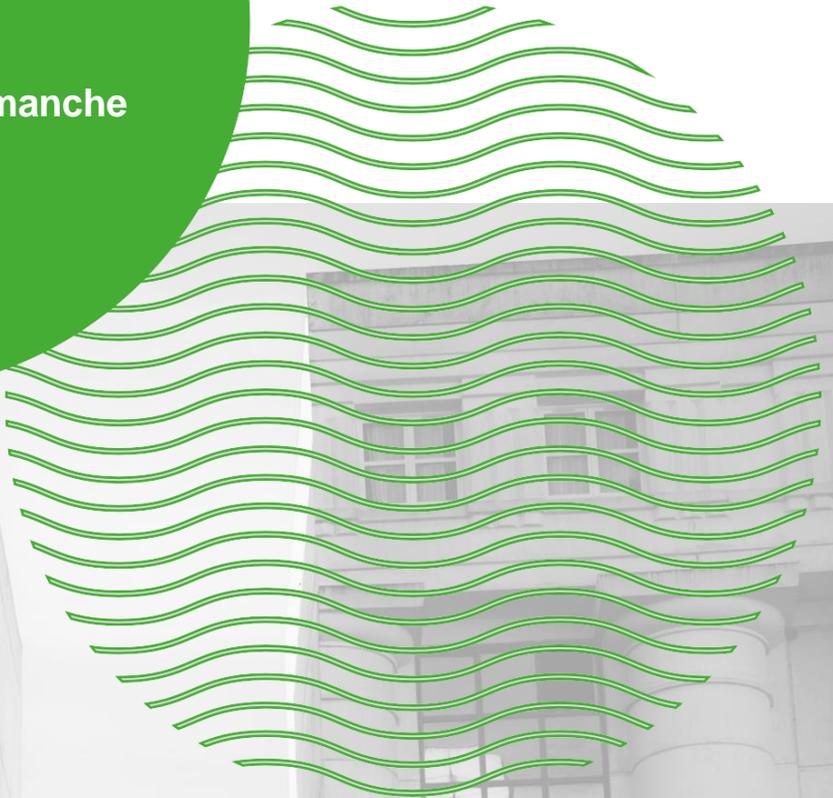


# PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2023-2028

## DIAGNOSTIC HABITAT

Commune de Courdimanche



# SOMMAIRE DU DIAGNOSTIC ETAT DES LIEUX DE COURDIMANCHE



## 1. PORTRAIT DÉMOGRAPHIQUE

p.3-13

Dynamisme démographique

Emploi et revenus



## 2. PARC DE LOGEMENTS

p.14-27

Dynamique du parc de logements

Caractéristiques de l'offre des résidences principales

Zoom sur les bailleurs sociaux



## 3. OCCUPATION DES LOGEMENTS

p.28-33

Caractéristiques des ménages

Niveau de vie



## 4. MARCHÉS IMMOBILIERS ET PARCOURS RÉSIDENTIELS

p.34-42

Les marchés locatifs

L'accès à la propriété

Accessibilité du parc



## 5. ZOOM SUR LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

p.43-50

Parc privé

Parc social

Occupation des logements énérgivores



# 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 COURDIMANCHE ?

- *Une croissance et une dynamique démographique stable portées par la natalité*
- *Un vieillissement accentué.*
- *Des dynamiques probablement assez différentes en fonction du quartier considéré et qui ont certainement évolué suite à la livraison des logements de la ZAC.*
- *Une commune résidentielle majoritairement occupée par des professions intermédiaires, des cadres et des employés, aux revenus intermédiaires et aisés.*



**PORTRAIT  
DÉMOGRAPHIQUE**

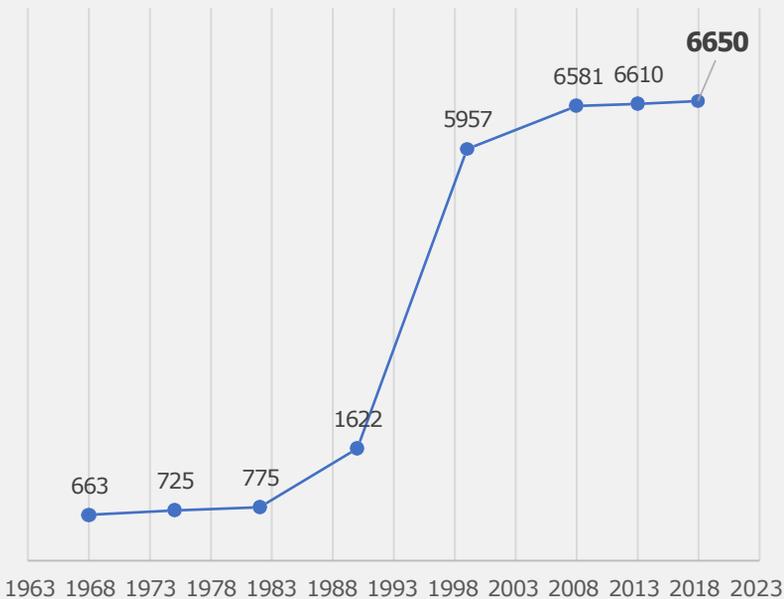
**1.1 - Dynamiques démographiques**

# COURDIMANCHE

## DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES

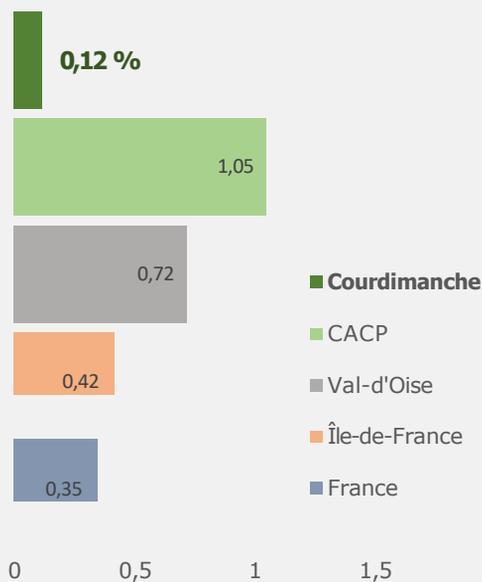
### Population

Évolution globale de la population



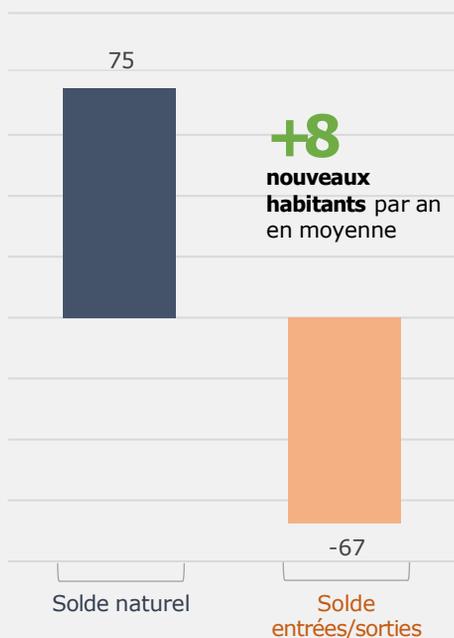
### Évolution annuelle moyenne

De la population 2013 - 2018



### Évolution de la population

Entre 2013 - 2018

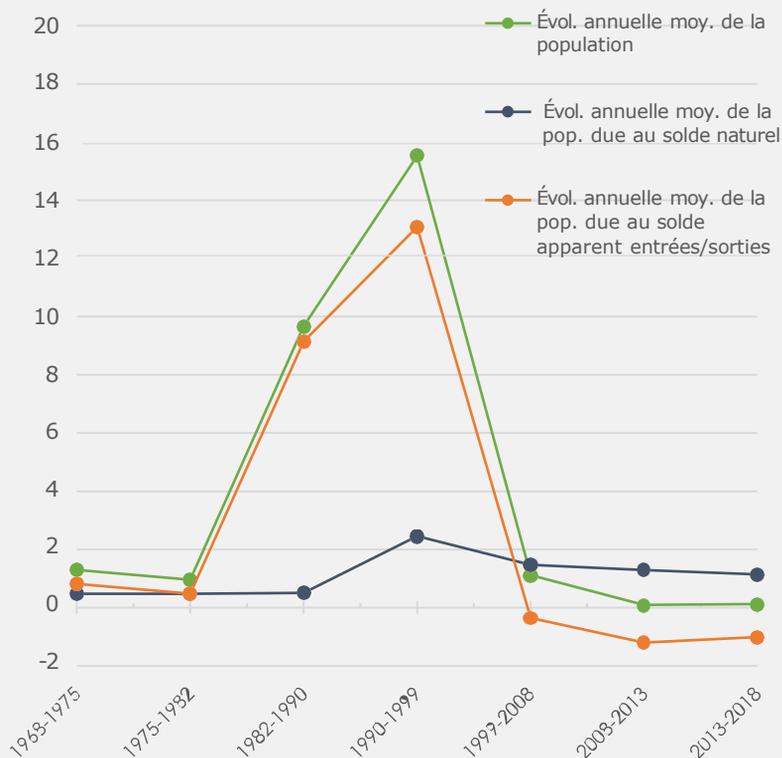


la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période.

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

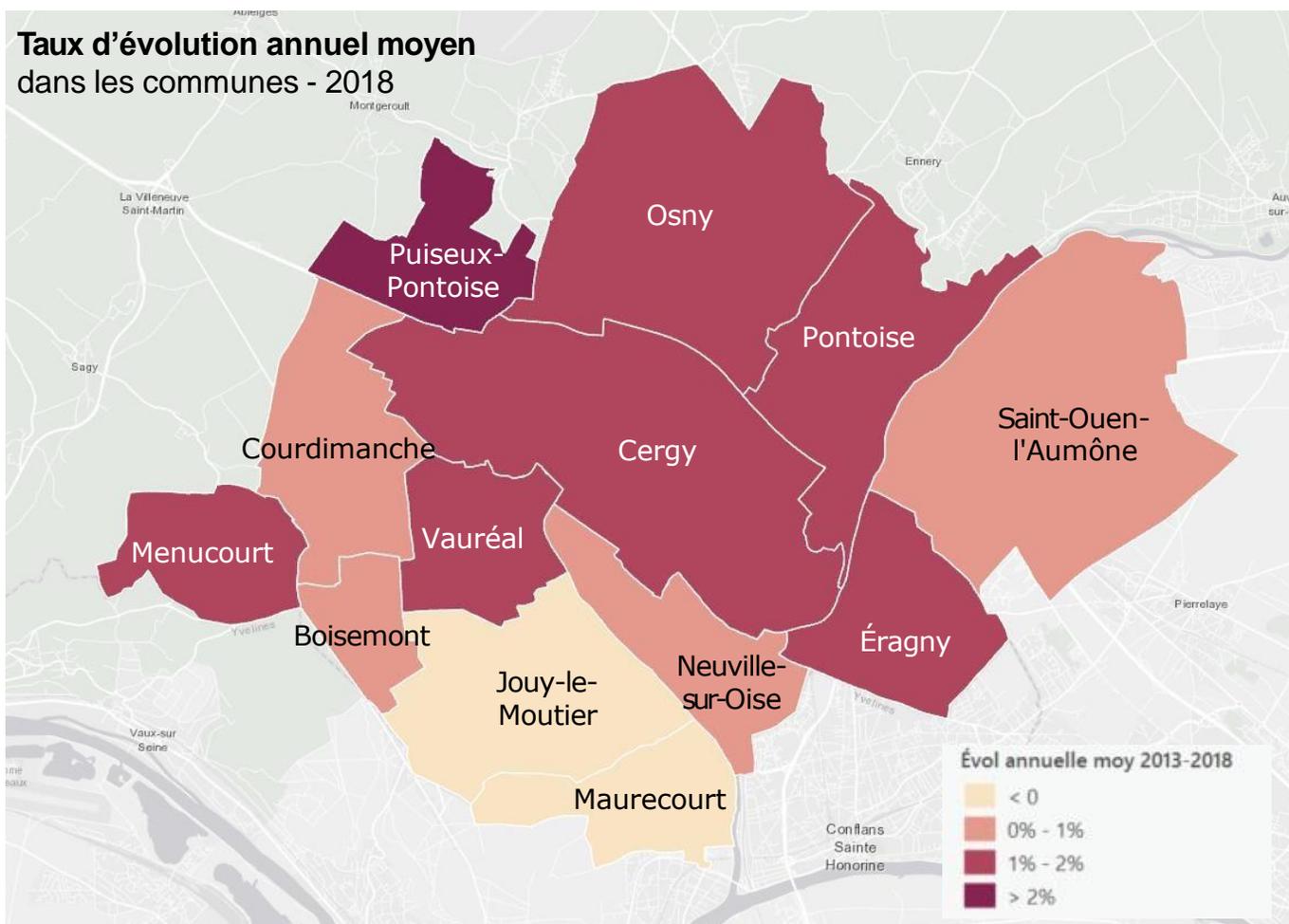
Due aux soldes naturels et migratoires



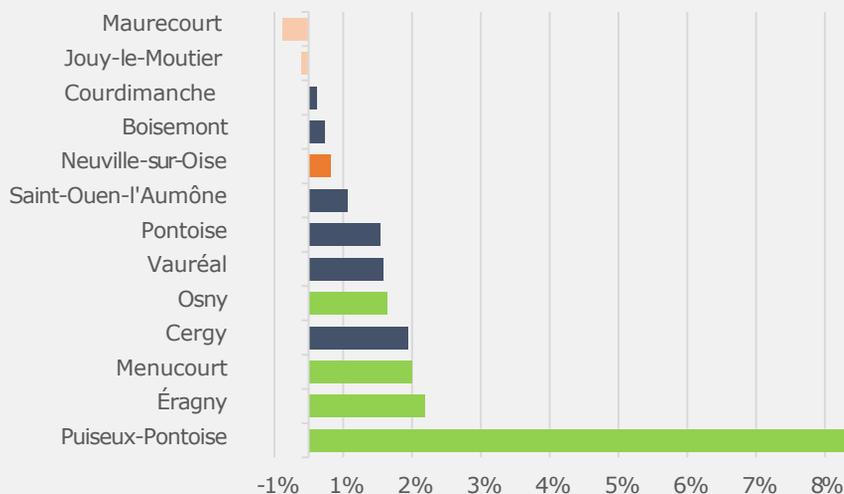
# COURDIMANCHE

## DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES

Taux d'évolution annuel moyen  
dans les communes - 2018



Taux d'évolution annuel moyen  
de la population - 2018



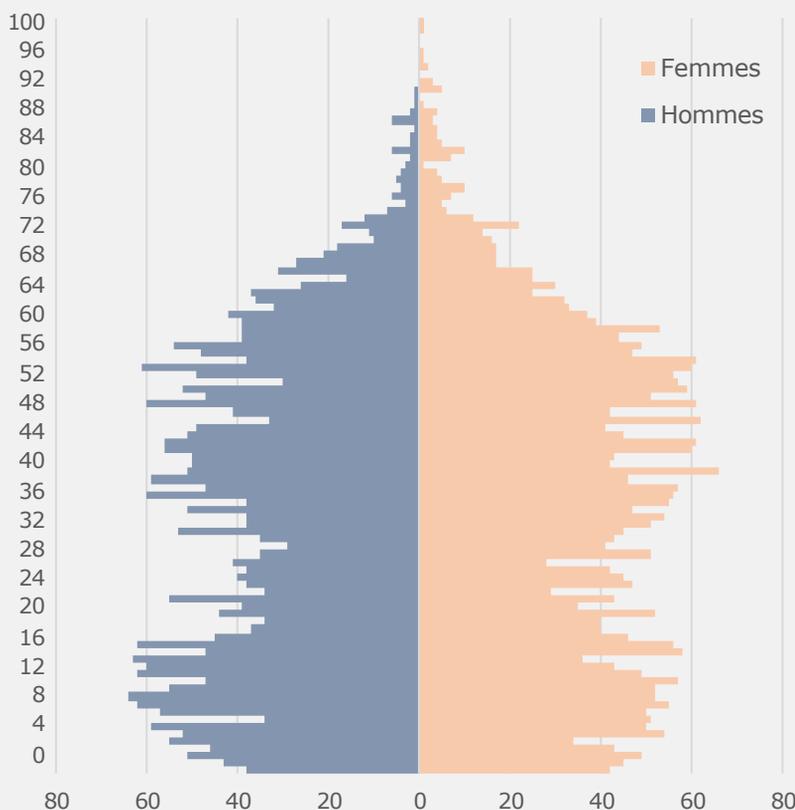
Profils démographiques  
des communes

- 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

# COURDIMANCHE

## STRUCTURE PAR ÂGE

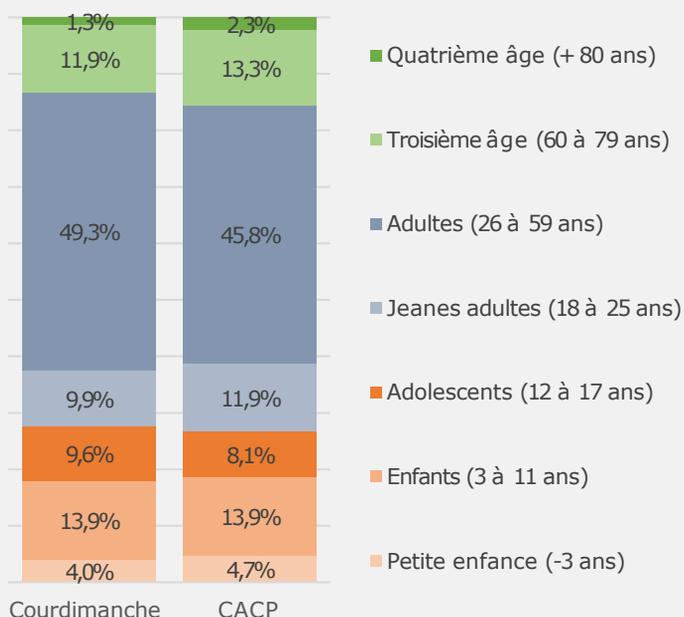
### Pyramide des âges par sexe



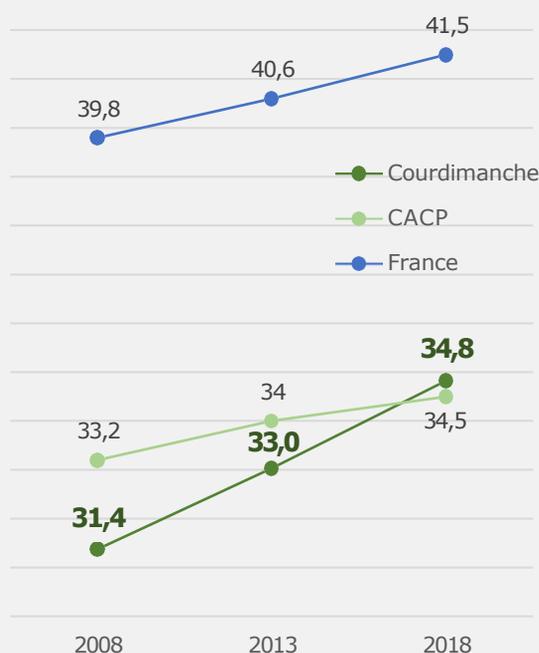
### Les principales évolutions Sur la période 2013 - 2018



### La population par catégorie d'âge



### Évolution de l'âge moyen

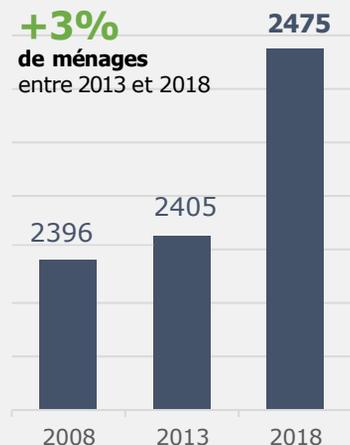


# COURDIMANCHE

## COMPOSITION DES MÉNAGES

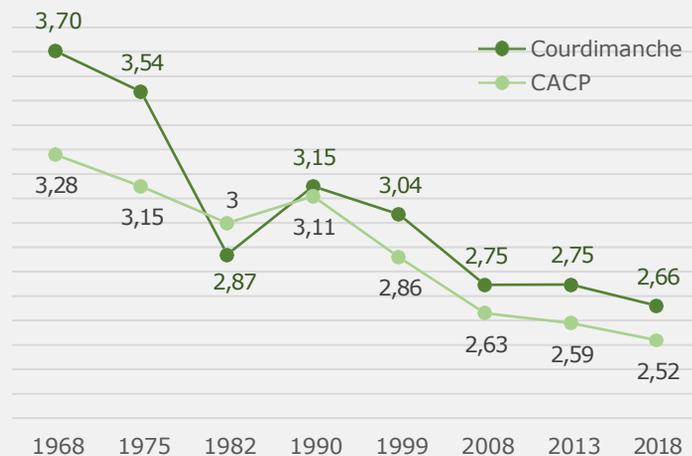
### Évolution du nombre de ménages

**+3%**  
de ménages  
entre 2013 et 2018



On constate une **plus forte augmentation** du nombre des ménages que celle de la population de Courdimanche sur la même période (3% et 0,12% respectivement)

### Évolution de la population moyenne par ménage



### Typologie des ménages

Ménages sans famille

Ménages avec famille



Hommes seuls (12%)

Femmes seules (13%)

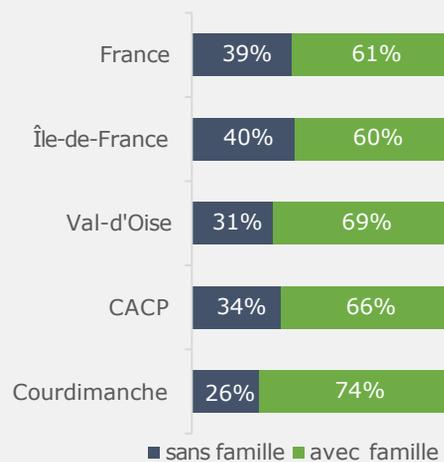
Autres ménages (1%)

Couples sans enfants (21%)

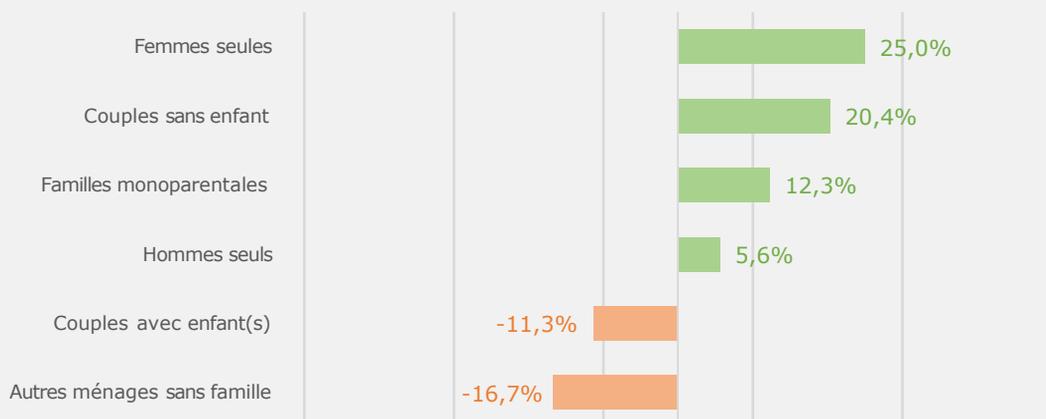
Couples avec enfants (40%)

Familles monoparentales (13%)

### Répartition des ménages Avec et sans famille



### Évolution des typologies des ménages Entre 2013 et 2018





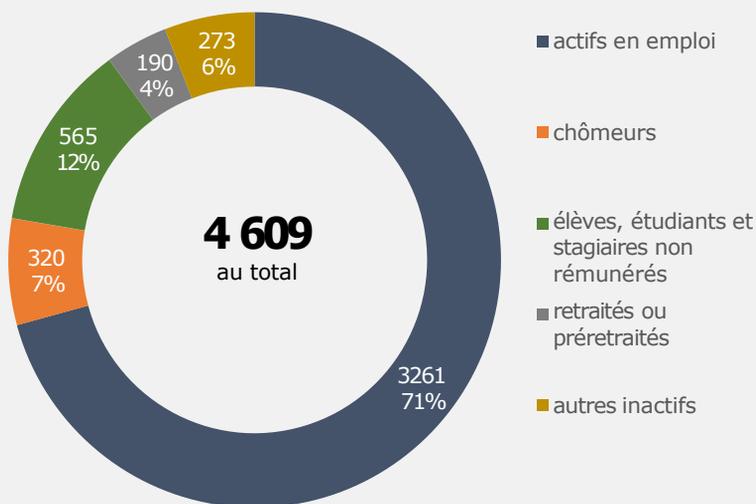
**PORTRAIT  
DÉMOGRAPHIQUE**

**1.2 – Emploi et revenus**

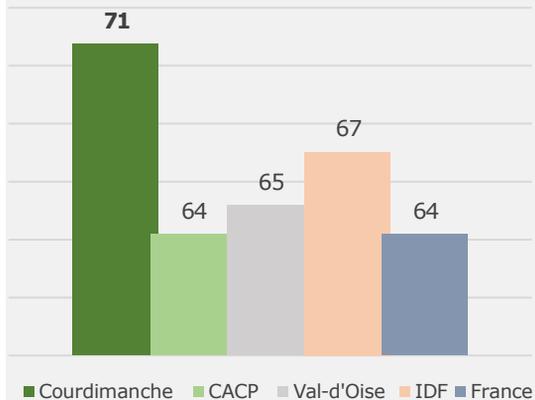
# COURDIMANCHE

## POPULATION ACTIVE

### Rapport à l'emploi Des 15-64 ans

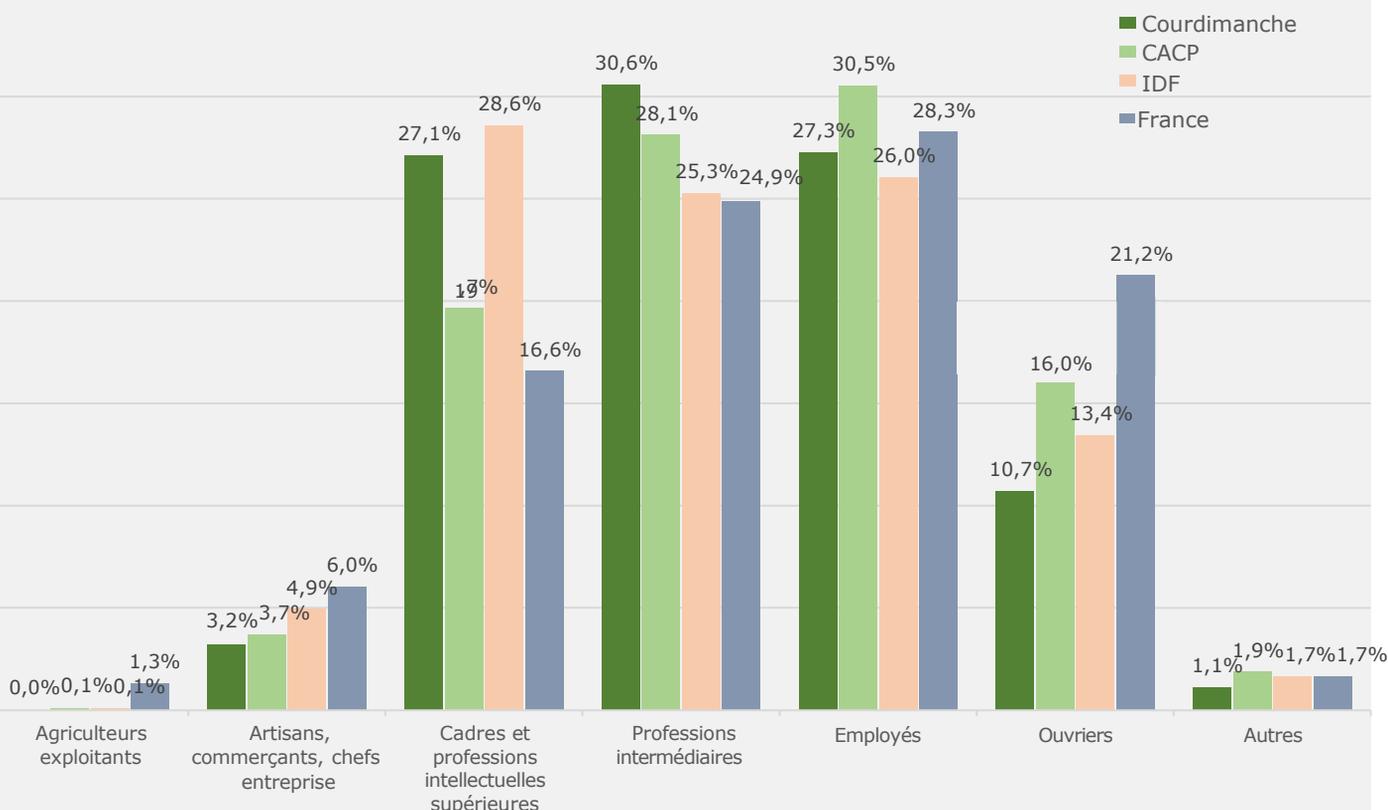


### Taux d'emploi Des 15-64 ans



**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 %)



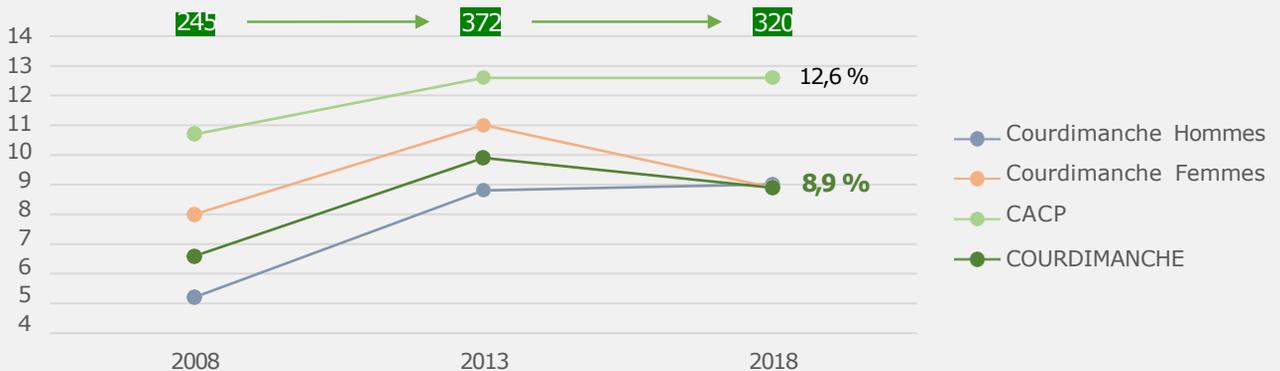
# COURDIMANCHE

## 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	1327	81,4	1356	82,5	2683	81,9	79,7	Salariés <b>92,6%</b>
Contrats à durée déterminée	76	4,7	121	7,4	197	6,0	7,8	
Intérim	29	1,8	17	1,0	46	1,4	1,8	
Emplois aidés	3	0,2	7	0,4	10	0,3	0,5	
Apprentissage - Stage	41	2,5	57	3,5	98	3,0	2,8	
Indépendants	85	5,2	57	3,5	142	4,3	4,5	Non-Salariés <b>7,4%</b>
Employeurs	68	4,2	29	1,8	97	3,0	2,7	
Aides familiaux	2	0,1	0	0,0	2	0,1	0,1	
<b>Ensemble</b>	<b>1631</b>	<b>100</b>	<b>1644</b>	<b>100</b>	<b>3275</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	

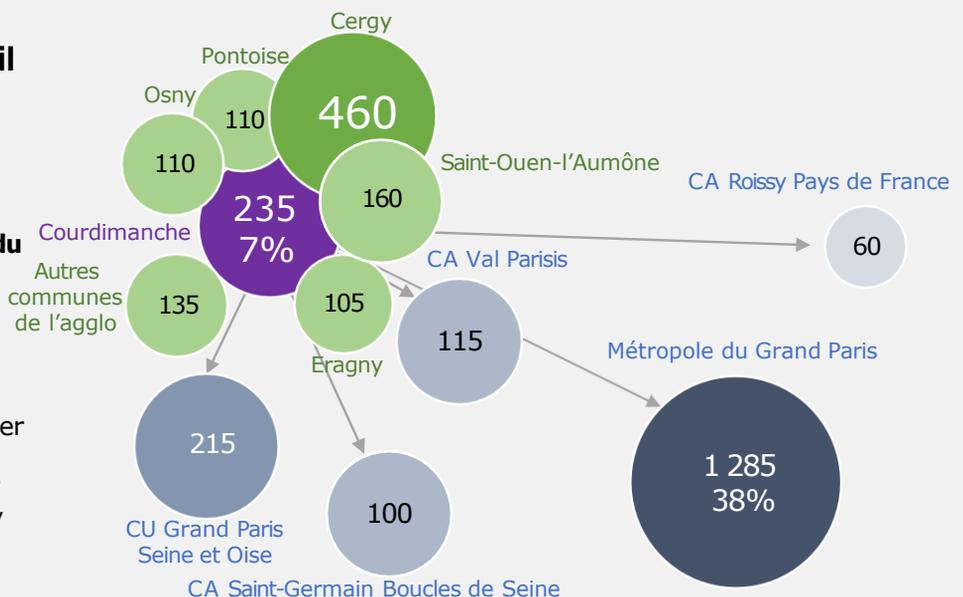
### Évolution du taux de chômage de la population active



### Principaux lieux de travail des actifs ayant un emploi

Sur **3 275** actifs de la commune ayant un emploi, **plus de 40% travaillent à Cergy-Pontoise**. En second lieu arrive la **Métropole du Grand Paris** qui accueille presque 39% des travailleurs courdimanchois.

Au total c'est environ **3 040** Courdimanchois qui vont travailler en-dehors de la commune (flux sortant) et **362** personnes qui n'y habitent pas mais qui viennent y travailler régulièrement (flux entrant).



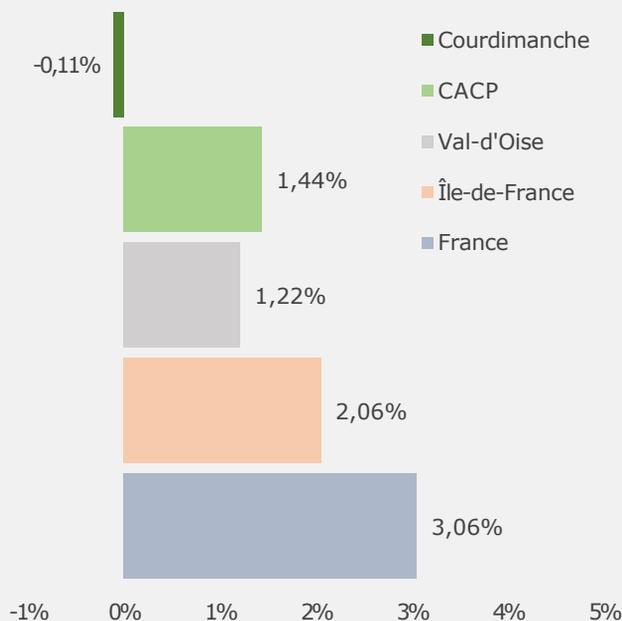
# COURDIMANCHE

## 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 Courdimanche

7% → 8%  
En 2013 En 2018

En 5 ans

167 + 28 195

**ménages en plus** qui vivent sous le seuil de pauvreté \* sur le territoire de la commune de Courdimanche

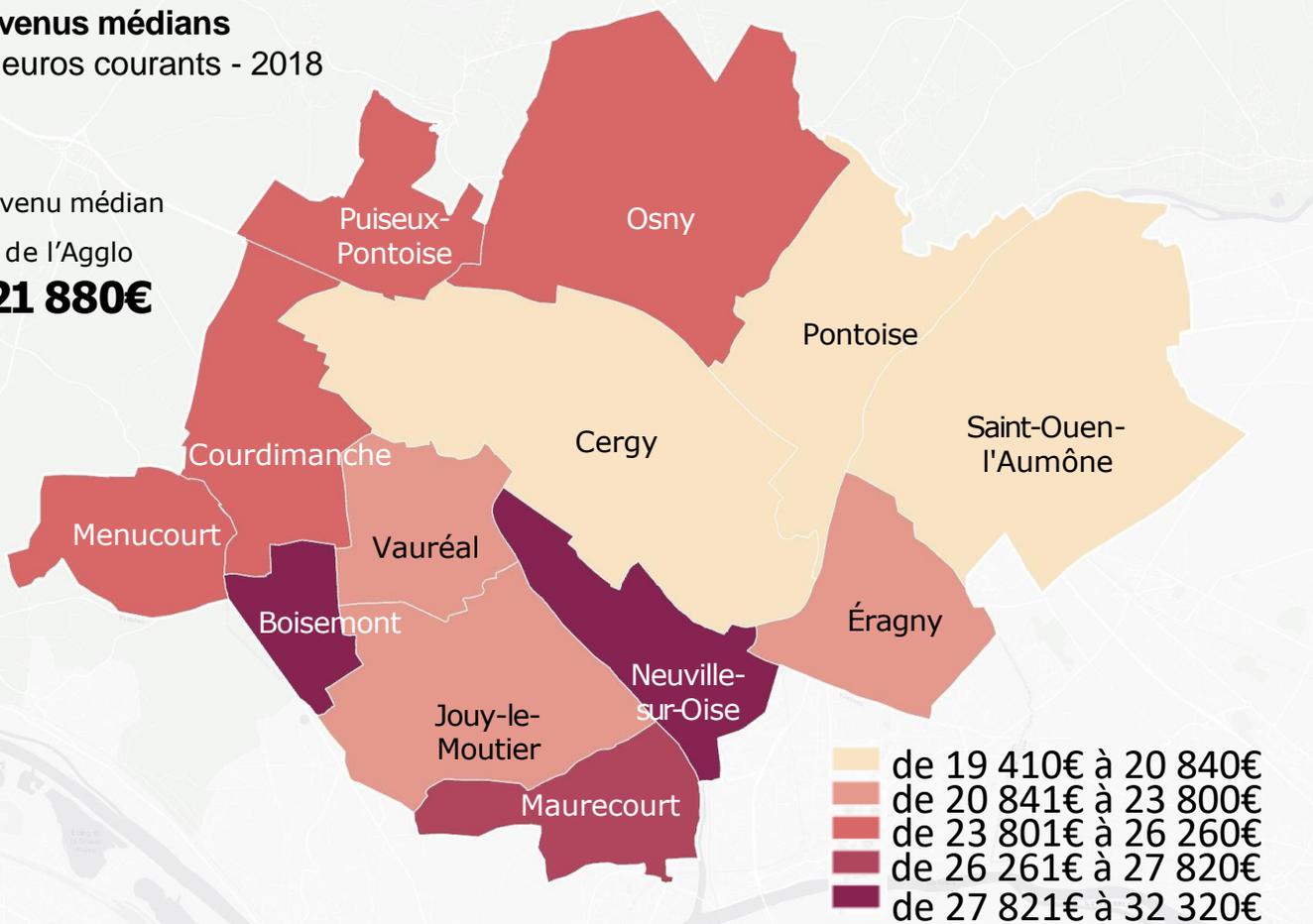
\* Le taux de pauvreté correspond à la proportion de ménages dont le niveau de vie est inférieur à 60% (12 750€/an/UC en 2018) du revenu médian national.

# COURDIMANCHE

## CONDITIONS D'EMPLOI ET NIVEAU DE VIE

### Revenus médians en euros courants - 2018

Revenu médian  
de l'Agglo  
**21 880€**





## 2. PARC DE LOGEMENTS

### LES GRANDS CONSTATS POUR L'AGGLOMÉRATION

- *Des dynamiques de construction importantes ces dernières années mais qui s'essouffent face à la réduction du foncier disponible ; un renouvellement du parc qui s'amorce*
- *Une augmentation de la vacance, a 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 COURDIMANCHE ?

- *Une différenciation territoriale des types de logements et des époques de constructions avec une concentration des pavillons occupés en propriété dans le village et une concentration au Nord du logement collectif, plus récent, avec des statuts d'occupation plus divers. Un développement de la ZAC qui va dans le même sens.*
- *Un phénomène de vacances en développement, probablement de courte durée, qui permet une plus grande fluidité mais qui doit être surveillée*
- *Un développement du parc porté par le renouvellement urbain, auquel vient s'ajouter les logements de la ZAC sur une période récente*
- *Un parc locatif non négligeable mais qui reste à développer*

# COURDIMANCHE

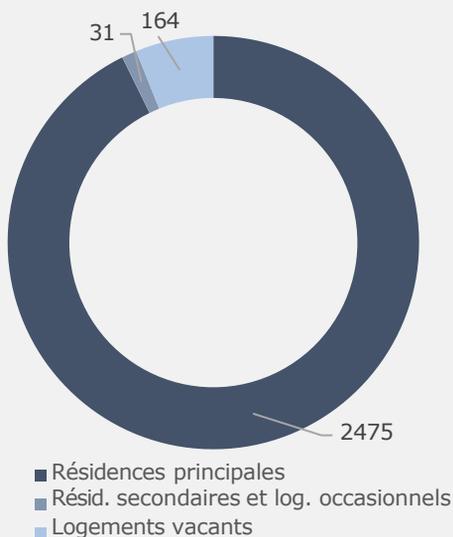
## PARC DES LOGEMENTS EXISTANTS

**2 540** logements au total en 2013

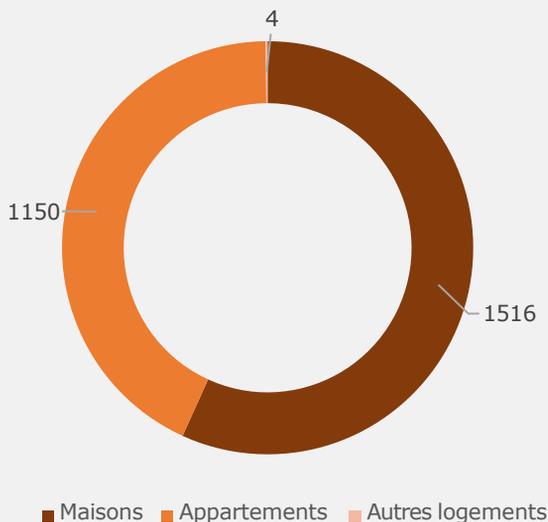
**2 670** logements au total en 2018

**+5,1%** de logements entre 2013 et 2018 (CACP : +10,4%)

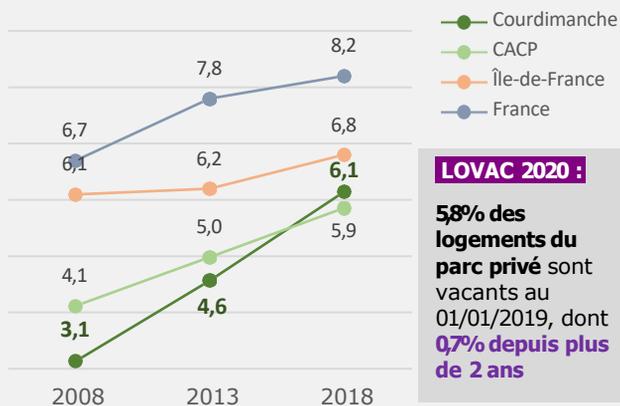
### Logements par catégorie - 2018



### Logements selon leur type - 2018

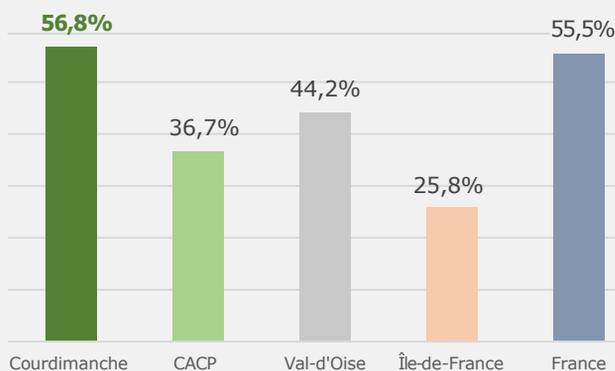


### Taux de logements vacants

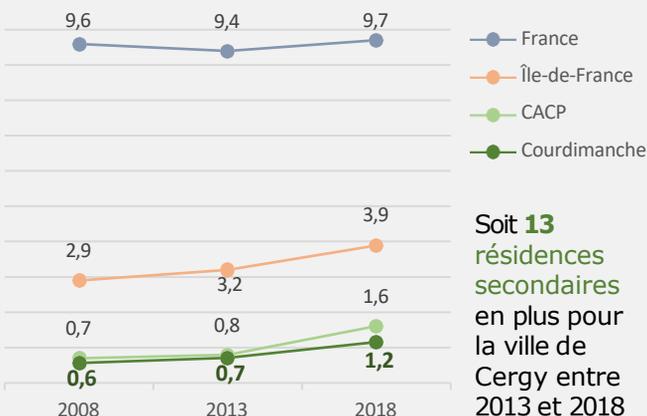


### Part du logement individuel - 2018

Dans l'ensemble du parc (en %)



### Taux de résidences secondaires



### Zoom sur les copropriétés

**39** Copropriétés recensées au total en 2021

**906** Logements en copropriété en 2021

**34%** Part des logements en copro dans le parc global (45% à l'échelle de l'Agglo)



**PARC DE  
LOGEMENT**



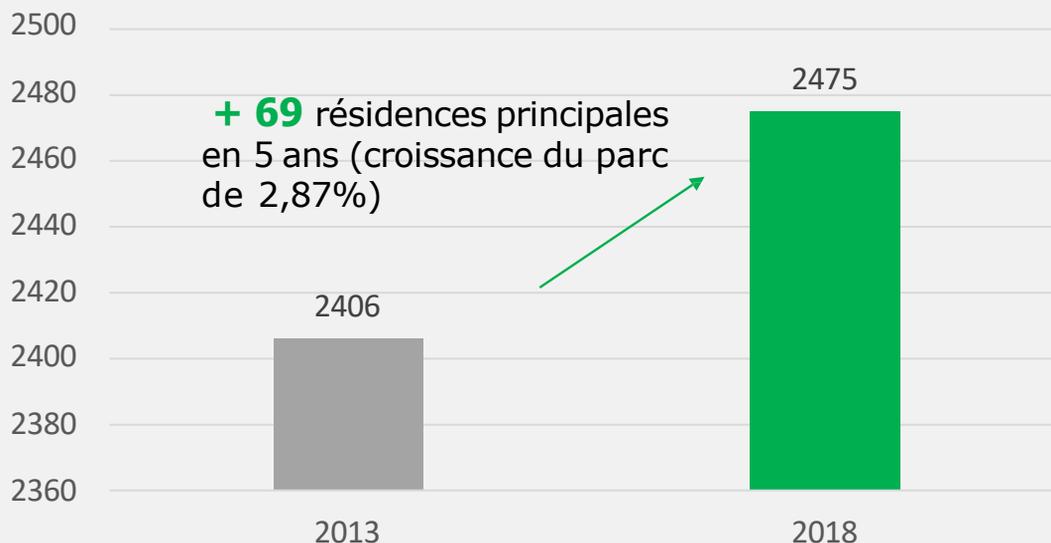
## **2.1 - Les dynamiques du parc de logements**

# COURDIMANCHE

## DYNAMIQUE DU PARC

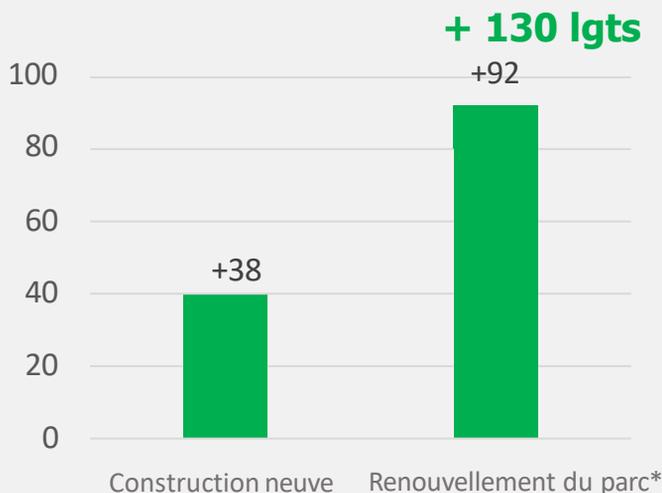
### Evolution du parc de résidences principales

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



### Contribution à l'augmentation du parc de résidences principales

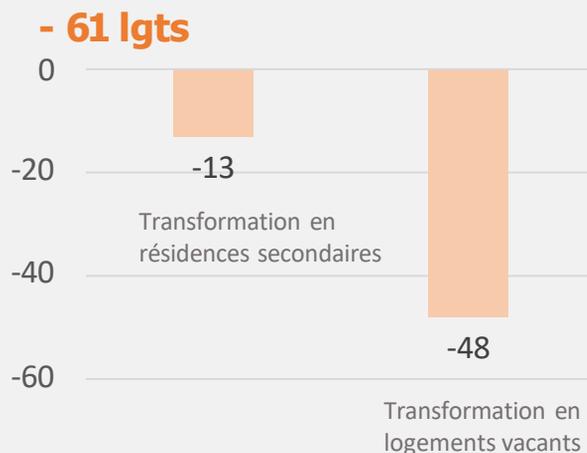
Entre le 01/01/2013 et le 01/01/2018



\*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



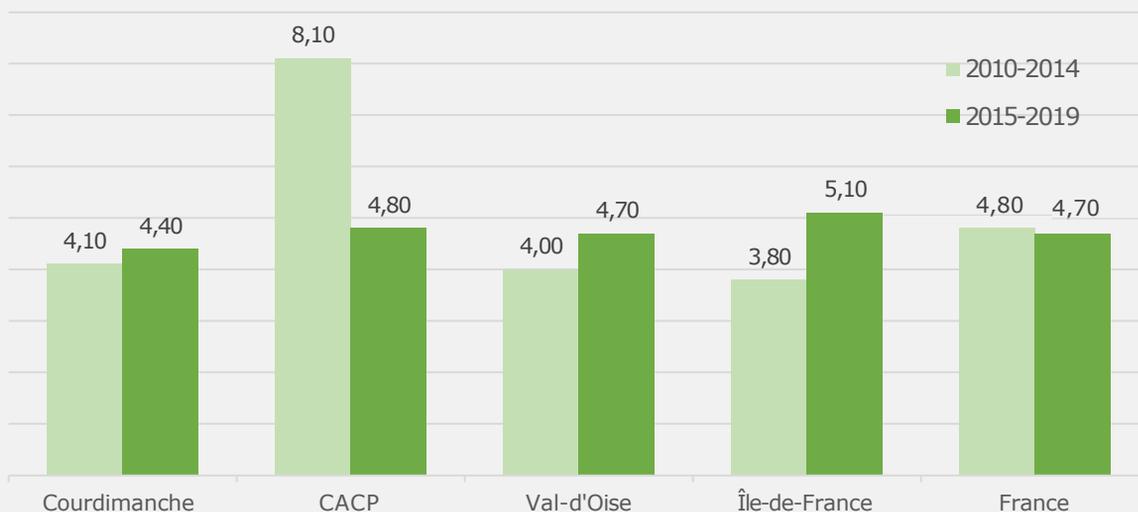
Au total, on estime que le parc existant a contribué à **71%** de l'augmentation des résidences principales (changement d'usage, division de logements, logements vacants ou résidences secondaires qui "reviennent" dans le parc de résidences principales...)

# COURDIMANCHE

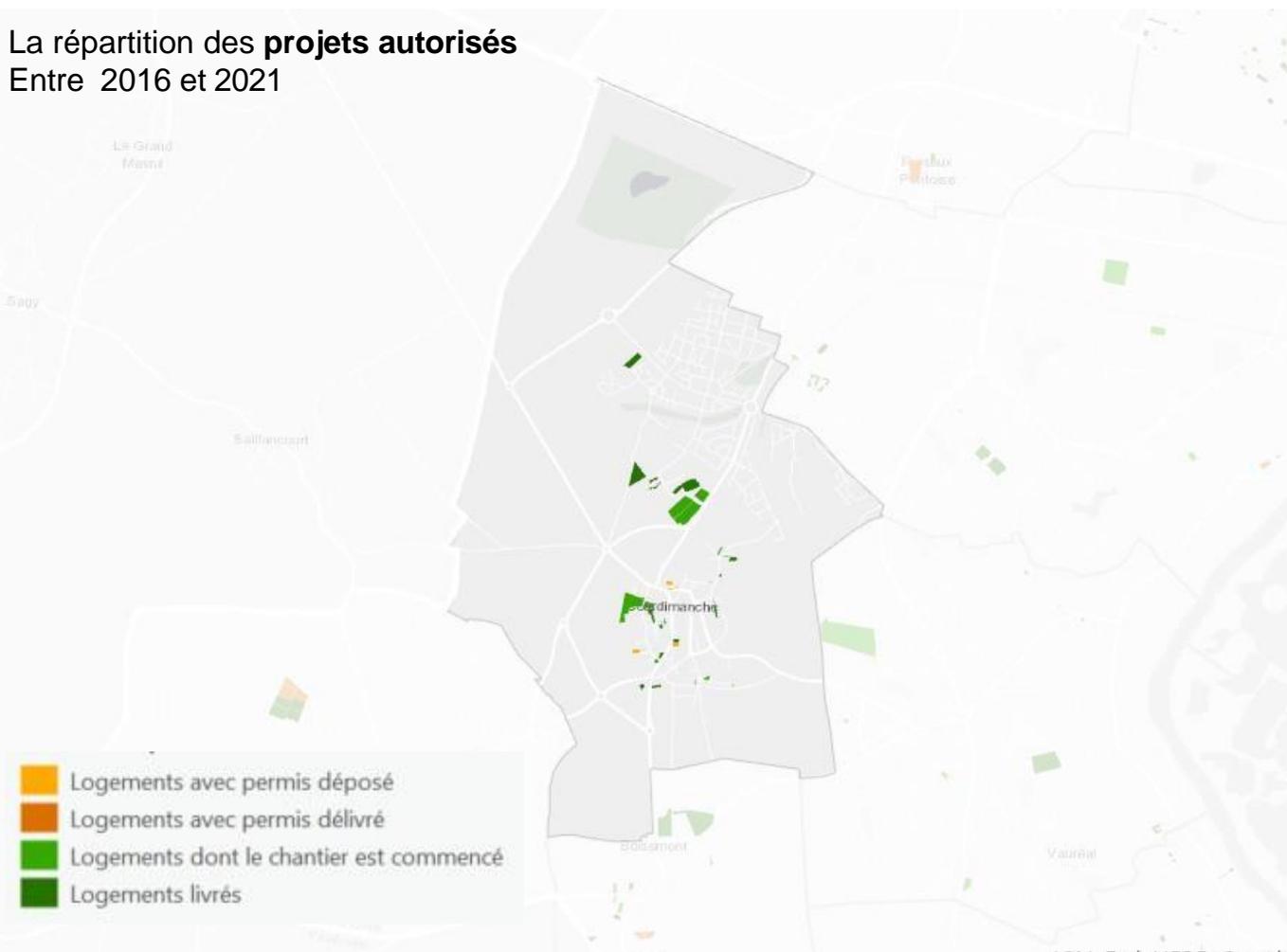
## CONSTRUCTION NEUVE 2016-2021

### Taux de construction

Nombre de logements commencés pour 1000 habitants



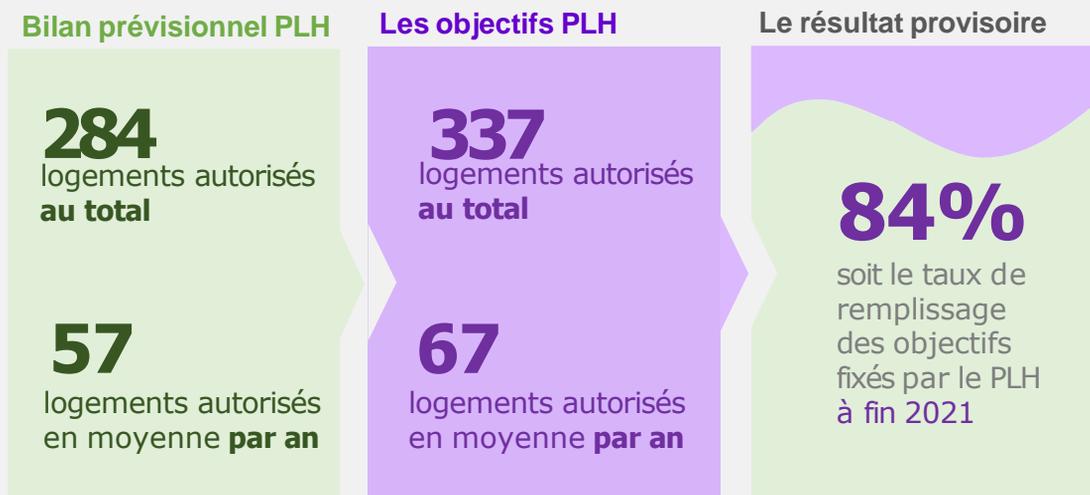
### La répartition des projets autorisés Entre 2016 et 2021



# COURDIMANCHE

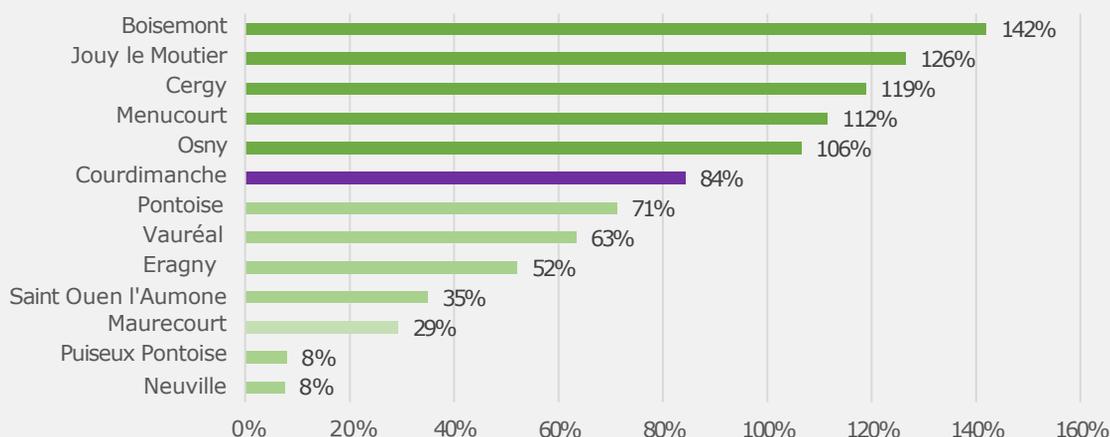
## BILAN PRÉVISIONNEL PLH À FIN 2021

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



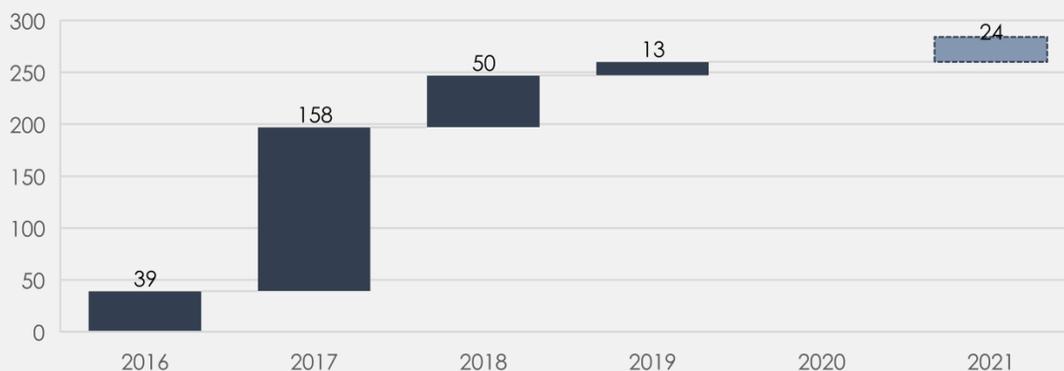
### Disparité des résultats

En % d'atteinte des objectifs à fin 2021



### Les dynamiques de construction

volume d'autorisations / an (2021 : prévisionnel)





**PARC DE  
LOGEMENT**



## **2.2 - Les caractéristiques des résidences principales**

# COURDIMANCHE

## LES RÉSIDENCES PRINCIPALES

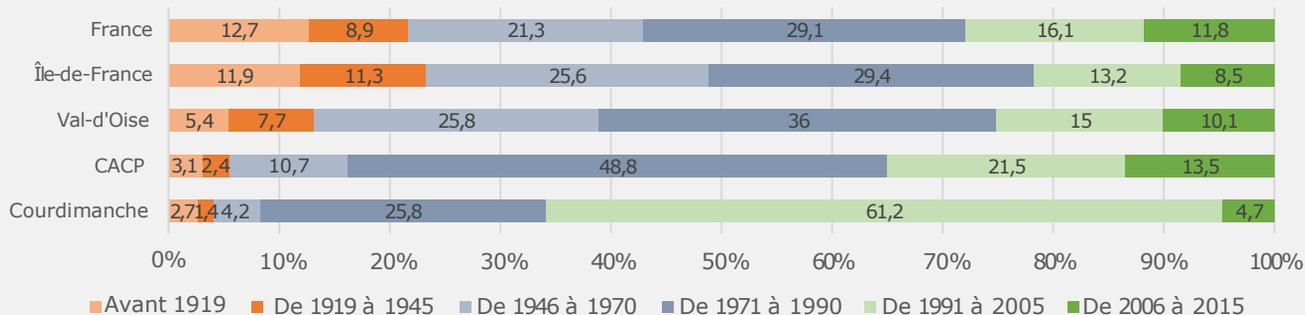
**2 406** RP au total  
en 2013

**2 475** RP au total  
en 2018

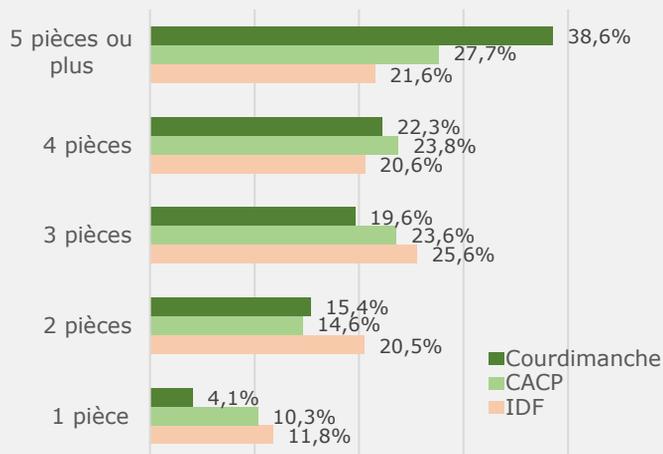
**+2,9%**

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

### Epoque de construction des RP construits avant 2016, en %



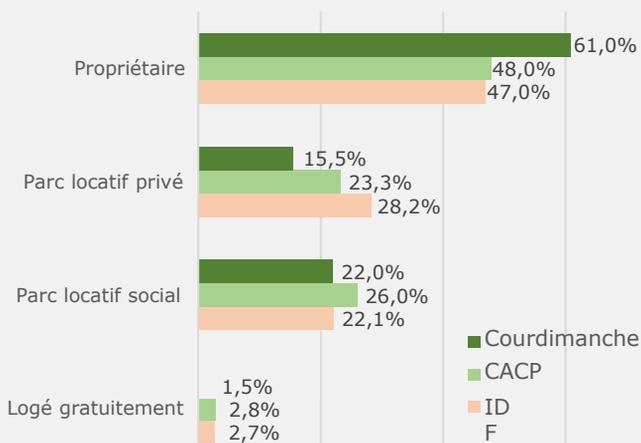
### Nombre de pièces Des résidences principales (en %) - 2018



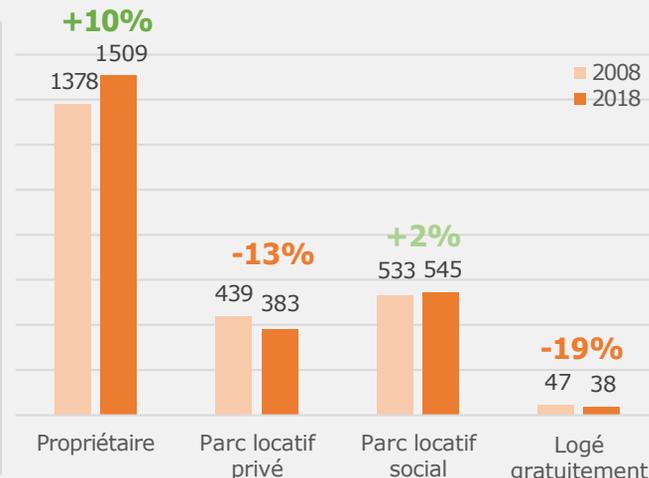
### Evolution des typologies de logements



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



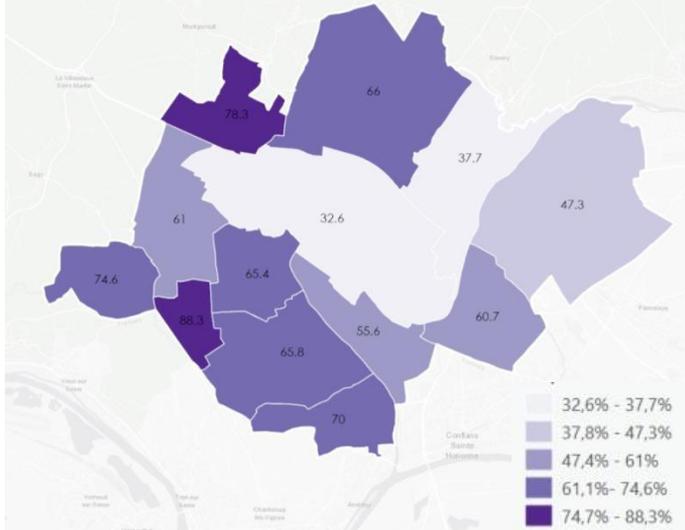
### L'évolution d'occupation des RP Entre 2008 et 2018



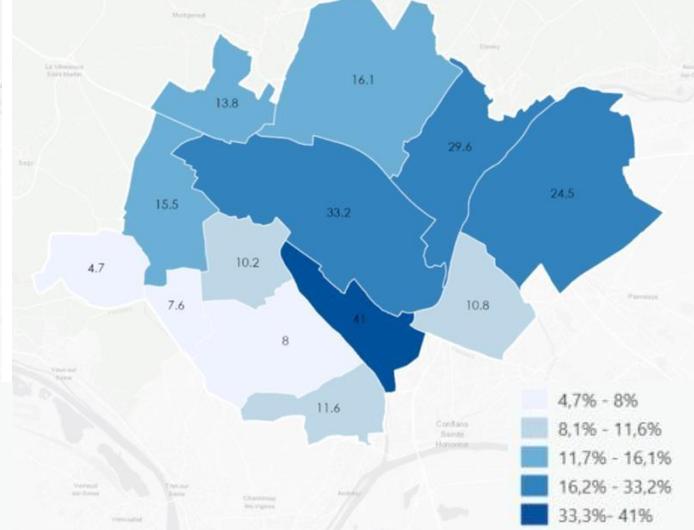
# COURDIMANCHE

## RÉPARTITION TERRITORIALE DES DIFFÉRENTS STATUTS D'OCCUPATION

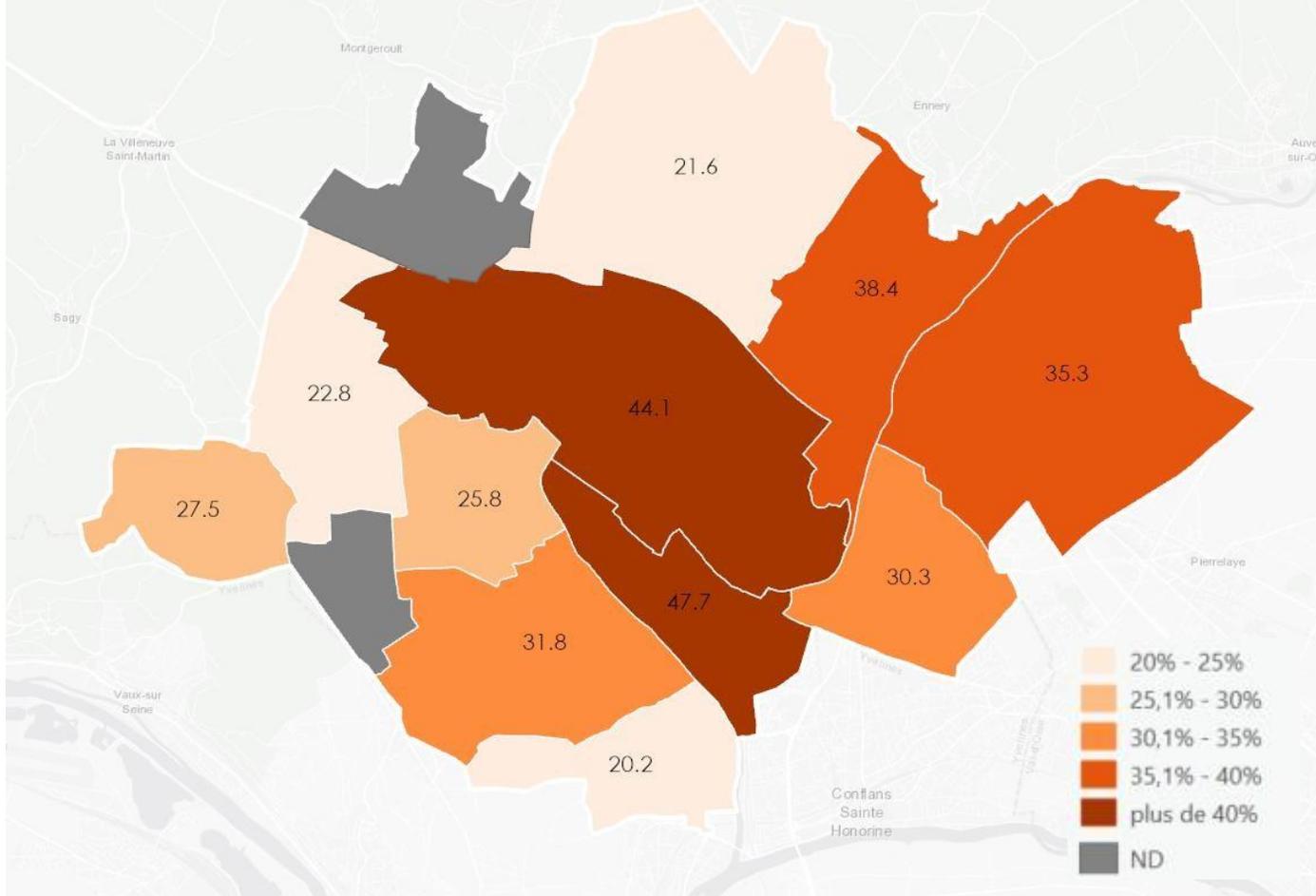
Part des logements (en %) - 2018 occupés en propriété



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



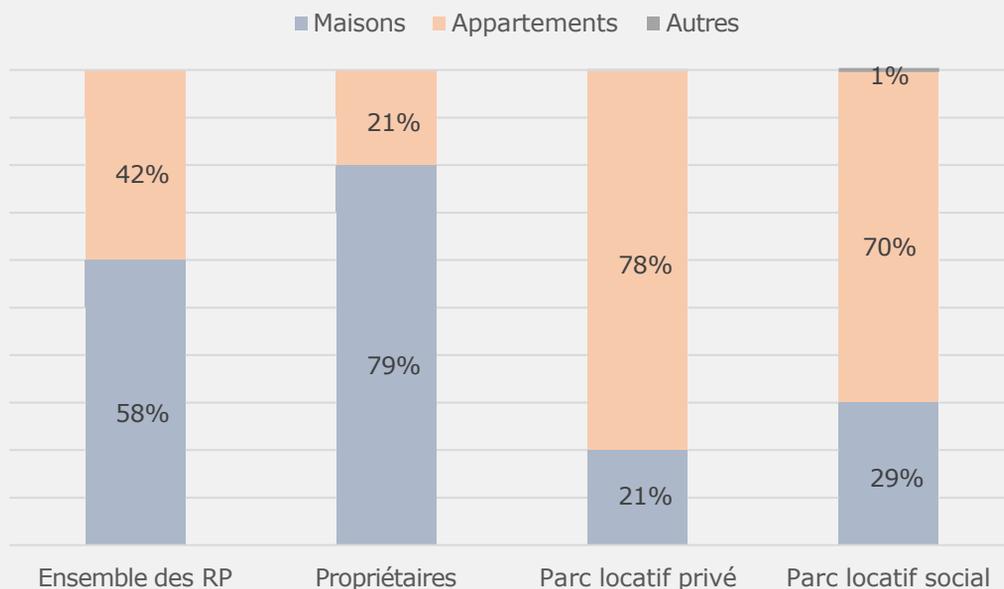
Part des logements sociaux (en %) Taux SRU au 1 janvier 2021



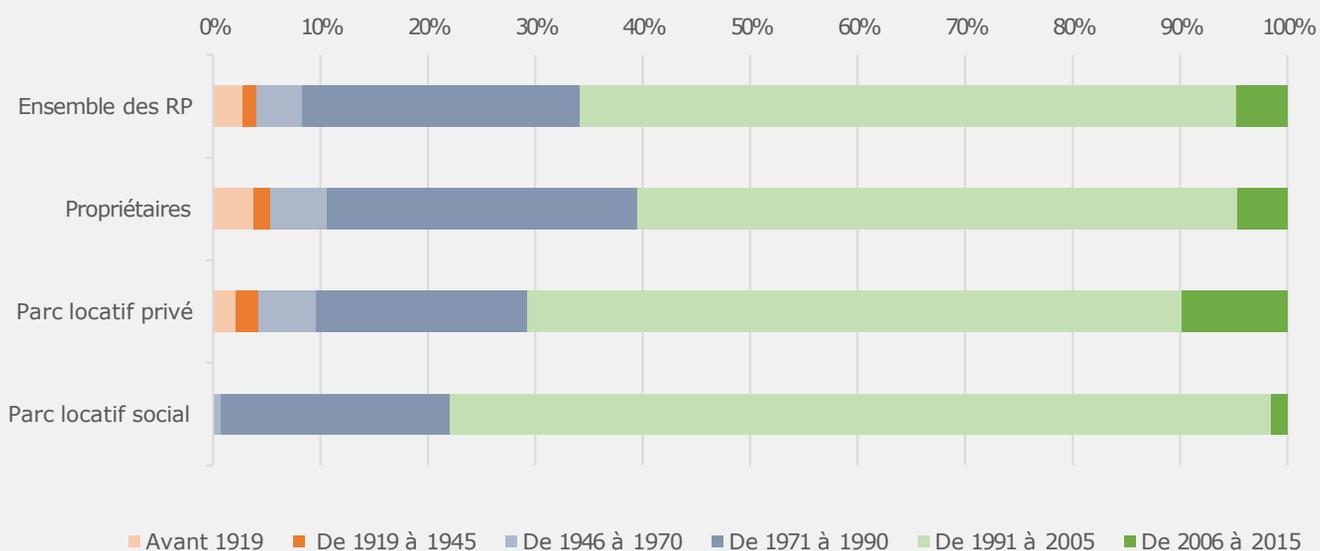
# COURDIMANCHE

## CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS

Répartition des résidences principales - 2018  
Selon leur typologie



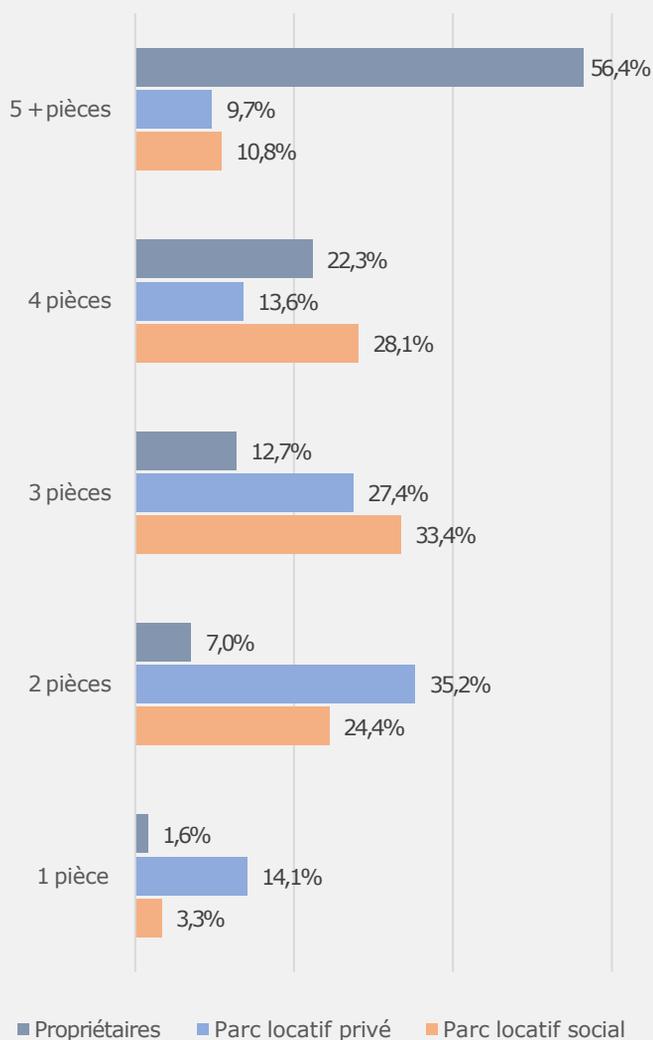
Répartition des résidences principales  
Selon leur époque de construction



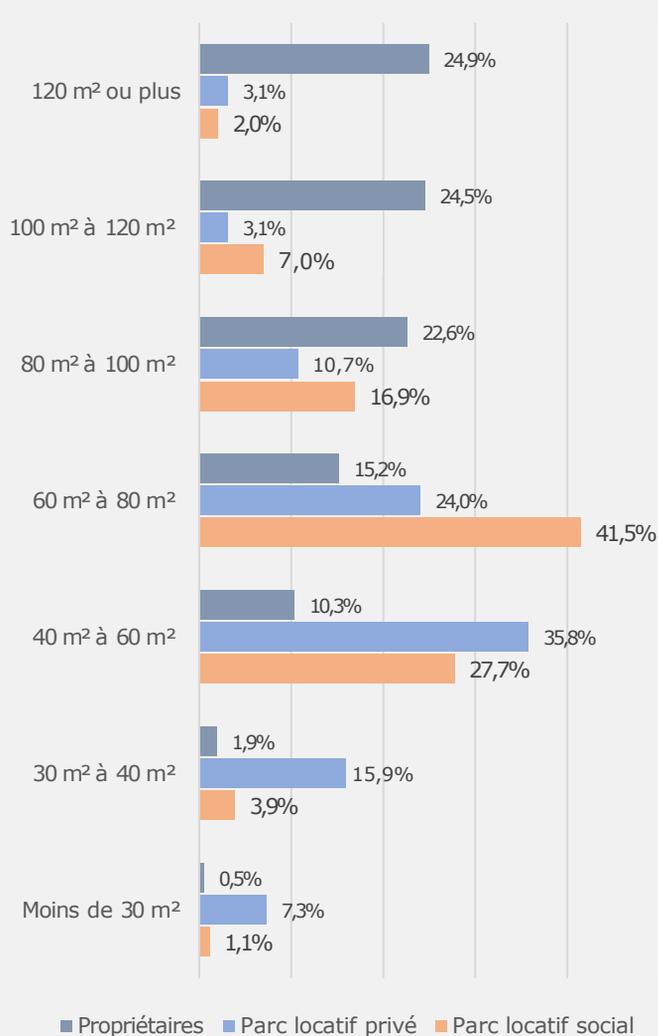
# COURDIMANCHE

## CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS

Répartition des résidences principales  
Selon le nombre de pièces - 2018



Répartition des résidences principales  
Selon leurs surfaces - 2018



Source : INSEE, Recensement de la population 2018



**PARC DE  
LOGEMENT**

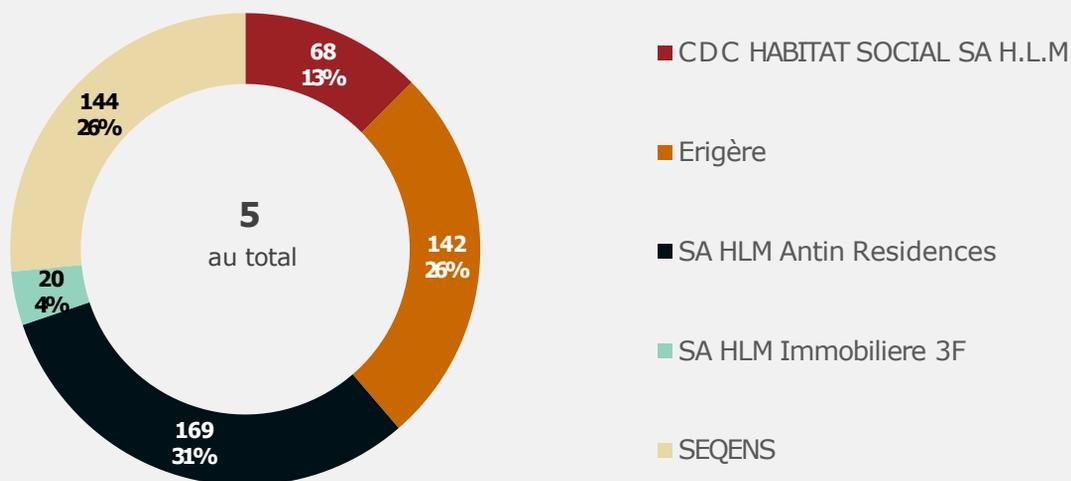


## **2.3 - Zoom sur le parc social**

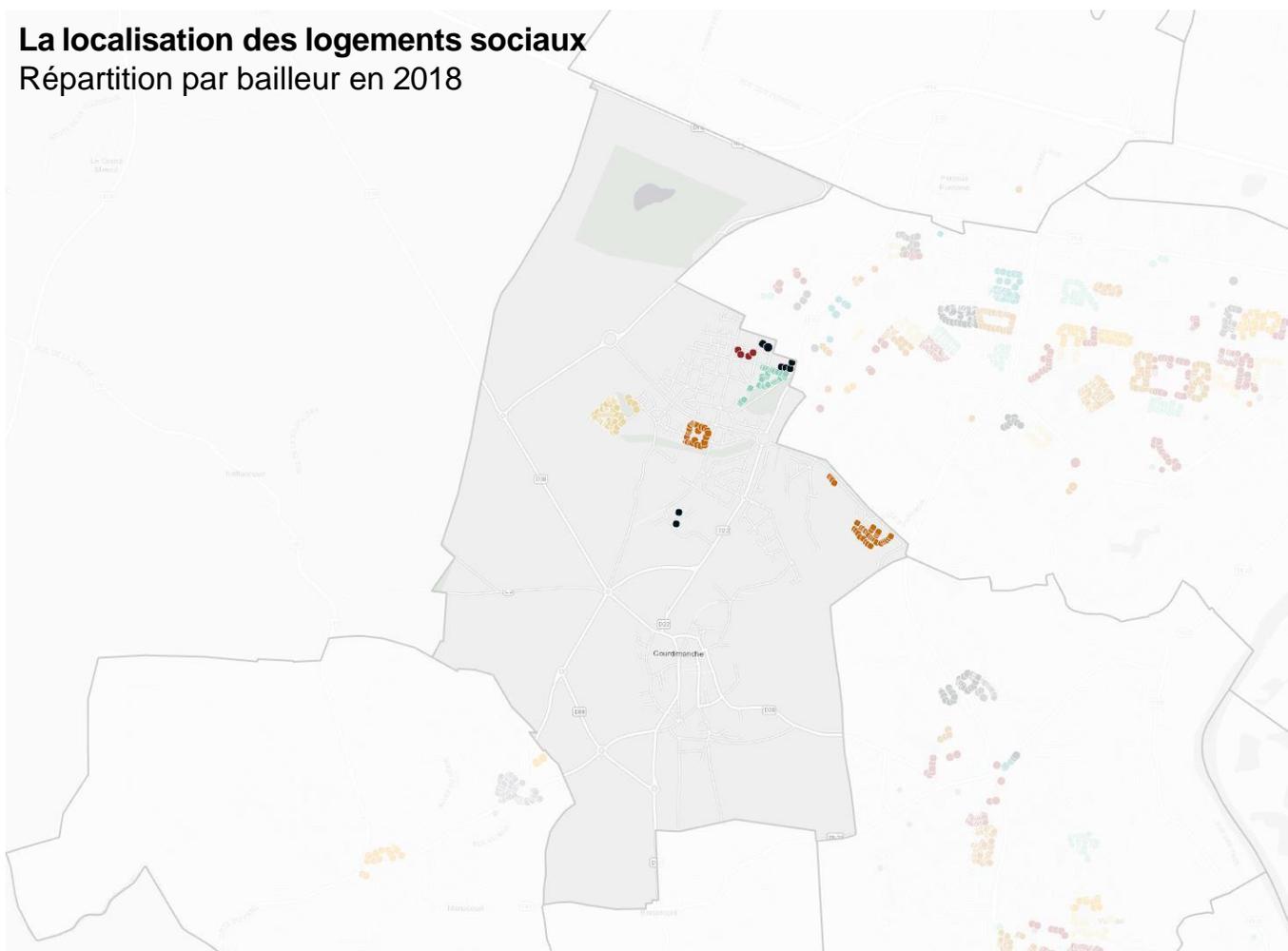
# COURDIMANCHE

## ZOOM SUR LES BAILLEURS SOCIAUX

### Les bailleurs sociaux De Courdimanche



### La localisation des logements sociaux Répartition par bailleur en 2018



# COURDIMANCHE

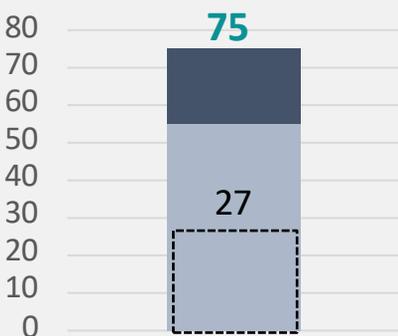
## ZOOM SUR LE RATTRAPAGE SRU

Le taux SRU de Courdimanche

**22,75%**

Au 01/01/2021

Avancement du rattrapage SRU  
période triennale 2020-2022



Objectifs de rattrapage triennal

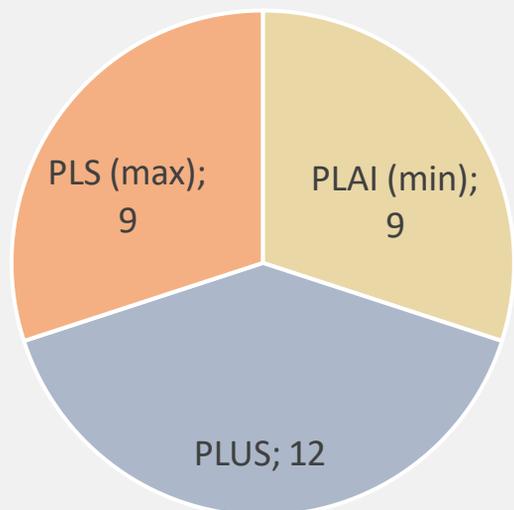
Agréments 2020 et 2021

Reports de la triennale précédente

**75** Total atteint des objectifs

Projection du rattrapage SRU  
période triennale 2023-2025

**31** Logements dont



### Les évolutions de la loi 3DS

**Maintien et assouplissement de l'article 55 de la loi SRU** par la suppression de l'échéance 2025 et une nouvelle définition du rythme de rattrapage : **50% du nombre de logements manquants** pour les communes ayant 21 à 23% de logements sociaux puis 100% dès lors que la commune dépasse 23%

**Possibilité d'adaptation des objectifs** au travers la signature d'un Contrat de Mixité Sociale entre l'EPCI, la commune et l'Etat. Il permet de tenir compte des fortes variations qui peuvent exister selon les années dans la production de logements sociaux.

2 possibilités :

- Adaptation du rythme de rattrapage sur 9 ans maximum : 40% au lieu de 50% puis 80% au lieu de 100%
- Mutualisation des objectifs de production au niveau intercommunal entre communes déficitaires pour une durée maximale de 6 ans si l'EPCI dispose d'un PLH exécutoire et si l'objectif assigné à chaque commune vaut au moins la moitié de son objectif initial, l'ensemble des objectifs devant permettre d'atteindre le total attendu

**Contraintes qualitatives non modifiées : obligation d'intégrer** un minimum de 30% de PLAI dans le rattrapage et un maximum de 30% de PLS



### 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 COURDIMANCHE ?

- Une sur-occupation modérée qui se trouve surtout dans les typologies intermédiaires
- Une sous-occupation importante qui concerne principalement les ménages de deux personnes
- Des écarts de richesses qui se creusent au profit des propriétaires



# OCCUPATION DES LOGEMENTS

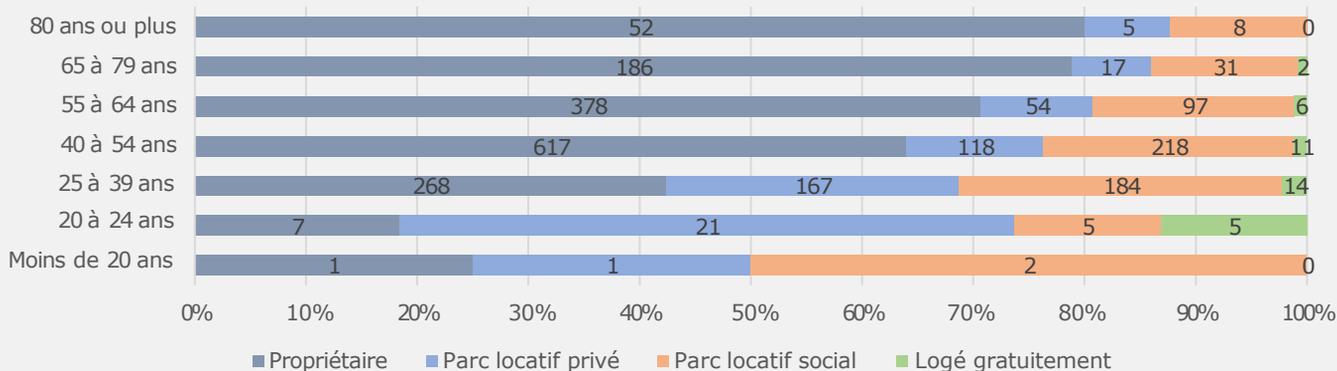


## 3.1 - Caractéristiques des ménages

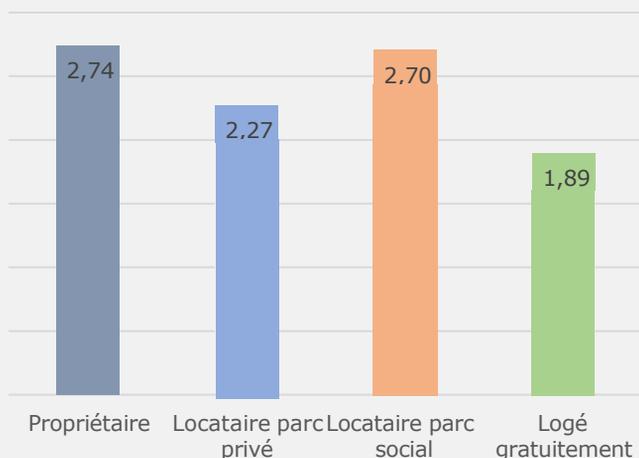
# COURDIMANCHE

## OCCUPATION DES LOGEMENTS

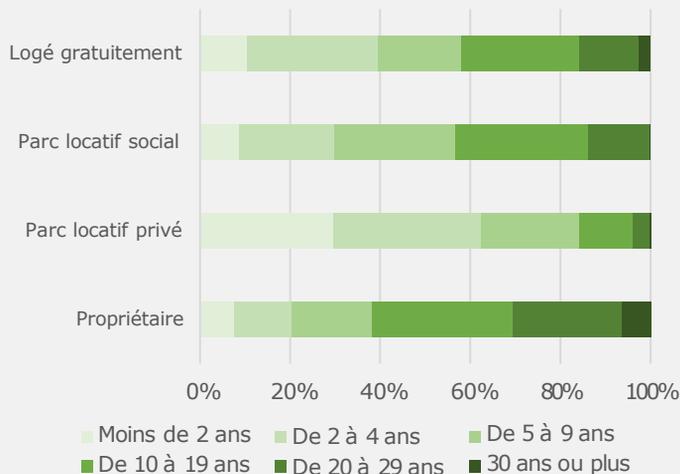
### L'âge de la personne de référence du ménage En fonction du statut d'occupation du logement - 2018



### Taille moyenne des ménages Dans les différents parcs des logements



### Ancienneté d'emménagement Dans les différents parcs des logements



### Logements types selon leur nature et statut - 2018

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

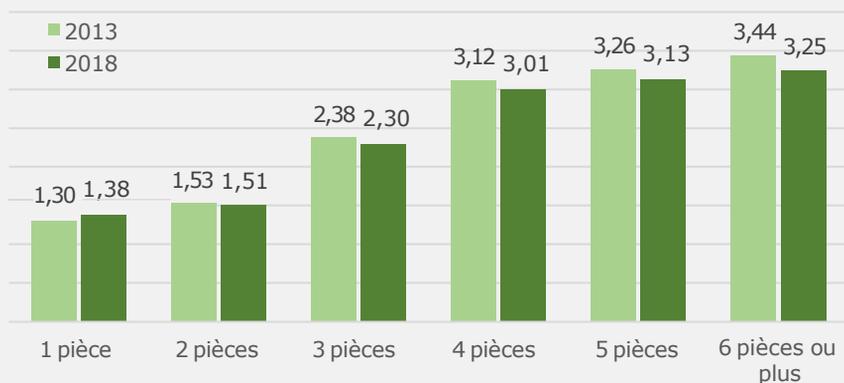
- une maison
- occupée en propriété
- de 4 pièces
- de 60 m<sup>2</sup> à moins de 80 m<sup>2</sup>
- habitée depuis 10 à 19 ans
- par un ménage de 2 personnes
- âgé de 40 et 54 ans



# COURDIMANCHE

## SUR ET SOUS - OCCUPATION DU PARC

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



Contrairement à l'échelle de l'Agglomération, on constate une **baisse de la taille moyenne des ménages** pratiquement dans toutes les taille du logements (sauf pour des logements d'1 pièce). Cette baisse est d'ailleurs plus prononcée dans les grandes typologies que dans les plus petites.

### Suroccupation et sous-occupation des logements - 2018

	Nb de personnes						Total
	1	2	3	4	5	6+	
1 pièce	74	21	5	1	0	1	102
2 pièces	240	101	27	12	1	0	381
3 pièces	154	146	102	59	20	5	486
4 pièces	71	147	125	140	49	19	551
5 pièces	46	124	100	109	55	19	453
6 pièces +	30	149	103	129	67	24	502
<b>Total</b>	<b>615</b>	<b>688</b>	<b>462</b>	<b>450</b>	<b>192</b>	<b>68</b>	<b>2475</b>

**2,6%**

Taux de suroccupation<sup>1</sup>  
En 2018

**42,5%**

Taux de sous-occupation<sup>2</sup>  
En 2018

**Lecture :** Parmi les 102 logements d'1 pièce, 74 sont occupés par des ménages d'1 personne, 21 par les ménages de 2 personnes, 5 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	-22	-4	0	0	0	1	-25
2 pièces	35	-25	5	6	0	0	21
3 pièces	25	11	-31	-16	14	2	5
4 pièces	9	38	3	-9	0	3	44
5 pièces	18	31	-5	-18	11	5	42
6 pièces +	8	24	-7	-20	-24	1	-18
<b>Total</b>	<b>73</b>	<b>75</b>	<b>-35</b>	<b>-57</b>	<b>1</b>	<b>12</b>	<b>69</b>

**+26**

Logements en suroccupation<sup>1</sup>  
Entre 2013 et 2018

**+121**

Logements en sous-occupation<sup>2</sup>  
Entre 2013 et 2018

**Lecture :** Parmi les 44 logements de 4 pièces ayant accueilli un nouveau ménage entre 2013-2018, 9 logements ont accueilli des ménages d'1 personne, 38 des ménages de 2 personnes...etc

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

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



# OCCUPATION DES LOGEMENTS



## 3.2 - Niveau de vie

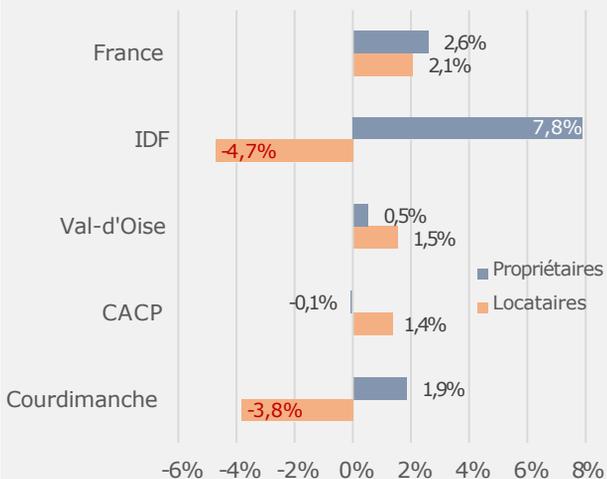
# COURDIMANCHE

## 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 - 2018

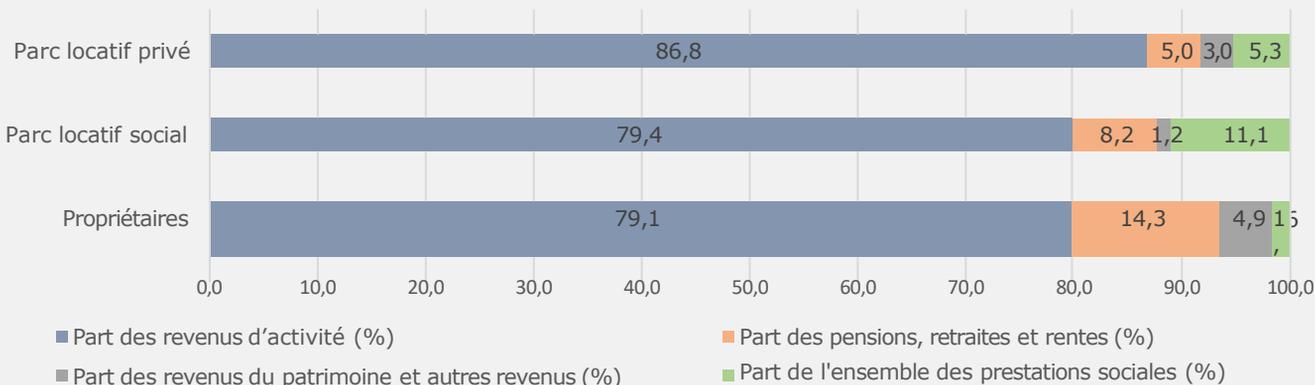
	Courdimanche	CACP	Val-d'Oise	Île-de-France	France
Propriétaires	2,5	2,7	3,1	4,6	3
Parc locatif social	2,4	2,7	2,8	7,5	2,7
Parc locatif privé	3	3,4	3,8	10	3,5

**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 - 2018





## 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 COURDIMANCHE ?

- Malgré des niveaux de loyers élevés, un marché locatif social sous pression reposant probablement sur une demande communale
- Une probable hétérogénéité des prix à l'accession selon la localisation du bien et selon sa nature; des prix supérieurs à la moyenne pour les appartements et inférieurs pour les maisons



**MARCHES  
IMMOBILIERS  
ET PARCOURS  
RESIDENTIELS**



## **4.1 - Les marchés locatifs**

# COURDIMANCHE

## MARCHÉ LOCATIF SOCIAL

### Demands et attributions des logements sociaux en 2020



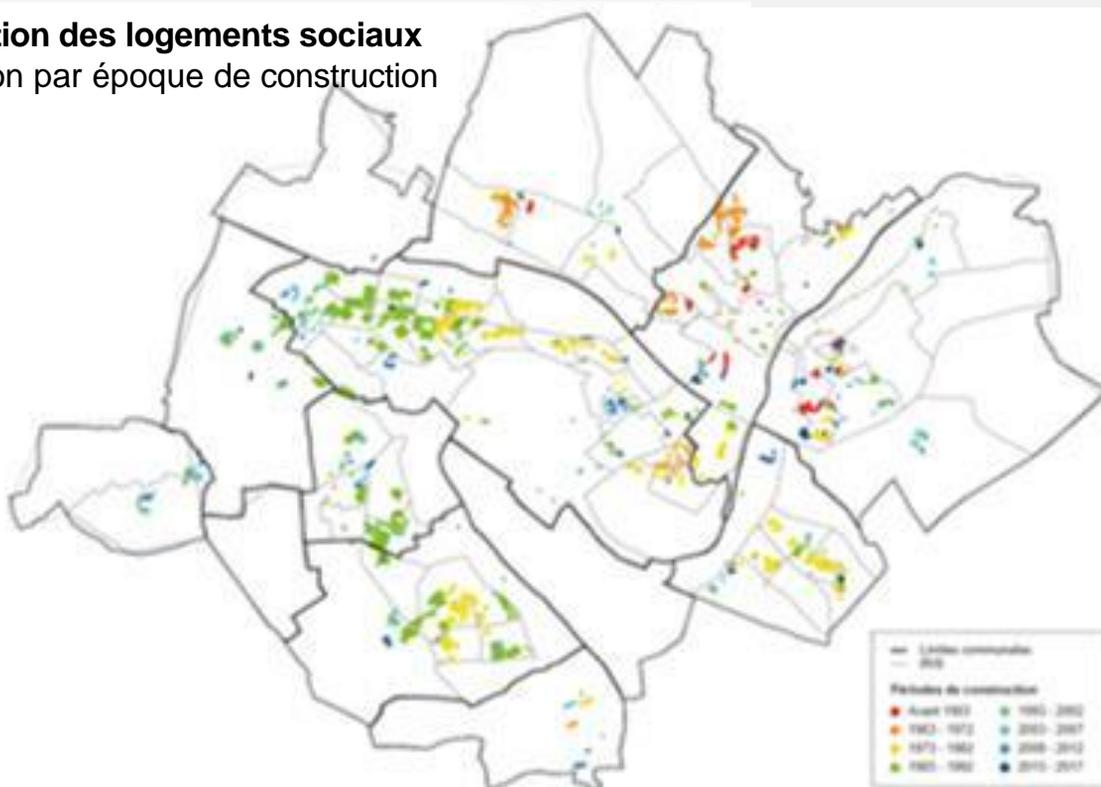
**1,9%** Taux de vacance du parc social

**8,1%** Taux de rotation du parc social

**49,1%** Part des demandeurs déjà logés dans le parc social

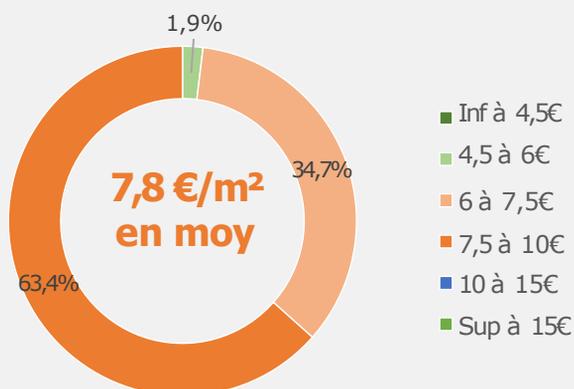
### Localisation des logements sociaux

#### Répartition par époque de construction



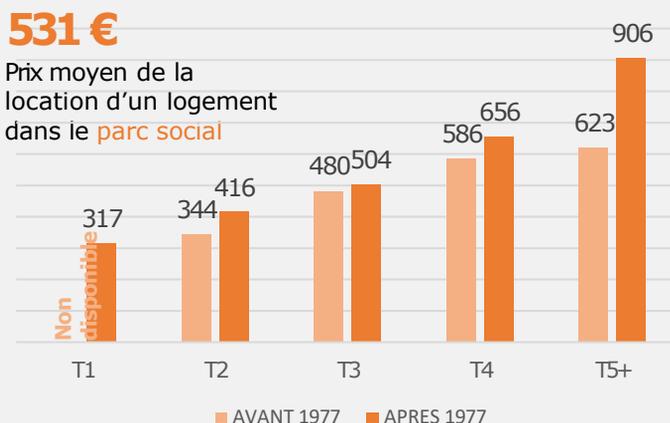
### Loyers au m<sup>2</sup> à Courdimanche

#### Des logements conventionnés (en %)



### Niveaux des loyers à Courdimanche

#### En fonction de l'ancienneté de logements



# COURDIMANCHE

## MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ

### Prix moyens en 2019

Pour la location d'un logement

**13 €/m<sup>2</sup>**

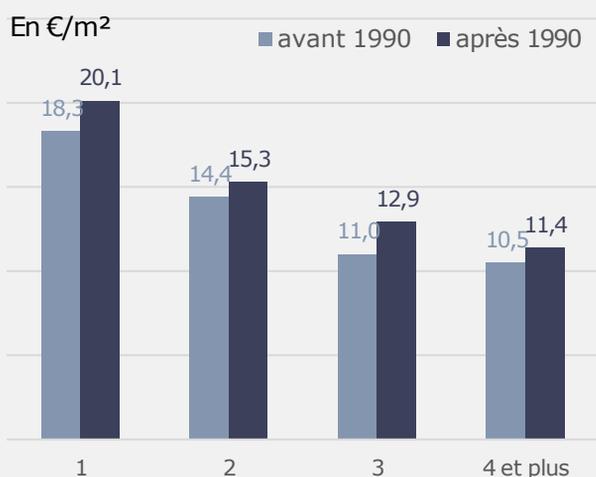
Prix moyen au m<sup>2</sup> pour la location d'un logement non meublé en 2019

**793 €**

Le loyer moyen pour louer un logement non meublé en 2019

### Prix moyens (à l'échelle de l'Agglo)

en fonction du nombre de pièces et période de construction



On constate **un écart des prix au m<sup>2</sup> plus important entre les logements anciens et récents**. Les logements récents sont moins robustes et plus performants en termes d'efficacité thermique, ce qui peut expliquer la différence des loyers observés au m<sup>2</sup>.

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

**823 €**

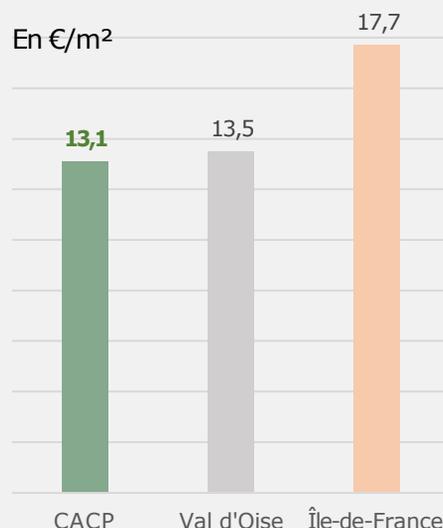
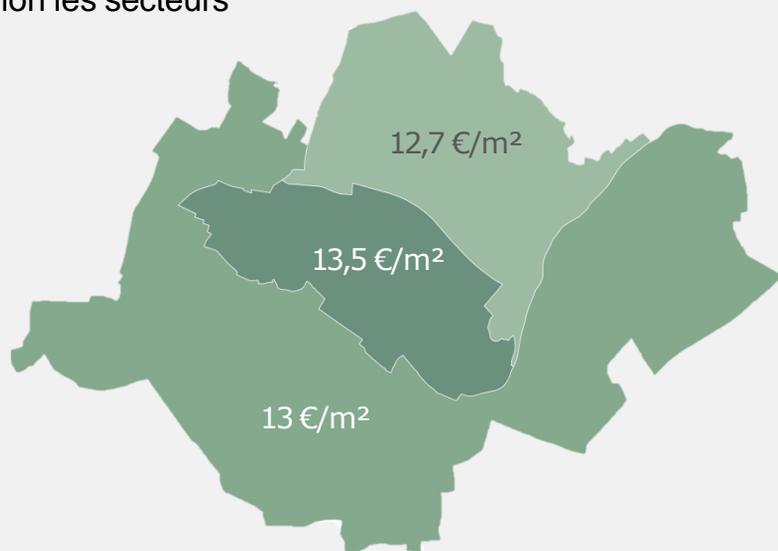
Le loyer moyen pour un logement (**de 68 m<sup>2</sup>**) construit **avant 1990**

**754 €**

Le loyer moyen pour un logement (**de 55 m<sup>2</sup>**) construit **après 1990**

### Prix moyens au m<sup>2</sup>

Selon les secteurs





**MARCHÉS  
IMMOBILIERS  
ET PARCOURS  
RESIDENTIELS**

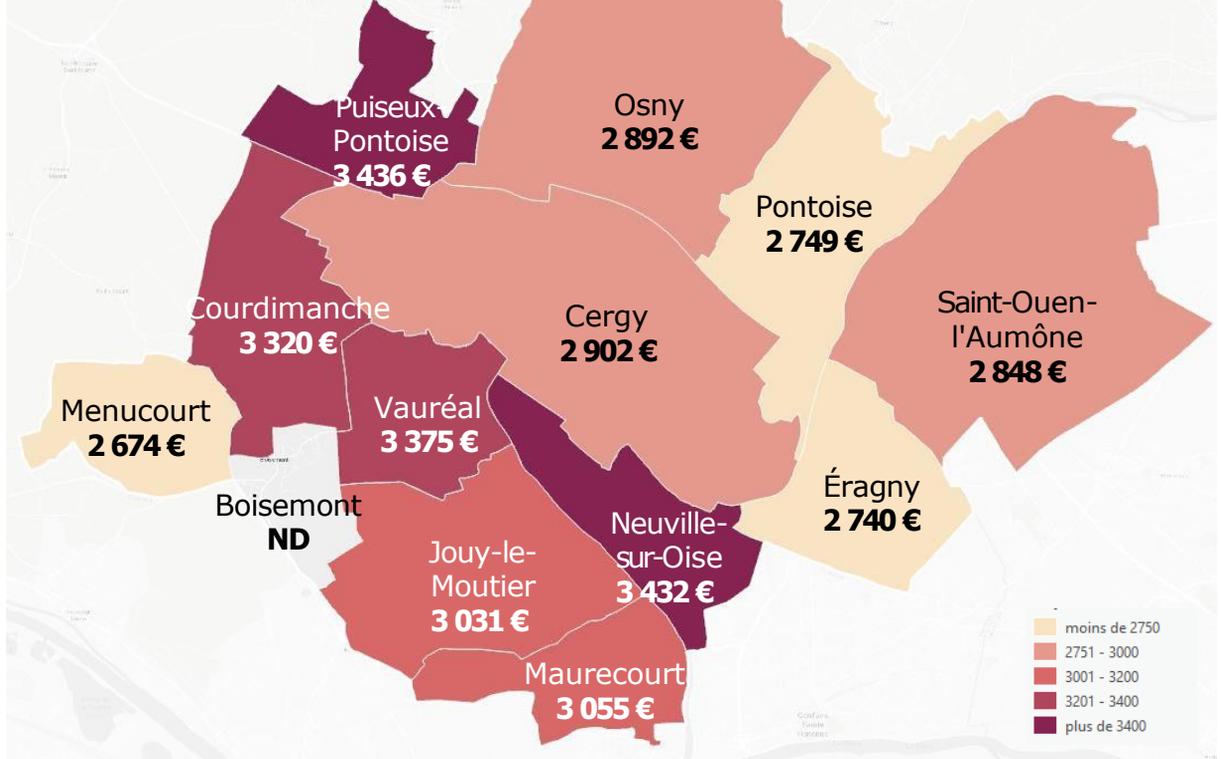


**4.2 - Accès à la propriété**

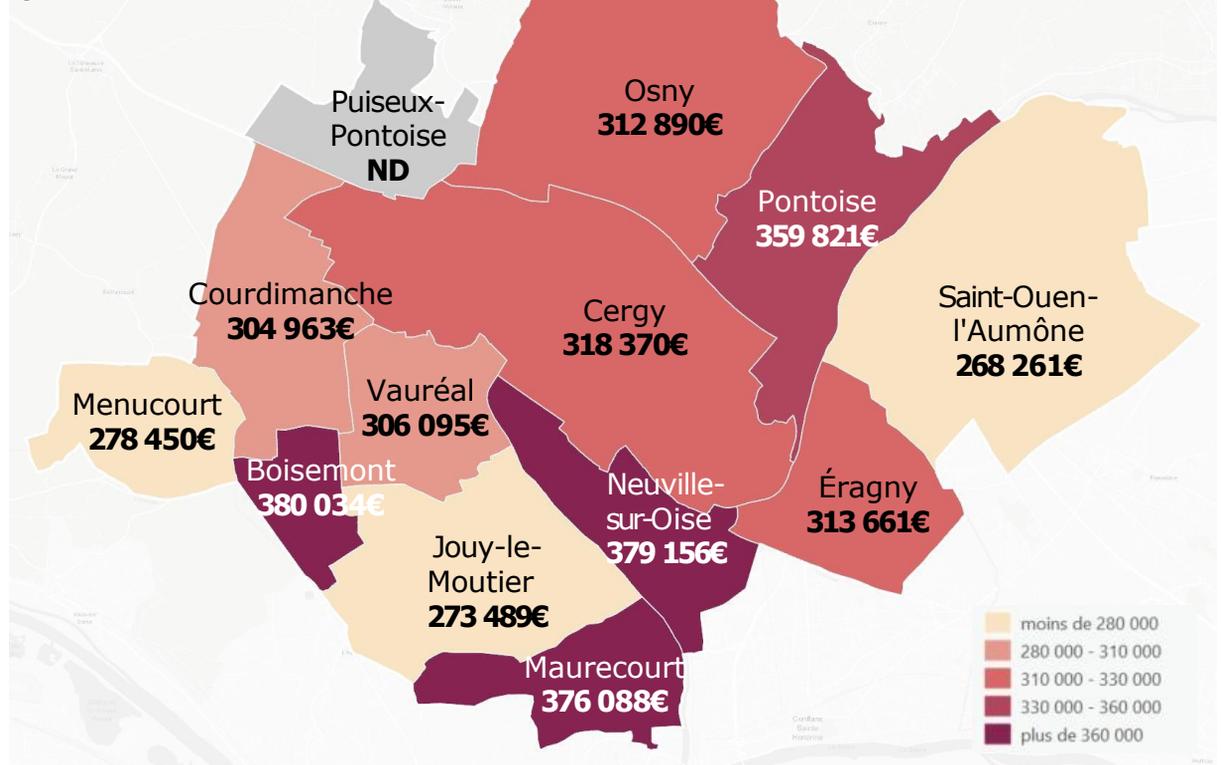
# COURDIMANCHE

## ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ SUR L'AGGLOMÉRATION

Prix immobiliers moyens de vente au m<sup>2</sup> pour les appartements - 2019



Prix immobiliers moyens de vente pour les maisons - 2019



# COURDIMANCHE

## ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ



### MAISONS

**49**

Maisons vendues en 2019

**304 963€**

Prix moyen d'une maison  
vendu en 2019



### APPARTEMENTS

**47**

Appartements vendus en 2019

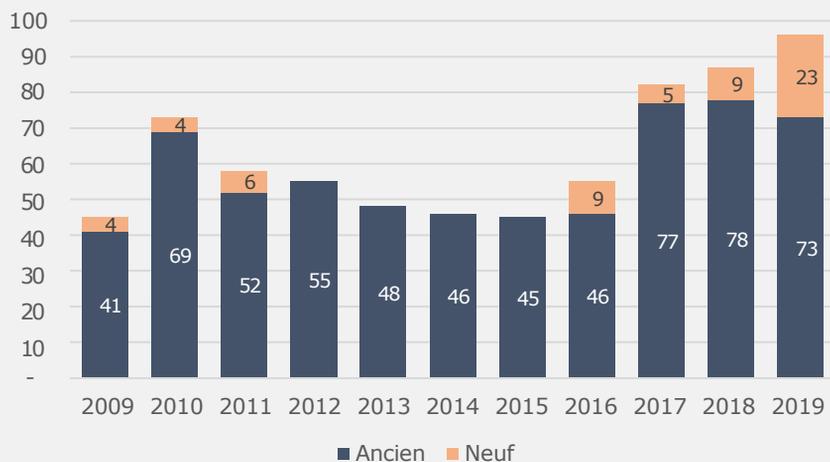
**186 752€**

Prix moyen d'un appartement  
vendu en 2019

### Evolution du prix moyen au m2 des appartements (neufs et anciens)

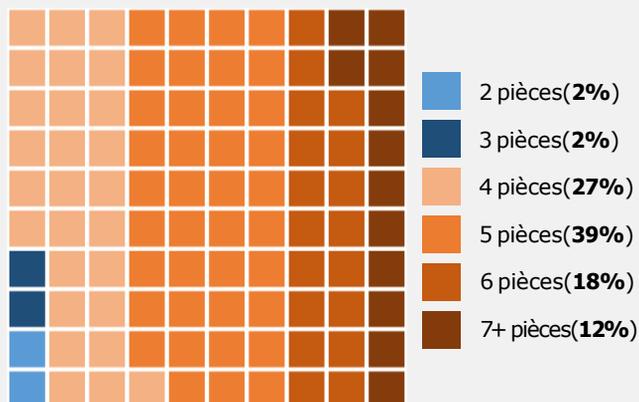


### Part de l'ancien et du neuf dans les transactions



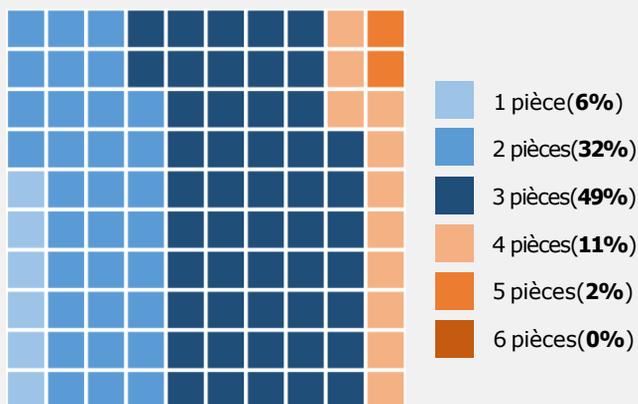
### La vente des maisons en 2019

En nombre de pièces



### La vente des appartements en 2019

En nombre de pièces





**MARCHES  
IMMOBILIERS  
ET PARCOURS  
RESIDENTIELS**



**4.3 - Accessibilité du parc**

# COURDIMANCHE

## CALCUL D'ACCESSIBILITÉ DU PARC

	NB pers	NB pièces	PLAI	PLUS	PLS	Location privée	Achat
Jeune moins de 30 ans	1	1					
Personne seule 60 – 74 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 (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 ÉNERGÉTIQUE

### 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 COURDIMANCHE ?

- *Des performances énergétiques et des taux d'efforts énergétiques relativement bons à Courdimanche*
- *Des courdimanchois globalement suffisamment aisés pour faire face aux dépenses en énergie.*
- *Un parc social satisfaisant sur le plan énergétique.*



# LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE

## LES DATES CLÉS À RETENIR POUR LE LOGEMENT



### 6 DATES CLÉS À RETENIR

#### ▼ VENTE ▼

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



25 AOÛT  
2022

**F**  
**G** **GEL DES LOYERS**  
LOGEMENTS ÉTIQUETTE  
DPE F ET G

1<sup>er</sup> SEPT  
2022

1<sup>er</sup> JANV  
2023

**G** **LOCATION INTERDITE**  
LOGEMENTS ÉTIQUETTE DPE G  
SI CONSOMMATION ANNUELLE  
> 450 KWH/M<sup>2</sup>

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

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



1<sup>er</sup> JANV  
2025

**G** **LOCATION INTERDITE**  
LOGEMENTS ÉTIQUETTE  
DPE G

1<sup>er</sup> JANV  
2028

**F** **LOCATION INTERDITE**  
LOGEMENTS ÉTIQUETTE  
DPE F

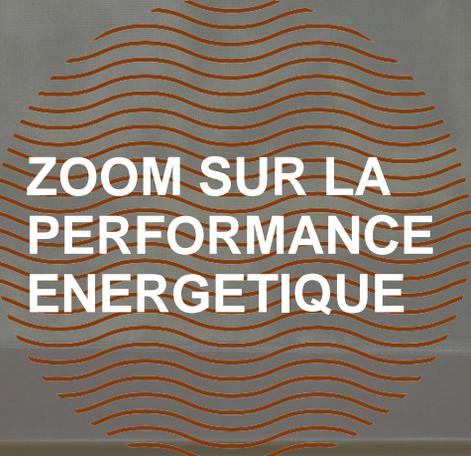
**AUDIT ÉNERGÉTIQUE  
AVANT VENTE OBLIGATOIRE\***  
LOGEMENTS ÉTIQUETTE  
DPE D



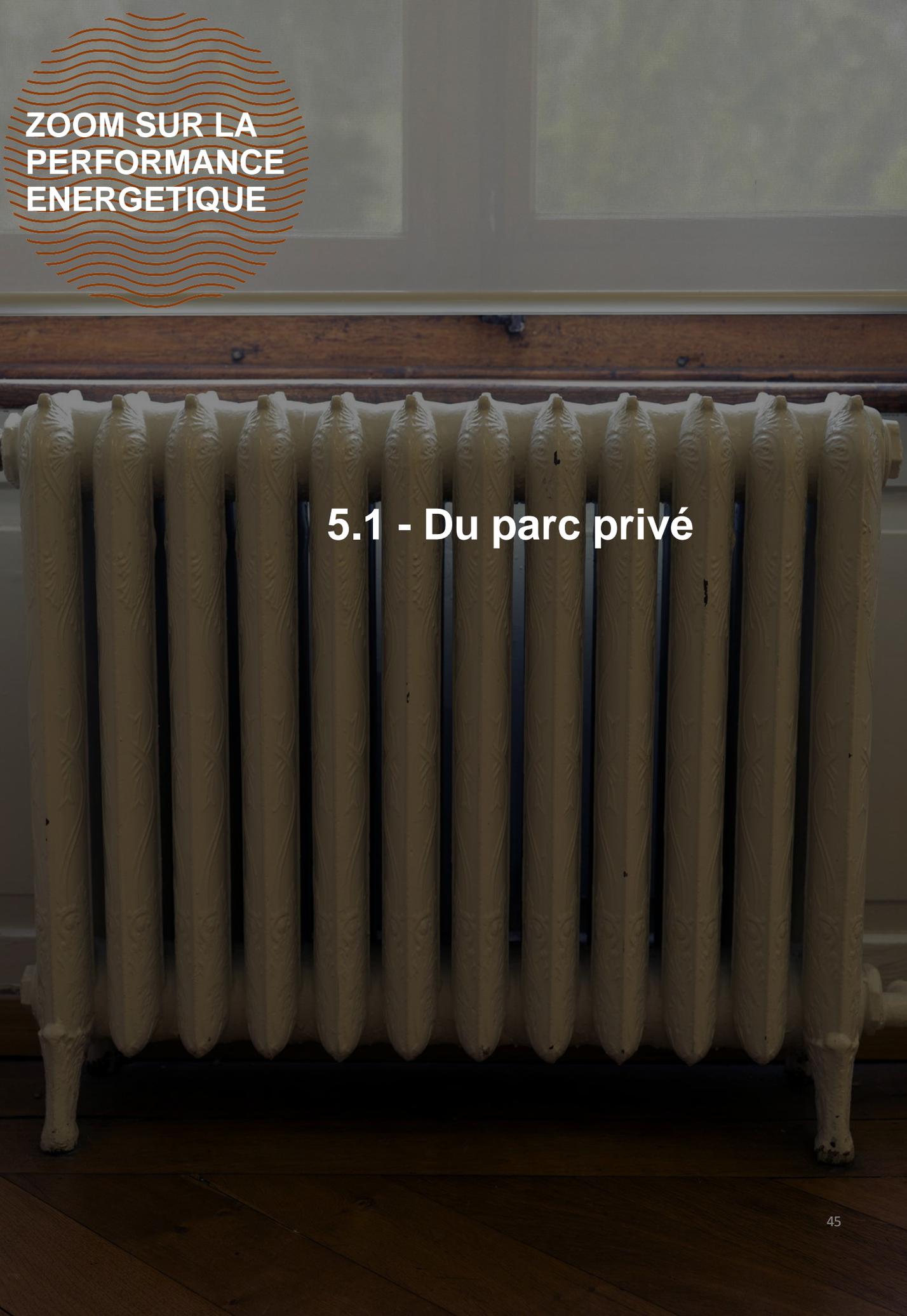
1<sup>er</sup> JANV  
2034

**E** **LOCATION INTERDITE**  
LOGEMENTS ÉTIQUETTE  
DPE E

\*Pour les maisons individuelles  
et biens en copropriété



**ZOOM SUR LA  
PERFORMANCE  
ENERGETIQUE**

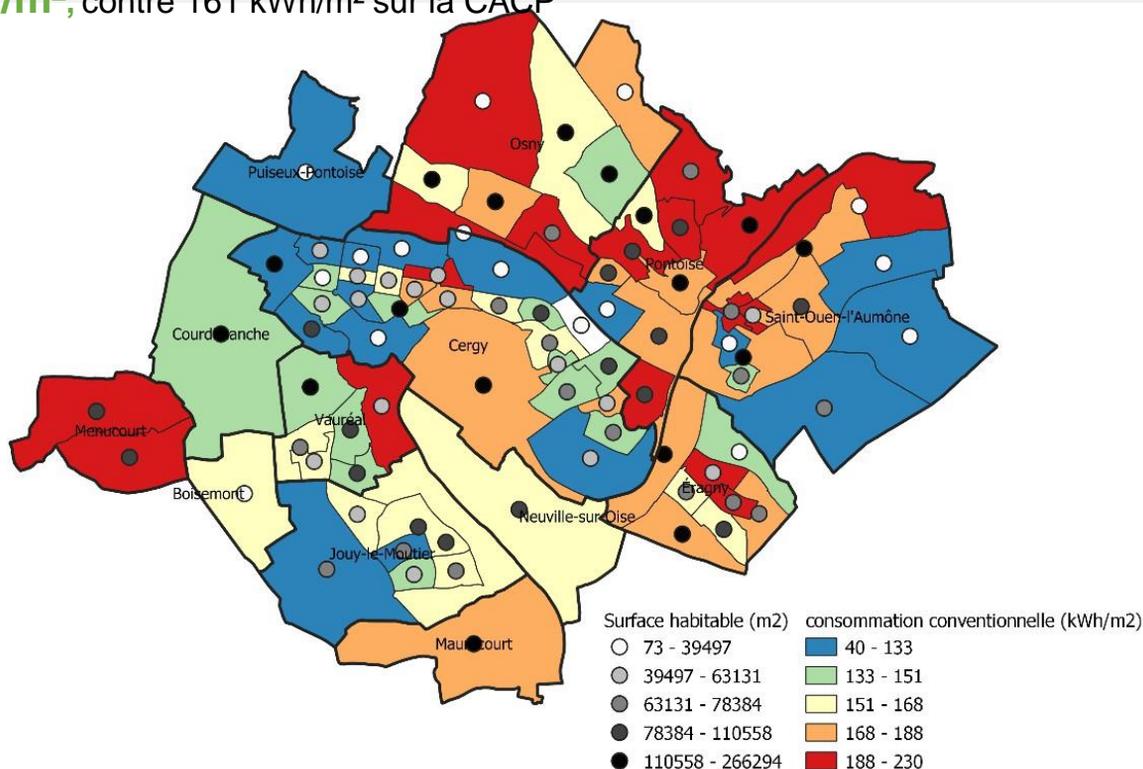


**5.1 - Du parc privé**

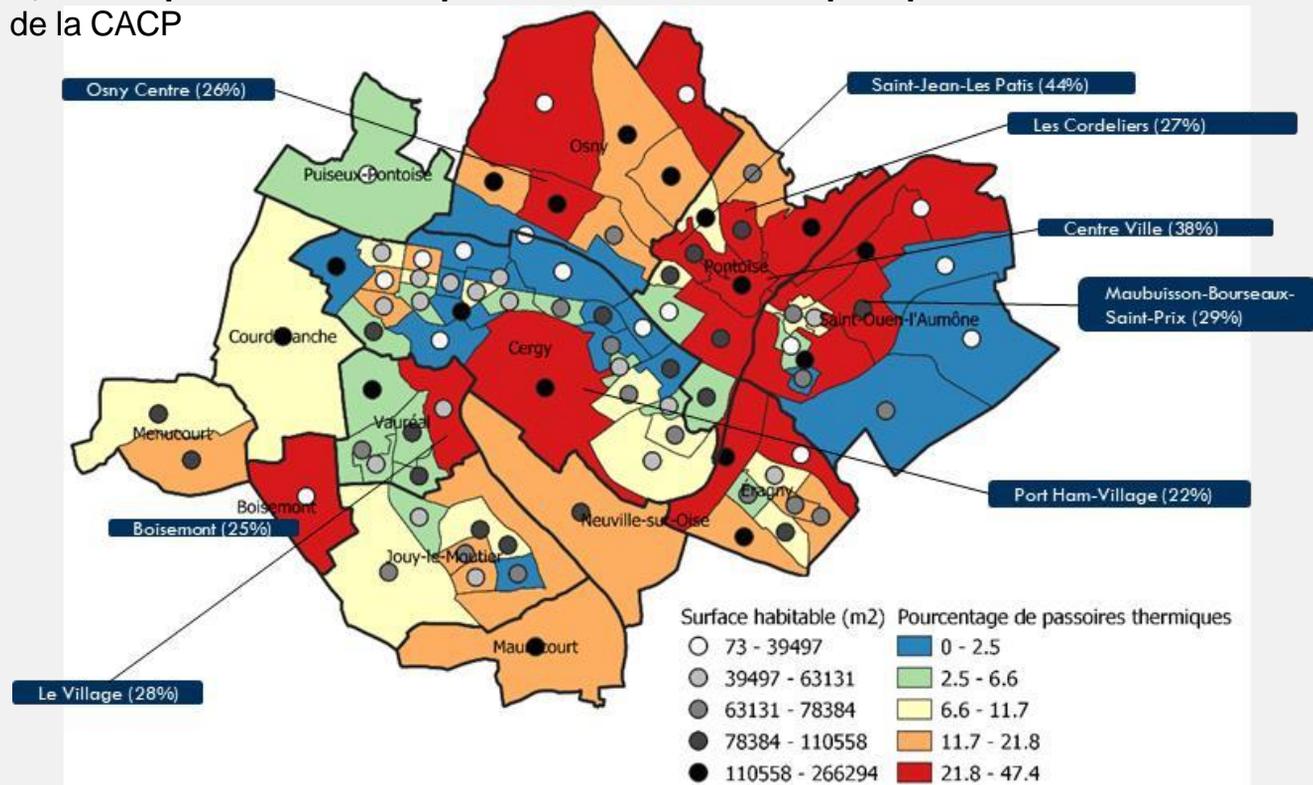
# COURDIMANCHE

## PERFORMANCES ENERGETIQUES DU PARC PRIVÉ

Consommation énergétique moyenne tout usage des logements du parc privé : **139 kWh/m<sup>2</sup>**, contre 161 kWh/m<sup>2</sup> sur la CACP



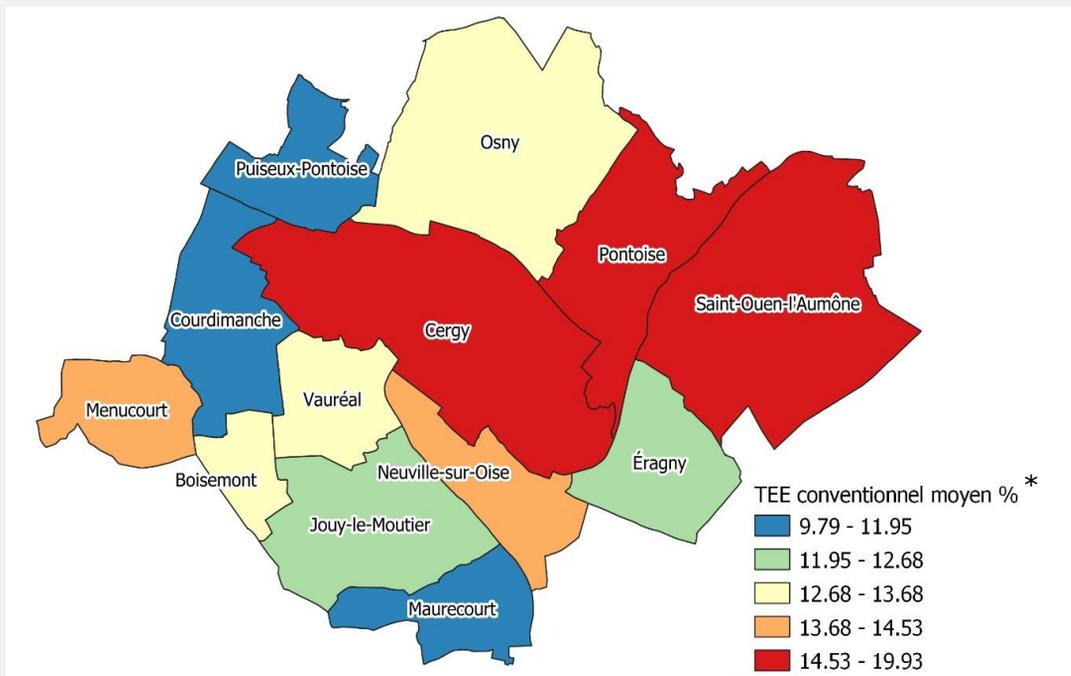
**7,4 %** de passoires thermiques dans l'ensemble du parc privé contre 14% à l'échelle de la CACP



# COURDIMANCHE

## TAUX D'EFFORT ÉNERGÉTIQUE DES MÉNAGES

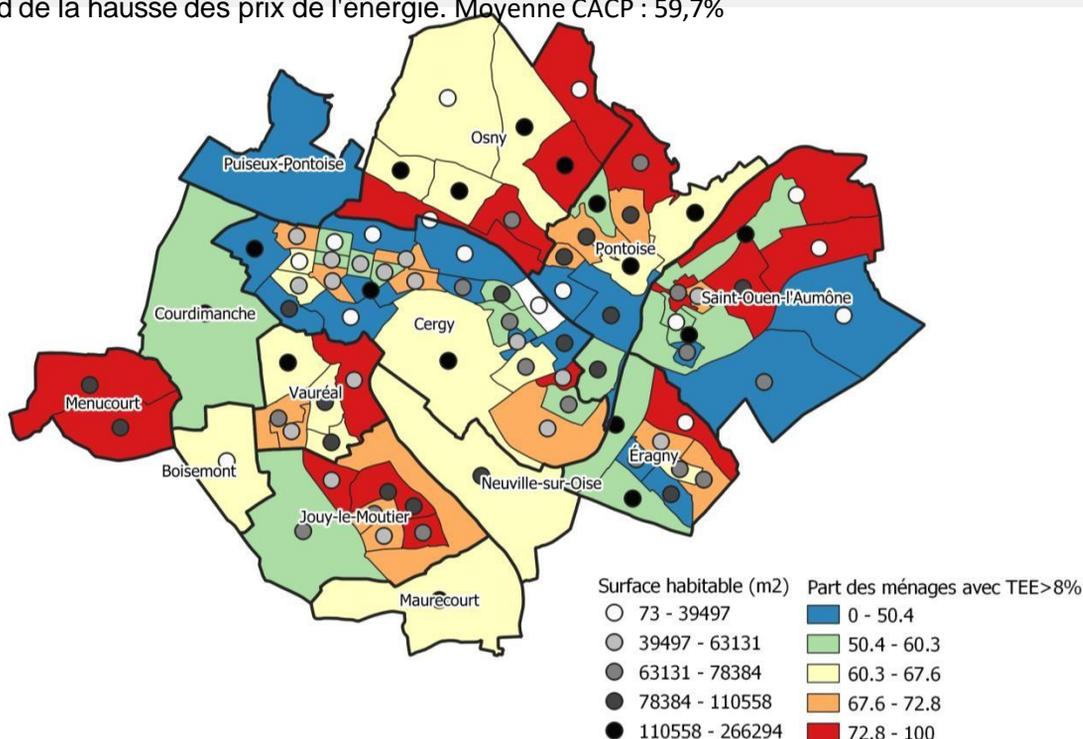
Sur la commune, les ménages du parc privé consacrent en moyenne **11,0%** de leurs ressources à la consommation énergétique, soit un niveau nettement inférieur à la moyenne CACP (15,3%)



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

**59,0 %** des ménages du parc privé avec un taux d'effort énergétique supérieur à 8%

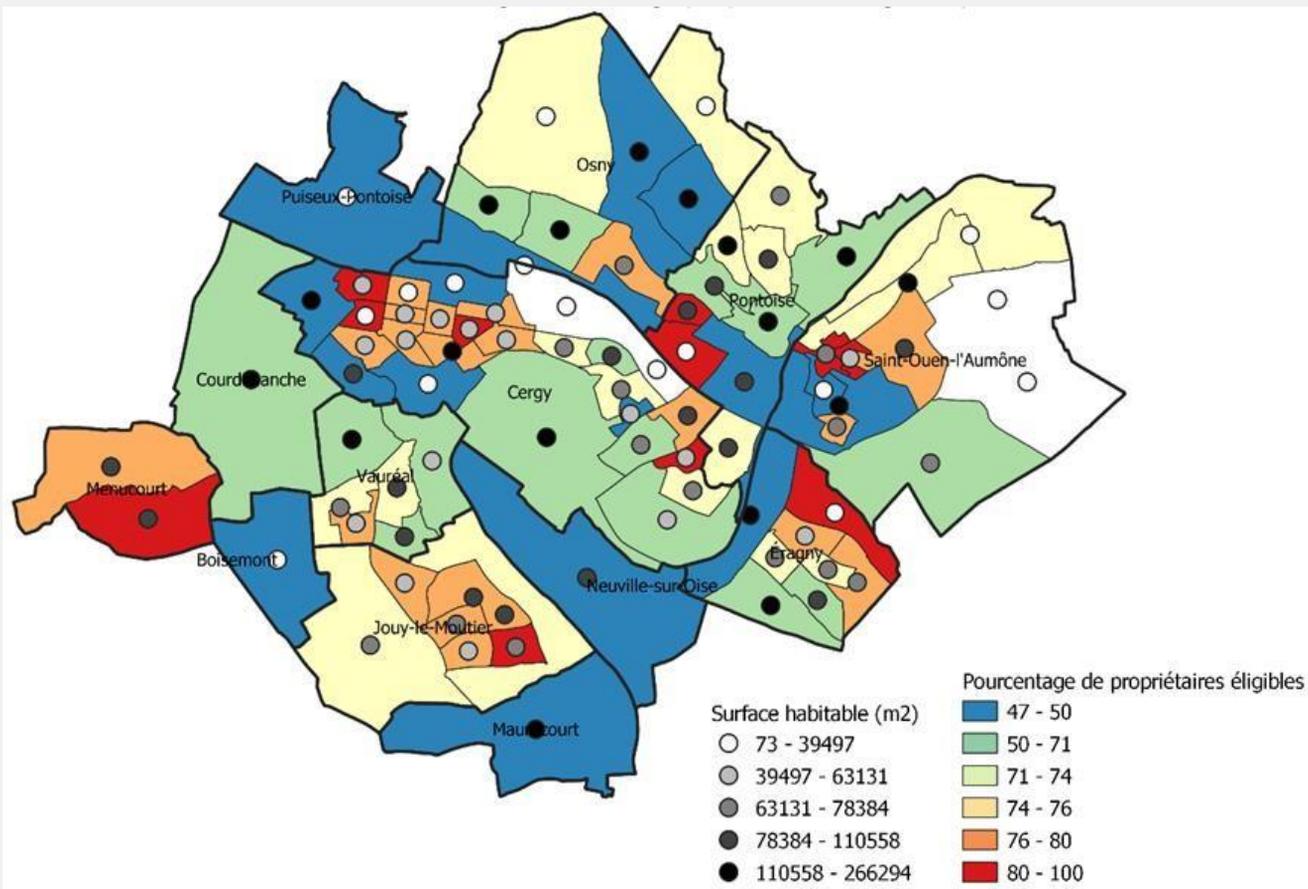
Il s'agit du seuil utilisé jusqu'à présent pour définir la précarité énergétique, mais il sera probablement à redéfinir au regard de la hausse des prix de l'énergie. Moyenne CACP : 59,7%

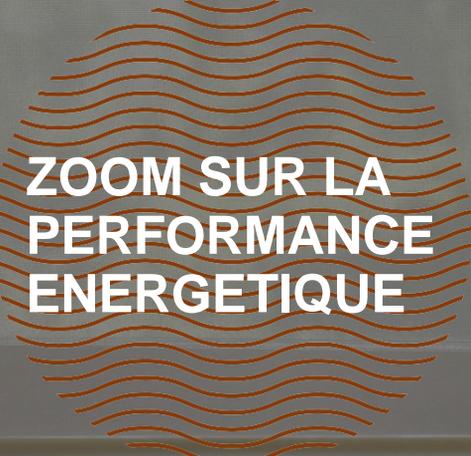


# COURDIMANCHE

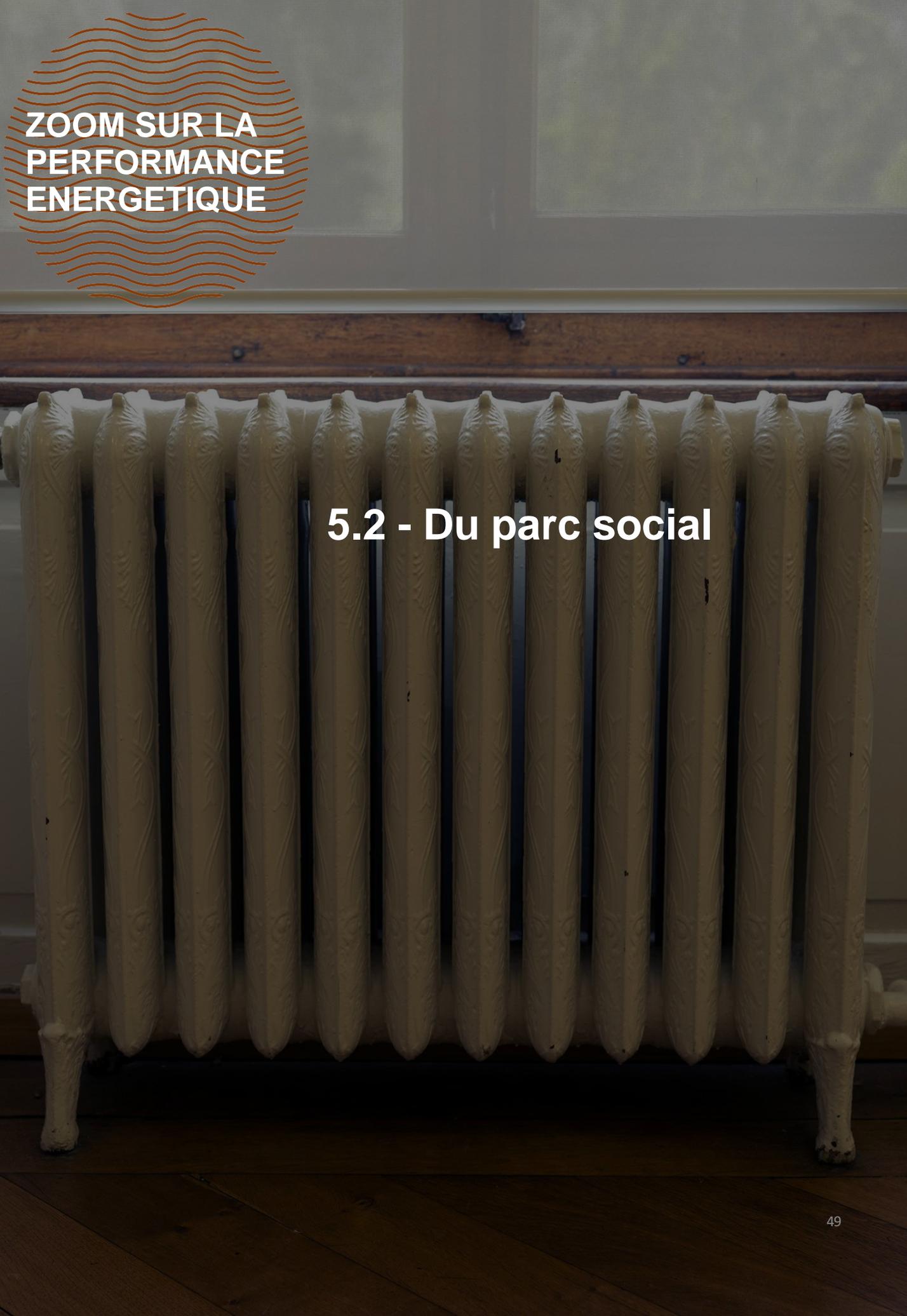
## ÉLIGIBILITÉ AUX AIDES DE L'ANAH

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





**ZOOM SUR LA  
PERFORMANCE  
ENERGETIQUE**

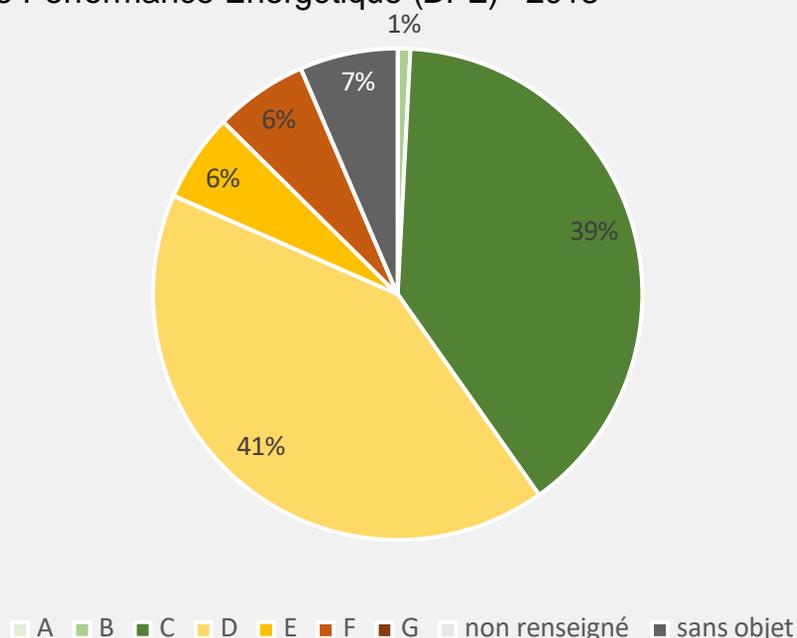


**5.2 - Du parc social**

# COURDIMANCHE

## PERFORMANCE ENERGÉTIQUE DANS LE PARC SOCIAL

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



**Source :** RPLS 2018

Remarque – Ces données correspondent 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  $\frac{3}{4}$  **du parc de logements** **présentaient une étiquette meilleure ou égale à D**. 12% fait partie des logements ciblés par l'Etat pour une amélioration dans le cadre des Conventions d'Utilité Sociale (classes E et F, aucun G).