

## Programme Local de l'Habitat Intercommunal 2020-2025

### Diagnostic

Mars 2018

Adoption en Conseil Communautaire du 19 décembre 2019



**PW2C**

I. Préambule .....	3
1. L'agglomération Roissy Pays de France.....	3
2. Le Programme Local de l'Habitat, un document qui s'inscrit dans le futur SCOT et prend en compte les objectifs régionaux en matière d'habitat .....	4
3. Les territoires de références de l'étude .....	7
II. Etat des lieux des politiques de l'habitat et de l'aménagement des territoires .....	9
1. Des politiques de l'habitat préalables.....	9
2. Des contraintes fortes en matière d'urbanisation et de développement de l'offre de logements 10	
3. Des communes couvertes par des documents d'urbanisme assez récents, dont une partie est en cours de révision ou d'élaboration.....	14
4. Un développement d'une offre de logements qui devra tenir compte de la capacité des communes à s'équiper et de la saturation des réseaux.....	14
5. ... Et une dynamique de développement par les projets urbains volumineuse mais concentrée dans les principales polarités urbaines .....	16
6. Synthèse .....	16
III. Dynamiques socio-démographiques et économiques .....	17
1. Une croissance démographique globale portée par le solde naturel .....	17
2. Des profils démographiques différenciés en fonction des communes et des groupes de communes .....	18
3. Les flux migratoires, déficitaires globalement, sont spécifiques à chacun des territoires .....	19
4. Une population jeune et familiale, particulièrement dans les communes de plus de 19 000 habitants.....	22
5. Un pôle d'emploi à l'échelle régionale, à proximité des principaux pôles d'emplois franciliens qui génèrent des migrations pendulaires conséquentes .....	24
6. Un niveau de revenu médian faible qui cache de profondes disparités territoriales et qui implique des notoriétés résidentielles contrastées .....	26
7. Synthèse .....	27
IV. Les marchés du logement .....	28
1. Un parc de logements sous tension .....	28
2. Une production de logements dans le passé inférieure à l'objectif du futur SRHH, majoritairement en collectif.....	32
3. Un marché de l'accession qui comptabilise 3.000 transactions / an dont 85% sur le seul marché de l'ancien .....	33
4. Une demande de report de Paris et sa petite couronne Nord qui bénéficie d'une capacité budgétaire moyenne par ménage de 250K€ ou de 900 €/mois pour un loyer.....	42
5. A l'échelle de la CARPF, des capacités locatives et acquises qui masquent encore des contrastes forts.....	45
6. Synthèse des enjeux.....	48

V. L'offre et la demande de logement social.....	49
1. Un parc social relativement concentré .....	49
2. Un parc social en développement.....	53
3. Une offre ancienne et familiale, occupée par des familles précarisées.....	55
4. Un parc social sous tension .....	57
5. Synthèse des enjeux et liens avec la CIL et la CIA .....	60
VI. Enjeux du parc privé.....	61
1. Le parc en copropriété, dégradé sur certaines communes, est à surveiller sur l'ensemble du territoire intercommunal .....	61
2. Les enjeux sur le parc pavillonnaire .....	68
3. Le développement du mal logement sur le territoire.....	69
4. Une surreprésentation des propriétaires éligibles aux aides de l'Anah .....	71
5. Synthèse des enjeux.....	74
VII. les besoins en logement des publics dit « spécifiques ».....	75
1. Le logement des jeunes.....	75
2. Les personnes âgées.....	79
3. Les ménages ayant un handicap .....	85
4. Les populations fragiles.....	87
5. Les gens du voyage.....	92
VIII. Synthèses des enjeux .....	94
1. Communes de moins de 2 200 habitants.....	94
2. Communes de 7 000 à 19 000 habitants et entre 2 200 et 7 000 habitants proches.....	96
3. Communes de moins de plus de 19 000 habitants et les communes de moins de 5000 habitants pôles d'emplois .....	99
4. Synthèse : les enjeux de restructuration de l'offre .....	102
Annexes .....	103

# I. PREAMBULE

## 1. L'agglomération Roissy Pays de France

La Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France est constituée de 42 communes situées sur les départements du Val d'Oise et de la Seine et Marne. Elle exerce 21 compétences dont 4 concernent directement ou indirectement la politique locale de l'habitat :

- **En matière d'aménagement de l'espace communautaire** : schéma de cohérence territoriale et schéma de secteur : plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale ; création et réalisation de zones d'aménagement concerté d'intérêt communautaire ; organisation de la mobilité [...].

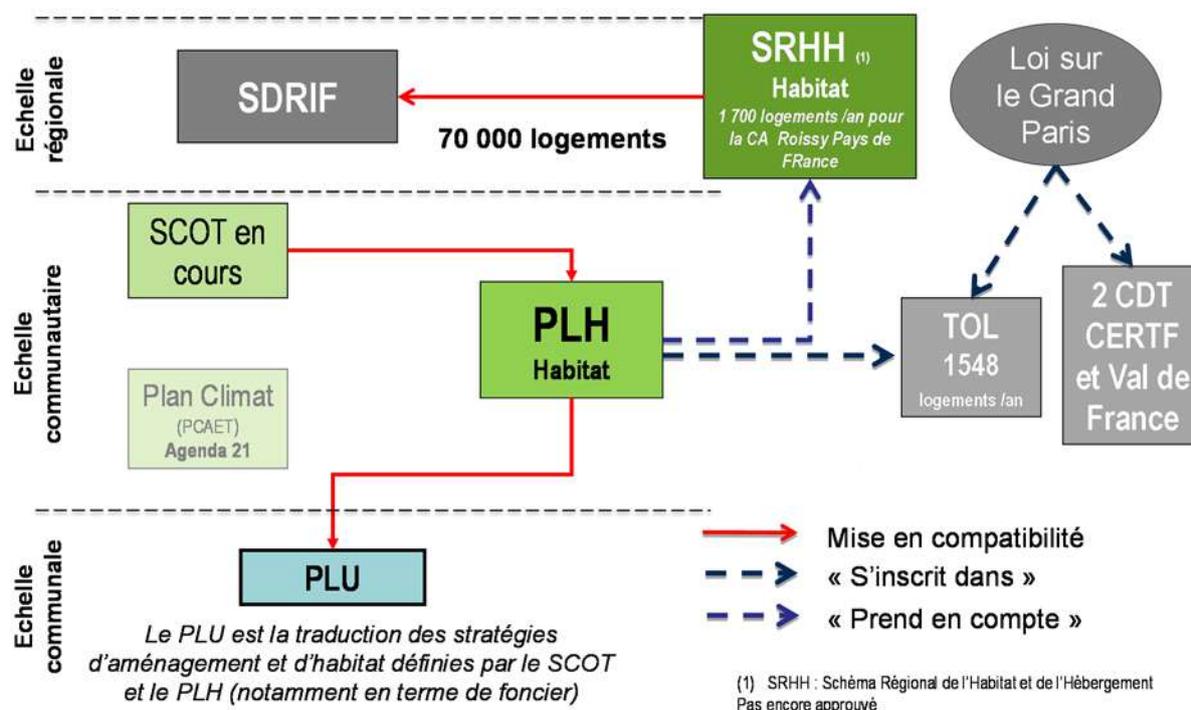
- **En matière d'équilibre social de l'habitat** : programme local de l'habitat ; politique du logement d'intérêt communautaire ; actions et aides financières en faveur du logement social d'intérêt communautaire ; réserves foncières pour la mise en œuvre de la politique communautaire d'équilibre social de l'habitat ; action, par des opérations d'intérêt communautaire, en faveur du logement des personnes défavorisées ; amélioration du parc immobilier bâti d'intérêt communautaire.

- **En matière de politique de la ville** : élaboration du diagnostic du territoire et définition des orientations du contrat de ville ; animation et coordination des dispositifs contractuels de développement urbain, de développement local et d'insertion économique et sociale ainsi que des dispositifs locaux de prévention de la délinquance ; programmes d'actions définis dans le contrat de ville.

- **En matière d'accueil des gens du voyage** : aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil. C'est à ce titre qu'elle a lancé son programme local de l'habitat, démarche pour laquelle une grande partie des communes étaient déjà sensibilisées, ayant mis en œuvre des PLH dans leurs agglomérations précédentes.

## 2. Le Programme Local de l'Habitat, un document qui s'inscrit dans le futur SCOT et prend en compte les objectifs régionaux en matière d'habitat

La Communauté d'Agglomération élabore concomitamment au PLH son Schéma de Cohérence Territorial. Les travaux du PLH vont donc s'enrichir de ceux du SCOT et inversement, le PLH devant être compatible avec les objectifs du SCOT.



### Les objectifs du SRHH, des objectifs à « prendre en compte »

En Ile-de-France, le Schéma Régional de l'Hébergement et de l'Habitat a été arrêté le 19 décembre 2017. Il définit un cadre de coordination et de convergence des politiques de l'habitat et de l'hébergement en Île-de-France, que le PLH doit prendre en compte.

Ce niveau d'opposabilité correspond au niveau le moins contraignant : dans ce cas, la norme inférieure (ici le PLH) peut éventuellement écarter la norme supérieure en tout ou partie, mais à condition de pouvoir le motiver.

**En matière de production de logement**, il reprend les objectifs du SDRIF avec un objectif de 70 000 logements à l'échelle de la région, qui se décline par EPCI. Pour la CARPF, il s'agit de produire 1700 logements par an (soit un indice de construction de 4,9 logements par an pour 1000 habitants) dont 230 à 325 logements sociaux (fourchette basse 2025, fourchette haute 2030)<sup>1</sup>.

Au-delà de ces objectifs quantitatifs, le SRHH définit des grands principes de développement de l'offre de logements :

- **Produire une offre de logement contribuant au développement équilibré des territoires :**
  - En définissant des équilibres entre le développement de l'habitat et celui des activités de bureau,

<sup>1</sup> A noter, l'objectif de production global pourra être ajusté dans une marge de 10% au bout d'un an. Ils pourront être également actualisés de manière à tenir compte des évolutions législatives ou réglementaires au titre de la loi SRU.

- En favorisant le développement d'une offre de logements sur les territoires attractifs en termes d'emploi
- **Soutenir une production sociale dynamique adaptée aux besoins en :**
  - favorisant une répartition équilibrée de la production de logements sociaux de manière à garantir la mixité sociale (en identifiant les modalités de rééquilibrage interne)
  - intensifiant la construction à proximité des nouveaux quartiers de gare ou des lignes de transport en commun existantes
  - réalisant un effort particulier de construction de logements très sociaux : a minima le maintien des agréments PLAI passés et pour les communes soumises au rattrapage SRU un minimum de 30% de PLAI et de 70% de PLAI-PLUS. Il est souhaité un effort particulier sur la production de T1/T2 Et des T5 dans les EPCI présentant un déséquilibre spécifique en matière d'attributions sur ces typologies.
- **Développer une offre diversifiée et accessible en identifiant des marchés :**
  - privilégiés pour le développement d'une offre locatifs intermédiaire,
  - pour le développement d'opérations d'accession sociale ou à prix encadré,
  - permettant une meilleure mobilisation du parc privé en complément du parc social.
- **Identifier des besoins locaux pour des publics spécifiques :**
  - notamment à destination des jeunes étudiants (le territoire n'est pas considéré comme prioritaire) ou jeunes actifs
  - renforçant les connaissances des besoins des gens du voyage

Il rappelle également les attentes en matière d'hébergement et de logements adaptés et précise par territoire les efforts de rééquilibrage attendus à l'échelle de chaque EPCI. **Le territoire de l'agglomération Roissy-Pays de France à l'échelle de l'ensemble de l'Île-de-France n'est pas considéré comme déficitaire.**

**Il rappelle la nécessité de renforcer la mixité sociale des territoires par la diversification de l'habitat et l'accès au logement par le biais du pilotage à l'échelle des EPCI des stratégies d'attributions et d'équilibre territorial et de la diversification de l'offre dans le nouveau programme national de rénovation urbaine.**

Il pose enfin la nécessité de travailler à l'adaptation et à l'amélioration du parc existant en priorisant les interventions en fonction des enjeux locaux et en favorisant la rénovation énergétique des territoires.

Le schéma précise les cibles de réhabilitation énergétique par grande catégorie de logement à savoir pour la CARPF :

- entre 1400 et 1700 logements privés individuels
- entre 400 et 500 logements privés collectifs
- entre 1000 et 1200 logements sociaux.

Un travail important doit également être mené pour :

- poursuivre la lutte contre l'habitat indigne (la CARPF fait partie des territoires où le taux de parc privé potentiellement indigne est le plus élevé et compte des volumes importants)
- agir sur les copropriétés dégradées et fragiles,
- accompagner le vieillissement des populations (même si la CARPF n'apparaît pas comme le territoire francilien le plus concerné).

## Les enjeux du Porter à Connaissance des services de l'Etat

Par ailleurs, les services de l'Etat des départements du Val d'Oise et de la Seine et Marne ont transmis un **Porter à Connaissance à la Communauté d'Agglomération qui souligne 4 enjeux pour le territoire :**

**1. Préserver le rythme de production de logements et maîtriser les efforts de construction en fonction des besoins**

*Un objectif de production de 1 700 logements par an<sup>2</sup> qui comprend 1 100 logements issus de la reconstruction du parc social et qui intègre l'ensemble des logements autorisés*

**2. Renouveler, renforcer et diversifier l'offre de logements**

*Une vigilance à avoir sur l'accessibilité des produits logements aux ménages du territoire.*

*Inscription des actions de renouvellement urbain dans une stratégie globale : lorsque la reconstitution de l'offre démolie dans un PRU est réalisée dans une commune « SRU », les logements sont comptabilisés au titre du SRU.*

*Des objectifs de rattrapage pour une partie des communes de la CA Roissy Pays de France soumises à la loi.*

*L'offre de logements/hébergement pour les publics prioritaires est à améliorer et à mieux répartir.*

*Des obligations en termes d'aire d'accueil des gens du voyage (155 places à produire) et des enjeux de sédentarisation.*

**3. Adapter, réhabiliter, améliorer le parc existant et l'aménagement du territoire**

*Un enjeu de maîtrise de la consommation de l'énergie.*

*Une vigilance sur les copropriétés fragiles et une intervention (déjà réelle) sur celles qui ont basculées*

*Une prise en compte de l'enjeu de préservation de l'espace agricole et de la contrainte de l'exposition des populations au PEB.*

*Répondre à l'effet d'éviction des ménages.*

**4. Elaborer une stratégie de peuplement équilibré au service du droit au logement pour tous et de l'équilibre des territoires**

*Une stratégie en cours de définition dans le cadre des travaux de la CIL.*

## Les deux Contrats de Développement Territorial

Deux Contrats de Développement Territorial ont été signés par les Maires des communes concernées, les anciens EPCI, le Conseil Départemental du Val d'Oise et le Préfet de Région en 2014. Ces documents ont fait l'objet de différents avenants, notamment en ce qui concerne les contraintes de développement en zone C du PEB. Ils fixent un cadre dans lequel le PLH doit s'inscrire.

## Le futur SCOT

L'agglomération a lancé concomitamment à l'élaboration du PLH, les réflexions pour la mise en place de son SCOT. Le PLH devra donc être compatible avec les futures orientations de développement du SCOT. La notion de compatibilité correspond à un principe de non-contrariété de la norme inférieure avec la norme supérieure. Autrement dit, la norme inférieure ne doit pas empêcher la mise en œuvre de ce que prévoit la norme supérieure.

---

<sup>2</sup> Objectif du SRHH validé par le CRHH le 6 novembre 2017 pour une année

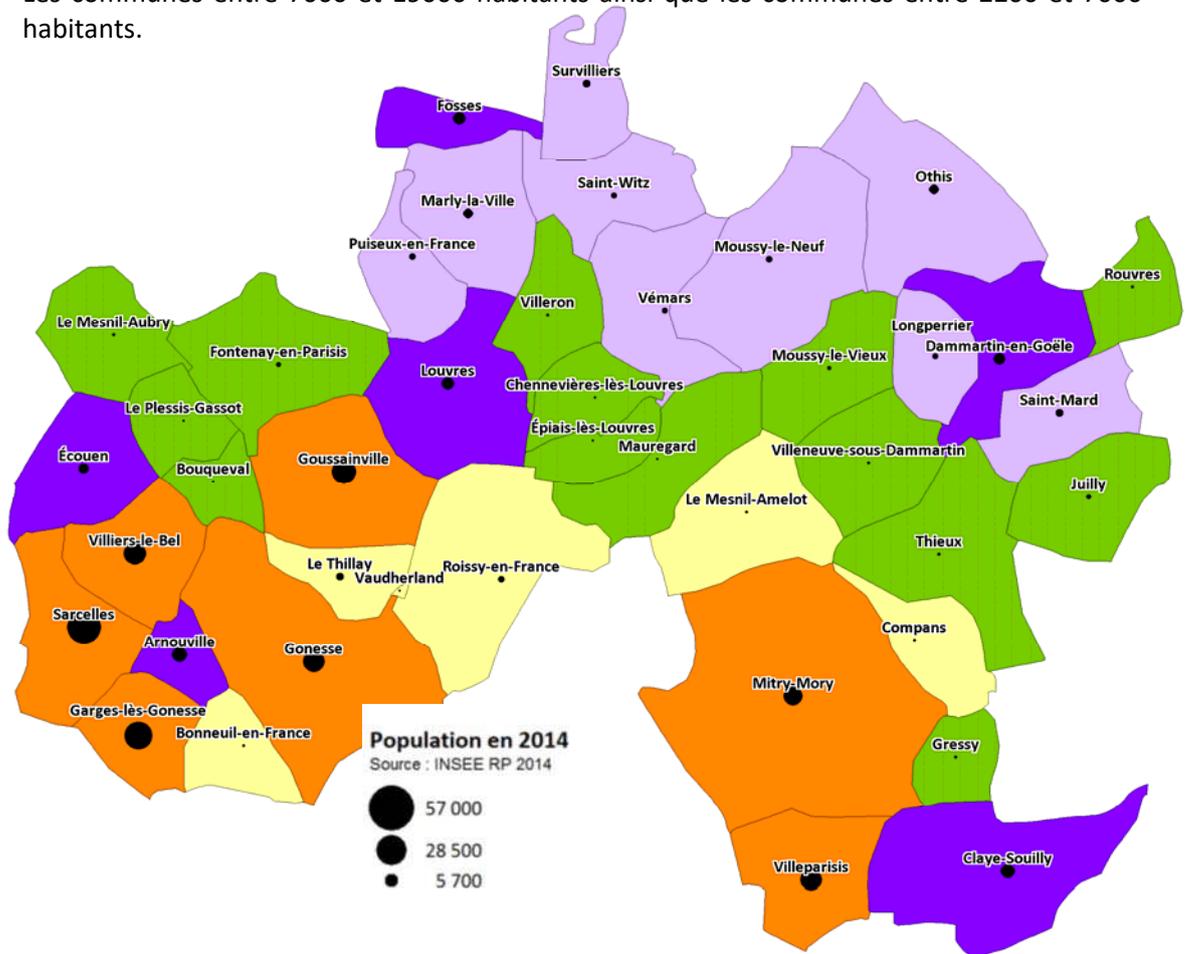
### 3. Les territoires de références de l'étude

L'agglomération est composée de 42 communes ayant des caractéristiques très différentes les unes des autres en fonction de leurs densités, de leurs poids démographique et de leurs situations vis-à-vis des deux Plans d'Expositions aux Bruits des aéroports de l'Est Parisien (Roissy-Charles-de-Gaulle et Le Bourget).

Si la maille communale est un des axes principaux d'analyse pour un Programme Local de l'Habitat, une maille intermédiaire a été définie pour travailler sur des enjeux communs ou différenciés en fonction de la typologie des communes. Cette maille reprend deux critères : le poids démographique et la proximité géographique ou non du principal pôle d'emploi du secteur, la plateforme aéroportuaire de Roissy-Charles de Gaulle.

Cinq sous-groupes ont été composés et réunis pour travailler sur des enjeux de territoire lors de la phase de diagnostic. Trois réunions territoriales ont ainsi été organisées réunissant les groupes géographiquement les plus proches :

- Les villes de plus de 19 000 habitants et les communes de moins de 5 000 habitants pôles d'emplois proches de Roissy,
- les communes de moins de 2 200 habitants,
- Les communes entre 7000 et 19000 habitants ainsi que les communes entre 2200 et 7000 habitants.



	Nombre de communes	Population 2014	part des habitants	Taille moyenne des communes	Densité de population en 2014 (habitants / km <sup>2</sup> )
CA Roissy Pays de France	42	345 938	100%	8 237	1 015
Ville de plus de 19 000 habitants	7	229 386	66%	32 769	2 519
Commune de moins de 5000 habitants pôle d'emploi proche de Roissy	6	9 703	3%	1 617	256
Villes entre 7000 et 19 000 habitants	6	61 926	18%	10 321	1 253
Commune entre 2200 et 7000 habitants	9	33 725	10%	3 747	458
Commune de moins de 2200 habitants	14	11 198	3%	800	126

Au-delà de ces logiques locales, il est important que l'on puisse positionner le territoire de l'agglomération au sein des logiques franciliennes. Les statistiques mobilisées apporteront donc dès que possible des éléments de comparaison avec l'Île-de-France et les EPCI et EPT voisins, le territoire étant aux portes de la Métropole du Grand Paris.

## II. ETAT DES LIEUX DES POLITIQUES DE L'HABITAT ET DE L'AMENAGEMENT DES TERRITOIRES

### 1. Des politiques de l'habitat préalables

La Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France est composée de 42 communes issues de trois anciens EPCI, dont deux avaient mis en place des politiques locales de l'habitat. On peut signaler 3 documents préexistants :

- PLH de l'ex CA Val de France de 2008 – actualisé par un document provisoire de 2015-2016
- PLH de l'ex CARPF adopté en octobre 2015. Ce PLH, le seul en vigueur actuellement, prévoyait un certain nombre d'actions. Cependant, compte-tenu du planning d'arrêt du PLH, intervenu juste avant la fusion, elles n'ont pas été mises en place.
- PCH de la ville de Mitry-Mory de 2010

La synthèse ci-dessous fait l'état des lieux des orientations qui avaient été envisagées dans le cadre de ces documents et vise à identifier les questions posées au vue de ces constats préalables pour l'élaboration du PLH.

#### 1. Le parc privé

- **La question des copropriétés** apparaît plus clairement comme un enjeu sur le territoire de l'ancienne Val de France compte-tenu de la présence avérée d'un certain nombre de copropriétés fragiles, de même que sur la commune de Goussainville de l'ex- CARPF.

*Quels outils intercommunaux faut-il développer ? Amélioration de la connaissance à l'échelle intercommunale et des moyens à développer (VOC, formation des copropriétaires...) ?*

- **L'amélioration globale du parc privé** apparaît comme un enjeu partagé par les deux anciennes intercommunalités et par les communes du Nord Seine et Marne. Il s'est traduit par le développement de dispositifs communaux d'actions (PIG, OPAH sur Villiers-le-Bel, Gonesse, Goussainville...) et par la mobilisation de prêt du Conseil Départemental sur les communes seine et marnaises.

*Quels outils généraliser ou développer sur l'ensemble du territoire ?*

**La lutte contre l'habitat indigne et insalubre** apparaît également comme une orientation partagée. Les élus de la nouvelle agglomération ont fait le choix de laisser la compétence des « polices » aux communes.

*Quelle coordination avec les deux départements ? Quels moyens de détection ? D'actions ?*

**Amélioration de la performance énergétique des logements :** Cet enjeu est partagé et des dispositifs ont été développés à l'échelle notamment des deux départements (des opérateurs départementaux ont ainsi été identifiés).

*Quelle coordination entre les différents dispositifs existants à l'échelle des territoires ?*

#### 2. Le parc social

**Les modalités de réhabilitation du parc social.** Si cet enjeu est partagé, la question des moyens ne pourra être traitée d'une manière homogène, une partie des communes de l'ancienne Val de France bénéficiant d'un ANRU 2. Des actions de réhabilitation sont menées en dehors de ce dispositif par les communes et les bailleurs.

*Quelle stratégie commune sur le parc hors ANRU ?*

**La maîtrise des attributions et le plan de gestion de la demande.** Ces nouveaux outils définis par la loi Egalité et Citoyenneté font l'objet d'une étude spécifique à l'échelle de la nouvelle agglomération.

### 3. Le développement et la diversification de l'offre de logements

**Le développement de l'offre de logements sociaux sur le territoire :** il s'agit d'un enjeu qui s'exprime différemment sur le territoire puisque sur l'ex CAVF, il s'agit de déconcentrer l'offre de logements sociaux via la reconstitution. A l'inverse, certaines communes de Seine et Marne et de l'ex CARPF sont soumises à des obligations de production de logements sociaux (SRU).

*Quels leviers pour le développement du parc social ? Quelle prise en compte de l'accès aux équipements, emplois et services (bassin de vie) ?*

**La diversité résidentielle** (logements locatifs pour revenus intermédiaires et primo-accession à la propriété) : cet enjeu est plus particulièrement soulevé par les territoires de l'ex Val de France en lien avec la diversification de l'offre de logements dans le cadre du nouveau protocole NPNRU.

*La dynamique de marché permettra-t-elle la réalisation de cette diversification ?*

**Une politique foncière à destination de l'habitat.** Un certain nombre de communes a signé des conventions avec l'EPFIF que ce soit dans l'ancienne CAVF, l'ancienne CARPF (convention avec l'agglomération et les communes), ou dans les communes de Seine et Marne.

*Une politique intercommunale à définir (soutien des communes, sites à enjeux intercommunaux?)*

### 4. La gouvernance :

Si les deux PLH avaient pour objectif la mise en place d'un **observatoire de l'habitat** et **l'étude de la prise de la délégation des aides à la pierre**, ces outils n'ont pas été mis en place.

*Quelles modalités de développement de l'observatoire de l'habitat ?*

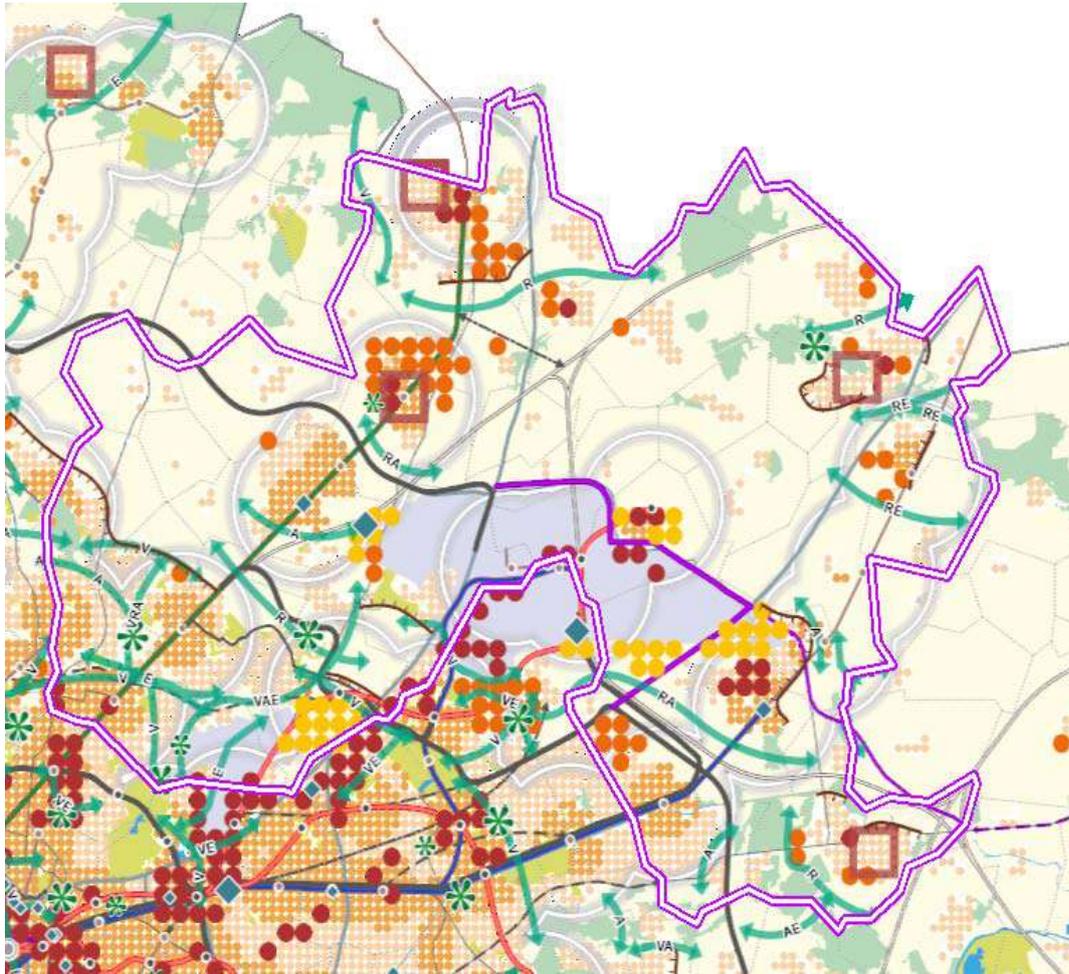
## 2. Des contraintes fortes en matière d'urbanisation et de développement de l'offre de logements

### Le SDRIF

Le SDRIF, voté en octobre 2013, définit le cadre du développement urbain des communes de l'agglomération de Roissy Pays de France. Ce document vise notamment trois objectifs :

- la maîtrise de l'évolution du tissu urbain, soit une mobilisation des dents creuses, la dynamisation des centres bourgs et la mise en valeur du bâti ancien.
- la préservation des espaces ouverts, soit la limitation de la consommation des espaces par la densification des tissus déjà urbanisés.
- la mixité des fonctions urbaines en garantissant l'accessibilité aux services urbains.

Sur le territoire de l'agglomération, des secteurs préférentiels d'urbanisations (identifiés par des pastilles) et des enveloppes maximales d'extension ont été définies. L'atteinte par certaines communes de ces seuils contraindra leur développement futur, de même que l'absence de secteurs identifiés (Thieux par exemple).



## Relier et structurer

### Les infrastructures de transport

Les réseaux de transports en commun	Existant		Projet (tracé)		Projet (Principe de liaison)	
	Niveau de desserte national et interurbain		Niveau de desserte régionale		Niveau de desserte territoriale	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Réseau RER</li> <li>RER A</li> <li>RER B</li> <li>RER C</li> <li>RER D</li> <li>RER E</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Grand Paris Express</li> <li>Liaison de référence</li> <li>Projet vertueux</li> <li>Projet conditionnel</li> <li>Projet à valider</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Projet vertueux</li> <li>Projet conditionnel</li> <li>Projet à valider</li> </ul>	

Les réseaux routiers	Existant		Nouveau à qualifier		Projet (Principe de liaison)	
	Autoroutes et voies rapides		Nouveau à qualifier		Projet (Principe de liaison)	
	Niveau principal		Nouveau à qualifier		Projet (Principe de liaison)	

### Les aéroports et les aérodromes

#### L'armature logistique

- Site multimodal d'enjeux nationaux
- Site multimodal d'enjeux métropolitains
- Site multimodal d'enjeux territoriaux

Source : Extrait du SDRIF

## 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 préférée
- 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)

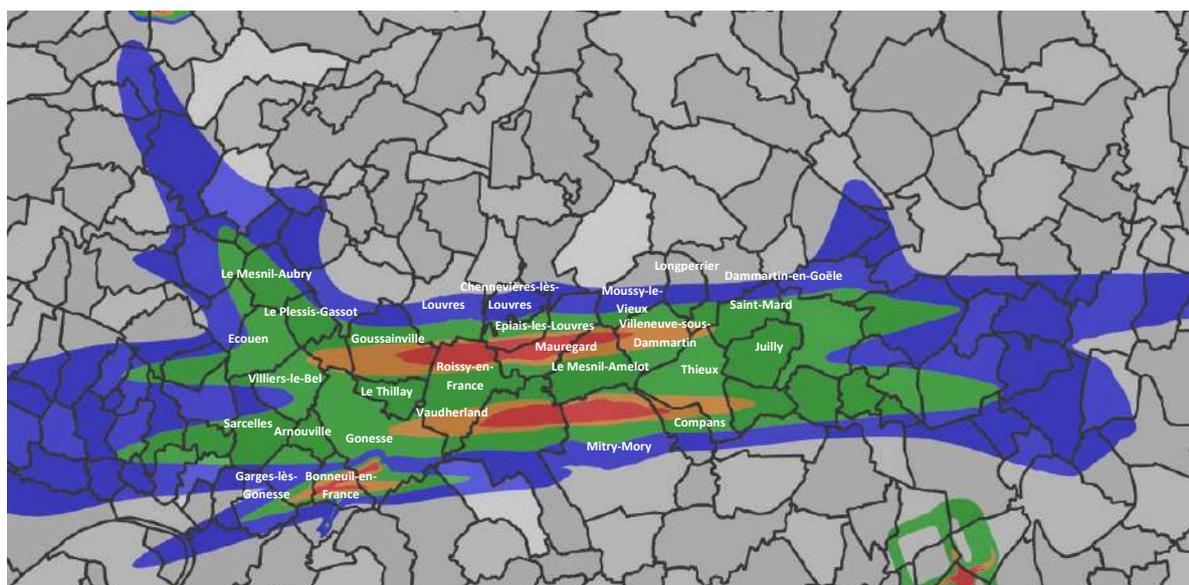
### Le fleuve et les espaces en eau

## Le Parc Naturel Régional Oise Pays de France

La charte, en cours de redéfinition, concerne les communes de Fosses et de Survilliers et préconise la préservation des espaces agricoles et naturels actuels. Pour Fosses, la reconversion d'une partie du tissu urbain est envisagée avec la reconversion de corps de ferme et des ateliers municipaux pour la réalisation d'environ 70 logements.

## Les Plans d'Expositions aux Bruits, une contrainte forte en partie assouplie

Le territoire est soumis à deux Plans d'Expositions aux Bruits : celui de l'aéroport de Roissy-Charles-de-Gaulle approuvé le 3 avril 2007 et celui de l'aéroport du Bourget approuvé le 6 février 2017. 27 communes ont une partie de leur territoire situées en zone A (rouge), B (orange), C (vert) et D (bleu).



Cette situation génère un certain nombre de contraintes vis-à-vis du développement et de l'évolution des territoires (interdiction de construction de logement en zone A et B et limitation en zone C). On peut les résumer de la manière suivante en zone C : **les opérations de développement sont limitées et le renouvellement urbain est admis lorsqu'il n'entraîne pas un accroissement de la capacité d'accueil des habitants exposés aux nuisances.**

Un assouplissement sous condition a été négocié dans le cadre des deux Contrats de Développement Territorial pour les communes suivantes et permet le développement limité d'une offre de logements.

CDT Val-de-France	Démolitions - reconstruction	Constructions supplémentaires (dessalement + croissance démographique mesurée)	TOTAL
Arnouville	3	200 NPNRU	203 – dont 203 NPNRU
Garges-les-Gonesse	684 – 510 NPNRU	647 – dont 300 NPNRU	1331- dont 895 NPNRU
Gonesse	357 – 1 NPNRU	1363 – dont 168 NPNRU	1720 – dont 169 NPNRU
Sarcelles	290 – 270 NPNRU	2440 – dont 1618 NPNRU	2730 – dont 1964 NPNRU
Villiers-le-Bel	294 – 325 NPNRU	1710 – dont 489 NPNRU	2004 – dont 814 NPNRU
TOTAL	1625 – 1 105 NPNRU	6 160 – dont 2775 NPNRU	7 785 – dont 4045 NPNRU

CDT CERTF	Démolitions - reconstruction	Constructions supplémentaires (desserrement + croissance démographique mesurée)	TOTAL
Goussainville	1 pour 1, le cas échéant	454	454
Roissy-en-France	1 pour 1, le cas échéant	48	48
TOTAL	1 pour 1, le cas échéant	502	502

Source : PAC de l'Etat + Etude Diversification NPNRU

Les communes soumises au PEB ont signalé qu'elles ne bénéficiaient pas forcément des mêmes marges de manœuvre quant à l'application du PEB selon qu'elles se trouvent dans le Val d'Oise et en Seine et Marne.

### Le risque technologique

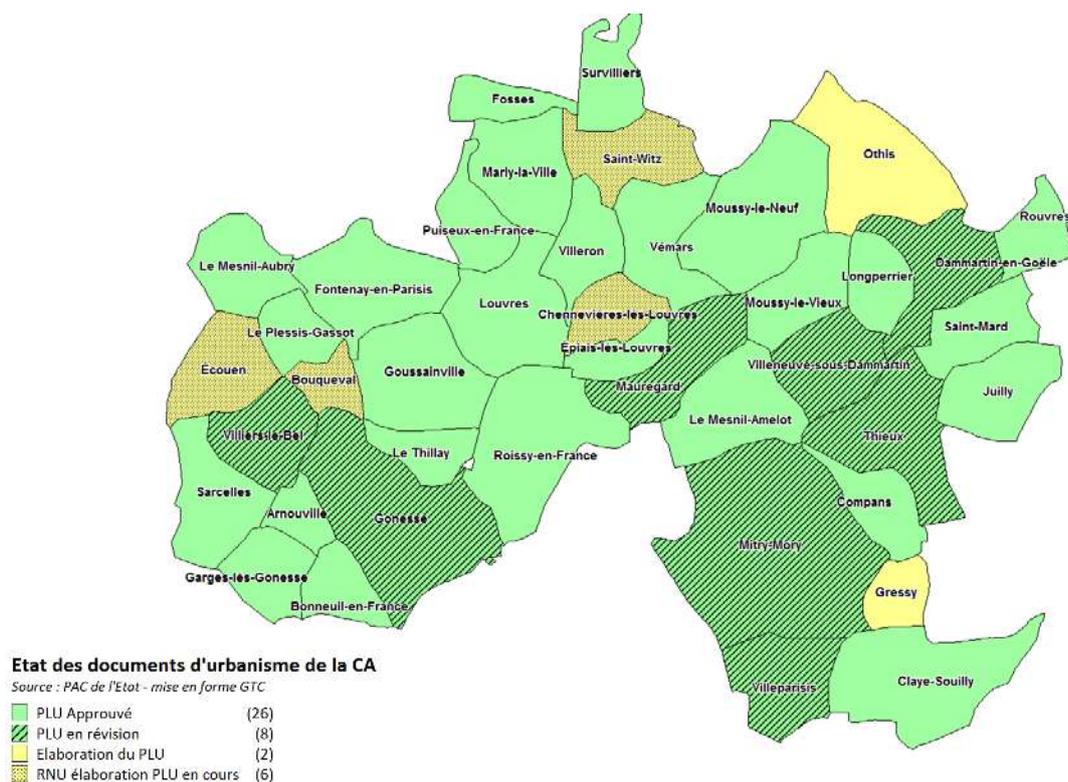
La présence sur le territoire d'entreprise Seveso notamment sur la commune de Mitry-Mory est à prendre en compte dans le développement de l'habitat.

### Les contraintes ABF

La présence d'un monument historique peut générer des contraintes en termes d'intervention sur le parc de logement existant ainsi que sur le développement d'une offre neuve. Un grand nombre de communes sont concernées au sein de l'agglomération sur tout ou partie de leur territoire. Signalons le cas particulier de la commune d'Ecouen qui est concernée à 80%, de fait de la présence du Château d'Ecouen.

### 3. Des communes couvertes par des documents d'urbanisme assez récents, dont une partie est en cours de révision ou d'élaboration

La législation récente a rendu les POS caduques et a généré pour une partie des communes un retour au Règlement National d'Urbanisme. Pour autant, les procédures de révision ou d'élaboration sont à l'œuvre. Ces documents devront, si nécessaire, être mis en compatibilité avec le PLH dans un délai de 3 ans, délais réduit à 1 an « pour permettre la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements inscrits au PLH ».



### 4. Un développement d'une offre de logements qui devra tenir compte de la capacité des communes à s'équiper et de la saturation des réseaux

A l'échelle globale, les premiers constats établis par le SCOT énoncent « une dotation moyenne en termes d'équipements de proximité (médecins de premier recours, commerces, restaurants, bibliothèques, cinémas, sport) mais plus faible s'agissant d'équipements plus structurants (établissements hospitaliers ou universitaires, médecins spécialistes, théâtres ainsi que structures d'accueil régulier pour jeunes enfants), en dehors de l'aéroport bien sûr »<sup>3</sup>.

Pour autant, le niveau d'équipement des 42 communes est très variable. Les rencontres territoriales ont mis en avant des inquiétudes par rapport à la capacité de certaines à répondre aux besoins des habitants actuels et futurs.

- **La baisse de l'offre médicale** sur les communes de moins de 2200 habitants ou dans certaines communes de Seine et Marne (Mitry-Mory) est identifiée comme une vulnérabilité notamment sur

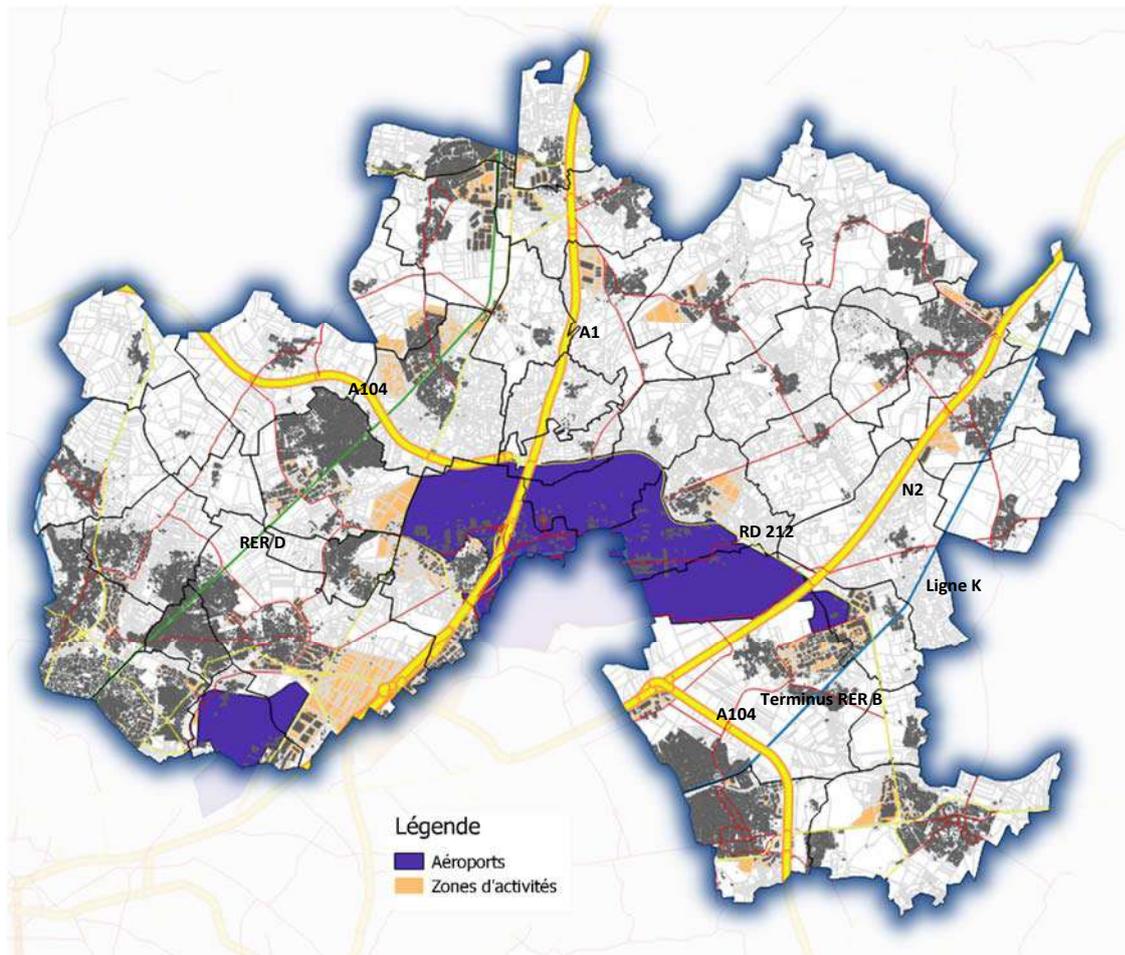
<sup>3</sup> Extrait de la présentation de l'atelier SCOT sur la thématique de l'habitat

le plan médical où le départ d'un certain nombre de médecins à la retraite inquiète en cas de non remplacement.

- **L'absence ou la faiblesse des services sociaux** est également signalée par rapport au développement de l'offre de logements locatifs sociaux sur le territoire. Se pose en effet la question des besoins éventuels en accompagnement social des familles qui pourraient être amenées à s'installer dans des petites unités de logements sociaux.

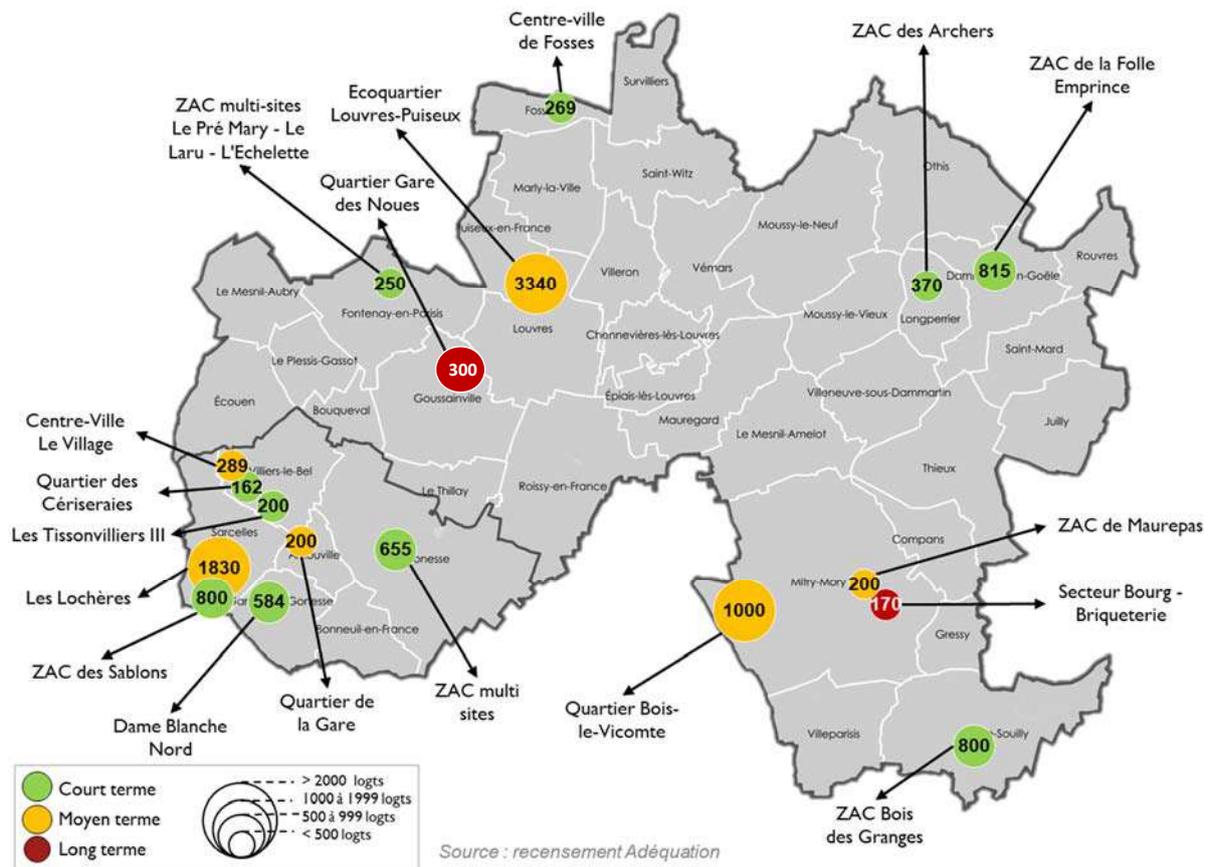
Le territoire est desservi par trois axes principaux de transports en commun, le RER B, la ligne K et le RER D. Il est traversé par l'A104, l'autoroute A1 et la nationale 2. Il comporte au Sud une partie d'un des principaux pôles d'emplois au Nord Est de l'Île de France : l'aéroport Roissy Charles de Gaulle ainsi que plusieurs zones d'activités réparties sur l'ensemble du territoire. Ces différents axes de transport rattachent le territoire à Paris mais ne permettent pas de le traverser d'Est en Ouest.

L'absence de transversalité dans les transports actuels notamment vers la plate-forme aéroportuaire est un des points faibles du territoire qui génère des difficultés pour l'ensemble des communes. La saturation des principaux axes entraîne un report sur les axes secondaires et locaux qui génèrent des désagréments importants pour les différentes communes concernées aux heures de pointe.



## 5. ... Et une dynamique de développement par les projets urbains volumineuse mais concentrée dans les principales polarités urbaines

En première approche, un volume allant jusqu'à 700 logements à produire, toutes formes urbaines confondues, a été estimé d'ici à 2025. Des projets urbains concentrés majoritairement dans le sud-ouest du territoire au sein des communes structurantes de plus de 19.000 habitants. Ces éléments seront précisés dans le volet orientations et programmes d'actions.



## 6. Synthèse

- Des contraintes très fortes en matière de construction (PEB, secteurs naturels, Seveso), assouplies dans certains secteurs (PEB via les CDT).
- Une absence de liaisons transversales en matière de transport en commun et une saturation des axes existants.
- Une dynamique de développement par des projets urbains concentrée dans les principales polarités urbaines.

# III. DYNAMIQUES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES ET ECONOMIQUES

## 1. Une croissance démographique globale portée par le solde naturel

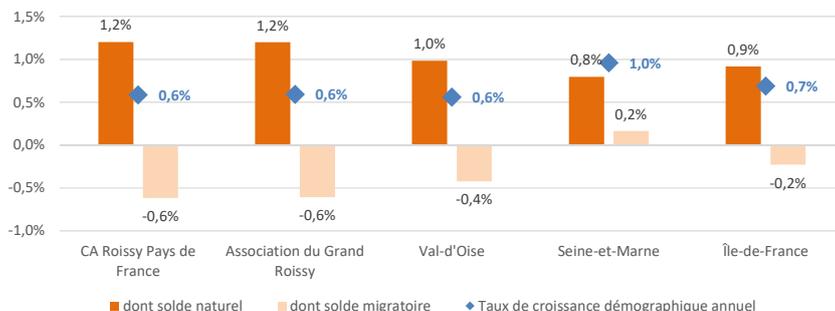
La communauté d'agglomération Roissy Pays de France compte 345 938 habitants en 2014 et représente 3% de la population francilienne.

Depuis 1999, le nombre d'habitants a augmenté régulièrement, même si le rythme de croissance annuel s'est quelque peu ralenti entre 2009 et 2014 (passant de +1915 à 1677 habitants par an). Ce ralentissement a également été constaté sur l'ensemble de la région Ile-de-France.

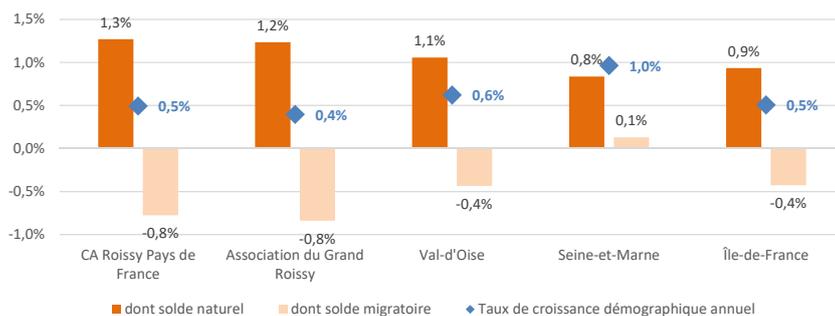
Les dynamiques migratoires (différence entre les départs et les installations sur l'agglomération) ont été déficitaires entre 2009 et 2014. Ce déficit a eu tendance à s'accroître passant de -2015 habitants par an dans les années 2000 à -2646 entre 2009 et 2014. Ce mouvement est également constaté sur l'ensemble de la région Ile-de-France.

L'augmentation de la population s'appuie sur la forte dynamique naturelle du territoire (nombre de naissances largement supérieures au nombre de décès), dynamique qui a eu tendance à se renforcer au cours des années 2010 comme le montre la courbe des naissances et des décès. Ainsi, les naissances sont passées de 5000 unités à 6000 unités par an en 10 ans, contre 2000 décès en moyenne tous les ans.

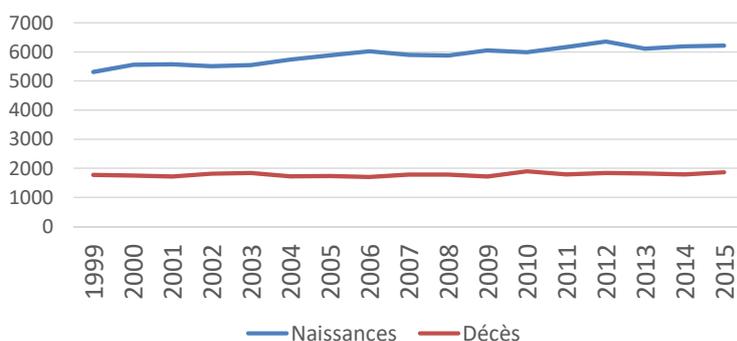
Les composantes de la croissance démographique 1999-2009



Les composantes de la croissance démographique 2009 et 2014



Evolution des naissances et des décès

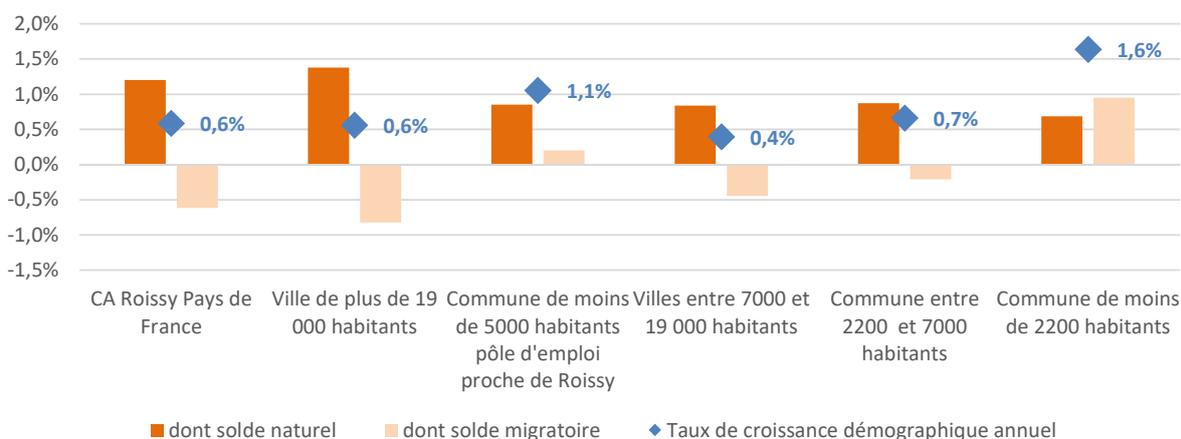


## 2. Des profils démographiques différenciés en fonction des communes et des groupes de communes

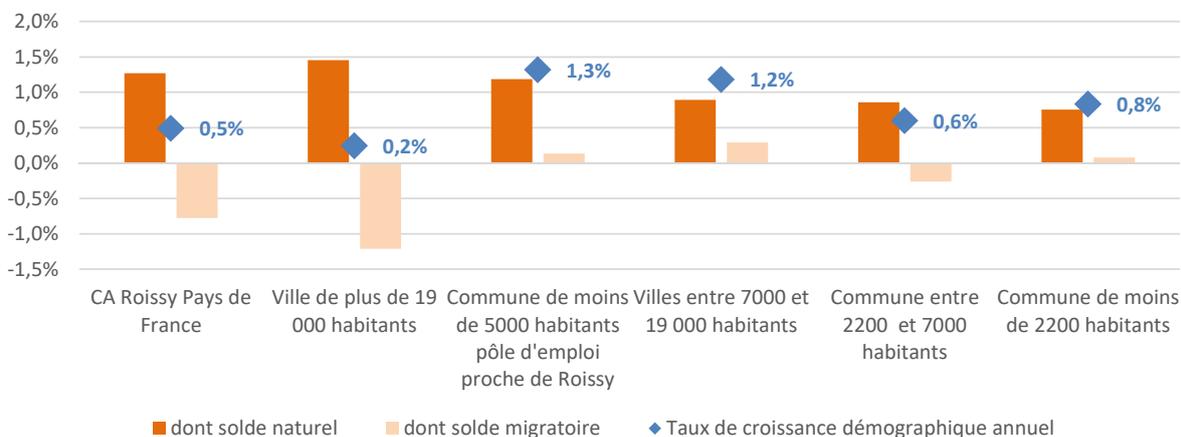
A l'échelle des groupes de communes, on constate des dynamiques différenciées :

- Un ralentissement de la croissance démographique dans les villes de plus de 19 000 habitants en raison d'un creusement du déficit migratoire.
- Une croissance démographique plus rapide dans les villes moyennes depuis 5 ans, liée au retour de la dynamique migratoire.
- Un net ralentissement de l'attractivité migratoire des petites communes sur la période la plus récente.

Les composantes de la croissance démographique 1999-2009



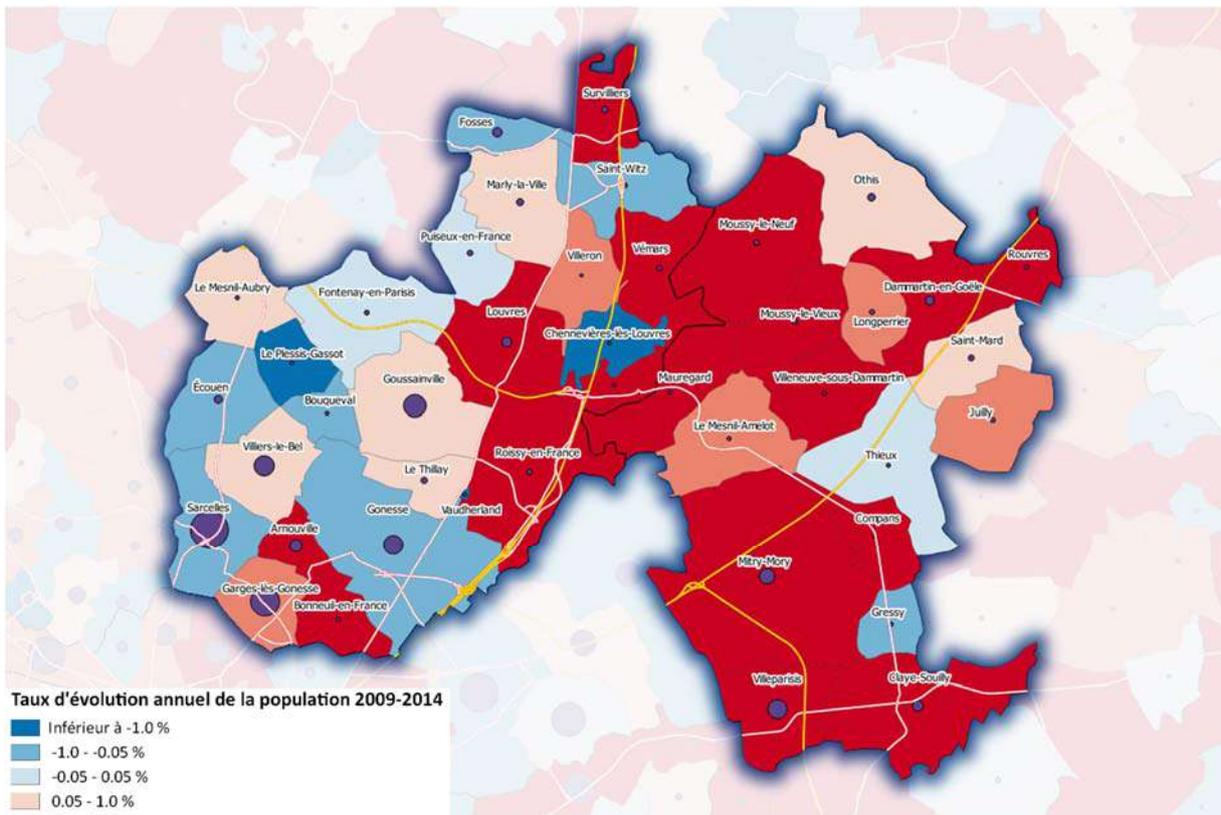
Les composantes de la croissance démographique 2009 et 2014



La carte à l'échelle des communes permet de lire les dynamiques territoriales au sein de chacun des groupes de communes. Il apparaît que :

- Au sein du groupe des communes de plus de 19 000 habitants, les communes de Seine et Marne ont connu une croissance démographique beaucoup plus forte entre 2009 et 2014 (supérieur à 1%) que les communes du Val d'Oise. Gonesse et Sarcelles ont à l'inverse connu une baisse du nombre d'habitant.

- Au sein des communes de 7000 à 19 000 habitants, les communes d'Ecouen et de Fosses se distinguent par une perte d'habitant à l'inverse des autres communes.
- les dynamiques des plus petites communes sont très différenciées.

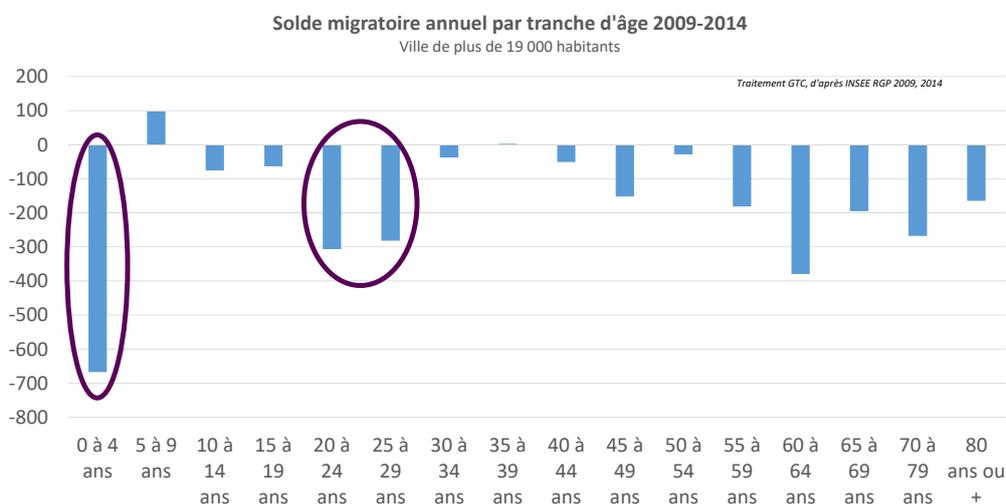


Source : INSEE RP 2009, 2014 - Traitement GTC

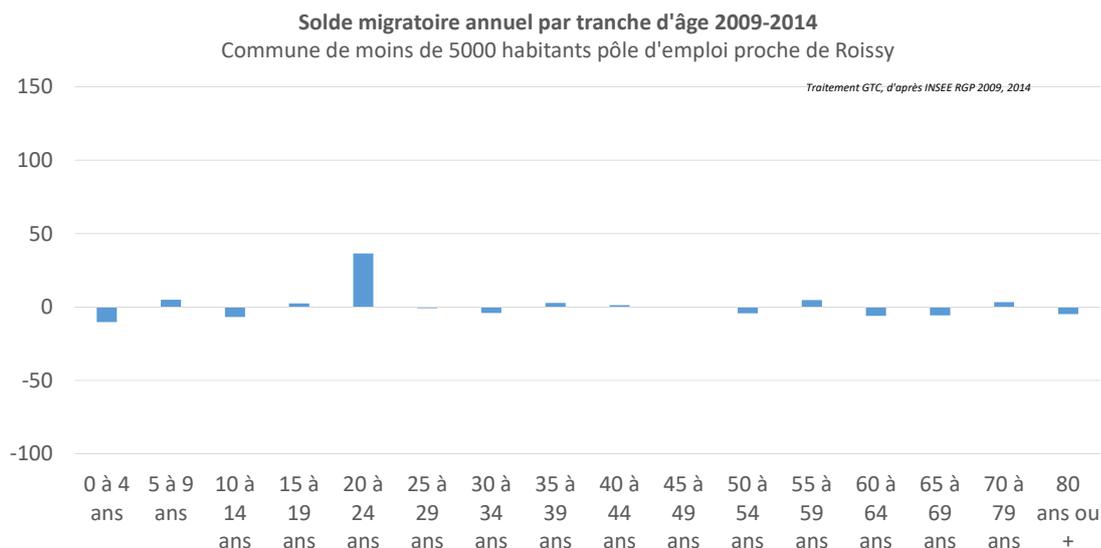
### 3. Les flux migratoires, déficitaires globalement, sont spécifiques à chacun des territoires

Si un déficit migratoire est constaté à l'échelle de l'ensemble de la communauté d'agglomération, les profils migratoires de chaque groupe de communes sont spécifiques.

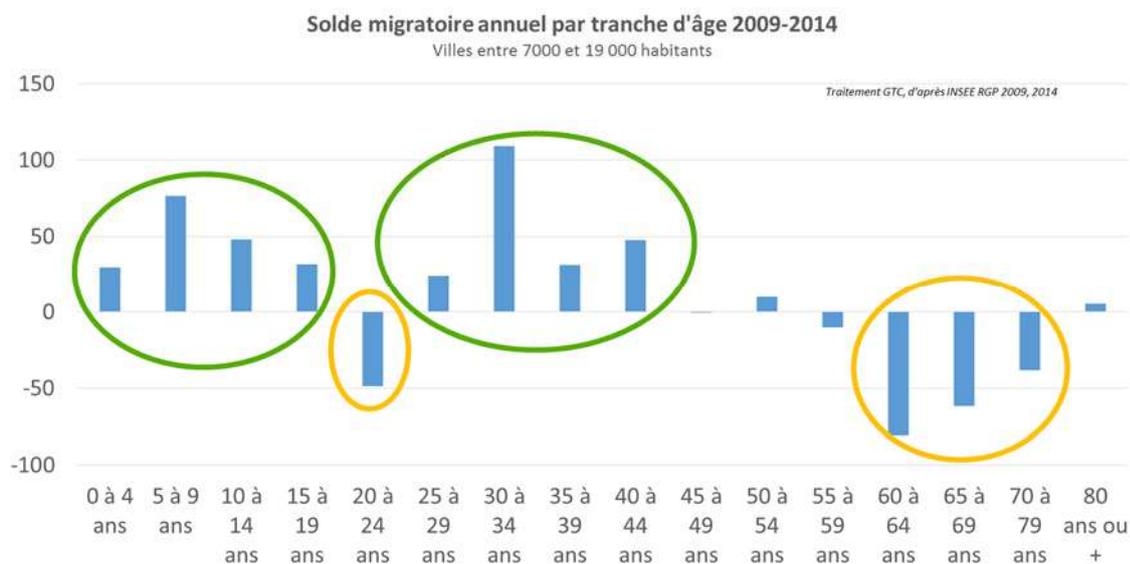
**Sur les villes de plus de 19 000 habitants :** on constate un déficit migratoire important sur toutes les tranches d'âges en particulier sur les familles avec jeunes enfants à l'exception des trentenaires avec grands enfants.



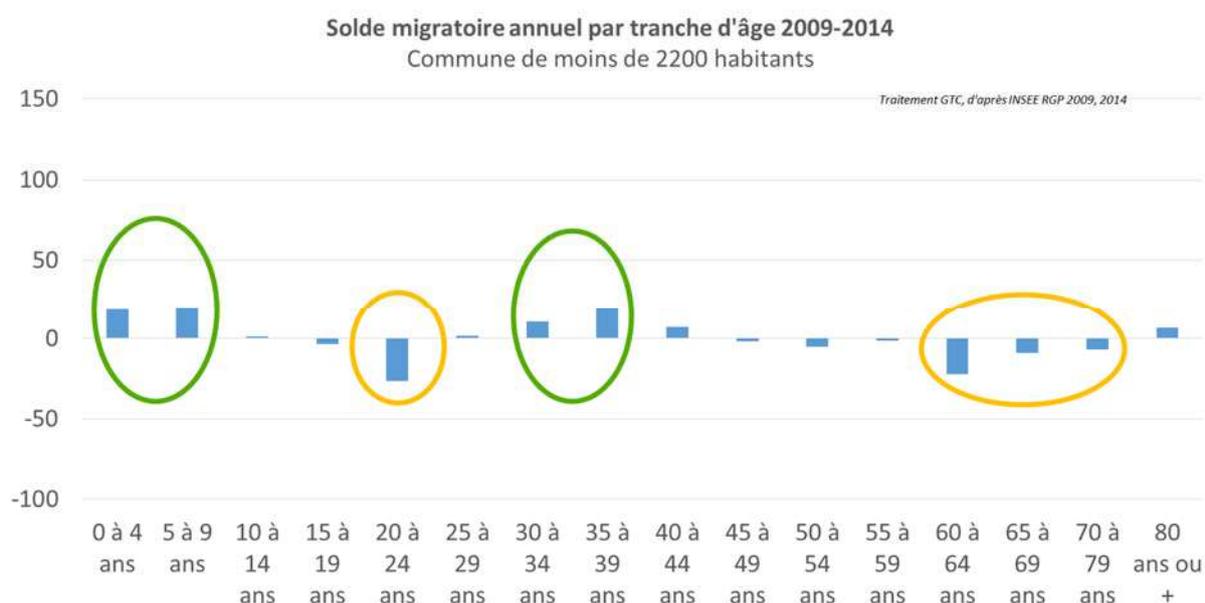
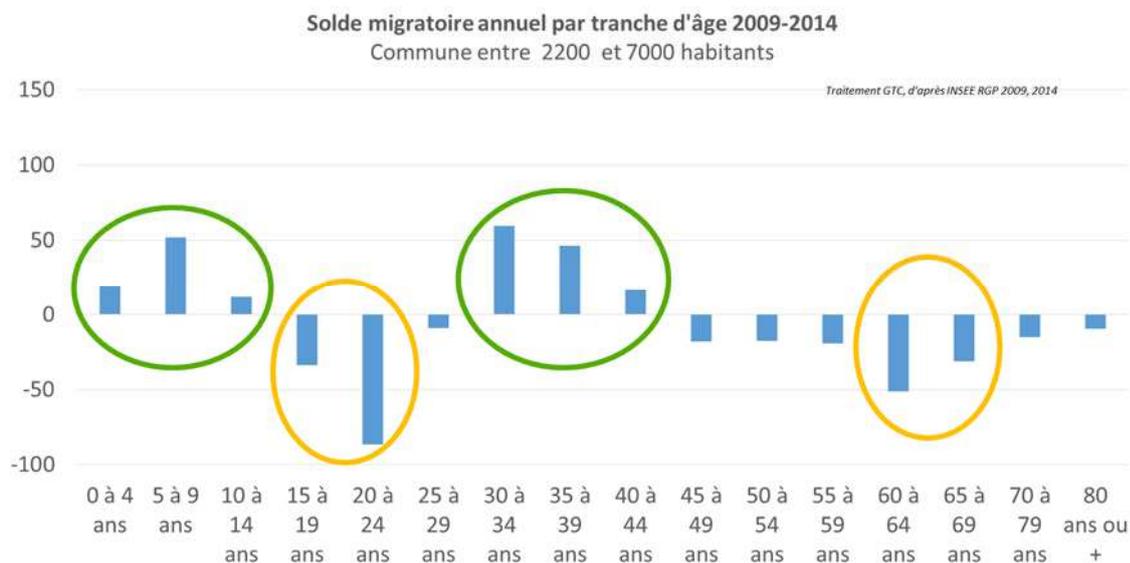
**Sur les communes de moins de 5000 habitants, pôles d'emplois proches de Roissy, on constate un quasi équilibre sur l'ensemble des tranches d'âges – une attractivité pour les jeunes adultes.**



**Les villes entre 7000 et 19 000 habitants ont eu une forte attractivité sur les jeunes ménages et familles avec enfants. Elles connaissent par contre un déficit migratoire important sur les personnes de 60 à 79 ans (phénomène classique en Ile-de-France) et un peu moindre sur les jeunes de 20 à 24 ans (études, 1<sup>er</sup> emploi).**



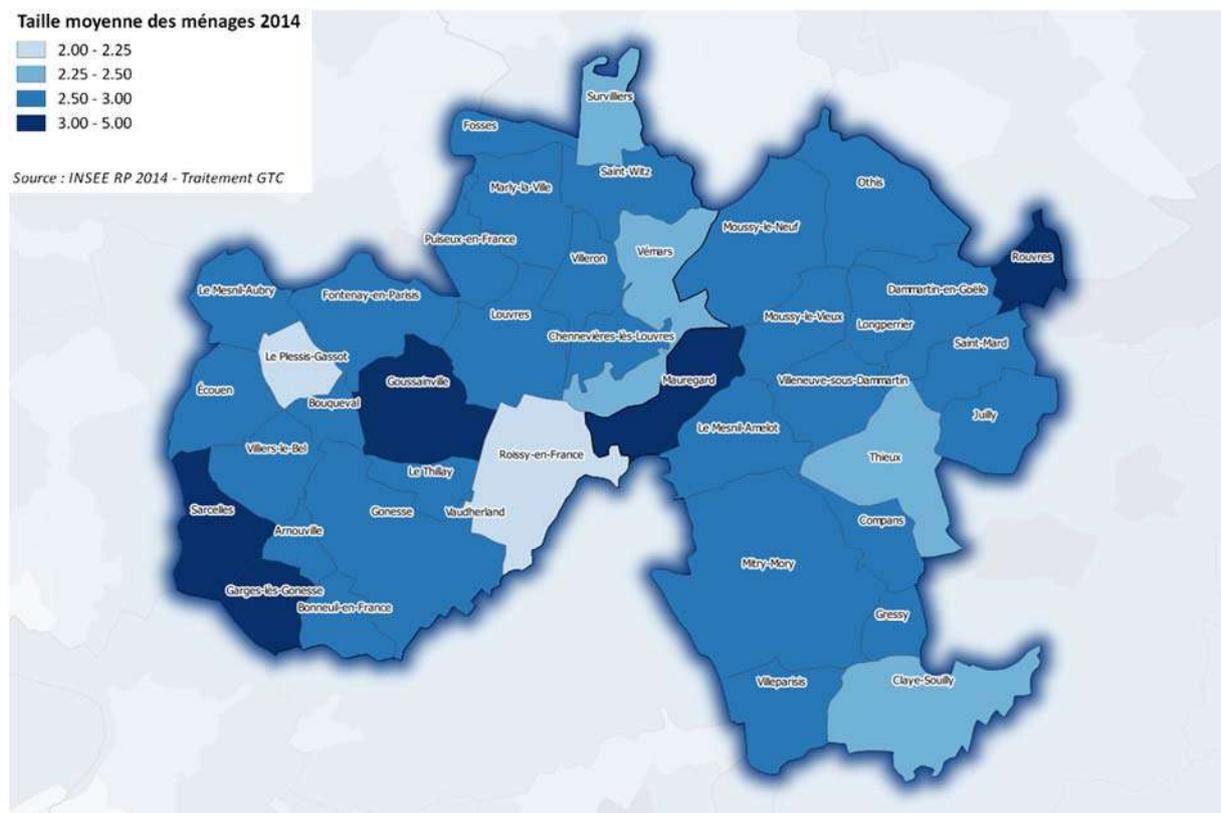
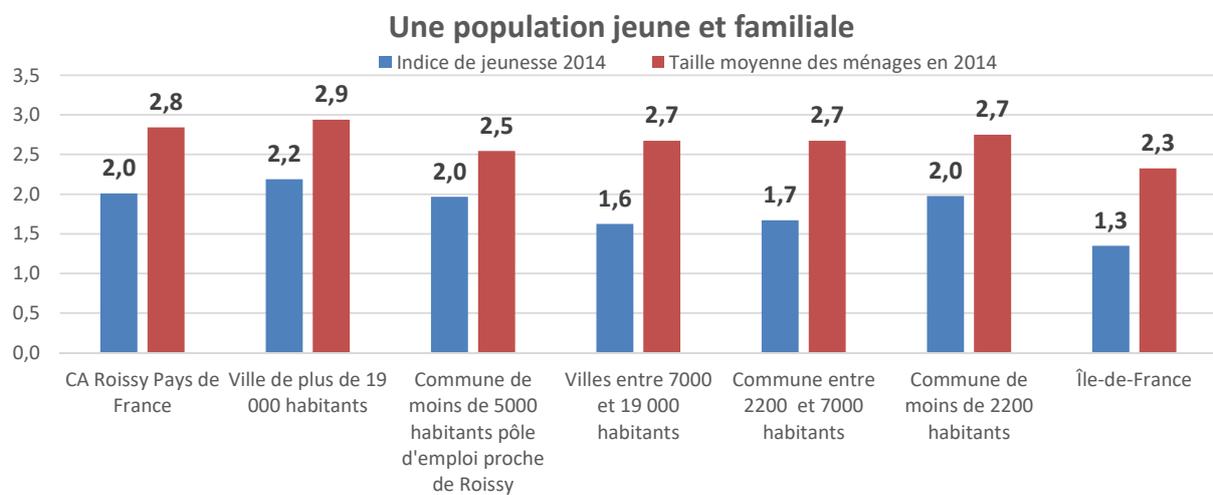
Sur les communes entre 2200 et 7000 habitants et les communes de moins de 2 200 habitants, on note une attractivité auprès des jeunes ménages et familles avec enfants jusqu'à 14 ans mais une plus grande difficulté à retenir les familles ayant des grands enfants en âge d'aller au lycée et sur les jeunes de 19-24 ans (études, 1<sup>er</sup> emploi). Il existe donc une logique de rapprochement avec les territoires plus équipés en structures de formation. On retrouve également un déficit sur les plus de 60 ans, classique dans les territoires franciliens.



## 4. Une population jeune et familiale, particulièrement dans les communes de plus de 19 000 habitants

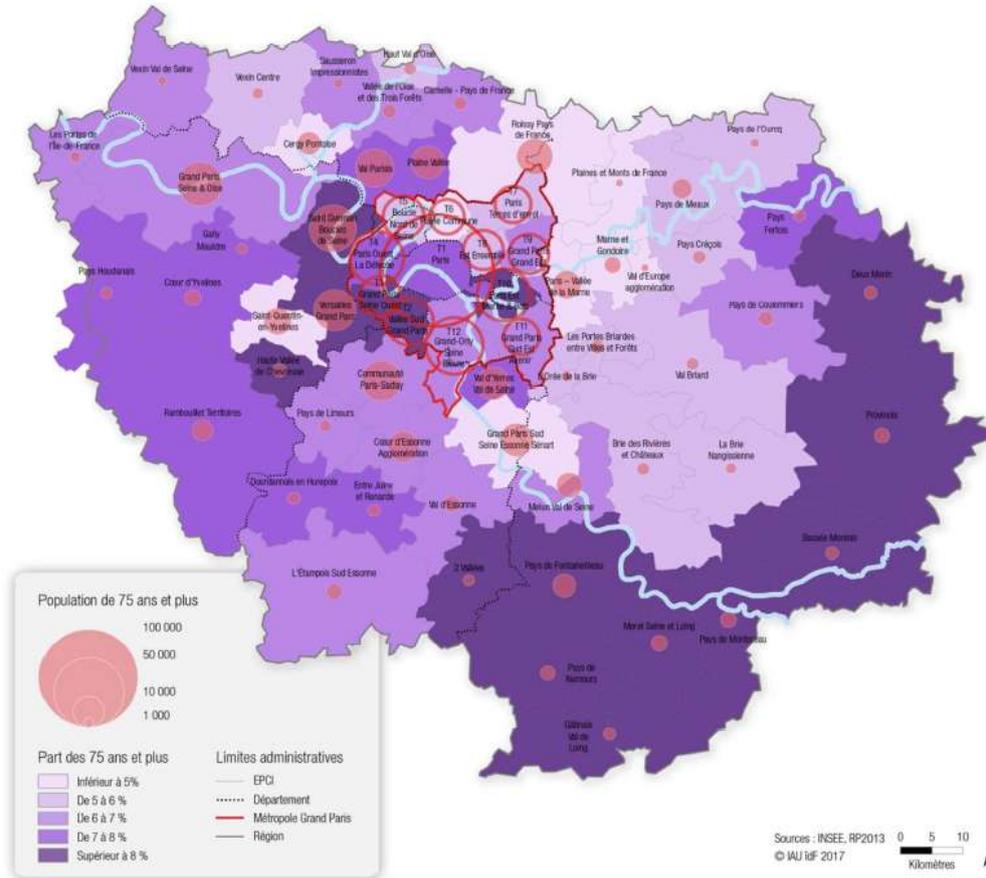
L'agglomération Roissy Pays de France se distingue à l'échelle par la jeunesse de sa population avec en moyenne deux personnes de moins de 20 ans pour 1 personne de plus de 60 ans, soit un ratio bien plus important qu'à l'échelle francilienne.

Cette situation s'explique par une forte présence des familles avec enfant, même si globalement le territoire a du mal à les retenir. En effet, la taille moyenne des ménages est de 2,8 personnes par ménage contre 2,3 à l'échelle de francilienne. Quelques soient les groupes de communes, la taille moyenne des ménages est supérieur au ratio régional. Seule deux communes ont une taille moyenne des ménages inférieure à 2,25 : Le Plessis-Gassot et Roissy-en-France. D'autres à l'inverse ont une taille moyenne supérieure à 3, preuve de la présence de familles nombreuses. Cette caractéristique est identifiée sur des communes très urbaines (Sarcelles, Garges-lès-Gonesse et Goussainville) mais également sur des communes périurbaines voire rurales (Rouvres, Mauregard).



Cette caractéristique est mise en avant par le SRHH quant à l'enjeu du vieillissement. En effet, à l'échelle de l'ensemble des EPCI d'Ile-de-France, le territoire fait partie des EPCI qui accueillent une part moins importante de population de 75 ans et plus.

Les territoires franciliens et l'enjeu du vieillissement: la population de 75 ans et plus

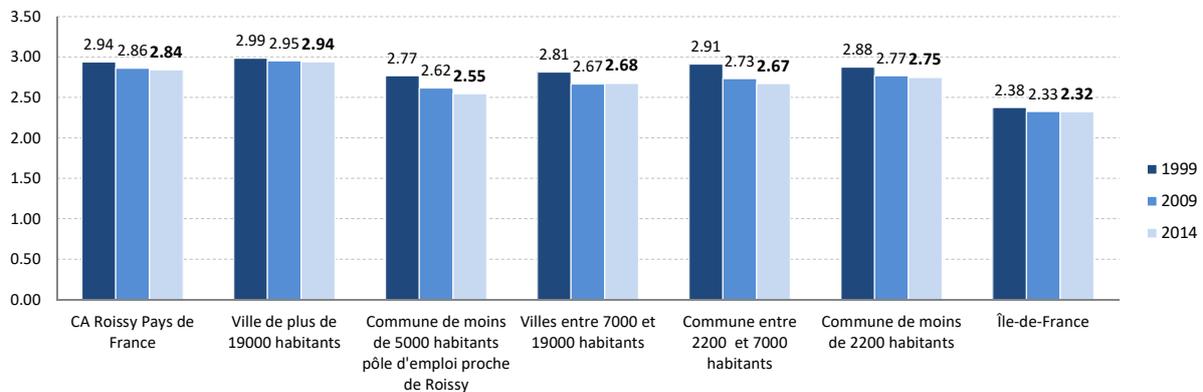


Extrait du SRHH

Cette situation implique des besoins en logements endogènes très importants liés à la décohabitation des enfants, même si le départ d'une partie d'entre eux peut limiter dans le temps ce besoin. Ces besoins semblent aujourd'hui difficiles à satisfaire compte-tenu d'un desserrement (baisse de la taille moyenne des ménages) quasi inexistant entre 2009 et 2014.

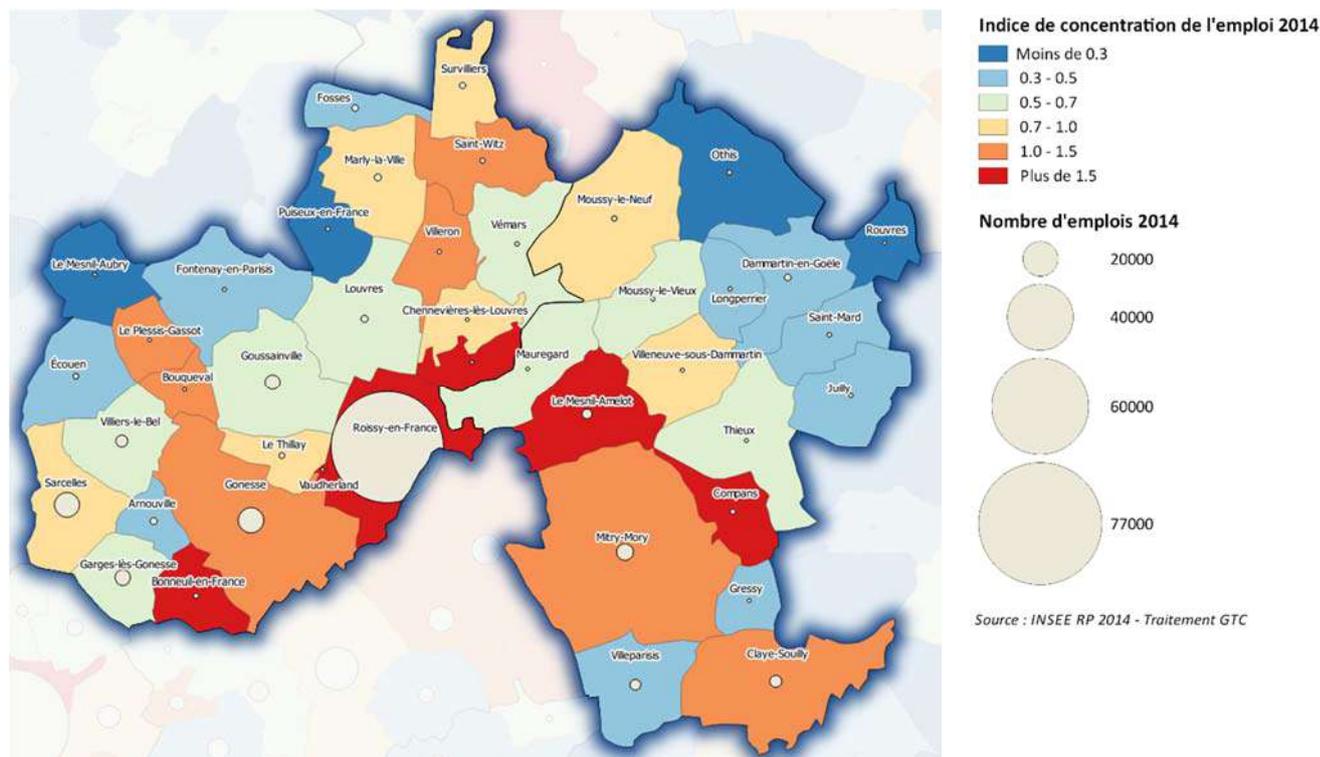
Evolution de la taille moyenne des ménages depuis 1999

Source : INSEE, RP 2014



## 5. Un pôle d'emploi à l'échelle régionale, à proximité des principaux pôles d'emplois franciliens qui génèrent des migrations pendulaires conséquentes

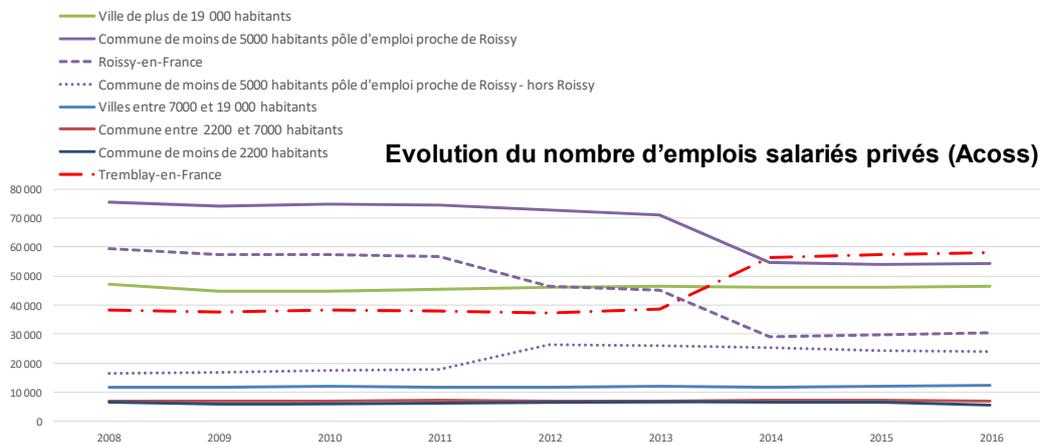
La Communauté d'agglomération Roissy Pays de France représente 3% des emplois d'Ile-de-France en 2014. Elle compte sur son territoire une partie des deux aéroports du Nord Est francilien : Le Bourget et Roissy-Charles de Gaulle. Le reste des emplois des deux aéroports est comptabilisé sur la Métropole du Grand Paris (EPT Terre d'envol). D'autres communes proposent également de l'emploi comme le montre la cartographie ci-dessous.



Les chiffres de l'INSEE montrent sur la période la plus récente une baisse du nombre d'emplois, particulièrement sur la commune de Roissy-en-France.

Selon l'INSEE en 2014	Tremblay-en-France et Villepinte	Roissy-en-France	CA Roissy Pays de France	Association du Grand Roissy	Val-d'Oise	Seine-et-Marne	Île-de-France
<b>Nombre d'emplois au lieu de travail en 2009 (princ)</b>	12 192	93 642	193 652	283 311	434 773	438 940	5 650 312
<b>Nombre d'emplois au lieu de travail en 2014 (princ)</b>	18 028	76 160	179 102	271 914	422 545	450 207	5 680 430
<i>Evolution du nombre d'emplois en volume 2009-2014</i>	5 837	-17 482	-14 550	-11 397	-12 227	11 267	30 118
<i>Taux d'évolution des emplois au lieu de travail 2009-2014</i>	8,14%	-4,05%	-1,55%	-0,82%	-0,57%	0,51%	0,11%

L'analyse des données AcoSS sur les salariés privés montre que cette baisse est en partie imputable à l'activité de transport aérien de passager. Cependant, cette évolution s'explique pour partie par la modification de l'enregistrement au lieu de travail d'une partie des emplois entre Roissy-en-France et Tremblay-en-France (hors agglo) comme le montre le graphique ci-dessous.



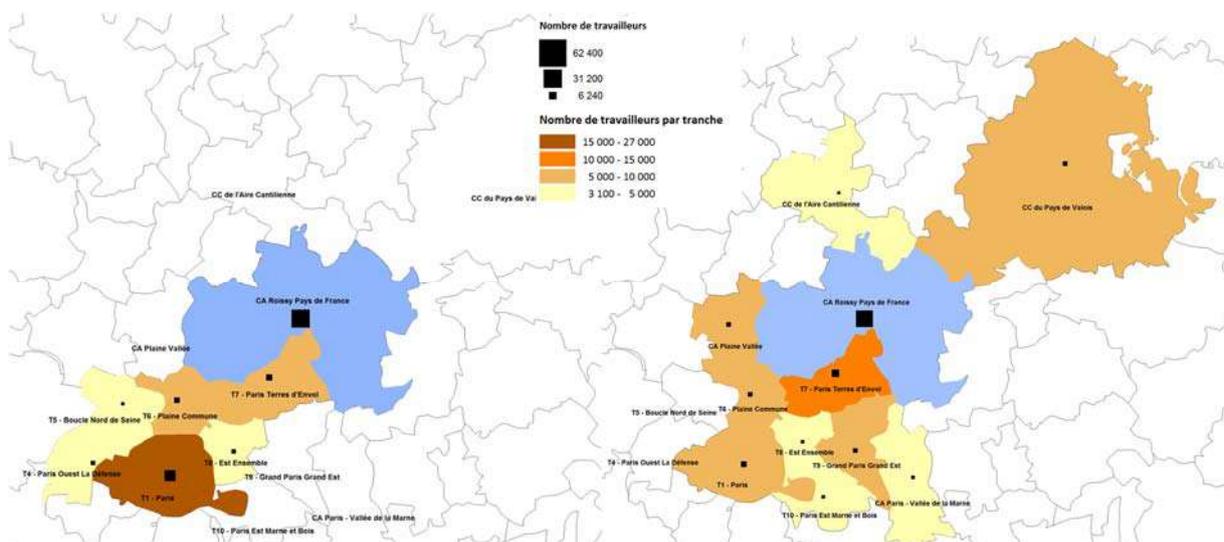
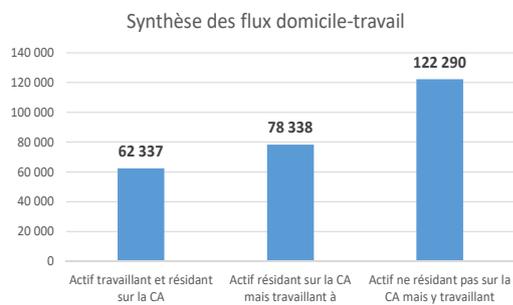
**Compte-tenu de ces éléments, il est difficile d'identifier précisément la dynamique économique du territoire, le pôle d'emploi étant beaucoup plus large que l'EPCI.**

L'analyse des migrations pendulaires montre l'attractivité du territoire pour un grand nombre d'actifs résidant à l'extérieur du territoire.

Ainsi, si près de 62 340 habitants (44% de la population) résident et travaillent dans une des communes de l'agglomération, les pôles d'emplois du territoire attirent près du double de personnes (122 290 personnes). Ces personnes résident toutes à l'extérieur de la communauté d'agglomération dans des secteurs résidentiels très larges, dépassant le cadre régional.

Les habitants de la CA qui travaillent à l'extérieur de la CA, se déplacent à 34% vers Paris et sa petite couronne.

	% des actifs occupés travaillant dans la commune de résidence en 2014	% des actifs occupés travaillant et résidant au sein de la CA
CA Roissy Pays de France	20%	44%
Île-de-France	30%	Non connu

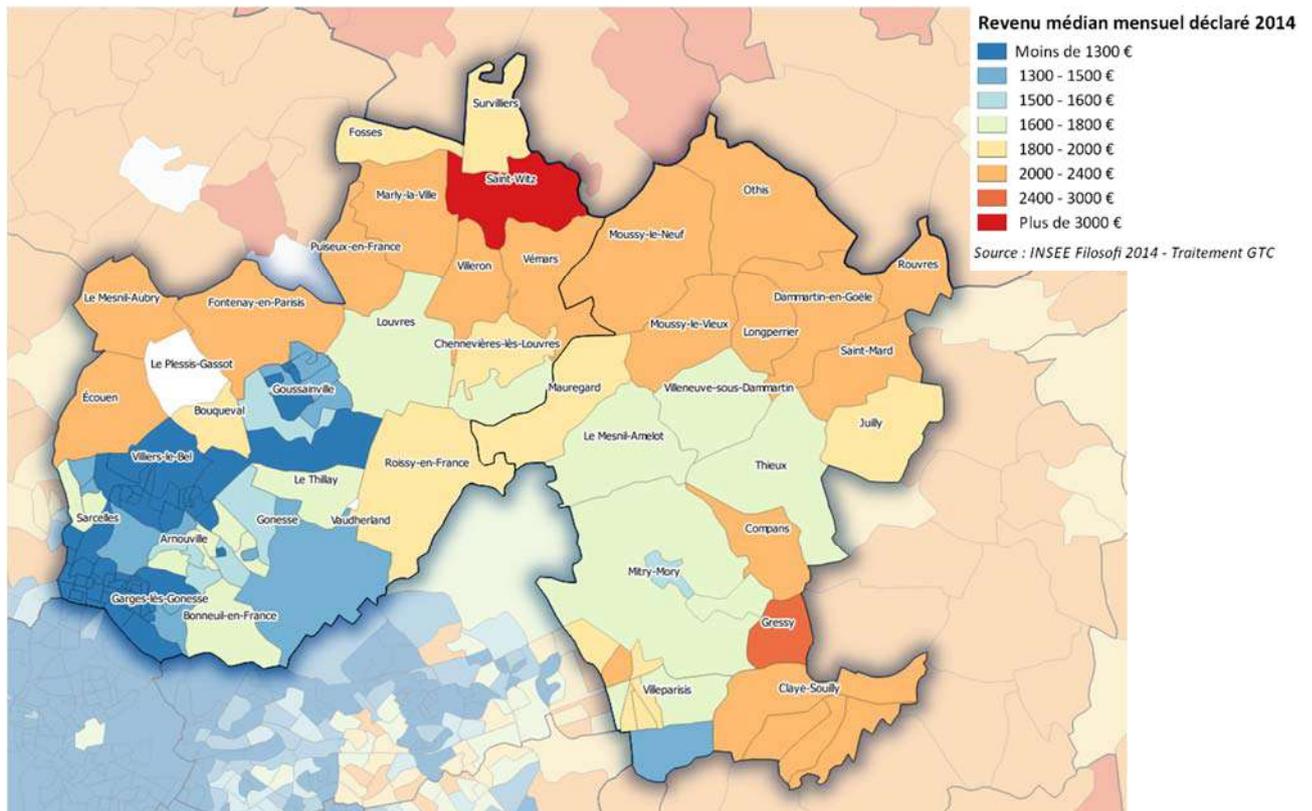


Source : Fichiers détails des migrations pendulaires – INSEE RP 2014 – traitement GTC

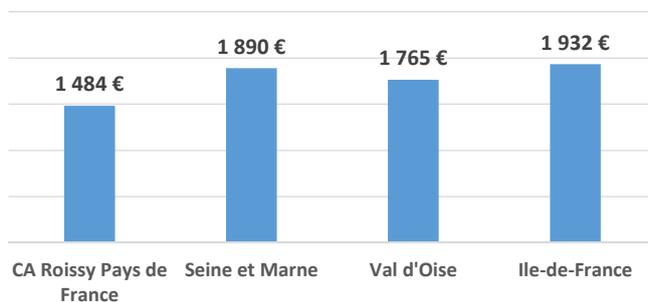
## 6. Un niveau de revenu médian faible qui cache de profondes disparités territoriales et qui implique des notoriétés résidentielles contrastées

Au regard des médianes francilienne et départementales, le niveau de revenu médian des ménages de l'agglomération Roissy Pays de France apparaît très faible avec 1 484€ par mois et par unité de consommation.

Cette médiane n'est cependant pas le reflet d'une réalité globale mais bien le fruit d'importantes disparités sociales entre certaines franges du territoire (Est-Ouest et Nord-Sud) comme le montre la carte ci-dessous.



Revenu médian mensuels déclarés des ménages en 2014 - Filosofi

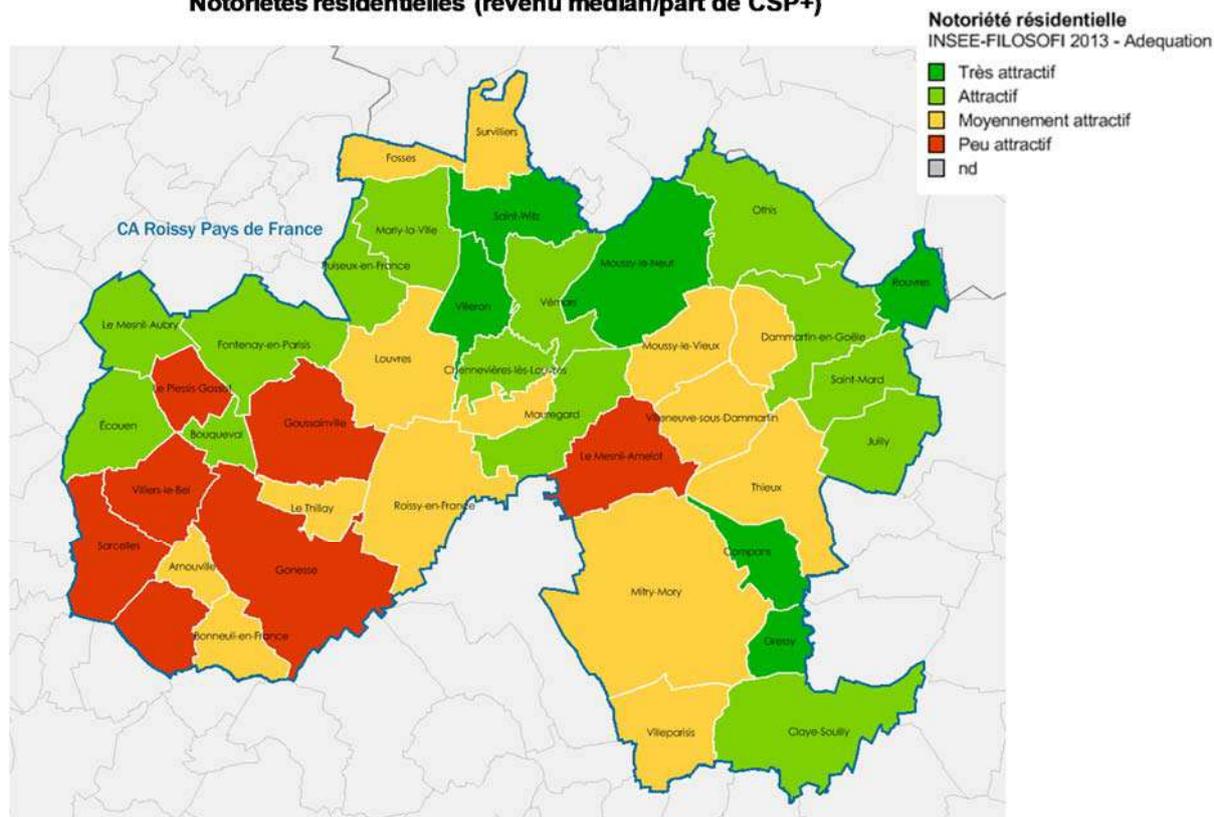


	Revenus médians mensuels déclarés en 2014
Ville de plus de 19 000 habitants	1 227 €
Commune de moins de 5000 habitants pôle d'emploi proche de Roissy	1 828 €
Villes entre 7000 et 19 000 habitants	1 887 €
Commune entre 2200 et 7000 habitants	2 153 €
Commune de moins de 2200 habitants	2 108 €

*NB : Niveau de revenu médian estimé en 2014 pour la CA Roissy Pays de France et les groupes de communes.*

Cette situation génère des besoins en logement très différents en fonction des populations présentes sur le territoire mais implique également des caractéristiques très différentes en terme de marché de l'habitat et donc **des notoriétés résidentielles très contrastées**.

### Notoriétés résidentielles (revenu médian/part de CSP+)



## 7. Synthèse

- Une très forte croissance naturelle pourvoyeuse de besoins en logements familiaux (les naissances sont passées de 5000 unités à 6000 unités par an en 10 ans, contre 2000 décès)
- Une population familiale, jeune, aux revenus modestes et intermédiaires dans un contexte de marché tendu (faible vacance et rotation dans le parc social, taux d'efforts élevés dans le parc locatif privé).
- Un pôle d'emploi régional.

## IV. LES MARCHES DU LOGEMENT

### 1. Un parc de logements sous tension

#### Une progression du stock de logements qui a accompagné la croissance démographique

Selon l'INSEE, la Communauté d'Agglomération compte **128 175 logements en 2014 dont 94% de résidences principales (soit 120 255 unités), 5,5% de logements vacants (soit 7 013 logements) et moins de 1% de résidences secondaires.**

Entre 2009 et 2014, le parc de logements communautaire a augmenté d'un peu plus de 1 000 logements supplémentaires par an en moyenne, soit 0,81% par an et a accompagné la croissance démographique constatée.

L'augmentation du parc de logements est liée à différents phénomènes : la production de logements neufs, la division de logements existants, le changement d'usage d'un local commercial en logement par exemple.

Evolution du parc de logements sur l'ensemble de la CA Roissy Pays de France	2009	5 années	2014
Parc total de logements	<b>123 133</b>	0.81%	<b>128 175</b>
Résidences principales	<b>116 299</b>	0.67%	<b>120 255</b>
Logements vacants	<b>6 029</b>	3.07%	<b>7 013</b>
Résidences secondaires et occasionnels	<b>805</b>	2.44%	<b>908</b>
% Logements vacants	<b>4.90%</b>		<b>5.47%</b>
%RS et occasionnels	<b>0.65%</b>		<b>0.71%</b>

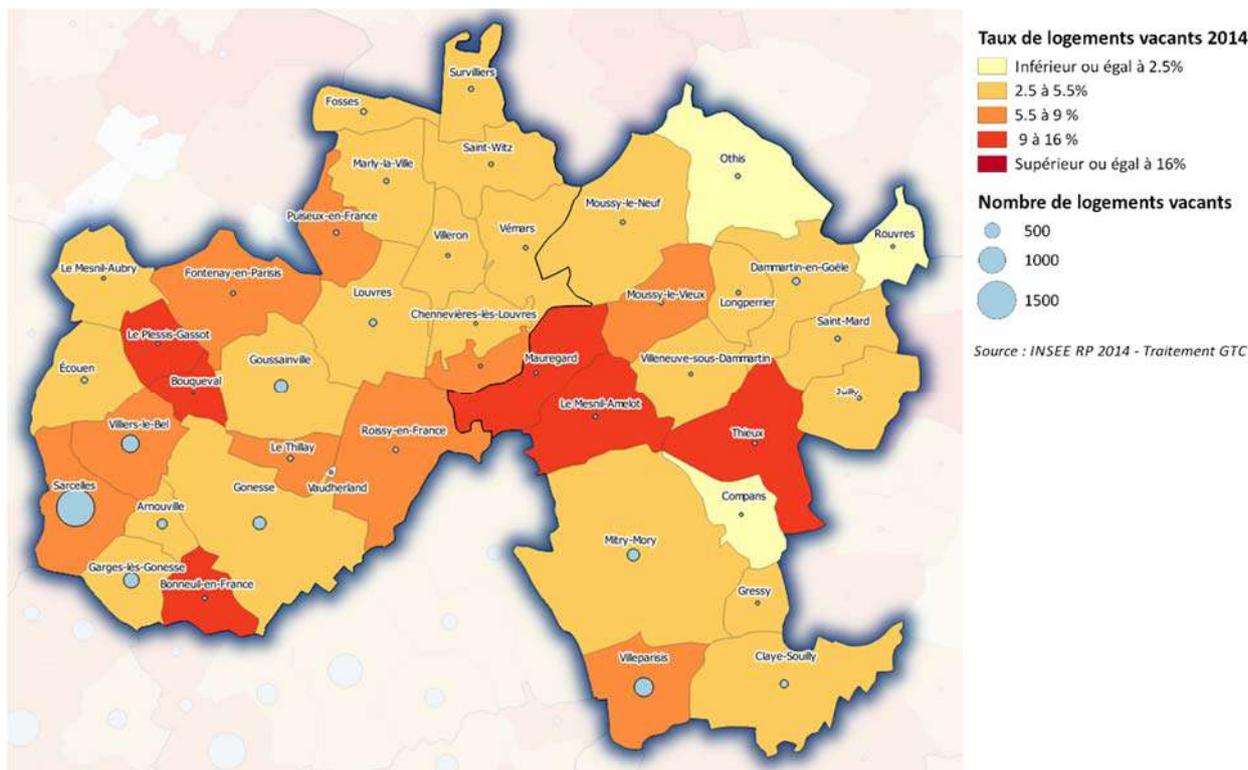
Source : INSEE RP 2014

#### Un taux de logements vacants faible proche de la vacance de rotation

Si l'on constate une progression de la vacance entre 2009 et 2014, le taux constaté (5,5%) est proche de la vacance de rotation, nécessaire à la fluidité du marché. Ce taux est cependant un peu plus élevé dans certains groupes de communes et dans certaines communes. Il correspond probablement pour partie à des biens hors marchés.

	Logements vacants en 2014	Part des logements vacants en 2014
CA Roissy Pays de France	7013	5%
Ville de plus de 19 000 habitants	4882	6%
Commune de moins de 5000 habitants pôle d'emploi proche de Roissy	283	7%
Villes entre 7000 et 19 000 habitants	1062	4%
Commune entre 2200 et 7000 habitants	539	4%
Commune de moins de 2200 habitants	247	6%

Source : INSEE RP 2014



### Des secteurs où la vacance semble encore marquée

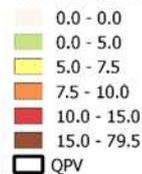
Les données Filocom, qui par rapport au recensement peuvent surestimer le niveau de vacance (compte-tenu des logiques fiscales), permettent de localiser à la section cadastrale les secteurs où la vacance est plus marquée.

A l'échelle de l'ensemble de la CA, le taux de vacance constaté par les fichiers fiscaux confirment la tension du marché puisque le taux (7%) est inférieur à la moyenne régionale (7,8%). La cartographie permet d'identifier des secteurs où la part de logements vacants semble plus élevée, notamment des secteurs d'habitat plus ancien (Dammartin-en-Goële, Claye-Souilly...). Le lien avec le PEB peut également être posé.

	Nombre de logements vacants	Part au sein des logements
CARPF	9 296	7.0%
Ile de France	450 867	7.8%

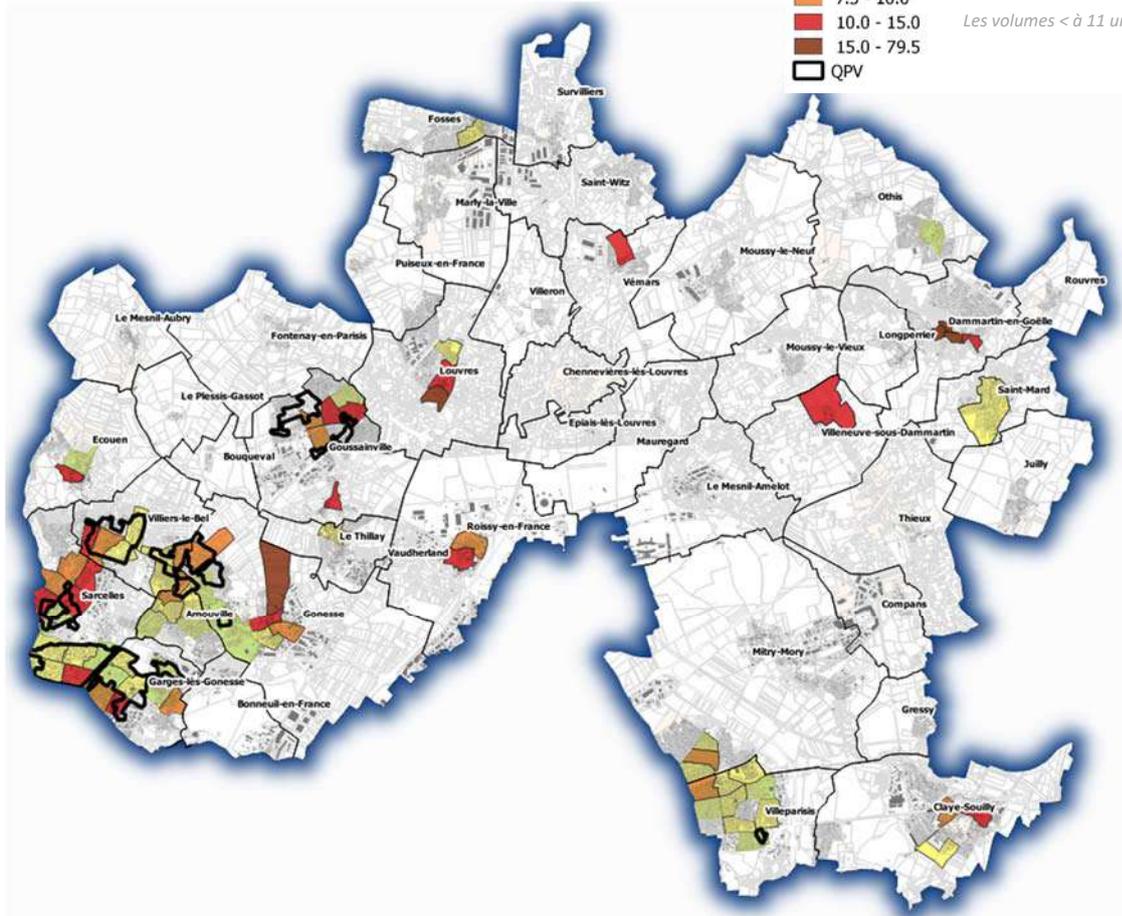
Source : Filocom 2015 – selon DGFIP – Traitement GTC

### Taux de logements vacants



Source : FILOCOM 2015, MEDDE d'après DGFIP, Traitement GTC

Les volumes < à 11 unités sont secrétisés



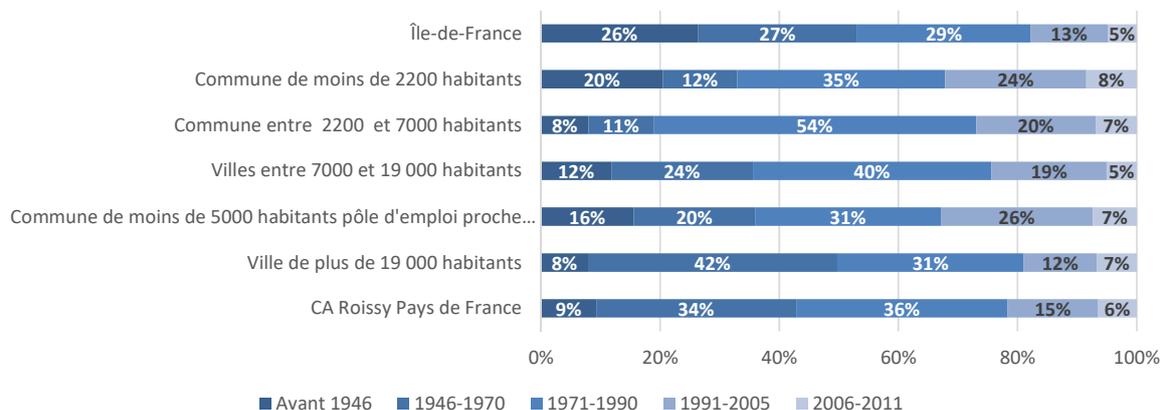
### Un parc plutôt récent mais un poids important du parc ancien dans les petites communes

Avec 9% des résidences principales construites avant 1949, le parc est plutôt récent à l'échelle de l'ensemble de l'agglomération.

Cependant, cette moyenne cache des disparités. On note la présence des bourgs anciens dans un certain nombre de communes. Le poids du parc d'avant-guerre représente plus de 15% des résidences principales des communes de moins de 5000 habitants.

Les enjeux d'amélioration énergétique des logements se posent également sur le parc de logements qui a été construit avant les années 70 et les premières réglementations thermiques.

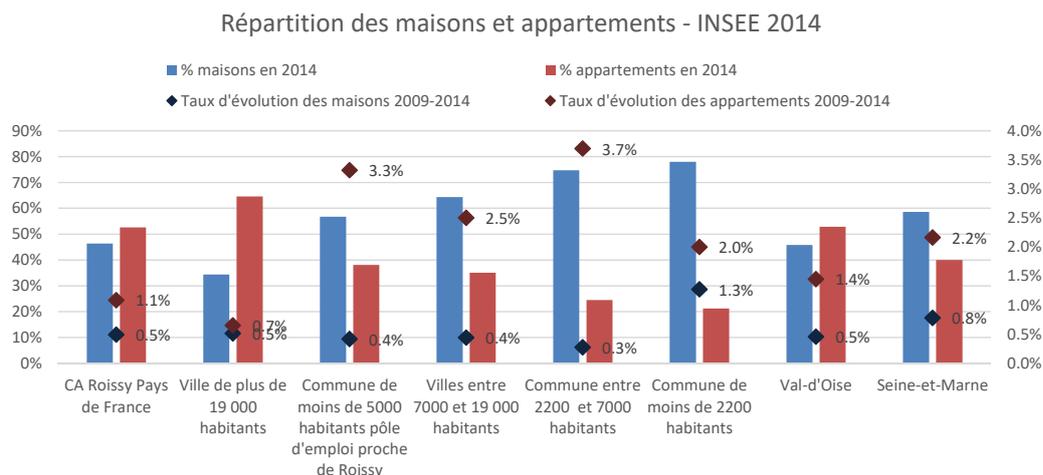
### Ancienneté du parc de résidences principales - INSEE RP 2014



## Une typologie marquée des communes en fonction des caractéristiques de leurs résidences principales et des statuts d'occupation

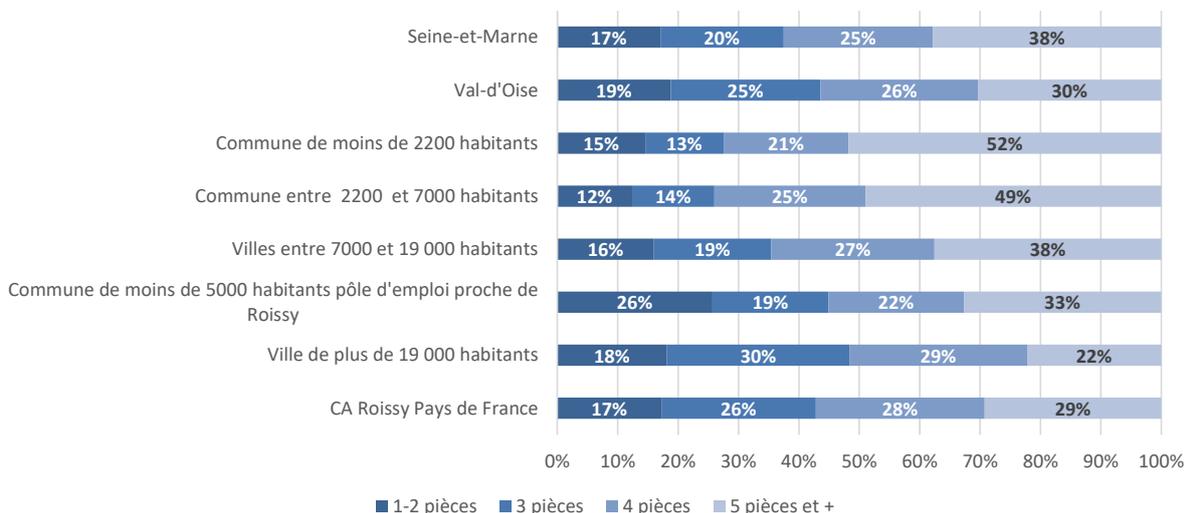
A l'échelle globale, le parc de résidences principales se caractérise par une majorité de parc collectif, qui s'explique par le poids de ce segment dans les villes de plus de 19 000 habitants (et notamment les villes plus importantes de l'ex-Val de France). A l'inverse, les autres communes ont une majorité de résidences principales individuelles.

Ce parc a eu tendance à s'accroître sur l'ensemble du territoire et notamment dans les plus petites communes. **Cette augmentation peut être liée à une production de logements neufs mais pas seulement. En effet, de nombreuses communes ont mis en avant une pression sur le parc existant et notamment le découpage de résidences principales (légal ou non) individuelles.**



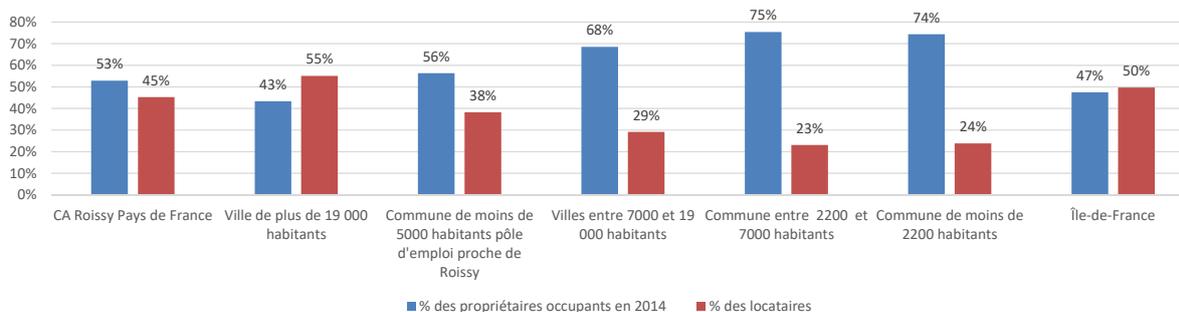
La répartition du parc de logement par taille montre une augmentation de la diversité du parc de logements en fonction de la taille des communes.

### Taille des résidences principales - INSEE 2014



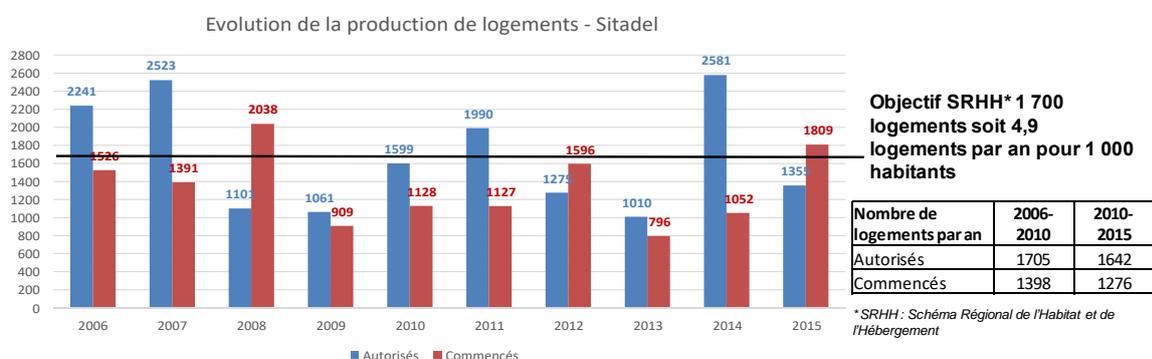
On note une légère majorité de propriétaires occupants à l'échelle de l'ensemble de la communauté d'agglomération. Cette répartition est inversée dans les communes de plus de 19 000 habitants. Le parc locatif correspond à un peu moins d'un quart de l'offre de résidences principales dans les plus petites communes. Cependant, l'offre locative est plus importante dans les petites communes proches des pôles d'emplois de Roissy-Charles de Gaulle.

## Répartition des résidences principales en 2014



## 2. Une production de logements dans le passé inférieure à l'objectif du futur SRHH, majoritairement en collectif

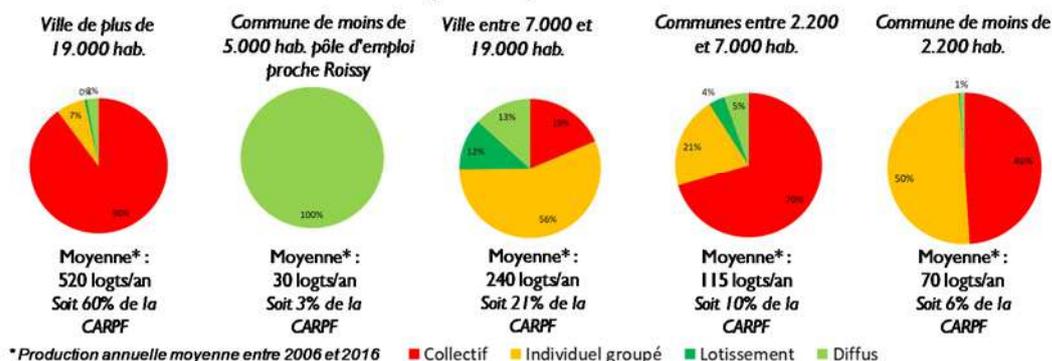
L'objectif de 1 700 logements qui représente 4,9 logements par an pour 1 000 habitants a été atteint sur certaines années lors de la dernière décennie et notamment en 2015 en nombre de logements commencés. Cet objectif est proche par contre du nombre de logements autorisés constatés sur cette période.



Du point de vue des territoires, l'effort de production a été plus important sur les communes rurales de 2 200 à 2 700 habitants et les communes de moins de 2 200 habitants. La production s'est faite à 71% en logements collectifs et a été portée principalement par les acteurs de la promotion immobilière (promoteurs et lotisseurs).

Selon Sitadel et INSEE RP 2014	CA Roissy Pays de France	Ville de plus de 19 000 habitants	Commune de moins de 5000 habitants pôle d'emploi proche de Roissy	Villes entre 7000 et 19 000 habitants	Commune entre 2200 et 7000 habitants	Commune de moins de 2200 habitants	Île-de-France
% logements individuels construits 2009 - 2013 inclus (SITADEL)	29%	25%	52%	36%	32%	37%	23%
% logements collectifs construits 2009 - 2013 inclus (SITADEL)	71%	75%	48%	64%	68%	63%	77%
Indice de construction par an pour 1000 habitants 2009-2014	3,6	3,3	4,3	4,0	4,6	5,1	3,2
Indice de construction par an pour 1000 habitants 2009-2014 y compris résidences	3,9	3,3	15,2	3,9	4,6	5,0	3,5

### Historique de la production / 2006-2016

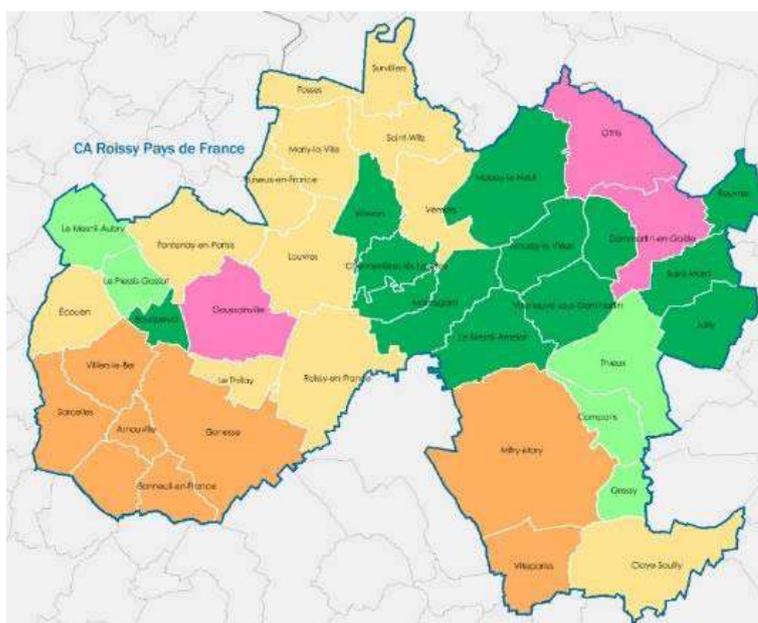


### 3. Un marché de l'accession qui comptabilise 3.000 transactions / an dont 85% sur le seul marché de l'ancien

#### Des profils de marché diversifiés, propre aux territoires de grande couronne francilienne

Le territoire de la CA Roissy Pays de France regroupe des marchés immobiliers très disparates suivant l'éloignement par rapport à la première couronne métropolitaine et au pôle d'emploi de Roissy. Quatre grandes catégories de communes se détachent selon des critères de marché : des territoires « périphériques » en accroche du pôle de Roissy et de la première couronne parisienne, des territoires « périurbains » en report des pôles précédents, des « pôles de vie » secondaires favorisés par une meilleure desserte et des territoires ruraux principalement caractérisés par leur faible densité d'habitants.

- **Périphérie** : Des pôles urbains correspondant plus ou moins aux communes de 19 000 habitants dans le sud du territoire. Ils concentrent une grande majorité des transactions tous segments confondus, où la majeure partie de la promotion immobilière (réalisée par des promoteurs en collectif ou en individuel groupé) se développe.
- **Périurbain** : Des communes en accroche de ces pôles urbains venant jouer un rôle de report de ces pôles. Un marché qui est plus détendu mais demeure actif notamment en individuel tant dans l'ancien que dans la promotion immobilière. Ces secteurs affichent des enjeux majeurs de densification grâce au développement de la promotion immobilière.
- **Pôle de vie** : Goussainville, Othis et Dammartin-en-Goële apparaissent comme des pôles de vie secondaires au sein de l'espace périurbain, caractérisées notamment par une bonne connexion par les grandes infrastructures routières ou ferroviaires. Ces territoires présentent des enjeux forts en termes de développement de la promotion immobilière à condition de proposer de la mixité dans les formes urbaines et les segments proposés (accession sociale, abordable, locatif social, etc.).
- **Rural Polarisé / isolé** : Une série de communes inférieures à 2 200 habitants (sauf exception de Moussy-le-Neuf) qui se caractérisent par un marché détendu, enregistrant un volume de transactions réduit quasi exclusivement en individuel diffus : dans l'ancien pavillonnaire ou dans le neuf en lot à bâtir. Il y a un enjeu fort de limiter la production de logements individuels neufs en diffus au bénéfice du lot à bâtir (permis d'aménager/lotissement). Cela permettra de mieux maîtriser le développement de ces territoires.



#### TYPOLOGIE DES MARCHES IMMOBILIERS

- Cette cartographie a été réalisée sur la base d'une analyse conjointe de données sociogéographiques, telles que les migrations quotidiennes alternantes et de la composition du parc de logements, et la dynamique de la construction neuve.

- Elle a été ensuite confrontée à notre propre connaissance du territoire ainsi qu'à des experts des marchés locaux.

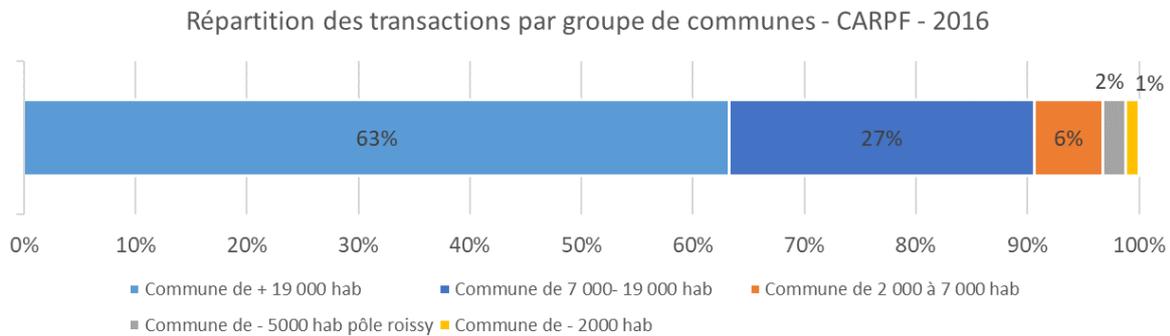
#### Profils de marché

- Périphérie
- Périurbain
- Rural polarisé
- Rural isolé
- Pôle de vie

Source : Adéquation

## Un marché du logement concentré dans les pôles urbains et dominé par l'individuel à l'échelle de l'agglomération

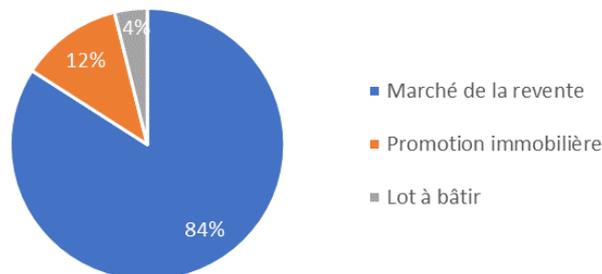
Un marché immobilier qui enregistre entre 3 000 et 3 500 transactions par an tous logements confondus. Elles se répartissent de façon inégale sur le territoire : les communes de plus de 19 000 habitants captant 63% des transactions.



Sources : ECLN pour la promotion immobilière (2016), base BIEN pour les données de la revente (2016), SITADEL « individuel pur » (moyenne 2014-16 des mises en chantier) pour le lot à bâtir.

Ce marché est largement dominé par la revente de biens anciens, un segment qui a représenté entre 80 et 85% des ventes avec 2 500 transactions en moyenne depuis 2011. La promotion immobilière, qui enregistre 400 transactions en moyenne depuis 2011, représente 10 à 15% du marché du logement. Enfin, nous estimons de 3 à 5% la part du lot à bâtir (lotissements et diffus) au sein de ce marché.

Répartition des ventes de logements - CARPF - 2016



Sources : ECLN pour la promotion immobilière (2016), base BIEN pour les données de la revente (2016), SITADEL « individuel pur » (moyenne 2014-16 des mises en chantier) pour le lot à bâtir.

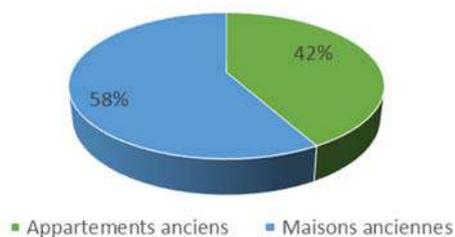


Sources : ECLN pour la promotion immobilière (2016), base BIEN pour les données de la revente (2016), SITADEL « individuel pur » (moyenne 2014-16 des mises en chantier) pour le lot à bâtir.

## Le logement individuel domine le marché de l'ancien avec un prix moyen de 240 K€

Le marché du logement dans l'ancien enregistre entre 2 500 et 3 000 ventes par an à l'échelle de la CARPF, ce marché se structure à 58% en individuel et à 42% en collectif mais cache des répartitions contrastées dans les différents secteurs identifiés.

### Marché de la revente - CARPF - 2016



Source : appartements et maisons anciennes - base BIEN (2016)

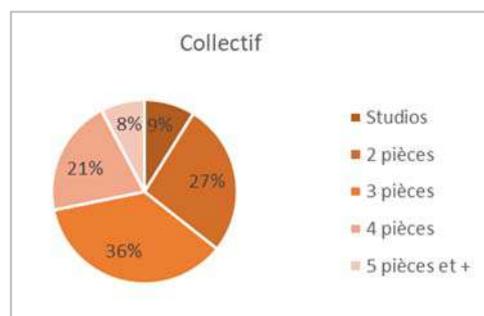
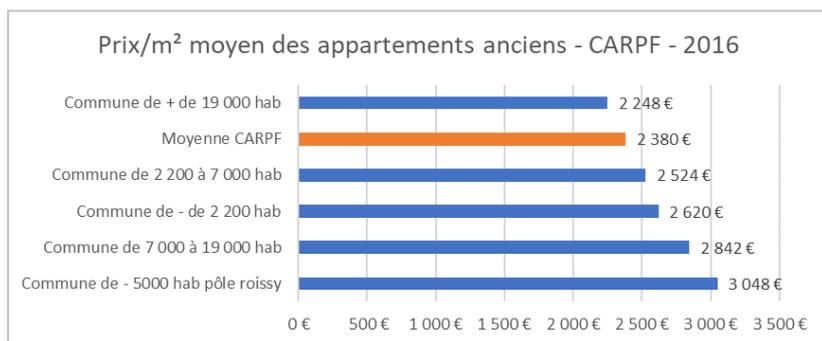
### Ventilation des transactions dans l'ancien en collectif et individuel par groupe de communes



Source : appartements et maisons anciennes - base BIEN (2016)

Le marché se concentre à 64% sur les communes de plus de 19.000 habitants. Au sein de ce groupe, les transactions dans l'ancien se répartissent de façon équilibrée entre le collectif et l'individuel. Sur l'ensemble des autres groupes, les transactions en logement individuel dominant largement. On notera une part plus élevée de transactions en collectif sur les communes du pôle de Roissy (35% contre 25 à 30% sur les autres groupes).

Nous observons un prix moyen de revente en collectif à 2 380 €/m<sup>2</sup> à l'échelle de la CARPF, tiré vers le bas par un volume important de transactions dans les pôles urbains de plus de 19.000 habitants à un prix moyen inférieur par rapport au reste du territoire (2.250 €/m<sup>2</sup>). Le reste des groupes se situe au-delà de cette moyenne, les prix moyens les plus élevés étant enregistrés au sein des communes de 7.000 à 19.000 habitants et des communes du pôle d'emploi de Roissy.

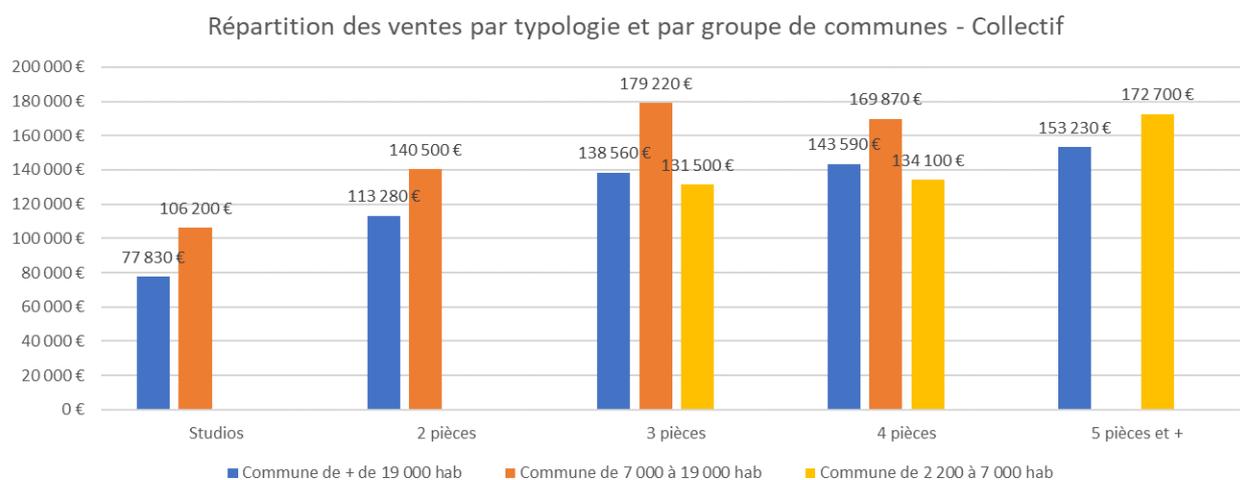


Source : appartements anciens - base BIEN (2016)

A l'échelle de la CARPF, en collectif, 63% des transactions portent sur des typologies des 2 et 3 pièces. Les 4 et 5 pièces représentent ensuite près de 30% tandis que les studios ne sont présents qu'à hauteur de 9%.

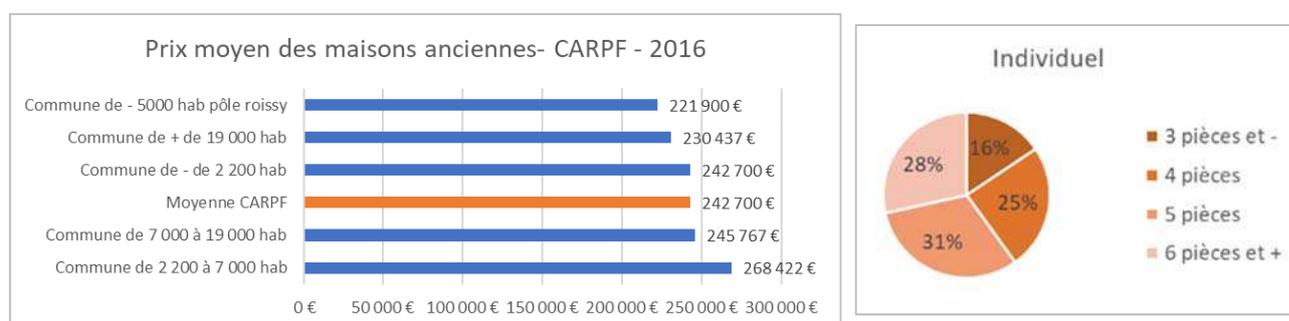
Le cœur du marché, constitué de T2-T3 se structure entre 113 et 180 k€ avec des prix unitaires plus élevés au sein des communes de 7.000 à 19.000 habitants. Les T3, typologie phare du marché, s'échelonnent dans des gammes de prix très larges de 130 à 180 k€. A noter que les transactions de

T4-T5, marquent peu d'écart en prix avec les T3, s'affichant dans une gamme comprise entre 134 et 172 k€, ceci s'explique par une localisation de ces typologies soit en pôle urbain dense (communes de plus de 19 000 habitants) soit en zone détendue (communes de 2200 à 7 000 habitants).



Source : appartements anciens - base BIEN (2016)

En individuel, le prix moyen des transactions enregistré en 2016 se situe à 242 700 € soit une moyenne proche de celle du groupe de communes de moins de 2.200 habitants. Sur cette forme urbaine, les villes de plus de 19.000 habitants et du pôle d'emploi de Roissy enregistrent les valeurs les plus basses de la CARPF. Les valeurs les plus hautes sont enregistrées au sein des communes de 2.200 à 7.000 habitants.



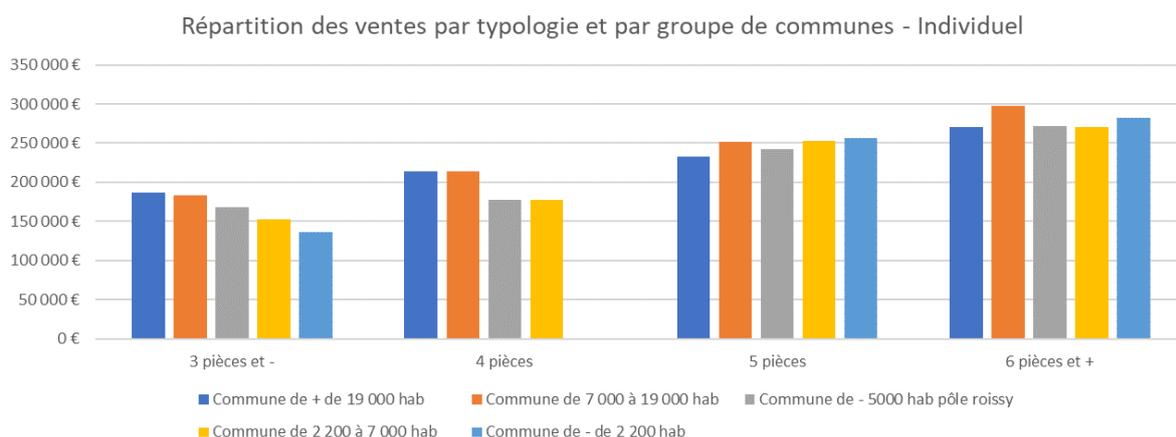
Source : maisons anciennes - base BIEN (2016)

La revente en individuel se répartit de façon relativement équilibrée entre les typologies. A noter cependant une part des transactions sur la typologie de 3 pièces permettant de proposer des prix unitaires plus attractifs (à partir de 135 000 € dans les communes de moins de 2200 habitants) auprès notamment de jeunes ménages en primo-accession.

La répartition par typologie permet de mettre en avant deux tendances :

- Les petites maisons de 3 et 4 pièces sont mieux valorisées en zone dense : les prix moyens les plus élevés étant enregistrés au sein des communes de plus de 7.000 habitants soit autour de 180-185 k€ pour des 3 pièces et 210-215 k€ pour des 4 pièces.
- Les maisons de 5 pièces sont quant à elles mieux valorisées au sein des communes de moins de 7.000 habitants : avec des prix compris autour de 255 k€ sur ces territoires contre 230-240 k€ sur les communes denses et proches du pôle de Roissy.

- Enfin sur les 6 pièces et plus : un marché homogène sur la quasi-totalité des territoires avec des prix autour de 270-280 k€ sauf sur les communes intermédiaires de 7 000 à 19 000 habitants où ces maisons ont été vendues autour de 300 k€ en 2016.



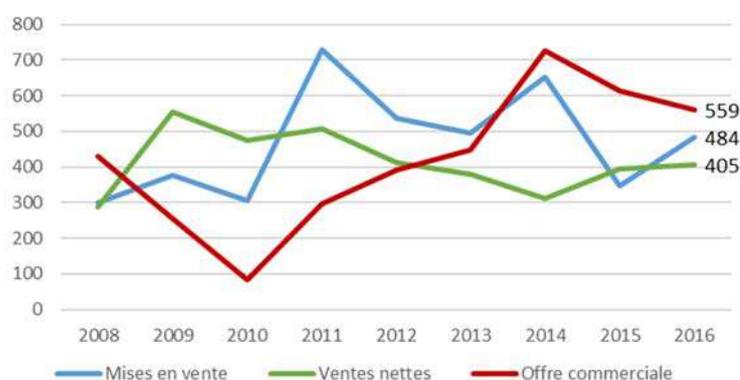
Source : maisons anciennes - base BIEN (2016)

## En synthèse

Globalement, la majeure partie des transactions est réalisée en individuel sur le territoire (58%). Le marché de la revente est concentré dans les pôles urbains où le parc existant propose aussi des logements en collectif comme en individuel. Ces mêmes communes affichent des prix inférieurs, notamment en collectif, que le reste du territoire en raison d'une offre importante dans un tissu urbain généralement très dense et ancien. En individuel, les communes rurales valorisent mieux les grandes maisons, avec pour la plupart du temps des surfaces plus grandes. Le groupe de communes de taille intermédiaire (7 000 à 19 000 habitants) affiche partout des prix plus élevés, accueillant notamment une demande de report des pôles urbains tout en offrant un minimum d'aménités urbaines et un cadre de vie agréable.

## La promotion immobilière ces dernières années près de 400 ventes essentiellement en collectif (95% des ventes) sur un prix moyen de +/- 3.360 €/m<sup>2</sup> parking inclus

Evolution des volumes sur le marché de la promotion immobilière à l'échelle de la CA Roissy Pays de France (collectif + individuel groupé)



Source : données ECLN (2008-2016)

Le marché de la promotion immobilière a été fortement alimenté depuis 2011, à raison de 540 mises en vente en moyenne par an. La demande qui avait été réactive en 2010-2011 en atteignant une

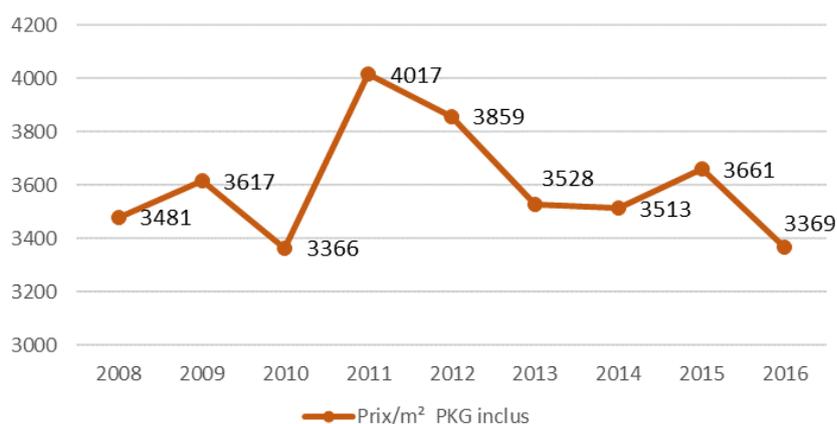
profondeur de marché jusqu'à 520 ventes, s'est depuis lors ralentie, à un rythme 400 ventes par an depuis 2012. Le volume de ventes, trop peu important pour absorber les nouveaux lancements entre 2012 et 2014, amène à une forte hausse du stock qui atteint un pic à près de 730 logements disponibles en 2014. Cela représente à ce moment-là 27 mois de durée de commercialisation, contre 12 à 14 mois pour un marché équilibré / sain. Depuis lors, la demande est légèrement remontée, motivée par une baisse des prix de vente autour de 3.500 €/m<sup>2</sup> parking inclus.

En 2016, près de 500 logements neufs ont été mis à nouveau sur le marché. La demande demeure stable autour de 400 ventes et ce malgré des prix parmi les plus bas de la décennie (3.370 €/m<sup>2</sup> PKG inclus). Dans ce contexte, le stock se résorbe mais demeure élevé, avec près de 560 logements disponibles soit 16 mois de durée de commercialisation.

Par ailleurs de nombreux projets de logements en cours ou à venir ont été repérés au sein de la CARPF, pour un volume pouvant aller jusqu'à 700 logements d'ici à 2025. Bien qu'incluant une part (minoritaire) de lots à bâtir, ces projets affichent un volume largement supérieur à ce que le marché a commercialisé jusqu'ici posant la question de la capacité d'absorption par la demande de ces projets.

**En synthèse, un marché relativement stable, alimenté en continu depuis 2011, mais limitée, avec une demande plafonnée à environ 400 ventes nettes.**

Evolution des prix en collectif sur le marché de la promotion immobilière à l'échelle de la CA Roissy Pays de France (collectif + individuel groupé)



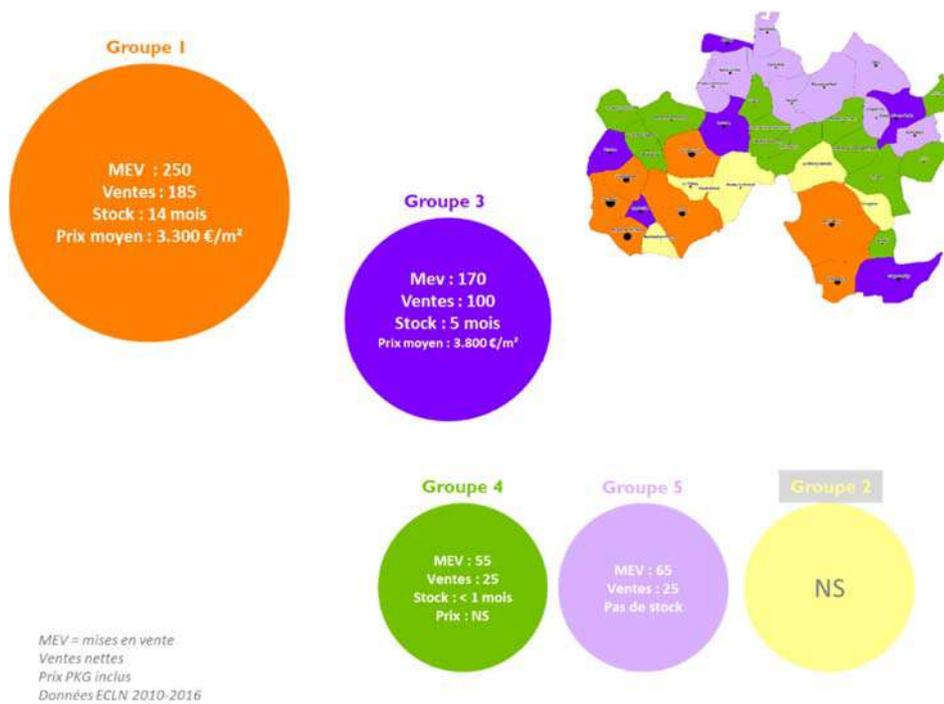
Source : données ECLN (2008-2016)

Comme sur le marché de l'ancien, la promotion immobilière se concentre à nouveau au sein des communes denses : 77% des mises en vente ont lieu dans les villes de plus de 7.000 habitants. On distingue les pôles de plus de 19 000 habitants (groupe 1) qui se caractérisent par un prix moyen plus bas (3.300 €/m<sup>2</sup> PKG inclus), des ventes plus réactives mais un stock plus important (14 mois d'écoulement théorique) tandis que les communes comprises entre 7.000 et 19.000 habitants (groupe 3) affichent des ventes moins réactives à un prix moyen plus élevé (3.800 €/m<sup>2</sup> PKG inclus) mais un stock plus limité à 5 mois d'écoulement théorique.

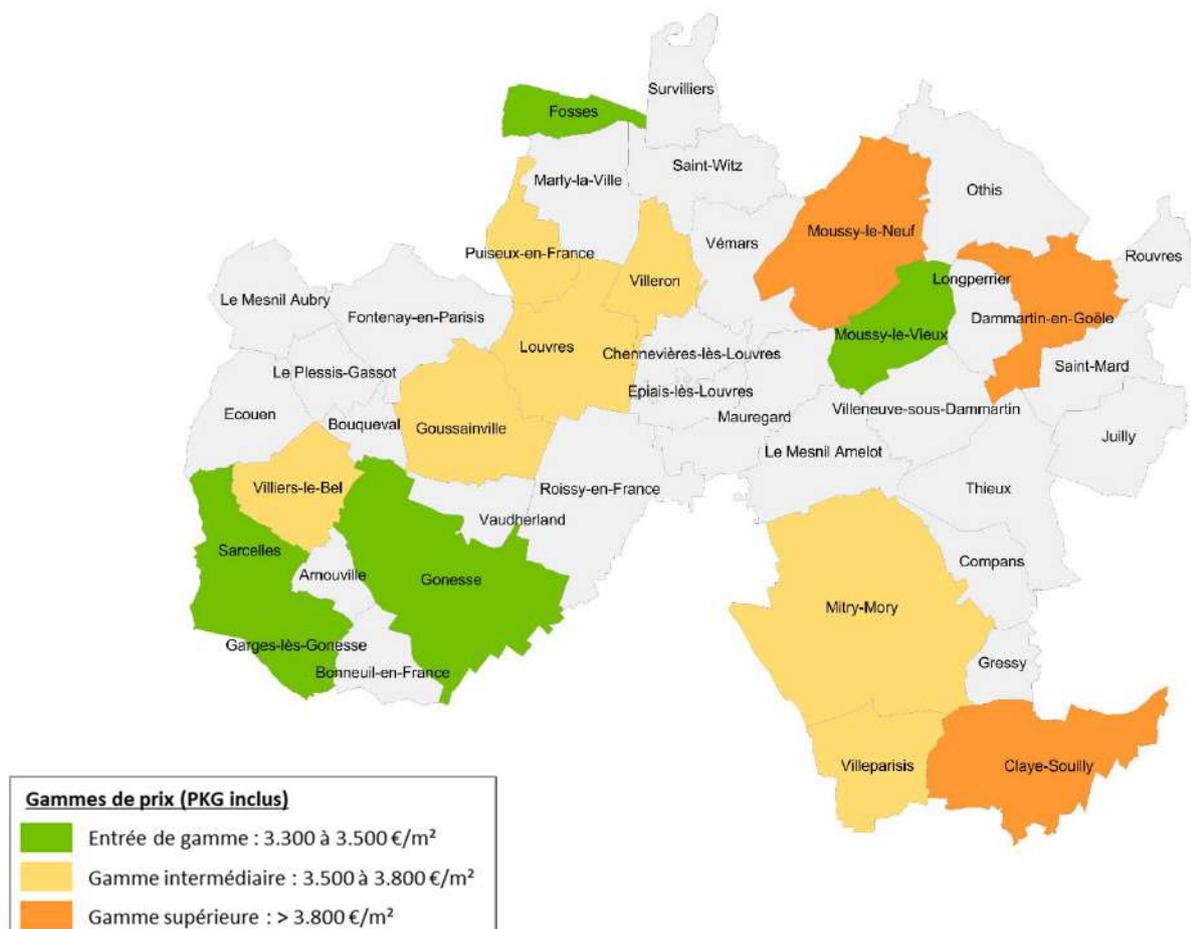
Le marché des communes de moins de 7.000 habitants (groupes 4 et 5) se structure autour de 60 mises en ventes par an et un stock proche de zéro. Enfin les communes du pôle d'emploi de Roissy (groupe 2) n'affichent aucune production en logement neuf depuis 10 ans.

Les ventes en promotion immobilière en 2016 ont concerné à 95% des appartements et à 5% de l'individuel groupé en secteur aménagé.

Synthèse des marchés immobiliers par groupe de commune



Carte des gammes de prix en promotion immobilière à l'échelle de la CA Roissy Pays de France



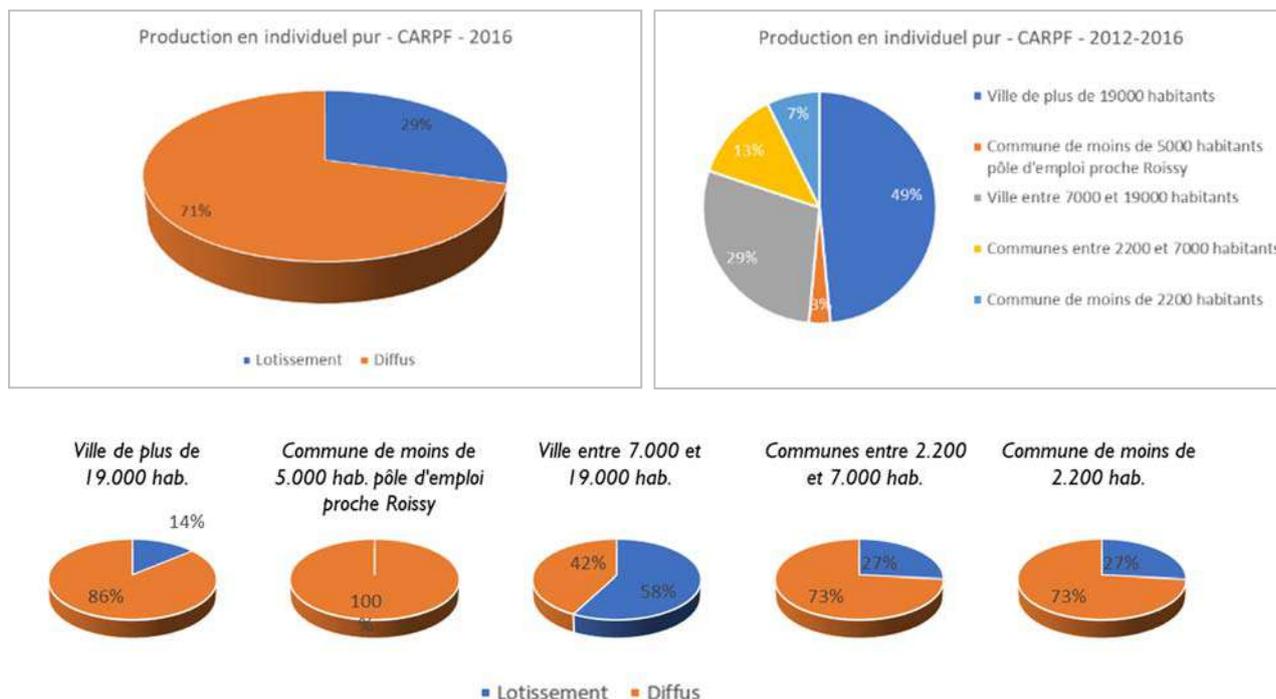
Source : collectes Adéquation

Des prix travaillés en 3 gammes en promotion immobilière à l'échelle de la CARPF : une entrée de gamme à moins de 3.500 €/m<sup>2</sup> parking inclus qui concerne principalement les communes structurantes du groupe 1 (Sarcelles, Garges-lès-Gonesse et Gonesse) et quelques communes plus rurales (Fosses, Moussy-le-Vieux). Une gamme intermédiaire comprise entre 3.500 et 3.800 €/m<sup>2</sup> parking inclus qui concentre le cœur de marché où l'on retrouve à nouveau des communes structurantes du groupe 1 (Mitry-Mory, Villeparisis, Villiers-le-Bel, Goussainville), et enfin dans une gamme supérieure des villes à profil rural ou périphériques mais structurantes par leur taille, notamment du groupe 3 (Claye-Souilly et Dammartin-en-Goële).

### Un marché du lot à bâtir faible mais présent sur l'ensemble des communes, avec un cœur d'offre entre 290 et 300 K€ pour un « terrain + maison »

Le marché du lot à bâtir représente une part minoritaire des transactions, estimée à environ 4% des transactions de la CARPF en 2016, elle représente néanmoins 65 à 70 % des ventes en individuel neuf si on comptabilise l'individuel groupé en promotion immobilière. Si on rajoute les transactions en individuel dans l'ancien, cela représente 6% des transactions, le marché de la revente étant majoritaire pour 90% des transactions.

Au sein de ce marché qui représente environ 130 transactions, les ventes au sein des lotissements représentent environ 30% des transactions et l'individuel diffus 70%.



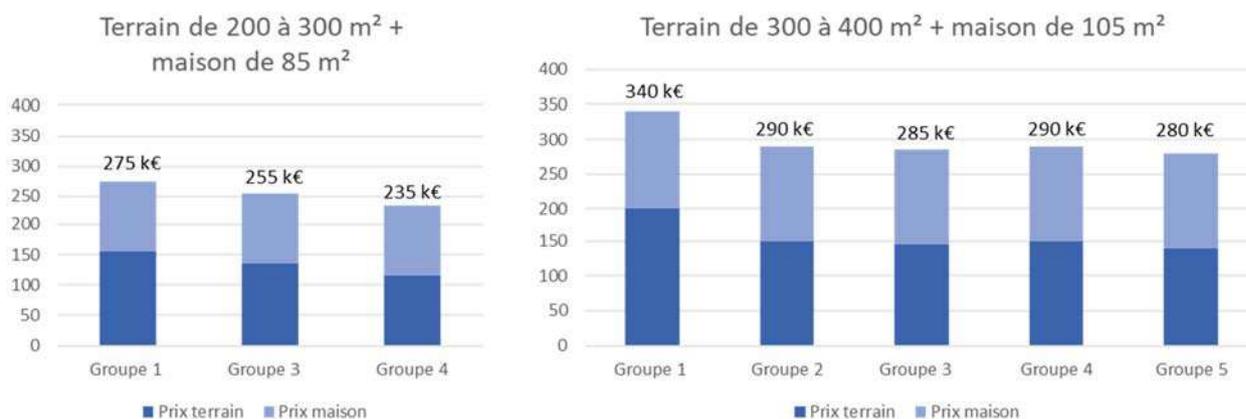
Source : données SITADEL – lotissement et diffus (2012-2016)

A nouveau les villes les plus denses concentrent la part la plus importante de ce marché soit 49% des logements, avec un marché dominé par le diffus, suivi de près par les villes intermédiaires de 7000 à 19 000 habitants, qui présentent un marché plutôt tourné vers le lotissement. Les communes de moins de 7 000 habitants concentrent 20% de ce marché et assurent à majorité une production en diffus.

A l'échelle de la CARPF, les prix « terrain + maison » dans le diffus sont compris entre 235 et 275 k€ pour les maisons de type 4 pièces de +/- 85 m<sup>2</sup> assises sur des terrains de 200 à 300 m<sup>2</sup>, une typologie que l'on retrouve en majorité dans les communes plus denses.

Pour des terrains compris entre 300 et 400 m<sup>2</sup>, les prix « terrain + maison » de 5 pièces de 105 m<sup>2</sup> sont compris entre 280 et 340 k€. A l'inverse, cette typologie est moins présente dans les communes les moins denses.

Contrairement au logement collectif qui est plus abordable au sein des communes denses, le logement individuel notamment dans le diffus apparait plus couteux dans ces communes où le foncier est plus rare. Sur ces communes, des petits terrains de 100 m<sup>2</sup> pouvant accueillir des maisons de 75 m<sup>2</sup> se commercialisent à partir de 200 k€ « terrain + maison ».



Source : *piges leterrains.com* ; Hypothèse de calcul : coût de construction d'une maison : 1 250 €/m<sup>2</sup> + 10 000 € de frais de raccordements et d'aménagement de la parcelle.

## 4. Une demande de report de Paris et sa petite couronne Nord qui bénéficie d'une capacité budgétaire moyenne par ménage de 250K€ ou de 900 €/mois pour un loyer

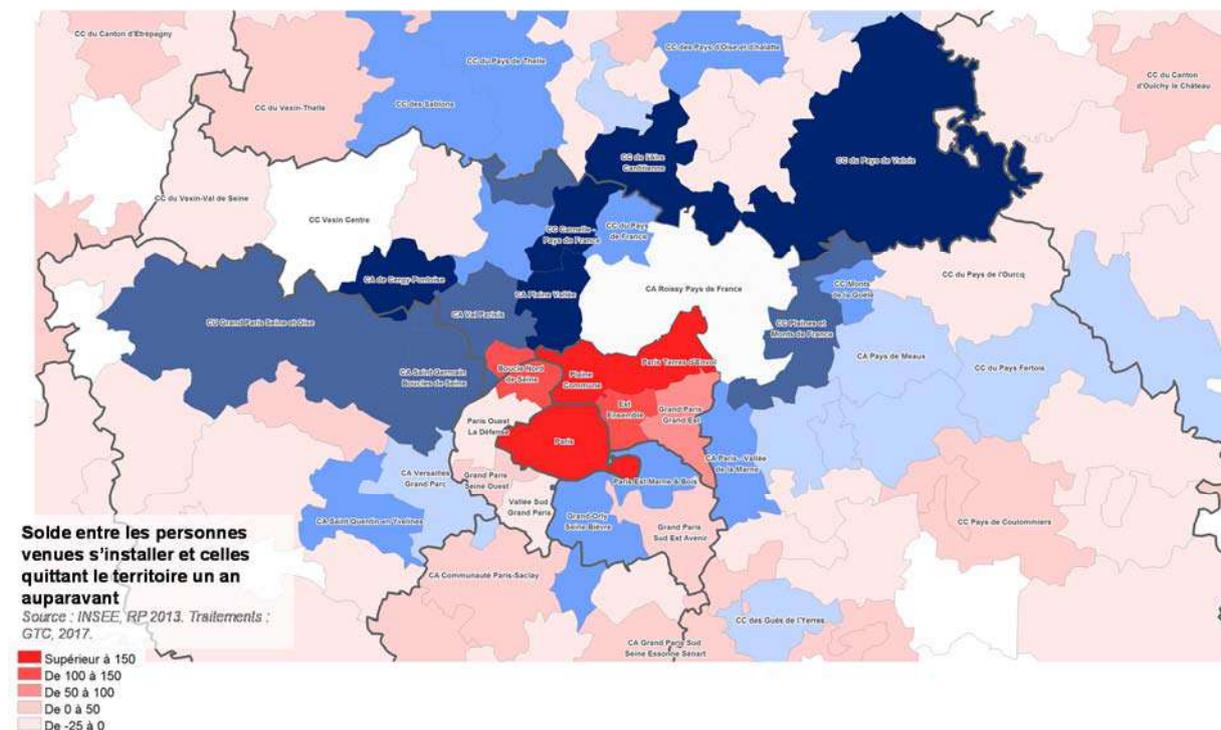
Un marché de report attirant les ménages de Paris et de la petite couronne Nord mais perdant des ménages au profit d'EPCI plus éloignés au Nord et à l'Ouest

L'analyse des migrations résidentielles (étude des changements de résidence un an auparavant) permet d'identifier l'attractivité du territoire vis-à-vis des dynamiques de marché. Il apparaît que 95% des habitants de l'agglomération habitent toujours la même commune. Parmi ceux qui ont déménagé, un peu plus de 6400 se sont déplacés vers une autre commune de la communauté d'agglomération, 12 300 sont entrés sur le territoire et un 15 090 l'ont quitté (déficit migratoire).

	Migrations internes	Entrants	Sortants
<b>CARPF</b>	<b>6 407</b>	<b>12 300</b>	<b>15 091</b>

Source : INSEE, RP 2013, fichier détails des migrations résidentielles - Traitements GTC 2017

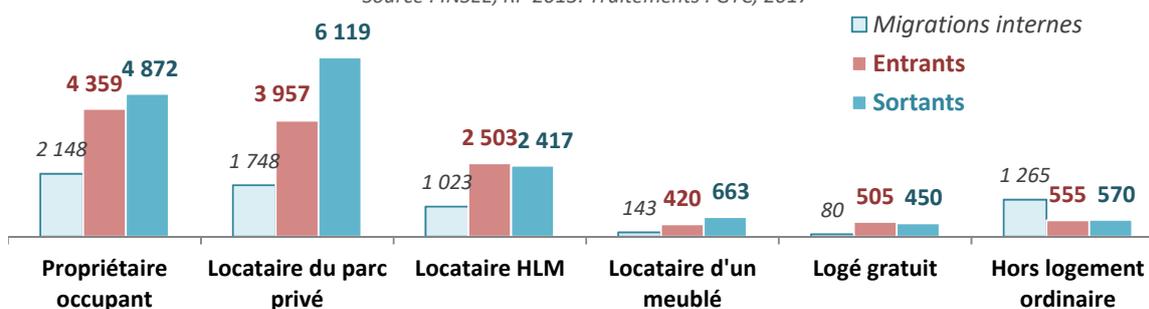
La carte ci-dessous établit le solde entre les personnes venues s'installer sur le territoire et celles l'ayant quitté. Elle montre que la CARPF est attractive pour la Seine-Saint-Denis et Paris, mais surtout un phénomène de report des ménages aux franges de l'agglomération, vers des territoires plus ruraux.



Lorsque l'on compare les échanges en fonction des statuts d'occupation des logements, il apparaît que les sortants se tournent plus vers le parc locatif privé et dans une moindre mesure vers la propriété occupante. C'est probablement lié au départ de jeunes en âge de formation d'une part et des familles avec enfants d'autre part. Les échanges sur le parc social sont assez équilibrés.

## Migrations résidentielles en 2013 par statut d'occupation du logement

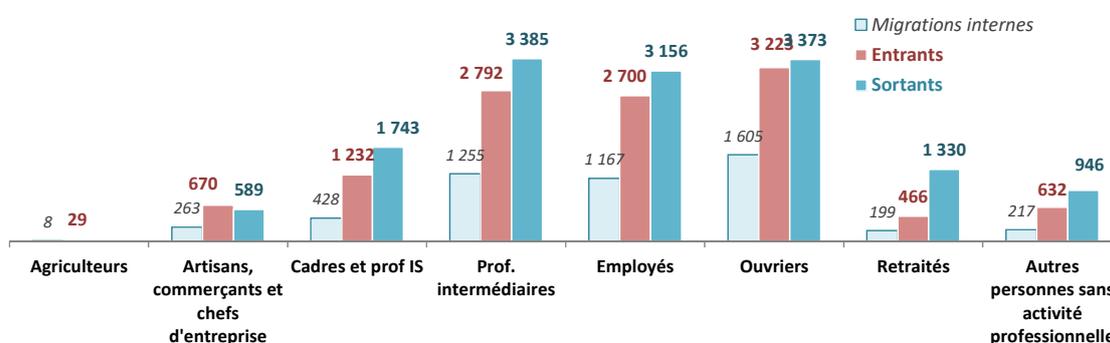
Source : INSEE, RP 2013. Traitements : GTC, 2017



L'analyse selon la catégorie socio-professionnelle du chef de ménage montre que la CARPF est déficitaire sur l'ensemble des cadres et professions-intermédiaires, les professions intermédiaires et les employés.

## Migrations résidentielles en 2013 selon la catégorie socio-professionnelle du chef de ménage

Source : INSEE, RP 2013. Traitements : GTC, 2017



**Un revenu médian net par ménage de 2 800 € / mois, soit une capacité budgétaire de +/- 250 K€, et une capacité locative de +/- 900 €/mois hors charges ;**

Pour la grande majorité des communes de plus de 2.000 habitants, la statistique INSEE DGI actualise régulièrement le revenu mensuel net par déciles de population des ménages. La population des ménages est ainsi répartie en tranche de 10% (les déciles). Le revenu médian (soit le 5ème décile) est le revenu qui scinde l'échantillon en 2 parts égales, de telle façon que 50% des ménages ont un revenu net plus élevé à ce seuil et 50% un revenu net plus faible. On regroupe communément ces déciles de revenus en 3 classes :

- Revenus « modestes », du 1er au 3ème décile de population des ménages, soit 30% ;
- Revenus « intermédiaires », du 4ème au 7ème décile de population des ménages, soit 40% ;
- Revenus « aisés », du 8ème au 10ème décile de population des ménages, soit 30%.

Pour chaque catégorie de revenus, on peut calculer le budget maximum d'acquisition des ménages sur la base de 33% de taux d'endettement, permettant d'assurer le remboursement des mensualités d'un prêt amortissable à taux fixe, assurances comprises, sur une durée de 25 ans, avec 10% d'apport. Il s'agit ici des conditions d'emprunts minimum exigées généralement par les banques (hors dossiers atypiques).

L'apport de 10% correspond aux minimums actuellement exigés par les établissements bancaires. En effet, si les taux d'intérêt connaissent actuellement des niveaux historiquement bas, les acquéreurs doivent apporter à minima 10% du montant de l'acquisition pour pouvoir prétendre à un emprunt immobilier. En ce qui concerne les capacités locatives, le taux d'effort retenu est de 25% hors charges (soit 30% charges comprises) du revenu fiscal net mensuel.

CA Roissy Pays de France		Fourchette de revenus*		Location Loyer maximum	Sans PTZ		
					Mensualité maximum	Accession	
				Budget plancher**		Budget plafond**	
Ménages modestes	1er décile	< 1 000 €		240 €	310 €	< 77 000 €	
	2ème décile	1 000 €	1 500 €	370 €	490 €	77 000 €	115 000 €
	3ème décile	1 500 €	1 900 €	470 €	630 €	115 000 €	146 000 €
Ménages intermédiaires	4ème décile	1 900 €	2 300 €	580 €	760 €	146 000 €	177 000 €
	Médiane	2 300 €	2 800 €	690 €	910 €	177 000 €	215 000 €
	6ème décile	2 800 €	3 200 €	810 €	1 070 €	228 000 €	260 000 €
	7ème décile	3 200 €	3 800 €	950 €	1 260 €	260 000 €	309 000 €
Ménages aisés	8ème décile	3 800 €	4 500 €	1 130 €	1 490 €	328 000 €	389 000 €
	9ème décile	4 500 €	5 700 €	1 410 €	1 870 €	389 000 €	493 000 €
	10ème décile	> 5 700 €		> 1 410 €	> 1 870 €	> 493 000 €	

\* Revenu fiscal net mensuel : revenu déclaré par le contribuable sur la «déclaration des revenus», avant tout abattement.

\*\*Les budgets d'acquisition sont calculés avec un taux d'intérêt de 2,2% assurance comprise, sur 22 ans, avec un taux d'endettement de 33% et un apport variant de 10 à 20%.

Le Prêt à Taux Zéro permet à l'heure actuelle d'emprunter en général 15% de plus en finançant 40% du projet à un taux zéro sur 15 ans. Depuis le 1er janvier 2018, le PTZ a été conservé en zone A et B1 avec les mêmes avantages (quotité de 40%, plafonds de revenus accessibles, etc.). Toutefois, en zone B2 et C, la quotité est passée de 40% à 20%, et le PTZ sera supprimé dans deux ans. Cela impactera la production de logements des communes les plus « rurales » de la CA en B2 et C, notamment en lot à bâtir.

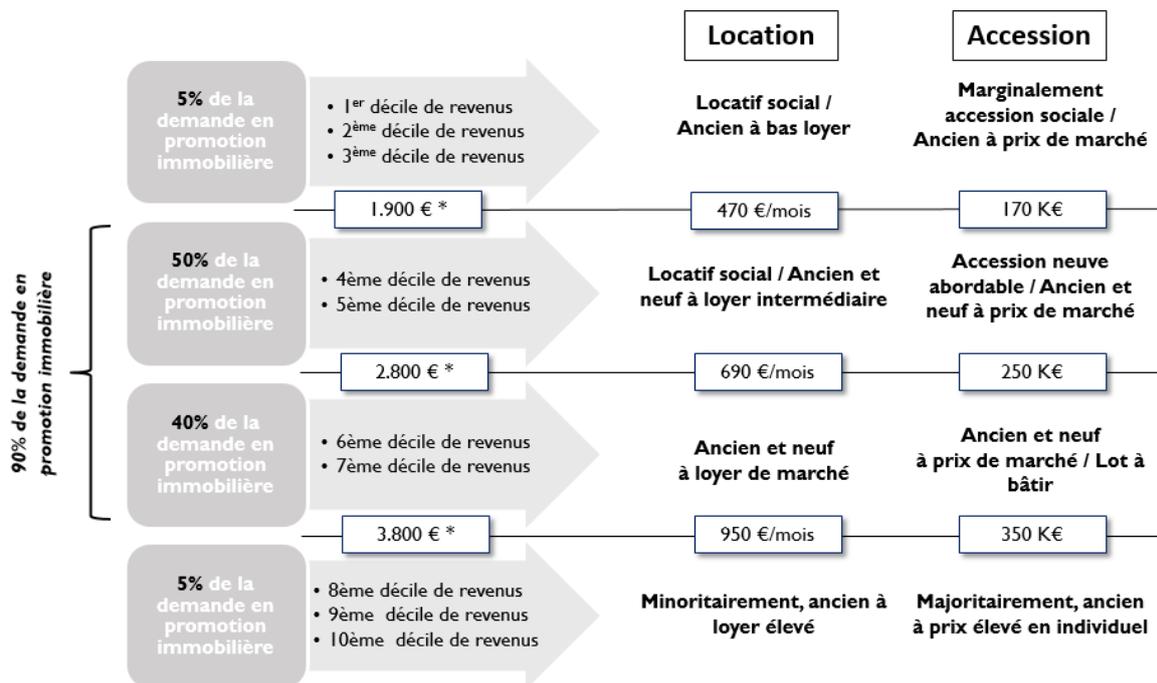
En zone A et B1, les ménages intermédiaires de l'agglomération gagnent entre 30 000 € et 55 000€ sur leur plan de financement grâce au PTZ.

CA Roissy Pays de France		Fourchette de revenus*		Location Loyer maximum	Avec PTZ		
					Mensualité maximum	Accession	
				Budget plancher**		Budget plafond**	
Ménages modestes	1er décile	< 1 000 €		240 €	310 €	< 88 000 €	
	2ème décile	1 000 €	1 500 €	370 €	490 €	88 000 €	132 000 €
	3ème décile	1 500 €	1 900 €	470 €	630 €	132 000 €	167 000 €
Ménages intermédiaires	4ème décile	1 900 €	2 300 €	580 €	760 €	167 000 €	202 000 €
	Médiane	2 300 €	2 800 €	690 €	910 €	202 000 €	246 000 €
	6ème décile	2 800 €	3 200 €	810 €	1 070 €	260 000 €	297 000 €
	7ème décile	3 200 €	3 800 €	950 €	1 260 €	297 000 €	353 000 €
Ménages aisés	8ème décile	3 800 €	4 500 €	1 130 €	1 490 €	375 000 €	444 000 €
	9ème décile	4 500 €	5 700 €	1 410 €	1 870 €	444 000 €	563 000 €
	10ème décile	> 5 700 €		> 1 410 €	> 1 870 €	> 563 000 €	

\* Revenu fiscal net mensuel : revenu déclaré par le contribuable sur la «déclaration des revenus», avant tout abattement.

\*\*Les budgets d'acquisition sont calculés avec un taux d'intérêt de 2,2% assurance comprise, sur 22 ans, avec un taux d'endettement de 33% et un apport variant de 10 à 20%.

## 5. A l'échelle de la CARPF, des capacités locatives et acquisitives qui masquent encore des contrastes forts...



\*revenu fiscal net mensuel

Source : revenu fiscal net mensuel des ménages, traitement Adéquation.

Nous avons croisé ici l'analyse de la demande avec l'analyse de l'offre proposée actuellement sur le territoire. Pour chaque tranche de ménages, nous avons identifié l'offre immobilière qui lui est adaptée dans le cadre de l'offre immobilière aujourd'hui présente sur le marché, permettant ainsi d'en tester son adaptation au regard des capacités financières de la clientèle potentielle.

Les ménages les plus fragiles, soit les trois premiers déciles (30% des ménages), se dirigent généralement vers le locatif social, l'ancien à bas loyer et marginalement vers l'accession sociale. Ils ne représentent donc que 5% de la demande en promotion immobilière. Ils ont des revenus fiscaux inférieurs à 1 900€ net/mois, soit des capacités locatives maximum de 470 €/mois et un budget plafond de 167 000€ dans les conditions actuelles d'emprunt.

A l'inverse, les 30% des ménages les plus aisés, à partir du 8<sup>ème</sup> décile, représentent seulement 5% de la demande en promotion immobilière. Ils se tournent majoritairement vers l'ancien à prix élevé avec des budgets supérieurs à 375 000€ pour des revenus fiscaux commençant à 3 800€ net/mois.

Il reste ainsi les ménages intermédiaire (de la classe moyenne) qui représentent 40% des ménages et pèsent 90% de la demande en promotion immobilière. Ils ont des revenus compris entre 1.900€ et 3.800 € net/mois pour des capacités budgétaires comprises entre 167 000€ et 353 000€.

## Les revenus par déciles et les capacités locatives et d'acquisition correspondantes

CA Roissy Pays de France		Fourchette de revenus*		Location Loyer maximum	Avec PTZ		
					Accession		Mensualité maximum
Ménages modestes	1er décile	< 1 000 €		240 €	310 €	< 88 000 €	
	2ème décile	1 000 €	1 500 €	370 €	490 €	88 000 €	132 000 €
	3ème décile	1 500 €	1 900 €	470 €	630 €	132 000 €	167 000 €
Ménages intermédiaires	4ème décile	1 900 €	2 300 €	580 €	760 €	167 000 €	202 000 €
	Médiane	2 300 €	2 800 €	690 €	910 €	202 000 €	246 000 €
	6ème décile	2 800 €	3 200 €	810 €	1 070 €	260 000 €	297 000 €
	7ème décile	3 200 €	3 800 €	950 €	1 260 €	297 000 €	353 000 €
Ménages aisés	8ème décile	3 800 €	4 500 €	1 130 €	1 490 €	375 000 €	444 000 €
	9ème décile	4 500 €	5 700 €	1 410 €	1 870 €	444 000 €	563 000 €
	10ème décile	> 5 700 €		> 1 410 €	> 1 870 €	> 563 000 €	

Locatif social, familial et spécifique

Locatif abordable dont PLS  
Locatif libre  
Accession libre et sociale, notamment dans le neuf

Accession libre, principalement dans l'ancien

\* Revenu fiscal net mensuel : revenu déclaré par le contribuable sur la « déclaration des revenus », avant tout abattement.

\*\* Les budgets d'acquisition sont calculés avec un taux d'intérêt de 2,20% assurance comprise, sur 22 ans, avec un taux d'endettement de 33% et un apport de 10% à 20%.

Toutefois, dès le 7<sup>ème</sup> décile les ménages ont accès à une offre en lot à bâtir. Ainsi, le cœur de la demande en promotion immobilière se situe principalement entre le 4<sup>ème</sup> et le 6<sup>ème</sup> décile car la promotion s'arrête là où commence le lot à bâtir. Ils représentent 40% des ménages mais pèsent 80% de la demande en promotion et disposent de budgets en accession compris entre 165 et 300k€.

En accession libre : le 5<sup>ème</sup> décile a accès à l'offre neuve proposée actuellement sur le territoire avec un budget compris entre 200 et 250 K€, leur permettant d'acquérir un T3 allant de 3.300 à 3.800 €/m<sup>2</sup> parking inclus.

En accession abordable : un prix moyen estimé à 3.100 €/m<sup>2</sup> permettrait de proposer une offre aux ménages du 4<sup>ème</sup> décile, avec un budget pour un T3 compris entre 170 et 200 k€.

Enfin, en accession sociale : il faudrait proposer une offre inférieure à 2.700 €/m<sup>2</sup> afin de pouvoir toucher les ménages du 3<sup>ème</sup> décile qui pourront acquérir un T3 entre 130 et 170 k€. Un prix plus facilement atteignable en PSLA (accession sociale) grâce à la TVA Réduite qu'en accession classique.

### Déclinaison des capacités d'acquisition par typologie de bien (en collectif neuf)

AIRE DE MARCHÉ	Classes modestes			Classes moyennes			Classes supérieures		
	1er Décile	2ème Décile	3ème Décile	4ème Décile	Médiane	6ème Décile	7ème Décile	8ème Décile	9ème Décile
Revenus mensuels nets des ménages	1 000 €	1 500 €	1 900 €	2 300 €	2 800 €	3 200 €	3 800 €	4 500 €	5 700 €
Loyer maximum admissible	240 €	370 €	470 €	580 €	690 €	810 €	950 €	1 130 €	1 410 €
Budget maximum avec 10% d'apport	88 000 €	132 000 €	167 000 €	202 000 €	246 000 €	297 000 €	353 000 €	444 000 €	563 000 €
<b>En accession à la propriété ....</b>									
Accession sociale / 2600 - 2800 €/m <sup>2</sup> PI		T2	T3	T4					
Accession abordable / 3.000 - 3.200 €/m <sup>2</sup> PI		T2	T3	T4					
Accession libre / 3.400 - 3.600 €/m <sup>2</sup> PI			T2	T2 bis	T3	T4			

Source : revenu fiscal net mensuel des ménages, collectes Adequation.

Ville de plus de 19000 habitants		Fourchette de revenus*		Location Loyer maximum	Avec PTZ		
					Mensualité maximum	Budget plancher**	Budget plafond**
Ménages modestes	1er décile	< 800 €		200 €	260 €	< 70 000 €	
	2ème décile	800 €	1 300 €	330 €	430 €	70 000 €	114 000 €
	3ème décile	1 300 €	1 600 €	410 €	540 €	114 000 €	140 000 €
Ménages intermédiaires	4ème décile	1 600 €	2 000 €	500 €	660 €	140 000 €	175 000 €
	Médiane	2 000 €	2 400 €	590 €	780 €	175 000 €	211 000 €
	6ème décile	2 400 €	2 800 €	710 €	930 €	223 000 €	260 000 €
	7ème décile	2 800 €	3 400 €	840 €	1 110 €	260 000 €	316 000 €
Ménages aisés	8ème décile	3 400 €	4 000 €	1 010 €	1 330 €	336 000 €	395 000 €
	9ème décile	4 000 €	5 100 €	1 270 €	1 680 €	395 000 €	503 000 €
	10ème décile	> 5 100 €		> 1 270 €	> 1 680 €	> 503 000 €	

Dans les villes de plus de 19 000 habitants, la fourchette de prix unitaires se situe entre 140 000 et 316 000€, avec un cœur de cible entre 175 000 et 223 000 euros.

Ville entre 7000 et 19000 habitants		Fourchette de revenus*		Location Loyer maximum	Avec PTZ		
					Mensualité maximum	Budget plancher**	Budget plafond**
Ménages modestes	1er décile	< 1 300 €		320 €	430 €	< 114 000 €	
	2ème décile	1 300 €	1 800 €	450 €	590 €	114 000 €	158 000 €
	3ème décile	1 800 €	2 300 €	570 €	750 €	158 000 €	202 000 €
Ménages intermédiaires	4ème décile	2 300 €	2 800 €	690 €	910 €	202 000 €	246 000 €
	Médiane	2 800 €	3 300 €	830 €	1 100 €	246 000 €	290 000 €
	6ème décile	3 300 €	3 800 €	960 €	1 270 €	307 000 €	353 000 €
	7ème décile	3 800 €	4 400 €	1 110 €	1 460 €	353 000 €	409 000 €
Ménages aisés	8ème décile	4 400 €	5 200 €	1 300 €	1 710 €	434 000 €	449 000 €
	9ème décile	5 200 €	6 400 €	1 610 €	2 120 €	513 000 €	553 000 €
	10ème décile	> 6 400 €		> 1 610 €	> 2 120 €	> 553 000 €	

Dans les villes entre 7000 et 19000 habitants, la fourchette de prix unitaires se situe entre 200 000 et 400 000€, avec un cœur de cible entre 250 000 et 300 000 euros.

Commune de moins de 5000 habitants pôle d'emploi proche Roissy		Fourchette de revenus*		Location Loyer maximum	Avec PTZ		
					Mensualité maximum	Budget plancher**	Budget plafond**
Ménages modestes	1er décile	< 1 200 €		310 €	410 €	< 105 000 €	
	2ème décile	1 200 €	1 700 €	430 €	570 €	105 000 €	149 000 €
	3ème décile	1 700 €	2 200 €	540 €	720 €	149 000 €	193 000 €
Ménages intermédiaires	4ème décile	2 200 €	2 600 €	640 €	850 €	193 000 €	228 000 €
	Médiane	2 600 €	3 100 €	780 €	1 030 €	228 000 €	272 000 €
	6ème décile	3 100 €	3 700 €	920 €	1 210 €	288 000 €	344 000 €
	7ème décile	3 700 €	4 300 €	1 080 €	1 420 €	344 000 €	399 000 €
Ménages aisés	8ème décile	4 300 €	5 000 €	1 260 €	1 660 €	424 000 €	494 000 €
	9ème décile	5 000 €	6 300 €	1 560 €	2 060 €	494 000 €	544 000 €
	10ème décile	> 6 300 €		> 1 560 €	> 2 060 €	> 544 000 €	

Dans les communes de moins de 5000 habitants sur le pôle d'emploi de Roissy, la fourchette de prix unitaires se situe entre 200 000 et 400 000€, avec un cœur de cible entre 225 000 et 290 000 euros.

Communes entre 2200 et 7000 habitants		Fourchette de revenus*		Location Loyer maximum	Avec PTZ		
					Mensualité maximum	Budget plancher**	Budget plafond**
Ménages modestes	1er décile	< 1 600 €		390 €	520 €	< 140 000 €	
	2ème décile	1 600 €	2 200 €	540 €	720 €	140 000 €	193 000 €
	3ème décile	2 200 €	2 700 €	680 €	900 €	193 000 €	237 000 €
Ménages intermédiaires	4ème décile	2 700 €	3 300 €	820 €	1 080 €	237 000 €	290 000 €
	Médiane	3 300 €	3 800 €	950 €	1 250 €	290 000 €	333 000 €
	6ème décile	3 800 €	4 300 €	1 080 €	1 430 €	353 000 €	350 000 €
	7ème décile	4 300 €	4 900 €	1 220 €	1 610 €	399 000 €	455 000 €
Ménages aisés	8ème décile	4 900 €	5 600 €	1 400 €	1 850 €	484 000 €	484 000 €
	9ème décile	5 600 €	6 800 €	1 700 €	2 240 €	553 000 €	588 000 €
	10ème décile	> 6 800 €		> 1 700 €	> 2 240 €	> 588 000 €	

Dans les communes entre 2 200 et 7000 habitants, à proximité d'une ville entre 7000 et 19000 habitants, la fourchette de prix unitaires se situe entre 237 000 et 455 000€, avec un cœur de cible entre 290 000 et 350 000 euros.

## 6. Synthèse des enjeux

- Une activité de promotion immobilière freinée par des budgets limités
- Un report des ménages intermédiaires sur les marchés périurbains de l'Oise, de la Seine-et-Marne et les secteurs plus valorisés du Val d'Oise (vallée de Montmorency)
- Des catégories de ménages difficiles à loger convenablement dans ce contexte : personnes âgées, jeunes décohabitants, populations fragiles logées par les marchands de sommeil...

# V. L'OFFRE ET LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL

## 1. Un parc social relativement concentré

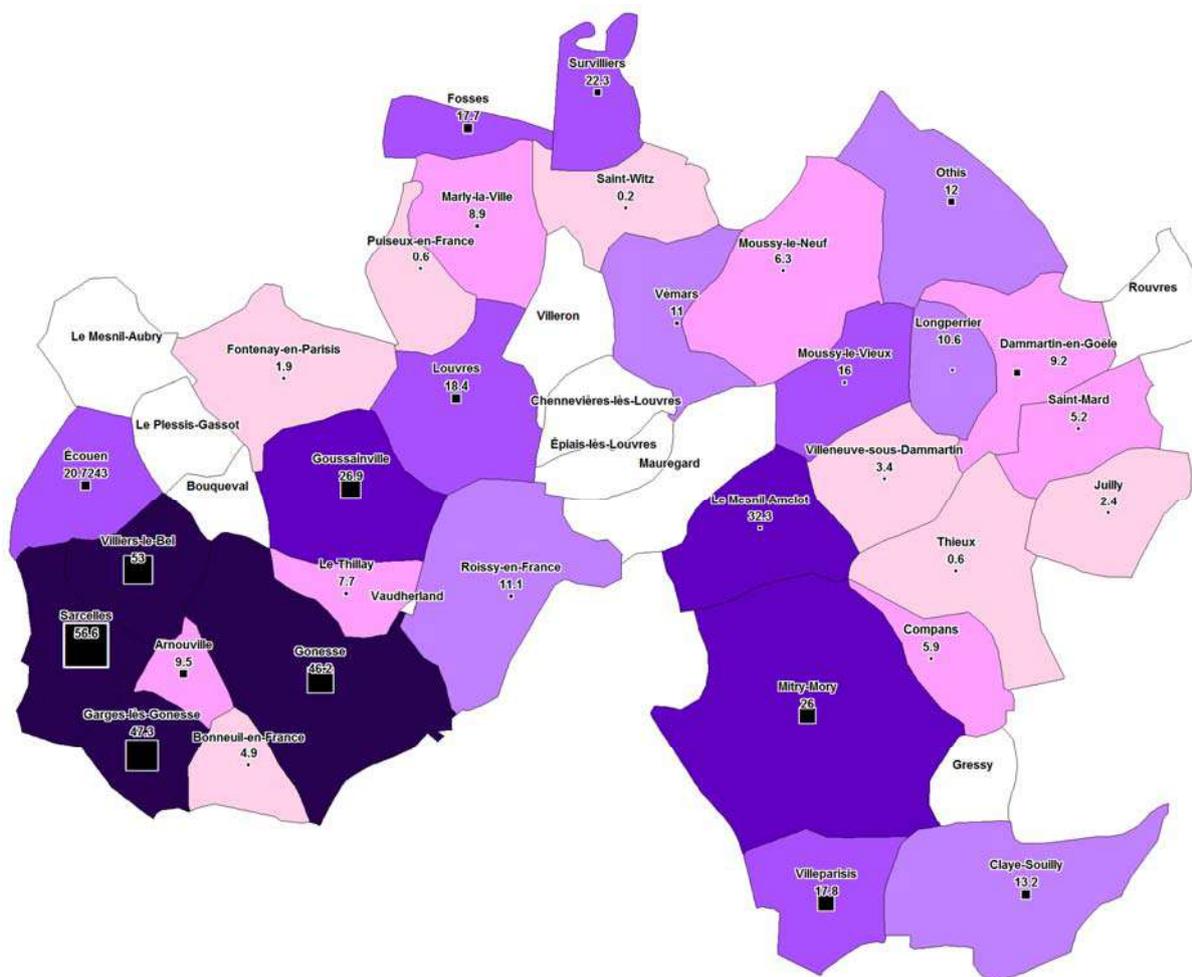
La Communauté d'agglomération dénombre 37 846 logements locatifs sociaux familiaux (RPLS), répartis entre 37 bailleurs, soit 31% des résidences principales. Le parc social est à 95% collectif.

**74% du parc social est géré par 29 ESH** (contre 51% à l'échelle régionale) et 22% par 5 OPH (contre 42% à l'échelle régionale). 9 bailleurs détiennent 80% du parc.

Les bailleurs concernés par des démolitions sont peu présents dans les communes SRU avec moins de 25% de logements sociaux.

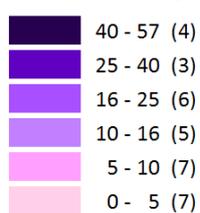
Raison sociale	Commune avec NPNRU	Autres communes	SRU moins 25%	Total général	% parc	% cumulé
SA HLM OSICA (démolitions envisagées dans le NPNRU)	7 601	291		7 892	21%	21%
SA HLM Immobilière 3F (démolitions envisagées dans le NPNRU)	5 132	2	57	5 191	14%	35%
<b>OPH du Val-d'Oise</b> (démolitions envisagées dans le NPNRU)	6 249	352	214	6 815	18%	53%
SA HLM Coopération et Famille	839	1 339	330	2 508	7%	60%
SA HLM LOGIREP	1 924			1 924	5%	65%
SA HLM Trois Moulins Habitat		391	1 174	1 565	4%	70%
SA HLM France Habitation	101	579	753	1 433	4%	73%
SA HLM Domaxis (démolitions envisagées dans le NPNRU)	1 098		230	1 328	4%	77%
SA HLM Espace Habitat Construction	817	129	81	1 027	3%	80%
<b>OPH de Seine-et-Marne</b>		471	524	995	3%	82%
SA HLM Résidence urbaine de France			777	777	2%	84%
SA HLM Toit et Joie	714		52	766	2%	87%
Société Nationale Immobilière	537			537	1%	88%
SA HLM Efidis	215	4	279	498	1%	89%
<b>SAEM de construction et d'aménagement de Mitry-Mory</b>		462		462	1%	91%
SA HLM Antin Résidences	139		280	419	1%	92%
Erigère	101	287		388	1%	93%
<b>OPH de l'Oise</b>	82	104	137	323	1%	94%
Emmaüs Habitat	169	60	49	278	1%	94%
SA HLM Logement francilien		244	16	260	1%	95%
SA HLM du département de l'Aisne	95	70	94	259	1%	96%
SA HLM La Sablière	40	194		234	1%	96%
SCP d'HLM La Chaumière			200	200	1%	97%
SA HLM Les Foyers de Seine-et-Marne			154	154	0%	97%
SA HLM du Beauvaisis			117	117	0%	98%
SA HLM Gambetta Locatif	113			113	0%	98%
SA HLM Pierres et Lumières			112	112	0%	98%
SA HLM Les Maisons saines - Air et Lumière	99			99	0%	99%
SA HLM interprofessionnelle de la région parisienne	91			91	0%	99%
Association des résidents étudiants apprentis et salariés			61	61	0%	99%
SA HLM du Val-de-Seine	51			51	0%	99%
SCI Foncière RU 01/2007	51			51	0%	99%
SA HLM Picardie Habitat			49	49	0%	99%
SA HLM Le Logis social du Val-d'Oise			47	47	0%	99%
ESH DOMNIS	45			45	0%	100%
<b>OPH de Marne et Chantreine</b>			43	43	0%	100%
SCI Foncière DI 01/2007			35	35	0%	100%
SA HLM Sofilogis	27			27	0%	100%
France Euro Habitat	19		6	25	0%	100%
SCI Foncière DI 01/2006			19	19	0%	100%
ADOMA		2	3	5	0%	100%
Fondation pour le logement social	3		1	4	0%	100%
Société foncière d'habitat et d'humanisme	2			2	0%	100%
<b>Total général</b>	<b>26 354</b>	<b>4 981</b>	<b>5 894</b>	<b>37 229</b>	<b>100%</b>	

Ce segment est présent dans l'ensemble du territoire y compris dans les communes de moins de 2 000 habitants, à l'exception de 9 communes (en blanc dans la carte ci-dessous).



### Taux de logements sociaux familiaux (hors hébergement)

Source : RPLS au 1er janvier 2016

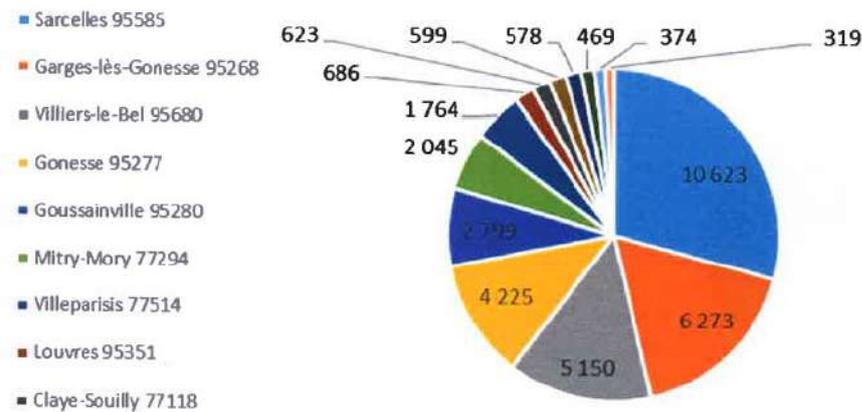


Volume de logements sociaux familiaux (hors hébergement)



**Cinq communes concentrent la moitié du parc social** : Sarcelles, Garges-lès-Gonesse, Villiers-le-Bel, Gonesse et Goussainville, soit l'ensemble des villes de plus de 19 000 habitants.

**Communes principales (plus de 300 logements)**



Source : Diagnostic CIL, Cf Géo d'après RPLS 2016

Pour les villes de plus de 19 000 habitants, le parc social représente 42% de l'offre. Cette proportion est très inférieure dans les autres groupes de communes (entre 14% et 3%) et décroît avec le nombre d'habitants.

Source : RPLS au 1er janvier 2016

	CA Roissy Pays de France	Ville de plus de 19 000 habitants	Commune de moins de 5000 habitants pôle d'emploi proche de Roissy	Villes entre 7000 et 19 000 habitants	Commune entre 2200 et 7000 habitants	Commune de moins de 2200 habitants	Île-de-France
2016 logements du parc locatif social (*) RPLS	37 021	32 068	387	3 263	1 193	110	1 244 785
Taux de logements sociaux RPLS	31%	42%	10%	14%	9%	3%	25%

\* Sont exclus les logements non conventionnés de France métropolitaine appartenant à une société d'économie mixte (SEM).

7 communes disposent d'un Quartier en Politique de la Ville (QPV). Il existe en plus 5 quartiers en veille (anciennement politique de la ville) sur les communes de Fosses, Sarcelles, Gonesse, Arnouville et Villiers-le-Bel.

**Les 10 QPV concentrent 67% du parc social de l'agglomération.** Pour certaines communes plus de 75% du parc social est concentré dans un ou plusieurs QPV.

**Poids des QPV dans la localisation du parc social communal :**

Parc fortement concentré en QPV (>75%)	Parc pour moitié situé en QPV	Moins de 25% du parc en QPV	Pas de QPV
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Garges-lès-Gonesse</li> <li>▪ Goussainville</li> <li>▪ Sarcelles</li> <li>▪ Villiers-le-Bel</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gonesse</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Arnouville</li> <li>▪ Villeparisis</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Toutes les autres communes = 35</li> </ul>

Source : Diagnostic CIL, Cf Géo d'après RPLS 2016

La convention NPNRU en cours d'élaboration prévoit sur les sites pré identifiés par l'ANRU la démolition de 1 105 logements sociaux, au sein de 4 QPV : Dame Blanche Nord – DBN (Garges-lès-Gonesse), Les Lochères et Rosiers Chantepie (Sarcelles), Village-Puit la Marlière - Derrière les Murs de Monseigneur (Villiers-le-Bel).

**Démolitions et localisation de la reconstitution (NPNRU)**

Communes	Démolitions LLS logts familiaux	Reconstitution offre LLS démolie		
	NPNRU	Sur site	Hors site dans la commune	Hors commune
Arnouville Gare	0	0	0	0
Garges-lès-Gonesse DBN	510	238	0	272
Gonesse Marronniers Fauconnier	0	0	0	0
Sarcelles Lochères	144	0	0	144
Sarcelles Rosiers Chantepie	126	0	0	126
Villiers le Bel Village PLM DLM	236	77	125	34
<b>TOTAL logts familiaux QPV NPNRU</b>	<b>1016</b>	<b>315</b>	<b>125</b>	<b>576</b>

Communes	Démolitions LLS spécifiques	Reconstitution offre LLS démolie		
	NPNRU	Sur site	Hors site dans la commune	Hors commune
Villiers le Bel Village PLM DLM	60	60	0	0
<b>TOTAL logts spécifiques QPV NPNRU</b>	<b>60</b>	<b>60</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>TOTAL logts QPV NPNRU</b>	<b>1076</b>	<b>375</b>	<b>125</b>	<b>576</b>
------------------------------	-------------	------------	------------	------------

Source : CA Roissy Pays de France

## 2. Un parc social en développement

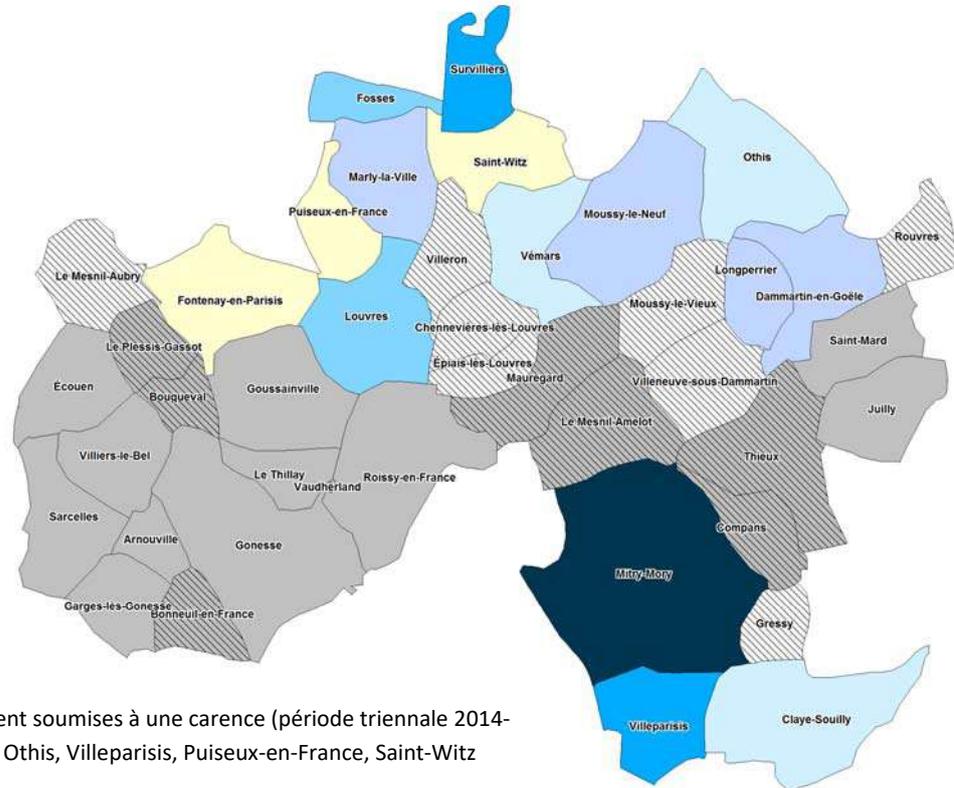
L'objectif de 25% des résidences principales en 2025 est fixé à 15 communes. 7 d'entre elles disposaient de moins de 10% de logements sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 2016, 5 entre 10% et 20% et 3 entre 20% et 25%.

### Situation des communes par rapport à la loi SRU, au 1<sup>er</sup> janvier 2016

Situation des communes par rapport à la loi SRU au 1er janvier 2016

Document de travail

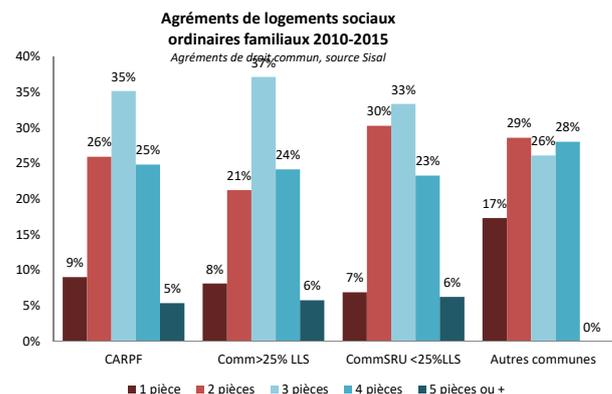
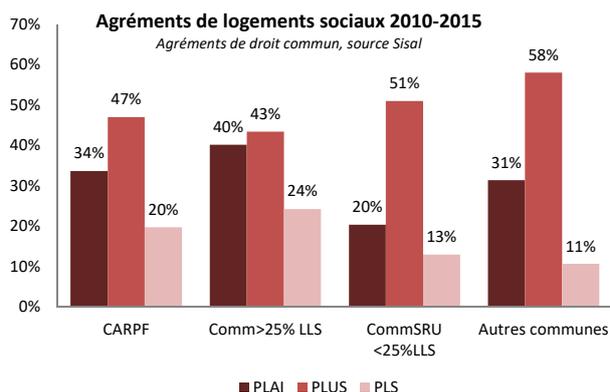
Exemptée PEB	(11)
Moins de 1500 habitants	(8)
PEB / Moins de 1500 habitants	(8)
Soumise moins de 5%	(3)
Soumise entre 5 et 10%	(4)
Soumise entre 10 et 15%	(3)
Soumise entre 15 et 20%	(2)
Soumise entre 20 et 25%	(2)
Soumise plus de 25%	(1)



Cinq communes étaient soumises à une carence (période triennale 2014-2016) : Claye-Souilly, Othis, Villeparisis, Puiseux-en-France, Saint-Witz

Les logements sociaux financés se répartissent entre un tiers de PLAI, une majorité de PLUS (47%) et 20% de PLS.

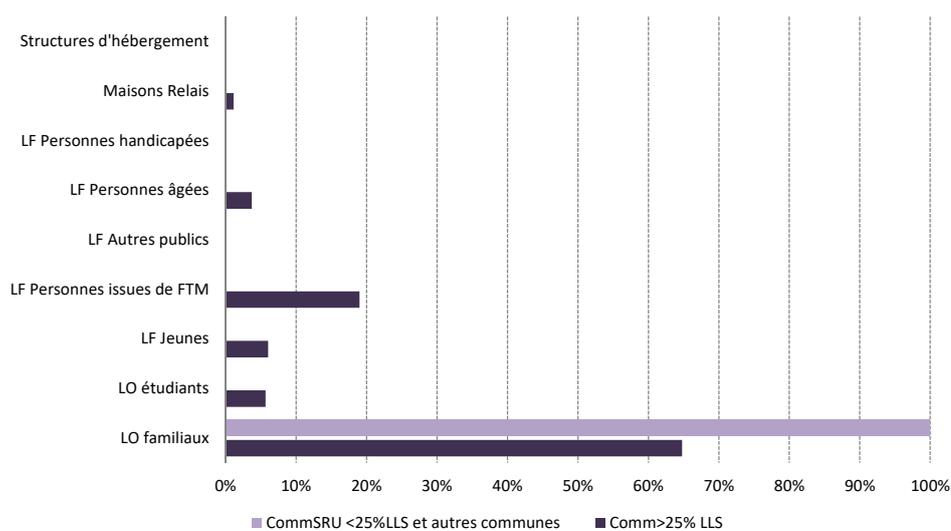
- Les agréments sur les communes disposant d'un quota de logements sociaux supérieur au seuil fixé par la loi SRU portent moins sur les PLUS, au profit des PLAI (loyers moindres) et des PLS (loyers plus élevés). Dans ce cas, la stratégie de production cherche à répondre à **une demande fortement sociale mais aussi à une logique de mixité sociale et de diversification par une offre locative intermédiaire (PLS)**. Cette offre est développée d'avantage en T3.
- Les agréments sur les communes avec obligations de rattrapage SRU portent d'avantage sur les financements PLUS et moins sur les produits aux extrémités de l'offre locative sociale en termes de loyers. **Cette offre comporte d'avantage de T2.**



Selon Sisal	CARPF	Communes >25% LLS	Communes SRU <25%LLS	Autres communes
<b>Nombre d'agrément 2010-2015</b>	<b>3 833</b>	<b>2 370</b>	<b>1 096</b>	<b>367</b>
En %	100%	62%	29%	10%

Les financements dans les communes avec des obligations de rattrapage SRU concernent d'avantage des logements ordinaires familiaux que les communes en disposant beaucoup et cherchant à développer une offre spécifique.

**Agréments de logements sociaux 2010-2015**  
Agréments de droit commun, source Sisal

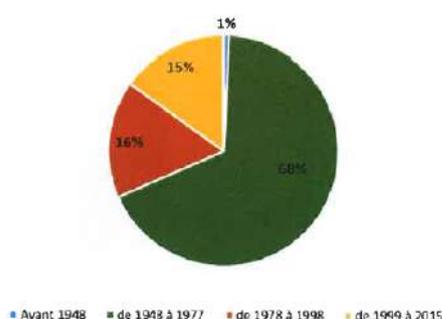


### 3. Une offre ancienne et familiale, occupée par des familles précarisées

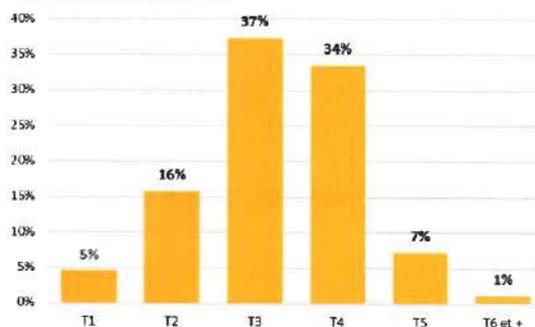
#### Près des 2/3 du parc social a été construit entre 1948 et 1977

L'historique du parc social implique des formes urbaines très typées (grands ensembles, avec tours, barres), des problématiques thermiques et d'accessibilité. Il est également déterminant dans la composition de l'offre majoritairement en T3-T4 (71% du parc social), dont 60% à bas loyers.

Age du parc



Typologies des logements



Source : Diagnostic CL, Cf Géo d'après RPLS 2016

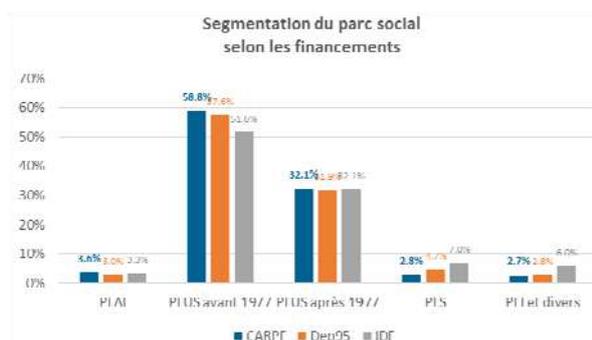
Le parc « PLUS d'avant 1977 » est fortement représenté sur le territoire (59% du parc) et essentiellement dans les Quartiers en Politique de la Ville. Il a été financé en HLMO avec des loyers beaucoup plus faibles (environ 370€ par logement) que les PLUS actuels et même parfois que les PLAI. C'est un parc social avec un taux de rotation très faible (moins de 5%) et qui ne représente que 30% des attributions.

Le parc locatif social aux loyers plus élevés (conventionné PLS et non conventionné PLI) est peu présent. **Le PLI est un parc occupé (2,4% de vacance), alors que le PLS semble éprouver plus de difficultés (5,6% de vacance).** Le taux de rotation élevé du PLS indique qu'il s'agit d'un parc de transition vers l'accession à la propriété.

#### L'offre de logements sociaux de la CARPF, selon les financements préalables au conventionnement

	Parc de log.		tx de rotatio	Mises en service 2014	
	nb	%		nb	%
PLAI	1 339	3.6%	10,8%	140	22%
PLUS avant 1977	21 882	58.8%	6,1%	0	0%
PLUS après 1977	11 957	32.1%	9,1%	407	65%
PLS	1 035	2.8%	11,2%	50	8%
PLI et divers	989	2.7%	6,8%	31	5%
TOTAL	37 202	100.0%	7%	628	100%

Source : GTC, d'après SOEs/DRIEA - RPLS 2015, traitement OLS (hors logements non conventionnés des EPL)



#### L'offre de logements sociaux de la CARPF, selon les niveaux de loyers pratiqués

	Loyer moyen		Parc de log.		offert à loc.		tx de rotation	Mises en service	
	/ m2 hab.	/log	nb	%	nb	%		nb	%
<6,17€	5.36 €	370 €	18 796	54.5%	916	30.5%	4.9%	44	9.3%
6,17 à 7,62€	6.74 €	410 €	11 224	32.5%	1 475	49.1%	13.1%	297	62.7%
7,62€ à 11,07€	8.64 €	480 €	4 241	12.3%	575	19.1%	13.6%	124	26.2%
>11,07€	12.04 €	450 €	230	0.7%	37	1.2%	16.1%	9	1.9%
Total	6.26 €	397 €	34 491	100.0%	3 003	100.0%	8.7%	474	100.0%

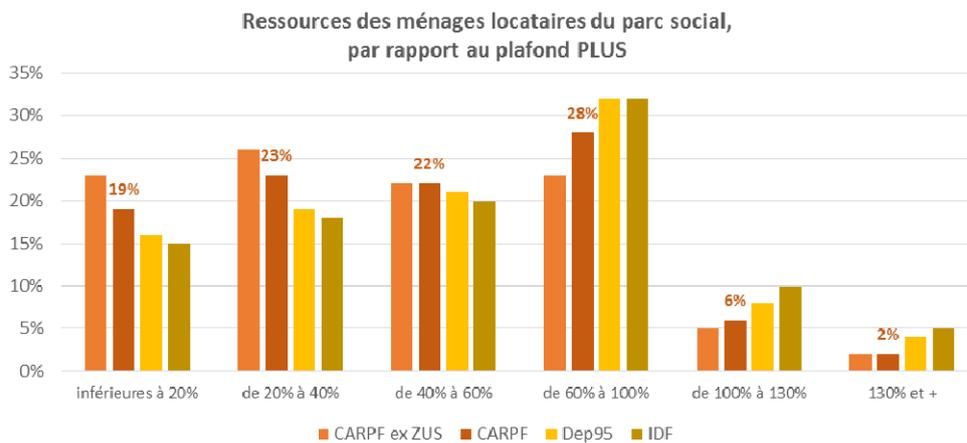
Source : SOEs/DRIEA - RPLS 2015, traitement OLS (hors logements non conventionnés des EPL)

40% du parc social renseigné est classé en catégorie de consommation d'énergie D, 15% sont classés en E ou F et nécessitent probablement des travaux d'amélioration sur le plan énergétique.

Classe DPE - consommation d'énergie	Volume	En %
Consommation d'énergie A	244	1%
Consommation d'énergie B	652	2%
Consommation d'énergie C	7 462	20%
Consommation d'énergie D	14 868	40%
Consommation d'énergie E	4 649	12%
Consommation d'énergie F	1 181	3%
Consommation d'énergie G	85	0%
non renseigné ou sans objet	8 088	22%
Total général	37 229	100%

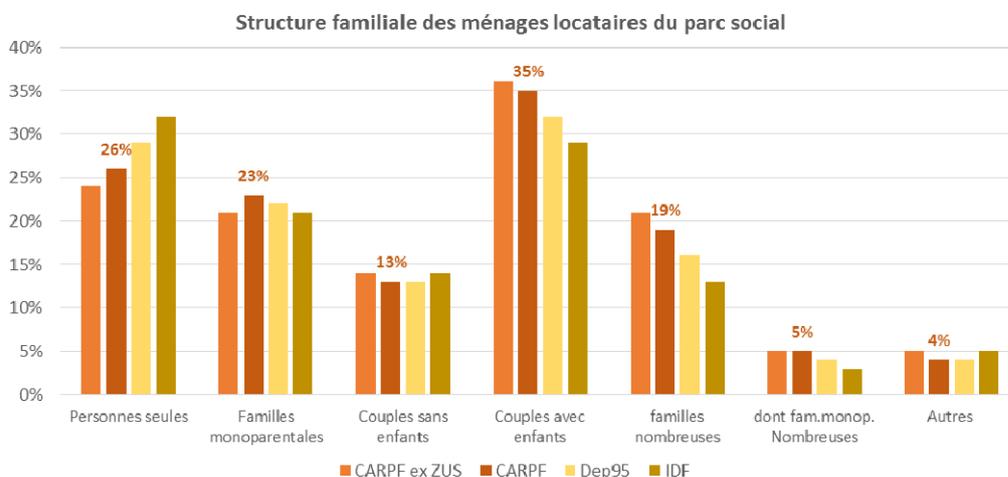
Source : RPLS 2016

Les locataires du parc social de la CARPF disposent de ressources beaucoup plus faibles qu'en moyenne dans le département et à fortiori en Ile-de-France. Les données OPS 2014, seules disponibles à ce jour, différencient l'occupation du parc dans les ex ZUS (et non les Quartiers en Politique de la Ville actuels), représentant 64% du parc. Cela permet néanmoins de voir l'acuité des difficultés sociales dans ces quartiers, dont beaucoup sont localisés dans la géographie de la politique de la Ville (67% du parc social), **mais aussi de montrer que pour le parc social situé hors ZUS ou QPV l'occupation sociale est relativement semblable à celle du département.**



Source : GTC, d'après OLS – Enquêtes OPS 2014

L'occupation du parc est très familiale. Au sein de ces familles, **les proportions de familles nombreuses et de familles monoparentales sont plus importantes qu'en moyenne dans le département et l'Ile-de-France.**



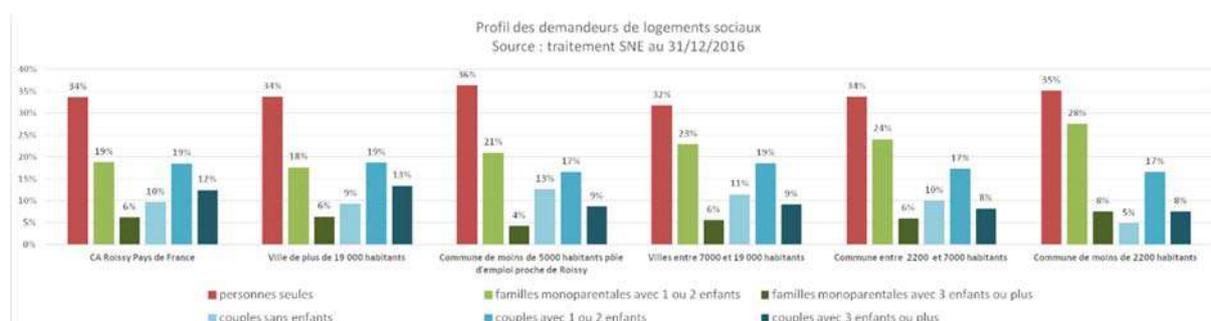
Source : GTC, d'après OLS – Enquêtes OPS 2014

## 4. Un parc social sous tension

Le parc social de la CARPF, proposé à la location, est occupé à 98%, de manière homogène sur le territoire. Parmi les logements existants, un peu plus de 2 500 sont offerts à la location, soit un taux de rotation de 7%, légèrement supérieur à celui de la Région (6%), mais inférieur à la moyenne nationale (10%) et en deçà des besoins, compte tenu de leur ampleur. Les agréments pour de nouvelles mises en service représentent environ 3800 logements, **ce qui signifie que la production neuve permet de répondre en quantité plus importante à la demande que le parc existant, via les remises en location.**

### Des profils de demandeurs assez semblables, mais des demandes plus difficiles à satisfaire différentes selon les territoires

Le territoire compte en moyenne 7,6 demandes en cours pour une attribution (cf. ci-dessous), ce qui est plus important qu'en moyenne dans le département (6,6), mais similaire à la moyenne régionale, très élevée. Pour mémoire la moyenne nationale est de 3 demandes pour une attribution. La tension moyenne en matière d'accès au parc social observée à l'échelle de la CARPF est dépassée dans les communes de moins de 7000 habitants et globalement s'accroît plus les communes sont petites.



Les demandeurs sont en premier lieu des personnes seules (34%), puis des couples avec enfants (31%), puis des familles monoparentales (25%). La part des familles monoparentales s'accroît avec l'abaissement de la taille des communes. Les familles nombreuses sont une demande qui émane d'avantage des villes.

**Les catégories de population les plus difficiles à loger sont les familles nombreuses, en particulier monoparentales. Les demandes de logements des personnes seules éprouvent également plus de difficulté à être satisfaites.**

Les couples sans enfants et les couples avec enfants trouvent plus facilement satisfaction dans les grandes villes, mais moins facilement dans les plus petites villes et les bourgs d'au moins 2200 habitants.



La majorité des 23 780 demandeurs sont locataires (43%), dont 31% dans le parc privé et 22% dans le parc social. L'autre grand contingent de demandeurs est hébergé chez un tiers ou logé gratuitement (18% des demandeurs en moyenne), ce qui est probablement en grande partie des demandes de décohabitation (jeunes recherchant un logement pour plus d'autonomie). **La proportion de décohabitants augmente dans les plus petites communes pour atteindre 22% en moyenne.** A noter que les communes accueillant le pôle d'emploi de Roissy disposent d'une plus forte proportion de demandes provenant de structures collectives ou spécifiques (foyers, résidences... accueillant des actifs).

#### Situation actuelle de logement des demandeurs de logements sociaux

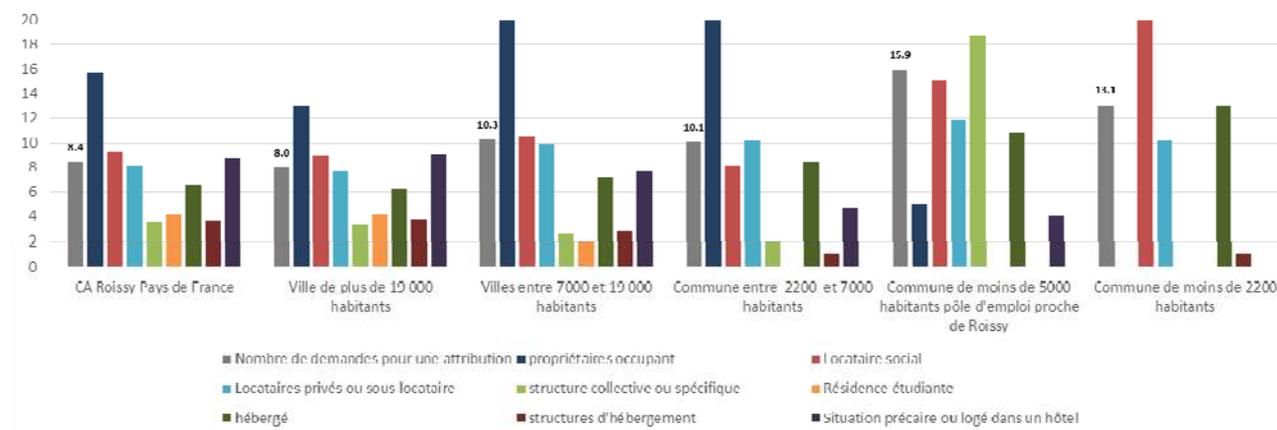
	propriétaires occupant	locataires parc privé	dont locataires parc social	sous locataires	structure collective ou spécifique	résidence étudiant	hébergé chez un tiers et logé gratuit	structure d'hébergement	logé dans un hôtel	situation précaire	Nombre de demandeurs
CA Roissy Pays de France	3%	31%	22%	7%	3%	0%	18%	1%	0%	2%	23784
Ville de plus de 19 000 habitants	2%	31%	23%	8%	3%	0%	18%	1%	0%	2%	18786
Villes entre 7000 et 19 000 habitants	5%	32%	22%	6%	1%	0%	18%	1%	0%	1%	3017
Commune entre 2200 et 7000 habitants	6%	30%	22%	5%	1%	0%	23%	0%	0%	1%	1053
Commune de moins de 5000 habitants pôle d'emploi proche de Roissy	2%	31%	22%	4%	7%	0%	21%	1%	0%	0%	752
Commune de moins de 2200 habitants	7%	33%	18%	5%	2%	1%	22%	1%	0%	3%	176

Source : Traitement SNE au 31/12/2016

Les demandes les plus difficilement satisfaites sont les demandes de mutation dans le parc social (22% des demandes et 8,7 demandes pour une attribution) et les demandes de ménages en situation précaire ou logés dans un hôtel (2% des demandes et 8,4 demandes pour une attribution). Les communes du pôle d'emploi de Roissy éprouvent des difficultés à loger les demandes émanant de ménages (salariés du pôle d'emploi de Roissy) souhaitant sortir des structures collectives ou spécifiques.

Nombre de demandes pour une attribution en fonction de situation de logement

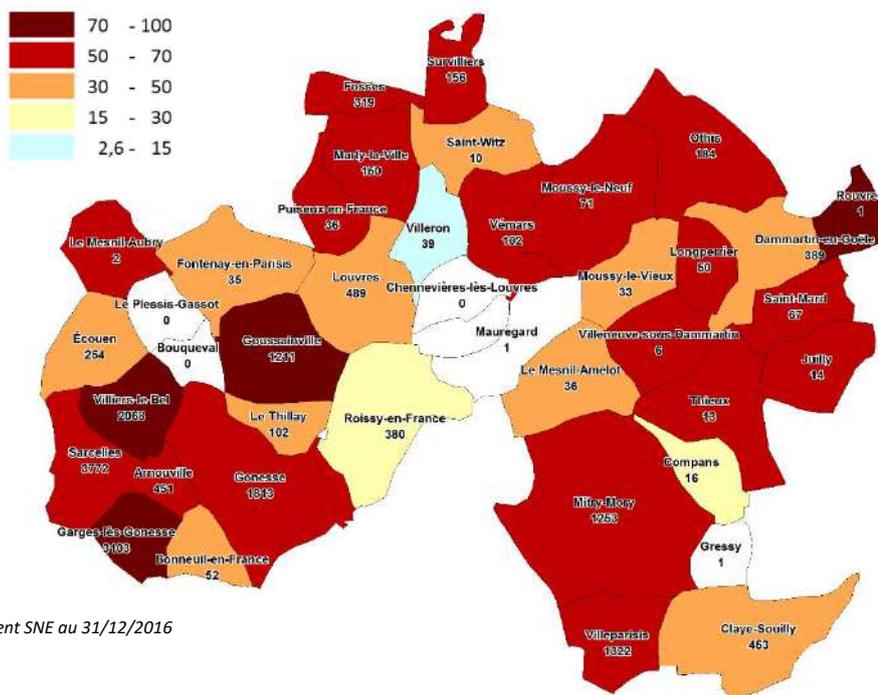
Source : traitement SNE au 31/12/2016



## Origine des demandeurs et des attributaires de logements sociaux

Dans la majorité des communes, les demandeurs demandent en premier choix un logement social dans leur commune de résidence actuelle.

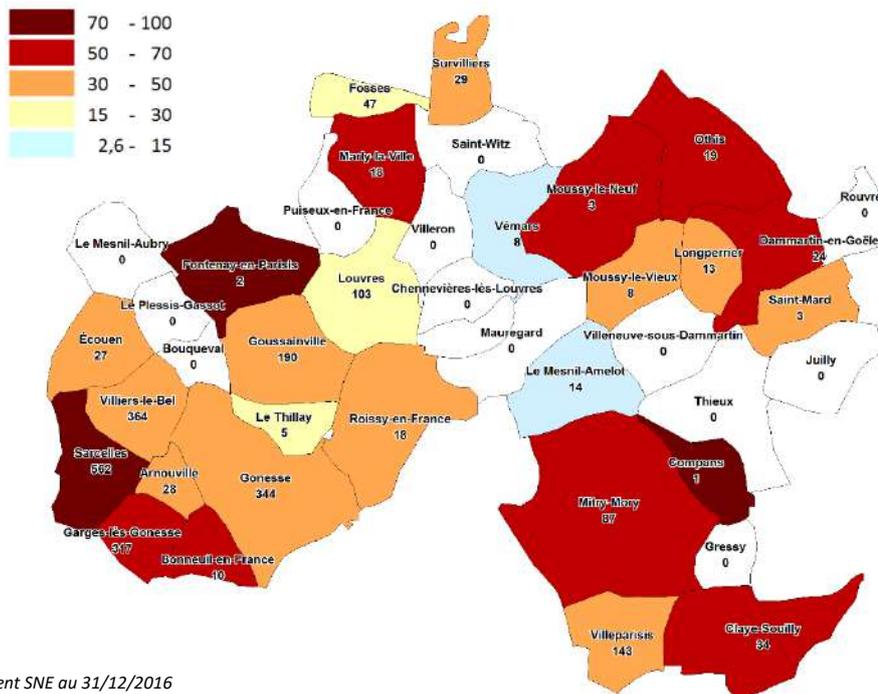
Nombre de demandeurs et % originaires de la commune



Source : Traitement SNE au 31/12/2016

Parmi les communes disposant d'un fort contingent de logements sociaux, les demandes communales à Villiers-le-Bel, Gonesse, Goussainville ne représentent pas la majorité des attributions, ce qui n'est pas le cas sur Sarcelles, Garges-les-Gonesses et Mitry-Mory.

Nombre d'attributions et % originaires de la commune



Source : Traitement SNE au 31/12/2016

En moyenne les attributions dans les plus petites communes sont moins locales, probablement en raison d'une difficulté de l'offre présente à répondre en quantité aux besoins locaux, essentiellement liés à la décohabitation des jeunes et aux jeunes couples (notamment sans enfants).

	Part des ménages originaires de la commune dans les demandes	Part des ménages originaires de la commune dans les attributions
CA Roissy Pays de France	<b>63%</b>	<b>51%</b>
Ville de plus de 19 000 habitants	67%	53%
Commune de moins de 5000 habitants pôle d'emploi proche de Roissy	30%	31%
Villes entre 7000 et 19 000 habitants	48%	37%
Commune entre 2200 et 7000 habitants	58%	43%
Commune de moins de 2200 habitants	37%	50%

Source : Traitement SNE au 31/12/2016

## 5. Synthèse des enjeux et liens avec la CIL et la CIA

- Une déconcentration de l'offre de logements sociaux nécessaire et rendu possible par les obligations de rattrapage SRU et le programme de rénovation urbaine. Néanmoins les marges de manœuvre sont limitées aux communes les moins contraintes par le PEB.
- **Une reconstitution de l'offre HLM démolie partagée** entre les communes concernées par la démolition (demandent une dérogation) et le reste du territoire, dissociée du relogement, avec une possibilité à étudier de combiner des financements de droit commun et des financements ANRU pour réduire la part de PLAI dans une même opération
- Une volonté de développer une offre par une programmation de produits bien intégrés sur leur territoire, **pour permettre à des ménages d'amorcer ou de poursuivre leur parcours résidentiel** (décohabitants, familles nombreuses, sortants d'hébergement et résidents des structures collectives sur le pôle de Roissy, sortants d'hébergement).
- **Une opportunité de diversifier l'offre**, datant essentiellement d'avant 1977 et proposant très majoritairement des T3-T4 dans des grands ensembles collectifs.
- Une tension sur le parc locatif social avec une pression de la demande notamment dans les communes SRU, une forte proportion de ménages fragiles dans les communes avec QPV (bas revenus, familles nombreuses...), **qui pose la question de la maîtrise des attributions et la couverture territoriale des services sociaux** (accompagnement social...)

## VI. ENJEUX DU PARC PRIVE

### 1. Le parc en copropriété, dégradé sur certaines communes, est à surveiller sur l'ensemble du territoire intercommunal

#### 27% du parc de logements de l'agglomération est en copropriété

L'ensemble des communes de l'agglomération, y compris les plus petites, a une partie de son parc de logements en situation de copropriété. Ce segment représente 27% des logements à l'échelle de l'agglomération et presque un tiers des logements des communes de plus de 19 000 habitants.

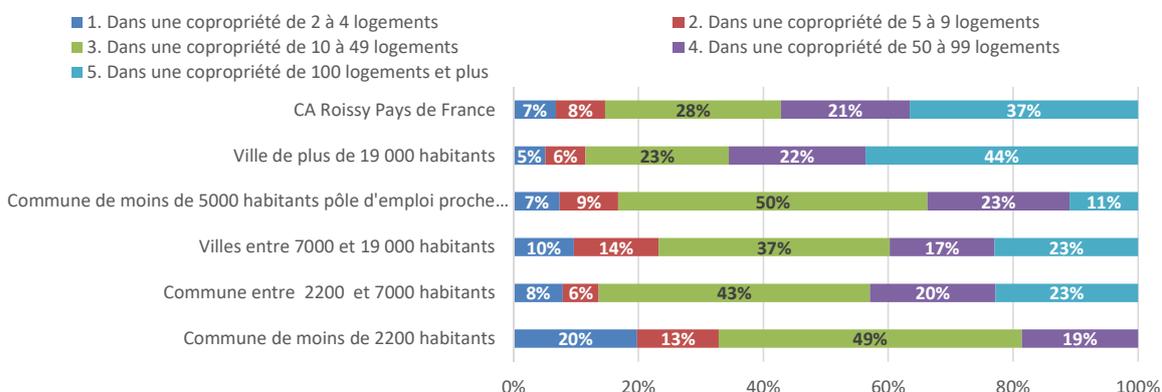
Selon Filocom 2015	Nb total logements	Logements en copropriétés	Par des logements en copropriétés
<b>CA Roissy Pays de France</b>	132 818	36 491	27%
<b>Ville de plus de 19 000 habitants</b>	85 494	25 383	30%
<b>Commune de moins de 5000 habitants pôle d'emploi proche de Roissy</b>	4 091	949	23%
<b>Villes entre 7000 et 19 000 habitants</b>	25 238	6 528	26%
<b>Commune entre 2200 et 7000 habitants</b>	13 478	2 879	21%
<b>Commune de moins de 2200 habitants</b>	4 517	414	9%

#### Près de la moitié des logements sont en copropriétés dans des ensembles de plus de 100 logements dans les principales communes

Le fait d'être en copropriété peut concerner des ensembles de taille de 2 à plus de 200 logements. Or, les problématiques, les besoins et les interventions éventuelles ne sont pas de même nature en fonction de ce paramètre.

Il apparaît que sur le territoire 37% des logements en copropriétés appartiennent à des ensembles de plus de 100 logements. Seules, les communes de moins de 2200 habitants n'ont pas de copropriétés de cette taille.

#### Répartition des logements selon la taille des copropriétés



### 433 copropriétés potentiellement fragiles selon l'Anah sur la CARPF

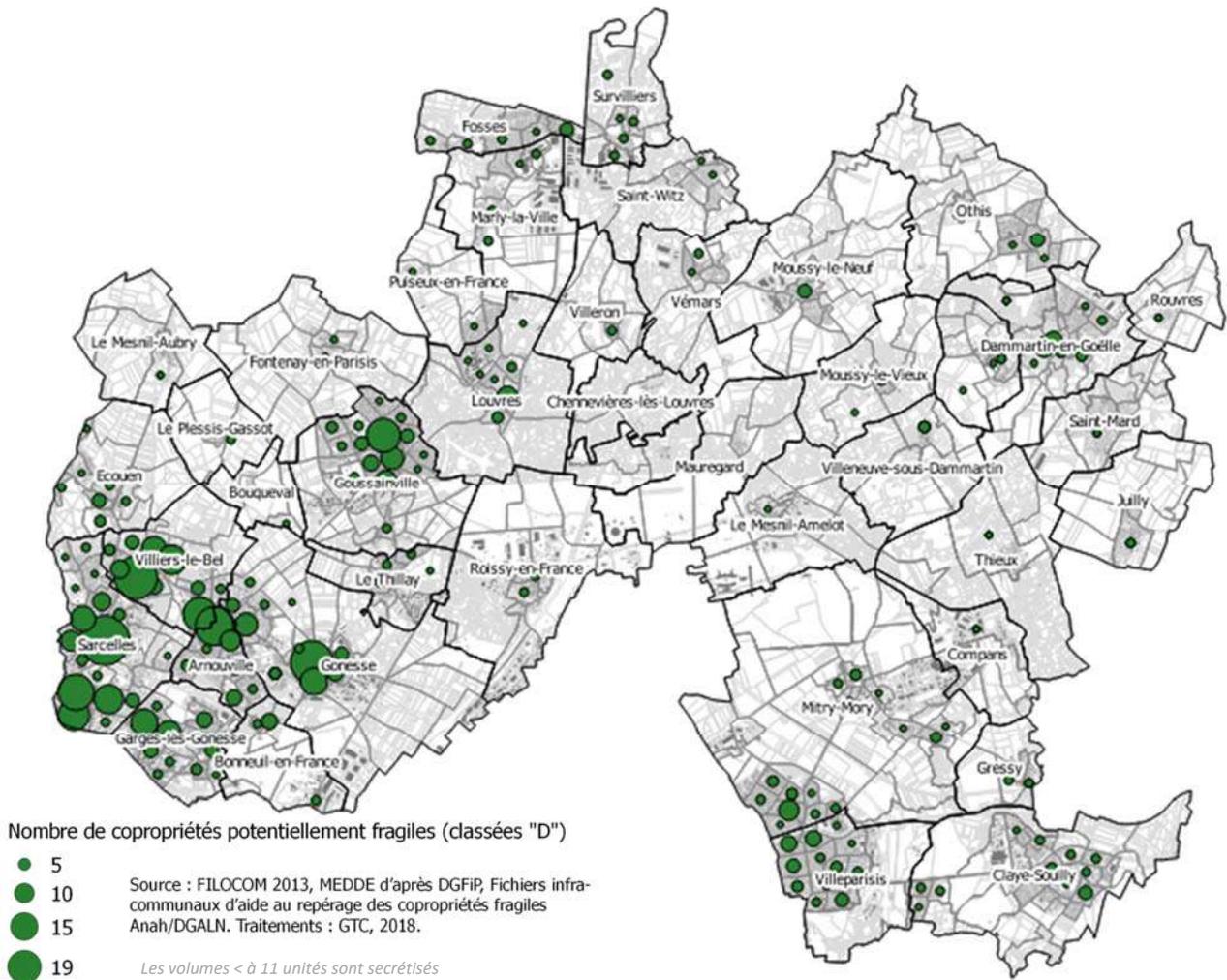
L'Anah a mis en place un dispositif de repérage des copropriétés fragiles sur l'ensemble du territoire national. Ce dispositif permet de classer les copropriétés en 4 catégories, de A à D, cette dernière catégorie étant considérée comme la plus fragile. On compte la présence de copropriétés potentiellement fragiles dans 28 communes de la CARPF. Le tableau ci-dessous en précise la répartition.

#### % des familles au sein de chaque commune

Communes	Nombre de copropriétés B C et D	Famille B	Famille C	Famille D
Arnouville	68	26%	26%	47%
Bonneuil-en-France	12	33%	17%	50%
Bouqueval	1	0%	100%	0%
Chennevières-lès-Louvres	1	100%	0%	0%
Claye-Souilly	59	51%	27%	22%
Compans	1	100%	0%	0%
Dammartin-en-Goële	75	47%	32%	21%
Écouen	29	52%	21%	28%
Fontenay-en-Parisis	4	100%	0%	0%
Fosses	14	29%	29%	43%
Garges-lès-Gonesse	49	8%	20%	71%
Gonesse	88	31%	16%	53%
Goussainville	73	19%	21%	60%
Gressy	2	0%	0%	100%
Juilly	4	50%	25%	25%
Le Mesnil-Amelot	1	100%	0%	0%
Le Mesnil-Aubry	4	75%	25%	0%
Le Plessis-Gassot	1	0%	0%	100%
Le Thillay	16	44%	31%	25%
Longperrier	13	77%	15%	8%
Louvres	30	53%	17%	30%
Marly-la-Ville	9	44%	22%	33%
Mitry-Mory	71	48%	27%	25%
Moussy-le-Neuf	5	0%	40%	60%
Moussy-le-Vieux	8	50%	25%	25%
Othis	11	55%	18%	27%
Puiseux-en-France	4	75%	25%	0%
Roissy-en-France	13	62%	23%	15%
Rouvres	1	0%	100%	0%
Saint-Mard	12	67%	33%	0%
Saint-Witz	2	100%	0%	0%
Sarcelles	131	21%	17%	63%
Survilliers	18	50%	28%	22%
Thieux	2	100%	0%	0%
Vémars	6	67%	17%	17%
Villeneuve-sous-Dammartin	3	0%	33%	67%
Villeparisis	144	57%	27%	16%
Villeron	1	0%	0%	100%
Villiers-le-Bel	87	14%	13%	74%
<b>CA Roissy Pays de France</b>	<b>1073</b>	<b>37%</b>	<b>22%</b>	<b>40%</b>

Source : FILOCOM2013, MEDDE d'après DGFIP, Fichiers infra-communautaires d'aide au repérage des copropriétés fragiles Anah/DGALN. - Traitements : GTC, 2018.

La cartographie ci-dessous permet d'identifier la localisation des copropriétés classées « D » par sections cadastrales.

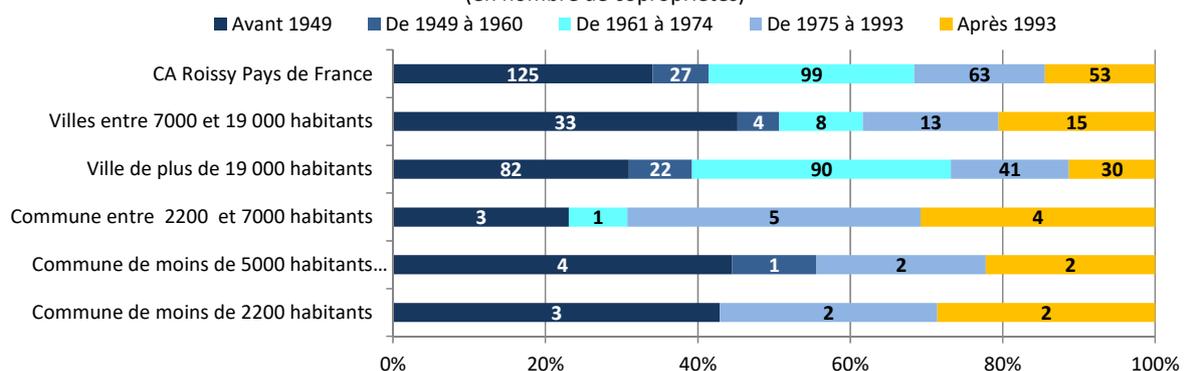


Les caractéristiques des copropriétés concernées sont cependant très différentes d'un groupe de commune à l'autre.

Lorsque l'on observe la répartition par période de construction des copropriétés potentiellement dégradées, on note une surreprésentation des ensembles construits avant 1949. On constate également des fragilités potentielles dans des copropriétés beaucoup plus récentes, construites après 1993.

### Ancienneté de la construction des copropriétés classées en "D"

(en nombre de copropriétés)

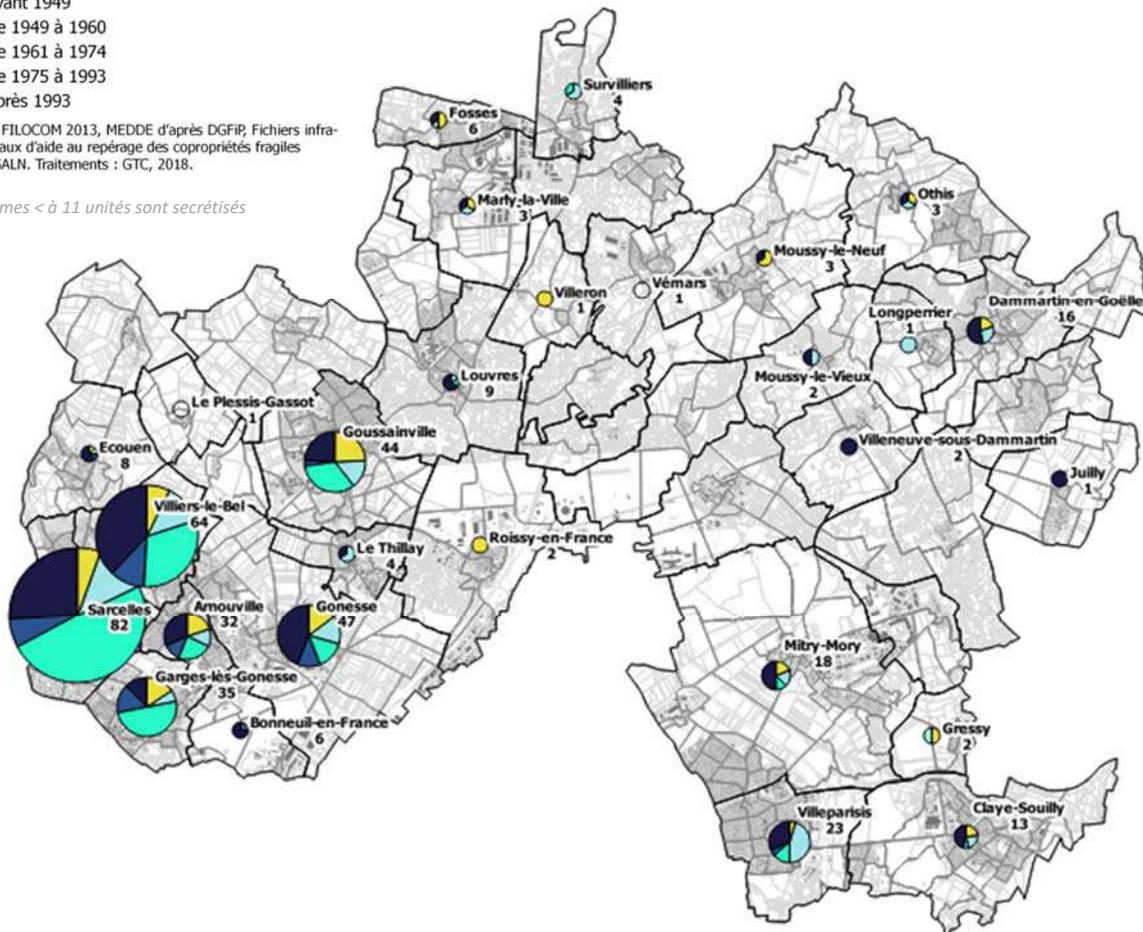


### Caractéristiques des copropriétés classées "D"

- Avant 1949
- De 1949 à 1960
- De 1961 à 1974
- De 1975 à 1993
- Après 1993

Source : FILOCOM 2013, MEDDE d'après DGFiP, Fichiers infra-communautaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles Anah/DGALN. Traitements : GTC, 2018.

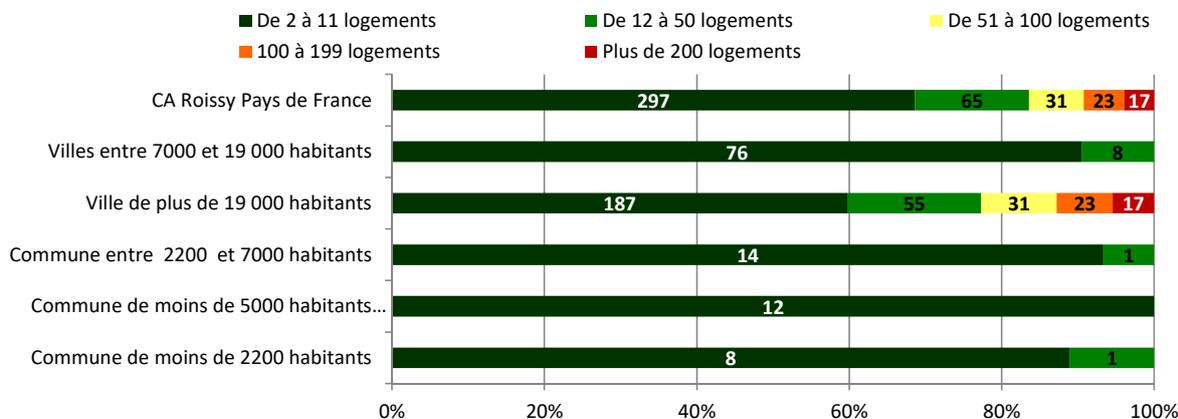
Les volumes < à 11 unités sont secrétisés



Les petites copropriétés sont également surreprésentées dans les analyses de l'Anah. Ainsi 89% des copropriétés classées en famille D sont constituées de moins de 11 logements. Les petites villes et les communes rurales ne sont concernées que par quelques difficultés potentielles sur des ensembles de 12 à 50 logements.

Seules les communes de plus de 19000 habitants sont confrontées à des difficultés potentielles dans des ensembles de plus de 50 logements.

### Ancienneté de la construction des copropriétés classées en "D" (en nombre de copropriétés)

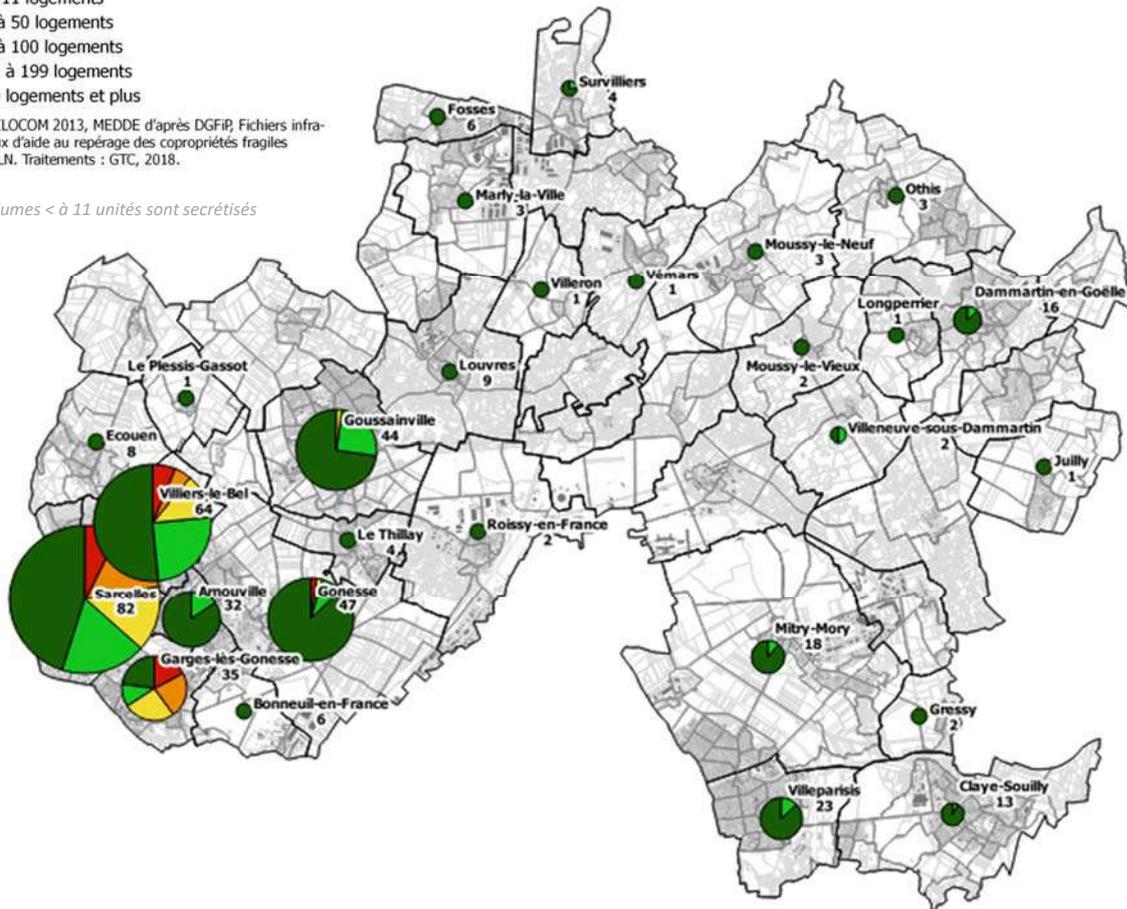


### Caractéristiques des copropriétés classées "D"

- 2 à 11 logements
- 12 à 50 logements
- 51 à 100 logements
- 101 à 199 logements
- 200 logements et plus

Source : FILOCOM 2013, MEDDE d'après DGFIP, Fichiers infra-communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles Anah/DGALN. Traitements : GTC, 2018.

*Les volumes < à 11 unités sont secrétisés*



Ces analyses sont constituées à partir d'éléments statistiques sur :

- l'occupation des logements en copropriétés (Taux de ménages sous seuil de pauvreté, Revenus des occupants, Taux de suroccupation, Taux de propriétaires occupants sous seuil de pauvreté, Taux de familles nombreuses, Taux de familles monoparentales)
- l'état du bâti (Taux de logements de qualité médiocre)
- l'état de la rotation (Taux de vacance de longue durée, Taux de mutations à destination de personnes morales de droit privé parmi les propriétaires de logements locatifs privés occupés ou vacants, Part de personnes morales de droit privé parmi les propriétaires de logements locatifs privés occupés ou vacants)

Elles ne permettent donc pas d'envisager l'état des finances des copropriétés. Cette méthode explique la surreprésentation des petites copropriétés, les seuils étant vite importants avec très peu de ménages. Elle constitue cependant une base d'alerte appréciable à la section cadastrale pour les plus grandes copropriétés.

Le répertoire d'immatriculation des copropriétés diffusé en 2017 et qui va s'élargir progressivement à l'ensemble du parc en copropriété permet d'aborder la question des charges des copropriétés. C'est une image à un instant « T » des charges pour opérations courantes, des charges exceptionnelles et des montants des dettes fournisseurs.

La première année de diffusion permet d'identifier des copropriétés pour lesquelles le rapport entre les charges et les dettes semble très élevé. Deux rapports ont été réalisés ci-dessous, ils identifient une vingtaine de copropriétés à chaque fois.

<b>Nombre de copropriétés ayant une part des sommes non réglées par les copropriétaires rapportées sur les charges (courantes + appels de fonds pour travaux)</b>	<b>Entre 50 et 70%</b>	<b>Entre 70% et 100%</b>	<b>Supérieur à 100%</b>	<b>Total général</b>
Villeparisis	1			1
Arnouville		1	1	2
Garges-lès-Gonesse	1	1	3	5
Gonesse	1	1		2
Goussainville			1	1
Sarcelles	4	1	4	9
Villiers-le-Bel			1	1
	<b>7</b>	<b>4</b>	<b>10</b>	<b>21</b>

Source : registre des copropriétés - Données brutes déclarées au 09/10/2017- traitement GTC

<b>Nombre de copropriétés ayant un poids des dettes sur les charges courantes de l'exercice</b>	<b>Entre 49% et 70%</b>	<b>Entre 70% et 100%</b>	<b>Supérieur à 100%</b>	<b>Total général</b>
Moussy-le-Neuf	1			1
Survilliers	1			1
Le Thillay	1			1
Dammartin-en-Goële	1			1
Villeparisis	2			2
Arnouville	1			1
Garges-lès-Gonesse		1	1	2
Gonesse	1			1
Goussainville	1			1
Sarcelles	3	2	1	6
Villiers-le-Bel		1	1	2
<b>Total</b>	<b>12</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>19</b>

Source : registre des copropriétés - Données brutes déclarées au 09/10/2017- traitement GTC

La combinaison des deux indicateurs concerne 10 copropriétés réparties sur les grandes communes du Val d'Oise et qui ne font pas parties de celles faisant déjà l'objet d'opérations de l'Anah.

<b>Copropriétés concernées par la combinaison des deux</b>	<b>Nombre de copropriétés</b>
Arnouville	1
Garges-lès-Gonesse	2
Goussainville	1
Sarcelles	5
Villiers-le-Bel	1
	<b>10</b>

Source : registre des copropriétés - Données brutes déclarées au 09/10/2017- traitement GTC

Pour autant, c'est dans le temps et par un suivi annuel que ce nouvel indicateur trouvera tout son sens. En effet, des charges exceptionnelles peuvent être absorbées en une année sans difficultés ou pas, mais seul le suivi permettra de le vérifier.

Au-delà de cette analyse statistiques, les échanges avec les communes ont mis en avant des difficultés potentielles sur :

- des microcopropriétés de centre-ville (Fontenay-en-Parisis)
- des copropriétés fragiles (Villeparisis)

La commune de Mitry-Mory est intervenue par le passé sur les micro-copropriétés du quartier du Bourg, notamment via des arrêtés de périls.

## Des copropriétés dégradées présentes sur une partie du territoire

Les plus grandes communes du Val d'Oise (Garges-lès-Gonesse, Sarcelles, Goussainville, Gonesse) ont sur leur territoire des copropriétés dégradées et ont mis en place des actions spécifiques. Les programmes suivants sont en cours de réalisation :

### - **Opération programmée d'amélioration de l'habitat copropriété dégradée (Opah-Copro) du centre ancien de Gonesse de septembre 2017 à 2022 :**

*Redresser les copropriétés en difficulté et/ou dégradées du centre ancien pour permettre leur réhabilitation*

*Accompagner les propriétaires dans l'élaboration, la réalisation, le financement de leurs projets de travaux de rénovation, en les incitant à des rénovations globales et pérennes*

*Lutter contre l'habitat indigne et indécent, tant à l'intérieur des logements que dans les parties communes des immeubles collectifs, en mobilisant des leviers coercitifs*

*Inciter aux rénovations thermiques dans la mesure des contraintes techniques et esthétiques, afin de lutter contre la précarité énergétique et améliorer le confort des habitants et en mobilisant notamment les aides du programme Habiter Mieux*

*Maîtriser la qualité des travaux et le respect des normes techniques et exigences esthétiques, afin de préserver et valoriser le caractère patrimonial du centre-ancien de Gonesse*

*Encourager la modération des loyers en conventionnant avec l'Anah des logements locatifs*

*Adapter les logements et immeubles des personnes âgées à mobilité réduite ou en situation de handicap*

### - **Plan de sauvegarde (PLS) de la copropriété Garges Nord (2014-2019)**

### - **Plan de sauvegarde (Pls) de la copropriété 4-6 rue des Louvres à Garges-lès-Gonesse (2014-2019)**

### - **Opération programmée d'amélioration de l'habitat de copropriété dégradée (Opah - copro) "2 bd Maurice Ravel" à Sarcelles (2015-2018)**

### - **Plan de Sauvegarde Copropriété "Tour 75" de la commune de Sarcelles (2014-2019)**

### - **Plan de sauvegarde (Pls) de la Copropriété Pré de l'Enclos II à Villiers le Bel (2016-2021)**

### - **Plan de Sauvegarde Copropriétés de la Cerisaie : Les Bleuets et les Acacias à Villiers le Bel (2012-2019)**

### - **Plan de Sauvegarde Copropriété des « Maisons Carrées » à Goussainville (en cours)**

- Sur la commune de Villiers-le-Bel : **une opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain (Opah-RU) du « Village »** (de décembre 2015 à décembre 2020) dont les objectifs qualitatifs sont les suivants :

- Améliorer les parties communes des immeubles
- Améliorer le confort et la salubrité des logements
- Améliorer le fonctionnement des copropriétés
- Accompagner les travaux de maîtrise de l'énergie pour lutter contre la précarité énergétique
- Encourager la modération des loyers
- Adapter les logements et immeubles aux personnes âgées ou en situation de handicap
- Maîtriser la qualité des réhabilitations et mettre en valeur le patrimoine architectural

L'objectif est l'amélioration de 128 logements en 5 ans (dont 25 logements propriétaires occupants, 36 logements propriétaires bailleurs et 67 logements inclus dans 11 copropriétés rencontrant des difficultés ou en situation d'habitat indigne).

D'autres procédures sont en réflexion notamment sur Goussainville (OPAH-RU, Plans de Sauvegarde, une copropriété horizontale est également en difficulté), Garges-lès-Gonesse et Villiers-le-Bel (étude pré opérationnelle sur 6 copros dans le quartier PLM DLM, 1 POPAC en préparation).

## **L'enjeu de l'accompagnement des nouvelles copropriétés**

Le développement de l'offre de logement neuf en collectif a été important ces dernières années et devrait se poursuivre notamment dans le cadre des opérations de diversification de l'offre réalisées sur les quartiers NPRU ou des grandes opérations d'aménagement menées par l'EPA.

La réussite de ces opérations dans le futur tient notamment au fait que les acquéreurs soient bien informés des enjeux puis accompagnés dans les premières années de la copropriété.

Des communes ont d'ores et déjà anticipé cette problématique en travaillant avec les promoteurs, les notaires et les agences immobilières sur une meilleure information des acquéreurs et des locataires (Louvres, Fosses).

La commune de Fosses a été plus loin avec le suivi du démarrage des copropriétés par un travail en amont sur la gestion des espaces, des contacts avec les syndicats de copropriétés.

## **2. Les enjeux sur le parc pavillonnaire**

### **Un mouvement de densification par division de parcelles difficile à maîtriser**

Plusieurs phénomènes sont constatés par les communes :

- multiplications des découpes et divisions de propriétés,
- construction de logements en deuxième plan important,

Pour les communes, les propriétaires de pavillons deviennent des acteurs majeurs de ce mouvement qui génère des difficultés importantes pour les communes (stationnement, réseaux inadaptés,...) ... et une augmentation du nombre de logements qui peut renforcer les obligations SRU

### **Une division des logements pavillonnaires en appartements**

Au-delà de la division de parcelles, les communes assistent à une division des pavillons en petits logements, y compris dans le parc le plus récent (Chalandonnette). Ces découpages renforcent la pression sur les réseaux et les équipements (scolaires notamment) et ils ne sont pas toujours autorisés. Il est observable notamment dans les zones secteurs sous PEB, alors même que les communes n'ont pas le droit d'augmenter la population soumise aux nuisances.

### **La mise en place d'outils de lutte contre la précarité énergétique**

Sur la commune de Gonesse : un programme d'intérêt général (Pig) de lutte contre la précarité énergétique du quartier des Marronniers (septembre 2017 à septembre 2020) dont les objectifs qualitatifs sont les suivants :

- Améliorer le confort des logements du quartier, en particulier le confort thermique
- Aider financièrement les ménages modestes à réaliser ces travaux de rénovation énergétique, et leur apporter conseils et accompagnement pour le montage du plan de financement
- Repérer et relayer les situations d'infractions au Code de l'Urbanisme et ponctuellement relevant de la lutte contre l'habitat indigne

L'objectif quantitatif est l'amélioration de 155 logements en 3 ans (dont 150 logements propriétaires occupants).

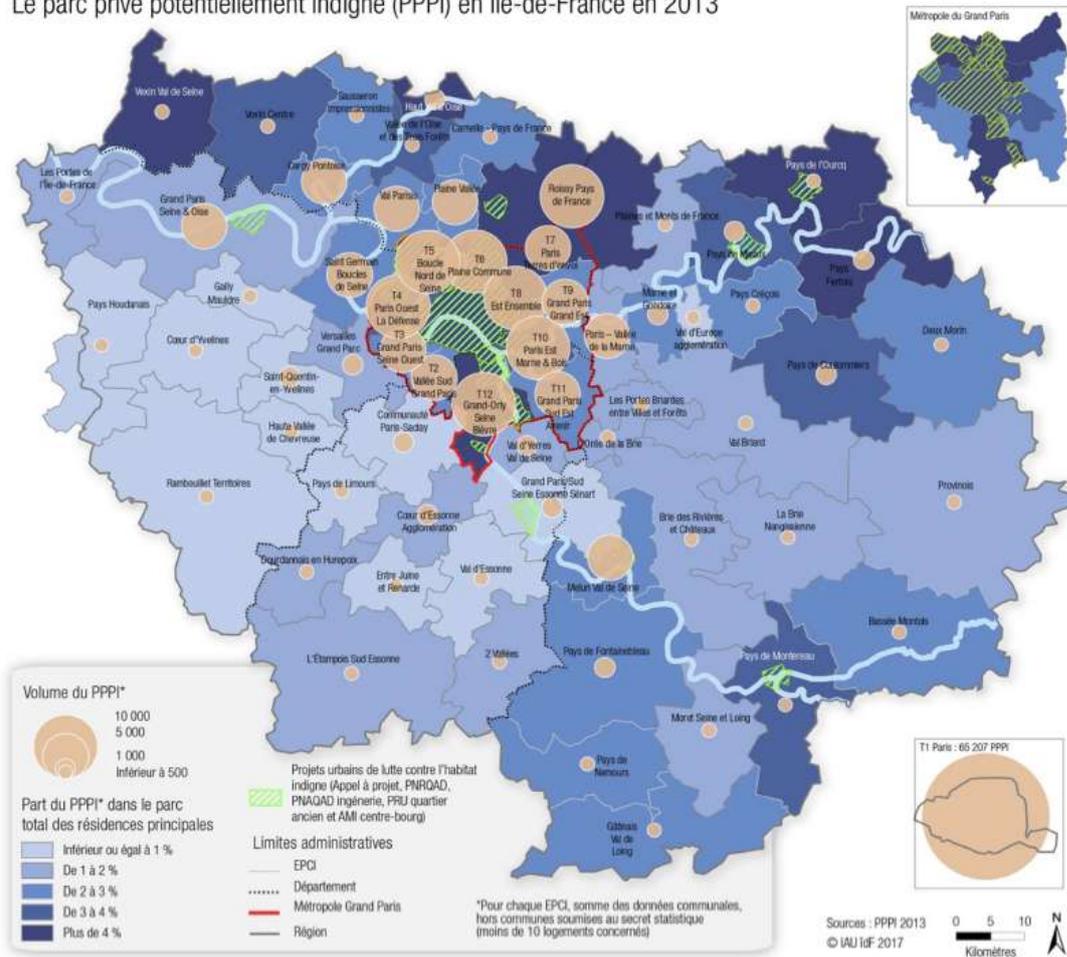
Par ailleurs, la question de la coordination entre les Espaces Informations Energies développés sur la Seine et Marne et le Val d'Oise devra être posée.

### 3. Le développement du mal logement sur le territoire

#### Une surreprésentation du parc privé potentiellement indigne

A l'échelle de l'ensemble de la région Ile-de-France, le parc privé potentiellement indigne semble surreprésenté sur la CARPF en volume mais également en pourcentage.

Le parc privé potentiellement indigne (PPPI) en Île-de-France en 2013



Extrait du SRHH – volet 2

#### Des situations de suroccupation lourde dans le parc privé en dehors des QPV et des secteurs d'habitat social

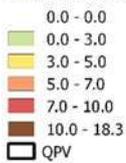
A l'échelle de l'ensemble de l'agglomération on compte 3960 ménages en situation de suroccupation lourde, soit 3,3% des ménages de l'agglomération, contre 3,2% en Ile-de-France et ne semble donc pas constituer un enjeu.

	Nombre de ménages en situation de suroccupation lourde	Part au sein des ménages
CARPF	3960	3.3%
Ile de France	161225	3.2%

Source : Filocom 2015 – Selon DGFIP – Traitement GTC

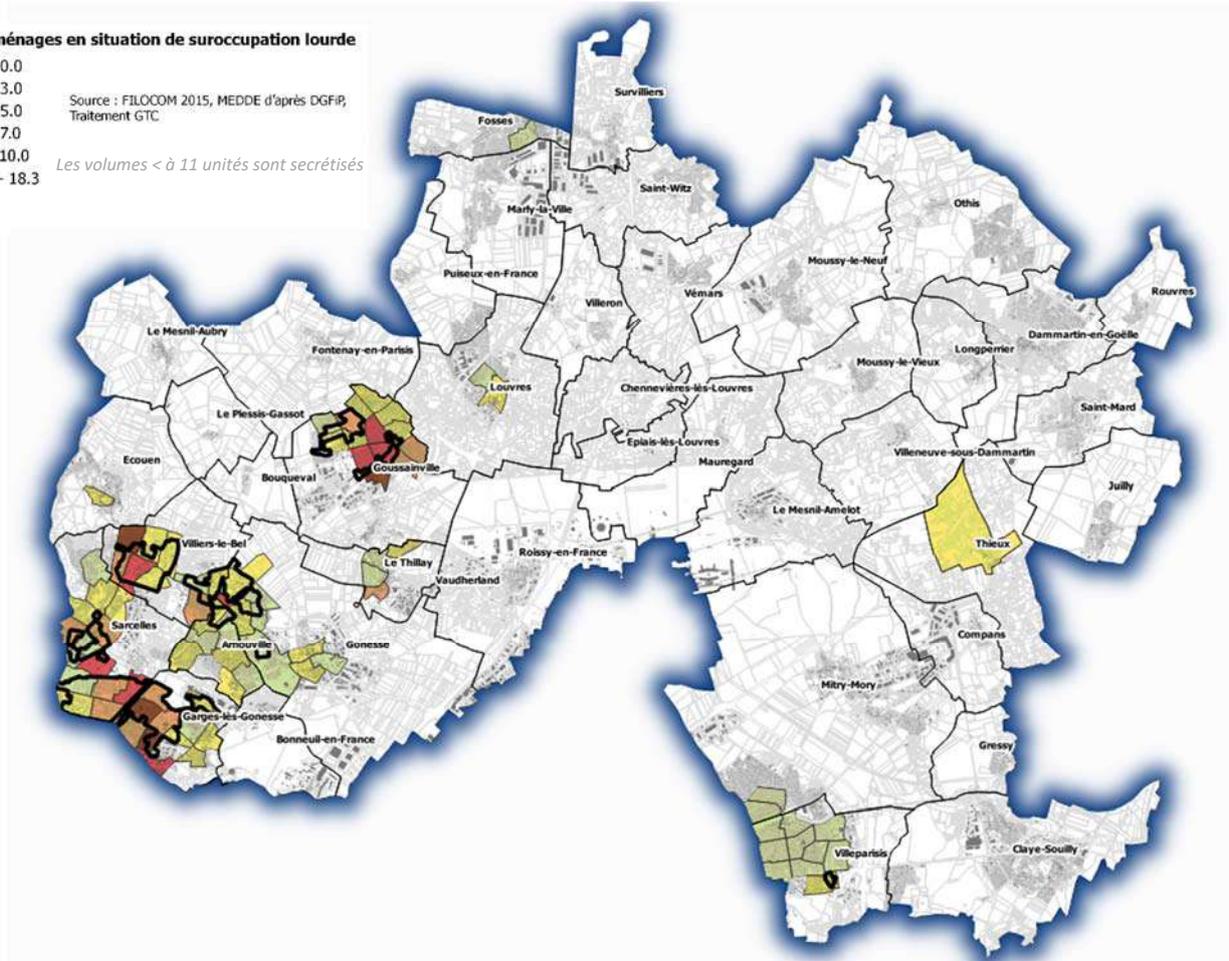
Cependant, la cartographie par sections cadastrales identifie des secteurs dans lesquelles les difficultés sont beaucoup plus importantes. Ces secteurs concernent à la fois du parc privé et du parc social et sont bien le reflet de l'existence de situations de mal-logement sur le territoire.

#### Taux de ménages en situation de suroccupation lourde



Source : FILOCOM 2015, MEDDE d'après DGFIP,  
Traitement GTC

Les volumes < à 11 unités sont secrétisés



### La situation spécifique des secteurs sous PEB

L'absence de droit à construire dans les secteurs sous PEB favorise le développement de situations de mal logement avec la multiplication de divisions de logements illégalement. Ce mouvement génère une augmentation de population que les communes ne maîtrisent pas.

Certains logements ou bâti agricoles mériteraient d'être rénovés mais ne le peuvent pas compte-tenu de la réglementation.

La réglementation contraint l'intervention des communes qui serait pourtant nécessaire.

### Des arrêtés d'insalubrités pris sur les principales communes, des infractions nombreuses aux codes de l'urbanisme et au règlement sanitaire départemental

L'ensemble des communes et particulièrement les plus grandes fait état du développement du mal logement et de marchands de sommeil sur le territoire.

Il apparaît notamment la présence de filières d'agences immobilières favorisant la vente ou la location de logements à plusieurs ménages (ce qui renforce le phénomène de densification constaté plus haut).

Des propriétaires indécents sont également signalés. Ils mettent en location des garages, sous-sol, caves et des dépendances situées en fond de parcelle

Si les tableaux ci-dessous ne le reflètent pas, la situation est particulièrement préoccupante sur la commune de Goussainville qui fait état de nombreuses procédures pénales depuis 2010 (847 dossiers d'infractions au code urbanisme – 615 habitat indigne – pour une cinquantaine de jugement), de 50 arrêtés préfectoraux d'insalubrité depuis 2010

ARRÊTES D'INSALUBRITÉ	nb plaintes 2015 - 2016 reçues	nb arrêtés en cours
17 communes de Seine et Marne	38	95
Claye-Souilly	16%	2%
Mitry-Mory	32%	34%
Villeparisis	21%	52%

Source : données ARS 29/03/17 – DDT 77

commune Val d'Oise	Insalubrité	Péril
Goussainville	2	0
Roissy-en-France	1	0
Villiers-le-Bel	5	1
Total	8	1

Source : DDT 95 au 02/2018

Pour faire face à cette situation, les communes se sont dotées de différents outils ou sont en train de renforcer leurs moyens d'actions :

- service d'hygiène et de salubrité
- service de lutte contre l'habitat indigne (Goussainville)
- mise en place du permis de diviser (Goussainville, Villiers-le-Bel)
- mise en place du permis de louer (Goussainville, probablement Villiers-le-Bel)
- communication des procédures contentieuses auprès des partenaires (DGFIP, ENEDIS, notaires, ARS, agences immobilières)
- information des agences immobilières et des notaires de la réglementation en secteur PEB.

La question de la coordination avec les pôles de lutte contre l'habitat indigne des départements du Val d'Oise et de Seine et Marne devra également être posée.

## 4. Une surreprésentation des propriétaires éligibles aux aides de l'Anah

### Une surreprésentation des propriétaires éligibles aux aides de l'Anah

Dans le parc privé, les propriétaires occupants modestes ou très modestes peuvent bénéficier des aides de l'Anah. A l'échelle de la CA, on compte près de **21 350 ménages propriétaires très modestes (prioritaires) éligibles aux aides de l'Anah et 8719 propriétaires modestes**<sup>4</sup>. Les propriétaires occupants dits prioritaires représentent près de **18% des propriétaires** soit un poids relatif largement supérieur à la moyenne francilienne.

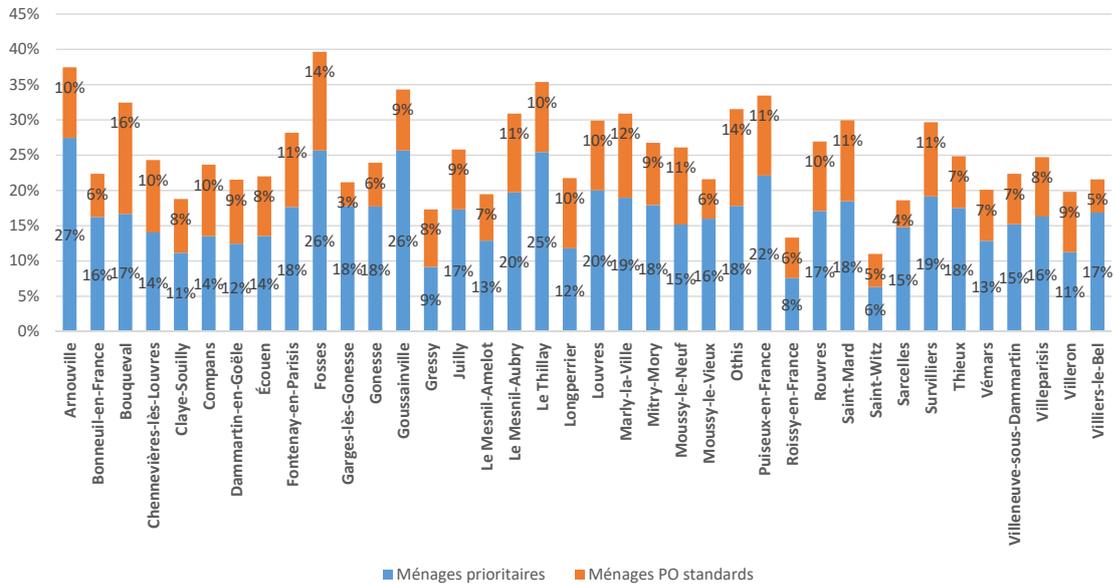
Propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah	PO prioritaires		PO éligibles	
	Nombre	Part des PO	Nombre	Part des PO
Ile-de-France	509324	10%	241797	5%

<sup>4</sup> Il s'agit de propriétaires vivant dans un logement de plus de 15 ans et ayant de faibles ressources, ce niveau étant d'autant plus faible pour les ménages dits prioritaires.

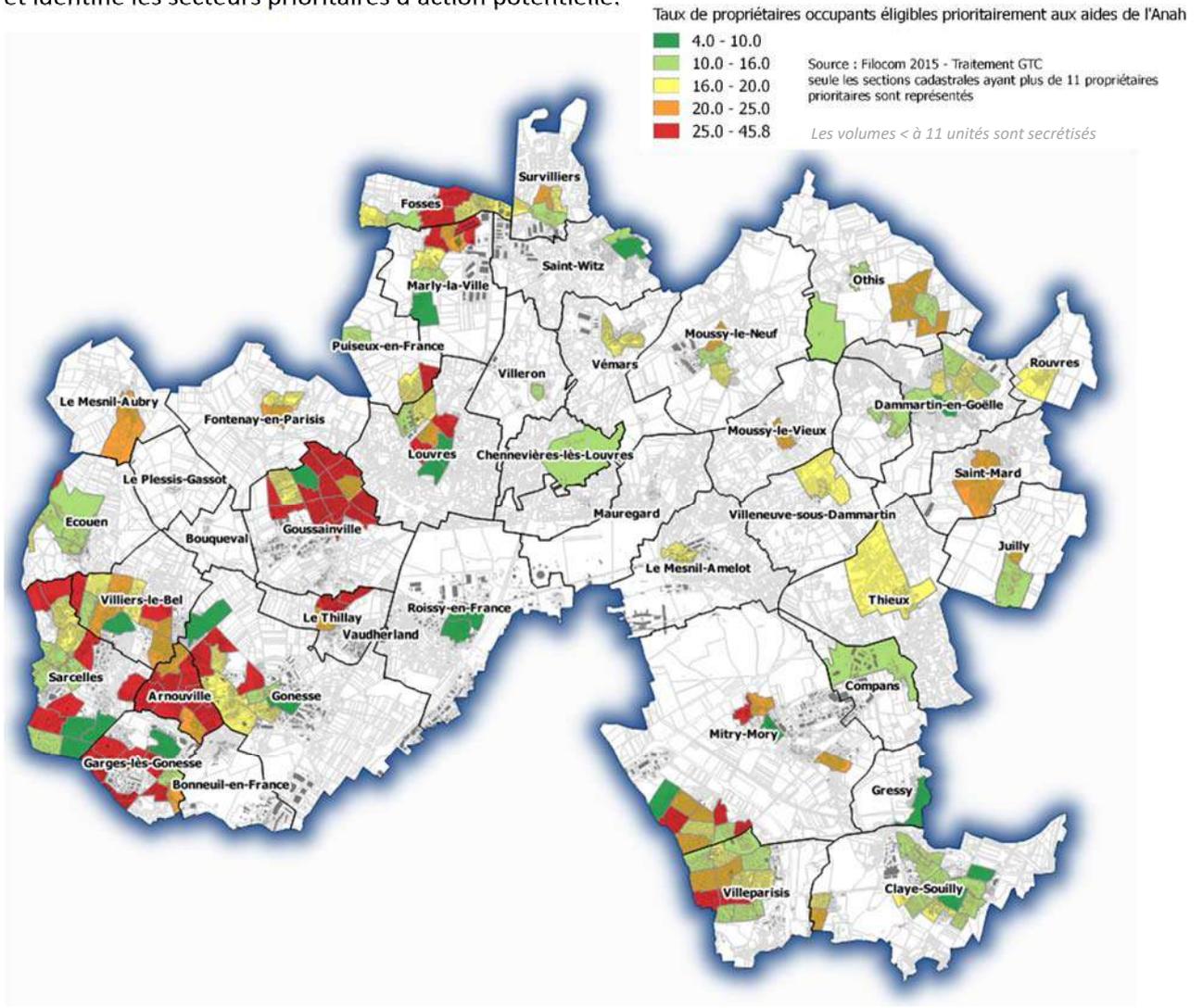
CARPF	21348	18%	8719	7%
-------	-------	-----	------	----

A l'échelle des communes, certaines se démarquent par le poids des propriétaires occupants très modestes et notamment les communes d'Arnouville, de Fosses, de Goussainville et du Thillay.

Les propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah selon Filocom en 2015  
(nombre > 11 - les communes non présentes se situent dans cette catégorie)



La cartographie ci-dessous précise la localisation de ces ménages à l'échelle de la section cadastrale et identifie les secteurs prioritaires d'action potentielle.

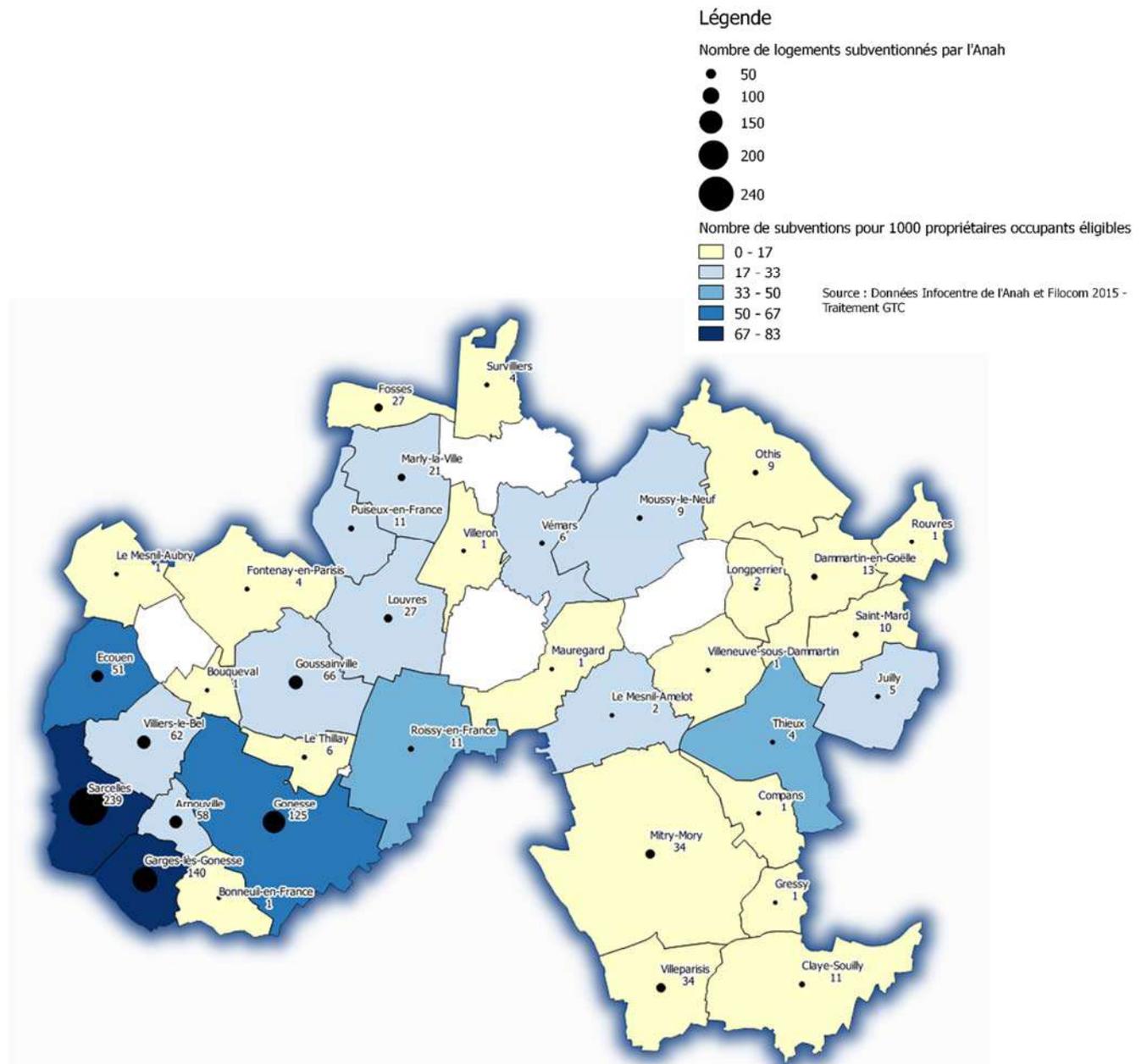


## Des subventions de l'Anah mobilisées en quasi-totalité par des propriétaires occupants, plus importante dans les communes du Val d'Oise

1000 logements ont bénéficié d'une aide de l'Anah ces quatre dernières années. Ces aides bénéficient très peu aux propriétaires bailleurs (0,9 des logements aidés). Elle concernent plutôt l'autonomie et habiter mieux (travaux d'amélioration énergétique des logements). La mobilisation des aides est logiquement plus importante dans les communes qui ont mis en place des programmes d'amélioration de l'habitat.

Entre 2014 et 2017 (années incluses)	Nombre de logements subventionnés	dont lgmts locatifs (prop. bailleurs)	dont lgmts indignes	dont lgmts très dégradés	dont autonomie	dont habiter mieux	Montant moyen des travaux éligibles par lgmt	Montant moyen des subventions de l'Anah par lgmt
CARPF	1000	0.9%	0.0%	0.6%	12.1%	10.4%	16 994 €	6 417 €

Source : données infocentre Anah – DDT Val d'Oise et DDT de Seine et Marne



## 5. Synthèse des enjeux

Le mouvement de densification des secteurs pavillonnaires est amorcé dans l'ensemble du territoire. Il génère de difficultés en termes de stationnement et de capacité des réseaux.

La situation des copropriétés verticales ou horizontales doit être observée de près afin d'identifier celles qui doivent faire l'objet de nouvelles interventions et poursuivre le suivi des autres. L'enjeu de la prévention et de l'information des acquéreurs a été également souligné.

**Des situations de mal logement partagées sur le territoire (renforcées dans les grandes communes et les secteurs sous PEB) :** occupations illégales, marchands de sommeil, achat d'une maison à plusieurs niveaux par une famille composée de plusieurs cellules (via SCI) / rôle de certaines agences immobilières. Les communes les plus importantes du Val d'Oise sont les plus touchées par les phénomènes.

# VII. LES BESOINS EN LOGEMENT DES PUBLICS DIT « SPECIFIQUES »

## 1. Le logement des jeunes

### Un territoire qui accueille 21% de jeunes de 15-29 ans

21% des habitants de la Communauté d'agglomération Roissy Pays de France ont entre 15 à 29 ans. Ce taux est supérieur aux référents. Leur nombre et leur part a cependant diminué depuis 2009, un peu plus rapidement que sur l'ensemble des territoires référents.

	15-29 ans en 2009	% des 15-29 ans en 2009	15-29 ans en 2014	% des 15-29 ans en 2014	taux d'évolution des 15-29 ans
Les jeunes de 15 à 29 ans					
CA Roissy Pays de France	74 528	22%	72 236	21%	-0,6%
Val-d'Oise	245 735	21%	239 518	20%	-0,5%
Seine-et-Marne	263 396	20%	262 997	19%	0,0%
Île-de-France	2 453 258	21%	2 429 100	20%	-0,2%
France métropolitaine	11 645 291	19%	11 445 984	18%	-0,3%

Source : INSEE RP 2014

Localement, ce sont les communes de moins de 2 200 habitants et celles de plus de 19 000 habitants qui ont connu les baisses les plus importantes.

Les jeunes de 15 à 29 ans par sous-territoires	15-29 ans en 2014	% des 15-29 ans en 2014	taux d'évolution des 15-29 ans
CA Roissy Pays de France	72 236	21%	-0,6%
Ville de plus de 19 000 habitants	49 533	22%	-1,0%
Commune de moins de 5000 habitants pôle d'emploi proche de Roissy	2 250	23%	0,3%
Villes entre 7000 et 19 000 habitants	12 134	20%	0,4%
Commune entre 2200 et 7000 habitants	6 145	18%	0,0%
Commune de moins de 2200 habitants	2 173	19%	-0,6%

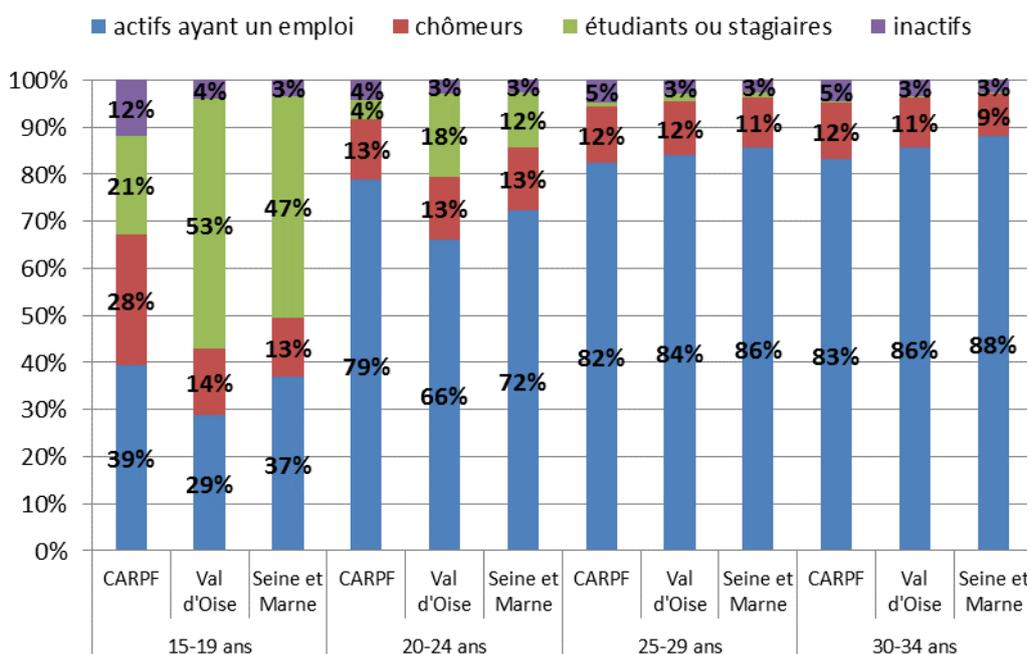
Source : INSEE RP 2014

## Des jeunes, au profil plus actif

Dans les tranches d'âge correspondant aux années d'études (15-19 ans et 20-24 ans), la part de jeunes étudiants ou stagiaires est très inférieure aux départements du Val d'Oise et de Seine et Marne. Cela suppose un faible niveau de diplôme des jeunes de l'agglomération mais également un profil plus actif des jeunes.

La part des chômeurs parmi les jeunes de 20 à 34 ans est quasi équivalente aux référents départementaux même si plus on avance dans l'âge, plus cette part diminue sur le Val d'Oise et la Seine et Marne alors qu'elle reste équivalente sur la CARPF. Il est également important de noter que la part des chômeurs parmi les 15-19 ans est presque deux fois plus élevée qu'aux échelles départementales.

### Type d'activité des jeunes en fonction de la tranche d'âge



Source : INSEE RP 2014

L'agglomération accueille 1 607 étudiants fréquentant les établissements d'enseignement supérieur du territoire. Plus de deux tiers de ces établissements sont issus de filières professionnalisantes. Ce nombre est relativement faible par rapport au reste de l'Ile-de-France.

### Lieu d'implantation et nombres d'étudiants par filières

implantations	CPGE	STS et assimilés	universités	écoles para-médicales et sociales	total enseignement supérieur	dont préparation au DUT
Dammartin-en-Goële		51			51	
Mitry-Mory		43			43	
Garges-lès-Gonesse		37			37	
Gonesse		107		213	320	
Goussainville		103			103	
Sarcelles	77	267	439	217	1000	337
Villiers-le-Bel		53			53	
<b>Total</b>	<b>77</b>	<b>661</b>	<b>439</b>	<b>430</b>	<b>1607</b>	<b>337</b>

Source : Atlas ES 2015-2016

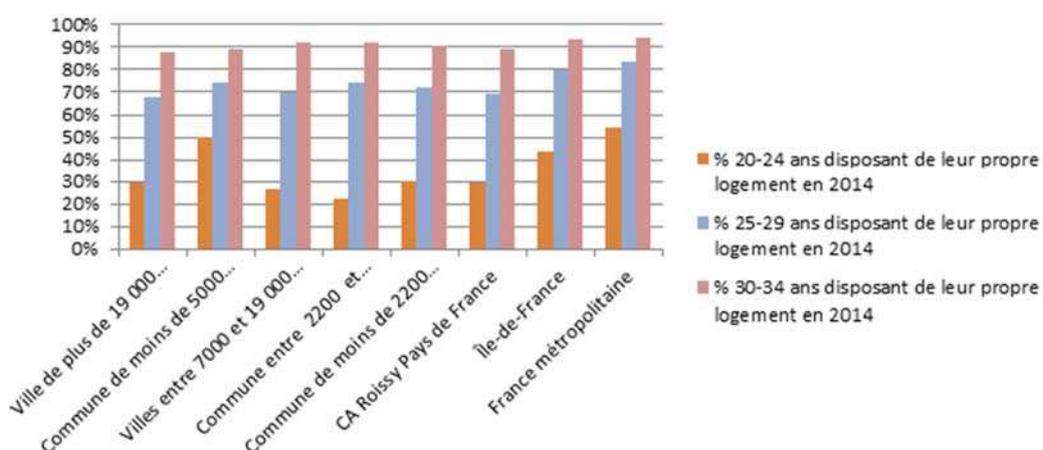
## Un accès au logement autonome qui semble plus difficile

Globalement, l'accès au logement autonome semble plus difficile pour les jeunes de la CARPF que pour les jeunes issus de la Région ou de la France métropolitaine. Cela est particulièrement vrai pour les classes d'âge des 20-24 ans et 25-29 ans.

- Pour les 20-24 ans, seul le sous-territoire des Communes de moins de 5 000 habitants proche du pôle d'emploi de Roissy a une forte proportion de jeune disposant de leur propre logement. Cela peut peut-être s'expliquer par la présence d'un FJT de près de 250 places dans la commune de Roissy-en-France.
- Pour les 25-29 ans et les 30-34 ans, la situation est particulièrement tendue dans les villes de plus de 19 000 habitants, traduisant probablement des difficultés de décohabitation.

### Part des moins de 35 ans disposant de leur propre logement selon leur tranche d'âge

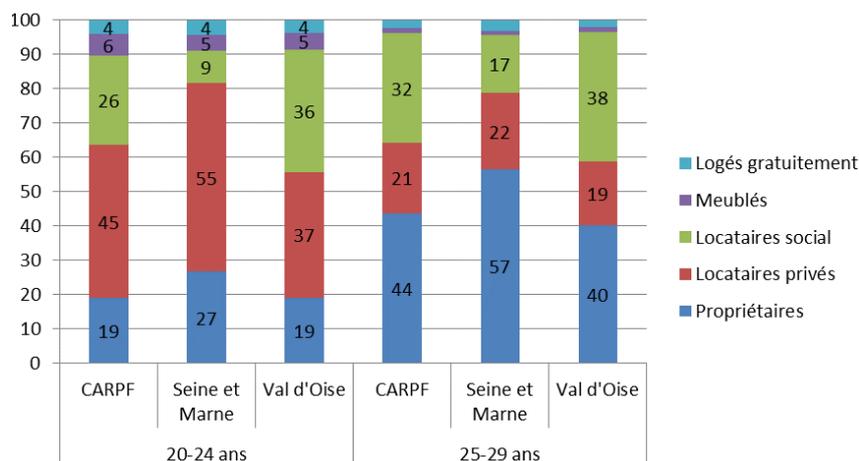
Source INSEE RP 2014 - Traitement GTC



## Le parc locatif privé, lieu d'accueil privilégié des jeunes autonomes

Les jeunes de la CARPF âgés entre 20 et 24 ans sont à 45% locataires du parc privé. La part des locataires du parc social est plus faible que sur le Val d'Oise mais bien supérieure à la part de la Seine et Marne. Dans la tranche d'âge des 25-29 ans, la majorité des jeunes autonomes au sein de la CARPF est propriétaire tandis que la part des locataires du parc social dépasse la part des locataires du parc privé.

### Statut d'occupation des jeunes autonomes

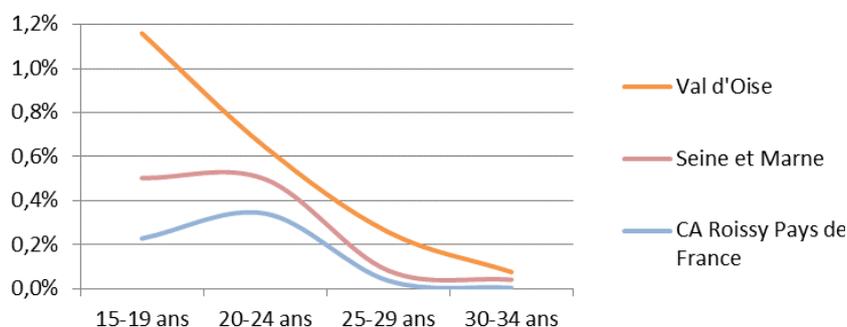


## Le logement spécifique des jeunes

Globalement, la part des 15 ans et plus logés en structure dédiées est moins importante sur l'agglomération que sur les deux départements. Au sein de la CARPF, la tranche d'âge la plus concernée par le logement spécifique dédié aux jeunes est les 20-24 ans.

### Part des 15 ans et plus logés en structures dédiées aux jeunes

INSEE RP 2014 - Traitement GTC



Il existe deux résidences sociales dédiées aux jeunes (FJT) sur le territoire de l'agglomération, situées dans le Val d'Oise. Le département de la Seine et Marne compte un certain nombre de places en FJT toutes situées en-dehors de la CA. L'indice d'équipement de la commune de Roissy-en-France est particulièrement élevé car l'implantation du FJT répond à un besoin beaucoup plus large en lien avec la plate-forme aéroportuaire et au nombre d'emplois proposés sur la commune. Ces logements sont en effet destinés essentiellement à de jeunes salariés de 18 à 30 ans qui travaillent sur la plateforme de Roissy-Charles de Gaulle.

D'autres résidences sociales, notamment sur Garges-lès-Gonesse (3 résidences ADOMA dont une en cours de construction) peuvent répondre aux besoins des jeunes fragiles.

Communes	Nombre d'établissements de type FJT	Nombre de places en FJT	Population de 15-29 ans en 2014	Indice d'équipement pour 1000 jeunes de 15-29 ans en 2014
ROISSY EN FRANCE	1	213	789	269,9
SARCELLES	1	120	13 051	9,2
Dép. Val d'Oise	13	1 872	239 518	7,8
Dép. Seine et Marne	10	1 285	262 997	4,9
CARPF	2	333	72 236	4,6

Il existe également plusieurs logements locatifs sociaux dédiés aux jeunes de 18-25 ans sur le territoire de l'agglomération :

- Gonesse : résidence intergénérationnelle de 48 logements (gérée par Antin Résidences) dont 16 T1 sont réservés aux 18-25 ans, seuls, étudiants ou en 1<sup>er</sup> emploi.
- Villiers-le-Bel : 16 « studios jeunes » gérés par Antin Résidence La commune de Sarcelle a un projet d'ouverture en 2018 de 2 résidences de 276 logements conventionnés (132 logements pour étudiants et 144 logements pour jeunes actifs).
- Le Thillay : 61 logements gérés par AREAS

Par ailleurs, le foyer de travailleurs migrants de Goussainville, géré par l'ADEF, réserve également 15 places d'hébergement en ALT plus particulièrement destinés aux jeunes.

## Synthèse et enjeux

Le territoire de la CARPF a un profil plutôt jeune avec une part de 15-29 ans supérieure aux référents régionaux et métropolitains et un profil plutôt actif (peu d'étudiants).

Plusieurs indicateurs peuvent témoigner d'une certaine fragilité économique et sociale parmi ce public : un faible niveau de diplôme, taux de chômage très élevé, un difficile accès au logement autonome.

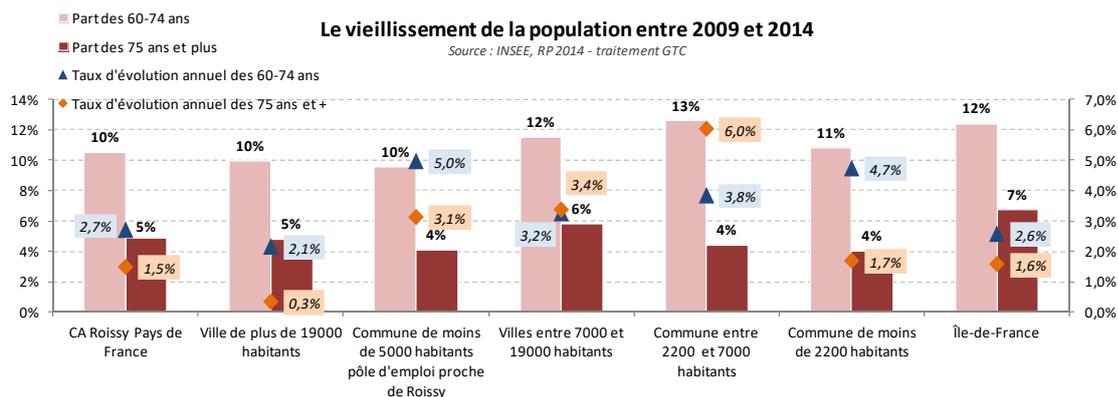
Les jeunes se logent principalement dans le parc privé et bien qu'il existe quelques résidences sociales dédiées aux jeunes sur le territoire, on peut supposer que celles-ci restent insuffisantes pour répondre aux besoins.

## 2. Les personnes âgées

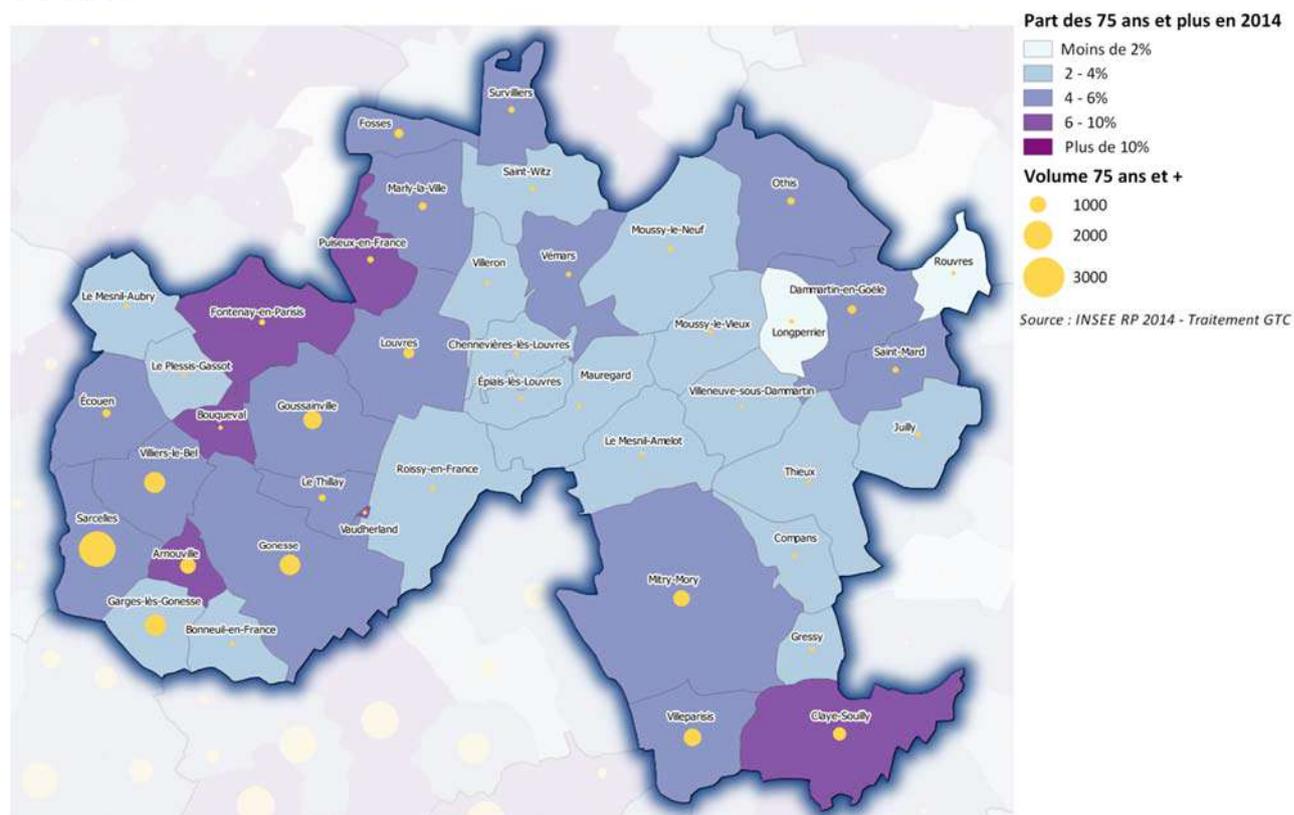
La forte proportion de familles et de jeunes sur le territoire et le déficit migratoire constaté pour les plus de 60 ans n'évacue pas pour autant la question du logement et de l'hébergement adaptés à la perte d'autonomie pour les personnes âgées et les personnes connaissant une mobilité réduite.

### Une part moins importante de plus de 60 ans mais qui augmente comme dans l'ensemble de la région Ile-de-France

La part des personnes âgées de plus de 75 ans (5%) est globalement inférieure au référent régional (7%) et progresse au même rythme. Les jeunes retraités (60-74 ans) représentent 10% des habitants en 2014, soit 2 points de moins que le référent régional. Néanmoins leur progression est un peu plus marquée.

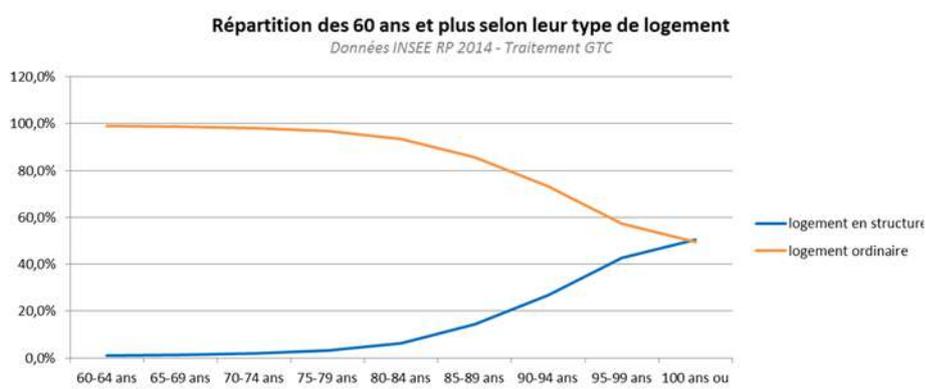


Territorialement, le poids des plus âgés est plus important dans les communes entre 7000 et 19000 habitants, de même que les jeunes retraités notamment dans les communes entre 2 000 et 7 000 habitants.



### Le logement ordinaire, le mode d'habitat privilégié des plus âgés

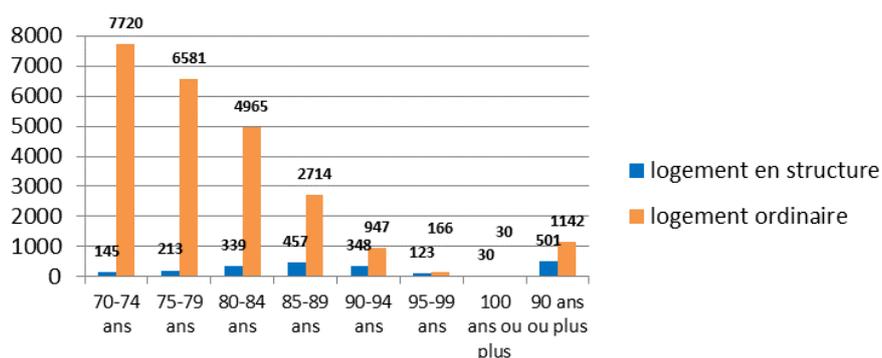
La majorité des personnes âgées vivent dans un logement ordinaire. Ce n'est qu'à partir de 95 ans que la part de personnes vivant en structures dédiées (service ou établissement de moyen ou long séjour, maison de retraite, foyer ou résidence sociale) dépasse les 40%, et à 100 ans ou plus que l'on compte plus de personnes en structures que dans un logement ordinaire.



Cependant, il est à noter que le nombre de personnes concernées reste faible, on ne compte qu'un peu plus de 1 500 personnes de plus de 70 ans résidant en structure dédiée.

## Nombre de personnes âgées de 70 ans et plus selon leur type de logement

Données INSEE RP 2014 - Traitement GTC



### Une majorité de propriétaires occupants, mais une part importante de locataires HLM dans les communes de plus de 19 000 habitants

Parmi les personnes âgées, la part des propriétaires reste majoritaire. Pour autant, elle est moins importante que sur les départements de référence alors que la part des locataires du parc HLM est bien supérieure à ces mêmes référents.

	65-79 ans			80 ans et plus		
	CARPF	Val d'Oise	Seine et Marne	CARPF	Val d'Oise	Seine et Marne
Propriétaire	67%	79%	72%	69%	76%	72%
Locataire privé	7%	8%	7%	8%	10%	10%
Locataire HLM	25%	12%	20%	20%	11%	16%
Autre	1%	1%	2%	3%	3%	2%

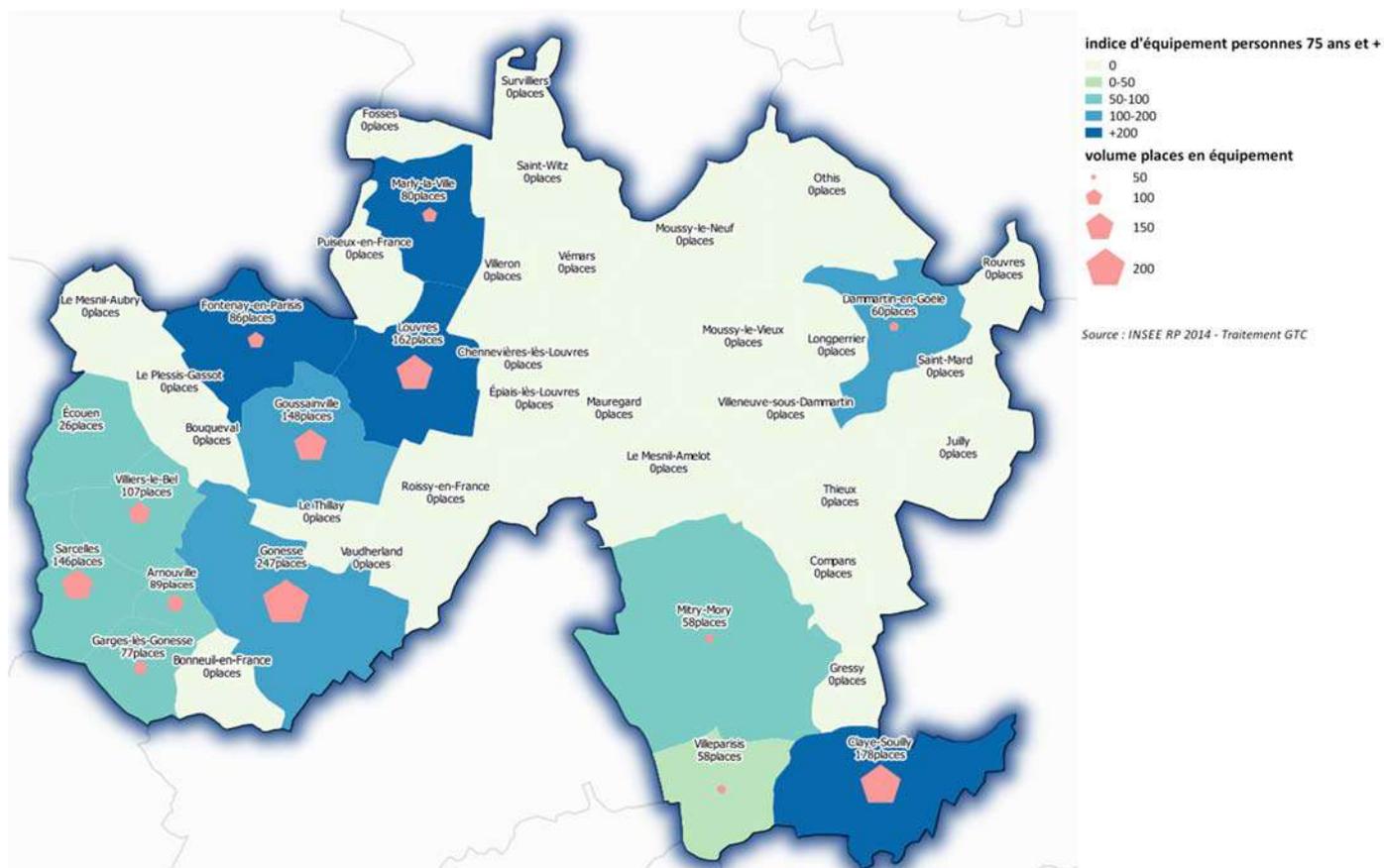
La prépondérance des personnes âgées dans le parc social par rapport à l'ensemble de l'Île-de-France est liée à la structure du parc des résidences principales. C'est d'ailleurs dans les villes de plus de 19 000 habitants, les plus dotées en parc social, que cette situation est la plus significative. **Cela pose la question de l'adaptation des logements aux personnes à mobilité réduite dans ce segment.**

Statut d'occupation des plus âgés en 2014 Source : INSEE RP 2014 - fichiers détails - traitement GTC	65-79 ans					80 ans ou plus				
	Nombre	% propriétaires	% locataire privés	% locataire HLM	% autres	Nombre	% propriétaires	% locataire privés	% locataire HLM	% autres
CARPF	16 972	67%	7%	25%	1%	6 754	69%	8%	20%	3%
Ville de plus de 19 000 habitants	10 739	56%	7%	35%	1%	4 469	62%	7%	28%	2%
Commune de moins de 5000 habitants pôle d'emploi proche de	436	82%	8%	7%	3%	165	83%	8%	3%	6%
Villes entre 7000 et 19 000 habitants	3 334	85%	6%	8%	1%	1 419	80%	10%	6%	4%
Commune entre 2200 et 7000 habitants	1 976	90%	5%	4%	1%	541	88%	5%	5%	2%
Commune de moins de 2200 habitants	488	90%	9%	0%	1%	161	84%	12%	1%	3%

### Le logement spécifique destiné aux personnes âgées

Le territoire de la CA est plutôt sous-équipé en structures d'hébergement pour les personnes âgées, avec un taux d'équipement de 96 places pour 1000 habitants de 75 ans et plus. Ce taux est légèrement inférieur à ceux des deux départements. La présence de structures d'accueil de personnes âgées contribue à fortement augmenter l'indice d'équipement sur certaines communes.

Structures d'hébergement pour les personnes âgées				
Communes	dont EHPAD en nb de places	dont autres structures (EHPA, centres de jour, résidences autonomie...) en nb de places	population de plus de 75 ans en 2014	Indice d'équipement pour 1000 personnes de plus de 75 ans
Communes de Val d'Oise	968	300	12604	101
Val-d'Oise	6763	2526	70452	132
Communes de Seine et Marne	296	58	4320	82
Seine-et-Marne	10069	2222	82049	150
CA Roissy Pays de France	<b>1264</b>	<b>358</b>	<b>16924</b>	<b>96</b>



En termes de typologie d'établissement, la CARPF compte majoritairement des EHPAD qui s'adressent aux personnes âgées dépendantes. Une réflexion pourrait être engagée sur le développement de places d'hébergement / solutions de logement destinées aux personnes âgées autonomes. Le développement d'une offre d'hébergement dédiée aux personnes âgées est cependant conditionné aux appels à projet de l'Agence régionale de la Santé.

## L'Aide Personnalisée à l'Autonomie, mobilisée par des ménages moins autonomes

### Encart explicatif :

La grille nationale Aggir permet d'évaluer le degré de dépendance du demandeur de l'allocation personnalisée d'autonomie (Apa), afin de déterminer d'une part l'éligibilité à l'allocation, et d'autre part le niveau d'aide dont il a besoin. En fonction de son degré de dépendance, la personne âgée est classée dans un groupe iso-ressources (Gir), la dépendance la plus forte concernant le groupe 1.

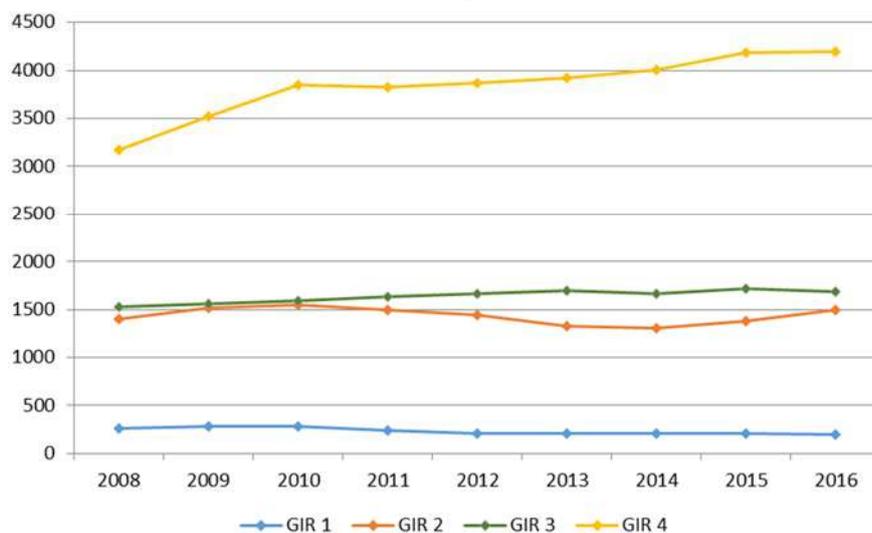
*Gir 1 : Personne confinée au lit ou au fauteuil, dont les fonctions mentales sont gravement altérées et qui nécessite une présence indispensable et continue d'intervenants, ou personne en fin de vie. Gir 2 : Personne confinée au lit ou au fauteuil, dont les fonctions mentales ne sont pas totalement altérées et dont l'état exige une prise en charge pour la plupart des activités de la vie courante, ou personne dont les fonctions mentales sont altérées, mais qui est capable de se déplacer et qui nécessite une surveillance permanente. Gir 3 : Personne ayant conservé son autonomie mentale, partiellement son autonomie locomotrice, mais qui a besoin quotidiennement et plusieurs fois par jour d'une aide pour les soins corporels. Gir 4 : Personne n'assumant pas seule ses transferts mais qui, une fois levée, peut se déplacer à l'intérieur de son logement, et qui a besoin d'aides pour la toilette et l'habillage, ou personne n'ayant pas de problèmes locomoteurs mais qui doit être aidée pour les soins corporels et les repas. Gir 5 : Personne ayant seulement besoin d'une aide ponctuelle pour la toilette, la préparation des repas et le ménage. Gir 6 : Personne encore autonome pour les actes essentiels de la vie courante.*

**Seuls les Gir 1 à 4 ouvrent droit à l'Apa.**

En 2016 dans les communes de la CARPF située sur le Val d'Oise, on dénombre 7 568 ménages bénéficiaires de l'Aide Personnalisée à l'Autonomie. Ce nombre varie peu depuis quelques années. La plus forte évolution concerne les ménages les plus autonomes (Gir 4).

### Evolution du nombre d'allocataires de l'APA par GIR pour les communes du Val d'Oise

Source : Conseil Départemental 95



NB : Dans ce graphique, deux communes de Seine et Marne apparaissent car ce sont des bénéficiaires dont le dossier est passé par le Val d'Oise (hébergement ou demandes réalisées dans le Val d'Oise) avant d'être transmis à la Seine et Marne.

Faute de données, l'évolution des bénéficiaires de l'APA par GIR pour les communes de Seine et Marne de la CARPF n'a pu être réalisée. Néanmoins, on constate que le nombre de bénéficiaires en 2018 est de 787. Le tableau ci-dessous nous montre que, sur les communes de la Seine et Marne, les bénéficiaires de l'APA de niveau GIR 4 sont les plus nombreux. Néanmoins, on constate un volume non négligeable de bénéficiaires de niveau GIR 2 qui souffrent d'une plus grande perte d'autonomie.

	Nombre de bénéficiaires de l'APA sur les communes de Seine et Marne selon le niveau de GIR en mars 2018				Part de la population de 75 ans et plus bénéficiaire de l'APA sur les communes de Seine et Marne selon le niveau de GIR en mars 2018			
	GIR 1	GIR 2	GIR 3	GIR 4	GIR 1	GIR 2	GIR 3	GIR 4
CLAYE SOUILLY	5	37	21	54	0.6%	4.6%	2.6%	6.7%
COMPANS	0	3	1	2	0.0%	11.1%	3.7%	7.4%
DAMMARTIN EN GOELE	4	24	9	34	1.1%	6.4%	2.4%	9.1%
GRESSY	0	3	0	1	0.0%	8.6%	0.0%	2.9%
JUILLY	0	9	0	8	0.0%	12.5%	0.0%	11.1%
LE MESNIL AMELOT	0	0	2	1	0.0%	0.0%	7.5%	3.7%
LONGPERRIER	1	8	3	5	2.1%	17.0%	6.4%	10.7%
MAUREGARD	1	1	2	4	8.4%	8.4%	16.8%	33.6%
MITRY MORY	16	64	25	95	1.5%	5.9%	2.3%	8.8%
MOUSSY LE NEUF	0	8	6	16	0.0%	6.9%	5.2%	13.8%
MOUSSY LE VIEUX	0	1	3	3	0.0%	3.7%	11.2%	11.2%
OTHIS	1	14	3	25	0.4%	5.3%	1.1%	9.4%
ROUVRES	0	1	0	1	0.0%	7.9%	0.0%	7.9%
ST MARD	3	7	5	16	1.8%	4.2%	3.0%	9.6%
THIEUX	0	0	0	5	0.0%	0.0%	0.0%	23.8%
VILLENEUVE SOUS DAMMARTIN	0	1	0	0	0.0%	7.0%	0.0%	0.0%
VILLEPARISIS	12	56	54	103	1.0%	4.6%	4.5%	8.5%
<b>TOTAL</b>	<b>43</b>	<b>237</b>	<b>134</b>	<b>373</b>				

## Synthèse et enjeux

On constate un vieillissement de la population de l'agglomération bien que la part de personnes âgées reste plus faible qu'au niveau régional.

Le logement ordinaire est le mode d'habitat privilégié par les plus âgés, avec une majorité de propriétaires occupants mais aussi une très forte proportion de locataires HLM par rapport aux référents départementaux. La question de l'adaptation du logement pourrait de ce fait devenir prégnante au sein de la CARPF.

Le territoire est plutôt sous-équipé en structure d'hébergement spécifique par rapport aux deux départements. Il est principalement doté de structures de type EHPAD.

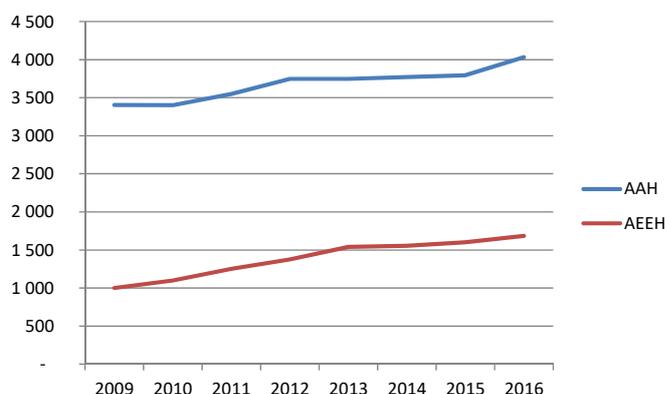
### 3. Les ménages ayant un handicap

#### 6% d'adultes handicapés et 1 684 enfants allocataires de l'AAEH en 2016

Le tableau ci-dessous recense les bénéficiaires des allocations de la CAF liées au handicap. Sont ici étudiées l'Allocation Adulte Handicapé<sup>5</sup> et l'Allocation d'Education de l'Enfant Handicapé<sup>6</sup>. Le nombre d'allocataires adultes et enfants a augmenté ces dernières années (+2,4% par an depuis 2009), comme dans l'ensemble de la région Ile-de-France (+3,1% par an depuis 2009).

	Ménages allocataires aah 2016	Part au sein de l'ensemble des allocataires en 2016	Ménages allocataires AEEH 2016
CA Roissy Pays de France	4 032	6%	1684
Val-d'Oise	11 912	5%	4839
Seine-et-Marne	15 038	6%	6222

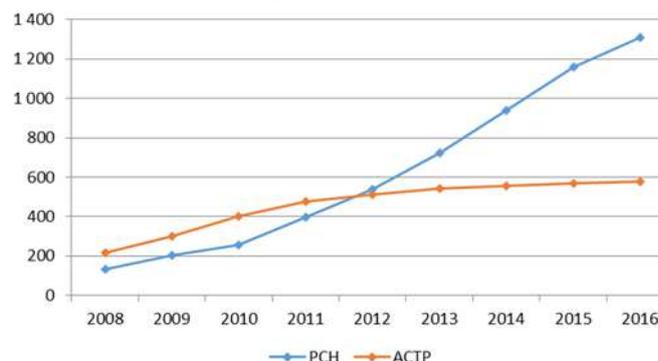
#### Evolution du nombre d'allocataires de l'AAH et de l'AAEH – Source : CNAF



Cette tendance est confirmée par l'analyse de l'évolution du nombre d'allocataires PCH et ACTP pour les communes du Val d'Oise appartenant à la CARPF. Si les allocataires ACTP connaissent une progression modérée, les allocataires PCH augmentent significativement entre 2008 et 2016. Cela correspond notamment au remplacement progressif de l'allocation ACTP par l'allocation PCH.

#### Evolution du nombre d'allocataires PCH et ACTP pour les communes du Val d'Oise

Source : Conseil Départemental 95



<sup>5</sup> Allocation sous condition de ressources

<sup>6</sup> L'AEH s'adresse aux familles ayant à leur charge des enfants handicapés. Pour en bénéficier, l'enfant doit remplir plusieurs conditions :

- être âgé de moins de 20 ans ;
- avoir une incapacité permanente d'au moins 80 %. Celle-ci peut aussi être comprise entre 50 % et 80 % si l'enfant fréquente un établissement spécialisé ou si son état exige le recours à un service d'éducation spécialisée ou de soins à domicile ;
- ne pas résider en internat avec prise en charge intégrale des frais de séjours par l'Assurance maladie, l'État ou l'Aide sociale.

Les informations sur l'évolution du nombre d'allocataires PCH et ACTP sur les communes de Seine et Marne appartenant à la CARPF n'étant pas disponibles, nous pouvons simplement supposer, au regard des données transmises sur l'année 2018, que ces dernières comptent un nombre de bénéficiaires de ces allocations bien moins importants que ces voisines du Val d'Oise.

<b>Nombre d'allocataires ACTP et PCH sur les communes de Seine et Marne en 2018</b>		
<i>Source : Conseil Départemental 77</i>		
	<b>ACTP</b>	<b>PCH</b>
<b>CLAYE SOUILLY</b>	1	3
<b>COMPANS</b>	1	0
<b>DAMMARTIN EN GOELE</b>	0	6
<b>JUILLY</b>	1	1
<b>LONGPERRIER</b>	0	3
<b>MITRY MORY</b>	4	12
<b>MOUSSY LE NEUF</b>	1	5
<b>OTHIS</b>	1	5
<b>ST MARD</b>	1	2
<b>VILLEPARISIS</b>	3	14
<b>TOTAL</b>	13	51

### Des besoins en logement difficile à appréhender

L'ensemble de ces informations ne permettent cependant pas d'appréhender la réalité des besoins en logement des ménages concernés. En effet, les besoins diffèrent en fonction de la nature des handicaps. Il reste que le travail sur l'adaptation des logements fait partie des pistes de réponses pour une partie d'entre eux.

### Le logement spécifique destiné aux personnes handicapées

La CARPF compte au total 715 places en hébergement à destination des personnes handicapées. Elle est particulièrement bien équipée en Instituts médico-social, structures d'accueil spécifiques pour les enfants, avec 245 places.

En nombre de places	MAS	Foyer d'accueil médicalisé	Foyer d'hébergements	Foyer de vie	Centre de rééducation professionnelle	IME	Total
Communes de la CA dans Val d'Oise	72	0	43	9	62	144	330
Dép. Val d'Oise	426	470	283	116	62	145	1502
Communes de la CA dans Seine et Marne	0	0	91	90	102	241	524
Dép. Seine et Marne	316	404	566	482	56	324	2148
CARPF	72	0	134	99	164	246	715

### Synthèse et enjeux

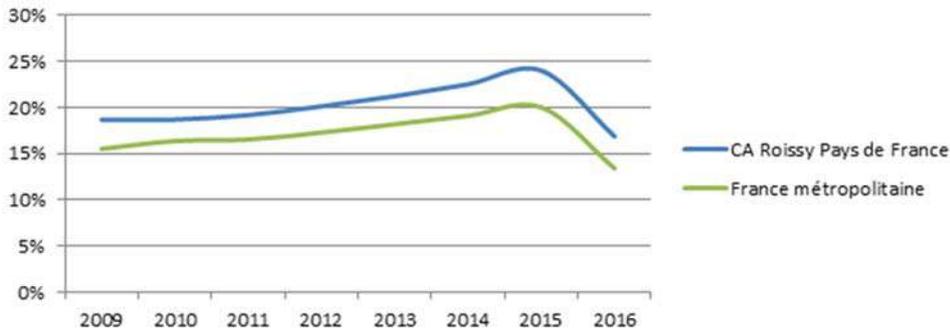
Les besoins des personnes en situation de handicap est difficile à appréhender. Cette connaissance pourrait être améliorée notamment travers le recueil de données qualitatives.

## 4. Les populations fragiles

### Une population plus précaire sur le territoire de la CARPF

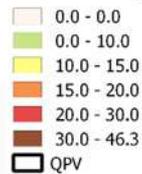
Bien que la courbe de l'évolution du taux d'allocataires du RSA au sein de la CARPF suive la même tendance qu'au niveau national, ceux-ci sont proportionnellement plus nombreux à l'échelle de l'agglomération témoignant ainsi d'une précarisation de la population.

#### Taux d'allocataires percevant le RSA au sein des allocataires de la CAF (Source : CAF)



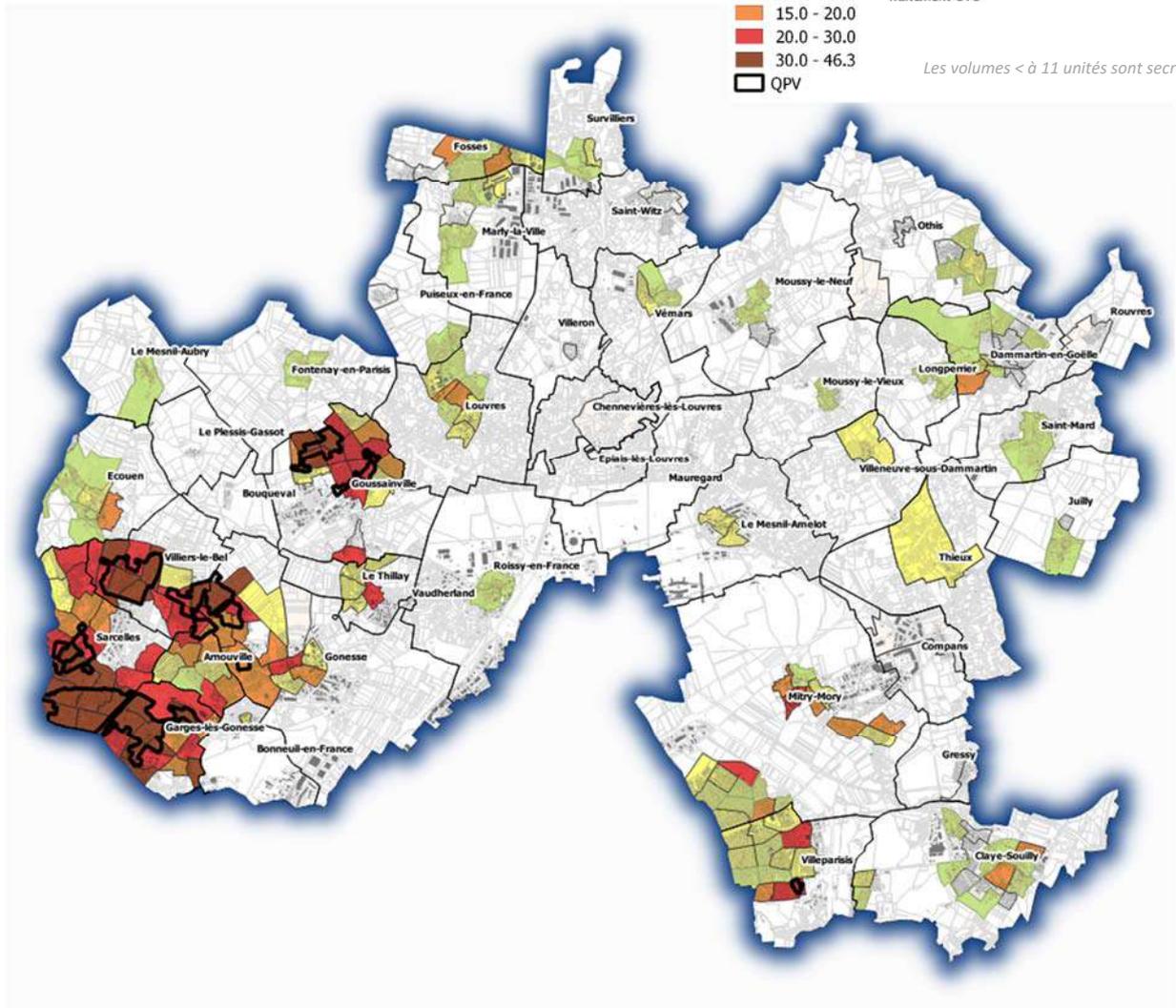
Cette information est confirmée par l'analyse de la part de ménages vivant sous le seuil de pauvreté (24 989 ménages). En effet, ils représentent 21% des ménages à l'échelle de la CARPF contre 15% en moyenne sur l'Île-de-France. Ces ménages ne sont pas uniquement concentrés dans les quartiers en politique de la ville comme le montre la carte ci-dessous.

#### Part des ménages sous le seuil de pauvreté filocom en 2015



Source : FILOCOM 2015, MEDDE d'après DGFIP, Traitement GTC

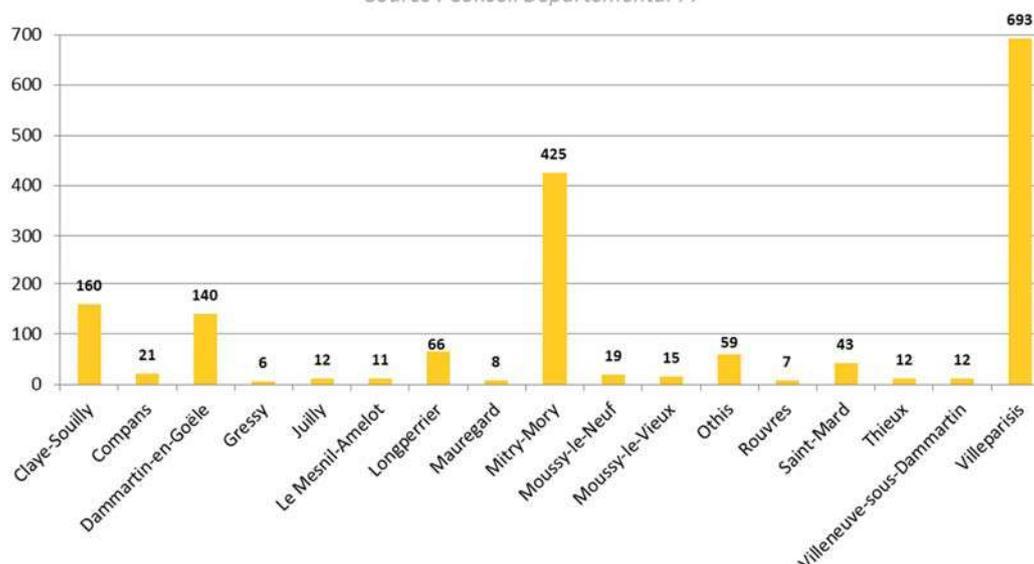
Les volumes < à 11 unités sont secrétisés



L'analyse des bénéficiaires du RSA pour les communes de Seine et Marne appartenant à la CARPF montre que deux communes (Villeparisis et Mitry-Mory) concentrent plus de deux tiers des bénéficiaires. A l'échelle de la population totale, cela représente 1,7% de bénéficiaires alors que cela représente 6,4% de bénéficiaires sur le département.

### Nombre de bénéficiaires RSA pour les communes de Seine et Marne

Source : Conseil Départemental 77



NB : Les données du département du Val d'Oise pour les bénéficiaires du RSA n'ont pas été transmises.

### Des ménages DALO qui trouvent pour les deux tiers satisfaction dans leurs communes de résidence

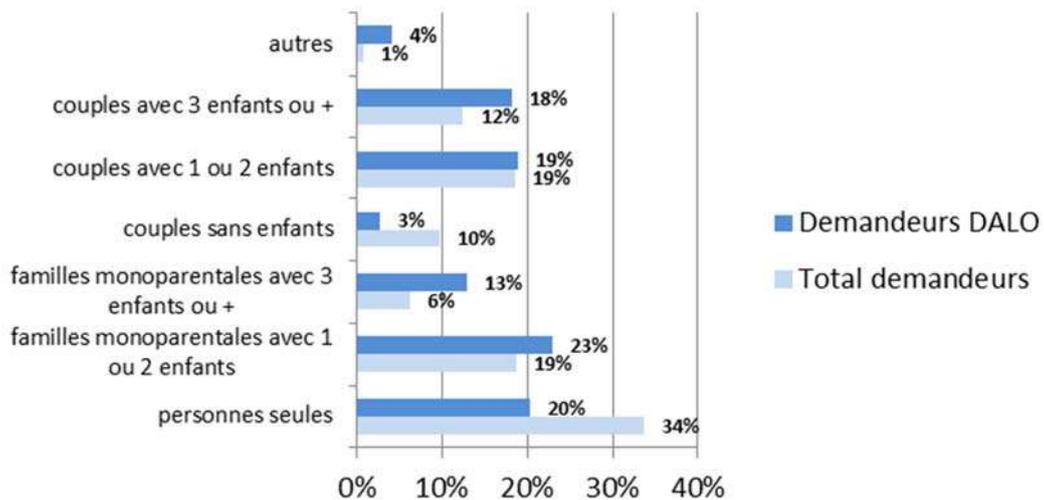
Plus de deux tiers des demandes DALO déposées dans une commune sont satisfaites sur cette même commune. Parmi les demandeurs DALO, 61% d'entre eux sont originaires de cette commune. Parmi les attributaires DALO, 43% d'entre eux ont un logement dans la commune dont ils sont originaires.

	DALO demandant la commune en 1	demandes DALO satisfaites sur la commune	D/A DALO	Part des demandeurs DALO résidant sur la commune	Part des attributaires DALO résidant sur la commune
Claye-Souilly	11	7	1.6	27%	29%
Dammartin-en-Goële	5	2	2.5	60%	100%
Longperrier	0	2	0.0		0%
Le Mesnil-Amelot	1	0		0%	
Mitry-Mory	43	25	1.7	65%	68%
Moussy-le-Neuf	1	0		0%	
Moussy-le-Vieux	0	1	0.0		0%
Othis	4	3	1.3	25%	0%
Saint-Mard	2	1	2.0	100%	0%
Villeparisis	60	41	1.5	75%	46%
Arnouville-lès-Gonesse	15	9	1.7	73%	33%
Bonneuil-en-France	3	0		0%	
Écouen	1	3	0.3	0%	33%
Fontenay-en-Parisis	1	0		0	
Fosses	1	6	0.2	1	17%
Garges-lès-Gonesse	90	47	1.9	69%	66%
Gonesse	41	30	1.4	46%	30%
Goussainville	38	34	1.1	79%	35%
Louvres	4	9	0.4	25%	44%
Marly-la-Ville	0	1	0.0		0%
Roissy-en-France	5	1	5.0	40%	0%
Sarcelles	76	84	0.9	53%	55%
Survilliers	0	5	0.0		0%
Le Thillay	2	0		50%	
Vémars	0	1	0.0		0%
Villeron	4	0		0%	
Villiers-le-Bel	36	37	1.0	64%	5%
<b>CA Roissy Pays de France</b>	<b>444</b>	<b>349</b>	<b>1.3</b>	<b>61%</b>	<b>43%</b>

Les ménages des demandeurs DALO ont un profil plutôt familial. La part de familles monoparentales et de familles nombreuses est plus importante qu'au sein de l'ensemble des demandeurs de logement social. Cela peut indiquer une fragilité plus accrue de ces ménages.

## Composition familiale des demandeurs

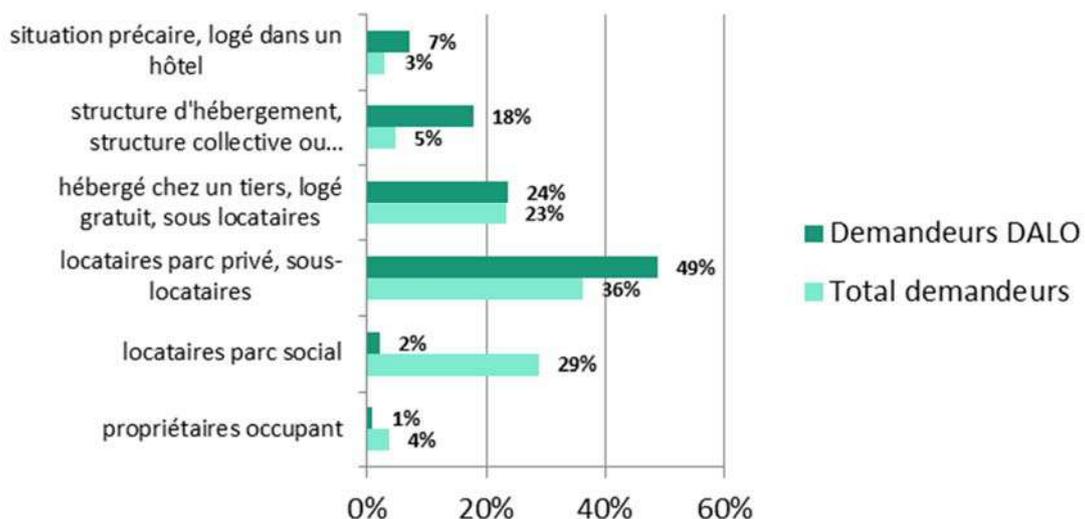
Source : SNE 2016



Les demandeurs DALO sont presque pour moitié issus du parc privé ou ancien sous-locataire. Cette part est plus importante que pour l'ensemble des demandeurs de logement locatif social, 49% contre 36%. Ils sont par ailleurs proportionnellement plus nombreux à sortir de structure d'hébergement ou d'hôtels meublés que le reste des demandeurs.

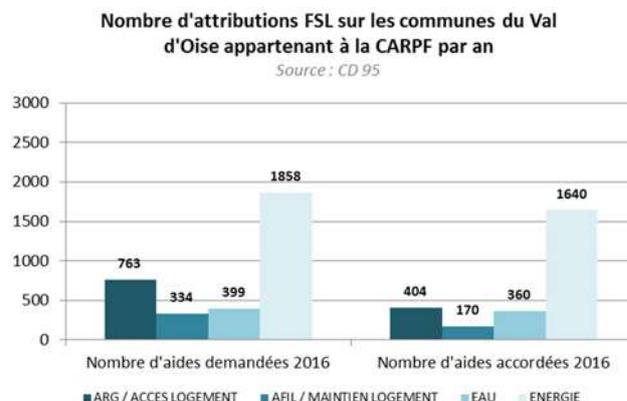
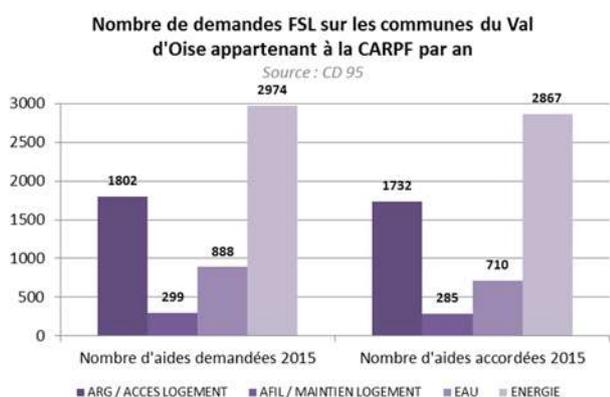
## Statut d'occupation actuel

Source : SNE 2016



## Des situations de précarité énergétique présentes sur le territoire

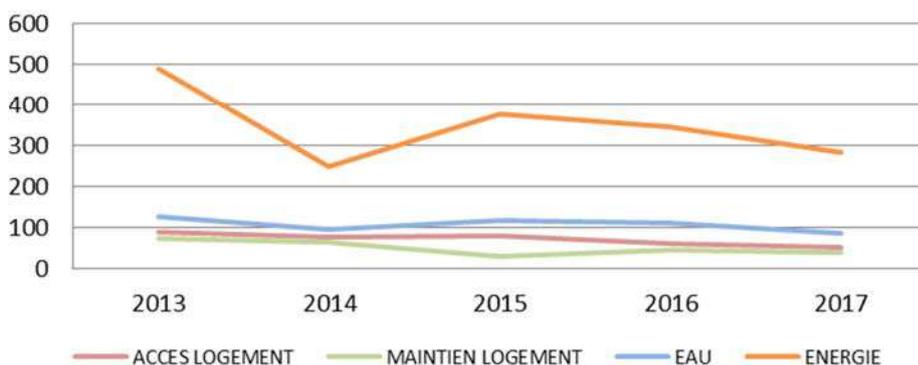
Le nombre de demandes de dossiers FSL sur les communes du Val d'Oise appartenant à la CARPF ont globalement diminué entre 2015 et 2016. Le type de dossier FSL le plus sollicité est le FSL énergie avec 2 687 aides accordées en 2015 et 1640 en 2016. Cela indique que les ménages issus de ces communes sont nombreux à connaître des situations de précarité énergétique.



En 2017, les communes de Seine et Marne appartenant à la CARPF ont un volume total de ménages bénéficiant des aides FSL, tout type confondu, de 459. Le type de dossier FSL le plus sollicité est là-aussi le FSL énergie avec 1 743 aides accordées entre 2013 et 2017. Globalement le nombre d'aides accordées n'a pas beaucoup évolué entre cette période sauf pour le FSL énergie qui a connu de plus fortes variations pour se stabiliser ces dernières années.

### Evolution du nombre de ménages bénéficiant du FSL selon le type d'aides sur les communes de Seine-et-Marne appartenant à la CARPF

Données CD 77



## Un territoire bien équipé en structure d'hébergement au regard de la loi du 25 mars 2009<sup>7</sup>

La loi définit un objectif minimum d'une place d'hébergement par tranche de 2 000 habitants « pour les communes dont la population est au moins égale à 3 500 habitants et qui sont comprises, au sens du recensement général de la population, dans une agglomération de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants ».

<sup>7</sup> Article L312-5-3 du Code de la Construction et de l'Habitation

Sur la Communauté d'agglomération Roissy Pays de France, les communes concernées sont Le Thillay, Othis, Saint-Mard, Marly-la-Ville, Survilliers, Mitry-Mory, Villeparisis, Garges-lès-Gonesse, Gonesse, Goussainville, Sarcelles, Villiers-le-Bel, Claye-Souilly, Dammartin-en-Goële, Arnouville, Ecoeu. La population de l'ensemble de ces communes représente 315 579 habitants en 2014, soit une obligation de 157 places.

Le territoire qui accueille actuellement 303 places d'hébergement pour les populations fragiles est donc au regard de cette obligation très bien équipé. C'est également ce qui est souligné dans le SRHH.

En nombre de places	CADA	CHRS/CHU	Résidences sociales	Maison relais / Pension de famille	Total
Communes de la CA dans Val d'Oise	83	303	993	30	1409
Dép. Val d'Oise	563	1391	5490	30	7474
Communes de la CA dans Seine et Marne	0	0	232	21	253
Dép. Seine et Marne	751	1540	2258	130	4679
CARPF	83	303	1225	51	1662

### L'offre en résidences sociales

Au total, la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France compte 8 structures, hors Foyer de Jeunes Travailleurs pour un total de 1 225 places.

- Les 1225 places représentent 35 places-logements pour 10 000 habitants contre 45 pour 10 000 habitants dans le département du Val d'Oise, particulièrement bien doté, et 16 places pour 10 000 habitants dans le département de Seine et Marne plutôt sous-équipé.
- L'offre présente sur le territoire de la CARPF est localisée sur 5 communes principalement situées à l'ouest de la CA. Le nord et le sud-est en sont dépourvus à l'exception de la commune de Villeparisis.

### Synthèse et enjeux

Globalement la population de la CARPF est plus précaire que celle des référents. Cette précarité n'est pas limitée aux quartiers en politique de la ville (QPV) et l'on retrouve des poches de pauvreté principalement dans les communes de plus de 19 000 habitants.

Le ratio demande / attribution sur les ménages identifiés DALO est plutôt équilibré (1,3 demandes pour une attribution). 43% des ménages DALO ayant obtenu un logement sont originaires de la commune du lieu d'attribution.

Le territoire est plutôt bien équipé en structures d'hébergement des populations fragiles mais concentrées sur quelques communes. Ce taux d'équipement plutôt favorable ne doit pas pour autant évacuer la question de l'accessibilité au logement ordinaire, et notamment au logement locatif social dans un contexte de tension du marché et du développement du mal logement.

## 5. Les gens du voyage

### L'itinérance et les obligations des schémas d'accueil des gens du voyage

Le schéma d'accueil des gens du voyage du département de Seine et marne est actif. Il a été établi pour la période 2013 à 2019. Le schéma d'accueil des gens du voyage du Val d'Oise est en cours de révision et devrait être adopté à la fin de l'année 2018.

Les services de l'Etat ont dans le cadre de leur porter à connaissance rappelé les obligations du territoire en terme de places en aire d'accueil à réaliser – soit pour l'ensemble de la CA un total de 155 places dont 105 sur les communes du Val d'Oise et 50 sur les communes de Seine et Marne (cf. ci-dessous).

En Seine et Marne, la mise en place d'un GIP est en réflexion entre l'Etat, les EPCI pour l'accueil des gens du voyage itinérant. La ville d'Othis a de son côté projeté une réserve foncière en vue de la réalisation d'une aire d'accueil de 20 emplacements.

CA ROISSY PAYS DE FRANCE				
Communes	Places en service	Objectif schéma	Places réalisées	Reste à produire
<b>Département 95</b>				
Arnouville	0	7	0	7
Garges les Gonesse	0	22	0	22
Sarcelles	0	12	0	12
Villiers le Bel	0	16	0	16
Fosses	47	47	47*	0
Louvres				
Marly-la-Ville				
Ecouen				
Gonesse	0	24	0	24
Goussainville	0	24	0	24
<b>Total 95</b>	<b>47</b>	<b>152</b>	<b>47</b>	<b>105</b>
<b>Département 77</b>				
Damartin	20	20	20	0
Mitry-Mory	0	30	0	30
Othis	0	20	0	20
Villeparisis	30	30	30	0
<b>Total 77</b>	<b>50</b>	<b>100</b>	<b>50</b>	<b>50</b>
<b>Total CARPF</b>	<b>97</b>	<b>252</b>	<b>97</b>	<b>155</b>

\* Mutualisation sur 4 les communes

A noter que l'aire de Sarcelles a été réalisée, mais est aujourd'hui louée à une entreprise privée.

### Une pression sur les espaces naturels et publics particulièrement en Seine et Marne

Au-delà de l'obligation des schémas, un certain nombre de communes ont fait état de deux phénomènes :

- installation temporaires de gens du voyage sur des espaces publics (Villeparisis, Mauregard) ou privée (Claye-Souilly).
- tentatives d'acquisition ou de division de terrains agricoles ou naturels en vue d'une installation (Juilly, Villeneuve-sous-Dammartin, Compans, Claye-Souilly, Louvres)

Face à ces tentatives, des communes (Juilly, Villeneuve-sous-Dammartin, Claye-Souilly, Louvres) ont mis en place des dispositifs de veille (SAFER) sur la vente des terrains et peuvent avoir une politique d'acquisition. Cependant, les transactions par le biais de donations peuvent leur échapper.

## Les problématiques de sédentarisation

Certaines communes connaissent des problématiques de sédentarisation des gens du voyage avec des campements installés sur les communes suivantes : Thieux (camp sauvage en zone naturelle inondable qui génère la scolarisation de 20 enfants – installation anarchique qui a tendance à s'étendre), Compans (sur 3 zones), Mitry-Mory, Longperrier, Villiers-le-Bel (Mont Griffard, cimetière), Goussainville (sur terrains privés en zone B du PEB - vieux Pays, Talmouse).

Des phénomènes de semi-sédentarisation sont également observés notamment sur la commune de Claye-Souilly avec présence 50% de l'année.

Face à cette problématique, des outils sont expérimentés ou en cours de mise en œuvre par les communes concernées :

- Sur Villiers-le-Bel, une MOUS a été réalisée sur le secteur du Mont Griffard en vue de la définition des besoins des familles sédentarisées. Un travail s'engage avec la commune et l'association Aurore sur un projet éventuel d'habitat adapté permettant le relogement de certaines familles. L'association serait prête à élargir ce dispositif à d'autres communes. Cette réflexion s'est accompagnée de la mise en place d'un outil de veille foncière au travers de la création d'une Zone d'Aménagement Différée en vue de créer un parc urbain.

- Sur Compans, une réserve foncière est destinée à l'aménagement d'un terrain familial pour 10 à 16 familles. Une MOUS en cours d'élaboration sur la sédentarisation des GDV à proximité du Moulin d'Ouacre. La difficulté supplémentaire pour la commune est la localisation en secteur PEB et l'obligation de ne pas accroître la population (alors que la population installée illégalement est déjà présente).

- Sur Mitry-Mory, une MOUS est en projet

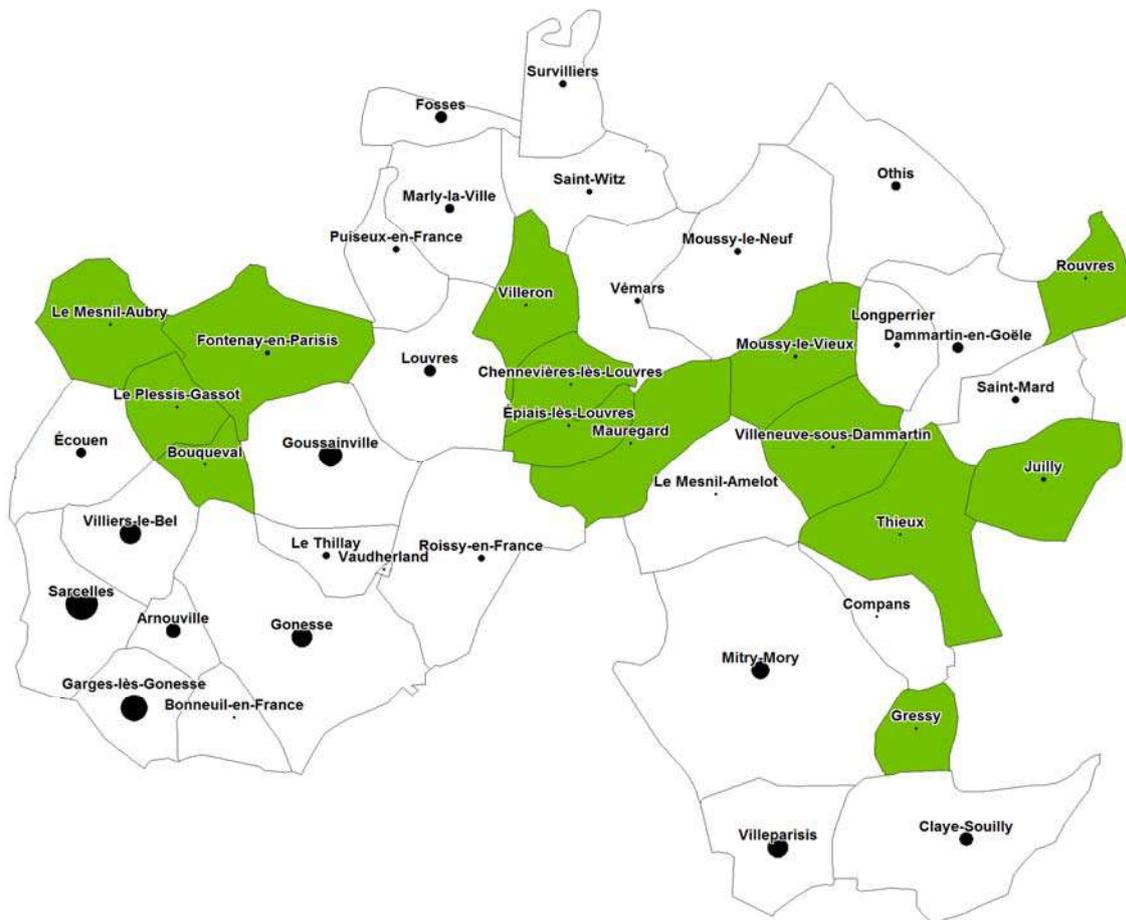
- Sur Longperrier, une réflexion menée par la CA est en cours.

## Synthèse et enjeux

- 155 places en aire d'accueil à créer sur le territoire
- Des tentatives d'installation sur les espaces agricoles et naturels
- Présence de gens du voyage sédentarisés sur plusieurs communes du territoire

## VIII. SYNTHÈSES DES ENJEUX

### 1. Communes de moins de 2 200 habitants



- Une offre de logements peu diversifiée (propriétaires occupant des maisons)
- Un marché composé d'actifs de CSP+, une activité de promotion réduite mais vendue rapidement
- Tension de marché (divisions de logements, divisions parcellaires- micropropriétés, marchands de sommeil) avec plus de 14 demandes HLM pour une attribution
- Peu de porteurs de projets et développement d'un parc locatif communal pour répondre ponctuellement aux besoins (jeunes, personnes âgées)
- Pas d'assouplissement des règles du PEB
- Baisse de l'offre médicale et absence de services sociaux
- Mobilisation du dispositif de veille de la SAFER pour limiter les installations de gens du voyage sur les terres agricoles

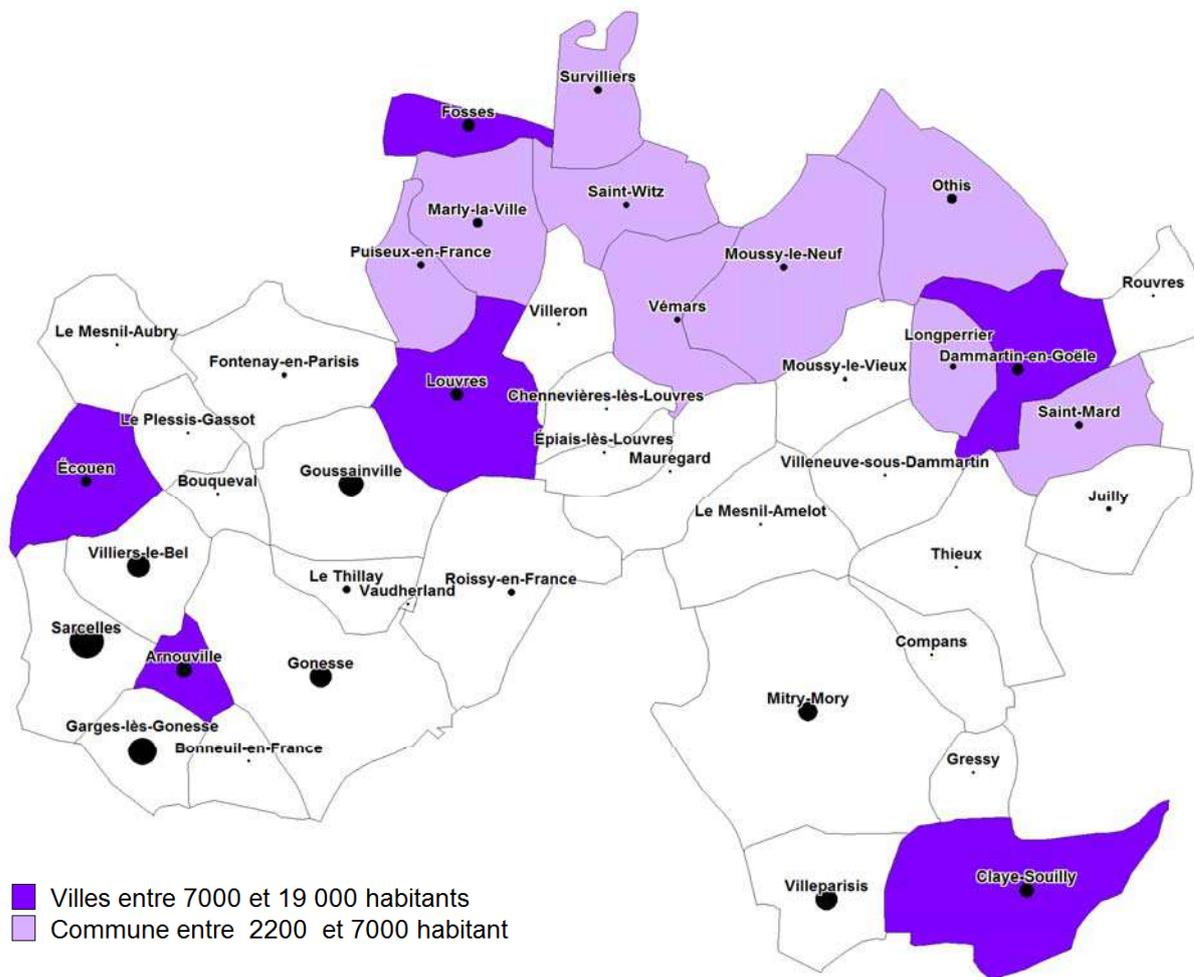
➔ **Soutien à la création d'une offre intégrée à un contexte rural (microprojets), gérée en proximité, répondant aux besoins identifiés, notamment en facilitant la transformation de bâtis agricoles**

**Résumé des échanges lors des ateliers de concertation avec les élus et techniciens des communes de moins de 2 200 habitants**

*Communes concernées : Le Mesnil-Aubry, Le Plessis-Gassot, Bouqueval, Fontenay-en-Parisis, Villeron, Chennevières-lès-Louvres, Epiais-les-Louvres, Mauregard, Moussy-le-Vieux, Villeneuve-sous-Dammartin, Thieux, Gressy, Juilly, Rouvres*

	Enjeux communs	Enjeux spécifiques à certaines communes	Outils développés
<b>Besoins en logements</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Des besoins pour une partie des <b>jeunes décohabitants</b> qui souhaitent rester sur les communes</li> <li>- Des besoins pour les plus âgés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Campements existants de gens du voyage avec une vingtaine d'enfants scolarisés (Thieux)</li> <li>- Développement de l'offre locative sociale liée aux obligations SRU (Fontenay-en-Parisis)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Développement d'un parc locatif communal ou social <b>avec des attributions maîtrisées</b></li> </ul>
<b>Vulnérabilités</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Augmentation continue du trafic automobile</b> (domicile – travail) autours de la plateforme aéroportuaire</li> <li>- <b>Baisse de l'offre médicale</b></li> <li>- <b>Absence de services sociaux</b> permettant la prise en charge de personnes en grandes difficultés.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Installation des gens du voyage</b> : marché de terrains naturels agricoles avec des acquisitions pour installation (Villeneuve-sous-Dammartin)</li> <li>- <b>Divisions de logements, marchands de sommeil, micropropriétés</b> et lotissement <b>Anciens logements HLM</b> à améliorer (Villeneuve-sous-Dammartin)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Projet de Télémédecine en cours de mise en œuvre (Fontenay-en-Parisis)</li> <li>- Dispositif de veille de la SAFER sur la vente de terrain (faïlle = donation). Acquisition de terrains</li> </ul>
<b>Contraintes au développement</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Peu de porteurs de projets</b></li> <li>Aucun appel à projet de l'ARS pour le développement des EHPAD en Nord Seine et Marne</li> </ul>	<p><b>Les communes sous PEB ne bénéficient pas d'assouplissements des règles :</b></p> <p>Peu d'opportunités de renouvellement urbain en matière d'habitat, <b>alors qu'il y a des locaux d'activité ou agricole à acquérir et améliorer</b> alors qu'un mouvement de divisions parcellaires avec construction pavillonnaire « pour soi » est en cours</p> <p>A moyen terme, <b>atteinte de l'enveloppe maximale du SDRIF</b> (Villeron)</p>	

## 2. Communes de 7 000 à 19 000 habitants et entre 2 200 et 7 000 habitants proches



- Une attractivité migratoire sur les familles avec enfants, avec une polarisation à l'échelle des villes entre 7 000 et 19 000 habitants
- Une activité de promotion immobilière portant sur du collectif ou de l'individuel groupé
- Un marché composé d'une clientèle aux revenus intermédiaires, mais aussi de CSP+ (communes entre 2200 et 7000 habitants)
- Les plus fortes proportions de familles monoparentales dans la demande HLM
- Un développement rapide de l'offre HLM dans les communes SRU, mais aussi des ventes de logements sociaux sans reconstitution (Marly, Survilliers) et peu d'opérateurs HLM
- Quelques opérations d'envergure, au développement à court et moyen terme : 5 ZAC, 1 Ecoquartier...
- Pression des gens du voyage sur les terres agricoles ou naturelles

➔ **Enjeu de diversification de l'offre via les opérations engagées, les outils du PLU et de maîtrise de la division parcellaire, qui génère des difficultés pour les communes (stationnement, réseaux...) et renforce les obligations de rattrapage**

**Résumé des échanges lors des ateliers de concertation avec les élus et techniciens des communes entre 7 000 et 19 000 habitants**

*Communes concernées : Ecoeu, Louvres, Arnouville, Fosses, Dammartin-en-Goële, Claye-Souilly*

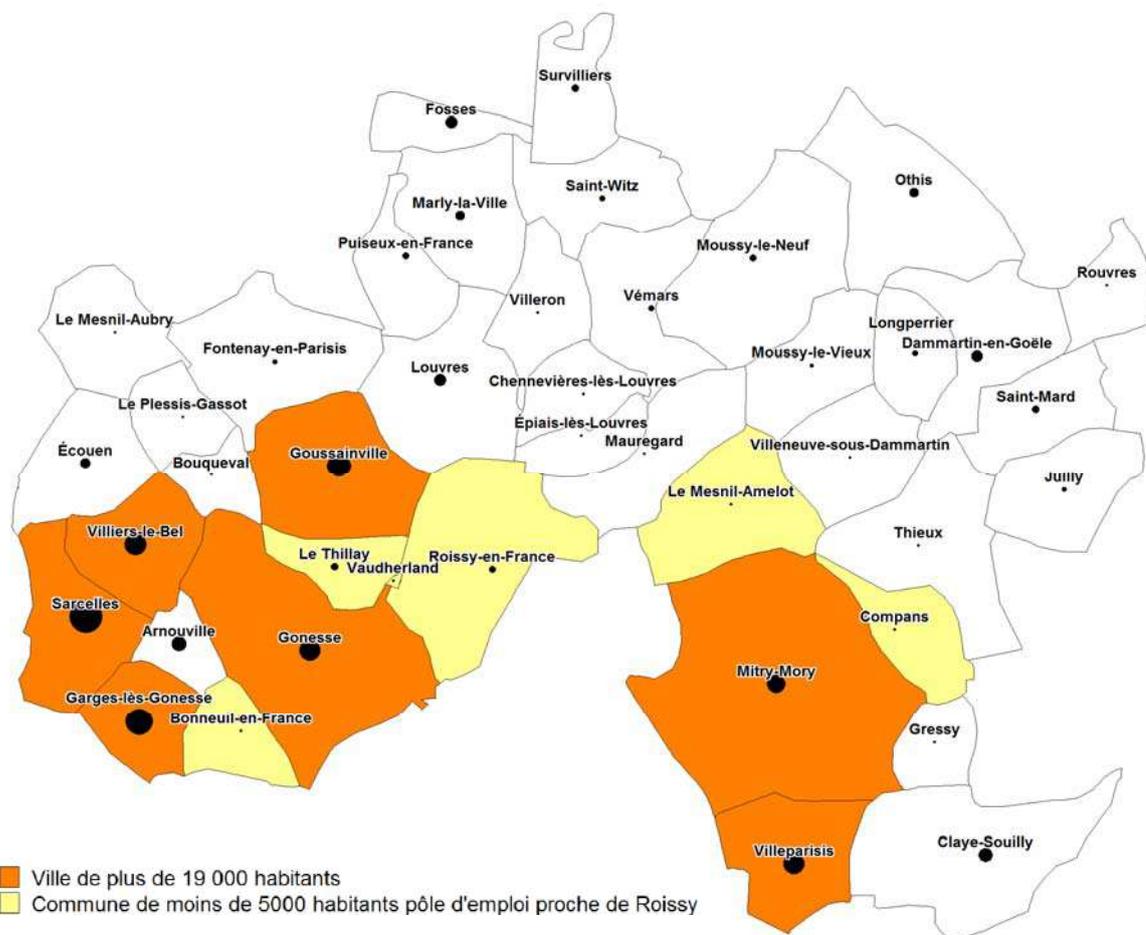
	Enjeux communs	Enjeux spécifiques à certaines communes	Outils développés
<b>Besoins en logements</b>	<p>Pour les <b>jeunes</b> des communes (<b>accès au locatif</b> pour amorcer le parcours résidentiel) et de la plate-forme aéroportuaire</p> <p>Pour les <b>personnes âgées qui ne peuvent ni accéder au parc social ni au parc privé neuf (quels produits ?)</b></p> <p><b>Meilleure maîtrise des attributions</b> pour répondre aux besoins des habitants et aux actifs (rapprochement domicile-travail)</p>	<p><b>Maîtrise des attributions</b> : fin de la convention de première attribution du contingent préfectoral, quelle suite (Louvres)</p> <p>Nécessité de travailler sur les mutations et les échanges de logements</p> <p>Amélioration du parc social (Claye-Souilly)</p>	<p>Signature d'une convention avec Trois Moulins Habitat pour amélioration et démolition-reconstruction de logements sociaux (Claye-Souilly)</p>
<b>Vulnérabilités</b>	<p><b>Une densification pas forcément maîtrisée</b> : les propriétaires de pavillons deviennent des acteurs majeurs de ce mouvement qui génère des difficultés pour les communes (stationnement, réseaux inadaptés,...) ... qui renforce les obligations SRU</p> <p><b>Une tension forte des secteurs sous PEB ou non</b> : Multiplication des occupations illégales, marchands de sommeil, achats en commun d'une maison par une même famille composée de plusieurs cellules – dans le parc ancien mais également dans le parc plus récent (chalandonnette) – des agences spécialisées dans ces opérations</p>	<p><b>Installation des gens du voyage</b></p> <p>marché de terrain naturel agricoles avec des acquisitions pour installation (Claye-Souilly / Louvres) et une occupation semi-annuelle qui se développe</p>	<p><b>Modification des PLU</b> pour interdire les constructions en drapeaux ou intégrer des limites séparatives</p> <p><b>Information</b> des notaires en même temps que la DIA et des agences immobilières (Arnouville pour le PEB, Louvres)</p> <p><b>Suivi du démarrage des copropriétés</b> – travail avec les syndicats, les promoteurs notamment sur l'information des futurs acquéreurs (Fosses)</p>
<b>Contraintes au développement</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Communes sous PEB</b> (Ecoeu) <b>avec assouplissement des règles</b> (Arnouville)</li> <li>- <b>Zone ABF 80%</b> du territoire (Ecoeu)</li> <li>- Espace agricole, naturel et SDRIF (Claye-Souilly)</li> </ul>	

Résumé des échanges lors des ateliers de concertation avec les élus et techniciens des communes entre 2 200 et 7 000 habitants

Communes concernées : Othis, Saint-Mard, Longperrier, Moussy-le-Neuf, Vémars, Saint Witz, Survilliers, Marly-la-Ville, Puiseux-en-France

	Enjeux communs	Enjeux spécifiques à certaines communes	Outils développés
Besoins en logements	<p>Pour les <b>jeunes</b> des communes (<b>accès au locatif</b> pour amorcer le parcours résidentiel)</p> <p>Pour les <b>personnes âgées</b>, qui ne peuvent investir dans le neuf et pour qui l'ancien ne correspond pas à leurs besoins</p> <p><b>Des tensions sur le parc social qui justifient un développement de l'offre sous réserve d'une meilleure maîtrise des attributions pour répondre aux besoins des habitants et aux actifs</b> (rapprochement domicile-travail). Les communes estiment avoir à subir les décisions de l'Etat.</p> <p><b>Forte tension du marché :</b> Forte augmentation des valeurs immobilières et globalement peu d'offre locative sociale</p>	<p><b>Un développement rapide de l'offre locative sociale dans les communes « SRU » qui renforce l'enjeu de la maîtrise des attributions</b></p>	<p>Réalisation d'une résidence sénior gérée par commune et dont les loyers sont garantis (Moussy-le-Neuf)</p>
Vulnérabilités	<p><b>Dans les secteurs pavillonnaires, l'évolution réglementaire favorise une densification difficile à maîtriser.</b> Une pratique de vente de terrains aux voisins pour construire en 2ème rideau</p>	<p><b>Vente de logements sociaux sans obligation de reconstruction</b> sur la commune (Marly, Survilliers...)</p> <p>Baisse de l'offre médicale (Marly-la-Ville)</p>	
Contraintes au développement	<p>Opérateurs HLM peu présents</p>	<p><b>Commune sous PEB</b> (Saint-Mard)</p> <p>ABF et fouilles (Marly-la-Ville)</p>	

### 3. Communes de moins de plus de 19 000 habitants et les communes de moins de 5000 habitants pôles d'emplois



- Un très fort déficit migratoire lié au départ des jeunes avec enfants en bas âge
  - Une taille moyenne des ménages relativement stables (difficultés de décohabitation et sur-occupation des logements)
  - Une proximité des emplois, mais ne bénéficiant pas assez à la population locale et une difficulté à conserver les jeunes qui se forment
  - Une activité de promotion immobilière dans les villes mais une clientèle à petit budget et des délais d'écoulement des stocks importants
  - Une problématique très aigüe de mal logement et d'habitat indigne, de division parcellaire, avec mise en place d'outils (permis de louer, permis de diviser)
  - Une ambition de diversification de l'offre portée dans le cadre du NPNRU et facilitée par l'assouplissement du PEB, avec une demande de dérogation pour reconstitution partielle de l'offre HLM
  - Des outils de traitement des copropriétés dégradées (Plans de sauvegarde, Opah RU, Opah CD) et une crainte de dégradation des jeunes copropriétés
  - Des problématiques de sédentarisation des gens du voyage dans certaines communes du Val d'Oise et de Seine et Marne
- ➔ **Enjeu de constitution d'un marché immobilier sain, avec la reconstitution d'une offre diversifiée, en social (besoins spécifiques) et en privé (gammes de prix, typologie, montages, produits innovants)**

**Résumé des échanges lors des ateliers de concertation avec les élus et techniciens des communes de plus de 19 000 habitants**

*Communes concernées : Sarcelles, Garges-les-G., Villiers-le-Bel, Gonesse, Goussainville, Mitry-Mory, Villeparisis*

	Enjeux communs	Enjeux spécifiques à certaines communes	Outils développés
<b>Besoins en logements</b>	<p>Difficulté à conserver sur ces territoires les jeunes qui se forment</p> <p>Attirer les cadres de la plateforme aéroportuaire</p>	<p><b>Diversification de l'offre</b> dans les communes en NPRU</p> <p>Déficit de structures d'accompagnement des plus fragiles dans le 77</p>	<p>NPNRU</p> <p>Association Aurore (studios pour les jeunes en insertion – Villiers-le-Bel)</p>
<b>Vulnérabilités</b>	<p><b>Problématiques très aiguës de mal logement et d'habitat indigne :</b></p> <p>marchands de sommeil, propriétaires indécents ou familles en difficultés sous-louant des pièces (agences immobilières spécialisées...), habitat indigne, divisions pavillonnaires, insalubrité...</p> <p><b>Divisions parcellaires qui génèrent une densification</b></p>	<p><b>Des copropriétés dégradées</b> (Goussainville, Villiers-le-Bel-Sarcelles, Garges-lès-Gonesse)</p> <p><b>Des besoins d'amélioration qui persistent dans le parc social</b></p> <p><b>Sédentarisation de gens du voyage</b> (Villiers-le-Bel, Mitry-Mory, Goussainville, <b>Sarcelles</b> ?) et installation sur des espaces publics (Villeparisis, Mitry-Mory)</p> <p><b>Baisse de l'offre médicale</b> (Mitry-Mory)</p>	<p>NPNRU</p> <p>Plans de sauvegarde, Opah RU, OPAH CD</p> <p>Pôle de lutte contre l'habitat indigne dans le 95</p> <p>Outil du PLU</p> <p>Permis de louer, permis de diviser</p>
<b>Contraintes au développement</b>	<p>Saturation des axes de transports et de la desserte en transport en commun</p>	<p><b>Communes sous PEB</b> mais avec des assouplissements, qui ne permettent pas de faire du renouvellement urbain et de la densification</p> <p><b>Foncier cher</b> qui complique l'équilibre des ZAC (Mitry-Mory)</p>	

**Résumé des échanges lors des ateliers de concertation avec les élus et techniciens des communes de moins de 5 000 habitants mais concentrant l'essentiel des emplois du pôle aéroportuaire**

*Communes concernées : Bonneuil-en-France, Le Thillay, Vaudherland, Roissy-en-France, Le Mesnil-Amelot, Compans*

	<b>Enjeux communs</b>	<b>Enjeux spécifiques à certaines communes</b>	<b>Outils développés</b>
<b>Besoins en logements</b>	<p>Besoin d'augmentation de l'offre locative (sociale ou non)</p> <p>Demandes de jeunes issus de la commune et pour des personnes âgées</p> <p>Maîtrise des attributions</p>	<p>Installation d'un centre de formation sur les métiers de l'aériens (logements des stagiaires) (Bonneuil en France)</p>	<p>Logements communaux (maîtrise des attributions)</p> <p>Un projet hors zone C (Compans)</p>
<b>Vulnérabilités</b>	<p><b>Développement de mal logement / habitat indigne</b> (marchands de sommeil, propriétaires indélicats) alors que les cœurs de village ne peuvent pas évoluer</p>	<p><b>Installation des gens du voyage :</b></p> <p>3 zones gens du voyage (46 élèves inscrits)</p> <p>+ Acquisition de terrains en secteurs naturels par des gens du voyage (Compans)</p>	<p>MOUS en cours d'élaboration (Compans)</p>
<b>Contraintes au développement</b>	<p>Communes sous PEB sans assouplissement des règles avec obligation de ne pas accroître la population</p> <p>Saturation du trafic</p>	<p>Des projets d'équipements qui font face à la disparition de moyens (Compans)</p> <p>Zone Seveso et PPRT (Compans)</p>	

## 4. Synthèse : les enjeux de restructuration de l'offre

- **Construire pour détendre le marché, et concurrencer le marché du mal logement développé sur le territoire** : occupations illégales, marchands de sommeil, achat d'une maison à plusieurs niveaux par une famille composée de plusieurs cellules (via SCI) / rôle de certaines agences immobilières.
- **Réduire les freins à la construction de logements (PEB, absence d'opérateurs privés et/ou publics...)**. **L'assouplissement au PEB a permis d'engager le développement d'une offre immobilière**, en grande partie sur des secteurs NPNRU, ce qui permet de lier les questions de détente du marché et de diversification de l'offre.
- **Une reconstitution de l'offre HLM démolie partagée** entre les communes concernées par la démolition (demandent une dérogation) et le reste du territoire, dissociée du relogement, avec une volonté de combiner des financements de droit commun et des financements ANRU pour réduire la part de PLAI dans une même opération.
- Une volonté de développer une offre par une programmation de produits bien intégrés sur leur territoire, **pour permettre à des ménages d'amorcer ou de poursuivre leur parcours résidentiel**.
- Une tension sur le parc locatif social avec une pression de la demande notamment dans les communes SRU, mais pas que, **qui pose la question de la maîtrise des attributions et la couverture territoriale des services sociaux** (accompagnement social...).
- **Harmoniser les modalités d'intervention : les communes, situées sur deux départements distinctes, n'ont pas les mêmes marges de manœuvre ou d'actions** selon les services de l'Etat (DDT 77 et DDT 95) notamment sur les questions : gens du voyage, autorisation de construire en secteur PEB, pôle de lutte contre l'habitat indigne, ... ; **les communes rurales ne disposent pas des assouplissements au PEB...**
- Une pression des gens du voyage itinérants et des problématiques fortes de sédentarisation sur une grande partie des territoires qui induit une variété des réponses à apporter.

## ANNEXES

## Equipements d'accueil pour jeunes

Nom structure	Département	Commune	Localisation - adresse	Date ouverture	Capacité totale hébergement
<b>Foyer de jeunes travailleurs (FJT)</b>					
TOTAL					333
FJT - RESIDENCE SOCIALT ROISSY	Val d'Oise	ROISSY EN FRANCE	3 AVENUE DE MONTMOREN	01 novembre 2008	213
FJT - RESIDENCE SOCIALE	Val d'Oise	SARCELLES	10 AVENUE PAUL VALERY	01 septembre 1996	120

Traitement GTC - export FINISS et données SAIO / DDCS et recherche Internet

## Etablissements d'accueil pour personnes âgées

Nom structure	Département	Commune	Localisation - adresse	Date ouverture	Capacité totale hébergement (nb places)	Dont places en hébergement permanent	Dont places en hébergement temporaire	places en accueil de jour	Statut (public / privé)	Habilitation aides sociales (OUI/NON et nb de places)	Unité spécifique Alzheimer (nb lits)	Loyer / redevance mensuelle	Nota
<b>Etablissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD)</b>													
EHPAD ANNIE BEAUCHAIS	Val d'Oise	SARCELLES	CONTRE ALLEE HENRI DUNANT	01 août 1981	90	90			Privé				
EHPAD BELLEVUE	Val d'Oise	VILLIERS LE BEL	50 RUE DE PARIS	31 août 2006	49	46	3		Privé				
EHPAD CH GONESSE	Val d'Oise	GONESSE	2 BOULEVARD DU 19 MARS 1962	01 janvier 1963	80	80			Public				
EHPAD DONATION BRIERE	Val d'Oise	FONTENAY EN PARISIS	14 RUE DU SEVY	02 janvier 1985	86	86			Privé		24		
EHPAD JACQUES ACHARD	Val d'Oise	MARLY LA VILLE	36 RUE DU COLONEL FABIEN	04 avril 1904	80	80			Public				
EHPAD JULES FOSSIER	Val d'Oise	LOUVRES	3 RUE DEMAISON	01 janvier 1901	80	80			Public				
EHPAD KORIAN LES MERLETTES	Val d'Oise	SARCELLES	206 AVENUE DE LA DIVISION LECLERC	01 octobre 1989	156	156			Privé				
EHPAD LA RESIDENCE DE DIANE	Seine et Marne	CLAYE SOUILLY	26 RUE DE LA BIBERONNE	25 avril 2000	86	76	10		Privé				
EHPAD LE CLOS D ARNOUVILLE	Val d'Oise	ARNOUVILLE	19 RUE LAUGERE	01 mai 2007	89	69			Privé		20		
EHPAD RESIDENCE DU CHATEAU	Seine et Marne	CLAYE SOUILLY	2 IMPASSE DE LA RESIDENCE	20 mars 1992	92	92			Privé				
EHPAD RESIDENCE GOUSSAINVILLE	Val d'Oise	GOUSSAINVILLE	2 RUE FERDINAND BUISSON	07 juillet 2014	91	63	2		Privé		26		
EHPAD RESIDENCE L EGLANTIER	Val d'Oise	GONESSE	7 RUE DE L EGLANTIER	08 octobre 1987	79	79			Privé				
EHPAD RESIDENCE LE PARC FLEURI	Val d'Oise	GONESSE	60 SQUARE DES SPORTS	10 juin 1970	88	88			Privé				
EHPAD RESIDENCE DES ACACIAS	Seine et Marne	MITRY MORY	14 AVENUE PABLO PICASSO	20 juillet 2006	58	56	2	14	Privé				Personnes Alzheimer ou maladies apparentées personnes handicapées vieillissante
EHPAD AU COIN DU FEU	Seine et Marne	DAMMARTIN EN GOELE	9 RUE DU GENERAL DE GAULLE	04 avril 1904	60	60			Public				
<b>Etablissements d'accueil de jour</b>													
CAJ RENEE ORTIN	Val d'Oise	SARCELLES	3 BOULEVARD ALBERT CAMUS	30 avril 2015				19	Privé				

Traitement GTC - export FINISS et recherche Internet

## Résidences service et villages seniors

Nom structure	Commune	Localisation - adresse	Nb total de logements
RESIDENCE AUTONOMIE AMBROISE CROIZAT	GOUSSAINVILLE	28 RUE DES ROSSIGNOLS	57
RESIDENCE AUTONOMIE DES JARDINS	LOUVRES	12 RUE DU BOUTEILLIER	82
RESIDENCE AUTONOMIE JEANNE CARNAJAC	GARGES LES GONESSE	7 RUE DUVIVIER	77
RESIDENCE AUTONOMIE LES PETITS BALCONS	VILLIERS LE BEL	2 AVENUE HENRI SELIER	58
RESIDENCE AUTONOMIE MOLIERE	ECOUEN	18 AVENUE DU BICENTENAIRE	26
RESIDENCE AUTONOMIE OCTAVE LANDRY	VILLEPARISIS	1 CHEMIN DE LA COURONNE	58

Traitement GTC - export FINISS et recherche Internet

<b>Etablissements d'accueil pour personnes handicapées</b>							
Nom structure	Commune	Localisation - adresse	Date ouverture	Capacité totale hébergement (nb places)	Dont places en hébergement permanent	Dont places en hébergement temporaire	Places en accueil de jour
<b>Maison d'accueil spécialisée (M.A.S.)</b>							
MAS ODETTE SAVAGE	SARCELLES	29 RUE TAILLEPIED	29 septembre 2003	40	36	4	10
MAS LE BOISJOLAN	VILLIERS LE BEL	11 RUE DE PARIS	26 avril 2002	32	31	1	8
<b>Foyer d'accueil médicalisé (F.A.M.)</b>							
FAM CLAYE SOUILLY	CLAYE SOUILLY	6 RUE DE LA GABRIELLE	17 mai 2010	0			5
<b>Foyer d'hébergement</b>							
FOYER HEBERGEMENT LA GABRIELLE	CLAYE SOUILLY	6 RUE DE LA GABRIELLE	04 avril 1904	51	48	3	20
FOYER HEBERGEMENT LE PUIITS DE LA MARLIERE	SARCELLES	46 BOULEVARD MONTAIGNE	01 septembre 1975	13	13		
FOYER HEBERGEMENT CLOS DE CHATAIGNIERS	VILLEPARISIS	2 RUE DE L ILE DE FRANCE	01 juin 2011	40	40		
FOYER HEBERGEMENT DE VILLIERS	VILLIERS LE BEL	4 RUE GOUNOD	04 avril 1974	30	30		
<b>Foyer de vie (inclut les foyers occupationnels)</b>							
FOYER DE VIE AIDA	ARNOUVILLE	4 BONNET	01 janvier 2011	9	9		16
FOYER DE VIE LE CEDRE BLEU	JUILLY	4 RUE DE LA MARGUETTE	16 juin 2003	30	28	2	
FOYER DE VIE LA MARGUETTE	JUILLY	6 RUE DE LA MARGUETTE	01 juillet 1983	45	43	2	
FOYER OCCUPATIONNEL ART ET VIE	CLAYE SOUILLY	6 RUE DE LA GABRIELLE	03 septembre 1999	15	15		
<b>Foyer de jour</b>							
FOYER DE JOUR MAILLOL	VILLIERS LE BEL	1 PLACE DE LA TRAVERSE	01 juillet 1992	0			15
<b>Accueil de jour</b>							
ACCUEIL DE JOUR DE GARGES	GARGES LES GONESSE	36 AVENUE FREDERIC JOLIOT CURIE	16 septembre 2016	0			30
SERVICE ACCUEIL DE JOUR	GONESSE	AVENUE PIERRE SALVI	13 juillet 2016	0			40
<b>Centre de rééducation professionnelle (C.R.P)</b>							
CRP DE SARCELLES	SARCELLES	62 RUE PIERRE BROSSOLETTE	15 décembre 1947	62	62		30

Traitement GTC - export FINESSE et recherche Internet

<b>Structures d accueil pour enfants handicapés</b>							
<b>Instituts médico-social (IME)</b>							
IME MADELEINE FOCKENBERGHE	GONESSE	RUE ROBERT SCHUMANN	04 avril 1969	60	60		60
IME LA GABRIELLE	CLAYE SOUILLY	6 RUE DE LA GABRIELLE	04 avril 1975	58	38	20	83
IME EPMS L OURCQ	CLAYE SOUILLY	ALLEE ANDRE BENOIST	04 avril 1904	44	44		104
IME DANIEL SEGURET	ECOUEN	18 RUE DE LA REPUBLIQUE	04 avril 1979	60			60
IME L ESPOIR	GARGES LES GONESSE	52 RUE PAUL VAILLANT COUTURIER	02 janvier 1975				96
IME LA MAYOTTE	MARLY LA VILLE		28 août 2012				30
IME L OASIS	MITRY MORY	20 RUE DANIEL CASANOVA	08 novembre 1979				47
IME HENRI WALLON	SARCELLES	15 RUE DES COQUETIERS	04 avril 1971	24	24		60

Traitement GTC - export FINESSE et recherche Internet

Etablissements d'accueil pour public fragile							
Nom structure	Commune	Localisation - adresse	Date ouverture	Capacité totale hébergement (nb places)	Dont places en hébergement permanent	Dont places en hébergement temporaire	Nota - public...
<b>Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale et Lits Halte Soins Santé - Urgence / Stabilisation / Insertion</b>							
CHU AURORE APPART.DIFFUS	GARGES LES GONESSE	5 RUE JACQUES DECOUR	17 novembre 1999	18		18	Femmes Seules en Difficulté
CHU ALTERNATIVE HOTEL	GOUSSAINVILLE	RUE LE CORBUSIER	01 novembre 2015	40	40		Familles en Difficulté ou sans Logement
CHU ALTERNATIVES HOTEL MONTEMPO	GOUSSAINVILLE	RUE LE CORBUSIER	01 janvier 2016	58		58	Familles en Difficulté ou sans Logement
CHU MAAVAR SARCELLES	SARCELLES	2 AVENUE FREDERIC JOLIOT CURIE	01 octobre 2006	12		12	Tous publics en difficulté
CHRS ESCALE STE MONIQUE	ARNOUVILLE	73 AVENUE DE LA REPUBLIQUE	25 septembre 2002	92	92		Femmes Seules en Difficulté
CHRS LE PHARE	GONESSE	51 SQUARE DES SPORTS	01 novembre 1995	40	40		Tous publics en difficulté
CHRS CENTRE ACCUEIL FEMMES	SARCELLES	4 ALLEE MONTESQUIEU	01 avril 1996	43		43	Femmes Victimes de Violence
<b>Résidences sociales (résidences sociales FJT, FTM...)</b>							
RESIDENCE SOCIALE ANDRÉ MALRAUX	GARGES LES GONESSE	93 AVENUE DE LA DIVISION LECLERC	01 janvier 2010	109			Tous publics en difficulté
RESIDENCE SOCIALE COROT	GOUSSAINVILLE	14 RUE DE FRANCE	01 février 2012	170			Tous publics en difficulté
RESIDENCE SOCIALE MILLET	GOUSSAINVILLE	23 RUE MILLET	01 février 2012	115			Tous publics en difficulté
RESIDENCE SOCIALE MAAVAR	SARCELLES	2 AVENUE JOLIOT CURIE	01 mars 1997	25			Tous publics en difficulté
RESIDENCE SOCIALE VILLEPARISIS	VILLEPARISIS	21 AVENUE DE LA REPUBLIQUE	01 janvier 1974	225			Tous publics en difficulté
RESIDENCE SOCIALE RUZE	VILLEPARISIS	19 RUE DE RUZE	30 juin 2003	7			Tous publics en difficulté
FOYER TIERS POT	GARGES LES GONESSE	31 RUE DU TIERS POT	01 janvier 1973	275			Travailleurs Migrants
FOYER TRAV.MIGRANTS : Foyer de GONESSE	GONESSE	2 RUE CHAUVART	23 novembre 1972	299			Travailleurs Migrants
<b>Maison relais - Pensions de famille</b>							
MAISON RELAIS	VILLEPARISIS	21 AVENUE DE LA REPUBLIQUE	18 mai 2010	21			Tous publics en difficulté
RESIDENCE ACCUEIL AURORE	GOUSSAINVILLE	13 RUE VICTOR BASCH	21 septembre 2015	30			Personnes avec Problèmes Psychiques
<b>Hébergement pour demandeurs d'asile (CADA, HUDA)</b>							
CADA 'FRANCE TERRE D'ASILE'	SARCELLES	2 BOULEVARD MAURICE RAVEL	15 décembre 2015	83			
<b>Appartement de coordination thérapeutique (ACT)</b>							
ACT - MAAVAR	SARCELLES	2 AVENUE FREDERIC JOLIOT CURIE	06 mars 2006	28	28		Personnes nécessitant prise en charge psycho soc et san
APPARTEMENT COORDINATION THERAPEUTIQUE	SARCELLES	33 PLACE AMPÈRE	28 novembre 2011	1		1	Personnes nécessitant prise en charge psycho soc et san
APPARTEMENT COORDINATION THERAPEUTIQUE	SARCELLES	45 AVENUE JOLIOT CURIE	28 novembre 2011	1		1	Personnes nécessitant prise en charge psycho soc et san
APPARTEMENT COORDINATION THERAPEUTIQUE	SARCELLES	19 AVENUE JOLIOT CURIE	01 janvier 2012	2		2	Personnes nécessitant prise en charge psycho soc et san

Traitement GTC - export FINISS et recherche Internet

