

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2023-2028

DIAGNOSTIC HABITAT

Commune d'Osny



SOMMAIRE DU DIAGNOSTIC ETAT DES LIEUX D'OSNY



1. PORTRAIT DÉMOGRAPHIQUE

p.3 - 15

Dynamisme démographique

Emploi et revenus



2. PARC DE LOGEMENTS

p.16 - 30

Dynamique du parc de logements

Caractéristiques de l'offre des résidences principales

Zoom sur les bailleurs sociaux



3. OCCUPATION DES LOGEMENTS

p.31-37

Caractéristiques des ménages

Niveau de vie



4. MARCHÉS IMMOBILIERS ET PARCOURS RÉSIDENTIELS

p.38-46

Les marchés locatifs

L'accès à la propriété

Accessibilité du parc



5. ZOOM SUR LA PERFORMANCE ENERGETIQUE

p.47-53

Parc social

Parc privé

Occupation des logements économes



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 OSNY ?

- *Une commune au profil démographique dynamique, porté à la fois par la natalité et l'accueil des nouveaux habitants.*
- *Une population plus âgée qu'à l'échelle de la CACP et qui vieillit plus vite, ce qui se traduit par l'augmentation importante du nombre de personnes seules ; malgré tout une commune qui reste familiale.*
- *Un niveau de ressources légèrement supérieur à la CACP mais une pauvreté qui augmente sur l'ensemble des tranches d'âges.*
- *Des disparités de revenus importantes à l'échelle infra-communale à mettre en relation avec la structure du parc.*

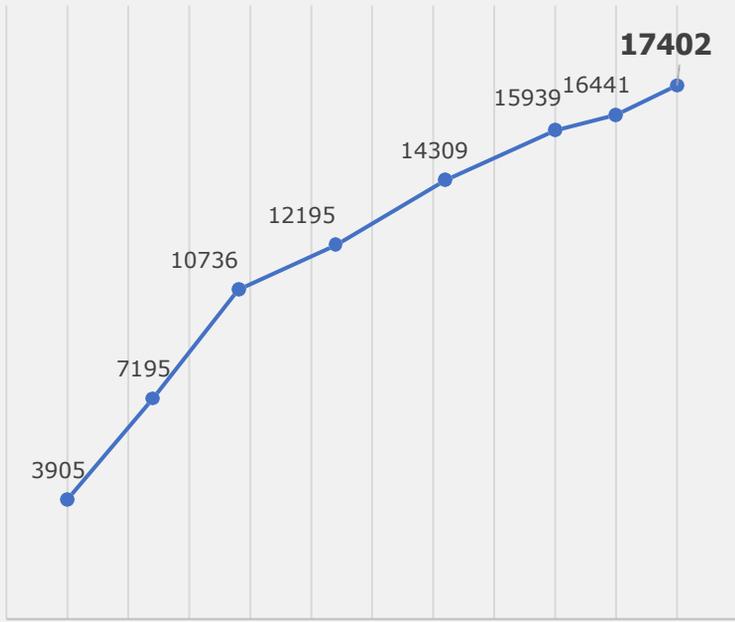


**PORTRAIT
DÉMOGRAPHIQUE**

1.1 - Dynamiques démographiques

Population

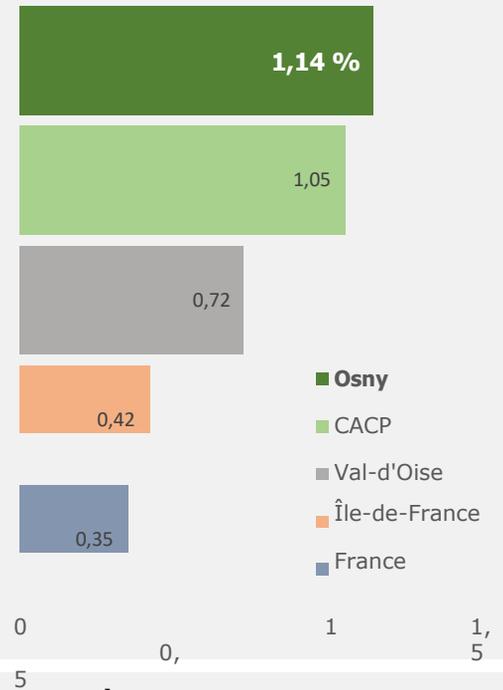
Évolution globale de la population



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

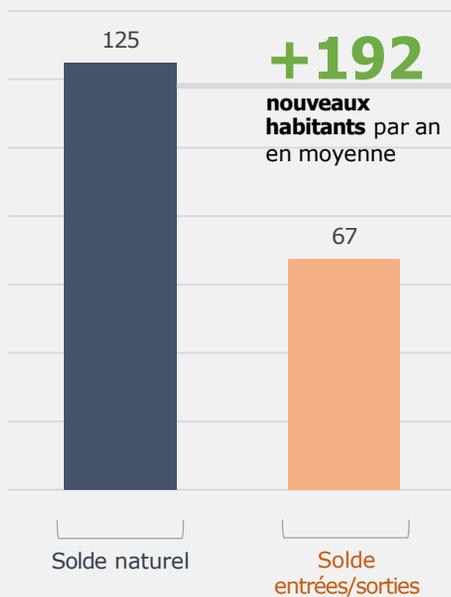
Évolution annuelle moyenne

De la population 2013 - 2018



Évolution de la population

Entre 2013 - 2018

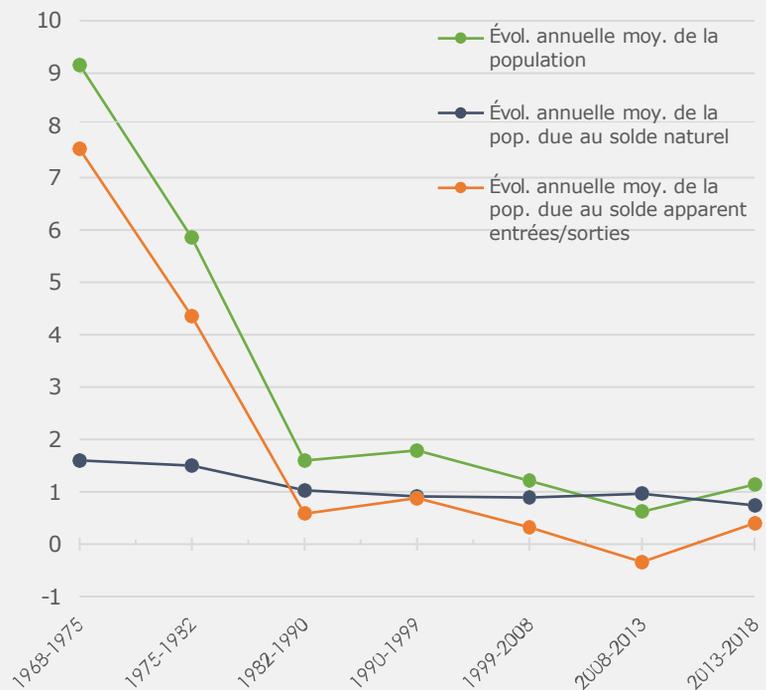


la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période.

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

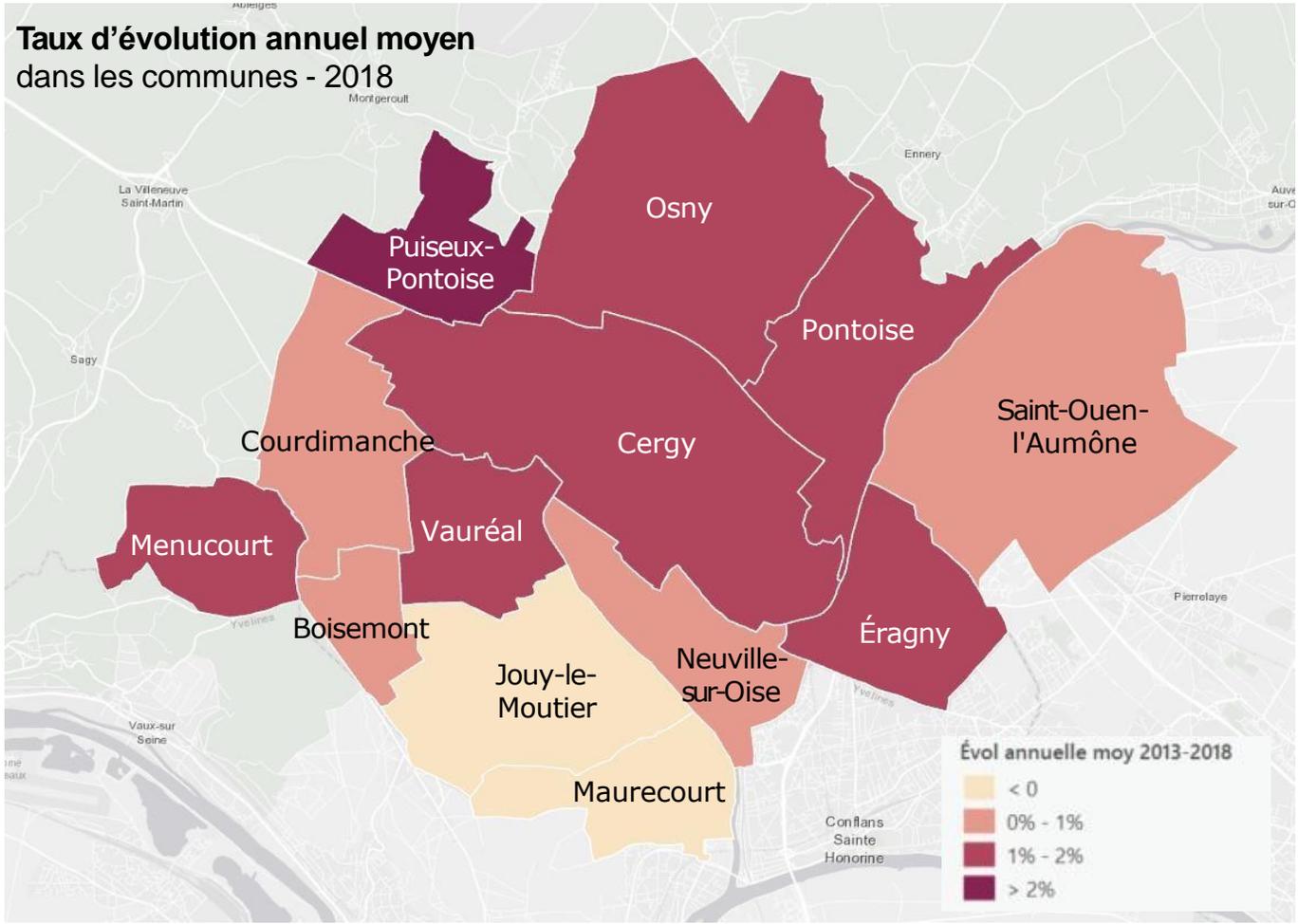
Due aux soldes naturels et migratoires



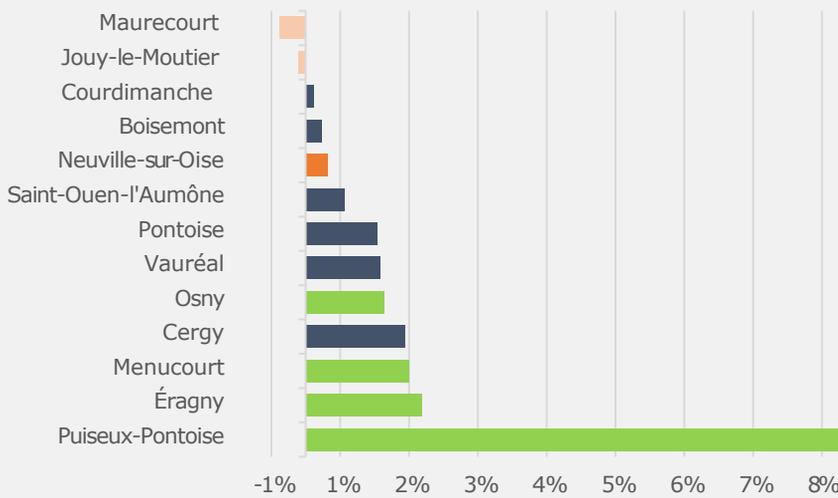
OSNY

DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES

Taux d'évolution annuel moyen dans les communes - 2018



Taux d'évolution annuel moyen de la population - 2018

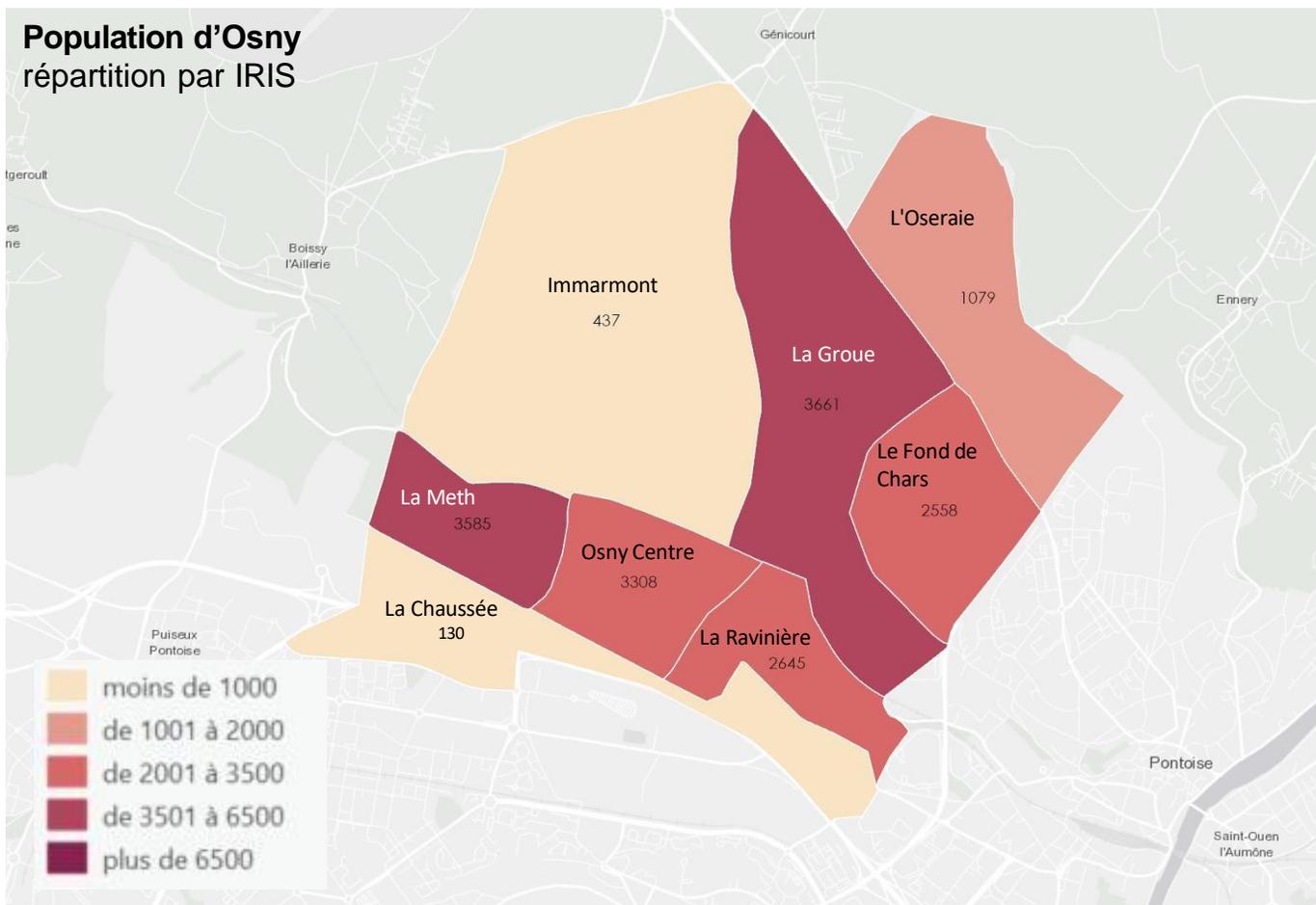


Profils démographiques des communes

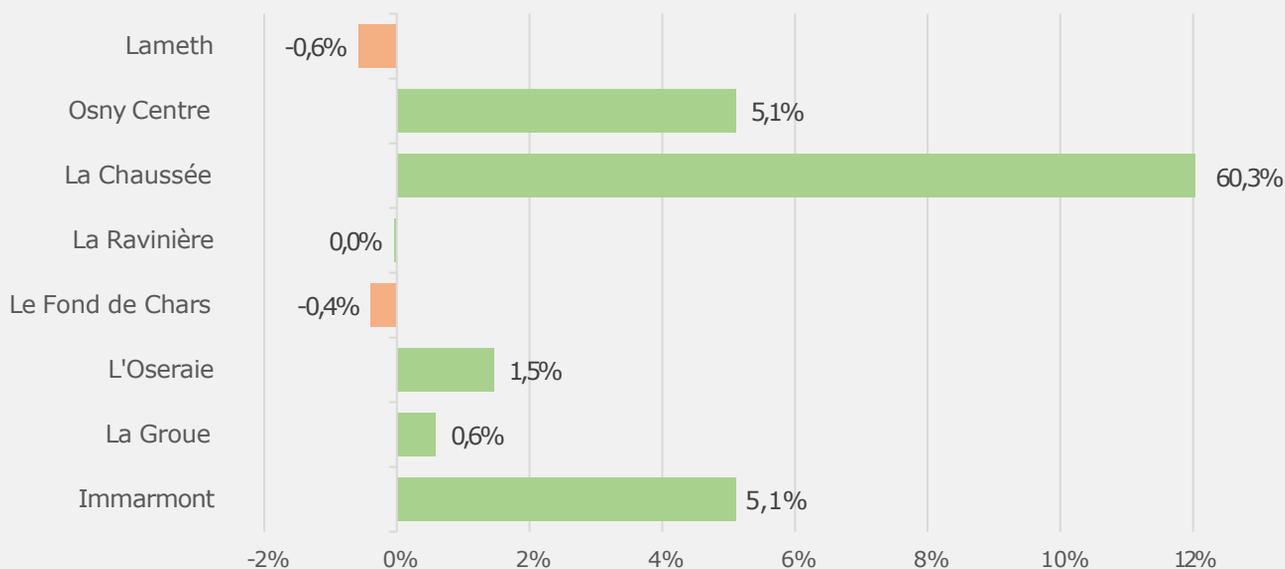
- Territoire en panne de croissance**
Solde naturel positif qui ne compense pas un solde migratoire négatif
- Territoire porté par la natalité**
Solde naturel positif qui compense le solde migratoire négatif
- Territoire porté par l'attractivité**
Solde naturel négatif mais qui est compensé par le solde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

OSNY DÉMOGRAPHIE DES IRIS

Population d'Osny répartition par IRIS

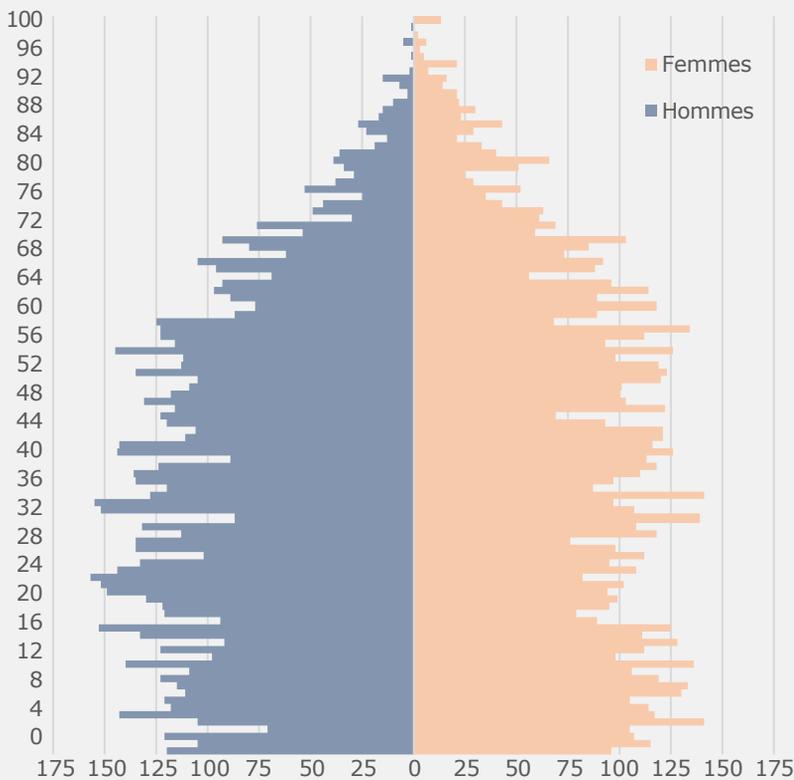


Taux d'évolution annuel moyen de la population entre 2013 - 2018

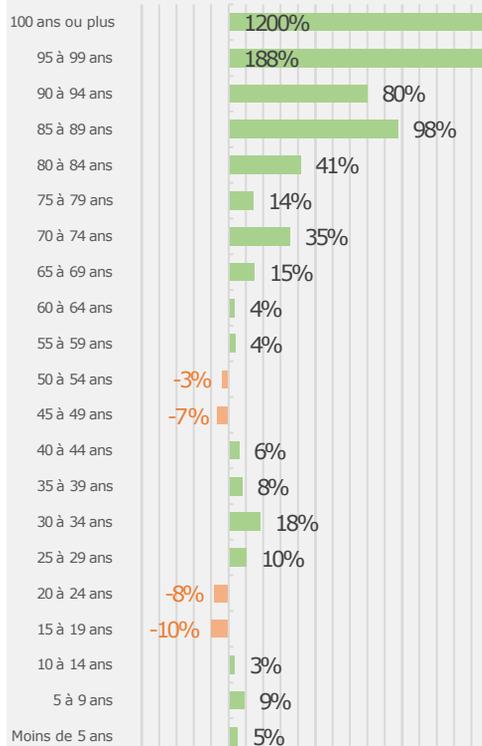


OSNY STRUCTURE PAR ÂGE

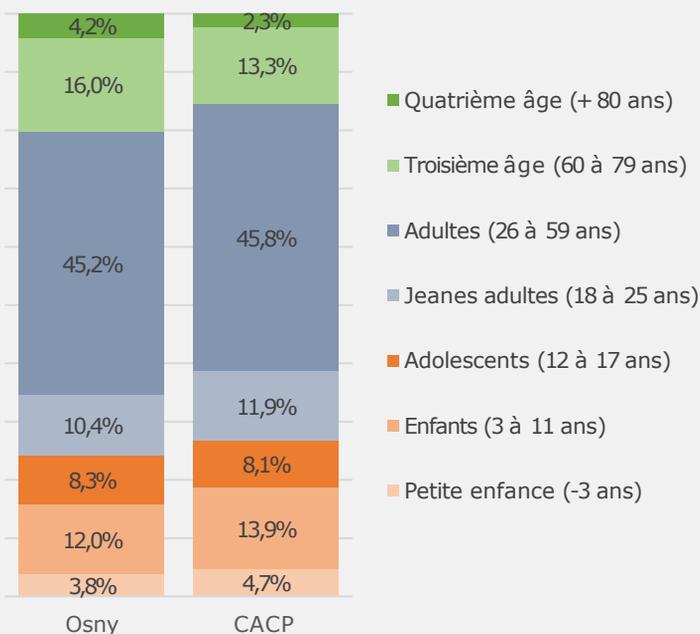
Pyramide des âges par sexe



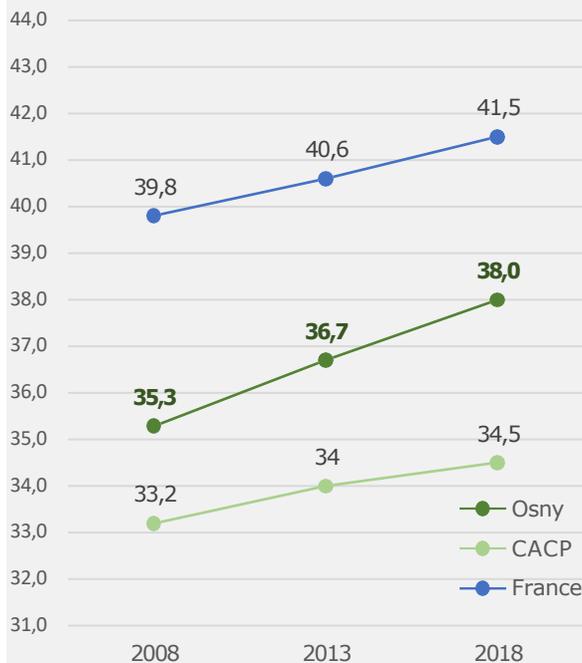
Les principales évolutions Sur la période 2013 - 2018



La population par catégorie d'âge



Évolution de l'âge moyen



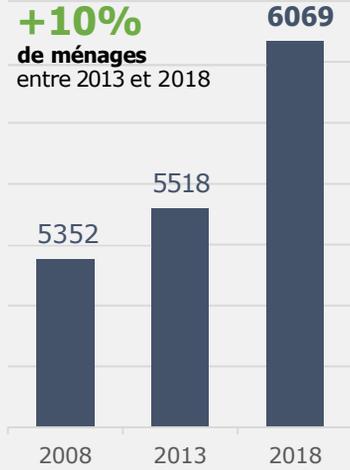
Source : INSEE, Recensement de la population 2018

OSNY COMPOSITION DES MÉNAGES

Évolution du nombre de ménages

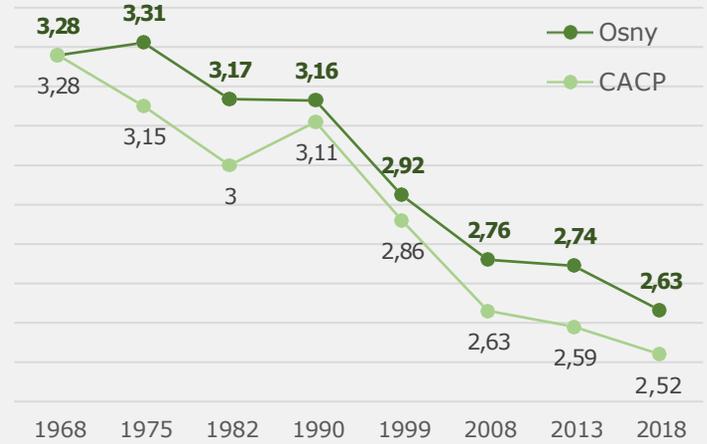
+10%

de ménages
entre 2013 et 2018



On constate une **plus forte augmentation** du nombre des ménages que celle de la population d'Osny sur la même période (10% et 5,9% respectivement)

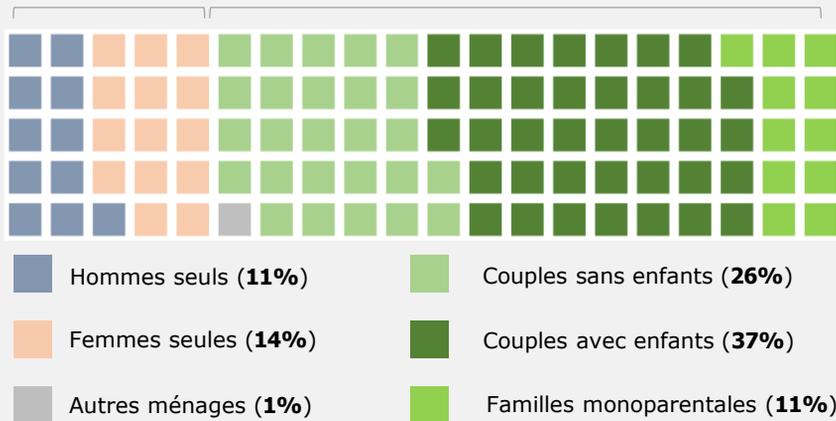
Évolution de la population moyenne par ménage



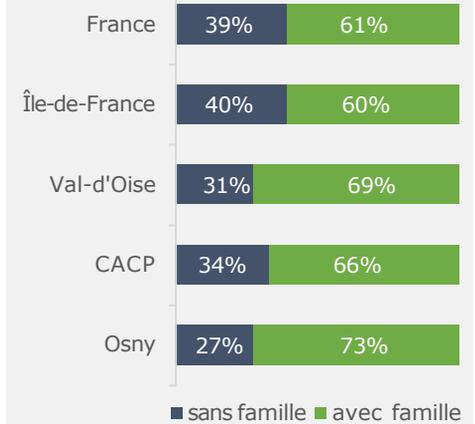
Typologie des ménages

Ménages sans famille

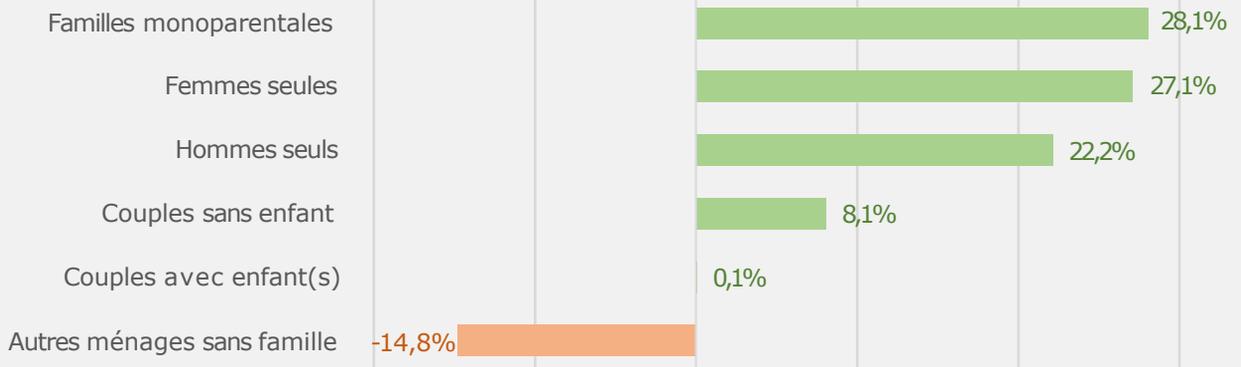
Ménages avec famille



Répartition des ménages Avec et sans famille



Évolution des typologies des ménages Entre 2013 et 2018





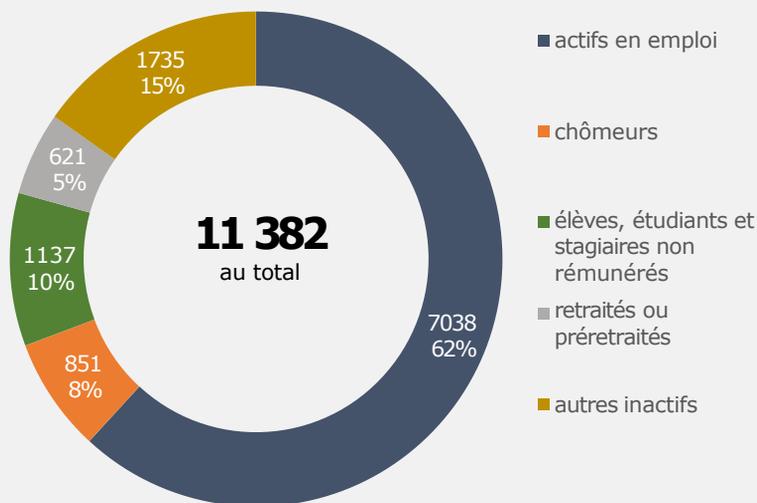
**PORTRAIT
DÉMOGRAPHIQUE**

1.2 – Emploi et revenus

OSNY POPULATION ACTIVE

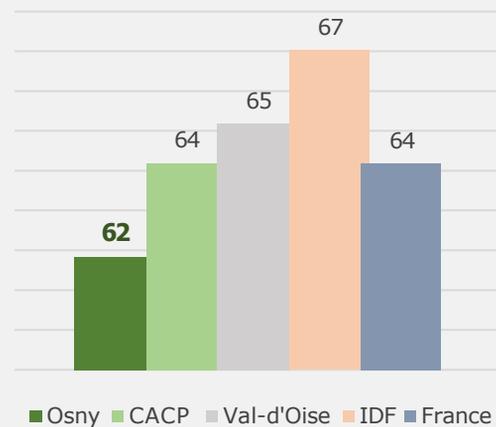
Rapport à l'emploi

Des 15-64 ans



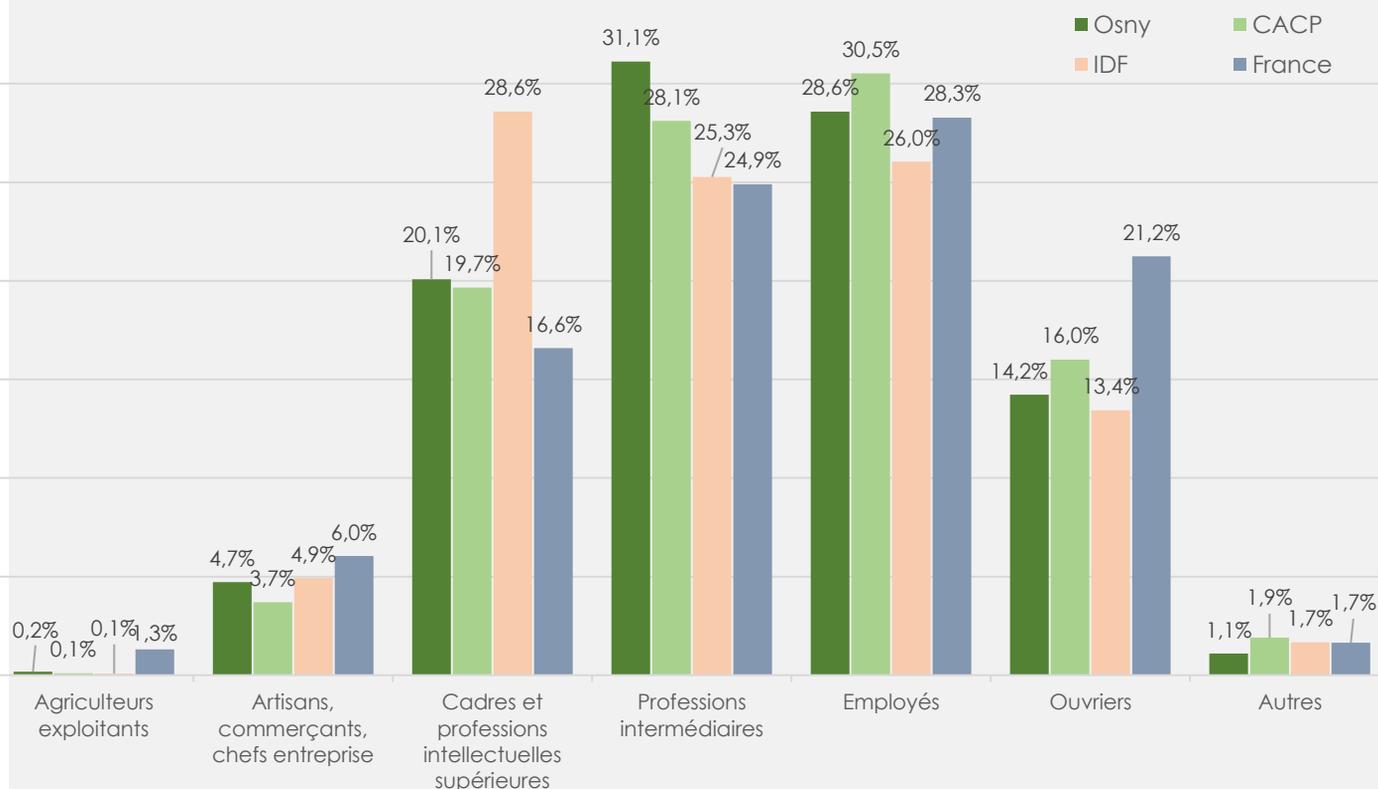
Taux d'emploi

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 %)

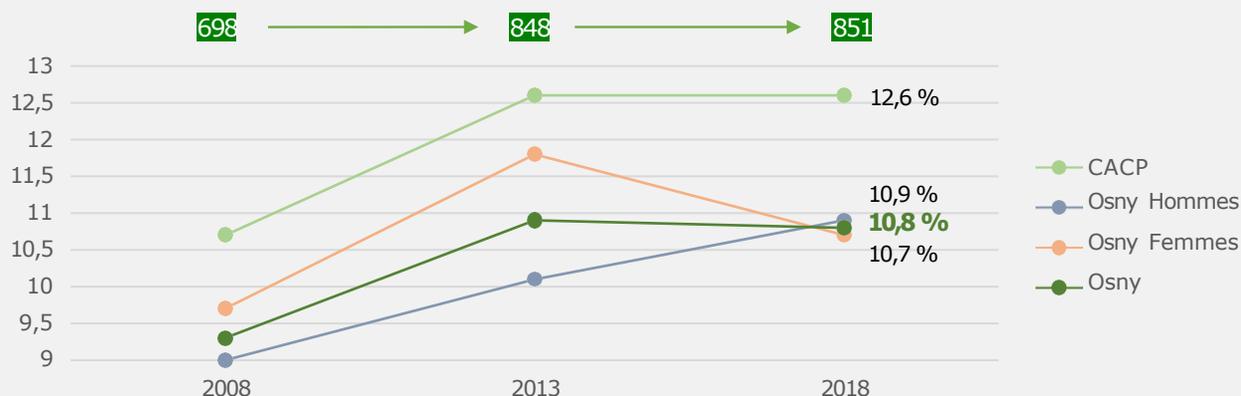


OSNY CONDITIONS D'EMPLOI

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	2 881	79,1	2 779	79,8	5 660	79,4	79,7	Salariés 90,2%
Contrats à durée déterminée	165	4,5	282	8,1	447	6,3	7,8	
Intérim	74	2,0	31	0,9	105	1,5	1,8	
Emplois aidés	6	0,2	16	0,5	22	0,3	0,5	
Apprentissage - Stage	91	2,5	103	3,0	194	2,7	2,8	
Indépendants	229	6,3	197	5,7	426	6,0	4,5	Non- Salariés 9,8%
Employeurs	191	5,2	71	2,0	262	3,7	2,7	
Aides familiaux	6	0,2	2	0,1	8	0,1	0,1	
Ensemble	3 643	100	3 481	100	7 124	100	100	

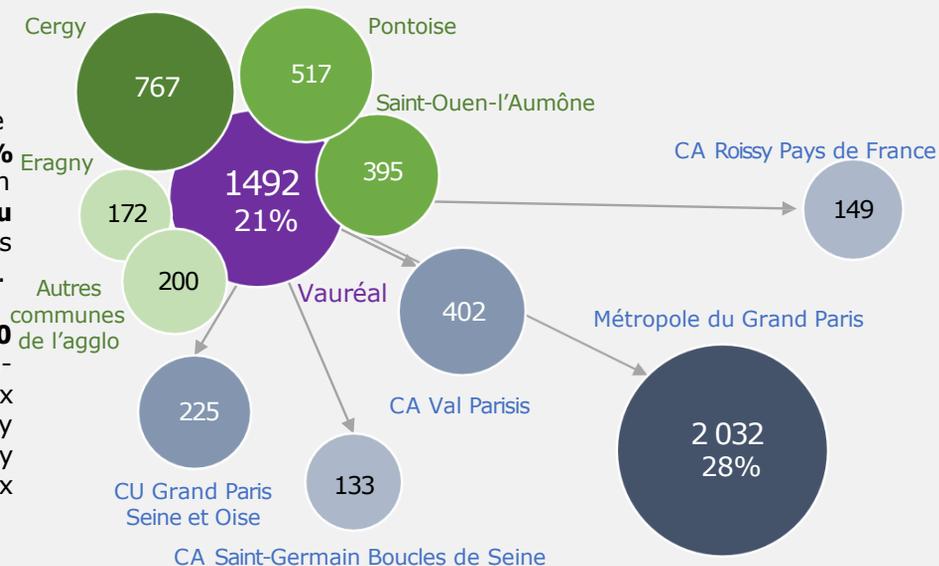
Évolution du taux de chômage De la population active



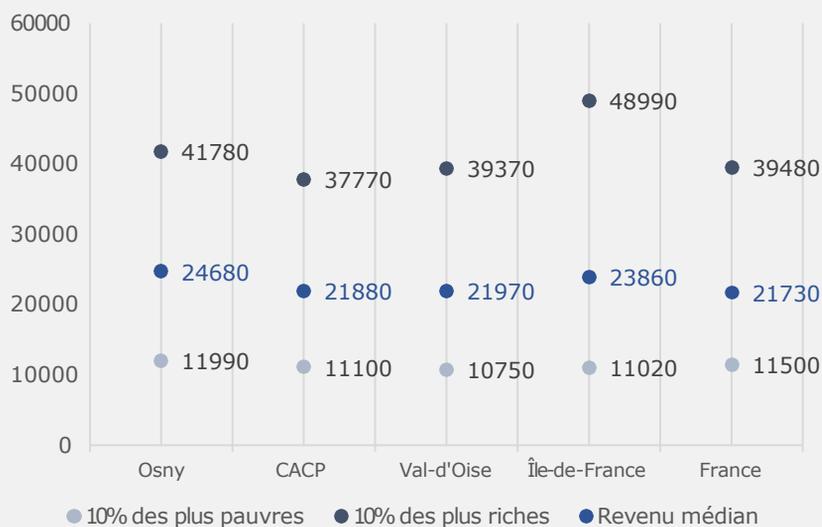
Principaux lieux de travail des actifs ayant un emploi

Sur **7 124** actifs de la commune ayant un emploi, **environ 50% travaillent à Cergy-Pontoise**. En second lieu arrive la **Métropole du Grand Paris** qui accueille 28% des travailleurs osnysois et osnysoises.

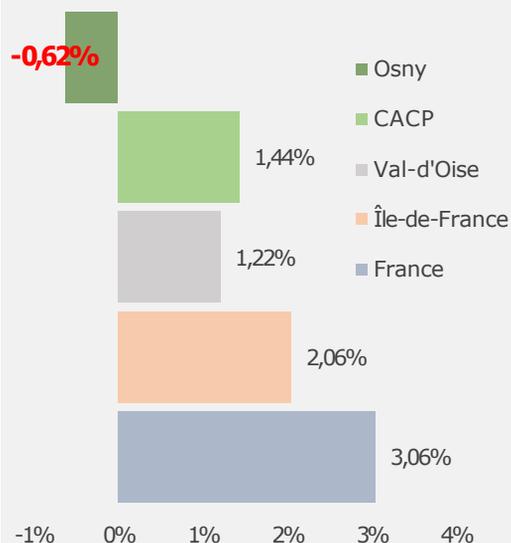
Au total c'est environ **5 630** osnysois qui vont travailler en-dehors de la commune (flux sortant) et **6 507** personnes qui n'y habitent pas mais qui viennent y travailler régulièrement (flux entrant).



Revenus disponibles par UC en euros courants 2018



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



Taux de pauvreté À Osny

10% → **13%**
En 2013 En 2018

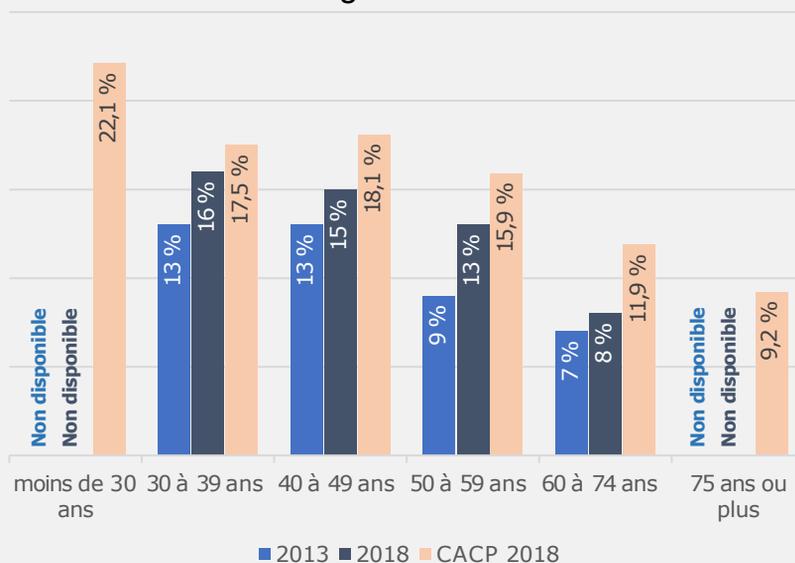
En 5 ans

557 + **227** **784**

ménages en plus qui vivent sous le seuil de pauvreté * sur la commune d'Osny

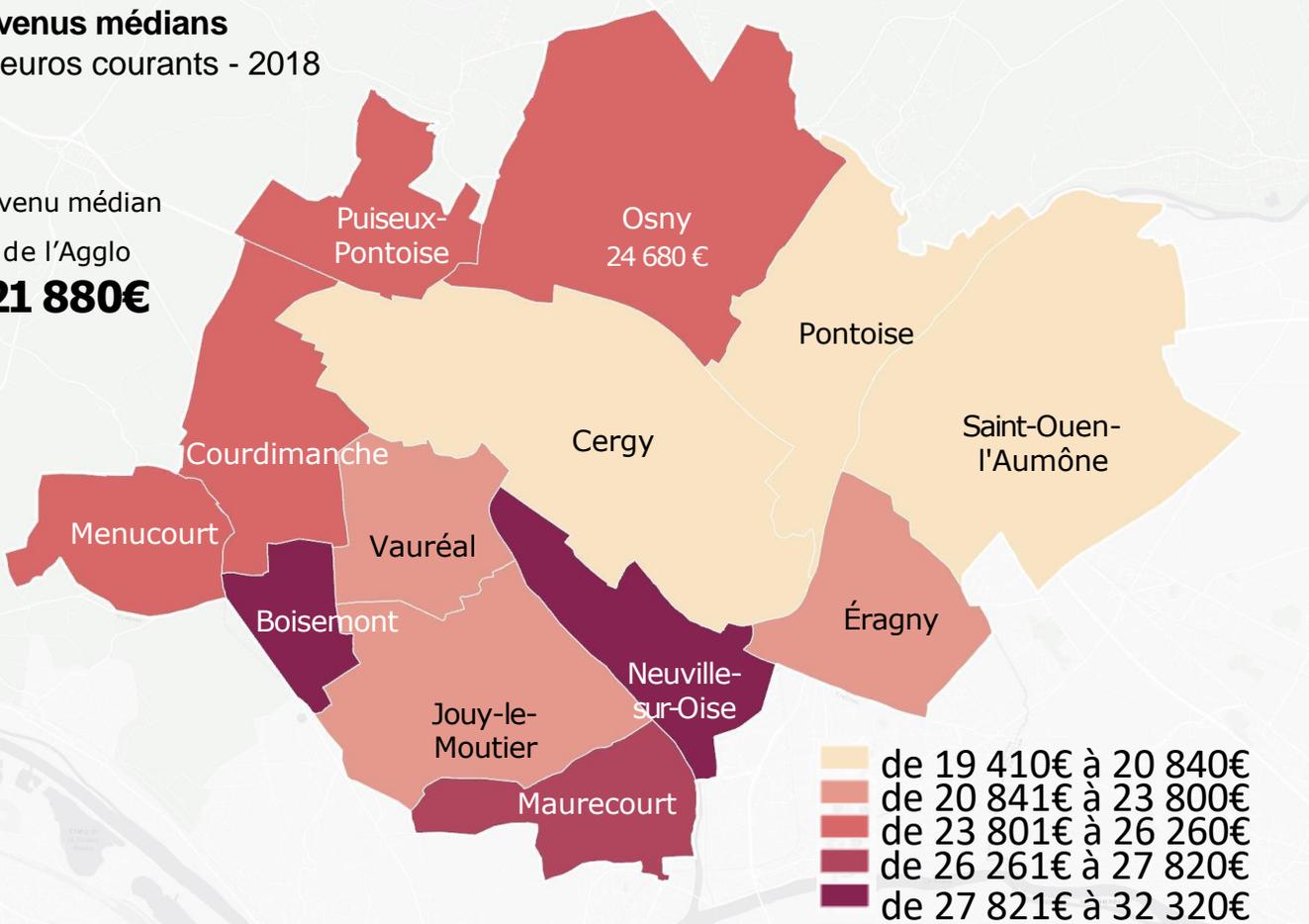
* Le taux de pauvreté correspond à la proportion de ménages dont le niveau de vie est inférieur à 60% (12 750€/an/UC en 2018) du revenu médian national.

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



Revenus médians en euros courants - 2018

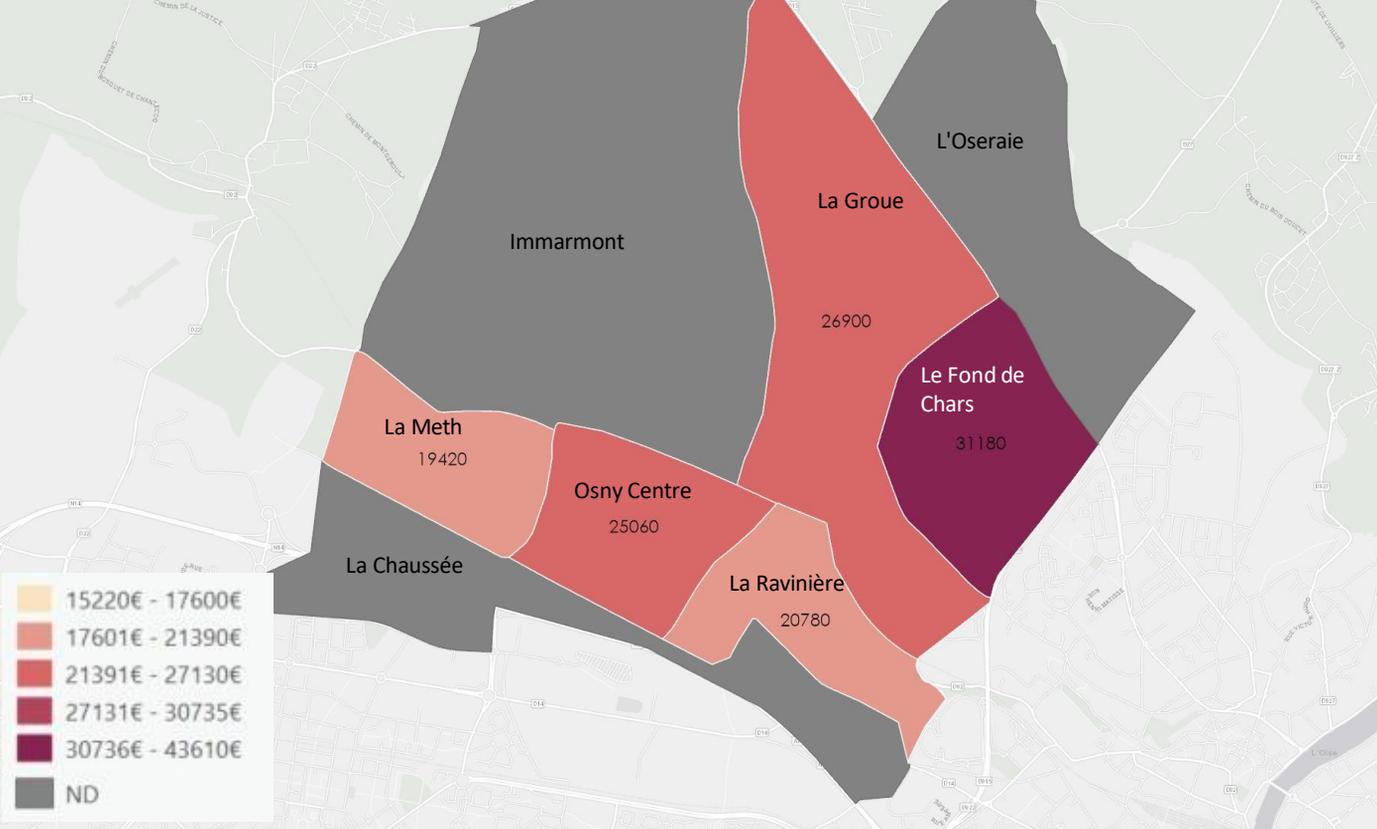
Revenu médian
de l'Agglo
21 880€



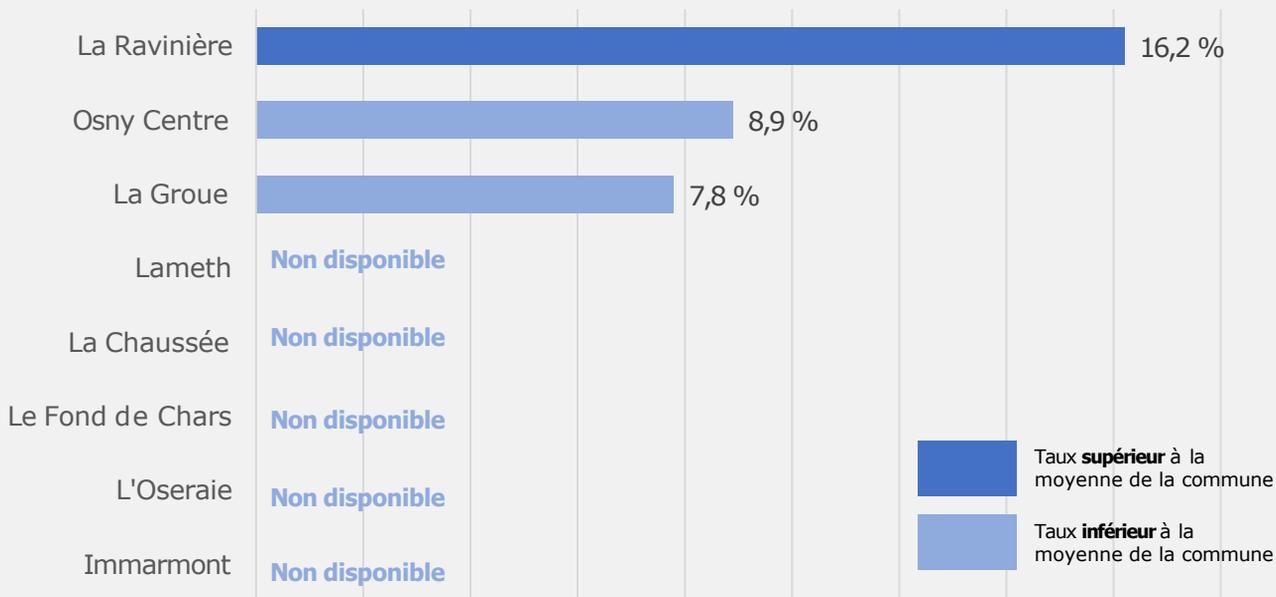
OSNY

DISPARITÉS INFRACOMMUNALES

Revenus médians en 2019 en euros courants



Taux de pauvreté dans les quartiers 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, a priori de courte durée, qui traduit une tendance nouvelle; des taux qui restent cependant relativement bas*
- *Une attractivité du territoire pour l'investissement locatif privé et une baisse de la production de logements sociaux.*

QUELLES SPÉCIFICITÉS POUR OSNY ?

- *Des dynamiques de construction et de renouvellement du parc devenues supérieures à celles de l'agglomération, qui ont permis d'augmenter le taux de logement social mais surtout de développer une offre locative privée.*
- *Malgré une augmentation de la vacance, un taux qui reste bas, signe d'une tension persistante sur le parc.*
- *Une relative mixité des statuts d'occupation à l'échelle communale mais des fonctions résidentielles très affirmées à l'échelle de chaque quartier.*
- *Un rattrapage SRU à poursuivre.*

OSNY

PARC DES LOGEMENTS EXISTANTS

5 802

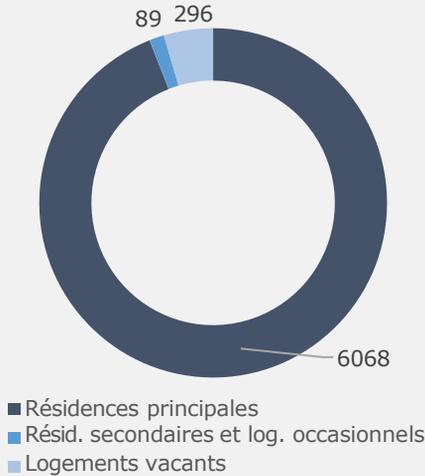
logements au total
en 2013

6 452

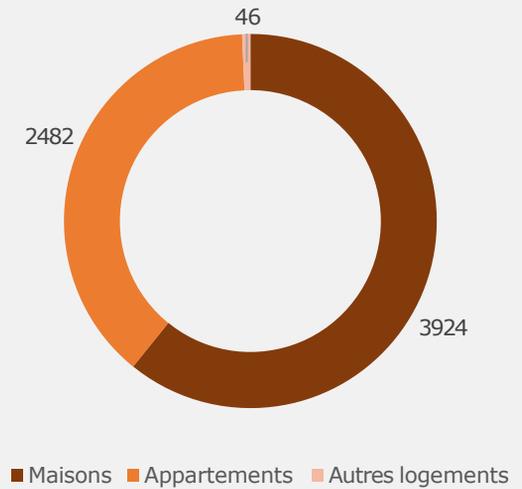
logements au total
en 2018

+11,2% de logements
entre 2013 et 2018
(CACP : +10,4%)

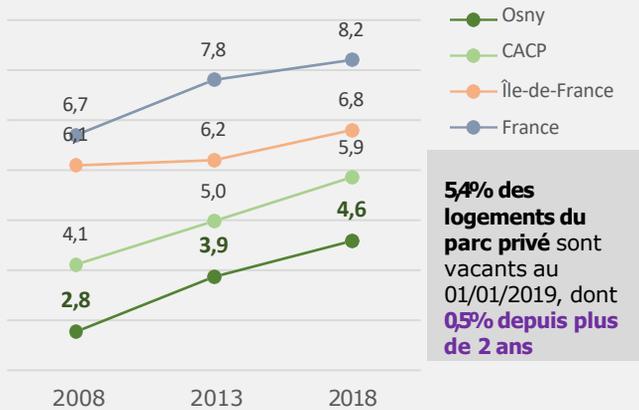
Logements par catégorie



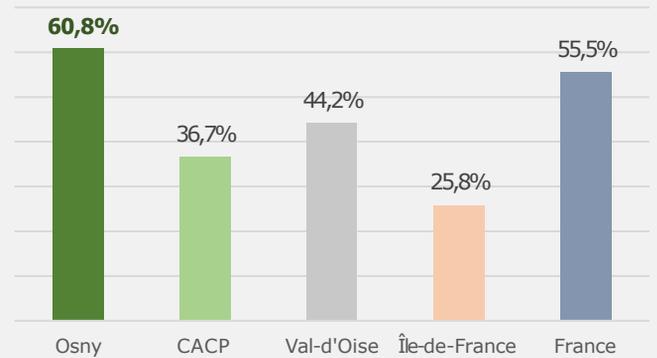
Logements selon leur type



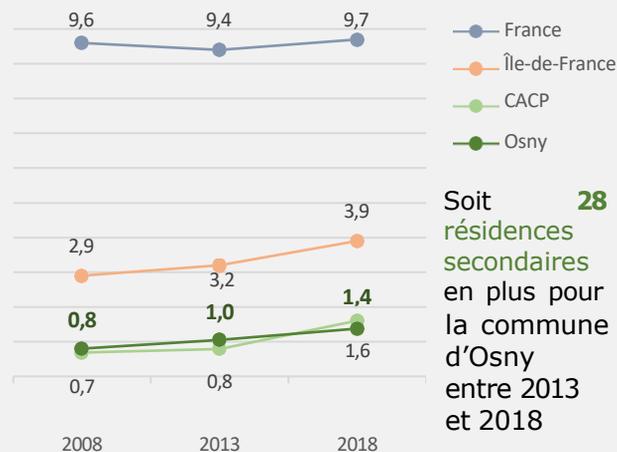
Taux de logements vacants



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



Taux de résidences secondaires



Zoom sur les copropriétés

36 Copropriétés recensées au total en 2021

1 943 Logements en copropriété en 2021

30% Part des logements en copro dans le parc global (45% à l'échelle de l'Agglo)



**PARC DE
LOGEMENT**



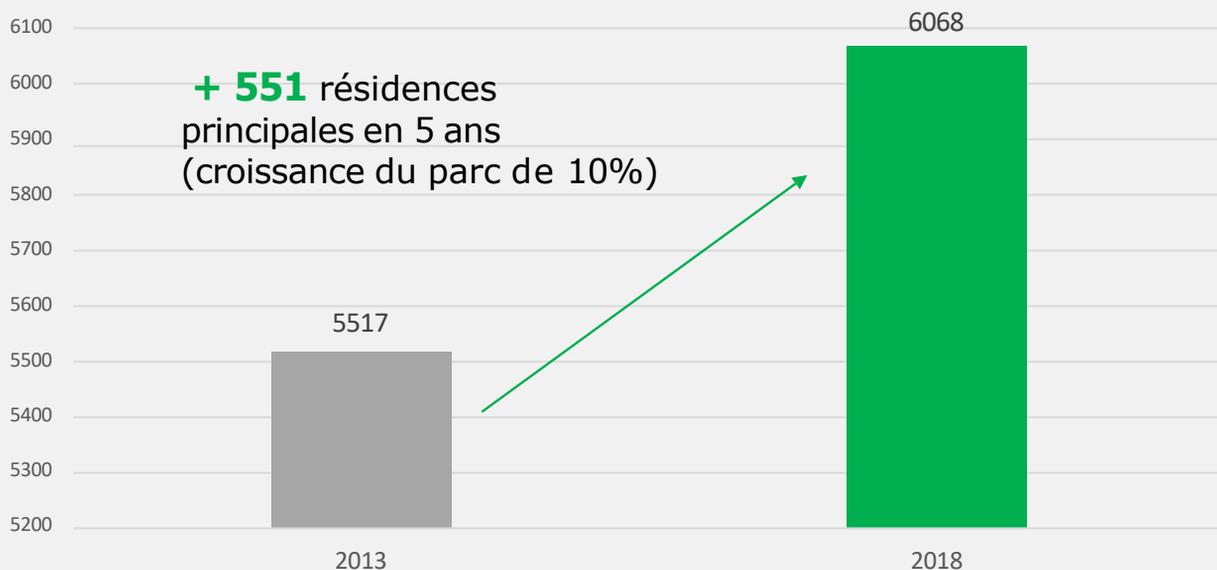
2.1 - Les dynamiques du parc de logements

OSNY

DYNAMIQUE DU PARC

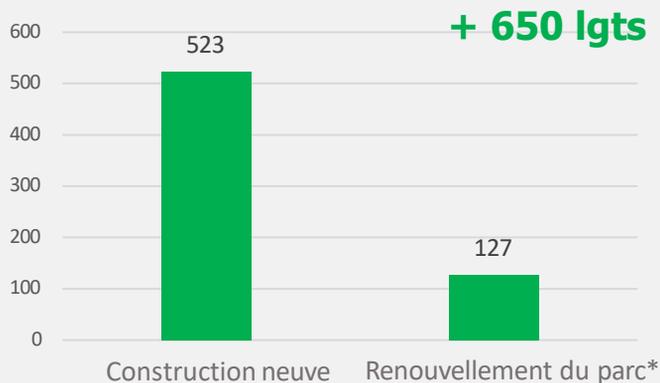
Evolution du parc de résidences principales

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



Contribution à l'augmentation du parc de résidences principales

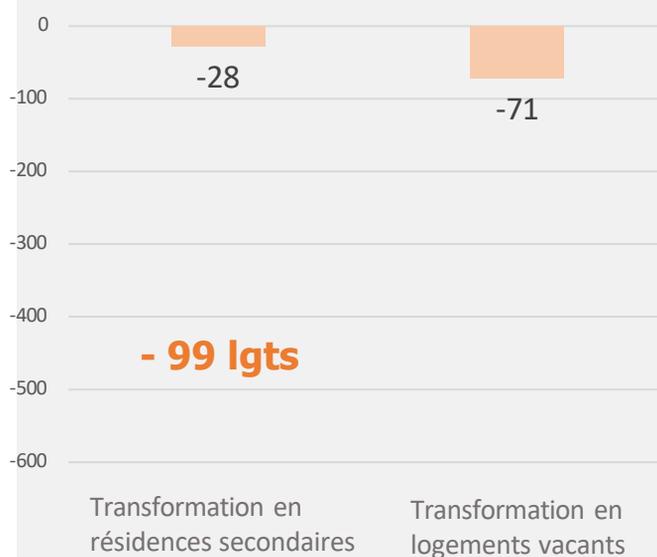
Entre le 01/01/2013 et le 01/01/2018



*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

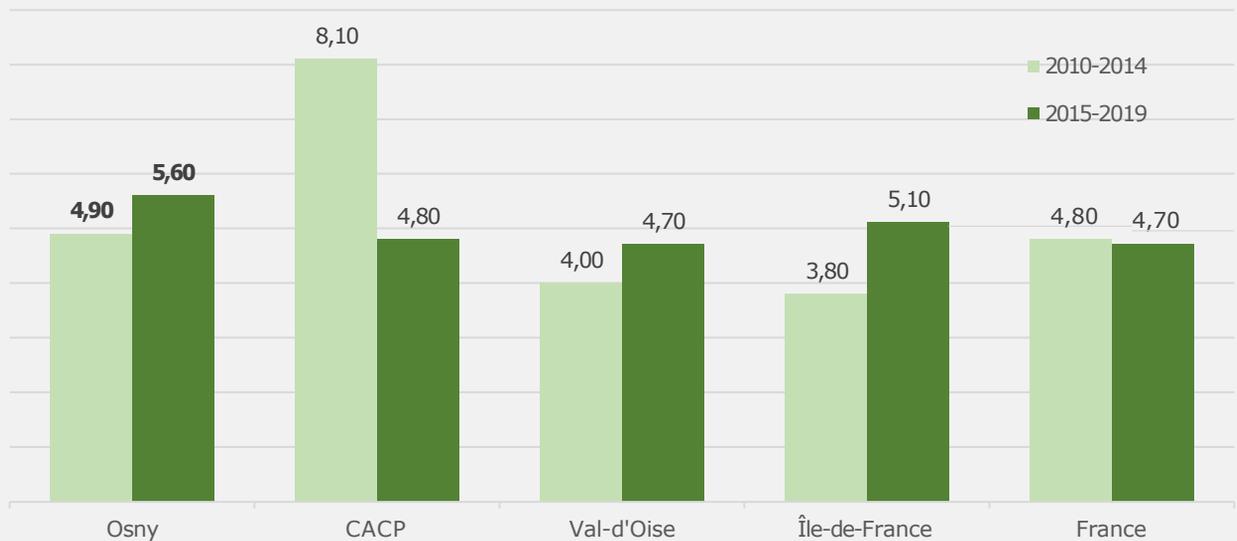
Entre le 01/01/2013 et le 01/01/2018



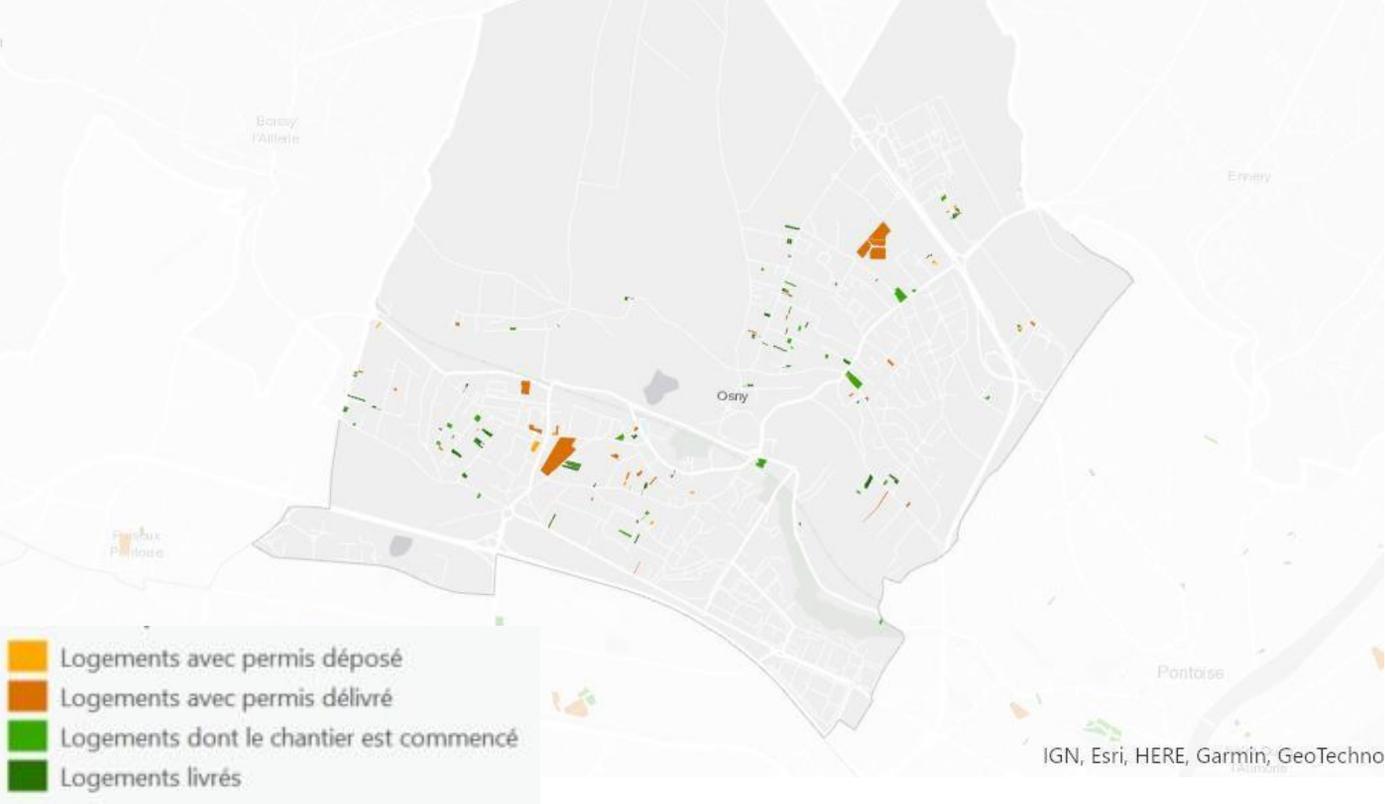
Au total, on estime que le parc existant a contribué à **22%** de l'augmentation des résidences principales (changement d'usage, division de logements, logements vacants ou résidences secondaires qui "reviennent" dans le parc de résidences principales...)

Taux de construction

Nombre de logements commencés pour 1000 habitants



La répartition des projets autorisés Entre 2016 et 2021



Bilan prévisionnel du PLH 2016 - 2021

en nombre de logements autorisés

Bilan prévisionnel PLH

807

logements autorisés
au total

135

logements autorisés
en moyenne **par an**

Les objectifs PLH

758

logements autorisés
au total

126

logements autorisés
en moyenne **par an**

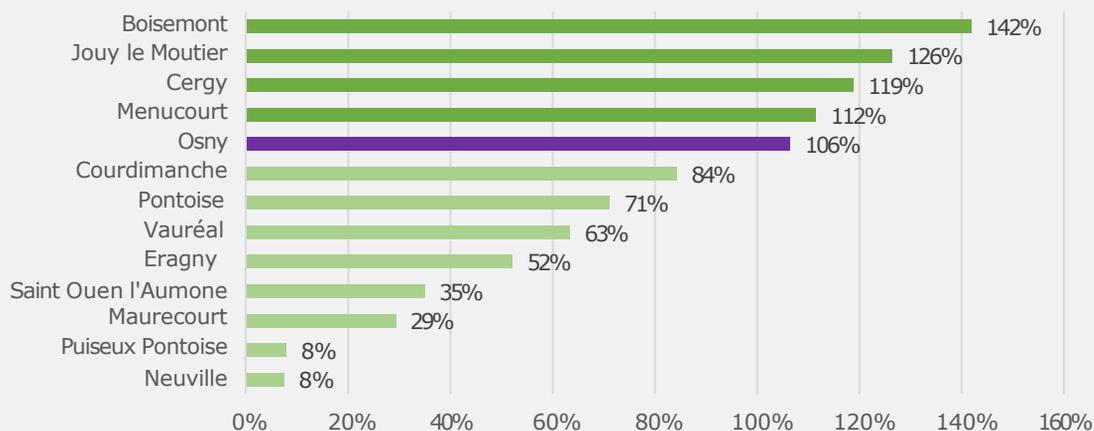
Le résultat provisoire

106%

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

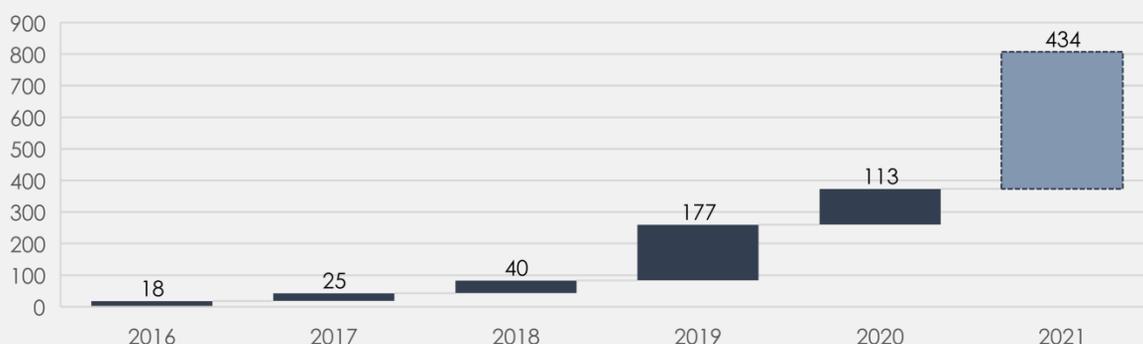
Disparité des résultats

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

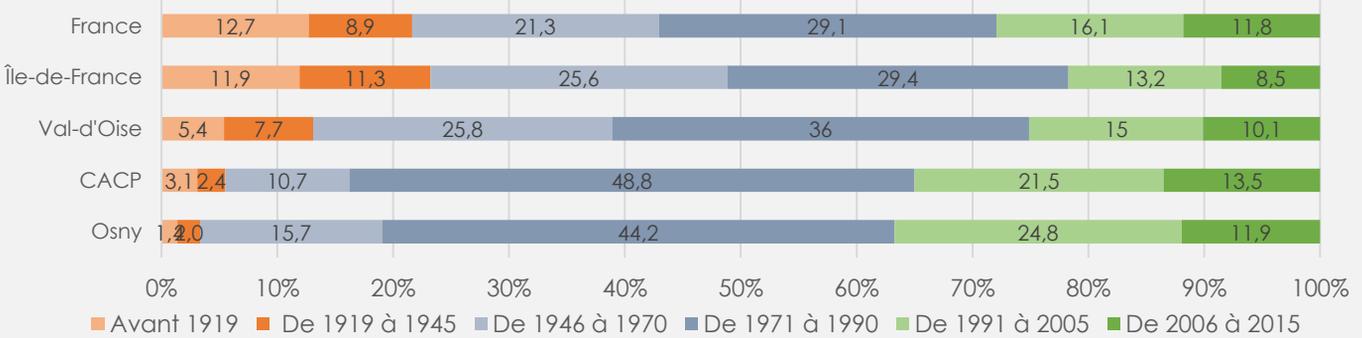
OSNY LES RÉSIDENCES PRINCIPALES

5 517 RP au total
en 2013

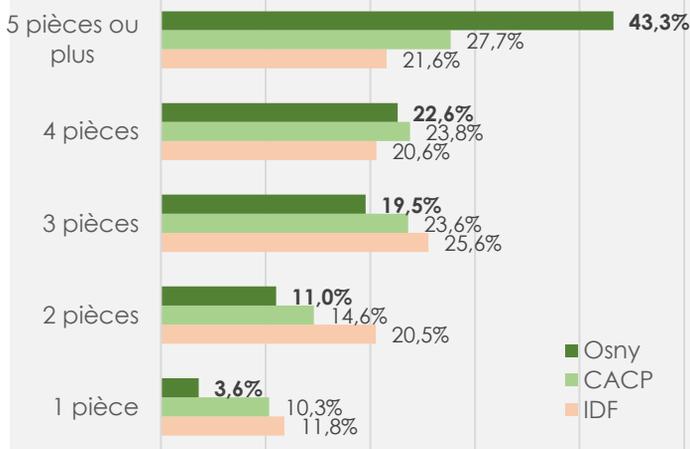
6 068 RP au total
en 2018

+10% des RP
entre 2013 et 2018
(CACP : +8,5%)

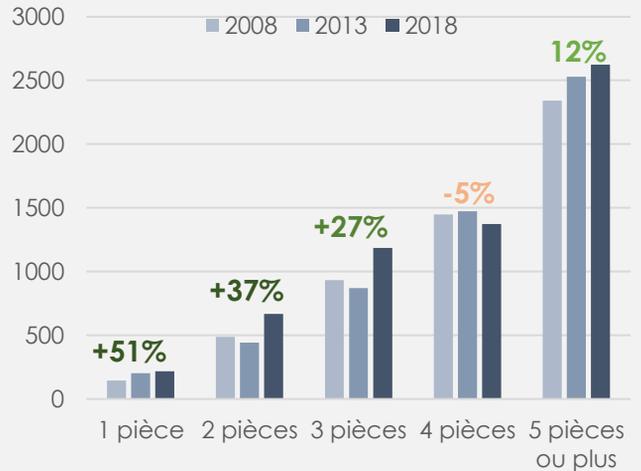
Epoque de construction des RP construits avant 2016, en %



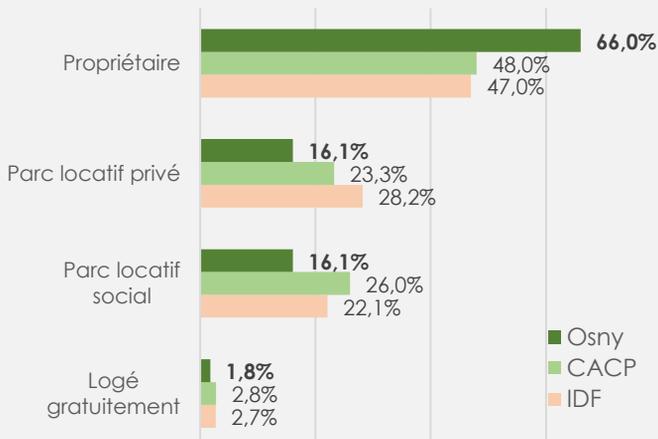
Nombre de pièces Des résidences principales (en %)



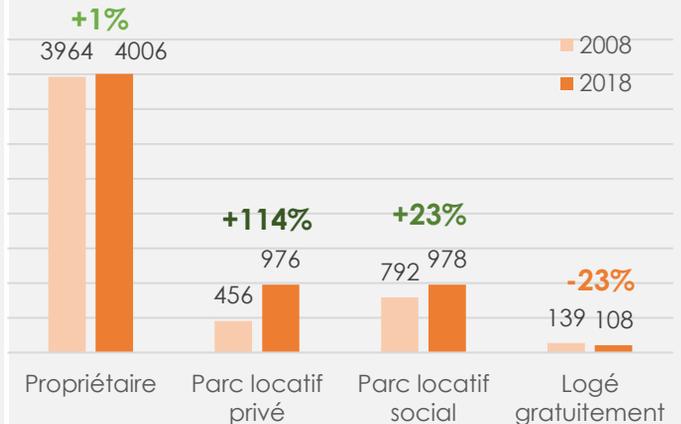
Evolution des typologies de logements



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

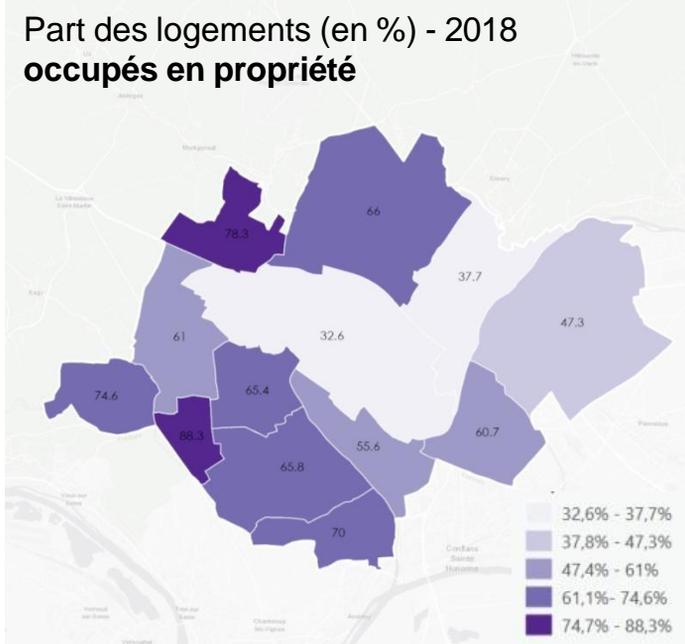


L'évolution d'occupation des RP Entre 2008 et 2018

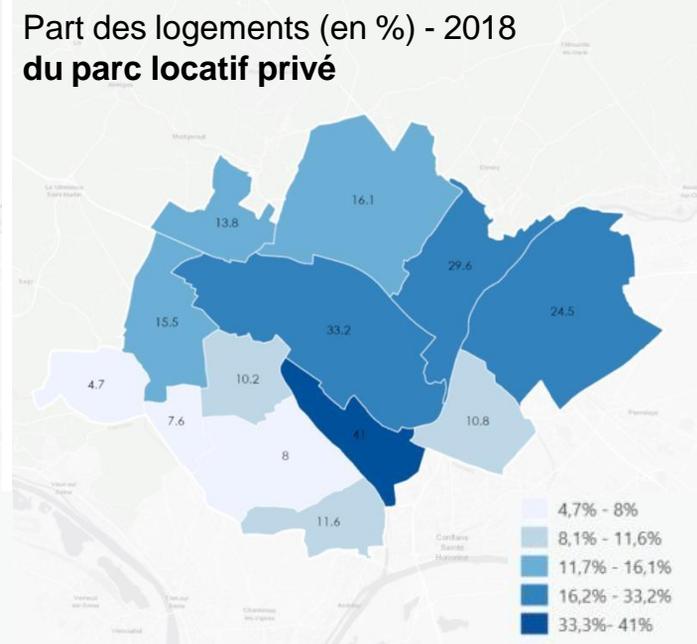


RÉPARTITION TERRITORIALE DES DIFFÉRENTS STATUTS D'OCCUPATION

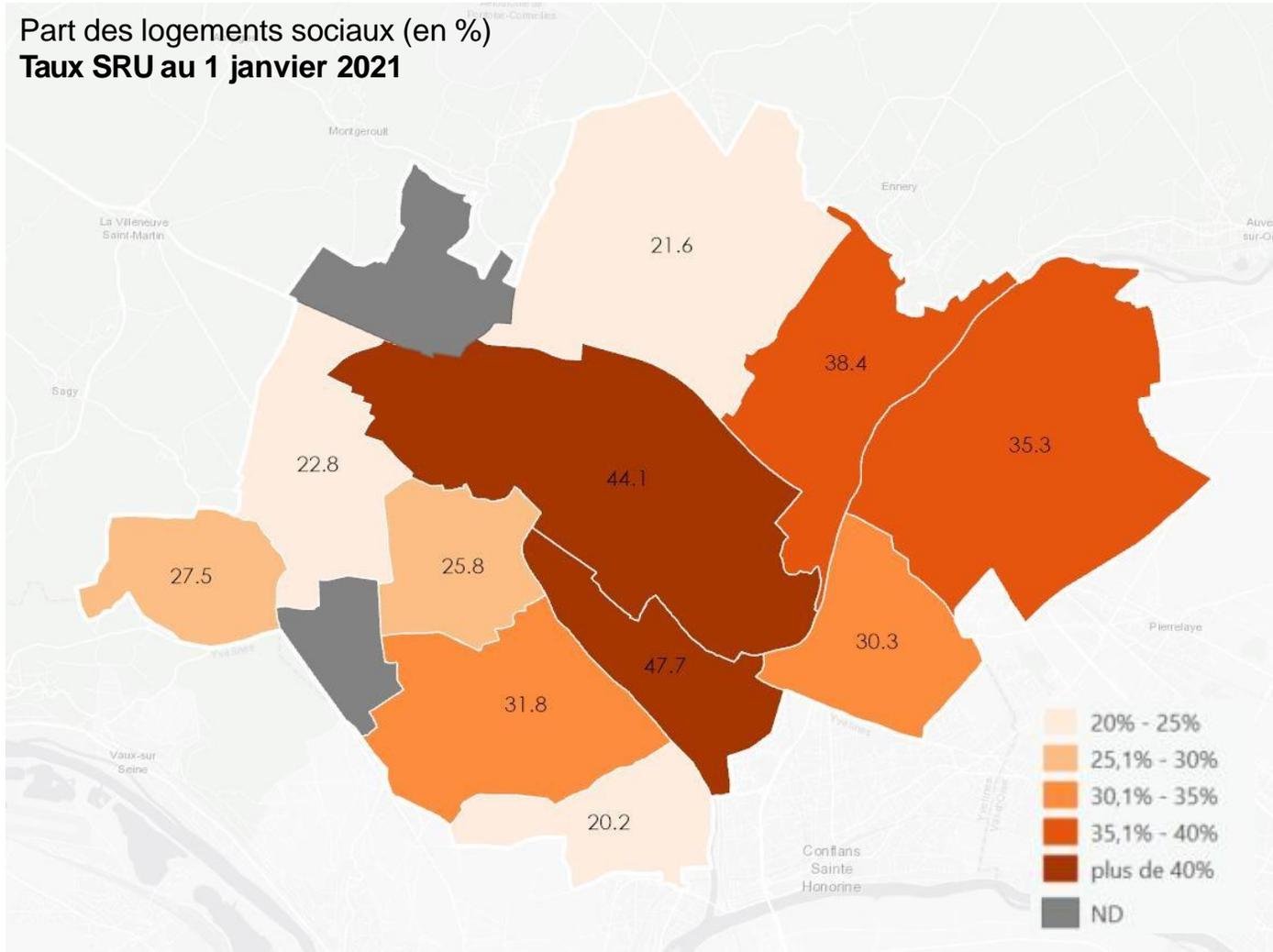
Part des logements (en %) - 2018 occupés en propriété



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

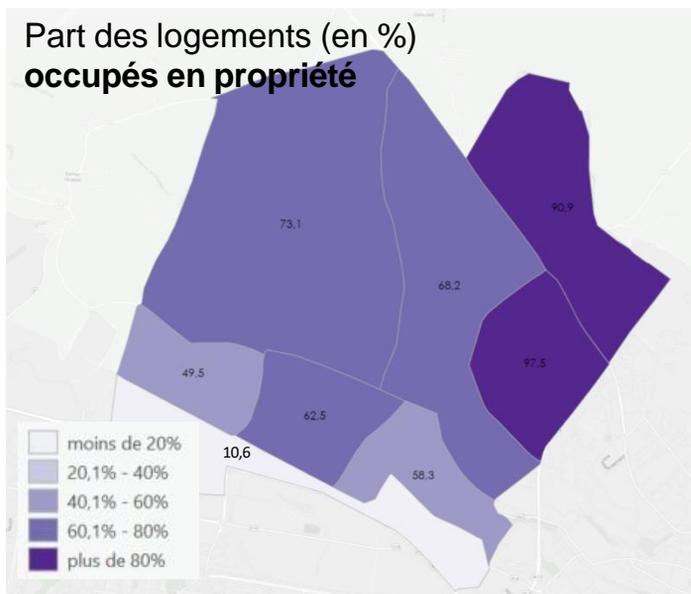


Part des logements sociaux (en %) Taux SRU au 1 janvier 2021

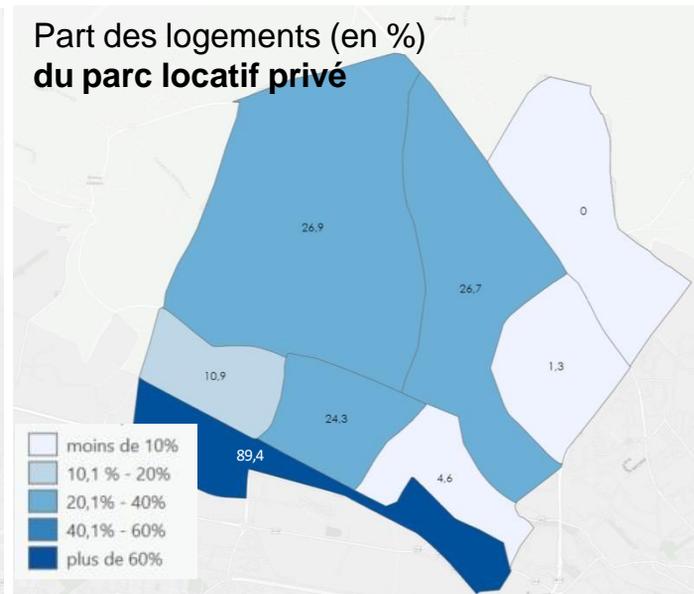


OSNY RÉPARTITION DES PARCS

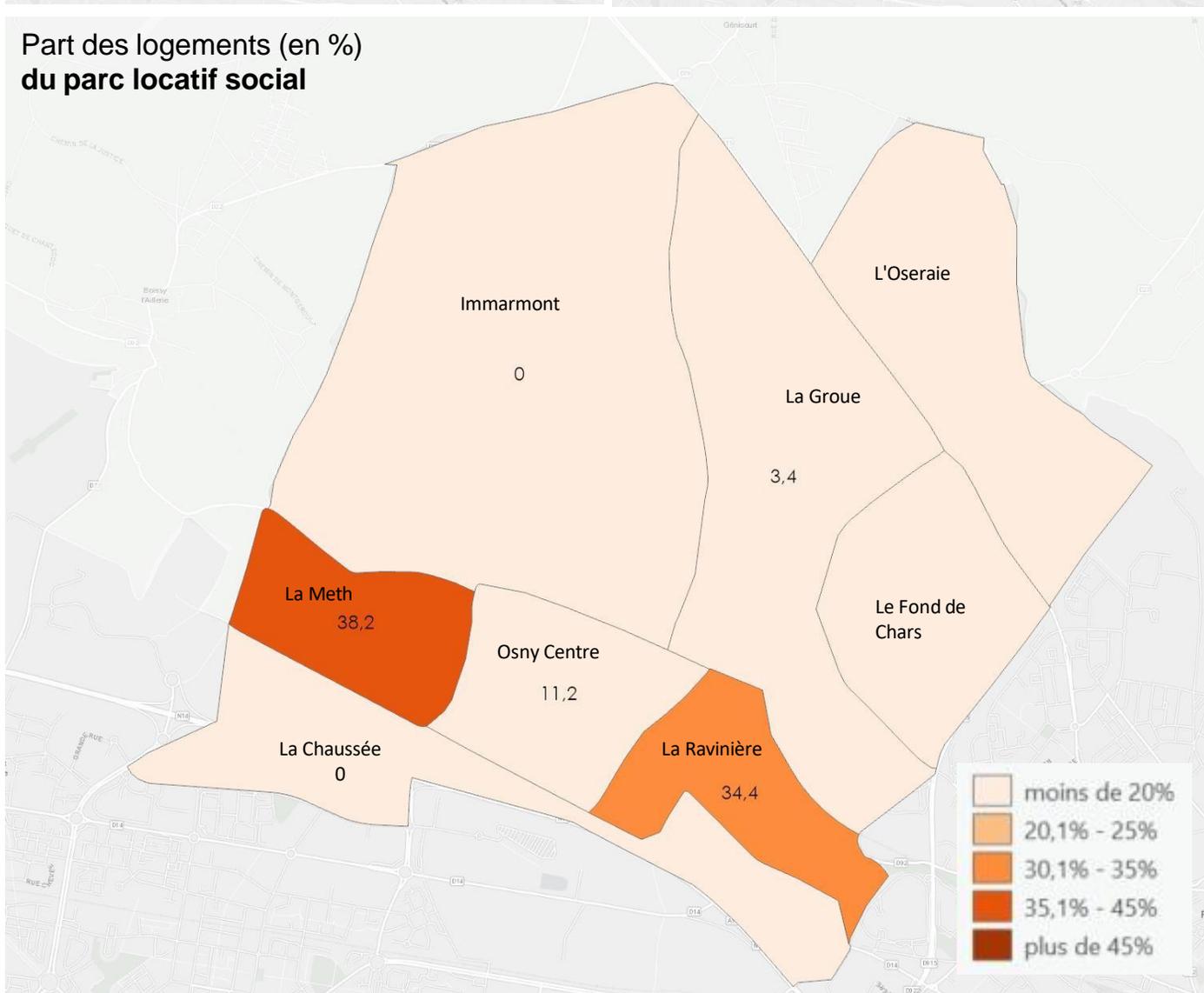
Part des logements (en %) occupés en propriété



Part des logements (en %) du parc locatif privé



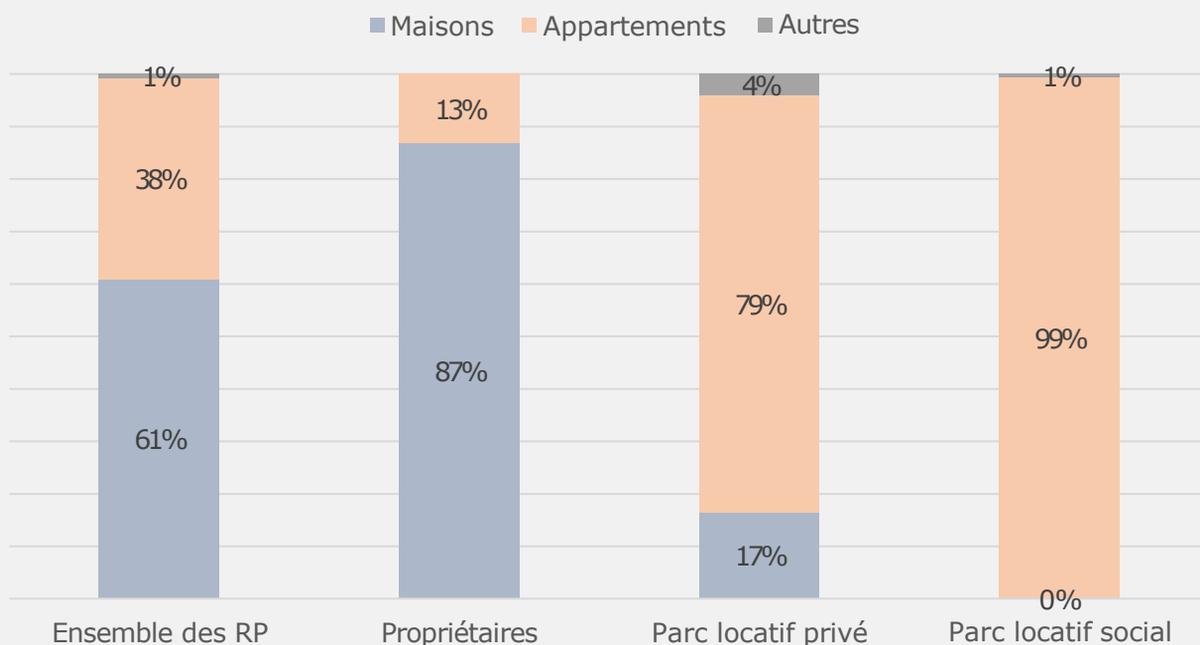
Part des logements (en %) du parc locatif social



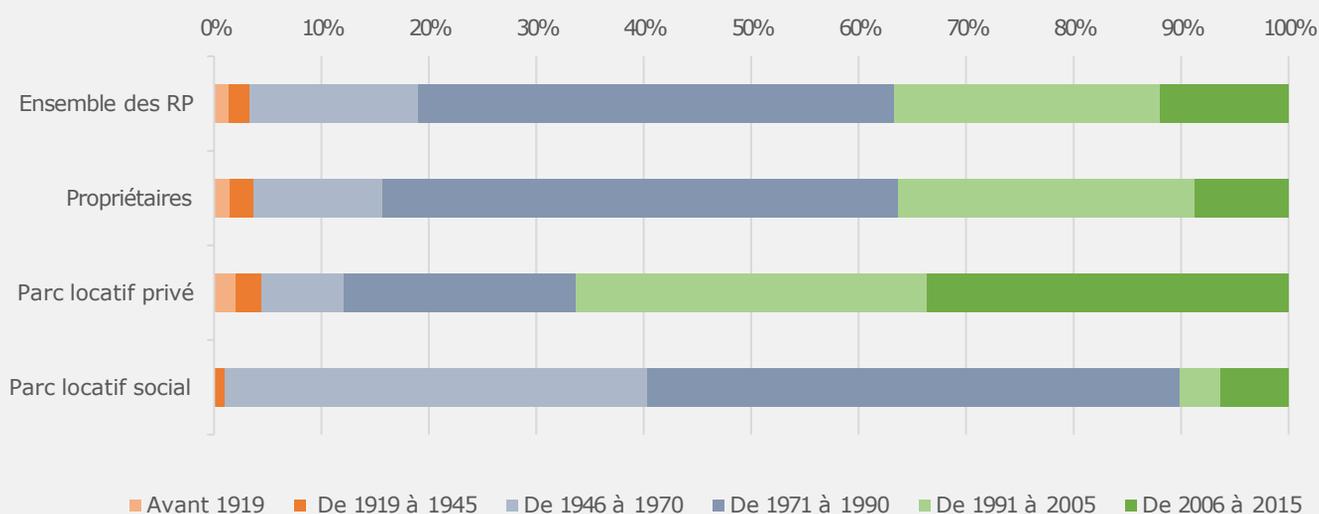
OSNY

CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS

Répartition des résidences principales Selon leur typologie



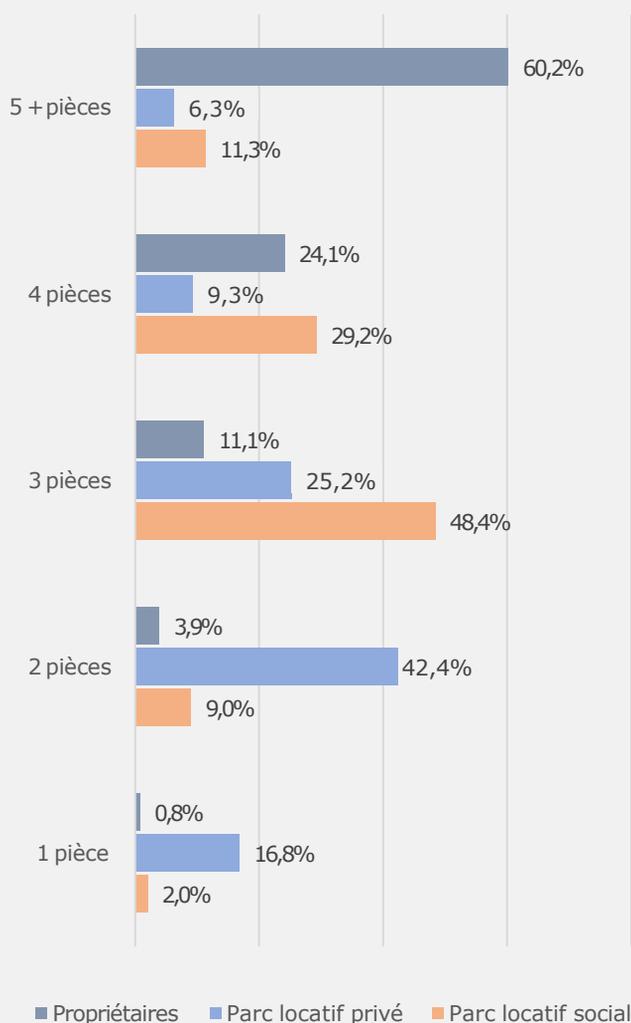
Répartition des résidences principales Selon leur époque de construction



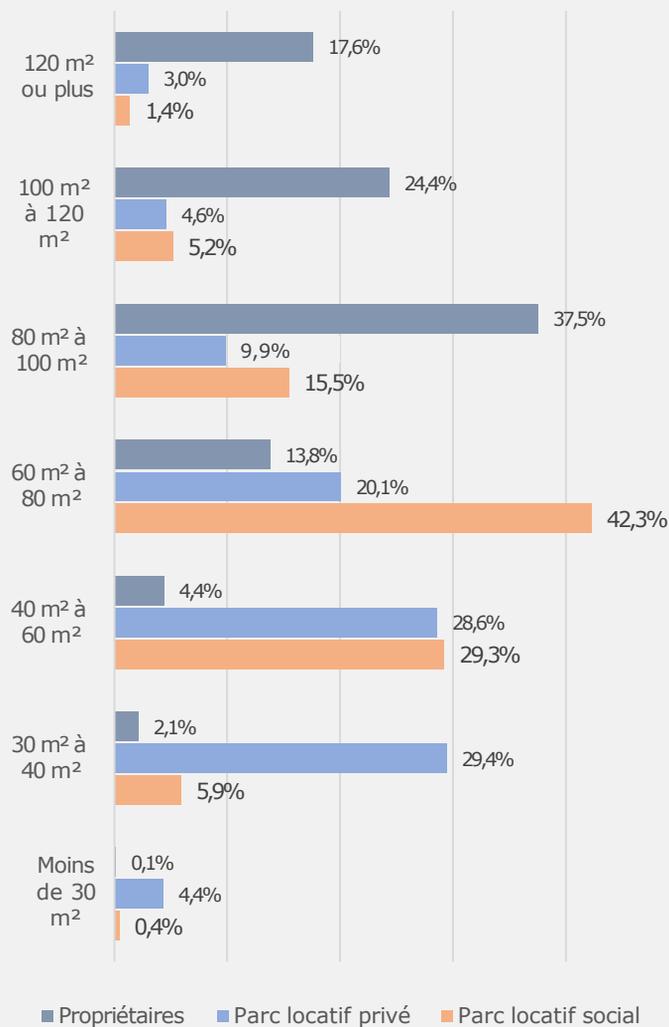
OSNY

CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS

Répartition des résidences principales
Selon le nombre de pièces



Répartition des résidences principales
Selon leurs surfaces





**PARC DE
LOGEMENT**

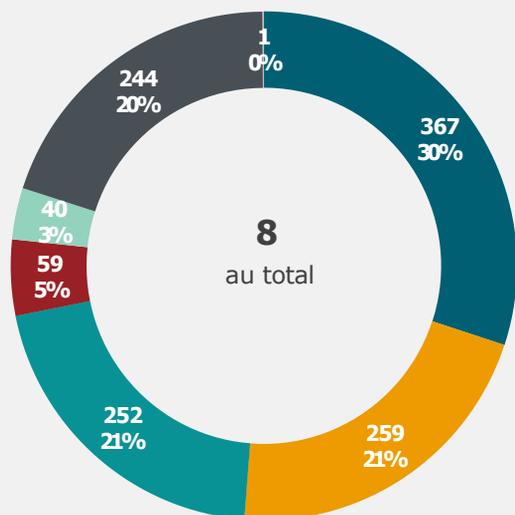


2.3 - Zoom sur le parc social

OSNY

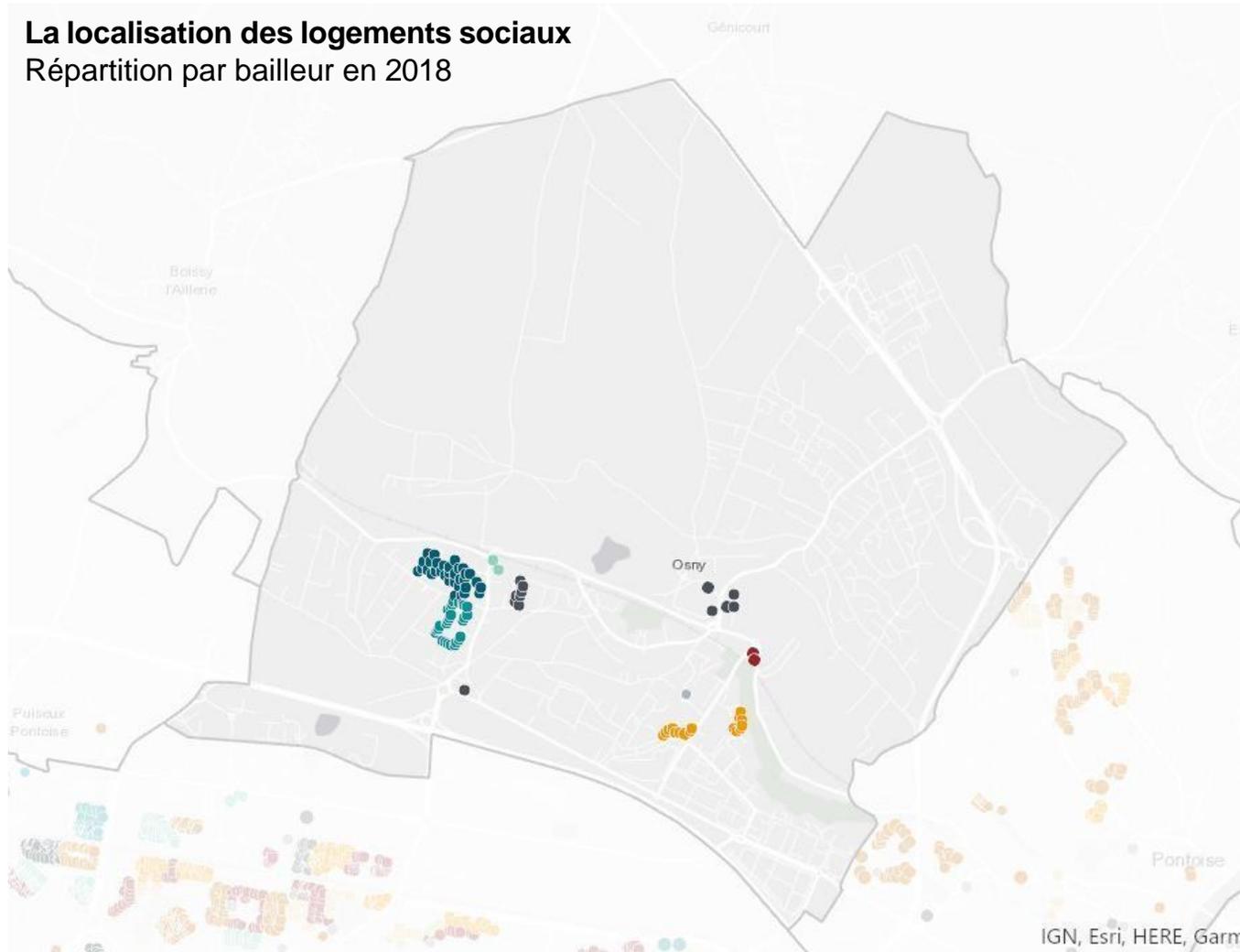
ZOOM SUR LES BAILLEURS SOCIAUX

Les bailleurs sociaux D'Osny



- Emmaus Habitat
- VOH
- 1001 Vies Habitat
- CDC HABITAT SOCIAL SA H.L.M
- SA HLM Immobiliere 3F
- 2 Organismes gérant plus de 100 lgts
- Fondation pour le logement social

La localisation des logements sociaux Répartition par bailleur en 2018



IGN, Esri, HERE, Garm

OSNY

ZOOM SUR LE RATRAPAGE SRU

Le taux SRU

21,6%

Au 01/01/2021

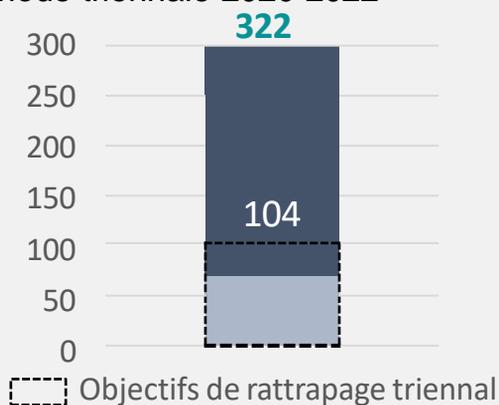
Nombre de logements manquants pour atteindre 25%

209

Au 01/01/2021

Avancement du rattrapage SRU

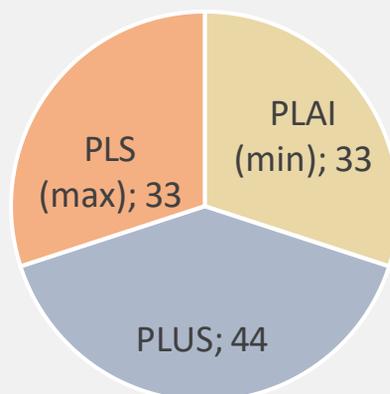
période triennale 2020-2022



Projection du rattrapage SRU

période triennale 2023-2025
50% du nombre de logements manquants estimés au 01/01/2022

110
logements



Projection 2026-2028 : 79 lgts, soit au total **189 LLS sur la période du PLH**

Les évolutions de la loi 3DS

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

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

2 possibilités :

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

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



3. OCCUPATION DES LOGEMENTS

LES GRANDS CONSTATS POUR L'AGGLOMÉRATION

- *Une occupation à l'image de la fonction résidentielle de chaque parc :*
 - *Un parc locatif social qui accueille une large palette de profils et qui joue son rôle d'accueil des plus modestes*
 - *Un parc locatif privé qui concentre les jeunes, et qui accueille des ménages aux situations financières disparates, avec un rôle de parc social de fait pour une partie de la population*
 - *Un parc occupé en propriété par les ménages les plus âgés et les plus aisés*
- *Une coexistence et un renforcement des situations de sur- et de sous-occupation, qui ne concernent probablement pas les mêmes types de parcs.*

QUELLES SPÉCIFICITÉS POUR OSNY ?

- *Un phénomène de sous-occupation renforcé et une suroccupation qui, bien qu'inférieure à la CACP, n'est pas négligeable pour une commune de cette taille.*
- *Des ménages du parc privé globalement plus riches que la CACP et des locataires du parc social plus pauvres, mais un parc locatif privé qui joue pour partie un fort rôle d'accueil des ménages les plus modestes.*
- *Des ressources globalement en baisse sur tous les statuts d'occupation.*



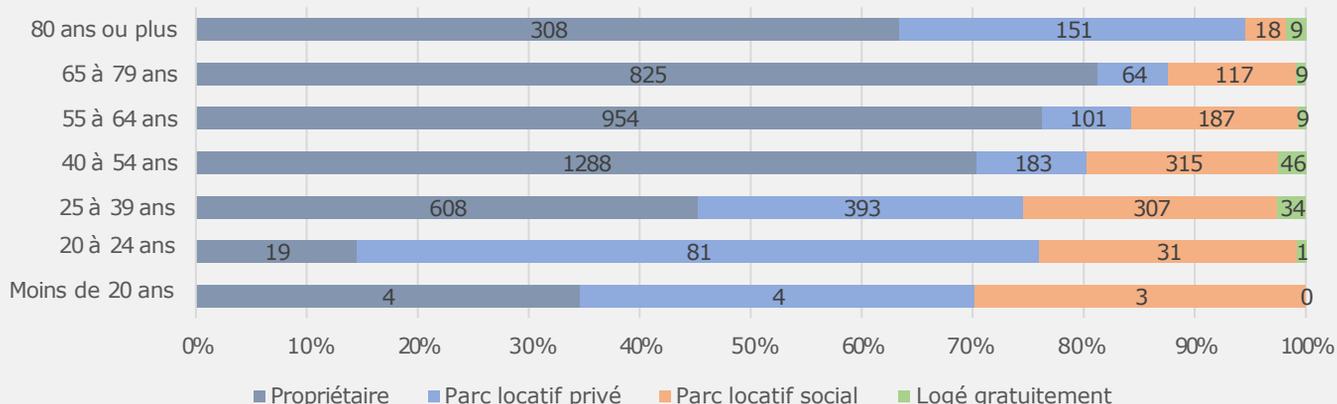
3.1 - Caractéristiques des ménages

OSNY

OCCUPATION DES LOGEMENTS

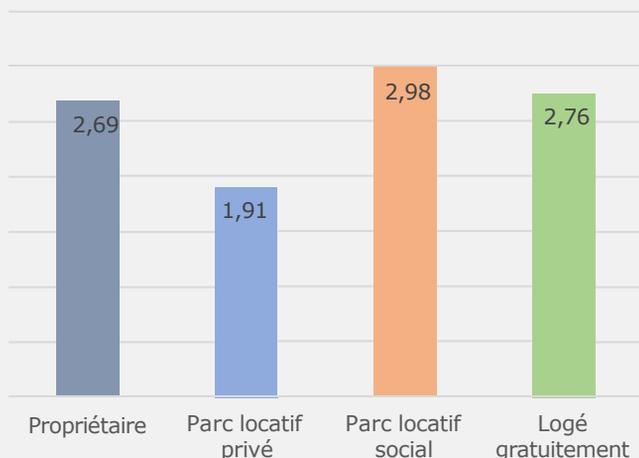
L'âge de la personne de référence du ménage

En fonction du statut d'occupation du logement



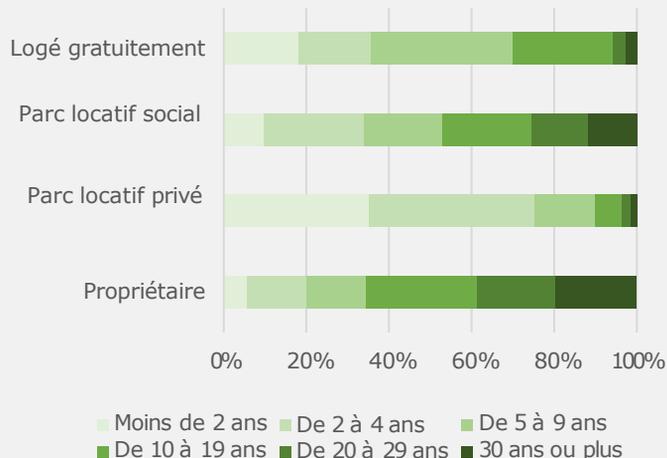
Taille moyenne des ménages

Dans les différents parcs des logements



Ancienneté d'emménagement

Dans les différents parcs des logements



Logements types

selon leur nature et statut

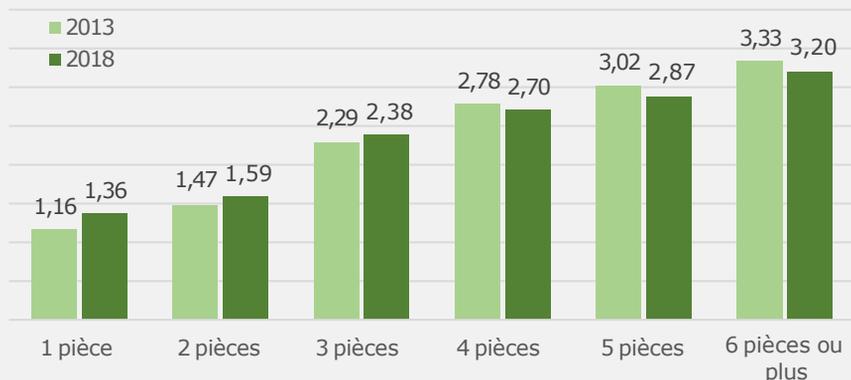
La méthode consiste à prendre la valeur **mode** pour chaque critère (celle qui revient le plus souvent) On obtiendrait alors les caractéristiques des logements les plus probables du parc privé et social du territoire

- Une maison
- Occupée en propriété
- de 4 pièces
- surface de 60m² à moins de 80 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



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

Suroccupation et sous-occupation des logements

	Nb de personnes						Total
	1	2	3	4	5	6+	
1 pièce	176	27	7	0	3	6	218
2 pièces	426	159	48	12	8	14	668
3 pièces	339	399	216	152	49	32	1186
4 pièces	279	431	262	262	90	47	1372
5 pièces	191	459	233	286	109	54	1332
6 pièces +	108	406	222	316	168	74	1293
Total	1519	1880	988	1028	427	226	6068

2,9%

Taux de suroccupation¹
En 2018

49,2%

Taux de sous-occupation²
En 2018

Lecture : Parmi les 218 logements d'1 pièce, 176 sont occupés par des ménages d'1 personne, 27 par les ménages de 2 personnes, 7 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	-2	8	4	-3	3	6	15
2 pièces	136	42	24	5	5	11	225
3 pièces	69	106	51	64	7	19	316
4 pièces	15	-55	12	-43	-20	-9	-101
5 pièces	64	33	17	-22	-8	-1	82
6 pièces +	16	66	-5	-48	-21	4	13
Total	299	200	103	-47	-33	30	550

+48

Logements en suroccupation¹
Entre 2013 et 2018

+173

Logements en sous-occupation²
Entre 2013 et 2018

Lecture : Parmi les 225 logements de 2 pièces ayant accueilli un nouveau ménage entre 2013-2018, 136 logements ont accueilli des ménages d'1 personne, 42 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



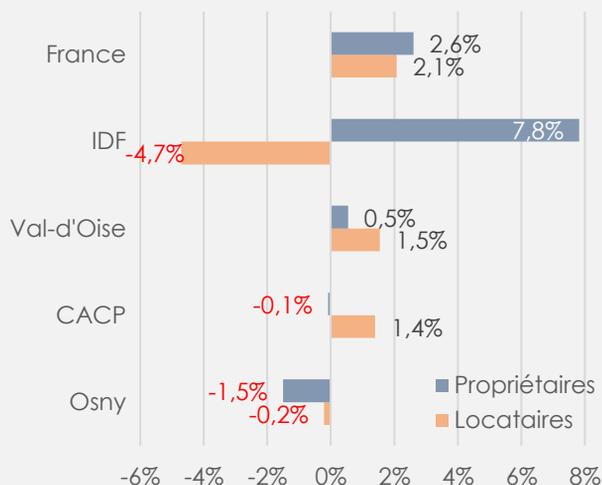
3.2 - Niveau de vie

OSNY 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

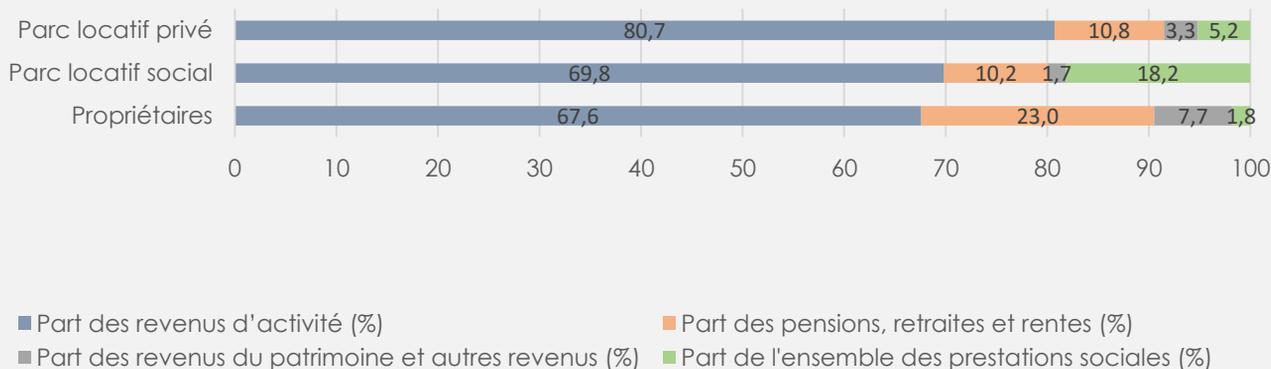
	Osny	CACP	Val-d'Oise	Île-de-France	France
Propriétaires	2,6	2,7	3,1	4,6	3
Parc locatif social	2,6	2,7	2,8	7,5	2,7
Parc locatif privé	3,4	3,4	3,8	10	3,5

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

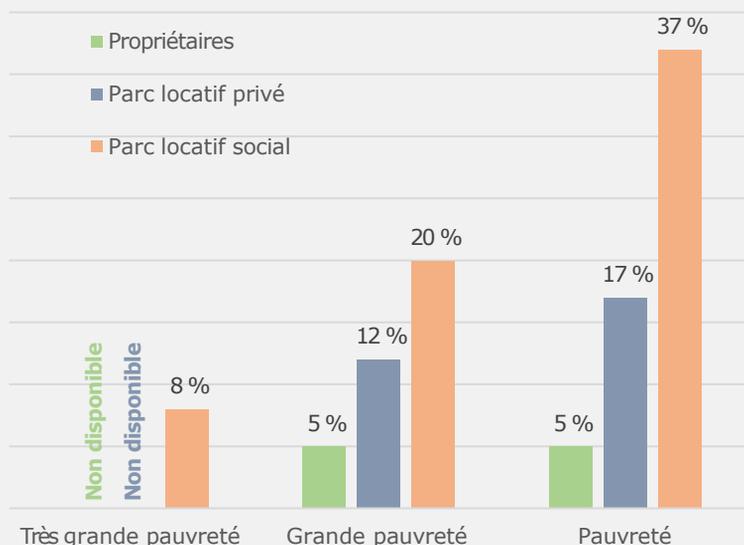
Les revenus disponibles En IDF en 2018

D1	MEDIAN	D9
16060	29800	58480
9290	16420	27940
9340	21600	44890

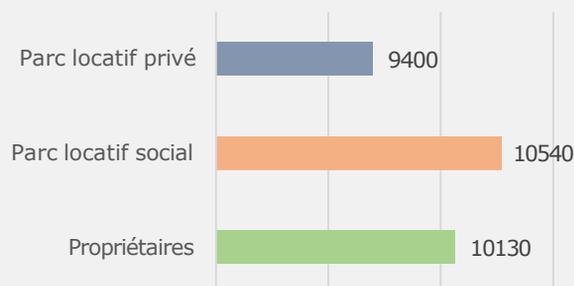
Principales sources des revenus En % du revenu disponible



Taux de pauvreté (en %) En fonction du type d'occupation de logement



Revenu médian de la population vivant sous le seuil de pauvreté



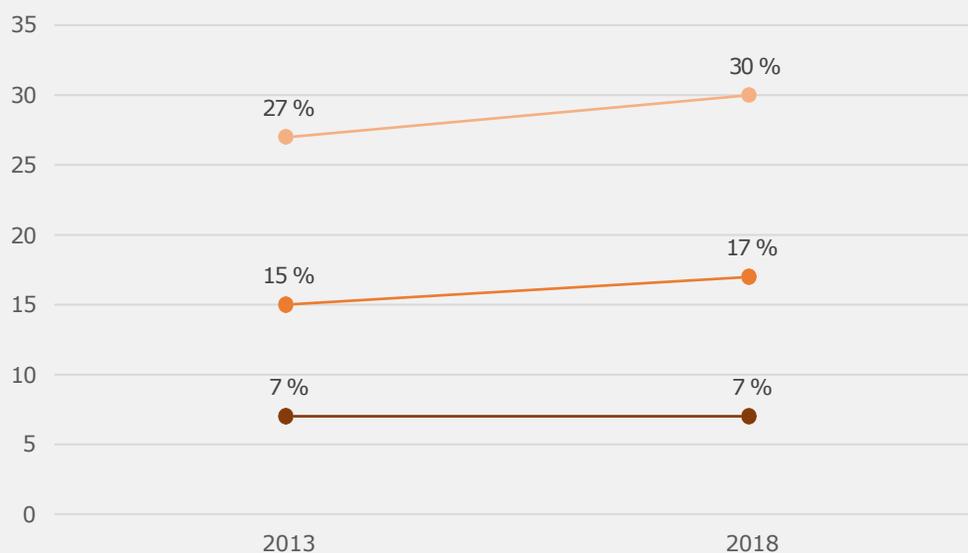
Interprétation

37% de la population d'Osny 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 10540€ par UC et par an, les revenus des 50% restant sont compris entre 10540€/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 OSNY ?

- Des marchés immobiliers globalement accessibles :
 - Un parc social sous tension ; contrairement aux communes de taille similaire, une proportion de demandeurs de mutation inférieure à la moyenne. Un parc social ancien donc peu cher.
 - Des prix modérés dans le parc locatif privé en comparaison du reste du territoire.
 - Des biens à la vente aux prix situés dans la tranche moyenne-basse de l'agglomération;
- Une disparité probable des prix en fonction des quartiers et entre l'ancien et le neuf.



**MARCHÉS
IMMOBILIERS
ET PARCOURS
RÉSIDENTIELS**



4.1 - Les marchés locatifs

OSNY MARCHÉ LOCATIF SOCIAL

Demands et attributions des logements sociaux en 2020



6,1 Indicateur de pression global

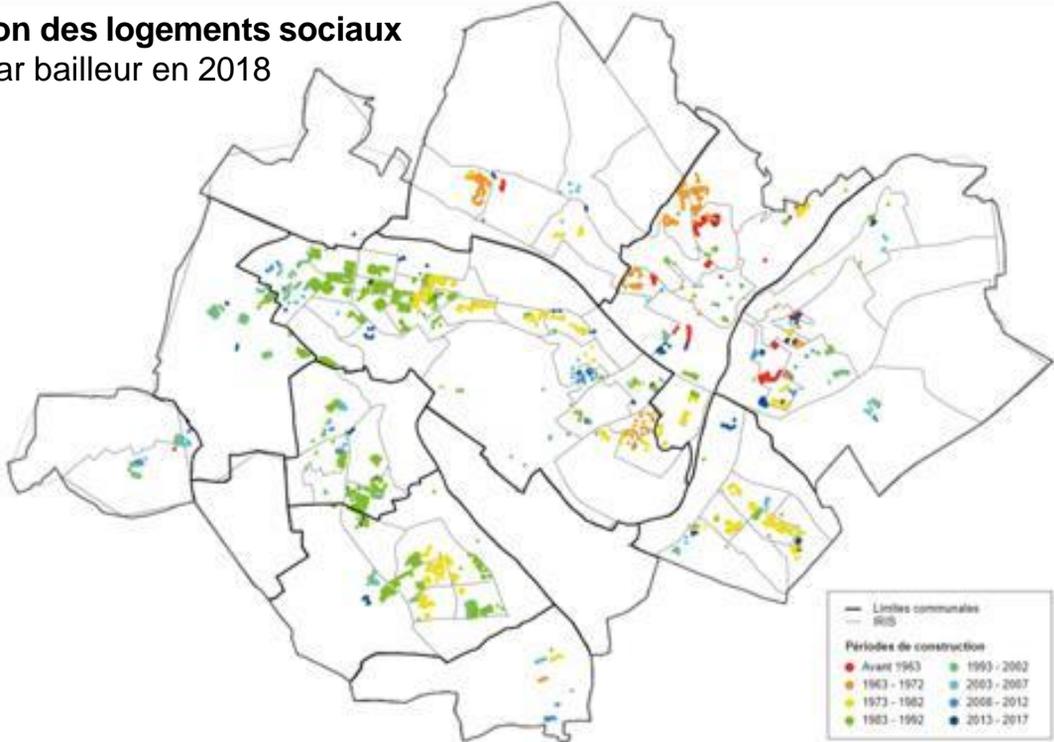
79 attributions en 2020

1,3% Taux de vacance du parc social

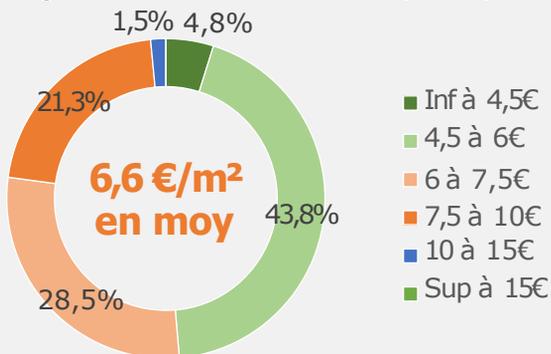
3,5% Taux de rotation du parc social

30,4% Part des demandeurs déjà logés dans le parc social

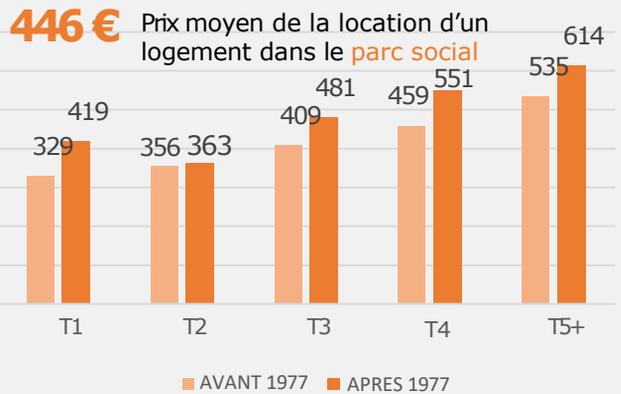
La localisation des logements sociaux Répartition par bailleur en 2018



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



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



OSNY MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ

Prix moyens en 2019

Pour la location d'un logement

12,7 €/m²

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

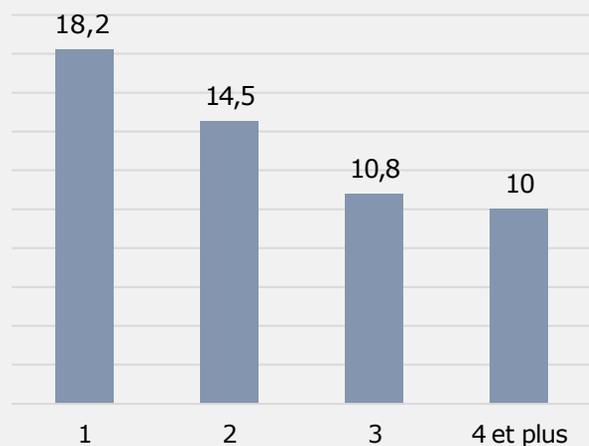
686 €

Le loyer moyen pour louer un logement non meublé en 2019

Prix moyens

en fonction du nombre de pièces

En €/m²



On constate **un écart des prix au m², 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**.

673 €

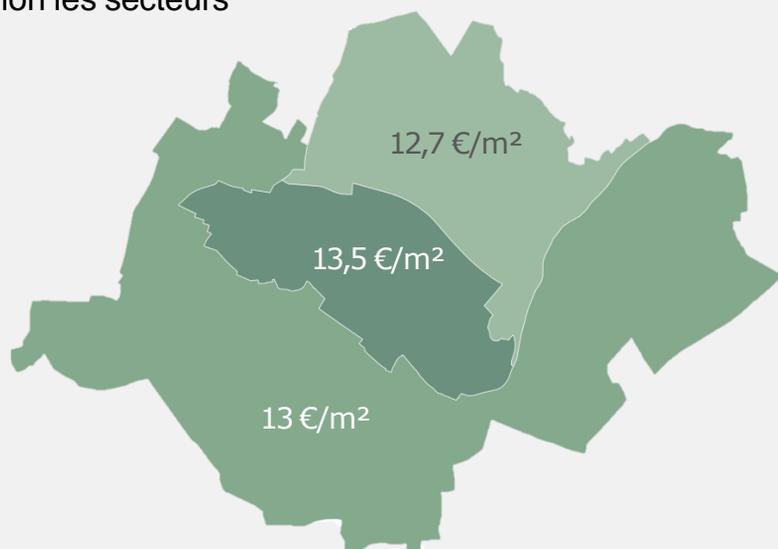
Le loyer moyen pour un logement (**de 57 m²**) construit **avant 1990**

710 €

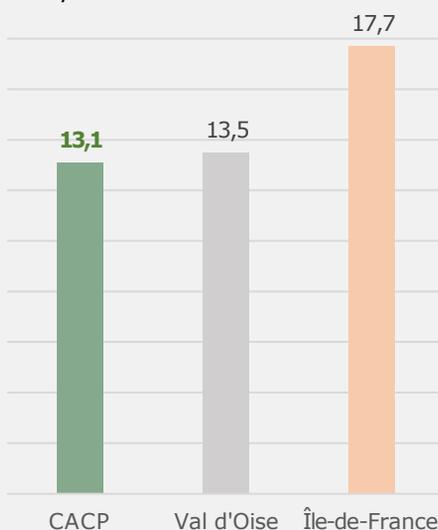
Le loyer moyen pour un logement (**de 48 m²**) construit **après 1990**

Prix moyens au m²

Selon les secteurs



En €/m²



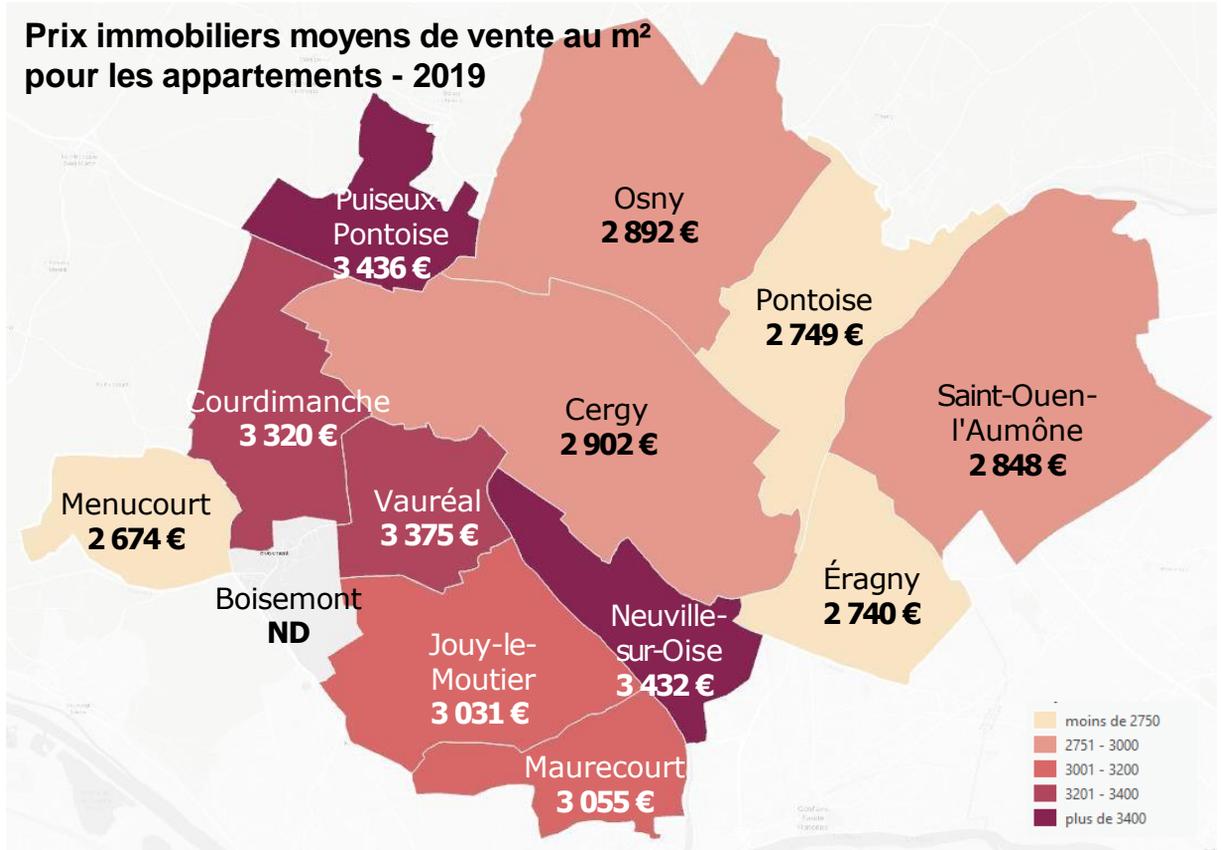


**MARCHÉS
IMMOBILIERS
ET PARCOURS
RÉSIDENTIELS**

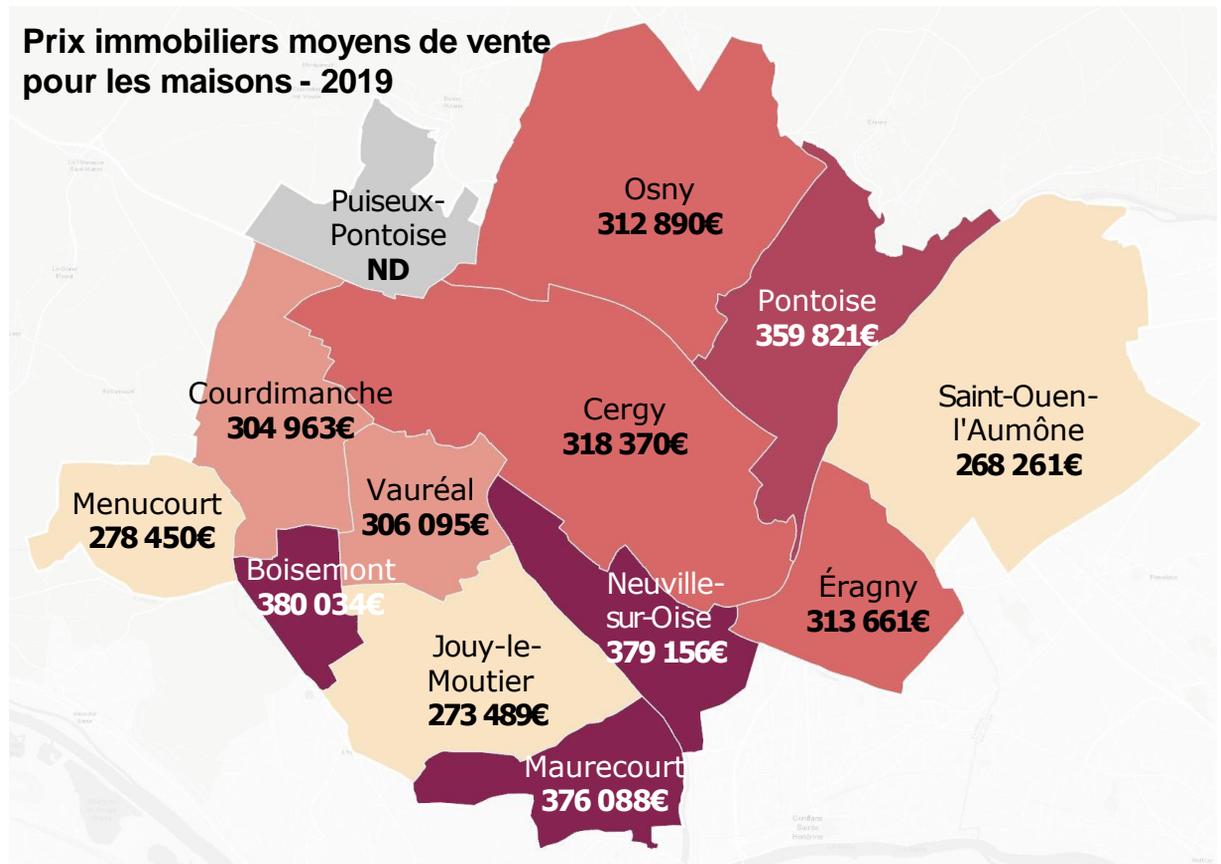


4.2 - Accès à la propriété

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



Prix immobiliers moyens de vente pour les maisons - 2019



OSNY ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ

261 823€

Prix moyen d'un bien
vendu en 2019



MAISONS

98

Maisons vendues en 2019

312 890€

Prix moyen d'une maison
vendu en 2019



APPARTEMENTS

50

Appartements vendus en 2019

161 731€

Prix moyen d'un appartement
vendu en 2019

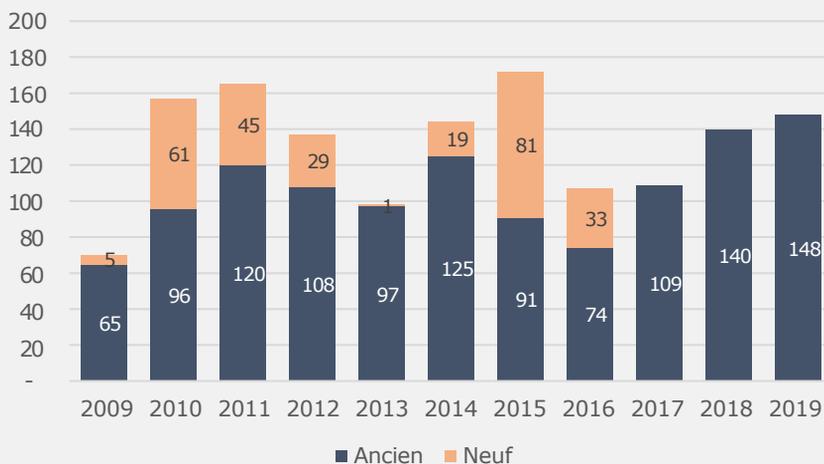
2 892 €

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

Evolution du prix moyen au m² des appartements anciens et neufs

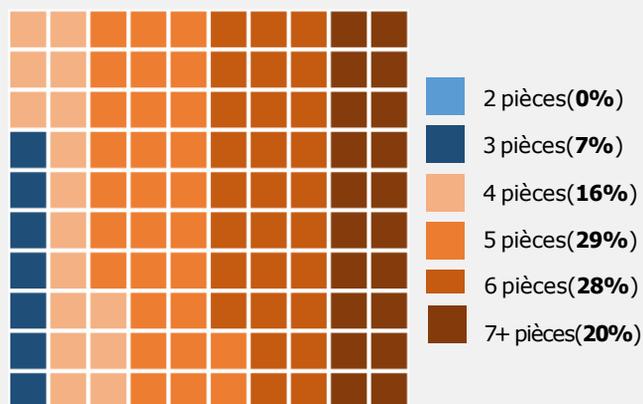


Part de l'ancien et du neuf dans les transactions



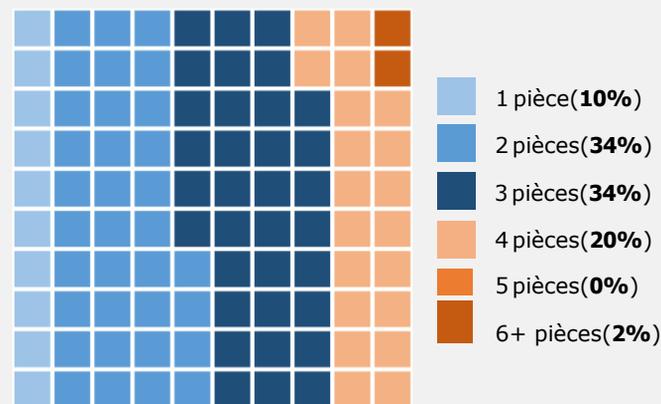
La vente des maisons en 2019

En nombre de pièces



La vente des appartements en 2019

En nombre de pièces





4.3 - Accessibilité du parc

OSNY CALCUL D'ACCESSIBILITÉ DU PARC

	NB pers	NB pièces	PLAI	PLUS	PLS	Locatif privé	Achat
Jeune moins de 30 ans	1	1					
Personne seule 75+ ans	1	2					
Couple sans enfants	2	2					
Famille monoparentale	3	4					
Couple avec enfants	4	4					
Famille nombreuse	5	5					

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

Lecture :

Plus de 80% des personnes seules de 75+ ans possèdent des revenus qui leur permettent de louer un logement social (PLUS) de 2 pièces, mais plus de 40% des plus riches ne peuvent pas y accéder à ce genre de logement à cause des revenus trop importants par rapport aux plafonds en vigueur.

Méthodologie

Revenus

Pour chaque catégorie de ménage, les **déciles des revenus disponibles annuels** ont été calculés sur la base des revenus par unité de consommation (FILOSOFI 2018) et les compositions des ménages. Ce calcul de répartition de richesses permet non seulement d'estimer les capacités de la population à payer un loyer/rembourser les mensualités de crédit mais également s'assurer de l'éligibilité d'accès aux logements sociaux (plafonds de ressources).

Coût des logements

- Logements sociaux : les coûts unitaires moyens des loyers HC par typologie (RPLS 2020)
- Location dans le privé : les prix de loyers moyens HC par typologie observés en 2019 (OLAP)
- Achat : Estimation des mensualités de crédit sur la base des prix d'acquisition issues de la base BIEN 2019 et les taux moyens observés par Meilleurstaux.com (Durée : 25 ans, Taux d'intérêt : 1,33%, Taux d'assurance : 0,34%). Les frais annexes relatives à l'acquisition d'un bien immobilier (frais de dossier, frais de notaire...) ne sont pas pris en compte, on considère qu'ils sont pris en charge par un apport personnel.

Accessibilité

- Le loyer/mensualité **ne doit pas dépasser 33%** du revenu mensuel disponible du ménage
- Le revenu annuel disponible du ménage ne doit pas dépasser les plafonds de ressources (PLAI, PLUS, PLS) pour pouvoir accéder au logement social

Précautions d'interprétation

- Attention le schéma ne nous dit rien du volume global que représente chaque catégorie de ménages, ni de la disponibilité de l'offre en question, ni si les ménages sont déjà logés, donc il **ne met pas en évidence les tensions sur les différents types d'offre**.
- Par ailleurs on est sur des **moyennes de prix** donc un cercle rouge ne signifie pas que le ménage en question est certain de ne pas trouver de logement au prix qui lui convient. Ainsi par exemple les loyers et les prix d'acquisition ne tiennent pas compte de la distinction entre l'appartement et la maison individuelle, or ce second type d'habitat est souvent plus onéreux.
- Tous les calculs d'accessibilité ont été effectués sur les **valeurs brutes et hors charges**. Certaines personnes peuvent bénéficier de **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 OSNY ?

- *Une part très importante de passoires énergétiques, sur le Centre notamment.*
- *Des taux d'effort très disparates à l'échelle des quartiers, certains concentrant les ménages les plus modestes avec des taux d'effort les plus importants, donc en situation potentielle de précarité énergétique (La Ravinière).*
- *Un parc social dont les performances énergétiques sont à préciser suite au changement de méthode DPE et aux travaux de réhabilitation réalisés dans le Quartier Prioritaire du Moulinard.*



LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE

LES DATES CLÉS À RETENIR POUR LE LOGEMENT



6 DATES CLÉS À RETENIR

▼ VENTE ▼

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



25 AOÛT
2022

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

1^{er} SEPT
2022

1^{er} JANV
2023

G **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

G **LOCATION INTERDITE**
LOGEMENTS ÉTIQUETTE
DPE G

1^{er} JANV
2028

F **LOCATION INTERDITE**
LOGEMENTS ÉTIQUETTE
DPE F

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

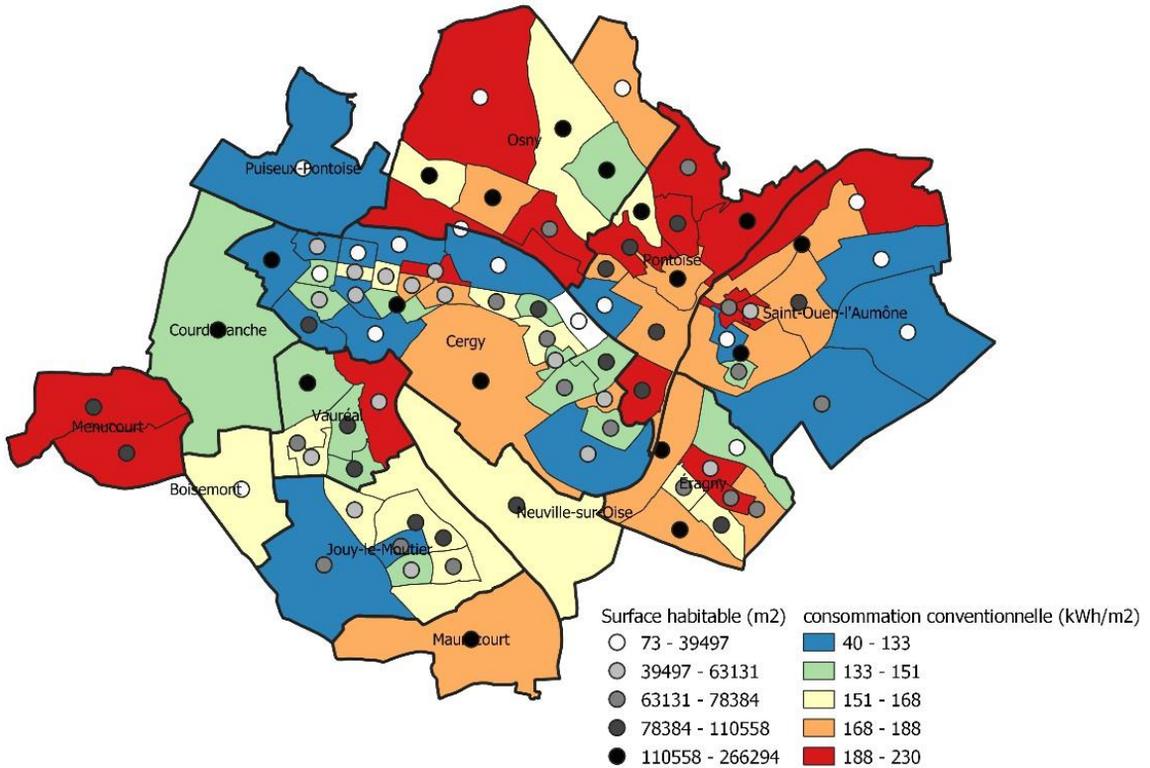


1^{er} JANV
2034

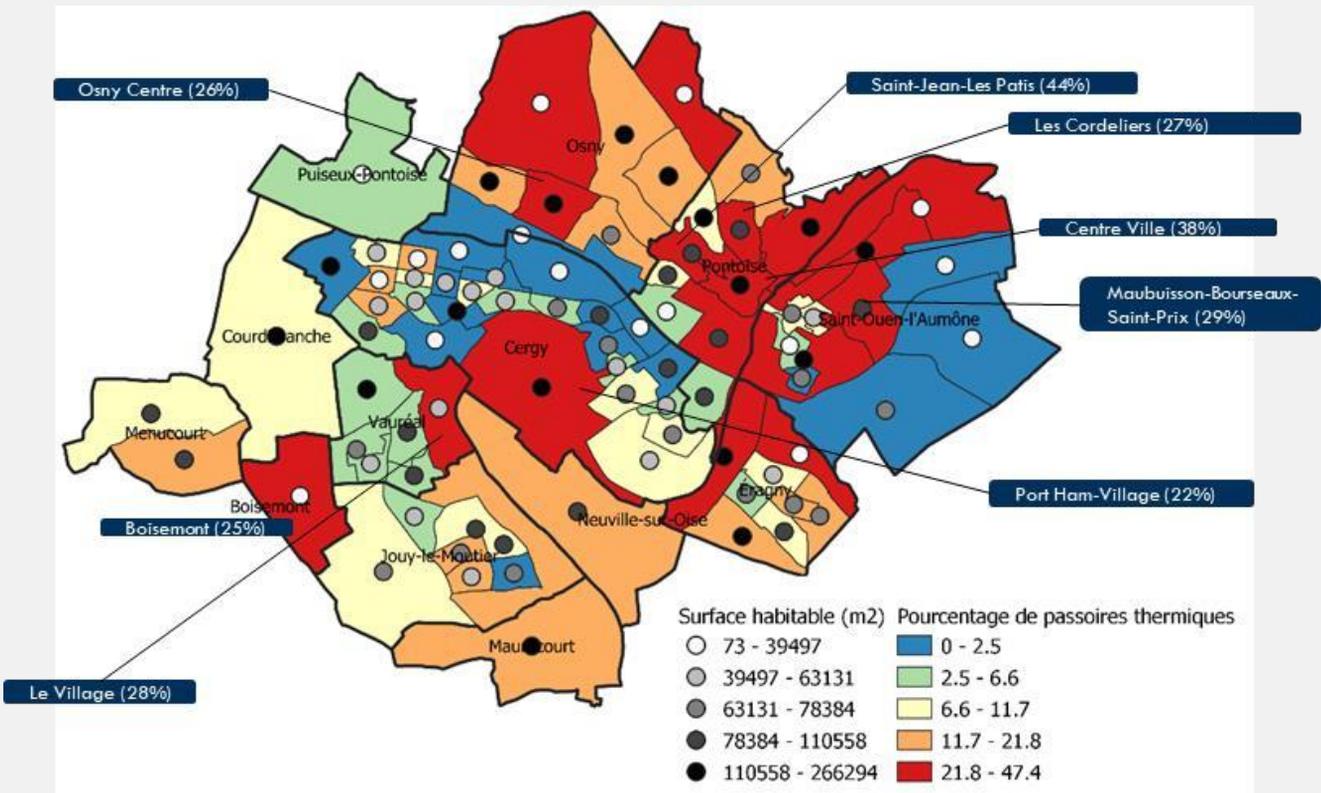
E **LOCATION INTERDITE**
LOGEMENTS ÉTIQUETTE
DPE E

*Pour les maisons individuelles
et biens en copropriété

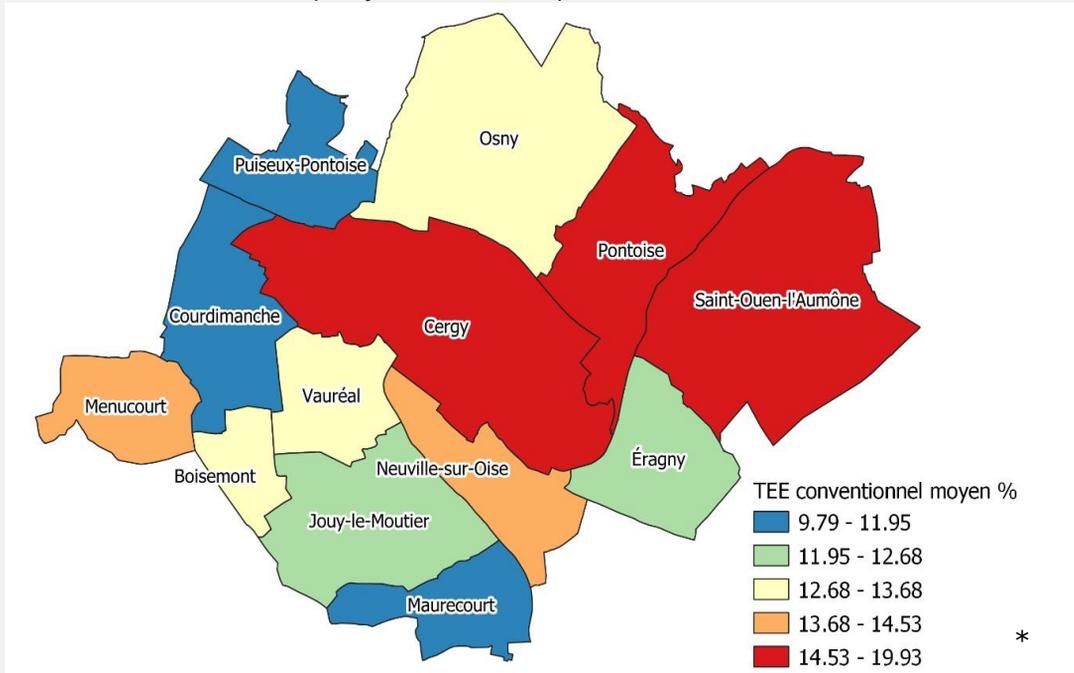
Consommation énergétique moyenne tout usage des logements du parc privé - 2017



20,9% de passoires thermiques dans l'ensemble du parc privé - contre 14% à l'échelle de la CACP



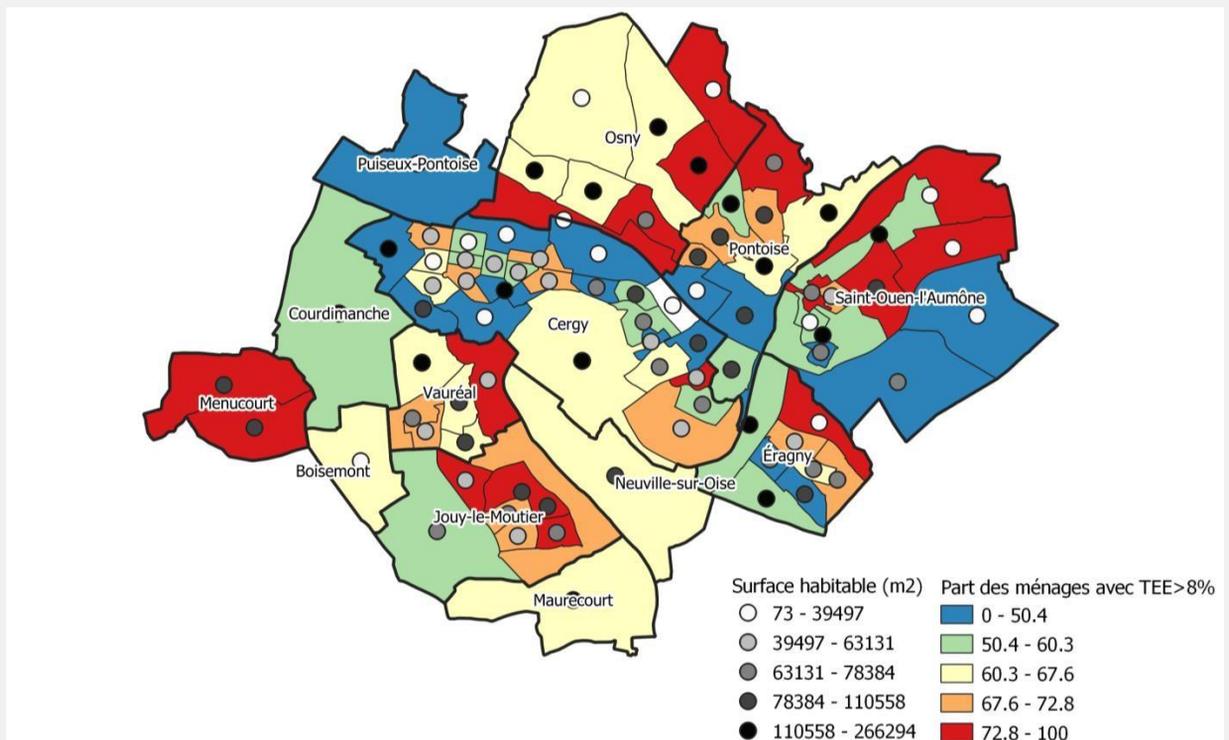
Sur la commune, les ménages du parc privé consacrent en moyenne **13,4%** de leurs ressources à la consommation énergétique, soit le taux un taux nettement inférieur à celui de la CACP (moyenne 15,3%)



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

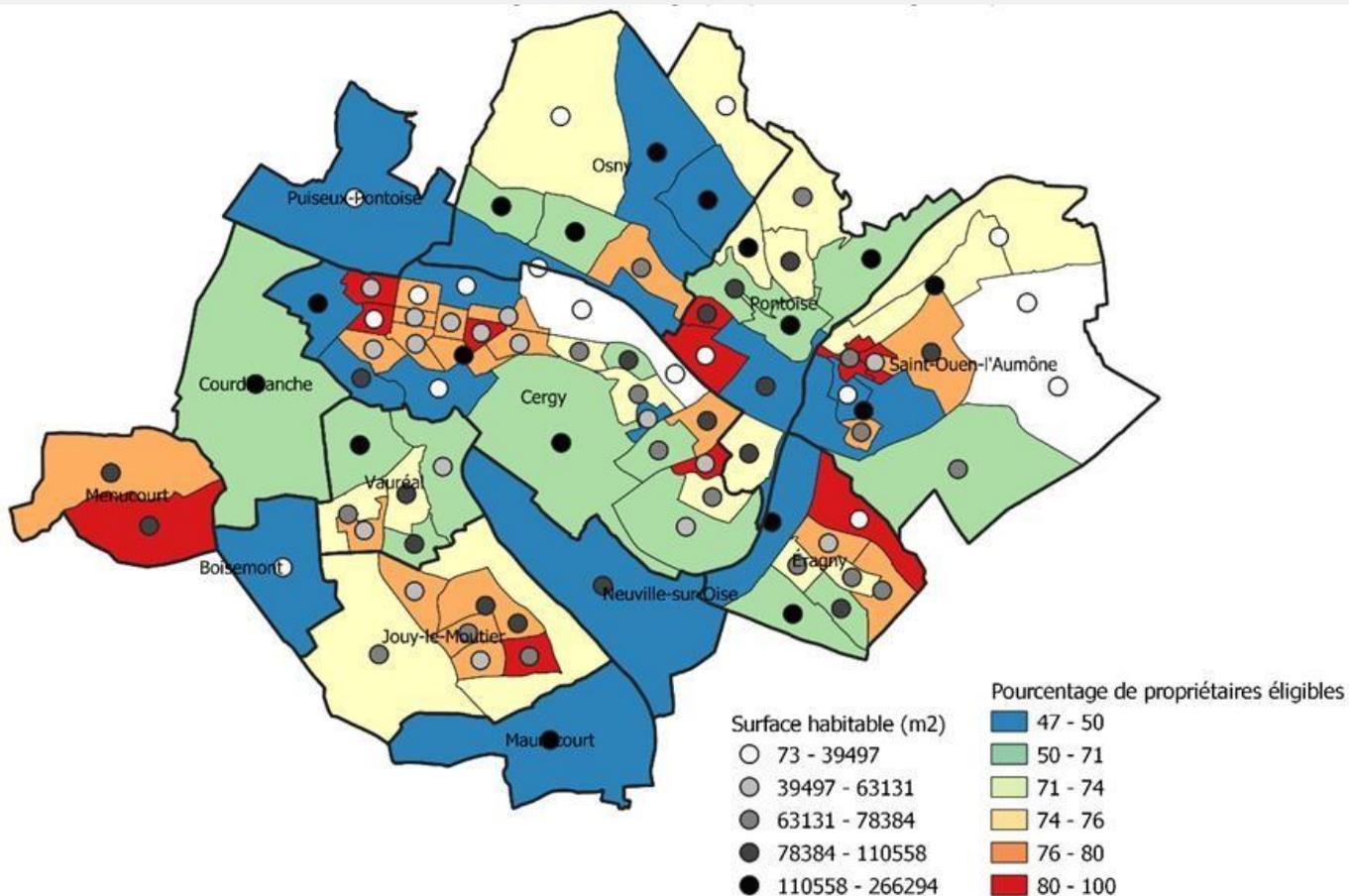
68,6% des ménages du parc privé avec un taux d'effort énergétique supérieur à 8%

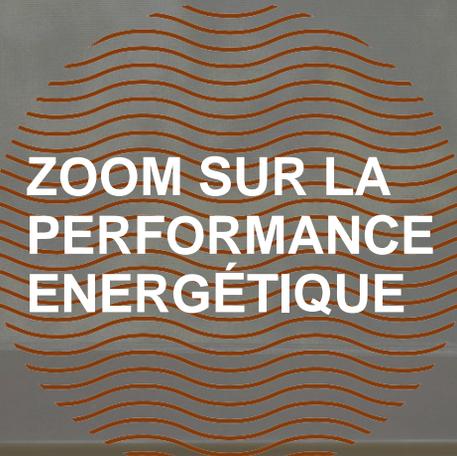
Il s'agit du seuil utilisé jusqu'à présent pour définir la précarité énergétique, mais il sera probablement à redéfinir au regard de la hausse des prix de l'énergie. Moyenne CACP : 59,7%



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

Répartition à l'IRIS



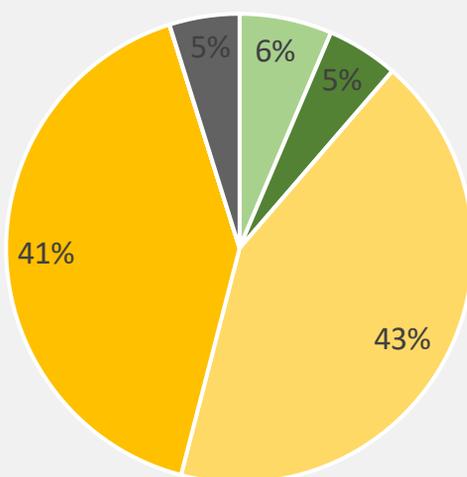


**ZOOM SUR LA
PERFORMANCE
ENERGÉTIQUE**



5.2 - Du parc social

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



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

Source : RPLS 2018

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

En 2018, plus de la moitié **du parc de logements présentait une étiquette meilleure ou égale à D**. 41% seulement 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).