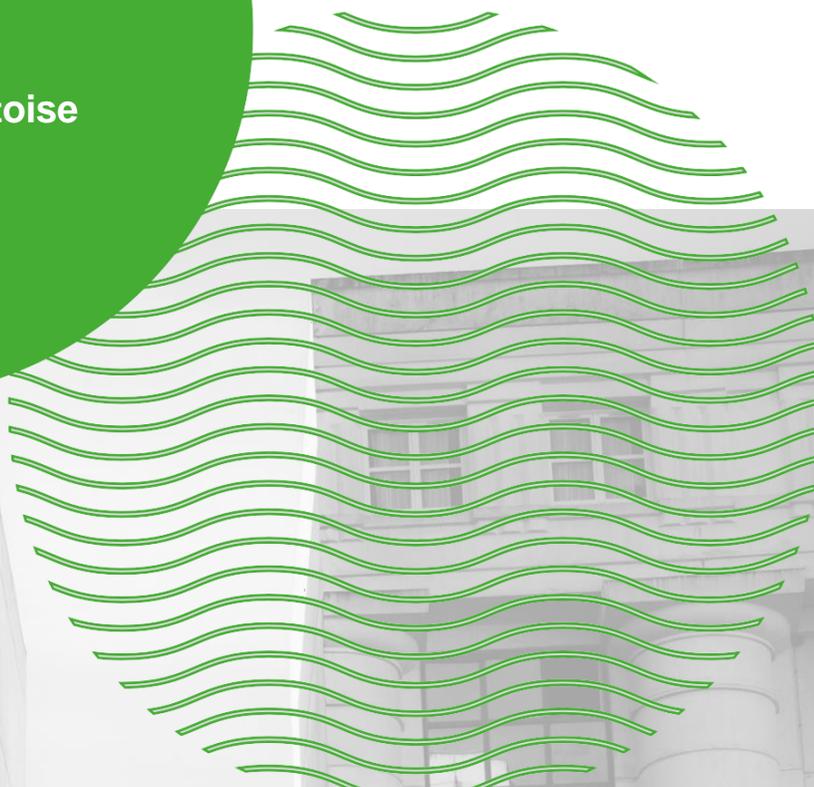


# PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2023-2028

## DIAGNOSTIC HABITAT

Commune de Pontoise



# SOMMAIRE DU DIAGNOSTIC ETAT DES LIEUX DE PONTOISE



## 1. PORTRAIT DÉMOGRAPHIQUE

p.3-18

Dynamisme démographique

Emploi et revenus



## 2. PARC DE LOGEMENTS

p. 19-38

Dynamique du parc de logements

Caractéristiques de l'offre des résidences principales

Zoom sur les bailleurs sociaux

Zoom sur la qualité du parc



## 3. OCCUPATION DES LOGEMENTS

p.39-46

Caractéristiques des ménages

Niveau de vie



## 4. MARCHÉS IMMOBILIERS ET PARCOURS RÉSIDENTIELS

p.47-57

Les marchés locatifs

L'accès à la propriété

Accessibilité du parc



## 5. ZOOM SUR LA PERFORMANCE ENERGÉTIQUE

p.58-66

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 PONTOISE ?

- Un profil démographique proche de celui de l'agglomération, mais des dynamiques relativement disparates en fonction des secteurs.
- Un phénomène à l'œuvre de renouvellement de la population ? Des secteurs où la part des familles et, plus globalement, la population, augmentent
- Un niveau de revenus moyen plus faible qu'à l'échelle de la CACP mais des situations socio-économiques très contrastées au sein de la commune, à relier à la structure du parc



## QUELLES SPÉCIFICITÉS POUR LE CENTRE-VILLE ?

- Le quartier le plus peuplé de la commune avec ses 4586 habitants, et dont la population a peu augmenté entre 2013-2018,
- Un quartier qui figure parmi les plus jeunes et les moins familiaux de la commune
- Un revenu médian supérieur à celui de Pontoise et donc à celui de la CACP, un taux de pauvreté qui reste cependant élevé



**PORTRAIT  
DÉMOGRAPHIQUE**

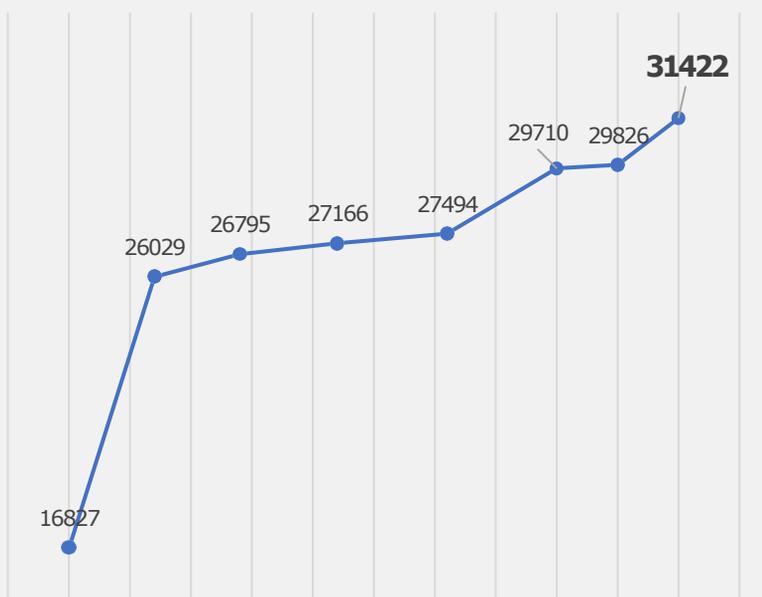
**1.1 - Dynamiques démographiques**

# PONTOISE

## DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES

### Population

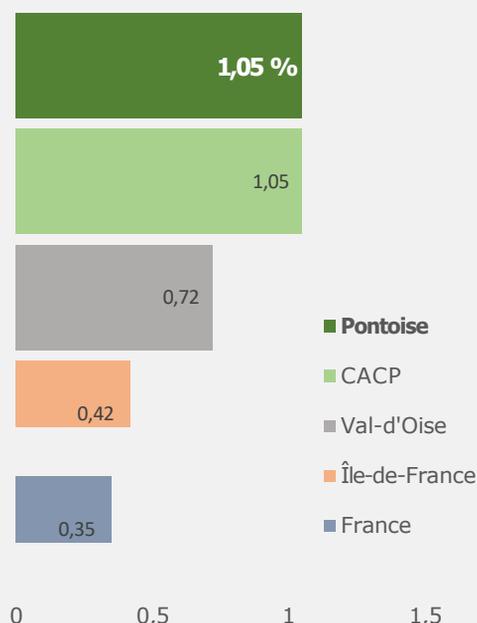
Évolution globale de la population



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

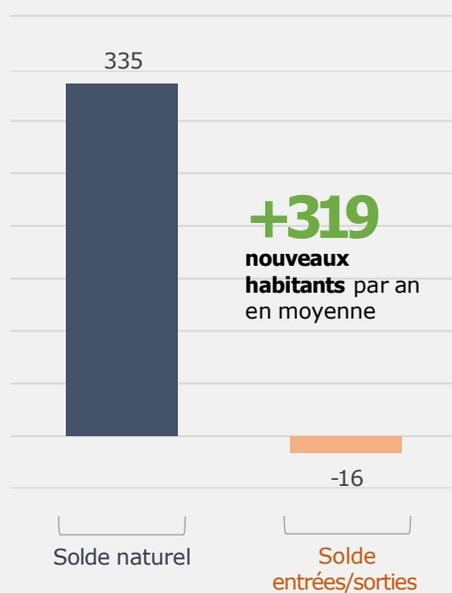
### Évolution annuelle moyenne

De la population 2013 - 2018



### Évolution de la population

Entre 2013 - 2018

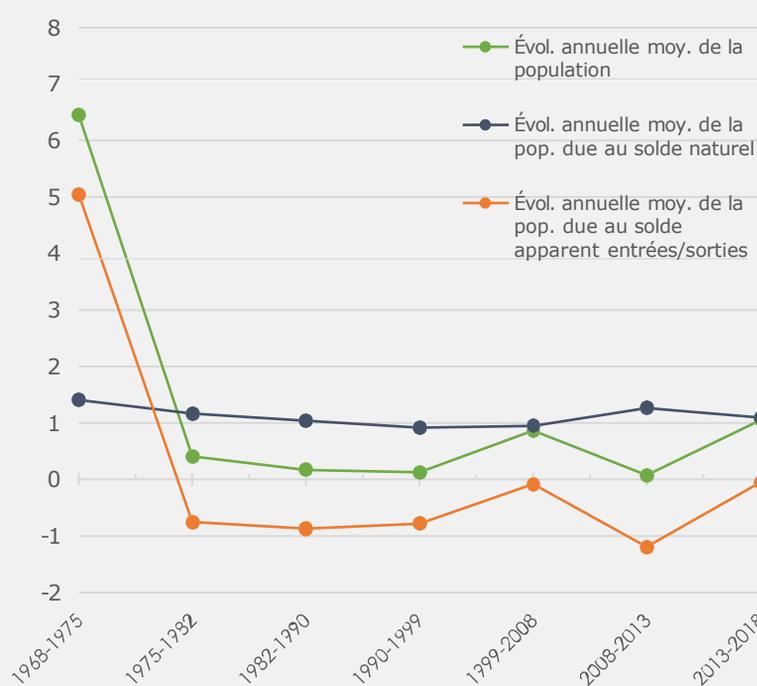


la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période.

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

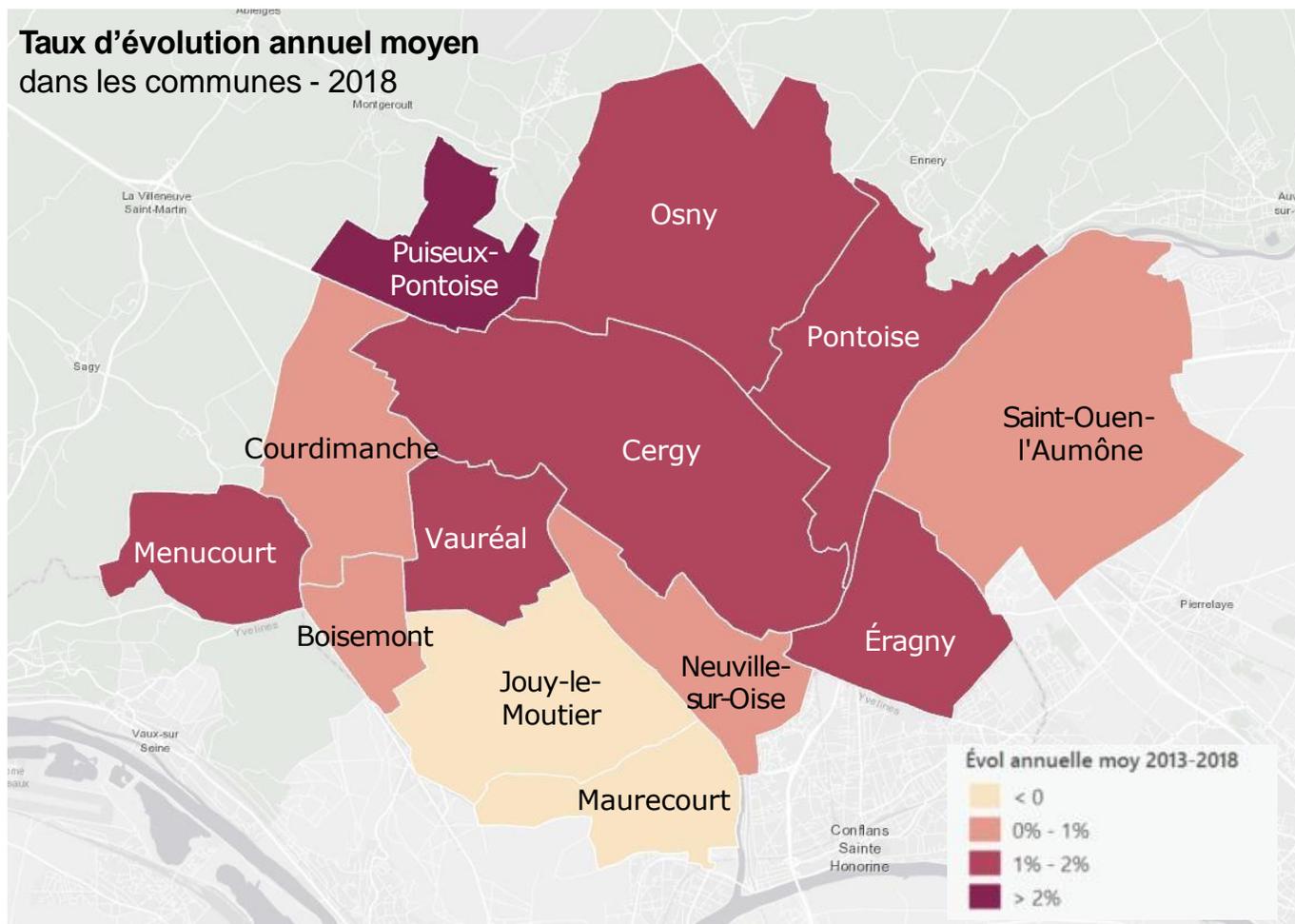
Due aux soldes naturels et migratoires



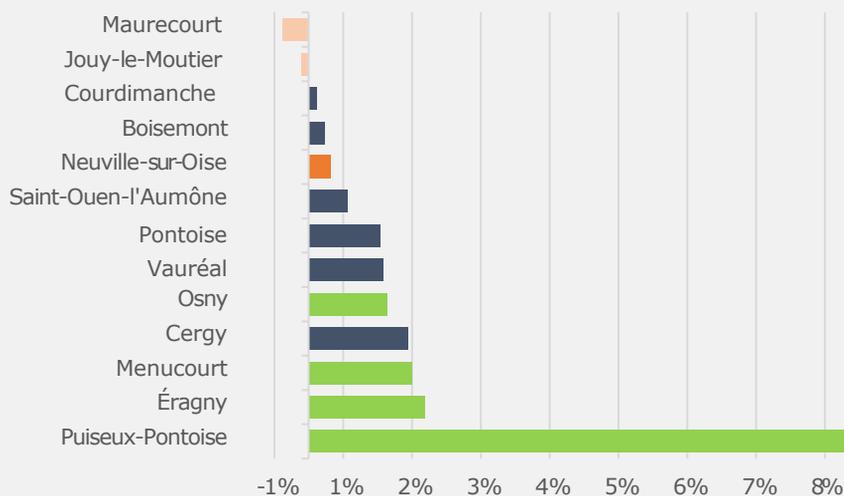
# PONTOISE

## DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES

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



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



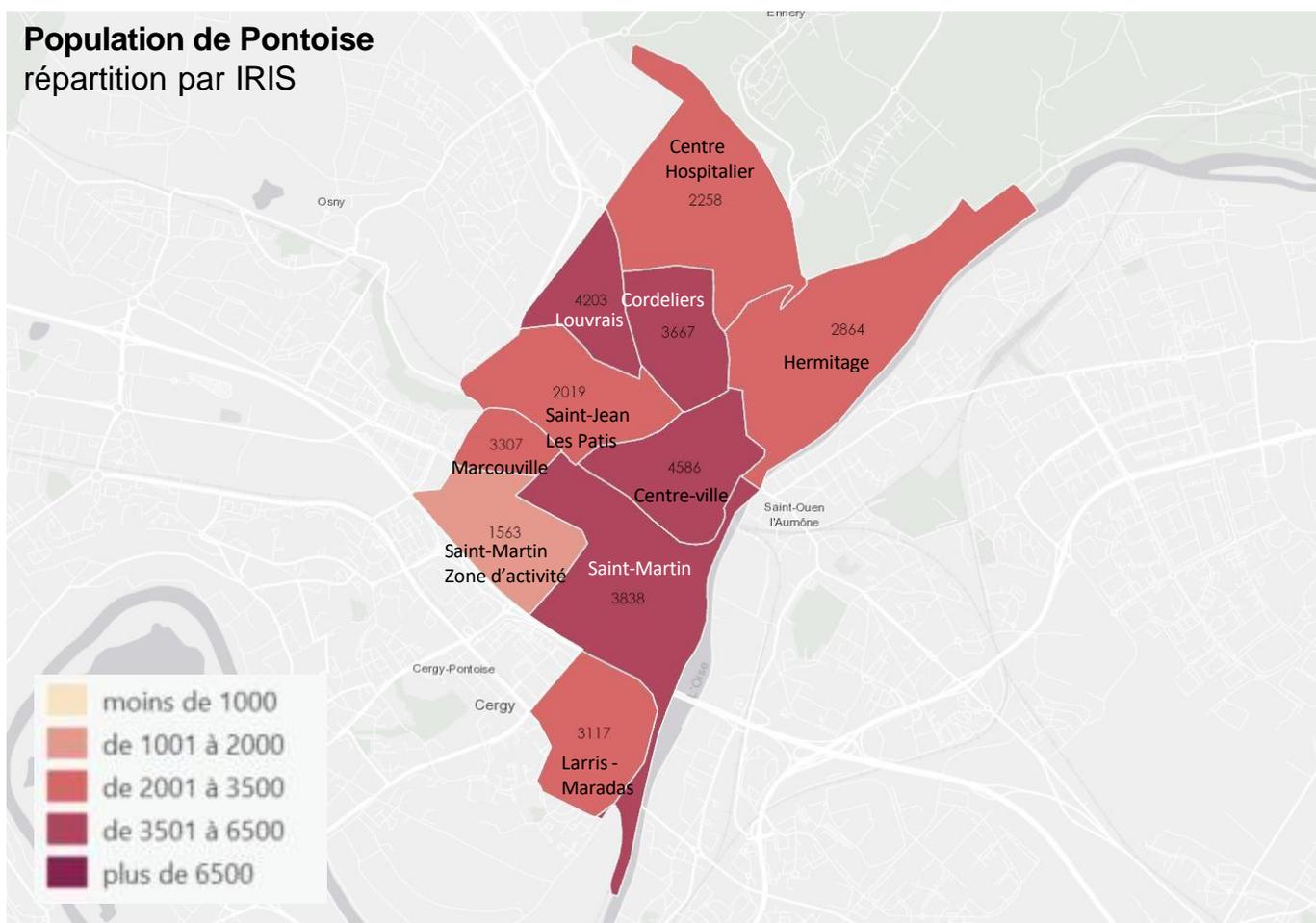
### Profils démographiques des communes

- 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

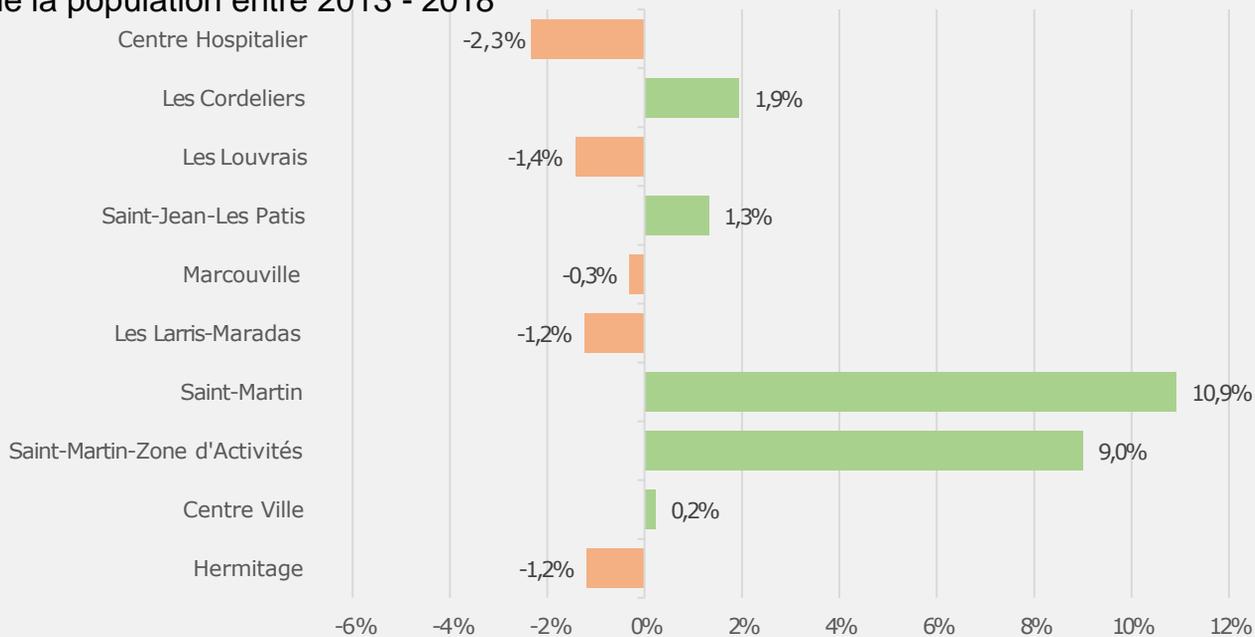
# PONTOISE

## DÉMOGRAPHIE DES IRIS

### Population de Pontoise répartition par IRIS

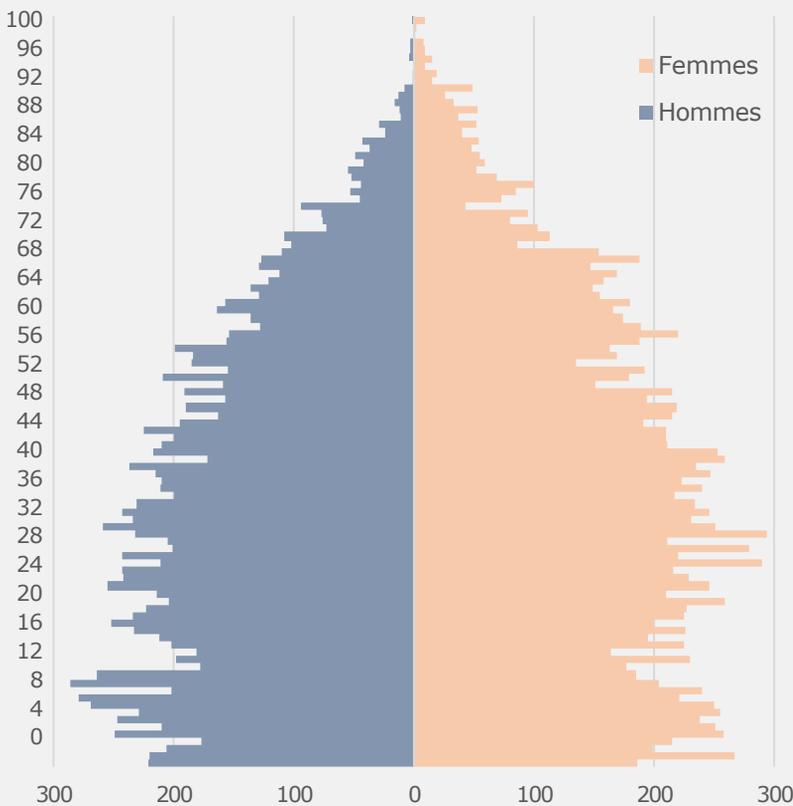


### Taux d'évolution annuel moyen de la population entre 2013 - 2018

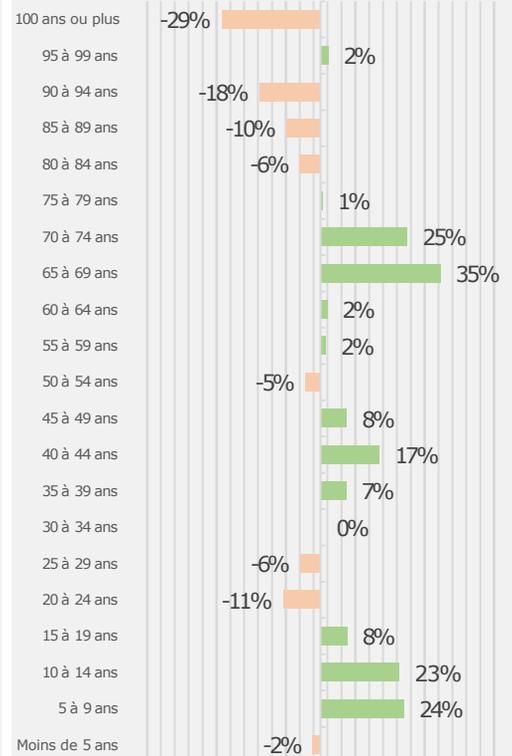


# PONTOISE STRUCTURE PAR ÂGE

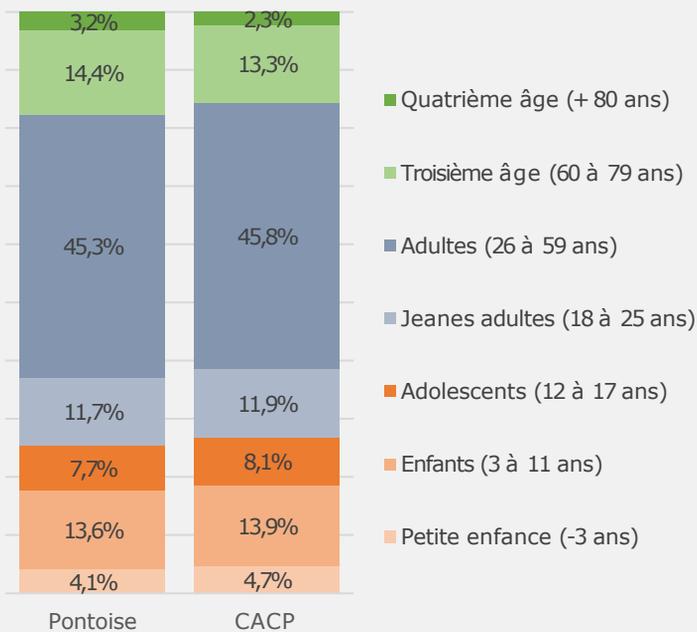
## Pyramide des âges par sexe



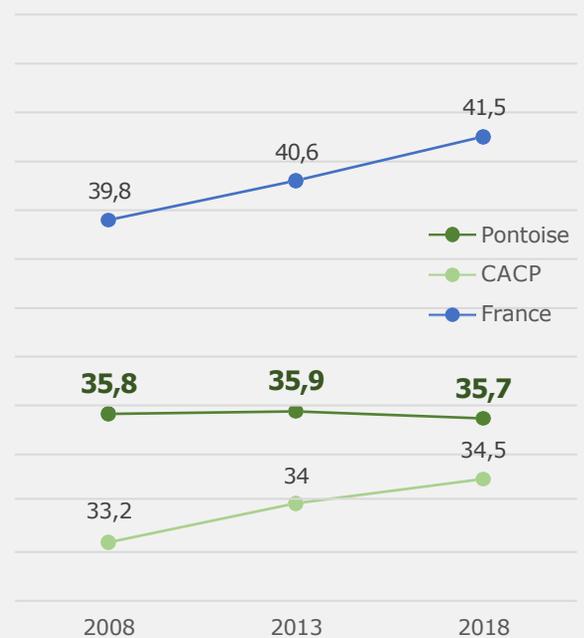
## Les principales évolutions Sur la période 2013 - 2018



## La population par catégorie d'âge



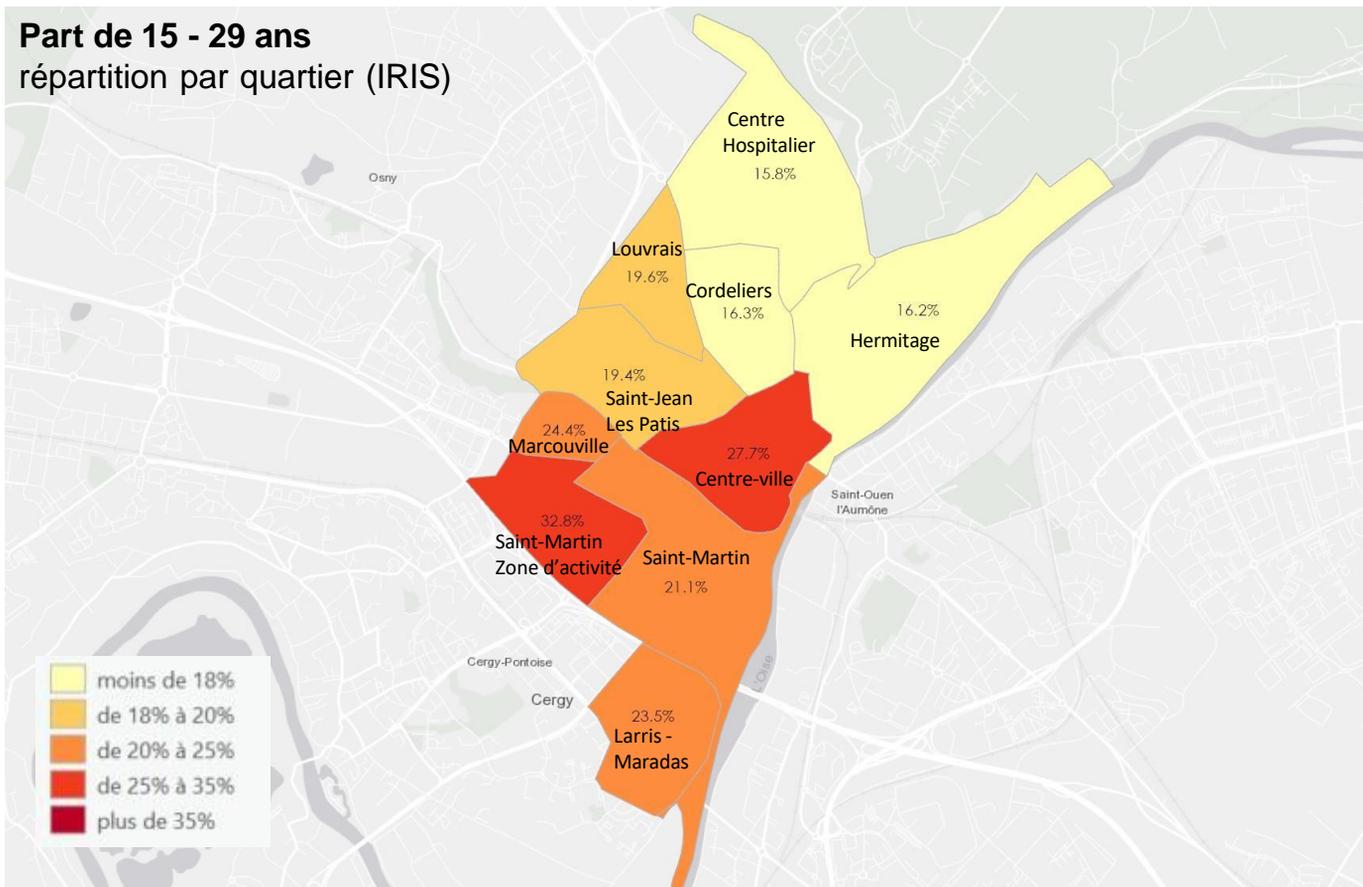
## Évolution de l'âge moyen



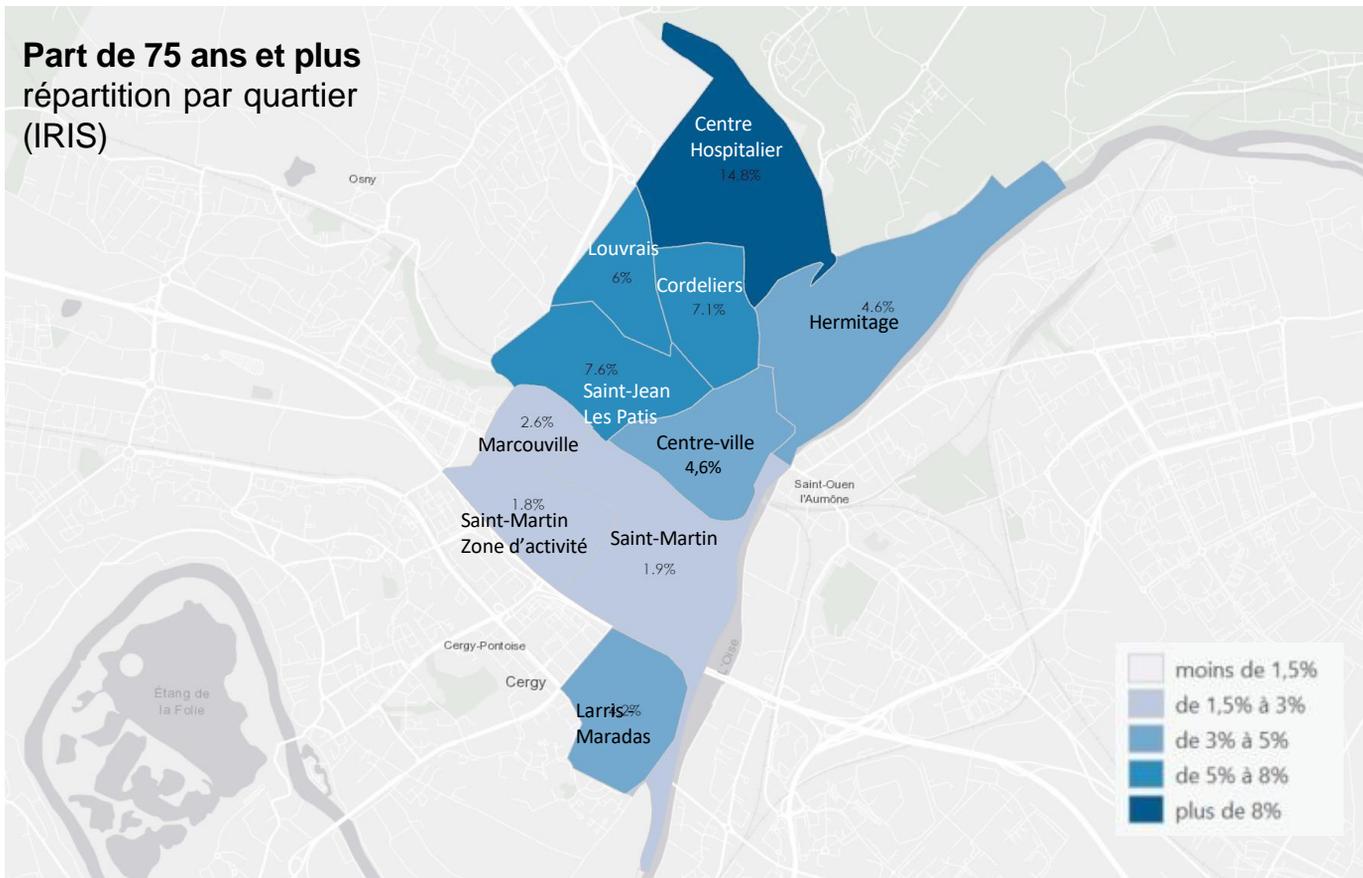
# PONTOISE

## DÉMOGRAPHIE DES IRIS

### Part de 15 - 29 ans répartition par quartier (IRIS)



### Part de 75 ans et plus répartition par quartier (IRIS)



# PONTOISE

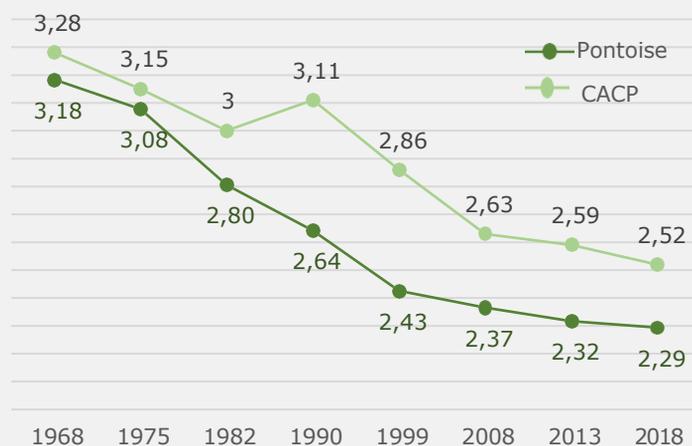
## COMPOSITION DES MÉNAGES

### Évolution du nombre de ménages

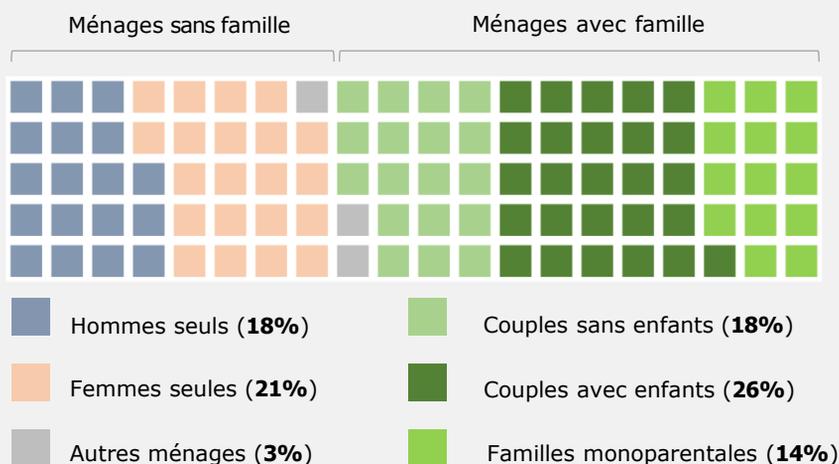


On constate une **plus forte augmentation** du nombre des ménages que celle de la population de Pontoise sur la même période (7,6% et 5,4% respectivement)

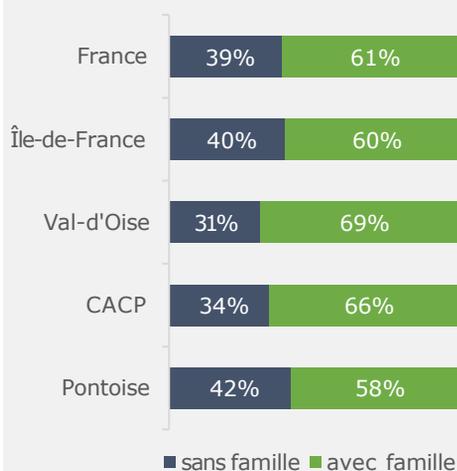
### Évolution de la population moyenne par ménage



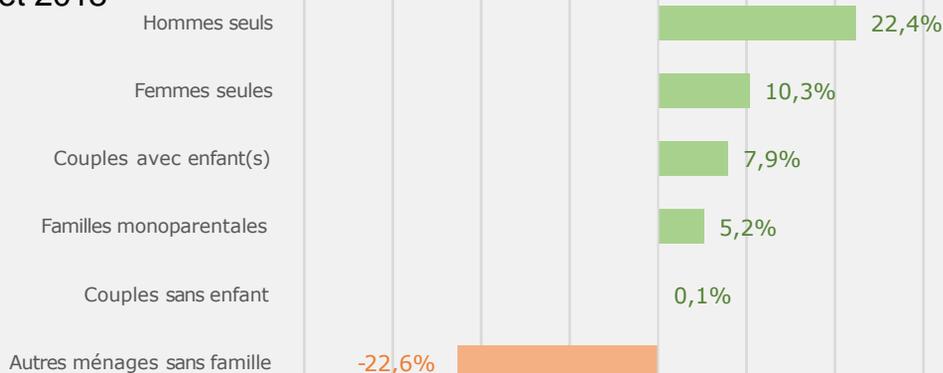
### Typologie des ménages



### Répartition des ménages Avec et sans famille



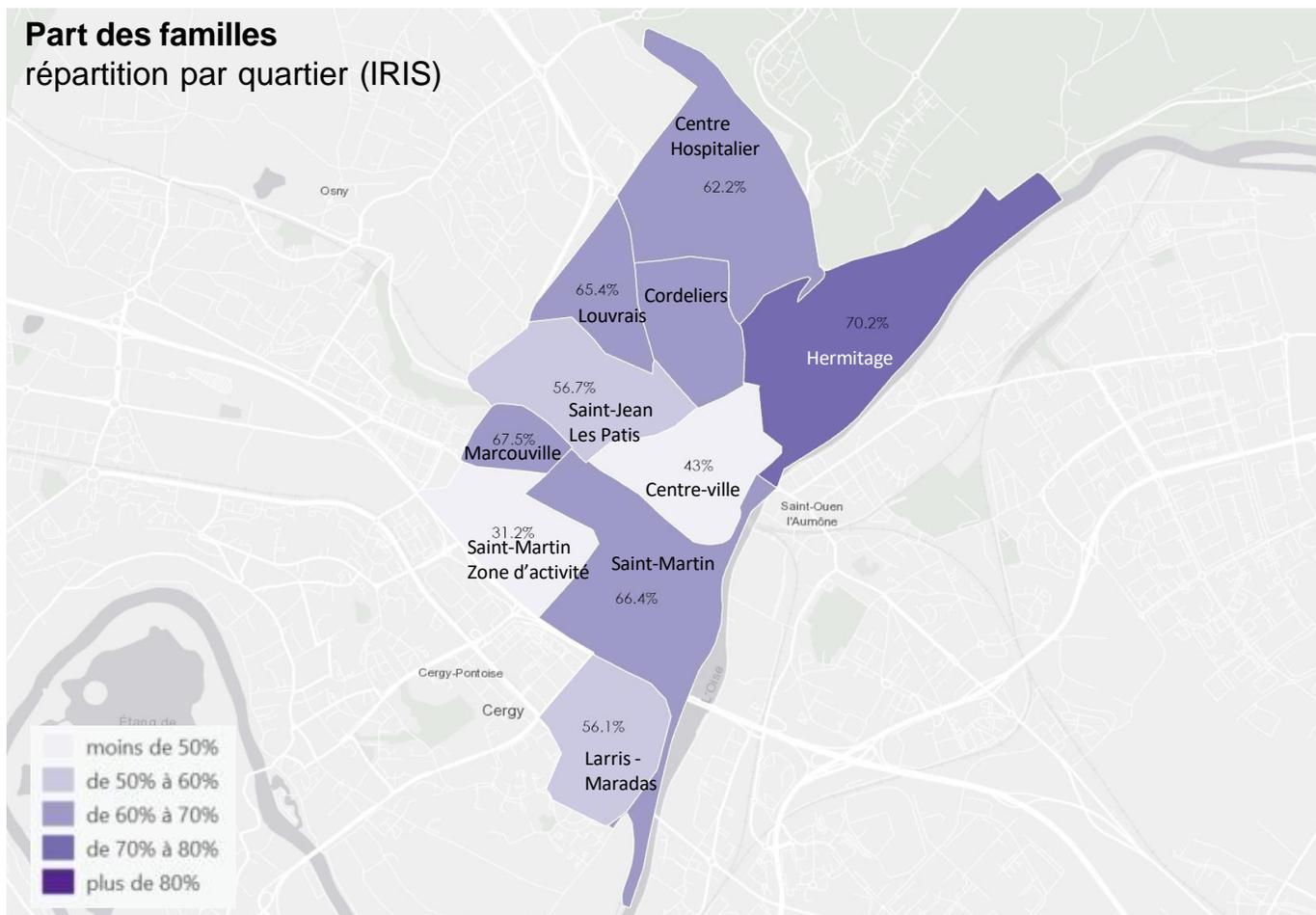
### Évolution des typologies des ménages Entre 2013 et 2018



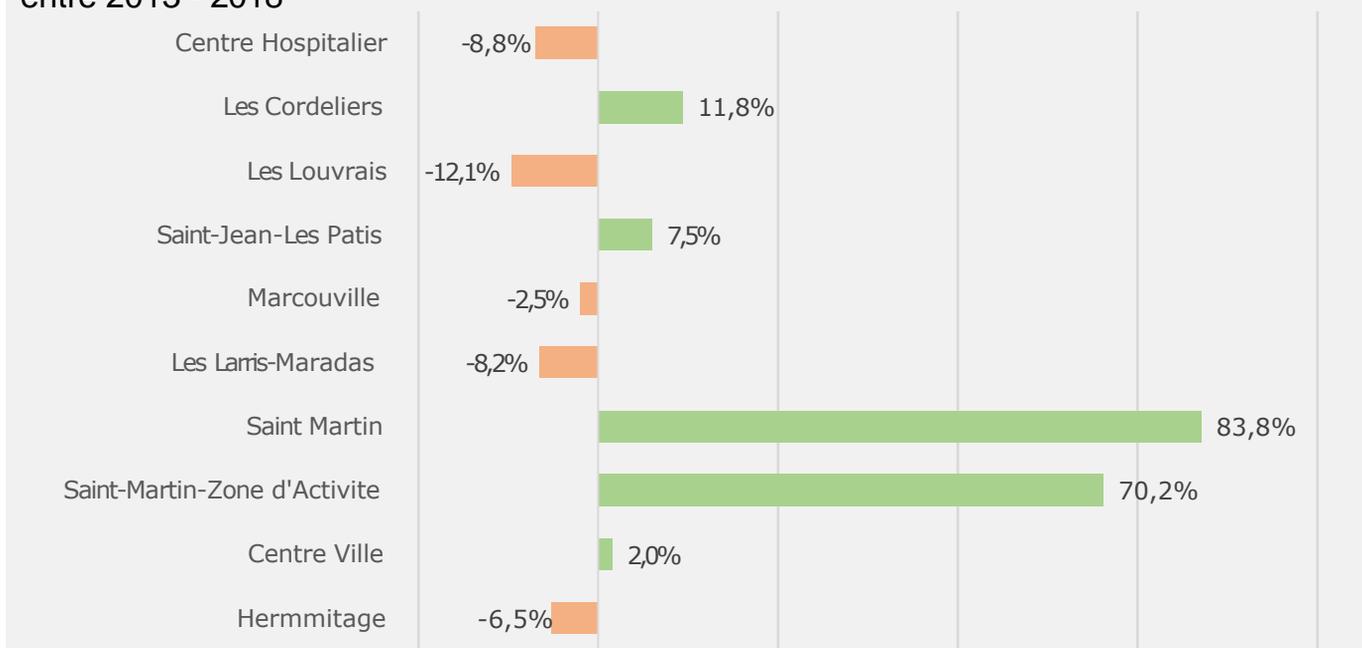
# PONTOISE

## COMPOSITION FAMILIALE DES IRIS

### Part des familles répartition par quartier (IRIS)



### Évolution de la part des familles dans les quartiers entre 2013 - 2018



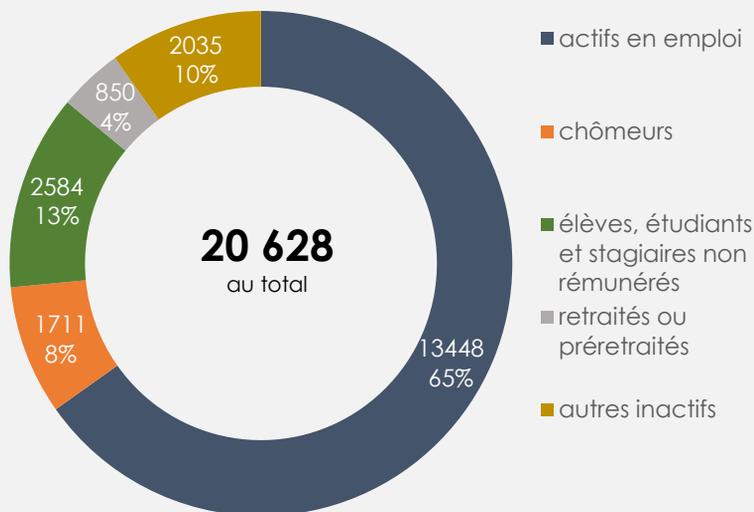


**PORTRAIT  
DÉMOGRAPHIQUE**

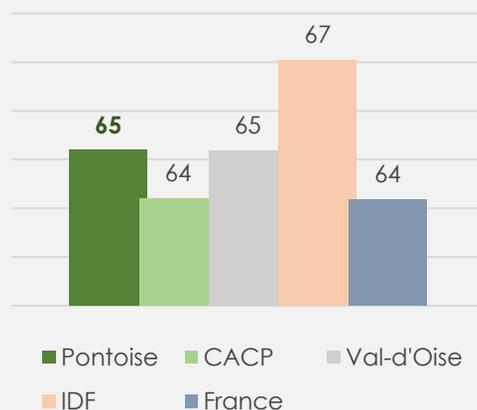
**1.2 – Emploi et revenus**

# PONTOISE POPULATION ACTIVE

## Rapport à l'emploi Des 15-64 ans

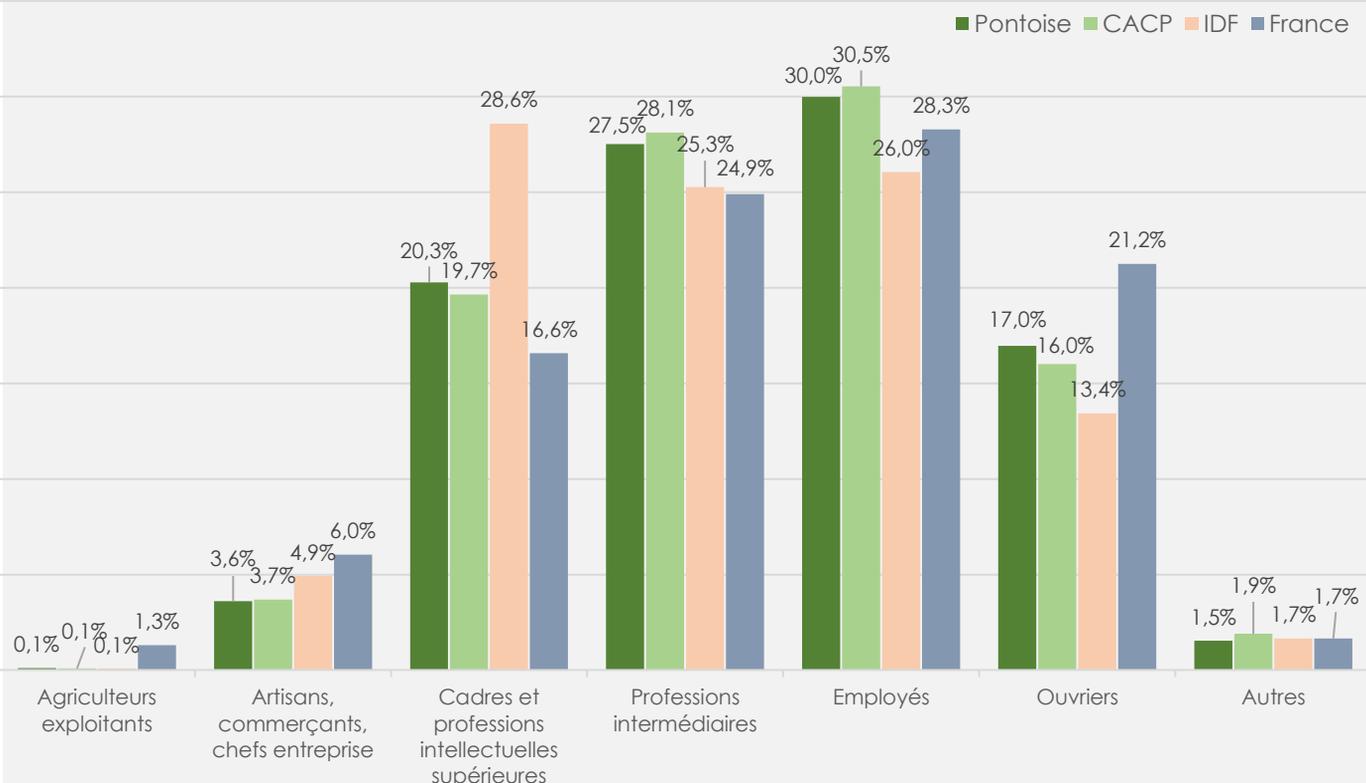


## Taux d'emploi Des 15-64 ans



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 %)



# PONTOISE

## 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	5 465	78,3	5 255	78,7	10 720	78,5	79,7	Salariés <b>91,8%</b>
Contrats à durée déterminée	525	7,5	658	9,9	1 183	8,7	7,8	
Intérim	135	1,9	80	1,2	215	1,6	1,8	
Emplois aidés	17	0,2	65	1,0	82	0,6	0,5	
Apprentissage - Stage	223	3,2	117	1,8	340	2,5	2,8	
Indépendants	370	5,3	349	5,2	719	5,3	4,5	Non-Salariés <b>8,2%</b>
Employeurs	236	3,4	150	2,2	386	2,8	2,7	
Aides familiaux	8	0,1	4	0,1	12	0,1	0,1	
<b>Ensemble</b>	<b>6 979</b>	<b>100</b>	<b>6 678</b>	<b>100</b>	<b>13 657</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	

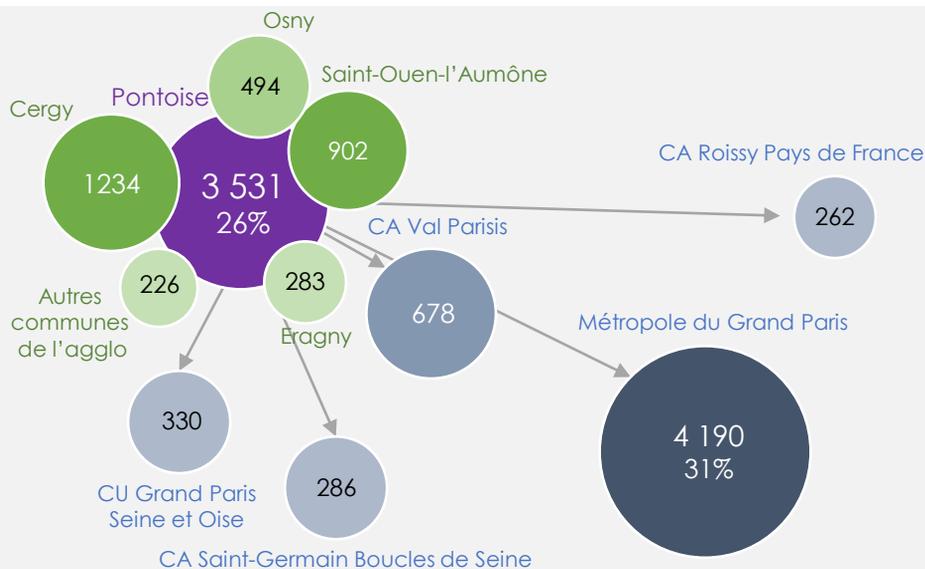
### Évolution du taux de chômage De la population active



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

Sur **13 657** actifs de la commune ayant un emploi, **environ 49% travaillent à Cergy-Pontoise**. En second lieu arrive la **Métropole du Grand Paris** qui accueille presque 31% des travailleurs pontoisiens.

Au total c'est environ **10 120** pontoisiens qui vont travailler en-dehors de la commune (flux sortant) et **10 592** personnes qui n'y habitent pas mais qui viennent y travailler régulièrement (flux entrant).



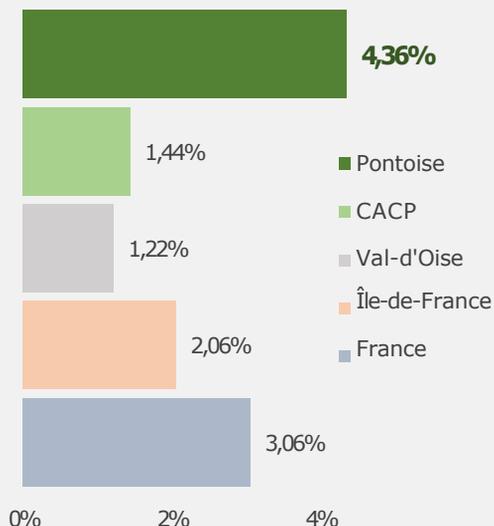
# PONTOISE

## 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 Pontoise

**20%** En 2013 → **19%** En 2018

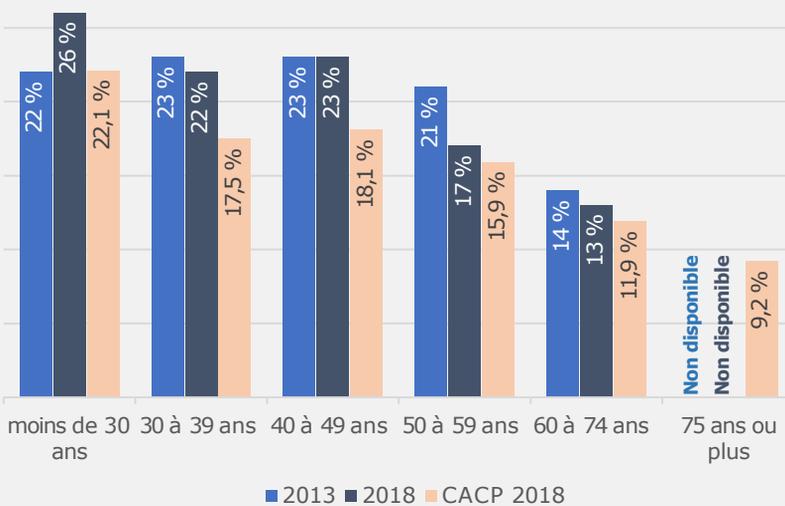
En 5 ans

**2 430** - **165** **2 265**

**ménages en moins** qui vivent sous le seuil de pauvreté \* sur le territoire de la commune de Pontoise

\* 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

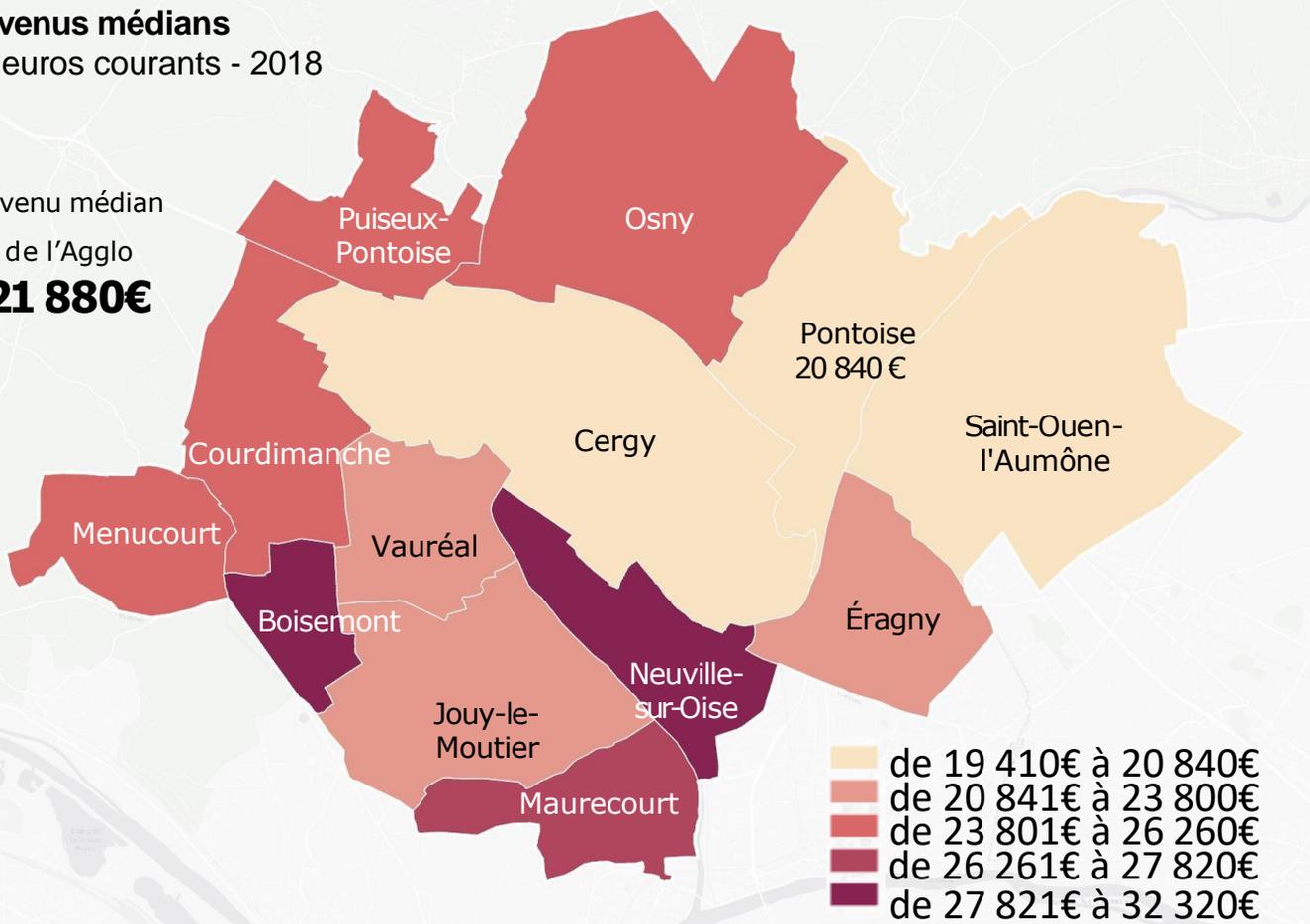


# PONTOISE

## CONDITIONS D'EMPLOI ET NIVEAU DE VIE

Revenus médians  
en euros courants - 2018

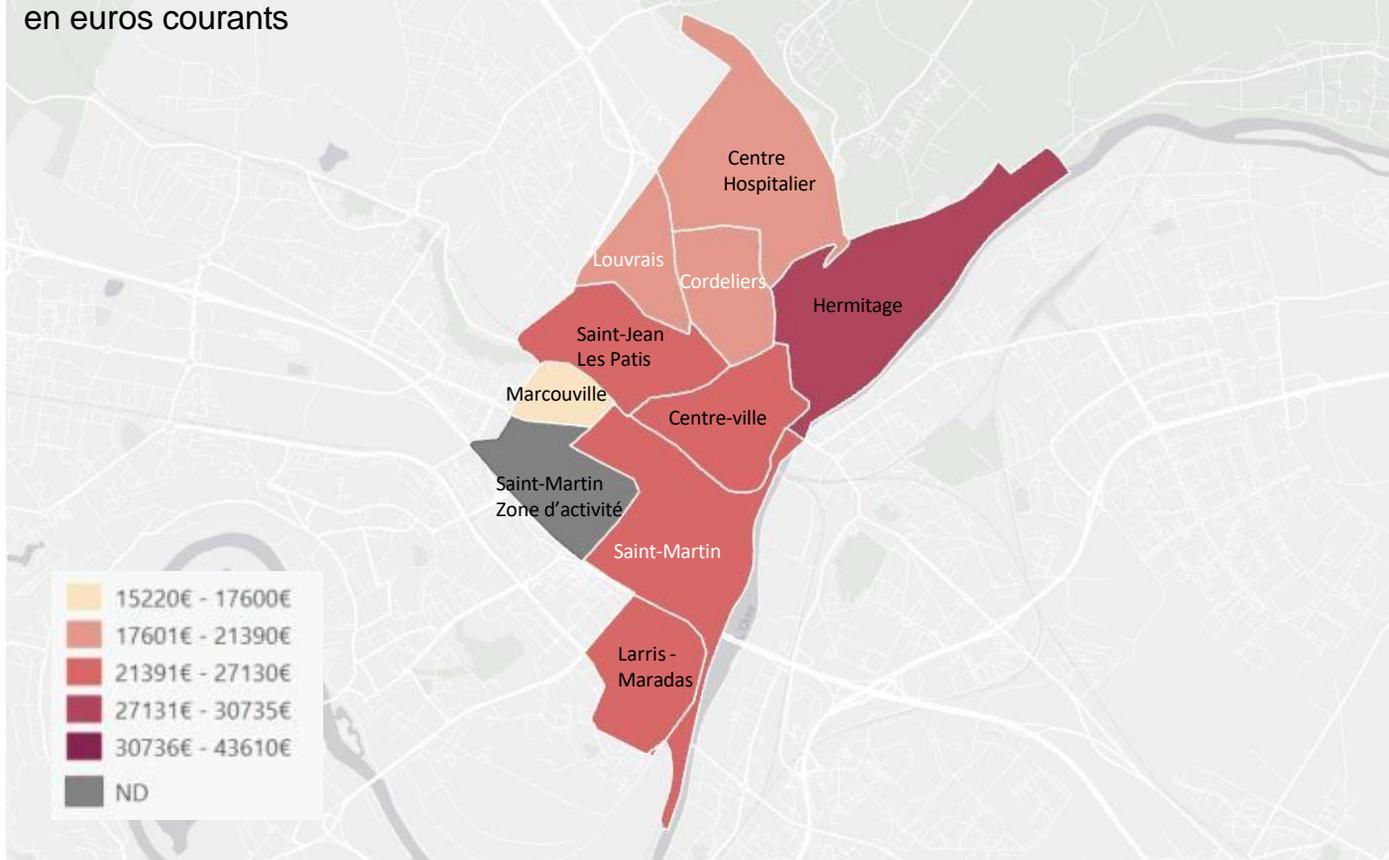
Revenu médian  
de l'Agglo  
**21 880€**



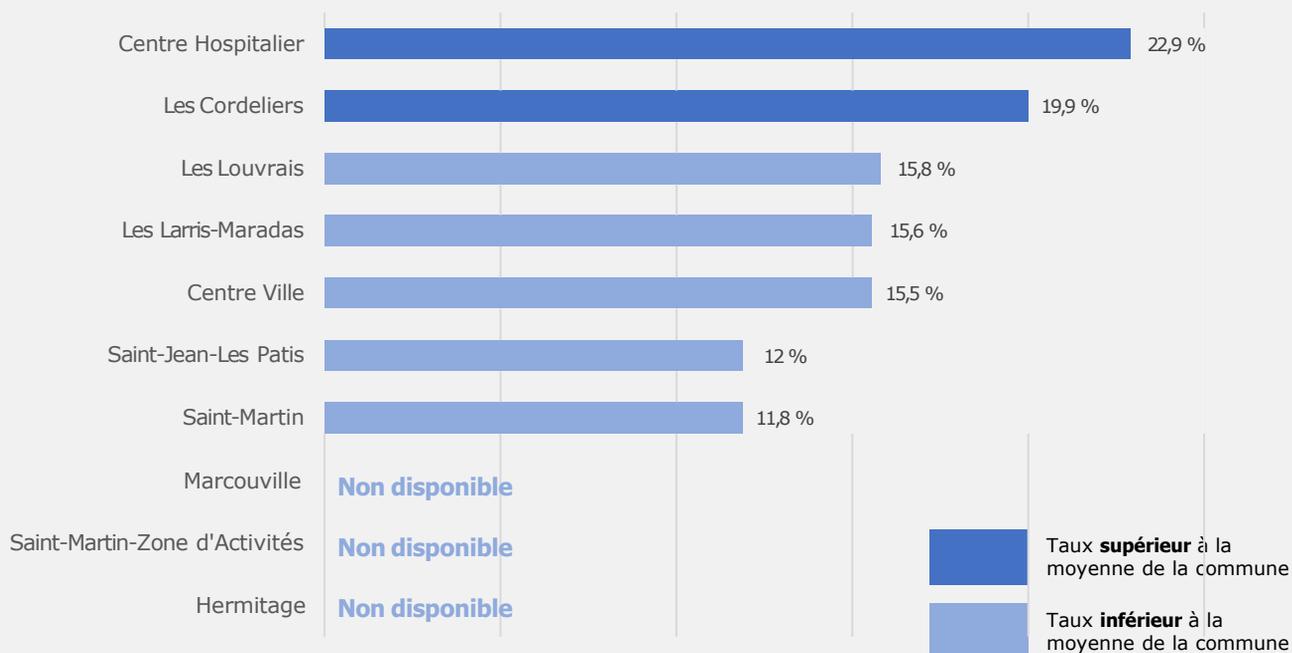
# PONTOISE

## DISPARITÉS INFRACOMMUNALES

### Revenus médians en 2019 en euros courants



### Taux de pauvreté dans les IRIS en 2019





## 2. PARC DE LOGEMENTS



## LES GRANDS CONSTATS POUR L'AGGLOMÉRATION

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

- *Une augmentation des résidences principales particulièrement portée par un dynamisme de renouvellement du parc existant et une capacité égale de mobilisation du foncier privé et du foncier en ZAC pour les nouveaux programmes.*
- *Une augmentation de la vacance plus rapide que sur la CACP et qui comporte une part non négligeable de vacance de longue durée*
- *Un parc privé potentiellement en difficulté fortement présent*

## QUELLES SPÉCIFICITÉS POUR LE CENTRE-VILLE ?

*Un centre-ville ancien qui concentre :*

- *Le parc locatif privé*
- *La vacance*
- *Le parc privé potentiellement en difficulté, notamment en copropriété*

# PONTOISE

## PARC DES LOGEMENTS EXISTANTS

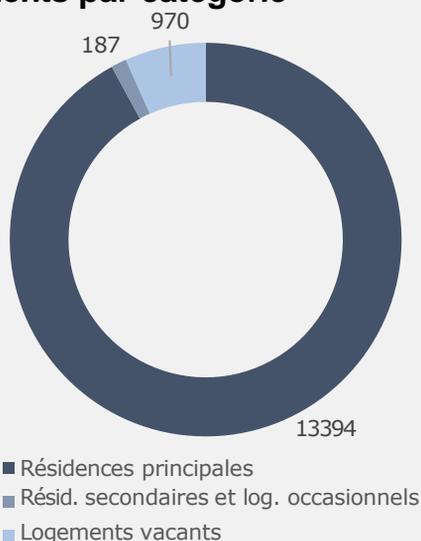
**13 422** logements au total en 2013

**14 551** logements au total en 2018

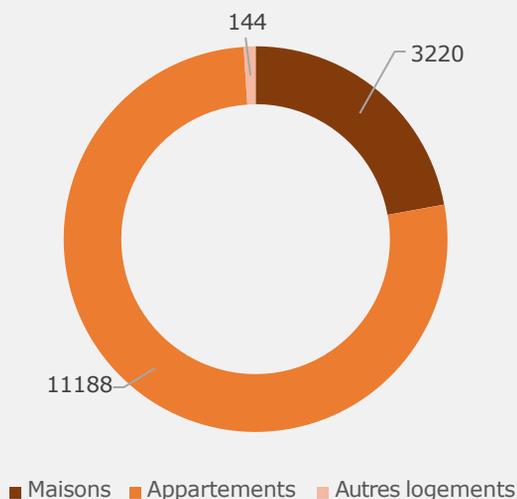
**+8,4%**

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

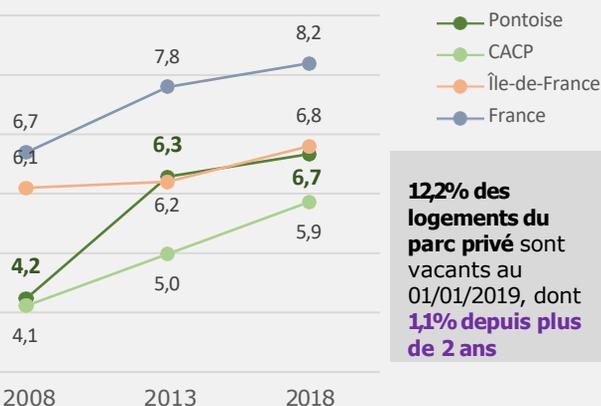
### Logements par catégorie



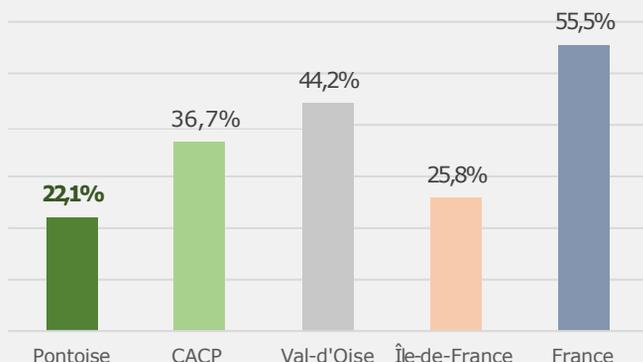
### Logements selon leur type



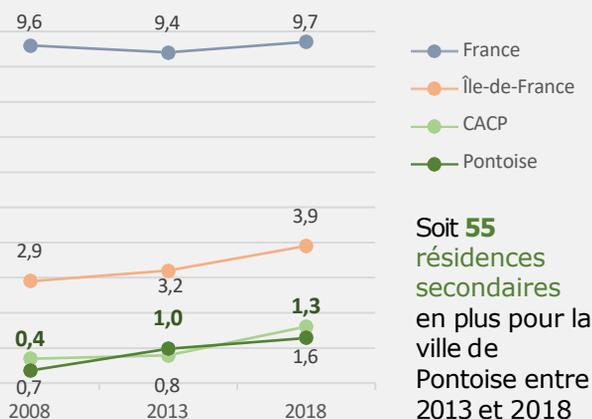
### Taux de logements vacants



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



### Taux de résidences secondaires



### Zoom sur les copropriétés

**329** Copropriétés recensées au total en 2021

**6 846** Logements en copropriété en 2021

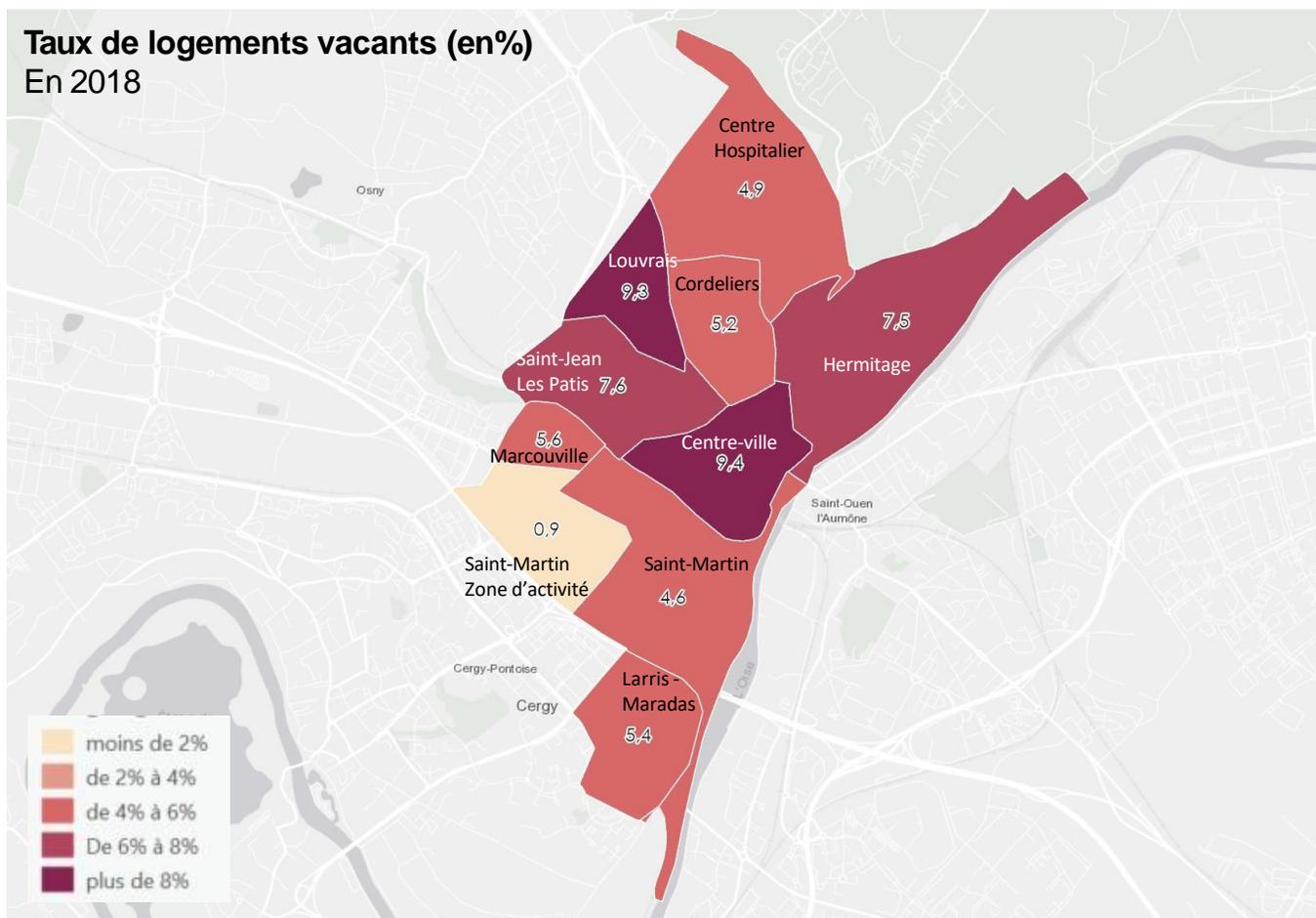
**47%** Part des logements en copro dans le parc global (45% à l'échelle de l'Agglo)

# PONTOISE

## ZOOM SUR LES LOGEMENTS VACANTS

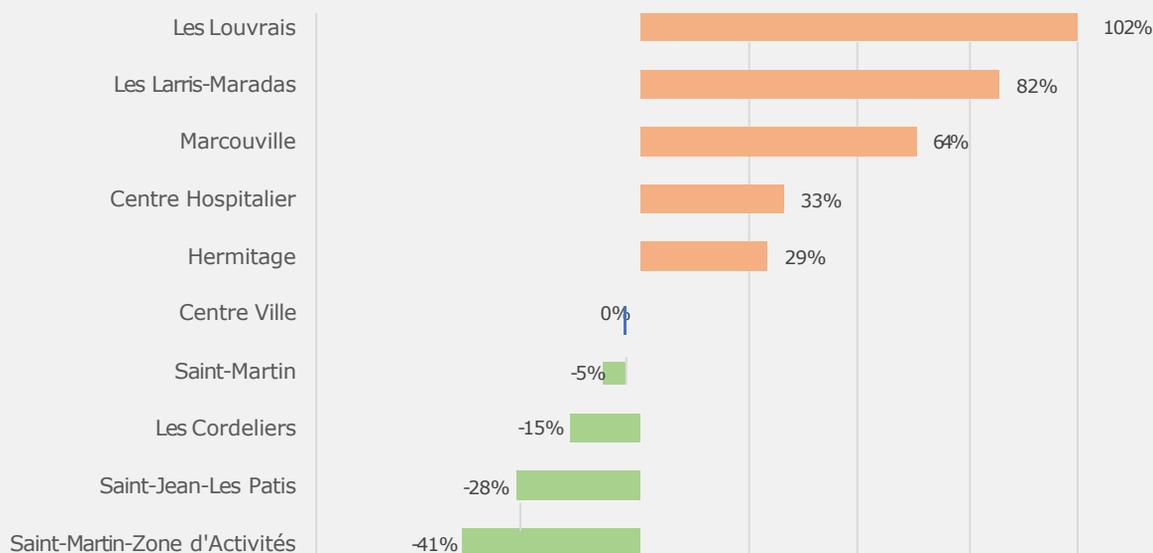
### Taux de logements vacants (en%)

En 2018



### Taux d'évolution des logements vacants dans les quartiers

Entre 2013 et 2018





# PARC DE LOGEMENT



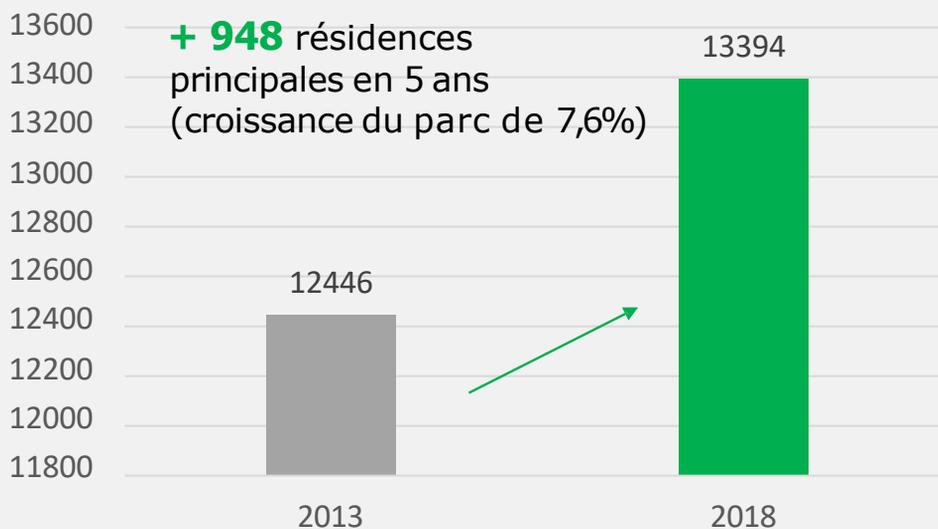
## 2.1 - Les dynamiques du parc de logements

# PONTOISE

## DYNAMIQUE DU PARC

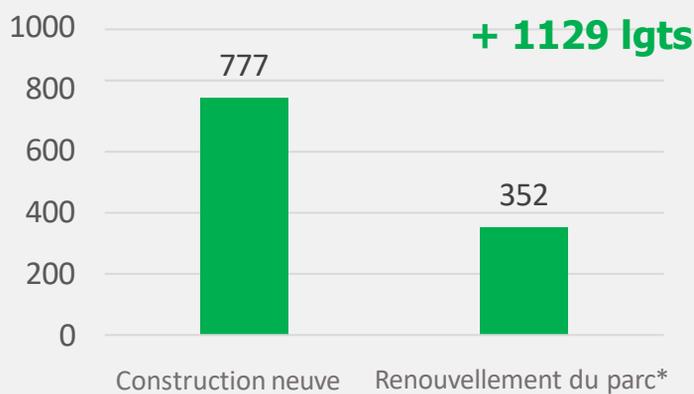
### Evolution du parc de résidences principales

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



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

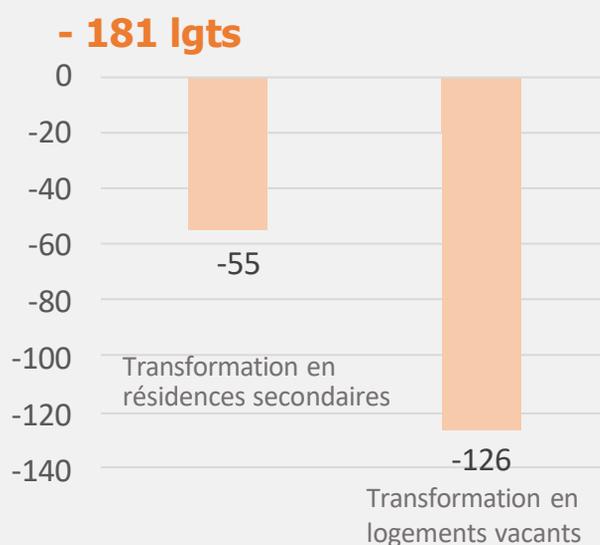
Entre le 01/01/2013 et le 01/01/2018



\*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...)

# PONTOISE

## CONSTRUCTION NEUVE 2016-2021

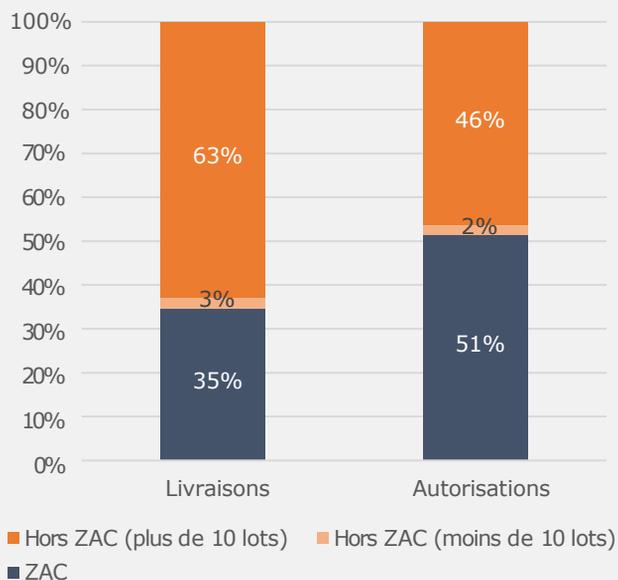
### Taux de construction

Nombre de logements commencés pour 1000 habitants

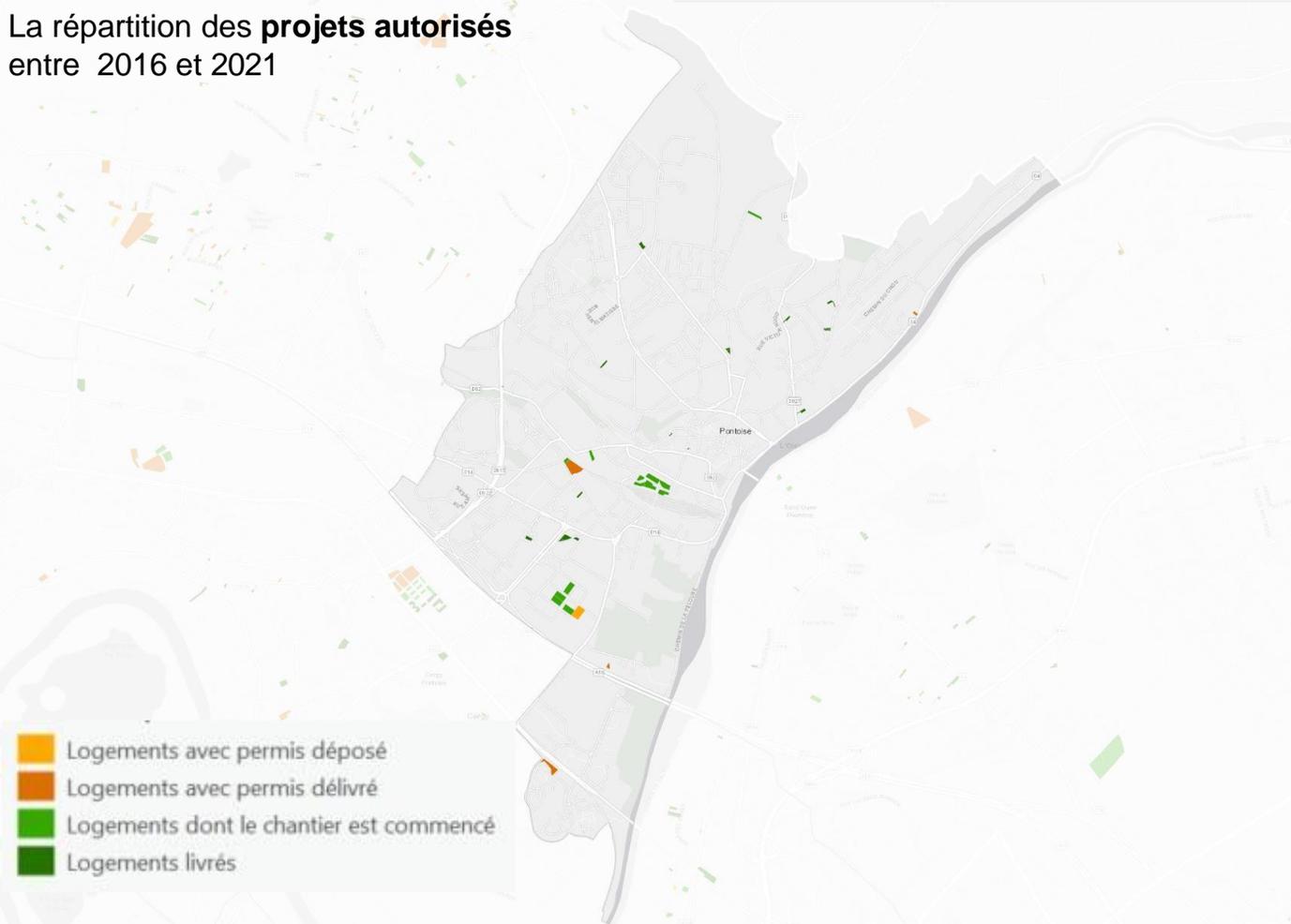


### Périmètres des programmes

Sur la période 2016-2021



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



# PONTOISE

## BILAN PRÉVISIONNEL PLH À FIN 2021

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

### Bilan prévisionnel PLH

**1 033**

logements autorisés  
**au total**

**172**

logements autorisés  
en moyenne **par an**

### Les objectifs PLH

**1 451**

logements autorisés  
**au total**

**242**

logements autorisés  
en moyenne **par an**

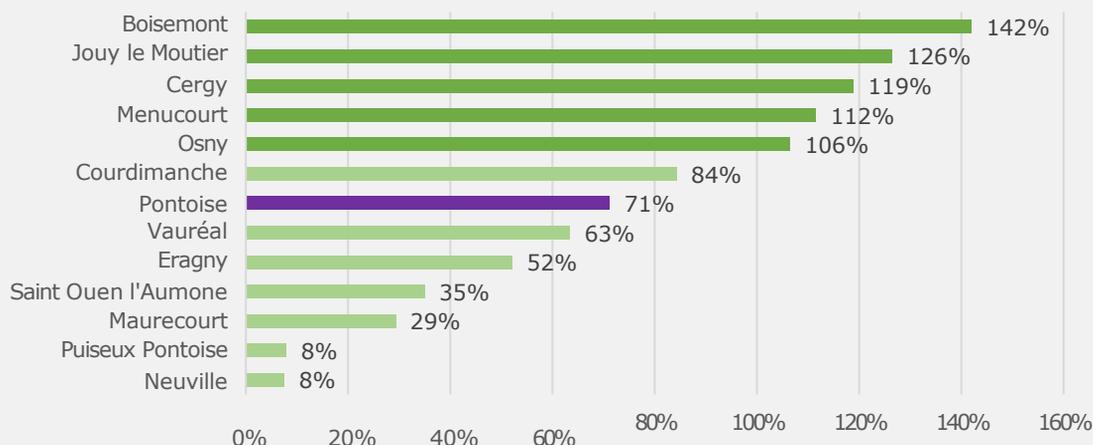
### Le résultat provisoire

**71%**

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

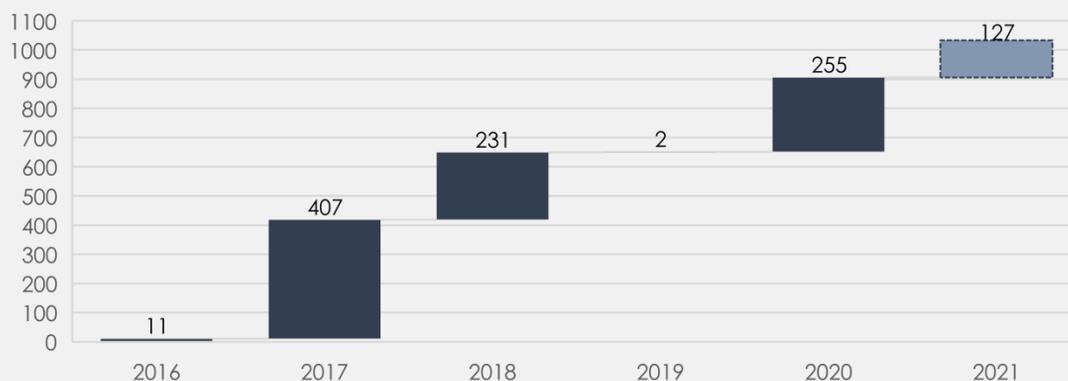
### Disparité des résultats

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**

# PONTOISE

## LES RÉSIDENCES PRINCIPALES

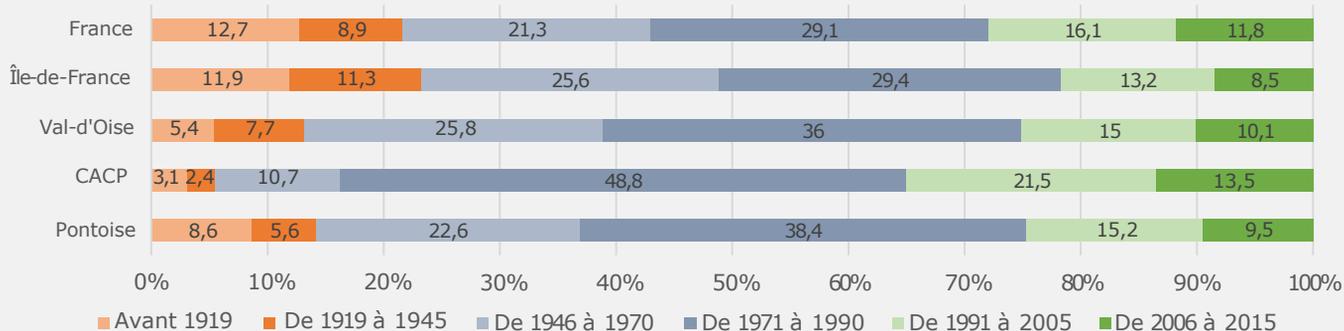
**12 446** RP au total  
en 2013

**13 394** RP au total  
en 2018

**+7,6%**

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

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



### Nombre de résidences principales privées construites avant 1970

Saisir le nom ou le code INSEE du territoire

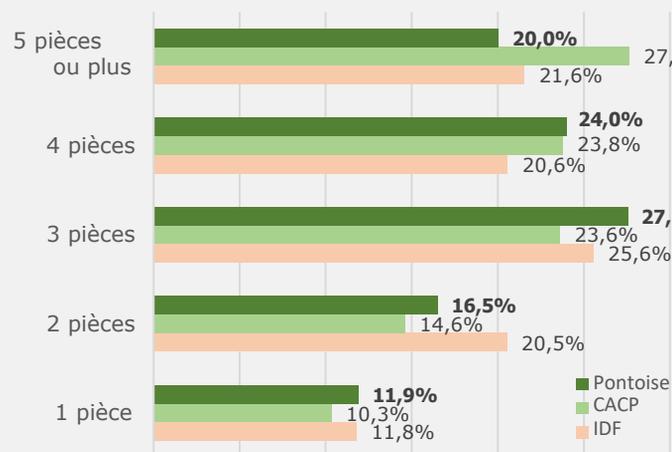


# PONTOISE

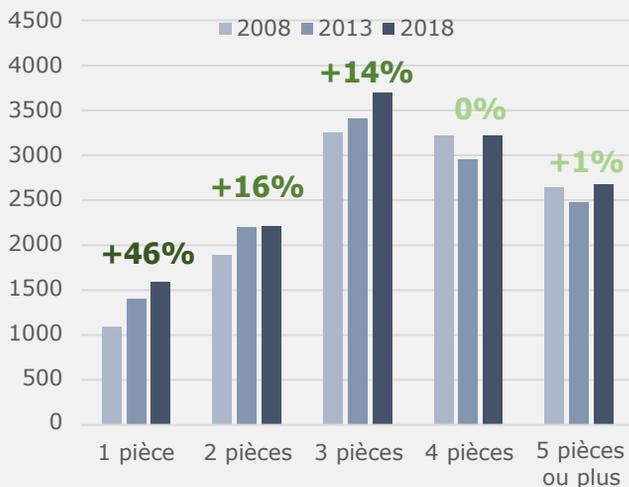
## LES RÉSIDENCES PRINCIPALES

### Nombre de pièces

Des résidences principales (en %)

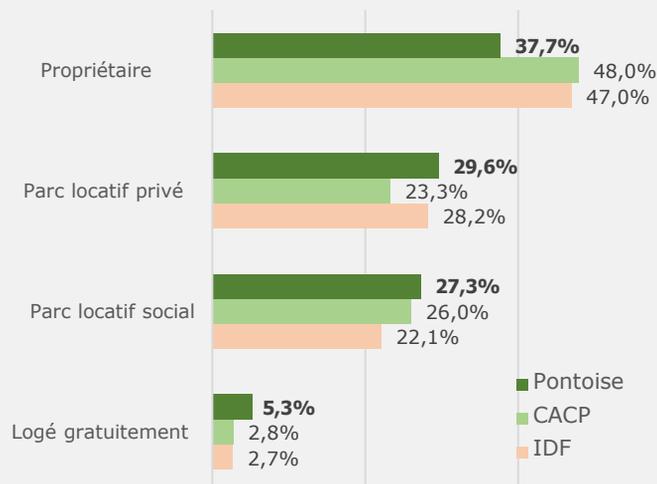


### Evolution des typologies de logements



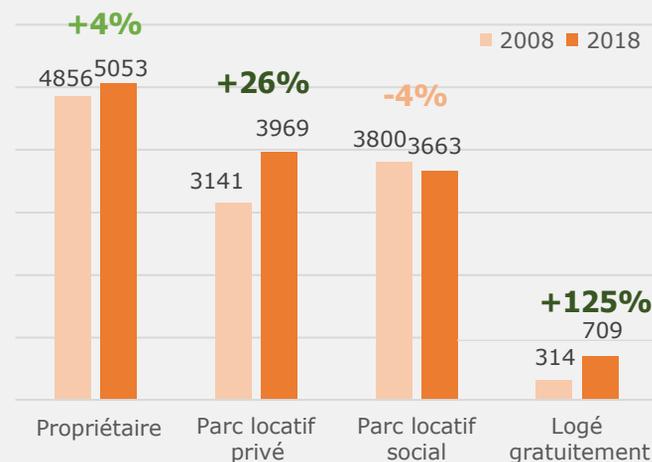
### Répartition des résidences principales

Selon le statut d'occupation (en %)



### L'évolution d'occupation des RP

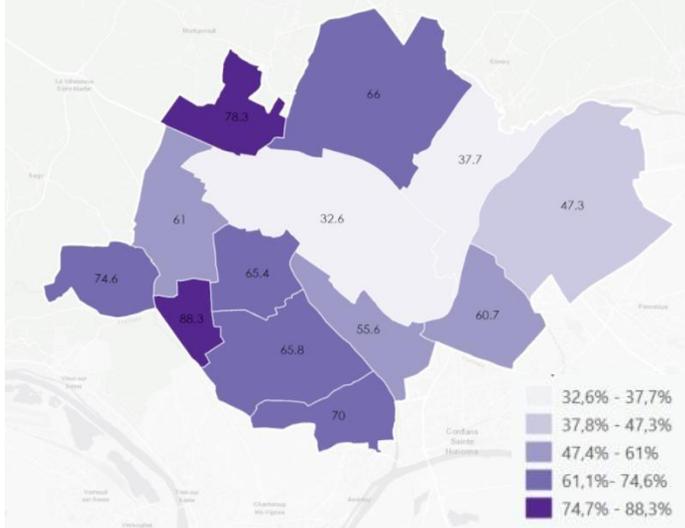
Entre 2008 et 2018



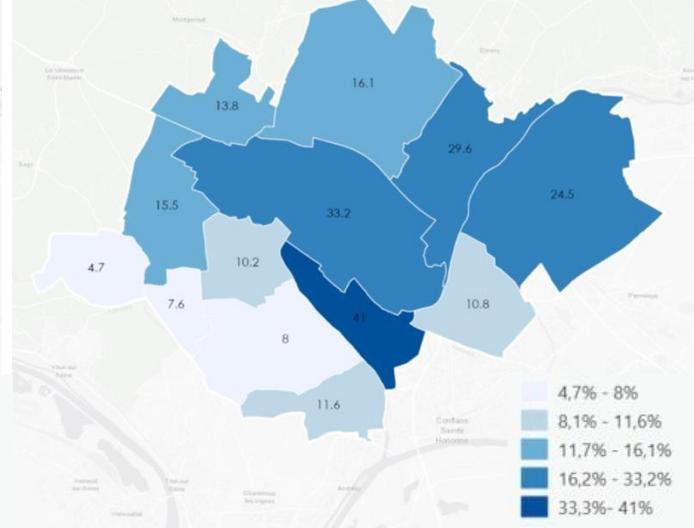
# PONTOISE

## RÉPARTITION TERRITORIALE DES DIFFÉRENTS STATUTS D'OCCUPATION

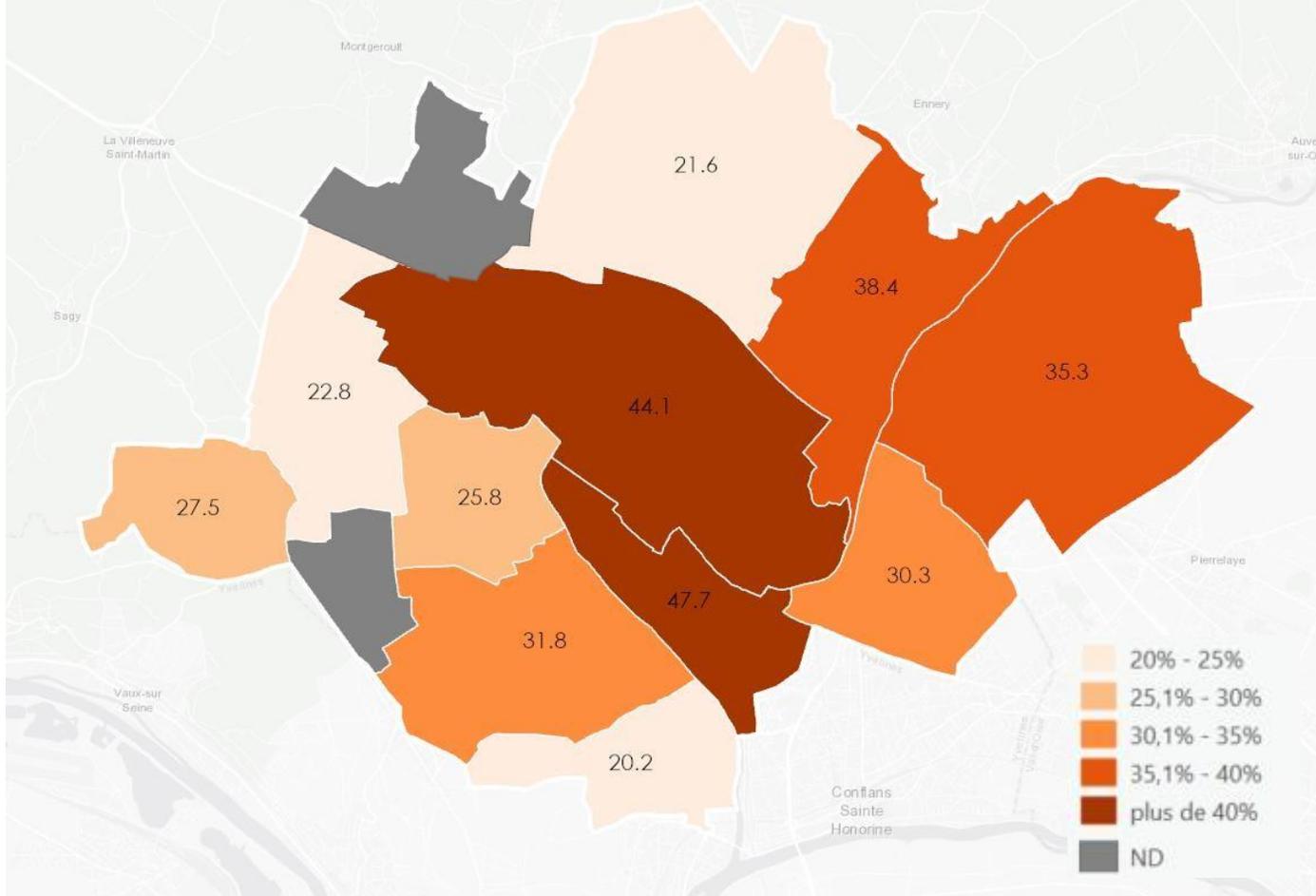
Part des logements (en %) - 2018  
occupés en propriété



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



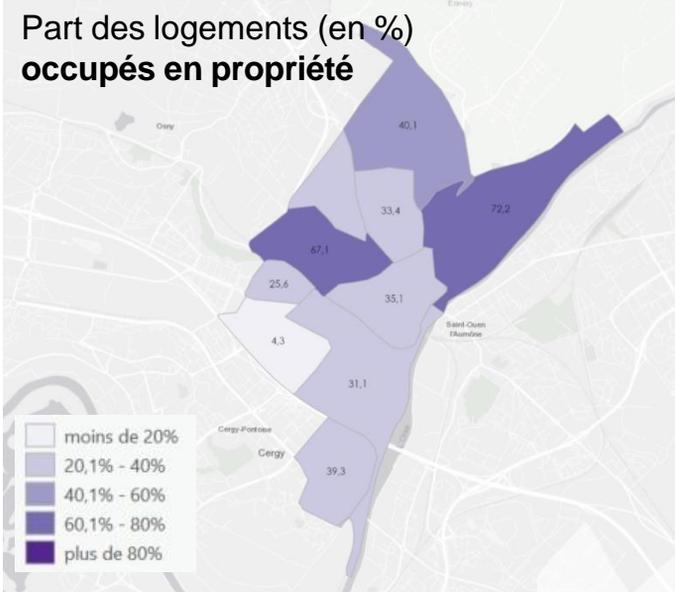
Part des logements sociaux (en %)  
Taux SRU au 1 janvier 2021



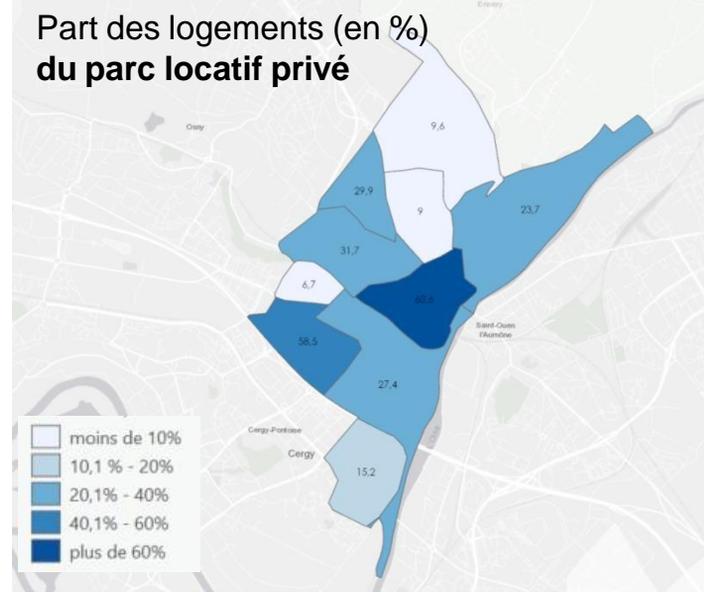
# PONTOISE

## RÉPARTITION DES PARCS

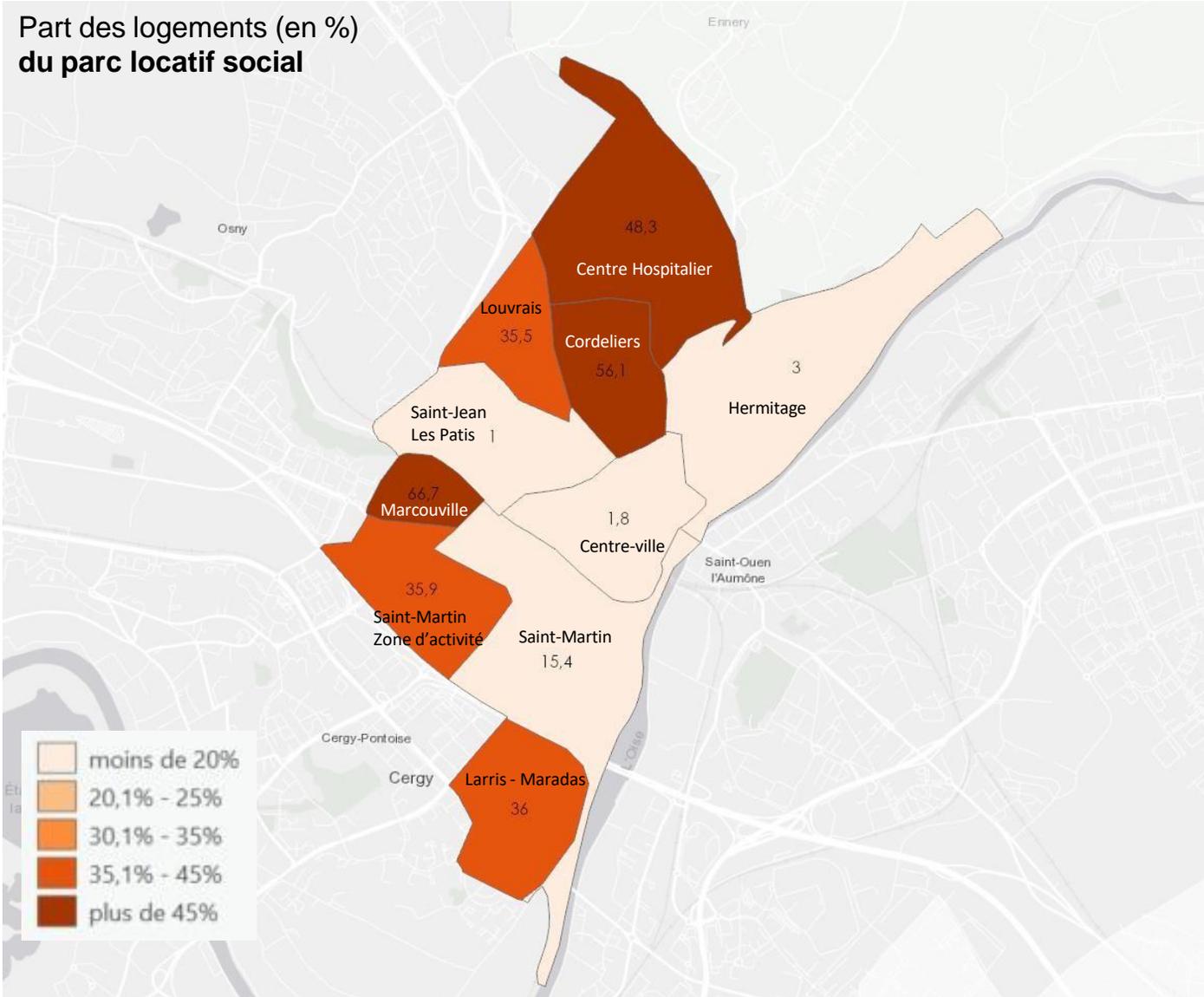
Part des logements (en %) occupés en propriété



Part des logements (en %) du parc locatif privé



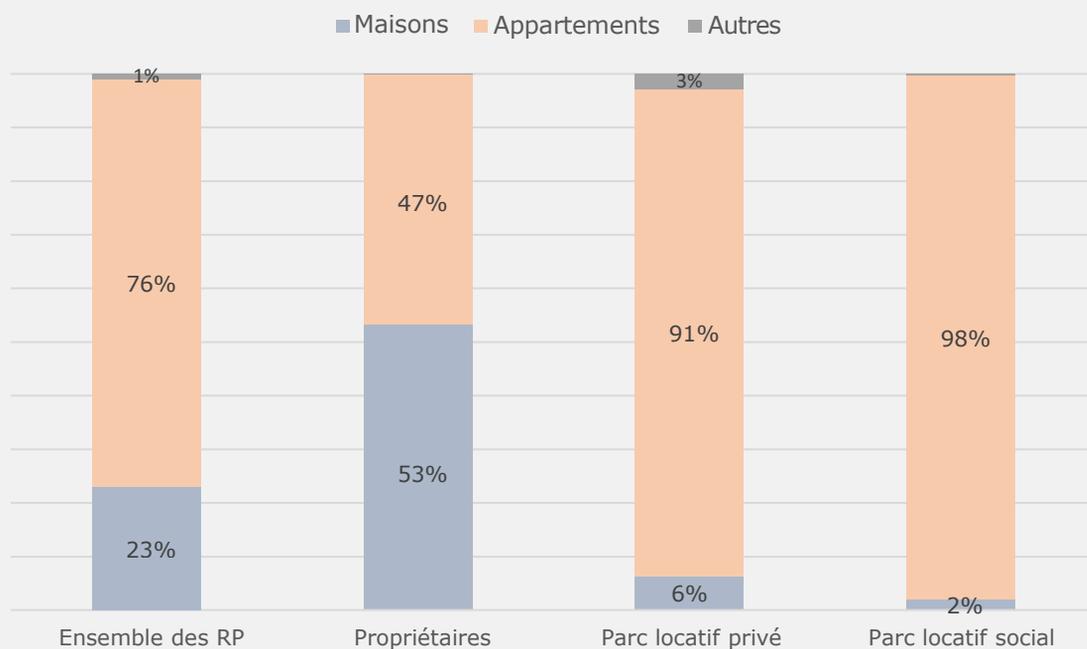
Part des logements (en %) du parc locatif social



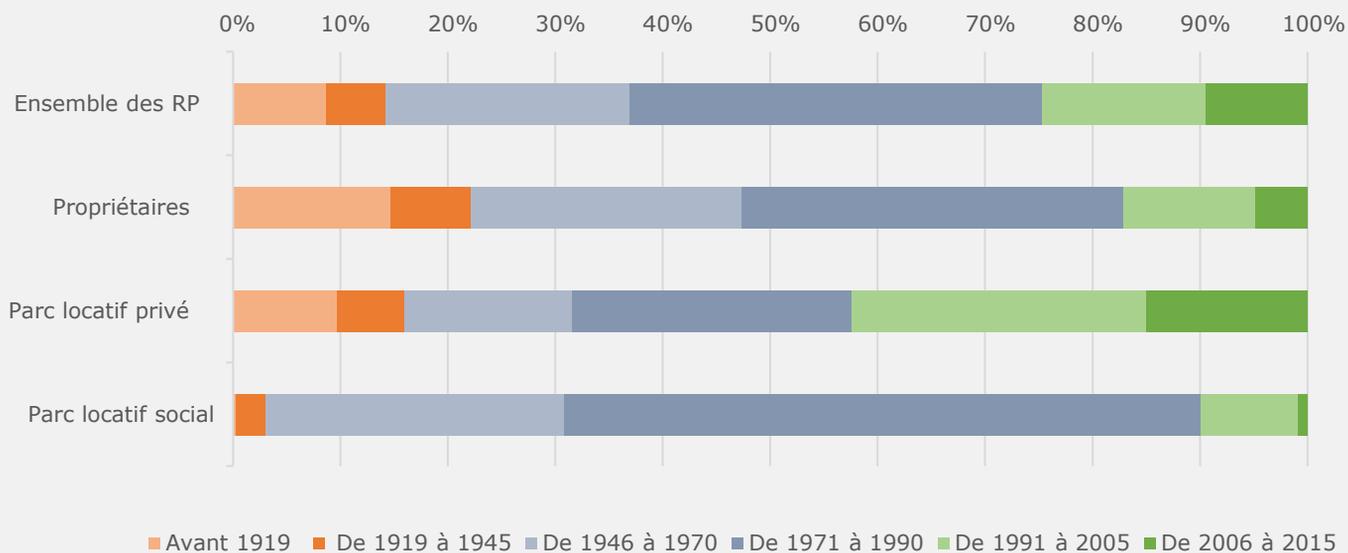
# PONTOISE

## CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS

### Répartition des résidences principales Selon leur typologie



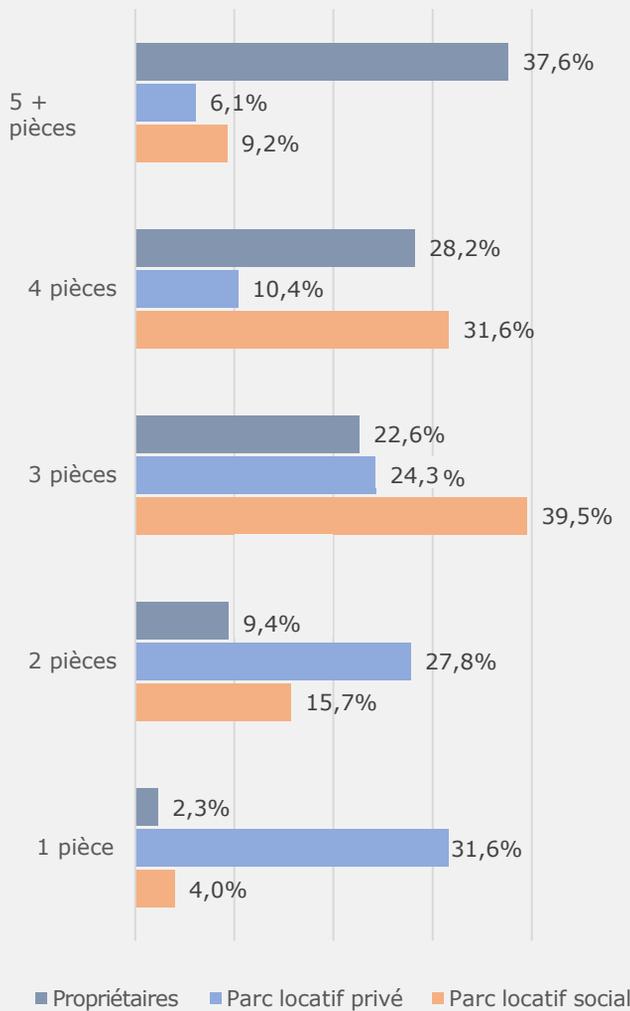
### Répartition des résidences principales Selon leur époque de construction



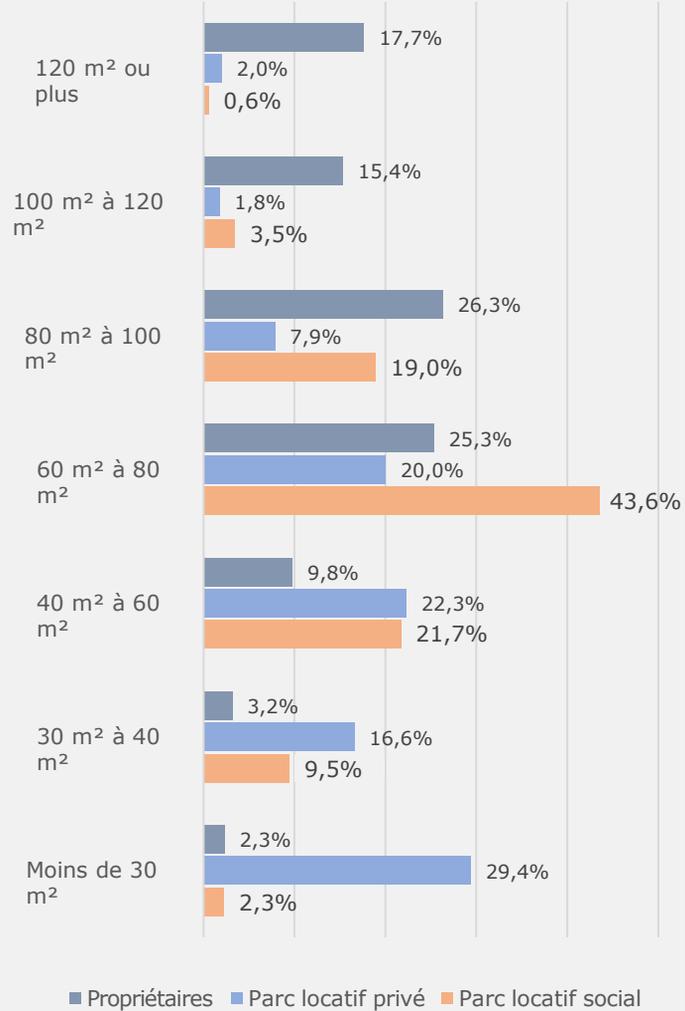
# PONTOISE

## CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS

Répartition des résidences principales  
Selon le nombre de pièces



Répartition des résidences principales  
Selon leurs surfaces





**PARC DE  
LOGEMENT**

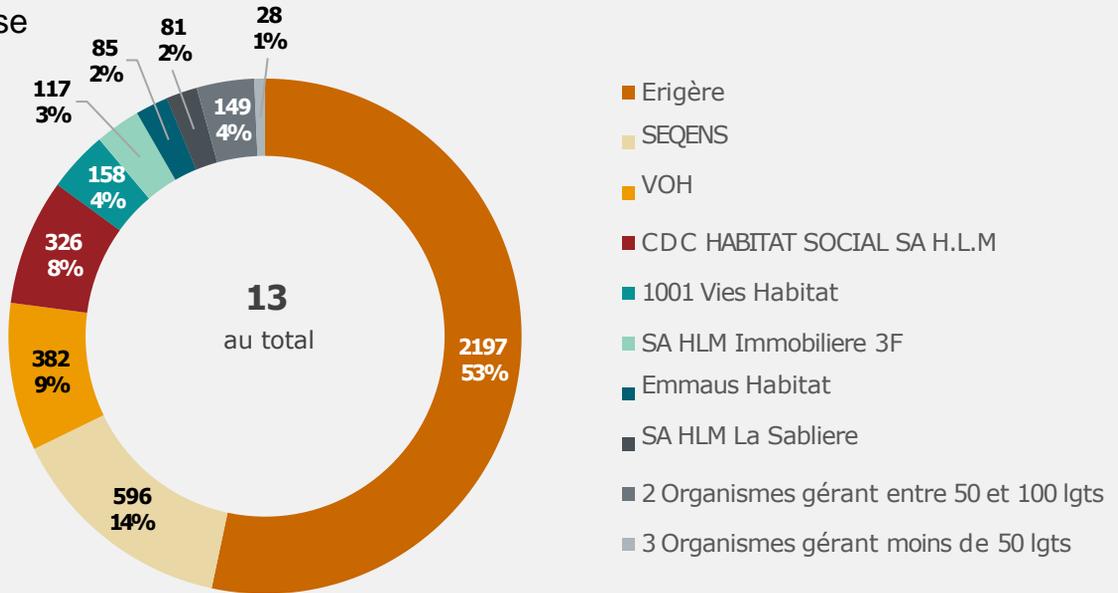
## **2.3 - Zoom sur les bailleurs sociaux**

# PONTOISE

## ZOOM SUR LES BAILLEURS SOCIAUX

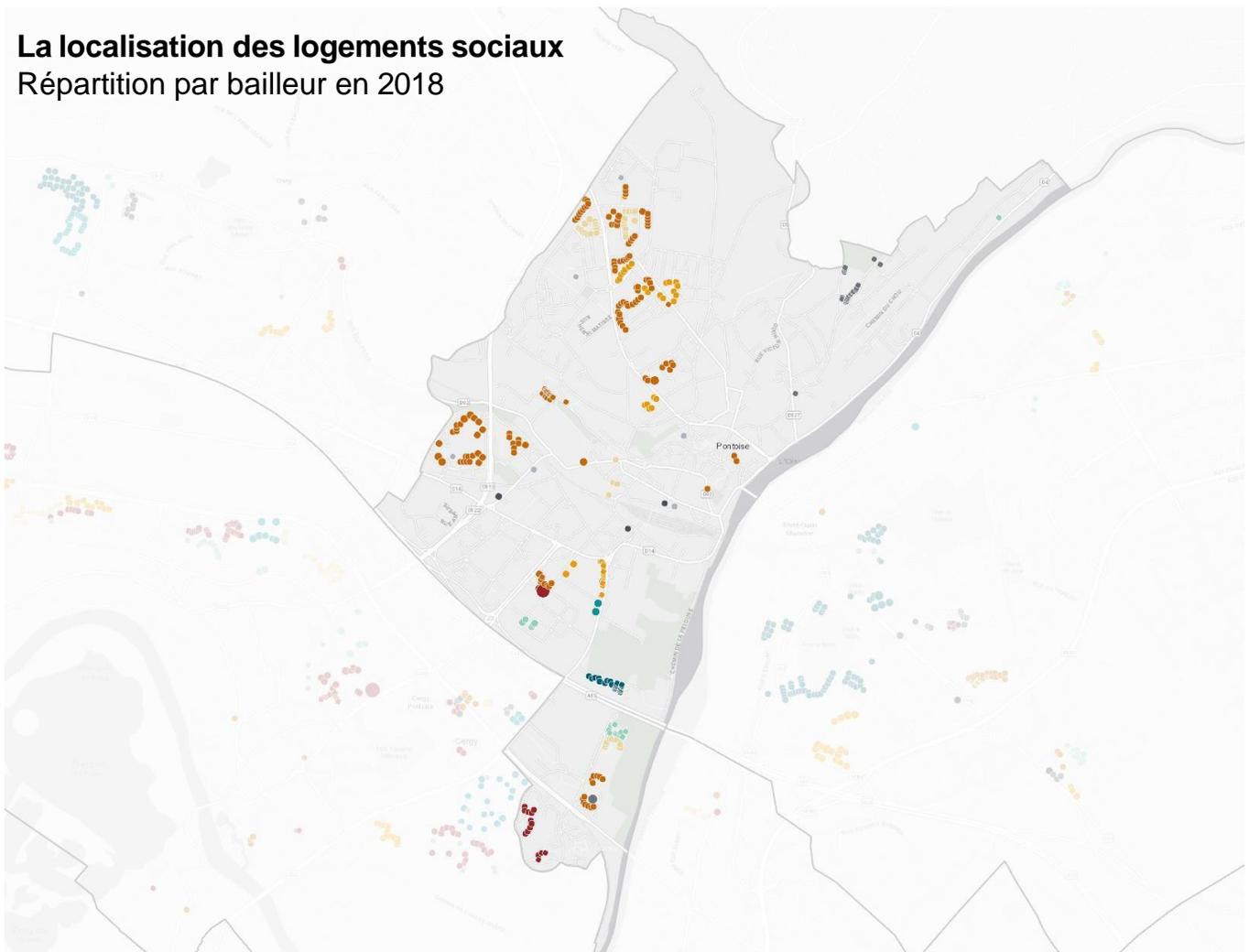
### Les bailleurs sociaux

De Pontoise



### La localisation des logements sociaux

Répartition par bailleur en 2018





**PARC DE  
LOGEMENT**



**2.4 - Zoom sur la qualité du parc**

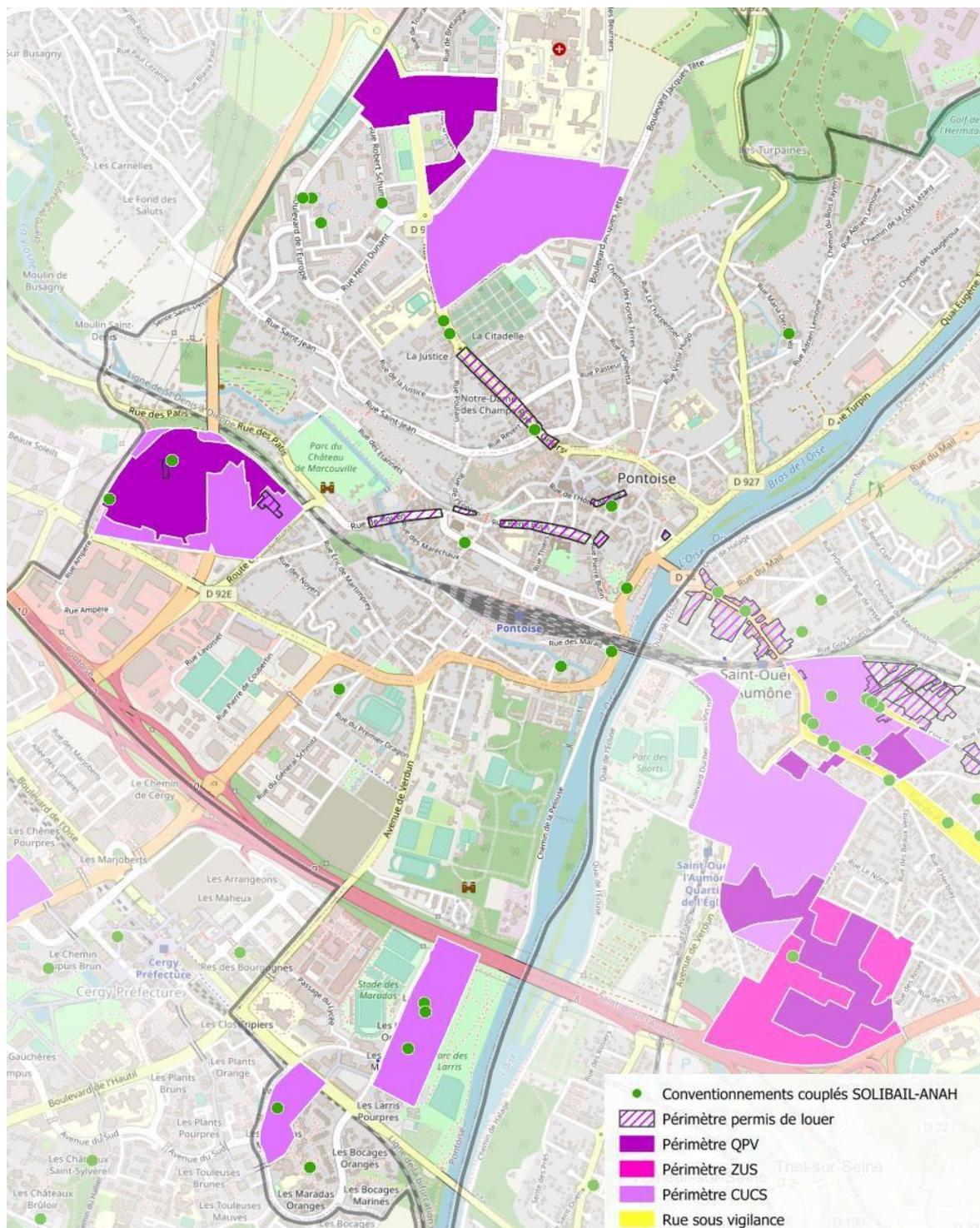
# PONTOISE

## ZOOM SUR LA QUALITÉ DU PARC

La ville de Pontoise présente un taux de logements potentiellement indignes le plus élevé de l'Agglomération 6,20% contre 1,8%. Au cours des 5 dernières années, il y a eu à Pontoise :

- 160 signalements de logements non-décents ;
- 23 arrêtés préfectoraux
- 19 arrêtés de péril pour des immeubles menaçant ruine

### Zones concernées par le permis de louer

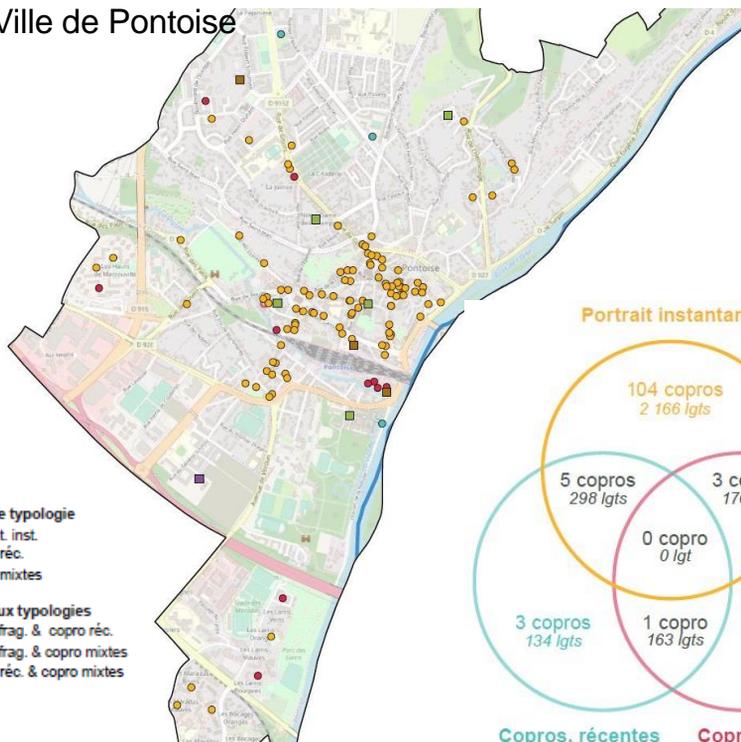


# PONTOISE

## ZOOM SUR LES COPROPRIÉTÉS

### Les copropriétés

Ville de Pontoise



**258** copropriétés immatriculées à fin 2019

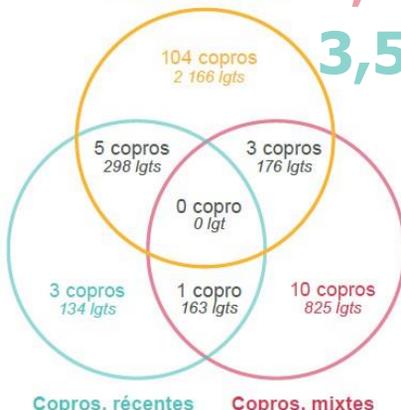
**5 869** logements dans les copropriétés à fin 2019

**43,4%** des copropriétés ont des premiers signes de fragilités,

des copropriétés sont mixtes privé et social

des copropriétés sont des copropriétés récentes

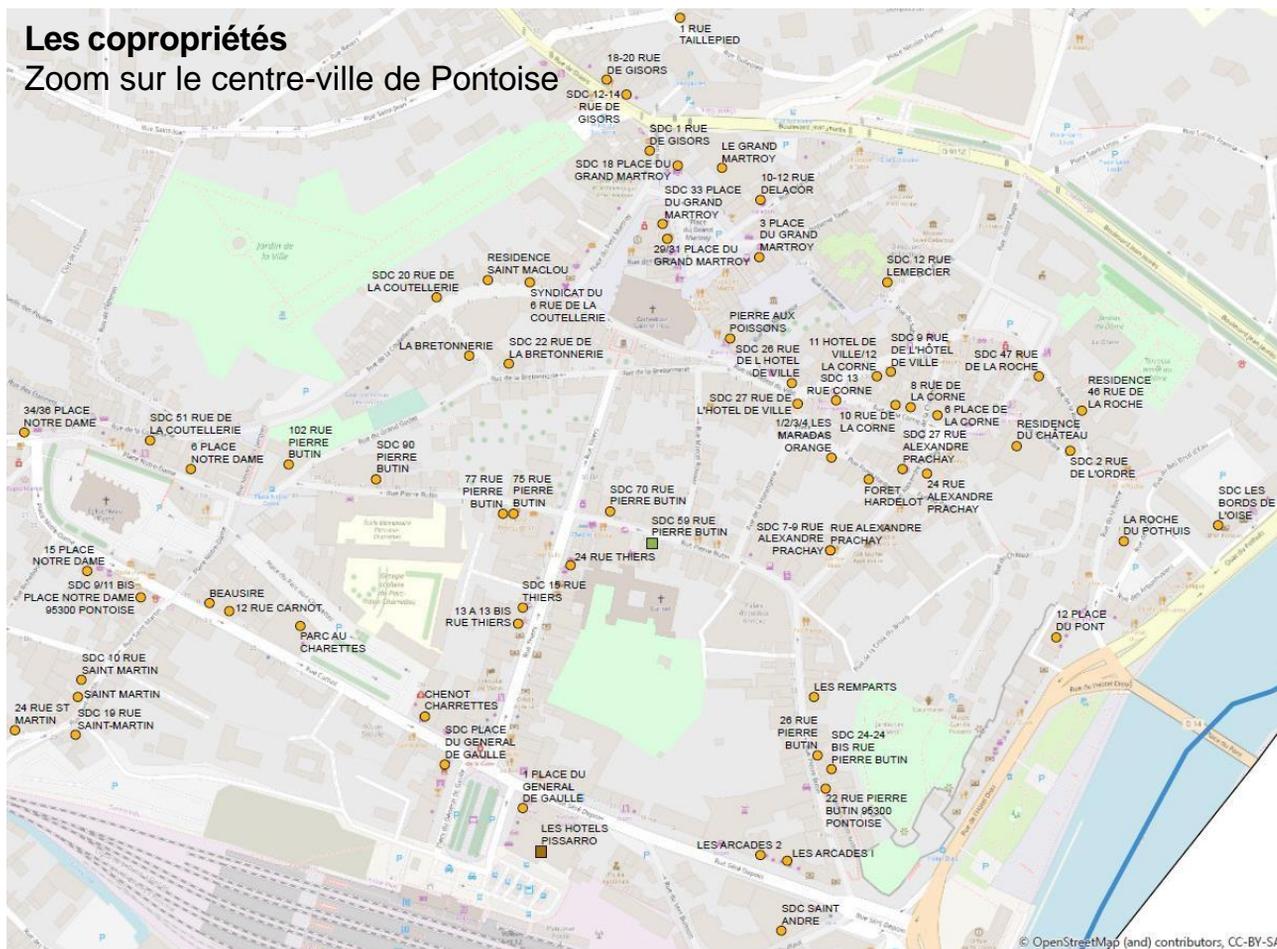
Portrait instantané \* **5,4%**



\* Identification des copropriétés montrant les premiers risques de fragilité à l'aide de l'indicateur sur le taux d'impayés que l'on rapporte au nombre de lots de la copropriété.

### Les copropriétés

Zoom sur le centre-ville de Pontoise





### 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 PONTOISE ?

- *Des caractéristiques proches de celles de l'agglomération, et notamment un rôle notable de parc social de fait pour le parc locatif privé*
- *Un 1er decile de propriétaires particulièrement pauvre*



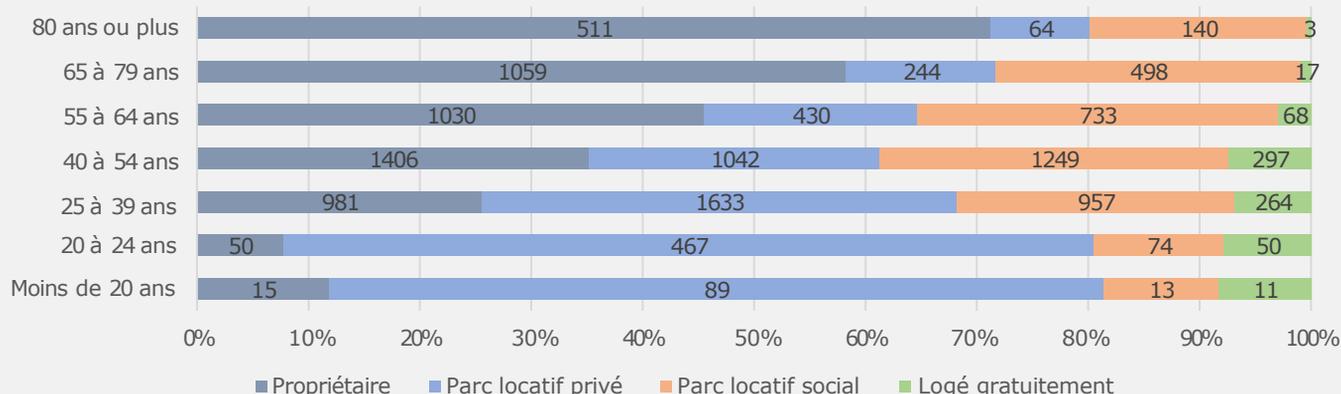
**3.1 - Caractéristiques des ménages**

# PONTOISE

## OCCUPATION DES LOGEMENTS

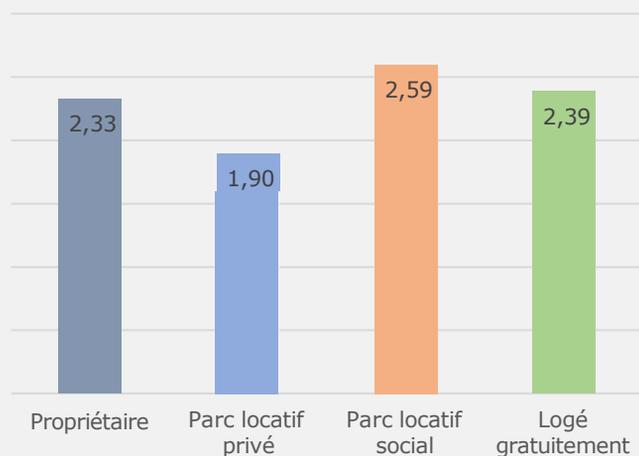
### L'âge de la personne de référence du ménage

En fonction du statut d'occupation du logement



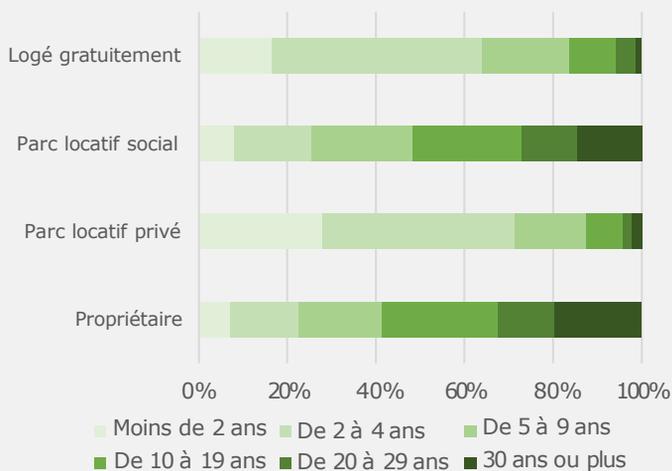
### Taille moyenne des ménages

Dans les différents parcs des logements



### Ancienneté d'emménagement

Dans les différents parcs des logements



### Logements types

selon leur nature et statut



#### Privé

La méthode consiste à prendre la valeur **mode** pour chaque critère (celle qui revient le plus souvent) en fonction du type de logement et le statut d'occupation. On obtiendrait alors les caractéristiques des logements les plus probables du parc privé et social du territoire

- De 6 pièces et plus
- Surface supérieure à 120 m<sup>2</sup>
- Habitée depuis 10 à 19 ans
- Par un ménage de 2 personnes
- Âgé de 40 et 54 ans

- De 3 pièces
- Surface de 60m<sup>2</sup> à 80m<sup>2</sup>
- Habitée depuis 2 à 4 ans
- Par un ménage de 1 personne
- Âgé de 25 et 39 ans

#### Social

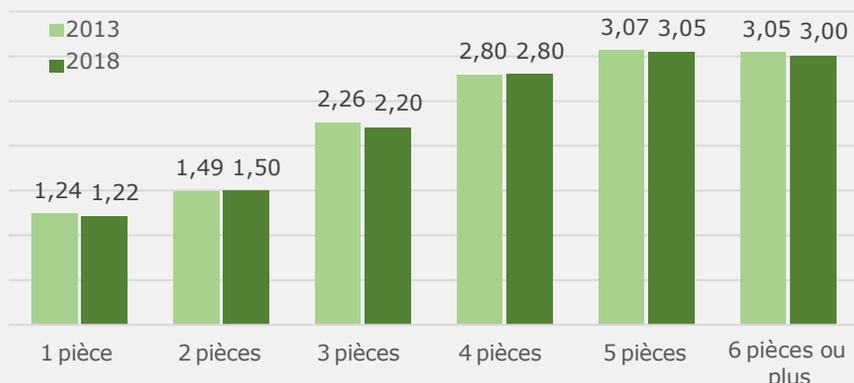
- De 4 pièces
- Surface de 80m<sup>2</sup> à 100m<sup>2</sup>
- Habitée depuis 20 à 29 ans
- Par un ménage de 1 personne
- Âgé de 40 et 54 ans

- De 3 pièces
- Surface de 60m<sup>2</sup> à 80m<sup>2</sup>
- Habitée depuis 10 à 19 ans
- Par un ménage de 1 personne
- Âgé de 40 et 54 ans

# PONTOISE

## SUR ET SOUS - OCCUPATION DU PARC

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



On constate une légère baisse de **la taille moyenne des ménages** presque dans toutes les typologies des logements, sauf pour les logements de 2 pièces

### Suroccupation et sous-occupation des logements

	Nb de personnes						Total
	1	2	3	4	5	6+	
1 pièce	1332	203	38	16	4	0	1594
2 pièces	1409	573	162	59	3	2	2208
3 pièces	1349	1107	665	341	186	45	3693
4 pièces	727	898	588	490	322	191	3216
5 pièces	235	432	256	378	176	84	1561
6 pièces +	177	314	196	257	122	56	1122
<b>Total</b>	<b>5228</b>	<b>3529</b>	<b>1905</b>	<b>1540</b>	<b>813</b>	<b>379</b>	<b>13394</b>

**4,1%**

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

**36,1%**

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

**Lecture :** Parmi les 1 594 logements d'1 pièce, 1 332 sont occupés par des ménages d'1 personne, 203 par les ménages de 2 personnes, 38 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	207	-29	8	11	-1	-1	194
2 pièces	5	2	-5	10	-1	-1	10
3 pièces	303	-86	42	-28	45	5	281
4 pièces	124	15	33	1	57	34	263
5 pièces	27	7	-27	82	32	-36	85
6 pièces +	44	-5	32	51	-3	-3	115
<b>Total</b>	<b>710</b>	<b>-96</b>	<b>83</b>	<b>126</b>	<b>129</b>	<b>-3</b>	<b>948</b>

**+108**

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

**+570**

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

**Lecture :** Parmi les 263 logements d'1 pièce ayant accueilli un nouveau ménage entre 2013-2018, 124 logements ont accueilli des ménages d'1 personne, 15 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

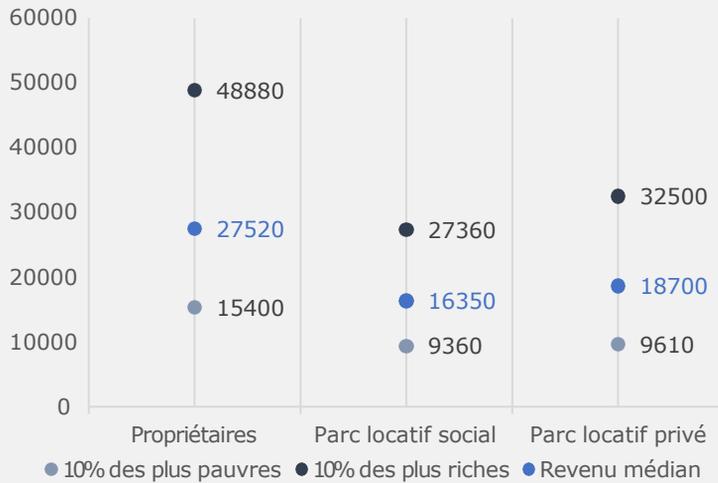


**3.2 - Niveau de vie**

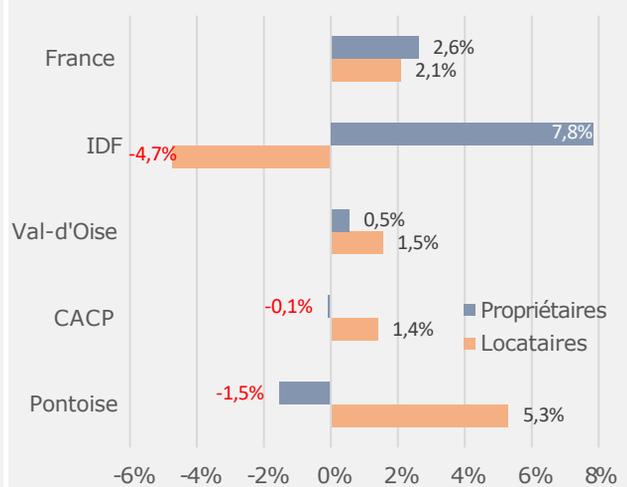
# PONTOISE

## OCCUPATION DES LOGEMENTS

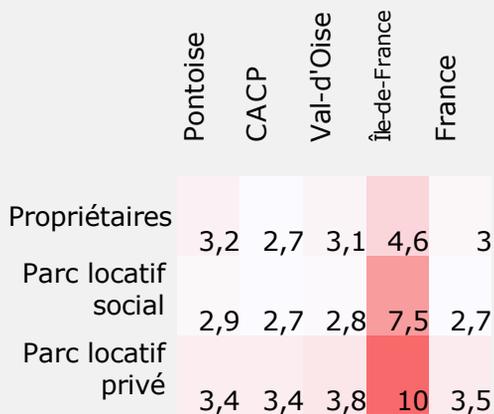
### Revenus disponibles en euros courants 2018 selon le type d'occupation de logement



### L'évolution de revenu médian En euros constant 2015



### Rapport interdécile

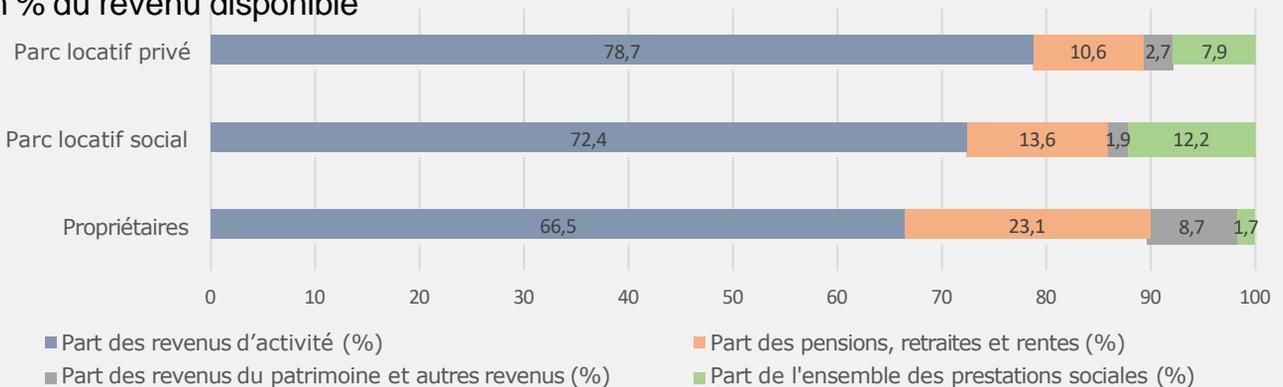


**Le rapport interdécile** des revenus est utilisé pour mettre en évidence les disparités (ou écarts) entre les 10% des plus riches et les 10% de plus pauvres (D9/D1). Par exemple, si le rapport interdécile est égale à 2,7, cela signifie que les 10% des plus riches ont un niveau de vie au mois 2,7 fois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

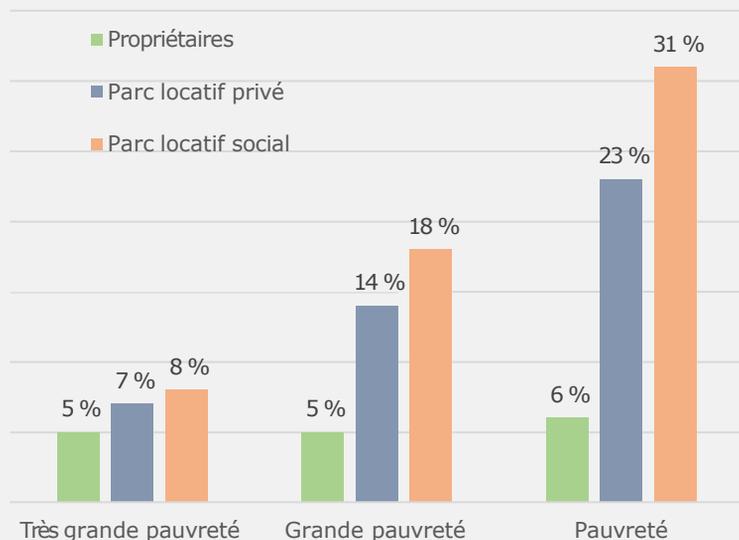
### Principales sources des revenus En % du revenu disponible



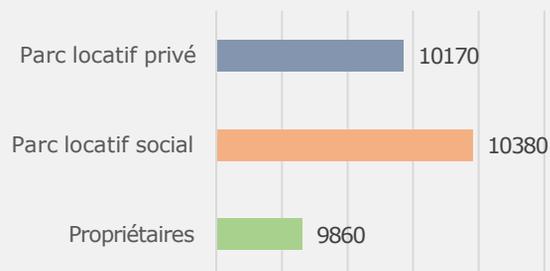
# PONTOISE

## OCCUPATION DES LOGEMENTS

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



### Revenu médian de la population vivant sous le seuil de pauvreté



#### Interprétation

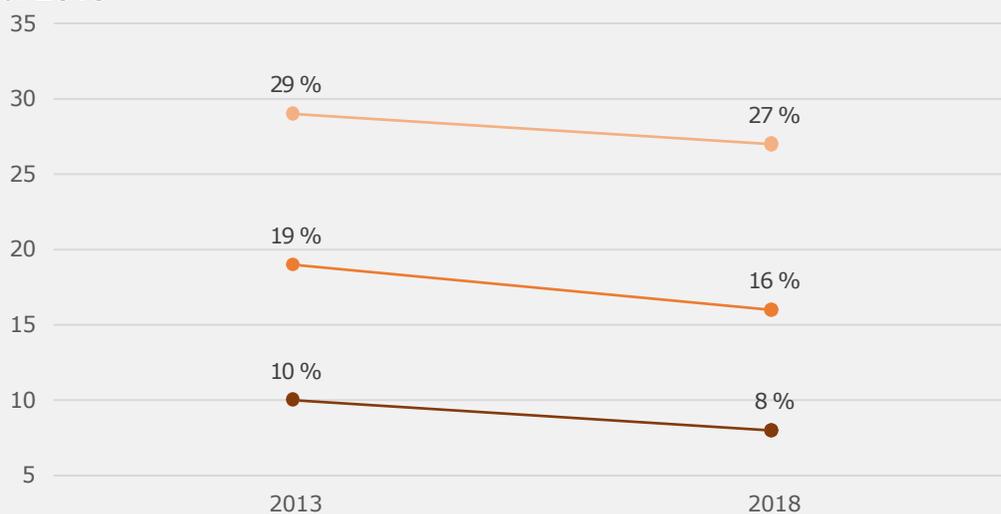
31% de la population de Pontoise vivant dans le parc social vie **sous le seuil de pauvreté**, soit avec un revenu disponible par UC inférieur à **12750€ par an**. Le niveau de vie de 50% de cette population pauvre ne dépasse pas 10380€ par UC et par an, les revenus des 50% restant sont compris entre 10380€/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 locataires<sup>1</sup> (en %)

Entre 2013 et 2018



<sup>1</sup> 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 PONTOISE ?

- *Un parc locatif, social comme privé, plus accessible qu'à l'échelle communautaire, des appartements globalement moins chers à la vente qui viennent probablement alimenter cela ; un parc qui permet donc de loger les plus modestes mais dans quelles conditions de confort ?*
- *Une forte hétérogénéité des marchés de l'accession entre l'individuel – parmi les plus chers de l'agglomération – et le collectif, entre le neuf – avec des prix qui s'envolent – et l'ancien, entre les différents secteurs de la commune; ce qui peut expliquer l'hétérogénéité des publics accueillis au sein de la commune*

## QUELLES SPÉCIFICITÉS POUR LE CENTRE-VILLE ?

- *Un positionnement du secteur à préciser sur le marché locatif*
- *Sur le marché de l'accession, un secteur qui se situe plutôt dans le milieu-haut de gamme du territoire*



**MARCHÉS  
IMMOBILIERS  
ET PARCOURS  
RÉSIDENTIELS**



**4.1 - Les marchés locatifs**

# PONTOISE

## MARCHÉ LOCATIF SOCIAL

### Demandes et attributions des logements sociaux en 2020

**1739**  
demandes au  
31/12/2020

avec un délai  
d'attente  
médian de  
**22,9 mois**

**10,7**  
Indicateur de  
pression global

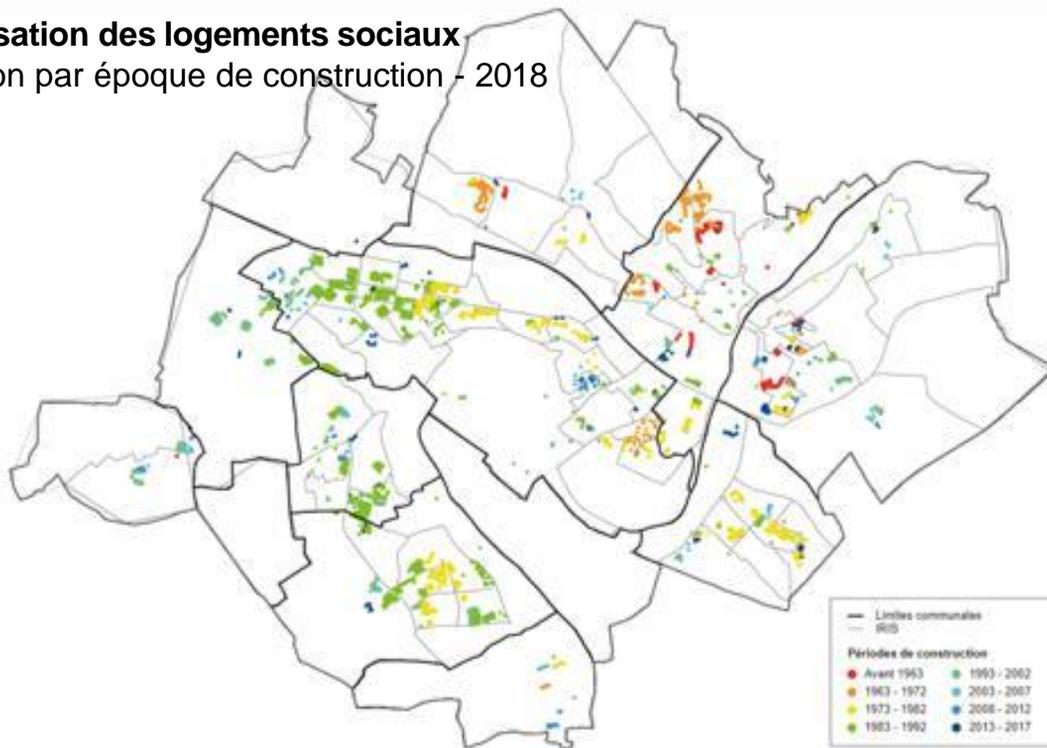
**163**  
attributions en  
2020

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

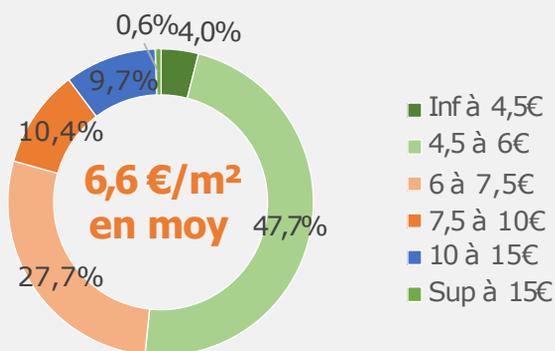
**9,3%** Taux de rotation du parc social

**29,4%** Part des demandeurs déjà logés dans le parc social

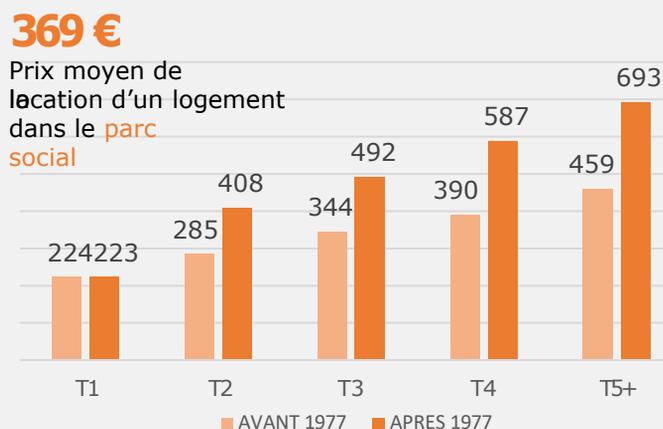
### La localisation des logements sociaux Répartition par époque de construction - 2018



### Loyers au m<sup>2</sup> à Pontoise Des logements conventionnés (en %)



### Niveaux des loyers à Pontoise En fonction de l'ancienneté de logements



# PONTOISE

## MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ

### Prix moyens en 2019

Pour la location d'un logement

**12,7 €/m<sup>2</sup>**

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

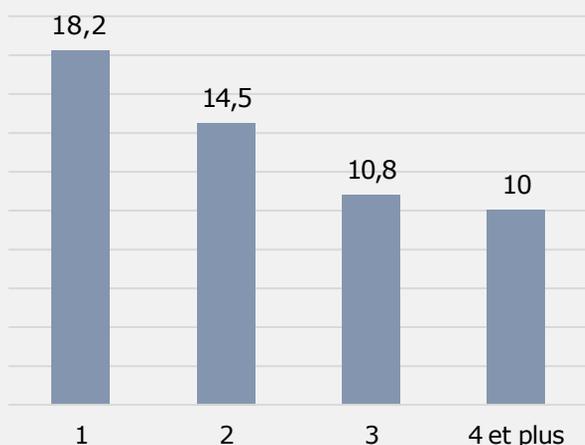
**686 €**

Le loyer moyen pour louer un logement non meublé en 2019

### Prix moyens

en fonction du nombre de pièces

En €/m<sup>2</sup>



On constate **un écart des prix au m<sup>2</sup>, entre les logements anciens et récents**.

Les logements récents sont moins robustes et plus performants en terme d'efficacité thermique, ce qui peut expliquer la différence des loyers observés au m<sup>2</sup>.

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

**673 €**

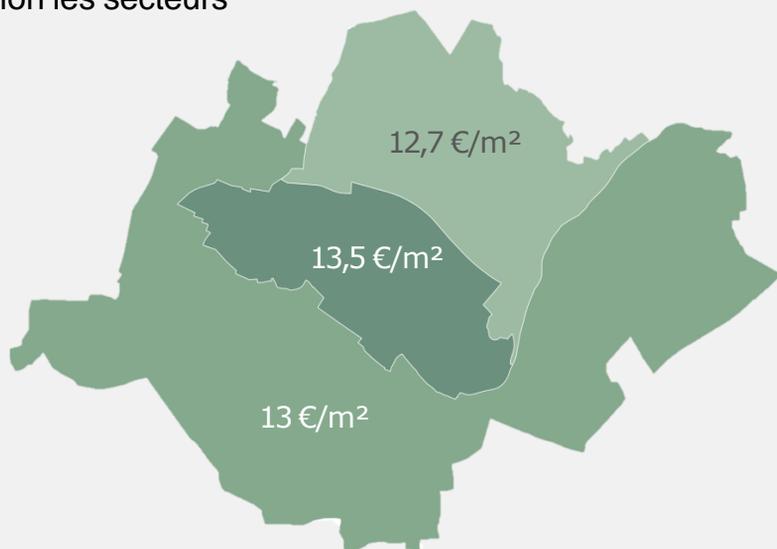
Le loyer moyen pour un logement (de 57 m<sup>2</sup>) construit avant 1990

**710 €**

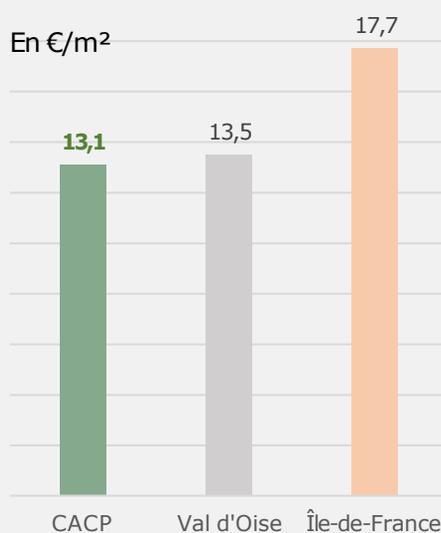
Le loyer moyen pour un logement (de 48 m<sup>2</sup>) construit après 1990

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

Selon les secteurs



En €/m<sup>2</sup>





**MARCHÉS  
IMMOBILIERS  
ET PARCOURS  
RÉSIDENTIELS**

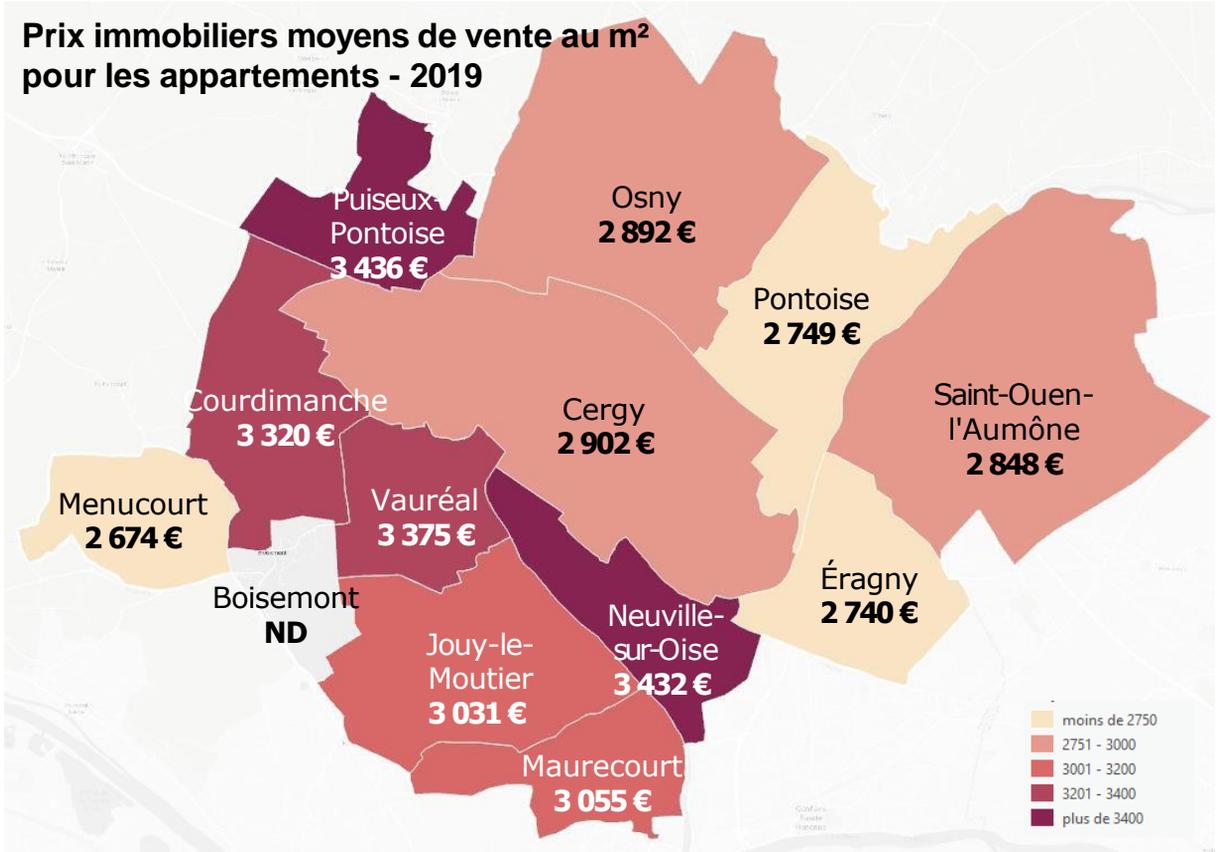


**4.2 - Accès à la propriété**

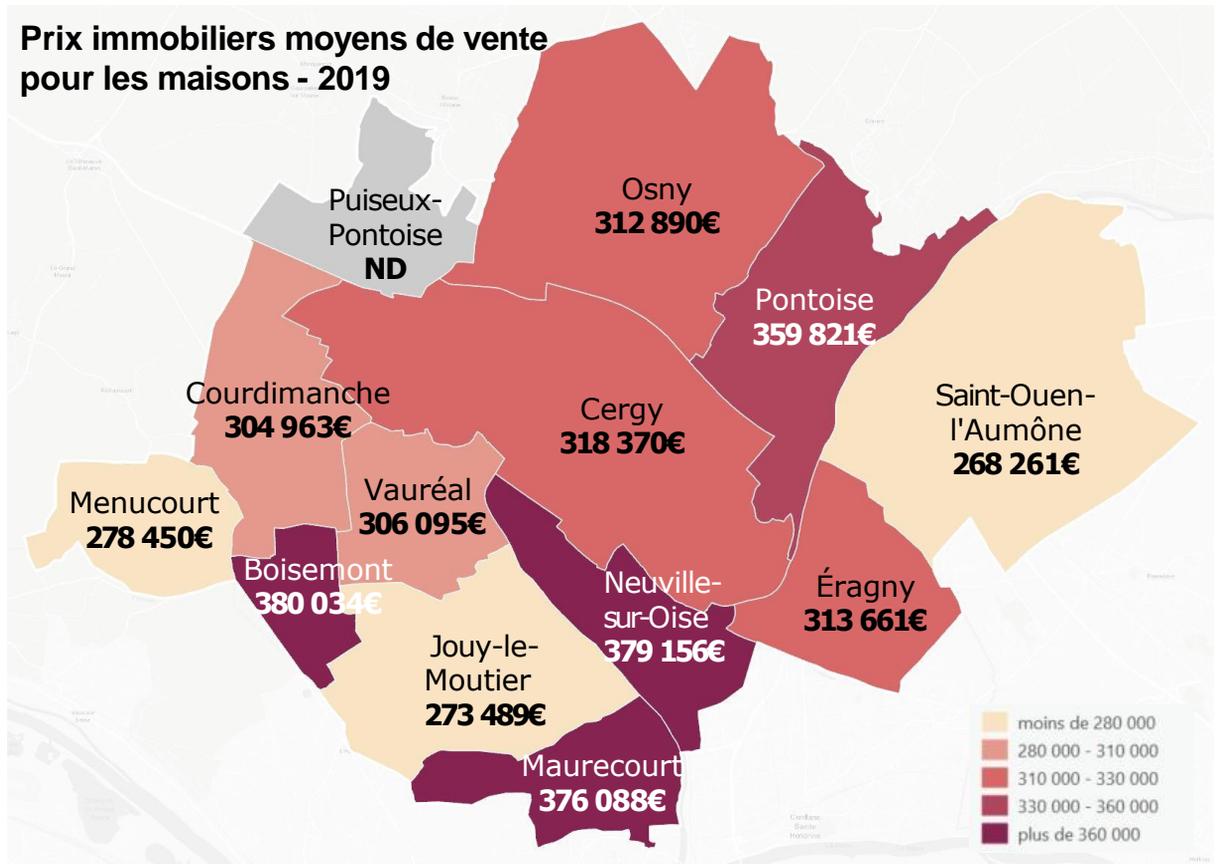
# PONTOISE

## ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ SUR L'AGGLOMERATION

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



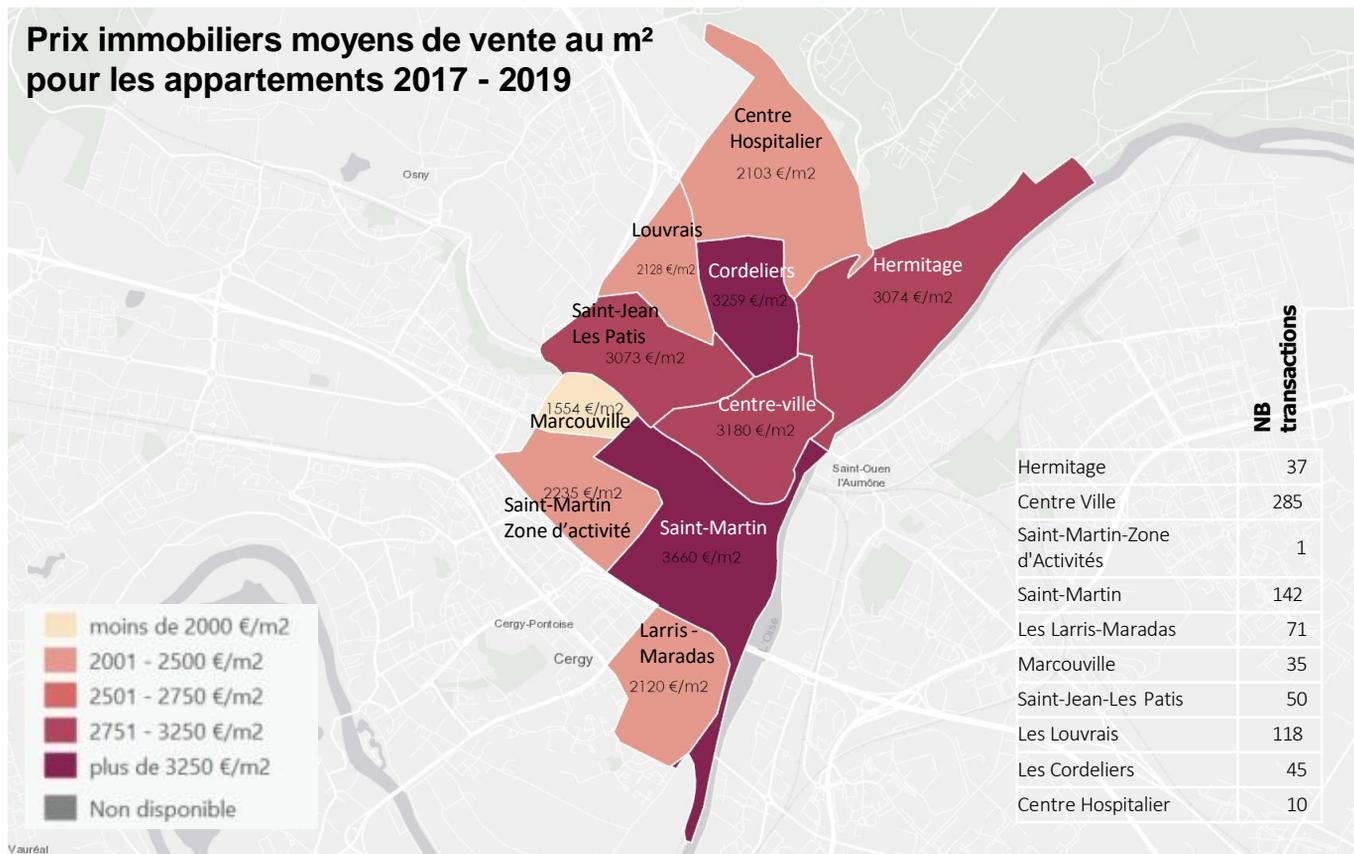
Prix immobiliers moyens de vente  
pour les maisons - 2019



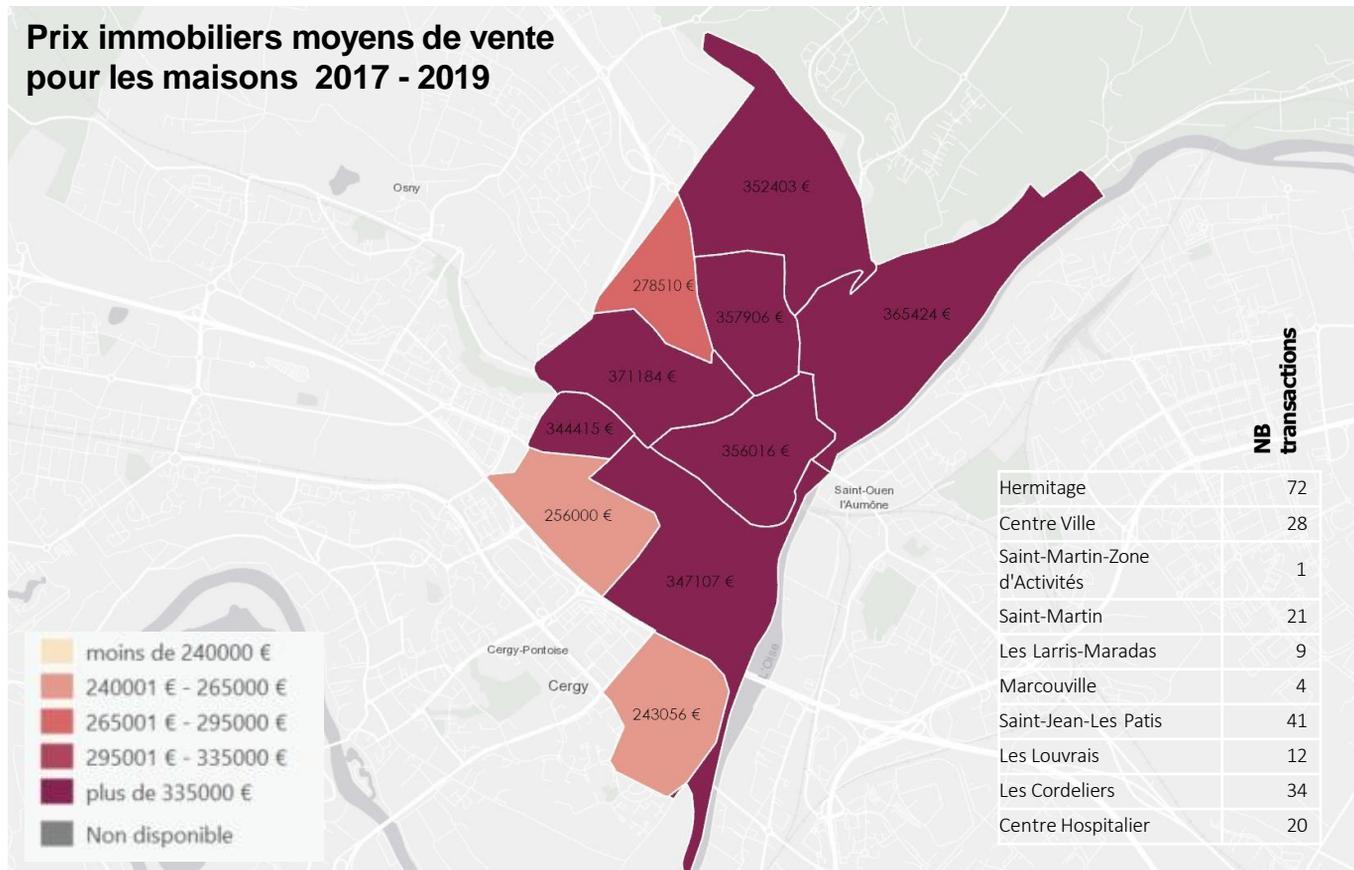
# PONTOISE

## ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ DANS LES IRIS

### Prix immobiliers moyens de vente au m<sup>2</sup> pour les appartements 2017 - 2019



### Prix immobiliers moyens de vente pour les maisons 2017 - 2019



# PONTOISE ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ

## 205 397€

Prix moyen d'un bien  
vendu en 2019



### MAISONS

## 84

Maisons vendues en 2019

## 359 821€

Prix moyen d'une maison  
vendu en 2019



### APPARTEMENTS

## 258

Appartements vendus en 2019

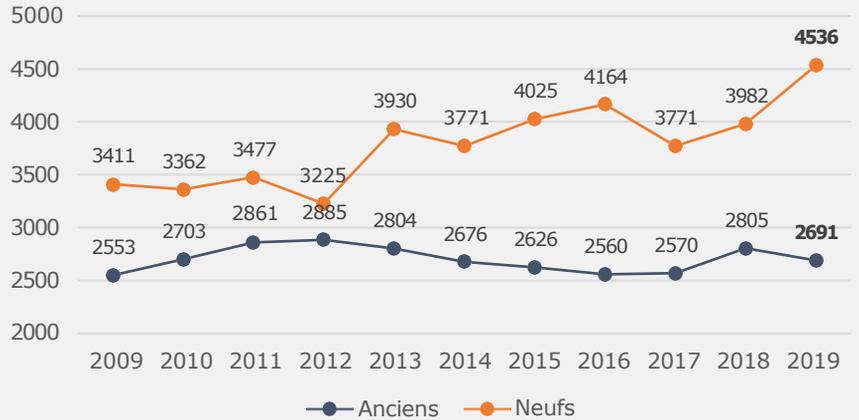
## 155 119€

Prix moyen d'un appartement  
vendu en 2019

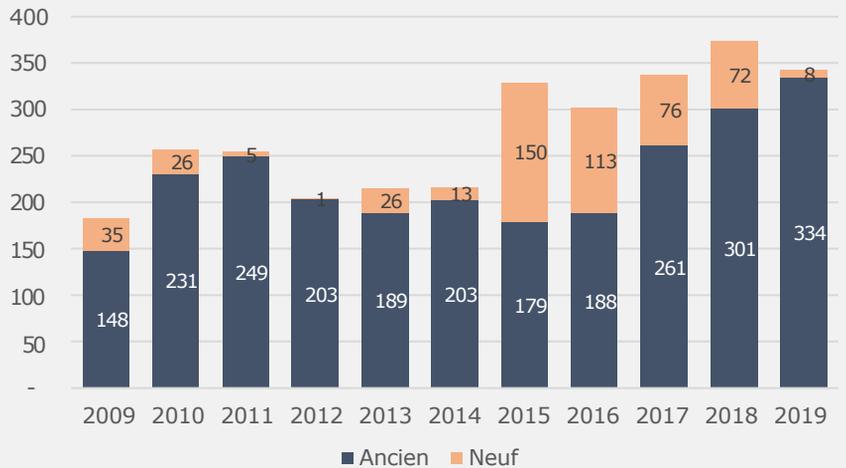
## 2 749 €

Prix moyen au m<sup>2</sup> pour achat  
d'un appartement à Pontoise

### Evolution du prix moyen au m<sup>2</sup> des appartements anciens et neufs

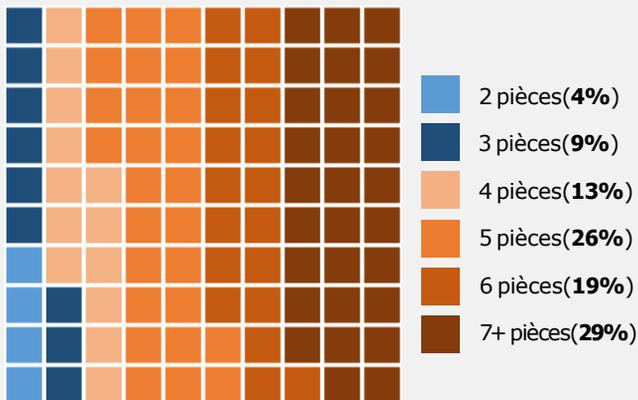


### Part de l'ancien et du neuf dans les transactions



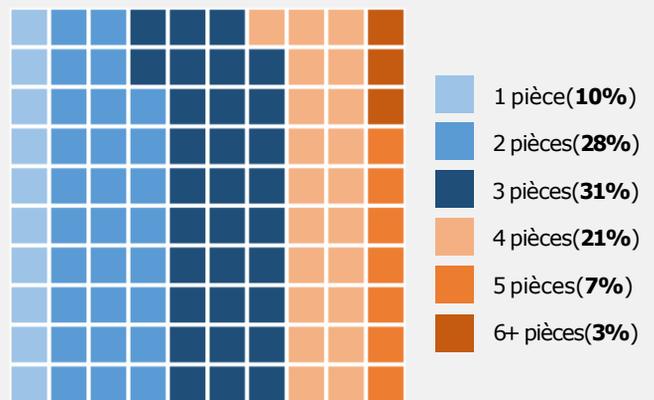
### La vente des maisons en 2019

En nombre de pièces



### La vente des appartements en 2019

En nombre de pièces





## **4.3 - Accessibilité du parc**

# PONTOISE

## CALCUL D'ACCESSIBILITÉ DU PARC

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

- 1 Le logement est trop cher pour l'ensemble du décile ressources
- Le logement est trop cher pour une partie du décile ressources
- 4 Le logement est accessible pour l'ensemble du décile
- 2 Une partie du décile dépasse les plafonds des ressources
- 9 L'ensemble du décile dépasse les plafonds des ressources
- 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 **différentes aides** (APL, PTZ...) qui ne **sont pas prises en compte** dans notre approche.



## 5. ZOOM SUR LA PERFORMANCE ENERGÉTIQUE

## 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 PONTOISE ?

- *Une forte proportion de passoires thermiques dans le parc privé*
- *Des taux d'effort énergétiques importants*
- *Un lien difficile à faire avec le ciblage des ménages les plus précaires*
- *Un diagnostic à consolider sur le parc social au regard des réhabilitations en cours*

## QUELLES SPÉCIFICITÉS POUR LE CENTRE-VILLE?

- *Le centre-ville concentre la part la plus importante de passoires thermiques à Pontoise mais également sur l'ensemble du territoire ; avec plus d'un tiers du parc privé considéré comme passoire thermique.*
- *2/3 des ménages ont un taux d'effort supérieur à 8%*



# LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE

## LES DATES CLÉS À RETENIR POUR LE LOGEMENT



### 6 DATES CLÉS À RETENIR

#### ▼ VENTE ▼

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



25 AOÛT  
2022

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

1<sup>er</sup> SEPT  
2022

1<sup>er</sup> JANV  
2023

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

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

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



1<sup>er</sup> JANV  
2025

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

1<sup>er</sup> JANV  
2028

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

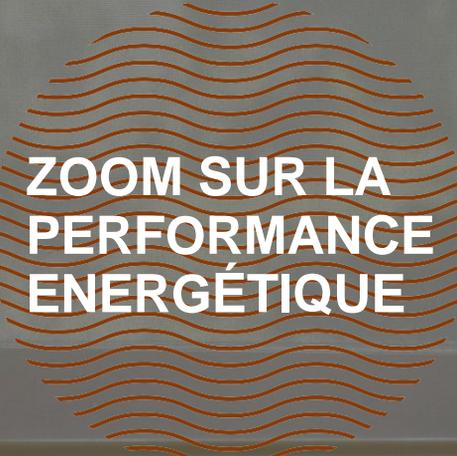
**AUDIT ÉNERGÉTIQUE  
AVANT VENTE OBLIGATOIRE\***  
LOGEMENTS ÉTIQUETTE  
DPE D



1<sup>er</sup> JANV  
2034

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

\*Pour les maisons individuelles  
et biens en copropriété



**ZOOM SUR LA  
PERFORMANCE  
ENERGÉTIQUE**

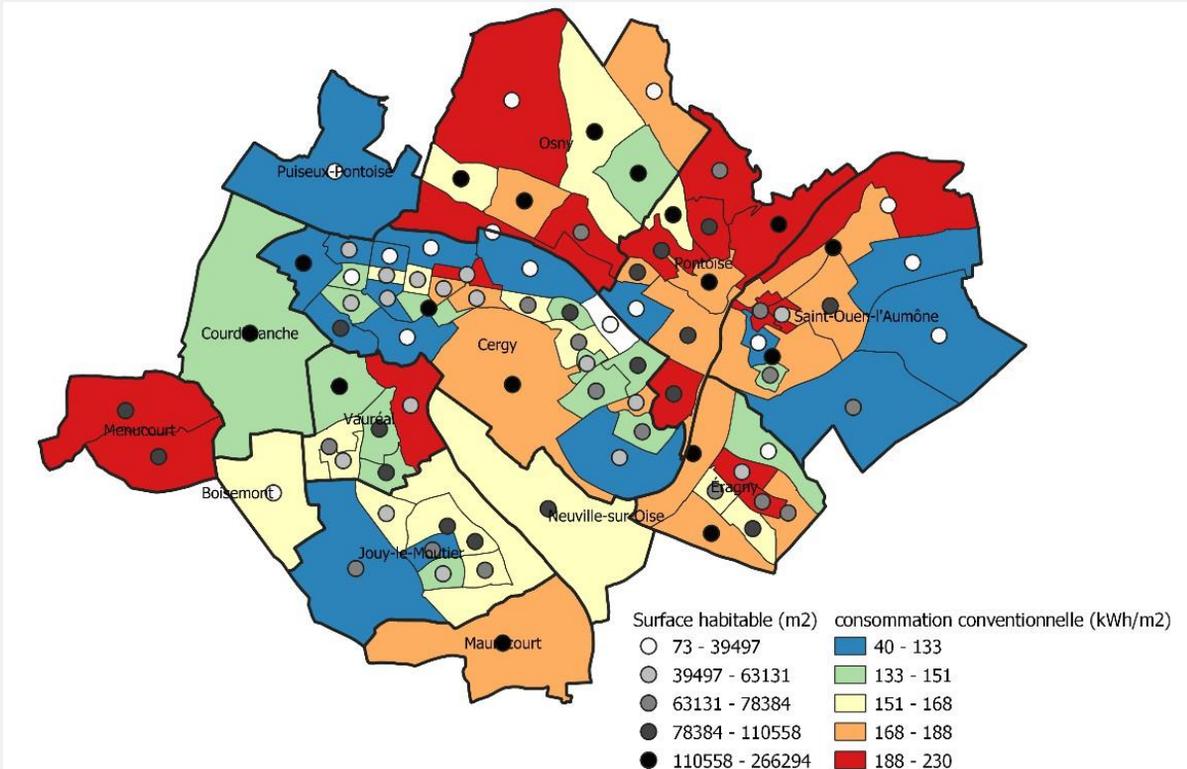


**5.1 - Du parc privé**

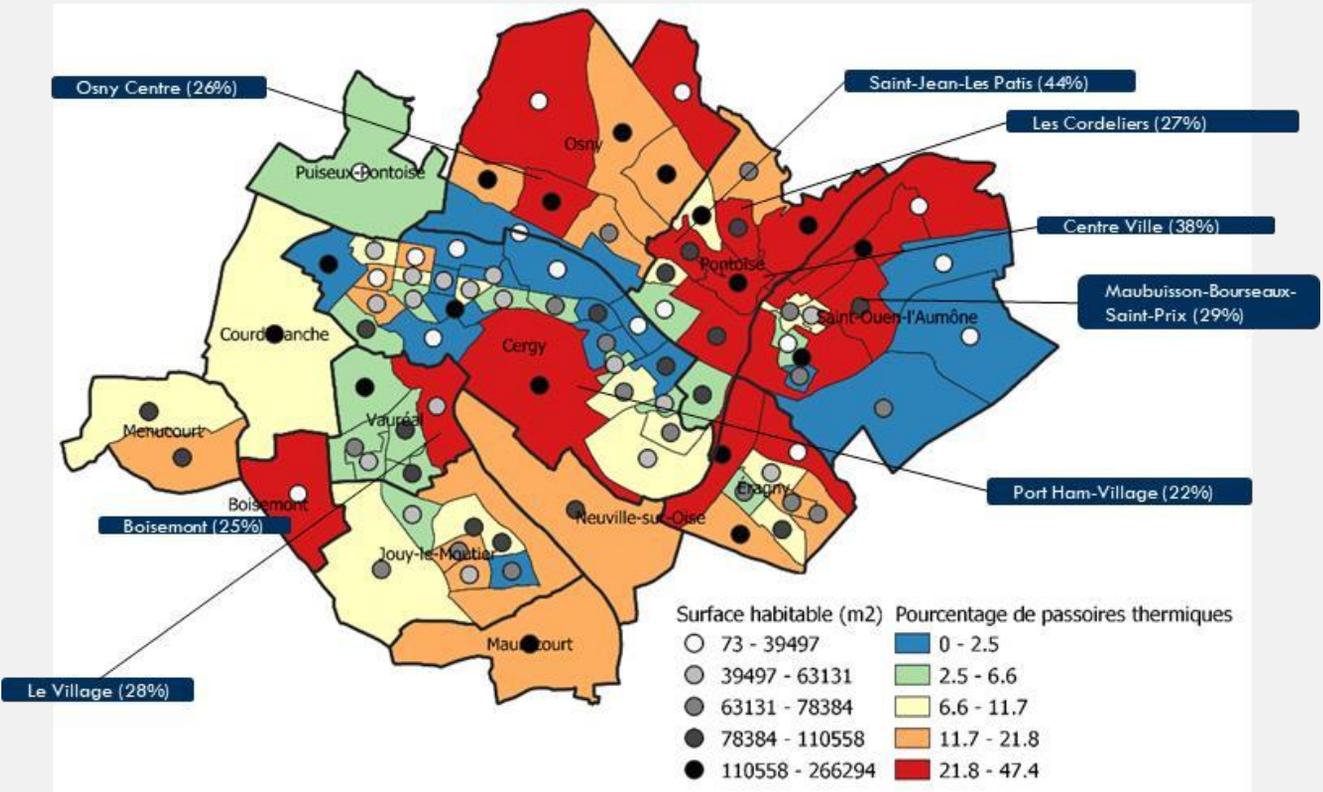
# PONTOISE

## PERFORMANCES ENERGETIQUES DU PARC PRIVÉ

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



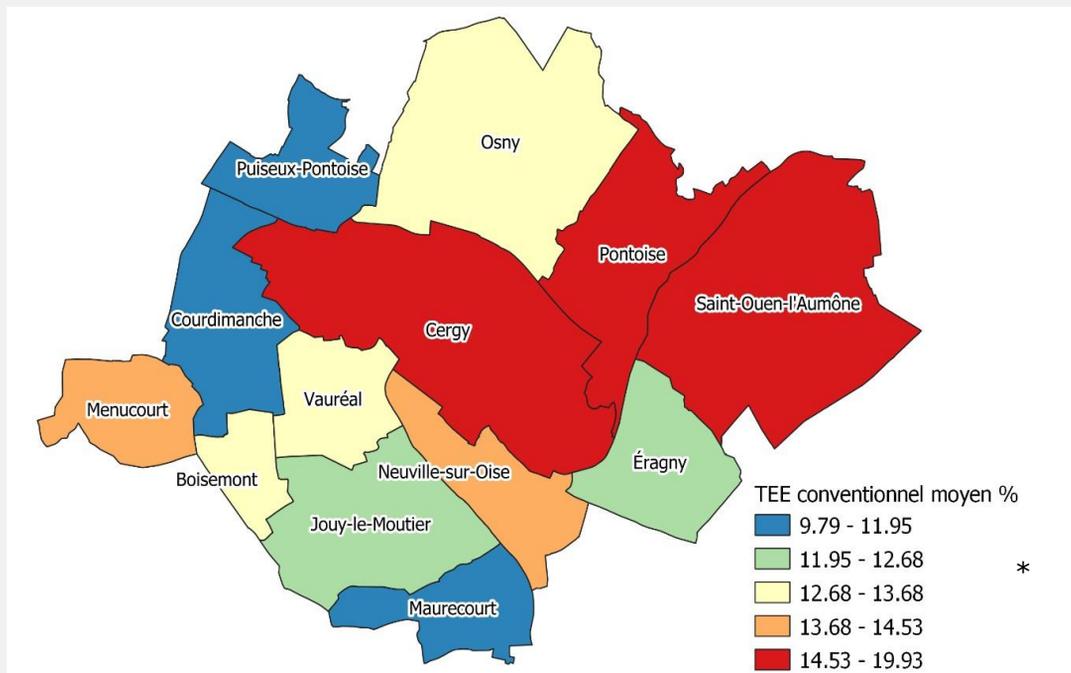
**25,4%** de passoires thermiques dans le parc privé communal contre 14% à l'échelle de la CACP



# PONTOISE

## TAUX D'EFFORT ÉNERGÉTIQUE DES MÉNAGES

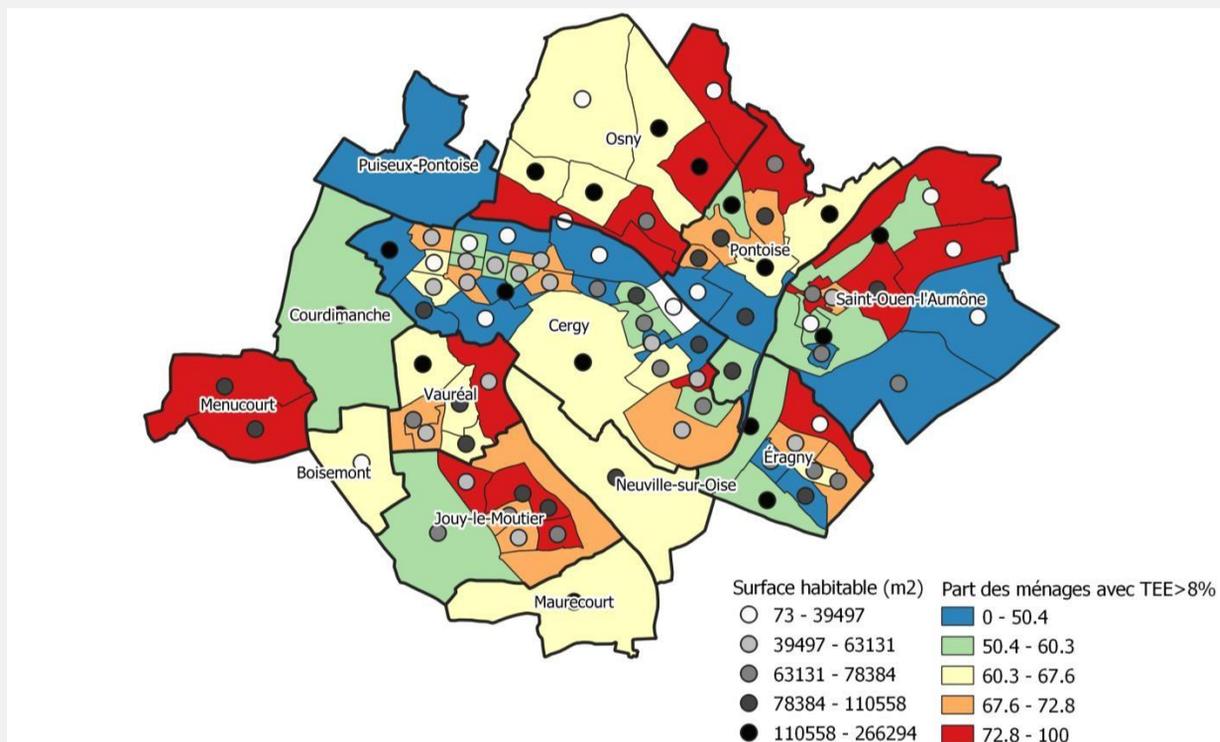
Sur la commune, les ménages du parc privé consacrent en moyenne **15,0%** de leurs ressources à la consommation énergétique, soit un niveau équivalent à la moyenne CACP (15,3%)



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

**59,6%** des ménages du parc privé avec un taux d'effort énergétique supérieur à 8%

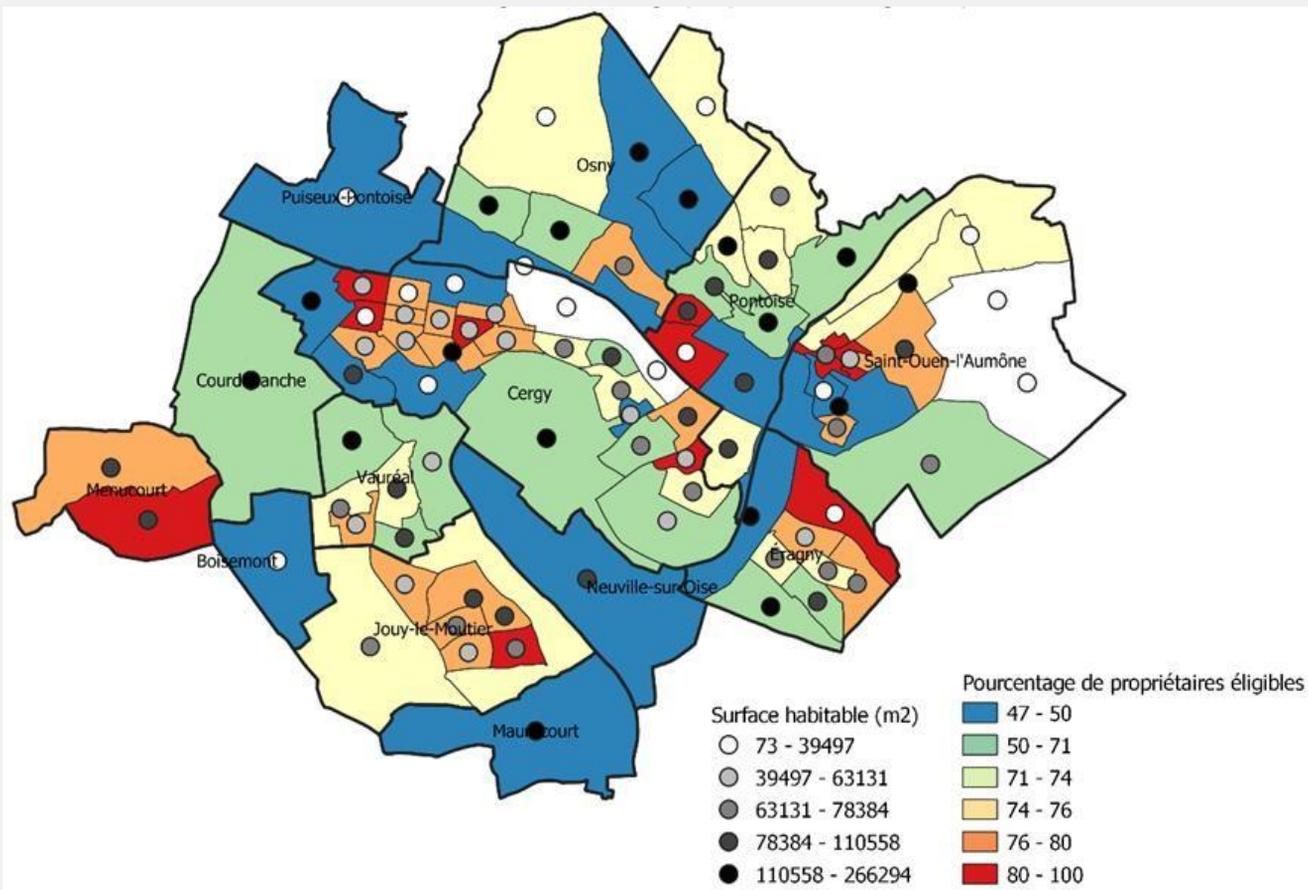
Il s'agit du seuil utilisé jusqu'à présent pour définir la précarité énergétique, mais il sera probablement à redéfinir au regard de la hausse des prix de l'énergie. Moyenne CACP : 59,7%

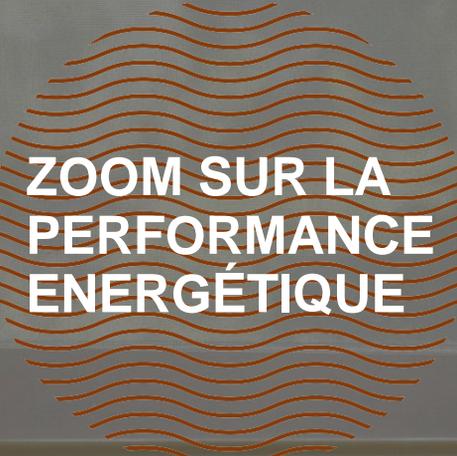


# PONTOISE

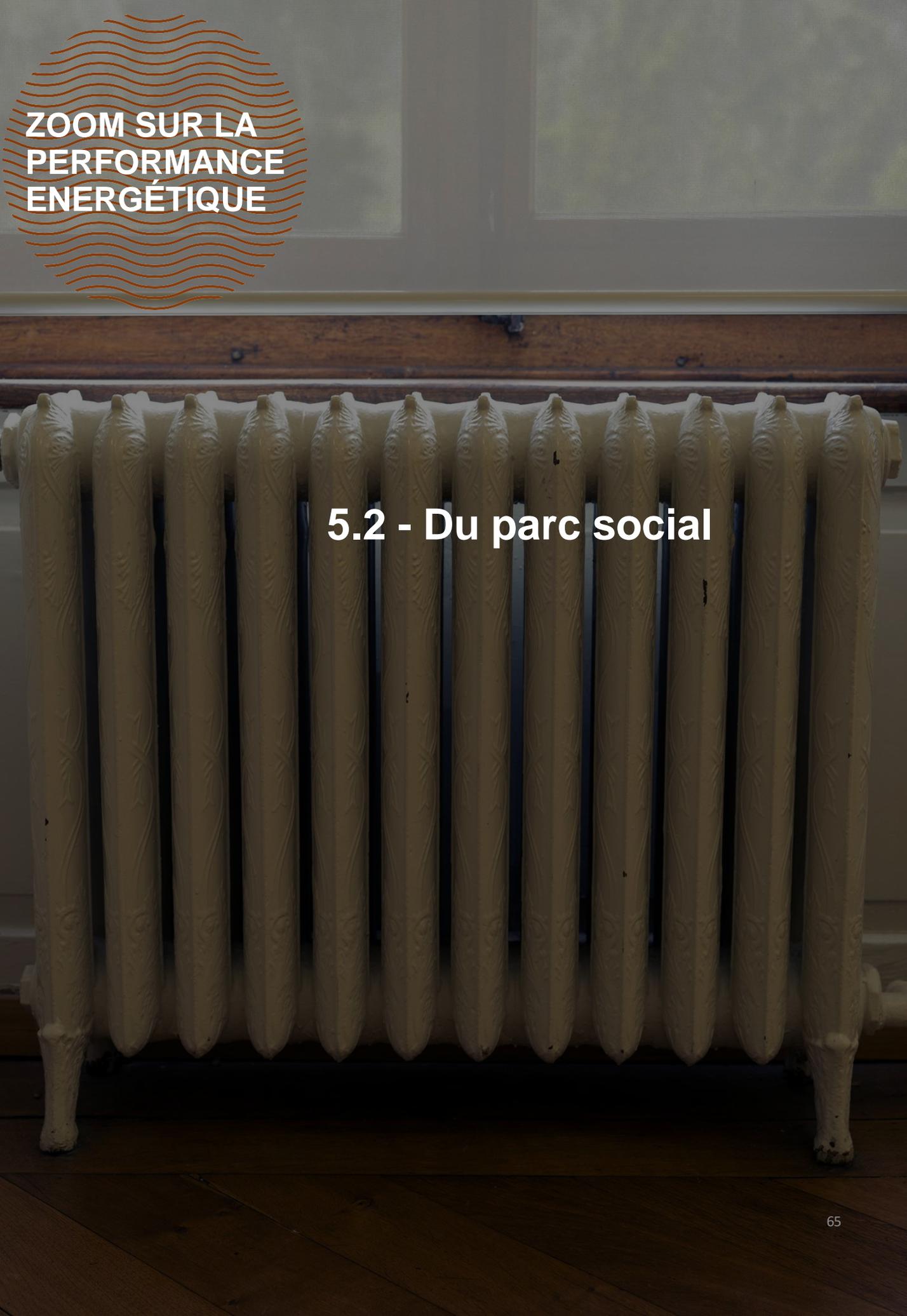
## ÉLIGIBILITÉ AUX AIDES DE L'ANAH

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



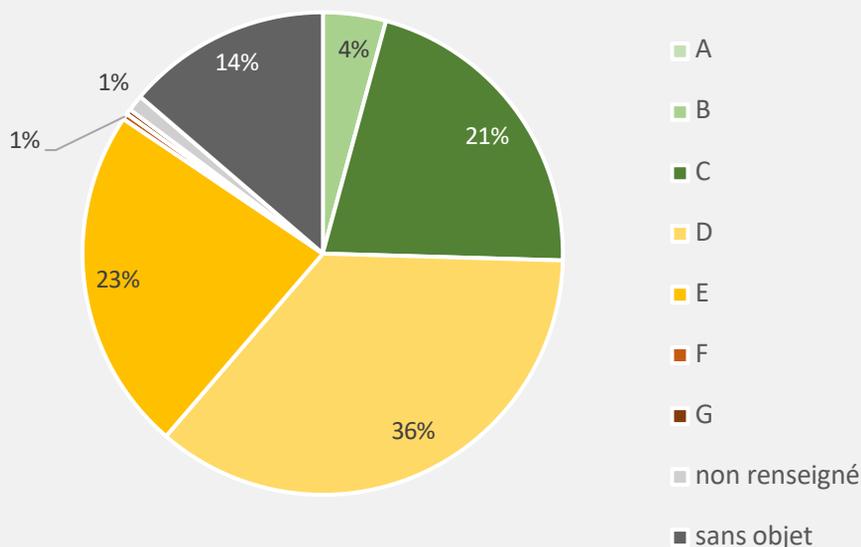


**ZOOM SUR LA  
PERFORMANCE  
ENERGÉTIQUE**



**5.2 - Du parc social**

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



Source : RPLS 2018

Remarque – Ces données correspondant 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, près des 2/3 du parc de logements présentaient une étiquette meilleure ou égale à D. Mais aussi près d'1/4 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). 14% du DPE du parc de logement social est sans objet, laissant planer le doute sur l'ampleur du parc potentiel à améliorer.