

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2023-2028

DIAGNOSTIC HABITAT

Commune de Jouy-le-Moutier



SOMMAIRE DU DIAGNOSTIC ETAT DES LIEUX DE JOUY-LE-MOUTIER



1. PORTRAIT DÉMOGRAPHIQUE

p.3-15

Dynamisme démographique

Emploi et revenus



2. PARC DE LOGEMENTS

p.16-29

Dynamique du parc de logements

Caractéristiques de l'offre des résidences principales

Zoom sur les bailleurs sociaux



3. OCCUPATION DES LOGEMENTS

p.30 - 36

Caractéristiques des ménages

Niveau de vie



4. MARCHÉS IMMOBILIERS ET PARCOURS RÉSIDENTIELS

p.37 - 47

Les marchés locatifs

L'accès à la propriété

Accessibilité du parc



5. ZOOM SUR LA PERFORMANCE ENERGETIQUE

p. 48-55

Parc privé

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 JOUY-LE-MOUTIER ?

- *Après une période de baisse de la population, une phase de stabilisation probablement due aux premières livraisons de la ZAC ; un "tournant" qui annonce un renouveau démographique avec les nouvelles livraisons depuis 2018?*
- *Malgré un phénomène de vieillissement accentué, une commune au profil encore très familial; le développement de la ZAC devrait contribuer à ralentir ce vieillissement.*



**PORTRAIT
DÉMOGRAPHIQUE**

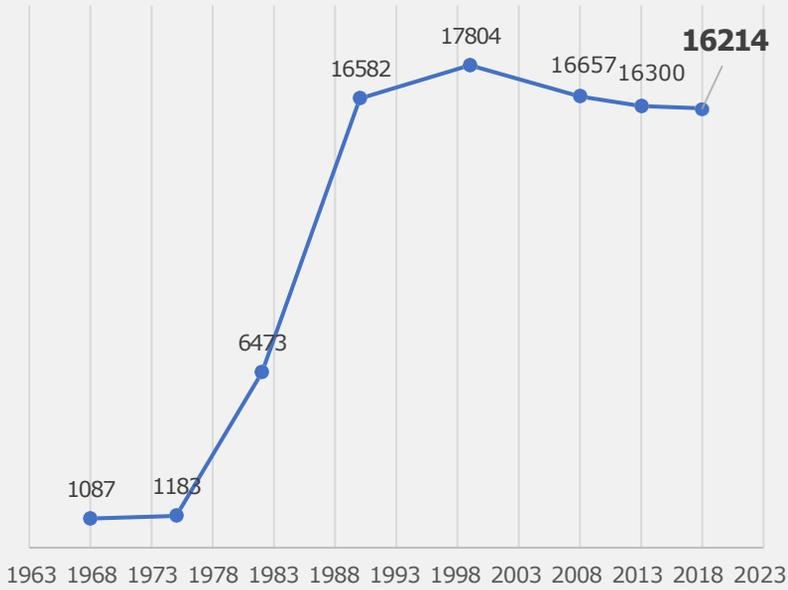
1.1 - Dynamiques démographiques

JOUY-LE-MOUTIER

DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES

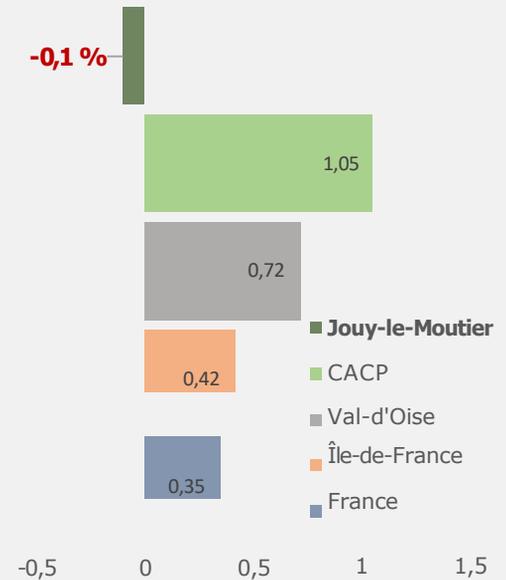
Population

Évolution globale de la population



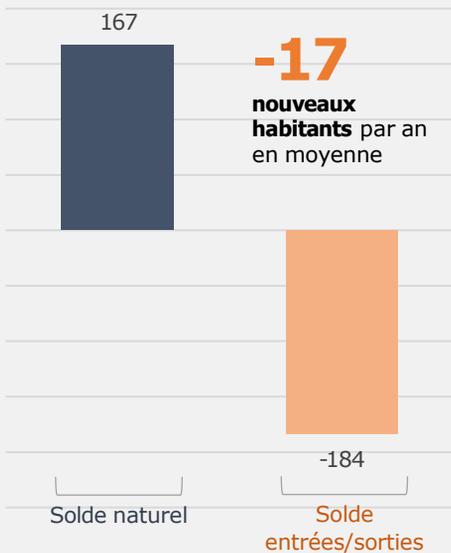
Évolution annuelle moyenne

De la population 2013 - 2018



Évolution de la population

Entre 2013 - 2018

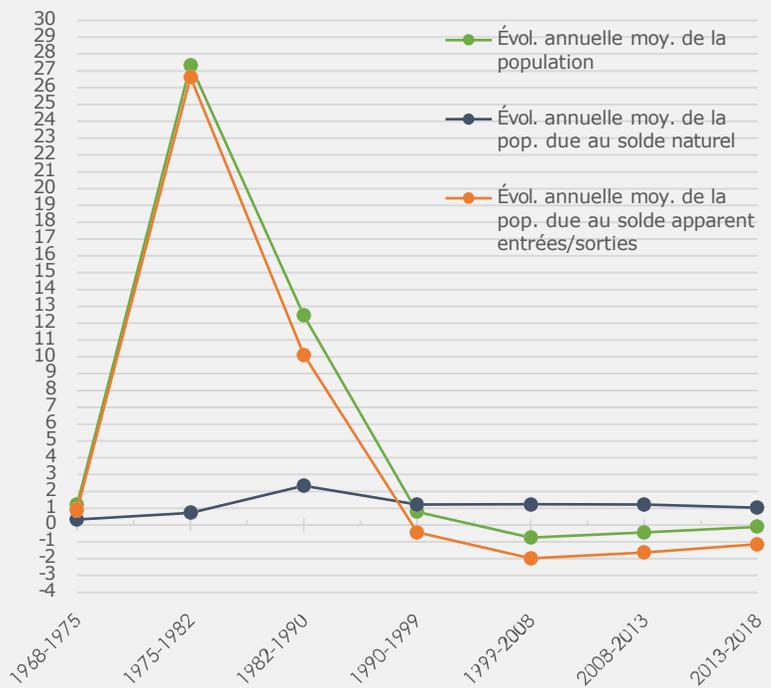


la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période.

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

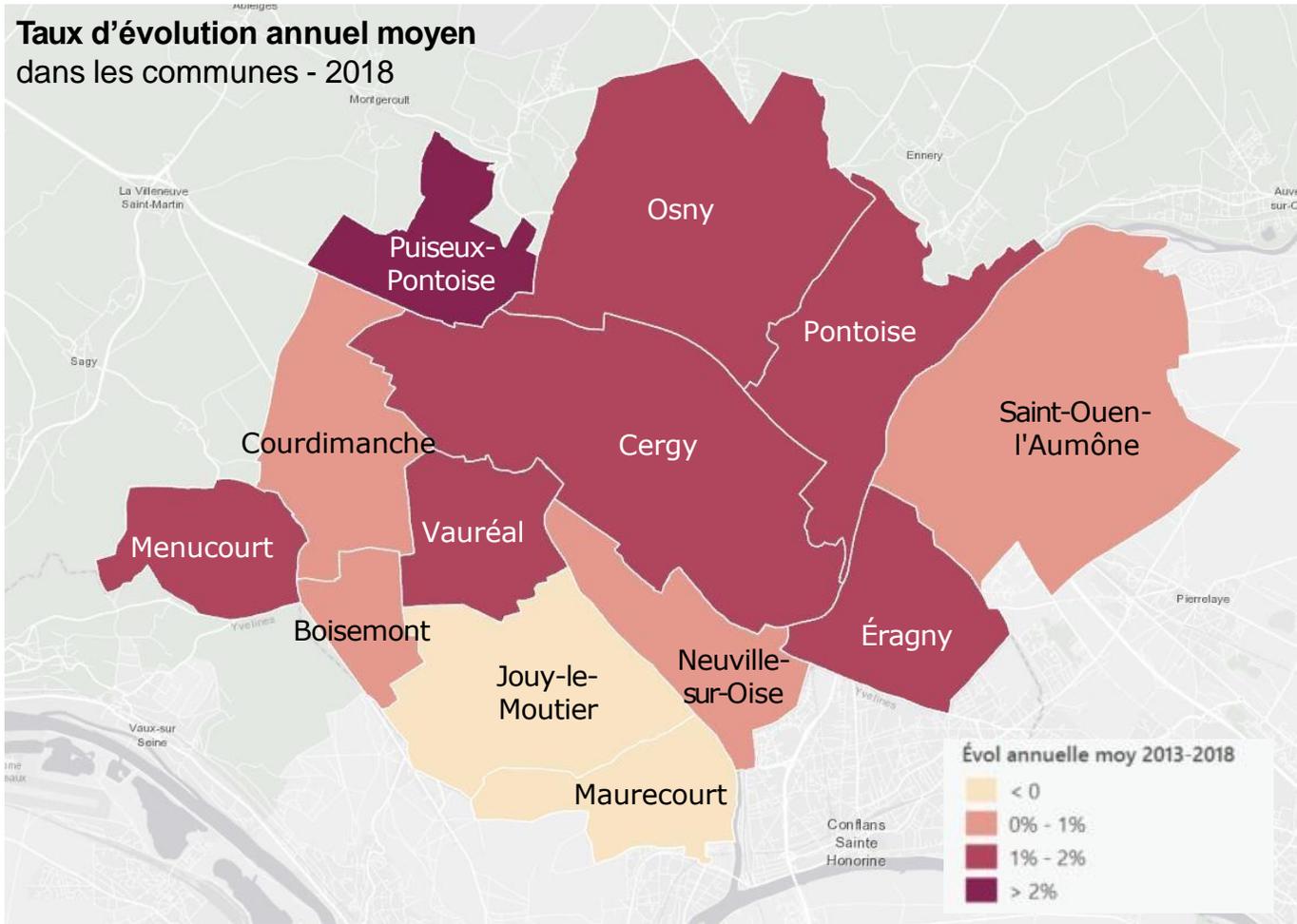
Due aux soldes naturels et migratoires



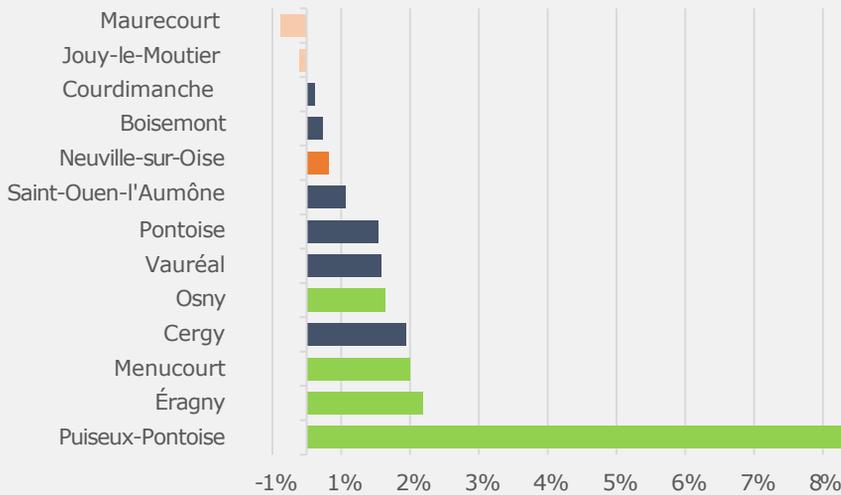
JOUY-LE-MOUTIER

DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES

Taux d'évolution annuel moyen dans les communes - 2018



Taux d'évolution annuel moyen de la population - 2018



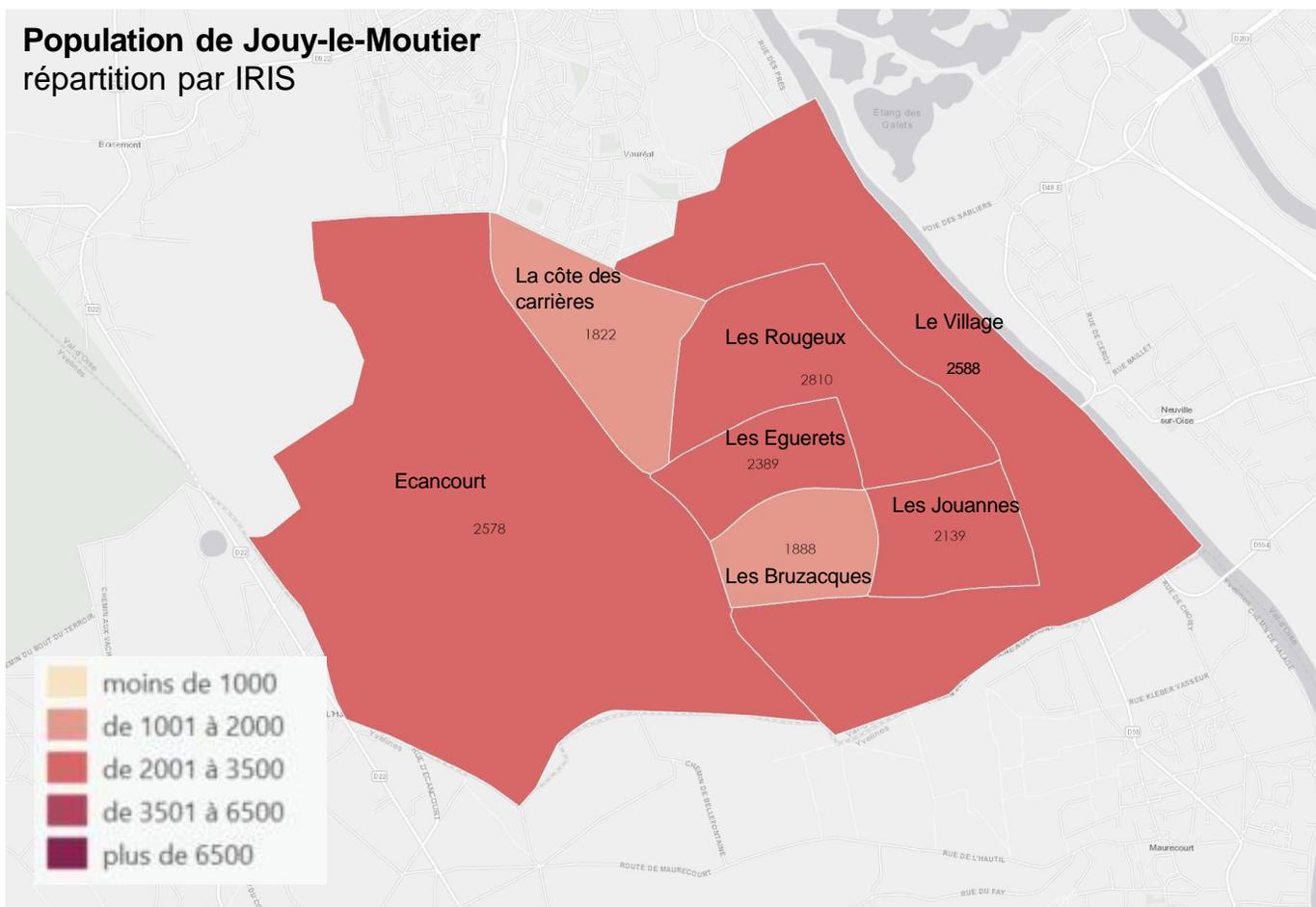
Profils démographiques des communes

- 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

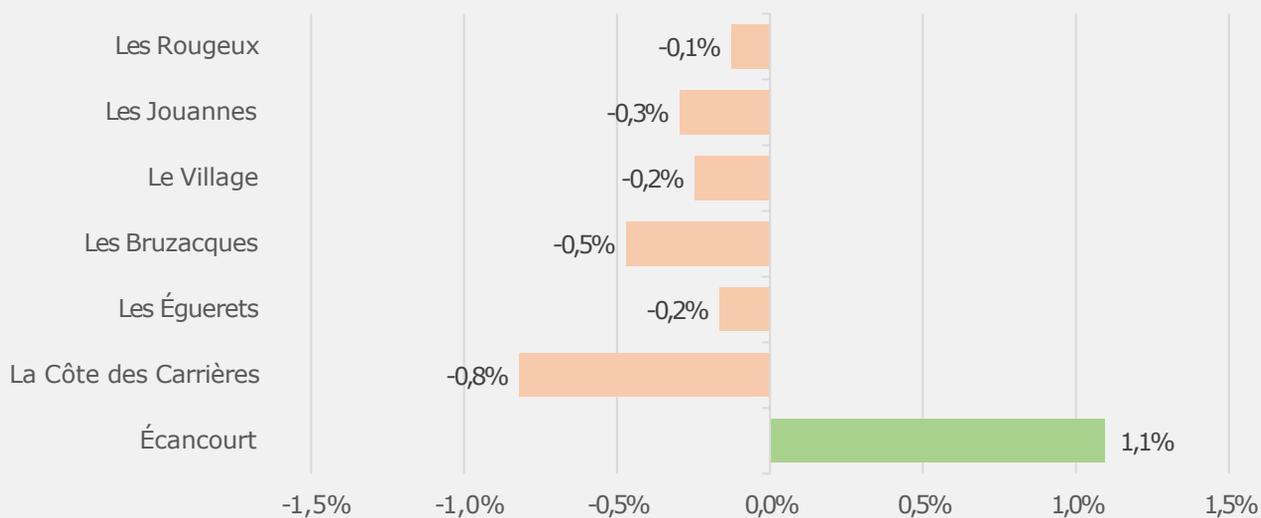
JOUY-LE-MOUTIER

DÉMOGRAPHIE DES IRIS

Population de Jouy-le-Moutier répartition par IRIS



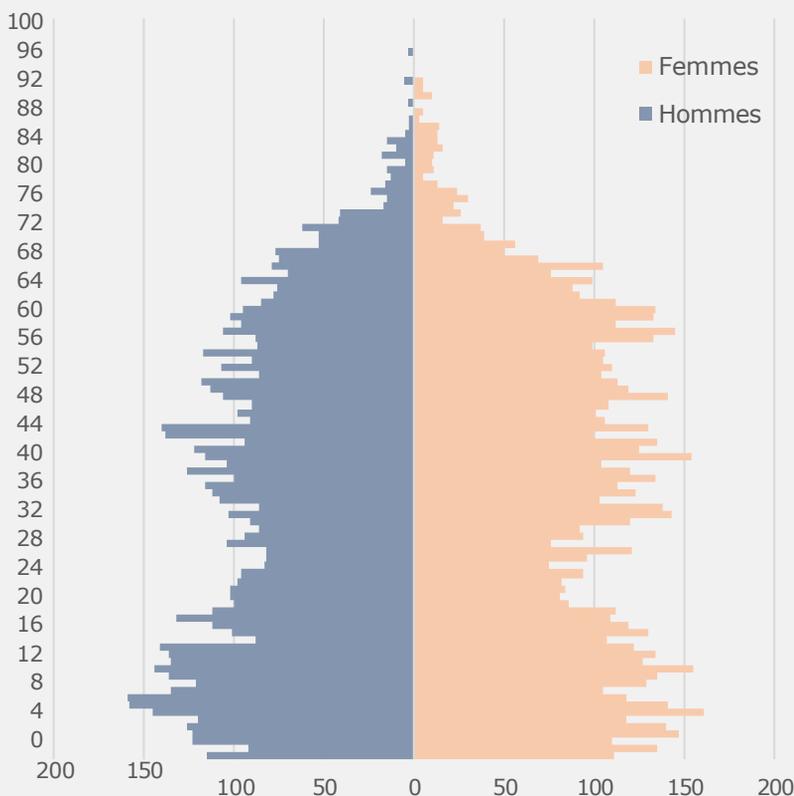
Taux d'évolution annuel moyen de la population entre 2013 - 2018



JOUY-LE-MOUTIER

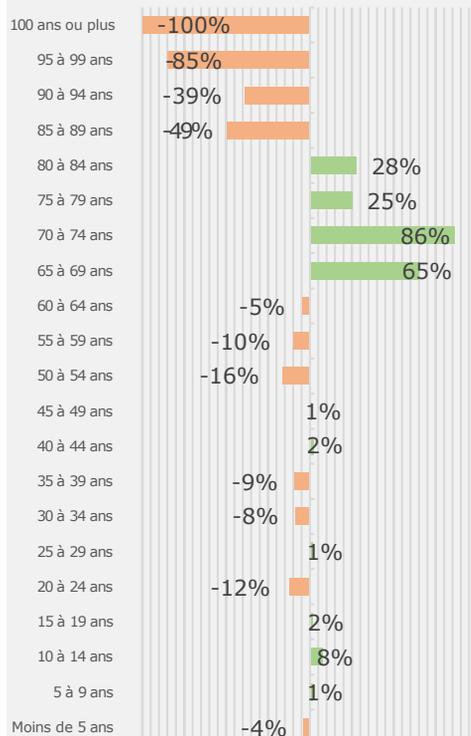
STRUCTURE PAR ÂGE

Pyramide des âges par sexe

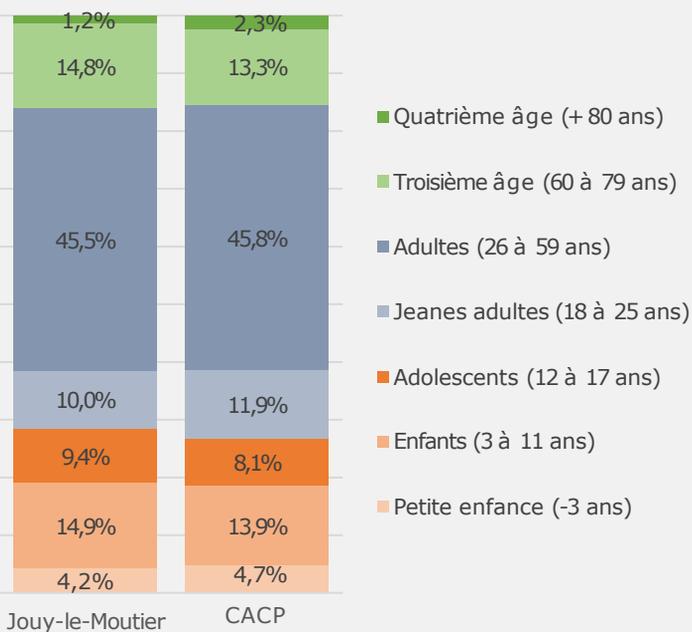


Les principales évolutions

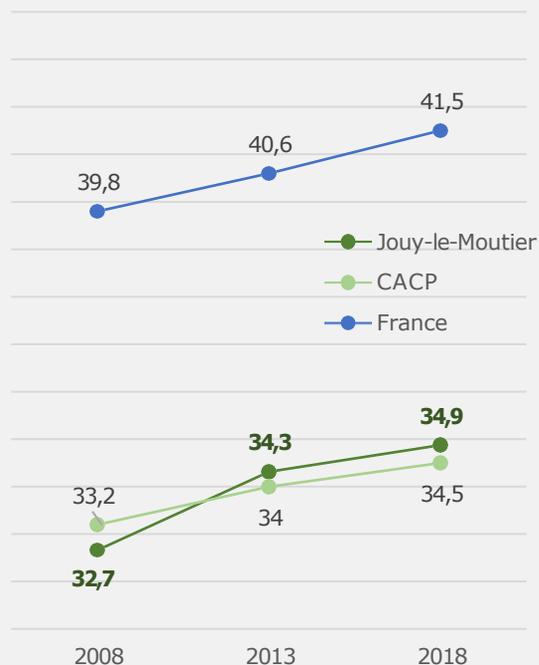
Sur la période 2013 - 2018



La population par catégorie d'âge



Évolution de l'âge moyen

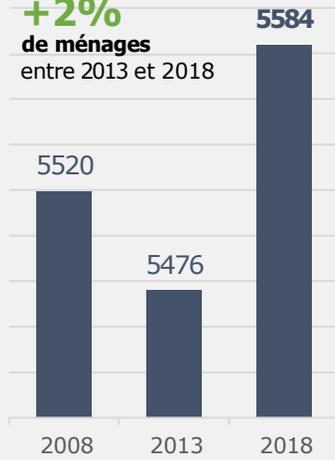


JOUY-LE-MOUTIER

COMPOSITION DES MÉNAGES

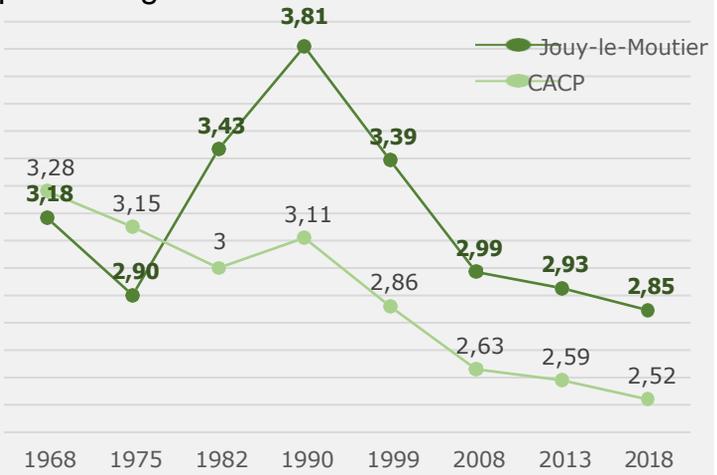
Évolution du nombre de ménages

+2%
de ménages
entre 2013 et 2018



On constate une **augmentation** du nombre des ménages entre 2013 et 2018 alors que la population de Jouy-le-Moutier diminue légèrement sur la même période

Évolution de la population moyenne par ménage



Typologie des ménages

Ménages sans famille

Ménages avec famille



Hommes seuls (8%)

Couples sans enfants (23%)

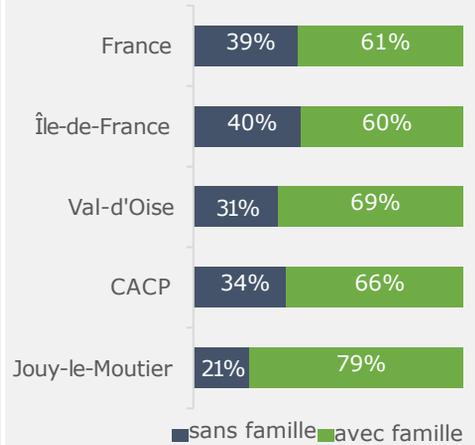
Femmes seules (11%)

Couples avec enfants (42%)

Autres ménages (1%)

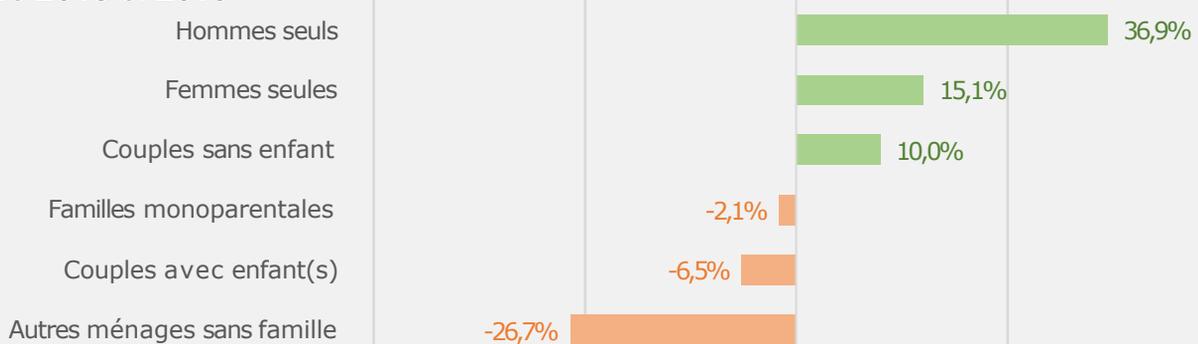
Familles monoparentales (15%)

Répartition des ménages Avec et sans famille



Évolution des typologies des ménages

Entre 2013 et 2018





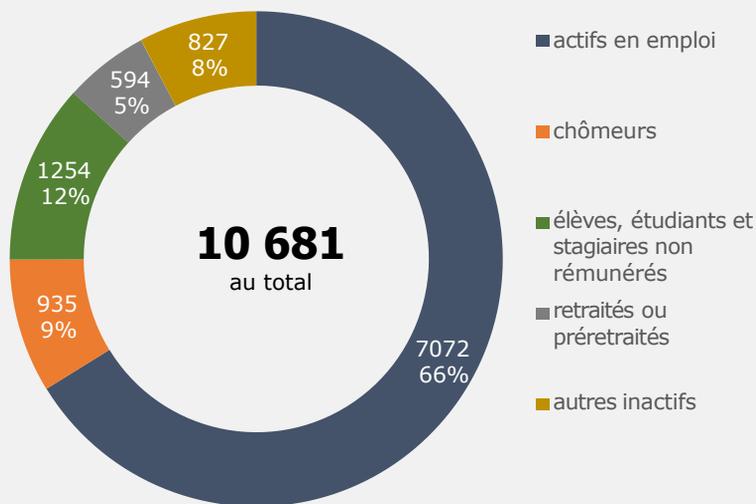
**PORTRAIT
DÉMOGRAPHIQUE**

1.2 – Emploi et revenus

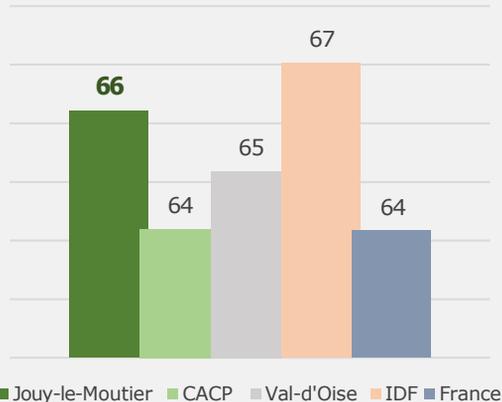
JOUY-LE-MOUTIER

POPULATION ACTIVE

Rapport à l'emploi Des 15-64 ans

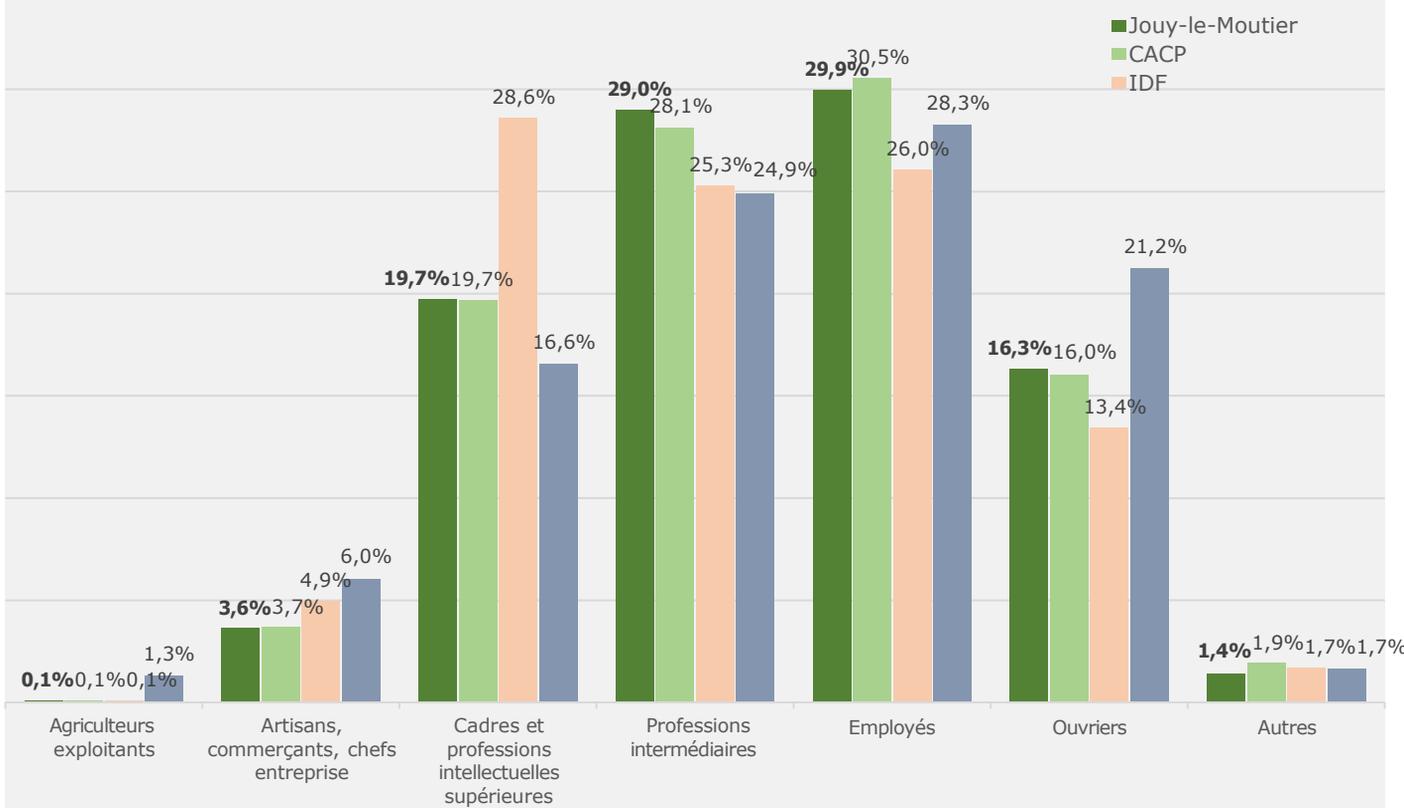


Taux d'emploi Des 15-64 ans



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 %)



JOUY-LE-MOUTIER

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	2 906	82,8	2 978	82,3	5 884	82,5	79,7	
Contrats à durée déterminée	175	5,0	293	8,1	468	6,6	7,8	
Intérim	69	2,0	37	1,0	106	1,5	1,8	
Emplois aidés	17	0,5	31	0,9	48	0,7	0,5	
Apprentissage - Stage	80	2,3	90	2,5	170	2,4	2,8	
Indépendants	152	4,3	144	4,0	296	4,2	4,5	
Employeurs	108	3,1	45	1,2	153	2,1	2,7	
Aides familiaux	3	0,1	-	-	3	0,0	0,1	
Ensemble	3 510	100	3 618	100	7 128	100	100	

Salariés 93,7%
Non-Salariés 6,3%

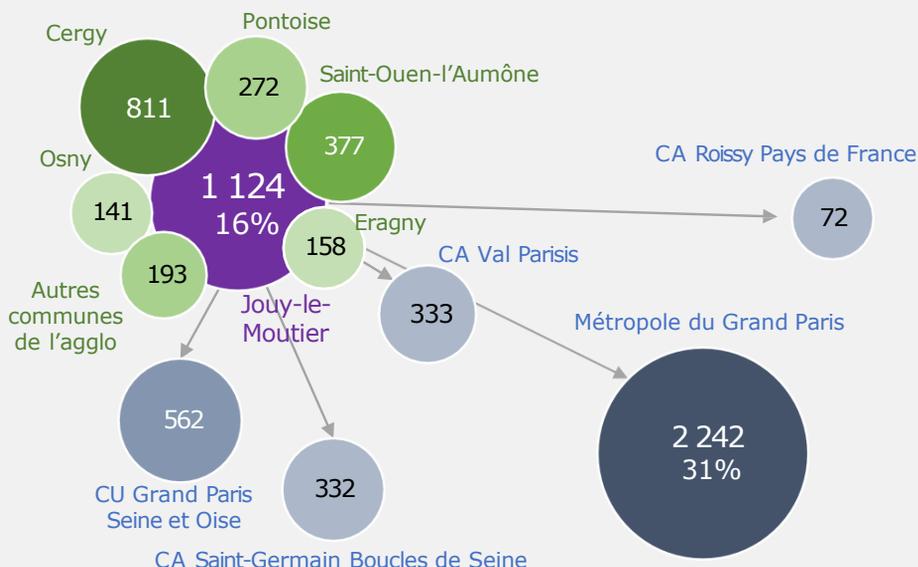
Évolution du taux de chômage De la population active



Principaux lieux de travail des actifs ayant un emploi

Sur **7 128** actifs de la commune ayant un emploi, **environ 43% travaillent à Cergy-Pontoise**. En second lieu arrive la **Métropole du Grand Paris** qui accueille presque 31% des travailleurs jocassiens.

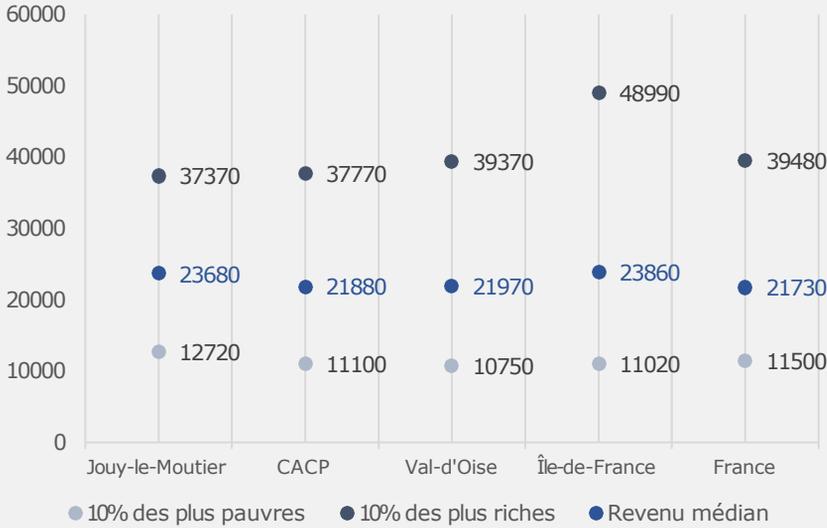
Au total c'est environ **6 010** jocassiens qui vont travailler en-dehors de la commune (flux sortant) et **1 894** personnes qui n'y habitent pas mais qui viennent y travailler régulièrement (flux entrant).



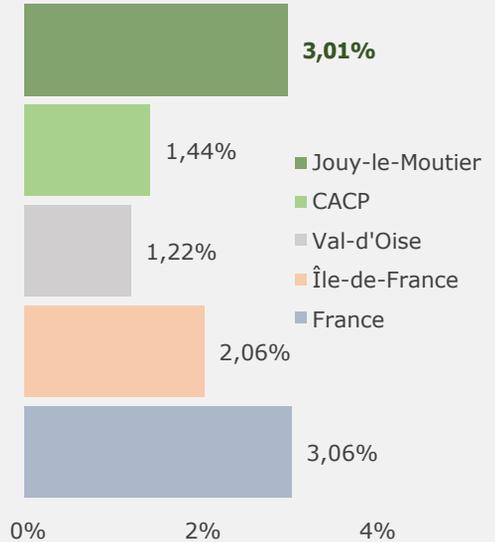
JOUY-LE-MOUTIER

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 Jouy-le-Moutier

10% → **11%**
En 2013 En 2018

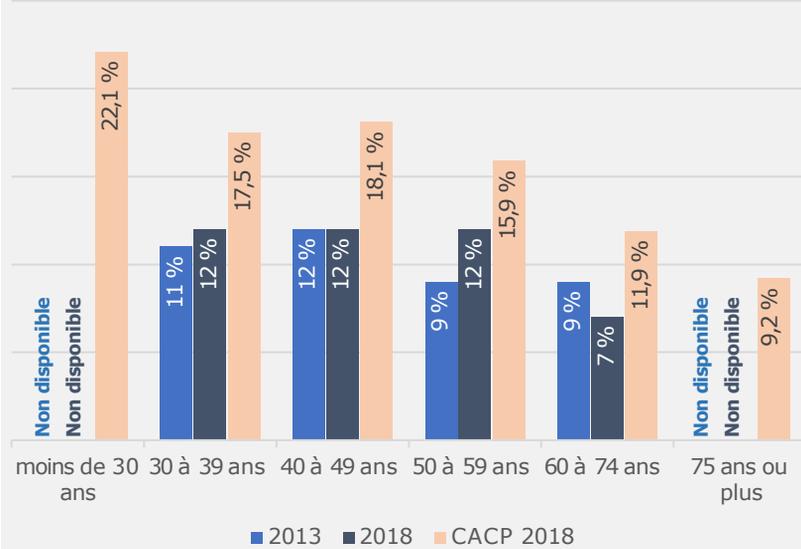
En 5 ans

545 + **79** **624**

ménages en plus qui vivent sous le seuil de pauvreté * sur la commune de Jouy-le-Moutier

* 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



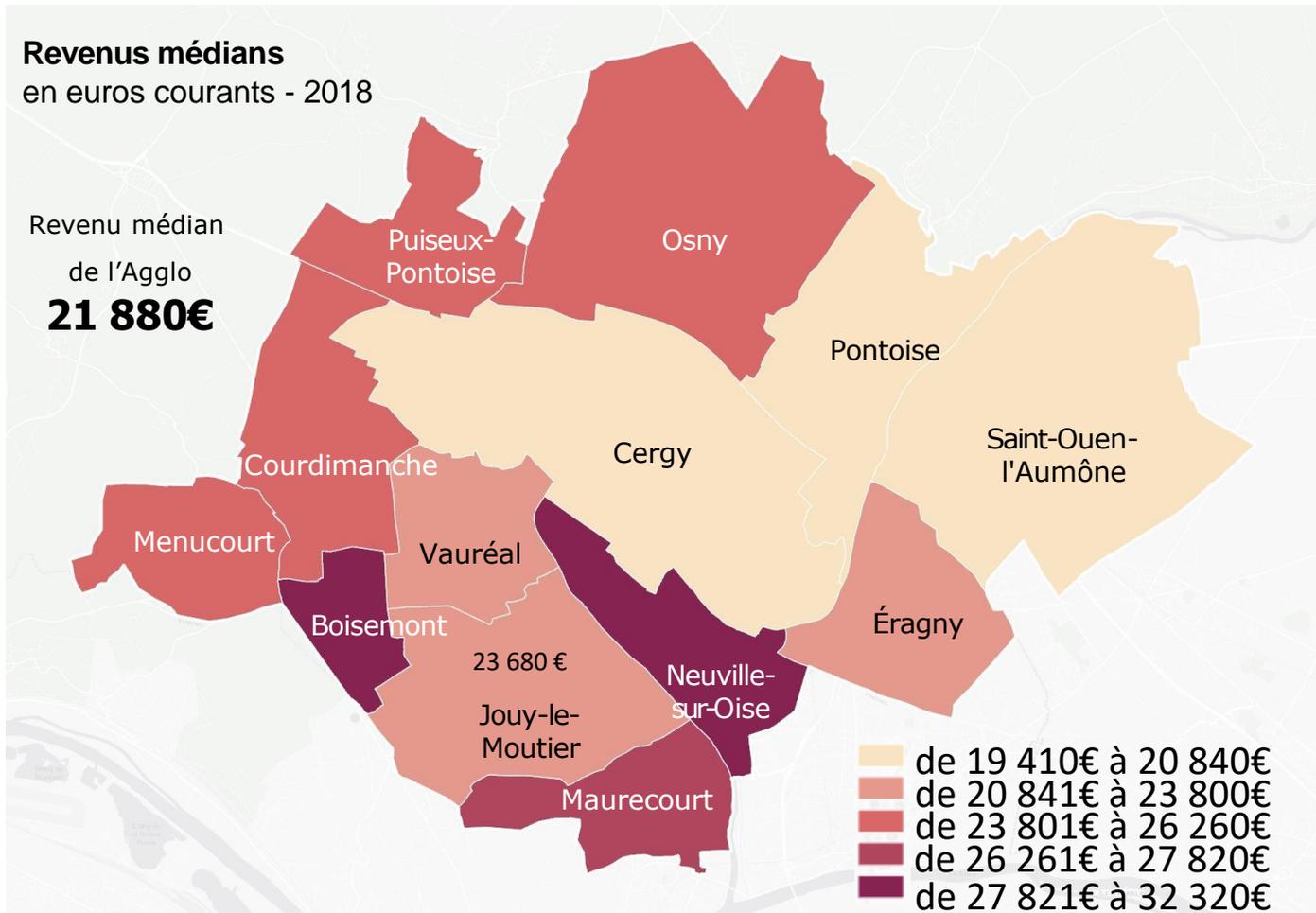
Source : INSEE, Recensement de la population 2018

JOUY-LE-MOUTIER

CONDITIONS D'EMPLOI ET NIVEAU DE VIE

Revenus médians en euros courants - 2018

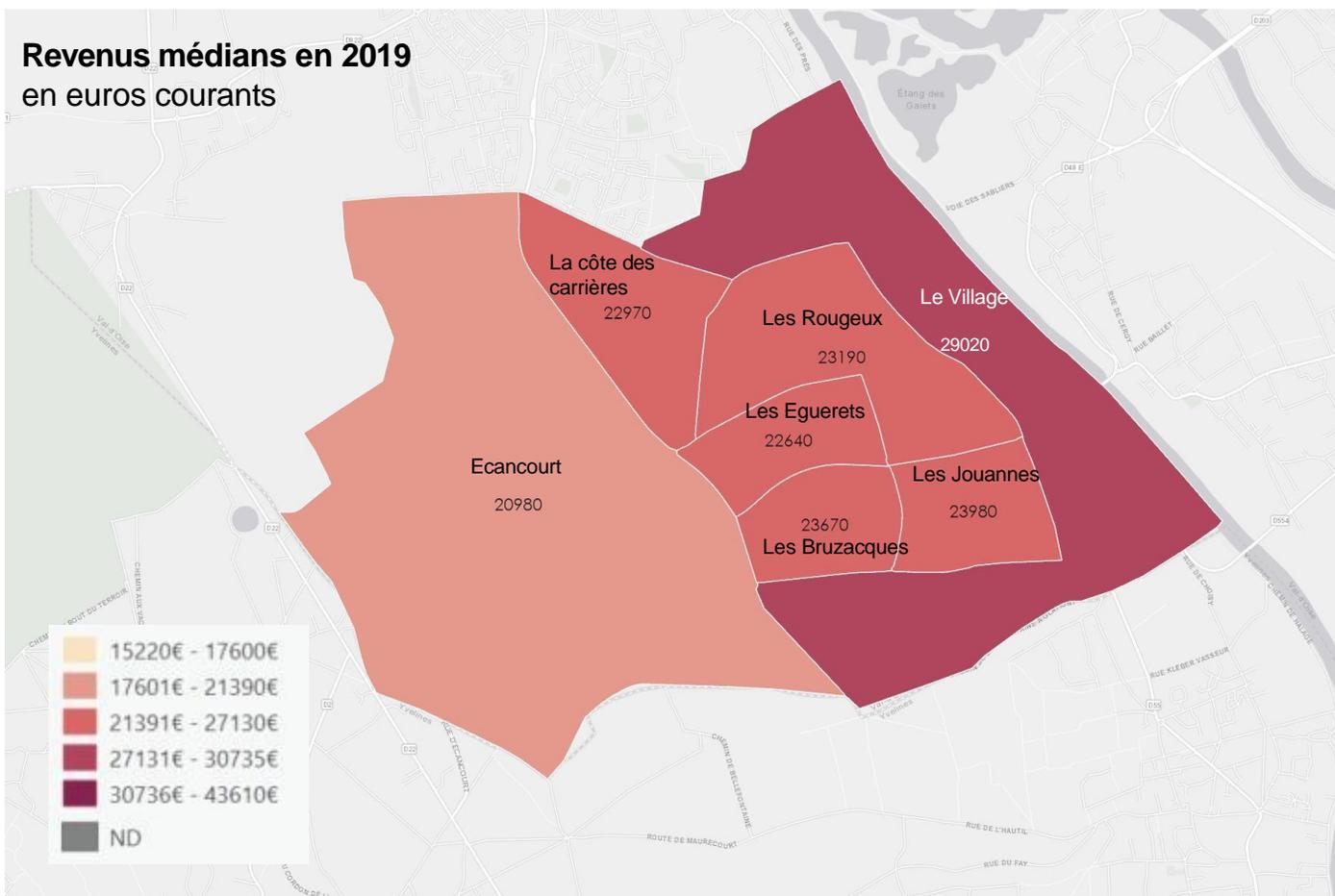
Revenu médian
de l'Agglo
21 880€



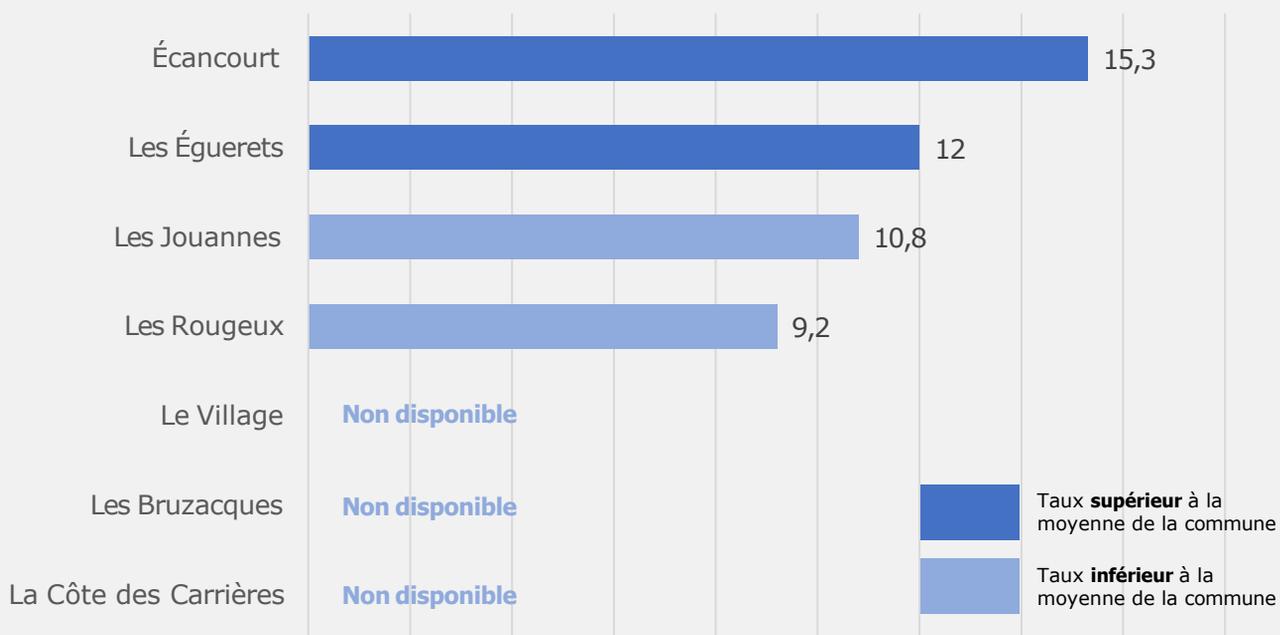
JOUY-LE-MOUTIER

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 JOUY-LE-MOUTIER ?

- *Un fort dynamisme de construction, mais qui ne se reflète pas encore dans les chiffres de recensement de la population.*
- *Un parc structuré autour des maisons individuelles avec des grandes typologies essentiellement occupées en propriété dans le Village et une offre plus diversifiée dans l'ouest de la commune.*

JOUY-LE-MOUTIER

PARC DES LOGEMENTS EXISTANTS

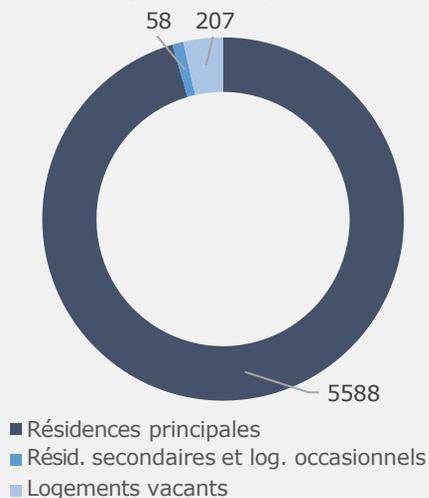
5 713 logements au total en 2013

5 853 logements au total en 2018

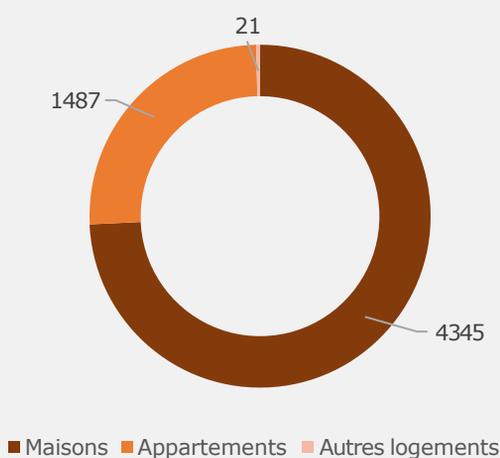
+2,4%

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

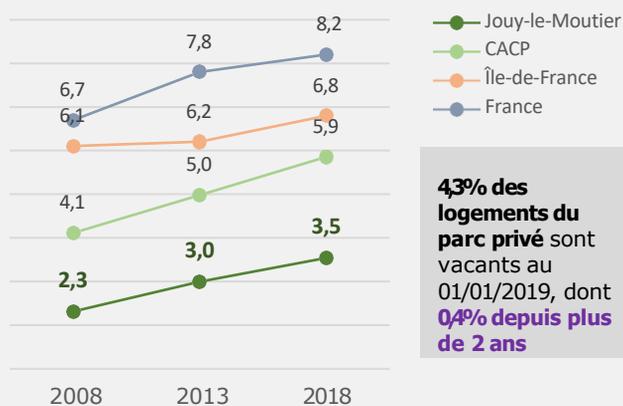
Logements par catégorie



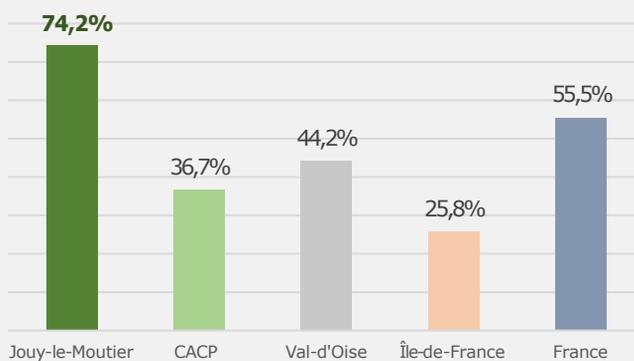
Logements selon leur type



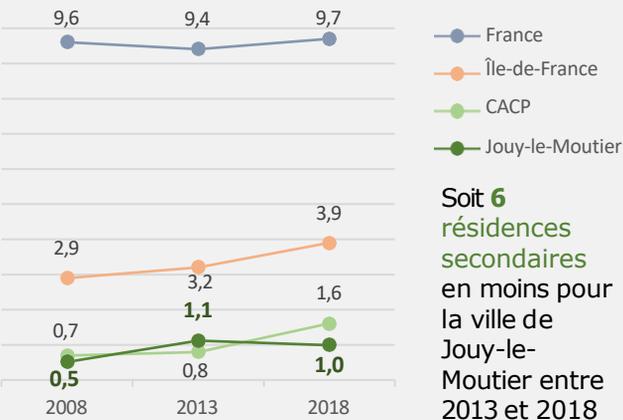
Taux de logements vacants



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



Taux de résidences secondaires



Zoom sur les copropriétés

32 Copropriétés recensées au total en 2021

1 414 Logements en copropriété en 2021

24% Part des logements en copro dans le parc global (45% à l'échelle de l'Agglo)



**PARC DE
LOGEMENT**



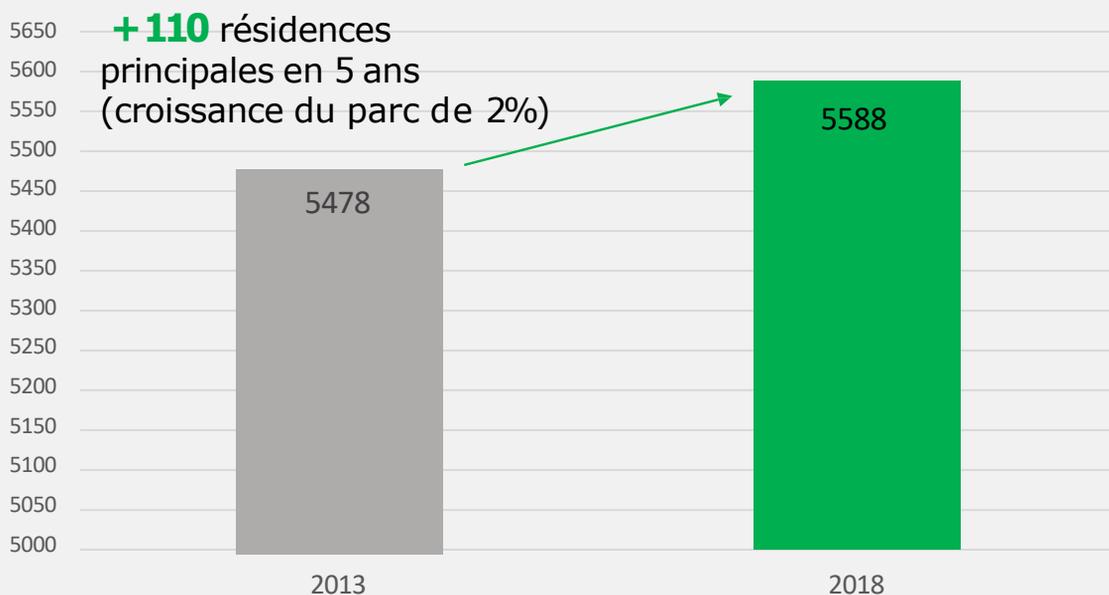
2.1 - Les dynamiques du parc de logements

JOUY-LE-MOUTIER

DYNAMIQUE DU PARC

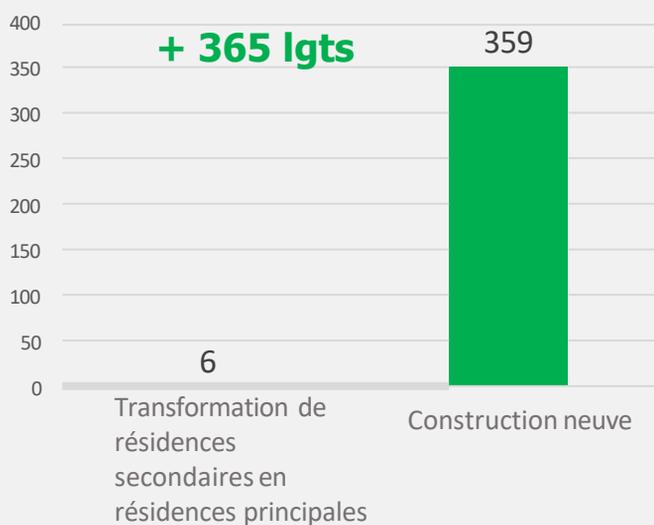
Evolution du parc de résidences principales

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



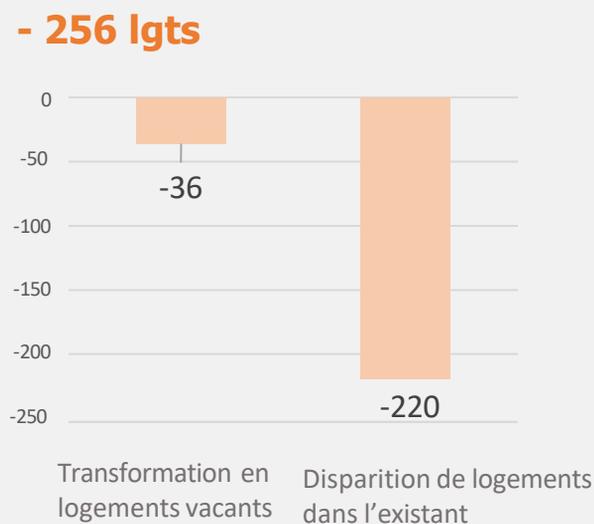
Contribution à l'augmentation du parc de résidences principales

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



Contribution à la diminution du parc de résidences principales

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



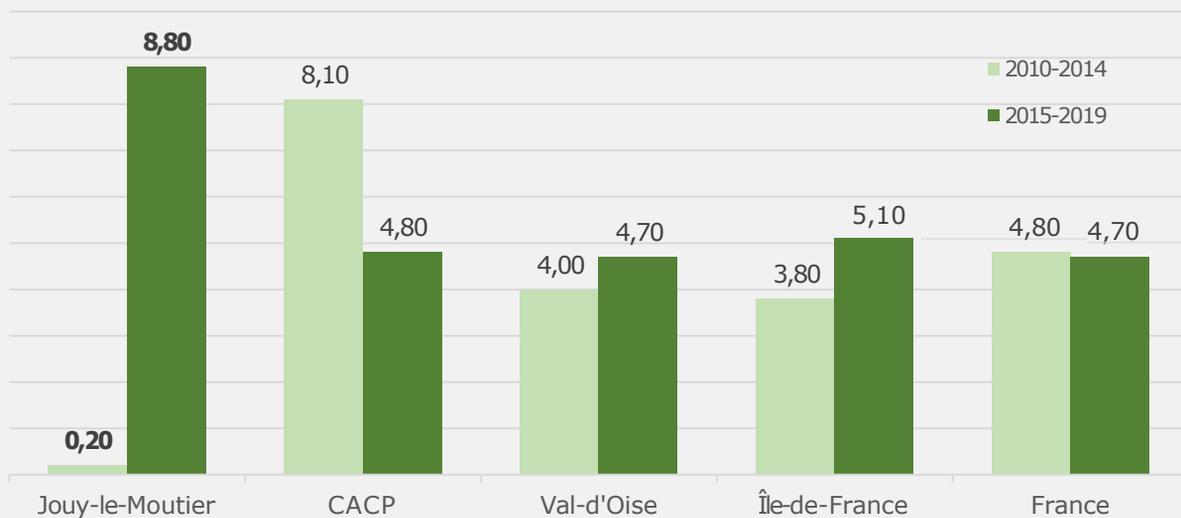
Au total, on estime que l'équivalent de **70%** de la construction neuve a été "absorbé" par les dynamiques du parc existant (logements disparus, devenus vacants ou transformés en résidences secondaires) - ce chiffre est de 19% à l'échelle de la CACP

JOUY-LE-MOUTIER

CONSTRUCTION NEUVE 2016-2021

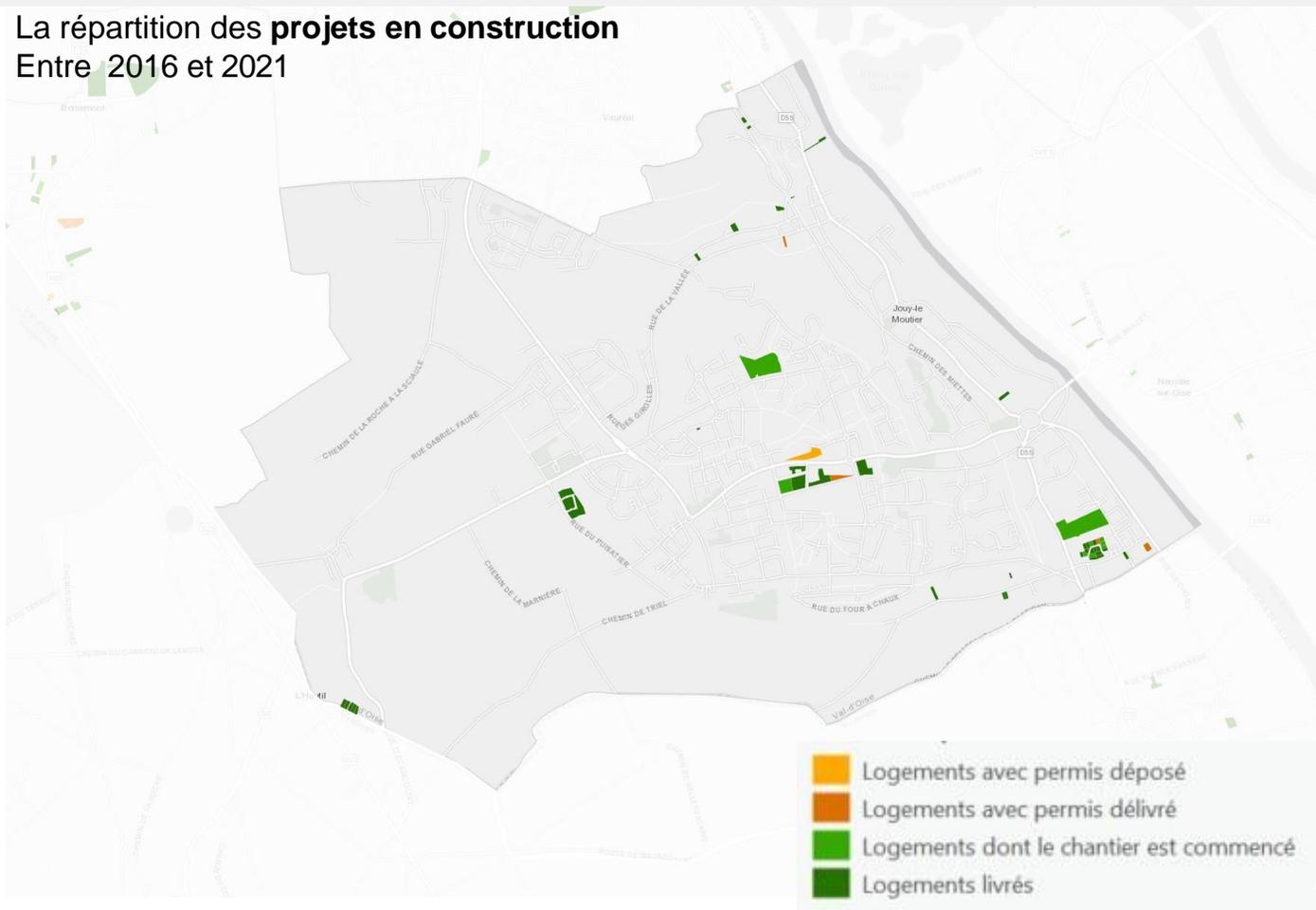
Taux de construction

Nombre de logements commencés pour 1000 habitants



La répartition des projets en construction

Entre 2016 et 2021



Bilan prévisionnel du PLH 2016 - 2021

en nombre de logements autorisés

Bilan prévisionnel PLH

942

logements autorisés
au total

157

logements autorisés
en moyenne **par an**

Les objectifs PLH

745

logements autorisés
au total

124

logements autorisés
en moyenne **par an**

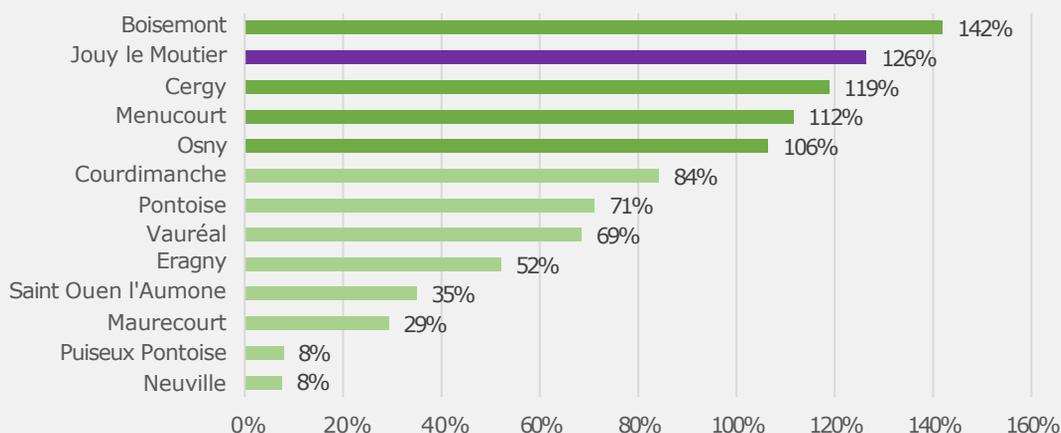
Le résultat provisoire

126%

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

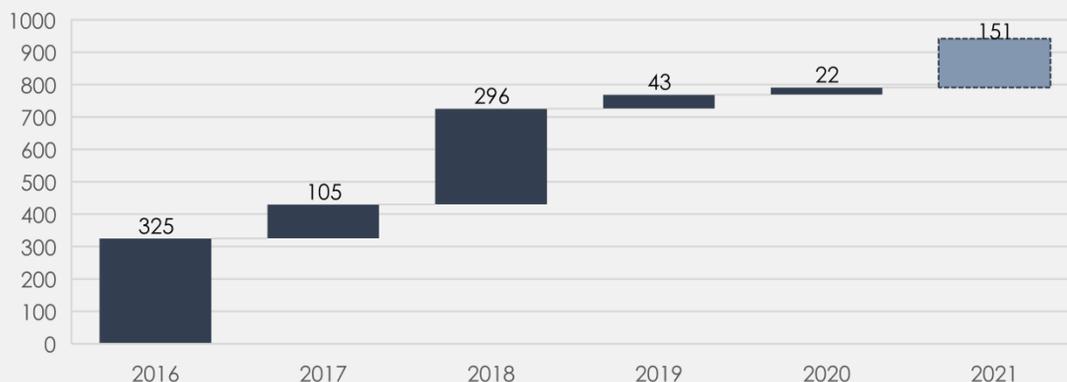
Disparité des résultats

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

JOUY-LE-MOUTIER

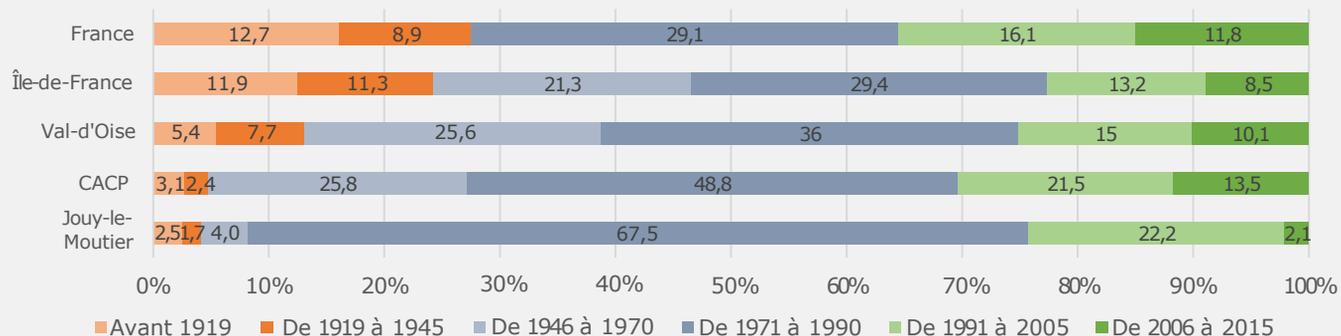
LES RÉSIDENCES PRINCIPALES

5 478 RP au total
en 2013

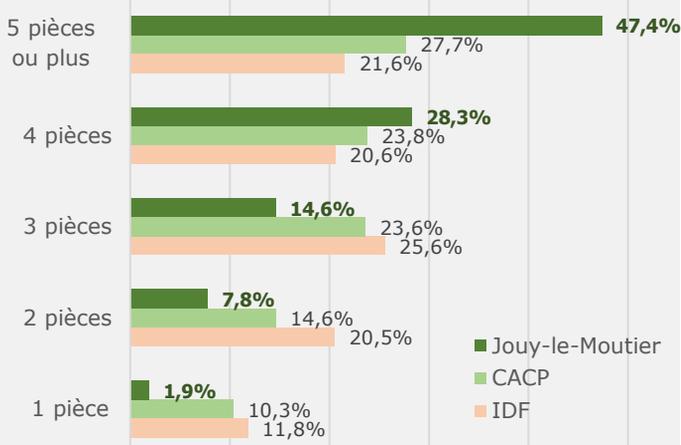
5 588 RP au total
en 2018

+2% des RP
entre 2013 et 2018
(CACP : +8,5%)

Époque de construction des RP construits avant 2016, en %



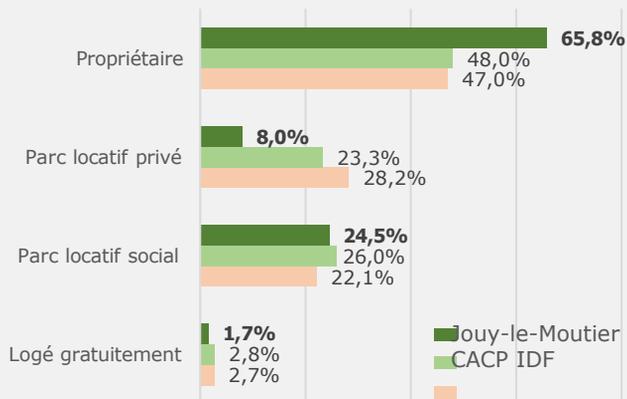
Nombre de pièces Des résidences principales (en %)



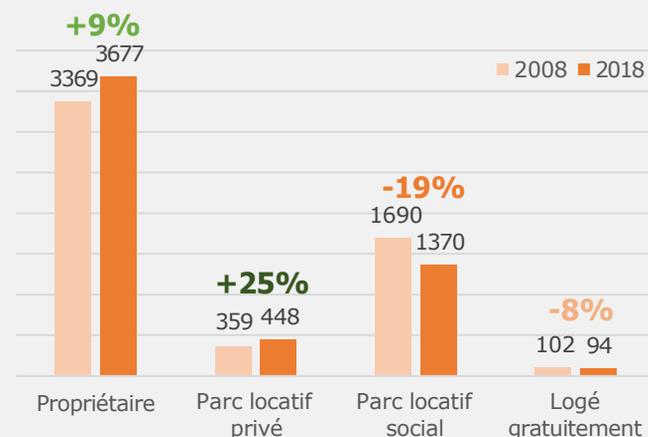
Évolution des typologies de logements



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



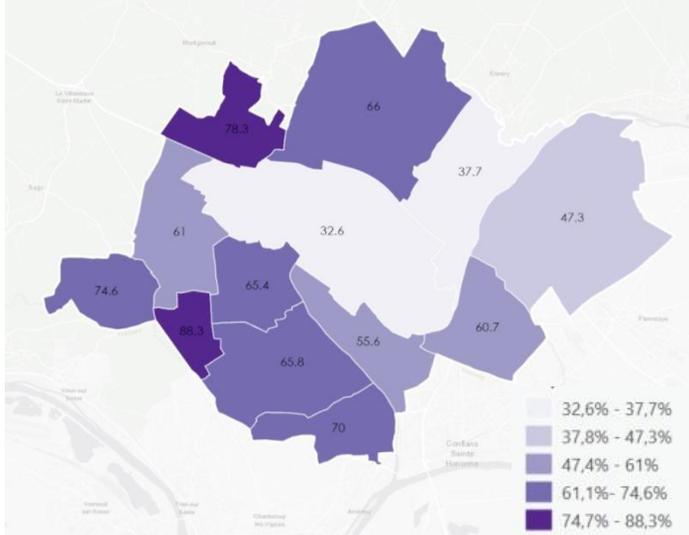
L'évolution d'occupation des RP Entre 2008 et 2018



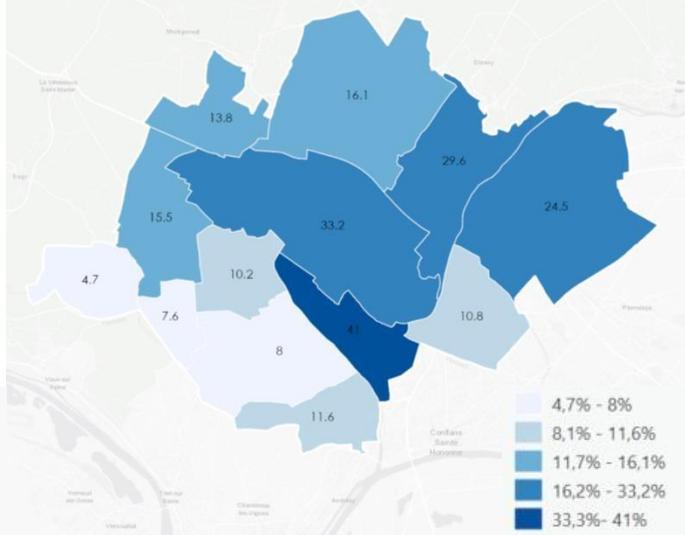
JOUY-LE-MOUTIER

RÉPARTITION TERRITORIALE DES DIFFÉRENTS STATUTS D'OCCUPATION

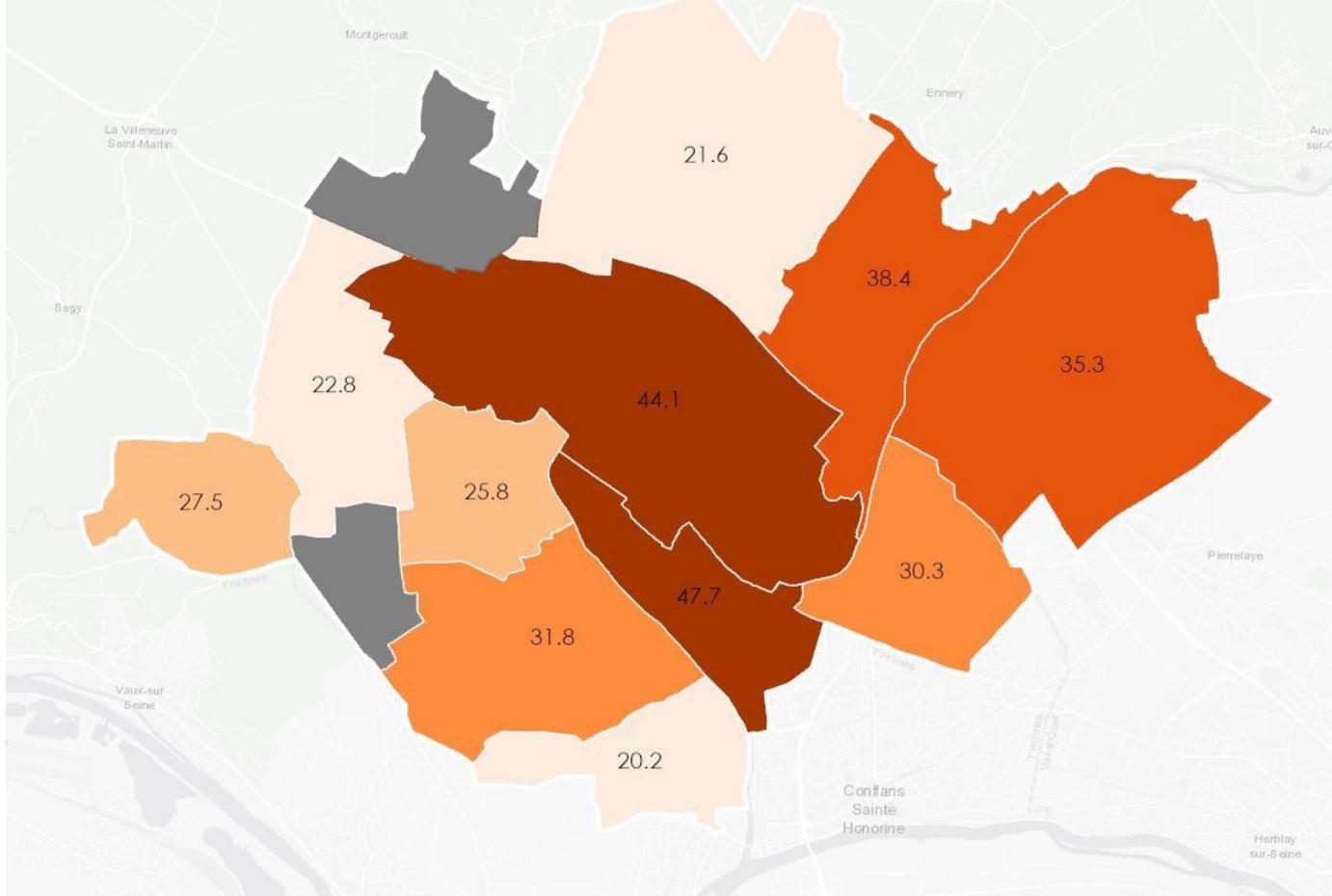
Part des logements (en %) - 2018
occupés en propriété



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



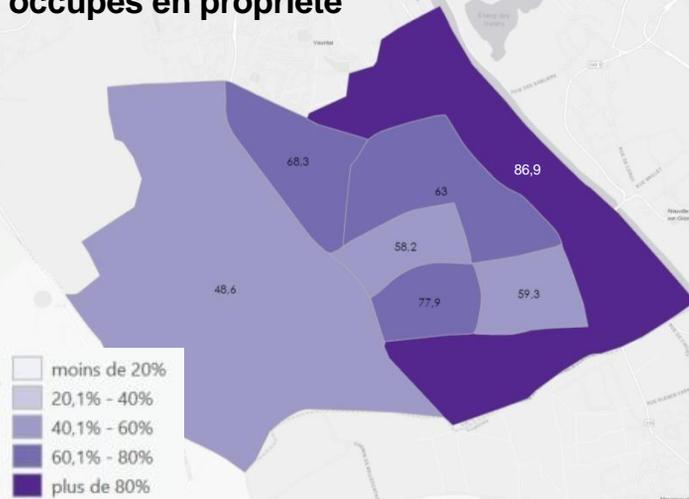
Part des logements sociaux (en %)
Taux SRU au 1 janvier 2021



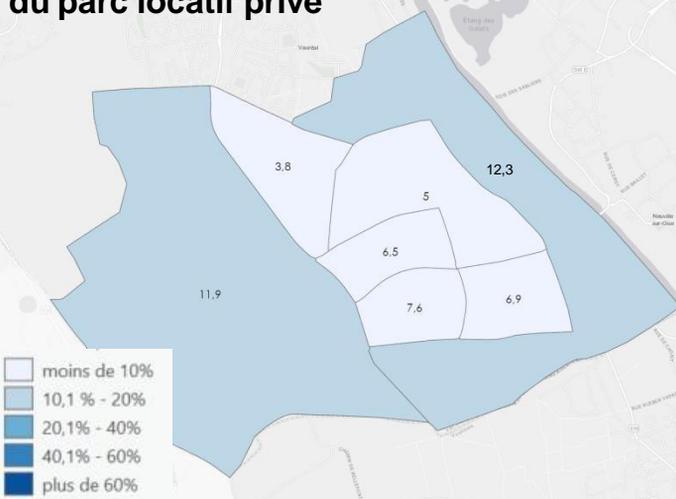
JOUY-LE-MOUTIER

RÉPARTITION DES PARCS

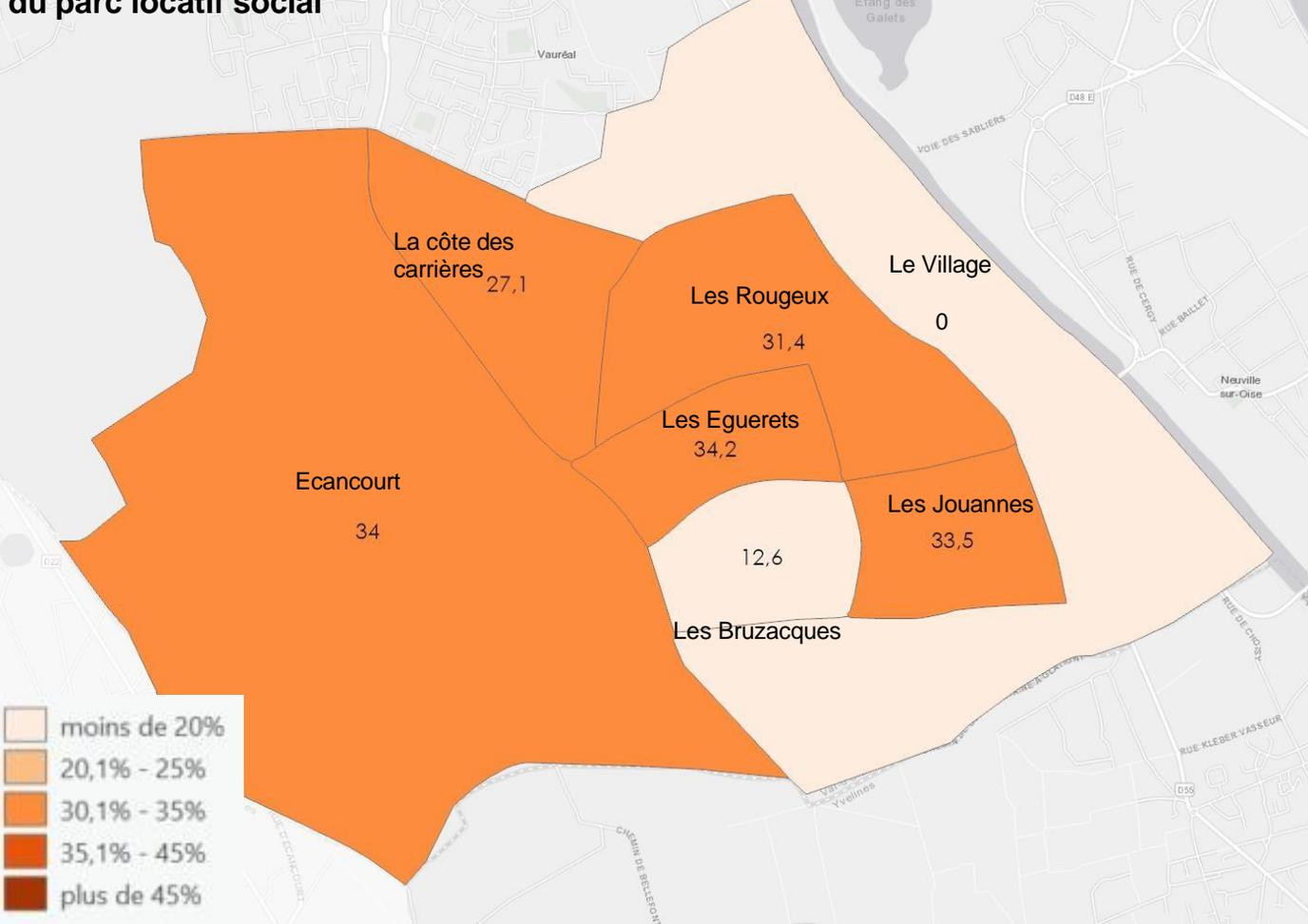
Part des logements (en %) occupés en propriété



Part des logements (en %) du parc locatif privé



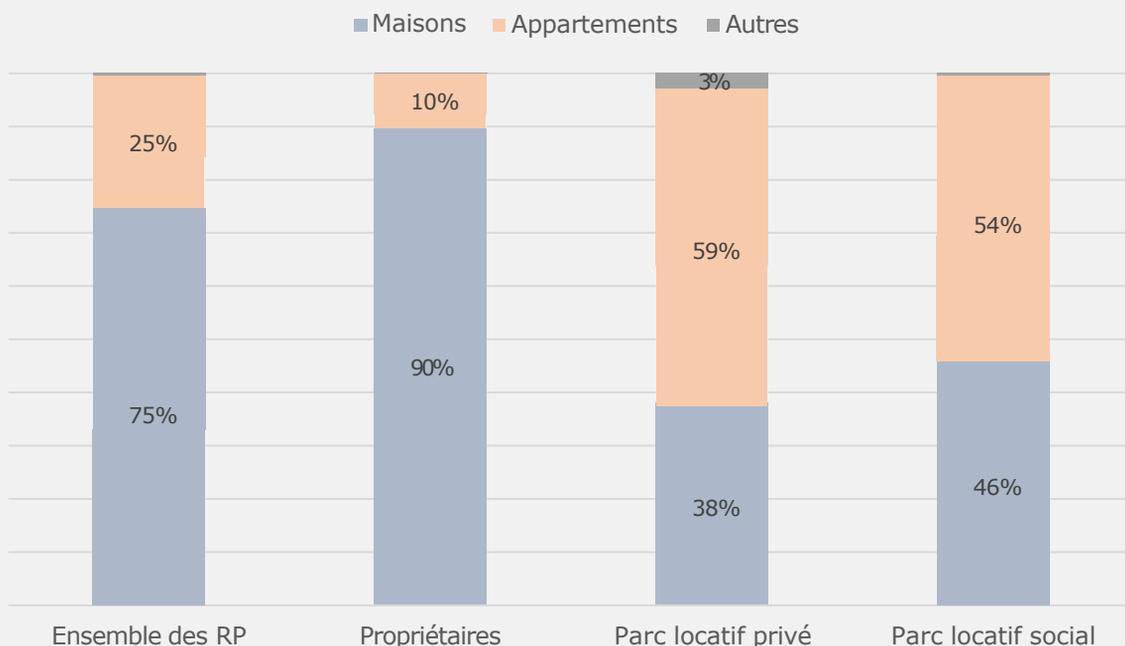
Part des logements (en %) du parc locatif social



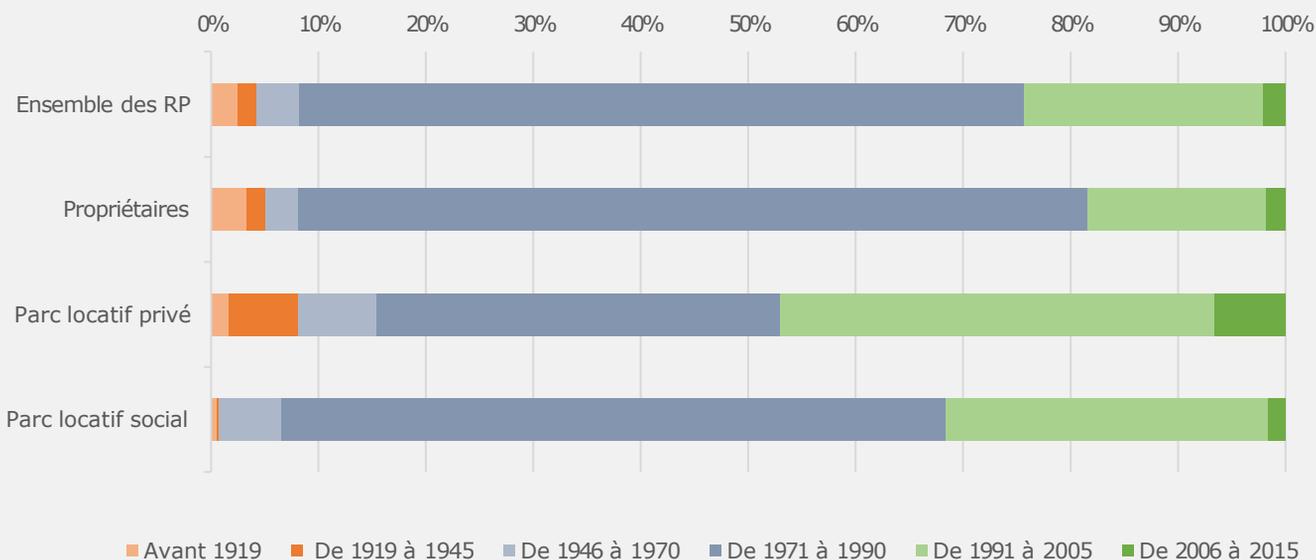
JOUY-LE-MOUTIER

CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS

Répartition des résidences principales
Selon leur typologie



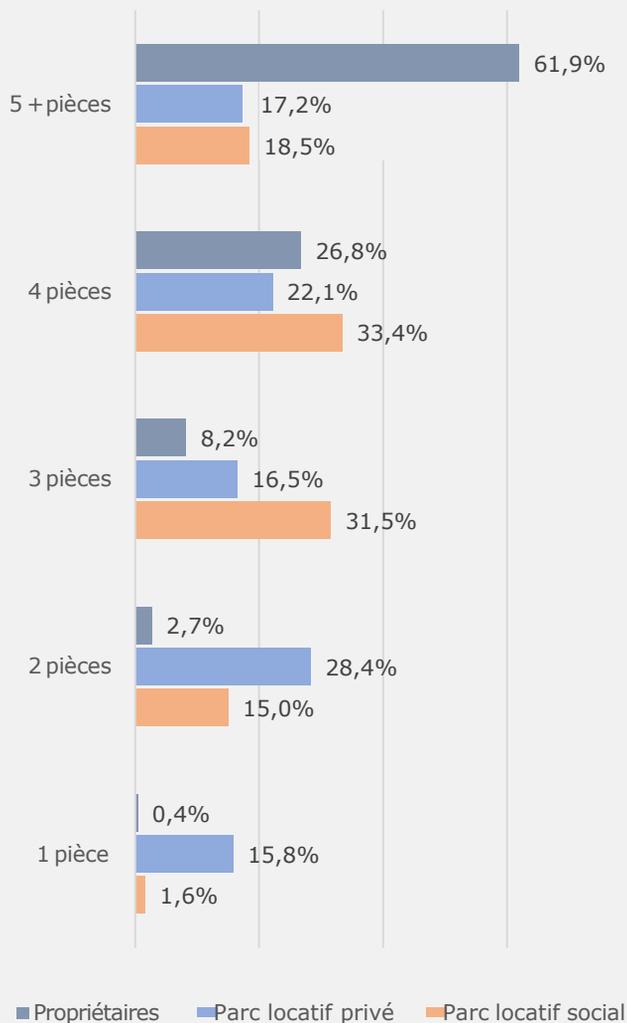
Répartition des résidences principales
Selon leur époque de construction



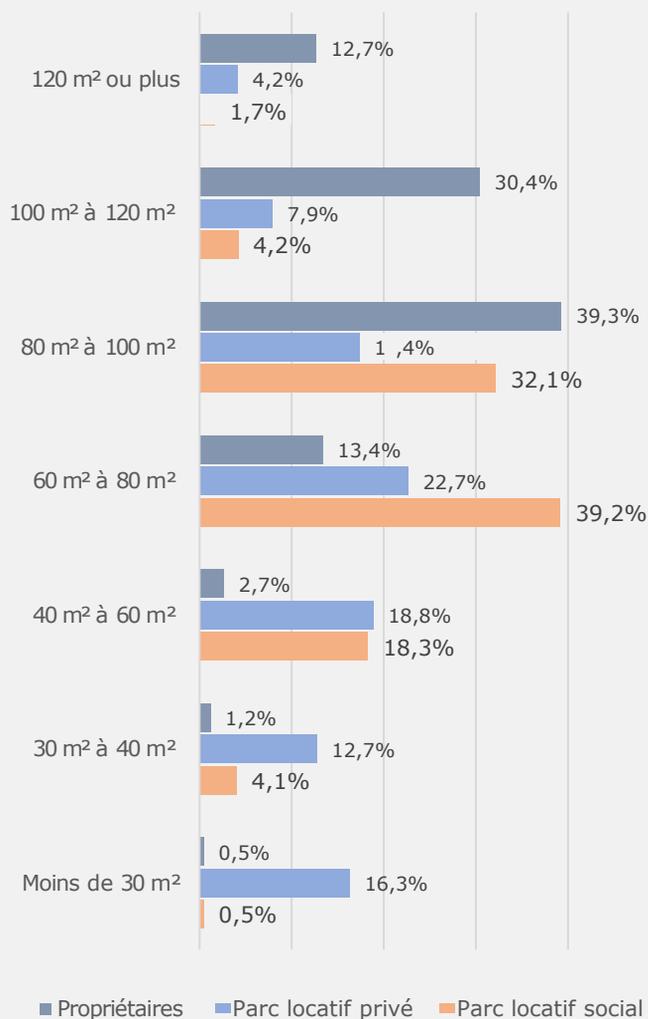
JOUY-LE-MOUTIER

CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS

Répartition des résidences principales
Selon le nombre de pièces



Répartition des résidences principales
Selon leurs surfaces





PARC DE LOGEMENT

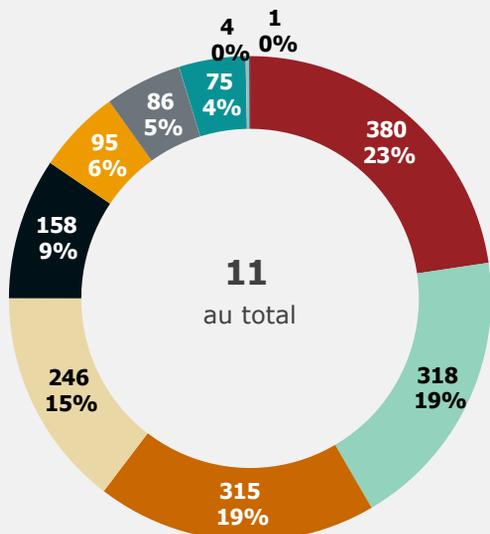
2.3 - Zoom sur les bailleurs sociaux

JOUY-LE-MOUTIER

ZOOM SUR LES BAILLEURS SOCIAUX

Les bailleurs sociaux

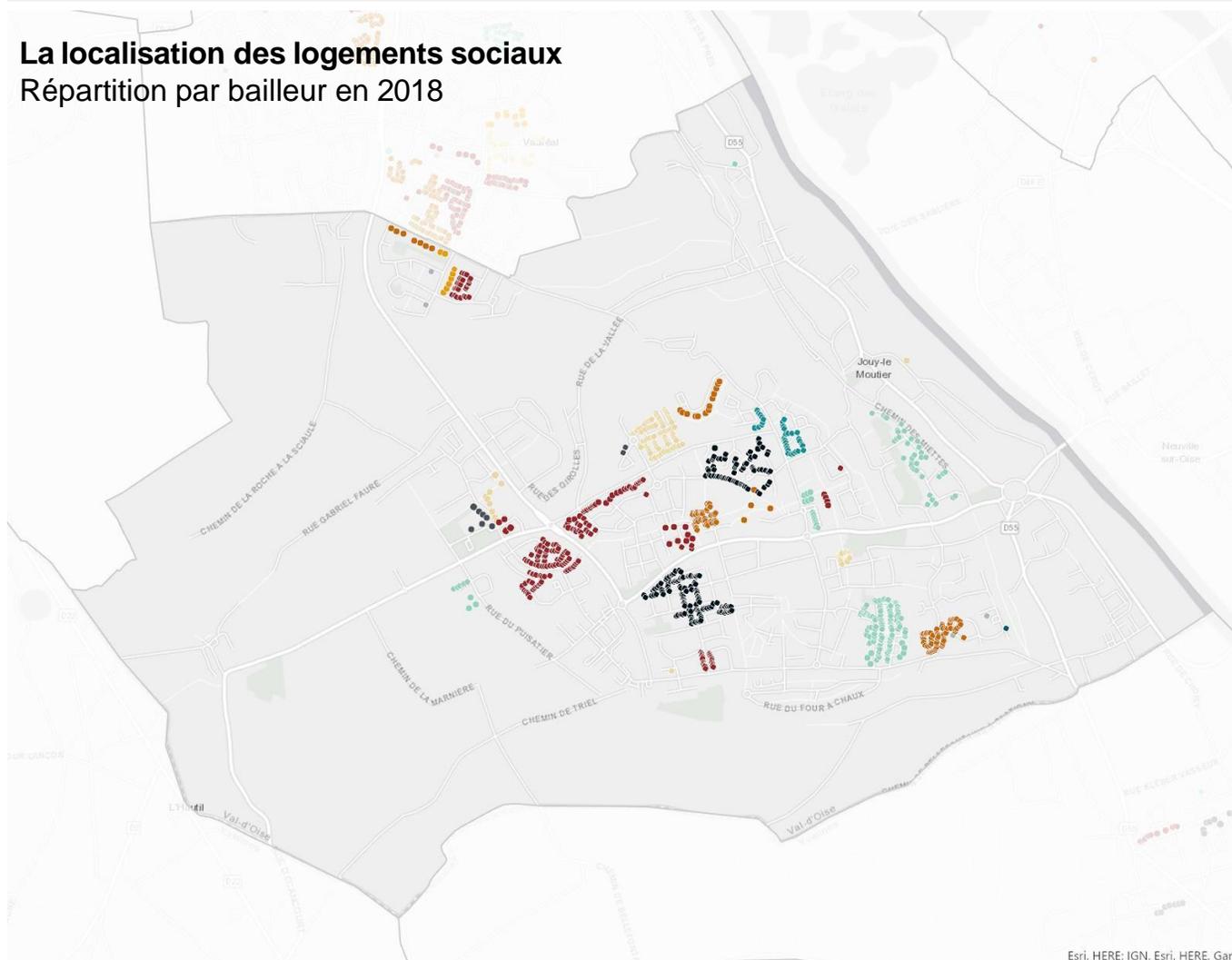
De Jouy-le-Moutier



- CDC HABITAT SOCIAL SA H.L.M
- SA HLM Immobiliere 3F
- Erigère
- SEQENS
- SA HLM Antin Residences
- VOH
- OPH de l'Oise
- 1001 Vies Habitat
- 2 Organismes gérant moins de 50 lgts
- Emmaus Habitat

La localisation des logements sociaux

Répartition par bailleur en 2018



Esri, HERE, IGN, Esri, HERE, Garn



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 JOUY-LE-MOUTIER ?

- *Un parc majoritairement en propriété occupante, favorable aux ménages en 2^e partie de parcours résidentiel en capacité d'accéder à la propriété, mais qui permet plus difficilement les débuts de parcours résidentiels.*
- *Un phénomène de sous-occupation très présent et probablement accentué par le vieillissement de la population, touchant à priori les grands pavillons occupés en propriété.*
- *Des écarts de richesses qui se creusent entre les parcs locatifs et le parc occupé en propriété, avec une augmentation de la pauvreté chez les locataires.*



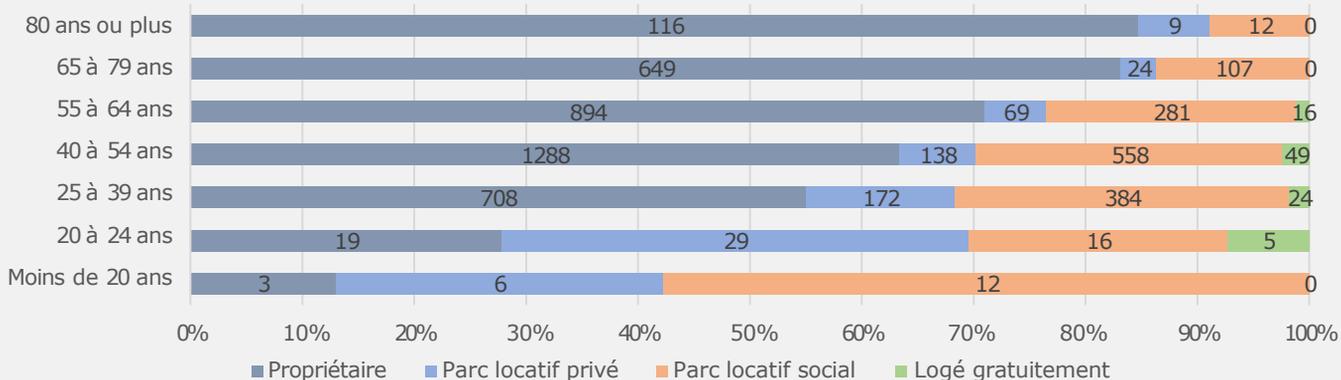
3.1 - Caractéristiques des ménages

JOUY-LE-MOUTIER

OCCUPATION DES LOGEMENTS

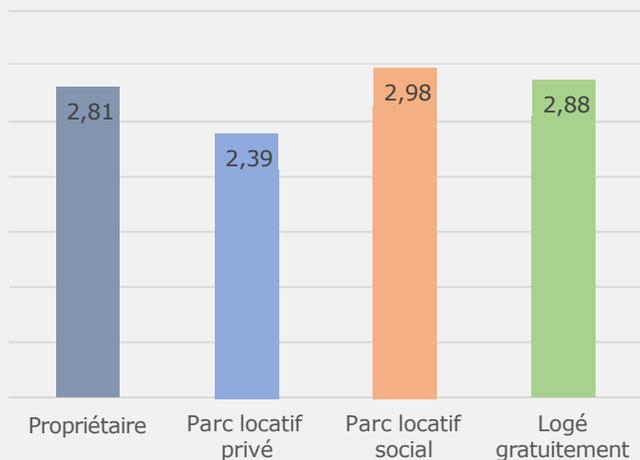
L'âge de la personne de référence du ménage

En fonction du statut d'occupation du logement



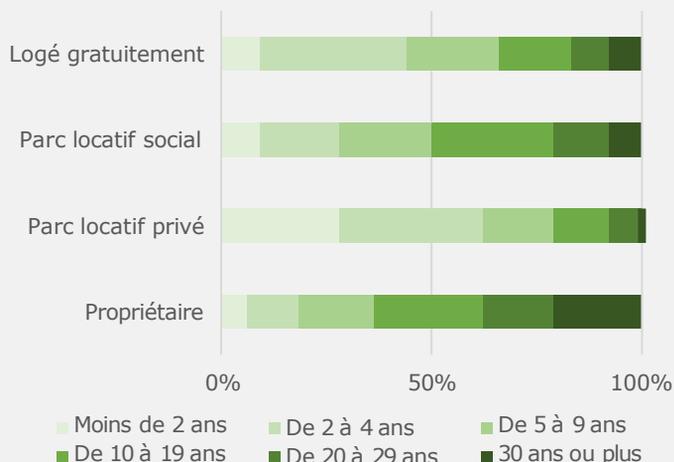
Taille moyenne des ménages

Dans les différents parcs des logements



Ancienneté d'emménagement

Dans les différents parcs des logements



Logements types

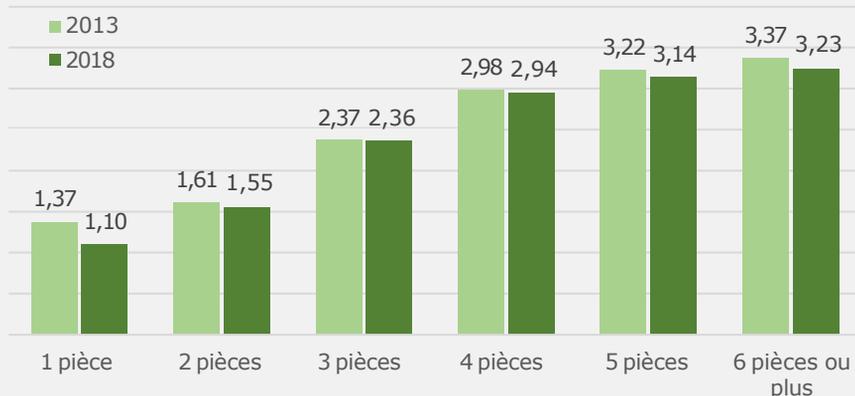
selon leur nature et statut

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

- une maison
- occupée en propriété
- de 5 pièces
- surface de 80m² à moins de 100 m²
- habitée depuis 10 à 19 ans
- par un ménage de 2 personnes
- âgé de 40 à 54 ans



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



Contrairement à l'agglomération de Cergy-Pontoise, on constate une baisse de **la taille moyenne des ménages** dans toutes les typologies des logements

Suroccupation et sous-occupation des logements

	Nb de personnes						Total
	1	2	3	4	5	6+	
1 pièce	96	11	0	0	0	0	107
2 pièces	294	84	29	17	9	2	435
3 pièces	231	262	170	115	29	10	818
4 pièces	211	498	323	341	137	72	1582
5 pièces	178	508	312	450	174	101	1721
6 pièces +	70	276	178	233	106	62	925
Total	1080	1638	1012	1156	454	247	5588

2,5%

Taux de suroccupation¹
En 2018

48,2%

Taux de sous-occupation²
En 2018

Lecture : Parmi les 128 logements d'1 pièce, 113 sont occupés par des ménages d'1 personne, 14 par les ménages de 2 personnes, 1 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	33	-4	-3	0	-3	0	24
2 pièces	66	-12	-8	-1	6	2	53
3 pièces	10	7	-8	17	-11	5	21
4 pièces	37	31	-54	-50	13	22	-1
5 pièces	59	43	-136	14	-34	20	-34
6 pièces +	0	69	2	-26	16	-16	46
Total	206	134	-206	-46	-12	33	110

+18

Logements en suroccupation¹
Entre 2013 et 2018

+91

Logements en sous-occupation²
Entre 2013 et 2018

Lecture : Parmi les 274 logements de 4 pièces ayant accueilli un nouveau ménage entre 2013-2018, 65 logements ont accueilli des ménages d'1 personne, 130 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



OCCUPATION DES LOGEMENTS



3.2 - Niveau de vie

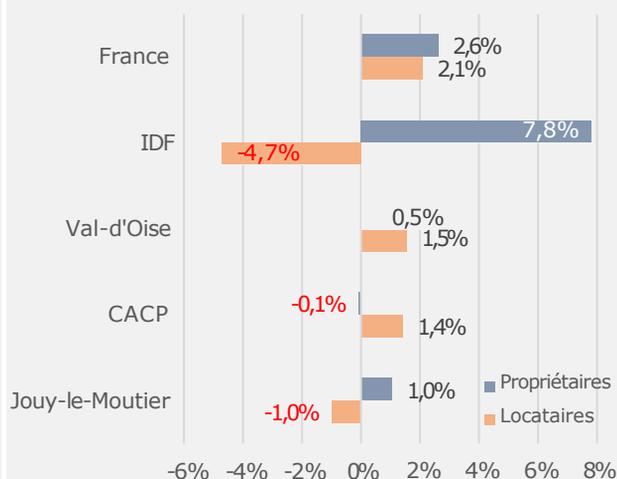
JOUY-LE-MOUTIER

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

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

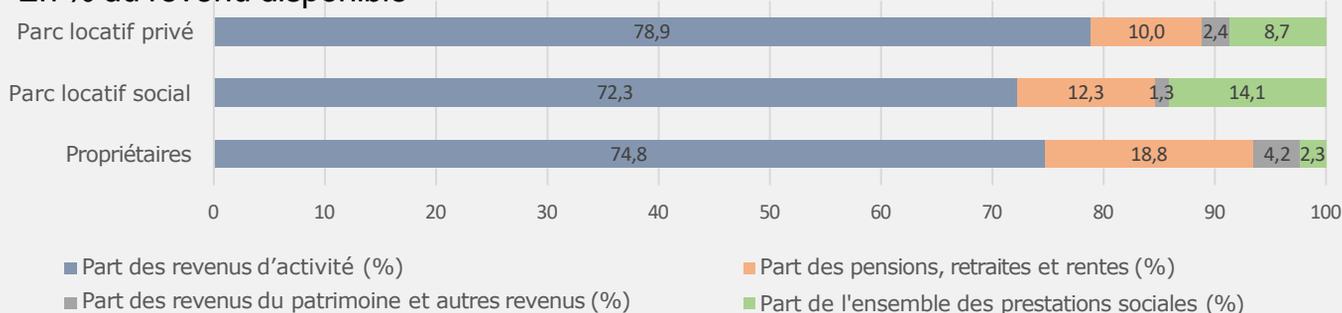
Le rapport interdécile des revenus est utilisé pour mettre en évidence les disparités (ou écarts) entre les 10% des plus riches et les 10% de plus pauvres (D9/D1). Par exemple, si le rapport interdécile est égale à 2,7, cela signifie que les 10% des plus riches ont un niveau de vie au mois 2,7 fois supérieur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

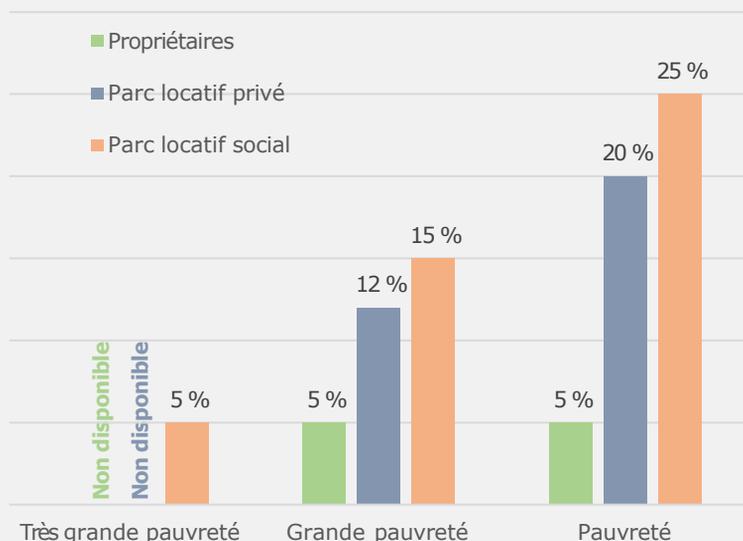


JOUY-LE-MOUTIER

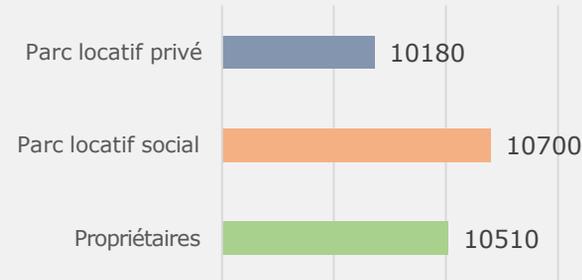
OCCUPATION DES LOGEMENTS

Taux de pauvreté (en %)

En fonction du type d'occupation de logement



Revenu médian de la population vivant sous le seuil de pauvreté



Interprétation

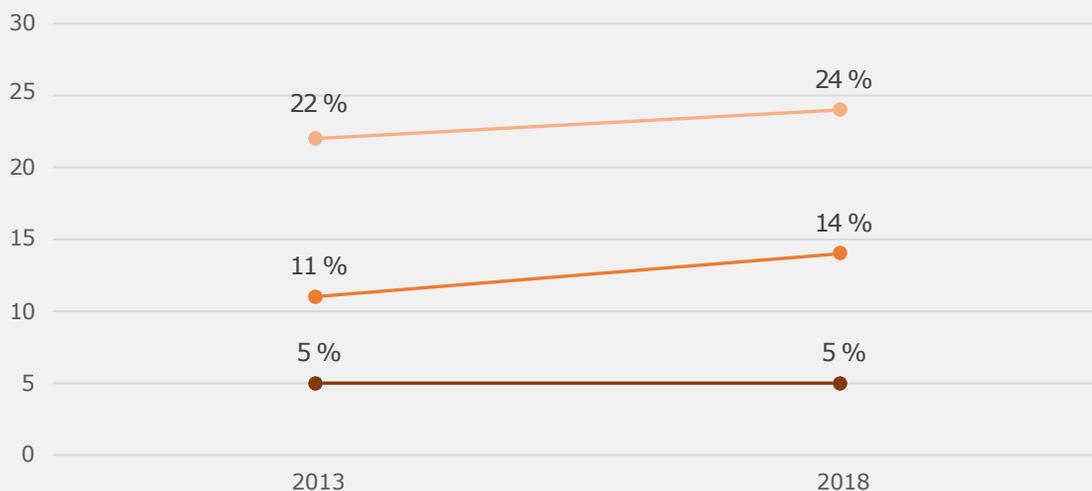
25% de la population de Jouy-le-Moutier vivant dans le parc social vie **sous le seuil de pauvreté**, soit avec un revenu disponible par UC inférieur à **12750€ par an**. Le niveau de vie de 50% de cette population pauvre ne dépasse pas 10700€ par UC et par an, les revenus des 50% restant sont compris entre 10700€/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 JOUY-LE-MOUTIER ?

- Un parc social plus cher en moyenne par rapport à l'agglomération, qui tourne peu et qui reste sous tension malgré les opérations livrées.
- Un marché du neuf très dynamique ces dernières années, porté par la ZAC, avec des prix en hausse



**MARCHÉS
IMMOBILIERS
ET PARCOURS
RÉSIDENTIELS**



4.1 - Les marchés locatifs

JOUY-LE-MOUTIER

MARCHÉ LOCATIF SOCIAL

Demandes et attributions des logements sociaux en 2020



8,5 Indicateur de pression global



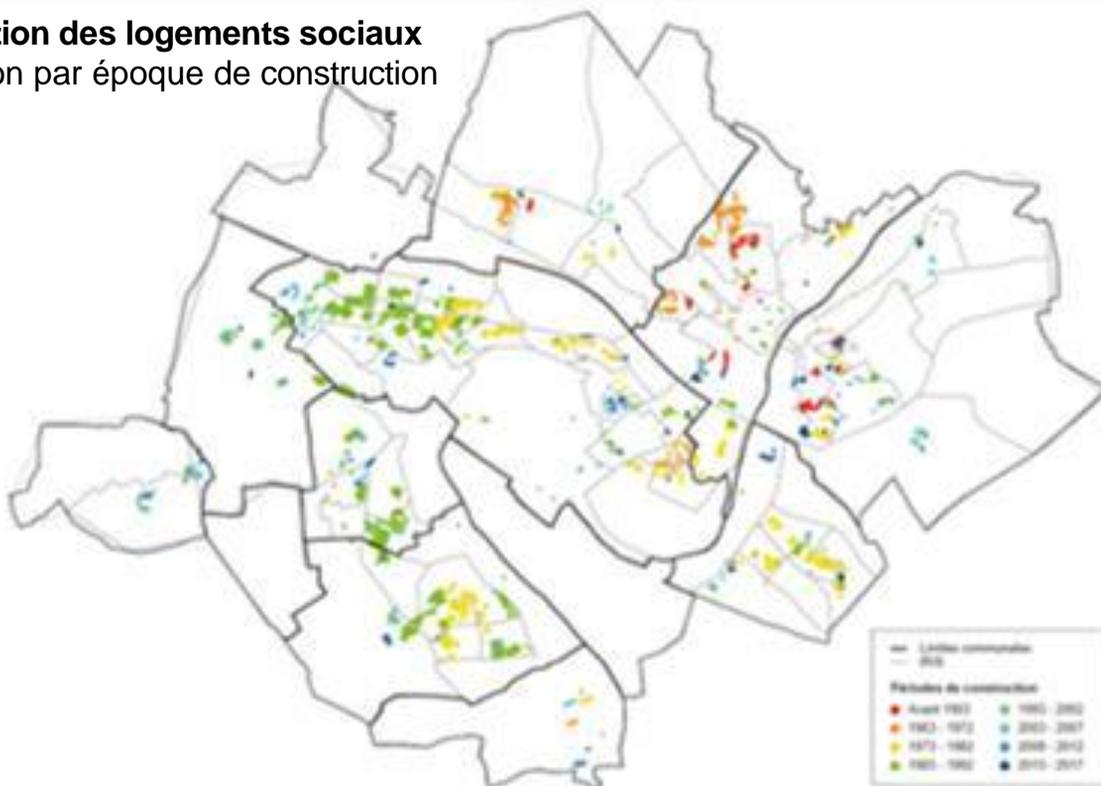
1,5% Taux de vacance du parc social

5,7% Taux de rotation du parc social

44,7% Part des demandeurs déjà logés dans le parc social

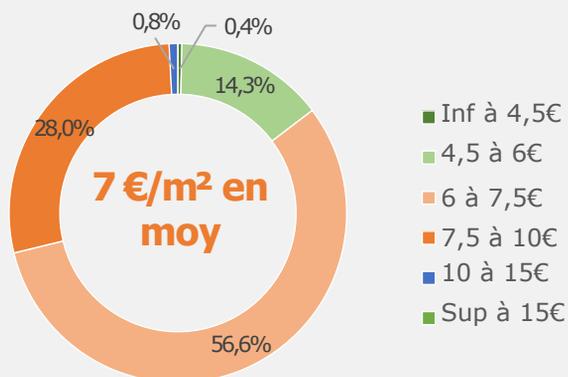
Localisation des logements sociaux

Répartition par époque de construction



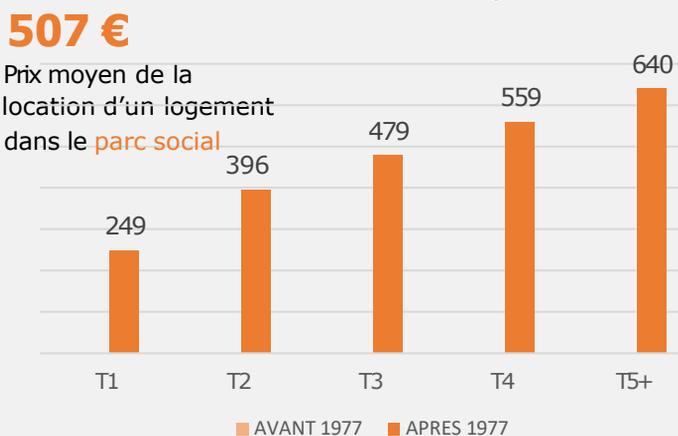
Loyers au m2 à Jouy-le-Moutier

Des logements conventionnés (en %)



Niveaux des loyers à Jouy-le-Moutier

En fonction de l'ancienneté de logements



JOUY-LE-MOUTIER

MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ

Prix moyens en 2019

Pour la location d'un logement

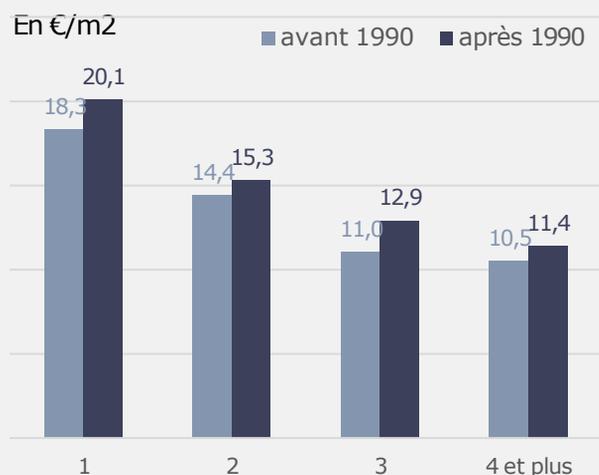
13 €/m²

Prix moyen au m² 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 m² plus important entre les logements anciens et récents**. Les logements récents sont plus performants thermiquement, ce qui peut expliquer la différence des loyers observés au m².

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

823 €

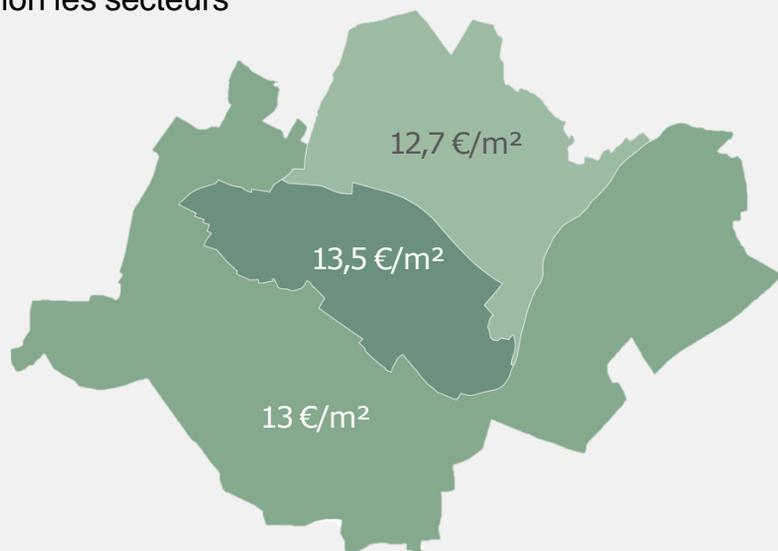
Le loyer moyen pour un logement (**de 68 m²**) construit **avant 1990**

754 €

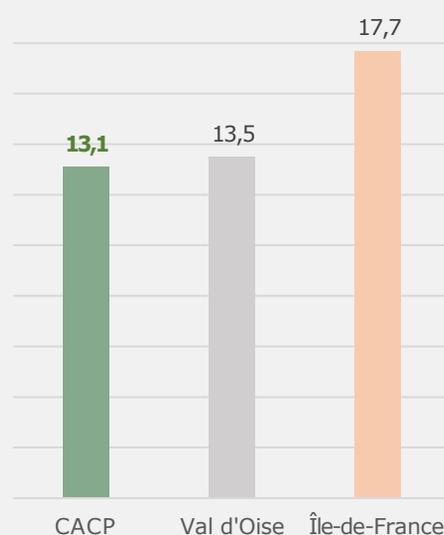
Le loyer moyen pour un logement (**de 55 m²**) construit **après 1990**

Prix moyens au m²

Selon les secteurs



En €/m²



Source : OLAP 2019



**MARCHÉS
IMMOBILIERS
ET PARCOURS
RÉSIDENTIELS**

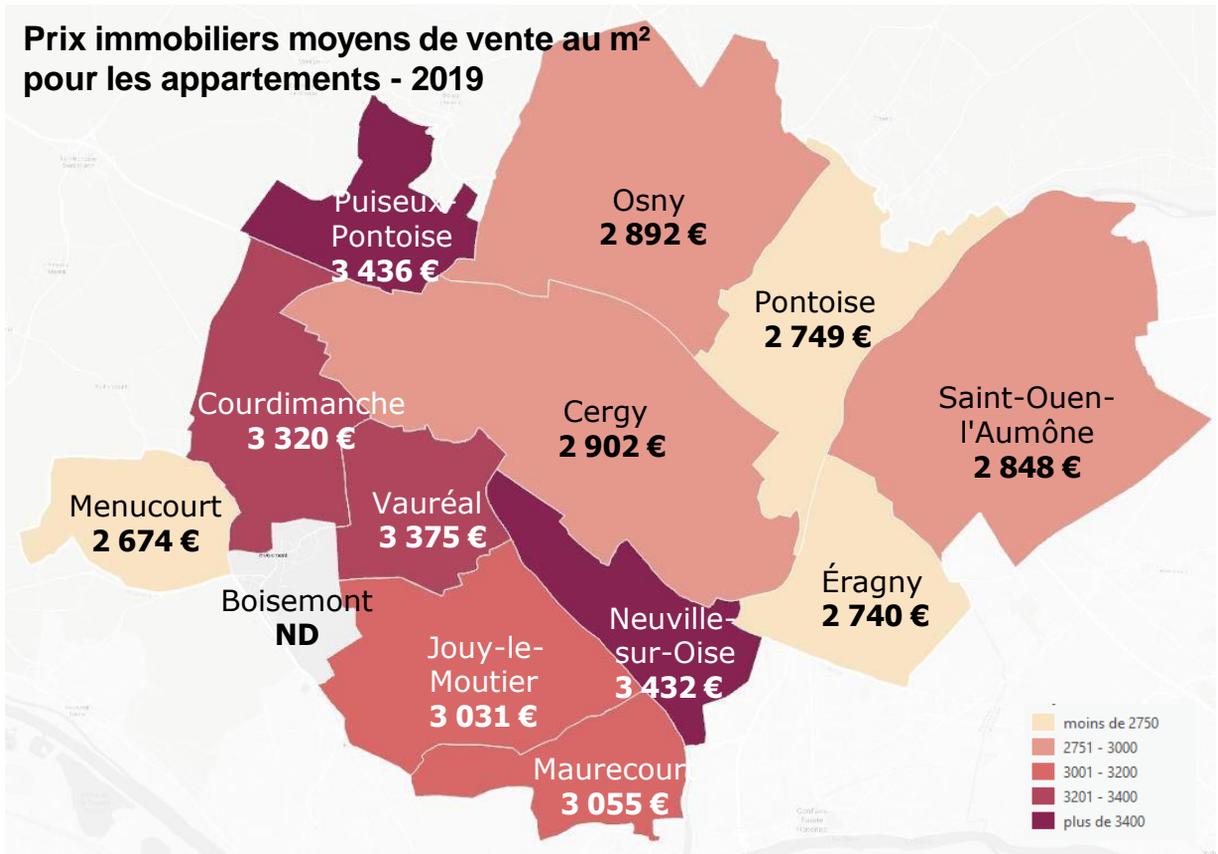


4.2 - Accès à la propriété

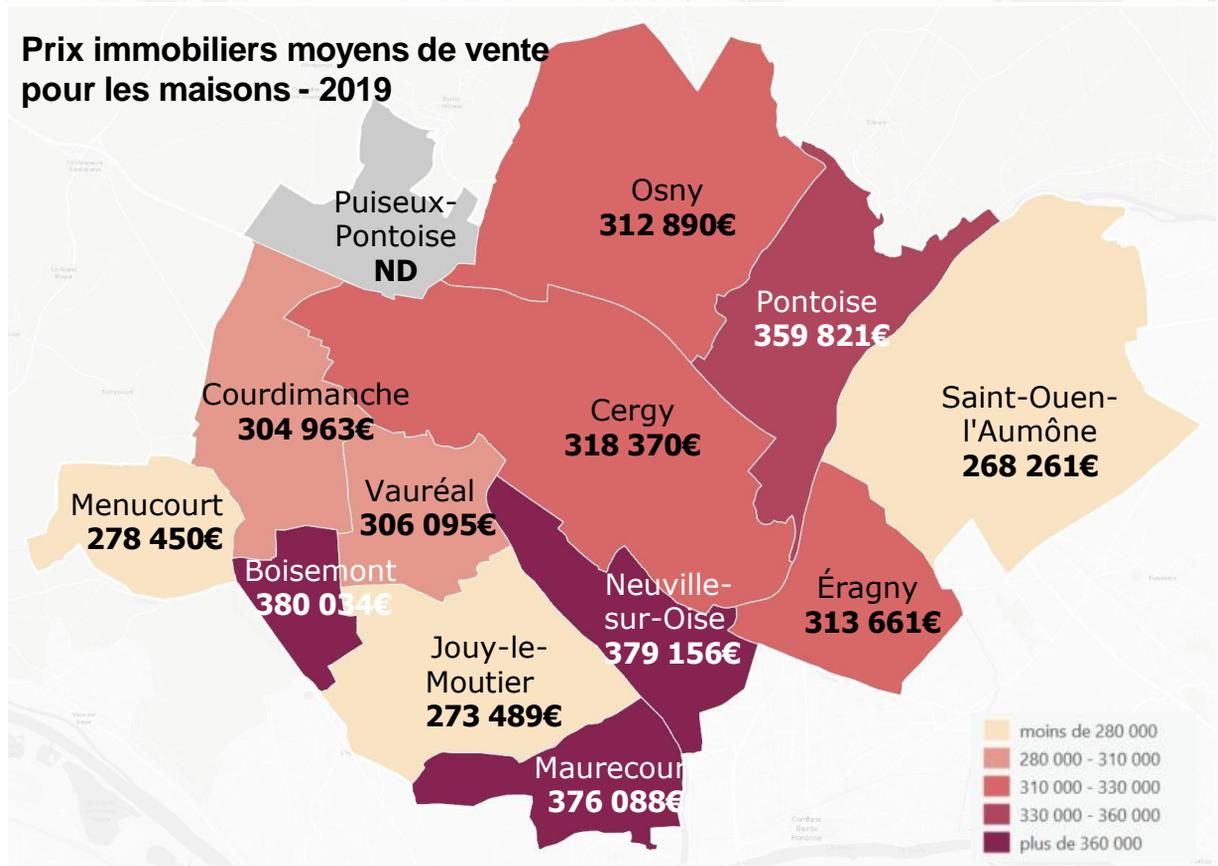
JOUY-LE-MOUTIER

ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ SUR L'AGGLOMERATION

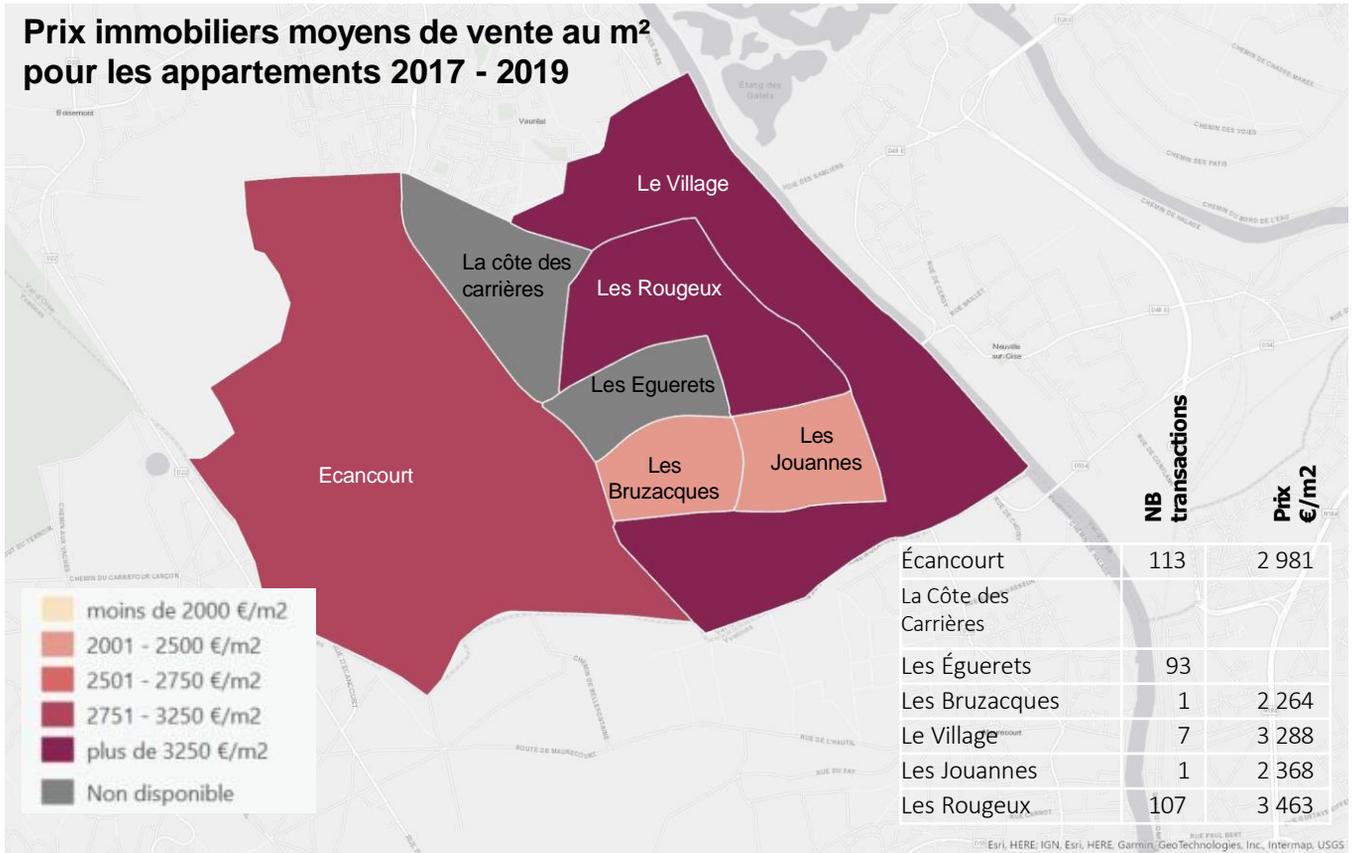
Prix immobiliers moyens de vente au m² pour les appartements - 2019



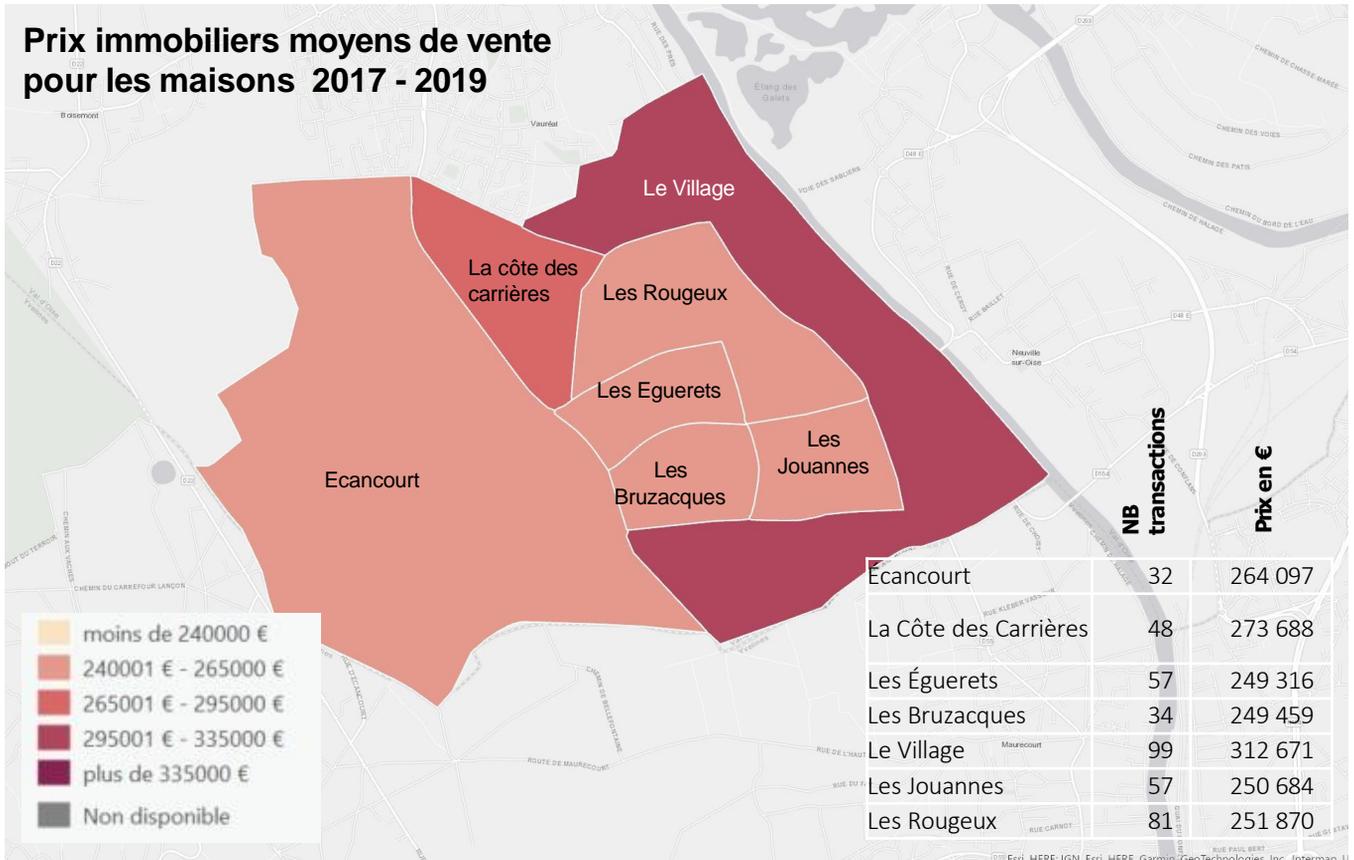
Prix immobiliers moyens de vente pour les maisons - 2019



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



Prix immobiliers moyens de vente pour les maisons 2017 - 2019



JOUY-LE-MOUTIER

ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ

245 487€

Prix moyen d'un bien
vendu en 2019



MAISONS

124

Maisons vendues en 2019

273 489€

Prix moyen d'une maison
vendu en 2019



APPARTEMENTS

51

Appartements vendus en 2019

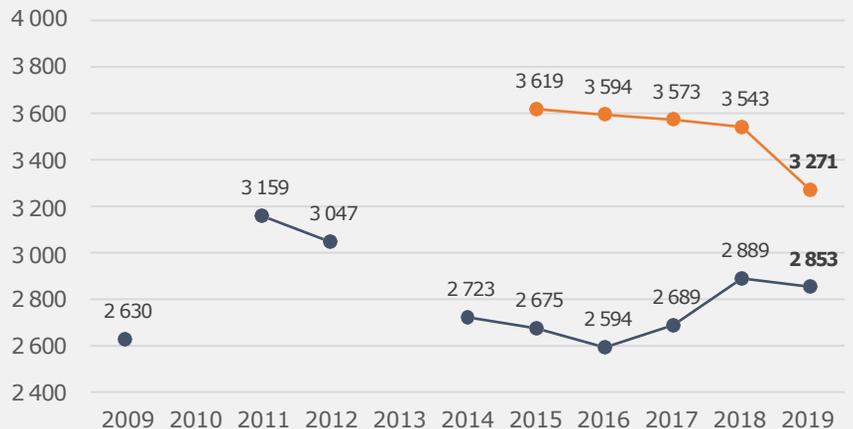
177 405€

Prix moyen d'un appartement
vendu en 2019

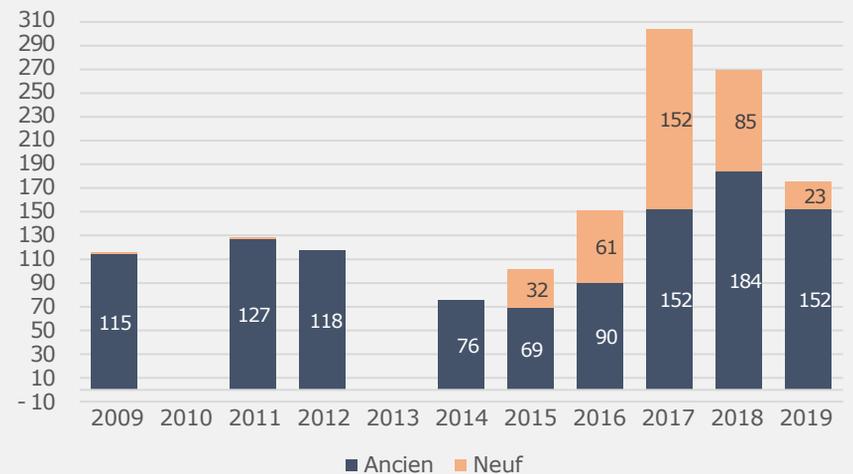
3 031 €

Prix moyen au m² pour achat d'un
appartement à Jouy-le-Moutier

Evolution du prix moyen au m² des appartements anciens et neufs

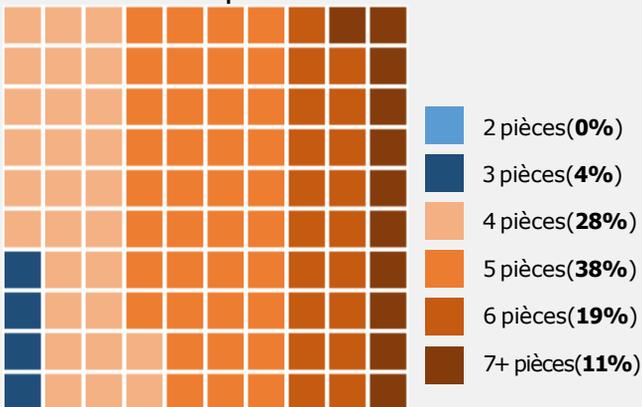


Part de l'ancien et du neuf dans les transactions



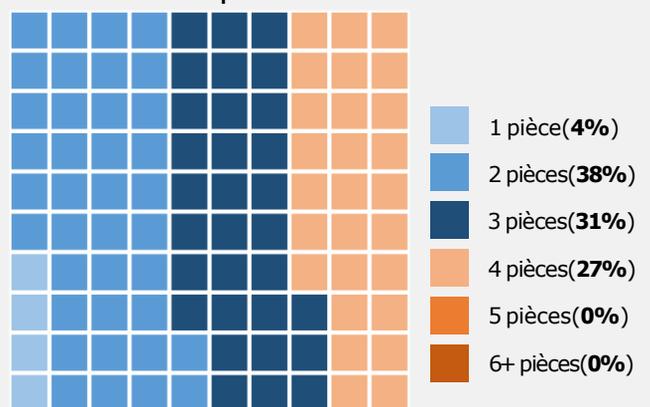
La vente des maisons en 2019

En nombre de pièces



La vente des appartements en 2019

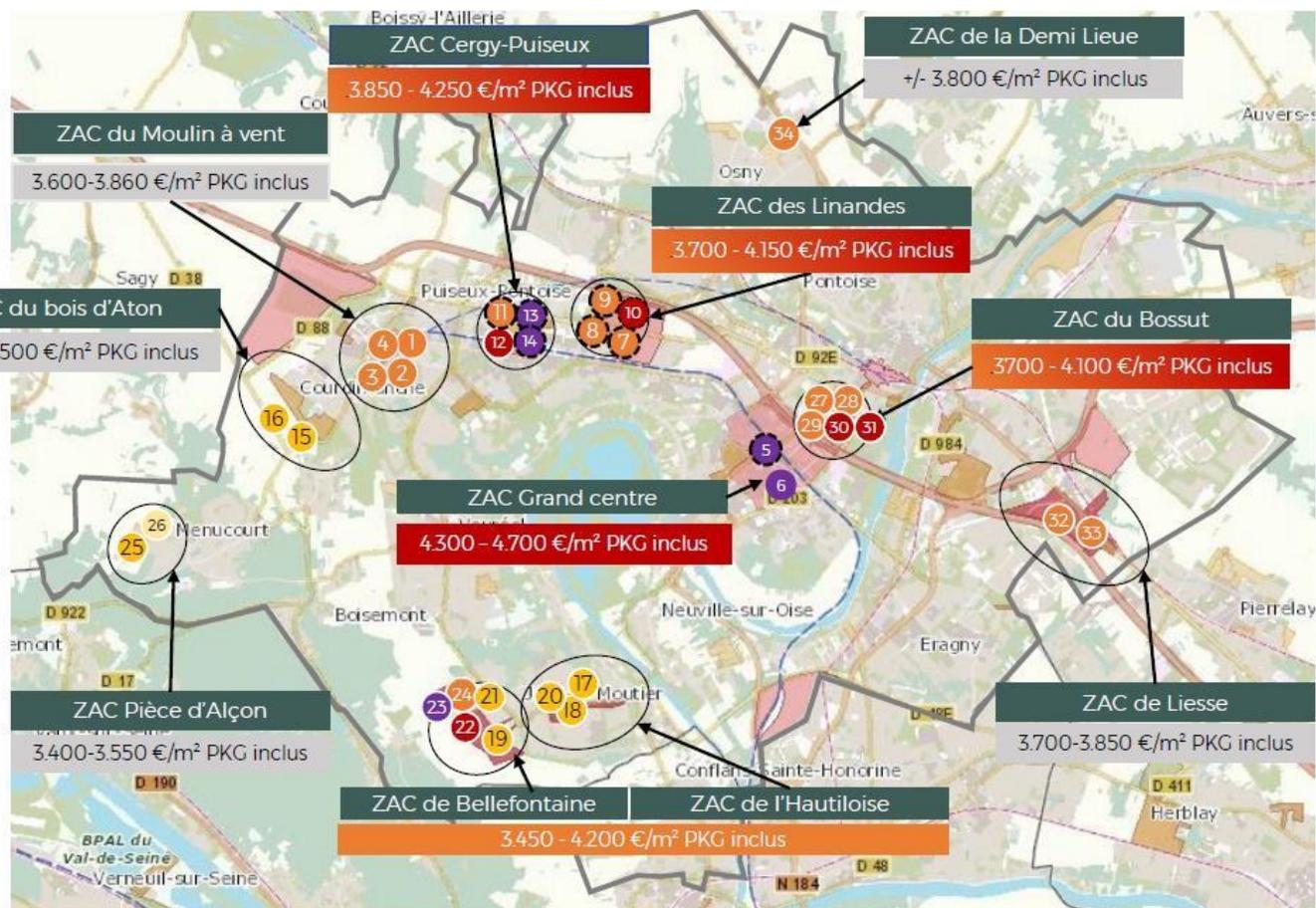
En nombre de pièces



JOUY-LE-MOUTIER

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

Source : ADEQUATION, Etude de cadrage de marché (2022) / Cergy-Pontoise Aménagement



4.3 - Accessibilité du parc

JOUY-LE-MOUTIER

CALCUL D'ACCESSIBILITÉ DU PARC

	NB pers	NB pièces	PLAI	PLUS	PLS	Location privée	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 Meilleurtaux.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 JOUY-LE-MOUTIER ?

- *Un faible volume de passoires thermiques, concentrées sur certains secteurs et notamment dans la partie ancienne de Jouy-le-Moutier.*
- *Un taux d'effort énergétique modéré mais des disparités au sein de la commune et des ménages modestes qui ne sont pas nécessairement ceux qui habitent les passoires.*
- *Un parc social moyennement 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



GEL DES LOYERS
LOGEMENTS ÉTIQUETTE
DPE F ET G

1^{er} SEPT
2022

1^{er} JANV
2023



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

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

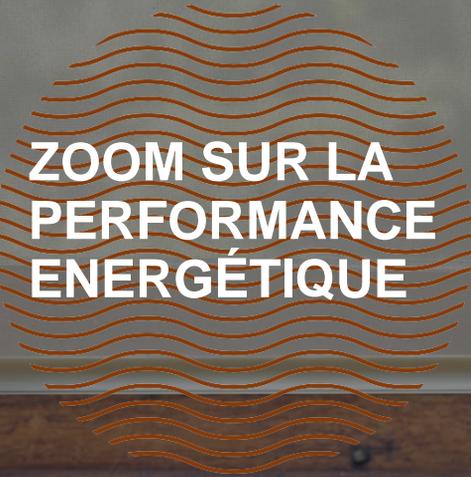


1^{er} JANV
2034

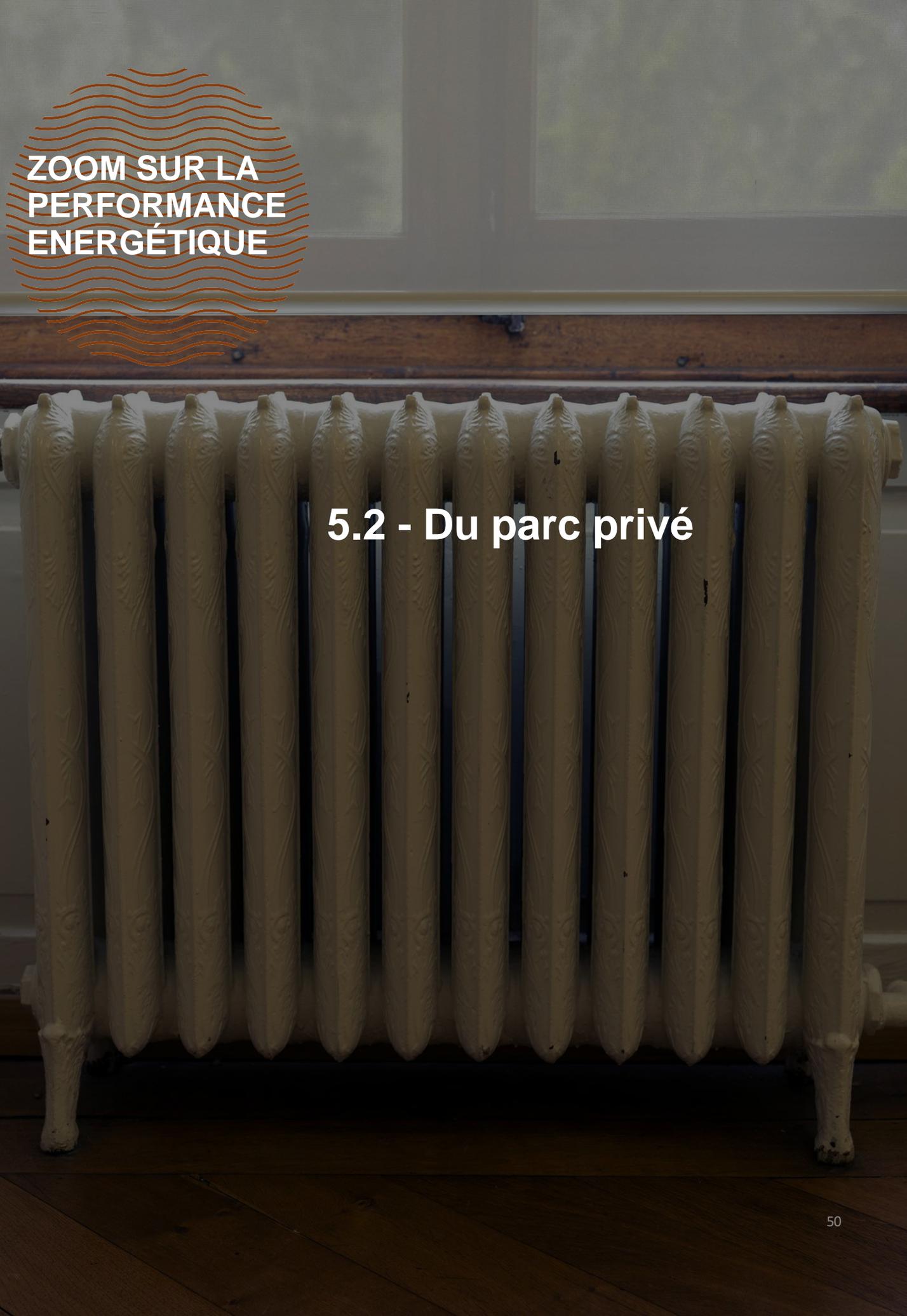


LOCATION INTERDITE
LOGEMENTS ÉTIQUETTE
DPE E

*Pour les maisons individuelles
et biens en copropriété



**ZOOM SUR LA
PERFORMANCE
ENERGÉTIQUE**

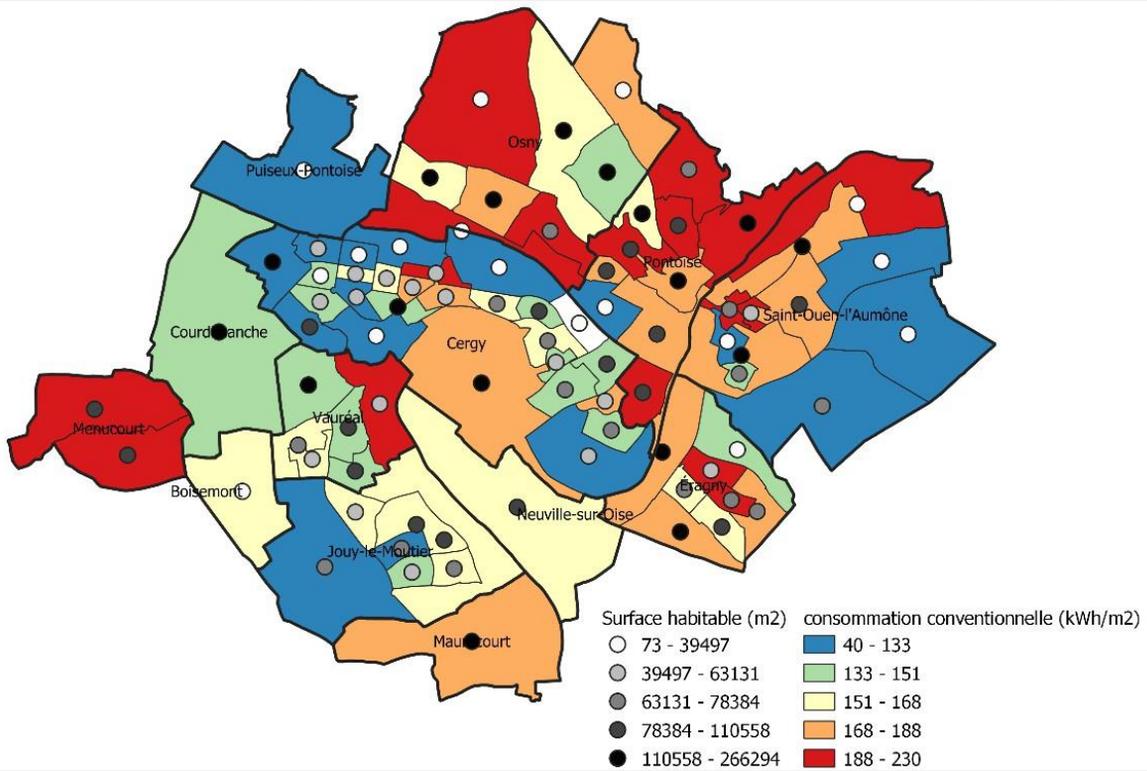


5.2 - Du parc privé

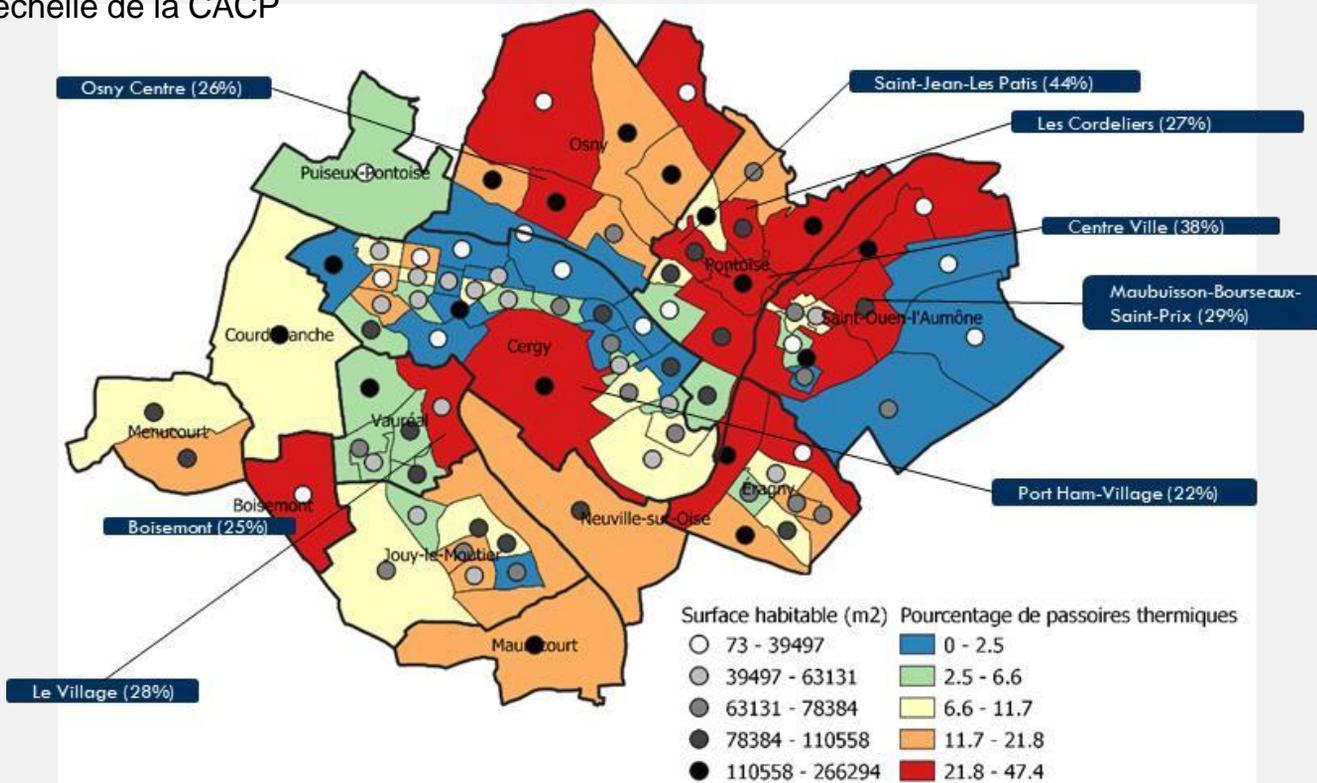
JOUY-LE-MOUTIER

PERFORMANCES ENERGETIQUES DU PARC PRIVÉ

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



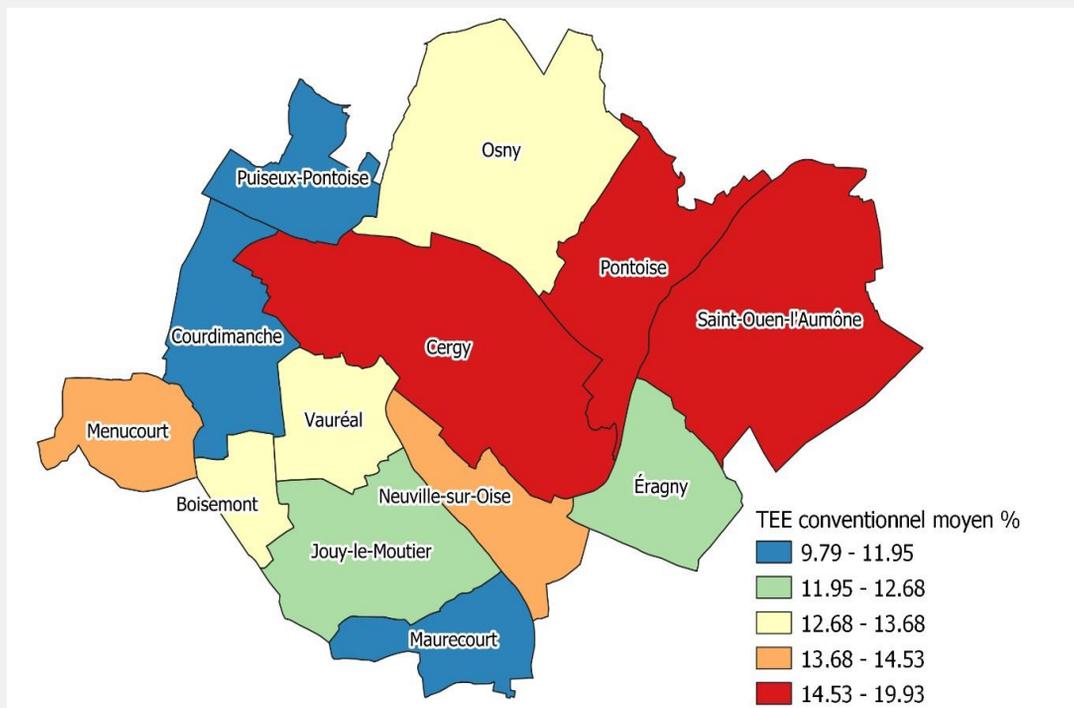
10,4% de passoires thermiques dans l'ensemble du parc privé - contre 14% à l'échelle de la CACP



JOUY-LE-MOUTIER

TAUX D'EFFORT ÉNERGÉTIQUE DES MÉNAGES

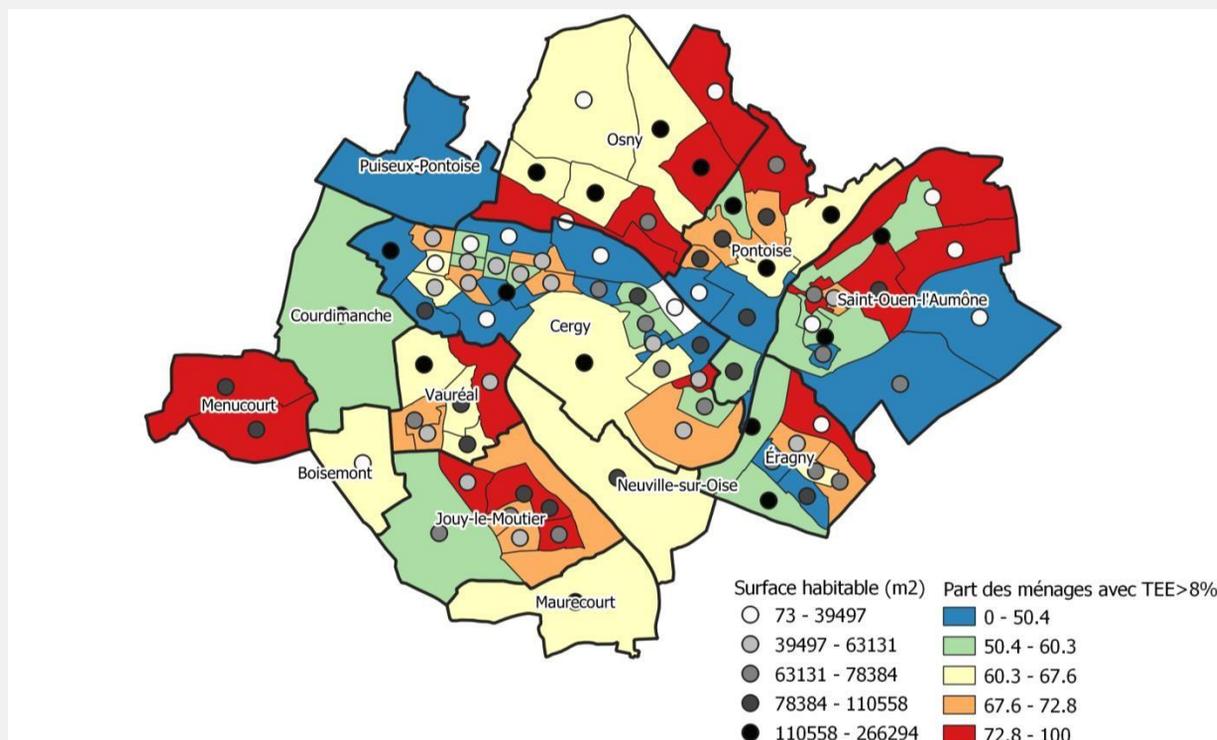
Sur la commune, les ménages du parc privé consacrent en moyenne **12,6%** de leurs ressources à la consommation énergétique, soit un taux nettement inférieur à celui de la CACP (moyenne 15,3%)



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

72% des ménages du parc privé avec un taux d'effort énergétique supérieur à 8%

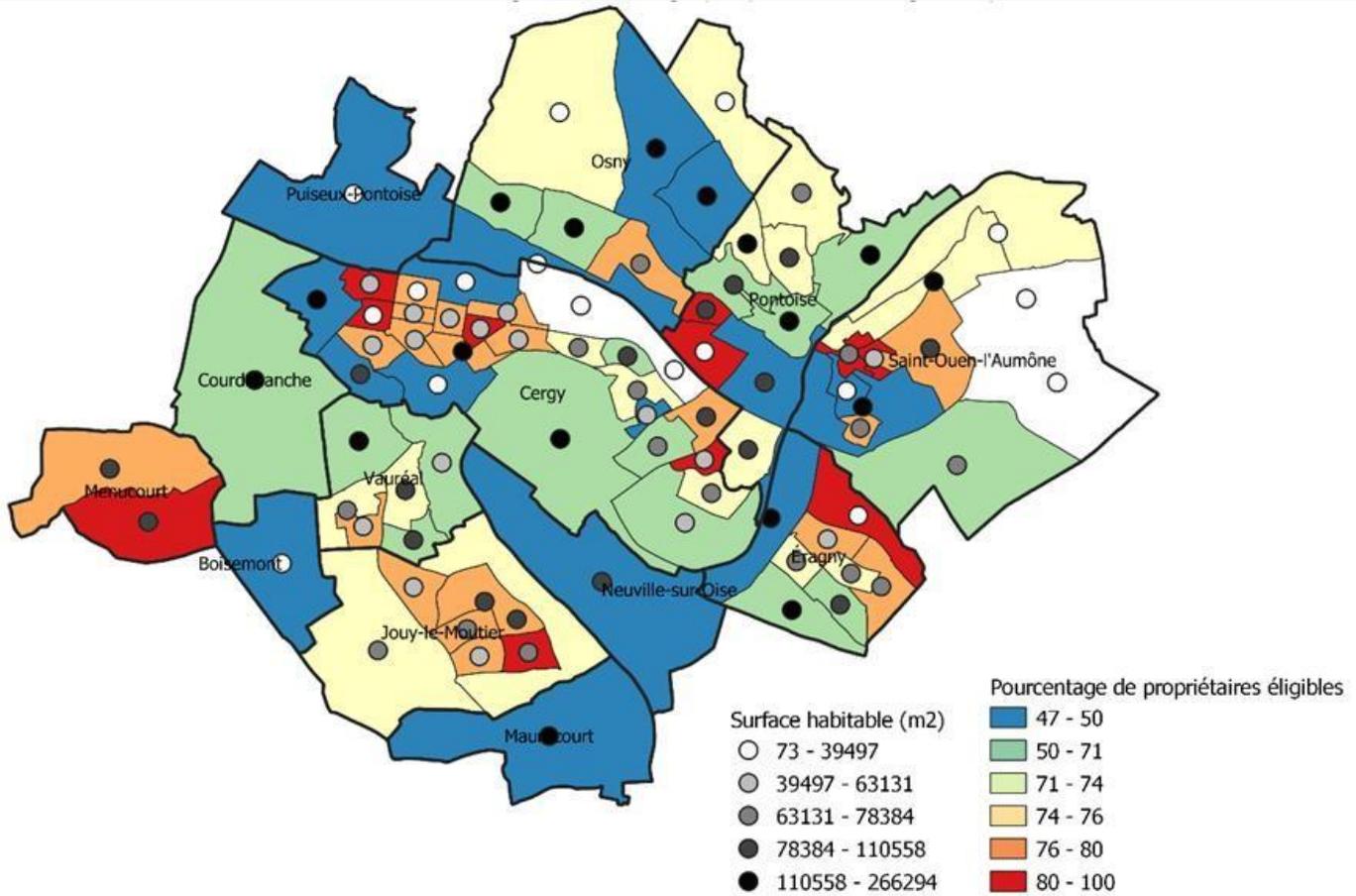
Il s'agit du seuil utilisé jusqu'à présent pour définir la précarité énergétique, mais il sera probablement à redéfinir au regard de la hausse des prix de l'énergie. Moyenne CACP : 59,7%

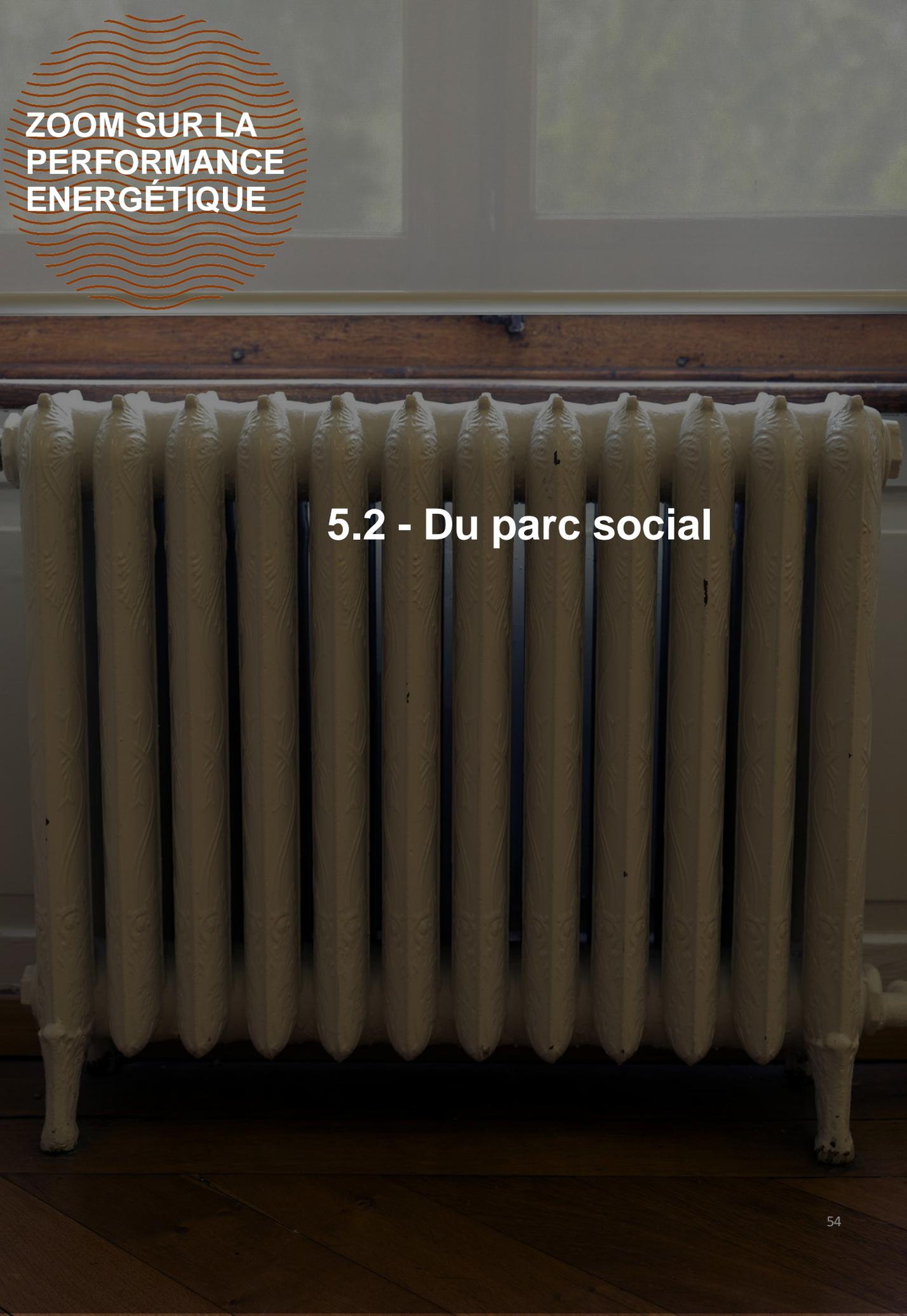


JOUY-LE-MOUTIER

ELIGIBILITÉ 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%
Répartition à l'IRIS

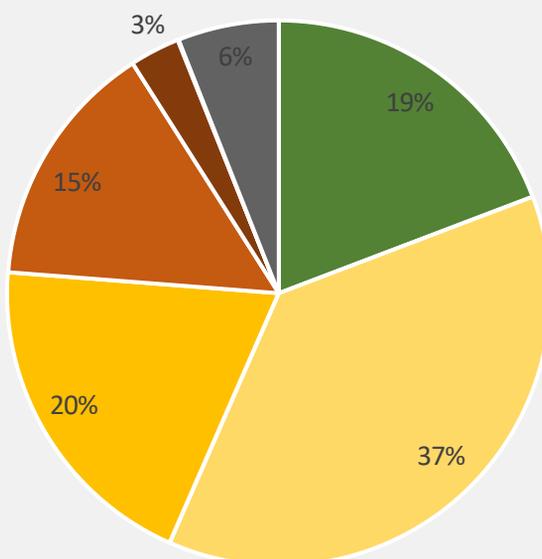




**ZOOM SUR LA
PERFORMANCE
ENERGÉTIQUE**

5.2 - Du parc social

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



Source : RPLS 2018

■ B ■ C ■ D ■ E ■ F ■ G ■ non renseigné ■ sans objet

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, un peu plus de la moitié **du parc de logements** présentaient une **étiquette meilleure ou égale à D**. Plus d'un quart 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).