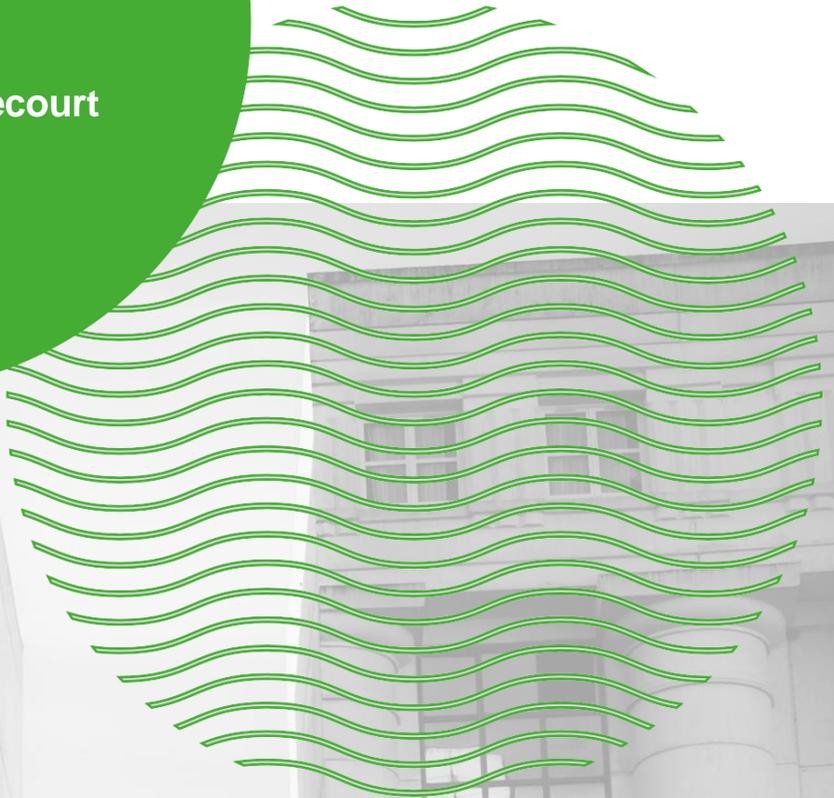


# PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2023-2028

## DIAGNOSTIC HABITAT

Commune de Maurecourt



# SOMMAIRE DU DIAGNOSTIC ETAT DES LIEUX DE MAURECOURT



## 1. PORTRAIT DÉMOGRAPHIQUE

p.3-13

Dynamisme démographique

Emploi et revenus

Migrations résidentielles



## 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 ENERGETIQUE

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 MAURECOURT ?

- *Un territoire en panne de croissance, où la natalité ne compense par les départs.*
- *Un vieillissement renforcé de la population avec l'augmentation de la part des seniors et la baisse de l'ensemble des autres tranches d'âge.*
- *Une population globalement plus aisée et davantage rattachée aux pôles de la CU de Grand Paris Seine et Oise et de la Métropole du Grand Paris en termes d'emploi.*
- *Toutefois une augmentation de la population vivant sous le seuil de pauvreté.*



**PORTRAIT  
DÉMOGRAPHIQUE**

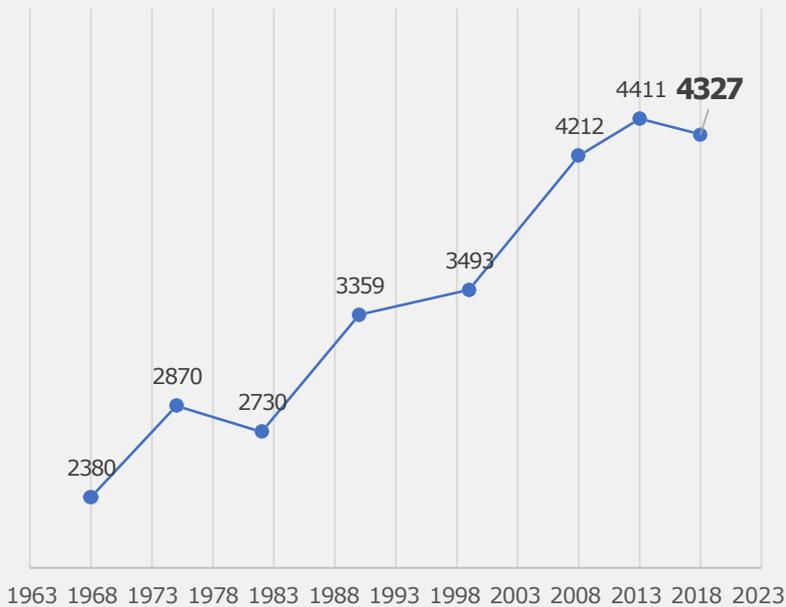
**1.1 - Dynamiques démographiques**

# MAURECOURT

## DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES

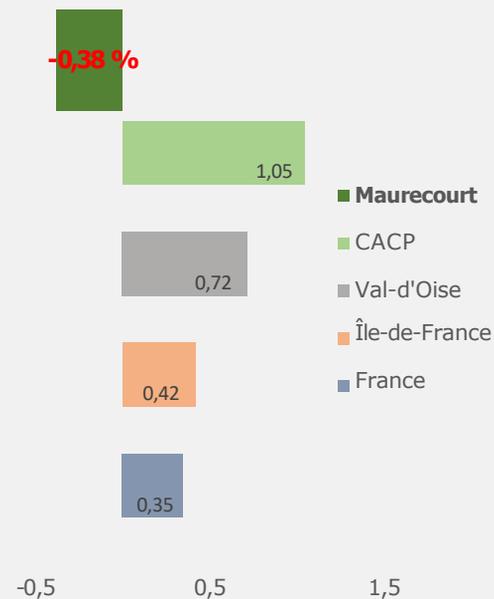
### Population

Évolution globale de la population



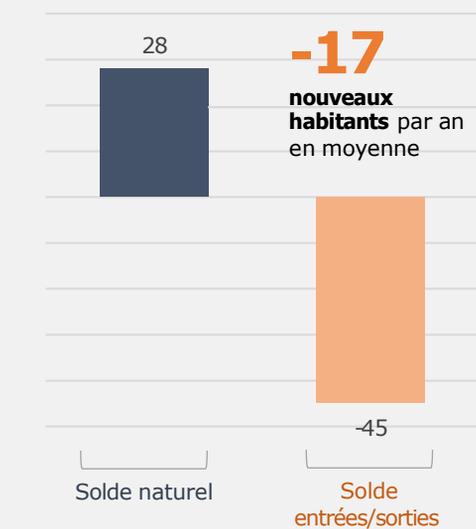
### Évolution annuelle moyenne

De la population 2013 - 2018



### Évolution de la population

Entre 2013 - 2018

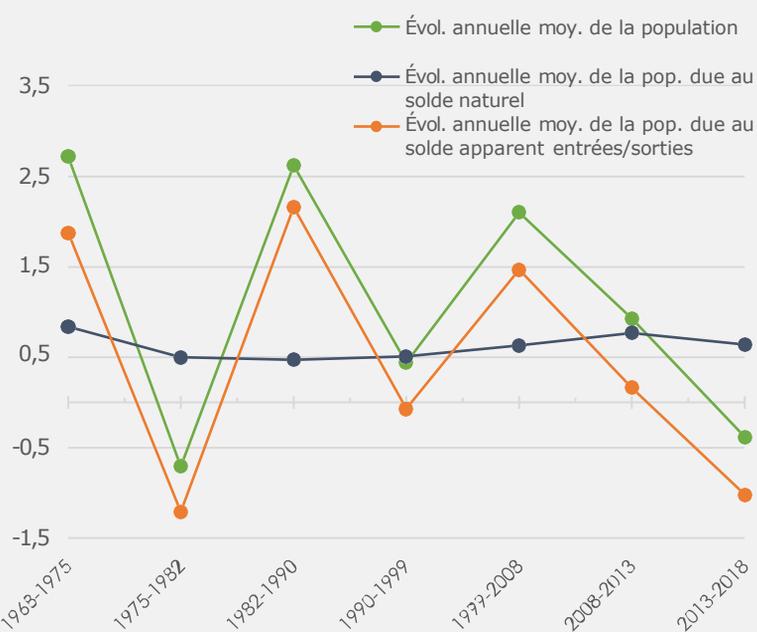


la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période.

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

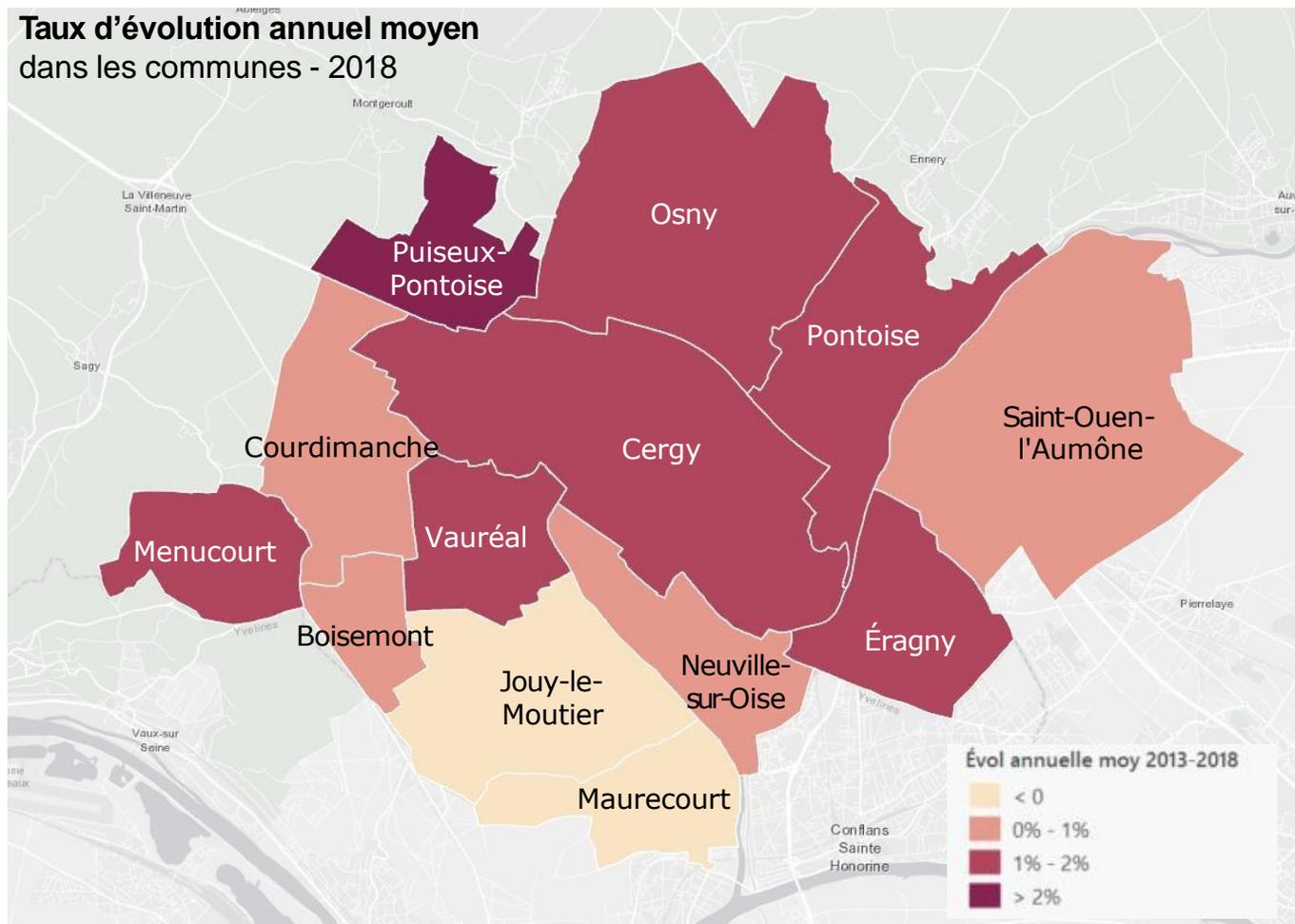
Due aux soldes naturels et migratoires



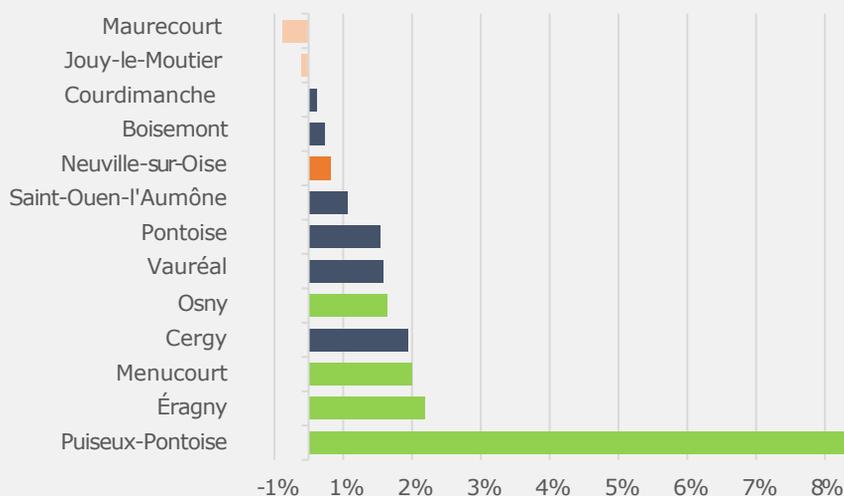
# MAURECOURT

## DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES

### Taux d'évolution annuel moyen dans les communes - 2018



### Taux d'évolution annuel moyen de la population - 2018



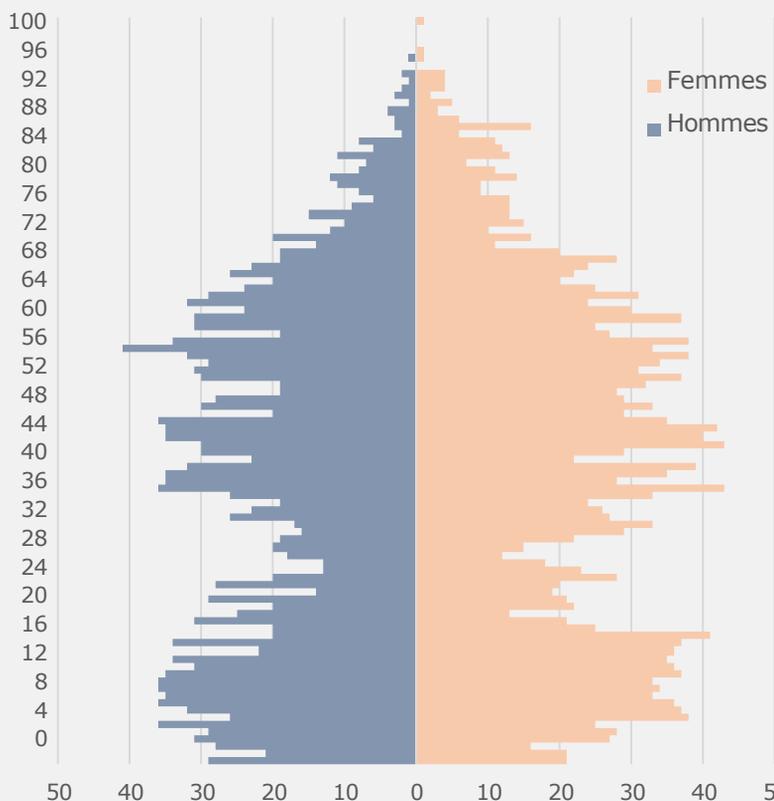
### Profils démographiques des communes

- 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

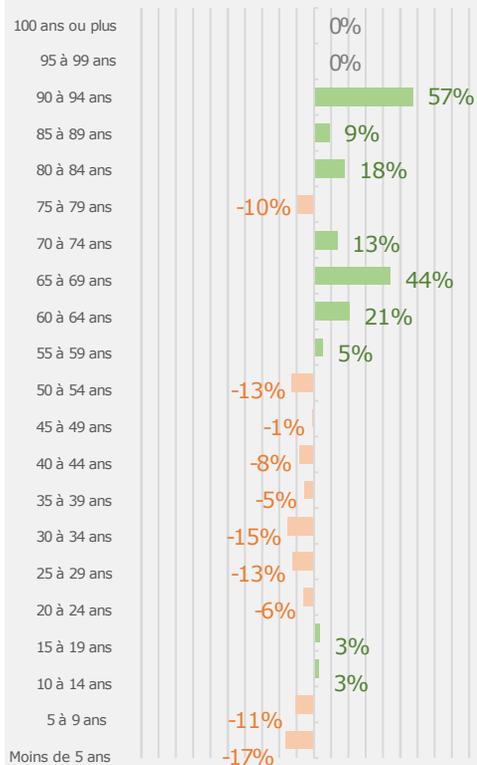
# MAURECOURT

## STRUCTURE PAR ÂGE

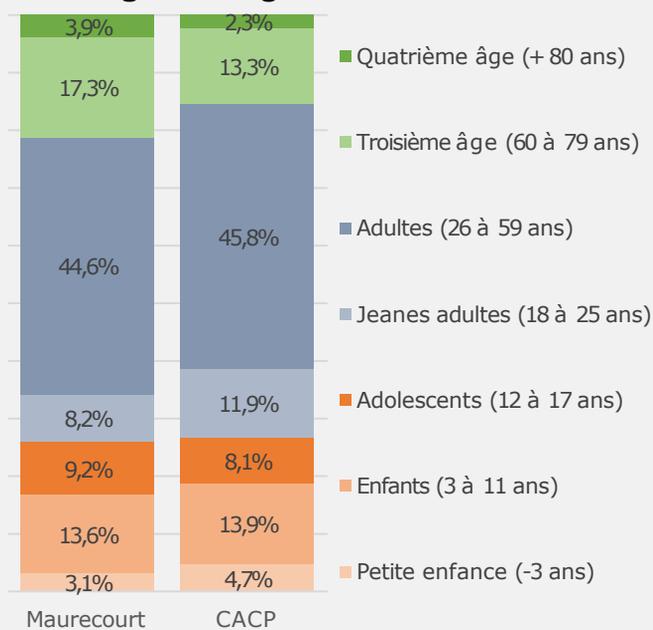
### Pyramide des âges par sexe



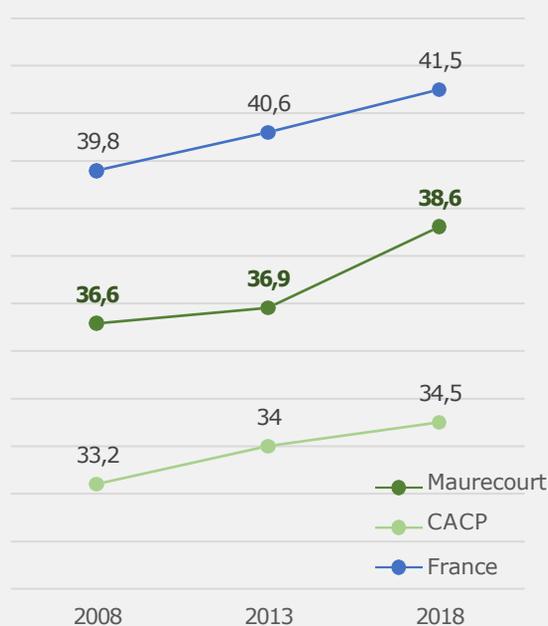
### Les principales évolutions Sur la période 2013 - 2018



### La population par catégorie d'âge



### Évolution de l'âge moyen



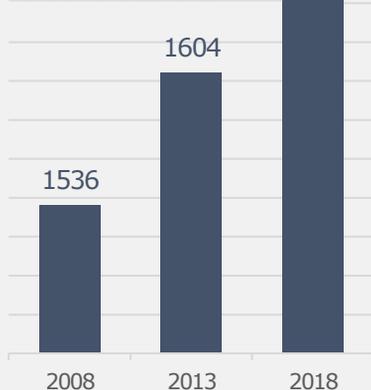
# MAURECOURT

## COMPOSITION DES MÉNAGES

### Évolution du nombre de ménages

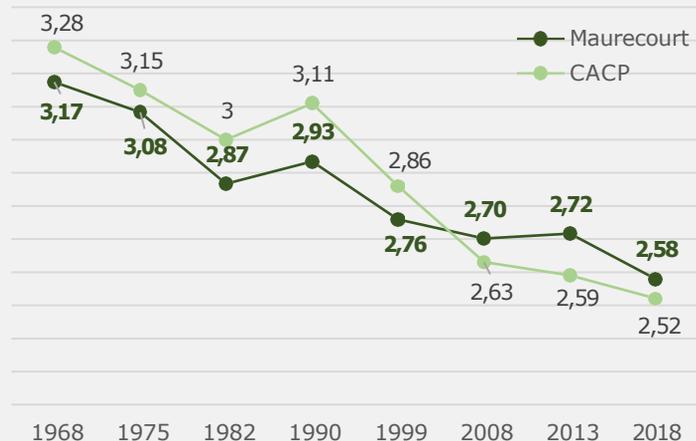
**+3%**

de ménages  
entre 2013 et 2018



On constate une **augmentation** du nombre des ménages alors que la population de Maurecourt est en baisse sur la même période (+3% et -0,4% respectivement)

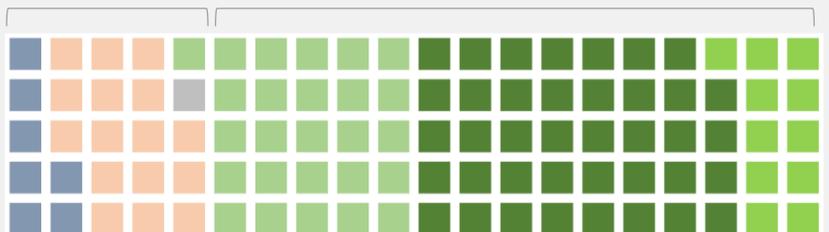
### Évolution de la population moyenne par ménage



### Typologie des ménages

Ménages sans famille

Ménages avec famille



Hommes seuls (7%)

Femmes seules (16%)

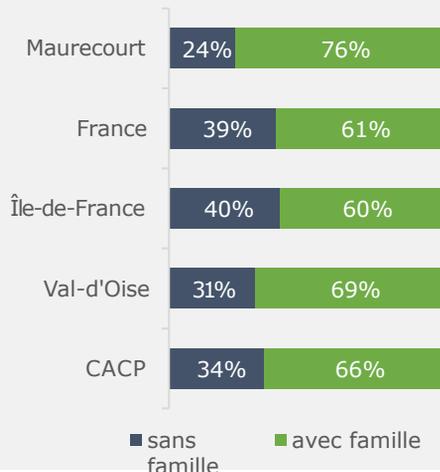
Autres ménages (1%)

Couples sans enfants (26%)

Couples avec enfants (39%)

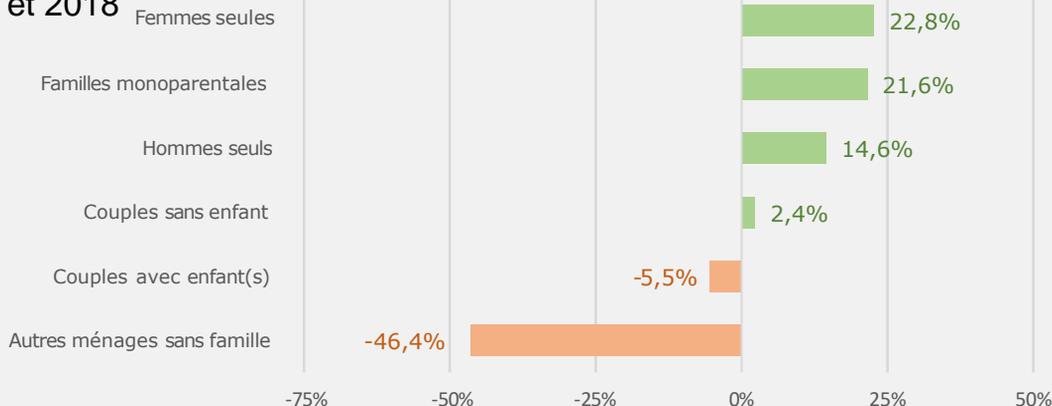
Familles monoparentales (11%)

### Répartition des ménages Avec et sans famille



### Évolution des typologies des ménages

Entre 2013 et 2018



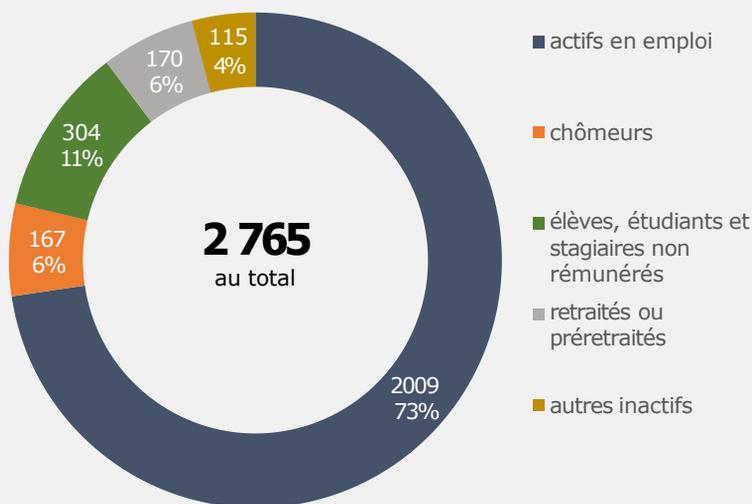


**PORTRAIT  
DÉMOGRAPHIQUE**

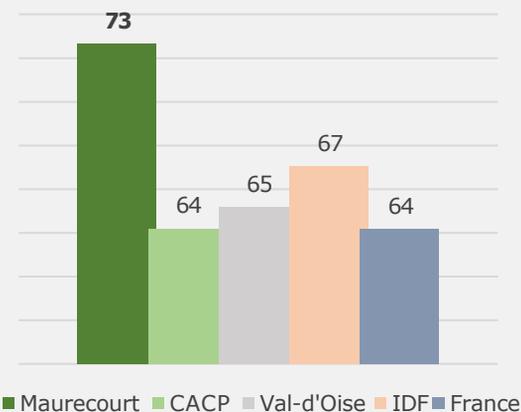
**1.2 – Emploi et revenus**

# MAURECOURT POPULATION ACTIVE

## Rapport à l'emploi Des 15-64 ans

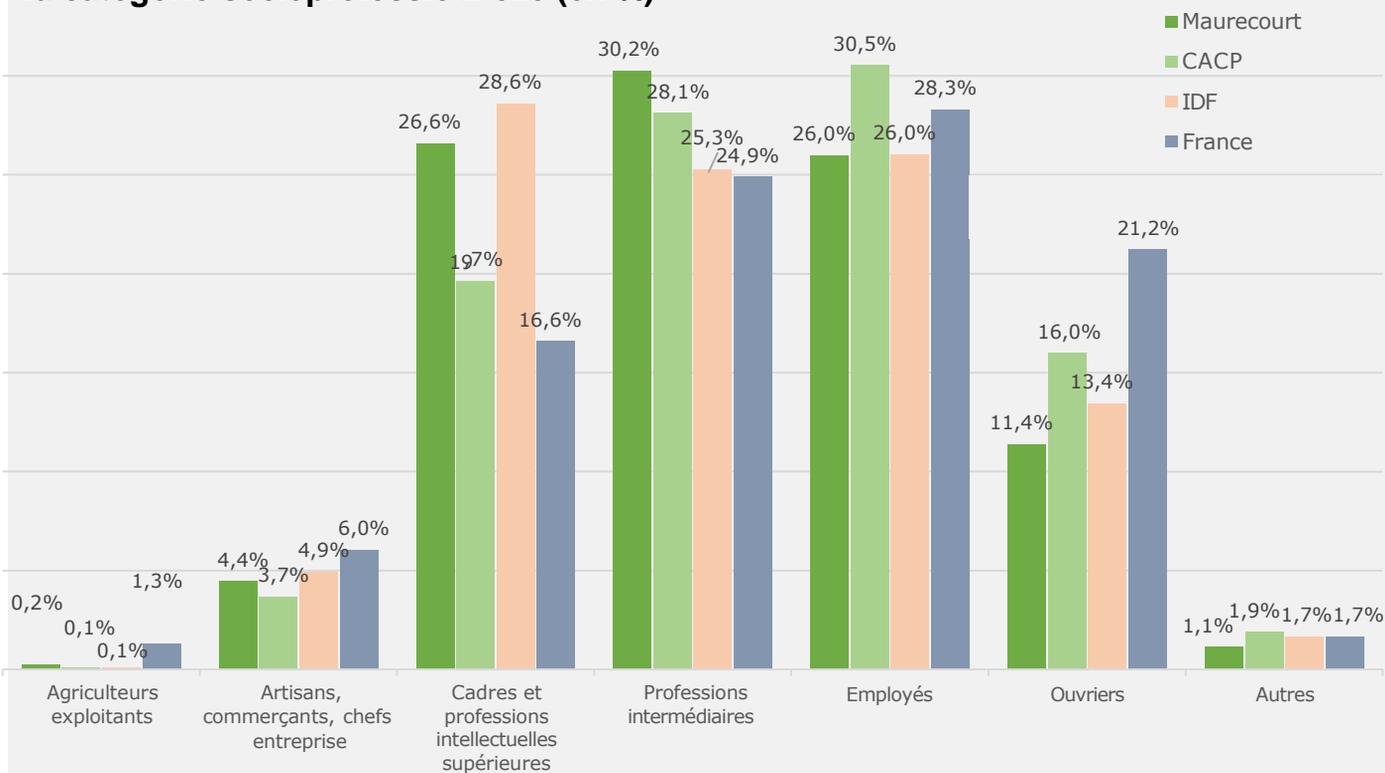


## Taux d'emploi Des 15-64 ans



**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 %)



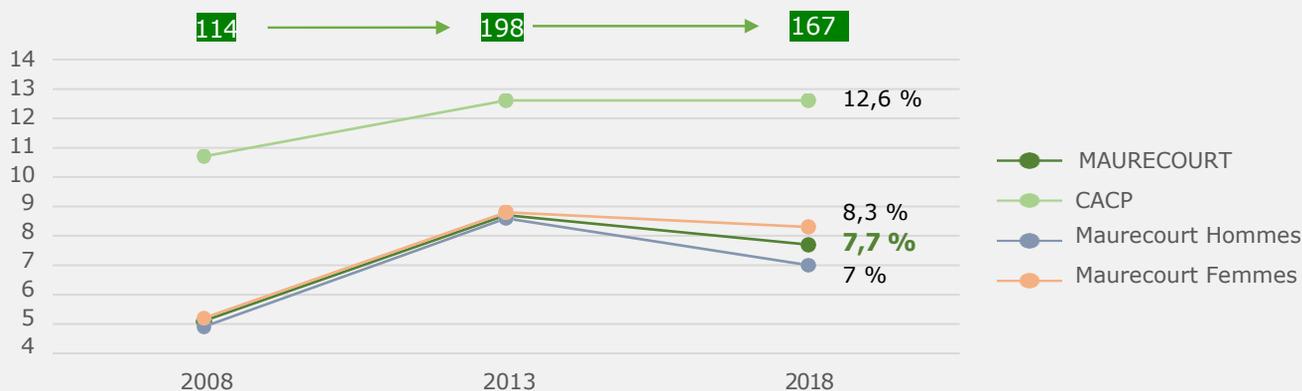
# MAURECOURT

## 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	772	77,5	831	80,4	1 603	79,0	79,7	Salariés <b>89,2%</b>
Contrats à durée déterminée	38	3,8	80	7,7	118	5,8	7,8	
Intérim	10	1,0	8	0,8	18	0,9	1,8	
Emplois aidés	7	0,7	8	0,8	15	0,7	0,5	
Apprentissage - Stage	35	3,5	22	2,1	57	2,8	2,8	
Indépendants	74	7,4	58	5,6	132	6,5	4,5	Non-Salariés <b>10,8%</b>
Employeurs	60	6,0	25	2,4	85	4,2	2,7	
Aides familiaux	-	0,0	2	0,2	2	0,1	0,1	
<b>Ensemble</b>	<b>996</b>	<b>100</b>	<b>1034</b>	<b>100</b>	<b>2030</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	

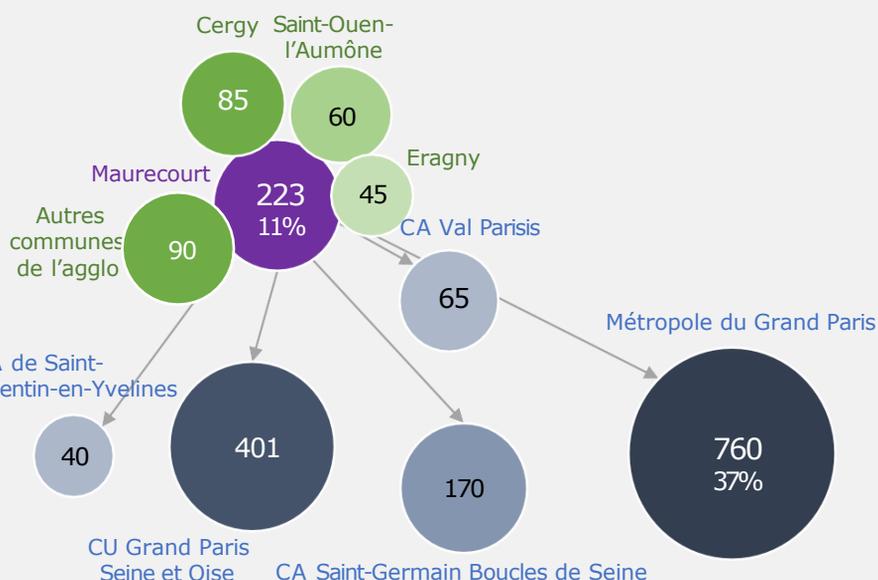
### Évolution du taux de chômage De la population active



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

Sur **2 030** actifs de la commune ayant un emploi, **environ 25% travaillent à Cergy-Pontoise**. Cependant c'est la **Métropole du Grand Paris** qui accueille le plus des travailleurs maurecourtois, presque 37%.

Au total c'est environ **1 800** maurecourtois qui vont travailler en-dehors de la commune (flux sortant) et **291** personnes qui n'y habitent pas mais qui viennent y travailler régulièrement (flux entrant).

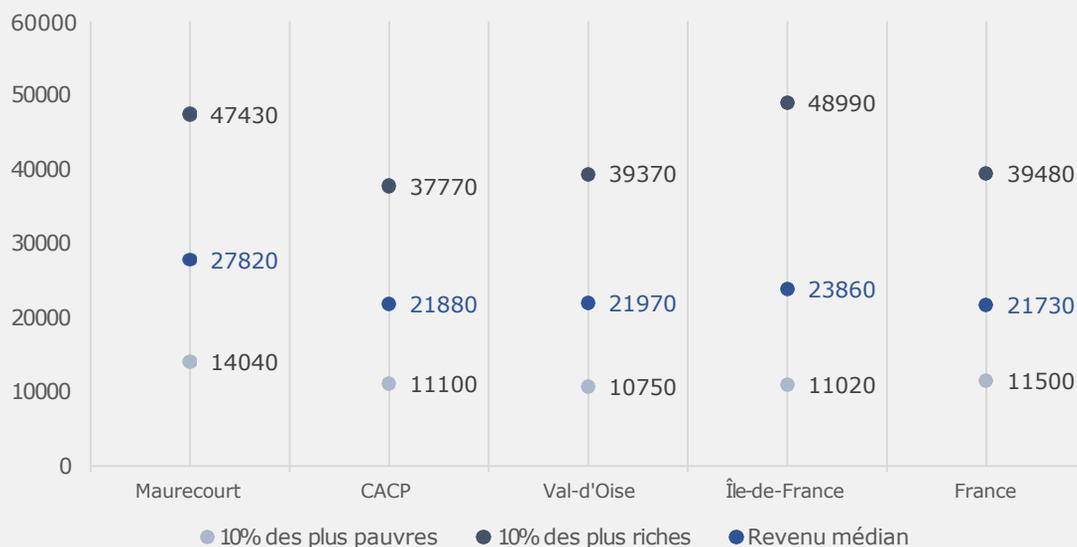


Source : INSEE, Recensement de la population 2018

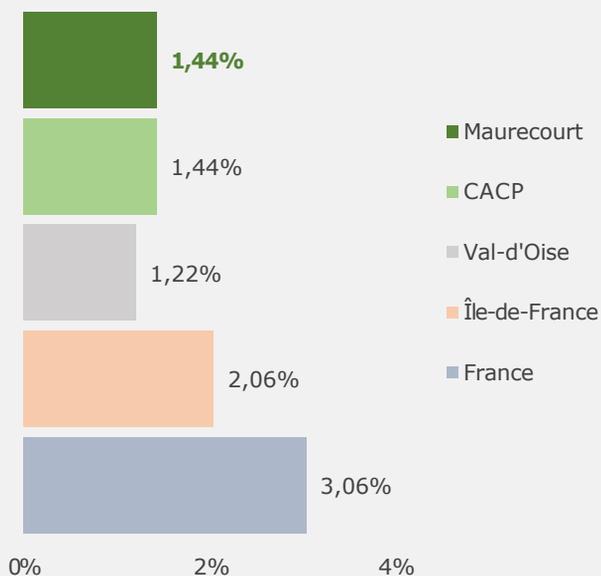
# MAURECOURT

## 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 Maurecourt



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

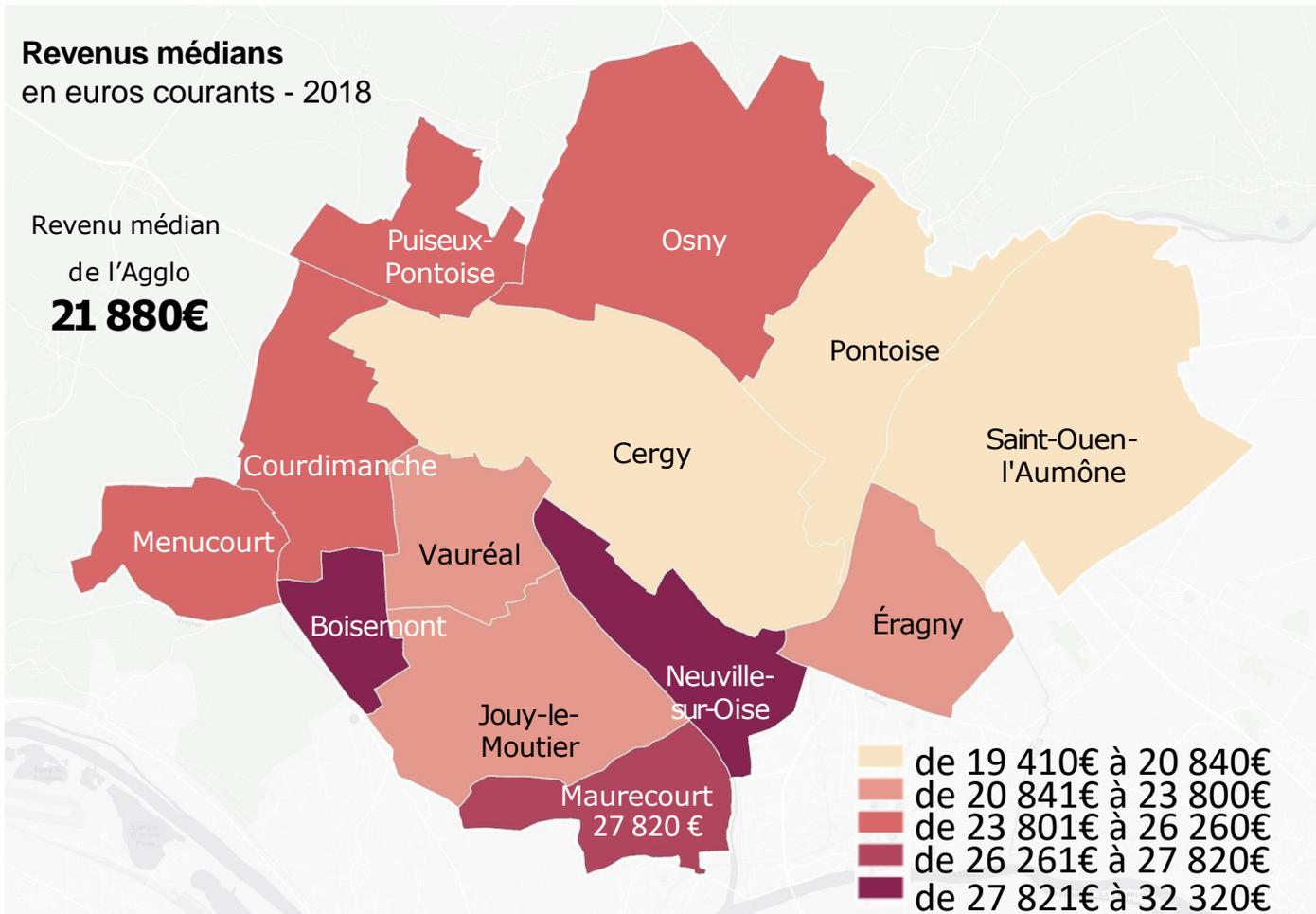
\* Le taux de pauvreté correspond à la proportion de ménages dont le niveau de vie est inférieur à 60% (12 750€/an/UC en 2018) du revenu médian national.

# MAURECOURT

## CONDITIONS D'EMPLOI ET NIVEAU DE VIE

Revenus médians  
en euros courants - 2018

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





## 2. PARC DE LOGEMENTS

### LES GRANDS CONSTATS POUR L'AGGLOMÉRATION

- *Des dynamiques de construction importantes ces dernières années mais qui s'essouffent face à la réduction du foncier disponible ; un renouvellement du parc qui s'amorce.*
- *Une augmentation de la vacance, à priori de courte durée, qui traduit une tendance nouvelle; des taux qui restent cependant relativement bas.*
- *Une attractivité du territoire pour l'investissement locatif privé et une baisse de la production de logements sociaux.*

### QUELLES SPÉCIFICITÉS POUR MAURECOURT ?

- *Une augmentation du parc de résidences principales essentiellement portée par les dynamiques du parc existant malgré un réel effort de construction.*
- *Une vacance en augmentation, essentiellement de courte durée, qui reflète la fluidification des marchés ?*
- *Un parc principalement occupé en propriété, mais des efforts de développement du parc social. Néanmoins, des problématiques foncières bloquantes pour le développement de nouveaux programmes et l'atteinte des objectifs SRU.*

# MAURECOURT

## PARC DES LOGEMENTS EXISTANTS

**1 681** logements au total en 2013

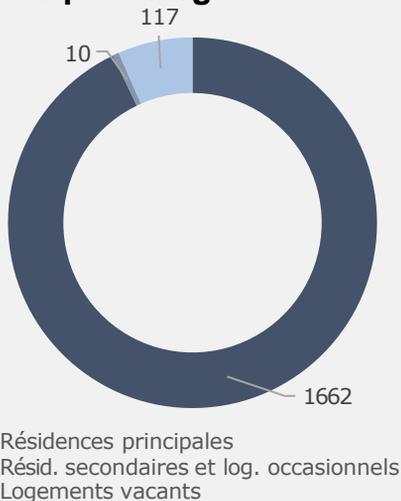
**1 789**

logements au total en 2018

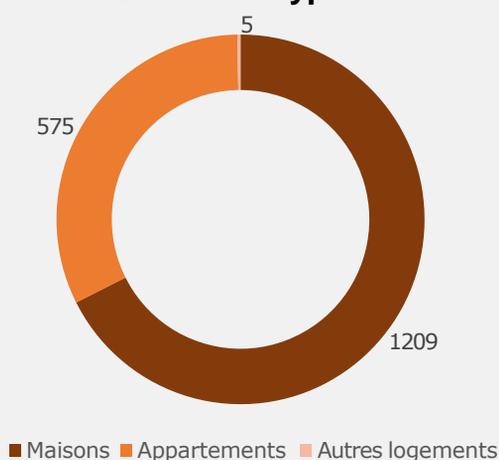
**+6,4%**

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

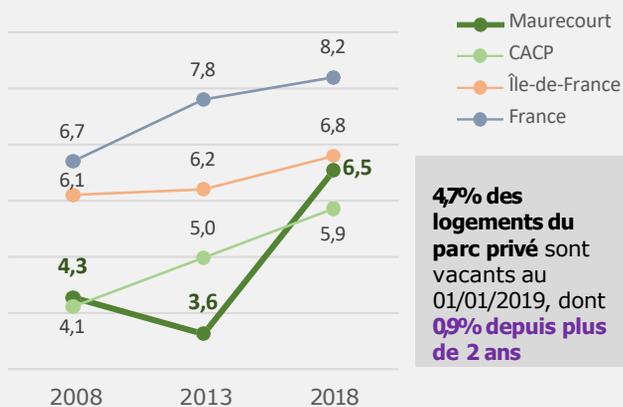
### Logements par catégorie



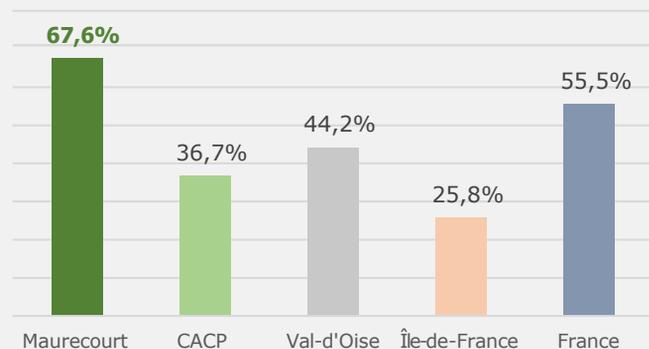
### Logements selon leur type



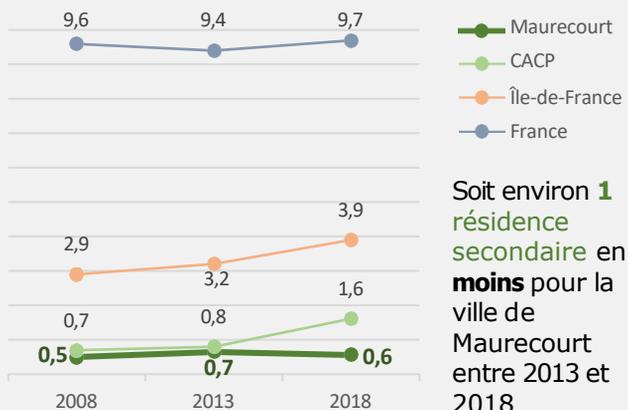
### Taux de logements vacants



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



### Taux de résidences secondaires



### Zoom sur les copropriétés

**26** Copropriétés recensées au total en 2021

**354** Logements en copropriété en 2021

**20%** Part des logements en copro dans le parc global (45% à l'échelle de l'Agglo)



**PARC DE  
LOGEMENT**



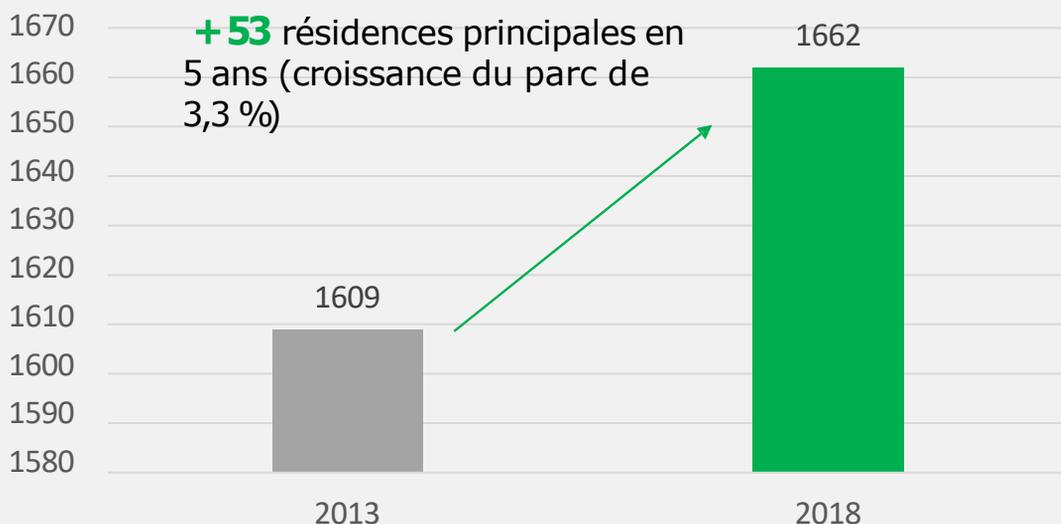
## **2.1 - Les dynamiques du parc de logements**

# MAURECOURT

## DYNAMIQUE DU PARC

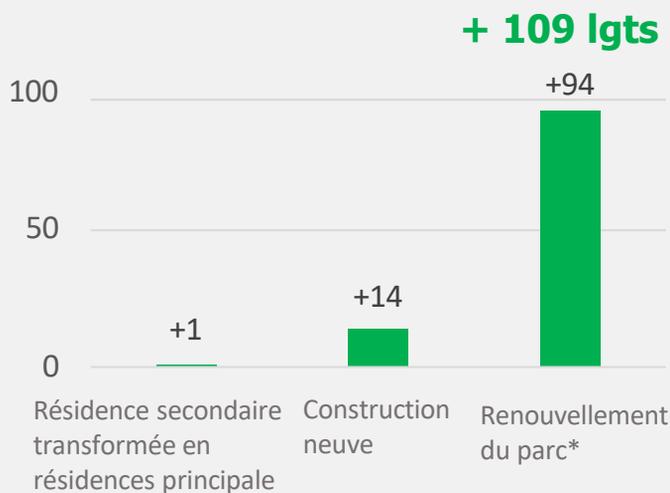
### Evolution du parc de résidences principales

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



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

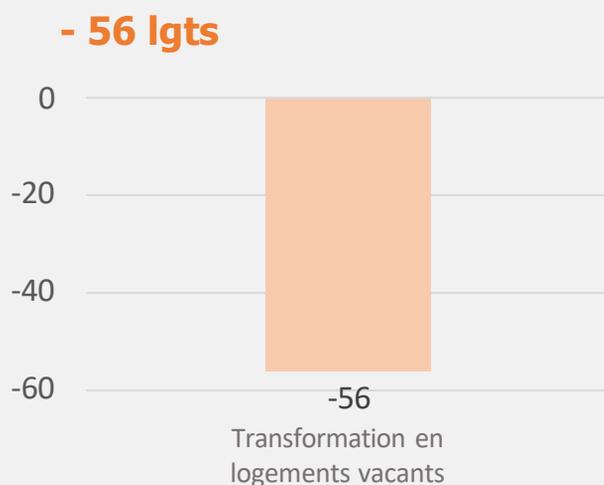
Entre le 01/01/2013 et le 01/01/2018



\*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



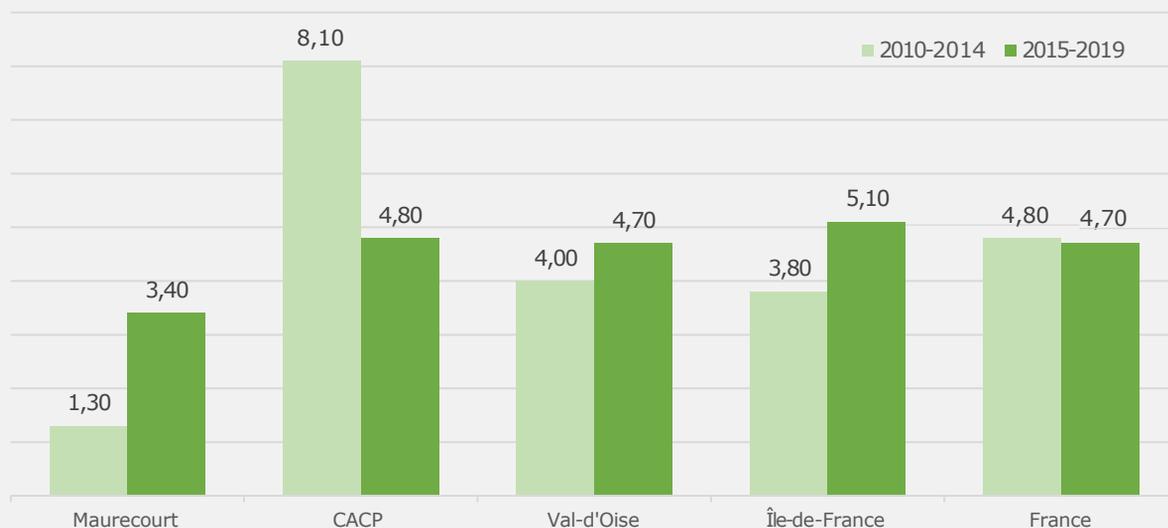
Au total, on estime que le parc existant a contribué à **87%** de l'augmentation des résidences principales (changement d'usage, division de logements, logements vacants ou résidences secondaires qui "reviennent" dans le parc de résidences principales...)

# MAURECOURT

## CONSTRUCTION NEUVE 2016-2021

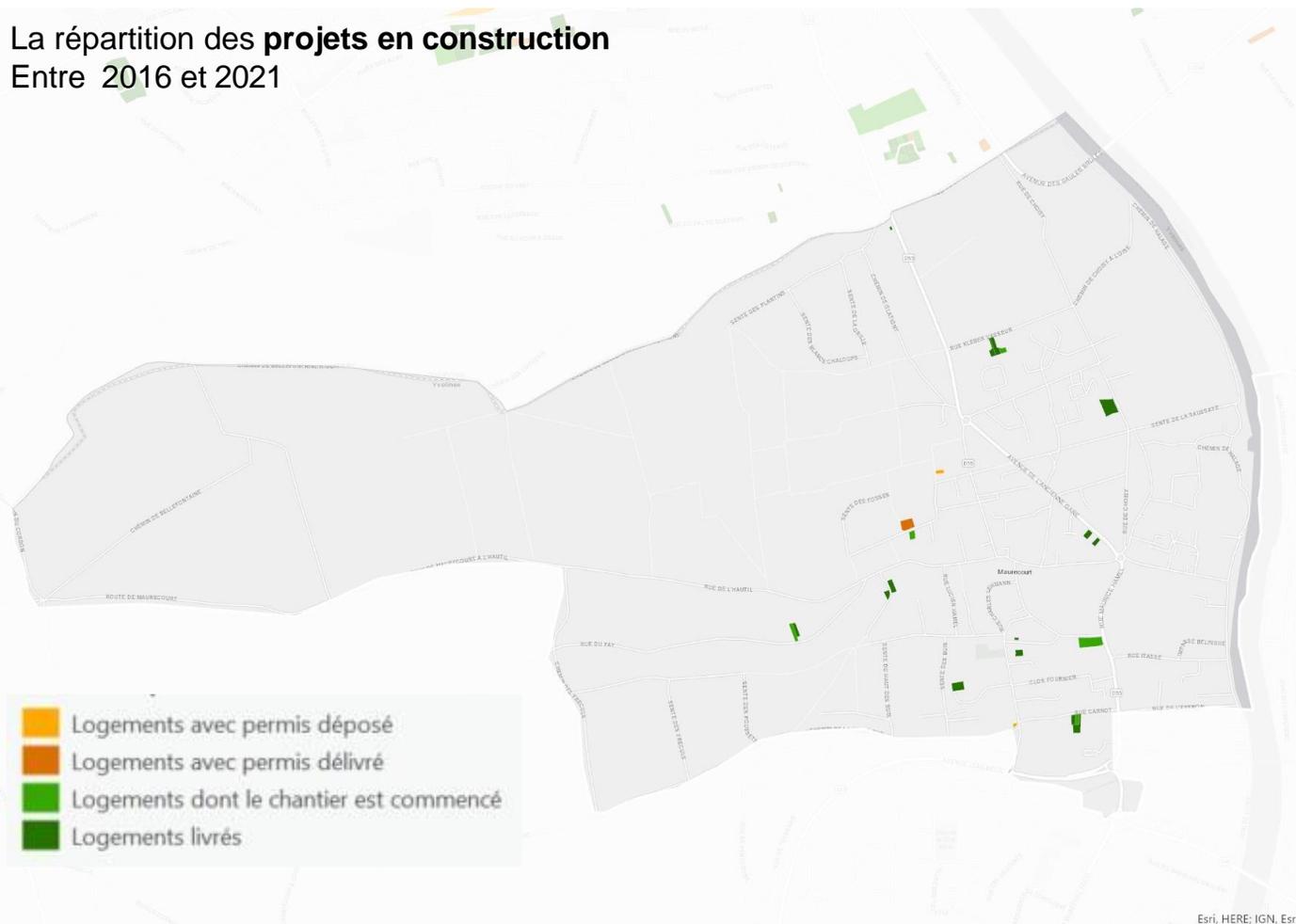
### Taux de construction

Nombre de logements commencés pour 1000 habitants



### La répartition des projets en construction

Entre 2016 et 2021



Source : CACP, Observatoire de l'Habitat, Suivi de construction 2021

Esri, HERE, IGN, Esri,

# MAURECOURT

## BILAN PRÉVISIONNEL PLH À FIN 2021

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

#### Bilan prévisionnel PLH

**46**  
logements autorisés  
au total

**8**  
logements autorisés  
en moyenne **par an**

#### Les objectifs PLH

**157**  
logements autorisés  
au total

**26**  
logements autorisés  
en moyenne **par an**

#### Le résultat provisoire

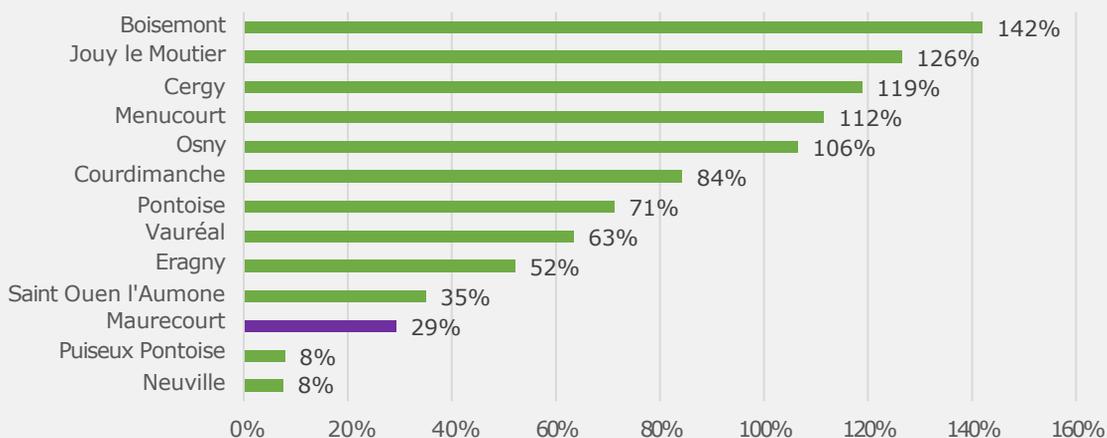
**29%**

soit le taux de  
remplissage des  
objectifs

fixés par le  
PLH à fin  
2021

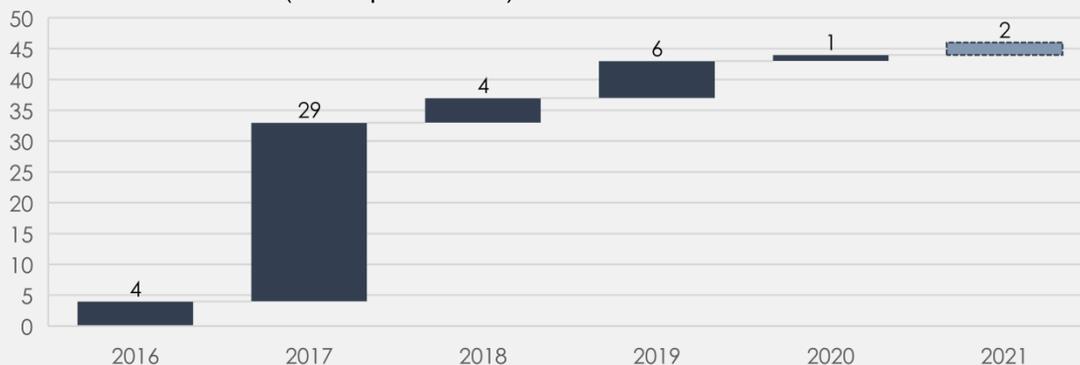
### Disparité des résultats

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**

# MAURECOURT

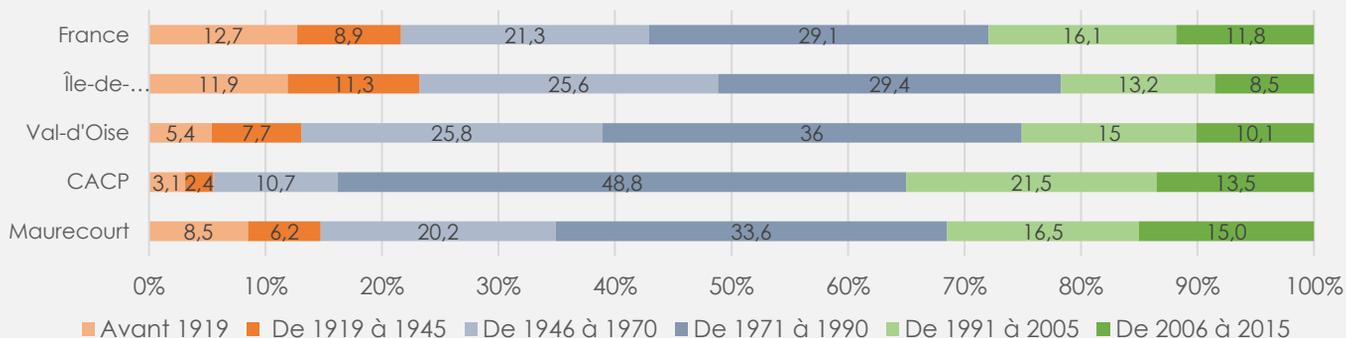
## LES RÉSIDENCES PRINCIPALES

**1 609** RP au total  
en 2013

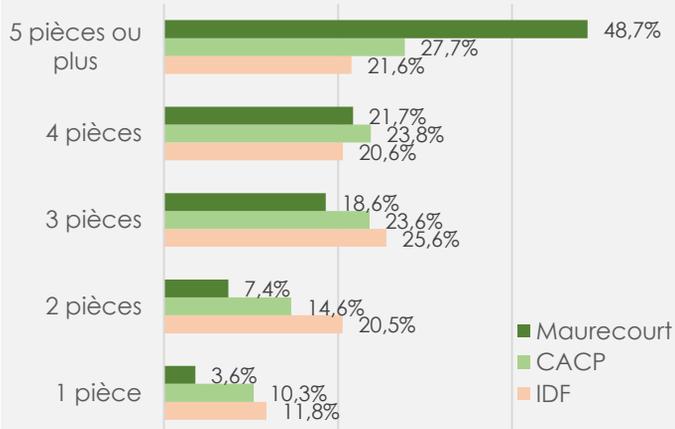
**1 662** RP au total  
en 2018

**+3,3%** des RP  
entre 2013 et 2018  
(CACP : +8,5%)

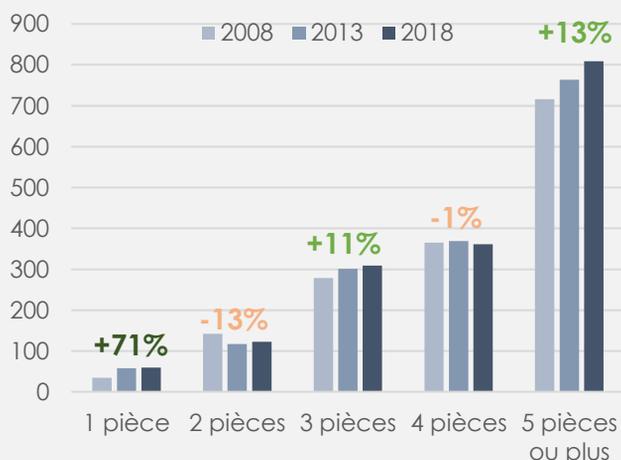
### Epoque de construction des RP construits avant 2016, en %



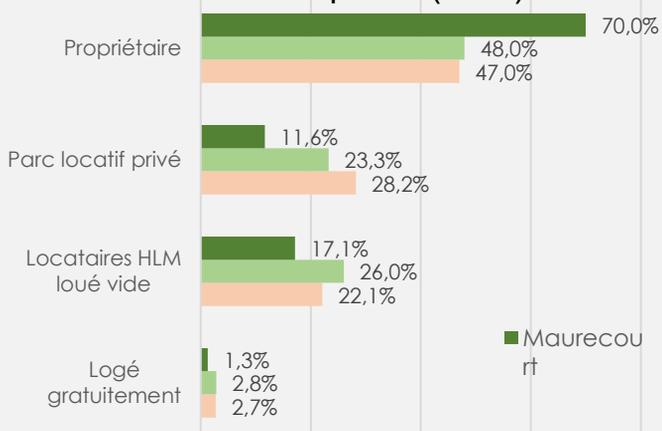
### Nombre de pièces Des résidences principales (en %)



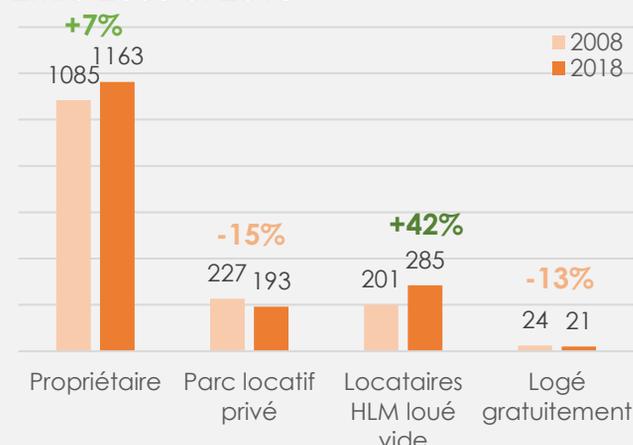
### Evolution des typologies de logements



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



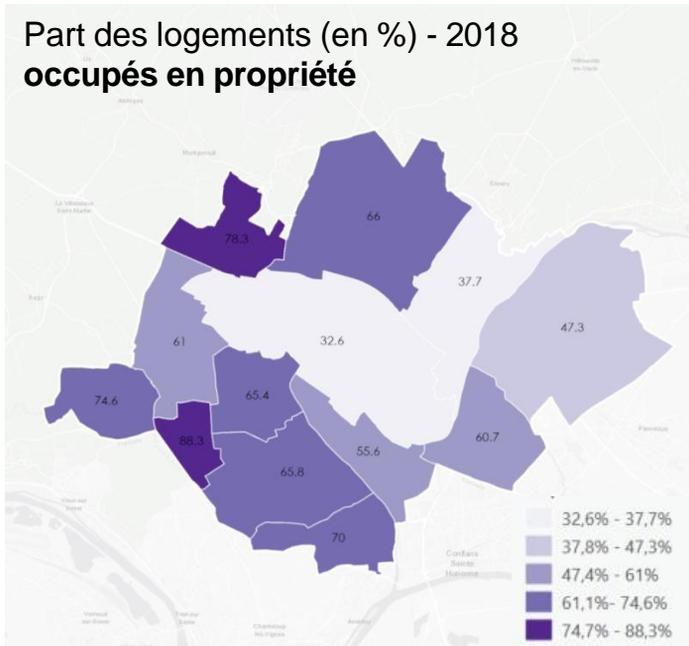
### L'évolution d'occupation des RP Entre 2008 et 2018



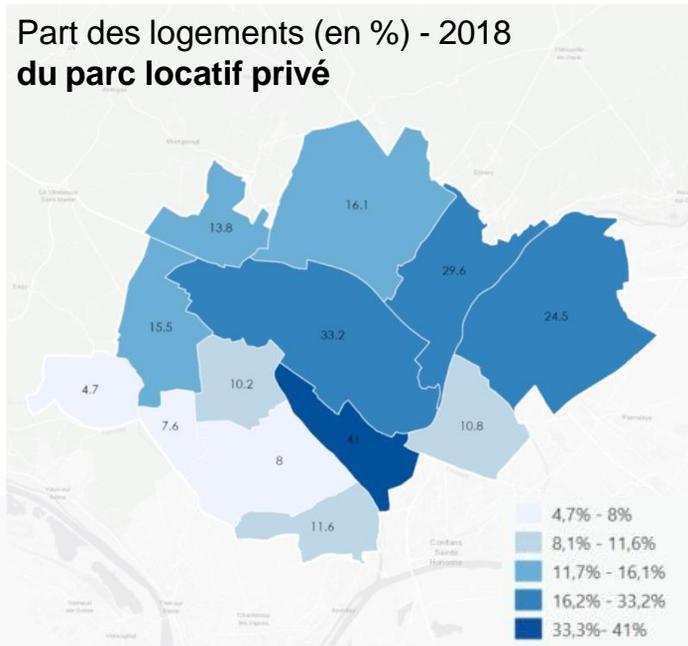
# MAURECOURT

## RÉPARTITION TERRITORIALE DES DIFFÉRENTS STATUTS D'OCCUPATION

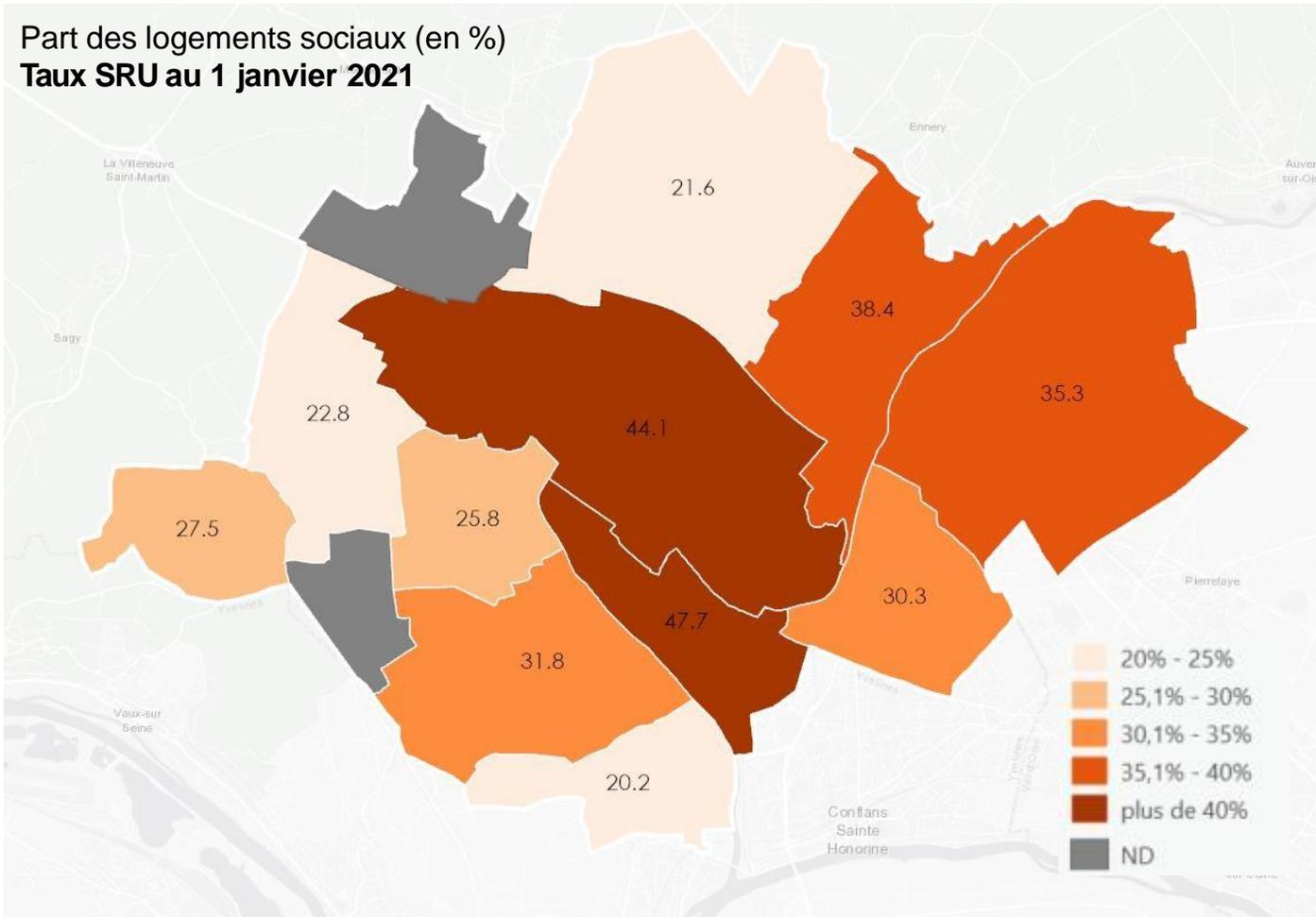
Part des logements (en %) - 2018  
occupés en propriété



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



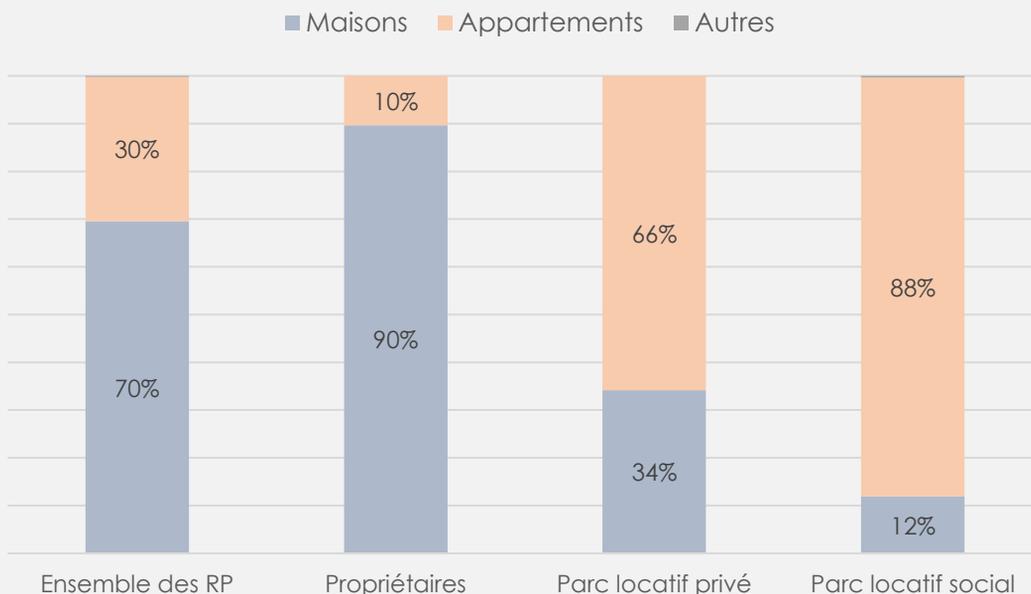
Part des logements sociaux (en %)  
Taux SRU au 1 janvier 2021



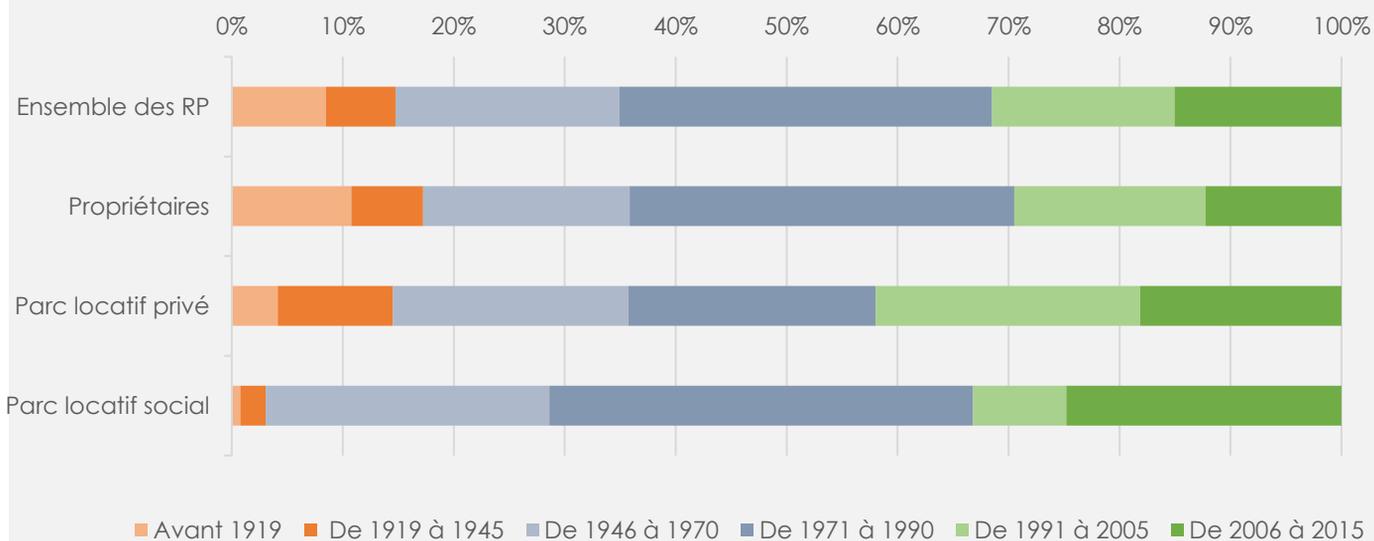
# MAURECOURT

## CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS

### Répartition des résidences principales Selon leur typologie



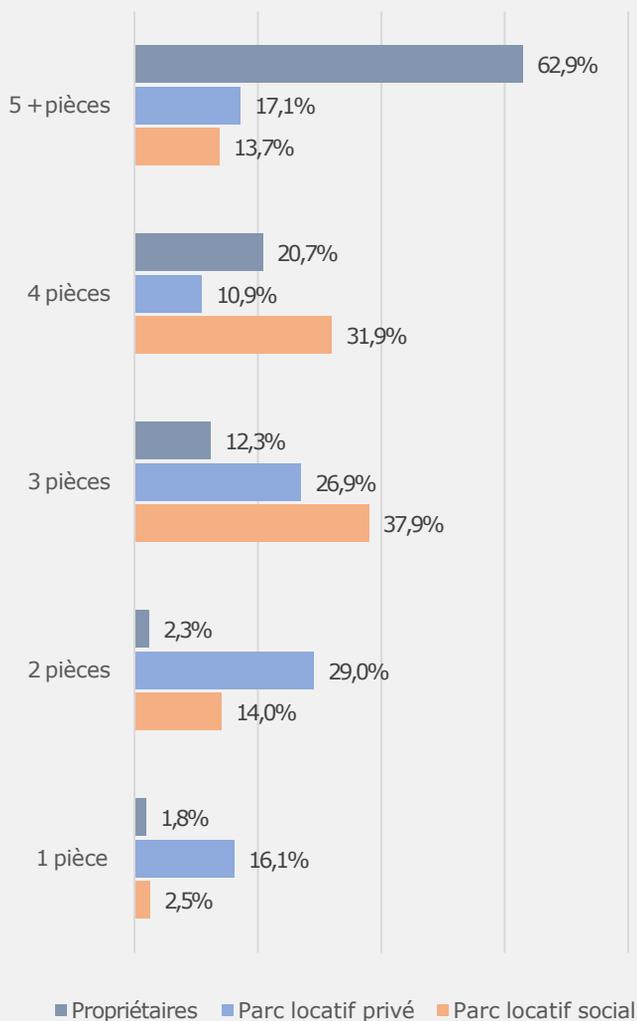
### Répartition des résidences principales Selon leur époque de construction



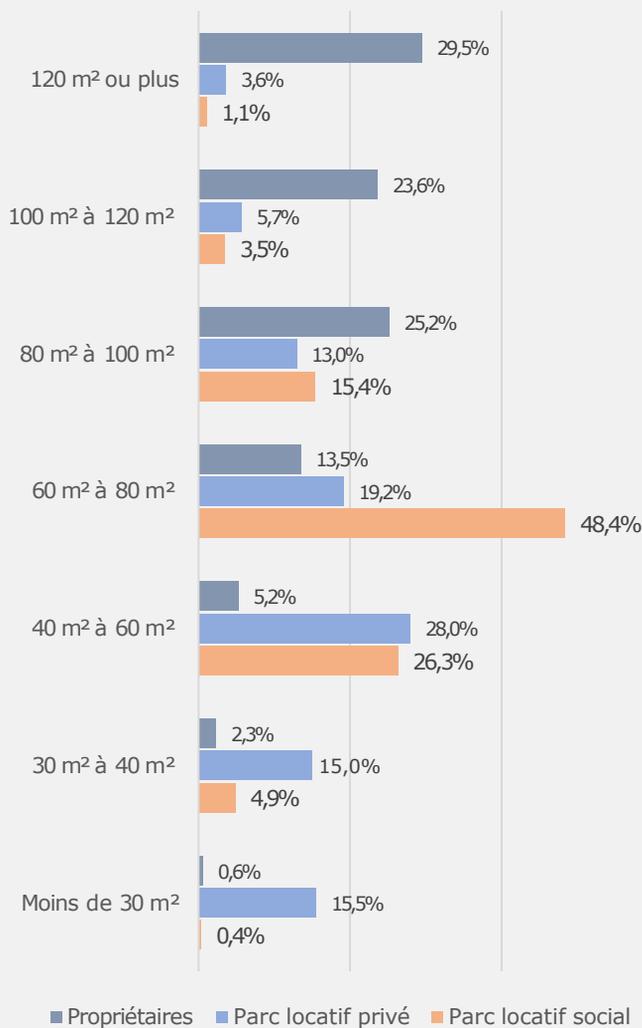
# MAURECOURT

## CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS

Répartition des résidences principales  
Selon le nombre de pièces



Répartition des résidences principales  
Selon leurs surfaces





**PARC DE  
LOGEMENT**

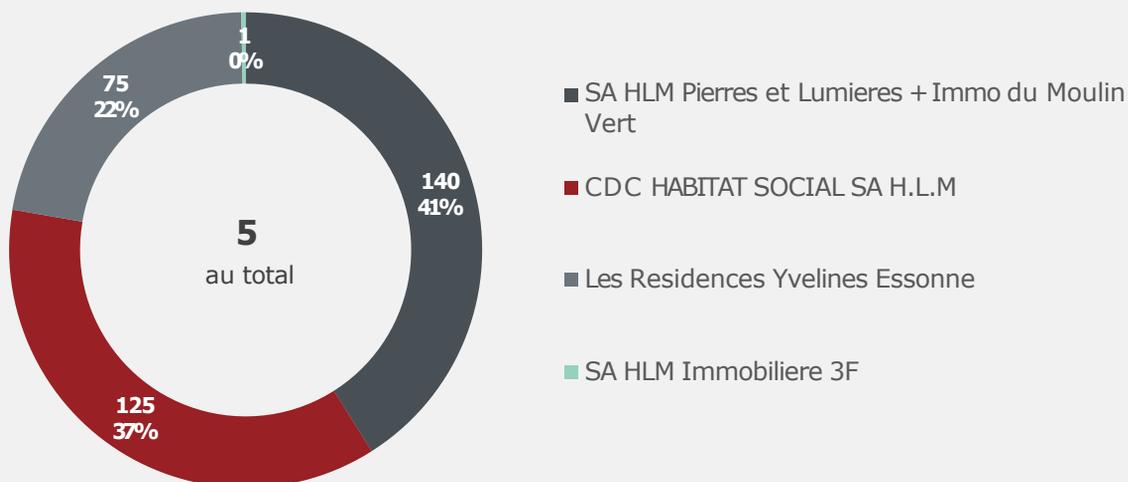


**2.3 - Zoom sur le parc social**

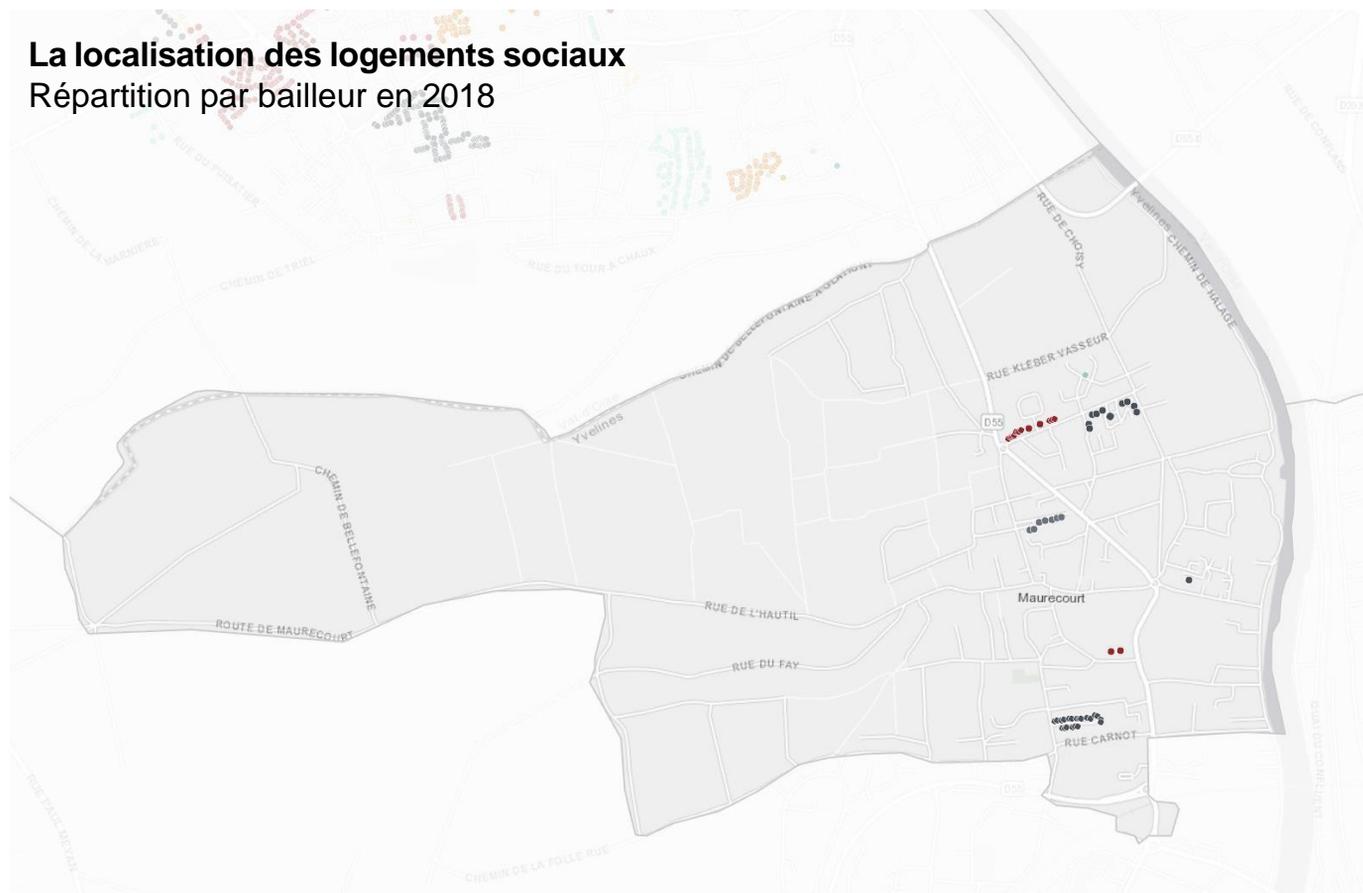
# MAURECOURT

## ZOOM SUR LES BAILLEURS SOCIAUX

### Les bailleurs sociaux De Maurecourt



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



# MAURECOURT

## ZOOM SUR LE RATTRAPAGE SRU

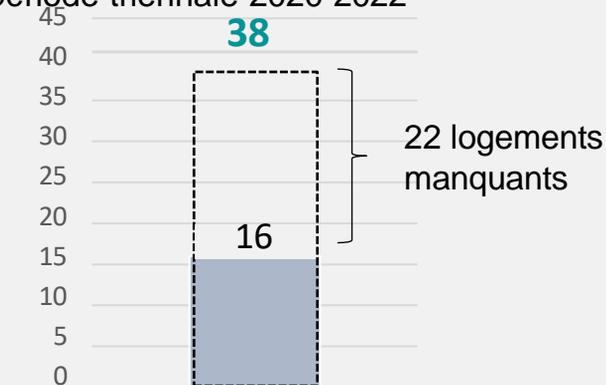
Le taux SRU de Maurecourt

**20,21%**

Au 01/01/2021

### Avancement du rattrapage SRU

période triennale 2020-2022

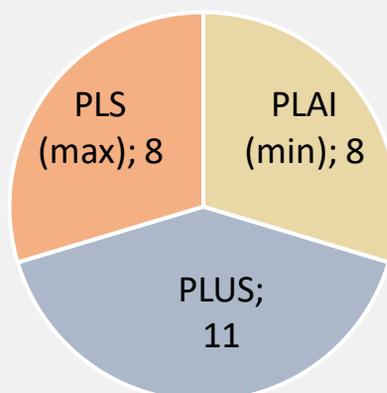


- Objectifs de rattrapage triennal
- Reports de la triennale précédente
- 38** Total atteinte des objectifs

### Projection du rattrapage SRU

période triennale 2023-2025

**27** 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 : **33% du nombre de logements manquants** pour les communes ayant moins de 21% de logements sociaux puis passage à 50% puis 100% au fur et à mesure que la commune se rapproche de l'objectif

**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, sauf pour les communes <5000 habitants (pas de limite de temps). Le 33% devient 25%, 50% devient 40%, 100% devient 80%
- 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 MAURECOURT?

- *Des écarts de revenus qui se creusent entre les propriétaires et les locataires.*
- *Plus de la moitié des logements sous-occupés par des ménages probablement vieillissant d'une à deux personnes.*

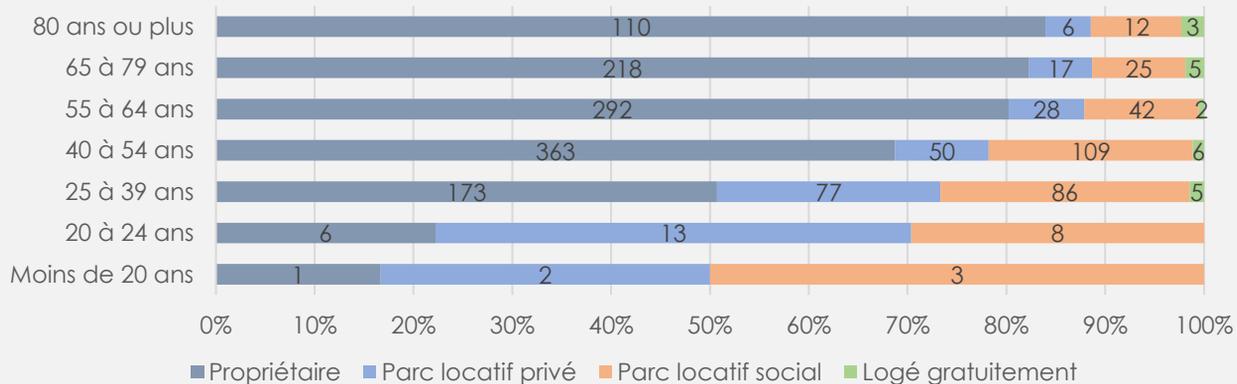


**3.1 - Caractéristiques des ménages**

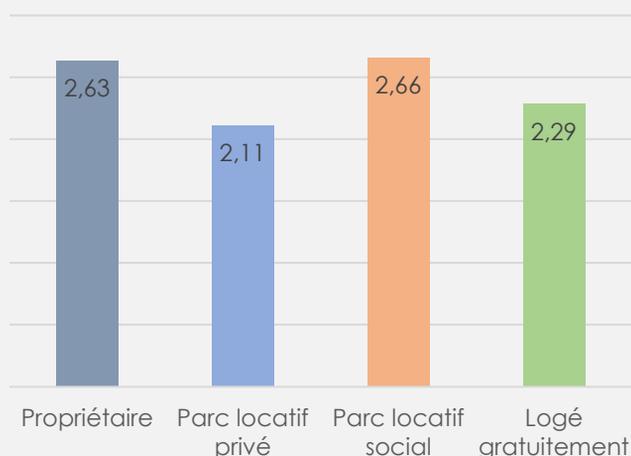
# MAURECOURT

## OCCUPATION DES LOGEMENTS

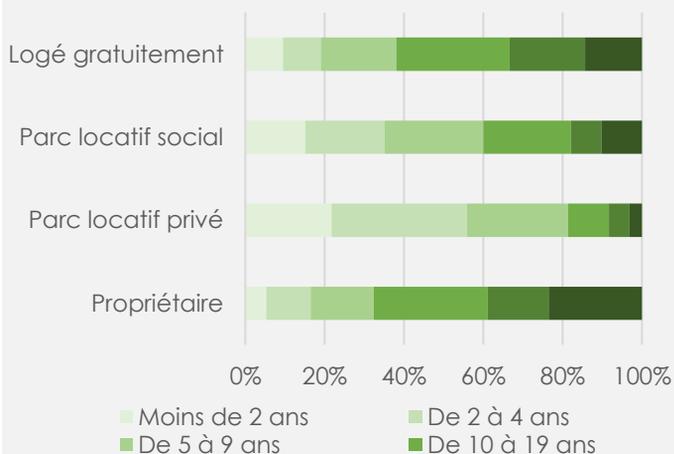
### L'âge de la personne de référence du ménage En fonction du statut d'occupation du logement



### 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.

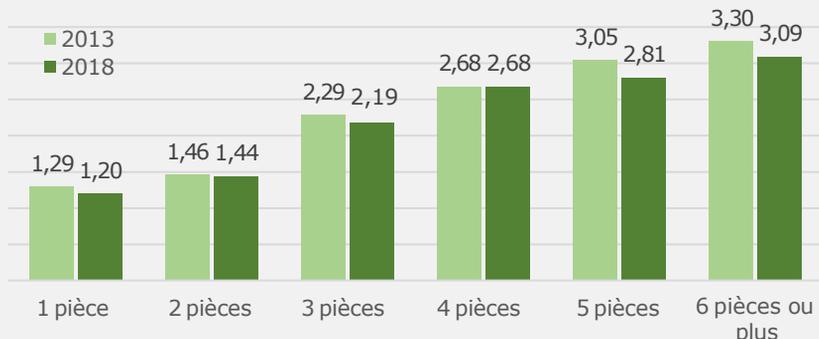
- une maison
- occupée en propriété
- de 5 pièces
- de 80 m<sup>2</sup> à moins de 100 m<sup>2</sup>
- habitée depuis 10 à 19 ans
- par un ménage de 2 personnes
- âgé de 40 et 54 ans



# MAURECOURT

## SUR ET SOUS - OCCUPATION DU PARC

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



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

### Suroccupation et sous-occupation des logements

	Nb de personnes						Total
	1	2	3	4	5	6+	
1 pièce	48	12	0	0	0	0	60
2 pièces	83	30	7	2	1	0	123
3 pièces	97	116	54	27	13	2	309
4 pièces	76	107	68	86	14	10	361
5 pièces	61	149	77	80	41	10	418
6 pièces +	26	129	78	107	43	8	391
<b>Total</b>	<b>391</b>	<b>543</b>	<b>284</b>	<b>302</b>	<b>112</b>	<b>30</b>	<b>1662</b>

**1,7%**  
Taux de suroccupation<sup>1</sup> En 2018

**54,6%**  
Taux de sous-occupation<sup>2</sup> En 2018

**Lecture :** Parmi les 60 logements d'1 pièce, 48 sont occupés par des ménages d'1 personne, 12 par les ménages de 2 personnes, 0 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	4	-1	0	0	-1	0	2
2 pièces	15	-14	2	2	1	0	6
3 pièces	20	12	-32	0	9	-1	8
4 pièces	10	-21	2	6	-10	5	-8
5 pièces	18	46	-3	-22	10	-4	45
6 pièces +	3	25	-2	-7	-12	-7	0
<b>Total</b>	<b>70</b>	<b>47</b>	<b>-33</b>	<b>-21</b>	<b>-3</b>	<b>-7</b>	<b>53</b>

**+15**  
Logements en suroccupation<sup>1</sup> Entre 2013 et 2018

**+89**  
Logements en sous-occupation<sup>2</sup> Entre 2013 et 2018

**Lecture :** Parmi les 1 070 logements d'1 pièce ayant accueilli un nouveau ménage entre 2013-2018, 817 logements ont accueilli des ménages d'1 personne, 35 des ménages de 2 personnes, etc.

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

**Source :** INSEE, Recensement de la population 2018



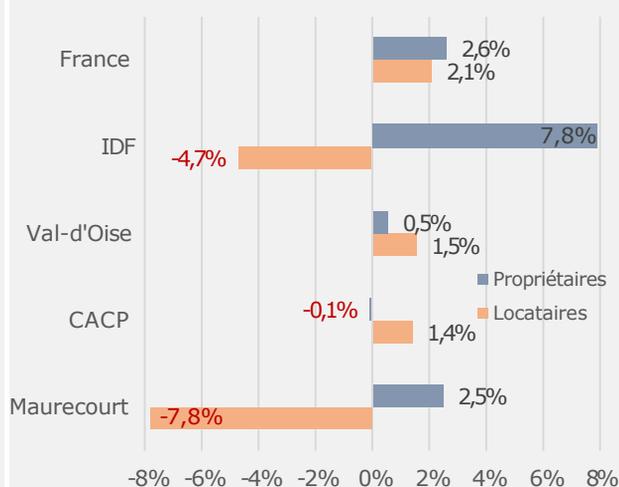
**3.2 - Niveau de vie**

# MAURECOURT 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

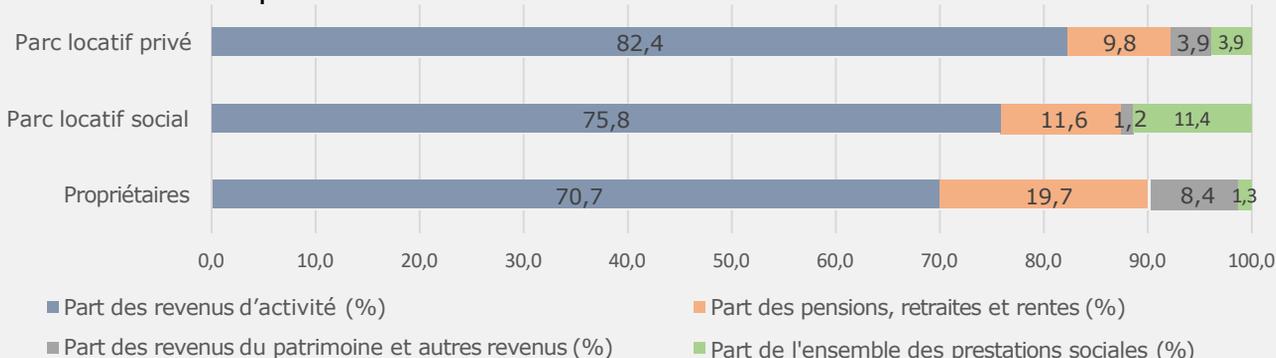
	Maurecourt	CACP	Val-d'Oise	Île-de-France	France
Propriétaires	2,5	2,7	3,1	4,6	3
Locataires du parc social	2,5	2,7	2,8	7,5	2,7
Locataires du parc privé	3,2	3,4	3,8	10	3,5

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





## 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 MAURECOURT ?

- *Un parc social en tension – même si moins qu'à l'échelle de l'agglomération - reposant sur une demande endogène. Des loyers au m<sup>2</sup> élevés compte tenu de son caractère récent.*
- *Un marché de l'accession reposant essentiellement sur la vente de maisons anciennes qui sont accessibles aux ménages avec des moyens financiers.*



**MARCHÉS  
IMMOBILIERS  
ET PARCOURS  
RÉSIDENTIELS**



**4.1 - Les marchés locatifs**

# MAURECOURT

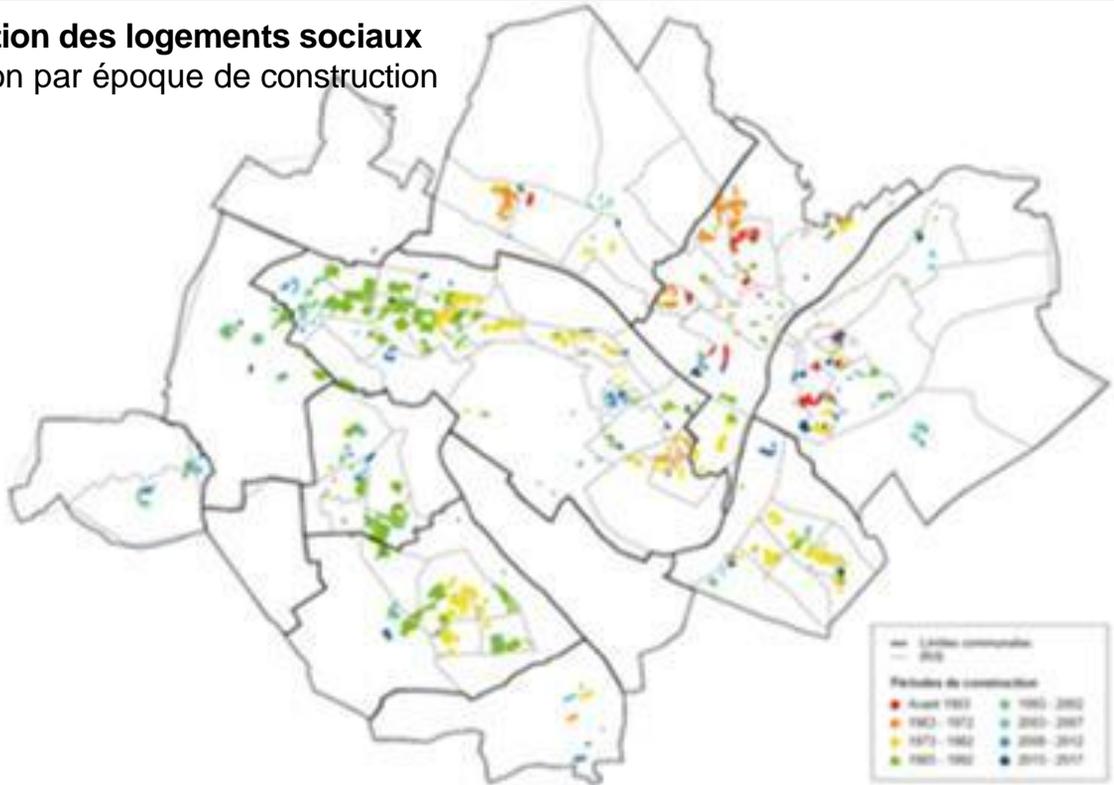
## MARCHÉ LOCATIF SOCIAL

### Demands et attributions des logements sociaux en 2020



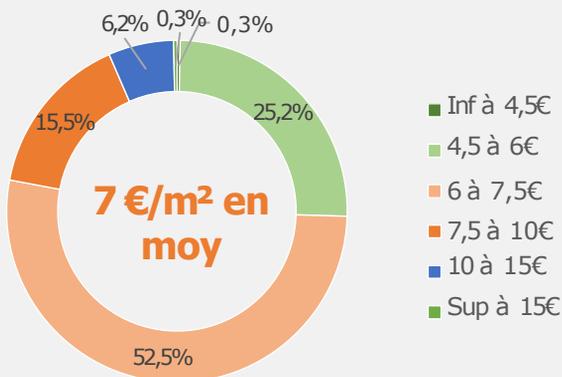
### Localisation des logements sociaux

#### Répartition par époque de construction



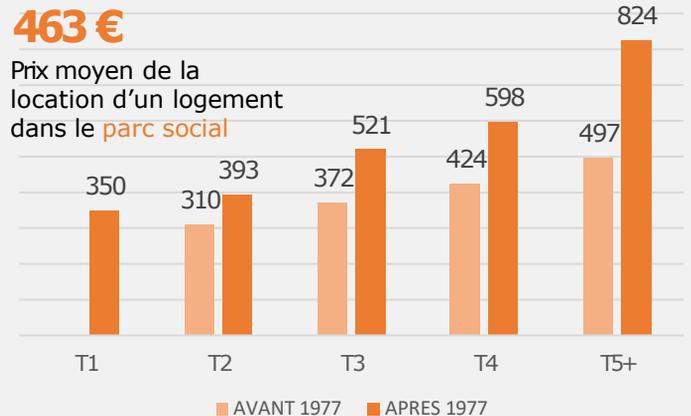
### Loyers au m2 à Maurecourt

#### Des logements conventionnés (en %)



### Niveaux des loyers à Maurecourt

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



# MAURECOURT

## MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ

### Prix moyens en 2019

Pour la location d'un logement

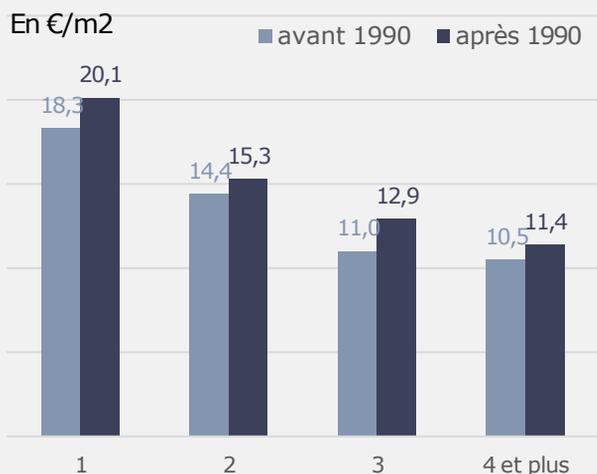
**13 €/m<sup>2</sup>**

**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 plus performants thermiquement, 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 **rend plus accessibles si on compare en loyers unitaires moyens**.

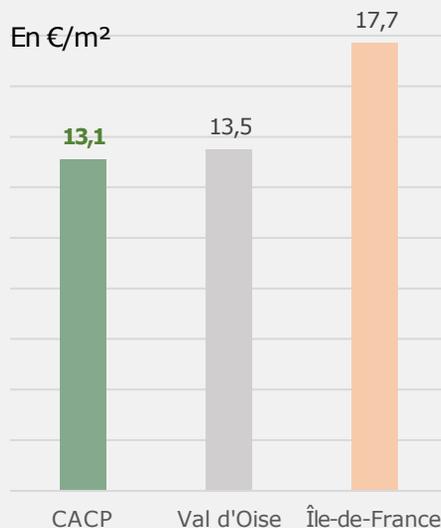
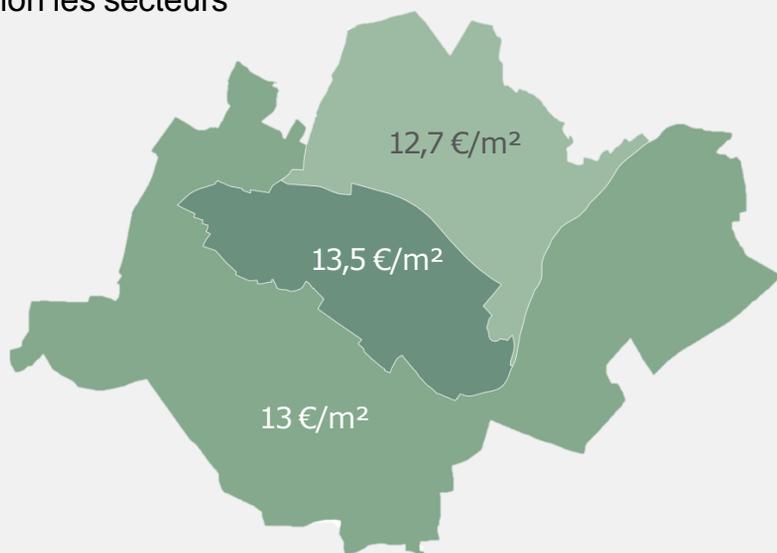
**823 €**

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  
RÉSIDENTIELS**

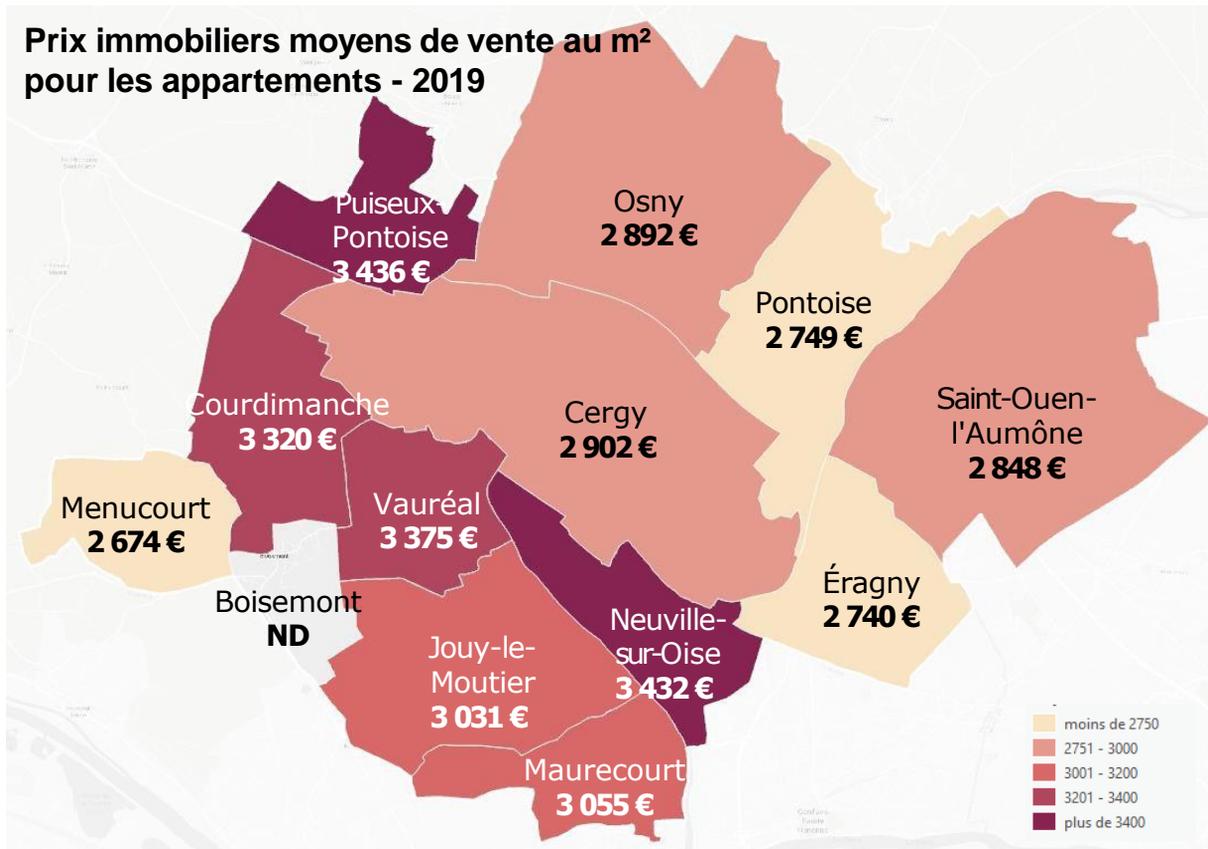


**4.2 - Accès à la propriété**

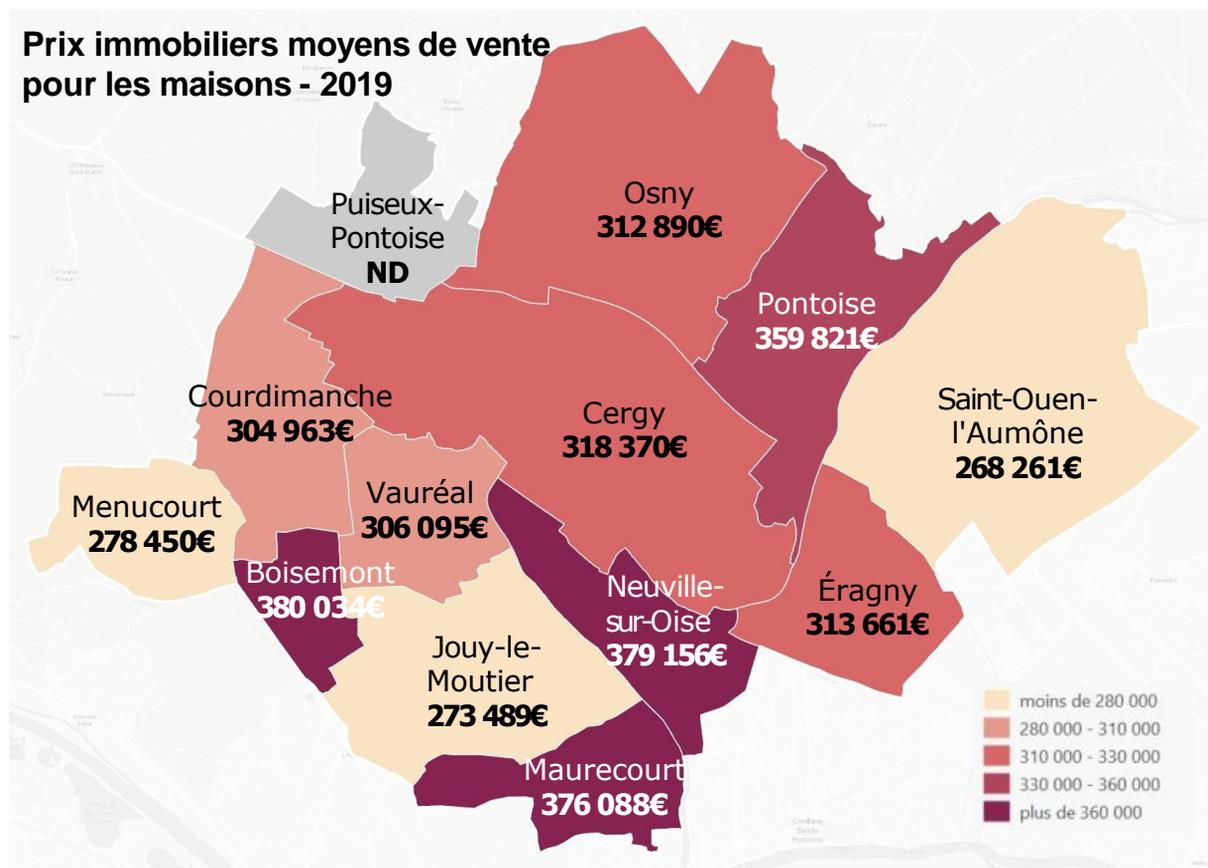
# MAURECOURT

## ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ SUR L'AGGLOMERATION

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



Prix immobiliers moyens de vente  
pour les maisons - 2019



# MAURECOURT ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ



## MAISONS

**34**

Maisons vendues en 2019

**376 088€**

Prix moyen d'une maison  
vendu en 2019



## APPARTEMENTS

**10**

Appartements vendus en 2019

**169 714€**

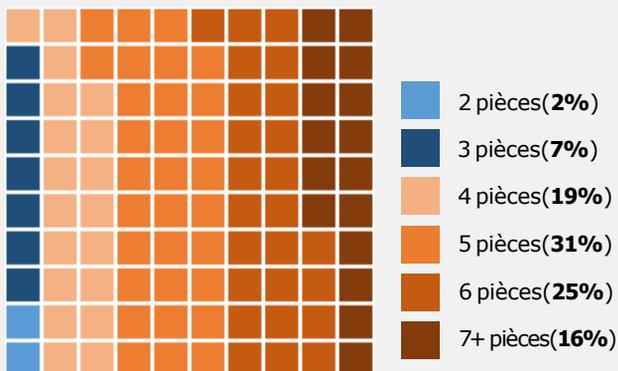
Prix moyen d'un appartement  
vendu en 2019

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



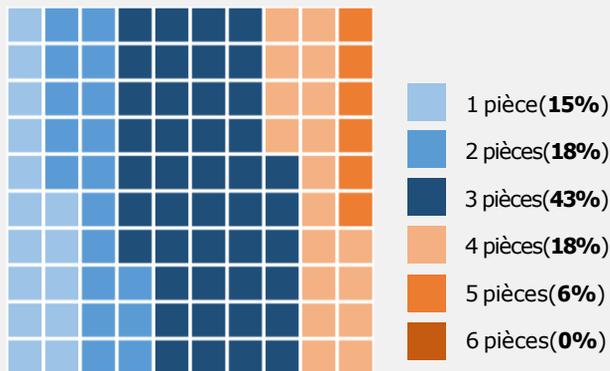
### La vente des maisons depuis 2009

En nombre de pièces



### La vente des appartements depuis 2009

En nombre de pièces





**MARCHÉS  
IMMOBILIERS  
ET PARCOURS  
RÉSIDENTIELS**



**4.3 - Accessibilité du parc**

# MAURECOURT

## CALCUL D'ACCESSIBILITÉ DU PARC

	NB pers	NB pièces	PLAI	PLUS	PLS	Location privé	Achat
Personne seule	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
- 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 la composition 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 ressource).

### 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 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 **différents 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 MAURECOURT ?

- *De nombreuses passoires thermiques dans le parc privé maurecourtois.*
- *Des taux d'efforts notables pour une majorité des ménages mais pour la plupart des ressources suffisamment élevées pour faire face à ces dépenses en énergie.*
- *Un parc locatif social récent donc très 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



#### ▼ LOCATION ▼

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

1<sup>er</sup> SEPT  
2022

1<sup>er</sup> JANV  
2023

**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



**LOCATION INTERDITE**  
LOGEMENTS ÉTIQUETTE  
DPE G

1<sup>er</sup> JANV  
2028



**LOCATION INTERDITE**  
LOGEMENTS ÉTIQUETTE  
DPE F

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



1<sup>er</sup> JANV  
2034

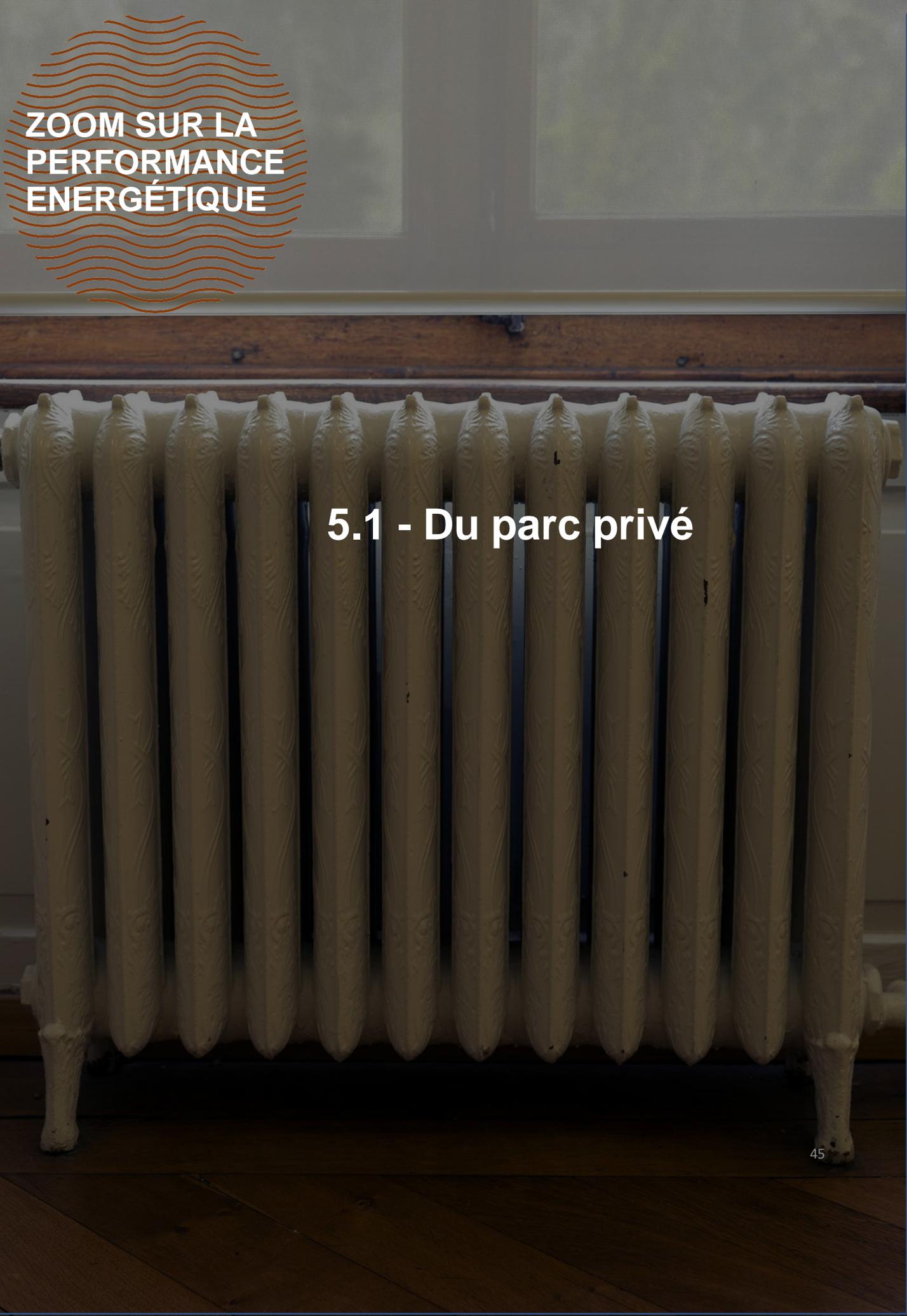


**LOCATION INTERDITE**  
LOGEMENTS ÉTIQUETTE  
DPE E

\*Pour les maisons individuelles  
et biens en copropriété



**ZOOM SUR LA  
PERFORMANCE  
ENERGÉTIQUE**

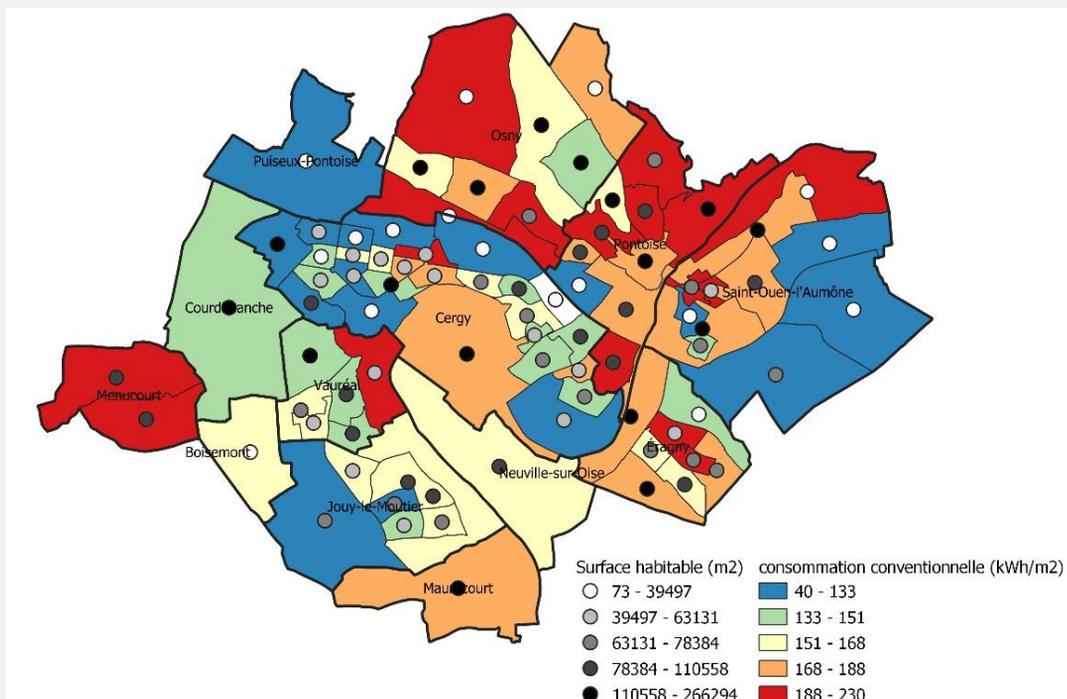


**5.1 - Du parc privé**

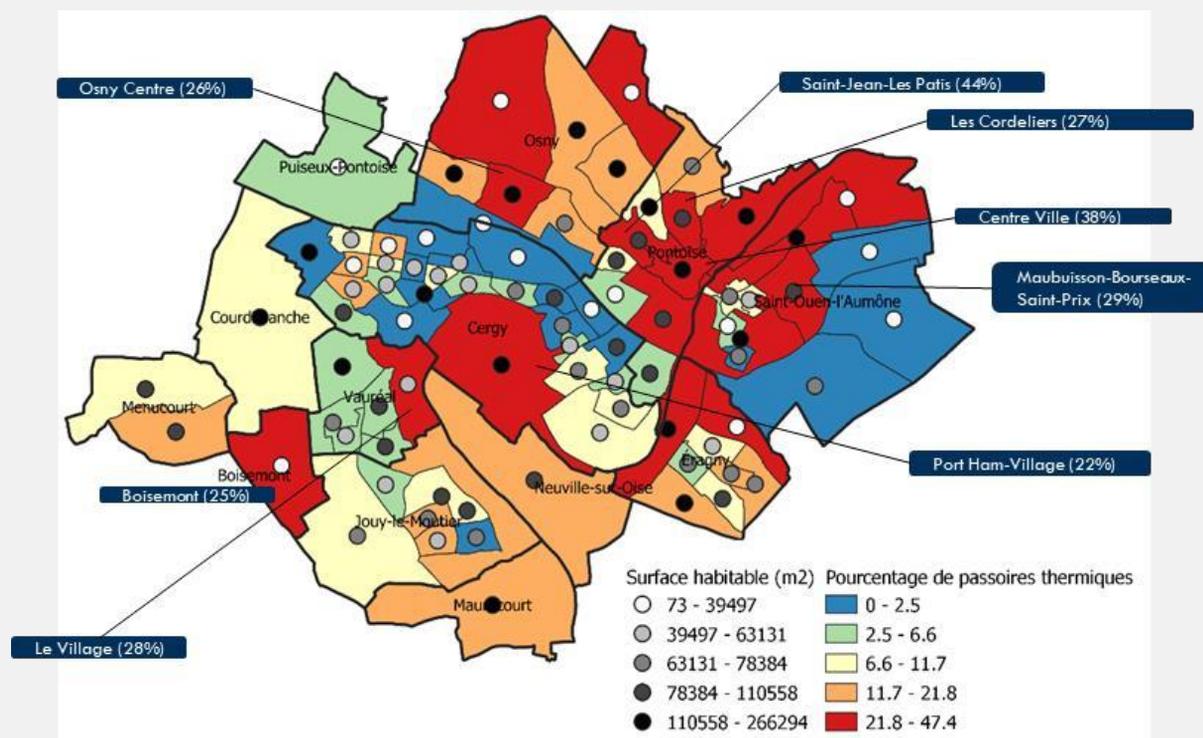
# MAURECOURT

## PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES DU PARC PRIVÉ

Consommation énergétique moyenne tout usage des logements du parc privé : **171 kWh/m<sup>2</sup>**, contre 161 kWh/m<sup>2</sup> sur la CACP



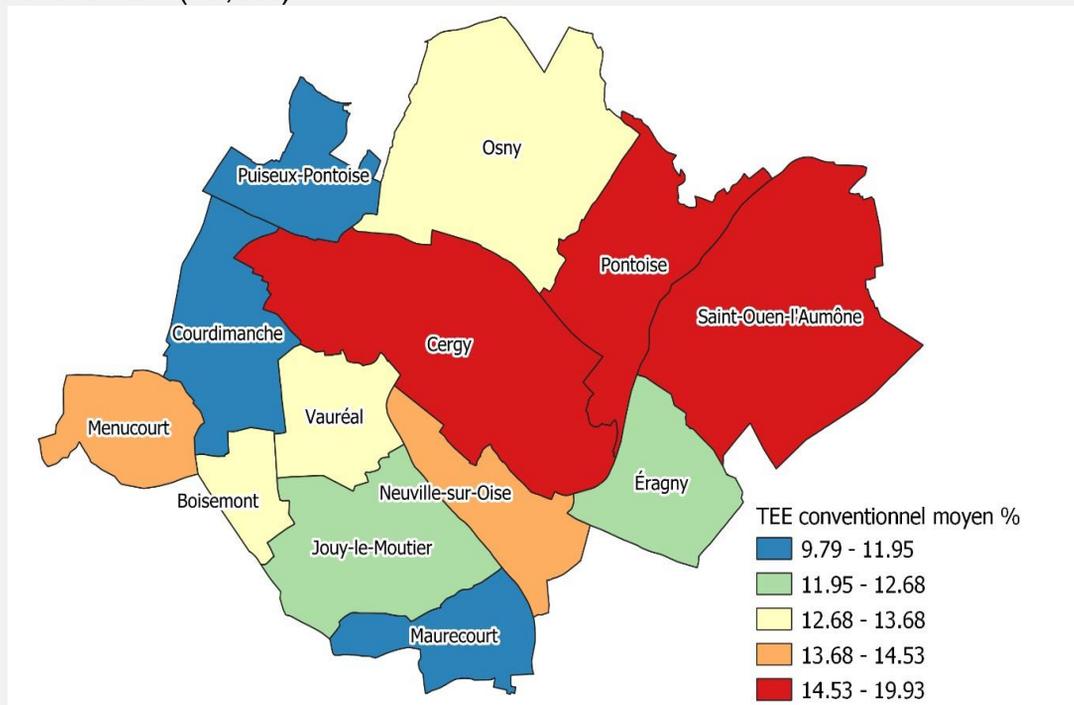
**21,7 %** de passoires thermiques dans l'ensemble du parc privé contre 14% à l'échelle de la CACP



# MAURECOURT

## TAUX D'EFFORT ÉNERGÉTIQUE DES MÉNAGES

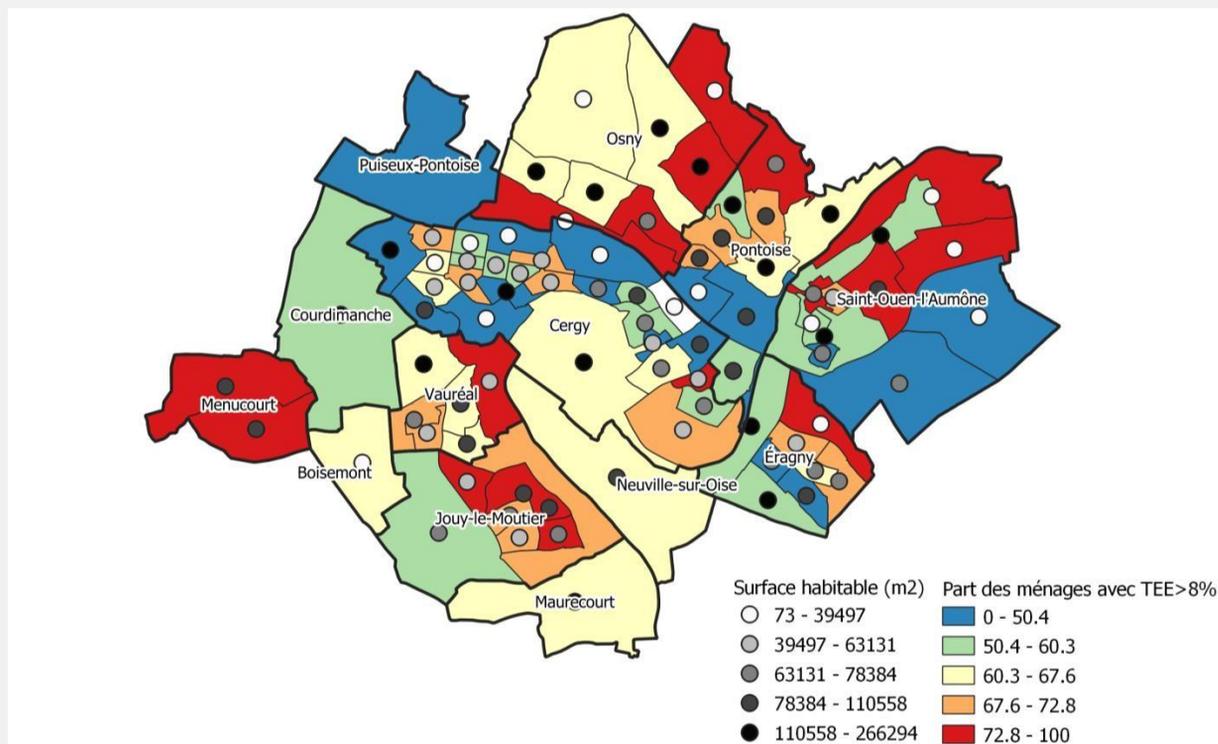
Sur la commune, les ménages du parc privé consacrent en moyenne **11,9%** de leurs ressources à la consommation énergétique, soit un niveau bien inférieur à celui de la CACP (15,3%)



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

**65,9 %** des ménages du parc privé avec un taux d'effort énergétique supérieur à 8%

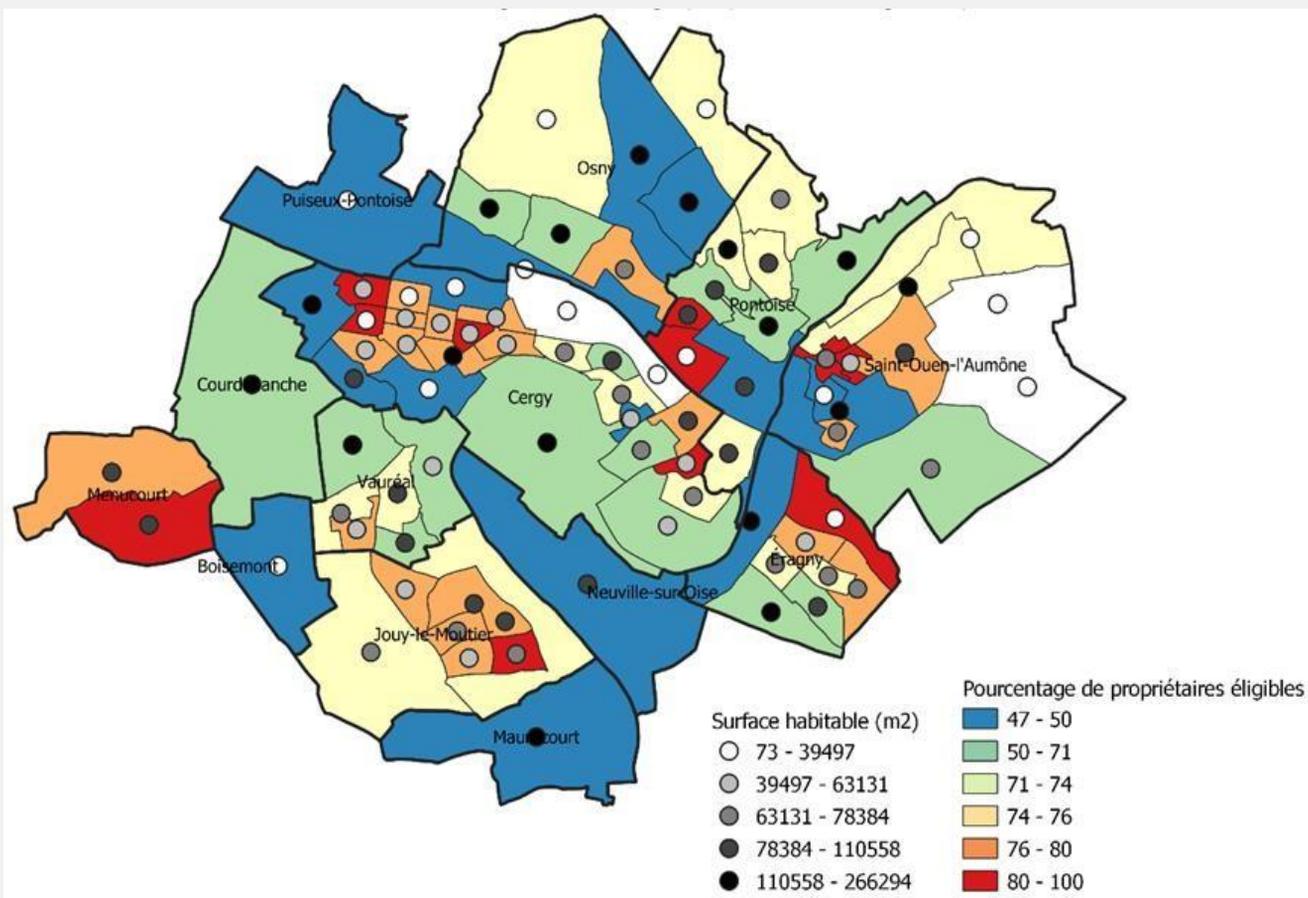
Il s'agit du seuil utilisé jusqu'à présent pour définir la précarité énergétique, mais il sera probablement à redéfinir au regard de la hausse des prix de l'énergie - Moyenne CACP : 59,7%

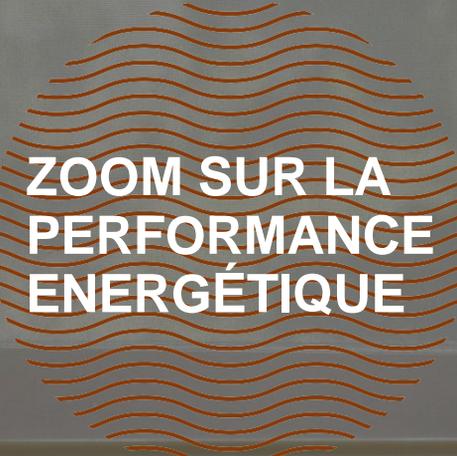


# MAURECOURT

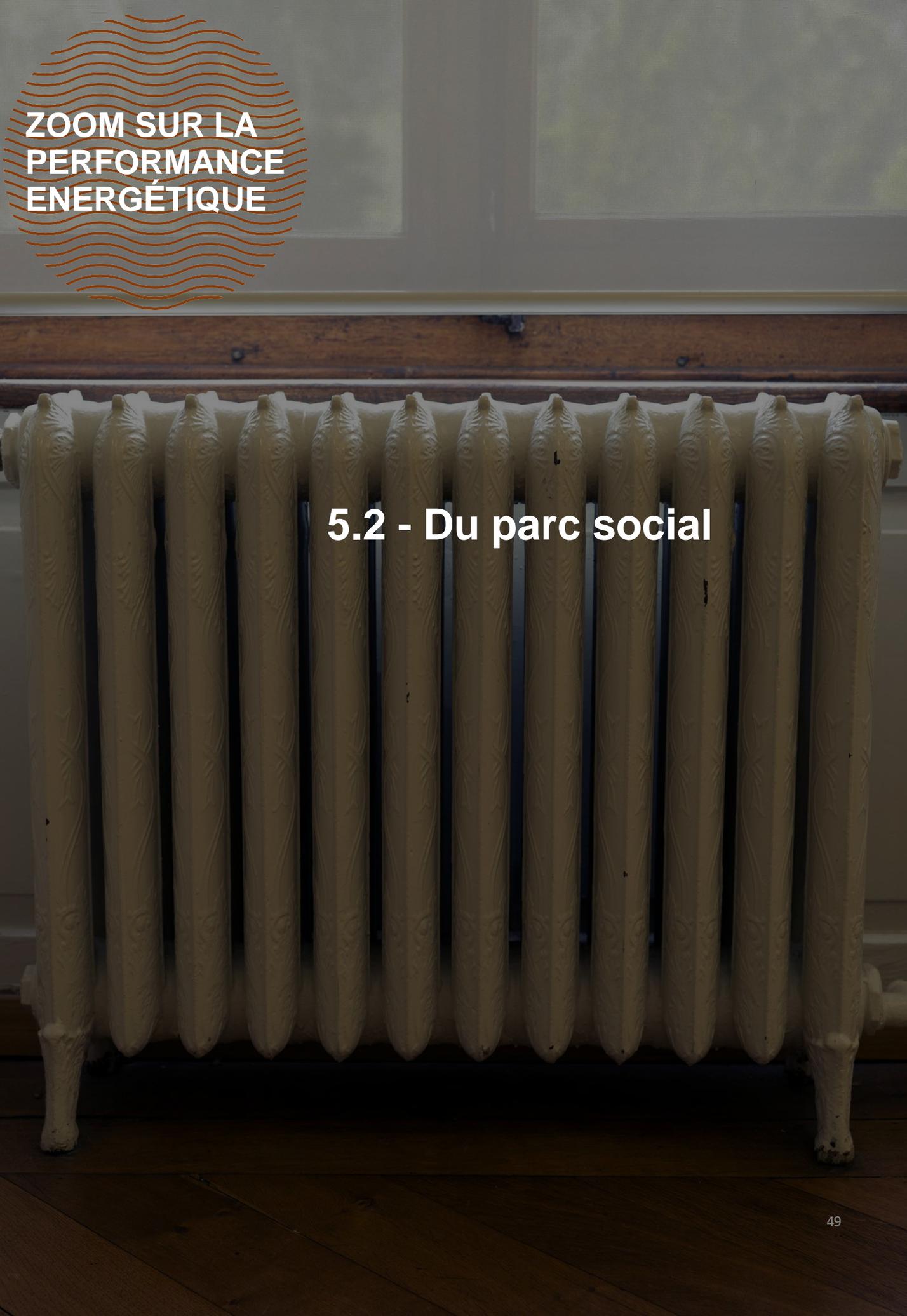
## ÉLIGIBILITÉ AUX AIDES DE L'ANAH

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





**ZOOM SUR LA  
PERFORMANCE  
ENERGÉTIQUE**

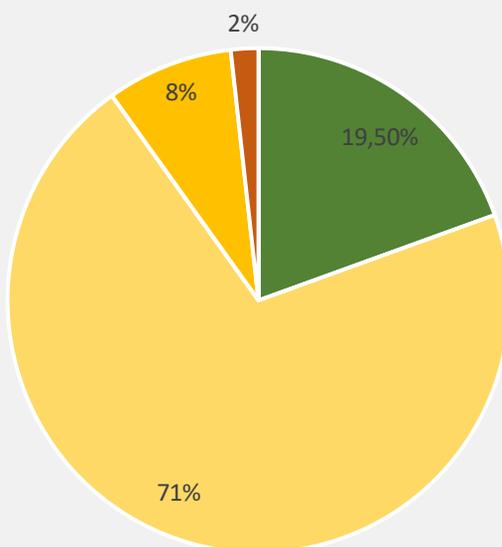


**5.2 - Du parc social**

# MAURECOURT

## PERFORMANCE ENERGETIQUE 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

■ A ■ 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, **90% du parc de logements présentait une étiquette meilleure ou égale à D**. 10% du parc 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).