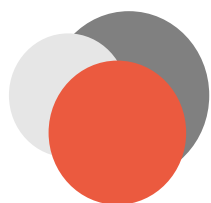


Le Conseil départemental
aux côtés des Valdoisiens

val
d'oise 
le département

Observatoire de l'habitat





OBSERVATOIRE DE L'HABITAT DANS LE VAL D'OISE 2020-2023

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

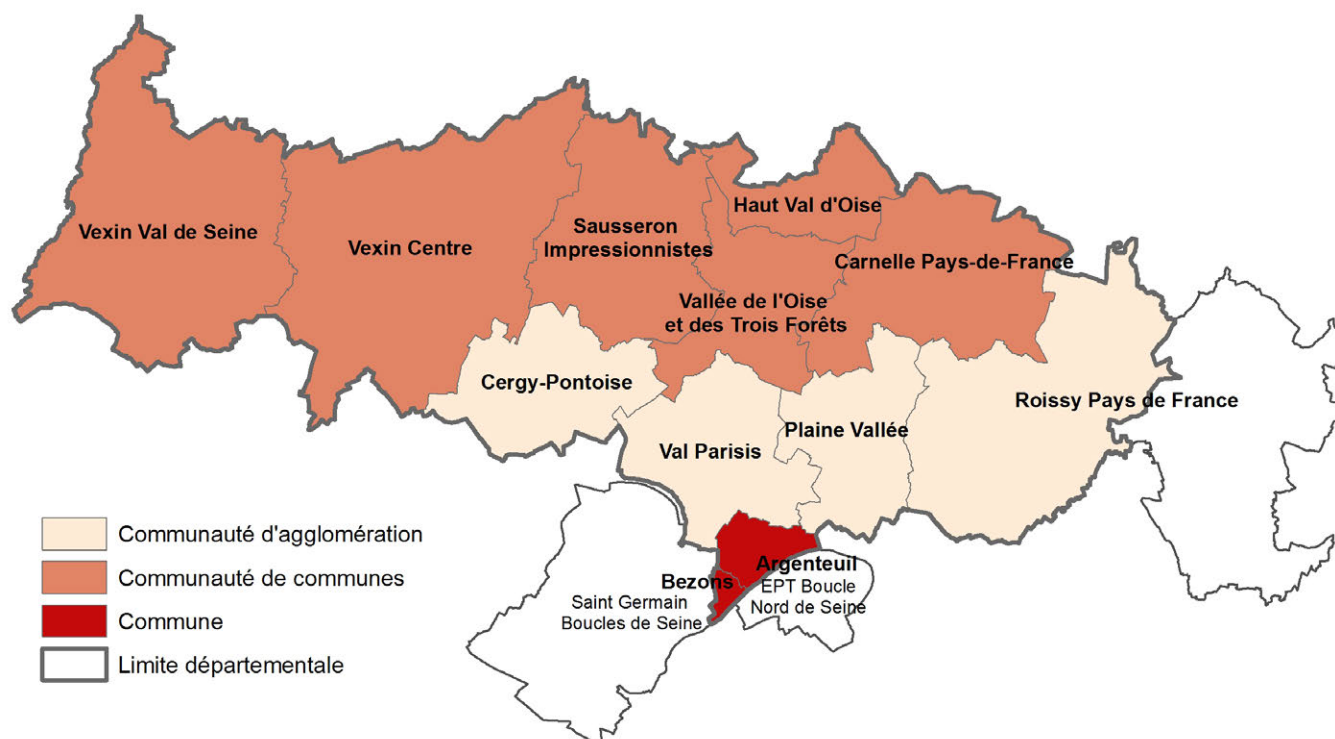
- le Département du Val d'Oise
- l'Institut Paris Région (IPR)

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 - LOGEMENT



MOBILITÉ RESIDENTIELLE



ÉVOLUTION DU LOGEMENT



LOGEMENT LOCATIF SOCIAL



LOGEMENT DES PLUS DE 60 ANS



LOGEMENT DES JEUNES



LOGEMENT DES PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP



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 et 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 2019, 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)
- IPR : Base de données résidences étudiantes et jeunes actifs
- 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 locatifs 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 et 2013-2019 : Logements autorisés (permis de construire accordés)
- SNE : Système national d'enregistrement 2015-2019
- SRHH 2017 : Schéma régional de l'hébergement et de l'habitat
- Observatoire régional de la vie étudiante, enquête condition de vie des étudiants 2020
- Département du Val d'Oise : rapport d'activité aide sociale à l'enfance 2023
- DREES : Direction de la recherche, des études, de l'évaluation et des statistiques, le handicap en chiffres 2023



POPULATION

Toujours plus d'habitants en Île-de-France



12,262 M habitants

5,256 M
ménages

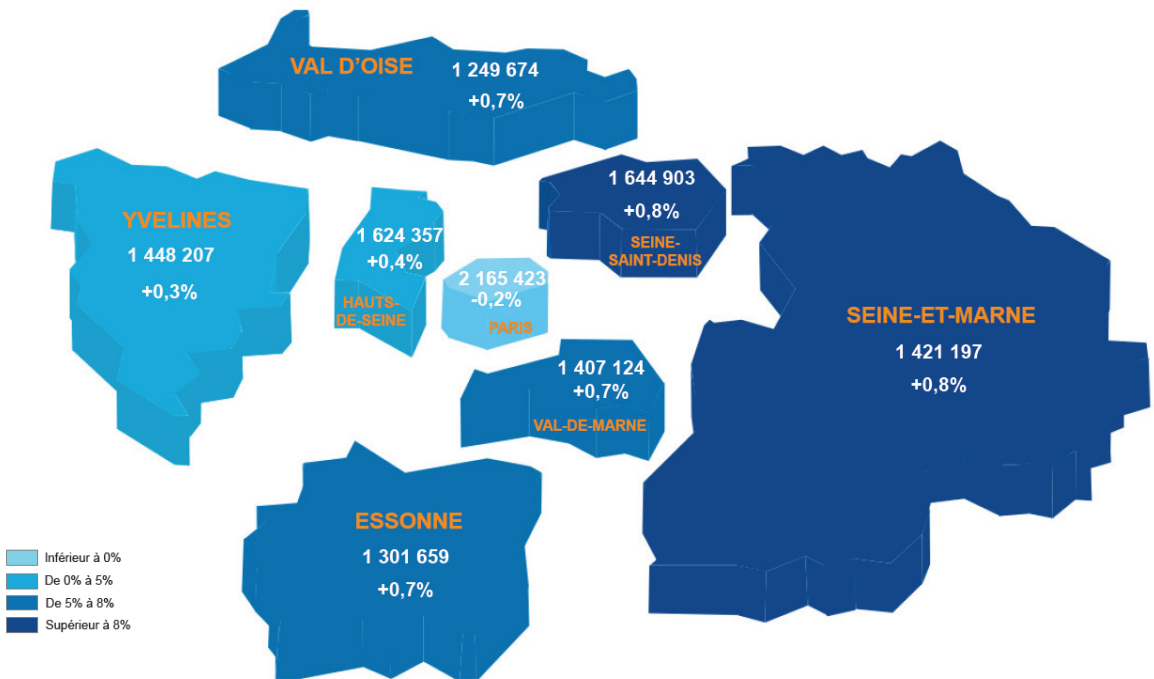
+ 0,5%
+ 603 000 habitants / 2008

2,33
personnes / ménages



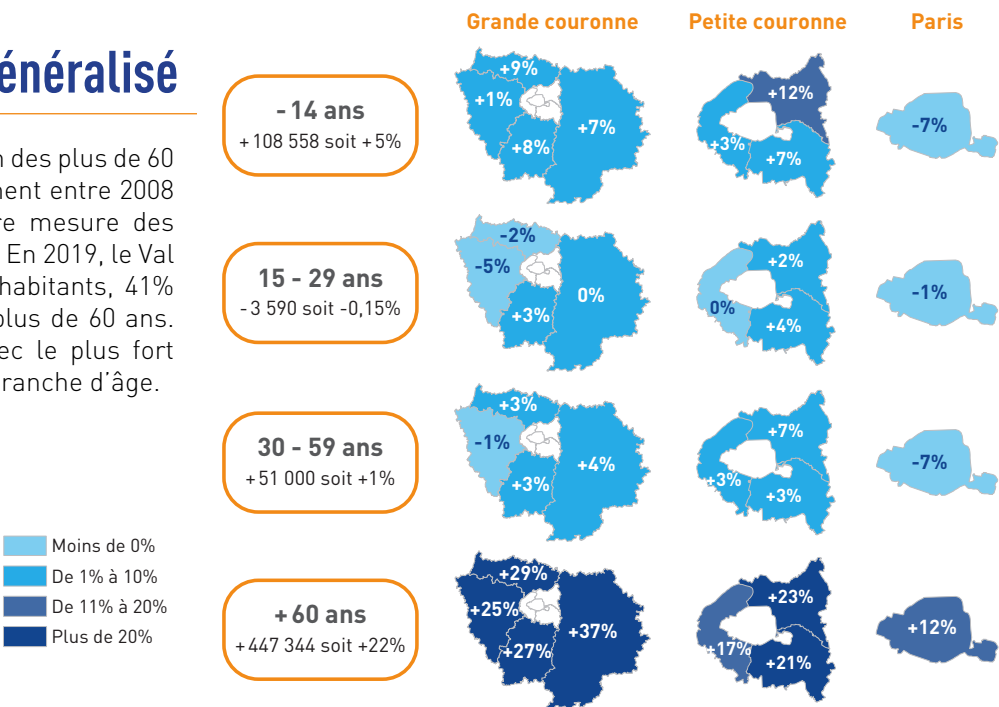
5,895 M logements

L'Île-de-France compte plus de 12 millions d'habitants et représente près de 19% de la population en France. L'évolution de la population s'élève à près de 0.5 % / an entre 2008 et 2019, mais présente de grandes disparités entre les départements et les tranches d'âges. Paris a perdu près de 64 000 habitants depuis 2013.



Un vieillissement de la population généralisé

On constate une forte évolution des plus de 60 ans, quel que soit le département entre 2008 et 2019, et dans une moindre mesure des moins de 14 ans (sauf à Paris). En 2019, le Val d'Oise compte 1.2 millions d'habitants, 41% ont moins de 30 ans et 19% plus de 60 ans. C'est le 2^{ème} département avec le plus fort taux d'augmentation de cette tranche d'âge.



Des évolutions démographiques très contrastées en Val d'Oise



1,249 M habitants

478 885
ménages

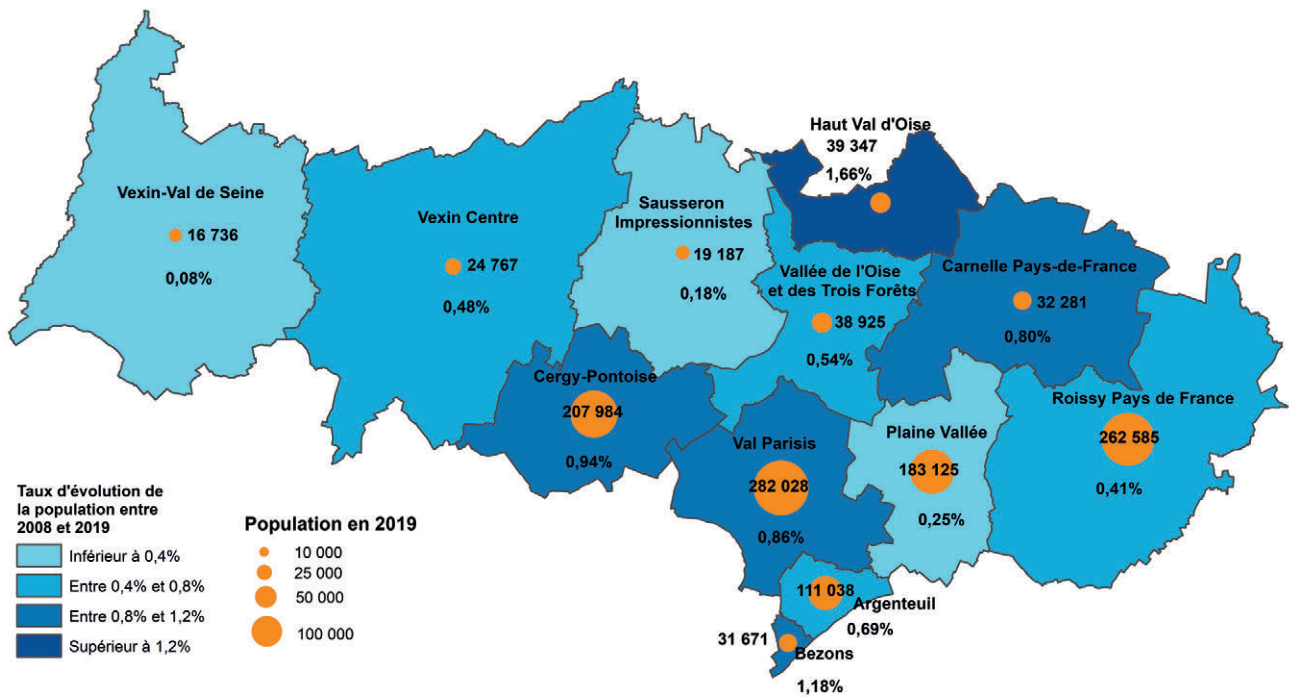
+ 0,7%
+ 84 000 habitants / 2008

2,61
personnes / ménages



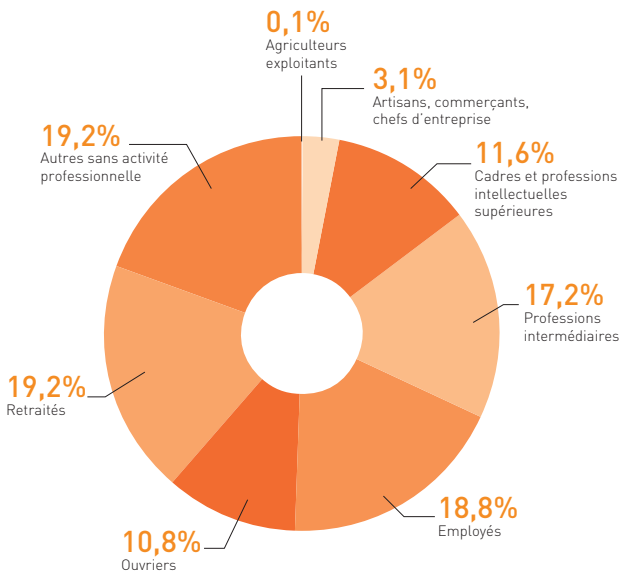
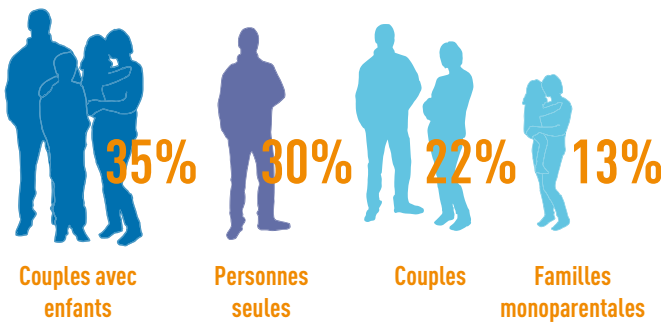
523 106 logements

L'évolution de la population du Val d'Oise est en moyenne de 0.7 % par an, avec une importante progression dans le Haut Val d'Oise et la commune de Bezons, en raison d'un fort dynamisme de construction. Sept intercommunalités du département ont une croissance démographique plus modérée, inférieure à la moyenne du Val d'Oise.



Le Val d'Oise attire les familles

En 2019, Le Val d'Oise compte 478 885 ménages qui se caractérisent par un profil familial. 48% des ménages sont des familles avec enfants. La composition moyenne des ménages est de 2.61 personnes (2.69 en 2008), en constante baisse. Entre 2008 et 2019, on constate une forte augmentation des familles monoparentales (+24%) et des personnes seules (+23%).

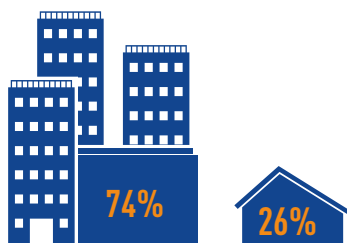


Les ouvriers et employés représentent 29,6% de la population active du Val d'Oise, contre 24,9% en Île-de-France. Dans le Val d'Oise, les cadres sont en faible progression (+1%), et moins présents qu'au niveau régional (11.6% contre 18,2%). La part des retraités évolue peu (environ 19% de la population).



LOGEMENT

Île-de-France, une majorité de logements collectifs



En 2019, l'**Île-de-France** compte 5,894 millions de logements, dont 74% sont des logements collectifs, 81% en petite couronne et 52% en grande couronne. La Seine et Marne est le seul département où le logement individuel (58%) est supérieur au logement collectif.

Les résidences principales représentent 89% des logements, 4% sont des résidences secondaires et 7% de logements vacants.

Si aujourd'hui le **Val d'Oise** compte 55% d'habitat collectif, les 20 000 logements construits entre 2008 et 2019 sont pour les ¾ des logements collectifs.

93%
résidences
principales

517 063
logements

6%
logements
vacants

1%
résidences
secondaires

Val d'Oise



517 063
logements



Grande couronne



2 363 299
logements



Petite couronne



2 142 239
logements



Paris

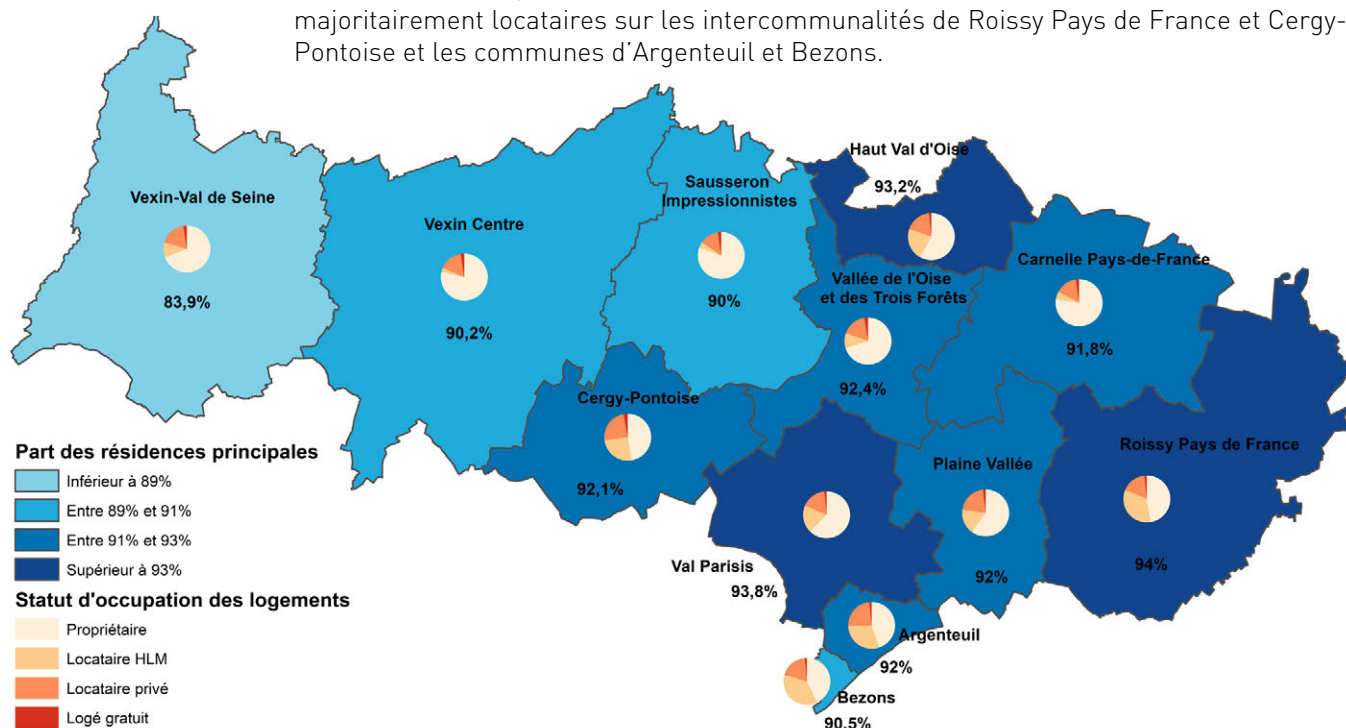


1 389 375
logements



Une répartition assez équilibrée entre propriétaires et locataires

La part de résidences principales est supérieure à 90% sur la quasi-totalité des intercommunalités, sauf une communauté de communes du Vexin. Les habitants sont majoritairement locataires sur les intercommunalités de Roissy Pays de France et Cergy-Pontoise et les communes d'Argenteuil et Bezons.



89% de propriétaires en logements individuels

478 885 résidences principales

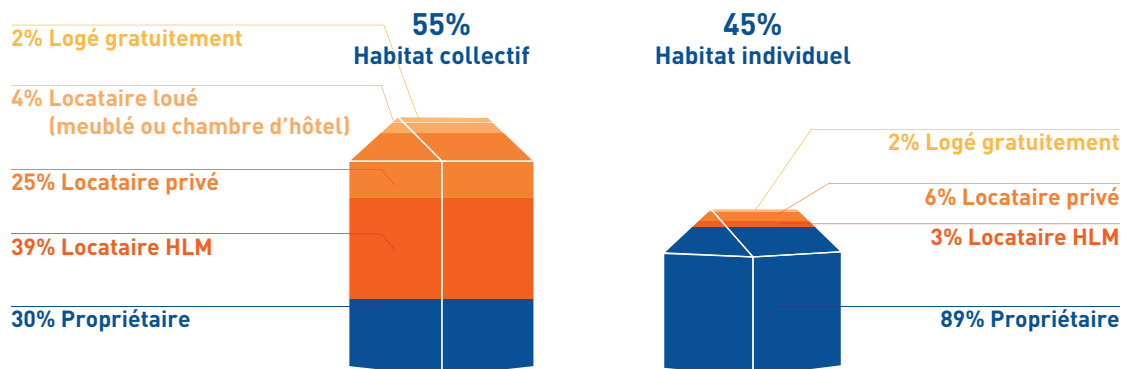
56% propriétaires

44% locataires

dont 21% logements privés

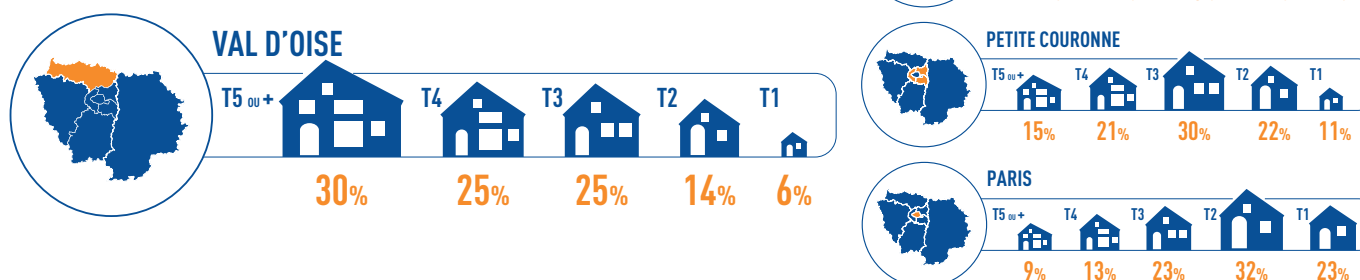
dont 23% logements sociaux

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 (39%). 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 sud du département et dans le Haut Val d'Oise.

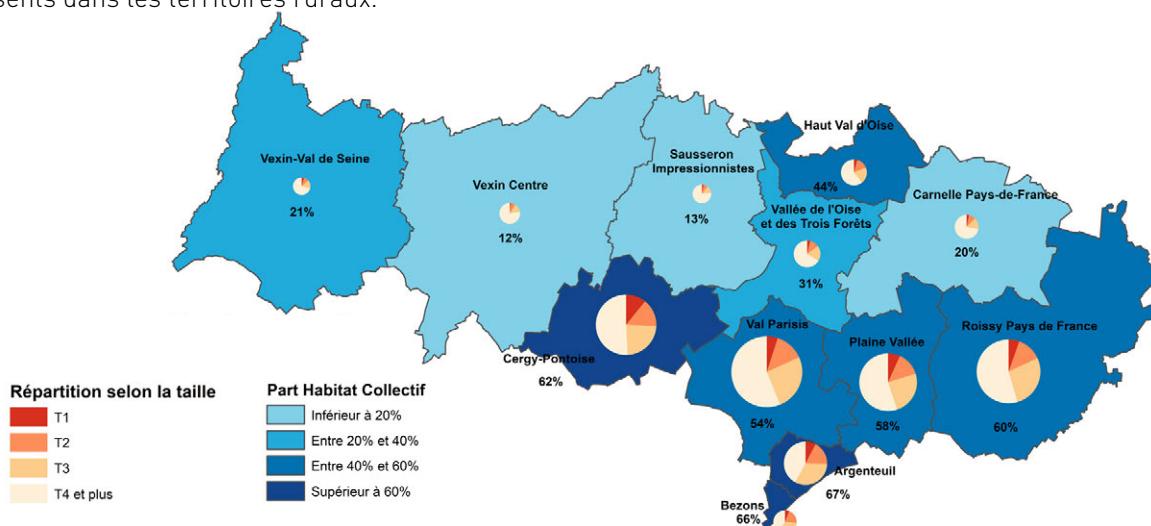


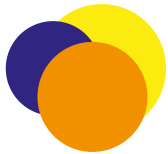
Une majorité de grands logements

Les logements familiaux (T4 et +) sont majoritaires dans le Val d'Oise tout comme en grande couronne. La typologie en petite couronne et à Paris est très différente avec d'avantage de petits logements. Entre 2008 et 2019, seul la typologie des logements du Val d'Oise évolue sensiblement, les logements T4 diminuent de 1% au profit de logements T2.



La répartition des logements collectifs et individuels reste assez stable depuis 2008 (52,3% en 2008 et 55,2% aujourd'hui). Les appartements sont majoritaires dans la partie urbaine, le parc est composé à 55% de grands logements (T4 et +), sauf à Argenteuil et Bezons où ils représentent environ 40% du parc. Les petits logements sont peu présents dans les territoires ruraux.





MOBILITÉ RÉSIDENTIELLE

Un territoire d'accueil pour les familles

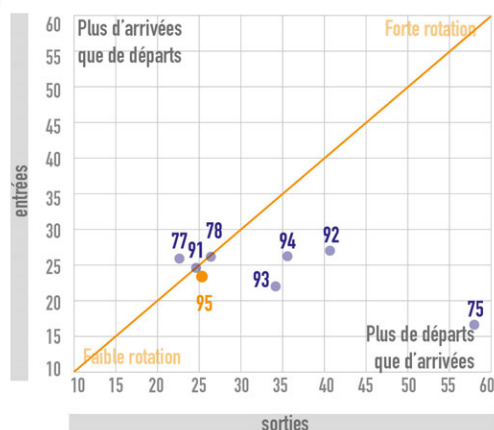
L'Île-de-France perd chaque année plus d'habitants qu'elle n'en accueille dans les mobilités résidentielles (plus de départs que d'arrivées). Cette perte d'habitants est compensée par un solde naturel positif (plus de naissances que de décès).

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



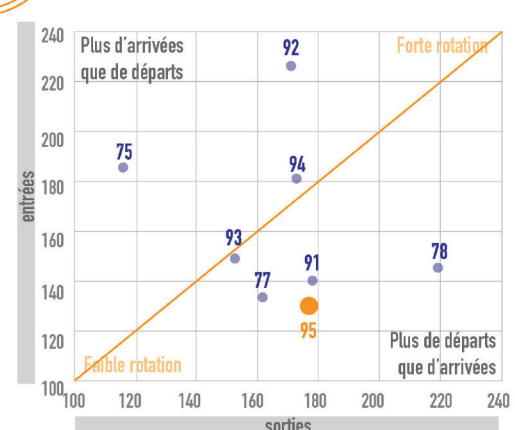
Chaque année, 25 couples avec enfant(s) arrivent et quittent le Val d'Oise.

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.

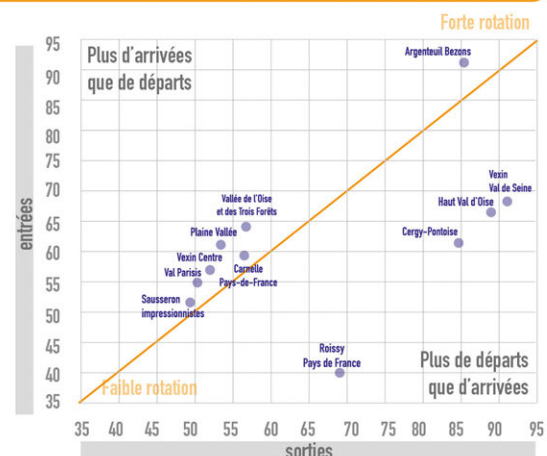
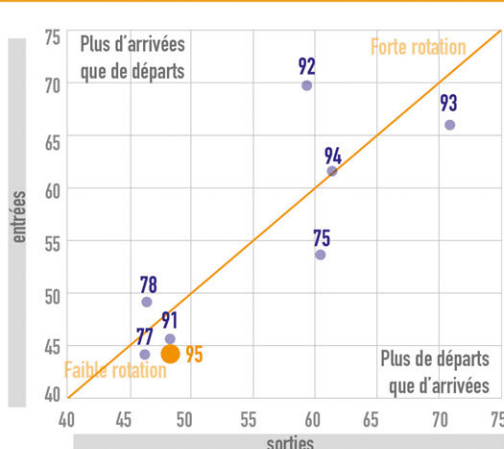
Seules quelques intercommunalités attirent les cadres

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



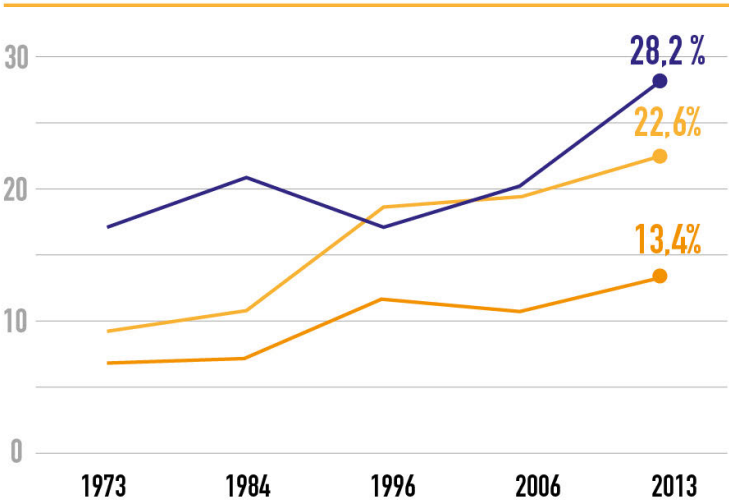
Le coût du logement progresse plus vite que les revenus

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

[(Dépenses logements moins aides au logement) / Revenu]



Revenu — Dépenses de logement = 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.

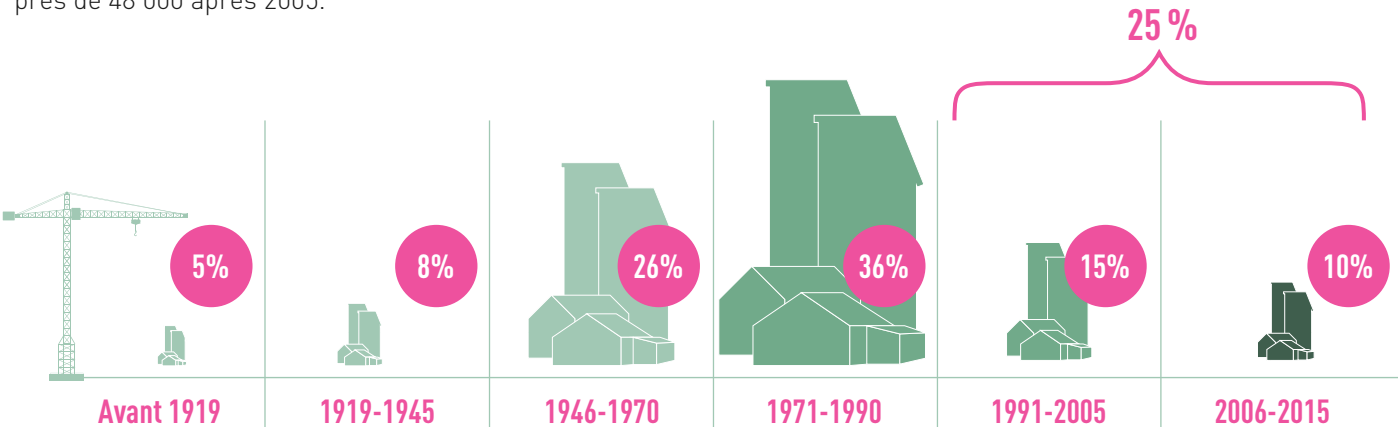
Dans le Val d'Oise, les taux d'effort nets ont doublé sur la période 1984-1996 et ont continué à augmenter jusque 2013, les loyers étant multipliés par 12,5 et les revenus par 5,2.



ÉVOLUTION DU LOGEMENT

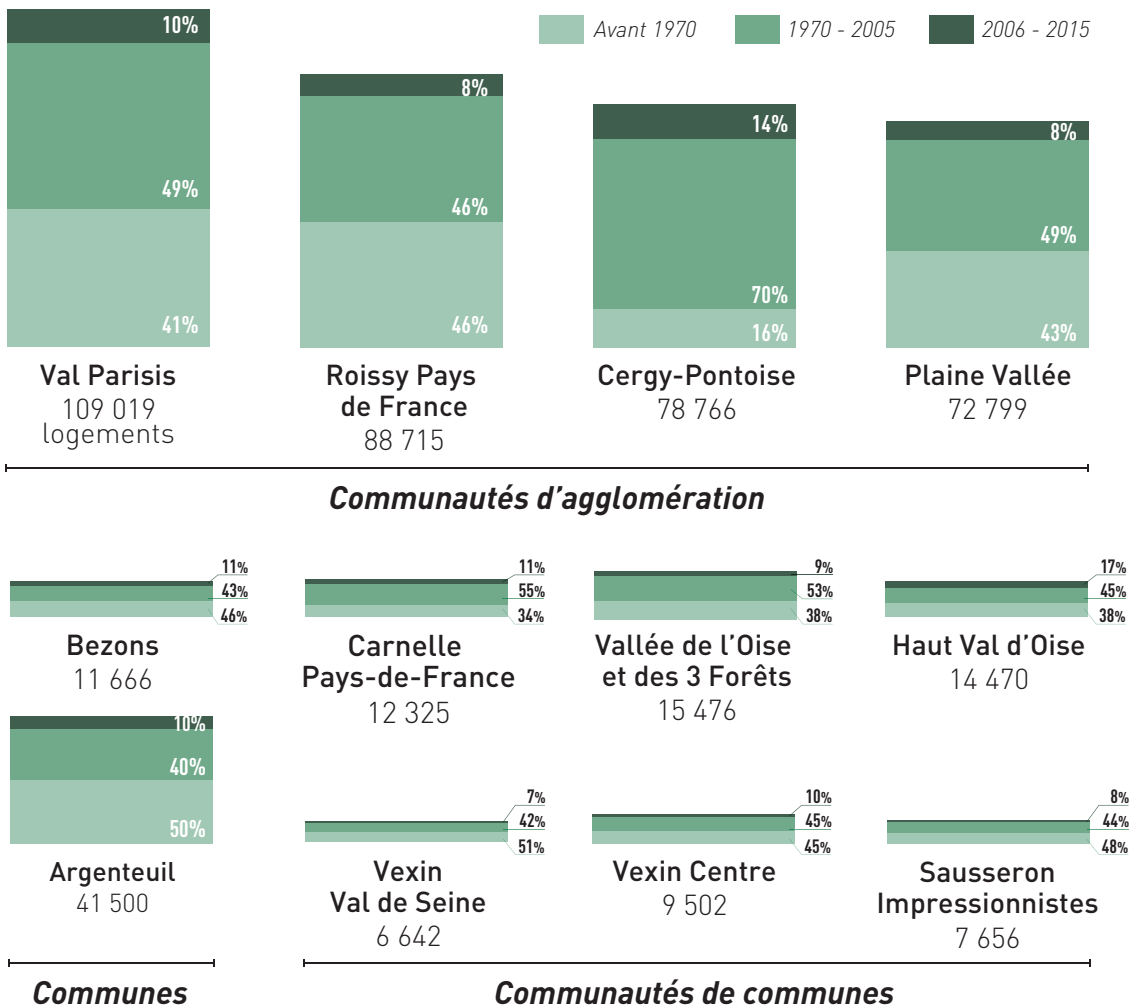
6 logements sur 10 construits après 1970

Dans le Val d'Oise, on compte 517 000 logements dont près de 290 000 logements ont été construits après 1970 et près de 48 000 après 2005.



La partie urbaine du Val d'Oise concentre 86% des logements. Sur la communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise, la construction se concentre entre 1970 et 2005.

Portrait du logement en Val d'Oise, par intercommunalités et période de construction



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.

L'objectif annuel de production de logements est depuis 2013, de 70 000 logements par an en Île-de-France, dont 6 000 pour le Val d'Oise (objectifs du SRHH, Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement). Cet objectif est atteint en logements autorisés, mais pas tous les ans pour les logements réellement construits.

En Île-de-France

Cible : production de
70 000 logements / an



Logements
autorisés

91 400



2018

81 300



2019

61 700



2020

71 700



2021

77 700



2022

Logements
commencés

82 400



2018

81 700



2019

66 900



2020

66 600



2021

60 000



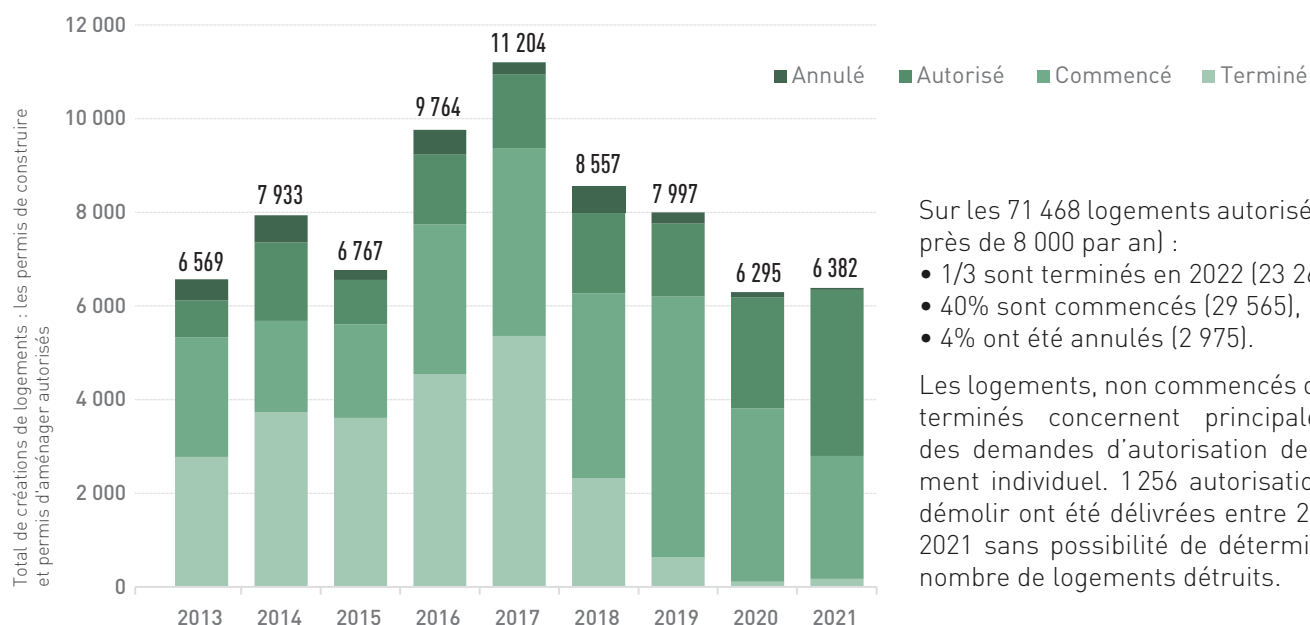
2022

Plus de 71 000 logements autorisés dans le Val d'Oise entre 2013 et 2021

On constate un pic d'autorisations entre 2016 et 2018 et une baisse assez importante depuis 2020, tout en restant en conformité avec le schéma (SRHH).

Nombre de logements par année d'autorisation dans le Val d'Oise entre 2013 et 2021

Clé de lecture : En 2017, 11 204 permis de construire (PC) ou permis d'aménager (PA) ont été autorisés : 5 359 sont terminés, 4 016 commencés, 1 576 ont toujours un statut d'autorisés et 253 ont été annulés.



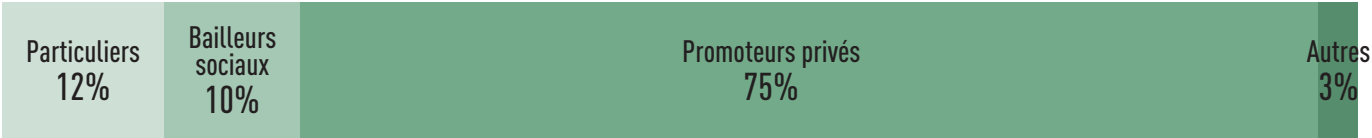
Sur les 71 468 logements autorisés (soit près de 8 000 par an) :

- 1/3 sont terminés en 2022 (23 262),
- 40% sont commencés (29 565),
- 4% ont été annulés (2 975).

Les logements, non commencés ou non terminés concernent principalement des demandes d'autorisation de logement individuel. 1 256 autorisations de démolir ont été délivrées entre 2013 et 2021 sans possibilité de déterminer le nombre de logements détruits.

La construction de logements portée par les promoteurs

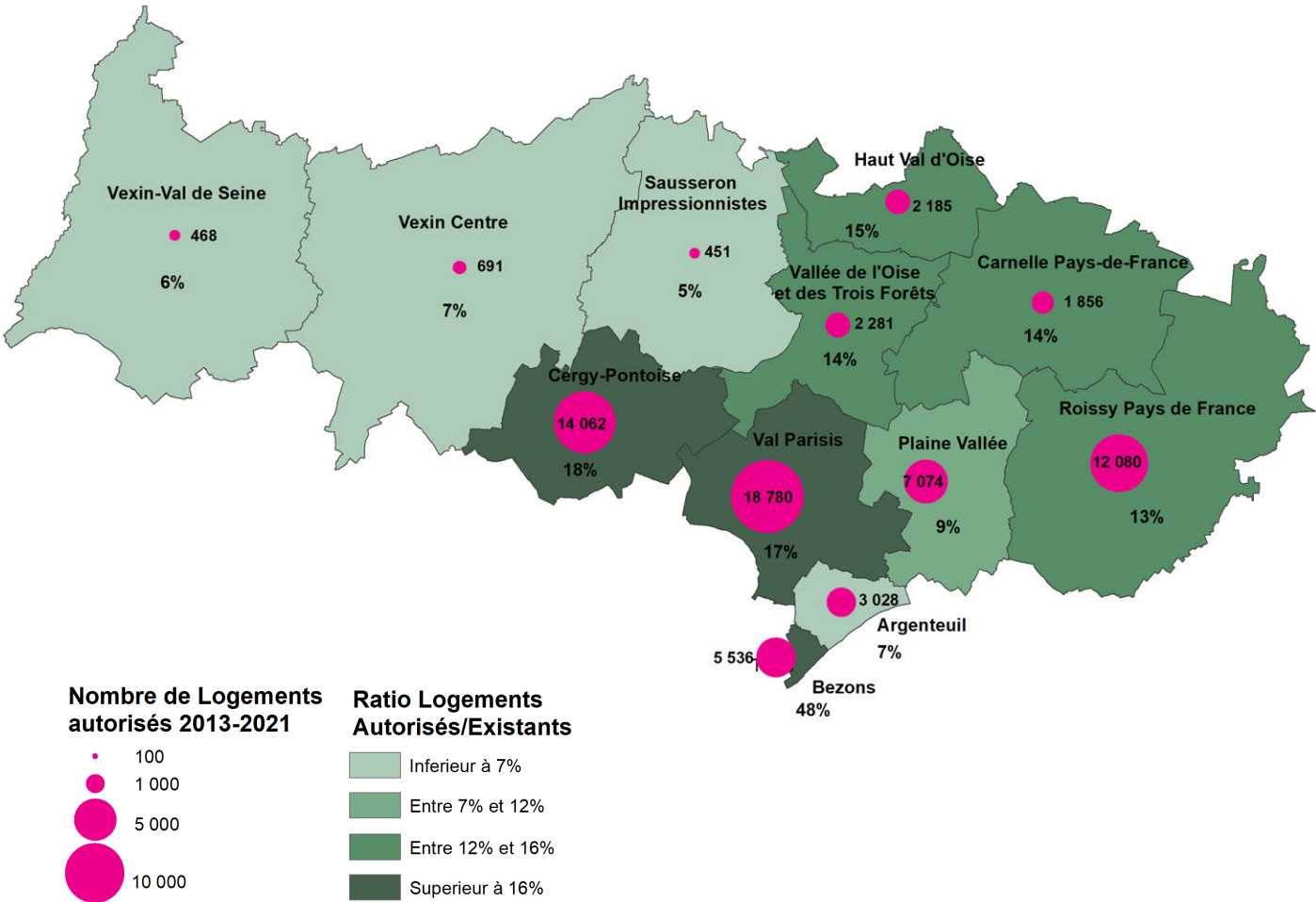
Certains promoteurs proposent des opérations mixtes (privées / sociales), dont une partie des logements est revendue à des bailleurs sociaux en VEFA (Vente en l'état future d'achèvement). La VEFA représente 49% des logements sociaux créés depuis 2018 et 55% des logements agréés.



76% des autorisations dans la partie urbaine du Val d'Oise

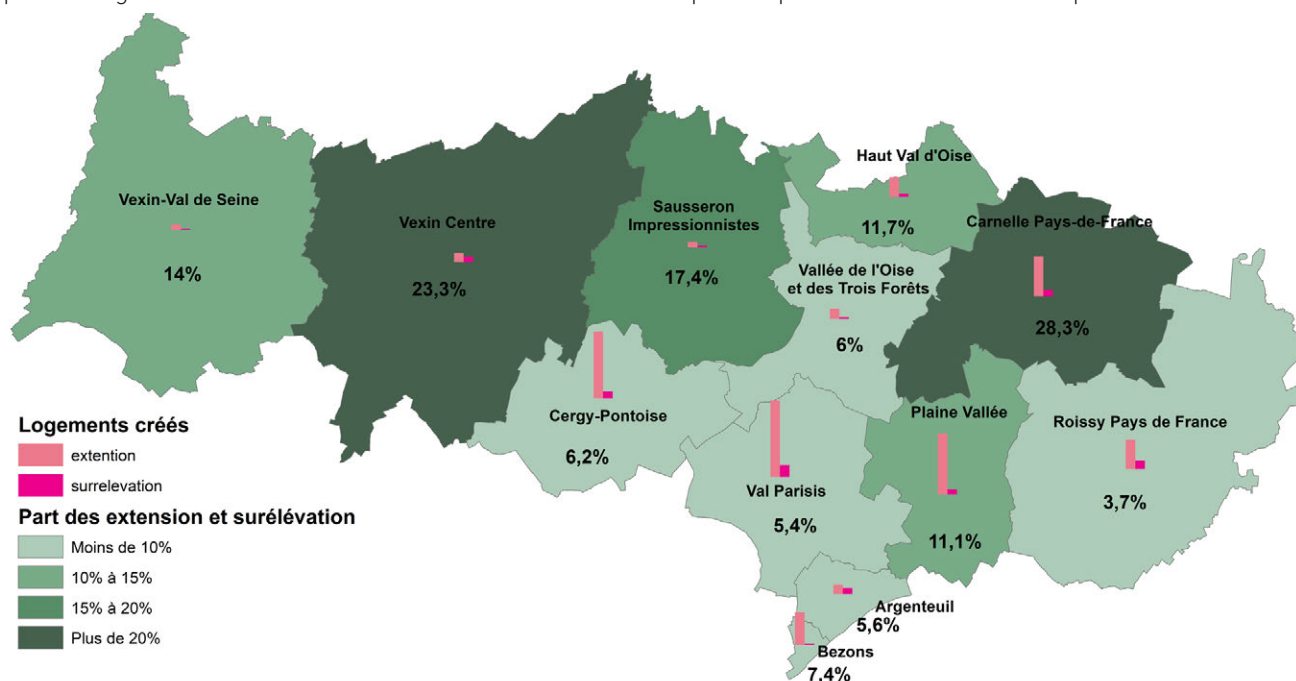
Val Parisis représente 27% des autorisations, Cergy-Pontoise 21%, Roissy Pays de France 18% et Plaine Vallée 10%. On compte 5 536 logements autorisés sur la commune de Bezons soit 8% des logements autorisés, 4% pour la commune d'Argenteuil.

Les 3 communautés de communes du Vexin représentent chacune environ 1% des autorisations, 3% pour la Vallée de l'Oise et des trois forêts, le Haut Val d'Oise et Carnelle Pays de France.

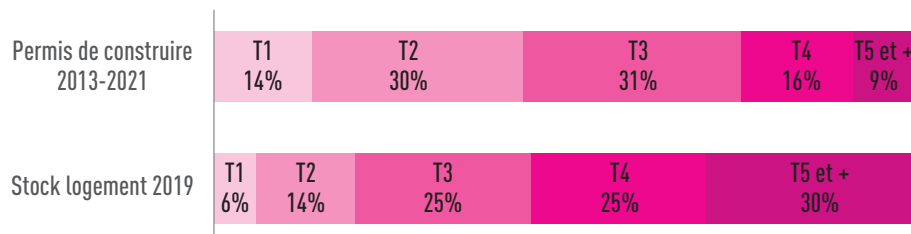


Une part des extensions plus importante en milieu rural

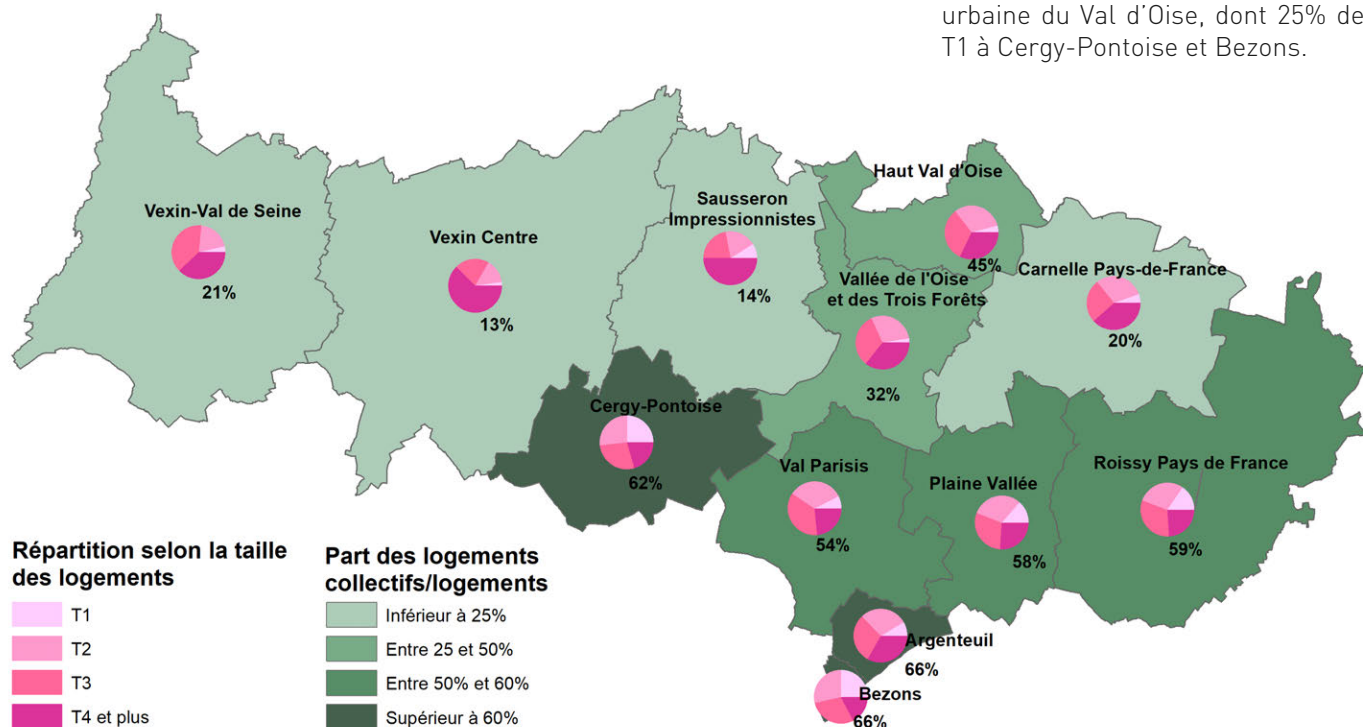
La part de logements créés en extension ou surélévation est plus importante en milieu rural qu'en zone urbaine.



De plus en plus de petits logements



Entre 2013 et 2021, les T4 et + représentent ¼ des autorisations de logements contre 55% dans le parc existant. On compte en moyenne plus de 74% de T1 à T3 sur la partie urbaine du Val d'Oise, dont 25% de T1 à Cergy-Pontoise et Bezons.



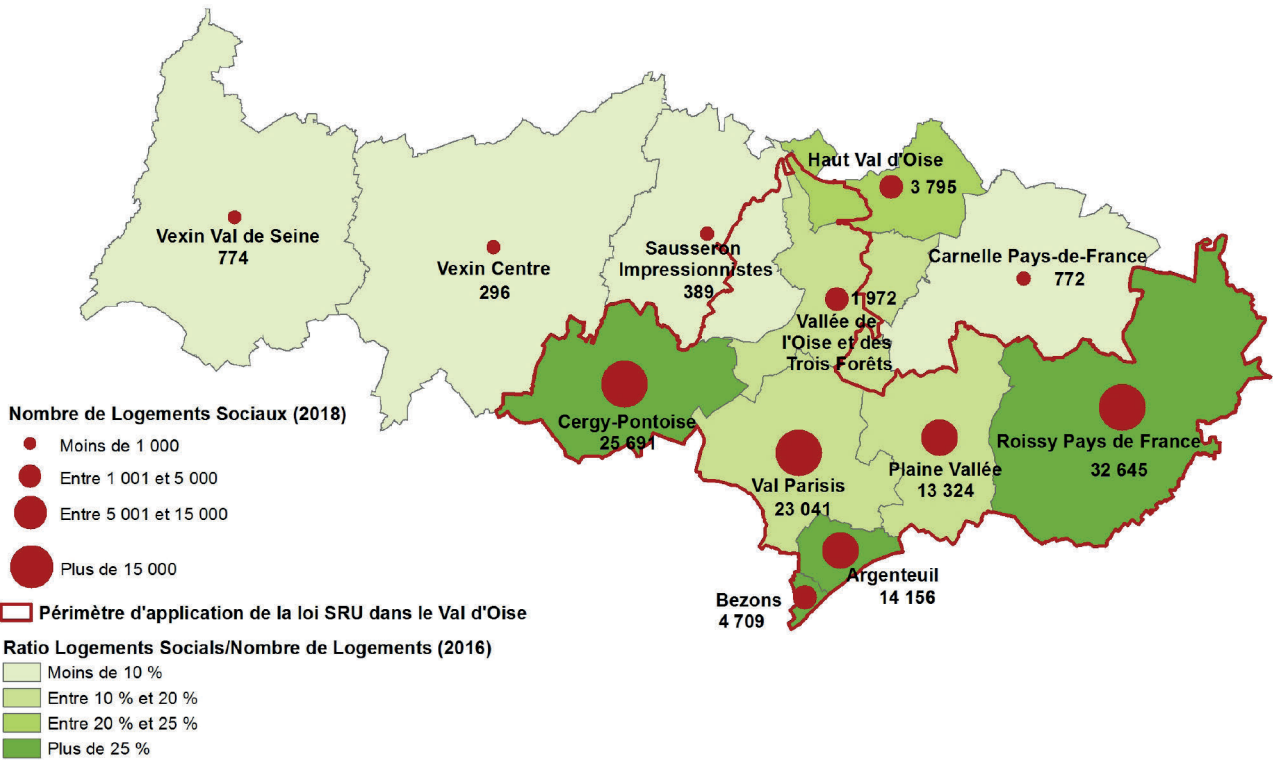


LOGEMENT LOCATIF SOCIAL

Des logements sociaux situés essentiellement dans la partie urbaine

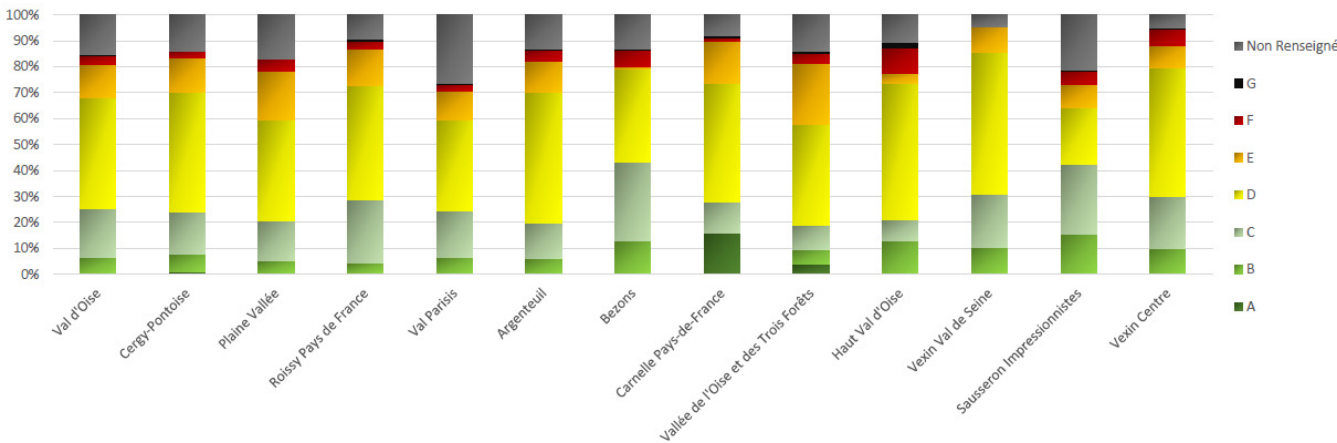
En 2018, à l'échelle de l'Île-de-France, on compte 1,284 million de logements locatifs sociaux soit 25 % des résidences principales.

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 ¾ des logements sociaux sont en quartier politique de la ville, et 2/3 à Argenteuil.



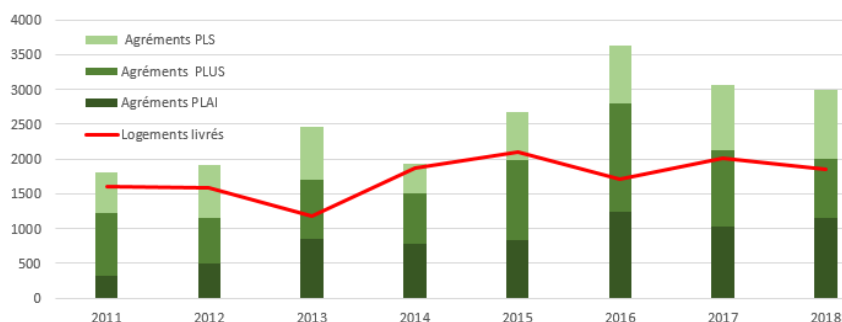
Un diagnostic de performance énergétique pour 85 % du parc

Dans le Val d'Oise, ¾ 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 bailleurs sociaux ont entre 10 000 et 20 000 logements

2 bailleurs sociaux ont entre 7 000 et 8 000 logements

44 bailleurs 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 Parisis Habitat, OPAC de l'Oise)

9 % SEM Société d'Économie Mixte
(AB Habitat)

1 % Associations

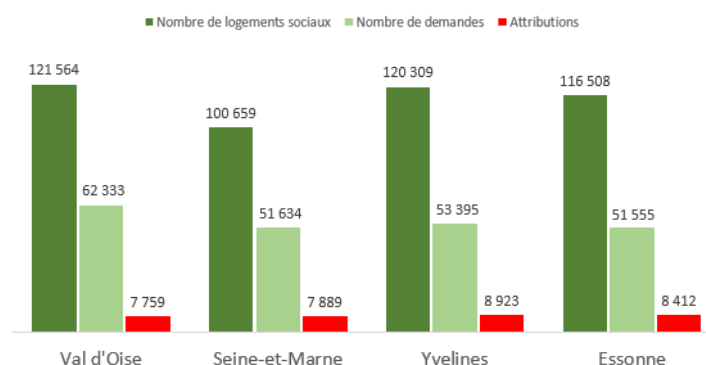
Plus de 60 000 demandes pour moins de 8 000 attributions

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.

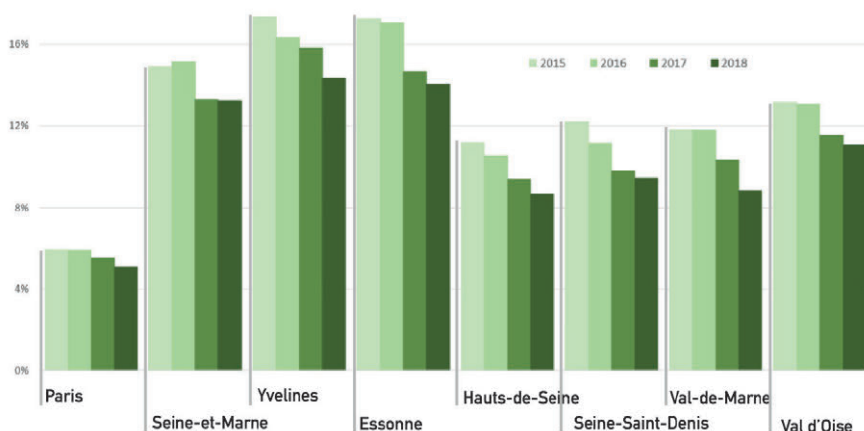
En Val d'Oise, le nombre de demandes de logements sociaux correspond à plus de la moitié du parc social, comme en Seine-et-Marne et en petite couronne. A Paris, le nombre de demandes s'élève à 82 % du parc. C'est dans le Val d'Oise que la demande est la plus élevée en grande couronne.

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.

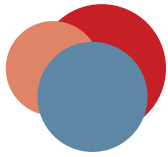
Le nombre d'attributions est relativement stable, environ 1 demande sur 8 a été satisfaite en 2017 et 2018. La durée d'attente moyenne a augmenté de 6 mois entre 2015 et 2018, passant de 26 à 32 mois dans le Val d'Oise.



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.



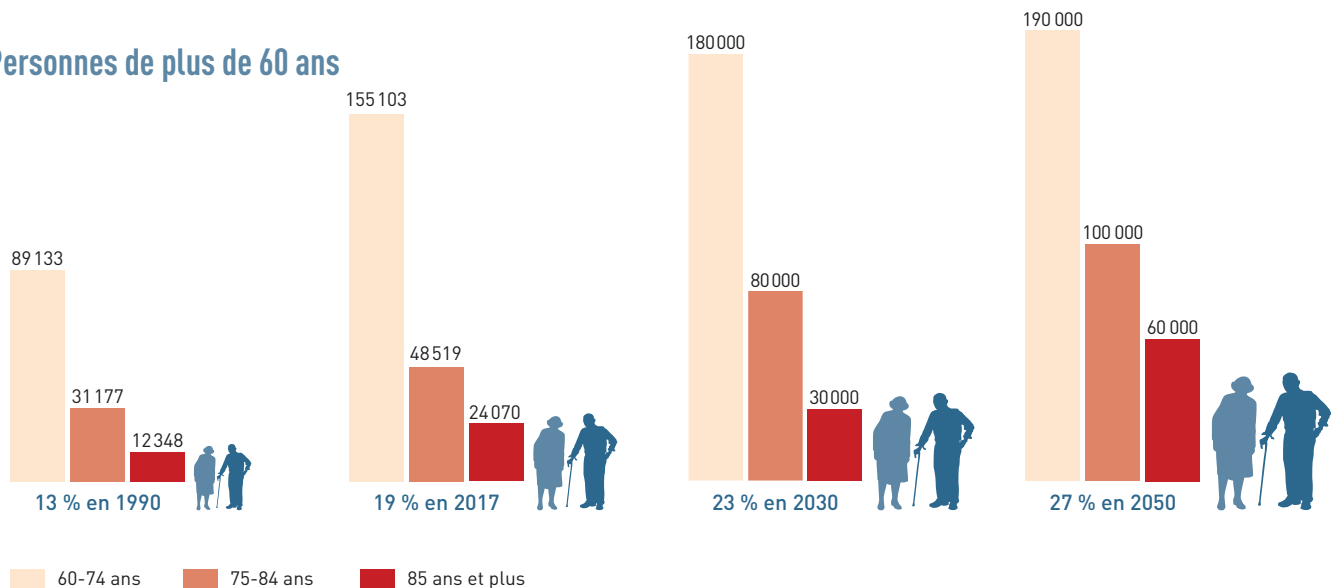
LOGEMENT DES PLUS DE 60 ANS

Une augmentation des plus de 60 ans à anticiper

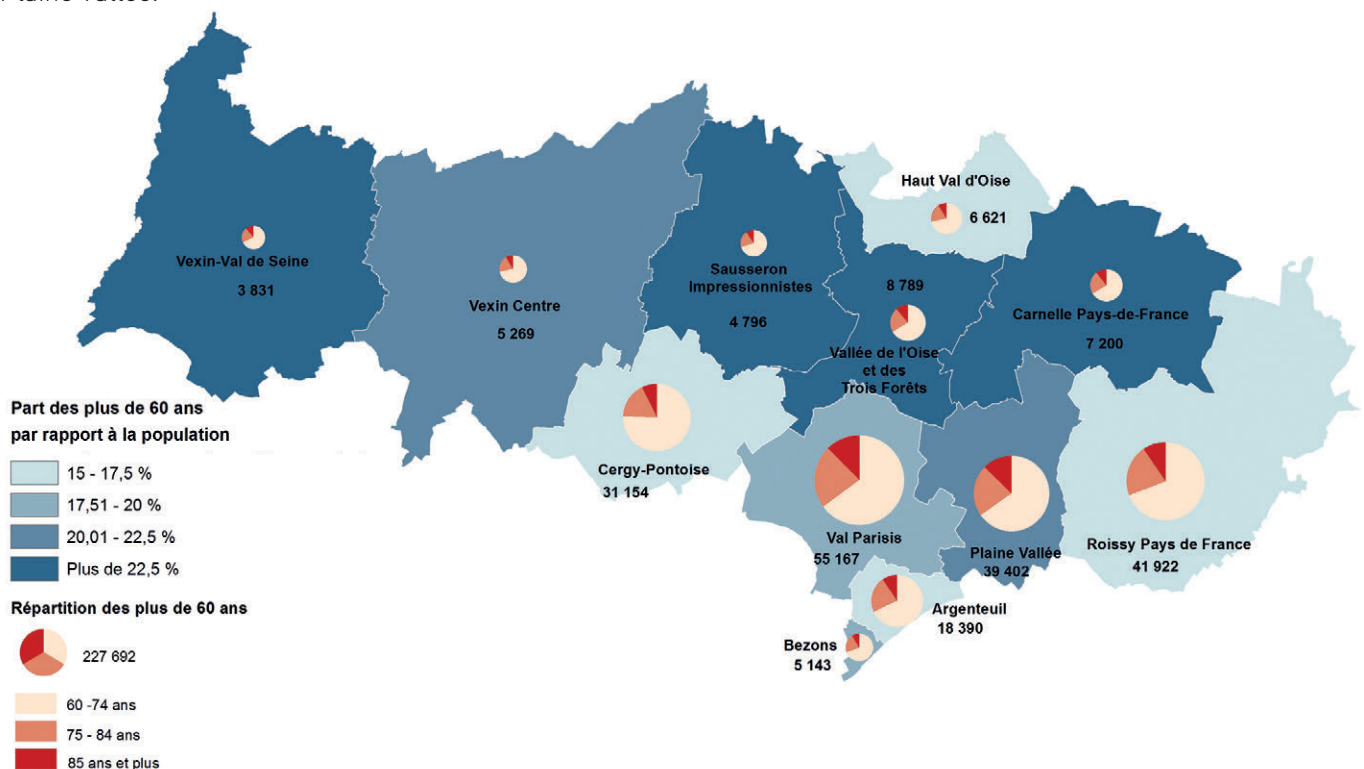
En 2017, le Val d'Oise compte 227 700 personnes de plus de 60 ans qui représentent 19 % de la population comme en Île-de-France (19,8 %). Depuis 1990, cette population a fortement augmenté, en raison de l'arrivée des personnes nées après-guerre dans cette tranche d'âge.

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



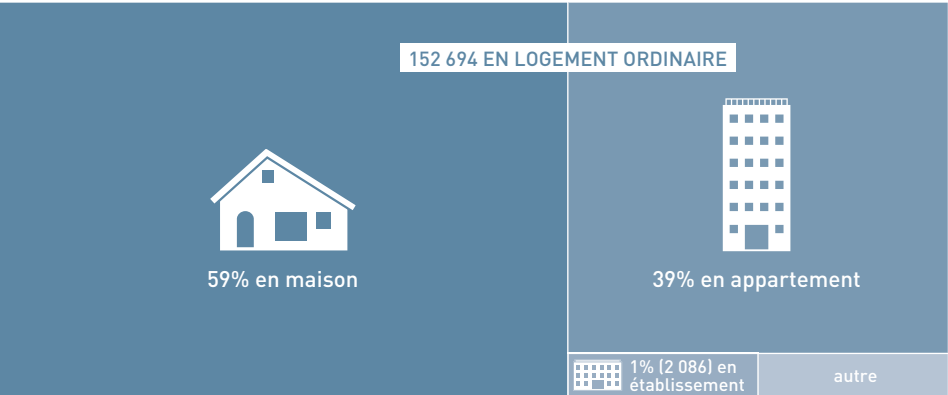
Les plus de 60 ans sont en proportion plus représentés dans la partie rurale du Val d'Oise, mais ils sont plus nombreux dans la partie urbaine, notamment dans les Communautés d'agglomération Val Parisis, Roissy Pays de France et Plaine Vallée.



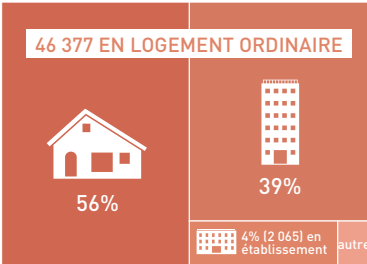
98 % vivent dans leur logement

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

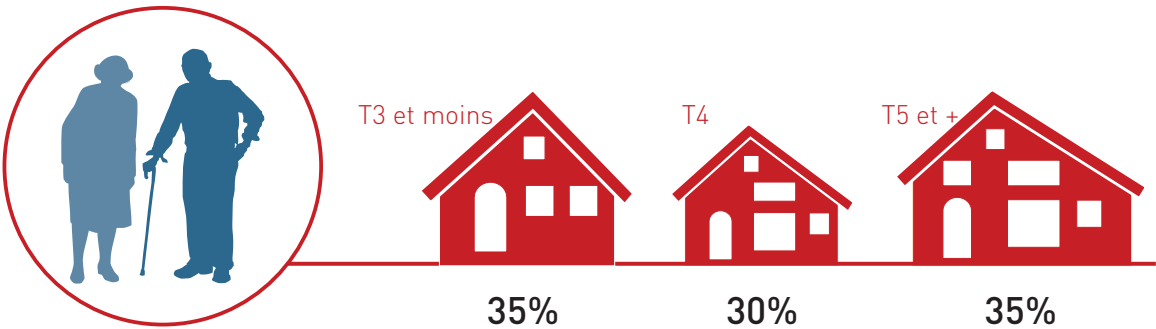


Personnes de 85 ans et plus



2/3 gardent leur logement familial

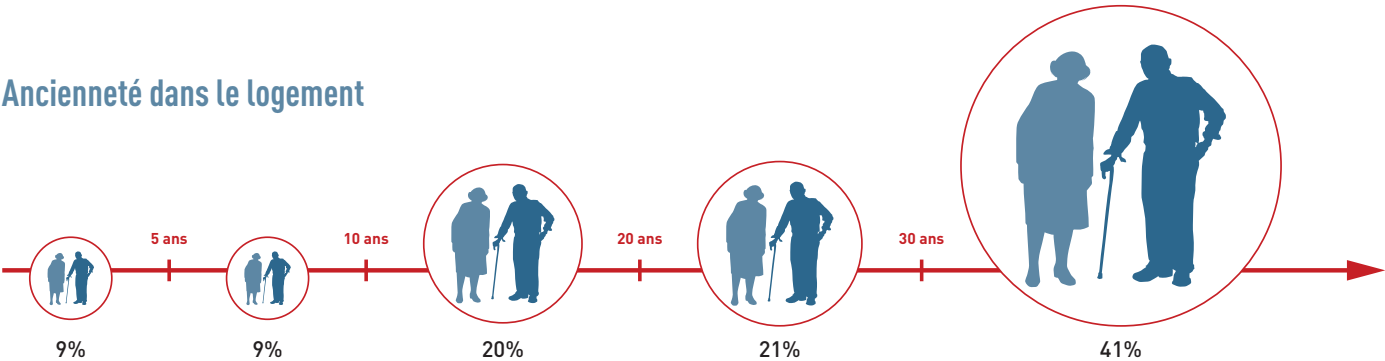
Presque 2/3 des logements des plus de 60 ans sont des T4 ou plus. Les logements des plus de 75 ans sont un peu plus anciens, et leur taille est légèrement inférieure.



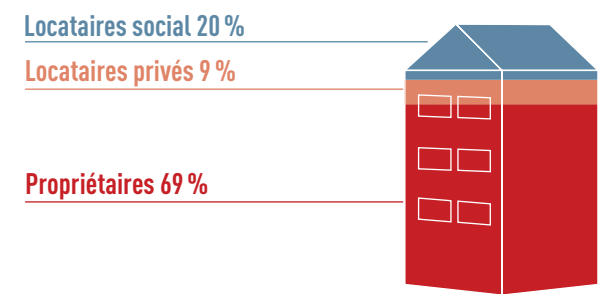
95 % des plus de 60 ans ont le même logement que l'année précédente. 62 % occupent leur logement depuis plus de 20 ans : 2/3 des propriétaires et 55 % des locataires du parc social. Près de 6 500 demandeurs de logement social ont plus de 60 ans, soit 10 % des demandes.

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

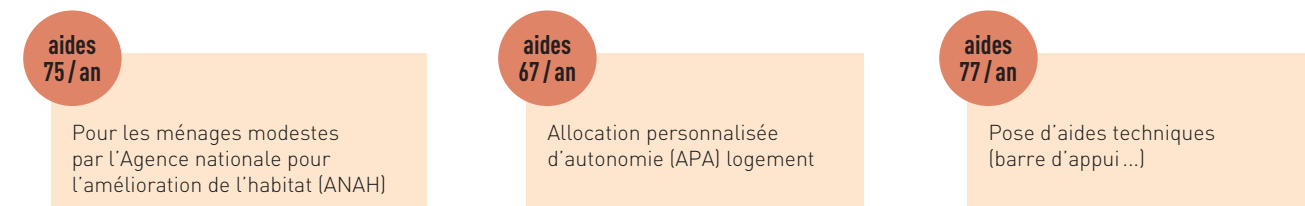


Des freins à l'adaptation des logements



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 :



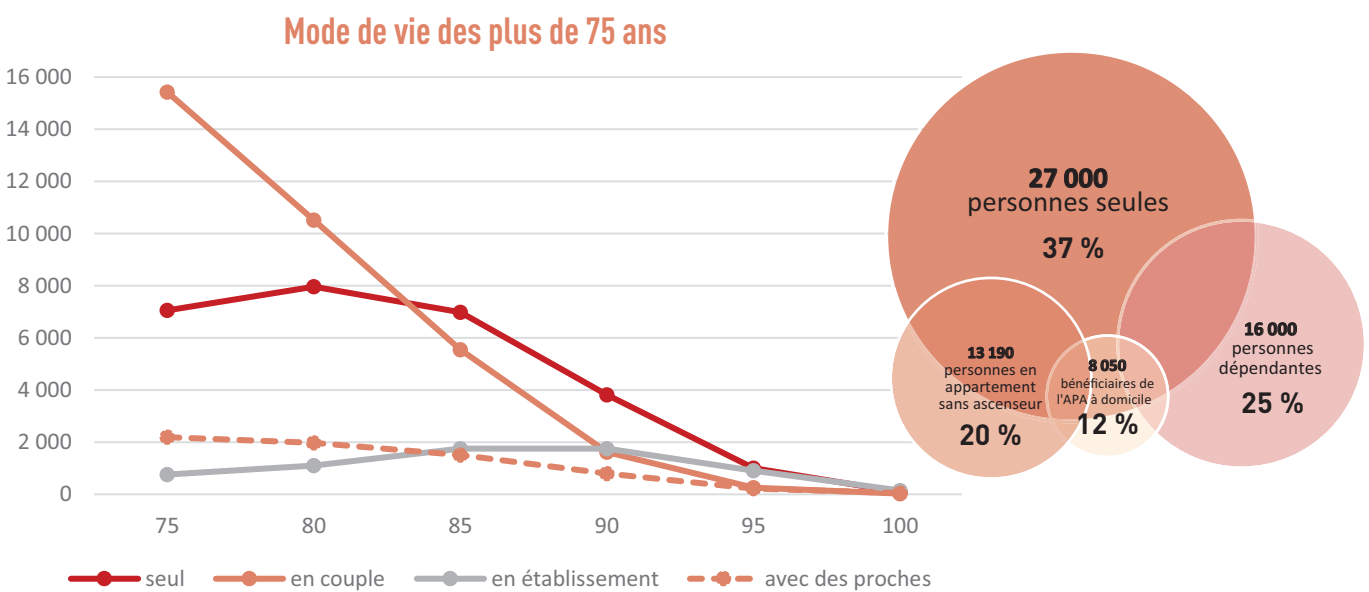
Le parc social

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.



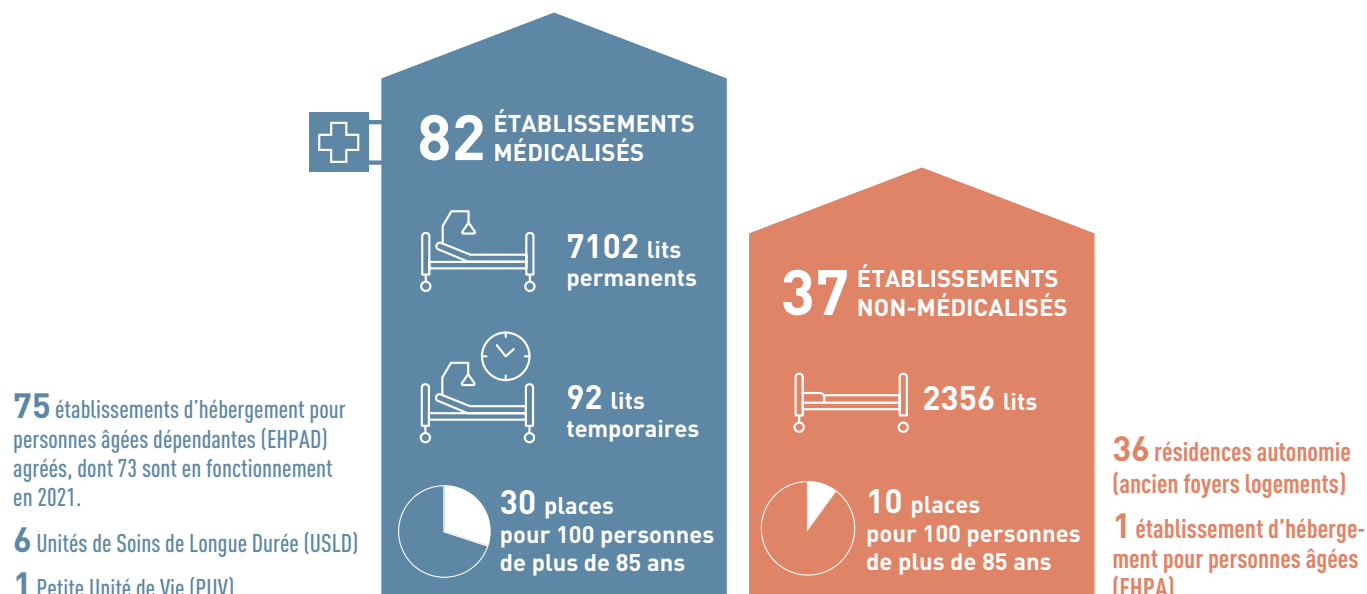
Les plus de 75 ans potentiellement fragilisés

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.



Des logements spécifiques à développer

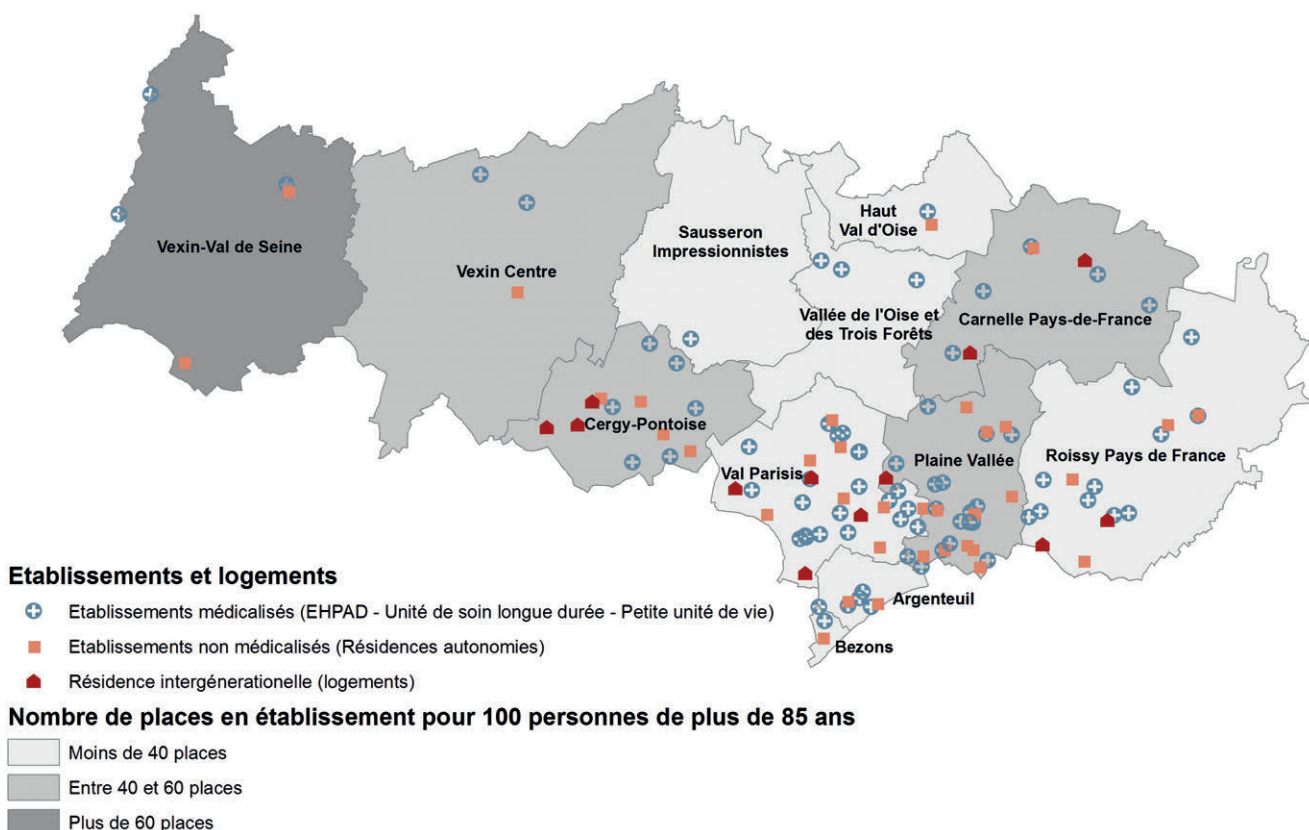
119 établissements, médicalisés ou non, accueillent des personnes âgées en perte d'autonomie.

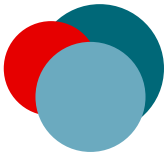


Les EPHAD disposent d'un taux de remplissage qui reste élevé d'une année sur l'autre (95 % à 97 %) hors période 2020 liée à la crise sanitaire de la Covid-19.

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.



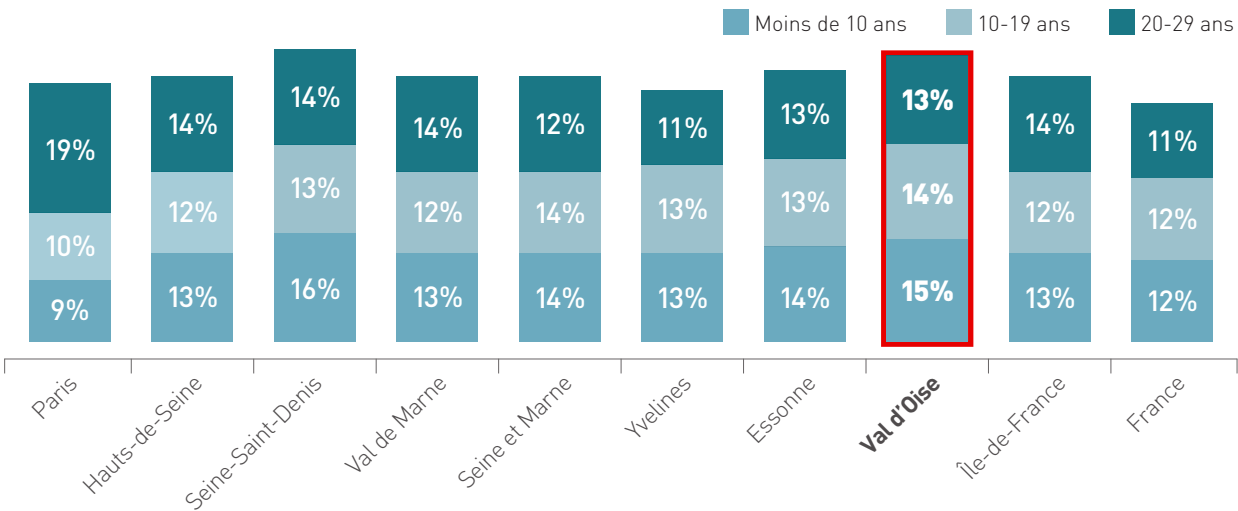


LOGEMENT DES JEUNES

41% de moins de 30 ans dans le Val d'Oise

L'Île-de-France en général et le Val d'Oise en particulier, sont caractérisés par une population jeune. La répartition par tranche d'âge est similaire pour tous les départements d'Île-de-France à l'exception de Paris, où les 20 – 29 ans sont sur-représentés (19%, contre 11% à 14 % dans les autres départements franciliens). Le Val d'Oise compte 515 000 jeunes de moins de 30 ans.

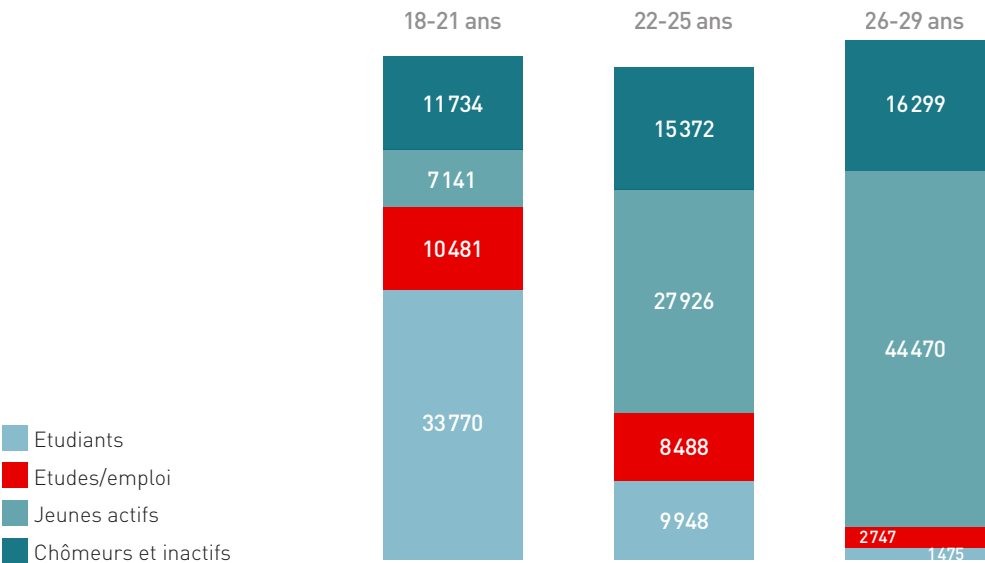
Part des jeunes de moins de 30 ans dans la population totale



La part des jeunes dans la population baisse depuis 30 ans, notamment en raison de la diminution des 20-29 ans (165 000 en 1990, contre 157 000 en 2019).

190 000 jeunes de 18 à 29 ans dans le Val d'Oise, dont 42 % actifs

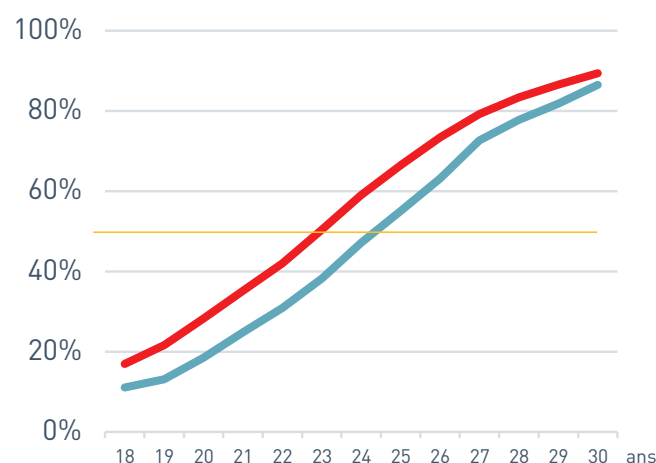
Évolution du statut des 18-29 ans



Sur les 101 000 jeunes en emploi ou en cumul emplois/étude, 66 % sont en CDI, 19% en CDD, intérim, stages rémunérés ou emplois aidés, 10% ont un contrat d'apprentissage et 4 % sont non-salariés. On compte 27 762 chômeurs et 15 644 inactifs, soit respectivement 15% et 8% de l'ensemble des jeunes.

Les jeunes valdoisiens décohabitent plus tard que la moyenne régionale

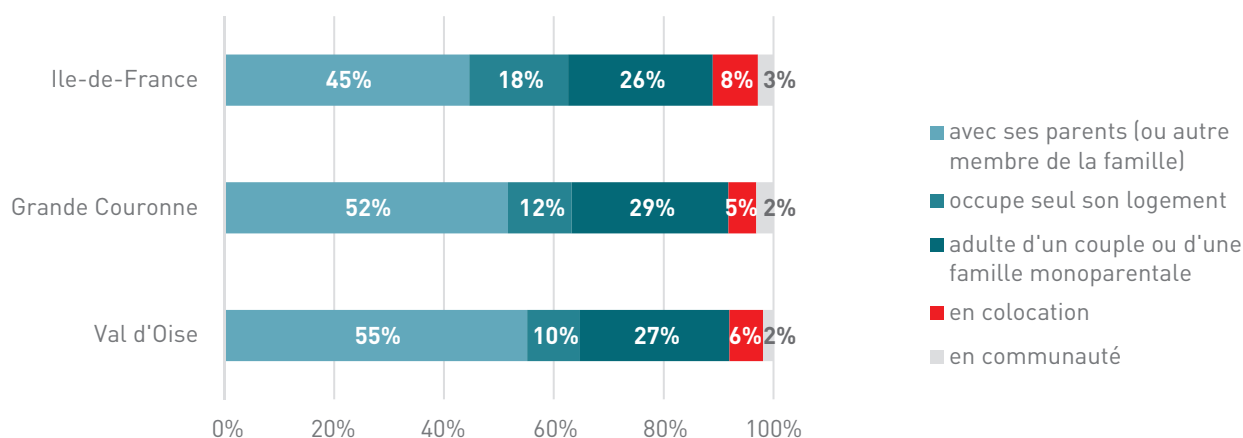
Jeunes ne vivant plus chez leurs parents



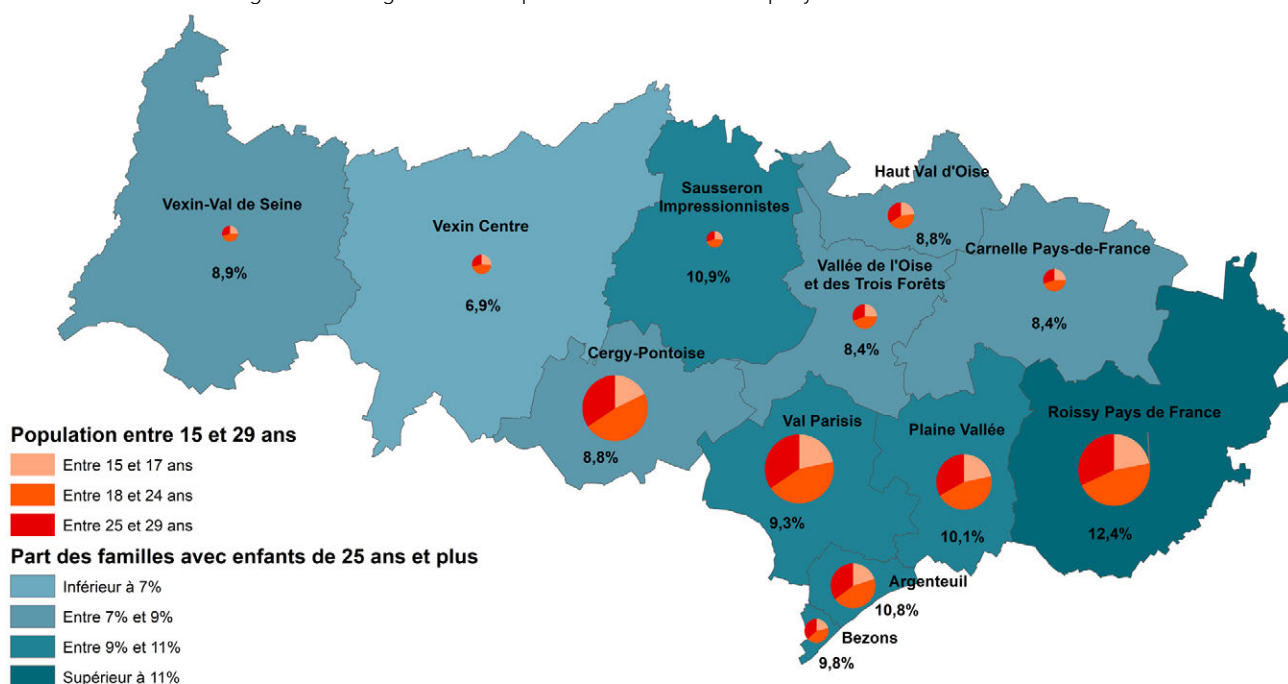
Sur les 190 000 valdoisiens âgés de 18 à 29 ans, 55 % habitent chez leurs parents, contre 45 % au niveau régional, sans qu'il soit possible de savoir si cette cohabitation est choisie ou subie. Cette part de jeunes vivant chez leurs parents est en augmentation.

La part de décohabitants augmente sans surprise avec l'âge, et est plus importante pour les filles (50%) que pour les garçons (39%).

Jeunes de 18 à 29 ans selon leurs conditions de logements

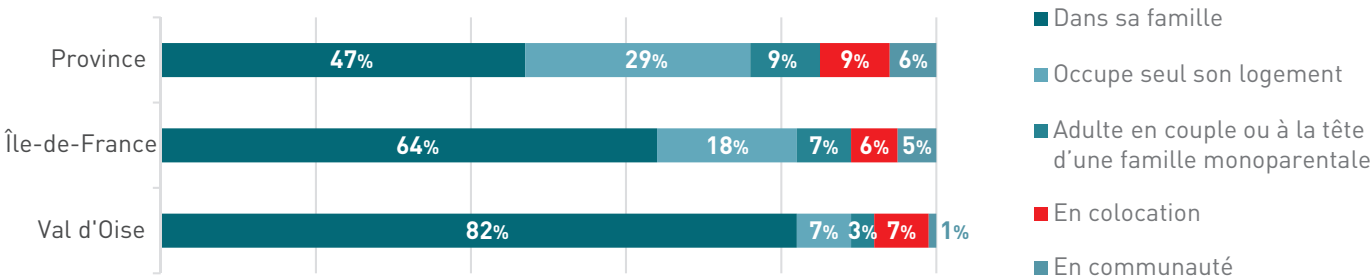


10 % des familles ont un enfant de plus de 25 ans qui vit au domicile familial. Cela représente près de 45 000 familles, dont 43 % sont des ménages de catégorie socio-professionnelle « employés/ouvriers ».



4 étudiants sur 5 habitent chez leurs parents dans le Val d'Oise

82 % des étudiants sont chez leurs parents, contre 64 % en Île-de-France alors, qu'après 20 ans, 2/3 d'entre eux étudient hors du département. Les décohabitants habitent autant seuls qu'en colocation. La cohabitation étudiant / parents est qualifiée de « forcée » par l'Observatoire de la vie étudiante, lorsque le trajet domicile – lieu d'étude dépasse 1 heure, ce qui concerne 36% des étudiants cohabitants de grande couronne (contre 18% des étudiants franciliens).



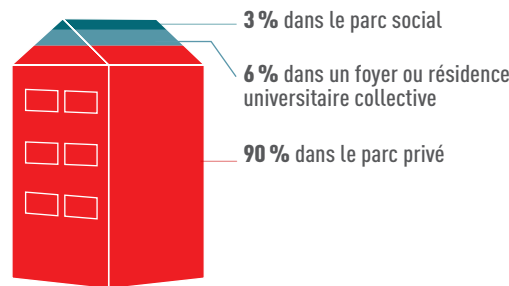
INSEE 2019 pour le Val d'Oise, INSEE 2017 pour l'Île de France et la province

Le coût des loyers en Île-de-France constitue un frein à l'autonomie résidentielle

Loyer des étudiants décohabitants

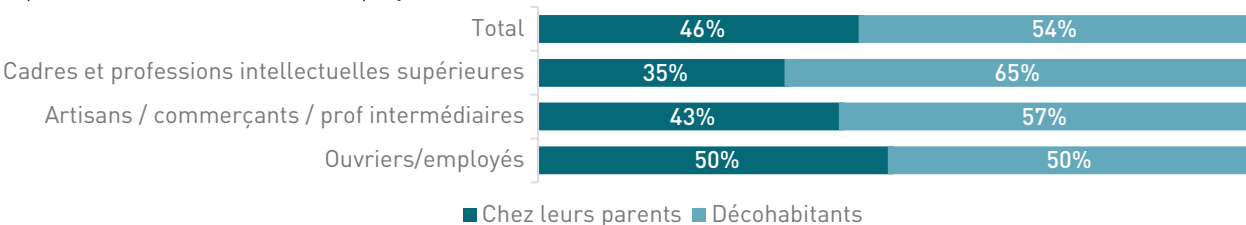


29 % y consacrent la moitié de leurs ressources
95 % perçoivent une aide au logement (210 €)



Presque la moitié des jeunes actifs habitent chez leurs parents

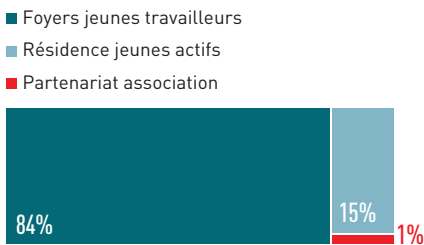
Malgré leurs revenus, 46% des jeunes actifs valdoisiens cohabitent avec leurs parents, notamment ceux qui exercent une profession d'ouvrier ou d'employé.



706 jeunes sortants de l'Aide Sociale à l'Enfance dans le Val d'Oise

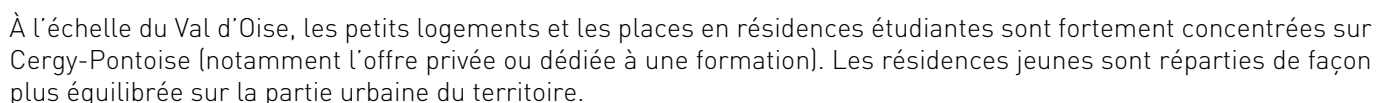


169 places réservées en 2021



Les places réservées sont des « passerelles » vers un logement autonome pour les jeunes majeurs qui ont des ressources et une autonomie limitée (42% ont des ressources situées entre 350 et 650 €, 36% entre 651 et 950 € et 13% ont plus de 951 €). À la sortie du dispositif, 68% des jeunes résident dans le Val d'Oise.

À l'échelle régionale, le parc des petits logements est fortement concentré à Paris (46% des studios, 36 % des 2 pièces). Sur un peu plus de 200 000 logements d'1 pièce recensés en Île-de-France, 44 % sont occupés par un étudiant y résidant de manière autonome.





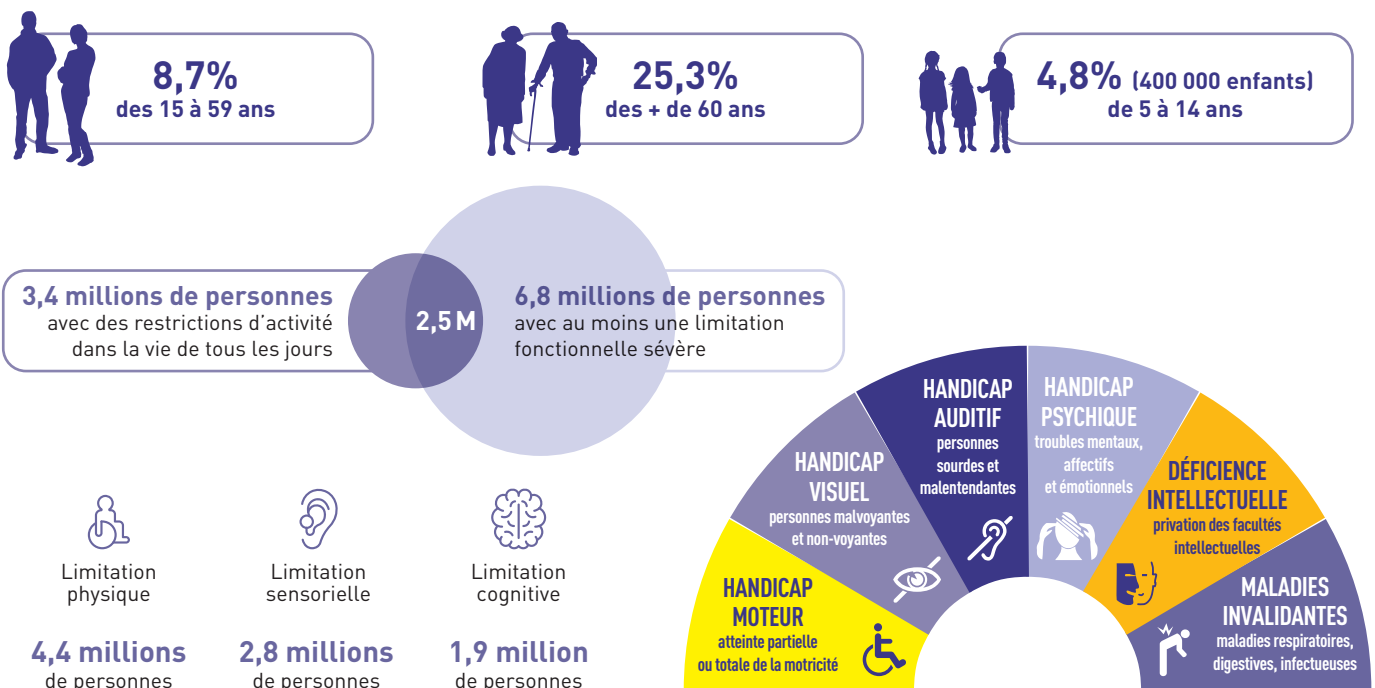
LOGEMENT DES PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

En France, 1 personne sur 7 de + de 15 ans est en situation de handicap

« Par personnes handicapées, on entend des personnes qui présentent des incapacités physiques, mentales, intellectuelles ou sensorielles durables dont l'interaction avec diverses barrières peut faire obstacle à leur pleine et effective participation à la société sur la base de l'égalité avec les autres. »

Convention des Nations Unies relative aux droits des personnes handicapées

7.6 millions de personnes de + de 15 ans, handicapées ou dépendantes, vivent à domicile soit 14% de la population, dont 6.2% avec forte restriction dans les activités habituelles. 140 000 personnes vivent en établissement.



Lois sur l'adaptation du logement

Depuis 2005, l'adaptation du logement aux besoins de la personne est régie par différentes lois.

Loi handicap du 11 février 2005
Réaffirme le droit des personnes handicapées de bénéficier d'adaptations pour pouvoir vivre décemment, en incluant le principe d'accessibilité généralisé

Loi sur l'accessibilité logement 2018 – Décret 2019

20% des logements collectifs créés doivent répondre aux normes PMR : accès au logement (séjour et sanitaires), cheminements extérieurs, stationnement véhicules, conditions d'accès dans le bâtiment.

Loi relative à l'adaptation de la société au vieillissement du 28/12/2015
Règles sur les autorisations des travaux de transformation et d'adaptation du logement (décret 2016 liste les travaux), et a introduit la possibilité de prioriser l'attribution de logement en faveur de personnes en situation de perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap.

Loi ELAN de novembre 2018
Elle donne un cadre juridique aux formes alternatives d'habitat sous la dénomination « habitat inclusif ».

94 000 personnes en situation de handicap dans le Val d'Oise

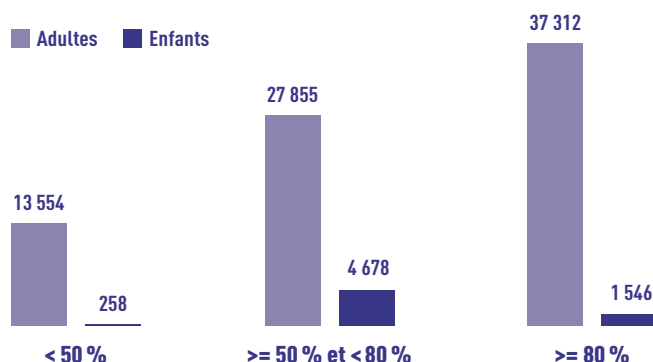
94 048 personnes
7 % de la population

Taux incapacité 50 à 80 %
32 533 (38%)

Taux incapacité + de 80 %
38 858 (46%)

Allocation adultes
handicapés
21 245

Allocation d'éducation
enfant handicapé
7 698

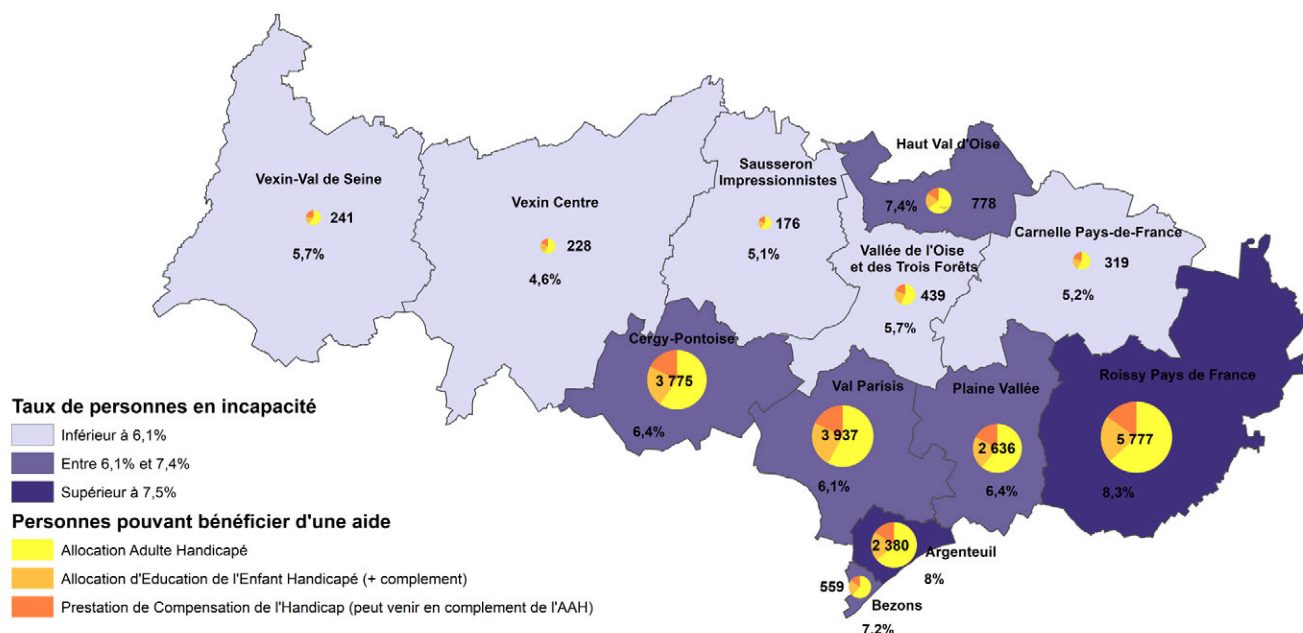


Comme au niveau régional, 7 % de la population a une reconnaissance administrative de handicap (droit ouvert à la MDPH). Un adulte ou un enfant peut être bénéficiaire d'un ou plusieurs droits.

Début 2023, **85 203 personnes** ont un taux de handicap renseigné dans le Val d'Oise : 78 721 adultes et 6 482 enfants.

Dans l'hypothèse où plusieurs droits lui sont accordés, le bénéficiaire n'est compté qu'une seule fois.

Les territoires ruraux ont un taux de personnes en situation de handicap légèrement inférieur à la moyenne départementale, alors que la commune d'Argenteuil et la communauté d'agglomération de Roissy Pays de France ont un taux supérieur à 8%.



Définition des principales aides

• L'Allocation adulte Handicapé (AAH) : 21 245 bénéficiaires potentiels

L'AAH peut compléter les ressources et garantir un revenu minimal pour toute personne en situation de handicap âgée de + de 20 ans, elle dépend de ses ressources et de son taux d'incapacité.

• L'Allocation d'éducation enfant handicapé (AEEH) : 7 698 bénéficiaires potentiels

Cette allocation est versée pour chaque enfant de - de 20 ans ayant une incapacité reconnue. Elle compense les frais d'éducation et de soins (embauche d'une personne, réduction ou cessation de l'activité professionnelle, dépenses coûteuses liées au handicap de l'enfant). Son montant dépend du taux d'incapacité.

• La Prestation de compensation du handicap (PCH) : 5 867 bénéficiaires potentiels

La PCH permet le financement des besoins de compensation de handicap dans la vie quotidienne, une personne peut percevoir une ou plusieurs prestations de la PCH :



Aide humanitaire



Aide technique



Aide à l'aménagement du logement ou du véhicule et surtout lié au transport humain



Aide aux charges spécifiques ou exceptionnelles liées au handicap



Aide animale

Des conditions de vie parfois difficiles

Les personnes handicapées de 16 à 64 ans vivent plus souvent seules, sont majoritairement locataires et moins diplômées que le reste de la population. 25% des 15 – 59 ans sont pauvres contre **14%** de la population.

Emplois et revenus

Les entreprises de plus de 20 employés ont une obligation d'emploi de **6%** de personnes en situation de handicap. Au niveau national, on compte **3,5%** emploi équivalent temps plein (**7,31%** au sein du Conseil départemental du Val d'Oise).

Dans l'ensemble de la population française :



Sur-représentation
des temps partiels
32% contre 17%



Sous-représentation
des cadres
11% contre 20%

Taux de chômage des
personnes handicapées
14% contre 8%



Demandeurs d'emploi
en situation de handicap
5,5% dans le Val d'Oise
6% en Île-de-France
8,3% en France

AAH
956 €

+ autres aides dont Aide personnalisée
au logement (APL) en moyenne
225 € / mois

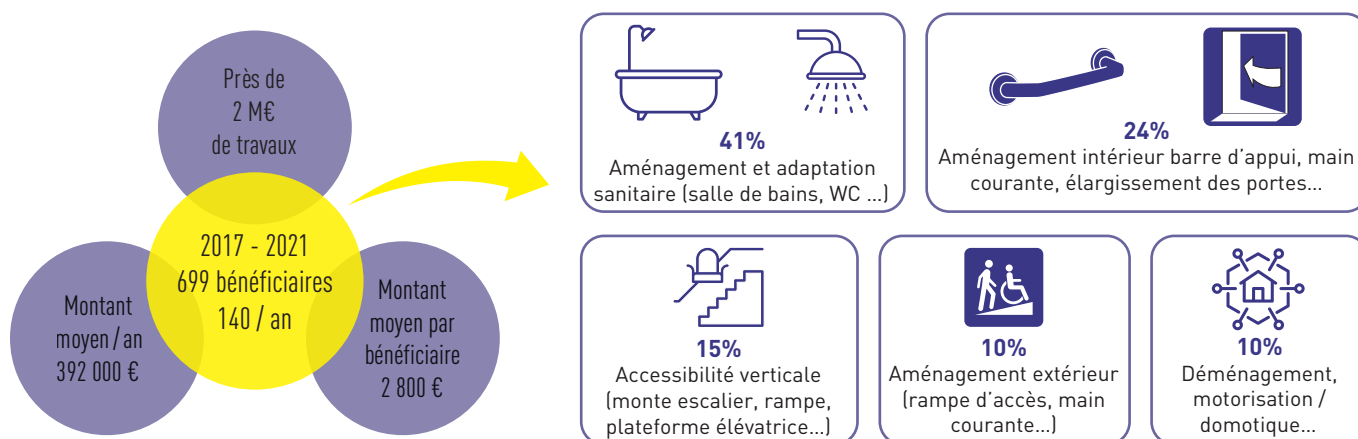
Prix du logement dans le Val d'Oise

Prix du loyer : 16 € à 20 €/m² hors charges dans le privé
soit un loyer moyen de 600 € pour 30 m²
2 fois moins élevé dans le parc social (mais 1 attribution pour 8 demandes)

Les adultes sont dans la quasi-totalité des cas en logement indépendant (seuls ou avec des proches). Dans le Val d'Oise, seuls **2%** d'entre eux sont en établissement, et **6%** sont en attente d'une place. **36** sont dans une famille d'accueil.

Logement

La PCH Logement est destinée aux travaux d'aménagement du logement de la personne handicapée.



Dans le Val d'Oise on compte fin 2021, 129 256 logements sociaux, dont :

3 348 logements accessibles,
adaptés ou adaptable
Soit 2,6%
+ 309 / 2021

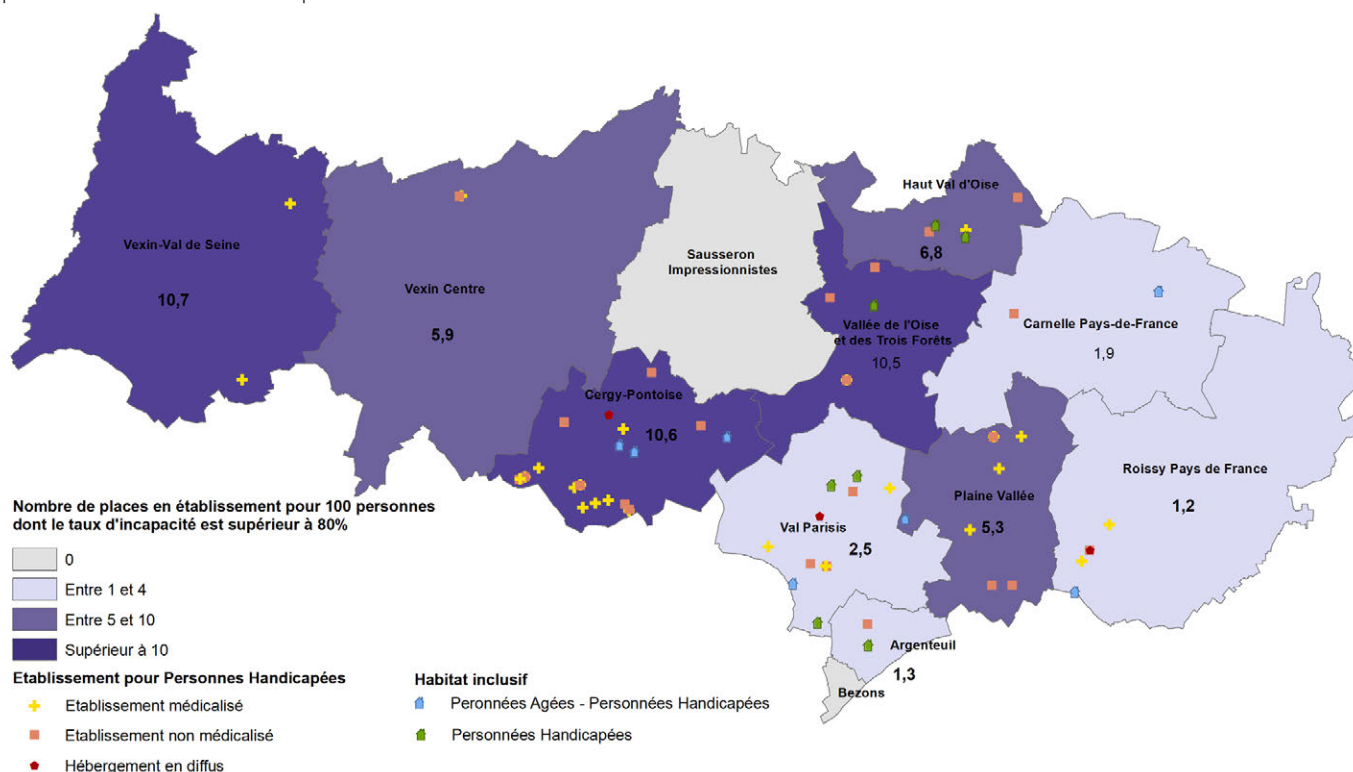
4 839 demandes de logements adaptés
au handicap ou à la perte d'autonomie
soit **7 % des demandes** dont 1/3 avec
des ressources < au premier quartile,
pour moitié des demandes de mutation
dans les logements locatifs sociaux

18 494 logements accessibles
Soit 14,3%
+ 1 020 / 2021

Liste d'attente importante en établissement

L'Île-de-France se caractérise par un sous équipement massif de places en établissements pour adultes et enfants handicapés. La région compte 20% de la population adulte métropolitaine, mais seulement 16% des places en établissements. En 2021, le taux d'équipement en établissement d'accueil médicalisé ou non est de 4,3 pour 1000 adultes de 20 à 59 ans dans le Val d'Oise, contre 3 pour l'Île-de-France et 4,5 dans le reste de la France métropolitaine.

1 606 valdoisiens sont réellement accueillis en établissements dont 854 dans le département et 752 en dehors. 4 493 personnes attendent une place d'accueil.



833 places

en établissements médicalisés
429 en Foyer d'accueil médicalisé
404 en Maison d'accueil spécialisée

756 places

en établissements non médicalisés
 (pas de soins médicaux quotidiens)
 + **78** hébergements intermédiaires
 gérés par un SAVS

Autres accueils de jour, places :

414 en externat
673 en Service d'accompagnement à la vie sociale (non médicalisé), Service à domicile
195 en service d'accompagnement médico-social pour adultes handicapés

Un nouveau mode d'habitat pour plus d'inclusion dans la société

L'habitat inclusif est un habitat accompagné, partagé et inséré dans la vie locale. Il est destiné aux personnes en situation de handicap et aux personnes âgées de + de 65 ans qui font le choix, à titre de résidence principale, d'un mode d'habitation regroupé. Il favorise le maintien à domicile en milieu ordinaire. Dans le cadre de l'expérimentation de l'aide à la vie partagée (AVP), 23 projets d'habitats partagés ou regroupés ont été sélectionnés dont 9 dédiés aux personnes en situation de handicap et 6 mixtes PA/PH, soit 97 personnes handicapées.

Pour une véritable société inclusive

L'inclusion des personnes en situation de handicap passe par le respect des principes de liberté, d'égalité et de fraternité mais aussi par la transformation de la société et du cadre de vie.



**Emploi,
scolarité,
vie citoyenne**



Accès aux soins



Accessibilité / Mobilité



Accès aux droits



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.

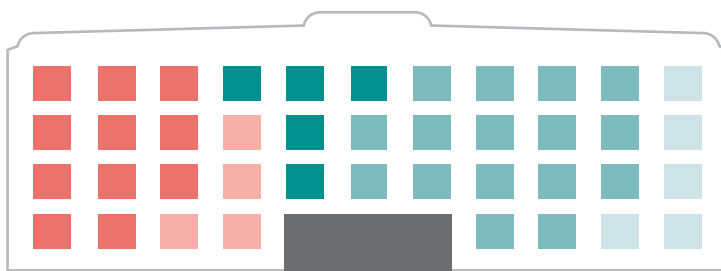
L'absence de logement pérenne



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 1000 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



1 fenêtre = 500 places

- 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

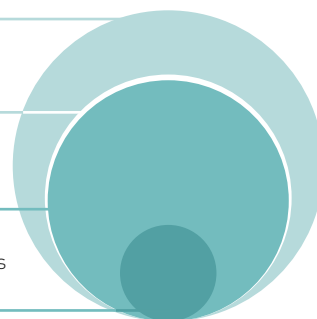
En 2019, 1 757 personnes en moyenne, par nuit, ont été mises à l'abri suite à un appel au 115, pour la grande majorité en hôtel. 8 000 personnes différentes sont concernées. Sur 5 835 ménages qui ont effectué une demande d'hébergement, 1 370 ont obtenu un hébergement ou un logement.

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).

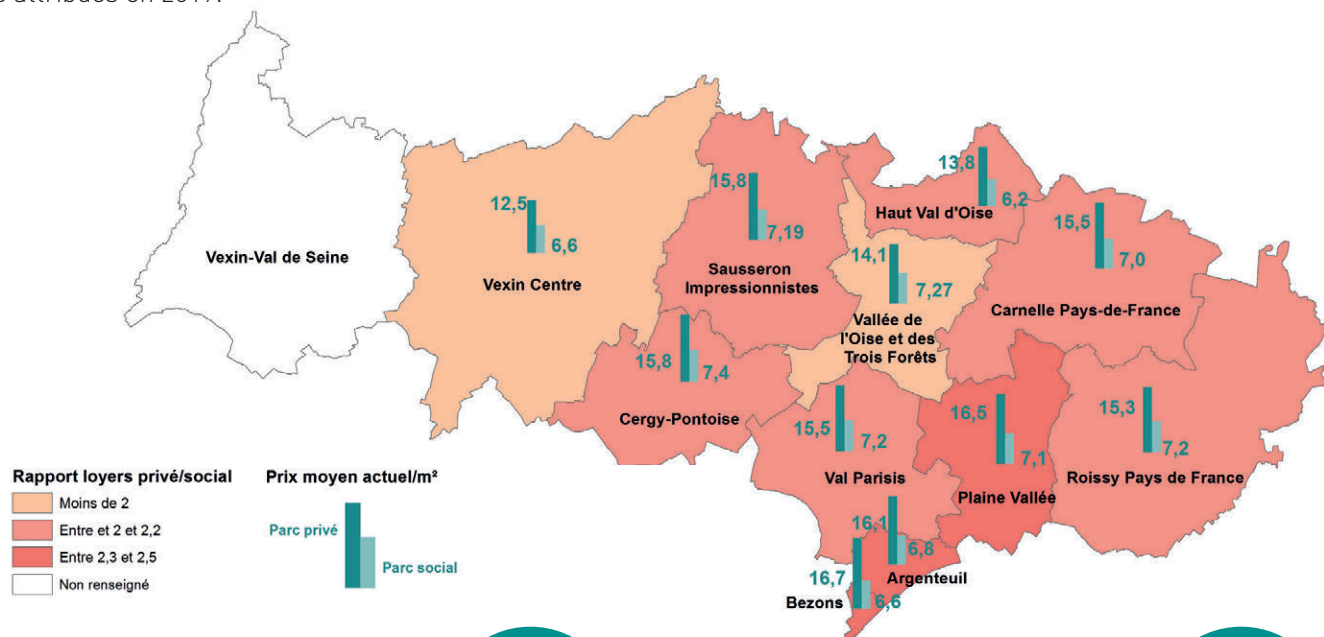
Les difficultés d'accès ou de maintien dans le logement

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 valdoisiens

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.

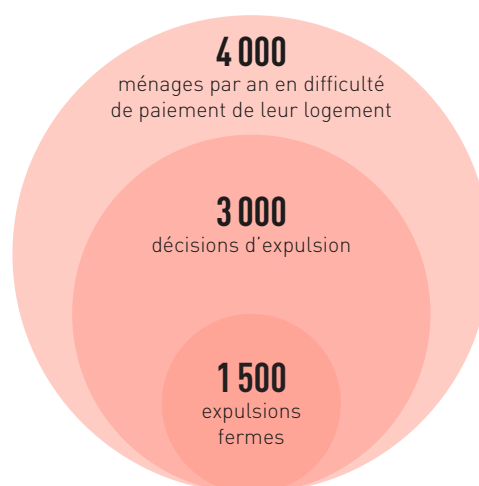
476 aides en 2020 pour l'adaptation du logement.

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.



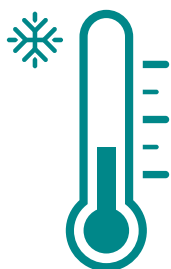
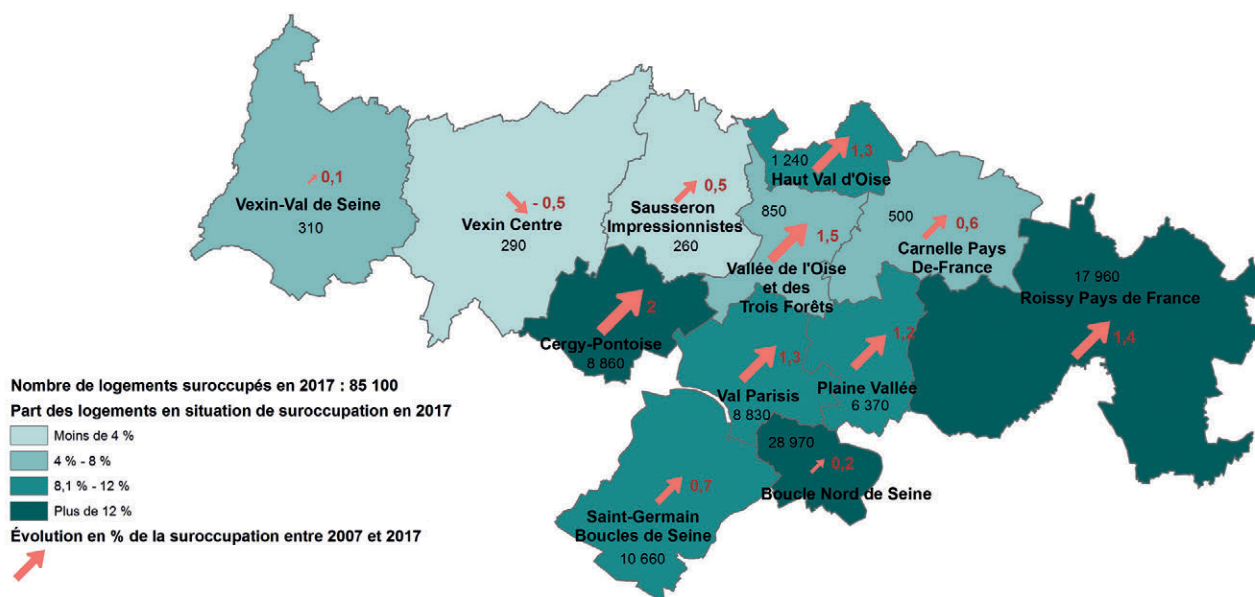
Les mauvaises conditions d'habitat

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.

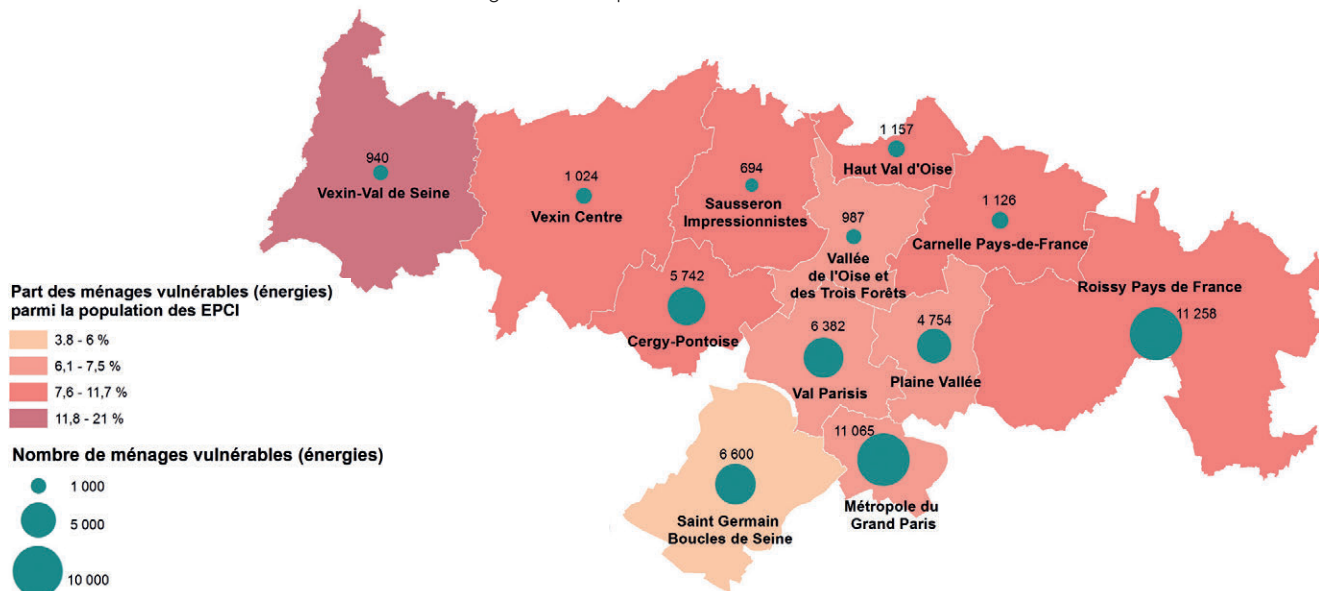
En Île-de-France, la sur-occupation des logements concerne majoritairement les familles, qui représentent 53% des situations recensées. Le profil de ces ménages est jeune (moins de 55 ans), principalement ouvriers et employés (46%) ou sans activité (21%).



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.





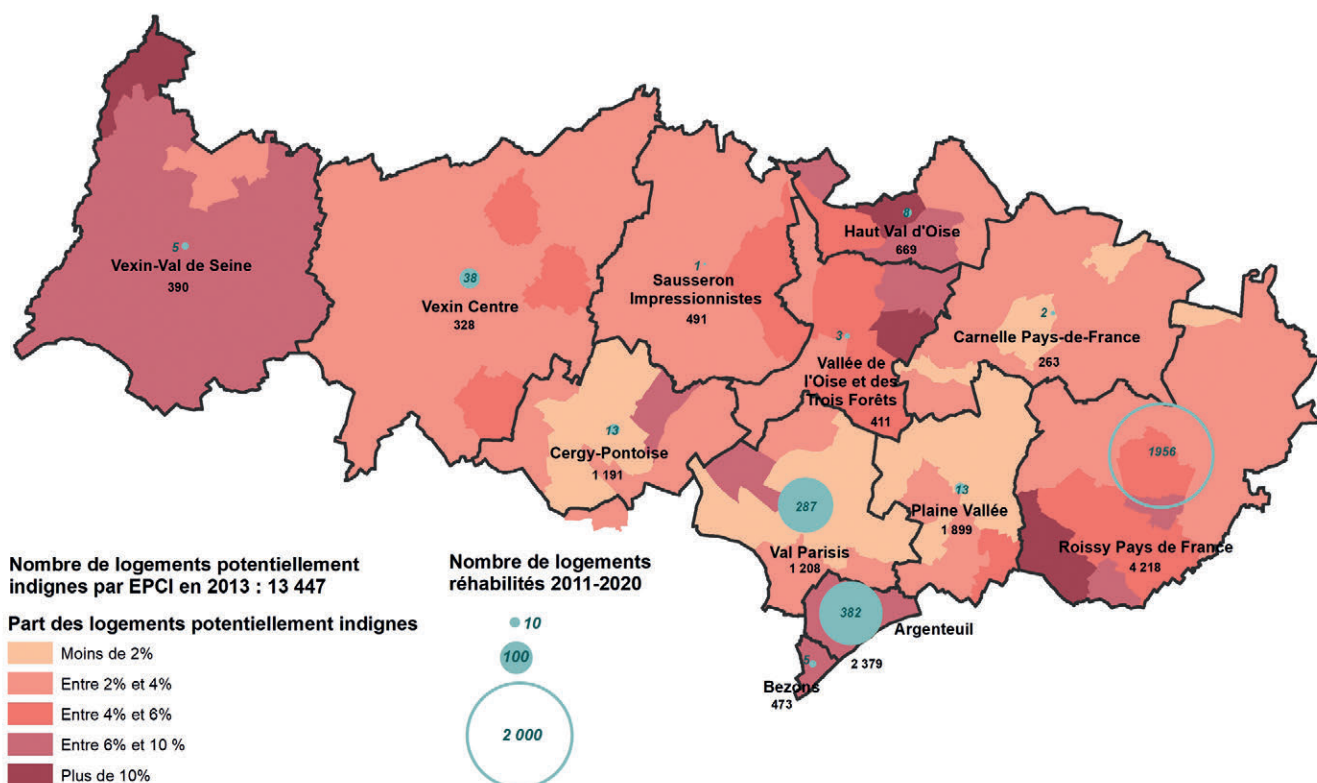
3,6 % des logements potentiellement indignes

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.

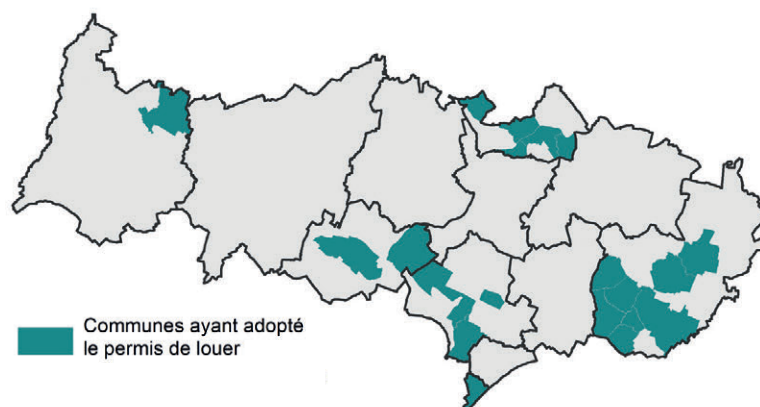
Les constructions identifiées sont plus récentes que dans l'ensemble de l'Île-de-France, 52 % ont été construites avant 1949 contre 70 % pour la grande couronne. Les logements identifiés sont également plus grands que dans le reste de la région.



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.



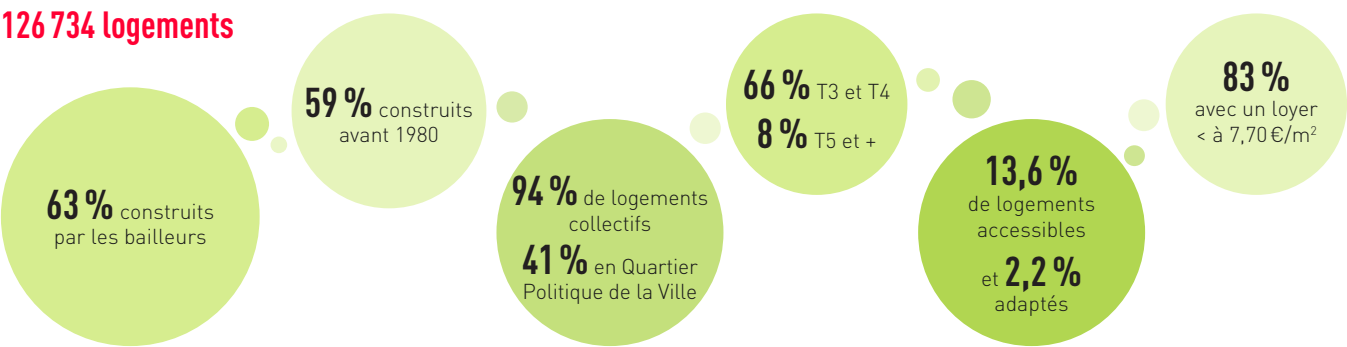
Depuis 2018, 22 communes ont mis en place le permis de louer sur tout ou partie de leur territoire afin de lutter contre les marchands de sommeil.



LES BAILLEURS SOCIAUX, LEUR PATRIMOINE ET LEURS LOCATAIRES

Chiffres clés sur les logements sociaux

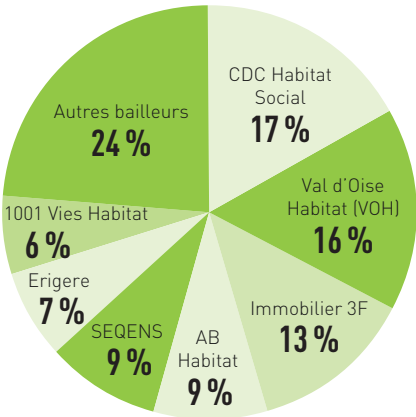
126 734 logements



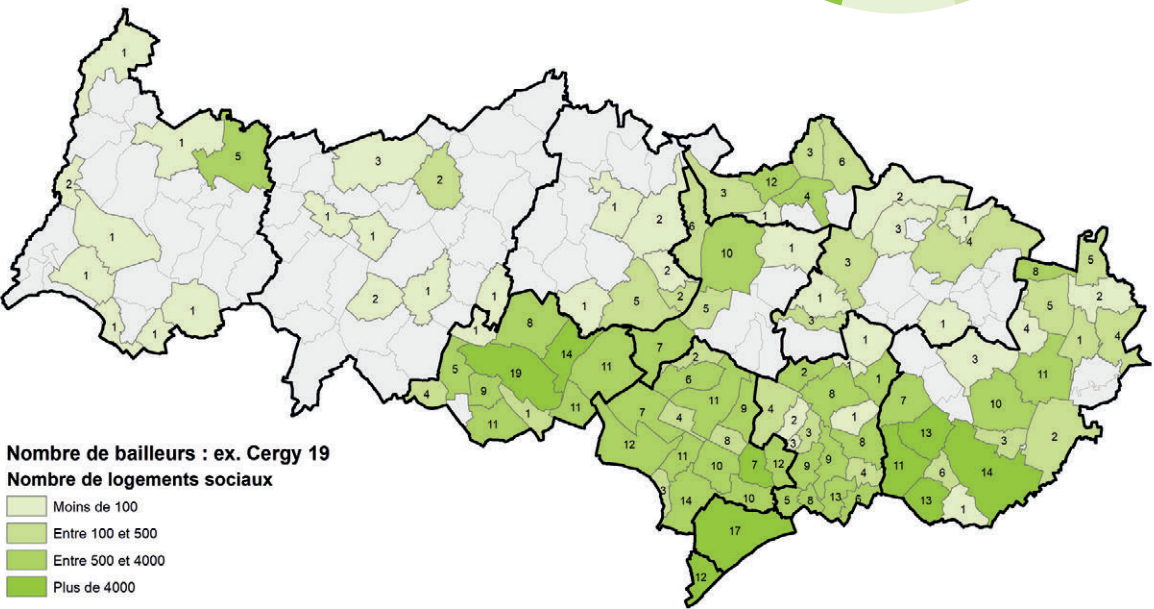
Les 3/4 du parc détenus par 7 bailleurs sociaux ...

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

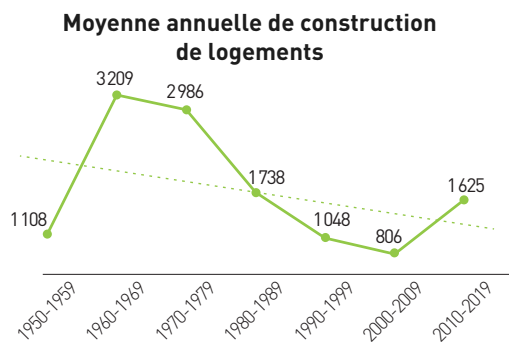


De 1 à 19 bailleurs par commune



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

Un parc de logement familial relativement ancien



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.

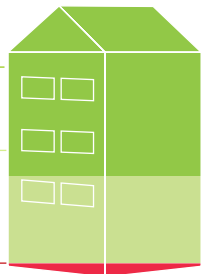
63 % des logements ont été construits directement par les bailleurs sociaux. Chez les 7 bailleurs principaux, 3 ont construit 80 % de leur parc, et 3 ont acheté plus de la moitié de leurs logements.

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.

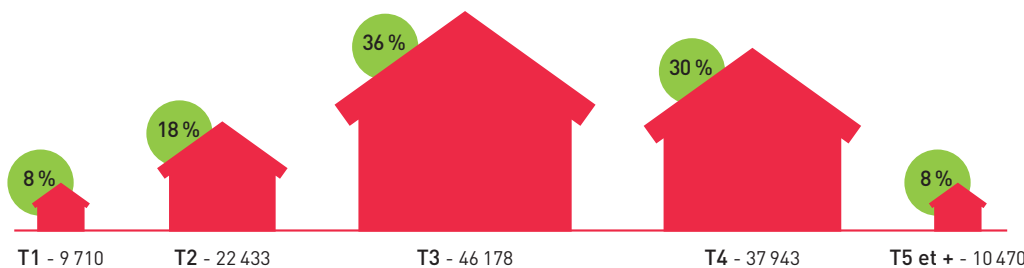
Logements construits par les bailleurs 63 %

Patrimoine en acquisition 32 %

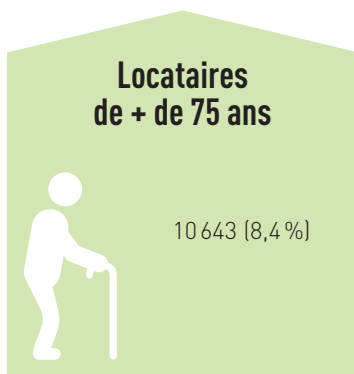
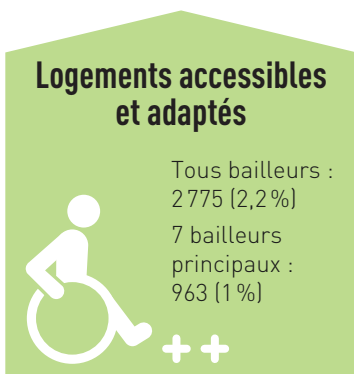
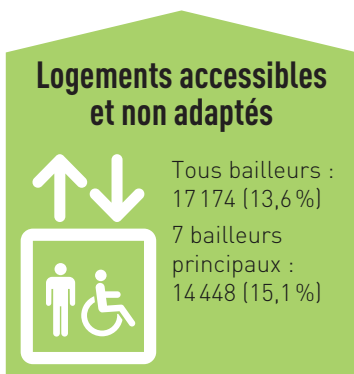
VEFA 5 % - 6 425 logements



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).



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

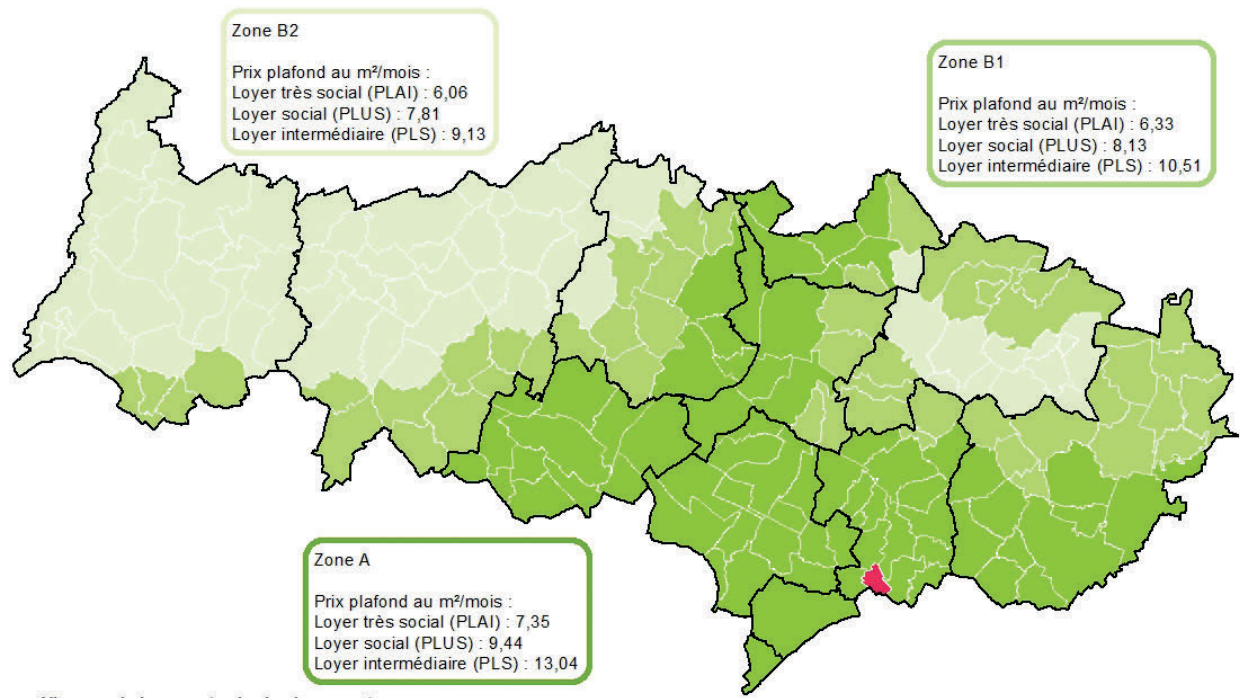
MUTATION
de 13 à 35 %
des attributions

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)

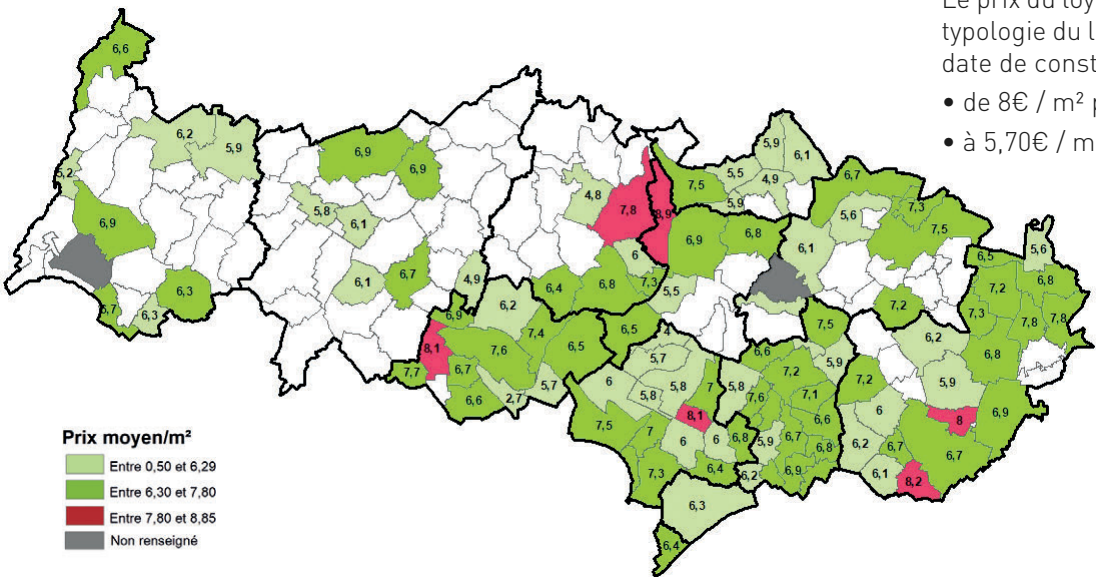
Ménage 1 personne		Ménage 4 personnes	
Annuel	Mensuel	Annuel	Mensuel
13268	1106	28543	2376
24116	2010	51897	4324
31351	2613	67466	5262

Un prix moyen de 6,30 € / m²

loyers < 6,30€/m²
Tous bailleurs : **49 %**
7 bailleurs : **de 35 à 60 %**

loyers 6,30 à 7,79€/m²
Tous bailleurs : **35 %**
7 bailleurs : **de 29 à 45 %**

loyers > 7,80€/m²
Tous bailleurs : **15,7 %**
7 bailleurs : **de 7 à 24 %**



Prix moyen/m²

- Entre 0,50 et 6,29
- Entre 6,30 et 7,80
- Entre 7,80 et 8,85
- Non renseigné

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.



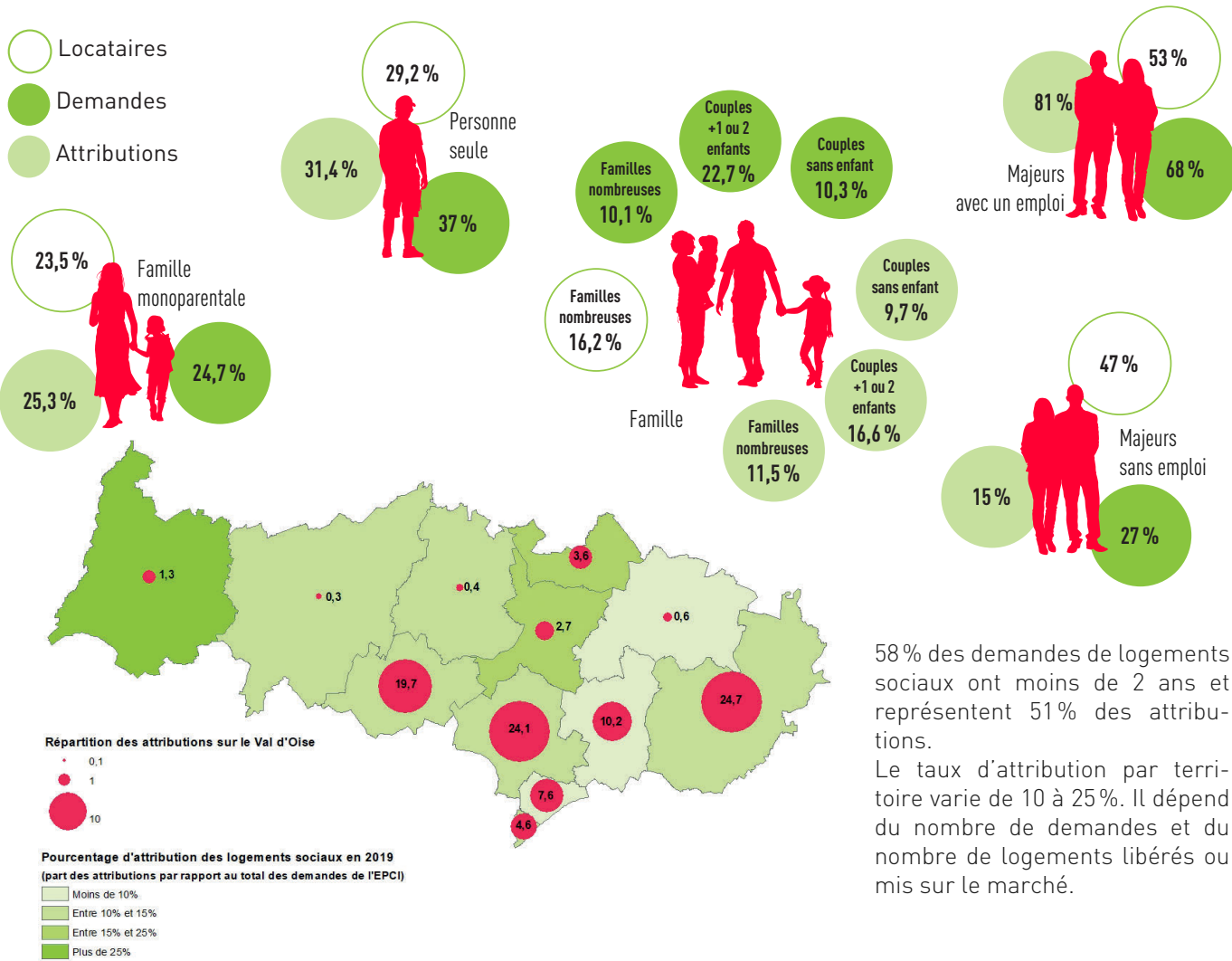
57 % des locataires ont des ressources inférieures à 60 % des plafonds PLUS, dont 36 % à 40 %. Les ressources des nouveaux entrants sont inférieures aux résidents du parc.

% 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.

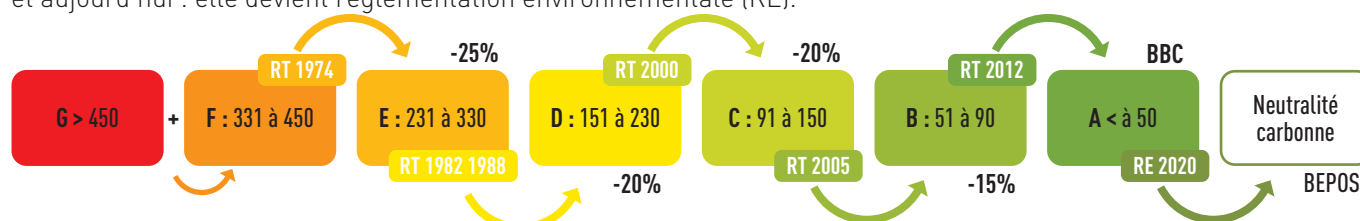




CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE DES LOGEMENTS

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.



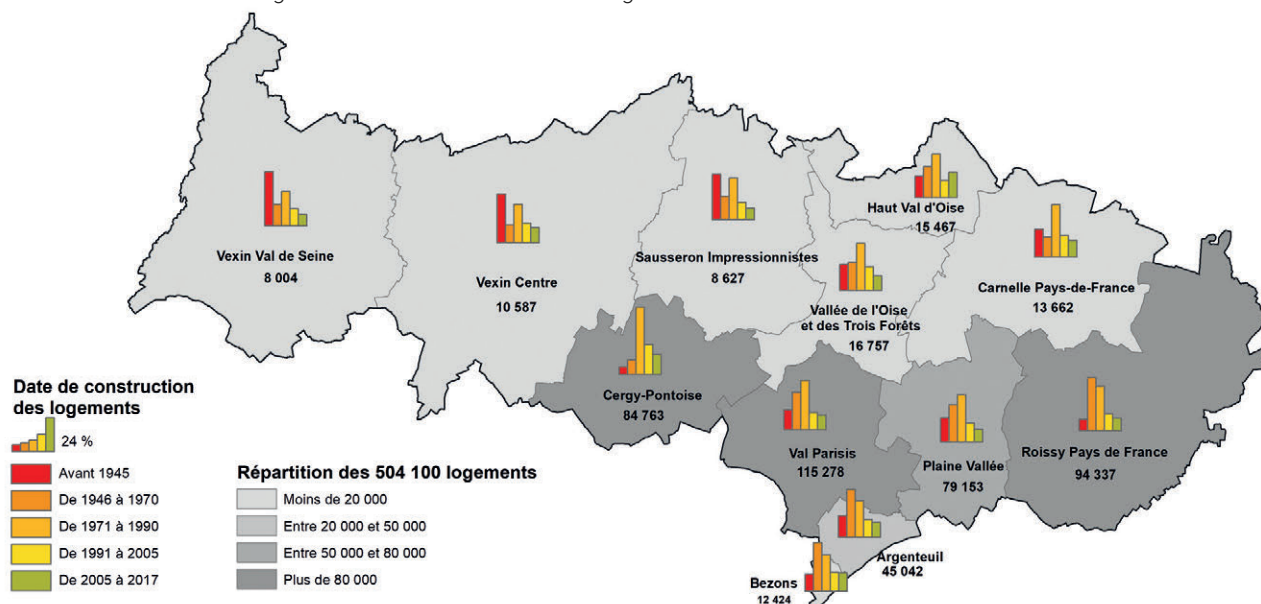
RT 2012 : elle introduit la notion de bâtiment basse consommation (BBC), elle s'applique sur la construction neuve des logements mais aussi pour les bâtiments publics, hôtels, commerces...



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

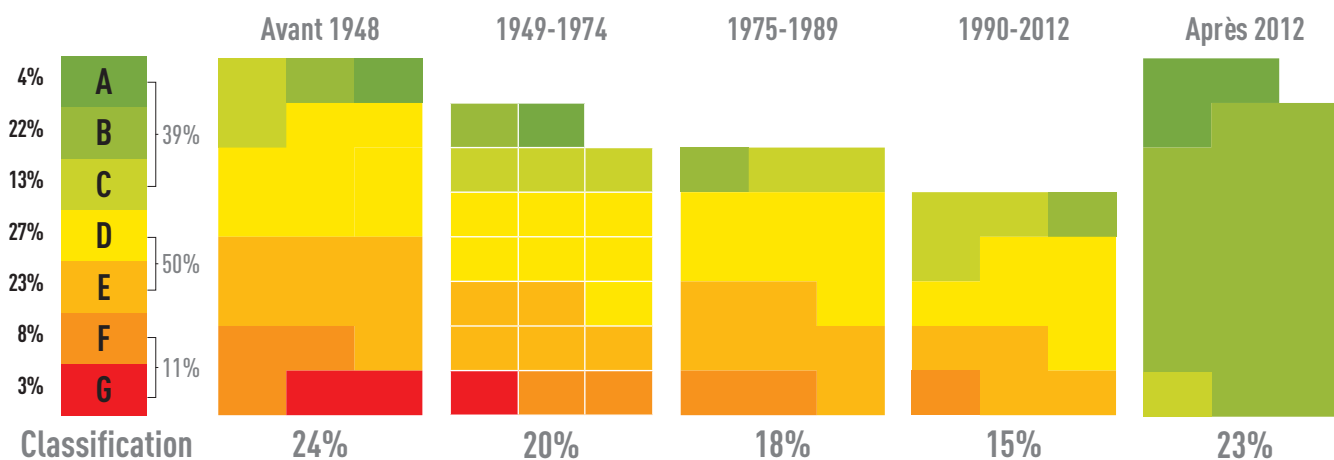
Le Diagnostic de Performance énergétique (DPE) permet d'évaluer la consommation en énergie d'un logement en fonction de ses caractéristiques : typologie, isolation, chauffage, ventilation. Le calcul s'effectue à partir de la consommation énergétique annuelle divisée par la surface du logement. Les étiquettes «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%

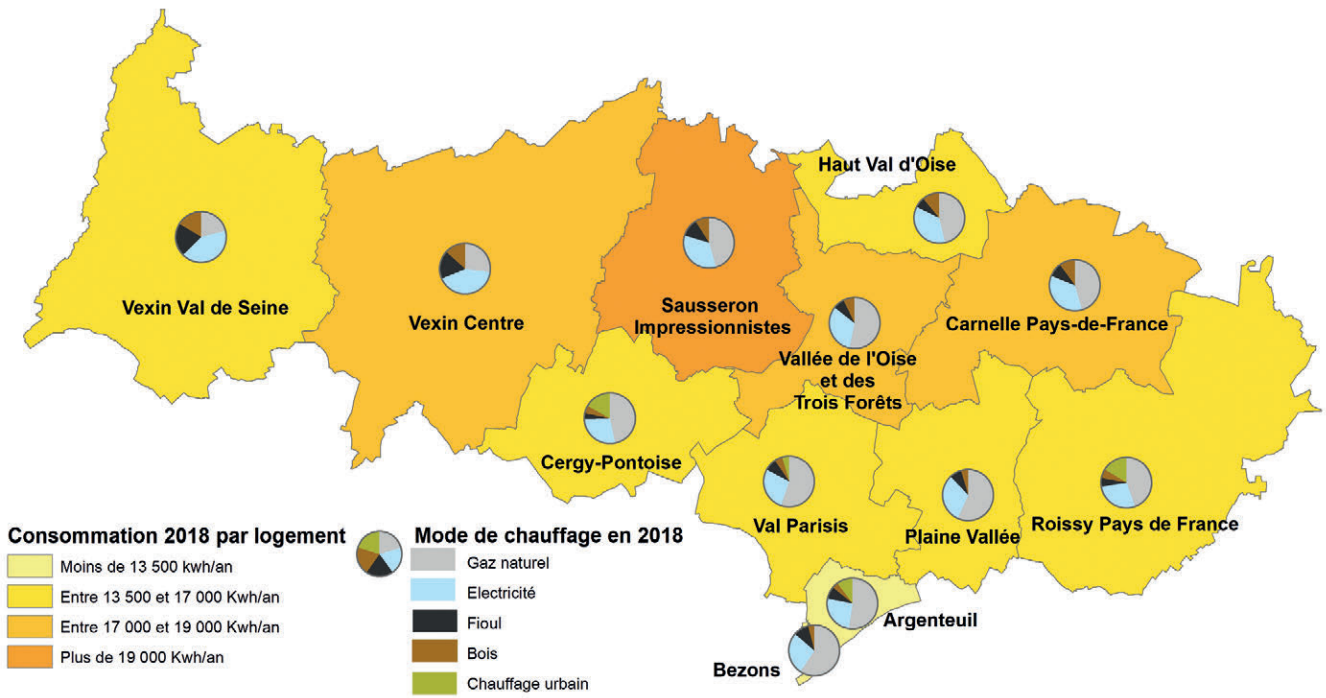
Chaudière individuelle
gaz

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

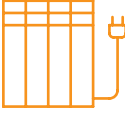
Dans le Val d'Oise, les modes de chauffage les plus utilisés sont le gaz de ville, l'électricité et le chauffage urbain, répartis différemment selon que le logement est individuel ou collectif.

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.

- 

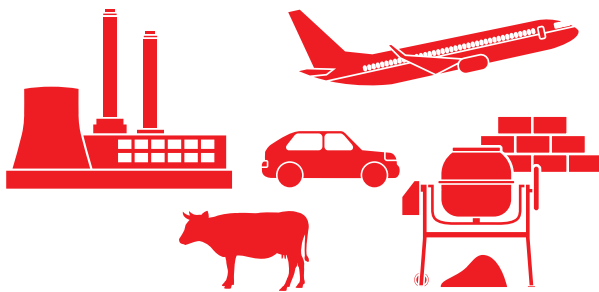
Le gaz naturel est utilisé à + de 50% à Bezons et Argenteuil, dans les intercommunalités de Plaine Vallée, Val Parisis et Vallée de l'Oise et des 3 Forêts et à + de 40% à Cergy-Pontoise, Haut Val d'Oise, Carnelle Pays-de-France, Roissy Pays de France et Sausseron impressionniste.
- 

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

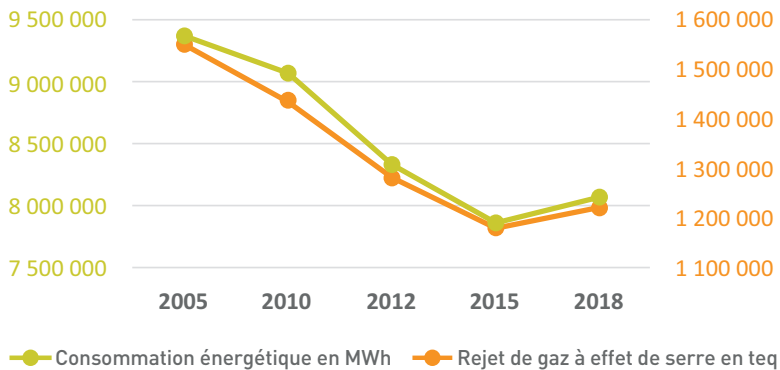
↘ 19%

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

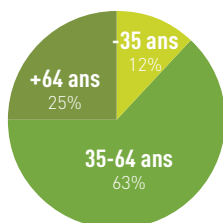


1 107 M€ de dépenses
déclarées pour un coût moyen
de travaux de 5 228 €



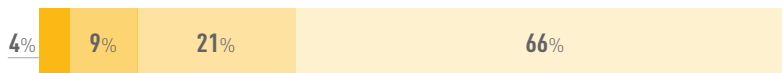
273 M€ de crédit
d'impôt soit 1 289 €
en moyenne par foyer

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

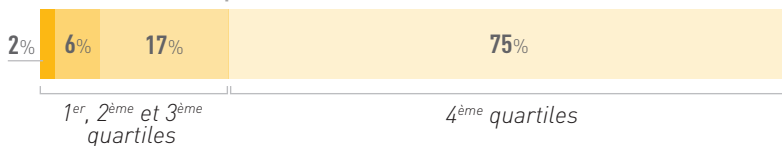


Crédits d'impôts
octroyés en IDF, par
quartiles
de revenus, 2006-2018.
(Q1 : 25% des ménages
les moins aisés
Q4 : 25% des ménages
les plus aisés)

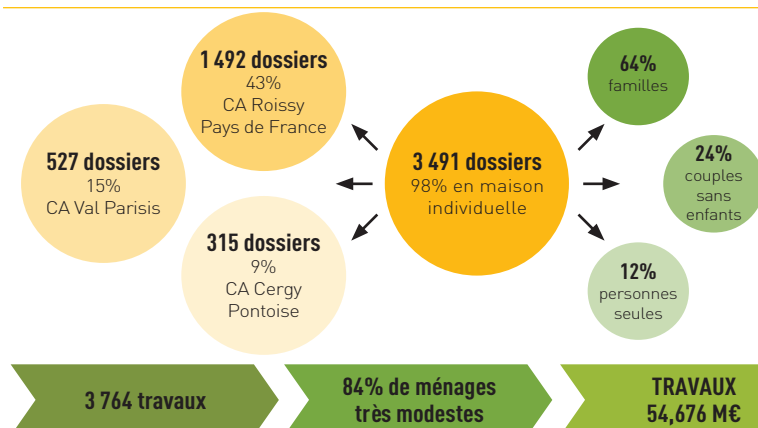
Bénéficiaires



Montant crédits d'impôt versé

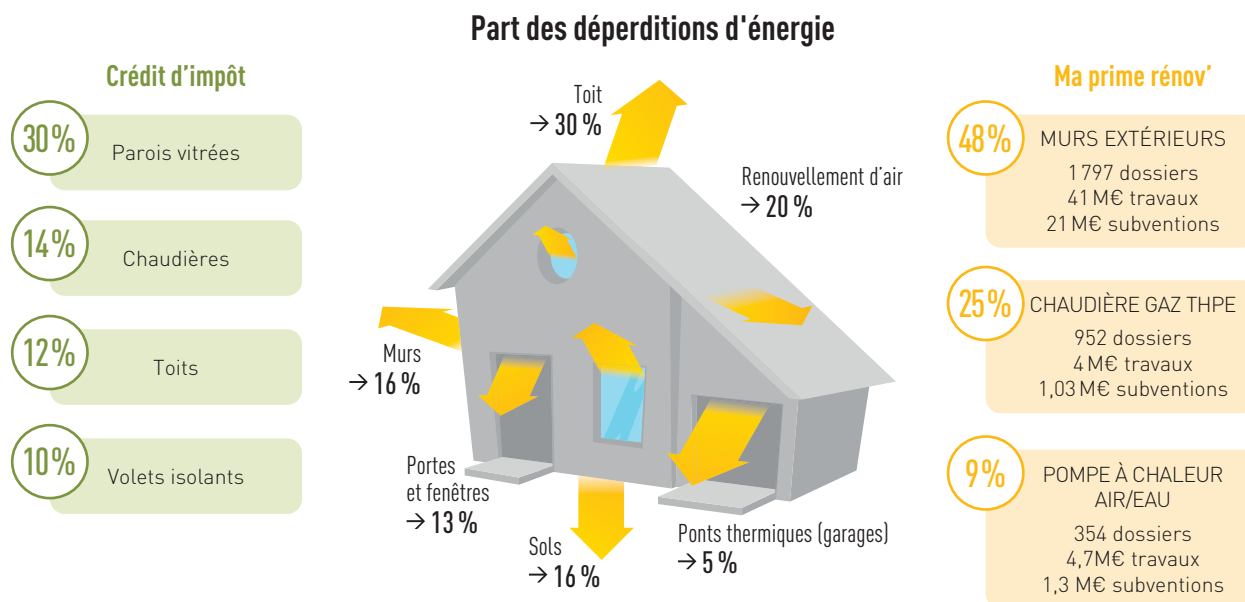


MaPrimeRénov' (MPR) : nouvelle aide à la rénovation



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'



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	B
246.6 kWhEP/m²/an	86.8 kWhEP/m²/an

SOLIHA 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

SOLIHA 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 SOLIHA : 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 Parisis)



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