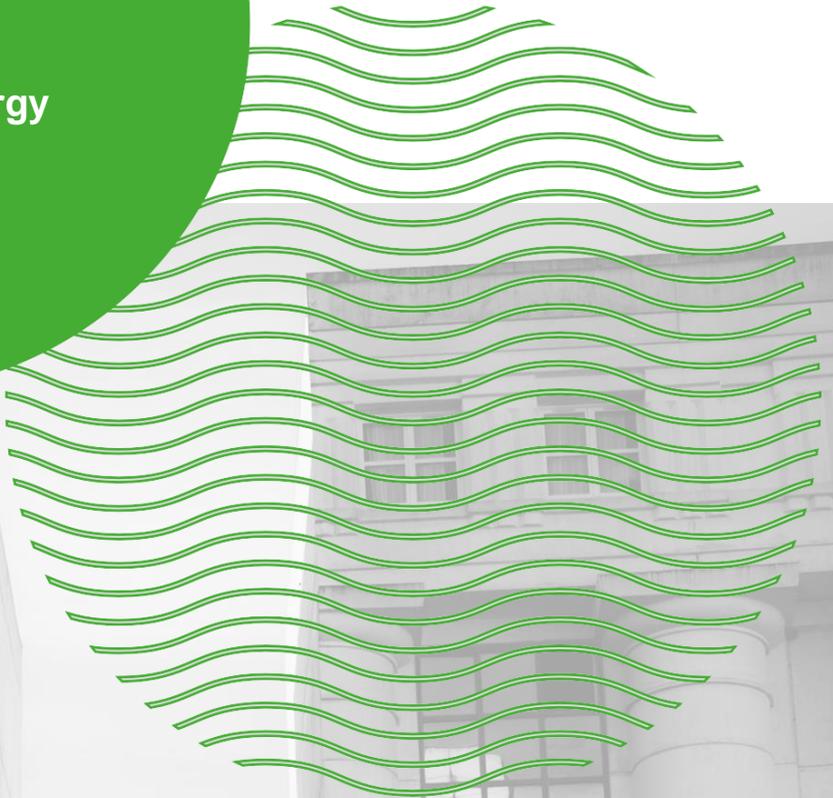


PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2023-2028

DIAGNOSTIC HABITAT

Commune de Cergy



SOMMAIRE DU DIAGNOSTIC ETAT DES LIEUX DE CERGY



1. PORTRAIT DÉMOGRAPHIQUE

p.3-18

Dynamisme démographique

Emploi et revenus



2. PARC DE LOGEMENTS

p.19-38

Dynamique du parc de logements

Caractéristiques de l'offre des résidences principales

Zoom sur les bailleurs sociaux

Zoom sur la qualité du parc



3. OCCUPATION DES LOGEMENTS

p.39-46

Caractéristiques des ménages

Niveau de vie



4. MARCHÉS IMMOBILIERS ET PARCOURS RÉSIDENTIELS

p.47 - 58

Les marchés locatifs

L'accès à la propriété

Accessibilité du parc



5. ZOOM SUR LA PERFORMANCE ENERGETIQUE

p. 59-66

Parc privé

Occupation des logements économes

Parc social



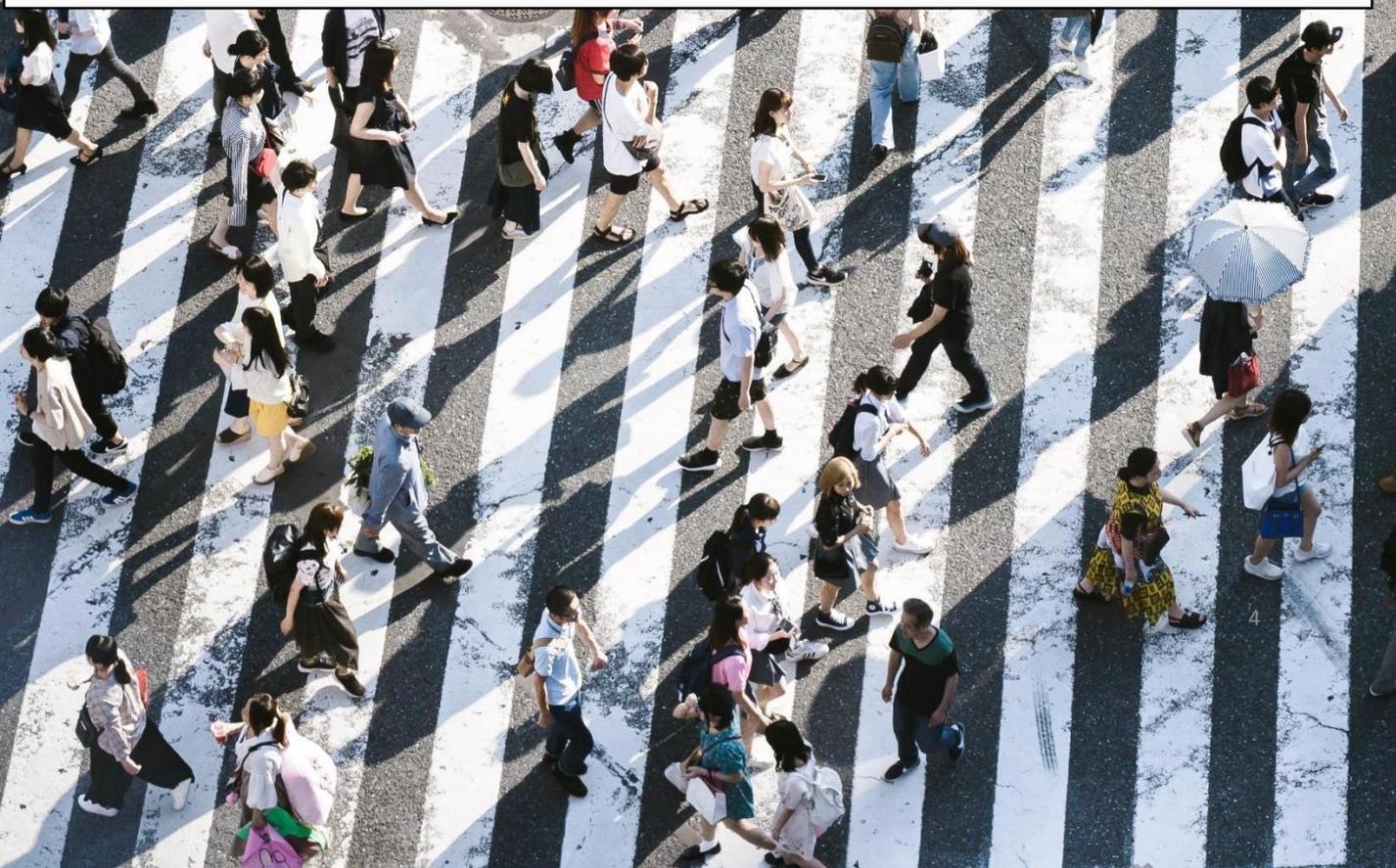
1. PORTRAIT DÉMOGRAPHIQUE

LES GRANDS CONSTATS POUR L'AGGLOMÉRATION

- Une croissance démographique positive portée par la natalité.
- Malgré une augmentation 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. 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 SPÉCIFICITÉS POUR CERGY?

- Un dynamisme démographique important porté par la natalité qui se traduit par une augmentation de la population dans les quartiers ayant accueilli de nouveaux programmes.
- Une fonction d'accueil des jeunes et des ménages modestes à relier à la fonction de centralité urbaine de la commune (transports, services, commerces, équipements) et à la structure du parc (part élevée de locatif privé et social) :
 - Une population très jeune avec une sur-représentation des jeunes adultes liée à la présence du pôle universitaire, un phénomène de vieillissement moins rapide qu'à l'échelle de l'agglomération ;
 - Des ménages plus modestes qu'à l'échelle de l'agglomération et des situations de pauvreté accentuée, en particulier pour les jeunes, sur la plupart des IRIS de la commune.





PORTRAIT DÉMOGRAPHIQUE

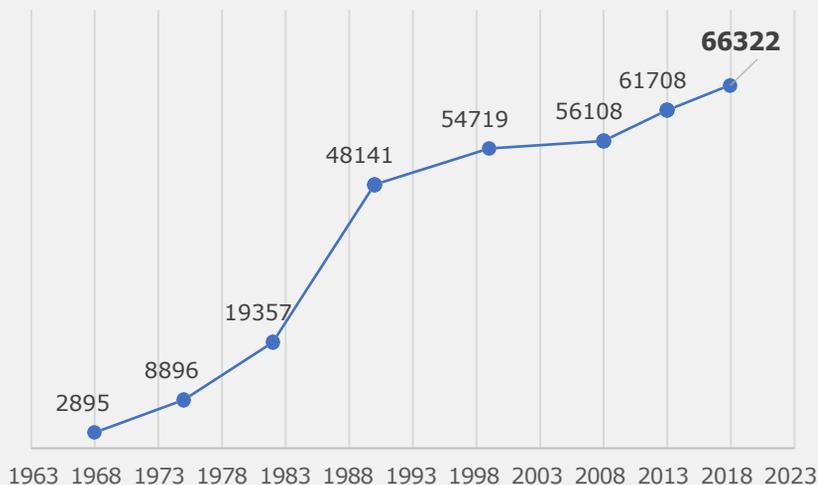
1.1 - Dynamiques démographiques

CERGY

DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES

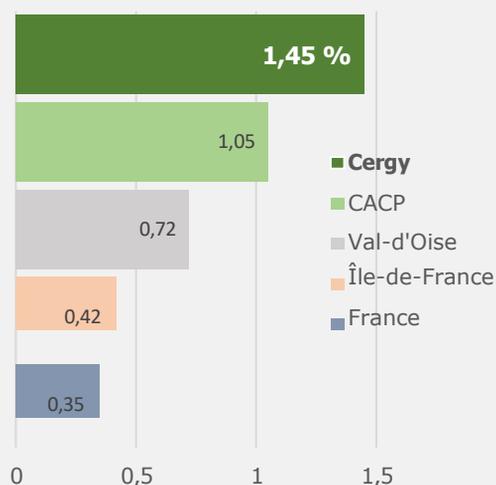
Population

Évolution globale de la population



Évolution annuelle moyenne

De la population 2013 - 2018



Évolution de la population

Entre 2013 - 2018

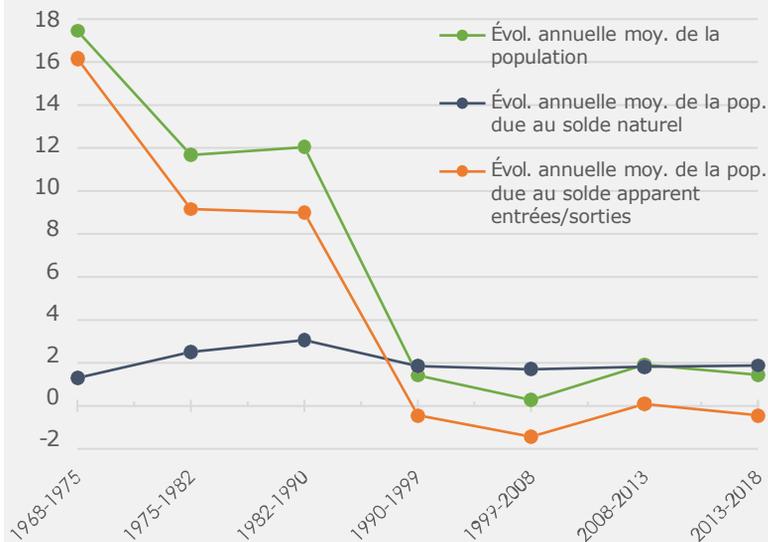


la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période.

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

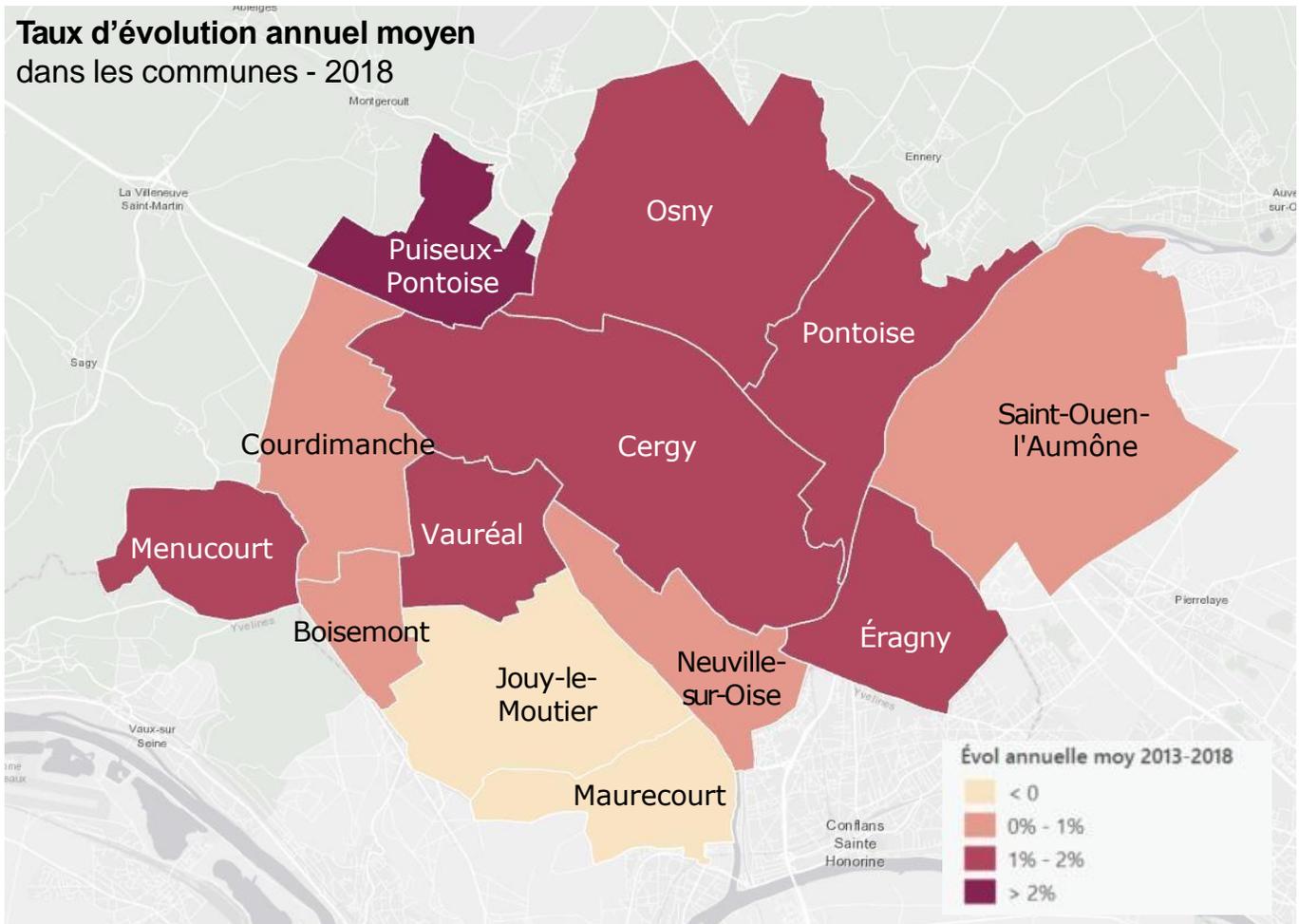
Due aux soldes naturels et migratoires



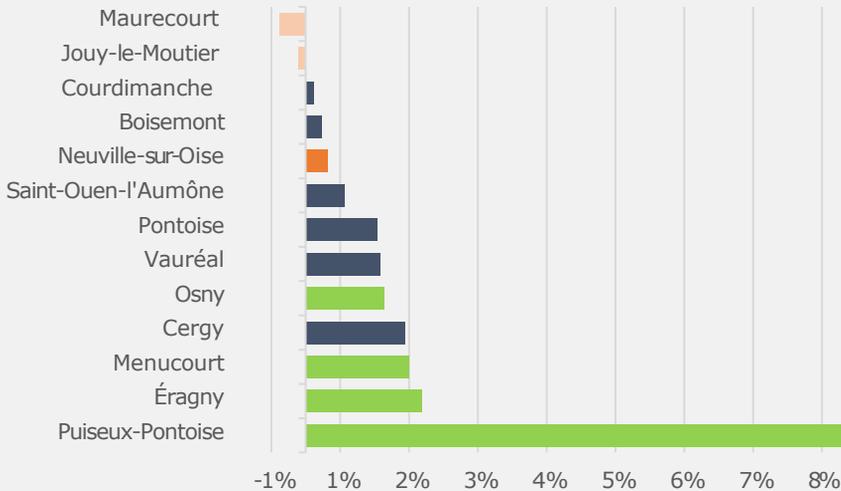
CERGY

DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES

Taux d'évolution annuel moyen dans les communes - 2018



Taux d'évolution annuel moyen de la population - 2018



Profils démographiques des communes

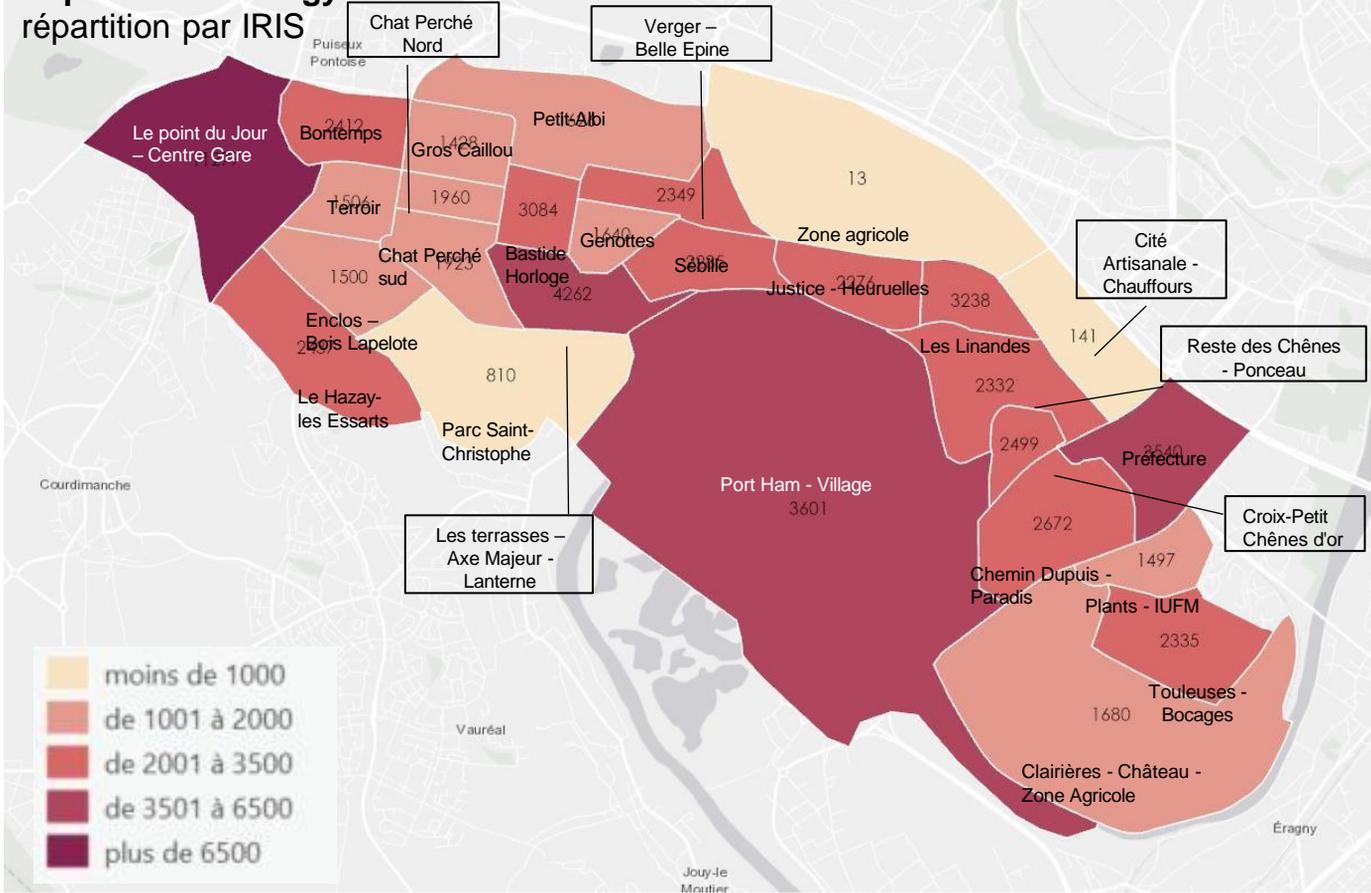
- Territoire en panne de croissance**
Solde naturel positif qui ne compense pas un solde migratoire négatif
- Territoire porté par la natalité**
Solde naturel positif qui compense le solde migratoire négatif
- Territoire porté par l'attractivité**
Solde naturel négatif mais qui est compensé par le solde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

Source : INSEE, Recensement de la population 2018

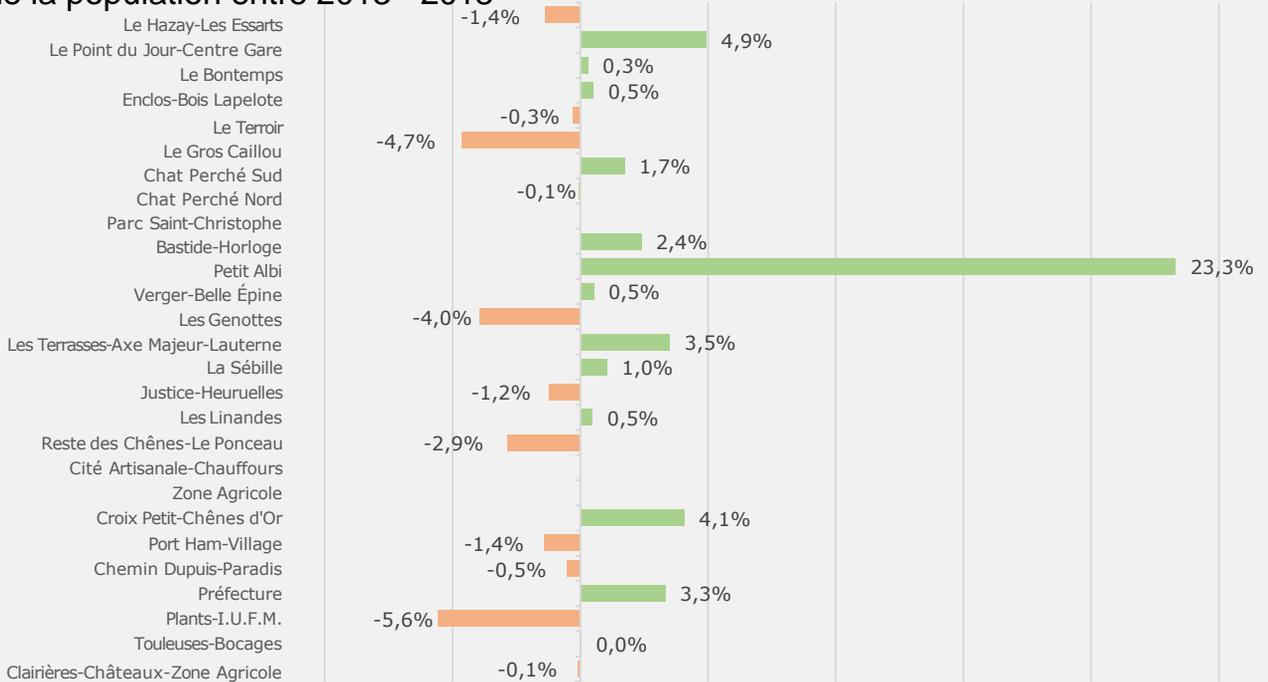
CERGY

DÉMOGRAPHIE DES IRIS

Population de Cergy répartition par IRIS



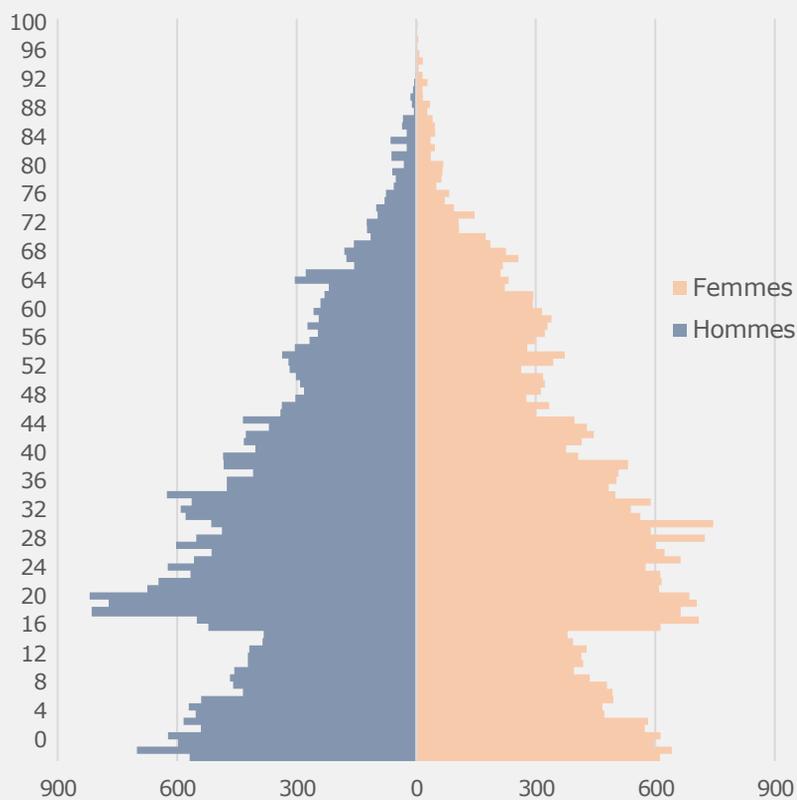
Taux d'évolution annuel moyen de la population entre 2013 - 2018



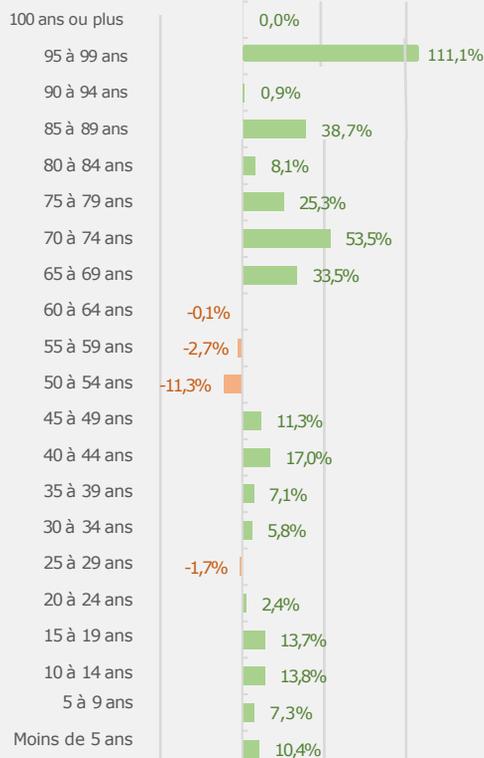
CERGY

STRUCTURE PAR ÂGE

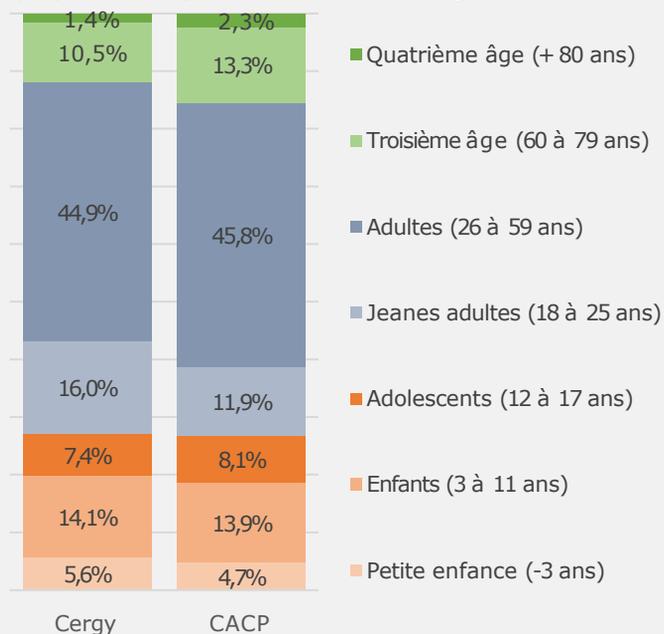
Pyramide des âges par sexe



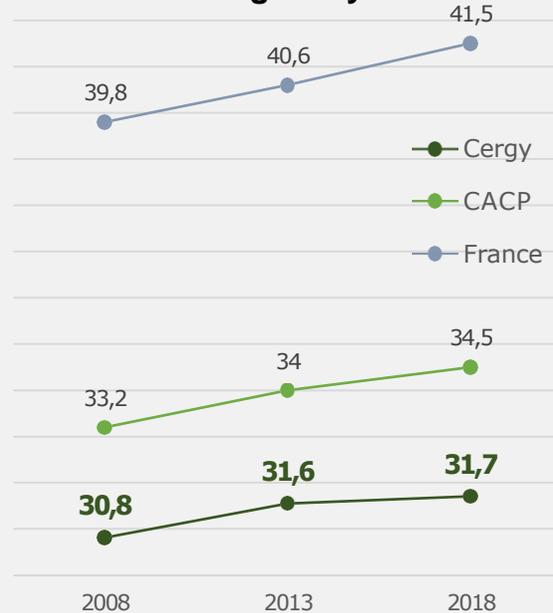
Les principales évolutions Sur la période 2013 - 2018



La population par catégorie d'âge



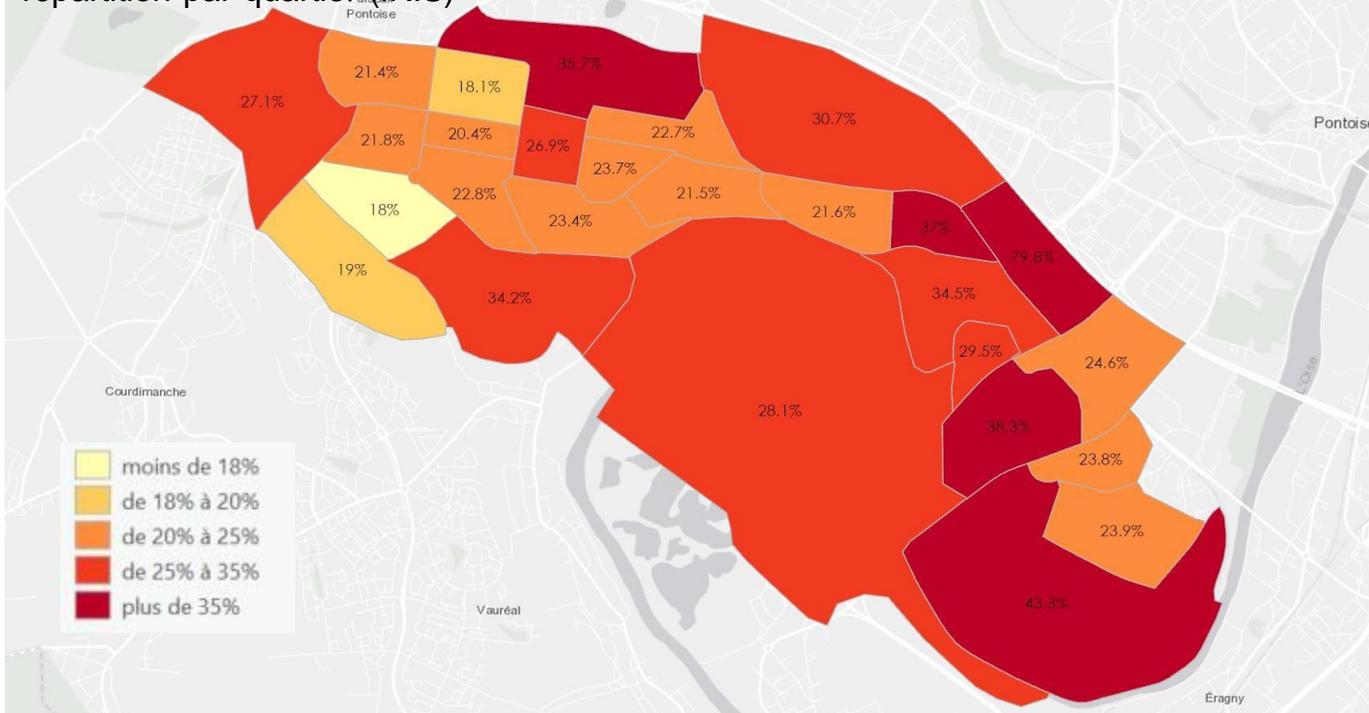
Évolution de l'âge moyen



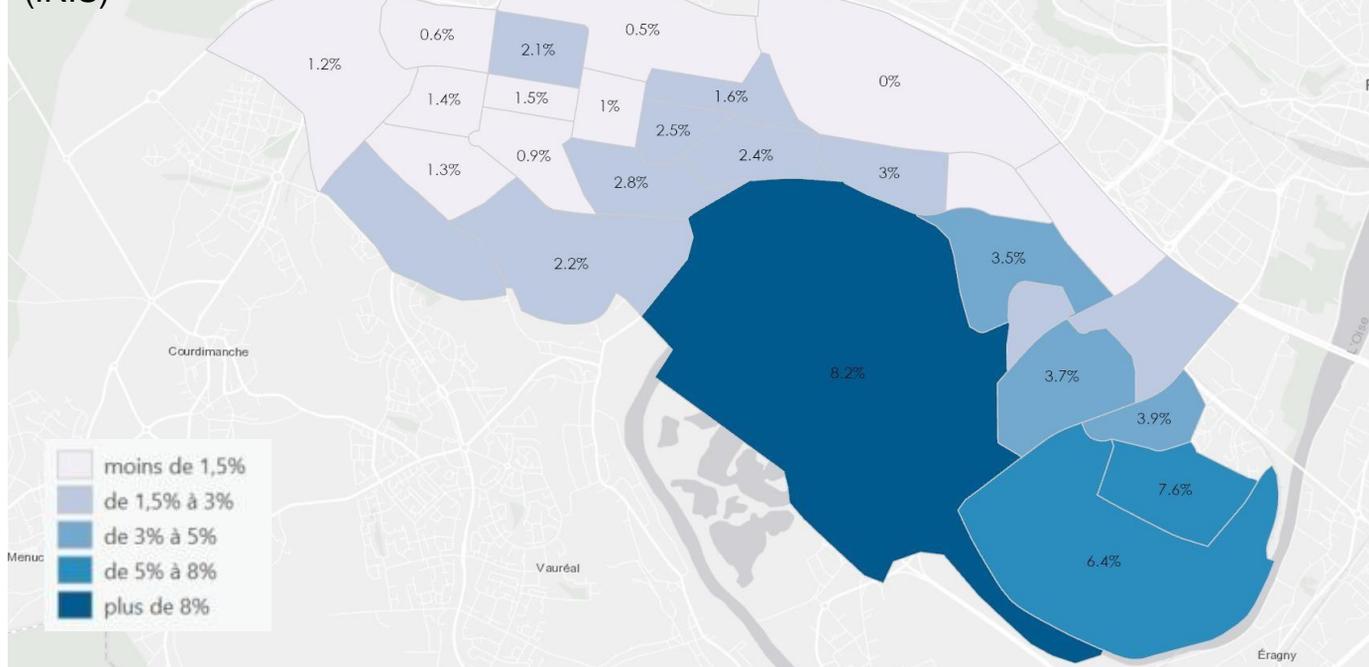
CERGY

DÉMOGRAPHIE DES IRIS

Part de 15 - 29 ans répartition par quartier (IRIS)



Part de 75 ans et plus répartition par quartier (IRIS)



CERGY

COMPOSITION DES MÉNAGES

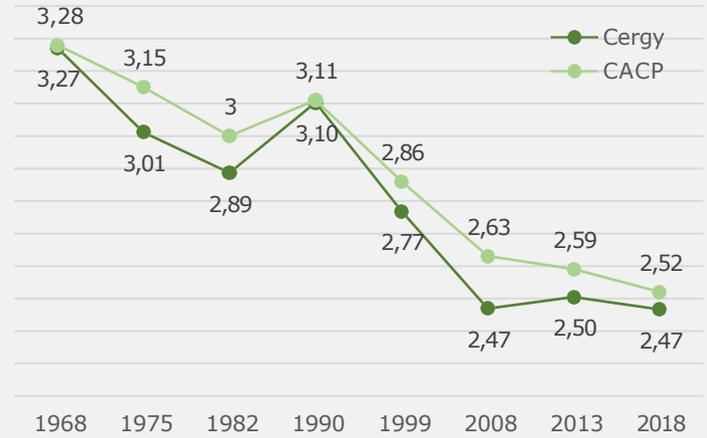
Évolution du nombre de ménages

+9%
de ménages
entre 2013 et 2018

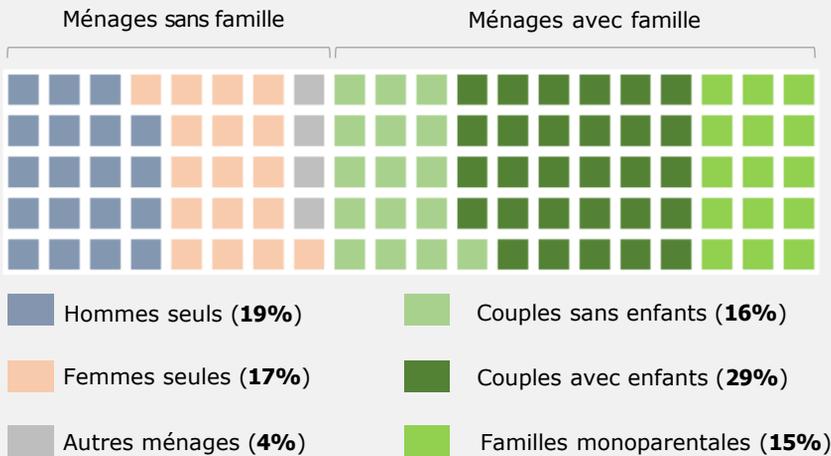


On constate une **plus forte augmentation** du nombre des ménages que celle de la population de Cergy sur la même période (9% et 7,5% respectivement)

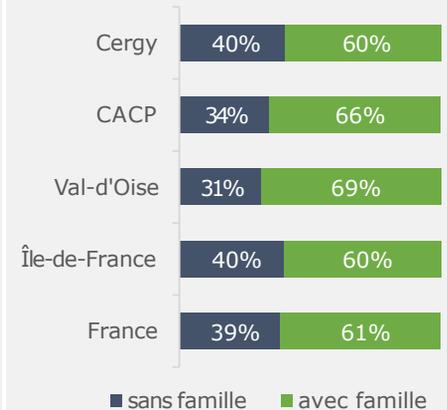
Évolution de la population moyenne par ménage



Typologie des ménages

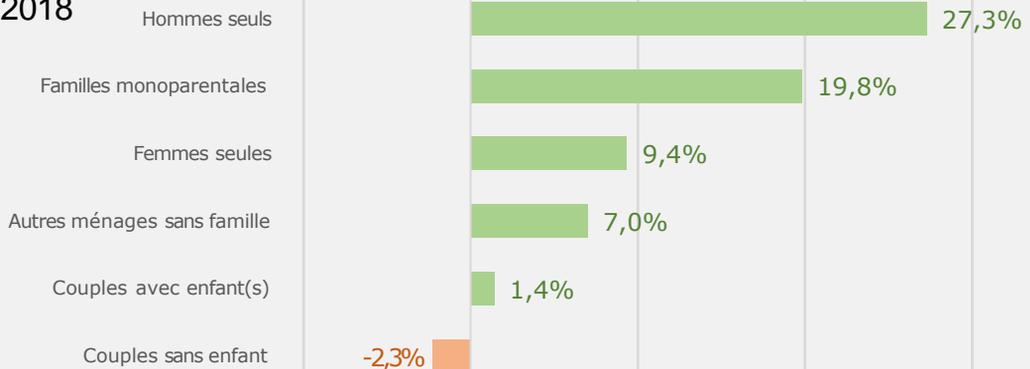


Répartition des ménages Avec et sans famille



Évolution des typologies des ménages

Entre 2013 et 2018

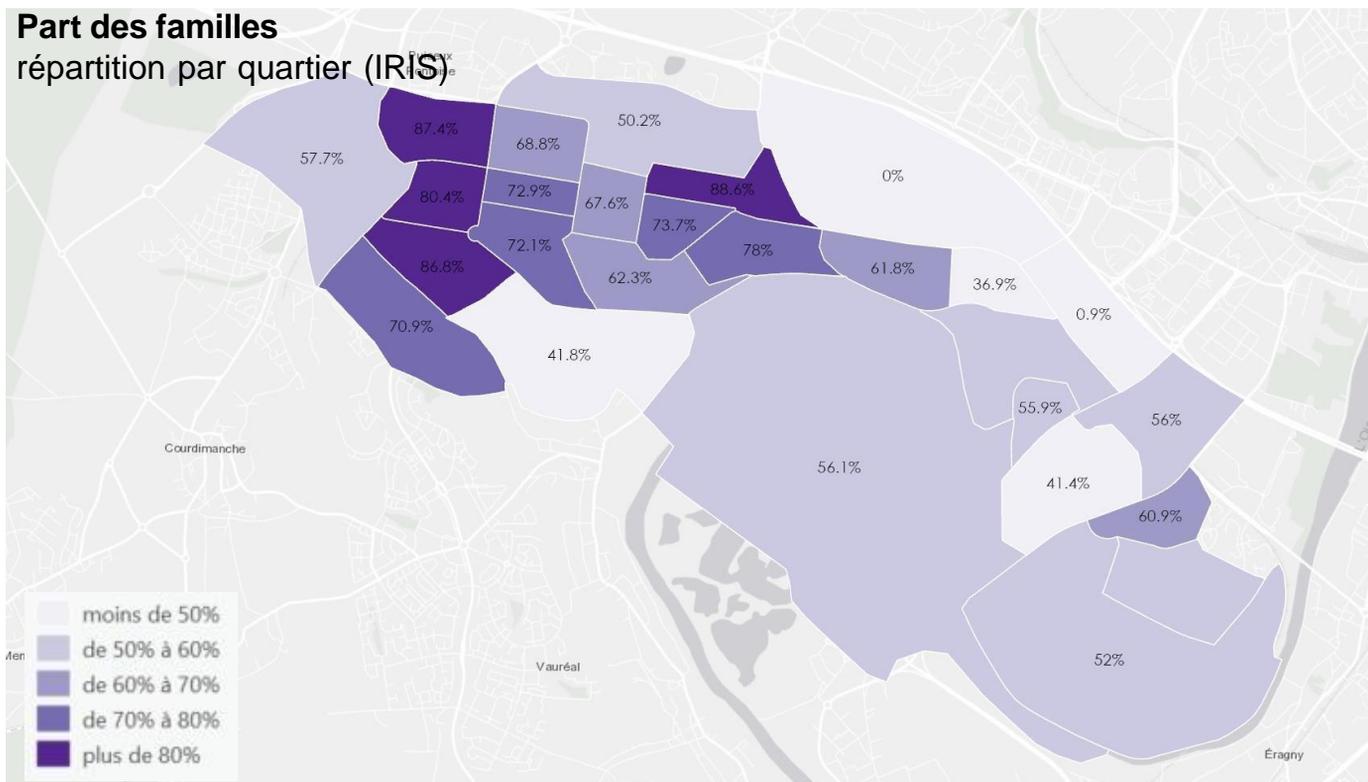


CERGY

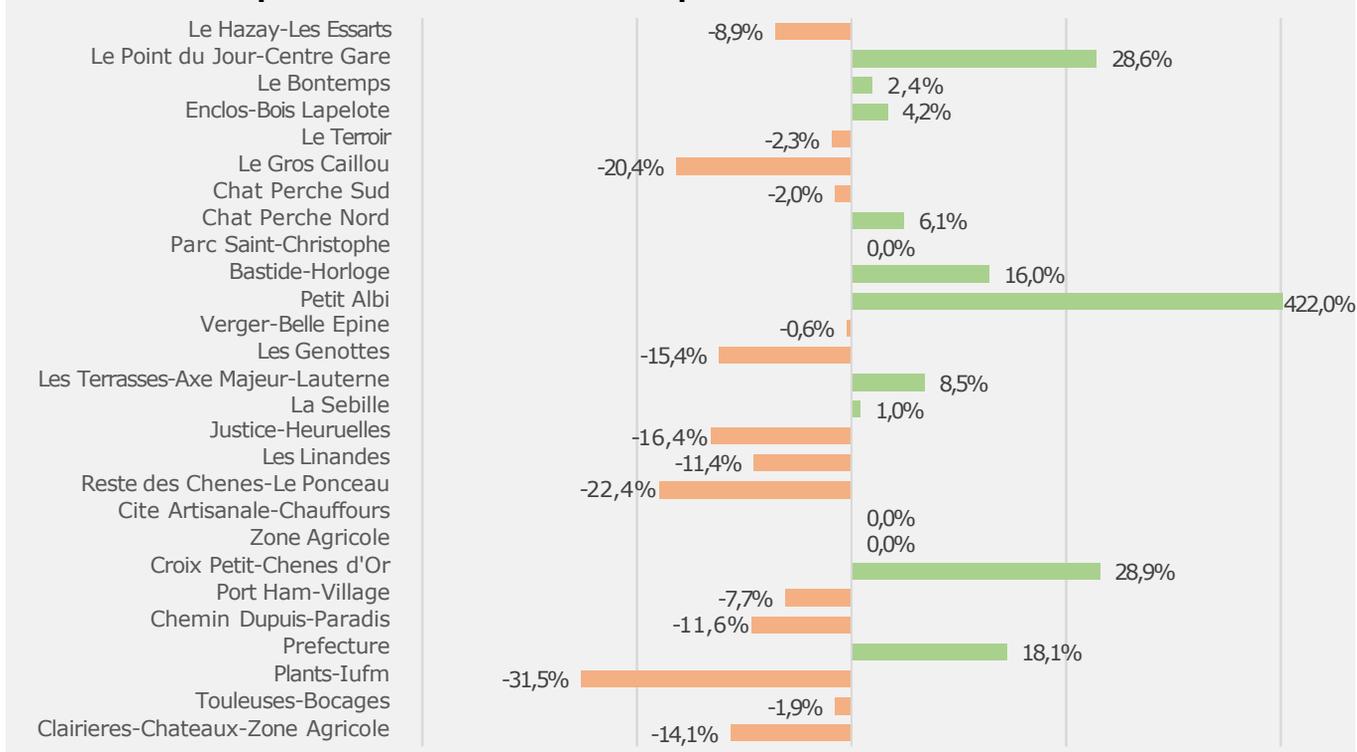
COMPOSITION FAMILIALE DES IRIS

Part des familles

répartition par quartier (IRIS)



Évolution de la part des familles dans les quartiers entre 2013 - 2018



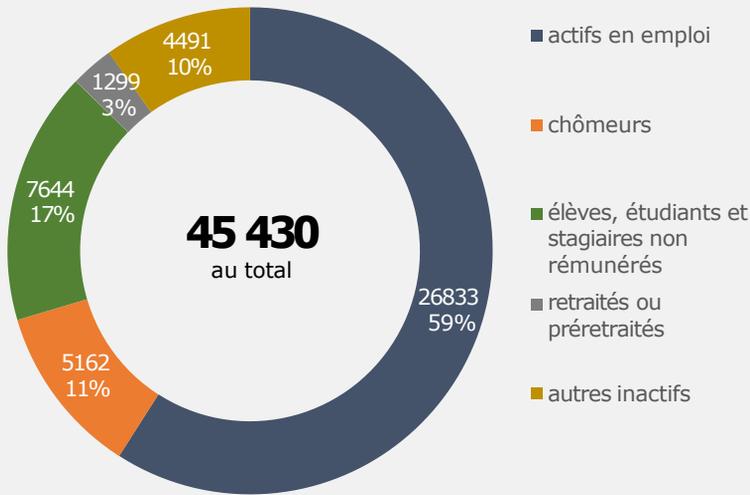


**PORTRAIT
DÉMOGRAPHIQUE**

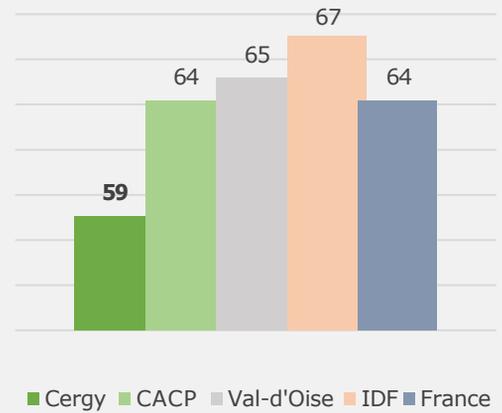
1.2 – Emploi et revenus

CERGY POPULATION ACTIVE

Rapport à l'emploi Des 15-64 ans

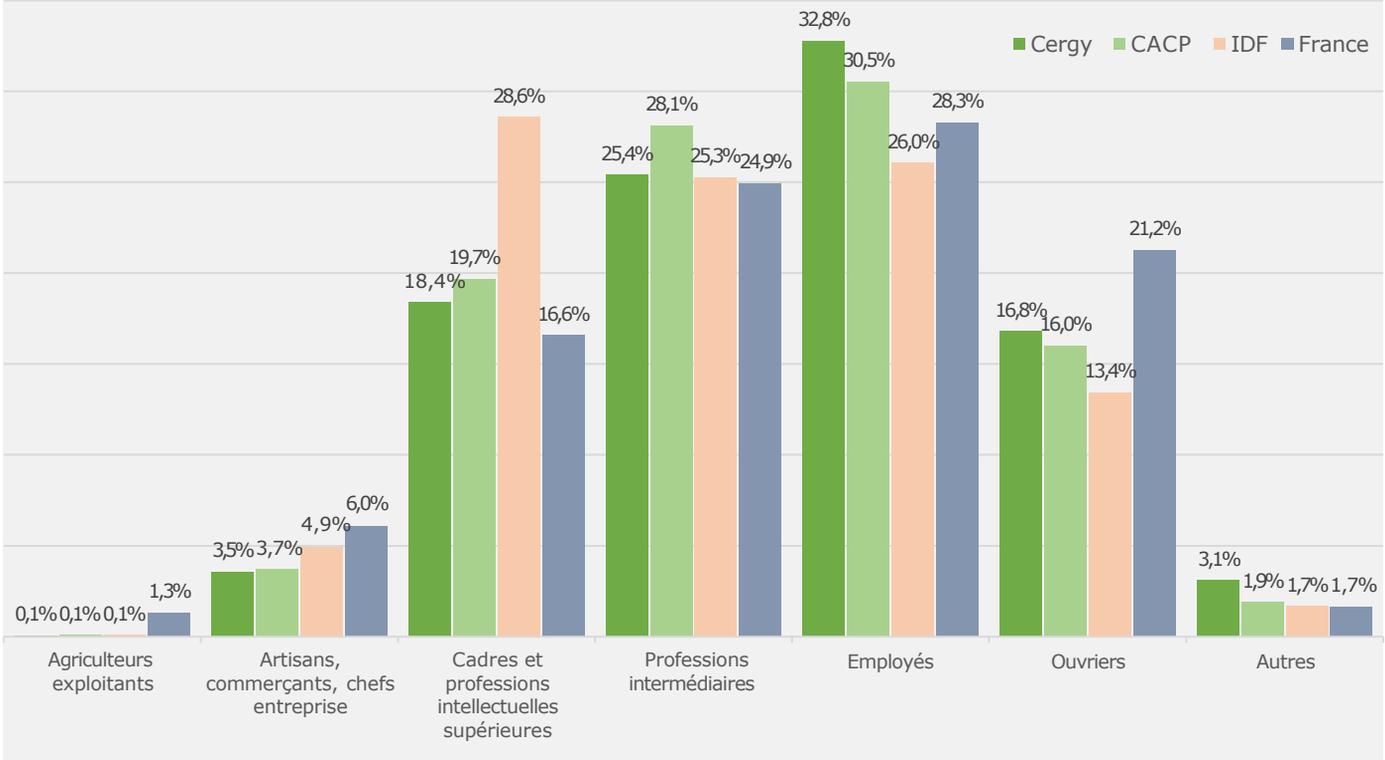


Taux d'emploi Des 15-64 ans



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 %)



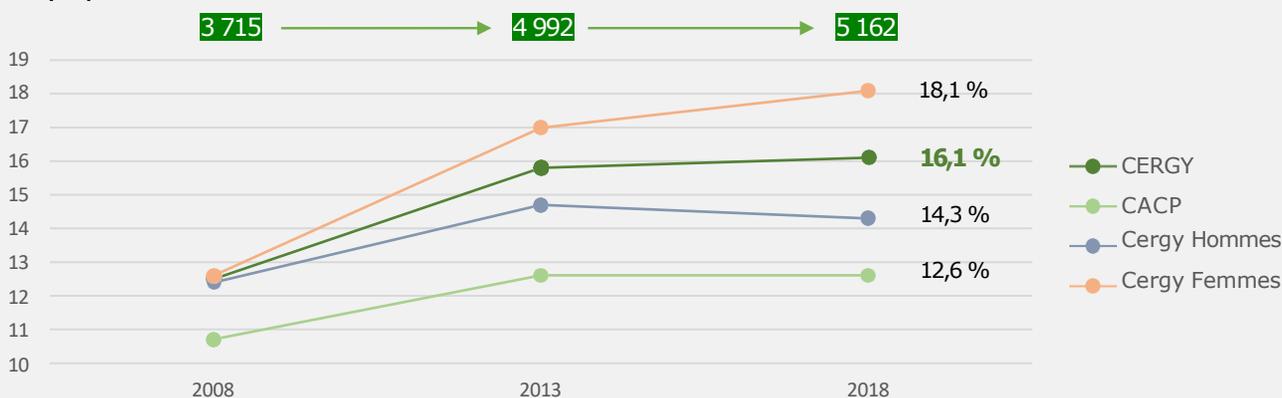
CERGY

CONDITIONS D'EMPLOI

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	10 810	75,8	10 054	77,7	20 864	76,7	79,7	Salariés 92,9%
Contrats à durée déterminée	1 093	7,7	1 517	11,7	2 610	9,6	7,8	
Intérim	486	3,4	227	1,8	713	2,6	1,8	
Emplois aidés	44	0,3	90	0,7	134	0,5	0,5	
Apprentissage - Stage	563	3,9	379	2,9	942	3,5	2,8	Non-Salariés 7,1%
Indépendants	784	5,5	474	3,7	1 258	4,6	4,5	
Employeurs	460	3,2	177	1,4	637	2,3	2,7	
Aides familiaux	19	0,1	25	0,2	44	0,2	0,1	
Ensemble	14 259	100	12 943	100	27 202	100	100	

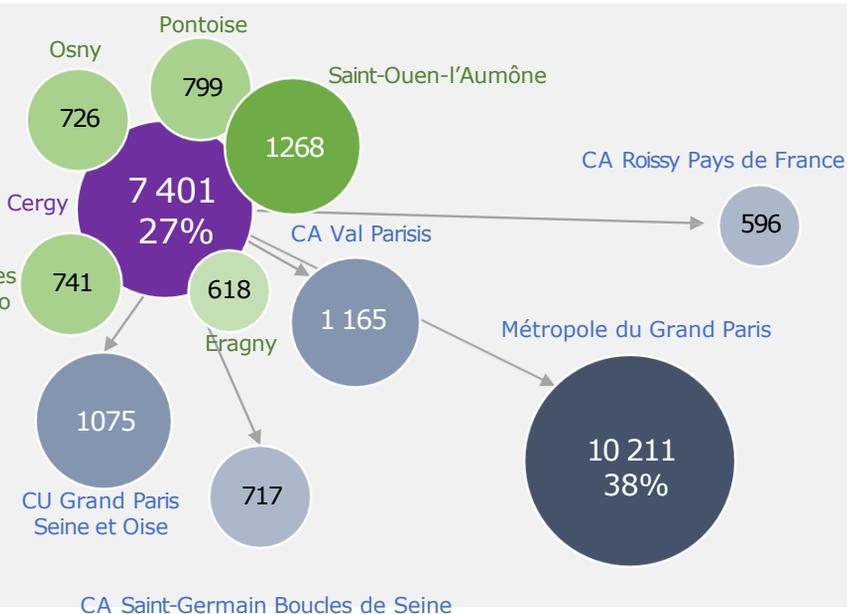
Évolution du taux de chômage De la population active



Principaux lieux de travail des actifs ayant un emploi

Sur **27 202** actifs de la commune ayant un emploi, **plus de 42% travaillent à Cergy-Pontoise**. En second lieu arrive la **Métropole du Grand Paris** qui accueille presque **38%** des travailleurs cergyssois.

Au total c'est environ **19 800** Cergyssois qui vont travailler en-dehors de la commune (flux sortant) et **24 970** personnes qui n'y habitent pas mais qui viennent y travailler régulièrement (flux entrant).



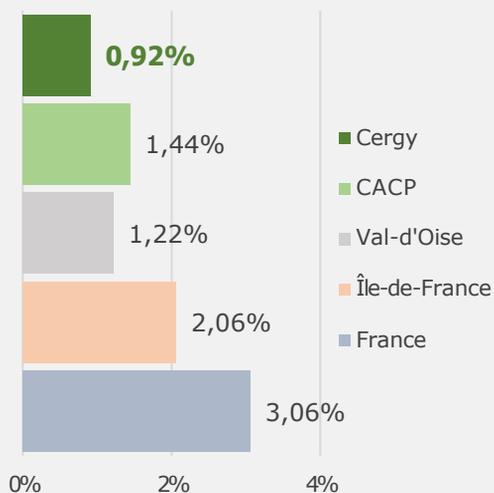
CERGY

NIVEAU DE VIE

Revenus disponibles par UC en euros courants 2018



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



Taux de pauvreté À Cergy

20% → **21%**
En 2013 En 2018

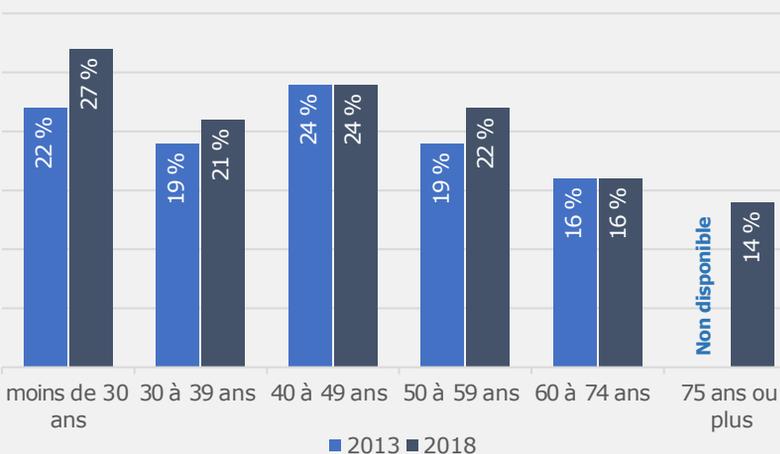
En 5 ans

4 369 + **587** **4 956**

ménages en plus qui vivent sous le seuil de pauvreté * sur le territoire de la ville de Cergy

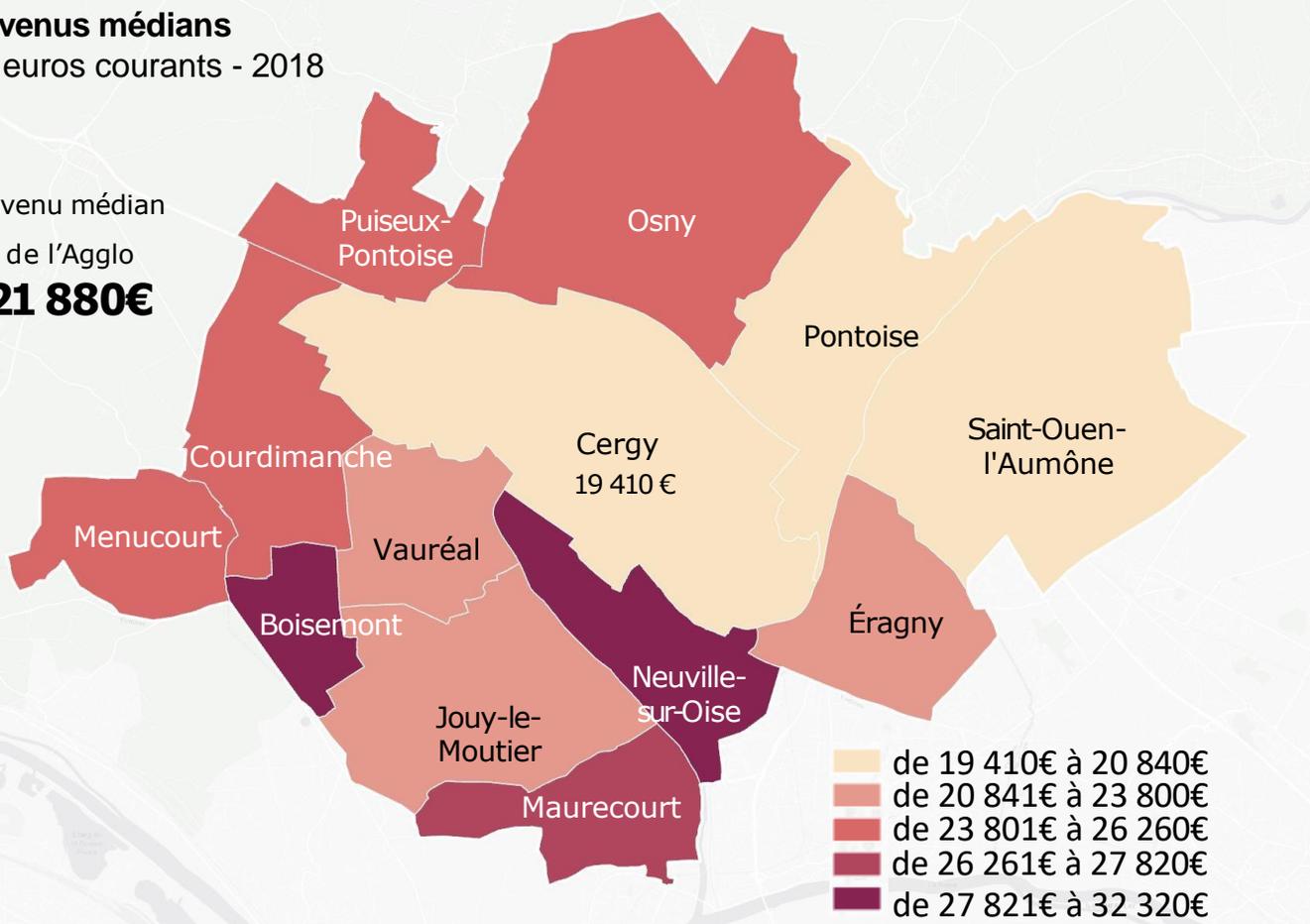
* Le taux de pauvreté correspond à la proportion de ménages dont le niveau de vie est inférieur à 60% (12 750€/an/UC en 2018) du revenu médian national.

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



Revenus médians en euros courants - 2018

Revenu médian
de l'Agglo
21 880€

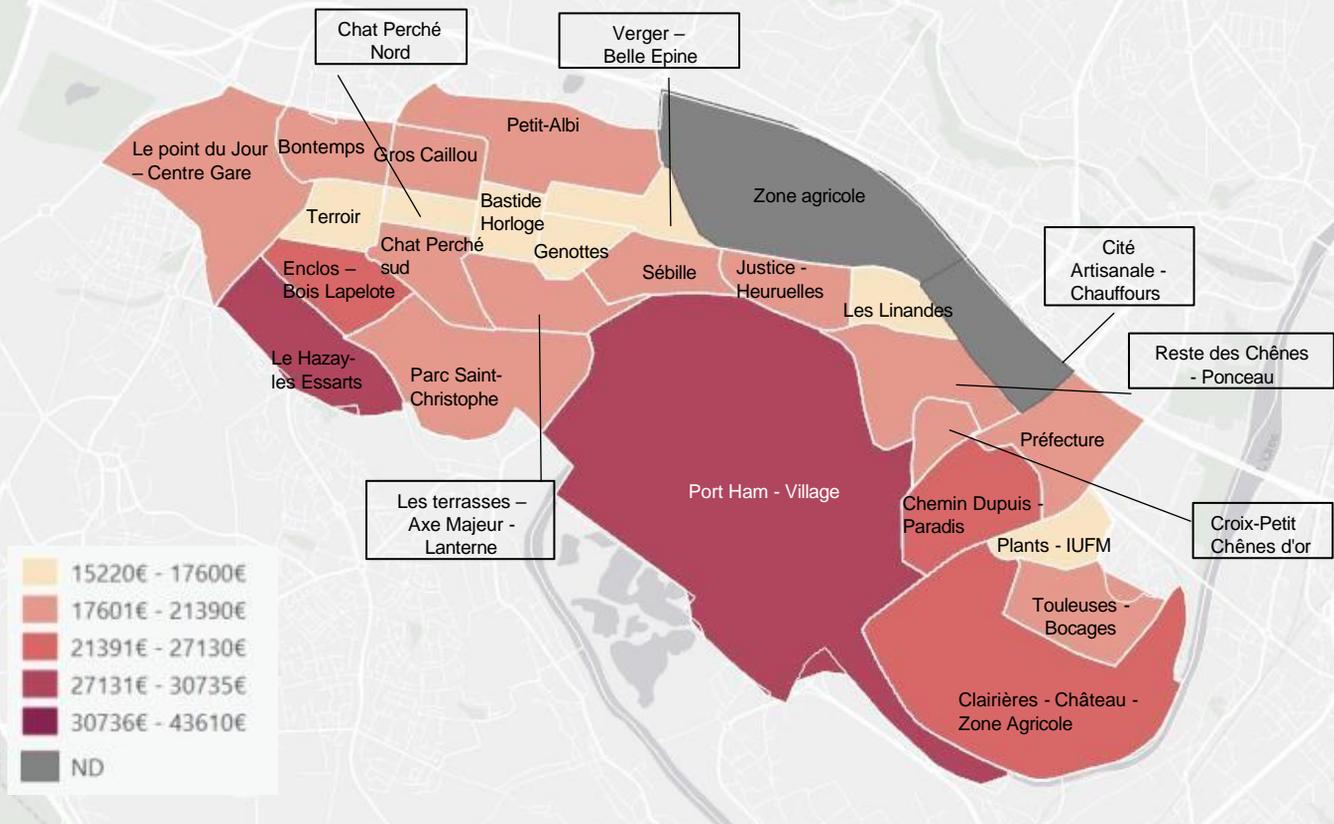


CERGY

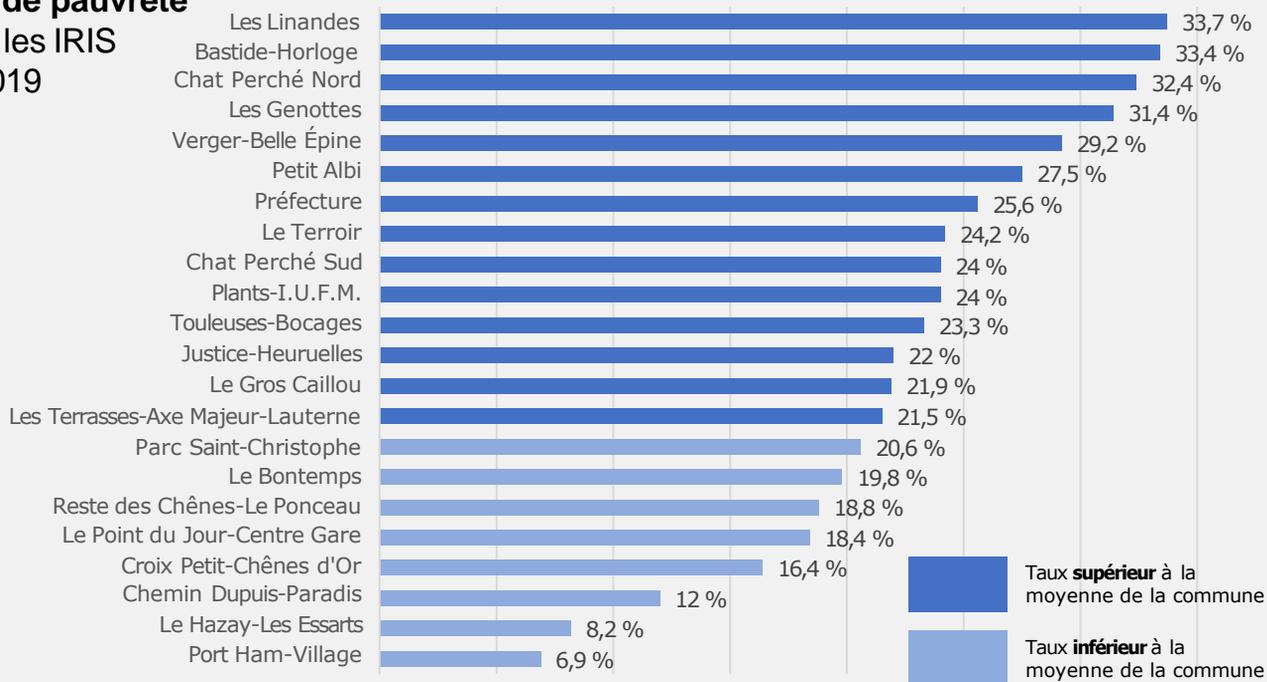
DISPARITÉS INFRACOMMUNALES

Revenus médians en 2019

en euros courants



Taux de pauvreté dans les IRIS en 2019





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 SPÉCIFICITÉS POUR CERGY ?

- *Des dynamiques de construction importantes ces dernières années en partie absorbées par les dynamiques du parc existant – avec une augmentation des résidences secondaires et surtout de la vacance, de courte mais aussi de longue durée. Un phénomène qui touche quasiment l'ensemble des quartiers*
- *Un équilibre des typologies et des statuts d'occupations à l'échelle communale et infra-communale, avec une part conséquente de logements locatifs (social et privé) qui se traduit par un parc adapté à l'accueil des ménages modestes et/ou en début de parcours résidentiel*
- *Un fort attrait pour l'investissement locatif ces dernières années sur le neuf : des dynamiques de construction qui ont avant tout profité au développement du parc locatif privé*
- *Des enjeux sur la qualité du parc, un certain nombre de mesures déjà mises en place par la Ville pour lutter contre l'habitat indigne et accompagner les copropriétés*

CERGY

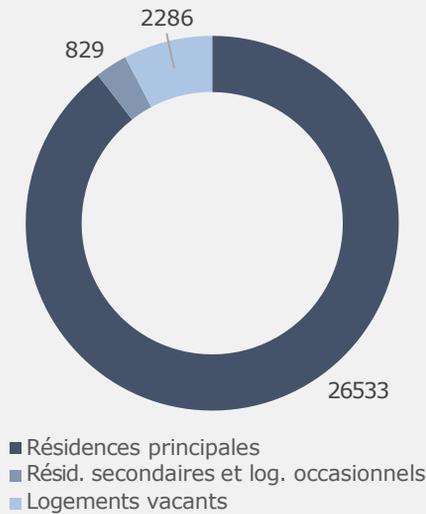
PARC DES LOGEMENTS EXISTANTS

26 318 logements au total en 2013

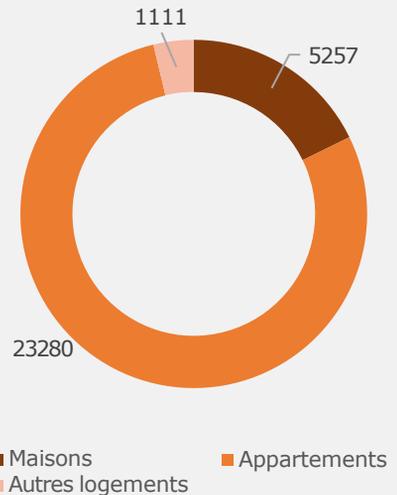
29 648 logements au total en 2018

+12,7% de logements entre 2013 et 2018 (CACP : +10,4%)

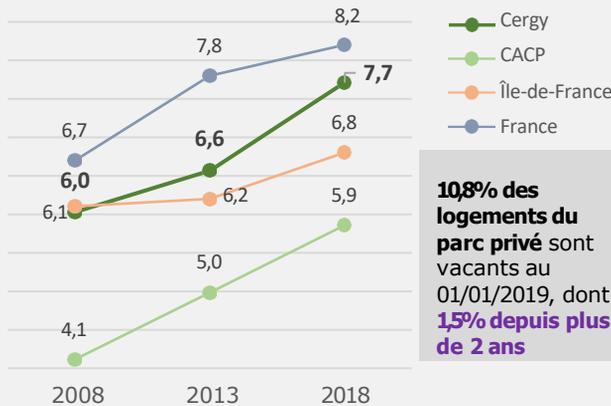
Logements par catégorie



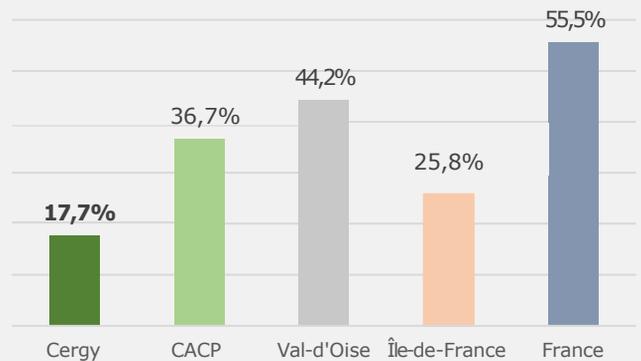
Logements selon leur type



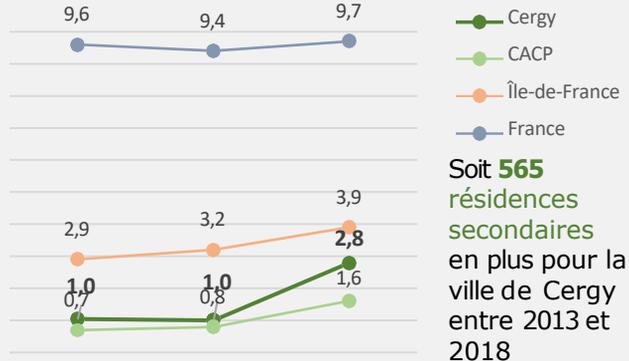
Taux de logements vacants



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



Taux de résidences secondaires



Zoom sur les copropriétés

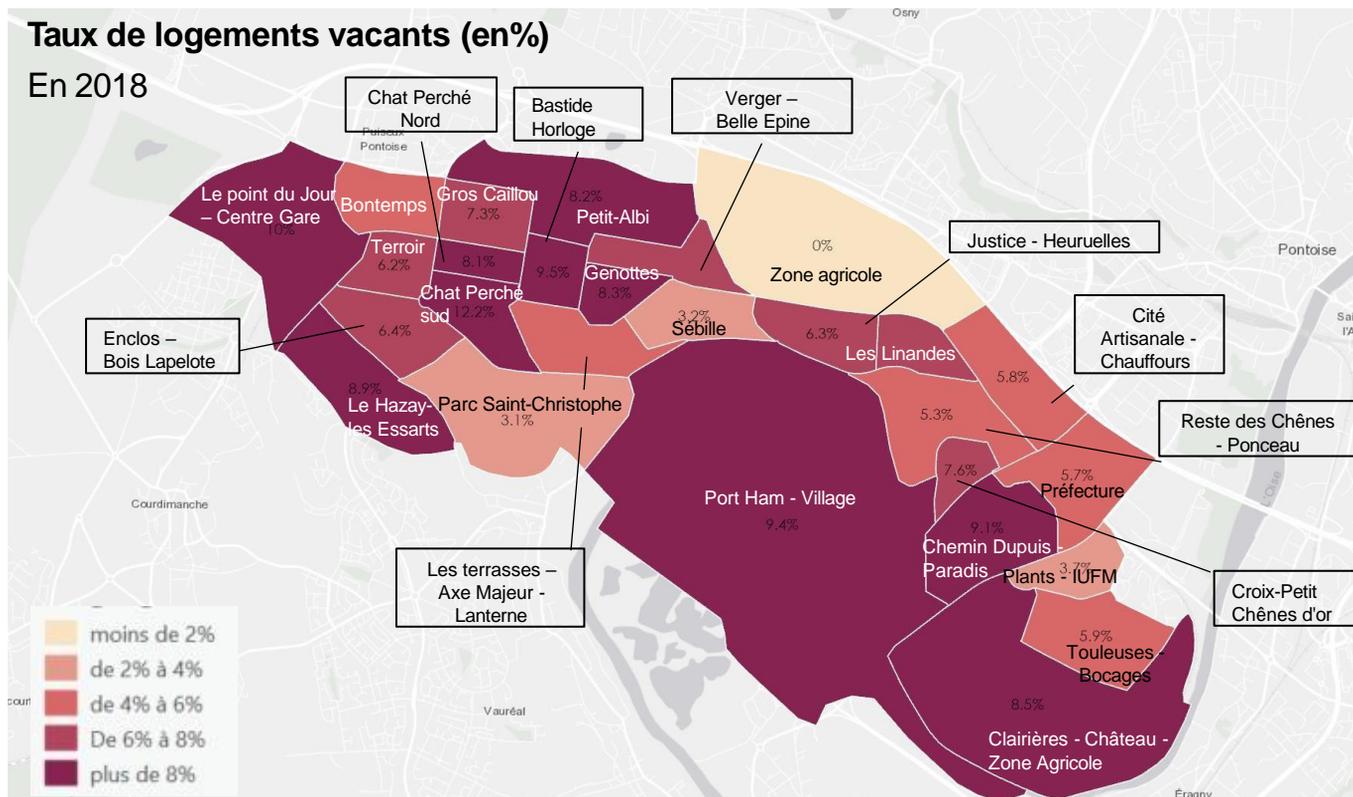
265 Copropriétés en 2021

17 053 Logements en copropriété en 2021

58% Part des logements en copro dans le parc global (45% à l'échelle de l'Agglo)

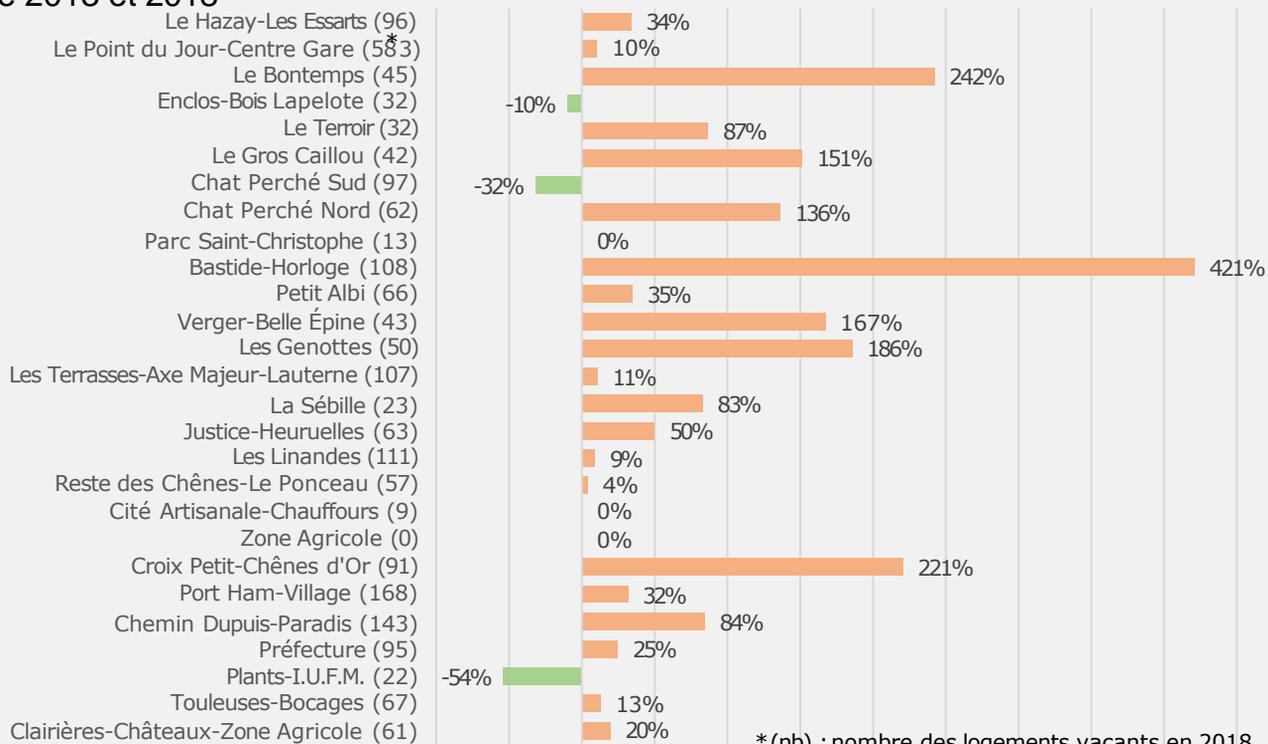
Taux de logements vacants (en%)

En 2018



Taux d'évolution des logements vacants dans les quartiers

Entre 2013 et 2018



*(nb) : nombre des logements vacants en 2018



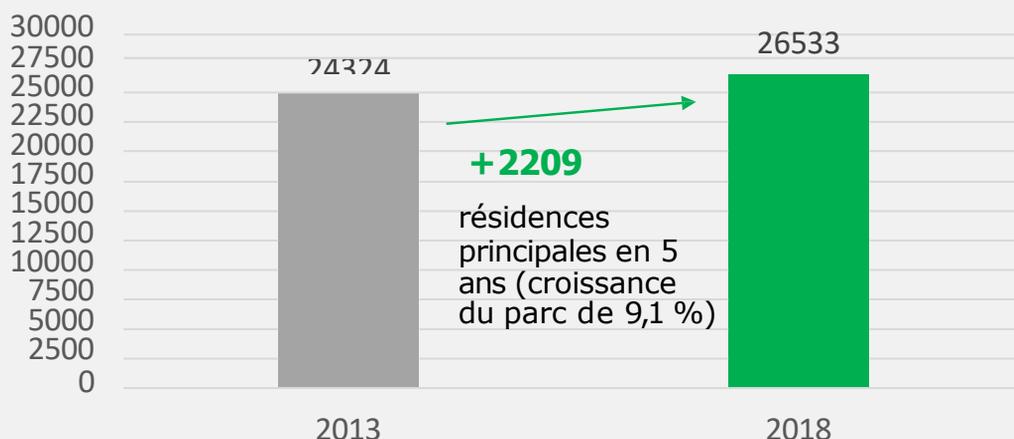
**PARC DE
LOGEMENT**



2.1 - Les dynamiques du parc de logements

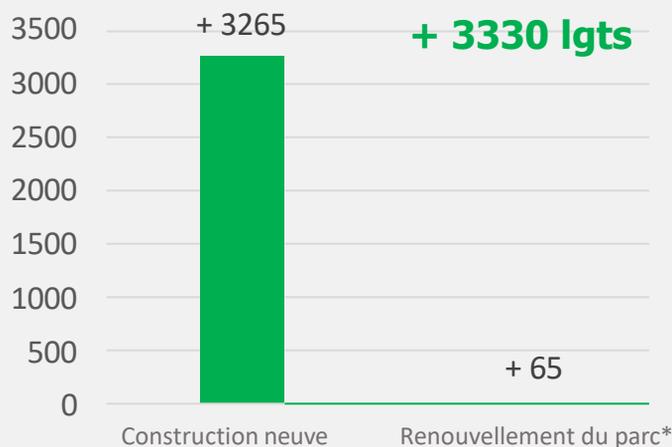
Evolution du parc de résidences principales

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



Contribution à l'augmentation du parc de résidences principales

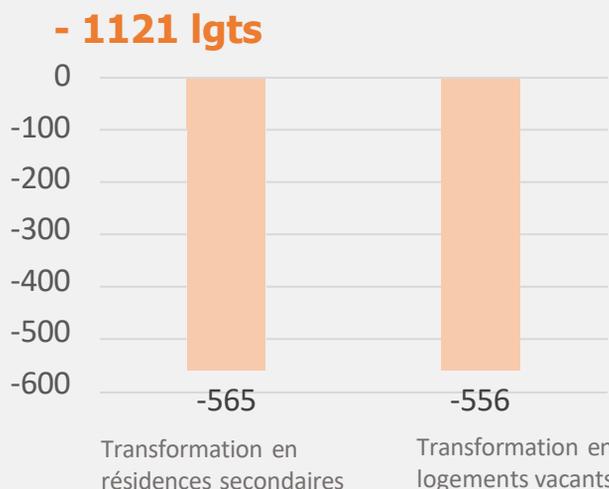
Entre le 01/01/2013 et le 01/01/2018



*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



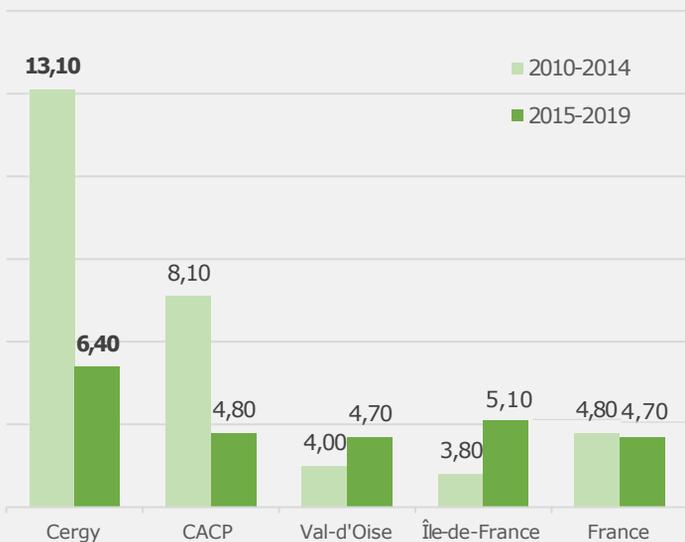
Au total, et malgré un renouvellement du parc légèrement positif, on estime que l'équivalent de **32%** de la construction neuve a été "absorbé" par les dynamiques du parc existant (logements disparus, devenus vacants ou transformés en résidences secondaires).

CERGY

CONSTRUCTION NEUVE 2016-2021

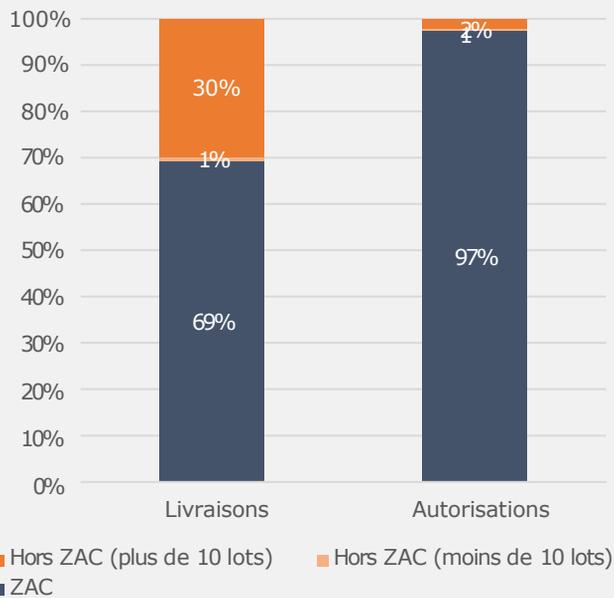
Taux de construction

Nombre de logements commencés pour 1000 habitants

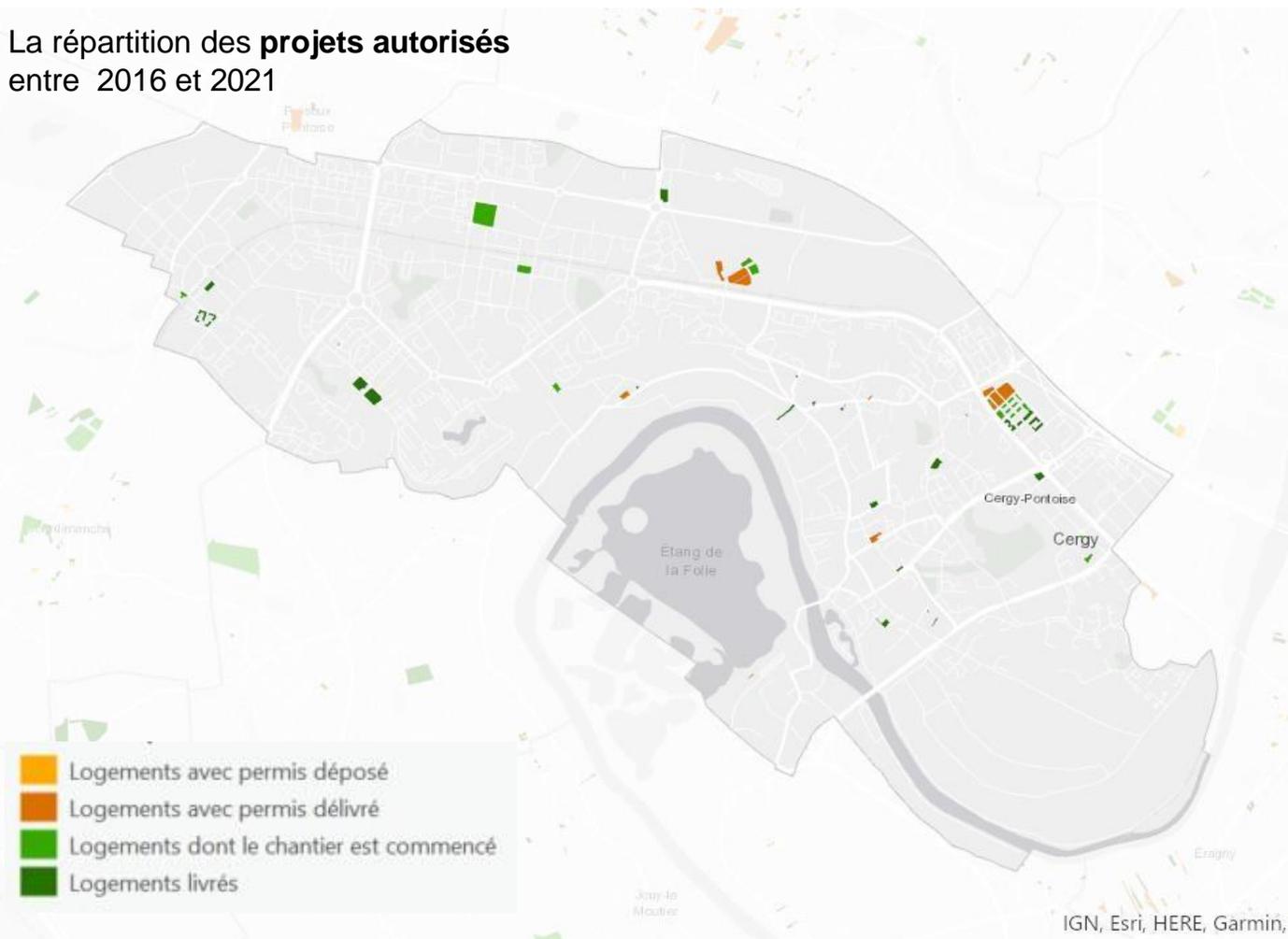


Périmètres des programmes

Sur la période 2016-2021



La répartition des projets autorisés entre 2016 et 2021



Bilan prévisionnel du PLH 2016 - 2021

en nombre de logements autorisés

Bilan prévisionnel PLH

4 086

logements autorisés
au total

681

logements autorisés
en moyenne **par an**

Les objectifs PLH

3 439

logements autorisés
au total

573

logements autorisés
en moyenne **par an**

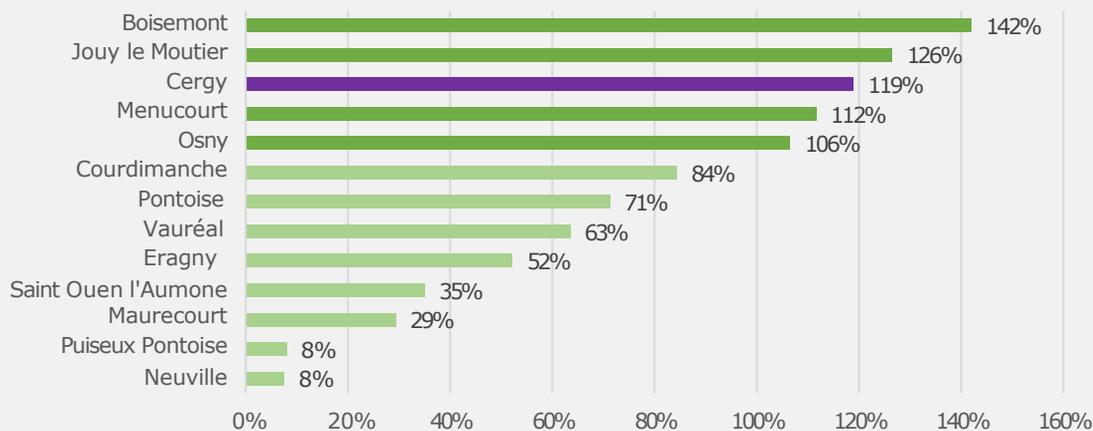
Le résultat provisoire

119%

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

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

CERGY

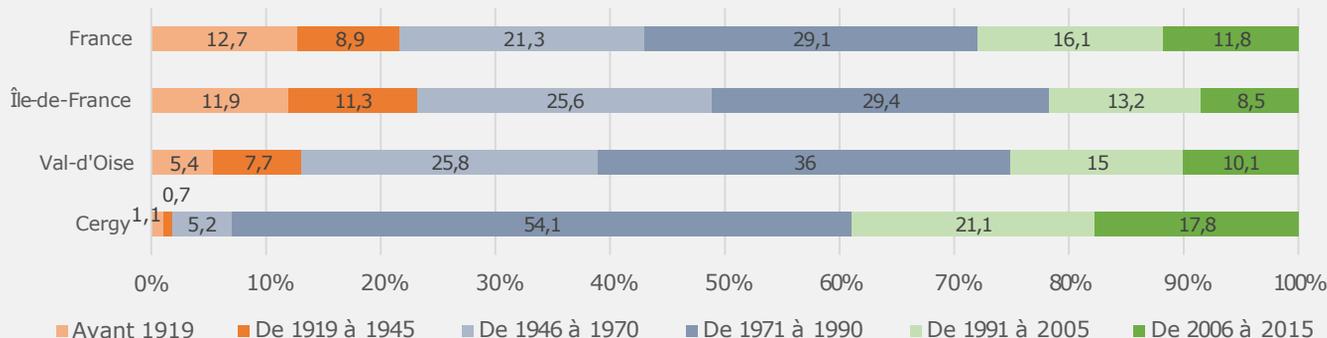
LES RÉSIDENCES PRINCIPALES

24 324 RP au total
en 2013

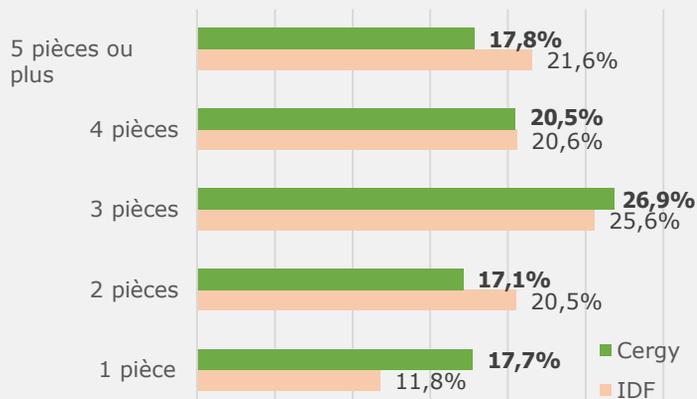
26 533 RP au total
en 2018

+9,1% des RP
entre 2013 et 2018
(CACP : +8,5%)

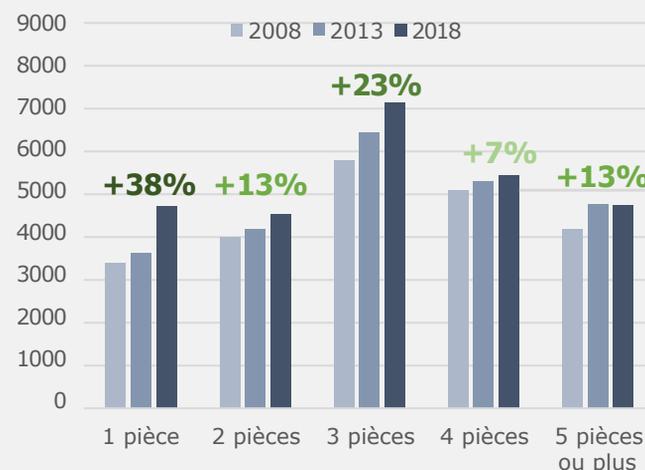
Epoque de construction des RP construits avant 2016, en %



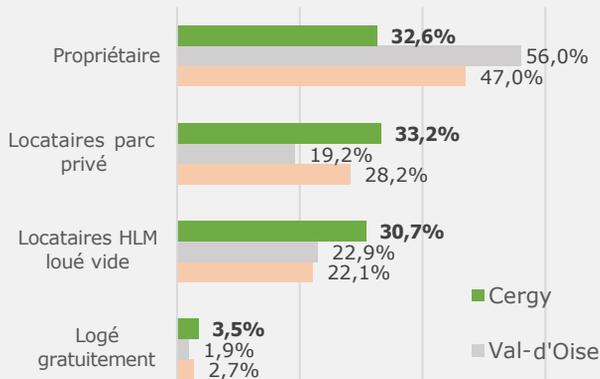
Nombre de pièces Des résidences principales (en %)



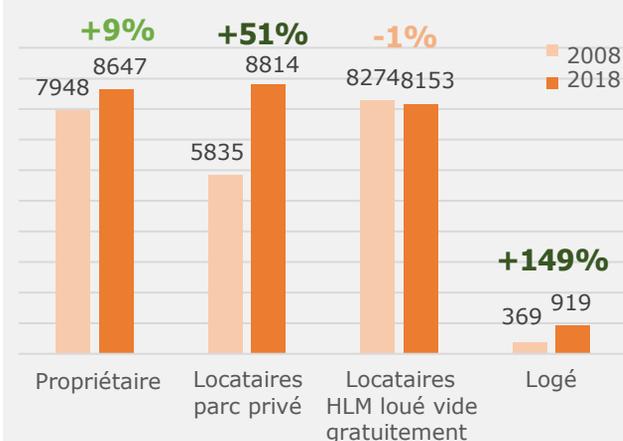
Evolution des typologies de logements



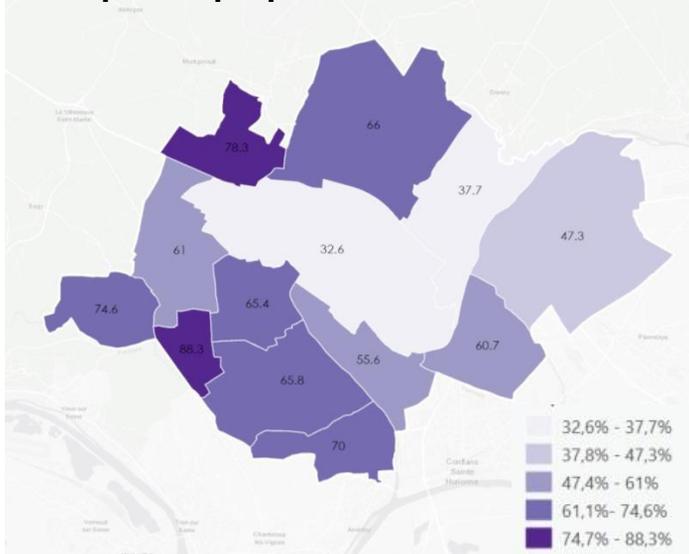
Répartition des résidences principales Selon le statut d'occupation (en %)



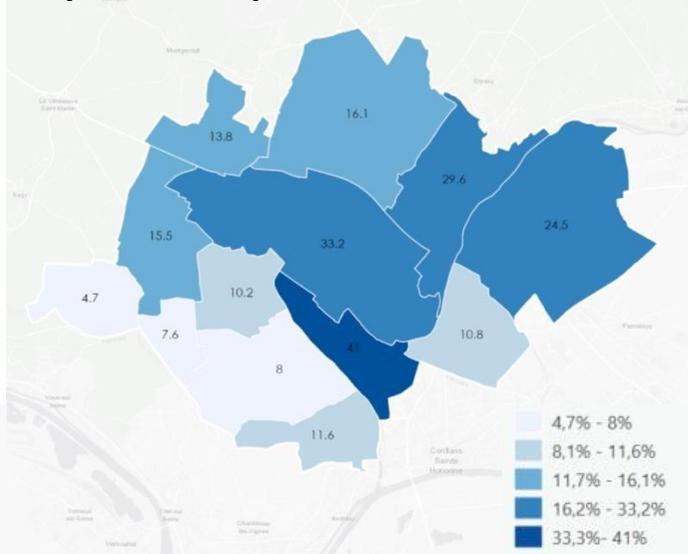
L'évolution d'occupation des RP Entre 2008 et 2018



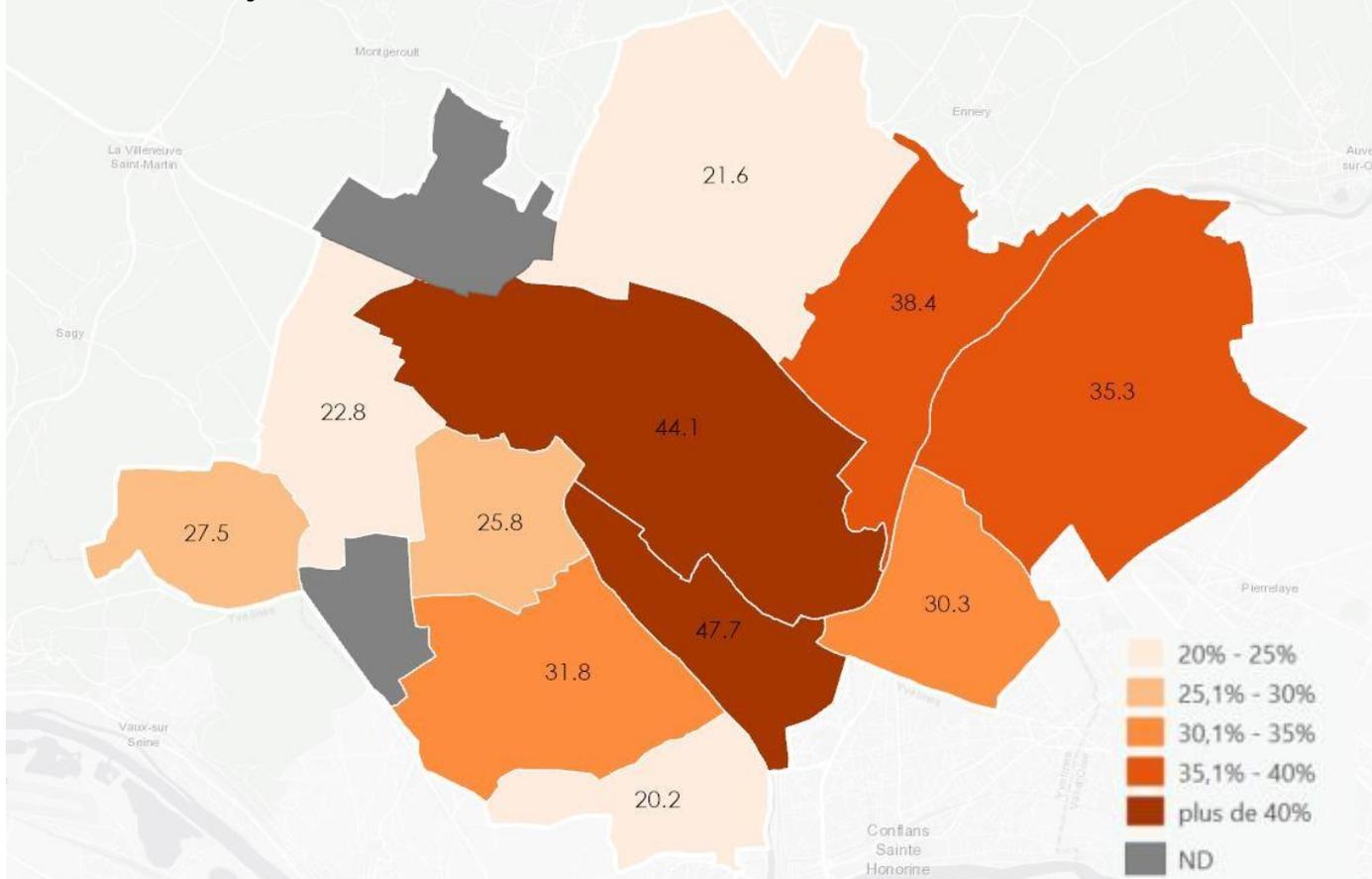
Part des logements (en %) - 2018
occupés en propriété



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



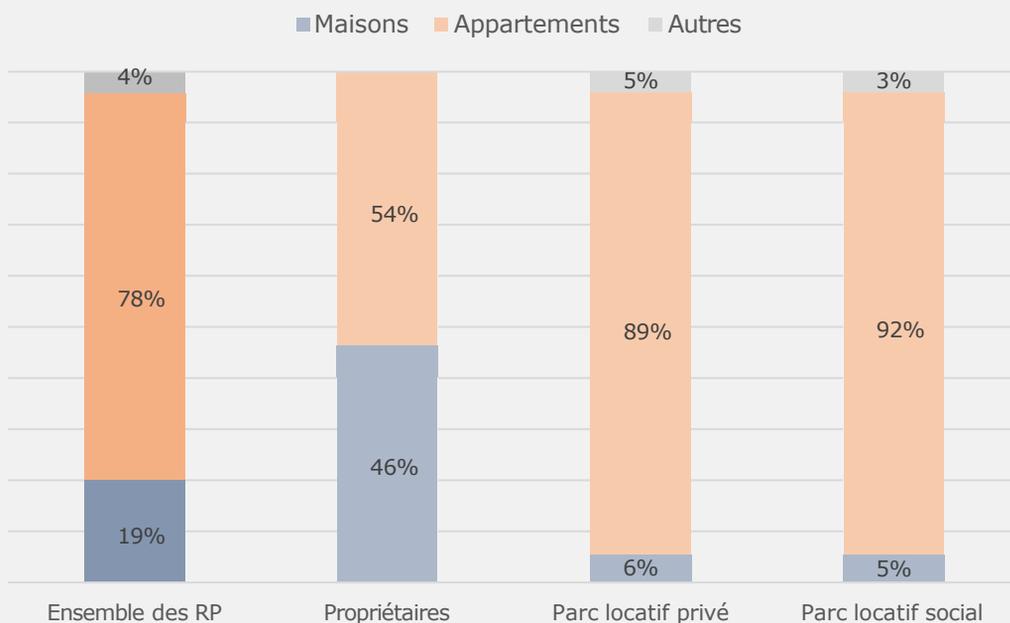
Part des logements sociaux (en %)
Taux SRU au 1 janvier 2021



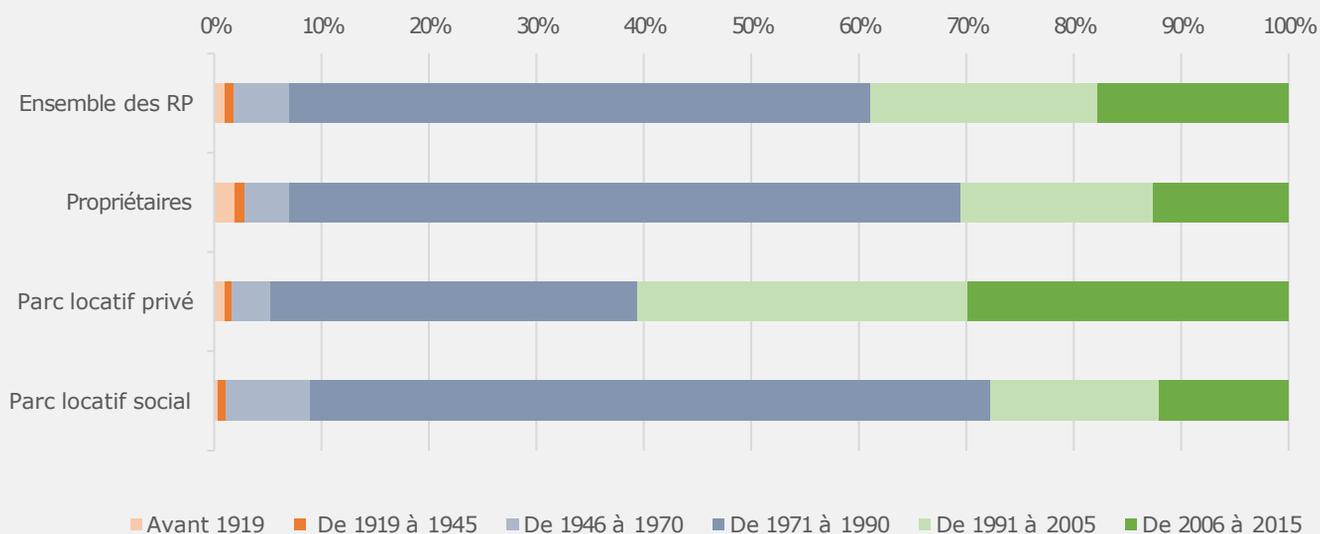
CERGY

CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS

Répartition des résidences principales Selon leur typologie



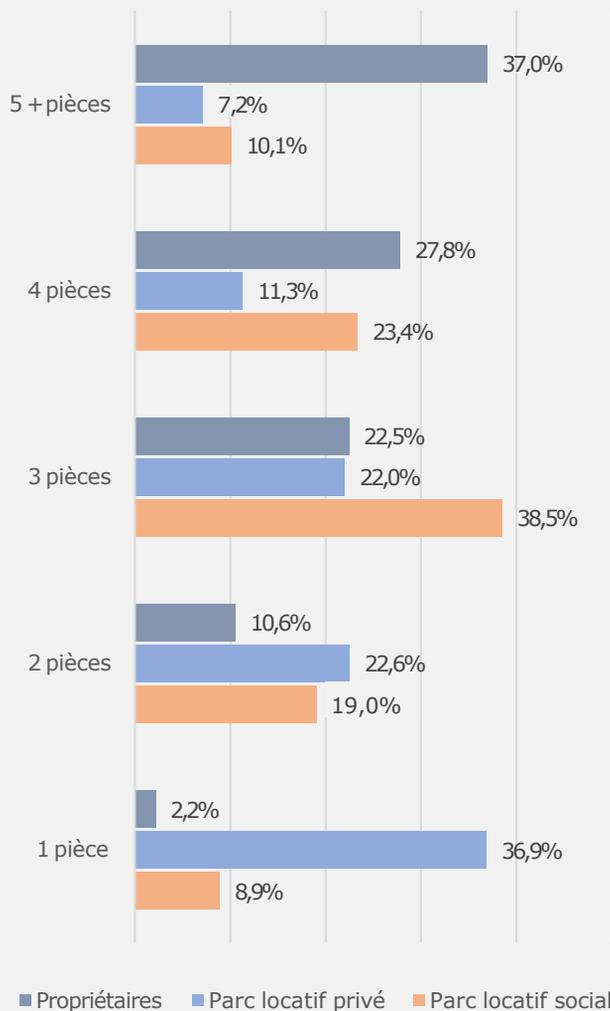
Répartition des résidences principales Selon leur époque de construction



CERGY

CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS

Répartition des résidences principales
Selon le nombre de pièces



Répartition des résidences principales
Selon leurs surfaces





**PARC DE
LOGEMENT**



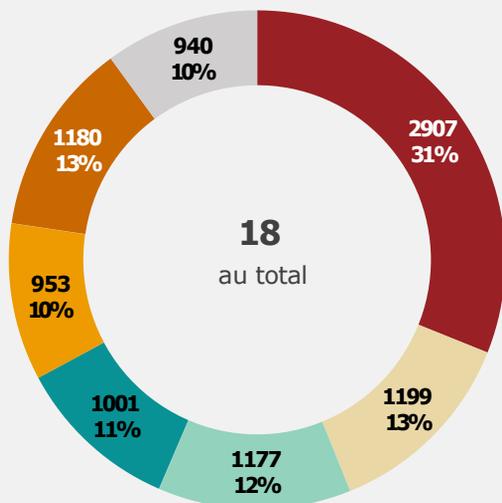
2.3 – Zoom sur les bailleurs sociaux

CERGY

ZOOM SUR LES BAILLEURS SOCIAUX

Les bailleurs sociaux

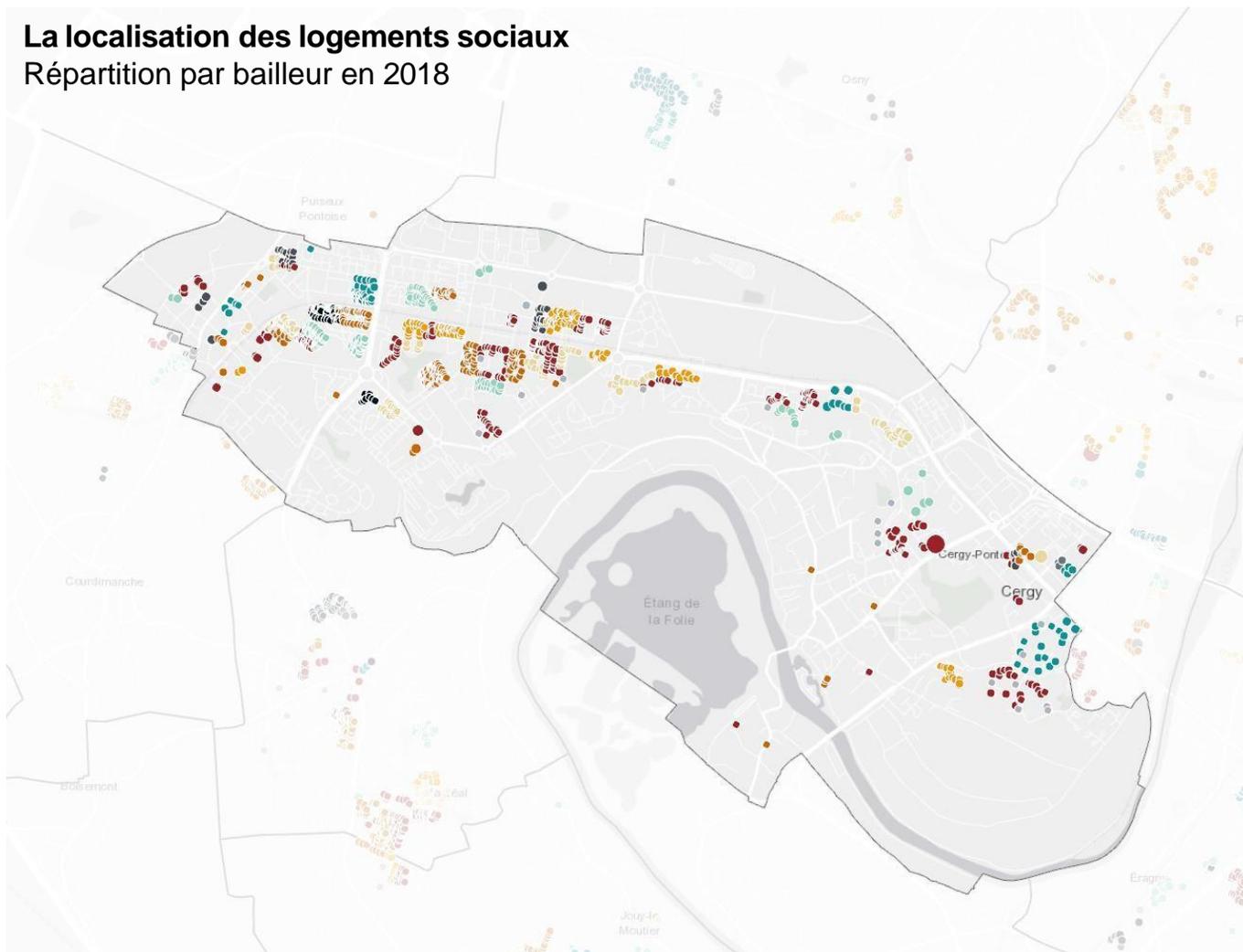
De Cergy



- CDC HABITAT SOCIAL SA H.L.M
- SEQENS
- SA HLM Immobiliere 3F
- 1001 Vies Habitat
- VOH
- Erigere
- 11 Organismes gérant moins de 200 lgts

La localisation des logements sociaux

Répartition par bailleur en 2018





**PARC DE
LOGEMENT**

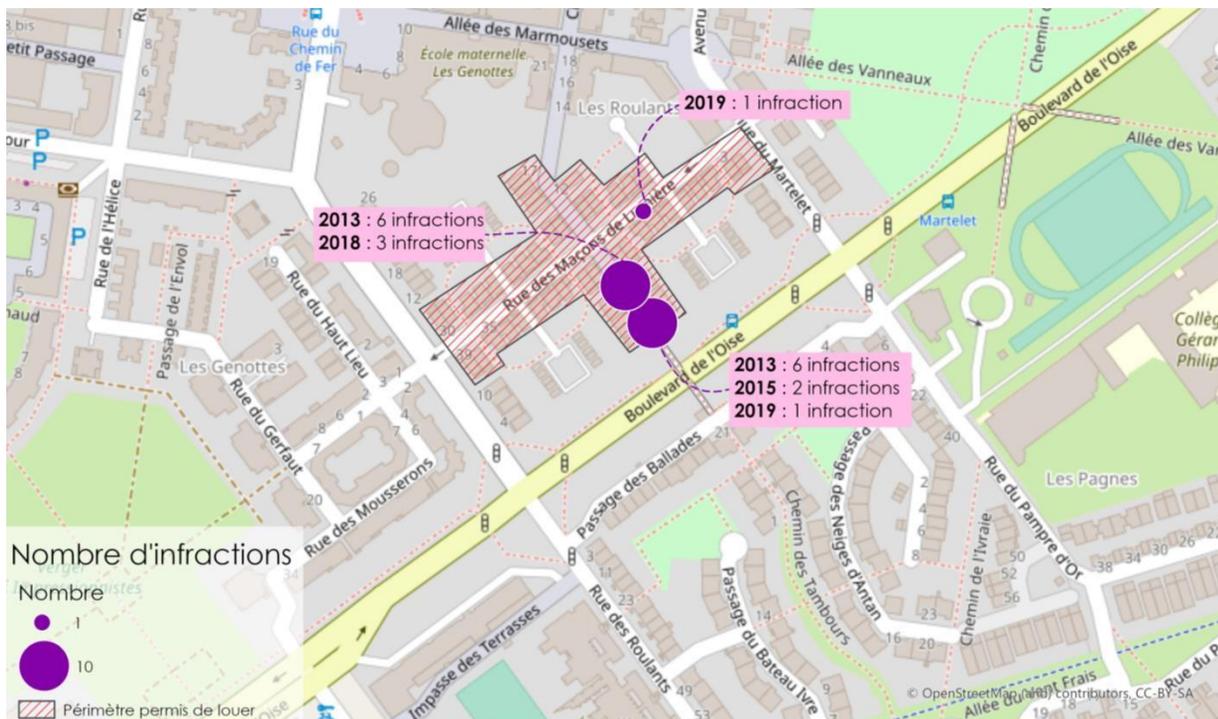


2.4 – Zoom sur la qualité du parc

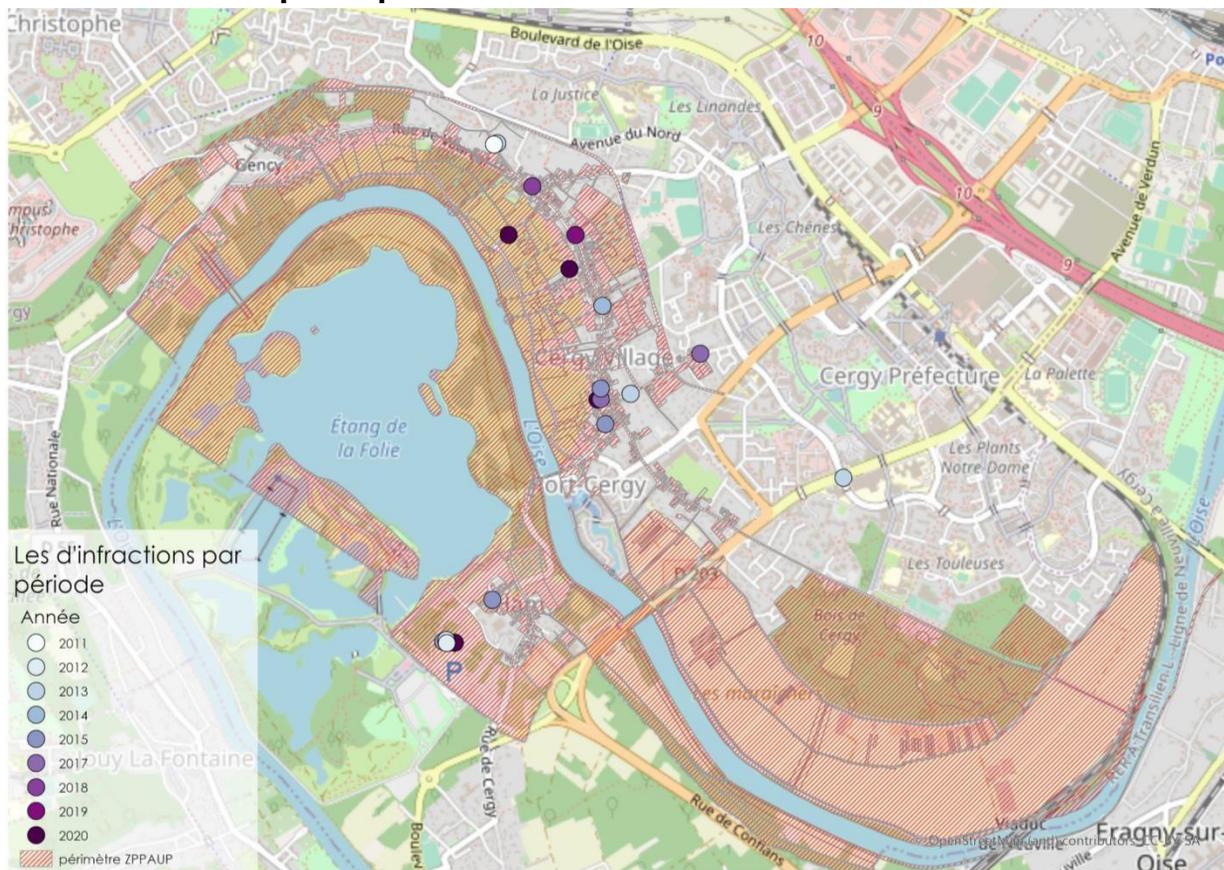
CERGY

ZOOM SUR LA QUALITÉ DU PARC

Zone concernée par le permis de louer



Zone concernée par le permis de diviser



Source : Ville de Cergy / CACP , Observatoire de l'Habitat



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 social 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 CERGY?

- *Une concentration de la suroccupation sur la commune qui se traduit par une accentuation préoccupante du phénomène et en parallèle des situations de sous-occupation plus modérées que le reste du territoire.*
- *Des disparités accentuées au sein du parc privé avec un 1er décile particulièrement bas pour les locataires comme pour les propriétaires ; le parc locatif privé jouant un rôle de « parc social de fait » encore plus marqué qu'à l'échelle de l'agglomération*



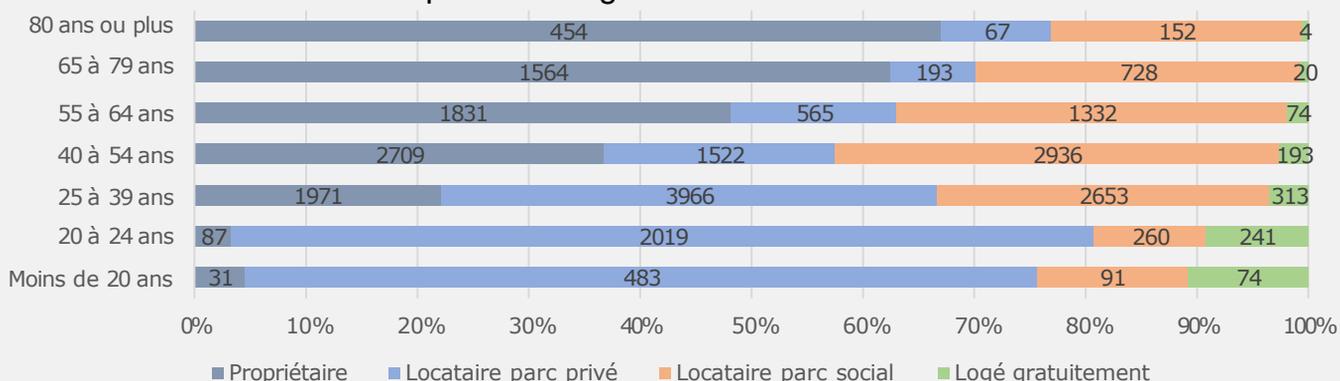
3.1 - Caractéristiques des ménages

CERGY

OCCUPATION DES LOGEMENTS

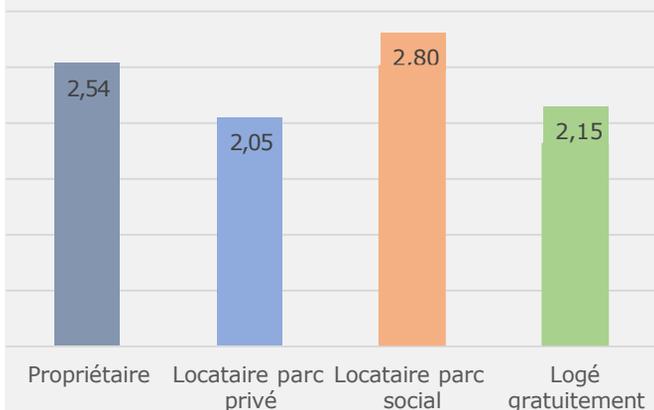
L'âge de la personne de référence du ménage

En fonction du statut d'occupation du logement



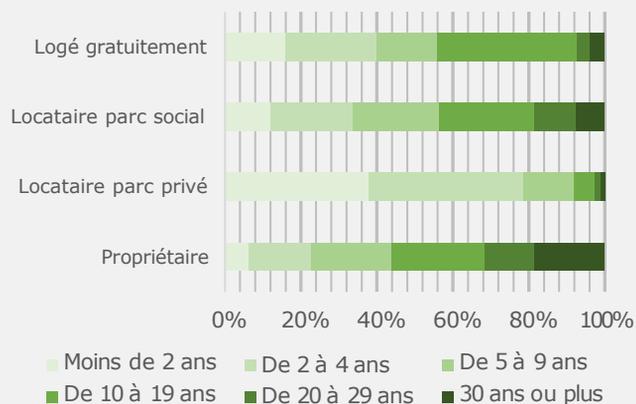
Taille moyenne des ménages

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) 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 du territoire

Privé

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 à 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'une personne âgée de **25 à 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 à 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'une personne âgée de 40 à 54 ans

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



Comme pour l'agglomération de Cergy-Pontoise, on constate une augmentation (plus marqué que pour la CACP) de **la taille moyenne des ménages** dans les petits logements (1 à 3 pièces). À l'inverse, elle a légèrement reculée dans les grands logements (4 pièces et 6 pièces et plus).

Suroccupation et sous-occupation des logements

	Nb de personnes						Total
	1	2	3	4	5	6+	
1 pièce	3801	468	287	110	24	16	4707
2 pièces	2652	1271	359	170	62	25	4540
3 pièces	1646	2075	1732	1110	352	209	7124
4 pièces	844	1227	1194	940	745	483	5432
5 pièces	372	784	587	687	418	320	3169
6 pièces +	193	421	275	358	202	112	1561
Total	9508	6248	4434	3376	1802	1164	26533

6,5%

Taux de suroccupation¹
En 2018

25,2%

Taux de sous-occupation²
En 2018

Lecture : Parmi les 4 707 logements d'1 pièce, 3 801 sont occupés par des ménages d'1 personne, 468 par les ménages de 2 personnes, 287 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	817	35	131	67	9	12	1070
2 pièces	157	31	55	48	43	16	350
3 pièces	164	-45	207	293	-11	82	690
4 pièces	159	32	82	-349	88	115	127
5 pièces	86	-56	-74	-47	56	26	-8
6 pièces +	85	15	-15	30	-73	-63	-20
Total	1468	12	387	42	111	189	2209

+511

Logements en suroccupation¹
Entre 2013 et 2018

+427

Logements en sous-occupation²
Entre 2013 et 2018

Lecture : Parmi les 1 070 logements d'1 pièce ayant accueilli un nouveau ménage entre 2013-2018, 817 logements ont accueilli des ménages d'1 personne, 35 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

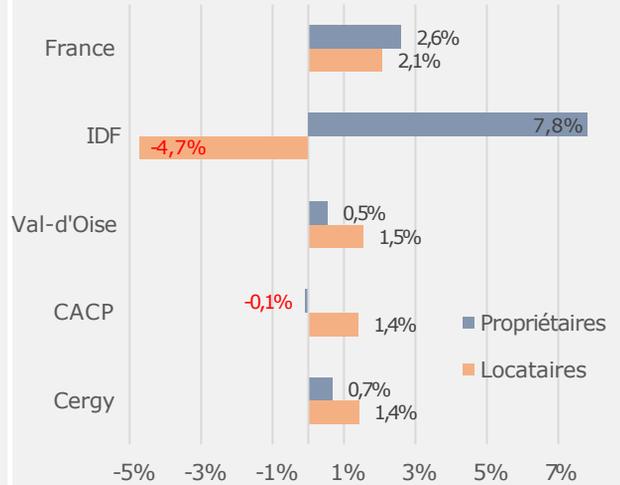
CERGY

OCCUPATION DES LOGEMENTS

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



L'évolution de revenu médian En euros constant 2015



Rapport interdécile

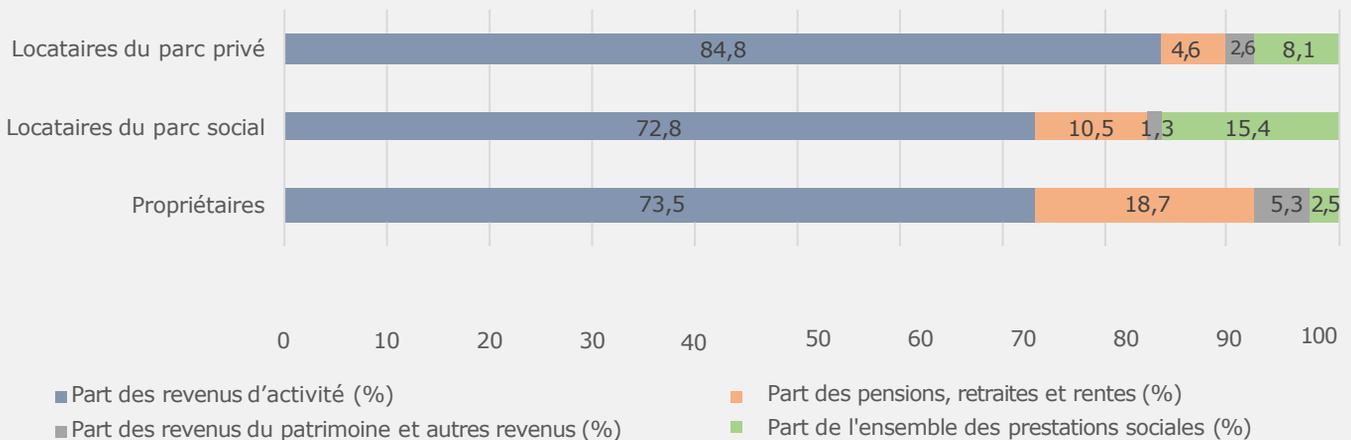
	Val-d'Oise		Île-de-France		France
Propriétaires	2,9	2,7	3,1	4,6	3
Locataires du parc social	2,7	2,7	2,8	7,5	2,7
Locataires du parc privé	3,6	3,4	3,8	10	3,5

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 égale à 2,7, cela signifie que les 10% des plus riches ont un niveau de vie au mois 2,7 fois supérieur à celui des 10% des plus pauvre

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

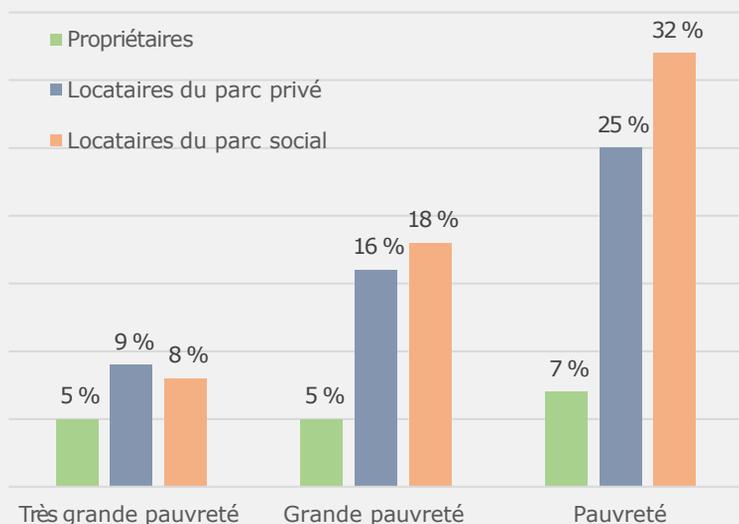


CERGY

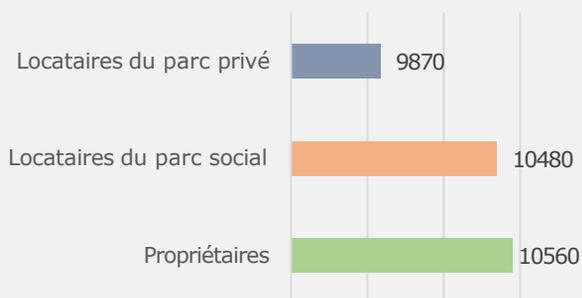
OCCUPATION DES LOGEMENTS

Taux de pauvreté (en %)

En fonction du type d'occupation de logement



Revenu médian de la population vivant sous le seuil de pauvreté



Interprétation

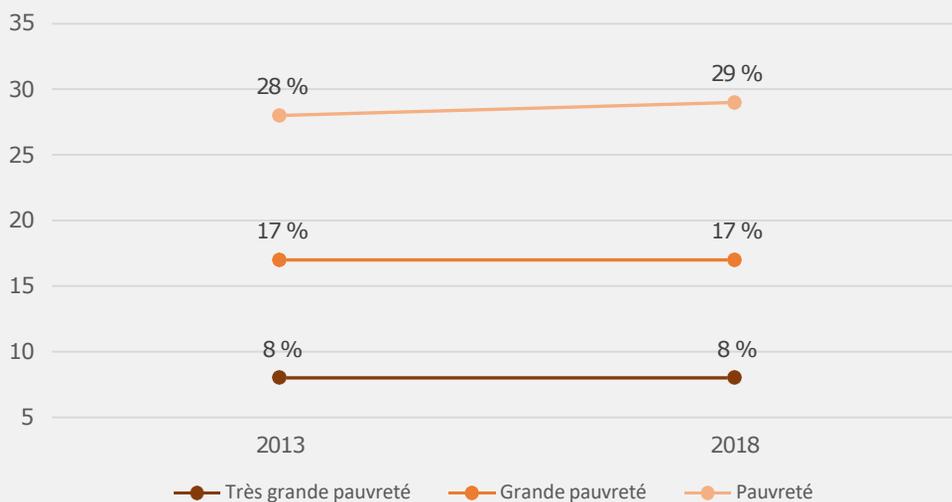
32% de la population de Cergy vivant dans le parc social est **sous le seuil de pauvreté**, avec un revenu disponible par UC inférieur à **12750€ par an**. Le niveau de vie pour la moitié de cette population pauvre ne dépasse pas 9870€ par UC et par an, les revenus des 50% restant sont compris entre 9870€/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



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.



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.*
- *Des marchés immobiliers qui se recoupent probablement en partie, notamment sur l'offre locative : parc locatif privé à bas loyer et/ou de mauvaise qualité comme "offre d'attente" pour une partie de la population qui n'arrive pas à accéder à un logement social.*
- *Les familles monoparentales sont celles pour qui l'accessibilité au parc est la plus difficile. Pour les jeunes, une offre sociale plutôt accessible mais en forte tension, une offre privée même locative difficilement accessible.*

QUELLES SPÉCIFICITÉS POUR CERGY ?

- *Un parc social qui joue le rôle de « porte d'entrée » sur l'agglomération, sous très forte tension... Malgré un taux de vacance non négligeable, qui peut peut-être s'expliquer par un niveau de prix relativement élevé sur des secteurs moins attractifs (AMH) ?*
- *Un parc locatif privé plus cher que la moyenne CACP.*
- *Un marché de la vente relativement accessible (tranche intermédiaire-basse de la CACP), favorable à l'investissement locatif et à la primo-accession... Mais de moins en moins au regard de la disparition de l'entrée de gamme.*

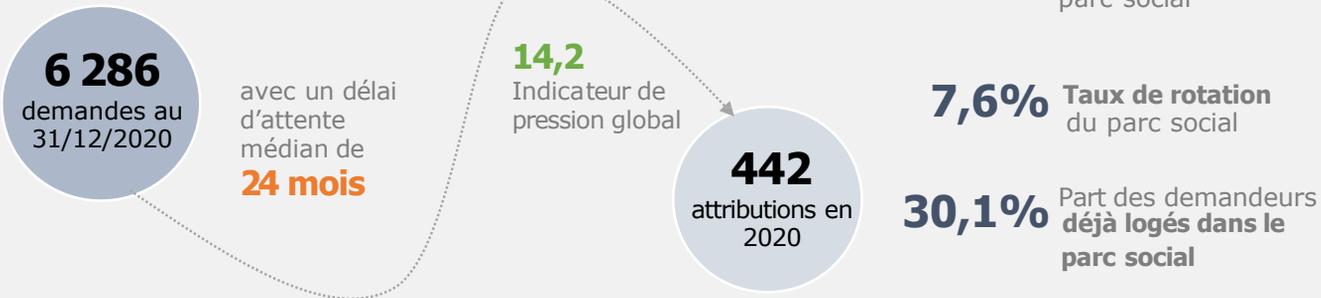


**MARCHÉS
IMMOBILIERS
ET PARCOURS
RÉSIDENTIELS**

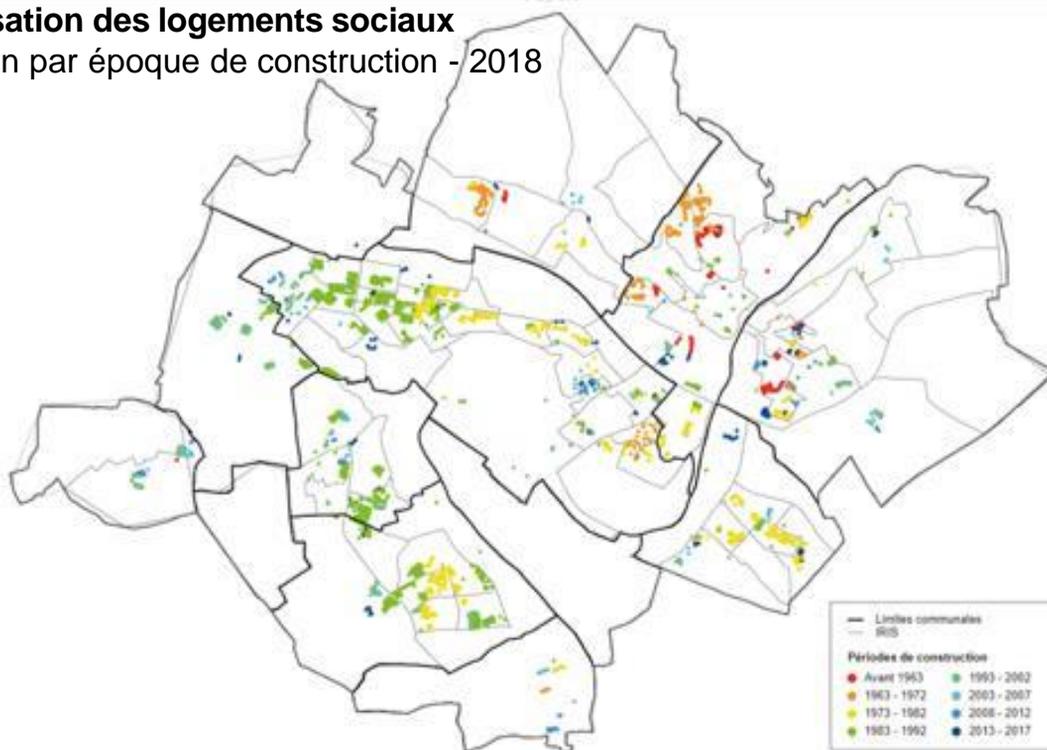


4.1 - Les marchés locatifs

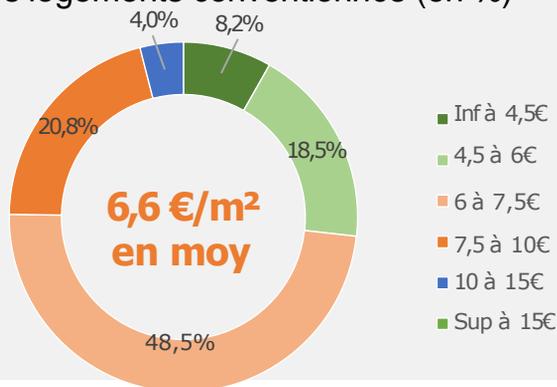
Demandes et attributions des logements sociaux en 2020



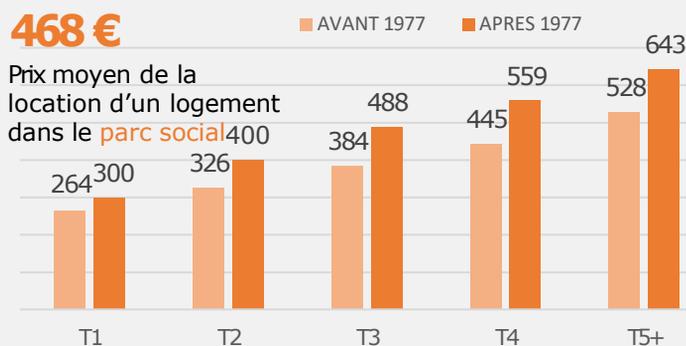
La localisation des logements sociaux Répartition par époque de construction - 2018



Loyers au m² à Cergy Des logements conventionnés (en %)



Niveaux des loyers à Cergy En fonction de l'ancienneté de logements



CERGY

MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ

Prix moyens en 2019

Pour la location d'un logement

13,5 €/m²

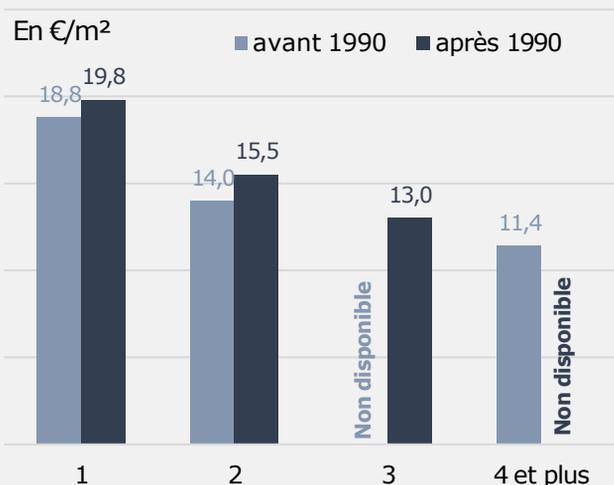
Prix moyen au m² pour la location d'un logement non meublé en 2019

729 €

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 termes 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 rends **plus accessibles si on compare en loyers unitaires moyens**.

749 €

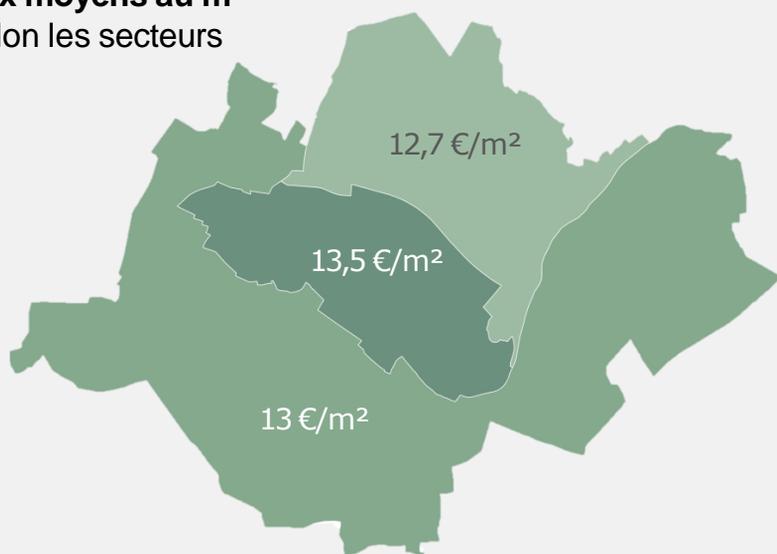
Le loyer moyen pour un logement (**de 59 m²**) construit **avant 1990**

710 €

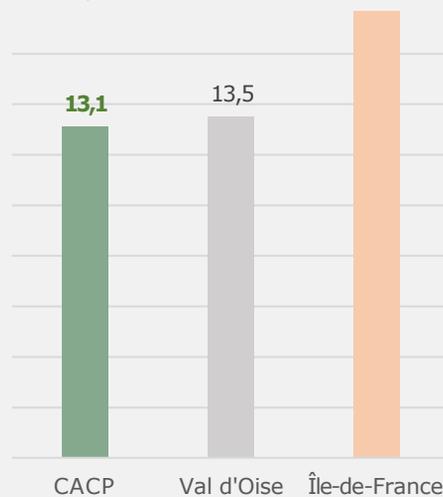
Le loyer moyen pour un logement (**de 49 m²**) construit **après 1990**

Prix moyens au m²

Selon les secteurs



En €/m²



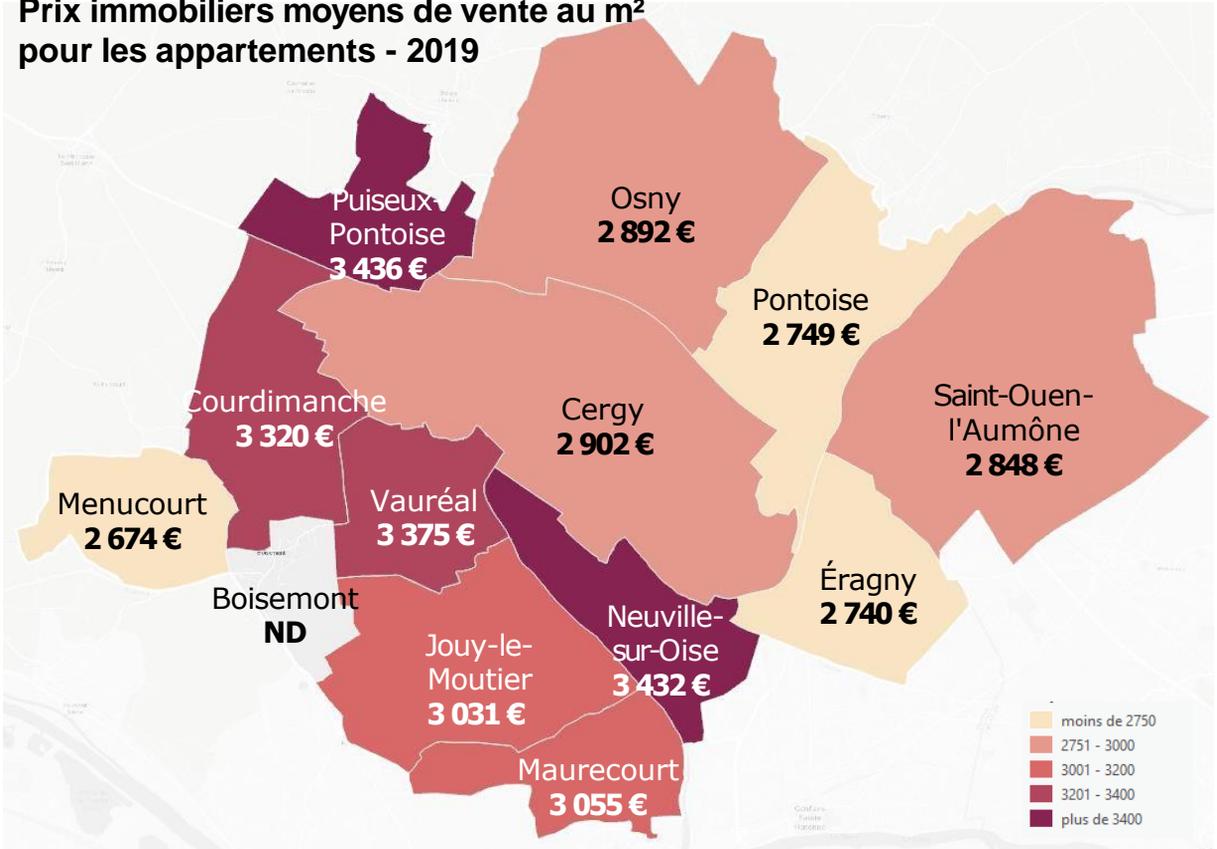


**MARCHÉS
IMMOBILIERS
ET PARCOURS
RÉSIDENTIELS**

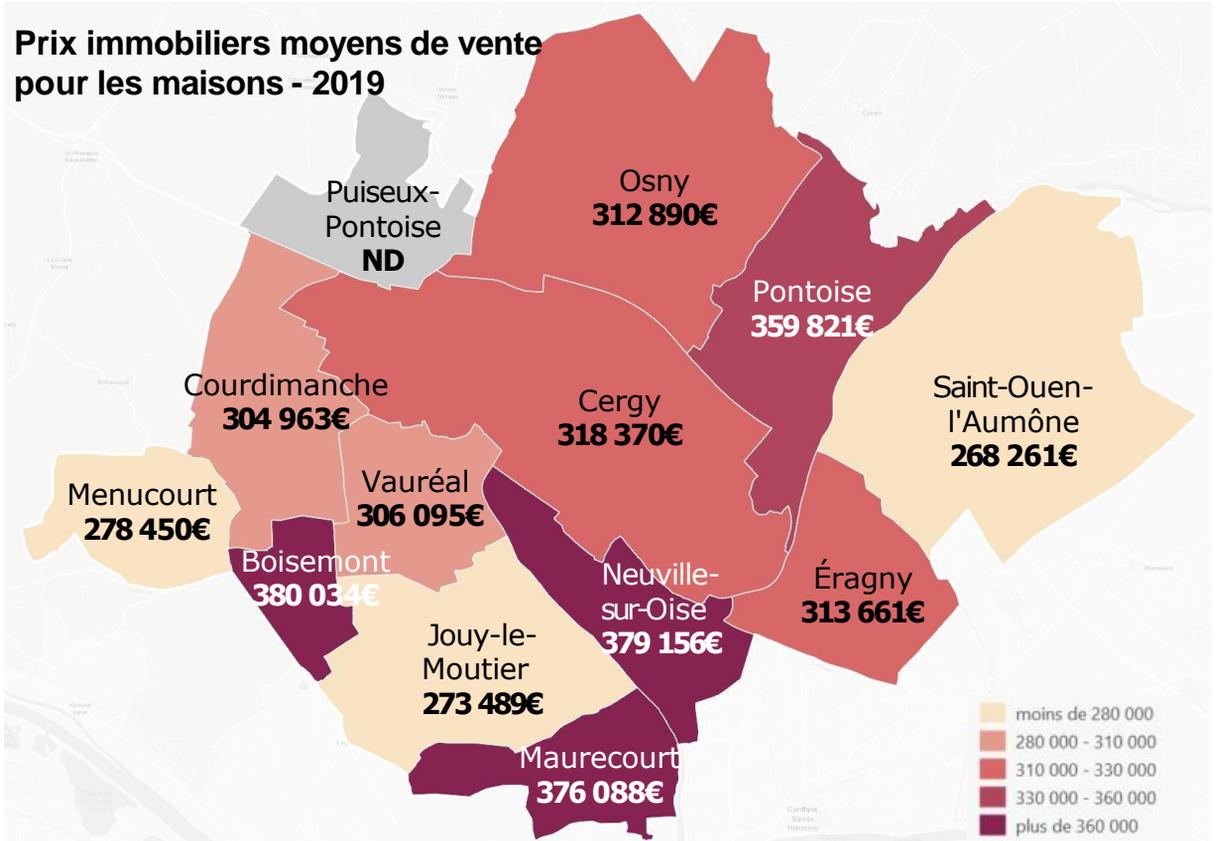


4.2 - Accès à la propriété

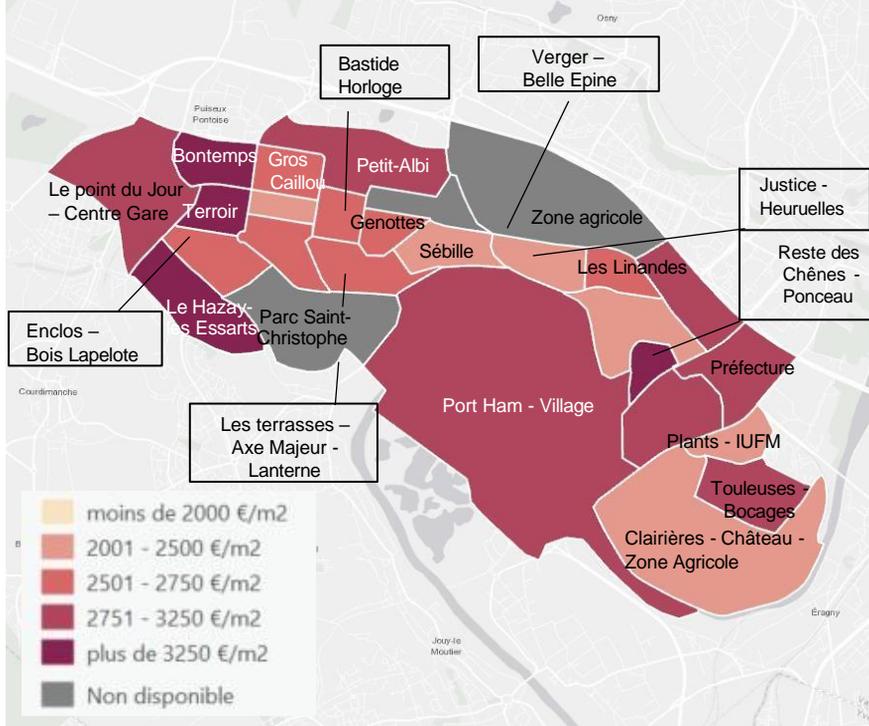
**Prix immobiliers moyens de vente au m²
pour les appartements - 2019**



**Prix immobiliers moyens de vente
pour les maisons - 2019**

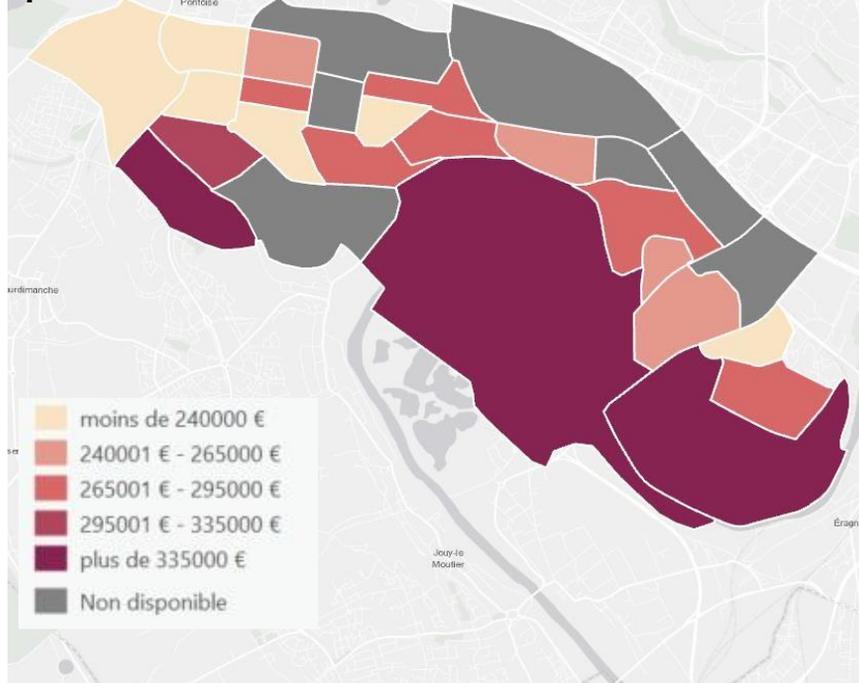


Prix immobiliers moyens de vente au m² pour les appartements 2017 - 2019



	NB transactions	Prix €/m ²
Clairières-Châteaux-Zone Agricole	54	2 327
Touleuses-Bocages	41	3 024
Plants-I.U.F.M.	30	2 374
Préfecture	92	3 099
Chemin Dupuis-Paradis	60	2 974
Port Ham-Village	80	3 189
Croix Petit-Chênes d'Or	60	3 356
Cité Artisanale-Chauffours	46	3 000
Reste des Chênes-Le Ponceau	121	2 236
Les Linandes	63	2 552
Justice-Heuruelles	89	2 114
La Sébille	11	2 335
Les Terrasses-Axe Majeur-Lauterne	293	2 682
Les Genottes	17	2 636
Verger-Belle Épine		
Petit Albi	15	2 993
Bastide-Horloge	41	2 749
Chat Perché Nord	28	2 442
Chat Perché Sud	26	2 571
Le Gros Caillou	43	2 745
Le Terroir	46	3 671
Enclos-Bois Lapelote	14	2 541
Le Bontemps	1	3 712
Le Point du Jour-Centre Gare	541	3 131
Le Hazay-Les Essarts	86	3 371

Prix immobiliers moyens de vente pour les maisons 2017 - 2019



Clairières-Châteaux-Zone Agricole	13	381 673
Touleuses-Bocages	16	272 995
Plants-I.U.F.M.	16	227 144
Préfecture		
Chemin Dupuis-Paradis	21	253 429
Port Ham-Village	65	378 836
Croix Petit-Chênes d'Or	6	252 142
Reste des Chênes-Le Ponceau	7	275 254
Justice-Heuruelles	12	250 984
La Sébille	25	289 801
Les Terrasses-Axe Majeur-Lauterne	25	288 572
Les Genottes	3	239 000
Verger-Belle Épine	26	272 215
Chat Perché Nord	5	271 560
Chat Perché Sud	12	235 131
Le Gros Caillou	15	258 003
Le Terroir	14	220 197
Enclos-Bois Lapelote	29	321 595
Le Bontemps	28	235 686
Le Point du Jour-Centre Gare	6	190 988
Le Hazay-Les Essarts	63	354 361

CERGY ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ

198 100€

Prix moyen d'un bien
vendu en 2019



MAISONS

163

Maisons vendues en 2019

318 370€

Prix moyen d'une maison
vendu en 2019



APPARTEMENTS

671

Appartements vendus en 2019

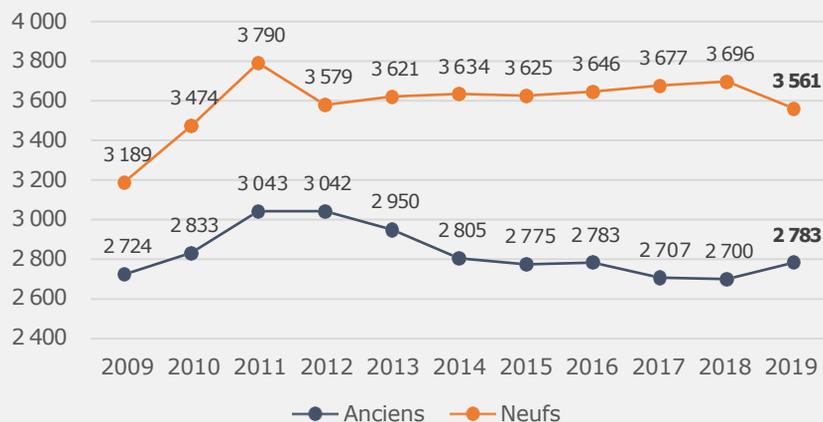
168 884€

Prix moyen d'un appartement
vendu en 2019

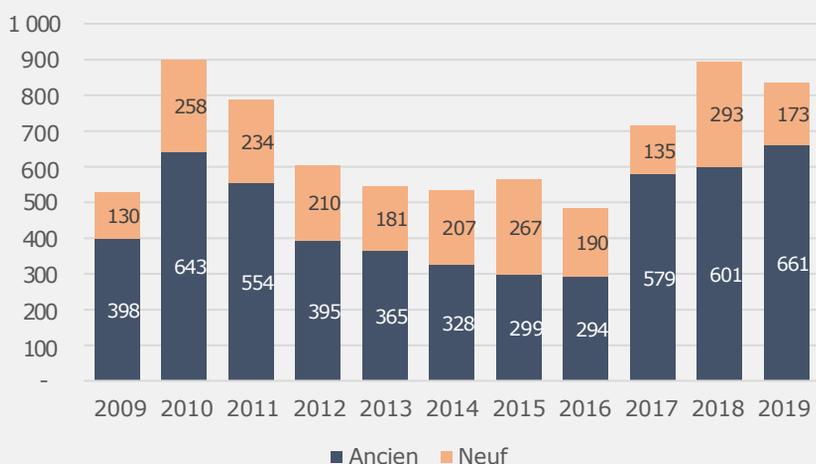
2 902 €

Prix moyen au m² pour achat
d'un appartement à Cergy

Evolution du prix moyen au m² des appartements anciens et neufs

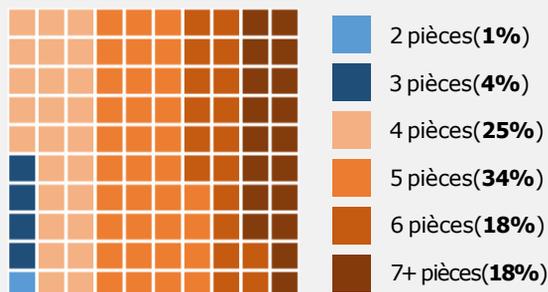


Part de l'ancien et du neuf dans les transactions



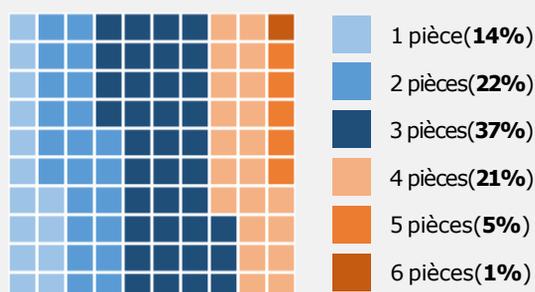
La vente des maisons en 2019

En nombre de pièces



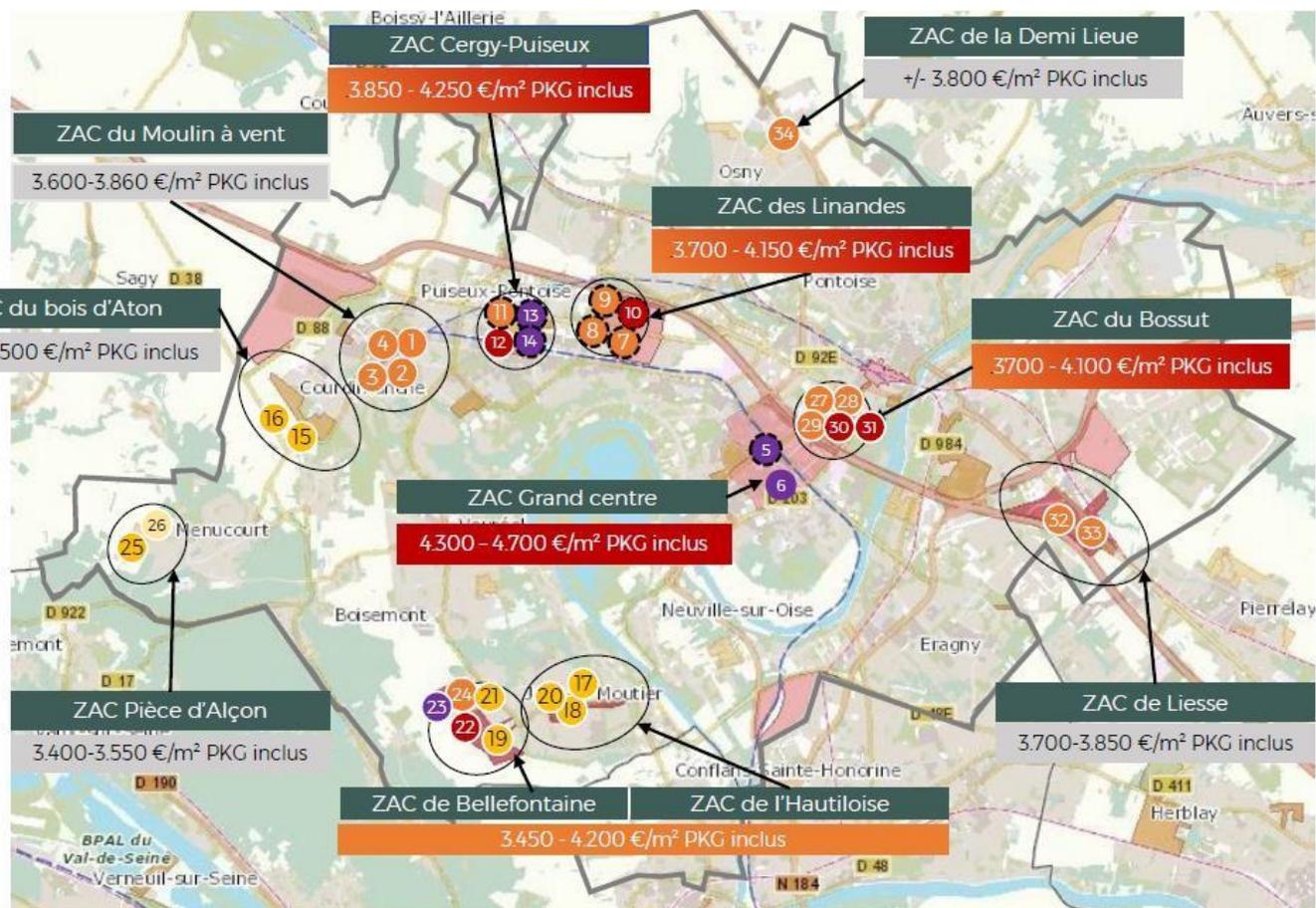
La vente des appartements en 2019

En nombre de pièces



CERGY ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ

Prix des opérations en ZAC



● < 3.300 €/m²

● 3.300-3.600 €/m²

● 3.600-3.900 €/m²

● 3.900-4.200 €/m²

● 4.200-4.500 €/m²

○ Eligibilité à la TVA réduite

■ Projet à vocation principale d'habitat

■ Projet mixte habitat/activités

XX €/m² PKG inclus

ZAC où il n'y a pas d'opérations en cours de commercialisation



4.3 - Accessibilité du parc

CERGY

CALCUL D'ACCESSIBILITÉ DU PARC

	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					
Famille monoparentale	3	4					
Couple avec enfants	4	4					
Famille nombreuse	5	5					

- Le logement est trop cher pour l'ensemble du décile
- Une partie du décile dépasse les plafonds des ressources
- Le logement est trop cher pour une partie du décile
- L'ensemble du décile dépasse les plafonds des ressources
- Le logement est accessible pour l'ensemble du décile
- Le numéro du décile (décile = 10%)

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 y accéder à ce genre de logement à cause des 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, ni si les ménages sont déjà logés, 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.



5. ZOOM SUR LA PERFORMANCE ENERGÉTIQUE

LES GRANDS CONSTATS POUR L'AGGLOMÉRATION

- *Des performances énergétiques plutôt bonnes en moyenne du fait de la ville nouvelle.*
- *Des passoires énergétiques sur-représentées au sein des maisons individuelles.*
- *Des taux d'effort énergétiques très importants pour certains ménages, qui peuvent être liés ou non au logement lui-même – la carte ne se recoupant pas forcément avec les passoires thermiques.*
- *Un parc social globalement satisfaisant sur le plan énergétique mais une attention à avoir sur les besoins en réhabilitation, avec des résidences à cibler.*

QUELLES SPÉCIFICITÉS POUR CERGY ?

- *Une sous-représentation des passoires thermiques liée au caractère ville nouvelle et au mode de chauffage urbain, mais néanmoins une concentration sur les secteurs anciens.*
- *Des situations de précarité énergétique probablement concentrées au nord de la partie ville-nouvelle qui combine taux d'efforts énergétiques élevés et ressources faibles.*
- *Un parc social globalement satisfaisant sur le plan énergétique mais une attention à avoir sur des besoins de réhabilitation pour près d'un quart du parc.*



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

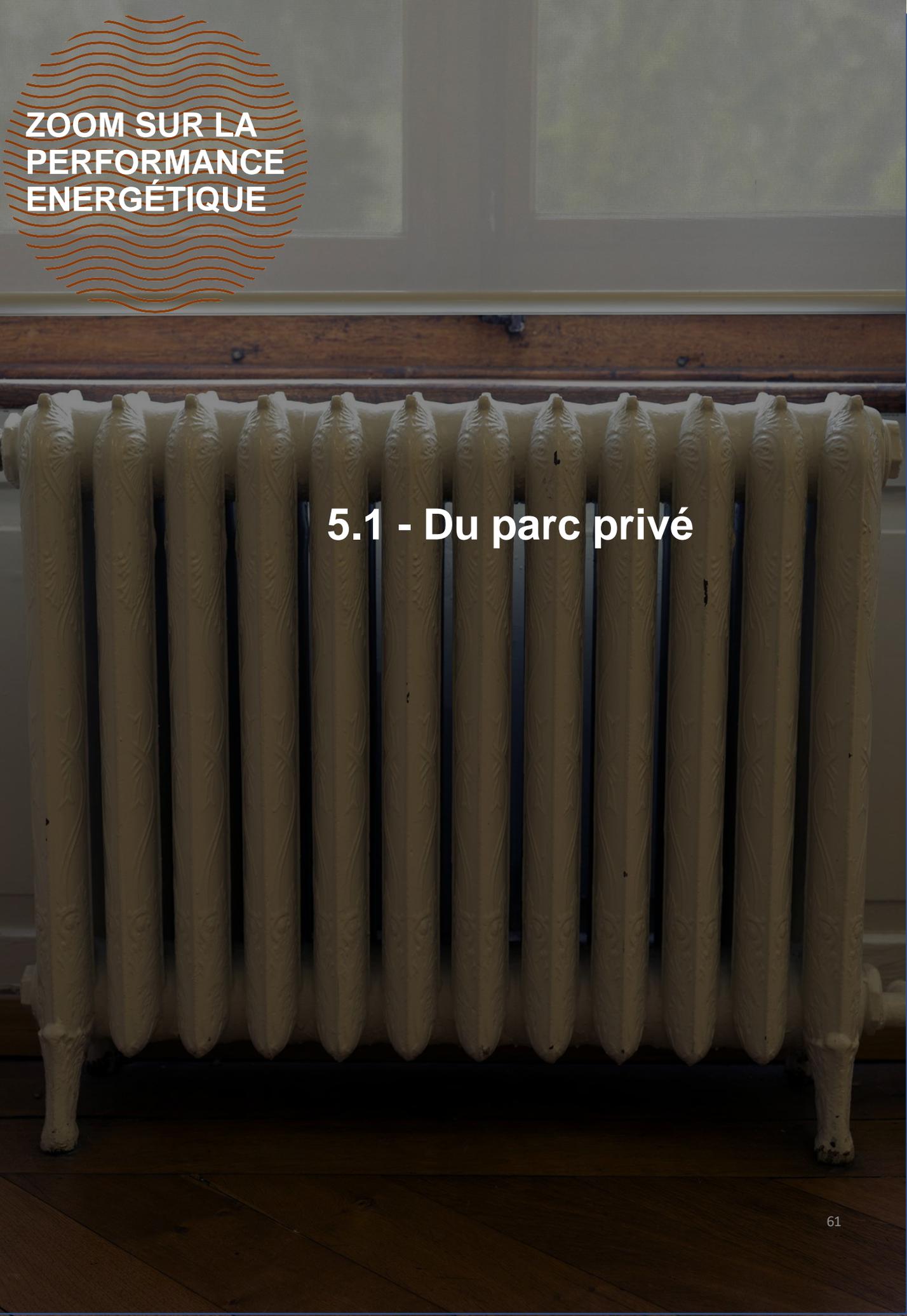


LOCATION INTERDITE
LOGEMENTS ÉTIQUETTE
DPE E

*Pour les maisons individuelles
et biens en copropriété

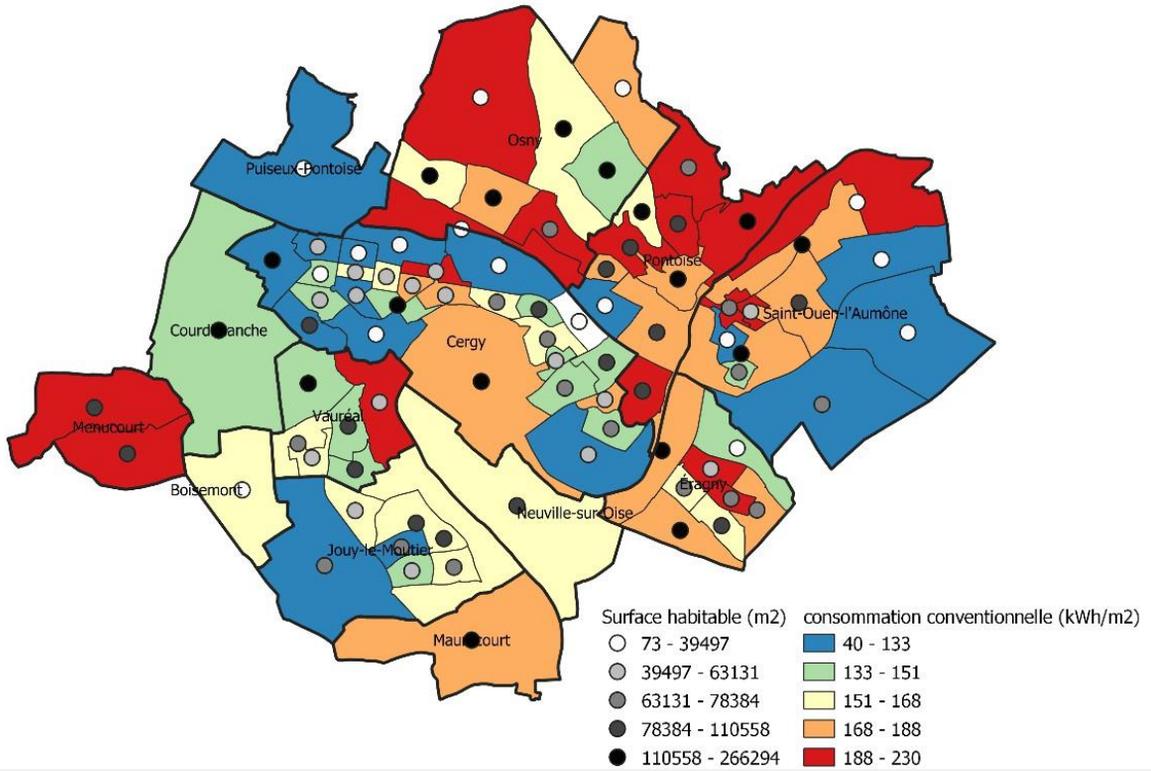


**ZOOM SUR LA
PERFORMANCE
ENERGÉTIQUE**

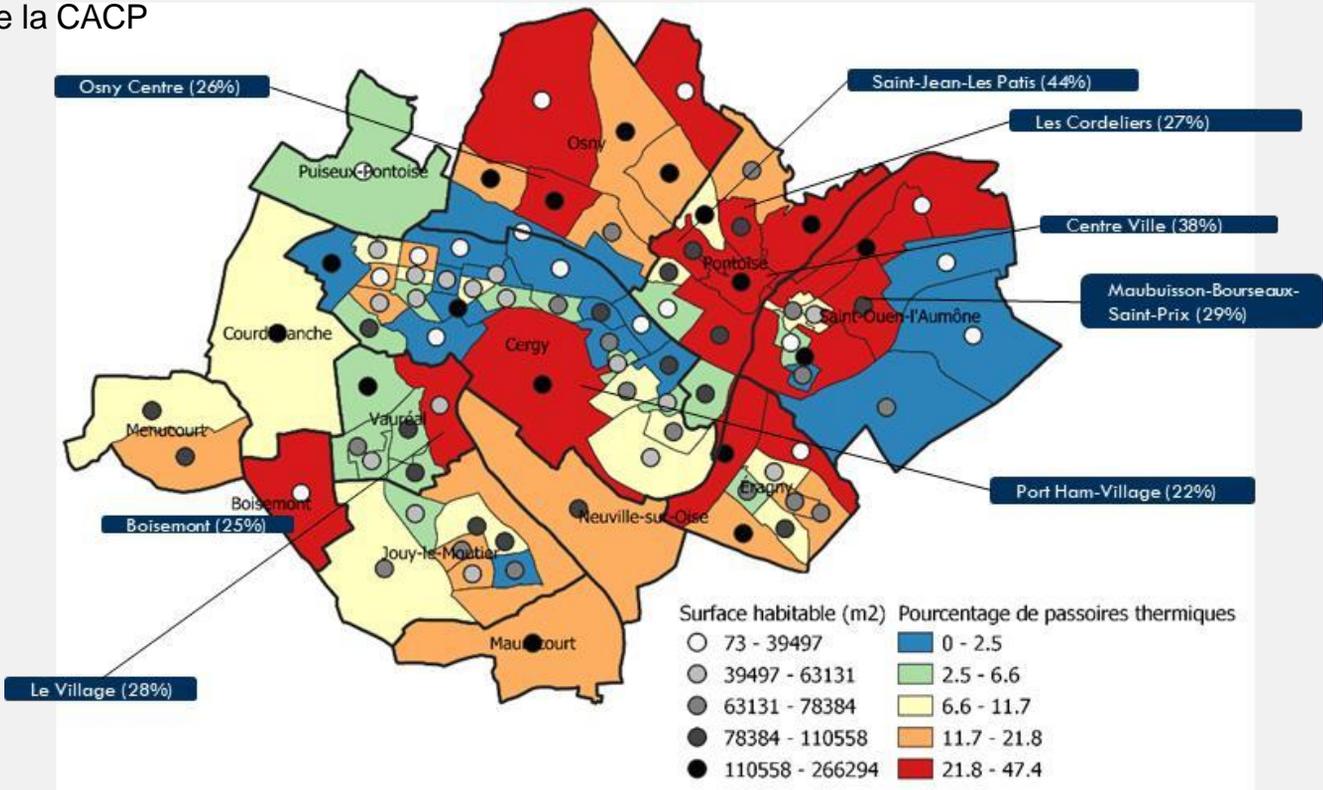


5.1 - Du parc privé

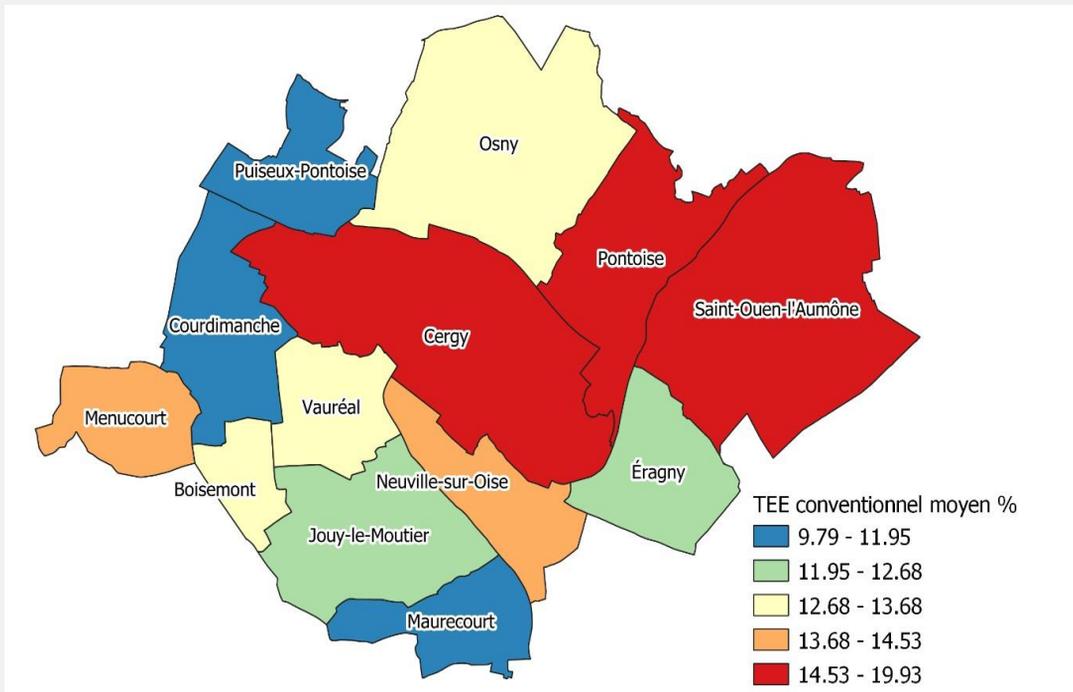
Consommation énergétique moyenne tout usage des logements du parc privé - 2017



5,9% de passoires thermiques dans l'ensemble du parc privé contre 14% à l'échelle de la CACP



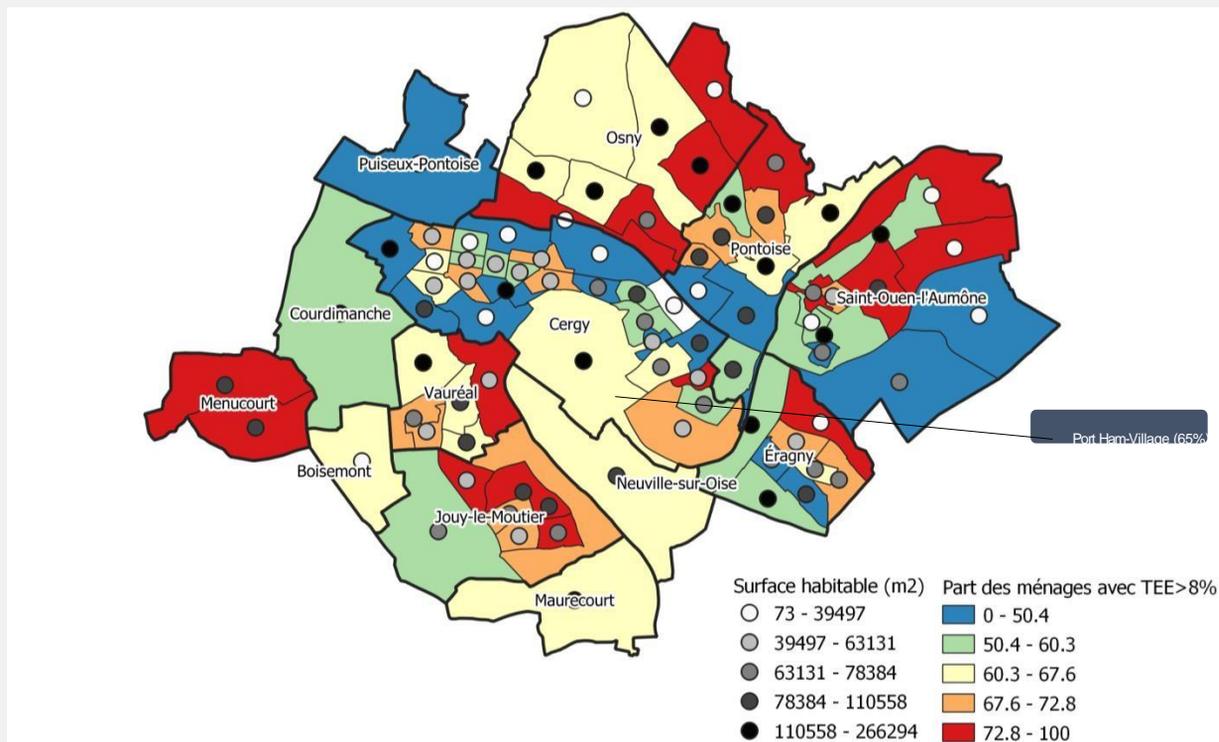
Sur la commune, les ménages du parc privé consacrent en moyenne **19,9%** de leurs ressources à la consommation énergétique, soit le taux le plus élevé de la CACP (taux moyen 15,3%)



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

49,8% des ménages du parc privé avec un taux d'effort énergétique supérieur à 8%

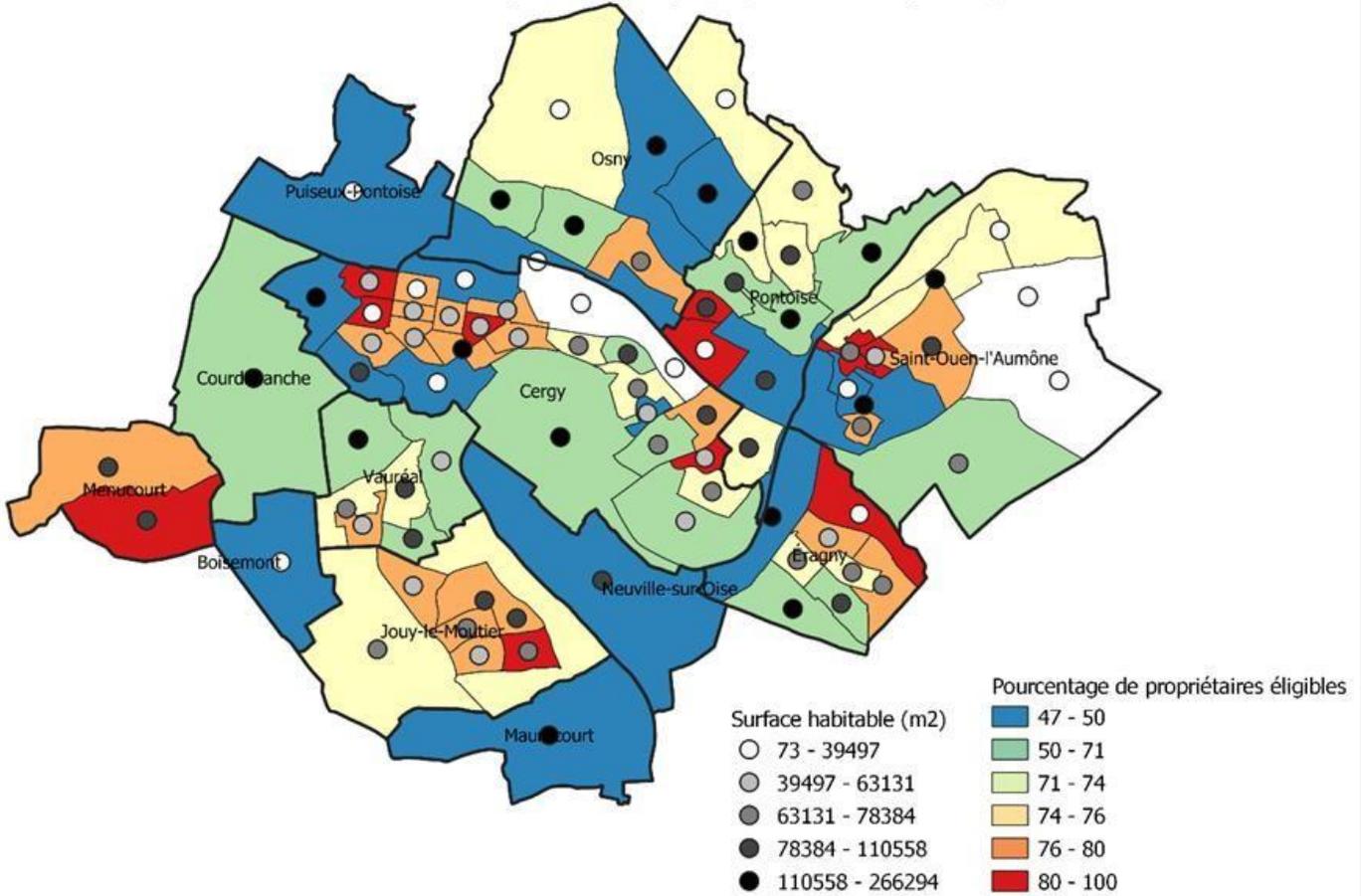
Il s'agit du seuil utilisé jusqu'à présent pour définir la précarité énergétique, mais il sera probablement à redéfinir au regard de la hausse des prix de l'énergie - Moyenne CACP : 59,7%

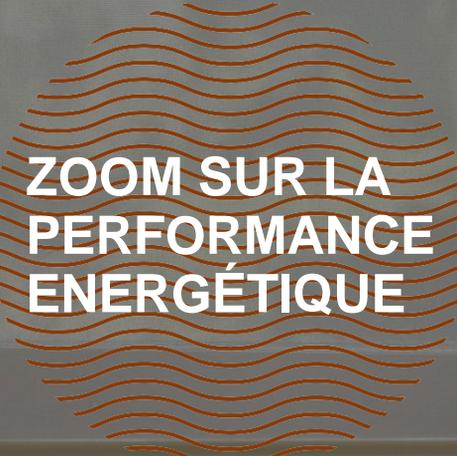


CERGY

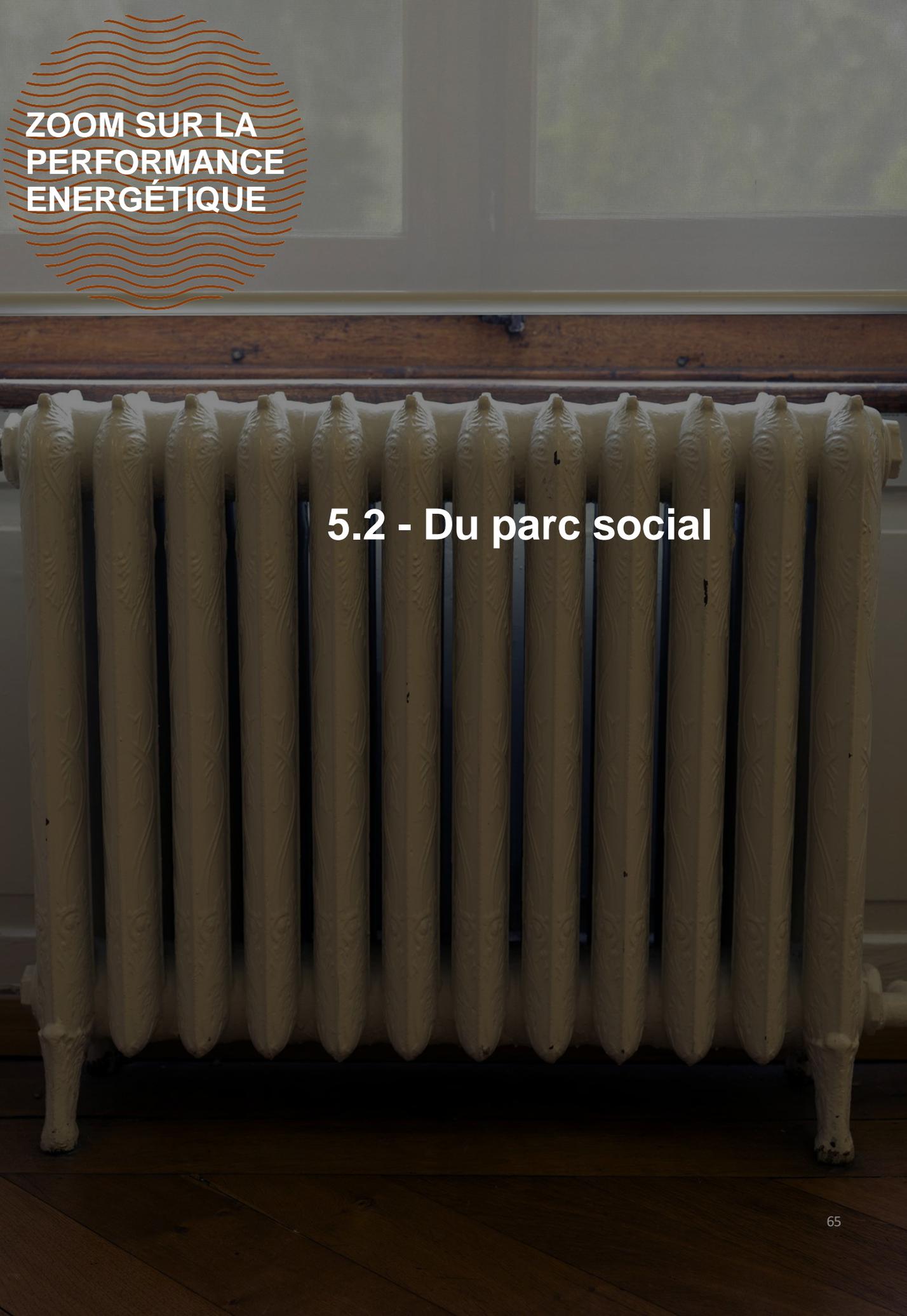
ÉLIGIBILITÉ AUX AIDES DE L'ANAH

Part de ménages éligibles aux aides de l'ANAH pour les ménages les plus modestes (MaPrimeRenov Bleu) - Moyenne CACP : 66%



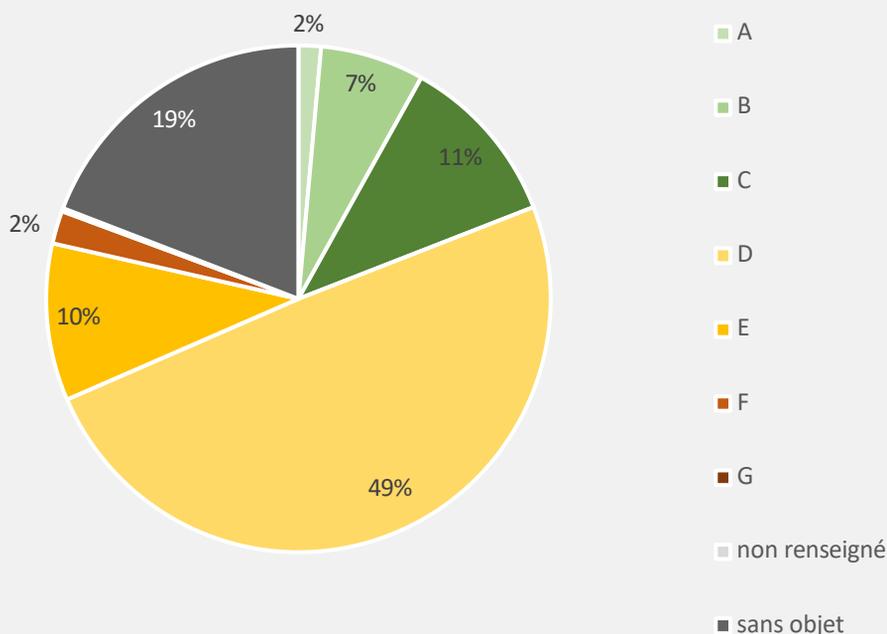


**ZOOM SUR LA
PERFORMANCE
ENERGÉTIQUE**



5.2 - Du parc social

Performances énergétiques du parc social selon l'ancienne méthode de calcul de Diagnostic de Performance Energétique (DPE) - 2018



Remarque – Ces données correspondant à l'ancienne méthode de calcul DPE, il n'est pas possible d'établir une comparaison directe avec les données des slides précédents sur le parc privé

En 2018, plus des 2/3 **du parc de logements présentaient une étiquette meilleure ou égale à D**. 12% faisait partie des logements ciblés par l'Etat pour une amélioration dans le cadre des Conventions d'Utilité Sociale (classes E et F, aucun G). 19% du DPE du parc de logement social est sans objet, laissant planer le doute sur l'ampleur du parc potentiel à améliorer.