

Le Conseil départemental
aux côtés des Valdoisiens

**val
d'oise** 
le département

Observatoire de l'habitat 2020-2021





OBSERVATOIRE DE L'HABITAT DANS LE VAL D'OISE 2020-2021

L'état des lieux du logement dans le Val d'Oise a été réalisé par :

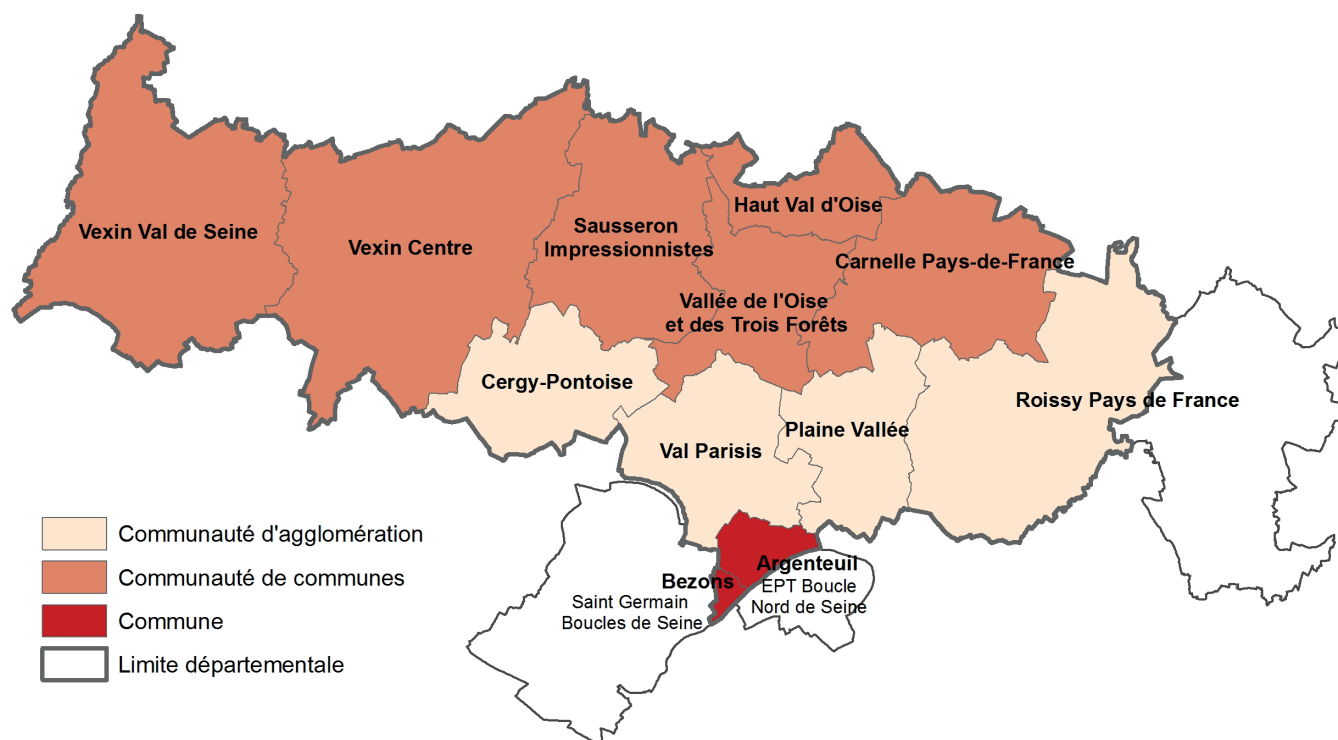
- Le Conseil départemental du Val d'Oise (CDVO) : Direction des territoires et de l'habitat, la Mission Innovation et la Direction de la communication
- l'Institut Paris Région (IPR)

Avec la participation de l'AORIF (association professionnelle au service des organismes HLM d'Île-de-France). Les exemples de rénovation énergétique, sont proposés par le CAUE (Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement), le Parc naturel régional du Vexin Français, SOLiHA (solidaire pour l'habitat) et Val d'Oise Habitat.

Méthodologie

Les chiffres clés du logement dans le Val d'Oise sont présentés par thèmes pour montrer les différents aspects et l'évolution de la problématique de l'habitat dans le département. La situation du Val d'Oise est comparée aux autres départements d'Île-de-France, regroupés en grande ou petite couronne en fonction des sujets traités.

Sur certains thèmes, la situation de chaque intercommunalité a été examinée. Les intercommunalités ne sont composées que de leurs communes valdoisiennes. Les communes d'Argenteuil et de Bezons ont été traitées individuellement. Les différences de population entre les communautés de communes et les communautés d'agglomération rendent parfois les comparaisons difficiles.



Sommaire



POPULATION



MOBILITÉ RESIDENTIELLE



LOGEMENT - ÉVOLUTION



LOGEMENT - CONSTRUCTION



LOGEMENT - COMPOSITION



LOGEMENT LOCATIF SOCIAL



LOGEMENT DES PLUS DE 60 ANS



LE MAL LOGEMENT DANS LE VAL D'OISE



LES BAILLEURS SOCIAUX, LEUR PATRIMOINE ET LEURS LOCATAIRES



CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE DES LOGEMENTS



RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

Sources de données

- ADEME Observatoire DPE 2021 : Diagnostic de Performance Énergétique de l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie
- Airparif : Bilan 2015 des émissions atmosphériques en Ile-de-France
- ANAH : Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat 2011-2020
- Clameur 2019 : Connaître les loyers et analyser les marchés sur les espaces urbains et ruraux
- CUS : Convention d'Utilité Sociale des bailleurs sociaux
- DDT du Val d'Oise : Direction départementale des territoires, Ma prime rénov 2020
- DRIHL : Direction régionale de l'interdépartementale de l'hébergement et du logement, 2019, Repères 08/2017 et 10/2020
- ENL 2013 : Enquête nationale logement
- FSL 2013-2020 : Fonds de Solidarité pour le Logement
- GIP – SNE : Groupement d'Intérêt Public sur la demande et l'occupation du parc social
- INSEE : Recensements de la population de 1975 à 2018, Analyse n° 92-2018 et n° 123-2020
- IPR : base de données Energif ROSE 2005-2018,
- IPR : Les conditions du logement en Ile-de-France 2017 (en collaboration avec l'INSEE, l'APUR, la DRIEA et la DRIHL)
- LHI 2010-2020 : Lutte contre l'habitat indigne
- MDPH 2020 : Maison Départementale des Personnes Handicapées
- Ministère de la justice 2016-2019
- OPS 2018 : Enquête Occupation du Parc Social
- PPPI 2013 : Parc Privé Potentiellement Indigne
- RPLS : Répertoire des logements locatif des bailleurs sociaux 2018-2019
- SIAO 2019 : Service Intégré d'Accueil et d'Orientation
- SISAL, Système d'Informations pour le Suivi des Aides au logement, AORIF 2010-2018
- Sitadel 2004-2018 : Logements autorisés (permis de construire accordés)
- SNE : Système national d'enregistrement 2015-2019
- SRHH 2017 : Schéma régional de l'hébergement et de l'habitat



POPULATION

Le Val-d'Oise accueille de plus en plus d'habitants

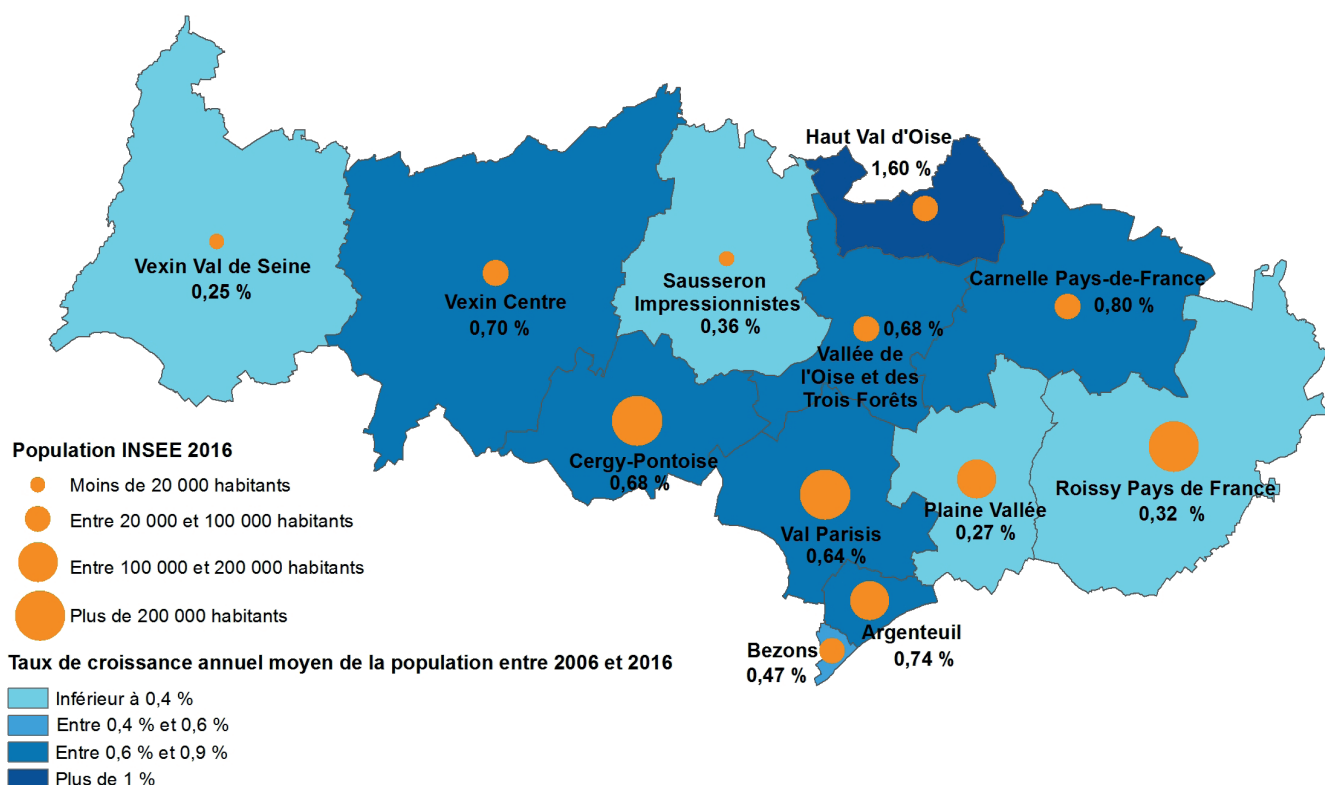
Avec 1,2 million d'habitants, le Val d'Oise représente 10 % de la population d'Île-de-France sur 10 % du territoire régional. Les 21 communes de plus de 20 000 habitants rassemblent 60 % de la population.

La croissance de la population valdoisienne est plus soutenue depuis 2011, tout comme dans l'ensemble de la grande et de la petite couronnes, à l'exception de Paris qui a vu sa population baisser.

	POPULATION			TAUX D'ÉVOLUTION ANNUEL MOYEN		DENSITÉ DE POPULATION
	2006	2011	2016	2006-2011	2011-2016	2016 : hab/km ²
Val d'Oise	1 157 052	1 180 365	1 221 923	0,4 %	0,7 %	981
Grande couronne	5 024 617	5 157 618	5 338 726	0,5 %	0,7 %	475
Petite couronne	4 326 410	4 445 258	4 588 079	0,5 %	0,6 %	6 985
Paris	2 181 371	2 249 975	2 190 327	0,6 %	-0,5 %	20 781
Île-de-France	11 532 398	11 852 851	12 117 132	0,6 %	0,4 %	1 009

Des évolutions démographiques très contrastées

La plupart des intercommunalités se situent dans la moyenne départementale (+0,7 % par an). La plus forte progression s'observe dans le Haut Val d'Oise (+1,6 % par an en moyenne entre 2006 et 2016), en raison du dynamisme de la construction dans la plupart de ses communes. 2 intercommunalités urbaines dans l'est du département et 2 rurales connaissent une croissance démographique plus modérée, inférieure à 0,4 % par an. Les villes importantes de ces 4 intercommunalités ne soutiennent pas la croissance démographique.

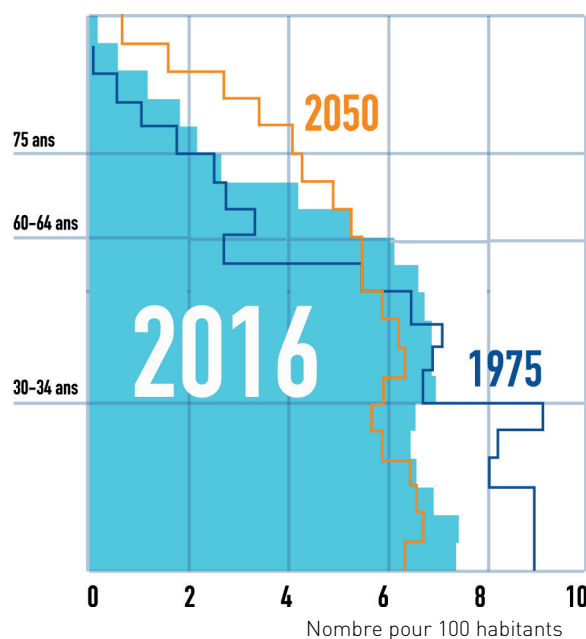


Un vieillissement de la population à l'horizon 2050

En 1975, le Val d'Oise compte 842 000 habitants. 52 % a moins de 30 ans et les plus de 60 ans représentent 12 % de la population.

En 2016, 1,2 million de personnes habitent dans le Val d'Oise dont 42 % de moins de 30 ans et 18 % de plus de 60 ans.

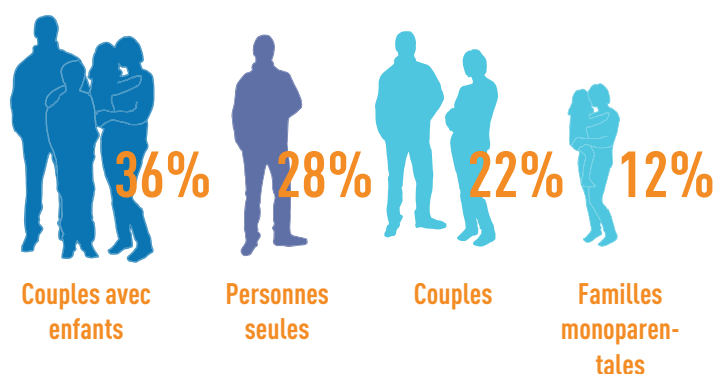
En 2050, selon les scénarii démographiques envisagés, la population valdoisienne serait comprise entre 1,36 et 1,44 million d'habitants dont 25 % auraient 60 ans ou plus.



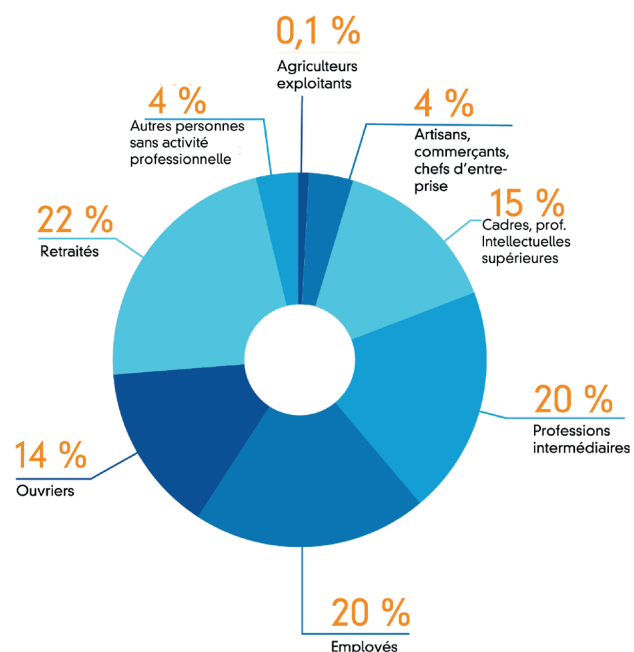
En 2016,
environ 7 % de la population
valdoisienne a entre 30 et 34 ans
et 5,3 % entre 60 et 64 ans

Le Val d'Oise attire les familles

En 2016, le Val d'Oise compte 463 500 ménages et se caractérise par son profil familial. Le nombre de personnes par ménage est de 2,6 (2,3 en Île-de-France). Entre 2006 et 2016, on constate une forte augmentation de ménages de personne seule (+18 %) et de familles monoparentales (+22 %). Ces dernières sont composées en moyenne de 2,8 personnes (4,1 personnes pour les couples avec enfants). Cette évolution est similaire dans toute l'Île-de-France.



Le Val d'Oise se caractérise par une forte progression des employés et des professions intermédiaires qui représentent 40 % des ménages. Les ménages de cadres (15 %) sont en faible progression et moins représentés que dans la grande et petite couronnes (17 et 19 %).





MOBILITÉ RÉSIDENTIELLE

Un territoire d'accueil pour les familles

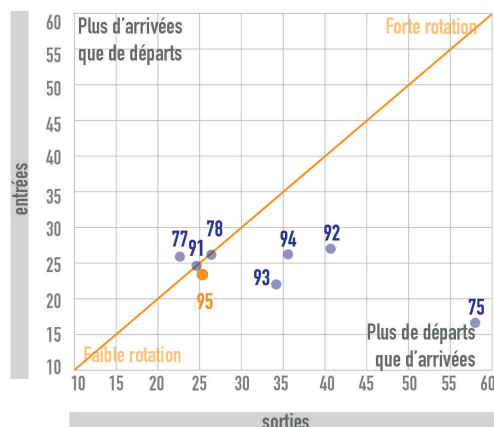
L'Île-de-France perd chaque année plus d'habitants qu'elle n'en accueille dans les mobilités résidentielles (plus de départs que d'arrivées). Cette perte d'habitants est compensée par un solde naturel positif (plus de naissances que de décès).

Dans les mobilités résidentielles, le Val d'Oise perd chaque année 5,5 habitants pour 1 000 présents, Paris en perd 15.



Couples avec enfant(s)

Taux annuel (pour 1000 couples avec enfant)
Moyenne des taux 2013 - 2016



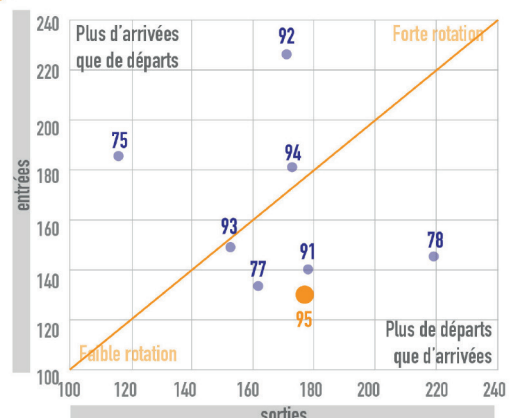
Chaque année, 25 couples avec enfant(s) arrivent et quittent le Val d'Oise.

La grande couronne demeure un territoire d'accueil pour les couples avec enfant(s) notamment en provenance de la petite couronne et Paris où on observe près de 60 départs pour 15 arrivées.



Ménages de moins de 30 ans

Taux annuel (pour 1000 ménages de - de 30 ans)
Moyenne des taux 2013 - 2016



Dans le Val d'Oise, on observe 180 départs de ménages de moins de 30 ans pour 130 arrivées. Seuls Argenteuil, Bezons et Cergy-Pontoise ont un ratio départ/arrivée équilibré.

En grande couronne, les Yvelines se caractérisent par une perte nette importante des moins de 30 ans. A contrario, Paris et les Hauts-de-Seine sont attractifs.

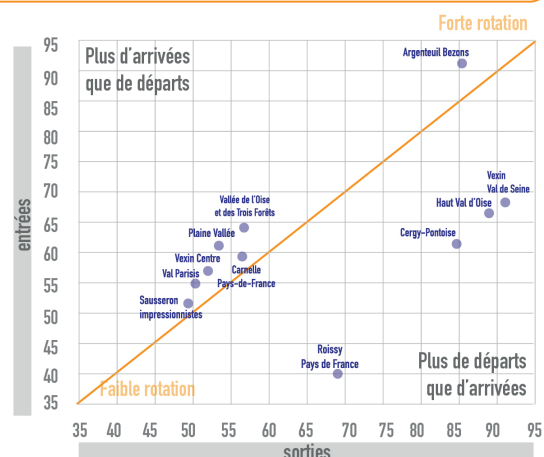
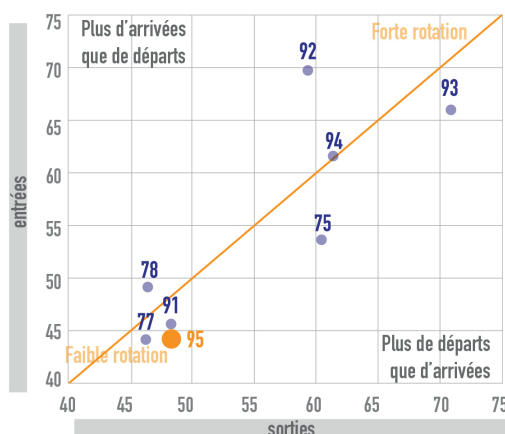
Seules quelques intercommunalités attirent les cadres

Les Hauts-de-Seine et, dans une moindre mesure, les Yvelines attirent les cadres. Les autres départements présentent un léger déficit. On observe des écarts d'attractivité dans le Val d'Oise. 7 intercommunalités comptent plus d'arrivées de ménages cadres que de départs, avec un taux de rotation plus important sur Argenteuil et Bezons.



Cadres

Taux annuel (pour 1000 cadres) – Moyenne des taux entre 2013 et 2016



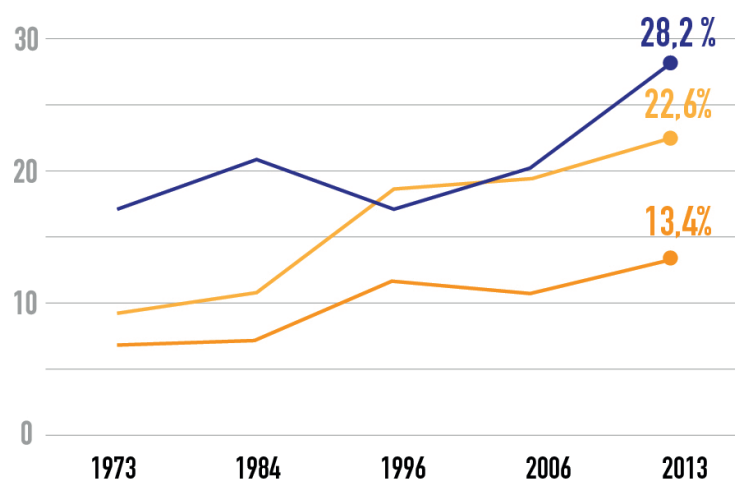
Le coût du logement progresse plus vite que les revenus

Dans le Val d'Oise, les accédants à la propriété ont des revenus deux fois plus élevés que les locataires. Malgré un taux d'effort plus important, leur revenu après déduction du remboursement de prêt reste supérieur.

Le «reste à vivre» après les dépenses de logement est quasi similaire pour les locataires du parc privé et social.

Évolution du taux d'efforts des ménages valdoisiens

$[(\text{Dépenses logements moins aides au logement}) / \text{Revenu}]$



$$\text{Revenu} - \text{Dépenses de logement} = \text{Reste à vivre}$$

€ € € € € € € € € € € €

Propriétaires

$$4\,986\,€ - 1\,412\,€ = 3\,574\,€$$

€ € € € € € € € € € € €

Locataires parc privé

$$2\,787\,€ - 689\,€ = 2\,098\,€$$

€ € € € € € € € € € € €

Locataires parc social

$$2\,387\,€ - 410\,€ = 1\,977\,€$$

€ € € € € € € € € € € €

En accession, le taux d'effort net des propriétaires se situait autour de 20 % de 1973 à 1996 pour l'Île-de-France et entre 17 et 20 % pour le Val d'Oise. Il est contenu par la baisse des taux et l'allongement de la durée des prêts.

Depuis 1996 mais surtout après 2006, la hausse des prix de l'immobilier nettement plus forte que celle des revenus a impacté mécaniquement le taux d'effort des ménages Valdoisiens, atteignant 28 % en 2013.

Pour les locataires du parc social, les taux d'effort nets sont stables de 1973 et 1984, puis doublent pratiquement entre 1984 et 2013, quel que soit le département.

La croissance des loyers est bien plus forte que celle des revenus, dans le Val d'Oise les loyers ont été multipliés par 8,9 et les revenus par 4,4.

Dans le parc locatif privé, avec des niveaux de taux d'effort nettement supérieurs au parc social, le constat est identique.

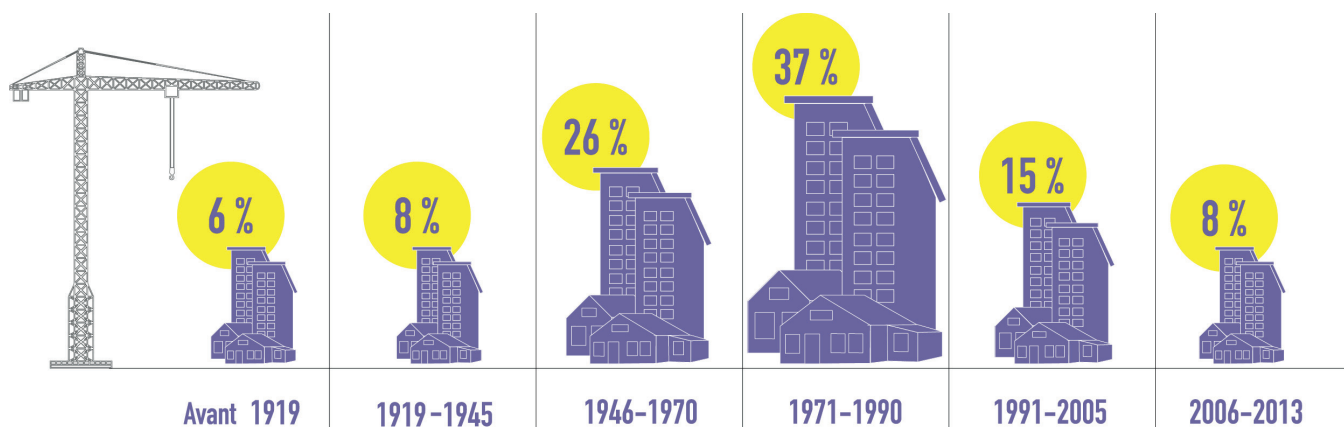
Dans le Val d'Oise, les taux d'effort nets ont doublé sur la période 1984-1996 et ont continué à augmenter jusque 2013, les loyers étant multipliés par 12,5 et les revenus par 5,2.



LOGEMENT - ÉVOLUTION

60 % des logements construits après 1970

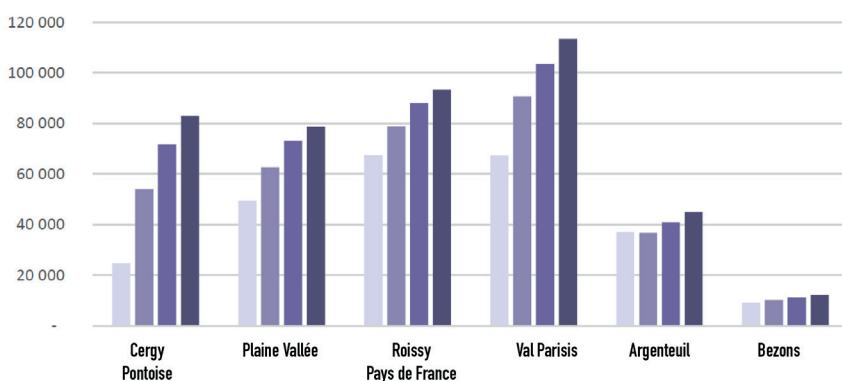
Le Val d'Oise compte 497 749 logements en 2016, dont 93 % de résidences principales. Comme dans l'ensemble de la grande couronne, le parc de logements est relativement récent : 60 % des logements du Val d'Oise ont été construits entre 1971 et 2013 contre 49 % en petite couronne.



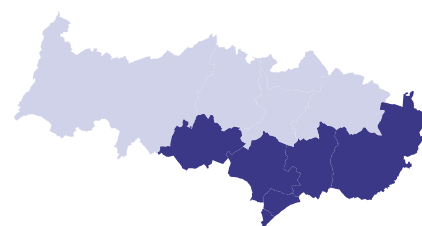
Des logements supplémentaires sur l'ensemble du Val d'Oise

Le parc de logements valdoisien est en constante augmentation. Depuis 1975, on compte 200 000 logements supplémentaires, répartis sur la majorité des intercommunalités du département.

Logements

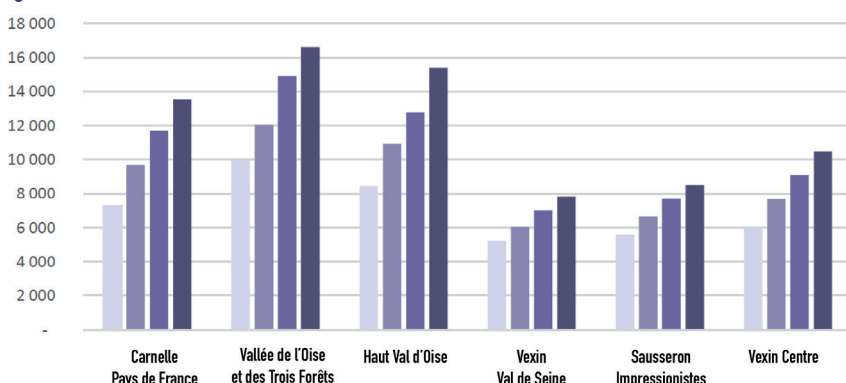


Communauté d'agglomération

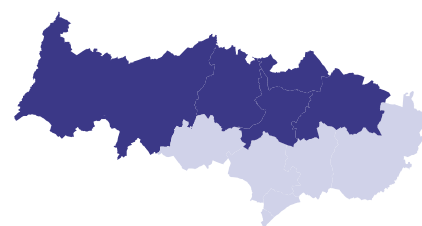


1975 1990 2006 2016

Logements



Communauté de communes



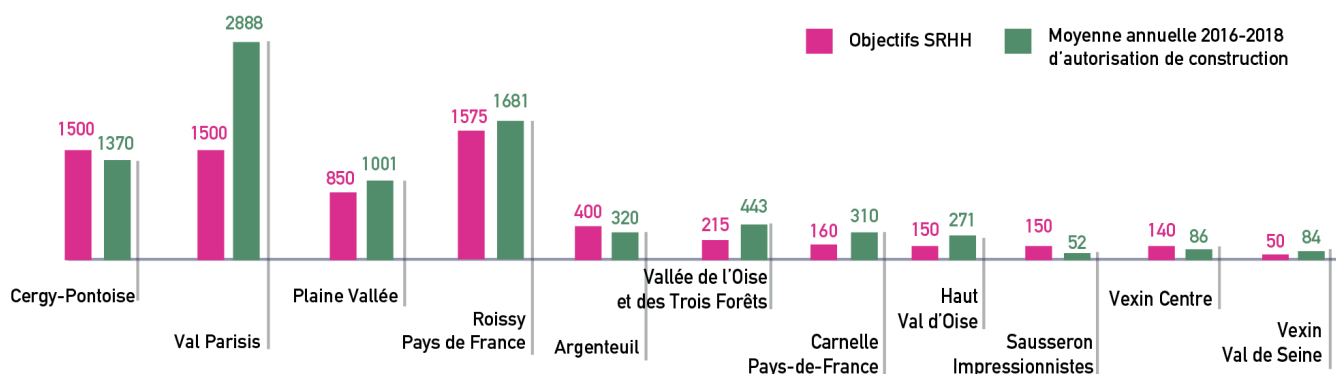


LOGEMENT - CONSTRUCTION

Des objectifs du Schéma régional pratiquement atteints

Les besoins de logements en Île-de-France ont conduit l'État à fixer un objectif de construction de 70 000 logements par an, décliné par intercommunalité dans le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH 2017).

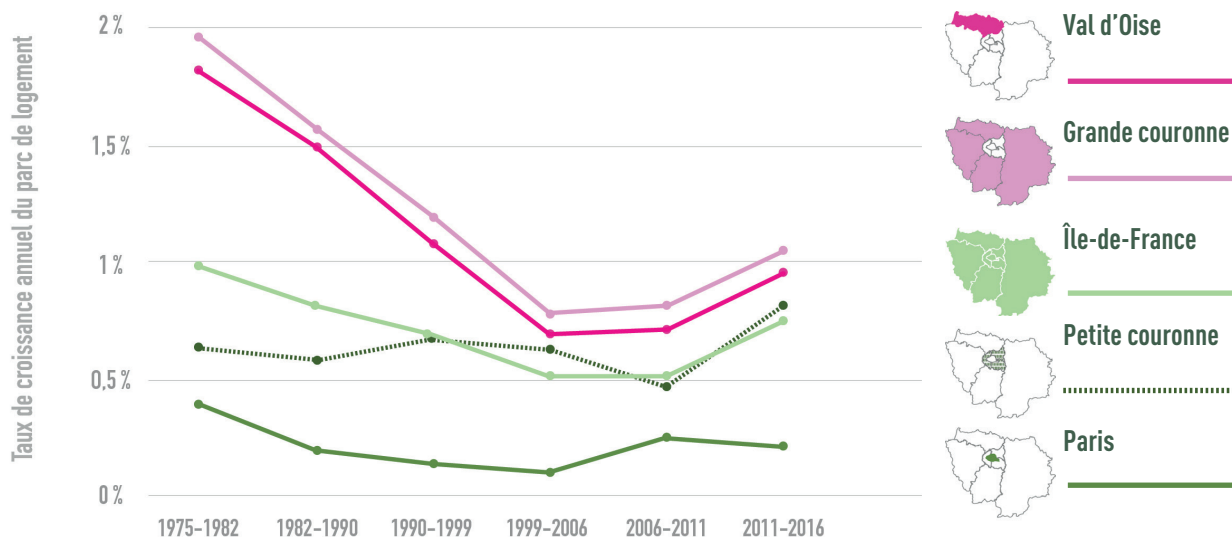
Entre 2016 et 2018, plus d'un tiers des logements autorisés dans le département sont situés sur l'agglomération de Val Parisis, qui dépasse largement ses objectifs. Les autres communautés d'agglomération devraient atteindre leurs objectifs de construction tout comme les 2/3 des communautés de communes.



Le PLH de Saint Germain Boucles de Seine n'étant pas finalisé, les objectifs de production de la commune de Bezons ne sont pas connus.

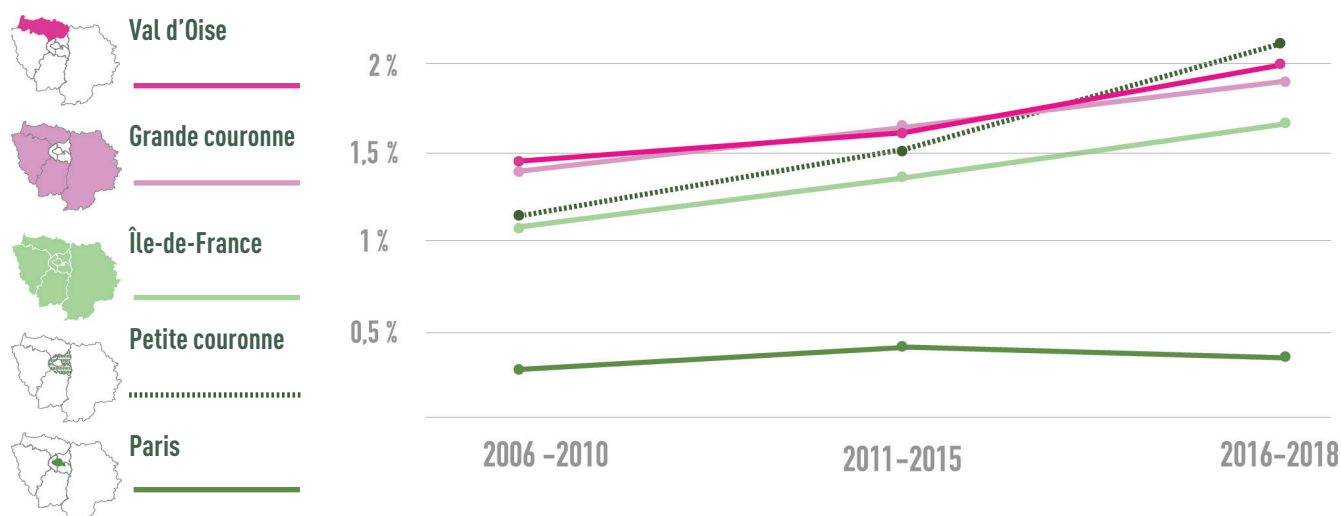
Un regain du rythme de construction depuis 2011

Au plus haut à la fin des années 70 (1,8 % par an), le rythme de construction a diminué régulièrement pour atteindre son niveau le plus bas dans les années 2000 (0,7 %). Depuis 2011, la croissance annuelle repart à la hausse pour atteindre près de 1 % par an. Cette évolution est similaire à celle de la grande couronne.

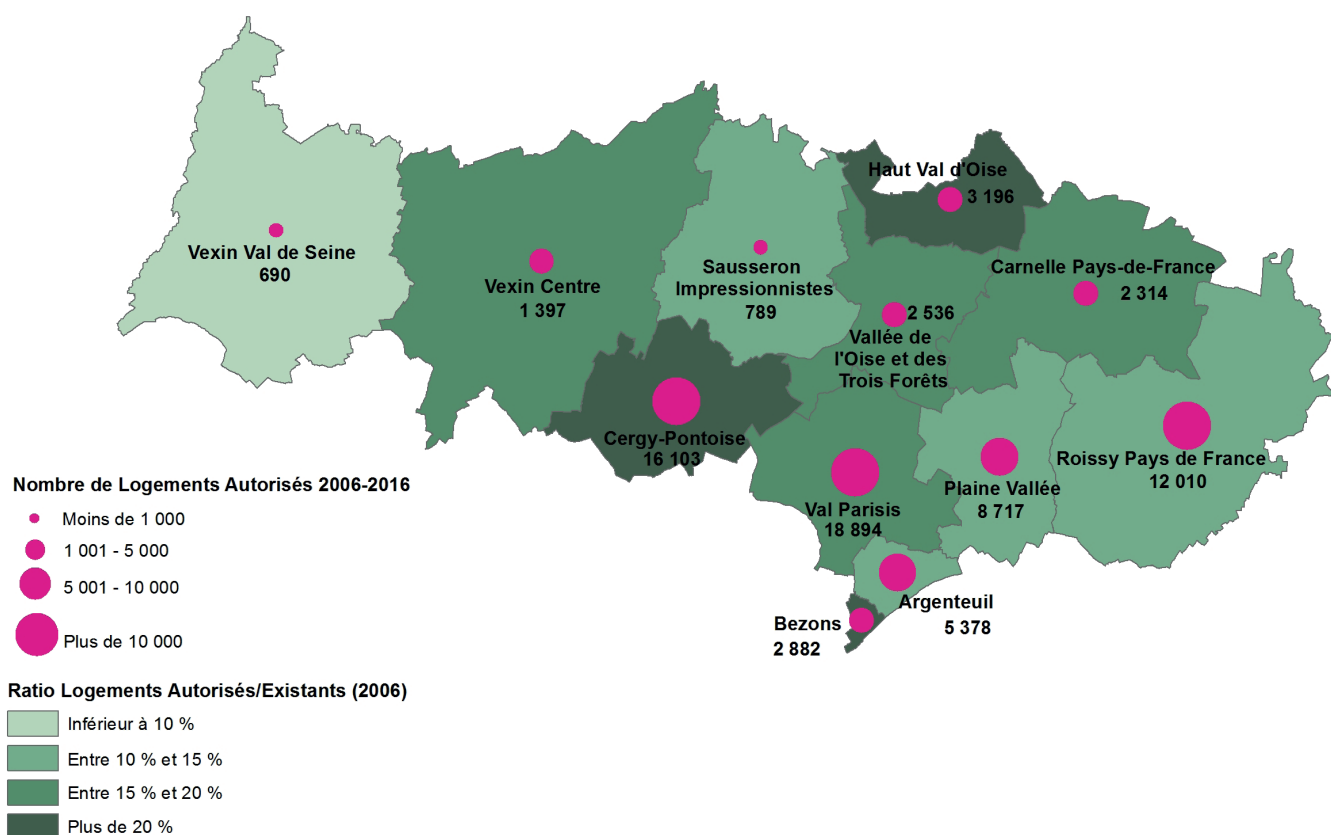


Une reprise des autorisations de construction

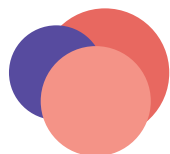
Le nombre de logements autorisés est en augmentation depuis 2011 dans l'ensemble de l'Île-de-France excepté Paris. Depuis 2016, le taux d'autorisation de construction du Val d'Oise est similaire à celui de la grande couronne, et légèrement inférieur à celui de la petite couronne où le taux d'autorisation élevé est dû principalement à la Seine-Saint-Denis.



Une disparité des autorisations sur le Val d'Oise



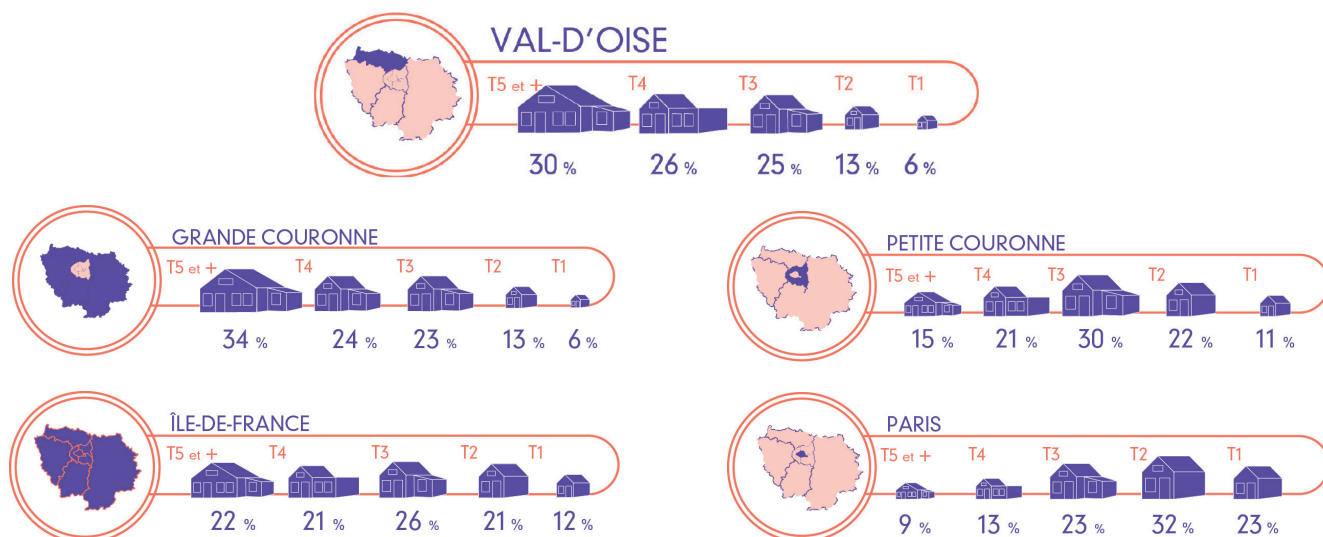
Le Haut Val d'Oise, Cergy-Pontoise et la commune de Bezons sont les territoires les plus dynamiques avec un taux d'autorisation de logements supérieur à 20 % (par rapport au nombre de logements en 2006). Le Haut Val d'Oise a connu un pic de construction au début des années 2010, et sa population a fortement augmenté, alors que les intentions de construction sur la commune de Bezons sont récentes et les effets sur la croissance démographique ne sont pas encore visibles. Cergy-Pontoise a un taux d'évolution de la population similaire à la moyenne départementale (+0,06 %).



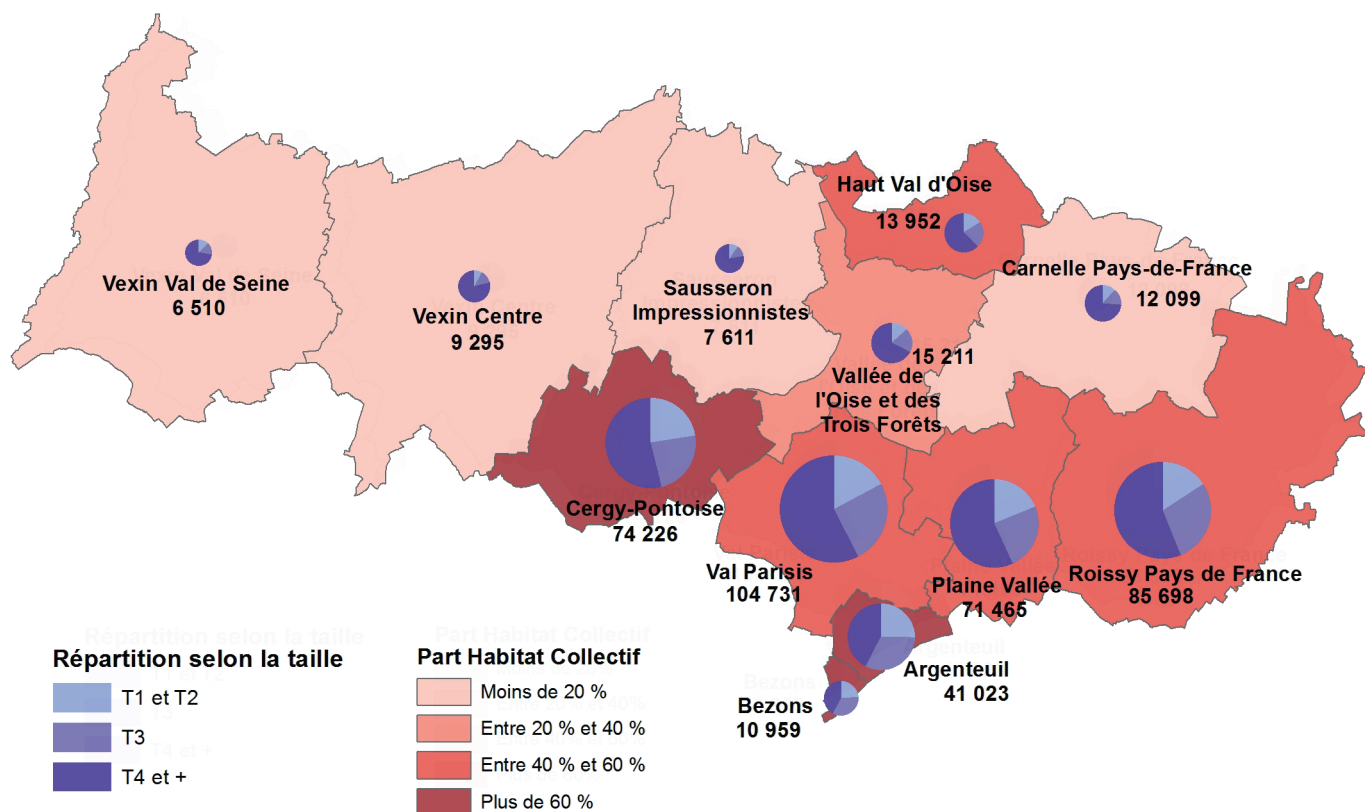
LOGEMENT - COMPOSITION

Une majorité de grands logements

Les logements familiaux sont majoritaires dans le Val d'Oise tout comme en grande couronne. La typologie en petite couronne et à Paris est très différente avec davantage de petits logements.



La répartition logement individuel/collectif est globalement stable depuis 2006 (51,3 % de logements collectifs en 2006 contre 54 % aujourd'hui). Dans la partie urbaine, les appartements sont majoritaires et le parc est composé pour moitié de grands logements (T4 et plus), sauf à Argenteuil et Bezons où ils représentent 40 % du parc de logements. Les logements collectifs et les petits logements sont peu représentés dans les territoires ruraux.



Une répartition équilibrée entre propriétaires et locataires

Les ménages en logement individuel sont 9 fois sur 10 propriétaires de leur logement. Le statut d'occupation des appartements est plus varié, avec une forte part de locataires du parc social (41 %).

Habitat collectif

54 %

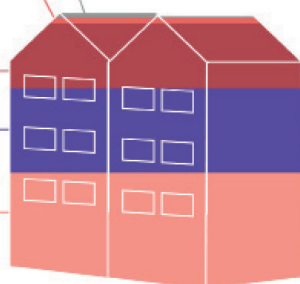
2% Logé gratuitement

3% Locataire loué meublé
ou d'une chambre d'hôtel

24% Locataire privé

30% Propriétaire

41% Locataire HLM



46 %

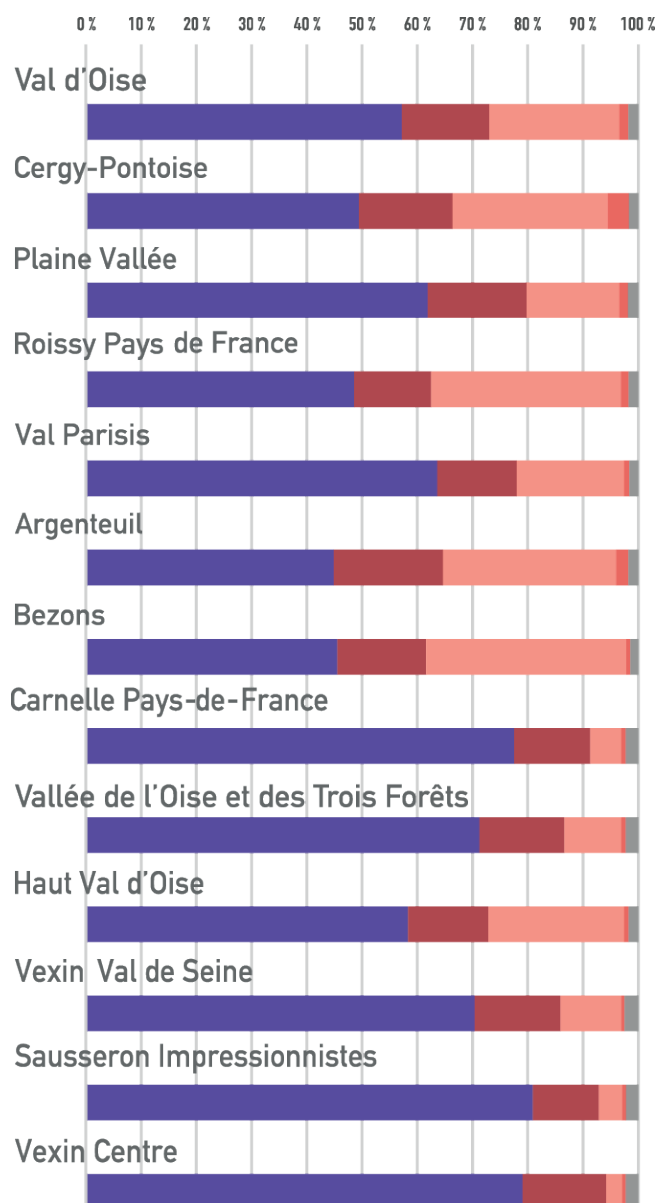
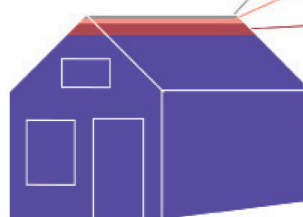
Habitat individuel

2% Logé gratuitement

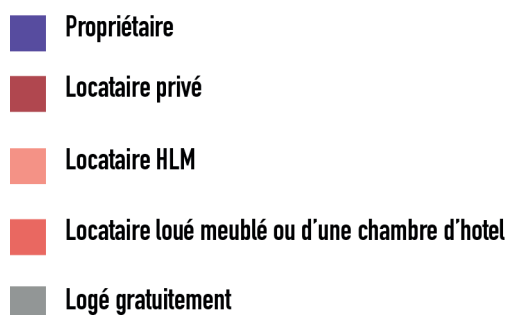
3% Locataire HLM

6% Locataire privé

89% Propriétaire



La part des locataires du parc privé est pratiquement identique sur tous les territoires, contrairement aux locataires du parc social qui se situent plutôt dans la partie urbaine du département et dans le Haut Val d'Oise.



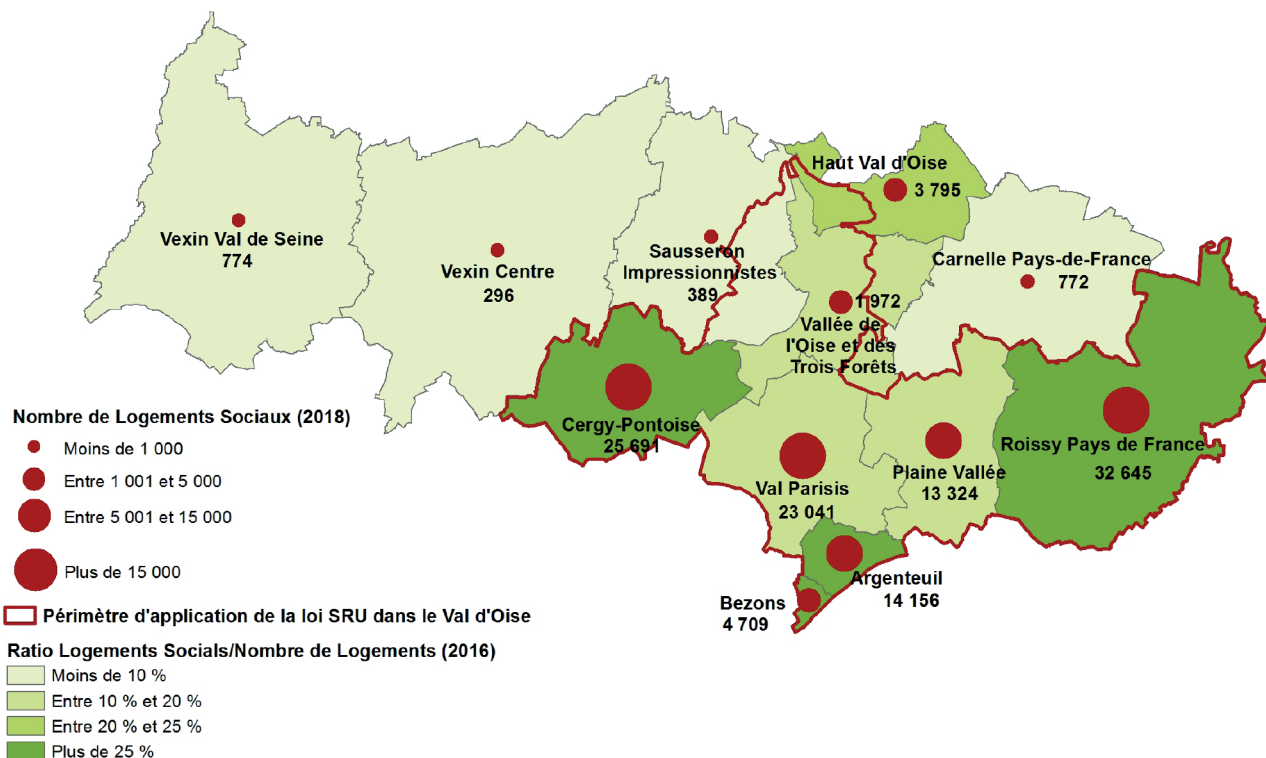


LOGEMENT LOCATIF SOCIAL

Des logements sociaux situés essentiellement dans la partie urbaine

En 2018, à l'échelle de l'Île-de-France, on compte 1,284 million de logements locatifs sociaux soit 25 % des résidences principales.

Dans le Val d'Oise, le parc immobilier se compose de 121 564 logements sociaux, soit 26,5 % des résidences principales. 43 % des logements sociaux sont situés dans les quartiers prioritaires politique de la ville (32 % en Île-de-France). Dans l'agglomération de Roissy Pays de France $\frac{3}{4}$ des logements sociaux sont en quartier politique de la ville, et $\frac{2}{3}$ à Argenteuil.

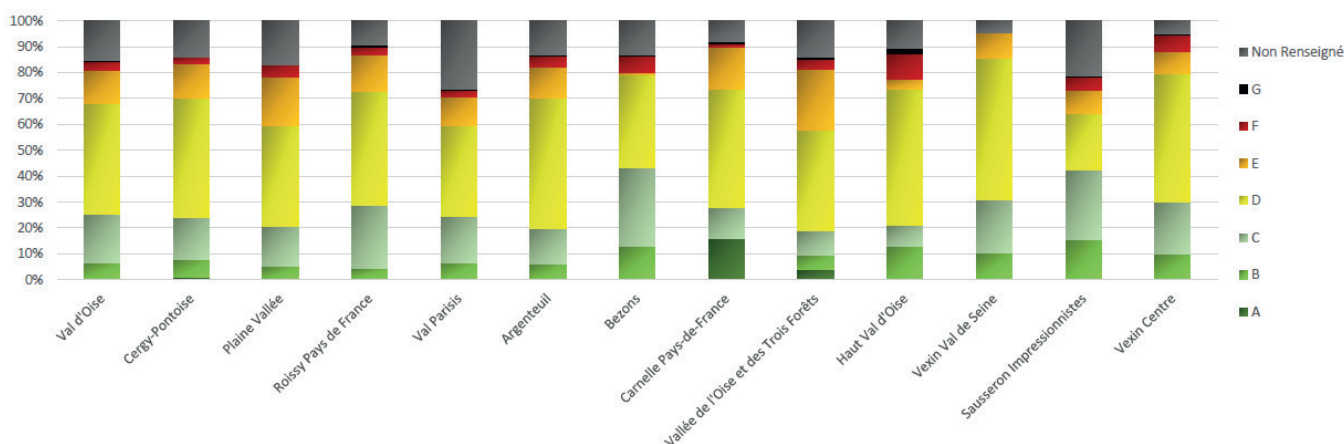


Un diagnostic de performance énergétique pour 85 % du parc

Dans le Val d'Oise, $\frac{3}{4}$ des logements sociaux ont été construits entre 1945 et 1990.

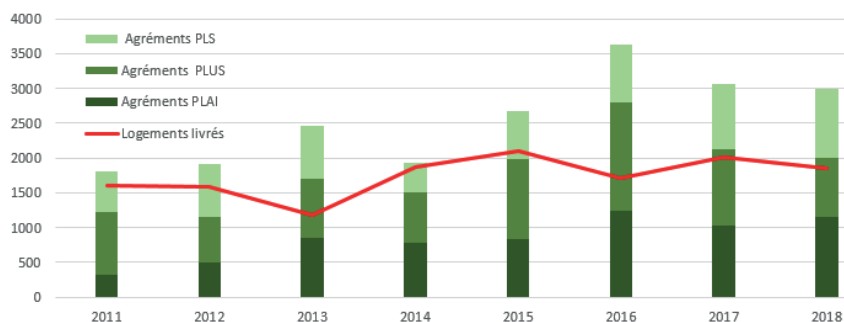
En 2018, 43 % des logements se situent en classe D, 25 % du parc est en classe B ou C.

4 % sont en classe F ou G, ces logements devront être traités en priorité.



Une hausse des agréments

A partir de 2011, le nombre d'agréments de logements sociaux est en hausse, avec depuis 2016 une moyenne de 3 000 agréments par an. En Île-de-France, 28 805 logements sociaux ont obtenu un agrément en 2018.



La part de logements agréés en PLAI (niveaux de loyers les plus bas pour les ménages à revenus modestes) a augmenté pendant la même période pour atteindre 1/3 des agréments. La Préfecture encourage la production de PLUS (niveaux de loyer moyen) et de PLAI, elle priorise l'implantation des PLS (niveaux de loyer les plus hauts) dans les quartiers prioritaires politique de la ville afin de favoriser la mixité sociale.

5

baillleurs sociaux ont entre 10 000 et 20 000 logements

2

baillleurs sociaux ont entre 7 000 et 8 000 logements

44

baillleurs sociaux 121 564 logements dont ...

71 %

ESH, Entreprise Sociale pour l'Habitat (CDC Habitat, I3F, Séqens, Érigère, 1001 vies habitat, ...)

19 %

OPH, Office Public d'Habitat (VOH, Val Paris Habitat, OPAC de l'Oise)

9 %

SEM Société d'Économie Mixte (AB Habitat)

1 %

Associations

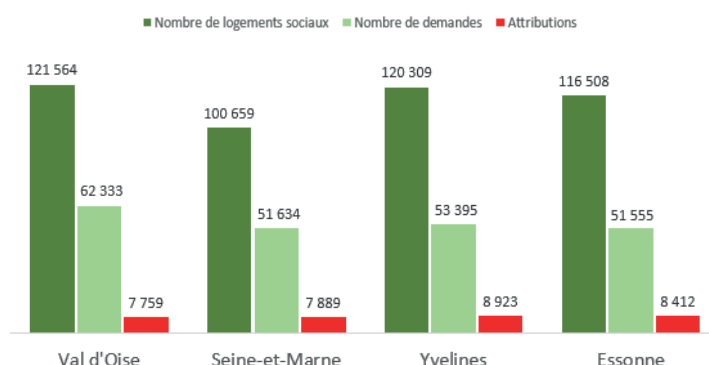
Plus de 60 000 demandes pour moins de 8 000 attributions

En Île-de-France, on comptabilise 719 239 demandes de logements fin 2017, soit 56 % du nombre total de logements locatifs sociaux. Près de 74 000 attributions ont été effectuées en 2018, soit à peine plus de 10 % du stock des demandes.

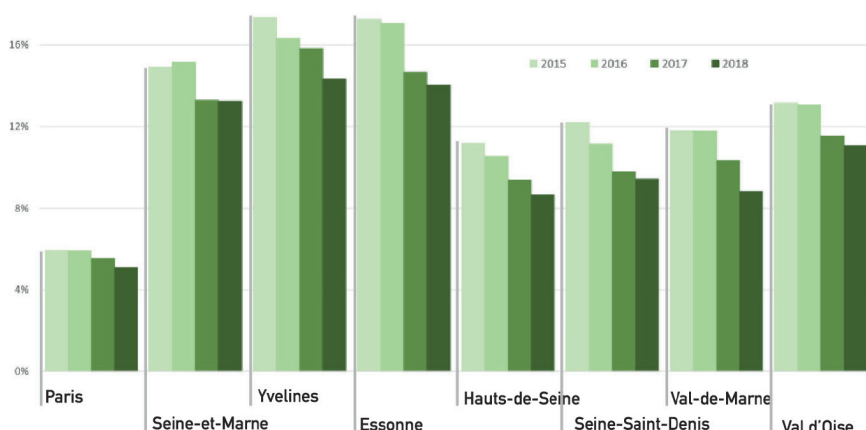
En Val d'Oise, le nombre de demandes de logements sociaux correspond à plus de la moitié du parc social, comme en Seine-et-Marne et en petite couronne. A Paris, le nombre de demandes s'élève à 82 % du parc. C'est dans le Val d'Oise que la demande est la plus élevée en grande couronne.

La demande est en constante augmentation dans toute l'Île-de-France. Pour le Val d'Oise, elle progresse de 53 622 demandes en 2015 à 62 333 en 2018 (+ 16 %) alors même que la population valdoisienne n'évolue que de 0,7 % par an.

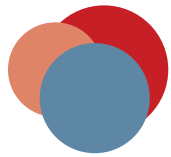
Le nombre d'attributions est relativement stable, environ 1 demande sur 8 a été satisfaite en 2017 et 2018. La durée d'attente moyenne a augmenté de 6 mois entre 2015 et 2018, passant de 26 à 32 mois dans le Val d'Oise.



Taux d'attribution de logements sociaux (attributions/demandes)



Le Val d'Oise est atypique, le taux d'attribution de logements est intermédiaire entre petite et grande couronnes. Ces taux d'attributions sont en recul dans toute l'Île-de-France en raison de la baisse du nombre d'attributions et de l'augmentation du nombre de demandes.



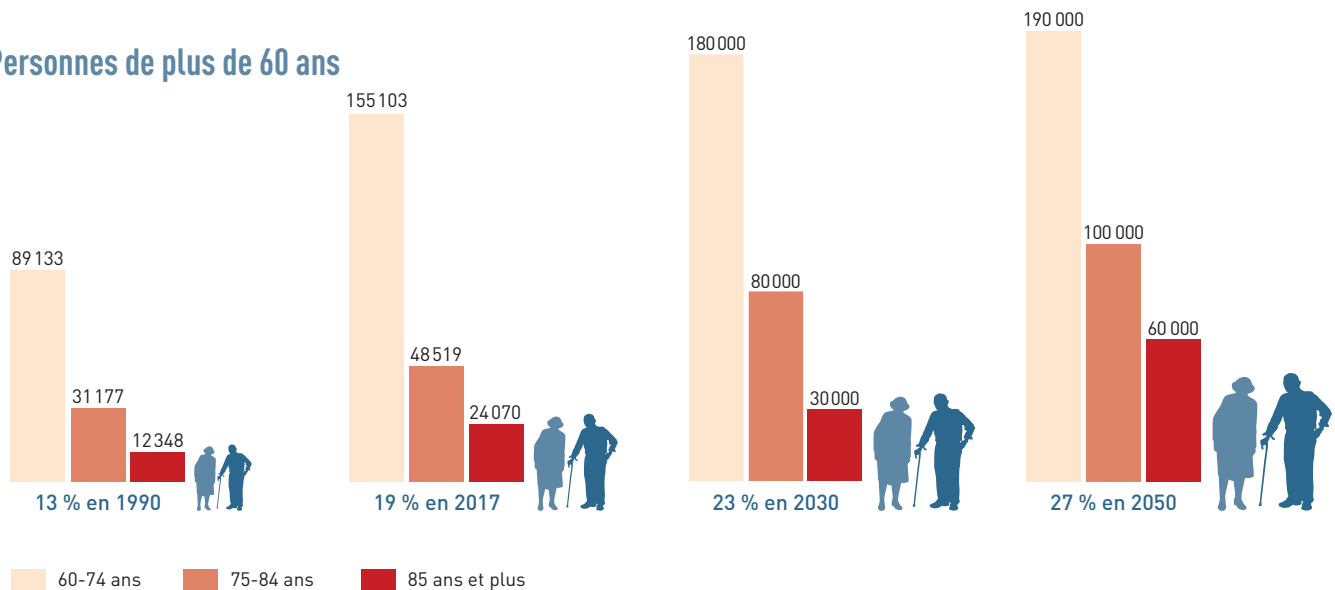
LOGEMENT DES PLUS DE 60 ANS

Une augmentation des plus de 60 ans à anticiper

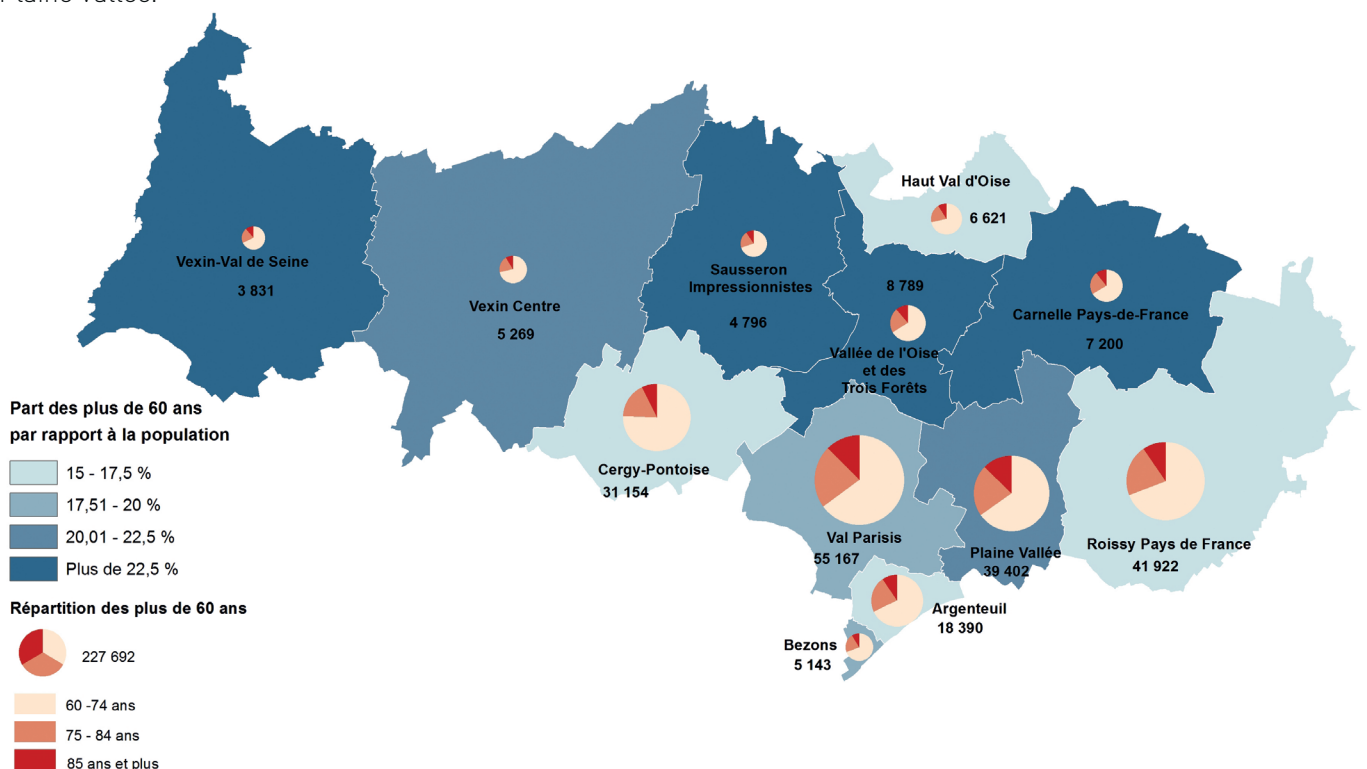
En 2017, le Val d'Oise compte 227 700 personnes de plus de 60 ans qui représentent 19 % de la population comme en Île-de-France (19,8%). Depuis 1990, cette population a fortement augmenté, en raison de l'arrivée des personnes nées après-guerre dans cette tranche d'âge.

En 2050, 350 000 valdoisiens pourraient avoir plus de 60 ans. L'espérance de vie en bonne santé est estimée à environ 75 ans. La question de l'adaptation du logement se pose donc majoritairement après 75 ans, et cette tranche de population pourrait doubler d'ici 2050.

Personnes de plus de 60 ans



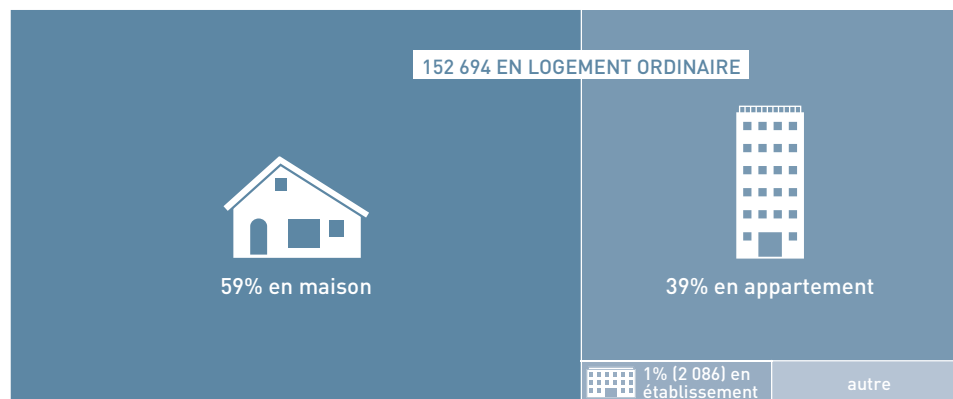
Les plus de 60 ans sont en proportion plus représentés dans la partie rurale du Val d'Oise, mais ils sont plus nombreux dans la partie urbaine, notamment dans les Communautés d'agglomération Val Parisis, Roissy Pays de France et Plaine Vallée.



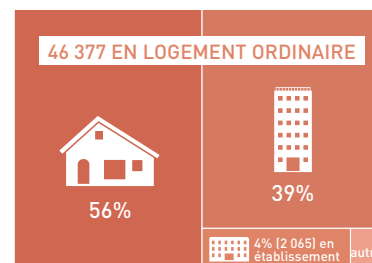
98 % vivent dans leur logement

Les seniors représentent 20% de la population, et occupent 1/3 des logements (157 888), en raison d'un nombre de personnes par ménage moins important (1,4 personne par ménage contre 3 chez les moins de 60 ans). 8 500 personnes vivent en établissement, principalement après 85 ans.

Personnes de 60 à 74 ans



Personnes de 75 à 84 ans

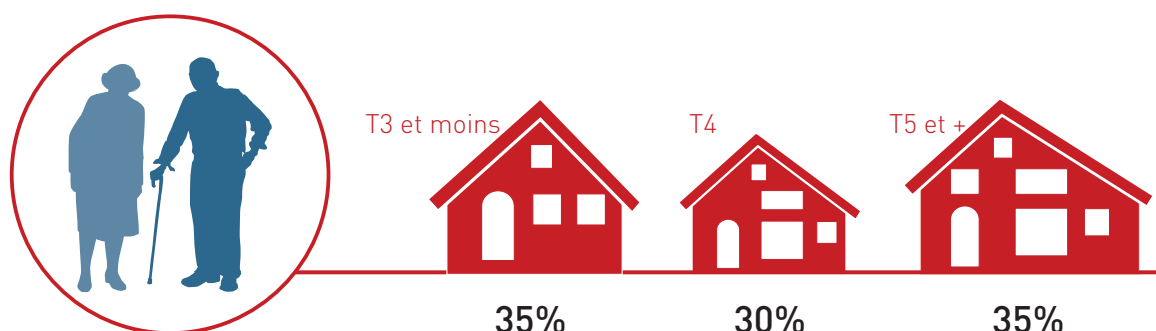


Personnes de 85 ans et plus



2/3 gardent leur logement familial

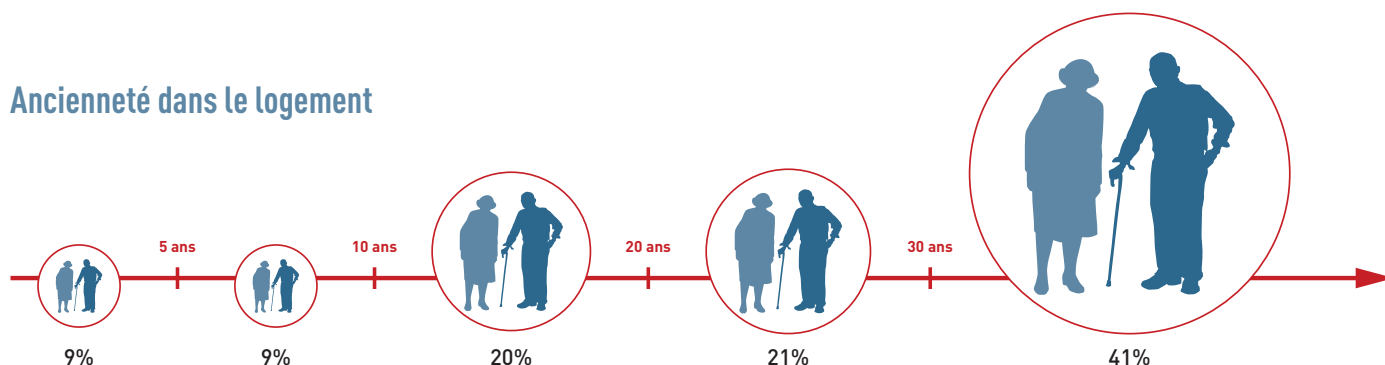
Presque 2/3 des logements des plus de 60 ans sont des T4 ou plus. Les logements des plus de 75 ans sont un peu plus anciens, et leur taille est légèrement inférieure.



95% des plus de 60 ans ont le même logement que l'année précédente. 62% occupent leur logement depuis plus de 20 ans : 2/3 des propriétaires et 55% des locataires du parc social. Près de 6 500 demandeurs de logement social ont plus de 60 ans, soit 10% des demandes.

2% des plus de 60 ans quittent chaque année le Val d'Oise pour la province, à l'âge du départ en retraite, pour s'installer principalement en maison. Plus les personnes vieillissent, plus elles déménagent en appartement ou en établissement, en restant dans le Val d'Oise ou en Île-de-France.

Ancienneté dans le logement

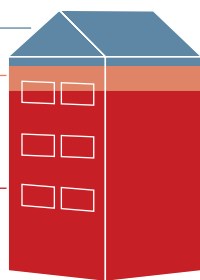


Des freins à l'adaptation des logements

Locataires social 20 %

Locataires privés 9 %

Propriétaires 69 %



Les plus de 60 ans sont en grande majorité propriétaires de leur logement. Ils ont des revenus plus élevés que les populations plus jeunes, dans le Val d'Oise comme sur le reste du territoire français (8 % de ménages pauvres chez les plus de 75 ans contre 19 % chez les moins de 30 ans). Ils ont la possibilité d'adapter leur logement, mais peuvent rencontrer des obstacles techniques, financiers ou psychologiques.

Aides pour adapter son logement à la perte d'autonomie :

aides
75 / an

Pour les ménages modestes par l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH)

aides
67 / an

Allocation personnalisée d'autonomie (APA) logement

aides
77 / an

Pose d'aides techniques (barre d'appui...)

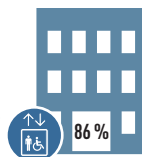
Le parc social

Les bailleurs sociaux prennent de plus en plus en compte la question du vieillissement de leurs locataires. Dans le Val d'Oise, 2 % des logements sociaux sont adaptés. 13 % des logements sont accessibles et potentiellement adaptables à la perte d'autonomie.



10 643 locataires de plus de 75 ans dont 2 885 de plus de 85 ans

17 174 logements accessibles (jusqu'à la porte du logement)



86 %



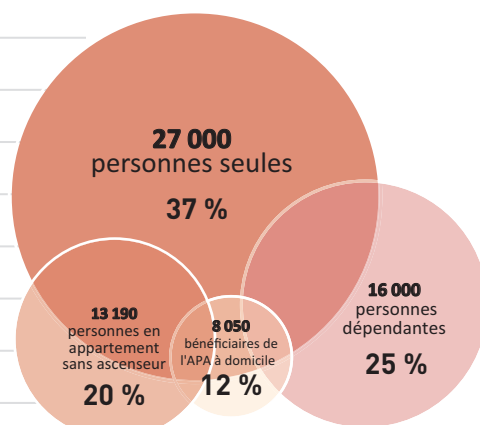
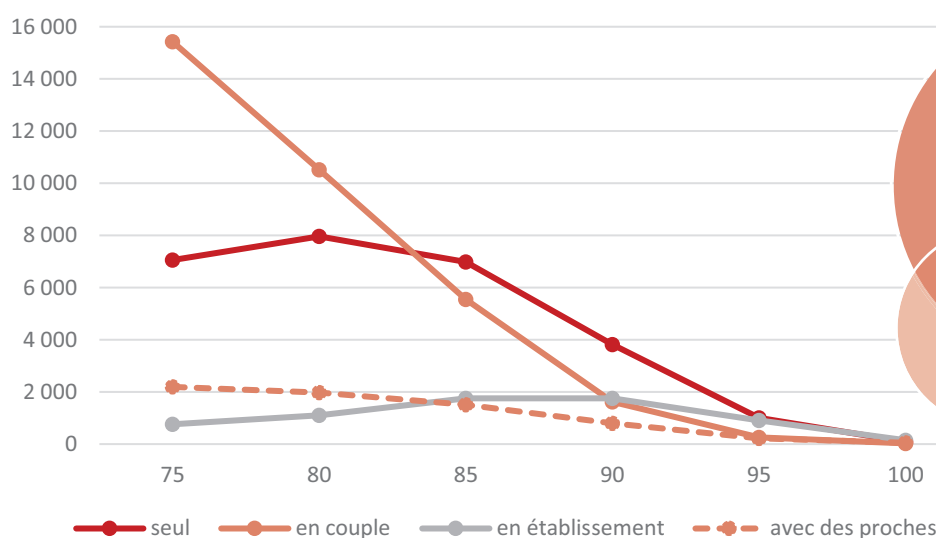
14 %

+ 2 775 logements accessibles et adaptés (aménagement intérieur du logement)

Les plus de 75 ans potentiellement fragilisés

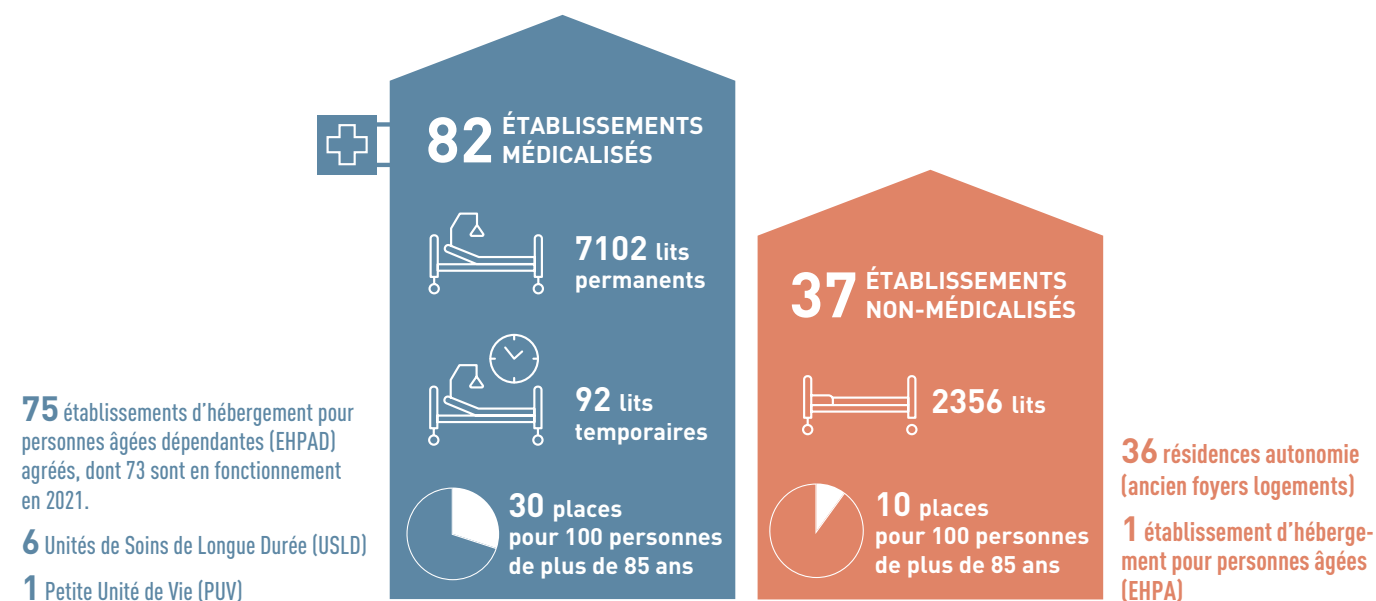
A partir de 75 ans, certaines situations comme vivre seul ou habiter un appartement sans ascenseur peuvent être des facteurs de fragilité. La part de personnes seules augmente avec l'âge et est plus importante dans la partie urbaine du Val d'Oise, ainsi que dans la Communauté de communes Vexin Val de Seine. Les personnes dépendantes, estimées à 25 %, ne bénéficient pas toutes de l'allocation personnalisée d'autonomie.

Mode de vie des plus de 75 ans



Des logements spécifiques à développer

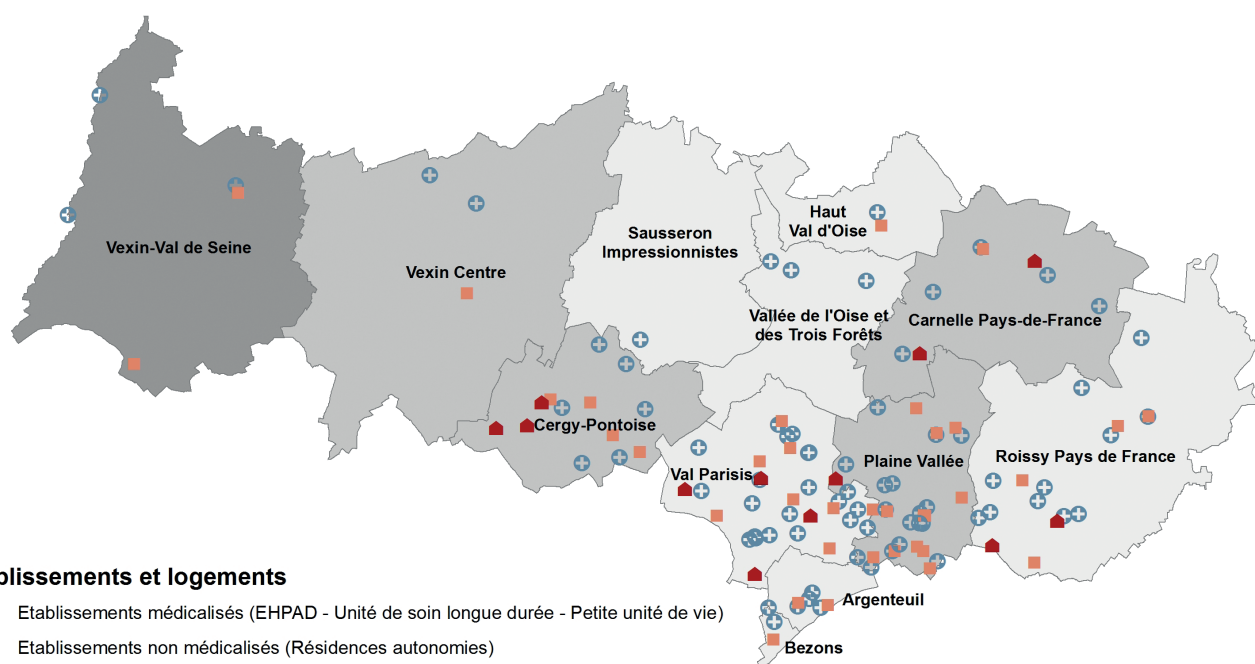
119 établissements, médicalisés ou non, accueillent des personnes âgées en perte d'autonomie.



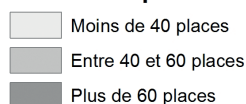
Les EPHAD disposent d'un taux de remplissage qui reste élevé d'une année sur l'autre (95 % à 97 %) hors période 2020 liée à la crise sanitaire de la Covid-19.

Le niveau de dépendance des résidents a nettement augmenté entre 2008 et 2015, et s'est stabilisé depuis cette date.

Les établissements pour personnes âgées sont répartis de façon disparate sur le territoire. Les établissements non médicalisés et les résidences intergénérationnelles ne sont pas présents sur toutes les Communautés de communes et leurs habitants en perte d'autonomie n'ont pas d'offre alternative abordable financièrement à proximité de chez eux.



Nombre de places en établissement pour 100 personnes de plus de 85 ans





LE MAL LOGEMENT DANS LE VAL D'OISE

Le terme de « mal-logement » a été créé en 1995 par la Fondation Abbé-Pierre pour rendre compte des difficultés de logement auxquelles sont confrontées les personnes défavorisées. Le mal-logement peut être approché au travers de trois dimensions : l'absence de logement pérenne ou personnel, les difficultés d'accès ou de maintien dans le logement ou les mauvaises conditions d'habitat.

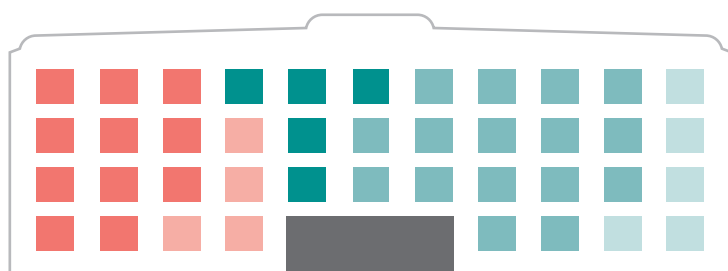
L'absence de logement pérenne



4 demandeurs de logement social sur 10 n'ont pas de logement pérenne, soit 25 800 demandes sur 63 570. Le Val d'Oise est le département de grande couronne où cette part est la plus importante.

Le Val d'Oise propose 12,1 places pour 1 000 habitants et 10 % de l'offre francilienne. Argenteuil, Cergy-Pontoise et le Haut Val d'Oise proposent une offre d'hébergement supérieure à la moyenne départementale.

20 474 places en hébergement dans le Val d'Oise



- Nuitées Hôtelières : 5 618 places
- Hébergement d'urgence : 1 945 places
- Hébergement migrants : 2 513 places
- Foyers d'hébergement : 7 902 places
- Intermédiation Locative : 2 496 places

1 fenêtre = 500 places

En 2019, 1 757 personnes en moyenne, par nuit, ont été mises à l'abri suite à un appel au 115, pour la grande majorité en hôtel. 8 000 personnes différentes sont concernées. Sur 5 835 ménages qui ont effectué une demande d'hébergement, 1 370 ont obtenu un hébergement ou un logement.

25 800 demandeurs
de logement social
sans logement pérenne

20 474 places
d'hébergement

20 000 ménages hébergés
gratuitement

8 000 personnes hébergées
suite à un appel au 115



+



On estime que 2 000 ménages de la communauté des gens du voyage habitent dans le Val d'Oise, dont 240 accueillis en aire d'accueil ou terrain familial, et 11 en habitat adapté (+ 93 en cours de création). 578 caravanes en errance ont été comptabilisées en 2019 (en augmentation constante sur les 3 dernières années).

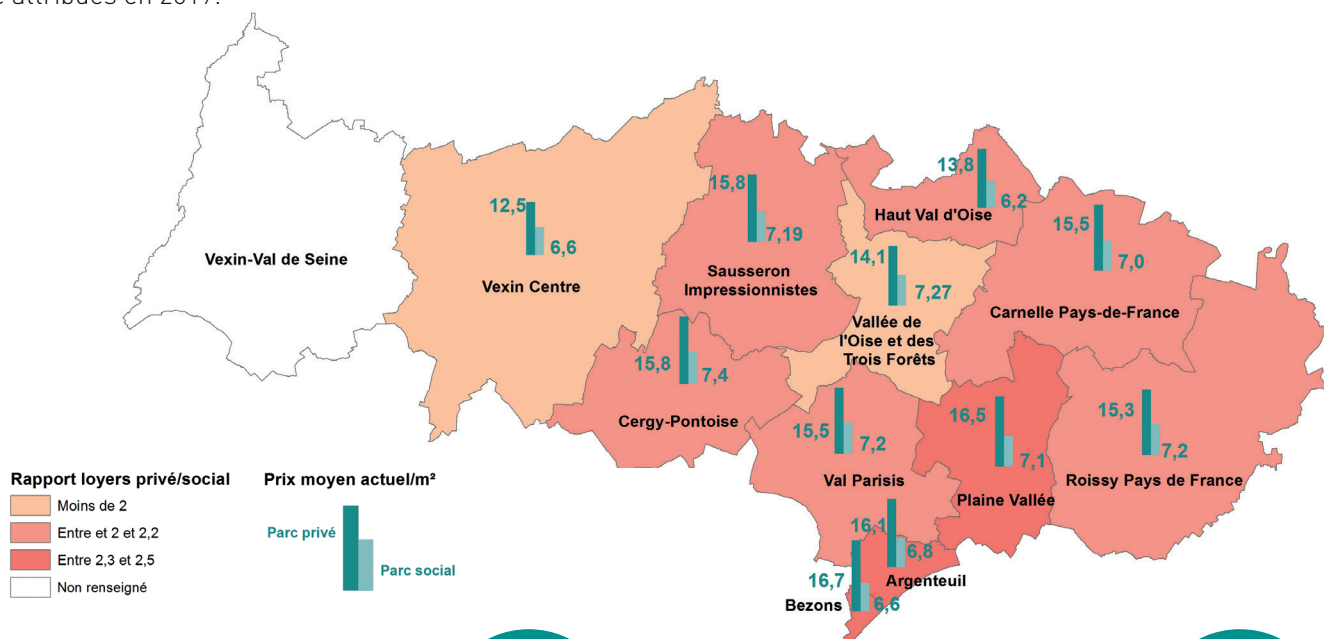
Les difficultés d'accès ou de maintien dans le logement

Prix des loyers dans le parc privé et social

Le prix des logements, en constante augmentation, et l'absence de ressources régulières ou pérennes sont les principales causes des difficultés d'accès ou de maintien dans le logement.

Le prix des loyers dans le parc privé se situe entre 12 à 13 €/m² dans le Vexin et dans le nord du département et 16 €/m² dans les communes les plus proches de Paris. Les petites surfaces sont les plus chères avec plus de 25 € du m² en moyenne pour un T1.

Les loyers sont 2 fois moins chers dans le parc social, mais sur plus de 63 000 demandes, seuls 7 476 logements ont été attribués en 2019.



La décohabitation des jeunes Valdoisiers

69 % des jeunes de 20 à 24 ans vivent chez leurs parents contre **58 %** en IdF et **48 %** sur la France.

Plus des 2/3 ne sont plus étudiants.

Les personnes en situation de handicap

1 096 personnes en attente de place en établissement dont la moitié en foyer ou en habitat accompagné pour **1 563** places existantes.

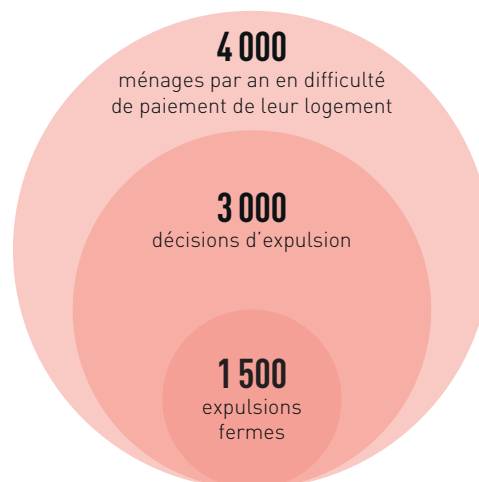
476 aides en 2020 pour l'adaptation du logement.

Les aides du Fonds de solidarité logement (FSL)

Chaque année, le FSL géré par le Département attribue 1 500 aides pour l'accès au logement (principalement caution et garantie pour le bailleur). Les trois quarts des demandeurs sont des personnes isolées ou des familles monoparentales. 1 200 ménages bénéficient également d'un accompagnement social lié au logement.



4 000 ménages par an, majoritairement en logement social, ont des difficultés de paiement de loyer. Le FSL attribue en moyenne 700 aides par an pour 1 400 demandes. Sur 3 000 décisions d'expulsion, la moitié sont fermes.



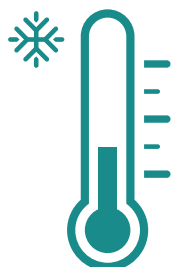
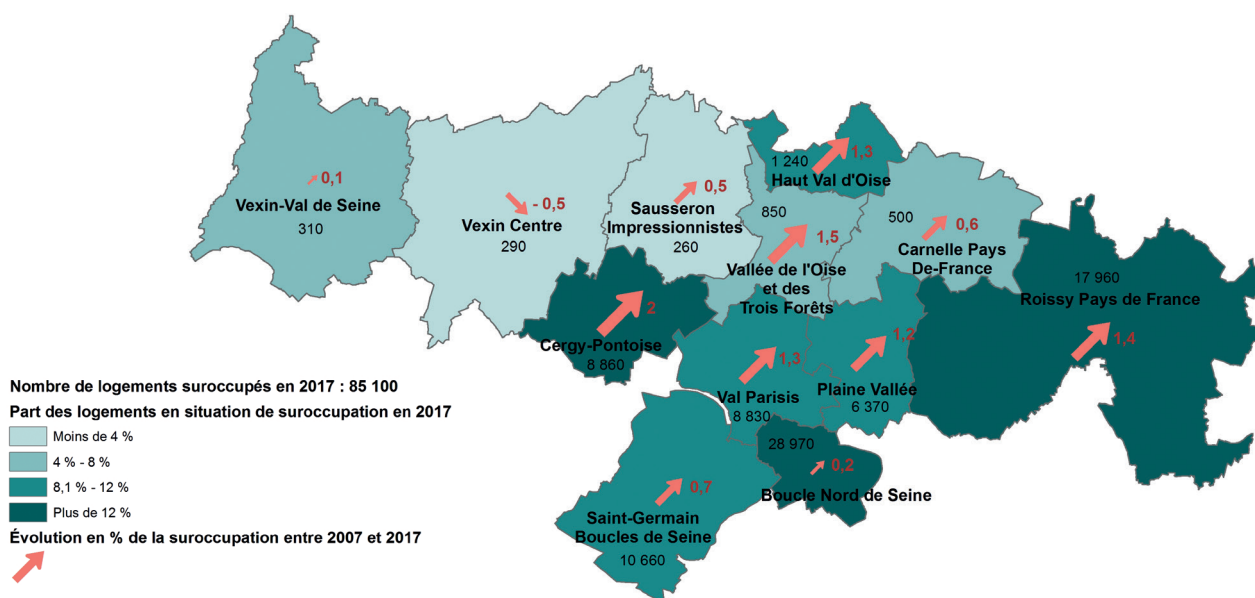
Les mauvaises conditions d'habitat

12,6 % des logements sur-occupés



Un logement est sur-occupé quand le nombre de pièces n'est pas considéré suffisant par rapport aux personnes logées. Dans le Val d'Oise, cela représente 12,6 % des résidences principales (hors personne seule en studio) en augmentation de 1,2 % depuis 2007. Ce chiffre est similaire à la moyenne régionale.

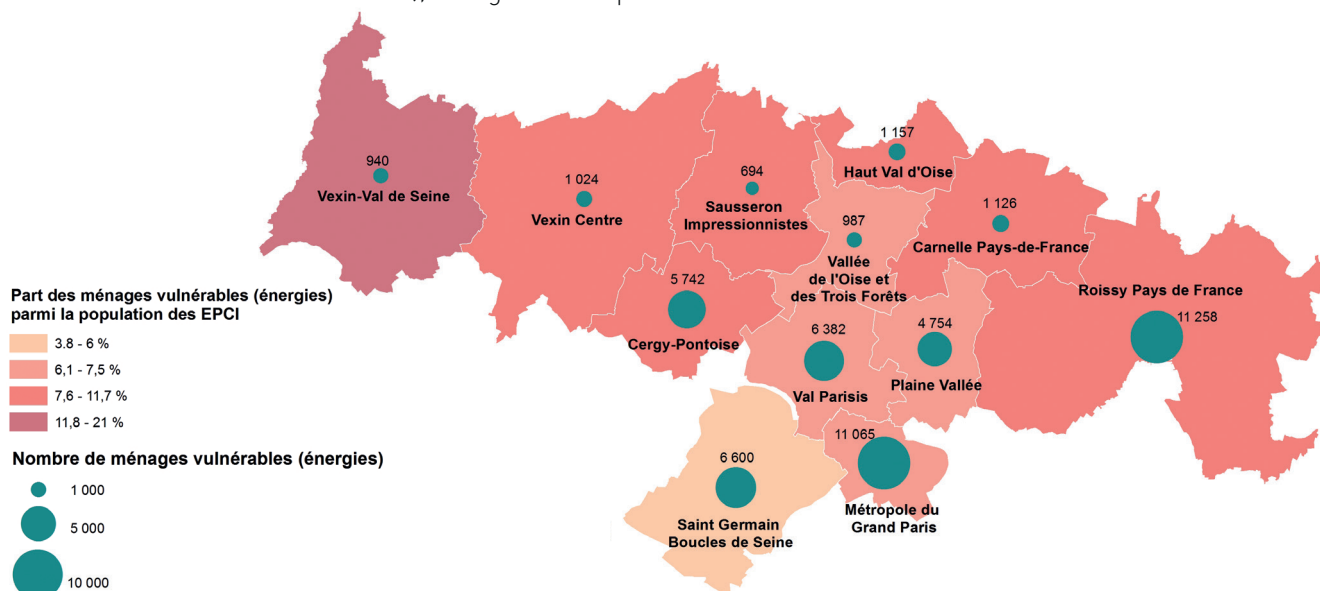
En Île-de-France, la sur-occupation des logements concerne majoritairement les familles, qui représentent 53 % des situations recensées. Le profil de ces ménages est jeune (moins de 55 ans), principalement ouvriers et employés (46 %) ou sans activité (21 %).



7 à 8 % de ménages en vulnérabilité énergétique

Le seuil de vulnérabilité énergétique est fixé au double du taux d'effort moyen national qui est de 4 %. Dans le Val d'Oise, 30 000 ménages sont concernés. Ce sont le plus souvent des personnes seules, âgées ou des familles monoparentales.

Les aides à l'énergie du Fonds solidarité logement dans le Val d'Oise sont en forte diminution (7 000 aides en 2013, 2 665 en 2020) pour de multiples raisons : baisse des consommations en raison de températures plus clémentes, mise en place du chèque énergie depuis 2018 (pour 9 % des Valdoisiens), changement d'opérateur.





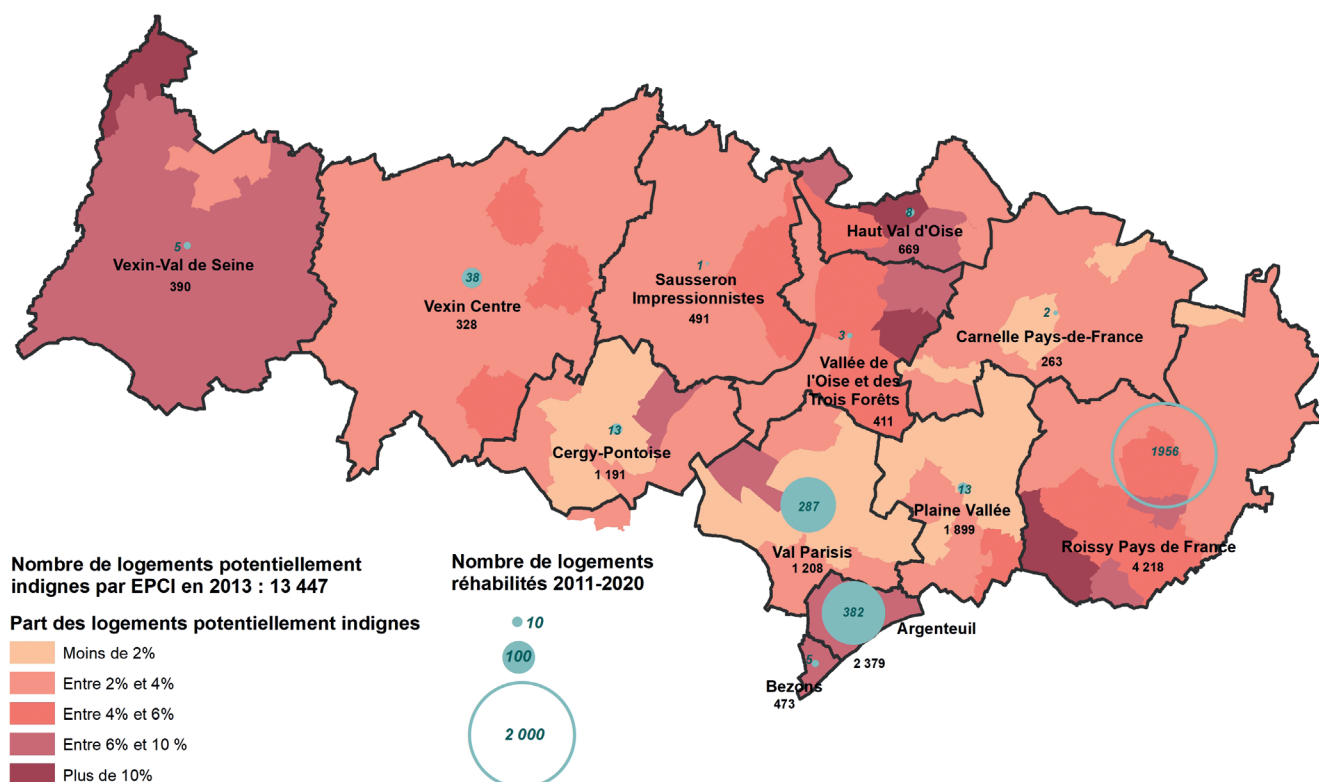
3,6 % des logements potentiellement indignes

En 2013, 12 403 logements ont été identifiés comme potentiellement indignes, soit 3,6 % des habitations privées du Val d'Oise. C'est le plus fort taux de la grande couronne, équivalent aux Hauts-de-Seine et au Val-de-Marne. Près de 40 000 personnes occupent ces logements. Cet indicateur est issu du croisement de données relatives à la qualité présumée des constructions et aux revenus de leurs occupants.

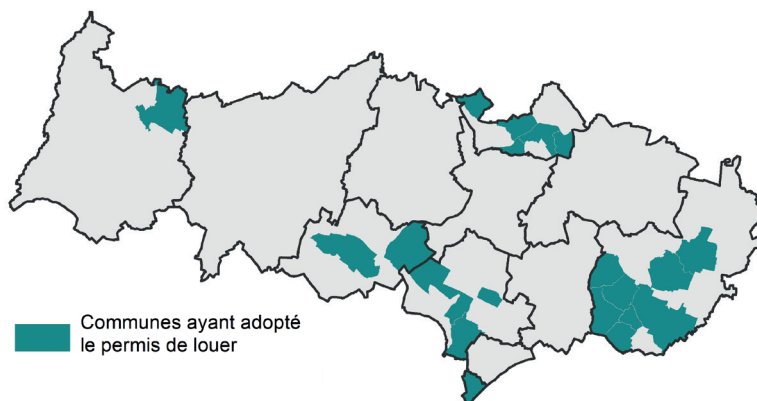
Les constructions identifiées sont plus récentes que dans l'ensemble de l'Île-de-France, 52 % ont été construites avant 1949 contre 70 % pour la grande couronne. Les logements identifiés sont également plus grands que dans le reste de la région.



Entre 2011 et 2020, l'Agence nationale de l'habitat a accordé 2 713 aides pour la rénovation de logements indignes ou dégradés. La plupart de ces logements se situent dans la partie urbaine du Val d'Oise où se sont déroulées la quasi totalité des opérations programmées d'amélioration de l'habitat.



Chaque année la délégation départementale de l'Agence régionale de santé reçoit environ 800 signalements de logements non décents, dont 90 % pour des manquements aux règles d'hygiène et aux normes d'habitabilité, et 60 à 100 procédures d'insalubrité sont engagées, principalement en raison de locaux impropres à l'habitation ou de dangers sanitaires ponctuels.



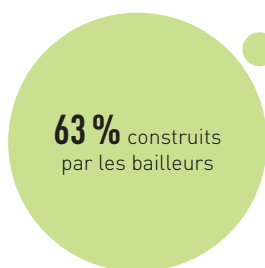
Depuis 2018, 22 communes ont mis en place le permis de louer sur tout ou partie de leur territoire afin de lutter contre les marchands de sommeil.



LES BAILLEURS SOCIAUX, LEUR PATRIMOINE ET LEURS LOCATAIRES

Chiffres clés sur les logements sociaux

126 734 logements



59 % construits avant 1980

94 % de logements collectifs
41 % en Quartier Politique de la Ville

66 % T3 et T4
8 % T5 et +

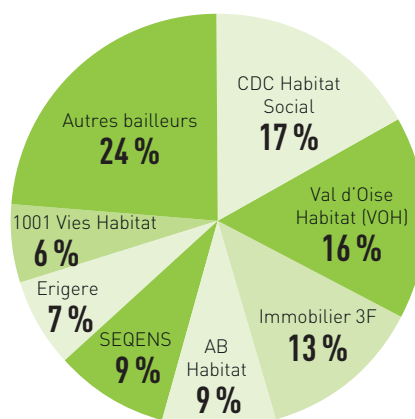
13,6 % de logements accessibles
et **2,2 %** adaptés

83 % avec un loyer < à 7,70 €/m²

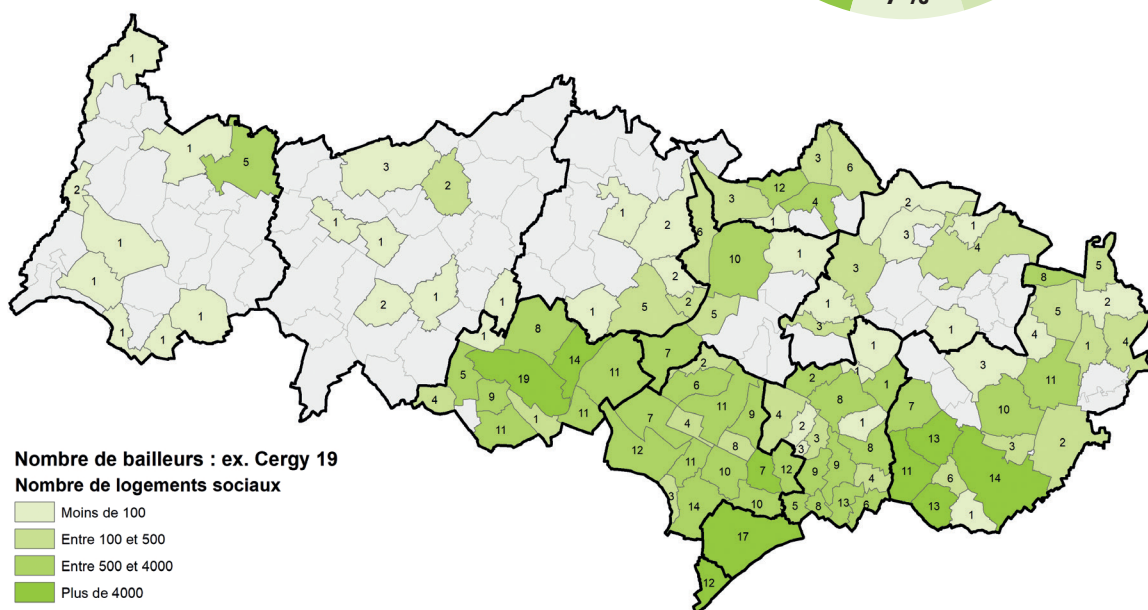
Les 3/4 du parc détenus par 7 bailleurs sociaux ...

Les 42 bailleurs sociaux du Val d'Oise sont principalement implantés dans la partie urbaine du département, qui concentre l'essentiel des logements sociaux. Les 7 bailleurs les plus importants possèdent 76 % du parc. Val d'Oise Habitat est le seul présent sur toutes les intercommunalités, et AB Habitat n'est implanté que sur Argenteuil et Bezons. Seuls deux bailleurs ont plus de 10 % de logements individuels et deux gèrent 2 % de logements étudiants.

... soit 95 955 logements sociaux



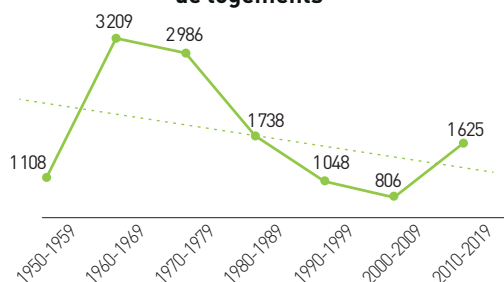
De 1 à 19 bailleurs par commune



42 bailleurs sociaux sur **106** communes, de **5** à **29** bailleurs par intercommunalité

Un parc de logement familial relativement ancien

Moyenne annuelle de construction de logements



59 % des logements sociaux ont été construits avant 1980. Le rythme de construction a ensuite fortement diminué, et repart un peu à la hausse depuis 2010.

63 % des logements ont été construits directement par les bailleurs sociaux. Chez les 7 bailleurs principaux, 3 ont construit 80 % de leur parc, et 3 ont acheté plus de la moitié de leurs logements.

5 % des logements ont été produits en VEFA (vente en l'état de futur d'achèvement - achat à un promoteur immobilier de logements neufs), soit 1 à 8 % du parc des 7 bailleurs principaux. Ce mode de production est en constante augmentation, 31 % des logements depuis 2005, et 75 % depuis 2014.

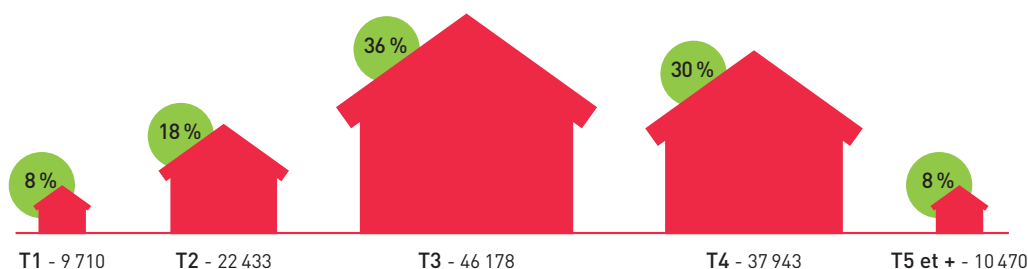
Logements construits par les bailleurs 63 %

Patrimoine en acquisition 32 %

VEFA 5 % - 6 425 logements



Les logements familiaux (T3 et plus) représentent 74 % du patrimoine. Le type de logement le plus représenté est le T3 (de 34 % à 46 % du parc des 7 bailleurs principaux).



13,6 % des logements sociaux sont accessibles (jusqu'à la porte du logement) et 2,2 % sont adaptés (aménagement intérieur) au vieillissement ou au handicap, avec de fortes disparités selon les bailleurs (jusqu'à 44 % de logements accessibles pour un bailleur, et 3,4 % de logements adaptés pour un autre).

Logements accessibles et non adaptés



Tous bailleurs :
17 174 (13,6 %)
7 bailleurs principaux :
14 448 (15,1 %)

Logements accessibles et adaptés



Tous bailleurs :
2 775 (2,2 %)
7 bailleurs principaux :
963 (1 %)

Locataires de + de 75 ans



10 643 (8,4 %)

Objectifs 2025 des 7 bailleurs principaux pour le Val d'Oise :

AGRÉMENTS
CONSTRUCTION
7 800 logements

RÉNOVATION
ÉNERGÉTIQUE
2 100 logements

RÉHABILITATION
19 000 logements

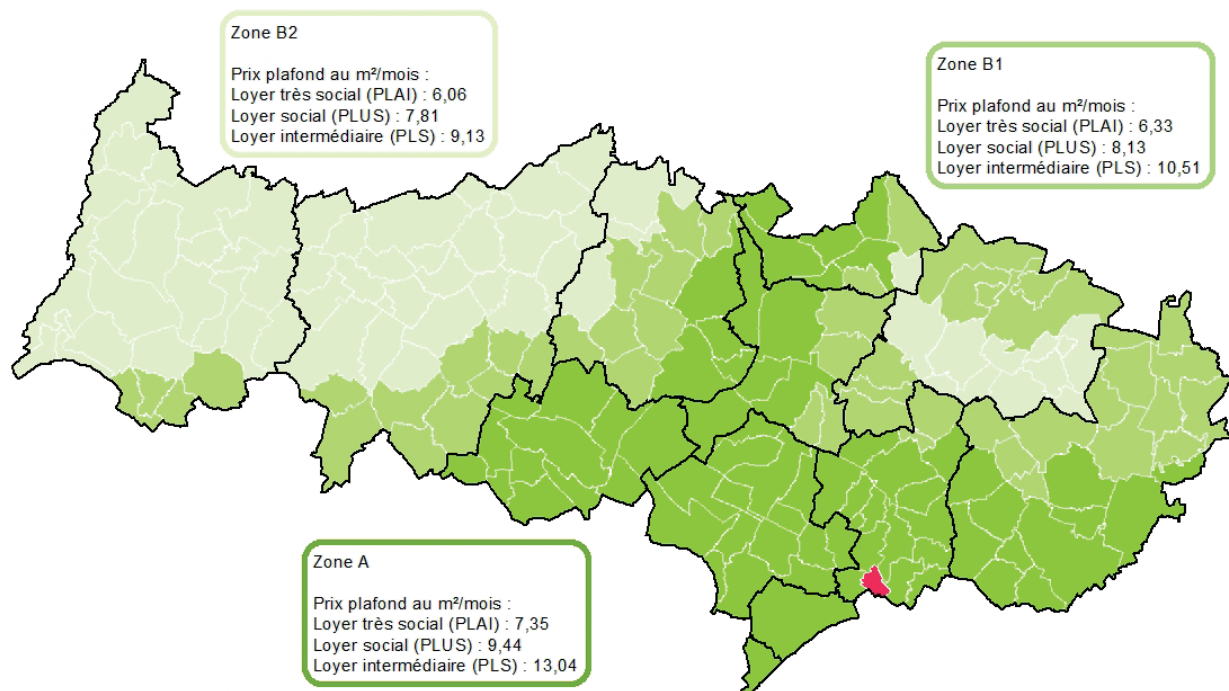
MUTATION
de 13 à 35 %
des attributions

ADAPTATION
de 5 à 40 % du parc
adaptation à la
demande

VENTES
4 300 logements
commercialisés

Des prix de loyers encadrés

Les prix des loyers sont définis par le type de logement social (de très social à intermédiaire) et la situation de la commune (tension sur le marché du logement).



Niveaux de loyers et prix des logements

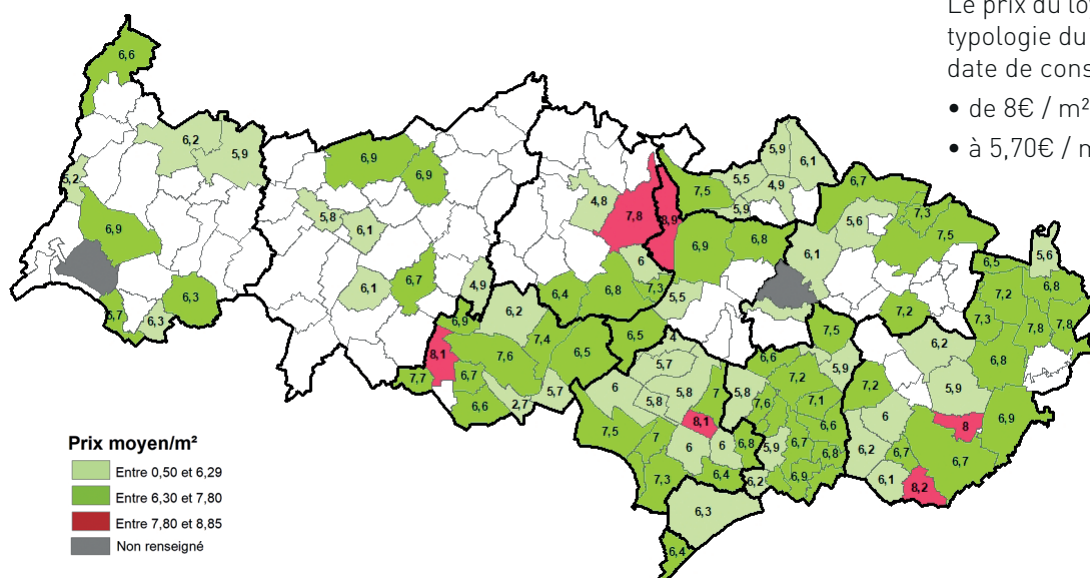
- Abis = extrêmement élevé
- A = très élevé
- B1 = élevé
- B2 = assez élevé

Plafonds de ressources

Loyer très social (PLAI)
 Loyer social (PLUS)
 Loyer intermédiaire (PLS)

	Ménage 1 personne		Ménage 4 personnes	
	Annuel	Mensuel	Annuel	Mensuel
Loyer très social (PLAI)	13 268	1 106	28 543	2 376
Loyer social (PLUS)	24 116	2 010	51 897	4 324
Loyer intermédiaire (PLS)	31 351	2 613	67 466	5 262

Un prix moyen de 6,30 € / m²



Le prix du loyer varie en fonction de la typologie du logement, du lieu et de la date de construction :

- de 8€ / m² pour un T1
- à 5,70€ / m² pour un T5.

Les locataires des logements sociaux

Résidents du parc social

29 % des locataires sont des personnes seules, 16 % sont des familles nombreuses.



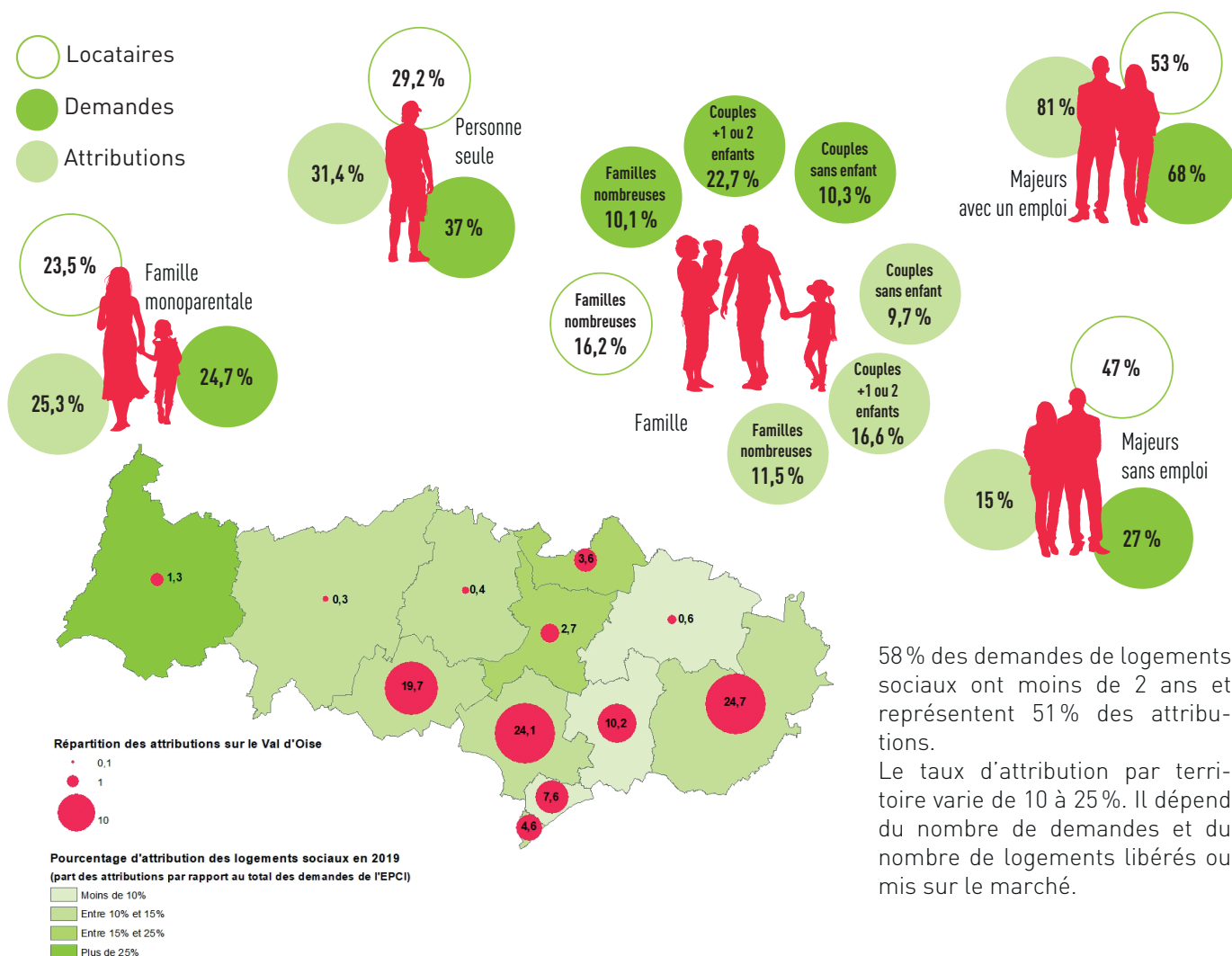
57 % des locataires ont des ressources inférieures à 60 % des plafonds PLUS, dont 36 % à 40 %. Les ressources des nouveaux entrants sont inférieures aux résidents du parc.

% du plafond PLUS	Revenu personne seule	Revenu couple sans enfant	Répartition des locataires
100 %	2 010€/mois	3 004€/mois	43 %
< 60 %	1 206€/mois	1 802€/mois	21 %
< 40 %	804€/mois	1 201€/mois	21 %
< 20 %	402€/mois	601€/mois	15 %

Les bénéficiaires de l'aide personnalisée au logement (APL) ont augmenté de près de 6 % entre 2016 et 2018 (41 % des locataires et 47 % des emménagés récents).

Demandes et attributions des logements

Les attributions de logement sont relativement équilibrées par rapport à la demande, sauf pour les personnes seules. 32 % des demandes de logements émanent de locataires du parc social, 24 % de locataires du parc privé et 22 % de la décohabitation des jeunes, pour un taux d'attribution sensiblement identique. Près de 7 % des demandes concernent des ménages précaires pour 8 % des attributions.



58 % des demandes de logements sociaux ont moins de 2 ans et représentent 51 % des attributions.

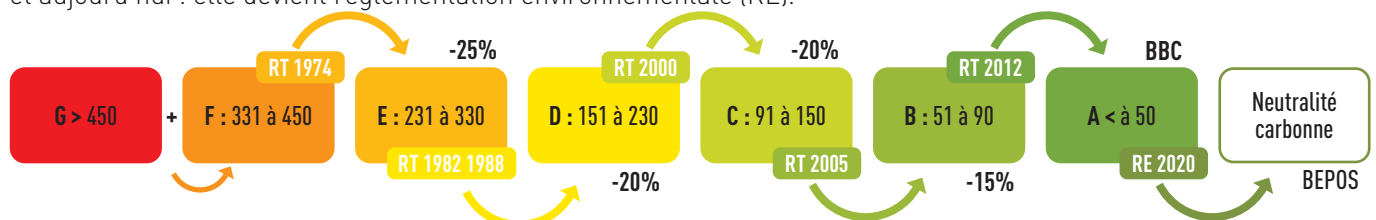
Le taux d'attribution par territoire varie de 10 à 25 %. Il dépend du nombre de demandes et du nombre de logements libérés ou mis sur le marché.



CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE DES LOGEMENTS

Évolution de la réglementation thermique

La réglementation thermique (RT) cadre les caractéristiques thermiques des bâtiments neufs pour en réduire la consommation énergétique. Elle fixe la quantité d'énergie maximale (exprimée en kWhEP/m²/an) que peut consommer un bâtiment en chauffage, eau chaude sanitaire, ventilation, éclairage. Elle a beaucoup évolué entre 1974 et aujourd'hui : elle devient réglementation environnementale (RE).



Les 2 premières réglementations font suite aux 2 chocs pétroliers, l'objectif était de réduire la consommation énergétique des bâtiments d'habitation neufs en limitant les déperditions : isolation (murs, plancher, toiture, fenêtres), chauffage, ventilation, énergie renouvelable.



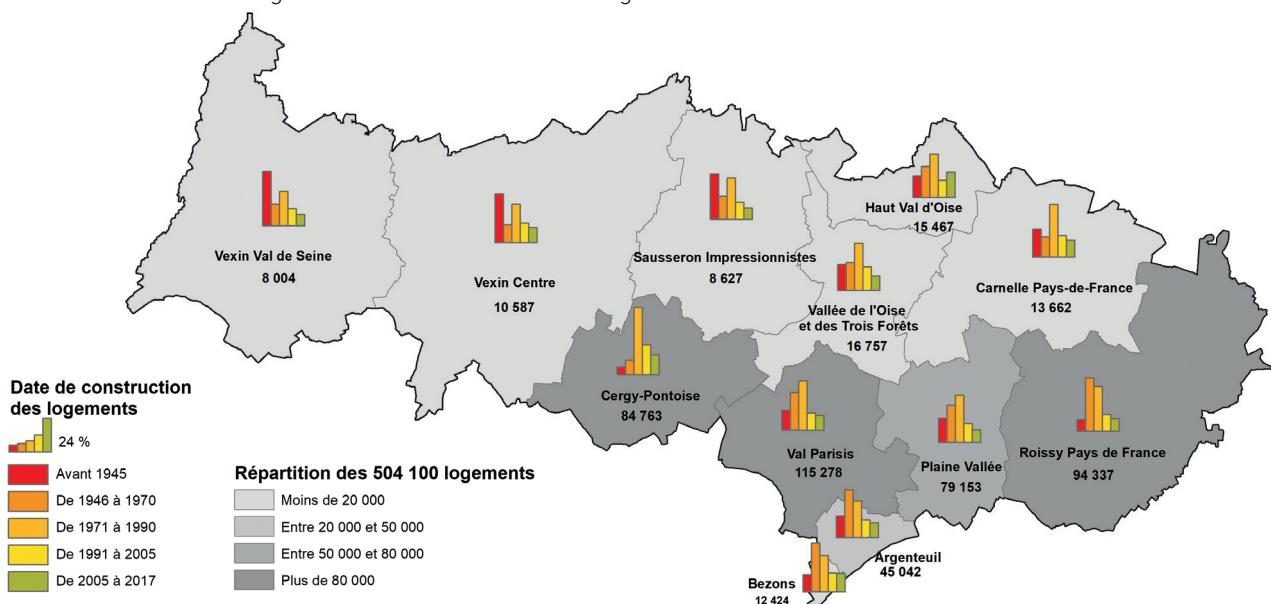
RT 2012 : elle introduit la notion de bâtiment basse consommation (BBC), elle s'applique sur la construction neuve des logements mais aussi pour les bâtiments publics, hôtels, commerces...



RE 2020 : entrée en vigueur prévue au 1er janvier 2022 avec des étapes ultérieures jusqu'en 2031. Ses grands objectifs : la production de bâtiments qui consomment moins, des constructions bas carbone (mixité des matériaux), le confort d'été et les bâtiments à énergie positive (BEPOS) : la construction doit produire plus d'énergie qu'elle n'en consomme. Les barèmes des «étiquettes» changent, elles dépendent désormais des consommations d'énergie et des GES (Gaz à Effet de Serre).

44 % des logements valdoisiens construits avant 1975

14% des logements valdoisiens du parc social ou privé (appartement ou maison individuelle) ont été construits avant 1945 et 44 % avant 1975, année de la 1^{ère} réglementation thermique. Moins de 10 % du parc a été construit après 2005. Les dépenses énergétiques dépendent de la date de construction des bâtiments et des rénovations éventuelles, mais aussi du mode de chauffage et des habitudes des ménages.



Des logements en étiquettes F et G à traiter en priorité

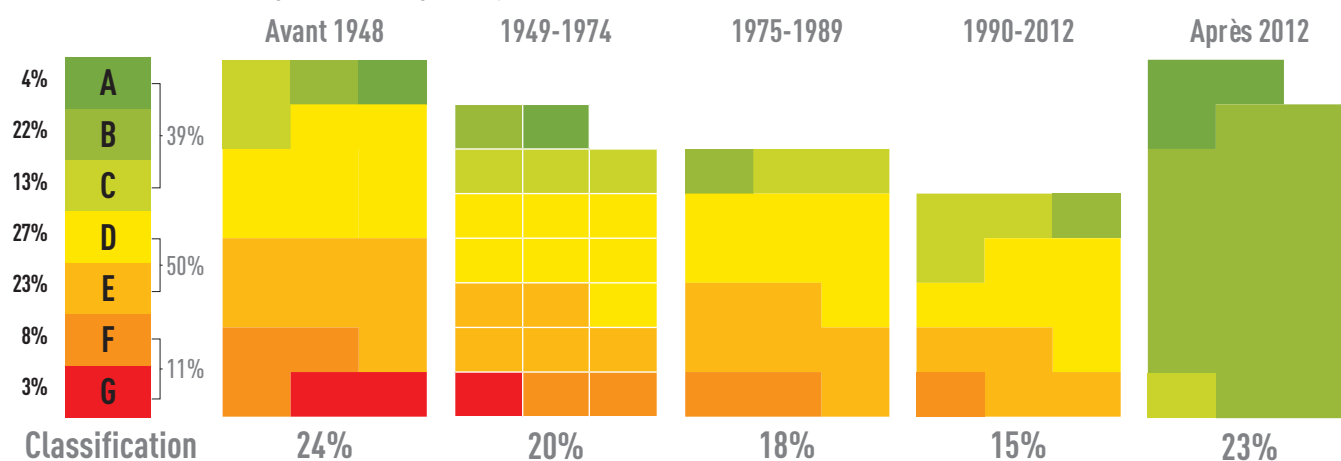
Le Diagnostic de Performance énergétique (DPE) permet d'évaluer la consommation en énergie d'un logement en fonction de ses caractéristiques : typologie, isolation, chauffage, ventilation. Le calcul s'effectue à partir de la consommation énergétique annuelle divisée par la surface du logement. Les étiquettes «F» et «G» correspondent aux logements les plus énergivores, ils sont aussi appelés «passoires thermiques», l'étiquette «A» concerne les logements les plus économes.

Environ 160 000 logements du Val d'Oise (30 %) ont un DPE, dont 66 % de logements collectifs. Les diagnostics sont réalisés lors de ventes d'un logement ancien ou neuf depuis 2006, et de mise en location depuis 2007.

Profil énergétique du parc valdoisien diagnostiqué par période de construction

Clé de lecture : 1 case = 1 % des logements diagnostiqués

1949-1974 : 20 % des logements diagnostiqués, 12 % sont classés en D et E



Une facture énergétique qui dépend du logement, du mode de chauffage et du comportement des ménages

Les dépenses énergétiques au m² baissent au fil des époques de construction, mais l'augmentation de la surface des logements limite les effets de la diminution. En Île-de-France, la facture est 1,7 fois plus élevée en maison individuelle qu'en habitat collectif.

1 522 € de dépense annuelle de chauffage en Île-de-France en 2013

Appartement
1 280 €/an



Maison individuelle
2 134 €/an



Logement construit avant 1949
21,4 €/m²/an



Logement construit après 1999
17,2 €/m²/an



La facture de dépense énergétique a augmenté de 29 % entre 2006 et 2013.

Elle passe de 15,70 € à 20,3 €/m²/an.

Les ménages les plus touchés sont chauffés au fioul ou au gaz en raison de l'augmentation du coût des énergies fossiles.

+58%

Chaudière collective
au fioul

+50%

Chaudière collective
gaz

+30%

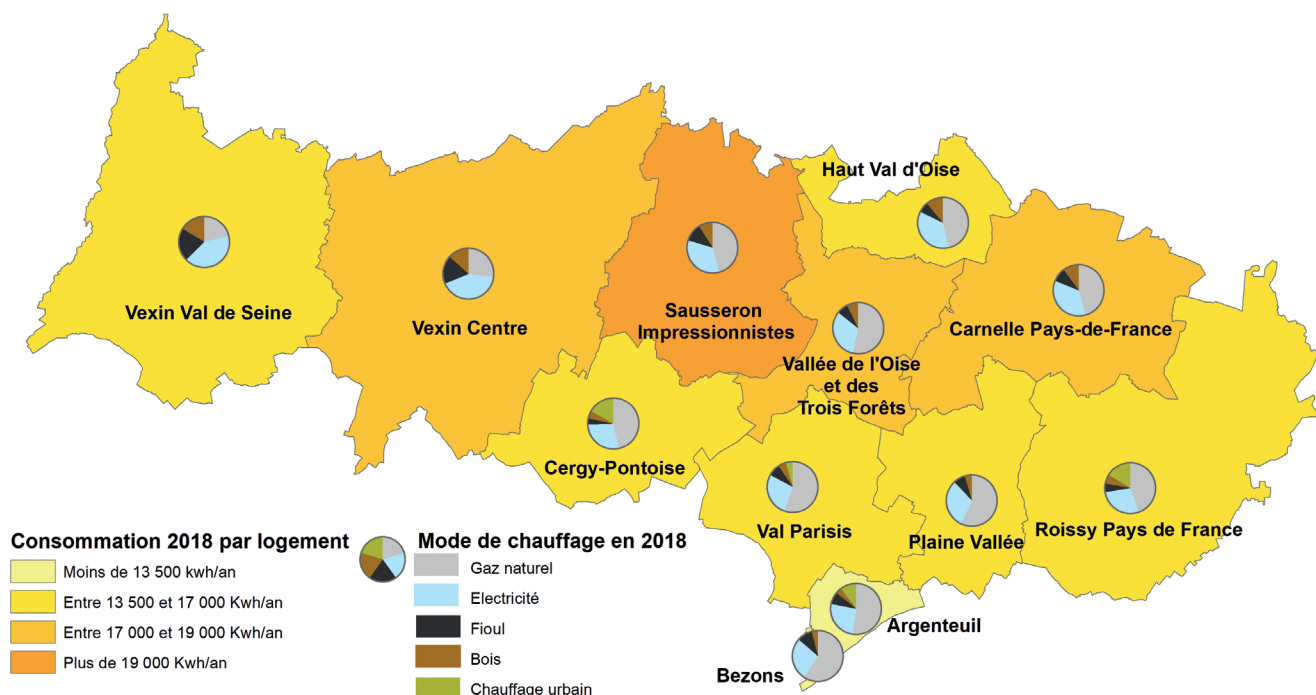
Chaudière individuelle
gaz

Les ménages qui habitent en appartement ont vu leur facture augmenter de 38 % contre 21 % en maison individuelle. Le chauffage collectif ne permet pas d'agir sur la température du logement. Sur les 3 % des ménages qui déclarent avoir eu froid en raison du coût du chauffage, la moitié est équipée en chauffage électrique.

Les modes de chauffage et la consommation

Dans le Val d'Oise, les modes de chauffage les plus utilisés sont le gaz de ville, l'électricité et le chauffage urbain, répartis différemment selon que le logement est individuel ou collectif.

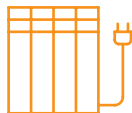
Mode de chauffage	 GAZ	 Électricité	 Chauffage urbain	 Fioul	 Bois Biomasse
Résidences principales	45 %	32 %	15 %	5 %	3%
En individuel	53 %	33 %	Néant	9 %	5 %
En collectif	38 %	32 %	26 %	3 %	1 %



La consommation énergétique par logement est supérieure sur tout le territoire à la moyenne de l'Île-de-France (12 059 Kwh/an). Elle est plus élevée dans les territoires ruraux où la surface des logements et la proportion de maisons individuelles sont plus importantes.



Le gaz naturel est utilisé à + de 50% à Bezons et Argenteuil, dans les intercommunalités de Plaine Vallée, Val Parisis et Vallée de l'Oise et des 3 Forêts et à + de 40% à Cergy-Pontoise, Haut Val d'Oise, Carnelle Pays-de-France, Roissy Pays de France et Sausseron impressionnistes.



L'énergie électrique est utilisée à 42% dans les intercommunalités de Vexin Centre et Vexin Val de Seine.

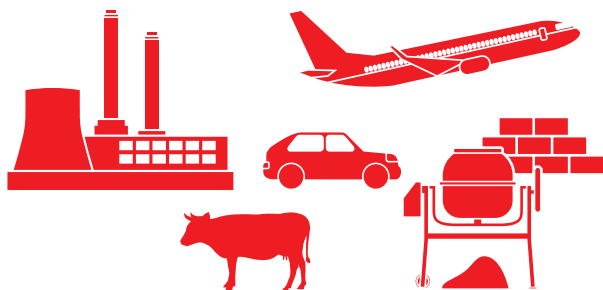


Le fioul est encore présent dans toutes les intercommunalités et particulièrement sur Vexin Val de Seine (21%), Vexin Centre (18%) et Sausseron impressionnistes (12%)



Le chauffage urbain est le 3^{ème} mode de chauffage dans les communautés d'agglomération de Cergy-Pontoise et Roissy Pays de France, et dans une moindre mesure à Argenteuil et Val Parisis.

Une baisse des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre



Les sources d'émissions de gaz à effet de serre (GES) sont multiples : réseau routier, secteurs résidentiel, tertiaire, industrie, agricole. Chacun émet différents types de polluants pour l'air avec des impacts sur la santé (oxyde d'azote, particules) et le climat (CO2, particules,...).

En 2018, dans le Val d'Oise, le secteur résidentiel représentait 42% des consommations énergétiques et 31% des émissions de GES.

Entre 2005 et 2015, on constate une baisse de 14 % des consommations énergétiques et de 22% des émissions directes et indirectes des GES.

Consommation énergie

Gaz à effet de serre

GAZ

↘ 15%

↘ 20%

ÉLECTRICITÉ

↘ 1%

↘ 8%

**PRODUITS
PÉTROLIERS**

↘ 50%

↘ 52%

**RÉSEAU
CHALEUR**

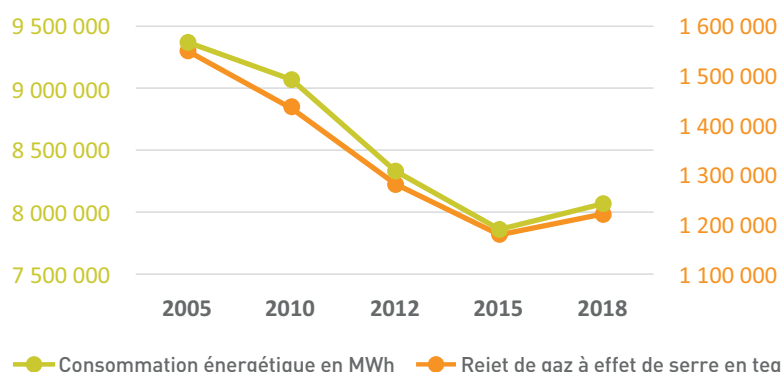
↘ 19%

Évolution des consommations et des émissions de gaz à effet de serre des logements valdoisiens

L'isolation des logements anciens, le renouvellement du parc de chaudières, l'amélioration des équipements de chauffage bois, l'efficacité énergétique des bâtiments neufs, ... ont permis cette baisse.

Cependant les consommations et les émissions repartent à la hausse depuis 2015.

Clé de lecture :
1 MWh = 1 000 KWh
teq CO2 = Tonne équivalent CO2



Des objectifs ambitieux aux horizons 2030 et 2050

En matière de consommation énergétique et d'émissions de gaz à effet de serre, de fortes ambitions sont fixées à l'échelle francilienne. Avec, d'une part, le Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE), adopté en 2012, et, d'autre part, la stratégie énergie-climat élaborée en 2018 par la Région.

Les objectifs visent, dès 2030, une diminution de 20 % des consommations énergétiques par rapport à 2015 et une couverture d'au moins 20 % des besoins par les énergies renouvelables et de récupération.

À l'horizon 2050, les objectifs se veulent d'autant plus ambitieux que la loi énergie-climat de septembre 2019 fixe un objectif de neutralité carbone, c'est-à-dire un équilibre entre les tonnes de CO2 émises et celles absorbées.

Pour y arriver, la stratégie francilienne passe, en priorité, par une diminution significative des consommations entraînant une diminution des émissions issues du bâtiment (résidentiel et tertiaire) et des transports mais aussi par un recours massif aux énergies renouvelables.



RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

Près de 100 000 propriétaires occupants éligibles aux aides de l'ANAH

L'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) aide les ménages du parc privé dans l'amélioration de leur logement.

≈ 31 900 ménages modestes

≈ 66 700 ménages très modestes

67% occupent un logement construits avant 1975



Un tiers des 181 000 propriétaires occupants de maison sont éligibles aux aides de l'ANAH en Val d'Oise, 53% habitent des logements construits avant 1975.



Un peu plus du tiers des propriétaires occupants d'appartements sont éligibles à l'ANAH (30 700 environ), très essentiellement dans des copropriétés de plus de 50 logements (66%).

Entre 2011 et 2020, 7 192 logements ont bénéficié d'une rénovation énergétique globale grâce aux aides de l'ANAH, soit 719 logements/an et 2% du parc privé. 4 % du parc privé a été rénové sur le territoire de Roissy Pays de France (2304 logements), et près de 3 % à Argenteuil (825 logements).

L'ANAH a également accordé 1 438 aides entre 2018 et 2020 pour des projets de rénovation moins ambitieux.

Les bénéficiaires du Crédit d'Impôt – 2006-2018

Les Crédits d'impôt Développement Durable (CIDD), puis Transition énergétique (CITE) ont permis aux foyers fiscaux de déduire de leur impôt sur le revenu une part des dépenses liées à l'amélioration énergétique de leur résidence principale.



Val d'Oise
211 730
bénéficiaires

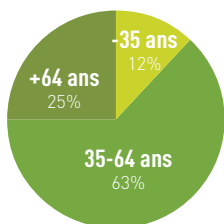


1 107 M€ de dépenses
déclarées pour un coût moyen
de travaux de 5 228 €



273 M€ de crédit
d'impôt soit 1 289 €
en moyenne par foyer

**Demandes de crédit d'impôt entre
2006 et 2018 par tranche d'âge**

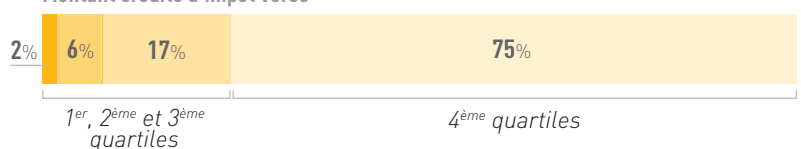


**Crédits d'impôts
octroyés en IDF, par
quartiles
de revenus, 2006-2018.**
(Q1 : 25% des ménages
les moins aisés
Q4 : 25% des ménages
les plus aisés)

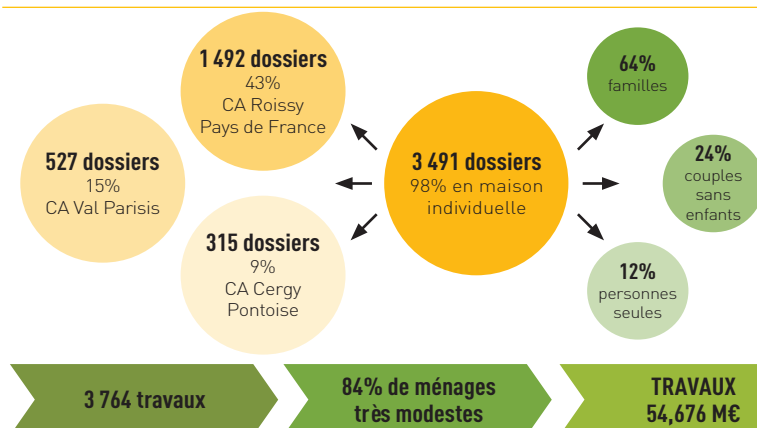
Bénéficiaires



Montant crédits d'impôt versé



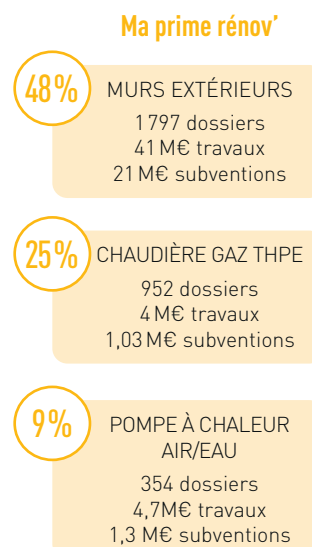
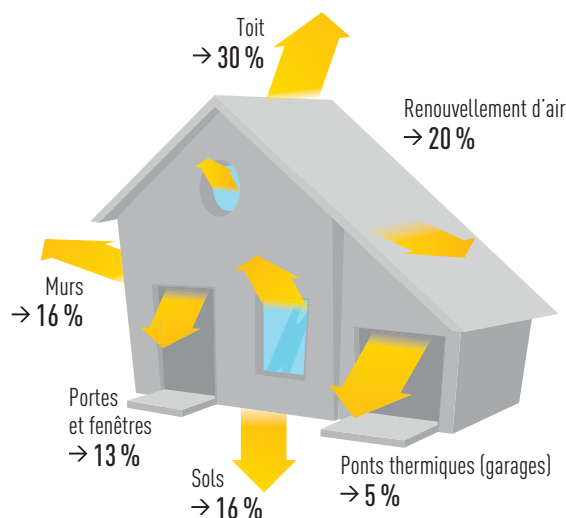
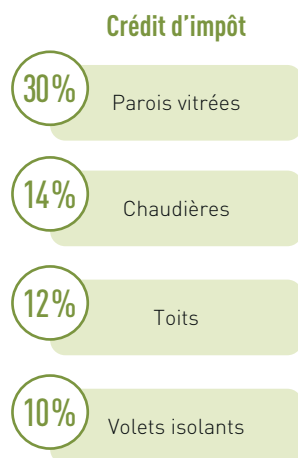
MaPrimeRénov' (MPR) : nouvelle aide à la rénovation



À compter du 1^{er} janvier 2020, les dispositifs «Habiter Mieux Agilité» et le «CITE» fusionnent et deviennent MaPrimeRénov' (MPR). Cette nouvelle subvention est dédiée dans un 1^{er} temps aux ménages les plus modestes. Elle a été élargie à tous les propriétaires occupants, bailleurs et copropriétés depuis le 1^{er} octobre 2020. Un dossier peut comporter plusieurs opérations de travaux.

"Palmarès" des actions des crédits d'impôt et de MaPrimeRénov'

Part des déperditions d'énergie



Exemples de rénovation des acteurs du logement valdoisien

CAUE – La tour bleue à Cergy (CA Cergy-Pontoise)



Réhabilitation thermique d'un immeuble de logements sociaux

Description de l'immeuble : construit en 1974 par les architectes Martine et Philippe Deslandes dans le quartier de la Préfecture. La tour des «jeunes mariés» est emblématique de la ville nouvelle de Cergy, bâtiment de 49 m de haut, aux formes concaves et convexes, bâtiment en R + 16 de 121 logements.

Maitre d'ouvrage : France Habitation

Objectifs : rénovation thermique pour atteindre le niveau BBC, tout en conservant l'aspect original de la tour.

Année de réalisation 2017



L'amélioration de la performance énergétique a porté principalement sur la réalisation de travaux d'isolation thermique par l'extérieur, de remplacement des menuiseries extérieures et occultations, d'isolation du plancher haut du sous-sol, mise en place d'une ventilation Hygro B.

Des travaux de mise à niveau qualitative : Pour sa vêtue, alucobond bleu qui reflète la lumière et s'adapte parfaitement aux formes du bâtiment. La tour bleue reste un signal au cœur du quartier grand centre.

Logements : remplacement des portes palières, rénovation complète des pièces humides (évier, wc, lavabos, douches, robinetteries, revêtement mur et sol...)... **Parties communes :** espace d'accueil et abords immédiats sur dalle, restructuration du hall d'entrée et boîtes aux lettres, modification de collecte des ordures ménagères, mise en peinture des paliers et cages d'escaliers



Coût : 5 240 000 € soit 43 306 € par logement

Gain énergétique important atteinte du niveau BBC.



E
246.6 kWhEP/m²/an



B
86.8 kWhEP/m²/an

SOLHA Bréançon (CC Vexin Centre)



Description du logement :

maison individuelle des années 85 type Phénix avec extension sur garage. Les murs extérieurs sont en panneaux préfabriqués en béton. L'isolation du garage est faite.

Nombre d'occupants : 4 personnes.

Projet : Les propriétaires souhaitent des travaux de menuiseries plus isolantes.

Travaux réalisés en 2021 - Durée des travaux : 3 mois



Menuiseries : remplacement de 7 fenêtres et 1 porte fenêtre.

Ventilation : Pose VMC Hygro A.

Isolation sous rampants et plancher bas garage.



Coût : 17 954.93 € dont 10 168 € de subventions (ANAH)

Reste à charge : 7 786.93€



Gain énergétique envisagé : 40.55%

E

237 kWhEP/m²/an



C

141 kWhEP/m²/an

SOLHA Saint Prix (CA Plaine Vallée)



Description du logement : maison individuelle des années 50. Murs extérieurs en briques pleines. Chaudière au fioul.

Nombre d'occupants : 6 personnes.

Projet : Les propriétaires souhaitent une isolation de la toiture

Travaux réalisés en 2020 - Durée des travaux : 2 mois



Isolation de la toiture par l'extérieur.

Système d'isolation thermique performant et pose d'une couverture d'environ 95m².



Coût : 29 977.83 € dont 13 067.14 € de subventions (ANAH, CAF)

Reste à charge : 16 910.69 €



Gain énergétique envisagé : 38.53%

G

568 kWhEP/m²/an



F

349 kWhEP/m²/an

Accompagnement SOLHA : visite à domicile, évaluation énergétique et préconisations de travaux, aide à la demande de devis et validation du projet de travaux, constitution et dépôt des dossiers de demande de financement puis demande de versement des aides financières.

Val d'Oise Habitat – Les Dures Terres à Eaubonne (CA Val Paris)



Réhabilitation d'une résidence de 349 logements construite en 1970

Description de l'immeuble : 7 bâtiments de R+3 à R+10

Maitrise d'ouvrage : Val d'Oise Habitat

Objectifs : Rénovation thermique, amélioration des parties privatives et des parties communes.

Durée des travaux : 22 mois

Date de livraison : juillet 2018

La 2^{ème} tranche des travaux est en cours pour effectuer la réhabilitation des commerces et des parties communes.



Enveloppe : réfection complète de l'étanchéité et de l'isolation des toitures terrasses, isolation thermique par l'extérieur avec enduit mince et vêtue en briques, remplacement garde-corps ...

Parties communes : remplacement des portes de halls, flocage des caves, interphone, ...

Logements : système de ventilation, porte palière, radiateurs et sèche serviettes, ...

Coût : 8 000 496€ TTC soit 22 924€ par logement

Gain énergétique



D

230 kWhEP/m²/an



C

95 kWhEP/m²/an

PNR VEXIN français – La renaissance de Ruinette 1860 ... 2012



Réhabilitation d'une ruine par un propriétaire privé

Description du logement : Maison située à Marines «Ruinette».

Rez-de-chaussée + 1 étage et des combles

Projet : rénovation du patrimoine abandonné pour créer un logement social à hautes performances énergétiques, écologiques et à faible empreinte environnementale. Eléments de structure et isolants biosourcés, test d'étanchéité à l'air, enduit traditionnel au plâtre local.

Travaux commencés en 2009 - Livraison : juin 2010



Isolation : toiture, des murs (laine de bois), fenêtre triple vitrage.

Ventilation : VMC double flux.

Chauffage : poêle à pellets



Eau chaude sanitaire : capteurs solaires thermiques

Coût : 120 000 € TTC dont 78 800 € de subventions (ANAH, PNR, CGVO)

Une ruine requalifiée en maison à basse consommation d'énergie.



Étiquette A
48 kWhEP/m²/an

CAUE – TOUR RAVEL à SARCELLES



Projet de réhabilitation d'une tour d'habitation des années 1950 avec des objectifs thermiques et acoustiques ambitieux, pour une évolution vers un niveau énergétique proche d'une construction neuve RT 2012.

Description de l'immeuble : 14 étages + commerces en RDC, façade «rideau», 4 logements par étage soit 56 T4 de 78m², avec une double orientation et balcon. La distribution des espaces est bien pensée, de nombreux rangements et un cellier attenant à la cuisine

Surface : 4 935 m².

Maitrise d'ouvrage : CDC HABITAT - Maitrise d'œuvre : Équateur architecte

Objectifs : thermique (BBC), acoustique (bruit ferroviaire et aéroportuaire), valorisation architecturale, amélioration des parties privatives des logements et des parties communes.

Durée des travaux : 19 mois - Date de livraison : septembre 2018

Travaux en site occupé, environ 3 semaines d'intervention par logement, satisfaction des locataires perceptible dès la réalisation des travaux :



Confort thermique fortement amélioré, atteinte de performances équivalentes à une construction neuve, niveau BBC, validé par une certification Patrimoine Habitat.

Gain acoustique très important (bruit extérieur divisé par 4).

Autres travaux : désamiantage, mise en sécurité électrique, remplacement des portes palières et ascenseurs, rénovation des pièces humides, création d'un réseau d'eau chaude sanitaire et installation de la ventilation mécanique



Coût : 3 913 000 € HT, 75 000 € par logement (surcôt lié à l'amiante)

Gain énergétique



E
244 kWhEP/m²/an



B
78 kWhEP/m²/an