

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2023-2028

DIAGNOSTIC HABITAT

Commune de Vauréal



SOMMAIRE DU DIAGNOSTIC ETAT DES LIEUX DE VAURÉAL



1. PORTRAIT DÉMOGRAPHIQUE

p. 3 - 15

Dynamisme démographique

Emploi et revenus



2. PARC DE LOGEMENTS

p 16 - 29

Dynamique du parc de logements

Caractéristiques de l'offre des résidences principales

Zoom sur les bailleurs sociaux



3. OCCUPATION DES LOGEMENTS

p. 30 - 37

Caractéristiques des ménages

Niveau de vie



4. MARCHÉS IMMOBILIERS ET PARCOURS RÉSIDENTIELS

p.38 - 45

Les marchés locatifs

L'accès à la propriété

Accessibilité du parc



5. ZOOM SUR LA PERFORMANCE ENERGÉTIQUE

p. 45 - 53

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 VAURÉAL ?

- *Une population encore plus jeune et familiale, mais un vieillissement plus rapide de la population et une taille de ménages qui diminue plus fortement*
- *Une population plus aisée que la CACP*



**PORTRAIT
DÉMOGRAPHIQUE**

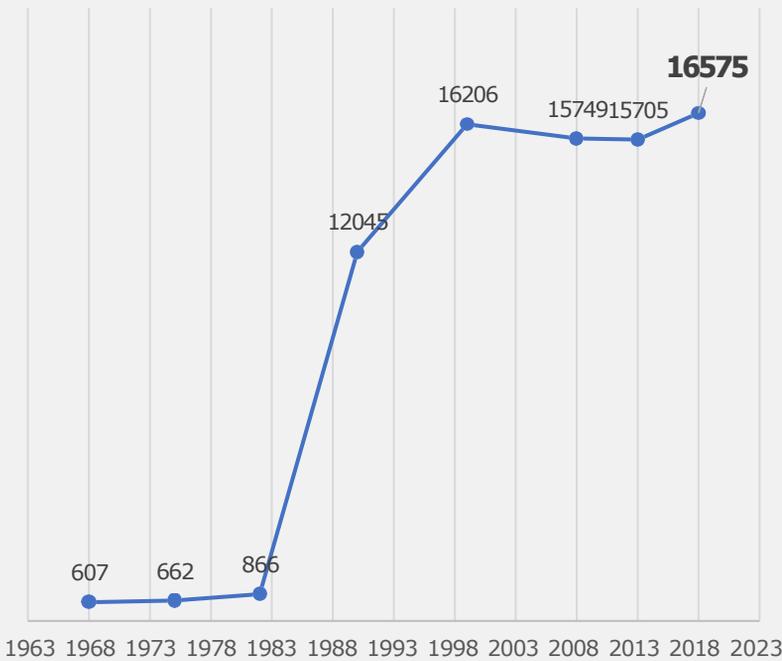
1.1 - Dynamiques démographiques

VAURÉAL

DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES

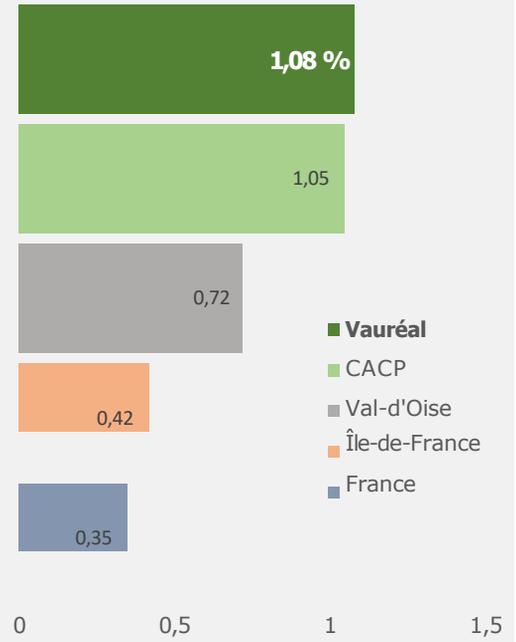
Population

Évolution globale de la population



Évolution annuelle moyenne

De la population 2013 - 2018



Évolution de la population

Entre 2013 - 2018

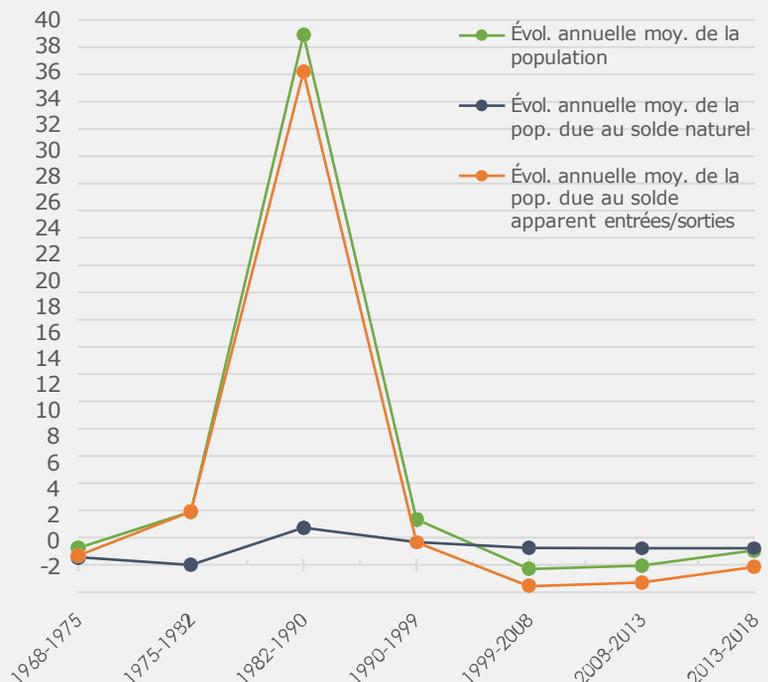


la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période.

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

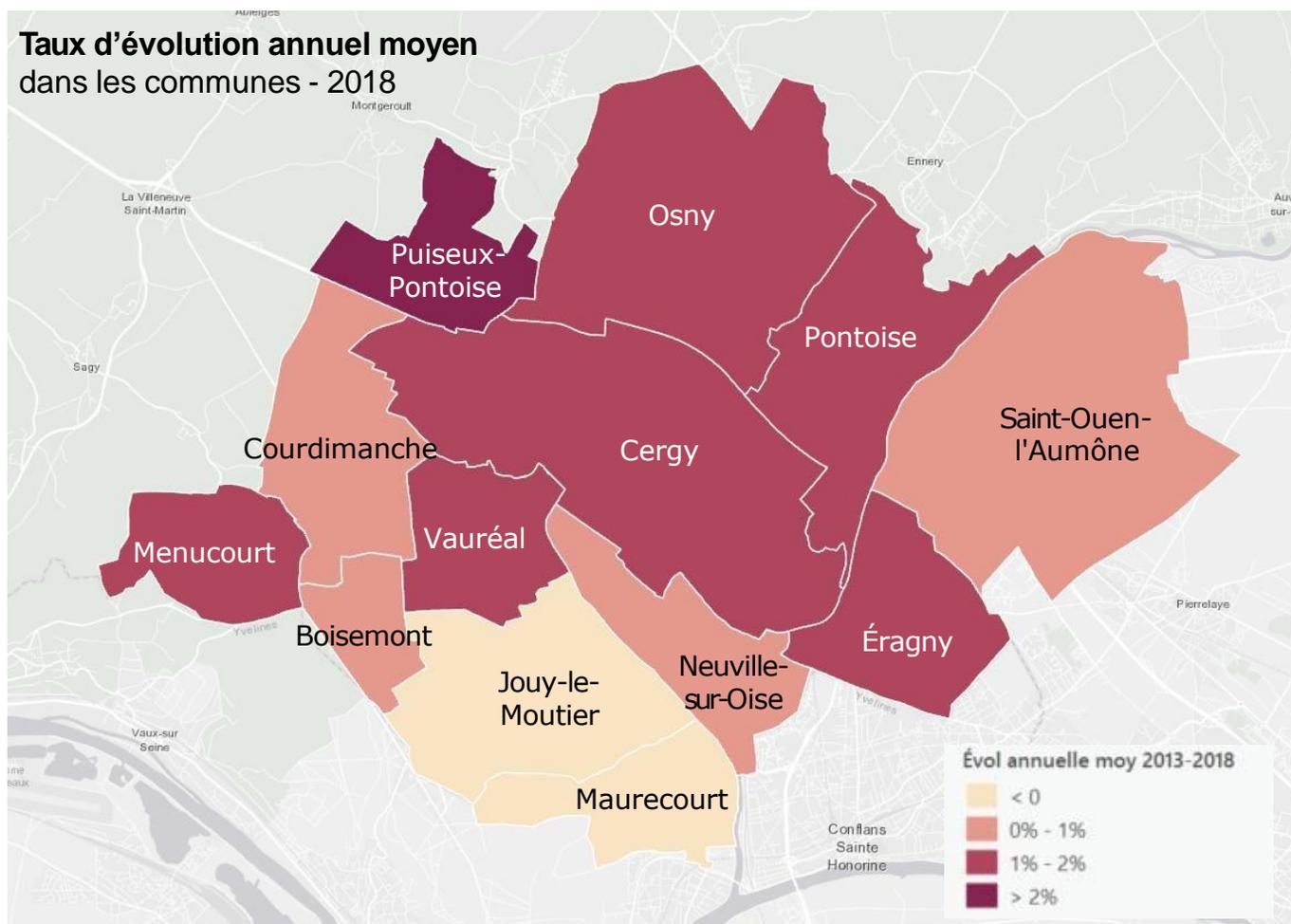
Due aux soldes naturels et migratoires



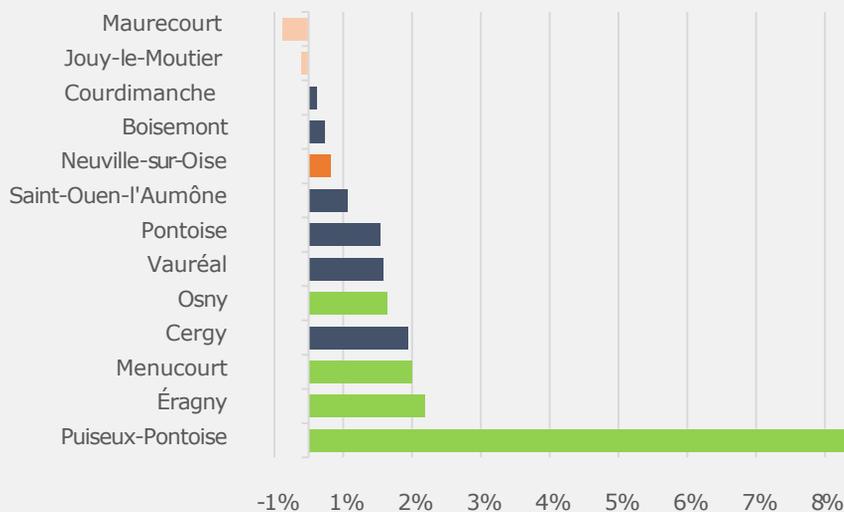
VAURÉAL

DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES

Taux d'évolution annuel moyen dans les communes - 2018



Taux d'évolution annuel moyen de la population - 2018



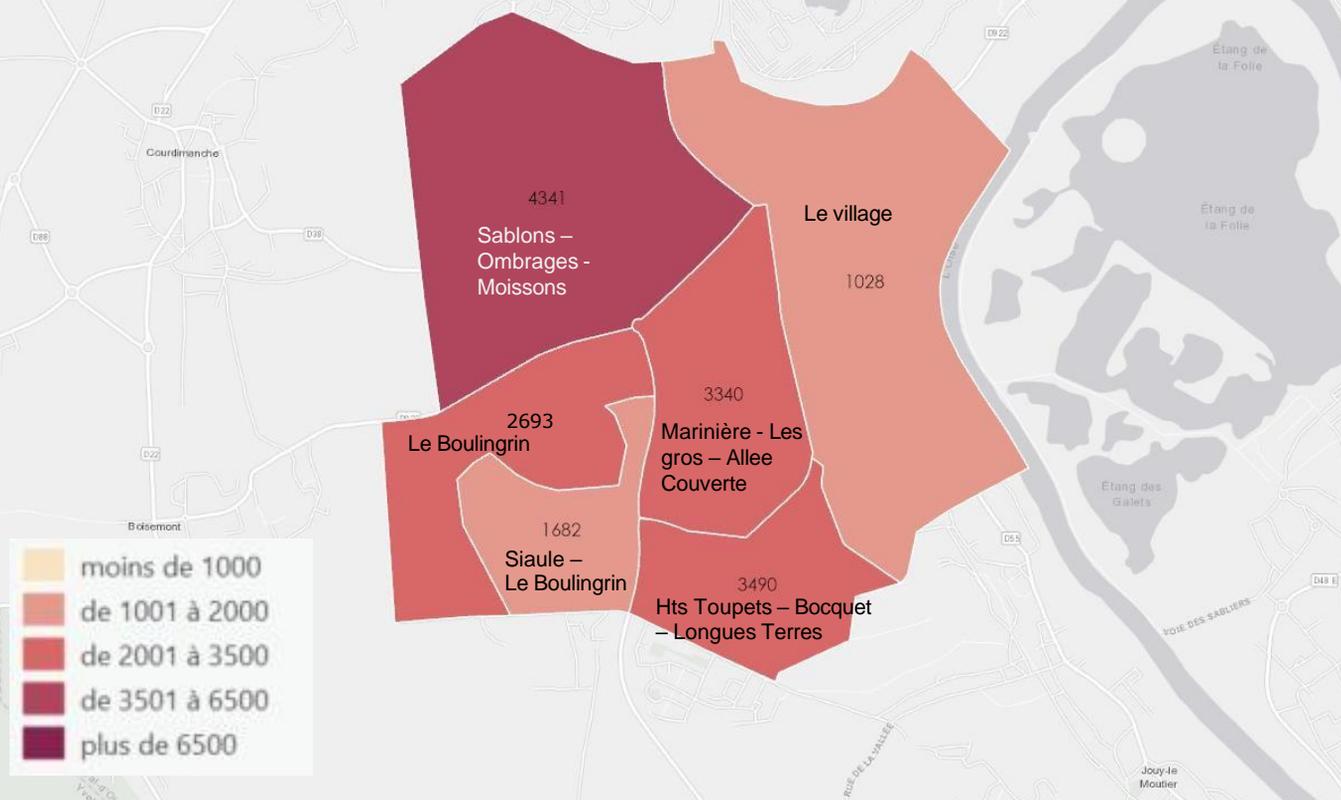
Profils démographiques des communes

- 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

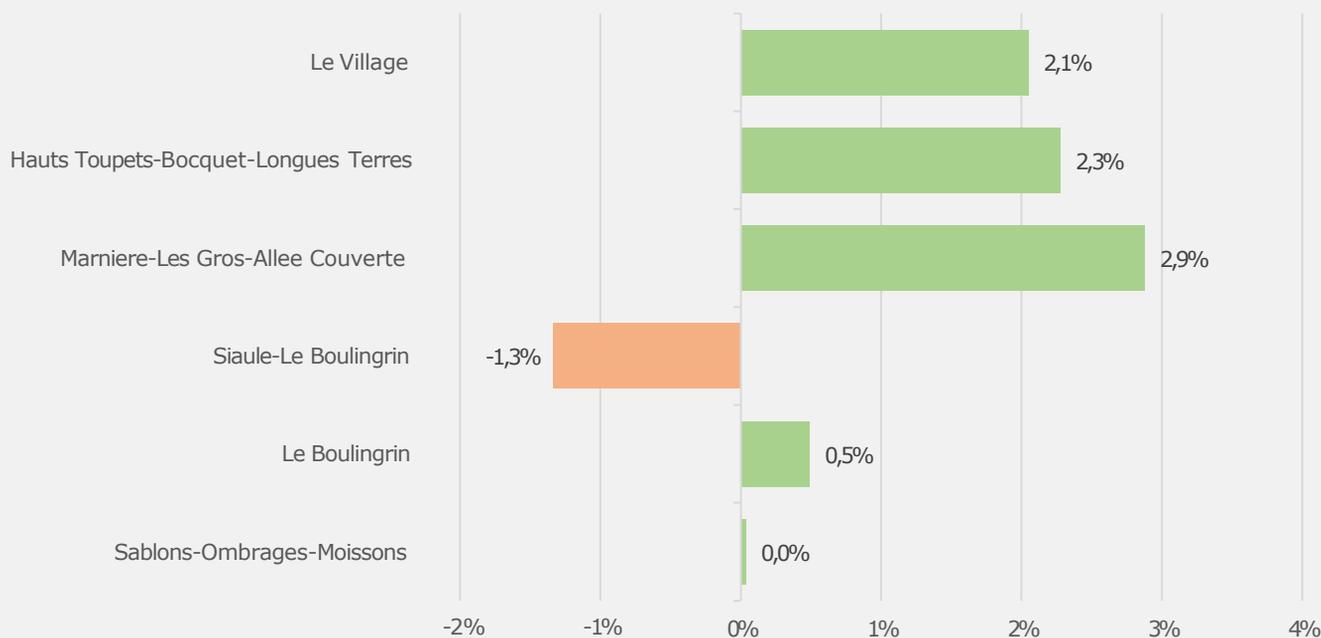
VAURÉAL

DÉMOGRAPHIE DES IRIS

Population de Vauréal répartition par IRIS

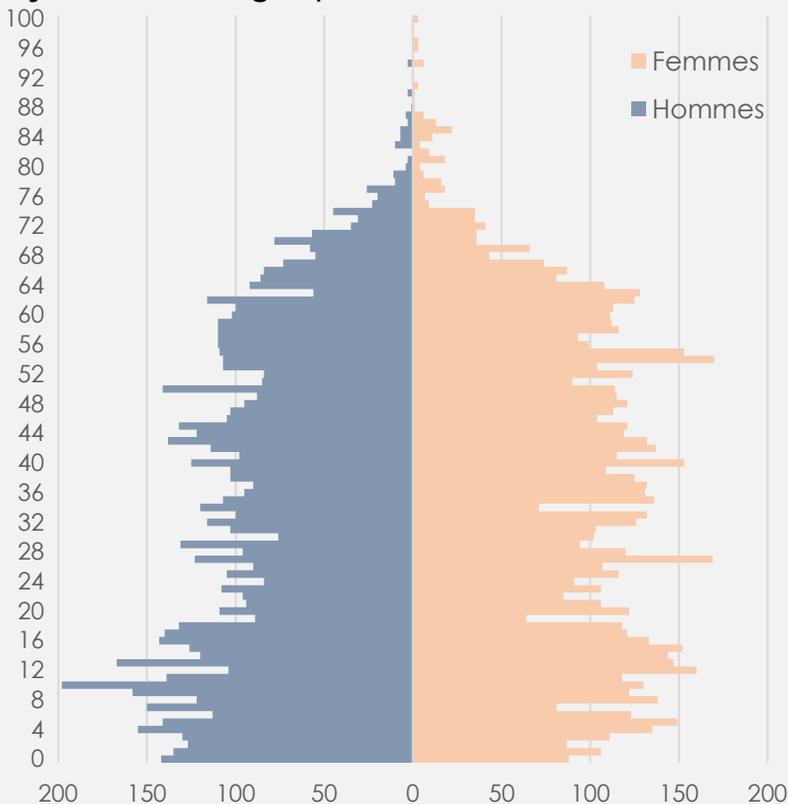


Taux d'évolution annuel moyen de la population entre 2013 - 2018

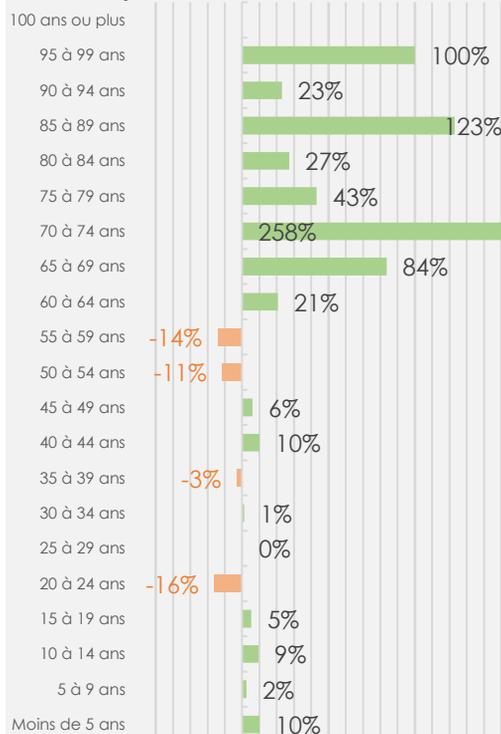


VAURÉAL STRUCTURE PAR ÂGE

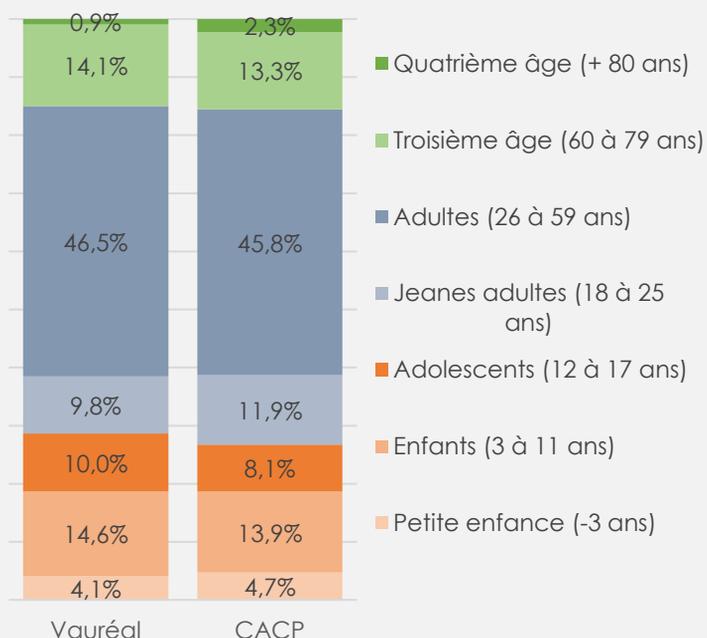
Pyramide des âges par sexe



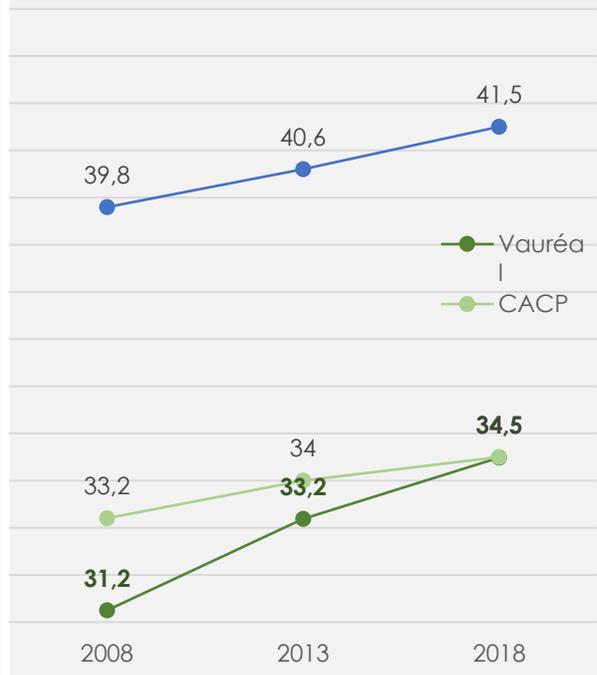
Les principales évolutions Sur la période 2013 - 2018



La population par catégorie d'âge



Évolution de l'âge moyen



VAURÉAL

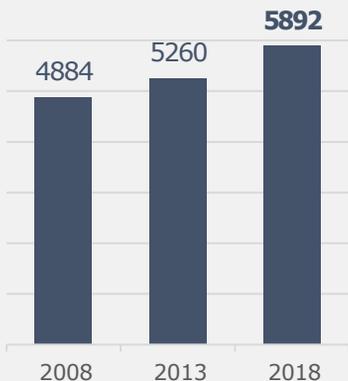
COMPOSITION DES MÉNAGES

Évolution du nombre de ménages

+12%

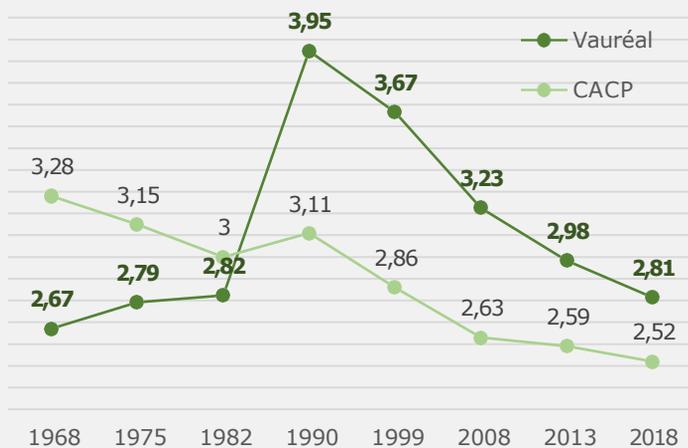
de ménages

entre 2013 et 2018



On constate une **plus forte augmentation** du nombre des ménages que celle de la population de Vauréal sur la même période (12% et 5,5% respectivement)

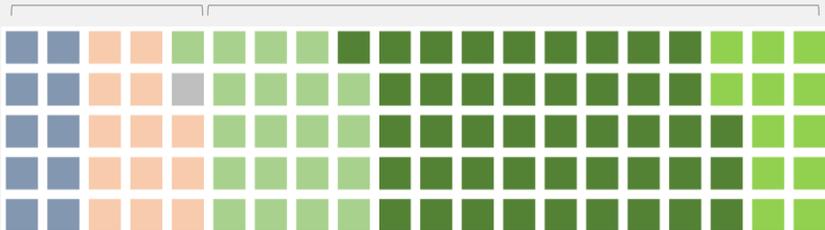
Évolution de la population moyenne par ménage



Typologie des ménages

Ménages sans famille

Ménages avec famille



Hommes seuls (10%)

Femmes seules (13%)

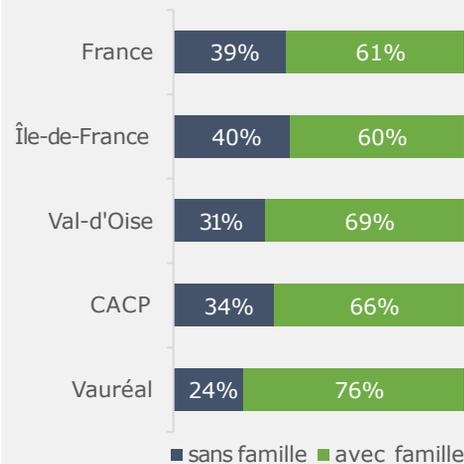
Autres ménages (1%)

Couples sans enfants (20%)

Couples avec enfants (44%)

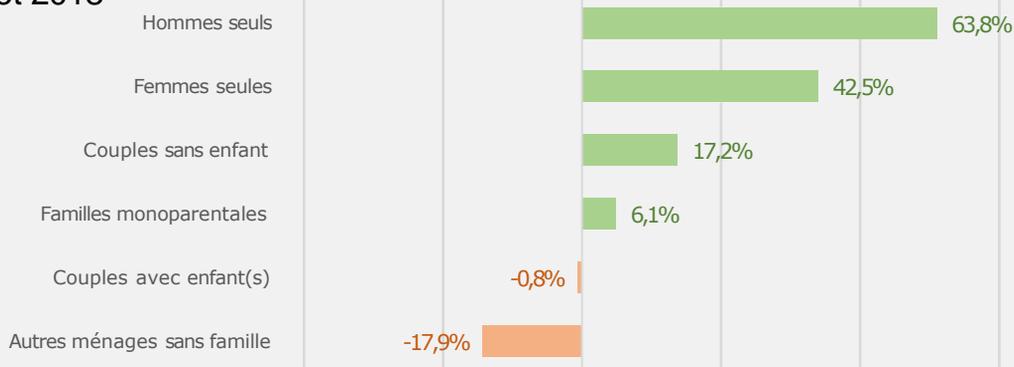
Familles monoparentales (12%)

Répartition des ménages Avec et sans famille



Évolution des typologies des ménages

Entre 2013 et 2018



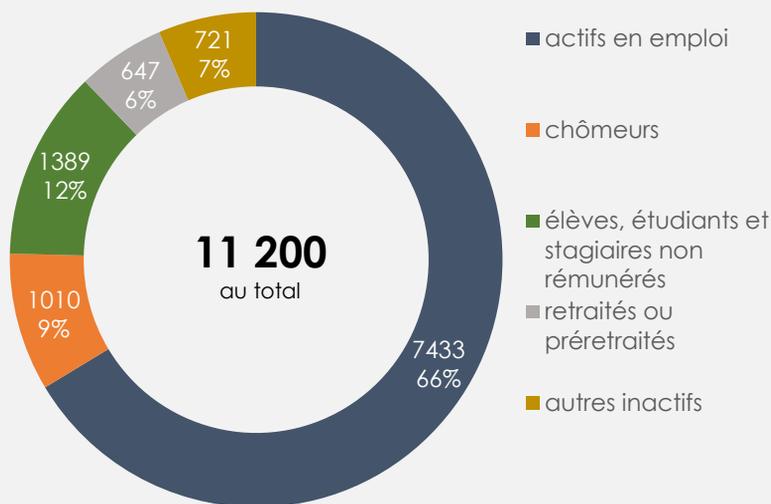


**PORTRAIT
DÉMOGRAPHIQUE**

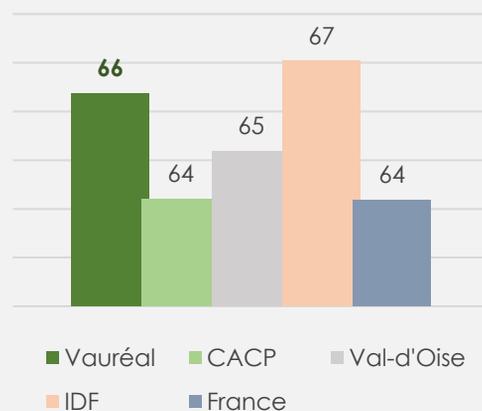
1.2 – Emploi et revenus

VAURÉAL POPULATION ACTIVE

Rapport à l'emploi Des 15-64 ans

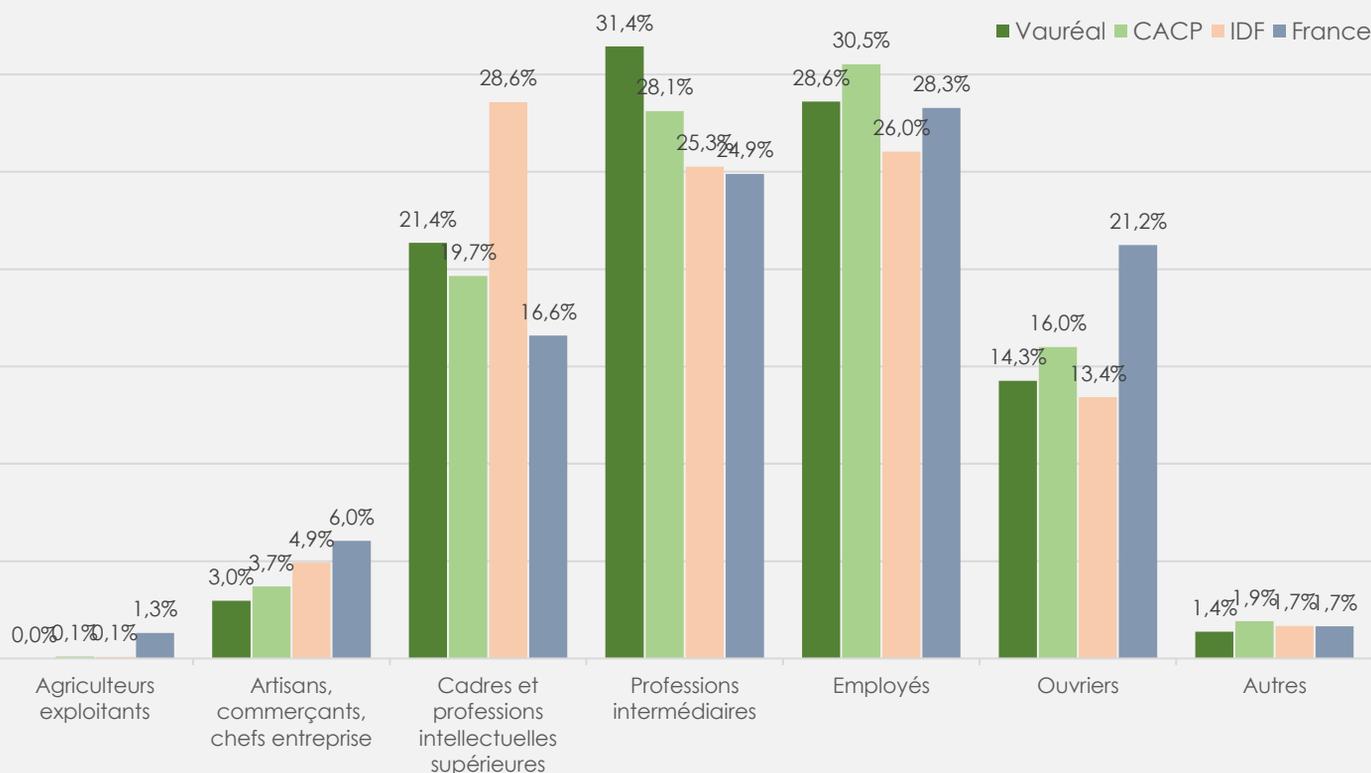


Taux d'emploi Des 15-64 ans



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 %)



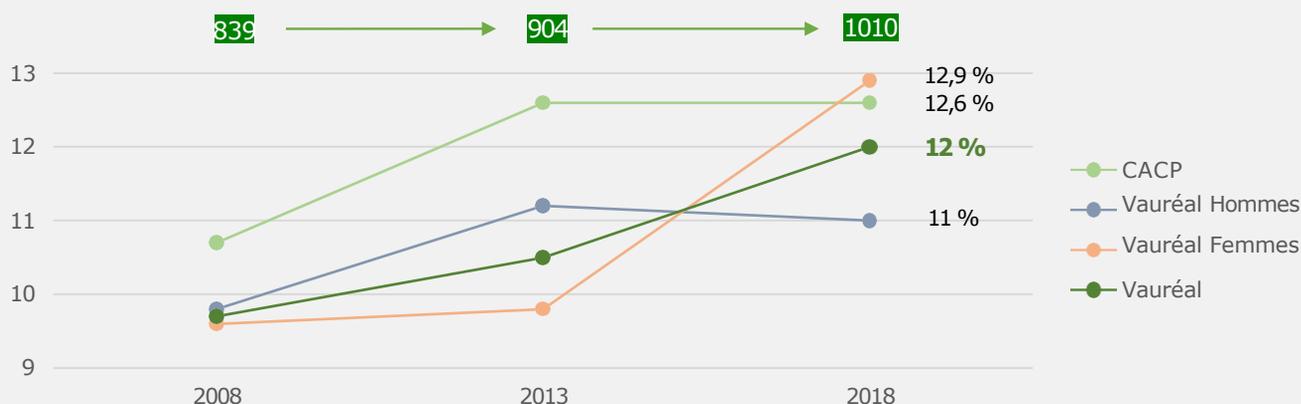
VAURÉAL

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	3 111	82,3	3 077	83,0	6 188	82,6	79,7	Salariés 93,8%
Contrats à durée déterminée	245	6,5	311	8,4	556	7,4	7,8	
Intérim	68	1,8	29	0,8	97	1,3	1,8	
Emplois aidés	7	0,2	21	0,6	28	0,4	0,5	
Apprentissage - Stage	65	1,7	91	2,5	156	2,1	2,8	
Indépendants	154	4,1	132	3,6	286	3,8	4,5	Non- Salariés 6,2%
Employeurs	132	3,5	30	0,8	162	2,2	2,7	
Aides familiaux	-	-	15	0,4	15	0,2	0,1	
Ensemble	3 782	100	3 706	100	7 488	100	100	

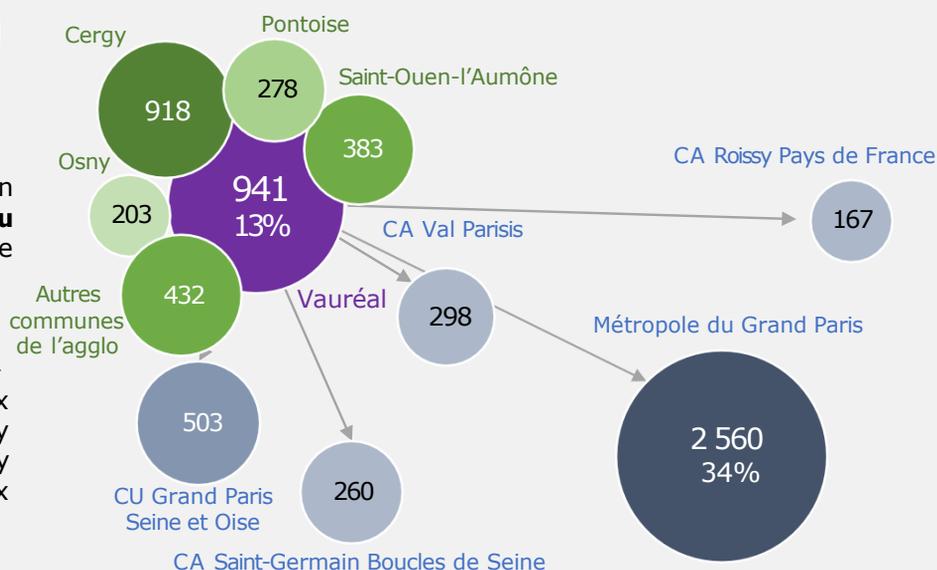
Évolution du taux de chômage De la population active



Principaux lieux de travail des actifs ayant un emploi

Sur **7 488** actifs de la commune ayant un emploi, **environ 42% travaillent à Cergy-Pontoise**. En second lieu arrive la **Métropole du Grand Paris** qui accueille presque 34% des travailleurs vauréliens.

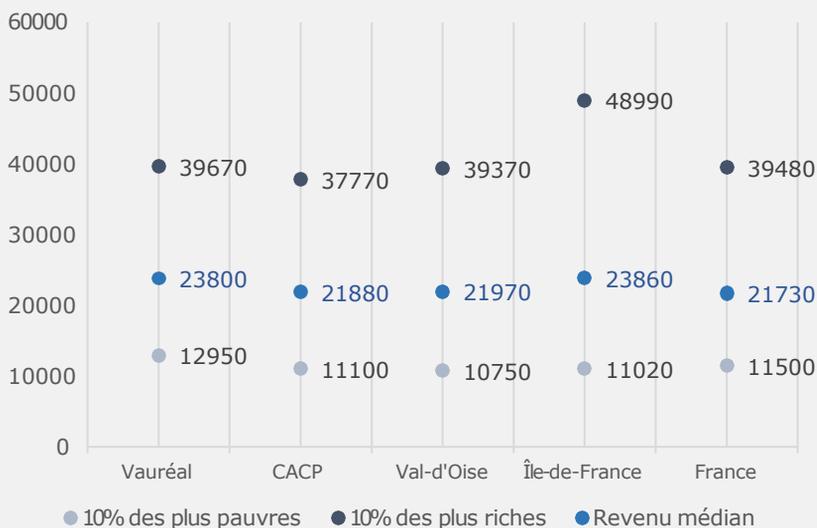
Au total c'est environ **6 547** vauréliens qui vont travailler en-dehors de la commune (flux sortant) et **1 172** personnes qui n'y habitent pas mais qui viennent y travailler régulièrement (flux entrant).



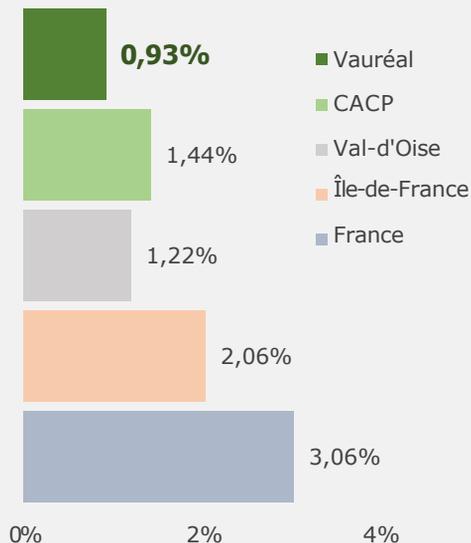
VAURÉAL

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 Vauréal

10% → **10%**
En 2013 En 2018

En 5 ans

525

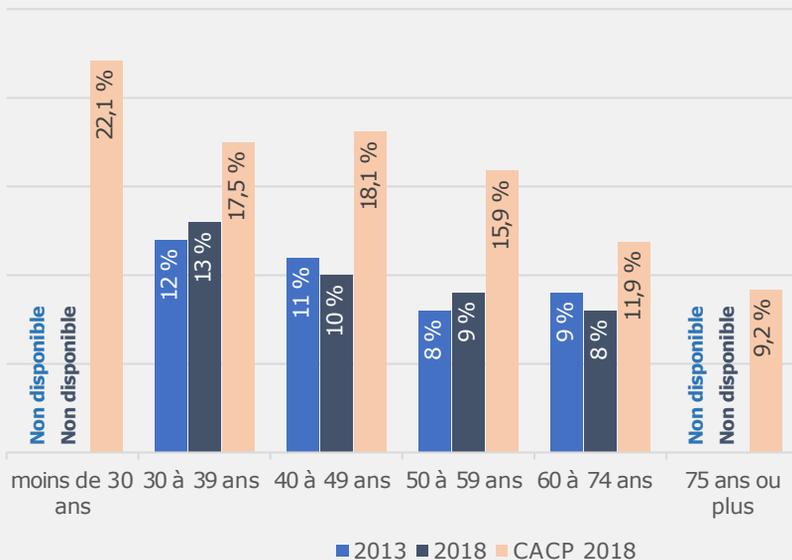
+47

572

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

* 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

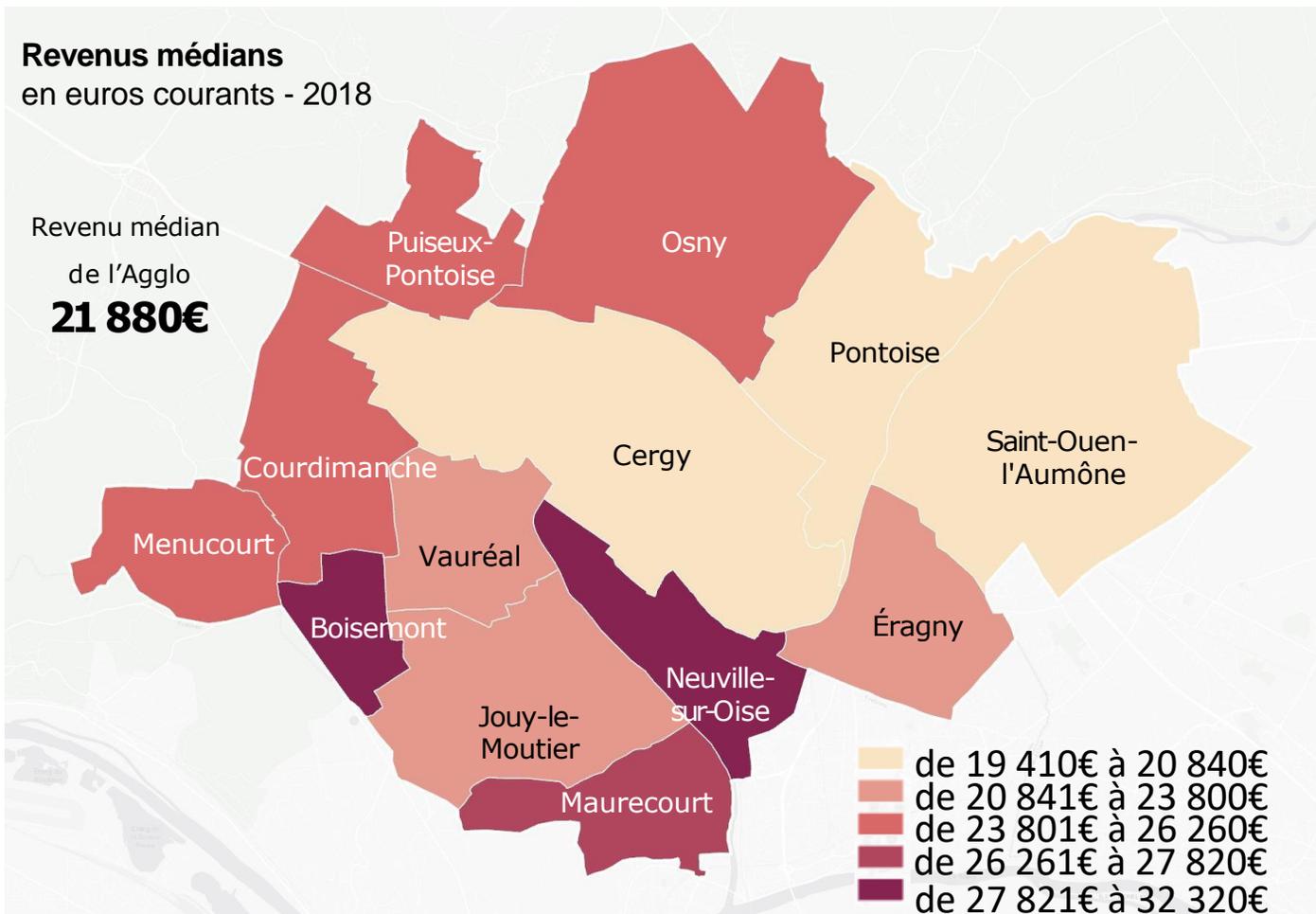


VAURÉAL

CONDITIONS D'EMPLOI ET NIVEAU DE VIE

Revenus médians en euros courants - 2018

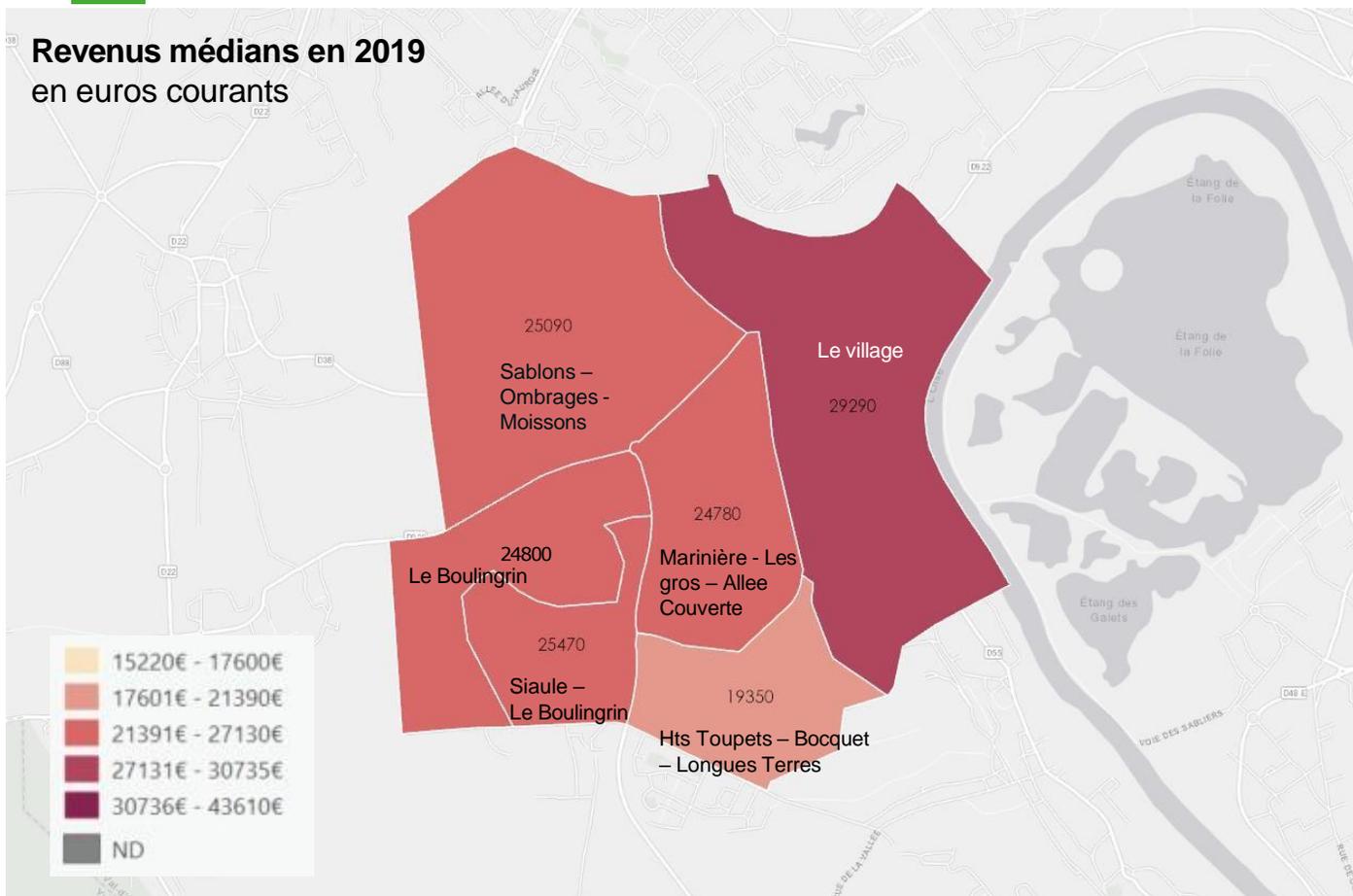
Revenu médian
de l'Agglo
21 880€



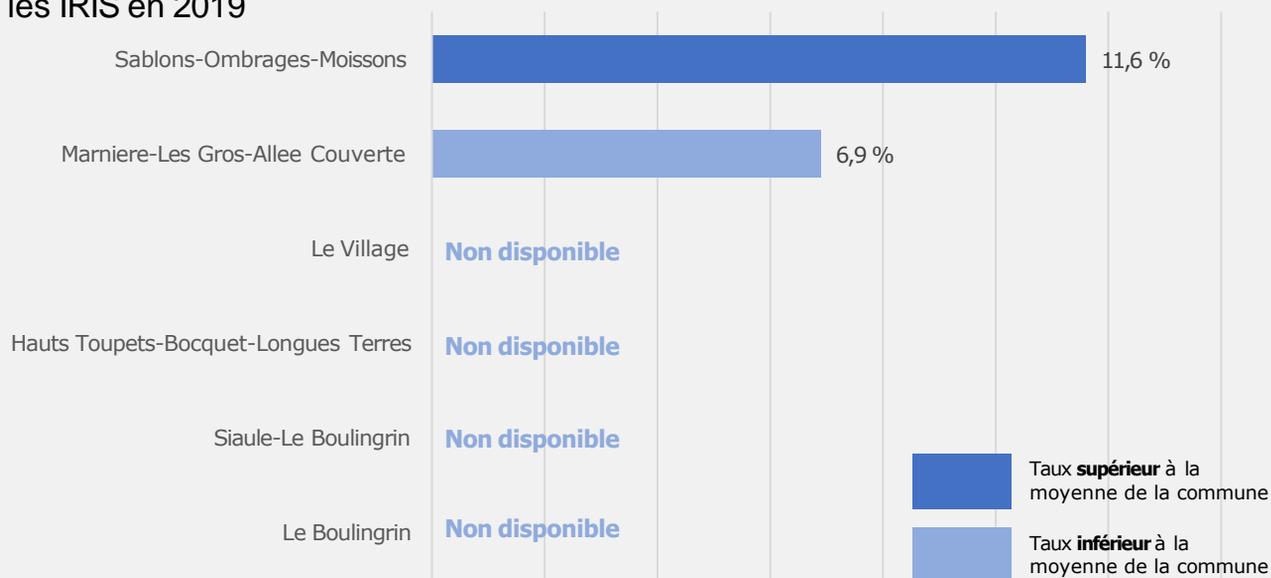
VAURÉAL

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 VAURÉAL ?

- *Des dynamiques accentuées en matière de construction et de renouvellement du parc Un parc locatif développé récemment grâce aux dynamiques de construction*
- *Un parc qui reste cependant dominé par la propriété occupante et des possibilités de développement limitées.*

VAURÉAL

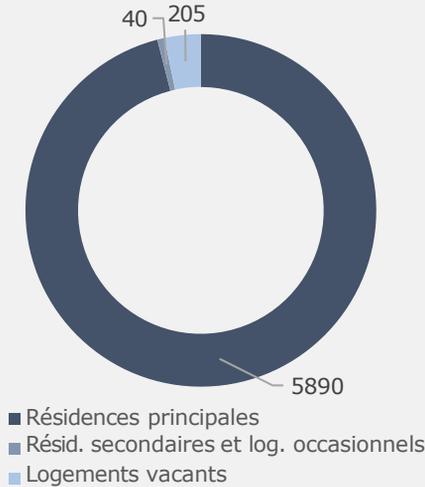
PARC DES LOGEMENTS EXISTANTS

5 442 logements au total en 2013

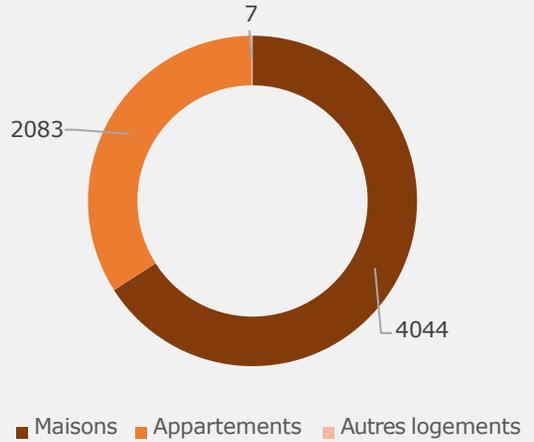
6 135 logements au total en **2018**

+12,7% de logements entre 2013 et 2018 (CACP : +10,4%)

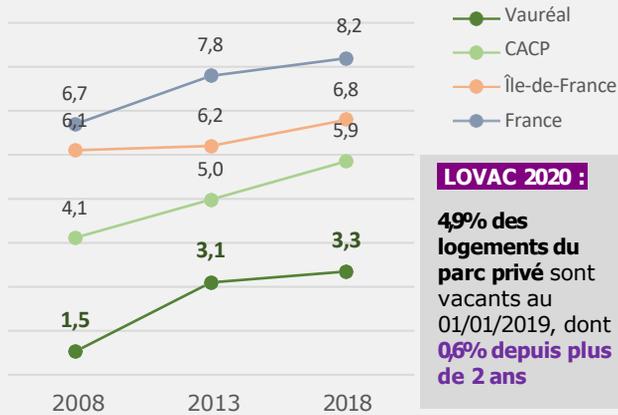
Logements par catégorie



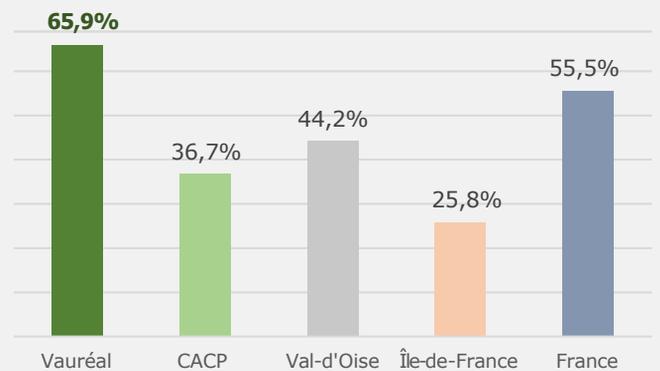
Logements selon leur type



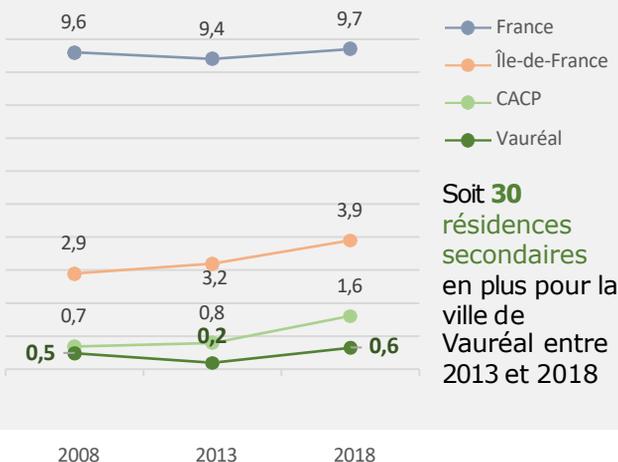
Taux de logements vacants



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



Taux de résidences secondaires



Zoom sur les copropriétés

39 Copropriétés recensées au total en 2021

1 463 Logements en copropriété en 2021

24% Part des logements en copro dans le parc global (45% à l'échelle de l'Agglo)



PARC DE LOGEMENT



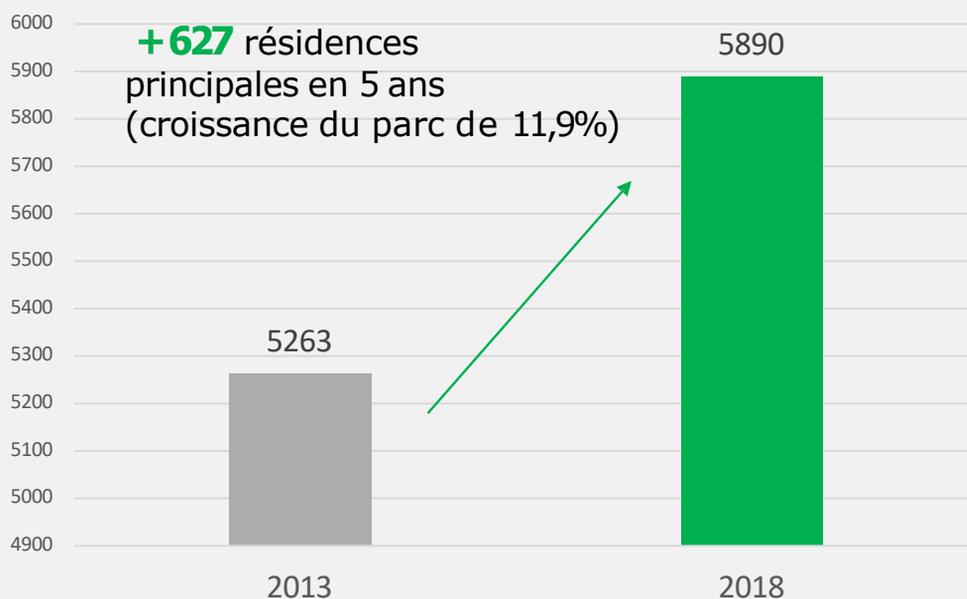
2.1 - Les dynamiques du parc de logements

VAURÉAL

DYNAMIQUE DU PARC

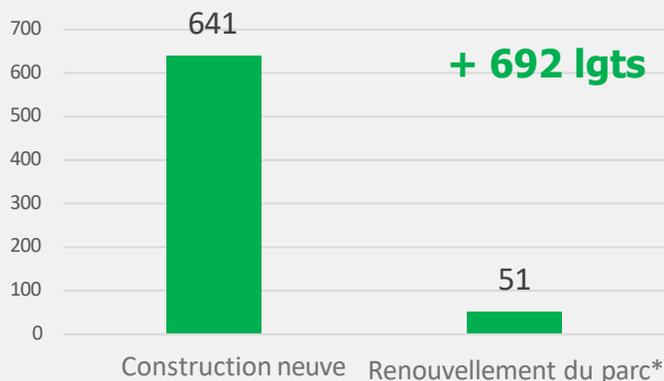
Evolution du parc de résidences principales

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



Contribution à l'augmentation du parc de résidences principales

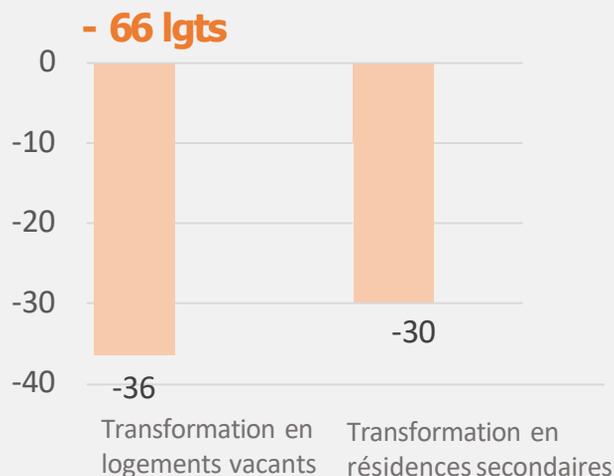
Entre le 01/01/2013 et le 01/01/2018



*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

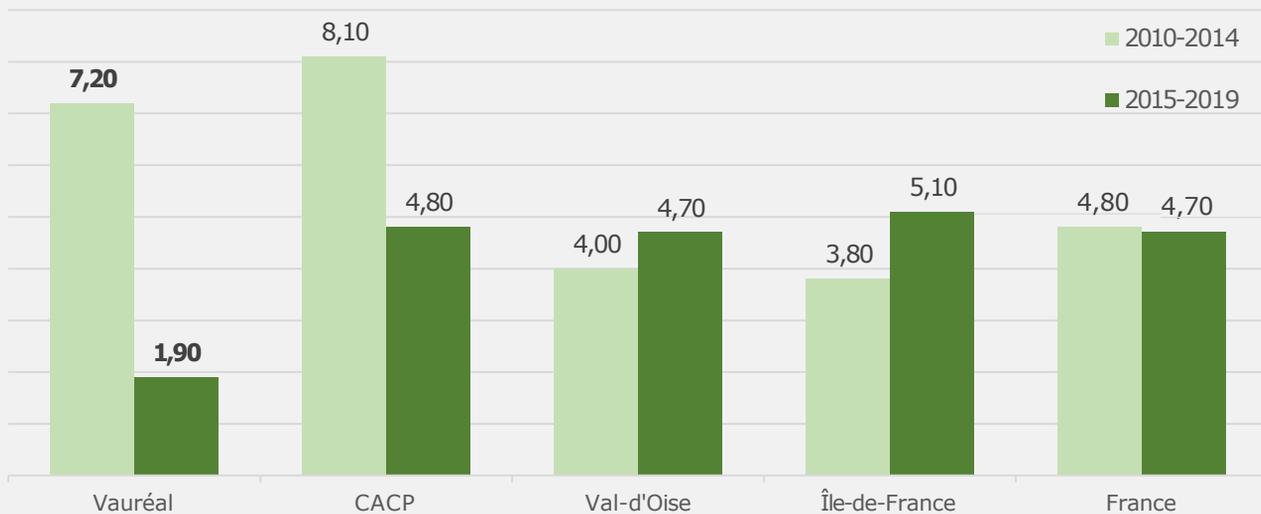
Entre le 01/01/2013 et le 01/01/2018



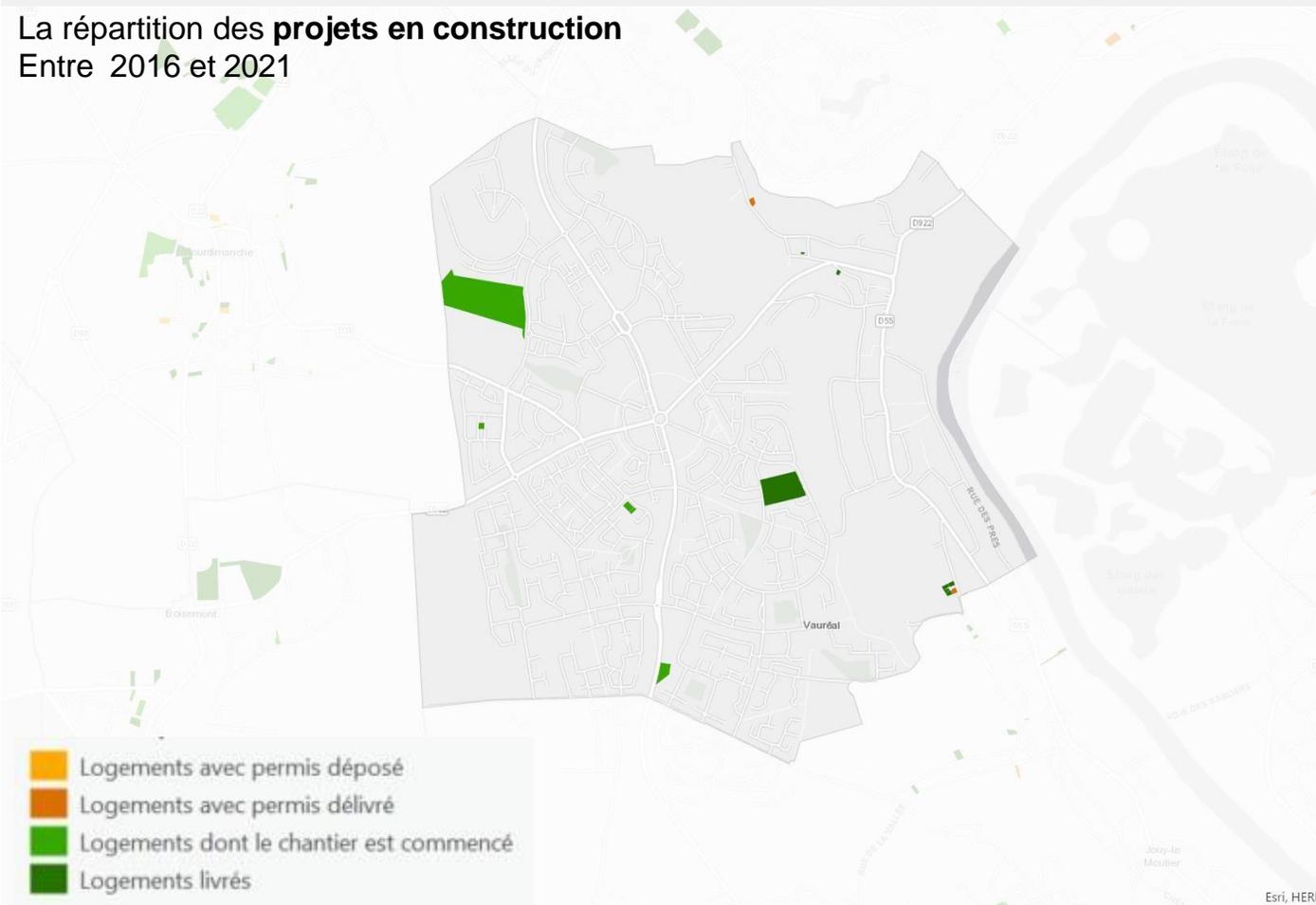
Au total, on estime que l'équivalent de **2%** de la construction neuve a été "absorbé" par les dynamiques du parc existant (logements disparus, devenus vacants ou transformés en résidences secondaires) - ce chiffre est de 19% à l'échelle de la CACP

Taux de construction

Nombre de logements commencés pour 1000 habitants



La répartition des projets en construction Entre 2016 et 2021



VAURÉAL

BILAN PRÉVISIONNEL PLH FIN 2021

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

Bilan prévisionnel PLH

322
logements autorisés
au total

54
logements autorisés
en moyenne **par an**

Les objectifs PLH

470
logements autorisés
au total

78
logements autorisés
en moyenne **par an**

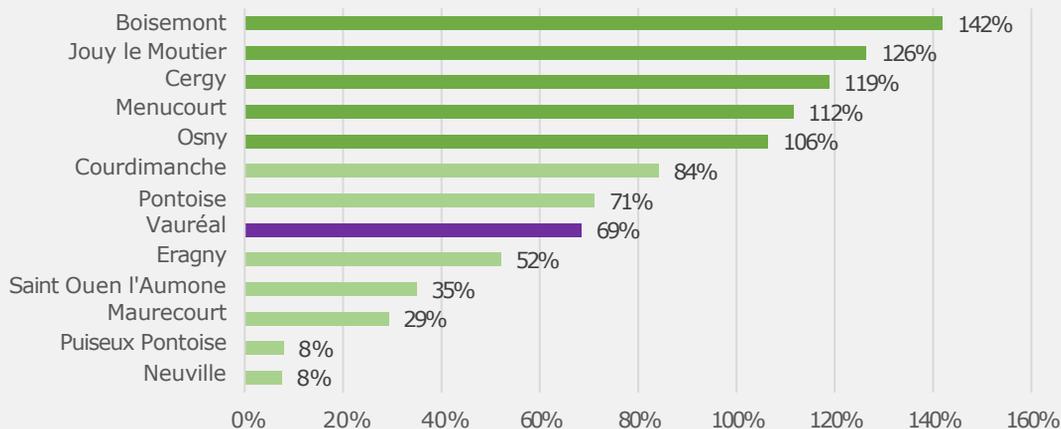
Le résultat provisoire

69%

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

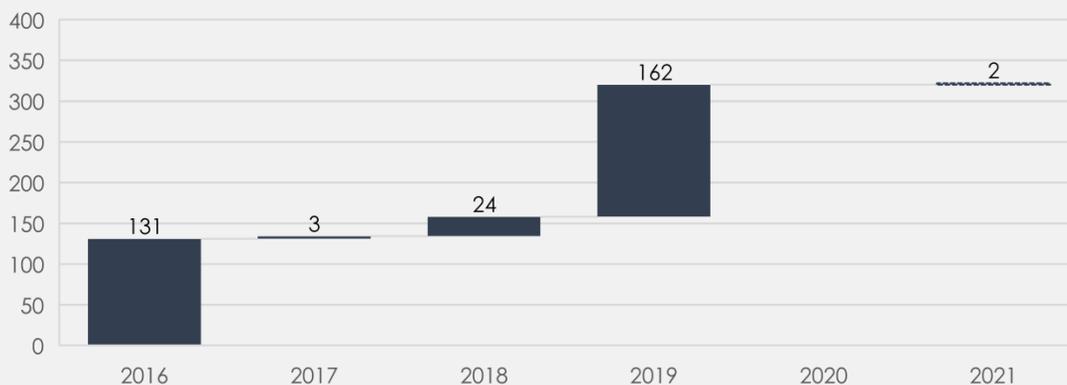
Disparité des résultats

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

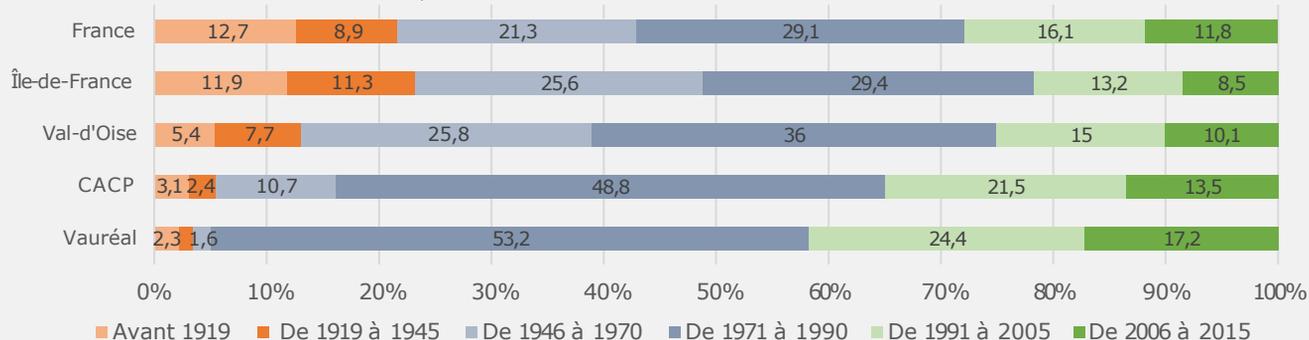
VAURÉAL LES RÉSIDENCES PRINCIPALES

5 263 RP au total
en 2013

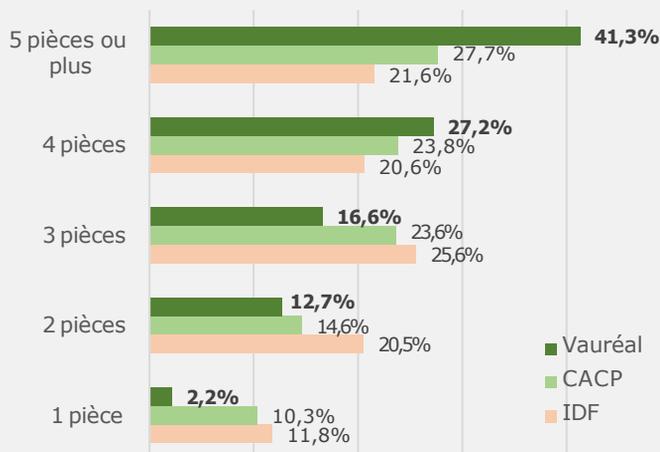
5 890 RP au total
en 2018

+11,9% des RP
entre 2013 et 2018
(CACP : +8,5%)

Epoque de construction des RP construits avant 2016, en %



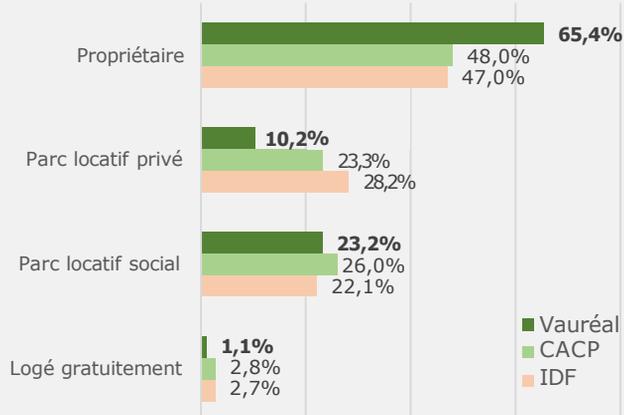
Nombre de pièces Des résidences principales (en %)



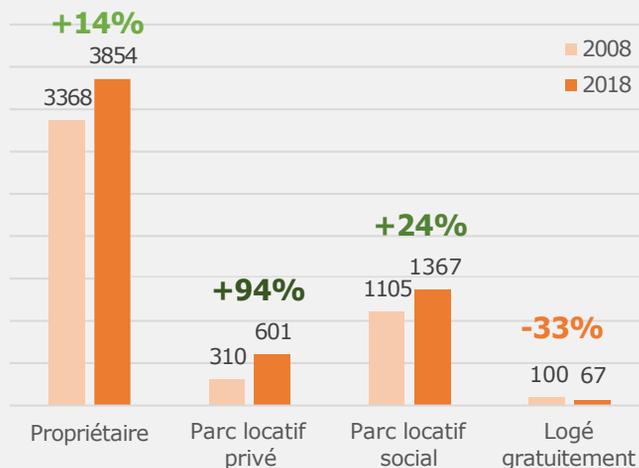
Evolution des typologies de logements



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



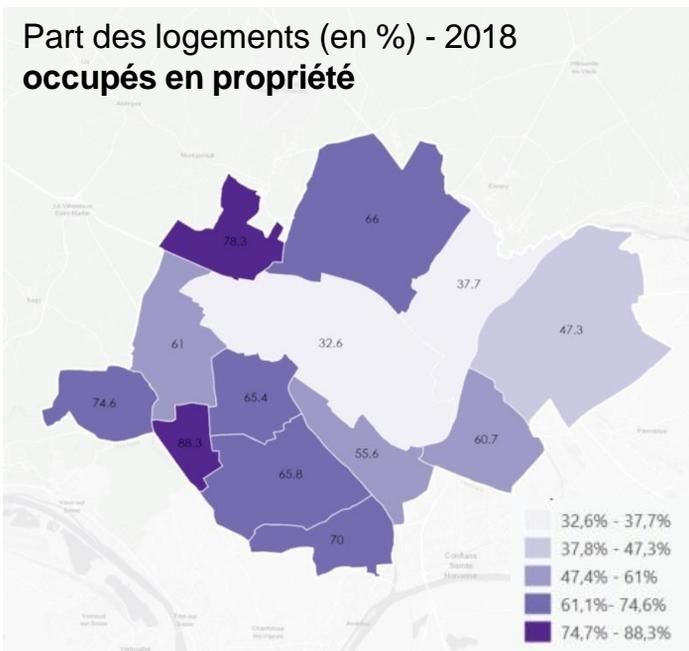
L'évolution d'occupation des RP Entre 2008 et 2018



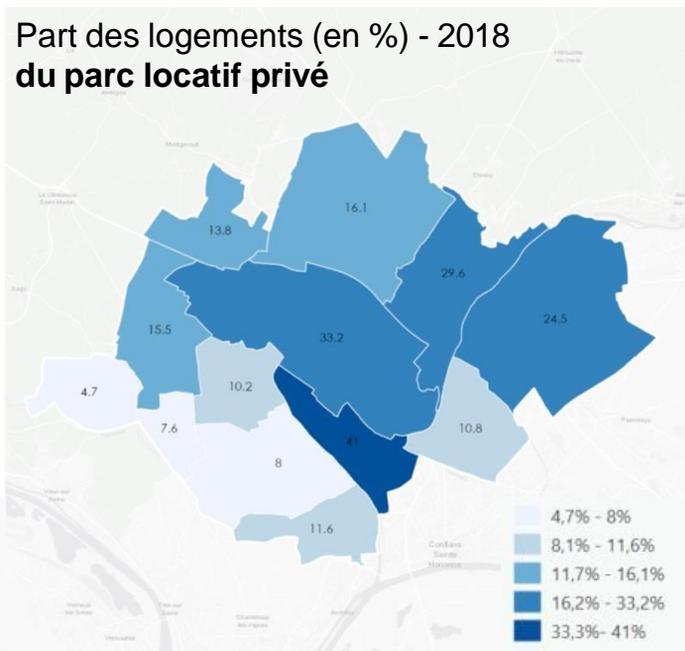
VAURÉAL

RÉPARTITION TERRITORIALE DES DIFFÉRENTS STATUTS D'OCCUPATION

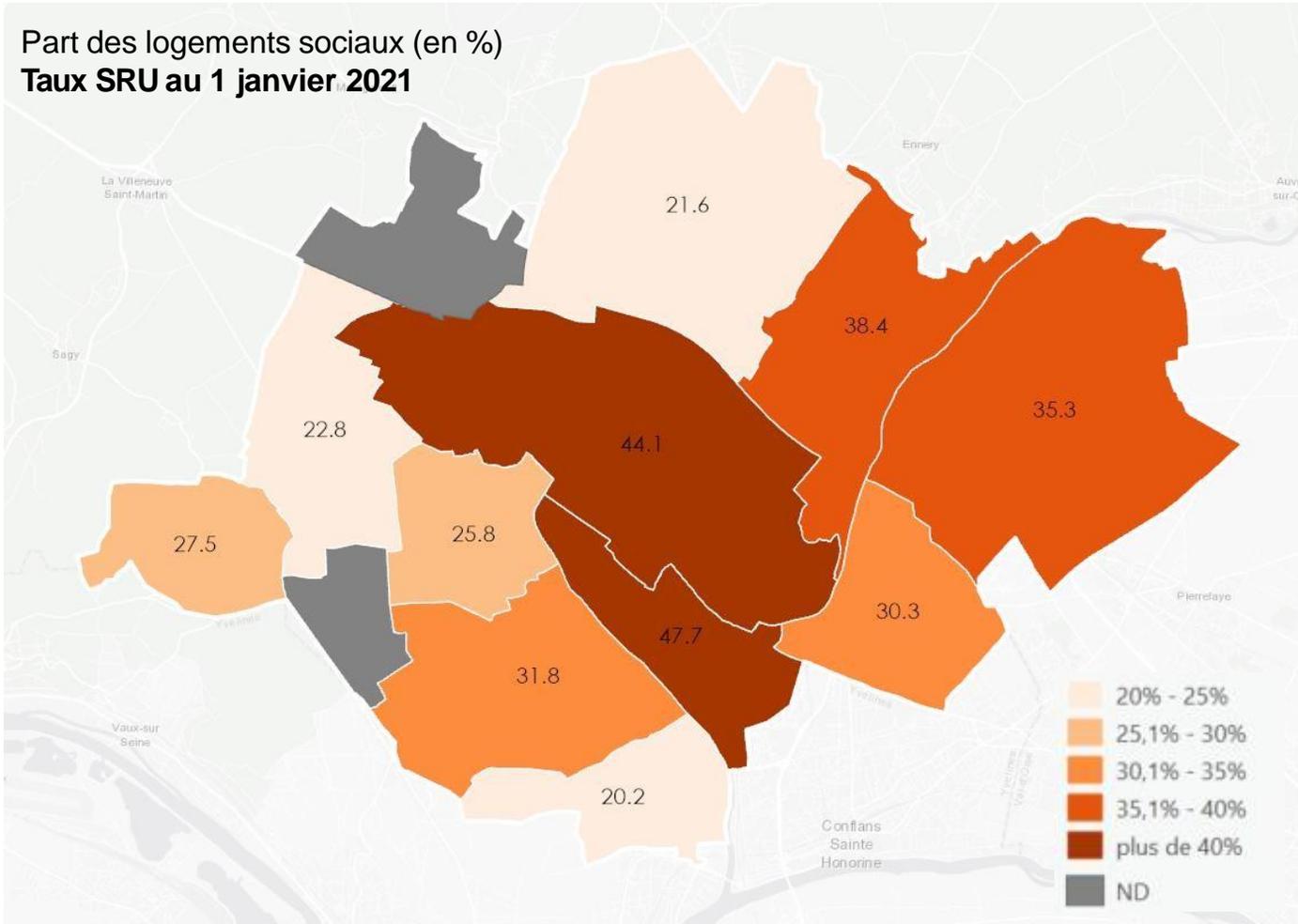
Part des logements (en %) - 2018
occupés en propriété



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



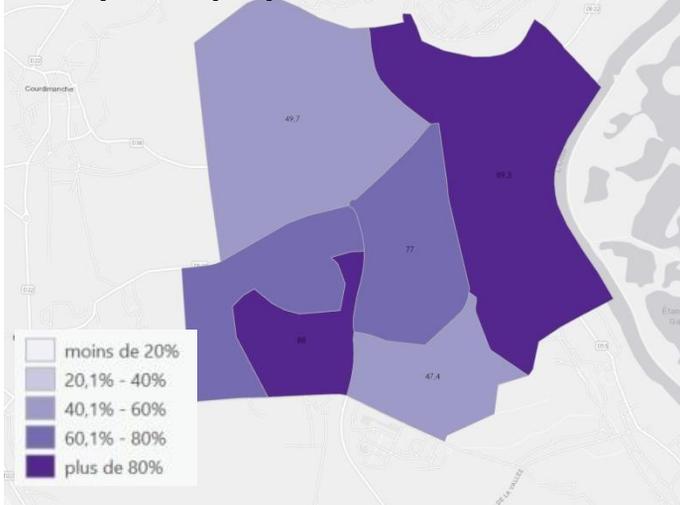
Part des logements sociaux (en %)
Taux SRU au 1 janvier 2021



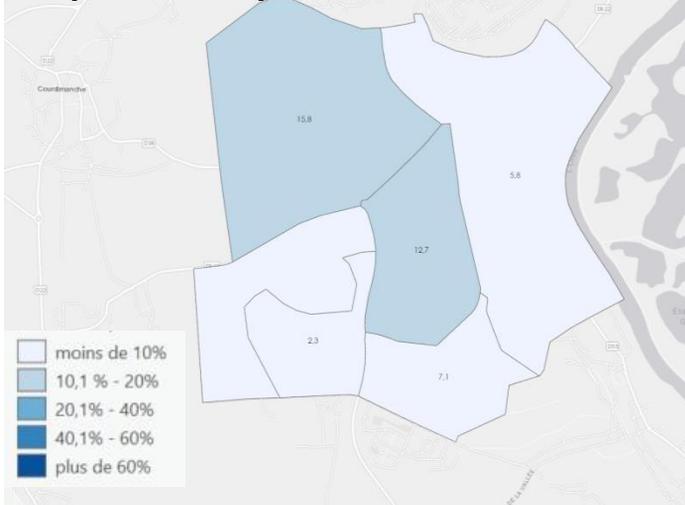
VAURÉAL

RÉPARTITION DES PARCS

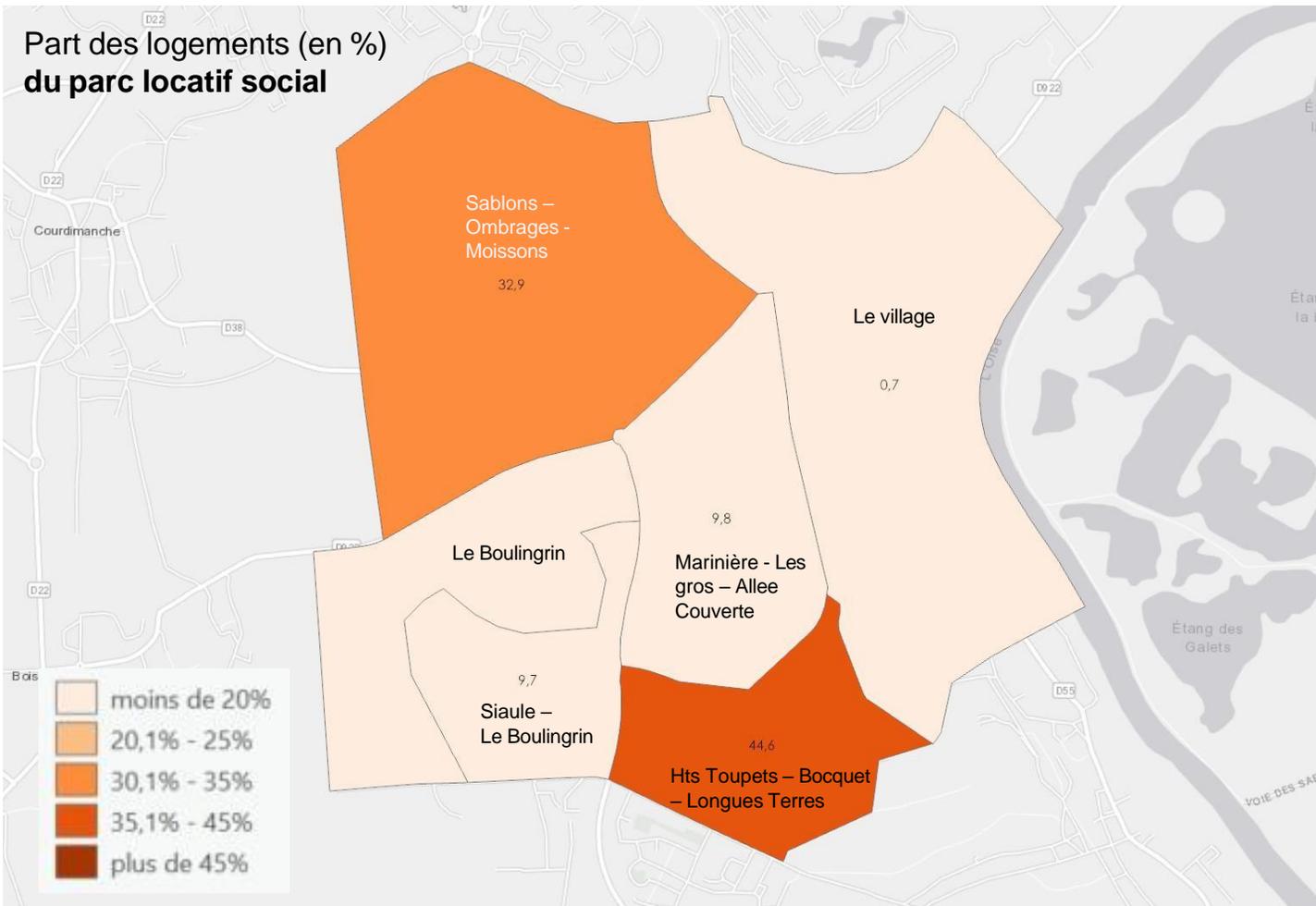
Part des logements (en %) occupés en propriété



Part des logements (en %) du parc locatif privé



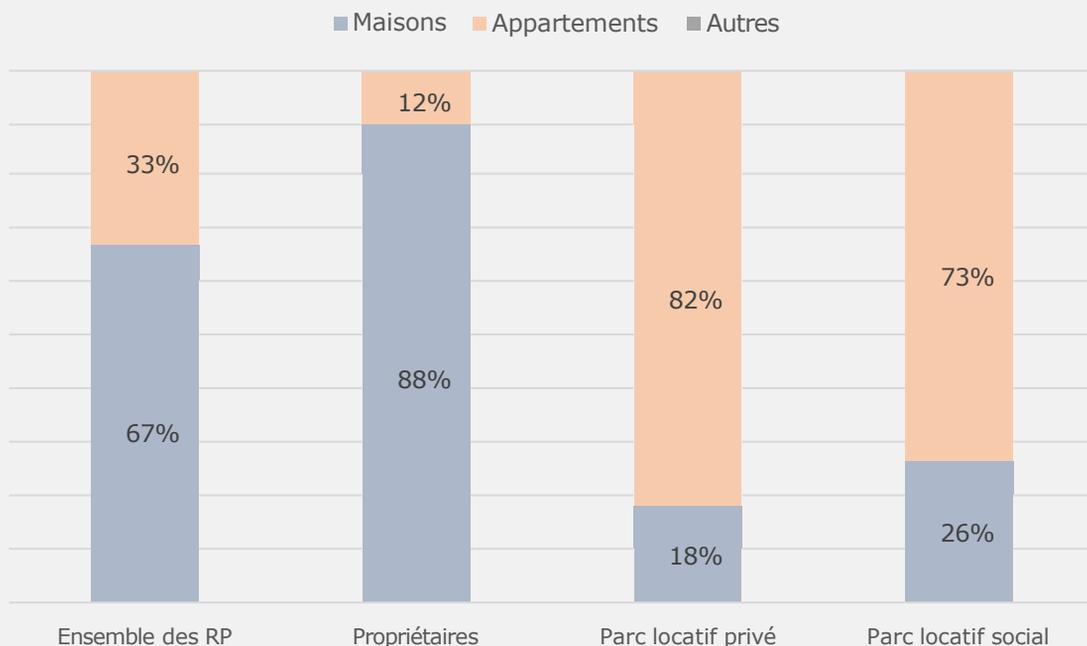
Part des logements (en %) du parc locatif social



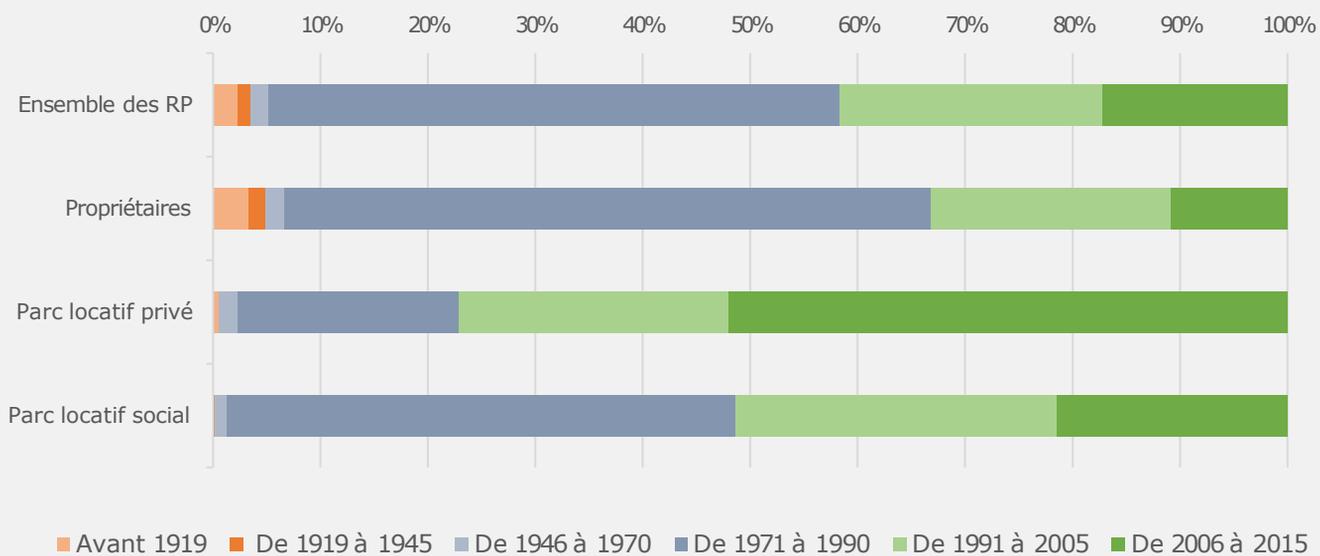
VAURÉAL

CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS

Répartition des résidences principales Selon leur typologie



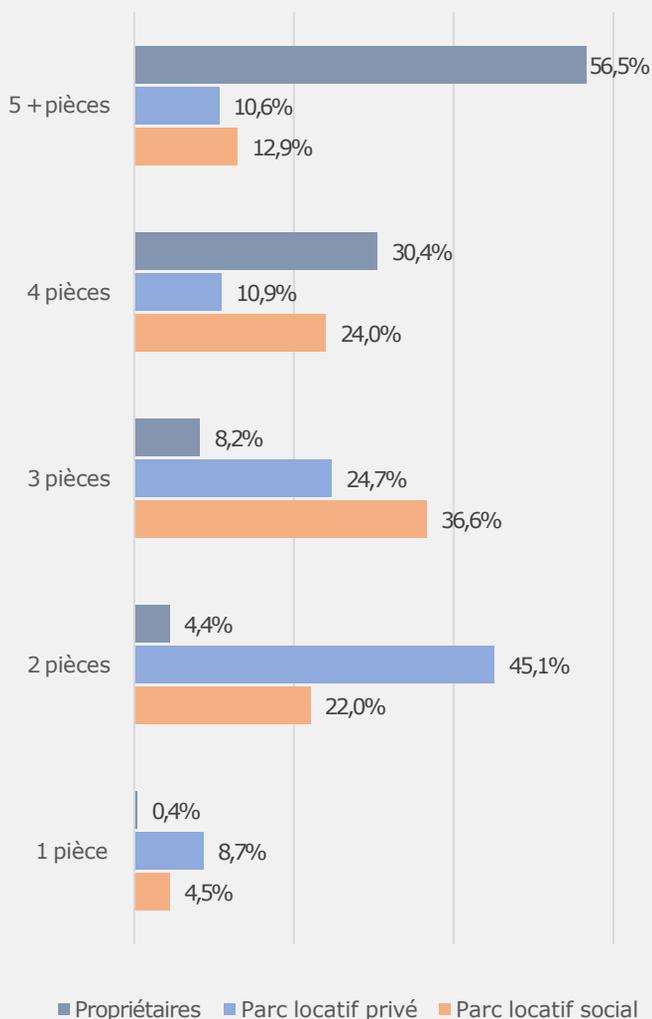
Répartition des résidences principales Selon leur époque de construction



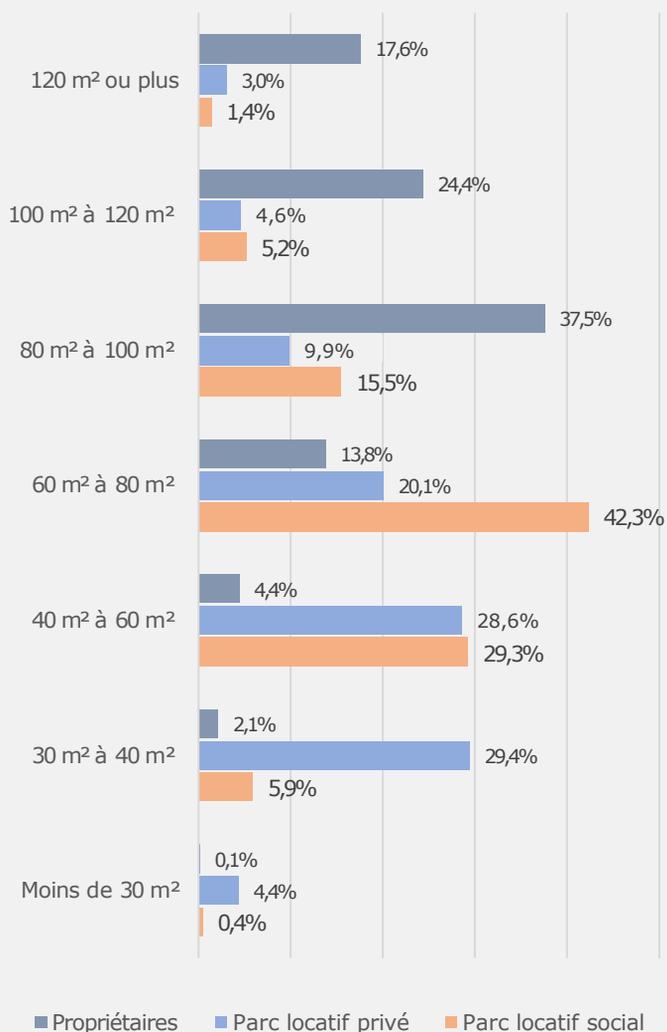
VAURÉAL

CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS

Répartition des résidences principales
Selon le nombre de pièces



Répartition des résidences principales
Selon leurs surfaces





**PARC DE
LOGEMENT**

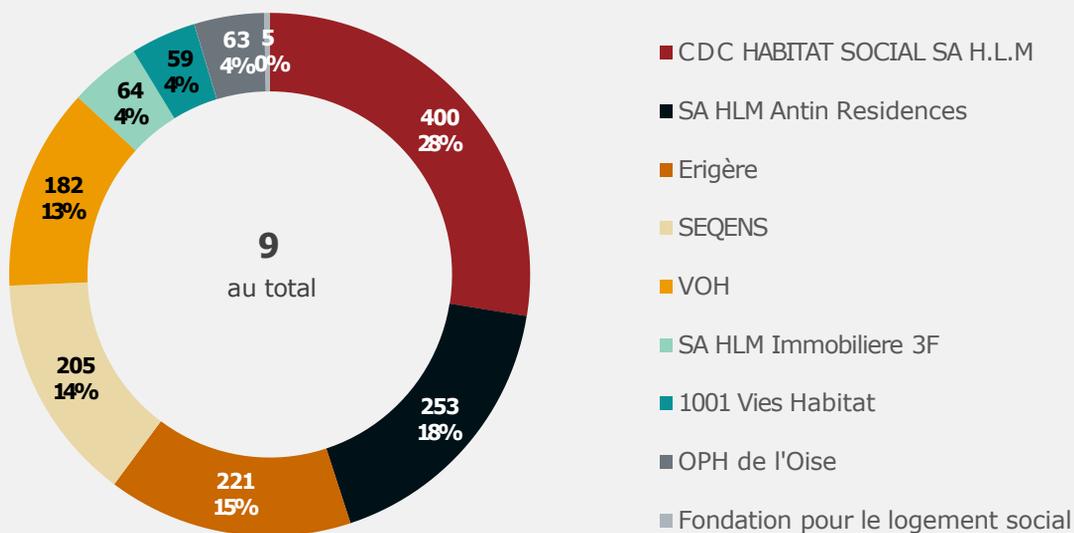


2.3 - Zoom sur les bailleurs sociaux

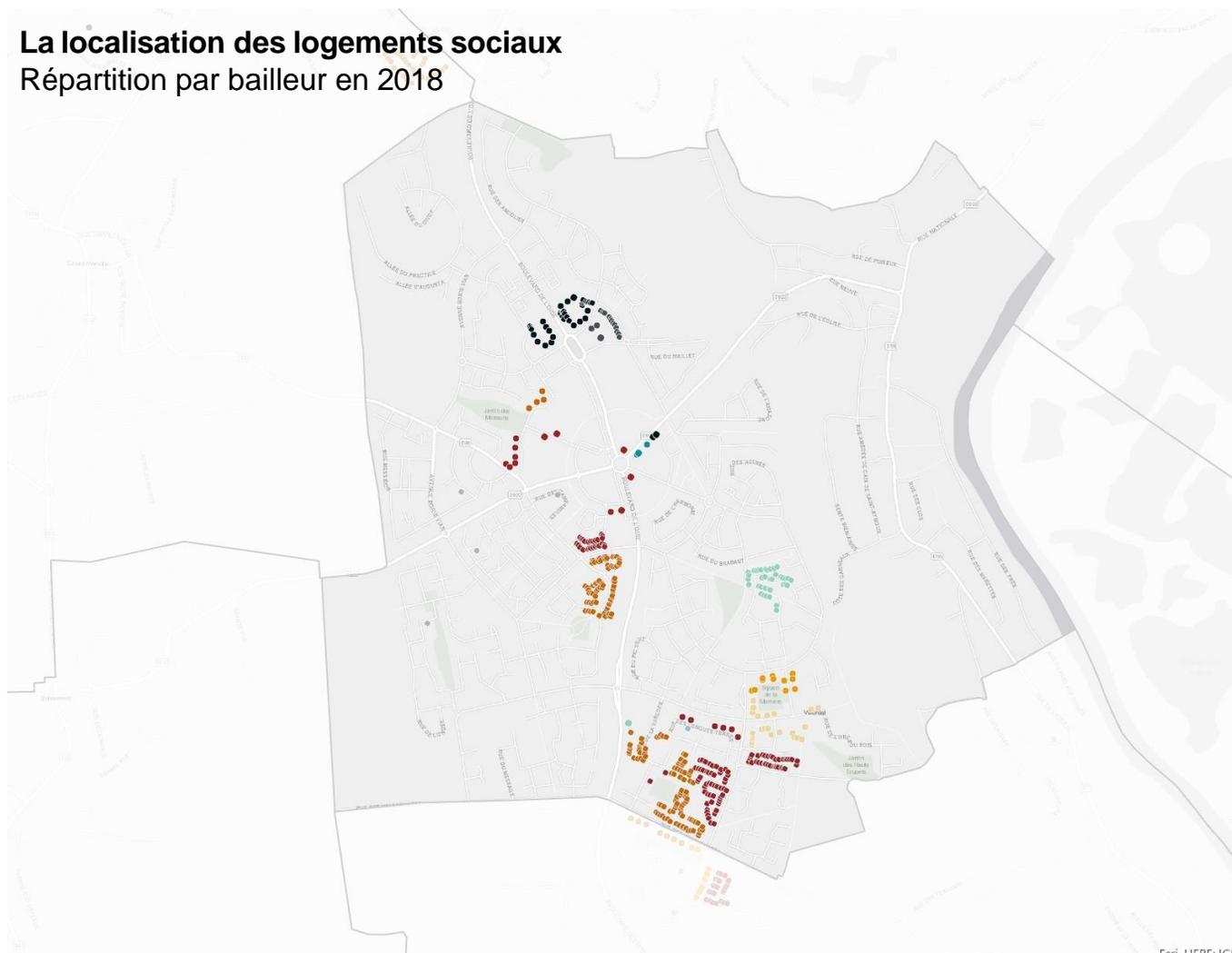
VAURÉAL

ZOOM SUR LES BAILLEURS SOCIAUX

Les bailleurs sociaux De Vauréal



La localisation des logements sociaux Répartition par bailleur en 2018





3. OCCUPATION DES LOGEMENTS

LES GRANDS CONSTATS POUR L'AGGLOMÉRATION

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

QUELLES SPÉCIFICITÉS POUR VAUREAL ?

- *Un parc majoritairement en propriété occupante, favorable aux ménages en 2^e partie de parcours résidentiels en capacité d'accéder à la propriété, mais qui permet plus difficilement les débuts de parcours résidentiels.*
- *Un desserrement des ménages qui se traduit par l'accentuation de la sous-occupation déjà forte sur la commune.*
- *Des écarts de richesses qui se creusent entre les parcs locatifs et celui occupé en propriété*



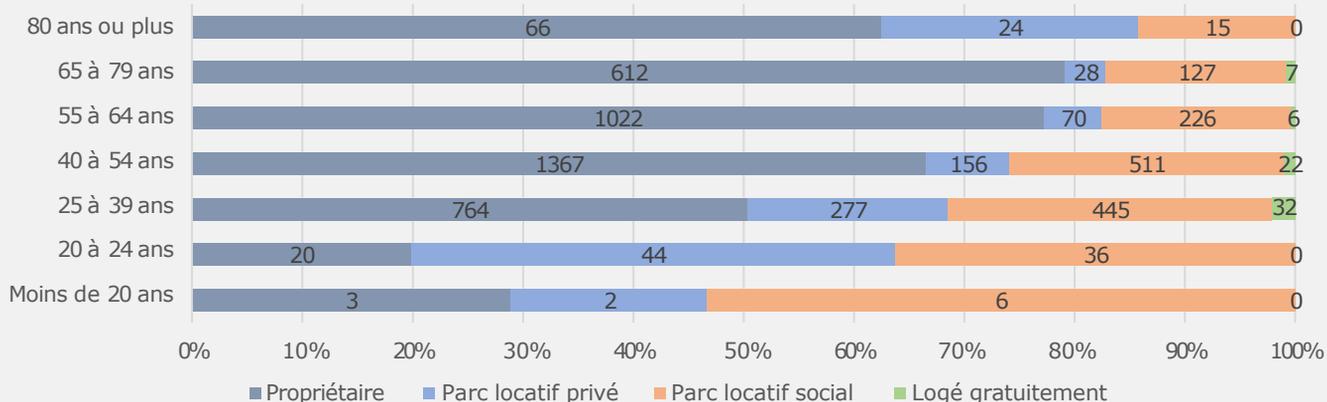
3.1 - Caractéristiques des ménages

VAURÉAL

OCCUPATION DES LOGEMENTS

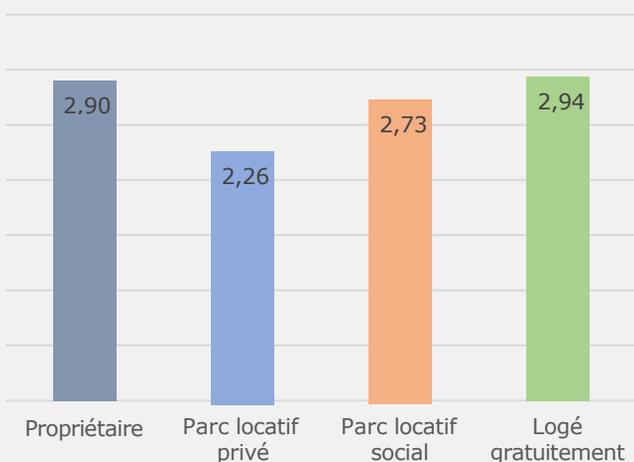
L'âge de la personne de référence du ménage

En fonction du statut d'occupation du logement



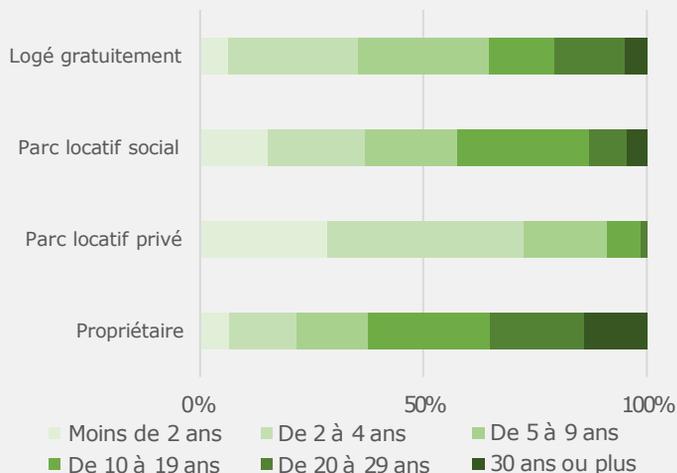
Taille moyenne des ménages

Dans les différents parcs des logements



Ancienneté d'emménagement

Dans les différents parcs des logements



Logements types

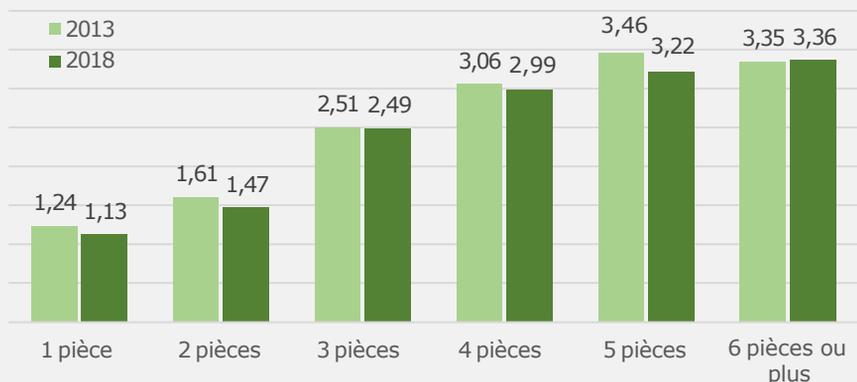
selon leur nature et statut

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

- Une maison
- Occupée en propriété
- de 4 pièces
- surface de 80m² à moins de 100 m²
- habitée depuis 10 à 19 ans
- par un ménage de 2 personnes
- âgé de 40 à 54 ans



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



Contrairement à l'agglomération de Cergy-Pontoise, on constate une baisse de **la taille moyenne des ménages** dans presque toutes les typologies des logements

Suroccupation et sous-occupation des logements

	Nb de personnes						Total
	1	2	3	4	5	6+	
1 pièce	113	14	1	0	0	0	128
2 pièces	495	175	53	24	0	0	747
3 pièces	290	236	219	163	57	14	979
4 pièces	221	435	371	346	175	55	1603
5 pièces	148	407	305	294	191	117	1462
6 pièces +	76	220	234	230	133	76	970
Total	1343	1488	1183	1057	555	262	5890

2,6%

Taux de suroccupation¹
En 2018

43,6%

Taux de sous-occupation²
En 2018

Lecture : Parmi les 128 logements d'1 pièce, 113 sont occupés par des ménages d'1 personne, 14 par les ménages de 2 personnes, 1 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	27	-6	0	0	-1	0	21
2 pièces	170	28	-9	11	-3	-3	195
3 pièces	126	-17	31	63	22	0	226
4 pièces	65	130	3	12	44	20	274
5 pièces	58	48	3	-127	-55	7	-66
6 pièces +	10	-7	-27	9	-30	21	-23
Total	456	177	1	-31	-22	45	626

+47

Logements en suroccupation¹
Entre 2013 et 2018

+415

Logements en sous-occupation²
Entre 2013 et 2018

Lecture : Parmi les 274 logements de 4 pièces ayant accueilli un nouveau ménage entre 2013-2018, 65 logements ont accueilli des ménages d'1 personne, 130 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

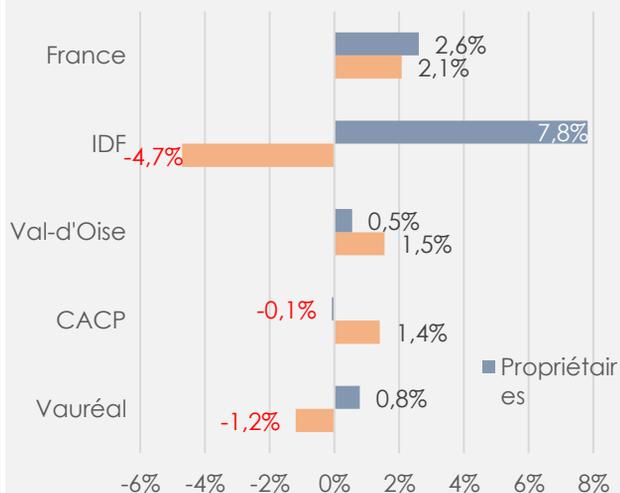
VAURÉAL

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

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

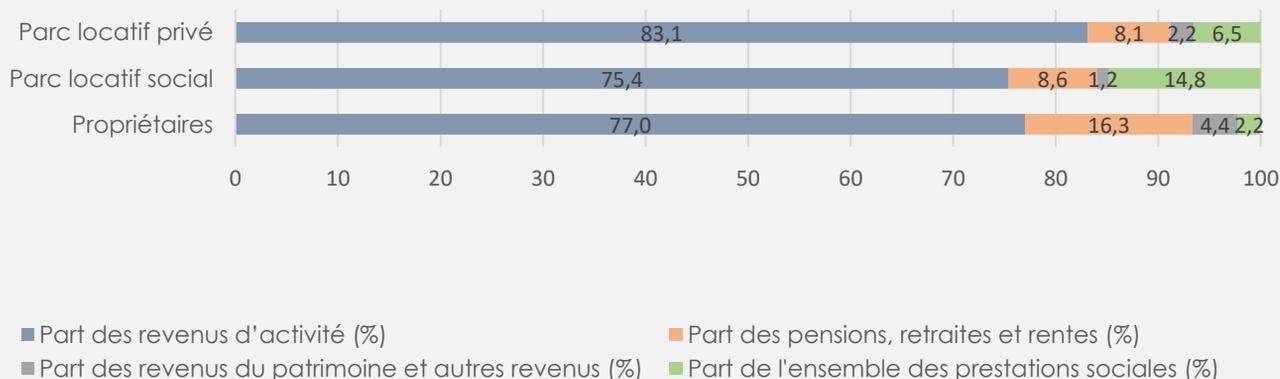
Le rapport interdécile des revenus est utilisé pour mettre en évidence les disparités (ou écarts) entre les 10% des plus riches et les 10% de plus pauvres (D9/D1). Par exemple, si le rapport interdécile est égale à 2,7, cela signifie que les 10% des plus riches ont un niveau de vie au mois 2,7 fois supérieur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

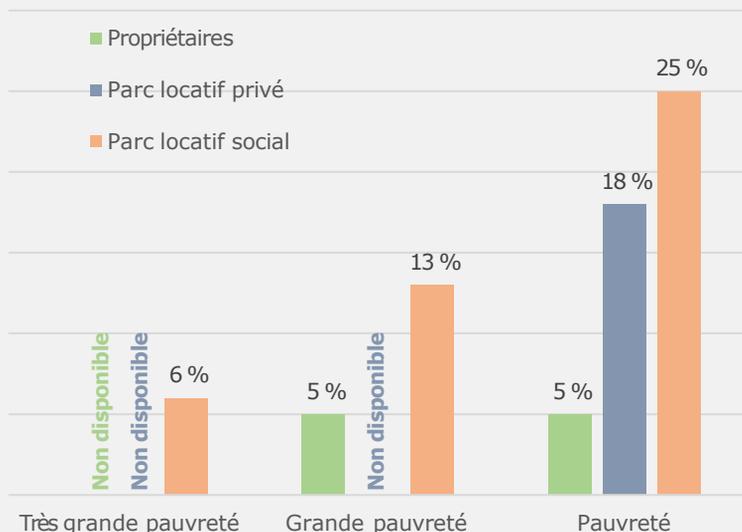


VAURÉAL

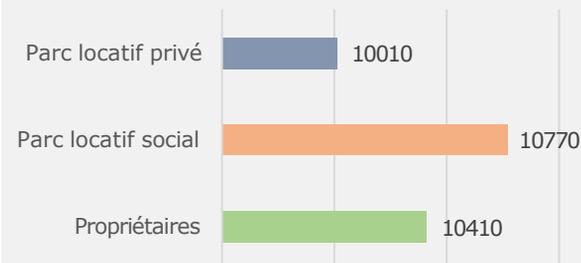
OCCUPATION DES LOGEMENTS

Taux de pauvreté (en %)

En fonction du type d'occupation de logement



Revenu médian de la population vivant sous le seuil de pauvreté



Interprétation

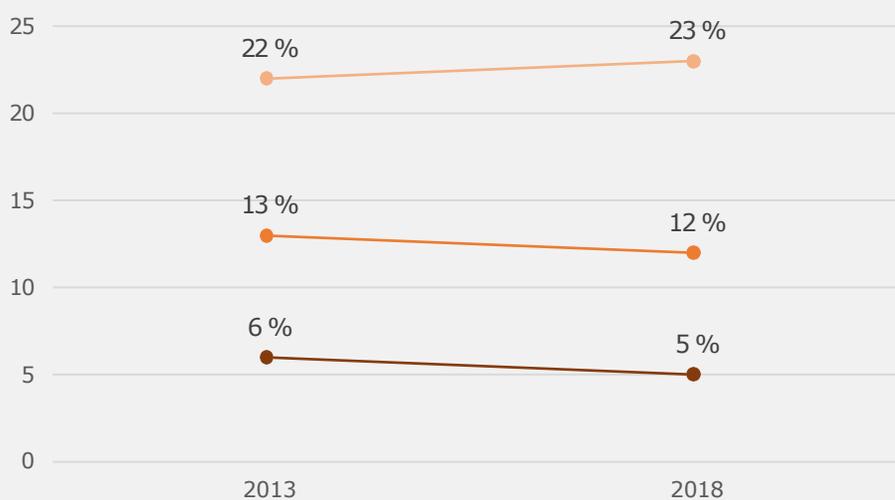
25% de la population de Vauréal vivant dans le parc social vie **sous le seuil de pauvreté**, soit avec un revenu disponible par UC inférieur à **12750€ par an**. Le niveau de vie de 50% de cette population pauvre ne dépasse pas 10770€ par UC et par an, les revenus des 50% restant sont compris entre 10770€/UC/An et 12750€/UC/An.

Taux de pauvreté - Quelques définitions

Seuil de **pauvreté** = 60% du revenu médian national
 Seuil de **grande pauvreté** = 50% du revenu médian national
 Seuil de **très grande pauvreté** = 40% du revenu médian national

Évolution du taux de pauvreté chez les locataires¹ (en %)

Entre 2013 et 2018



¹ Chez les ménages propriétaires de leur logement, le taux de pauvreté reste quasiment identique sur les 5 dernières années (2013- 2018) pour chaque seuil disponible.



4. MARCHÉS IMMOBILIERS ET PARCOURS RÉSIDENTIELS

LES GRANDS CONSTATS POUR L'AGGLOMÉRATION

- Une tension croissante dans le parc social et en parallèle une quasi-disparition de l'entrée de gamme dans l'accession à la propriété.
- Quel que soit le parc, des logements neufs de plus en plus chers et petits, ce qui creuse l'écart avec l'ancien.
- Des marchés immobiliers qui se recoupent probablement en partie, notamment sur l'offre locative : parc locatif privé à bas loyer et/ou de mauvaise qualité comme "offre d'attente" pour une partie de la population qui n'arrive pas à accéder à un logement social.
- Les familles monoparentales sont celles pour qui l'accessibilité au parc est la plus difficile. Pour les jeunes, une offre sociale plutôt accessible mais en forte tension, une offre privée même locative difficilement accessible.

QUELLES SPECIFICITES POUR VAUREAL ?

Une commune attractive, ce qui se traduit par des situations de tension renforcées :

- notamment pour les ménages aux ressources les plus modestes qui habitent la commune ou voudraient s'y installer.
- dans le parc social, avec des taux d'attribution plus faibles, des délais d'attente plus élevés
- dans le parc locatif privé, dans la mesure où l'offre reste faible
- dans le parc en accession, avec une hausse des prix nettement lisible, notamment sur le neuf



**MARCHÉS
IMMOBILIERS
ET PARCOURS
RÉSIDENTIELS**



4.1 - Les marchés locatifs

VAURÉAL

MARCHÉ LOCATIF SOCIAL

Demandes et attributions des logements sociaux en 2020



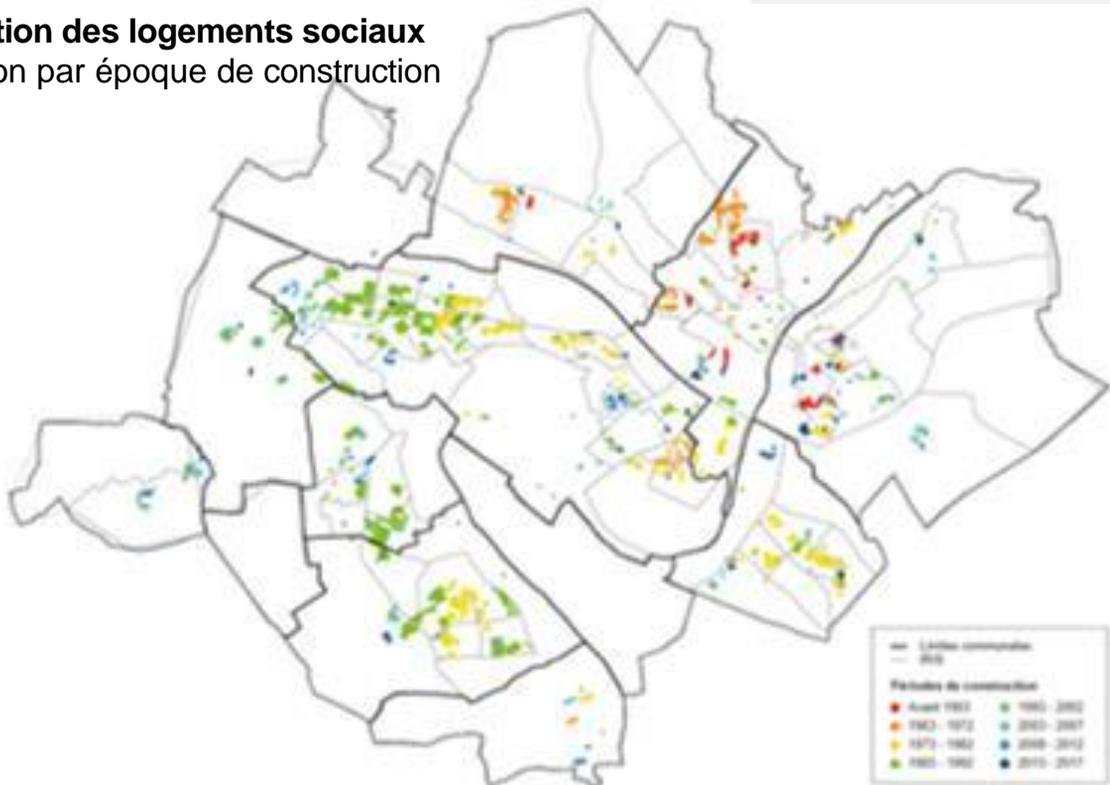
1,4% Taux de vacance du parc social

6% Taux de rotation du parc social

46,7% Part des demandeurs déjà logés dans le parc social

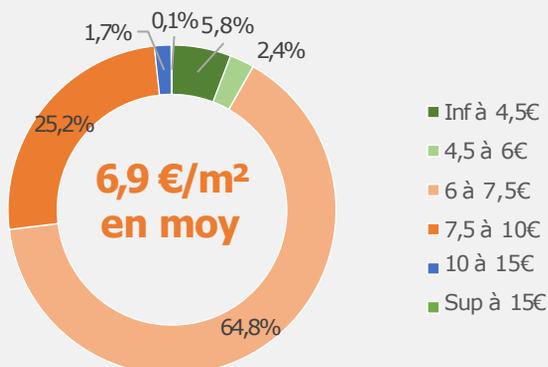
Localisation des logements sociaux

Répartition par époque de construction



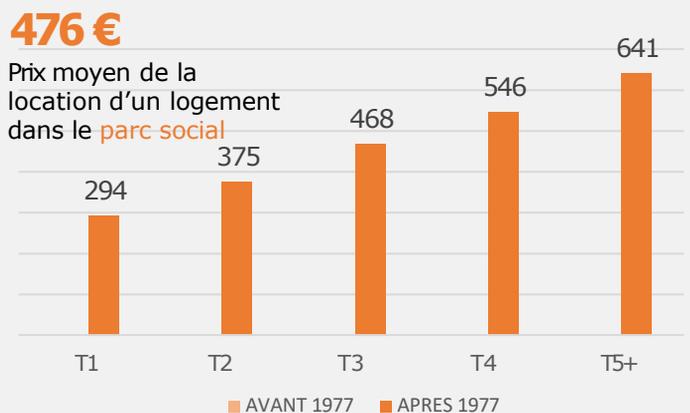
Loyers au m² au sein de Vauréal

Des logements conventionnés (en %)



Niveaux des loyers au sein de Vauréal

En fonction de l'ancienneté de logements



VAURÉAL 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

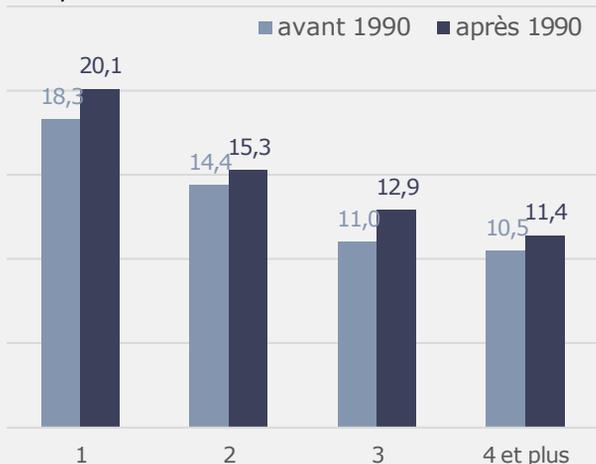
793 €

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**

En €/m²



On constate **un écart des prix au m² plus important entre les logements anciens et récents**. Les logements récents sont moins robustes et 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 €

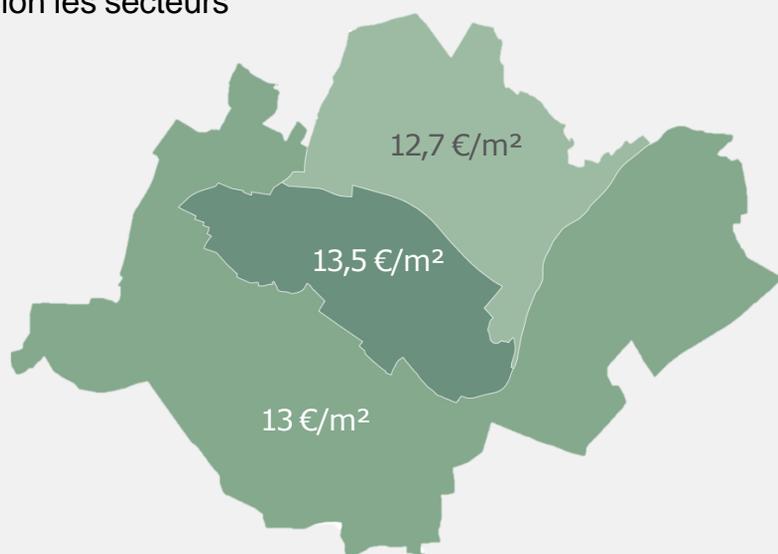
Le loyer moyen pour un logement (**de 68 m²**) construit **avant 1990**

754 €

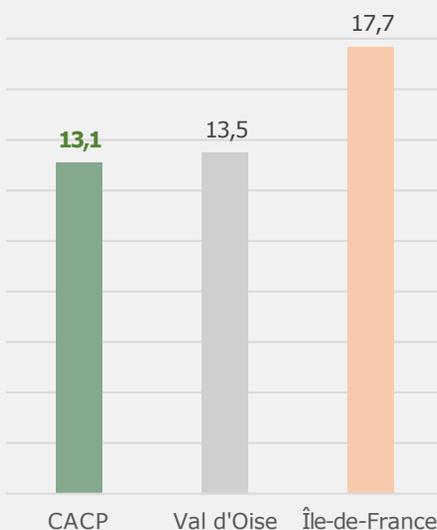
Le loyer moyen pour un logement (**de 55 m²**) construit **après 1990**

Prix moyens au m²

Selon les secteurs



En €/m²





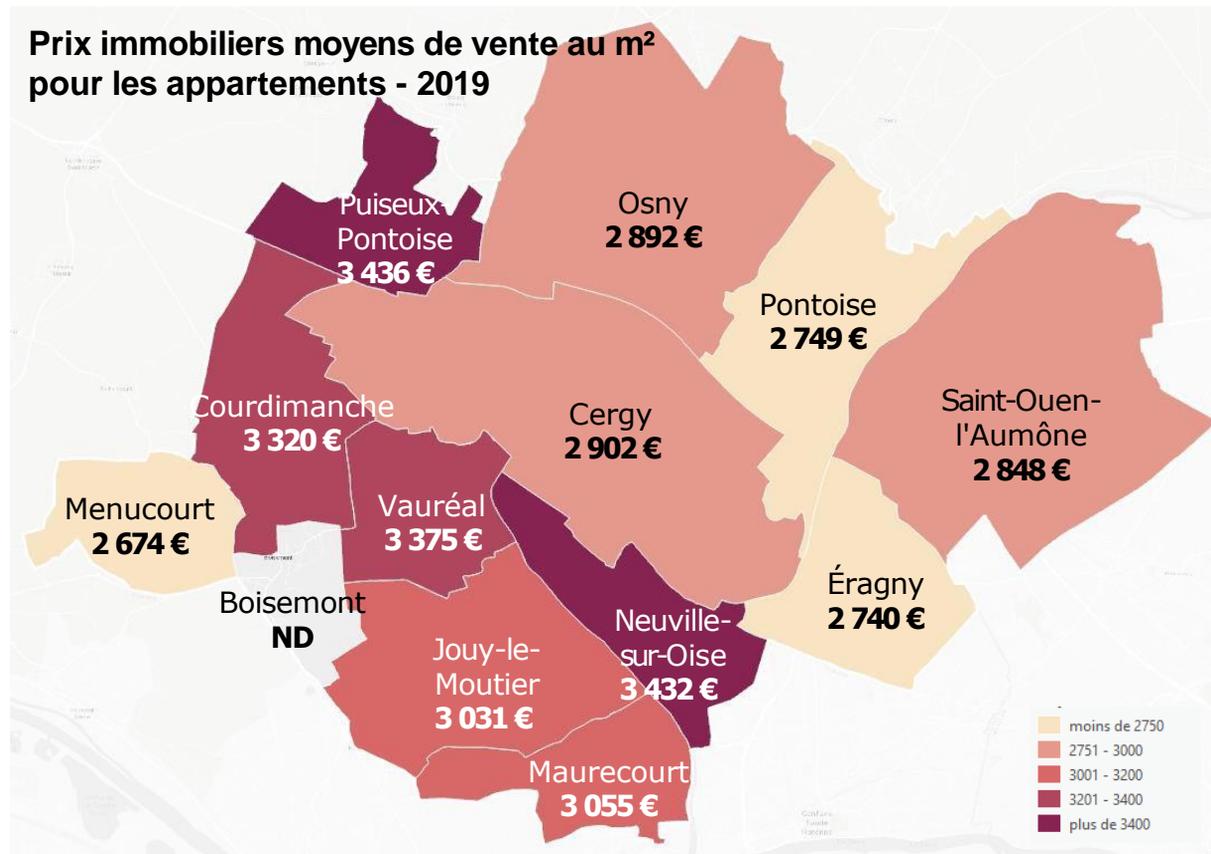
**MARCHÉS
IMMOBILIERS
ET PARCOURS
RÉSIDENTIELS**



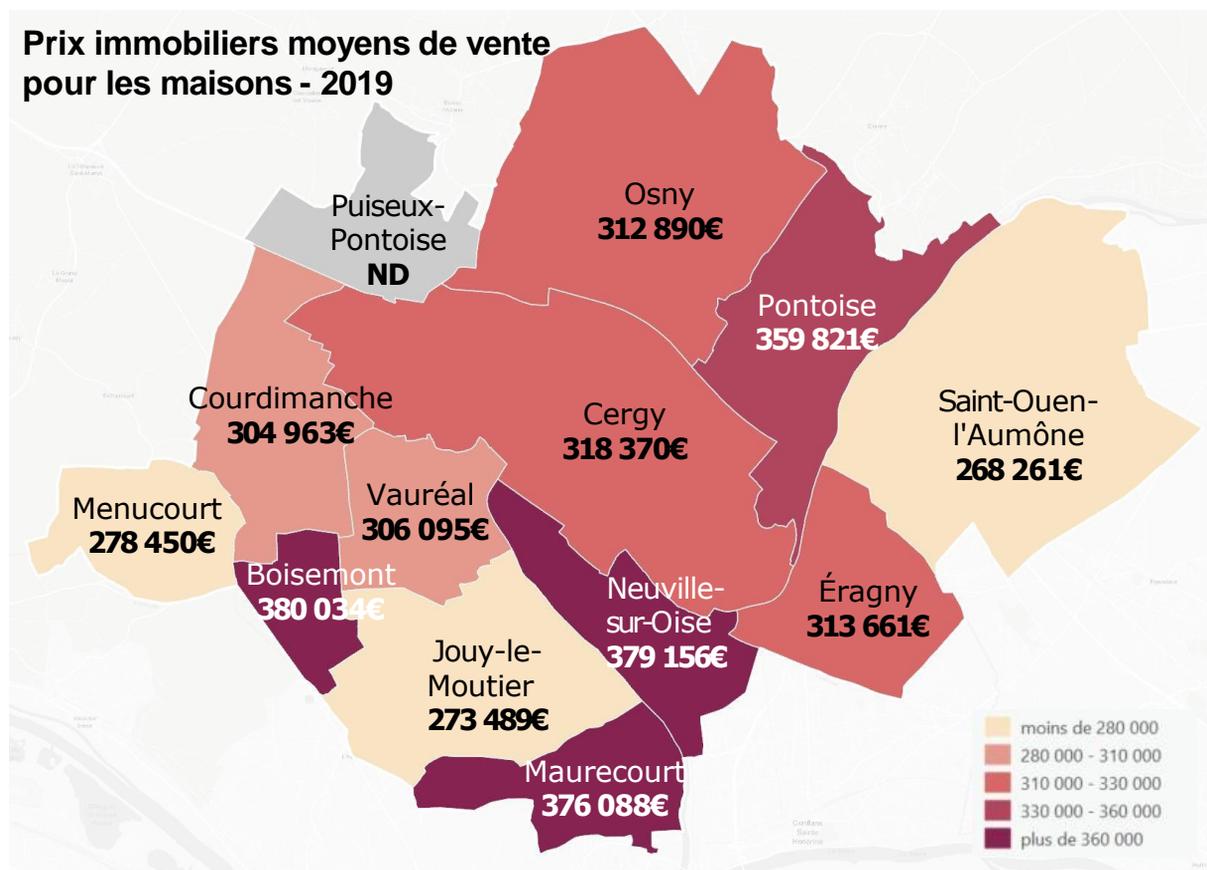
4.2 - Accès à la propriété

VAURÉAL ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ

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



Prix immobiliers moyens de vente pour les maisons - 2019



VAURÉAL ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ

263 503€

Prix moyen d'un bien
vendu en 2019



MAISONS

151

Maisons vendues en 2019

306 095€

Prix moyen d'une maison
vendu en 2019



APPARTEMENTS

75

Appartements vendus en 2019

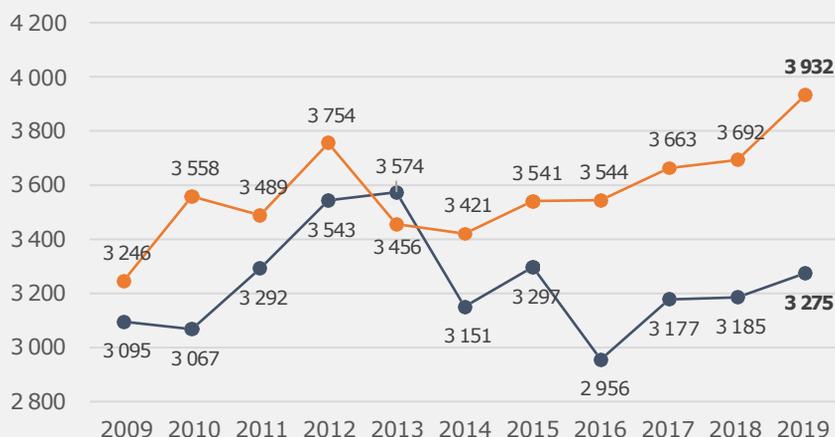
177 749€

Prix moyen d'un appartement
vendu en 2019

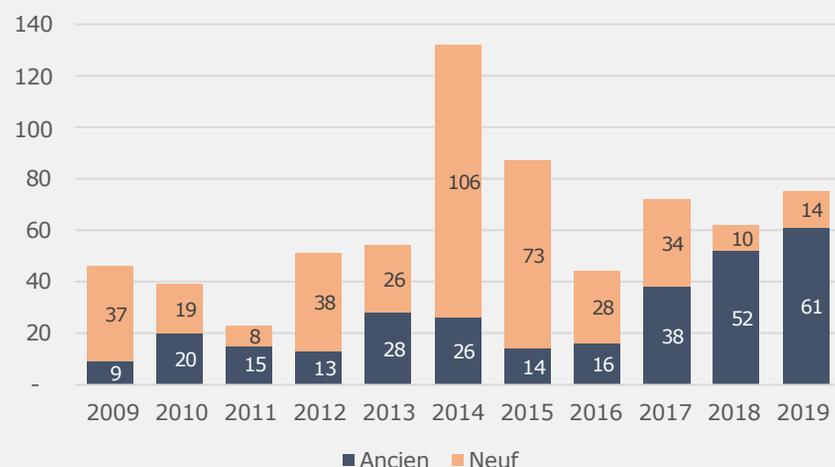
3 375 €

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

Evolution du prix moyen au m² des appartements anciens et neufs

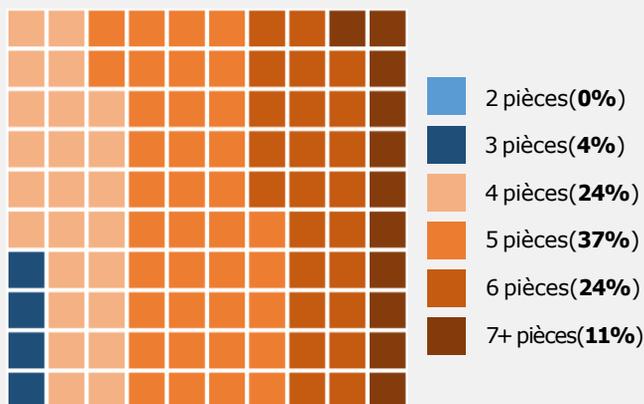


Part de l'ancien et du neuf dans les transactions



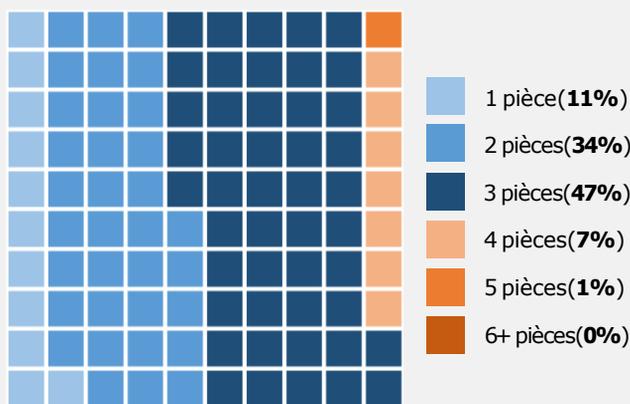
La vente des maisons en 2019

En nombre de pièces



La vente des appartements en 2019

En nombre de pièces





**MARCHÉS
IMMOBILIERS
ET PARCOURS
RÉSIDENTIELS**



4.3 - Accessibilité du parc

VAURÉAL

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 VAURÉAL ?

- *Un faible volume de passoires thermiques, concentrées dans la partie ancienne de Vauréal.*
- *Un faible taux d'effort énergétique moyen mais des disparités au sein de la commune et des ménages modestes qui ne sont pas nécessairement ceux qui habitent les passoires.*
- *Un parc social satisfaisant sur le plan énergétique.*



LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE

LES DATES CLÉS À RETENIR POUR LE LOGEMENT



6 DATES CLÉS À RETENIR

▼ VENTE ▼

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



25 AOÛT
2022

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

1^{er} SEPT
2022

1^{er} JANV
2023

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

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

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



1^{er} JANV
2025

G **LOCATION INTERDITE**
LOGEMENTS ÉTIQUETTE
DPE G

1^{er} JANV
2028

F **LOCATION INTERDITE**
LOGEMENTS ÉTIQUETTE
DPE F

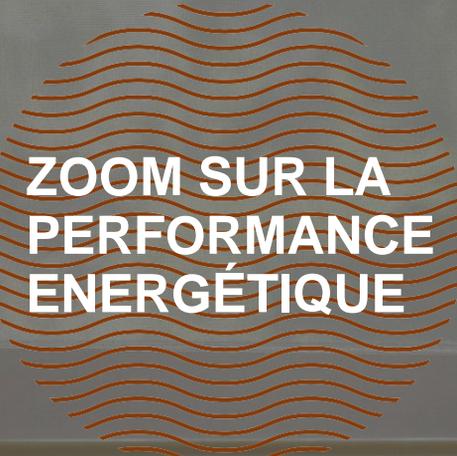
**AUDIT ÉNERGÉTIQUE
AVANT VENTE OBLIGATOIRE***
LOGEMENTS ÉTIQUETTE
DPE D



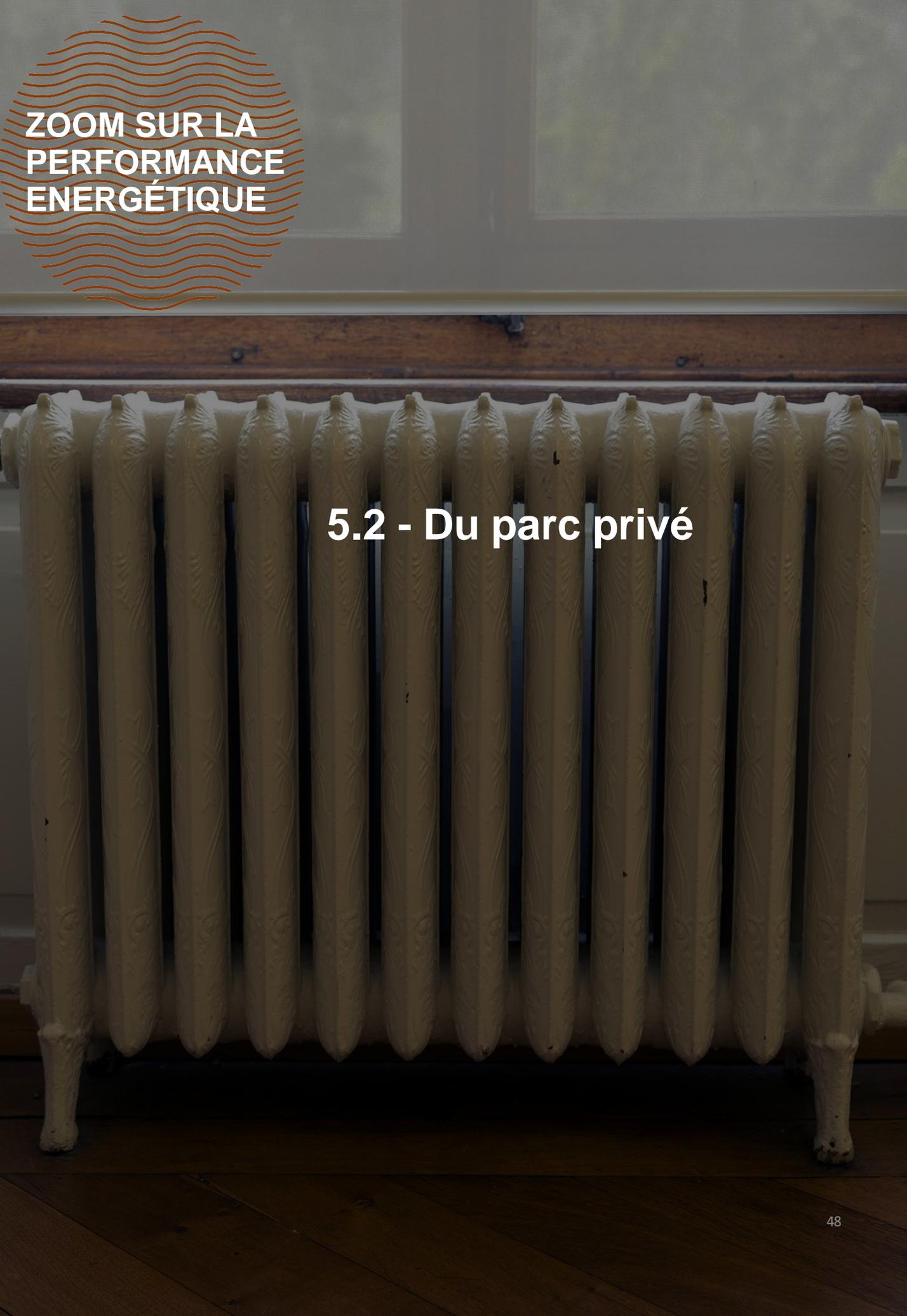
1^{er} JANV
2034

E **LOCATION INTERDITE**
LOGEMENTS ÉTIQUETTE
DPE E

*Pour les maisons individuelles
et biens en copropriété

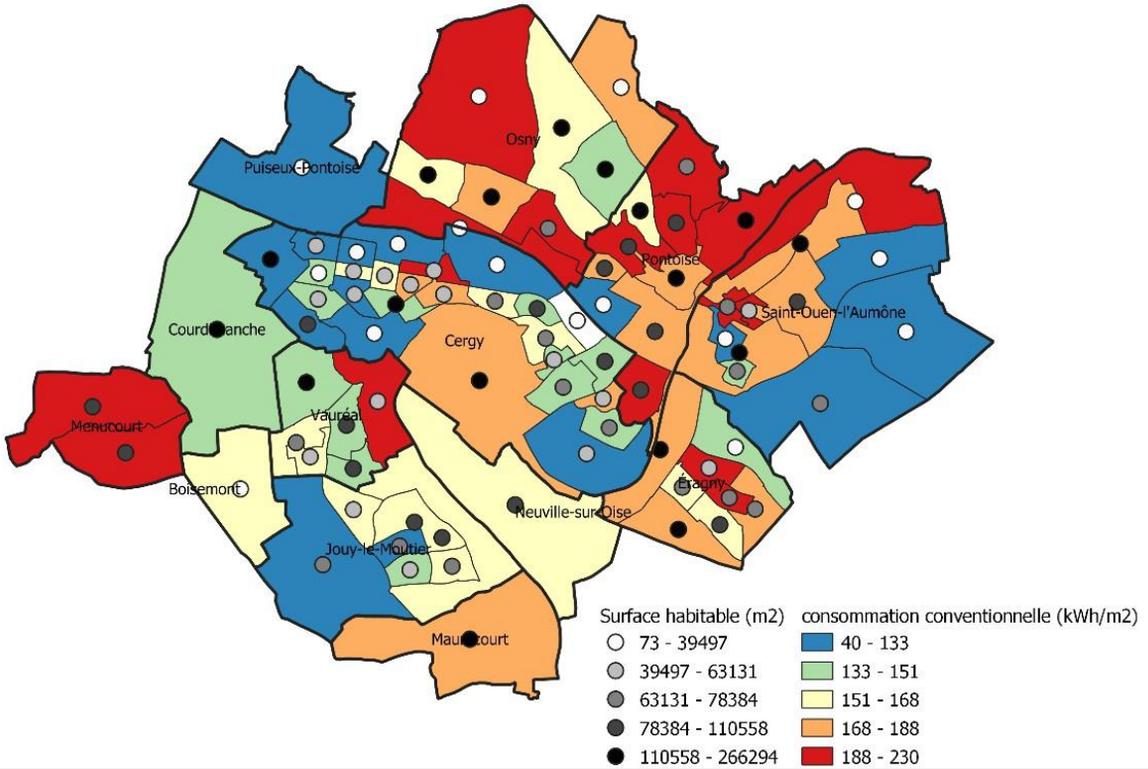


**ZOOM SUR LA
PERFORMANCE
ENERGÉTIQUE**

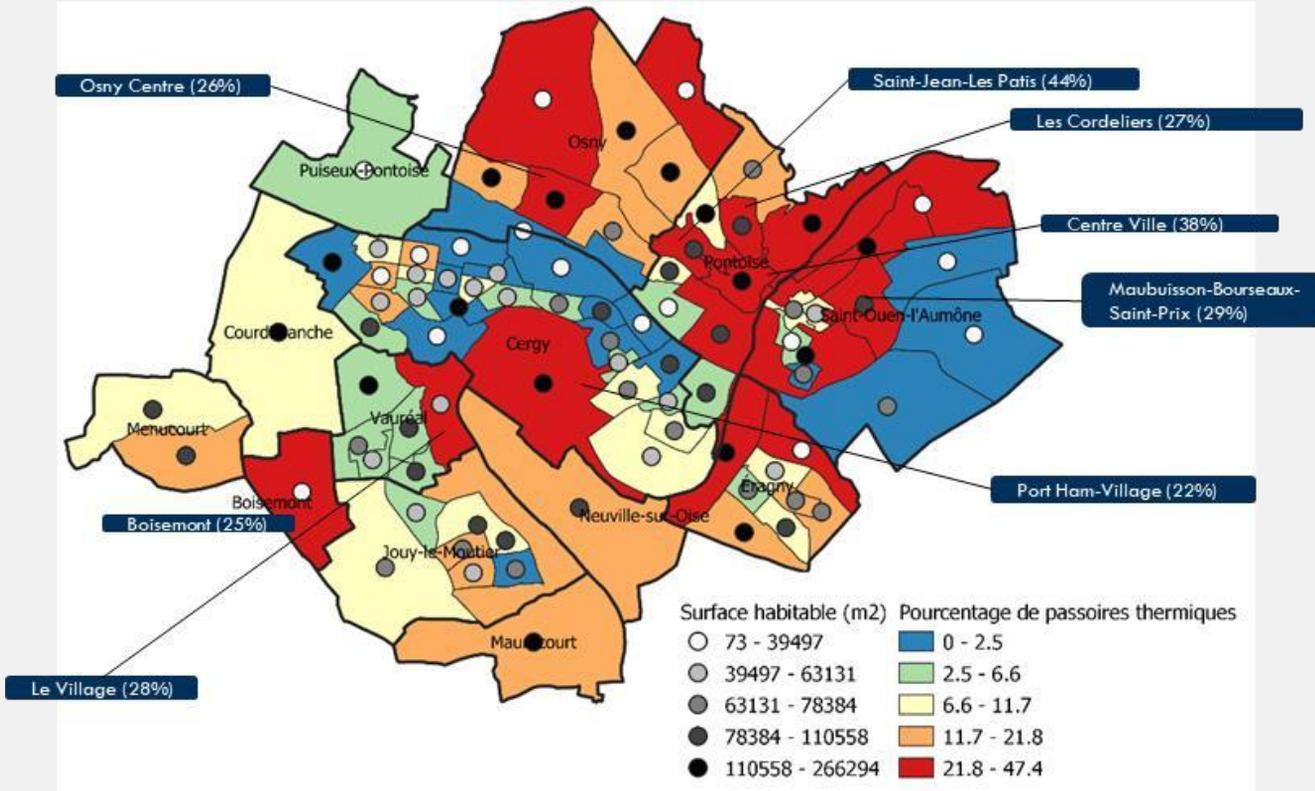


5.2 - Du parc privé

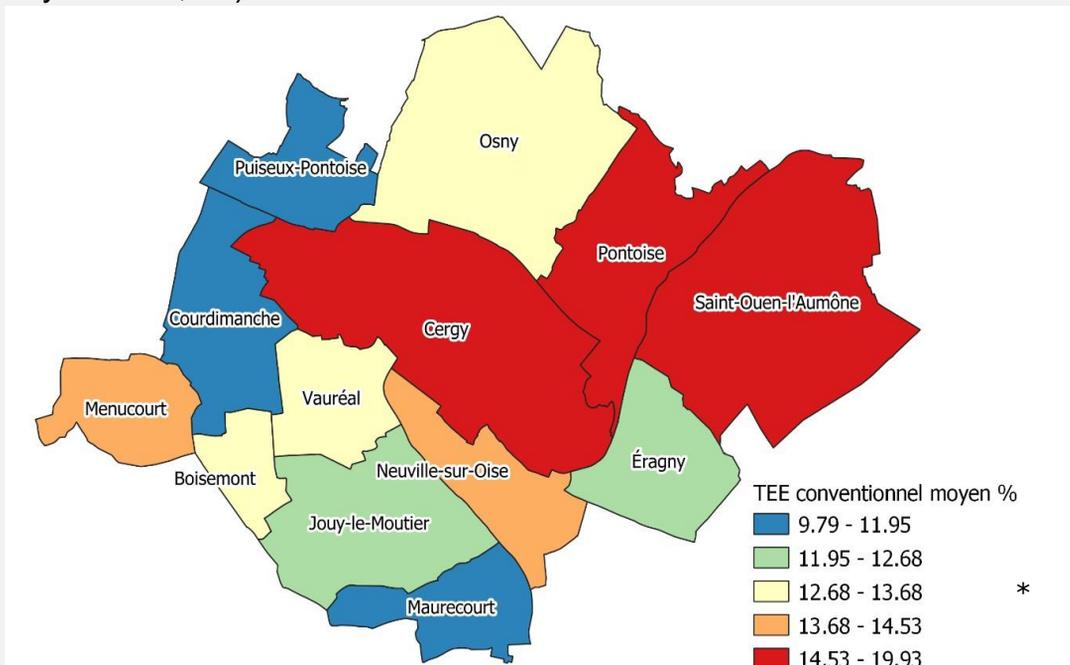
Consommation énergétique moyenne tout usage des logements du parc privé - 2017



6% de passoires thermiques dans l'ensemble du parc privé - contre 14% à l'échelle de la CACP



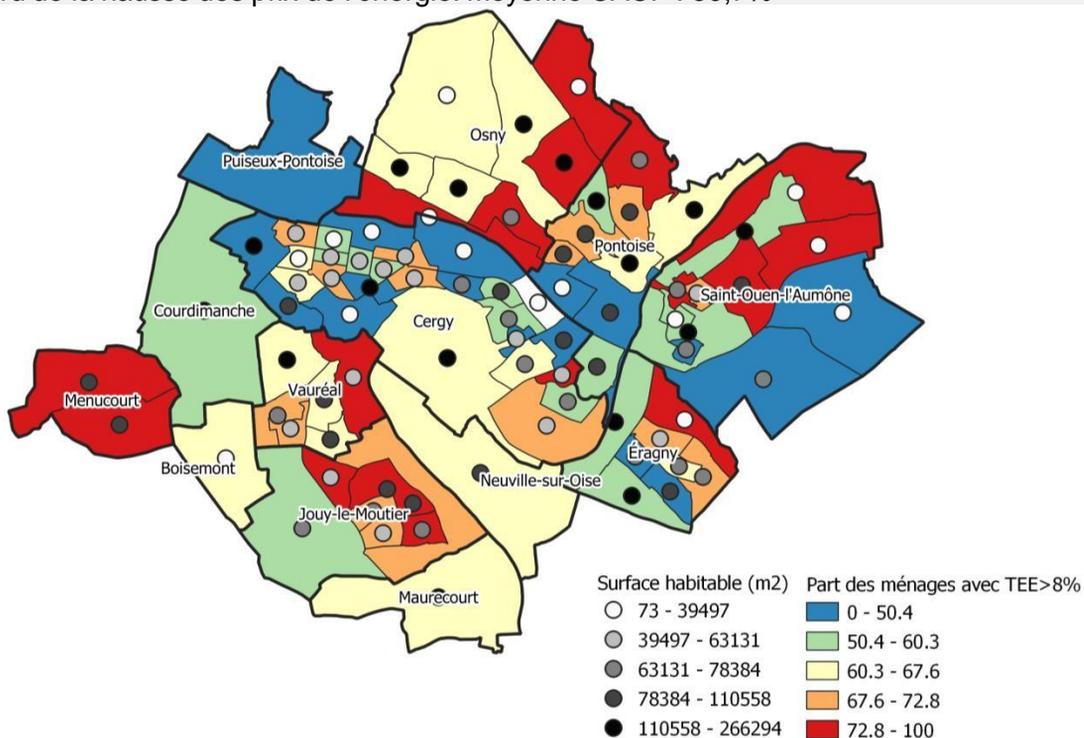
Sur la commune, les ménages du parc privé consacrent en moyenne **12,7%** de leurs ressources à la consommation énergétique, soit un taux nettement inférieur à celui de la CACP (moyenne 15,3%)



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

68,7% des ménages du parc privé avec un taux d'effort énergétique supérieur à 8%

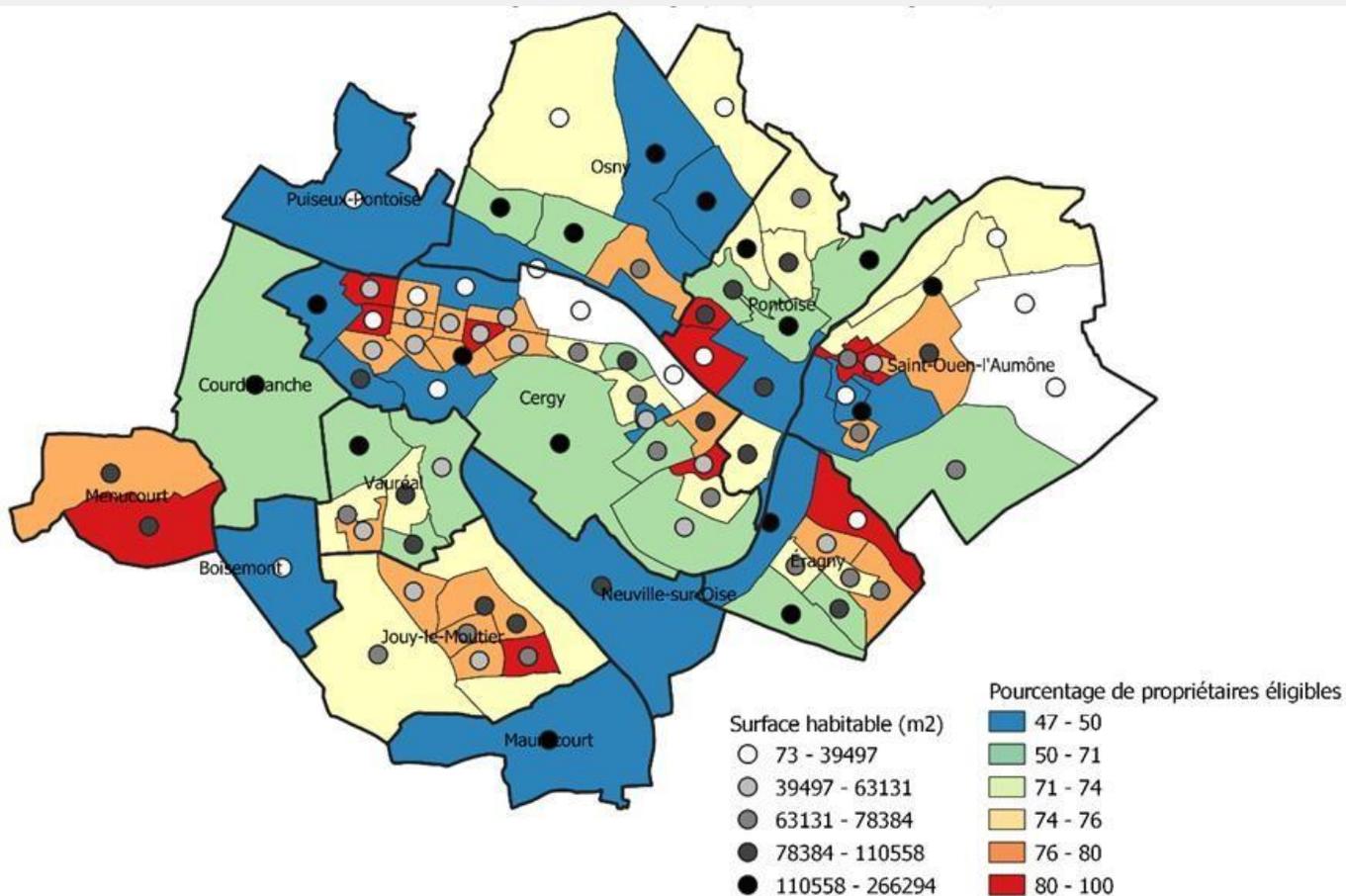
Il s'agit du seuil utilisé jusqu'à présent pour définir la précarité énergétique, mais il sera probablement à redéfinir au regard de la hausse des prix de l'énergie. Moyenne CACP : 59,7%



VAURÉAL

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%
Répartition à l'IRIS



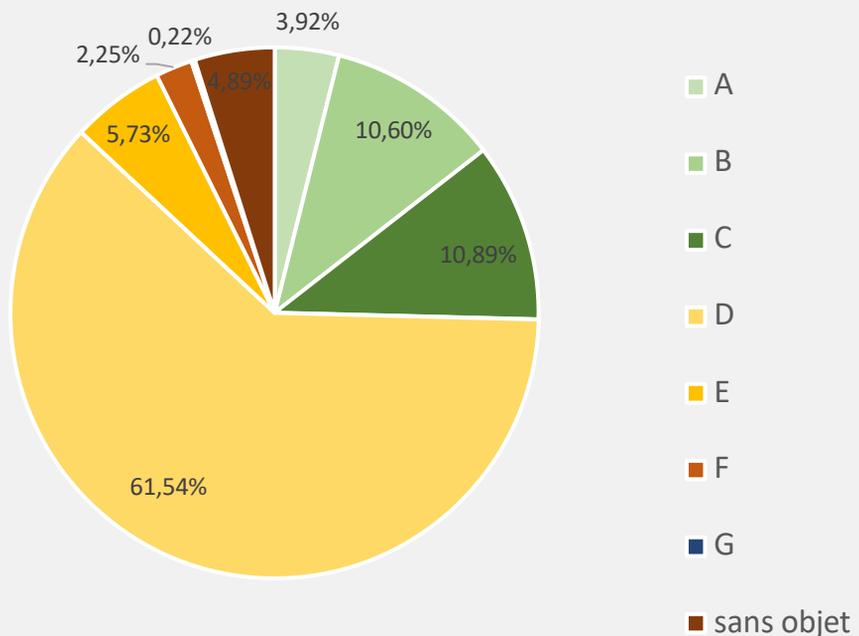


**ZOOM SUR LA
PERFORMANCE
ENERGÉTIQUE**



5.2 - Du parc social

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



Source : RPLS 2018

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

En 2018, plus des $\frac{3}{4}$ du parc de logements présentaient une étiquette meilleure ou égale à D. 8% 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).