - un programme d'actions détaillant, maintenant par commune, la programmation des constructions et des réhabilitations ;
 - la mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat ;
 - la mise en compatibilité des documents d'urbanisme communaux.

- **La loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris** prévoit la signature de Contrats de Développement Territorial (CDT), qui participent à **l'objectif de construire chaque année 70 000 logements en Ile-de-France**. La Communauté d'Agglomération (CA) Val Parisis n'est pas couverte par un CDT.

- **La Loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite « Grenelle 2 »** rappelle la nécessaire prise en compte des questions environnementales (consommation foncière, qualité du bâti, économies d'énergie).

- **La loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social**, modifie l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 qui impose l'obligation pour certaines communes d'avoir un seuil minimum de logements sociaux. **Le seuil minimal passe ainsi de 20 à 25% des résidences principales pour les communes de plus de 1 500 habitants** en Ile-de-France, comprises dans une agglomération ou un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre (EPCI) **de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants. Toutes les communes de la CA Val Parisis sont donc concernées.**

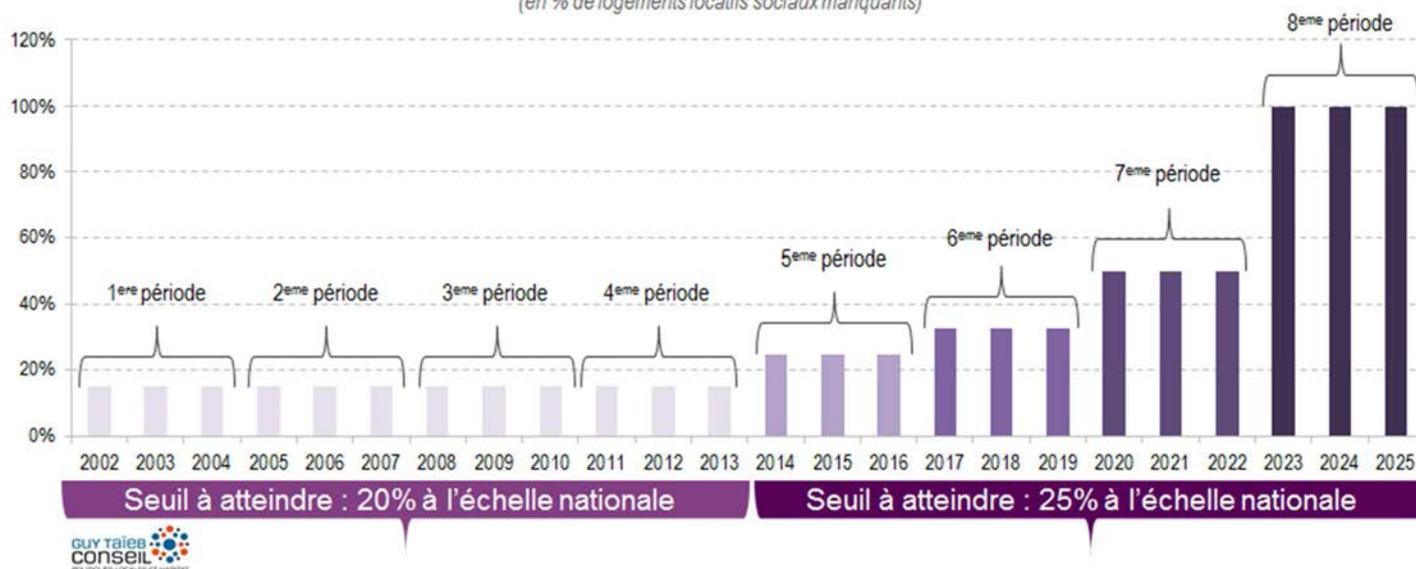
Cette loi prévoit également :

➔ **Une accélération des modalités de rattrapage dans le temps :**

Pour la cinquième période triennale, l'objectif de réalisation de logements sociaux ne peut être inférieur à 25% des logements sociaux à réaliser pour atteindre en 2025 le taux mentionné, selon le cas, au premier, au deuxième ou au septième alinéa de l'article L. 302-5. Cet objectif de réalisation est porté à 33% pour la sixième période triennale, à 50% pour la septième période triennale et à 100% pour la huitième période triennale. Le graphique suivant permet de positionner le 2^{ème} PLH vis-à-vis des objectifs de rattrapage.

Objectifs de rattrapage par période triennale

(en % de logements locatifs sociaux manquants)



- ➔ **La majoration possible du prélèvement SRU en cas de carence de la commune** : le préfet peut fixer, après avis de la commission départementale constituée à cet effet, une majoration qui pourra conduire à multiplier jusqu'à cinq fois le montant des prélèvements.
- ➔ **A partir de 2013, le montant de prélèvement est versé aux EPCI à fiscalité propre délégataires des aides à la pierre**, et non plus à l'EPCI à fiscalité propre doté d'un PLH et compétent pour effectuer des réserves foncières en vue de la réalisation de logements sociaux. **A défaut, il est versé à un Etablissement Public Foncier.**
- ➔ **Le Fond d'Aménagement Urbain** qui concourait au financement des subventions versées par l'EPCI pour la production de logements locatifs sociaux est supprimé.
- ➔ **Part des « PLAI » et « PLS » dans la production neuve pour les villes comptant moins de 25% de logements sociaux** : la part des logements financés en PLS ne peut être supérieure à 30% des logements locatifs sociaux à produire et celle des logements financés en PLAI est au moins égale à 30%. Ces seuils sont applicables à tout PLH entrant en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2014.
- Les principales mesures de la **Loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 Mars 2014**, ayant une incidence pour les EPCI en matière d'habitat et de logement s'insèrent dans quatre objectifs :
 - **Favoriser l'accès de tous à un logement digne et abordable** : ce chapitre a pour objectif d'améliorer les rapports entre propriétaires et locataires dans le parc locatif privé (encadrement des loyers, et création de la Garantie Universelle des Loyers, notamment).
 - **Lutter contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées**
La possibilité est donnée à l'EPCI de devenir l'acteur unique de la lutte contre l'habitat indigne :
 - Les prérogatives du Maire en matière de polices spéciales de l'habitat (relatives à la sécurité des équipements communs, des immeubles collectifs, à la sécurité des immeubles recevant du public et aux immeubles menaçant ruine) sont automatiquement transférées au Président de l'EPCI compétent en matière d'habitat. En cas d'opposition d'un maire, ce transfert peut intervenir pour les seules communes volontaires, le maire pouvant également refuser entièrement le transfert de compétence.

- Le préfet peut déléguer à l'EPCI ses prérogatives en matière de police de santé publique dans le domaine de l'habitat. La délégation porte sur les pouvoirs de police suivants : locaux impropres à l'habitation, locaux sur-occupés du fait du logeur, dangereux en raison de l'utilisation, insalubres, et danger imminent sur locaux insalubres. Cette délégation ne peut intervenir que si l'ensemble des maires ont transféré leur pouvoirs de police spéciale et si l'EPCI est délégataire des aides à la pierre.

La loi ALUR instaure également un **régime d'autorisation préalable ou de déclaration de mise en location**, qui peuvent être mis en place par les communes ou EPCI compétents en matière d'habitat, sur les territoires présentant une proportion importante d'habitat dégradé. L'objectif est de permettre de mieux connaître le parc locatif sur leur territoire, d'effectuer des contrôles ciblés de décence des logements mis en location et lutter contre les "marchands de sommeil".

La Loi instaure enfin un dispositif d'autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant, dans des zones d'habitat dégradé ou susceptible de se développer.

- **Améliorer la lisibilité et l'efficacité des politiques publiques du logement** : la loi comporte différentes mesures visant à simplifier la procédure de demande de logement social, à renforcer l'information des demandeurs et à améliorer l'efficacité de la gestion des demandes.
 - L'EPCI doté d'un PLH doit élaborer un **Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs**. Il définit les orientations destinées à assurer la gestion partagée des demandes de logement social et à satisfaire au droit à l'information des demandeurs via la création d'un **Service d'information et d'accueil des demandeurs de logement (SIADL)**.
 - La loi prévoit le **rattachement de l'Office Public de l'Habitat (OPH) communal à l'EPCI compétent** en matière d'habitat à partir du 1^{er} Janvier 2017.
- **Moderniser les documents de planification et d'urbanisme** : parmi les principales mesures, peut être cité le **transfert automatique de la compétence Plan Local d'urbanisme (PLU)** aux intercommunalités (CA et CC) dans un délai de trois ans à compter de la publication de la loi. Ce transfert de compétence peut être bloqué lorsqu'au moins 25% des communes représentant au moins 20% de la population s'y oppose.

➤ **Loi relative à l'adaptation de la société au vieillissement** (loi n°2015-1776 du 28 décembre 2015), dans son volet 2 plus en lien avec l'habitat à travers des stratégies cohérentes d'adaptation de l'habitat ancrées dans les outils de programmation, prévoit que :

- **Le PLH**, qui sert de support (avec le schéma gérontologique) aux politiques coordonnées d'adaptation de l'habitat et à la perte d'autonomie, **devra prendre en compte dans les outils de programmation, les problématiques territoriales de l'habitat des personnes âgées**.

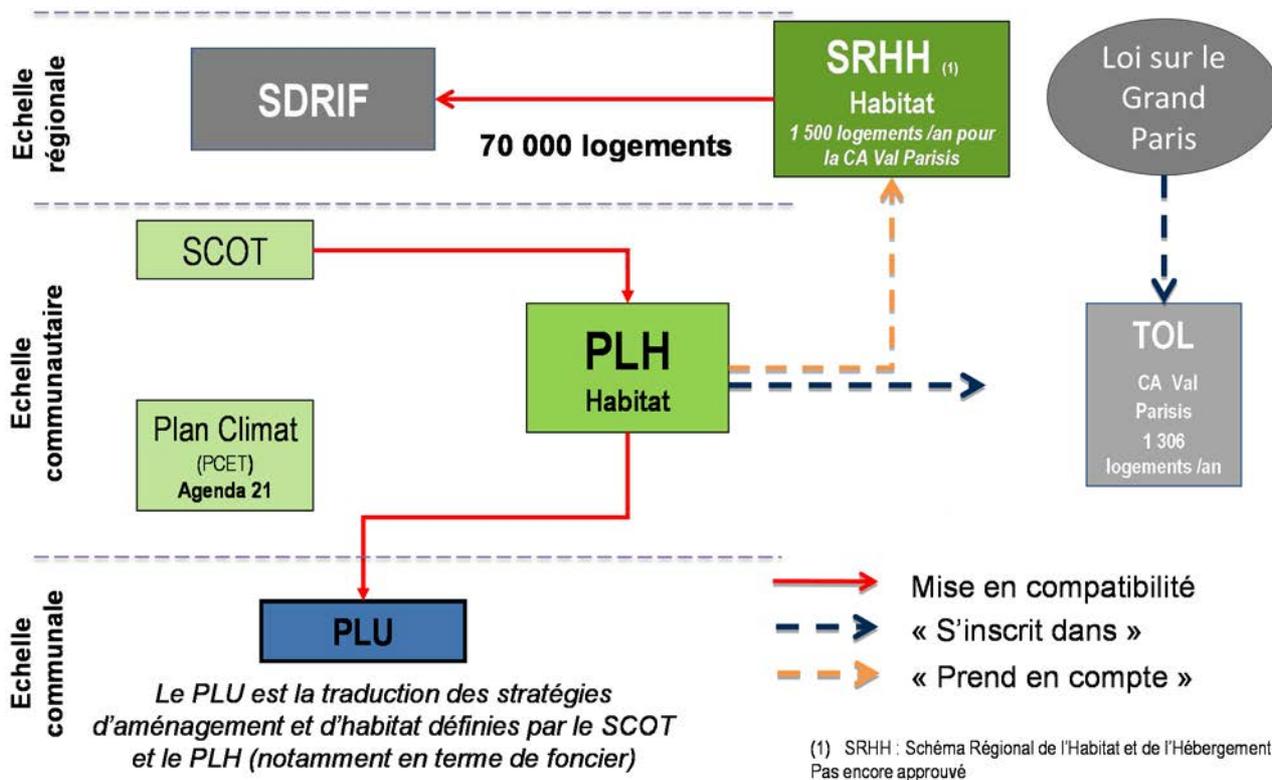
➤ **Loi relative à l'Egalité et à la Citoyenneté (LEC, loi n°2017-86 du 27 janvier 2017) vise à favoriser le vivre-ensemble et de lutter contre les phénomènes de ségrégation territoriale en privilégiant la mixité sociale**. En matière de mixité sociale, elle met l'accent sur l'accès au logement sur l'ensemble des secteurs d'un territoire des publics les plus fragiles tant sur le plan économique que social et sur la répartition plus équilibrée des ménages les plus en difficulté sur l'ensemble d'un territoire. Cette loi **place également les intercommunalités comme chef de file des politiques en matière d'attributions des logements locatifs sociaux**.

Comme le rappelle le PAC, les articles 70 et suivants (articles L.441, 441-1-1 et 441-1-5 du Code de la Construction et de l'Habitation) définissent les mesures applicables relatives aux attributions de logements locatifs sociaux à l'échelle des EPCI.

- **Ces mesures s'appliquent aux EPCI tenus de se doter d'un PLH, aux EPCI compétents en matière d'habitat et ayant au moins un QPV sur leur territoire.**
- **Ces EPCI sont tenus d'élaborer une Convention Intercommunale d'Attributions (CIA).** Elle permet d'appliquer les orientations définies en matière d'attributions et s'applique à l'ensemble des acteurs présents sur le territoire intercommunal. Elle définit :
 - **Les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les secteurs à l'échelle du territoire concerné à prendre en compte pour les attributions de logements sociaux, dont les mutations, en tenant compte de la situation des quartiers prioritaires de la politique de la ville ;**
 - **L'objectif quantifié d'attribution à des demandeurs autres que ceux sous le seuil de bas revenus dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville ;**
 - **Le taux minimal des attributions annuelles, suivies de baux signés, de logements situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville ;**
 - **Les objectifs de relogement des ménages prioritaires et des ménages bénéficiant du DALO, ainsi que les personnes concernées par les opérations de renouvellement urbain ;**
 - **L'objectif quantifié d'attribution aux publics prioritaires à l'ensemble des réservataires.**

1.2 Le positionnement du PLH par rapport aux autres documents de planification, notamment impact du SDRIF

- Hiérarchie et rapports de compatibilité entre les différents documents de planification



Le PLH est un document de programmation qui définit à court terme (6 ans) la politique de l'habitat de l'agglomération en fonction des besoins en logements, mais également de l'état du parc existant et des besoins spécifiques d'une partie de ses occupants. Il a par conséquent une portée beaucoup plus opérationnelle que le SDRIF, auquel il doit être compatible, et, de ce fait, précise les moyens à dégager, notamment financiers pour la maîtrise d'ouvrage.

L'articulation avec les Plans Locaux d'Urbanisme est primordiale, le PLU étant la traduction communale des objectifs définis conjointement par le SCOT et le PLH. La loi impose la compatibilité des documents stratégiques et les hiérarchise.

Le PLH devra être compatible avec le futur Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement, en cours d'élaboration.

Le projet de SRHH établit un cadre de référence pour le PLH de la CA Val Paris (volet 3), en donnant les critères d'analyse et d'évaluation qui seront examinés pour construire les avis du CRHH sur les PLH soumis (volet 3 - annexes).

Le PLH doit également tenir compte des schémas départementaux tels que le Plan Départemental d'Accès au Logement et à l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) ou encore le Schéma d'Accueil des Gens du Voyage (en cours de révision). De plus, la loi relative à l'Egalité et à la Citoyenneté prévoit l'inscription explicite des besoins d'accueil et d'habitat des Gens du voyage dans les PLH.

Par ailleurs, il doit prendre en considération les objectifs des Contrats de Ville établis en faveur des quartiers prioritaires, objectifs qui eux-mêmes s'inscrivent dans les orientations définies à l'échelle intercommunale dans les différents documents stratégiques, dont le PLH fait partie.

Cette obligation ne conduit pas à introduire un rapport de conformité, ni même de compatibilité entre ces documents et les Contrats de Ville mais elle vise à conduire les collectivités à « *analyser les problématiques spécifiques auxquelles sont confrontés les habitants des quartiers prioritaires, et à prévoir, le cas échéant, une adaptation des orientations prévues dans ces documents, permettant de répondre aux enjeux identifiés localement* ».

- **Les enjeux qualitatifs identifiés dans les documents-cadres**

Les différents documents-cadres s'appliquant sur le territoire de la CA Val Parisis posent de grands enjeux ayant des impacts opérationnels : (cf. carte ci-après)

Document	Grands enjeux	Impact réflexion opérationnelle
SDRIF	Polariser et équilibrer (<i>maîtrise de la consommation foncière</i>)	<p>Sur la Communauté d'agglomération, on distingue les secteurs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des espaces urbanisés à optimiser (augmentation de 10% à l'horizon 2030 de la densité moyenne des espaces d'habitat). - Des quartiers à densifier à proximité des gares : dans un rayon de l'ordre de 1 000 mètres autour d'une gare ferroviaire est souhaité une augmentation de 10% à l'horizon 2030 de la densité moyenne des espaces d'habitat : <ul style="list-style-type: none"> o Pour les gares de la ligne du RER C et de la ligne H, cela concerne les communes de : Beauchamp, Eaubonne, Ermont, Franconville, Frépillon, Montigny-lès-Cormeilles, Pierrelaye, Le Plessis-Bouchard, Saint-Leu-la-Forêt. o Pour les gares de la ligne J, cela concerne les communes de : Cormeilles-en-Parisis, Eaubonne, Ermont, La Frette-sur-Seine, Herblay, Montigny-lès-Cormeilles, Sannois. - Des secteurs à fort potentiel de densification : <ul style="list-style-type: none"> o Eaubonne - Ermont : secteurs gares, o Bessancourt. - Des secteurs d'urbanisation préférentiels : <ul style="list-style-type: none"> o Herblay : secteur au Sud-Ouest entre la voie de chemin de fer et la D48, o Montigny et Herblay : secteur entre l'A15 et la D48, o Pierrelaye : secteur entre la voie ferrée / D14 et l'A15, o Le Plessis-Bouchard sur le secteur de la Plaine, o Bessancourt : gare, o Taverny à proximité de l'A115, o Frépillon entre l'A115 et la D928.

	Polariser et équilibrer	<p>Sur la Communauté d'agglomération, on distingue les secteurs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des espaces agricoles, - Des espaces boisés et naturels, - Un espace vert /espace de loisirs d'intérêt régional à créer sur la Plaine de Pierrelaye, - Des espaces de respiration, des liaisons agricoles, forestières et des liaisons vertes.
PAC	Préserver la continuité de la production de logements et multiplier les efforts de construction	<ul style="list-style-type: none"> - Respecter l'objectif de la TOL puis du SRHH lorsqu'il sera adopté - Densifier le tissu existant et mener une réflexion sur l'usage du foncier - Développer du logement en prenant en compte les infrastructures de transports existantes et à venir, la localisation des pôles d'emploi et les migrations pendulaires.
	Répondre à l'ensemble des besoins	<ul style="list-style-type: none"> - Veiller à l'adéquation entre la taille des ménages et les typologies de logement développées - Renforcer et équilibrer l'offre de logements locatifs sociaux - Répondre aux besoins des populations spécifiques - Mettre en œuvre les opérations de rénovation urbaine dans le cadre du NPNRU
	Réhabiliter et améliorer le parc existant	<ul style="list-style-type: none"> - L'action sur le parc existant (privé et social) est un enjeu majeur de la politique de maîtrise de la consommation d'énergie - Veiller à l'évolution des situations des copropriétés présentes sur le territoire

• **Les enjeux quantitatifs identifiés dans les documents-cadres**

Document	Action	Objectif annuel	Temporalité
SDRIF	Améliorer l'équilibre habitat emploi (mixité fonctionnelle)	1,6 logement construit pour 1 emploi créé dans le Val-d'Oise	2030
PAC PLH Etat	Rythme de production de logements	1 306 logements par an	2018-2023
Article 55 de la loi SRU	Maintien de l'effort de rattrapage dans les 11 communes déficitaires en logements sociaux	Assurer les objectifs triennaux (1 613 logements locatifs sociaux pour la période 2017-2019)	Périodes triennales (2017-2019, 2020-2022, 2023-2025)
Projet de SRHH, volet 2	<i>Intensification du rythme de production de logements</i>	<i>1 500 logements par an, dont 776 à 912 logements sociaux</i>	<i>6 ans (en attente de validation)</i>
Projet de SRHH, volet 2	<i>Production de logements locatifs sociaux</i>	<i>Rattrapage SRU :</i> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Objectif régional : 912 logements</i> - <i>Objectif minimal : 776</i> - <i>Dont rattrapage SRU : 673 dont 202 PLAI, 269 PLUS)</i> 	<i>6 ans (en attente de validation)</i>

Le projet SRHH (volet 2) donne des indications sur la programmation PLS et locative intermédiaire.

La production de logements locatifs PLS et de logements intermédiaires est jugée pertinente dans les territoires où les loyers de ces produits sont inférieurs de 15 à 20% aux loyers de marché pratiqués dans le secteur libre.

Zone	Seuil de loyer du parc privé permettant l'insertion de loyers PLS aux plafonds réglementaires (€/m²)	Seuil de loyer du parc privé permettant l'insertion de loyers intermédiaires aux plafonds réglementaires (€/m²)
A : partie agglomérée IDF	12,07	14,99
B1 : la grande couronne IDF	10,39	12,07

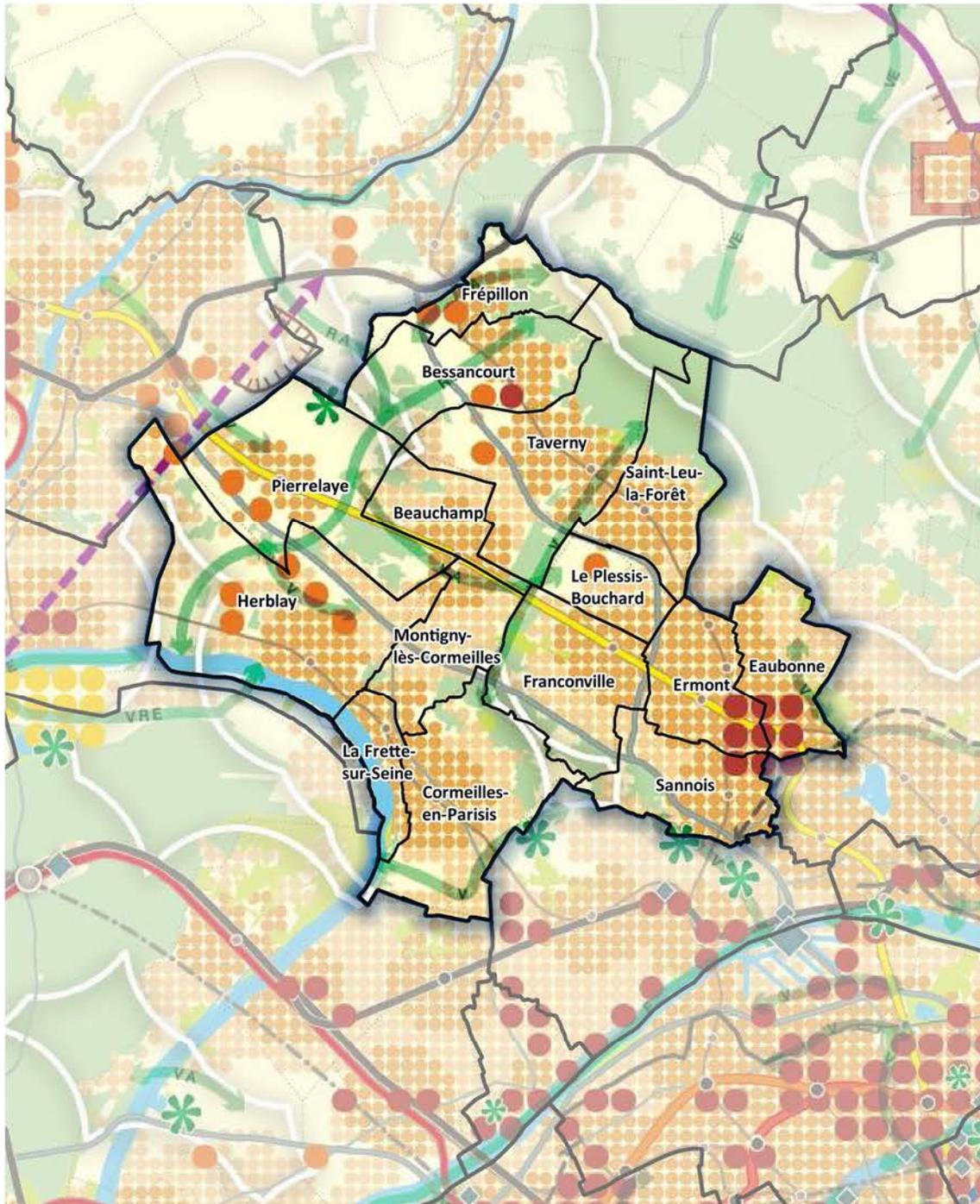
Sur la base des plafonds réglementaires applicables par zone, sont fixés des seuils de loyers du parc privé en dessous desquels ces produits ne créent pas une différence intéressante, si les loyers PLS pratiqués ne sont pas modulés par rapport aux plafonds réglementaires. Ces seuils correspondent à 120% des loyers plafonds fixés par la réglementation.

De manière générale, si les loyers libres sont inférieurs aux seuils présentés dans le tableau ci-dessus, il est recommandé de proposer des loyers de sorties inférieurs aux loyers plafonds de façon à obtenir un écart significatif avec le marché libre (de l'ordre de 15 à 20%).

Si les loyers libres sont inférieurs au seuil permettant l'insertion de loyers PLS, il convient de s'interroger sur la pertinence de développer une offre locative intermédiaire compte tenu de l'é étroitesse entre les plafonds PLS et les loyers du marché libre.

Si les loyers libres sont compris entre les seuils présentés dans le tableau ci-dessus, une offre en PLS est possible.

Si les loyers libres se situent au-delà du seuil permettant l'insertion d'une offre locative intermédiaire, les deux types d'offres (PLS et logements locatifs intermédiaires) peuvent cohabiter.



Polariser et équilibrer

Les espaces urbanisés

-  Espace urbanisé à optimiser
-  Quartier à densifier à proximité d'une gare
-  Secteur à fort potentiel de densification

Les nouveaux espaces d'urbanisation

-  Secteur d'urbanisation préférentielle
-  Secteur d'urbanisation conditionnelle

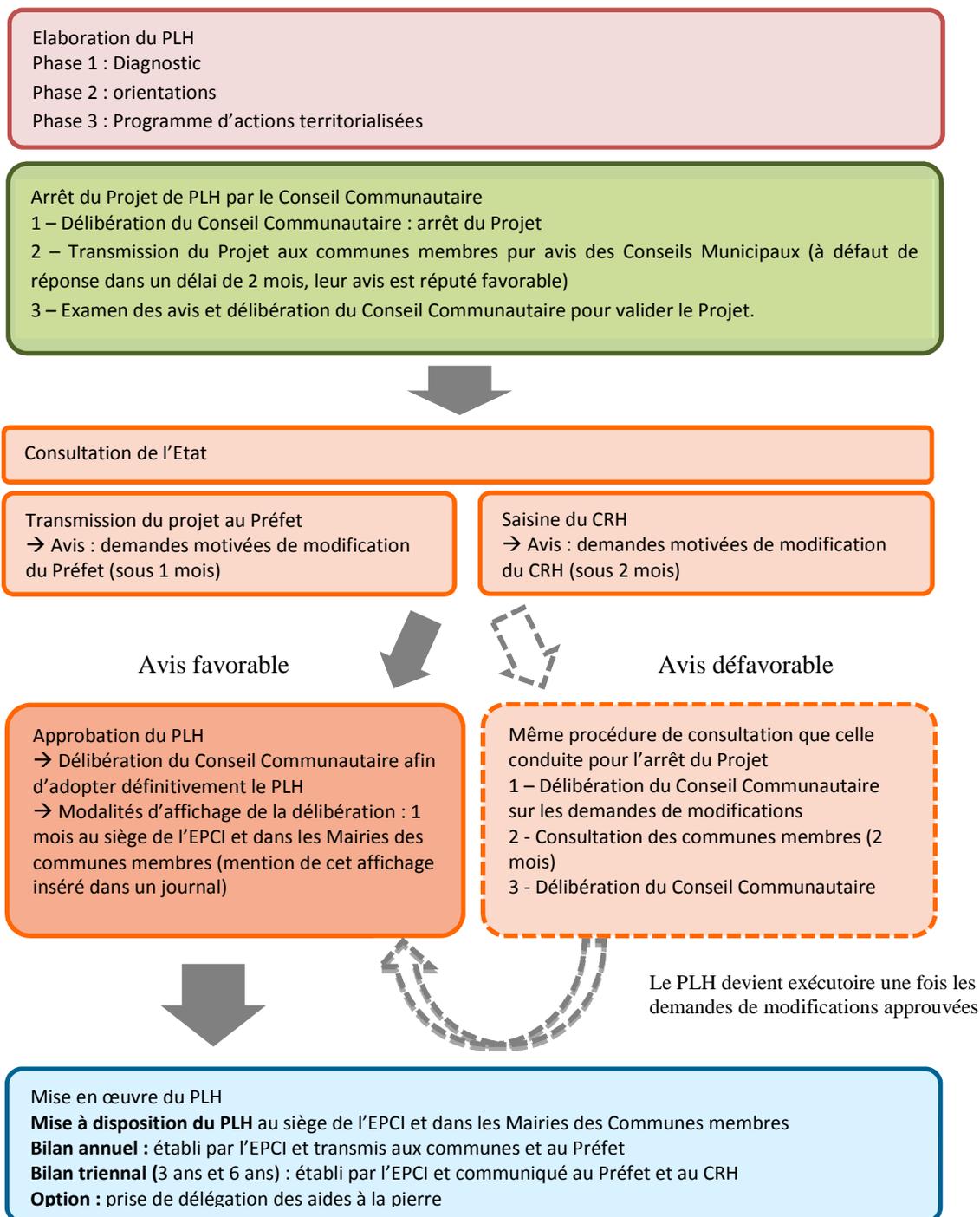
 Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares

 Pôle de centralité à conforter

Préserver et valoriser

-  Les fronts urbains d'intérêt régional
-  Les espaces agricoles
-  Les espaces boisés et les espaces naturels
-  Les espaces verts et les espaces de loisirs
-  Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer
- Les continuités**
 -  Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)
-  Le fleuve et les espaces en eau

1.3 PLH : étapes d'élaboration et de validation



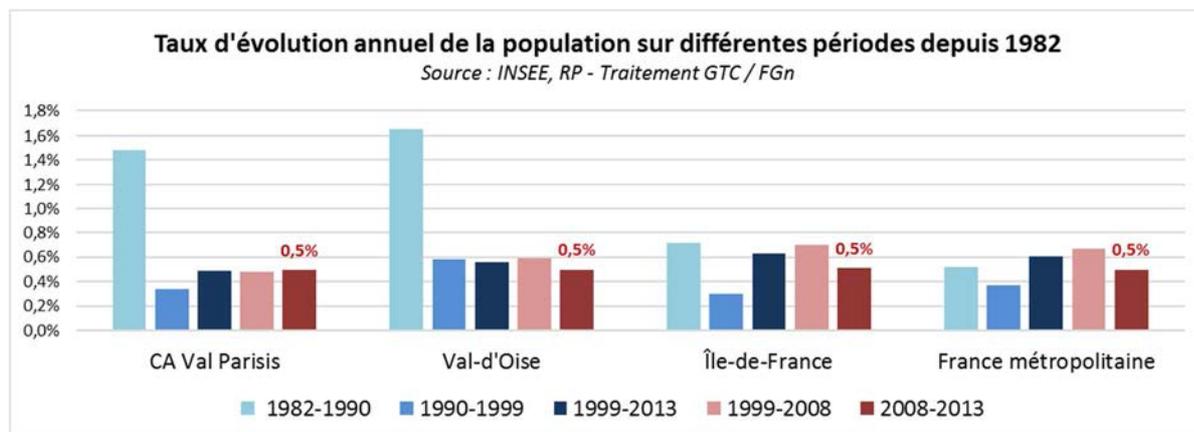
1.4 Les échelles d'analyse et territoires de référence

Afin de préciser les enjeux du territoire au regard de son environnement proche, les dynamiques constatées pour la CA Val Parisis seront systématiquement présentées en comparaison avec celles du Val-d'Oise et de l'Ile-de-France.

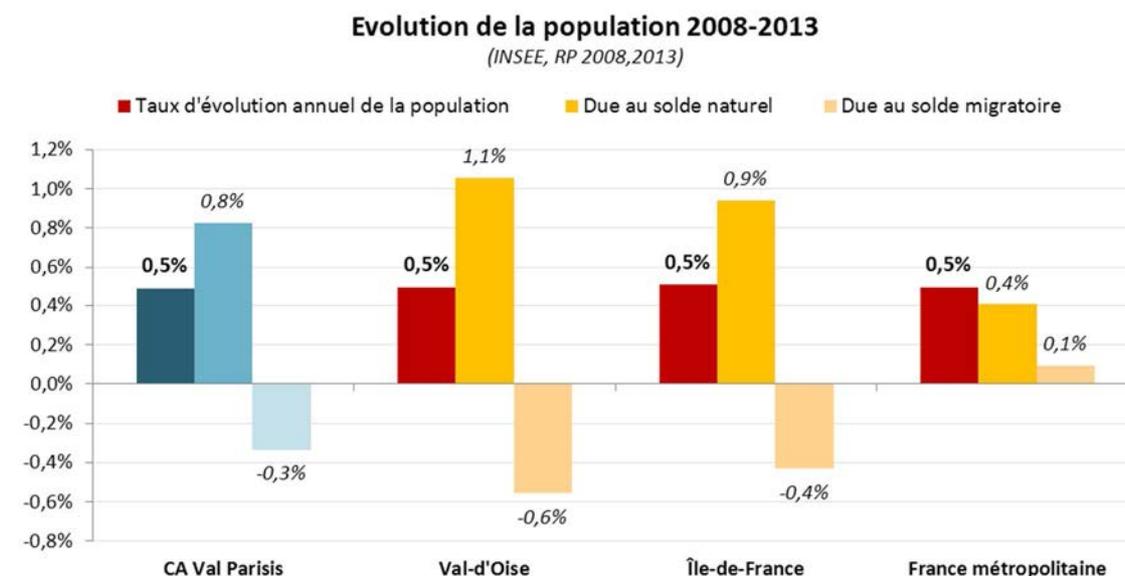
2. Un territoire en croissance démographique et à vocation résidentielle

2.1 A l'image du Val-d'Oise, une croissance démographique désormais stable et « moyenne », similaire à celles francilienne et nationale

A l'image du Val-d'Oise, après une très forte intensité dans les années 80, la croissance démographique de la CA Val Paris (CAVP) s'est depuis stabilisée autour de 0,5% / an, soit dans l'épure des moyennes francilienne et nationale.



On notera que la CA se distingue par un déficit migratoire et un excédent naturel¹ moins prononcés que dans le Val-d'Oise et en Ile-de-France : comme cela sera développé plus loin, le territoire est donc un peu plus attractif et un peu moins « jeune » que les territoires franciliens voisins.



2.2 Au sein de l'Agglomération, des niveaux et « moteurs » de croissance démographique hétérogènes selon les villes

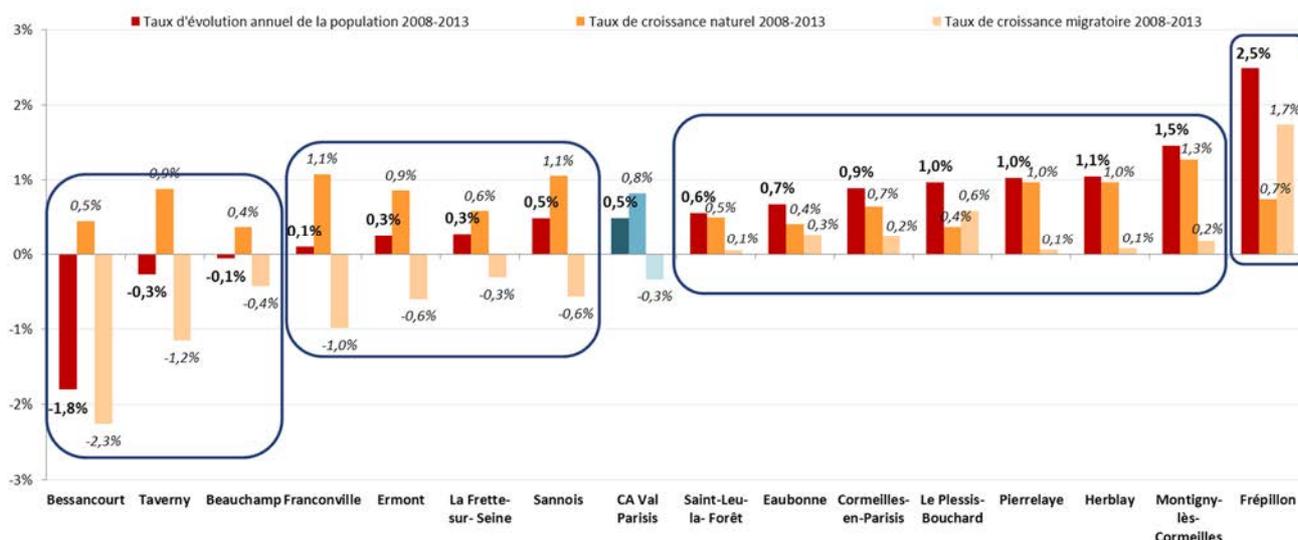
¹ Différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès.

Les dynamiques démographiques ne sont pas homogènes au sein de l'agglomération. Si pour presque toutes les communes (sauf Frépillon), le moteur de la croissance démographique réside principalement dans les excédents naturels :

- Certaines villes ont un taux de croissance démographique fort car elles cumulent excédents naturels et migratoires, notamment Frépillon, Montigny-lès-Cormeilles et Herblay. Le solde naturel excédentaire témoignant de la présence d'une part importante de jeunes ménages en âge d'avoir des enfants et le solde migratoire excédentaire témoignant d'une attractivité de la commune ;
- D'autres sont en légère croissance, avec des soldes naturels positifs mais des soldes migratoires négatifs : Franconville, Ermont, La Frette-sur-Seine et Sannois. Le solde migratoire négatif peut être dû à un déficit d'attractivité ou une offre de logement qui n'est pas en adéquation avec les besoins de certains ménages ;
- Trois communes (Bessancourt, Taverny et Beauchamp) perdent des habitants car leur solde naturel positif n'arrive pas à compenser le solde migratoire déficitaire.

A noter : plusieurs communes contestent leur évolution démographique qu'elles jugent sous-estimée par l'INSEE (Bessancourt, Ermont, ...). L'INSEE reconnaît que le nouveau mode de recensement par sondage peut engendrer des sous-estimations ponctuelles.

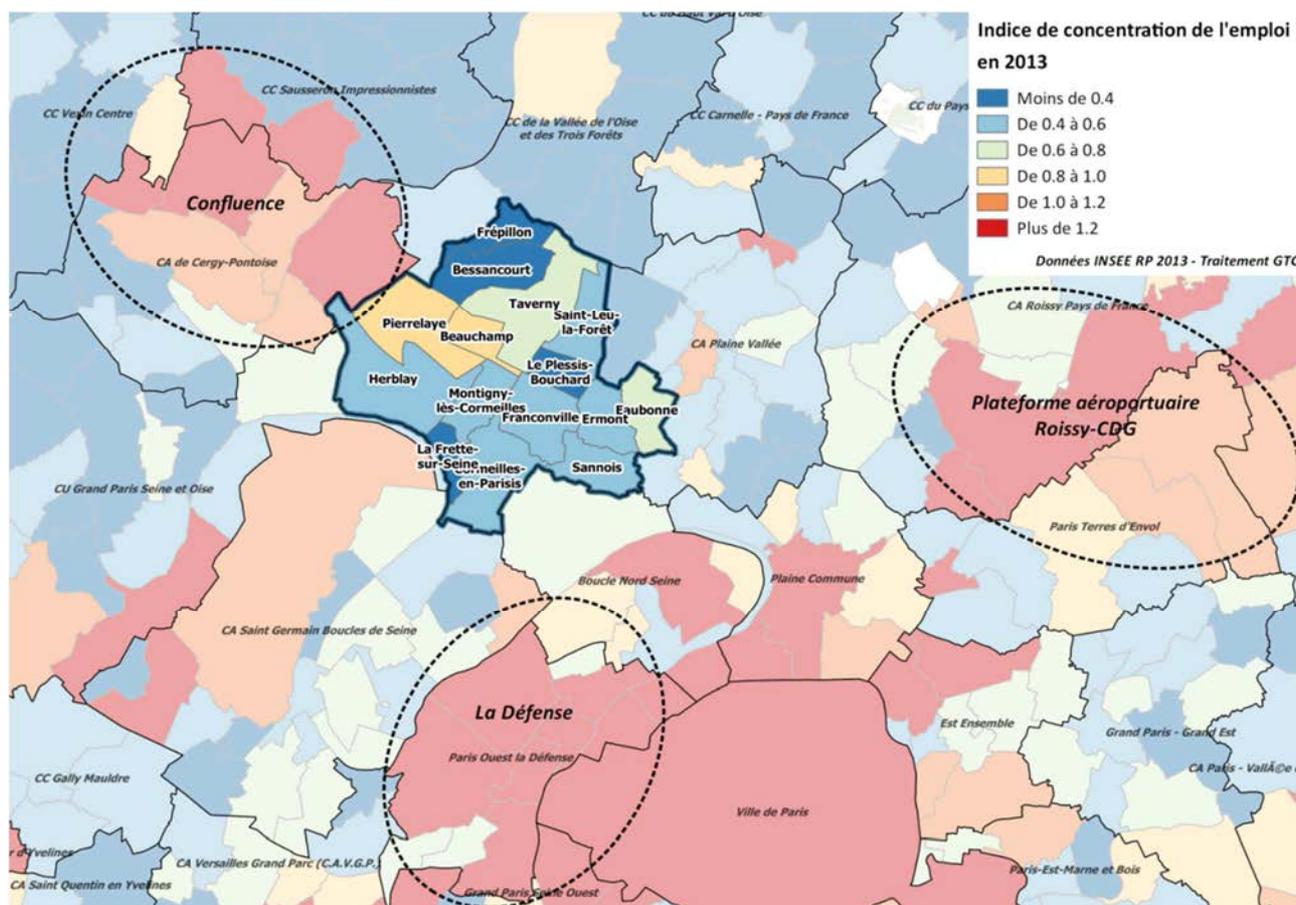
Evolution de la population 2008-2013 par commune
(INSEE, RP 2008, 2013)



2.3 Un territoire dynamique économiquement, mais une fonction résidentielle et une économie présentielle amenées à se renforcer

- Une forte croissance de l'emploi au lieu de travail entre 2008 et 2013 mais une baisse du nombre d'actifs occupés

En matière d'emplois, le territoire de la Communauté d'agglomération Val Parisis est fortement structuré par plusieurs pôles d'emploi à proximité : Confluence à l'Ouest, La Défense et Paris au Sud et la plateforme aéroportuaire de Roissy-Charles De Gaulle à l'Est.



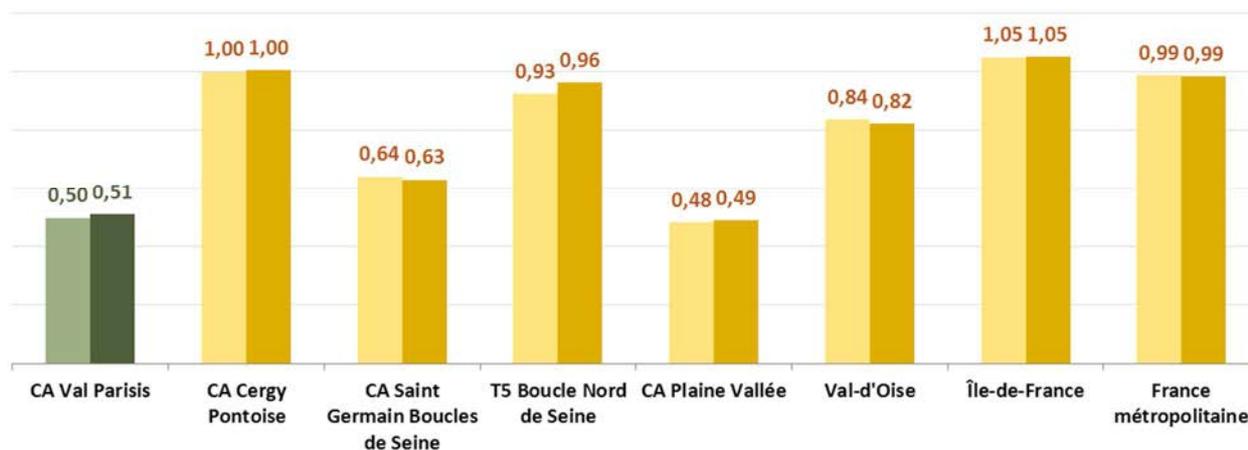
Entre 2008 et 2013, l'indice de concentration de l'emploi² a légèrement augmenté, passé de 0,50 à 0,51, c'est-à-dire qu'il y a deux fois moins d'emplois que d'actifs ayant un emploi et vivant sur le territoire communautaire. La vocation résidentielle reste prédominante.

Parmi ses voisins, seule la CA Plaine Vallée a un indice de concentration légèrement moins élevé. A l'inverse, la CA Cergy Pontoise et le T5 Boucle Nord de Seine comptent d'importants sites d'emplois (leur indice de concentration de l'emploi est quasiment à l'équilibre).

² Rapport entre le nombre d'emplois sur le territoire et le nombre d'actifs occupés y résidant.

Indice de concentration de l'emploi en 2013

(INSEE, RP 2013)

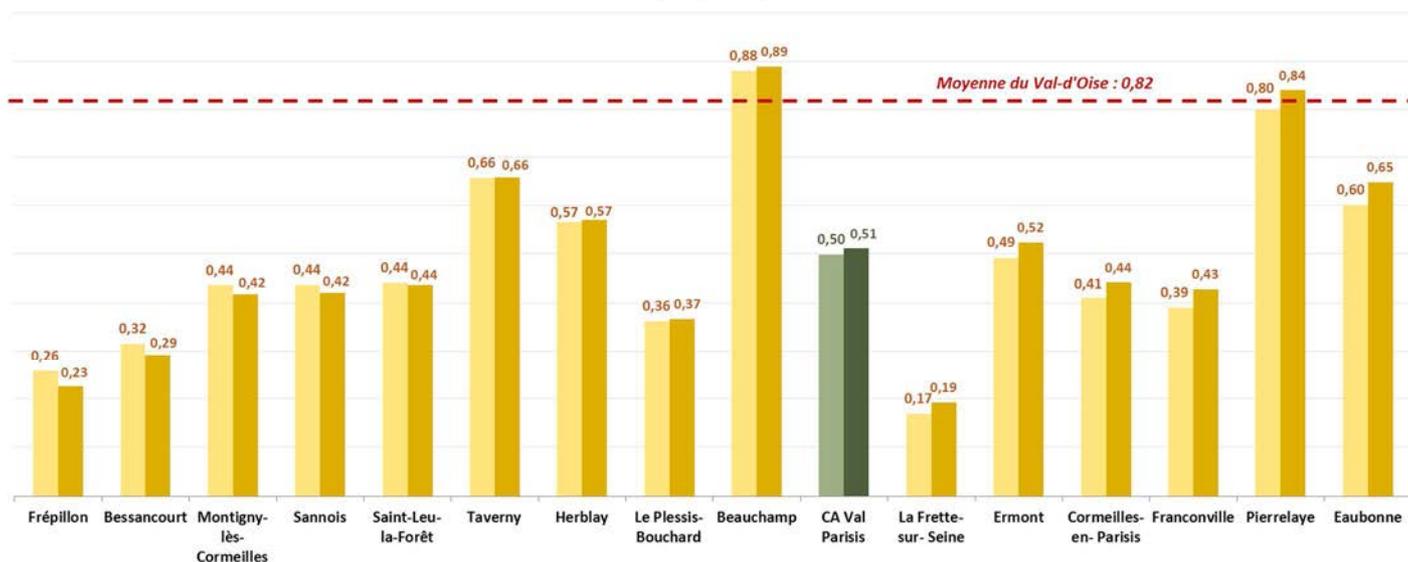


Cette situation est relativement homogène sur l'agglomération, deux profils se distinguent de la tendance communautaire :

- Beauchamp et Pierrelaye dont l'indice de concentration de l'emploi est plus élevé (0,89 et 0,84 en 2013), ces deux communes disposent de plusieurs zones d'activités économiques accueillant de multiples entreprises dont certaines de grande taille et constituent des pôles d'emploi locaux,
- La Frette-sur-Seine, Frépillon et Bessancourt dont les indices de concentration de l'emploi sont très bas (moins 0,3 en 2013, jusqu'à 0,19 à la Frette-sur-Seine), communes très résidentielles.

Indice de concentration de l'emploi en 2013

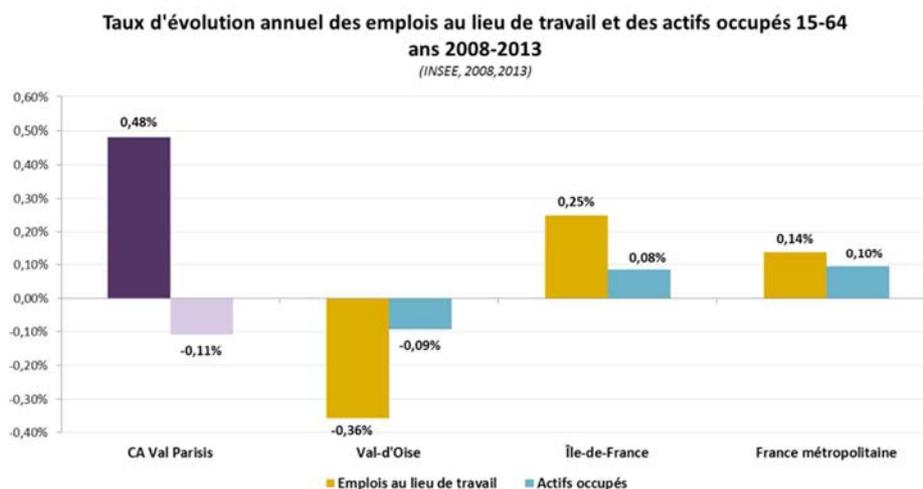
(INSEE, RP 2013)



La faible augmentation de l'indice de concentration de l'emploi est due à la hausse du nombre d'emplois au lieu de travail sur la dernière période (+0,48% /an, quasiment le double de la tendance régionale (+0,25% /an) et nationale (+0,14% /an)). Mais cette hausse est grevée par la baisse du nombre d'actifs occupés -0,11% /an en lien avec le déficit migratoire de l'Agglomération.

Malgré son profil résidentiel, la CAVP tend vers un léger rattrapage de sa fonction « emploi » grâce à **une augmentation du nombre d'emplois sur son territoire (+0,48% par an entre 2008 et 2013)**.

Cette évolution se distingue de la tendance départementale où les emplois au lieu de travail et les actifs occupés sont en baisse. De même par rapport aux EPCI voisins, qui connaissent tous une baisse ou une stagnation de leur nombre d'emplois, à l'exception notable du T5 Boucle Nord de Seine dont les emplois augmentent fortement (+9 736).



La création d'emplois s'est faite à un rythme assez soutenu, largement plus élevé que les référents. En effet, 289 emplois ont été créés chaque année entre 2008 et 2013. Cette répartition des emplois créés ne s'est pas faite de façon homogène, trois groupes de communes se distinguent :

- Les communes ayant connu une perte d'emplois au lieu de travail : Beauchamp, Bessancourt, Frépillon, Montigny-lès-Cormeilles, Sannois et Taverny (entre 7 et 397 emplois concernés sur la période) ;
- Les communes dont l'évolution du nombre d'emplois au lieu de travail est inférieure ou proche de celle de la Communauté d'agglomération : Ermont, Saint-Leu-la-Forêt et Pierrelaye ;
- Les communes ayant connu une forte augmentation du nombre d'emplois au lieu de travail : Cormeilles-en-Parisis, Eaubonne, Franconville, Herblay, La Frette-sur-Seine et Le Plessis-Bouchard.

	Emploi au lieu de travail			
	Nombre en 2008	Nombre en 2013	Variation 2008-2013	Taux d'évolution annuel 2008-2013
Beauchamp	3514	3425	-89	-0,51%
Bessancourt	1126	885	-241	-4,70%
Cormeilles-en-Parisis	4322	4944	622	2,72%
Eaubonne	6322	7053	731	2,21%
Ermont	6336	6441	105	0,33%
Franconville	6025	6512	487	1,57%
Frépillon	326	319	-7	-0,46%
Herblay	6765	7139	374	1,08%
La Frette-sur-Seine	363	419	56	2,90%
Le Plessis-Bouchard	1340	1394	54	0,79%
Montigny-lès-Cormeilles	3665	3630	-35	-0,19%
Pierrelaye	2943	3002	59	0,40%
Saint-Leu-la-Forêt	2975	2984	9	0,06%
Sannois	5305	5021	-284	-1,09%
Taverny	8122	7725	-397	-1,00%
CA Val Parisis	59449	60893	1445	0,48%
Val-d'Oise	433614	425927	-7686	-0,36%
Île-de-France	5612336	5682302	69966	0,25%
France métropolitaine	25598495	25773946	175451	0,14%

Source : INSEE, RP 2008, 2013

Le nombre d'actifs occupés sur le territoire de la CA Val Parisis a diminué sur la même période. La situation des communes est hétérogène et est à mettre en lien avec les dynamiques démographiques et l'attractivité de ces dernières :

- Les communes de Cormeilles-en-Parisis et Frépillon connaissent une évolution importante des actifs occupés (supérieure à 1%/an entre 2008 et 2013), ces communes sont attractives notamment auprès des populations actives ;
- Les communes d'Eaubonne, Herblay, Le Plessis-Bouchard et Saint-Leu-la-Forêt ont une augmentation plus modérée de leurs actifs occupés ;
- Les communes de Beauchamp, Bessancourt, Ermont, Franconville, Pierrelaye, Sannois et Taverny ont perdu des actifs occupés sur la période. Elles comptent à la fois parmi les communes les moins dynamiques sur le plan démographique et les plus vieillissantes.

	Actifs occupés de 15-64 ans			
	Nombre en 2008	Nombre en 2013	Variation 2008-2013	Taux d'évolution annuel 2008-2013
Beauchamp	3959	3817	-142	-0,73%
Bessancourt	3544	3002	-542	-3,27%
Cormeilles-en-Parisis	10492	11117	625	1,16%
Eaubonne	10470	10777	307	0,58%
Ermont	12793	12216	-577	-0,92%
Franconville	15419	15117	-302	-0,39%
Frépillon	1259	1400	142	2,15%
Herblay	11894	12408	514	0,85%
La Frette-sur-Seine	2149	2142	-7	-0,07%
Le Plessis-Boucard	3695	3775	79	0,43%
Montigny-lès-Cormeilles	8387	8653	265	0,62%
Pierrelaye	3667	3550	-118	-0,65%
Saint-Leu-la-Forêt	6715	6785	70	0,21%
Sannois	12091	11848	-243	-0,40%
Taverny	12320	11607	-712	-1,18%
CA Val Parisis	118856	118213	-642	-0,11%
Val-d'Oise	515591	513218	-2373	-0,09%
Île-de-France	5303142	5325718	22576	0,08%
France métropolitaine	25745486	25868474	122987	0,10%

Source : INSEE, RP 2008, 2013

Zoom sur l'emploi salarié privé

Le territoire du Val Parisis compte près de 42 800 emplois salariés privés, soit plus de 70% des emplois au lieu de travail du territoire. Les cinq domaines d'activités³ les plus représentés sont :

- le commerce, la réparation d'automobile et de motocycles, près de 26% des emplois salariés privés ;
- la construction, 14% des emplois salariés privés ;
- la santé humaine et action sociale, 12% des emplois salariés privés ;
- les activités de services administratifs et de soutien, 10% des emplois salariés privés ;
- et l'industrie manufacturière, 9% des emplois salariés privés.

Le graphique en base 100 ci-dessous permet de comparer l'évolution des territoires du Val Parisis, du Val-d'Oise et de l'Île-de-France qui ont des valeurs différentes en rapportant à 100 leur valeur de 2008.

La Communauté d'agglomération a connu la même tendance que le département et la région jusqu'en 2010, à savoir une baisse des effectifs entre 2008 et 2009, puis une hausse en 2010 qui s'est poursuivie jusqu'en 2015 pour atteindre un effectif supérieur à celui d'avant la crise ; alors que l'Île-de-France est à un niveau à peine supérieur à celui de 2008 et qu'à partir de 2011, le Val-d'Oise a connu une forte chute de ses effectifs.

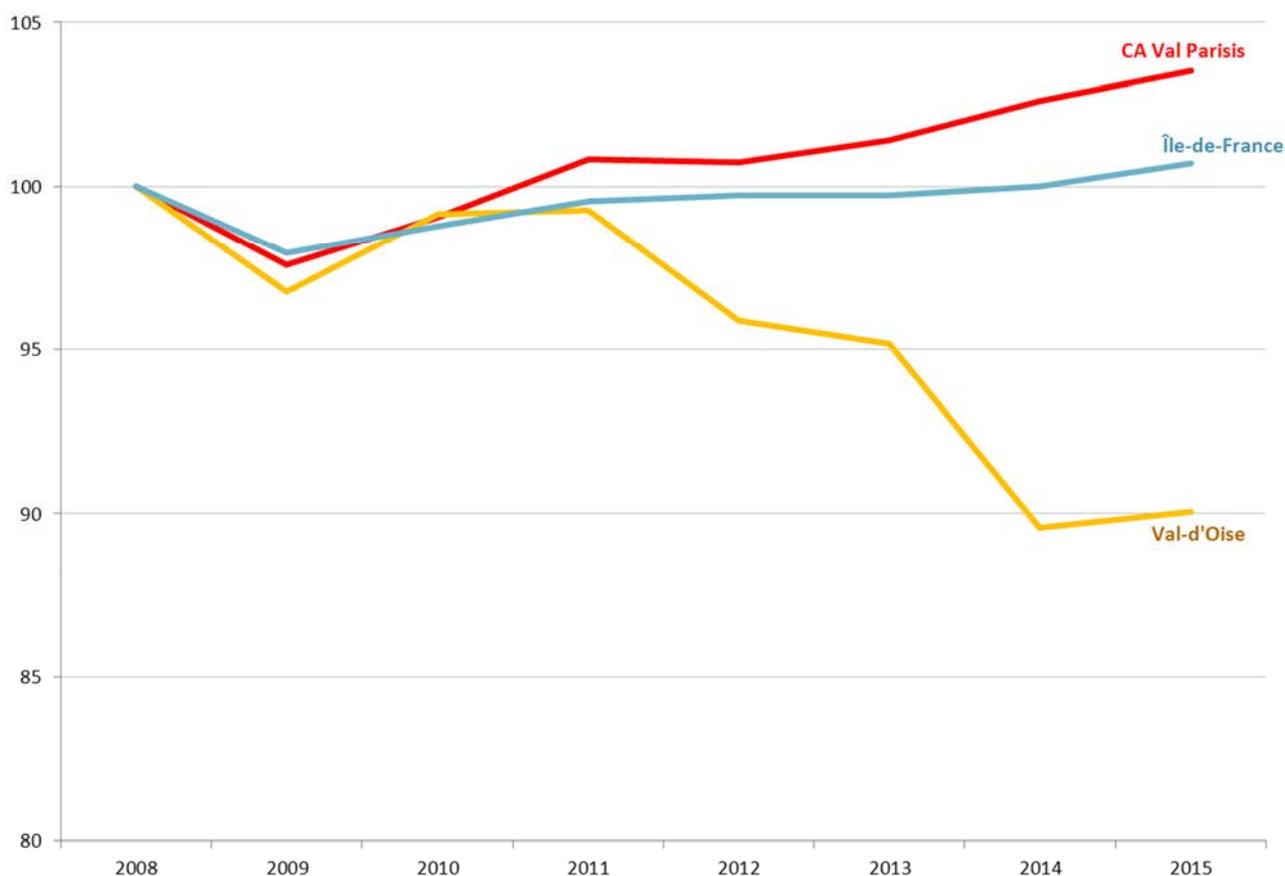
Le territoire communautaire a donc eu une évolution de ses effectifs salariés privés plus forte que les référents.

³ Issus de la NAF (Nomenclature d'Activités Française) en 21 classifications.

L'emploi salarié privé sur l'Agglomération a mieux résisté à la crise que celui de l'Île-de-France et surtout du Val-d'Oise.

Evolution de l'emploi salarié privé depuis 2008

(ACOSS, 2015)



- **Une économie tournée très majoritairement vers la sphère présenteielle**

L'économie de la Communauté d'agglomération est très majoritairement composée d'emplois relevant de la sphère présenteielle, qui « regroupe les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes »⁴. En effet, le nombre d'emplois de la sphère présenteielle représente plus des trois-quarts des emplois sur le territoire. Cette part est la plus importante des référents.

La part de la sphère présenteielle est moins importante sur les communes comme Beauchamp (56%), Frépillon (58%) et Pierrelaye (60%) en raison de la présence de zones d'activités économiques importantes dont une partie des activités ne relève pas de la sphère présenteielle.

On observe un recul de la sphère présenteielle sur les communes de Bessancourt (-5,7%/an), Frépillon (-1,3%/an), Taverny (-2,2%/an) et dans une moindre mesure sur Montigny-lès-Cormeilles (-0,1%/an), Saint-Leu-la-Forêt (-0,8%/an) et Sannois (-0,6% /an).

Part de la sphère présenteielle au sein des emplois

⁴ Définition de l'INSEE.

	En 2008	En 2013	Taux d'évolution annuel 2008-2013
Beauchamp	52,4%	56,2%	1,0%
Bessancourt	85,0%	84,3%	-5,7%
Cormeilles-en-Parisis	78,2%	76,7%	2,6%
Eaubonne	83,1%	86,2%	3,5%
Ermont	87,5%	87,9%	0,8%
Franconville	80,9%	81,3%	1,4%
Frépillon	58,7%	58,1%	-1,3%
Herblay	72,1%	72,5%	1,6%
La Frette-sur-Seine	73,8%	85,4%	6,3%
Le Plessis-Bouchard	61,4%	66,0%	0,6%
Montigny-lès-Cormeilles	83,7%	82,9%	-0,1%
Pierrelaye	61,1%	60,4%	0,5%
Saint-Leu-la-Forêt	78,5%	73,4%	-0,8%
Sannois	74,2%	75,7%	-0,6%
Taverny	72,7%	68,3%	-2,2%
CA Val Parisis	75,8%	76,0%	0,7%
Val-d'Oise	68,7%	69,2%	-0,1%
Île-de-France	64,3%	64,4%	0,3%
France métropolitaine	64,8%	65,6%	0,4%

Source : INSEE, RP 2008, 2013

Si l'on regarde plus en détail les secteurs d'activité présents sur le Val Parisis, presque la moitié des emplois concernent le commerce, les transports et services divers et plus d'un tiers relèvent de l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale. Ces deux secteurs ont connu une évolution positive entre 2008 et 2013.

L'industrie et la construction sont des secteurs peu présents sur le territoire avec respectivement 8% et 9% des emplois au lieu de travail. Mais la construction est un secteur d'activité qui s'est développé (plus de 2% /an entre 2008 et 2013) alors que l'industrie est en forte baisse (près de 2% /an), cette baisse est cependant moins marquée sur le Val Parisis que pour le Val-d'Oise et l'Île-de-France.

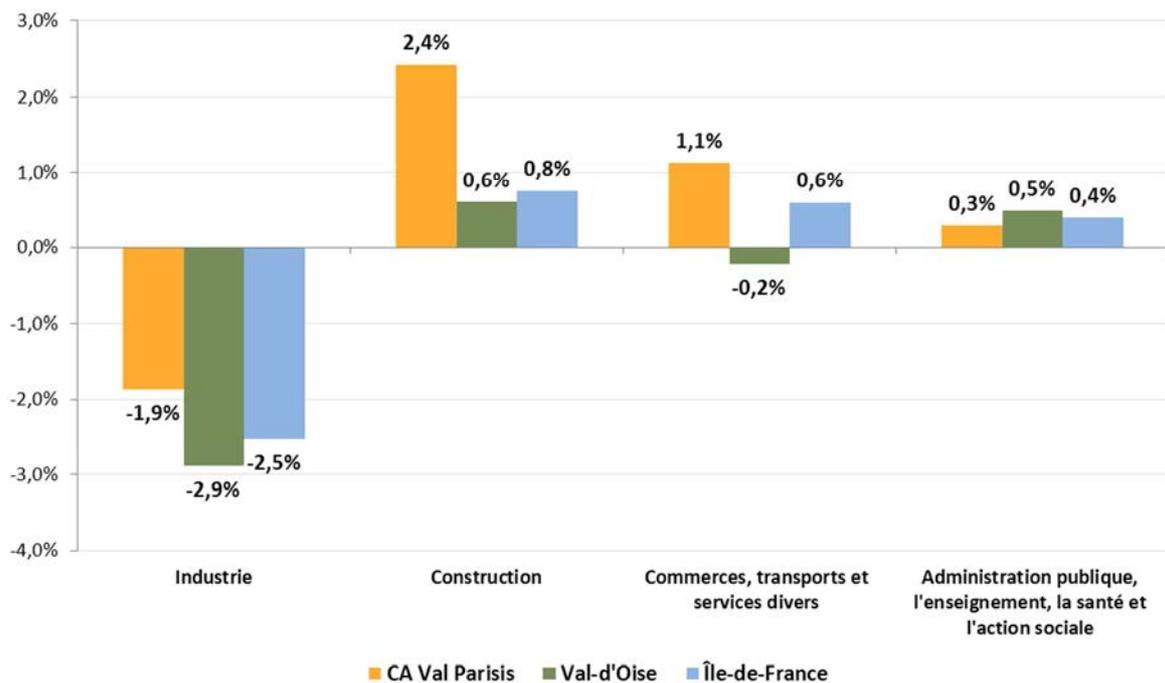
La répartition au sein des communes est globalement la même qu'à l'échelle communautaire pour une majorité d'entre elles, mais certaines se distinguent par un profil moins tertiaire avec une part importante d'emplois dans l'industrie et ou la construction (Frépillon (39%), Beauchamp (38%), Le Plessis-Bouchard (28%) et Pierrelaye (26%)) quand la moyenne communautaire est à 17%. A l'inverse, Ermont compte très peu d'emplois du secteur secondaire (8%) et Eaubonne et Bessancourt ont une majorité d'emplois dans l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale (respectivement 54% et 52,5%).

Part des emplois au lieu de travail en 2013 dans...					
	l'agriculture	l'industrie	la construction	les commerces, transports et services divers	l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale
Beauchamp	0,1%	23,1%	15,0%	44,3%	17,4%
Bessancourt	0,0%	7,4%	7,2%	32,9%	52,5%
Cormeilles-en-Parisis	0,3%	6,4%	9,5%	43,5%	40,3%
Eaubonne	0,1%	3,3%	8,6%	33,8%	54,1%
Ermont	0,1%	2,7%	5,1%	45,6%	46,5%
Franconville	0,0%	7,0%	6,2%	51,3%	35,4%
Frépillon	0,0%	19,7%	19,5%	38,8%	22,0%
Herblay	0,3%	7,3%	10,0%	56,5%	25,9%
La Frette-sur-Seine	0,0%	5,0%	15,9%	44,0%	35,2%
Le Plessis-Bouchard	0,6%	14,7%	13,6%	37,0%	34,1%
Montigny-lès-Cormeilles	0,0%	5,7%	9,8%	54,8%	29,7%
Pierrelaye	0,4%	8,8%	16,8%	56,6%	17,4%
Saint-Leu-la-Forêt	0,0%	10,4%	10,4%	39,4%	39,8%
Sannois	0,0%	6,4%	8,9%	45,6%	39,1%
Taverny	0,2%	14,9%	6,1%	43,0%	35,8%
CA Val Paris	0,1%	8,3%	9,1%	45,9%	36,6%
Val-d'Oise	0,3%	9,0%	6,4%	55,5%	28,7%
Île-de-France	0,2%	8,0%	5,2%	59,6%	26,9%
France métropolitaine	2,8%	12,8%	6,8%	46,3%	31,4%

Source : INSEE, RP 2013

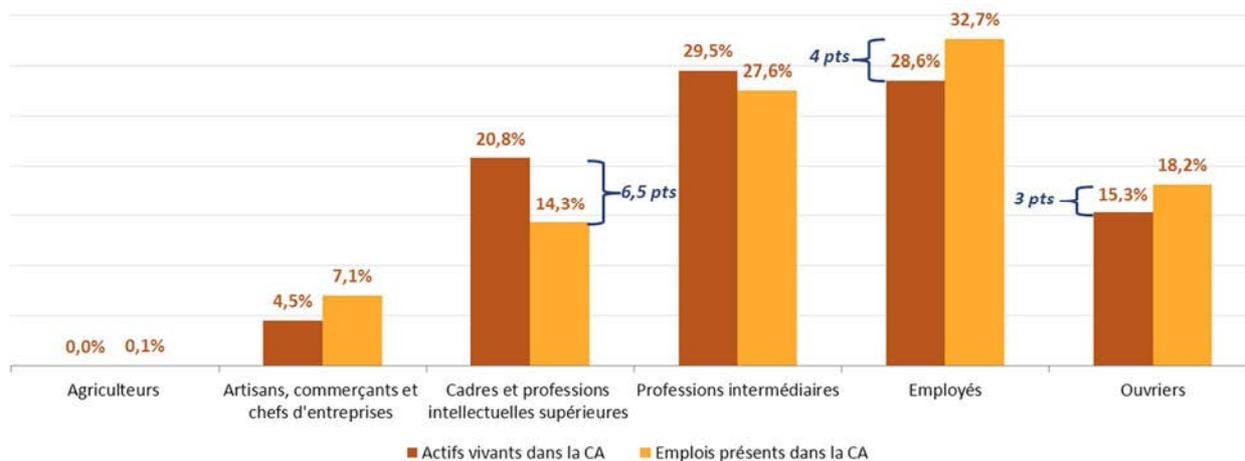
Taux d'évolution des emplois au lieu de travail 2008-2013

(INSEE, RP 2008, 2013)



Actifs vivant sur le territoire de la CA Val Parisis et emplois proposés localement

(INSEE, RP 2013)



- **Un niveau de chômage qui reste inférieur aux référents francilien et métropolitain**

Selon l'INSEE, le taux de chômage sur le Val Parisis a augmenté de près de 2 points entre 2008 et 2013 pour atteindre 10,9%. Cette évolution est à l'image des territoires référents, même si celui de la CA reste le taux le moins élevé.

C'est également le cas à l'échelle des communes qui ont toutes connu une augmentation plus ou moins forte de leur taux de chômage.

La commune de Beauchamp a connu une très forte augmentation du chômage sur cette période puisque son taux a presque doublé pour atteindre la moyenne de la CA ; il était cependant le plus bas de toutes les communes en 2008. La commune de Sannois a elle aussi connu une forte augmentation (+3 points).

A l'inverse, certaines communes comme Cormeilles-en-Parisis, Frépillon et le Plessis-Bouchard restent relativement stables avec une augmentation contenue autour de +0,5 points.

	Taux de chômage	
	en 2008	en 2013
Beauchamp	5,8%	10,4%
Bessancourt	7,5%	9,8%
Cormeilles-en-Parisis	8,5%	9,1%
Eaubonne	9,0%	10,7%
Ermont	9,2%	11,4%
Franconville	9,8%	12,0%
Frépillon	7,0%	7,6%
Herblay	8,1%	10,0%
La Frette-sur-Seine	7,3%	9,0%
Le Plessis-Bouchard	6,2%	6,8%
Montigny-lès-Cormeilles	12,5%	15,0%
Pierrelaye	9,9%	12,6%
Saint-Leu-la-Forêt	8,0%	9,2%
Sannois	9,4%	12,8%
Taverny	8,7%	10,1%
CA Val Parisis	9,0%	10,9%
Val-d'Oise	11,3%	13,1%
Île-de-France	10,8%	12,3%
France métropolitaine	11,1%	13,1%

Source : INSEE, RP 2008, 2013

- **Une production de logements plus rapide que celle de l'emploi et une vocation résidentielle susceptible de se renforcer**

Malgré cette hausse importante de l'emploi au lieu de travail, la fonction résidentielle reste prédominante sur la Communauté d'agglomération et devrait se renforcer dans les années à venir. En effet, entre 1999 et 2010, pour 1 emploi créé, il a été produit 2,2 résidences principales, ce qui situe la CA Val Parisis dans la tendance régionale. De plus, le SDRIF préconise un ratio de 1,6 logement construit pour 1 emploi créé pour le Val-d'Oise, ce qui conforte la tendance résidentielle du territoire.

A noter : l'objectif provisoire du SRHH est de 1 500 logements par an, ce qui, selon le ratio logement / emploi correspond à $1\ 500 \text{ logements} / 1,6 = 938 \text{ emplois nouveaux par an}$,

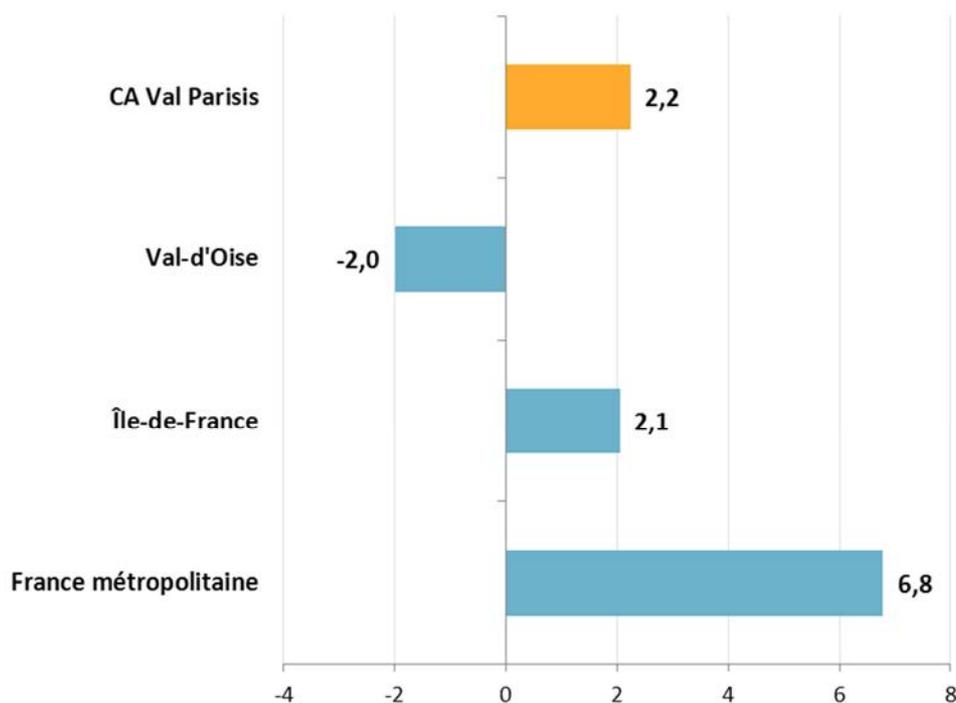
Or, sur 2008-2013, la croissance de l'emploi a été de 289 emplois /an.

Le projet de SRHH va bien au-delà des préconisations du SDRIF sur le lien logement / emploi et renforce très fortement le caractère résidentiel du territoire.

Par ailleurs, il est à noter d'une part la perte nette d'emplois au lieu de travail dans le Val-d'Oise qui donne donc un ratio négatif et, d'autre part, le ratio très élevé à l'échelle nationale.

Rapport entre variation des RP et variation de l'emploi

(INSEE, RP 2008,2013)



Points clés :

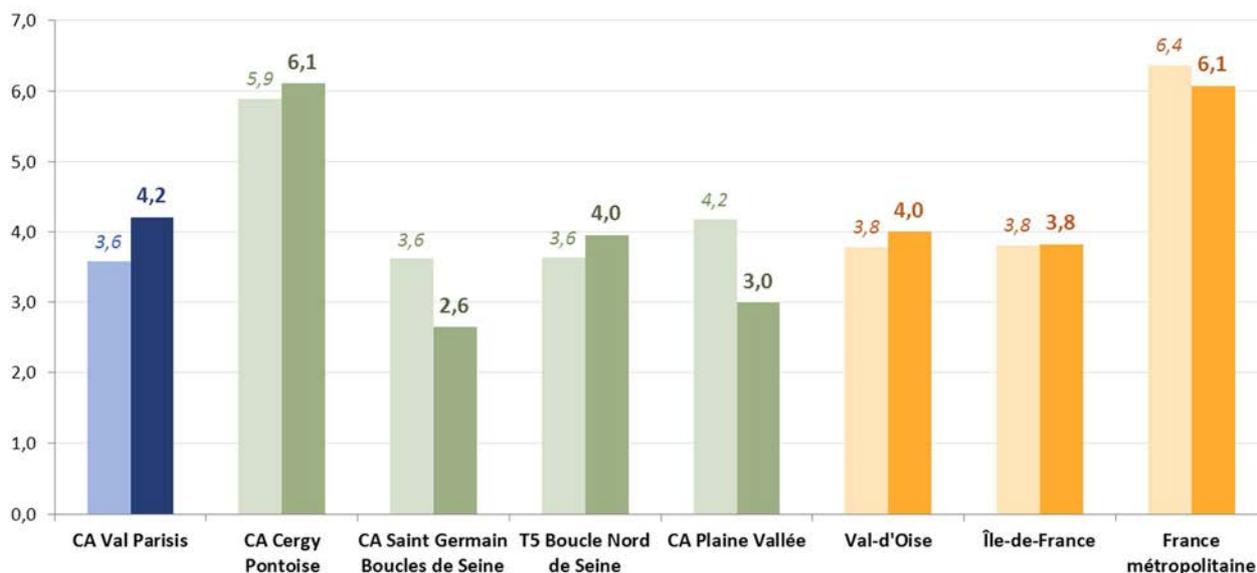
- Un territoire à proximité / bien relié à des pôles d'emplois majeurs à l'échelle régionale.
- Un secteur économique relativement dynamique, très tourné vers la sphère présente, mais également avec de nombreuses zones d'activités économiques et plusieurs nouvelles en projet.
- Une fonction résidentielle du territoire qui reste largement prédominante et qui devrait se renforcer à l'avenir. Il conviendra de veiller à ce que l'accélération de la construction de logements ne soient pas déconnectée de l'évolution de la situation de l'emploi.

2.4 Un niveau de construction récent (2008-2015) similaire aux tendances régionales et départementales, et une forte accélération ces toutes dernières années

L'indice de construction (nombre de logements construits pour 1 000 habitants par an) sur la période récente (4,2) est très légèrement supérieur aux moyennes départementales (4,0) et régionales (3,8).

Indice de construction par an pour 1000 habitants entre 1999 et 2007 et 2008 et 2015

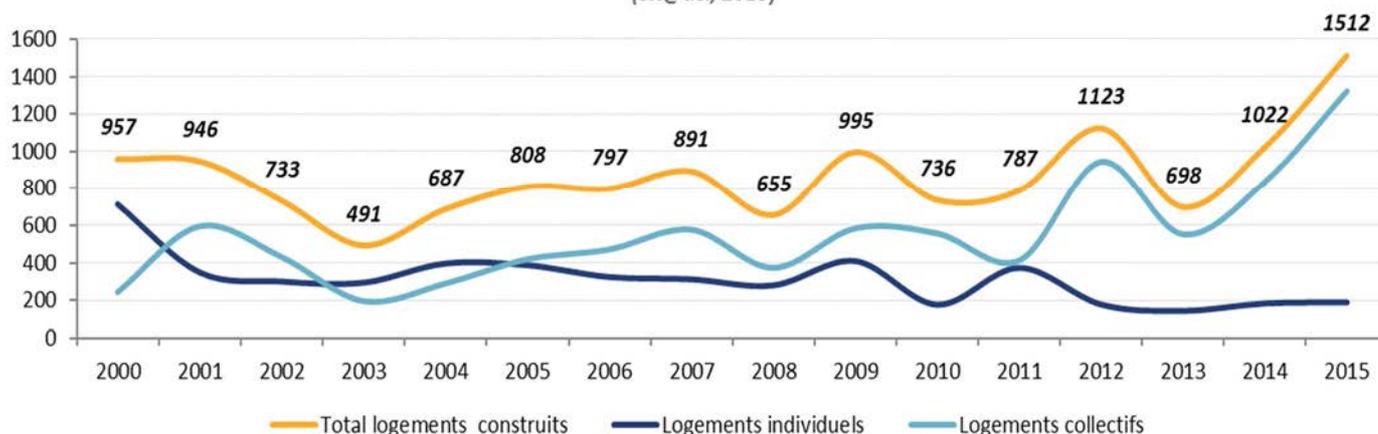
(INSEE, RP 2013, Sit@del 2015)



Il est cependant en nette progression par rapport à la période précédente ce qui démontre un développement de la production de logements neufs, en particulier ces toutes dernières années comme en témoigne le graphique ci-dessous :

Evolution du nombre de logements construits

(Sit@del, 2015)

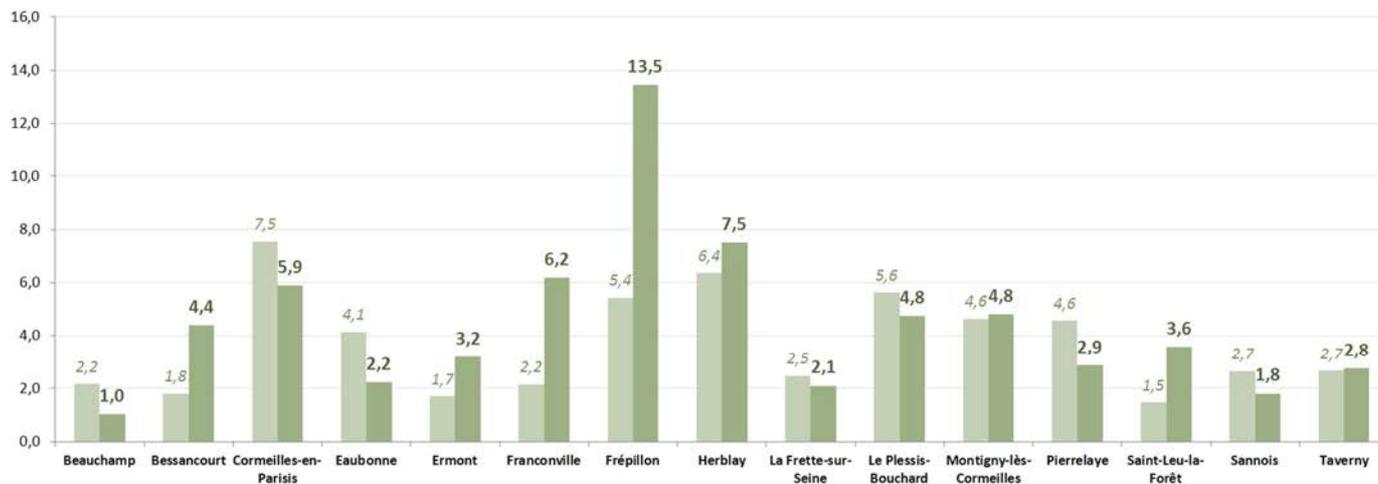


En **moyenne**, entre 2008 et 2015, près de **950 logements ont été construits chaque année** sur le **Val Parisis**.

A l'échelle des communes, récemment, la ville de Frépillon se distinguait par un indice de construction 3 fois plus élevé que la moyenne communautaire avec 13,5 nouveaux logements pour 1 000 habitants. Cependant, les volumes de logements concernés sont faibles.

Si l'on tient compte du volume de logements construits, ce sont très nettement les villes de Franconville, Herblay et Cormeilles-en-Parisis (en outre parmi les plus peuplées) qui étaient les plus bâtisseuses, avec à elles seules 49% des logements construits sur le territoire communautaire.

Indice de construction par an pour 1000 habitants 2008-2015
(INSEE, RP 2013, Sit@del 2015)

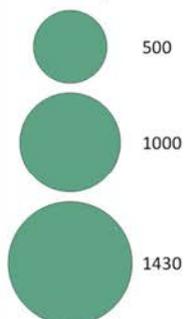


Nombre de logements construits en moyenne chaque année entre 2008 et 2015														
9 logts	29 logts	131 logts	53 logts	88 logts	204 logts	38 logts	195 logts	10 logts	37 logts	91 logts	21 logts	52 logts	47 logts	71 logts

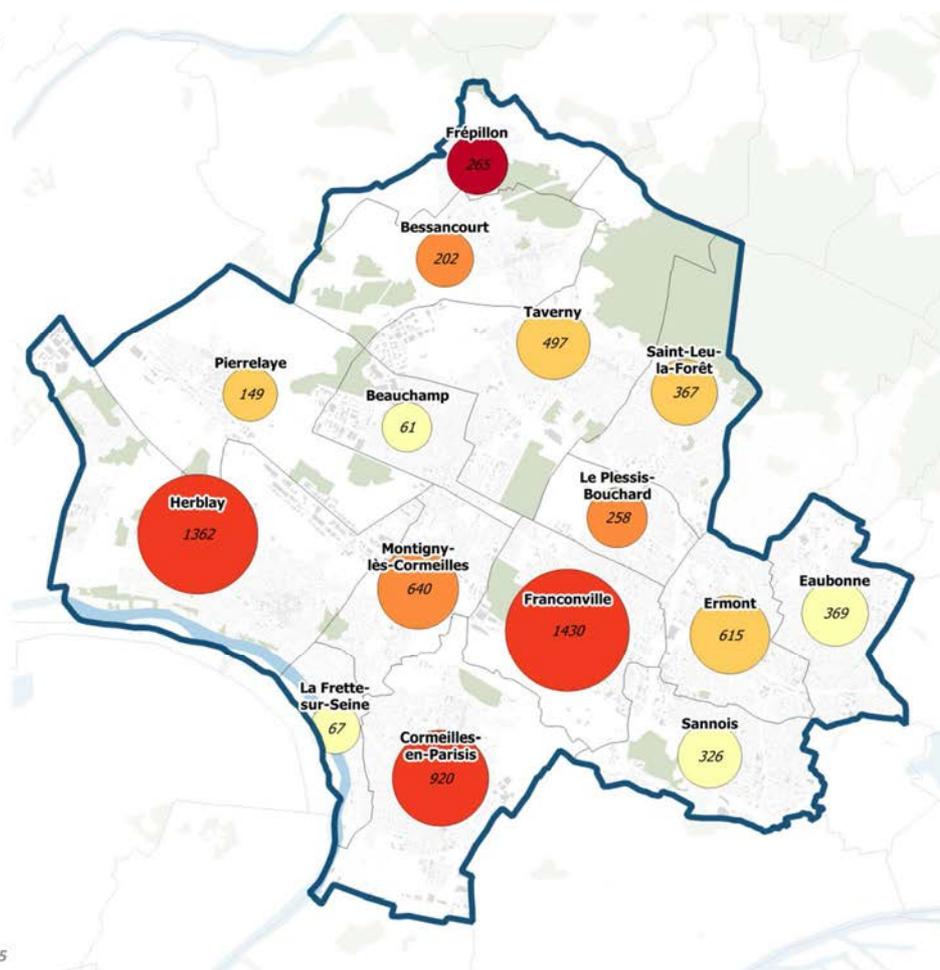
Indice et volume de construction

2008-2016

Nombre de logements
construits par an



Nombre de logements construits
par an pour 1 000 habitants



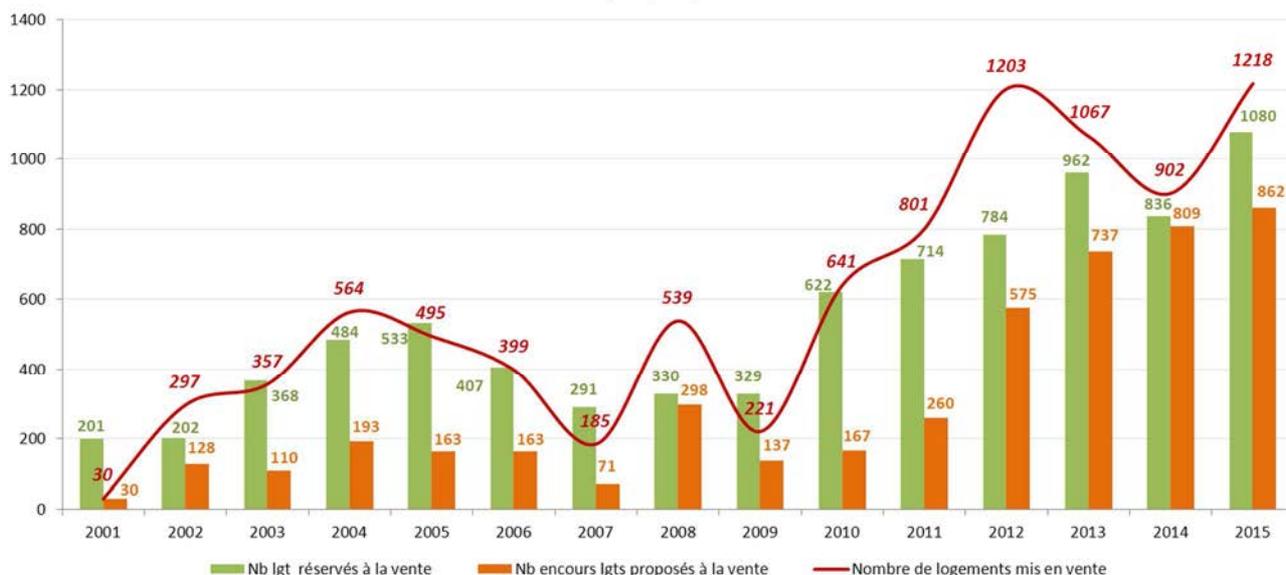
Source : INSEE 2013, Sitadel 2015

2.5 Une commercialisation réussie des logements neufs malgré l'accélération de la production dernièrement : un marché très actif et une demande qui reste soutenue

Le nombre de logements neufs mis en vente sur le territoire de la CAVP a fortement progressé depuis 2009 : il a été multiplié par 4. Or le nombre de logements réservés à la vente chaque année a globalement suivi cette évolution, comme en témoigne le graphique ci-dessous.

Ainsi, malgré la forte augmentation de la construction, les encours (nombre de logements proposés à la vente) restent inférieurs au rythme annuel de logements réservés à la vente : les délais de commercialisation sont globalement inférieurs à un an, signe d'une demande qui reste soutenue.

Evolution du marché des logements neufs
(ECLN,2017)



2.6 A l'image du Val-d'Oise, un « Point Mort » élevé récemment, qui a pour conséquence un impact de la construction, en termes démographiques, moindre que dans le reste de l'Île-de-France

Point mort - Période 1999-2013

	En volume annuel de logements			En volume annuel de logements pour 1000 habitants		
	CA Val Paris	Val-d'Oise	Île-de-France	CA Val Paris	Val-d'Oise	Île-de-France
Besoins liés au desserrement des ménages	323	1439	7056	1,29	1,28	0,63
Besoins liés au renouvellement du parc	131	180	3141	0,52	0,16	0,28
Variation des logements vacants	-70	-53	-4203	-0,28	-0,05	-0,37
Variation des résidences secondaires	-28	-124	972	-0,11	-0,11	0,09
Point mort 1999-2013	356	1442	6966	1,42	1,28	0,62
Construction neuve	813	3891	37651	3,24	3,45	3,35
Effet démographique	456	2449	30685	1,82	2,17	2,73
% de la construction neuve ayant uniquement servi à maintenir la population	44%	37%	19%	44%	37%	19%

Source : INSEE, RP, Sitedel - Traitement GTC

Entre 1999 et 2013, 44% de la construction neuve réalisée sur la CAVP a uniquement servi à la satisfaction des besoins dits « endogènes » (notion de « Point Mort », cf. ci-dessous), contre 19% en Ile-de-France.

Seuls 56% de la production de logements a ainsi servi à alimenter la croissance démographique (contre 81% en Ile-de-France).

Définition : le « **Point Mort** » est, rétrospectivement, le nombre de logements qu'il a fallu construire uniquement pour maintenir la population d'un territoire.

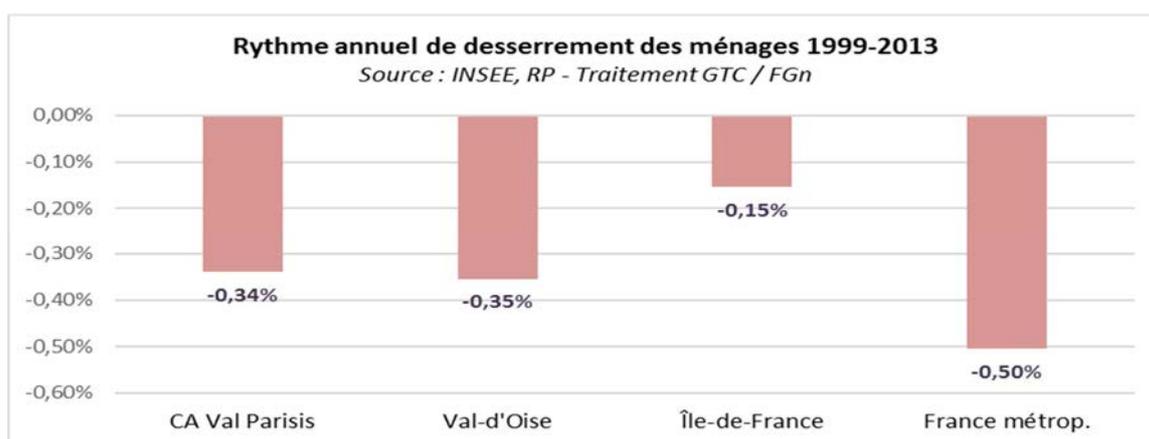
Sur la CAVP, il était particulièrement élevé sur la période 1999-2013 (356 logements /an, soit 1,42 logements par an pour 1 000 habitants, contre 0,62 en Ile-de-France) compte-tenu :

1) De la diminution rapide de la taille moyenne des ménages (dessalement)

On rappellera que le dessalement des ménages, dynamique constatée sur l'ensemble du territoire et plus généralement dans tous les pays industrialisés, est dû :

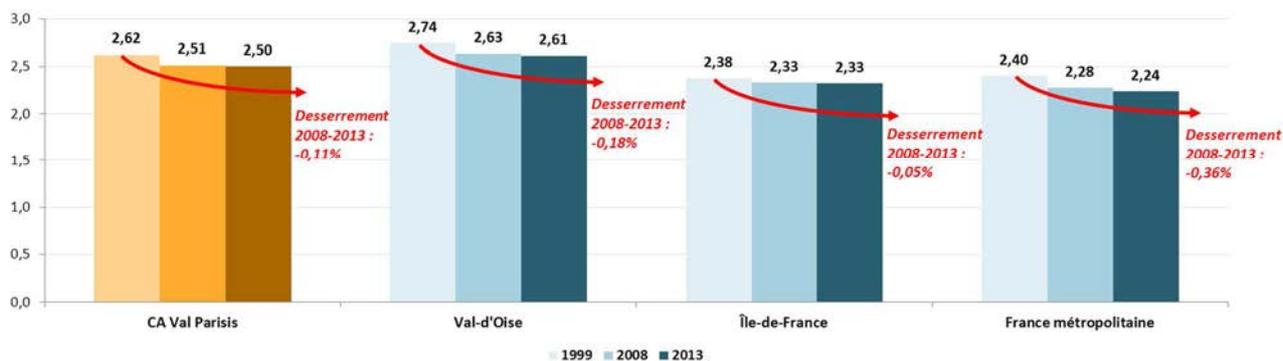
- principalement au vieillissement de la population, avec des personnes âgées qui vivent plus longtemps, en couple puis seules au moment du décès d'un des membres ;
- à l'augmentation des situations de « rupture » (divorces et autres séparations) ;
- au recul de l'âge de mise en couple, et donc des jeunes qui restent plus longtemps seuls dans leur logement.

Or, comme le Val-d'Oise, le territoire de la CAVP se caractérise, au sein de l'Ile-de-France par une diminution plus rapide de la taille moyenne des ménages (cf. graphiques ci-dessous). Celle-ci est liée au vieillissement de la population d'un territoire qui, compte-tenu de sa forte proportion de maisons individuelles, était il y a peu à vocation très familiale (mais l'est désormais moins suite au départ des enfants devenus grands). On soulignera qu'avec les départs des personnes âgées, dynamique qui devrait s'amplifier ces prochaines années, il se pourrait que le tissu pavillonnaire « rajeunisse » prochainement.



Evolution de la taille moyenne des ménages 1999-2013

(INSEE, RP 1999, 2008, 2013)



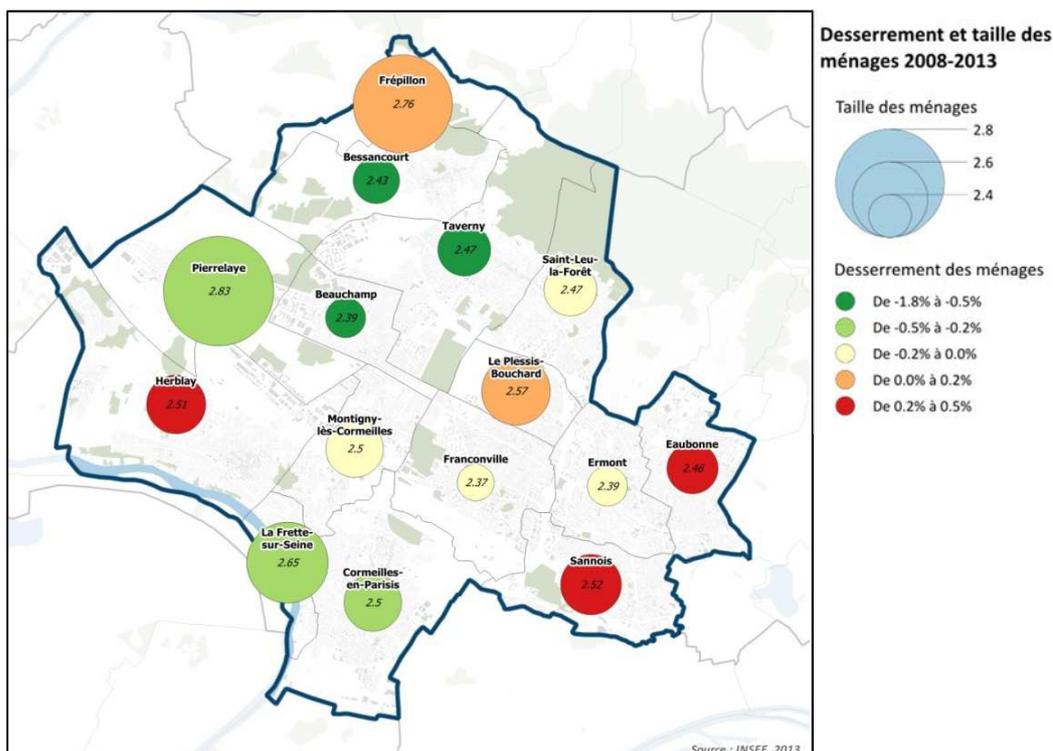
2) Des évolutions du parc vacant

On notera sur l'Agglomération que ces dernières années se sont caractérisées par une forte récupération du parc de logements vacants (- 70 logements par an), ce qui a atténué le niveau (pourtant élevé, cf. infra) du Point Mort. Il ne sera plus possible de reproduire cette dynamique à l'avenir car la vacance a désormais atteint un niveau plancher, et même insuffisant pour assurer une bonne fluidité résidentielle.

- 3) Des besoins en renouvellement du parc : solde entre le nombre de logements sortis du parc (démolitions, transformation de logements en locaux, ...) et les entrées par division de logements ou par transformation de locaux en logements.

Le rythme apparent de renouvellement urbain est élevé sur le territoire (- 0.52 logements / an / 1 000 habitants, contre -0,16 dans le Val-d'Oise et -0,28 dans la région). Après l'importance du deserrement des ménages, c'est la seconde raison du niveau élevé du Point Mort.

La variation du nombre de résidences secondaires (-28 par an) est très faible, étant entendu que le taux de résidences secondaires est marginal sur le territoire (1%).



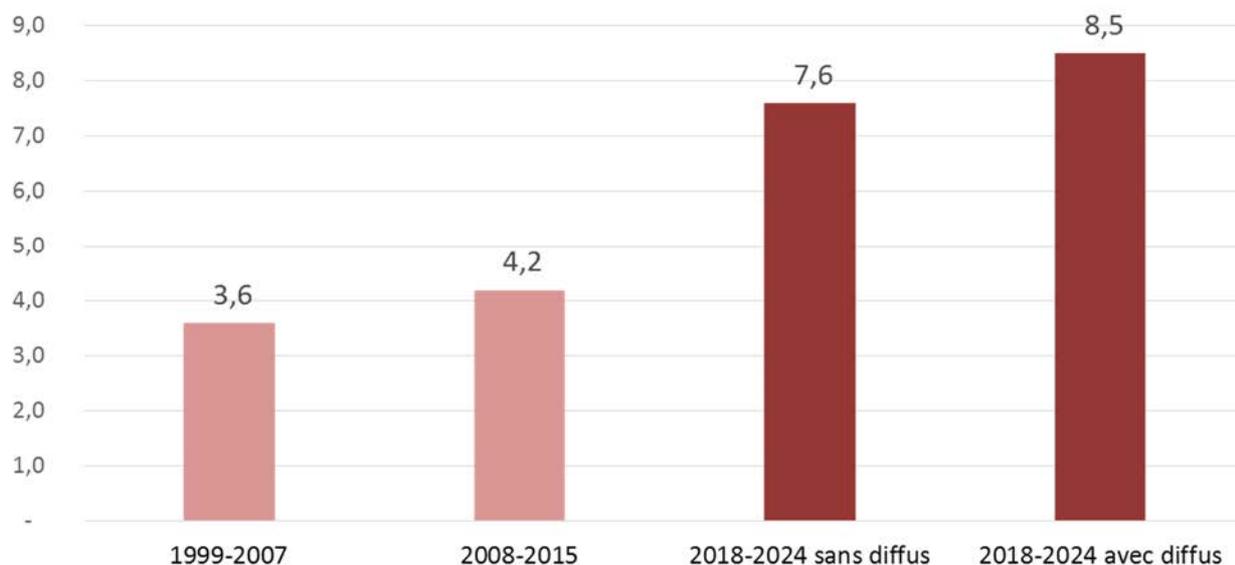
2.7 De fortes perspectives d'accroissement de la production de logements sur la période du nouveau PLH

Dans le cadre du présent diagnostic, toutes les villes de la CAVP ont été rencontrées pour préciser les potentialités foncières et perspectives de construction (projets en cours) à l'horizon des 6 ans du PLH. Le travail, montre une inflexion très forte de la production potentielle pour ses prochaines années, puisque le niveau de production pourrait être multiplié par 2.

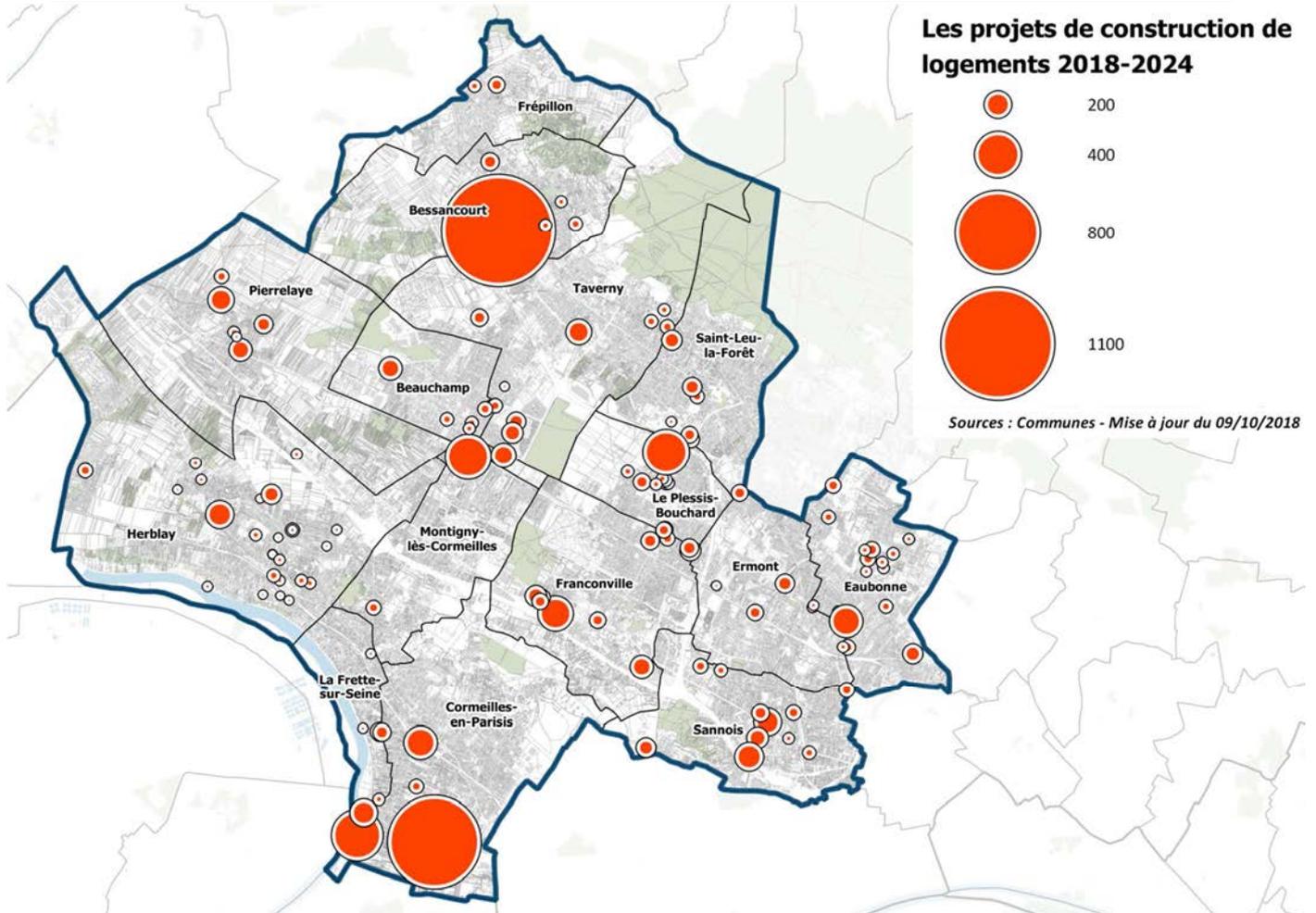
Ces éléments seront précisés au moment des orientations et des scénarios de développement du PLH (phase 2).

Indices de construction récents et prévisionnel pour le prochain PLH (2018-2024)

Source : RPLS/INSEE sur 1999-2015, communes sur 2018-2024 - Traitements : GTC - FGn



Les potentiels fonciers identifiés dans le cadre du PLH, et les projets immobiliers attenants



Points clés :

Compte tenu d'un vieillissement relativement rapide de la population sur ce territoire à vocation familiale (avec une forte proportion de maisons individuelles), le « Point Mort » est élevé, synonyme d'un niveau de production important pour uniquement maintenir la population.

Néanmoins :

- Il se pourrait qu'avec le départ des personnes âgées pour des logements plus adaptés, le tissu pavillonnaire mute rapidement dans les années à venir et se « rajeunisse ». Cela pourrait permettre de diminuer sensiblement le seuil du point mort.

La présence de jeunes enfants pourrait néanmoins être atténuée par les prix dissuasifs des maisons anciennes pour les classes moyennes et, par ailleurs, par les phénomènes de divisions pavillonnaires constatés ;

- les perspectives de développement de la production sont fortes pour ces prochaines années.

3. Le Val Parisis : un territoire très valorisé et attractif mais un marché immobilier désormais sélectif, en particulier pour les jeunes ménages locaux

3.1 Des dynamiques résidentielles caractéristiques d'un marché de report du centre de l'Île-de-France vers la périphérie

- **Un territoire très attractif pour les ménages en provenance du « cœur » de l'agglomération parisienne...**

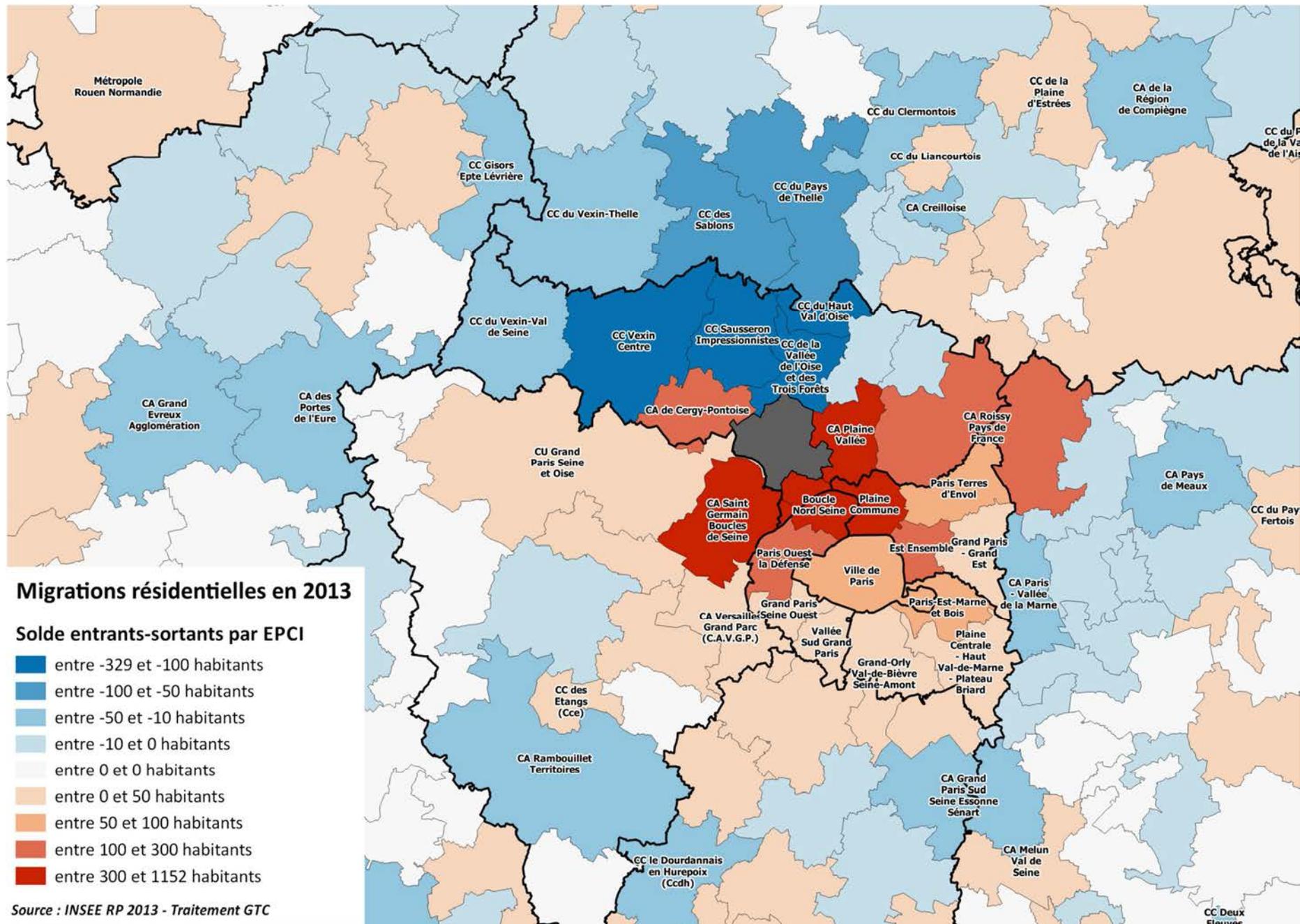
L'analyse des mouvements migratoires, c'est-à-dire la différence entre les entrées (installations de ménages) et les sorties (départs de ménages), est structurante pour la compréhension du fonctionnement d'un espace et de son marché immobilier.

Dans ce domaine, la Communauté d'Agglomération Val Parisis se caractérise par une attractivité forte pour les ménages en provenance du « cœur » de l'agglomération parisienne (Paris et « petite couronne » Nord). Cette capacité à attirer ces ménages, aux capacités de financements élevées, participe à la valorisation du territoire mais aussi à l'éviction de certaines franges de sa population vers les territoires du Nord Val-d'Oise. Comme la majorité des territoires franciliens, le Val Parisis s'inscrit ainsi dans le mouvement de report résidentiel « centre-périphérie ».

La cartographie qui suit illustre cette situation et les influences auxquelles est soumis le Val Parisis : d'un côté (EPCI en rouge) un solde migratoire positif (plus d'entrées que de sorties) en provenance de Paris et de petite couronne (nord des Hauts-de-Seine et ouest de la Seine-Saint-Denis), et des communes du Sud Val-d'Oise et de l'Ouest Yvelines (Argenteuil, Sartrouville, etc.). De l'autre (EPCI en bleu), un solde migratoire négatif (plus de sortants que d'entrants) à destination particulièrement du Nord Val-d'Oise et de l'Oise.

Trois raisons principales expliquent l'attrait qu'exerce le Val Parisis sur le centre de l'agglomération parisienne :

- Une excellente desserte pour rejoindre Paris et les principales zones d'emplois du cœur de l'agglomération (quartier de la Défense notamment, quartier Saint-Lazare, Plaine Saint-Denis). Trois lignes du réseau Transilien / RER desservent le territoire (au Nord, ligne H et RER C, au Sud ligne J). Ces axes de transports permettent tous de rejoindre le cœur de Paris en 30-40 minutes.
- Une image « positive » (urbanisation ancienne, zones naturelles, etc.).
- Des prix de l'immobilier, qui bien qu'élevés, présentent un avantage concurrentiel par rapport à ceux pratiqués à Paris ou en petite couronne.



A l'inverse, les départs s'expliquent pour deux raisons principales. Celles-ci seront détaillées plus loin mais peuvent déjà être évoquées :

- La relative spécialisation de l'offre de logements sur le Val Paris. Celle-ci est très tournée vers le marché de l'accession à la propriété et offre un éventail de solutions limitées pour les jeunes décohabitants ou les familles modestes en recherche d'un logement locatif, de surcroît financièrement abordable ;
- La relative cherté des prix de l'immobilier pour les populations locales qui souhaitent devenir propriétaires, y compris en « secundo accession » pour les familles avec enfants. Pour réaliser leur projet d'accession, celles-ci sont souvent contraintes de s'éloigner plus au Nord dans le Val-d'Oise, où les prix sont moins élevés.

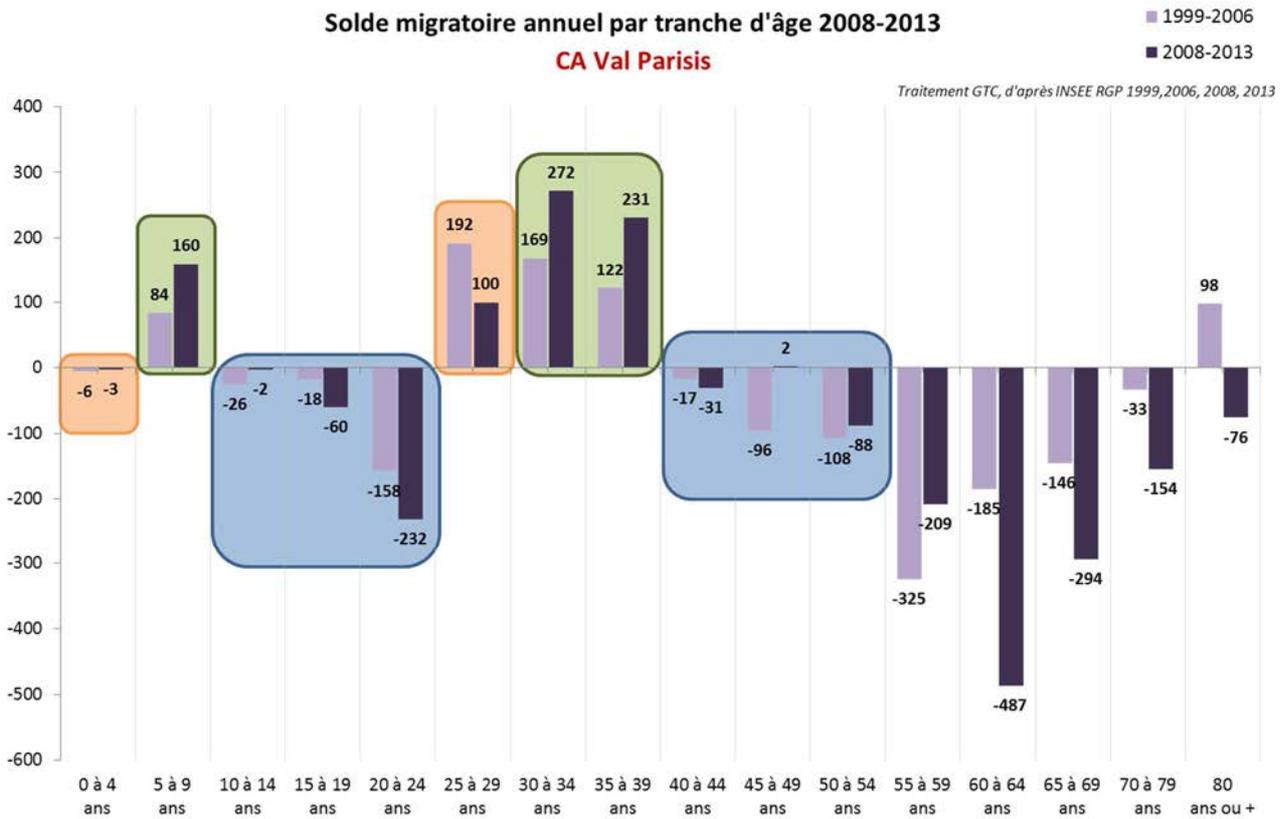
L'analyse des soldes migratoires, commune par commune, permet de préciser les choses (cf. annexes).

- **Un déficit migratoire qui concerne en particulier les jeunes, les familles constituées et, de façon moins « originale » pour l'Île-de-France, les retraités**

Le territoire est particulièrement attractif pour les trentenaires qui arrivent avec leur(s) enfant(s), et dans une moindre mesure pour les 25-29 ans. Par contre, il est nettement déficitaire, en termes de solde migratoire, sur toutes les autres tranches d'âge, en particulier :

- Les jeunes de moins de 25 ans,
- Les familles dont la personne de référence à plus de 40 ans potentiellement à la recherche d'un logement plus grand et financièrement abordable, avec une amplification des déficits pour les 55-70 ans. On notera, parmi ces derniers, que les départs au moment de la retraite sont structurants pour l'Île-de-France : ils ne concernent pas que le Val Paris.

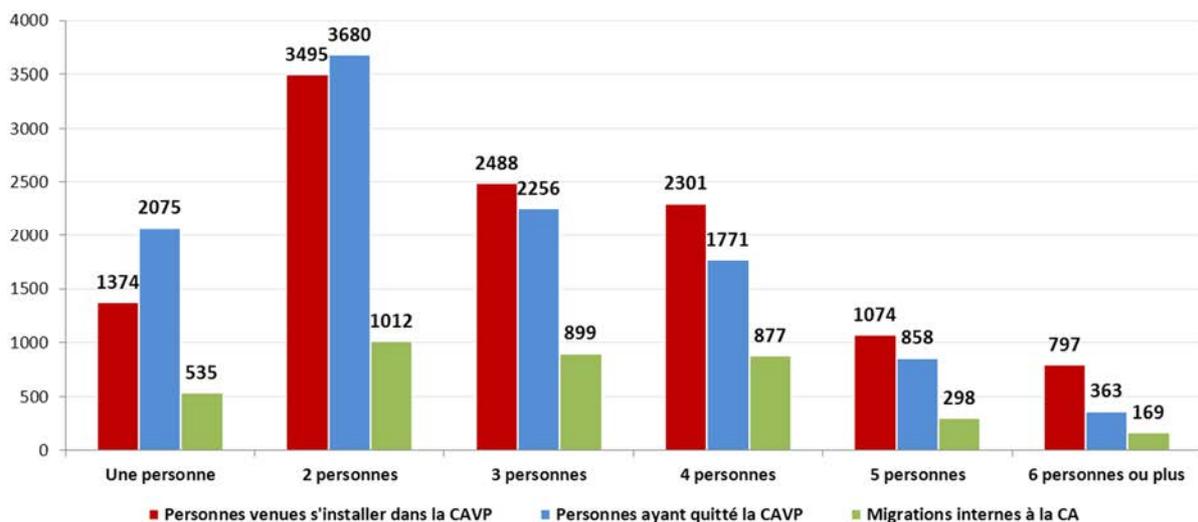
Par ailleurs, l'analyse de l'évolution entre 1999-2006 et 2008-2013, montre un renforcement de l'attractivité auprès des 30-39 ans alors que les 25-29 ans sont moins nombreux à venir s'installer sur le territoire de la CA. Cela s'explique par un renchérissement du logement qui devient moins accessible aux jeunes ménages, contrairement aux familles plus âgées disposant déjà d'une épargne et en situation d'accession à la propriété.



La taille des ménages venus s'installer au sein de la CA confirme ce constat de territoire attractif pour les familles avec des soldes migratoires positifs pour les ménages de 3 personnes et plus (qui représentent un gain de 1 748 personnes), alors que les petits ménages sont plus nombreux à quitter le territoire (-886 personnes).

Taille des ménages ayant déménagé dans ou hors de la CAVP

(INSEE, 2013)



- **Des arrivées largement occasionnés par des projets d'accession**

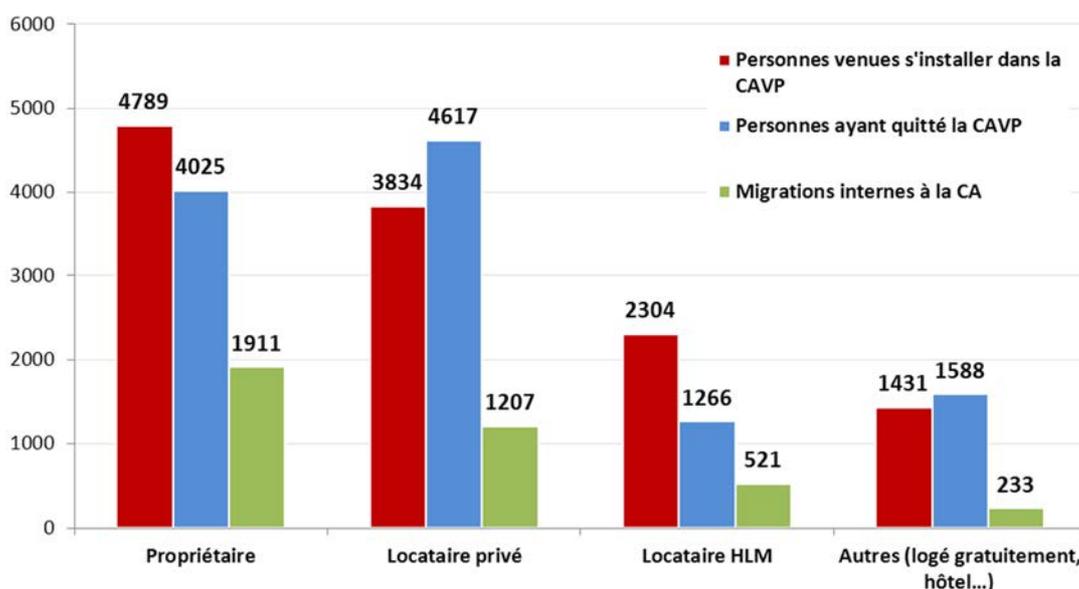
Le graphique renseigne sur les statuts d'occupation après installation, des ménages qui se sont installés sur la CA et des ménages qui en sont partis.

Il montre que plus du tiers des entrants (39%) sur le Val Parisis s'installe avec un projet d'accession.

Il y a plus de ménages quittant le Val Parisis pour être locataire dans le parc privé que de ménages entrants pour le même motif. Ce déficit migratoire illustre la faiblesse de ce segment du parc sur le territoire.

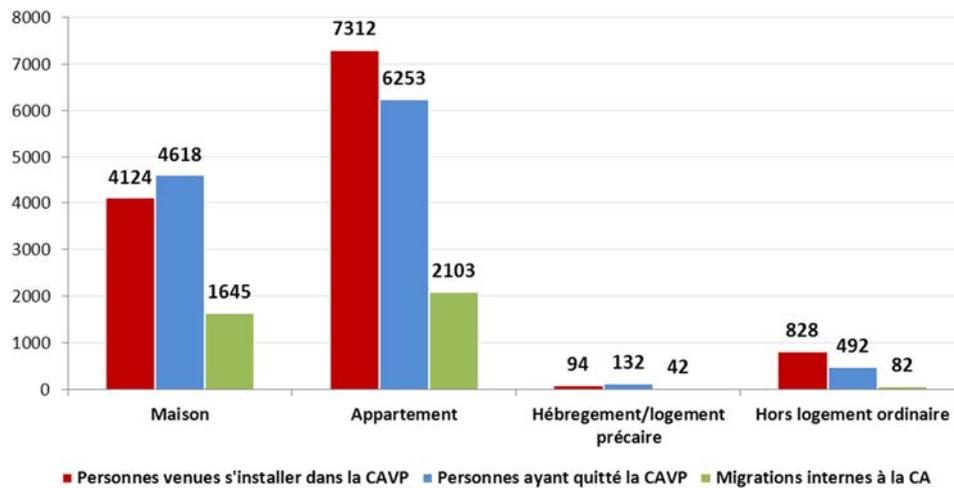
Cependant, malgré leur nombre relativement réduit (cf. infra), les logements locatifs privés jouent bien leur rôle de parc de la mobilité, en accueillant une part très significative des entrants (31%).

Statut d'occupation des personnes ayant déménagées dans ou hors de la CAVP
(INSEE, 2013)



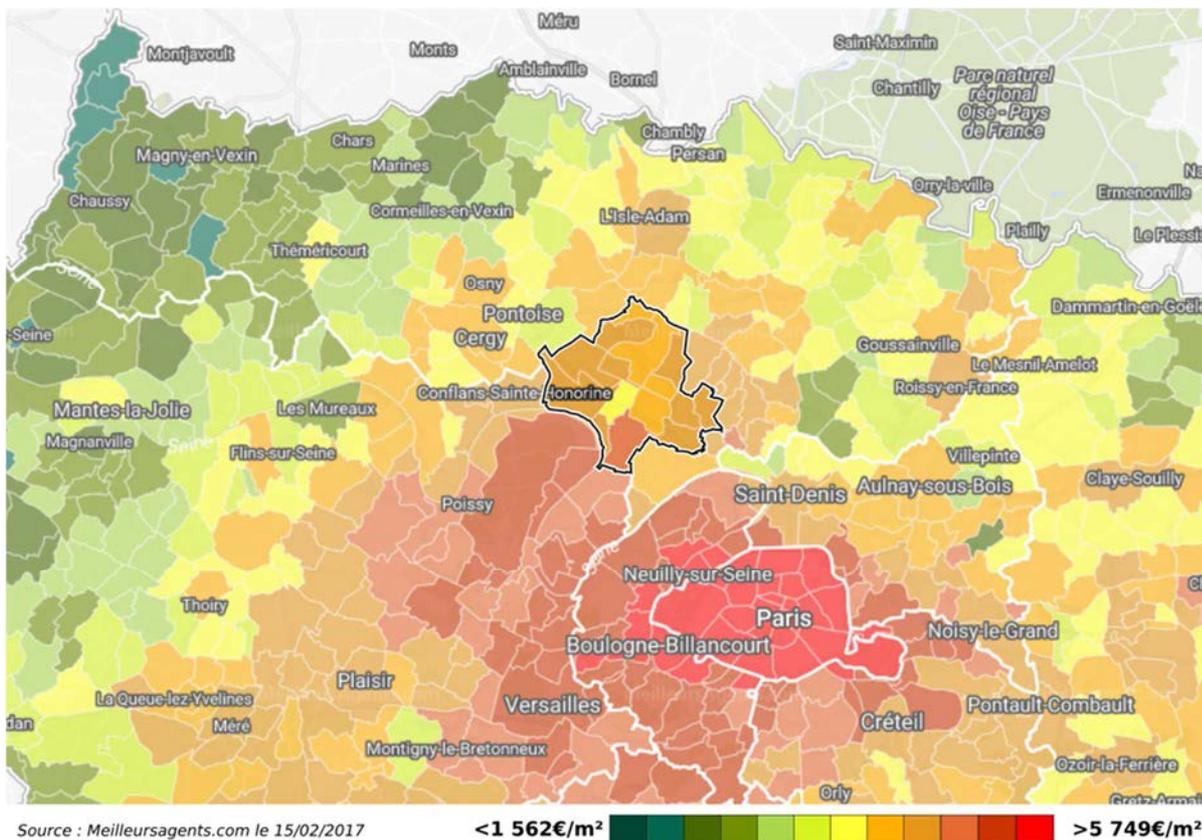
La majorité des ménages qui se sont installés au sein de la CA Val Parisis ont emménagé dans un appartement (59%). Cela conforte le constat à la fois de territoire de transition, entre la zone urbaine du cœur francilien et ses franges périurbaines, et celui d'un territoire valorisé où les prix immobiliers ne permettent pas à une partie des ménages d'accéder à une maison individuelle.

**Type de logement actuel des personnes ayant déménagées
dans ou hors de la CAVP**
(INSEE, 2013)



3.2 Un marché immobilier valorisé mais très tendu et donc sélectif, en particulier pour les jeunes ménages

- Une agglomération à l'intersection de deux marchés immobiliers : petite et grande couronne

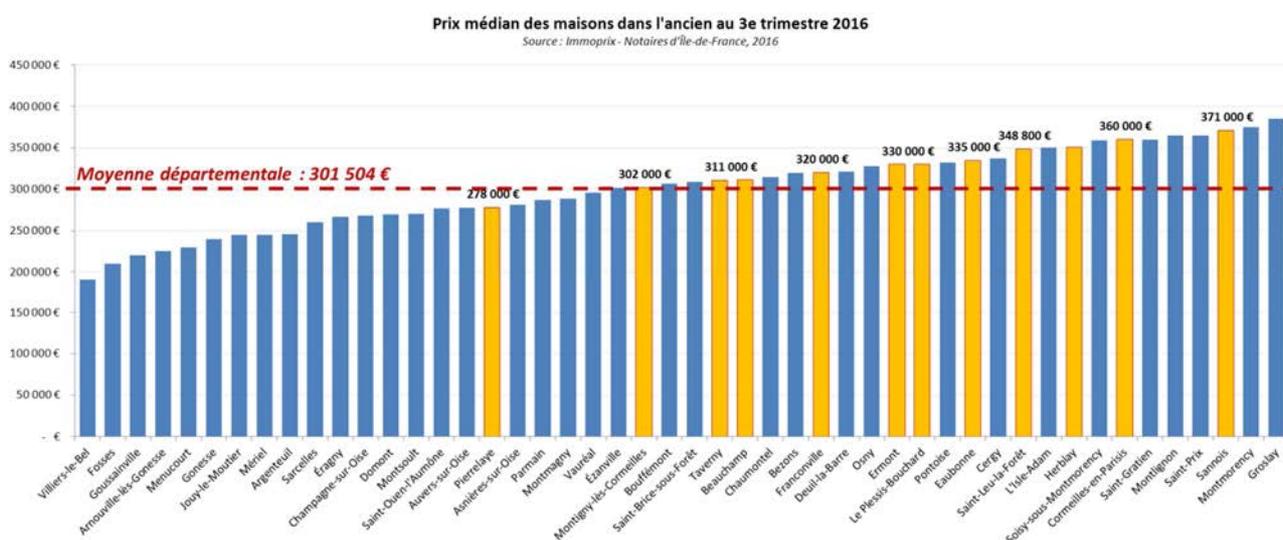


Cette première carte met en lumière qu'en termes de prix immobilier, le Val Parisis constitue une zone de transition entre le marché de la première couronne, onéreux, et le Nord-Ouest du Val-d'Oise financièrement plus accessible.

- **Des niveaux de prix qui la positionnent comme l'un des marchés les plus valorisés du Val-d'Oise**

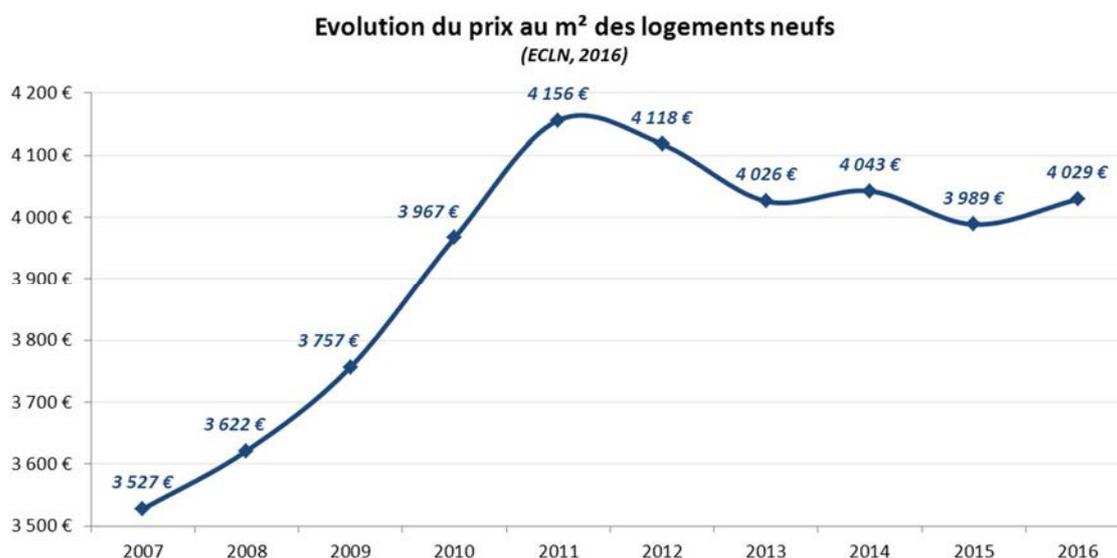
Confortant la carte précédente, le graphique met en évidence que **les prix immobiliers sont parmi les plus élevés du Val-d'Oise pour la plupart des communes du Val Parisis.**

Ainsi, à l'exception de Pierrelaye qui se situe sous la moyenne départementale, le marché de la maison « ancienne » (construction de plus de 5 ans) oscille entre 300 000 et 350 000 € (et jusqu'à 371 000 € à Sannois).



Bessancourt, La Frette-sur-Seine et Frépillon : données non communiquées par les notaires

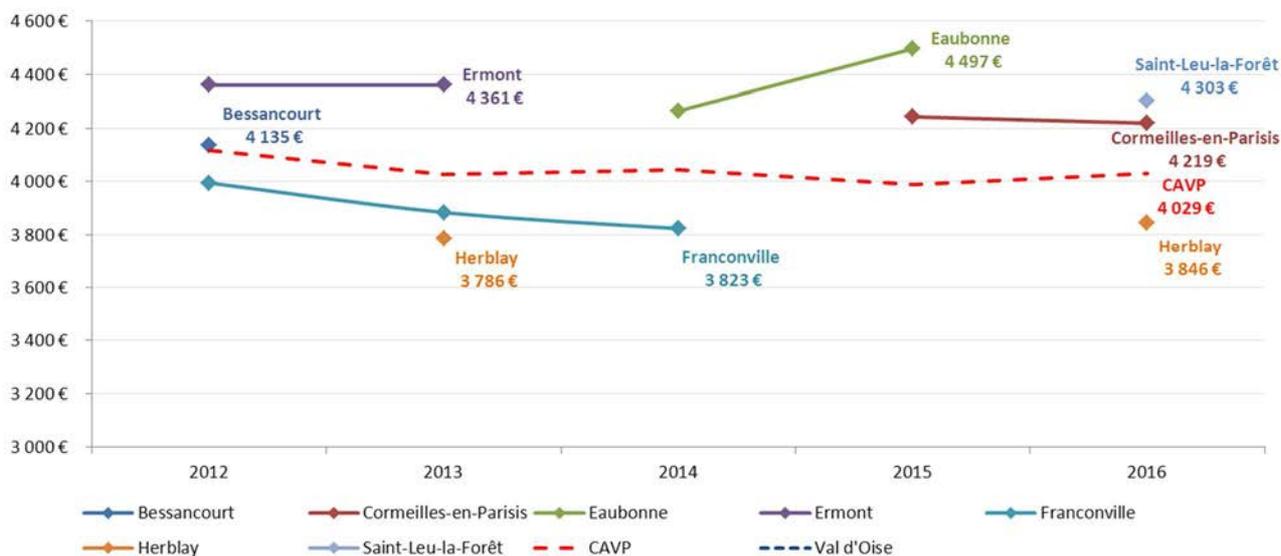
Par ailleurs, en 2016, les prix de commercialisation des logements neufs se sont stabilisés en moyenne autour de 4 000€/m² après une hausse continue entre 2007 et 2011, où ils culminaient à 4 150€/m².



Il est à noter des différences relativement sensibles selon les villes, de 3 800€ jusqu'à près de 5 000€/m².

Evolution des prix moyens des logements réservés à la vente (€/m²)

(ECLN, 2016)



Selon la source « Clameur »⁵, le loyer « libre » moyen oscillait aux alentours de 15 €/m² en 2016. On soulignera que si ce loyer apparaît bien plus accessible que la moyenne francilienne (très influencée par le poids de Paris et de la petite couronne, beaucoup plus chères), il s'applique à une offre locative privée réduite comme cela sera développé plus loin.

Prix des loyers (€/m²)

Sources : CLAMEUR août 2016, RPLS 2015



⁵ Fruit du partenariat entre plusieurs réseaux gestionnaires de biens immobiliers

		Prix des loyers (€/m ²)		
		Privé	Parc social	Ratio locatif privé/locatif HLM
Beauchamp		N.R.	5,8 €	N.R.
Bessancourt		N.R.	5,3 €	N.R.
Cormeilles-en- Parisis		15,1 €	8,7 €	1,7
Eaubonne		14,5 €	6,7 €	2,2
Ermont		15,0 €	5,8 €	2,6
Franconville		14,3 €	5,9 €	2,4
Frépillon		N.R.	7,0 €	N.R.
Herblay		14,5 €	7,3 €	2,0
La Frette-sur- Seine		N.R.	7,1 €	N.R.
Le Plessis- Bouchard		N.R.	7,7 €	N.R.
Montigny-lès- Cormeilles		13,5 €	6,8 €	2,0
Pierrelaye		N.R.	6,1 €	N.R.
Saint-Leu-la- Forêt		14,4 €	6,8 €	2,1
Sannois		17,2 €	6,1 €	2,8
Taverny		13,9 €	6,2 €	2,2
CA LE PARISIS	CAVP	14,7 €	6,4 €	0,4
CA VAL ET FORET		14,6 €		
Val-d'Oise		15,2 €	6,2 €	2,2
Île-de-France		19,1 €	6,6 €	2,2

Sources : CLAMEUR 2016, RPLS 2015 - Traitement GTC

- **Malgré des revenus relativement élevés, une proportion limitée des jeunes familles de la CA peut accéder à la propriété, compte-tenu des niveaux de prix**

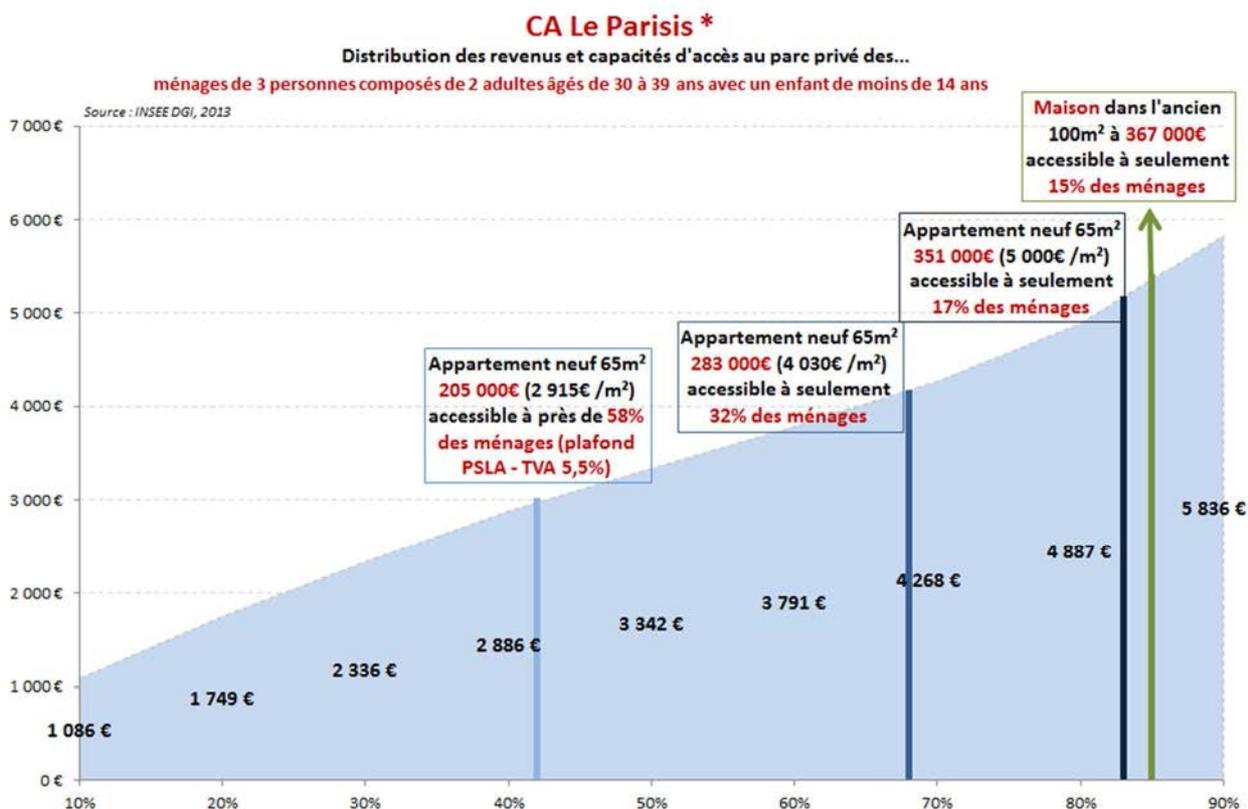
Des simulations ont été réalisées à partir des prix du marché et des niveaux de revenu (déciles) des ménages « trentenaires » avec un enfant (ménages de 3 personnes), afin d'observer quelle était la part de ces ménages en capacité d'accéder à la propriété dans des conditions optimales. Ces simulations ne tiennent pas compte de la mobilisation éventuelle du Prêt à Taux Zéro. Le prix affiché dans les simulations est le prix total d'achat, qui inclue les hypothèses suivantes :

- Type de bien : un appartement de 65m² dans le neuf, une maison d'environ 100m² dans l'ancien
- Apport initial : 10%
- Taux d'intérêt : 1,70% (taux en vigueur à fin août 2017)
- Durée d'emprunt : 20 ans
- Frais de notaire : 3% dans le neuf, 8% dans l'ancien
- Frais divers (déménagement, embellissement...) : 5% du prix du bien
- Taux d'effort : 30%

Elles sont destinées à réunir des conditions satisfaisantes pour que le ménage ne soit pas fragilisé par un taux d'effort trop élevé ou une durée d'emprunt trop longue.

Les hypothèses de prix sont les suivantes :

- Pour l'appartement neuf :
 - 2 915€/m² : plafond de prix de vente PSLA (avec une TVA réduite à 5.5%) en zone B1 au 01/01/2017,
 - 4 030€/m² : prix moyen des logements neufs sur la CA du Val Parisis selon ECLN en 2016,
 - 5 000€/m² : prix le plus élevé des logements neufs à l'échelle communale sur la CA du Val Parisis selon ECLN en 2016.
- Pour une maison dans l'ancien :
 - 325 000€ : prix moyen constaté sur la CA du Val Parisis en 2016.



* Les revenus utilisés pour ces simulations sont ceux de l'ex CA du Parisis, seules données disponibles au moment de la rédaction du présent document.

Les simulations mettent en évidence que :

- malgré des niveaux de revenus relativement élevés (la moitié des ménages trentenaires avec un enfant bénéficie d'un revenu mensuel supérieur à 3 300€ soit plus que la moyenne départementale⁶), **les maisons anciennes, avec un prix moyen de 367 000€, sont inaccessibles à 85% de ces ménages** (92% à l'échelle des 30-39 du Val-d'Oise).
- au prix moyen constaté des appartements neufs de 4 030€/m² sur la CA du Val Parisis, **un peu moins d'un tiers des jeunes familles du territoire peuvent aujourd'hui acheter un appartement neuf de 65 m².**
- au plafond de prix de vente du PSLA (TVA à 5,5%) plus de la **moitié des ménages trentenaires peuvent accéder à la propriété sur un T3 de 65 m² à 2 915€/m².**

⁶ Pour le département du Val-d'Oise, la médiane pour les ménages de 30 à 39 ans est de 2 865€/mois.

- à 5 000€/m², seuls 17% de ces ménages trentenaires peuvent accéder à un T3 de 65m², ce produit à ce prix entre en concurrence avec les maisons dans l'ancien selon les communes.

En produisant des biens entre 2 900€ et 3 600€, ce sont un peu plus de 50% des jeunes familles qui pourraient accéder dans le neuf dans de bonnes conditions financières, soit un taux relativement satisfaisant.

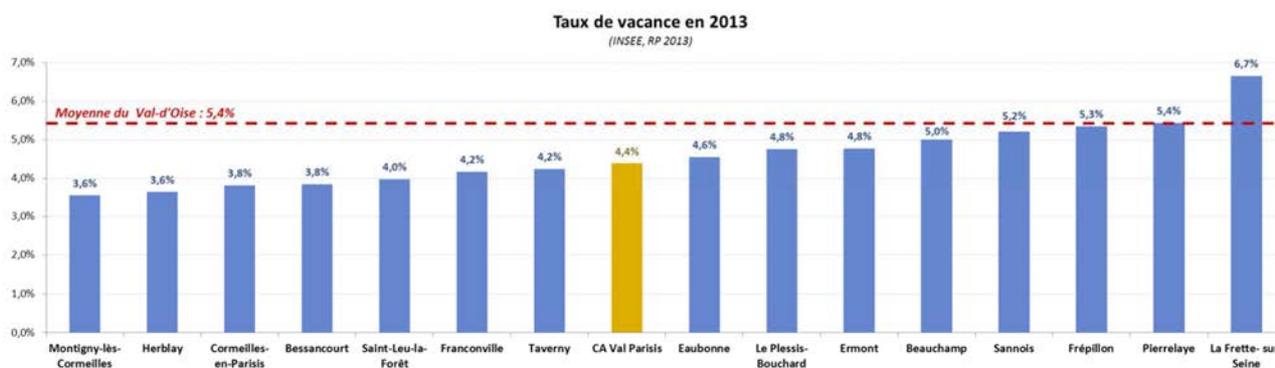
Cela plaide pour la mise en place de politiques plus volontaristes visant à développer l'accession à prix maîtrisé / sociale, politiques qui permettraient à une part plus importante des jeunes familles qui le souhaitent de poursuivre leur parcours résidentiel sur le territoire.

- **Globalement, un marché immobilier très tendu, comme en témoigne le niveau particulièrement bas de la vacance**

Avec 4% selon l'INSEE (RP 2013), le niveau de vacance est particulièrement bas sur la CA Val Paris, y compris pour l'Île-de-France.



S'il existe des différences entre les communes de la CAVP en termes de taux de vacance, toutes les communes, à l'exception de La Frette-sur-Seine sont en-dessous des moyennes nationales, franciliennes et du Val-d'Oise et des EPCI voisins, et présentent des taux particulièrement bas.



Ce niveau « plancher », que l'on peut considérer de vacance « technique » tenant du délai nécessaire aux transactions/emménagements, **témoigne d'une pression particulièrement vive sur le parc de logements existants, voire même excessive.**

En effet, il rend plus difficile les parcours résidentiels dans l'ancien et, ce faisant, peut traduire une fluidité insuffisante des marchés.

3.3 Un déficit d'offre locative, privée comme publique, ce qui génère des difficultés et accompagne mal les évolutions sociologiques

- **Préambule : le parc de résidences principales en quelques chiffres de cadrage**

Les résidences principales représentent près de 95% du parc de logements, contre 91% en Ile-de-France. Cela traduit de très faibles taux de logements vacants (4%) et de résidences secondaires (0,7%).

Les résidences principales au sein du parc total de logements en 2013							
	Nombre de logements	Taux de résidences principales (RP)	Taux d'évolution des RP entre 2008 et 2013	Taux de logements vacants (LV)	Taux d'évolution des LV entre 2008 et 2013	Taux de résidences secondaires (RS) et logements occasionnels (LO)	Taux d'évolution des RS et LO entre 2008 et 2013
Beauchamp	3761	94,2%	0,6%	5,0%	2,0%	0,9%	-6,6%
Bessancourt	2788	95,2%	1,3%	3,8%	5,4%	0,9%	4,5%
Cormeilles-en-Parisis	9606	95,3%	1,4%	3,8%	3,6%	0,9%	5,0%
Eaubonne	10335	94,7%	0,4%	4,6%	4,0%	0,7%	-5,1%
Ermont	12199	94,6%	0,3%	4,8%	9,7%	0,6%	4,1%
Franconville	14632	95,1%	0,1%	4,2%	5,8%	0,7%	0,6%
Frépillon	1149	94,0%	2,4%	5,3%	7,8%	0,6%	1,2%
Herblay	10595	95,7%	1,1%	3,6%	6,9%	0,7%	3,4%
La Frette-sur-Seine	1981	92,5%	0,4%	6,7%	5,3%	0,8%	-8,6%
Le Plessis-Bouchard	3350	94,6%	0,7%	4,8%	11,7%	0,6%	2,6%
Montigny-lès-Cormeilles	7244	96,3%	1,6%	3,6%	0,4%	0,1%	-19,0%
Pierrelaye	3081	94,2%	0,8%	5,4%	3,2%	0,3%	2,8%
Saint-Leu-la-Forêt	6321	95,1%	0,8%	4,0%	-4,2%	0,9%	6,7%
Sannois	10999	94,2%	0,1%	5,2%	3,8%	0,6%	3,7%
Taverny	10836	95,2%	0,4%	4,2%	5,0%	0,6%	3,7%
CA Val Parisis	108878	95,0%	0,6%	4,4%	4,5%	0,7%	0,8%
Val-d'Oise	479886	93,6%	0,7%	5,4%	4,5%	1,0%	0,3%
Île-de-France	5566984	90,6%	0,6%	6,2%	1,3%	3,2%	2,8%
France métropolitaine	33574742	82,8%	0,9%	7,7%	4,1%	9,5%	0,6%

Source : INSEE RP 2008, 2013

Comme cela sera détaillé plus loin, la CA du Val Parisis compte une majorité de propriétaires occupants (de 50% à Ermont jusqu'à 83% à La Frette-sur-Seine) et peu de locataires, du privé comme du public.

	Propriétaires		Locataires du privé		Locataires HLM		Autres	
	Nombre	Taux	Nombre	Taux	Nombre	Taux	Nombre	Taux
Beauchamp	6779	77,3%	794	9,1%	1087	12,4%	105	1,2%
Bessancourt	4711	68,1%	594	8,6%	1545	22,3%	68	1,0%
Cormeilles-en-Parisis	16744	69,7%	3622	15,1%	3461	14,4%	202	0,8%
Eaubonne	16056	66,3%	3361	13,9%	4341	17,9%	476	2,0%
Ermont	14575	50,1%	3206	11,0%	10960	37,6%	379	1,3%
Franconville	20581	60,3%	5427	15,9%	7825	22,9%	322	0,9%
Frépillon	2591	80,7%	216	6,7%	382	11,9%	20*	0,6%*
Herblay	20129	72,3%	3452	12,4%	3908	14,0%	345	1,2%
La Frette-sur-Seine	3918	83,1%	665	14,1%	64	1,4%	68	1,4%
Le Plessis-Bouchard	6536	82,8%	1161	14,7%	85	1,1%	110	1,4%
Montigny-lès-Cormeilles	11524	56,8%	2337	11,5%	6098	30,0%	343	1,7%
Pierrelaye	4496	57,4%	983	12,5%	2227	28,4%	131	1,7%
Saint-Leu-la-Forêt	11831	74,7%	2017	12,7%	1853	11,7%	135	0,9%
Sannois	15288	56,8%	3502	13,0%	7724	28,7%	388	1,4%
Taverny	17275	65,9%	3569	13,6%	4985	19,0%	392	1,5%
CA Val Parisis	173034	64,6%	34906	13,0%	56545	21,1%	3464*	1,3%*
Val-d'Oise	717644	58,6%	194568	15,9%	295308	24,1%	16703	1,4%
Île-de-France	6151067	50,4%	2638564	21,6%	3086831	25,3%	320423	2,6%

*Estimation - Données de la CA calculées hors estimation

Source : FILOCOM 2013

Il y a cependant une répartition plutôt équilibrée entre individuel et collectif à l'échelle de la CA, même s'il existe de fortes disparités entre les communes, Frépillon ayant plus de 86% de ses résidences principales en maisons individuelles, alors que Franconville compte près de 74% de collectif.

	Résidences principales en collectif		Résidences principales en individuel	
	Nombre	Taux	Nombre	Taux
Beauchamp	1175	33,0%	2391	67,0%
Bessancourt	670	25,9%	1918	74,1%
Cormeilles-en-Parisis	4030	44,0%	5123	56,0%
Eaubonne	5789	59,3%	3971	40,7%
Ermont	8204	69,9%	3536	30,1%
Franconville	10149	73,7%	3615	26,3%
Frépillon	160	13,9%	990	86,1%
La Frette-sur-Seine	407	22,3%	1419	77,7%
Herblay	3859	37,7%	6364	62,3%
Montigny-lès-Cormeilles	3645	53,1%	3220	46,9%
Pierrelaye	1271	43,9%	1624	56,1%
Le Plessis-Bouchard	1421	45,4%	1711	54,6%
Saint-Leu-la-Forêt	2249	37,4%	3772	62,6%
Sannois	7106	67,5%	3414	32,5%
Taverny	5407	53,3%	4737	46,7%
CA Val Parisis	55542	53,7%	47805	46,3%
Val-d'Oise	242927	54,2%	205133	45,8%

Source : Filocom 2013

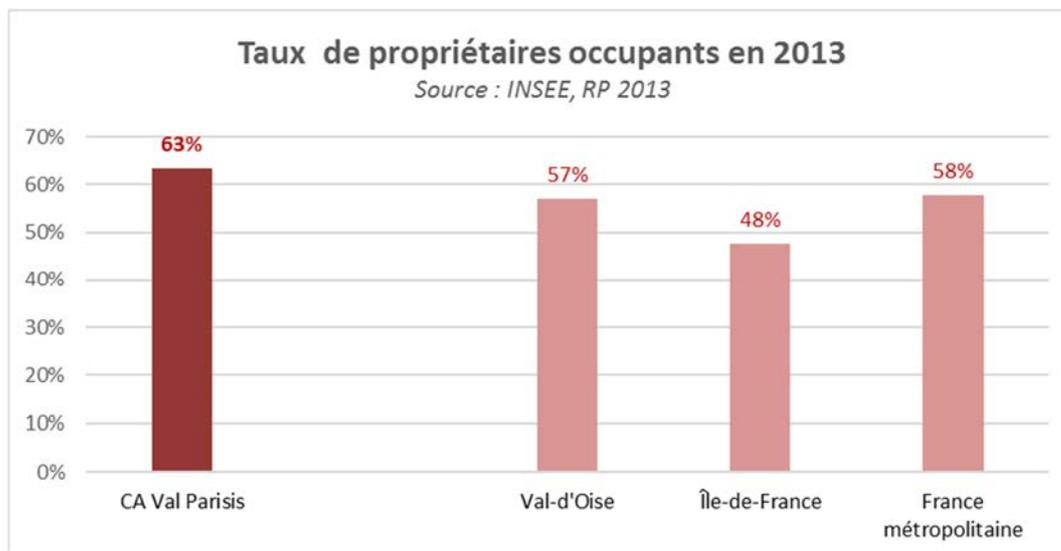
A l'image du parc du Val-d'Oise, les résidences principales du Val Paris se caractérisent, par rapport à l'Île-de-France, par **une moindre proportion de logements très anciens (< 1946) et une forte part de logements construits entre 1970 et 1990**, période de fort développement urbain pour la CA.

	Epoque de construction des résidences principales				
	% RP construites avant 1946	% RP construites entre 1946 à 1970	% RP construites entre 1971 à 1990	% RP construites entre 1991 à 2005	% RP construites entre 2006 à 2010
Beauchamp	22%	32%	32%	11%	2%
Bessancourt	24%	23%	35%	15%	3%
Cormeilles-en-Parisis	18%	23%	27%	22%	10%
Eaubonne	20%	41%	24%	12%	3%
Ermont	15%	38%	37%	7%	2%
Franconville	7%	35%	44%	10%	3%
Frépillon	22%	17%	37%	15%	11%
Herblay	13%	23%	36%	20%	8%
La Frette-sur-Seine	28%	32%	27%	9%	3%
Le Plessis-Bouchard	11%	33%	30%	23%	3%
Montigny-lès-Cormeilles	8%	16%	53%	14%	8%
Pierrelaye	19%	21%	37%	16%	7%
Saint-Leu-la-Forêt	28%	23%	39%	8%	2%
Sannois	17%	30%	39%	9%	4%
Taverny	13%	28%	43%	11%	4%
CA Val Paris	16%	30%	37%	13%	5%
CA Cergy Pontoise	7%	12%	53%	21%	6%
CA Saint Germain Boucles de Seine	20%	33%	31%	13%	3%
T5 Boucle Nord de Seine	30%	31%	23%	12%	4%
CA Plaine Vallée	18%	28%	34%	15%	5%
Val-d'Oise	15%	28%	37%	14%	5%
Île-de-France	27%	27%	29%	13%	4%
France métropolitaine	26%	23%	29%	15%	7%

Source : INSEE, RP 2013

- **Une proportion très importante de propriétaires occupants...**

63% des ménages de la CA sont propriétaires de leur logement, contre 57% dans le Val-d'Oise et 48% en Ile-de-France.



- **... avec pour corollaire une offre locative relativement faible, privée comme publique**

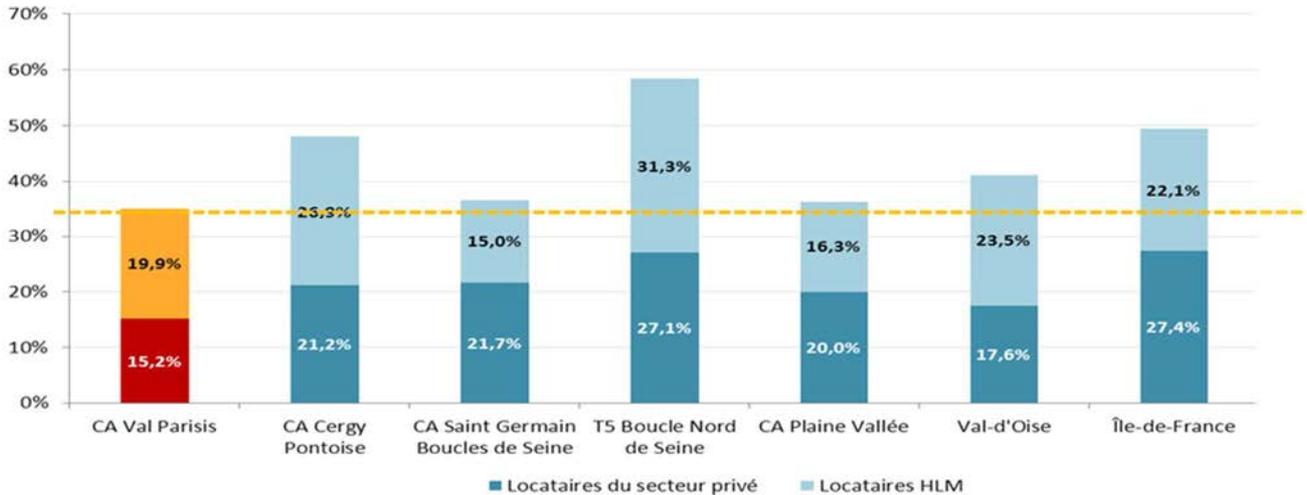
Comparée aux référents départemental et francilien, l'offre locative est globalement réduite sur la CA Val Parisis :

- Elle l'est particulièrement pour le parc locatif privé qui ne représente que 15% des résidences principales contre 27% en Ile-de-France.

Ce déficit n'est pas sans conséquence car le parc locatif privé joue un rôle prépondérant pour la décohabitation des jeunes et plus généralement pour la mobilité des ménages.

- Le parc HLM est également légèrement sous représenté par rapport aux référents valdoisien et francilien, dans un contexte de forte insuffisance d'offre à l'échelle régionale. Il y a donc également un enjeu particulier de développement de cette offre, notamment pour répondre aux obligations légales de 25% définies par la loi du 18 janvier 2013 (cf. infra).

Part des locataires en 2013 (INSEE, RP 2013)

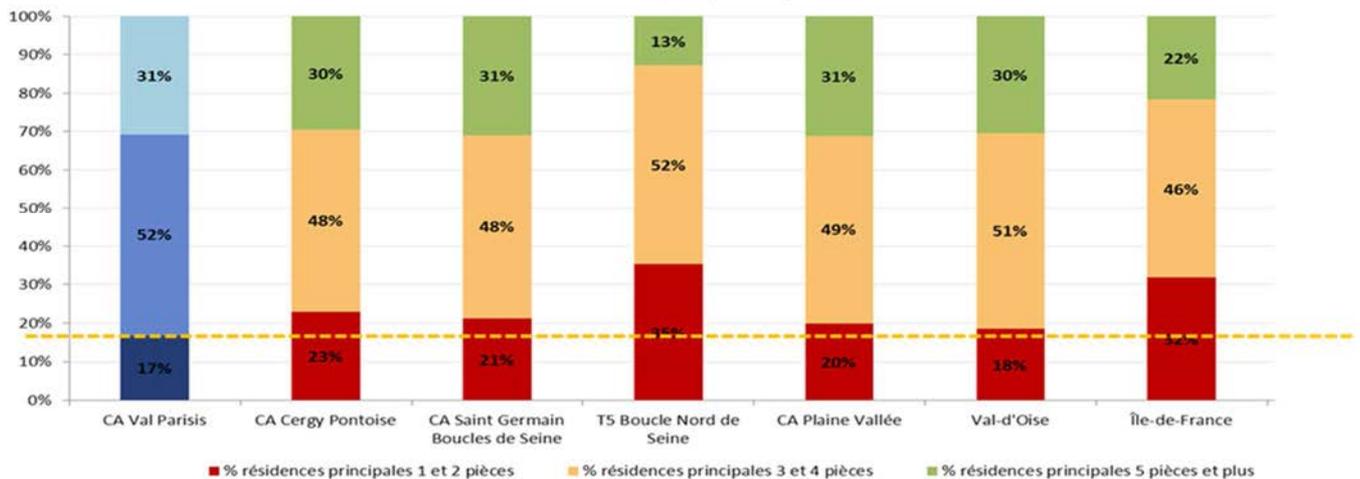


- **Très peu de petits logements, y compris pour le Val-d'Oise**

Cette faiblesse relative de l'offre en petits logements est la conséquence directe de l'étroitesse du parc locatif privé, qui concentre traditionnellement les petites surfaces.

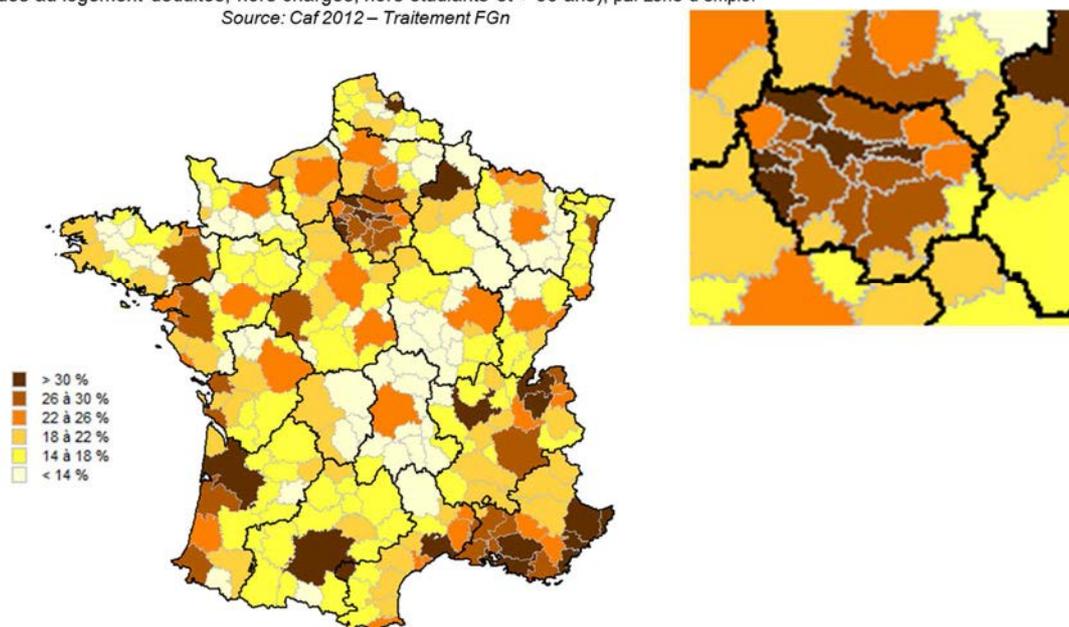
On rappellera que les petits logements, en permettant la décohabitation des jeunes et en accueillant les jeunes actifs et les personnes en situation de rupture familiale (notamment suite à des séparations), sont essentiels pour assurer la fluidité des parcours résidentiels.

Typologie des résidences principales en 2013 (INSEE, RP 2013)



- **Dans ce contexte :**
 - **Une pression très forte sur l'offre locative existante et des taux d'effort élevés dans le parc locatif privé**

Au sein des allocataires des CAF, part des ménages locataires d'un logement privé consacrant **plus de 39 % de leurs revenus au paiement du loyer** (aides au logement déduites, hors charges, hors étudiants et + 65 ans), par zone d'emploi
 Source: Caf 2012 – Traitement FGn



La carte ci-dessus exprime, par zone d'emploi, la concentration de locataires privés bénéficiant d'une aide au logement de la CAF, dont le taux d'effort au loyer est anormalement élevé (plus de 39% des revenus) malgré les AL/APL, et hors charges (hors étudiants et personnes âgées de plus de 65 ans, dont les revenus sont mal connus des CAF [minimums vieillesse pour les personnes âgées]).

En Ile-de-France, ces taux d'effort sont parmi les plus élevés, en particulier sur le territoire de l'Agglomération à l'intersection des zones d'emploi de Paris et de Cergy, comme le précise le tableau suivant :

Taux d'effort des ménages allocataires CAF dans le parc locatif privé en IDF
(hors charges, hors étudiants et plus de 64 ans)

Zones d'emploi franciliennes	Nb ménages allocataires CAF dans le parc locatif privé	Nb mén allocataires CAF locatif privé taux d'effort > 39 %	Taux mén allocataires CAF locatif privé taux d'effort > 39 %
PARIS	179 132	73 428	41%
MARNE-LA-VALLEE	6 257	2 250	36%
SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES	413	135	33%
CERGY	5 712	1 820	32%
RAMBOUILLET	1 054	319	30%
CRETEIL	8 443	2 532	30%
SACLAY	16 919	5 068	30%
ORLY	13 579	3 984	29%
VERSAILLES	543	146	27%
MELUN	6 621	1 766	27%
POISSY	3 909	1 030	26%
EVRY	6 156	1 612	26%
MANTES-LA-JOLIE	3 135	793	25%
MEAUX	3 114	744	24%
COULOMMIERS	1 235	284	23%
ETAMPES	1 325	284	21%
MONTEREAU-FAULT-YONNE	925	188	20%
NEMOURS	986	195	20%
PROVINS	850	144	17%

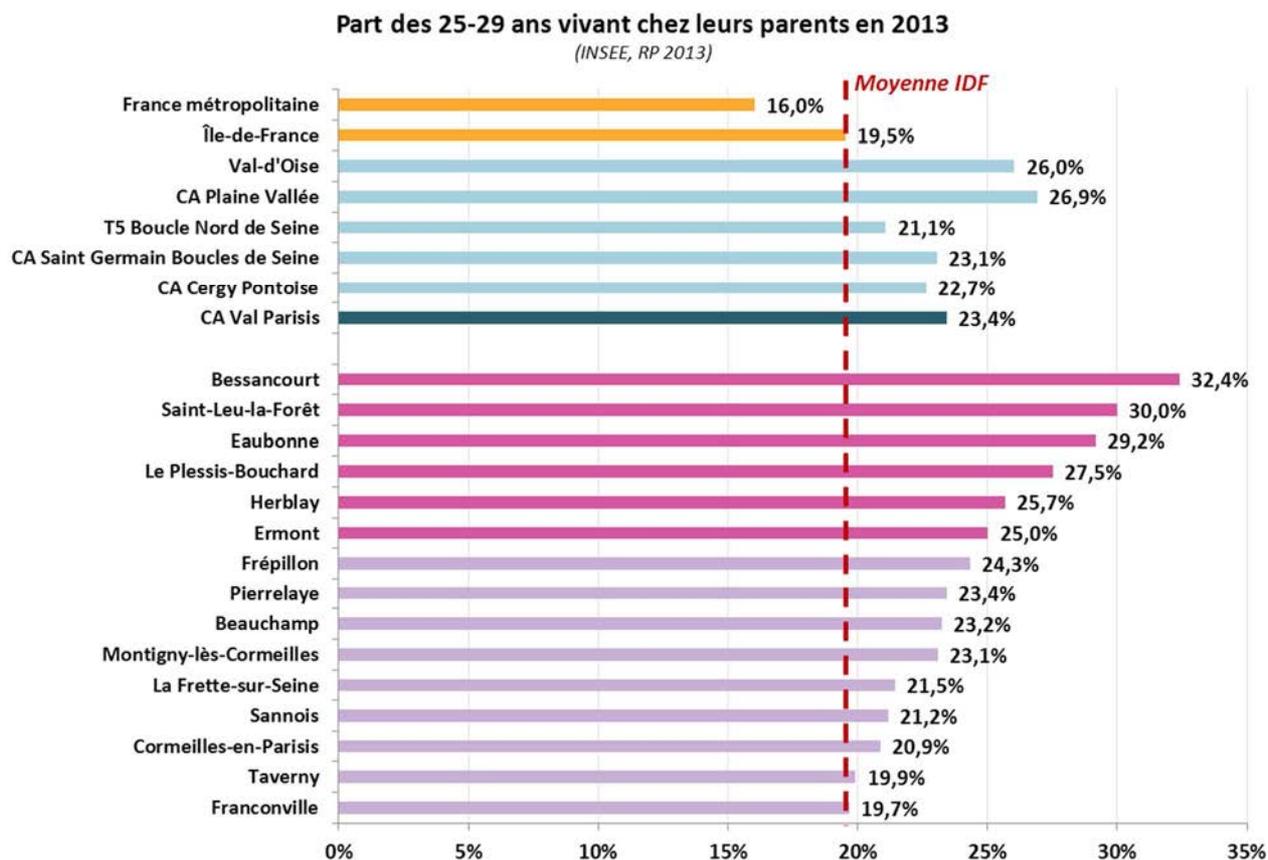
Source : CAF 2012 - Traitement FGn

Entre 30% et 40% des locataires d'un logement privé aidés par la CAF ont un taux d'effort supérieur à 39%, hors charges, hors étudiants et plus de 65 ans.

- **Par rapport à l'Île-de-France, une moindre décohabitation des jeunes sur le Val Parisis, en particulier des « 25-29 ans »**

Au sein de la CA Val Parisis, plus de 23% des jeunes de 25-29 ans sont toujours logés chez leurs parents. Pour cette tranche d'âge, cet « hébergement » chez les parents peut parfois être vécu comme problématique.

Cette moindre décohabitation des 25-29 ans traduit donc aussi bien le « confort » chez des parents souvent en maison individuelle, que des difficultés de décohabitation liées au déficit d'offre locative.



- **Comme partout, un taux très significatif de familles monoparentales, dont les besoins portent avant tout sur le parc locatif, en particulier social**

Les familles monoparentales représentent 11% des ménages de la CA Val Parisis. Une majorité vit dans un logement locatif (42% sont propriétaires et elles ne représentent que 3% des propriétaires occupants).

Or, le besoin de ces familles est fréquemment locatif, notamment social. Accroître l'offre HLM permet de mieux répondre à ce besoin spécifique.

	Statut d'occupation des familles monoparentales				Les familles monoparentales dans les parcs de logements			
	Propriétaire	Locataire du privé	Locataire HLM	Autres	Propriétaire	Locataire du privé	Locataire HLM	Autres
Beauchamp	54,0%	N.R.	26,3%	N.R.	2,4%	N.R.	7,3%	N.R.
Bessancourt	45,8%	N.R.	37,1%	N.R.	2,7%	N.R.	6,6%	N.R.
Cormeilles-en-Parisis	45,4%	26,3%	26,9%	N.R.	2,6%	7,1%	7,6%	N.R.
Eaubonne	42,9%	25,2%	30,1%	N.R.	2,8%	7,8%	7,2%	N.R.
Ermont	29,2%	15,3%	53,6%	N.R.	2,6%	6,1%	6,2%	N.R.
Franconville	37,8%	25,2%	35,6%	N.R.	3,0%	7,6%	7,5%	N.R.
Frépillon	50,8%	14,5%	34,7%	0,0%	2,4%	8,3%	11,3%	0,0%
Herblay	47,9%	24,4%	25,5%	N.R.	2,7%	8,1%	7,5%	N.R.
La Frette-sur-Seine	64,0%	N.R.	N.R.	N.R.	2,9%	N.R.	N.R.	N.R.
Le Plessis-Bouchard	64,2%	31,2%	N.R.	N.R.	2,8%	7,6%	N.R.	N.R.
Montigny-lès-Cormeilles	34,9%	17,9%	45,7%	N.R.	2,8%	7,1%	7,0%	N.R.
Pierrelaye	37,6%	N.R.	44,2%	N.R.	3,2%	N.R.	7,5%	N.R.
Saint-Leu-la-Forêt	50,9%	25,6%	N.R.	N.R.	2,8%	8,2%	N.R.	N.R.
Sannois	34,2%	21,3%	42,4%	N.R.	2,5%	6,9%	6,2%	N.R.
Taverny	45,6%	23,2%	29,2%	N.R.	3,2%	7,9%	7,1%	N.R.
CA Val Parisis*	41,7%	20,5%	32,8%	N.R.	2,8%	6,8%	6,7%	N.R.
Val-d'Oise	34,9%	25,5%	37,6%	N.R.	2,6%	7,0%	6,8%	6,1%
Île-de-France	30,3%	28,0%	38,6%	N.R.	2,5%	5,4%	6,4%	4,8%

Données de la CA calculées hors Non Renseigné
Source : FILOCOM 2013

Points clés :

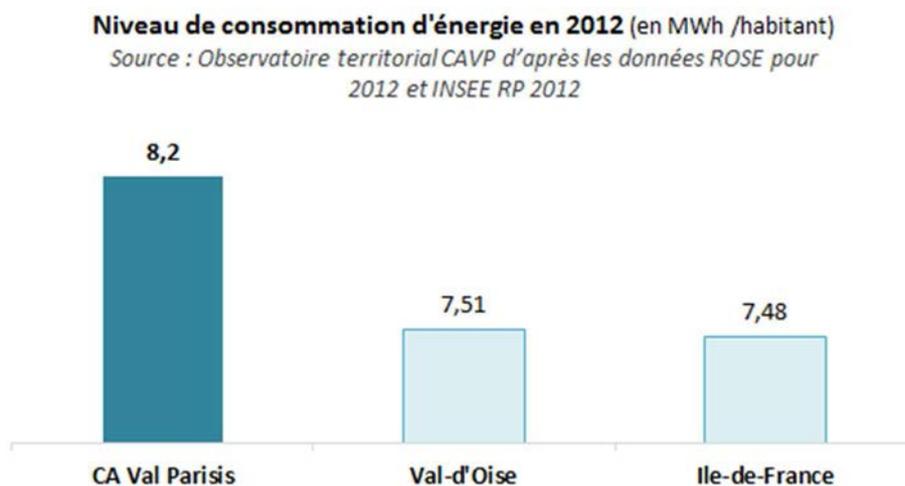
- Un marché de report « centre-périphérie » qui attire les ménages de la Métropole du Grand Paris (Paris et petite couronne Nord), principalement des familles avec un projet d'accession à la propriété.
- La Communauté d'agglomération connaît un départ important des jeunes de 20-24 ans et dans une moindre mesure celui de familles avec enfants en bas âge. Tout comme le reste de l'Île-de-France, elle a un solde migratoire déficitaire sur les seniors.
- Le marché immobilier de l'Agglomération est valorisé et tendu donc sélectif. C'est l'un des marchés les plus valorisés du département. Il est également caractérisé par une faible vacance.
- On note une stabilisation des prix des appartements neufs sur la période récente.
- Seulement près d'un tiers des ménages trentenaires avec un enfant vivant sur la CA peuvent acheter un appartement neuf de 65m² au prix moyen constaté (4 030€ /m²).

4. La consommation énergétique du territoire tournée principalement vers le secteur résidentiel

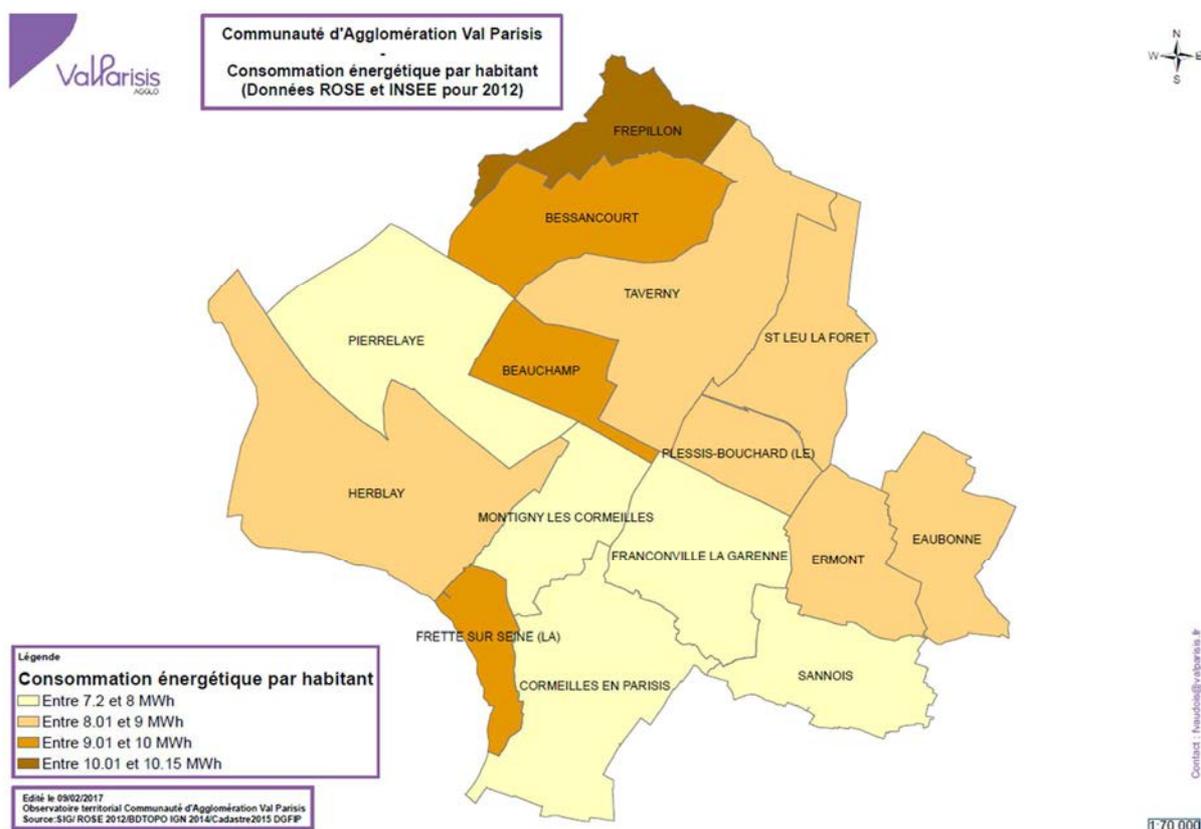
Les éléments présentés dans cette partie sont issus du diagnostic du PCAET de l'Agglomération Val Parisis et ont été réalisés par l'Observatoire de la CA.

4.1 Des niveaux de consommation d'énergie élevés

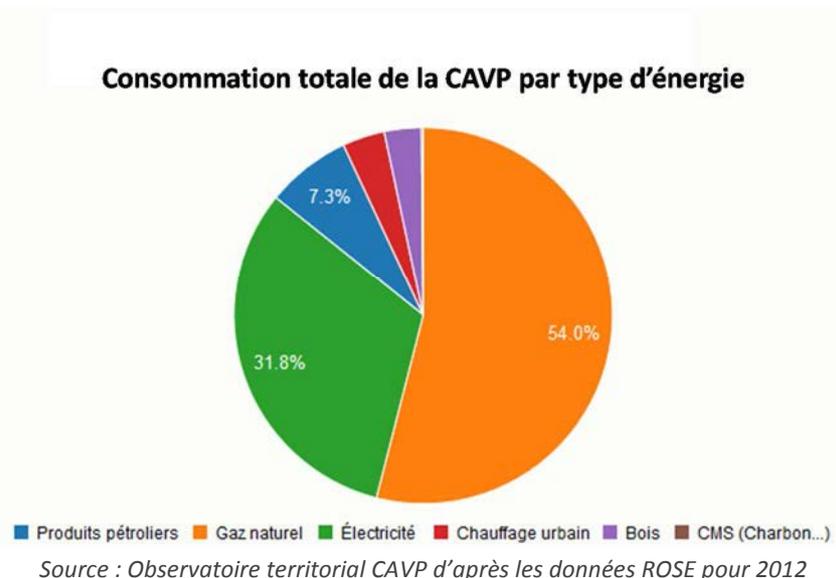
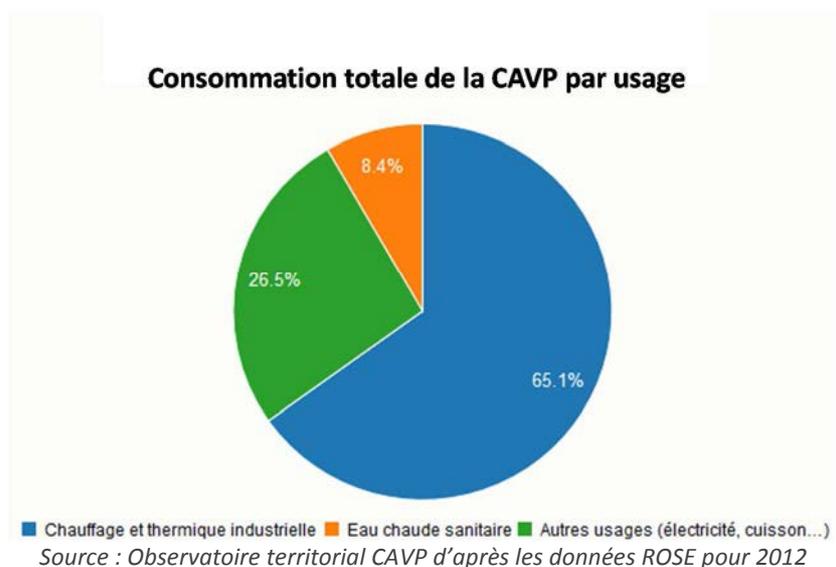
En 2012, selon les données ROSE la CA du Val Parisis a consommé 3 101 900 mégawattheures (MWh) soit 8,2 MWh /habitant. Cette consommation est un peu plus élevée que la moyenne départementale et régionale.



On note une consommation d'énergie plus importante sur les villes de La Frette-sur-Seine, Beauchamp, Bessancourt et Frépillon.



4.2 Une consommation principalement orientée vers le gaz naturel et dédiée au chauffage

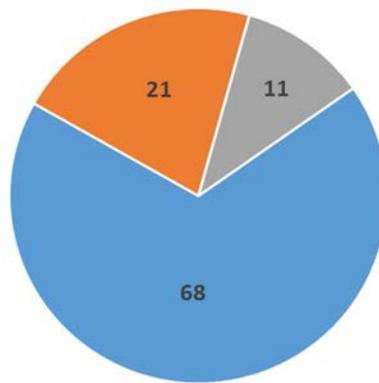


4.3 Le secteur résidentiel principal consommateur d'énergie

En 2012, avec 2 103 100 MWh, le secteur résidentiel représente plus des 2/3 de l'ensemble de la consommation de la CA Val Paris, une part plus élevée que celle du Val-d'Oise (54%) et de l'Île-de-France (60%).

En 2012, 1 501 100 MWh ont été consacrés aux besoins en chauffage du parc résidentiel de la CA Val Paris. Les consommations liées au chauffage représentent 71% de la consommation totale du parc résidentiel de l'Agglomération ; et plus de 48% de la consommation d'énergie totale du territoire

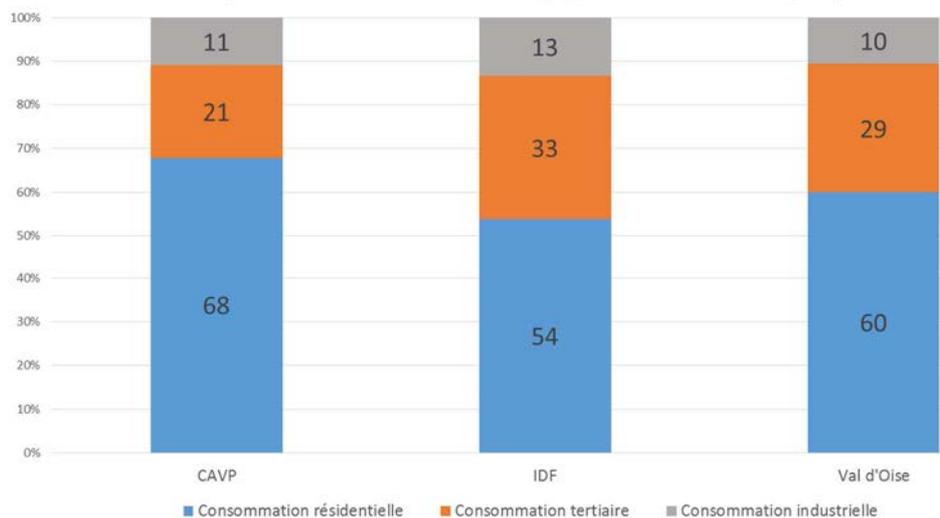
Répartition de la consommation d'énergie de la CAVP (en %)



■ Consommation résidentielle ■ Consommation tertiaire ■ Consommation industrielle

Source : Observatoire territorial CAVP d'après les données ROSE pour 2012

Répartition de la consommation d'énergie par niveau de collectivité (en %)



■ Consommation résidentielle ■ Consommation tertiaire ■ Consommation industrielle

Source : Observatoire territorial CAVP d'après les données ROSE pour 2012

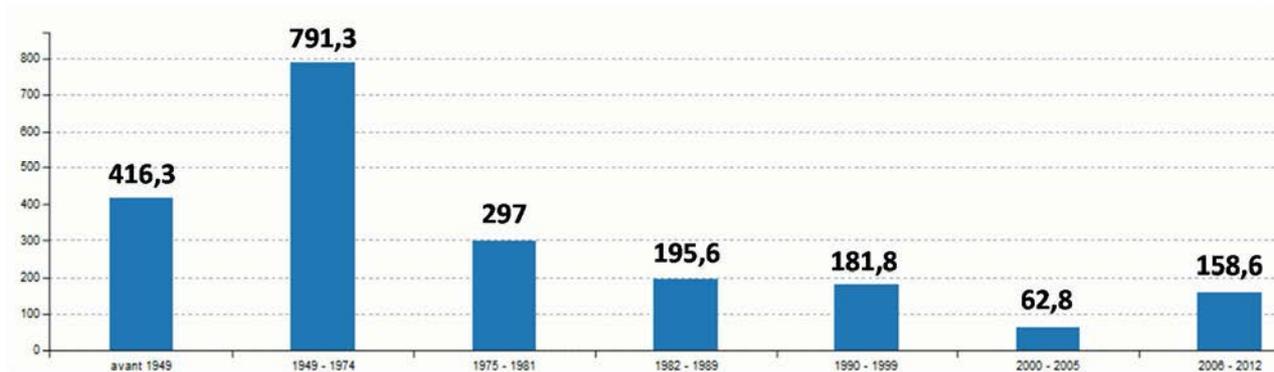
4.4 Le patrimoine de l'après-guerre principal consommateur d'énergie

Les données ROSE de 2012 permettent d'observer la consommation énergétique selon l'époque de construction du parc de logements. Sur la Communauté d'agglomération, le parc construit avant 1974 (avant les 1^{ère} réglementations thermiques) représente 57% de la consommation d'énergie totale du parc résidentiel.

Le parc construit entre 1949 et 1974 est le plus consommateur d'énergie avec 38% de la consommation d'énergie totale du parc résidentiel.

Il est à noter que le parc construit entre 2008 et 2012 semble plus consommateur d'énergie que celui construit entre 2000 et 2008 et peu éloigné de celui construit entre 1990 et 1999 (les volumes de logements concernés par époque de construction ne semblent pas être un élément de réponse).

Consommation du secteur résidentiel de la CAVP par époque de construction (en GWh)



Source : Observatoire territorial CAVP d'après les données ROSE pour 2012

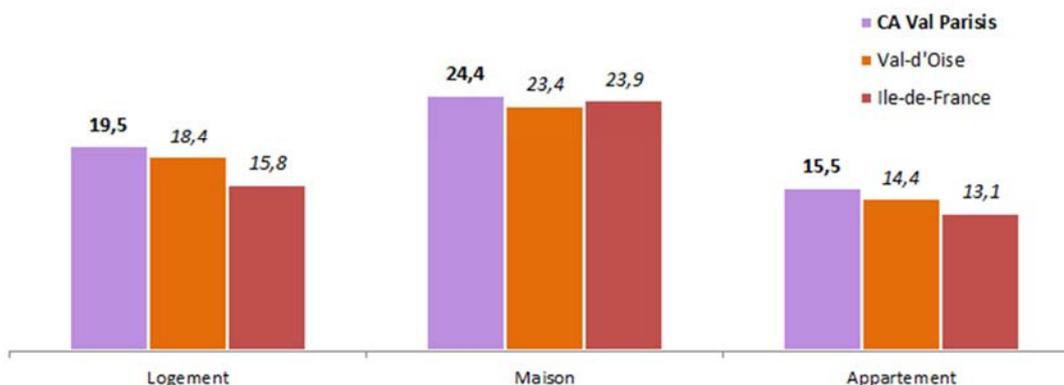
4.5 Une consommation portée par l'habitat individuel

En 2012, sur l'Agglomération du Val Paris un logement consomme en moyenne 19,5 MWh soit une consommation un peu supérieure à la moyenne du département et très au-dessus de celle de l'Ile-de-France.

Parmi les logements, les maisons individuelles sont plus consommatrices d'énergie (24,4 MWh) que les appartements (15,5 MWh). Là encore, cette consommation moyenne est supérieure à celles des référents.

Consommation d'énergie moyenne par type de logement en 2012 (en MWh /logement)

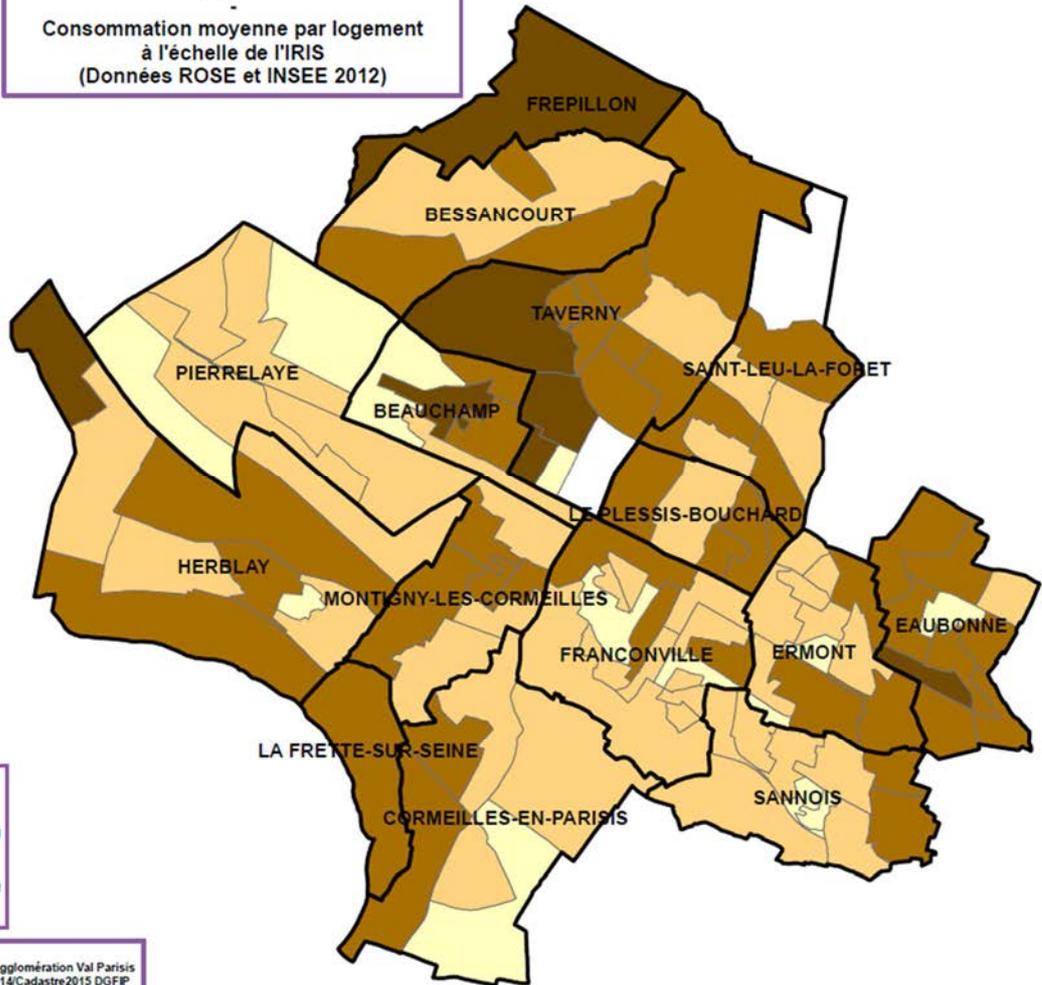
Source : Observatoire territorial CAVP d'après les données ROSE pour 2012 et INSEE RP 2012



La situation est contrastée entre les communes et à l'échelle infracommunale. Pierrelaye se distingue par une plus faible consommation d'énergie moyenne par logement alors que Frépillon, quelques IRIS de Taverny, le Nord d'Herblay, le centre de Beauchamp et un IRIS d'Eaubonne sont marqués par une consommation moyenne plus élevée. Ces secteurs plus consommateurs sont très majoritairement des secteurs d'habitat individuel.

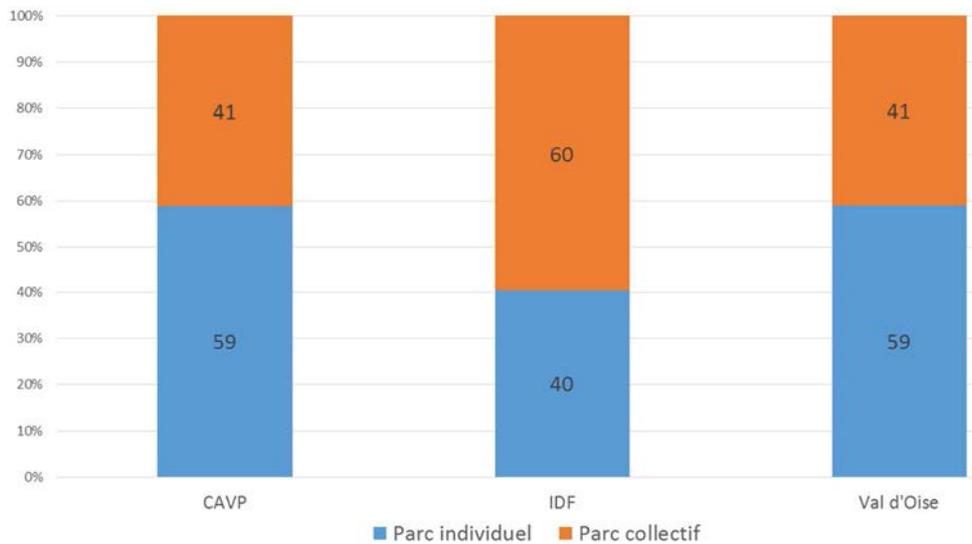
En effet, 59% de la consommation résidentielle de la Communauté d'agglomération provient du parc individuel alors que celui-ci ne représente que 47% de l'ensemble des logements du territoire.

Communauté d'Agglomération Val Paris
 Consommation moyenne par logement
 à l'échelle de l'IRIS
 (Données ROSE et INSEE 2012)



Édité le 09/02/2017
 Observatoire territorial Communauté d'Agglomération Val Paris
 Source : SIG/ ROSE 2012/BDTOPO IGN 2014/Cadastre 2015 DGFP

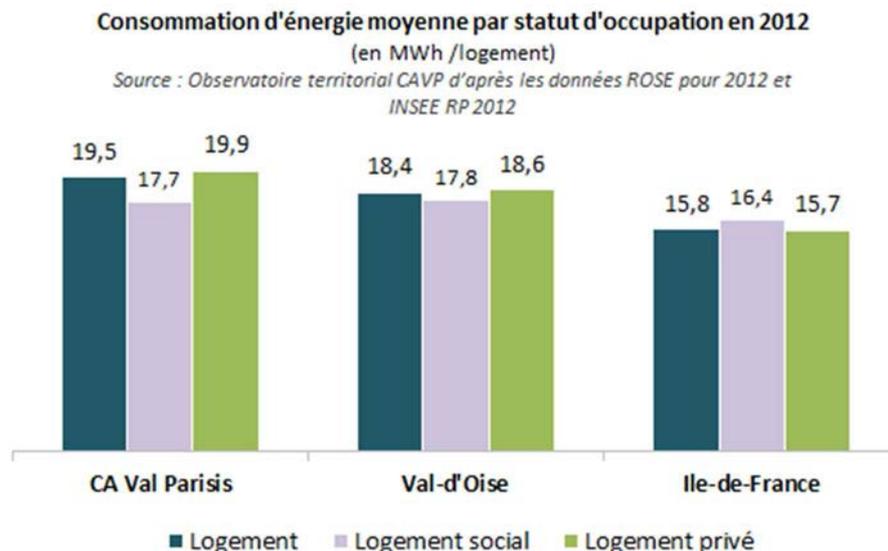
Répartition de la consommation résidentielle par typologie de logement (en %)



Source : Observatoire territorial CAVP d'après les données ROSE pour 2012 et INSEE RP 2012

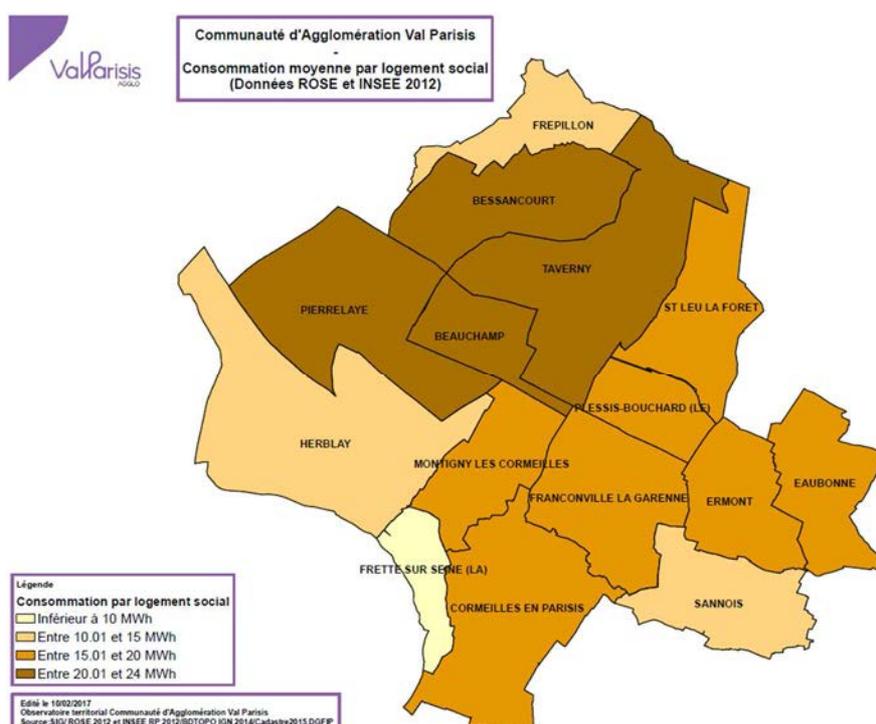
4.6 Un parc locatif social de qualité et des réhabilitations déjà largement engagées, à en croire la performance énergétique du parc social

Le logement locatif social est en moyenne moins consommateur d'énergie que le parc privé, ce qui s'explique, comparativement au parc privé, par la présence d'une part importante de logements collectifs dans ce parc. .



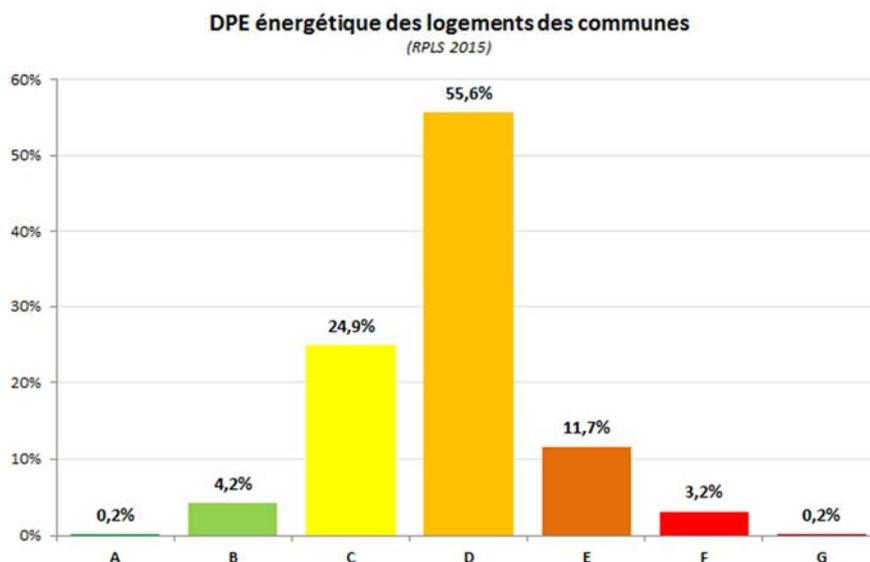
Une situation très hétérogène est observée selon les communes. La Frette-sur-Seine affiche une consommation moyenne du parc locatif social bien moindre que la moyenne communautaire ; cependant, le volume de logements concerné est faible et le parc social développé récemment (soumis à des normes de consommation énergétiques plus contraignantes).

A l'inverse, les communes de Beauchamp, Bessancourt, Pierrelaye et Taverny ont des logements locatifs sociaux plus consommateurs d'énergie, avec des valeurs nettement supérieures à la moyenne de l'Agglomération.



A l'échelle de la **CA Val Parisis**, près de **30%** du parc est en **étiquette A, B ou C**. Les logements locatifs sociaux les plus énergivores (étiquette E à G) représentent 15% du parc social, soit 1 815 logements. Ces logements sont principalement situés à Sannois, Eaubonne, Cormeilles-en-Parisis, Taverny et Saint-Leu-la-Forêt.

Il est à noter que les communes de Beauchamp et Frépillon ont l'intégralité de leur parc social classé comme très énergivore ; cependant, le volume de logements concerné est faible (respectivement 28 et 11 logements).



Points clés :

- Des niveaux de consommation d'énergie élevés dont le secteur résidentiel est le principal poste.
- Une consommation dédiée majoritairement au chauffage via le gaz naturel puis dans une moindre mesure l'électricité.
- Le parc le plus ancien est plus consommateur d'énergie qui laisse entrevoir un potentiel de réhabilitation, a minima sur la question thermique.
- Un parc individuel très consommateur d'énergie notamment au regard du parc collectif.
- Un parc social moins consommateur d'énergie compte-tenu de sa forte composition d'appartements.

5. Un parc privé globalement de bonne qualité, néanmoins des enjeux en matière d'amélioration

5.1 Lutte contre l'habitat dégradé et indigne

- **Des besoins potentiels en matière de traitement de l'habitat indigne et très dégradé, même si l'intensité du phénomène est un peu moins forte qu'ailleurs**

Il n'existe pas de source statistique permettant d'établir avec fiabilité la dégradation, plus encore la situation d'indignité, d'un logement. Cela d'autant que cette appréciation intègre une part de subjectivité. Dans ce contexte, la méthode habituellement utilisée pour identifier les territoires potentiellement à forte concentration d'habitat en mauvais état, est celle dite du parc privé potentiellement indigne (PPPI).

Partant de la source fiscale Filocom, qui regroupe les fichiers taxe d'habitation (TH), foncier bâti (TFPB), des propriétaires et celui de l'impôt sur le revenu (IR), la méthode croise deux indicateurs :

- le classement cadastral (CC), qui apprécie sur une échelle de 1 (grand luxe) à 8 (insalubre) la qualité des logements, mais souffre de retards d'actualisation plus ou moins importants selon les départements ;
- avec la faiblesse des revenus des occupants, information fournie avec fiabilité par le fichier de l'impôt sur le revenu.

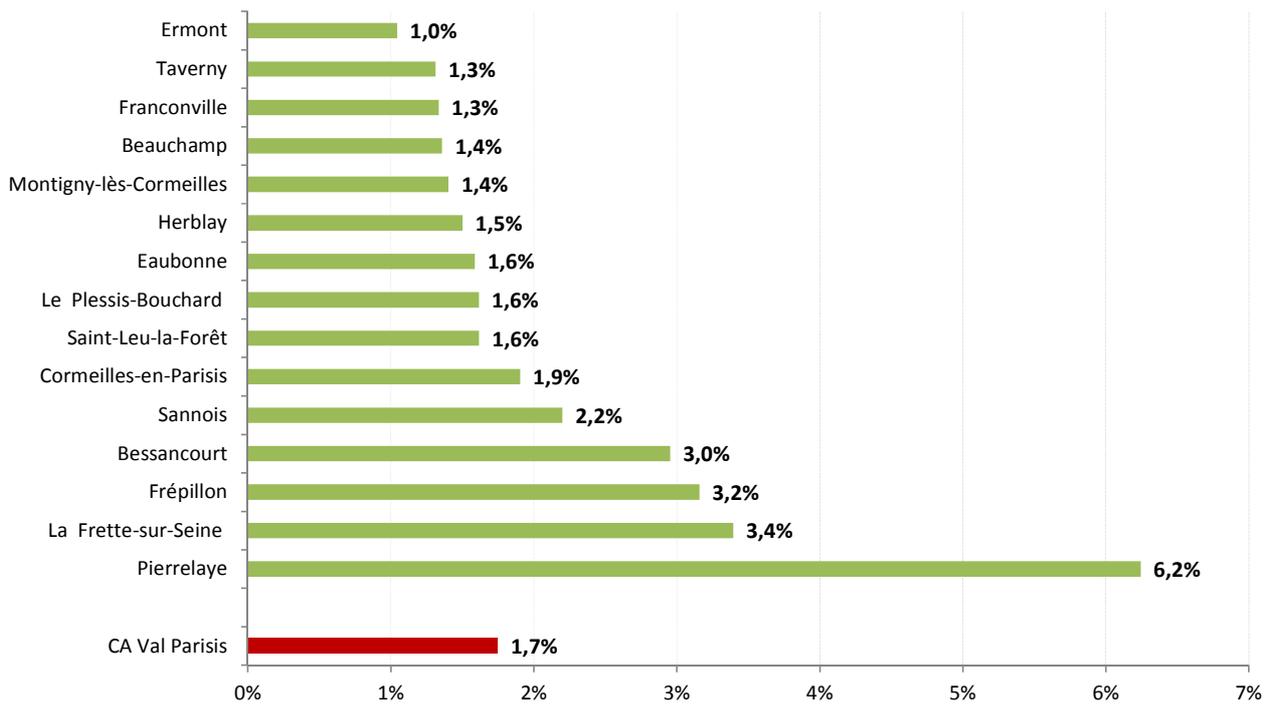
En partant du principe qu'un logement, dont il est établi qu'il était en mauvais état il y a quelques années (CC 6, 7 ou 8), est aujourd'hui occupé avec certitude par des ménages à revenus faibles, la méthode établit une présomption d'habitat toujours dégradé.

Compte tenu des retards d'actualisation des classements cadastraux, la méthode tend à surestimer l'ampleur (le nombre) de logements réellement dégradés. Par contre, elle permet une excellente hiérarchie des territoires à risque et, ce faisant, d'investigation prioritaire.

Appliquée au Val Parisis, la méthode apporte les enseignements suivants : si l'intensité des situations d'habitat dégradé apparaît globalement moindre à l'échelle de la CA, que dans le reste du Val-d'Oise, toutes les villes restent *a priori* concernées, à des degrés divers.

La cartographie à la section cadastrale précise le diagnostic, en faisant ressortir certains quartiers centraux anciens, en particulier ceux de Pierrelaye, Sannois, Bessancourt ou Corneilles-en-Parisis.

Part du parc privé potentiellement indigne au sein des résidences principales privées
(Filocom, 2013)

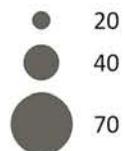


Parc privé potentiellement indigne (résidences principales privées potentiellement indignes) = RPP catégorie 6 occupées par un ménage au revenu < ou = à 70% du seuil de pauvreté Filocom + RPP catégories 7 et 8 occupées par un ménage au revenu < ou = à 150% du seuil de pauvreté Filocom.

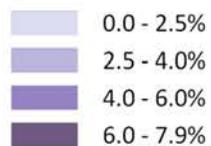
Pas de données à l'échelle de la section cadastrale pour La Frette-sur-Seine

Les logements privés potentiellement indigne (PPPI) en 2013

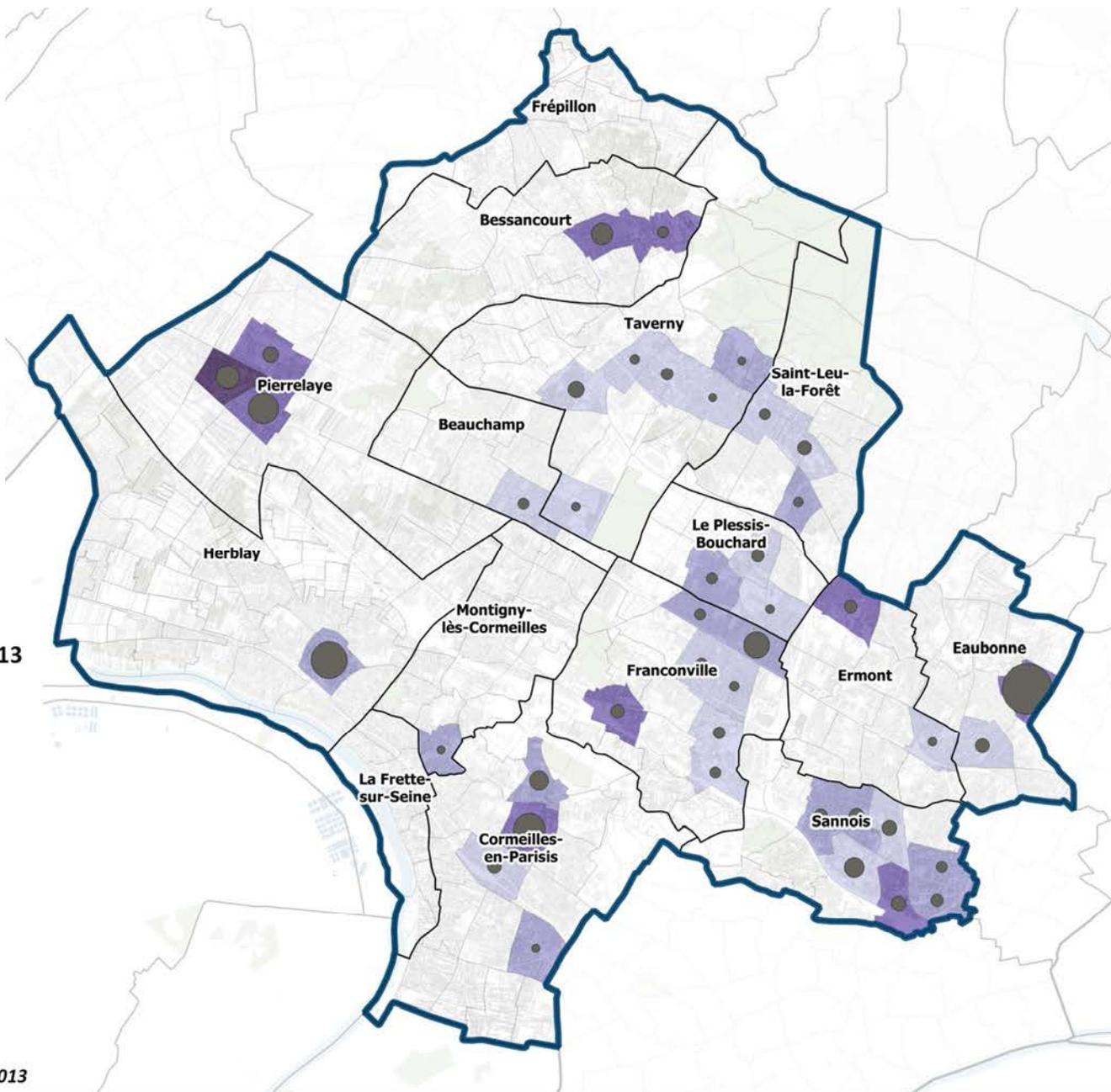
Nombre de PPPI parmi résidences principales privées



Taux de PPPI parmi les résidences principales privées



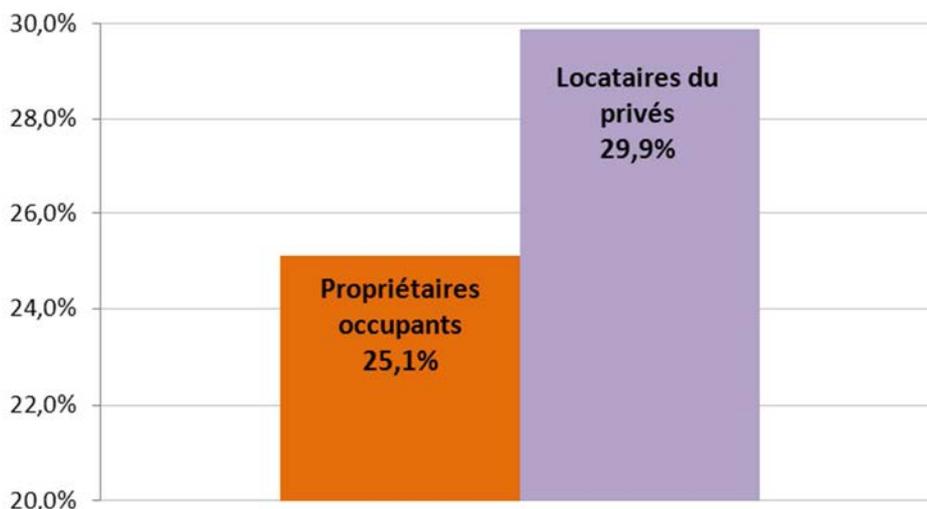
Source : Filocom 2013



- **Un phénomène qui touche le parc locatif privé mais également, et plus qu'ailleurs, les propriétaires occupants**

Part des propriétaires et des locataires dans le PPPI

(Source : Filocom 2013)



Les situations d'habitat indigne semblent plus fréquentes dans le parc locatif privé que chez les propriétaires occupants. Néanmoins, compte-tenu de la prépondérance des propriétaires occupants sur le territoire, le nombre des situations pourrait être proche dans les deux parcs.

5.2 Le constat de divisions parcellaires et de maisons dans le tissu pavillonnaire, dans le cadre d'opérations de plus ou moins bonne qualité

Si les communes ont bien intégré la nécessaire densification pour limiter l'étalement urbain, la plupart sont néanmoins confrontées, au sein du tissu pavillonnaire, à des problèmes de divisions parcellaires très problématiques en termes :

- De stationnements (ce qui se traduit par une multiplication des voitures sur la chaussée et des problèmes grandissants de circulation) ;
- De création de pavillons ou d'immeubles peu qualitatifs, très mal intégrés dans le paysage communal.

Il y a ici un enjeu fort d'une plus grande maîtrise de la densification pavillonnaire, pour que celle-ci ne se traduise pas rapidement par une diminution de la qualité urbaine et paysagère.

Afin justement de travailler à la qualité urbaine de ces divisions, les communes utilisent les outils du PLU mais regrettent que certaines dispositions soient parfois remises en cause par l'Etat.

On soulignera par ailleurs l'expérience d'Eaubonne qui, lors de la réalisation de son nouveau PLU, a également fait des simulations « BIMBY » avec les nouvelles règles pour identifier les secteurs potentiellement concernés et quantifier la densification potentielle.

Par ailleurs, certaines communes signalent des divisions pavillonnaires également peu qualitatives, qui semblent ponctuellement contribuer à la création de logements à la limite de la décence. Rappelons que la loi Alur prévoit que ces divisions ne peuvent être contraintes que :

- Par le PLU, notamment via le respect de places de stationnement ;
- Par une autorisation préalable dans les cas suivants :
 - modification de l'aspect extérieur de l'immeuble ou de création de place supplémentaire ;
 - mise en place, par la commune d'un périmètre soumis à autorisation préalable de division dans les secteurs d'habitat dégradé ou susceptible de le devenir ;
- mise en place, par l'EPCI compétent en matière d'urbanisme ou à défaut par la commune, d'un périmètre soumis à autorisation préalable de division dans les zones urbaines à urbaniser du PLU imposant une proportion minimale de grands logements dans les nouveaux programmes.

En outre, la division est interdite :

- sur les immeubles frappés d'un arrêté de police (insalubrité, péril) ;
- si elle crée des logements sans équipements ou avec des équipements insuffisants ;
- si elle crée des logements de surface inférieure à 14 m² et de volume habitable inférieur à 33 m³.

On rappellera également que La loi ALUR instaure également une possible déclaration de mise en location, qui peut être mise en place par les communes ou EPCI compétents en matière d'habitat, sur les territoires présentant une proportion importante d'habitat dégradé.

5.3 Des besoins en matière de traitement et de prévention des copropriétés en difficultés à approfondir

- **La présence de copropriétés identifiées comme potentiellement très fragiles**

En 2011, le Ministère du Logement et l'Anah ont développé une méthode statistique permettant, à partir du fichier fiscal Filocom, d'identifier des copropriétés dites « potentiellement fragiles ».

La méthode consiste en un *scoring* réalisé à partir des indicateurs suivants :

- **Critères relatifs à la situation socio-économique des occupants :**
 - ✓ Revenus des occupants
 - ✓ Taux de sur-occupation
 - ✓ Taux de familles monoparentales et taux de familles nombreuses.
- **Critère relatif à l'état du bâti :**
 - ✓ pourcentage de logements de qualité médiocre.
- **Critère relatif au positionnement sur le marché :**
 - ✓ vacance de longue durée (supérieure ou égale à 3 ans).
- **Critère relatif aux difficultés pour assurer l'entretien de la copropriété :**
 - ✓ revenus des propriétaires de logements.
- **Critère relatif à la présomption de présence de marchand de sommeil :**
 - ✓ proportion de personnes morales de droit privé propriétaires de logements locatifs privés ou vacants.

Le *scoring* donne une appréciation sur une échelle de A à D (très fragile).

Avertissement :

La méthode ne prend pas en compte les dysfonctionnements ou les difficultés relatives :

- aux instances de gouvernance (absence de prise de décision en AG par exemple),
- à la situation financière (et notamment le niveau des impayés de charges),
- à l'état du bâti et de ses équipements (dégradations des réseaux d'alimentation et d'évacuation d'eau par exemple).

Pour ces raisons, la méthode ne permet pas d'identifier si une copropriété repérée comme potentiellement fragile présente de réelles difficultés de fonctionnement et/ou de gestion.

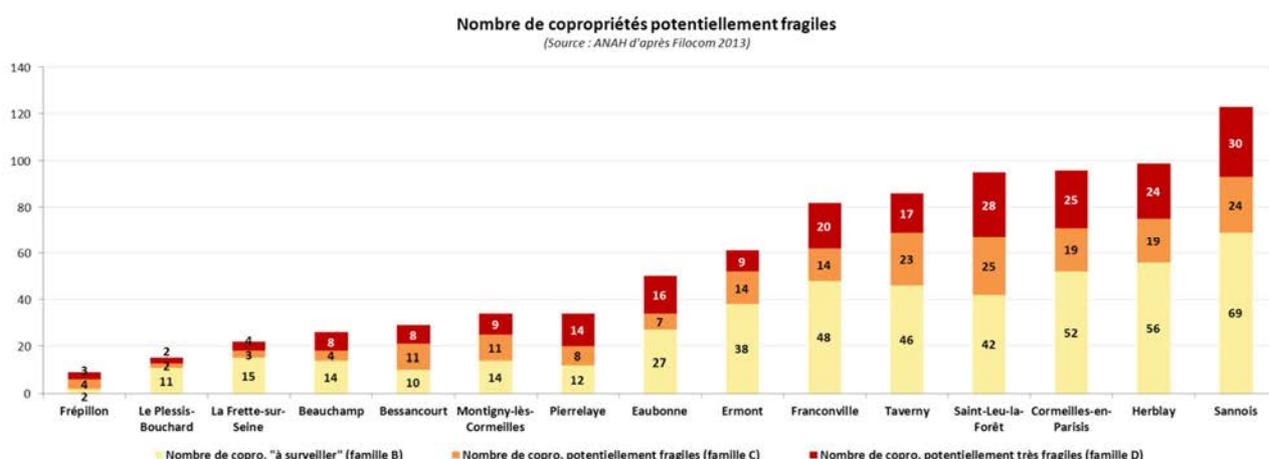
Sur le Val Parisis, la méthode invite à la vigilance concernant 860 copropriétés environ, dont près de 200 présentent des signes de fragilité plus accentuée.

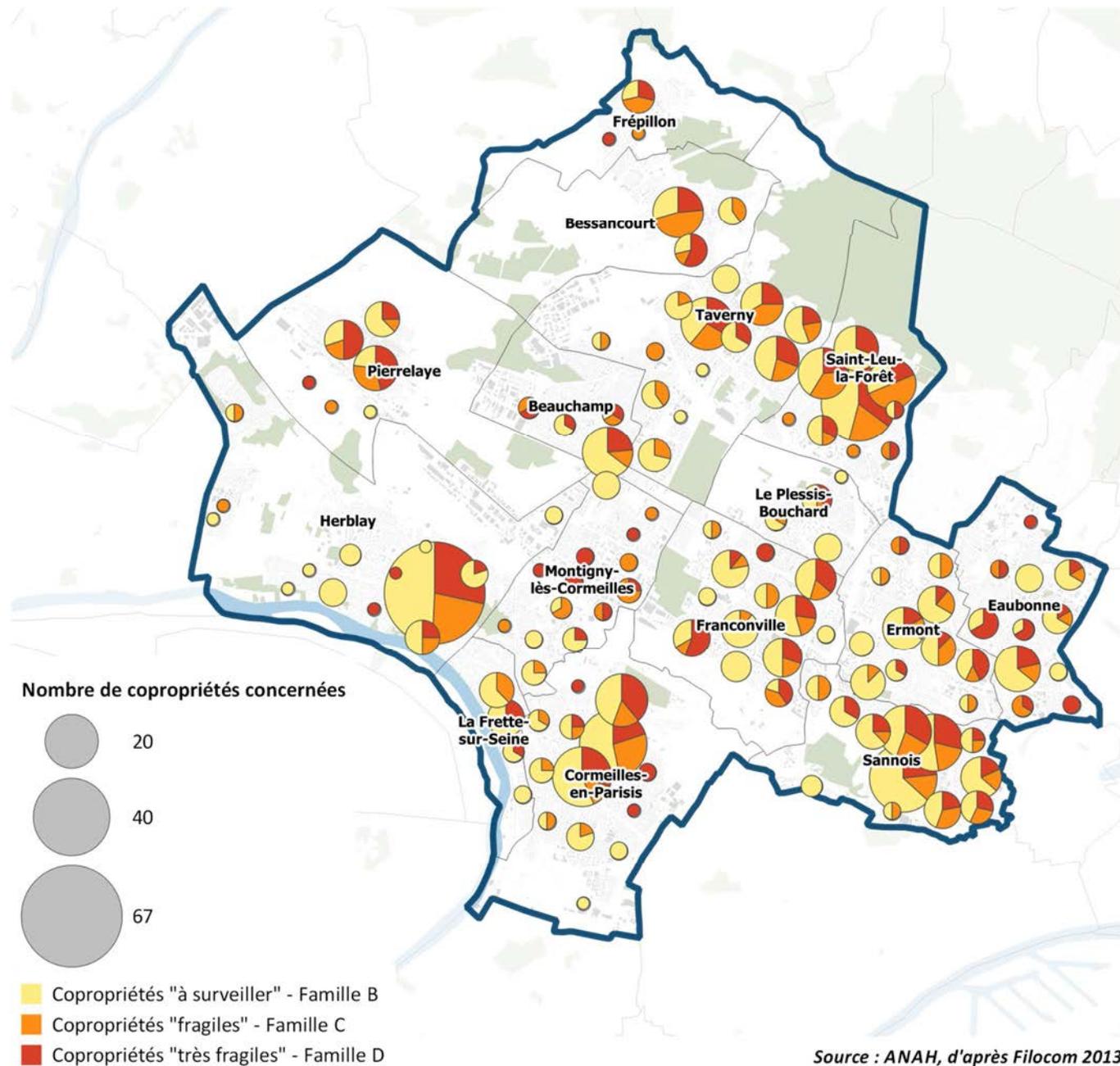
La carte suivante localise les ensembles concernés, à l'échelle des sections cadastrales.

Il convient de souligner qu'il s'agit très majoritairement de très petites copropriétés comptant moins de 11 logements, comme cela sera développé dans le paragraphe suivant qui réalise un focus sur les ensembles « *a priori* les plus fragiles ».

	Nombre de copro. "à surveiller" (famille B)	Nombre de copro. potentiellement fragiles (famille C)	Nombre de copro. potentiellement très fragiles (famille D)
Beauchamp	14	4	8
Bessancourt	10	11	8
Cormeilles-en- Parisis	52	19	25
Eaubonne	27	7	16
Ermont	38	14	9
Franconville	48	14	20
Frépillon	2	4	3
Herblay	56	19	24
La Frette-sur- Seine	15	3	4
Le Plessis- Bouchard	11	2	2
Montigny-lès- Cormeilles	14	11	9
Pierrelaye	12	8	14
Saint-Leu-la- Forêt	42	25	28
Sannois	69	24	30
Taverny	46	23	17
CAVP	456	188	217

Source : ANAH, d'après Filocom 2013





Source : ANAH, d'après Filocom 2013

- **Les copropriétés potentiellement les plus fragiles sont essentiellement très petites, mais quatre comptent plus de 200 logements**

Caractéristiques des copropriétés potentiellement très fragiles (classées D)

Il s'agit essentiellement (à 87%) des très petites copropriétés (qui comptent moins de 11 logements).

On compte néanmoins 4 très grandes copropriétés (plus de 200 logements) à Montigny-lès-Cormeilles, Sannois, Eaubonne et Franconville.

Nombre de logements des copropriétés classées "D"

	De 2 à 11 logements	De 12 à 25 logements	De 26 à 50 logements	De 51 à 100 logements	De 101 à 199 logements	200 logements et plus	Total copro. Classées "D"
Beauchamp	6	2					8
Bessancourt	8						8
Cormeilles-en-Parisis	22	3					25
Eaubonne	13	1		1		1	16
Ermont	7	1	1				9
Franconville	13	3		1	2	1	20
Frépillon	3						3
Herblay	23	1					24
La Frette-sur-Seine	4						4
Le Plessis-Bouchard	2						2
Montigny-lès-Cormeilles	7	1				1	9
Pierrelaye	12	1	1				14
Saint-Leu-la-Forêt	27	1					28
Sannois	26	2	1			1	30
Taverny	15	1	1				17
CAVP	188	17	4	2	2	4	217

Source : ANAH, d'après Filocom 2013

On notera par ailleurs que, selon la méthode, les fragilités touchent une majorité de copropriétés anciennes (construites avant 1949), mais également 13% de copropriétés très récentes (construites après 1993).

Date de construction des copropriétés classées "D"

	Avant 1949	De 1949 à 1960	De 1961 à 1974	De 1975 à 1993	Après 1993	Non renseigné
Beauchamp	25%	25%	0%	25%	0%	25%
Bessancourt	50%	0%	0%	25%	13%	13%
Cormeilles-en-Parisis	60%	0%	8%	8%	12%	12%
Eaubonne	50%	6%	6%	13%	19%	6%
Ermont	22%	11%	33%	11%	11%	11%
Franconville	35%	5%	30%	15%	5%	10%
Frépillon	100%	0%	0%	0%	0%	0%
Herblay	54%	4%	8%	8%	13%	13%
La Frette-sur-Seine	50%	25%	0%	0%	0%	25%
Le Plessis-Bouchard	0%	0%	0%	50%	0%	50%
Montigny-lès-Cormeilles	0%	11%	0%	11%	44%	33%
Pierrelaye	64%	7%	0%	0%	21%	7%
Saint-Leu-la-Forêt	39%	0%	7%	21%	11%	21%
Sannois	50%	3%	13%	13%	13%	7%
Taverny	47%	0%	0%	29%	12%	12%
Val Parisis	46%	5%	9%	14%	13%	13%

Source : ANAH, d'après Filocom 2013

- **Des inquiétudes sur le parc en copropriété relayées par certaines villes, et des actions mises en œuvre**

Récemment :

- à Montigny, un plan de sauvegarde de 7 ans a permis d'accompagner deux copropriétés dégradées, à la fois sur l'assainissement des comptes et en termes de travaux ;
- à Taverny, une copropriété de 166 logements a fait l'objet de subvention pour réhabilitation des parties communes.

Au-delà des enjeux de dégradation, plusieurs communes (Eaubonne, Franconville, Herblay et dans une moindre mesure Frépillon et Ermont) expriment des préoccupations quant à la gestion et/ou la fragilité de certaines copropriétés, avec très ponctuellement des présomptions de présence de marchands de sommeil.

Les 6 prochaines années du PLH se devront d'être l'occasion d'approfondir la connaissance du parc en copropriété, de son occupation et de ses fragilités, afin que les collectivités puissent être réactives et éviter que certaines copropriétés ne se retrouvent en grande difficulté.

5.4 Bilan des dossiers Anah de ces dernières années

- **Une baisse du nombre de dossiers engagés qui s'inscrit dans la tendance régionale**

Les éléments déclinés ci-dessous sont issus de l'Infocentre Anah et sont en nombre de dossiers engagés.

L'Anah fait le constat d'une baisse du nombre de dossiers en Ile-de-France (628 logements subventionnés en aide individuelle dans le 95 en 2016 contre 864 en 2015). La Communauté d'agglomération s'inscrit dans cette tendance passant de 237 dossiers en 2014 à 129 en 2015 et 52 en 2016.

En 2016, le montant des subventions Anah s'élève à 260 106€, soit en moyenne 6 193€ par dossier engagé, un montant bien supérieur à celui des deux années précédentes.

Les subventions au titre du FART s'élève à 65 047€ soit 1 549€ en moyenne par dossier, un montant nettement inférieur à 2015 et encore plus marqué avec 2014.

	2014			2015			2016		
	Nombre de dossiers	Subvention Anah	Subvention FART	Nombre de dossiers	Subvention Anah	Subvention FART	Nombre de dossiers	Subvention Anah	Subvention FART
CA Val Parisis	219	1 206 148 €	797 430 €	106	561 757 €	242 175 €	42	260 106 €	65 047 €
Montant moyen (en €)		5 508 €	3 641 €		5 300 €	2 285 €		6 193 €	1 549 €

Source : Anah, bilan au 31/12/2016. DDT95

Le nombre important de dossiers engagés sur Taverny s'explique par l'intervention sur une copropriété.

Communes	2014	2015	2016
	Nombre de dossiers	Nombre de dossiers	Nombre de dossiers
Beauchamp	2	3	4
Bessancourt	4	4	0
Cormeilles-en-Parisis	7	6	3
Eaubone	7	21	3
Ermont	7	7	2
Franconville	9	11	6
Frépillon	3	2	1
La Frette-sur-Seine	0	2	1
Herblay	10	8	2
Montigny-lès-Cormeilles	10	8	4
Pierrelaye	4	6	2
Le Plessis Bouchard	51	4	4
Saint-Leu-la-Forêt	7	7	4
Sannois	8	8	3
Taverny	90	9	3
CA Val Parisis	219	106	42

Source : Anah, bilan au 31/12/2016. DDT95

En 2016, les travaux au titre des économies d'énergie sont majoritaires au sein des dossiers engagés même si leur part est en baisse par rapport à 2014.

Types de travaux

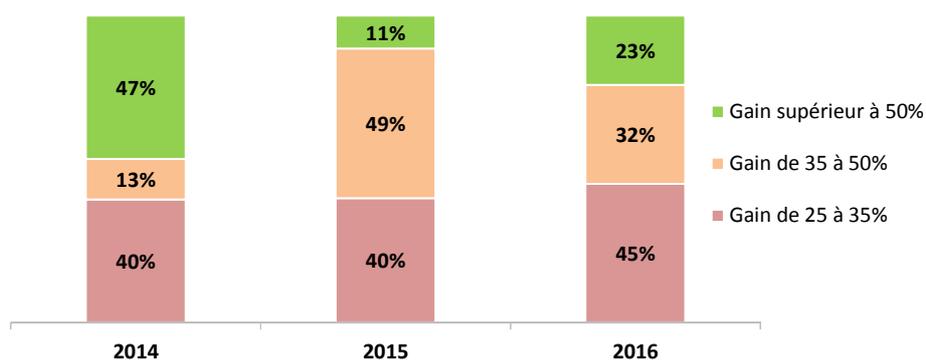
	2014		2015		2016	
	En volume	En %	En volume	En %	En volume	En %
Autonomie	18	8%	23	18%	10	19%
Energie	198	84%	84	65%	32	62%
AMO (ingénierie)	21	9%	22	17%	10	19%
Total de subventions	237		129		52	

Source : Anah, bilan au 31/12/2016. DDT95

En 2016, les gains supérieurs à 35% représentent 55% des dossiers engagés (contre 60% en 2014 et 2015). Cependant, en 2016 les gains en consommation énergétique de plus de 50% regagnent du terrain par rapport à l'année 2015 en atteignant près d'¼ des dossiers engagés en 2016.

Répartition des dossiers selon le gain d'énergie entre 2014 et 2016

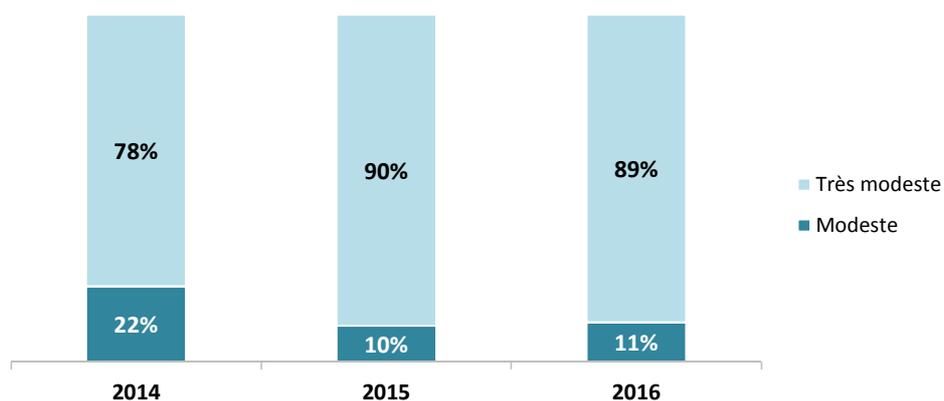
Source : Bilan Anah au 31/12/2016. DDT95



La part des propriétaires occupants très modestes a été très largement majoritaire sur les trois années (78% en 2014 contre 89% en 2016). Le nombre de propriétaires-bailleurs est très faible sur le territoire : 1 dossier en 2014 et 1 en 2016.

Répartition des dossiers selon les ressources des propriétaires occupants entre 2014 et 2016

Source : Bilan Anah au 31/12/2016. DDT95



- **Le bilan Habiter Mieux réalisé par la CA Val Parisis**

Les éléments déclinés ci-dessous sont issus du bilan réalisé par le service Habitat de la CA Val Parisis et concernent des dossiers clôturés (dont la subvention a été payée).

Le nouveau protocole 2016-2017 signé le 04/07/2016 entre la Communauté d'agglomération, l'ANAH et la Préfecture fixe un objectif de 123 dossiers à financer pour 2016 qui se décline en :

- 112 dossiers propriétaires occupants,
- et 11 propriétaires bailleurs.

	COPROPRIETE	DIFFUS	TOTAL
Nb factures 2016	66	54	120
soit un MT de subvention (en €)	32 340 €	25 010 €	57 350 €

Source et traitements : Service Habitat de la CA Val Parisis, 2017

Pour rappel, la Communauté d'agglomération subventionne les dossiers Habiter Mieux à hauteur de 450€ par dossier.

Au 31/12/2016, 120 dossiers sont clôturés en 2016 pour un montant total de subvention de la CA de 57 240 € :

- dont 66 en copropriété : Les Belles Feuilles à Taverny,
- Et 54 en diffus.

Le programme concerne des bénéficiaires de l'ensemble des communes du territoire, de façon assez homogène.

Les subventions concernent quasi-exclusivement des propriétaires-occupants.

Le montant moyen des travaux dans le diffus et en copropriété sont relativement proches, avec toutefois une fourchette bien plus large dans le diffus ce qui est le reflet de projets individuels.

	COPROPRIETE	DIFFUS	Moyenne globale
MT moyen des travaux/ménage	14 688,98 €	16 827 €	15 641 €
MT mini	8 969 €	3 755 €	
MT max	23 124 €	39 997 €	

Source et traitements : Service Habitat de la CA Val Parisis, 2017

Le montant de l'apport personnel comme du reste à charge sont plus de deux fois plus importants dans le diffus qu'en copropriété.

Sans l'aide aux propriétaires modestes et très modestes en copropriété, les travaux de rénovation thermique ne seraient pas votés ou au contraire mettraient en difficulté accrue ces publics fragiles.

	COPROPRIETE	DIFFUS	Moyenne globale
MT moyen apport perso	1 991 €	5 145 €	3 396 €
MT mini	0 €	0 €	
MT max	7 707 €	24 450 €	

% médian reste à charge	10,49%	25%
% moyenne reste à charge	12,36%	26%
% mini	0%	0%
% max	36,09%	61%

Source et traitements : Service Habitat de la CA Val Parisis, 2017

Points clés :

- Un parc privé de bonne qualité malgré des problématiques ponctuelles d'habitat indigne dans les centres anciens de certaines communes
- Des copropriétés dégradées qui ont fait l'objet d'une intervention publique (à Montigny et Taverny).

Une connaissance des difficultés potentielles à approfondir afin d'être en capacité d'intervenir le plus en amont possible.

- Il n'y a plus d'opération programmée d'amélioration de l'habitat au moment de la rédaction du présent diagnostic, mais une activité Anah « en diffus » significative, à amplifier notamment par une grande communication institutionnelle (de la part de l'Anah et de la CAVP notamment).
- Une montée en puissance du dispositif Habiter Mieux pour les copropriétés avec des projets de travaux sur 4 copropriétés (4 communes concernées) à venir sur l'année 2018.

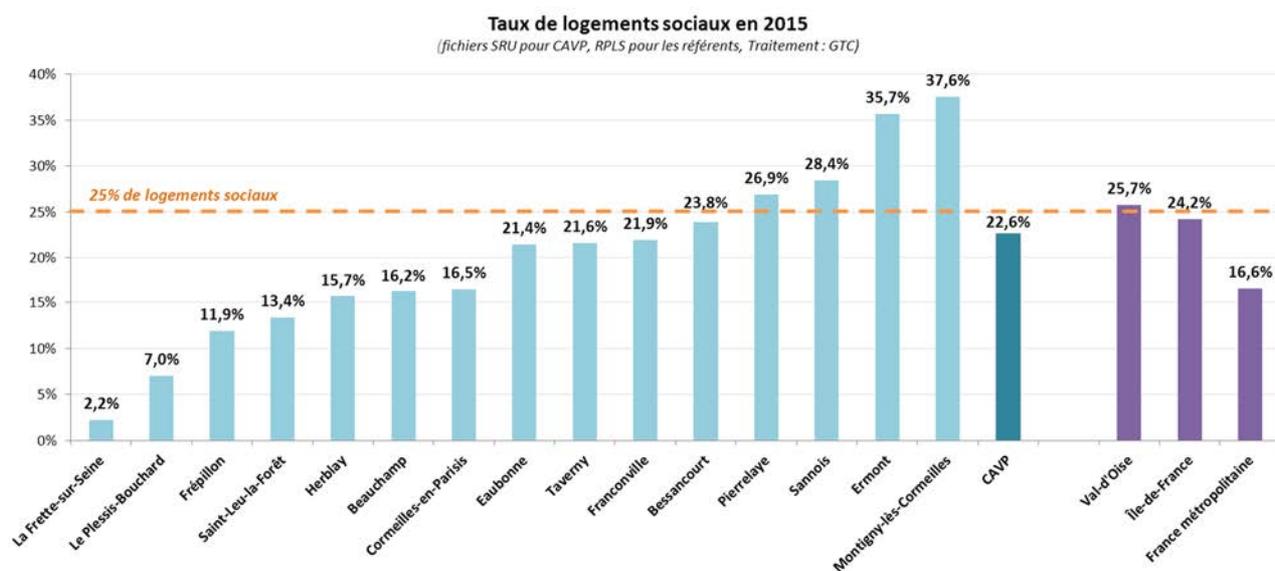
6. Un parc social sous forte tension, qui doit continuer de se développer...

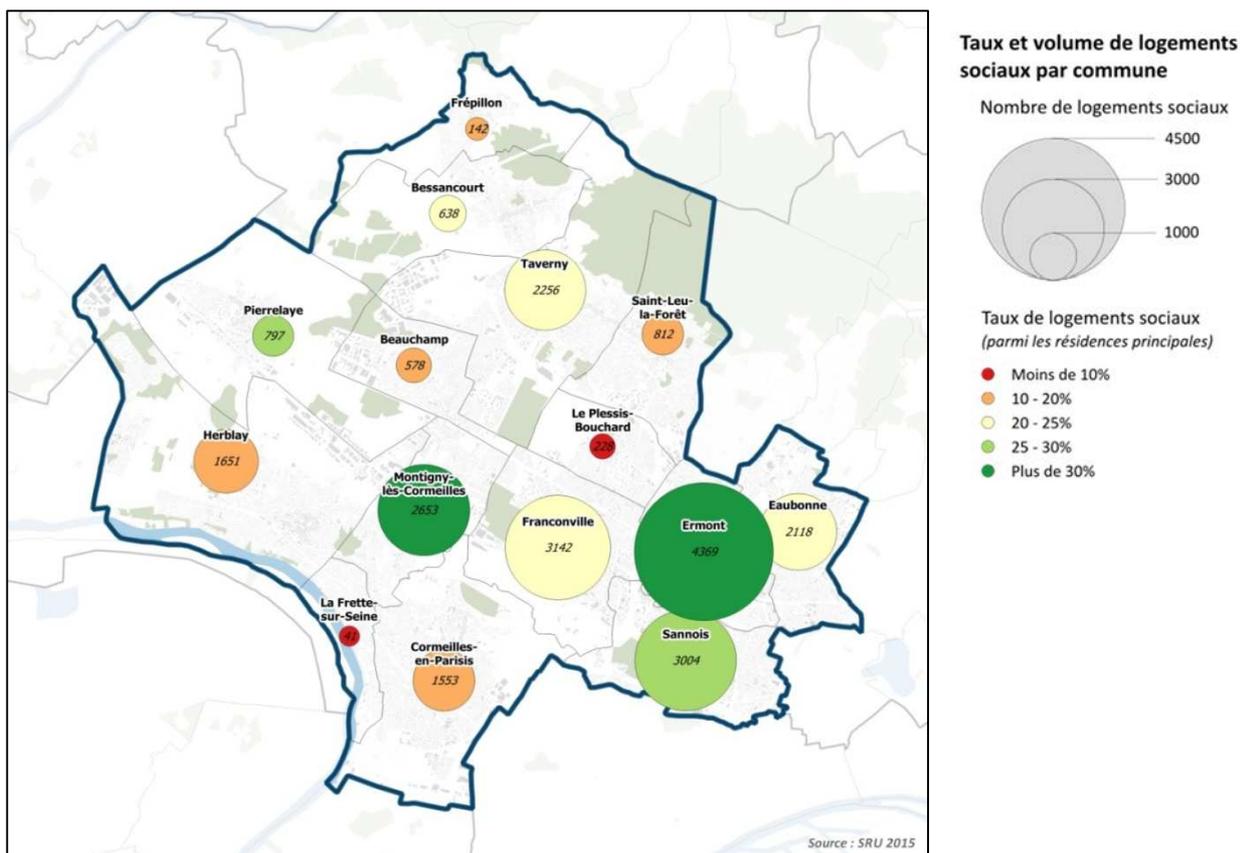
6.1 Une offre bien présente sur le territoire intercommunal, quoiqu'en dessous du seuil des 25% SRU

Avec 22,6% des résidences principales, l'offre sociale est bien présente sur le territoire du Val Parisis, quoiqu'en léger retrait par rapport aux référents valdoisiens (25,7%) et franciliens (24,2%).

Les situations ne sont pas homogènes selon les villes, avec sept communes en dessous de 20% de logements sociaux, quatre entre 20 et 25% et quatre autres au-dessus des objectifs légaux. Cette hétérogénéité est relativement fréquente au sein des agglomérations, notamment franciliennes. Elle est le reflet des différents modèles de développement urbain d'après-guerre (cf. infra, chapitre sur l'ancienneté du parc social).

Néanmoins, le rattrapage des communes moins dotées constitue un enjeu majeur de ce PLH, pour des raisons d'équilibres sociaux au sein de l'agglomération, et pour s'inscrire dans les obligations dites « SRU » (25% minimum de logements sociaux pour chaque commune), comme cela sera développé plus loin.





6.2 Un parc social réparti entre une trentaine de bailleurs, avec des portefeuilles de logements de taille très différente

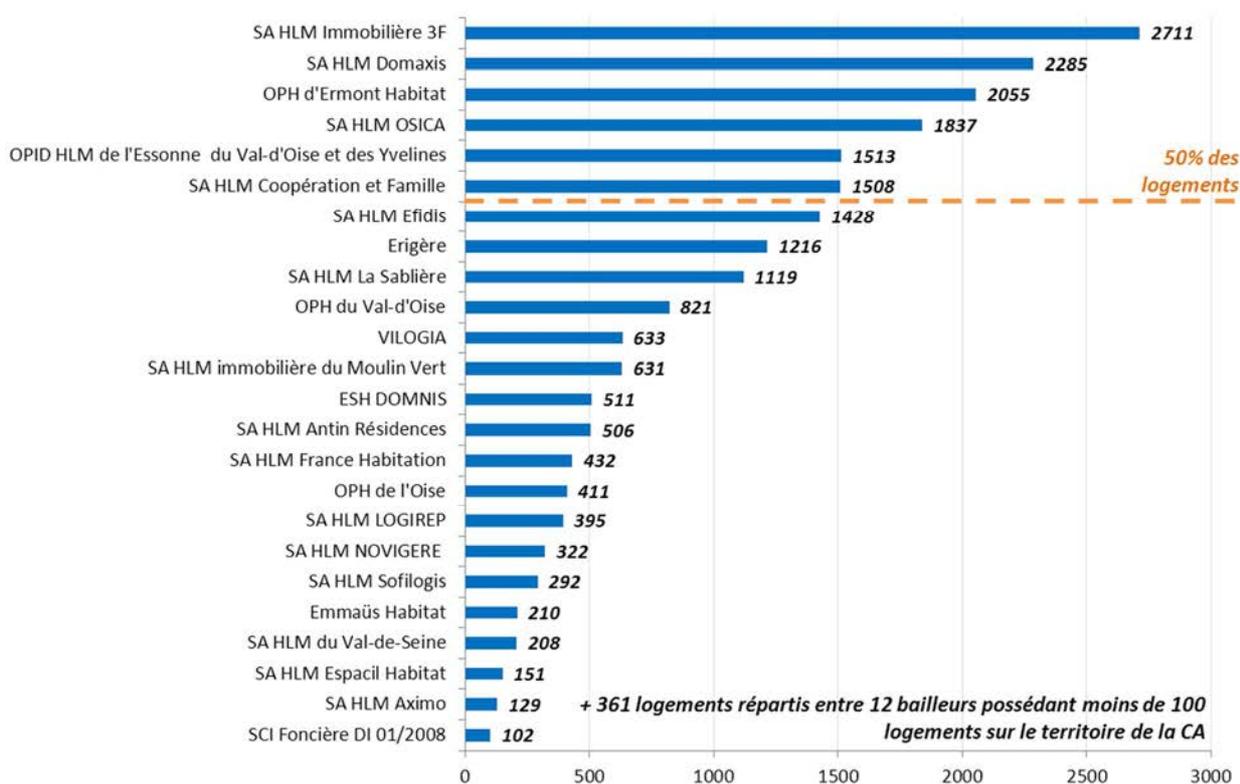
Le territoire compte 36 bailleurs, présents à des degrés divers :

- En 2015, 6 d'entre eux comptaient plus de 1 500 logements : Immobilière 3F, Domaxis, l'OPH d'Ermont, Osica, l'OPIEVOY et Coopération et Famille. Ils réunissent à eux seuls plus de 50% des logements sociaux.
- 8 comptaient de 500 à 1 500 logements : Efidis, Erigère, La Sablière, l'OPH du Val-d'Oise, Vilogia, la SA HLM du Moulin Vert, Domnis et Antin Résidences ;
- 10 comptaient de 100 à 500 logements ;
- Et 12 moins de 100 logements.

Le détail du parc de chacun des bailleurs par commune est fourni en annexe.

Répartition des logements sociaux par bailleur

(RPLS 2015)



6.3 Un parc social qui se caractérise par une légère sous-représentation des petites typologies (T1 et T2)

Le parc social de la CA Val Parisis est de typologie plutôt « familiale ». Ainsi, si sa composition est similaire à celle du Val-d'Oise, par rapport au reste de l'Ile-de-France, il se caractérise par :

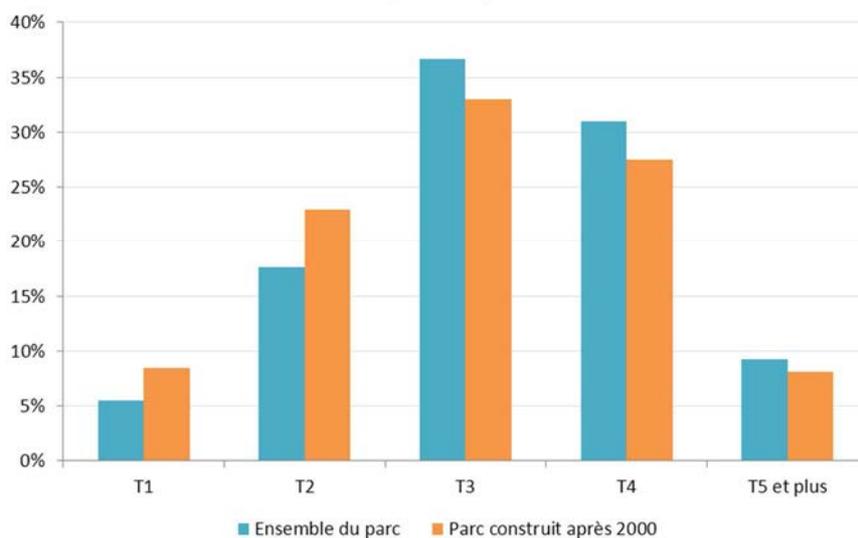
- Une légère surreprésentation des T4 et T5 (40% du parc, contre 33% en Ile-de-France)
- A l'inverse, une légère sous-représentation des T1/T2 (23% vs 30%), typologies plutôt destinées aux « jeunes ».

Cependant, la construction récente dans le parc social tend vers l'augmentation de la production de petites typologies.

	Typologie des logements du parc social				
	T1	T2	T3	T4	T5 et plus
Beauchamp	3%	29%	20%	35%	14%
Bessancourt	4%	15%	27%	27%	27%
Cormeilles-en-Parisis	18%	19%	34%	24%	5%
Eaubonne	7%	23%	41%	24%	6%
Ermont	5%	15%	37%	35%	8%
Franconville	5%	18%	38%	30%	10%
Frépillon	0%	9%	19%	61%	11%
Herblay	3%	16%	34%	32%	15%
La Frette-sur-Seine	5%	34%	29%	12%	20%
Le Plessis-Bouchard	3%	23%	39%	31%	4%
Montigny-lès-Cormeilles	3%	18%	34%	34%	12%
Pierrelaye	5%	18%	34%	37%	6%
Saint-Leu-la-Forêt	7%	24%	39%	27%	5%
Sannois	5%	16%	42%	30%	8%
Taverny	5%	15%	39%	30%	11%
Val Parisis	5%	18%	37%	31%	9%
Val-d'Oise	5%	17%	37%	31%	9%
Île-de-France	8%	22%	37%	26%	7%

Source : RPLS 2015

Typologie des logements de la CAVP (RPLS 2015)



6.4 Des produits et des niveaux de loyers conformes à ce que l'on trouve ailleurs en Ile-de-France

Le loyer moyen observé dans le parc social à l'échelle de la CAVP (6,4€/m²) est proche des moyennes départementale (6,2€/m²) et régionale (6,6€/m²).

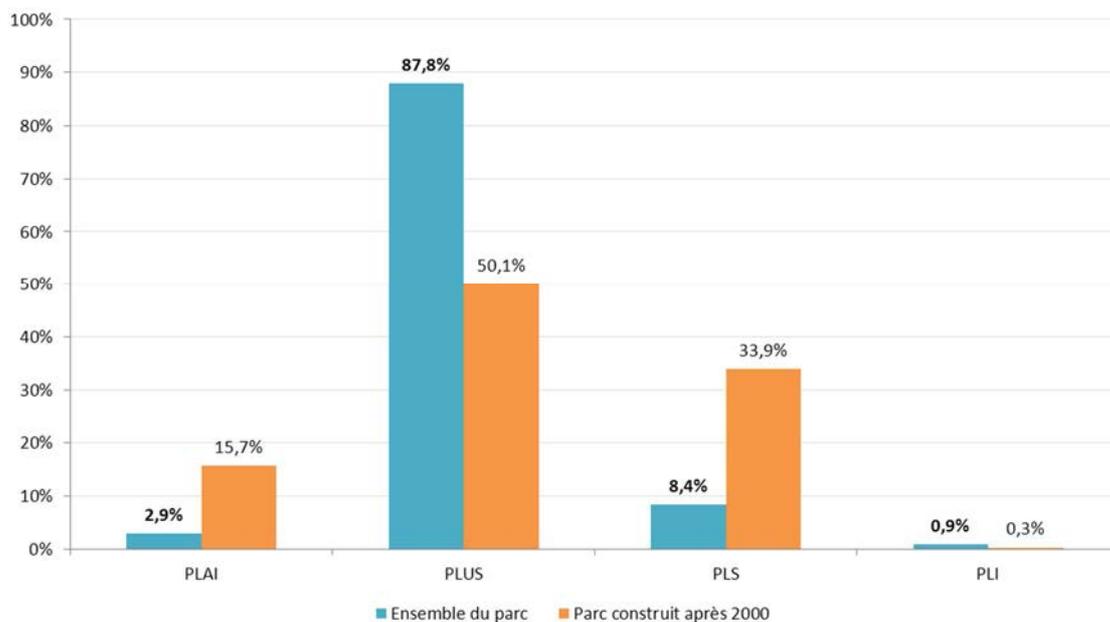
Au-delà de cette moyenne, il est nécessaire de souligner les écarts relativement importants qui peuvent exister entre communes (5,3€/m² à Bessancourt, 8,1€/m² à Cormeilles-en-Parisis). Ces derniers sont directement liés à l'époque de construction (plus le parc est ancien, moins il est cher) et à la nature des financements utilisés pour développer l'offre sociale (PLAI, PLUS, PLS).

	Type de financements initiaux et niveau de loyer dans le parc social				
	Loyer moyen au m ²	PLAI ou équivalent	PLUS ou équivalent	PLS ou équivalent	PLI
Beauchamp	5,8 €	5%	93%	0%	2%
Bessancourt	5,3 €	1%	99%	1%	0%
Cormeilles-en-Parisis	8,1 €	2%	69%	25%	4%
Eaubonne	6,8 €	5%	82%	10%	3%
Ermont	5,8 €	0%	88%	12%	0%
Franconville	5,9 €	0%	99%	0%	0%
Frépillon	7,0 €	18%	75%	7%	0%
Herblay	7,2 €	10%	74%	14%	1%
La Frette-sur-Seine	7,1 €	39%	41%	20%	0%
Le Plessis- Bouchard	7,9 €	17%	59%	14%	11%
Montigny-lès-Cormeilles	6,8 €	3%	82%	14%	0%
Pierrelaye	6,1 €	2%	97%	1%	0%
Saint-Leu-la-Forêt	6,8 €	4%	89%	7%	0%
Sannois	6,1 €	2%	95%	3%	0%
Taverny	6,3 €	3%	93%	4%	0%
CAVP	6,4 €	3%	88%	8%	1%
Val-d'Oise	6,2 €				
Île-de-France	6,6 €				

Source : RPLS 2015

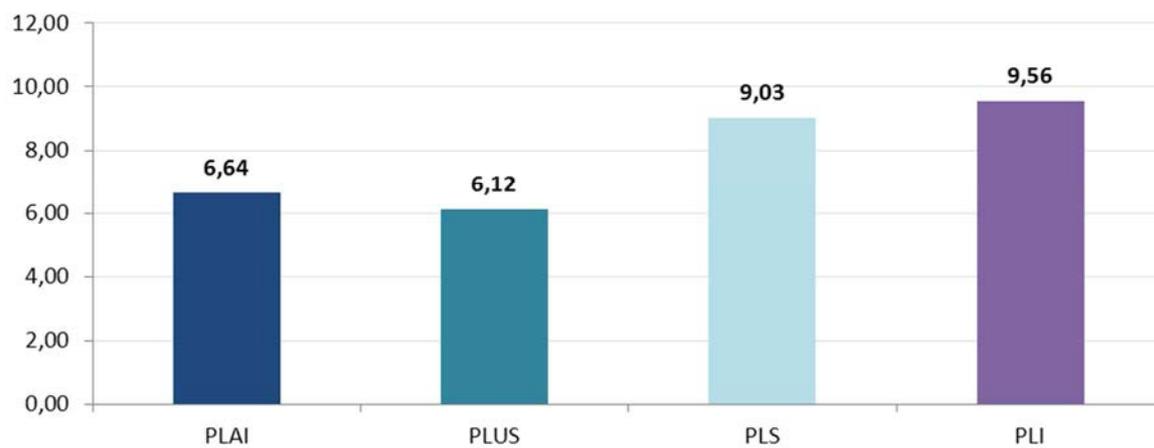
Répartition par financements des logements de la CAVP

(RPLS 2015)



Loyen moyen/m² de surface habitable par financement

(RPLS 2015)



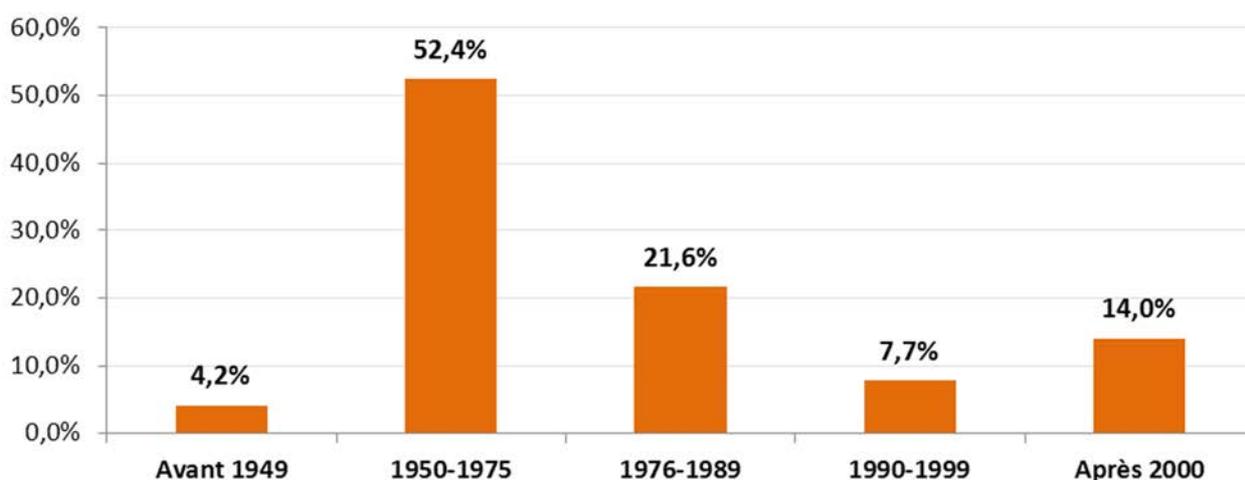
6.5 Des logements construits en grande partie durant les « 30 Glorieuses », pour partie réhabilités : quels enjeux en matière d'amélioration, notamment thermique, du parc existant ?

- Un parc locatif social qui, comme souvent, s'est largement développé entre 1950 et 1974...

Ainsi, la moitié du parc social de la Communauté d'agglomération a été construit avant 1974 et toute réglementation énergétique. Cependant, des travaux de réhabilitation ont déjà été engagés (cf. graphique page suivante sur les étiquettes énergétiques).

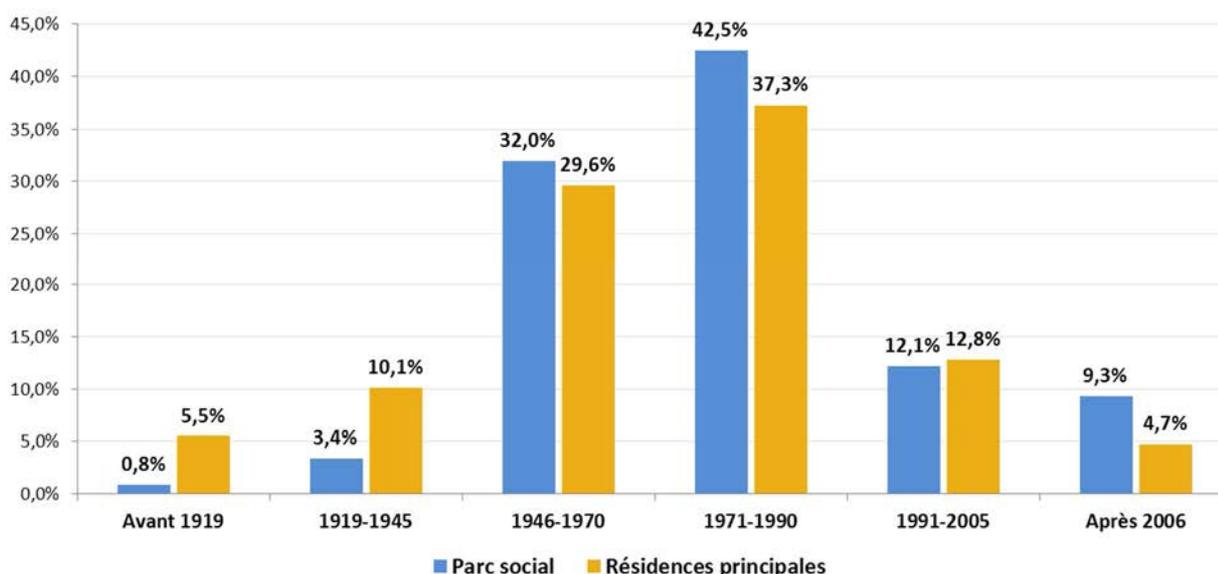
Périodes de construction des logements sociaux

(RPLS 2015)

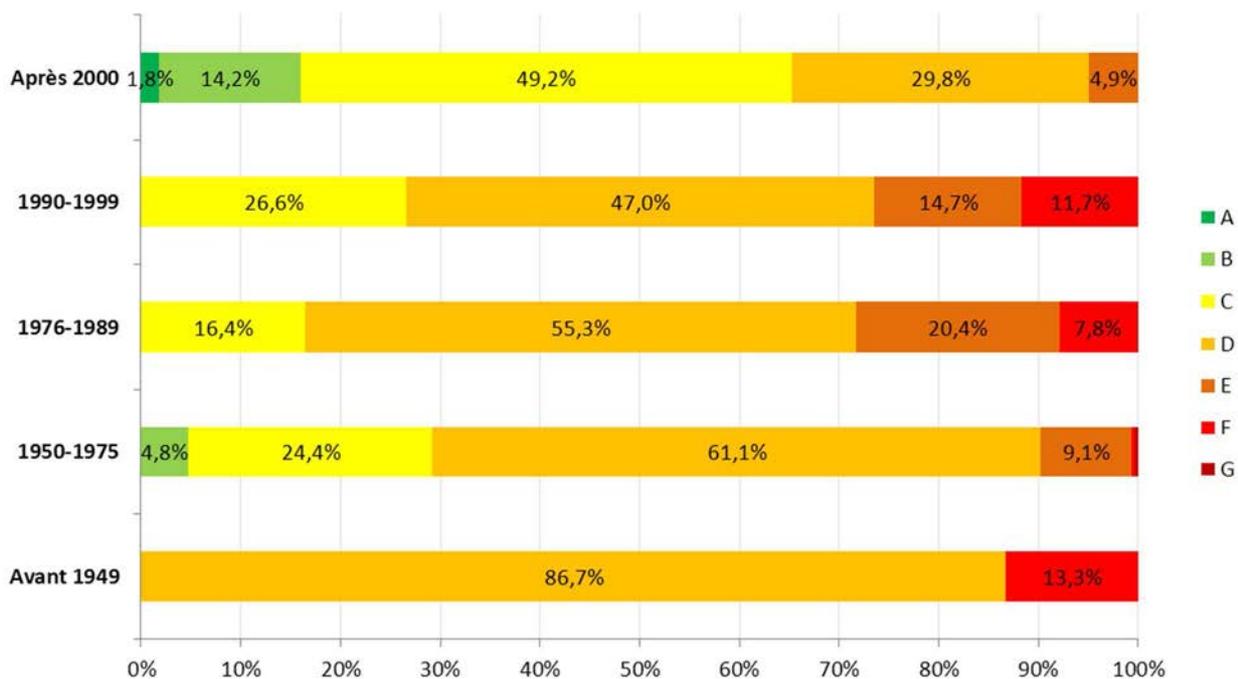


Périodes de construction des logements sociaux et des résidences principales

(INSEE RP 2013, RPLS 2015)

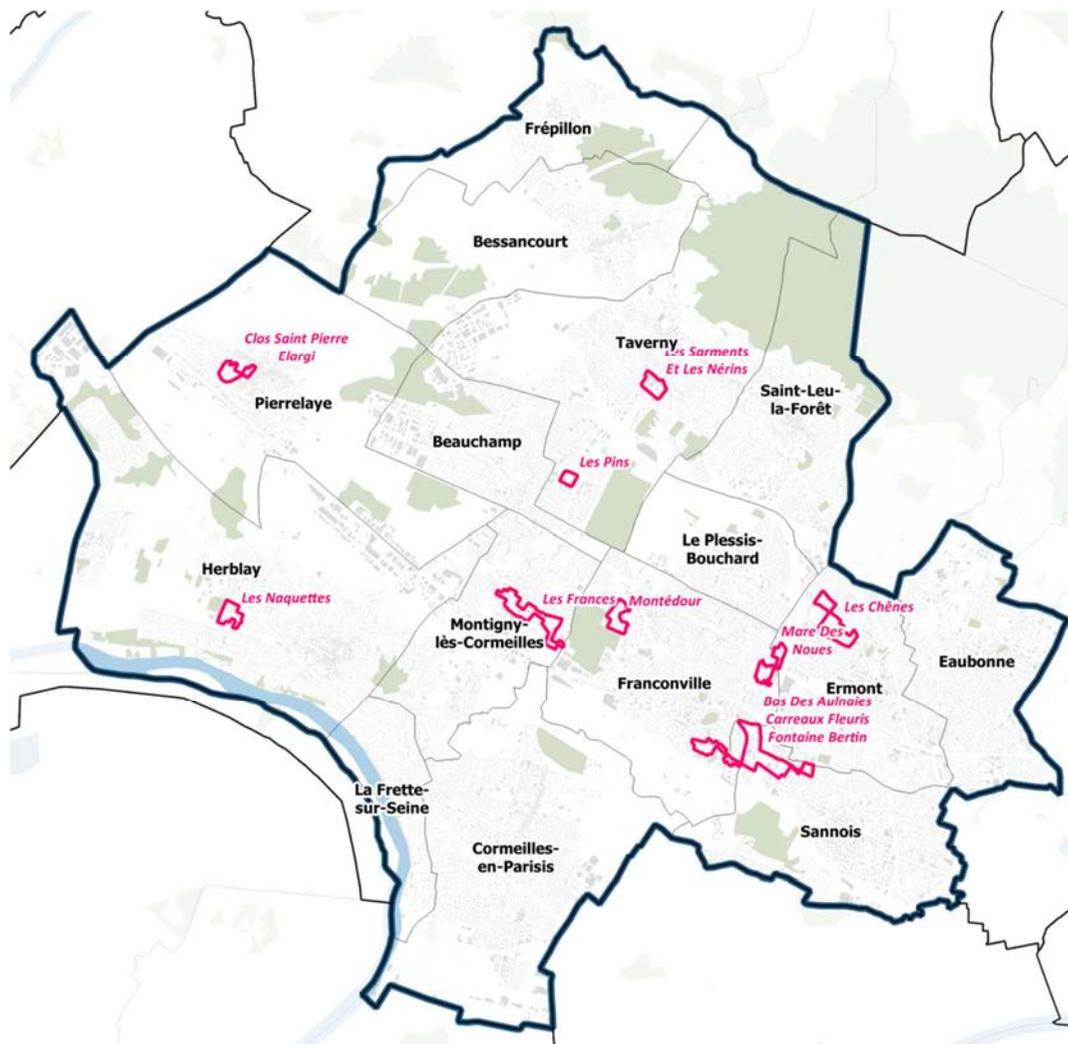


DPE énergétique selon la période de construction des logements (RPLS 2015)



6.6 Les Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (QPV)

La Communauté d'agglomération compte 9 Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (QPV) situés sur 7 communes : Ermont, Franconville, Herblay, Montigny-lès-Cormeilles, Pierrelaye, Sannois et Taverny.



Réalisation : GTC, 2017.

Ces QPV représentent 25% du parc locatif social (5 405 logements) de la Communauté d'agglomération et 7% de sa population totale (17 494 habitants).

La situation des communes n'est pas homogène, quatre d'entre elles concentrent une part importante de logements sociaux en QPV : Pierrelaye (64%), Franconville (43%), Montigny-lès-Cormeilles (42%), et Taverny (38%).

De même, les QPV connaissent des situations différenciées, 3 QPV sont particulièrement décrochés et plus fragiles sur le plan économique : la Mare des Noues (Franconville), Les Pins (Taverny), les Naquettes (Herblay).

Communes	Quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) de la CA Val Paris	Population municipale en 2013	Parc locatif social en QPV	Poids du parc locatif social en QPV au sein de la commune	% des familles monoparentales parmi les ménages en 2013	% des ménages de 5 pers. et + en 2013	Revenu médian en 2013	Taux de pauvreté au seuil de 60% * en 2013	% de demandeurs d'emploi en fin de mois de cat. A** en 2016	% des allocataires dont le revenu est constitué à plus de 50% de prestations sociales en 2015
Ermont	Les Chênes	2 479	835	21%	21%	20%	12 066 €	32%	8%	30%
Franconville, Ermont	Mare des Noues	1 079	1 271	43%	15%	13%	11 924 €	44%	12%	28%
Franconville	Montédour	1 687			24%	15%	12 634 €	29%	8%	27%
Herblay	Les Naquettes	1 151	369	26%	N.R.	28%	10 862 €	36%	11%	34%
Montigny-lès-Cormeilles	Les Frances	2 962	1 005	42%	19%	21%	11 476 €	33%	10%	31%
Pierrelaye	Clos Saint Pierre	1 339	484	64%	24%	16%	13 170 €	27%	10%	30%
Sannois, Franconville	Bas des Aulnaies Carreaux Fleuris – Fontaine Bertin	4 726	691	27%	17%	19%	12 218 €	32%	9%	33%
Taverny	Les Pins	1 016	750	38%	25%	27%	10 460 €	40%	9%	36%
	Les Sarments et les Nérins	1 055			25%	18%	12 562 €	29%	10%	30%
CA Val Parisis		263 985	5 405	25%	11%					

* Ménage dont le revenu net d'impôts directs par unité de consommation est inférieur à un montant équivalent à 60% du niveau de vie médian de la population

** catégorie A : demandeurs d'emploi tenus de faire des actes positifs de recherche d'emploi, sans emploi

Source(s) revenus : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal (FiLoSoFi).

Source population : INSEE 2013

Source DEFM : Pôle Emploi, données annuelles au 31/12/2016

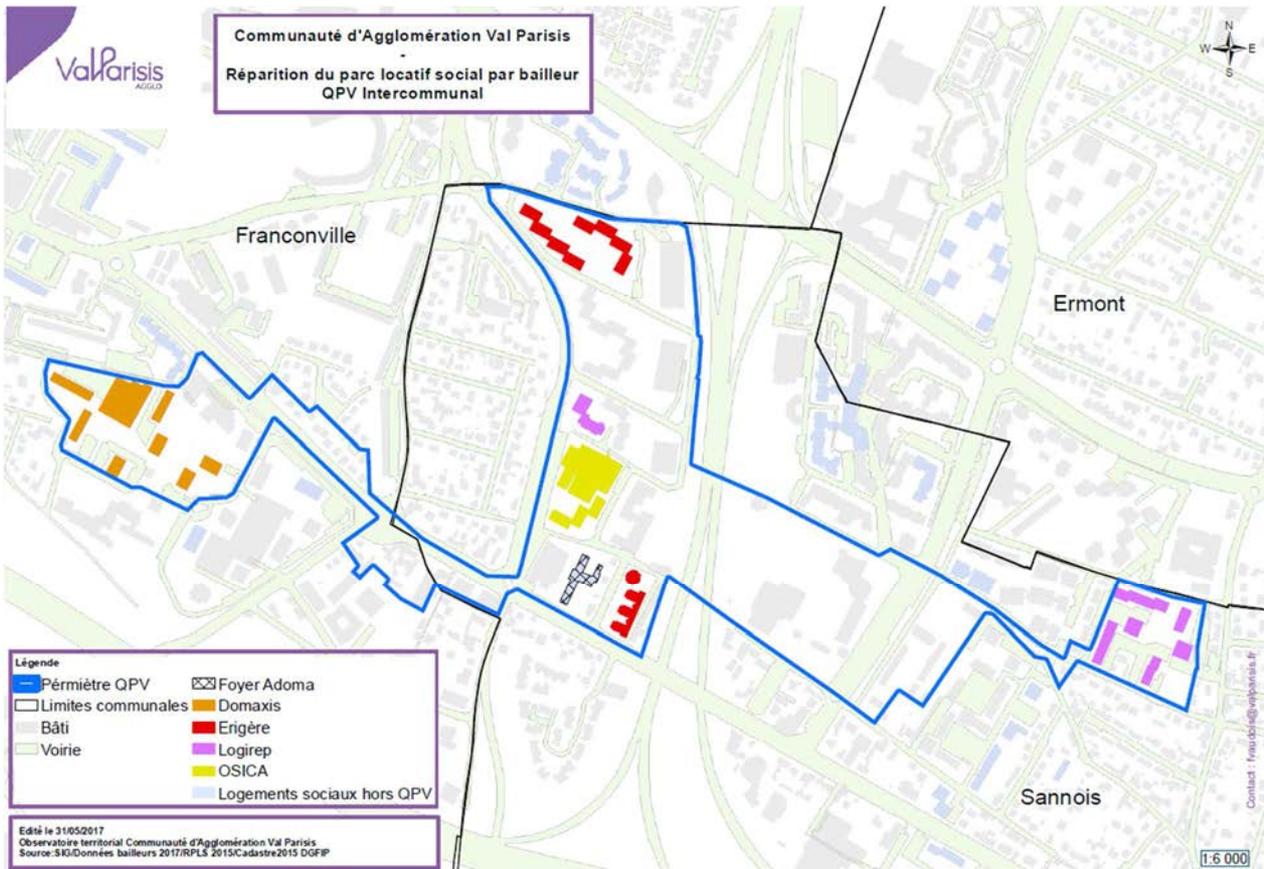
Source données CAF : Caisse Nationale d'Allocations Familiales, données au 31/12/2015

N.B. : Pour le quartier Bas des Aulnaies Carreaux Fleuris - Fontaine Bertin, sur cette ligne ne sont comptabilisés que les logements sur Sannois, ceux de Franconville sont dans le total de la ville de Franconville.

- **Présentation du QPV intercommunal, en périmètre ANRU**

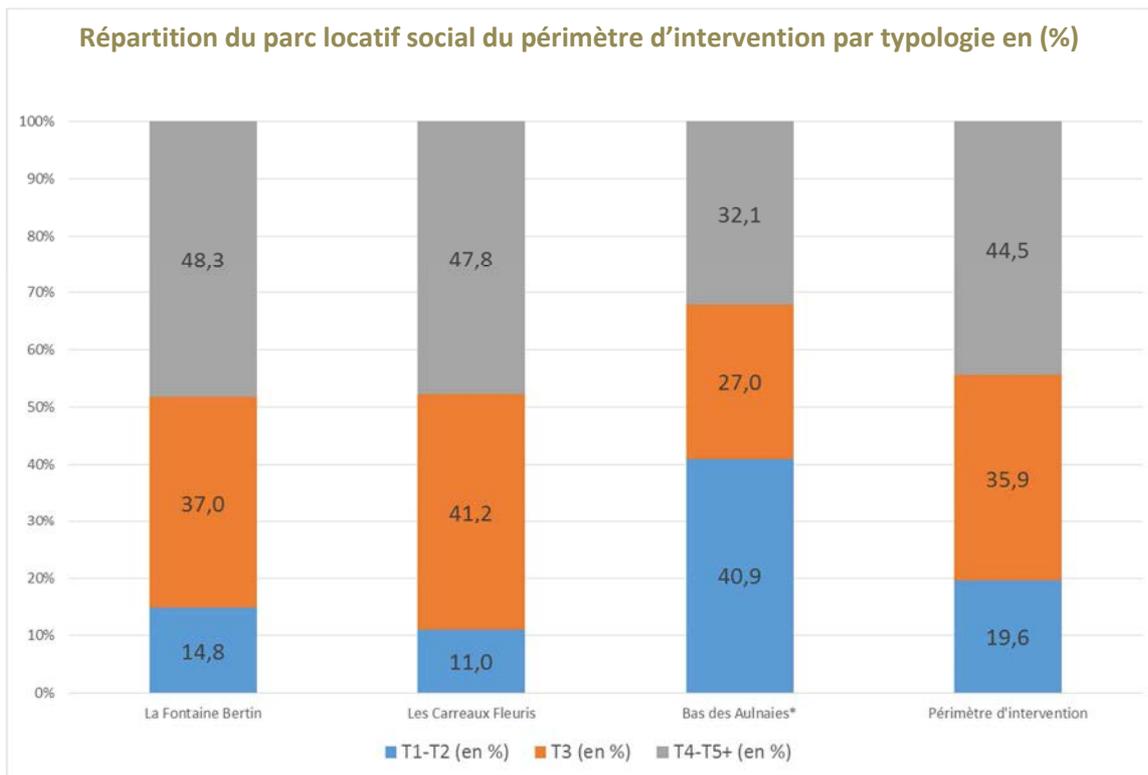
Le quartier Bas des Aulnaies Carreaux Fleuris - Fontaine Bertin situé à cheval sur les communes de Sannois et Franconville compte 4 726 habitants en 2013 selon l'INSEE et 1 192 logements locatifs sociaux.

Ce parc locatif social est réparti entre 4 bailleurs sociaux (cf. carte ci-dessous) : Domaxis, Erigère, Logirep, OSICA. De plus, un Foyer de Travailleurs Migrants (FTM) géré par ADOMA de 299 logements est présent sur le quartier.



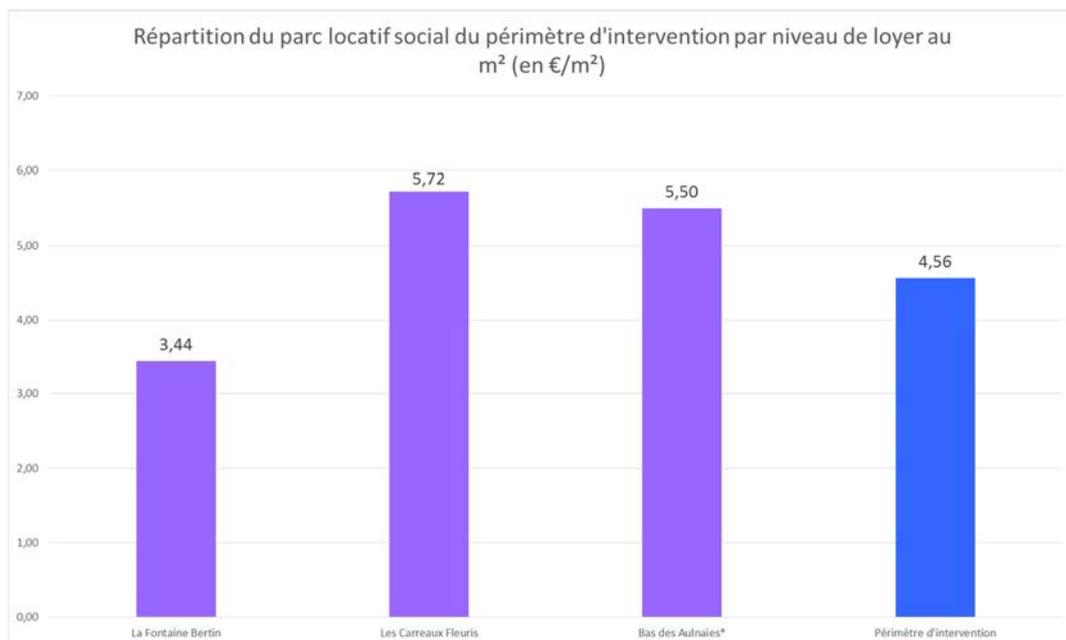
Réalisation : Observatoire de la CA Val Parisis, 2017.

Les secteurs des Carreaux Fleuris et de la Fontaine Bertin concentrent une part importante de grands logements comparativement à celui du Bas des Aulnaies.



Réalisation : Observatoire de la CA Val Parisis, 2017.

Le périmètre d'intervention concentre une offre de logements locatifs sociaux à bas loyer avec une moyenne à 4,56€/m², la moyenne communautaire dans le parc locatif social est de 6,4€. Le secteur de la Fontaine Bertin présente un loyer moyen extrêmement bas (3,44€) dû en partie à l'âge du parc et de la présence d'une part importante de grands logements.



Réalisation : Observatoire de la CA Val Parisis, 2017.

- **L'esquisse du Nouveau Projet de Rénovation Urbaine (NPRU)**

La partie du QPV située à Franconville a déjà fait l'objet d'un Programme de Rénovation Urbaine (PRU) de 1^{ère} génération. Cette nouvelle intervention vise à désenclaver le quartier et diversifier l'offre de logements sur le secteur.

Il est envisagé la démolition d'un bâtiment de Domaxis de 52 logements composé uniquement de logements T4.

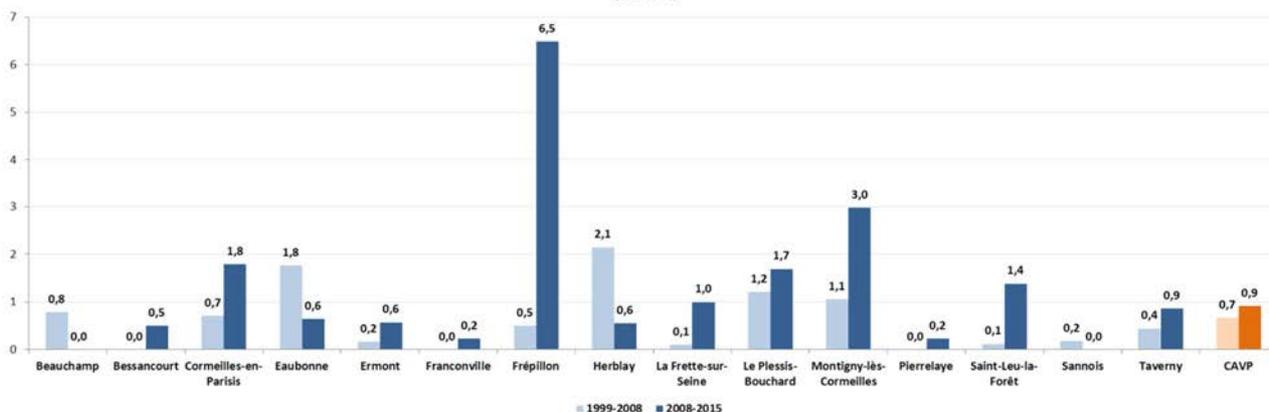
Sur la partie du QPV située à Sannois, il est envisagé une diversification de l'habitat sur le secteur des Carreaux Fleuris et celui du Bas des Aulnaies. Les premières réflexions s'orientent vers une réponse à une clientèle familiale locale à travers de l'accession à la propriété à prix maîtrisé ou du logement locatif pur (locatif intermédiaire) ou de la location-accession (PSLA). Ces opérations bénéficieront d'une TVA réduite à 5,5%.

Points clés :

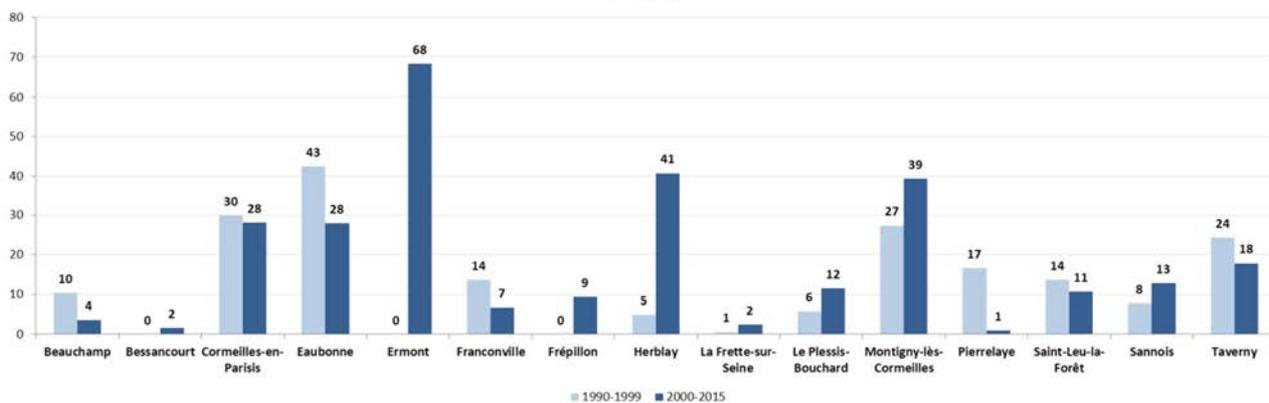
- Un parc social au profil familial de par sa composition typologique, avec une amorce de diversification vers des petits logements.
- Un loyer moyen de 6,4€ /m² conforme au parc social francilien mais des écarts plus marqués entre les communes en fonction des époques de construction.
- Un parc majoritairement construit avant 1974 mais de bonne qualité.
- Un potentiel de 1 815 logements à rénover sur le plan thermique.

6.7 Une progression récente de la production...

Indice de construction de logements sociaux
(Nombre de LLS construits pour 1 000 habitants)
(RPLS 2015)



Nombre moyen de premières mises en location par an
(RPLS 2015)

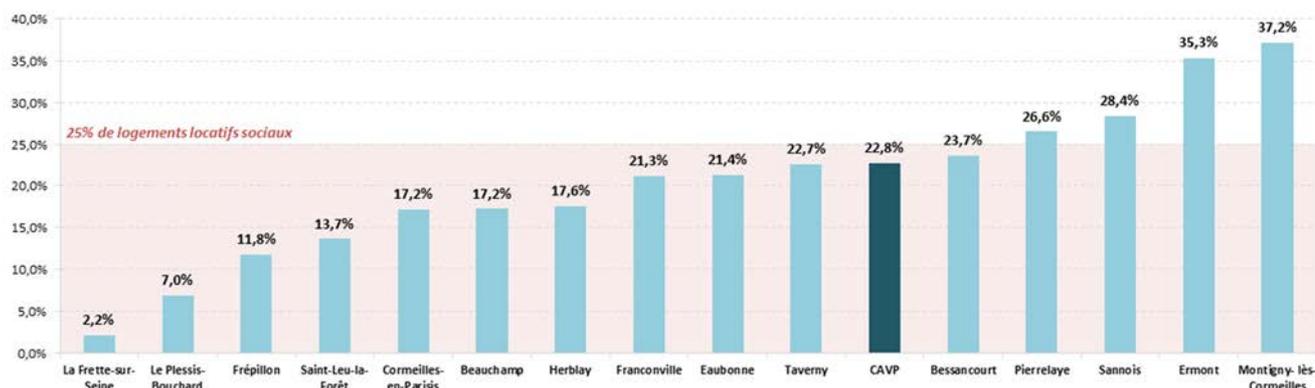


6.8 Une nécessité d'amplifier le développement de l'offre pour répondre aux obligations légales (25% SRU)

Au 1^{er} janvier 2016, quatre des quinze communes satisfaisaient aux obligations légales de 25% de logements sociaux, introduites par loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social : Ermont, Montigny-lès-Cormeilles, Pierrelaye et Sannois.

Taux de logements locatifs sociaux au 1er janvier 2016

Source : DDT 95, Inventaire SRU



L'effort à accomplir pour les onze autres communes est plus ou moins important en fonction des taux préexistants. Si l'on rapporte l'objectif triennal 2017-2019 au poids de la population de chaque commune pour mesurer un effort de production comparable, les communes de La Frette-sur-Seine et Le Plessis-Bouchard ont un effort important à fournir.

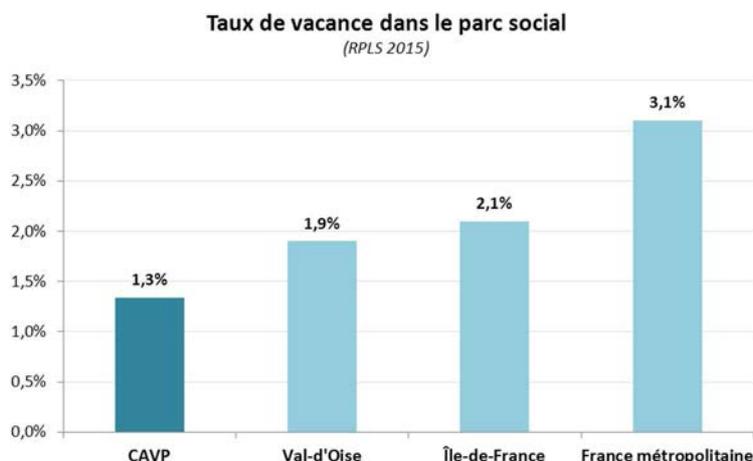
Territoires	Résidences principales au 01/01/2016	Nombre de logements sociaux au 01/01/2016	% de logements sociaux au 01/01/2016	Logements sociaux manquants pour atteindre 25% au 31/12/2025	Objectif triennal pour 2017-2019 (Rattrapage à 33% des logements manquants)	Indice de construction de l'objectif triennal par an pour 1 000 habitants
Beauchamp	3 586	618	17,2%	279	92	3,5
Bessancourt	2 751	651	23,7%	37	12	0,6
Cormeilles-en-Parisis *DSU	9 418	1 617	17,2%	738	243	3,4
Eaubonne *DSU : exonérée	10 082	2 160	21,4%	361	119	1,6
Ermont	12 365	4 370	35,3%	-	-	-
Franconville *DSU : exonérée	14 789	3 145	21,3%	552	182	1,8
Frépillon	1 208	142	11,8%	160	53	5,6
Herblay	10 652	1 875	17,6%	788	260	3,1
La Frette-sur-Seine	1 886	41	2,2%	431	142	10,2
Le Plessis-Bouchard	3 270	228	7,0%	590	195	8,0
Montigny-lès-Cormeilles	7 132	2 650	37,2%	-	-	-
Pierrelaye	2 977	792	26,6%	-	-	-
Saint-Leu-la-Forêt	6 249	853	13,7%	709	234	5,2
Sannois	10 683	3 035	28,4%	-	-	-
Taverny *DSU : exonérée	10 466	2 373	22,7%	244	81	1,0
CA Val Paris	107 514	24 550	22,8%	4 886	1 613	2,0

Source : Inventaire SRU, DDT95. 2017

Points clés :

- Un parc social bien présent sur l'Agglomération avec 24 550 logements, soit 22,8% des résidences principales.
- Mais un parc inégalement réparti avec 11 communes qui ont un objectif de rattrapage SRU et pour certaines un objectif ambitieux.
- Une dynamique de production qui s'est accentuée ces dernières années et un effort qui doit se poursuivre pour atteindre les objectifs SRU.

6.9 Malgré la progression récente de la production, un parc qui reste soumis à une tension très forte



Le taux de vacance suffit à lui seul à traduire la pression de la demande sur l'offre sociale existante.

Avec 1,3%, ce taux est très largement inférieur à ceux du Val-d'Oise ou de l'Île-de-France, pourtant eux-mêmes déjà très bas par rapport au référent national.

Ainsi, la vacance est quasi-nulle sur le Val Parisien et les délais d'attribution, responsables de la rare vacance « technique », sont très courts.

La faiblesse de la mobilité confirme le diagnostic. En effet, on rappellera que cette faiblesse est un indicateur fort de la pression sur l'offre existante car il traduit une double difficulté :

- Celle de quitter le parc social pour les ménages logés, notamment pour accéder à la propriété ;
- Celle d'attribuer des logements pour les bailleurs, l'essentiel des attributions s'opérant dans l'offre existante.

Avec 6,2%, le taux de mobilité est bas et pourtant « tiré vers le haut » par certaines communes, en particulier Corneilles-en-Parisis et Beauchamp.

	Taux de vacance 2015	Taux de mobilité 2015
Beauchamp	0,7%	8,9%
Bessancourt	0,0%	4,2%
Cormeilles-en-Parisis	2,1%	9,3%
Eaubonne	1,9%	6,0%
Ermont	1,3%	4,9%
Franconville	0,9%	6,4%
Frépillon	0,0%	3,6%
Herblay	0,9%	7,6%
La Frette-sur-Seine	2,6%	2,6%
Le Plessis- Bouchard	0,4%	5,8%
Montigny-lès-Cormeilles	1,4%	6,9%
Pierrelaye	0,7%	5,9%
Saint-Leu-la-Forêt	1,4%	7,4%
Sannois	1,9%	4,5%
Taverny	1,3%	6,3%
Val Parisis	1,3%	6,2%
Val-d'Oise	1,9%	6,7%
Île-de-France	2,1%	6,2%
France métropolitaine	3,1%	9,6%

Source : RPLS 2015

- **Une forte pression sur les demandes de logements sociaux**

Autre indicateur de tension sur le parc social, le nombre de demandes pour une attribution place la CA Val Parisis au même niveau que le référent régional pourtant très marqué par la pression du cœur de l'agglomération. On compte 7,2 demandes pour une attribution dans le Val Parisis alors qu'il n'y en a que 5,8 à l'échelle du Val-d'Oise.

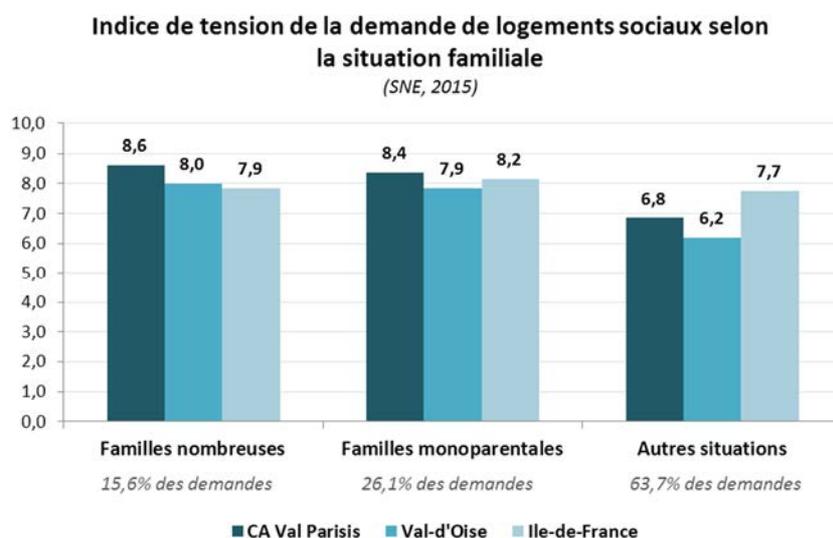
Les communes sont concernées à des degrés divers, cependant, un ratio faible du fait d'un nombre de demandes peu élevé ne signifie pas qu'il n'y a pas de besoins sur le territoire, les ménages demandeurs d'un logement social ont en effet tendance à orienter leur demande vers les communes où le parc est plus important et où ils ont le plus de chance d'obtenir un logement.

	Nombre de demandes	Nombre d'attributions	Nombre de demandes pour une attribution (D/A)
Beauchamp	213	24	8,9
Bessancourt	160	35	4,6
Cormeilles-en-Parisis	764	141	5,4
Eaubonne	1018	183	5,6
Ermont	1965	232	8,5
Franconville	1289	168	7,7
Frépillon	93	N.R.	
Herblay	639	99	6,5
La Frette-sur-Seine	73	0	
Le Plessis-Bouchard	239	12	19,9
Montigny-lès-Cormeilles	1070	140	7,6
Pierrelaye	295	45	6,6
Saint-Leu-la-Forêt	396	113	3,5
Sannois	1442	151	9,5
Taverny	935	134	7,0
CA Val Parisis	10591	1477	7,2
Val-d'Oise	53595	9253	5,8
Ile-de-France	634538	81451	7,8

Source : SNE 2016

La pression sur la demande de logements sociaux est différente selon les situations familiales. Les familles nombreuses et/ou monoparentales, qui représentent 36% des demandes sur la CA Val Parisis, ont de manière générale plus de difficultés à accéder à un logement social du fait de leur besoin d'avoir un grand logement ou de leurs ressources limitées.

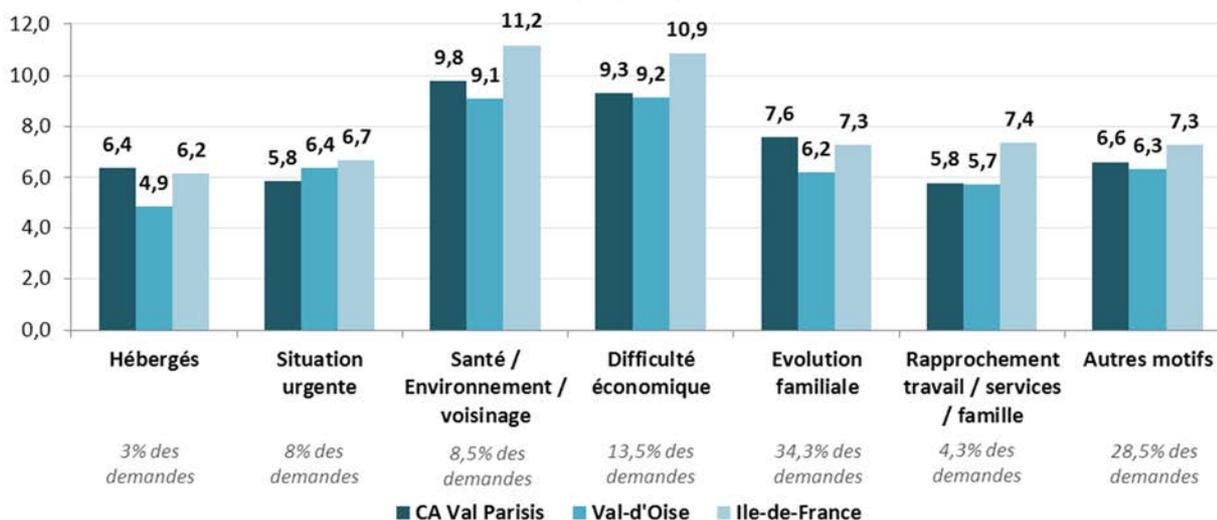
Le rapport entre le nombre de demandes et le nombre d'attributions est plus élevé de tous les référents sur ces catégories à 8,6 demandes pour une attribution sur les familles nombreuses et 8,4 pour les familles monoparentales.



De même, le motif de demande influe sur l'accès à un logement social. Les motifs les plus difficiles à satisfaire au sein du Val Parisis sont ceux qui concernent les questions d'environnement/santé/voisinage (9,8 demandes pour une attribution) et les difficultés économiques (9,3 demandes pour une attribution).

Indice de tension de la demande de logements sociaux en fonction du motif de demande

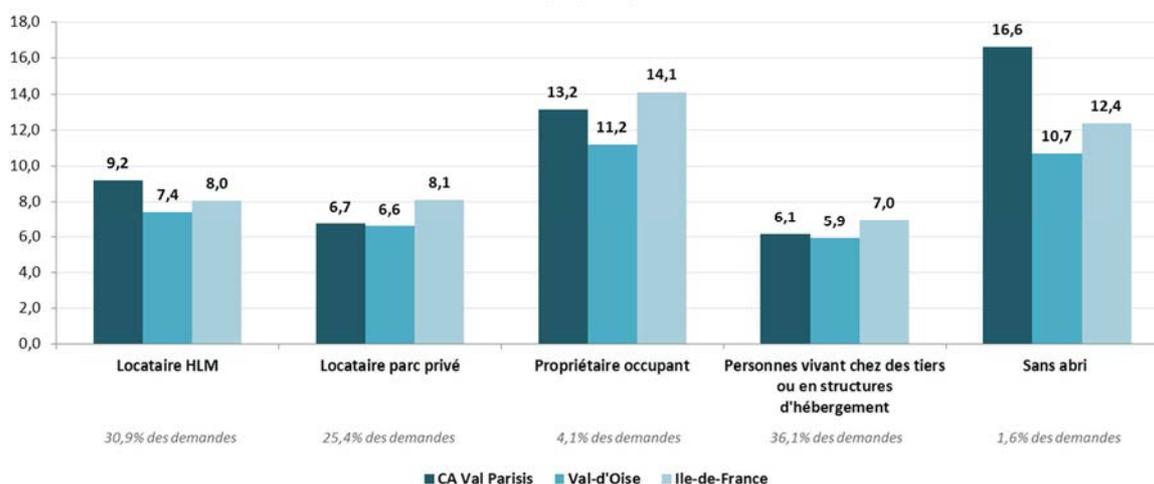
(SNE, 2015)



Enfin, pour ce qui est de la situation de logement actuel, les situations connaissant une forte tension d'accès au parc social : propriétaires occupants et sans-abris, ces catégories ne représentent que 6% des demandes. La difficulté de répondre à ces populations est d'ordre réglementaire pour les propriétaires-occupants (il faut fournir un justificatif de mise en vente de la résidence principale) et une question de solvabilité pour les sans-abris, pour ces derniers le logement autonome n'est pas toujours adapté et nécessite le passage par un hébergement ou un logement temporaire avant. Il faut cependant souligner la pression sur les demandes de mutations, c'est-à-dire les demandeurs qui résident déjà dans le parc social. On compte en effet plus de 9 demandes pour une attribution, bien plus que dans le Val-d'Oise (7 demandes) et en Île-de-France (8 demandes pour une attribution).

Indice de tension sur la demande de logements sociaux selon la situation de logement actuel

(SNE, 2015)

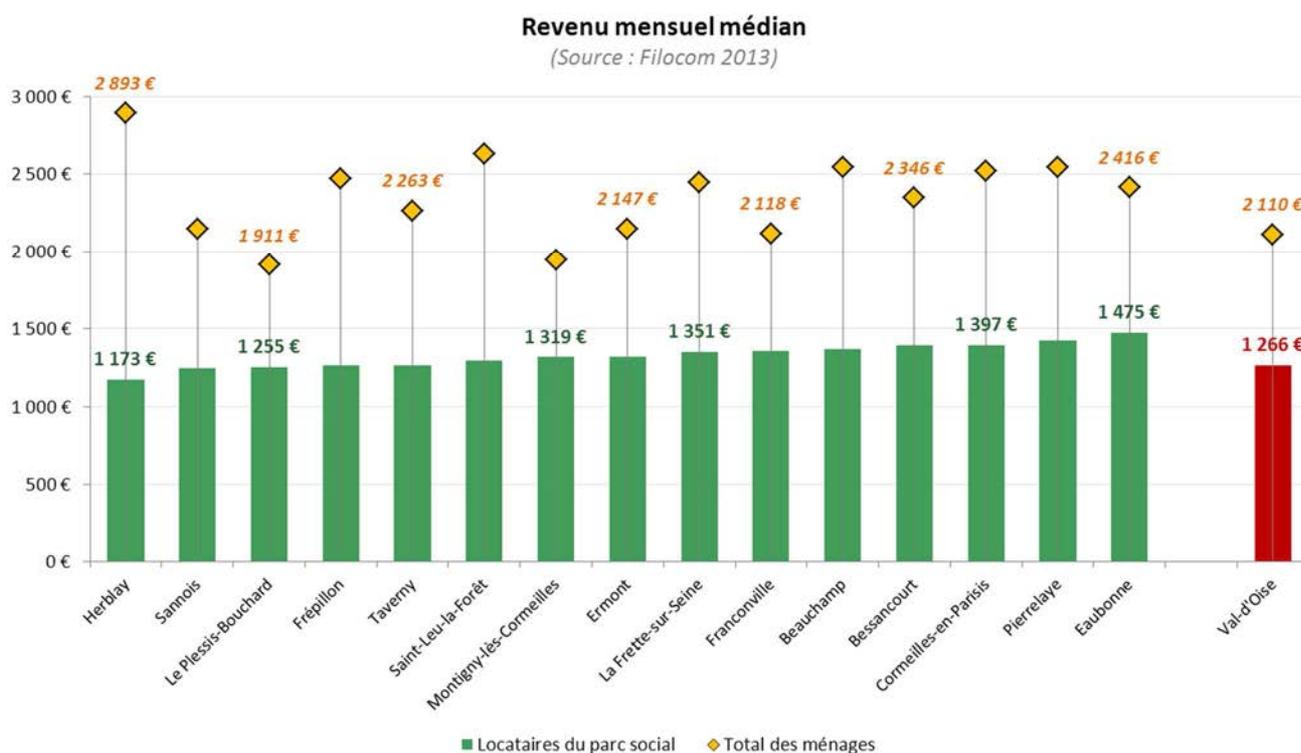


Points clés :

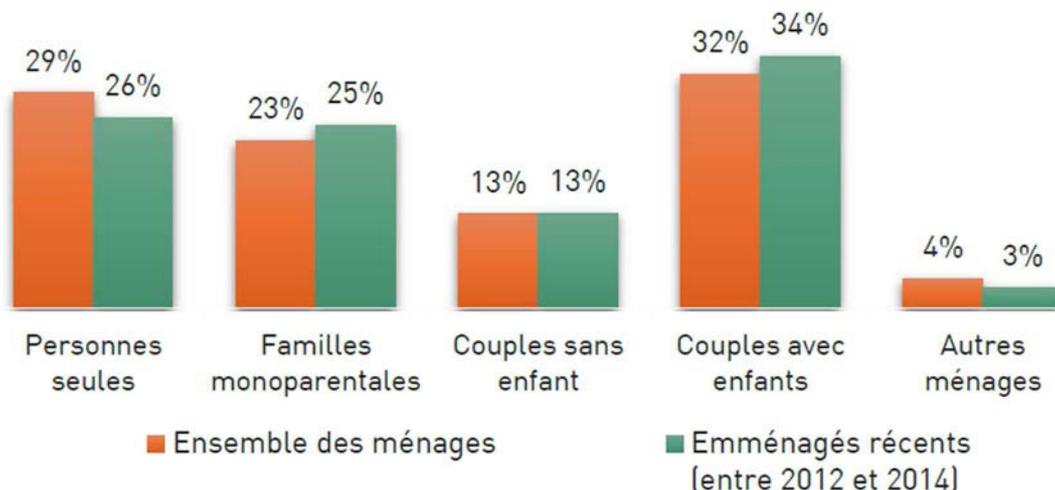
- Un parc social tendu avec un niveau de vacance très faible et un taux de mobilité bas qui explique un ratio demandes / attribution de 7,2.
- Une tension d'accès au parc social plus marquée pour les familles nombreuses et monoparentales. Une tension plus marquée également pour les demandes de mutation.

6.10 Des occupants du parc locatif social moins paupérisés que la moyenne départementale

Le revenu mensuel médian des ménages vivant dans le parc social est sensiblement inférieur à celui de la totalité des ménages du Val Parisis. Cependant, il apparaît en grande majorité plus élevé que la moyenne départementale, le parc locatif social remplissant son rôle d'accueil des populations les plus fragiles du territoire.



Le parc locatif social de la CA Val Parisis est attractif auprès des familles : en effet, 55% des occupants ont au moins un enfant. Ce phénomène se renforce chez les emménagés récents avec des parts plus élevées de familles monoparentales (25% contre 23% pour l'ensemble des occupants du parc social) et couples avec enfants (34% contre 32%) ; ce qui entraîne un rajeunissement des occupants du parc social. La part des familles monoparentales de la CA chez les emménagés récents (25%) est légèrement supérieure à celle du Val-d'Oise (23%).



Source : AORIF d'après OPS 2014. Traitements : CA Val Parisis, janvier 2017

	Ensemble des ménages	Emmenagés récents (entre 2012 et 2014)
Moins de 18 ans	30%	39%
18 à 64 ans	61%	59%
65 ans et plus	9%	2%

Source : AORIF d'après OPS 2014. Traitements : CA Val Parisis, janvier 2017

Concernant l'aspect fragilité économique des occupants du parc social, la CA Val Parisis est touchée, comme l'ensemble du territoire francilien, par une paupérisation des ménages entrants. Cependant, ce phénomène est moins marqué qu'à l'échelle départementale : la part des personnes en emploi stable (51%) est supérieure à celle du département (48%). De même, la part des ménages ayant des ressources inférieures au niveau de plafond PLAI est de 54% pour l'Agglomération, contre 56% pour le Val-d'Oise.

Nature de l'activité professionnelle des occupants

	Ensemble des ménages	Emmenagés récents (entre 2012 et 2014)
Personnes en emploi stable	51%	60%
Personnes en emploi précaire	10%	14%
Personnes au chômage	8%	9%
Autres personnes sans emploi	32%	17%

Ressources des ménages par rapport aux plafonds PLUS

	Ensemble des ménages	Emmenagés récents (entre 2012 et 2014)
Inférieures à 60 % (PLAI)	54%	60%
dont inférieures à 20 %	13%	15%
dont de 20 % à moins de 40 %	19%	21%
dont de 40 % à moins de 60 %	22%	24%
de 60 % à moins de 100 % (PLUS)	35%	36%
Supérieures au plafond PLUS	12%	5%

6.11 Une prise en charge efficiente des publics prioritaires mais un effort à poursuivre sur l'accueil des ménages DALO

Comme le montre le tableau ci-dessous, 27% des attributions de logements locatifs sociaux sont consacrés au publics prioritaires.

DEMANDEURS ET DALO DU VAL PARISIS							
	nombre de demandes du public DALO qui souhaite un logement dans la commune	nombre de ménages prioritaires en attente d'attribution résidant sur la commune	attributions sur la commune	nombre de ménages prioritaires relogés	dont publics DALO	part de publics prioritaires dans les attributions	dont publics DALO sur total des attributions
Beauchamp	44	34	15	3	1	20%	7%
Bessancourt	5	15	20	9	5	45%	25%
Cormeilles-en-Parisis	93	53	110	29	19	26%	17%
Eaubonne	178	35	185	61	27	33%	15%
Ermont	330	89	190	46	22	24%	12%
Franconville	204	62	193	51	29	26%	15%
Frépillon	5	2	1	0	0	0%	0%
Herblay	102	50	152	36	16	24%	11%
La Frette-Sur-Seine	4	4	37	12	5	32%	14%
Le Plessis-Bouchard	14	20	20	4	1	20%	5%
Montigny-lès-Cormeilles	94	78	101	20	10	20%	10%
Pierrelaye	23	27	43	19	6	44%	14%
Saint-Leu-la-Forêt	27	37	73	18	10	25%	14%
Sannois	260	75	132	33	16	25%	12%
Taverny	71	88	94	25	6	27%	6%
CA Val Parisis	1454	669	1366	366	173	27%	13%

Source : DDCS, 2016

Si l'on rapproche ces données à celle de la demande locative sociale, on constate que ces publics prioritaires bénéficient d'une prise en charge, dans les attributions, supérieure à leur part relative dans la demande sur l'année 2016 (ils représentent 20% des demandeurs de logement social)

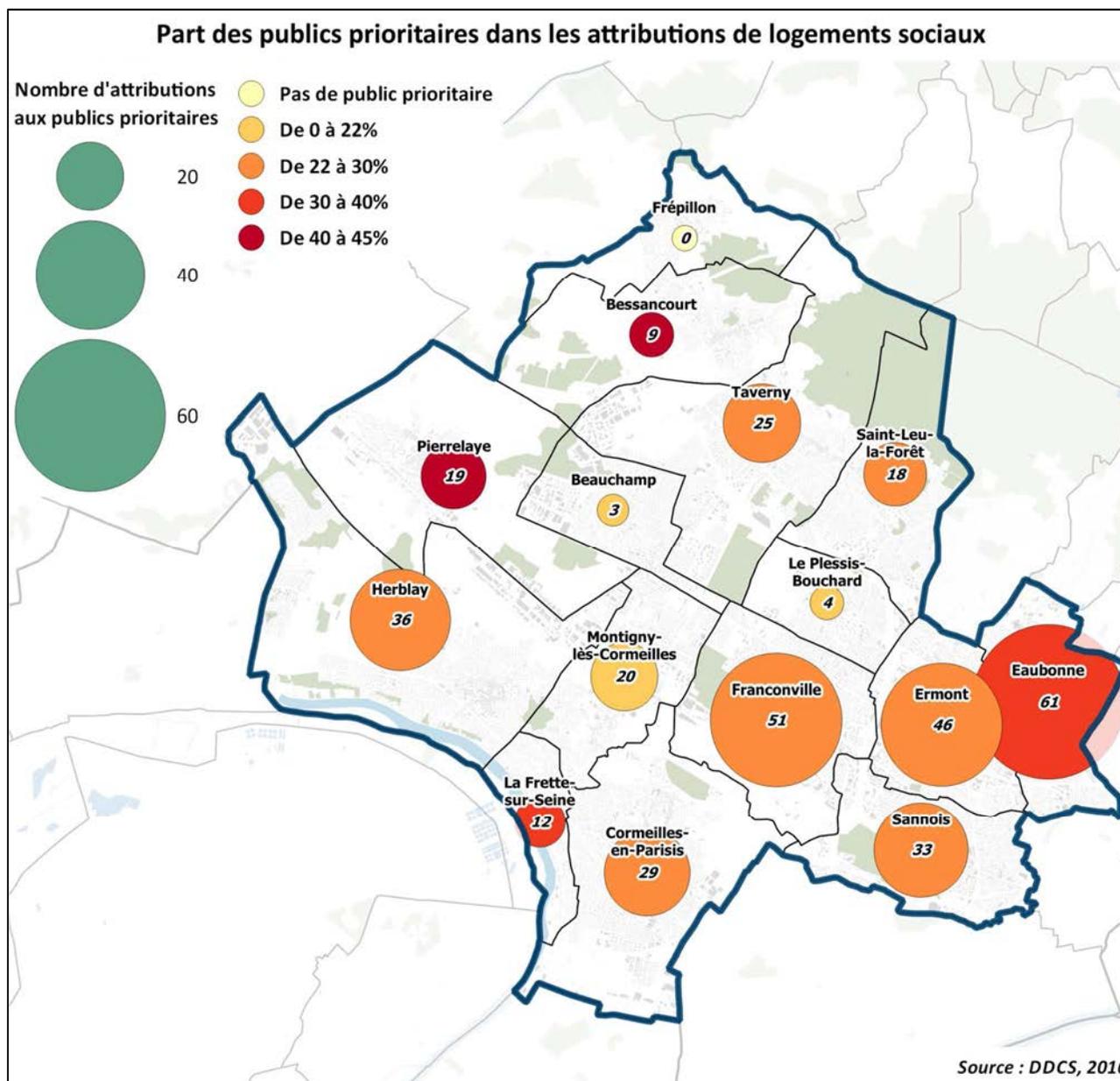
Cependant, il peut être constaté une prise en charge moins efficiente du public DALO, représentant 69% des demandes des publics prioritaires mais seulement 48% des attributions à des publics prioritaires.

Les demandeurs DALO sont particulièrement surreprésentés :

- à Ermont : 23% des demandeurs DALO de la CA alors qu'Ermont représente 19% de la demande de logements sociaux de la CA,
- à Sannois : 18% des demandeurs DALO de la CA contre 14% de la demande de logements sociaux de la CA.

A contrario, les DALO sont sous-représentés dans les communes de Taverny et Montigny-lès-Cormeilles (4% des demandeurs DALO de la CA alors qu'elles représentent respectivement 9% et 10% de la demande de logements sociaux de la CA).

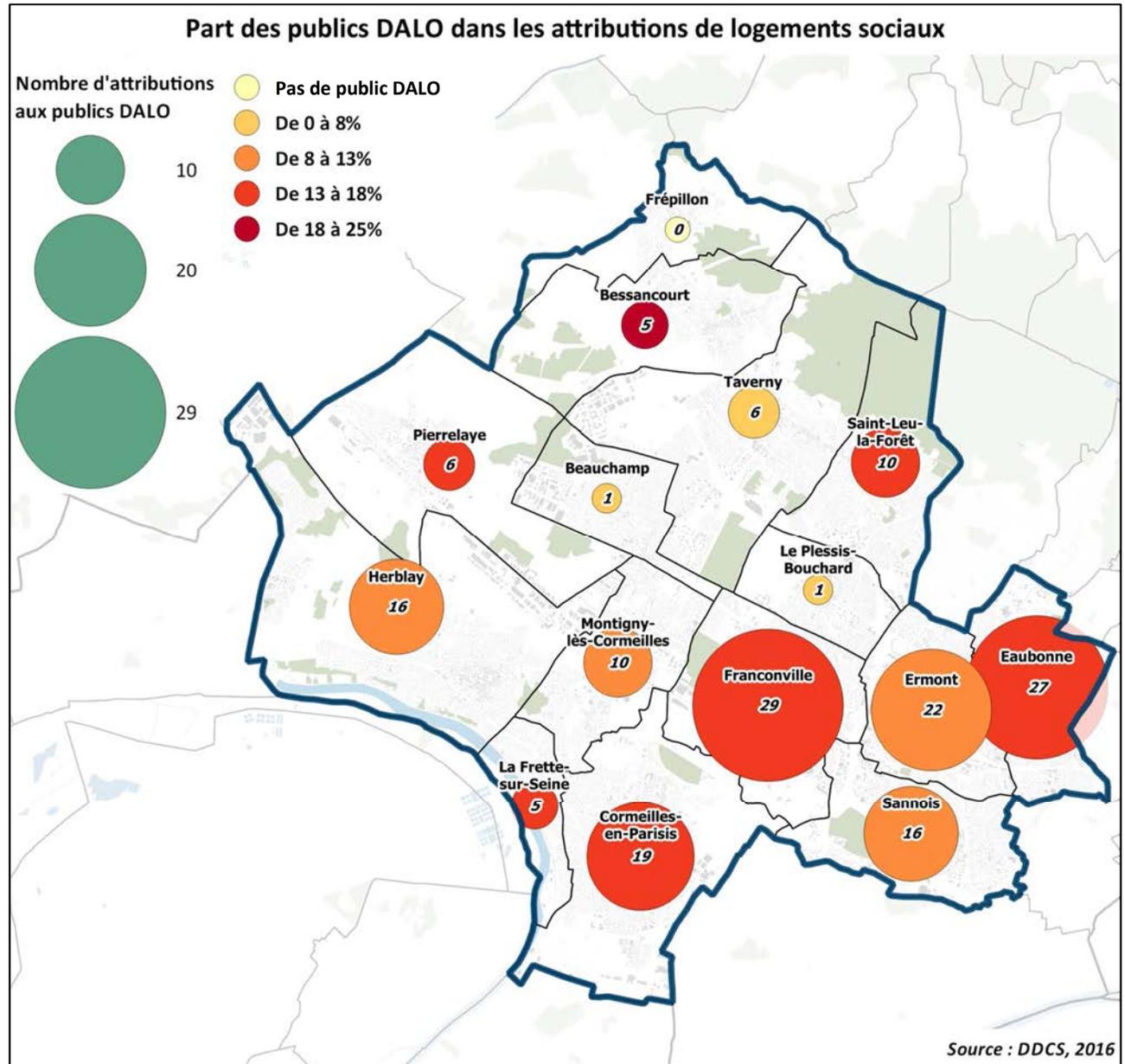
Une part importante des attributions de Bessancourt et Pierrelaye est consacrée aux publics prioritaires, cependant les volumes concernés sont plus faibles qu'à Eaubonne, Franconville ou Ermont notamment.



Concernant l'accueil dans le parc locatif social des ménages relevant de la loi DALO communautaire, Bessancourt se démarque par une part élevée (25%) mais cela ne concerne que 5 ménages.

Plus généralement, les volumes d'attributions de ces ménages sont généralement fonction de la mobilité dans le parc social (qui génère l'essentiel des capacités d'attribution), en particulier au sein du contingent de l'Etat.

Ce point sera à approfondir dans le cadre de l'installation en cours de la Conférence intercommunale du logement (CIL) et des travaux visant à rédiger la Convention intercommunale d'attribution (CIA)



Points clés :

- Des difficultés socio-économiques relativement circonscrites aux QPV dont 3 sont particulièrement décrochés la Mare des Noues (Franconville), Les Pins (Taverny), les Naquettes (Herblay).
- Malgré une prise en charge efficiente des publics prioritaires, un effort est à réaliser concernant le public DALO.

7. Diversifier et adapter l'offre en logements et en hébergement logement pour répondre aux besoins spécifiques ?

La Communauté d'agglomération Val Parisis satisfait aux obligations légales en matière de places d'hébergement (ratio d'une place d'hébergement pour 1 000 habitants respecté - loi du 25/03/2009 art. 69).

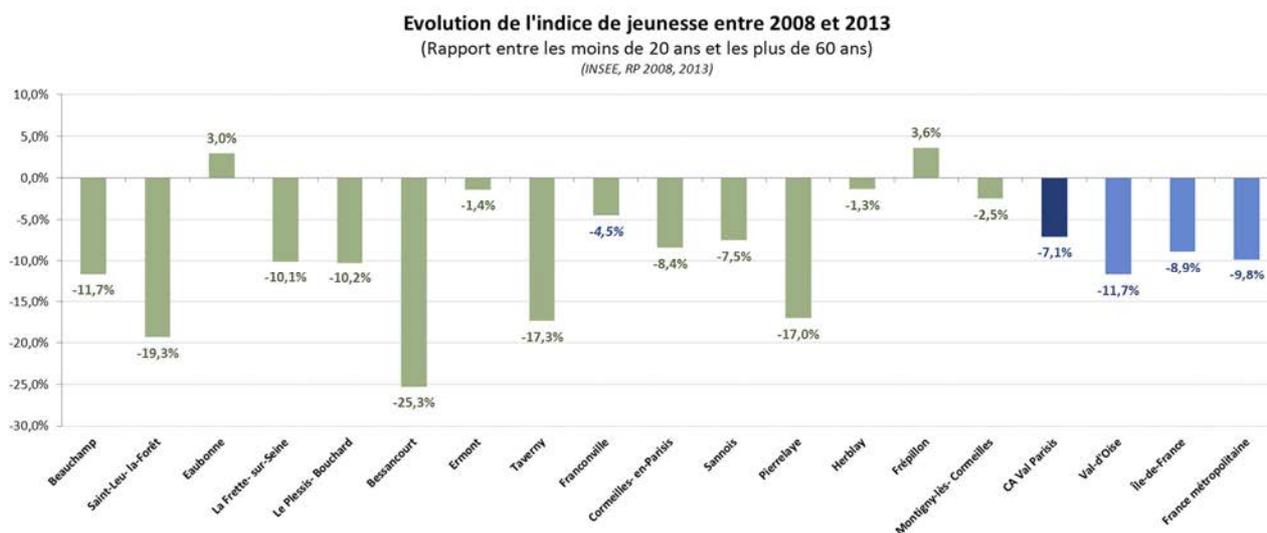
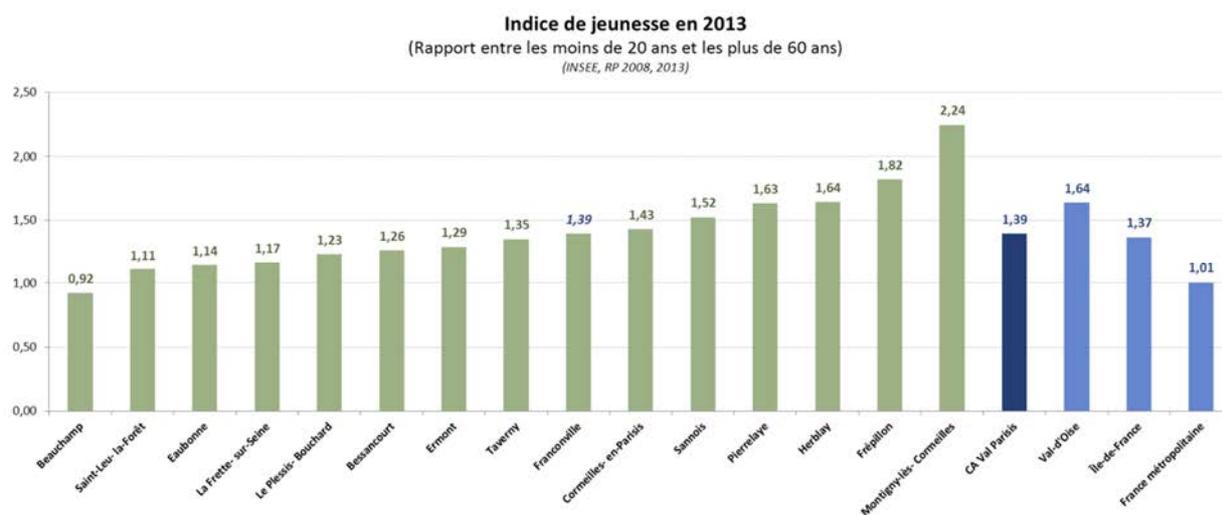
7.1 Anticiper le phénomène de vieillissement de la population

- Un territoire à la population désormais moins « jeune » que le reste du Val-d'Oise et la région Ile-de-France, un vieillissement qui s'accélère

On observe un phénomène de vieillissement de la population sur le territoire communautaire, ce phénomène d'ampleur nationale est plus marqué sur le Val Parisis qu'aux échelles régionales et nationales, mais sensiblement moins qu'à l'échelle départementale. Par ailleurs, deux communes voient leur population rajeunir entre 2008 et 2013 : Euabonne et Frépillon.

Ce vieillissement se caractérise par deux mouvements :

- l'augmentation des populations les plus âgées,
- et en parallèle par la baisse du nombre de jeunes sur le territoire (cf. partie suivante).



D'un point de vue statistique, la catégorie des personnes âgées peut être divisée en deux tranches d'âge ne répondant pas aux mêmes besoins en matière de logement :

- les 60-74 ans, dont certaines personnes sont encore actives professionnellement, sont encore peu concernés par la question de la dépendance,
- les 75 ans et plus, pour une partie desquels la question du maintien à domicile *via* une adaptation du logement ou du placement en structure d'hébergement dédié se pose.

Entre 2008 et 2013, les 60-74 ans ont progressé de manière assez rapide, +2,2% par an (soit 600 personnes âgées de 60 à 74 ans supplémentaires par an), ce rythme est un peu moins élevé que pour le Val-d'Oise (+3,3% /an) et les référents régionaux et nationaux (+2,7%).

La commune de Beauchamp est particulièrement touchée par ce phénomène, plus de 16% de sa population se situe dans la tranche d'âge des 60-74 ans, ainsi que La Frette-sur-Seine (14%).

A contrario, la commune de Montigny-lès-Cormeilles a une part de sa population âgée de 60 à 74 ans en dessous des 10% (9,5%).

Les communes de Bessancourt, Pierrelaye, Saint-Leu-la-Forêt, Sannois et Le Plessis-Bouchard ont connu une forte augmentation de leur population âgée de 60 à 74 ans (entre +3,5% et +5,4%/an).

	En 2008		En 2013		Taux d'évolution annuel des 60-74 ans 2008-2013
	60-74 ans	% des 60-74 ans	60-74 ans	% des 60-74 ans	
Beauchamp	1304	14,8%	1414	16,1%	1,6%
Bessancourt	738	10,2%	878	13,3%	3,5%
Cormeilles-en-Parisis	2514	11,2%	2744	11,7%	1,8%
Eaubonne	2896	12,2%	2995	12,2%	0,7%
Ermont	3212	11,6%	3386	12,1%	1,1%
Franconville	3718	11,2%	3981	11,9%	1,4%
Frépillon	320	12,0%	362	12,0%	2,5%
Herblay	2968	11,4%	3213	11,7%	1,6%
La Frette-sur-Seine	573	12,6%	664	14,4%	3,0%
Le Plessis-Bouchard	857	11,2%	1030	12,8%	3,7%
Montigny-lès-Cormeilles	1747	9,2%	1929	9,5%	2,0%
Pierrelaye	730	9,4%	949	11,6%	5,4%
Saint-Leu-la-Forêt	1667	11,4%	2023	13,4%	3,9%
Sannois	2581	10,0%	3109	11,7%	3,8%
Taverny	2845	10,8%	3289	12,7%	2,9%
CA Val Parisis	28670	11,1%	31967	12,1%	2,2%
Val-d'Oise	117759	10,1%	138344	11,6%	3,3%
Île-de-France	1274010	10,9%	1454805	12,2%	2,7%
France métropolitaine	8331186	13,4%	9539804	15,0%	2,7%

Source : INSEE, RP 2008, 2013

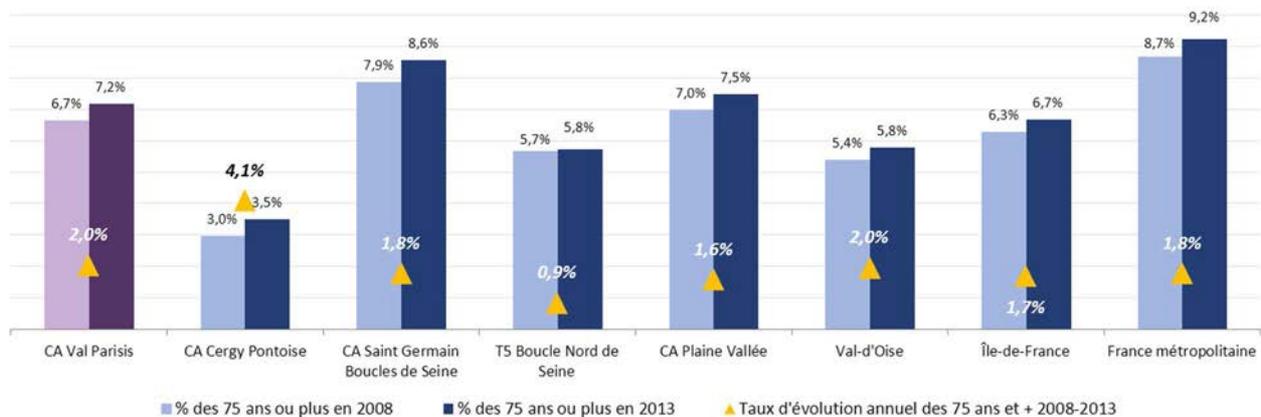
L'évolution des 75 ans et plus a été du même ordre, +2% /an (soit 365 personnes âgées de 75 ans et plus supplémentaires chaque année). Ce rythme, égal à celui du Val-d'Oise, est tout de même supérieur à ceux de l'Île-de-France et de la France métropolitaine.

Cette attractivité auprès des plus âgés (cf. solde migratoire par tranche d'âge) s'explique en très grande partie par le bon équipement du territoire en structures d'hébergement dédié.

	En 2008		En 2013		Taux d'évolution annuel des 75 ans ou plus 2008-2013
	75 ans ou plus	% des 75 ans	75 ans ou plus	% des 75 ans ou plus	
Beauchamp	715	8,1%	816	9,3%	2,7%
Bessancourt	393	5,4%	465	7,1%	3,4%
Cormeilles-en-Parisis	1388	6,2%	1594	6,8%	2,8%
Eaubonne	2451	10,3%	2572	10,5%	1,0%
Ermont	2172	7,9%	2263	8,1%	0,8%
Franconville	2123	6,4%	2283	6,8%	1,5%
Frépillon	116	4,4%	148	4,9%	4,9%
Herblay	1404	5,4%	1610	5,9%	2,8%
La Frette-sur-Seine	306	6,7%	321	6,9%	1,0%
Le Plessis-Bouchard	581	7,6%	657	8,2%	2,5%
Montigny-lès-Cormeilles	737	3,9%	891	4,4%	3,9%
Pierrelaye	396	5,1%	460	5,6%	3,1%
Saint-Leu-la-Forêt	1133	7,7%	1334	8,8%	3,3%
Sannois	1670	6,4%	1645	6,2%	-0,3%
Taverny	1593	6,0%	1945	7,5%	4,1%
CA Val Parisis	17177	6,7%	19004	7,2%	2,0%
Val-d'Oise	62964	5,4%	69389	5,8%	2,0%
Île-de-France	733957	6,3%	799073	6,7%	1,7%
France métropolitaine	5389101	8,7%	5889474	9,2%	1,8%

Source : INSEE, RP 2008, 2013

Part des habitants de 75 ans et plus 2008-2013
(INSEE, RP 2008, 2013)



- **Un enjeu d'adaptation des logements notamment au sein du parc privé**

Le parc de résidences principales de la Communauté d'agglomération Val Parisis est caractérisé par la part importante que représente le parc privé (79% du parc de résidences principales) et plus particulièrement les résidences principales en propriété occupante (63%). Le parc occupé par des personnes de 65 ans et plus reprend les mêmes caractéristiques. En effet, plus de 77% d'entre eux sont propriétaires et 6% sont locataires du parc locatif privé. Seuls 15%

sont locataires du parc social, une part moins importante qu'à l'échelle départementale (18%) et régionale (20%).

Les communes de Frépillon, La Frette-sur-Seine et Le Plessis-Bouchard ont une part très élevée de 65 ans et plus propriétaires (plus de 90%). Alors que les communes de Bessancourt, Ermont, Franconville, Montigny-lès-Cormeilles, Pierrelaye et Sannois comptent des statuts d'occupation plus diversifiés, entre 25 et 35% des 65 ans et plus y sont locataires (privé et social confondus), en lien avec l'ensemble des statuts d'occupation plus diversifiés sur ces communes.

	Les 65 ans et plus			
	Propriétaires	Locataires du secteur privé	Locataires du secteur HLM	Autres*
Beauchamp	84,7%	2,7%	11,9%	0,7%
Bessancourt	70,3%	3,4%	25,9%	0,5%
Cormeilles-en-Parisis	83,0%	7,3%	7,6%	2,1%
Eaubonne	80,0%	5,5%	12,4%	2,0%
Ermont	64,3%	7,2%	27,4%	1,0%
Franconville	71,9%	8,1%	19,0%	0,9%
Frépillon	92,0%	2,4%	3,6%	2,0%
La Frette-sur-Seine	93,8%	4,7%	0,2%	1,3%
Herblay	83,4%	6,0%	9,3%	1,3%
Montigny-lès-Cormeilles	73,7%	3,4%	21,3%	1,6%
Pierrelaye	65,5%	15,5%	17,2%	1,9%
Le Plessis-Bouchard	93,4%	3,5%	1,4%	1,7%
Saint-Leu-la-Forêt	89,1%	4,5%	5,6%	0,8%
Sannois	70,9%	6,7%	21,2%	1,2%
Taverny	81,2%	6,3%	11,5%	1,1%
CA Val Paris	77,5%	6,2%	15,0%	1,3%
Val-d'Oise	72,1%	7,7%	18,4%	1,8%
Ile de France	66,0%	11,6%	19,9%	2,5%
France métropolitaine	74,8%	11,6%	11,3%	2,4%

Source : INSEE, RP 2013 tableaux détaillés

* Logement meublé/chambre d'hôtel et logé gratuitement

On retrouve les propriétaires très majoritairement dans le parc individuel (72% des propriétaires occupants de 65 ans et plus sont propriétaires d'un logement individuel) et les locataires dans le parc collectif, ce qui tient à la structure du parc de logements global de l'Agglomération.

	Maisons	Appartements
Propriétaire	72,2%	27,8%
Locataire privé	16,8%	83,2%
Locataire HLM	5,3%	94,7%
Autres	49,5%	50,5%
Total	59,2%	40,8%

* Total maisons et appartements, la catégorie "Autres" n'est pas représentée ici car elle ne concerne que 2% des 65 ans et plus

Source : INSEE, RP 2013 tableaux détaillés

- **Des ménages aux revenus légèrement supérieurs à ceux du Val-d'Oise**

Les revenus médians mensuels par unité de consommation des personnes âgées vivant sur le territoire communautaire sont supérieurs au référent départemental et national pour les deux catégories d'âge ; ils sont également supérieurs au référent régional pour les 60-74 ans. Les revenus des 75 ans et plus sont inférieurs à ceux des 60-74 ans.

La situation n'est pas homogène selon les communes ; en effet, les personnes âgées de Montigny-lès-Cormeilles et Pierrelaye ont les revenus médians les plus faibles (inférieurs à la moyenne communautaire et départementale). Alors que les habitants de 60 ans et plus de La Frette-sur-Seine et Saint-Leu-la-Forêt ont les revenus les plus élevés parmi les communes et les référents.

	Revenu mensuel médian par UC en 2013	
	60-74 ans	75 ans ou plus
Beauchamp	2 531 €	2 196 €
Bessancourt	2 372 €	1 894 €
Cormeilles-en-Parisis	2 551 €	2 239 €
Eaubonne	2 494 €	2 212 €
Ermont	2 089 €	2 010 €
Franconville	2 182 €	1 998 €
Frépillon	2 589 €	2 040 €
Herblay	2 491 €	2 153 €
La Frette-sur-Seine	2 854 €	2 587 €
Le Plessis-Bouchard	2 606 €	2 171 €
Montigny-lès-Cormeilles	1 842 €	1 781 €
Pierrelaye	1 984 €	1 749 €
Saint-Leu-la-Forêt	2 612 €	2 397 €
Sannois	2 038 €	1 873 €
Taverny	2 320 €	2 125 €
CA Val Parisi*	2 305 €	2 077 €
Val-d'Oise	2 023 €	1 921 €
Île-de-France	2 136 €	2 088 €
France métropolitaine	1 895 €	1 628 €

Source : INSEE-DGFIP, 2013

* Moyenne pondérée des revenus par commune

- **Un territoire bien doté en structure d'hébergement dédié**

Avec 29 structures d'hébergement, dont 20 EHPAD, totalisant 2 378 places, la Communauté d'agglomération est bien pourvue en offre d'hébergement⁷ dédiée aux personnes âgées dépendantes ou non.

Cette offre représente un taux d'équipement de 125 places pour 1 000 habitants âgés de 75 ans et plus, soit un peu moins que le Val-d'Oise mais nettement supérieur au niveau d'équipement régional.

⁷ Sont comptabilisées les places en hébergement temporaire et permanent. Les places en accueil de jour ne sont pas comptabilisées dans ce tableau.

	Type de structure	Nombre total de places	Total de places par commune	Nombre d'habitants âgés de 75 ans et plus	Taux d'équipement (pour 1 000 hab. âgés de 75 ans et plus)
Beauchamp	Résidences autonomie	35	35	816	42,9
Bessancourt	EHPA	19	80	465	172,0
	Résidences autonomie	61			
Cormeilles-en-Parisis	EHPAD	208	462	1594	289,8
	EHPAD	80			
	EHPAD	109			
	EHPAD	65			
Eaubonne	EHPAD	104	372	2572	144,6
	EHPAD	84			
	Résidences autonomie	81			
	EHPAD	103			
Ermont	EHPAD	72	145	2263	64,1
	Résidences autonomie	73			
Franconville	EHPAD	120	327	2283	143,2
	Résidences autonomie	74			
	EHPAD	133			
Herblay	EHPAD	98	178	1610	110,5
	Résidences autonomie	80			
Le Plessis-Bouchard	EHPAD	108	108	657	164,5
Montigny-lès-Cormeilles	EHPAD	90	129	891	144,7
	EHPAD	39			
Pierrelaye	EHPAD	24	24	460	52,1
Saint-Leu-la-Forêt	EHPAD	60	134	1334	100,5
	EHPAD	74			
Sannois	Résidences autonomie	76	76	1645	46,2
Taverny	EHPAD	60	308	1945	158,3
	Résidences autonomie	77			
	EHPAD	93			
	EHPAD	78			
CA Val Parisis		2378	2378	19004	125,1
Val-d'Oise			9285	69389	133,8
Ile-de-France			89641	799073	112,2

Source : FINESS, 2016

Points clés :

- Un accroissement de la population âgée qui va se poursuivre dans les six prochaines années, engendrant des besoins en adaptation des logements à la perte d'autonomie au sein du parc social et du parc privé.
- Un territoire bien doté en structures d'accueil des personnes âgées notamment dépendantes, ainsi qu'en places habilitées à l'aide sociale.

7.2 Les jeunes

- **En parallèle du vieillissement de la population, le territoire est confronté au départ des jeunes de moins de 30 ans**

Le Val Parisis, avec un indice de jeunesse de 1,39 en 2013, est un territoire jeune ; néanmoins il a connu une baisse de sa population des moins de 30 ans depuis 2008. Cette perte concerne essentiellement la tranche d'âge des 15-24 ans. Cette tendance est un peu moins marquée que dans le Val-d'Oise mais plus qu'en Ile-de-France.

	Les 15-29 ans			Taux d'évolution annuel des 15-29 ans 2008-2013
	en 2008	en 2013	% en 2013	
Beauchamp	1514	1481	16,8%	-0,4%
Bessancourt	1610	1141	17,3%	-6,7%
Cormeilles-en-Parisis	4247	4295	18,3%	0,2%
Eaubonne	4294	4526	18,4%	1,1%
Ermont	5497	5462	19,5%	-0,1%
Franconville	6901	6555	19,6%	-1,0%
Frépillon	475	529	17,5%	2,2%
Herblay	5015	5005	18,3%	0,0%
La Frette-sur-Seine	762	758	16,4%	-0,1%
Le Plessis-Bouchard	1300	1390	17,3%	1,4%
Montigny-lès-Cormeilles	3925	4170	20,5%	1,2%
Pierrelaye	1725	1700	20,8%	-0,3%
Saint-Leu-la-Forêt	2616	2748	18,2%	1,0%
Sannois	5272	4977	18,7%	-1,1%
Taverny	5322	4735	18,2%	-2,3%
CA Val Parisis	50474	49470	18,7%	-0,4%
Val-d'Oise	246933	239959	20,1%	-0,6%
Île-de-France	2452444	2427448	20,3%	-0,2%
France métropolitaine	11676749	11451444	18,0%	-0,4%

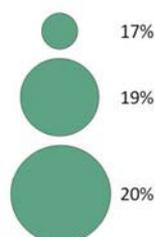
Source : INSEE, RP 2008, 2013

On peut distinguer 4 profils de communes :

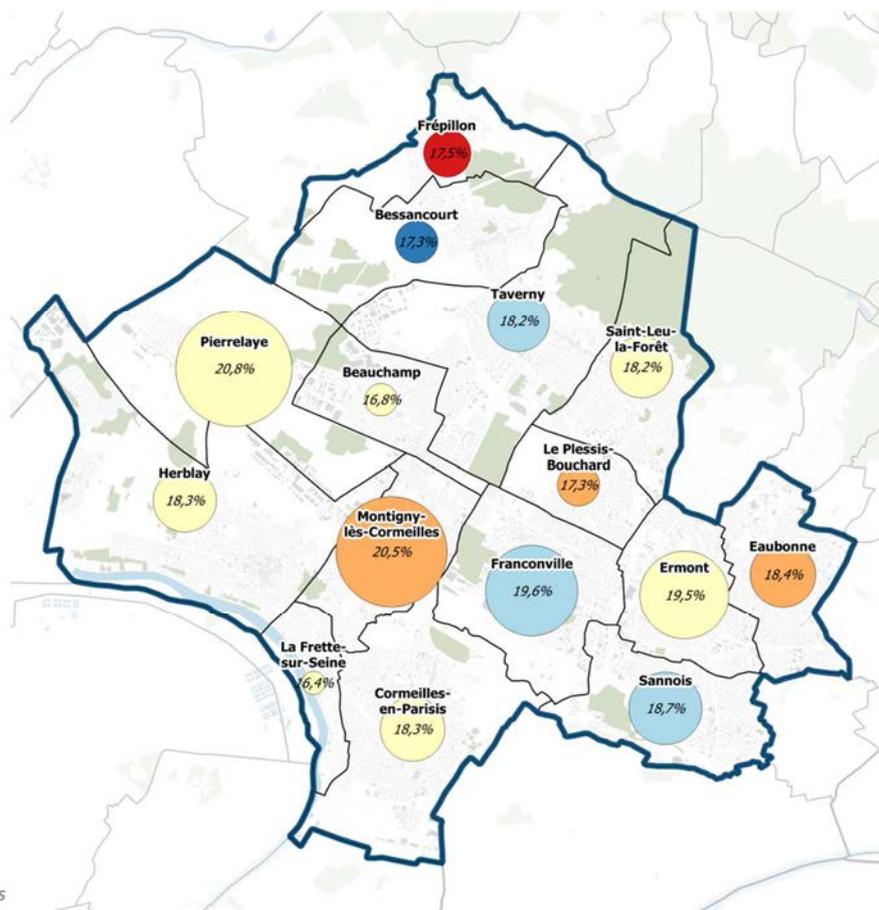
- Celles ayant une part de 15-29 ans plus faible que la moyenne communautaire et un taux d'évolution négatif sur la dernière décennie. C'est particulièrement le cas de Bessancourt qui connaît un phénomène plus marqué de vieillissement de sa population ;
- Celles ayant une part de 15-29 ans inférieure à la moyenne communautaire mais dont l'évolution a été très importante entre 2008 et 2013, notamment Frépillon ;
- Celles ayant une part de 15-29 ans égale ou supérieure à la moyenne communautaire et une légère baisse à l'instar de l'ensemble de la CA : Cormeilles-en-Parisis, Herblay, et Saint-Leu-la-Forêt.
- Celles ayant une part de 15-29 ans égale ou supérieure à la moyenne communautaire avec une évolution à la hausse comme Montigny-lès-Cormeilles, Eaubonne.

Part et évolution des 15-29 ans 2008-2013

Part des 15-29 ans en 2013



Evolution de la part des 15-29 ans 2008-2013



Au sein de cette tranche d'âge, on peut distinguer 3 groupes :

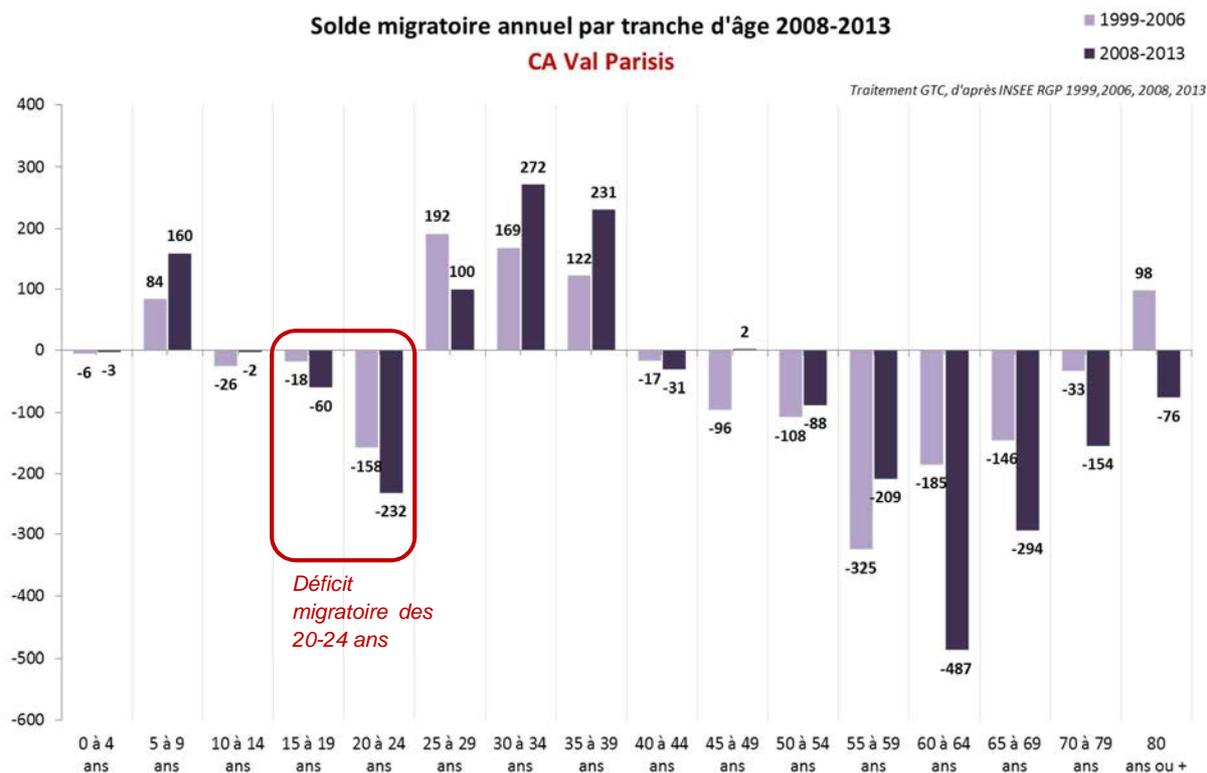
- les 15-19 ans, dont la grande majorité n'est pas encore en étude post-bac et vivent chez leurs parents ;
- les 20-24 ans, dans lequel 2 sous-groupes se distinguent :
 - o les étudiants, qui, si leur lieu d'études est en Ile-de-France restent très majoritairement vivre chez leurs parents ;

- les jeunes entrant dans la vie active, qui n'ont pas toujours une situation d'emploi stable (stage, Contrat à Durée Déterminée...) mais qui souhaitent accéder à un logement autonome ;
- les 25-29 ans, en fin d'études ou jeunes actifs.

Ces différentes tranches d'âge sont réparties de façon assez homogène sur l'ensemble de la Communauté d'agglomération ; excepté pour les villes de Beauchamp, Frépillon et Saint-Leu-la-Forêt, qui comptent moins de 25-29 ans, et Franconville qui à l'inverse compte moins de 15-19 ans.

	15-19 ans en 2013	20-24 ans en 2013	25-29 ans en 2013	% des 15-19 ans en 2013	% des 20-24 ans en 2013	% des 25-29 ans en 2013
Beauchamp	566	481	434	6,4%	5,5%	4,9%
Bessancourt	428	377	336	6,5%	5,7%	5,1%
Cormeilles-en-Parisis	1466	1432	1397	6,3%	6,1%	6,0%
Eaubonne	1590	1516	1420	6,5%	6,2%	5,8%
Ermont	1751	1763	1947	6,3%	6,3%	6,9%
Franconville	1909	1989	2656	5,7%	6,0%	8,0%
Frépillon	219	162	147	7,3%	5,4%	4,9%
Herblay	1837	1516	1653	6,7%	5,5%	6,0%
La Frette-sur-Seine	268	246	244	5,8%	5,3%	5,3%
Le Plessis-Bouchard	490	451	449	6,1%	5,6%	5,6%
Montigny-lès-Cormeilles	1317	1367	1485	6,5%	6,7%	7,3%
Pierrelaye	572	548	580	7,0%	6,7%	7,1%
Saint-Leu-la-Forêt	940	1065	743	6,2%	7,1%	4,9%
Sannois	1621	1517	1839	6,1%	5,7%	6,9%
Taverny	1630	1523	1582	6,3%	5,9%	6,1%
CA Val Parisis	16605	15953	16912	6,3%	6,0%	6,4%
Val-d'Oise	79603	80726	79630	6,7%	6,8%	6,7%
Île-de-France	725849	814094	887505	6,1%	6,8%	7,4%
France métropolitaine	3825530	3794332	3831582	6,0%	6,0%	6,0%

Source : INSEE, RP 2013



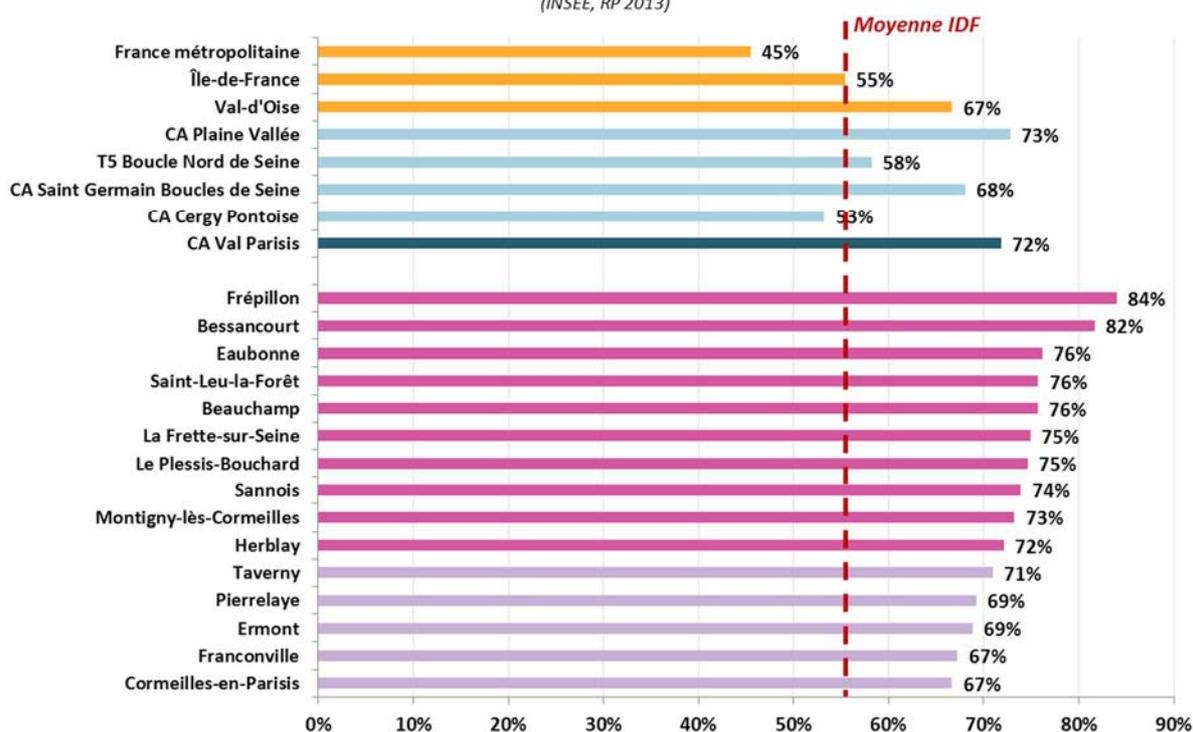
- **Une moindre décohabitation des jeunes pour le Val Parisis que pour l'Ile-de-France...**

... En particulier des « 20-24 ans »

Près de 72% des 20-24 ans vivant sur le territoire communautaire habitent chez leurs parents, cette part bien plus élevée que pour l'Ile-de-France (55%) l'est aussi dans une moindre mesure que la moyenne départementale (67%). **Ce résultat plus élevé que la tendance régionale ne reflète pas une réelle tension sur les potentielles décohabitations. En effet, sur cette tranche d'âge il n'est pas rare que les enfants souvent en études supérieures restent vivre chez leurs parents (notamment en Ile-de-France du fait d'une offre d'enseignement variée et d'une facilité de se déplacer).**

Part des 20-24 ans vivant chez leurs parents en 2013

(INSEE, RP 2013)



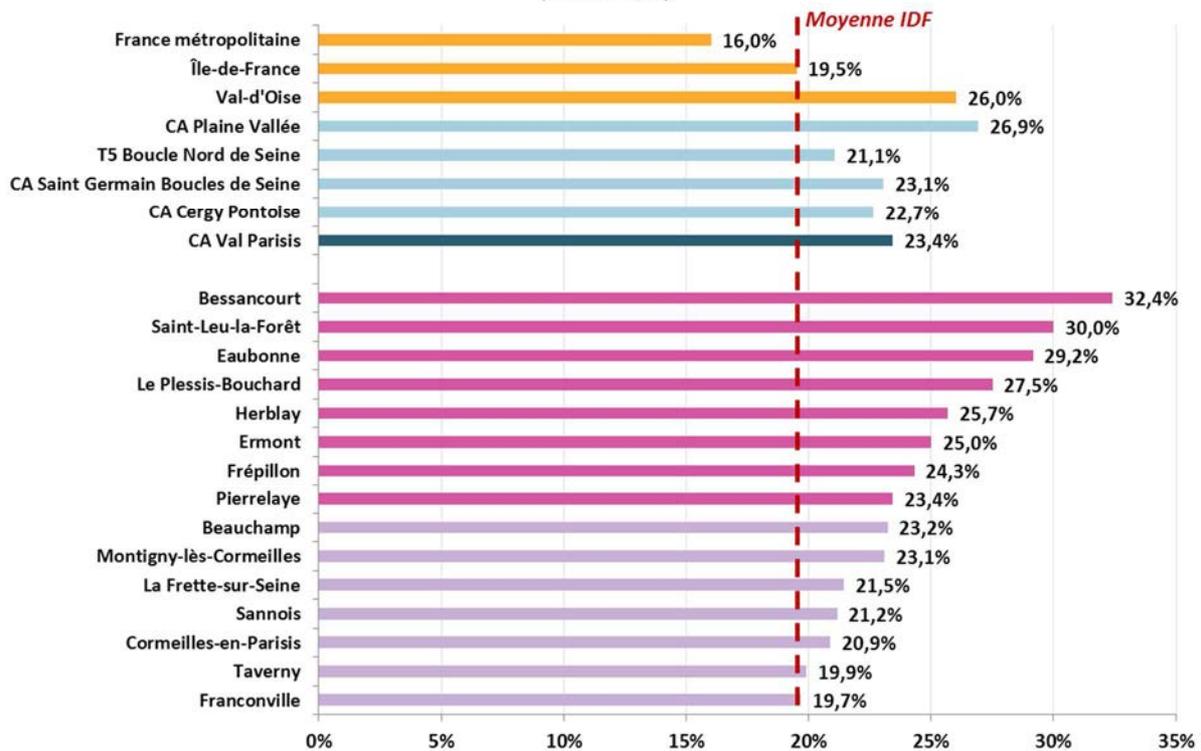
... Mais également, et de façon plus préoccupante, des « 25-29 ans »

A l'échelle du Val Parisis, 23% des 25-29 ans vivent encore chez leurs parents, c'est 5 points de plus qu'à l'échelle francilienne, mais le phénomène est moins marqué qu'à l'échelle du Val-d'Oise (26%).

Les situations communales sont variées : Taverny et Franconville rencontrent moins de difficultés à satisfaire ces besoins en décohabitation ; a contrario Bessancourt et Saint-Leu-la-Forêt rencontrent plus de difficultés et ont des taux de 25-29 ans vivant chez leurs parents similaires à ceux de communes de 1^{ère} couronne francilienne.

Part des 25-29 ans vivant chez leurs parents en 2013

(INSEE, RP 2013)



La faible proportion de logements locatifs, en particulier privés, et de petits logements (les deux étant généralement liés) expliquent sans doute pour partie ces difficultés de décohabitation sur le territoire. De plus, la part importante de grands logements la présence de pôles universitaires à proximité (géographique ou en transports) facilitent des cohabitations plus longues et dans de meilleures conditions.

... Alors que pour la moitié, les conditions d'emploi des 25-29 ans permettraient l'accès à un logement autonome pour la majorité d'entre eux

Plus des deux tiers des 25-29 ans non décohabitants sont hébergés chez des parents propriétaires (70%). Près d'un tiers sont hébergés chez des parents locataires (23% dans le parc social, 6% dans le parc privé) où les situations de suroccupation peuvent être plus nombreuses que dans le parc en propriété occupante.

Pour près de la moitié des 25-29 ans (48%) encore hébergés chez leurs parents, leur condition d'emploi leur permettrait d'être en capacité d'accéder à un logement autonome car ils disposent d'un CDI ou équivalent. Et 10% de ces 25-29 ans ont un emploi à durée limitée et pourraient aussi prétendre à un logement autonome.

	Propriétaire	Locataire du privé	Locataire HLM	Locataire meublé ou chambre d'hôtel	Logé gratuit.	Tout statut d'occupation confondu	En %
Emplois sans limite de durée, CDI, titulaire de la fonction publique	1213	66	341	11	17	1647	48%
Autres emplois à durée limitée, CDD, contrat court, vacataire...	246	29	92	4	5	376	10%
Elèves, étudiants, stagiaires non rémunéré de 14 ans ou plus	136	25	37	0	0	198	5%
Chômeurs	570	61	212	0	9	852	23%
Autres (stagiaires rémunérés, intérim, non-salariés, inactifs...)	344	24	120	0	7	494	14%
Toute situation par rapport à l'emploi confondue	2507	204	803	15	38	3567	100%
En %	70%	6%	23%	0%	1%	100%	

Source : INSEE, fichier détail individu 2012

- **Plus de la moitié des 20-29 ans du Val Parisis vivent en logement autonome**

Seulement 15% des jeunes de 20-29 ans vivant dans un logement autonome constituent un ménage d'une personne.

Plus de la moitié des 20-29 ans (55%) habitant sur le territoire du Val Parisis vit en logement autonome (soit près de 17 500 personnes). Parmi eux, 81% vivent dans un ménage de deux personnes ou plus (adulte d'un couple sans enfant / adulte d'un couple avec enfant / adulte d'une famille monoparentale / hors famille dans ménage de plusieurs personnes qui peut être de la colocation).

On observe une surreprésentation des couples sans enfant à Cormeilles-en-Parisis (42%), Le Plessis-Bouchard (47%) et Saint-Leu-la-Forêt (41%) par rapport à la Communauté d'agglomération (34%).

Les jeunes familles sont plus présentes sur les communes d'Eaubonne (41%) et Montigny-lès-Cormeilles (49%) où l'offre locative sociale est plus développée (pour Montigny-lès-Cormeilles).

Il est à noter une légère surreprésentation des familles monoparentales à Franconville (5%) et Montigny-lès-Cormeilles (6%), deux communes ayant un parc locatif développé et une part de surfaces moyennes (T3-T4) relativement importante.

En ce qui concerne la catégorie « Hors famille dans un ménage de plusieurs personnes », elle peut concerner en grande partie les jeunes vivants en colocation, sur le territoire de la Communauté d'agglomération, 16% des 20-29 ans sont concernés.

Situation familiale des 20-29 ans vivant dans un logement autonome						
	Adultes d'un couple sans enfant	Adultes d'un couple avec enfant(s)	Adultes d'une famille mono.	Hors famille dans ménage de plusieurs personnes	Personnes vivant seules	Personnes vivant hors ménage
Beauchamp	34%	21%	2%	12%	18%	14%
Bessancourt	26%	25%	1%	14%	22%	11%
Cormeilles-en-Parisis	42%	24%	3%	6%	24%	0%
Eaubonne	28%	37%	4%	18%	11%	2%
Ermont	36%	29%	4%	14%	14%	3%
Franconville	34%	33%	5%	10%	17%	1%
Herblay	38%	28%	4%	11%	16%	4%
Le Plessis-Bouchard	47%	26%	4%	11%	13%	0%
Montigny-lès-Cormeilles	24%	43%	6%	13%	8%	5%
Pierrelaye	26%	22%	4%	16%	12%	21%
Saint-Leu-la-Forêt	41%	26%	2%	13%	17%	2%
Sannois	35%	29%	3%	12%	17%	3%
Taverny	34%	36%	3%	12%	14%	2%
CA Val Parisis	34%	31%	4%	12%	16%	3%
Val-d'Oise	29%	29%	5%	16%	17%	4%

Source : INSEE, fichier détail individu 2012

Ils sont très majoritairement logés dans le parc privé soit en tant que locataires (57%) soit en tant que propriétaires (34%)

Les locataires du parc privé sont surreprésentés à Cormeilles-en-Parisis (53%) qui dispose d'un parc locatif privé avec une part de petites typologies (T1-T2) relativement importante. Alors que les communes de Bessancourt et Montigny-lès-Cormeilles ont une part faible de 20-29 ans locataires du privé. Là encore la structure du parc de résidences principales est une explication, leur parc locatif privé est peu développé.

Les propriétaires de 20-29 ans sont plus présents à Bessancourt (43%), et Le Plessis-Bouchard (53%), ces deux communes possèdent près d'¼ de T3 des leurs résidences principales en propriété occupante. *A contrario*, Cormeilles-en-Parisis, Ermont, Sannois et Pierrelaye comptent les parts les moins élevés de 20-29 ans propriétaires. Cormeilles-en-Parisis et Pierrelaye disposent d'une part moindre de petites et moyennes typologies en propriété occupante. Pour Ermont et Sannois, les prix de l'immobilier peuvent également être une explication.

Les locataires de 20-29 ans du parc social sont le plus présents là où l'offre est la plus développée, c'est-à-dire sur les communes de Montigny-lès-Cormeilles (36%), Ermont (26%) et Sannois (24%)⁸.

⁸ Le taux INSEE de résidences principales appartenant au parc locatif social est différent du taux SRU car ils ne relèvent pas des mêmes champs de définition d'un logement locatif social (l'INSEE ne comptabilise pas l'offre en hébergement dans son taux).

	Statut des 20 et 29 ans vivant en logement autonome					
	Propriétaire	Locataire du privé	Locataire HLM	Locataire d'un meublé ou d'une chambre d'hôtel	Logé gratuitement	Hors logement ordinaire
Beauchamp	32%	33%	13%	2%	5%	14%
Bessancourt	43%	25%	17%	0%	4%	11%
Cormeilles-en-Parisis	25%	53%	10%	10%	2%	0%
Eaubonne	39%	32%	23%	2%	2%	2%
Ermont	28%	37%	26%	3%	3%	3%
Franconville	39%	39%	18%	2%	2%	1%
Herblay	38%	38%	16%	2%	2%	4%
Le Plessis-Bouchard	53%	28%	11%	2%	6%	0%
Montigny-lès-Cormeilles	31%	23%	36%	1%	3%	5%
Pierrelaye	29%	28%	18%	2%	3%	21%
Saint-Leu-la-Forêt	39%	40%	14%	2%	4%	2%
Sannois	28%	40%	24%	2%	4%	3%
Taverny	38%	38%	17%	2%	4%	2%
CA Val Parisis	34%	37%	20%	3%	3%	3%
Val-d'Oise	30%	35%	23%	7%	3%	4%

Source : INSEE, fichier détail individu 2012

Plus des deux tiers des 20-29 ans ont un emploi

Sur la Communauté d'agglomération, 67% des 20-29 ont un emploi ; parmi eux, 72% sont employés en CDI (ou équivalent) et 13% en contrat à durée limitée. Parmi les 20-29 ans, 6 500 sont inactifs (sans emploi hors étudiants) soit 20%.

Le territoire du Val Parisis compte 13% d'élèves / étudiants âgés de 20 à 29 ans (soit 4 172 personnes). La Communauté d'agglomération peut être un territoire attractif pour l'installation d'étudiants du fait de sa proximité avec de grands pôles universitaires comme Cergy-Pontoise (mais qui dispose d'une offre de logements très développée à destination des étudiants) et Paris (à environ 30 minutes de transport chacun). Ces étudiants constitueraient une nouvelle population (venant d'autres communes d'Ile-de-France ou de Province).

Type d'activité des 20 et 29 ans vivant en logement autonome					
	Actifs ayant un emploi, y compris sous apprentissage ou en stage rémunéré	Chômeurs	Elèves, étudiants, stagiaires non rémunéré de 14 ans ou plus	Femmes ou hommes au foyer	Autres inactifs
Beauchamp	66%	12%	5%	2%	14%
Bessancourt	78%	10%	4%	7%	1%
Cormeilles-en-Parisis	84%	9%	2%	2%	2%
Eaubonne	77%	12%	6%	3%	2%
Ermont	77%	11%	4%	4%	3%
Franconville	79%	12%	3%	4%	3%
Herblay	78%	12%	3%	4%	4%
Le Plessis-Bouchard	88%	9%	4%	0%	0%
Montigny-lès-Cormeilles	68%	16%	4%	6%	6%
Pierrelaye	59%	16%	4%	10%	11%
Saint-Leu-la-Forêt	83%	9%	2%	2%	3%
Sannois	78%	10%	4%	4%	3%
Taverny	82%	12%	3%	3%	1%
CA Val Parisis	78%	12%	4%	4%	3%
Val-d'Oise	70%	13%	7%	5%	5%

Source : INSEE, fichier détail individu 2012

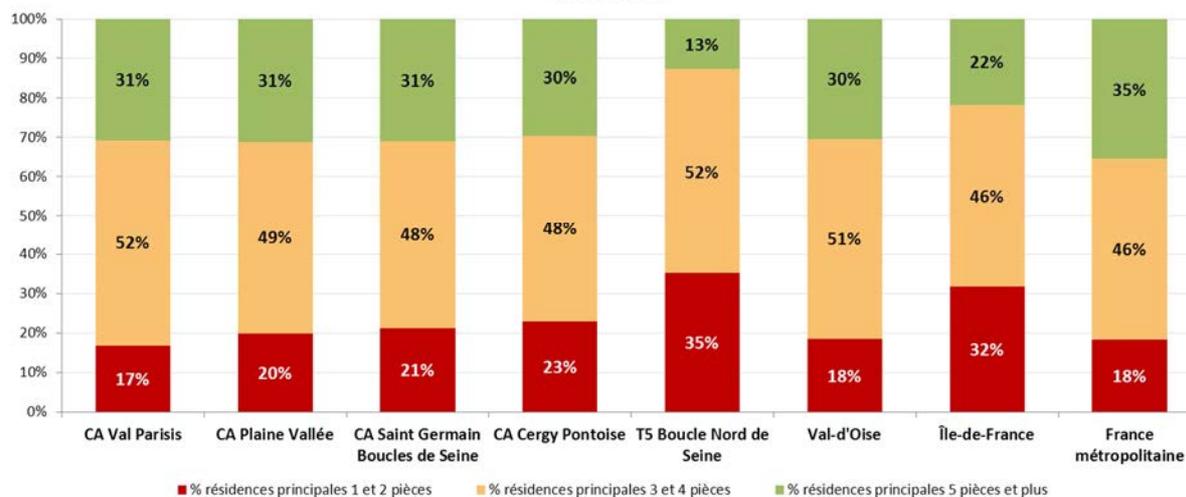
- **Quelle offre de logements à destination des moins de 30 ans sur le territoire ?**

Une offre sous-dimensionnée en petites typologies au regard de la tendance régionale...

Au sein du parc de résidences principales du Val Parisis, 17% sont des T1-T2, une part quasi-similaire à celle du Val-d'Oise (18%) mais nettement inférieure à celle de l'Île-de-France (32%).

Typologie des résidences principales en 2013

(INSEE, RP 2013)



Parmi les communes de l'Agglomération, trois types se distinguent :

- Eaubonne et La Frette-sur-Seine ont une faible part de T1-T2 (12%) et ont connu une évolution négative entre 1999 et 2010 pour cette typologie, beaucoup plus marquée à Eaubonne (-1,8%/an). Le peu d'offre en petites typologies ne permet pas de retenir ni d'attirer les populations les plus jeunes en âge d'accéder à un logement autonome.
- Neuf communes ont une part de T1-T2 inférieure à celle de la Communauté d'agglomération et une évolution positive entre 2008 et 2013. Il est à souligner la forte évolution du nombre de T1-T2 à Montigny-lès-Cormeilles (+9,5% /an), Frépillon (+6%/an) et dans une moindre mesure Beauchamp (+3%/an).
- Cormeilles-en-Parisis (22%), Franconville (22%), Pierrelaye (20%) et Sannois (20%) ont une part de petits logements supérieure à la part communautaire. Cormeilles-en-Parisis a connu une forte évolution du nombre de T1-T2 entre 2008 et 2013 (+5,2%/an), dont une partie est due à la création de structures d'hébergement ou de logements temporaires.

Les T1-T2				
	Nombre en 2008	Nombre en 2013	Part parmi les résidences principales en 2013	Taux d'évolution 2008-2013
Beauchamp	441	514	14,5%	3,1%
Bessancourt	330	401	15,1%	4,0%
Cormeilles-en-Parisis	1559	2004	21,9%	5,2%
Eaubonne	1293	1180	12,1%	-1,8%
Ermont	1804	1936	16,8%	1,4%
Franconville	2899	3059	22,0%	1,1%
Frépillon	85	112	10,4%	5,7%
Herblay	1423	1487	14,7%	0,9%
La Frette-sur-Seine	227	220	12,0%	-0,6%
Le Plessis-Bouchard	328	341	10,7%	0,8%
Montigny-lès-Cormeilles	661	1041	14,9%	9,5%
Pierrelaye	541	592	20,4%	1,9%
Saint-Leu-la-Forêt	827	851	14,1%	0,6%
Sannois	2039	2094	20,2%	0,5%
Taverny	1389	1550	15,0%	2,2%
CA Val Parisis	15 846	17 383	16,8%	1,9%
Val-d'Oise	74 368	83 065	18,5%	2,2%
Île-de-France	1 554 670	1 608 806	31,9%	0,7%
France métropolitaine	4 854 431	5 094 282	18,3%	1,0%

Source : INSEE, RP 2008, 2013

... Essentiellement sur le segment locatif, notamment privé

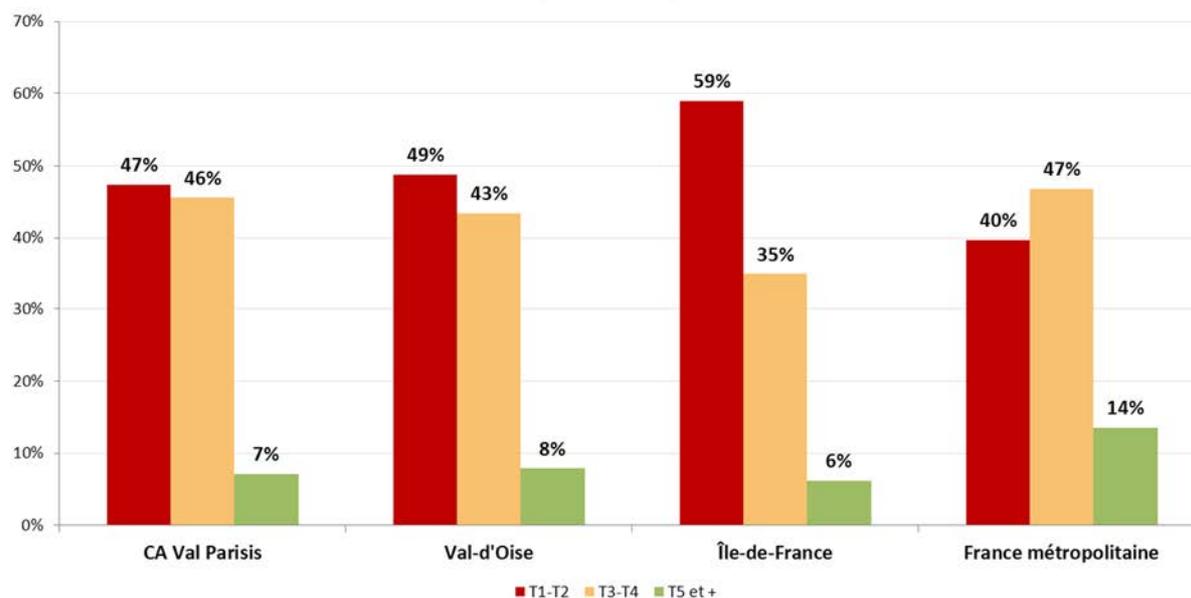
Sur la Communauté d'agglomération, 17 383 résidences principales sont des T1 ou T2 :

- 4 732 sont en propriété occupante, soit 27% des T1-T2 du territoire (Val-d'Oise :22%, Ile-de-France :22%, France : 19%) ;
- 4 684 sont occupées par des locataires du parc social, soit 27% des T1-T2 du territoire (Val-d'Oise : 28%, Ile-de-France : 20%) ;
- 6 960 d'entre elles sont occupées par des locataires du parc privé, soit 40% des T1-T2 du territoire (Val-d'Oise : 41%, Ile-de-France :43%, France : 49%).

Au sein des résidences principales du segment locatif privé, 47% sont des petites typologies ce qui est nettement inférieur à la tendance régionale (59%). Une des hypothèses d'explication pourrait être que les différents produits défiscalisés notamment des 1^{ères} générations, souvent de petites surfaces, n'ont pas connu un aussi grand succès que sur le reste de la région francilienne.

Répartition des logements en locatif privé par typologie

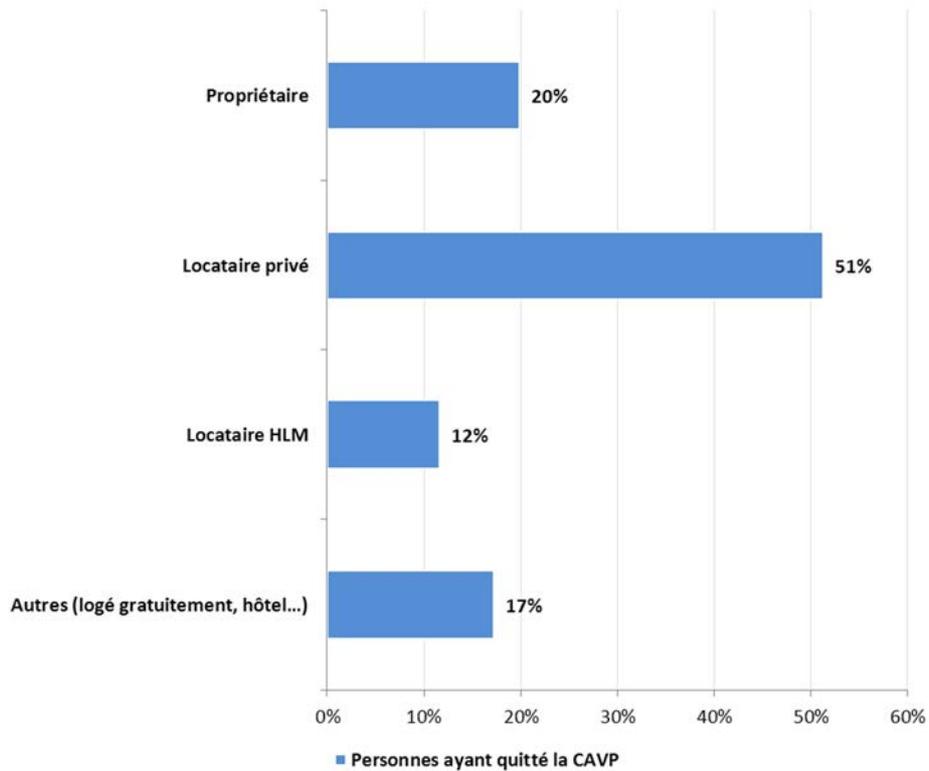
(INSEE, RP 2013)



	Les résidences principales du parc locatif privé en 2013		
	T1-T2	T3-T4	T5 et +
Beauchamp	46,9%	46,4%	6,7%
Bessancourt	57,1%	32,4%	10,6%
Cormeilles-en-Parisis	51,2%	41,0%	7,8%
Eaubonne	30,1%	60,0%	9,9%
Ermont	45,2%	48,4%	6,4%
Franconville	51,1%	45,2%	3,7%
Frépillon	46,2%	39,4%	14,4%
La Frette-sur-Seine	41,6%	44,9%	13,5%
Herblay	52,0%	39,2%	8,8%
Montigny-lès-Cormeilles	38,7%	55,5%	5,8%
Pierrelaye	58,3%	33,0%	8,7%
Le Plessis- Bouchard	42,6%	49,9%	7,5%
Saint-Leu-la-Forêt	50,8%	40,8%	8,4%
Sannois	50,2%	45,4%	4,5%
Taverny	45,9%	45,4%	8,7%
CA Val Parisis	47,3%	45,6%	7,1%
Val-d'Oise	48,8%	43,4%	7,8%
Île-de-France	58,9%	34,9%	6,2%
France métropolitaine	39,6%	46,8%	13,5%

Source : INSEE, RP 2013

Statut d'occupation des 20-29 ans ayant quitté la CAVP (INSEE, 2013)



Au vu des données du recensement INSEE 2013, la faiblesse de l'offre locative peut être une des raisons du départ du territoire des jeunes ménages.

Ainsi, 51% des 20-29 ans qui ont quitté, l'année précédente, l'ont fait pour un projet résidentiel dans le parc locatif privé et 20% pour accéder à la propriété.

Des prix de marché du locatif contrastés à l'échelle des communes impactant la possibilité des jeunes à se loger dans ce segment

	Prix des loyers (€/m ²)	
	Privé	Parc social
Beauchamp	N.R.	5,8 €
Bessancourt	N.R.	5,3 €
Cormeilles-en-Parisis	15,1 €	8,7 €
Eaubonne	14,5 €	6,7 €
Ermont	15,0 €	5,8 €
Franconville	14,3 €	5,9 €
Frépillon	N.R.	7,0 €
Herblay	14,5 €	7,3 €
La Frette-sur-Seine	N.R.	7,1 €
Le Plessis-Bouchard	N.R.	7,7 €
Montigny-lès-Cormeilles	13,5 €	6,8 €
Pierrelaye	N.R.	6,1 €
Saint-Leu-la-Forêt	14,4 €	6,8 €
Sannois	17,2 €	6,1 €
Taverny	13,9 €	6,2 €
CA LE PARISIS	14,7 €	6,4 €
CA VAL ET FORET	14,6 €	
Val-d'Oise	15,2 €	6,2 €
Île-de-France	19,1 €	6,6 €

Sources : CLAMEUR 2016, RPLS 2015 - Traitement GTC

N.R. : Non renseigné

Pour rappel, dans le locatif privé (environ 15€/m²) ou le locatif social (6,4€/m²), la Communauté d'agglomération a des prix du marché locatif semblables à ceux du département (respectivement 15,2€ et 6,2€/m²).

Avec 14,8€/m², moins d'un ménage de 2 personnes de moins de 30 ans sur peut louer un 55m². Le parc locatif privé de Cormeilles-en-Parisis (15,1€), Ermont (15€) et Sannois (17,2€) est donc peu accessible à la population jeune (moins de 30 ans).

Pour rappel : le parc locatif social du Val Parisis est composé de 3% de PLAI, 88% de PLUS et 8% de PLS et 1% de PLI.

En hébergement

Le territoire communautaire dispose de huit structures en capacité d'accueillir des jeunes, ce qui représente 851 places (soit 16,7 places pour 1 000 habitants âgés de 20 à 34 ans). Trois de ces structures sont plus spécifiquement dédiées aux jeunes :

- la résidence étudiante de Cormeilles-en-Parisis de 150 places, avec un prix moyen au m² entre 18 et 22€, cette offre peut être moins abordable que le locatif privé ;
- la résidence jeunes travailleurs d'Herblay de 106 places ;
- la résidence jeunes travailleurs de Taverny de 136 places ;

Soit 392 places spécifiquement dédiées à l'accueil des jeunes.

Il n'existe pas sur le territoire une offre « bon marché » (type résidences CROUS) à destination des étudiants, même si les résidences jeunes travailleurs peuvent accueillir une part d'étudiants, elle reste minime.

Commune	Type de structure	Nombre de places	Type de logements	Surface	Loyer/redevance	Commentaires
Cormeilles-en-Parisis	Résidence Sociale (ex FTM)	130	Chambre/studios		358-485 €	
	Résidence étudiante	150	T1 et T1bis	19 - 33m ²	410-602 €	6 logements adaptés aux PMR
Herblay	Résidence sociale FJT	106	Studios	20-24 m ²	553 €	Personnes seules, âgées de 18 à 35 ans, exerçant une activité professionnelle ou étudiants stagiaires rémunérés ou disposant d'un travail à temps partiel - Soumis à conditions de ressources PLAI
	Résidence Sociale	25	N.R.	N.R.	N.R.	
Le Plessis-Bouchard	Résidence Sociale	26	N.R.	N.R.	N.R.	
Montigny-lès-Cormeilles	Résidence Sociale (ex FTM)	187	Chambres individuelles	N.R.	N.R.	
Sannois	Résidence Sociale (ex FTM)	91	Studios	N.R.	422-490 €	
Taverny	Résidence sociale FJT	136	N.R.	N.R.	N.R.	18 à 30 ans - Personnes seules, couples, familles mono-parentales (1 enfant) - Logements accessibles aux personnes à mobilité réduite
Total	8 structures	851				

Source : FINESS 2017

- **Un public solvable**

Le graphique ci-dessous présente la distribution par décile des revenus mensuels, d'un ménage composé de deux personnes âgées de moins de 30 ans vivant sur le territoire du Parisis, croisée avec les plafonds de revenus 2014 pour accéder au parc social.

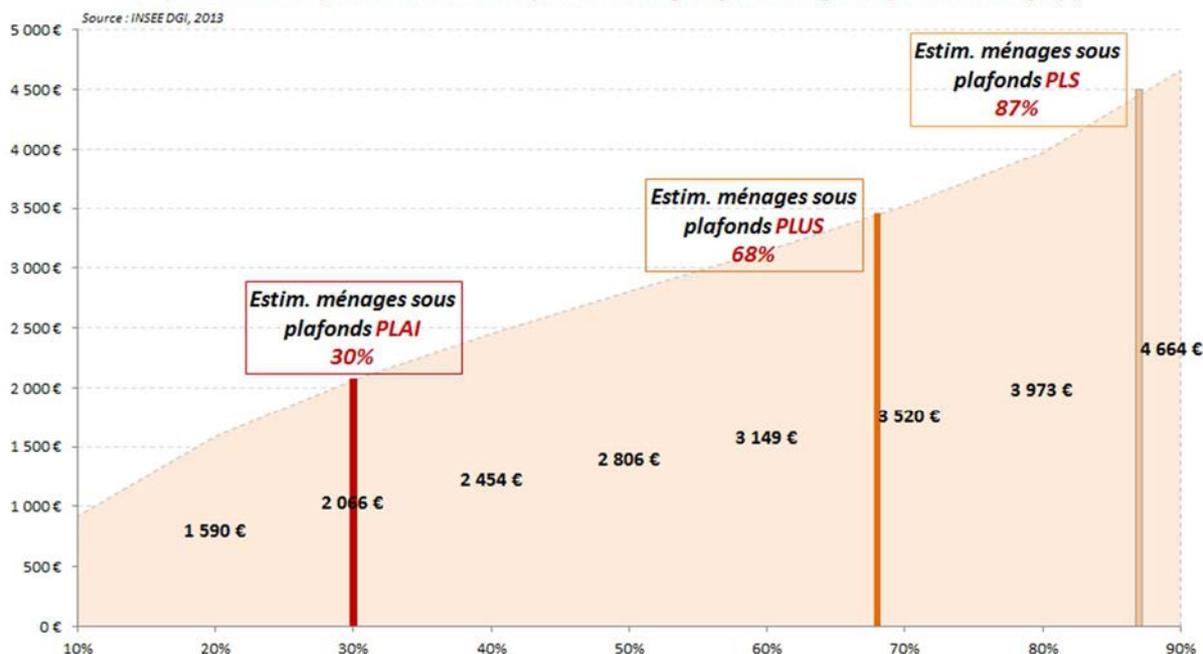
Il apparaît que :

- Les 30% des ménages les plus modestes (décile 1 à 3) peuvent prétendre à un logement locatif social PLAI, contre 38% pour les moins de 30 ans du Val-d'Oise ;
- Près de 40% des ménages (décile 3 à 7) peuvent prétendre à un logement PLUS, contre 74% pour le département ;
- Près de 20% des ménages (décile 7 à 9) peuvent prétendre à un logement PLS, ce type de logement est accessible à moins de 10% des ménages de moins de 30 ans du Val-d'Oise.

Sur le territoire, 87% des ménages de deux personnes âgées de moins de 30 ans peuvent prétendre entrer dans le parc locatif social.

CA Le Parisis*

Distribution des revenus et éligibilité aux différents types de logements locatifs sociaux des ménages de...
Trois personnes ou une personne seule avec une personne à charge ou jeune ménage sans personne à charge (1)



Traitements : GTC, 2017. * Les revenus utilisés pour ces simulations sont ceux de l'ex CA du Parisis, seules données disponibles au moment de la rédaction du présent document.

(1) Jeune ménage : couple marié (ou concubins cosignataires du bail) sans personne à charge, dont la somme des âges est au plus égale à 55 ans. Pour ces ménages, le plafond de ressources pris en compte est celui équivalent à un ménage de 3 personnes.

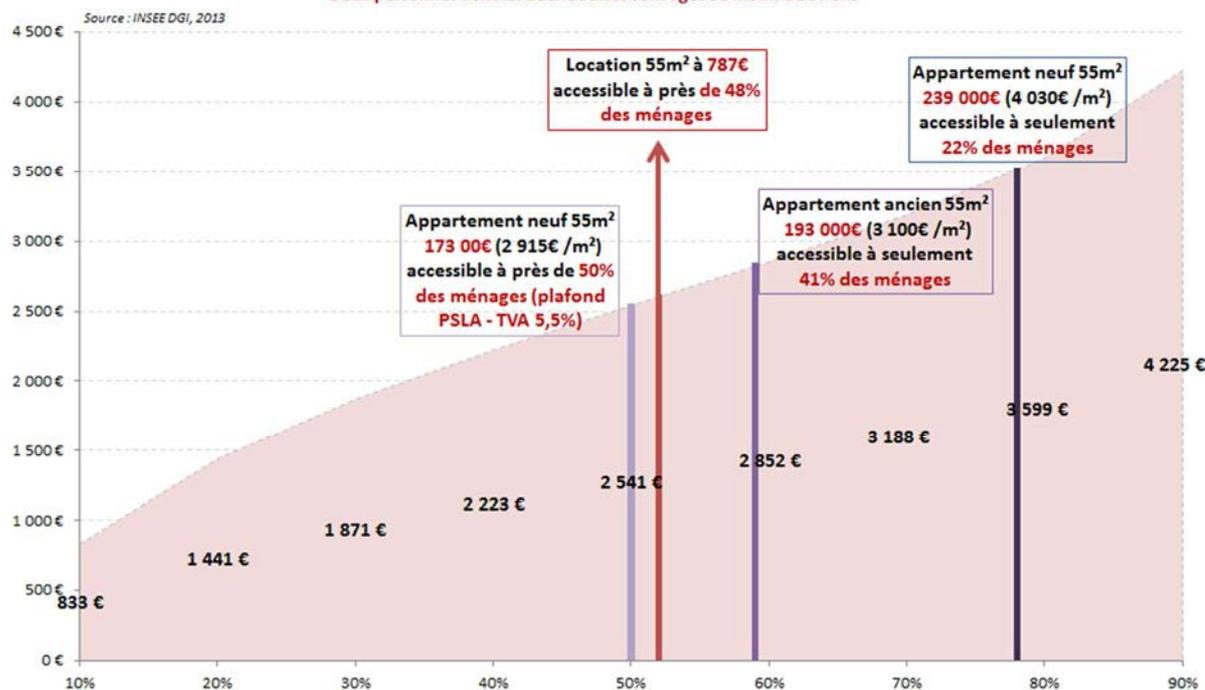
Le graphique ci-dessous est sur le même principe que le précédent mais il présente les capacités d'accès des ménages de deux personnes âgées de moins de 30 ans au parc privé à la fois sur le segment locatif que celui de l'accession (dans l'ancien et dans le neuf).

Il apparaît que :

- **48% des ménages** (du 5^e décile au 10^e décile) **sont en capacité de louer un appartement de 55 m²** (avec un loyer à 14,3€/m²), pour une partie de ces ménages une caution parentale peut être nécessaire ;
- **41% des ménages peuvent acheter un appartement ancien de 55m²** (prix de 3 100€/m²) ;
- **Seuls 22% des ménages peuvent accéder à la propriété dans le neuf** (appartement de 55m² à 4 030€/m², prix moyen constaté sur l'Agglomération) ;
- **Près de 50% des ménages de moins de 30 ans pourraient accéder à la propriété à 2 915€/m² pour un 55m² en PSLA**(en TVA 5,5%).

CA Le Parisis *

Distribution des revenus et capacités d'accès au parc privé des...
Deux personnes dont les deux adultes sont âgés de moins de 30 ans



Traitements : GTC, 2017. * Les revenus utilisés pour ces simulations sont ceux de l'ex CA du Parisis, seules données disponibles au moment de la rédaction du présent document.

Les ménages de deux personnes âgées de moins de 30 ans vivant sur le territoire communautaire sont solvables pour une large majorité d'entre eux pour accéder à un logement dans le parc locatif social (cf. ci-dessus) ou privé avec 48% de ces ménages pouvant louer un 55m² à 14,6€/m².

L'accèsion à la propriété concerne une partie plus restreinte de la population des 20-29 ans, la tranche d'âge 25-29 ans est probablement plus concernée par ce projet résidentiel. Près de 50% des moins de 30 ans vivant en couple pourraient accéder à la propriété dans le neuf pour un 55m² à 2 915€/m² (plafond du prix de vente du PSLA sociale en zone B1 en TVA à 5,5%). Au prix du marché moyen sur l'Agglomération dans le neuf, seuls 22% des moins de 30 ans pourraient prétendre à l'accèsion à la propriété.

Le public des moins de 30 ans vivant sur le territoire est un public solvable, y compris pour certains ménages sur l'accèsion à la propriété, une des raisons de leurs départs est liée à un manque d'offre correspondant à leurs besoins (formes urbaines, typologies, adéquation produit / prix).

Points clés :

- Une perte de la population des 20-29 ans sur la dernière décennie.
- Le manque d'offre en petites typologies combiné à la faiblesse du segment locatif social mais encore plus privé freinent les décohabitations et engendrent le départ des ménages les plus jeunes pour concrétiser leur projet de parcours résidentiel en dehors du territoire communautaire ; malgré des conditions économiques des ménages satisfaisantes.
- Le Porter A Connaissance de l'Etat précise que « *l'offre de T1-T2 est à développer sur le territoire dans les programmes de logement social familial, pour répondre aux besoins des nombreux jeunes sur la Communauté d'Agglomération* ».
- Seules 2 résidences sociales sont labellisées accueil de Jeunes Travailleurs. Un segment qui pourrait être à développer sur le territoire compte-tenu notamment de la bonne desserte en transports de celui-ci.
- Une interrogation sur l'opportunité de développer du logement pour les étudiants.

7.3 Les populations fragiles

- **Un territoire moins fragilisé que le département**

En 2015, 40 684 ménages vivant sur le territoire communautaire sont des allocataires CAF, soit 39% des ménages de l'agglomération. Cela représente 128 502 personnes couvertes, soit la moitié de la population totale du Val Parisis. Cette part est moins importante que pour le Val-d'Oise où 54% de la population est concernée.

Les parts de ménages allocataires les plus importantes se retrouvent à Montigny-lès-Cormeilles (55%), Pierrelaye (46%) et Herblay (43%).

	Nombre de foyers allocataires	Part au sein de la totalité des foyers	Nombre de personnes couvertes	<i>Dont enfants</i>	Part au sein de la totalité de la population
Beauchamp	1170	33%	3481	1670	41%
Bessancourt	984	37%	3136	1556	49%
Cormeilles-en-Parisis	3506	38%	11292	5561	49%
Eaubonne	3326	34%	10703	5338	44%
Ermont	4526	39%	13582	6568	49%
Franconville	5307	38%	16553	8140	50%
Frépillon	439	41%	1563	809	52%
Herblay	4336	43%	14103	7039	53%
La Frette-sur-Seine	537	29%	1859	925	40%
Le Plessis-Bouchard	964	30%	3287	1655	41%
Montigny-lès-Cormeilles	3805	55%	12099	6075	61%
Pierrelaye	1334	46%	4081	2023	55%
Saint-Leu-la-Forêt	2024	34%	6608	3328	44%
Sannois	4399	42%	13326	6459	51%
Taverny	4027	39%	12829	6419	50%
CA Val Parisis	40684	39%	128502	63565	50%
Val-d'Oise	207566	46%	638003	314749	54%
Île-de-France	1681847	33%	4944268	2374472	42%

Source : CNAF, 2015

Le caractère familial du territoire du Val Parisis se retrouve dans la composition des ménages allocataires puisque 53% sont un couple avec un ou plusieurs enfants. De plus 15% des ménages allocataires sont une famille nombreuse et 19% sont une famille monoparentale.

	Personnes isolées		Familles monoparentales		Couples avec enfants		Dont couples avec 3 enfants ou plus	
	Nombre de ménages	Part des allocataires	Nombre de ménages	Part des allocataires	Nombre de ménages	Part des allocataires	Nombre de ménages	Part des allocataires
Beauchamp	334	29%	195	17%	582	50%	140	12%
Bessancourt	201	20%	189	19%	535	54%	166	17%
Cormeilles-en-Parisis	749	21%	531	15%	2043	58%	539	15%
Eaubonne	630	19%	672	20%	1834	55%	513	15%
Ermont	1161	26%	888	20%	2180	48%	657	15%
Franconville	1101	21%	1106	21%	2711	51%	768	14%
Frépillon	55	13%	68	15%	287	65%	82	19%
Herblay	839	19%	765	18%	2443	56%	677	16%
La Frette-sur-Seine	73	14%	56	10%	373	69%	84	16%
Le Plessis-Bouchard	126	13%	169	18%	637	66%	130	13%
Montigny-lès-Cormeilles	889	23%	722	19%	1858	49%	705	19%
Pierrelaye	320	24%	297	22%	632	47%	213	16%
Saint-Leu-la-Forêt	373	18%	397	20%	1156	57%	307	15%
Sannois	1152	26%	783	18%	2130	48%	671	15%
Taverny	860	21%	808	20%	2106	52%	650	16%
CA Val Parisis	8863	22%	7646	19%	21507	53%	6302	15%
Val-d'Oise	52161	25%	39532	19%	97643	47%	34436	17%
Île-de-France	486965	29%	304362	18%	755828	45%	245832	15%

Source : CNAF, 2015

Concernant le Revenu de Solidarité Active (RSA)⁹, la part des ménages allocataires sur la CAVP est également inférieure à ce qui est observé à l'échelle du département ou de la région.

Le RSA socle est un indicateur de précarité intéressant puisqu'il concerne les ménages qui n'ont pas de revenu d'activité. Sur le territoire du Val Parisis, la part de la population couverte par cette aide de la CAF ne représente que 4% de la population totale, contre 6% pour le Val-d'Oise et 5% pour l'Île-de-France.

⁹ « Le revenu de solidarité active est une allocation qui complète les ressources initiales du foyer pour qu'elles atteignent le niveau d'un revenu garanti. Le revenu garanti est calculé comme la somme :
- d'un montant forfaitaire, dont le montant varie en fonction de la composition du foyer et du nombre d'enfant(s) à charge,
- d'une fraction des revenus professionnels des membres du foyer, fixée par décret à 62%.
Si les ressources initiales du foyer sont inférieures au montant forfaitaire, la différence s'appelle le RSA socle. Le complément de revenu d'activité éventuel, égal à 62% des revenus d'activité, s'appelle le RSA activité. Selon le niveau de ressources du foyer par rapport au montant forfaitaire et la présence ou non de revenus d'activité, un foyer peut percevoir une seule composante du RSA ou les deux. », définition de l'INSEE.

Les bénéficiaires du RSA								
	Nombre de foyers bénéficiaires du RSA	Part au sein de la totalité des foyers	Nombre de personnes couvertes bénéficiaires du RSA	Part au sein de la population totale	Nombre de foyers bénéficiaires du RSA socle	Part au sein de la totalité des foyers	Nombre de personnes couvertes bénéficiaires du RSA socle	Part au sein de la population totale
Beauchamp	236	7%	435	5%	179	5%	278	3%
Bessancourt	173	7%	365	6%	132	5%	283	4%
Cormeilles-en-Parisis	428	5%	925	4%	321	4%	646	3%
Eaubonne	497	5%	1082	4%	362	4%	734	3%
Ermont	775	7%	1679	6%	569	5%	1132	4%
Franconville	898	6%	2088	6%	663	5%	1441	4%
Frépillon	36	3%	68	2%	0	0%	41	1%
Herblay	825	8%	1825	7%	672	7%	1426	5%
La Frette-sur-Seine	60	3%	114	2%	40	2%	64	1%
Le Plessis-Bouchard	94	3%	199	3%	59	2%	103	1%
Montigny-lès-Cormeilles	867	12%	1927	10%	671	10%	1388	7%
Pierrelaye	347	12%	803	11%	279	10%	635	9%
Saint-Leu-la-Forêt	319	5%	678	5%	232	4%	463	3%
Sannois	899	9%	1878	7%	715	7%	1396	5%
Taverny	668	6%	1500	6%	499	5%	1028	4%
CA Val Parisis	7122	7%	15566	6%	5393	5%	11058	4%
Val-d'Oise	42734	10%	96989	8%	32098	7%	68935	6%
Île-de-France	428896	9%	885820	8%	328651	7%	637232	5%

Source : CNAF, 2016

Le constat est le même concernant les ménages dont les ressources sont constituées à 50% ou à 100% des prestations CAF, la part des ménages concernés du Val Parisis est inférieure à celle des ménages valdoisiens et franciliens.

	Nombre de foyers allocataires dont les ressources sont constituées à...			
	50% ou plus des prestations CAF	Part au sein de la totalité des foyers	100% des prestations CAF	Part au sein de la population totale
Beauchamp	68	2%	179	5%
Bessancourt	54	2%	120	5%
Cormeilles-en-Parisis	241	3%	312	3%
Eaubonne	246	3%	319	3%
Ermont	383	3%	512	4%
Franconville	420	3%	588	4%
Frépillon	18	2%	31	3%
Herblay	342	3%	615	6%
La Frette-sur-Seine	27	1%	49	3%
Le Plessis-Bouchard	50	2%	54	2%
Montigny-lès-Cormeilles	380	5%	588	8%
Pierrelaye	120	4%	241	8%
Saint-Leu-la-Forêt	144	2%	212	4%
Sannois	349	3%	656	6%
Taverny	321	3%	442	4%
CA Val Parisis	3163	3%	4918	5%
Val-d'Oise	19029	4%	29396	7%
Île-de-France	185594	4%	318862	6%

Source : CNAF, 2016

- **Quelle offre en hébergement et logement temporaire pour ces populations les plus fragiles ?**

La Communauté d'agglomération dispose de 1 905 places d'hébergement dont 357 places relevant de l'hébergement d'urgence et d'insertion (cf. 2^e tableau ci-après). Cette offre est conséquente et supérieure à celle du Val-d'Oise sur tous les postes. Elle est plus présente qu'au niveau départemental pour :

- les travailleurs migrants (3 foyers, soit 692 places avec un taux d'équipement de 4,4‰) ;
- les résidences sociales (6 structures pour un total de 701 places soit un taux d'équipement de 4,4‰) ;
- les maisons relais / pensions de famille 2 structures pour 65 places au total un taux d'équipement de 0,4‰) ;
- les demandeurs d'asile avec 2 centres pour 250 places recensées, soit un taux d'équipement de 1,6‰.

L'enjeu pour ces structures d'hébergement se situe plus au niveau qualitatif, c'est-à-dire veiller à ce qu'elles, notamment les plus anciennes, fassent bien l'objet de rénovation / réhabilitation / mises aux normes.

Il est à souligner que ces structures d'hébergement présentes sur le territoire accueillent des populations de toute la région Ile-de-France.

A contrario, les places en CHRS et CHU sont sous-représentées par rapport à la moyenne départementale.

	Hébergement à destination des populations fragilisées ¹⁰											
	FTM		Maison relais / Pension de famille		Résidence sociale		CADA		CHRS		CHU	
	Nb places	%*	Nb places	%*	Nb places	%*	Nb places	%*	Nb places	%*	Nb places	%*
Beauchamp	173	34,1		-		-	145	28,6	31	6,1		-
Bessancourt		-		-		-		-		-		-
Cormeilles-en-Parisis		-	37	2,6	130	9,1		-		-		-
Eaubonne		-		-		-		-	42	2,9		-
Ermont	223	13,2		-		-		-		-	57	3,4
Franconville		-		-		-		-		-		-
Herblay		-		-	131	8,0		-		-		-
Le Plessis-Bouchard		-		-	26	5,5		-		-		-
Montigny-lès-Cormeilles		-		-	187	15,0	105	8,4	34	2,7		-
Pierrelaye		-		-		-		-		-		-
Saint-Leu-la-Forêt		-		-		-		-		-	33	3,7
Sannois	296	18,3		-	91	5,6		-		-		-
Taverny		-	28	1,8	136	8,9		-		-		-
CA Val Parisis	692	4,4	65	0,4	701	4,4	250	1,6	107	0,7	90	0,6
Val-d'Oise	3028	4,2	125	0,2	2568	3,5	563	0,8	636	0,9	772	1,1

Source : FINESS, 2016

* Taux d'équipement pour 1 000 habitants âgés de 15 à 59 ans

¹⁰ - FTM : Foyer de travailleurs migrants
 - CADA : Centre d'accueil des demandeurs d'asile
 - CHRS : Centre d'hébergement et de réinsertion sociale
 - CHU : Centre d'hébergement d'urgence

	Nombre de places en ...					
	Urgence		Stabilisation		Insertion	
	En nombre de places	Taux d'équipement*	En nombre de places	Taux d'équipement*	En nombre de places	Taux d'équipement*
Beauchamp	145	28,6	31	6,1		-
Bessancourt		-		-		-
Cormeilles en Parisis		-		-		-
Eaubonne		-	0	-	27	1,9
Ermont	15	0,9	42	2,5		-
Franconville		-		-		-
Herblay		-		-		-
Le Plessis Bouchard		-		-		-
Montigny les Cormeilles	105	8,4	2	0,2	32	2,6
Pierrelaye		-		-		-
Saint Leu la Foret	33	3,7		-		-
Sannois		-		-		-
Taverny		-		-		-
CA Val Parisis	298	1,9	75	0,5	59	0,4
Val-d'Oise	970	1,3	133	0,2	344	0,5

Source : FINESS, 2016

* Taux d'équipement pour 1 000 habitants âgés de 15 à 59 ans

- **Rappel des actions prévues dans le projet de PDALHPD¹¹ (2015-2020)**

On peut relever 8 actions traitant spécifiquement des questions de logement / hébergement dans le PDALHPD du Val-d'Oise (2015-2020), qui traitent des publics les plus en difficulté. Trois d'entre elles concernent la thématique du passage de l'hébergement vers le logement (dont le titre est souligné). En effet, en Ile-de-France on constate souvent un engorgement des structures d'hébergement en grande partie lié aux difficultés d'accéder à un logement ordinaire pour les personnes vivant dans ces structures.

L'action A-1 : « Assurer la production d'offre de logements accessibles et adaptés aux besoins des publics en difficulté » dont l'objectif est d'assurer une production d'offre d'hébergement adapté aux besoins des publics en difficulté en poursuivant la programmation de logements en résidence sociale, pension de famille et résidence accueil, en fonction des besoins identifiés par territoire et par public.

¹¹ La liste des publics prioritaires désignés dans le PDALHPD se trouve dans les annexes.

L'action A-2 : « Réactiver le bail glissant¹² dans le département du Val-d'Oise » qui vise à permettre à des ménages en difficulté d'accès au logement d'y accéder et de s'y maintenir grâce à la mise en place d'un bail glissant. Comme le précise le Porter-à-Connaissance des services de l'Etat, sur le territoire de la CA, ce dispositif pourrait cibler les ménages labellisés DALO¹³.

L'action E-2 : « Renforcer la coordination des acteurs et des dispositifs » en matière de prévention des expulsions pour assurer un meilleur suivi des personnes menacées d'expulsion et de mieux prévenir les impayés de loyer notamment pour les ménages dont les charges sont en inadéquation avec leurs ressources.

L'action F : « Mettre en place une expérimentation sur les mutations entre différents réservataires à l'échelle d'un territoire infra-départemental » du type bourse au logement.

L'action G-1 : « Accentuer les sorties de CHRS vers le logement » devrait permettre d'assurer la fluidité de l'hébergement en CHRS vers le logement classique, notamment le logement social (par le biais du contingent préfectoral) ; *In fine*, elle vise à favoriser les sorties réussies des structures afin de redonner de la fluidité au dispositif d'hébergement. Cela doit passer par un accompagnement social adapté des ménages en grande précarité ou en situation de désocialisation.

L'action G-2 : « Promouvoir l'Accompagnement Vers et Dans le Logement »

La réussite de cet accès au logement autonome est liée à la mise en place d'un accompagnement renforcé le plus précoce possible et assuré dans la continuité. En revanche, il est relevé que, sans accompagnement, nombre de situations aboutissent à un échec quelques temps plus tard

L'action H : « Organiser l'offre d'hébergement pour mieux prendre en compte les besoins des personnes démunies ».

L'action I-2 : « Accroître les admissions en structures d'hébergement ou de logement transitoire des ménages reconnus prioritaires et urgents par la commission de médiation ».

¹² C'est un bail temporaire signé entre un bailleur et un locataire (en l'occurrence une association agréée). Ce dispositif doit permettre à un ménage défavorisé d'accéder à un logement ordinaire par le biais d'une sous-location avec un accompagnement social pendant une durée déterminée, avant de faire glisser le bail au nom du sous locataire. L'accompagnement social porte sur l'installation et l'appropriation du logement, la prise en compte des obstacles de l'insertion sociale, l'aide à la gestion du logement.

¹³ Page 13, partie réglementaire (sous-partie 2.2) du Porter à Connaissance du PLH de la CA Val Parisis.

Points clés :

- Des ménages moins fragilisés qu'à l'échelle départementale et régionale.
- Une offre bien développée en hébergement y compris en hébergement d'urgence.
- Une offre d'hébergement (CHRS, CADA, CHU) qui participe à l'effort régional.
- Certaines structures peuvent nécessiter des besoins en réhabilitation.

7.4 Les Gens du Voyage

Le territoire de la Communauté d'agglomération affiche un **taux de réalisation de près de 90% des places en aires d'accueil** prévues dans le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage. L'objectif sera bientôt atteint dans sa globalité une fois l'aire d'Herblay achevée.

La CA du Val Parisis compte également **deux opérations d'habitat adapté de 24 et 7 places à Herblay et Saint-Leu-la-Forêt.**

Communes	Nombre de places	Statut
Bessancourt	13	Aire réalisée
Cormeilles-en-Parisis	17	Aire réalisée
Eaubonne	15	Aire réalisée
Ermont	20	Aire réalisée
Franconville / Le Plessis-Bouchard	26	Aire réalisée
Herblay	25	En cours de réalisation <i>En 2012, réalisation d'habitat adapté (24 places)</i>
Montigny-lès-Cormeilles	22	Aire réalisée
Pierrelaye / Beauchamp	26	Aire réalisée
Sannois	14	Aire réalisée
Saint-Leu-la-Forêt	12	Aire réalisée <i>7 places en habitat adapté</i>
Taverny	33	Aire réalisée

Source : DDT95 - Bilan des aires d'accueil des Gens du voyage, juin 2012 et PAC 2017

Cependant, comme le souligne le Porter à Connaissance des services de l'Etat, la Communauté d'Agglomération est « un territoire très impacté par la présence des Gens du voyage sédentarisés »¹⁴, particulièrement les communes de Pierrelaye et d'Herblay (nombreux ménages présents sur le territoire, parfois de manière illégale sur des terrains non prévus à l'usage d'habitation).

Il est à noter qu'un groupe de travail a été mis en place, il est composé des collectivités concernées par l'aménagement de la Plaine de Pierrelaye et des services de l'Etat.

L'action A-3 du PDALHPD « Développer l'offre d'habitat adapté aux Gens du voyage sédentarisés ou en voie de sédentarisation » a pour objectif de développer une offre d'habitat adapté prévoyant à la fois du bâti et un emplacement pour les caravanes à destination des Gens du voyage sédentarisés ou en voie de sédentarisation. Cette action se décline par la mise en place d'une MOUS sédentarisation.

¹⁴ Page 11, partie réglementaire (sous-partie 1.3) du Porter à Connaissance du PLH de la CA Val Parisis.

Cet habitat adapté peut être prévu avec différents statuts d'occupation possibles (location, location-accession, accès à la propriété) afin d'apporter des réponses adaptées et pérennes en termes d'habitat et ainsi favoriser ou consolider l'insertion sociale et professionnelle des personnes concernées.

Pour rappel, la Ville d'Herblay a réalisé de l'habitat adapté en ouvrant des zones du PLU à l'accueil d'un bâti et d'une place de stationnement pour caravane, en autorisant l'habitat permanent de celle-ci (au-delà des 3 mois réglementaires).

Points clés :

- Un objectif de réalisation des places en aires d'accueil inscrites au SDAGV de 91% et bientôt atteint dans sa totalité (avec la réalisation prochaine de l'aire d'Herblay)...
- ... Mais ces aires d'accueil n'apportent pas de réponse aux très forts besoins d'accompagnement à la sédentarisation des nombreuses populations présentes :
 - parfois depuis des générations et semi sédentarisés,
 - parfois depuis peu, et qui occupent généralement des terrains de manières illégales, en particulier dans la Plaine de Pierrelaye.

Au-delà de la MOUS en cours sur la Plaine de Pierrelaye, le partenariat CAVP / Etat est à optimiser pour trouver des solutions départementales qui soient réellement et durablement adaptées à l'intensité des enjeux.

8. Les éléments préalables de diagnostic foncier

8.1 Introduction

- **Une volonté de disposer d'un regard large et complet des potentialités foncières, axé dans un souci de réalisme et de pragmatisme pour le futur PLH.**

L'approche foncière engagée dans le cadre de ce nouveau PLH répond à plusieurs attentes :

1. Construire une **vision globale et partagée** du potentiel foncier à destination de l'habitat (dents creuses, extension – nouvelles urbanisations, renouvellement urbain, valorisation d'espaces mutables, ...) sur l'ensemble des communes du territoire ;

2. **Initier une démarche d'échanges avec les communes** et leurs élus, dans l'identification des projets et des gisements fonciers potentiels correspondants, pour le futur PLH et son volet foncier.

Ce processus de travail, mis en œuvre spécifiquement sur le territoire, a été ponctué par des temps de :

- rencontres : exposition des possibilités foncières, à partir de cartes de projets ;
- co-réflexion / confrontation des regards : re-questionnement des enjeux pour la commune sur les possibilités de mixité et de diversité dans la production de logements à venir, en lien avec le renforcement de l'attractivité et des tensions sur le territoire ;
- échanges sur la composition des projets structurants centraux, en renouvellement urbain.

Ainsi, de notre 1^{ère} vision globale des possibilités relevées (sorte de potentiel brut) lors du diagnostic (état des lieux), un travail complémentaire de mise en lien avec les démarches de grands projets urbains, d'objectifs et d'orientations des nouveaux cadres supra-territoriaux (Grand Paris, SDRIF, SRADET, ...) a été engagé afin d'aboutir à un projet cohérent et réaliste pour l'ensemble des communes.

Cela a permis d'affiner les éléments de diagnostic, notamment ceux portant sur les projets et gisements potentiels pouvant accompagner et animer le futur PLH.

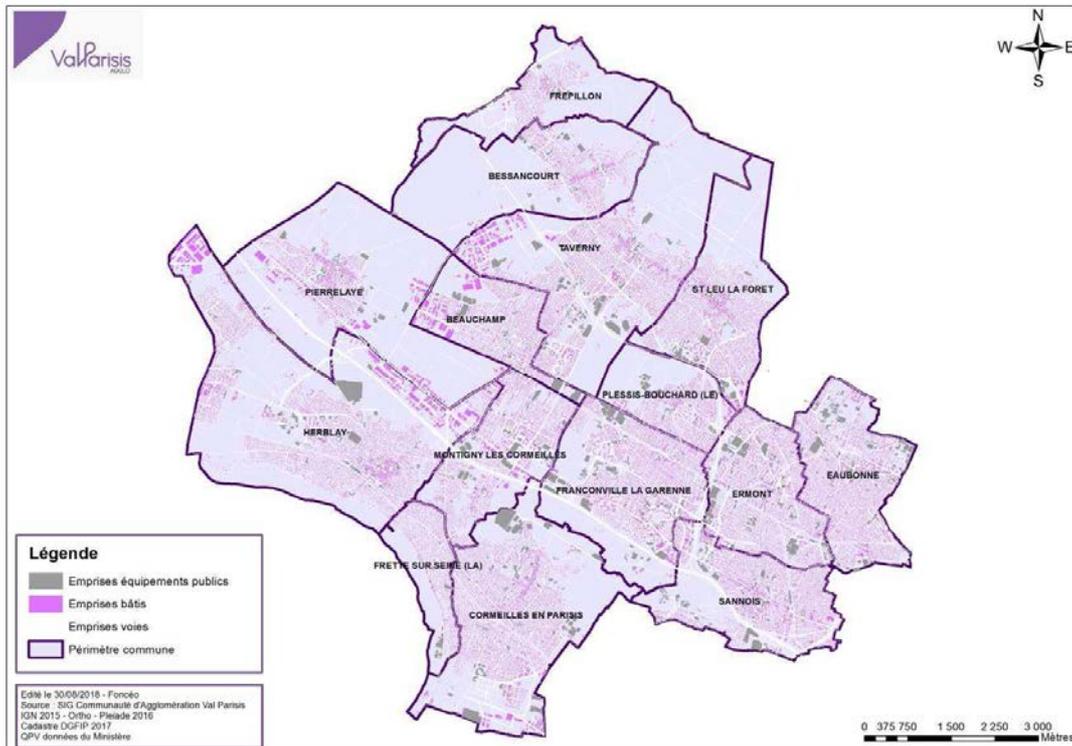
- **Le mise en place d'une méthode adaptée à la mission, en 3 étapes**

1^{ère} étape : constitution des 1ers traitements et supports de qualification foncière sous SIG – Base brute des potentialités

- Prise en compte des « zonages » des PLU en vigueur comme des éléments d'orientation (OAP) et de grands projets (ZAC, ...)
- Identification des espaces prioritaires d'actions de la collectivité à partir des outils mobilisés (DPU / DPUR, ER pour logements, de servitudes de mixités sociales - SMS) mais également de périmètres (PAPAG, ...) et de conventions avec l'EPF Ile de France (EPFIF) ;

- Prise en compte des contraintes et des risques existants, en matière de glissement de terrain et d'inondabilité / ruissellement (PPRI), et « naturels » (ZNIEFF, Natura 2000, espace de biodiversité, zones humides, ...),

Objectif : Identifier l'ensemble des gisements fonciers, en zones U et AU/NA, encore disponibles ou partiellement bâtis (y compris les potentialités de redécoupage parcellaire).



2^{ème} étape : confrontation des résultats avec la réalité de terrain – Constitution du cadre des potentialités du futur PLH

- Visite de l'ensemble des communes, des espaces et gisements pré-identifiés ;
- Validation, ajout, suppression de certaines potentialités de gisements au regard des contraintes et réalités de terrain.

Objectif : constituer les éléments « consolidés » des gisements fonciers potentiels relevés et identifiés, en lien avec les caractéristiques des terrains, accès et dessertes.

3^{ème} étape : finalisation des éléments de projets du futur PLH et des potentialités en diffus complémentaires

- Requête de vérification et de correction des éléments saisis,
- Confortement des projets retenus pour le PLH et des éléments complémentaires de projets ou potentialités relevées en diffus

Objectif : aboutir à la liste des projets potentiels pour l'animation et la réalisation des objectifs du futur PLH, intégrant les éléments de mutation et de densification potentielles en diffus.

8.2 Rappel de l'état des documents d'urbanisme et des outils mobilisés

- **Un territoire structuré en document d'urbanisme**

L'ensemble des communes de l'agglomération Val Parisis sont dotées d'un PLU plutôt récent et de dernière génération, intégrant les enjeux de préservation des espaces, de limitation de la consommation foncière, de densification et de mixité sociale dans les zones déjà urbanisées.

Etat des documents d'urbanisme de la CA Val Parisis					
Communes	Type de document	Procédure	Etat de la procédure	Date de lancement	D'ate d'approbation
Beauchamp	PLU	Elaboration	Approuvé		06/06/2015
Bessancourt	PLU	Elaboration	Approuvé		23/02/2006
Cormeilles-en-Parisis	PLU	Révision	En cours	24/09/2014	
Eaubonne	PLU	Révision	En cours	04/02/2015	
Ermont	PLU	Révision	En cours	19/06/2014	27/04/2017
Franconville	PLU	Elaboration	Approuvé		10/12/2009
Frépillon	PLU	Elaboration	Approuvé		28/01/2010
Herblay	PLU	Révision	En cours	16/12/2008	
La Frette-sur-Seine	PLU	Révision	En cours	10/12/2012	
Le Plessis-Bouchard	PLU	Elaboration	Approuvé		27/11/2012
Montigny-lès-Cormeilles	PLU	Révision	Approuvé		03/02/2011
Pierrelaye	PLU	Elaboration	Approuvé	-	03/02/2011
Saint-Leu-la-Forêt	PLU	Révision	En cours	14/04/2015	28/03/2017
Sannois	PLU	Elaboration	En cours	21/11/2013	
Taverny	PLU	Elaboration	Approuvé		04/03/2005

Source : DDT95, Porter-à-Connaissance, 2016.

- **Un territoire qui mobilise les outils nécessaires à l'engagement d'actions foncières publiques**

La mise en place des Droits de Prémption Urbain simples et renforcés

L'ensemble des communes du territoire Val Parisis ont mis en place les possibilités de « droit de préemption urbain » (DPU) et « droit de préemption urbain renforcé » (DPUR).

Le Droit de Prémption Urbain dans la CA Val Parisis

Communes	Type de DPU	Date de lancement
Beauchamp	Simple	24/03/1994
	Renforcé	
Bessancourt	Simple	23/02/2006
	Renforcé	23/09/2014
Cormeilles-en-Parisis	Simple	31/03/2005
Eaubonne	Simple	10/10/2006
	Renforcé	
Ermont	Simple	07/05/1993
Franconville	Simple	10/12/2009
Frépillon	Simple	28/01/2010
Herblay	Renforcé	14/12/2006
La Frette-sur-Seine	Non communiqué	-
Le Plessis-Bouchard	Simple	28/09/1989
Montigny-lès-Cormeilles	Renforcé	27/06/2006
Pierrelaye	Simple	06/02/2002
Saint-Leu-la-Forêt	Renforcé	15/12/2001
Sannois	Renforcé	24/04/1997
Taverny	Simple	13/05/2005

Source : DDT95, Porter-à-Connaissance, 2016.

La constitution de convention de veille et de maîtrise foncière sur le territoire, avec les communes

L'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France se porte acquéreur de foncier et en assure le portage pour les collectivités locales afin de faciliter la réalisation de certaines opérations.

L'intervention de l'EPFIF est encadrée par une convention signée avec les collectivités locales. Elle peut être de veille foncière, de maîtrise foncière ou bien les deux.

Les principales conventions avec l'EPFIF				
Communes	Type de convention	Date	Superficie (en m ²)	Contenu de la convention
Eaubonne / Ermont	Veille et maîtrise	27/07/2010	4 638	- Opérations mixtes d'environ 160 logements dont au moins 25% de logements locatifs sociaux - Commerces et développement de l'activité économique
Frépillon	Veille et maîtrise	17/08/2009	26 115	- Acquisition de deux parcelles pour la réalisation de programmes de logements mixtes (Secteur des Carreaux et du Clos Boucher)
Herblay	Veille	03/02/2010	4 123	- Réalisation d'une opération de logements dans le quartier des Cailloux Gris avec commerces
La Frette-sur-Seine	Veille et maîtrise	20/01/2011	5 872	- Réalisation d'une opération d'aménagement comprenant de l'habitat dont 50% de logements locatifs sociaux
Saint-Leu-la-Forêt	Maîtrise foncière	06/06/2008	31 406	- Ilot de la Croix Blanche et le quartier de la gare destinée à la programmation d'un aménagement mixte (logements et activités)
Taverny	Veille et maîtrise	12/05/2009	137 565	- Réalisation d'opérations d'aménagement à vocation principale d'habitat, équipements publics, privés et commerces sur le secteur de la Plaine des Ecouardes

Source : DDT95, Porter-à-Connaissance, 2016.

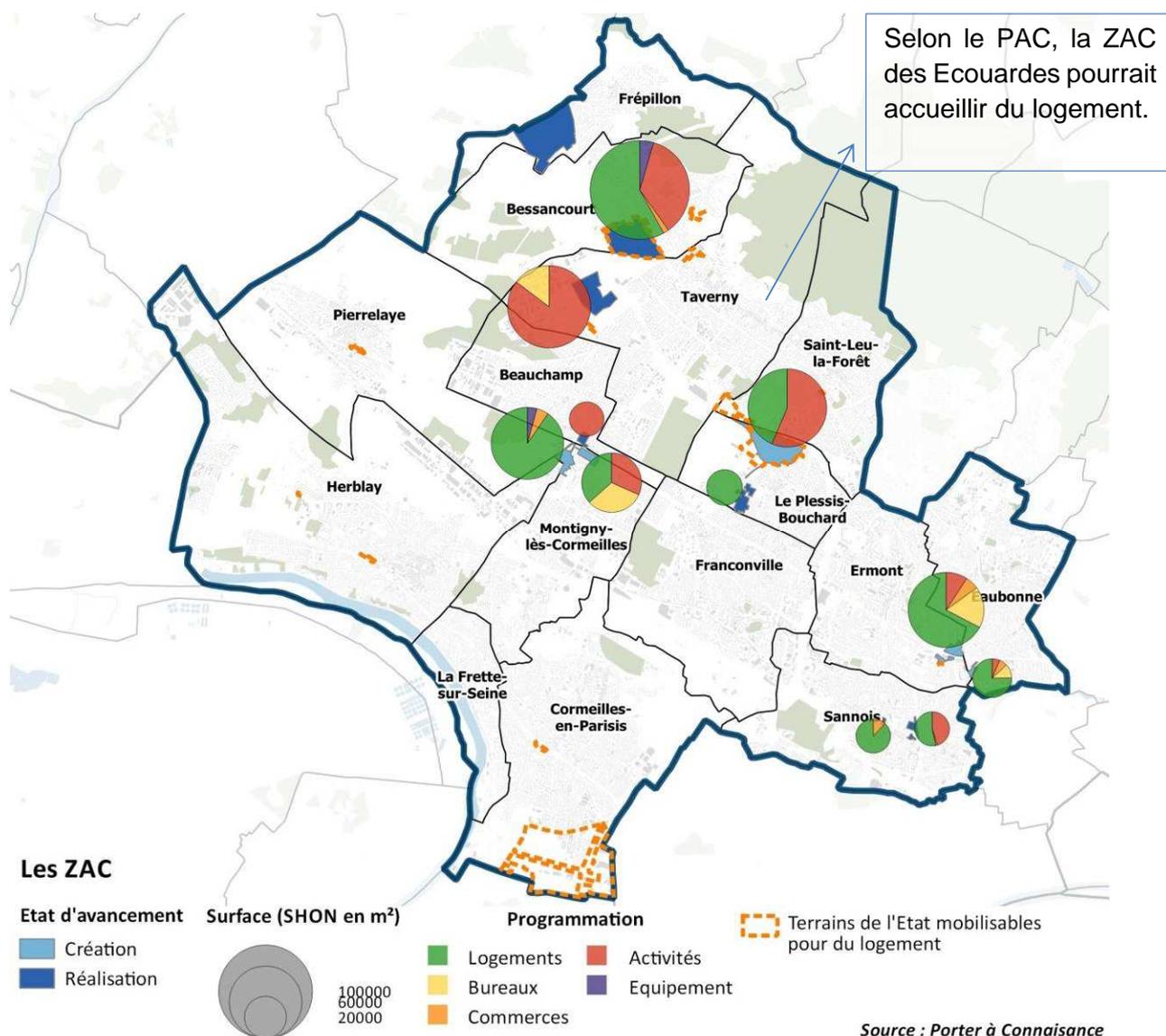
Un territoire qui s'appuie sur des zones d'aménagement organisées et la constitution de nouveaux quartiers d'habitat « mixtes et structurants »

La loi du 18 janvier 2013, relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, prévoit un système de décote de la valeur vénale des biens (dont terrains) de l'Etat et de ses établissements publics pour la part consacrée à la production de logements locatifs sociaux.

La carte ci-après repère en contour pointillé orange les terrains inscrits à la liste régionale.

Cette carte répertorie également, selon le recensement du PAC, les ZAC présentes sur le territoire y compris celles en cours d'aménagement.

Sur les 12 ZAC, 10 prévoient de l'habitat au sein de leur programmation et 9 sont mixtes dans les fonctions développées.



8.3 Rappel du contexte de la construction neuve sur le territoire

- Un territoire où la structure de production des logements s'est modifiée

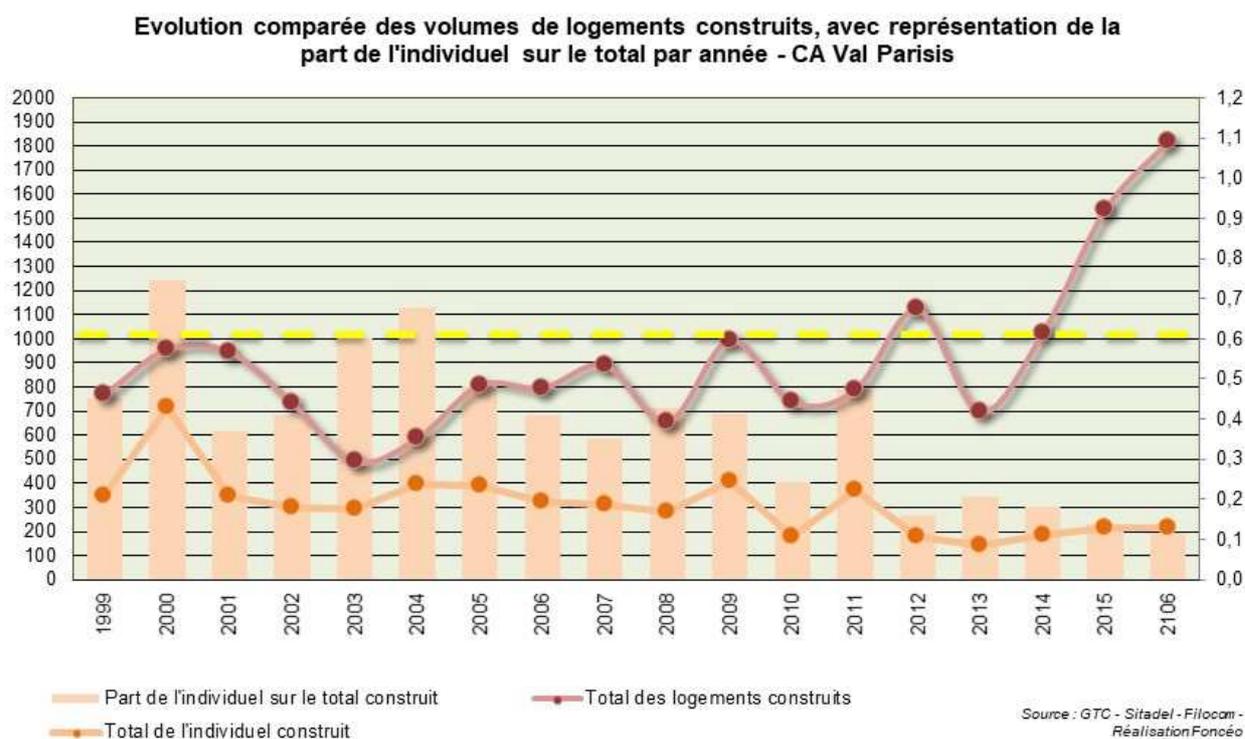
D'une production de logements neufs animée quasi à parts égales entre la maison individuelle et le collectif sur le tout début des années 2000, le territoire voit sa production en logements collectifs neufs prendre le dessus et se modifier fortement à partir de 2012.

En effet, sur le tout début des années 2000, la part d'individuel se positionnait autour des 50% de la construction neuve totale.

Cette part diminue progressivement et se positionne rapidement autour des 20-30% dès la mi 2000, pour au final sur les 3 dernières années ne représenter plus qu'un peu plus de 10% des constructions totales.

- **Un territoire où l'activité et le marché du logement neuf changent de dimension**

Si l'activité de constructions neuves en logement restait sous la barre des 1.000 logements par an (cf. repère en pointillé jaune sur graphique ci-dessous), cette activité passe un cap à partir de 2012-2014, et présente une « montée en charge » très rapide, pour dépasser les 1.800 logements en 2016.



Cette montée en charge s'accompagne de :

- une modification des tailles d'opération, désormais plus importantes (dépassant les 100 logements) et urbaines (intégrant d'autres fonctions que le logement) ;
- Un positionnement systématique des acteurs de la promotion immobilière sur les différents fonciers « mutables » (dents creuses, détachement de parcelles, ...), y compris sur les fonciers plus complexes en renouvellement urbain.



ZAC de la Gare d'Ermont – Eaubonne – Rue Général Leclerc

8.4 Quelques éléments sur les marchés immobiliers et fonciers

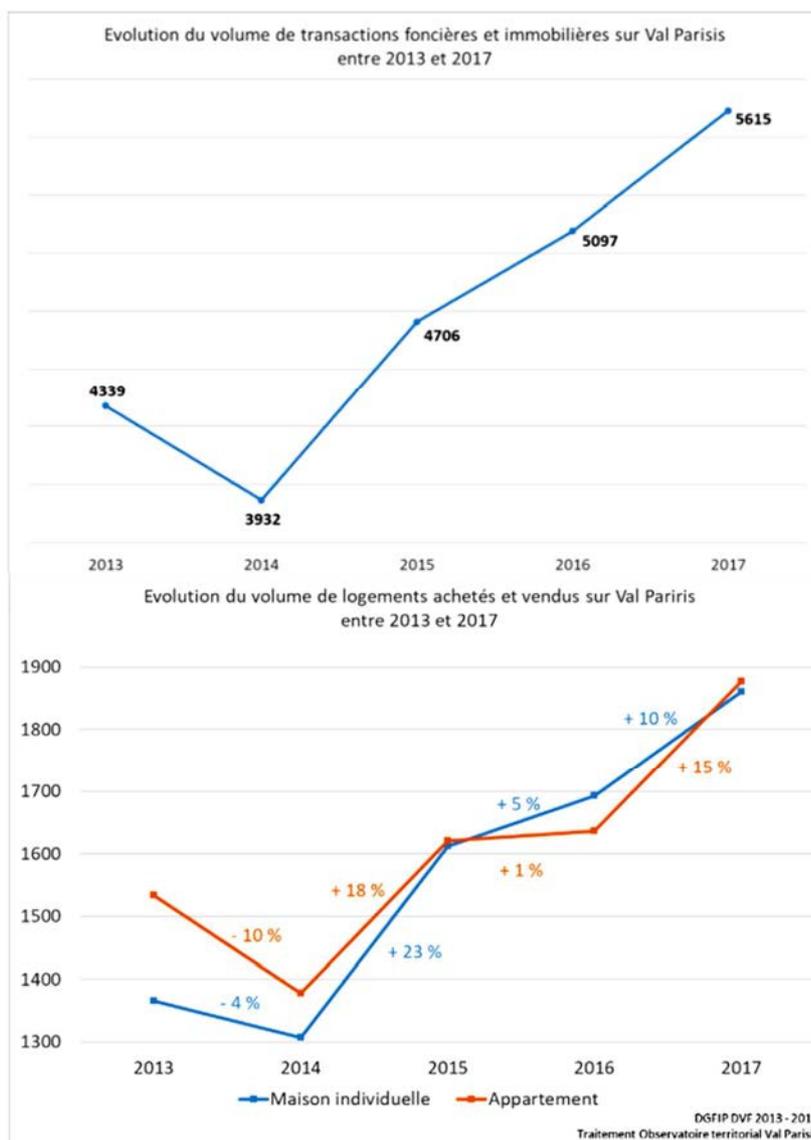
Les éléments présentés dans cette partie sont issus du travail engagé par la communauté d'agglomération Val Parisis en 2018 dans l'exploitation des données DVF de 2013-2017.

Il s'agit d'éléments extraits des 1ers résultats exploités et consolidés par la Direction des territoires dans son dispositif d'observatoire, à titre d'illustrations des dynamiques de montée en charge des marchés en œuvre sur le territoire.

- **Une montée en charge que l'on retrouve sur les marchés de la vente**

Le premier graphique ci-contre illustre bien le changement d'activité des marchés immobiliers et fonciers à la vente sur le territoire à partir de 2014. Il confirme le changement de dimension du territoire avec un attrait et un engouement renforcés pour l'investissement immobilier dans le neuf et l'ancien.

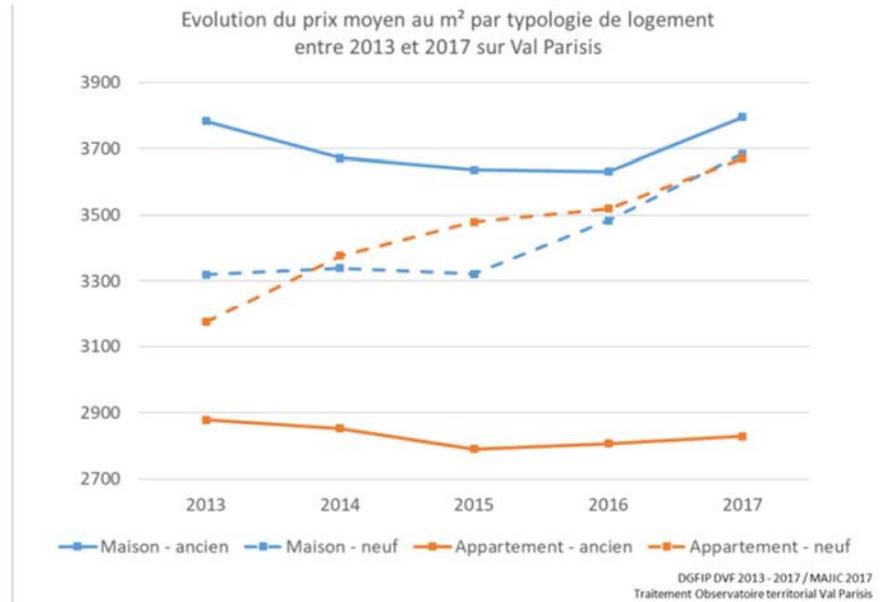
Animées par un parc ancien en individuel important et un parc plus récent grandissant en collectif, les dynamiques de mutation laissent apparaître un marché partagé en 2, entre celui de la maison et celui de l'appartement (cf. graphique ci-contre)



- **Un marché de la maison qui fait « référence » en prix mais qui est rattrapé par les valorisations croissantes désormais possibles en collectif neuf**

Le graphique ci-contre (à gauche) illustre bien la segmentation en prix des marchés telle qu'elle s'est constituée sur le territoire, avec un marché de la maison ancienne (en diffus) qui fait référence et qui présente les plus fortes valorisations encore en prix/m² moyen.

Cependant, le marché du neuf s'inscrit dans un processus de rattrapage, à la fois au regard du marché de référence du territoire (la maison ancienne), mais également au regard des dynamiques tout aussi fortes des marchés limitrophes parisiens.



Au vu des projets à venir et de la pression qui porte sur le territoire en matière de demande croissante en accession (dont en maison), le marché devrait poursuivre sa montée en charge, en production neuve et en prix.

Mais à l'image de l'activité de constructions neuves, il devrait connaître également une modification de sa structure – segmentation – de marché au profit du collectif neuf (qui devrait devenir le « référent en prix/m² » à terme).

En effet, on observe sur les derniers programmes, un positionnement prix qui se rapproche désormais des 4.000-4.500 €/m² (hors vente en bloc et tva réduite).



Herblay – Route de Conflans

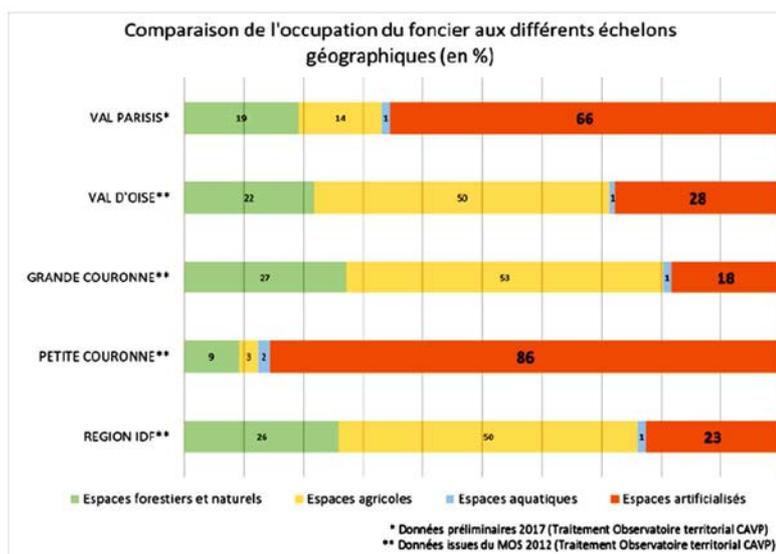
8.5 Un territoire qui consomme moins de fonciers et qui travaille désormais plus dans le tissus existant (recyclage urbain)

- **Un territoire qui s'inscrit désormais dans un espace urbanisé constitué**

Le territoire Val Parisis se compose d'un espace artificialisé qui représente désormais 66% de sa surface totale.

Arrivant à présent aux limites de ses possibilités d'extension, il entre dans la problématique des territoires de la petite couronne parisienne, avec une nécessité de gestion des espaces et des usages, de préservation plus forte des espaces naturels et paysagers.

Source : Val Parisis Agglo – La densification urbaine à l'échelle de Val Parisis, étude de cas autour des centres-villes et des pôles gares – Observatoire territorial – 29 Mai 2018



- **Un territoire qui voit s'atténuer sa consommation foncière**

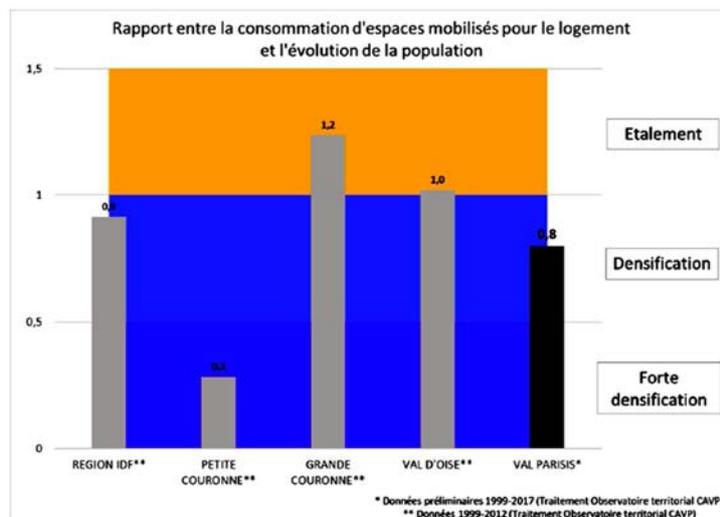
Un ensemble d'évolutions amène le territoire à enregistrer une consommation foncière en diminution :

- Un changement de structure de production en logement neuf ;
- Des modes opératoires plus urbains ;
- Un marché qui donne de nouvelles possibilités de revalorisation dans l'existant.

Selon le travail engagé par l'Agglomération Val Parisis sur l'observation de l'évolution de l'occupation des sols et des usages, il ressort que le territoire n'a vu ses espaces artificialisés augmenter que de 5% entre 1999 et 2017.

En parallèle, le territoire a connu une évolution importante de son activité de constructions neuves et une progression significative de sa population. Cela démontre d'un territoire qui se place de plus en plus dans un processus plus raisonné d'usage de ses espaces déjà urbanisés.

9. Les éléments de référentiel foncier constitués, base du volet foncier du futur PLH



9.1 Principes et cadres de l'approche foncière réalisée pour le volet foncier

- **Un travail de relevé de terrain complet, portant sur les terrains nus constructibles mais également sur les bâtis potentiellement mutables**

Un travail préparatoire sous SIG a consisté à identifier les terrains nus encore disponibles et constructibles mais également les parcelles en espace urbain, dense ou pavillonnaire, « sous occupées » ou « présentant des potentialités de mutation » (redécoupage, transformation, ...).

Ce travail a été consolidé par des relevés terrain (visites) afin de confirmer les gisements encore constructibles et les espaces pouvant potentiellement faire l'objet de densification ou de mutation.

A

insi, la base de données foncières, constituée pour le volet foncier du PLH, intègre des gisements fonciers potentiels :

- de type « terrains nus pour la construction de logements neufs » ;
- et de type « renouvellement urbain », constitués de bâtis anciens délaissés et mutables et de friches, pouvant potentiellement accueillir de nouveaux projets de constructions.

A ce titre, lors des rencontres avec les communes, certains sites ont été évoqués plus particulièrement, comme ceux d'anciennes activités industrielles, d'entrées de ville, ceux d'anciens équipements et commerces de quartiers ou encore d'anciennes demeures bourgeoises disposant d'un grand domaine (cf. illustrations d'exemples ci-dessous).



Eaubonne – 100 Chaussée Jules César



Beauchamp – Avenue Pierre Curie



- **Une approche qui a privilégié les potentialités au sein des espaces déjà urbanisés, l'aménagement de « dents creuses » le long des principaux axes de desserte du territoire.**

Le travail de repérage foncier a porté sur les espaces de centralité, intégrant les projets de gare et de confortement des centres villes, ainsi que les nouveaux quartiers contenus au sein de grands projets urbains, en renouvellement urbain et/ou en extension.

Notre approche n'a pas porté sur l'identification de nouvelles ouvertures à l'urbanisation.

Les échanges avec les communes ont souligné la prise de conscience de l'importance du potentiel résiduel restant au sein des quartiers pavillonnaires, sous forme de dents creuses ou de possibilités en redécoupage parcellaire. Ils ont également porté sur l'identification d'espaces valorisables par la mutation de bâtis anciens le long des principaux axes de dessertes et en frange des bourgs.

Ainsi, l'approche foncière apportée par la démarche de constitution du nouveau PLH a participé à la réflexion des communes sur :

- les possibilités et les modes de faire permettant le développement d'opérations à terme au sein des espaces centraux anciens comme aux franges dans les tissus pavillonnaires ;
- la nécessaire maîtrise de ces espaces et de leur anticipation dès à présent

9.2 Les 1ers enseignements issus de l'approche foncière du PLH

- **Un territoire qui présente des possibilités significatives en redécoupage parcellaire mais dont la structure foncière en limite l'exploitation réelle**

L'une des particularités du territoire est sa composition foncière en lanières, découlant d'une activité agricole et d'une organisation rurale anciennes.

Cette structure parcellaire se retrouve au sein des différentes communes du territoire et a généré un modèle d'implantation et d'organisation pavillonnaire spécifique.

De faible largeur sur rue, mais profond, les constructions se retrouvent « serrées » les unes aux autres, avec des jardins ou espaces verts à l'arrière accessibles que depuis les constructions.

De ce fait, on retrouve des fonds de parcelles potentiellement constructibles en théorie mais difficilement accessibles depuis la voie principale, en raison de bâtiments accolés et serrés en front de rue.



Herblay – rue de Conflans

Un parcellaire en lanière qui ne permet pas d'exploiter toutes les possibilités de densification et de valorisation foncière de certains quartiers pavillonnaires.

- **Une organisation parcellaire en lanière qui dégage des cœurs d'îlot verts difficilement exploitables**

Sur certaines communes, on retrouve le principe de bâti serré en front de rue sur de « grands îlots » urbains, dégageant ainsi des « cœurs verts » intérieurs importants.

Ils représentent un enjeu pour les communes, à fois en terme de qualité résidentielle mais également de « poumon vert et d'espace de respiration » pour ces quartiers, déjà denses et bien urbanisés.

Outre les difficultés d'accès intérieurs générés par le bâti serré, on relève également la présence d'équipements bien souvent insuffisants en matière de réseaux et de stationnements, ce qui en limite d'autant les possibilités de densification.



Ermont – rue des Vignolles, rue Déronde

C'est pourquoi, certaines communes ont fait le choix de mobiliser des règles d'urbanisme, de type EVP (espace vert protégé) ou de « bandes de constructibilité autorisée » afin de les protéger et d'en limiter le mitage.

De ce fait, on observe :

- une pression foncière plus grande et des mutations plus rapides sur les parcelles de dimension plus importante et aux proportions plus équilibrées ;
- un travail de remembrement foncier par les acteurs privés de la promotion immobilière, regroupant plusieurs parcelles individuelles, en vue de la réalisation d'un programme de logements collectifs en VEFA, de taille conséquente.

- **Une pression foncière qui amène certains propriétaires à vendre leur maison pour une opération de collectifs neufs en VEFA, ...**

Lors de notre travail de repérage et de visites terrains, nous avons pu observer que certains quartiers résidentiels des communes du territoire se composent de parcelles bâties de grande taille qui, au regard des nouvelles possibilités d'urbanisme, laissent entrevoir des potentialités de redécoupage parcellaire, voire d'inscription d'immeubles en lieu et place d'une maison.



Eaubonne – Rue Jean Jaurès

Dans ces espaces résidentiels souvent proches des centres historiques, il est ressorti de nos approches que :

- les terrains de plus de 1.000 à 1.500 m² peuvent faire l'objet de convoitise pour le développement de nouveaux lots à construction (redécoupage de la parcelle initiale en lots à bâtir) ;
- les terrains de plus de 2.000 m² présentent bien souvent des capacités de constructions nouvelles importantes, amenant alors les maisons existantes à muter et à être remplacées par des programmes en collectif.

- **... voire plusieurs propriétaires qui vendent leur maison, au sein d'un même quartier, pour la réalisation d'un programme en collectif d'ampleur**

Ainsi, dans certains cas, lorsque le bien se situe à proximité ou au contact du cœur urbain, la question de la conservation de la maison existante peut se poser car les règles d'urbanisme permettent de monter en hauteur et de disposer d'une constructibilité supérieure, amenant à basculer vers la réalisation d'une opération en VEFA (cf. programme Harmonia de Promogim à Beauchamp – illustrations ci-dessous)



Beauchamp – 24 Chaussée Jules César



Programme Harmonia de Promogim



Le processus de densification qui pourrait s'opérer dans ces espaces résidentiels anciens, périphériques ou proches des cœurs urbains, représente un enjeu pour le territoire en matière de conservation de la qualité paysagère et architecturale de ses quartiers, avec un risque de perte d'identité villageoise et d'un basculement rapide vers une dimension urbaine importante.

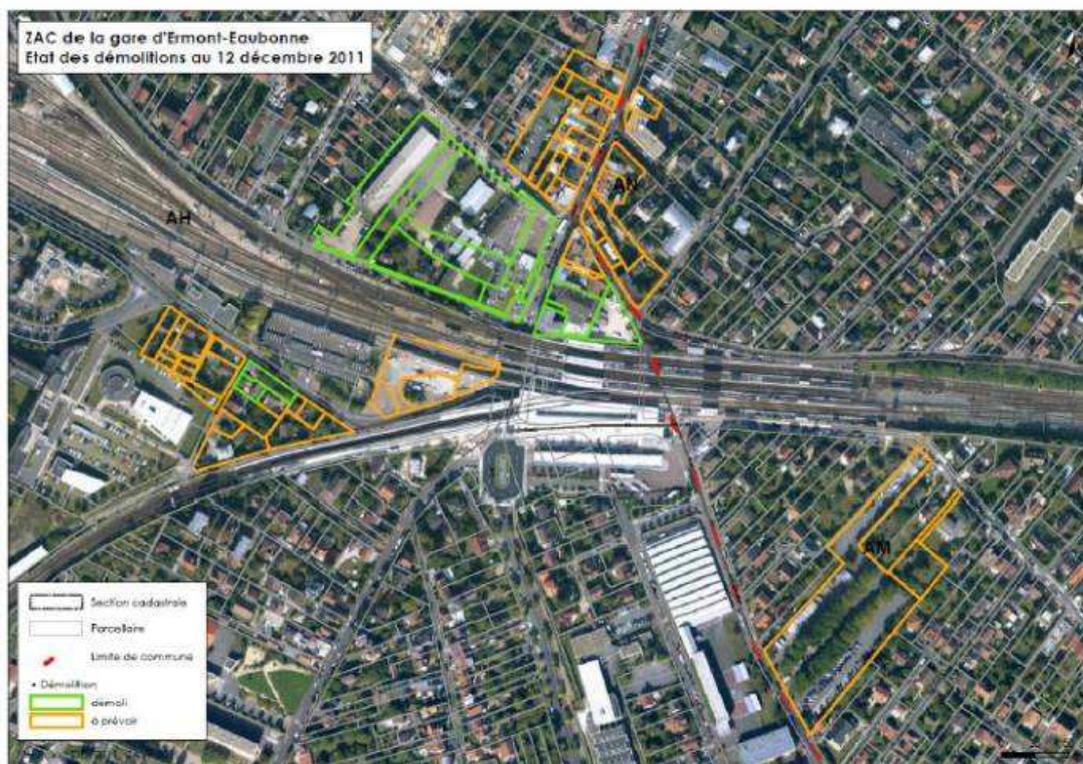
L'un des enjeux également passe par la gestion dans le temps des « valorisations foncières » générées par ces mutations, beaucoup plus importantes (changement de dimension) et de la capacité des communes à accompagner ces réalisations de services et d'équipements.

- **Un territoire qui développe de grands projets d'aménagements en revalorisation d'anciens espaces urbains**

Parmi les projets relevés sur le territoire, plusieurs portent sur la revalorisation d'espaces anciens :

- centraux, existants et aux bâtis vieillissant ;
- mais également sur des espaces structurants, venant renforcer leur fonction mixte et résidentielle en lien avec l'arrivée de nouveaux équipements, dont de transports.

A l'image du projet de ZAC de la Gare d'Ermont-Eaubonne (cf. ci-dessous), ces projets inscrivent également le territoire dans une nouvelle dimension, avec le développement de programmes de grande dimension en VEFA, pour de l'activité et du logement.



(Source : Pôle Aménagement de la CAVP)

- **Une dynamique de projet en revalorisation d'espaces urbains que l'on retrouve dans le diffus**

En effet, le territoire enregistre un processus de mutation « progressif et naturel » dans le tissu existant, sur la base de fonciers libérés de leur ancien usage (artisanat, garage, ...) mais également de bâtis anciens et délaissés qui ne trouvent plus leur place sur le marché classique de la revente.

Par les possibilités de revalorisation désormais plus fortes, en lien avec la rareté foncière et la limitation des possibilités d'ouverture nouvelles à l'urbanisation, ces espaces sous-occupés et bénéficiant d'une emprise foncière significative (bien souvent plus de 1.500 m²) connaissent une « nouvelle vie » à travers le développement d'ensembles neufs en logements collectifs et intermédiaires.

Les nouvelles conditions de marché rendent ainsi désormais possibles ces mutations dans l'existant, y compris sur des fonciers complexes. La composition pavillonnaire ancienne et lâche, mais également la présence d'un bâti « économique » dans les cœurs de quartiers anciens, à l'attrait patrimonial moindre, devraient continuer à faire l'objet d'intérêts grandissants pour l'accueil de programmes neufs en logement, et ainsi alimenter le processus de mutation du territoire dans la décennie à venir.



Eaubonne – 56 Boulevard de la République

9.3 L'intégration d'une typologie foncière dans la qualification des potentialités relevées

- **Une base de données constituée sous SIG à la parcelle apportant une qualification foncière aux futures potentialités**

Au cœur de la base de données, l'inscription d'une qualification des fonciers par « typologie ». Cette typologie permet de répondre à plusieurs objectifs :

1. De mieux caractériser le type de foncier composant le territoire

Par exemple, lorsque l'on définit au territoire des objectifs de « renouvellement urbain », il est important de mesurer en amont la réalité de ce potentiel.

De même, il est important de distinguer ce qui est du « potentiel existant en dents creuses », déjà en zone urbanisée, du « potentiel découlant d'une future urbanisation » (potentiel qui reste à être aménagé et viabilisé) ;

2. De mieux caractériser les potentialités foncières d'un point de vue opérationnel

Par exemple, la mise en œuvre d'une opération dans une dent creuse au sein d'une zone urbanisée ne nécessite pas le même type d'outil et d'effort qu'une opération au sein d'une grande zone de future urbanisation, nécessitant des aménagements conséquents

De même, une potentialité en plein de cœur de bourg de plus de 3.000 m² révèle une opérationnalité plus facile et économiquement intéressante qu'une parcelle de moins de 1.000 m².

3. D'anticiper sur les logiques à venir

Par exemple, sur les possibilités à venir de redécoupage parcellaire au sein des PLU, en lien avec l'évolution des pratiques au sein des marchés (réduction des tailles de terrains à bâtir)

4. De mesurer les « réserves foncières » constituées par la ou les collectivités, leur anticipation sur les besoins fonciers à venir (*dont équipement mais également économique et habitat*)

Code	Libellé
1	Potentiel diffus (Dents creuses)
2	Potentiel en renouvellement urbain (Espaces re-valorisables)
3	Potentiel protégé, bloqué
4	Potentiel en extension encadrée (OAP, ZAC, ...)
5	Potentiel en réserves foncières publiques
6	Potentiel en redécoupage parcellaire

Venir renforcer le volet foncier du PLH, et sa mise en œuvre, par une base de données qualifiant les fonciers repérés et intégrant les éléments de programmation des projets

9.4 Résultats de l'approche foncière pour le projet de PLH

- **le potentiel en logement issus des projets pré-identifiés**

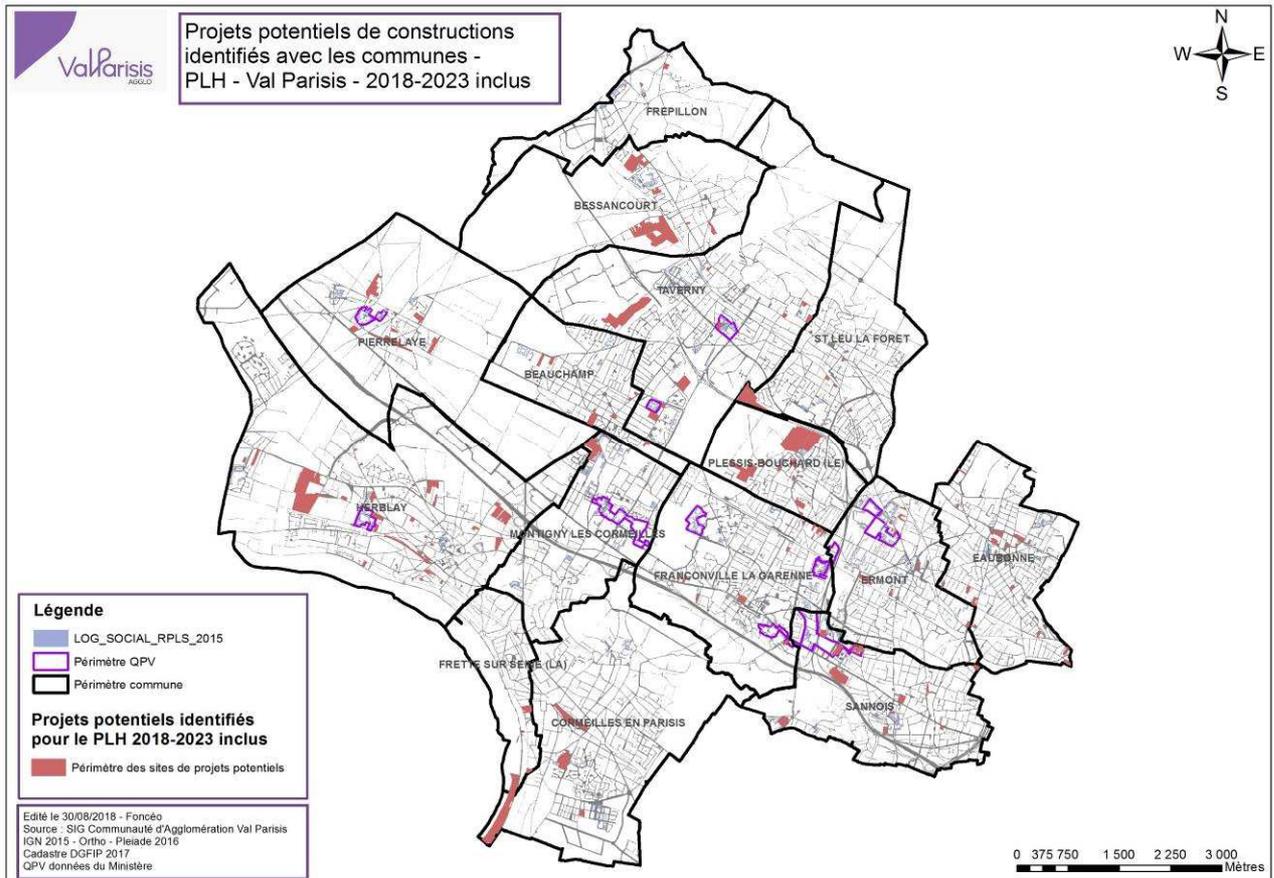
Un travail qui a permis de qualifier les éléments fonciers de près de 165 projets, issus du travail d'identification et de programmation de GTC avec les communes et la CA Val Parisis :

- Représentant un potentiel de 10.509 logements, selon les estimations et éléments connus à ce jour ;
- Intégrant la réalisation de 3.487 logements neufs en locatif social.

Un ensemble de projets identifiés et qualifiés qui répond à 80-85% des objectifs envisagés pour le futur PLH.

Ces éléments soulignent l'importance et l'engagement des communes dans :

- la maîtrise et l'organisation anticipées des projets à venir,
- la mobilisation des outils d'aménagement nécessaires.



Nous sommes bien dans l'établissement d'un cadre « consolidé » de projets du futur PLH, sachant que parmi les projets portés par les communes, certains vont voir dans leur mise en œuvre prolongée au-delà du futur PLH (perspective 2030).

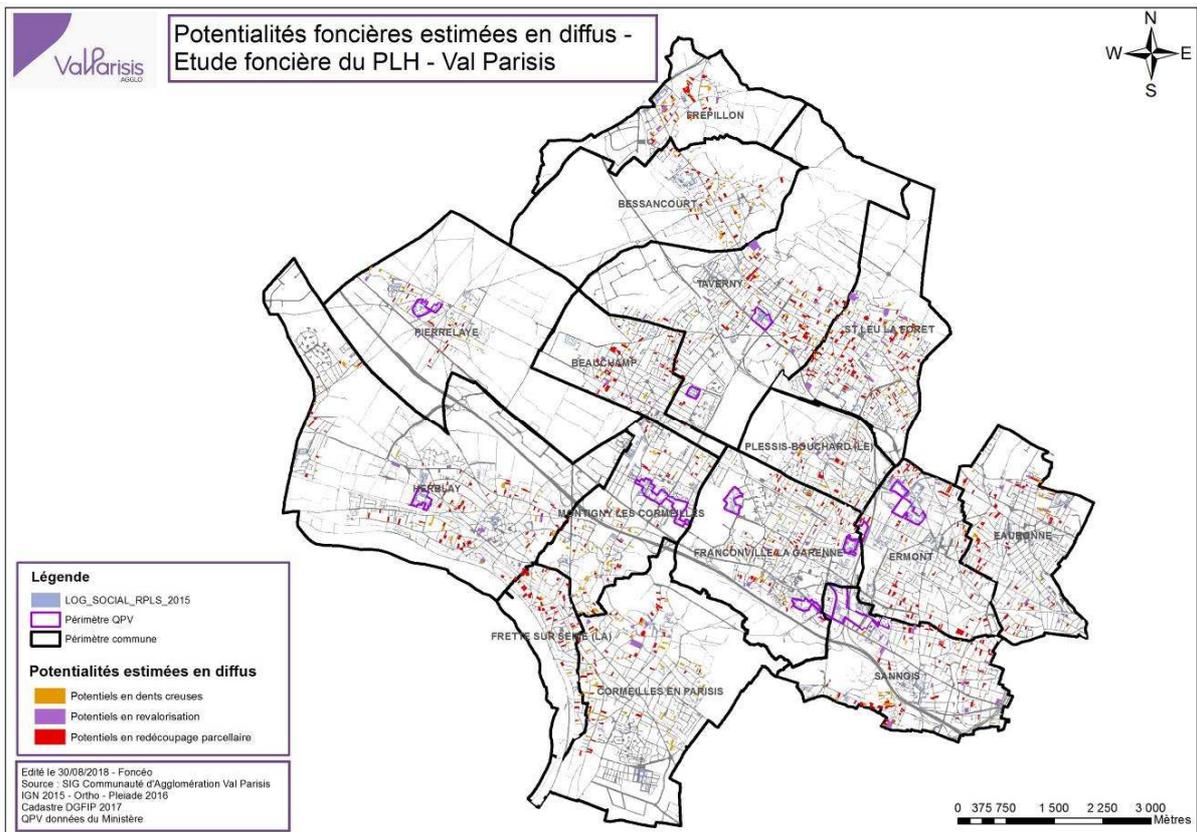
L'importance de certains projets, des mutations en cours et de leur inscription dans de nouvelles conditions de marchés, laissent présager d'une poursuite des dynamiques observées (constructions, projets, ...) après le PLH.

- **le potentiel en logement issu des mutations dans le diffus**

Un travail de qualification foncière qui a également porté sur l'identification des possibilités de mutations dans le diffus, à court, moyen et long termes.

En lien avec la typologie foncière appliquée, ce travail a permis d'estimer différentes potentialités de construction à venir dans le diffus, en accompagnement des projets initiés et organisés par les communes.

Ces estimations dans le diffus découlent également des règles et orientations prises dans les documents d'urbanisme actuels. Elles intègrent autant que possible, selon leur validation et actualisation, les périmètres de risques et de contraintes du territoire.



Il ressort de ce travail de qualification foncière dans le diffus, en complément des projets identifiés, une estimation de potentialités supplémentaires pour le PLH de :

- environ 70 à 90 logements/an issus des dents creuses encore présentes et opérationnelles ;
- environ 80 à 100 logements/an issus des possibilités de redécoupage parcellaire ;
- environ 100 à 120 logements/an issus de la revalorisation de certains espaces déjà bâtis et urbanisés.

- **la mobilisation foncière correspondante**

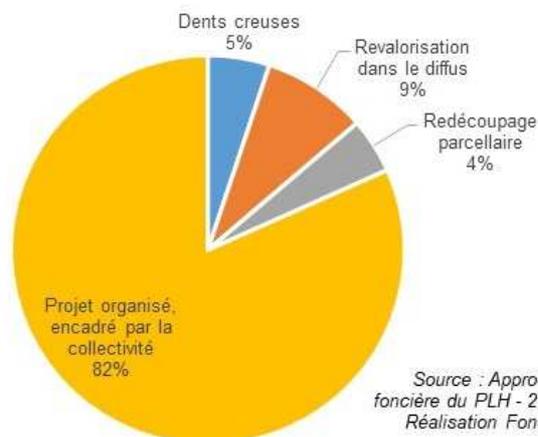
Le travail de qualification des éléments fonciers ont permis également d'établir les surfaces foncières potentiellement mobilisables sur la durée du futur PLH, à savoir :

- Pour les 165 projets pré-identifiés par les communes représentant un potentiel de 10.509 logements, selon les estimations et éléments connus à ce jour, nous observons une mobilisation foncière potentielle qui devrait se répartir :
 - pour environ 60 ha en renouvellement urbain ;
 - et pour environ 45 ha en extension urbaine ;
- A ces 165 projets s'ajoutent les potentialités en mutation dans le diffus, qu'elles soient issues de dents creuses, de redécoupages parcellaires ou de revalorisation de terrains pavillonnaires ou économiques.

Ce potentiel en diffus représente ainsi une production supplémentaire estimée entre 250 et 300 logements/an, représentant la mobilisation d'environ 6 à 7 ha/an en fonciers déjà urbanisés, soit au total environ 40 ha pour 1.500 à 1.800 logements.

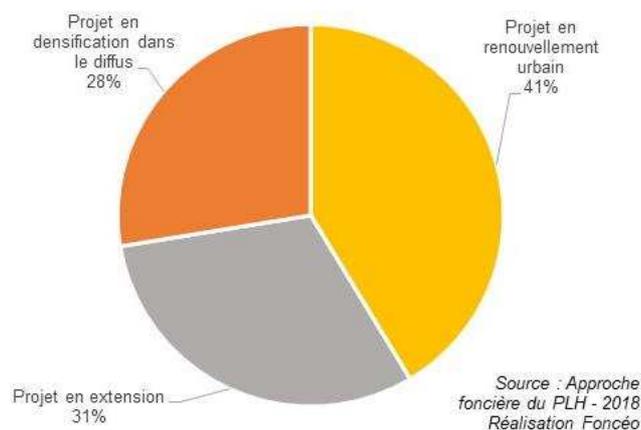
Soit en raisonnant en potentiel de logements pour le PLH, près de 82% seront issus des projets cadrés et organisés par les communes.

Estimation de la répartition des potentialités de constructions à venir selon les différents types de supports fonciers - CA Val Paris



Soit en raisonnant en mobilisation foncière potentielle, un PLH qui devrait s'appuyer pour les 2/3 sur des fonciers en renouvellement urbain et en densification d'espaces déjà urbanisés, et pour 1/3 sur des fonciers en extension

Estimation de la répartition des mobilisations foncières nécessaires à la réalisation du futur PLH - CA Val Paris



10. Les enjeux relevés issus de l'approche foncière du PLH

- **Les dynamiques en place**

- Un territoire à l'image résidentielle attachée à ses nombreux quartiers pavillonnaires ;
- Une structuration de communes qui reste encore ancrée dans un « esprit village » alors que les mutations/ nouvelles opérations les engagent vers une « mutation plus urbaine/ville » ;
- Une pression foncière qui va s'accroître et qui va créer de plus en plus de tensions sur les espaces pavillonnaires anciens.

- **Les particularités du territoire :**

- Un processus de mutation amorcé par les collectivités à travers le développement de grandes opérations de revalorisation d'espaces en centres anciens, mais également le long des grands axes urbains ou en accompagnement de grands projets (par exemple de Gare)
- Un processus qui trouve écho également dans le diffus, à l'initiative d'acteurs et de propriétaires privés, par la mutation de tissus résidentiels anciens ou de sites économiques délaissés.
- Un processus de mutation qui touche l'ensemble des communes.
- Des mutations favorisées par les nouvelles possibilités de valorisation des marchés.
- Des conditions plus avantageuses pour les investisseurs et acteurs de l'immobilier, en lien avec les nouveaux cadres d'urbanisation (loi alur – densification des tissus pavillonnaires, ...)

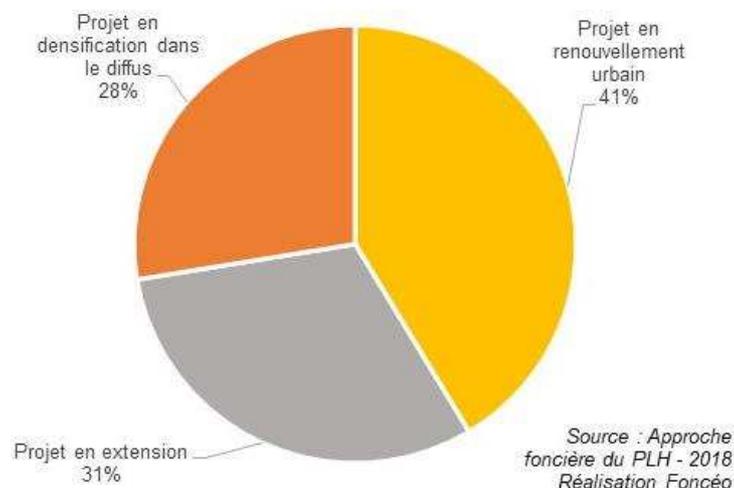
- **Conséquences**

Des promoteurs qui n'hésitent pas à racheter plusieurs maisons pour faire un programme d'ensemble plus dense en collectif, y compris par la démolition de maisons de caractère, d'un habitat traditionnel du Val Parisis.

- **Les enjeux**

- La poursuite d'une action foncière d'anticipation et de programmation des grands projets d'aménagement et de recyclage urbain
- Des espaces pavillonnaires en périphérie des centres à accompagner dans leur mutation, tout en préservant un patrimoine ancien qui répond à des besoins locaux en habitat
- Des potentialités de revalorisation d'espaces en diffus qui peuvent être significatives (cf. graphique ci-dessous) et qui nécessitent la mise en place d'outils d'encadrement et de programmation par la collectivité (OAP, veille foncière, ...)

Estimation de la répartition des mobilisations foncières nécessaires à la réalisation du futur PLH - CA Val Paris



ANNEXES :

Quelques données détaillées sur la CA

Parc des bailleurs sociaux par commune au 01/01/2015

(source RPLS)

Bailleurs/communes	Beauchamp	Bessancourt	Cormeilles-en-Parisis	Eaubonne	Ermont	Franconville	Frépillon
ADOMA							
Emmaüs Habitat		2	29				
Erigère			50	164	44	42	
ESH DOMNIS	358						
Fondation pour le logement social			4				
France Euro Habitat			1				
NOVIGERE			261				
OPH de l'Oise			66	82			
OPH d'Ermont Habitat					2055		
OPH du Val-d'Oise		3			6	303	
OPIEVOY	28		14	705		599	
Antin Résidences	63			125			
Aximo			61				
Coopération et Famille			344	1			
Domaxis		547		50	233	1448	
SA HLM du Val-de-Seine						208	
Efidis		9	22	60	49	201	65
Espace Habitat Construction							
Espacil Habitat			151				
France Habitation						19	75
Immobilière 3F		12	186	428	11	33	
Immobilière du Moulin Vert				17			
La Sablière				257	798	48	
Le Logis social du Val-d'Oise							
LOGIREP			81				
OSICA			107		836	72	
Résidences ACL-PME							
Sofilogis				46			
SCI Foncière DI 01/2005							
SCI Foncière DI 01/2006							
SCI Foncière DI 01/2007				20			
SCI Foncière DI 01/2008			36				
SCI Foncière DI 01/2009							
La Chaumière							
Société foncière d'habitat et d'humanisme				2			
VILOGIA							

Bailleurs/communes	Herblay	La Frette-sur-Seine	Le Plessis-Bouchard	Montigny-lès-Cormeilles	Pierrelaye	Saint-Leu-la-Forêt	Sannois	Taverny
ADOMA						1		1
Emmaüs Habitat			19			150		10
Erigère	34						862	20
ESH DOMNIS			21		132			
Fondation pour le logement social				1				
France Euro Habitat	43							
NOVIGERE				61				
OPH de l'Oise	179					62	22	
OPH d'Ermont Habitat								
OPH du Val-d'Oise	12			476		21		
OPIEVOY	1		54					112
Antin Résidences				130				188
Aximo	47							21
Coopération et Famille	710		108			37	169	139
Domaxis							7	
SA HLM du Val-de-Seine								
Efidis	2	33			31	82	283	591
Espace Habitat Construction	65							
Espacil Habitat								
France Habitation				338				
Immobilière 3F	167			417	542	424	137	354
Immobilière du Moulin Vert							614	
La Sablière								16
Le Logis social du Val-d'Oise	8				33	23		
LOGIREP				28	18		268	
OSICA	73		18				234	497
Résidences ACL-PME				12				
Sofilogis	48			198				
SCI Foncière DI 01/2005				8			6	15
SCI Foncière DI 01/2006	28	8	4	10				
SCI Foncière DI 01/2007								
SCI Foncière DI 01/2008				46				20
SCI Foncière DI 01/2009	22							
La Chaumière				45				
Société foncière d'habitat et d'humanisme							1	
VILOGIA				633				

Beauchamp

	Beauchamp	CA Val Parisis	Val-d'Oise	Île-de-France	France métropolitaine
Population 2013	8 792	263 985	1 194 681	11 959 807	63 697 865
Taux d'évolution annuel de la population 2008-2013	-0,06%	0,49%	0,50%	0,51%	0,50%
<i>Taux de croissance naturel 2008-2013</i>	0,37%	0,83%	1,05%	0,94%	0,41%
<i>Taux de croissance migratoire 2008-2013</i>	-0,43%	-0,33%	-0,56%	-0,43%	0,09%
Indice de jeunesse 2013	0,92	1,39	1,64	1,37	1,01
Taille moyenne des ménages en 2013	2,39	2,50	2,61	2,33	2,24
<i>Desserrement des ménages 1999-2008</i>	-0,64%	-0,47%	-0,45%	-0,21%	-0,58%
<i>Desserrement des ménages 2008-2013</i>	-0,57%	-0,11%	-0,18%	-0,05%	-0,36%
Nombre d'emplois au lieu de travail en 2013 (princ)	3 425	60 893	425 927	5 682 302	25 773 946
<i>Variation de l'emploi au lieu de travail 2008-2013</i>	-89	1 445	-7 686	69 966	175 451
Indice de concentration de l'emploi en 2013	0,89	0,51	0,82	1,05	0,99
% des actifs occupés travaillant dans la commune de résidence en 2013	14,2%	15,3%	17,9%	29,6%	34,1%
Revenu médian par UC en 2013	27 588	24 311	20 968	23 022	20 098
Taux de chômage en 2013	10,4%	10,9%	13,1%	12,3%	13,1%
Logements 2013	3 761	108 878	479 886	5 566 984	33 574 742
<i>% des résidences principales en 2013</i>	94%	95%	94%	91%	83%
% des logements vacants en 2013	5,0%	4,4%	5,4%	6,2%	7,7%
<i>Variation des logements vacants 2008-2013</i>	18	943	5 043	21 593	465 970
Résidences principales en 2013	3 541	103 390	449 201	5 041 712	27 805 420
<i>% des propriétaires occupants en 2013</i>	74%	63%	57%	48%	58%
% des locataires HLM en 2013	13%	20%	23%	22%	15%
<i>% des locataires du secteur privé en 2013</i>	11%	15%	18%	27%	25%
<i>2015 logements du parc locatif social (*) RPLS</i>	449	21 785	115 621	1 220 951	4 616 405
% résidences principales 1 et 2 pièces en 2013	15%	17%	18%	32%	18%
% résidences principales 5 pièces et + en 2013	40%	31%	30%	22%	35%
Indice de construction par an pour 1000 habitants 2008-2013	0,64	3,37	3,59	3,28	5,76

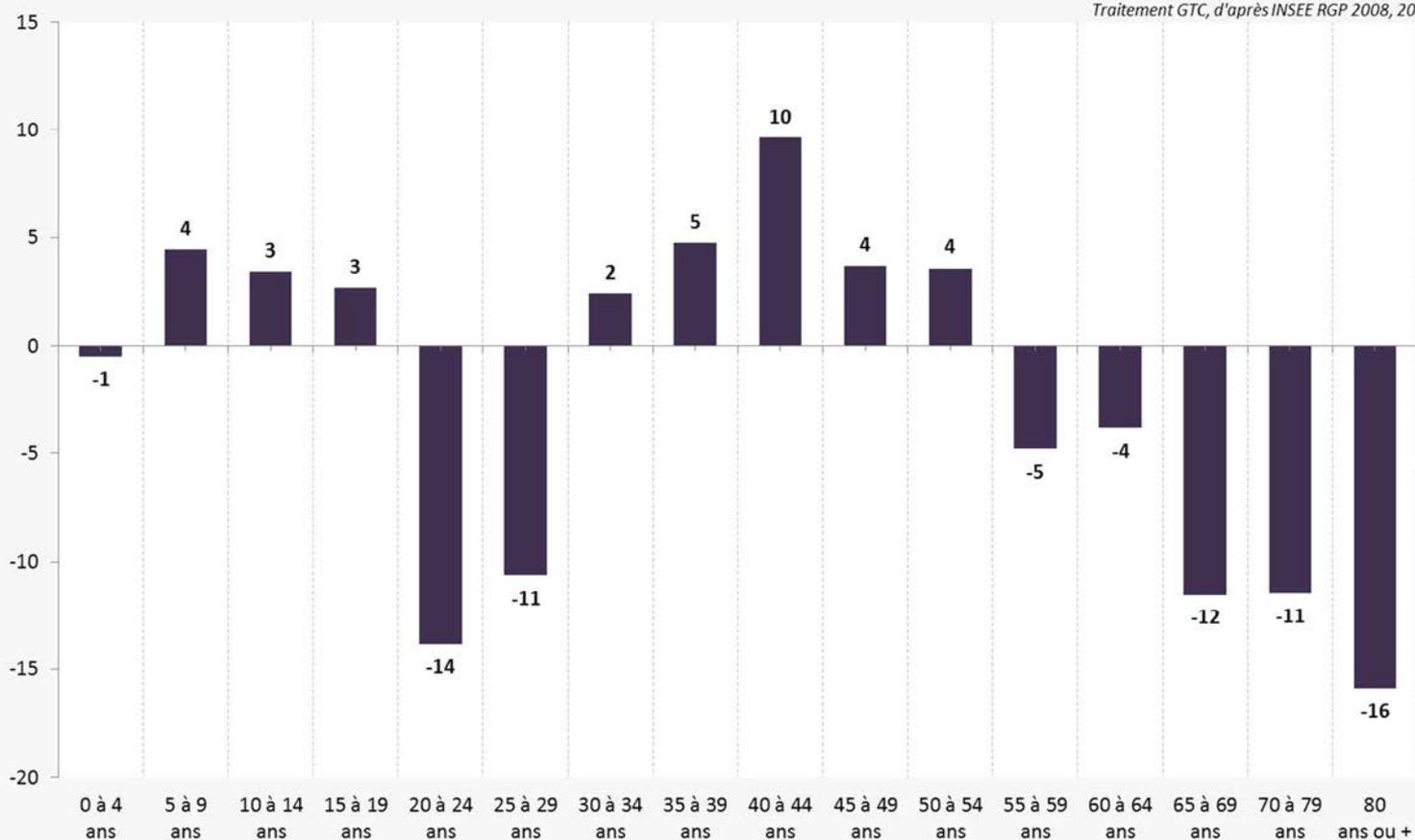
Sources : INSEE RP, 2013 ; INSEE DGI, 2013

Solde migratoire annuel par tranche d'âge 2008-2013

Beauchamp

■ 2008-2013

Traitement GTC, d'après INSEE RGP 2008, 2013



Bessancourt

	Bessancourt	CA Val Parisis	Val-d'Oise	Île-de-France	France métropolitaine
Population 2013	6 591	263 985	1 194 681	11 959 807	63 697 865
Taux d'évolution annuel de la population 2008-2013	-1,80%	0,49%	0,50%	0,51%	0,50%
<i>Taux de croissance naturel 2008-2013</i>	0,45%	0,83%	1,05%	0,94%	0,41%
<i>Taux de croissance migratoire 2008-2013</i>	-2,26%	-0,33%	-0,56%	-0,43%	0,09%
Indice de jeunesse 2013	1,26	1,39	1,64	1,37	1,01
Taille moyenne des ménages en 2013	2,43	2,50	2,61	2,33	2,24
<i>Desserrement des ménages 1999-2008</i>	-0,44%	-0,47%	-0,45%	-0,21%	-0,58%
<i>Desserrement des ménages 2008-2013</i>	-1,81%	-0,11%	-0,18%	-0,05%	-0,36%
Nombre d'emplois au lieu de travail en 2013 (princ)	885	60 893	425 927	5 682 302	25 773 946
<i>Variation de l'emploi au lieu de travail 2008-2013</i>	-241	1 445	-7 686	69 966	175 451
Indice de concentration de l'emploi en 2013	0,29	0,51	0,82	1,05	0,99
% des actifs occupés travaillant dans la commune de résidence en 2013	11,7%	15,3%	17,9%	29,6%	34,1%
Revenu médian par UC en 2013	24 926	24 311	20 968	23 022	20 098
Taux de chômage en 2013	9,8%	10,9%	13,1%	12,3%	13,1%
Logements 2013	2 788	108 878	479 886	5 566 984	33 574 742
<i>% des résidences principales en 2013</i>	95%	95%	94%	91%	83%
% des logements vacants en 2013	3,8%	4,4%	5,4%	6,2%	7,7%
<i>Variation des logements vacants 2008-2013</i>	25	943	5 043	21 593	465 970
Résidences principales en 2013	2 655	103 390	449 201	5 041 712	27 805 420
<i>% des propriétaires occupants en 2013</i>	65%	63%	57%	48%	58%
% des locataires HLM en 2013	22%	20%	23%	22%	15%
<i>% des locataires du secteur privé en 2013</i>	11%	15%	18%	27%	25%
<i>2015 logements du parc locatif social (*) RPLS</i>	573	21 785	115 621	1 220 951	4 616 405
% résidences principales 1 et 2 pièces en 2013	15%	17%	18%	32%	18%
% résidences principales 5 pièces et + en 2013	42%	31%	30%	22%	35%
Indice de construction par an pour 1000 habitants 2008-2013	3,12	3,37	3,59	3,28	5,76

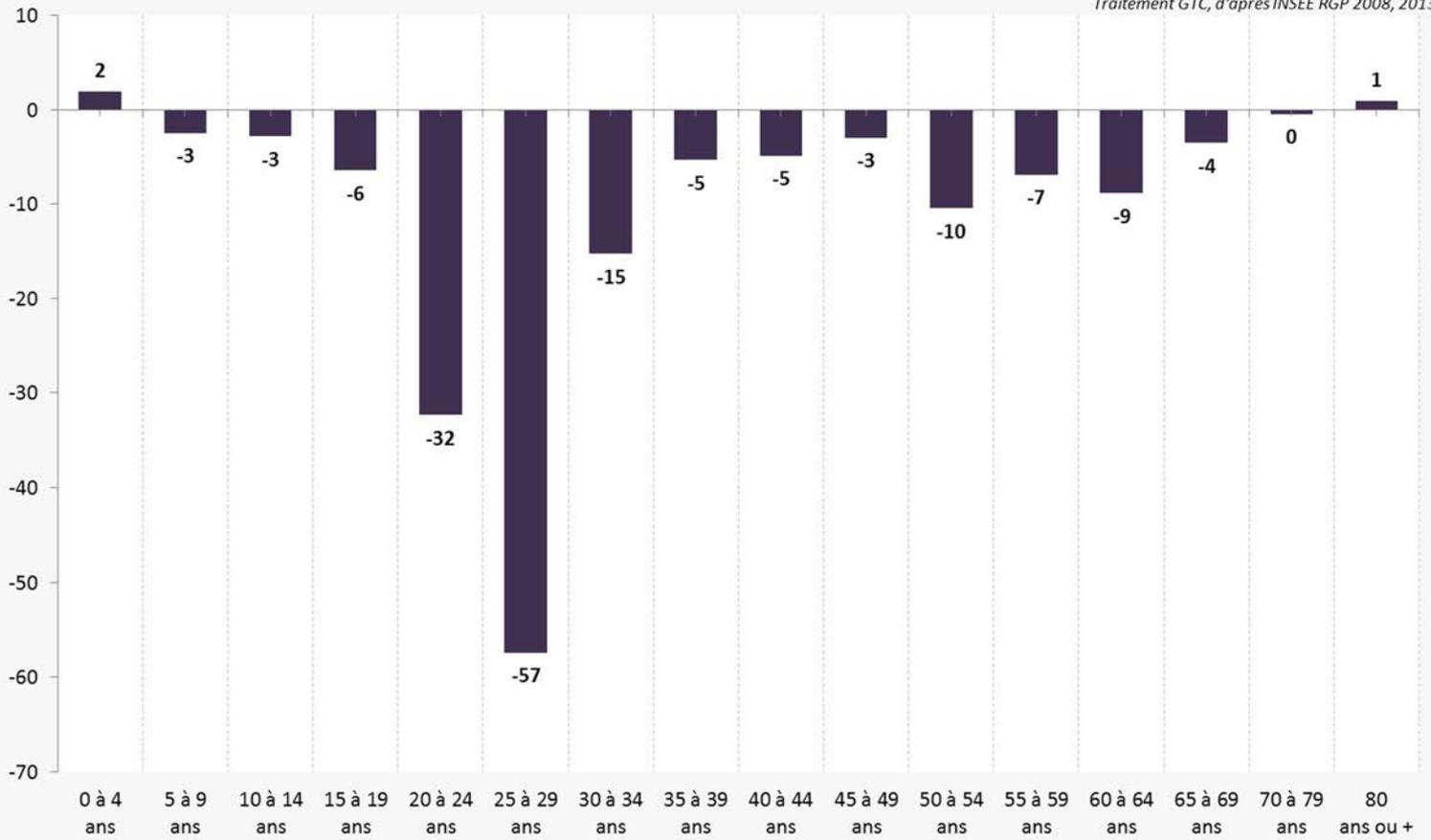
Sources : INSEE RP, 2013 ; INSEE DGI, 2013

Solde migratoire annuel par tranche d'âge 2008-2013

Bessancourt

■ 2008-2013

Traitement GTC, d'après INSEE RGP 2008, 2013



Cormeilles-en-Parisis

	Cormeilles-en-Parisis	CA Val Parisis	Val-d'Oise	Île-de-France	France métropolitaine
Population 2013	23 419	263 985	1 194 681	11 959 807	63 697 865
Taux d'évolution annuel de la population 2008-2013	0,89%	0,49%	0,50%	0,51%	0,50%
<i>Taux de croissance naturel 2008-2013</i>	0,65%	0,83%	1,05%	0,94%	0,41%
<i>Taux de croissance migratoire 2008-2013</i>	0,24%	-0,33%	-0,56%	-0,43%	0,09%
Indice de jeunesse 2013	1,43	1,39	1,64	1,37	1,01
Taille moyenne des ménages en 2013	2,50	2,50	2,61	2,33	2,24
<i>Desserrement des ménages 1999-2008</i>	-0,20%	-0,47%	-0,45%	-0,21%	-0,58%
<i>Desserrement des ménages 2008-2013</i>	-0,46%	-0,11%	-0,18%	-0,05%	-0,36%
Nombre d'emplois au lieu de travail en 2013 (princ)	4 944	60 893	425 927	5 682 302	25 773 946
<i>Variation de l'emploi au lieu de travail 2008-2013</i>	622	1 445	-7 686	69 966	175 451
Indice de concentration de l'emploi en 2013	0,44	0,51	0,82	1,05	0,99
% des actifs occupés travaillant dans la commune de résidence en 2013	15,2%	15,3%	17,9%	29,6%	34,1%
Revenu médian par UC en 2013	26 996	24 311	20 968	23 022	20 098
Taux de chômage en 2013	9,1%	10,9%	13,1%	12,3%	13,1%
Logements 2013	9 606	108 878	479 886	5 566 984	33 574 742
<i>% des résidences principales en 2013</i>	95%	95%	94%	91%	83%
<i>% des logements vacants en 2013</i>	3,8%	4,4%	5,4%	6,2%	7,7%
<i>Variation des logements vacants 2008-2013</i>	59	943	5 043	21 593	465 970
Résidences principales en 2013	9 155	103 390	449 201	5 041 712	27 805 420
<i>% des propriétaires occupants en 2013</i>	66%	63%	57%	48%	58%
<i>% des locataires HLM en 2013</i>	11%	20%	23%	22%	15%
<i>% des locataires du secteur privé en 2013</i>	22%	15%	18%	27%	25%
<i>2015 logements du parc locatif social (*) RPLS</i>	1 413	21 785	115 621	1 220 951	4 616 405
% résidences principales 1 et 2 pièces en 2013	22%	17%	18%	32%	18%
% résidences principales 5 pièces et + en 2013	37%	31%	30%	22%	35%
Indice de construction par an pour 1000 habitants 2008-2013	6,26	3,37	3,59	3,28	5,76

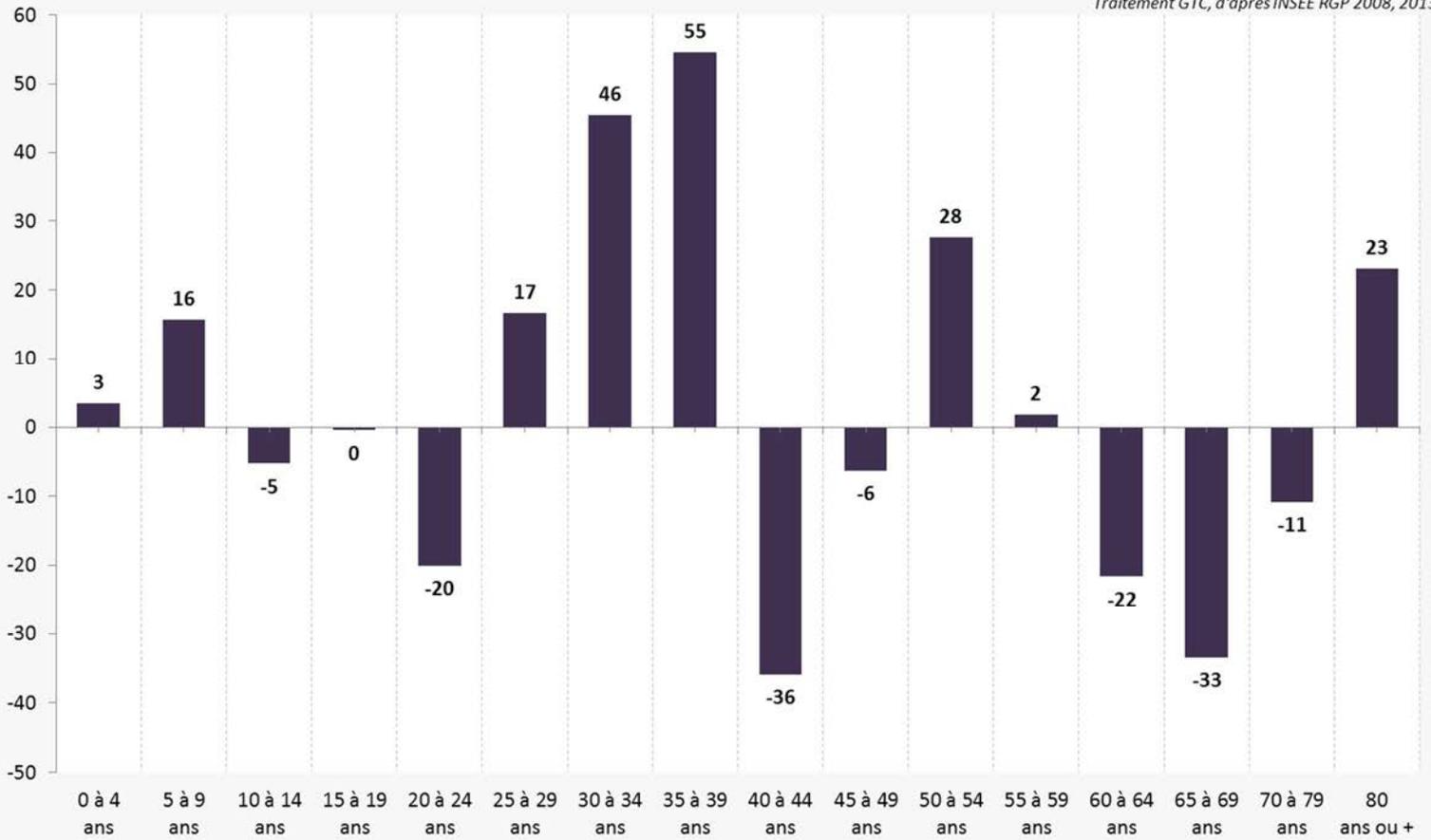
Sources : INSEE RP, 2013 ; INSEE DGI, 2013

Solde migratoire annuel par tranche d'âge 2008-2013

Cormeilles-en-Parisis

■ 2008-2013

Traitement GTC, d'après INSEE RGP 2008, 2013



Eaubonne

	Eaubonne	CA Val Parisis	Val-d'Oise	Île-de-France	France métropolitaine
Population 2013	24 606	263 985	1 194 681	11 959 807	63 697 865
Taux d'évolution annuel de la population 2008-2013	0,67%	0,49%	0,50%	0,51%	0,50%
<i>Taux de croissance naturel 2008-2013</i>	0,41%	0,83%	1,05%	0,94%	0,41%
<i>Taux de croissance migratoire 2008-2013</i>	0,26%	-0,33%	-0,56%	-0,43%	0,09%
Indice de jeunesse 2013	1,14	1,39	1,64	1,37	1,01
Taille moyenne des ménages en 2013	2,46	2,50	2,61	2,33	2,24
<i>Desserrement des ménages 1999-2008</i>	-0,18%	-0,47%	-0,45%	-0,21%	-0,58%
<i>Desserrement des ménages 2008-2013</i>	0,33%	-0,11%	-0,18%	-0,05%	-0,36%
Nombre d'emplois au lieu de travail en 2013 (princ)	7 053	60 893	425 927	5 682 302	25 773 946
<i>Variation de l'emploi au lieu de travail 2008-2013</i>	731	1 445	-7 686	69 966	175 451
Indice de concentration de l'emploi en 2013	0,65	0,51	0,82	1,05	0,99
% des actifs occupés travaillant dans la commune de résidence en 2013	17,5%	15,3%	17,9%	29,6%	34,1%
Revenu médian par UC en 2013	25 756	24 311	20 968	23 022	20 098
Taux de chômage en 2013	10,7%	10,9%	13,1%	12,3%	13,1%
Logements 2013	10 335	108 878	479 886	5 566 984	33 574 742
<i>% des résidences principales en 2013</i>	95%	95%	94%	91%	83%
% des logements vacants en 2013	4,6%	4,4%	5,4%	6,2%	7,7%
<i>Variation des logements vacants 2008-2013</i>	84	943	5 043	21 593	465 970
Résidences principales en 2013	9 792	103 390	449 201	5 041 712	27 805 420
<i>% des propriétaires occupants en 2013</i>	65%	63%	57%	48%	58%
% des locataires HLM en 2013	19%	20%	23%	22%	15%
<i>% des locataires du secteur privé en 2013</i>	13%	15%	18%	27%	25%
<i>2015 logements du parc locatif social (*) RPLS</i>	1 957	21 785	115 621	1 220 951	4 616 405
% résidences principales 1 et 2 pièces en 2013	12%	17%	18%	32%	18%
% résidences principales 5 pièces et + en 2013	30%	31%	30%	22%	35%
Indice de construction par an pour 1000 habitants 2008-2013	1,69	3,37	3,59	3,28	5,76

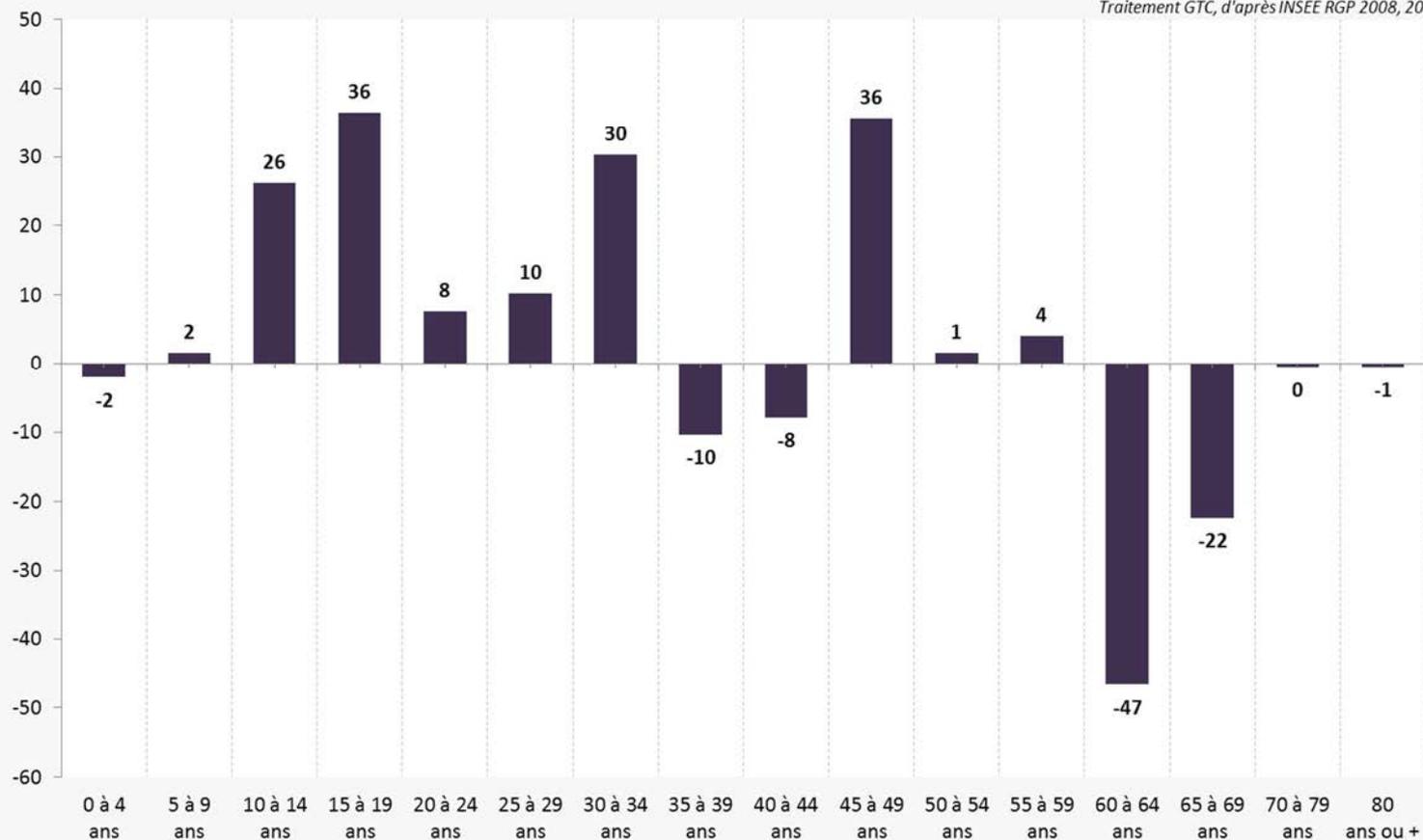
Sources : INSEE RP, 2013 ; INSEE DGI, 2013

Solde migratoire annuel par tranche d'âge 2008-2013

Eaubonne

■ 2008-2013

Traitement GTC, d'après INSEE RGP 2008, 2013



Ermont

	Ermont	CA Val Parisis	Val-d'Oise	Île-de-France	France métropolitaine
Population 2013	28 021	263 985	1 194 681	11 959 807	63 697 865
Taux d'évolution annuel de la population 2008-2013	0,26%	0,49%	0,50%	0,51%	0,50%
<i>Taux de croissance naturel 2008-2013</i>	0,86%	0,83%	1,05%	0,94%	0,41%
<i>Taux de croissance migratoire 2008-2013</i>	-0,60%	-0,33%	-0,56%	-0,43%	0,09%
Indice de jeunesse 2013	1,29	1,39	1,64	1,37	1,01
Taille moyenne des ménages en 2013	2,39	2,50	2,61	2,33	2,24
<i>Desserrement des ménages 1999-2008</i>	-0,56%	-0,47%	-0,45%	-0,21%	-0,58%
<i>Desserrement des ménages 2008-2013</i>	-0,01%	-0,11%	-0,18%	-0,05%	-0,36%
Nombre d'emplois au lieu de travail en 2013 (princ)	6 441	60 893	425 927	5 682 302	25 773 946
<i>Variation de l'emploi au lieu de travail 2008-2013</i>	105	1 445	-7 686	69 966	175 451
Indice de concentration de l'emploi en 2013	0,52	0,51	0,82	1,05	0,99
% des actifs occupés travaillant dans la commune de résidence en 2013	15,0%	15,3%	17,9%	29,6%	34,1%
Revenu médian par UC en 2013	22 702	24 311	20 968	23 022	20 098
Taux de chômage en 2013	11,4%	10,9%	13,1%	12,3%	13,1%
Logements 2013	12 199	108 878	479 886	5 566 984	33 574 742
<i>% des résidences principales en 2013</i>	95%	95%	94%	91%	83%
% des logements vacants en 2013	4,8%	4,4%	5,4%	6,2%	7,7%
<i>Variation des logements vacants 2008-2013</i>	215	943	5 043	21 593	465 970
Résidences principales en 2013	11 544	103 390	449 201	5 041 712	27 805 420
<i>% des propriétaires occupants en 2013</i>	53%	63%	57%	48%	58%
% des locataires HLM en 2013	30%	20%	23%	22%	15%
<i>% des locataires du secteur privé en 2013</i>	15%	15%	18%	27%	25%
<i>2015 logements du parc locatif social (*) RPLS</i>	4 032	21 785	115 621	1 220 951	4 616 405
% résidences principales 1 et 2 pièces en 2013	17%	17%	18%	32%	18%
% résidences principales 5 pièces et + en 2013	24%	31%	30%	22%	35%
Indice de construction par an pour 1000 habitants 2008-2013	2,39	3,37	3,59	3,28	5,76

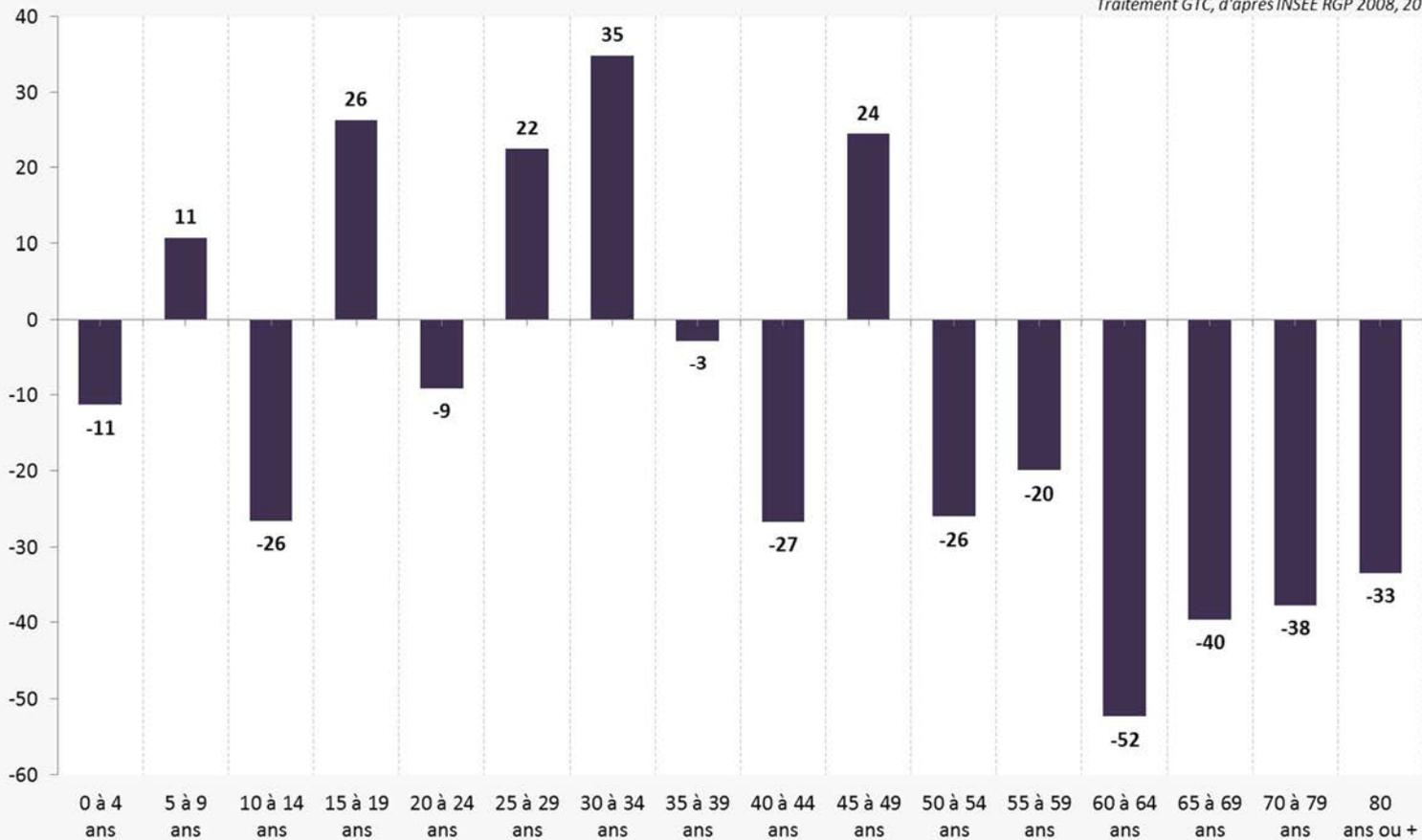
Sources : INSEE RP, 2013 ; INSEE DGI, 2013

Solde migratoire annuel par tranche d'âge 2008-2013

Ermont

■ 2008-2013

Traitement GTC, d'après INSEE RGP 2008, 2013



Franconville

	Franconville	CA Val Parisis	Val-d'Oise	Île-de-France	France métropolitaine
Population 2013	33 375	263 985	1 194 681	11 959 807	63 697 865
Taux d'évolution annuel de la population 2008-2013	0,10%	0,49%	0,50%	0,51%	0,50%
<i>Taux de croissance naturel 2008-2013</i>	1,08%	0,83%	1,05%	0,94%	0,41%
<i>Taux de croissance migratoire 2008-2013</i>	-0,98%	-0,33%	-0,56%	-0,43%	0,09%
Indice de jeunesse 2013	1,39	1,39	1,64	1,37	1,01
Taille moyenne des ménages en 2013	2,37	2,50	2,61	2,33	2,24
<i>Desserrement des ménages 1999-2008</i>	-0,69%	-0,47%	-0,45%	-0,21%	-0,58%
<i>Desserrement des ménages 2008-2013</i>	-0,14%	-0,11%	-0,18%	-0,05%	-0,36%
Nombre d'emplois au lieu de travail en 2013 (princ)	6 512	60 893	425 927	5 682 302	25 773 946
<i>Variation de l'emploi au lieu de travail 2008-2013</i>	487	1 445	-7 686	69 966	175 451
Indice de concentration de l'emploi en 2013	0,43	0,51	0,82	1,05	0,99
% des actifs occupés travaillant dans la commune de résidence en 2013	15,9%	15,3%	17,9%	29,6%	34,1%
Revenu médian par UC en 2013	22 254	24 311	20 968	23 022	20 098
Taux de chômage en 2013	12,0%	10,9%	13,1%	12,3%	13,1%
Logements 2013	14 632	108 878	479 886	5 566 984	33 574 742
<i>% des résidences principales en 2013</i>	95%	95%	94%	91%	83%
% des logements vacants en 2013	4,2%	4,4%	5,4%	6,2%	7,7%
<i>Variation des logements vacants 2008-2013</i>	151	943	5 043	21 593	465 970
Résidences principales en 2013	13 922	103 390	449 201	5 041 712	27 805 420
<i>% des propriétaires occupants en 2013</i>	58%	63%	57%	48%	58%
% des locataires HLM en 2013	23%	20%	23%	22%	15%
<i>% des locataires du secteur privé en 2013</i>	18%	15%	18%	27%	25%
<i>2015 logements du parc locatif social (*) RPLS</i>	2 973	21 785	115 621	1 220 951	4 616 405
% résidences principales 1 et 2 pièces en 2013	22%	17%	18%	32%	18%
% résidences principales 5 pièces et + en 2013	21%	31%	30%	22%	35%
Indice de construction par an pour 1000 habitants 2008-2013	2,33	3,37	3,59	3,28	5,76

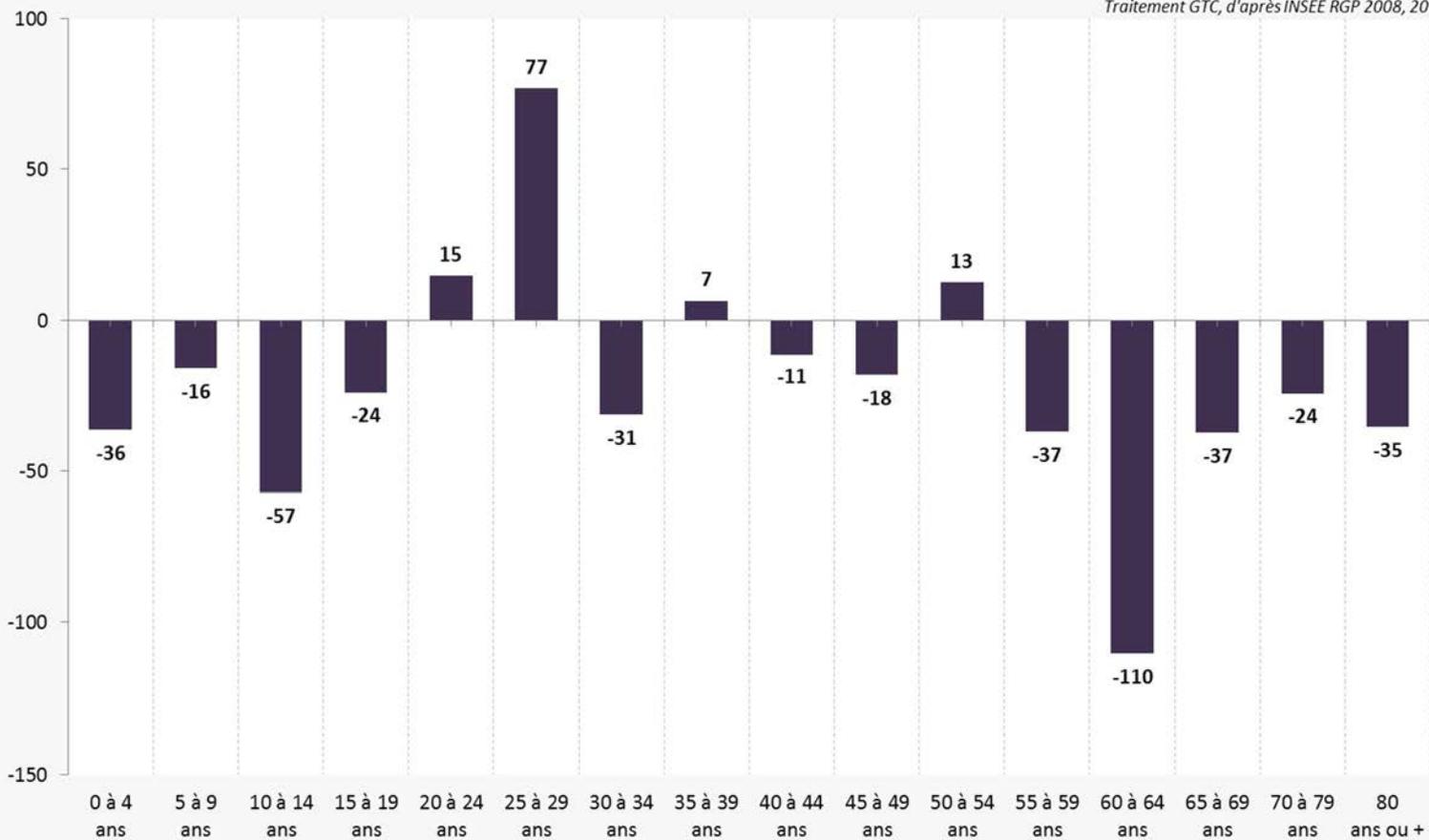
Sources : INSEE RP, 2013 ; INSEE DGI, 2013

Solde migratoire annuel par tranche d'âge 2008-2013

Franconville

■ 2008-2013

Traitement GTC, d'après INSEE RGP 2008, 2013



Frépillon

	Frépillon	CA Val Parisis	Val-d'Oise	Île-de-France	France métropolitaine
Population 2013	3 016	263 985	1 194 681	11 959 807	63 697 865
Taux d'évolution annuel de la population 2008-2013	2,48%	0,49%	0,50%	0,51%	0,50%
<i>Taux de croissance naturel 2008-2013</i>	0,74%	0,83%	1,05%	0,94%	0,41%
<i>Taux de croissance migratoire 2008-2013</i>	1,74%	-0,33%	-0,56%	-0,43%	0,09%
Indice de jeunesse 2013	1,82	1,39	1,64	1,37	1,01
Taille moyenne des ménages en 2013	2,76	2,50	2,61	2,33	2,24
<i>Desserrement des ménages 1999-2008</i>	0,17%	-0,47%	-0,45%	-0,21%	-0,58%
<i>Desserrement des ménages 2008-2013</i>	0,09%	-0,11%	-0,18%	-0,05%	-0,36%
Nombre d'emplois au lieu de travail en 2013 (princ)	319	60 893	425 927	5 682 302	25 773 946
<i>Variation de l'emploi au lieu de travail 2008-2013</i>	-7	1 445	-7 686	69 966	175 451
Indice de concentration de l'emploi en 2013	0,23	0,51	0,82	1,05	0,99
% des actifs occupés travaillant dans la commune de résidence en 2013	9,0%	15,3%	17,9%	29,6%	34,1%
Revenu médian par UC en 2013	26 527	24 311	20 968	23 022	20 098
Taux de chômage en 2013	7,6%	10,9%	13,1%	12,3%	13,1%
Logements 2013	1 149	108 878	479 886	5 566 984	33 574 742
<i>% des résidences principales en 2013</i>	94%	95%	94%	91%	83%
% des logements vacants en 2013	5,3%	4,4%	5,4%	6,2%	7,7%
<i>Variation des logements vacants 2008-2013</i>	19	943	5 043	21 593	465 970
Résidences principales en 2013	1 081	103 390	449 201	5 041 712	27 805 420
<i>% des propriétaires occupants en 2013</i>	79%	63%	57%	48%	58%
% des locataires HLM en 2013	11%	20%	23%	22%	15%
<i>% des locataires du secteur privé en 2013</i>	9%	15%	18%	27%	25%
<i>2015 logements du parc locatif social (*) RPLS</i>	140	21 785	115 621	1 220 951	4 616 405
% résidences principales 1 et 2 pièces en 2013	10%	17%	18%	32%	18%
% résidences principales 5 pièces et + en 2013	54%	31%	30%	22%	35%
Indice de construction par an pour 1000 habitants 2008-2013	18,20	3,37	3,59	3,28	5,76

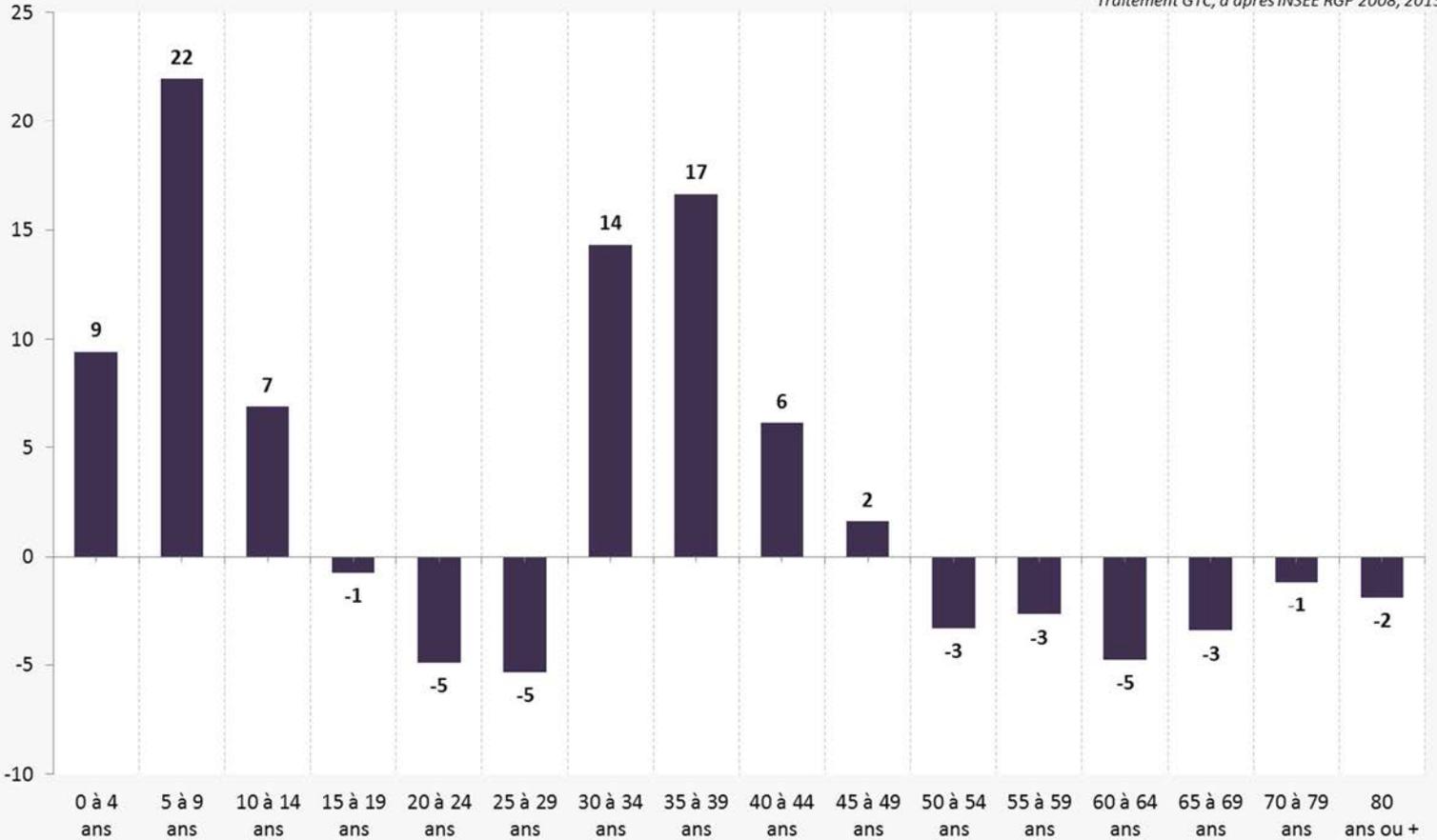
Sources : INSEE RP, 2013 ; INSEE DGI, 2013

Solde migratoire annuel par tranche d'âge 2008-2013

Frépillon

■ 2008-2013

Traitement GTC, d'après INSEE RGP 2008, 2013



Herblay

	Herblay	CA Val Parisis	Val-d'Oise	Île-de-France	France métropolitaine
Population 2013	27 378	263 985	1 194 681	11 959 807	63 697 865
Taux d'évolution annuel de la population 2008-2013	1,05%	0,49%	0,50%	0,51%	0,50%
<i>Taux de croissance naturel 2008-2013</i>	0,97%	0,83%	1,05%	0,94%	0,41%
<i>Taux de croissance migratoire 2008-2013</i>	0,08%	-0,33%	-0,56%	-0,43%	0,09%
Indice de jeunesse 2013	1,64	1,39	1,64	1,37	1,01
Taille moyenne des ménages en 2013	2,65	2,50	2,61	2,33	2,24
<i>Desserrement des ménages 1999-2008</i>	-0,53%	-0,47%	-0,45%	-0,21%	-0,58%
<i>Desserrement des ménages 2008-2013</i>	0,27%	-0,11%	-0,18%	-0,05%	-0,36%
Nombre d'emplois au lieu de travail en 2013 (princ)	7 139	60 893	425 927	5 682 302	25 773 946
<i>Variation de l'emploi au lieu de travail 2008-2013</i>	374	1 445	-7 686	69 966	175 451
Indice de concentration de l'emploi en 2013	0,57	0,51	0,82	1,05	0,99
% des actifs occupés travaillant dans la commune de résidence en 2013	16,0%	15,3%	17,9%	29,6%	34,1%
Revenu médian par UC en 2013	26 000	24 311	20 968	23 022	20 098
Taux de chômage en 2013	10,0%	10,9%	13,1%	12,3%	13,1%
Logements 2013	10 595	108 878	479 886	5 566 984	33 574 742
<i>% des résidences principales en 2013</i>	96%	95%	94%	91%	83%
% des logements vacants en 2013	3,6%	4,4%	5,4%	6,2%	7,7%
<i>Variation des logements vacants 2008-2013</i>	109	943	5 043	21 593	465 970
Résidences principales en 2013	10 136	103 390	449 201	5 041 712	27 805 420
<i>% des propriétaires occupants en 2013</i>	71%	63%	57%	48%	58%
% des locataires HLM en 2013	13%	20%	23%	22%	15%
<i>% des locataires du secteur privé en 2013</i>	14%	15%	18%	27%	25%
<i>2015 logements du parc locatif social (*) RPLS</i>	1 437	21 785	115 621	1 220 951	4 616 405
% résidences principales 1 et 2 pièces en 2013	15%	17%	18%	32%	18%
% résidences principales 5 pièces et + en 2013	40%	31%	30%	22%	35%
Indice de construction par an pour 1000 habitants 2008-2013	5,46	3,37	3,59	3,28	5,76

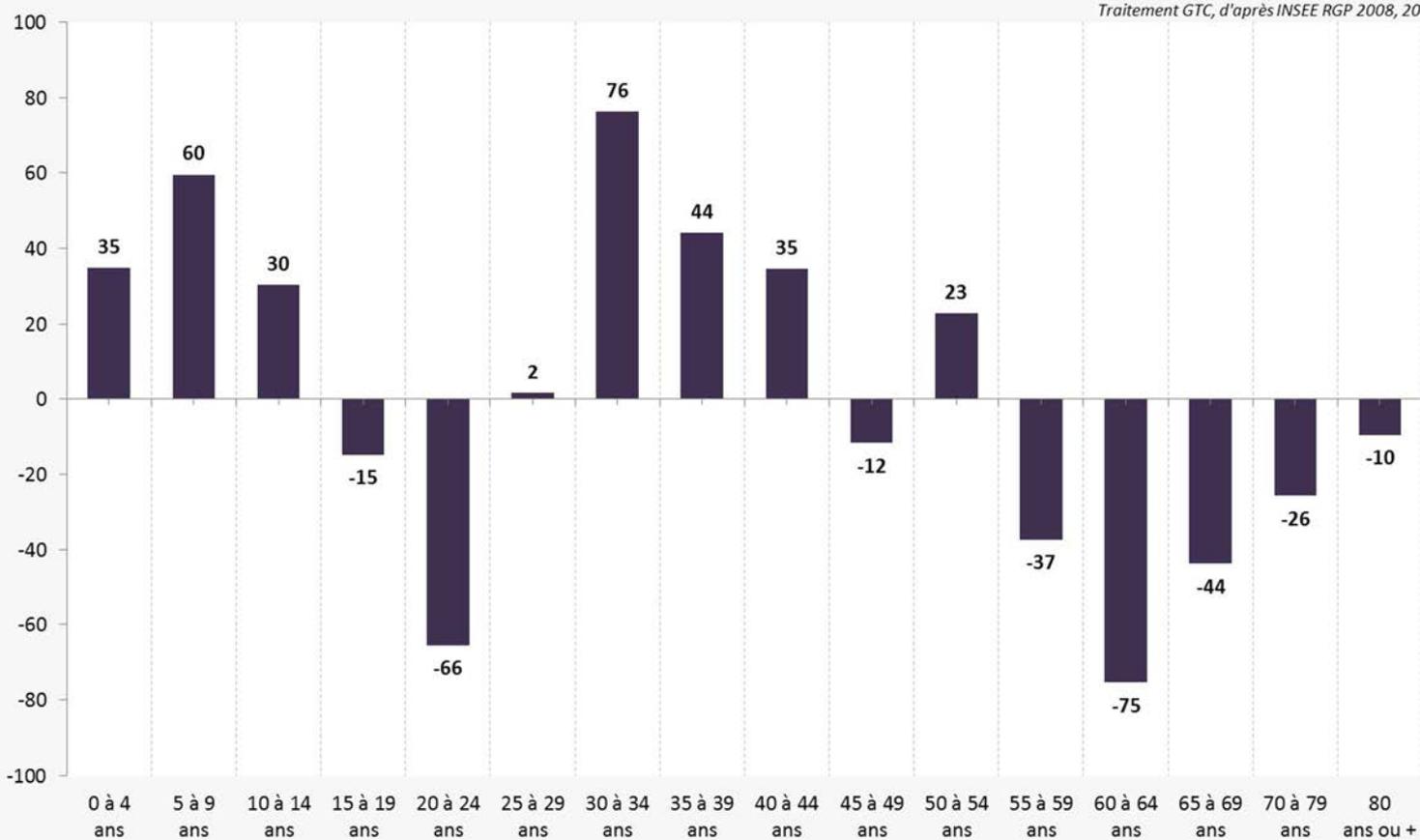
Sources : INSEE RP, 2013 ; INSEE DGI, 2013

Solde migratoire annuel par tranche d'âge 2008-2013

Herblay

■ 2008-2013

Traitement GTC, d'après INSEE RGP 2008, 2013



La Frette-sur-Seine

	La Frette-sur-Seine	CA Val Parisis	Val-d'Oise	Île-de-France	France métropolitaine
Population 2013	4 617	263 985	1 194 681	11 959 807	63 697 865
Taux d'évolution annuel de la population 2008-2013	0,27%	0,49%	0,50%	0,51%	0,50%
<i>Taux de croissance naturel 2008-2013</i>	0,59%	0,83%	1,05%	0,94%	0,41%
<i>Taux de croissance migratoire 2008-2013</i>	-0,31%	-0,33%	-0,56%	-0,43%	0,09%
Indice de jeunesse 2013	1,17	1,39	1,64	1,37	1,01
Taille moyenne des ménages en 2013	2,51	2,50	2,61	2,33	2,24
<i>Desserrement des ménages 1999-2008</i>	-0,09%	-0,47%	-0,45%	-0,21%	-0,58%
<i>Desserrement des ménages 2008-2013</i>	-0,21%	-0,11%	-0,18%	-0,05%	-0,36%
Nombre d'emplois au lieu de travail en 2013 (princ)	419	60 893	425 927	5 682 302	25 773 946
<i>Variation de l'emploi au lieu de travail 2008-2013</i>	56	1 445	-7 686	69 966	175 451
Indice de concentration de l'emploi en 2013	0,19	0,51	0,82	1,05	0,99
% des actifs occupés travaillant dans la commune de résidence en 2013	8,5%	15,3%	17,9%	29,6%	34,1%
Revenu médian par UC en 2013	29 798	24 311	20 968	23 022	20 098
Taux de chômage en 2013	9,0%	10,9%	13,1%	12,3%	13,1%
Logements 2013	1 981	108 878	479 886	5 566 984	33 574 742
<i>% des résidences principales en 2013</i>	93%	95%	94%	91%	83%
% des logements vacants en 2013	6,7%	4,4%	5,4%	6,2%	7,7%
<i>Variation des logements vacants 2008-2013</i>	30	943	5 043	21 593	465 970
Résidences principales en 2013	1 833	103 390	449 201	5 041 712	27 805 420
<i>% des propriétaires occupants en 2013</i>	82%	63%	57%	48%	58%
% des locataires HLM en 2013	1%	20%	23%	22%	15%
<i>% des locataires du secteur privé en 2013</i>	15%	15%	18%	27%	25%
<i>2015 logements du parc locatif social (*) RPLS</i>	41	21 785	115 621	1 220 951	4 616 405
% résidences principales 1 et 2 pièces en 2013	12%	17%	18%	32%	18%
% résidences principales 5 pièces et + en 2013	42%	31%	30%	22%	35%
Indice de construction par an pour 1000 habitants 2008-2013	2,41	3,37	3,59	3,28	5,76

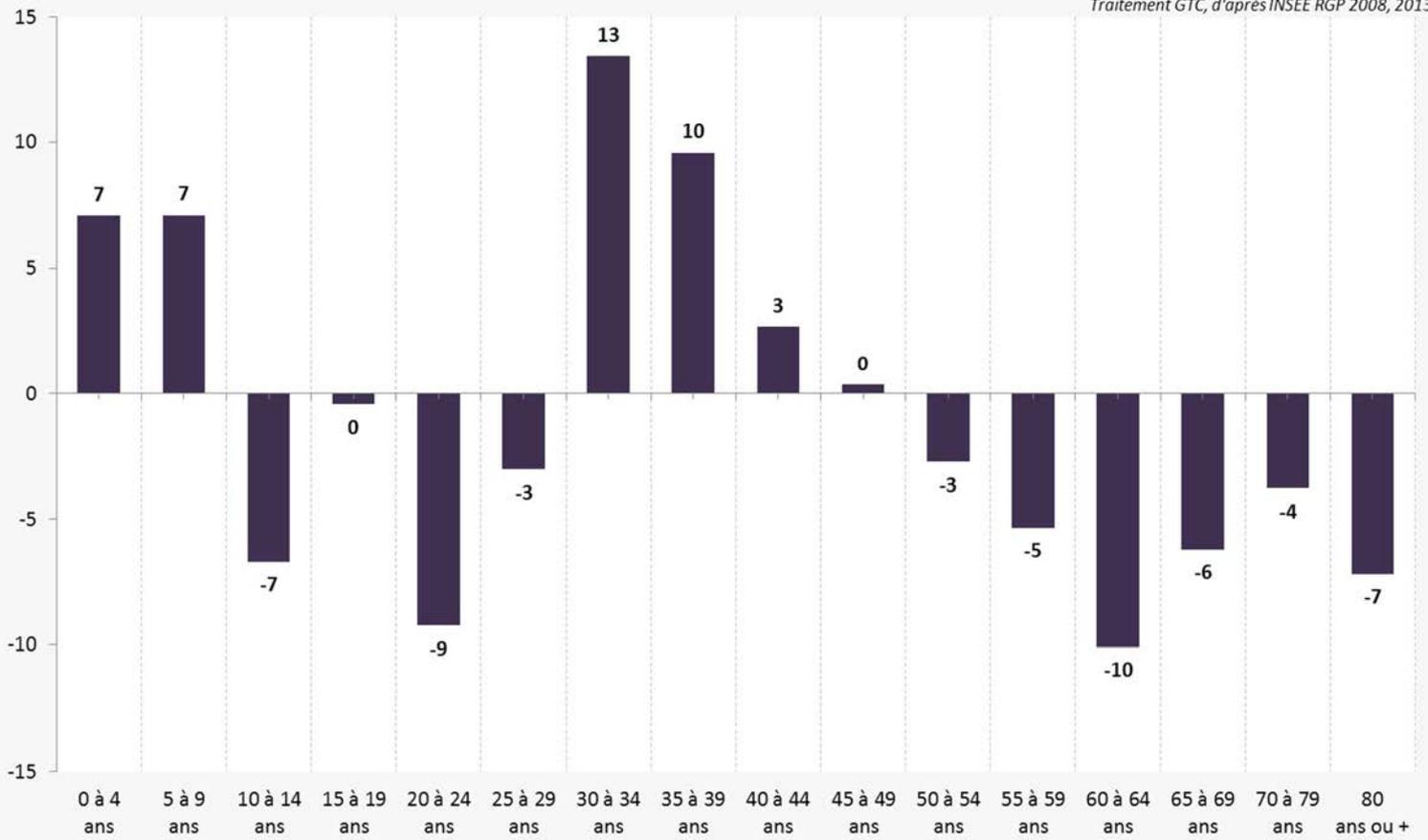
Sources : INSEE RP, 2013 ; INSEE DGI, 2013

Solde migratoire annuel par tranche d'âge 2008-2013

La Frette-sur-Seine

■ 2008-2013

Traitement GTC, d'après INSEE RGP 2008, 2013



Le Plessis-Bouchard

	Le Plessis-Bouchard	CA Val Parisis	Val-d'Oise	Île-de-France	France métropolitaine
Population 2013	8 040	263 985	1 194 681	11 959 807	63 697 865
Taux d'évolution annuel de la population 2008-2013	0,97%	0,49%	0,50%	0,51%	0,50%
<i>Taux de croissance naturel 2008-2013</i>	0,37%	0,83%	1,05%	0,94%	0,41%
<i>Taux de croissance migratoire 2008-2013</i>	0,59%	-0,33%	-0,56%	-0,43%	0,09%
Indice de jeunesse 2013	1,23	1,39	1,64	1,37	1,01
Taille moyenne des ménages en 2013	2,50	2,50	2,61	2,33	2,24
<i>Desserrement des ménages 1999-2008</i>	-0,35%	-0,47%	-0,45%	-0,21%	-0,58%
<i>Desserrement des ménages 2008-2013</i>	0,24%	-0,11%	-0,18%	-0,05%	-0,36%
Nombre d'emplois au lieu de travail en 2013 (princ)	1 394	60 893	425 927	5 682 302	25 773 946
<i>Variation de l'emploi au lieu de travail 2008-2013</i>	54	1 445	-7 686	69 966	175 451
Indice de concentration de l'emploi en 2013	0,37	0,51	0,82	1,05	0,99
% des actifs occupés travaillant dans la commune de résidence en 2013	9,6%	15,3%	17,9%	29,6%	34,1%
Revenu médian par UC en 2013	27 954	24 311	20 968	23 022	20 098
Taux de chômage en 2013	6,8%	10,9%	13,1%	12,3%	13,1%
Logements 2013	3 350	108 878	479 886	5 566 984	33 574 742
<i>% des résidences principales en 2013</i>	95%	95%	94%	91%	83%
% des logements vacants en 2013	4,8%	4,4%	5,4%	6,2%	7,7%
<i>Variation des logements vacants 2008-2013</i>	68	943	5 043	21 593	465 970
Résidences principales en 2013	3 169	103 390	449 201	5 041 712	27 805 420
<i>% des propriétaires occupants en 2013</i>	81%	63%	57%	48%	58%
% des locataires HLM en 2013	5%	20%	23%	22%	15%
<i>% des locataires du secteur privé en 2013</i>	12%	15%	18%	27%	25%
<i>2015 logements du parc locatif social (*) RPLS</i>	224	21 785	115 621	1 220 951	4 616 405
% résidences principales 1 et 2 pièces en 2013	11%	17%	18%	32%	18%
% résidences principales 5 pièces et + en 2013	35%	31%	30%	22%	35%
Indice de construction par an pour 1000 habitants 2008-2013	3,41	3,37	3,59	3,28	5,76

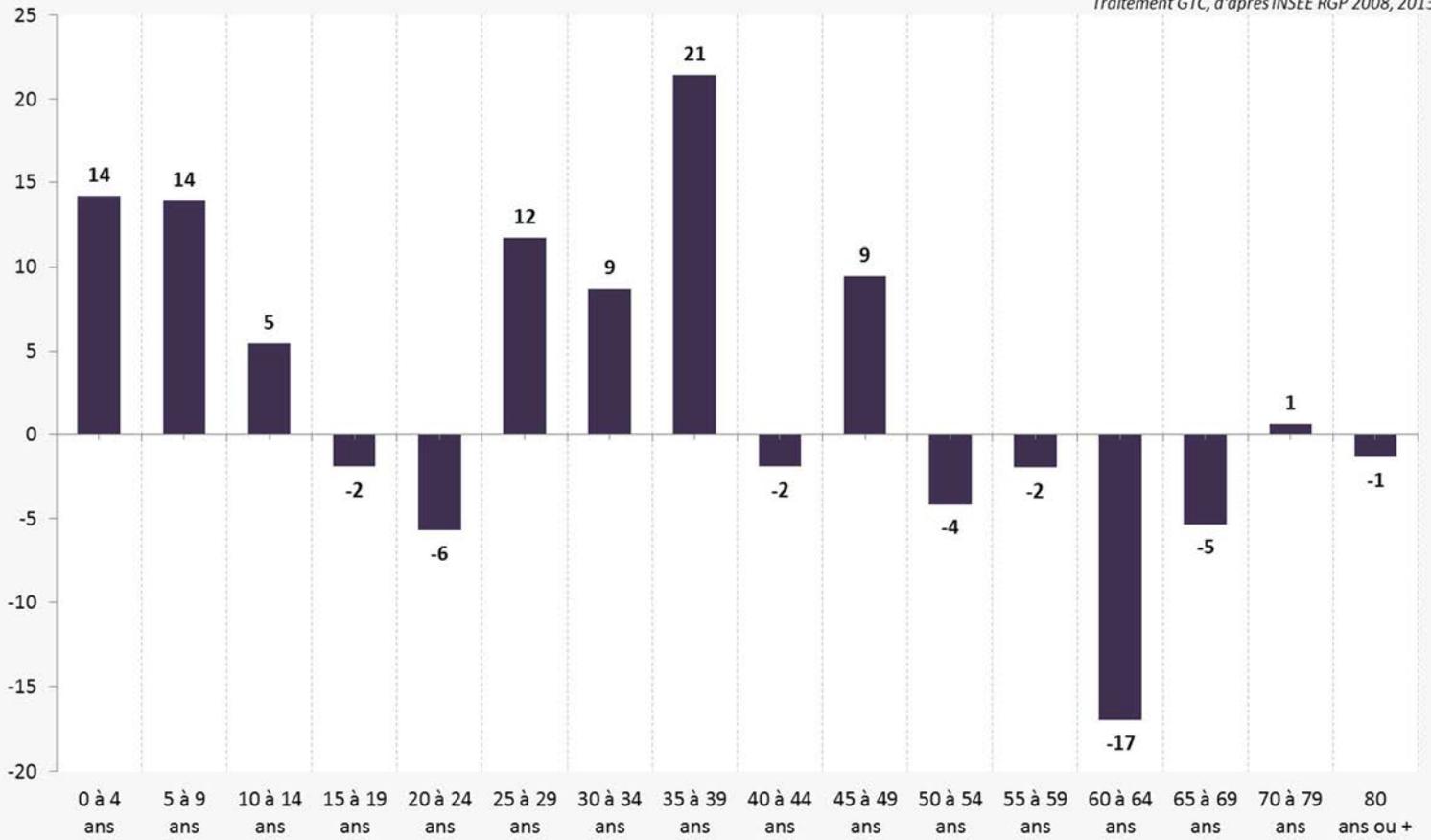
Sources : INSEE RP, 2013 ; INSEE DGI, 2013

Solde migratoire annuel par tranche d'âge 2008-2013

Le Plessis-Bouchard

■ 2008-2013

Traitement GTC, d'après INSEE RGP 2008, 2013



Montigny-lès-Cormeilles

	Montigny-lès-Cormeilles	CA Val Parisis	Val-d'Oise	Île-de-France	France métropolitaine
Population 2013	20 307	263 985	1 194 681	11 959 807	63 697 865
Taux d'évolution annuel de la population 2008-2013	1,46%	0,49%	0,50%	0,51%	0,50%
<i>Taux de croissance naturel 2008-2013</i>	1,28%	0,83%	1,05%	0,94%	0,41%
<i>Taux de croissance migratoire 2008-2013</i>	0,18%	-0,33%	-0,56%	-0,43%	0,09%
Indice de jeunesse 2013	2,24	1,39	1,64	1,37	1,01
Taille moyenne des ménages en 2013	2,83	2,50	2,61	2,33	2,24
<i>Desserrement des ménages 1999-2008</i>	-0,23%	-0,47%	-0,45%	-0,21%	-0,58%
<i>Desserrement des ménages 2008-2013</i>	-0,12%	-0,11%	-0,18%	-0,05%	-0,36%
Nombre d'emplois au lieu de travail en 2013 (princ)	3 630	60 893	425 927	5 682 302	25 773 946
<i>Variation de l'emploi au lieu de travail 2008-2013</i>	-35	1 445	-7 686	69 966	175 451
Indice de concentration de l'emploi en 2013	0,42	0,51	0,82	1,05	0,99
% des actifs occupés travaillant dans la commune de résidence en 2013	15,4%	15,3%	17,9%	29,6%	34,1%
Revenu médian par UC en 2013	19 314	24 311	20 968	23 022	20 098
Taux de chômage en 2013	15,0%	10,9%	13,1%	12,3%	13,1%
Logements 2013	7 244	108 878	479 886	5 566 984	33 574 742
<i>% des résidences principales en 2013</i>	96%	95%	94%	91%	83%
% des logements vacants en 2013	3,6%	4,4%	5,4%	6,2%	7,7%
<i>Variation des logements vacants 2008-2013</i>	5	943	5 043	21 593	465 970
Résidences principales en 2013	6 976	103 390	449 201	5 041 712	27 805 420
<i>% des propriétaires occupants en 2013</i>	54%	63%	57%	48%	58%
% des locataires HLM en 2013	32%	20%	23%	22%	15%
<i>% des locataires du secteur privé en 2013</i>	12%	15%	18%	27%	25%
<i>2015 logements du parc locatif social (*) RPLS</i>	2 403	21 785	115 621	1 220 951	4 616 405
% résidences principales 1 et 2 pièces en 2013	15%	17%	18%	32%	18%
% résidences principales 5 pièces et + en 2013	27%	31%	30%	22%	35%
Indice de construction par an pour 1000 habitants 2008-2013	5,51	3,37	3,59	3,28	5,76

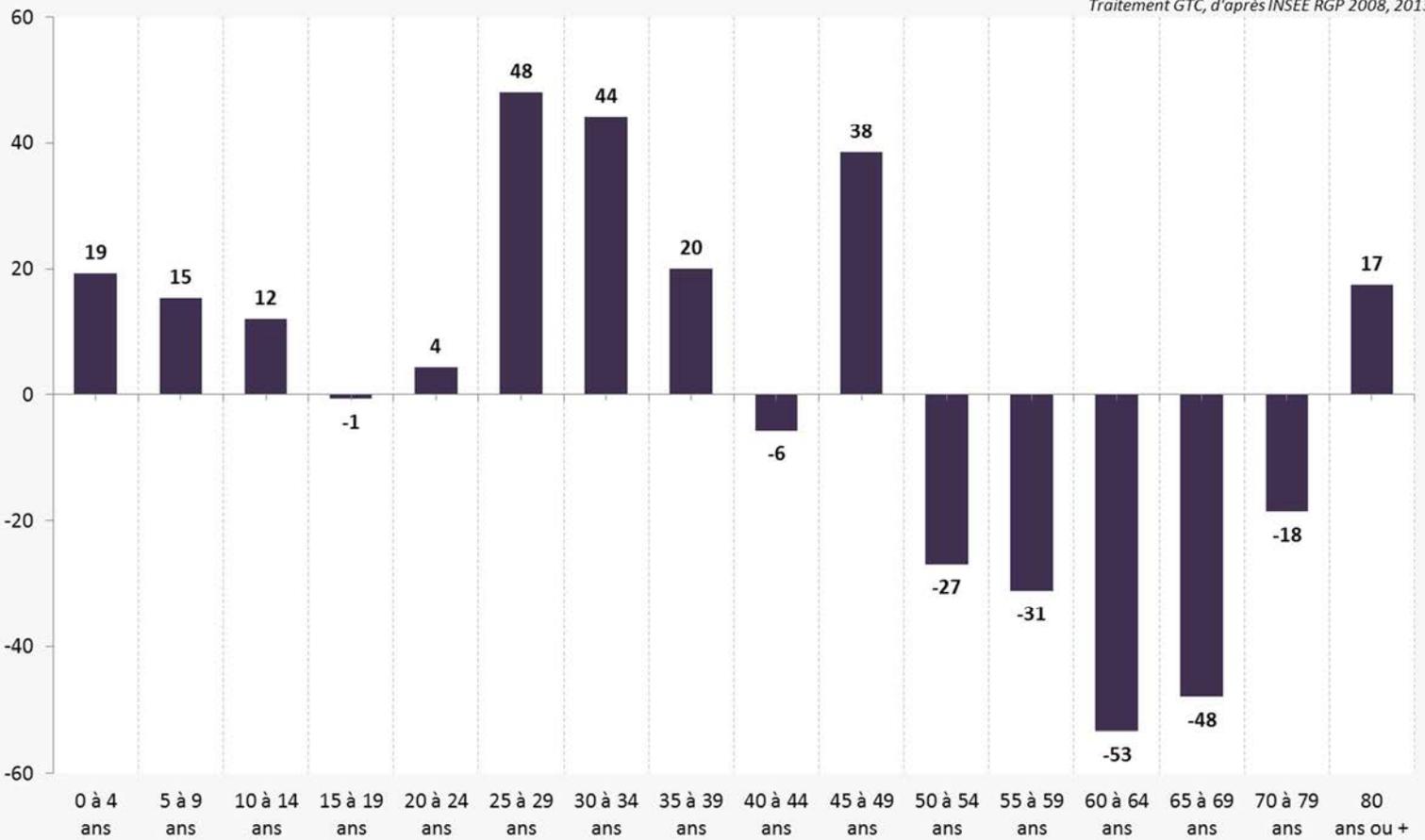
Sources : INSEE RP, 2013 ; INSEE DGI, 2013

Solde migratoire annuel par tranche d'âge 2008-2013

Montigny-lès-Cormeilles

■ 2008-2013

Traitement GTC, d'après INSEE RGP 2008, 2013



Pierrelaye

	Pierrelaye	CA Val Parisis	Val-d'Oise	Île-de-France	France métropolitaine
Population 2013	8 186	263 985	1 194 681	11 959 807	63 697 865
Taux d'évolution annuel de la population 2008-2013	1,03%	0,49%	0,50%	0,51%	0,50%
<i>Taux de croissance naturel 2008-2013</i>	0,96%	0,83%	1,05%	0,94%	0,41%
<i>Taux de croissance migratoire 2008-2013</i>	0,06%	-0,33%	-0,56%	-0,43%	0,09%
Indice de jeunesse 2013	1,63	1,39	1,64	1,37	1,01
Taille moyenne des ménages en 2013	2,57	2,50	2,61	2,33	2,24
<i>Desserrement des ménages 1999-2008</i>	-0,47%	-0,47%	-0,45%	-0,21%	-0,58%
<i>Desserrement des ménages 2008-2013</i>	-0,37%	-0,11%	-0,18%	-0,05%	-0,36%
Nombre d'emplois au lieu de travail en 2013 (princ)	3 002	60 893	425 927	5 682 302	25 773 946
<i>Variation de l'emploi au lieu de travail 2008-2013</i>	59	1 445	-7 686	69 966	175 451
Indice de concentration de l'emploi en 2013	0,84	0,51	0,82	1,05	0,99
% des actifs occupés travaillant dans la commune de résidence en 2013	16,8%	15,3%	17,9%	29,6%	34,1%
Revenu médian par UC en 2013	21 608	24 311	20 968	23 022	20 098
Taux de chômage en 2013	12,6%	10,9%	13,1%	12,3%	13,1%
Logements 2013	3 081	108 878	479 886	5 566 984	33 574 742
<i>% des résidences principales en 2013</i>	94%	95%	94%	91%	83%
% des logements vacants en 2013	5,4%	4,4%	5,4%	6,2%	7,7%
<i>Variation des logements vacants 2008-2013</i>	25	943	5 043	21 593	465 970
Résidences principales en 2013	2 903	103 390	449 201	5 041 712	27 805 420
<i>% des propriétaires occupants en 2013</i>	55%	63%	57%	48%	58%
% des locataires HLM en 2013	24%	20%	23%	22%	15%
<i>% des locataires du secteur privé en 2013</i>	19%	15%	18%	27%	25%
<i>2015 logements du parc locatif social (*) RPLS</i>	756	21 785	115 621	1 220 951	4 616 405
% résidences principales 1 et 2 pièces en 2013	20%	17%	18%	32%	18%
% résidences principales 5 pièces et + en 2013	32%	31%	30%	22%	35%
Indice de construction par an pour 1000 habitants 2008-2013	2,79	3,37	3,59	3,28	5,76

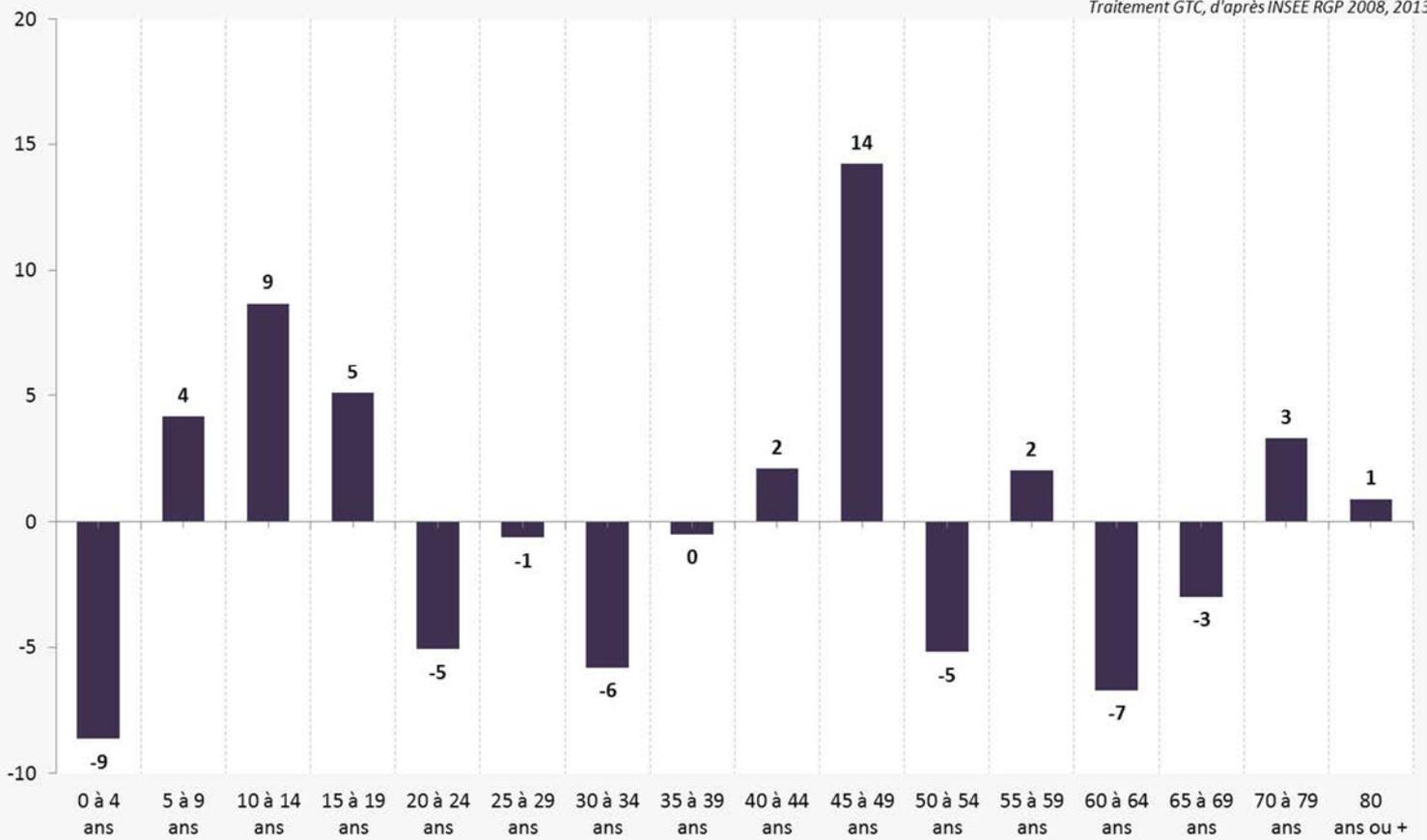
Sources : INSEE RP, 2013 ; INSEE DGI, 2013

Solde migratoire annuel par tranche d'âge 2008-2013

Pierrelaye

■ 2008-2013

Traitement GTC, d'après INSEE RGP 2008, 2013



Saint-Leu-la-Forêt

	Saint-Leu-la-Forêt	CA Val Parisis	Val-d'Oise	Île-de-France	France métropolitaine
Population 2013	15 082	263 985	1 194 681	11 959 807	63 697 865
Taux d'évolution annuel de la population 2008-2013	0,56%	0,49%	0,50%	0,51%	0,50%
<i>Taux de croissance naturel 2008-2013</i>	0,50%	0,83%	1,05%	0,94%	0,41%
<i>Taux de croissance migratoire 2008-2013</i>	0,05%	-0,33%	-0,56%	-0,43%	0,09%
Indice de jeunesse 2013	1,11	1,39	1,64	1,37	1,01
Taille moyenne des ménages en 2013	2,47	2,50	2,61	2,33	2,24
<i>Desserrement des ménages 1999-2008</i>	-0,80%	-0,47%	-0,45%	-0,21%	-0,58%
<i>Desserrement des ménages 2008-2013</i>	-0,19%	-0,11%	-0,18%	-0,05%	-0,36%
Nombre d'emplois au lieu de travail en 2013 (princ)	2 984	60 893	425 927	5 682 302	25 773 946
<i>Variation de l'emploi au lieu de travail 2008-2013</i>	9	1 445	-7 686	69 966	175 451
Indice de concentration de l'emploi en 2013	0,44	0,51	0,82	1,05	0,99
% des actifs occupés travaillant dans la commune de résidence en 2013	15,5%	15,3%	17,9%	29,6%	34,1%
Revenu médian par UC en 2013	27 547	24 311	20 968	23 022	20 098
Taux de chômage en 2013	9,2%	10,9%	13,1%	12,3%	13,1%
Logements 2013	6 321	108 878	479 886	5 566 984	33 574 742
<i>% des résidences principales en 2013</i>	95%	95%	94%	91%	83%
% des logements vacants en 2013	4,0%	4,4%	5,4%	6,2%	7,7%
<i>Variation des logements vacants 2008-2013</i>	-60	943	5 043	21 593	465 970
Résidences principales en 2013	6 014	103 390	449 201	5 041 712	27 805 420
<i>% des propriétaires occupants en 2013</i>	74%	63%	57%	48%	58%
% des locataires HLM en 2013	11%	20%	23%	22%	15%
<i>% des locataires du secteur privé en 2013</i>	13%	15%	18%	27%	25%
<i>2015 logements du parc locatif social (*) RPLS</i>	800	21 785	115 621	1 220 951	4 616 405
% résidences principales 1 et 2 pièces en 2013	14%	17%	18%	32%	18%
% résidences principales 5 pièces et + en 2013	43%	31%	30%	22%	35%
Indice de construction par an pour 1000 habitants 2008-2013	2,34	3,37	3,59	3,28	5,76

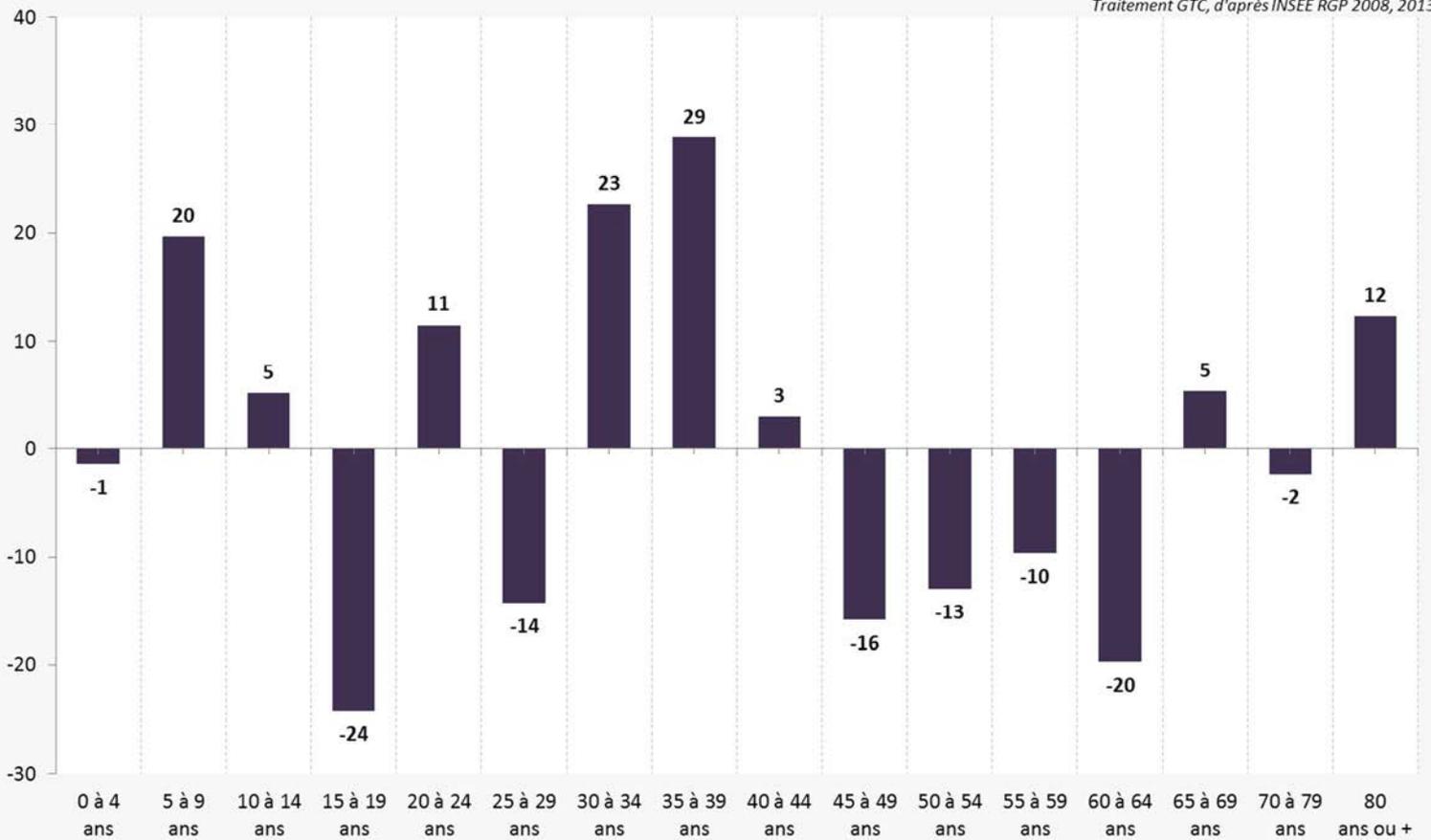
Sources : INSEE RP, 2013 ; INSEE DGI, 2013

Solde migratoire annuel par tranche d'âge 2008-2013

Saint-Leu-la-Forêt

■ 2008-2013

Traitement GTC, d'après INSEE RGP 2008, 2013



Sannois

	Sannois	CA Val Parisis	Val-d'Oise	Île-de-France	France métropolitaine
Population 2013	26 557	263 985	1 194 681	11 959 807	63 697 865
Taux d'évolution annuel de la population 2008-2013	0,49%	0,49%	0,50%	0,51%	0,50%
<i>Taux de croissance naturel 2008-2013</i>	1,06%	0,83%	1,05%	0,94%	0,41%
<i>Taux de croissance migratoire 2008-2013</i>	-0,56%	-0,33%	-0,56%	-0,43%	0,09%
Indice de jeunesse 2013	1,52	1,39	1,64	1,37	1,01
Taille moyenne des ménages en 2013	2,52	2,50	2,61	2,33	2,24
<i>Desserrement des ménages 1999-2008</i>	-0,49%	-0,47%	-0,45%	-0,21%	-0,58%
<i>Desserrement des ménages 2008-2013</i>	0,35%	-0,11%	-0,18%	-0,05%	-0,36%
Nombre d'emplois au lieu de travail en 2013 (princ)	5 021	60 893	425 927	5 682 302	25 773 946
<i>Variation de l'emploi au lieu de travail 2008-2013</i>	-284	1 445	-7 686	69 966	175 451
Indice de concentration de l'emploi en 2013	0,42	0,51	0,82	1,05	0,99
% des actifs occupés travaillant dans la commune de résidence en 2013	13,4%	15,3%	17,9%	29,6%	34,1%
Revenu médian par UC en 2013	22 488	24 311	20 968	23 022	20 098
Taux de chômage en 2013	12,8%	10,9%	13,1%	12,3%	13,1%
Logements 2013	10 999	108 878	479 886	5 566 984	33 574 742
<i>% des résidences principales en 2013</i>	94%	95%	94%	91%	83%
% des logements vacants en 2013	5,2%	4,4%	5,4%	6,2%	7,7%
<i>Variation des logements vacants 2008-2013</i>	97	943	5 043	21 593	465 970
Résidences principales en 2013	10 356	103 390	449 201	5 041 712	27 805 420
<i>% des propriétaires occupants en 2013</i>	54%	63%	57%	48%	58%
% des locataires HLM en 2013	27%	20%	23%	22%	15%
<i>% des locataires du secteur privé en 2013</i>	17%	15%	18%	27%	25%
<i>2015 logements du parc locatif social (*) RPLS</i>	2 603	21 785	115 621	1 220 951	4 616 405
% résidences principales 1 et 2 pièces en 2013	20%	17%	18%	32%	18%
% résidences principales 5 pièces et + en 2013	22%	31%	30%	22%	35%
Indice de construction par an pour 1000 habitants 2008-2013	1,87	3,37	3,59	3,28	5,76

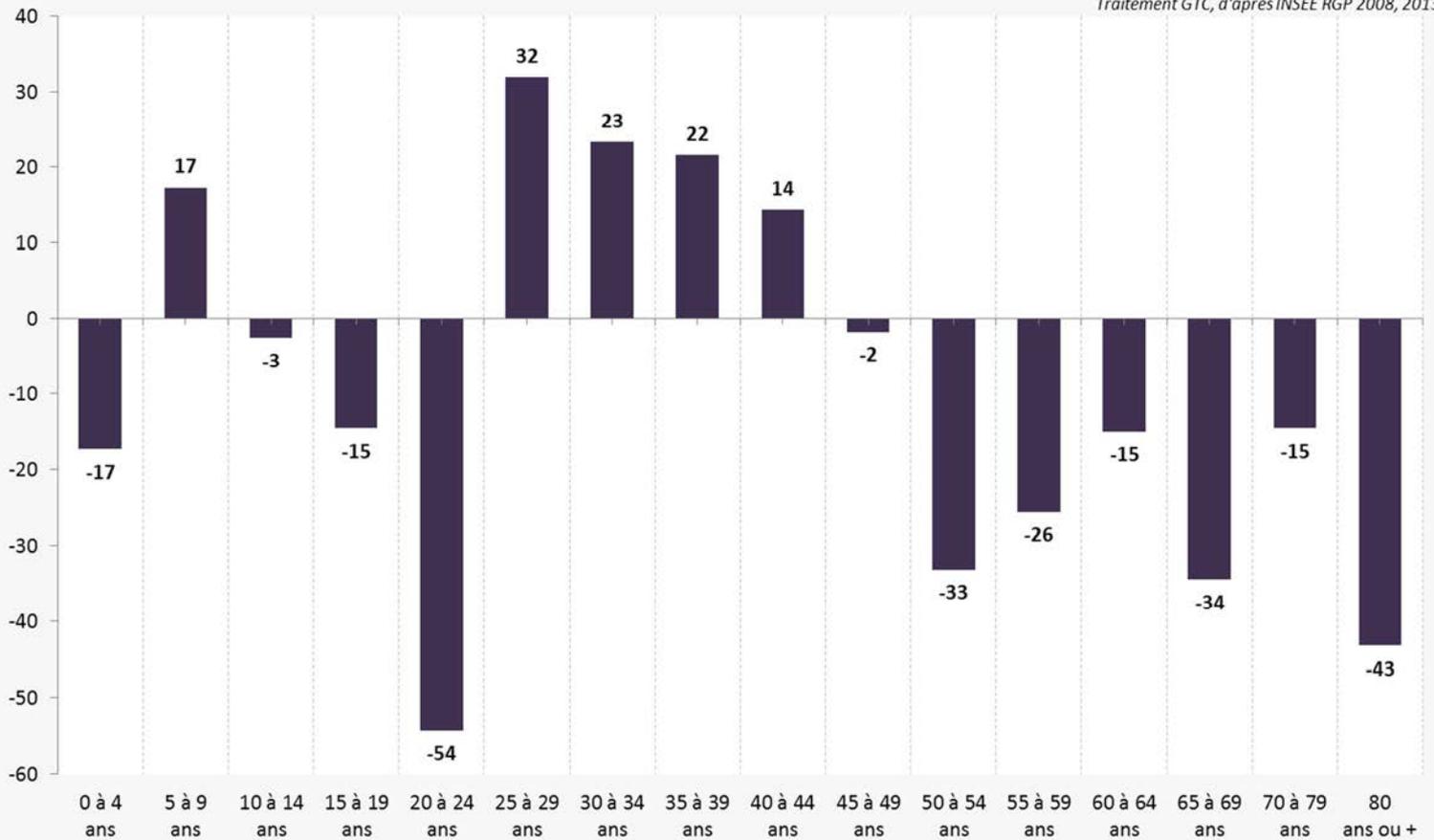
Sources : INSEE RP, 2013 ; INSEE DGI, 2013

Solde migratoire annuel par tranche d'âge 2008-2013

Sannois

■ 2008-2013

Traitement GTC, d'après INSEE RGP 2008, 2013



Taverny

	Taverny	CA Val Parisis	Val-d'Oise	Île-de-France	France métropolitaine
Population 2013	25 998	263 985	1 194 681	11 959 807	63 697 865
Taux d'évolution annuel de la population 2008-2013	-0,27%	0,49%	0,50%	0,51%	0,50%
<i>Taux de croissance naturel 2008-2013</i>	0,88%	0,83%	1,05%	0,94%	0,41%
<i>Taux de croissance migratoire 2008-2013</i>	-1,15%	-0,33%	-0,56%	-0,43%	0,09%
Indice de jeunesse 2013	1,35	1,39	1,64	1,37	1,01
Taille moyenne des ménages en 2013	2,47	2,50	2,61	2,33	2,24
<i>Desserrement des ménages 1999-2008</i>	-0,67%	-0,47%	-0,45%	-0,21%	-0,58%
<i>Desserrement des ménages 2008-2013</i>	-0,68%	-0,11%	-0,18%	-0,05%	-0,36%
Nombre d'emplois au lieu de travail en 2013 (princ)	7 725	60 893	425 927	5 682 302	25 773 946
<i>Variation de l'emploi au lieu de travail 2008-2013</i>	-397	1 445	-7 686	69 966	175 451
Indice de concentration de l'emploi en 2013	0,66	0,51	0,82	1,05	0,99
% des actifs occupés travaillant dans la commune de résidence en 2013	18,2%	15,3%	17,9%	29,6%	34,1%
Revenu médian par UC en 2013	23 976	24 311	20 968	23 022	20 098
Taux de chômage en 2013	10,1%	10,9%	13,1%	12,3%	13,1%
Logements 2013	10 836	108 878	479 886	5 566 984	33 574 742
<i>% des résidences principales en 2013</i>	95%	95%	94%	91%	83%
% des logements vacants en 2013	4,2%	4,4%	5,4%	6,2%	7,7%
<i>Variation des logements vacants 2008-2013</i>	99	943	5 043	21 593	465 970
Résidences principales en 2013	10 314	103 390	449 201	5 041 712	27 805 420
<i>% des propriétaires occupants en 2013</i>	67%	63%	57%	48%	58%
% des locataires HLM en 2013	17%	20%	23%	22%	15%
<i>% des locataires du secteur privé en 2013</i>	15%	15%	18%	27%	25%
<i>2015 logements du parc locatif social (*) RPLS</i>	1 984	21 785	115 621	1 220 951	4 616 405
% résidences principales 1 et 2 pièces en 2013	15%	17%	18%	32%	18%
% résidences principales 5 pièces et + en 2013	30%	31%	30%	22%	35%
Indice de construction par an pour 1000 habitants 2008-2013	2,82	3,37	3,59	3,28	5,76

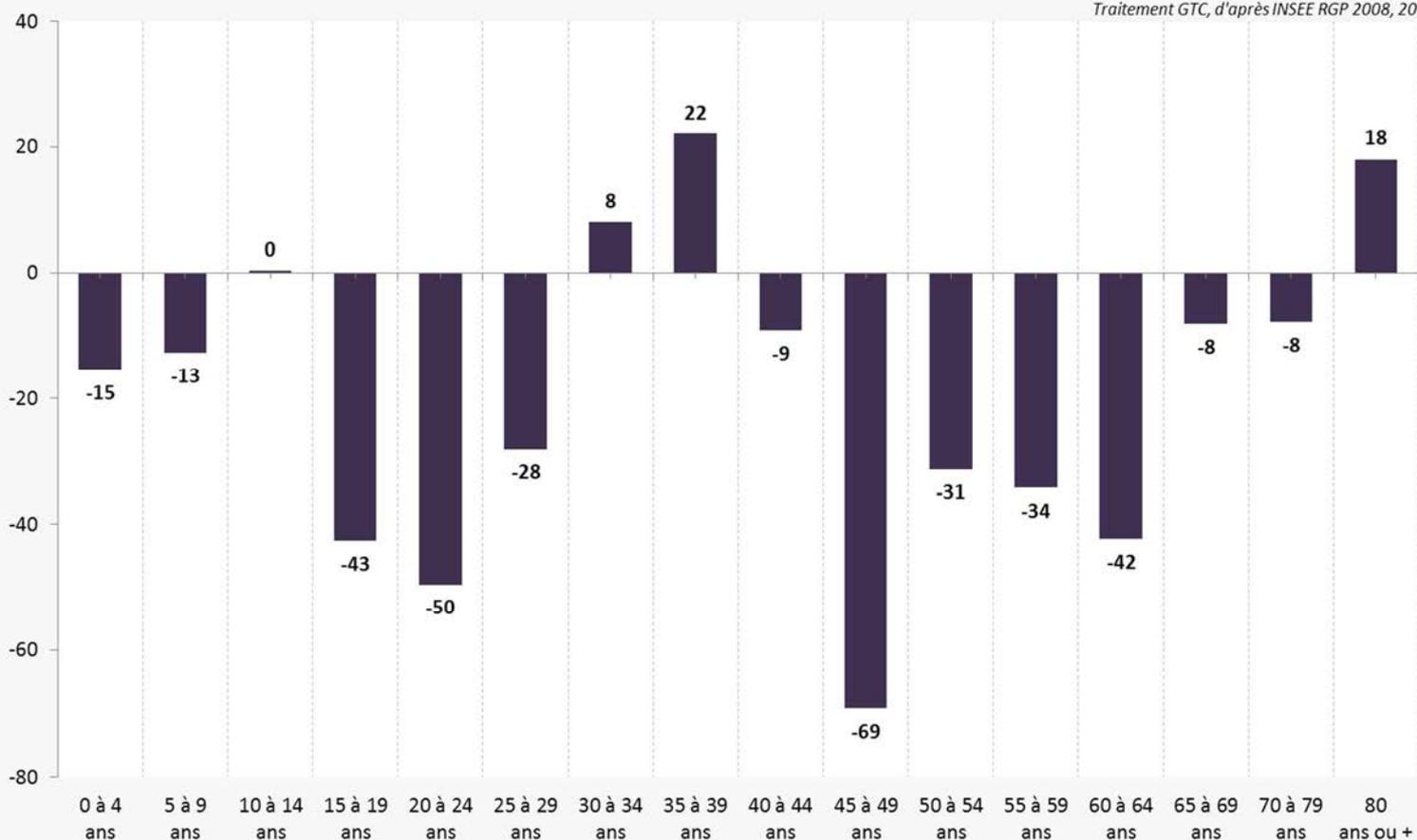
Sources : INSEE RP, 2013 ; INSEE DGI, 2013

Solde migratoire annuel par tranche d'âge 2008-2013

Taverny

■ 2008-2013

Traitement GTC, d'après INSEE RGP 2008, 2013



Liste des publics prioritaires définis dans le PDALPD

« Les ménages relevant du plan

En premier lieu, le cadrage régional pourrait concerner, sans condition de ressources, les publics suivants :

- les personnes reconnues prioritaires et à reloger d'urgence par la commission DALO
- personnes dépourvues de logement ;
- personnes hébergées chez un particulier ;
- personnes menacées d'expulsion sans relogement ;
- hébergé(e) de façon continue dans une ou des structure(s) sociale(s) d'hébergement ;
- personnes logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition, logé(e) temporairement dans un logement de transition, un logement-foyer (résidence sociale, maison relais, pension de famille...) ou une résidence hôtelière à vocation sociale ;
- personnes logées dans des locaux impropres à l'habitation ou dans un logement qui est insalubre ou dangereux ;
- personne handicapée ou ayant à sa charge une personne handicapée ou un enfant mineur ;
- personne logée dans des locaux manifestement sur-occupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent ;
- personne attendant un logement social depuis un délai supérieur au délai anormalement long fixé 3 ans pour le Val-d'Oise.
- les personnes sortant de places d'hébergement financées par les pouvoirs publics (CHU, CHRS, CHS, centres maternels, nuitées d'hôtel, ...) identifiés dans le cadre de la démarche de fluidification des parcours résidentiels de l'hébergement vers le logement.

Par ailleurs, sont également retenus au titre des publics relevant du PDALHPD du Val-d'Oise, les publics relevant de la loi 98-657 du 29/07/1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions, avec un critère de ressources maximum de 50% PLUS, pour l'ensemble des personnes vivant au foyer :

- bénéficiaires des minima sociaux, notamment :
 - le revenu de solidarité active (RSA),
 - l'allocation adulte handicapé (AAH),
 - l'allocation de solidarité aux personnes âgées (ASPA),
 - l'allocation de solidarité spécifique (ASS),
 - l'allocation supplémentaire d'invalidité (ASI),
 - l'allocation transitoire de solidarité (ATS).
- occupants de logements transitoires bénéficiaires de l'ALT ou du Solibail ;
- sortants de toutes les résidences sociales (résidences sociales, maisons relais, résidences accueil, foyer de jeunes travailleurs agréés) ;
- demandeurs de logement de plus de trois ans ;
- sortants d'un habitat insalubre (arrêté d'insalubrité avec constat de carence) et situations de saturnisme constatées ;
- copropriétaires en difficultés (copropriété inscrite dans un plan de sauvegarde) ;

- *personnes sortant des foyers de travailleurs migrants, (conformément à la circulaire du 3 octobre 2002 relative à la prorogation du plan de traitement des foyers de travailleurs migrants) ;*
- *expulsés de bonne foi ;*
- *victimes de violences conjugales, familiale ou d'agressions dans leur quartier ;*
- *urgences à la discrétion du représentant du préfet (grave problème de santé, situation dramatique, personne sans domicile fixe, sinistres....).*

Pour rappel, les publics identifiés ci-dessus comme prioritaires dans le PDALHPD font partie des publics intégrés dans les accords collectifs départementaux, ainsi que les ménages PU DALO et les sortants de places d'hébergement financés par les pouvoirs publics.

Les publics précités relevant du PDALHPD bénéficient en priorité des attributions de logements sociaux ou très sociaux, et en particulier sur les logements relevant du droit de réservation du préfet. La liste de ces publics pourra être modifiée par voie d'un avenant, après la signature de l'accord régional précité. »

Extrait du Projet de PDALHPD du Val-d'Oise 2015-2020 (p.13 et 14).

Glossaire

- **Sigles Utilisés**

A.L.T. : Allocation Logement Temporaire
A.L.U.R. : Accès au Logement et un Urbanisme Rénové
A.N.A.H. : Agence Nationale de l'Habitat
A.N.R.U. : Agence Nationale de la Rénovation Urbaine
A.R.S. : Agence Régionale de Santé
B.I.M.B.Y. : Build in my Back Yard
C.A. : Communauté d'Agglomération
C.A.D.A. : Centre d'Accueil des Demandeurs d'Asile
C.A.F. : Caisse d'Allocation Familiale
C.C. : Communauté de Communes
C.C.H. : Code de la Construction et de l'Habitation
C.D.D. : Contrat à Durée Déterminée
C.D.I. : Contrat à Durée Indéterminée
C.D.T. : Contrat de Développement Territorial
C.H.U. : Centre d'Hébergement d'Urgence
C.H.R.S. : Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale
C.I.A. : Convention Intercommunale d'Attributions
C.I.L. : Conférence Intercommunale du Logement
CL.A.M.E.U.R. : Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux
C.N.A.F. : Caisse Nationale d'Allocation Familiale
C.O.S. : Coefficient d'occupation des Sols
C.R.H. : Comité Régional de l'Habitat
C.R.H.L. : Comité Régional de l'Hébergement et du Logement (ancien C.R.H.)
C.S.P. : Catégories Socio Professionnelles
C.U.S. : Convention d'Utilité Sociale
D.A.L.O. : Droit Au Logement Opposable
D.E.F.M. : Demandeur d'Emploi en Fin de Mois
E.C.L.N. : Enquête sur la Commercialisation des Logements Neufs
E.H.P.A.D. : Établissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes
E.P.C.I. : Etablissement de Coopération Intercommunale
E.P.F.V.O. : Etablissement Public Foncier du Val-d'Oise
F.A.U. : Fonds d'Aménagement Urbain
F.I.L.O.C.O.M. : Fichier des Logements par Communes
F.I.N.E.S.S. : Fichier National des Établissements Sanitaires et Sociaux
F.T.M. : Foyer de Travailleurs Migrants
I.A.U. : Institut d'Aménagement et d'Urbanisme
I.N.S.E.E. : Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques
I.R.I.S. : Ilots Regroupés pour l'Information Statistique
L.L.S. : Logement Locatif Social
M.A.P.T.A.M. : Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles
M.G.P. : Métropole du Grand Paris
M.O.U.S. : Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale
N.A.F. : Nomenclature d'Activités Française
N.P.N.R.U. : Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine
N.P.R.U. : Nouveau Programme de Rénovation Urbaine
N.U.R. : Numéro Unique Régional

O.P.A.H. : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
O.P.H. : Office Public de l'Habitat
P.A.L.U.L.O.S. : Prime à l'Amélioration des Logements à Usage Locatif et Occupation Sociale
P.D.A.L.H.P.D. : Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées
P.I.G. : Programme d'Intérêt Général
P.L.A. : Prêt Locatif Aidé
P.L.A. – I. : Prêt Locatif Aidé d'Intégration
P.L.A-T.S. : Prêt Locatif Aidé Très Social
P.L.H. : Plan Local de l'Habitat
P.L.I. : Prêt Locatif Intermédiaire
P.L.U.S. : Prêt Locatif à Usage Social
P.L.S. : Prêt Locatif Social
P.L.U. : Plan Local d'Urbanisme
P.N.R.U. : Programme National de Rénovation Urbaine
P.P.G.D.L.S.I.D. : Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs
P.P.P.I. : Parc privé potentiellement indigne
P.R.U. : Projet de Rénovation Urbaine
P.S.L.A. : Prêt Social Location-Accession
P.S.P. : Plan Stratégique Patrimonial
Q.P.V. : Quartier en Politique de la Ville
R.E.R. : Réseau Express Régional
R.G.P. : Recensement Général de la Population
R.P.L.S. : Répertoire sur le Parc Locatif Social
R.P.P. : Résidence Principale Privée
R.S.A. : Revenu de Solidarité Active
S.A.E.M. : Société Anonyme d'Economie Mixte
S.A. H.L.M. : Société Anonyme d'Habitation à Loyer Modéré
S.C.H.S. : Service Communal d'Hygiène et de Santé
S.CO.T. : Schéma de cohérence territoriale
S.D.A.G.V. : Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage
S.D.P.A. : Schéma Départemental en faveur des Personnes Agées
S.D.R.I.F. : Schéma Directeur de la Région Ile-de-France
S.E.M. : Société d'Economie Mixte
S.I.A.D.L. : Service d'Information et d'Accueil des Demandeurs de Logement
S.L.S. : Supplément de Loyer Solidarité
S.N.E. : Système National d'Enregistrement de la demande de logements
S.R.H.H. : Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement
S.R.U. : Solidarité et Renouvellement Urbain
T.O.L. : Territorialisation de l'Offre de Logement
V.E.F.A. : Vente en l'Etat Futur d'Achèvement
Z.A.C. : Zone d'Aménagement Concerté
Z.A.E. : Zone d'Activités Economiques
Z.U.S. : Zone Urbaine Sensible

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2018 – 2023 INCLUS
DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION VAL PARISIS
Document d'orientations & Programme d'actions

décembre 2018

Table des matières

EN PREAMBULE	6
---------------------------	----------

A/ LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES.....	9
--	----------

Orientation 1 : Amplifier l'effort de construction tout en veillant à la qualité urbaine pour répondre aux besoins endogènes et maintenir l'attractivité du territoire	9
---	----------

Orientation 2 : Diversifier et adapter l'offre en logements afin de répondre à l'ensemble des besoins, dans le respect des règles d'urbanisme	12
--	-----------

Orientation 3 : Maintenir une capacité du territoire à accompagner et maîtriser son développement par un travail partenarial sur le foncier.....	15
---	-----------

Orientation 4 : Au sein du parc existant, traiter l'habitat énergivore et dégradé, améliorer les équilibres sociaux et anticiper les risques de déqualification.....	21
---	-----------

Orientation 5 : Poursuivre la mise en œuvre, l'animation et l'évaluation de la politique de l'habitat	24
--	-----------

B/ LES SCENARIOS DE DEVELOPPEMENT ETUDIES ET CELUI RETENU POUR LE PROCHAIN PLH.....	25
--	-----------

Les projets de construction identifiés avec les communes	25
---	-----------

Les trois scénarios de construction de logements envisagés :.....	28
--	-----------

Présentation des trois scénarios	28
--	----

Scénario 1 : Prolongation du rythme récent de construction.....	29
---	----

Scénario 2 : Augmentation du rythme de construction au niveau du schéma régional de l'habitat et de l'hébergement	30
---	----

Scénario 3 retenu : Livraison sur la période 2018-2023 de la totalité des projets identifiés – et pour certains accompagnés --par les communes	31
--	----

Objectifs de diversification de l'habitat	34
--	-----------

C/ LE PROGRAMME D’ACTIONS..... 36

Action 1 : Construire 2 000 logements par an dont 33 % sociaux, pour répondre aux besoins de tous, détendre le marché et s’inscrire dans les objectifs des lois sur le Grand Paris et « SRU »..... 37

Action 2 : Développer l’offre en accession sécurisée à prix maîtrisé..... 42

Action 3 : Favoriser les parcours résidentiels et l’accès au logement autonome pour les jeunes..... 44

Action 4 : Favoriser l’accès au logement autonome – ou le maintien à domicile - pour les personnes âgées en perte de mobilité et les personnes handicapées..... 46

Action 5 : Réaliser la dernière aire manquante d’accueil des gens du voyage et mettre en œuvre avec l’Etat des actions permettant la sédentarisation 48

Action 6 : Initier les outils, réfléchir aux nouveaux modes d’actions, mobiliser les acteurs du foncier et les communes, pour inscrire une démarche de programmation foncière au sein du territoire, en lien avec le PLH 50

Action 7 : Poursuivre la politique de réhabilitation du parc privé 52

Action 8 : Mettre en place un partenariat visant à accompagner les copropriétés et un observatoire.. 54

Action 9 : Parc HLM : établir un état des lieux des enjeux en matière de réhabilitation Construire un plan d’actions avec les bailleurs sur les enjeux de réhabilitation, de rénovation urbaine, d’optimisation de la mobilité et de mise en vente du patrimoine 56

Action 10 : Définir des orientations en matière d’attributions de logement locatif social et hiérarchiser les priorités de rééquilibrage 58

Action 11 : Poursuivre et valoriser le travail de l’Observatoire de l’habitat et du foncier, Suivre, animer et évaluer le PLH..... 61

C/ MOYENS FINANCIERS ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.

Article L302-1 du code de la construction et de l'habitation

Le Programme Local de l'Habitat est établi par un établissement public de coopération intercommunale pour l'ensemble de ses communes membres.

Le Programme Local de l'Habitat définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Ces objectifs et ces principes tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transports, des équipements publics, de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain et des options d'aménagement déterminées par le schéma de cohérence territoriale ou le schéma de secteur lorsqu'ils existent, ainsi que du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées et, le cas échéant, de l'accord collectif intercommunal défini à l'article L. 441-1-1.

Le Programme Local de l'Habitat comporte un diagnostic sur le fonctionnement des marchés du logement et sur la situation de l'hébergement, analysant les différents segments de l'offre de logements, privés et sociaux, individuels et collectifs, de l'offre d'hébergement, ainsi que l'offre foncière. Ce diagnostic inclut un repérage des situations d'habitat indigne, au sens du troisième alinéa de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, et des copropriétés dégradées.

Le Programme Local de l'Habitat définit les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat sur son territoire.

Le Programme Local de l'Habitat indique les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, en précisant :

- les objectifs d'offre nouvelle ;
- les actions à mener en vue de l'amélioration et de la réhabilitation du parc existant, qu'il soit public ou privé. A cette fin, il précise les opérations programmées d'amélioration de l'habitat et les actions de lutte contre l'habitat indigne ;
- les actions et opérations de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;
- les actions et opérations de renouvellement urbain, et notamment les actions de rénovation urbaine au sens de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, impliquant la démolition et la reconstruction de logements sociaux, la démolition de logements situés dans des copropriétés dégradées, assorties d'un plan de revalorisation du patrimoine conservé et des mesures envisagées pour améliorer la qualité urbaine des quartiers intéressés et des services offerts aux habitants ;
- la typologie des logements à construire au regard d'une évaluation de la situation économique et sociale des habitants et futurs habitants et de son évolution prévisible. Cette typologie doit notamment préciser l'offre de logements locatifs sociaux (prêts locatifs sociaux et prêts locatifs à usage social) et très sociaux (prêts locatifs aidés d'intégration) ainsi que l'offre privée conventionnée ANAH sociale et très sociale ;
- les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- les réponses apportées aux besoins particuliers des étudiants.

Le Programme Local de l'Habitat comprend **un programme d'actions détaillé par commune et, le cas échéant, par secteur géographique**. Le programme d'actions détaillé indique pour chaque commune ou secteur :

- le nombre et les types de logements à réaliser ;
- les moyens, notamment fonciers, à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs et principes fixés ;
- l'échéancier prévisionnel de réalisation de logements et du lancement d'opérations d'aménagement de compétence communautaire ;
- les orientations relatives à l'application du b de l'article L. 123-2, des 15° et 16° de l'article L. 123-1 et de l'article L. 127-1 du code de l'urbanisme.

EN PREAMBULE

En définissant son premier programme local de l'habitat, la **Communauté d'Agglomération Val Parisis¹**, récemment constituée, renforce sa démarche communautaire en actant à la fois :

- **des objectifs de développements démographique et urbain.** On soulignera que le PLH constitue un document de programmation « structurant » pour l'intégralité des 15 communes ;
- **les conditions et les moyens de ce développement**, afin que celui-ci soit respectueux et améliore les équilibres sociaux, la qualité urbaine globale du territoire (intégrant les enjeux d'offres en services publics, en développement économique et en qualité résidentielle), préserve l'environnement et soit au service d'un développement durable de l'agglomération.

Elle rappelle que le programme local de l'habitat n'est pas un acte administratif dans lequel l'EPCI se borne à répondre à un questionnaire de l'Etat, mais une convention bilatérale dans laquelle l'EPCI, en vertu du principe de libre administration des collectivités territoriales et de leurs groupements, fixe également ses propres objectifs en fonction de ses moyens et de ses priorités.

La démarche d'élaboration des orientations du PLH a consisté à analyser de façon pragmatique les enjeux « habitat » du territoire, via une analyse des difficultés concrètes rencontrées par les ménages pour se loger convenablement et via une évaluation des marges de manœuvre opérationnelles, à court, moyen et long terme.

Le diagnostic réalisé a été enrichi par les échanges en Comités de pilotage et lors du séminaire Habitat qui s'est tenu en septembre 2017 avec l'ensemble des acteurs du territoire, ce qui a permis de préciser et hiérarchiser les enjeux ressentis comme véritablement stratégiques pour la Communauté d'Agglomération et ses villes.

Les élus de la communauté d'Agglomération Val Parisis ont élaboré ce PLH à la lumière du diagnostic préalable mais aussi, et surtout, en adaptant leurs ambitions au constat des incidences financières des orientations fixées et en intégrant les demandes de logement social des habitants de leurs communes.

En effet, la création de logements nouveaux, y compris sociaux, conduit automatiquement à la réalisation d'équipements publics nécessaires à l'accueil des nouvelles populations, à la charge des budgets communaux (crèches, écoles, équipements sportifs et culturels, infrastructures routières et transports, services sociaux à la population, aides à la création d'emplois...).

Ainsi la Communauté d'agglomération Val Parisis assume pleinement les missions qui lui ont été définies par la loi. De même, est-elle en droit d'attendre de l'Etat qu'il l'assure de la prise en compte des conséquences induites par l'augmentation de la population du territoire du PLH Intercommunal, en lui annexant un plan d'actions en particulier pour ce qui concerne les pouvoirs régaliens de l'Etat.

¹ Rappelons que la Communauté d'Agglomération a été créée le 01/01/2016 par la fusion de l'ex CA Le Parisis avec une partie des communes de l'ex CA Val & Forêt et l'intégration de la commune de Frépillon.

Le coût induit par l'accroissement de la population en termes de services nouveaux et donc de dépenses nouvelles reposant presque exclusivement sur des budgets communaux dont les recettes sont limitées du fait des baisses des dotations et de l'imposition par l'Etat d'une limitation des dépenses de fonctionnement ont entraîné les communes de l'EPCI à adopter le présent PLH afin que, tout en marquant leur volonté de s'inscrire dans les orientations définies par la loi, elles puissent respecter leurs obligations.

Les membres du conseil de l'EPCI soulignent par ailleurs que leurs communes se fixent également comme objectif de loger dans leurs logements sociaux leurs habitants qui en relèvent : c'est notamment le cas des jeunes décohabitants, des adultes dont le ménage se dissout et qui doivent se loger à proximité de leurs enfants et des personnes âgées isolées. Ces personnes doivent être traitées avec attention par les commissions d'attribution de logement de leurs communes respectives.

Ainsi, conscients notamment de la tension excessive des marchés immobiliers locaux, qui se traduit en particulier par de réelles difficultés pour les jeunes et familles du Val Paris à assurer leur parcours résidentiel sur le territoire, les élus ont souhaité s'engager dans un PLH tourné vers la réponse à la diversité des besoins des habitants, qui s'articule autour de 5 grandes orientations stratégiques :

I - Amplifier l'effort de construction tout en veillant à la qualité urbaine pour répondre aux besoins endogènes et maintenir l'attractivité du territoire

II - Diversifier et adapter l'offre en logements afin de répondre à l'ensemble des besoins, dans le respect des règles d'urbanisme

III – Maintenir une capacité du territoire à accompagner, maîtriser son développement par un travail partenarial sur le foncier

IV – Au sein du parc existant, traiter l'habitat énergivore et dégradé, améliorer les équilibres sociaux et anticiper les risques de déqualification

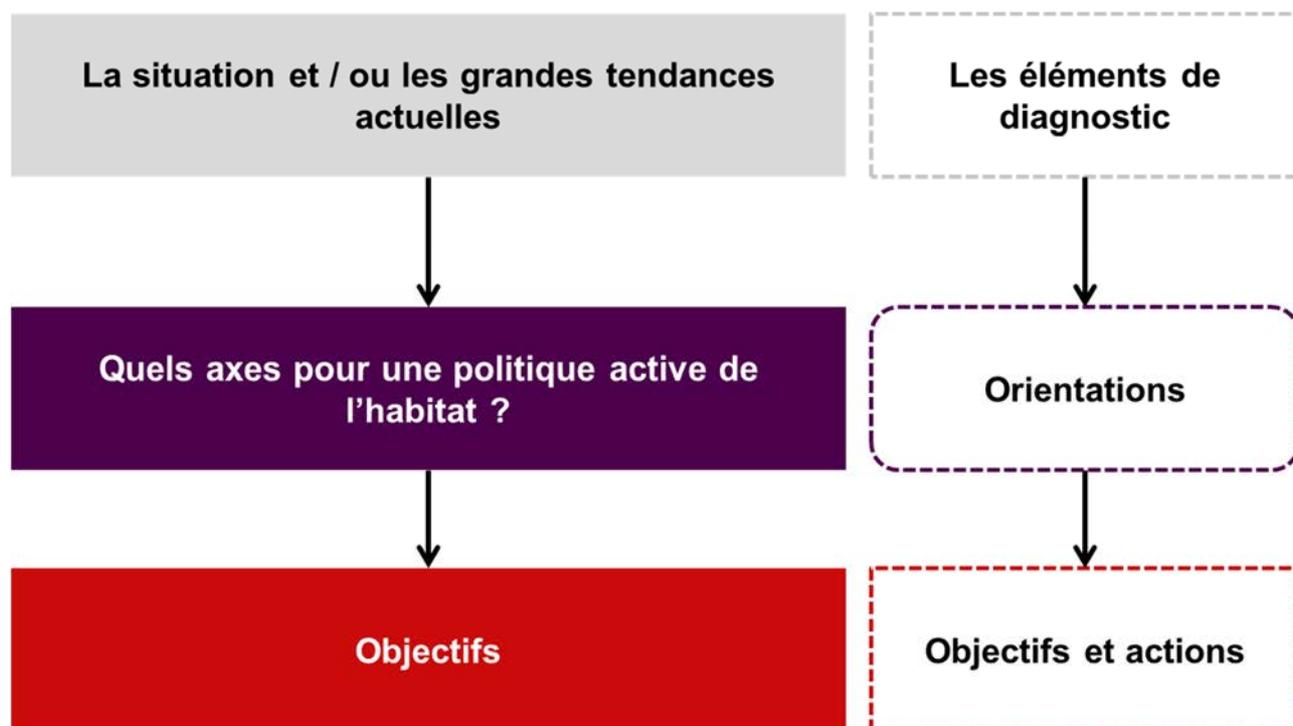
V – Poursuivre la mise en œuvre, l'animation et l'évaluation de la politique de l'habitat

En réalisant son PLH, la CA Val Parisis souhaite, conformément à ses compétences, consolider et coordonner la politique de l'habitat sur le territoire. Elle a identifié les partenariats et les outils opérationnels et financiers qui lui ont semblé les plus adaptés, dans une logique de rationalisation de l'action publique.

Les orientations précitées sont donc issues de constats ayant permis de définir des enjeux et sont ensuite déclinées en objectifs et pistes d'actions.

Cet enchaînement enjeux – orientations – pistes d'action est présenté, pour chacune des thématiques du PLH, en seconde partie du présent document.

Les étapes de la réflexion menée en phase d'orientation du PLH



A/ LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES

Orientation 1 : Amplifier l'effort de construction tout en veillant à la qualité urbaine pour répondre aux besoins endogènes et maintenir l'attractivité du territoire

Les éléments de diagnostic

Un territoire bien desservi en transport, **valorisé et attractif** pour les **jeunes et les familles avec des enfants en âge d'être scolarisés dans le secondaire** en provenance majoritairement de **Paris et de la petite couronne Nord**

Un marché immobilier valorisé et tendu (une vacance « plancher » insuffisante pour assurer la fluidité du marché) donc **sélectif** (marché de report centre vers la périphérie)

Compte-tenu de la structure familiale du territoire et par ailleurs d'un vieillissement relativement rapide de la population, un point mort élevé, synonyme de **forts besoins endogènes**

Un niveau de construction en progression avec une forte accélération sur les deux dernières années

Un territoire bien relié à des pôles d'emplois majeurs, une économie relativement dynamique, tournée vers la sphère présente.

Une fonction résidentielle du territoire prédominante et amenée à se renforcer conformément au SDRIF

Orientations

I - Amplifier l'effort de construction tout en veillant à la qualité urbaine pour répondre aux besoins endogènes et maintenir l'attractivité du territoire

Le territoire du Val Parisien connaît une croissance démographique semblable à celle de l'Île-de-France et du Val-d'Oise. Elle est portée par un solde naturel positif, vecteur d'importants besoins en logements familiaux. Elle est diminuée par un solde migratoire négatif, cependant moins élevé que les référents régionaux et départementaux. Le solde migratoire négatif s'explique par le départ des jeunes décohabitants et jeunes ménages sans enfant.

Le territoire connaît une forte attractivité auprès des familles avec enfants et des ménages provenant du centre de l'agglomération parisienne, du fait de la bonne desserte en transports en commun et de la proximité des principaux pôles d'emplois du nord de la région parisienne (Cergy, La Défense, Paris). L'offre de grands logements, plus accessible qu'en proche couronne, et la qualité de vie présente sur le territoire (équipements publics, espaces verts) font du Val Parisien un marché de report pour ces ménages.

Ces ménages, aux capacités de financement élevées, participent à la valorisation du marché immobilier sur le territoire mais également à sa tension et à une relative sélectivité en matière d'accès au logement. Le territoire connaît un taux de vacance particulièrement bas qui ne permet pas la fluidité des parcours résidentiels et des prix de l'immobiliers qui ont tendance à exclure les ménages locaux qui quittent alors le Val Parisien pour s'éloigner encore du centre de l'agglomération parisienne.

En conclusion, la composante résidentielle et familiale du territoire conduit au fil du temps à l'accroissement des besoins en logements (logements familiaux mais aussi petits et « moyens » logements locatifs pour la décohabitation des jeunes et pour les personnes âgées).

Ainsi, entre 1999 et 2013, 44% de la construction neuve réalisée sur la CAVP a servi à compenser sur le plan démographique des besoins dits « endogènes » (notion de « Point Mort »), qui se sont traduits pour beaucoup par un déficit migratoire. 56% de la production de logements a servi à alimenter la croissance démographique (contre 81% en Ile-de-France).

Ainsi, apporter une meilleure réponse à la demande potentielle en logements, locale et extérieure, passe inéluctablement par une augmentation des rythmes de production neuve, afin de détendre le marché.

Les élus du territoire s'y inscrivent résolument, en s'engageant à prendre en compte les objectifs provisoires du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) (1500 logements par an). Ils se donnent la possibilité de fixer des objectifs qui vont même au-delà : une production identifiée et organisée par les collectivités du territoire de :

- 2 000 logements neufs livrés annuellement sur la durée du prochain PLH 2018-2023 (décompte en livraison nécessaire au calcul des scénarios de développement démographique ci-après) ;
- 1 700 logements neufs mis en chantier sur cette période, niveau qui restera très élevé malgré des potentialités foncières moins nombreuses, compte-tenu de la complexité croissante du tissu urbain (raréfaction des terrains urbanisables sans contrainte) ;
- et avec dans les 2 cas un objectif ambitieux d'un tiers de logements HLM dans cette production à venir,
- production à laquelle il convient d'ajouter celle de maisons individuelles diffuses, de l'ordre de 250 logements par an ces dernières années.

Orientations

I - Amplifier l'effort de construction tout en veillant à la qualité urbaine pour répondre aux besoins endogènes et maintenir l'attractivité du territoire

Objectifs et actions prévues dans ce PLH

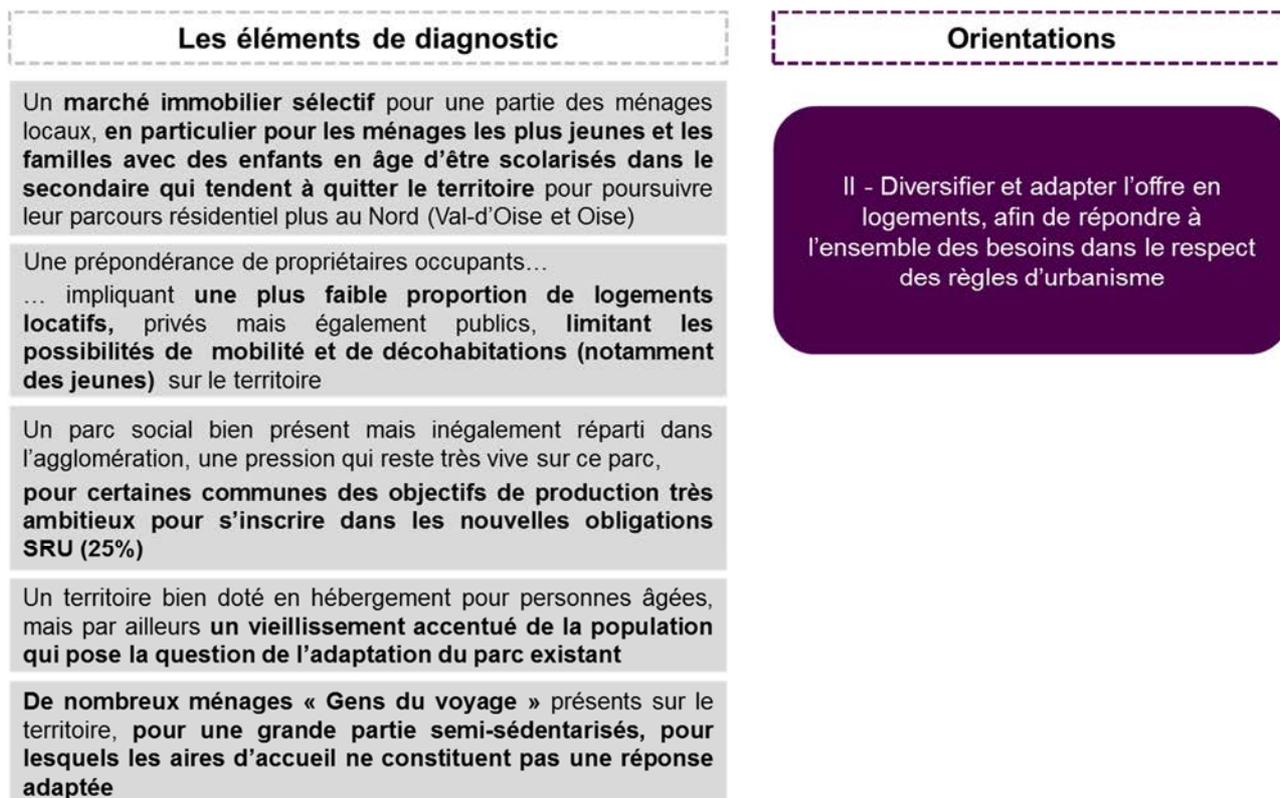
- **Action 1 : Construire 2 000 logements par an dont un tiers sociaux, pour répondre aux besoins de tous, détendre le marché et s'inscrire dans les objectifs des lois sur le Grand Paris et « SRU »**

Néanmoins, **les élus du Val Paris**, actant que le fort développement de la construction ne doit pas se faire au détriment de la qualité urbaine du territoire, **conditionnent l'intensification de la production de logements aux principes suivants :**

- **Le maintien du taux d'emploi actuel et la prise en compte de l'impact de développement résidentiel sur les équipements, notamment scolaires.**
Les élus soulignent la contradiction entre les objectifs fixés par le dernier SRHH et ceux du SDRIF en termes d'équilibre habitat/emploi ;

- **Ce faisant la possibilité de créer du développement économique** pour accompagner le développement de l'offre de logement créée. Or, peu de communes disposent encore de grandes emprises foncières pour y développer de l'activité. De plus, en développant l'habitat, l'Agglomération loge les salariés d'autres pôles d'emplois tels que La Défense, Cergy-Pontoise et Paris mais n'en touche pas les retombées économiques ;
- **Un engagement de l'Etat pour le développement de l'offre de transports en commun** car l'état du réseau et les cadences actuelles ne permettront pas un accroissement du nombre de passagers dans de bonnes conditions ;
- **Un accompagnement vers une densification maîtrisée**, compte tenu d'une tendance au développement anarchique du stationnement et des problèmes de saturation des dessertes secondaires.

Orientation 2 : Diversifier et adapter l'offre en logements afin de répondre à l'ensemble des besoins, dans le respect des règles d'urbanisme



Le territoire du Val Parisien, très attractif, doit faire face à un phénomène d'éviction d'une partie de ses populations locales du fait d'un manque de logements accessibles financièrement mais également d'une certaine inadéquation entre l'offre et les besoins, notamment de logements locatifs (publics ou privés) qui permettent, entre autres, la décohabitation des jeunes et le logement des jeunes actifs.

Le parc social représente 22,6% des résidences principales du territoire. Cependant, il est réparti de manière hétérogène entre les communes : seulement quatre sont au-dessus du seuil réglementaire de 25% et sept sont en-dessous de 20%. Ainsi, les objectifs de rattrapage SRU sont particulièrement élevés pour certaines communes.

Dans ce contexte, le parc social est soumis à une tension particulièrement importante avec un taux de vacance quasi nul et une forte pression sur les demandes avec 7,2 demandes pour une attribution (5,8 à l'échelle du Val-d'Oise).

Dans ce contexte, il convient d'accroître le rythme global de construction (cf. action 1) et d'orienter opportunément cette production afin qu'elle soit mieux adaptée, en produits et en prix, aux populations locales. Ce PLH permettra donc :

- D'accroître significativement l'offre sociale dans toute sa diversité (PLAI, PLUS et intermédiaire PLS) afin de mieux répondre aux besoins, exprimés et potentiels, et de s'inscrire dans les modalités « SRU » de rattrapage introduites par la loi ALUR ;
- De peser sur les prix d'une partie de la production dédiée à l'accession en développant des partenariats avec les bailleurs sociaux, les promoteurs et l'EPFIF.

Orientations

II - Diversifier et adapter l'offre en logements, afin de répondre à l'ensemble des besoins dans le respect des règles d'urbanisme

Objectifs et actions prévues dans ce PLH

- **Action 2 : Développer l'offre en accession sécurisée et à prix maîtrisé**
- **Action 3 : Favoriser les parcours résidentiels et l'accès au logement autonome pour les jeunes**
- **Action 4 : Favoriser l'accès au logement autonome – ou le maintien à domicile – pour les personnes âgées en perte de mobilité et les personnes handicapées**
- **Action 5 : Réaliser la dernière aire manquante d'accueil des gens du voyage et mettre en œuvre avec l'Etat des actions permettant la sédentarisation**

Rappelons ici que les prochains programmes immobiliers contiendront en moyenne 33 % de logements sociaux sur le prochain PLH, ce qui, avec près de 700 logements HLM livrés chaque année et 600 mis en chantier, représentera un volume très conséquent, jamais atteint auparavant sur le territoire.

Par ailleurs, les projets d'accession sécurisée à la propriété sont encore peu nombreux sur la CAVP, compte-tenu de la production sociale qui focalise les efforts des collectivités. Néanmoins, il pourra être utile de développer ce type de produits ces prochaines années, en particulier pour permettre une accession sécurisée des classes populaires et moyennes du territoire. D'autant qu'il existe des produits innovants, jamais réalisés en Ile-de-France, tels que :

- les SCI d'accession progressive à la propriété (SCI-APP), qui intègrent en outre le décompte « SRU » de logements sociaux,
- les produits dissociant la propriété foncière du bâti (baux réels solidaires (BRS) portés par les organismes fonciers solidaires (OFS)), qui permettent la présence durable d'une offre dédiée à l'accession sécurisée.

La Communauté d'Agglomération mettra à profit les 6 prochaines années du PLH pour réaliser une sensibilisation des acteurs (communes, bailleurs sociaux, ..) à l'utilité de ces produits et étudiera le cas échéant la possibilité de subventionner les premières opérations pour initier la dynamique de production.

La Communauté d'Agglomération est bien dotée en offre d'hébergement et plus particulièrement celle à destination des personnes âgées. Cependant, compte-tenu du vieillissement de la population, l'adaptation des logements existants au handicap et à la perte d'autonomie est un enjeu pour le territoire.

Il conviendra d'accompagner l'action de l'Anah dans ce domaine. Le PLH sera également l'occasion d'un meilleur partage des objectifs d'adaptation des logements à ces besoins avec les organismes HLM présents sur le territoire.

Plus généralement, la Communauté d'Agglomération dispose de 1 905 places d'hébergement dont 357 places relevant de l'hébergement d'urgence et d'insertion. Cette offre est conséquente et plus particulièrement :

- les travailleurs migrants (3 foyers, soit 692 places avec un taux d'équipement de 4,4‰) ;
- les résidences sociales (6 structures pour un total de 701 places soit un taux d'équipement de 4,4‰) ;

- les maisons relais / pensions de famille 2 structures pour 65 places au total un taux d'équipement de 0,4‰) ;
- les demandeurs d'asile avec 2 centres pour 250 places recensées, soit un taux d'équipement de 1,6‰.

L'enjeu pour ces structures d'hébergement se situe plus au niveau qualitatif, c'est-à-dire veiller à ce qu'elles, notamment les plus anciennes, fassent bien l'objet de rénovation / réhabilitation / mises aux normes.

Il est à souligner que ces structures d'hébergement présentes sur le territoire accueillent des populations de toute la région Ile-de-France.

En termes d'habitat à destination des Gens du Voyage, le territoire de la Communauté d'agglomération affiche un **taux de réalisation de près de 90% des places en aires d'accueil** prévues dans le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage. L'objectif sera bientôt atteint dans sa globalité, une fois l'aire d'Herblay achevée.

La CA Val Parisis compte également **deux opérations d'habitat adapté de 24 et 7 places à Herblay et Saint-Leu-la-Forêt**.

Mais ces aires d'accueil n'apportent pas de réponse aux très forts besoins d'accompagnement à la sédentarisation des nombreuses populations présentes, parfois depuis des générations et semi sédentarisées, ou qui occupent des terrains de manière illégale, en particulier dans la Plaine de Pierrelaye.

L'action A-3 du PDALHPD « Développer l'offre d'habitat adapté aux Gens du voyage sédentarisés ou en voie de sédentarisation » a pour objectif de développer une offre d'habitat adapté prévoyant à la fois du bâti et un emplacement pour les caravanes à destination des Gens du voyage sédentarisés ou en voie de sédentarisation. Cette action se décline par la mise en place d'une MOUS sédentarisation.

Au-delà de la MOUS en cours sur la Plaine de Pierrelaye, le partenariat CAVP / Etat est à optimiser pour trouver des solutions départementales qui soient réellement et durablement adaptées à l'intensité des enjeux.

Orientation 3 : Maintenir une capacité du territoire à accompagner et maîtriser son développement par un travail partenarial sur le foncier

Un territoire en évolution qui ne doit pas faire perdre son attrait

A l'image d'autres territoires de la grande couronne parisienne, le territoire de l'agglomération Val Parisis présente un environnement résidentiel attrayant, notamment à travers ses nombreux quartiers pavillonnaires qui se sont développés ces dernières décennies (40-50 ans).

Par leur diversité de composition et de produits, ces quartiers ont répondu à une demande large et forte en logement, que ce soit en accession à la propriété ou en location.

Ils sont présents à la fois à proximité des centres et en périphérie des communes ainsi qu'au sein de grands boulevards, des principaux axes du territoire.

Etablis selon un cadre d'aménagement mettant en valeur les espaces verts et le caractère paysager du territoire, les terrains proposés pour le développement de ces constructions pavillonnaires présentaient souvent des tailles significatives (plus de 1.000 à 2.000 m²).

En périphérie, le long des grands axes, proches des centres, ces espaces pavillonnaires sont désormais sous pression. Ils font l'objet de toutes les convoitises des acteurs de l'aménagement et de la construction.

Afin d'éviter que ces quartiers ne deviennent des espaces de développement anarchiques en nouveaux programmes, sans cohérence architecturale et sans lien urbain, certaines communes ont initié des approches d'études et de réflexion afin d'anticiper sur leur devenir.

La constitution de « **plans guides** » peut représenter un intérêt car ils permettent de doter les communes d'une « vision de projet » sur ces espaces sous pression et d'inscrire dans les documents d'urbanisme les orientations et les outils nécessaires à leur préservation, voire à une mutation mieux programmée et maîtrisée dans le temps.

En effet, la préservation d'un tissu pavillonnaire ancien est un enjeu car il a un rôle d'accès au territoire pour certaines familles, un rôle social, économique mais également patrimonial par la conservation d'un habitat traditionnel et typique du territoire Val Parisis.

Cadre

- Un territoire qui doit faire face à des besoins croissants en logement et où l'activité de constructions neuves est en plein essor ;
- Un territoire qui doit répondre aux exigences d'optimisation et de consommation moindre d'espaces ;
- Une production à venir qui ne pourra pas être « mono produit » et qui doit conserver une diversité dans l'habitat proposé ;
- Un renchérissement des prix et une structure de marché qui se réorganise entre « ancien » et « neuf ».

Objectifs

- Organiser et orienter les mutabilités dans le tissu diffus, en lien avec les grands projets urbains et les orientations du territoire en matière de transport et de mobilité ;
- Favoriser le développement d'un habitat adapté et qualitatif, répondant aux besoins des ménages ;
- Préserver un habitat existant, jouant non seulement un rôle social et économique d'accès au territoire mais aussi un rôle patrimonial.

Stratégie

Organiser et accompagner les mutations foncières dans les différents quartiers pavillonnaires, tout en maintenant les conditions d'une attractivité résidentielle durable.

Des tensions sur l'existant qui amènent le territoire à mieux anticiper sur les dynamiques de mutation de ses espaces urbains et pavillonnaires

La réalisation du volet foncier du PLH a permis de constituer une base foncière sous SIG à l'échelle du territoire. Cette base a intégré l'ensemble des projets, privés et publics, sur la durée du PLH à venir, ainsi que les potentialités de mutabilité au sein des zones déjà urbanisées des communes, en lien avec leur document d'urbanisme en vigueur.

Elle a permis d'établir les premières analyses de projection en matière de mobilisation foncière et de capacités pour ce PLH.

Ce travail vient en complément des approches engagées par les services de la Communauté d'Agglomération Val Parisis sur l'amélioration de la connaissance des dynamiques de consommation d'espace et d'évolution des marchés immobiliers et fonciers du territoire.

En lien avec les études de projets réalisées sur le territoire (ZAC, pôle gare, cœur de ville - centre, ...) il s'agit de capitaliser l'ensemble de ces informations au sein d'un observatoire foncier de l'habitat.

Ce dispositif pourra également intégrer les éléments de périmètres de « veille foncière » établis avec les partenaires du territoire de l'action foncière (EPF, ...) ainsi que ceux d'anticipation sur les projets (ZAC, ZAD, PAPAG, ...).

Il devra permettre de partager l'information croisée (marchés, mutations, projets) avec les communes et d'établir des éléments de référence en lien avec les actions envisagées.

Cadre

- Un territoire sous tension où les mutations dans le tissu existant, pavillonnaire comme central, s'accélèrent ;
- Un territoire qui doit faire face à la montée des prix du foncier ;
- Une mutation des espaces urbains et centraux qui peut aboutir à une production de logements non maîtrisée, venant fragiliser le cadre de vie des habitants.

Objectifs

- Disposer d'un dispositif de suivi et d'observation des mutations foncières en lien avec les projets du territoire (connaissance partagée) ;
- Identifier les évolutions de marchés fonciers sur les espaces infra-communaux en lien avec les outils mobilisés par les communes au sein de leur document d'urbanisme (connaissance améliorée) ;
- Apporter les informations nécessaires à la bonne anticipation des actions foncières des communes et de leurs partenaires (EPF, ...) au sein des espaces ciblés (connaissance prospective).

Stratégie

Mieux identifier et constituer les espaces nécessaires de veilles foncières en lien avec les espaces présentant des risques de fragilisation.

Mieux anticiper le cadre de l'action foncière (conditions de marchés, valeurs foncières, ...) en lien avec la mutation des espaces stratégiques et de projets des communes.

Une maîtrise foncière, ciblée et anticipatrice, qui doit se poursuivre et s'appuyer sur les nouveaux modes de faire

Le territoire accueille la réalisation de grands projets immobiliers.

Ces grands projets font l'objet d'une réflexion autour des gares et s'inscrivent dans de nouveaux schémas de mobilités multimodales.

Ces projets nécessitent la reconquête d'espaces urbains bâtis et non bâtis ainsi que le remembrement de fonciers urbains parfois importants.

Le territoire s'appuie sur ses partenaires de l'aménagement et de l'action foncière pour la mobilisation et la maîtrise foncière de ces grands projets (cf. conventions EPF Ile de France).

Au sein de ces espaces plus larges, qui vont connaître une dynamique d'attrait et de mutation en lien avec des conditions de valorisation immobilière et foncière plus avantageuses, se pose la question de l'anticipation et de la maîtrise de fonciers dans le temps.

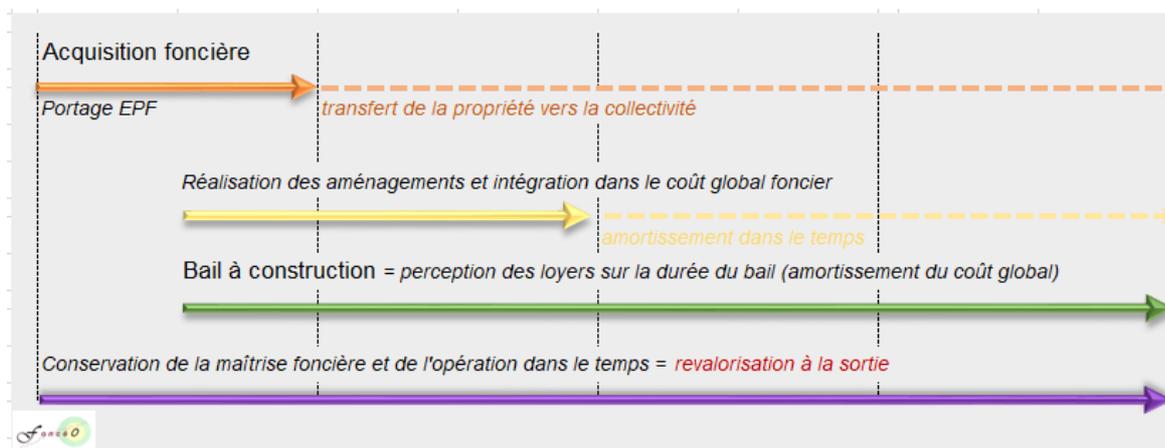
En effet, dans ces espaces, la collectivité risque de devoir ré-intervenir dans les 10, 20 à 30 ans afin d'y apporter de nouveaux équipements, de nouvelles réponses aux besoins futurs en habitat.

De nouveaux modes de faire sont apparus ces dernières années, permettant de « séparer le bâti du foncier ». Lors des rencontres avec les communes, certaines ont fait part de l'utilisation de ces possibilités sous forme de baux emphytéotiques ou « à construction ».

Au-delà de la question de l'utilisation de tel ou tel dispositif, le fait de conserver la maîtrise foncière dans le temps sur des espaces stratégiques permet de :

1. Eviter de racheter à plusieurs reprises le même foncier, à des prix supérieurs dans le temps

Sur des espaces où la collectivité va investir des moyens importants pour équiper et développer de nouvelles capacités de transports et d'habitat, d'équipements et de développement économique, et où elle sait qu'à terme elle va devoir ré-investir pour maintenir ces espaces en attractivité, l'approche par les « baux » apporte à la collectivité le moyen de conserver la maîtrise du foncier dans le temps, et ainsi éviter de racheter à terme le foncier au prix de l'immobilier, soit nettement plus cher.

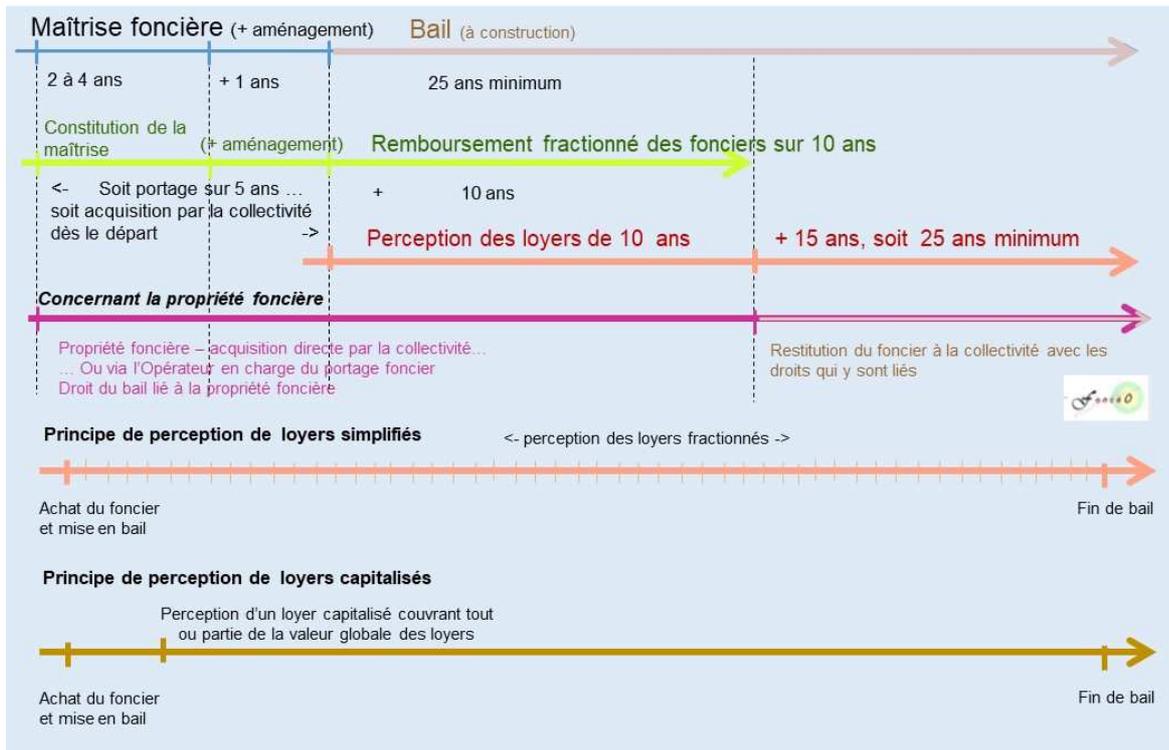


2. Pouvoir amortir dans le temps des surcoûts fonciers qui ne peuvent être absorbés par un montage classique « d'achat - revente » du foncier.

Bien souvent, dans le contexte de contraintes et complexités techniques actuelles mais également de prix de vente à la sortie contraints, le développement de nouvelles zones économiques et d'habitat se solde par le constat d'un prix de valorisation foncière (cession foncière) inférieur aux coûts réels de viabilisation.

Ces opérations entraînent des résultats bien souvent déficitaires pour la collectivité en raison de prix admissibles plus bas, de l'enjeu concurrentiel entre territoire et de la nécessité de rester un territoire attractif en prix.

De ce fait, l'orientation vers un amortissement sur une durée longue du coût foncier apporte la garantie aux ménages de bénéficier de prix attractifs et, à la collectivité, un retour sur investissement plus important à terme.



3. Permettre une régénérescence des espaces d’habitat sur eux-mêmes avec un gain de revalorisation dans le temps pour la collectivité

Le fait de conserver la maîtrise foncière dans le temps permet à la collectivité de pouvoir à terme réaménager et revaloriser tout ou partie des espaces d’habitat constitués, sans devoir faire des ré-acquisitions foncières.

De plus, cette capacité de réaménagement à terme, par la maîtrise foncière, permet également à la collectivité de « reformater » des quartiers, des morceaux de ville, en lien avec les nouveaux besoins / demandes, qui évoluent dans le temps.

Cela lui permet également de mieux optimiser les éventuelles dents creuses au sein des quartiers pavillonnaires et résidentiels, et d’envisager la création dans le temps d’équipements mutualisés.

Cadre

- Un espace urbanisé qui arrivera à ses limites et qui ne pourra plus bénéficier d'extension ;
- Un processus de mutation et de revalorisation de la ville sur elle-même qui ne fait que débiter ;
- Des prix immobiliers et fonciers en augmentation qui mettent en difficultés de plus en plus de ménages du territoire, qui n'arrivent plus à accéder à un logement (en accession, en location) ;

Objectifs

- Maintenir une offre dans le temps, attractive et accessible en prix pour la population locale ;
- Apporter de nouvelles possibilités d'accès à l'accession à la propriété, en lien avec les nouveaux montages proposés (accession progressive à la propriété, accession sécurisée, ...) ;
- Intégrer une plus grande diversité et mixité en logement sur les quartiers soumis aux plus fortes tensions de marchés.

Stratégie

Pérenniser un parc de logements à prix maîtrisés au sein d'un territoire où les tensions et les évolutions de prix immobiliers et fonciers ne feront que croître dans les années à venir.

Apporter une plus grande diversité en produits d'habitat, un éventail plus large de réponses aux besoins en logement.

Orientations

III - Maintenir une capacité du territoire à accompagner et maîtriser son développement, par un travail partenarial sur le foncier

Objectifs et actions prévues dans ce PLH

- **Action 6 : Initier les outils, réfléchir aux nouveaux modes d'actions, mobiliser les acteurs du foncier et les communes, pour inscrire une démarche de programmation foncière au sein du territoire, en lien avec le PLH**

Orientation 4 : Au sein du parc existant, traiter l'habitat énergivore et dégradé, améliorer les équilibres sociaux et anticiper les risques de déqualification

Les éléments de diagnostic

Des situations plus ou moins ponctuelles d'habitat indigne et dégradé, que les communes ont parfois du mal à repérer et traiter

Peu de grandes copropriétés identifiées comme en potentielle difficulté importante (4 de plus de 100 logements), mais des ensembles ponctuellement fragilisés (majoritairement des petites copropriétés, anciennes).

Une nécessité d'une information et d'un accompagnement des copropriétaires pour prévenir les difficultés et accompagner les opérations ambitieuses de réhabilitation énergétique

Une aide de solidarité écologique en lien avec le programme « Habiter Mieux » (qui apporte une aide de 450 € par dossier) et dont les premiers bilans sont encourageants malgré une baisse du nombre de dossiers qui se constate sur l'ensemble de la région

Un parc social qui, globalement, présente peu de signes de forte fragilité mais des disparités selon les quartiers et une dynamique de paupérisation à endiguer

Un parc social pour moitié construit avant 1977 et toute réglementation énergétique. **Des opérations de réhabilitation déjà conduites sur le territoire et à poursuivre** (1 815 logements dont le DPE est entre E et G).

Orientations

IV - Au sein du parc existant, améliorer les équilibres sociaux, traiter l'habitat énergivore et dégradé et anticiper les risques de déqualification

La CA Val Parisis est globalement moins concernée par les situations d'habitat indigne que le reste du département. Cependant, toutes les communes présentent, au moins de manière ponctuelle, des situations d'habitat potentiellement indigne et certaines (Pierrelaye, Cormeilles, Sannois, Bessancourt, ..) comptent des concentrations dans leur centre ancien qui pourraient nécessiter la mise en place d'un permis de louer.

Concernant le parc en copropriétés, peu de grandes copropriétés apparaissent fragiles à l'heure actuelle, le plan de sauvegarde mis en place à Montigny-lès-Cormeilles arrivant à son terme. Cependant, il apparaît important de maintenir une vigilance et de mettre en place un accompagnement des copropriétés, y compris neuves, pour prévenir d'éventuelles difficultés. En effet, l'expérience des territoires voisins (CA de Cergy-Pontoise par exemple) montre qu'il convient dans ce domaine d'intervenir le plus en amont possible (par exemple dès l'incapacité d'une copropriété à voter un programme important de travaux ou encore au moment de la livraison des immeubles afin de vérifier que les règlements de copropriétés ne seront pas sources de complexité de gestion) car les situations peuvent très vite se dégrader et, le cas échéant, devenir longues à redresser et coûteuses pour la puissance publique.

La CAVP octroie sous conditions une aide de solidarité écologique en lien avec le programme « Habiter Mieux » (aide de 450 € par dossier) pour soutenir les ménages engagés dans un projet de rénovation énergétique de leur logement. Les premiers bilans sont encourageants malgré une baisse conjoncturelle, au moment de la rédaction de ce document (début 2018), du nombre de dossiers, baisse qui se constate sur l'ensemble de la région. Cette dynamique induit un renforcement de la communication auprès des particuliers sur ce dispositif, et une mise en réseau des acteurs intervenant sur ce domaine. La récente évolution des champs d'intervention de l'Anah, qui ouvre des possibilités d'intervention complémentaires

en faveur des ménages (via le dispositif « "Habiter Mieux Agilité" permettant notamment de faire des travaux par étapes), de même que le développement des interventions en copropriétés, devraient également contribuer à un développement du nombre de logements améliorés ces prochaines années.

L'occupation du parc social de la CA Val Parisis est globalement moins fragile qu'à l'échelle du département, le revenu médian des ménages étant plus élevé.

On note par ailleurs chez les emménagés récents des parts élevées de familles monoparentales et de couples avec enfants, ce qui entraîne un rajeunissement des occupants du parc social.

Cependant, les ménages entrants ont tendance à être plus fragiles économiquement, phénomène que l'on retrouve à l'échelle francilienne. Cette dynamique est néanmoins moins marquée qu'à l'échelle départementale, la part des personnes en emploi stable (51%) étant supérieure à celle du département (48%) ainsi que la part des ménages ayant des ressources inférieures au niveau de plafond PLAI.

Cette moindre fragilité des occupants et des entrants dans le parc social ne doit pas occulter de forts écarts entre les quartiers et entre les résidences. Un certain nombre de résidences et programmes HLM sont plus propices à l'accueil des ménages en difficulté économique et sociale, en raison de faibles loyers. Elles ont contribué au fil du temps à la réduction de la mixité sociale dans certains quartiers. Une approche partenariale, fine et au long cours, doit permettre de réduire la pression sociale sur ces ensembles, par une meilleure prise en compte de l'occupation préexistante lors du rapprochement entre l'offre et la demande en commission d'attribution. La définition d'une politique d'attribution des logements sociaux à l'échelle intercommunale, partagée avec les réservataires et les bailleurs, permettra donc de répondre à l'enjeu des équilibres de peuplement.

La moitié du parc social présent sur le territoire a été construit entre 1950 et 1974, soit avant toute réglementation énergétique. Si les élus et par ailleurs la source statistique² signalent la réhabilitation d'une partie de ce patrimoine, les enjeux de rénovation de ce parc restent mal connus, chaque bailleur ayant en la matière sa politique propre pas toujours connue des municipalités.

Il est donc souhaité que soient approfondis durant le temps du PLH les enjeux de réhabilitation, dans le cadre d'un groupe de travail avec les bailleurs sociaux.

Enfin, la loi Elan, en cours de discussion au moment de la rédaction du présent PLH, prévoit d'accélérer la cession de logements par les bailleurs sociaux afin que ceux-ci puissent plus facilement financer les opérations neuves. Concernant un territoire où la pression sur cette offre reste vive et où plusieurs communes sont en déficit par rapport aux obligations SRU, il convient d'être extrêmement vigilant sur la localisation des programmes qui seront vendus aux occupants. La CAVP renforcera donc son partenariat avec les bailleurs, notamment lors de l'élaboration des nouveaux Plans Stratégiques de Patrimoine (PSP), afin que ces ventes ne se traduisent pas par un affaiblissement de l'offre HLM sur le territoire.

² Via les étiquettes des « Diagnostics de performance énergétique »(DPE) renseignées dans le fichier « Répertoire du patrimoine locatif social » (RPLS)

Orientations

IV - Au sein du parc existant, améliorer les équilibres sociaux, traiter l'habitat énergivore et dégradé et anticiper les risques de déqualification

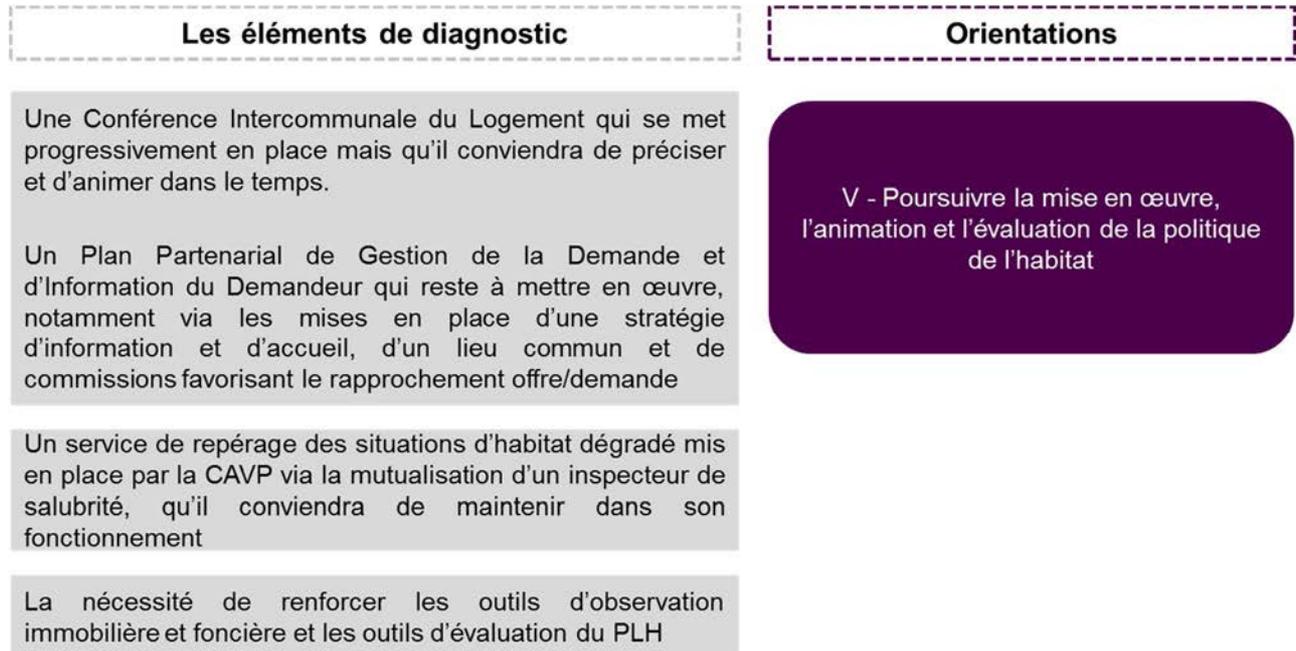
Objectifs et pistes d'actions

- Action 7 : Poursuivre la politique de réhabilitation du parc privé
- Action 8 : Mettre en place un partenariat visant à accompagner les copropriétés et un observatoire
- Action 9 : Parc HLM : établir un état des lieux des enjeux en matière de réhabilitation et construire un plan d'actions avec les bailleurs sur les enjeux de réhabilitation, de rénovation urbaine et de mise en vente du patrimoine
- Action 10 : Définir des orientations en matière d'attributions de logement locatif social et hiérarchiser les priorités de rééquilibrage

Via ce programme d'actions dont le contenu sera développé plus loin (cf. fiches action pages 45 et suivantes), la CAVP poursuit et amplifie ses interventions visant à :

- permettre à tout à chacun, en particulier aux plus modestes logés dans le parc social comme privé, de disposer d'un logement décent, adapté et performant en matière énergétique ;
- anticiper les dynamiques de fragilisation des copropriétés ;
- améliorer les équilibres sociaux au sein du parc HLM et mieux informer les demandeurs, via les mises en place progressives :
 - des différents groupes de travail et instances de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL), afin de rédiger sa Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) ;
 - et du Plan partenarial de gestion de la demande et d'information du demandeur, conformément aux dernières dispositions législatives.

Orientation 5 : Poursuivre la mise en œuvre, l'animation et l'évaluation de la politique de l'habitat



Le présent document d'orientation contient de nombreuses pistes d'actions, définies à partir des axes d'intervention et reposant sur la prise en compte des dynamiques liées à l'habitat (construction, amélioration, évolutions sociodémographiques, ...), ainsi que des avis d'acteurs sur les enjeux du territoire. Leur mise en œuvre nécessitera un confortement des moyens humains et des partenariats. Leur efficacité reposera également sur un dispositif d'observation et d'évaluation des effets de la politique locale de l'habitat dans le temps.

Le programme d'actions précise, pour chacune des actions puis globalement (en synthèse), les moyens financiers et humains à déployer pour la mise en œuvre, l'animation et l'évaluation du présent PLH.

B/ LES SCENARIOS DE DEVELOPPEMENT ETUDIES ET CELUI RETENU POUR LE PROCHAIN PLH

Les projets de construction identifiés avec les communes

Programmes immobiliers actés par les Villes, qui se réaliseront durant le PLH

Construction prévisionnelle sur 2018-2023 inclus en achèvement des travaux (hors diffus)	Nombre total de logements	Nb log. / an
Beauchamp	791	132
Bessancourt	1383	231
Cormeilles-en-Parisis	1869	312
Eaubonne	999	167
Ermont	302	50
Franconville	1317	220
Frépillon	121	20
Herblay	1085	181
La Frette-sur-Seine	405	68
Montigny-lès-Cormeilles	453	76
Pierrelaye	661	110
Plessis-Bouchard (Le)	727	121
Saint-Leu-la-Forêt	477	80
Sannois	1093	182
Taverny	671	112
CAVP	12354	2059

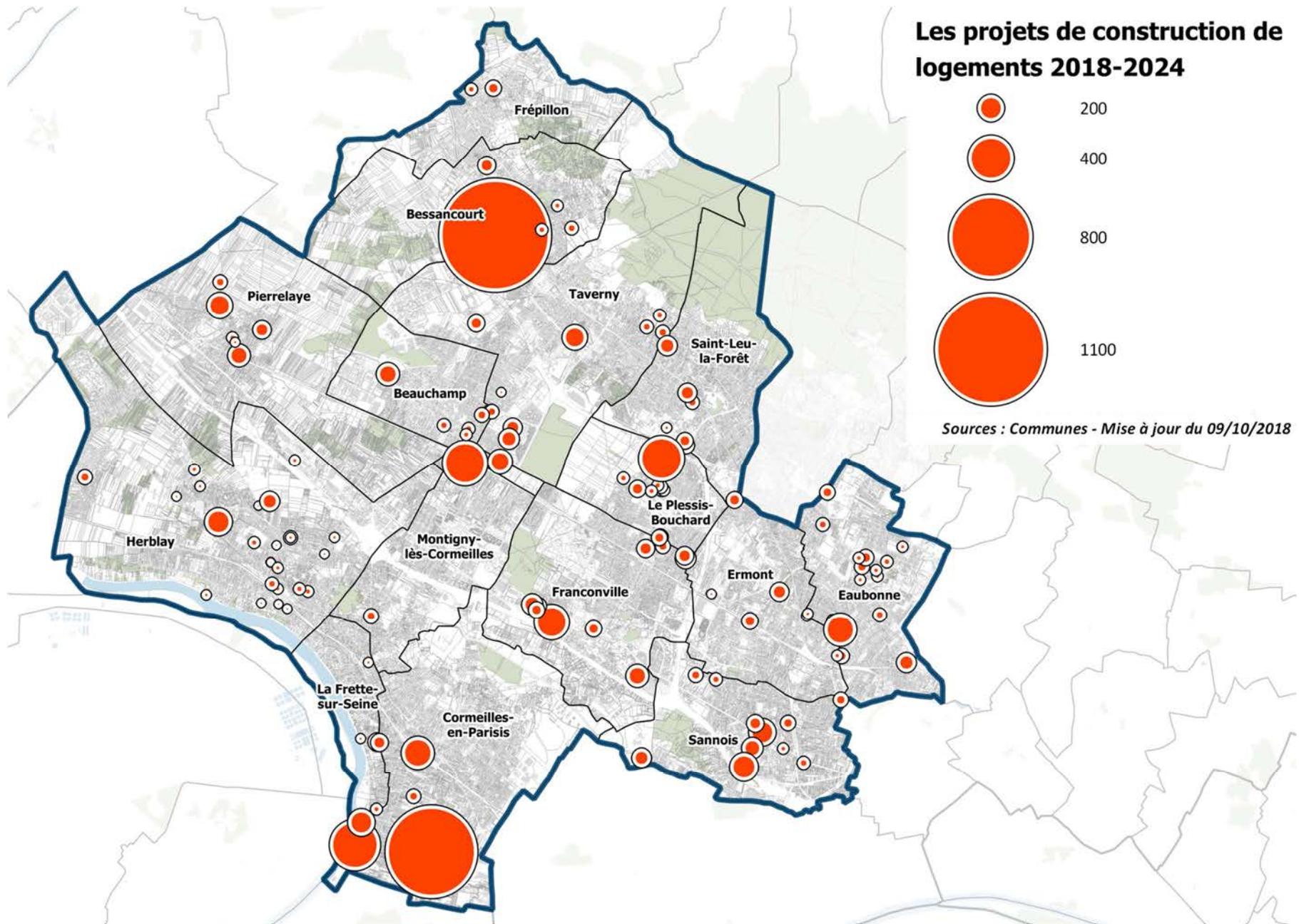
Une estimation des livraisons de logements neufs a été faite en collaboration avec les communes, à partir des projets immobiliers identifiés.

Un volume de 12 354 logements est ainsi porté à la connaissance du PLH, soit 2 059 logements par an sur la période 2018-2023.

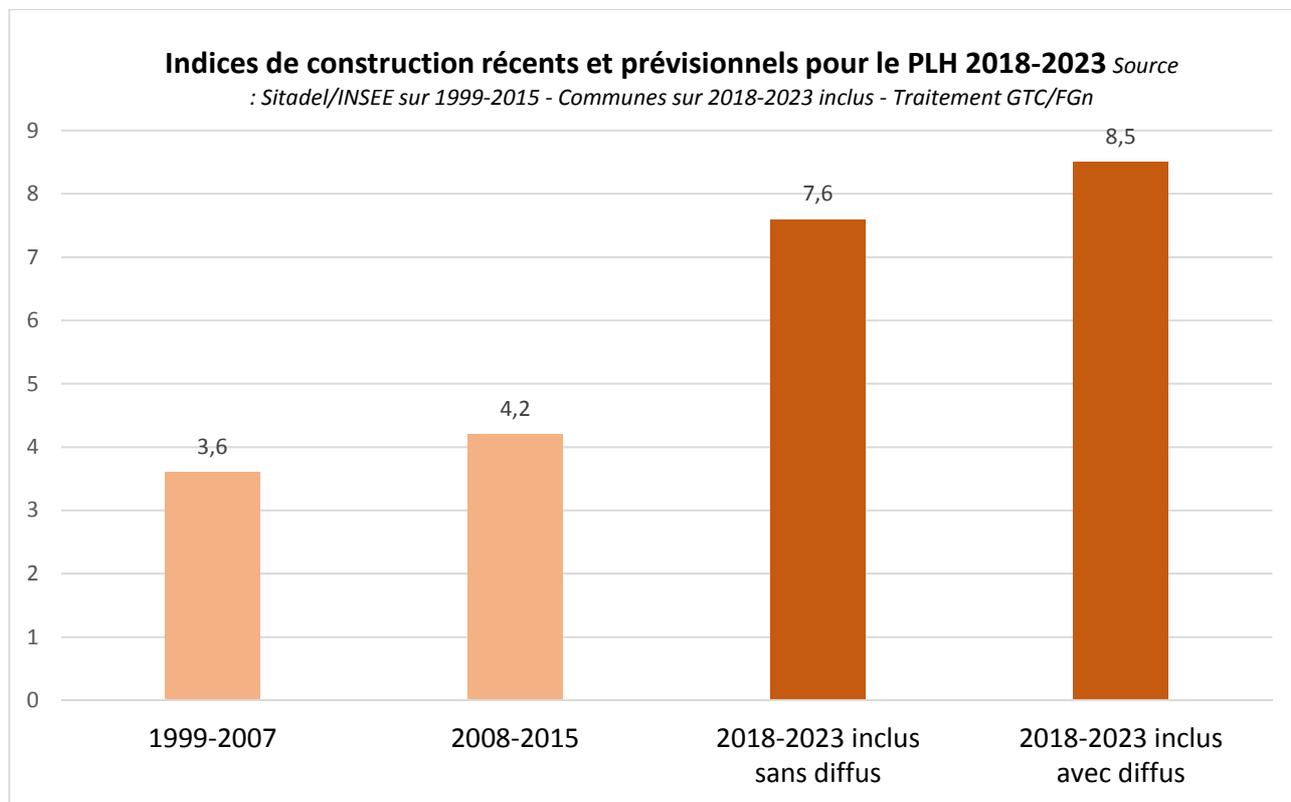
Il convient de prendre en compte en plus de ce volume une production de logements en permis individuels déposés par des particuliers, qui représentent environ 250 logements par an.

RYTHME CONSTRUCTION MAISONS INDIVIDUELLES

Étiquettes de lignes	2014	2015	2016	2017	moyenne
Beauchamp					1
Bessancourt	41	54	52		49
Cormeilles-en-Parisis					30
Eaubonne		11	12	10	11
Ermont					7
Franconville					12
Frépillon					3
Herblay					4
La Frette-sur-Seine					37
Montigny-lès-Cormeilles					11
Pierrelaye	11	16	39	30	24
Plessis-Bouchard (Le)	5	5	5	5	5
Saint-Leu-la-Forêt					24
Sannois	8	8	10		9
Taverny	16	28	28	20	23
Total général	81	122	146	65	251



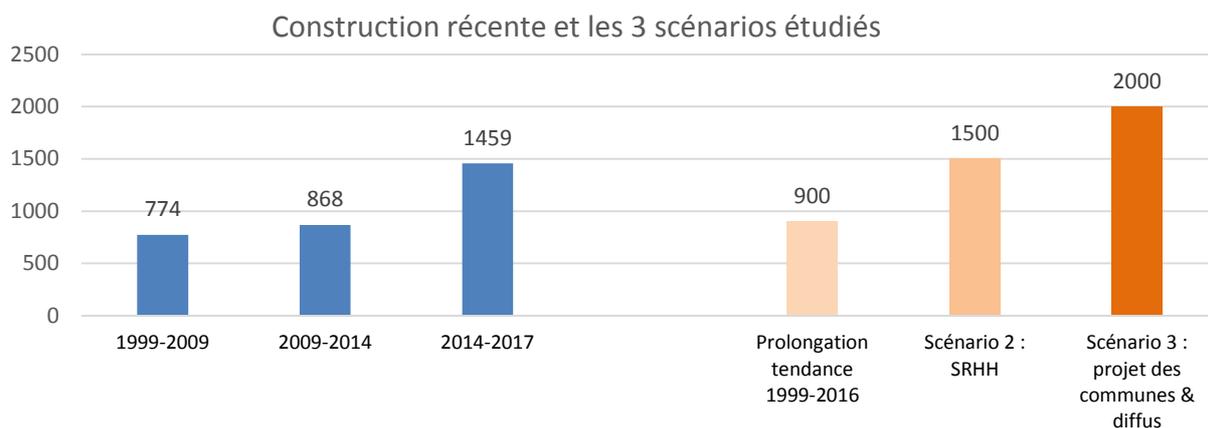
La livraison de l'ensemble des logements identifiés dans les projets correspondrait à un indice de construction équivalant à la moyenne fixée par le SDRIF à l'échelle de l'Île-de-France (environ 7 logements par an pour 1000 habitants au recensement de l'INSEE en vigueur). La prise en compte des permis individuels porte l'indice de construction à 8,5 logements par an pour 1000 habitants.



Les trois scénarios de construction de logements envisagés :

Présentation des trois scénarios

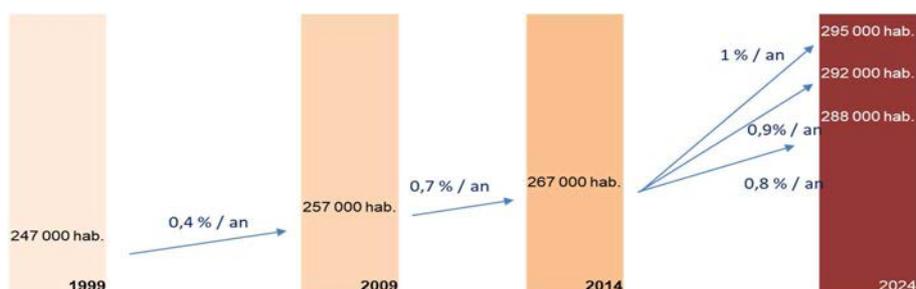
Le territoire enregistre depuis le début des années 2010 une augmentation manifeste de la production de logements : le rythme atteint sur la période 2014-2017 est presque celui désormais prôné par le SRHH. Les trois scénarios prennent en compte le rythme passé, le rythme actuel (cohérent avec les orientations du SRHH) et le rythme porté par les projets de construction envisagés par les communes lors de la concertation du PLH.



Les scénarios ont pour point de départ les perspectives de production (fourchette basse et haute). Chacun des scénarios a été évalué sur sa capacité à répondre aux besoins en logements endogènes, de la population déjà résidente, à détendre le marché dans sa globalité et à soutenir la croissance démographique, en prenant en compte l'attractivité du territoire sur les familles.

1999-2009	2009-2014	Scénario 1 : 2018- janv. 2024	Scénario 2: 2018-janv. 2024	Scénario 3 : 2018-janv. 2024
775 log. /an	868 log. /an	900 log. /an	1500 log. /an	2200 log. /an
croissance démographique modérée par le déficit migratoire	croissance démographique plus soutenue, car réduction du déficit migratoire	poursuite de la réduction du déficit migratoire	retour à un solde migratoire positif	solde migratoire nettement positif (0,1 % / an)
baisse de la vacance à un niveau plancher (5,8->3,8%)	reconstitution d'un peu de vacance (4,6%)	faible reconstitution de la vacance	nette reconstitution de la vacance (4,5->5,1%)	retour à un niveau normal de vacance (6,5%)
	signes statistiques de division pavillonnaire	limitation de la division pavillonnaire	forte limitation de la division pavillonnaire	forte limitation de la division pavillonnaire
		retour à un desserrement modéré	retour à un rythme normal de desserrement	retour à un rythme normal de desserrement

Les marges de manœuvre dégagées par le scénario 3 semblent plus importantes. L'impact démographique, relativement contenu malgré une plus forte construction, induit une nécessité de diversifier la production, de l'orienter vers différents besoins favorisant la fluidité des parcours résidentiels au sein du territoire.



Scénario 1 : Prolongation du rythme récent de construction

CA Val Parisis	Source INSEE			Scénario 1 : 900 logements par sur 2018-2023 inclus (soit 1150 logements sur 2014-2024)		
	Tendances 1999-2014			2014	2014-2024 (10 ans)	2024
	1999	1999-2014 (15 ans)	2014			
Population totale	246 721	0,50%	267 092	267 092	0,75%	287 814
dont solde naturel		0,81%	30 430		0,80%	
dont solde migratoire		-0,31%	-10 060		-0,05%	
Population des ménages	242 582		261 300	261 300		281 572
Var/an de la population des ménages		0,50%			0,75%	
Taille moyenne des ménages	2,62		2,50	2,50		2,43
Var/an de la taille moyenne des ménages		-0,31%			-0,30%	
Parc total	99 341	0,69%	110 117	110 117	1,04%	122 165
Résidences principales	92 482	0,81%	104 340	104 340	1,05%	115 864
Logements vacants	5 726	-0,90%	5 001	5 001	1,00%	5 524
RS et occasionnels	1 103	-2,32%	776	776	0,00%	776
Logements vacants + RS	6 829	-1,11%	5 777	5 777	0,87%	6 300
% Logements vacants	5,76%	-1,58%	4,54%	4,54%	-0,04%	4,52%
% RS et occasionnels	1,11%	-2,99%	0,70%	0,70%	-1,03%	0,64%
% Logements vacants + RS	6,87%	-1,79%	5,25%	5,25%	-0,17%	5,16%
	construction (SITADEL)	1999-2014 (15 ans)			2014-2024 (10 ans)	
	Global	par an	par an / 1000 hab	Global	par an	par an / 1000 hab
Construction neuve	12 075	805	3,20	11 497	1 150	4,14
Effet démographique	7 474	498	1,98	8 342	834	3,01
Point mort	4 631	309	1,23	3 155	316	1,14
dont desserrement	4 384	292	1,16	3 182	318	1,15
dont renouvellement du parc	1 299	87	0,34	-551	-55	-0,20
dont variation des RS et occasionnels	-327	-22	-0,09	0	0	0,00
dont variation logts vacants	-725	-48	-0,19	523	52	0,19
taux renouvellement parc total			0,09%			-0,05%

Nb : RS = résidences secondaires

Un rythme de construction en légère augmentation par rapport à la tendance longue, identique à celui observé entre 2009 et 2014.

Les éléments permanents :

- Un accroissement naturel fort et constant
- Un desserrement des ménages moyen et constant
- Une proportion de logements vacants stable

Les inflexions majeures :

- Une annulation du déficit migratoire, ce qui induit une plus forte attractivité sur les familles avec enfants
- Un renouvellement du parc négatif, ce qui diminue les besoins en logements, par une plus forte création de logements dans le parc existant que de démolitions. Ce renouvellement négatif est lié à des divisions de logements pavillonnaires

► Dans ce schéma, le marché demeure tendu (vacance stable et renouvellement négatif). ¼ de la production compense les besoins du point mort et ¾ de la production soutient l'accroissement démographique.

Scénario 2 : Augmentation du rythme de construction au niveau du schéma régional de l'habitat et de l'hébergement

CA Val Parisis	Source INSEE			Scénario 1 : 1 500 logements par sur 2018-2023 inclus (soit 1500 logements sur 2014-2024)		
	Tendances 1999-2014			2014	2014-2024 (10 ans)	2024
	1999	1999-2014 (15 ans)	2014			
Population totale	246 721	0,50%	267 092	267 092	0,88%	291 549
dont solde naturel		0,81%	30 430		0,83%	
dont solde migratoire		-0,31%	-10 060		0,05%	
Population des ménages	242 582		261 300	261 300		285 227
Var/an de la population des ménages		0,50%			0,88%	
Taille moyenne des ménages	2,62		2,50	2,50		2,42
Var/an de la taille moyenne des ménages		-0,31%			-0,35%	
Parc total	99 341	0,69%	110 117	110 117	1,29%	125 117
Résidences principales	92 482	0,81%	104 340	104 340	1,23%	117 899
Logements vacants	5 726	-0,90%	5 001	5 001	2,50%	6 402
RS et occasionnels	1 103	-2,32%	776	776	0,50%	816
Logements vacants + RS	6 829	-1,11%	5 777	5 777	2,25%	7 217
% Logements vacants	5,76%	-1,58%	4,54%	4,54%	1,20%	5,12%
% RS et occasionnels	1,11%	-2,99%	0,70%	0,70%	-0,78%	0,65%
% Logements vacants + RS	6,87%	-1,79%	5,25%	5,25%	0,95%	5,77%
	construction (SITADEL)	1999-2014 (15 ans)			2014-2024 (10 ans)	
	Global	par an	par an / 1000 hab	Global	par an	par an / 1000 hab
Construction neuve	12 075	805	3,20	15 000	1 500	5,37
Effet démographique	7 474	498	1,98	9 890	989	3,54
Point mort	4 631	309	1,23	5 109	511	1,83
dont desserrement	4 384	292	1,16	3 669	367	1,31
dont renouvellement du parc	1 299	87	0,34	0	0	0,00
dont variation des RS et occasionnels	-327	-22	-0,09	40	4	0,01
dont variation logts vacants	-725	-48	-0,19	1 401	140	0,50
taux renouvellement parc total			0,09%			0,00%

Nb : RS = résidences secondaires

Un rythme de construction en nette augmentation rapport à la tendance longue mais identique à celui observé entre 2014 et 2017.

Les éléments permanents :

- Un accroissement naturel fort et constant
- Un desserrement des ménages moyen, légèrement plus rapide que sur la tendance longue, avec moins de rétention des besoins en logements des décohabitants

Les inflexions majeures :

- Une forte augmentation de la part des logements vacants, plus rapide que l'augmentation du parc total (la construction de logements neufs concurrence fortement une fraction du parc existant)
- Un léger accroissement migratoire, une plus forte attractivité sur les familles avec enfants
- Un renouvellement du parc nul, alors qu'il était positif dans le passé (prenait en compte le renouvellement urbain réalisé sur la ZAC de la gare Ermont Eaubonne), ce qui suppose une limitation des divisions pavillonnaires

- Dans ce scénario, le marché amorce une détente (taux de vacance en augmentation et renouvellement nul contrairement au scénario 1). 1/3 de la production répond au point mort et 2/3 à l'accroissement démographique.

Scénario 3 retenu : Livraison sur la période 2018-2023 de la totalité des projets identifiés – et pour certaines accompagnés --par les communes

CA Val Parisis	Source INSEE			Scénario 3 : 2 200 logements par sur 2018-2023 inclus (soit 1900 logements sur 2014-2024)		
	Tendances 1999-2014			2014	2014-2024 (10 ans)	2024
	1999	1999-2014 (15 ans)	2014			
Population totale	246 721	0,50%	267 092	267 092	1,00%	294 919
dont solde naturel		0,81%	30 430		0,90%	
dont solde migratoire		-0,31%	-10 060		0,10%	
Population des ménages	242 582		261 300	261 300		288 523
Var/an de la population des ménages		0,50%			1,00%	
Taille moyenne des ménages	2,62		2,50	2,50		2,41
Var/an de la taille moyenne des ménages		-0,31%			-0,40%	
Parc total	99 341	0,69%	110 117	110 117	1,61%	129 129
Résidences principales	92 482	0,81%	104 340	104 340	1,40%	119 922
Logements vacants	5 726	-0,90%	5 001	5 001	5,26%	8 350
RS et occasionnels	1 103	-2,32%	776	776	1,00%	857
Logements vacants + RS	6 829	-1,11%	5 777	5 777	4,77%	9 207
% Logements vacants	5,76%	-1,58%	4,54%	4,54%	3,60%	6,47%
% RS et occasionnels	1,11%	-2,99%	0,70%	0,70%	-0,60%	0,66%
% Logements vacants + RS	6,87%	-1,79%	5,25%	5,25%	3,12%	7,13%
	construction (SITADEL)	1999-2014 (15 ans)			2014-2024 (10 ans)	
	Global	par an	par an / 1000 hab	Global	par an	par an / 1000 hab
Construction neuve	12 075	805	3,20	19 012	1 901	6,77
Effet démographique	7 474	498	1,98	11 315	1 132	4,03
Point mort	4 631	309	1,23	7 697	770	2,74
dont desserrement	4 384	292	1,16	4 267	427	1,52
dont renouvellement du parc	1 299	87	0,34	0	0	0,00
dont variation des RS et occasionnels	-327	-22	-0,09	81	8	0,03
dont variation logts vacants	-725	-48	-0,19	3 349	335	1,19
taux renouvellement parc total			0,09%			0,00%

Un rythme de construction supérieur à celui porté par le SRHH, qui induit l'achèvement des projets de construction engagés par les communes à la fin 2023.

Les inflexions majeures :

- Un accroissement naturel plus fort (impact de l'attractivité sur les jeunes familles)
- Un léger accroissement migratoire, une plus forte attractivité sur les familles avec enfants
- Un desserrement rapide
- Une forte augmentation des logements vacants, pour un retour à un niveau normal de vacance. Cela peut aussi signifier que tous les logements livrés ne seront pas occupés à la fin du PLH (commercialisations en cours).
- Un renouvellement du parc nul, comme dans le scénario 2.

Dans ce schéma, 40% de la production répond au point mort et 60% à l'accroissement démographique.

Les élus du territoire optent pour ce scénario car il permet une plus grande détente du marché immobilier et apporte une meilleure réponse à l'intensité et à la diversité des besoins, endogènes (des populations présentes qui souhaitent y poursuivre leur parcours résidentiels) comme exogènes (liés à l'attractivité du territoire en particulier pour les familles avec enfants).

Les indicateurs pris en compte dans le scénario : évolutions passées (tendance longue et courte)

	Tendances récentes 1999-2009			Tendances 2009-2014			Tendances 1999-2014		
	1999	1999-2009 (10 ans)	2009	2009	2009-2014 (5 ans)	2014	1999	1999-2014 (15 ans)	2014
Population totale	246 721	0,43%	257 461	257 461	0,73%	267 092	246 721	0,50%	267 092
dont solde naturel		0,78%	19 510		0,82%	10 920		0,81%	30 430
dont solde migratoire		-0,35%	-8 770		-0,10%	-1 290		-0,31%	-10 060
Population des ménages	242 582		252 006	252 006		261 300	242 582		261 300
Var/an de la population des ménages		0,38%			0,73%			0,50%	
Taille moyenne des ménages	2,62		2,51	2,51		2,50	2,62		2,50
Var/an de la taille moyenne des ménages		-0,46%			-0,01%			-0,31%	
Parc total	99 341	0,58%	105 273	105 273	0,90%	110 117	99 341	0,69%	110 117
Résidences principales	92 482	0,84%	100 568	100 568	0,74%	104 340	92 482	0,81%	104 340
Logements vacants	5 726	-3,43%	4 040	4 040	4,36%	5 001	5 726	-0,90%	5 001
RS et occasionnels	1 103	-4,93%	665	665	3,14%	776	1 103	-2,32%	776
Logements vacants + RS	6 829	-3,66%	4 705	4 705	4,19%	5 777	6 829	-1,11%	5 777
% Logements vacants	5,76%	-3,99%	3,84%	3,84%	3,43%	4,54%	5,76%	-1,58%	4,54%
%RS et occasionnels	1,11%	-5,48%	0,63%	0,63%	2,21%	0,70%	1,11%	-2,99%	0,70%
% Logements vacants + RS	6,87%	-4,21%	4,47%	4,47%	3,26%	5,25%	6,87%	-1,79%	5,25%
	construction (SITADEL)	1999-2009		construction (SITADEL)	2009-2014		construction (SITADEL)	1999-2014 (15 ans)	
	Global	par an	par an / 1000 hab	Global	par an	par an / 1000 hab	Global	par an	par an / 1000 hab
Construction neuve	7 735	774	3,07	4 340	868	3,31	12 075	805	3,20
Effet démographique	3 761	376	1,49	3 711	742	2,89	7 474	498	1,98
Point mort	4 004	400	1,59	629	126	0,49	4 631	309	1,23
dont desserrement	4 325	433	1,72	61	12	0,05	4 384	292	1,16
dont renouvellement du parc	1 803	180	0,72	-504	-101	-0,39	1 299	87	0,34
dont variation des RS et occasionnels	-438	-44	-0,17	111	22	0,09	-327	-22	-0,09
dont variation logts vacants	-1 686	-169	-0,67	961	192	0,73	-725	-48	-0,19
<i>taux renouvellement parc total</i>			0,18%			-0,10%			0,09%

Les indicateurs pris en compte dans le scénario : évolutions selon les hypothèses à l'horizon 2024

CA Val Parisis	Source INSEE			Source INSEE			Source INSEE			Source INSEE		
	Tendances 1999-2014			Hypothèse 1: 900 logements par an sur 2018-2024 (soit 1150 logements sur 2015-2024)			Hypothèse 2: 1 500 logements par an sur 2018-2024 (soit 1500 logements sur 2015-2024)			Hypothèse 3: 2 200 logements par an sur 2018-2024 (soit 1900 logements sur 2015-2024)		
	1999	1999-2014 (15 ans)	2014	2014	2014-2024 (10 ans)	2024	2014	2014-2024 (10 ans)	2024	2014	2014-2024 (10 ans)	2024
Population totale	246 721	0,50%	267 092	267 092	0,75%	287 814	267 092	0,88%	291 549	267 092	1,00%	294 919
dont solde naturel		0,81%	30 430		0,80%			0,83%			0,90%	
dont solde migratoire		-0,31%	-10 060		-0,05%			0,05%			0,10%	
Population des ménages	242 582		261 300	261 300		281 572	261 300		285 227	261 300		288 523
Var/an de la population des ménages		0,50%			0,75%			0,88%			1,00%	
Taille moyenne des ménages	2,62		2,50	2,50		2,43	2,50		2,42	2,50		2,41
Var/an de la taille moyenne des ménages		-0,31%			-0,30%			-0,35%			-0,40%	
Parc total	99 341	0,69%	110 117	110 117	1,04%	122 165	110 117	1,29%	125 117	110 117	1,61%	129 129
Résidences principales	92 482	0,81%	104 340	104 340	1,05%	115 864	104 340	1,23%	117 899	104 340	1,40%	119 922
Logements vacants	5 726	-0,90%	5 001	5 001	1,00%	5 524	5 001	2,50%	6 402	5 001	5,26%	8 350
RS et occasionnels	1 103	-2,32%	776	776	0,00%	776	776	0,50%	816	776	1,00%	857
Logements vacants + RS	6 829	-1,11%	5 777	5 777	0,87%	6 300	5 777	2,25%	7 217	5 777	4,77%	9 207
% Logements vacants	5,76%	-1,58%	4,54%	4,54%	-0,04%	4,52%	4,54%	1,20%	5,12%	4,54%	3,60%	6,47%
% RS et occasionnels	1,11%	-2,99%	0,70%	0,70%	-1,03%	0,64%	0,70%	-0,78%	0,65%	0,70%	-0,60%	0,66%
% Logements vacants + RS	6,87%	-1,79%	5,25%	5,25%	-0,17%	5,16%	5,25%	0,95%	5,77%	5,25%	3,12%	7,13%
	construction (SITADEL)	1999-2014 (15 ans)			2014-2024 (10 ans)			2014-2024 (10 ans)			2014-2024 (10 ans)	
	Global	par an	par an / 1000 hab	Global	par an	par an / 1000 hab	Global	par an	par an / 1000 hab	Global	par an	par an / 1000 hab
Construction neuve	12 075	805	3,20	11 497	1 150	4,14	15 000	1 500	5,37	19 012	1 901	6,77
Effet démographique	7 474	498	1,98	8 342	834	3,01	9 890	989	3,54	11 315	1 132	4,03
Point mort	4 631	309	1,23	3 155	316	1,14	5 109	511	1,83	7 697	770	2,74
dont desserrement	4 384	292	1,16	3 182	318	1,15	3 669	367	1,31	4 267	427	1,52
dont renouvellement du parc	1 299	87	0,34	-551	-55	-0,20	0	0	0,00	0	0	0,00
dont variation des RS et occasionnels	-327	-22	-0,09	0	0	0,00	40	4	0,01	81	8	0,03
dont variation logts vacants	-725	-48	-0,19	523	52	0,19	1 401	140	0,50	3 349	335	1,19
taux renouvellement parc total			0,09%			-0,05%			0,00%			0,00%

Objectifs de diversification de l'habitat

A l'heure actuelle, le nombre de logements sociaux manquants est de 4 904 unités. Compte tenu des volumes de construction envisagés (12 354, dont 9 845 dans les communes avec obligations de rattrapage SRU), le territoire est en capacité de produire cette offre. 4 224 logements sociaux sont envisagés dans les communes, dont 3 646 dans les communes SRU. Ces engagements permettent d'envisager un effort de rattrapage qu'il conviendra d'évaluer au fil du temps, compte tenu de la mise à jour des objectifs SRU au débit des deux prochaines périodes triennales (2020-2022 / 2023-2025).

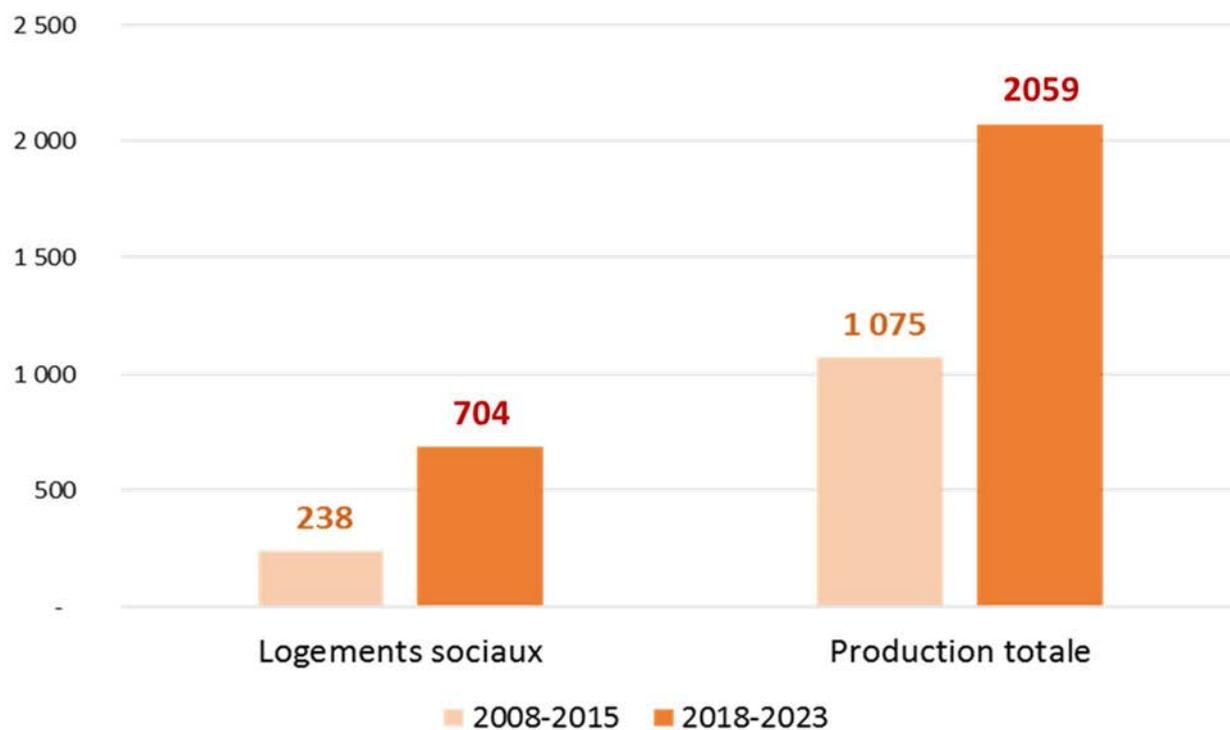
Territoires	Résidences principales au 01/01/2017	Nombre de logements sociaux au 01/01/2017	% de logements sociaux au 01/01/2017	Logements sociaux manquants pour atteindre 25% au 31/12/2025	Rattrapage au 6/9e ** du nombre de LLS manquants	Indice de CN du rattrapage à 6/9e	Nb LLS prévus dans la production PLH	Indice de CN LLS dans la production PLH prévue	Total lgt prévus production PLH	Indice de CN production PLH prévue	Population 2014
Beauchamp	3 600	620	17.2%	280	187	3.6	311	5.9	791	15.1	8 733
Bessancourt	2 823	651	23.1%	55	37	0.9	459	11.6	1 383	35.0	6 582
Cormeilles-en-Parisis	9 563	1 663	17.4%	728	485	3.4	590	4.1	1 869	13.1	23 818
Eaubonne	10 223	2 192	21.4%	364	243	1.7	331	2.3	999	6.8	24 393
Ermont	12 367	4 363	35.3%	-		0.0	122	0.7	302	1.7	28 925
Franconville	15 008	3 233	21.5%	519	346	1.7	314	1.5	1 317	6.5	34 014
Frépillon	1 195	142	11.9%	157	105	5.5	121	6.4	121	6.4	3 163
Herblay	10 916	1 893	17.3%	836	557	3.4	417	2.5	1 085	6.5	27 692
La Frette-sur-Seine	1 908	76	4.0%	401	267	9.6	305	11.0	405	14.6	4 625
Le Plessis-Bouchard	3 336	258	7.7%	576	384	7.9	299	6.1	727	15.0	8 103
Montigny-lès-Cormeilles	7 127	2 745	38.5%	-		0.0	73	0.6	453	3.6	21 116
Pierrelaye	3 038	869	28.6%	-		0.0	154	3.1	661	13.5	8 155
Saint-Leu-la-Forêt	6 395	869	13.6%	730	487	5.4	261	2.9	477	5.3	15 072
Sannois	10 696	3 083	28.8%	-		0.0	229	1.4	1 093	6.8	26 826
Taverny	10 579	2 386	22.6%	259	173	1.1	238	1.5	671	4.3	25 875
CA Val Parisis	108 774	25 043	23.0%	4 904	3 269	2.0	4 224	2.6	12 354	7.7	267 092

Source : Inventaire SRU, DDT95. 2017

** Le nombre de Logements Locatifs Sociaux (LLS) manquants étant pour 9 années, la méthode appliquée est de calculer une moyenne annuelle du nombre de LLS à construire et multiplier par 6 pour avoir la période du PLH Soit (Nombre de LLS manquants/9)*6

**Dynamique de construction de logements dont sociaux :
ryhtmes annuels récent (2008-2015)
et prévisionnel pour le prochain PLH (2018-2023 inclus)**

Sources : RPLS et Sitadel sur 2008-2015 - Prévisions PLH sur 2018-2023



C/ LE PROGRAMME D' ACTIONS

Au travers du programme d'actions, le programme local de l'habitat indique les « moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements ».

Pour chacune des actions, il est précisé dans les documents suivants :

- **La nature de l'action.**
- **Le rappel des constats.**
- **Le contenu de l'action.**
- **Les résultats attendus.**
- **La maîtrise d'ouvrage.**
- **Les partenaires à mobiliser.**
- **Les moyens à mobiliser.**
- **Le calendrier envisagé.**
- **Le lien avec les autres actions.**
- **Les indicateurs de suivi et d'évaluation.**

Orientation 1 : Amplifier l'effort de construction tout en veillant à la qualité urbaine pour répondre aux besoins endogènes et maintenir l'attractivité du territoire

Action 1 : Construire 2 000 logements par an dont 34% sociaux, pour répondre aux besoins de tous, détendre le marché et s'inscrire dans les objectifs des lois sur le Grand Paris et « SRU »

OBJECTIFS : Accompagner la réponse aux besoins endogènes, notamment des plus modestes, l'accueil de nouvelles populations et répondre à l'effort de construction demandé dans le cadre des lois sur le Grand Paris et SRU

Nature de l'action

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Conseil / Ingénierie | <input checked="" type="checkbox"/> Programmation |
| <input type="checkbox"/> Information / Communication | <input type="checkbox"/> Aides / Subventions |
| <input type="checkbox"/> Financement étude | <input type="checkbox"/> Animation du partenariat / Coordination |

Constats

- Un marché immobilier valorisé et tendu (une vacance « plancher » insuffisante pour assurer la fluidité du marché) donc sélectif (marché de report centre vers la périphérie)
- Compte-tenu de la structure familiale du territoire et d'un vieillissement relativement rapide de la population : un point mort élevé, synonyme de forts besoins endogènes
- Un territoire bien desservi en transports, valorisé et attractif pour les jeunes et les familles avec des enfants en âge d'être scolarisés dans le primaire en provenance majoritairement de Paris et de la petite couronne Nord

Contenu de l'action

Construire 2000 logements par an, dont 34 % de logements locatifs sociaux

La production de logements sur la période du PLH devra permettre à la fois :

- de répondre aux besoins endogènes du territoire
- de détendre la tension des marchés du logement
- de conforter l'attractivité du territoire
- de répondre aux objectifs de construction fixés par l'Etat et la Région

Les projets de construction d'ores et déjà identifiés sur la période du PLH prévoient la livraison de plus de 12 000 logements (12 354) dont 34.2% de logements locatifs sociaux. Cette production permettra à la fois de mieux répondre à la demande très vive exprimée sur le territoire et de s'inscrire dans les obligations de la loi SRU.

A cela s'ajoute la production de maisons individuelles diffuses, difficile à quantifier par avance. Son rythme récent était de 250 unités / an. Ce rythme devrait diminuer ces prochaines années compte-tenu de la production groupée, amplification de nature à apporter une réponse aux ménages qui auraient fait construire leur pavillon sans elle.

Résultats attendus

- ➡ Diminuer la pression excessive (tension) sur le parc de logements existants.
- ➡ Mieux permettre les parcours résidentiels sur le territoire des populations actuelles.
- ➡ Renforcer l'attractivité résidentielle de la CA Val Parisis.

Maîtrise d'ouvrage	Communes, CAVP																		
Partenariat	Etat, EPFIF, bailleurs sociaux, opérateurs.																		
Moyens humains et financiers	<ul style="list-style-type: none"> ■ Humain : suivi et animation (groupes de travail) du PLH et des programmes de construction. <p>2/10 ETP par an pour le suivi et la mise à jour du PLH.</p>																		
Calendrier	<table border="1"> <thead> <tr> <th>2018</th> <th>2019</th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="6">Construction chaque année plus de 2 000 logements à l'échelle du Val Parisis</td> </tr> <tr> <td colspan="6">Suivi annuel des objectifs communaux et ventilation par segments de marché</td> </tr> </tbody> </table>	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Construction chaque année plus de 2 000 logements à l'échelle du Val Parisis						Suivi annuel des objectifs communaux et ventilation par segments de marché					
2018	2019	2020	2021	2022	2023														
Construction chaque année plus de 2 000 logements à l'échelle du Val Parisis																			
Suivi annuel des objectifs communaux et ventilation par segments de marché																			
Articulation avec d'autres actions	Actions 2, 3, 4, 5, 6, 9																		
Indicateurs : de suivi d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> ■ Nombre de logements livrés chaque année sur chaque commune et ventilation par segments de marché (privé [propriété occupante, locatif] et locatif social). <p>Ce suivi nécessitera les transmissions annuelles :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Par les communes de la CAVP, du nombre de logements dont locatif social (PLAI, PLUS, PLS) et en accessions sécurisée (dont PSLA), en « projet », en « ouverture de chantier » et en « date d'achèvement » ; ✓ Par la DDT, du nombre de logements PLAI, PLUS, PLS, PSLA agréés ainsi que des inventaires SRU détaillés. 																		

Détail des objectifs de production, en année d'achèvement des travaux (décompte nécessaire au calcul de l'impact démographique du scénario retenu) et en année de mise en chantier

Objectifs de construction sur 2018-2023 inclus en achèvement de travaux (hors diffus)

	Projets immobiliers à court et moyen termes identifiés avec les villes			Rythme annuel	
	Nombre total de logements	dont locatif social	Part des LLS dans les projets	Nb log. / an	Nb LLS / an
Beauchamp	791	311	39.3%	132	52
Bessancourt	1383	459	33.2%	231	77
Cormeilles-en-Parisis	1869	590	31.6%	312	98
Eaubonne	999	331	33.1%	167	55
Ermont	302	122	40.4%	50	20
Franconville	1317	314	23.8%	220	52
Frépillon	121	121	100.0%	20	20
Herblay	1085	417	38.4%	181	70
La Frette-sur-Seine	405	305	75.3%	68	51
Montigny-lès-Cormeilles	453	73	16.1%	76	12
Pierrelaye	661	154	23.3%	110	26
Plessis-Bouchard (Le)	727	299	41.1%	121	50
Saint-Leu-la-Forêt	477	261	54.7%	80	44
Sannois	1093	229	21.0%	182	38
Taverny	671	238	35.5%	112	40
CAVP	12354	4224	34.2%	2059	704

Objectifs de construction sur 2018-2023 inclus en ouverture de chantier (hors diffus)

	Projets immobiliers à court et moyen termes identifiés avec les villes			Rythme annuel	
	Nombre total de logements	dont locatif social	Part des LLS dans les projets	Nb log. / an	Nb LLS / an
Beauchamp	544	235	43.2%	91	39
Bessancourt	1326	442	33.3%	221	74
Cormeilles-en-Parisis	1869	590	31.6%	312	98
Eaubonne	927	313	33.8%	155	52
Ermont	302	122	40.4%	50	20
Franconville	800	235	29.4%	133	39
Frépillon	80	80	100.0%	13	13
Herblay	810	293	36.2%	135	49
La Frette-sur-Seine	362	262	72.4%	60	44
Montigny-lès-Cormeilles	453	73	16.1%	76	12
Pierrelaye	441	76	17.2%	74	13
Plessis-Bouchard (Le)	687	259	37.7%	115	43
Saint-Leu-la-Forêt	291	206	70.8%	49	34
Sannois	840	146	17.4%	140	24
Taverny	517	148	28.6%	86	25
CAVP	10249	3480	34.0%	1708	580

Déclinaison des objectifs de production de logements locatifs sociaux par produit (PLAI, PLUS, PLS)

La ventilation par produit de la programmation en logement social s'inscrit dans les obligations légales pour les communes soumises aux obligations de rattrapage « SRU ».

Elle est également précisée ici pour les communes qui possèdent déjà 25 % de logements sociaux, au titre des enjeux de mixité sociale, pour les opérations (hors hébergement) portant sur plus de 10 logements. Ces préconisations ne concernent pas les programmes visant à créer des places d'hébergement (par exemple pour jeunes actifs), qui peuvent être financées entièrement en PLAI ou PLS.

Elle est libre pour les opérations de moins de 10 logements sociaux au sein des communes non SRU.

Plus précisément, la déclinaison des objectifs de production de logement social par produit est la suivante :

<p>Pour les communes ayant moins de 25 % de logements sociaux:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Taux de PLAI = 30% minimum ▪ Taux de PLS = 30% maximum (ou ≤ 20% si la commune compte moins de 10% LLS) <p>On rappellera :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Que ces principes sont à appliquer à la programmation globale de logements sociaux par période triennale de chaque commune, pas par programme - que pour les communes carencées, toutes les opérations de plus de 12 logements (ou 800 m² de plancher) doivent intégrer au moins 30 % de logements locatifs sociaux, hors PLS. 	<p>Pour les communes > 25 % de LLS : Pas de prescriptions pour les communes comptant plus de 25% de LLS, le financement de ces logements sociaux est libre, en fonction du contexte des opérations.</p> <p>Néanmoins, il convient, également pour ces communes, de ne pas geler la construction de logement PLAI, afin d'anticiper les orientations de la CIL qui prévoit la répartition des attributions de LLS aux ménages les plus modestes du territoire.</p>
--	--

	% de logements sociaux au 01/01/2017	Communes soumises aux obligations de rattrapage SRU ?	Nb LLS prévus sur 2018-2023 inclus en DOC		Ventilation par financements du logement social		
			Nb de LLS	TAUX LLS de la production	PLAI	PLUS	PLS
Beauchamp	17.2%	oui	235	43.2%	> 30 %	Par différence	< 30 %
Bessancourt	23.1%	oui	442	33.3%	> 30 %	Par différence	< 30 %
Cormeilles-en-Parisis	17.4%	oui	590	31.6%	> 30 %	Par différence	< 30 %
Eaubonne	21.4%	oui	313	33.8%	> 30 %	Par différence	< 30 %
Ermont	35.3%	non	122	40.4%	libre		
Franconville	21.5%	oui	235	29.4%	> 30 %	Par différence	< 30 %
Frépillon	11.9%	oui	80	100.0%	> 30 %	Par différence	< 30 %
Herblay	17.3%	oui	293	36.2%	> 30 %	Par différence	< 30 %
La Frette-sur-Seine	4.0%	oui	262	72.4%	> 30 %	Par différence	< 20 %
Montigny-lès-Cormeilles	38.5%	non	73	16.1%	libre		
Pierrelaye	28.6%	non	76	17.2%	libre		
Plessis-Bouchard (Le)	7.7%	oui	259	37.7%	> 30 %	Par différence	< 30 %
Saint-Leu-la-Forêt	13.6%	oui	206	70.8%	> 30 %	Par différence	< 30 %
Sannois	28.8%	non	146	17.4%	libre		
Taverny	22.6%	oui	148	28.6%	> 30 %	Par différence	< 30 %
CAVP	23.0%		3480	34.0%			

Déclinaison des objectifs de production de logements par typologies

Une volonté de rééquilibrer la structure de l'offre de logements pour améliorer la réponse aux besoins locaux

Le Val Parisis est marqué par la présence de grands logements. Selon la source fiscale Filocom, 52% de l'offre locale était composée en 2013 de T4 et plus, contre 40% à l'échelle de l'Ile-de-France.

Cette caractéristique ne constitue pas une spécificité locale et est observée sur la majorité des territoires de deuxième couronne. Cependant, le constat d'un renforcement des difficultés de décohabitation, les besoins en accueil de jeunes actifs et par ailleurs le développement d'une offre plus adaptée aux personnes âgées souhaitant quitter leur maison individuelle pour un logement plus petit et plus proche des services, imposent une évolution de la structure de l'offre de logements.

Objectifs en typologies dans la construction neuve

	Parc privé			Locatif HLM			Total (privé + HLM)		
	Volume programmé/an	Structure actuel du parc (a)	Ventilation PLH	Volume programmé/an	Structure actuel du parc (a)	Ventilation PLH	Volume programmé/an	Structure actuel du parc (a)	Ventilation PLH
1 pièce (b)	90	7%	7% =	105	5%	15% ↑	194	7%	10% ↑
2 pièces	359	13%	28% ↑	140	18%	20% =	499	14%	25% ↑
3 pièces	449	25%	35% ↑	244	37%	35% =	693	27%	35% ↑
4 pièces	256	29%	20% ↓	140	31%	20% ↓	396	29%	20% ↓
5 pièces &+	128	26%	10% ↓	70	9%	10% ↓	198	23%	10% ↓
Total	1 282	100%	100%	698	100%	100%	1 980	100%	100%

(a) source Filocom 2013 & RPLS 2015

b) 1 pièce = y compris places en hébergement dans le parc HLM

Soucieux de faciliter les parcours résidentiels (décohabitations, primo-accession, amélioration de la mobilité dans le parc public comme privé), les élus ont souhaité que le PLH soit l'occasion d'amorcer un rééquilibrage de l'offre de logements.

Pour ce faire, il a été acté que la construction neuve permette d'engager un renforcement :

- de l'offre en T1 bis dans le parc social (compte-tenu notamment du développement de places en hébergement pour les jeunes actifs et dé-cohabitants),
- mais également et surtout en T2 / T3 dans les parcs privé comme public, qui représenteront 60% de la programmation contre 33% de l'offre existante.

Le PLH prévoit ainsi que 70% des logements construits au cours des 6 prochaines années soient des T1 bis, T2 et T3 pièces (contre actuellement 48% du parc existant).

Orientation 2 : Diversifier et adapter l'offre en logements, afin de répondre à l'ensemble des besoins dans le respect des règles d'urbanisme

Action 2 : Développer l'offre en accession sécurisée à prix maîtrisé

OBJECTIFS : Permettre le maintien sur le territoire d'une plus grande part des accédants potentiels et sécuriser leur projet d'accession

Nature de l'action	<input checked="" type="checkbox"/> Conseil / Ingénierie <input checked="" type="checkbox"/> Information / Communication <input type="checkbox"/> Financement étude	<input type="checkbox"/> Programmation <input type="checkbox"/> Aides / Subventions (à l'étude) <input checked="" type="checkbox"/> Animation du partenariat / Coordination
Constats	<ul style="list-style-type: none"> ■ Les projets d'accession sécurisée à la propriété sont encore peu nombreux sur la CAVP, compte-tenu de la production sociale qui focalise les efforts des collectivités. Néanmoins, il pourra être utile de développer ce type de produits ces prochaines années, en particulier pour permettre une accession sécurisée des classes populaires et moyennes du territoire. Il existe désormais des produits innovants, aujourd'hui encore non développés en Ile-de-France, tels que : <ul style="list-style-type: none"> - les SCI d'accession progressive à la propriété (SCI-APP), qui permettent une accession sans apports financiers et intègrent en outre le décompte « SRU » de logements sociaux, - les produits dissociant la propriété foncière du bâti (baux réels solidaires (BRS) portés par les organismes fonciers solidaires (OFS)), qui permettent la présence durable d'une offre dédiée à l'accession sécurisée. 	
Contenu de l'action	<ul style="list-style-type: none"> ■ La Communauté d'Agglomération mettra à profit les 6 prochaines années du PLH pour réaliser une sensibilisation des acteurs (communes, bailleurs sociaux, ...) à l'utilité de ces produits utiles et étudiera le cas échéant la possibilité de subventionner les premières opérations pour initier la dynamique de production 	
Résultats attendus	<ul style="list-style-type: none"> ➡ Durant le PLH, le lancement d'opérations d'accession sécurisée à la propriété 	
Maîtrise d'ouvrage	Communes, CAVP	
Partenariat	Communes, CAVP, bailleurs sociaux, promoteurs privés, Etat (agréments)	
Moyens humains et financiers	Temps passé CAVP aux actions de sensibilisation des acteurs (notamment via la mobilisation, au sein des clubs habitat qui seront mis en œuvre par la CAVP, d'experts et d'acteurs ayant développé ce type de produits), à la définition et la gestion des subventions intercommunales le cas échéant.	

Calendrier	<table border="1"> <thead> <tr> <th>2018</th> <th>2019</th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="6">Toute la durée du PLH</td> </tr> </tbody> </table>	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Toute la durée du PLH					
	2018	2019	2020	2021	2022	2023							
Toute la durée du PLH													
Articulation avec d'autres actions	Actions 1 et 2												
Indicateurs : de suivi d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> ■ Recensement de l'évolution du nombre d'opérations réalisées 												

Orientation 2 : Diversifier et adapter l'offre en logements, afin de répondre à l'ensemble des besoins dans le respect des règles d'urbanisme

Action 3 : Favoriser les parcours résidentiels et l'accès au logement autonome pour les jeunes

OBJECTIFS : Faciliter les décohabitations des jeunes et l'installation des jeunes actifs

Nature de l'action	<input checked="" type="checkbox"/> Conseil / Ingénierie	<input checked="" type="checkbox"/> Programmation												
	<input type="checkbox"/> Information / Communication	<input type="checkbox"/> Aides / Subventions												
	<input type="checkbox"/> Financement étude	<input checked="" type="checkbox"/> Animation du partenariat / Coordination												
Constats	<ul style="list-style-type: none"> ■ Une faible proportion de logements locatifs, privés comme publics, limitant les possibilités de mobilité et de décohabitations des jeunes sur le territoire. ■ Peu de structures d'hébergement dédiées à un public jeune, celles présentes étant pourtant très sollicitées. A noter : la question de l'hébergement des jeunes fait actuellement l'objet de réflexions dans le cadre du PDALHPD, afin de moderniser les modes et modèles d'accueil (notamment en termes d'accompagnement de ce public). 													
Contenu de l'action	<ul style="list-style-type: none"> ■ Favoriser la production de logements de petites et moyennes typologies, notamment les T1 bis, T2 et T3, pour les jeunes, notamment actifs, tant dans le locatif privé que social. ■ Permettre la réalisation de résidences sociales avec une part des logements réservée aux jeunes-actifs voire aux étudiants : association et mobilisation des bailleurs sociaux et des organismes gestionnaires des structures d'hébergement pour jeunes ■ Veiller à ce que la programmation de nouveaux logements se fasse prioritairement à proximité d'équipements, de transports et de commerces. 													
Résultats attendus	<ul style="list-style-type: none"> ■ Faciliter les décohabitations des jeunes et l'installation des jeunes actifs 													
Maîtrise d'ouvrage	CAVP, Communes													
Partenariat	Promoteurs privés, bailleurs sociaux, associations et organismes gestionnaires des structures d'hébergement pour jeunes													
Moyens humains et financiers	<ul style="list-style-type: none"> ■ Temps passé par la CAVP à l'animation du partenariat, à l'accompagnement des projets et à leur évaluation 													
Calendrier	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr style="background-color: #004a87; color: white;"> <th style="width: 16.6%;">2018</th> <th style="width: 16.6%;">2019</th> <th style="width: 16.6%;">2020</th> <th style="width: 16.6%;">2021</th> <th style="width: 16.6%;">2022</th> <th style="width: 16.6%;">2023</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="6" style="text-align: center;">Toute la durée du PLH</td> </tr> </tbody> </table>		2018	2019	2020	2021	2022	2023	Toute la durée du PLH					
2018	2019	2020	2021	2022	2023									
Toute la durée du PLH														

Articulation avec d'autres actions	Action 1
Indicateurs : de suivi d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> ■ Nombre de logements créés de petites et moyennes typologies en distinguant l'offre privée et l'offre sociale. ■ Nombre de places dans les structures d'hébergement pour jeune public ■ Niveau d'occupation de ces structures d'hébergement.

Orientation 2 : Diversifier et adapter l'offre en logements, afin de répondre à l'ensemble des besoins dans le respect des règles d'urbanisme

Action 4 : Favoriser l'accès au logement autonome – ou le maintien à domicile - pour les personnes âgées en perte de mobilité et les personnes handicapées

OBJECTIFS : Faciliter les parcours résidentiels pour ces publics en développant les petites typologies adaptées dans les programmes neufs proches des commodités, ainsi que ponctuellement des structures d'hébergement dédiées. Permettre le maintien à domicile, en subventionnant les travaux d'adaptation des personnes âgées à faible revenu

<p>Nature de l'action</p>	<p> <input checked="" type="checkbox"/> Conseil / Ingénierie <input type="checkbox"/> Information / Communication <input type="checkbox"/> Financement étude </p> <p> <input checked="" type="checkbox"/> Programmation <input type="checkbox"/> Aides / Subventions <input checked="" type="checkbox"/> Animation du partenariat / Coordination </p>
<p>Constats</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 7.2 % de « 75 ans et plus » : une population plus âgée que la moyenne du département et francilienne et un accroissement qui va se poursuivre, engendrant des besoins en adaptation des logements à la perte d'autonomie au sein du parc social et du parc privé. ■ une faible proportion de logements locatifs, privés mais également publics, limitant les possibilités de mobilité sur le territoire pour se rapprocher des centralités et de leurs services ■ Un territoire relativement bien doté en structures d'accueil des personnes âgées notamment dépendantes, ainsi qu'en places habilitées à l'aide sociale. Néanmoins, le taux d'équipement est inférieur au Val d'Oise malgré un vieillissement plus prononcé.
<p>Contenu de l'action</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ En complément des subventions de l'Anah, apporter une aide communautaire aux propriétaires occupants très modestes (PO TM de l'Anah) et aux propriétaires bailleurs souhaitant réaliser des travaux d'adaptation pour permettre le maintien à domicile des personnes âgées ■ Favoriser la production de T2-T3 adaptés pour les personnes âgées, tant dans le locatif privé que social, en particulier pour les ménages souhaitant quitter leur pavillon représentant trop d'entretien. ■ Veiller à ce que la programmation de nouveaux logements adaptés se fasse prioritairement à proximité d'équipements, de transports et de commerces. ■ Lancer un recensement des logements locatifs sociaux adaptés au handicap / vieillissement avec les bailleurs afin de mieux répondre aux demandes. ■ Se réserver la possibilité du développement ponctuel d'offres nouvelles en logement/hébergement dédié, médicalisées ou non, éventuellement en habitat intergénérationnel pour favoriser les solidarités (compte-tenu notamment des taux relativement élevés de personnes âgées et par ailleurs de familles monoparentales (12%))

Résultats attendus	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Mieux répondre aux besoins en logements et en maintien à domicile des personnes âgées ou handicapées du territoire 												
Maîtrise d'ouvrage	<ul style="list-style-type: none"> ■ CAVP : sensibilisation des communes aux besoins et réponses possibles lors des clubs habitat, animation du partenariat avec les bailleurs sociaux, notamment sur le recensement des places adaptées ; le cas échéant, recherche des associations de gestion des immeubles/hébergements dédiés et mise en relation avec les communes porteuses de projet ■ Villes : porteuses des projets 												
Partenariat	Promoteurs privés, bailleurs sociaux, associations de gestion des logements/hébergements dédiés												
Moyens humains et financiers	<ul style="list-style-type: none"> ■ CAVP : <ul style="list-style-type: none"> ✓ aide communautaire de 1000 € aux propriétaires occupants très modestes (PO TM de l'Anah) et aux propriétaires bailleurs souhaitant réaliser des travaux d'adaptation pour permettre le maintien à domicile des personnes âgées, complémentaires au dispositif de l'Anah (estimation de 30 aides / an, soit un budget de 30 000 € / an) ✓ temps agent (chargé de mission habitat) dédié au travail de sensibilisation (club habitat avec les services des Villes), d'animation du partenariat et de suivi des projets 												
Calendrier	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th style="background-color: #003366; color: white;">2018</th> <th style="background-color: #003366; color: white;">2019</th> <th style="background-color: #003366; color: white;">2020</th> <th style="background-color: #003366; color: white;">2021</th> <th style="background-color: #003366; color: white;">2022</th> <th style="background-color: #003366; color: white;">2023</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="6">Toute la durée du PLH</td> </tr> </tbody> </table>	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Toute la durée du PLH					
2018	2019	2020	2021	2022	2023								
Toute la durée du PLH													
Articulation avec d'autres actions	Action 1												
Indicateurs : de suivi d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> ■ Nombre d'aides communautaires attribuées ■ Nombre de logements créés de petites typologies en distinguant l'offre privée et l'offre sociale (locatif et en accession) ■ Nombre de places dans les structures d'hébergement dédiées aux personnes âgées ■ Existence d'un recensement des logements locatifs sociaux adaptés au handicap 												

Orientation 2 : Diversifier et adapter l'offre en logements, afin de répondre à l'ensemble des besoins dans le respect des règles d'urbanisme

Action 5 : Réaliser le dernier équipement d'accueil des gens du voyage et mettre en œuvre avec l'Etat des actions permettant la sédentarisation

OBJECTIFS : Répondre aux obligations légales en matière d'accueil des gens du voyage et accompagner à la sédentarisation les nombreuses populations « semi-sédentarisées » présentes depuis longtemps

<p>Nature de l'action</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Conseil / Ingénierie <input type="checkbox"/> Information / Communication <input checked="" type="checkbox"/> Financement études, investissement ou fonctionnement <input checked="" type="checkbox"/> Programmation <input type="checkbox"/> Aides / Subventions <input checked="" type="checkbox"/> Animation du partenariat / Coordination
<p>Constats</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ La Communauté d'Agglomération dispose de la compétence de création, aménagement, gestion et entretien des aires d'accueil. ■ Elle est la collectivité la plus avancée du Val d'Oise sur la réalisation de ces aires : toutes ont été réalisées, sauf un équipement (Herblay) en cours de création ■ Dix équipements de 198 places et un taux de réalisation du Schéma Départemental de 90 % ■ De très nombreuses populations semi sédentarisées sont présentes sur le territoire depuis plusieurs générations, avec des enjeux très forts d'accompagnement à la sédentarisation (habitat adapté). Or, les aires d'accueil n'apportent pas de solution à ce public. ■ Parallèlement, le territoire est l'objet de très nombreuses implantations illégales, notamment dans la Plaine de Pierrelaye qui a vocation à devenir une forêt d'envergure régionale : une MOUS est actuellement en cours pour quantifier les situations et les réponses adaptées aux départs de ces populations. Une aide forte de l'Etat sera nécessaire pour les relogements et les expulsions.
<p>Contenu de l'action</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ Réaliser le dernier équipement prévu dans le Schéma Départemental d'Habitat et d'Accueil des Gens du Voyage à Herblay (en cours de réalisation). ■ Mettre en œuvre la MOUS de la Plaine de Pierrelaye ■ Mener une réflexion sur la réalisation de terrains familiaux, qui, s'ils sont inscrits au SDAGV, sont décomptés au titre SRU ■ Développer un partenariat plus étroit avec les services de l'Etat sur le déploiement d'une offre adaptée et la gestion des occupations illicites
<p>Résultats attendus</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➡ La réalisation du dernier équipement inscrit au Schéma et prévu à Herblay, pour couvrir 100 % des obligations du PDALPD ➡ La gestion des 10 aires d'accueil du territoire

	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Le développement d'un habitat adapté aux populations semi sédentarisées ➤ La fin des occupations illégales sur le territoire, notamment de la plaine de Pierrelaye 												
Maîtrise d'ouvrage	CAVP et communes												
Partenariat	Etat, Syndicat d'aménagement de la Plaine de Pierrelaye.												
Moyens humains et financiers	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Enveloppe prévisionnelle pour la création de l'équipement d'accueil d'Herblay : 2 M€ ➤ MOUS de la Plaine de Pierrelaye : 210 K€ ➤ Enveloppe prévisionnelle pour la gestion annuelle des 10 aires : <ul style="list-style-type: none"> - 700 K€ en dépenses - 500 K€ en recettes ⇒ 200 K€ de coût par an pour les 10 aires ➤ Temps passé agent(s) CAVP pour la gestion annuelle des 10 aires d'accueil 												
Calendrier	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th style="background-color: #003366; color: white;">2015</th> <th style="background-color: #003366; color: white;">2016</th> <th style="background-color: #003366; color: white;">2017</th> <th style="background-color: #003366; color: white;">2018</th> <th style="background-color: #003366; color: white;">2019</th> <th style="background-color: #003366; color: white;">2020</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="6">Tout au long du PLH</td> </tr> </tbody> </table>	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Tout au long du PLH					
2015	2016	2017	2018	2019	2020								
Tout au long du PLH													
Articulation avec d'autres actions	Action 1												
Indicateurs : de suivi d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> ■ Nombre de ménages recensés et relogés dans le cadre de la MOUS ■ Bilan du nombre de places d'accueil réalisées. 												

Orientation 3 : Maintenir une capacité du territoire à accompagner et maîtriser son développement par un travail partenarial sur le foncier

Action 6 : Initier les outils, réfléchir aux nouveaux modes d'actions, mobiliser les acteurs du foncier et les communes, pour inscrire une démarche de programmation foncière au sein du territoire, en lien avec le PLH

OBJECTIFS : Doter la Communauté d'Agglomération des moyens nécessaires à la mise en place d'une programmation foncière en lien avec le PLH, et à l'échelle du territoire

Nature de l'action	<ul style="list-style-type: none"> ■ Conseil / Ingénierie ■ Information / Communication ■ Financement étude, d'investissement et de fonctionnement ■ Programmation ■ Aides / Subventions ■ Animation du partenariat / Coordination
Constats	<ul style="list-style-type: none"> ■ Poursuivre le travail collaboratif entre les services de l'aménagement et de l'habitat de l'Agglomération ■ La mise en œuvre du PLH sera l'occasion de nombreuses actions nouvelles sur les questions foncières qui nécessiteront le croisement des regards entre les questions d'aménagement (transport, développement économique, ...) et l'Habitat
Contenu de l'action	<ul style="list-style-type: none"> ■ Sous action 6.1 : inscrire durablement le volet foncier du PLH au sein de l'observatoire foncier et de l'habitat <ul style="list-style-type: none"> → Créer un observatoire des dynamiques des marchés, intégrant la base foncière du PLH ; → Suivre les fonciers ciblés par le PLH, ainsi que ceux pré-identifiés comme potentiellement mutables. Optimisation et développement des observatoires de l'habitat, des copropriétés et du foncier ■ Sous action 6.2 : mettre en place un espace de travail partenarial entre l'agglomération et les communes pour la constitution d'une vision prospective des mutations foncières à venir et des espaces stratégiques à travailler <ul style="list-style-type: none"> → Prendre en compte des éléments de mutabilités foncières issues des études urbaines, plans guides, lancées par les communes, et leurs partenaires, sur les centres urbains, les grands axes (boulevards), les pôles gares ainsi que sur certains quartiers pavillonnaires ; → Intégrer dans une base commune les périmètres de veilles et d'actions foncières établis en lien avec l'EPIF, les partenaires de l'aménagement et de la construction du territoire. ■ Sous action 6.3 : engager une réflexion sur l'inscription des nouvelles possibilités de « maîtrise foncière publique dans le temps » au sein des projets d'habitat à venir du territoire Val Parisis <ul style="list-style-type: none"> → Initier une démarche expérimentale sur le territoire ; → Mener une approche comparative des avantages/inconvénients entre les différents types de montage pour la production de logements « maîtrisés et aidés » (VEFA, acquisition-revente du foncier, scission à la vente, Baux, OFS, ...).

Résultats attendus	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Permettre un suivi des projets ciblés pour le PLH, en lien avec l'évolution des marchés fonciers et immobiliers ➤ Partager avec les communes les informations sur l'évolution à venir des mutabilités foncières au sein des espaces urbains et résidentiels, ainsi que des périmètres pré-identifiés d'intervention prioritaire des communes ➤ Construire une programmation des actions foncières à l'échelle du territoire en lien avec les objectifs du PLH ➤ Initier une démarche expérimentale sur le territoire de montage d'opérations en habitat intégrant les nouvelles possibilités de « maîtrise foncière dans le temps » 												
Maîtrise d'ouvrage	CAVP												
Partenariat	Villes, Etat, Bailleurs sociaux, opérateurs privés et publics, EPFIF												
Moyens humains et financiers	<p>Moyens humains :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Au départ : mobilisation de deux agents CAVP : chargé de mission habitat + chargé de mission aménagement/SIG ■ A terme : envisager un ¼ d' ETP (chargé de mission) supplémentaire sur les questions de montages et de projets fonciers <p>Moyens financiers (budget de la CAVP sur fonds propres) :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 30 000 € pour les études complémentaires <p>selon le détail budgétaire ci-après</p>												
Calendrier	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr style="background-color: #005596; color: white;"> <th>2015</th> <th>2016</th> <th>2017</th> <th>2018</th> <th>2019</th> <th>2020</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="6">Durant toute la durée du PLH</td> </tr> </tbody> </table>	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Durant toute la durée du PLH					
2015	2016	2017	2018	2019	2020								
Durant toute la durée du PLH													
Articulation avec d'autres actions	Ensemble des actions et des orientations du PLH												
Indicateurs : de suivi d'évaluation	Cf. toutes les actions du PLH												

Orientation 4 : Au sein du parc existant, améliorer les équilibres sociaux, traiter l'habitat énergivore et dégradé et anticiper les risques de déqualification

Action 7 : Poursuivre la politique de réhabilitation du parc privé

OBJECTIFS : Poursuivre et amplifier la politique de lutte contre la précarité énergétique, d'amélioration de la performance énergétique du parc de logements et de lutte contre l'habitat indigne et indécent

Nature de l'action	<input checked="" type="checkbox"/> Conseil / Ingénierie	<input type="checkbox"/> Programmation
	<input checked="" type="checkbox"/> Information / Communication	<input checked="" type="checkbox"/> Aides / Subventions (à l'étude)
	<input type="checkbox"/> Financement étude	<input checked="" type="checkbox"/> Animation du partenariat / Coordination

Constats	<p>Un parc privé globalement de bonne qualité, néanmoins des enjeux en matière :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ d'amélioration de la performance énergétique du parc et de lutte contre la précarité énergétique. Cet enjeu fait aujourd'hui l'objet d'un partenariat avec l'Anah dans le cadre du dispositif « Habiter mieux », dispositif qui permet de financer la réhabilitation d'une centaine de logements par an, malgré une dynamique baissière qui sera inversée ces toutes prochaines années compte-tenu d'aides aux copropriétés ; ■ de meilleures connaissances des copropriétés du territoire, de leur fragilité potentielle et de leur besoin en matière d'accompagnement public (cf. action 9) ■ de traitement des situations d'habitat dégradé, si besoin en employant des moyens coercitifs (arrêtés d'insalubrité et de péril, si besoin travaux d'office pour les bailleurs indécents, ..) ■ ponctuellement, de production de logements conventionnés, avec ou sans travaux aidés. Une meilleure promotion des dispositifs d'intermédiation locative pourrait être de nature à développer les résultats dans ce domaine, aujourd'hui très faibles, via la sécurisation des bailleurs potentiels
-----------------	--

Contenu de l'action	<ul style="list-style-type: none"> • Optimiser la politique de communication sur les aides disponibles • Continuer à co-subventionner les opérations de rénovation énergétique • Etudier à mi-parcours du PLH l'opportunité d'un dispositif de type « Programme d'intérêt général » (PIG) pour amplifier les résultats dans ce domaine via le financement d'une équipe dédiée à l'animation • Œuvrer à la mise en réseau des acteurs dans le domaine énergétique : mise en œuvre d'un PCAET (Plan Climat Air Energie Territorial), Espace Info Energie, voire mise en place d'une plateforme de rénovation énergétique (à la lumière des expériences développées par d'autres collectivités) • Amplifier la lutte contre l'habitat dégradé via : <ul style="list-style-type: none"> ✓ La poursuite de la mission mutualisée de l'inspecteur de salubrité ✓ L'étude de l'instauration de périmètres avec permis de louer
----------------------------	--

Résultats attendus	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Une montée en puissance du nombre de logements aidés au titre de l'amélioration de performance énergétique ➤ Une augmentation du nombre d'enquêtes « insalubrité/décence/RSD » et du nombre de procédures coercitives si besoin ➤ La connaissance et l'accroissement du nombre de logements faisant l'objet d'une intermédiation locative et un plus grand nombre de logements conventionnés avec ou sans travaux 												
Maîtrise d'ouvrage	CAVP, Communes												
Partenariat	Anah, CCAS, travailleurs sociaux, opérateurs parc privé, CAF												
Moyens humains et financiers	<p>100 000€ / an dans un premier temps, avec possible investissement supplémentaire en cas d'aides aux personnes âgées (autonomie)</p> <p>Intégrer une montée en puissance (par exemple : 264 dossiers HM en copro à venir soit près de 209 000€ pour la CA (450€ par dossier + poste instructeur (convention mutualisation avec les communes sur 2 ans).</p> <p>Mutualisation intercommunale pour un poste d'inspecteur de salubrité</p>												
Calendrier	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th style="background-color: #003366; color: white;">2018</th> <th style="background-color: #003366; color: white;">2019</th> <th style="background-color: #003366; color: white;">2020</th> <th style="background-color: #003366; color: white;">2021</th> <th style="background-color: #003366; color: white;">2022</th> <th style="background-color: #003366; color: white;">2023</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="6">Toute la durée du PLH</td> </tr> </tbody> </table>	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Toute la durée du PLH					
2018	2019	2020	2021	2022	2023								
Toute la durée du PLH													
Articulation avec d'autres actions	Action 5												
Indicateurs : de suivi d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> ■ Nombre de logements aidés au titre de l'amélioration de performance énergétique ■ Nombre d'enquêtes « salubrité » réalisées ■ Nombre de logements faisant l'objet d'une intermédiation locative et un plus grand nombre de logements conventionnés avec ou sans travaux 												

Orientation 4 : Au sein du parc existant, améliorer les équilibres sociaux, traiter l'habitat énergivore et dégradé et anticiper les risques de déqualification

Action 8 : Mettre en place un partenariat visant à accompagner les copropriétés et un observatoire

OBJECTIFS : Identifier les quelques propriétés très fragilisées et accompagner leur remise à niveau, prévenir la fragilisation du parc en copropriétés.

Nature de l'action	<input checked="" type="checkbox"/> Conseil / Ingénierie	<input type="checkbox"/> Programmation	
	<input checked="" type="checkbox"/> Information / Communication	<input type="checkbox"/> Aides / Subventions	
	<input type="checkbox"/> Financement étude	<input checked="" type="checkbox"/> Animation du partenariat / Coordination	

Constats	<ul style="list-style-type: none"> ■ Quelques grandes copropriétés identifiées comme en difficulté importante ■ Des ensembles ponctuellement pressentis comme fragilisés (majoritairement des petites copropriétés, anciennes). ■ De fait, si des grandes copropriétés ont été accompagnées récemment avec l'Anah (Plan de sauvegarde Montigny), on constate une montée en puissance de la problématique des copropriétés dans l'actuel programme « Habiter mieux », ■ Les enjeux d'accompagnement public des copropriétés en voie de fragilisation sont encore méconnus. ■ La nécessité d'une plus grande information et d'un accompagnement des copropriétaires pour prévenir les difficultés (notamment dans les copropriétés neuves) et pour accompagner les opérations ambitieuses de réhabilitation énergétique
-----------------	--

Contenu de l'action	<p>Mettre en place des actions intercommunales de veille, de prévention et d'information à destination des copropriétés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Observatoire des copropriétés : mener une étude d'identification exhaustive des copropriétés et de pré-repérage de celles potentiellement en difficulté. Constituer un dispositif de veille et de suivi. • Mettre en place un partenariat avec un acteur spécialiste des copropriétés pour des missions de sensibilisation, formation et accompagnement des copropriétés fragiles ou neuves
----------------------------	---

Résultats attendus	<ul style="list-style-type: none"> ➞ Connaissance du parc en copropriété, de ses fragilité potentielles et avérées et des besoins potentiels en accompagnement public ➞ Mise en place d'un plan d'actions et de communication visant à prévenir, traiter la fragilisation des copropriétés existantes et accompagner la mise en copropriétés des programmes neufs.
---------------------------	--

Maîtrise d'ouvrage	CAVP en lien avec les villes
---------------------------	------------------------------

Partenariat	CAVP, communes, Etat, Anah, opérateurs parc privé, associations d'accompagnement des copropriétés												
Moyens humains et financiers	<p>Enveloppe prévisionnelle :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Observatoire des copropriétés : 40 k€ soit 7 K€/an ■ Mise en place d'un partenariat avec un acteur « copropriétés » : 10 K€/an pour les actions de sensibilisation et d'information, puis une enveloppe à prévoir en fonction des difficultés constatées et des besoins d'accompagnement afférents. 												
Calendrier	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr style="background-color: #003366; color: white;"> <th>2018</th> <th>2019</th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="6">???? à préciser ????</td> </tr> </tbody> </table>	2018	2019	2020	2021	2022	2023	???? à préciser ????					
2018	2019	2020	2021	2022	2023								
???? à préciser ????													
Articulation avec d'autres actions	Action 7												
Indicateurs : de suivi d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> ■ Mise en place de l'observatoire des copropriétés. ■ Existence d'un partenariat et d'un plan d'actions visant à l'information et à l'accompagnement des copropriétés. ■ L'accompagnement public effectif des copropriétés pour lesquelles des difficultés significatives auront été identifiées (dettes de charge, incapacité à voter un programme de travaux pourtant indispensable à la préservation de l'immeuble, ...). 												

Orientation 4 : Au sein du parc existant, améliorer les équilibres sociaux, traiter l'habitat énergivore et dégradé et anticiper les risques de déqualification

Action 9 : Parc HLM : établir un état des lieux des enjeux en matière de réhabilitation Construire un plan d'actions avec les bailleurs sur les enjeux de réhabilitation, de rénovation urbaine, d'optimisation de la mobilité et de mise en vente du patrimoine

OBJECTIFS : Poursuivre la réhabilitation énergétique du parc HLM qui le nécessite, mettre en œuvre les NPRU, veiller à la pertinence des patrimoines mis en vente

Nature de l'action	<input type="checkbox"/> Conseil / Ingénierie <input type="checkbox"/> Information / Communication <input checked="" type="checkbox"/> Financement étude	<input checked="" type="checkbox"/> Programmation <input checked="" type="checkbox"/> Aides / Subventions <input checked="" type="checkbox"/> Animation du partenariat / Coordination
Constats	<ul style="list-style-type: none"> ■ Un parc social dont près de 50% a été construit avant 1974, c'est-à-dire avant l'instauration des premières réglementations thermiques. ■ Des travaux de réhabilitation pour partie réalisés mais une connaissance incomplète, non globale et des enjeux persistants. ■ La nécessité de rendre plus fluide la mobilité au sein du parc, notamment en identifiant plus rapidement les situations de sous occupation et en proposant des relogements adaptés aux ménages concernés ■ Une loi ELAN, en cours d'adoption au moment de la rédaction de ce présent document, qui prévoit la vente du patrimoine comme moyen d'auto financement des bailleurs sociaux pour leurs opérations neuves. La nécessité d'une gestion optimisée avec les bailleurs des mises en ventes, en particulier dans les communes SRU ■ Plusieurs quartiers font l'objet d'un protocole de configuration NPRU (Fontaine Bertin à Franconville et Carreaux Fleuris / Bas des Aulnaies à Sannois) 	
Contenu de l'action	<ul style="list-style-type: none"> • Mettre en place des instances de projets réunissant la CAVP, les villes, les bailleurs sociaux et l'Etat sur ces différents sujets • Contribuer à l'élaboration des prochains Convention d'Utilité Sociale (CUS) et Plans Stratégiques de Patrimoine (PSP) pour prioriser des interventions sur le parc existant du territoire • Mise en œuvre du NPNRU 	
Résultats attendus	<ul style="list-style-type: none"> ➡ Connaître, hiérarchiser et disposer d'une visibilité sur les projets de rénovations d'immeubles ➡ Connaître les logements HLM adaptés aux handicaps ➡ Organiser avec efficience et pertinence les ventes de patrimoine à venir (loi Elan) ➡ Finaliser et mettre en œuvre les projets NPNRU 	
Maîtrise d'ouvrage	CAVP, Communes	

Partenariat	Bailleurs sociaux, AORIF, ANRU, Services de l'Etat												
Moyens humains et financiers	<ul style="list-style-type: none"> ■ Mission internalisée ■ Une AMO OPCU / Charte relogement le cas échéant pour les NPRU 												
Calendrier	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <th style="background-color: #003366; color: white;">2018</th> <th style="background-color: #003366; color: white;">2019</th> <th style="background-color: #003366; color: white;">2020</th> <th style="background-color: #003366; color: white;">2021</th> <th style="background-color: #003366; color: white;">2022</th> <th style="background-color: #003366; color: white;">2023</th> </tr> <tr> <td colspan="6">??? à préciser ???</td> </tr> </table>	2018	2019	2020	2021	2022	2023	??? à préciser ???					
2018	2019	2020	2021	2022	2023								
??? à préciser ???													
Articulation avec d'autres actions	Actions 1, 5 et 10												
Indicateurs : de suivi d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> ■ Nombre de groupes projets organisés par la CAVP avec les villes, les bailleurs sociaux et l'Etat ■ Elaboration de programmes d'actions concernant les réhabilitations et mises en vente, le cas échéant au sein de CUS et de PSP, en partenariat avec la CAVP et les villes notamment ■ Identification des logements sous occupés et par ailleurs adaptés au handicap et mise en place d'actions de gestion de l'occupation de ces logements ■ Ne faut-il pas prévoir des indicateurs pour la mise en œuvre du NPNRU ??? 												

Orientation 4 : Au sein du parc existant, améliorer les équilibres sociaux, traiter l'habitat énergivore et dégradé et anticiper les risques de déqualification

Action 10 : Définir des orientations en matière d'attributions de logement locatif social et hiérarchiser les priorités de rééquilibrage

OBJECTIFS : Assurer une intégration des évolutions législatives sur le territoire et garantir le fonctionnement du parc social (maintien des équilibres de peuplement et optimisation des capacités d'accueil).

Nature de l'action	<input type="checkbox"/> Conseil / Ingénierie <input checked="" type="checkbox"/> Information / Communication <input checked="" type="checkbox"/> Financement étude	<input type="checkbox"/> Programmation <input type="checkbox"/> Aides / Subventions <input checked="" type="checkbox"/> Animation du partenariat / Coordination
Constats	<ul style="list-style-type: none"> ■ Un parc social qui représente environ 22,8% de l'offre de logements de l'agglomération (source : SRU). ■ Un parc social dans lequel la mobilité est limitée et pour lequel l'amélioration de la fluidité des parcours est un enjeu fort. ■ 9 quartiers en Politique de la ville représentant 25% du parc social ■ 4 Communes concentrant une part importante de logements sociaux en QPV : Pierrelaye, Franconville, Montigny-lès-Cormeilles et Taverny ■ 3 QPV particulièrement décrochés : la Mare des Noues (Franconville), Les Pins (Taverny), les Naquettes (Herblay) ■ Action logement mobilise une part importante des attributions ■ Une Conférence Intercommunale du Logement installée. ■ Une volonté des élus d'être informés et d'être associés largement aux attributions dans le parc social pour optimiser les possibilités offertes aux ménages locaux. 	
Contenu de l'action	<p>Disposer d'un cadre d'analyse territorial</p> <ul style="list-style-type: none"> • Principaux constats sur la tension à l'accès au parc social, la prise en charge des publics prioritaires, la répartition de l'offre à bas loyers • Mise en place d'un référentiel partagé sur les enjeux de mixité sociale <u>à l'échelle des résidences</u> <p>Mettre en place le document d'orientation des attributions de manière concertée</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mise en place au sein de la CIL de groupes de travail sur les enjeux de mixité sociale, la prise en charge des publics prioritaires, les mutations... • Rédaction des orientations stratégiques, territorialisées et thématiques <p>Décliner les orientations dans la Convention Intercommunale d'Attribution</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les engagements des partenaires • Les modalités d'organisation facilitant la concertation, la recherche de solutions collectives 	

	<p>Disposer d'un observatoire et d'une évaluation permettant de réorienter la stratégie d'équilibre de peuplement</p> <p>Etudier la possibilité d'une exonération de Supplément de Loyer Solidarité (SLS) dans les QPV et les quartiers de veille pour permettre le maintien des populations les plus solvables dans une logique de plus grande mixité sociale au sein de ces quartiers.</p> <p>Rédaction du Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur (Etat des lieux, stratégie d'information et d'accueil, Prise en compte de l'évolution du Système National d'Enregistrement, Gouvernance locale)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mise en place d'un réseau d'accueil avec un socle commun d'information (fascicule) et des principes d'accueil partagé (guide à l'usage du personnel d'accueil) • Réflexion sur les modalités de mise en place d'un lieu commun • Mise en place de commissions favorisant le rapprochement offre / demande sur des situations complexes et bloquées
Résultats attendus	<p>La prise en compte (par les réservataires et les bailleurs) du contexte local lors des propositions de candidature en commission d'attribution</p> <p>L'adéquation entre le profil économique et social des candidats et celui des occupants des résidences</p> <p>L'équilibre de peuplement sur les résidences à livrer</p> <p>Le rééquilibrage des tranches de revenus dans les attributions au sein notamment des Quartiers en politique de la Ville et les Quartiers de Veille</p> <p>La recherche de solutions collectives sur des situations complexes et bloquées</p> <p>La réflexion conjointe avec la politique des loyers, l'amélioration de l'offre et la mixité en termes d'offre de logements à l'échelle des quartiers</p> <p>Connaitre les logements sous occupés et organiser les mobilités</p>
Maîtrise d'ouvrage	Service Habitat
Partenariat	DDT, DDCS, AORIF, Action Logement, CD95, Associations Organismes HLM, Organismes d'accompagnement social
Moyens humains et financiers	■ Mission internalisée à la CAVP
Calendrier	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Second semestre 2018 : mise en place du document cadre en matière d'orientations de la CIL et par ailleurs du référentiel des résidences ✓ 2019 : élaborations de la CIA et du Plan Partenarial de Gestion de la Demande et des Attributions ✓ 2020 et suivant : suivi, bilan et réajustement des actions de la CIL le cas échéant

Articulation avec d'autres actions	<p>Actions 1 et 9</p> <p>Articulation avec d'autres dispositifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Convention d'Utilité Sociale des bailleurs ✓ SIAO ✓ PDALHPD et son dispositif d'animation
Indicateurs : de suivi d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Identification partenariale des ménages dont la situation est complexe et bloquée ✓ Proportions de ménages selon les quartiles de revenus dans les attributions à l'échelle des quartiers et des résidences ✓ % de ménages à bas revenus, de familles monoparentales, de familles nombreuses à l'échelle des résidences ✓ Taux de rotation dans le parc social ✓ % de publics prioritaires par réservataires dans les attributions à l'échelle des communes ✓ Délais d'attributions aux ménages dont la situation a été identifiée comme complexe et bloquée

Orientation 5 : Poursuivre la mise en œuvre, l'animation et l'évaluation de la politique de l'habitat

Action 11 : Poursuivre et valoriser le travail de l'Observatoire de l'habitat et du foncier, Suivre, animer et évaluer le PLH

OBJECTIFS : Doter la Communauté d'Agglomération des moyens nécessaires à l'évaluation du PLH.

Nature de l'action	<ul style="list-style-type: none"> ■ Conseil / Ingénierie ■ Information / Communication ■ Financement étude, d'investissement et de fonctionnement ■ Programmation ■ Aides / Subventions ■ Animation du partenariat / Coordination
Constats	<ul style="list-style-type: none"> ■ Le service habitat est aujourd'hui composé d'une directrice, également sur les missions de politique de la Ville et actions sociales, d'une chargée de mission habitat et de l'inspecteur salubrité dans le cadre mutualisé ■ La mise en œuvre du PLH sera l'occasion de nombreuses actions nouvelles de programmation, d'animation de partenariats et de groupes de travail, d'évaluation des actions et de leurs impacts, de gestion et d'information des demandeurs de logements sociaux. Ce faisant, l'équipe devra à terme être renforcée.
Contenu de l'action	<ul style="list-style-type: none"> ■ Programmation, animation, évaluation de l'ensemble des actions prévues par le présent programme d'actions, dans les domaines du parc public, parc privé, hébergement, aires d'accueil des gens du voyage, gestion de la demande de logement social et information des demandeurs de logements sociaux. ■ Optimisation et développement des observatoires de l'habitat, des copropriétés et du foncier
Résultats attendus	<ul style="list-style-type: none"> ☞ Atteinte de l'ensemble des objectifs du PLH et être en capacité d'évaluer ces actions et leurs impacts via les observatoires du PLH, des copropriétés et du foncier
Maîtrise d'ouvrage	CAVP
Partenariat	Villes, Etat, Bailleurs sociaux, opérateurs du parc privé
Moyens humains et financiers	<p>Moyens humains :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Au départ : 2,8 ETP : <ul style="list-style-type: none"> ✓ Directrice habitat/ville : 0,5 ETP ✓ Chargée de mission habitat : 1 ETP ✓ Inspecteur de salubrité mutualisé : 1 ETP ✓ Chargé de projet observatoire du foncier : 0,3 ETP

- A terme : 3.8 ETP : un(e) chargé(e) de mission supplémentaire, notamment sur les mises en œuvre et animation de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) et du Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGDLSID)

Moyens financiers (budget de la CAVP sur fonds propres) :

**4,3 millions d'euros sur les 6 années de durée du PLH,
soit 715 000 € / an,**

selon le détail budgétaire ci-après

Calendrier	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="411 640 563 701">2015</th> <th data-bbox="563 640 722 701">2016</th> <th data-bbox="722 640 882 701">2017</th> <th data-bbox="882 640 1042 701">2018</th> <th data-bbox="1042 640 1201 701">2019</th> <th data-bbox="1201 640 1353 701">2020</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="6" data-bbox="411 701 1353 790" style="text-align: center;">Durant toute la durée du PLH</td> </tr> </tbody> </table>	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Durant toute la durée du PLH					
2015	2016	2017	2018	2019	2020								
Durant toute la durée du PLH													
Articulation avec d'autres actions	Ensemble des actions et des orientations du PLH												
Indicateurs : de suivi d'évaluation	Cf toutes les actions du PLH												

C/ MOYENS FINANCIERS

Moyens financiers déployés par la CAVP pour la mise en œuvre du PLH 2018-2023 inclus (budget sur fonds propres)

	BUDGET PREVISIONNEL DE LA CAVP sur les 6 années du PLH	Observations
Action 1 : Construire 2 000 logements par an dont 35 % sociaux, pour répondre aux besoins de tous, détendre le marché, et s'inscrire dans les objectifs des lois sur le Grand Paris et « SRU »		
Action 2 : Développer l'offre en accession à prix maîtrisé et sécurisée		A l'étude : opportunité de subventionner les premières opérations des produits innovants (SCI APP, OFS BRS) pour initier la dynamique de production.
Action 3 : Favoriser les parcours résidentiels et l'accès au logement autonome pour les jeunes		
Action 4 : Favoriser l'accès au logement autonome – ou le maintien à domicile - pour les personnes âgées en perte de mobilité et les personnes handicapées	180 000 €	> aide communautaire de 1000 € aux PO TM de l'Anah et aux propriétaires bailleurs souhaitant réaliser des travaux d'adaptation (estimation de 30 aides / an, soit un budget de 30 000 € / an)
Action 5 : Réaliser la dernière aire d'accueil des gens du voyage et mettre en œuvre avec l'Etat des actions permettant la sédentarisation	3 410 000 €	> création de l'aire d'accueil d'Herblay : 2 M€, soit 333 K€ de moyenne annuelle (lissée sur 6 ans) > MOUS de la Plaine de Pierrelaye : 210 K€, soit 35 K€ de moyenne annuelle (lissée sur 6 ans) > gestion annuelle des 10 aires : (700 K€ dépenses - 500 K€ recettes) = 200 K€ / an
Action 6 : Initier les outils, réfléchir aux nouveaux modes d'actions, mobiliser les acteurs du foncier et les communes, pour inscrire une démarche de programmation foncière au sein du territoire, en lien avec le PLH	30 000 €	
Action 7 : Poursuivre la politique de réhabilitation du parc privé	600 000 €	> Cout prévisionnel pour les aides sur fonds propres de la CAVP dans le cadre du programme "Habitat mieux", en accompagnement des aides de l'Anah et des autres partenaires. Sur les 6 ans, soit 100 000 € /an
Action 8 : Mettre en place un partenariat visant à accompagner les copropriétés et un observatoire	130 000 €	> Observatoire des copropriétés : 40 k€ soit 7 K€/an > Mise en place d'un partenariat avec un acteur « copropriétés » : 15 K€/an pour les actions de sensibilisation et d'information, puis une enveloppe à prévoir en fonction des difficultés constatées et des besoins d'accompagnement afférents.
Action 9 : Parc HLM : établir un état des lieux des enjeux en matière de réhabilitation et construire un plan d'actions avec les bailleurs sur les enjeux de réhabilitation, de rénovation urbaine, d'optimisation de la mobilité et de mise en vente du patrimoine		
Action 10 : Définir des orientations en matière d'attributions de logement locatif social et hiérarchiser les priorités de rééquilibrage		
Action 11 : Poursuivre et valoriser le travail de l'Observatoire de l'habitat et du foncier, suivre, animer et évaluer le PLH		
Total :	4 350 000 €	