

# PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2023-2028

## DIAGNOSTIC HABITAT

Commune de Neuville-sur-Oise

# SOMMAIRE DU DIAGNOSTIC

## ETAT DES LIEUX DE NEUVILLE-SUR-OISE



### 1. PORTRAIT DÉMOGRAPHIQUE

p.3-12

Dynamisme démographique

Emploi et revenus



### 2. PARC DE LOGEMENTS

p.13-23

Dynamique du parc de logements

Caractéristiques de l'offre des résidences principales

Zoom sur les **baillleurs sociaux**



### 3. OCCUPATION DES LOGEMENTS

p. 24-27

Caractéristiques des ménages

Niveau de vie



### 4. MARCHÉS IMMOBILIERS ET PARCOURS RÉSIDENTIELS

p. 28-31

Les marchés locatifs

L'accès à la propriété

Accessibilité du parc



### 5. ZOOM SUR LA PERFORMANCE ENERGETIQUE

p.32-36

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 NEUVILLE ?

- *Une croissance démographique modérée portée par l'arrivée de nouveaux habitants tandis que le solde naturel est négatif.*
- *Une structure démographique influencée par la part de logements dédiés aux seniors et aux jeunes/étudiants, et qui se traduit par une part importante de personnes seules.*
- *Une population vieillissante.*
- *Des ménages aux ressources élevées, des actifs essentiellement cadres et professions intellectuelles supérieures.*



# PORTRAIT DEMOGRAPHIQUE

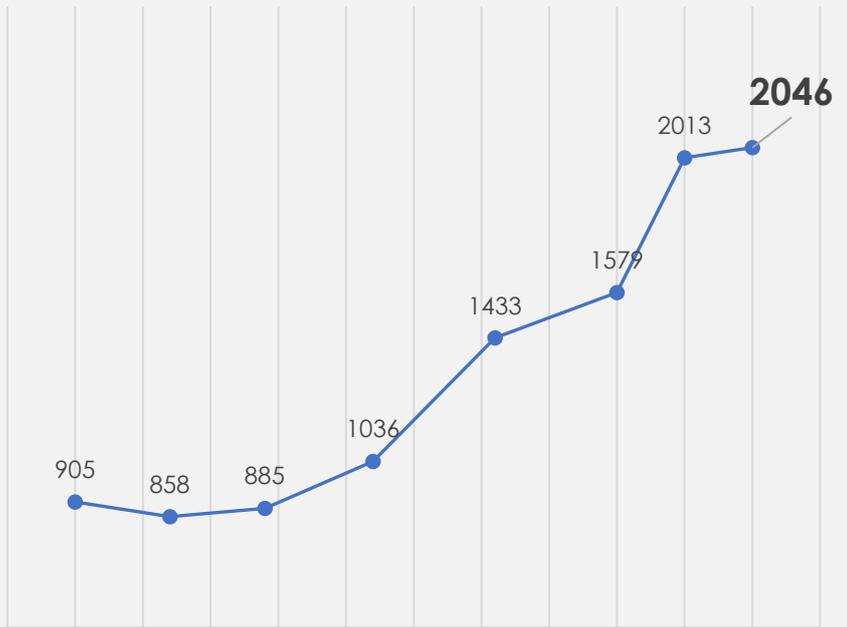
## 1.1 - Dynamiques démographiques

# NEUVILLE-SUR-OISE

## DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES

### Population

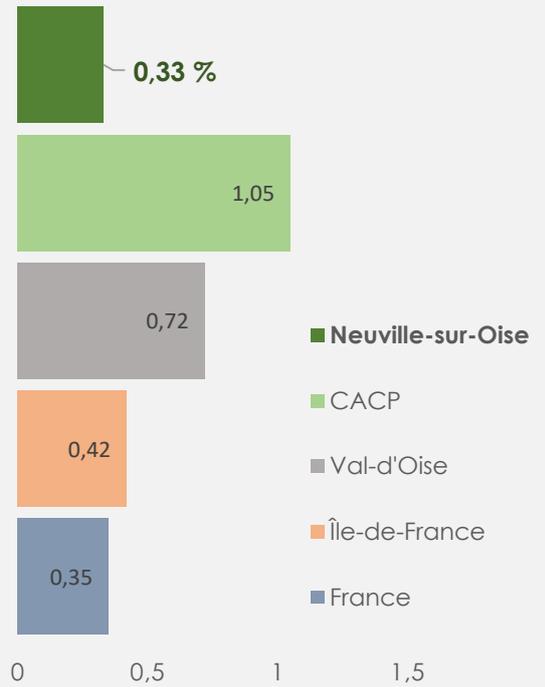
Évolution globale de la population



1963 1968 1973 1978 1983 1988 1993 1998 2003 2008 2013 2018 2023

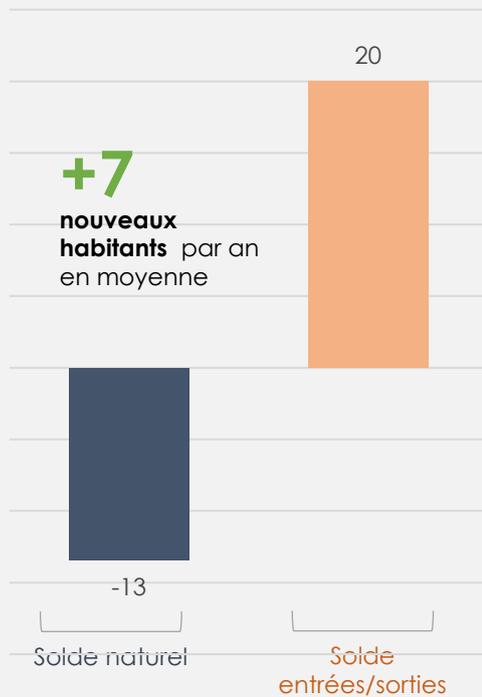
### Évolution annuelle moyenne

De la population 2013 - 2018



### Évolution de la population

Entre 2013 - 2018

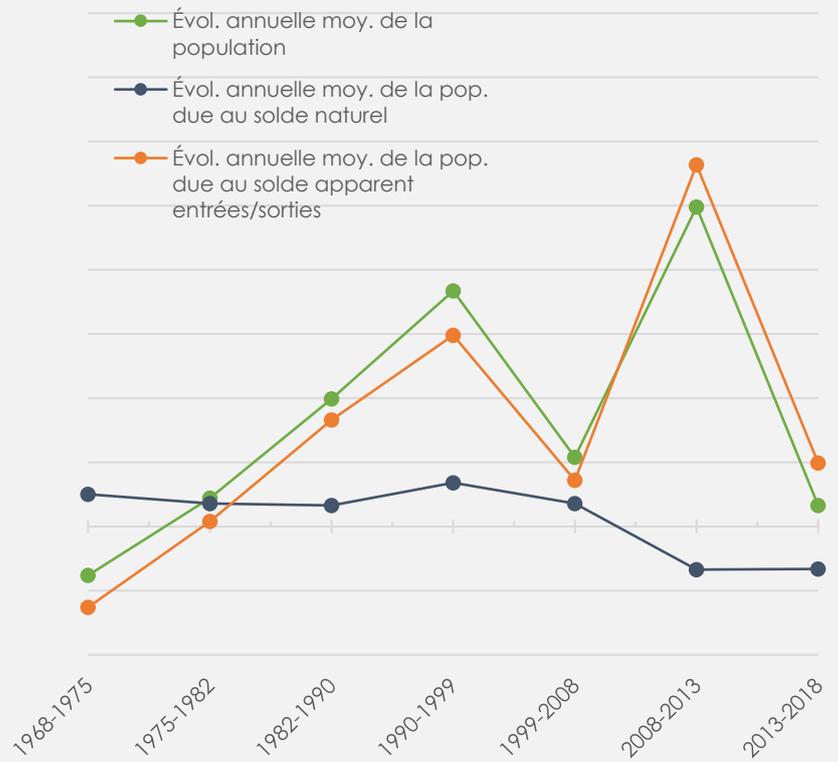


la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période.

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

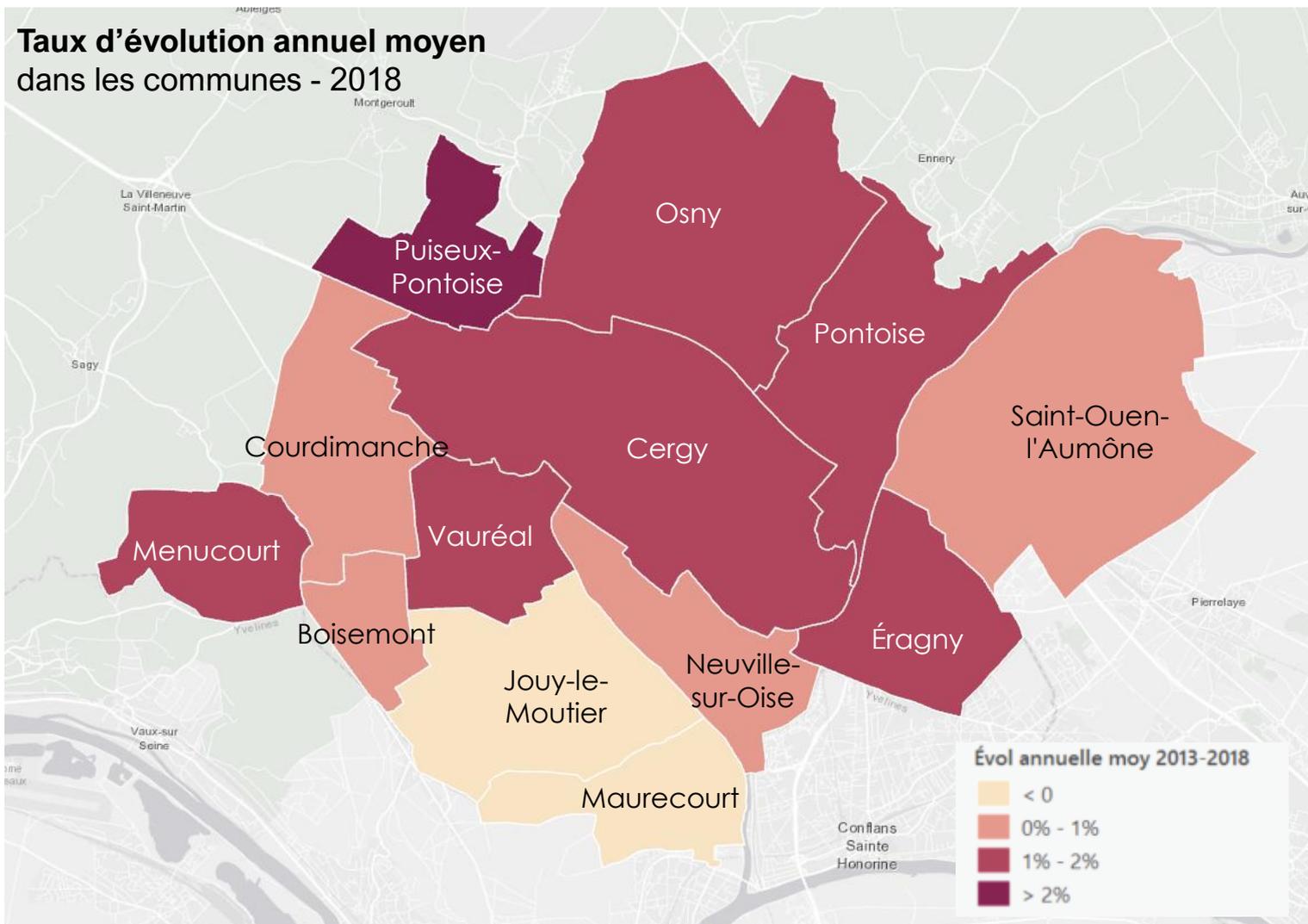
Due aux soldes naturels et migratoires



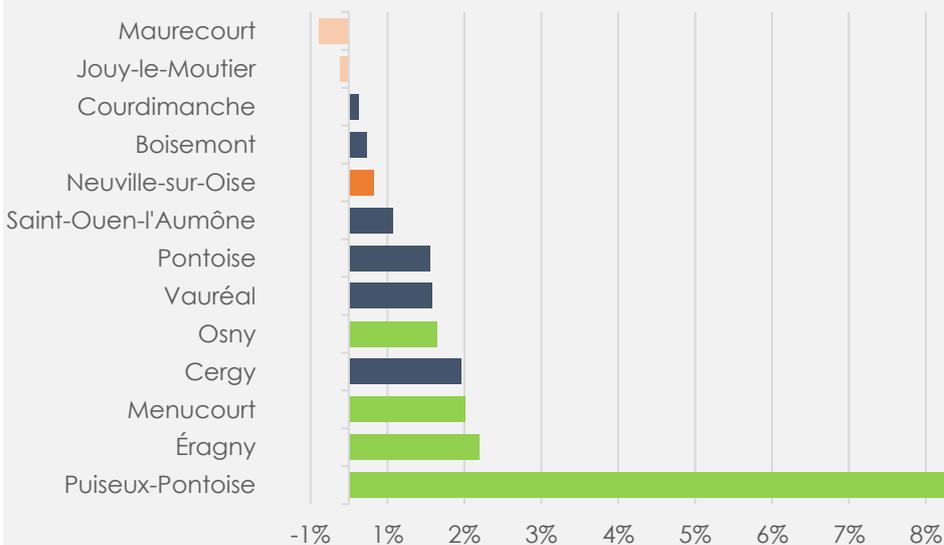
# NEUVILLE-SUR-OISE

## DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES

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



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

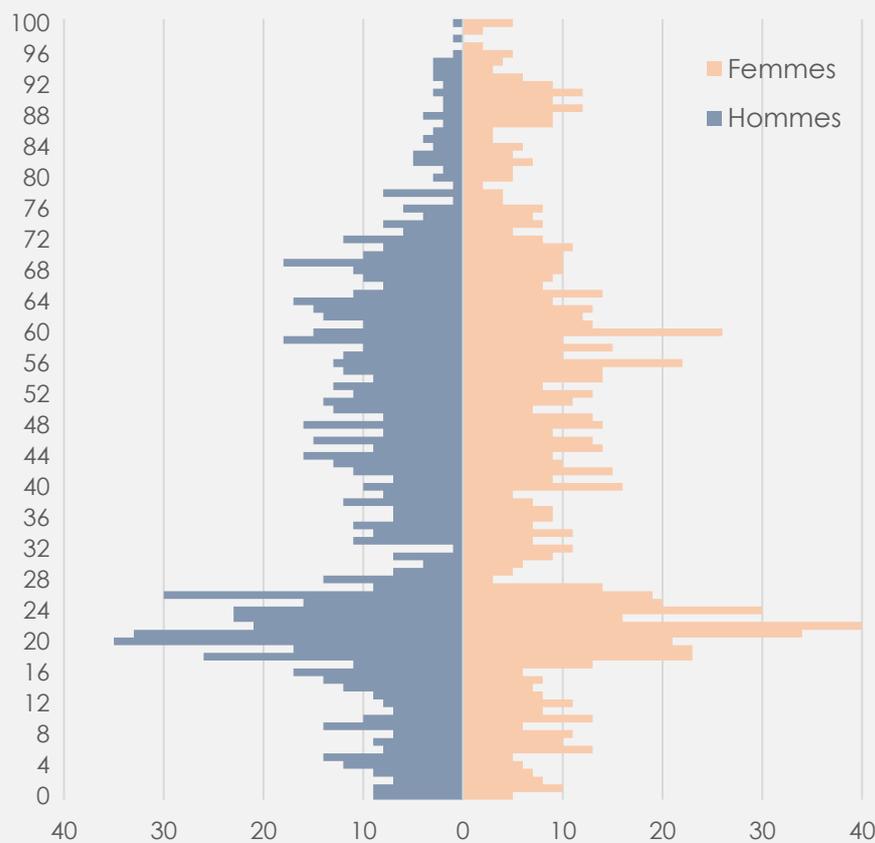


### Profils démographiques des communes

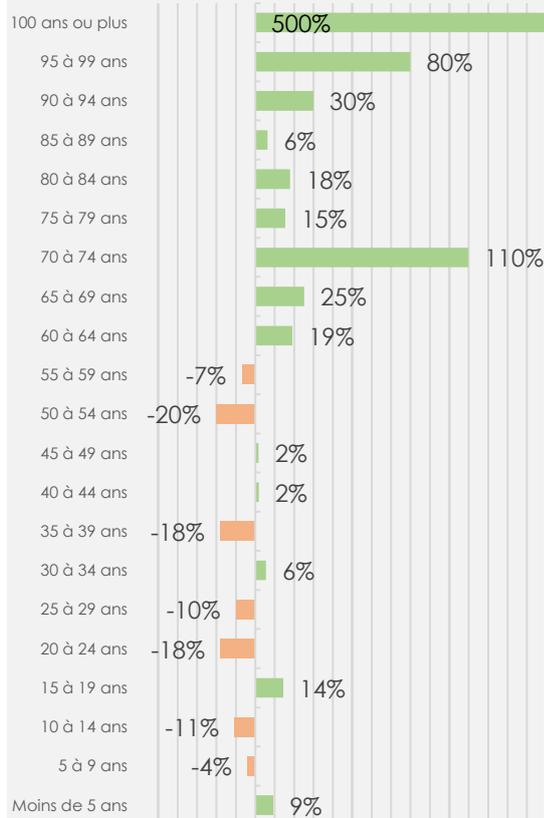
- Territoire en panne de croissance**  
Solde naturel positif qui ne compense pas un solde migratoire négatif
- Territoire porté par la natalité**  
Solde naturel positif qui compense le solde migratoire négatif
- Territoire porté par l'attractivité**  
Solde naturel négatif mais qui est compensé par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

# NEUVILLE-SUR-OISE STRUCTURE PAR ÂGE

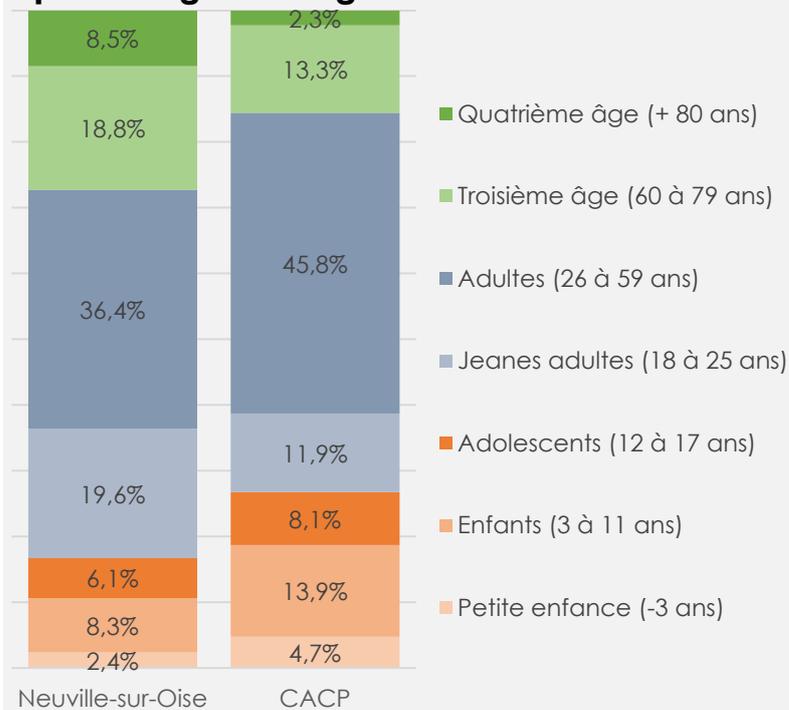
## Pyramide des âges par sexe



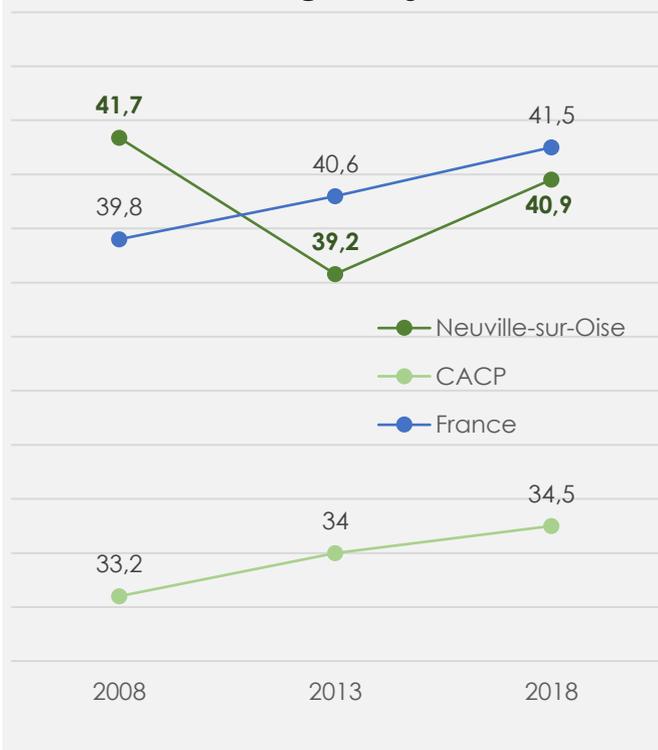
## Les principales évolutions Sur la période 2013 - 2018



## La population par catégorie d'âge



## Évolution de l'âge moyen

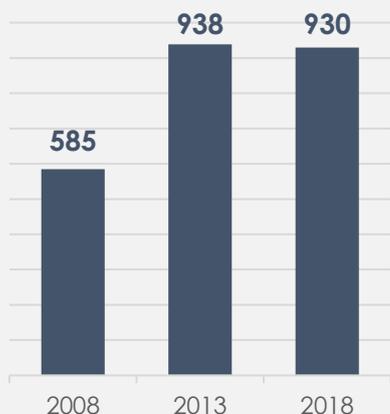


# NEUVILLE-SUR-OISE

## COMPOSITION DES MÉNAGES

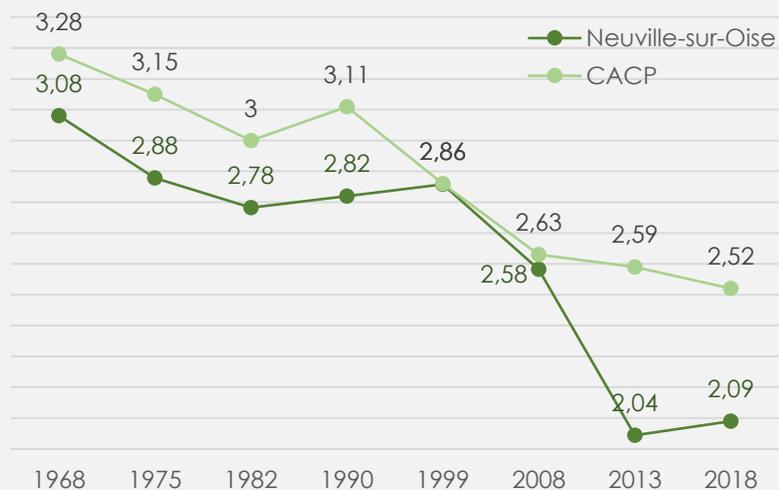
### Évolution du nombre de ménages

**-1%**  
de ménages  
entre 2013 et 2018

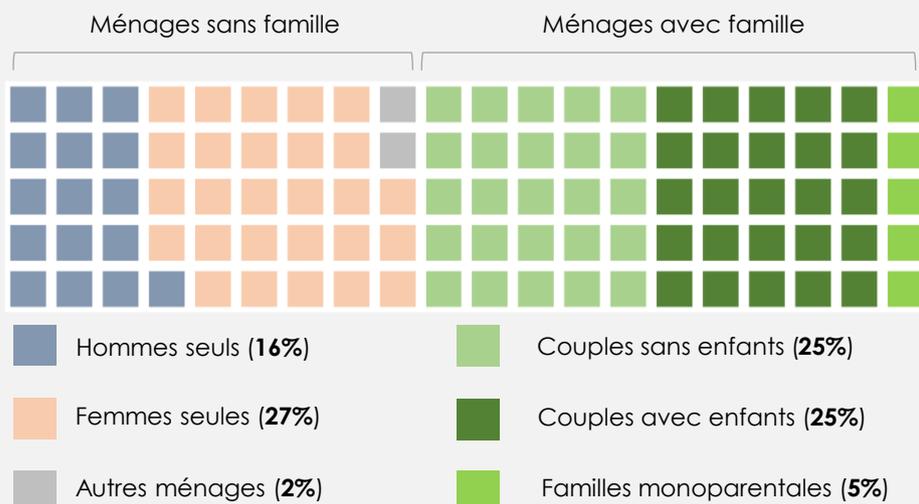


**Contrairement à la CACP**, on constate que le nombre de ménages diminue entre 2013 et 2018 alors que la population continue de croître sur la même période.

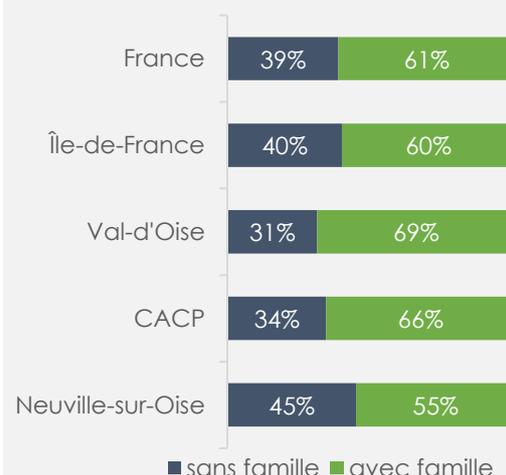
### Évolution de la population moyenne par ménage



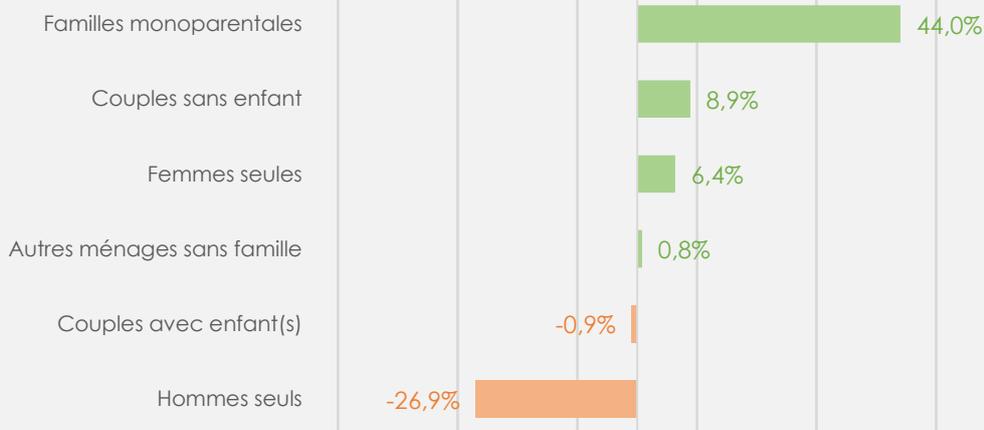
### Typologie des ménages

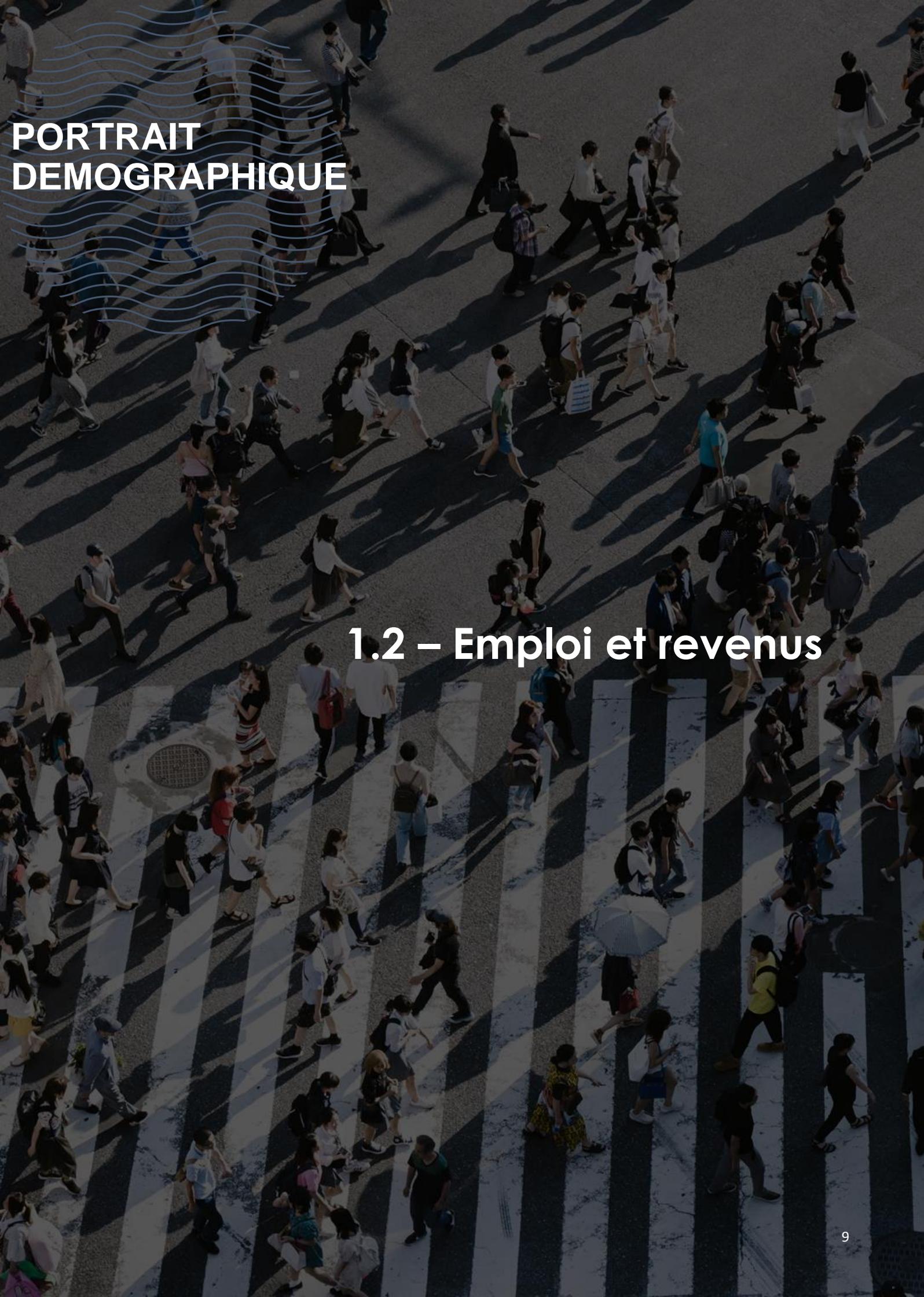


### Répartition des ménages Avec et sans famille



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





# PORTRAIT DEMOGRAPHIQUE

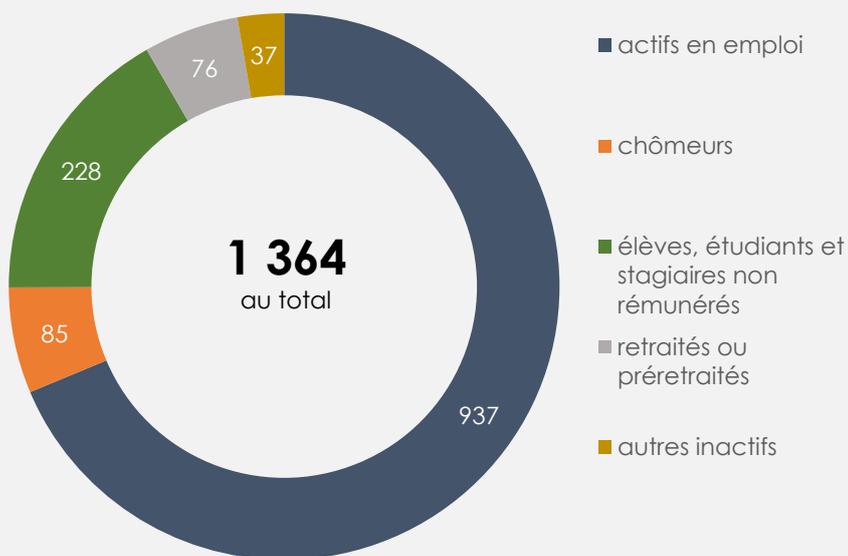
## 1.2 – Emploi et revenus

# NEUVILLE-SUR-OISE

## POPULATION ACTIVE

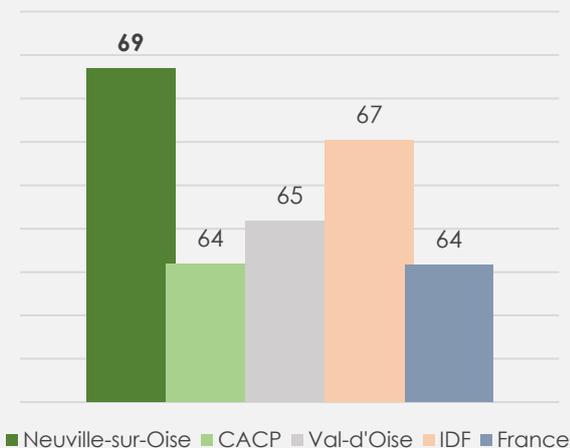
### Rapport à l'emploi

Des 15-64 ans



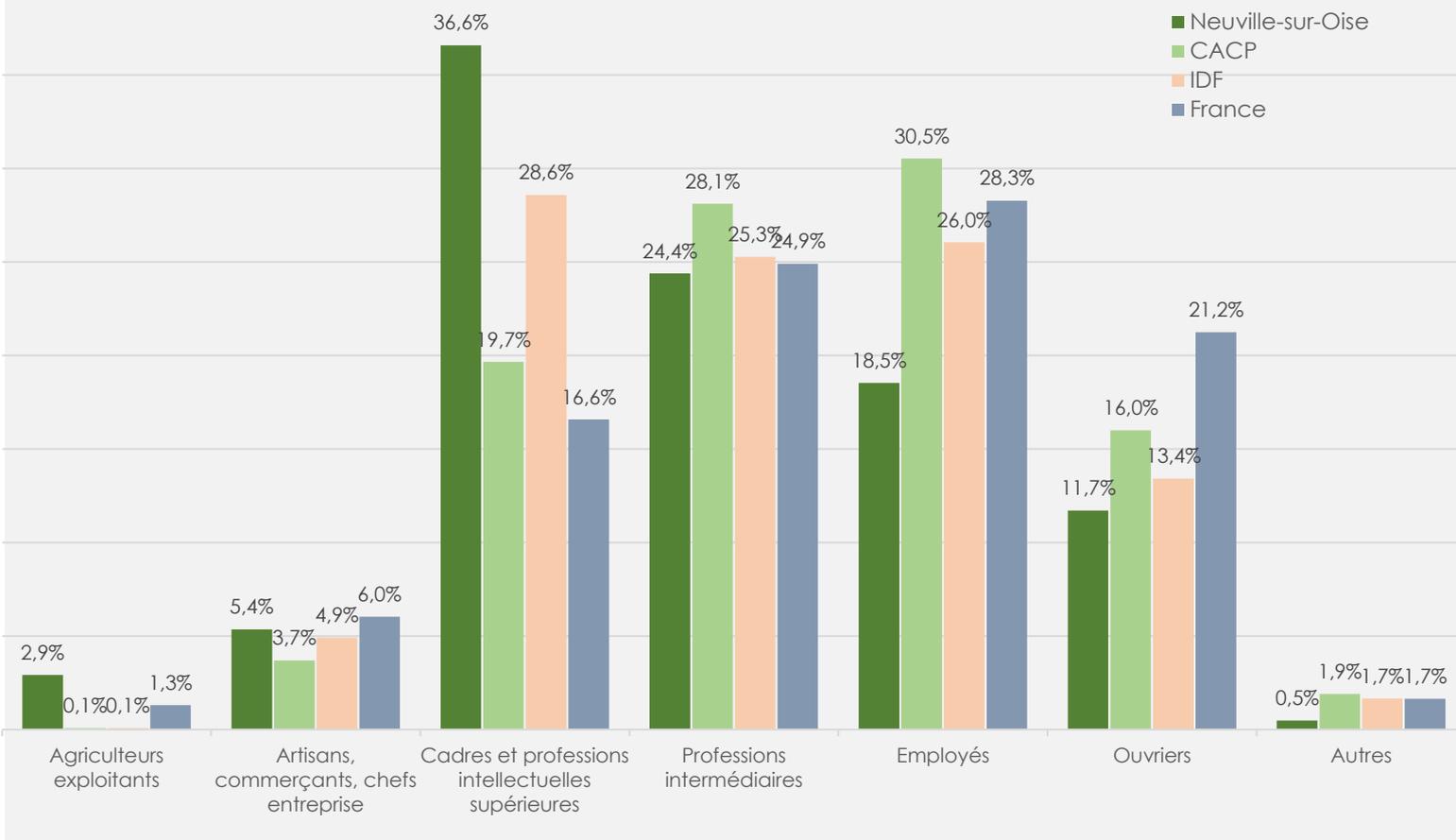
### Taux d'emploi

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 %)



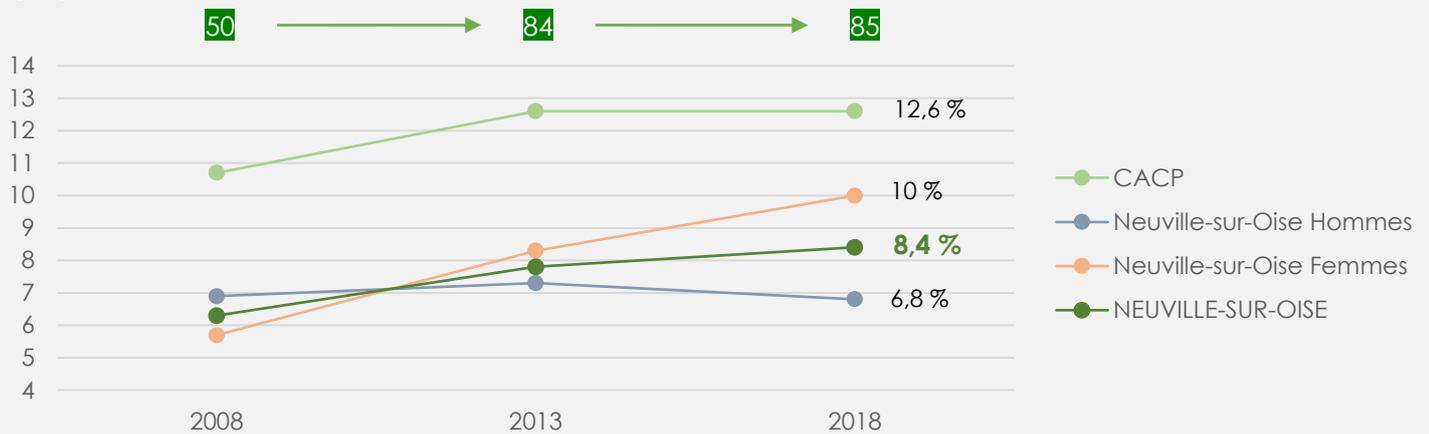
# NEUVILLE-SUR-OISE

## CONDITIONS D'EMPLOI ET NIVEAU DE VIE

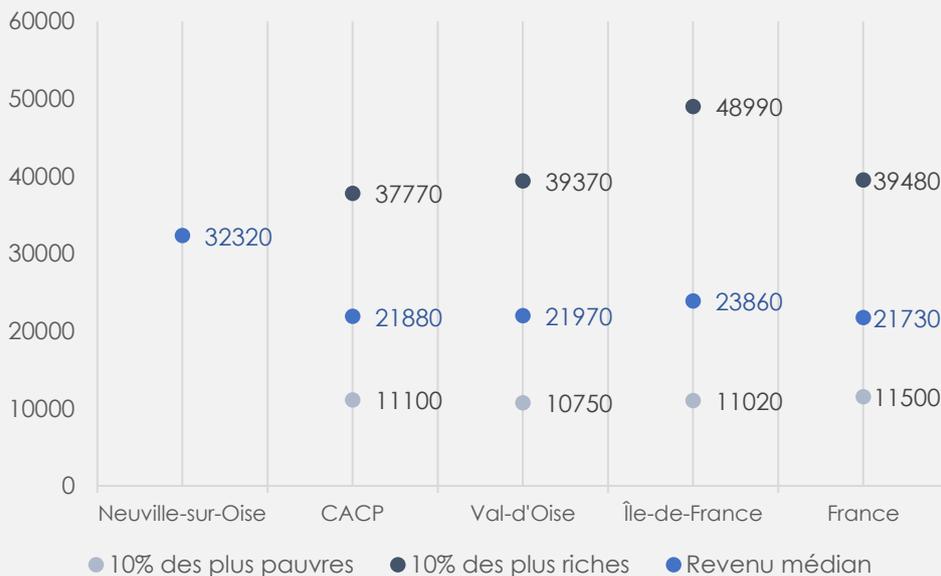
### Statut et condition d'emploi des 15 ans ou plus

	Hommes		Femmes		TOTAL		CACP	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	%	
Titulaires de la fonction publique et contrats à durée indéterminée	312	63,2	340	74,1	652	68,4	79,7	Salariés <b>86,8%</b>
Contrats à durée déterminée	38	7,7	33	7,2	71	7,5	7,8	
Intérim	5	1,0	4	0,9	9	0,9	1,8	
Emplois aidés	3	0,6	-	-	3	0,3	0,5	
Apprentissage - Stage	55	11,1	37	8,1	92	9,7	2,8	Non-Salariés <b>13,2%</b>
Indépendants	37	7,5	32	7,0	69	7,2	4,5	
Employeurs	44	8,9	13	2,8	57	6,0	2,7	
Aides familiaux	-	-	-	-	-	-	0,1	
<b>Ensemble</b>	<b>494</b>	<b>100</b>	<b>459</b>	<b>100</b>	<b>953</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	

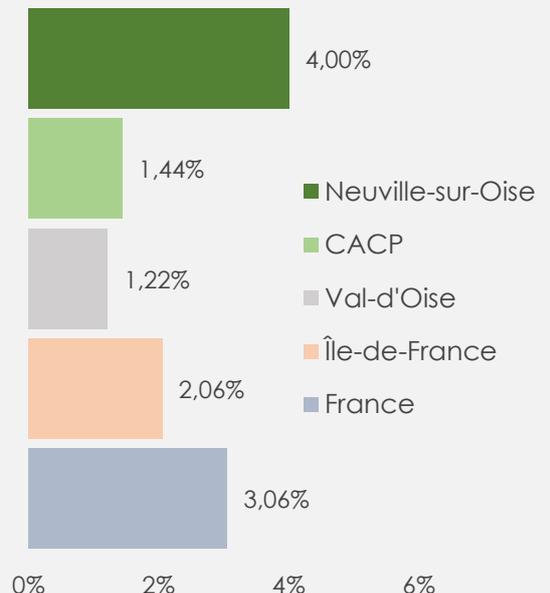
### Évolution du taux de chômage De la population active



### Revenus disponibles par UC en euros courants 2018



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

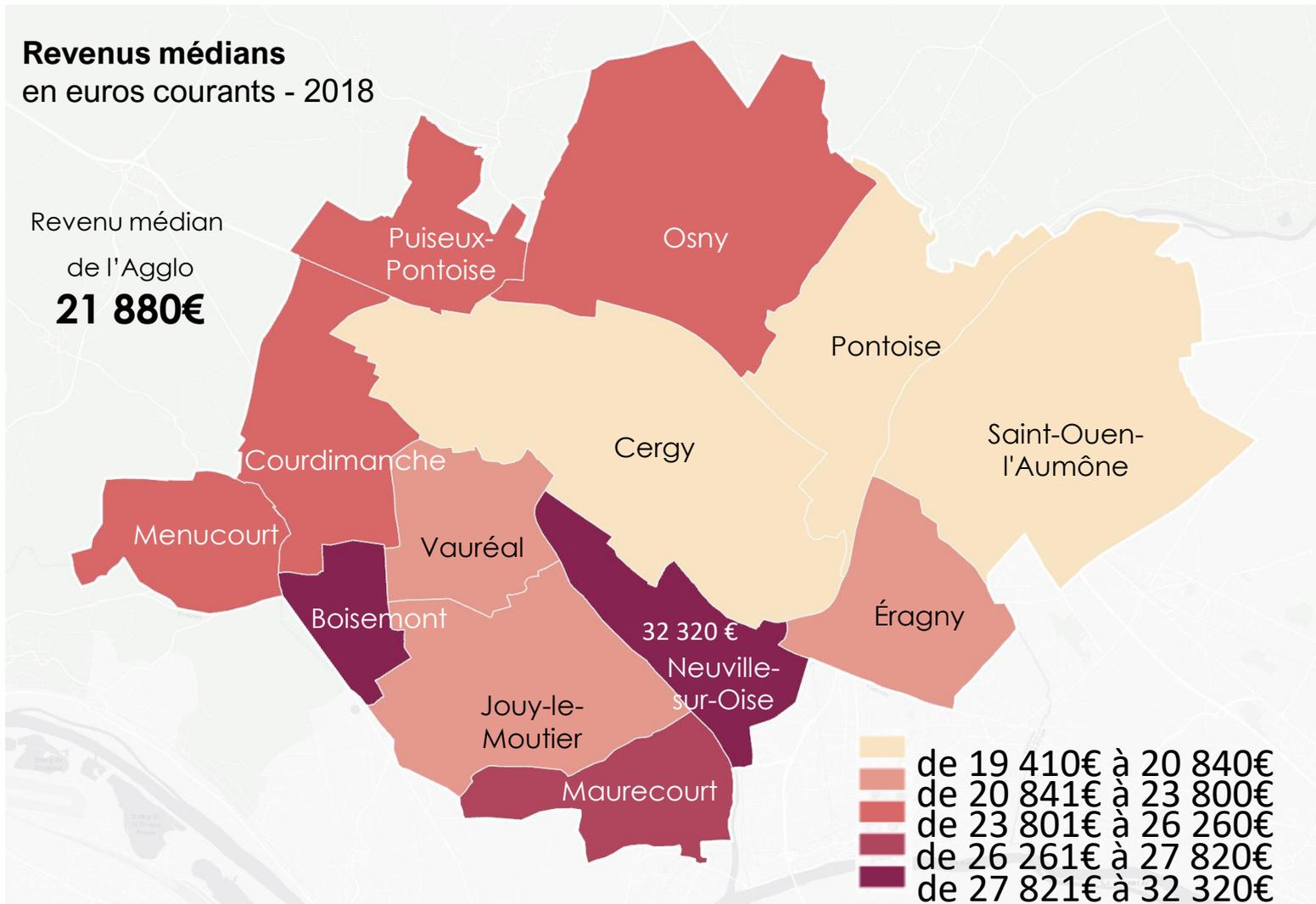


# NEUVILLE-SUR-OISE

## 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 NEUVILLE ?

- *Un parc structuré autour des maisons individuelles avec de grandes typologies essentiellement occupées en propriété dans le village et des résidences sociales dédiées au logement des jeunes et des étudiants avec des petites typologies au nord.*
- *Une forte augmentation de la vacance notamment de longue durée ainsi que des résidences secondaires qui pèsent sur le volume de résidences principales.*
- *Des dynamiques de construction au ralenti.*

# NEUVILLE-SUR-OISE

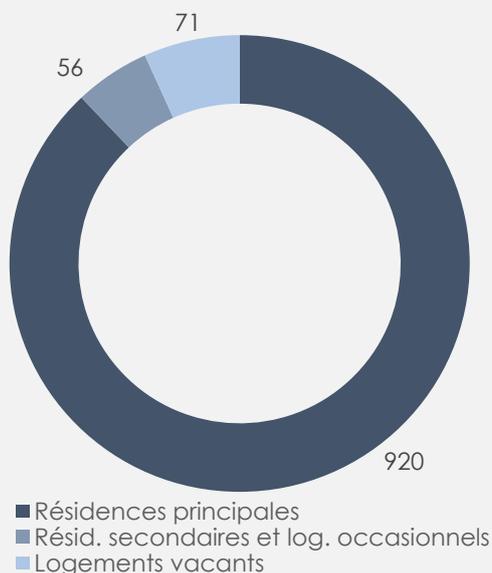
## PARC DES LOGEMENTS EXISTANTS

**1 008** logements au total en 2013

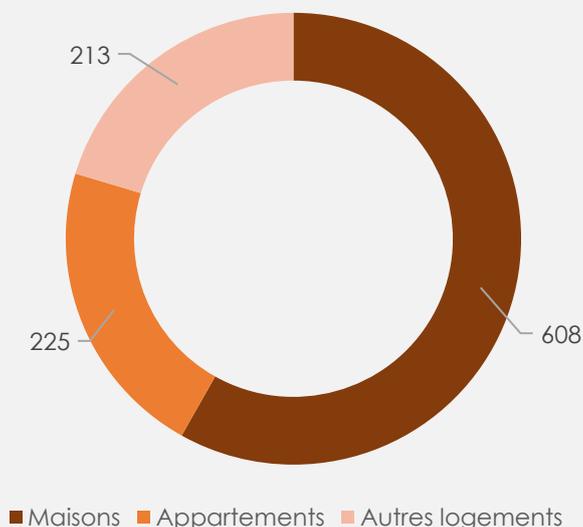
**1 046** logements au total en 2018

**+3,8%** de logements entre 2013 et 2018 (CACP : +10,4%)

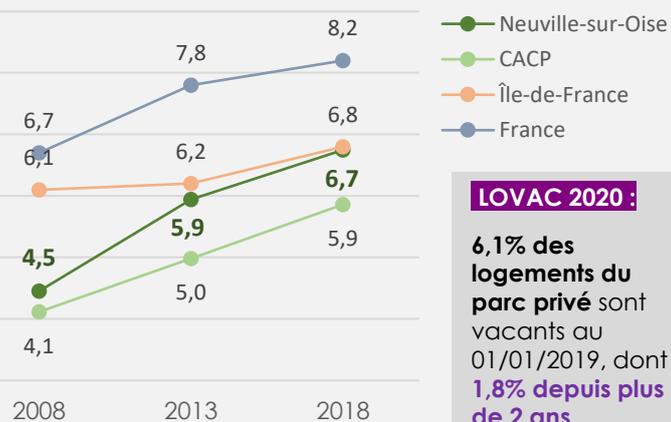
### Logements par catégorie - 2018



### Logements selon leur type - 2018

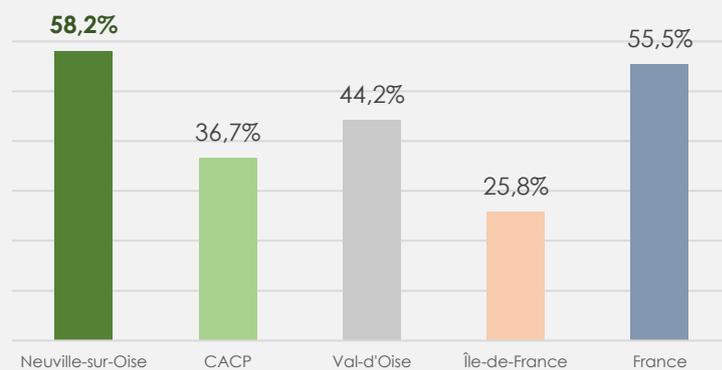


### Taux de logements vacants

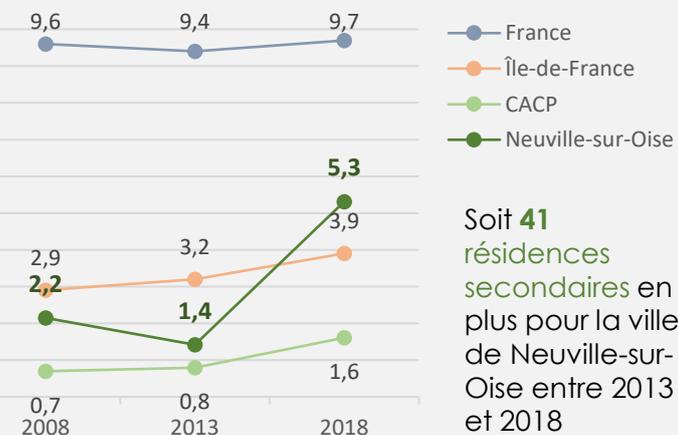


### Part du logement individuel - 2018

Dans l'ensemble du parc (en %)



### Taux de résidences secondaires



### Zoom sur les copropriétés

**5** Copropriétés recensées au total en 2021

**27** Logements en copropriété en 2021

**2,6%** Part des logements en copro dans le parc global (45% à l'échelle de l'Agglo)

Source : INSEE, Recensement de la population 2018 / ANAH, Registre de copropriétés 2021 / LOVAC 2020



# PARC DE LOGEMENT



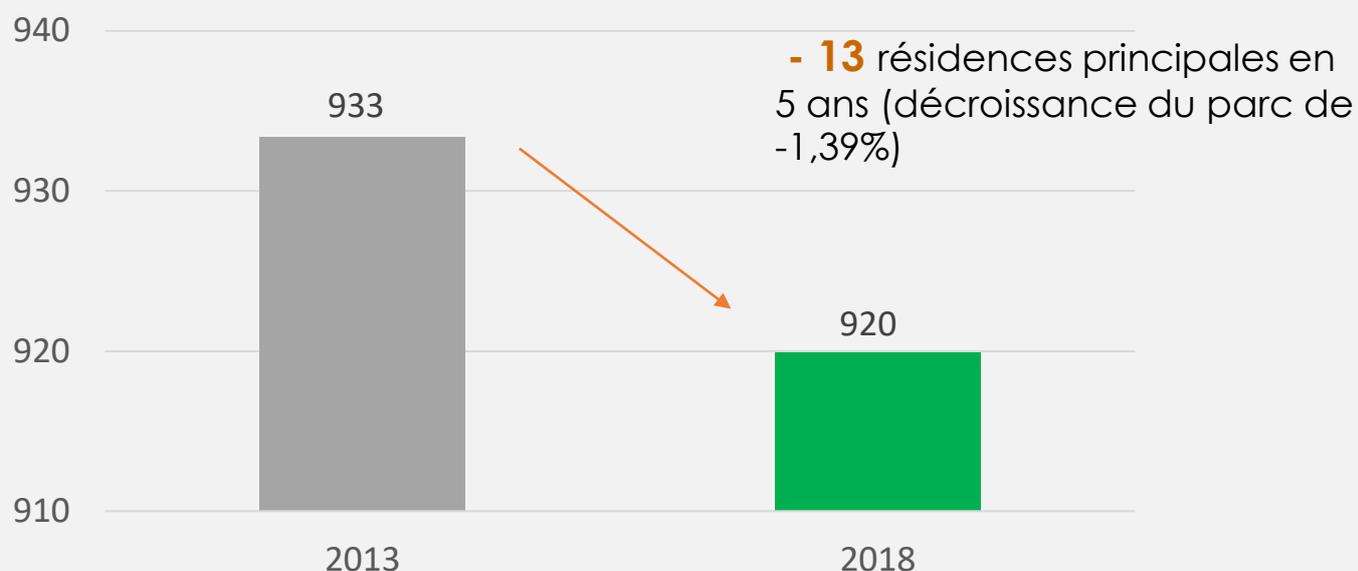
## 2.1 - Les dynamiques du parc de logements

# NEUVILLE-SUR-OISE

## DYNAMIQUE DU PARC

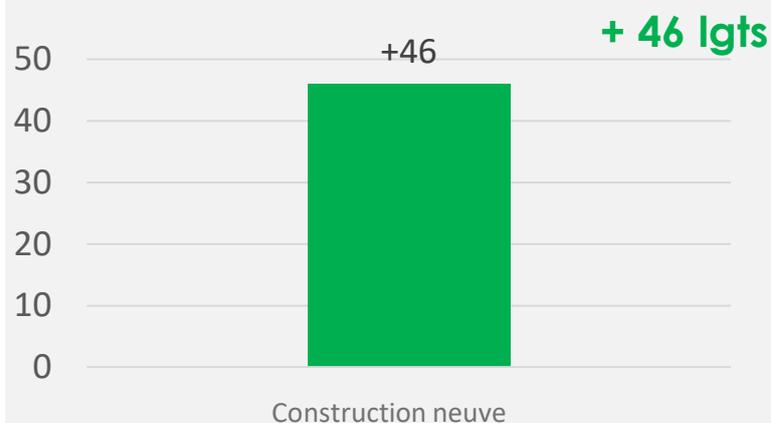
### Evolution du parc de résidences principales

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



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

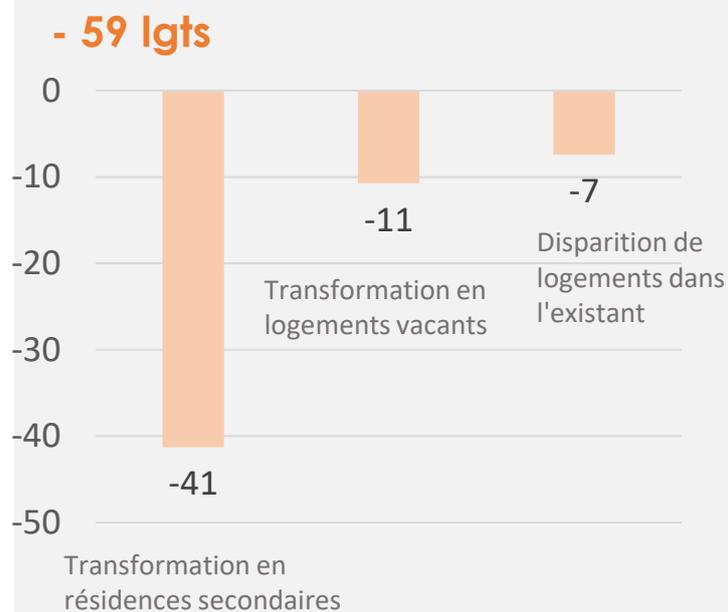
Entre le 01/01/2013 et le 01/01/2018



\*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



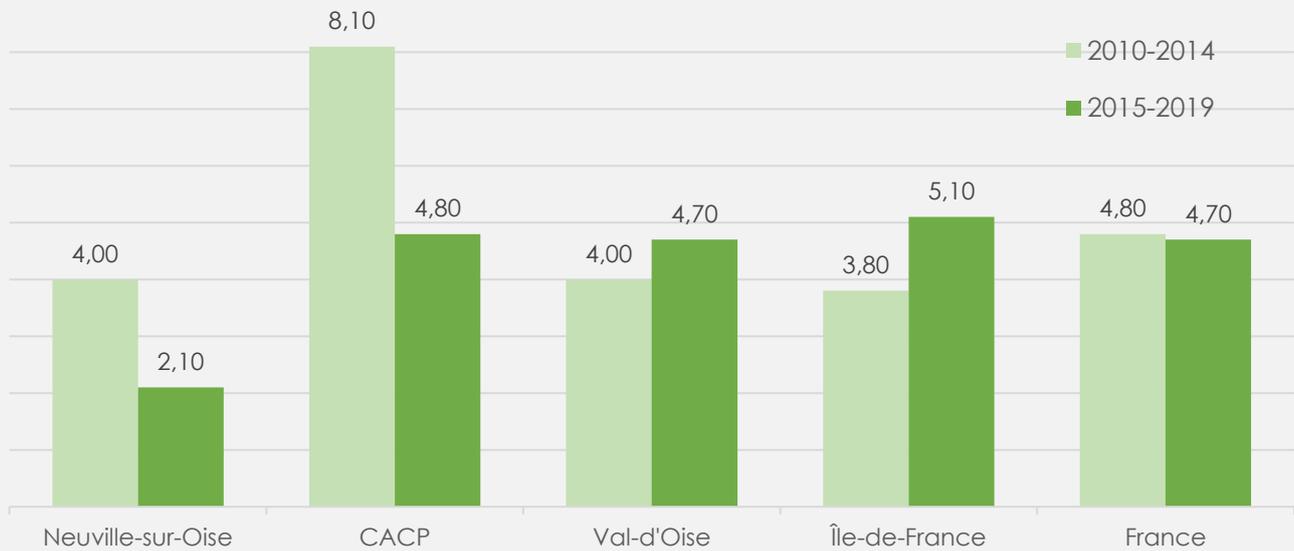
Au global, on estime que les dynamiques du parc existant (disparitions de logements, transformations en logements vacants ou résidences secondaires) ont totalement absorbé la construction neuve.

# NEUVILLE-SUR-OISE

## CONSTRUCTION NEUVE 2016-2021

### Taux de construction

Nombre de logements commencés pour 1000 habitants



### La répartition des projets en construction

Entre 2016 et 2021



# NEUVILLE-SUR-OISE

## BILAN PRÉVISIONNEL PLH À FIN 2021

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

#### Bilan prévisionnel PLH

**16**  
logements autorisés  
au total

**3**  
logements autorisés  
en moyenne **par an**

#### Les objectifs PLH

**212**  
logements autorisés  
au total

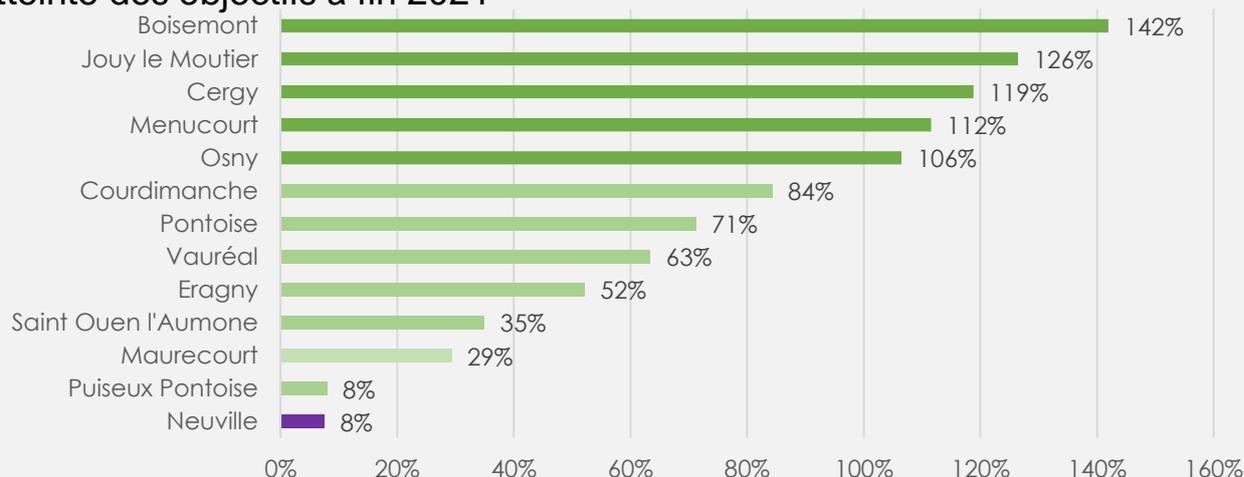
**42**  
logements autorisés  
en moyenne **par an**

#### Le résultat provisoire

**8%**  
soit le taux de  
remplissage  
des objectifs  
fixés par le PLH  
à fin 2021

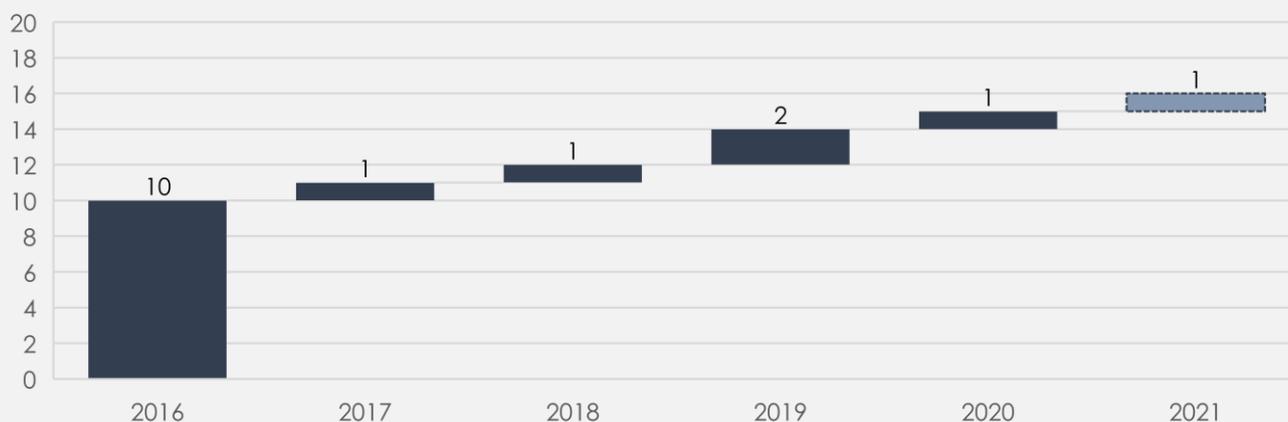
### Disparité des résultats

#### 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**

# NEUVILLE-SUR-OISE

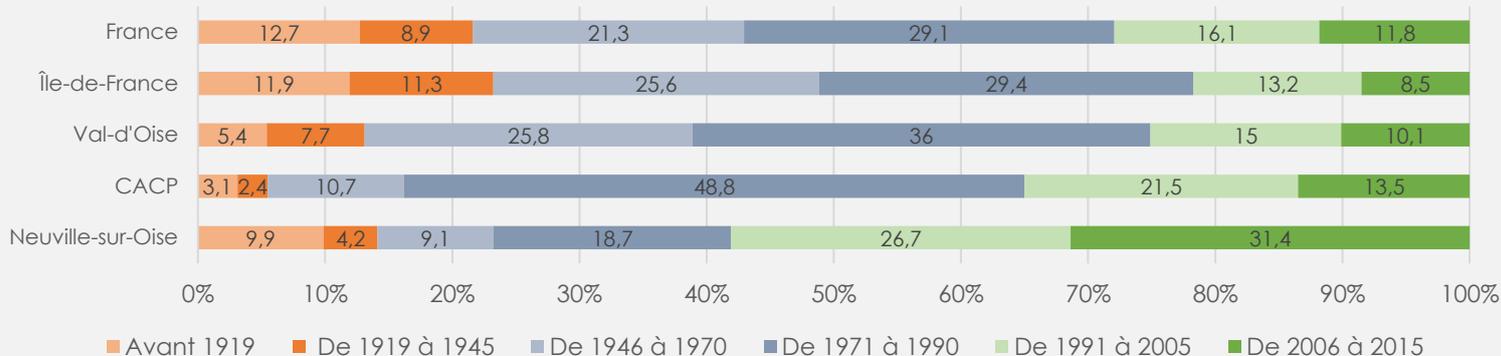
## LES RÉSIDENCES PRINCIPALES

**933** RP au total  
en 2013

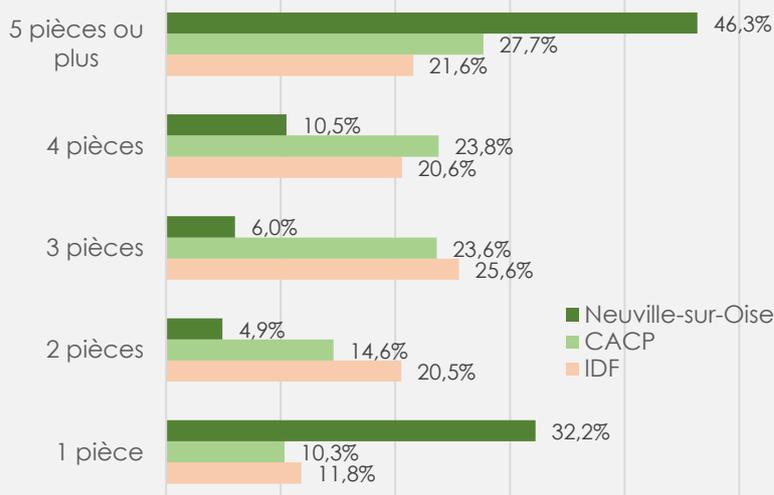
**920** RP au total  
en 2018

**-1,4%** des RP  
entre 2013 et 2018  
(CACP : +8,5%)

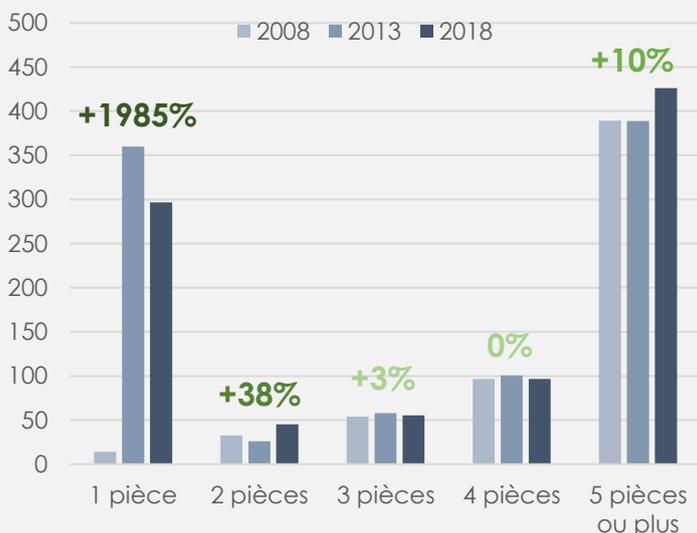
### Epoque de construction des RP construits avant 2016, en %



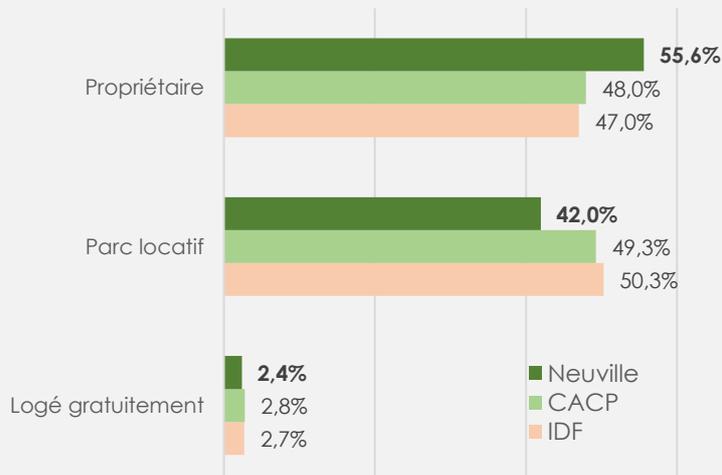
### Nombre de pièces Des résidences principales (en %) - 2018



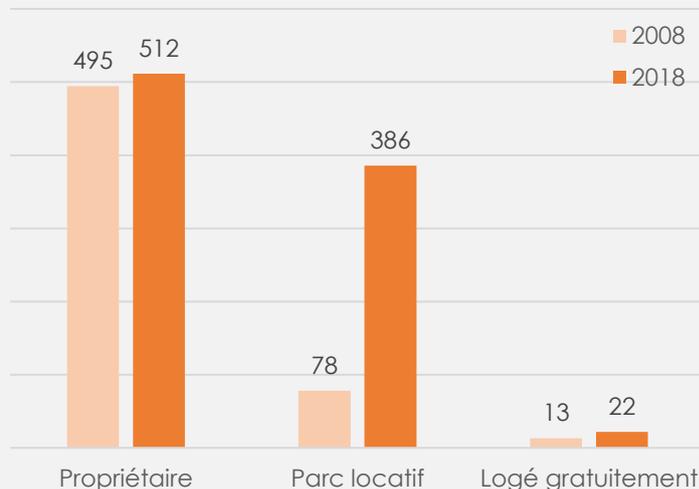
### Evolution des typologies de logements



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



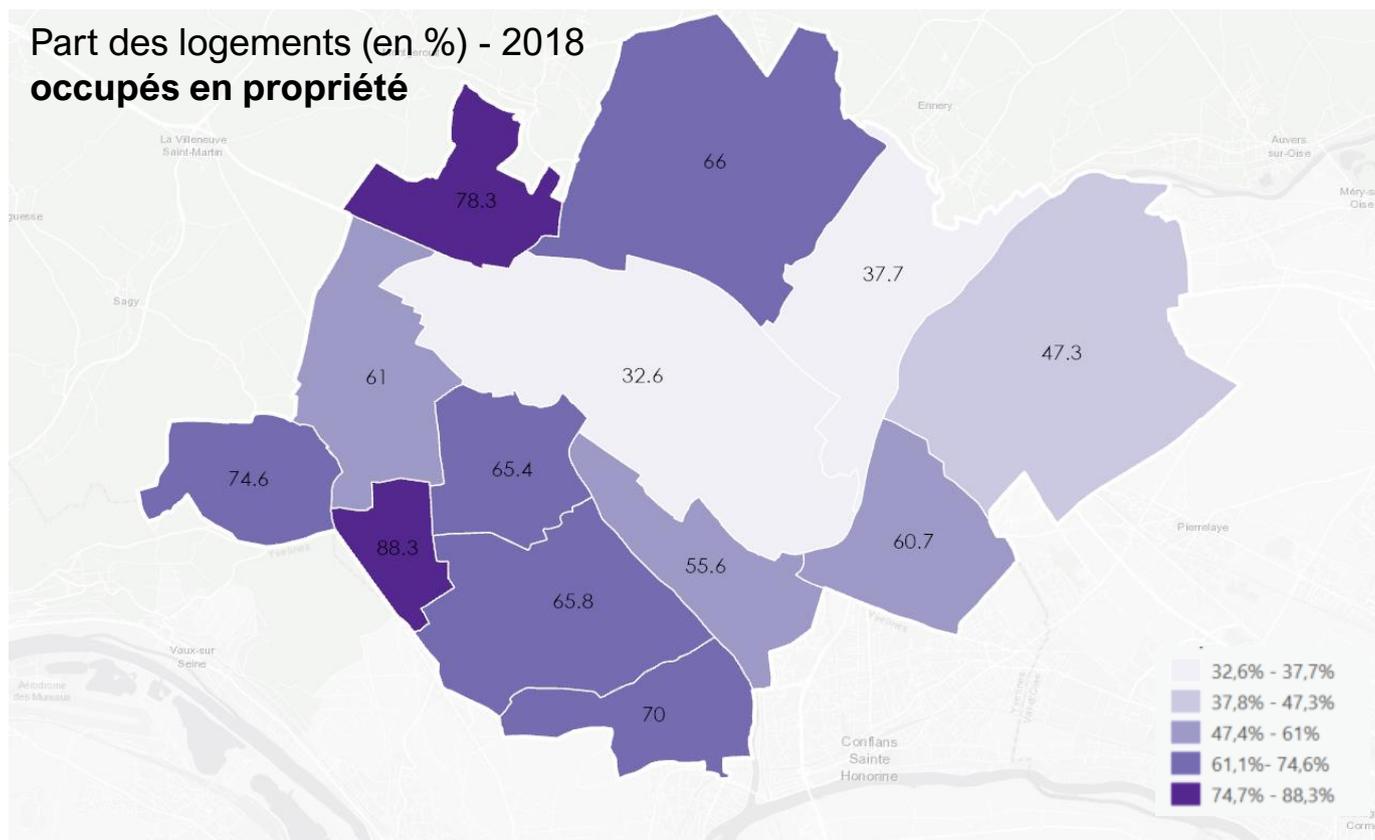
### L'évolution d'occupation des RP Entre 2008 et 2018



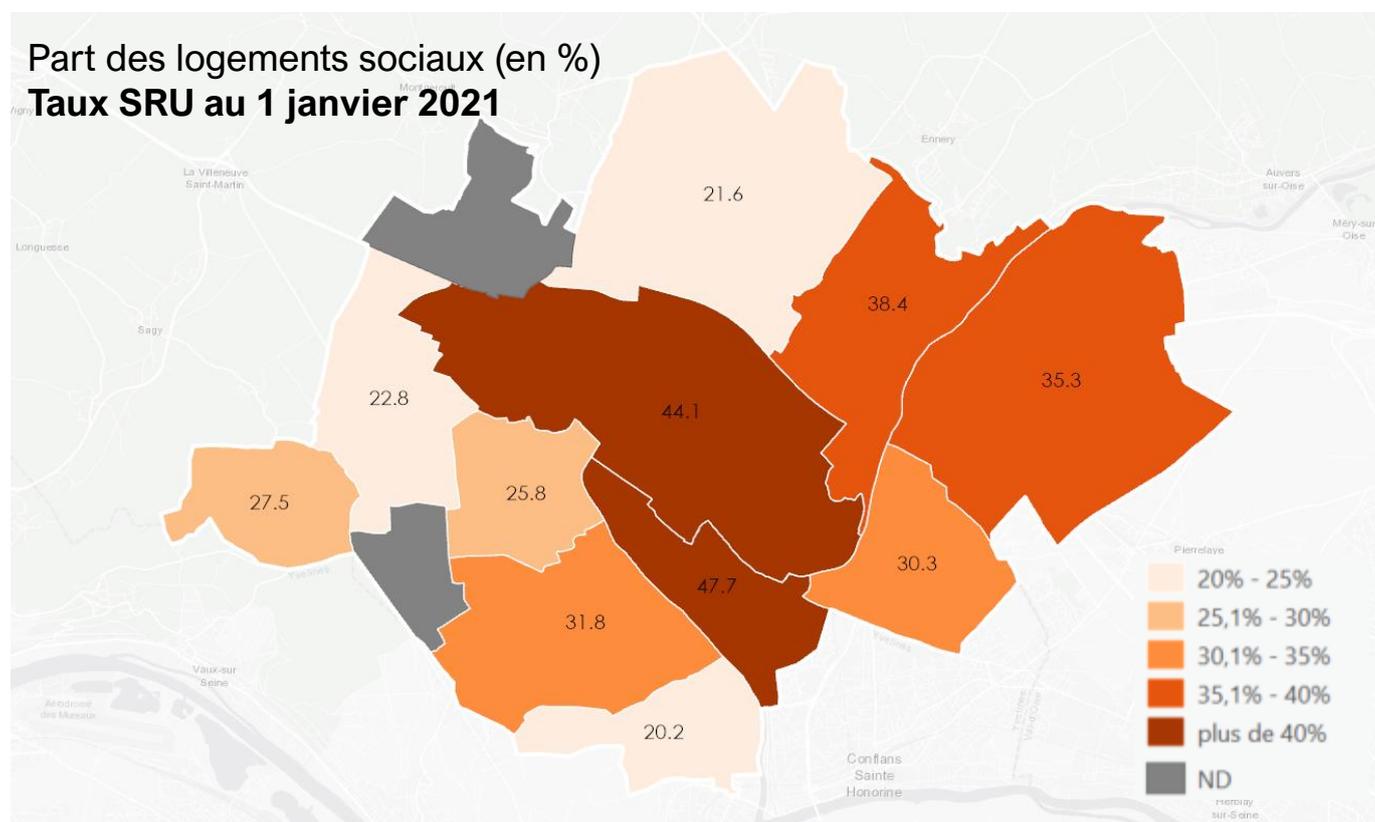
# NEUVILLE-SUR-OISE

## RÉPARTITION TERRITORIALE DES DIFFÉRENTS STATUTS D'OCCUPATION

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



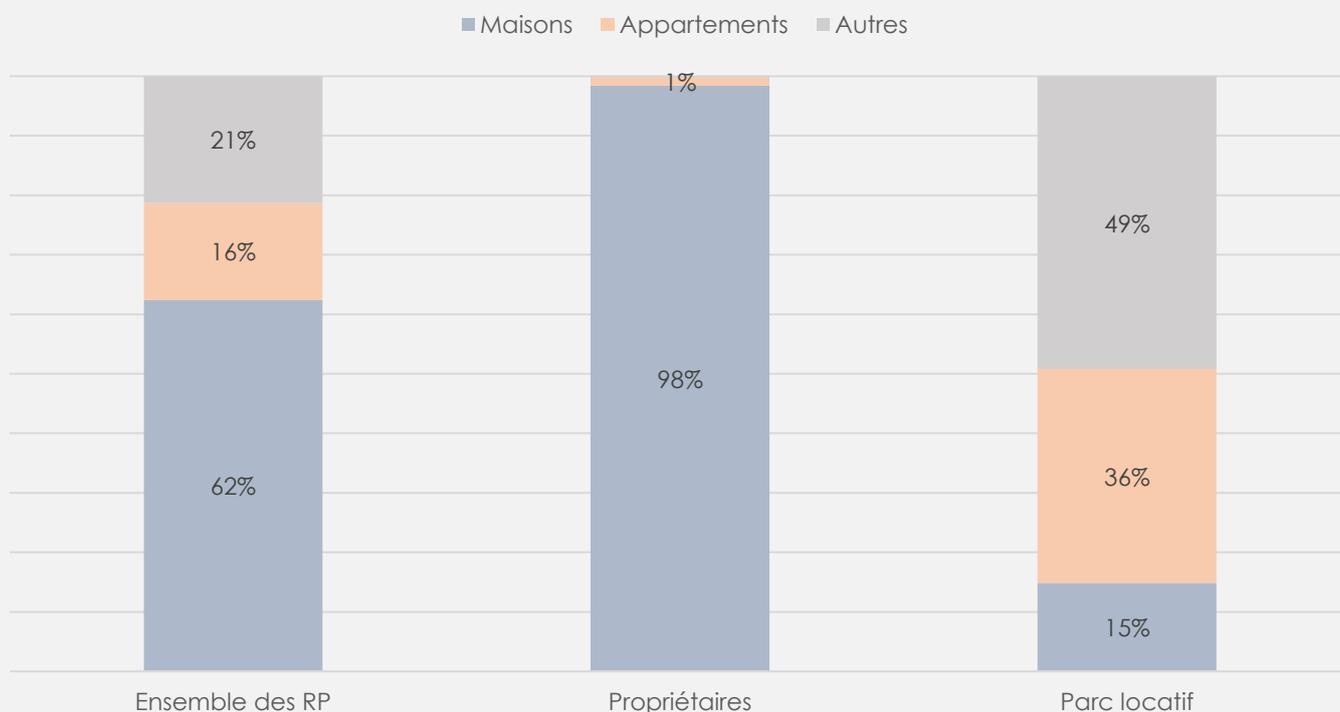
Part des logements sociaux (en %)  
Taux SRU au 1 janvier 2021



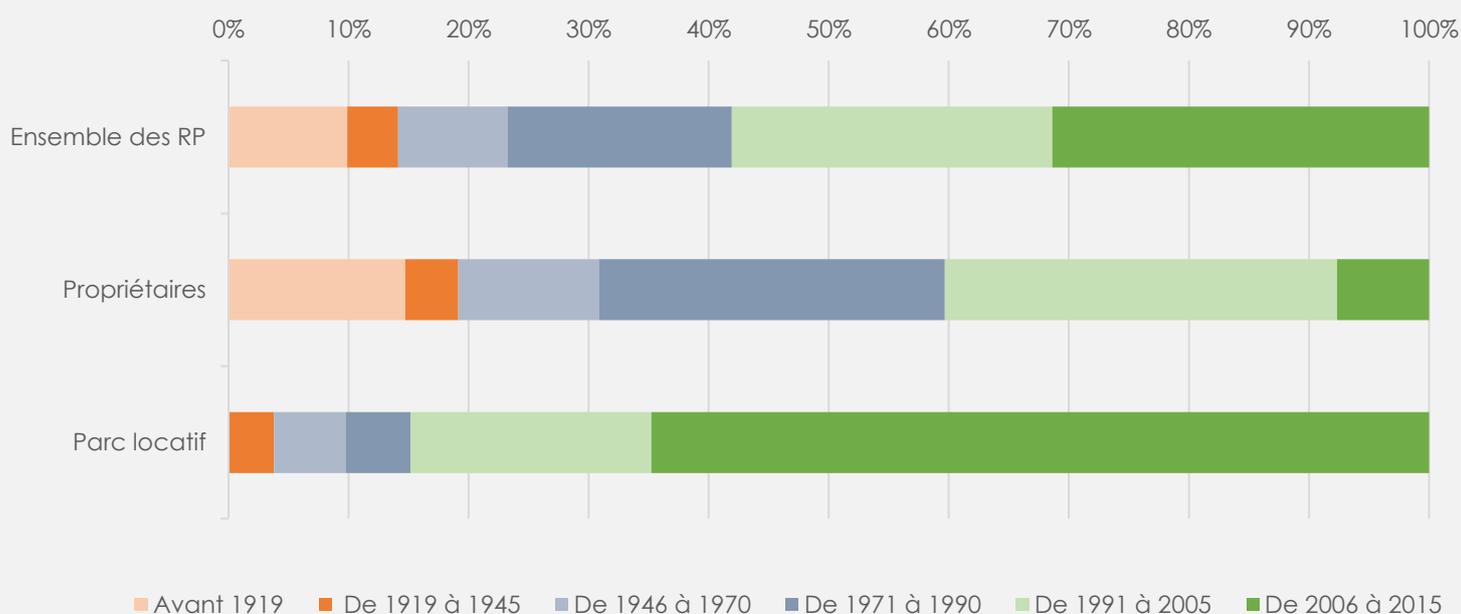
# NEUVILLE-SUR-OISE

## CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS

### Répartition des résidences principales - 2018 Selon leur typologie



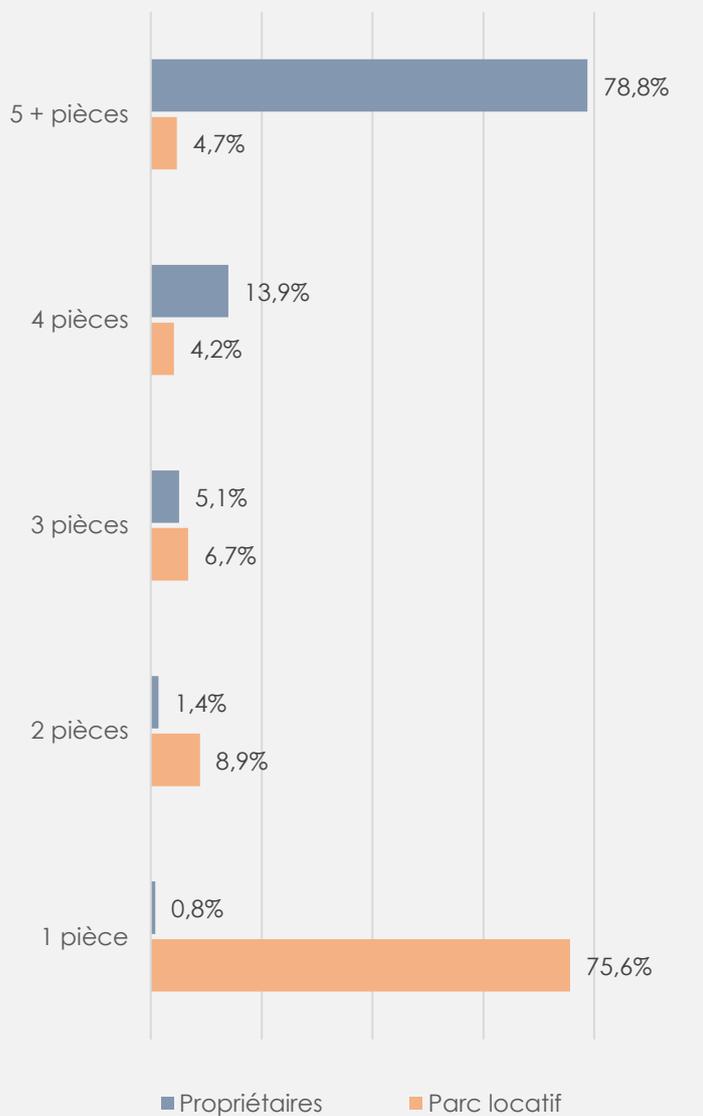
### Répartition des résidences principales Selon leur époque de construction



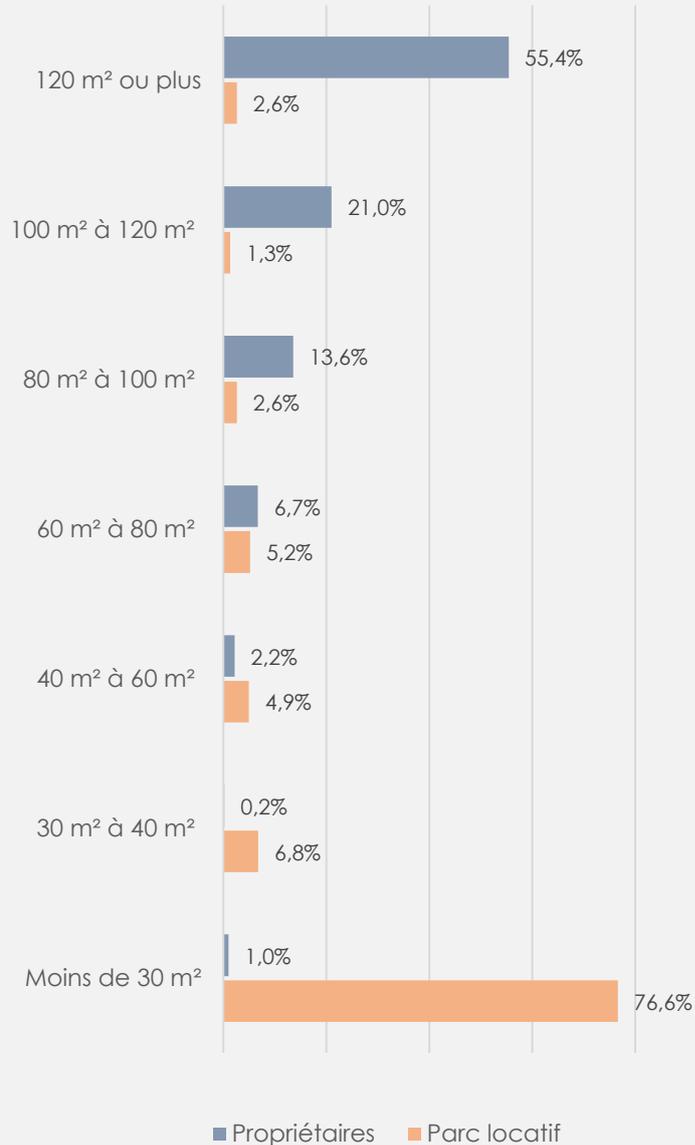
# NEUVILLE-SUR-OISE

## CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS

Répartition des résidences principales  
Selon le nombre de pièces - 2018



Répartition des résidences principales  
Selon leurs surfaces - 2018





### 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 NEUVILLE ?

- Une rotation soutenue du parc locatif compte tenu du public accueilli (jeunes et étudiants) où la durée est limitée à 2 ans ou aux études.
- Un phénomène de sous-occupation très présent et probablement accentué par le vieillissement de la population, touchant les grands pavillons occupés en propriété.

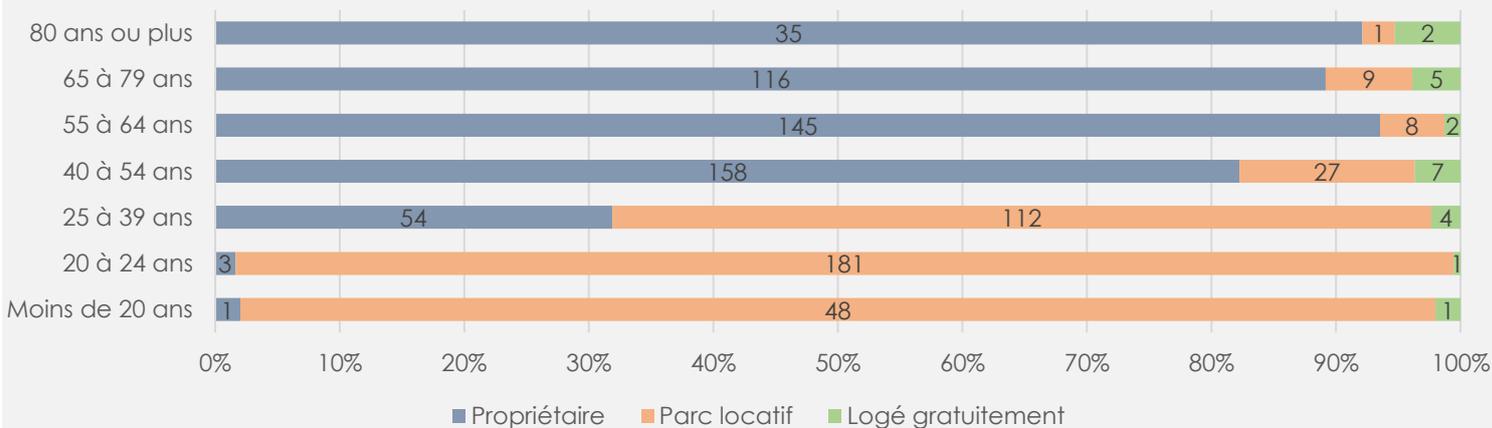


**3.1 - Caractéristiques des ménages**

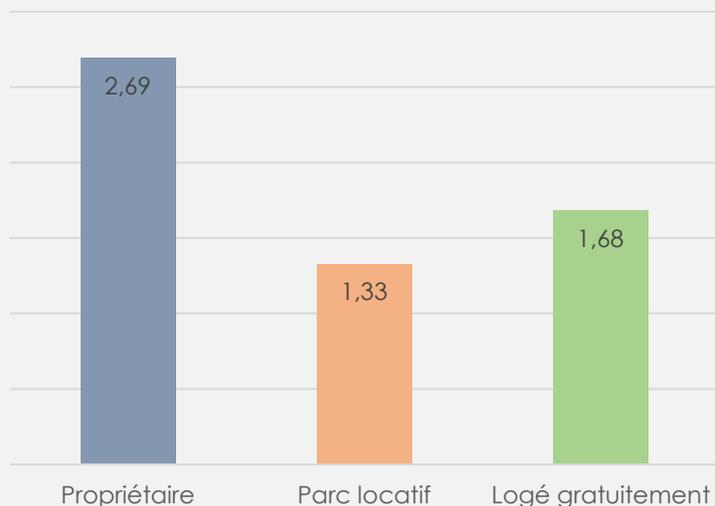
# NEUVILLE-SUR-OISE

## OCCUPATION DES LOGEMENTS

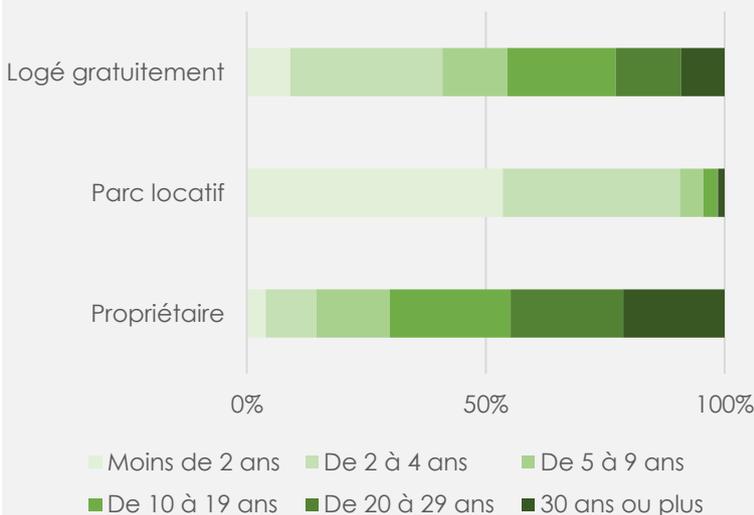
### L'âge de la personne de référence du ménage En fonction du statut d'occupation du logement - 2018



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



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



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

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

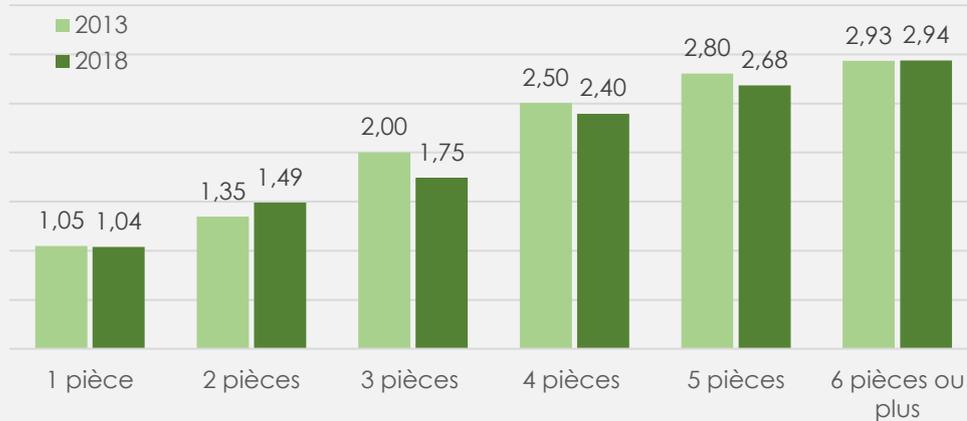
- une maison
- occupée en propriété
- de 6 pièces et plus
- de 120 m<sup>2</sup> et plus
- habitée depuis 10 à 19 ans
- par un ménage de 2 personnes
- âgé de 40 et 54 ans



# NEUVILLE-SUR-OISE

## SUR ET SOUS - OCCUPATION DU PARC

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



Contrairement à l'échelle de l'Agglomération, on constate une **baisse de la taille moyenne des ménages** pratiquement dans toutes les tailles de logements (sauf pour des logements d'3 pièces).

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

	Nb de personnes						Total
	1	2	3	4	5	6+	
1 pièce	286	11	0	0	0	0	297
2 pièces	27	14	4	0	0	0	45
3 pièces	22	26	6	1	0	0	55
4 pièces	25	32	21	12	6	0	97
5 pièces	21	65	21	32	12	1	153
6 pièces +	16	119	47	60	20	11	273
<b>Total</b>	<b>397</b>	<b>267</b>	<b>100</b>	<b>106</b>	<b>38</b>	<b>12</b>	<b>920</b>

0%

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

46,6%

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

**Lecture :** Parmi les 297 logements d'1 pièce, 286 sont occupés par des ménages d'1 personne, 11 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 entre 2013-2018

	Nb de personnes						Total
	1	2	3	4	5	6+	
1 pièce	-58	-6	0	0	0	0	-63
2 pièces	8	9	2	0	0	0	19
3 pièces	2	3	-5	-2	-1	0	-3
4 pièces	3	-4	1	-6	3	-2	-4
5 pièces	2	20	-5	1	2	-1	20
6 pièces +	-5	24	-9	1	3	2	17
<b>Total</b>	<b>-47</b>	<b>47</b>	<b>-15</b>	<b>-5</b>	<b>7</b>	<b>-1</b>	<b>-13</b>

-3

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

+31

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

**Lecture :** Parmi les 19 logements de 2 pièces ayant accueilli un nouveau ménage entre 2013-2018, 8 logements ont accueilli des ménages d'1 personne, 9 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



## 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 NEUVILLE ?

- *Un marché immobilier principalement axé sur l'accession à la propriété, avec des niveaux de prix très élevés, accessibles à des ménages aisés en 2e partie de parcours résidentiel.*



**MARCHES  
IMMOBILIERS  
ET PARCOURS  
RESIDENTIELS**

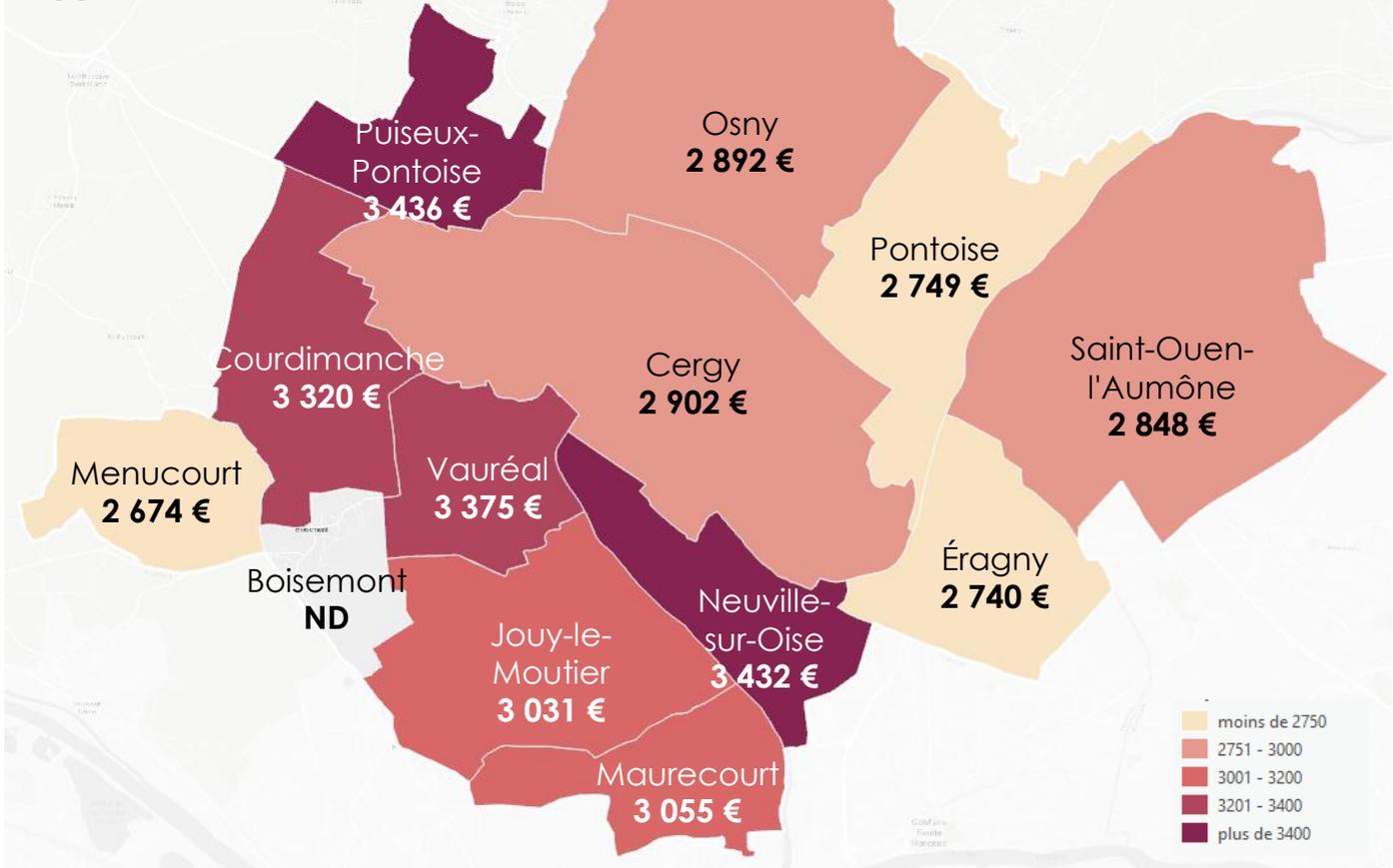


**4.1 - Accès à la propriété**

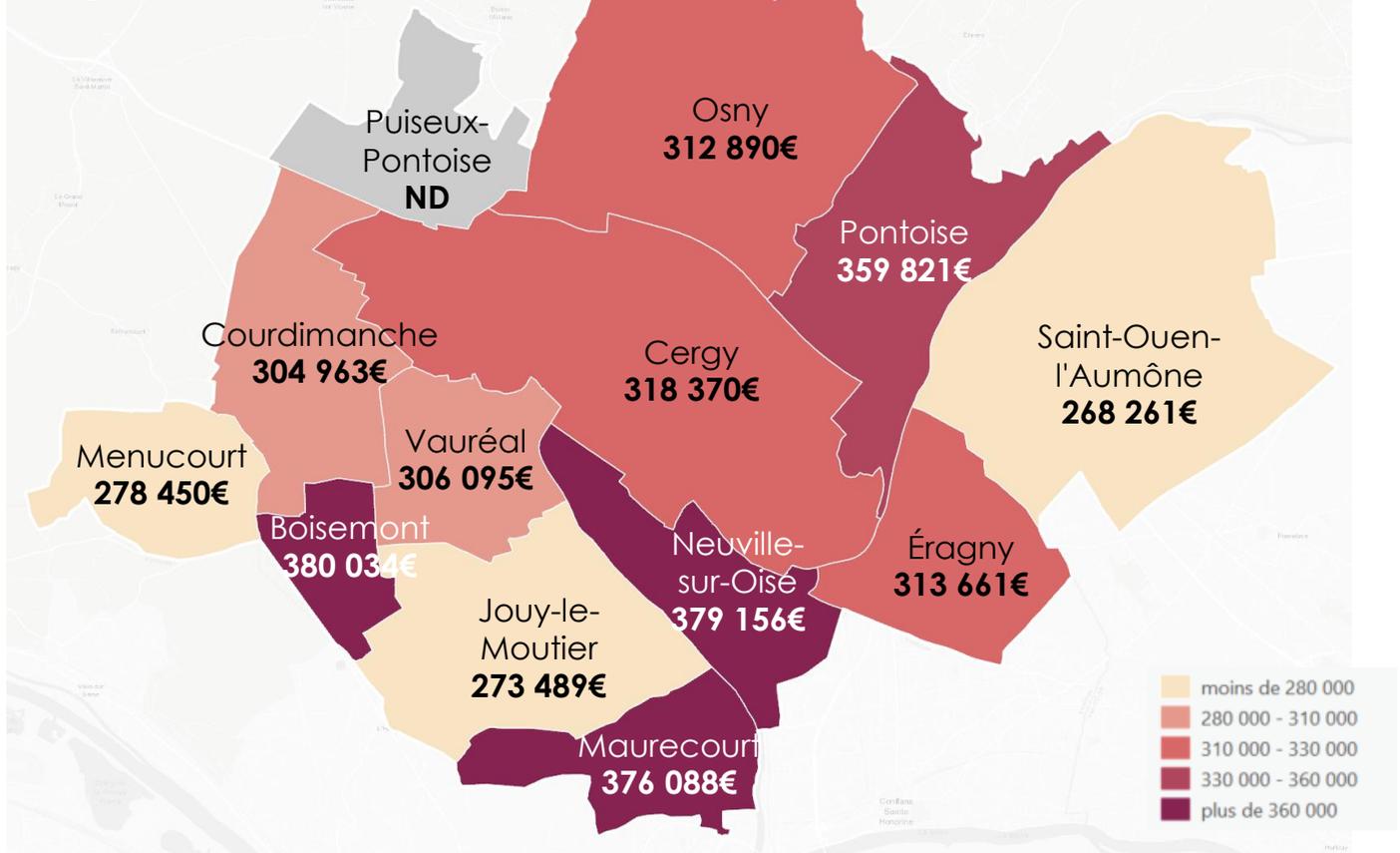
# NEUVILLE-SUR-OISE

## ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ SUR L'AGGLOMERATION

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



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



# NEUVILLE-SUR-OISE ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ



## MAISONS

48

Maisons vendues entre 2016-2019

**386 964€**

Prix moyen d'une maison  
vendu entre 2016-2019



## APPARTEMENTS

8

Appartements vendus entre 2016-2019

**150 866€**

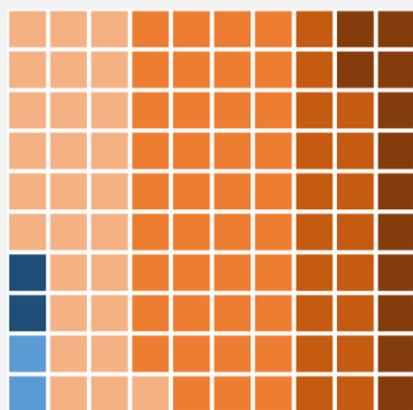
Prix moyen d'un appartement  
vendu entre 2016-2019

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



### La vente des maisons depuis 2009

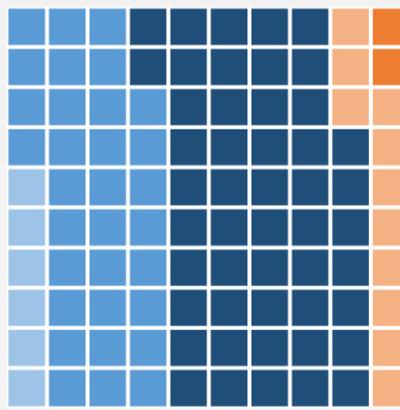
En nombre de pièces



- 2 pièces (2%)
- 3 pièces (10%)
- 4 pièces (14%)
- 5 pièces (23%)
- 6 pièces (28%)
- 7+ pièces (23%)

### La vente des appartements depuis 2009

En nombre de pièces



- 1 pièce (43%)
- 2 pièces (14%)
- 3 pièces (7%)
- 4 pièces (29%)
- 5 pièces (0%)
- 6 pièces (1%)



## 5. ZOOM SUR LA PERFORMANCE ENERGETIQUE

### 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 NEUVILLE ?

- *Des passoires thermiques bien présentes, mais qui représentent un faible volume de logements.*
- *Des taux d'effort énergétique probablement assez variables selon les secteurs de la commune.*
- *Une majorité de ménages ayant un niveau de ressources qui leur permet probablement de faire face aux dépenses en énergie.*



# 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

1<sup>er</sup> SEPT  
2022

1<sup>er</sup> JANV  
2023

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

1<sup>er</sup> JANV  
2028

1<sup>er</sup> JANV  
2034

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



#### ▼ LOCATION ▼

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



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



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



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



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

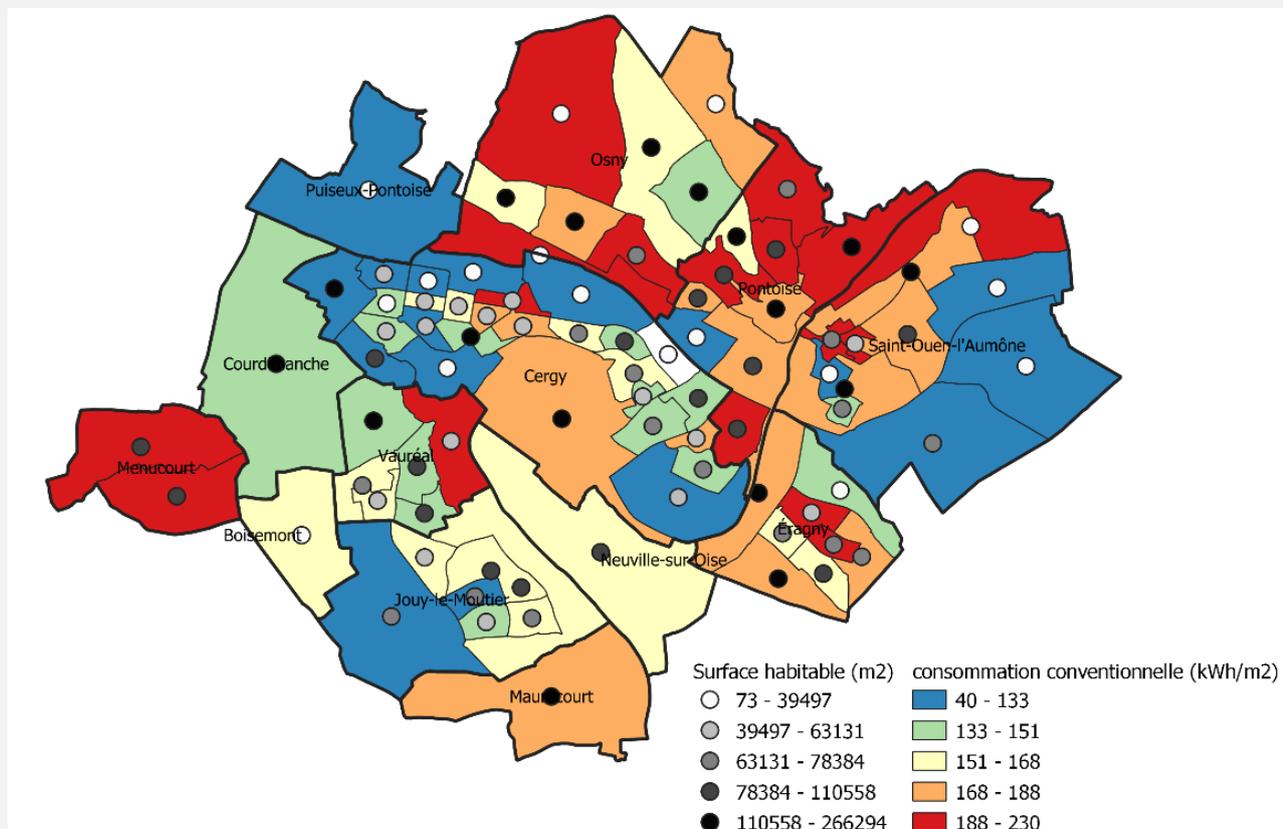


\*Pour les maisons individuelles et biens en monopropriété

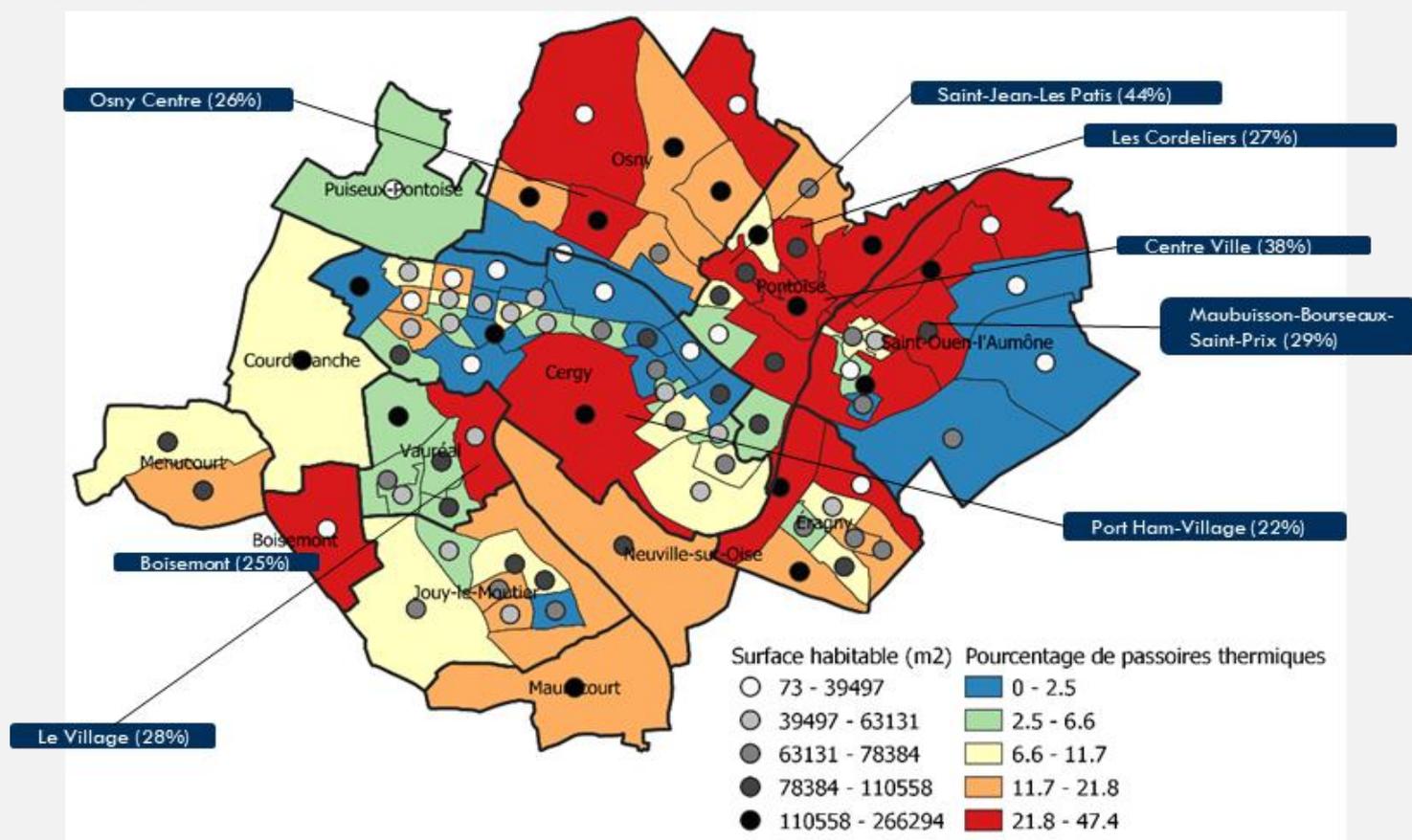
# NEUVILLE-SUR-OISE

## PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES DU PARC PRIVÉ

Consommation énergétique moyenne tout usage des logements du parc privé : **157 kWh/m<sup>2</sup>**, contre 161 kWh/m<sup>2</sup> sur la CACP



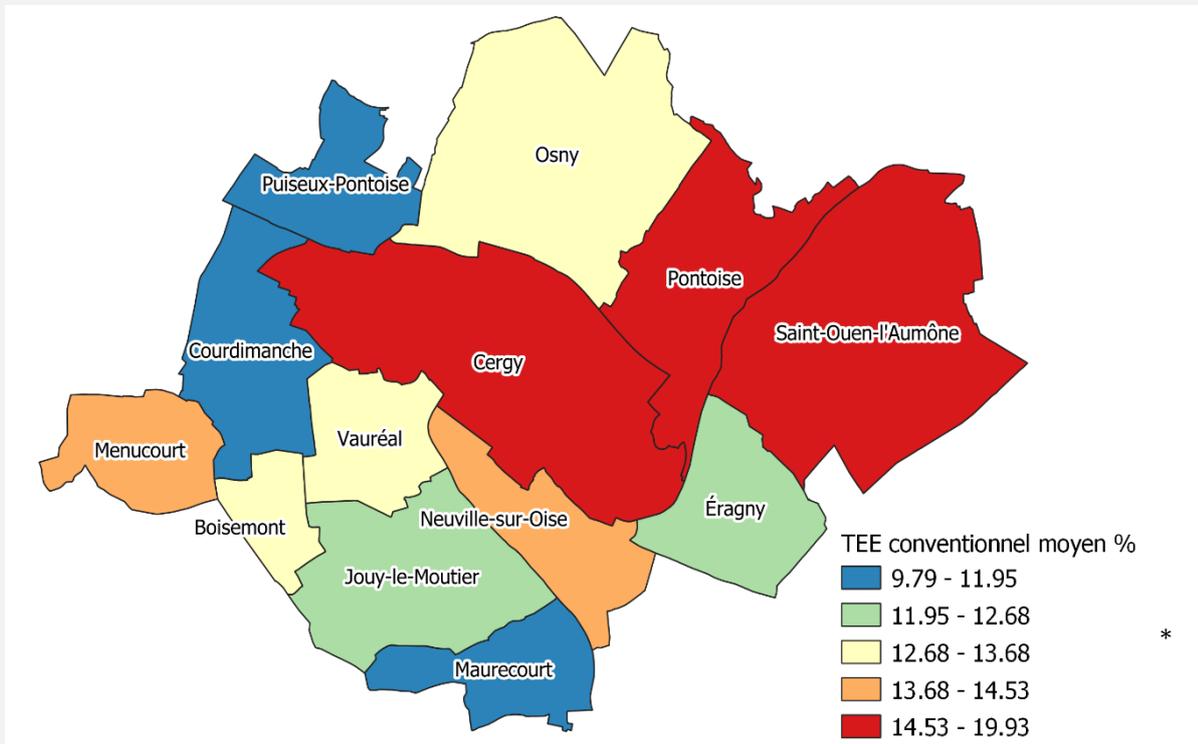
**17,5%** de passoires thermiques dans l'ensemble du parc privé contre 14% à l'échelle de la CACP



# NEUVILLE-SUR-OISE

## TAUX D'EFFORT ÉNERGÉTIQUE DES MÉNAGES

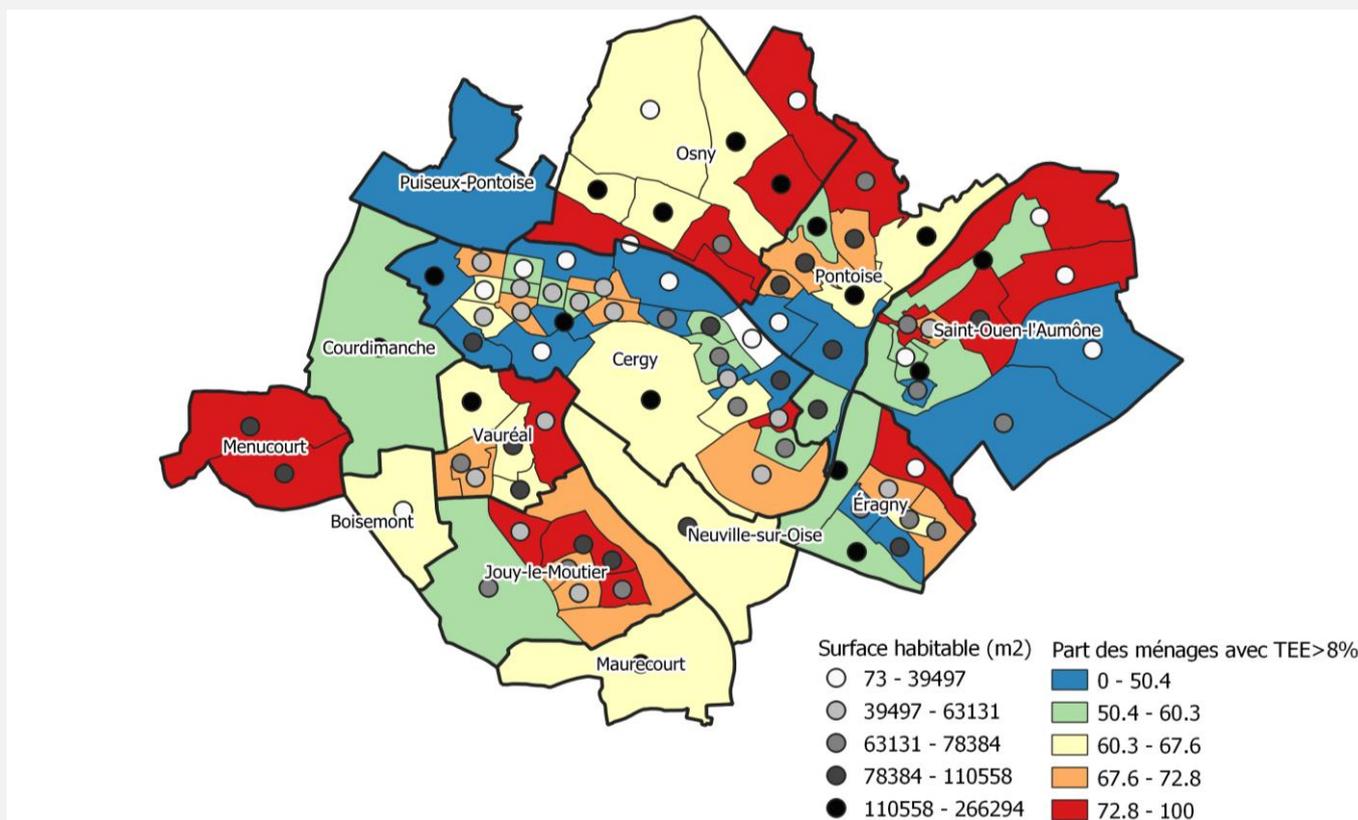
Sur la commune, les ménages du parc privé consacrent en moyenne **14,5%** de leurs ressources à la consommation énergétique, soit un niveau un peu inférieur à celui de la CACP (15,3%) et par ailleurs porté par les quelques logements collectifs.



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

**61,4 %** 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%



# NEUVILLE-SUR-OISE

## 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%

