

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2023-2028

DIAGNOSTIC HABITAT

Commune de Boisémont



SOMMAIRE DU DIAGNOSTIC ETAT DES LIEUX DE BOISEMONT



1. PORTRAIT DÉMOGRAPHIQUE

p.3-12

Dynamisme démographique

Emploi et revenus



2. PARC DE LOGEMENTS

p.13-23

Dynamique du parc de logements

Caractéristiques de l'offre des résidences principales



3. OCCUPATION DES LOGEMENTS

p.24-27

Caractéristiques des ménages

Niveau de vie



4. MARCHÉS IMMOBILIERS ET PARCOURS RÉSIDENTIELS

p.28-32

L'accès à la propriété



5. ZOOM SUR LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

p.33-36

Parc privé

Occupation des logements économes



1. PORTRAIT DÉMOGRAPHIQUE

LES GRANDS CONSTATS POUR L'AGGLOMÉRATION

Une croissance démographique positive portée par la natalité.

Malgré une évolution de la part des seniors et de la part des personnes seules, une population qui reste jeune et familiale.

Des revenus et CSP modestes et intermédiaires et une augmentation du taux de pauvreté particulièrement chez les jeunes et les plus de 75 ans.

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

QUELLES SPECIFICITÉS POUR BOISEMONT ?

Une population globalement plus âgée que la CACP, mais un âge moyen qui décroît compte-tenu de son profil de plus en plus familial.

Des revenus et des catégories socio-professionnelles nettement plus aisés que la moyenne de l'agglomération.



**PORTRAIT
DEMOGRAPHIQUE**

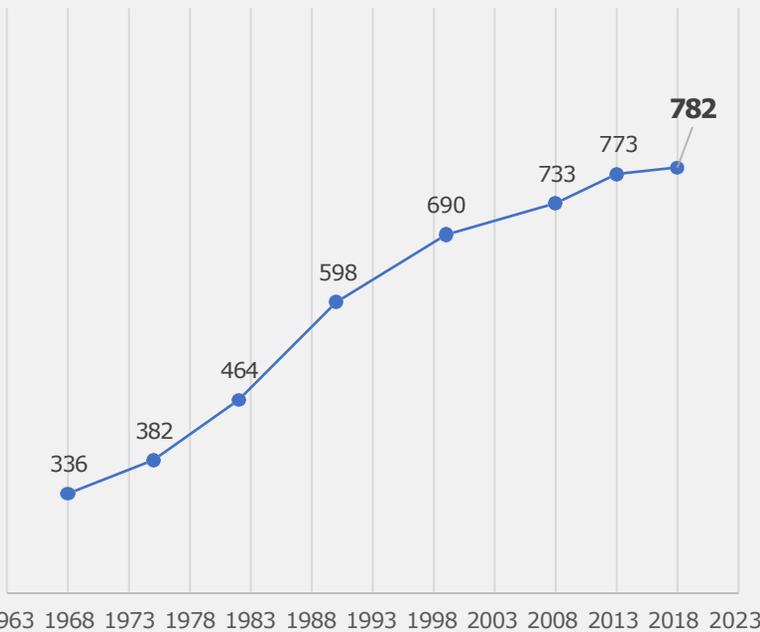
1.1 - Dynamiques démographiques

BOISEMONT

DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES

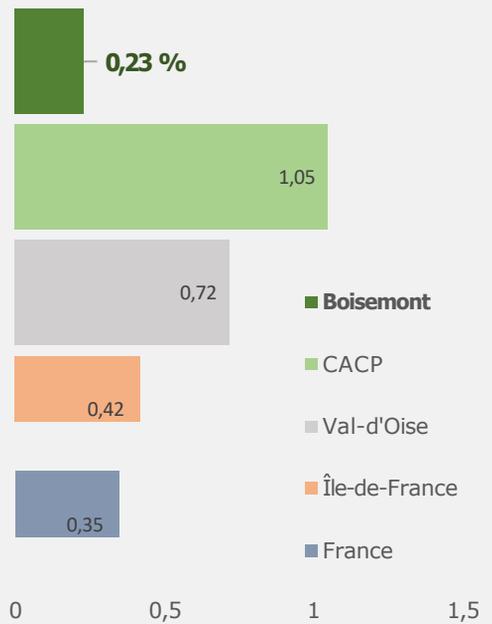
Population

Évolution globale de la population



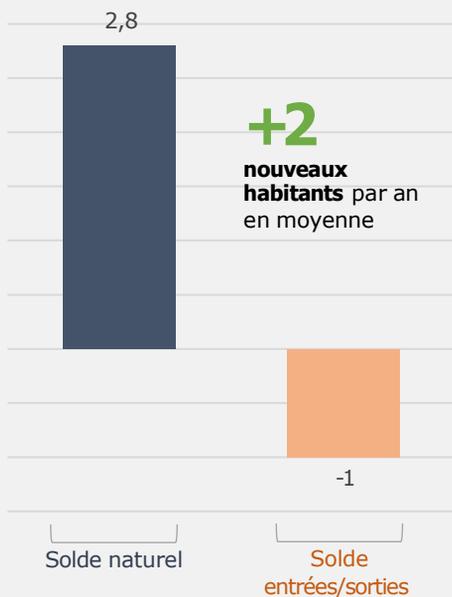
Évolution annuelle moyenne

De la population 2013 - 2018



Évolution de la population

Entre 2013 - 2018

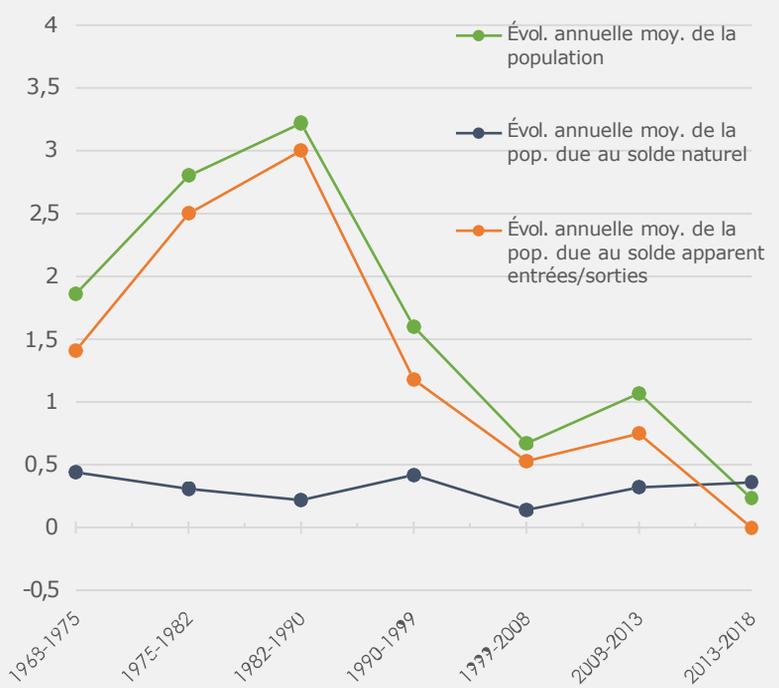


la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période.

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

Taux d'évolution annuel moyen

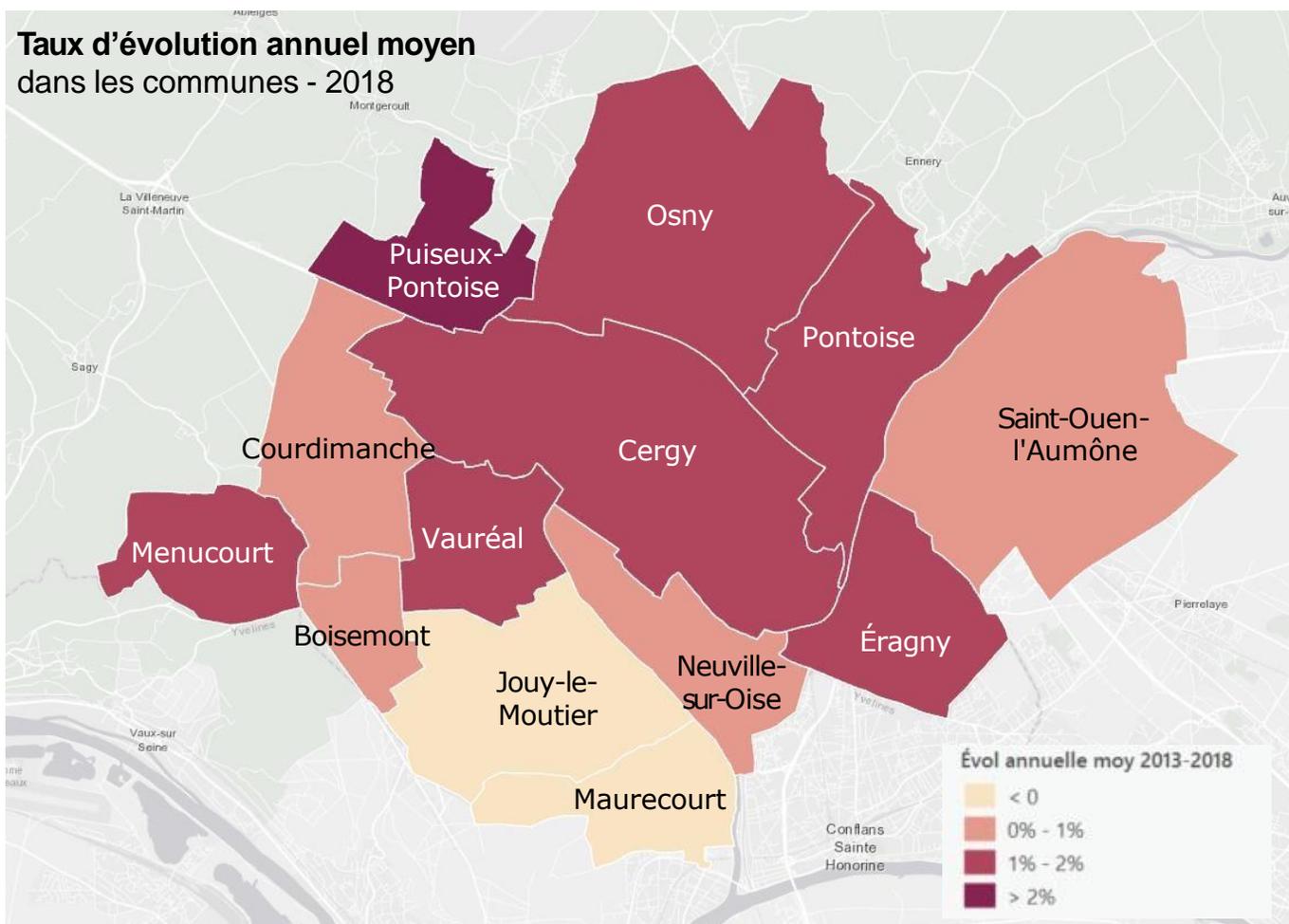
Due aux soldes naturels et migratoires



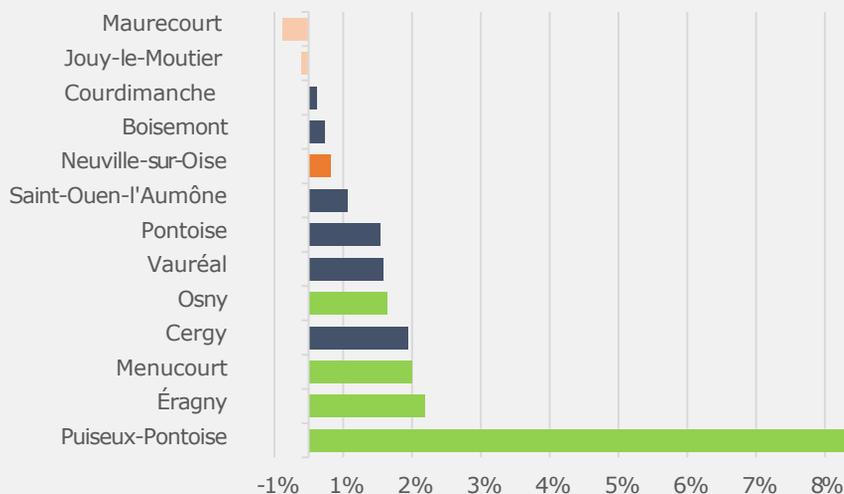
BOISEMONT

DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES

Taux d'évolution annuel moyen dans les communes - 2018



Taux d'évolution annuel moyen de la population - 2018



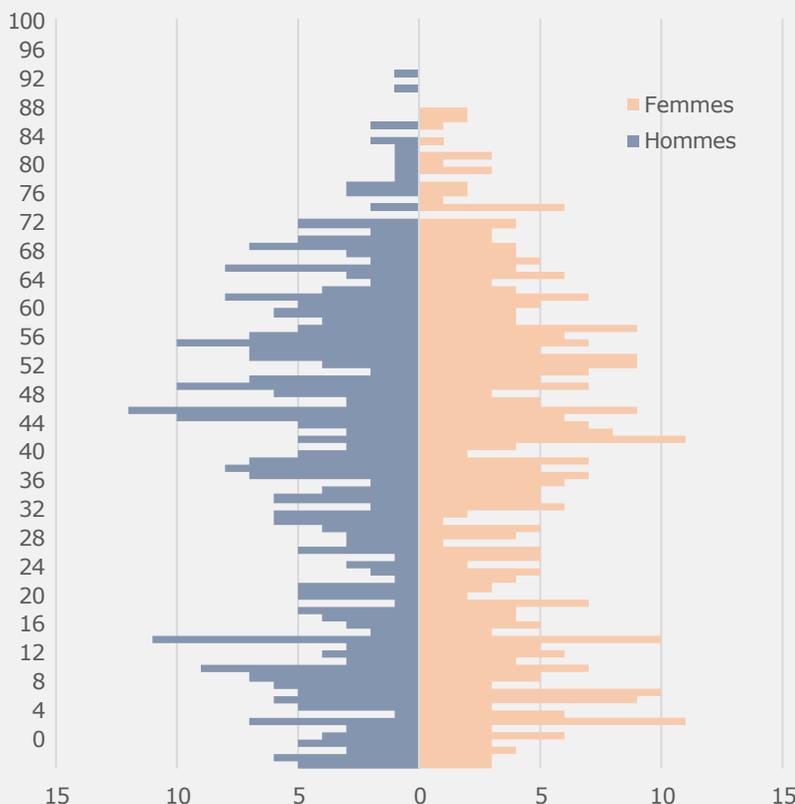
Profils démographiques des communes

- Territoire en panne de croissance**
Solde naturel positif qui ne compense pas un solde migratoire négatif
- Territoire porté par la natalité**
Solde naturel positif qui compense le solde migratoire négatif
- Territoire porté par l'attractivité**
Solde naturel négatif mais qui est compensé par le solde migratoire positif
- Territoire dynamique**
Soldes naturel et migratoire positifs

BOISEMONT

STRUCTURE PAR ÂGE

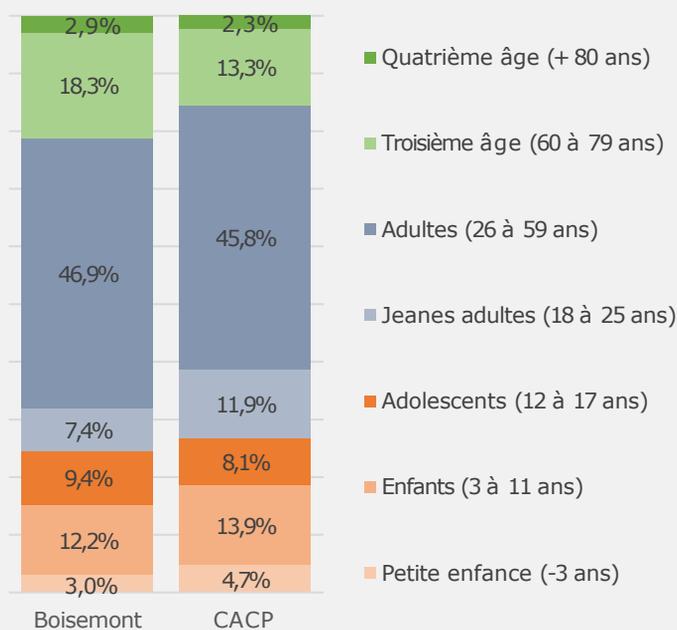
Pyramide des âges par sexe



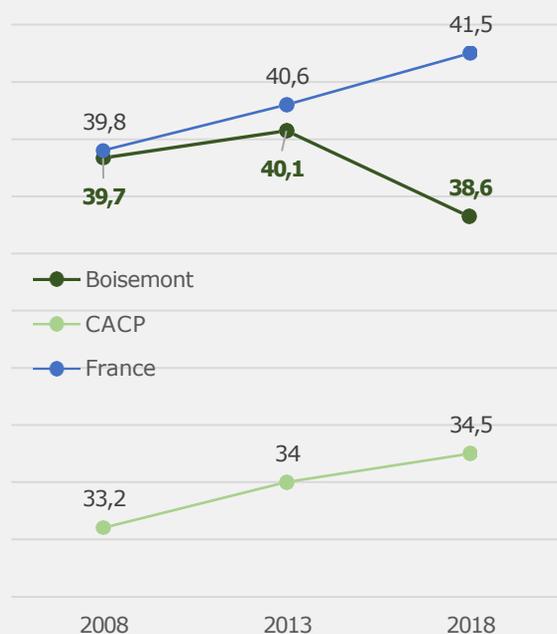
Les principales évolutions Sur la période 2013 - 2018



La population par catégorie d'âge



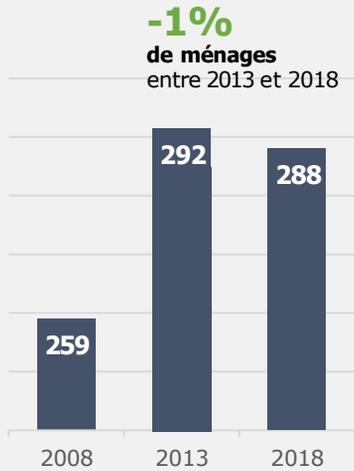
Évolution de l'âge moyen



BOISEMONT

COMPOSITION DES MÉNAGES

Évolution du nombre de ménages

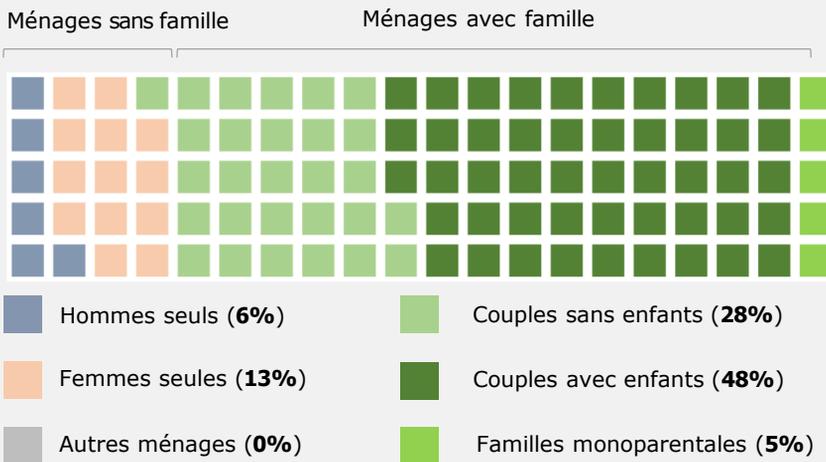


Contrairement à la CACP, on constate que le nombre de ménages diminue entre 2013 et 2018 alors que la population continue de croître sur la même période.

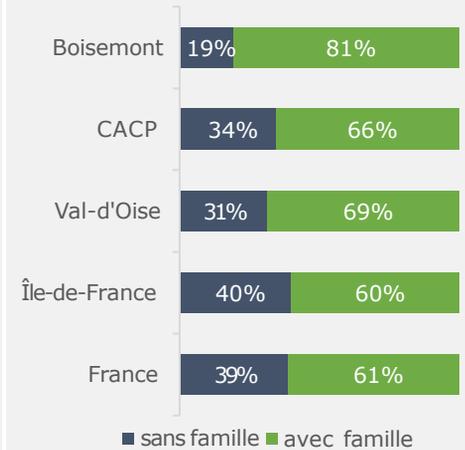
Évolution de la population moyenne par ménage



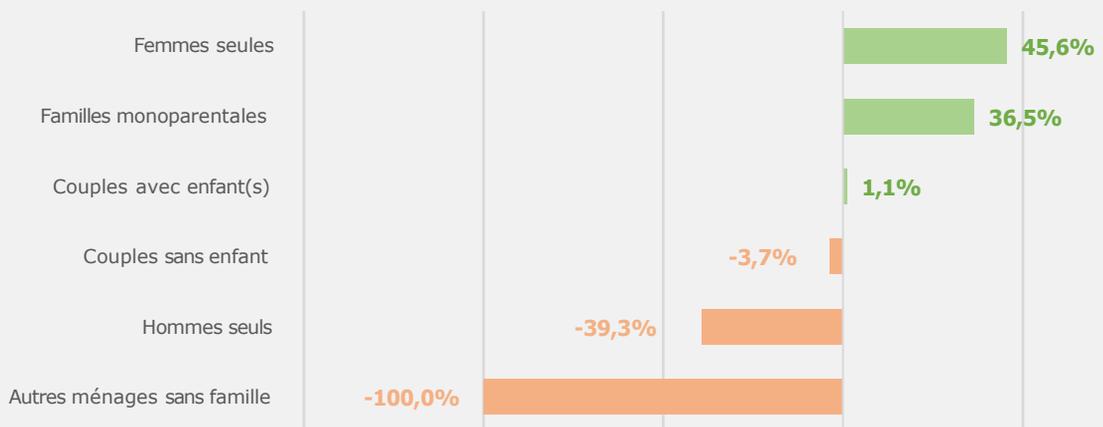
Typologie des ménages



Répartition des ménages Avec et sans famille



Évolution des typologies des ménages Entre 2013 et 2018





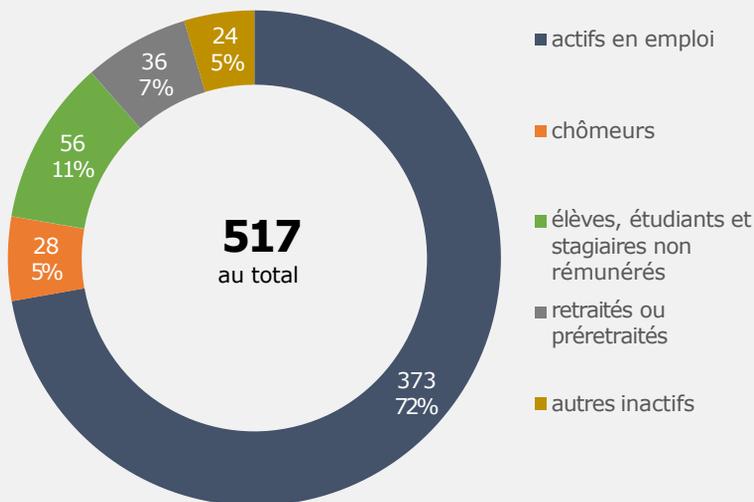
**PORTRAIT
DEMOGRAPHIQUE**

1.2 – Emploi et revenus

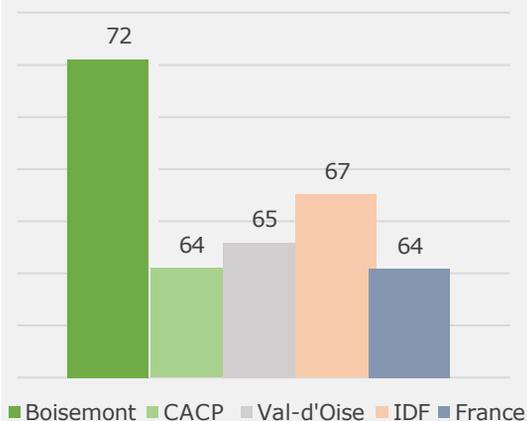
BOISEMONT

POPULATION ACTIVE

Rapport à l'emploi Des 15-64 ans

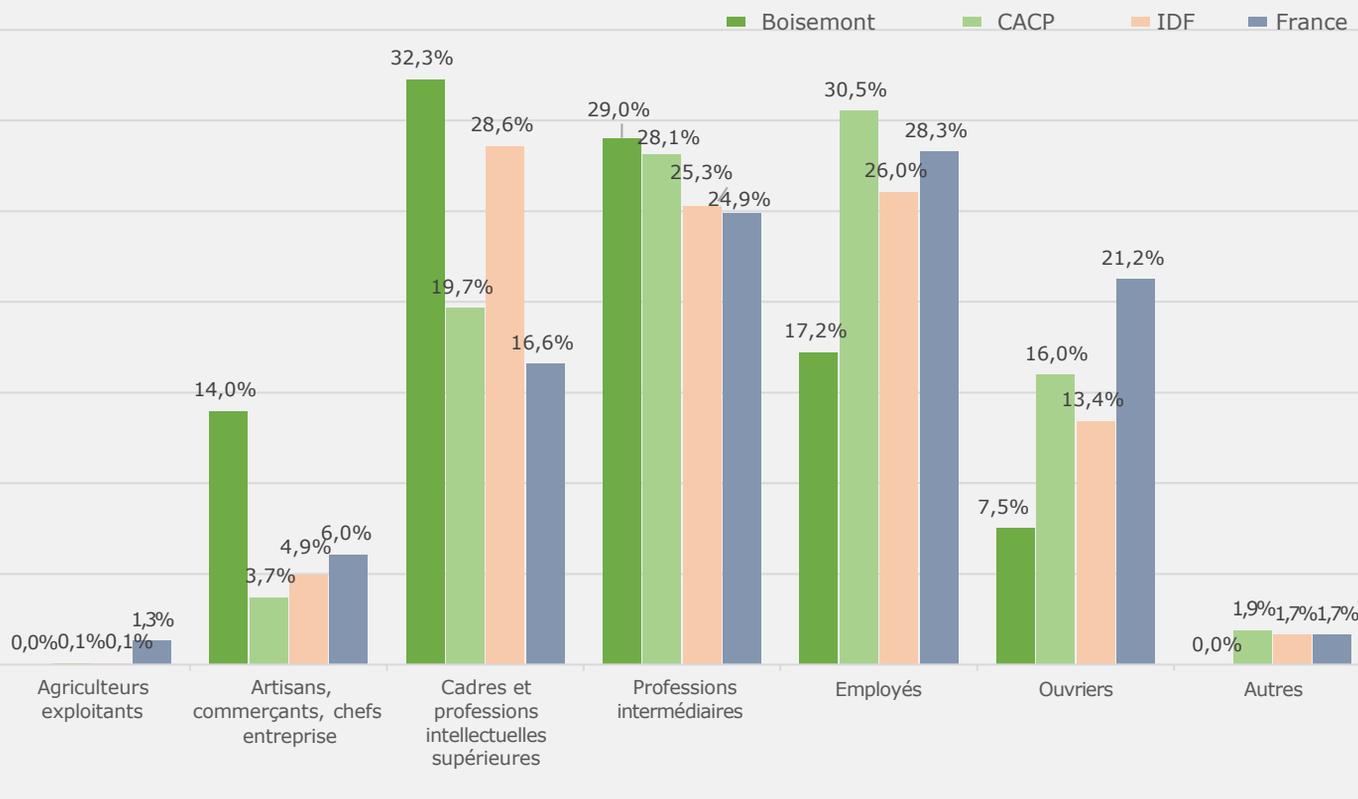


Taux d'emploi Des 15-64 ans



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

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



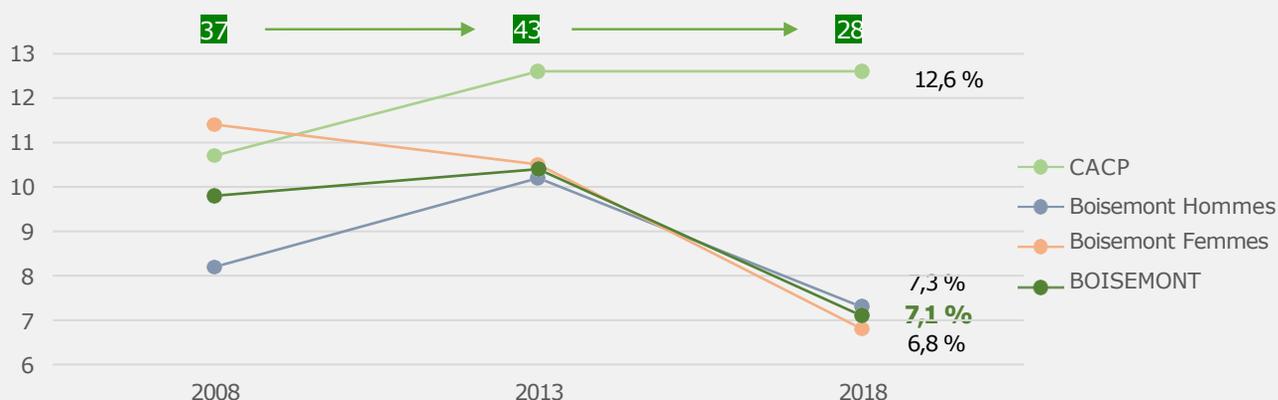
BOISEMONT

CONDITIONS D'EMPLOI ET NIVEAU DE VIE

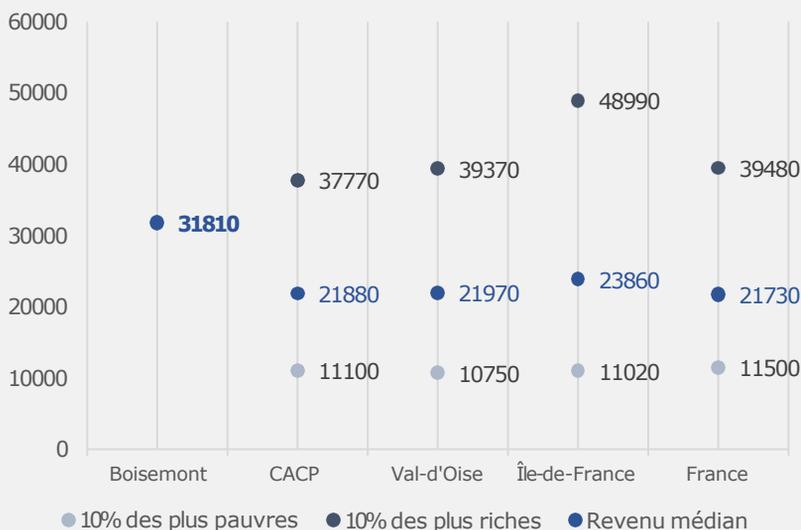
Statut et condition d'emploi des 15 ans ou plus

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

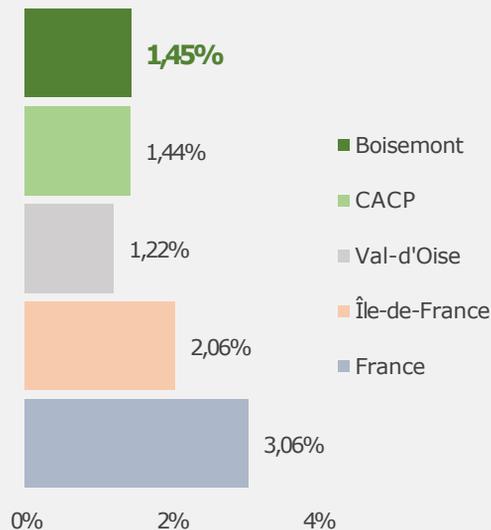
Évolution du taux de chômage De la population active



Revenus disponibles par UC en euros courants 2018



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

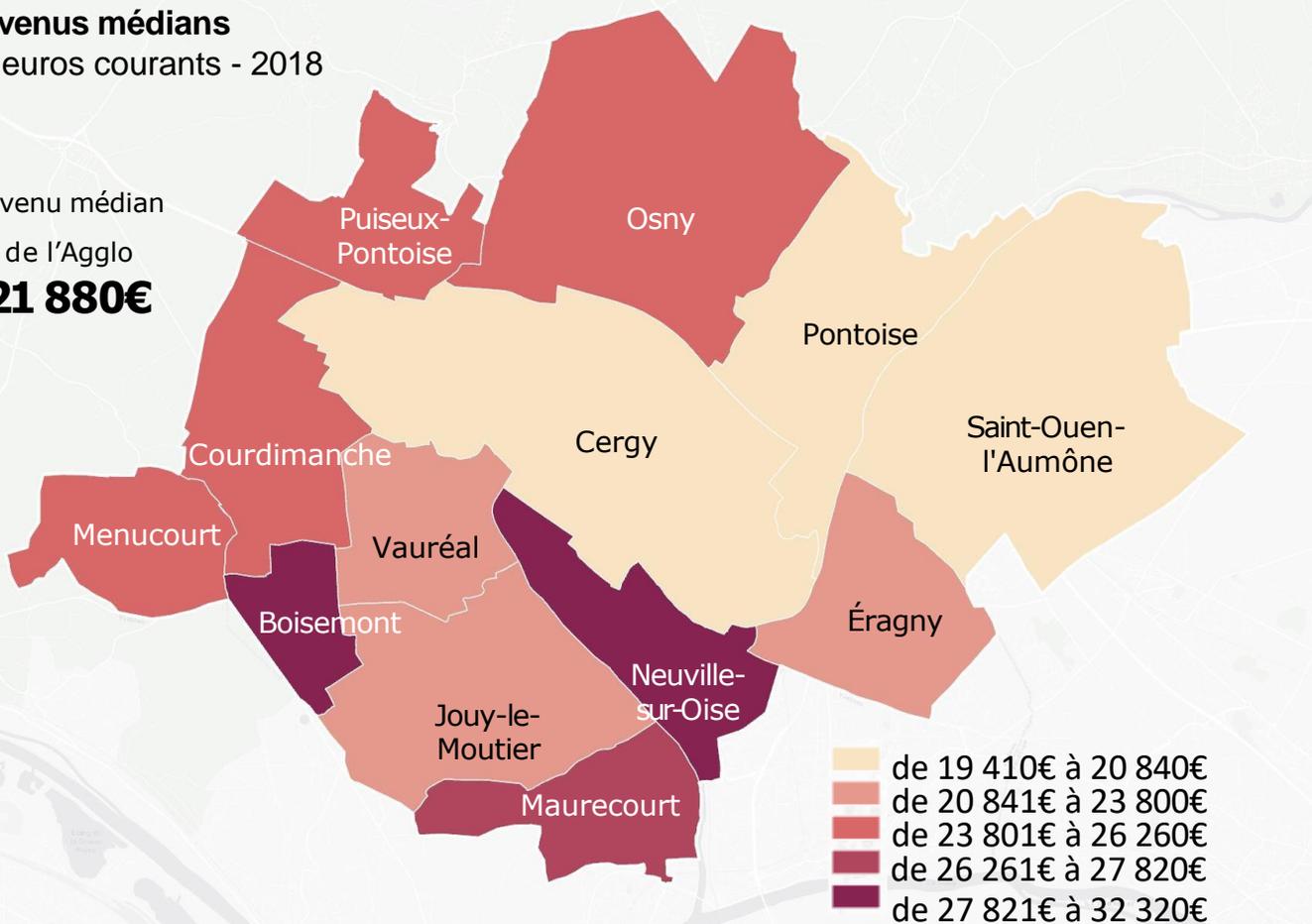


BOISEMONT

CONDITIONS D'EMPLOI ET NIVEAU DE VIE

Revenus médians
en euros courants - 2018

Revenu médian
de l'Agglo
21 880€





2. PARC DE LOGEMENTS

LES GRANDS CONSTATS POUR L'AGGLOMÉRATION

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

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

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

QUELLES SPECIFICITÉS POUR BOISEMONT ?

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

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

BOISEMONT

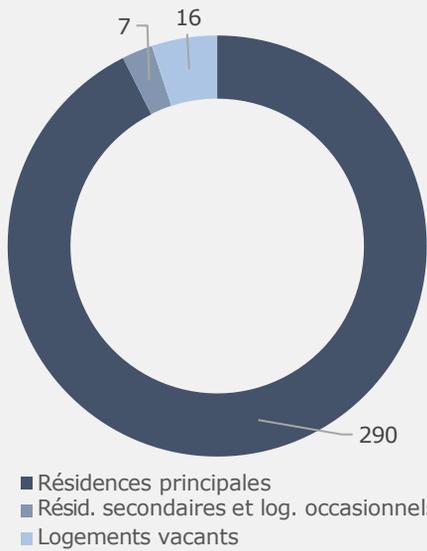
PARC DES LOGEMENTS EXISTANTS

316 logements au total en 2013

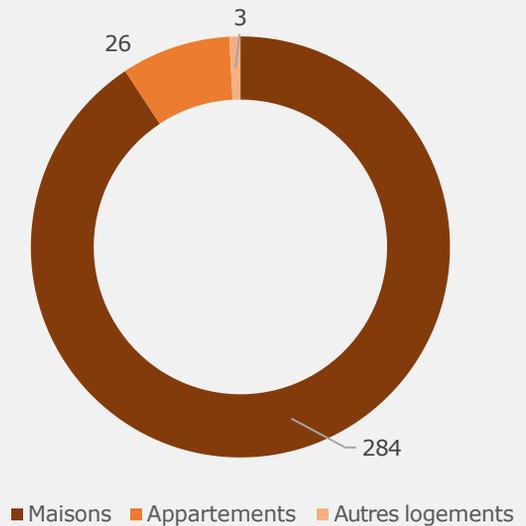
313 logements au total en 2018

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

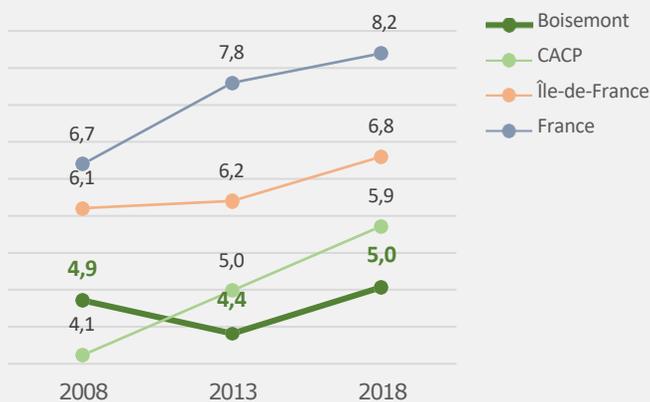
Logements par catégorie



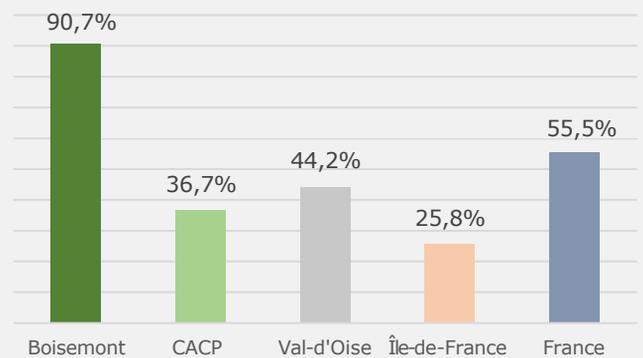
Logements selon leur type



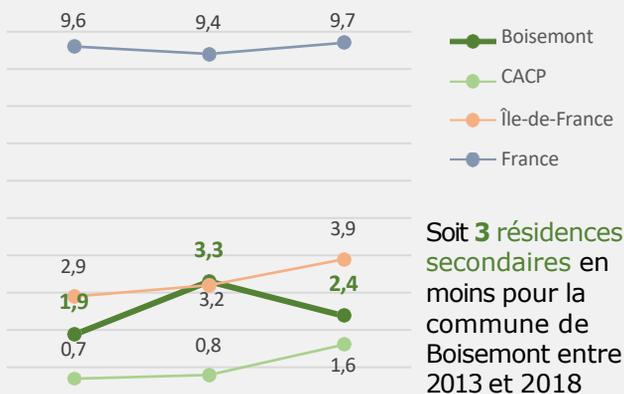
Taux de logements vacants



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



Taux de résidences secondaires



Zoom sur les copropriétés

4 Copropriétés recensées au total en 2021

24 Logements en copropriété en 2021

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



**PARC DE
LOGEMENT**



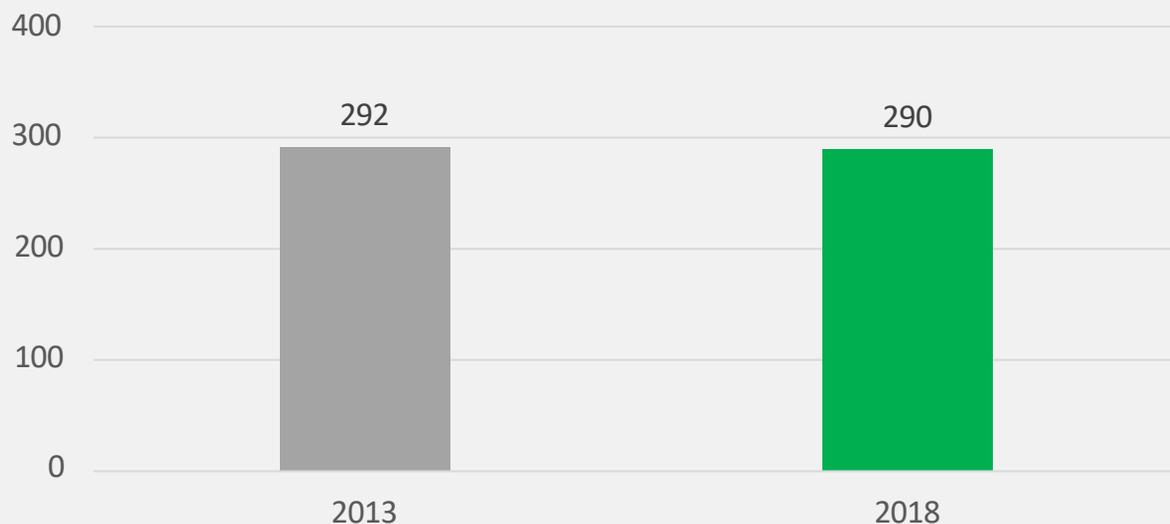
2.1 - Les dynamiques du parc de logements

BOISEMONT

DYNAMIQUE DU PARC

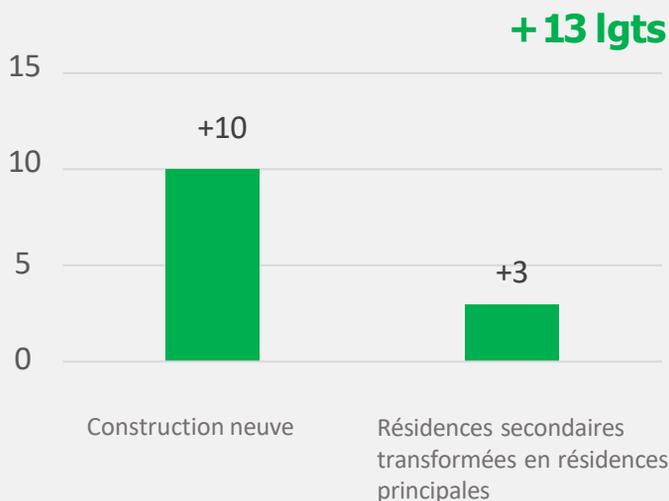
Evolution du parc de résidences principales

Entre le 01/01/2013 et le 01/01/2018



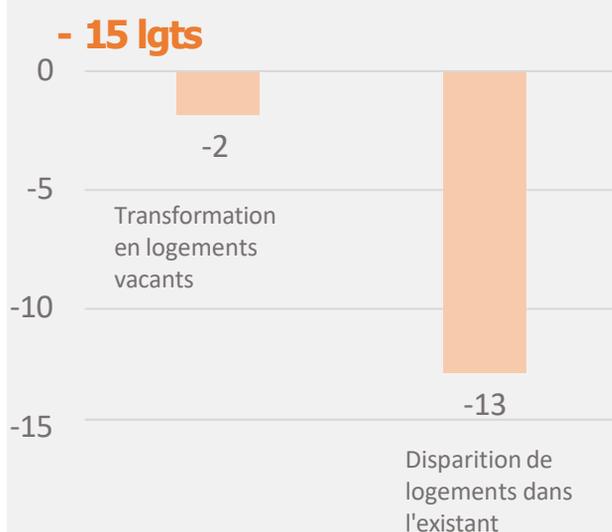
Contribution à l'augmentation du parc de résidences principales

Entre le 01/01/2013 et le 01/01/2018



Contribution à la diminution du parc de résidences principales

Entre le 01/01/2013 et le 01/01/2018



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

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

BOISEMONT

CONSTRUCTION NEUVE 2016-2021

Taux de construction

Nombre de logements commencés pour 1000 habitants



La répartition des projets en construction

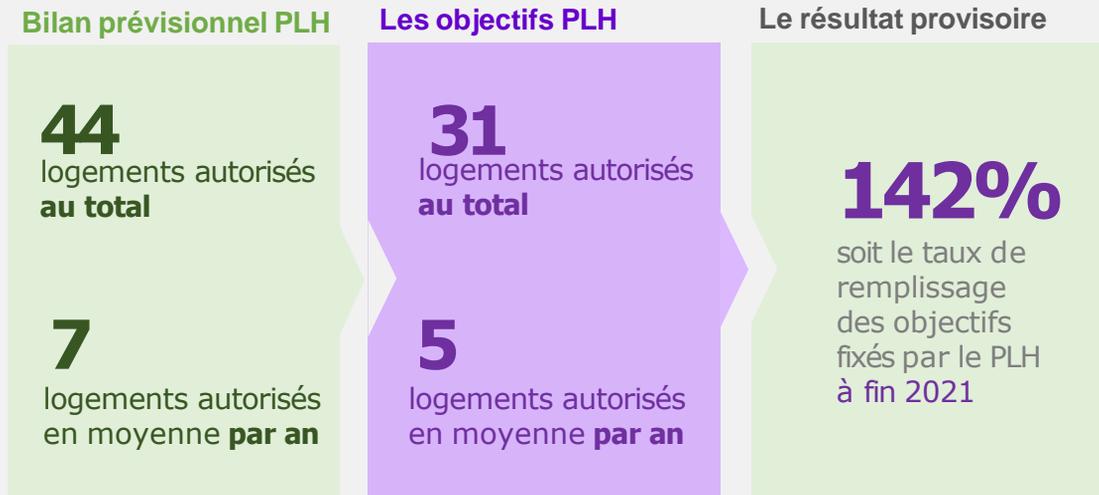
Entre 2016 et 2021



BOISEMONT

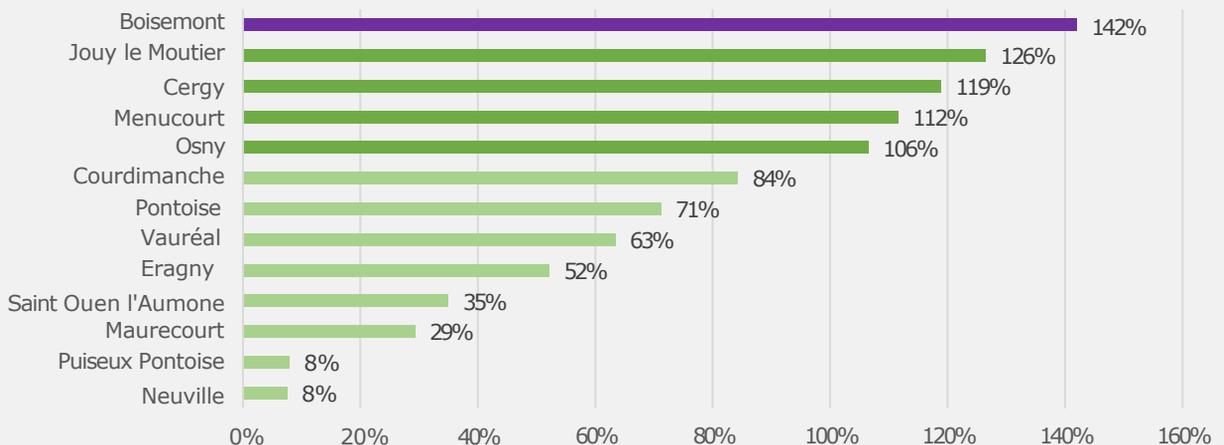
BILAN PRÉVISIONNEL PLH À FIN 2021

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



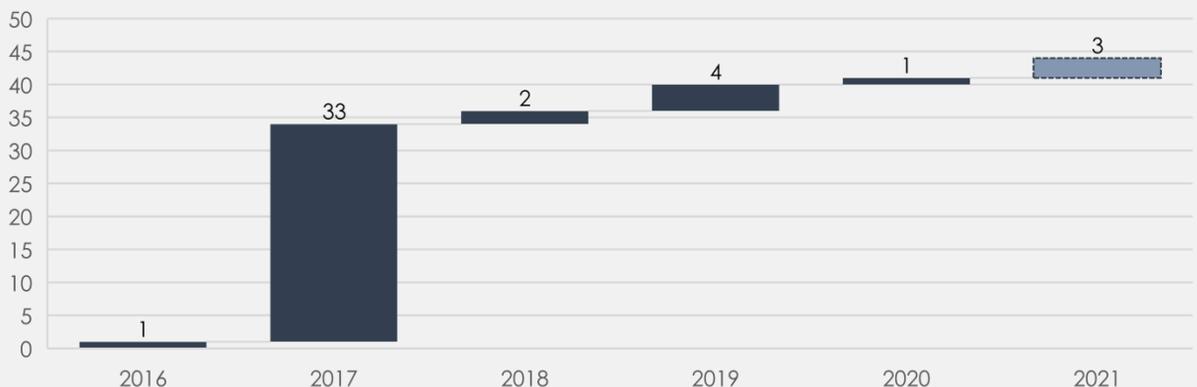
Disparité des résultats

En % d'atteinte des objectifs à fin 2021



Les dynamiques de construction

volume d'autorisations / an (2021 : prévisionnel)





**PARC DE
LOGEMENT**



2.2 - Les caractéristiques des résidences principales

BOISEMONT

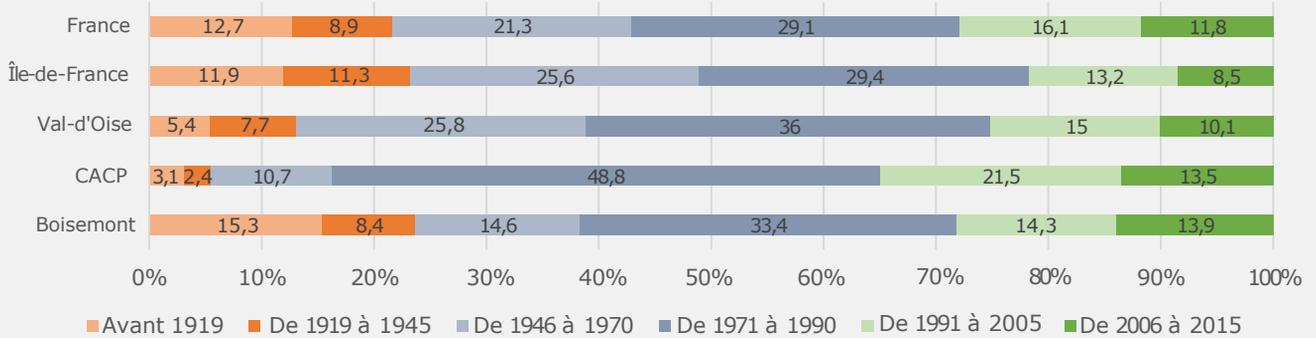
LES RÉSIDENCES PRINCIPALES

292 RP au total
en 2013

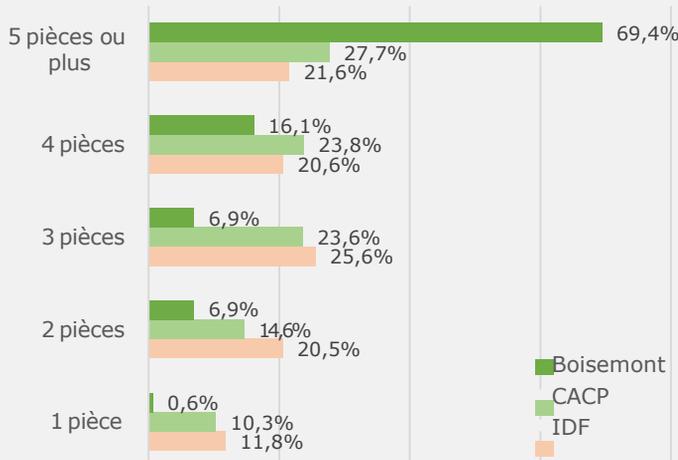
290 RP au total
en 2018

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

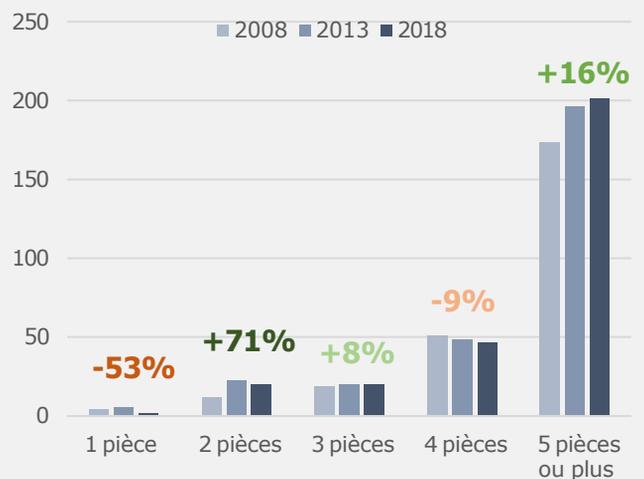
Epoque de construction des RP construits avant 2016, en %



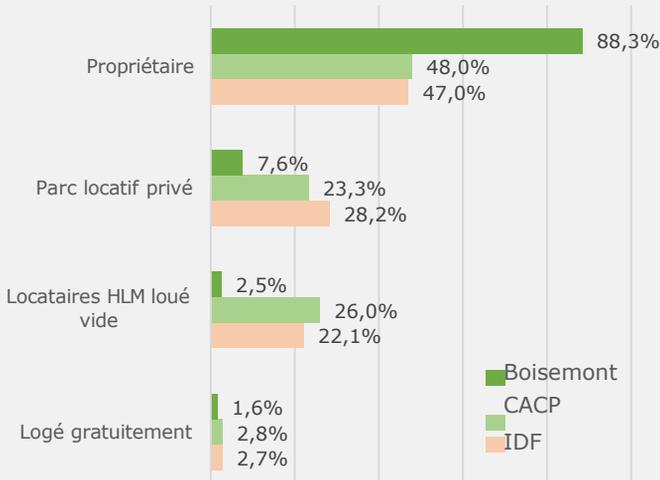
Nombre de pièces Des résidences principales (en %)



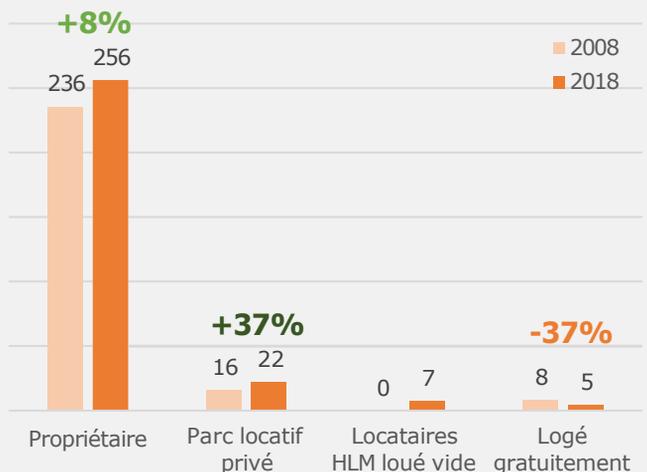
Evolution des typologies de logements



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



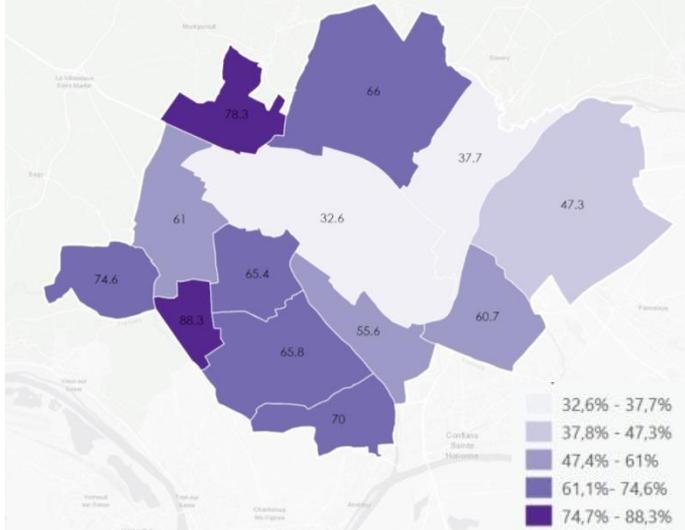
Répartition des résidences principales Selon le statut d'occupation (en %)



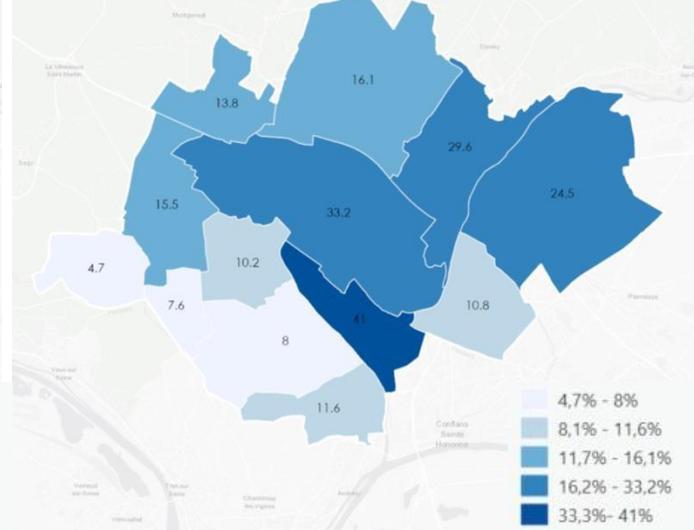
BOISEMONT

RÉPARTITION TERRITORIALE DES DIFFÉRENTS STATUTS D'OCCUPATION

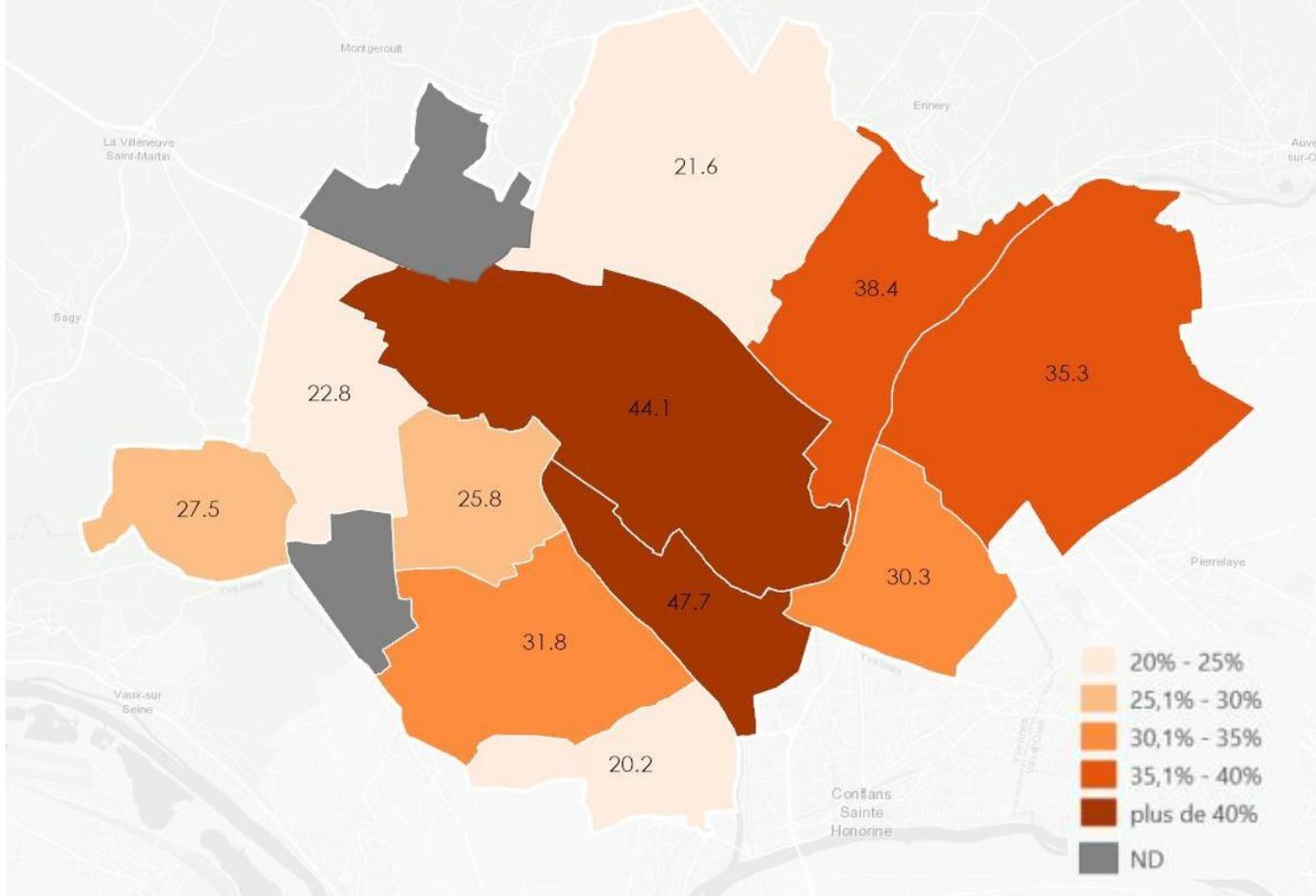
Part des logements (en %) - 2018 occupés en propriété



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



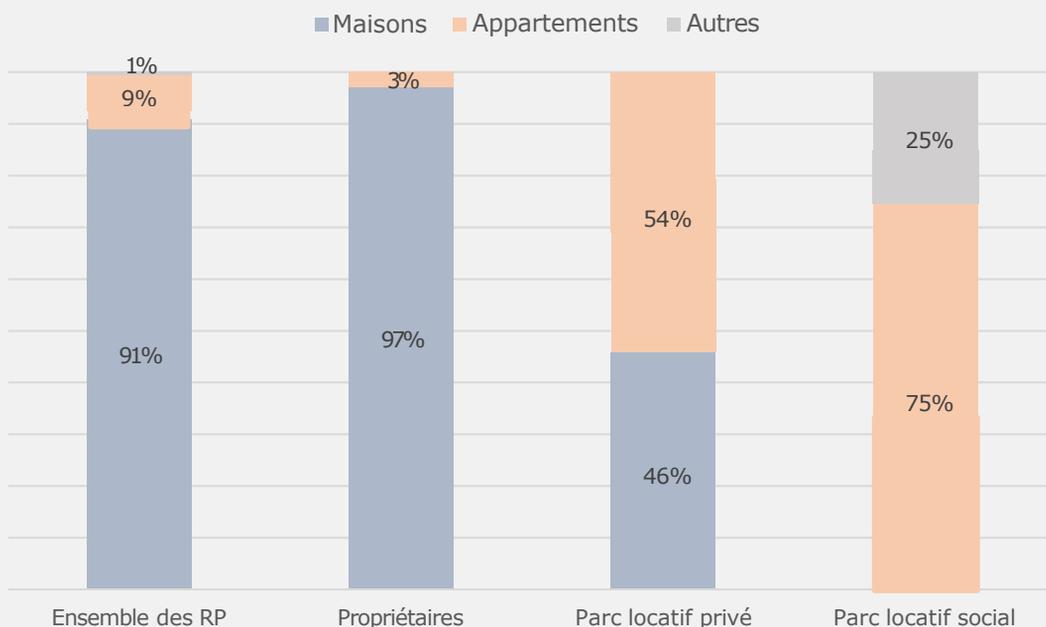
Part des logements sociaux (en %) Taux SRU au 1 janvier 2021



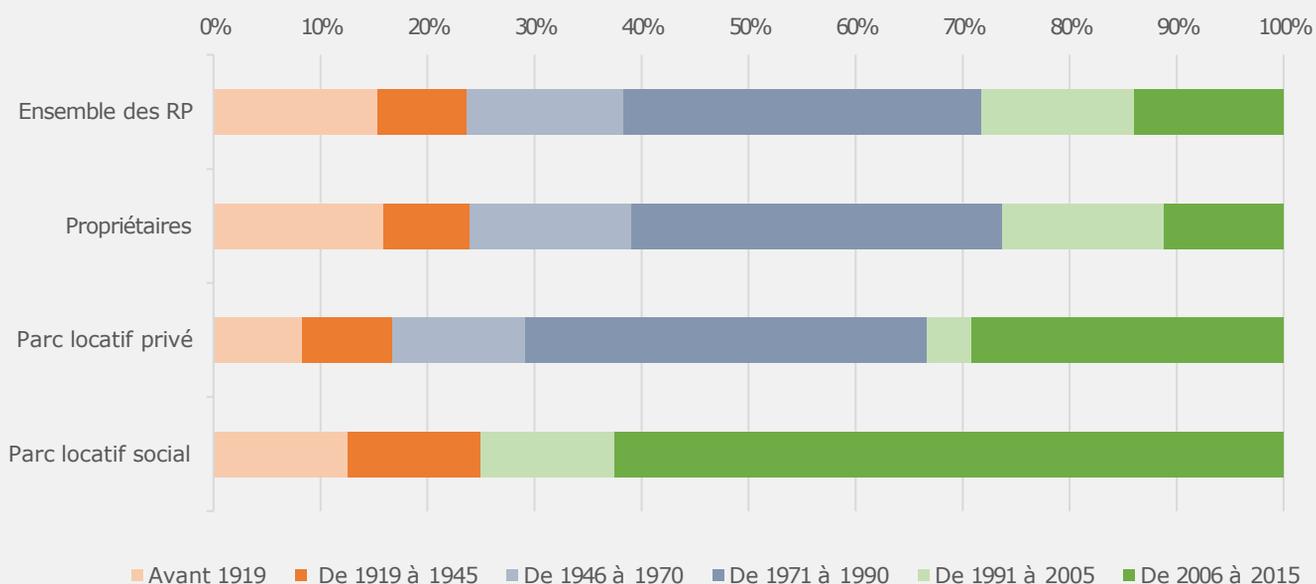
BOISEMONT

CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS

Répartition des résidences principales
Selon leur typologie



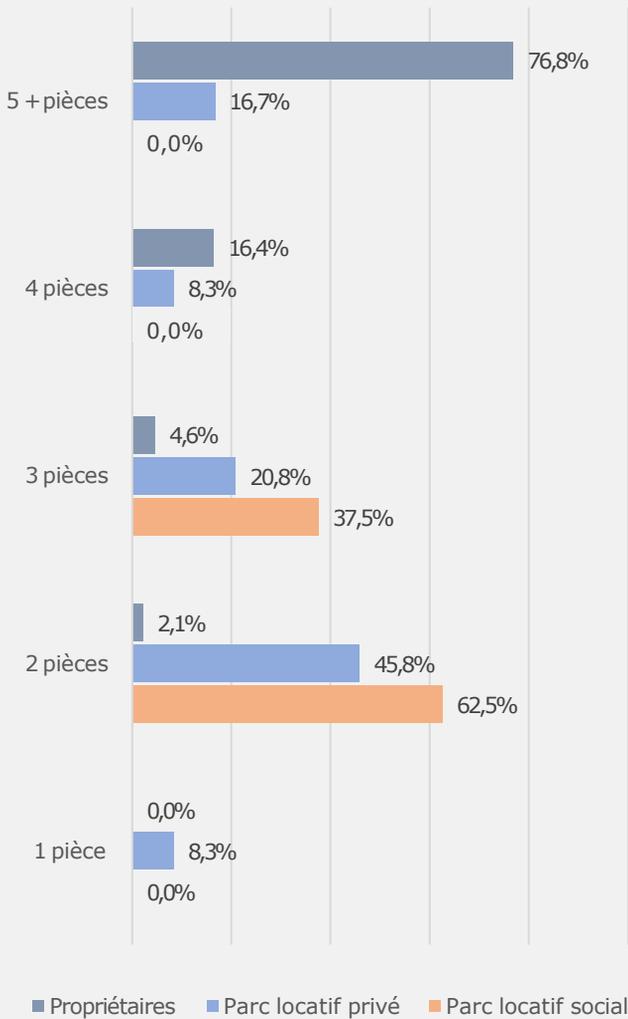
Répartition des résidences principales
Selon leur époque de construction



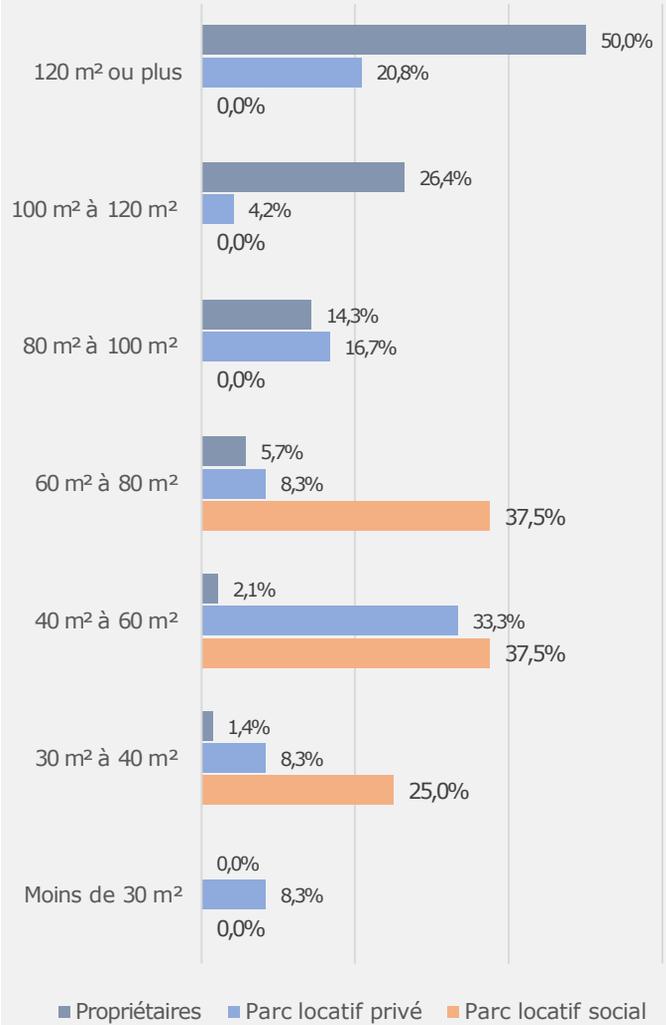
BOISEMONT

CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS

Répartition des résidences principales
Selon le nombre de pièces



Répartition des résidences principales
Selon leurs surfaces





3. OCCUPATION DES LOGEMENTS

LES GRANDS CONSTATS POUR L'AGGLOMÉRATION

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

- *un parc locatif qui accueille une large palette de profils et qui joue son rôle d'accueil des plus modestes*
- *Un parc locatif privé qui concentre les jeunes, et qui accueille des ménages aux situations financières disparates, avec un rôle de parc social de fait pour une partie de la population*
- *Un parc occupé en propriété par les ménages les plus âgés et les plus aisés*

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

QUELLES SPÉCIFICITÉS POUR BOISEMONT ?

Un parc essentiellement occupé en propriété.

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

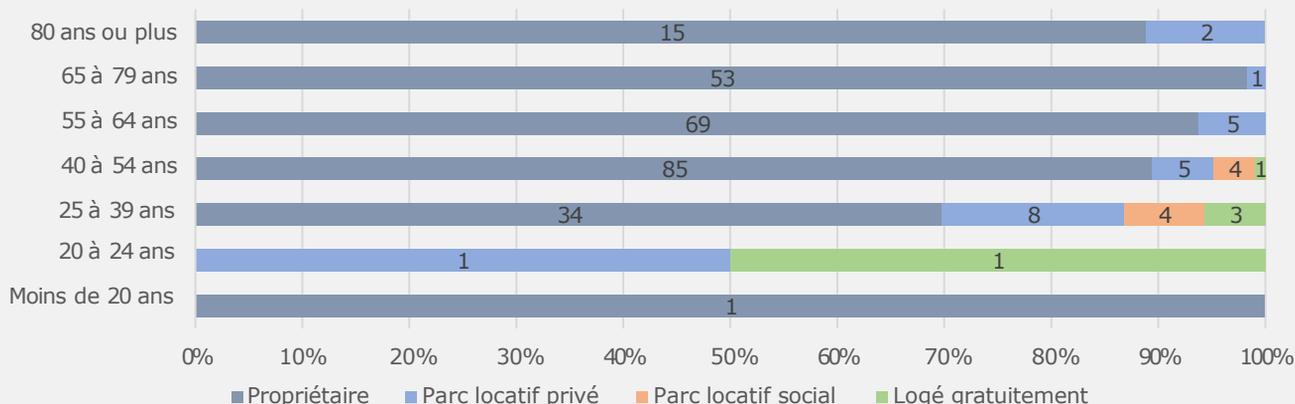


3.1 - Caractéristiques des ménages

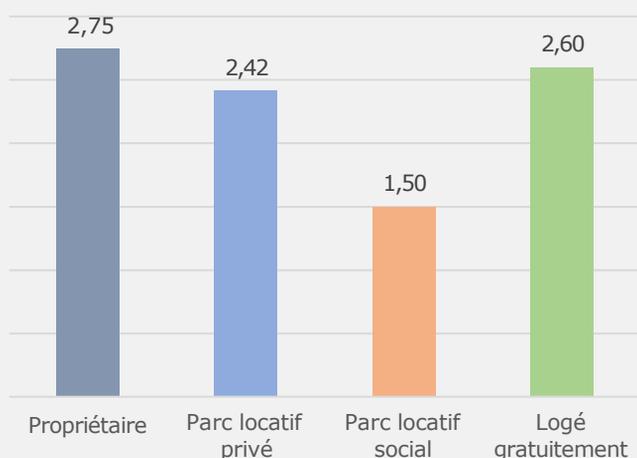
BOISEMONT

OCCUPATION DES LOGEMENTS

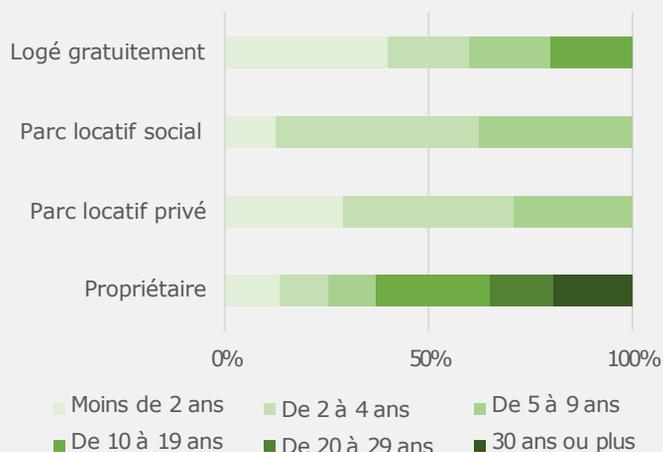
L'âge de la personne de référence du ménage En fonction du statut d'occupation du logement



Taille moyenne des ménages Dans les différents parcs des logements



Ancienneté d'emménagement Dans les différents parcs des logements



Logements types selon leur nature et statut

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

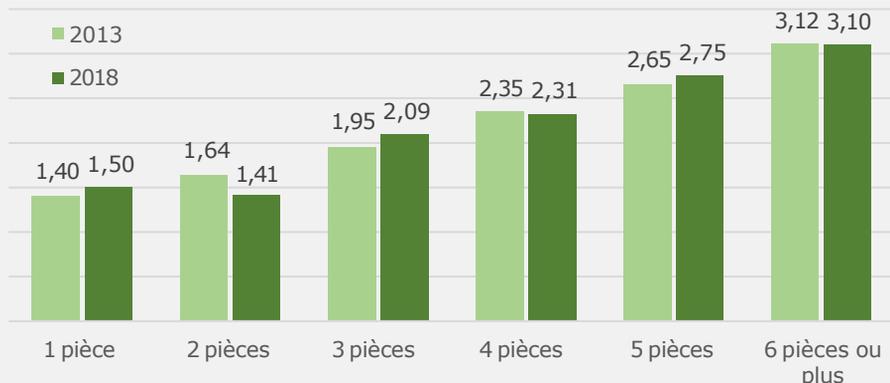
- Une maison
- Occupée en propriété
- de 6 pièces et plus
- surface supérieure à 120 m²
- habitée depuis 10 à 19 ans
- par un ménage de 2 personnes
- âgé de 40 et 54 ans



BOISEMONT

SUR ET SOUS - OCCUPATION DU PARC

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



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

Suroccupation et sous-occupation des logements

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

0%

Taux de suroccupation¹
En 2018

66,5%

Taux de sous-occupation²
En 2018

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

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

	Nb de personnes						Total
	1	2	3	4	5	6+	
1 pièce	-3	1	-1	0	0	0	-3
2 pièces	3	-3	-1	0	0	0	-2
3 pièces	-1	-1	1	1	0	0	0
4 pièces	3	-6	2	-2	1	0	-2
5 pièces	-3	-2	-1	0	1	0	-6
6 pièces +	4	1	1	3	1	1	11
Total	3	-10	0	2	3	1	-2

-1

Logements en suroccupation¹
Entre 2013 et 2018

=

Logements en sous-occupation²
Entre 2013 et 2018

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

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

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



4. MARCHÉS IMMOBILIERS ET PARCOURS RÉSIDENTIELS

LES GRANDS CONSTATS POUR L'AGGLOMÉRATION

Une tension croissante dans le parc social et en parallèle une quasi-disparition de l'entrée de gamme dans l'accession à la propriété.

Quel que soit le parc, des logements neufs de plus en plus chers et petits, ce qui creuse l'écart avec l'ancien.

Un recouplement partiel des parcs pour répondre aux besoins des ménages ?

QUELLES SPÉCIFICITÉS POUR BOISEMONT ?

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



**MARCHES
IMMOBILIERS
ET PARCOURS
RESIDENTIELS**

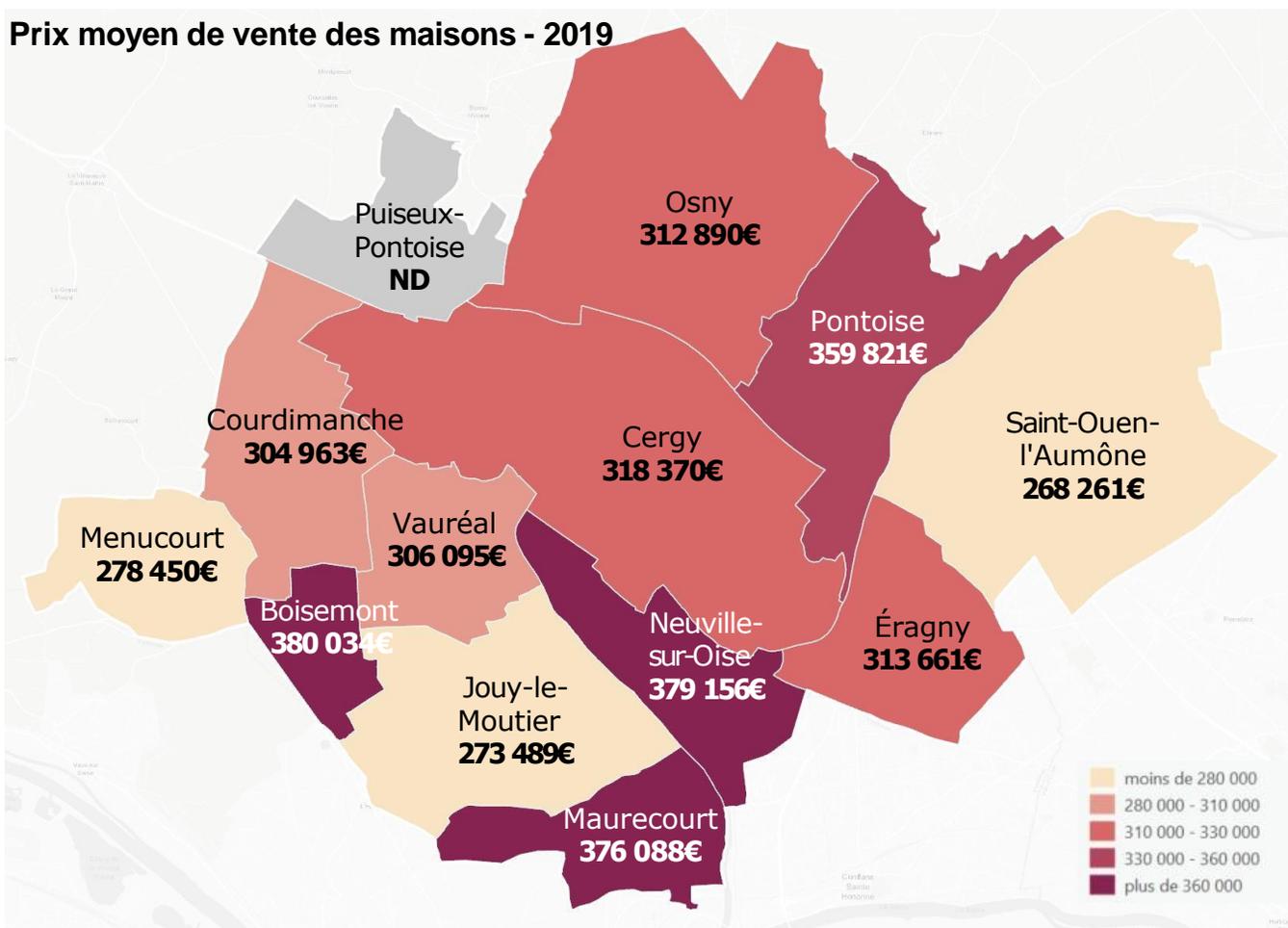


4.1 - Accès à la propriété

BOISEMONT

ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ SUR LA CACP

Prix moyen de vente des maisons - 2019



Source : BIEN 2009 - 2019

BOISEMONT

ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ



MAISONS

89

Maisons vendues depuis 2009

377 973€

Prix moyen d'une maison
vendu depuis 2009



APPARTEMENTS

13

Appartements vendus depuis 2009

220 357€

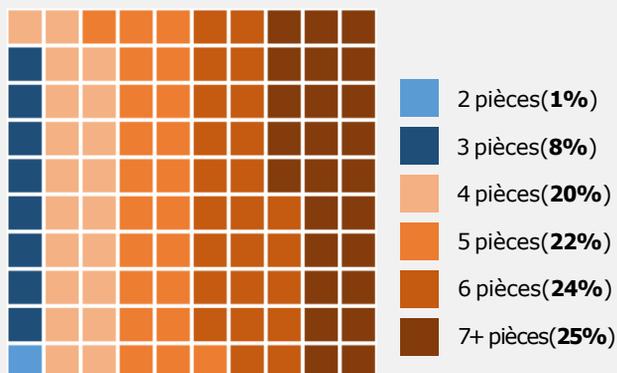
Prix moyen d'un appartement
vendu depuis 2009

Part de l'ancien et du neuf dans les transactions



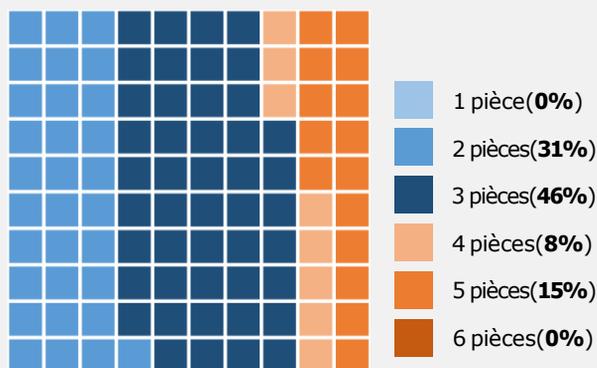
La vente des maisons depuis 2009

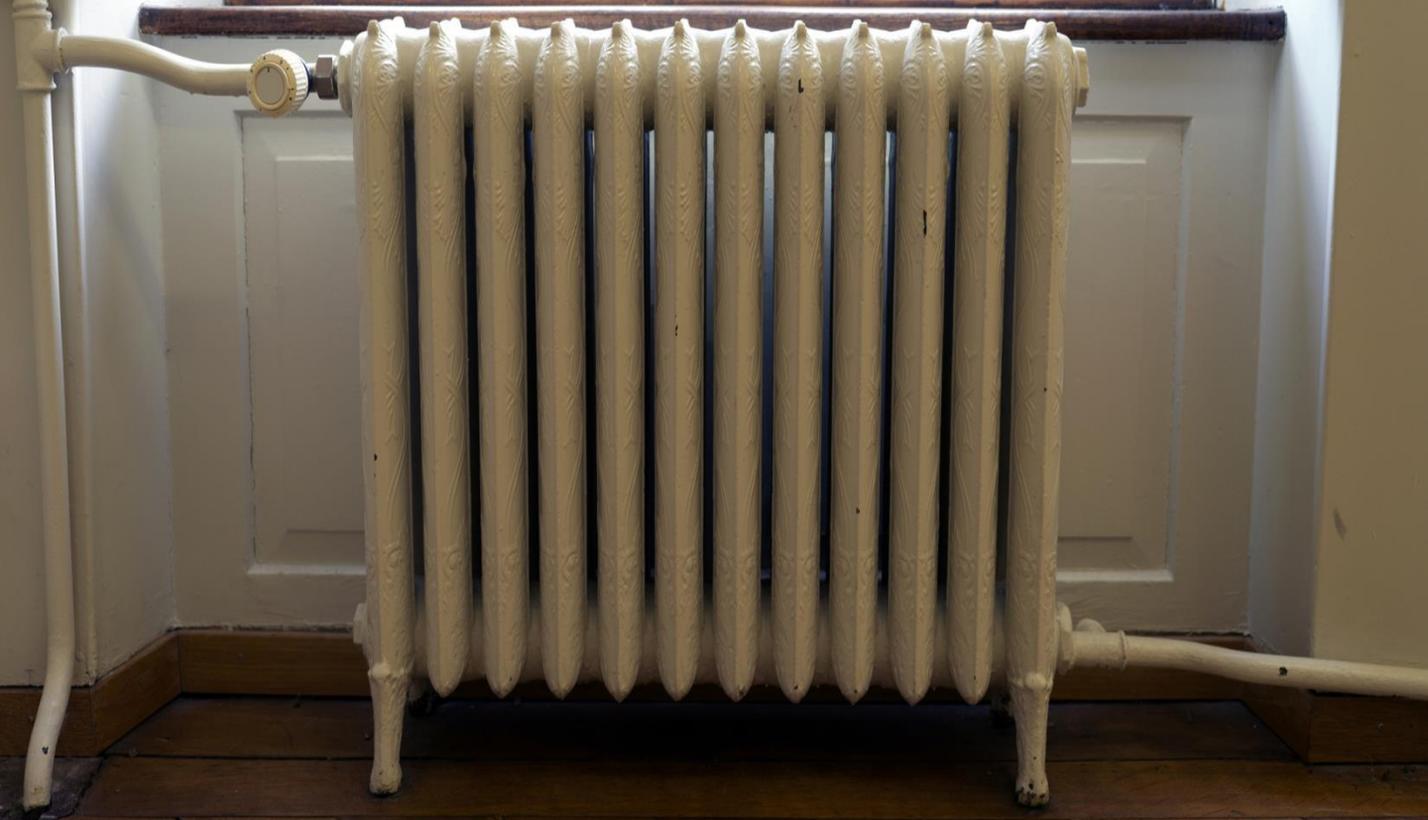
En nombre de pièces



La vente des appartements depuis 2009

En nombre de pièces





5. ZOOM SUR LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

LES GRANDS CONSTATS POUR L'AGGLOMÉRATION

Des passoires énergétiques sur-représentées au sein des maisons individuelles.

Une précarité énergétique qui touche plus fortement des propriétaires occupants très modestes, des personnes âgées de plus de 55 ans et des personnes ayant emménagé avant 2006.

Un parc social satisfaisant sur le plan énergétique mais une attention à avoir sur les besoins en réhabilitation.

QUELLES SPÉCIFICITÉS POUR BOISEMONT ?

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



LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE

LES DATES CLÉS À RETENIR POUR LE LOGEMENT



6 DATES CLÉS À RETENIR

VENTE

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



25 AOÛT
2022



LOCATION

GEL DES LOYERS
LOGEMENTS ÉTIQUETTE
DPE F ET G

1^{er} SEPT
2022

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

1^{er} JANV
2023



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

**AUDIT ÉNERGÉTIQUE
AVANT VENTE OBLIGATOIRE***
LOGEMENTS ÉTIQUETTE
DPE E



1^{er} JANV
2025



LOCATION INTERDITE
LOGEMENTS ÉTIQUETTE
DPE G

1^{er} JANV
2028



LOCATION INTERDITE
LOGEMENTS ÉTIQUETTE
DPE F

**AUDIT ÉNERGÉTIQUE
AVANT VENTE OBLIGATOIRE***
LOGEMENTS ÉTIQUETTE
DPE D



1^{er} JANV
2034



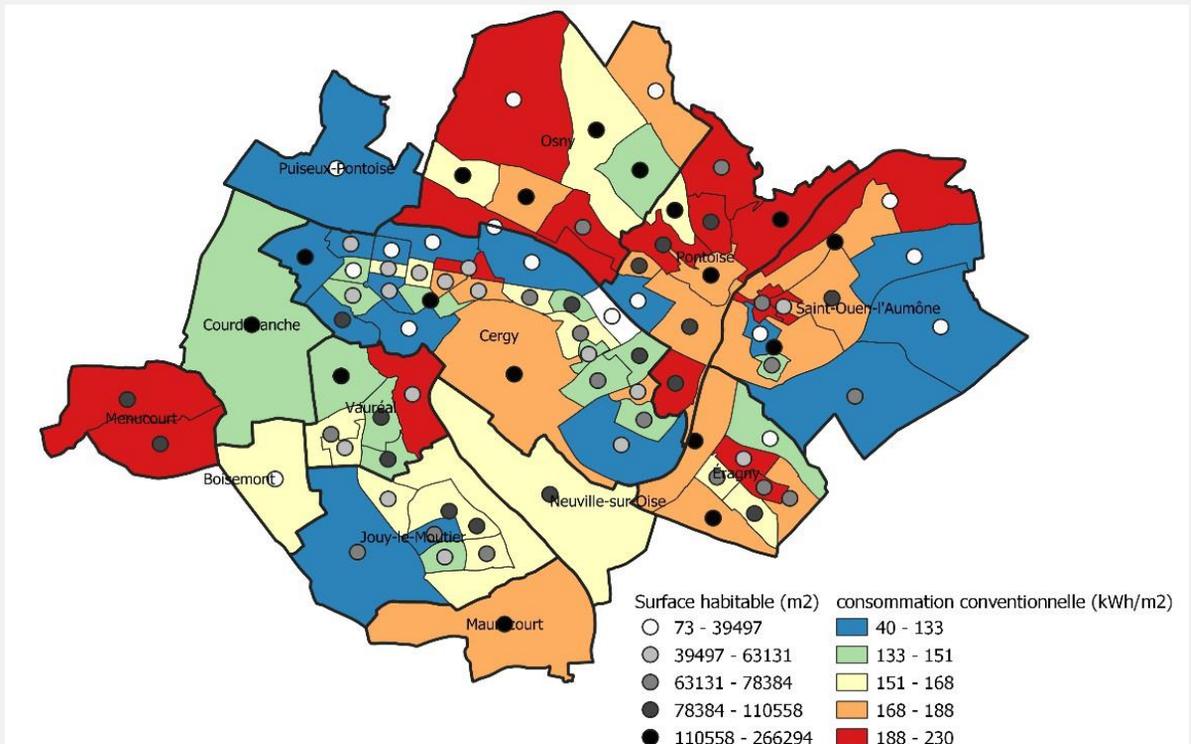
LOCATION INTERDITE
LOGEMENTS ÉTIQUETTE
DPE E

*Pour les maisons individuelles
et biens en copropriété

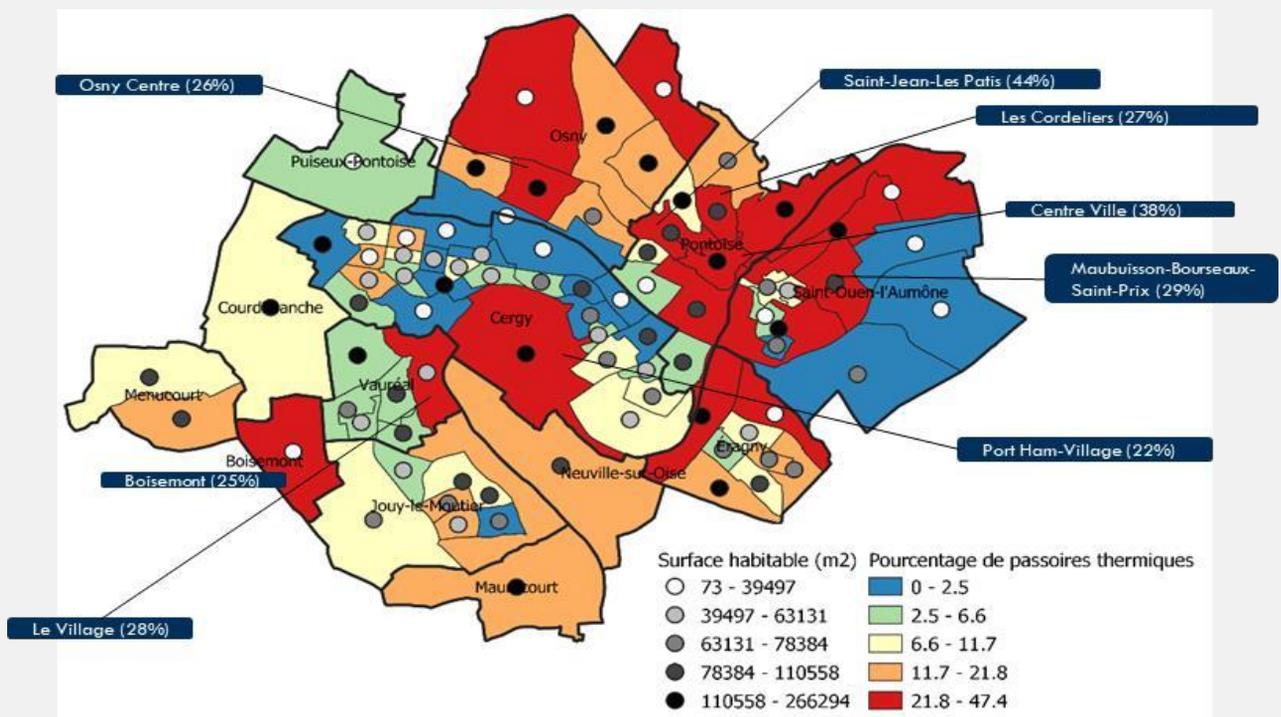
BOISEMONT

PERFORMANCES ENERGETIQUES DU PARC PRIVÉ

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



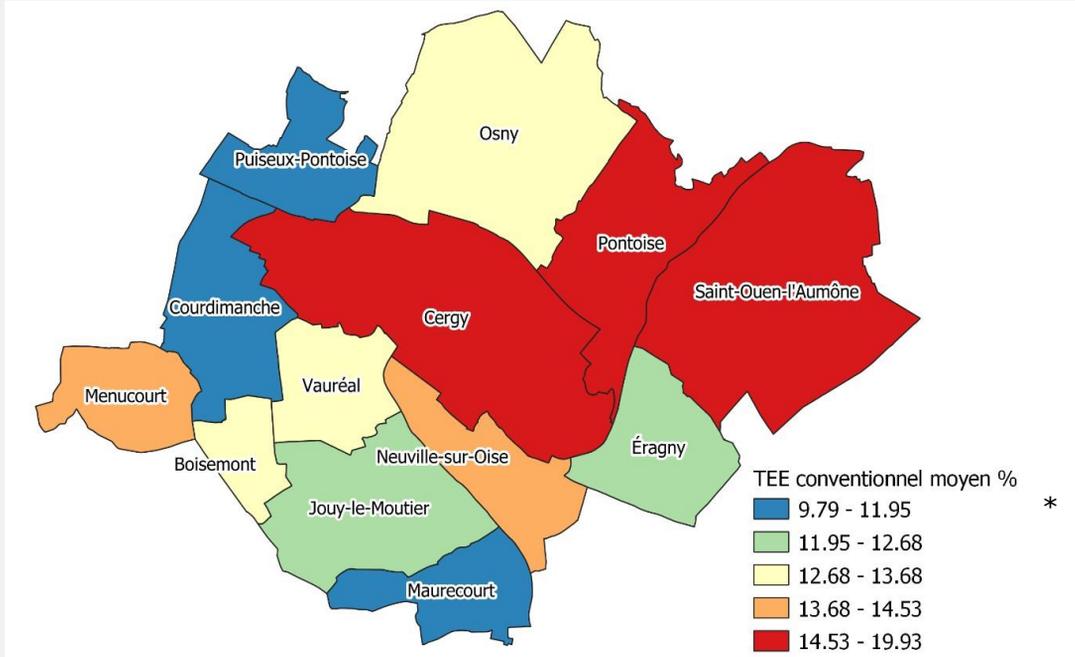
25% de passoires thermiques dans l'ensemble du parc privé - soit 71 logements - contre 14% à l'échelle de la CACP



BOISEMONT

TAUX D'EFFORT ÉNERGÉTIQUE DES MÉNAGES

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



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

65,3% des ménages du parc privé avec un taux d'effort énergétique supérieur à 8%
 Il s'agit du seuil utilisé jusqu'à présent pour définir la précarité énergétique, mais il sera probablement à redéfinir au regard de la hausse des prix de l'énergie. Moyenne CACP : 59,7%

