

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2023-2028

DIAGNOSTIC HABITAT

Communauté d'Agglomération de Cergy-
Pontoise



SOMMAIRE ETAT DES LIEUX DE LA CACP



1. **Portrait démographique** - pages 3 à 17

- a) Dynamisme démographique
- b) Emploi et revenus
- c) Migrations résidentielles



2. **Parc de logements** - pages 18 à 38

- a) Dynamique du parc de logements
- b) Caractéristiques de l'offre des résidences principales
- c) Zoom sur les bailleurs sociaux
- d) Zoom sur la qualité du parc privé



3. **Occupation des logements** - pages 39 à 46

- a) Caractéristiques des ménages
- b) Niveau de vie
- c) Zoom sur l'occupation des logements économes et la précarité énergétique dans le parc privé

4. **Marchés immobiliers** - pages 47 à 59

- a) Marchés locatifs
- b) Accession à la propriété
- c) Accessibilité globale du parc

5. **Zoom sur la performance énergétique** – pages 60 à 70

- a) Parc privé
- b) Parc social
- c) Occupation des logements économes

Synthèse des enjeux du territoire – pages 71 à 73



1. PORTRAIT DÉMOGRAPHIQUE



**PORTRAIT
DÉMOGRAPHIQUE**

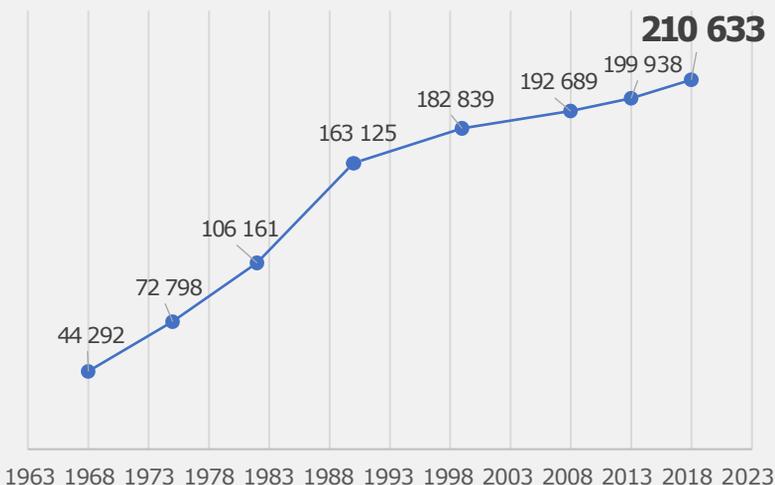
1.1 - Dynamiques démographiques

AGGLOMÉRATION DE CERGY-PONTOISE

DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES

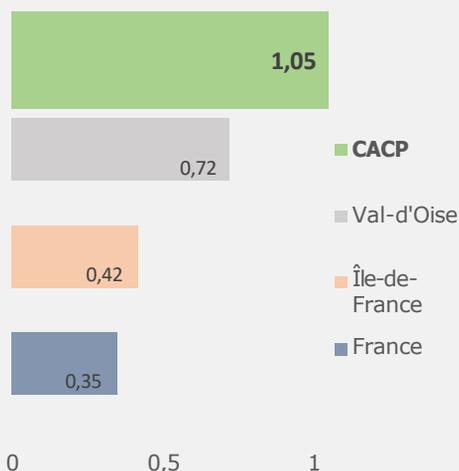
Population

Évolution globale de la population



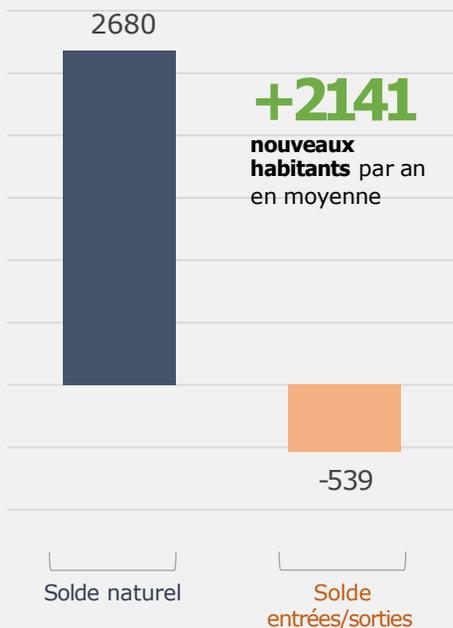
Évolution annuelle moyenne

De la population 2013 - 2018



Évolution de la population

Entre 2013 - 2018

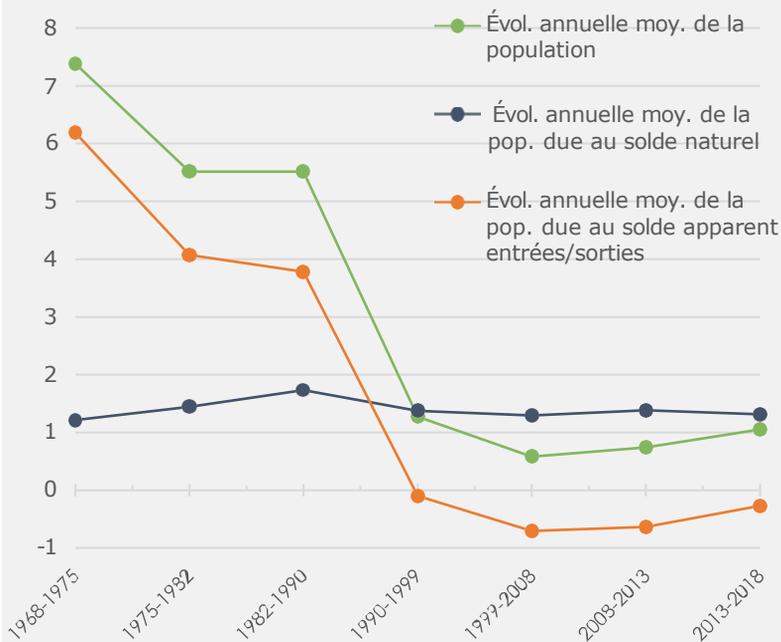


la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période.

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

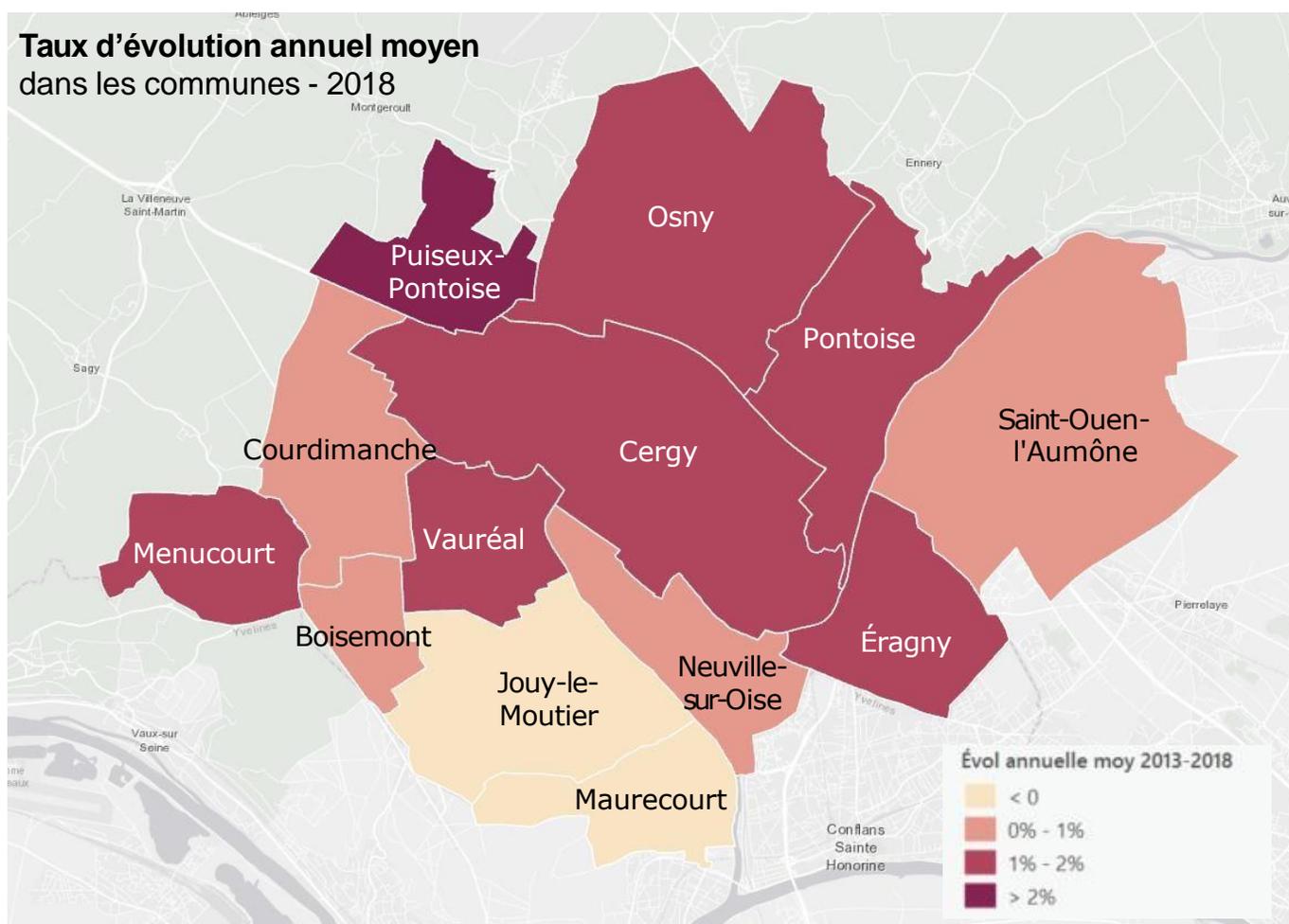
Due aux soldes naturels et migratoires



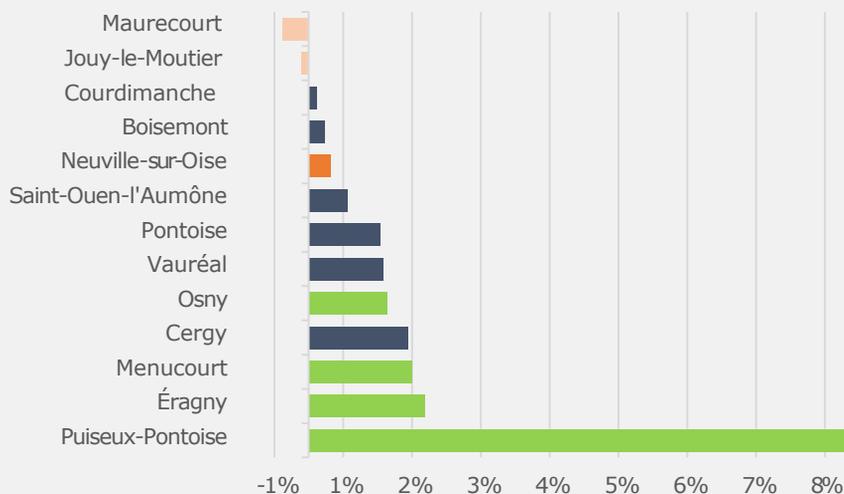
AGGLOMÉRATION DE CERGY-PONTOISE

DÉMOGRAPHIE DES COMMUNES

Taux d'évolution annuel moyen dans les communes - 2018



Taux d'évolution annuel moyen de la population - 2018



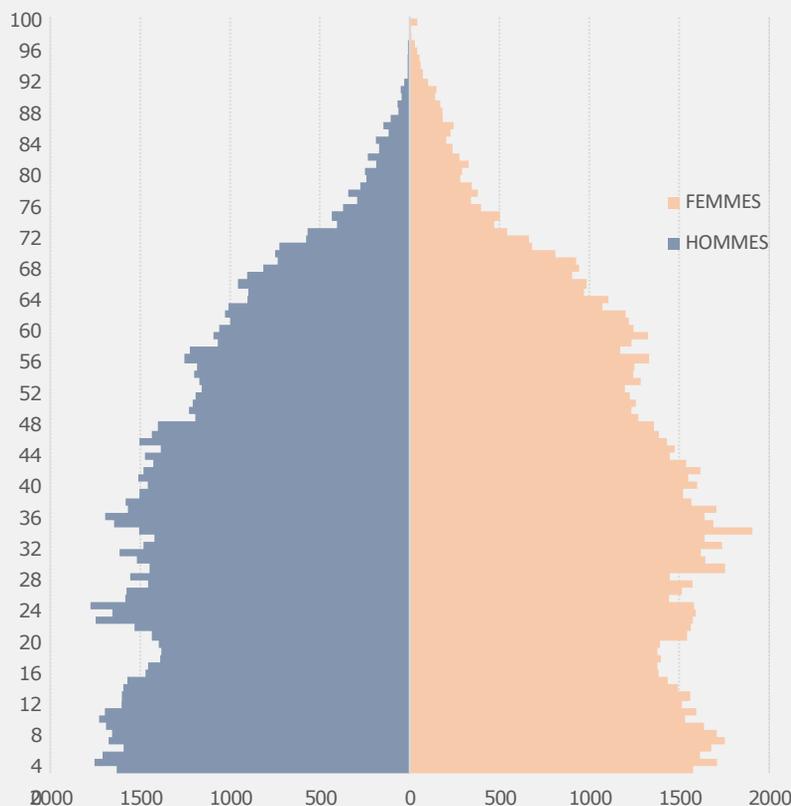
Profils démographiques des communes

- **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

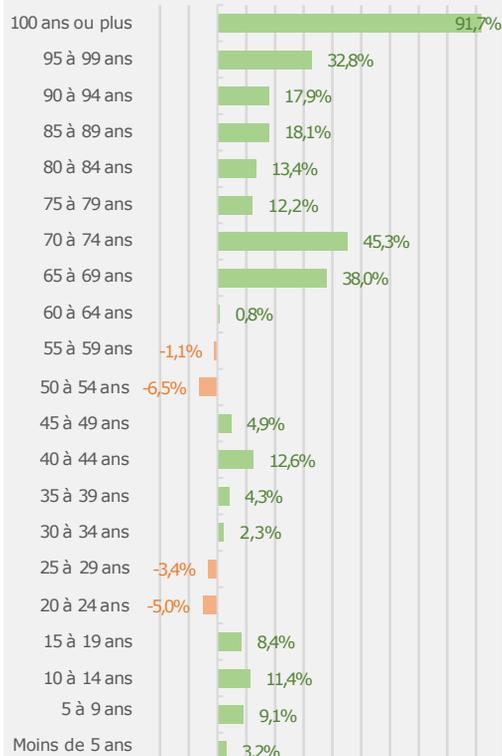
AGGLOMÉRATION DE CERGY-PONTOISE

STRUCTURE PAR ÂGE

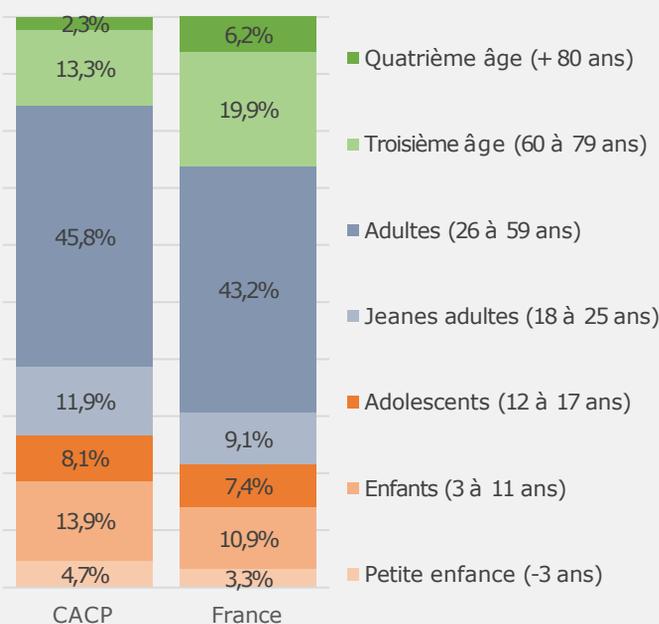
Pyramide des âges par sexe - 2018



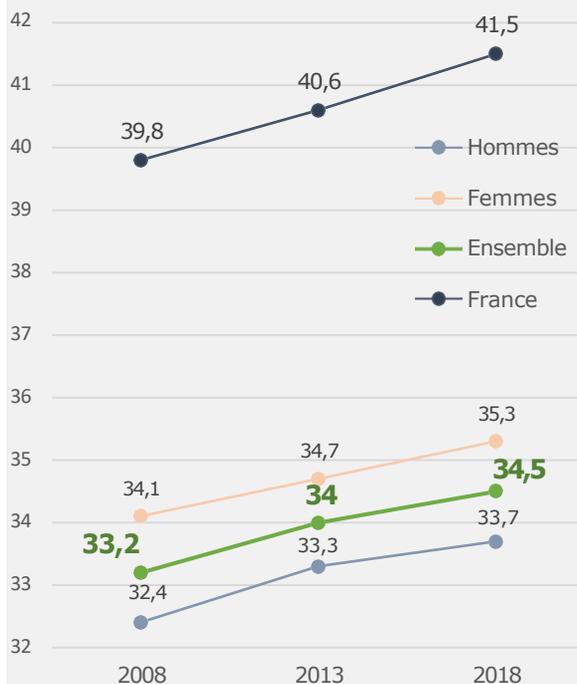
Les principales évolutions
Sur la période 2013 - 2018



Répartition de la population
par catégorie d'âge - 2018



Évolution de l'âge moyen



AGGLOMÉRATION DE CERGY-PONTOISE

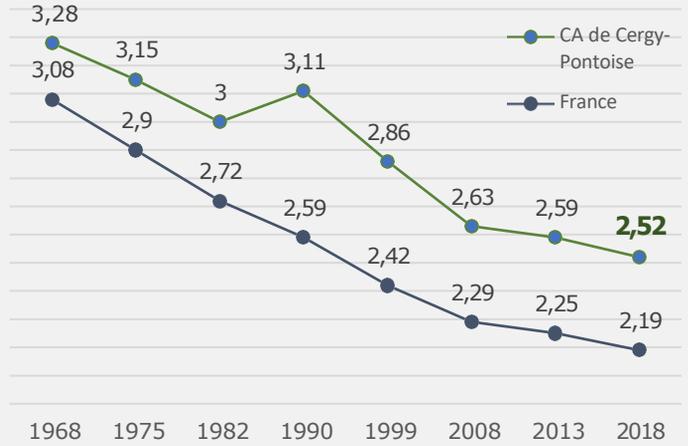
COMPOSITION DES MÉNAGES

Évolution du nombre de ménages

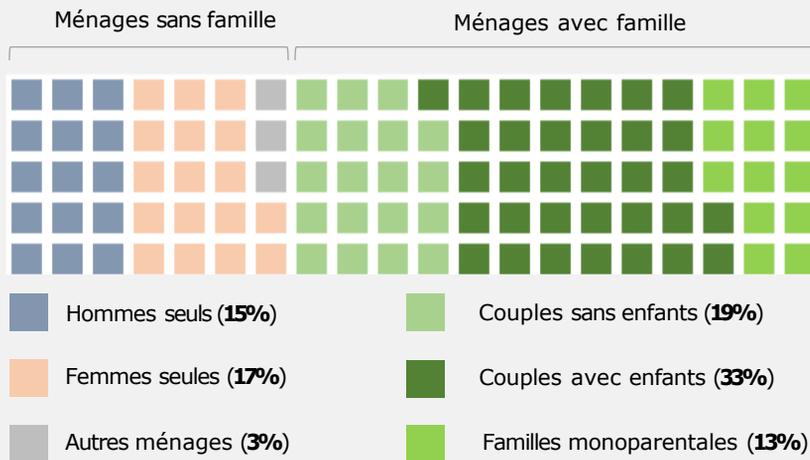


On constate une **plus forte augmentation** du nombre des ménages que celle de la population de l'agglomération sur la même période (8,4% et 5,3% respectivement)

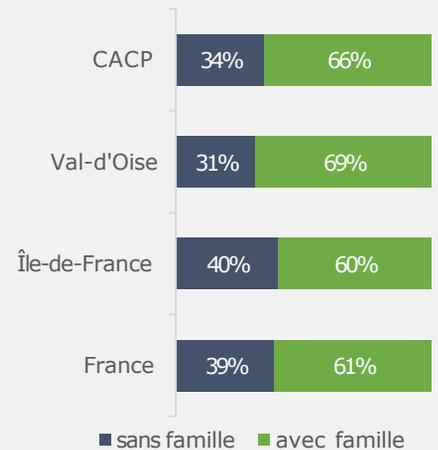
Évolution de la population moyenne par ménage



Typologie des ménages - 2018

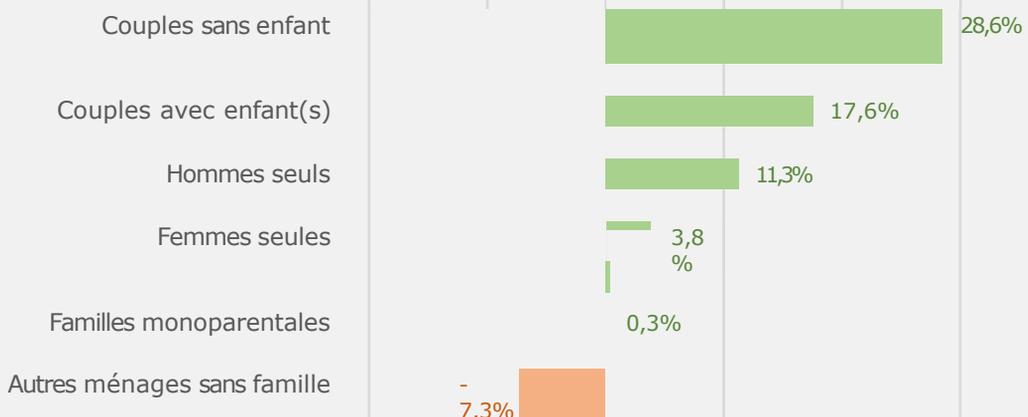


Répartition des ménages Avec et sans famille - 2018



Évolution des typologies des ménages

Entre 2013 et 2018





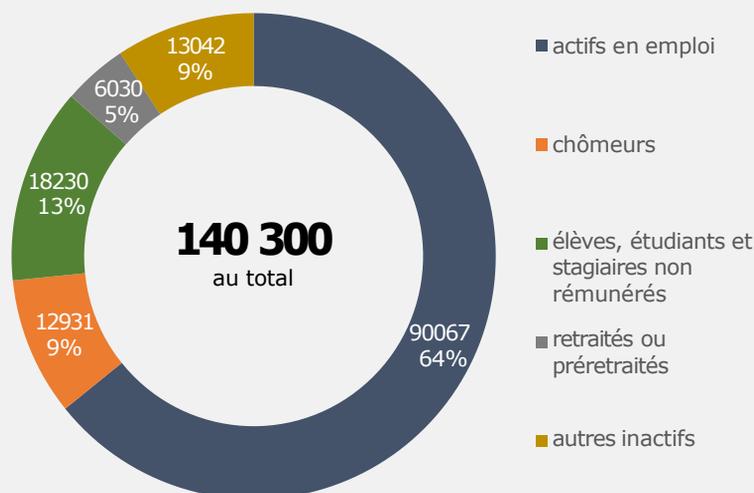
**PORTRAIT
DÉMOGRAPHIQUE**

1.2 – Emploi et revenus

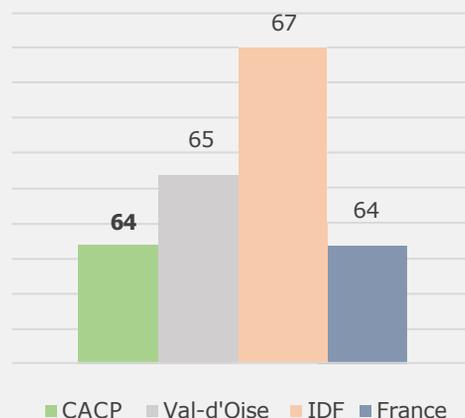
AGGLOMÉRATION DE CERGY-PONTOISE

POPULATION ACTIVE

Rapport à l'emploi Des 15-64 ans - 2018

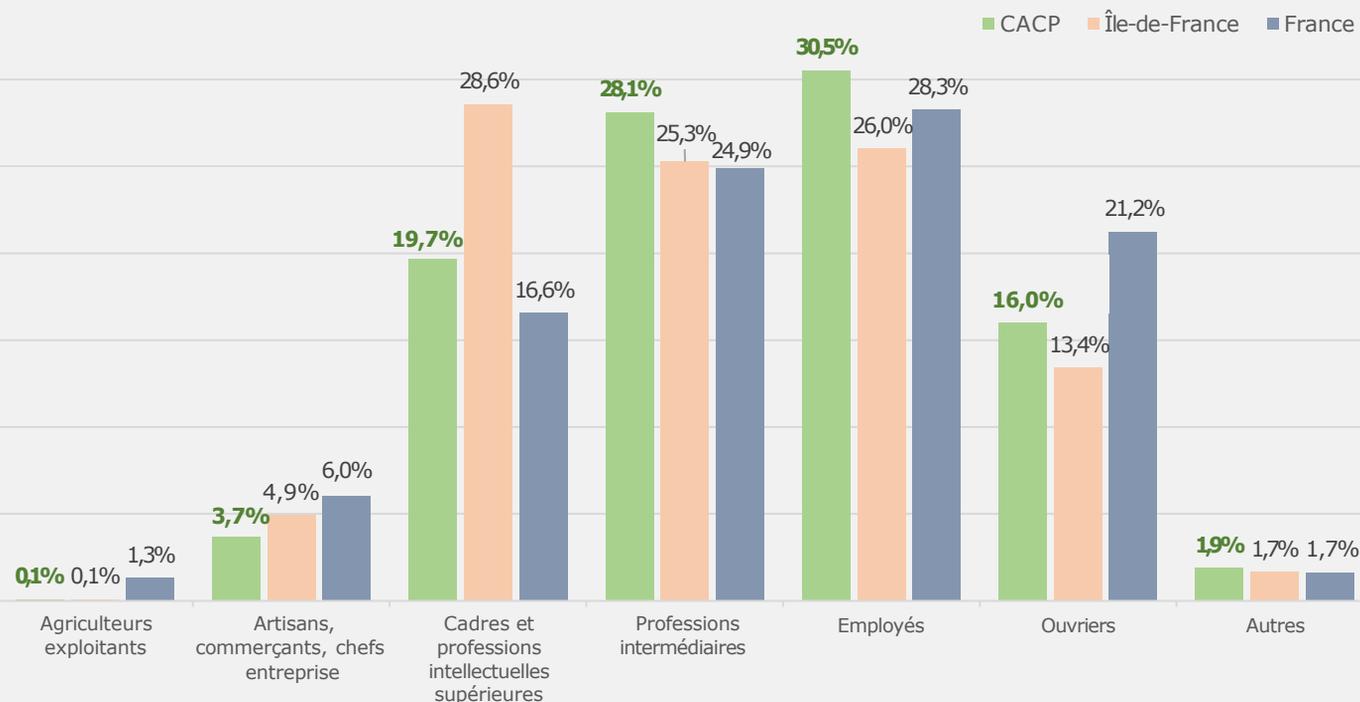


Taux d'emploi Des 15-64 ans - 2018



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 %) - 2018



AGGLOMÉRATION DE CERGY-PONTOISE

CONDITIONS D'EMPLOI

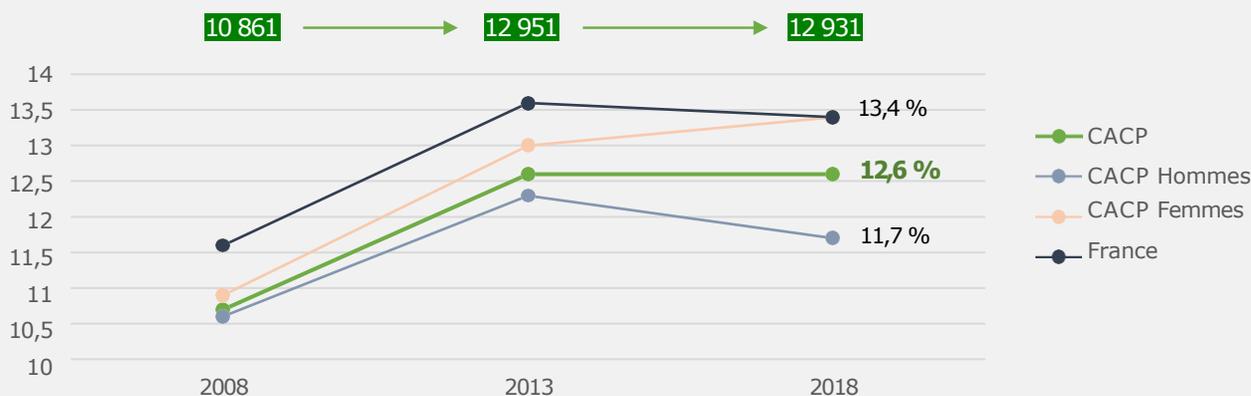
Statut et condition d'emploi des 15 ans ou plus - 2018

	Hommes		Femmes		TOTAL		France
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	%
Titulaires de la fonction publique et contrats à durée indéterminée	36 818	78,9	35 807	80,4	72 625	79,7	73,3
Contrats à durée déterminée	2 963	6,4	4 187	9,4	7 150	7,8	8,5
Intérim	1 109	2,4	557	1,3	1 666	1,8	1,9
Emplois aidés	122	0,3	339	0,8	461	0,5	0,8
Apprentissage - Stage	1 389	3	1 133	2,5	2 522	2,8	2,4
Indépendants	2 379	5,1	1 753	3,9	4 132	4,5	7,8
Employeurs	1 804	3,9	673	1,5	2 477	2,7	5,2
Aides familiaux	60	0,1	66	0,1	126	0,1	0,2
Ensemble	46 644	100	44 515	100	91 159	100	100

Salariés
92,6%

Non-Salariés
7,4%

Évolution du taux de chômage De la population active - 2018



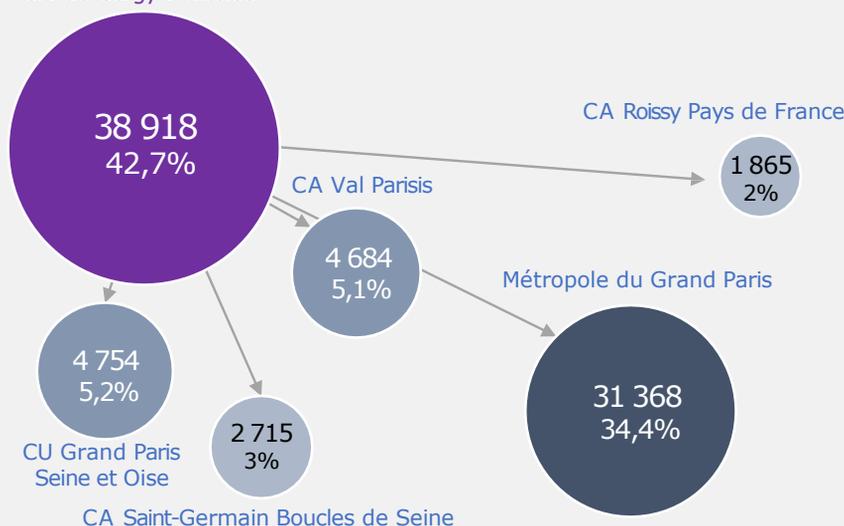
Lieux de travail des actifs ayant un emploi - 2018

Sur **91 160** actifs de l'agglomération ayant un emploi, **plus d'un tiers travaillent à Cergy-Pontoise**. Un autre tiers travaillent dans la **Métropole du Grand Paris**.

Au total, c'est plus de **180 flux sortants** entre l'agglomération et autres intercommunalités nationales et internationales.

On constate par ailleurs que les flux sortants et entrants sont presque équilibrés, **52 242** et **52 674** respectivement.

CA de Cergy-Pontoise



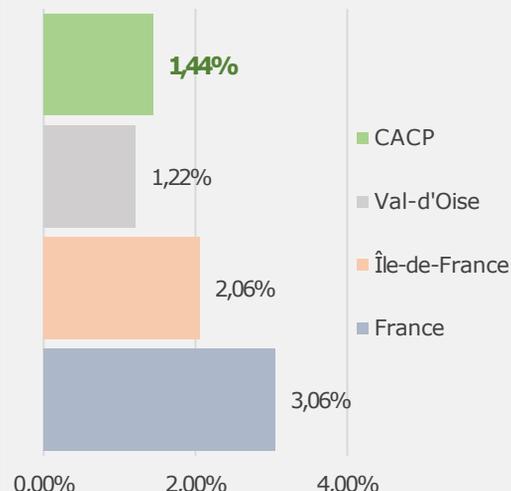
AGGLOMÉRATION DE CERGY-PONTOISE

NIVEAU DE VIE

Revenus disponibles par unité de consommation en euros courants 2018



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



Taux de pauvreté À Cergy-Pontoise

15,7% → **16,3%**
En 2013 En 2018

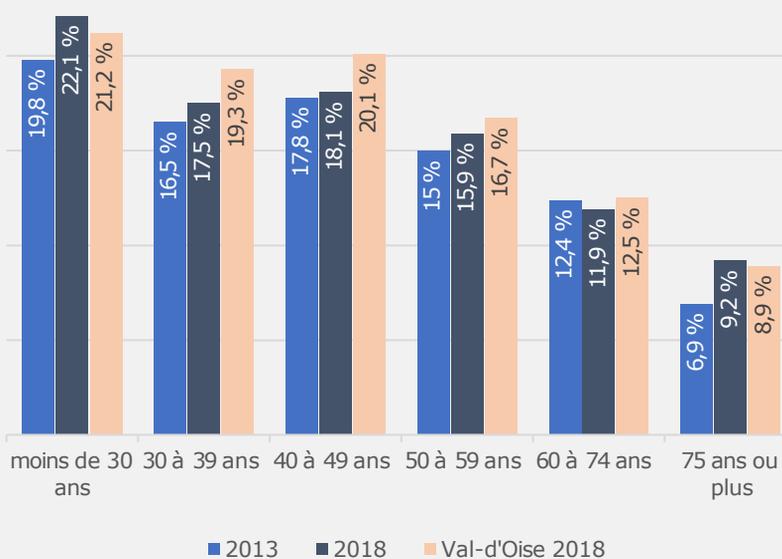
En 5 ans

11 366 + **1 094** **12 460**

ménages en plus qui vivent sous le seuil de pauvreté * sur le territoire de l'agglomération

* Le **taux de pauvreté** correspond à la proportion de ménages dont le niveau de vie est inférieur à 60% (12750€/an/UC en 2018) du revenu médian national.

La répartition du taux de pauvreté selon les tranches d'âge

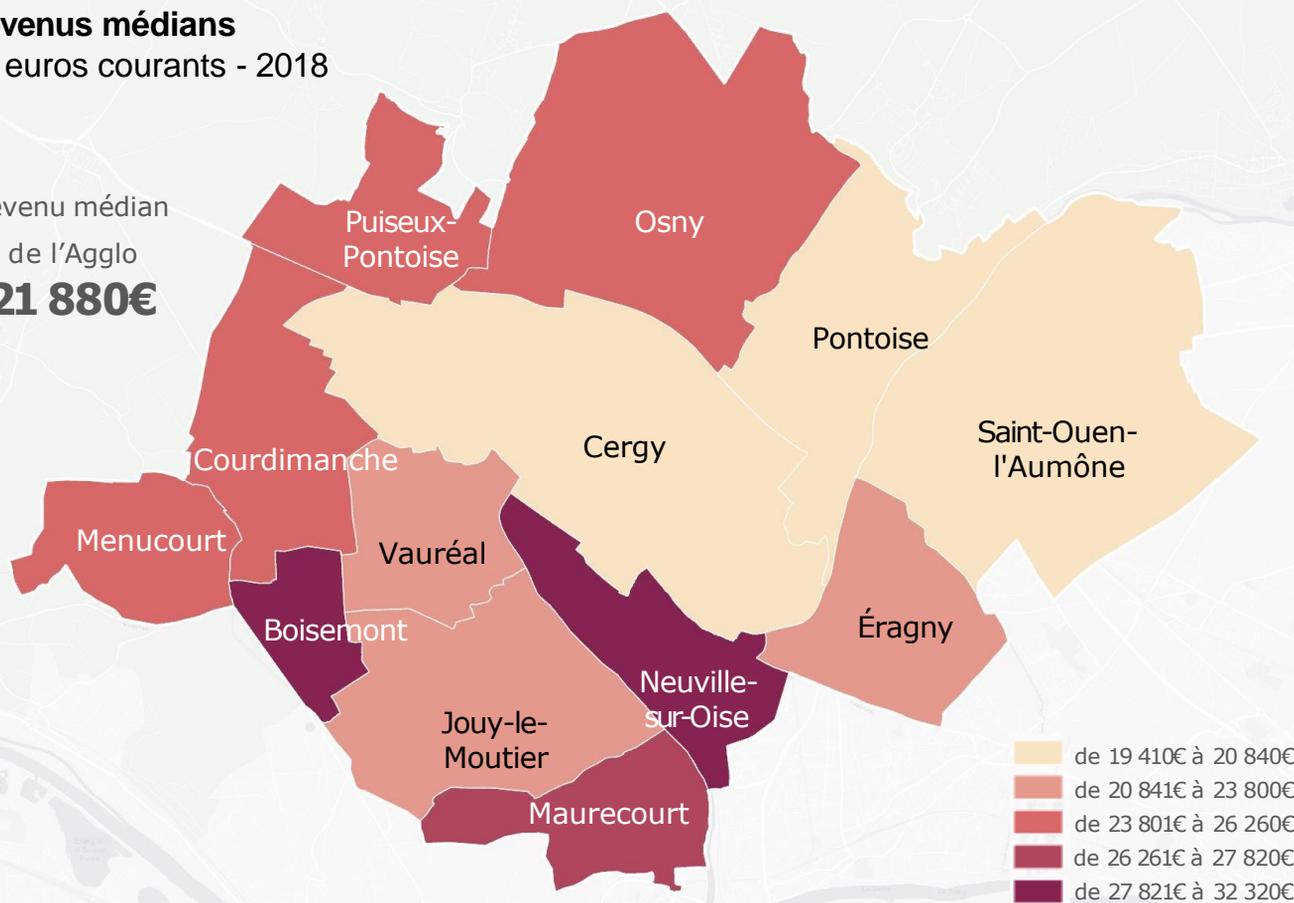


AGGLOMÉRATION DE CERGY-PONTOISE

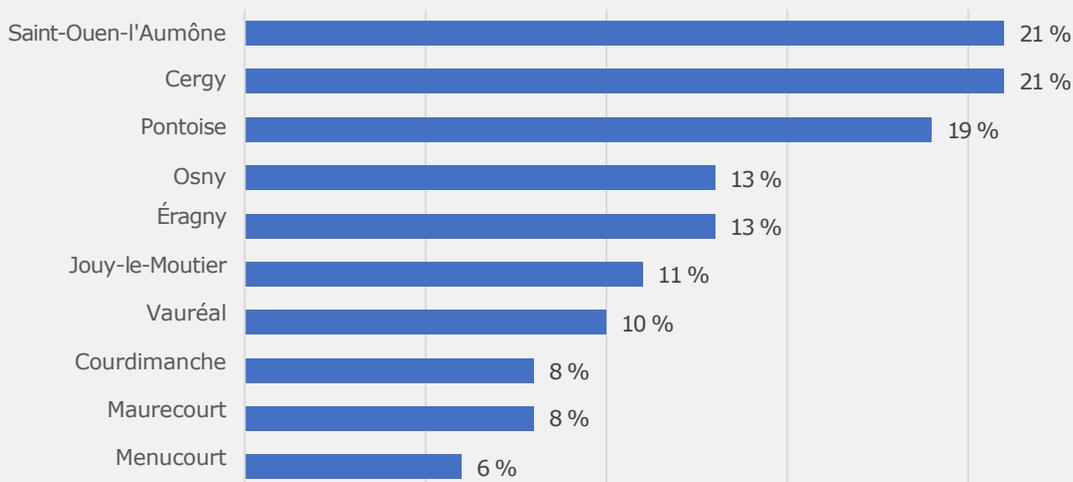
DISPARITÉS COMMUNALES

Revenus médians en euros courants - 2018

Revenu médian
de l'Agglo
21 880€



Taux de pauvreté dans les communes - 2018



Les données ne sont pas disponibles pour les communes de Boisemont, Neuville-sur-Oise et Puisseux-Pontoise



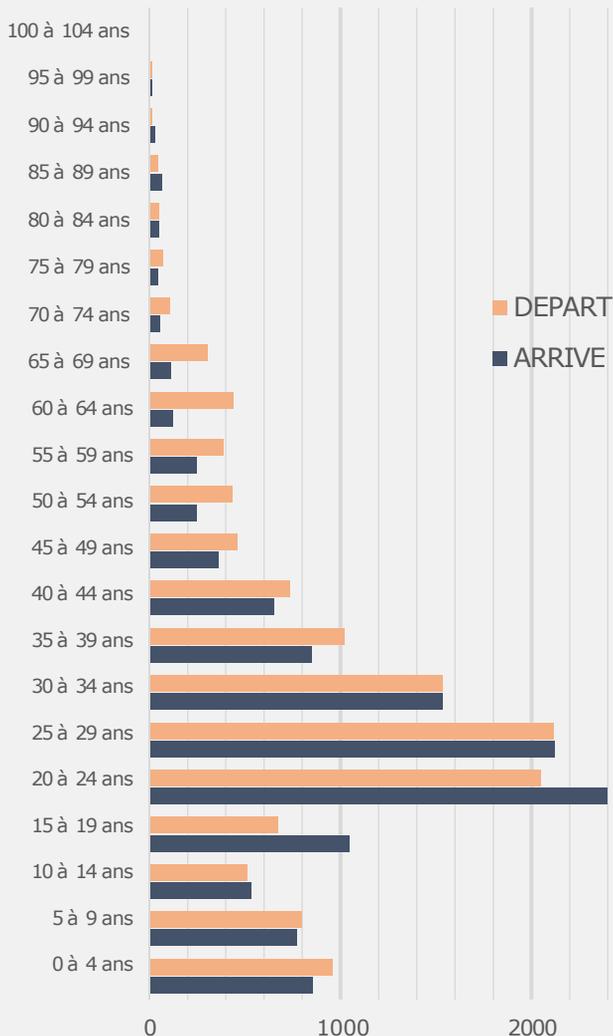
**PORTRAIT
DEMOGRAPHIQUE**

1.3 – Migrations résidentielles

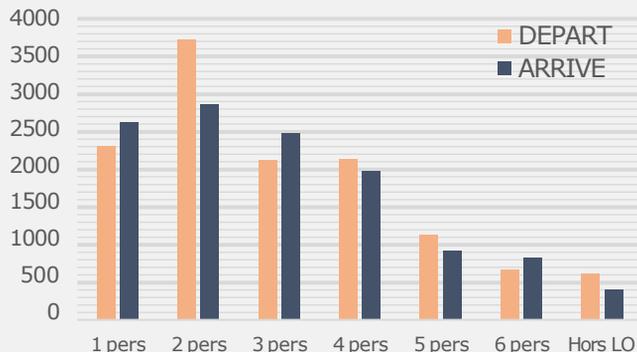
AGGLOMÉRATION DE CERGY-PONTOISE

MIGRATIONS RÉSIDENTIELLES : QUI ?

L'âge des migrants résidentiels - 2018



Taille des ménages - 2018

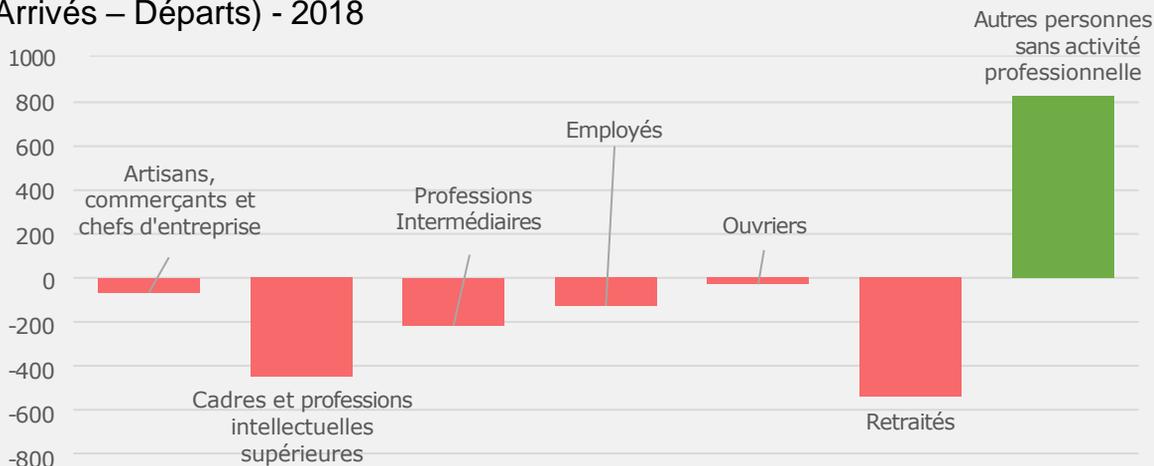


Type de ménage - 2018

Type de ménage	ARRIVE	DEPART	SOLDE
Homme seul	1330	1219	111
Femme seule	1300	1092	208
Ménage plusieurs pers sans famille	1268	689	579
Homme avec enfant(s)	297	137	160
Femme avec enfant(s)	1435	1183	252
Deux actifs occupés	3636	4590	-954
Un homme actif occupé et un conjoint 'autre'	1465	1577	-112
Une femme active occupée et un conjoint 'autre'	453	505	-51
Un couple de deux personnes 'autres'	524	1105	-582
Hors logement ordinaire	409	620	-211

Catégories socioprofessionnelles

Solde (Arrivés – Départs) - 2018

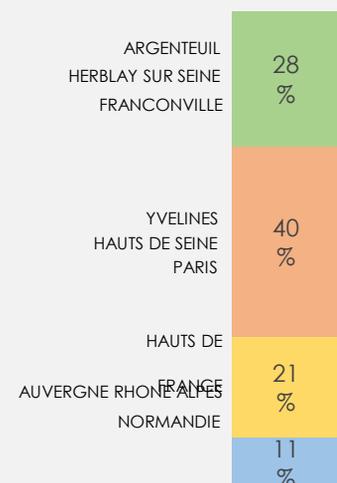


AGGLOMERATION DE CERGY-PONTOISE

MIGRATIONS RÉSIDENTIELLES : OÙ ?

Où partent et d'où viennent les ménages ? - 2018

Les principaux lieux de chaque catégorie

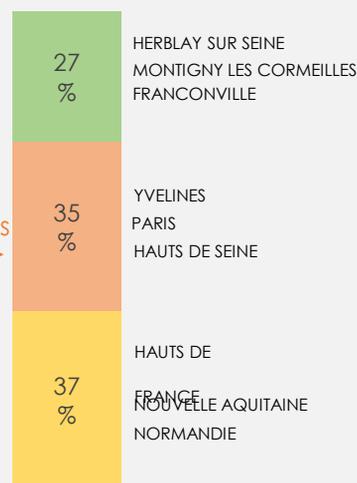


Les arrivés



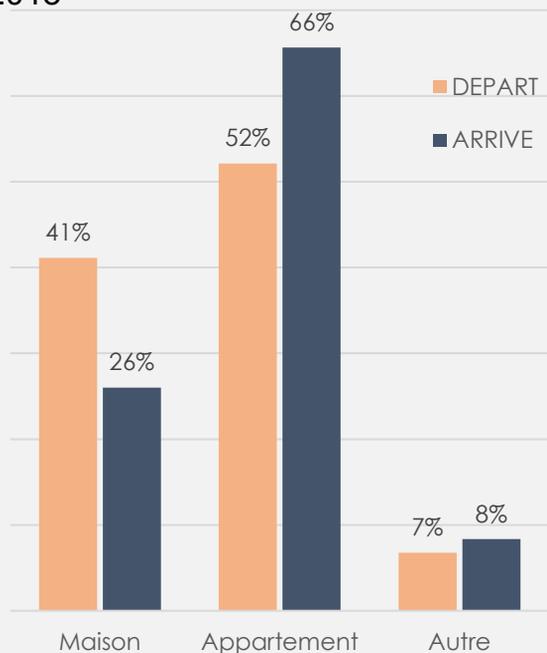
Les départs

Les principaux lieux de chaque catégorie

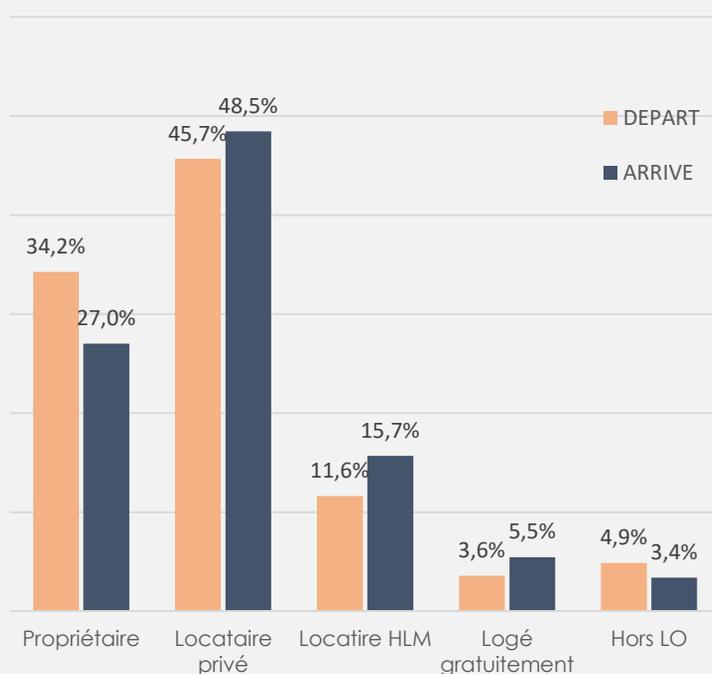


■ Autre commune du dpt ■ Autre dpt de la région ■ Autre région ■ Etranger

Les typologies des logements - 2018



Statut d'occupation du logement - 2018



SYNTHÈSE

PORTRAIT DÉMOGRAPHIQUE

Dynamiques démographiques

- Une croissance démographique liée à un solde naturel positif et croissant qui se traduit aux échelles communales par des configurations variées de l'évolution démographique.
- Malgré une évolution de la part des seniors, une population qui reste jeune avec 39% des cergyponsains et cergyponsaines âgés de moins de 25 ans.
- Une augmentation du nombre de ménage et diminution de leur taille qui s'explique notamment par l'accroissement de la part de ménage vivant seul représentant un tiers des ménages du territoire. conserve son profil très familial. Néanmoins le territoire conserve son profil très familial.

Emploi et revenus

- Une sur-représentation des employés et professions intermédiaires qui se traduit par des catégories socioprofessionnelles modestes et intermédiaires
- Un taux de chômage en 2018 de 12,6%;
- 43% des cergyponsains habitent et travaillent sur le territoire et un tiers part travailler sur la Métropole du Grand-Paris.
- Un revenu médian inférieur aux échelles de comparaisons, mais des revenus qui progressent plus fortement que le Val d'Oise entre 2013-2018
- Un taux de pauvreté en augmentation qui touche les jeunes et de plus en plus les 75 ans et plus.
- Des écarts entre les communes liées notamment à la structure du parc de logements et à leur fonction dans le parcours résidentiel qui accueille par conséquent des types de ménages différents.

Migrations résidentielles

- 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.



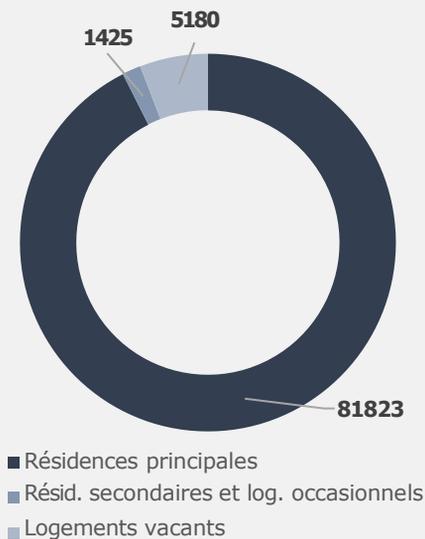
2. PARC DE LOGEMENTS

AGGLOMÉRATION DE CERGY-PONTOISE

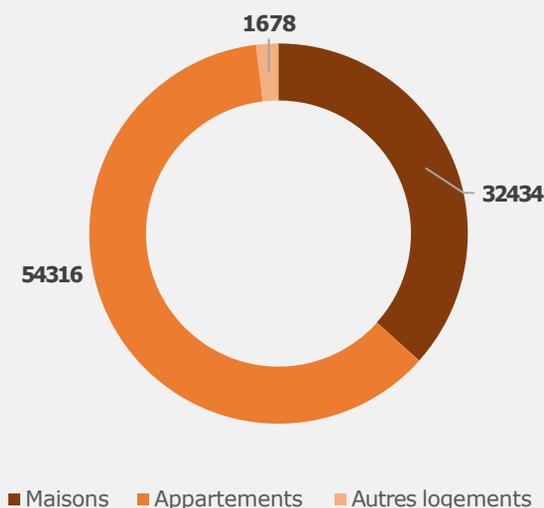
ENSEMBLE DES LOGEMENTS

80 070 logements au total en 2013 **88 428** logements au total en 2018 **+10,4%** de logements entre 2013 et 2018

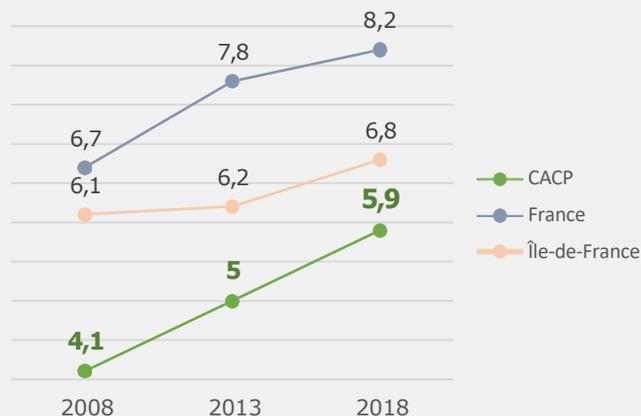
Logements par catégorie - 2018



Logements selon leur type - 2018

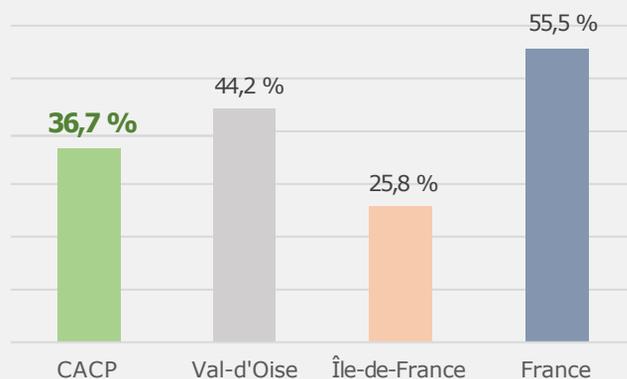


Taux de logements vacants



Part du logement individuel - 2018

Dans l'ensemble du parc (en %)



Taux de résidences secondaires



Logement collectif - 2021

Zoom sur les copropriétés

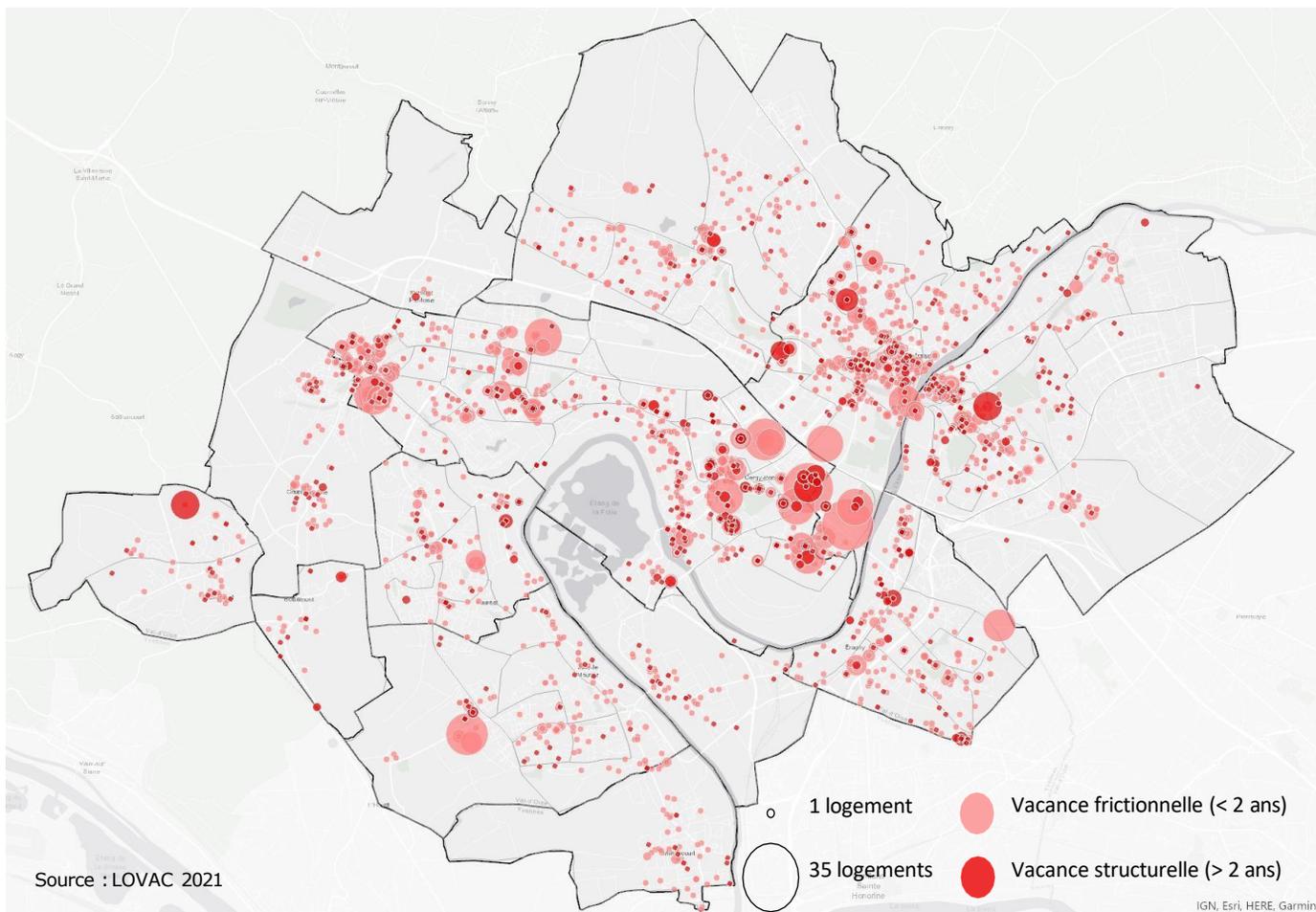
969 Copropriétés recensées au total en 2021

39 543 Logements en copropriété en 2021

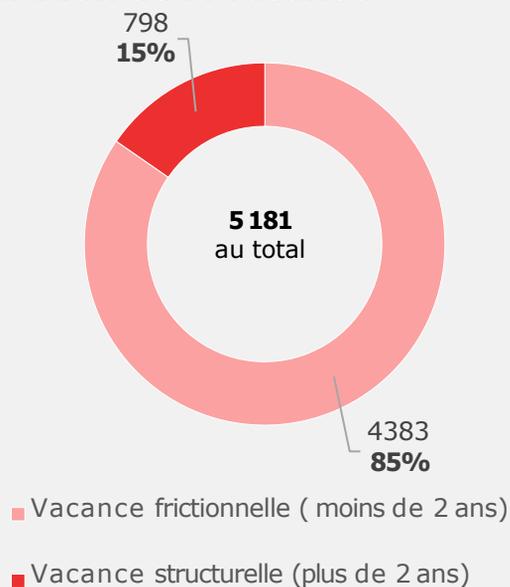
45% Part des logements en copro dans le parc global

AGGLOMÉRATION DE CERGY-PONTOISE ENSEMBLE DES LOGEMENTS

Zoom sur les logements durablement vacants en 2020



Répartition de la vacance



Zoom sur la vacance structurelle

	Nombre de logements durablement vacants	% de logements durablement vacants
Plus de 20 ans (avant 2001)	8	1,0%
Entre 20 et 10 ans (2001 à 2010)	35	4,4%
Entre 10 et 5 ans (2011 à 2015)	147	18,4%
Entre 5 et 2ans (2016 à 2018)	608	76,2%
Total	798	100,0%



**PARC DE
LOGEMENT**

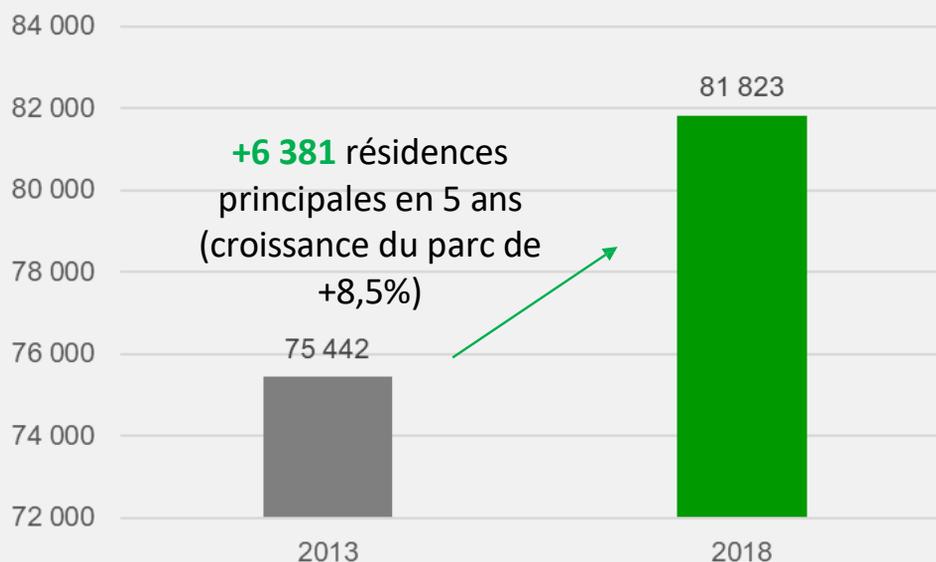
**2.1 - Les dynamiques du parc
de logements 2016-2021**

AGGLOMÉRATION DE CERGY-PONTOISE

DYNAMIQUES DU PARC

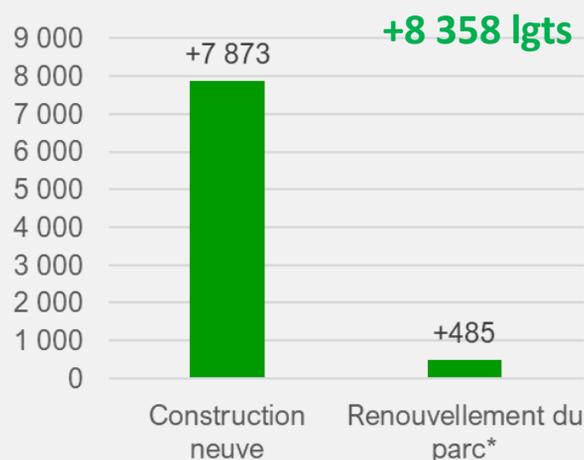
Evolution du parc de résidences principales

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



Contribution à l'augmentation du parc de résidences principales

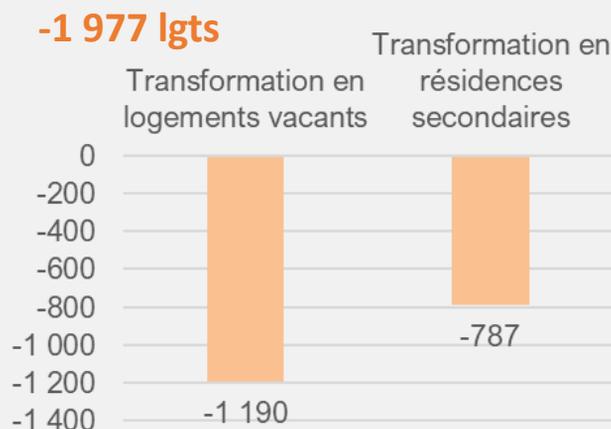
Entre le 01/01/2013 et le 01/01/2018



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

Contribution à la diminution du parc de résidences principales

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



Point d'attention : les logements qui deviennent vacants et les logements neufs n'ont pas nécessairement (et probablement pas) les mêmes caractéristiques. La qualification fine du parc vacant pourra donner plus d'informations à cet égard.

AGGLOMÉRATION DE CERGY-PONTOISE

CONSTRUCTION NEUVE

Logements livrés et autorisés sur le PLH 2016-2021

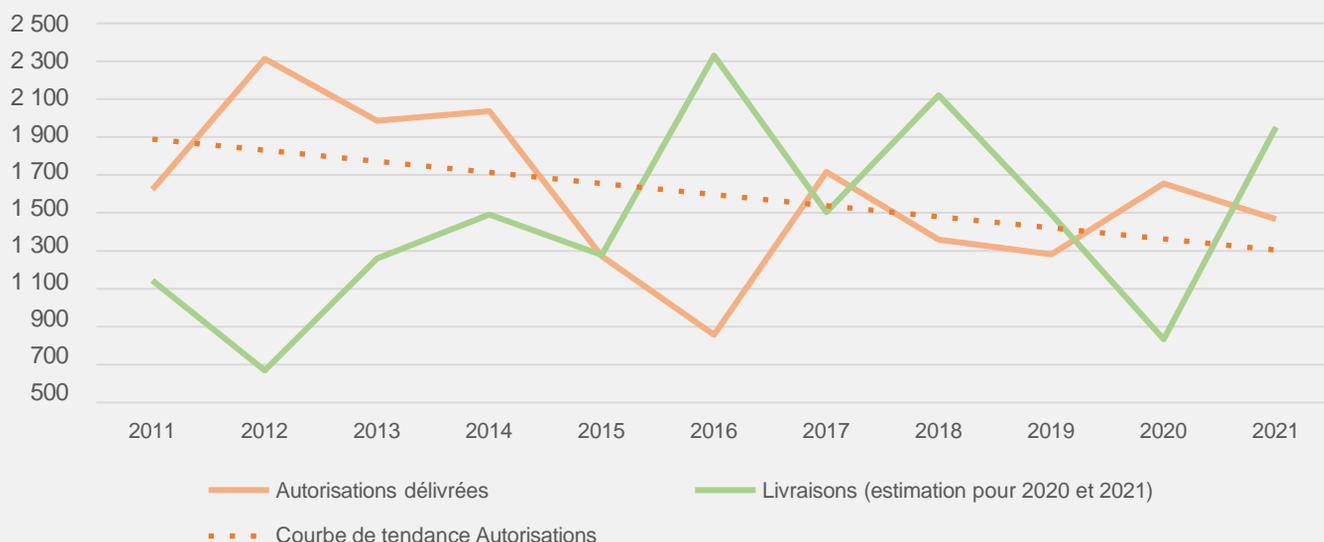
10 238 Logements livrés

1700 logements livrés en moy / an

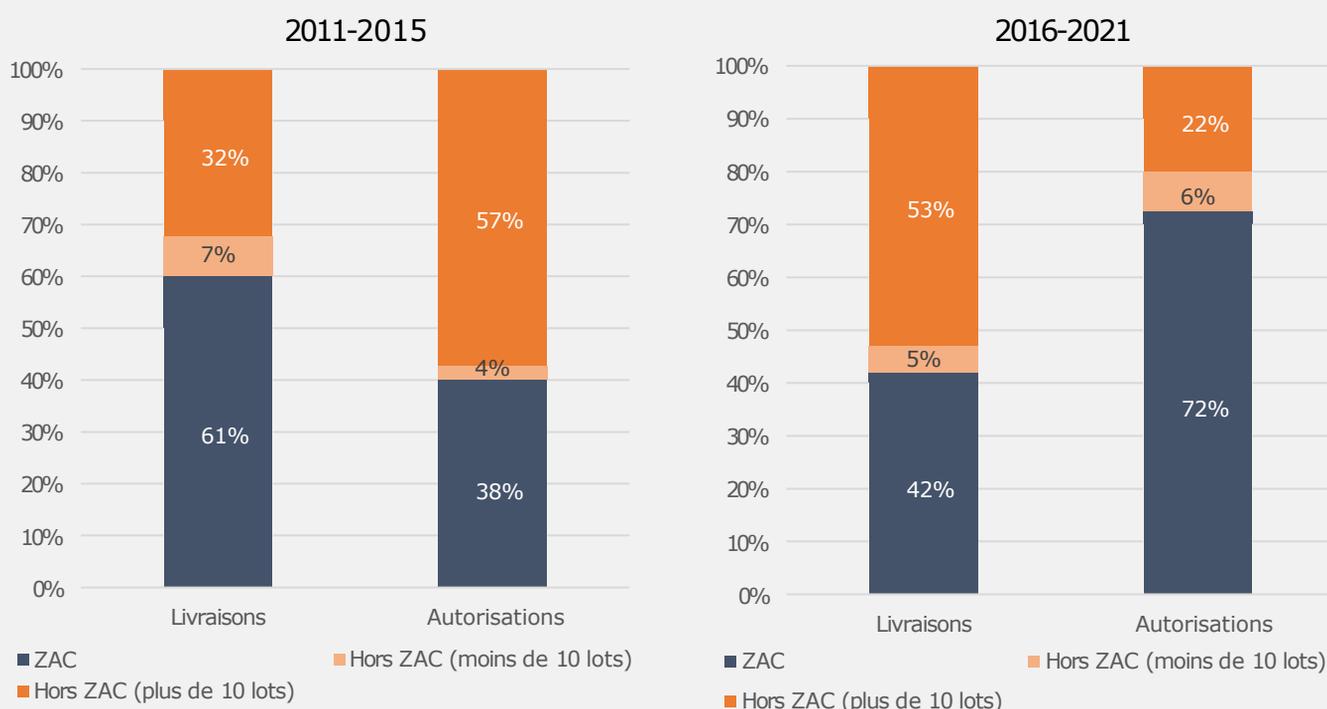
8 339 Logements autorisés

1400 logements autorisés en moy / an

Nombre de logements autorisés et livrés par année



Périmètres des programmes



AGGLOMÉRATION DE CERGY-PONTOISE CONSTRUCTION NEUVE

Parc locatif social

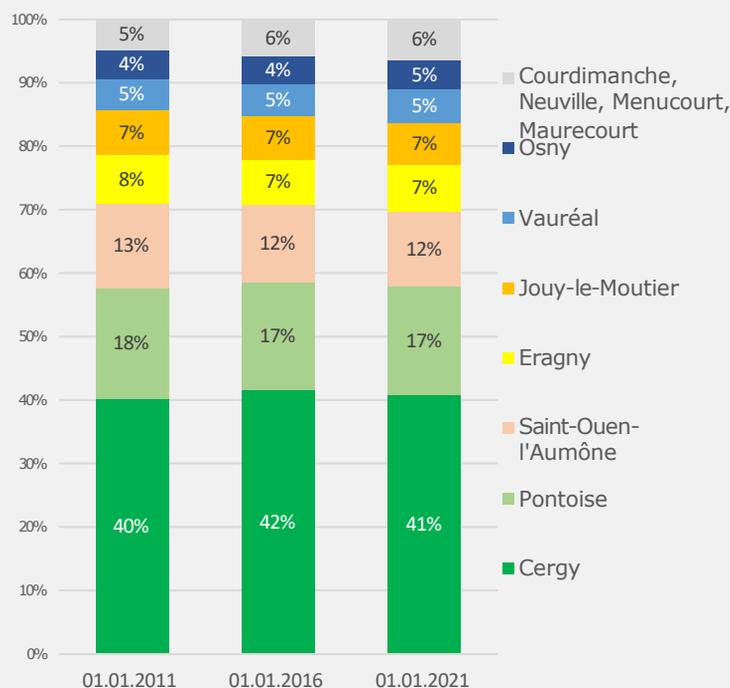
3 377 Logements sociaux livrés

Soit **33%** de tous les logements livrés entre 2016-2021

1 373 Logements sociaux autorisés

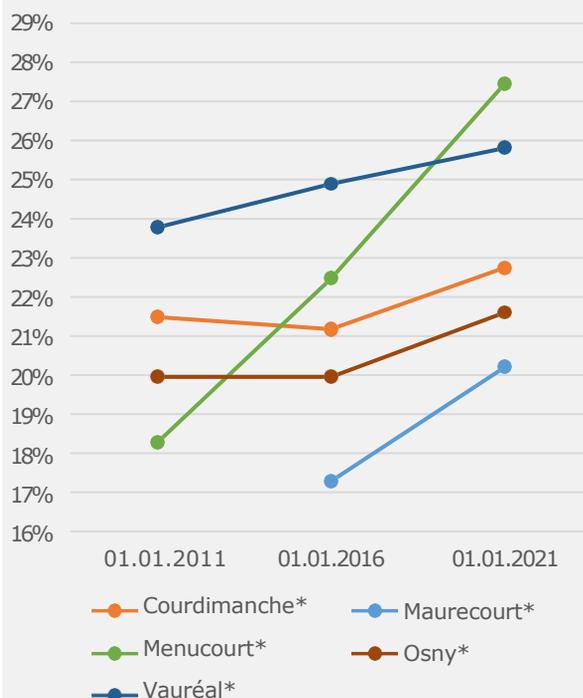
Soit **16%** de tous les logements autorisés entre 2016-2021

Répartition du parc social Par commune (données SRU)

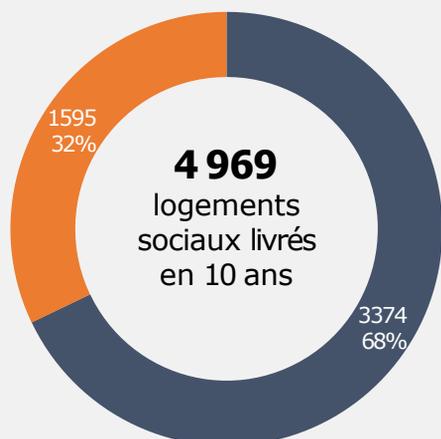


Données SRU ne comptabilisent pas Boisemont et Puisseux-Pontoise

Évolution des taux SRU Par commune en rattrapage



La construction du parc social Entre 2011 et 2021



Financement des nouveaux logements sociaux

28% PLAI
€

36% PLUS
€€

26% PLS
€€€

Une répartition PLAI / PLUS / PLS proche des attendus règlementaires. (30%/40%/30%) mais des ressources des publics qui nécessiteraient une plus grande production de PLAI

■ Dont logement familial ■ Dont logement dédié

AGGLOMÉRATION DE CERGY-PONTOISE CONSTRUCTION NEUVE

Bilan prévisionnel du PLH à fin 2021

Bilan prévisionnel du PLH 2016 - 2021

en nombre de logements autorisés

Bilan prévisionnel PLH

8 401

logements autorisés
au total

1 400

logements autorisés
en moyenne **par an**

Les objectifs PLH

9 936

logements autorisés
au total

1 656

logements autorisés
en moyenne **par an**

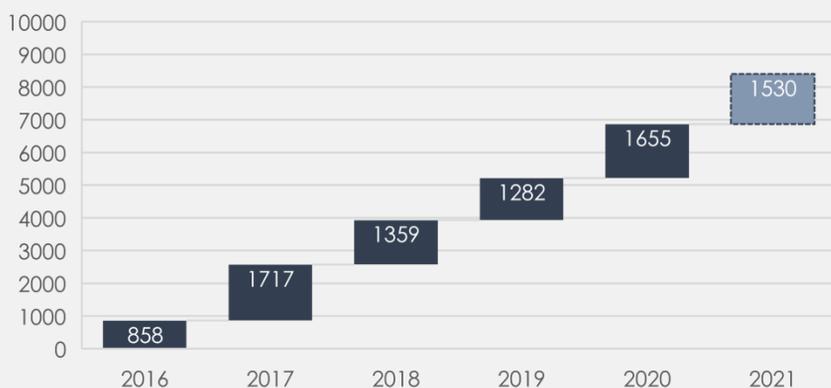
Le résultat provisoire

85%

soit le taux de
remplissage
des objectifs
fixés par le PLH
à fin 2021

Volume d'autorisations / an tous logements

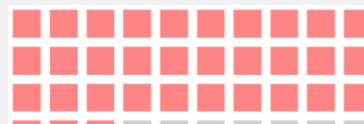
Entre 2016-2021 (2021 : prévisionnel)



1 373

nouveaux logements
sociaux autorisés
entre 2016 et 2021

=



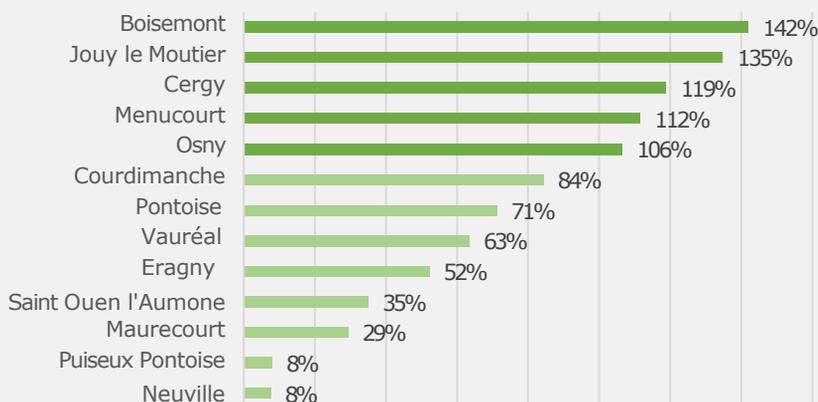
16,3%

de tous les
logements autorisés
entre 2016 et 2021



Disparité des résultats

En % d'atteinte des objectifs à fin 2021





**PARC DE
LOGEMENT**



2.2 - Les caractéristiques des résidences principales

AGGLOMÉRATION DE CERGY-PONTOISE

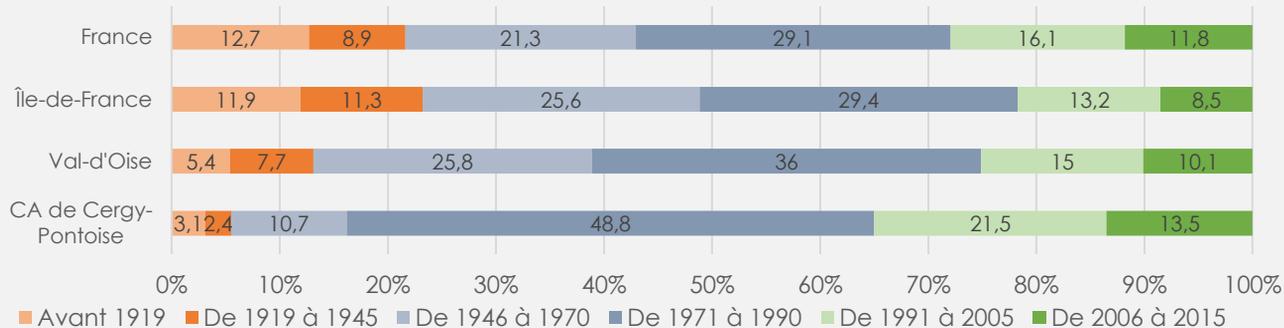
CARACTÉRISTIQUES DES RESIDENCES PRINCIPALES

75 442 RP au total
en 2013

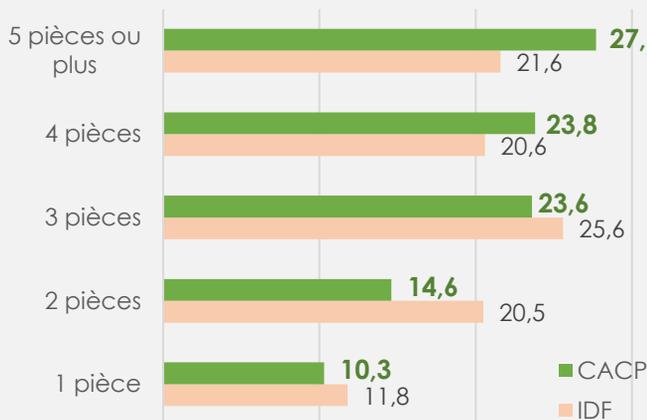
81 823 RP au total
en 2018

+8,5% des RP
entre 2013 et 2018

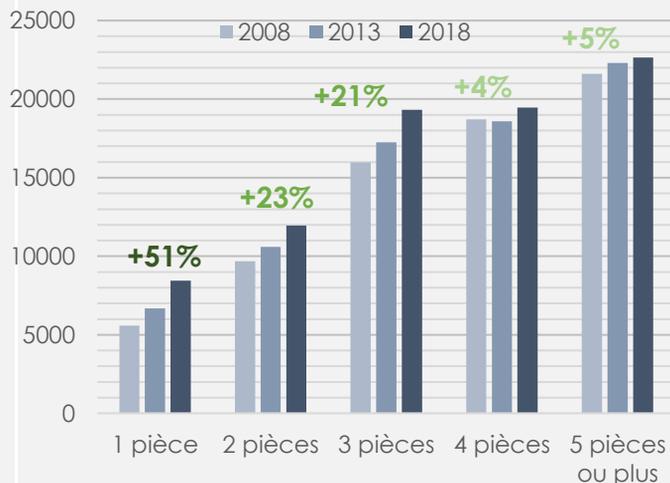
Epoque de construction des RP construits avant 2016, en %



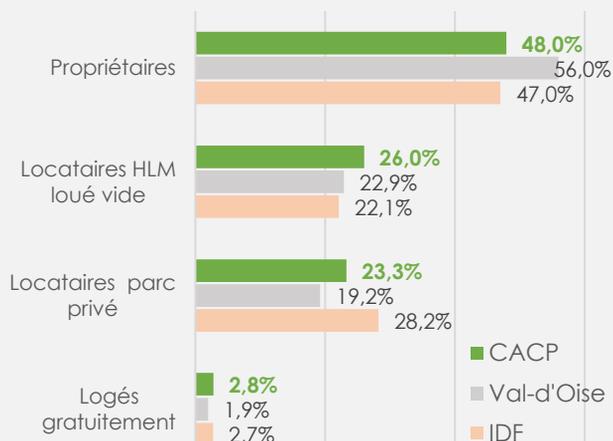
Nombre de pièces Des résidences principales (en %) - 2018



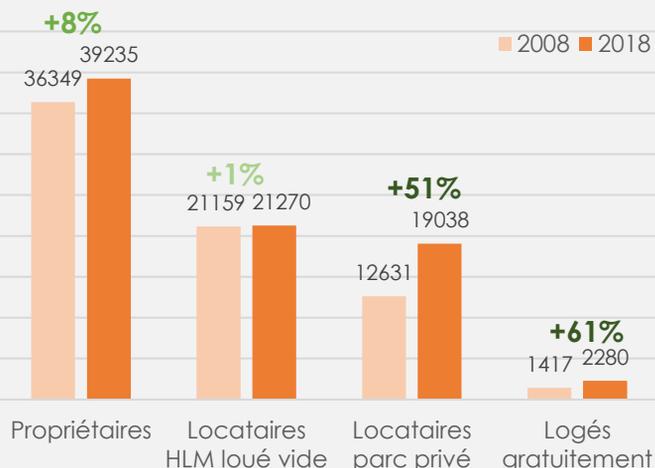
Evolution des typologies de logements



Répartition des résidences principales Selon le statut d'occupation (en %) - 2018



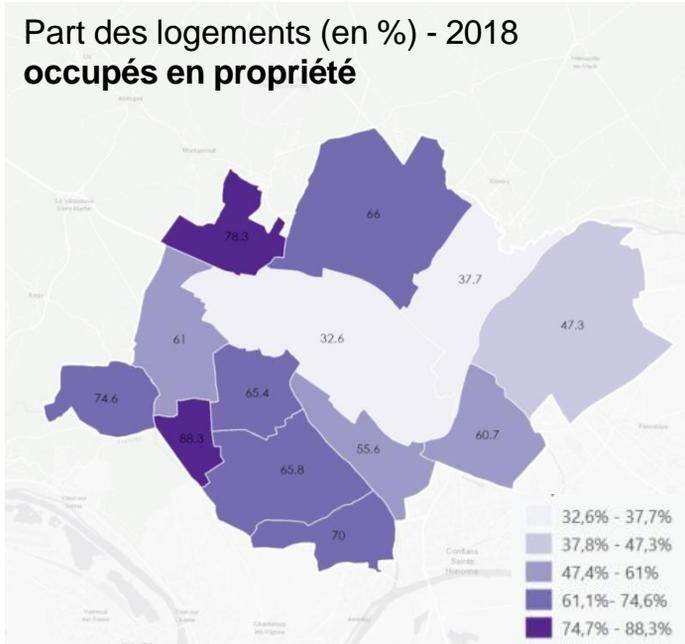
L'évolution d'occupation des RP Entre 2008 et 2018



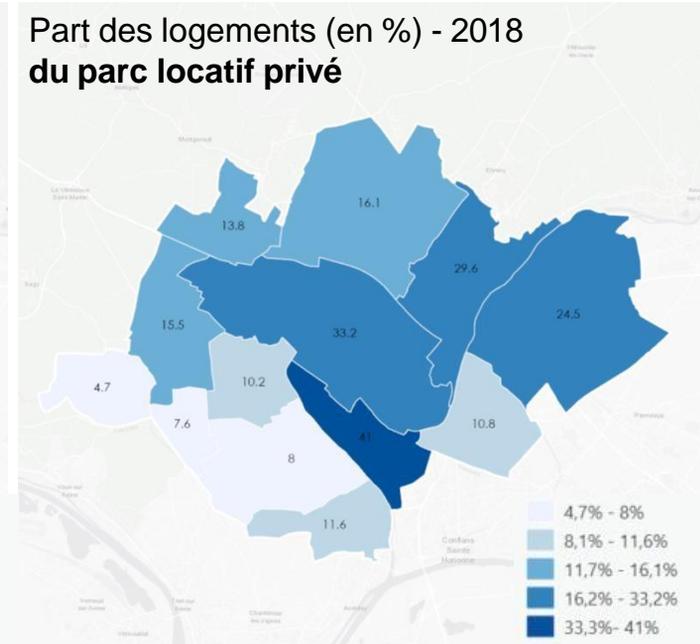
AGGLOMÉRATION DE CERGY-PONTOISE

RÉPARTITION TERRITORIALE DES DIFFÉRENTS STATUTS D'OCCUPATION

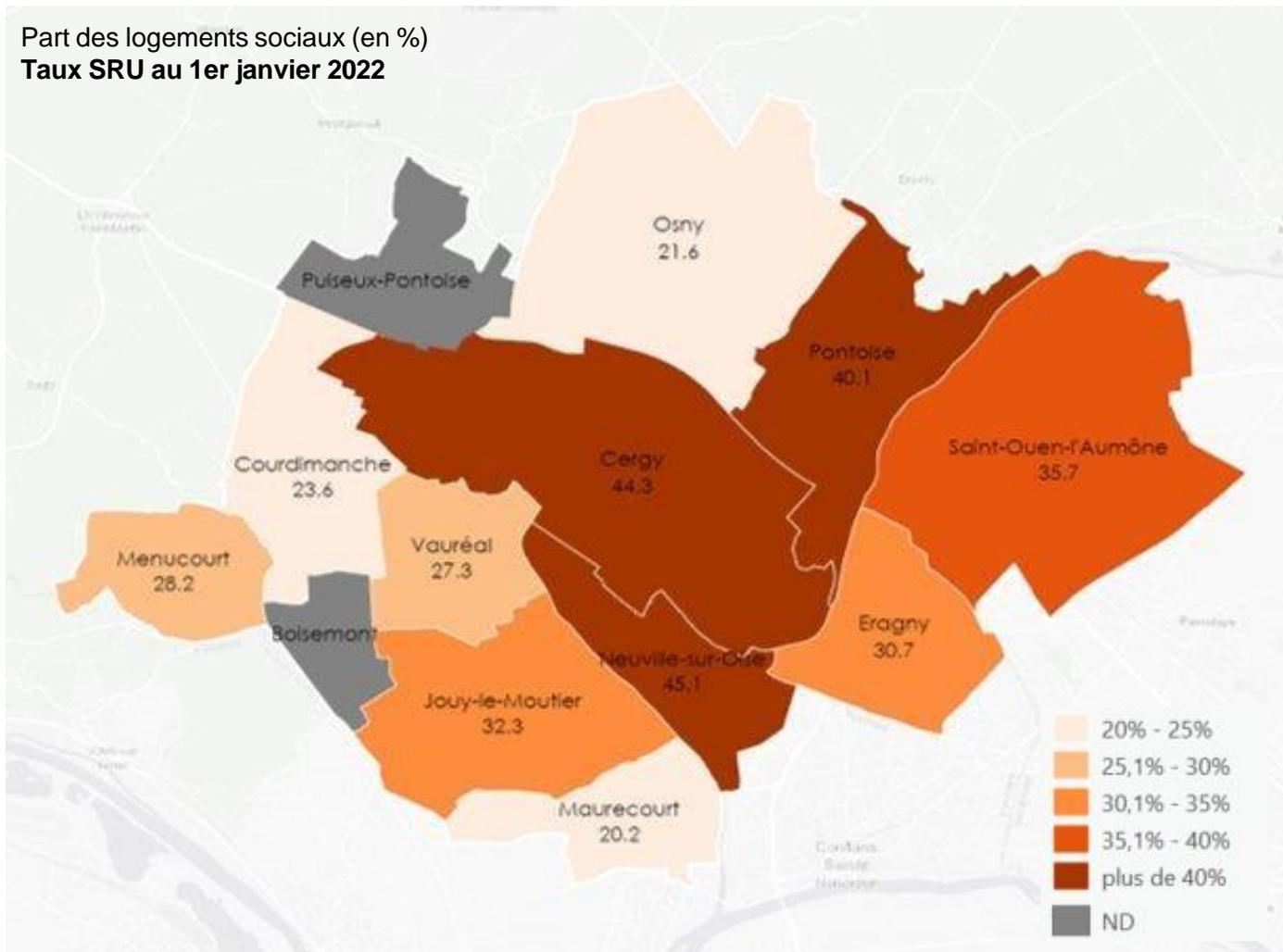
Part des logements (en %) - 2018 occupés en propriété



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



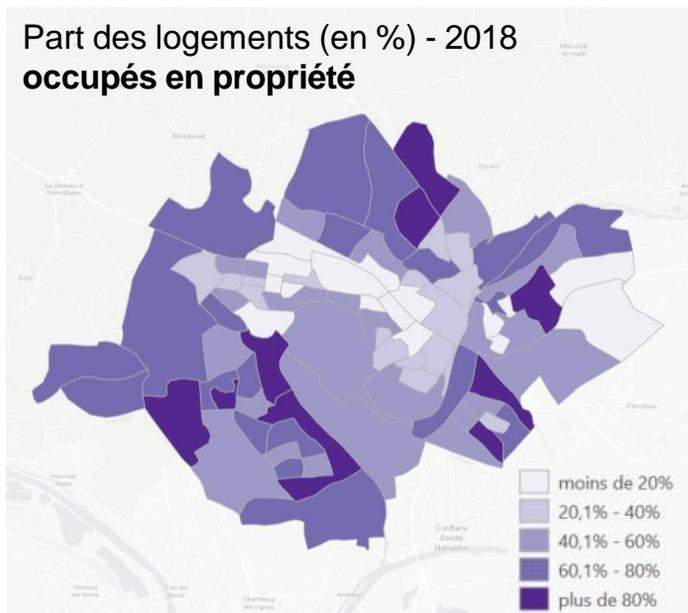
Part des logements sociaux (en %)
Taux SRU au 1er janvier 2022



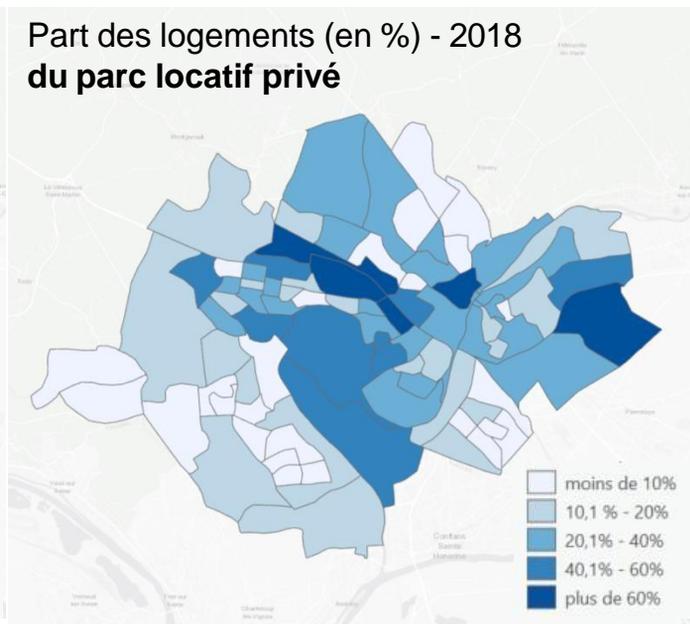
AGGLOMÉRATION DE CERGY-PONTOISE

RÉPARTITION TERRITORIALE DES DIFFÉRENTS STATUTS D'OCCUPATION

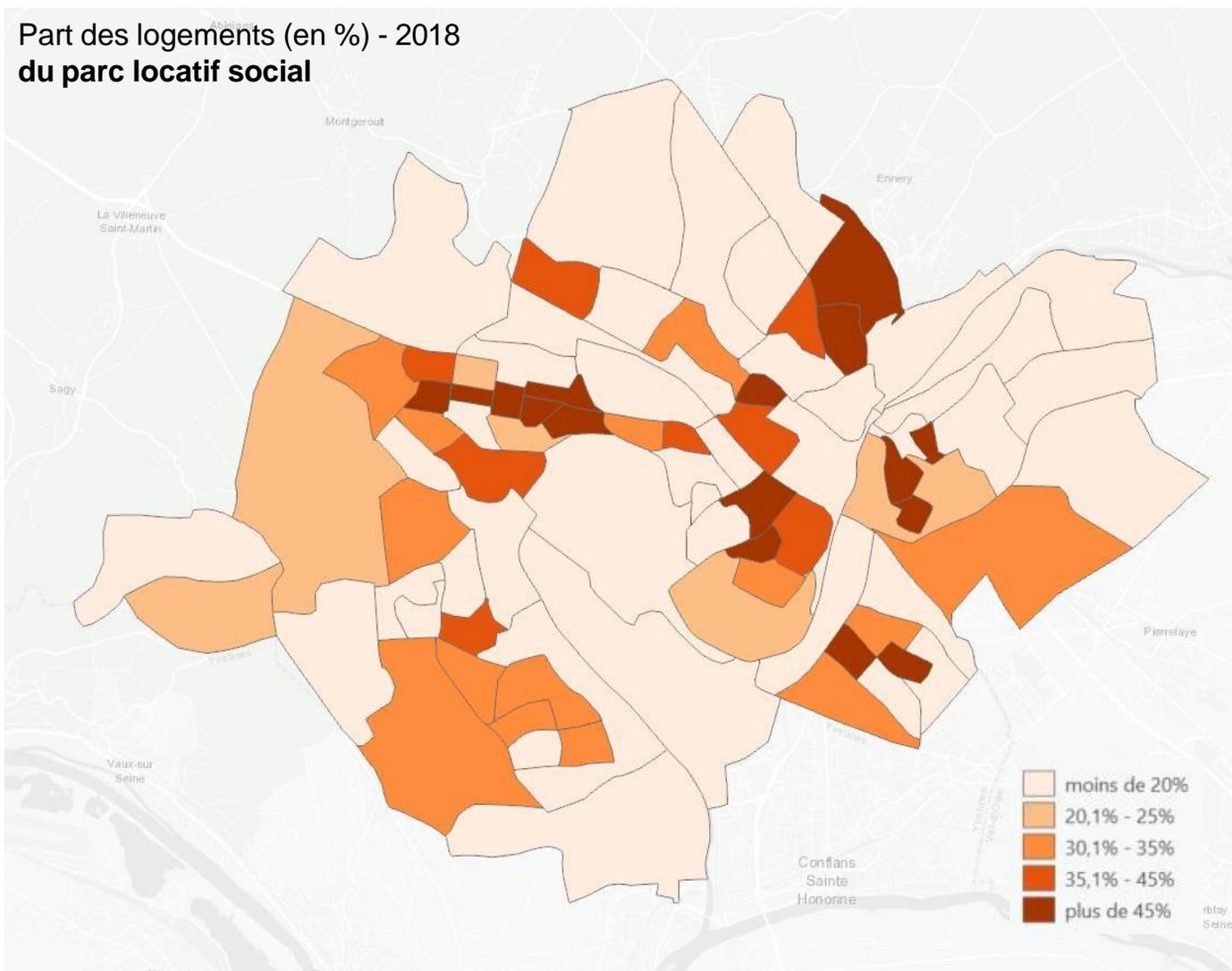
Part des logements (en %) - 2018
occupés en propriété



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



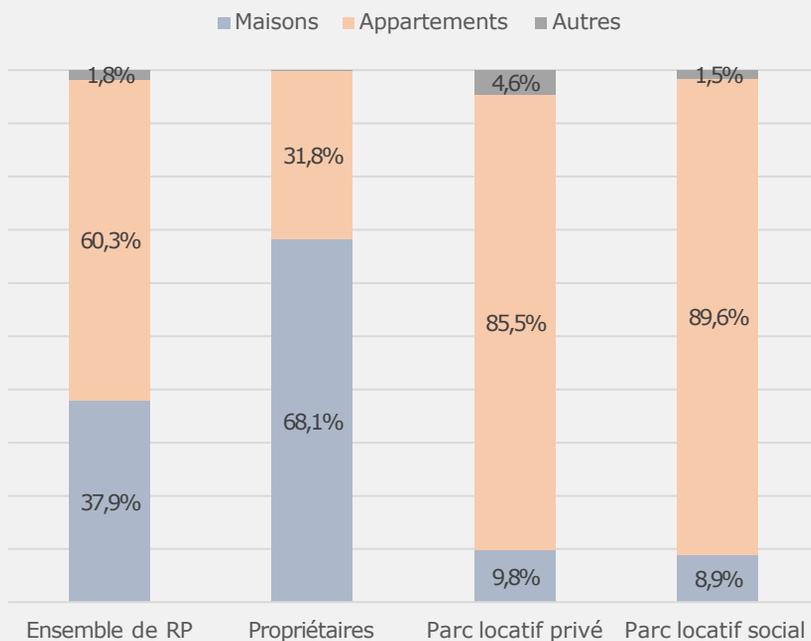
Part des logements (en %) - 2018
du parc locatif social



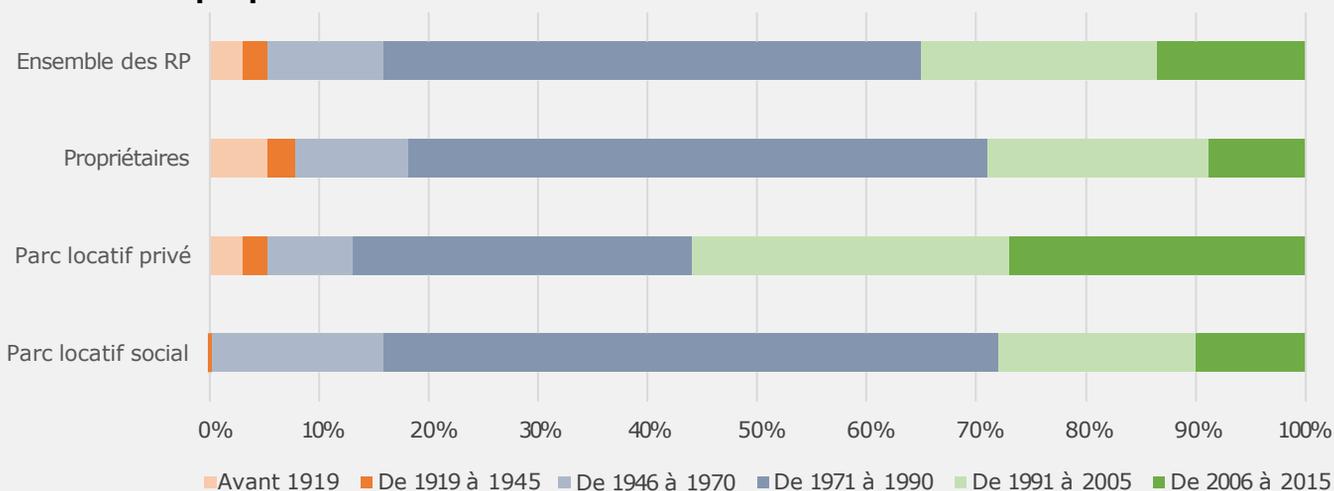
AGGLOMERATION DE CERGY-PONTOISE

CARACTÉRISTIQUES DES RESIDENCES PRINCIPALES PAR STATUT D'OCCUPATION

Répartition des résidences principales - 2018
Selon leur typologie



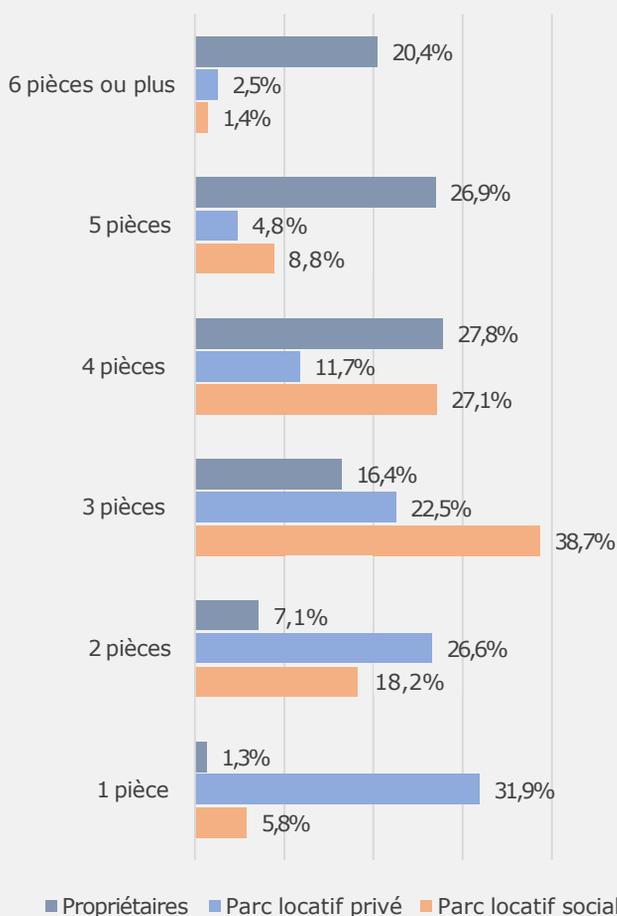
Répartition des résidences principales
Selon leur époque de construction



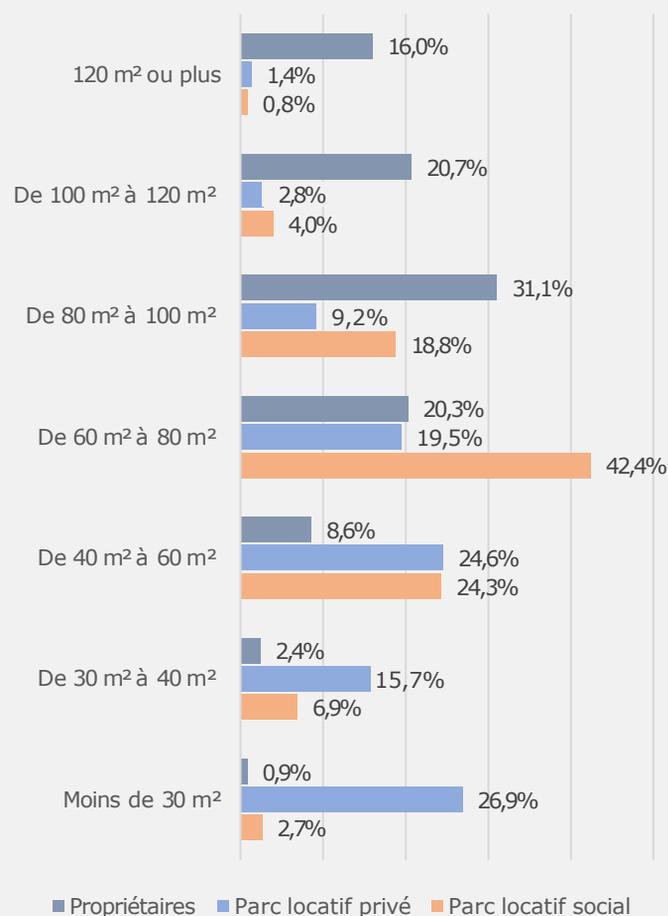
AGGLOMÉRATION DE CERGY-PONTOISE

CARACTÉRISTIQUES DES RÉSIDENCES PRINCIPALES PAR STATUT D'OCCUPATION

Répartition des résidences principales
Selon le nombre de pièces - 2018



Répartition des résidences principales
Selon leurs surfaces - 2018





**PARC DE
LOGEMENT**



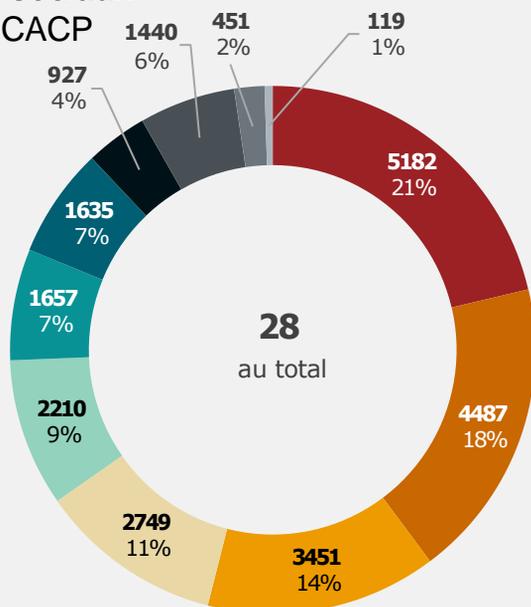
**2.3 - Zoom sur les
bailleurs sociaux**

AGGLOMÉRATION DE CERGY-PONTOISE

ZOOM SUR LES BAILLEURS SOCIAUX

Les bailleurs sociaux

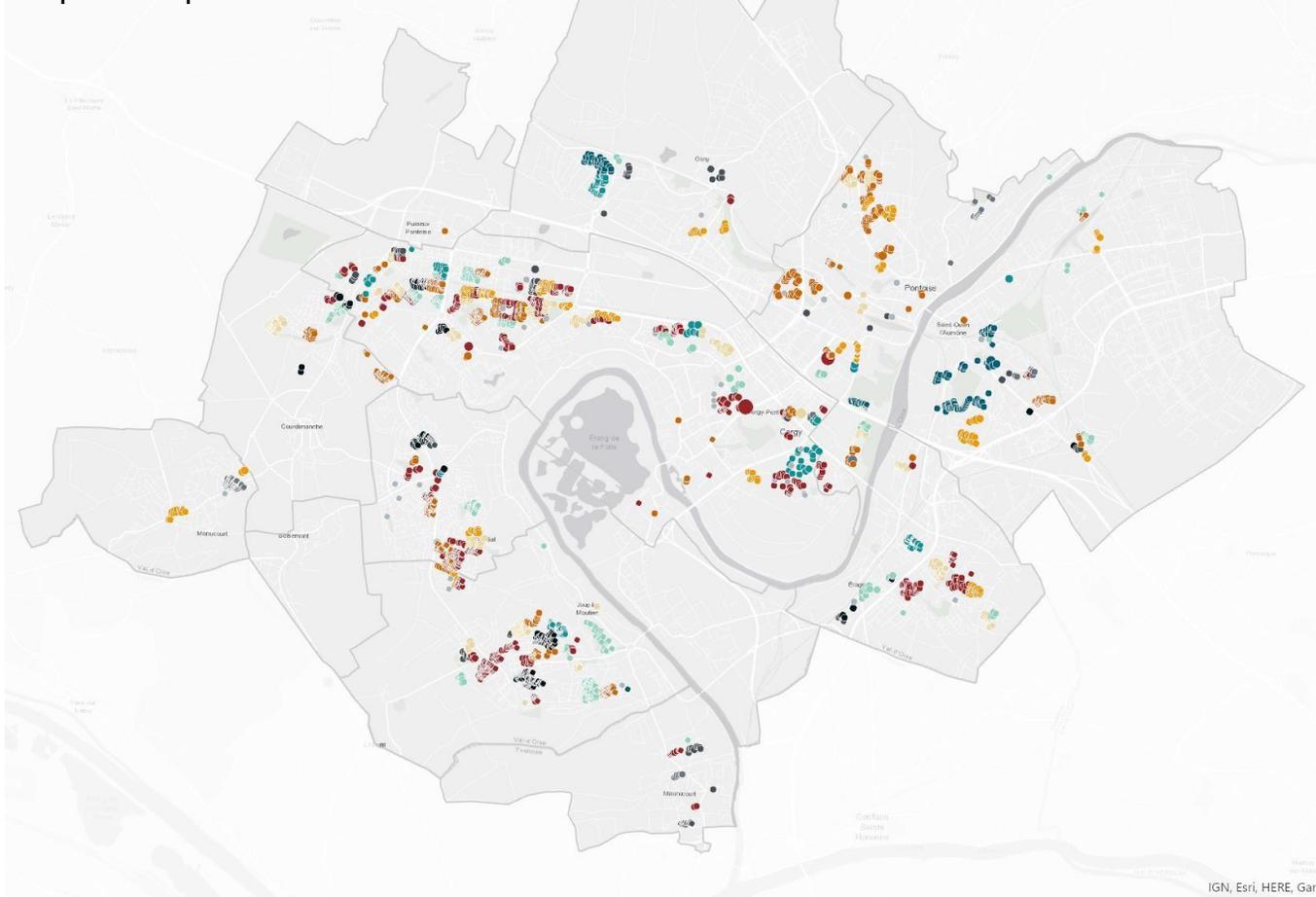
Au sein de la CACP



- CDC HABITAT SOCIAL SA H.L.M
- Erigère (ex-LSVO + Erigère)
- VOH
- SEQENS
- SA HLM Immobilière 3F
- 1001 Vies Habitat
- Emmaes Habitat
- SA HLM Antin Residences
- 7 Organismes gérant plus de 100 lgts (max. 338)
- 6 Organismes gérant entre 50 et 100 lgts
- 7 Organismes gérant moins de 50 lgts

La localisation des logements sociaux

Répartition par bailleur en 2018



IGN, Esri, HERE, Garmin



**PARC DE
LOGEMENT**



**2.4 - Zoom sur la qualité
du parc privé**

AGGLOMÉRATION DE CERGY-PONTOISE

ZOOM SUR LA QUALITÉ DU PARC

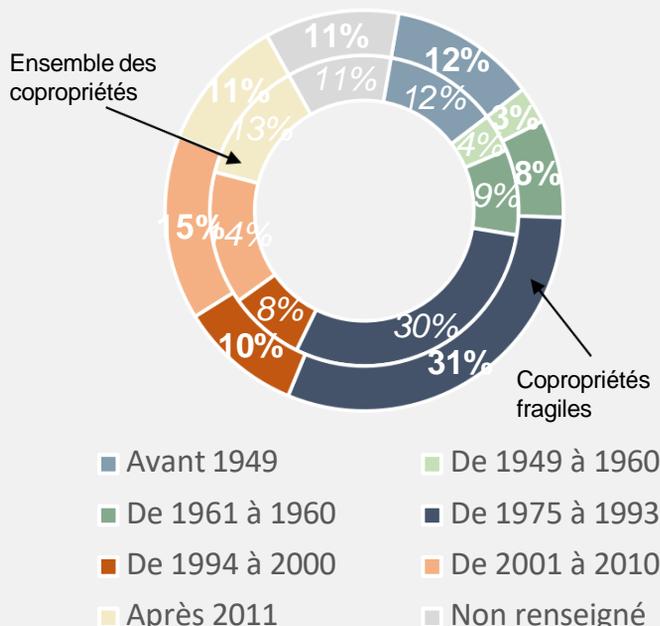
Zoom sur les copropriétés fragiles

Au sens de l'ANAH en 2019* – source registre des copropriétés

198 copropriétés immatriculées à fin 2019 (25% des immatriculations), soit un total de 9 702 logements rentrent dans les critères de taux d'impayés de l'ANAH. 106 copropriétés sont au-delà de ces taux.

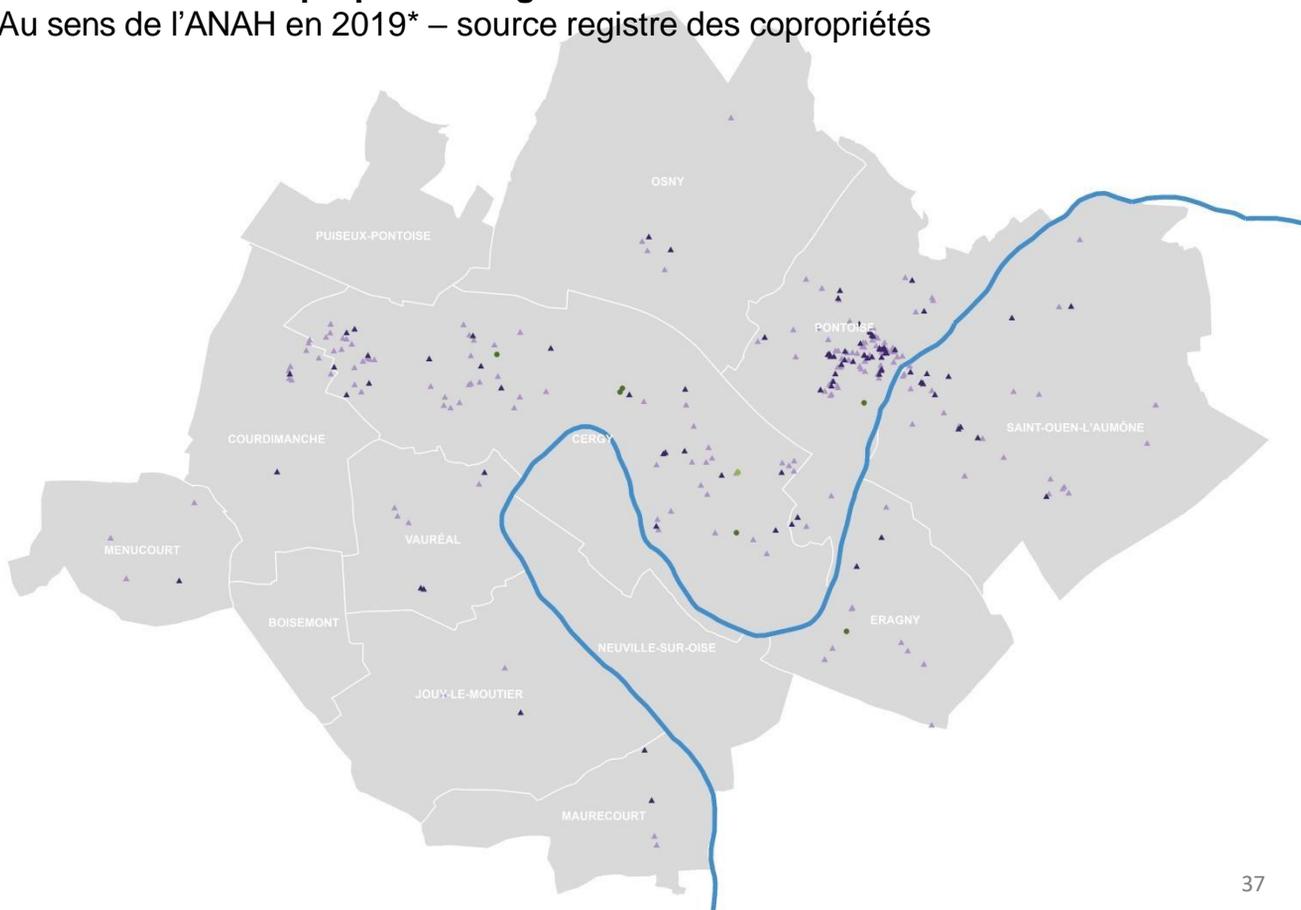
49 soit le nombre moyen de logements par copropriétés (45 pour l'ensemble des copropriétés).

Définition d'une copropriété fragile au sens de l'ANAH : construite avant 2000, 75% de lots d'habitations en résidence principale, avec un taux d'impayés de l'année n-2 entre 8 et 25% pour les copropriétés de moins de 200 lots et entre 8 et 15% pour celle de plus de 200 lots, étiquette énergétique entre D et G.



Localisation des copropriétés fragiles

Au sens de l'ANAH en 2019* – source registre des copropriétés



SYNTHÈSE

PARC DE LOGEMENT

- Une augmentation de la vacance probablement insuffisante pour fluidifier le parc et également une augmentation des résidences secondaires malgré des volumes qui restent faibles. Ce sont deux tendances nouvelles sur le territoire, qu'il convient de surveiller.

Les dynamiques du parc de logements 2016-2021

- Une augmentation des résidences principales grâce à la construction neuve et au renouvellement du parc c'est-à-dire de la création de logements dans le parc existant (changement de destination, division pavillonnaire, etc.)
- Une transition du modèle de développement de la ville nouvelle vers un modèle de ville constituée entamée.
- Un dynamisme de construction qui profite dans une moindre mesure au parc social.
- Une augmentation du parc de logements dédiés, c'est-à-dire réservé à un public spécifique (étudiants, jeunes ou encore personnes en situation de précarité), principalement en PLAI.
- Au global un dynamisme de construction positif mais fortement ralenti.

Les caractéristiques des résidences principales

- Une attractivité du territoire pour l'investissement locatif privé qui a porté le dynamisme de construction des petites typologies.
- Des fonctions résidentielles bien distinctes sur le territoire avec des profils de communes propriétaires et des profils de communes locataires.
- Une explosion de la production du parc locatif privé à partir de 2006 tandis que le parc locatif social ancien a moins bénéficié des dynamiques de construction.
- En termes de typologies là aussi la répartition est assez nette avec : un parc locatif privé qui concentre les petites typologies, un parc locatif social qui dispose d'une palette plus large de typologie et des propriétés qui concentrent les grandes typologies.

Zoom sur la qualité du parc privé

- Un parc réputé de qualité mais des questions émergentes sur l'habitat indigne et les copropriétés fragiles et en difficultés qui revêt une grande hétérogénéité au vue de la diversité du parc privé.



3. OCCUPATION DES LOGEMENTS

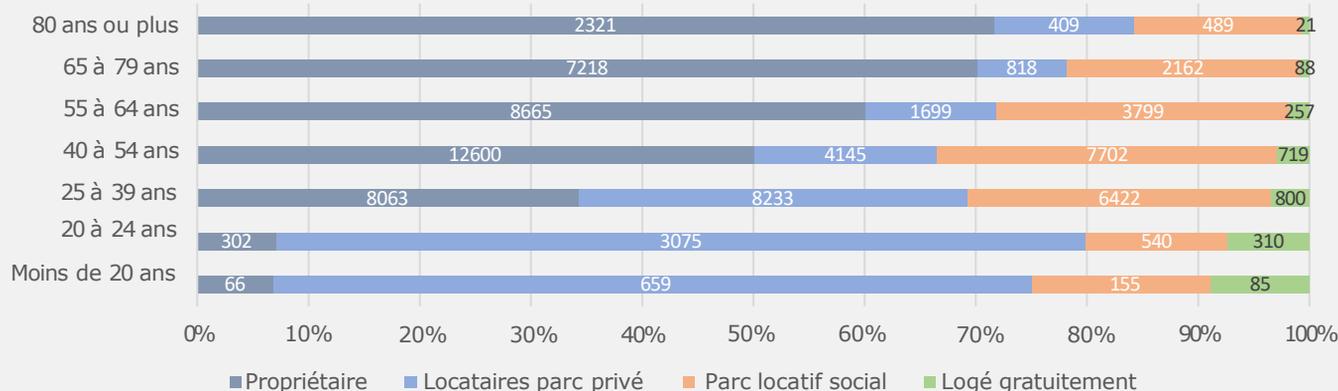


3.1 - Caractéristiques des ménages

AGGLOMÉRATION DE CERGY-PONTOISE

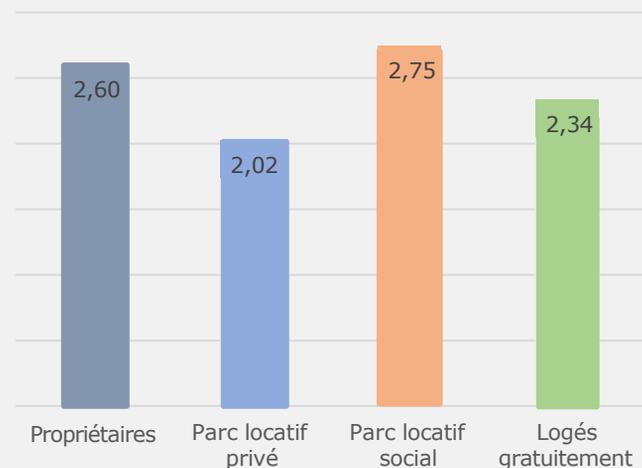
OCCUPATION DES LOGEMENTS

L'âge de la personne de référence du ménage En fonction du statut d'occupation du logement - 2018



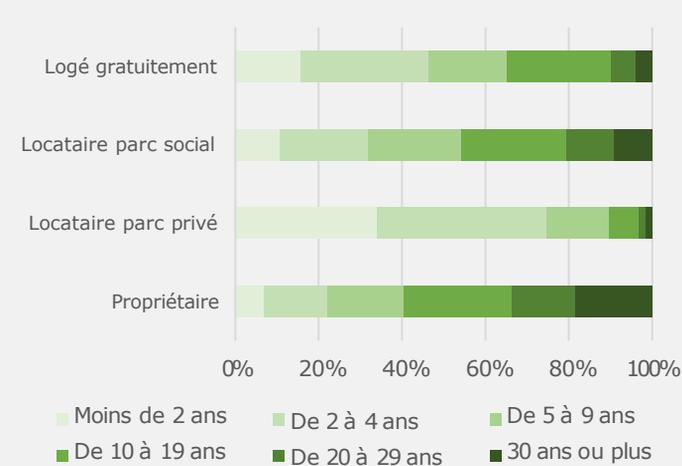
Taille moyenne des ménages

dans les différents parcs des logements - 2018



Ancienneté d'emménagement

dans les différents parcs des logements - 2018



Logements types

selon leur nature et statut - 2018



Privé

La méthode consiste à prendre la valeur **mode** pour chaque critère (celle qui revient le plus souvent) en fonction du type de logement et le statut d'occupation. On obtiendrait alors les caractéristiques des logements les plus probables du parc privé et social de l'agglomération

Une maison de **5 pièces** d'une surface comprise entre 80 et 100 m² et habitée depuis **entre 10 et 19 ans** par un ménage de **2 personnes**, dont la personne de référence est âgée entre **40 et 54 ans**

Un appartement de **3 pièces** d'une surface comprise entre 60 et 80 m² et habitée depuis **entre 2 et 4 ans** par un ménage **d'1 personne** âgée entre **25 et 39 ans**

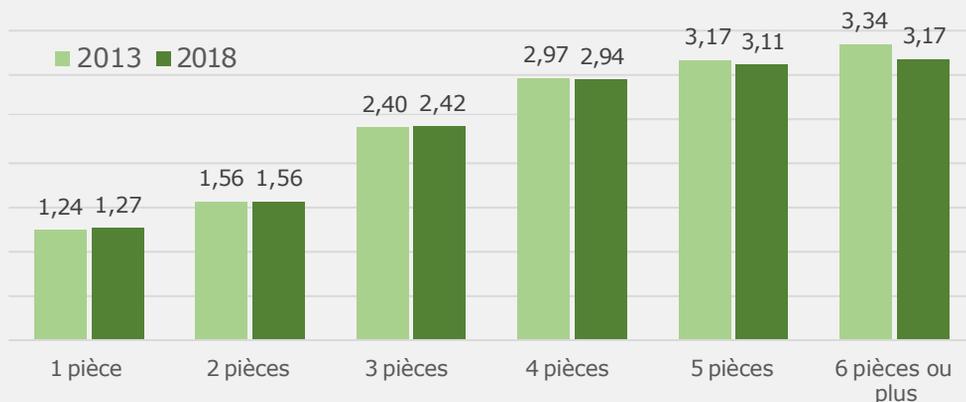
Social

Une maison de **4 pièces** d'une surface comprise entre 80 et 100 m² et habitée depuis entre **10 et 19 ans** par un ménage de **4 personnes**, dont la personne de référence est âgée entre **40 et 54 ans**

Un appartement de **3 pièces** d'une surface comprise entre 60 et 80 m² et habitée depuis **entre 10 et 19 ans** par un ménage **d'1 personne** âgée entre **40 et 54 ans**

AGGLOMÉRATION DE CERGY-PONTOISE SUR ET SOUS - OCCUPATION DU PARC

Évolution de la taille moyenne des ménages selon la taille du logement entre 2013-2018



Comme sur le PLH précédent, on constate une légère augmentation de **la taille moyenne des ménages** dans les petits logements (1 à 3 pièces). À l'inverse, elle a reculé dans les grands logements (4 pièces et plus).

Suroccupation et sous-occupation des logements - 2018

	Nb de personnes						Total
	1	2	3	4	5	6+	
1 pièce	6979	915	372	134	31	23	8454
2 pièces	7492	3034	888	380	101	56	11952
3 pièces	5483	5812	4173	2573	863	416	19319
4 pièces	3414	5289	3989	3633	2036	1100	19461
5 pièces	1700	3968	2509	3036	1549	914	13676
6 pièces +	930	2574	1667	2143	1098	549	8961
Total	25998	21592	13598	11899	5678	3058	81823

4,2%

Taux de suroccupation¹
En 2018

36,3%

Taux de sous-occupation²
En 2018

Lecture : Parmi les 8 454 logements d'1 pièce, 6 979 sont occupés par des ménages d'1 personne, 915 par les ménages de 2 personnes, 372 par les ménages de 3 personnes...etc

Évolution du nombre de ménages

Selon la taille du ménage et du logement entre 2013-2018

	Nb de personnes						Total
	1	2	3	4	5	6+	
1 pièce	1500	11	155	78	6	18	1767
2 pièces	1106	92	-7	93	30	35	1349
3 pièces	962	129	286	426	102	155	2061
4 pièces	608	139	25	-460	326	227	865
5 pièces	345	171	-315	-237	92	52	108
6 pièces +	269	293	-44	-56	-167	-64	231
Total	4790	835	99	-156	389	423	6381

+899

Logements en suroccupation¹
Entre 2013 et 2018

+2371

Logements en sous-occupation²
Entre 2013 et 2018

Lecture : Parmi les 1 767 logements d'1 pièce ayant accueilli un nouveau ménage entre 2013-2018, 1 500 logements ont accueilli des ménages d'1 personne, 11 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 logement

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

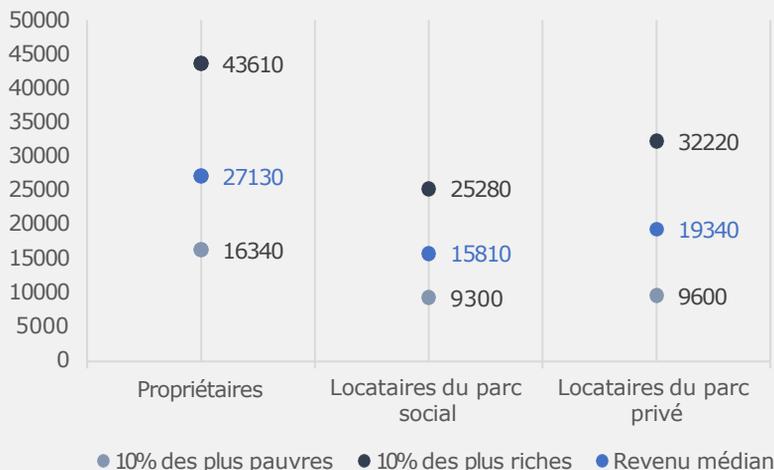


3.2 - Niveau de vie

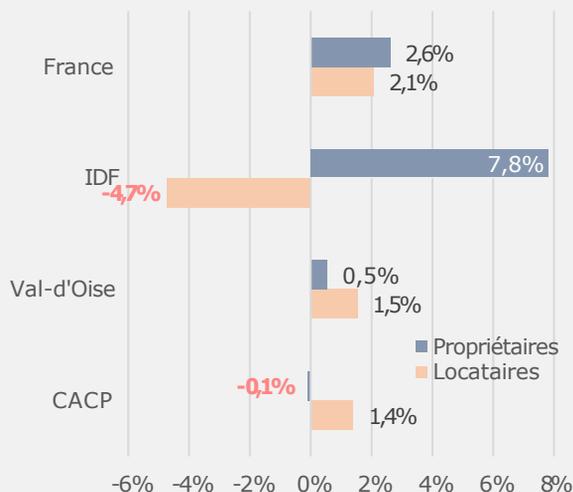
AGGLOMÉRATION DE CERGY-PONTOISE

OCCUPATION DES LOGEMENTS

Revenus disponibles en euros courants 2018
selon le type d'occupation de logement



Evolution de revenu médian
En euros constant 2015



Rapport interdéciles - 2018

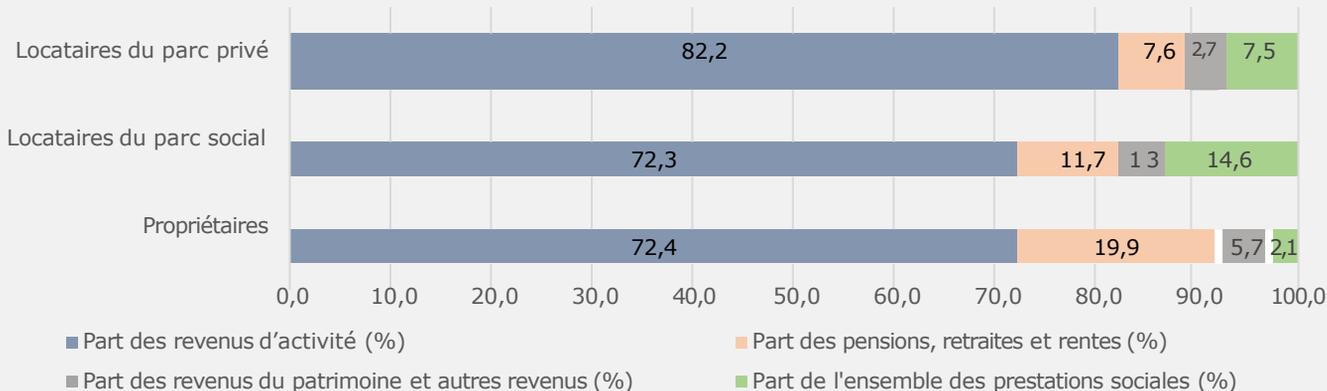
	CACP	Val-d'Oise	Île-de-France	France
Propriétaires				
Parc locatif social	2,7	3,1	4,6	3
Parc locatif privé	2,7	2,8	7,5	2,7
	3,4	3,8	10	3,5

Le **rapport interdécile** des revenus est utilisé pour mettre en évidence les disparités (ou écarts) entre les 10% des plus riches et les 10% de plus pauvres (D9/D1). Par exemple, si le rapport interdécile est égal à 2,7, cela signifie que les 10% des plus riches ont un niveau de vie **2,7 fois supérieur** à celui des 10% des plus pauvres

Les revenus disponibles En IDF en 2018

D1	MEDIAN	D9
16060	29800	58480
9290	16420	27940
9340	21600	44890

Principales sources des revenus En % du revenu disponible - 2018

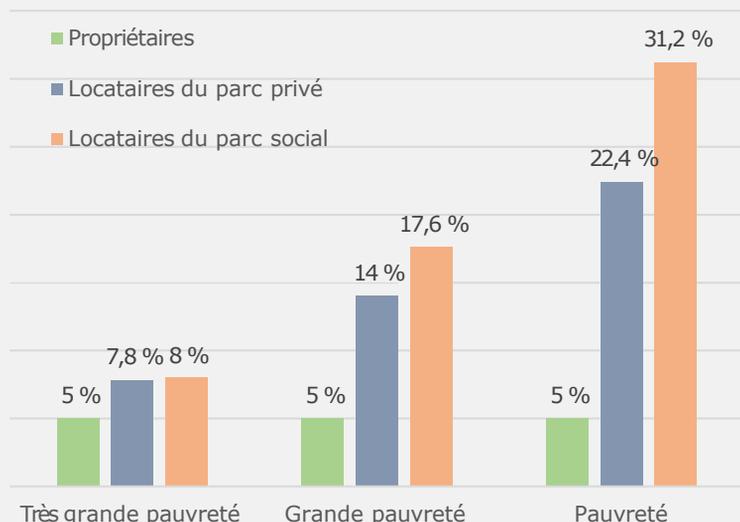


AGGLOMÉRATION CERGY-PONTOISE

OCCUPATION DES LOGEMENTS

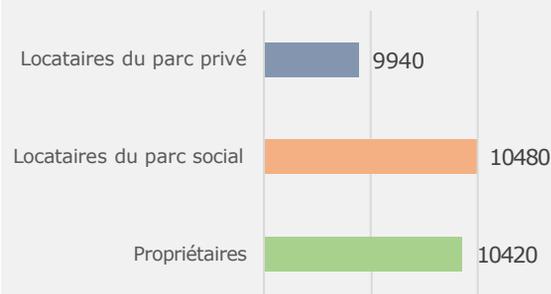
Taux de pauvreté en 2018 (en %)

En fonction du type d'occupation de logement



Revenu médian de la population

vivant sous le seuil de pauvreté - 2018



Interprétation

31,2% de la population de l'agglomération vivant dans le parc social vit **sous le seuil de pauvreté**, soit avec un revenu disponible par UC inférieur à **12750€ par an**. Le niveau de vie de 50% de cette population pauvre ne dépasse pas 9940€ par UC et par an, les revenus des 50% restant sont compris entre 9940€/UC/An et 12750€/UC/An.

Taux de pauvreté - Quelques définitions

Seuil de **pauvreté** = 60% du revenu médian national
 Seuil de **grande pauvreté** = 50% du revenu médian national
 Seuil de **très grande pauvreté** = 40% du revenu médian national

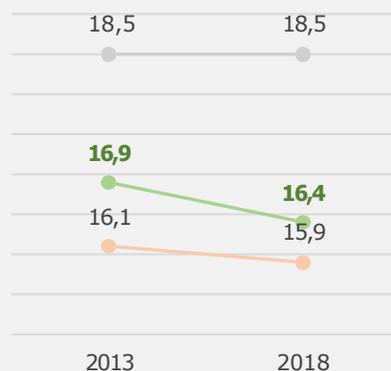
Évolution du taux de pauvreté chez les locataires¹ (en %)

Entre 2013 et 2018

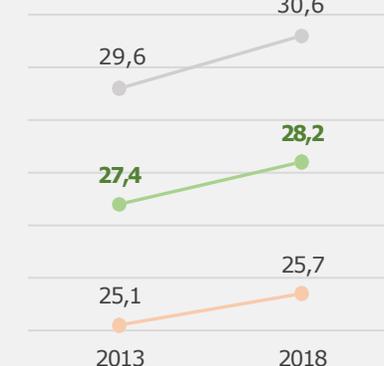
Très grande pauvreté Chez les locataires



Grande pauvreté Chez les locataires



Pauvreté Chez les locataires



● CACP ● Val-d'Oise ● Île-de-France

¹ Chez les ménages propriétaires de leur logement, le taux de pauvreté reste quasiment identique sur les 5 dernières années (2013- 2018) pour chaque seuil disponible.

SYNTHÈSE

OCCUPATION DES LOGEMENTS

Les caractéristiques des ménages

- Une occupation à l'image de la fonction résidentielle de chaque parc (construction familiale et professionnelle).
- Un resserrement des ménages en milieu de parcours résidentiel signe d'une tension du parc et en même temps un fort taux de sous-occupation qui gèle une partie significative de la mobilité du parc.

Niveau de vie

- Un parc locatif qui accueille les ménages les plus modestes mais un parc locatif privé qui joue un rôle de « parc social de fait ».
- Des inégalités moindres qu'aux échelles de comparaison.



4. MARCHÉS IMMOBILIERS ET PARCOURS RÉSIDENTIELS



**MARCHES
IMMOBILIERS
ET PARCOURS
RESIDENTIELS**



4.1 - Les marchés locatifs

AGGLOMÉRATION DE CERGY-PONTOISE

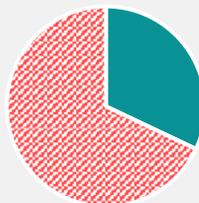
MARCHÉ LOCATIF SOCIAL

Les caractéristiques du parc disponible

Offre des logements disponibles

9,3% du parc social disponible sur l'année 2018

Ce qui correspond aux logements vacants proposés (2,1%) à la location et les logements attribués (7,9%) dans l'année (neuf et existant)

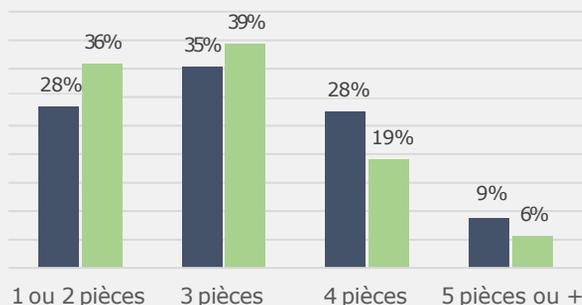


Entre 2013 et 2017 en moyenne **1/3 des attributions** ont été faites grâce à la **production d'une offre nouvelle de logements** (contre environ 25% aux échelles de comparaison)

Comparaison parc existant et logements attribués en 2018

En fonction des typologies

■ Parc existant ■ Logements attribués 2018



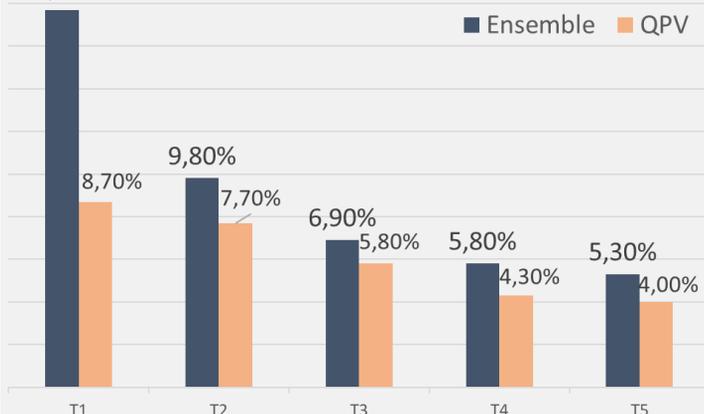
Source : RPLS 2018 et SNE 2018 – Etude sur le rôle du parc social 2020

Taux de rotation

En fonction de la taille et de la localisation - 2018

17,70%

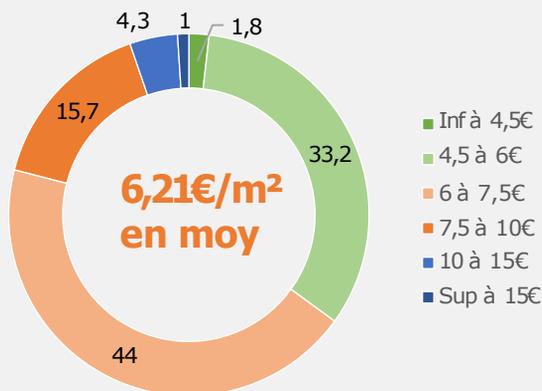
■ Ensemble ■ QPV



Source : RPLS 2018 et SNE 2018 – Etude sur le rôle du parc social 2020

Loyers au m2 en 2018

Des logements conventionnés (en %)

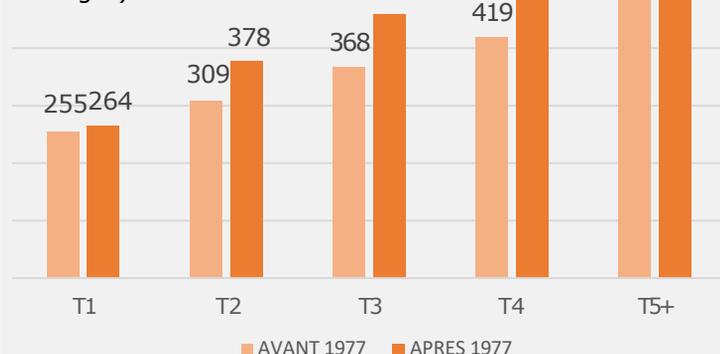


Niveaux des loyers

En fonction de l'ancienneté de logements

451 €

Prix moyen de la location d'un logement dans le parc social (hors charges)

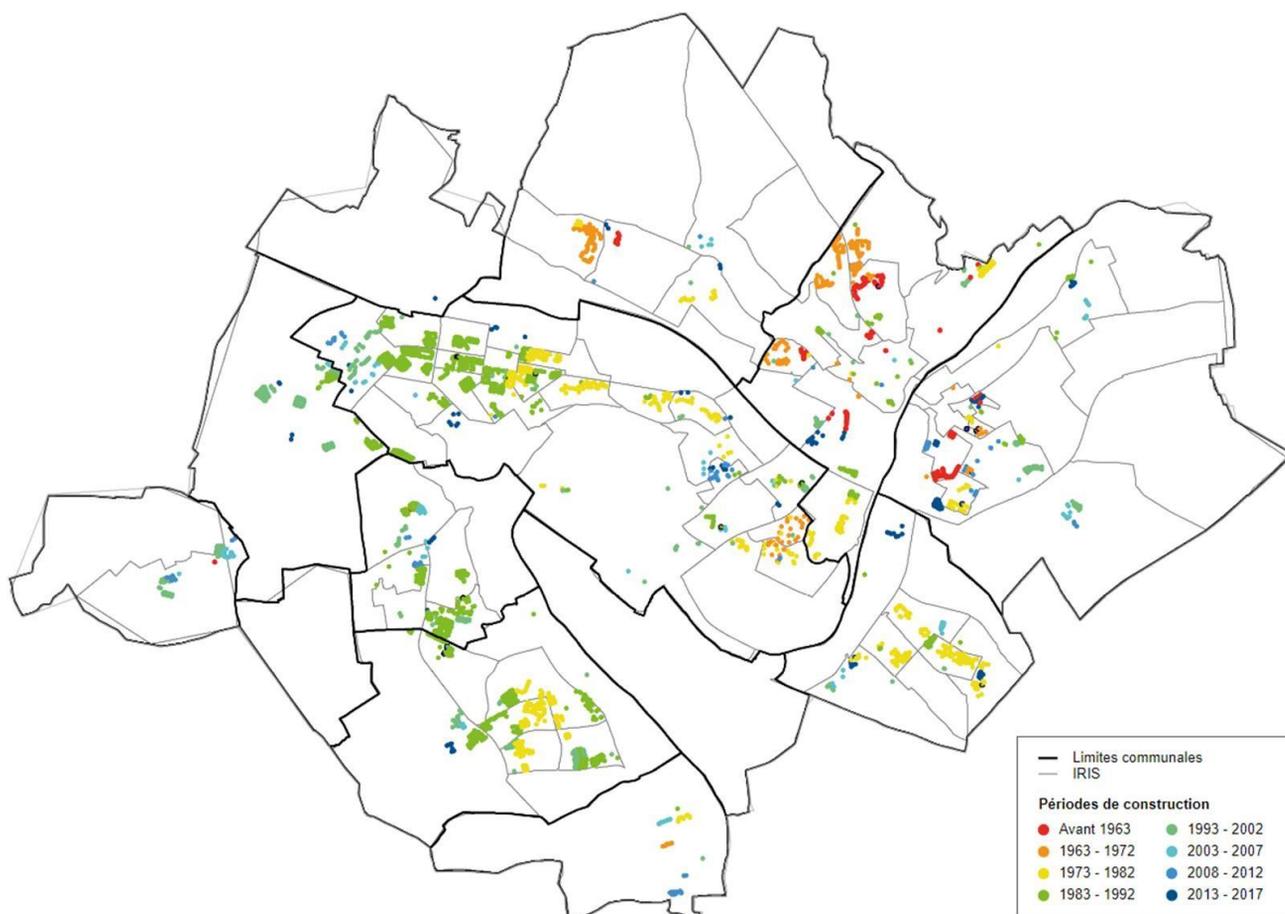


AGGLOMÉRATION DE CERGY-PONTOISE

MARCHÉ LOCATIF SOCIAL

Les caractéristiques du parc disponible

Périodes de construction des bâtiments de logements sociaux



Source : RPLS 2018, Etude sur le rôle du parc social 2019-2020

AGGLOMÉRATION DE CERGY-PONTOISE

MARCHÉ LOCATIF SOCIAL

La tension dans le parc social

Demandes et attributions de logements sociaux - 2020

12 363

demandes au 31/12/2020

10,9

Indicateur de pression globale

1 123

attributions en 2020

avec un délai d'attente médian de **22,8 mois**

Caractéristiques des demandeurs

Ce sont le plus souvent des ménages

- Vivant déjà **au sein de l'agglomération**;
- Avec un **emploi**
- Agés de **moins de 40 ans**
- **Familiaux** - monoparentaux et nombreux -
- **Hébergés en structure ou chez un tiers**, mais aussi une part importante de ménages déjà locataires du parc social



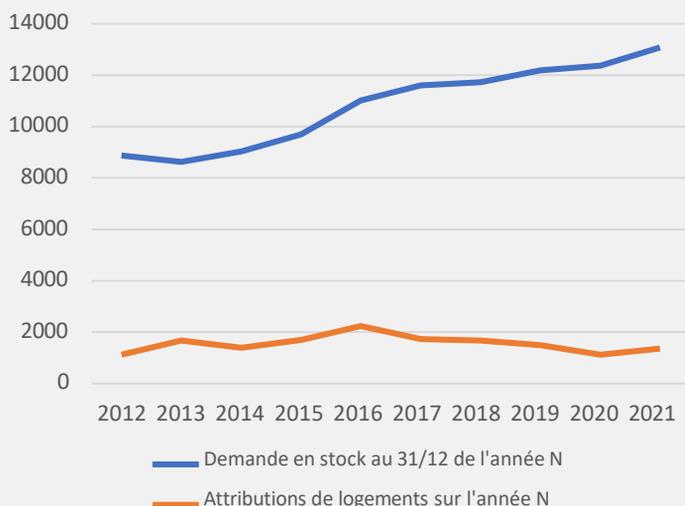
Caractéristiques des ménages attributaires

Ce sont le plus souvent des ménages

- Vivant déjà **au sein de l'agglomération**;
- Avec un **emploi stable**
- Agés de **moins de 40 ans**
- **En couple sans ou avec un à deux enfants**
- **Hébergés** chez un tiers ou **locataires du parc privé**



Evolution de la demande et des attributions 2012-2018



Source : RPLS 2018 et SNE 2021 – Etude sur le rôle du parc social 2020

Catégories de ménages les moins bien pourvus

Une tension importante pour les ménages

- **Du 1^{er} quartile de revenus**
- **Sans emploi** ou au chômage
- **Personnes seules et familles monoparentales et/ou nombreuses**
- **sans domicile**



Taux d'attribution du 1er quartile et des demandeurs reconnus DALO

Entre 2016 et 2018, **11%** seulement des demandeurs du 1er quartile ont obtenu un logement social

Fin 2018, **1,6** demandes DALO en attente pour 1 attribution réalisée contre 7 demandeurs en attente pour 1 attribution réalisée pour l'ensemble des demandeurs

AGGLOMÉRATION DE CERGY-PONTOISE

MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ

Prix moyens - 2019

Pour la location d'un logement

13,1 €/m²

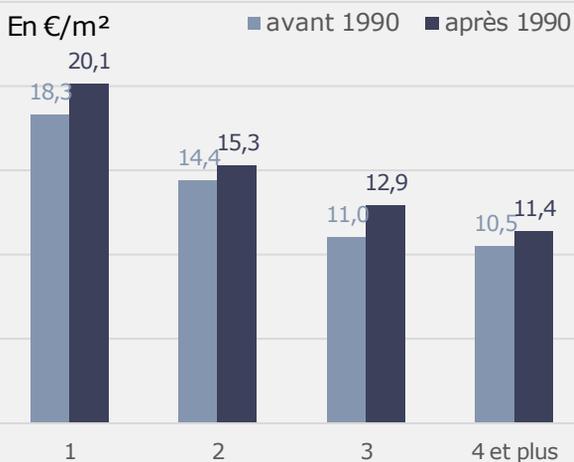
Prix moyen au m² pour la location d'un logement non meublé en 2019

734 €

Le loyer moyen pour louer un logement non meublé en 2019

Prix moyens

en fonction du nombre de pièces et période de construction



On constate **un écart des prix au m² plus important entre les logements anciens et récents**. Les logements récents sont plus performants en terme d'efficacité thermique, ce qui peut expliquer la différence des loyers observés au m².

Cependant la surface de ces derniers est beaucoup plus petite, ce qui les **rend plus accessibles si on compare en loyers unitaires moyens**.

732 €

Le loyer moyen pour un logement (**de 60 m²**) construit **avant 1990**

724 €

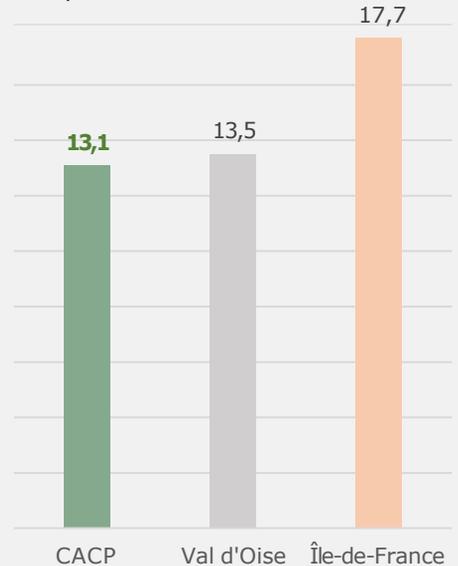
Le loyer moyen pour un logement (**de 51 m²**) construit **après 1990**

Prix moyens au m² - 2019

Selon les secteurs



En €/m²





**MARCHES
IMMOBILIERS
ET PARCOURS
RESIDENTIELS**



4.2 - Accès à la propriété

AGGLOMÉRATION DE CERGY-PONTOISE

ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ

222 476€

Prix moyen d'un bien
vendu en 2019



MAISONS

932

Maisons vendues en 2019

311 794€

Prix moyen d'une maison
vendu en 2019



APPARTEMENTS

1527

Appartements vendus en 2019

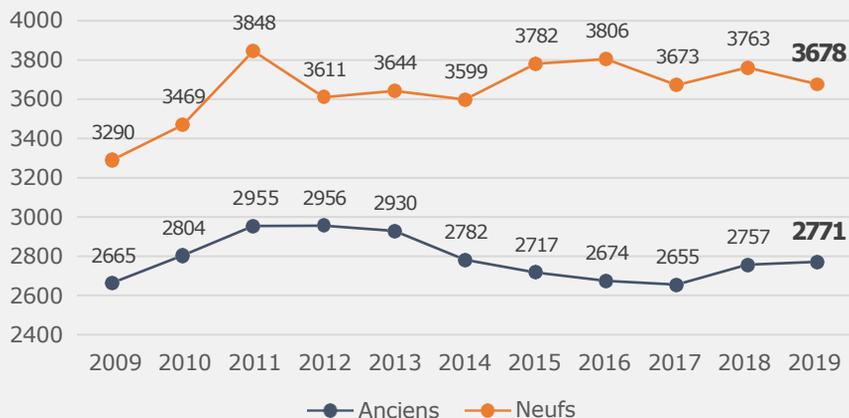
167 961€

Prix moyen d'un appartement
vendu en 2019

2 894 €

Prix moyen au m² pour achat
d'un appartement en 2019

Evolution du prix moyen au m²
des appartements anciens et neufs

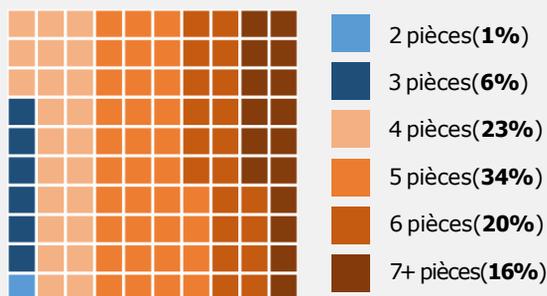


Part de l'ancien et du neuf dans les transactions



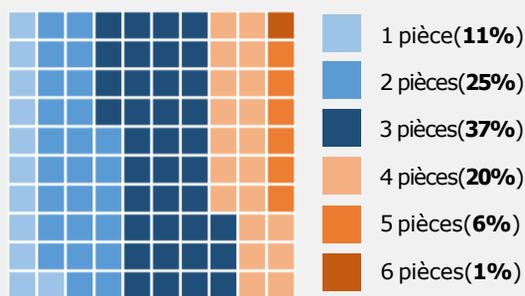
La vente des maisons - 2019

En nombre de pièces



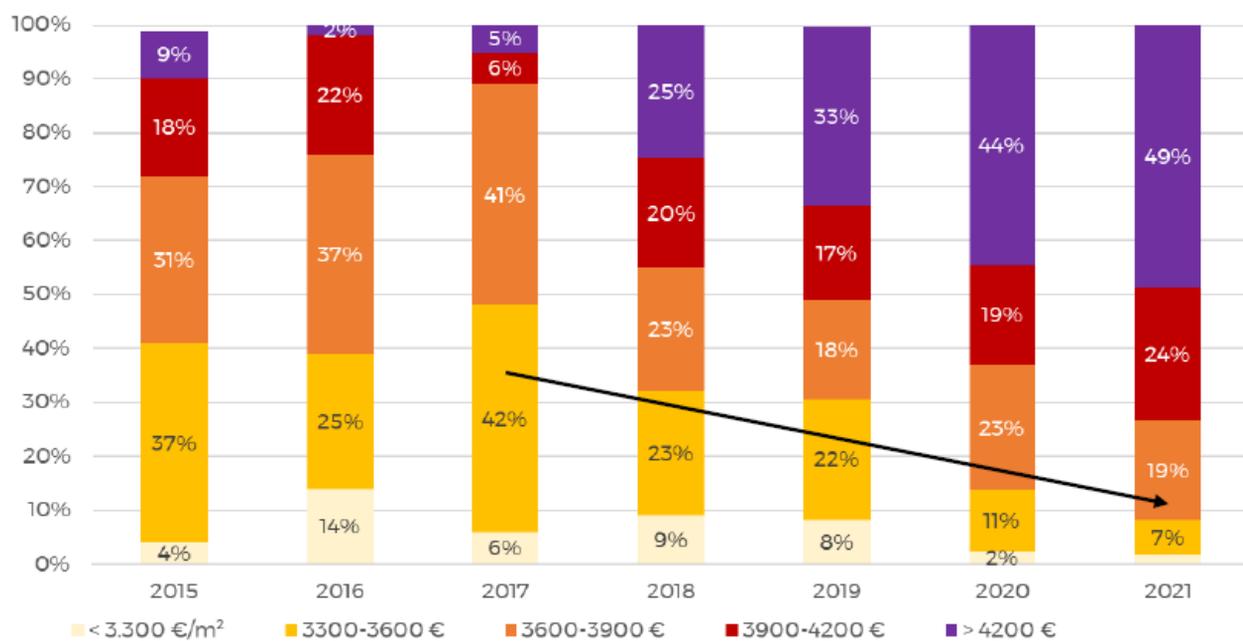
La vente des appartements - 2019

En nombre de pièces

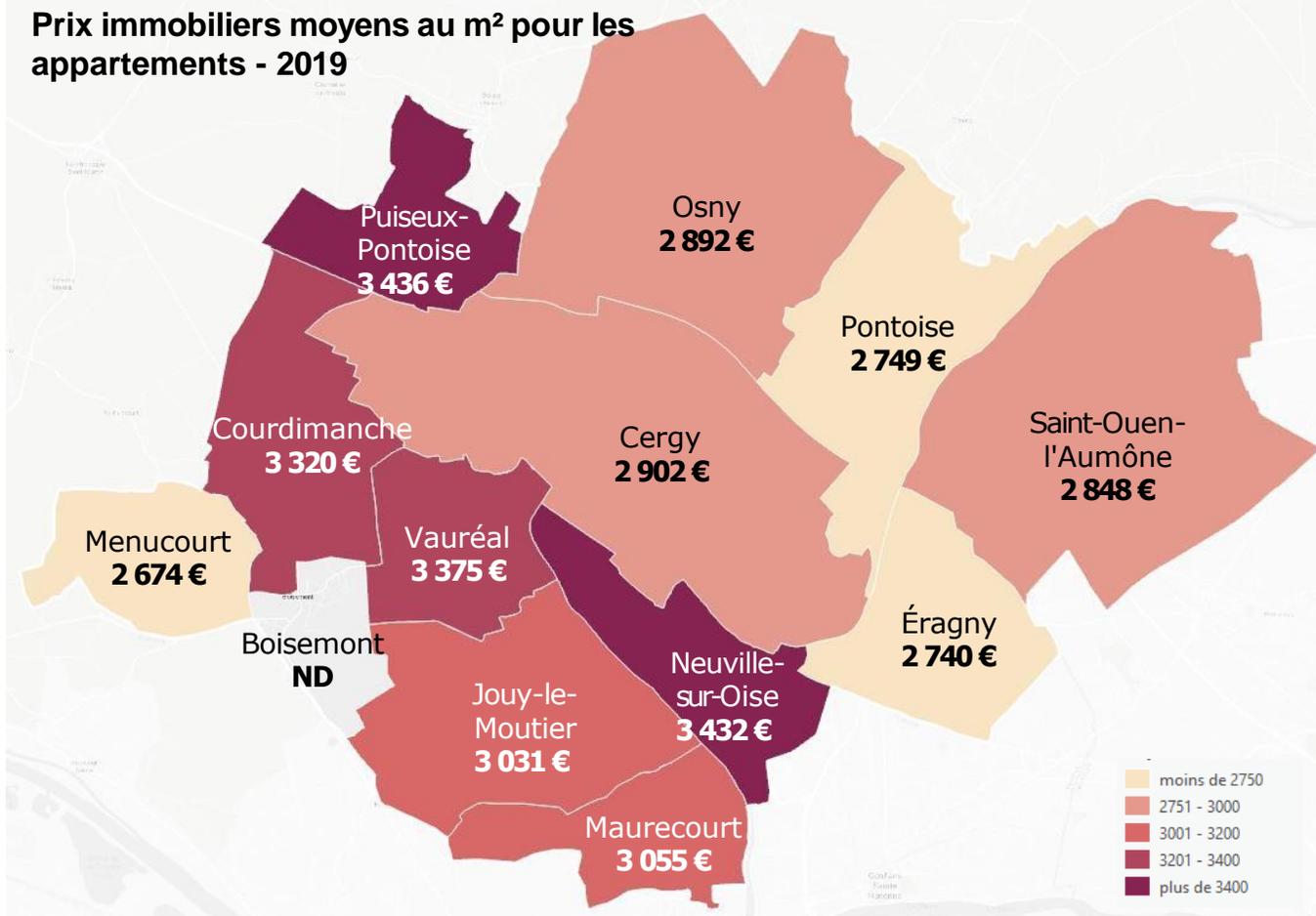


AGGLOMÉRATION DE CERGY-PONTOISE ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ

Segmentation des ventes par gamme de prix en %



Prix immobiliers moyens au m² pour les appartements - 2019





**MARCHES
IMMOBILIERS
ET PARCOURS
RESIDENTIELS**



4.3 - Accessibilité du parc

AGGLOMÉRATION DE CERGY-PONTOISE

EVALUATION DE L'ACCESSIBILITÉ FINANCIÈRE DU PARC

Ménage	NB pers	NB pièces	PLAI €	PLUS €€	PLS €€€	Location privé	Achat
Jeune moins de 30 ans	1	1					
Personne seule 75+ ans	1	2					
Couple sans enfants	2	2					
Familles monoparentales	3	4					
Couple avec enfants	4	4					
Famille nombreuse	5	5					

- Le logement est trop cher pour l'ensemble du décile
- Le logement est trop cher pour une partie du décile
- Le logement est accessible pour l'ensemble du décile

- Une partie du décile dépasse les plafonds des ressources
- L'ensemble du décile dépasse les plafonds des ressources
- Le numéro du décile (1 = 10% des plus pauvres, 10 = 10% des plus riches)

AGGLOMÉRATION DE CERGY-PONTOISE

EVALUATION DE L'ACCESSIBILITÉ FINANCIÈRE DU PARC



Lecture :

Plus de 80% des personnes seules de 75+ ans possèdent des revenus qui leur permettent de louer un logement social (PLUS) de 2 pièces, mais plus de 40% des plus riches ne peuvent pas accéder à ce genre de logement à cause de revenus trop importants par rapport aux plafonds en vigueur.

Méthodologie

Revenus

Pour chaque catégorie de ménage, **les déciles des revenus disponibles annuels** ont été calculés sur la base des revenus par unité de consommation (FILOSOFI 2018) et les compositions des ménages. Ce calcul de répartition de richesses permet non seulement d'estimer les capacités de la population à payer un loyer/rembourser les mensualités de crédit mais également s'assurer de l'éligibilité d'accès aux logements sociaux (plafonds de ressources).

Coût des logements

- Logements sociaux : les coûts unitaires moyens des loyers HC par typologie (RPLS 2020)
- Location dans le privé : les prix de loyers moyens HC par typologie observés en 2019 (OLAP)
- Achat : Estimation des mensualités de crédit sur la base des prix d'acquisition issues de la base BIEN 2019 et les taux moyens observés par Meilleurstaux.com (Durée : 25 ans, Taux d'intérêt : 1,33%, Taux d'assurance : 0,34%). Les frais annexes relatives à l'acquisition d'un bien immobilier (frais de dossier, frais de notaire...) ne sont pas pris en compte, on considère qu'ils sont pris en charge par un apport personnel.

Accessibilité

- Le loyer/mensualité ne doit pas dépasser 33% du revenu mensuel disponible du ménage
- Le revenu annuel disponible du ménage **ne doit pas dépasser les plafonds de ressources** (PLAI, PLUS, PLS) pour pouvoir accéder au logement social

Précautions d'interprétation

- Attention le schéma ne nous dit rien du volume global que représente chaque catégorie de ménages, ni de la disponibilité de l'offre en question, donc il **ne met pas en évidence les tensions sur les différents types d'offre**.
- Par ailleurs on est sur des **moyennes de prix** donc un cercle rouge ne signifie pas que le ménage en question est certain de ne pas trouver de logement au prix qui lui convient. Ainsi par exemple les loyers et les prix d'acquisition ne tiennent pas compte de la distinction entre l'appartement et la maison individuelle, or ce second type d'habitat est souvent plus onéreux.
- Tous les calculs d'accessibilité ont été effectués sur les **valeurs brutes et hors charges**. Certaines personnes peuvent bénéficier de **différentes aides** (APL, PTZ...) qui ne **sont pas prises en compte** dans notre approche.

SYNTHÈSE

MARCHÉS IMMOBILIERS

Les marchés locatifs

- Des logements sociaux disponibles à la location qui sont en moyenne plus petits et plus chers que le reste du parc social et une tension croissante de ce parc.
- Un écart de prix au m² entre les logements anciens et les récents ainsi qu'une diminution des surfaces.
- Par ailleurs, une connaissance à affiner sur la complémentarité des parcs privé et social.

Accession à la propriété

- Une complémentarité des marchés entre les appartements et les maisons
- Une quasi-disparition de l'entrée de gamme de l'accession à la propriété.

Accessibilité du parc

- Une majorité de demandeurs de logements sociaux éligibles au PLAI et malgré des loyers bas un parc social qui reste peu accessible au 1er décile de revenus quel que soit le profil considéré
- Un vrai écart avec les possibilités d'accès au parc social pour les jeunes de moins de 30 ans, ce qui laisse à penser qu'il y aurait de la place pour le développement d'une offre intermédiaire (déciles 3, 4, 5 voire 6)
- Un recoupement partiel des parcs sur la réponse à certains ménages qu'il faudrait confirmer en précisant le type de biens concernés (prix, qualité, performances). Sur quel(s) produit(s) et ménages a-t-on une réelle complémentarité des marchés ? Sur lesquels y a-t-il une porosité, qu'est-ce que cela traduit (tension du parc social ?) et quelles sont les conséquences sur les conditions de vie des ménages ?

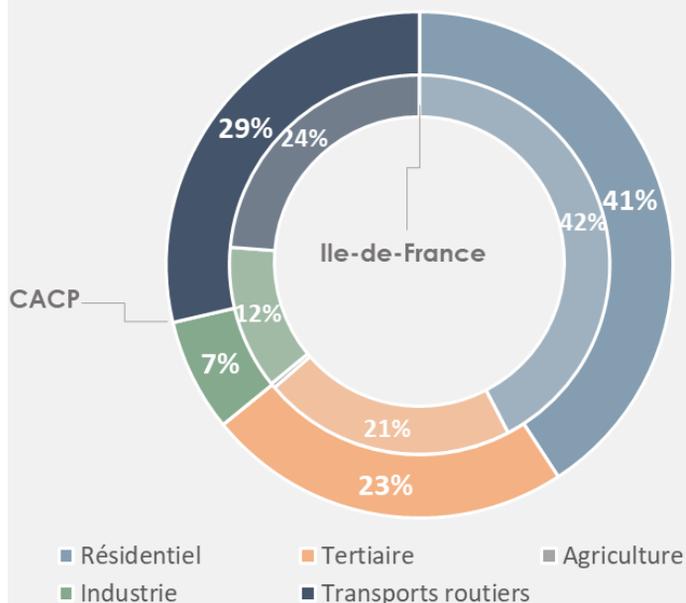


5. ZOOM SUR LA PERFORMANCE ENERGETIQUE

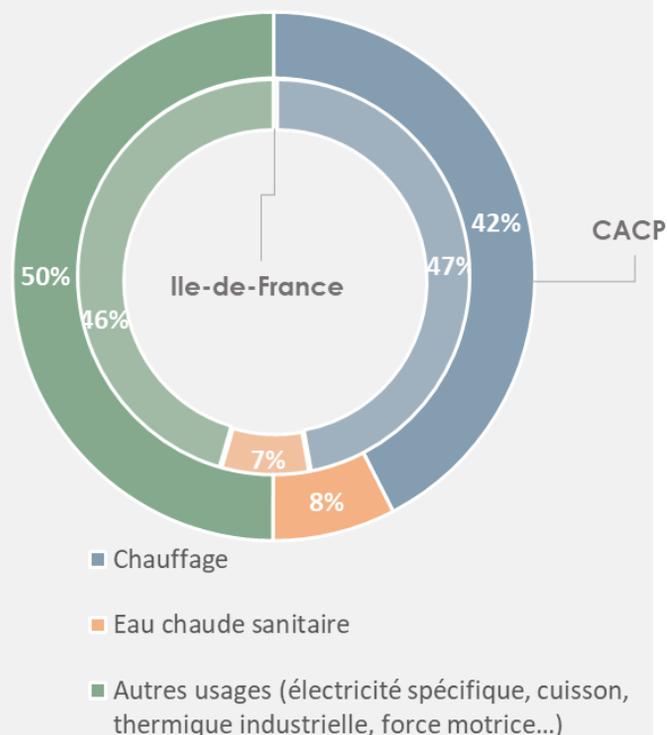
AGGLOMÉRATION DE CERGY-PONTOISE

LES CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES DES LOGEMENTS

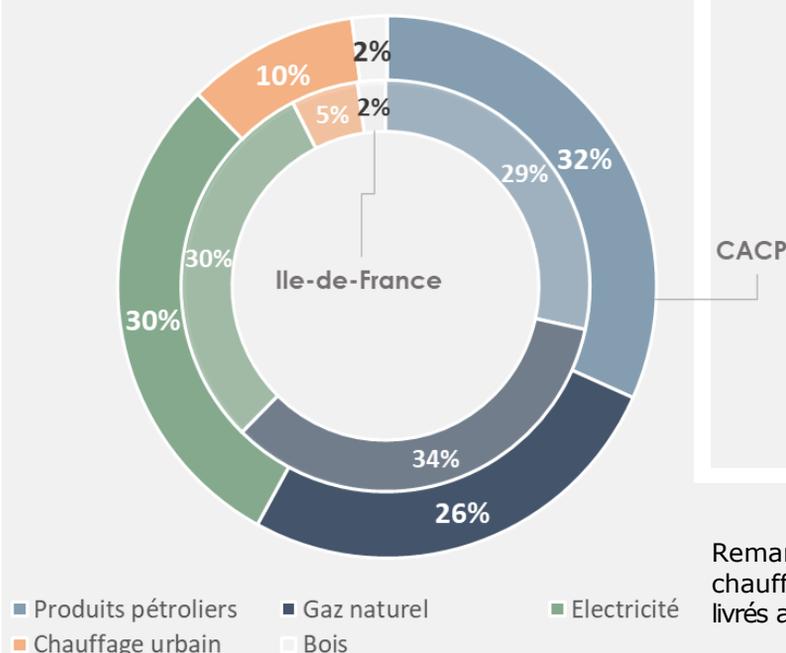
Consommations énergétiques par secteur d'activité - 2017



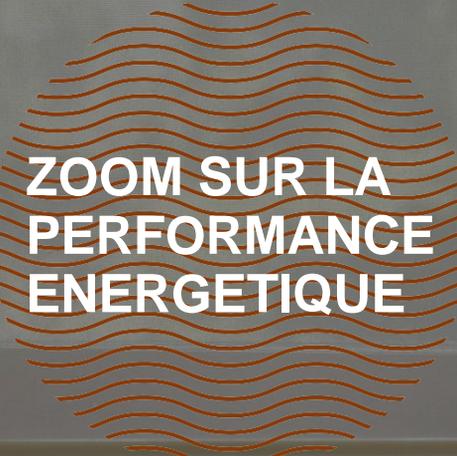
Consommations énergétiques par usage - 2017



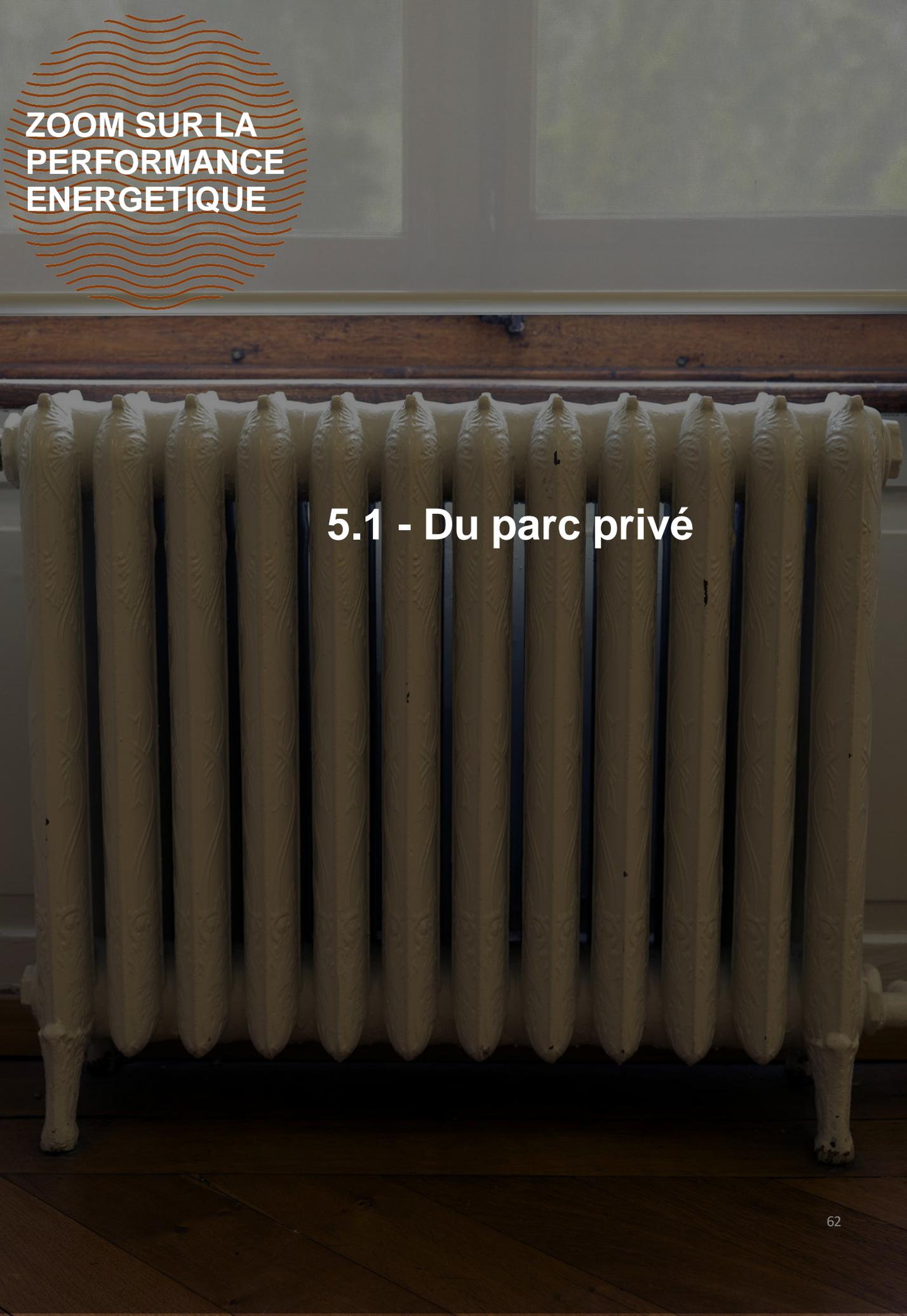
Consommations énergétiques pour le chauffage par source - 2017



Remarque : La consommation énergétique pour le chauffage est calculée sur la base des logements livrés avant 1990.



**ZOOM SUR LA
PERFORMANCE
ENERGETIQUE**



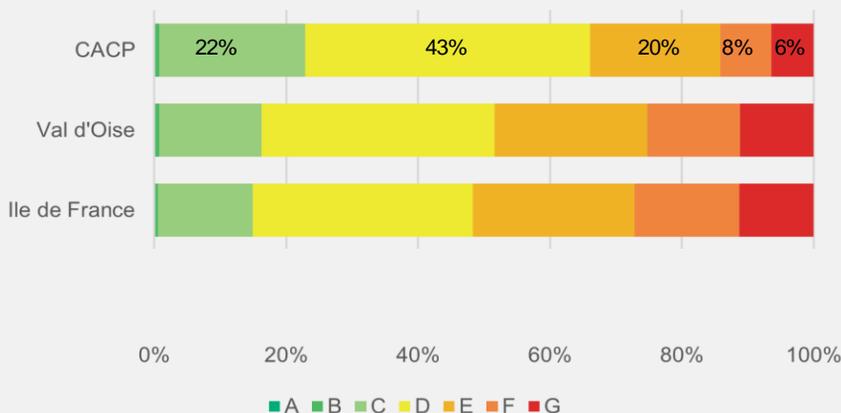
5.1 - Du parc privé

AGGLOMÉRATION DE CERGY-PONTOISE

PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DANS LE PARC PRIVÉ

Vision globale – Résidences principales privées

Part des résidences principales privées par étiquette énergétique (3CL2021)



Consommation moyenne tous usages des logements du parc privé :

161 kWh/m²

188 kWh/m² dans le Val d'Oise
189 kWh/m² en Ile-de-France

8 100

passoires thermiques (étiquettes F et G)

soit **14%** des résidences principales du parc privé

Zoom sur les maisons individuelles

50% de maisons individuelles au sein du parc privé (dont 94% en propriété) / contre 48% d'appartements (dont 53% en locatif)

Part des maisons individuelles privées par étiquette énergétique (3CL 2021)



5 500

passoires thermiques (étiquettes F et G)

soit **19%** des maisons individuelles et **68%** de l'ensemble des passoires thermiques

Profil-type des passoires thermiques en maison individuelle

Le plus souvent...



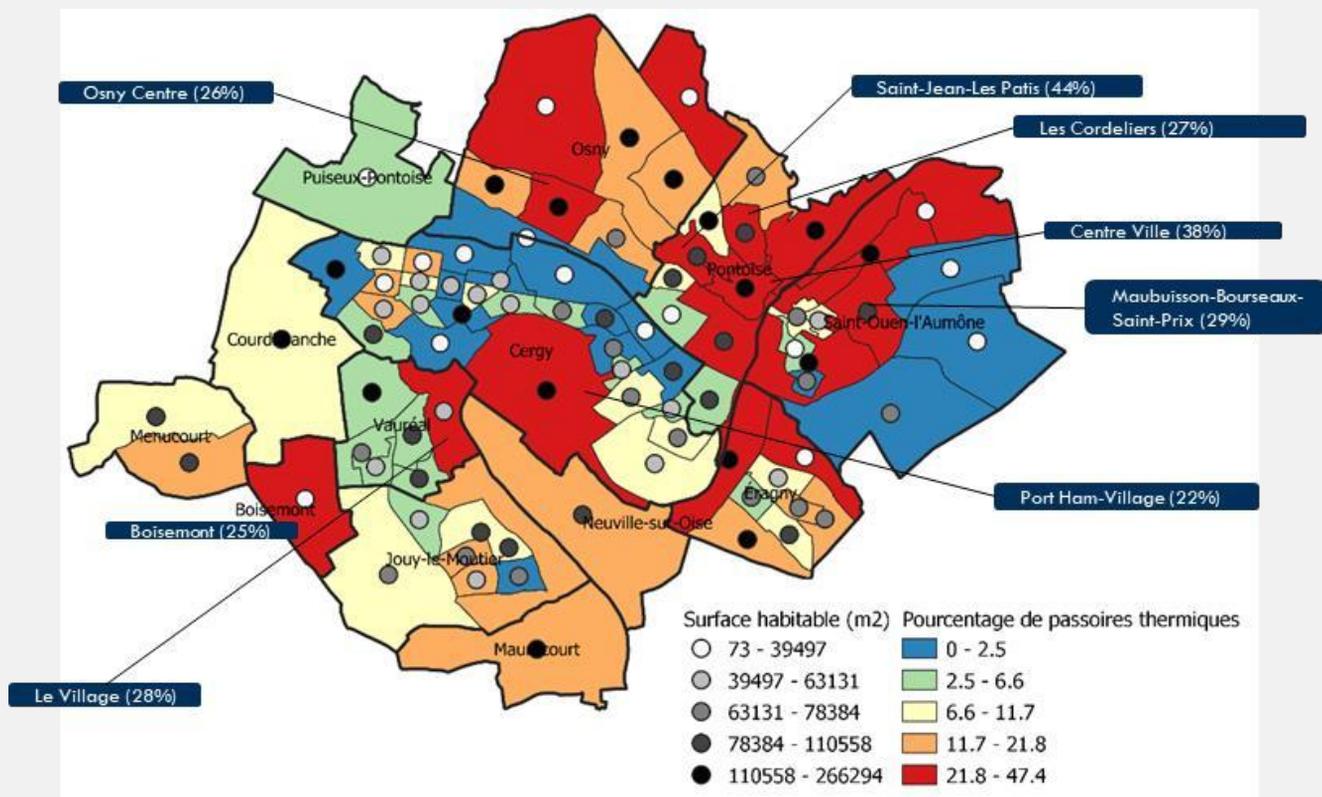
- Période de construction : **1971 – 1990**
- Source d'Énergie : **Électricité**
- Surface : **60 à 100m²**
- Localisation : **Pontoise, Saint-Ouen L'Aumône, Eragny et Osny**

AGGLOMÉRATION DE CERGY-PONTOISE

PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DANS LE PARC PRIVÉ

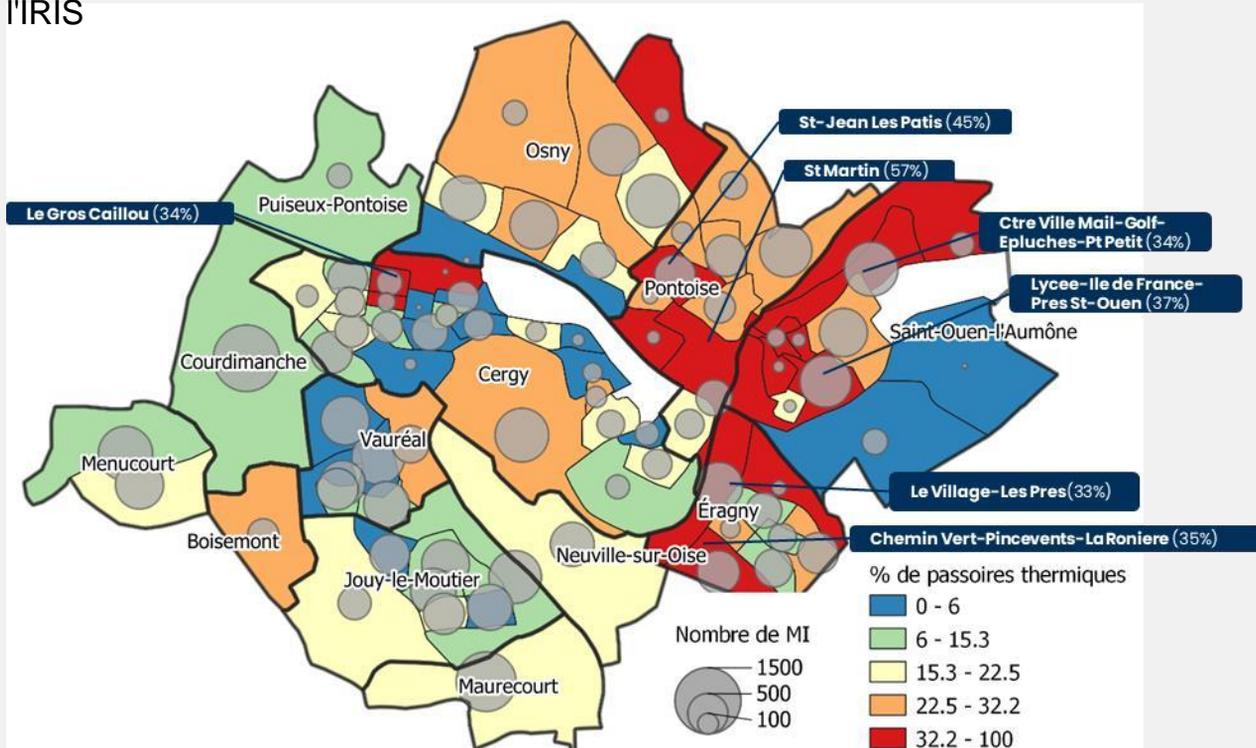
Part des passoires thermiques dans l'ensemble du parc privé - 2017

A l'IRIS



Part des passoires thermiques dans les maisons individuelles - 2017

A l'IRIS





**ZOOM SUR LA
PERFORMANCE
ENERGÉTIQUE**

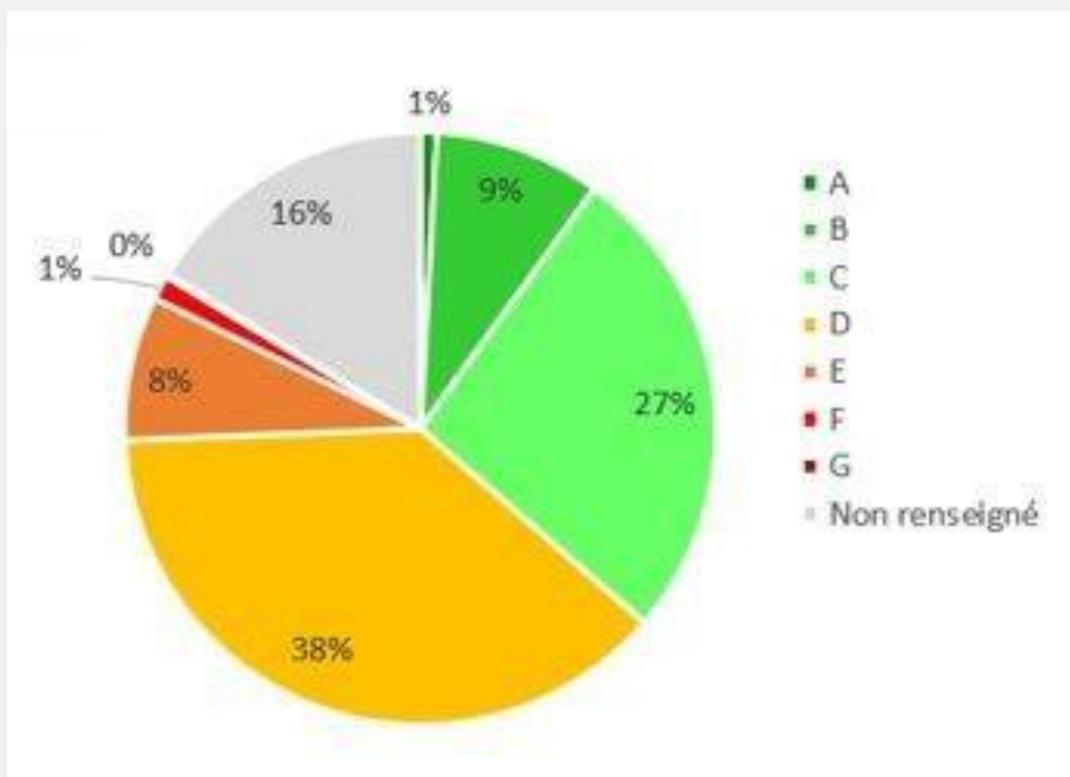


5.2 - Du parc social

AGGLOMÉRATION DE CERGY-PONTOISE

PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DANS LE PARC SOCIAL

Performances énergétiques du parc social selon l'ancienne méthode de calcul de Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) - 2022

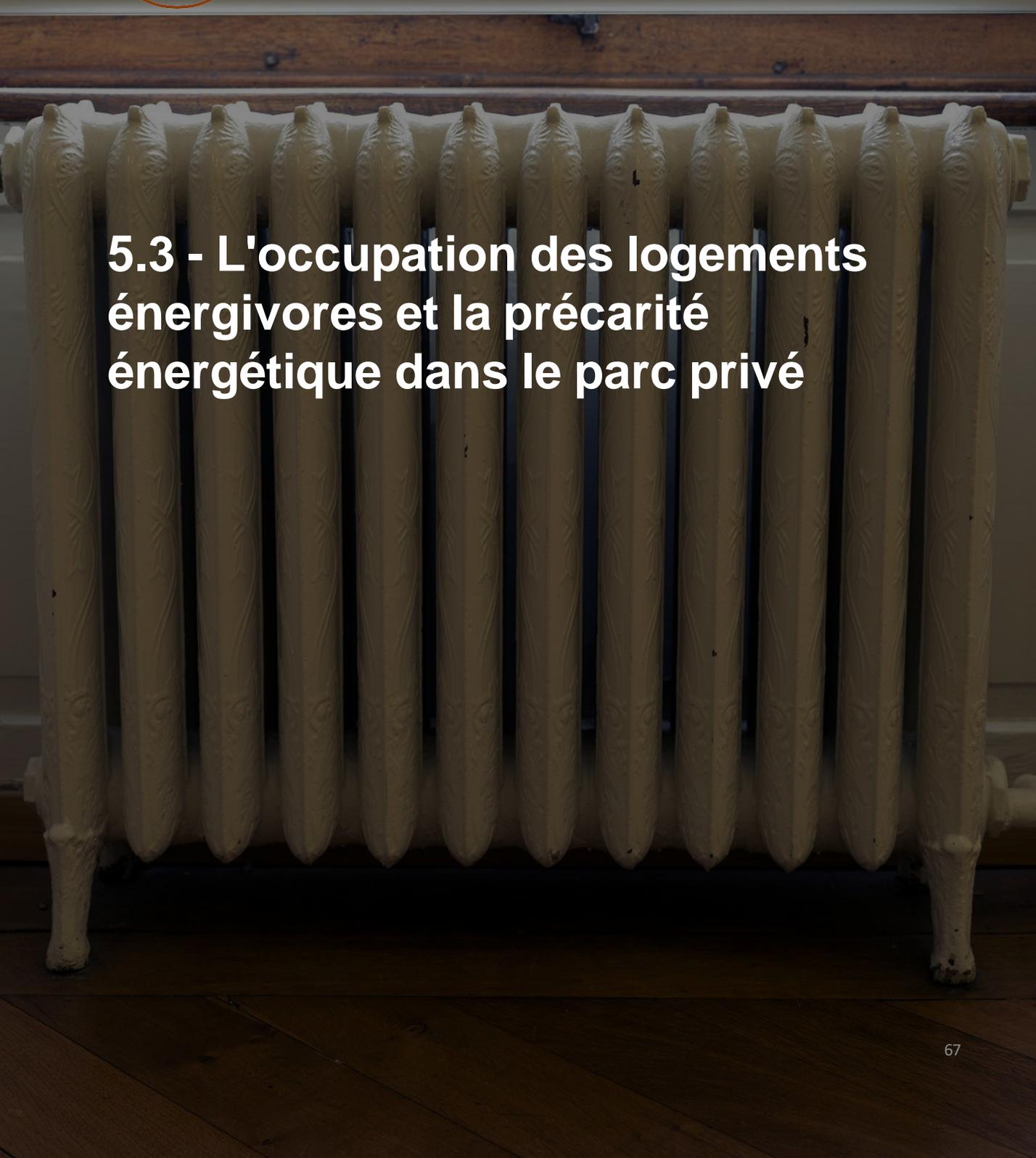


Source : RPLS 2022

En 2022, près des 3/4 du parc de logements présentaient une étiquette meilleure ou égale à D. 9% seulement faisaient partie des logements ciblés par l'Etat pour une amélioration dans le cadre des Conventions d'Utilité Sociale (classes E et F, aucun G). Néanmoins on constate une part non négligeable de logements n'ayant pas d'étiquettes renseignées, laissant planer le doute sur l'ampleur du parc potentiel à améliorer.



**ZOOM SUR LA
PERFORMANCE
ENERGETIQUE**

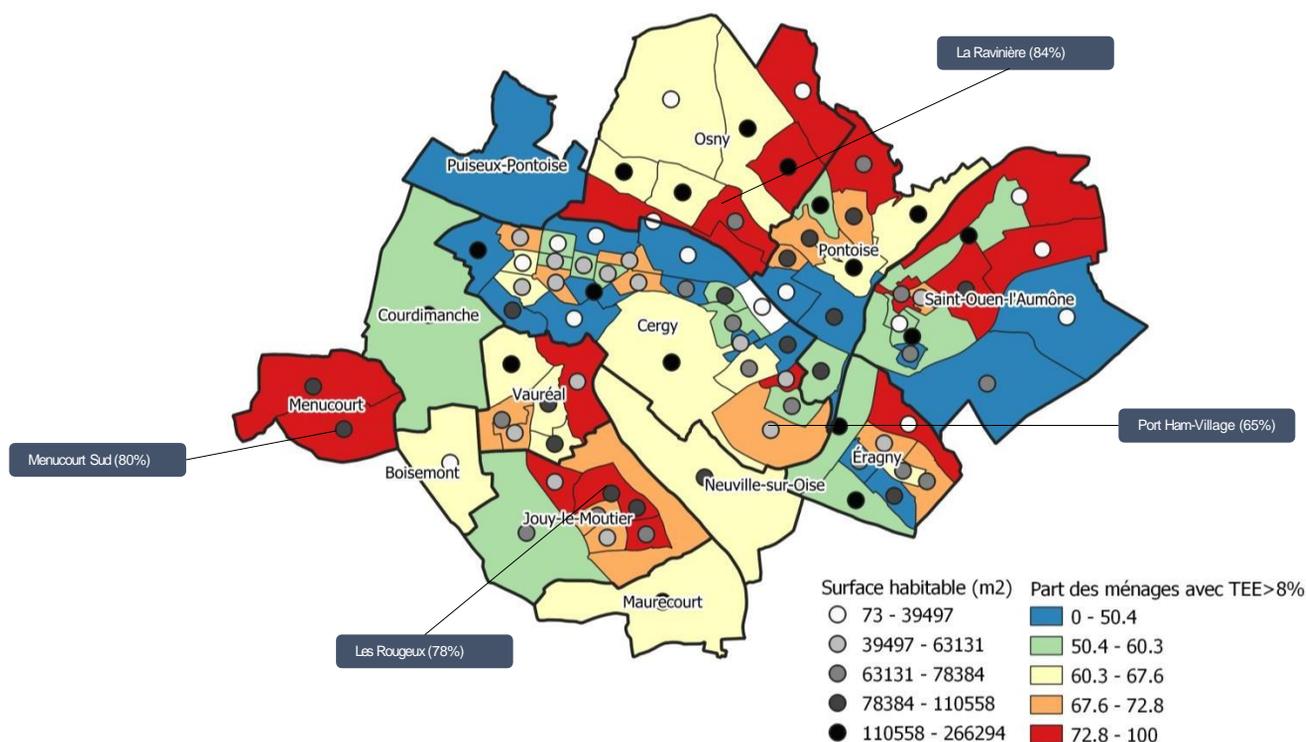


**5.3 - L'occupation des logements
énergivores et la précarité
énergétique dans le parc privé**

AGGLOMÉRATION DE CERGY-PONTOISE PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE DANS LE PARC PRIVÉ

Taux d'effort énergétique conventionnel moyen* dans le parc privé de **15.3%** sur la CACP
 14.5% dans le Val d'Oise
 14.2% en Ile-de-France
 *Part des ressources consacrée à la consommation énergétique

Zoom sur les personnes en précarité énergétique, définies comme personnes dont le taux d'effort énergétique est supérieur à 8%



Les part sur-représentées des tranches d'âge en situation de précarité énergétique

29 %

des plus de 55 ans en précarité énergétique
 alors qu'ils représentent 21% des occupants du parc privé

Les part sur-représentées des situations de précarité énergétique par période d'emménagement

48 %

des emménagés avant 2006
 alors qu'ils représentent 39% des occupants du parc global

Dont 22 %

des emménagés avant 1990
 alors qu'ils représentent 16% des occupants du parc global

AGGLOMÉRATION DE CERGY-PONTOISE

ZOOM SUR L'OCCUPATION DES 5 500 PASSOIRES THERMIQUES INDIVIDUELLES



28%

des ménages vivant dans des passoires énergétiques

Le ménage est **propriétaire** avec des **revenus très modestes**. Il a entre **40 et 50 ans**, vit **en famille avec** au moins un enfant scolarisé. Il a **emménagé vers 2006** dans son logement.



Reste des Chênes - Le Ponceau (Cergy), **Chenevières** (Saint-Ouen-L'Aumône), **L'Oseraie** (Osny) et **Siaule-Le Boulingrin** (Vauréal)



22%

des ménages vivant dans des passoires énergétiques

Le ménage est **propriétaire** avec des **revenus très modestes**. Il est âgé de **plus de 65 ans**. **A la retraite**, il vit **en couple** et n'a pas enfants scolarisés. Il a **emménagé autour de 1980** dans son logement.



Genottes et **Les Plants** (Cergy) et **Bellevue-Liesses** (Saint-Ouen-L'Aumône)



16%

des ménages vivant dans des passoires énergétiques

Le ménage est **propriétaire** avec des **revenus très modestes**. Il est âgé d'**environ 55 ans**, vit **en couple** et n'a pas enfants scolarisés. Il a **emménagé après 1990** dans son logement.



Lanterne et **Sébilles** (Cergy), **Les Larris-Maradas-Palette- Bocages** (Pontoise) et **Blanche de Castille-Clos du Roi-Giono** (Saint-Ouen-L'Aumône)

66% de propriétaires occupants très modestes



11%

des ménages vivant dans des passoires énergétiques

Le ménage est **propriétaire** avec des **revenus modestes à intermédiaire**. Il est âgé d'**environ 60 ans**, vit **seul ou en couple** et n'a pas enfants scolarisés. Il a **emménagé vers 1990** dans son logement.



Lanterne et **Chemin Dupuis-Paradis** (Cergy), **Boulingrin** (Vauréal) et **Boisemont**



11%

des ménages vivant dans des passoires énergétiques

Le ménage est **propriétaire** avec des **revenus élevés**. Il est âgé d'**environ 50 ans**, vit **en famille avec** au moins un enfant scolarisé. Il a **emménagé vers 2004** dans son logement.



Hazay-Essarts (Cergy)

Au total **88%** de propriétaires occupants



12%

des ménages vivant dans des passoires énergétiques

Le ménage est **locataire**. Il a entre **40 ans et 60 ans**, vit **couple** et n'a pas enfants scolarisés. Il a **emménagé vers 2013** dans son logement.



Les Haut de Cergy, Axe-Majeur (Cergy) et **Parc Lenôtre** (Saint-Ouen-L'Aumône)

SYNTHÈSE

ZOOM SUR LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DES LOGEMENTS

Du parc privé

- Des passoires thermiques sur-représentées au sein des maisons individuelles : 68% de l'ensemble des passoires thermiques.
- Des passoires thermiques concentrées sur l'Est du territoire, à Boisemont ainsi qu'au Nord de Vauréal.

Du parc social

- Un parc social satisfaisant sur le plan énergétique mais une attention à avoir à la suite des alertes faites par les élus et techniciens sur les besoins en réhabilitation.

L'occupation des logements énergivores et la précarité énergétique dans le parc privé

- Une sur-représentation des personnes de plus de 55 ans et des emménagés avant 2006, en situation de précarité énergétique.
- Une sur-représentation des propriétaires occupants très modestes au sein des passoires thermiques individuelles.



**SYNTHESE DES
ENJEUX DU
TERRITOIRE**

SYNTHÈSE DES ENJEUX

Un enjeu d'accès au parc de logements pour les jeunes en début de parcours et pour les ménages les plus modestes

- Un enjeu de réponse financièrement accessible aux besoins en logement des jeunes de moins de 30 ans (fortement touchés par la précarisation) et aux ménages les plus modestes, notamment ceux qui ne trouvent pas de réponse dans le parc social en tension et qui se tournent vers une offre privée plus rapidement mobilisable mais probablement plus chère et potentiellement de mauvaise qualité. Notamment en relançant la production de logements sociaux ?

Un enjeu de fluidification des parcours résidentiels pour permettre le maintien des familles sur le territoire

- Un enjeu de réponse financièrement accessible aux besoins des familles modestes à moyennes, notamment monoparentales, qui ne trouvent pas de solution et se "serrent" dans le parc social ou privé
- Un enjeu de maintien des familles sur le territoire des familles « à profils équilibrants » (familles de classe moyenne, avec actifs en milieu de parcours résidentiel) ?
- Pour y répondre :
 - Une réflexion à avoir sur la production d'une offre adaptée et attractive, sur la mobilisation parc existant, sur la question de l'accès à la propriété notamment pour les ménages en milieu de parcours à revenus moyens-intermédiaires
 - Un enjeu de connaissance affinée des loyers du parc privé pour préciser les typologies ou types de bien concernés, et inversement les segments sur lesquels il y aurait une "offre manquante" en termes de prix entre le social et le privé

Un enjeu de réponse aux situations de mal-logement

- Un enjeu de repérage, de qualification et de lutte contre les situations de mal-logement dans le parc privé
- Un enjeu de repérage et de qualification des ménages en sur- et sous-occupation, puis de mobilisation du parc sous-occupé par des ménages encore mobiles
- Un enjeu de lutte contre la précarité énergétique dans le parc privé, qui touche surtout les plus âgés du parc occupé en propriété et les plus jeunes du parc locatif

SYNTHÈSE DES ENJEUX

Un enjeu de réponse aux besoins des seniors, pour leur permettre de réaliser leur parcours résidentiel de la retraite active à la dépendance

- Un enjeu de réponse aux besoins des jeunes seniors pour favoriser leur maintien sur le territoire ? En fonction de leur situation financière (personnes âgées précarisées), travailler sur une offre accessible
- Pour permettre aux seniors, notamment les plus précaires, de bien vieillir dans leur logement :
 - Un enjeu de production d'un parc financièrement accessible et aux caractéristiques adaptés
 - Un enjeu d'adaptation du parc existant – notamment occupé en propriété - au vieillissement

Pour répondre à ces besoins : un enjeu transversal de poursuite de la production d'une offre nouvelle

- Un enjeu à maintenir et amplifier le renouvellement dans l'existant au regard du souhait de diminuer la construction neuve et de limiter l'étalement urbain (ZAN) pour continuer à répondre aux besoins de la population
 - Un enjeu de mobilisation du foncier hors ZAC, et notamment du foncier privé
 - Un enjeu de qualification et localisation de la vacance - notamment en chiffrant la vacance de longue durée - afin d'assurer une mobilisation réelle de cette offre et répondre aux besoins des ménages
- Cependant, un changement de modèle qui prendra du temps et qui ne pourra à lui seul répondre aux besoins, d'où un enjeu de maintien d'un certain niveau de construction neuve
- Un enjeu particulier sur la production de logements sociaux, soit neuve (mais avec un enjeu encore plus fort sur la mobilisation du foncier et l'équilibrage des opérations) soit via la mobilisation du parc existant (conventionnement avec des bailleurs sociaux ou privés)