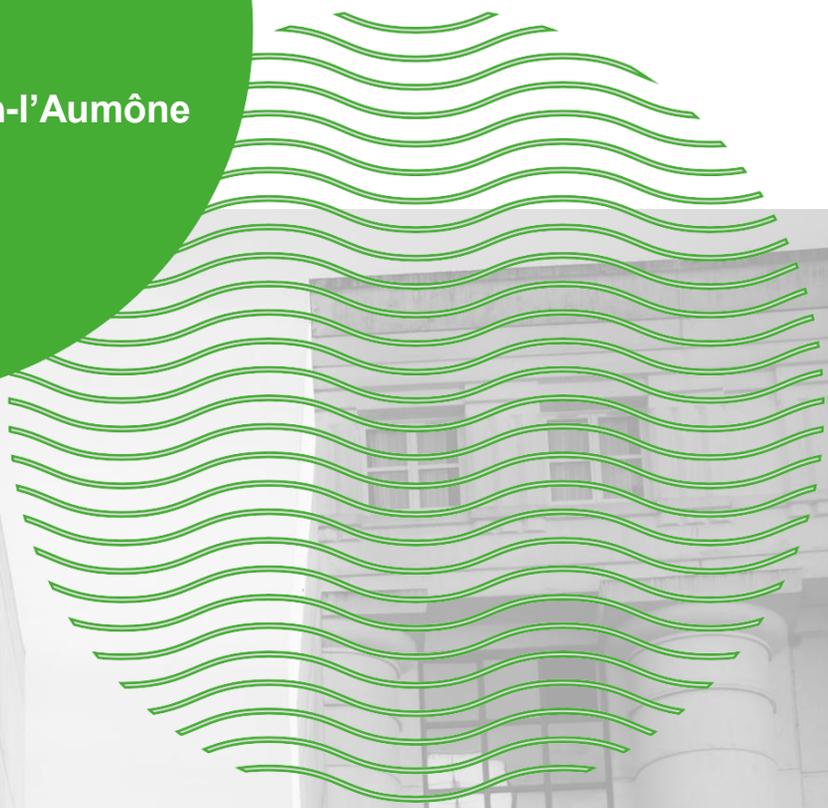


PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2023-2028

DIAGNOSTIC HABITAT

Commune de Saint-Ouen-l'Aumône



SOMMAIRE DU DIAGNOSTIC



1. PORTRAIT DÉMOGRAPHIQUE

p. 3 - 17

Dynamisme démographique

Emploi et revenus



2. PARC DE LOGEMENTS

p. 18 - 36

Dynamique du parc de logements

Caractéristiques de l'offre des résidences principales

Zoom sur les bailleurs sociaux



3. OCCUPATION DES LOGEMENTS

p. 37 - 43

Caractéristiques des ménages

Niveau de vie



4. MARCHÉS IMMOBILIERS ET PARCOURS RÉSIDENTIELS

p.44 - 53

Les marchés locatifs

L'accès à la propriété

Accessibilité du parc



5. ZOOM SUR LA PERFORMANCE ÉNERGETIQUE

p. 54 - 60

Parc privé

Parc social

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 SOA ?

- *Une croissance démographique modérée portée par un solde naturel qui compense un solde migratoire déficitaire; des projets de rénovation urbaine qui semblent avoir eu un impact important sur les dynamiques infra-communales.*
- *Des ménages plutôt en début de parcours résidentiel avec des ressources modestes, à relier à la place de la commune au sein de l'agglomération (pôle de services, commerces et équipements) et à la structure du parc (part importante de locatif) :*
 - *Une population plus jeune qu'en moyenne sur la CACP, même si elle connaît un vieillissement*
 - *Une population familiale mais moins qu'à l'échelle de l'agglomération et une augmentation de la part des personnes seules au détriment des familles*
 - *Une population aux ressources plus faibles qu'en moyenne sur la CACP, avec un taux de pauvreté élevé, mais une augmentation des revenus moyens sur les années précédentes*



**PORTRAIT
DÉMOGRAPHIQUE**

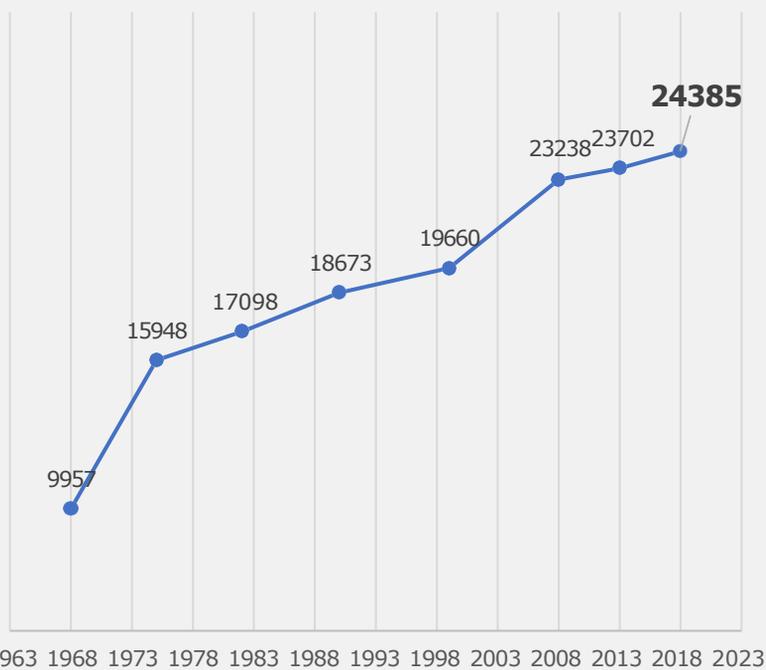
1.1 - Dynamiques démographiques

SAINT-OUEN-L'AUMÔNE

DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES

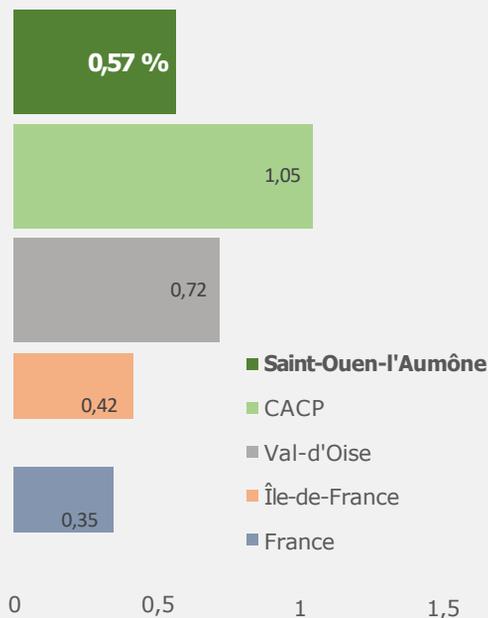
Population

Évolution globale de la population



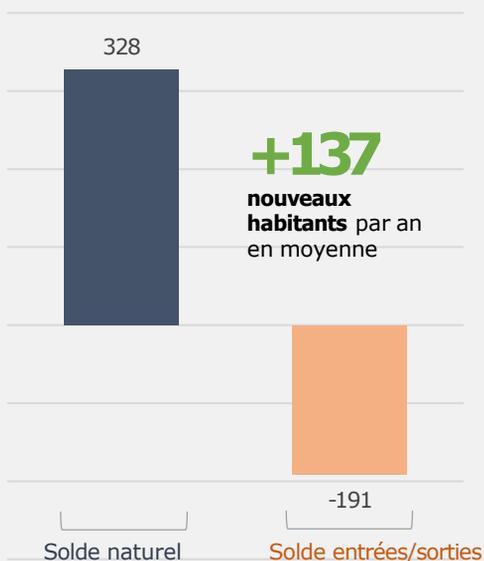
Évolution annuelle moyenne

De la population 2013 - 2018



Évolution de la population

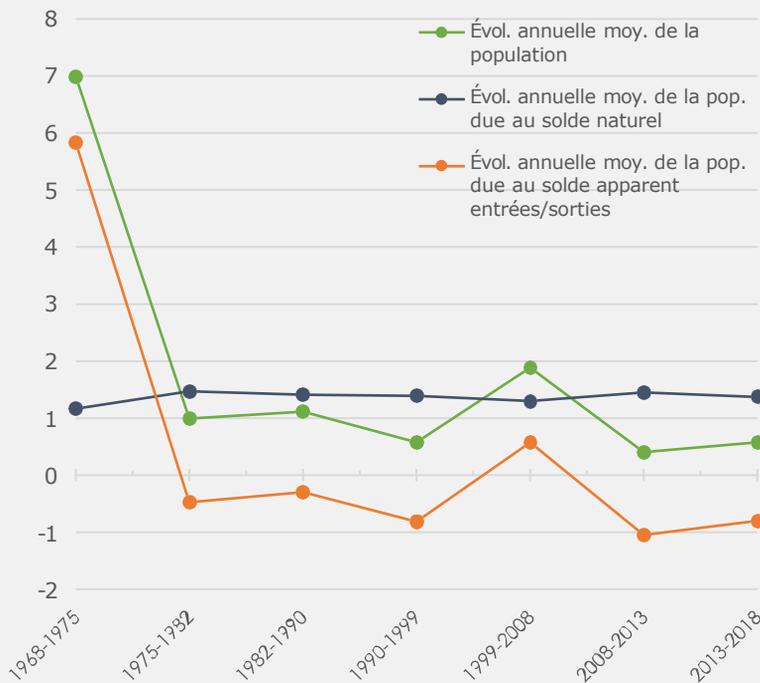
Entre 2013 - 2018



la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période.
la différence entre le nombre de personnes entrées sur un territoire donné et le nombre de personnes qui en sont sorties

Taux d'évolution annuel moyen

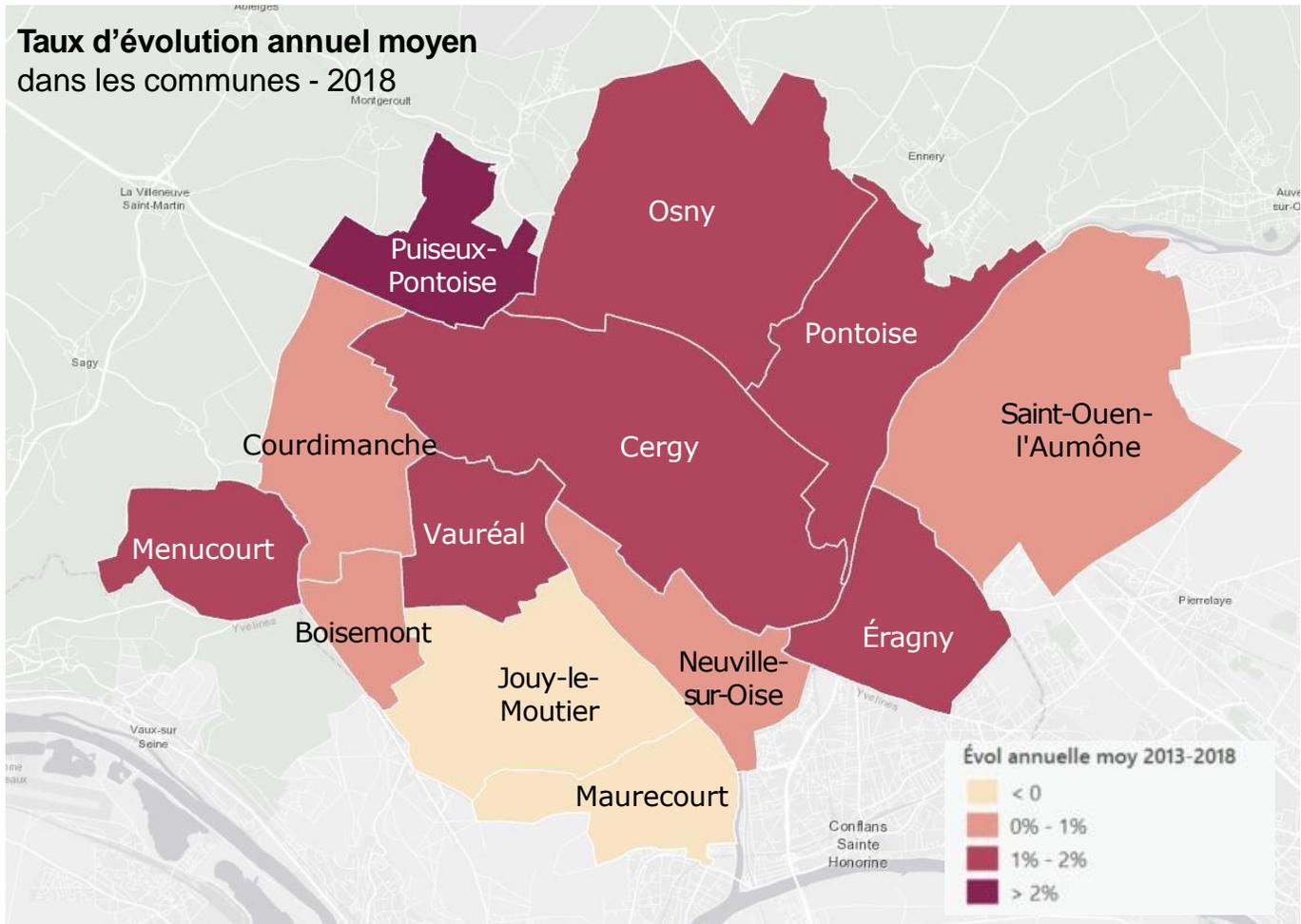
Due aux soldes naturels et migratoires



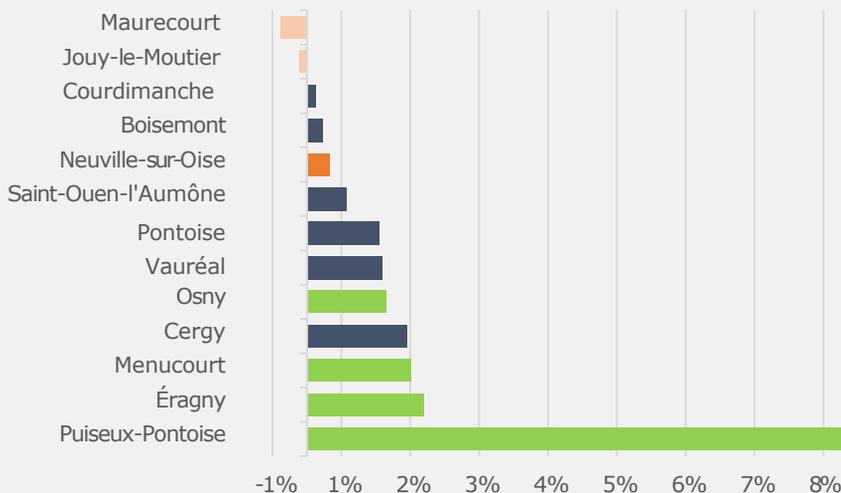
SAINT OUEN L'AUMONE

DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES

Taux d'évolution annuel moyen dans les communes - 2018



Taux d'évolution annuel moyen de la population - 2018



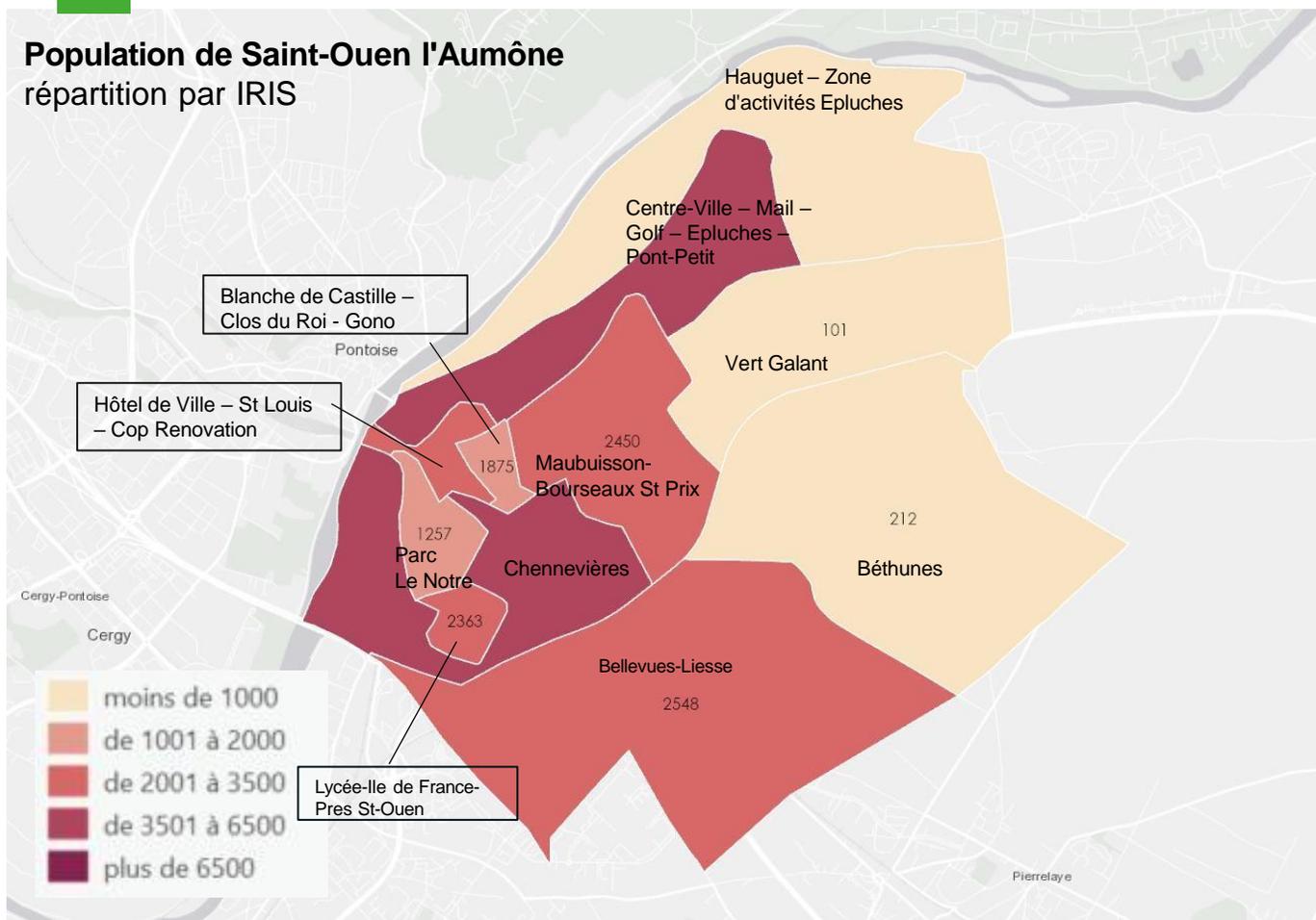
Profils démographiques des communes

- 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

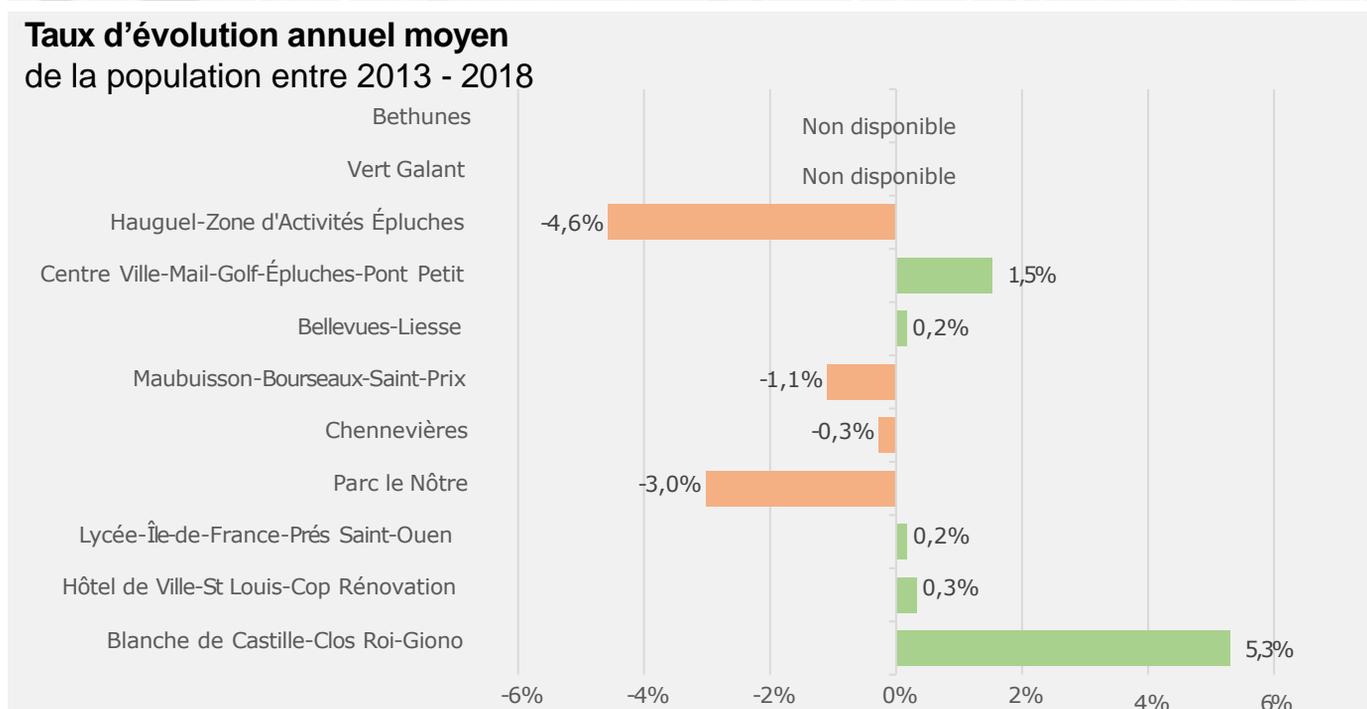
SAINT-OUEN-L'AUMÔNE

DÉMOGRAPHIE DES IRIS

Population de Saint-Ouen l'Aumône répartition par IRIS



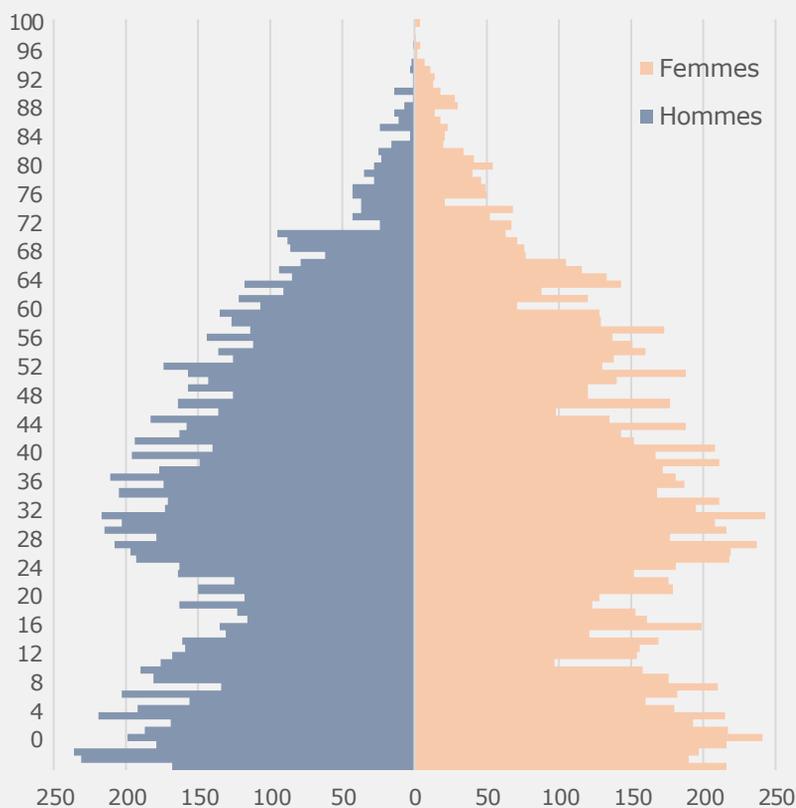
Taux d'évolution annuel moyen de la population entre 2013 - 2018



SAINT-OUEN-L'AUMÔNE

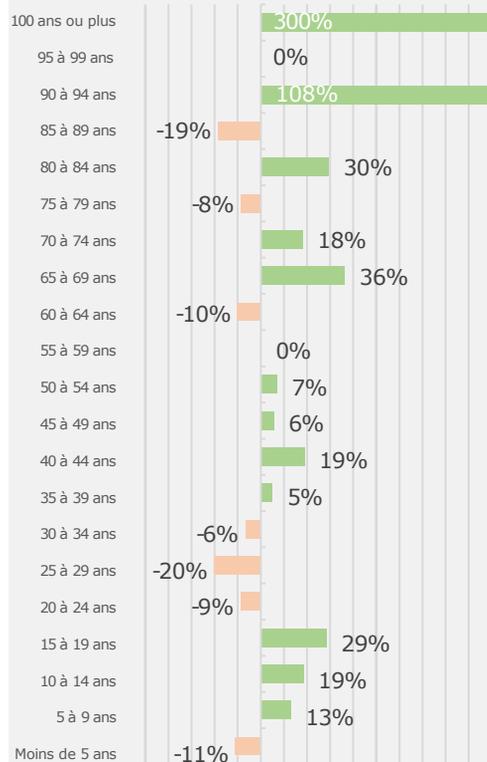
STRUCTURE PAR ÂGE

Pyramide des âges par sexe

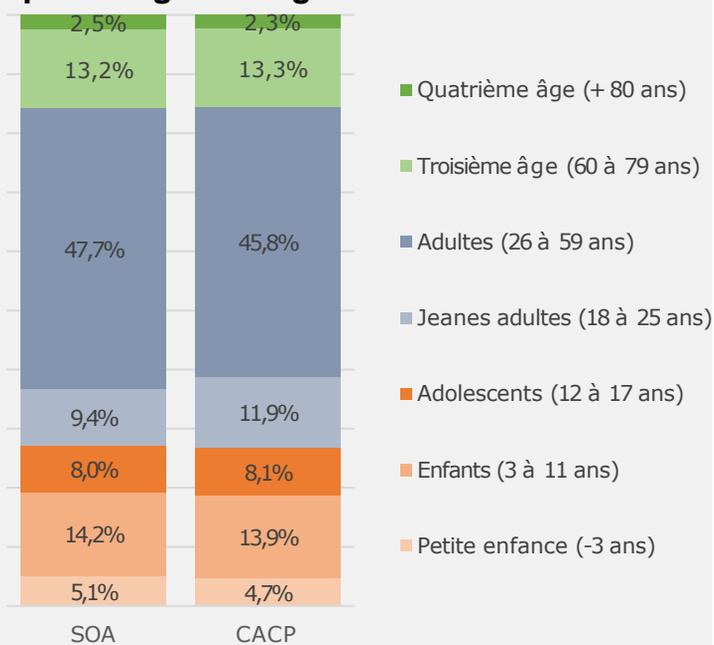


Les principales évolutions

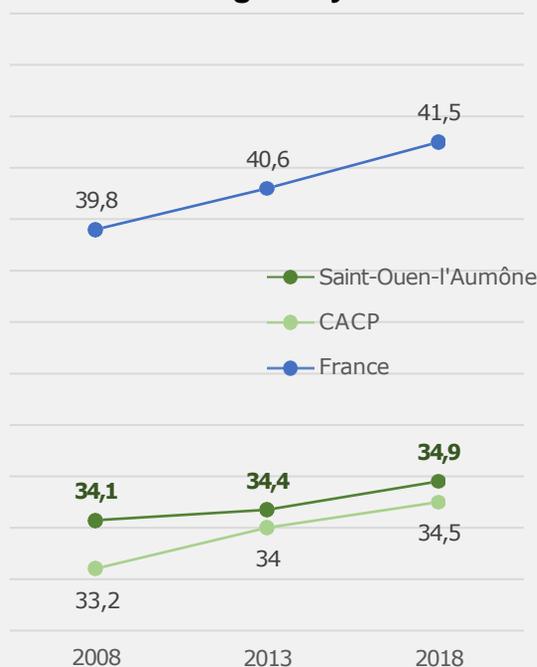
Sur la période 2013 - 2018



La population par catégorie d'âge



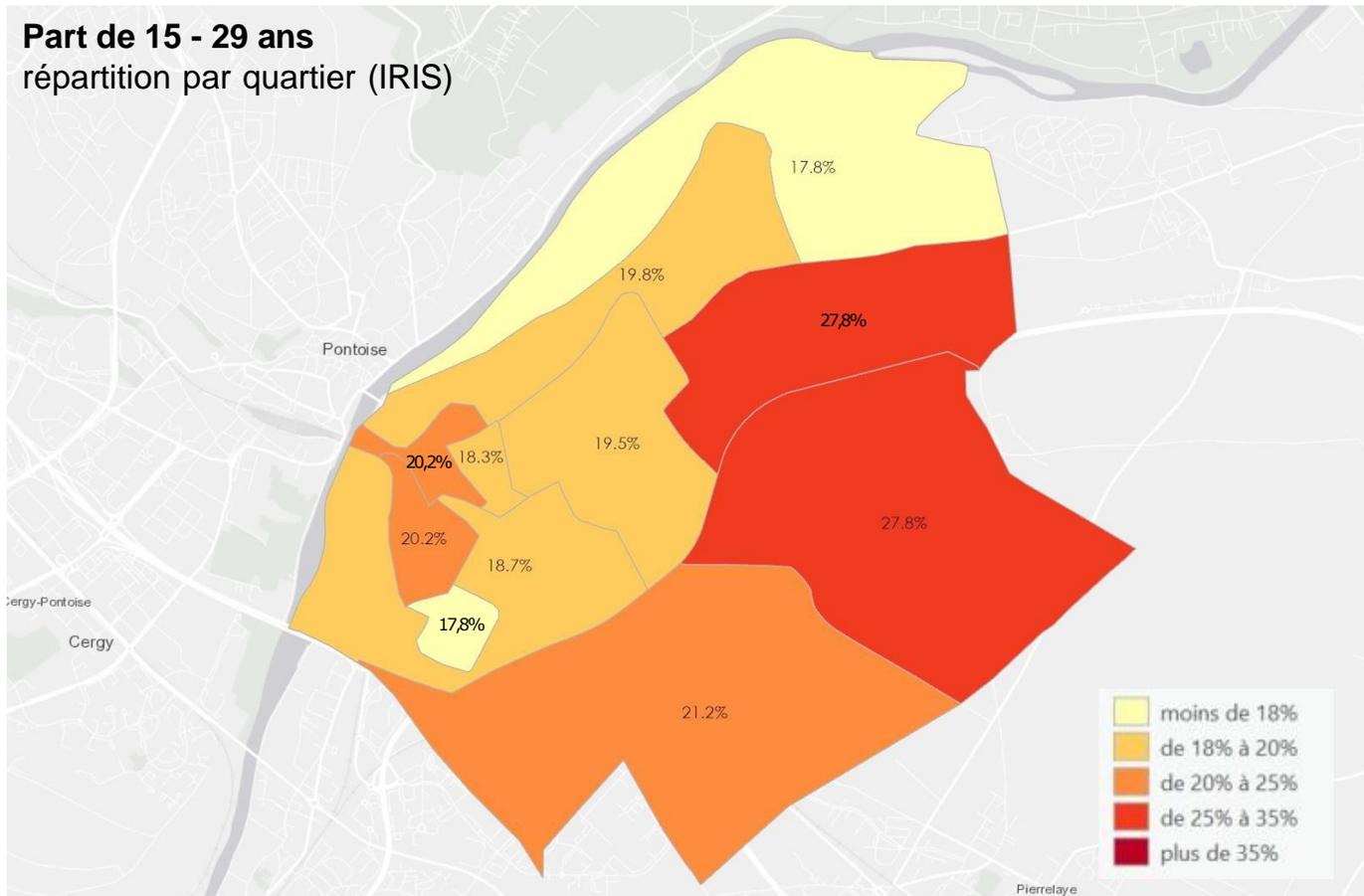
Évolution de l'âge moyen



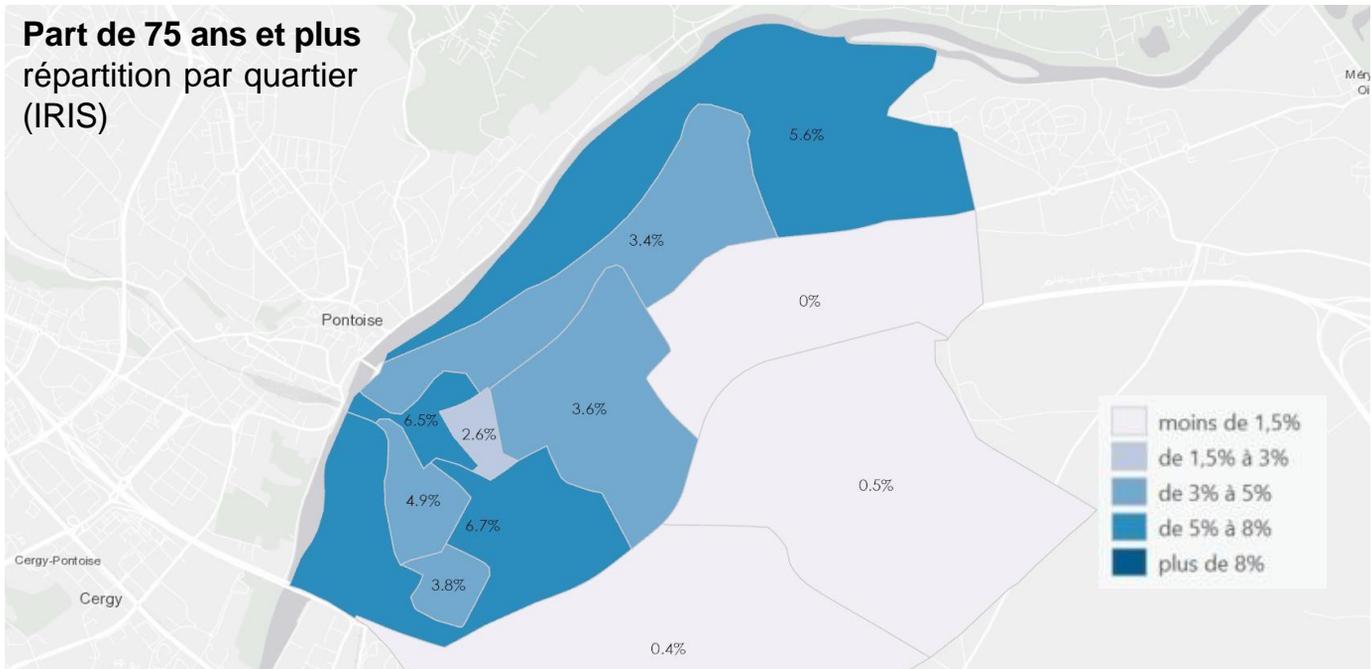
SAINT-OUEN-L'AUMÔNE

DÉMOGRAPHIE DES IRIS

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



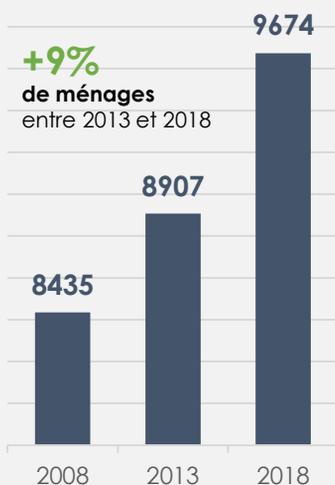
Part de 75 ans et plus
répartition par quartier (IRIS)



SAINT-OUEN-L'AUMÔNE

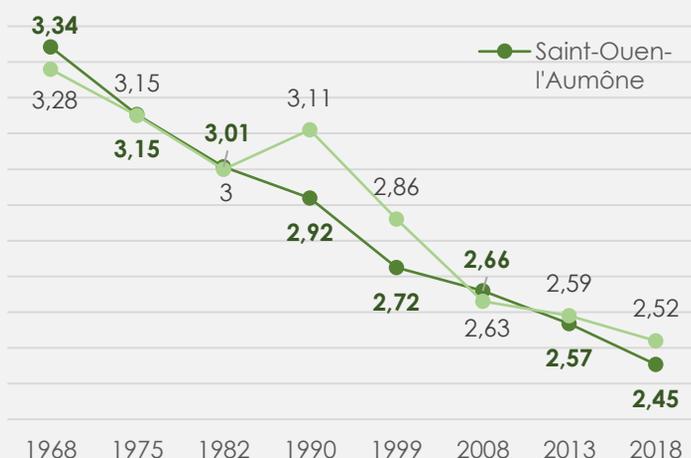
COMPOSITION DES MÉNAGES

Évolution du nombre de ménages

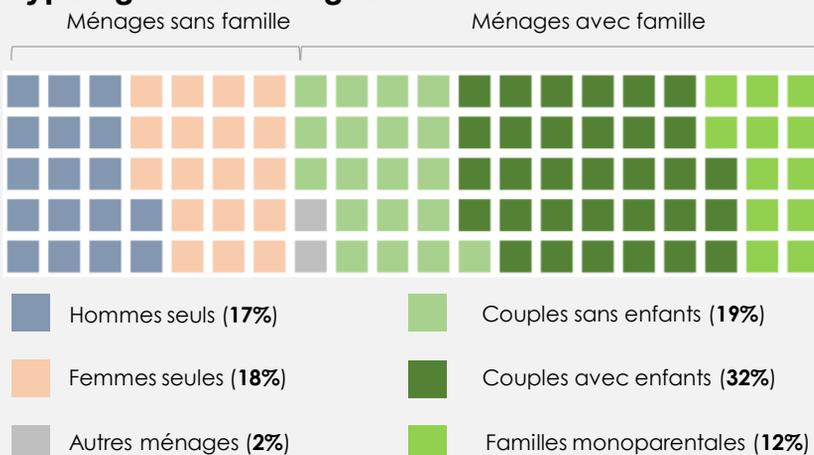


On constate une **plus forte augmentation** du nombre des ménages que celle de la population de Saint-Ouen-l'Aumône sur la même période (8,6% et 2,9% respectivement)

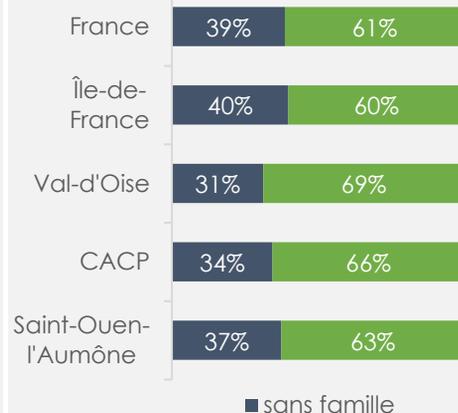
Évolution de la population moyenne par ménage



Typologie des ménages

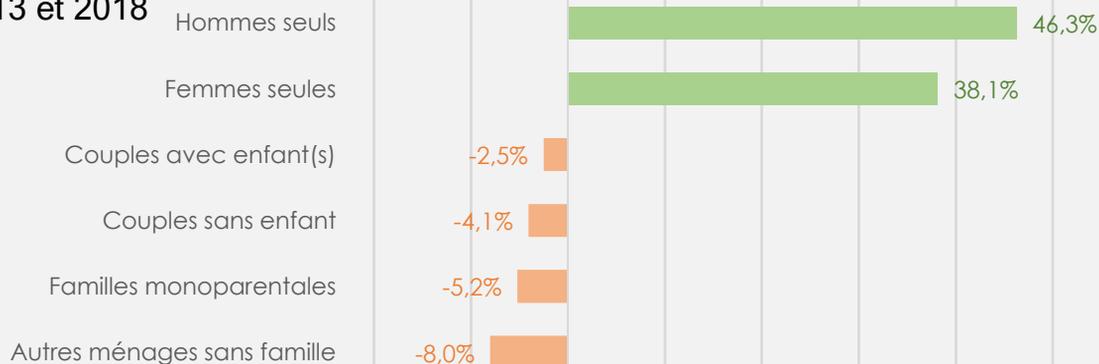


Répartition des ménages Avec et sans famille



Évolution des typologies des ménages

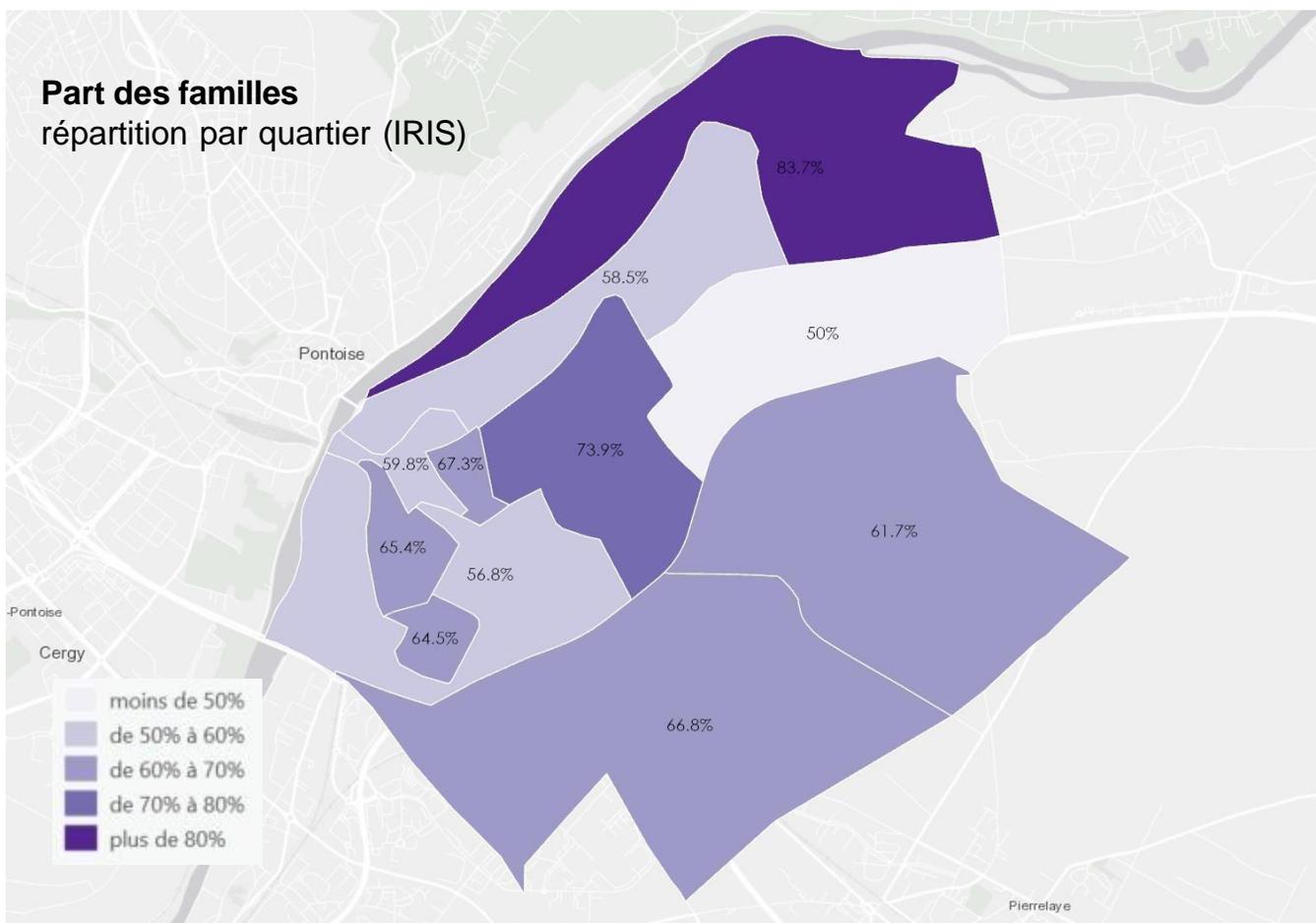
Entre 2013 et 2018



SAINT-OUEN-L'AUMÔNE

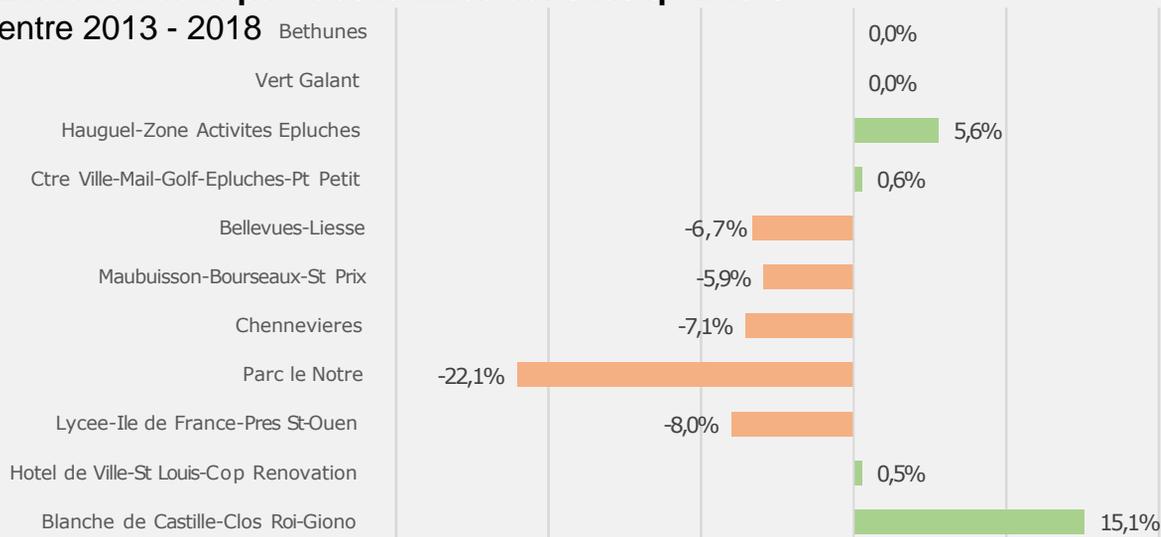
COMPOSITION FAMILIALE DES IRIS

Part des familles répartition par quartier (IRIS)



Évolution de la part des familles dans les quartiers

entre 2013 - 2018





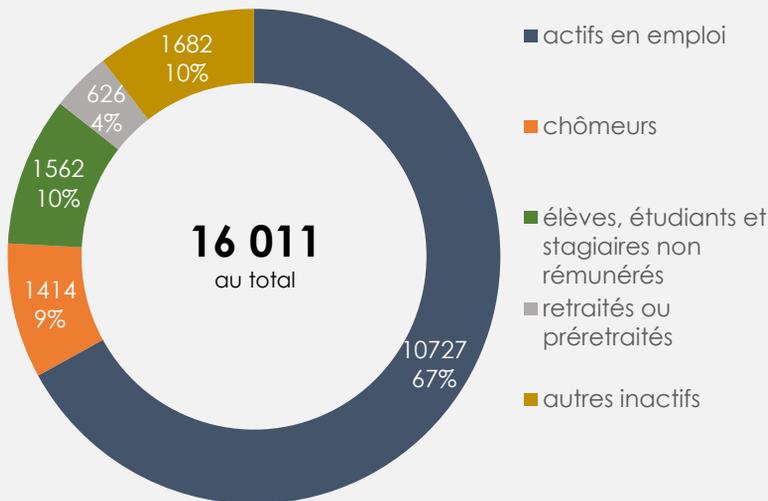
**PORTRAIT
DÉMOGRAPHIQUE**

1.2 – Emploi et revenus

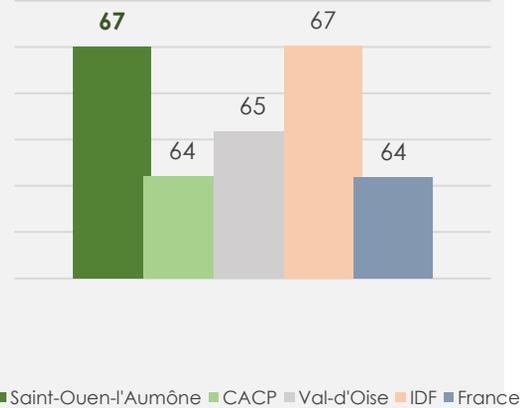
SAINT-OUEN-L'AUMÔNE

POPULATION ACTIVE

Rapport à l'emploi Des 15-64 ans

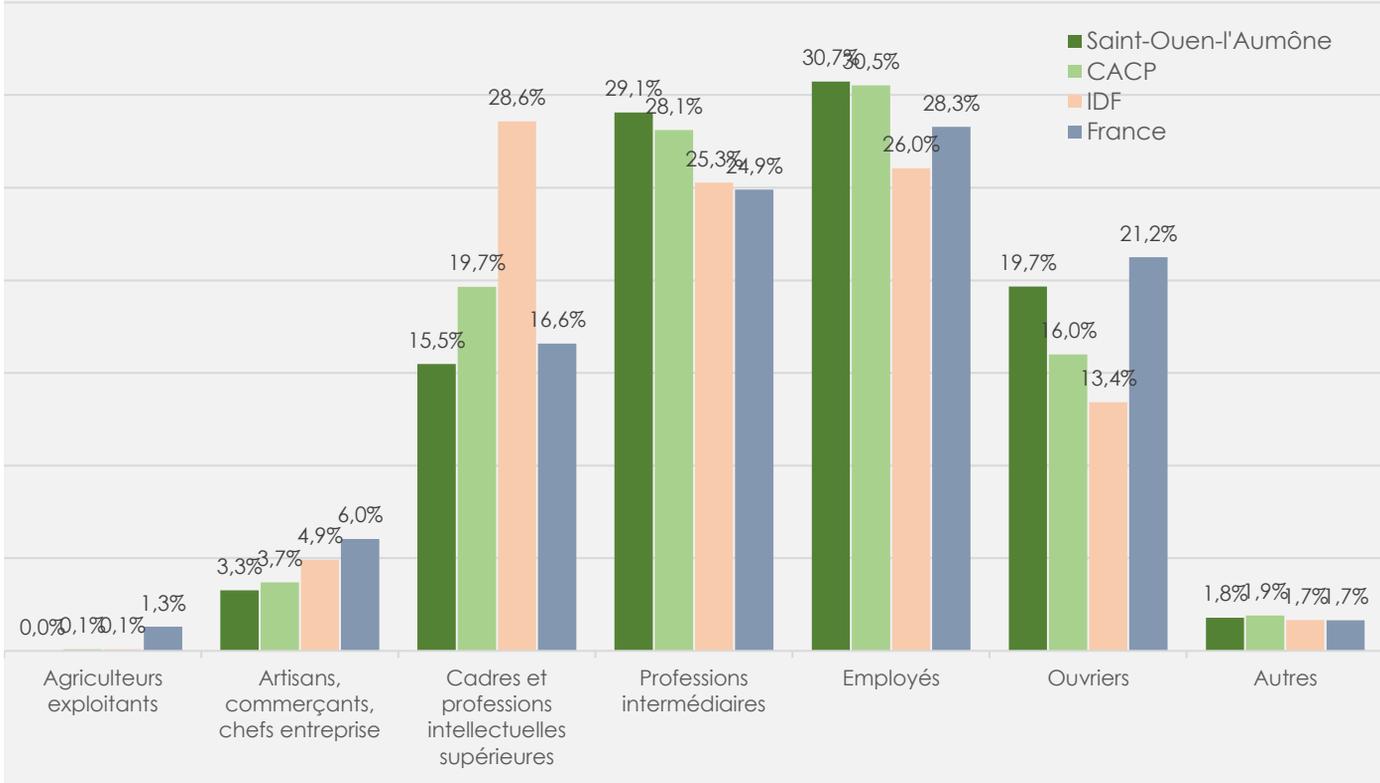


Taux d'emploi Des 15-64 ans



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 %)



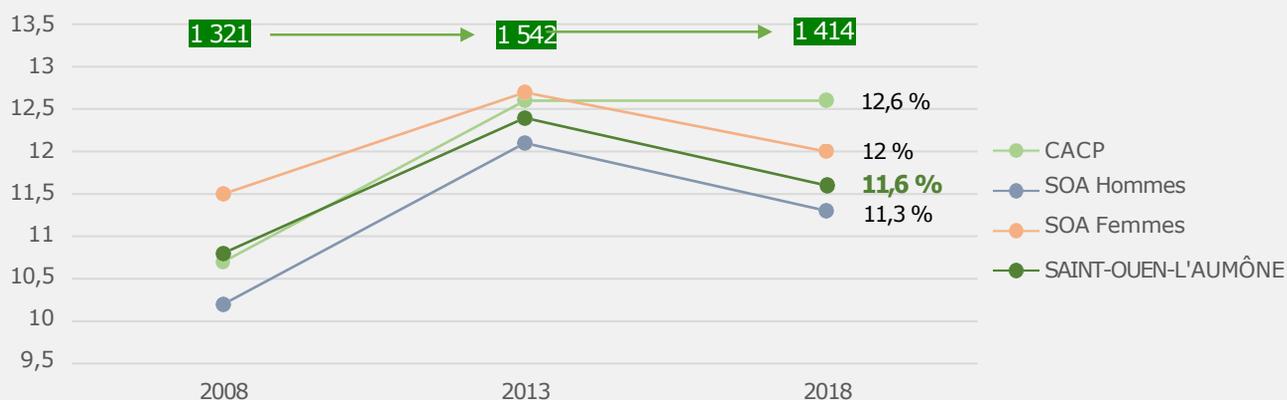
SAINT-OUEN-L'AUMÔNE

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	4 596	80,7	4 366	83,9	8 962	82,2	79,7	Salariés 94,2%
Contrats à durée déterminée	340	6,0	442	8,5	782	7,2	7,8	
Intérim	153	2,7	70	1,3	223	2,0	1,8	
Emplois aidés	15	0,3	51	1,0	66	0,6	0,5	
Apprentissage - Stage	110	1,9	127	2,4	237	2,2	2,8	
Indépendants	255	4,5	96	1,8	351	3,2	4,5	Non- Salariés 5,8%
Employeurs	212	3,7	44	0,8	256	2,3	2,7	
Aides familiaux	16	0,3	7	0,1	23	0,2	0,1	
Ensemble	5 697	100	5 203	100	10 900	100	100	

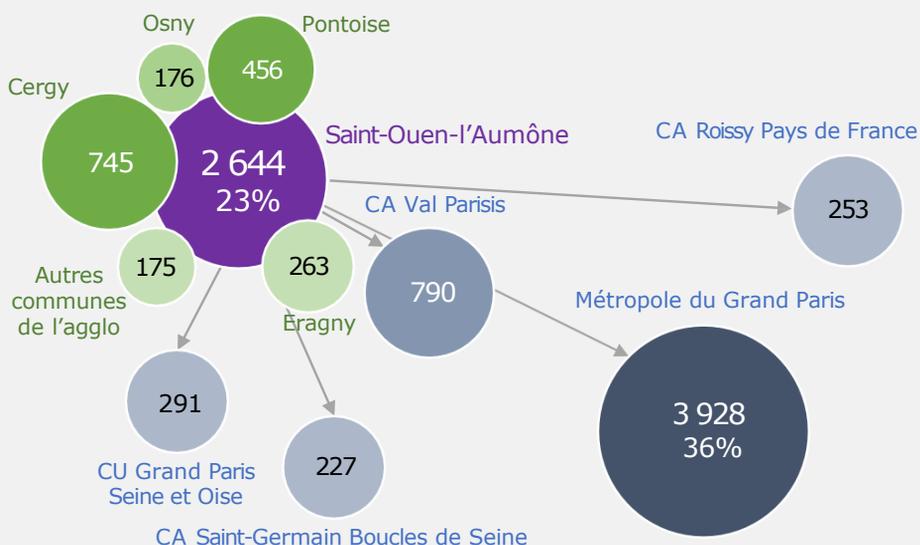
Évolution du taux de chômage De la population active



Principaux lieux de travail des actifs ayant un emploi

Sur **10 900** actifs de la commune ayant un emploi, **environ 41% travaillent à Cergy-Pontoise**. En second lieu arrive la **Métropole du Grand Paris** qui accueille presque 36% des travailleurs saint-ouennais.

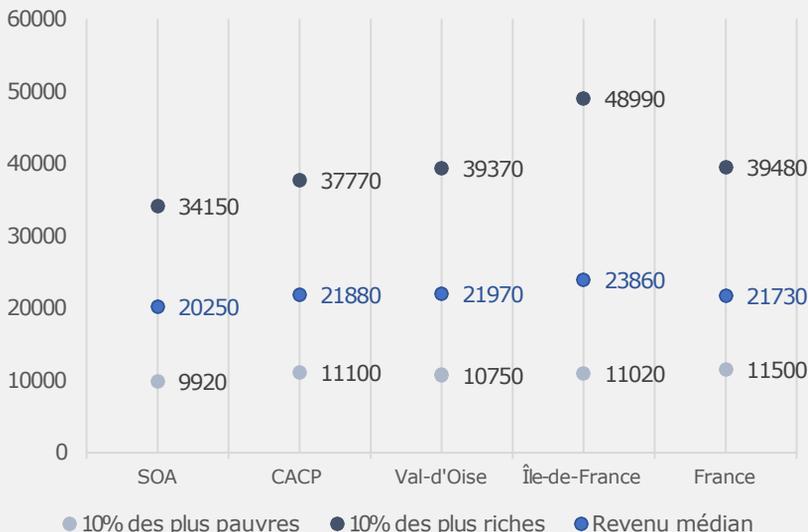
Au total c'est environ **8 233** Saint-Ouennais qui vont travailler en-dehors de la commune (flux sortant) et **17 357** personnes qui n'y habitent pas mais qui viennent y travailler régulièrement (flux entrant).



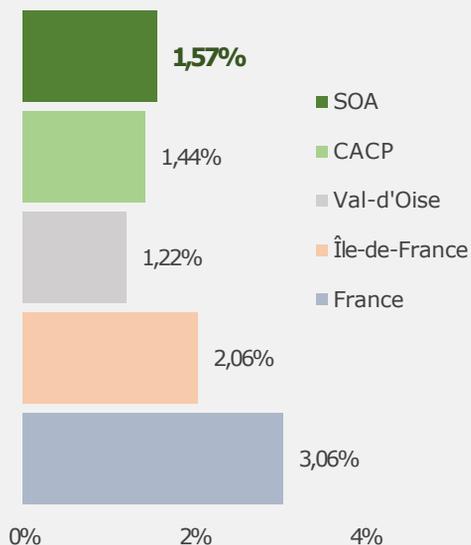
SAINT-OUEN-L'AUMÔNE

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 Saint-Ouen-l'Aumône

21% → **21%**
En 2013 En 2018

En 5 ans

1 897

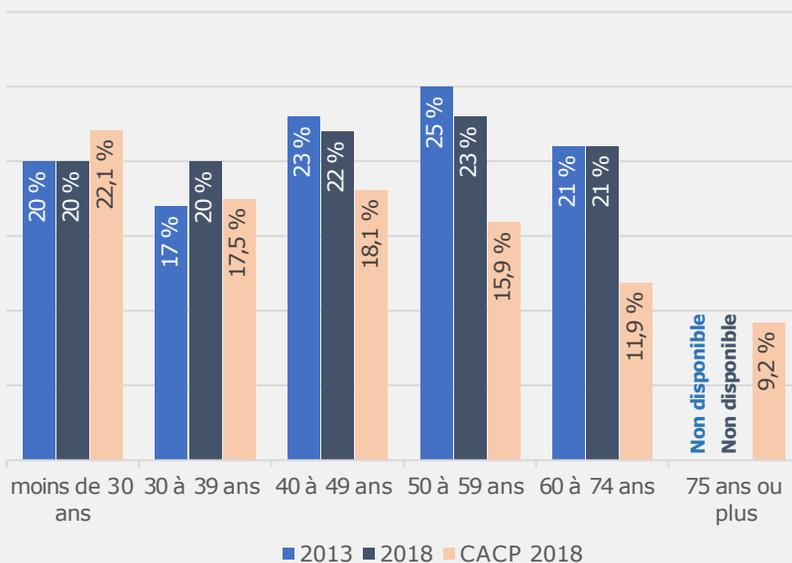
+72

1 969

ménages en plus qui vivent sous le seuil de pauvreté * sur le territoire de la commune de Saint-Ouen-l'Aumône

* 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

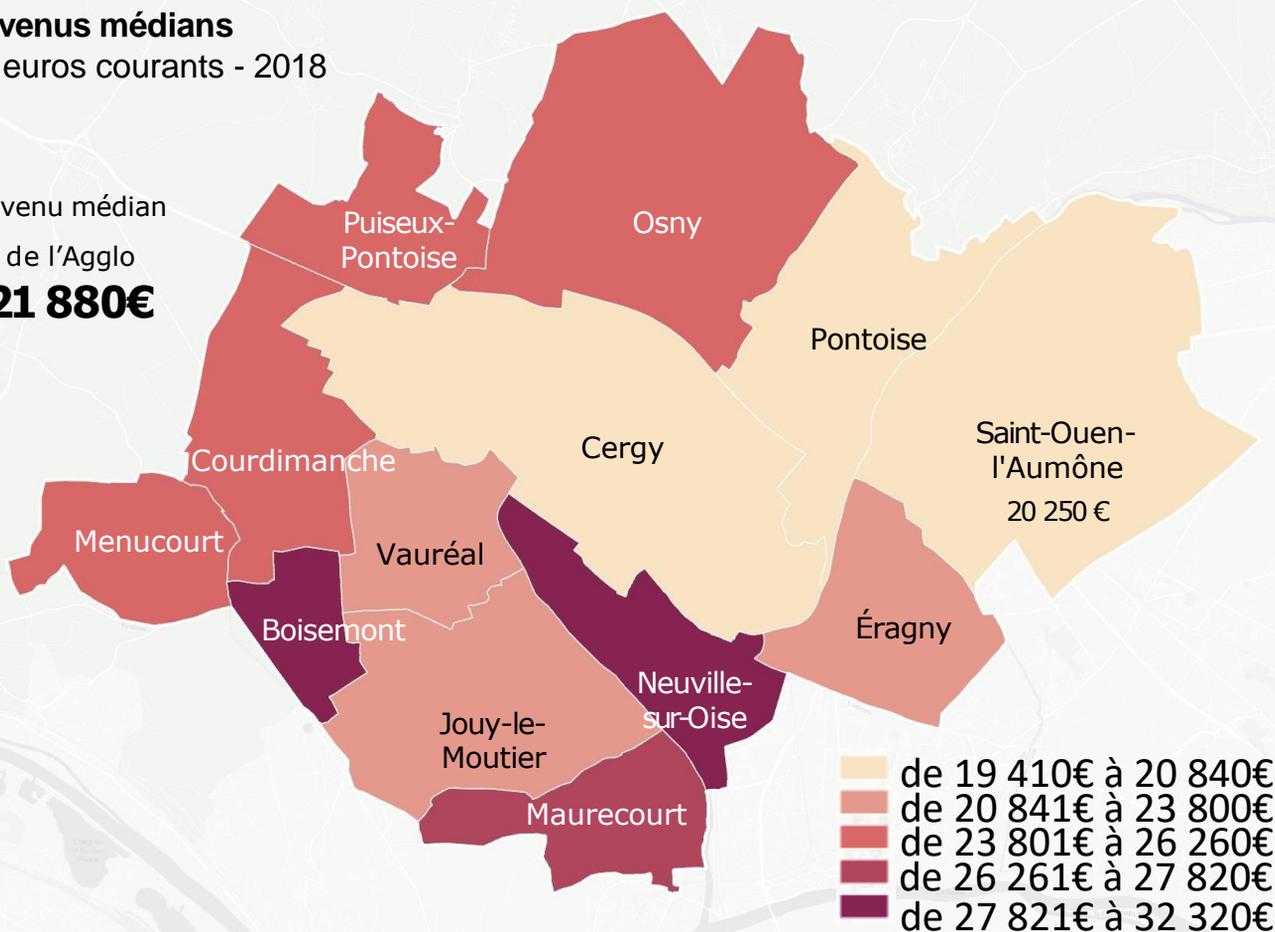


SAINT-OUEN L'AUMÔNE

CONDITIONS D'EMPLOI ET NIVEAU DE VIE

Revenus médians
en euros courants - 2018

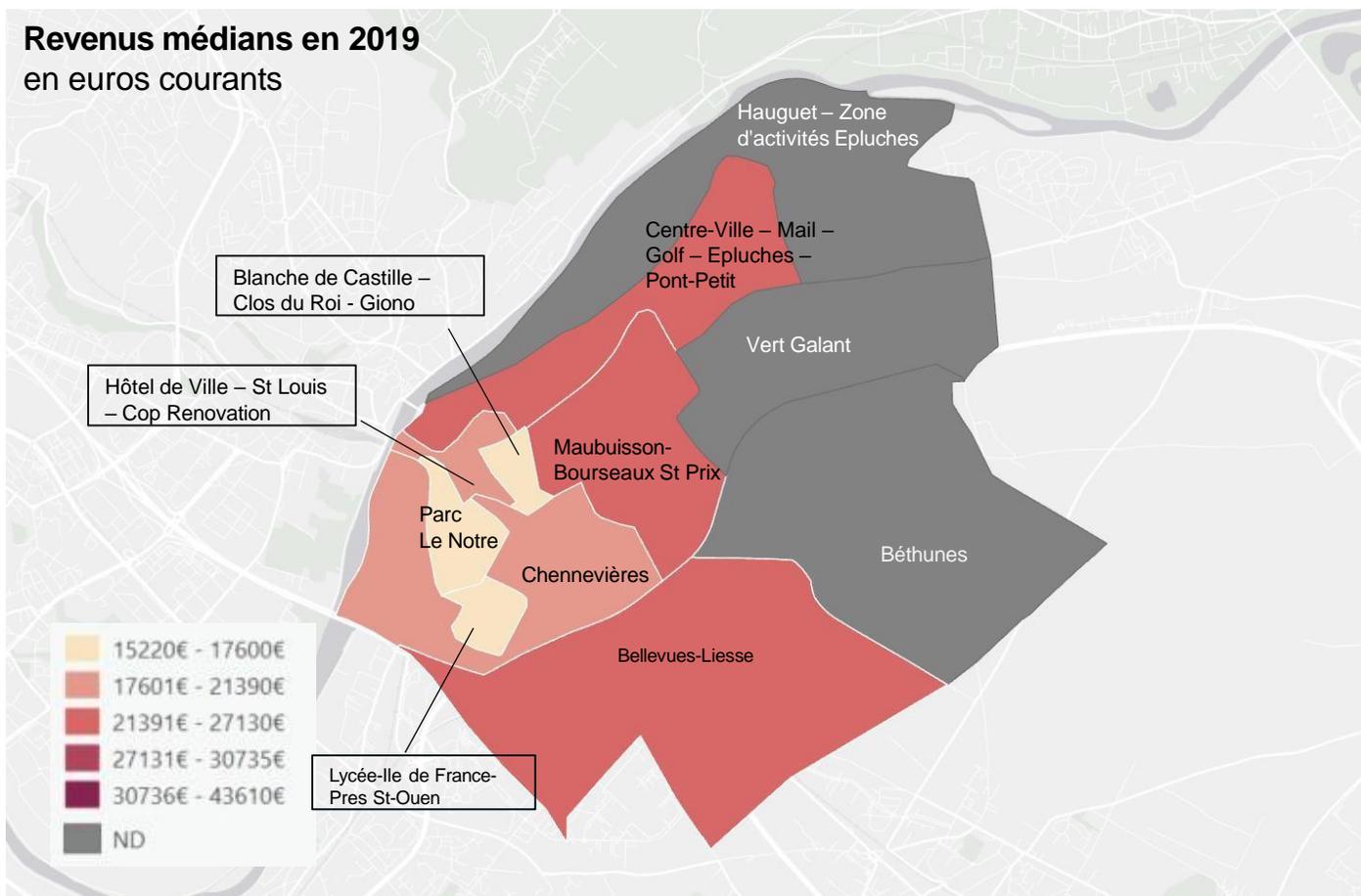
Revenu médian
de l'Agglo
21 880€



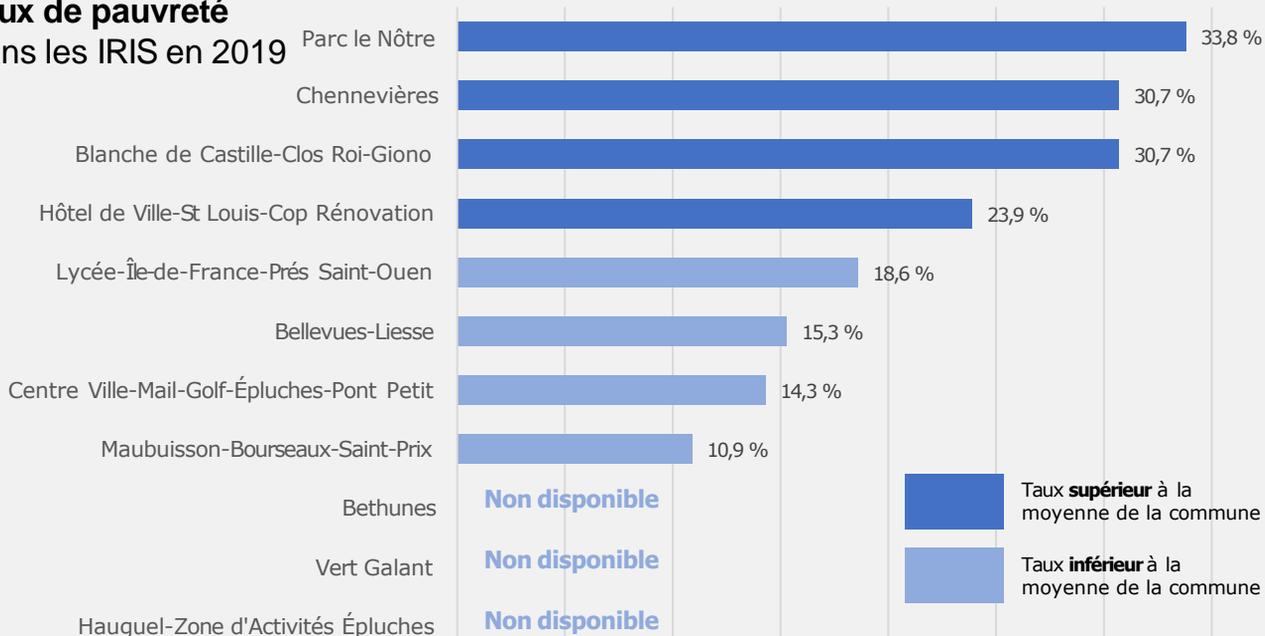
SAINT-OUEN-L'AUMÔNE

DISPARITÉS INFRACOMMUNALES

Revenus médians en 2019 en euros courants



Taux de pauvreté dans les IRIS en 2019





2. PARC DE LOGEMENTS

LES GRANDS CONSTATS POUR L'AGGLOMÉRATION

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

QUELLES SPÉCIFICITÉS POUR SOA ?

- *Malgré la hausse de la vacance, un taux qui reste modéré ; une vacance de longue durée à surveiller.*
- *Une croissance du parc de logements essentiellement alimentée par la construction neuve ; des dynamiques qui ont connu un ralentissement suite notamment au décalage de la ZAC .*
- *Une attractivité de la commune pour l'investissement locatif privé neuf ou ancien.*
- *Un parc locatif social plus ancien et qui a moins bénéficié des dynamiques récentes de construction mais qui a bénéficié du projet ANRU.*
- *Des quartiers aux fonctions résidentielles assez marquées.*
- *Un centre-ville qui cumule logements anciens, taux de vacance important, part élevée de propriétaires et locataires, copropriétés présentant des signes potentiels ou avérés de fragilité ; permis de louer mis en place par la ville et vigilance Ville / CACP sur le Solibail.*

SAINT-OUEN-L'AUMÔNE

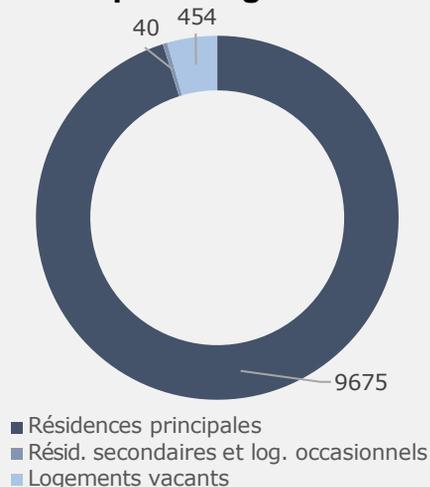
PARC DES LOGEMENTS EXISTANTS

9 337 logements au total en 2013

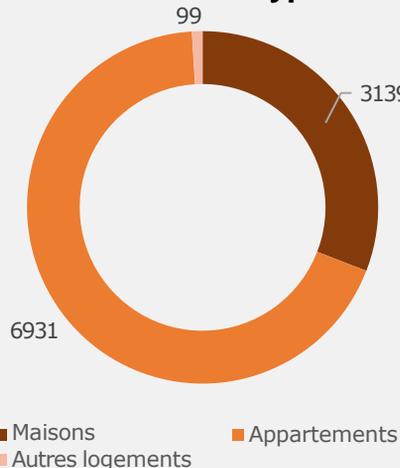
10 169 logements au total en 2018 **+8,9%**

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

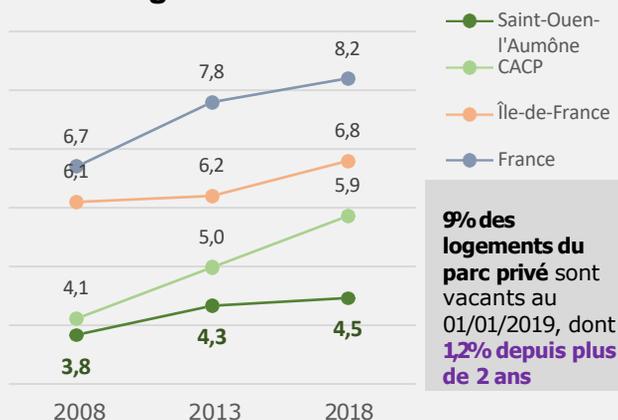
Logements par catégorie



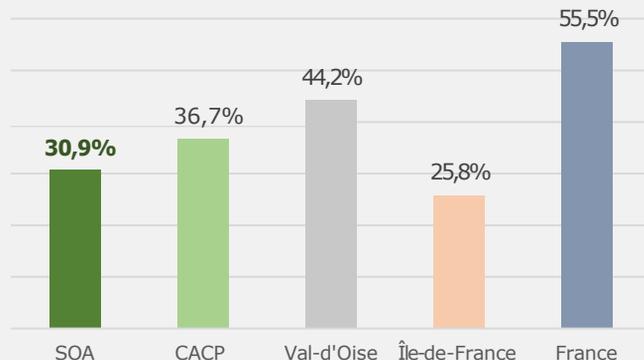
Logements selon leur type



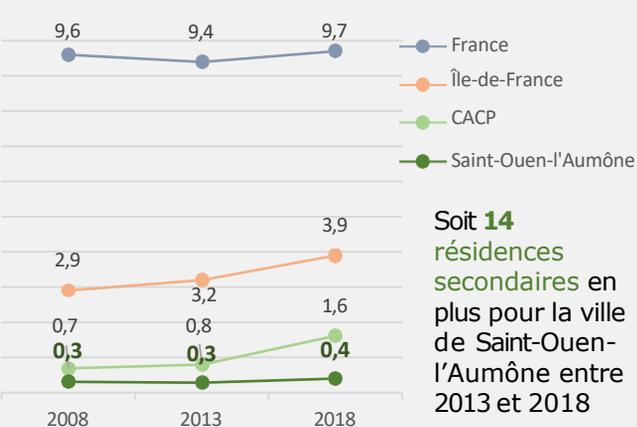
Taux de logements vacants



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



Taux de résidences secondaires



Zoom sur les copropriétés

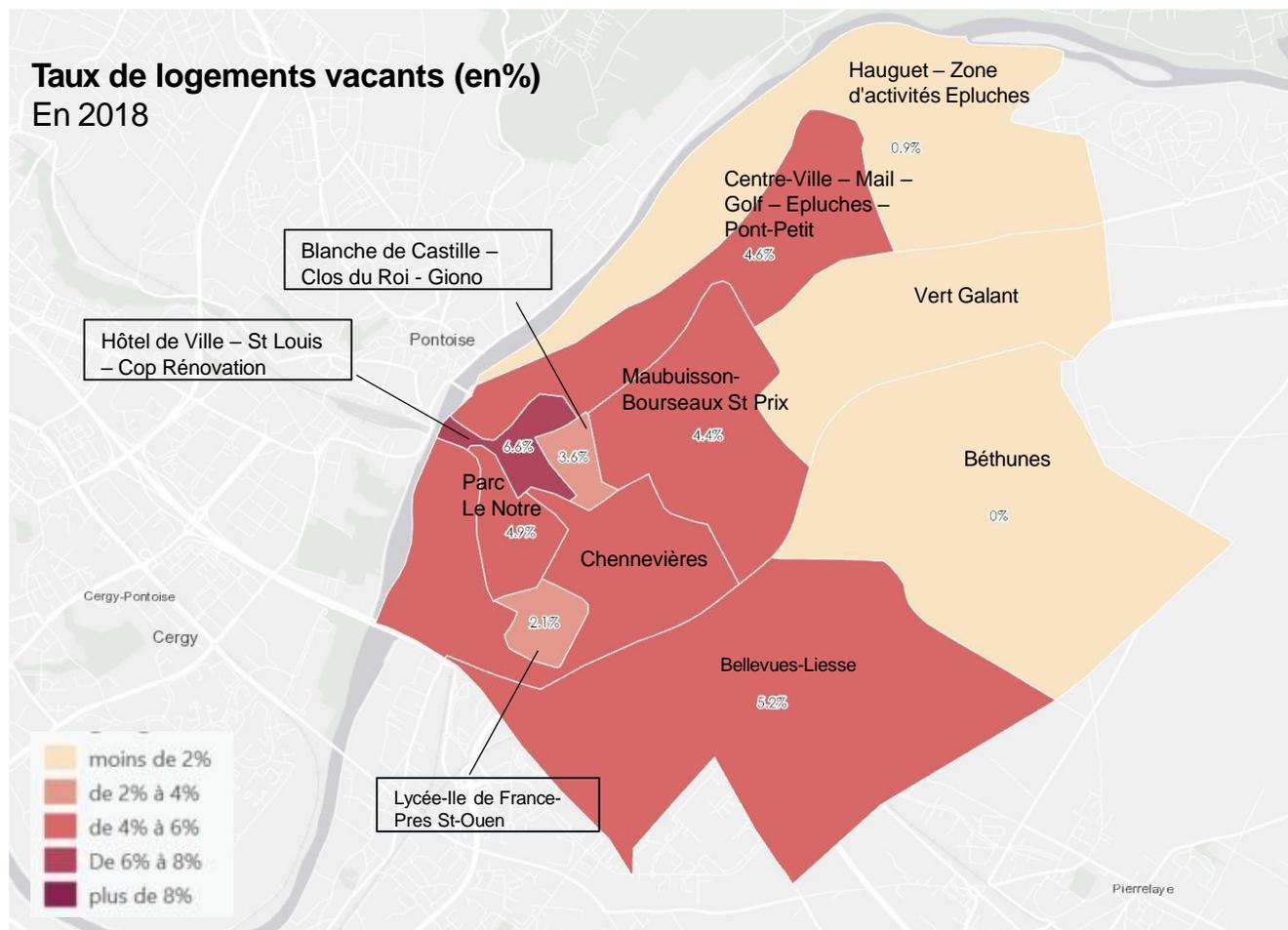
125 Copropriétés recensées au total en 2021

4 812 Logements en copropriété en 2021

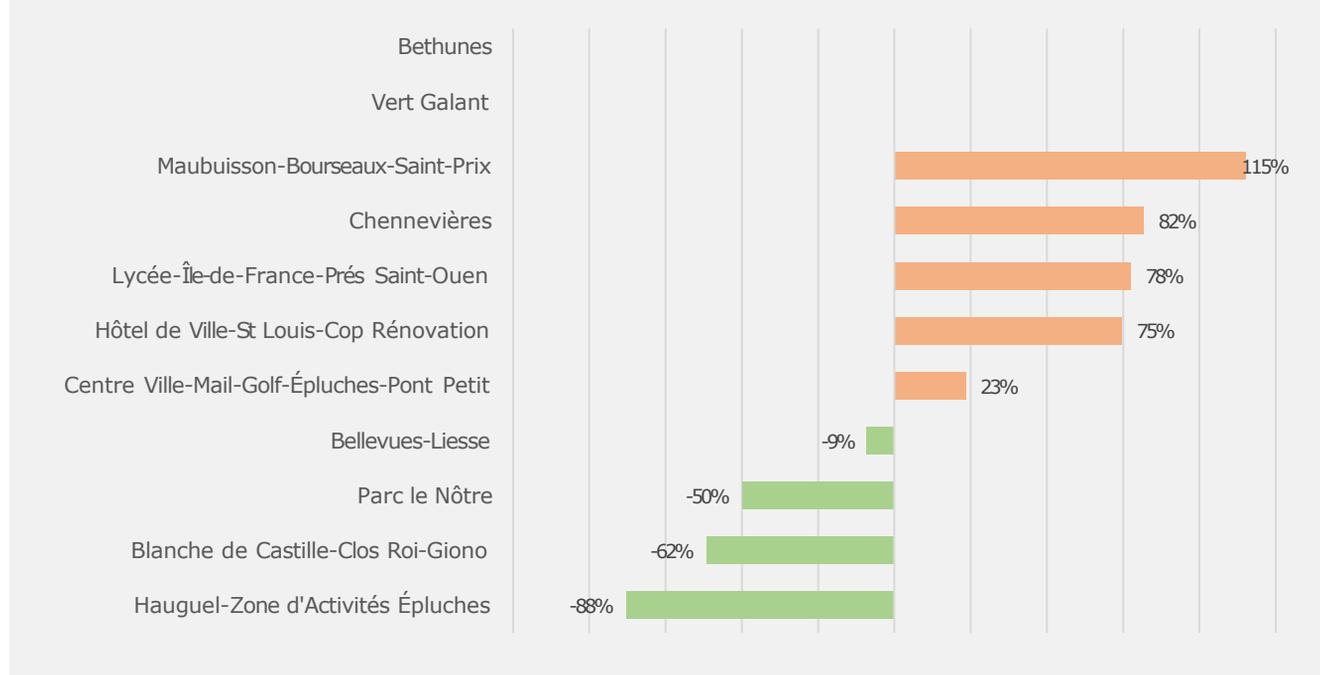
47% Part des logements en copro dans le parc global (45% à l'échelle de l'Agglo)

SAINT-OUEN-L'AUMÔNE

ZOOM SUR LES LOGEMENTS VACANTS



Taux d'évolution des logements vacants dans les quartiers Entre 2013 et 2018





**PARC DE
LOGEMENT**



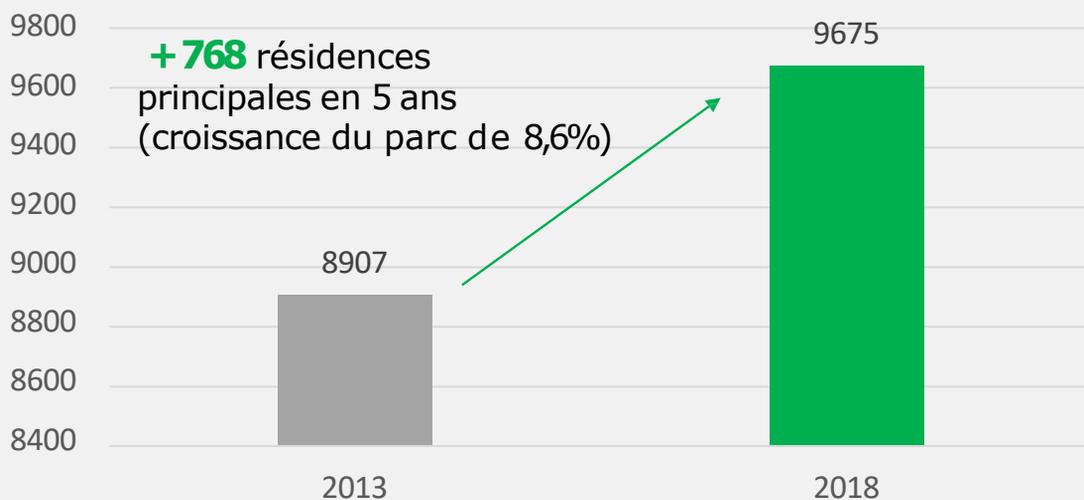
2.1 - Les dynamiques du parc de logements

SAINT-OUEN-L'AUMÔNE

DYNAMIQUE DU PARC

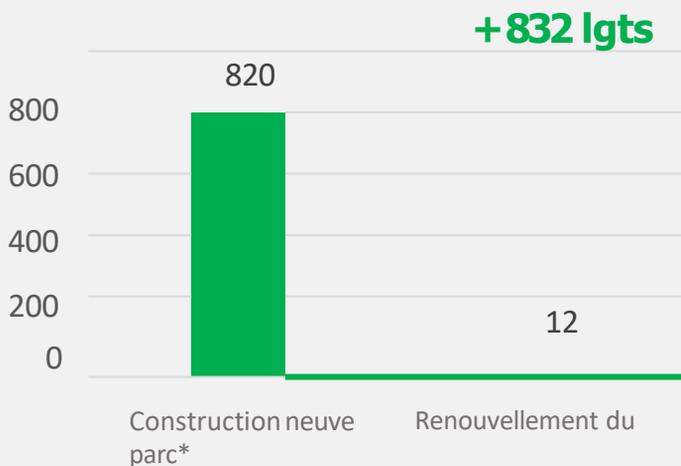
Evolution du parc de résidences principales

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



Contribution à l'augmentation du parc de résidences principales

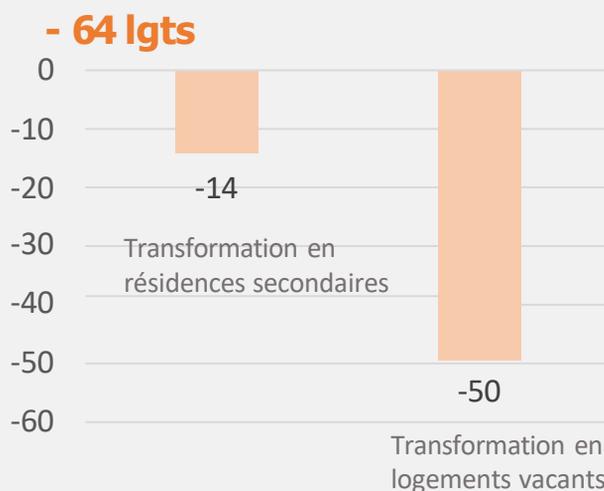
Entre le 01/01/2013 et le 01/01/2018



*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



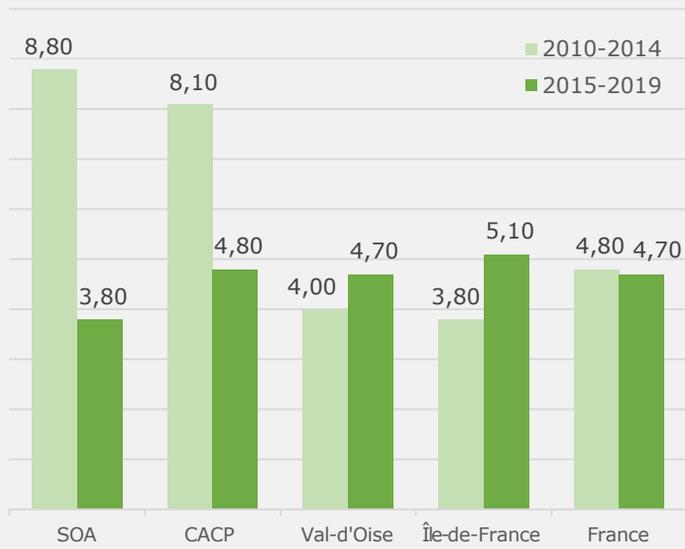
Au total, et malgré un renouvellement du parc légèrement positif, on estime que l'équivalent de **6%** de la construction neuve a été "absorbé" par les dynamiques du parc existant (logements disparus, devenus vacants ou transformés en résidences secondaires).

SAINT-OUEN-L'AUMÔNE

CONSTRUCTION NEUVE 2016-2021

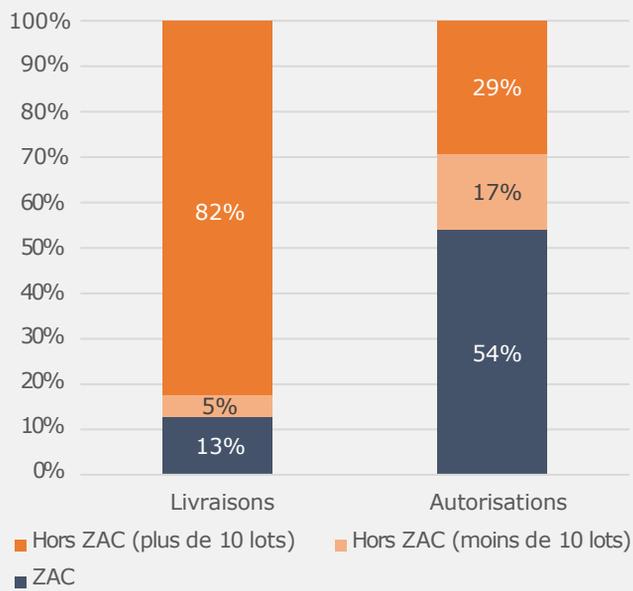
Taux de construction

Nombre de logements commencés pour 1000 habitants



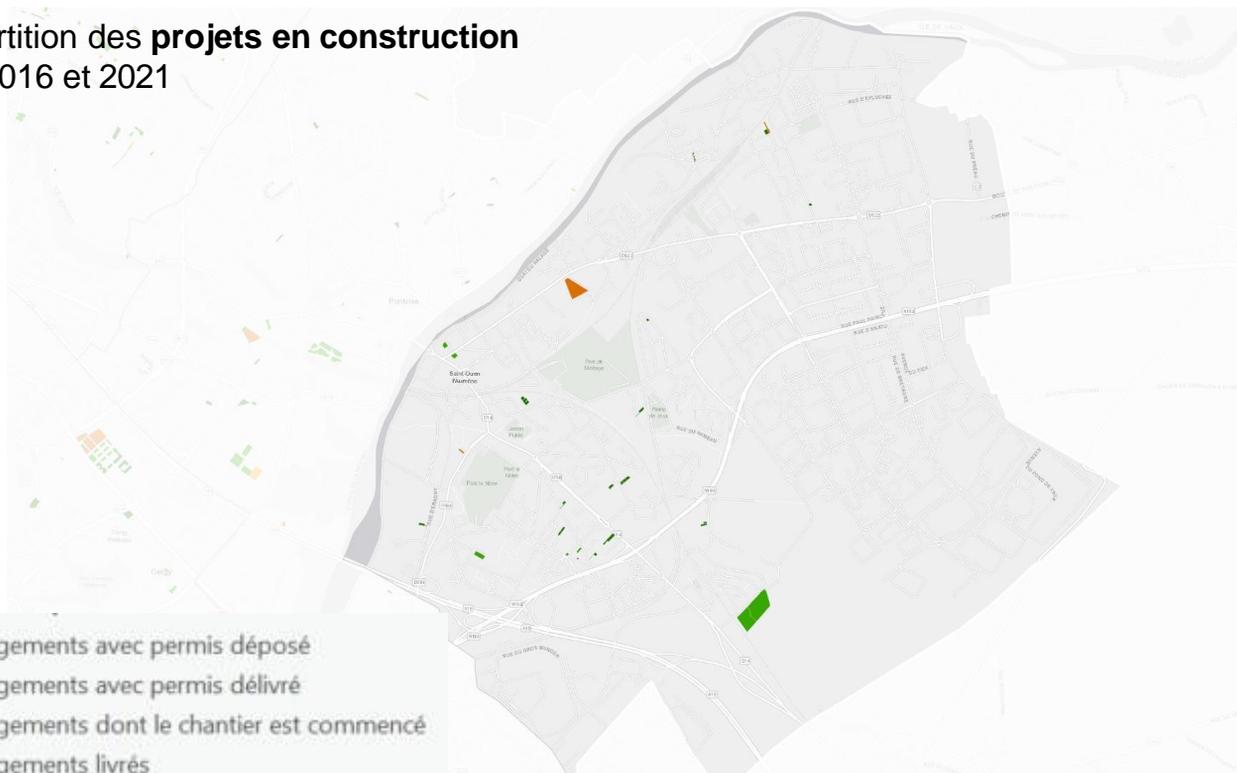
Périmètres des programmes

Sur la période 2016-2021



La répartition des projets en construction

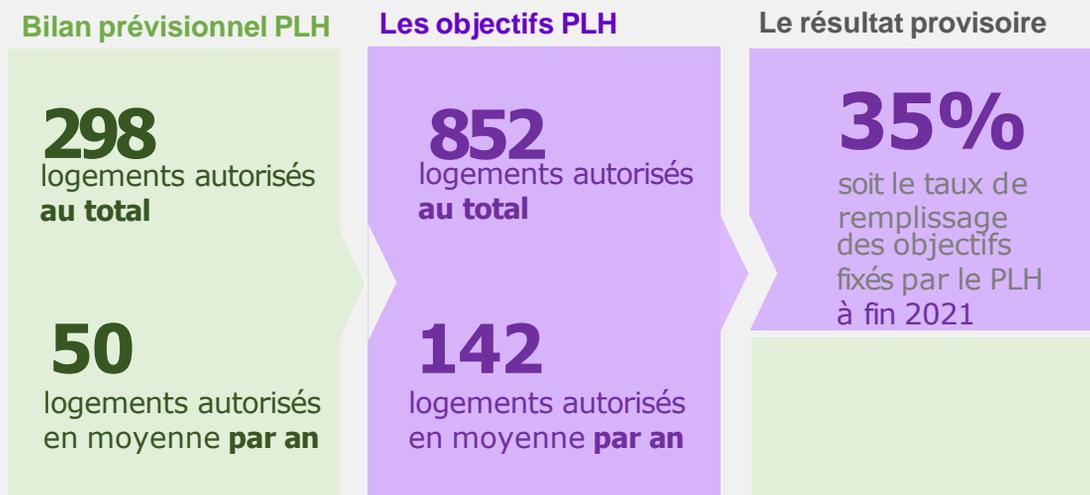
Entre 2016 et 2021



SAINT-OUEN-L'AUMÔNE

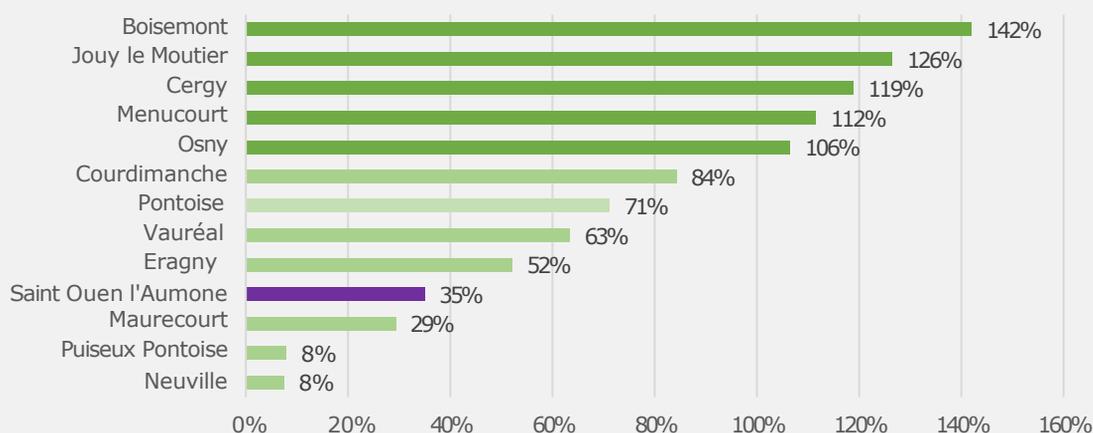
BILAN PRÉVISIONNEL PLH À FIN 2021

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



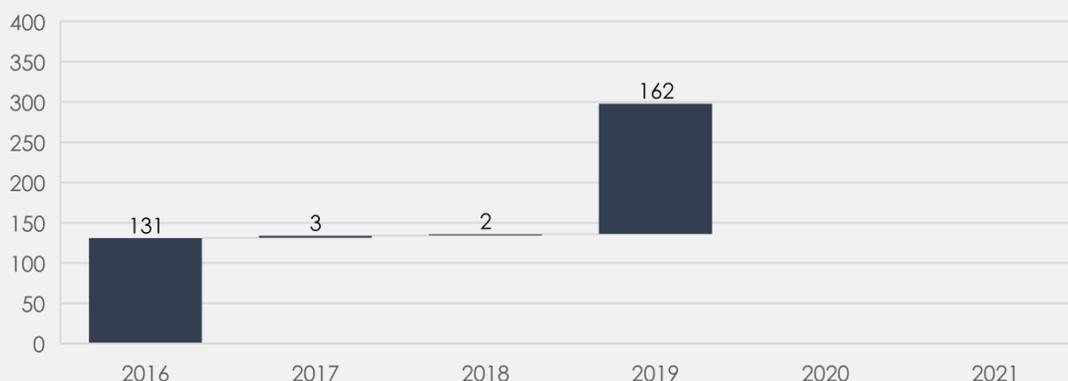
Disparité des résultats

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

SAINT-OUEN-L'AUMÔNE

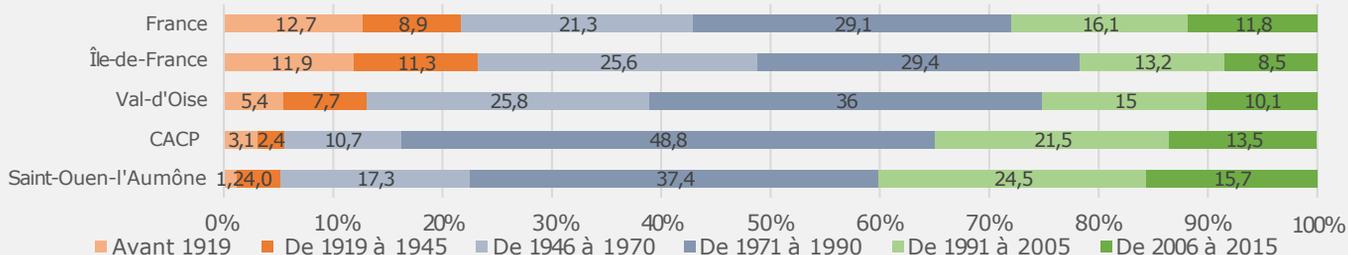
LES RÉSIDENCES PRINCIPALES

8 907 RP au total en 2013

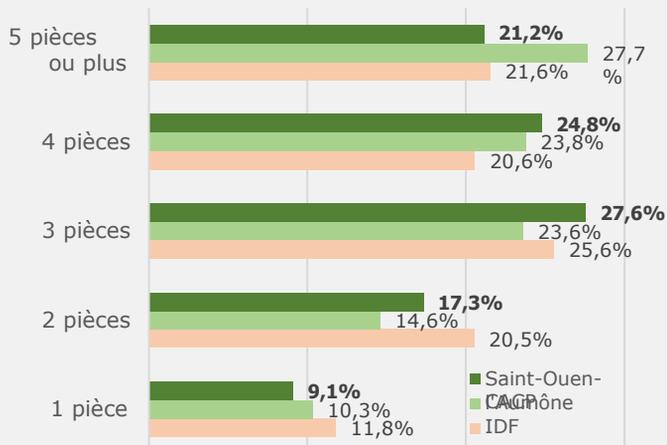
9 675 RP au total en 2018

+8,6% des RP entre 2013 et 2018 (CACP : +8,5%)

Epoque de construction des RP construits avant 2016, en %



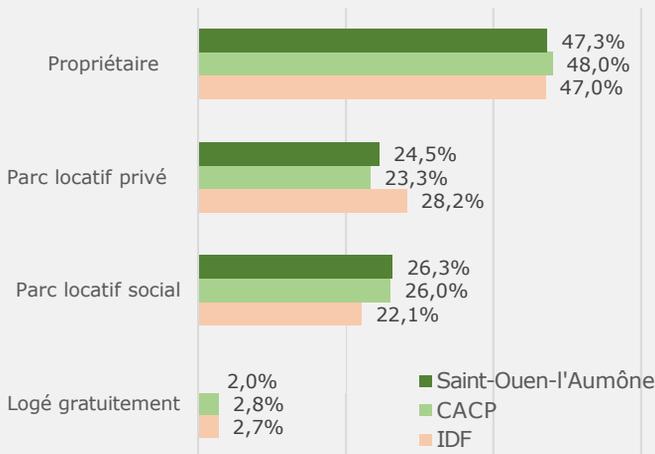
Nombre de pièces Des résidences principales (en %)



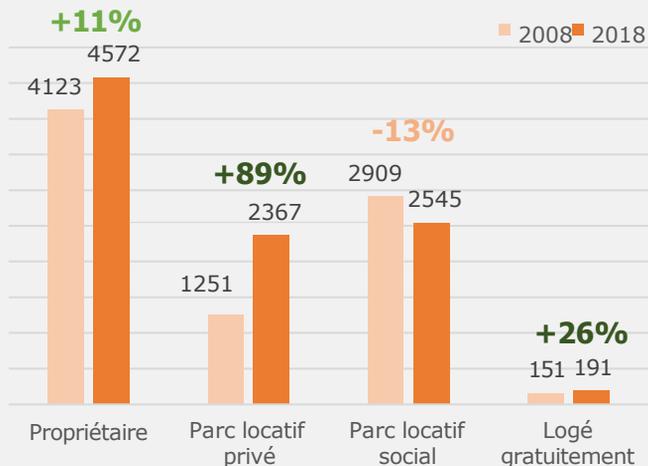
Evolution des typologies de logements



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



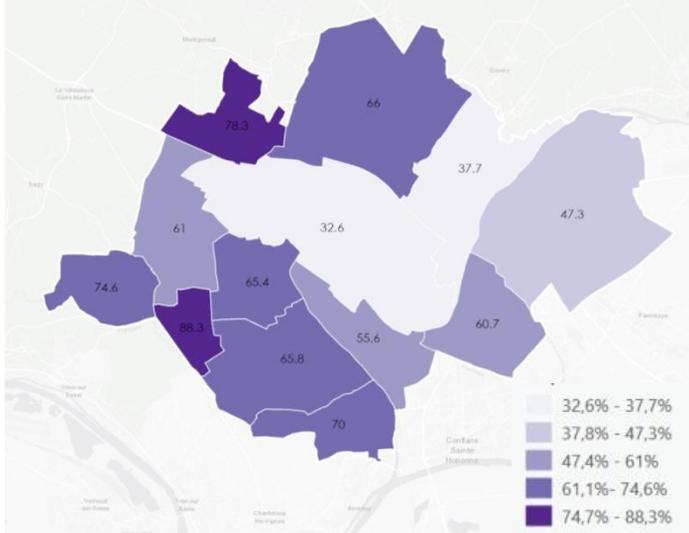
L'évolution d'occupation des RP Entre 2008 et 2018



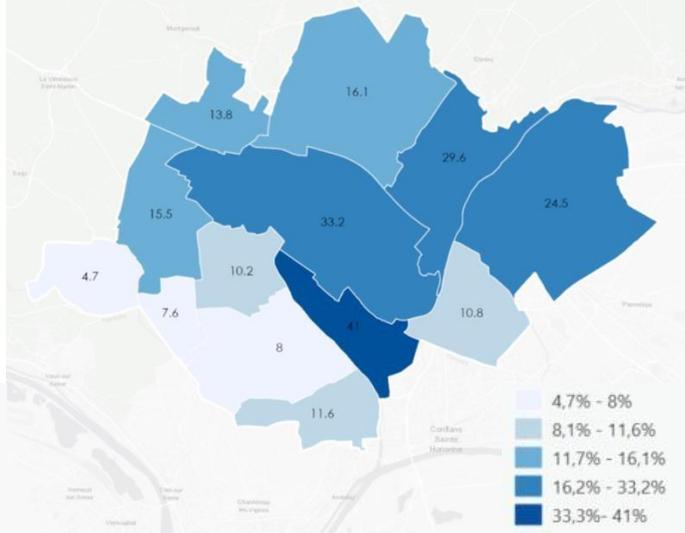
SAINT-OUEN-L'AUMÔNE

RÉPARTITION TERRITORIALE DES DIFFÉRENTS STATUTS D'OCCUPATION

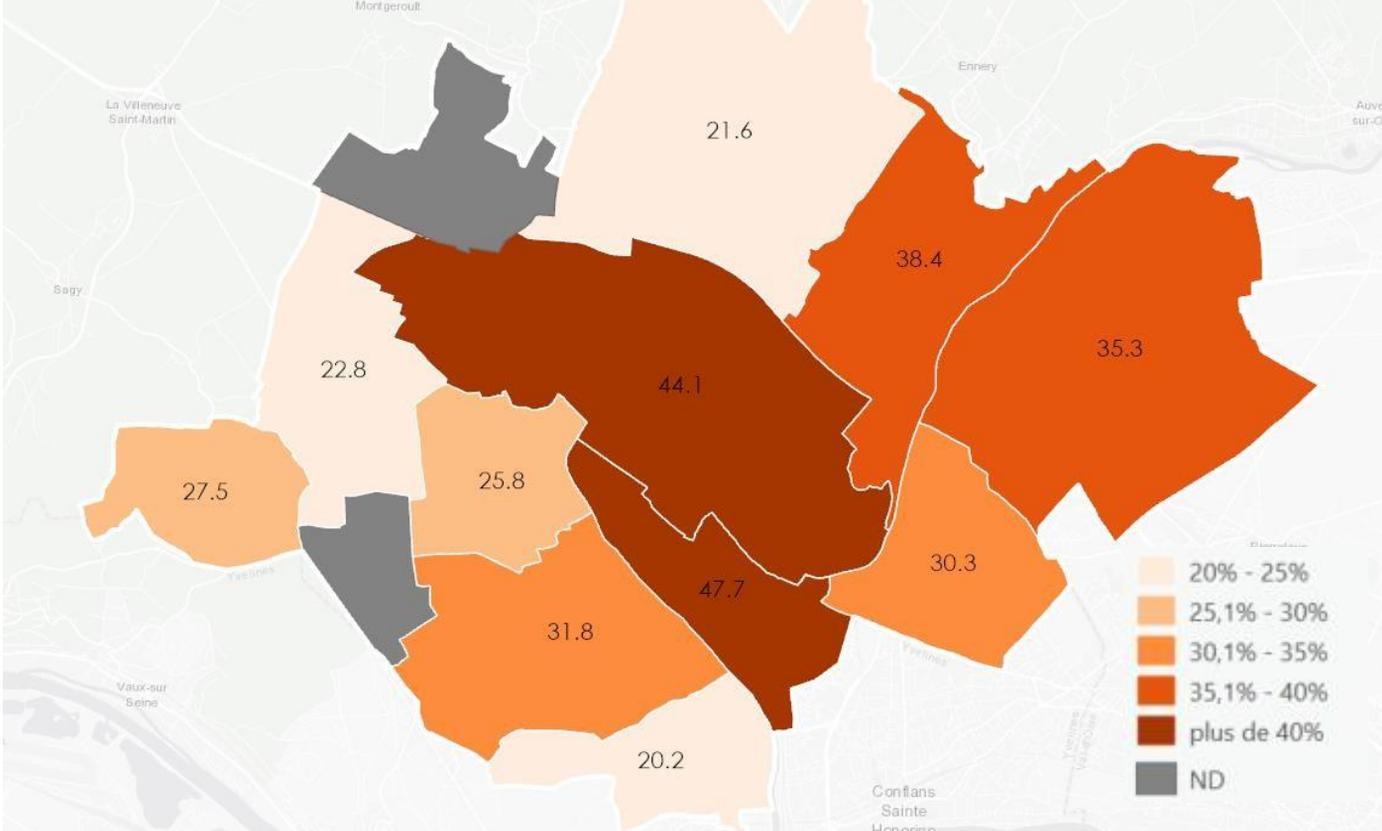
Part des logements (en %) - 2018
occupés en propriété



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



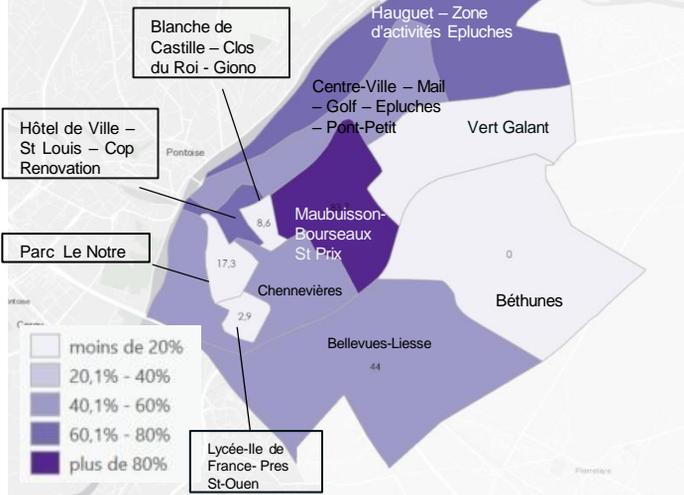
Part des logements sociaux (en %)
Taux SRU au 1 janvier 2021



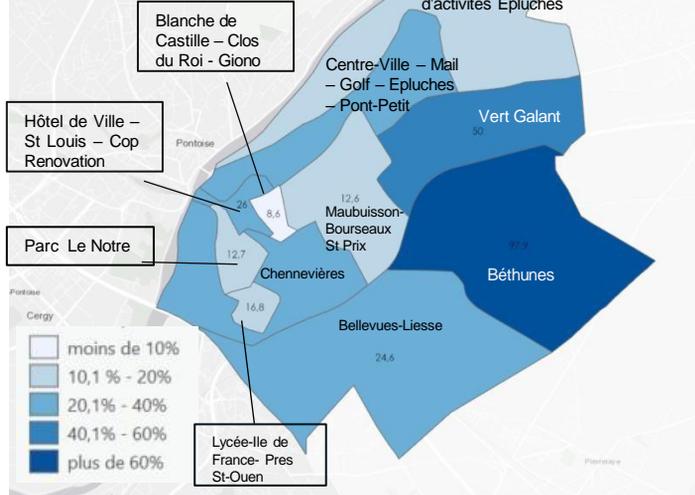
SAINT-OUEN-L'AUMÔNE

RÉPARTITION DES PARCS

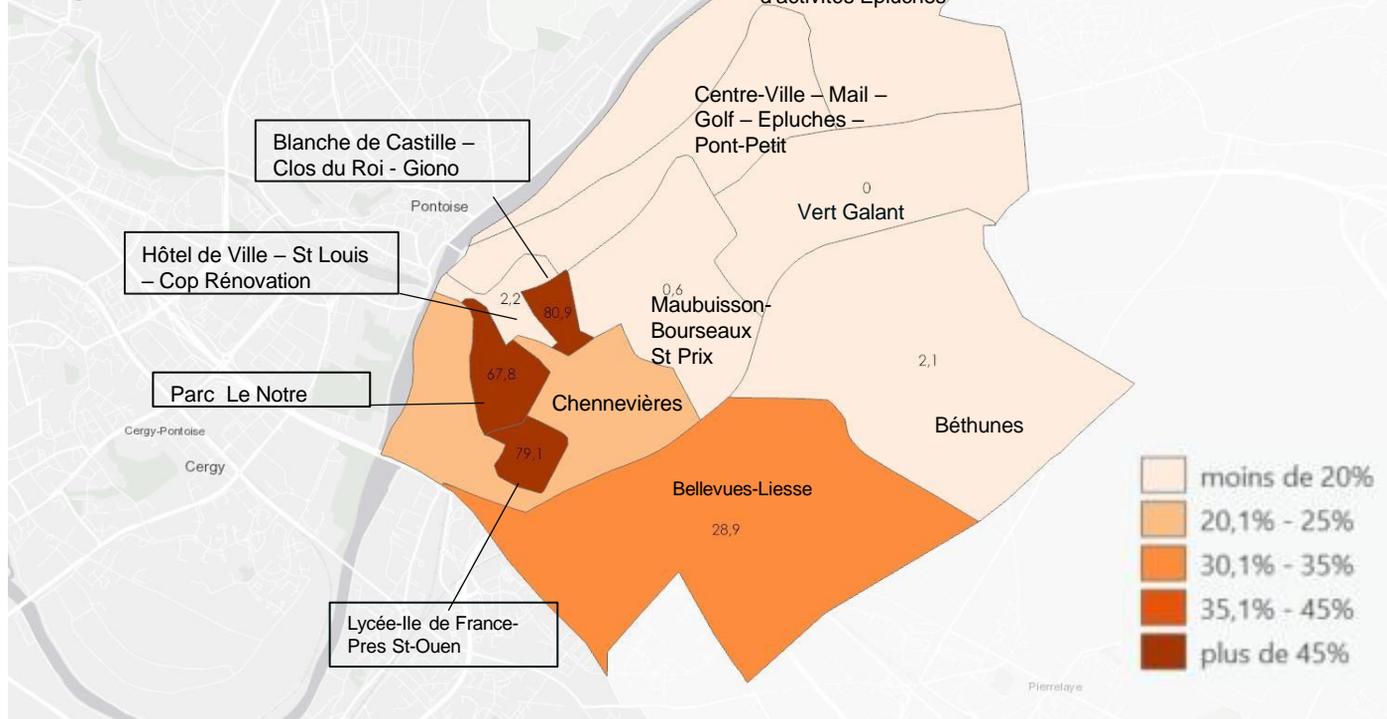
Part des logements (en %) occupés en propriété



Part des logements (en %) du parc locatif privé



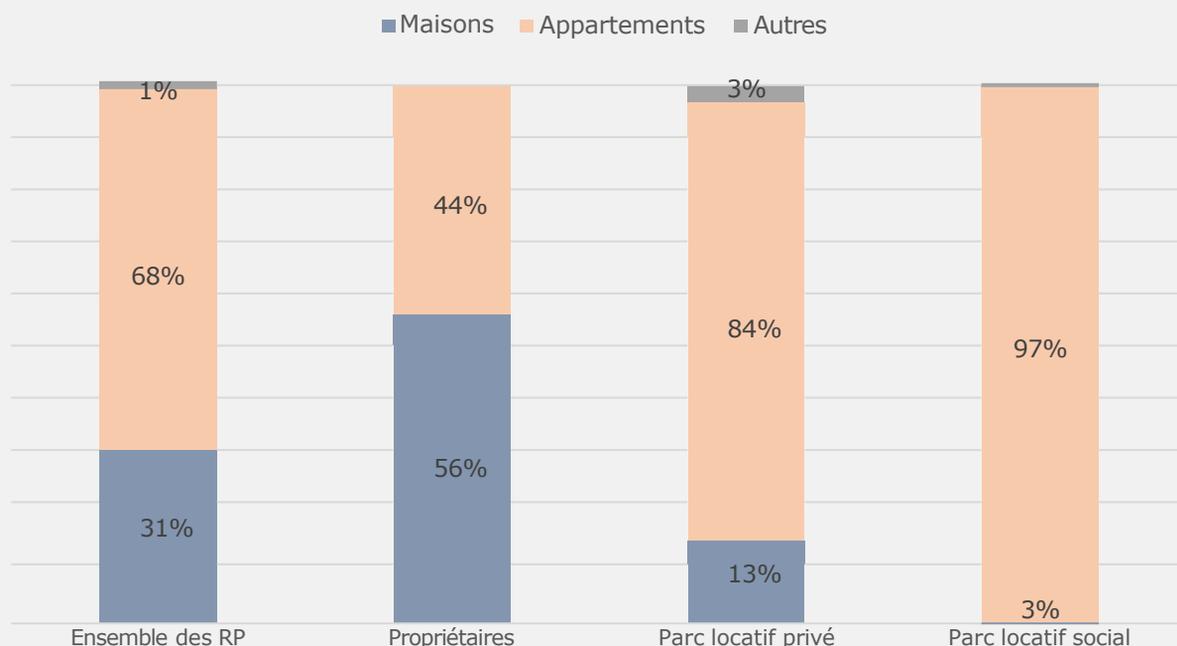
Part des logements (en %) du parc locatif social



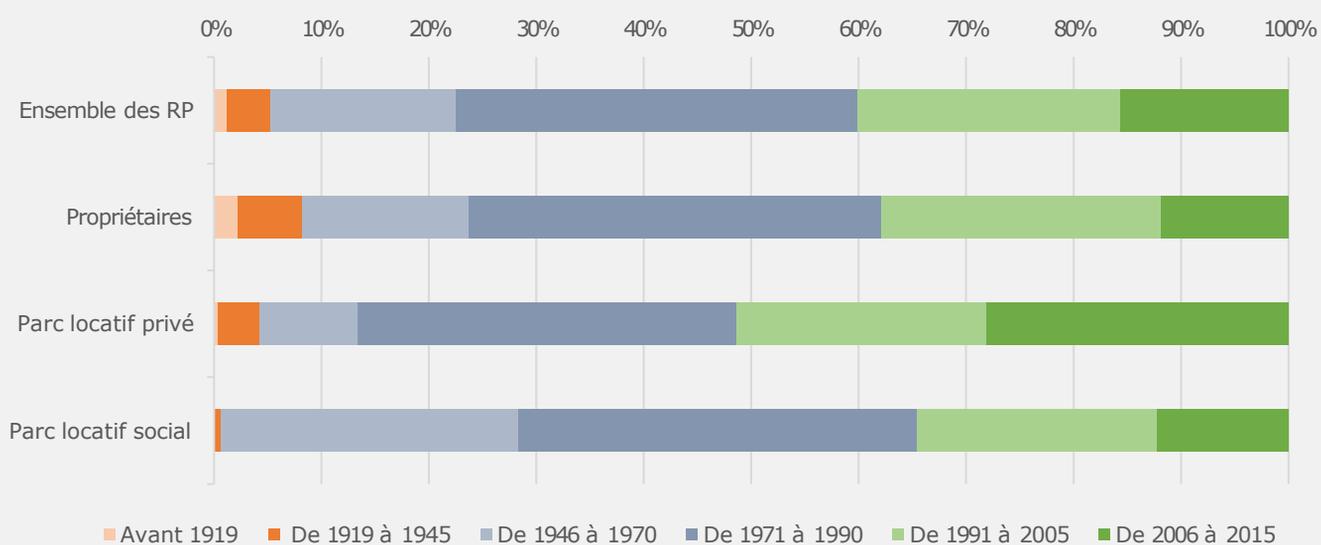
SAINT-OUEN-L'AUMÔNE

CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS

Répartition des résidences principales Selon leur typologie



Répartition des résidences principales Selon leur époque de construction



SAINT-OUEN-L'AUMÔNE

CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS

Répartition des résidences principales
Selon le nombre de pièces



Répartition des résidences principales
Selon leurs surfaces





**PARC DE
LOGEMENT**

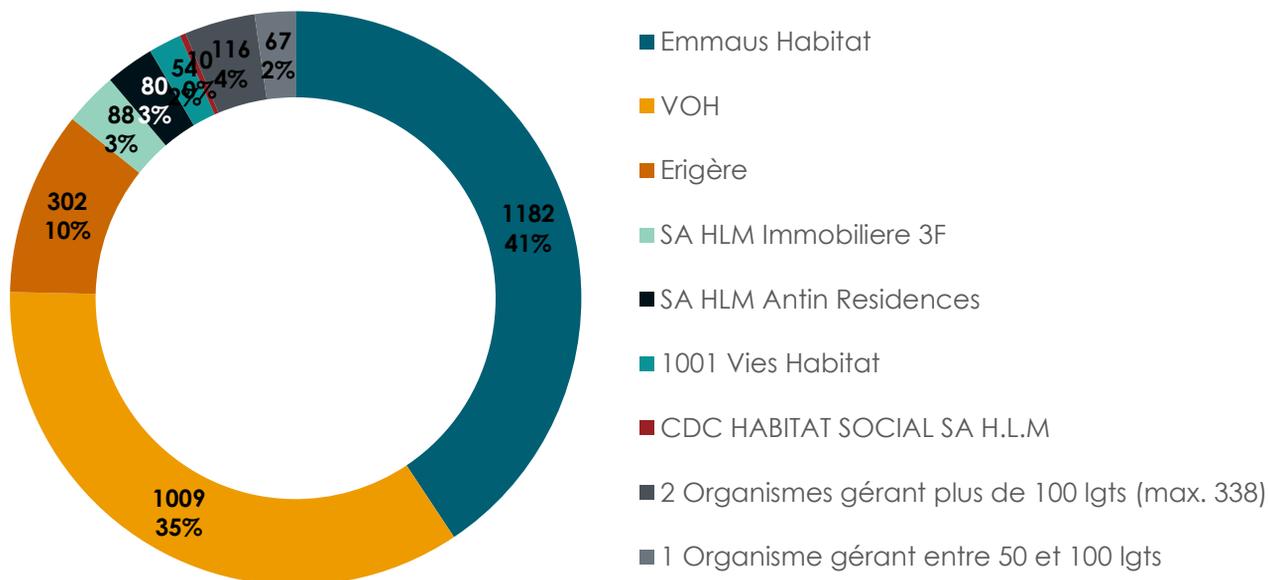
2.3 - Zoom sur les bailleurs sociaux

SAINT-OUEN-L'AUMÔNE

ZOOM SUR LES BAILLEURS SOCIAUX

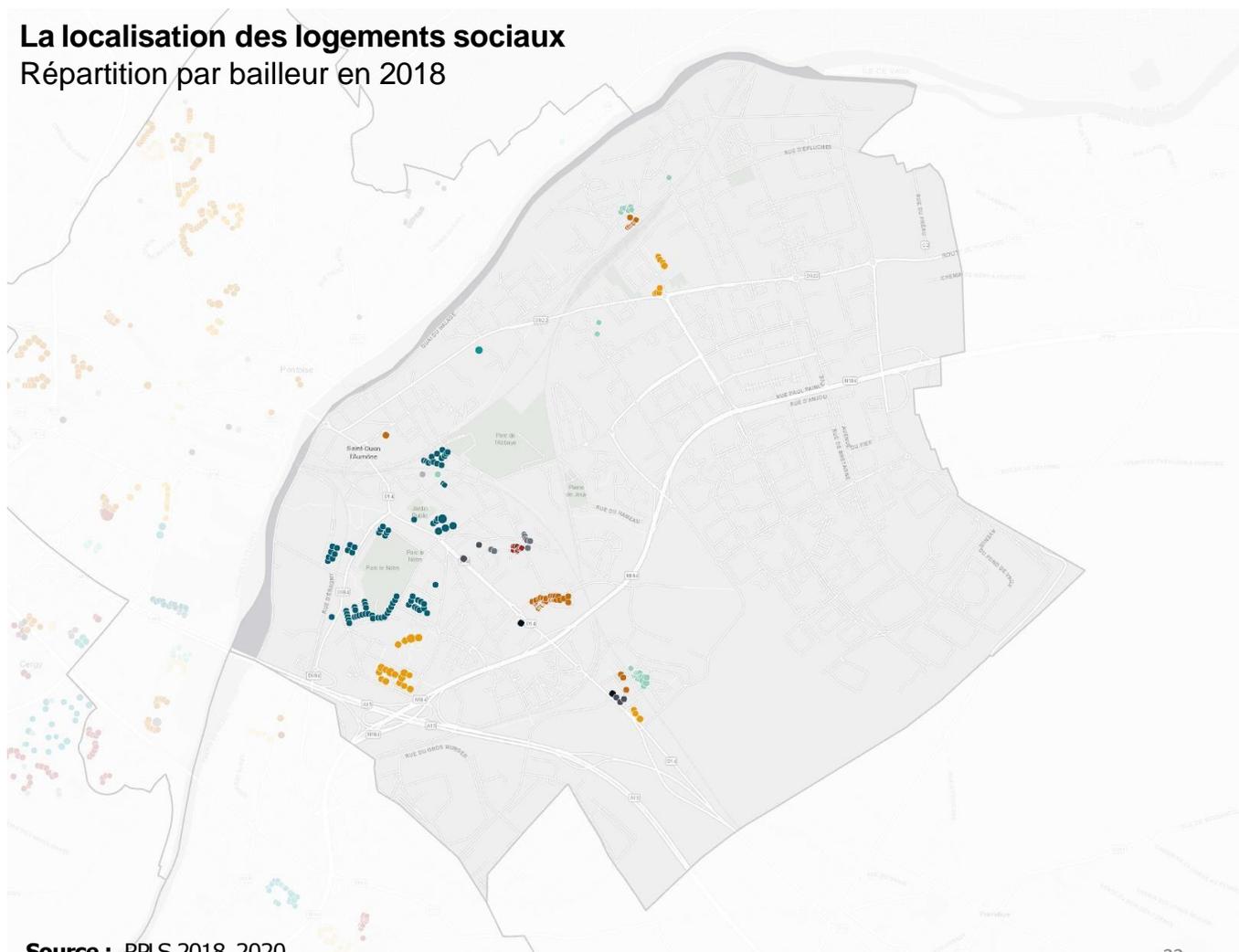
Les bailleurs sociaux

De Saint-Ouen-l'Aumône



La localisation des logements sociaux

Répartition par bailleur en 2018



Source : RPLS 2018, 2020



**PARC DE
LOGEMENT**



2.4 - Zoom sur la qualité du parc

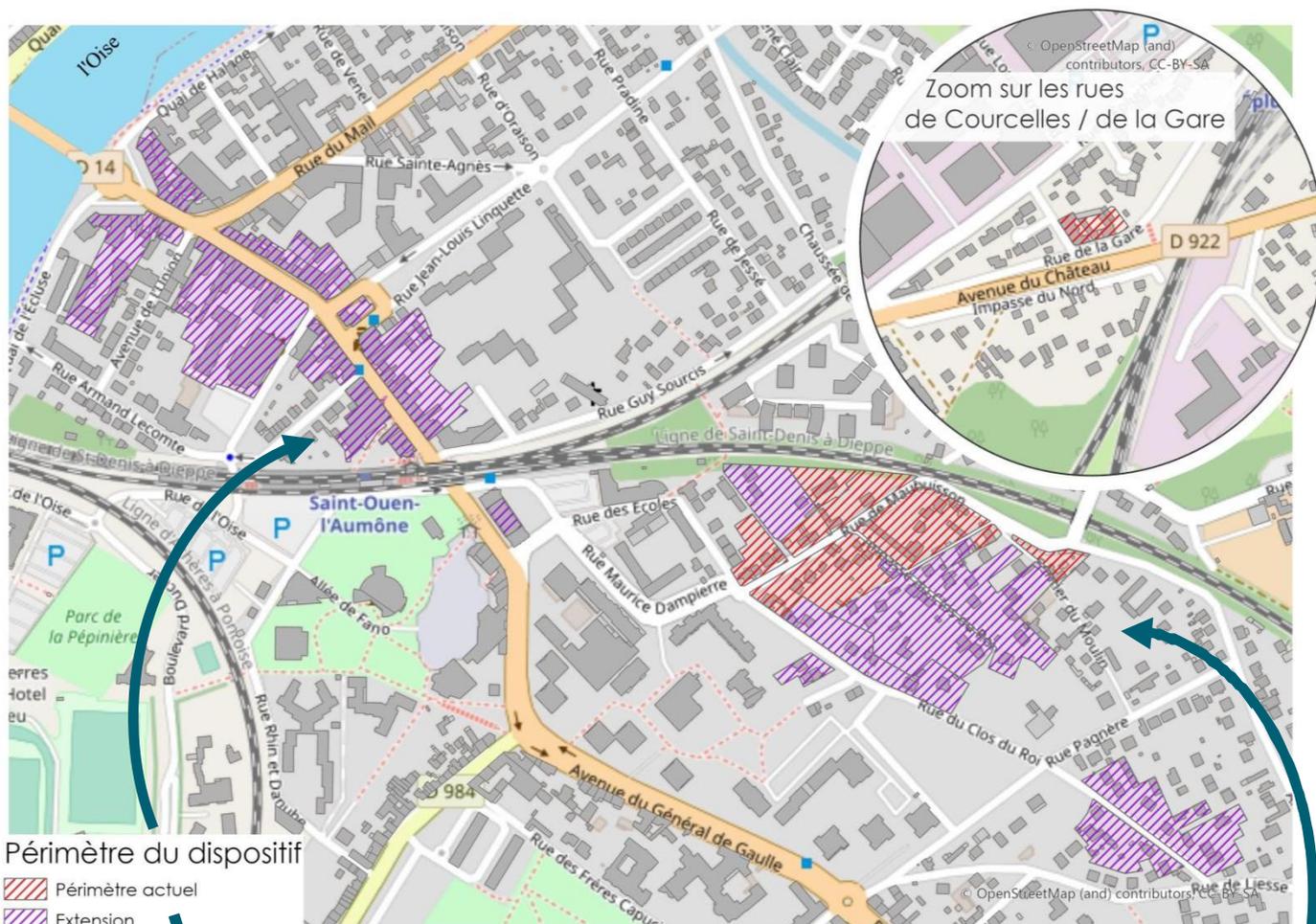
SAINT-OUEN-L'AUMÔNE

ZOOM SUR LA QUALITE DU PARC

Le dispositif du permis de louer est en vigueur à Saint-Ouen l'Aumône, depuis le **10/01/2020**. Il a été étendu en 2021 afin de couvrir un plus large périmètre.

340 logements concernés par le dispositif

Zones concernées par le permis de louer

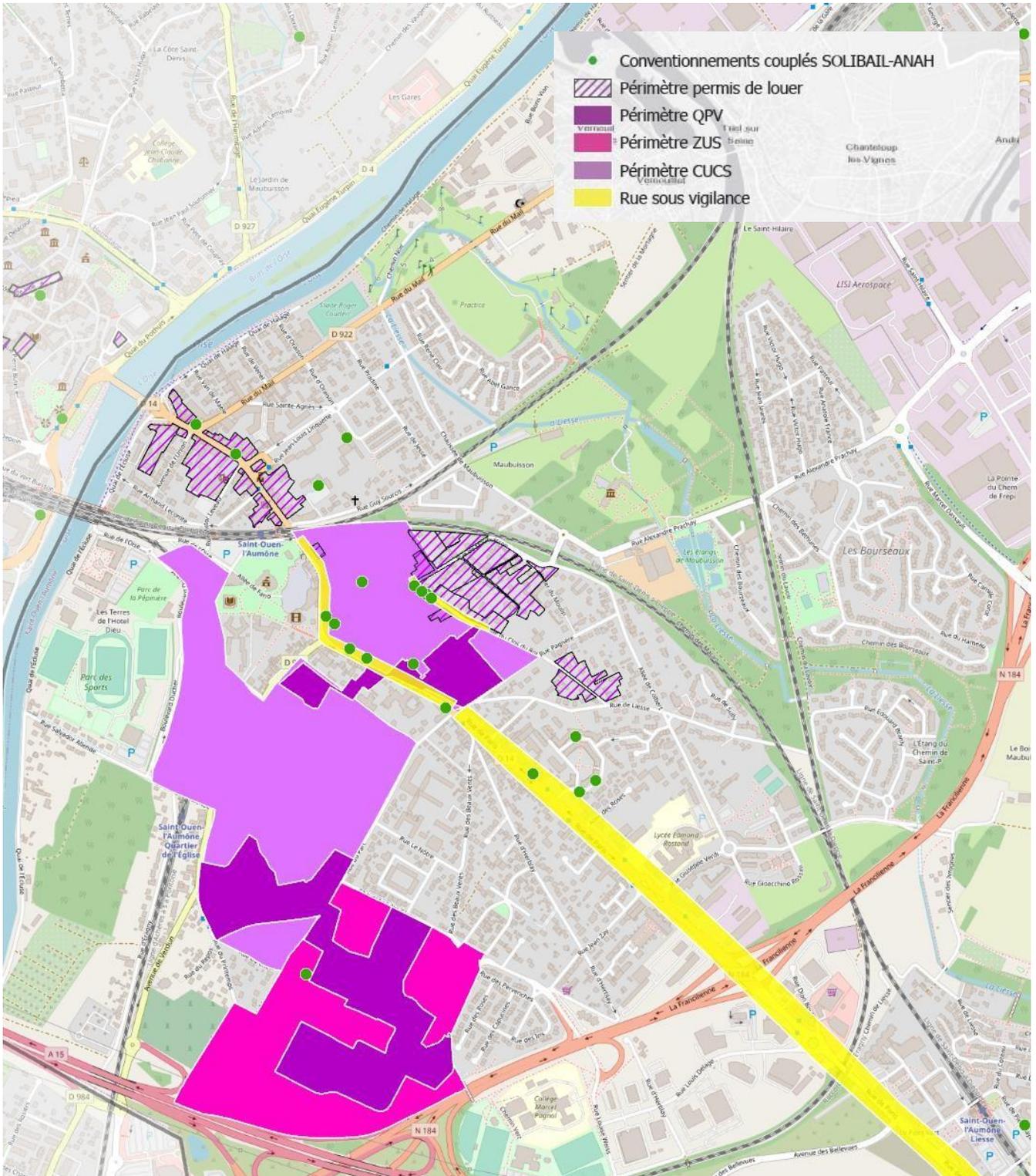


Rue Général Leclerc : un des axes majeurs de la ville composé d'habitats anciens et de commerces

Quartier situé dans le centre-ville de la commune, à proximité du Grand Centre, secteur privé

SAINT-OUEN-L'AUMÔNE

ZOOM SUR LA QUALITE DU PARC

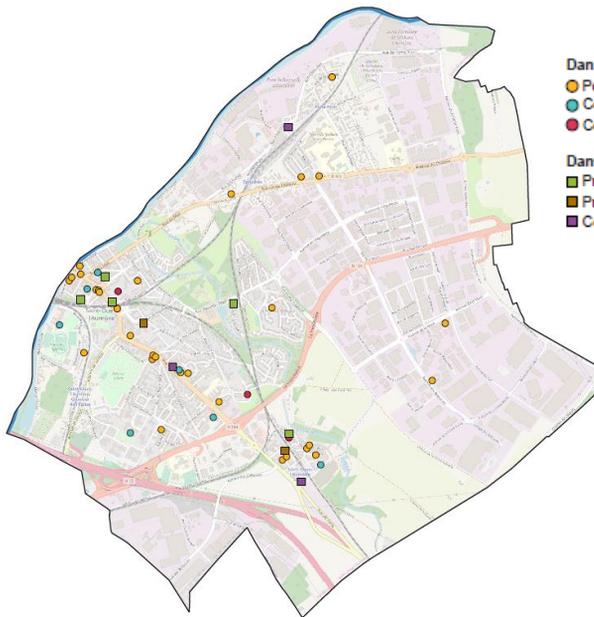


SAINT-OUEN-L'AUMÔNE

ZOOM SUR LES COPROPRIÉTÉS

Les copropriétés

Ville de Saint-Ouen-l'Aumône



- Dans une typologie
- Portrait inst.
 - Copro réc.
 - Copro mixtes
- Dans deux typologies
- Prem. frag. & copro réc.
 - Prem. frag. & copro mixtes
 - Copro réc. & copro mixtes

100

copropriétés immatriculées à fin 2019

4 448

logements dans les copropriétés à fin 2019

37%

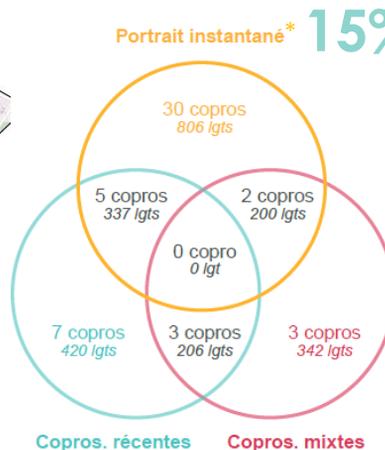
des copropriétés ont des premiers signes de fragilités,

8%

des copropriétés sont mixtes privé et social

15%

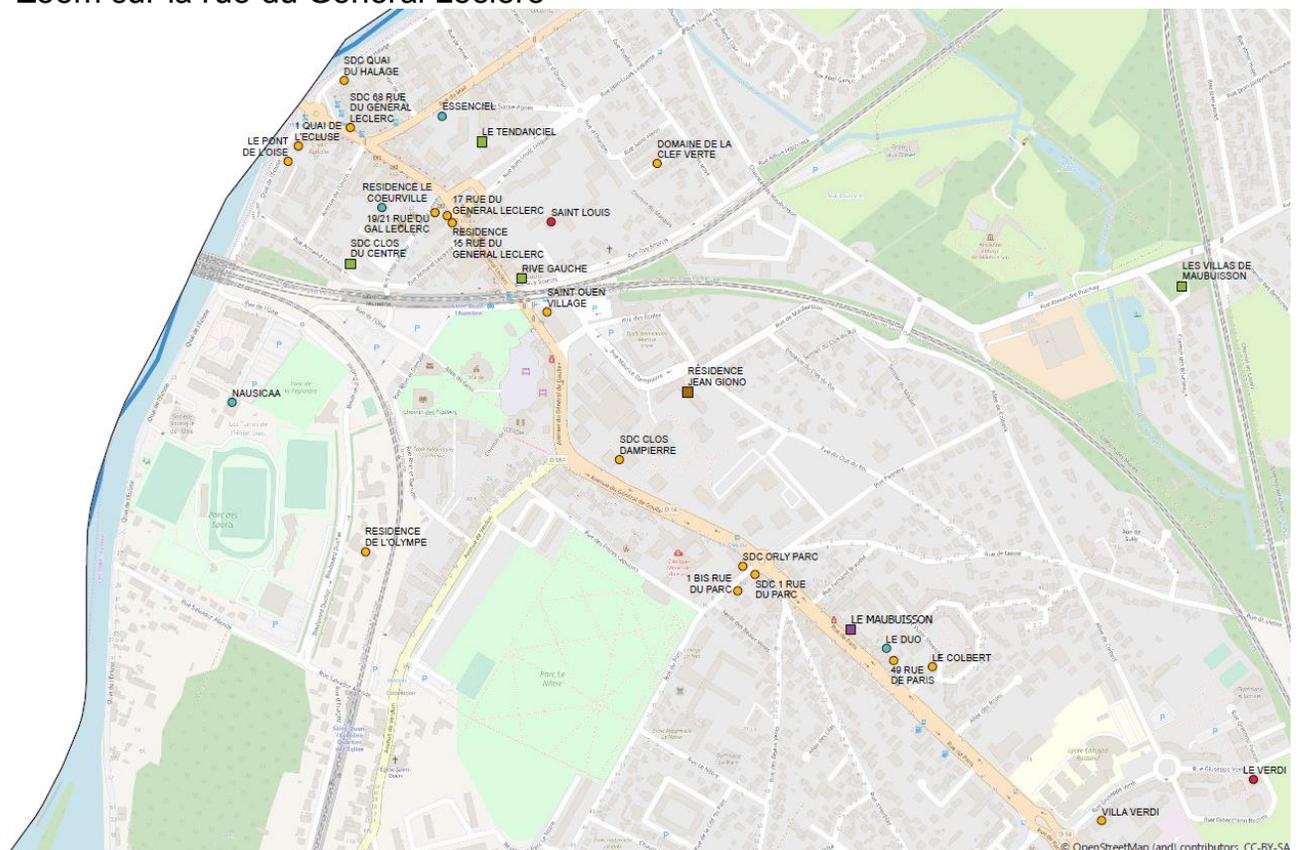
des copropriétés sont des copropriétés récentes



* 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 la rue du Général Leclerc





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 SOA ?

- *Un parc social qui accueille assez uniformément toutes les tranches d'âge et qui joue très fortement son rôle d'accueil des plus modestes.*
- *Un parc locatif privé qui joue également plus fortement encore un rôle de parc social de fait.*
- *Des inégalités plus fortes dans le parc locatif social.*
- *Des revenus qui augmentent pour tous les statuts d'occupation.*

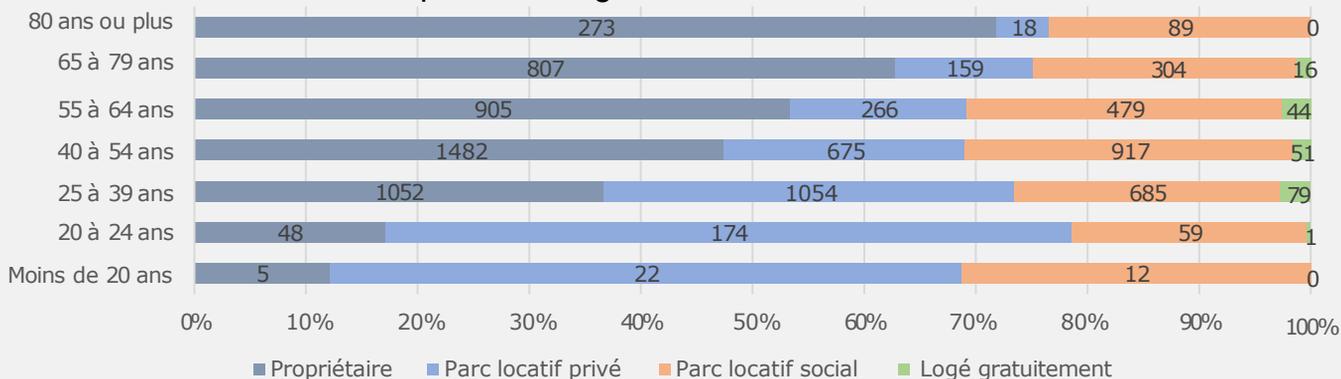


3.1 - Caractéristiques des ménages

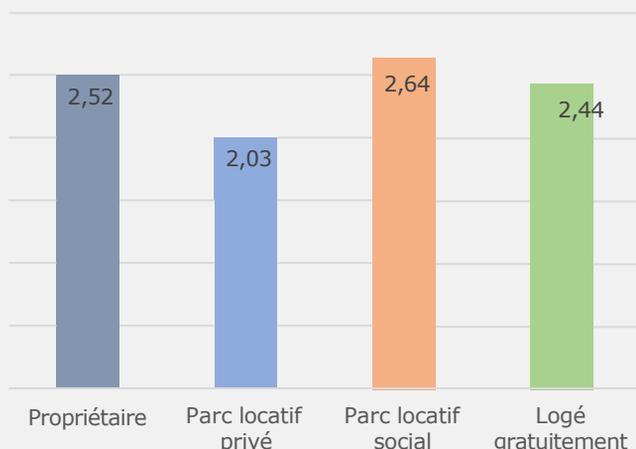
SAINT-OUEN-L'AUMÔNE

OCCUPATION DES LOGEMENTS

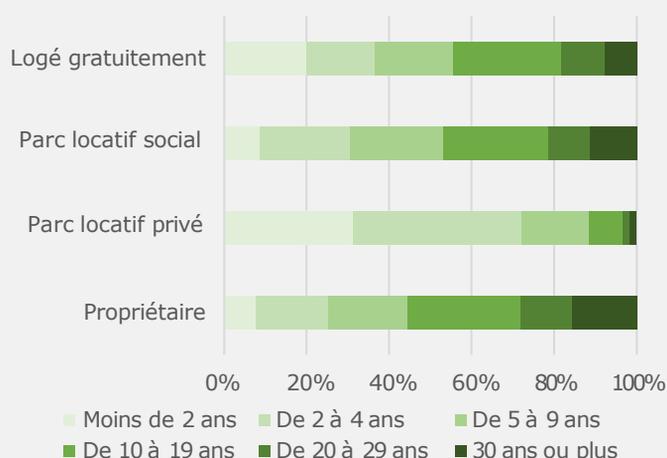
L'âge de la personne de référence du ménage En fonction du statut d'occupation du logement



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) 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



Privé

- De 5 pièces
- Surface de 80m² à 100m²
- Habitée depuis 10 à 19 ans
- Par un ménage de 2 personnes
- Âgé de 40 et 54 ans



Social

- De 3 pièces
- Surface de 60m² à 80m²
- Habité depuis 2 à 4 ans
- Par un ménage de 1 personne
- Âgé de 25 et 39 ans

SAINT-OUEN-L'AUMÔNE

SUR ET SOUS-OCCUPATION DU PARC

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



A l'inverse de la tendance observée à l'échelle de l'agglomération, on constate une diminution de la **taille moyenne des ménages** dans les petits logements (1 à 3 pièces). À l'inverse, elle a légèrement augmenté dans les grands logements de 4 et 5 pièces (à l'exception des logements de 6 pièces et plus)

Suroccupation et sous-occupation des logements

	Nb de personnes						Total
	1	2	3	4	5	6+	
1 pièce	758	94	25	6	0	1	883
2 pièces	1131	340	133	51	13	10	1677
3 pièces	782	843	535	351	84	73	2668
4 pièces	473	654	472	405	288	108	2399
5 pièces	144	337	210	282	186	115	1274
6 pièces +	114	203	103	163	119	71	773
Total	3402	2471	1477	1258	690	377	9675

3,8%

Taux de suroccupation¹
En 2018

32,9%

Taux de sous-occupation²
En 2018

Lecture : Parmi les 883 logements d'1 pièce, 758 sont occupés par des ménages d'1 personne, 94 par les ménages de 2 personnes, 25 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	419	15	13	6	0	0	453
2 pièces	253	-64	-47	-13	-12	6	122
3 pièces	133	66	-96	20	4	39	166
4 pièces	120	-142	-49	-110	110	38	-34
5 pièces	-7	-3	-49	-62	67	14	-41
6 pièces +	83	52	-52	-9	30	-4	101
Total	1001	-76	-281	-169	199	93	768

+81

Logements en suroccupation¹
Entre 2013 et 2018

+126

Logements en sous-occupation²
Entre 2013 et 2018

Lecture : Parmi les 453 logements d'1 pièce ayant accueilli un nouveau ménage entre 2013-2018, 419 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



OCCUPATION DES LOGEMENTS



3.2 - Niveau de vie

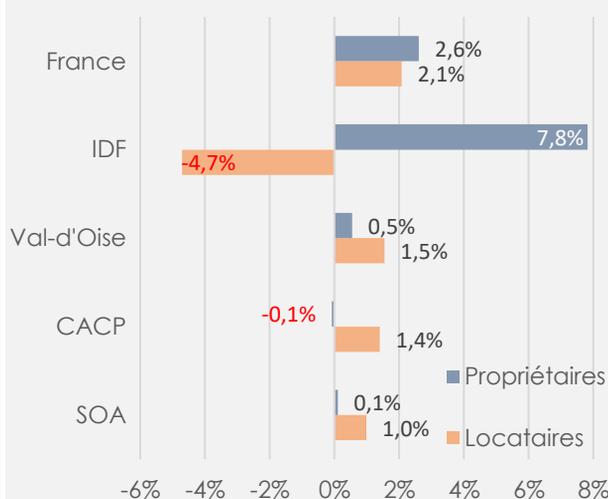
SAINT-OUEN-L'AUMÔNE

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

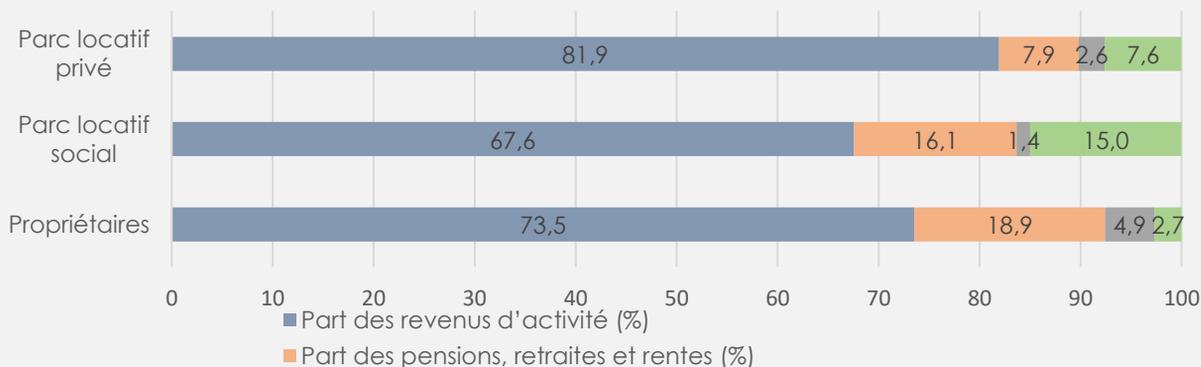
	Saint-Ouen-l'Aumône	CACP	Val-d'Oise	Île-de-France	France
Propriétaires	2,6	2,7	3,1	4,6	3
Parc locatif social	3,2	2,7	2,8	7,5	2,7
Parc locatif privé	3,4	3,4	3,8	10	3,5

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
Propriétaires	16060	29800	58480
Parc locatif social	9290	16420	27940
Parc locatif privé	9340	21600	44890

Principales sources des revenus En % du revenu disponible

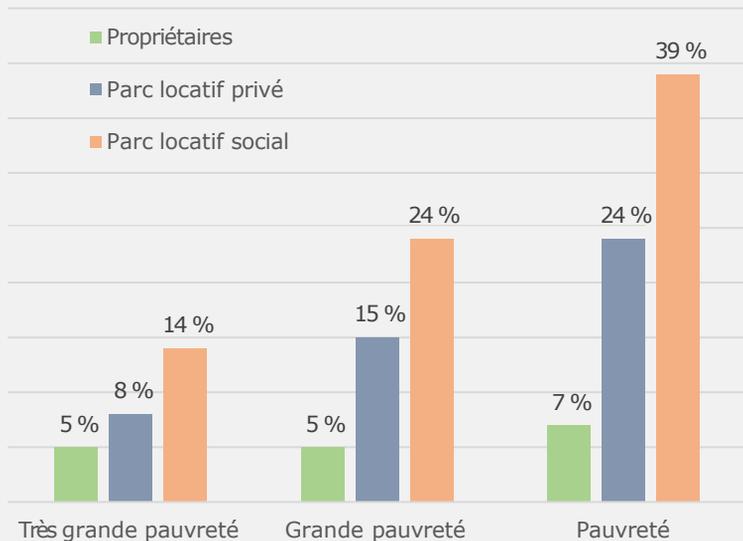


SAINT-OUEN-L'AUMÔNE

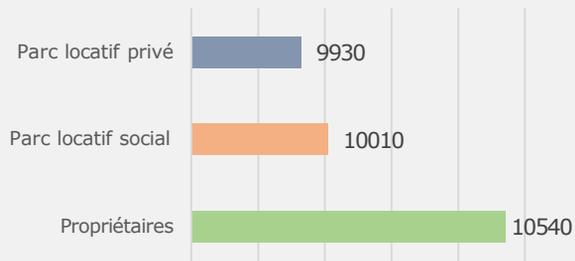
OCCUPATION DES LOGEMENTS

Taux de pauvreté (en %)

En fonction du type d'occupation de logement



Revenu médian de la population vivant sous le seuil de pauvreté



Interprétation

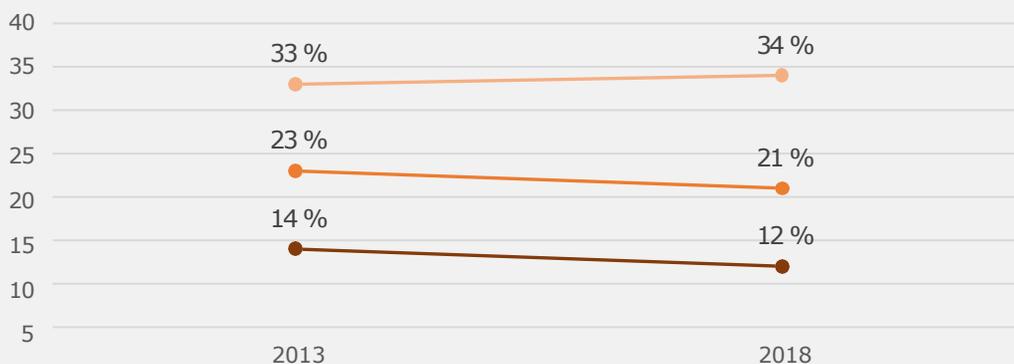
39% de la population de Saint-Ouen-l'Aumône vivant dans le parc social vie **sous le seuil de pauvreté**, soit avec un revenu disponible par UC inférieur à **12750€ par an**. Le niveau de vie de 50% de cette population pauvre ne dépasse pas 10010€ par UC et par an, les revenus des 50% restant sont compris entre 10010€/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'accèsion 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 SOA ?

- Une diversité de prix dans le parc locatif social qui explique la diversité de profils d'occupation.
- Des prix à l'accèsion particulièrement accessibles, notamment dans le centre-ville pour les appartements, ce qui explique l'attractivité du parc privé pour l'investissement locatif.



**MARCHÉS
IMMOBILIERS
ET PARCOURS
RÉSIDENTIELS**



4.1 - Les marchés locatifs

SAINT-OUEN-L'AUMÔNE

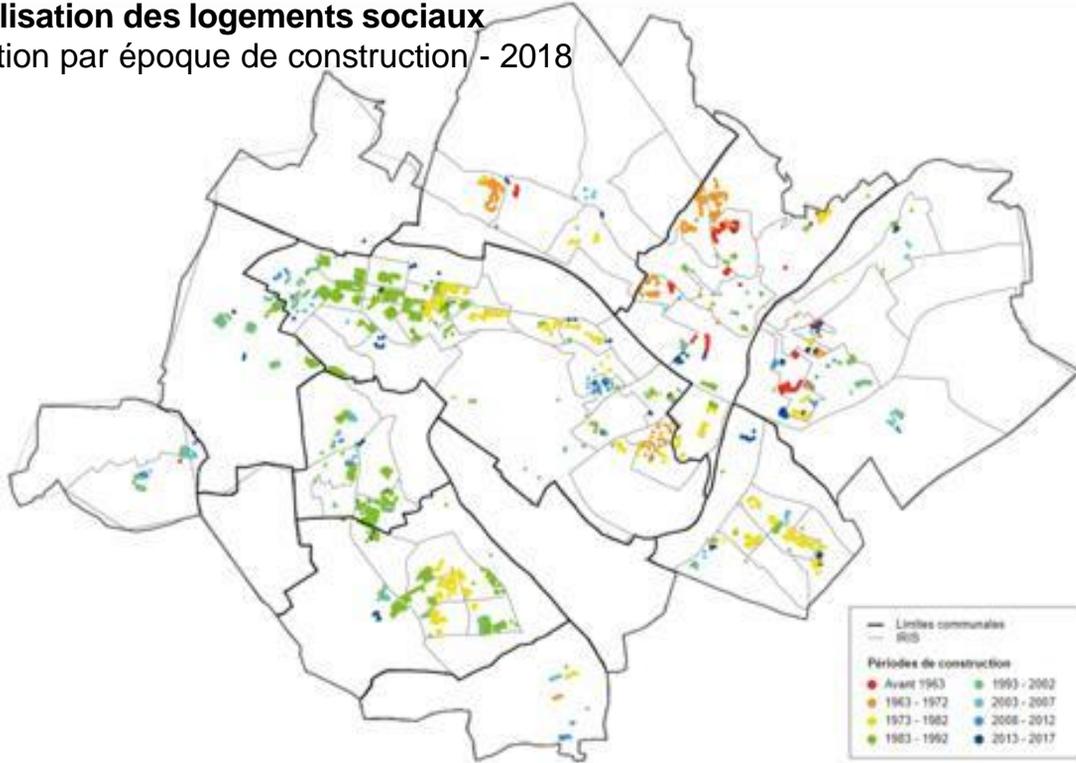
MARCHÉ LOCATIF SOCIAL

Demandes et attributions des logements sociaux en 2020



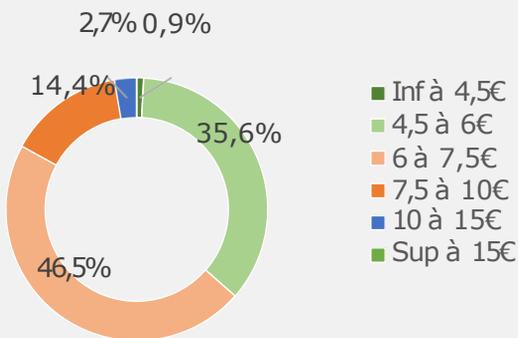
La localisation des logements sociaux

Répartition par époque de construction - 2018



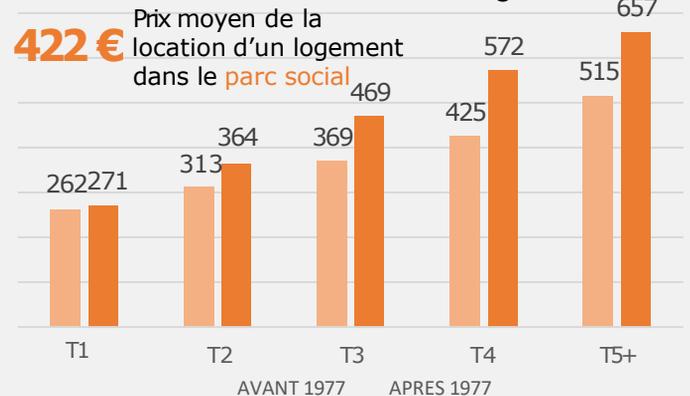
Loyers au m² à Saint-Ouen-l'Aumône

Des logements conventionnés (en %)



Niveaux des loyers à Saint-Ouen-l'Aumône

En fonction de l'ancienneté de logements



SAINT-OUEN-L'AUMÔNE

MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ

Prix moyens en 2019

Pour la location d'un logement

13 €/m²

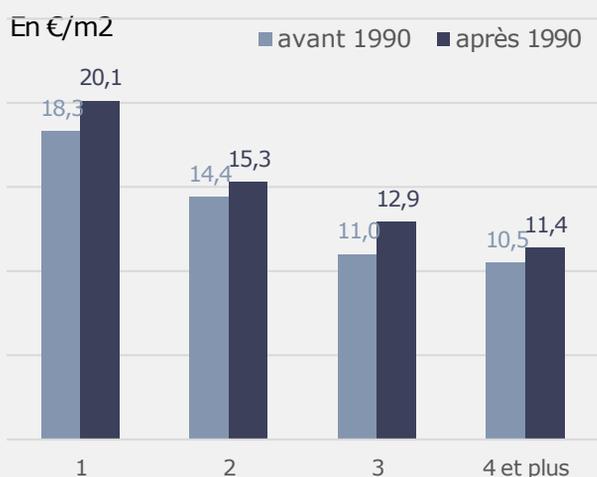
Prix moyen au m² pour la location d'un logement non meublé en 2019

793 €

Le loyer moyen pour louer un logement non meublé en 2019

Prix moyens (à l'échelle de l'Agglo)

en fonction du **nombre de pièces** et **période de construction**



On constate **un écart des prix au m² plus important entre les logements anciens et récents**. Les logements récents sont plus performants en termes d'efficacité thermique, ce qui peut expliquer la différence des loyers observés au m².

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

823 €

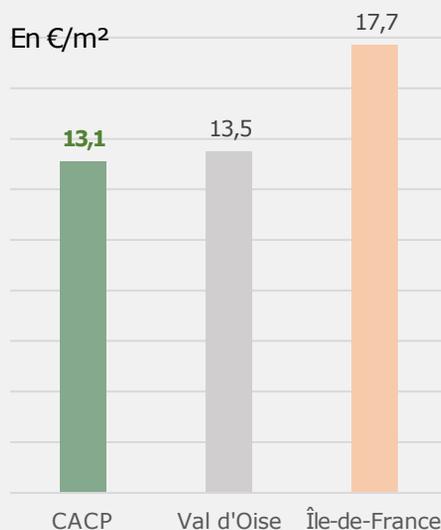
Le loyer moyen pour un logement (**de 68 m²**) construit **avant 1990**

754 €

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

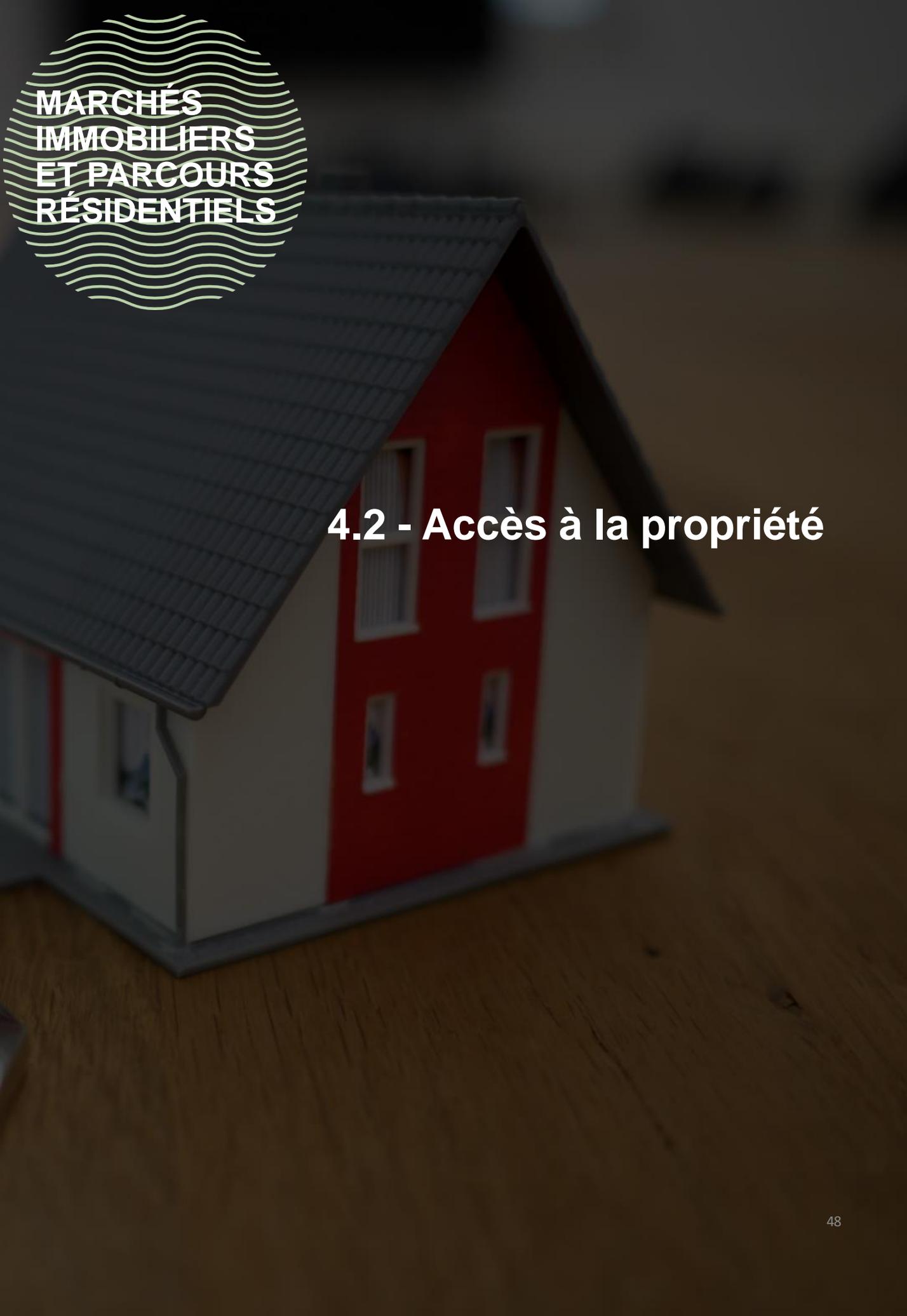
Prix moyens au m²

Selon les secteurs





**MARCHÉS
IMMOBILIERS
ET PARCOURS
RÉSIDENTIELS**

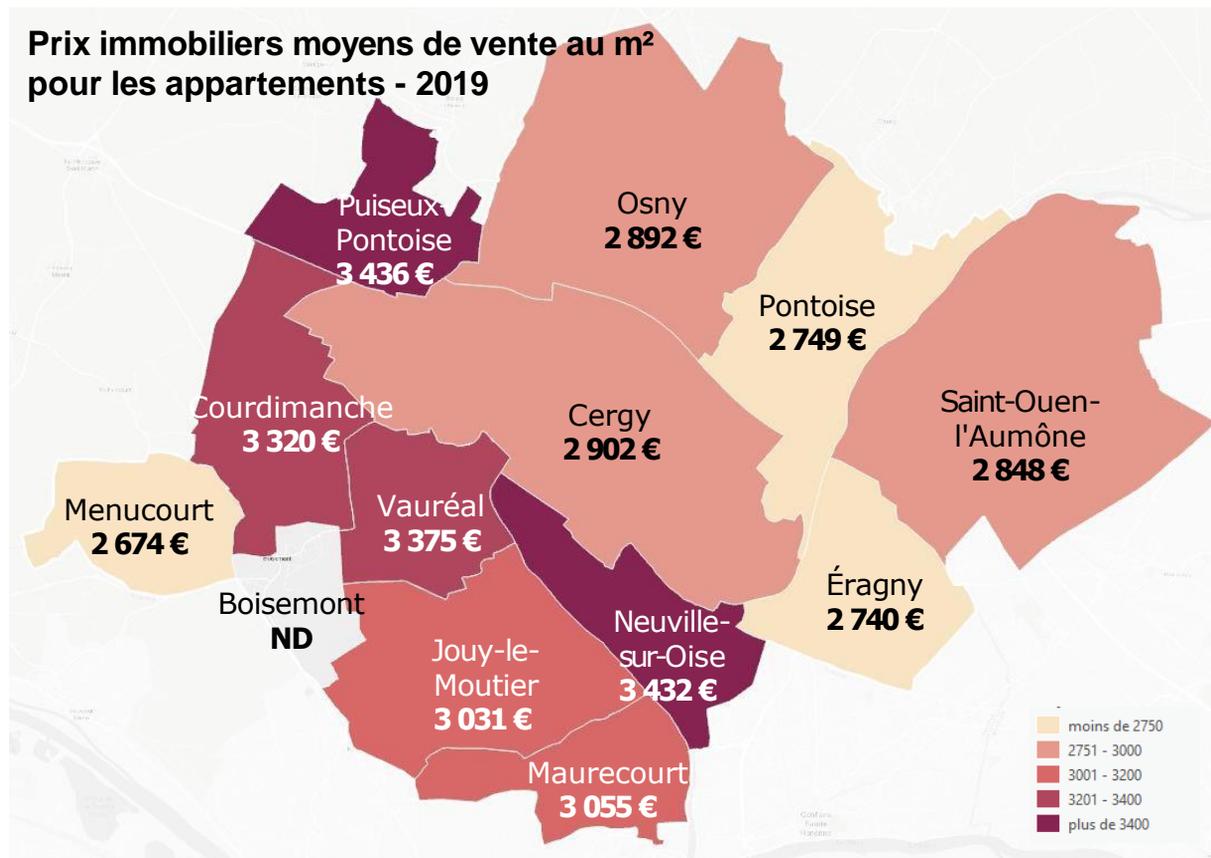


4.2 - Accès à la propriété

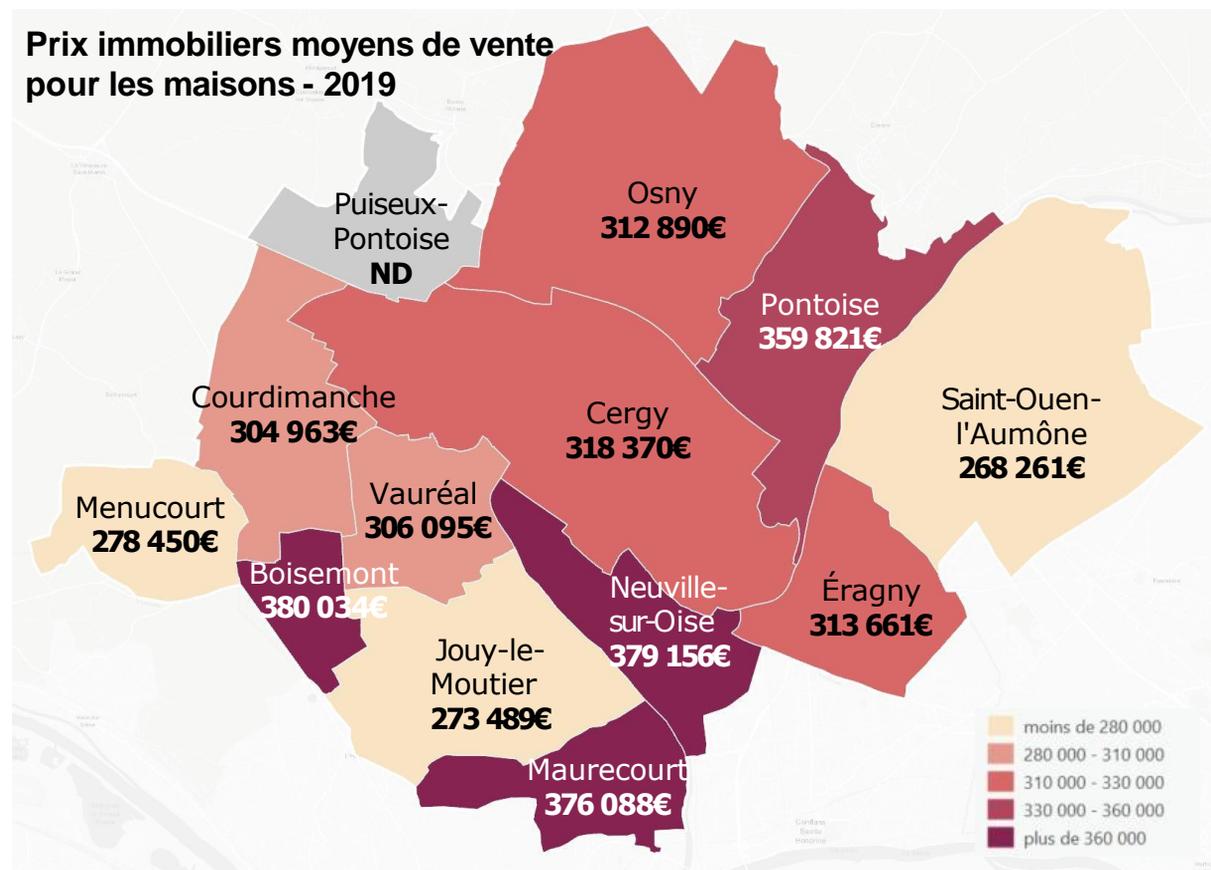
SAINT-OUEN-L'AUMÔNE

ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ SUR L'AGGLOMERATION

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



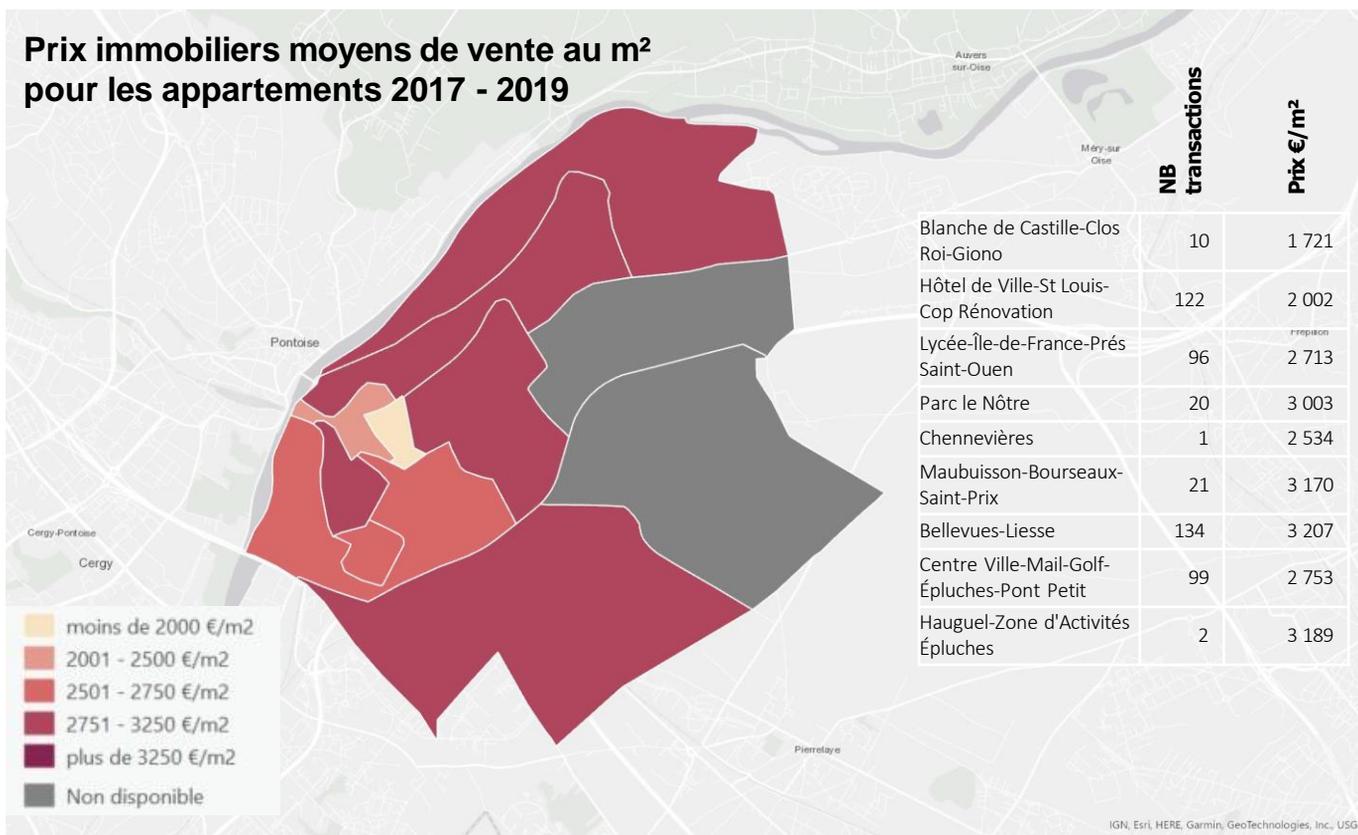
Prix immobiliers moyens de vente
pour les maisons - 2019



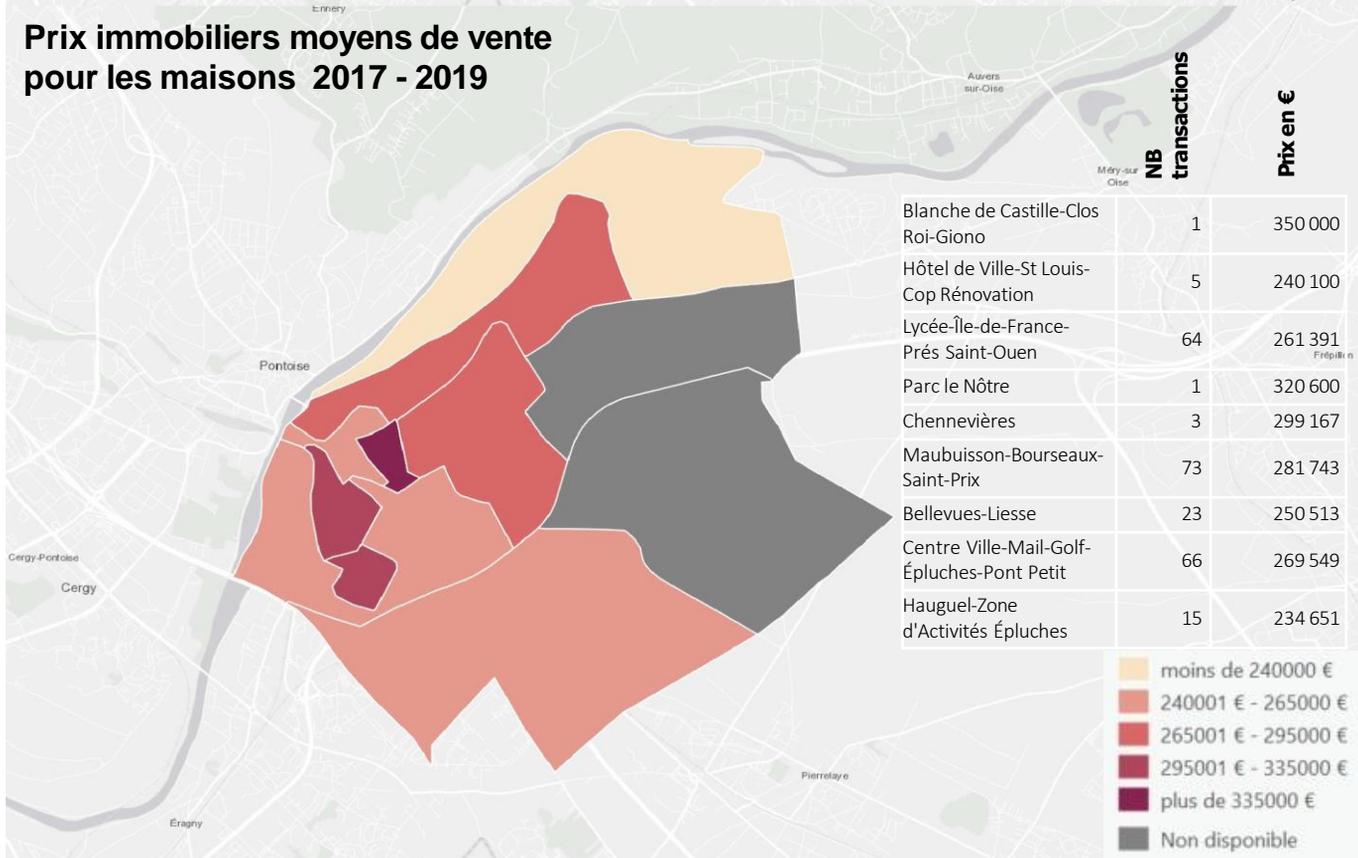
SAINT-OUEN-L'AUMÔNE

ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ

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



Prix immobiliers moyens de vente pour les maisons 2017 - 2019



SAINT-OUEN-L'AUMÔNE

ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ

190 338€

Prix moyen d'un bien
vendu en 2019



MAISONS

73

Maisons vendues en 2019

268 261€

Prix moyen d'une maison
vendu en 2019



APPARTEMENTS

202

Appartements vendus en 2019

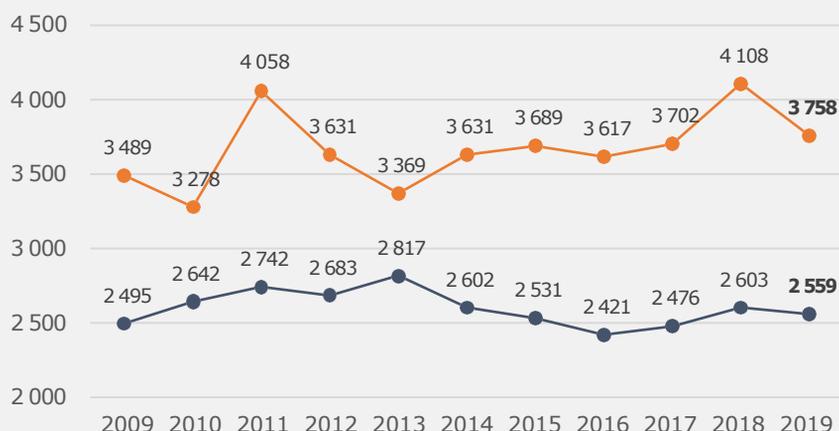
162 178€

Prix moyen d'un appartement
vendu en 2019

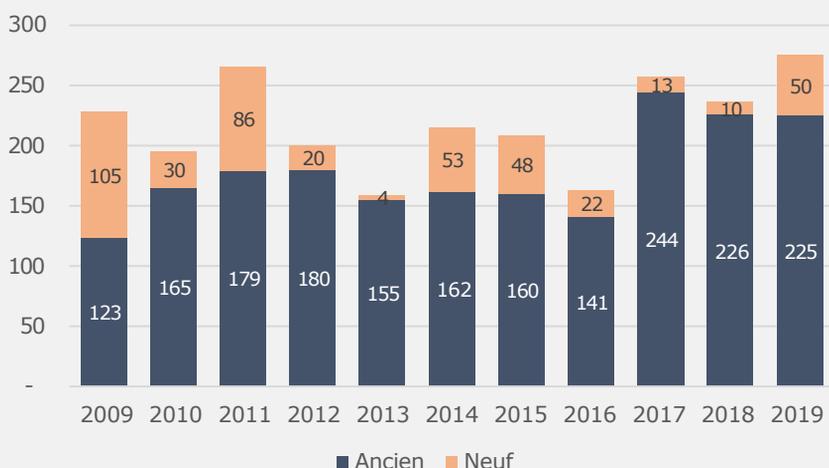
2 848 €

Prix moyen au m² pour achat d'un
appartement à Saint-Ouen-
l'Aumône

Evolution du prix moyen au m² des appartements anciens et neufs

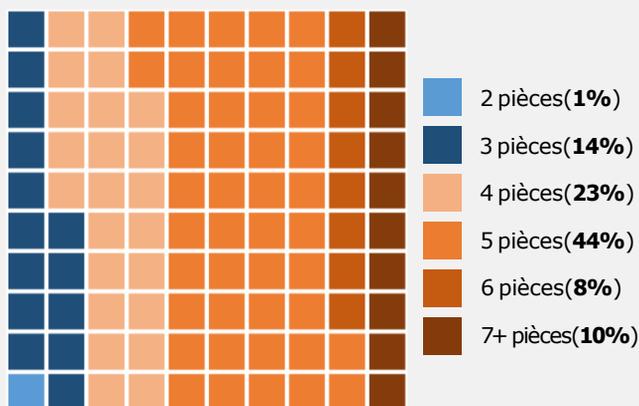


Part de l'ancien et du neuf dans les transactions



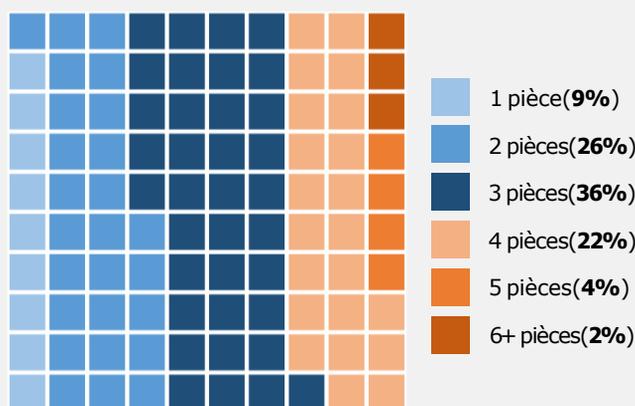
La vente des maisons en 2019

En nombre de pièces



La vente des appartements en 2019

En nombre de pièces





4.3 - Accessibilité du parc

SAINT-OUEN-L'AUMÔNE

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					

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

Lecture :

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

Méthodologie

Revenus

Pour chaque catégorie de ménage, les **déciles des revenus disponibles annuels** ont été calculés sur la base des revenus par unité de consommation (FILOSOFI 2018) et 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 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 SOA ?

- *Une part importante de passoires thermiques mais un centre-ville qui ne les concentre pas nécessairement.*
- *Un taux d'effort énergétique important et des situations potentielles de précarité énergétique dans le centre-ville malgré un bâti moins énergivore.*
- *Des ménages très modestes éligibles aux aides de l'ANAH concentrés sur le centre-ville.*



LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE

LES DATES CLÉS À RETENIR POUR LE LOGEMENT



6 DATES CLÉS À RETENIR

▼ VENTE ▼

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



25 AOÛT
2022



▼ LOCATION ▼

GEL DES LOYERS
LOGEMENTS ÉTIQUETTE
DPE F ET G

1^{er} SEPT
2022

1^{er} JANV
2023

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

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

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



1^{er} JANV
2025



LOCATION INTERDITE
LOGEMENTS ÉTIQUETTE
DPE G

1^{er} JANV
2028



LOCATION INTERDITE
LOGEMENTS ÉTIQUETTE
DPE F

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



1^{er} JANV
2034



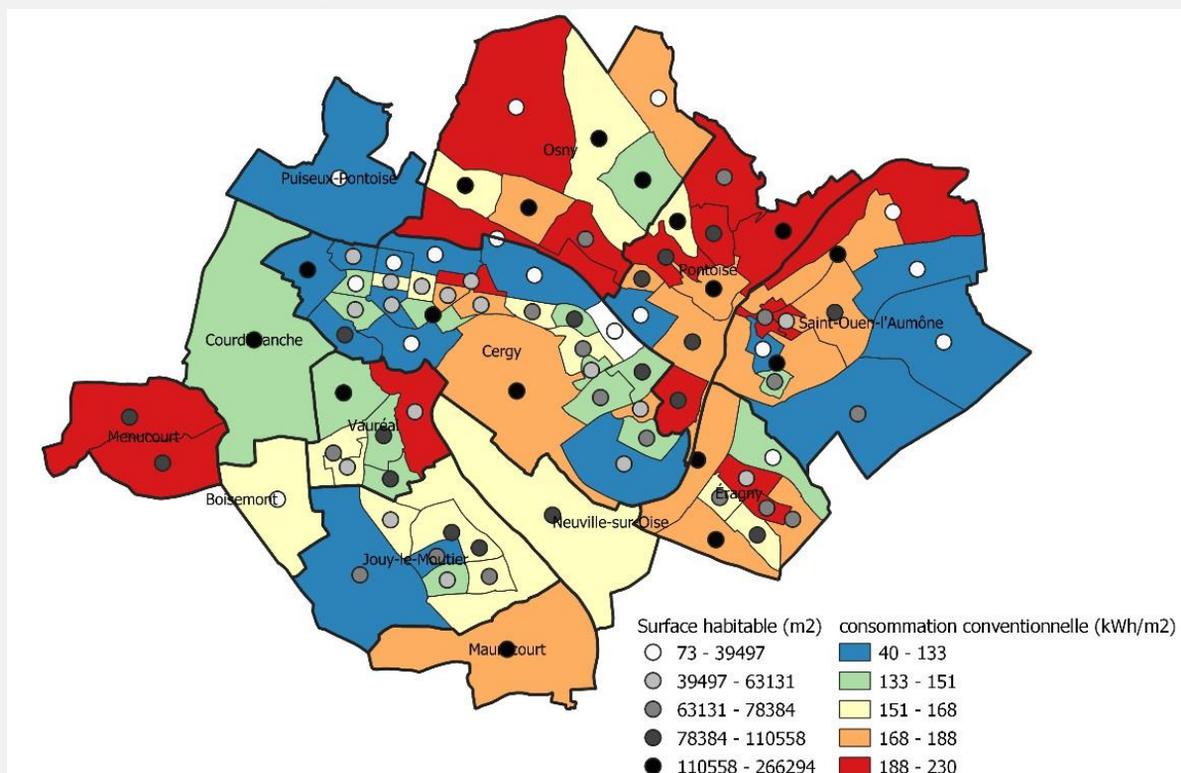
LOCATION INTERDITE
LOGEMENTS ÉTIQUETTE
DPE E

*Pour les maisons individuelles
et biens en copropriété

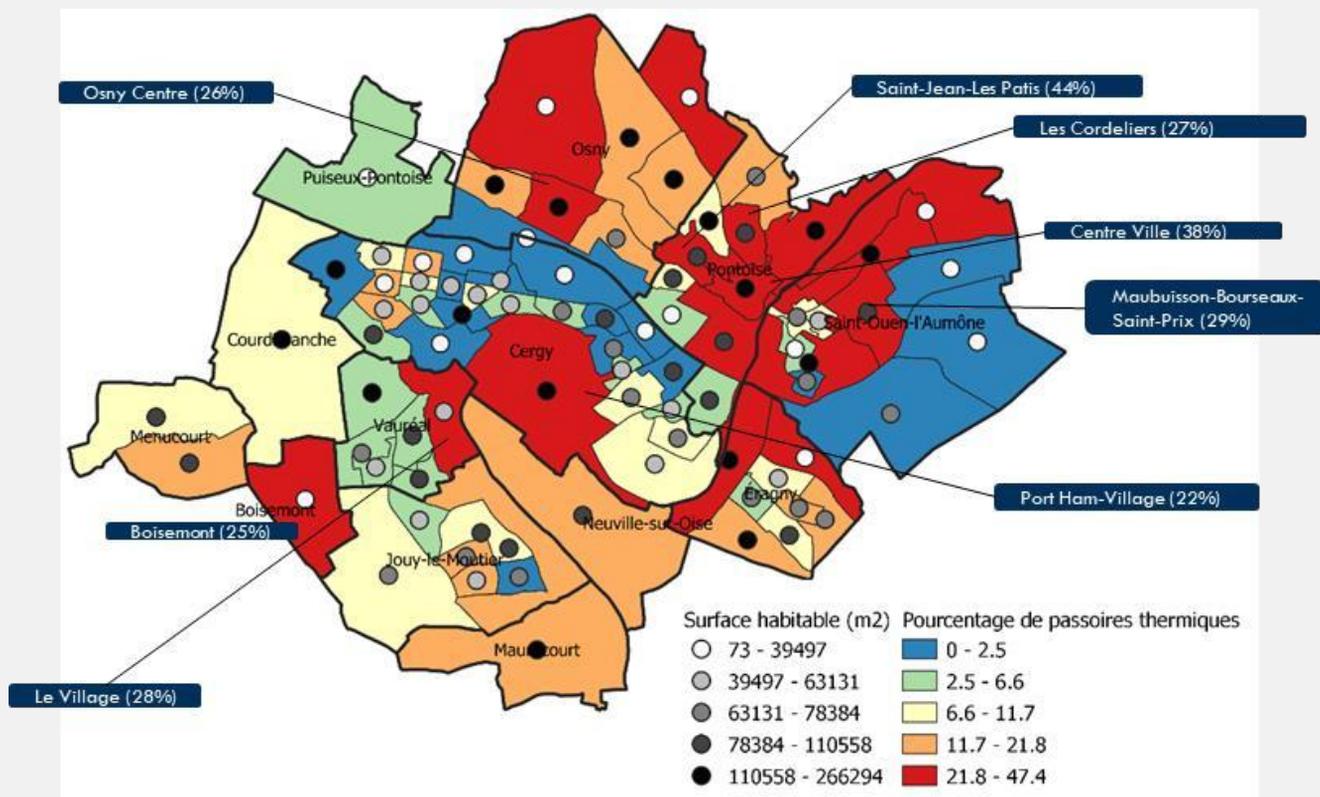
SAINT-OUEN-L'AUMÔNE

PERFORMANCES ENERGÉTIQUES DU PARC PRIVÉ

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



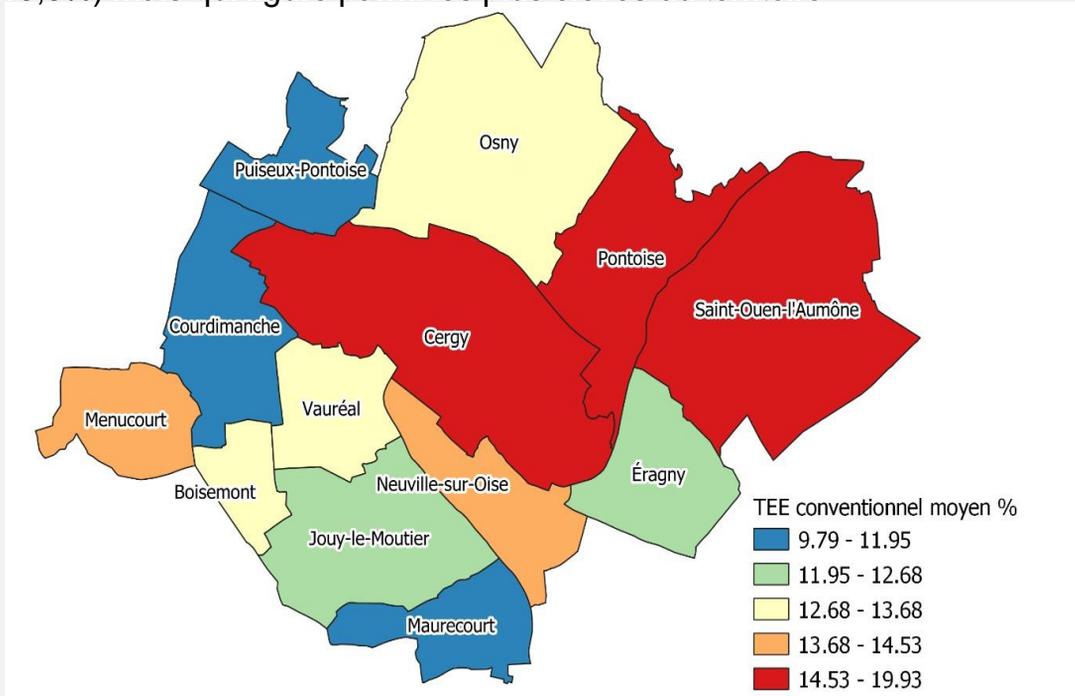
19,4% de passoires thermiques dans l'ensemble du parc privé contre 14% à l'échelle de la CACP



SAINT-OUEN-L'AUMÔNE

TAUX D'EFFORT ÉNERGÉTIQUE DES MÉNAGES

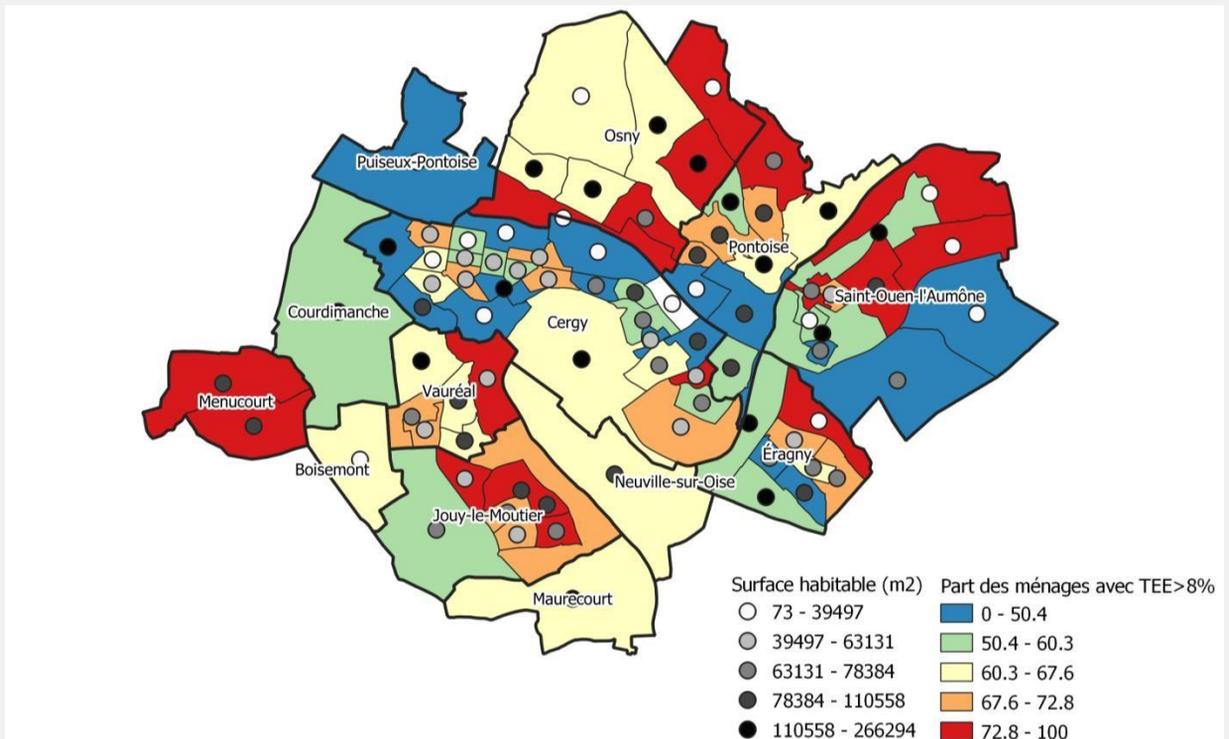
Sur la commune, les ménages du parc privé consacrent en moyenne **14,6 %** de leurs ressources à la consommation énergétique, soit un niveau un peu inférieur à la moyenne CACP (15,3%) mais qui figure parmi les plus élevés du territoire



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

60,4% des ménages du parc privé avec un taux d'effort énergétique supérieur à 8%

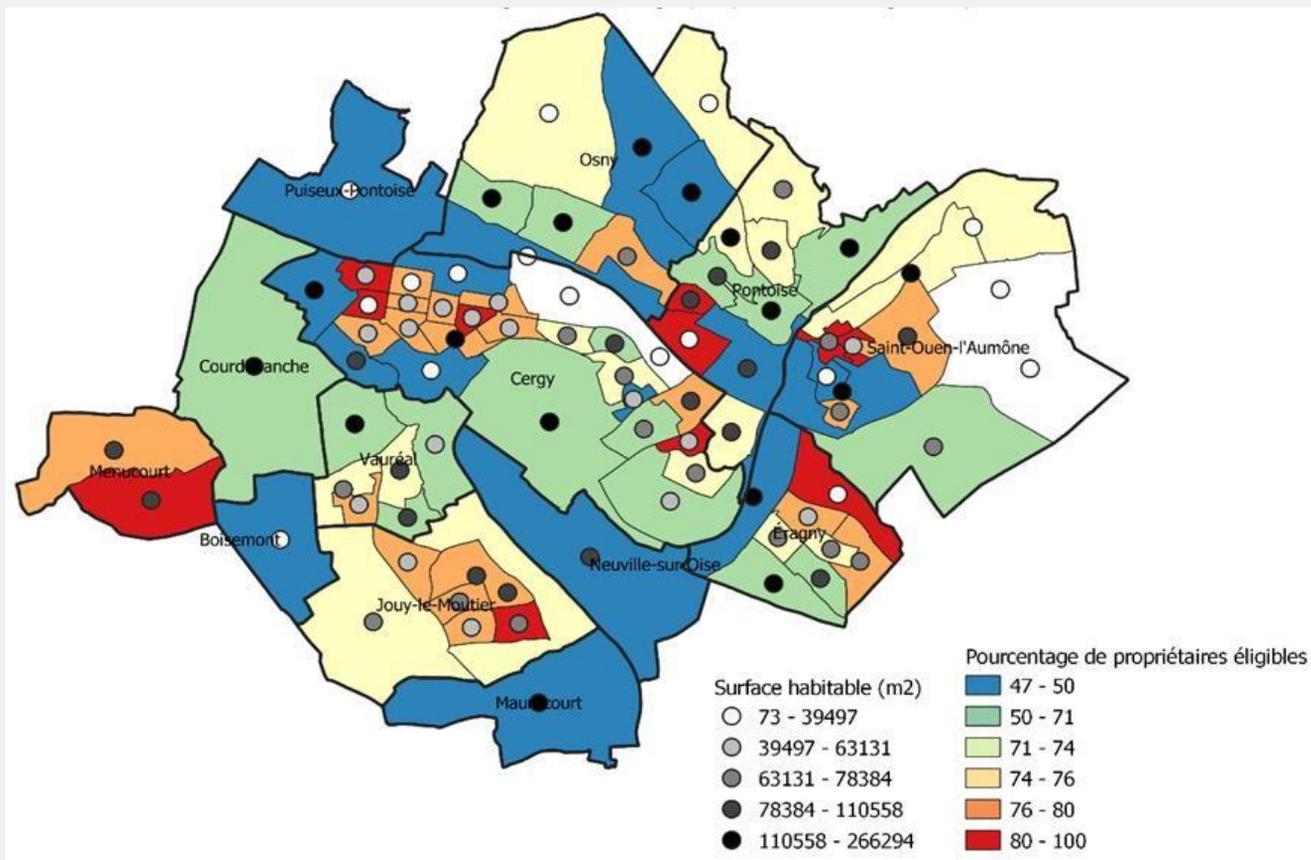
Il s'agit du seuil utilisé jusqu'à présent pour définir la précarité énergétique, mais il sera probablement à redéfinir au regard de la hausse des prix de l'énergie. Moyenne CACP : 59,7%

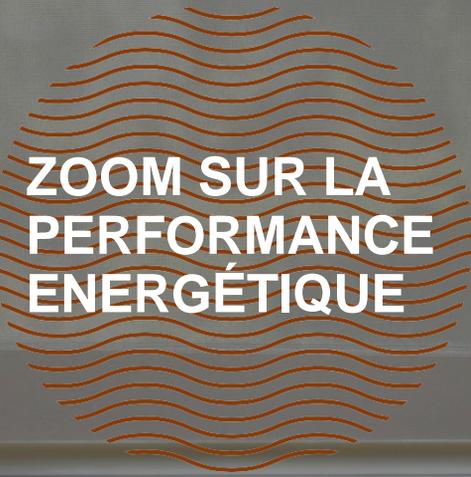


SAINT-OUEN-L'AUMÔNE

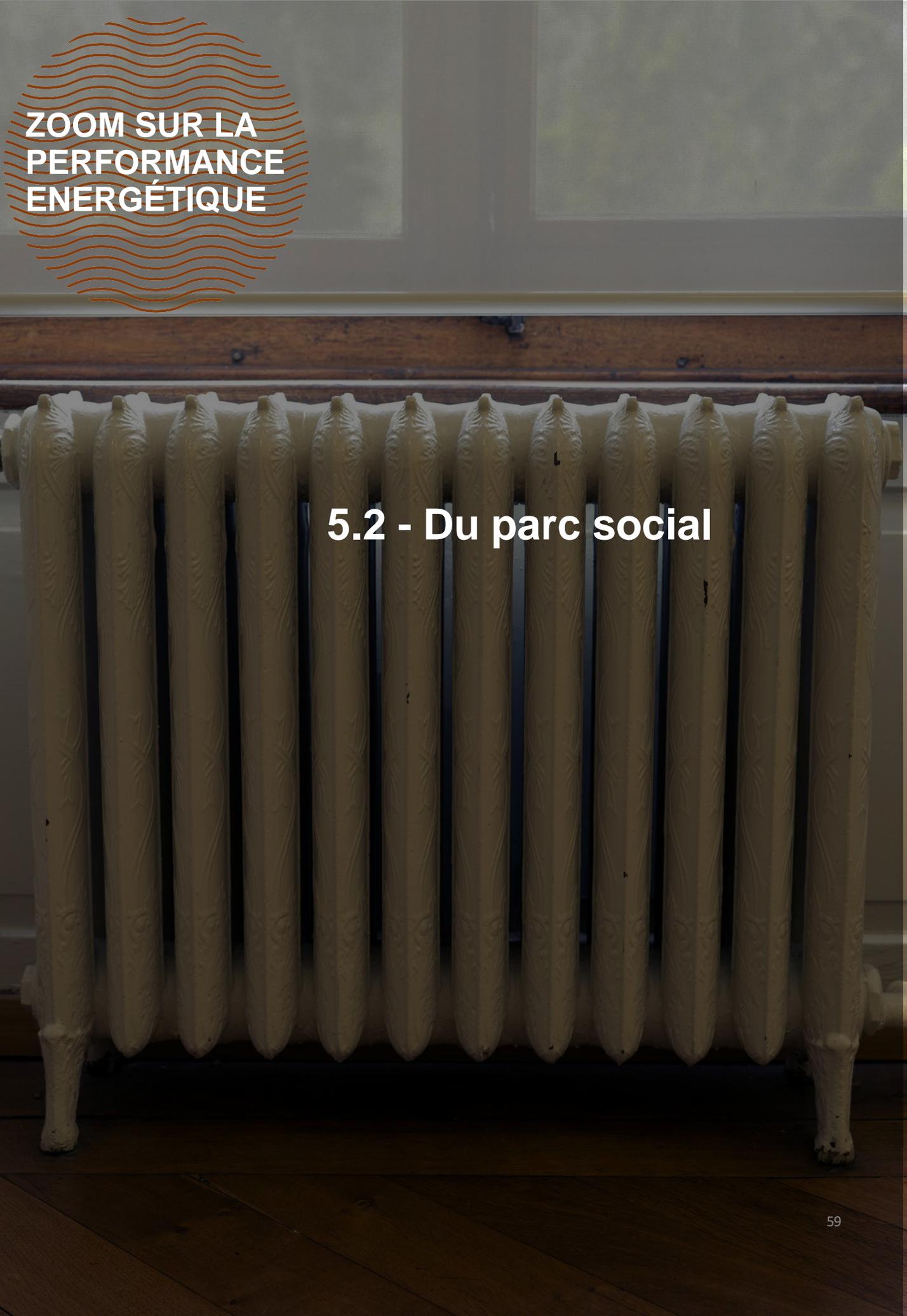
ÉLIGIBILITÉ AUX AIDES DE L'ANAH

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**

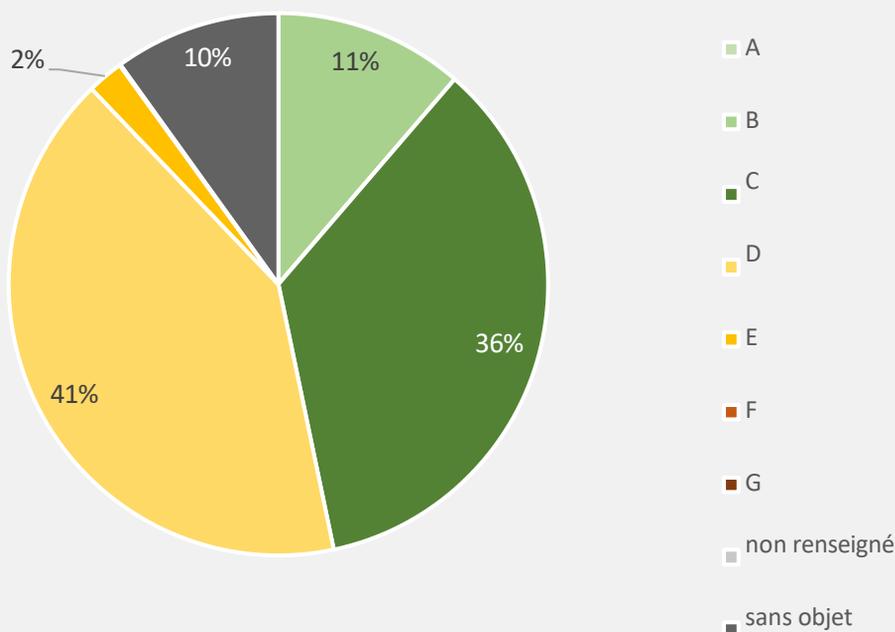


5.2 - Du parc social

SAINT-OUEN-L'AUMÔNE

PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DANS LE PARC SOCIAL

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



Source : RPLS 2018

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, **88% du parc de logements** présentaient une **étiquette meilleure ou égale à D**. 2% seulement faisaient partie des logements ciblés par l'Etat pour une amélioration dans le cadre des Conventions d'Utilité Sociale (classes E et F, aucun G). Néanmoins on constate que plus 10% des logements sont sans objet, laissant planer le doute sur l'ampleur du parc potentiel à améliorer.