

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2023-2028

CAHIER DE CONCERTATION

SOMMAIRE

Atelier n°1 – Lancement du cycle de travail : « Quelle politique de l'Habitat pour demain sur la CACP » Etat d'avancement du PLH 2023-2028 et introduction du cycle de travail.....	pages 3
Atelier n°2 – Situations de non- et mal-logement : Quels leviers habitat mobiliser pour y remédier ?.....	pages 39
Atelier n°3 – Comment continuer à produire dans le neuf et l'existant des logements adaptés aux besoins des ménages dans un contexte foncier rare et de hausse des coûts ?	pages 79
Atelier n°4 – Accès au logement des jeunes : Quels leviers et partenariats pour favoriser l'accès au parc ordinaire ? Quel dimensionnement ? Et quelle programmation pour le parc spécifique ?.....	pages 119
Atelier n°5 – De la retraite active à la dépendance : Quels parcours résidentiels pour les séniors ?	pages 145
Atelier n°6 – Comment accélérer la rénovation énergétique du parc existant, social et privés ?	pages 166
Atelier n°7 – Quels enjeux et quels leviers en matière de renouvellement urbain et de pérennisation d'un parc de logements de qualité ?	pages 185
Atelier n°8 – Attributions aux publics modestes et prioritaires, équilibres de peuplement, renforcement de la transparence et de la lisibilité : Où en est-on de la réforme de la demande et des attributions de logement social ?.....	pages 196



Bassin de la Louvière –
© Lionel Pagès

Présentation

LANCEMENT DU CYCLE DE TRAVAIL

Quelle politique de l'habitat pour demain sur la CACP ?



Jeudi 9 mars 2023

Programme Local de l'Habitat 2023-2028

DÉROULÉ

Le PLH 2023-2028 - où en est-on ?

- Calendrier
- Philosophie du PLH 2023-2028

Partage des orientations et du cadre de travail

- Axe 1 - Objectifs de production
- Axe 2 – Accès au logement et parcours résidentiels
- Axe 3 - Rénovation du parc de logements
- Axe 4 – Réforme de la demande et des attributions de logements sociaux

Outils et moyen de mise en œuvre : premier cadrage

Rappel du programme du cycle de travail



LE PLH 2023-2028 : OÙ EN EST-ON ?

		2021			2022										2023														
		oct	nov	déc	janv	fev	mars	avr	mai	juin	juil	août	sept	oct	nov	déc	janv	fev	mars	avr	mai	juin	juil	Aout	Sept	oct	nov	Dec	
Phase d'élaboration	Lancement partenaires et communes																												
	Diagnostic							●								◇													
	Déclinaison communale et présentation								//	//	//																		
	Orientations																												
	Objectifs de construction																●	◇	//	//	//								
	Programme d'actions																			●	◇								
Phase d'adoption	Arrêt 1 en CC																												
	Avis des communes																						//	//	//				
	Arrêt 2 en CC																												
	Avis du CRHH																												
	Avis du Préfet																												
	Adoption en CC																												

Présentation en

● Comité stratégique

◇ Bureau

// Tour des communes

La philosophie du PLH 2023-2028

- ✓ Un PLH qui s'inscrit au sein du **projet de territoire** adopté en juin 2022, et plus particulièrement dans sa 5e orientation : « Promouvoir un aménagement et un habitat durables basé sur la sobriété et les énergies renouvelables » → passer d' un aménagement extensif lié à l'histoire même de la ville nouvelle à un mode de **développement moins consommateur d'espaces naturels**, avec des constructions énergétiquement plus performantes.
- ✓ Un **développement qualitatif** qui devra prendre en compte la diversité des besoins des habitants, au regard de leur âge, de leur structure familiale, de leurs revenus ou encore de leur état de santé.
- ✓ Une ambition portée pour le développement et le rayonnement du **campus international** de Cergy-Pontoise qui va de pair avec une réflexion approfondie en matière de logement des étudiants, et plus globalement de logement des **jeunes**.
- ✓ Un territoire engagé dans la mise en œuvre accélérée du **logement d'abord** et l'accès au logement pérenne des personnes sans domicile ou en difficulté.
- ✓ Au-delà de la production neuve, une mobilisation forte sur les enjeux de **rénovation énergétique** du parc existant.
- ✓ Un souhait de confirmer le rôle de l'agglomération comme « cheffe d'orchestre » sur la **gestion de la demande et des attributions** de logements sociaux.

PARTAGE DES ORIENTATIONS ET DU CADRE DE TRAVAIL

Orientation n°1: Poursuivre un développement de l'offre de logements équilibré, sobre et de qualité

Orientation n°2: Améliorer l'accès au logement et le parcours résidentiel des ménages dans leur diversité en travaillant à une offre adaptée, aux prix maîtrisés, équilibrée sur l'ensemble des communes du territoire

Orientation n°3: Contribuer à la dynamique de rénovation du parc de logements en mettant l'accent sur la rénovation énergétique globale

Orientation n°4: Mener à bien la réforme de la demande et des attributions de logement social en tant que co-pilote et coordinatrice de la démarche

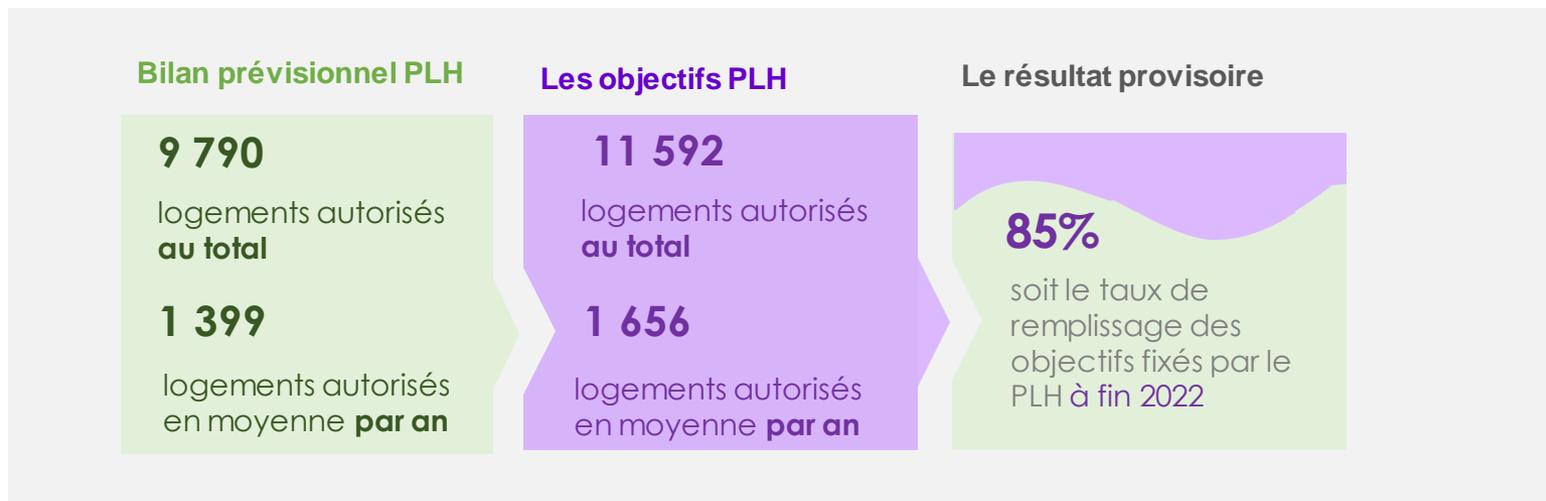


OBJECTIFS DE PRODUCTION

Orientation n°1: Poursuivre un développement de l'offre de logements équilibré, sobre et de qualité



BILAN PLH 2016-2021 EN NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISÉS



→ PLH Prolongé sur 2022 et 2023, rétroactivité sera demandée au 01/01/2023 pour le nouveau PLH

PLH 2023-2028 : UN TRAVAIL À POURSUIVRE SUR LE DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS

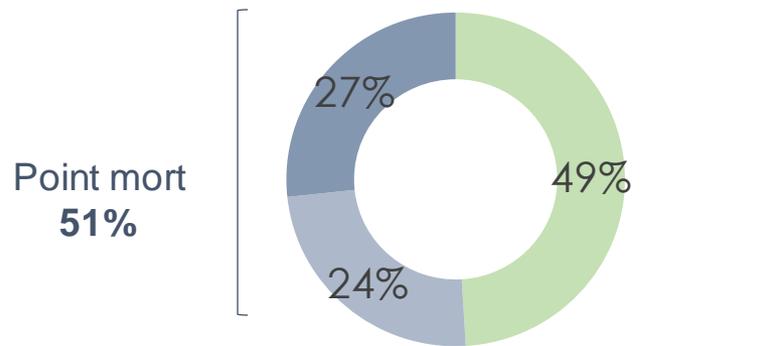
Objectifs de production

- **Le porter à connaissance de l'Etat**, conformément au Schéma Régional de l'Hébergement et de l'Habitat en cours, fixe à la CACP un objectif de construction de **1 500 logements par an, soit 9 000 logements sur 6 ans**
- Un objectif élevé, notamment au regard des **contraintes foncières** de plus en plus importantes qui pèsent sur le territoire
- Des remontées communales consolidées qui aboutissent à ce jour à **la territorialisation de 1 200 logements/an** → un travail à poursuivre

IMPACT SUR LES PROJECTIONS DE POPULATION

Objectifs de production

Utilisation des **1 700** logements livrés entre 2013 et 2018 sur l'agglomération

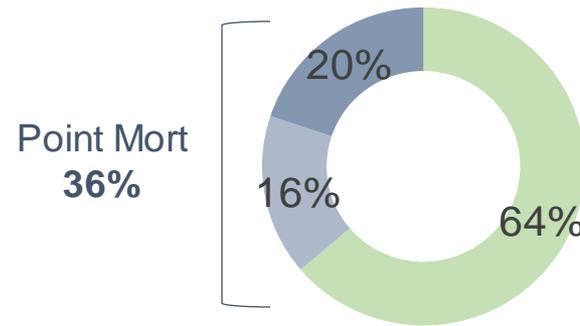


- Effet démographique
- Résidences secondaires et Logements vacants
- Desserrement des ménages

830 logements pour accueillir des habitants supplémentaires (essentiellement : solde naturel)

Passage de **195 216** à **207 685** habitants sur la période (soit +2 078 habitants /an)

Projection de l'utilisation des **1 400** logements/an qui devraient être livrés entre 2019 et 2028 sur l'agglomération (scenario « fil de l'eau »*)



- Effet démographique
- Résidences secondaires et Logements vacants
- Desserrement des ménages

En moyenne, **900** logements pour accueillir des habitants supplémentaires

Estimation d'un passage à **229 000** habitants au 01/01/2029 soit un accueil d'environ 21 320 nouveaux habitants sur la période (+2 132 habitants /an)

Avec une dynamique décroissante de livraison des logements

- 2019 – 2022, réalisé : 1 680 lgts / an
- 2023 – 2028, projeté : 1 220 lgts / an

→ Une capacité à accueillir de nouveaux habitants qui se poursuit malgré les perspectives de baisse de la production

POURSUIVRE UN DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS ÉQUILIBRÉ, SOBRE ET DE QUALITÉ

Objectifs de production



Sur le développement de l'offre nouvelle : un travail à poursuivre pour mettre en adéquation :

- L'objectif de production de 1 500 logements/an fixé par l'Etat,
- Les capacités de production de logements des communes
- Les ressources existantes du territoire pour répondre aux besoins des ménages en place et accueillir de nouveaux habitants

En complément : activer tous les leviers permettant de mobiliser le parc existant pour contribuer à la réponse aux besoins

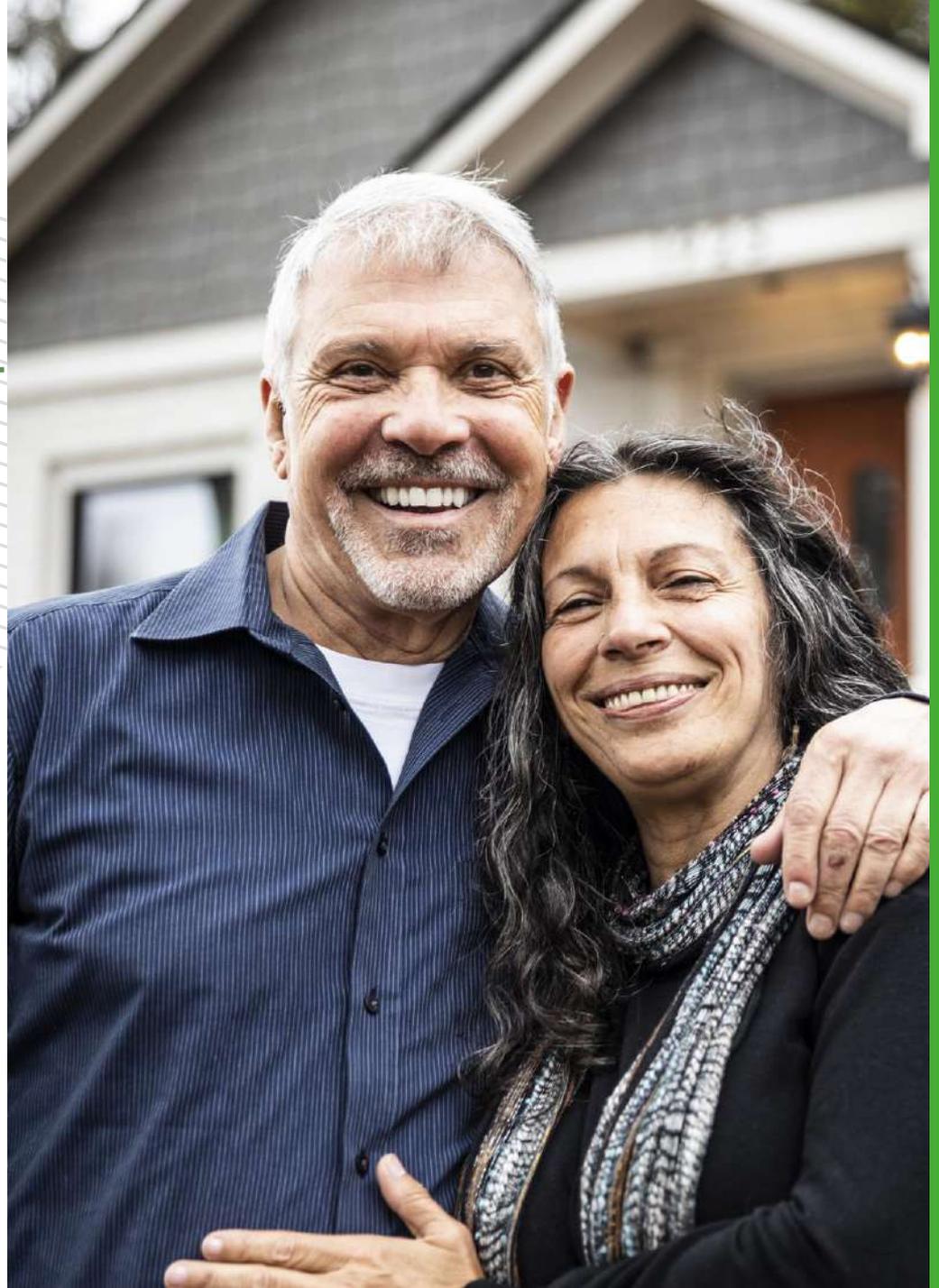
Pistes de mise en œuvre sur le volet parc existant

- ▶ Maîtriser le phénomène de vacance et travailler à la remobilisation du parc de logements vacants (expérimentation ADIL)
- ▶ Travailler sur les potentialités de transformation de bureaux en logements tout en maintenant une attention sur l'équilibre habitat / emploi

Sur le volet « offre neuve sobre et de qualité » : un travail qui s'achève sur la Charte d'aménagement durable favorable à la santé

ACCÈS AU LOGEMENT ET PARCOURS RÉSIDENTIELS

Orientation n°2 : Améliorer l'accès au logement et le parcours résidentiel des ménages dans leur diversité en travaillant à une offre adaptée, aux prix maîtrisés, équilibrée sur l'ensemble des communes du territoire



MALGRE UN RALENTISSEMENT DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX, UNE AUGMENTATION DU STOCK ET DEUX COMMUNES AYANT EFFECTUÉ LEUR RATTRAPAGE SRU

Bilan PLH 2016-2021 sur volet LLS
+ année 2022

3 313 logements sociaux livrés

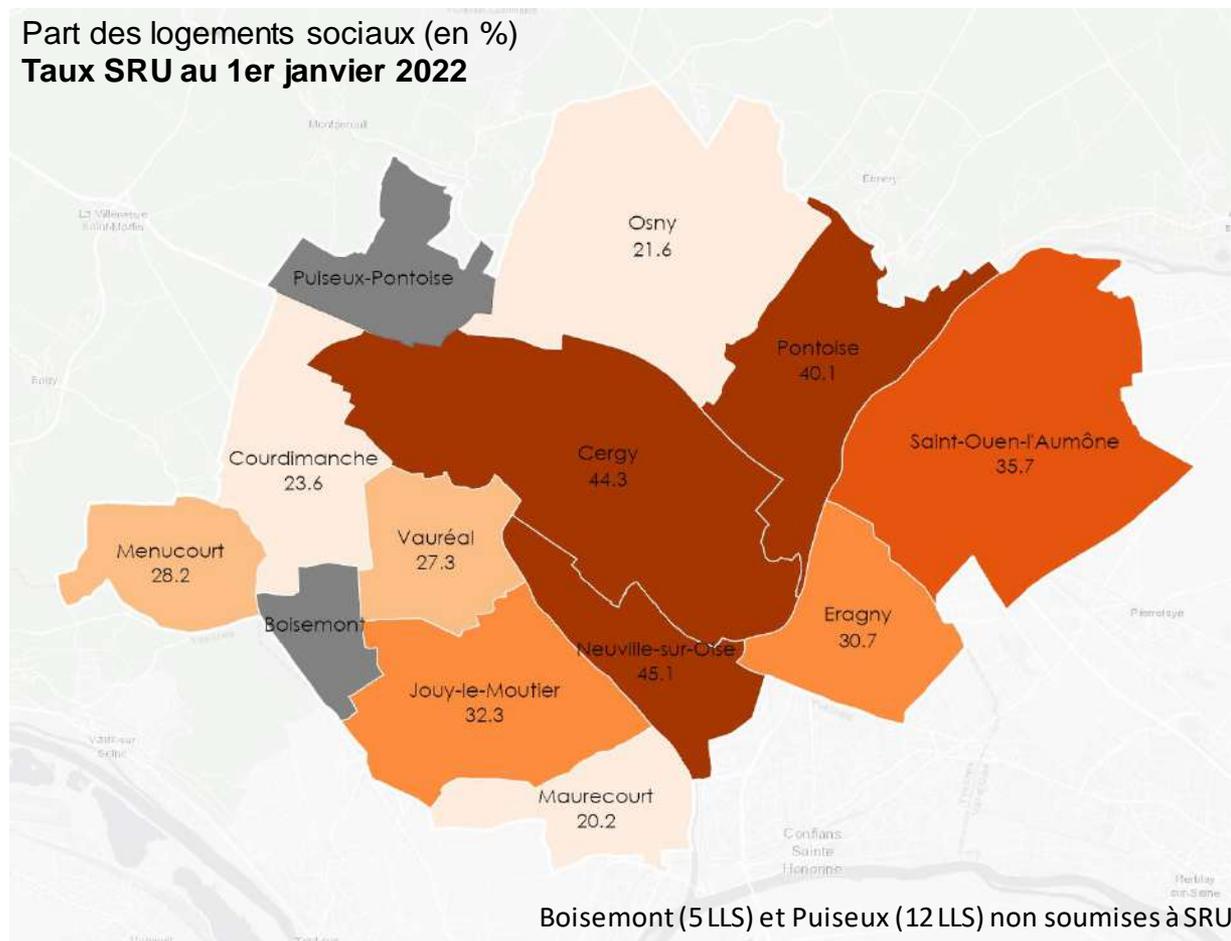
Soit **27%** de tous les
logements livrés entre 2016-2022

1 650 logements sociaux
autorisés

Soit **17%** de tous les logements
autorisés entre 2016-2022

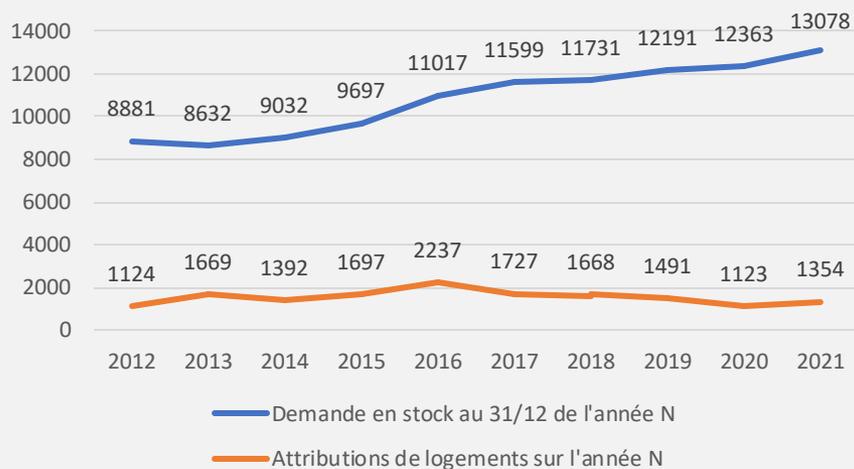
Lors de l'adoption du PLH 2016-2021 : 5
communes étaient en rattrapage SRU.
**A ce jour deux d'entre elles ont atteint
les 25% de logements
sociaux** (Menucourt et Vauréal), 3 restent
en rattrapage (Courdimanche, Maurecourt,
Osny) mais sont toutes au-dessus de 20%

Part des logements sociaux (en %)
Taux SRU au 1er janvier 2022



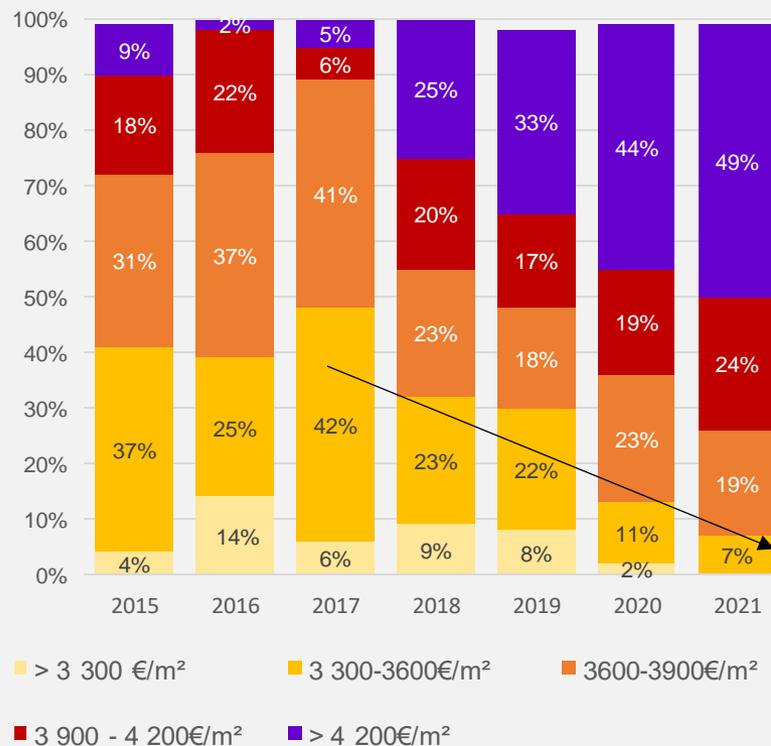
ENTRE ENGORGEMENT DU PARC SOCIAL ET MONTÉE DES PRIX DU PARC PRIVÉ : UNE ACCESSIBILITÉ DU PARC DE LOGEMENTS SOUS TENSION

Evolution de la demande et des attributions de logements sociaux



Source : DRIHL / SNE 2012 à 2018, Socle ALPE 2019 à 2021, chiffres au 1^{er} janvier de l'année N

Segmentation des ventes par gamme de prix en %



Source : collectes et traitements Adéquation – MAJ a partir 2018

ENTRE ENGORGEMENT DU PARC SOCIAL ET MONTÉE DES PRIX DU PARC PRIVÉ : UNE ACCESSIBILITÉ DU PARC DE LOGEMENTS SOUS TENSION

Ménage	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					

Sources : RPLS 2018 et SNE 2021

- 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

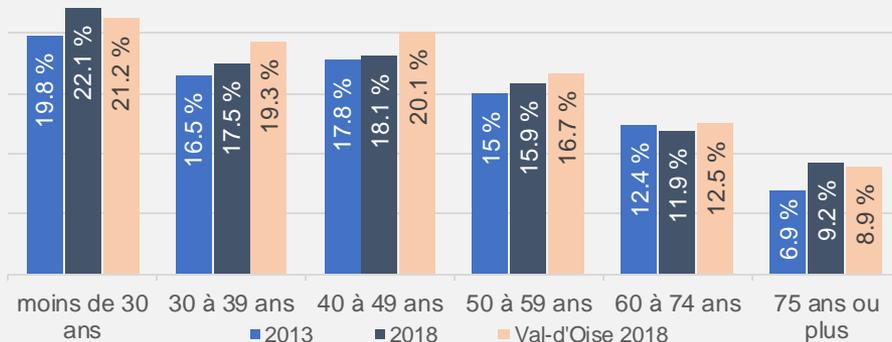
- Une partie du décile dépasse les plafonds des ressources
- L'ensemble du décile dépasse les plafonds des ressources

Le numéro du décile (1 = 10% des plus pauvres,
10 = 10% des plus riches)

ZOOM SUR LA SITUATION DES JEUNES ET DES SENIORS

Les jeunes

Taux de pauvreté par âge - CACP



Un besoin fort en accompagnement. Une compression entre le parc social insuffisant et le parc privé trop cher.

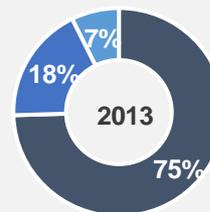
Les étudiants

Développement du campus international: accueil de 36.000 étudiants à horizon 2030

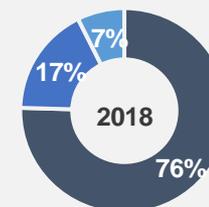
- Une **capacité d'accueil du territoire élevée** (taux de couverture de 20% des étudiants en résidence étudiante, projection à 22,5% en 2025)
- Une **production récente en résidences privées coûteuses alors que les étudiants se précarisent**
- Des **rénovations** qui se lancent dans le parc CROUS mais des difficultés de financement

Les séniors

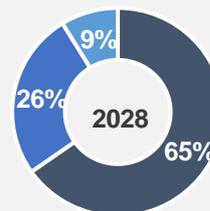
Projection de l'évolution de la population des séniors sur le territoire



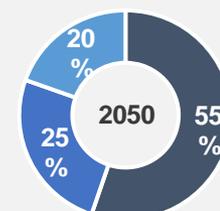
14% de séniors au sein de la pop. globale



16% de séniors au sein de la pop. globale



19% de séniors au sein de la pop. globale



22% de séniors au sein de la pop. globale

60 à 74 ans

75 à 84 ans

85+ ans

seniors actifs

seniors fragiles ou vulnérables

seniors en perte d'autonomie

AMÉLIORER L'ACCÈS AU LOGEMENT ET LE PARCOURS RÉSIDENTIEL DES MÉNAGES DANS LEUR DIVERSITÉ EN TRAVAILLANT À UNE OFFRE ADAPTÉE, AUX PRIX MAÎTRISÉS, ÉQUILIBRÉE SUR L'ENSEMBLE DES COMMUNES DU TERRITOIRE

✓ Travailler sur la maîtrise des prix du parc privé, locatif et en accession

Pistes de mise en œuvre

- ▶ **Maîtriser les prix de sortie des logements en accession**, en mobilisant tous les outils possibles (négociation, commercialisation privilégiée, charte); étudier notamment l'opportunité et le dimensionnement du BRS sur le foncier public
- ▶ Travailler les produits et les modes de commercialisation permettant de limiter la **part des investisseurs** non-institutionnels sur les opérations neuves
- ▶ Définir l'opportunité, les caractéristiques et le dimensionnement du **LLI** en fonction des secteurs de l'agglomération en visant à limiter la concurrence avec le LLS et l'accession
- ▶ Suivre la candidature à l'**encadrement des loyers**

✓ Poursuivre la production de logements sociaux, dans le neuf comme dans l'existant, en travaillant au rééquilibrage intercommunal (engagement de toutes les communes soumises à la loi SRU à l'atteinte des 25% de logements sociaux)

Pistes de mise en œuvre

- ▶ **Poursuivre la délégation des aides à la pierre** et le travail fin de programmation des opérations
- ▶ **Poursuivre l'appui aux communes, notamment celles en rattrapage SRU**, pour réaliser les projections et travailler les opérations

✓ Conforter l'engagement de la CACP dans la stratégie Logement d'Abord

Pistes de mise en œuvre (volet habitat)

- ▶ Poursuivre la production de **PLAI adaptés** en diffus et travailler sur les modalités d'attribution de ces logements
- ▶ En lien avec les communes, prévoir la création de nouvelles **pensions de famille** permettant une meilleure répartition territoriale de l'offre (une déjà identifiée sur Vauréal)

→ Un travail de répartition de l'offre par produit qui reste à préciser

AMÉLIORER L'ACCÈS AU LOGEMENT ET LE PARCOURS RÉSIDENTIEL DES MÉNAGES DANS LEUR DIVERSITÉ EN TRAVAILLANT À UNE OFFRE ADAPTÉE, AUX PRIX MAÎTRISÉS, ÉQUILIBRÉE SUR L'ENSEMBLE DES COMMUNES DU TERRITOIRE

- ✓ **Jeunes – Poursuivre le développement d'une offre en petits logements à prix maîtrisés**

Pistes de mise en œuvre

- ▶ Poursuivre la production de **PLAI adapté en diffus** et travailler les attributions
- ▶ En lien avec les communes, **prévoir la création de nouvelles résidences dédiées aux jeunes** (résidences jeunes actifs, foyers de jeunes travailleurs) permettant une meilleure répartition territoriale de l'offre en travaillant sur le fléchage de certains logements vers les publics sans ressources
- ▶ **Cibler les LLI sur l'accueil des jeunes** à ressources intermédiaires (petites typologies)

- ✓ **Etudiants – Maintenir un taux d'équipement élevé en résidences étudiantes à horizon 2030 et garantir un équilibre de l'offre (social, intermédiaire et privé)**

Pistes de mise en œuvre

- ▶ **Produire environ 1 300 places supplémentaires** dont 1 000 places environ à Cergy et 300 sur un ou plusieurs autres communes de l'agglomération
- ▶ **Flécher la majorité des nouvelles résidences étudiantes et chercheurs en social et en intermédiaire**, avec une clé de répartition qui pourrait être de l'ordre de **70/30** pour maintenir la part de résidences étudiantes sociales sur l'agglomération

AMÉLIORER L'ACCÈS AU LOGEMENT ET LE PARCOURS RÉSIDENTIEL DES MÉNAGES DANS LEUR DIVERSITÉ EN TRAVAILLANT À UNE OFFRE ADAPTÉE, AUX PRIX MAÎTRISÉS, ÉQUILIBRÉE SUR L'ENSEMBLE DES COMMUNES DU TERRITOIRE

- ✓ **Seniors** – Favoriser autant que possible le maintien à domicile... Qui peut être dans un autre « chez-soi »

Pistes de mise en œuvre

- ▶ Poursuivre le travail engagé avec le Conseil Départemental sur l'Habitat inclusif
- ▶ Lancer une étude de programmation à l'image de celle réalisée pour le logement étudiant permettant de dimensionner et de définir le ou les produits à développer les plus adaptés pour permettre le maintien à domicile « dans un autre domicile » des seniors actifs et/ou fragiles

- ✓ **Personnes porteuses de handicap** – Favoriser l'accès à un logement adapté

Pistes de mise en œuvre

- ▶ Poursuivre le travail engagé avec le Conseil Départemental sur l'Habitat inclusif

- ✓ **Personnes atteintes d'un trouble psychique** – Favoriser l'accès à un logement adapté

Pistes de mise en œuvre

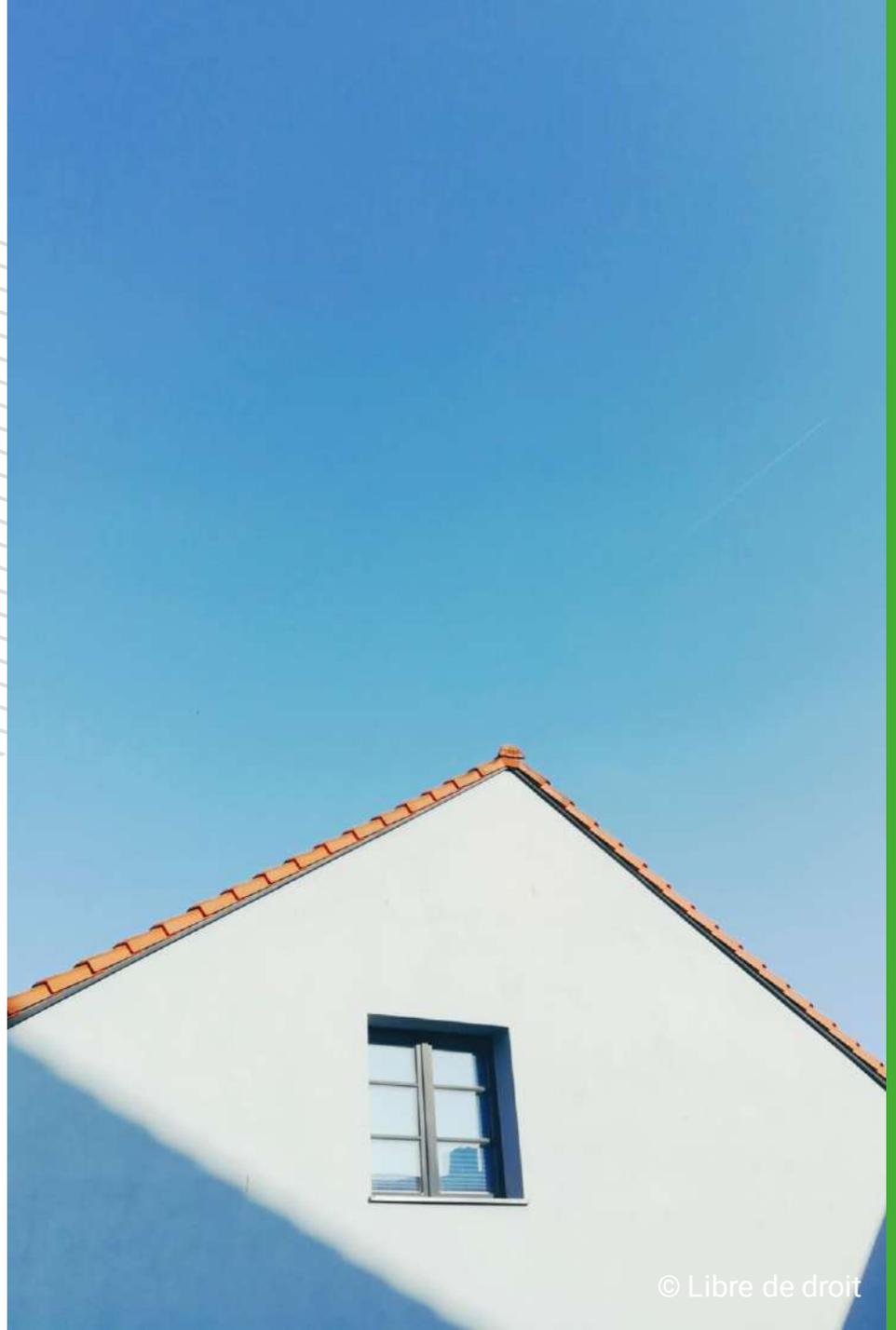
- ▶ Poursuivre le travail engagé avec le Conseil Local de Santé Mentale

- ✓ **Gens du voyage** – Mieux prendre en compte la sédentarisation des gens du voyage en développant des opérations d'habitat adapté - conformément aux orientations prises dans le Schéma d'accueil et d'habitat des gens du voyage



RÉNOVATION DU PARC DE LOGEMENTS

Orientation n°3 : Contribuer à la dynamique de rénovation du parc de logements en mettant l'accent sur la rénovation énergétique globale

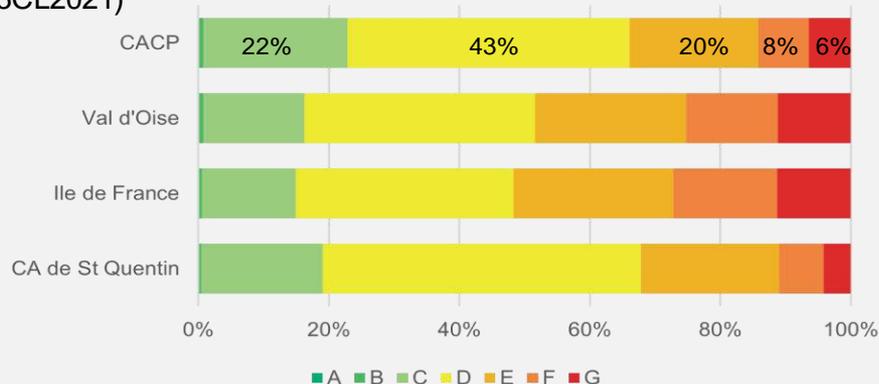


DES PERFORMANCES PLUTÔT BONNES MAIS UN PARC QUI VIEILLIT EN BLOC ET UN PARC DE MAISONS INDIVIDUELLES QUI CONCENTRE LES PASSOIRES THERMIQUES

Rénovation du parc de logement

- **Des performances énergétiques plutôt bonnes en moyenne** du fait de la ville nouvelle.
- Des passoires énergétiques sur-représentées au sein des **maisons individuelles (19%)**
- Des taux d'effort énergétiques très importants pour certains ménages, qui peuvent être liés ou non au logement lui-même : **la précarité énergétique ne correspond pas toujours aux passoires énergétiques**
- **Un parc social globalement satisfaisant** sur le plan énergétique mais une attention à avoir sur les besoins en réhabilitation, avec des résidences à cibler.

Part des résidences principales privées par étiquette énergétique (3CL2021)



Source : Enefer 2017 – Etude sur les potentiels et besoins en rénovation énergétique - Energie Demain - 2022

Consommation moyenne tous usages des logements du parc privé :
161 kWh/m²
 188 kWh/m² dans le 95
 189 kWh/m² en IDF

8 100
 passoires thermiques (étiquettes F et G) soit **14%** des RP du parc privé

Parc locatif privé :
42,8% de logements en E,F,G

Parc occupé en propriété : **44,7%** de logements en E,F,G

Parc social : **31%** de logements en E,F,G*

Source : Sans travaux de rénovation énergétique, près d'un logement francilien sur deux bientôt interdit à la location - Insee Analyses IDF n°159 et note rapide N°957 IPR, octobre 2022

*Chiffre a priori beaucoup plus faible aujourd'hui avec l'achèvement depuis de grosses rénovations, notamment un millier de logements à Pontoise sur Louvrais / Fontaine et Clos de Marcouville

A noter : une étude est en cours sur la question des performances énergétiques du parc en copropriété

UNE MONTÉE EN PUISSANCE DE L'INTÉRÊT DES MÉNAGES POUR LA RÉNOVATION THERMIQUE MAIS UN PASSAGE À L'ACTE LIMITÉ

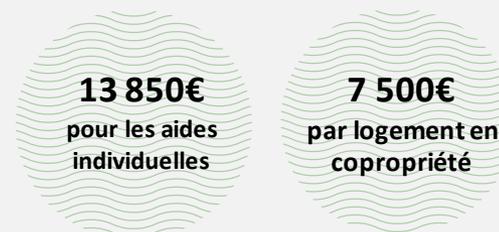
Rénovation du parc de logement

- Des rénovations a priori moins chères au logement dans les copropriétés, mais complexité de la prise de décision
- **Un reste à charge aujourd'hui trop élevé pour les ménages ciblés pour les rénovations globales (modestes et très modestes).** Une augmentation du niveau des aides ANAH prévue sur 2023 mais qui restera insuffisante
- **Des rénovations globales « phagocytées » par les gestes de rénovation simple,** moins efficaces mais permettant un étalement des dépenses dans le temps pour les ménages
- Une vraie **problématique d'accès au crédit et de préfinancement des travaux**

Coût moyen des travaux par ménage (RPP)



Montant d'aides ANAH « MaPrimeRénov Sérénité » par logement en 2022



Volumes de rénovations traités dans le cadre de l'ANAH en 2021 et 2022

	Nb de dossiers 2021	Nb de dossiers 2022 (à fin nov)
Aides individuelles	52	26
Copropriétés	3 (225 lgts)	1 (111 lgts)

Sources : Eneter 2017 – Etude sur les potentiels et besoins en rénovation énergétique - Energie Demain - 2022

CONTRIBUER À LA DYNAMIQUE DE RÉNOVATION DU PARC DE LOGEMENTS EN METTANT L'ACCENT SUR LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE GLOBALE

Rénovation du
parc de logement

- ✓ **Contribuer à la dynamique de rénovation énergétique globale du parc de logements privés et doubler le nombre de logements financés à horizon 2028**

Pistes de mise en œuvre

Budget : 4,96 millions d'euros

- ▶ **Poursuivre l'implication de la CACP dans la dynamique FranceRénov** pour informer et accompagner au mieux l'ensemble des ménages du territoire dans leurs projets de rénovation énergétique
- ▶ **Poursuivre la délégation des aides à la pierre sur le volet parc privé / rénovation énergétique**
- ▶ **Favoriser le déclenchement des travaux en proposant aux ménages les plus modestes du parc privé et aux copropriétés une aide financière complémentaire aux aides existantes**
 - **Abonder les aides de l'ANAH** à la rénovation globale pour éviter la multiplication des critères et modalités de financement en jouant l'effet levier sur les copropriétés et les ménages les plus modestes
 - **Privilégier un principe simple**, tant pour favoriser la **lisibilité** pour les bénéficiaires potentiels que pour **faciliter l'instruction**
 - Réfléchir à des modalités de versement des subventions **favorisant le préfinancement** des opérations

Qualité du parc privé : des enjeux qui s'accroissent, des problématiques et des acteurs imbriqués

Sur le parc

- Un parc construit dans les années « ville nouvelle » réputé de bonne qualité, mais qui vieillit en bloc et qui engendre des situations d'imbrications juridiques complexes ne facilitant pas les prises de décision dans les copropriétés
- Des secteurs plus anciens (centres-villes, villages) dans lesquels la part de logements potentiellement (ou réellement) indignes n'est parfois pas négligeable

Sur les interventions menées

- Des questions historiquement pilotées par les communes mais une demande d'accompagnement croissante de leur part sur ce sujet, qui ne diminuera probablement pas (Opérations programmées ANAH, permis de louer / permis de diviser sachant que les polices de l'habitat n'ont pas été déléguées à la CACP)
- Des sujets sur lesquels la CACP intervient de manière conjointe avec les communes et qui ne relèvent pas uniquement du champ de l'habitat (2 projets de rénovation urbaine, secteurs de renouvellement urbain hors ANRU)
- Une première pierre posée dans le cadre du PLH précédent avec l'observatoire des copropriétés qui ne pourra pas être maintenue de la même manière au regard notamment des moyens humains nécessaires

CONTRIBUER À LA DYNAMIQUE DE RÉNOVATION DU PARC DE LOGEMENTS EN METTANT L'ACCENT SUR LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE GLOBALE

Rénovation du
parc de logement

- ✓ **Contribuer plus largement à l'amélioration du parc privé en positionnant l'agglomération comme acteur ressource**

Pistes de mise en œuvre

- ▶ Mobiliser les outils existants pour permettre une **observation** de grands indicateurs sur cette thématique
- ▶ Poursuivre le rôle de relai **d'information et d'animation** intercommunale auprès des communes
- ▶ Continuer à permettre aux communes qui le souhaitent de mettre en œuvre le **permis de louer et/ou de diviser délégué**
- ▶ Poursuivre la mobilisation des **aides à la pierre** sur les volets autres qu'énergétique

CONTRIBUER À LA DYNAMIQUE DE RÉNOVATION DU PARC DE LOGEMENTS EN METTANT L'ACCENT SUR LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE GLOBALE

Rénovation du
parc de logement

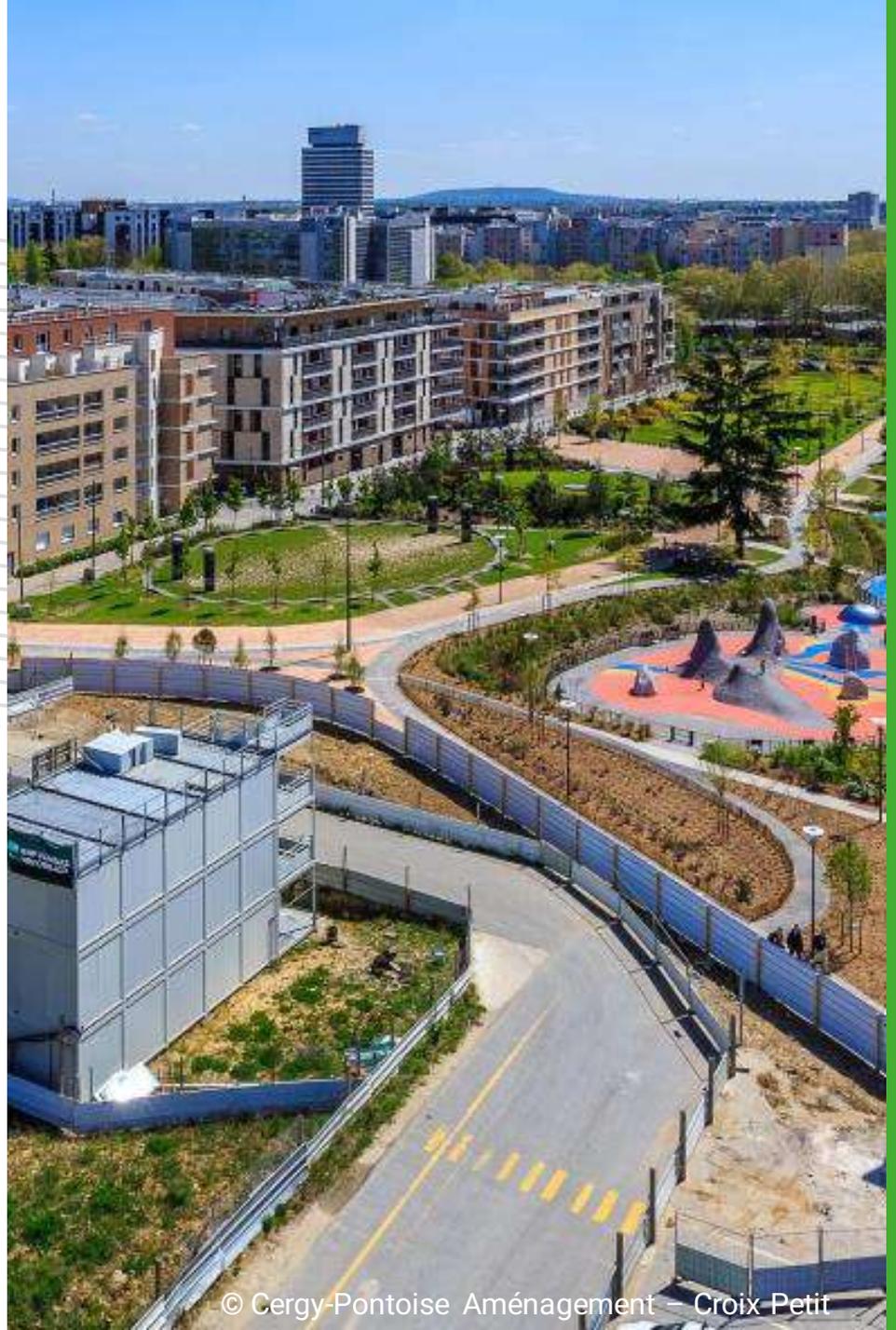
- ✓ **Sur le parc social, mobiliser l'agglomération aux côtés des autres partenaires pour permettre la réalisation des projets**

Pistes de mise en œuvre

- ▶ Mieux **suivre** les réhabilitations des bailleurs sociaux
- ▶ Poursuivre l'accompagnement des projets de restructuration / réhabilitation via **la délégation des aides à la pierre** et la participation aux **comités de pilotage** des opérations le cas échéant
- ▶ Appuyer les bailleurs en tant que de besoin en poursuivant la **garantie d'emprunts** pour les projets qui incluent un volet rénovation énergétique

REFORME DE LA DEMANDE ET DES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX

Orientation n°4 : Mener à bien la réforme de la demande et des attributions de logement social en tant que co-pilote et coordinatrice de la démarche



ETAT D'AVANCEMENT DE LA CACP VIS-À-VIS DE LA RÉFORME DE LA DEMANDE ET DES ATTRIBUTIONS DU LOGEMENT SOCIAL

Réforme de la demande et des attributions



L'agglomération
comme cheffe
d'orchestre de la
réforme



Historique et état d'avancement des travaux de la CIL

- **2015** - début des travaux de **préfiguration**
- Fin **2016** - 1^{ère} séance de la Conférence Intercommunale du Logement, **validation du document cadre sur les orientations en matière d'attributions et de la convention d'équilibre territorial**, qui dresse un état des lieux des attributions (accès des publics prioritaires et mixité sociale) et se fixe pour objectif d'améliorer les résultats
- **2017-2019** - Elaboration et validation du **Plan partenarial de gestion de la demande et d'information du demandeur**, qui conforte les communes dans leur rôle de « porte d'entrée » et précise le rôle de chaque partenaire
- **2019-2020** - Etude sur le rôle joué par le parc social dans l'accueil des plus fragiles et dans les équilibres sociaux du territoire (non partagé suite Covid)
- **2021** - **Début des travaux sur la cotation** avec les communes, suspendus le temps de l'élaboration du PLH

- **Fin 2022, plus de 530 logements réservés** en contrepartie d'apports fonciers, minorations, garanties d'emprunts ou subvention
- Jusqu'à présent, **contingent CACP délégué en gestion aux communes** qui disposent des moyens humains pour enregistrer et instruire les demandes, sans orientation donnée concernant les éventuels critères de priorisation
- Sur les résidences de **logement social étudiantes**, des contingents pas toujours mobilisés



L'agglomération comme
réservataire de logements

MAINTENIR L'AGGLOMÉRATION DANS SON RÔLE DE « COORDINATRICE » ET D'APPUI AUX COMMUNES EN MATIÈRE DE GESTION DE LA DEMANDE ET DES ATTRIBUTIONS

Réforme de la demande et des attributions

- ✓ Poursuivre la mise en œuvre de la réforme dans un objectif de transparence pour le demandeur, de fluidité des processus partenariaux et d'efficacité au regard des objectifs que sont l'accès au logement et la mixité sociale
- ✓ Profiter du passage à la gestion en flux pour travailler avec les communes sur la priorisation des publics cibles

Perspectives de mise en œuvre de la réforme

Des échéances réglementaires :

- Échéance dépassée depuis le **27/01/2019** : **élaboration d'une convention intercommunale d'attribution**, qui définit pour chaque bailleur de manière territorialisée le nombre d'attributions à réaliser hors QPV aux ménages du 1^{er} quartile + le nombre d'attributions à réaliser au profit des ménages DALO
- **24/11/2023** : passage à la **gestion en flux** des réservations de logements sociaux (travail réalisé par l'Etat régional pour cadrer la démarche)
- **31/12/2023** : mise en place d'une **cotation de la demande en logement social** (travail réalisé par l'Etat régional pour cadrer la démarche)



Planning de reprise des travaux de la CIL en 2023

- **Avril** : **atelier du PLH** consacré à l'accès au parc social et aux équilibres de peuplement
- **Printemps / été 2023** : ateliers de travail et échanges avec les communes pour définir un cadre partagé (finalisation du travail commencé sur la cotation, consolidation des réservations de logements, travail sur une convention type de gestion en flux, projet de CIA)
- **Automne 2023** : présentation et échange avec l'ensemble des partenaires réservataires puis la CIL sur le travail réalisé avec les communes
- **Début 2024** : validation des éléments dans les instances communautaires, préparation du travail de communication

OUTILS ET MOYENS DE
MISE EN ŒUVRE :
PREMIER CADRAGE



- Une délégation des aides à la pierre qui remonte à 2006, avec :
 - ✓ un effet levier clairement identifié sur le parc social (adaptation de la programmation, des modalités d'agrément et des aides financières au contexte local) et sur le parc privé (sacralisation d'une enveloppe financière à l'échelle de la CACP),
 - ✓ une légitimité d'intervention renforcée auprès des partenaires, avec participation aux travaux à l'échelle régionale et nationale
 - ✓ Une meilleure connaissance des domaines d'interventions considérés
- Jusqu'à présent, des moyens humains mis à disposition par l'Etat pour instruire les dossiers ; cela ne sera plus possible dans la nouvelle délégation → l'instruction incombera à la CACP sans compensation prévue
- Des incertitudes sur le périmètre de la délégation des aides à la pierre sur le parc privé à l'avenir

→ Souhait de maintenir ce levier fort en poursuivant la délégation, mais de travailler avec l'Etat les étapes de la transition vers une instruction par les services de la CACP qui ne sont dimensionnés pour gérer cette mission complémentaire

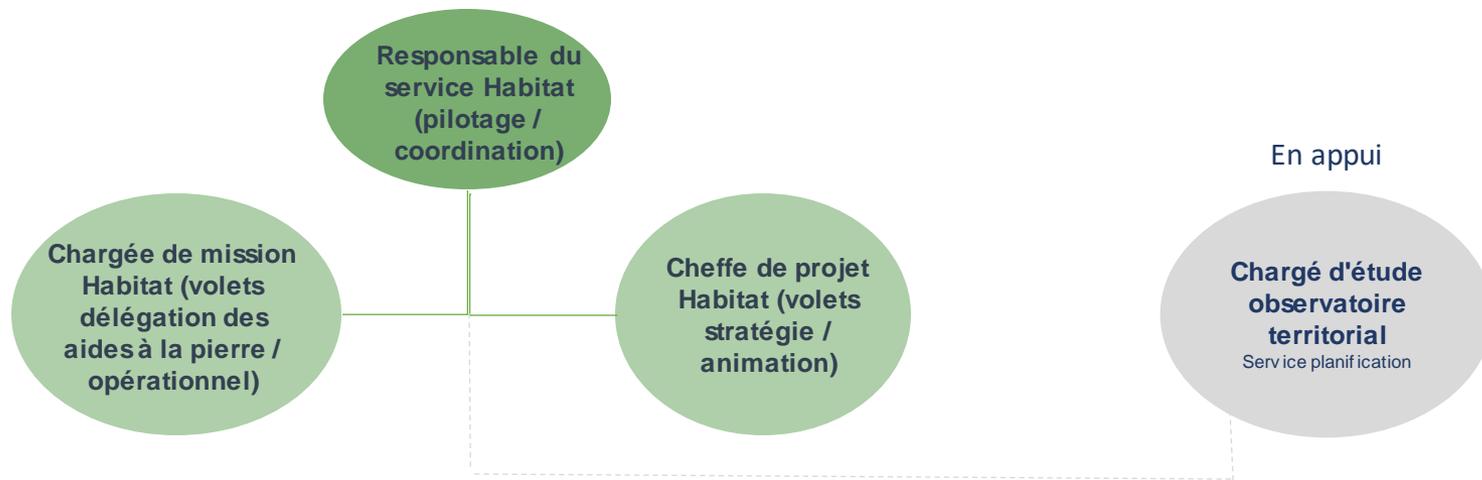
Un enjeu qui apparaît comme **central sur de nombreux volets du PLH** : rénovation énergétique, logement étudiant, logement des personnes âgées, gestion de la demande et des attributions de logement social...

Des difficultés qui relèvent moins d'un manque d'information, partenaires mobilisés ou dispositifs existants que d'une **coordination et mise en valeur sur le territoire de la CACP**

Un certain nombre d'actions / modes de fonctionnement déjà à l'œuvre sur le territoire : SARE porté à ce jour par le CD95 (avec participation financière de la CACP), CAUE, mobilisation du CIJ et de CY Campus sur l'information des étudiants, de l'ADIL, des communes, des bailleurs sociaux, d'Action Logement...

→ **Flécher spécifiquement une partie du temps de travail de l'équipe habitat existante (0,5 ETP) sur le suivi, la mobilisation et l'amélioration des dispositifs existants spécifiquement sur le territoire de la CACP, en s'appuyant sur les partenaires mobilisés en 1ère ligne**

Moyens humains



Moyens financiers

- ✓ En investissement : 4,96 millions d'euros dédiés à la rénovation énergétique des logements inscrits au Plan Pluriannuel d'Investissement
- ✓ En fonctionnement : en cours de définition

→ Un cadre d'intervention financier et humain qui nécessite de prioriser les champs d'intervention

RAPPEL DU PROGRAMME DU CYCLE DE TRAVAIL PARTENARIAL

*Mars et avril
2023*

*½ journée par
atelier ou
thématiques*

Objectif : affiner / finaliser le volet orientations, partager une réflexion sur les actions pertinentes, les modalités de mise en œuvre et les partenariats mobilisables

PROGRAMME DU CYCLE DE TRAVAIL

Date	Heure	Contenu
Jeudi 9 mars	14h à 16h	Quelle politique de l'habitat pour demain sur la CACP ? Etat d'avancement du PLH 2023-2028 et introduction du cycle de travail
Jeudi 16 mars	14h à 17h30	Situations de non- et de mal-logement : quels leviers habitat mobiliser pour y remédier ?
Jeudi 23 mars	9h à 12h30	Comment continuer à produire dans le neuf et l'existant des logements adapté aux besoins des ménages dans un contexte de foncier rare et de hausse des coûts ?
Mardi 28 mars	13h45 à 15h30	Accès au logement des jeunes : quels leviers et partenariats pour favoriser l'accès au parc ordinaire, quel dimensionnement et quelle programmation pour le parc spécifique ?
	15h45 à 17h30	De la retraite active à la dépendance : quel parcours résidentiels pour les seniors ?
Lundi 3 avril	13h45 à 15h45	Comment accélérer la rénovation énergétique du parc existant, social et privé ?
	16h00 à 17h30	Quels enjeux et quels leviers en matière de renouvellement urbain et de pérennisation d'un parc de logements de qualité ?
Mardi 11 avril	9h à 12H30	Attributions aux publics modestes et prioritaires, équilibres de peuplement, renforcement de la transparence et de la lisibilité des dispositifs : où en est-on de la réforme de la demande et des attributions de logement social ?

Envie de participer à l'un de ces ateliers ?
Flashez ce QR code



Ou inscrivez-vous sur
<https://forms.office.com/e/kgRjP3W71U>

**Merci pour votre
participation !**

En cas de questions, remarques

Contact

Service Habitat

Adèle OLIVIER – adele.olivier@cergypontoise.fr

Marie STURQUE – marie.sturque@cergypontoise.fr

ANNEXES



Atelier n°2

SITUATIONS DE NON- ET DE MAL-LOGEMENT Quels leviers habitat mobiliser pour y remédier ?

Jeudi 16 mars 2023

DÉROULÉ DE L'ATELIER

14h00

-
17h30



15'

Accueil café

40'

Etat des lieux

Indicateurs socio-démographiques par profils cibles non-logés et/ou mal-logés du territoire et action publique en place

45'

Atelier – quelles solutions pour répondre aux besoins de ces ménages non et mal-logés ?

20'

Pause

30'

Synthèse collaborative



ETAT DES LIEUX

Les profils de ménage-cible du mal et non-logement

Les actions publiques mises en oeuvre



© Leroy_Skalstad



© Tiburi



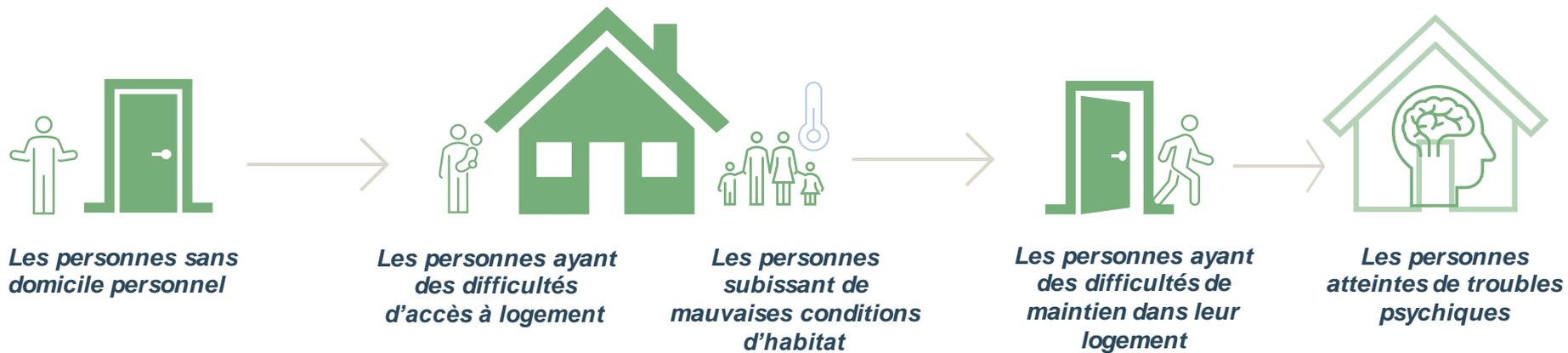
© Leroy_Skalstad



© Monkeybusinessimages

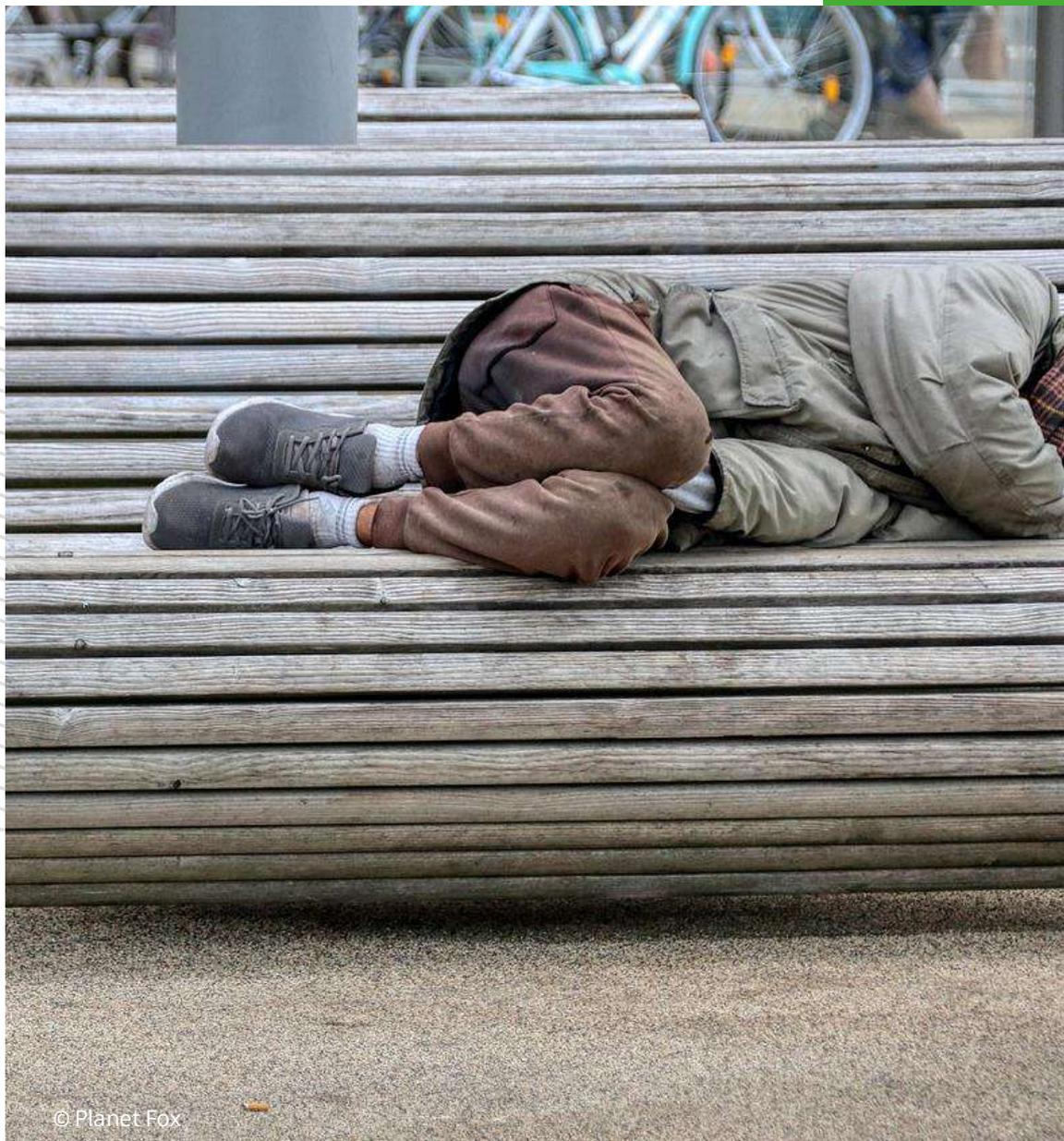
UN ÉTAT DES LIEUX DU TERRITOIRE DU NON- ET MAL-LOGEMENT APPRÉHENDÉ PAR PROFIL

Les profils de ménage-cible du mal et non-logement

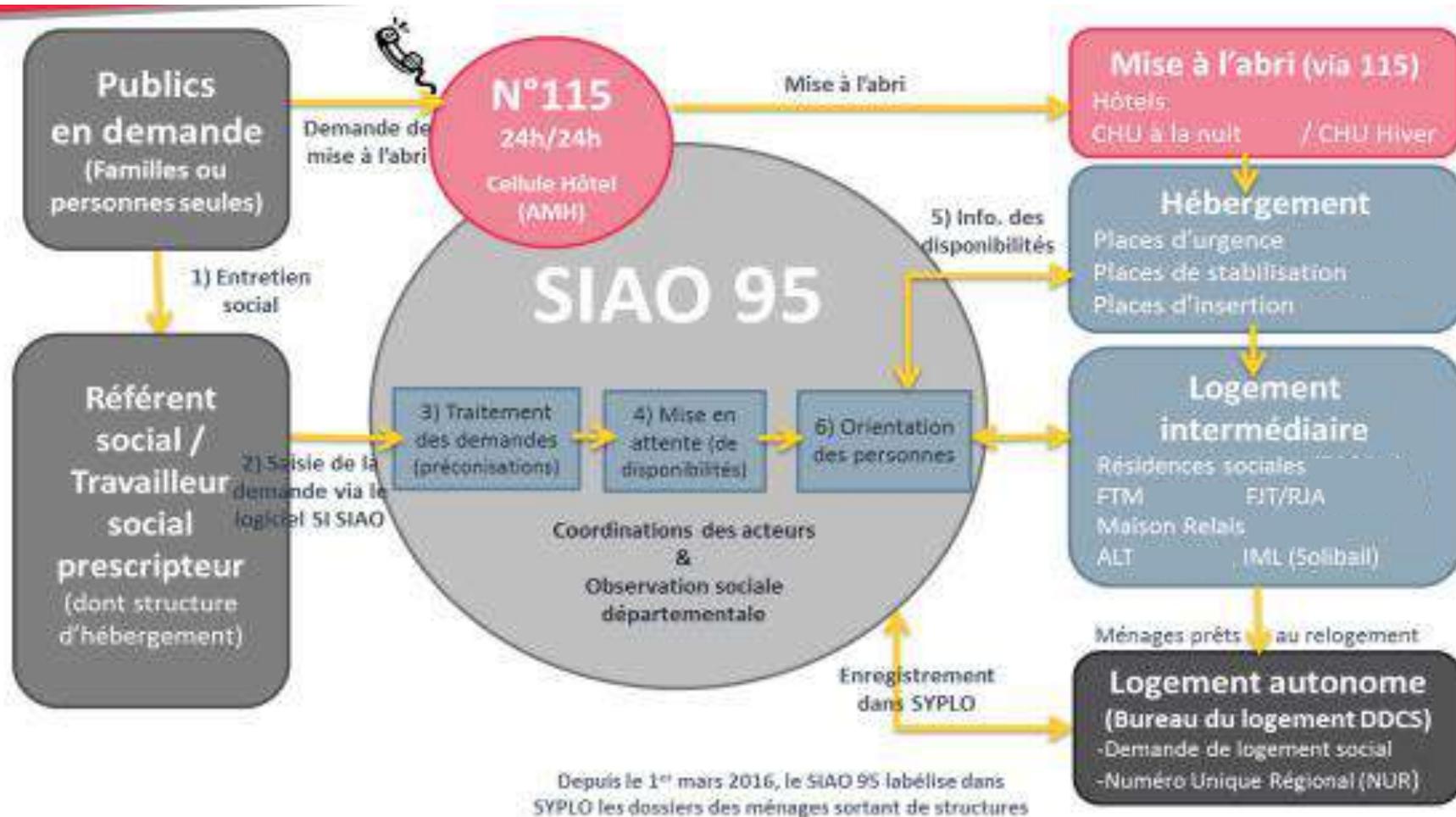


L'action publique mise en place au sein de la CACP

**Les personnes sans
domicile personnel**



PARLONS LE MÊME LANGAGE



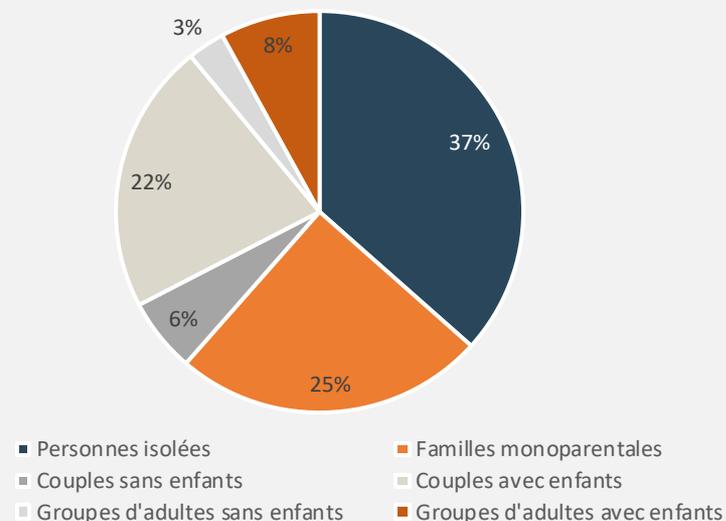
UNE ÉVOLUTION DES PROFILS SANS DOMICILE PERSONNEL QUI POSE DES ENJEUX DE COHABITATION DANS LES STRUCTURES

Demandes de mise à l'abri auprès du 115 au sein de la CACP

Evolution des personnes demandant une mise à l'abri (115-95) - CACP



Composition familiale des personnes en demande de mise à l'abri en 2021 - CACP



« 73% des demandes de mises à l'abri pourvues en 2021 (+20% par rapport à 2019) dont 86% en hôtel. Un taux de réponse inférieur au reste du Val d'Oise (80%). »

Tiré de la présentation du Logement d'Abord

« La composition des ménages ayant appelé le 115 a évolué avec **une présence plus importante d'enfants.** »

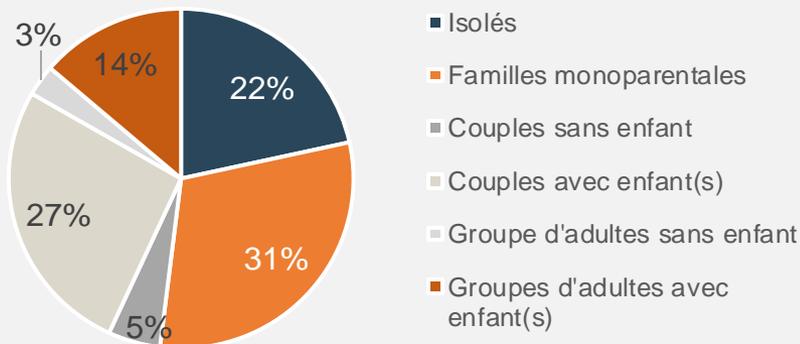
Tiré de la présentation du Logement d'Abord

UNE ÉVOLUTION DES PROFILS SANS DOMICILE PERSONNEL QUI POSE DES ENJEUX DE COHABITATION DANS LES STRUCTURES

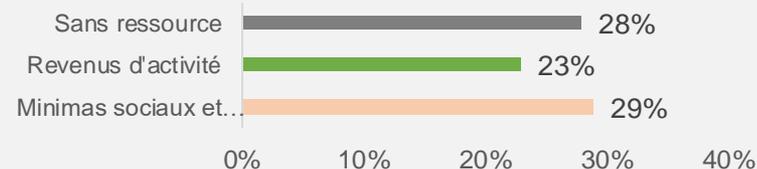
Demandes d'hébergement et de logement auprès du SIAO au sein de la CACP

Une baisse des demandes de 5% entre 2019 et 2021 avec **1 941** demandes correspondant à **3 936** personnes.

Composition familiale des ménages en demande de d'hébergement en 2021 - CACP



Répartition des types de ressources des ménages en demande d'hébergement-logement en 2021 - CACP



Un enjeu de régularisation de situations administratives pour 30% des demandeurs, qui constitue un frein pour accéder à un hébergement ou un logement conditionnel.

Les situations résidentielles les plus représentées chez les demandeurs au sein de la CACP

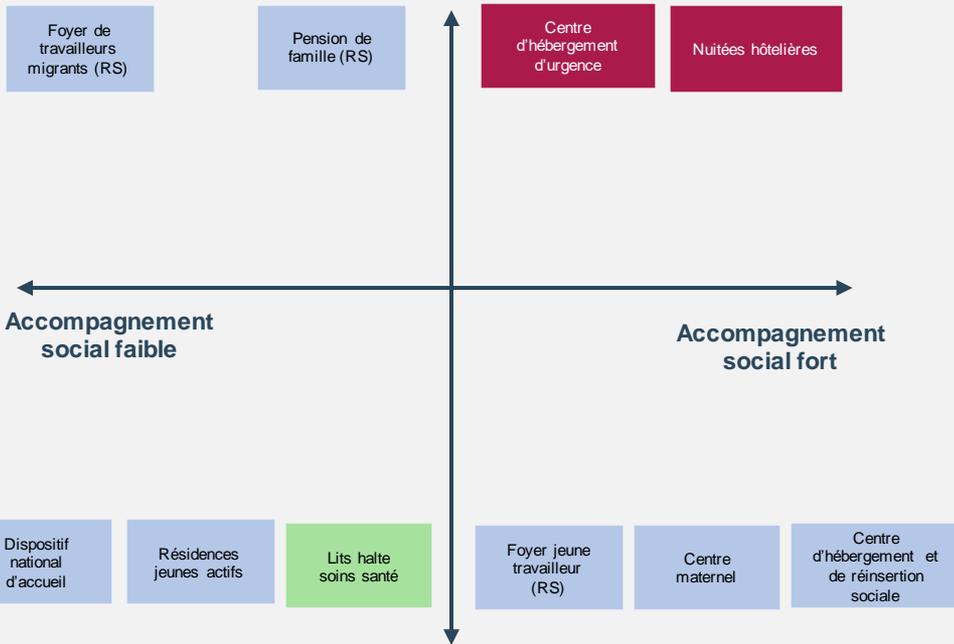
- **21%** des ménages en hôtel 115
- **13%** des ménages à la rue,
- **12%** des ménages en structures d'hébergement

PANORAMA DE L'OFFRE D'HÉBERGEMENT

Turn-over faible faute de relogement dans le droit commun

Répartition de l'offre d'hébergement par durée et accompagnement

Temps indéfini



- Mise à l'abri-grande précarité
- Difficultés économiques et sociales
- Difficultés économiques, sociales et de santé

L'offre du territoire en chiffre en 2021

- **1 500 places de nuitée hôtelière** réparties sur 17 hôtels (Cergy, Pontoise, Saint Ouen l'Aumône)

CACP	Val d'Oise	Ile-de-France
7,5 places / 1000 habs	4,7 places / 1000 habs	3,7 places / 1000 habs

- **821 places d'hébergement** (urgence compris) sur 7 communes avec une concentration sur Cergy et Pontoise

CACP	Val d'Oise	Ile-de-France
3,9 places / 1000 habs	1,5 places / 1000 habs	2,3 places / 1000 habs

- **697 places de logement adapté** hors solibail

Demandes et admissions en hébergement / logement adapté en 2021 - CACP



Un total de **354 ménages admis**:

- 94 en hébergement;
- 94 en logement adapté,
- 96 en Solibail
- 70 en logement de droit commun

**Les personnes ayant
des difficultés d'accès
à un logement**



DES MÉNAGES MODESTES COMPRESSÉS ENTRE UN PARC SOCIAL SOUS TENSION ET UN PARC PRIVÉ CHER ET/OU POTENTIELLEMENT DE MAUVAISE QUALITÉ

Un parc social sous tension ...

Un ralentissement en cours de la production de logement social

Bilan PLH 2016-2021 sur volet LLS

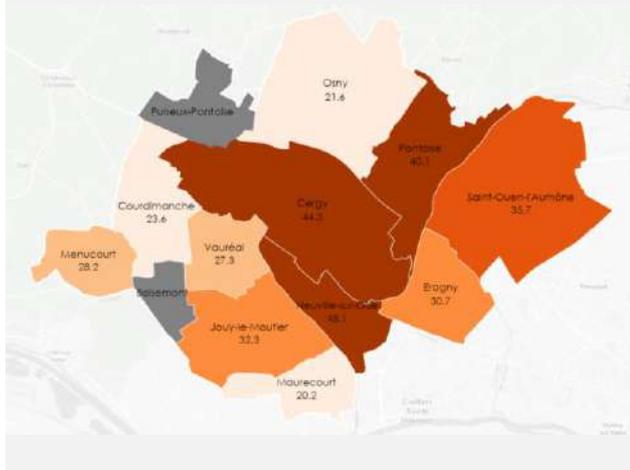
+ année 2022

3 313 logements sociaux livrés entre 2016 - 2022 soit **27%** de tous les logements livrés

1650 logements sociaux autorisés entre 2016 -2022 soit **17%** de tous les logements autorisés

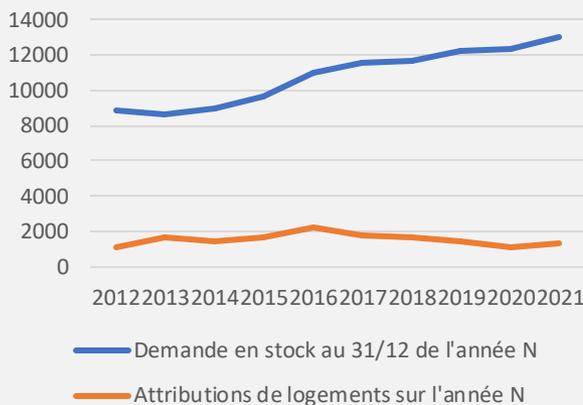
Part des logements sociaux (en %)

Taux SRU au 1 janvier 2022



Des demandes qui augmentent mais des attributions qui stagnent

Evolution de la demande et des attributions 2012-2021



Source : RPLS 2018 et SNE 2021

22,8 mois
délai d'attente
médian en 2020

10,9
Indicateur de
pression global
en 2020

Une difficulté accrue d'accès à un logement social pour certains profils

Tiré de l'étude sur le rôle du parc social (2020)

• 1^{er} quartile de revenus

Entre 2016 et 2018, **11%** seulement des demandeurs du 1^{er} quartile ont obtenu un logement social

• Personnes sans emploi ou au chômage

• Personnes seules

• Familles monoparentales

En 2018, les familles monoparentales représentent **26%** des demandeurs.

• Familles nombreuses

• Personnes sans domicile

En 2021, seulement **17%** de demandes de logement social déposées contre **47%** en 2019

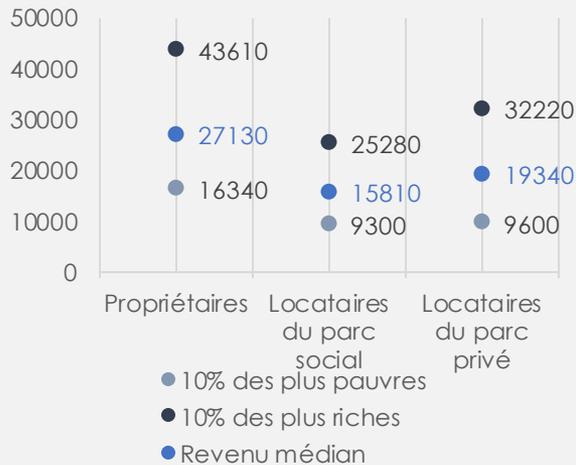
En 2021, 5% des personnes ayant demandé un hébergement étaient reconnues DAHO

DES MÉNAGES MODESTES COMPRESSÉS ENTRE UN PARC SOCIAL SOUS TENSION ET UN PARC PRIVÉ CHER ET/OU POTENTIELLEMENT DE MAUVAISE QUALITÉ

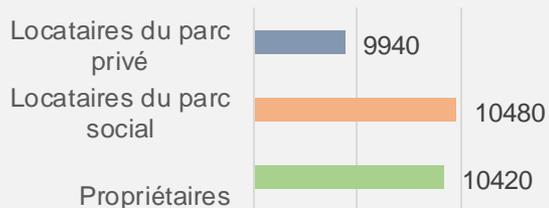
.... Et un parc locatif privé cher et/ou potentiellement de mauvaise qualité

Un parc locatif privé qui joue un rôle de « parc social » de fait

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

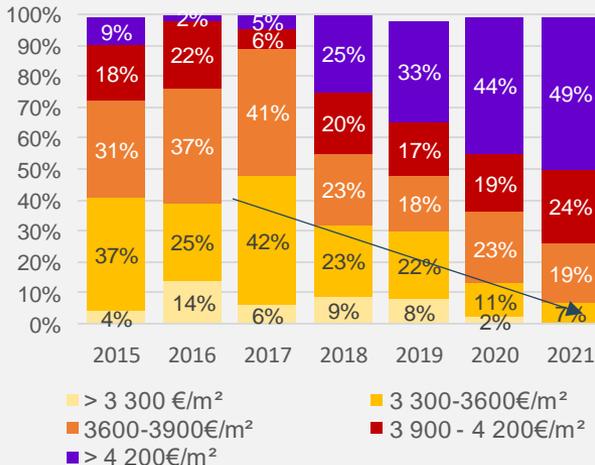


Revenu médian de la population vivant sous le seuil de pauvreté - 2018



Un marché immobilier en décalage avec les capacités des ménages : un parc de moins en moins accessible

Segmentation des ventes par gamme de prix en %



Le prix de l'acquisition se répercute doublement sur les ménages du territoire qui sont non seulement **en incapacité de devenir propriétaire de ces biens** et qui en tant que locataires se retrouvent potentiellement à payer **des loyers plus chers pour compenser l'augmentation des prix.**

Les conséquences de la compression des ménages sur le parc locatif privé :

Des formes de concurrence qui accentuent les tensions :

- Entre ménages modestes qui n'arrivent pas à obtenir un logement social et ménages aux revenus intermédiaires qui ne peuvent plus accéder à la propriété;
- Entre étudiants en colocation et familles avec enfants.

Des solutions de logement « d'attente » : logements de mauvaise qualité voire indignes, de mauvaises performances énergétiques logements sur-occupés, etc.

DES MÉNAGES MODESTES COMPRESSÉS ENTRE UN PARC SOCIAL SOUS TENSION ET UN PARC PRIVÉ CHER ET/OU POTENTIELLEMENT DE MAUVAISE QUALITÉ

Accessibilité financière des parcs

Ménage	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 (1 = 10% des plus pauvres,

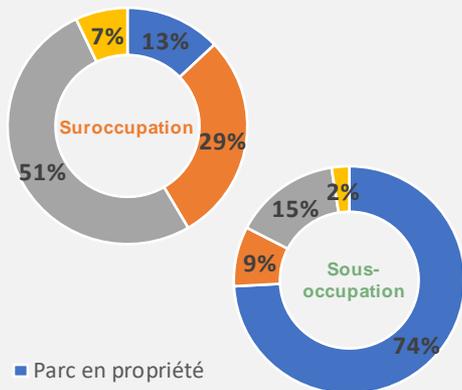
10 = 10% des plus riches)

**Les personnes subissant
de mauvaises conditions
d'habitat**



REGARD SUR LES MENAGES EN SITUATION DE SUR-OCCUPATION : PRINCIPALEMENT DANS LE PARC SOCIAL

Répartition de la suroccupation et sous-occupation par statut d'occupation - 2018



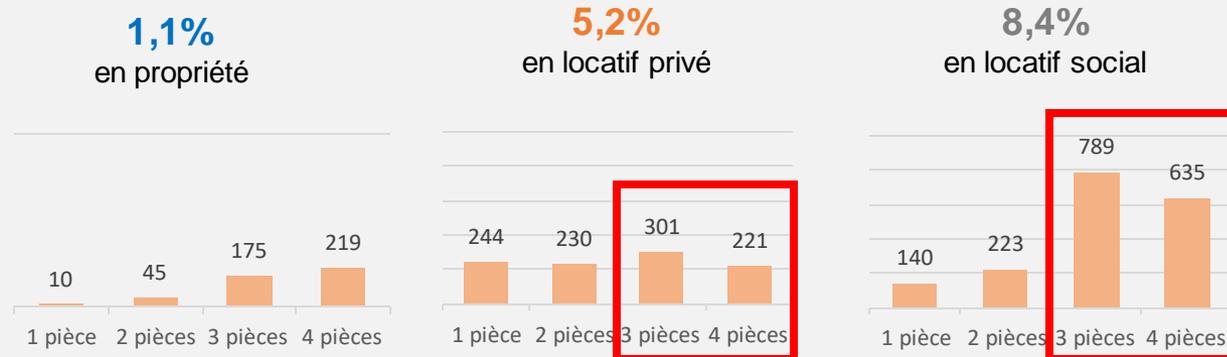
- Parc en propriété
- Parc locatif privé
- Parc locatif social
- Logés gratuitement

Chiffres clés de la suroccupation et sous-occupation sur la CACP - 2018

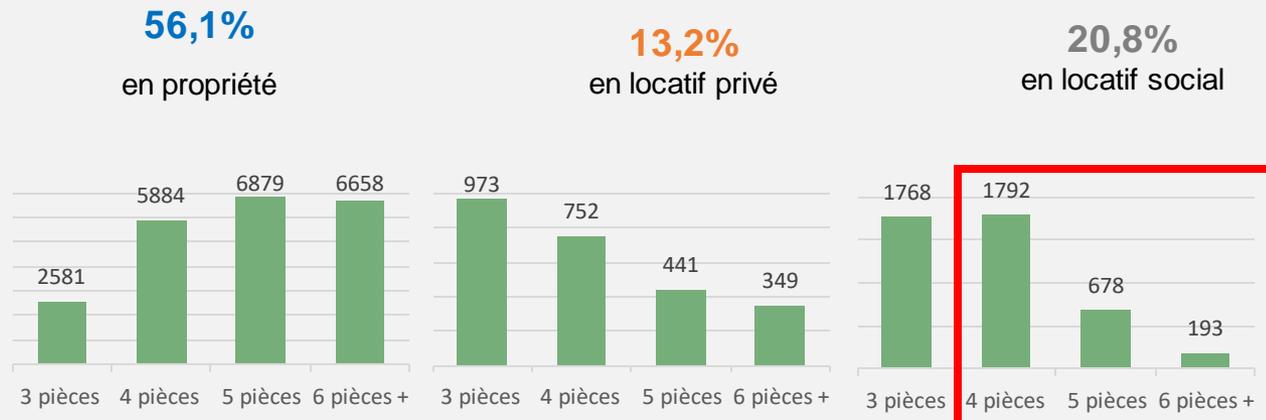
4,2% taux de suroccupation
3 476 logements suroccupés

36,3% taux de sous-occupation
29 677 logements sous-occupés

Part et volume de la suroccupation par statut d'occupation – CACP - 2018



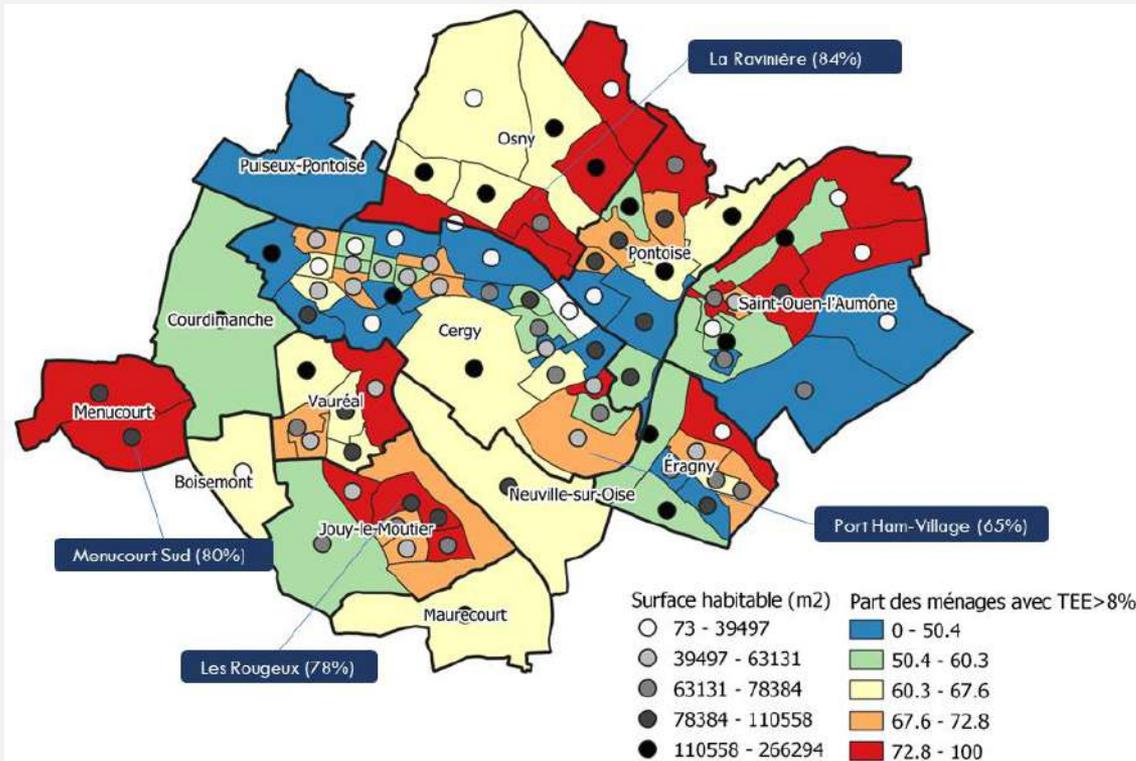
Part et volume de la sous-occupation par statut d'occupation – CACP - 2018



REGARD SUR LES MENAGES EN SITUATION DE PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE

Qui ne sont pas nécessairement ceux qui habitent une passoire thermique

Part des ménages dont le Taux d'Effort Energétique est supérieur à 8% dans les résidences principales privées



Source : ENERTER 2017

Au sein de la CACP TEE conventionnel moyen de 15.3%

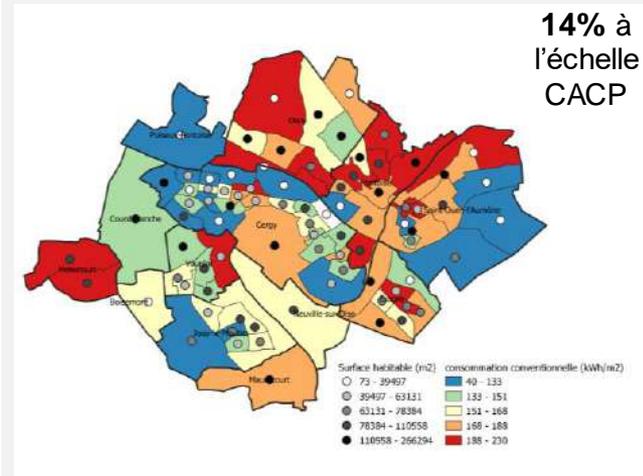
14.5% dans le Val d'Oise

14.2% en Ile-de-France

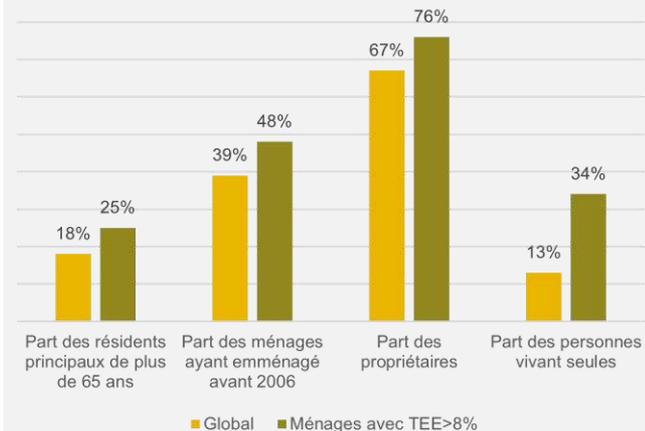
12.5% dans la CA de St-Quentin

NB: TEE fortement dépendant des prix de l'énergie

Part des passoires thermiques (étiquette F et G) par IRIS au sein des résidences principales



Caractéristiques des ménages vulnérables



Les personnes rencontrant des difficultés pour se maintenir dans leur logement

Ce propos, relève plutôt des compétences de l'Etat et du Conseil Départemental. Dans le cadre de la révision du PDALHPD, l'agglomération y prend part au titre du Logement-d 'Abord



**Zoom sur les
personnes souffrant de
troubles psychiques**



UN ENJEU DE MIEUX CONSIDÉRER LA SANTÉ MENTALE DANS NOS RÉFLEXIONS HABITAT-LOGEMENT

- **Sujet porté par le Conseil Local en Santé Mentale.**
- **Le fait d'avoir un logement ou non ainsi que les conditions d'habitat ont un impact sur la santé mentale des habitants.**
 - Le fait de perdre son logement ou ne pas en avoir peut aggraver voire créer des troubles psychiques.
 - Tandis que fait d'en avoir un ou de retrouver un logement qui soit adapté aide à se maintenir et avoir un espace physique mais aussi mental pour prendre soin de soi.

Dans nos métiers cela questionne :

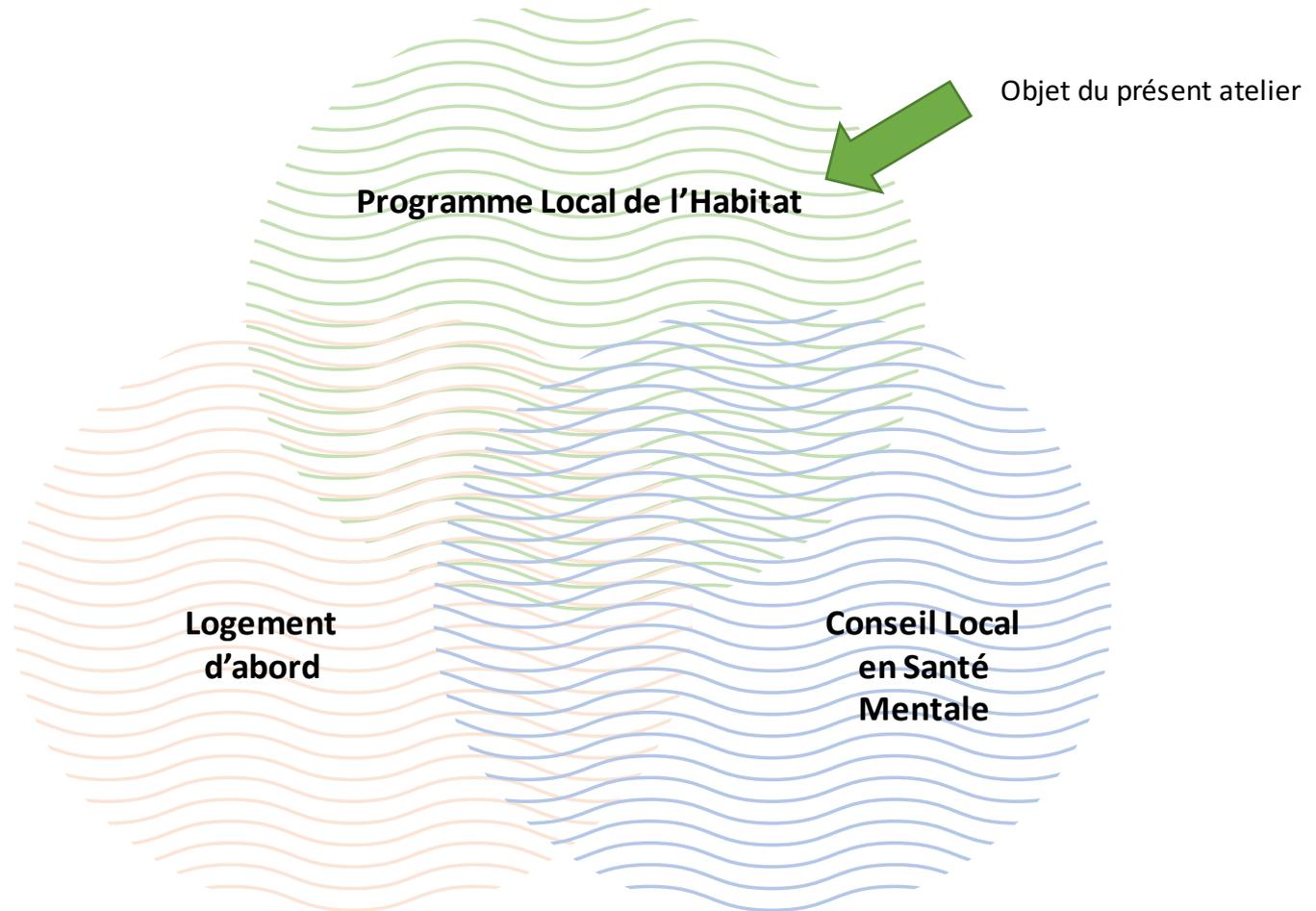
- **La connaissance de ces publics**
- **la prise en compte dans l'accès aux structures d'hébergement ou lors de l'attribution de logements sociaux** car la méconnaissance et les craintes vis-à-vis de la cohabitation entraîne des situations de discrimination de ces publics.

**Quelles actions
publiques sont menées
par la CACP en
direction de ces
publics à ce jour ?**



LA CACP EST L'UN DES ACTEURS QUI INTERVIENT POUR FAVORISER LE LOGEMENT DE CES PUBLICS. ELLE LE FAIT À DIVERS TITRES.

Actions mises en œuvre dans le cadre du...



LA CACP – TERRITOIRE D'EXPERIMENTATION DU LOGEMENT D'ABORD

Le logement d'abord c'est quoi ? La lutte contre le sans-abrisme en privilégiant des solutions pérennes de retour au logement

La coordination

Recrutement d'une
coordonnatrice

1



GRAND TURK - Béloize

2

Inscription des principes du logement d'abord

PLH 2023-2028
PDALHPD 2022-2027
CLSM 2021-2024

3

Aller vers

Déploiement de la MISE
Mise en place du Bus
solidaire

Outillage des maraudes
Connaissance des publics
sans domicile

4

Dynamiser les dispositifs existants

Redynamiser le bail glissant
Sensibiliser les acteurs aux
principes du LDA

5

Poursuivre le développement d'une offre compatible

Production de PLAI A
Production de logements
adaptés (PF)

6

Prévenir les ruptures

Expérimentation d'une CCAPEX
déconcentrée

7

Accompagner le Conseil local en Santé Mentale

Expérimenter un Chez
soi d'abord

8

Contribuer à la résorption des bidonvilles

Mise en place d'une
méthodologie partagée
entre les acteurs

VOLET LOGEMENT DU PROGRAMME D' ACTIONS DU CONSEIL LOCAL EN SANTÉ MENTALE

Rôle et mission

- Le Conseil Local de Santé Mentale de Cergy-Pontoise est une instance de santé publique qui résulte d'une volonté locale de :
 - ✓ Promouvoir la santé mentale
 - ✓ Co-construire avec les acteurs locaux concernés
 - ✓ Structurer une politique locale de santé mentale partagée, en concordance avec les orientations des politiques publiques et les besoins des publics cibles
- Cette plateforme de concertation et de coordination veille à l'amélioration et au développement d'actions et de services intégrés sous la forme d'un réseau de santé
- Le CLSM est un outil de médiation et facilitateur de l'accompagnement global des personnes et des familles concernées

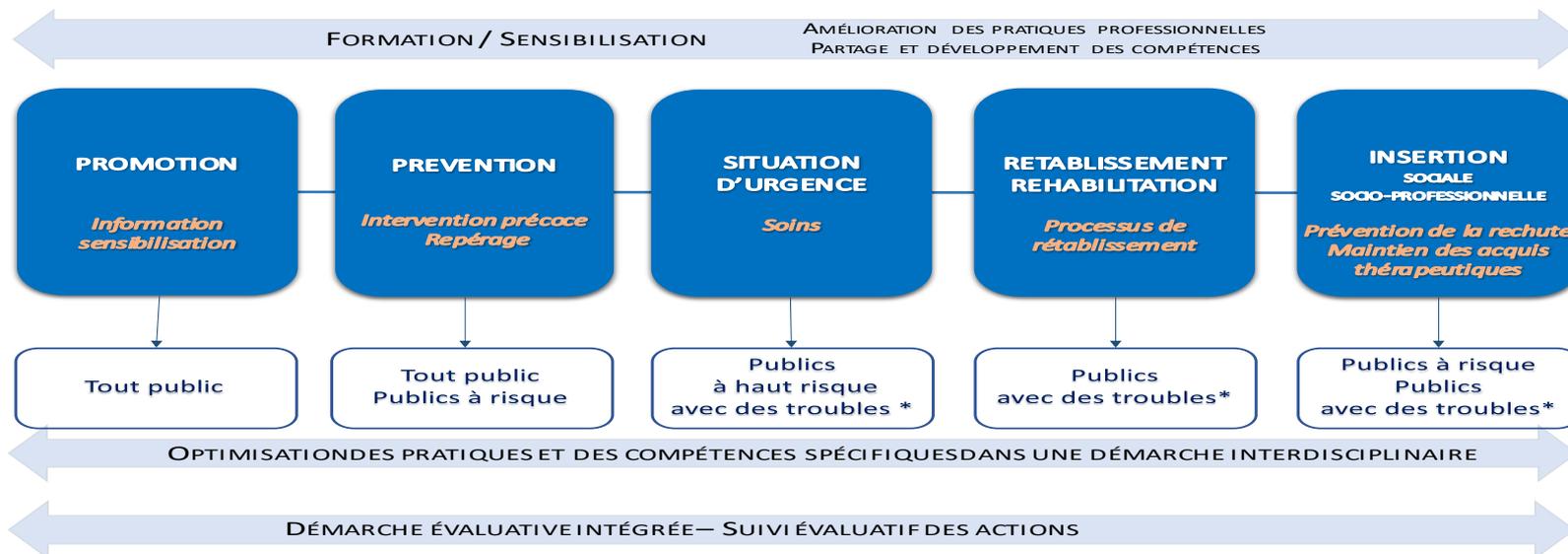
Plan d'action du CLSM

« Parlons de la santé mentale : agir collectivement pour un mieux être »

- Favoriser une culture partagée en vue de réduire la stigmatisation
- Favoriser l'interconnaissance de la santé mentale
- Promouvoir le bien être mental et le repérage précoce de la souffrance psychique
- Agir sur les déterminants sociaux et territoriaux de la santé mentale : développer des conditions de vie favorables de la personne et de réduire les inégalités sociales en santé
- Identifier collectivement et développer des actions concrètes de proximité en termes de parcours soins - santé – vie des publics cibles, de façon respectueuse, qualitative

VOLET LOGEMENT DU PROGRAMME D' ACTIONS DU CONSEIL LOCAL EN SANTÉ MENTALE

NIVEAUX D'INTERVENTION EN SANTÉ MENTALE DANS UNE DÉMARCHE DE SANTÉ PUBLIQUE



* Troubles : Troubles psychiques et troubles mentaux

En 2023 sur le volet logement

- Lancement d'une commission logement au sein du CLSM
- Lancement du dispositif « Un chez-soi d'Abord » vers les jeunes adultes

« Le dispositif Un chez soi d'abord permet aux personnes sans abri les plus fragiles, celles qui souffrent de troubles psychiques et cumulent les plus grandes difficultés, d'accéder directement à un logement ordinaire et d'être ainsi accompagnées vers la réinsertion. » Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des Territoires

Un travail coordonné par le Conseil Local en Santé Mentale et la coordinatrice du Plan Logement d'Abord

QUELLES ORIENTATIONS ET QUELLES ACTIONS POUR LE PLH EN COURS ?

Orientations

- Poursuivre un effort de construction élevé, en anticipant sur son impact en termes d'équipements et de services.
- Mieux répondre aux besoins locaux tout en maintenant la fonction d'accueil du territoire, notamment en favorisant la décohabitation et l'accès au logement
- Maintenir la qualité et l'attractivité du parc existant, notamment du parc social et des copropriétés, notamment en matière énergétique

QUELLES ORIENTATIONS ET QUELLES ACTIONS POUR LE PLH EN COURS ?

Les actions "phares" pour le logement des personnes mal- ou non-logées

Production d'une offre adaptée, notamment en termes de coût

- Un levier des aides à la pierre fortement mobilisé pour le développement d'une offre sociale à prix maîtrisés : limitation des marges loyers, attention portée à la part de PLAI, intégration progressive d'une part minimale de PLAI adaptés à chaque opération (35% de PLAI minimum dont 10% de PLAI adapté), financements concentrés sur les PLAI, travail sur le contenu des opérations (parc social ordinaire ou spécifique)
- Un levier concomitant : les aides propres de la CACP au développement du parc social centrées sur les opérations les plus vertueuses du point de vue de la maîtrise des loyers
- Contribution à la concrétisation d'opérations complexes dédiées aux publics en situation de non- ou de mal-logement (projet innovant « L'ensemble », 1^{ère} résidence accueil et 1^{ère} pension de famille du territoire), réflexion lancée sur le logement adapté des gens du voyage

Attribution des logements aux plus modestes

- Mise en place dès 2016 de la Conférence intercommunale du logement, élaboration d'un document cadre sur les orientations d'attribution, d'une convention de mixité sociale et d'un Plan partenarial de gestion de la demande et des attributions
- MOUS auprès des gens du voyage sédentarisés pour repérer et accompagner ceux qui souhaitaient accéder au logement social

Qualité de l'offre de logements sociale et privée

- Appui financier à la réhabilitation du parc social sous conditions de maîtrise des loyers mais non mobilisé
- Contribution à la concrétisation d'opérations complexes de rénovation du parc social : FTM ADEF et FJT des Louvrais à Pontoise...
- Mise en place d'un outil de veille et d'observation des copropriétés; participation financière aux opérations programmées de Marcouville à Pontoise et de la Bastide à Cergy; projet de Rénovation Urbaine de Marcouville à Pontoise
- Mise en place du permis de louer sur Saint-Ouen l'Aumône, Pontoise et Cergy, permis de diviser à Cergy (sur initiative des communes, qui le mettent en œuvre après délibération de l'agglomération); animation du groupe de travail intercommunal sur le sujet

Autres actions

- Dispositifs fonds solidarité eau et énergie
- Engagement dans la mise en œuvre accélérée du logement d'abord
- Candidature à l'encadrement des loyers pour la ville de Cergy (en attente de retour)

QUELLES ORIENTATIONS POUR LE FUTUR PLH ?

Orientations

- Poursuivre un développement de **l'offre de logements équilibré, sobre et de qualité**
- Améliorer **l'accès au logement et le parcours résidentiel** des ménages dans leur diversité en travaillant à une offre adaptée, aux prix maîtrisés, équilibrée sur l'ensemble des communes du territoire
- Contribuer à la **dynamique de rénovation** du parc de logements en mettant l'accent sur la rénovation énergétique globale
- Mener à bien la réforme de la **demande et des attributions de logement social** en tant que co-pilote et coordinatrice de la démarche

Pistes d'actions "phares" pour le logement des personnes mal-ou non-logées

Production de logements adaptés

- Poursuivre la **production de logements sociaux** en général et de logements sociaux en **PLAI adapté** en particulier (définir une part ?)
- En lien avec les communes, prévoir la création de nouvelles **pensions de famille** permettant une meilleure répartition territoriale de l'offre
- Mieux prendre en compte la sédentarisation des **gens du voyage** en développant des opérations **d'habitat adapté** - conformément aux orientations prises dans le Schéma d'accueil et d'habitat des gens du voyage

Attribution de logements sociaux

- Travailler sur les **attributions de logements sociaux** en général (mise en œuvre réforme) et des PLAI adaptés en particulier

Amélioration du parc de logements

- Favoriser le déclenchement des travaux en proposant **aux ménages les plus modestes** du parc privé et aux copropriétés une **aide financière** complémentaire aux aides existantes pour la **rénovation énergétique globale de leur logement**
- Continuer à permettre aux communes qui le souhaitent de mettre en œuvre le **permis de louer et/ou de diviser** délégué
- Poursuivre la **délégation des aides à la pierre** en faveur du développement du parc social et de l'amélioration du parc privé
- Suivre la candidature à **l'encadrement des loyers**
- Poursuivre les travaux menés avec le CD95 sur **l'habitat inclusif** et le CLSM sur l'accès au logement des personnes présentant un **trouble psychique**



ATELIER

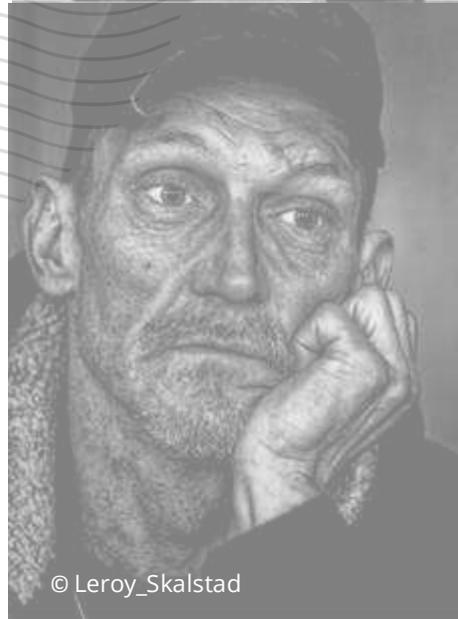
Quelles solutions habitat pour répondre aux besoins de ces ménages non ou mal-logés ?



© Leroy_Skalstad



© Tiburi



© Leroy_Skalstad



© Monkeybusinessimages

4 PROFILS DE TRAVAIL

Deux profils « généralistes » des non- et mal-logés

- Les personnes sans domicile personnel : à la rue et hébergé
- Les personnes ayant des difficultés d'accès à un logement

Deux profils « spécifiques » du non-et mal-logement

- Les personnes en situation de suroccupation
- Les personnes atteintes de troubles psychiques

LES RÈGLES DU JEU

ATELIER

Etape 1

Constituer quatre sous-groupes



- Les personnes sans domicile personnel : ménages à la rue et ménages hébergés
- Les personnes logées qui rencontrent des difficultés d'accès à un logement
- Les personnes en situation de suroccupation
- Les personnes ayant des troubles psychiques

Etape 2

Tenter de répondre à la question



Quelles actions pour répondre aux besoins de ces ménages non ou mal-logés ?



Une solution par post-it

Pistes de réflexion à traiter pour répondre à la question

- Les actions existantes à maintenir/intensifier ou à modifier/supprimer
- Les actions à développer
- Les « mauvaises » idées à éviter

Etape 3

Placer chaque solution dans la colonne qui vous paraît juste



C'est l'heure de la **pause**

On se retrouve dans **20 minutes**

RESTITUTION DES ÉCHANGES



© Leroy_Skalstad



© Tiburi

L'atelier sur les situations de non- et mal-logement s'inscrit dans une volonté de répondre aux besoins de la population en place qui dispose parfois, mais pas toujours d'une solution d'hébergement ou de logement adaptée. Le non- et mal-logement est un sujet éminemment transversal qui mobilise une diversité de champs d'action publique (habitat, solidarité, santé...) et d'échelons territoriaux (Etat, départements, intercommunalité, communes...)

Au titre de l'élaboration du Programme Local de l'Habitat, l'angle d'approche choisi était de se questionner sur les leviers « habitat » à mobiliser pour remédier aux situations de non- et mal-logement en fonction de différents profils de ménages : les personnes sans domicile personnel : ménages à la rue et ménages hébergés ; les personnes logées qui rencontrent des difficultés d'accès à un logement ; les personnes en situation de suroccupation et les personnes ayant des troubles psychiques



© Leroy_Skalstad

© Monkeybusinessimages

REFLEXION SUR LES PERSONNES SANS DOMICILE PERSONNEL

Restitution des échanges

Les solutions existantes

À maintenir/ intensifier

Des dispositifs à intensifier

Accompagnement social renforcé

Offres spécifiques (pensions familles, résidences accueil) à intensifier de façon équilibrée sur le territoire

Développer des places en CHRS*

Développer de l'offre

Les solutions à développer

Programmation de l'offre

Mixité dans les produits proposés = équilibre économique de l'opération

Modularité des typologies

Droit de préemption + bail emphytéotique

Pouvoir se positionner sur des petites emprises foncières

Stratégie foncière

Approche ménage/usages

Accepter les animaux

Créer un CLLAJ*

Réserver des places pour les jeunes dans les FJT/RJA* sans ressources

Les « mauvaises » idées à éviter

Habitat modulaire

Hôtel social

*CHRS : Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale

*CLLAJ : Comités Locaux pour le Logement Autonome des Jeunes

*FJT : Foyer Jeunes Travailleurs

*RJA : Résidences Jeunes Actifs

REFLEXION SUR LES PERSONNES AYANT DES DIFFICULTÉS D'ACCÈS À UN LOGEMENT

Restitution des échanges

Les solutions existantes

À maintenir/ intensifier

Des dispositifs à intensifier

AVDL / ASLL*

Intermédiation locative

Baux glissants

PLAI*

Pensions de famille

FJT / RJA*

Développement de petites et grandes typologies

Limiter les augmentations de loyers

Une offre à adapter à la diversité des ménages en difficulté

Vigilance sur les niveaux de prix

À (re)travailler

Pertinence du PLS* selon les territoires

Solibail : mieux communiquer et éviter les effets de concentration territorial

Les solutions à développer

Solutions mobiles type « tiny-house »

Valoriser la diffusion de l'information - communication

Aide au financement des charges

Identifier les logements adaptés et en développer

Mutation / Echanger-habiter

Une offre provisoire lors d'un changement de parcours résidentiels soudain/subit

Diversifier les typologies de logements au sein d'un même bâtiment

Promouvoir les op° mixtes privées et sociales dès l'origine du projet

Les « mauvaises » idées à éviter

Orienter systématique les ménages en difficulté vers le contingent préfectoral

Eviter la VEFA* en bout de course

Des interrogations

Bail emphytéotique

Bail Réel Solidaire

Usufruit locatif social

*ASLL : Accompagnement Social Lié au Logement
*AVDL : Accompagnement Vers et Dans le Logement
*FJT : Foyer Jeunes Travailleurs
*PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration
*PLS : Prêt Locatif Social
*RJA : Résidences Jeunes Actifs
*VEFA : Vente en l'Etat Futur d'Achèvement

REFLEXION SUR LES PERSONNES AYANT DES TROUBLES PSYCHIQUES + *santé mentale*

Restitution des échanges

Réflexion générale : « L'habitat comme structure de la personne » = confort physique et émotionnel

Les solutions existantes

À maintenir/ intensifier

« L'appartement pédagogique »
ARS 95

Décloisonnement/
maillage des
compétences
pluriprofessionnelle

Poursuivre les formations PSSM (Premier
Secours en Santé Mentale) incluant tous les
acteurs = sensibilisation

Les solutions à développer

Développer
des retours
d'expérience

Rendre accessible des
temps d'information sur
le bien-être dans un
logement

Approcher les services en lien avec les
promoteurs pour défendre le confort
« émotionnel » de l'habitat

Accompagnement vers
et dans le logement (vie
en collectivité, ancrage
vie locale)

Impliquer l'ensemble des acteurs
notamment du privé

Les « mauvaises » idées à éviter

Rendre la santé mentale négative

Un enjeu
d'information,
formation,
animation

REFLEXION DES PERSONNES EN SITUATION DE SUR-OCCUPATION

Restitution des échanges

Les solutions existantes

Les solutions à développer

Les « mauvaises » idées à éviter

À maintenir/ intensifier

Communiquer

- Plateforme Echanger-Habiter
- Loi 89

Convention de partenariat avec les bailleurs sociaux :

- Maintien du prix au m²
- Autres aspects relatifs à la sur et sous-occupation

Cotation de la demande

Mieux connaître les profils des suroccupants et sous-occupants

Mieux travailler sur la programmation de l'offre nouvelle

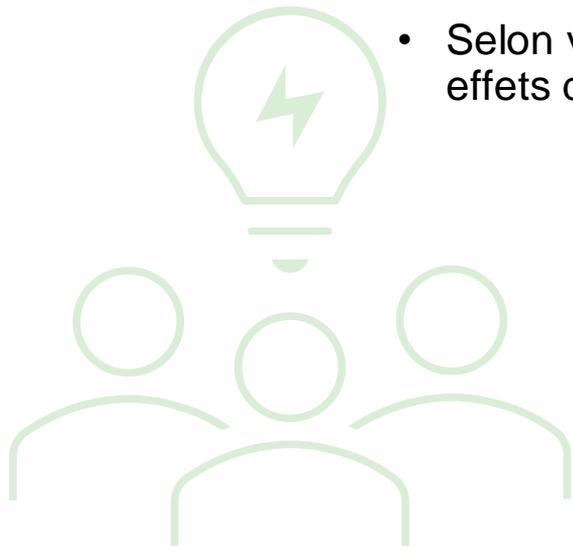
Accompagnement vers et dans le logement (vie en collectivité, ancrage vie locale)

Accompagner au déménagement des sous-occupants et proposer une offre adéquate

Retour sur l'atelier : Quelles solutions ? Celles qui ressortent ? Celles qui se recourent ? Celles adaptées à un profil mais pas à un autre ?

- Quel est le profil que vous n'avez pas vu et qui pour vous est à mettre en avant ?
- Selon vous comment concilier la réponse à ces solutions tout en évitant des effets de concurrence entre les publics ?

D'autres remarques, questionnements ?



Développement de l'offre

- Intensifier l'offre d'hébergement pérenne et de logement abordable
- Décloisonner les produits pour éviter la concurrence entre les ménages en proposant des solutions mixtes
- Proposer un cahier de recommandations d'une offre adaptée selon les profils (cf. connaissance des publics)

Mobilisation du foncier

- Nécessité de faciliter l'accès au foncier des porteurs de projet notamment des petites parcelles peu attractives pour les promoteurs privés mais qui permettent de développer des petites structures qui facilitent la mobilisation du réseau associatif
- Une solution évoquée : le bail emphytéotique comme moyen de réduire les coûts

Observation

- Mieux repérer et connaître les situations de non- et mal-logements sur le territoire

Sensibilisation et information du public

- Face à la stigmatisation des publics à la rue ou hébergés, les habitants ne sont pas toujours favorables à l'implantation d'une structure près de chez eux. Il y a donc un besoin de sensibilisation et d'information en continue pour dépasser les craintes et préjugés auxquels sont associés les publics à la rue ou hébergés.

Décloisonnement des métiers

- Améliorer l'interconnaissance, l'information, le partenariat entre les différents métiers du social, hébergement, logement, développement urbain, maîtrise d'ouvrage, bailleurs sociaux afin de tendre vers un langage commun et favoriser la connaissance des publics défavorisés qui sont souvent stigmatisés.
- Nécessité d'impliquer l'ensemble des acteurs qu'ils soient du public, parapublic ou du privé

Accompagnement des ménages

- Poursuivre le travail engagé dans le cadre du logement d'abord sur l'information et l'accompagnement des ménages concernés



ANNEXE



© Leroy_Skalstad



© Tiburi



© Leroy_Skalstad

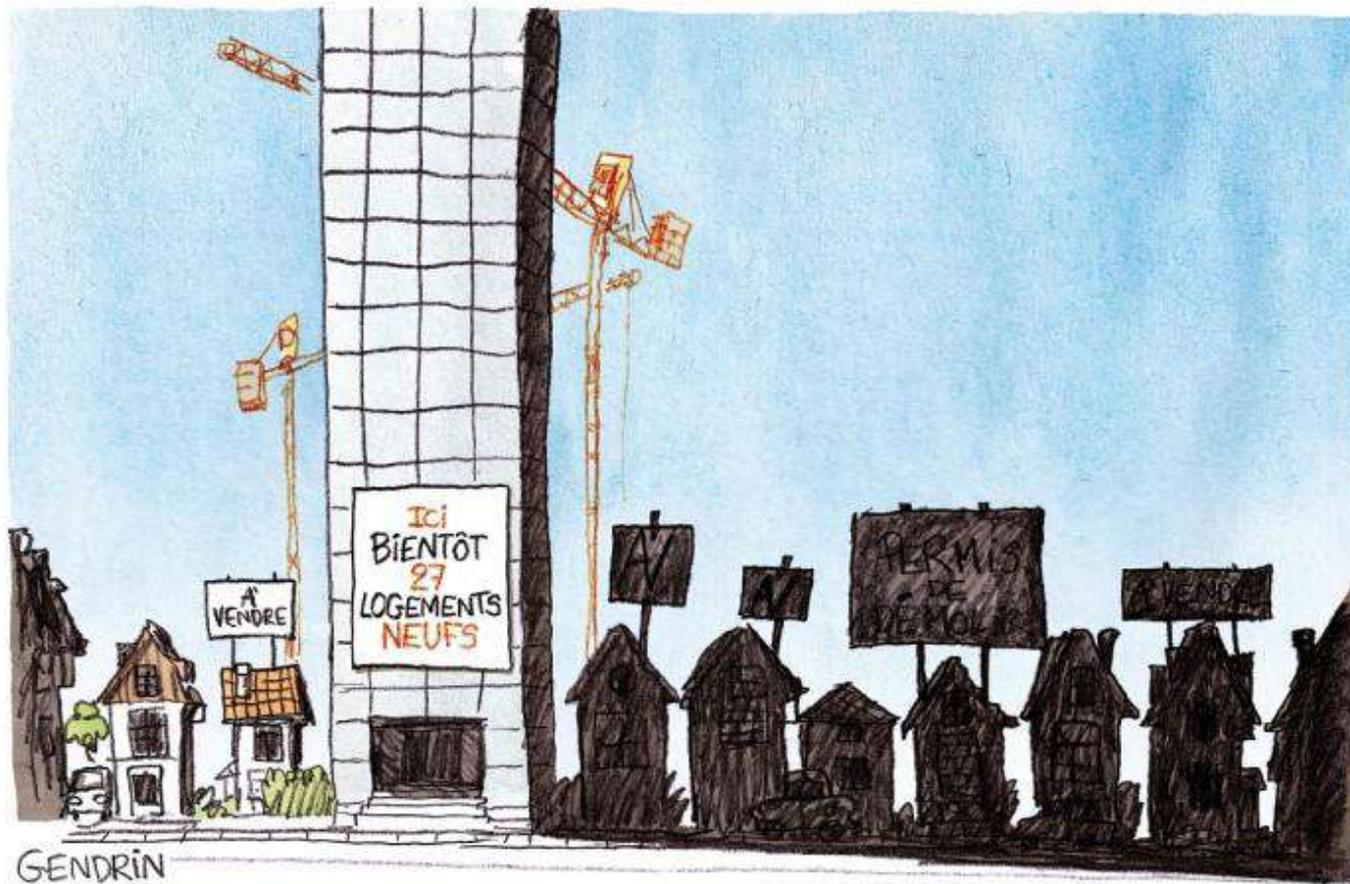


© Monkeybusinessimages

Annexe - comparaison des taux de passoires thermiques et des ménages en précarité énergétique

Moyenne CACP 14% 59%

	Part de passoires thermiques (%)	Part des ménages avec TEE>8% (%)		Part de passoires thermiques (%)	Part des ménages avec TEE>8% (%)		Part de passoires thermiques (%)	Part des ménages avec TEE>8% (%)
Maurecourt	21,7	65,9	Éragny	15,4	56,5	Pontoise	25,4	59,6
Boisemont	25,0	65,3	Le Village-Les Pres	23,0	55,5	Hermitage	25,8	60,5
Cergy	5,9	49,8	Le Bois-La Danne-La Marne	10,2	69,0	Centre Ville	38,1	61,6
Clairières-Châteaux-Zone Agricole	7,7	71,6	La Butte-Le Grillon-Hautes Bornes	18,2	72,7	Saint-Martin-Zone d'Activité	5,8	27,8
Touleuses-Bocages	9,8	52,3	Les 10 Arpents-Le Sud	11,9	65,1	Saint Martin	28,0	48,8
Plants-lufm	3,6	73,6	Bornes aux Dames-Les Fonds-Longues Raies	8,6	47,4	Les Larris-Maradas	6,5	54,5
Préfecture	1,6	44,2	La Cavee-La Challe	4,2	42,8	Marcouville	8,0	68,1
Chemin Dupuis-Paradis	7,5	61,1	Chemin Vert-Pincevents-La Ronière	18,8	53,8	Saint-Jean-Les Patis	43,9	71,3
Port Ham-Village	22,0	65,2	Eragny Parc-Le Manege	38,6	89,0	Les Louvrais	7,3	54,7
Croix Petit-Chenes d'Or	3,8	30,1	Jouy-le-Moutier	10,4	72,0	Les Cordeliers	27,5	69,5
Zone Agricole	0,0	0,0	Eancourt	8,6	56,5	Centre Hospitalier	19,7	79,7
Reste des Chenes-Le Ponceau	0,9	51,2	La Cote des Carrieres	5,7	78,6	Puiseux-Pontoise	5,3	48,3
Les Linandes	0,0	54,6	Les Eguerets	12,7	68,8	Saint-Ouen-l'Aumône	19,4	60,4
Justice-Heuruelles	4,5	43,1	Les Bruzacques	18,4	71,4	Blanche de Castille-Clos Roi-Giono	10,8	71,4
La Sebillie	4,0	69,1	Le Village	15,3	72,8	Hôtel de Ville-St Louis-Cop Rénovation	7,8	72,8
Les Terrasses-Axe Majeur-Lauterne	1,7	47,7	Les Jouannes	1,1	80,8	Lycee-Ile de France-Pres St-Ouen	23,5	55,6
Les Genottes	6,6	59,3	Les Rougeux	6,7	77,8	Parc Le Notre	6,3	53,7
Verger-Belle Epine	0,0	70,1	Menucourt	12,4	80,1	Chennevières	2,3	46,2
Petit Albi	2,0	27,5	Menucourt Sud	18,3	80,4	Maubuisson-Bourseaux-St Prix	29,5	79,7
Bastide-Horloge	0,8	50,4	Menucourt Nord	7,7	80,0	Bellevues-Liesse	0,6	30,1
Parc Saint-Christophe	0,0	38,8	Neuville-sur-Oise	17,5	61,4	Ctre Ville-Mail-Golf-Epluches-Pt Petit	25,5	59,0
Chat Perché Nord	9,3	51,1	Osny	20,9	68,6	Hauguel-Zone Activités Epluches	42,2	83,5
Chat Perché Sud	3,9	67,7	Immarmont	26,0	67,6	Vert Galant	0,0	100,0
Le Gros Caillou	19,2	57,2	La Groupe	19,3	62,5	Bethunes	0,0	0,0
Le Terroir	15,2	63,0	L'Oseraie	47,4	74,7	Vauréal	6,0	68,7
Enclos-Bois Lapelote	20,5	61,4	Le Fond de Chars	21,1	73,8	Sablons-Ombages-Moissons	3,9	66,7
Le Bontemps	11,0	71,6	La Raviniere	15,5	84,2	Le Boulingrin	2,7	71,3
Le Point du Jour-Centre Gare	0,7	30,0	La Chaussee	0,0	73,1	Siaule-Le Boulingrin	6,6	70,9
Le Hazay-Les Essarts	5,3	50,4	Osny Centre	25,5	65,8	Marniere-Les Gros-Allee Couverte	2,9	67,4
Courdimanche	7,4	59,4	La Meth	18,9	67,5	Hts Toupets-Bocquet-Longues Terres	4,4	62,0
						Le Village	28,2	80,3



Atelier n°3

COMMENT CONTINUER À PRODUIRE DANS LE NEUF ET L'EXISTANT DES LOGEMENTS ADAPTÉS AUX BESOINS DES MÉNAGES DANS CONTEXTE DE FONCIER RARE ET DE HAUSSE DES COÛTS ?

Jeudi 23 mars 2023

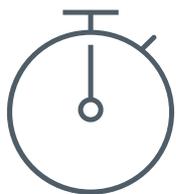
DÉROULÉ DE L'ATELIER

9h30

-

12h

Accueil à partir de 9h15, démarrage à 9h30



30' **Etat des lieux**

1h15 **Atelier**

15' **Pause**

30' **Synthèse collaborative**



ETAT DES LIEUX DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

- *Introduction*
- *Volume produit*
- *Accessibilité financière*
- *Envies et besoins des ménages*

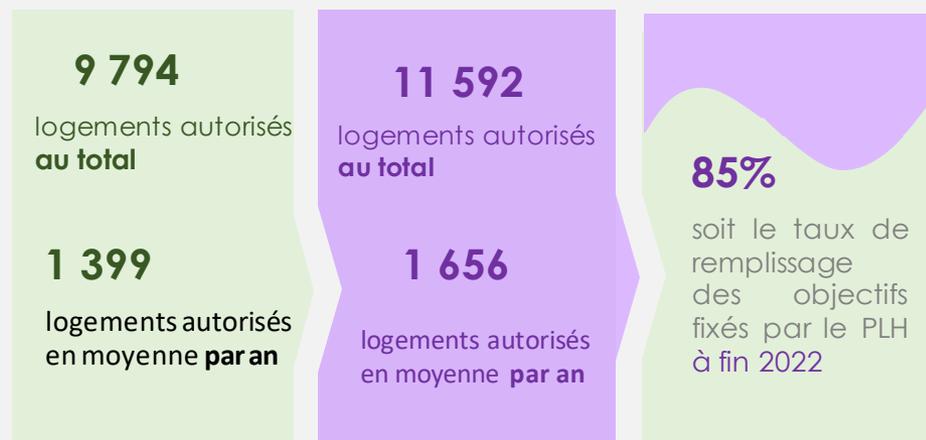


VOLUME PRODUIT *Bilan et perspective*



BILAN DU PLH EN COURS A FIN 2022

Bilan prévisionnel PLH Les objectifs PLH Le résultat provisoire



Bilan PLH 2016-2021 sur volet LLS

+ année 2022

3 313 logements sociaux livrés Soit **27%** de tous les logements livrés entre 2016-2022

1 650 logements sociaux autorisés Soit **17%** de tous les logements autorisés entre 2016-2022

Lors de l'adoption du PLH 2016-2021 : 5 communes étaient en rattrapage SRU. **A ce jour deux d'entre elles ont atteint les 25% de logements sociaux** (Menucourt et Vauréal), 3 restent en rattrapage (Courdimanche, Maurecourt, Osny) mais sont toutes au-dessus de 20%

La construction du parc social

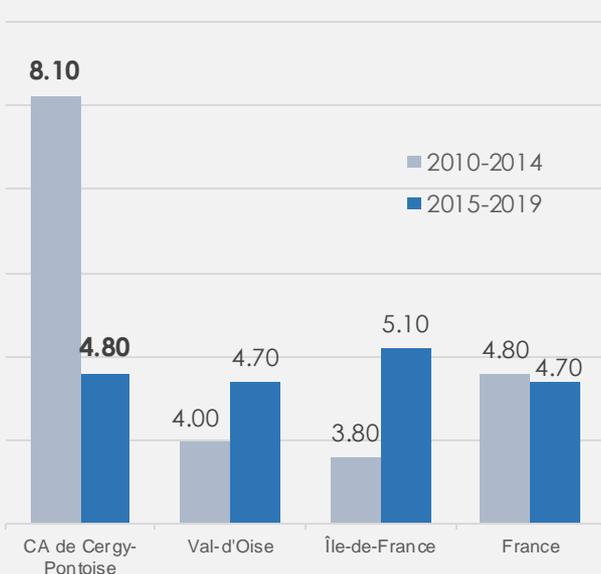
Entre 2011 et 2021



LE PASSAGE D'UN MODÈLE DE VILLE NOUVELLE À CELUI D'UNE VILLE CONSTITUÉE

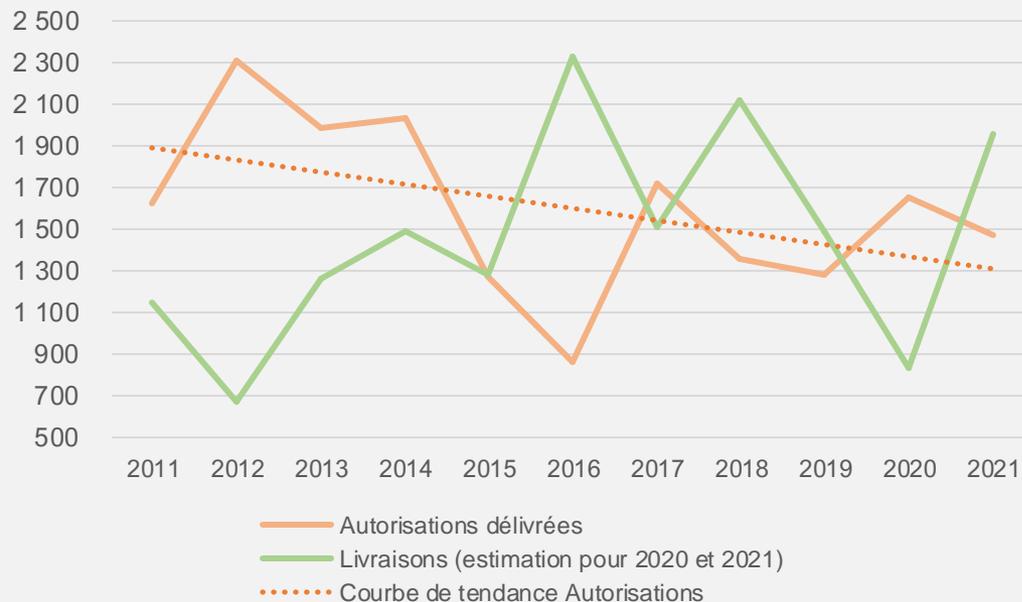
Taux de construction

Nombre de logements commencés pour 1000 hab

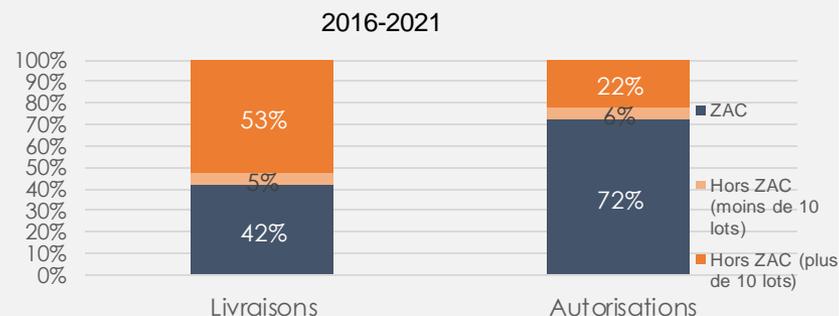
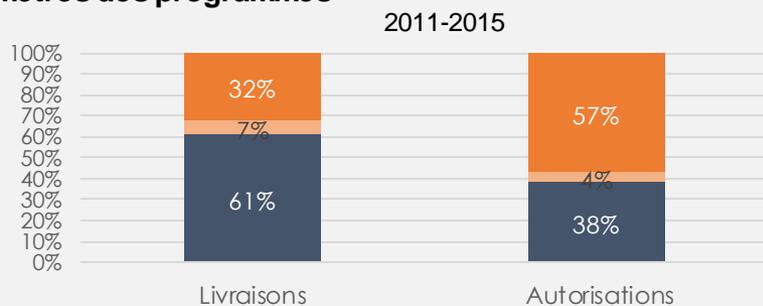


Source : Sit@del 2, 2010-2014 et 2015-2019 / Insee, RP 2012 et 2017, Taux de logements commencés/an/1000 habitants

Nombre de logements autorisés et livrés par année



Périmètres des programmes



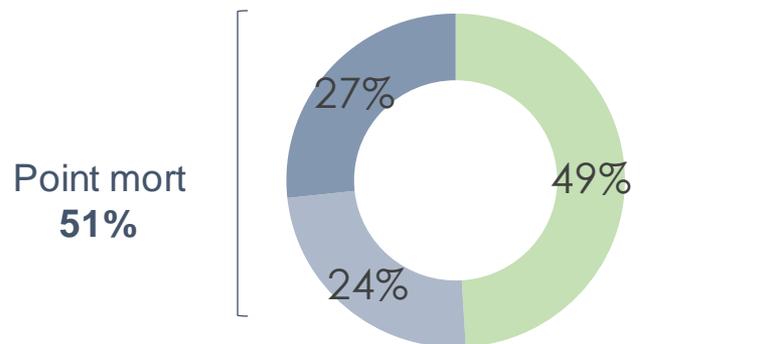
PLH 2023-2028 : UN TRAVAIL À POURSUIVRE SUR LE DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS

- **Le porter à connaissance de l'Etat**, conformément au Schéma Régional de l'Hébergement et de l'Habitat en cours, fixe à la CACP un objectif de construction de **1 500 logements par an, soit 9 000 logements sur 6 ans**
- Un objectif élevé, notamment au regard des **contraintes foncières** de plus en plus importantes qui pèsent sur le territoire
- Des remontées communales consolidées qui aboutissent à ce jour à **la territorialisation de 1 200 logements/an** → un travail à poursuivre
- Un observatoire foncier à consolider

PLH 2023-2028 : UN TRAVAIL À POURSUIVRE SUR LE DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS

Impact sur les projections de population

Utilisation des **1 700** logements livrés entre 2013 et 2018 sur l'agglomération

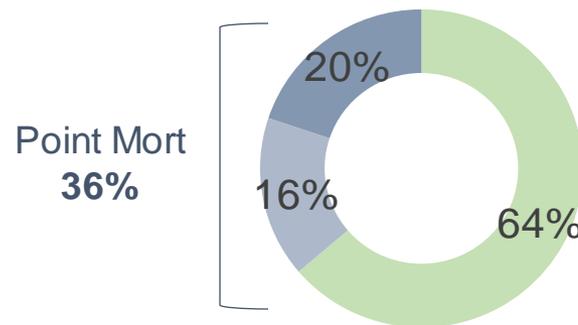


- Effet démographique
- Résidences secondaires et Logements vacants
- Desserrement des ménages

830 logements pour accueillir des habitants supplémentaires (essentiellement : solde naturel)

Passage de **195 216** à **207 685** habitants sur la période (soit +2 078 habitants /an)

Projection de l'utilisation des **1 400** logements/an qui devraient être livrés entre 2019 et 2028 sur l'agglomération (scenario « fil de l'eau »*)



- Effet démographique
- Résidences secondaires et Logements vacants
- Desserrement des ménages

En moyenne, **900** logements pour accueillir des habitants supplémentaires

Estimation d'un passage à 229 000 habitants au 01/01/2029 soit un accueil d'environ 21 320 nouveaux habitants sur la période (+2 132 habitants /an)

Avec une dynamique décroissante de livraison des logements

- 2019 – 2022, réalisé : 1 680 lgts / an
- 2023 – 2028, projeté : 1 220 lgts / an

→ Une capacité à accueillir de nouveaux habitants qui se poursuit malgré les perspectives de baisse de la production

DES POTENTIELS DE MOBILISATION DU PARC EXISTANT

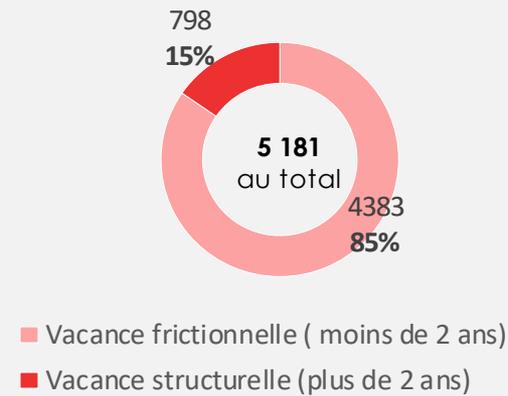
Les logements durablement vacants du parc privé, un volume potentiel à mobiliser

Evolution de la part de logements vacants (au global)



Source : INSEE 2018

Ancienneté de la vacance (parc privé)



Source : LOVAC 2021

Zoom sur la vacance structurelle (parc privé)

	Nombre et part de logements durablement vacants	
Plus de 20 ans (avant 2001)	8	1%
Entre 20 et 10 ans (2001 à 2010)	35	4,4%
Entre 10 et 5 ans (2011 à 2015)	147	18,4%
Entre 5 et 2ans (2016 à 2018)	608	76,2%
Total	798	100%

Source : LOVAC 2021

DES POTENTIELS DE MOBILISATION DU PARC EXISTANT

Les logements vacants durablement du parc privé: un volume potentiel à mobiliser

Caractéristiques de la vacance structurelle sur la CACP

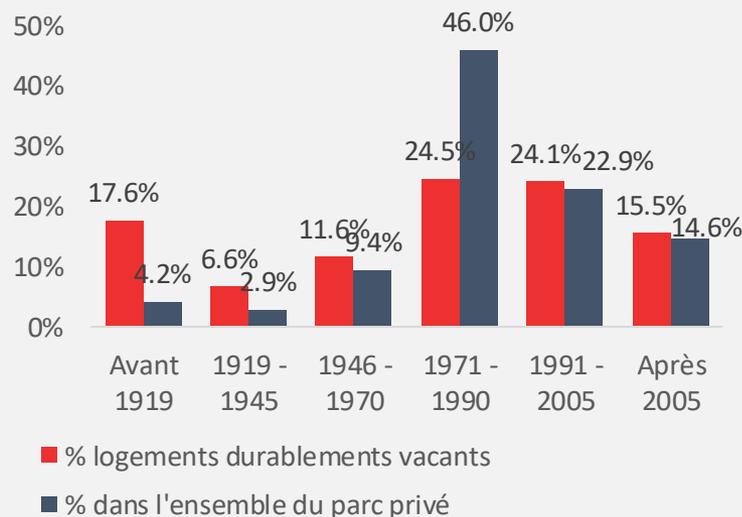
- **Les appartements** représentent 69,3% de logements durablement vacants
- **Les typologies de petites tailles et intermédiaires** sont sur-représentées dans les logements vacants durablement.
- Logiquement, près de la moitié des logements durablement vacants ont été construits entre 1971 et 2005. En revanche, une sur-représentation des logements vacants construits avant 1919

Profil des ménages propriétaires de logement durablement vacant

- A 66% des **personnes physiques** propriétaires de ces logements
 - 34% sont **âgées de plus 65 ans**
 - 43,3 % **habitent l'agglomération** et 33,1% en Ile-de-France

➤ **Réflexion en cours avec l'ADIL pour expérimenter le sujet**

Epoque de construction



Source : LOVAC 2021

DES POTENTIELS DE MOBILISATION DU PARC EXISTANT

La division pavillonnaire comme potentiel mais qui nécessite d'être suivie

- ✓ Une montée en puissance de la division pavillonnaire sur le territoire qui génère des inquiétudes sur l'accessibilité et le dimensionnement des réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que sur la qualité des logements créés.

Le potentiel de transformation de bureaux en logements tout en maintenant une attention sur l'équilibre habitat / emploi

Un dynamisme important du dispositif de conventionnement ANAH, des enjeux de ciblage des secteurs sur lesquels en favoriser le développement

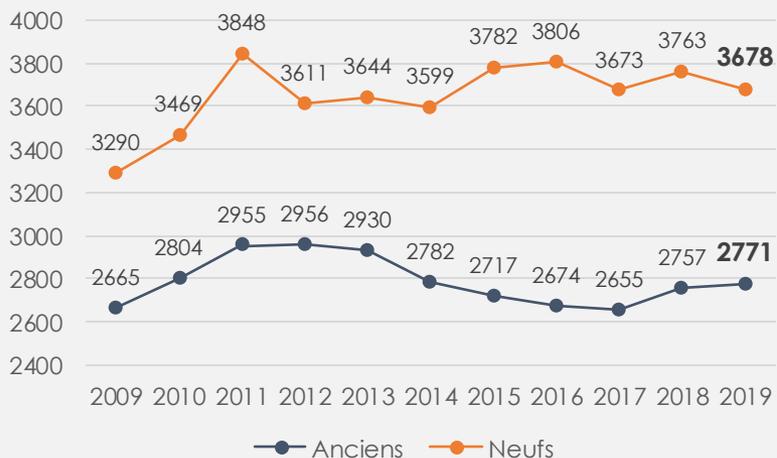
**ACCESSIBILITÉ
FINANCIÈRE**



QUEL ETAT DES MARCHÉS ? REGARD SUR LE PRIX DE VENTE DES LOGEMENTS

Un parc existant à priori plus abordable et complémentaire à l'achat

Evolution du prix moyen au m² des appartements anciens et neufs



Source : BIEN 2009 - 2019



MAISONS
932

Maisons vendues en 2019

311 794€

Prix moyen d'une maison
vendu en 2019



APPARTEMENTS
1527

Appartements vendus en 2019

167 961€

Prix moyen d'un appartement
vendu en 2019

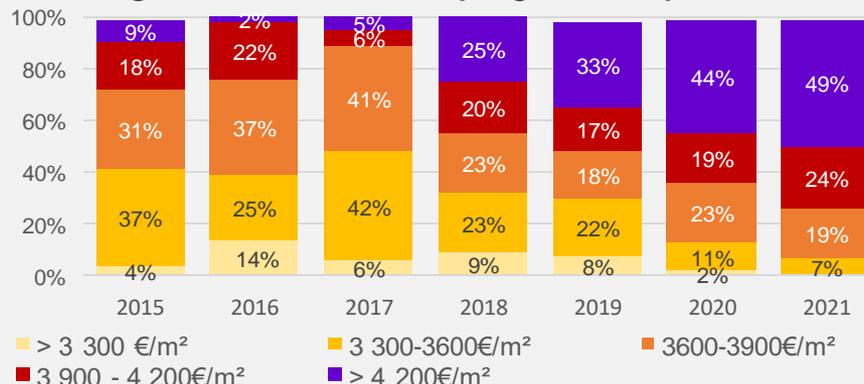
... mais avec potentiellement des performances énergétiques faibles pouvant impliquer des coûts importants de travaux

Un parc neuf de moins en moins accessible aux ménages du territoire qui favorise les investisseurs

Prix en promotion immobilière – CA de Cergy-Pontoise Collectifs et individuels groupés – PKG inclus



Segmentation des ventes par gamme de prix en %



Source : Collecte et traitement Adéquation

Le prix de l'acquisition se répercute doublement sur les ménages du territoire qui sont non seulement **en incapacité de devenir propriétaire de ces biens** et qui en tant que locataires se retrouvent potentiellement à payer **des loyers plus chers pour compenser l'augmentation des prix.**

QUEL ETAT DES MARCHÉS ? REGARD SUR LE PARC LOCATIF PRIVÉ

Prix moyens - 2019

13,1 €/m²

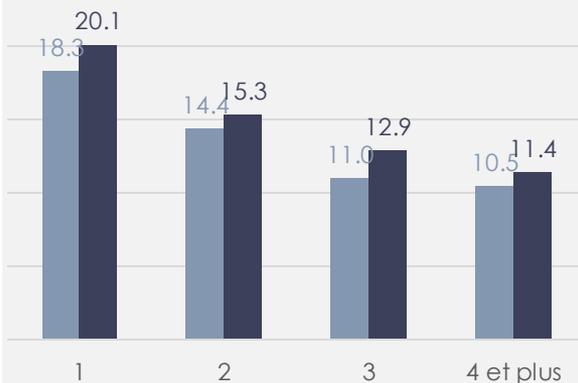
Prix moyen au m² pour la location d'un logement non meublé en 2019

734 €

Le loyer moyen pour louer un logement non meublé en 2019

Prix moyens En €/m² en fonction du nombre de pièces et période de construction

■ avant 1990 ■ après 1990



732 €

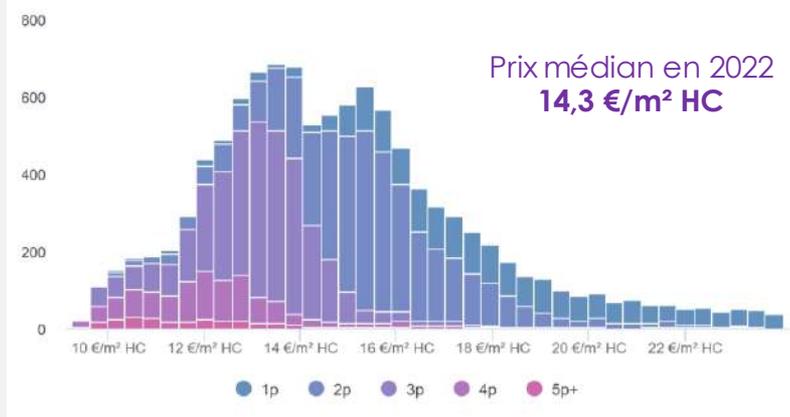
Le loyer moyen pour un logement (de 60 m²) construit avant 1990

724 €

Le loyer moyen pour un logement (de 51 m²) construit après 1990

Source : OLAP 2019

Distribution de prix / m² en 2022



Source : CLAMEUR

Évolution des prix médians des baux en cours et récents

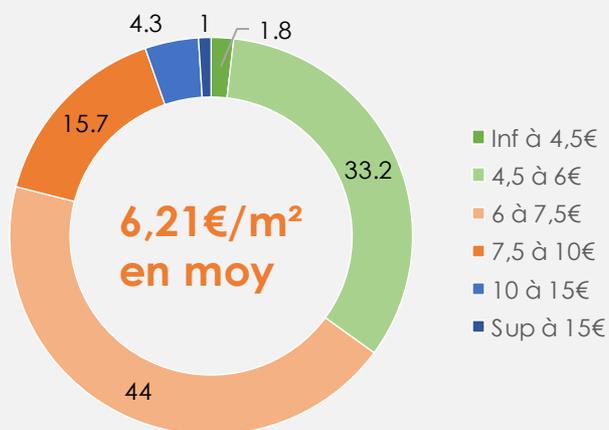


Source : CLAMEUR

QUEL ETAT DES MARCHÉS ? REGARD SUR LE PARC SOCIAL

Loyers au m² en 2018

Des logements du parc social (en %)

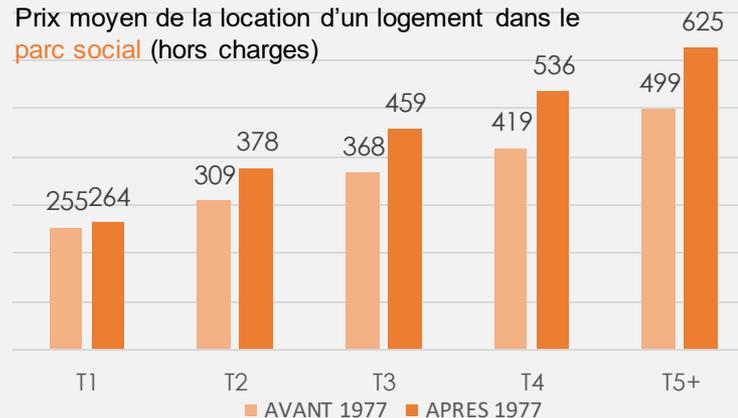


Source : RPLS 2018

Niveaux des loyers en fonction de l'ancienneté de logements

451 €

Prix moyen de la location d'un logement dans le parc social (hors charges)



Distribution des loyers au m² en fonction du parc locatif et des typologies sur Cergy

En fonction de la taille des logements



UN ENJEU D'ADAPTION DE L'OFFRE AUX CAPACITÉS FINANCIÈRES DES MÉNAGES

Ménage	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					

Sources : RPLS 2018 et SNE 2021

- 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 (1 = 10% des plus pauvres,
10 = 10% des plus riches)

ENVIES ET BESOINS DES MÉNAGES



ENVIES ET BESOINS DES MÉNAGES

Des choix liés au logement...

- Adéquation aux besoins (taille...) et aux capacités financières
- Préférence pour la propriété individuelle ?
- Qualité du logement : taille, performance thermique, luminosité, espaces de rangement, présence d'un espace extérieur

Et des choix qui le dépassent, et qui relèvent plutôt de sa localisation/ cadre de vie

- Le bassin d'emploi
- La nécessité d'accéder facilement aux services : services publics, offre pédagogique, infrastructures culturelles et sportives
- Les aménités urbaines et paysagères
- Image de la commune ou du secteur

Des enjeux de conciliation entre « logement rêvé » et ...

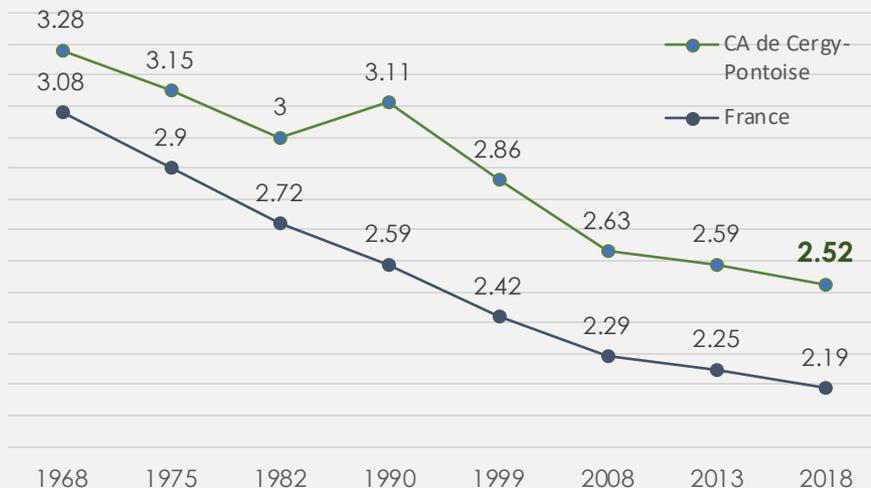
- Réalités du marché
- Exigences environnementales

Vers la nécessité de prendre en compte les nouveaux usages

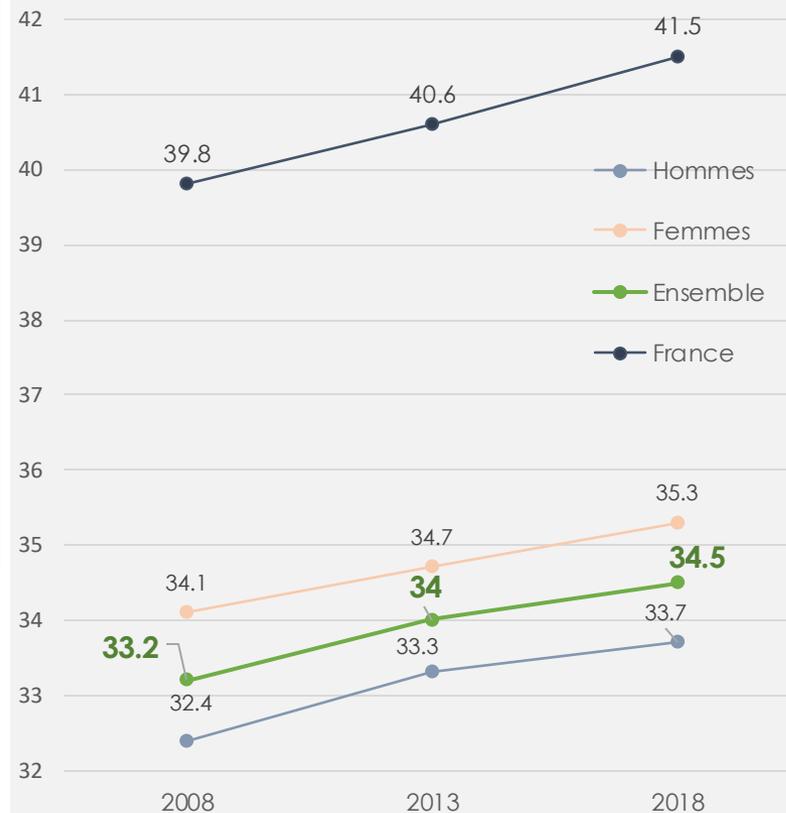
- Compositions / recompositions familiales complexes
- Télétravail

CARACTÉRISTIQUES DES MÉNAGES : UN PROFIL QUI RESTE TRÈS JEUNE ET FAMILIAL MALGRÉ DES TENDANCES DÉMOGRAPHIQUES SIMILAIRES À CELLES DE L'ÉCHELLE NATIONALE

Évolution de la population moyenne par ménage



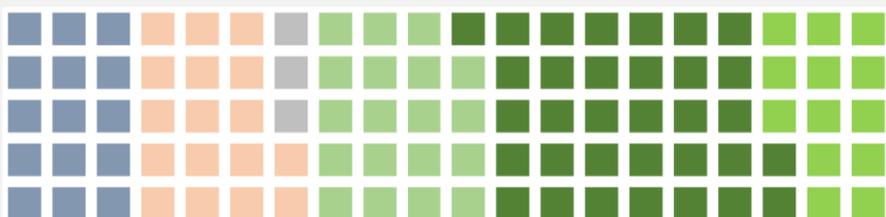
Évolution de l'âge moyen



Typologie des ménages - 2018

Ménages sans famille

Ménages avec famille



Hommes seuls (15%)

Femmes seules (17%)

Autres ménages (3%)

Couples sans enfants (19%)

Couples avec enfants (33%)

Familles monoparentales (13%)

Source : INSEE, Recensement de la population 2018

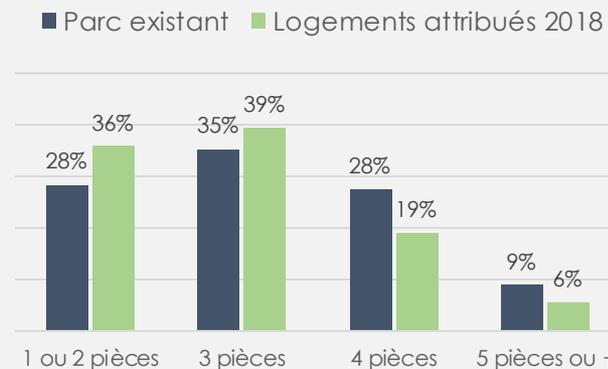
UN QUESTIONNEMENT SUR LA DISPONIBILITÉ DE L'OFFRE ADÉQUATE

Au global

Evolution des typologies de logements



Comparaison parc existant et logements attribués en 2018 En fonction des typologies

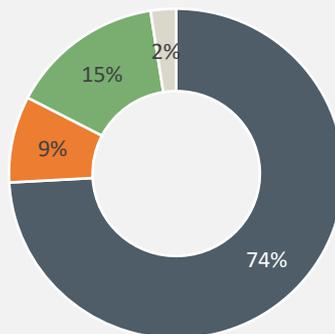


Source : RPLS 2018 et SNE 2018 – Etude sur le rôle du parc social 2020

Zoom sur la sous-occupation

36,3%
Taux de sous-occupation
En 2018

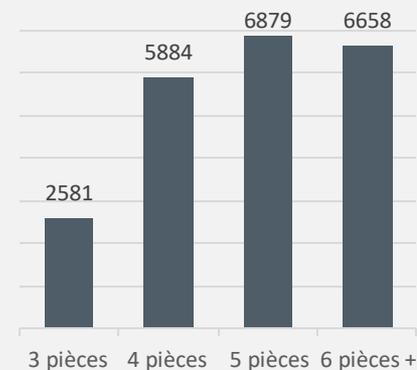
29 677
Logements en
sous-occupation



- Parc en propriété
- Parc locatif privé
- Parc locatif social
- Logés gratuitement

Répartition par typologie

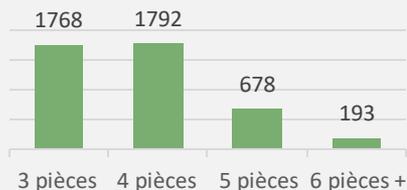
Parc occupé en propriété



Parc locatif privé



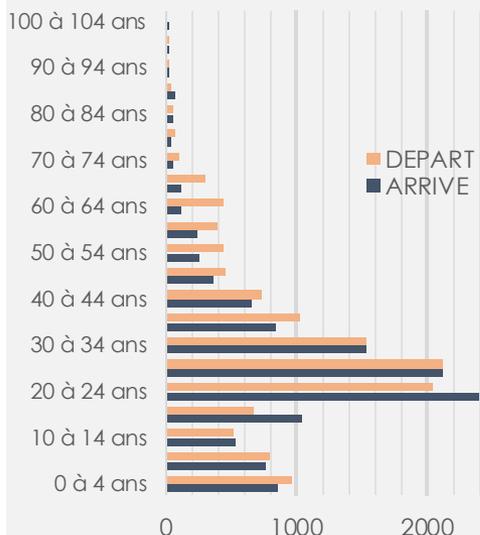
Parc locatif social



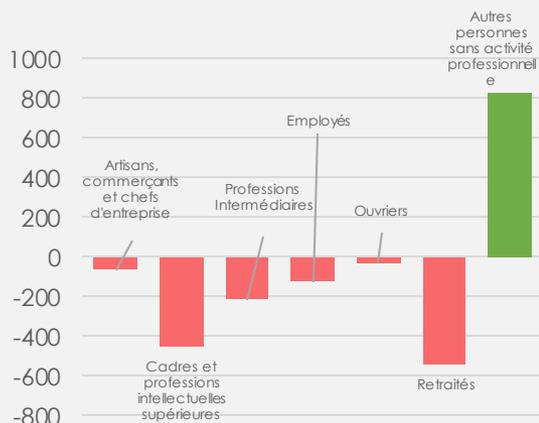
Dans le parc social

MOBILITÉS RÉSIDENTIELLES : RÔLE D'ACCUEIL DES JEUNES / MÉNAGES MODESTES ET CLASSES MOYENNES, RÔLE D'ÉTAPE POUR LES MÉNAGES AUX RESSOURCES PLUS ÉLEVÉES

Départs et arrivées par âges - 2018

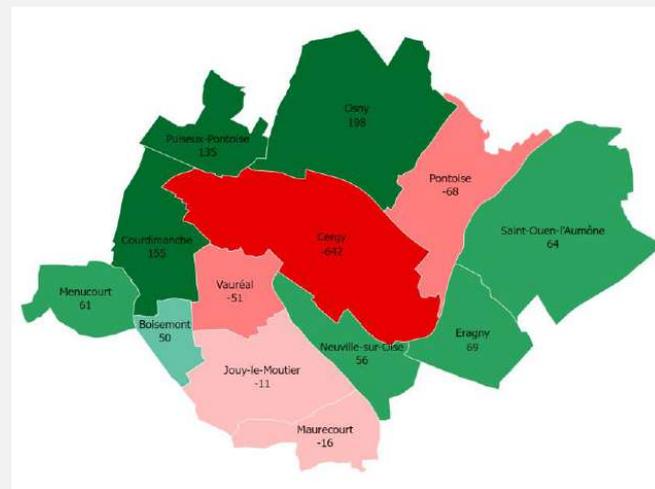


Catégories socioprofessionnelles Solde (Arrivés – Départs) - 2018

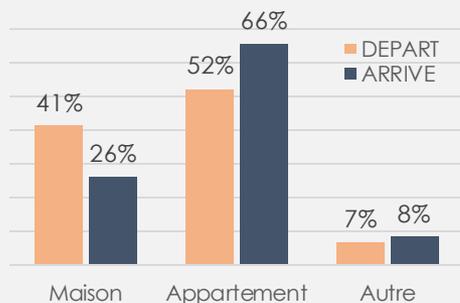


Cergy comme porte d'entrée du territoire

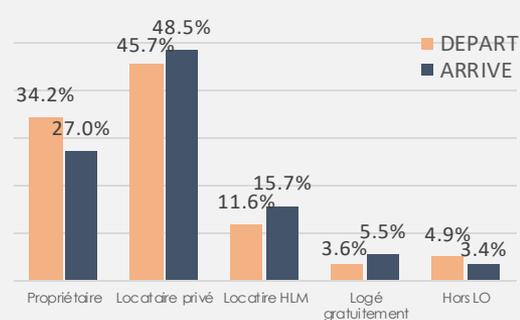
Migrations résidentielles intra-CACP – le solde arrivées - départs



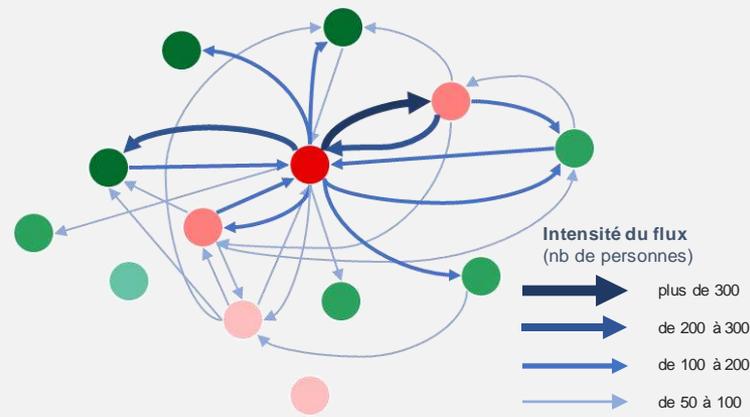
Les typologies des logements - 2018



Statut d'occupation du logement - 2018



Migrations résidentielles intra-CACP



**Quelles actions
publiques sont menées
par la CACP en
direction de ces
publics à ce jour ?**



QUELLES ORIENTATIONS ET QUELLES ACTIONS POUR LE PLH EN COURS ?

Orientations

- Poursuivre un effort de construction élevé, en anticipant sur son impact en termes d'équipements et de services.
- Mieux répondre aux besoins locaux tout en maintenant la fonction d'accueil du territoire, notamment en favorisant la décohabitation et l'accès au logement
- Maintenir la qualité et l'attractivité du parc existant, notamment du parc social et des copropriétés, notamment en matière énergétique

QUELLES ORIENTATIONS ET QUELLES ACTIONS POUR LE PLH EN COURS ?

Les actions « phares »

Production sur un foncier limité

- Délégation des aides à la pierre et travail fin de programmation des opérations
- Appui aux communes, notamment celles en rattrapage SRU, pour réaliser les projections et travailler les opérations

Maîtrise des prix

- Maîtrise des quittances du parc social :
 - Via la délégation des aides à la pierre : réduction et plafonnement des marges loyers, négociation opération par opération, intégration de 35% minimum de PLAI par opération dont 10% de PLAI adapté, regard sur les niveaux de charges
 - Via les leviers propres à la CACP : minorations foncières ou aides financières conditionnées à des efforts supplémentaires de maîtrise des loyers
- Maîtrise des loyers du parc privé :
 - Etude 2016 sur la pertinence du LLI et le positionnement du produit sur l'agglomération → plafonnement à 3% de la construction neuve, préconisations sur caractéristiques, prix et localisation; application via la délégation des aides à la pierre puis négociation au cas par cas suite à la fin des agréments
 - 2022 candidature à l'encadrement des loyers
- Maîtrise des prix de vente :
 - Intégration d'un critère « maîtrise des prix » dans l'analyse des offres faites par les promoteurs dans les consultations sur du foncier public

Qualité d'usage

- Un travail qui s'achève sur la Charte d'aménagement durable favorable à la santé, des échanges qui peuvent se poursuivre

QUELLES ORIENTATIONS POUR LE FUTUR PLH ?

Orientations

- **Poursuivre un développement de l'offre de logements équilibré, sobre et de qualité**
- **Améliorer l'accès au logement et le parcours résidentiel des ménages dans leur diversité en travaillant à une offre adaptée, aux prix maîtrisés, équilibrée sur l'ensemble des communes du territoire**
 - Travailler sur la maîtrise des prix du parc privé, locatif et en accession
 - Poursuivre la production de logements sociaux, dans le neuf comme dans l'existant, en travaillant au rééquilibrage intercommunal (engagement de toutes les communes soumises à la loi SRU à l'atteinte des 25% de logements sociaux)
 - Conforter l'engagement de la CACP dans la stratégie Logement d'Abord

Une repartition de l'offre par produit qui reste à définir
- **Contribuer à la dynamique de rénovation du parc de logements en mettant l'accent sur la rénovation énergétique globale**
- **Mener à bien la réforme de la demande et des attributions de logement social en tant que co-pilote et coordinatrice de la démarche**

QUELLES ORIENTATIONS POUR LE FUTUR PLH ?

Les pistes d'actions « phares » sur la question du développement de l'offre

Production sur un foncier limité

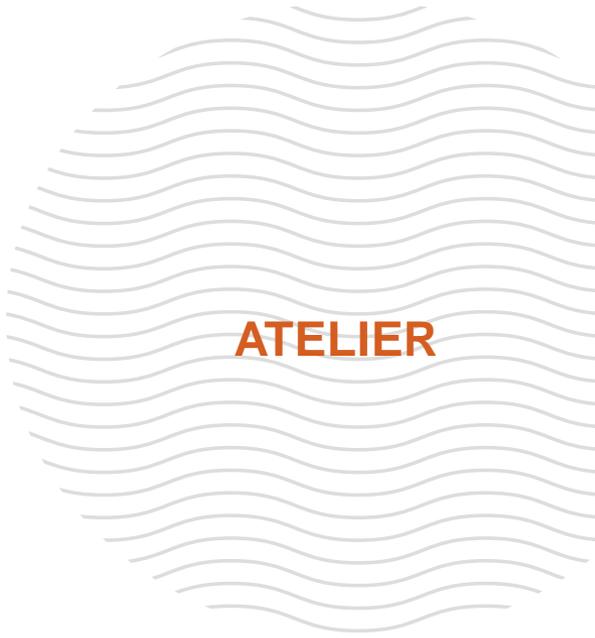
- Maîtriser le phénomène de vacance et travailler à la remobilisation du parc de logements vacants (expérimentation ADIL)
- Travailler sur les potentialités de transformation de bureaux en logements tout en maintenant une attention sur l'équilibre habitat / emploi
- Poursuivre la délégation des aides à la pierre et le travail fin de programmation des opérations
- Poursuivre l'appui aux communes, notamment celles en rattrapage SRU, pour réaliser les projections et travailler les opérations

Maîtrise des prix

- Maîtriser les prix de sortie des logements en accession, en mobilisant tous les outils possibles (négociation, commercialisation privilégiée, charte); étudier notamment l'opportunité et le dimensionnement du BRS sur le foncier public
- Travailler les produits et les modes de commercialisation permettant de limiter la part des investisseurs non-institutionnels sur les opérations neuves
- Définir l'opportunité, les caractéristiques et le dimensionnement du LLI en fonction des secteurs de l'agglomération en visant à limiter la concurrence avec le LLS et l'accession
- Suivre la candidature à l'encadrement des loyers
- Poursuivre la délégation des aides à la pierre et le travail fin de programmation des opérations
- Poursuivre la production de PLAI adaptés en diffus et travailler sur les modalités d'attribution de ces logements
- En lien avec les communes, prévoir la création de nouvelles pensions de famille permettant une meilleure répartition territoriale de l'offre (une déjà identifiée sur Vauréal)

Qualité d'usage

- Un travail qui s'achève sur la Charte d'aménagement durable favorable à la santé, des échanges qui peuvent se poursuivre



ATELIER



LES RÈGLES DU JEU

ATELIER

Etape 1

Constituer deux groupes



- Le 1^{er} groupe va réfléchir à l'offre neuve
- Le 2nd groupe va réfléchir à la mobilisation du parc existant

Etape 2

Tenter de répondre aux questions suivantes



Comment continuer à produire dans le neuf et l'existant des logements adaptés aux besoins des ménages dans un contexte de foncier rare et de hausse des coûts ?



Une solution par post-it

- Produire avec moins de foncier (25')
- Maîtriser les prix (25')
- Améliorer l'adaptation aux besoins et la qualité d'usage (25')

- Pour chaque thématique, possibilité :
 - D'ajouter une idée (1 post-it)
 - De donner son avis sur une idée énoncée
 - De spécifier si une idée énoncée serait pertinente sur certains secteurs seulement (post-it de couleur rose)



C'est l'heure de la **pause**

On se retrouve dans **15 minutes**

RESTITUTION DES ÉCHANGES

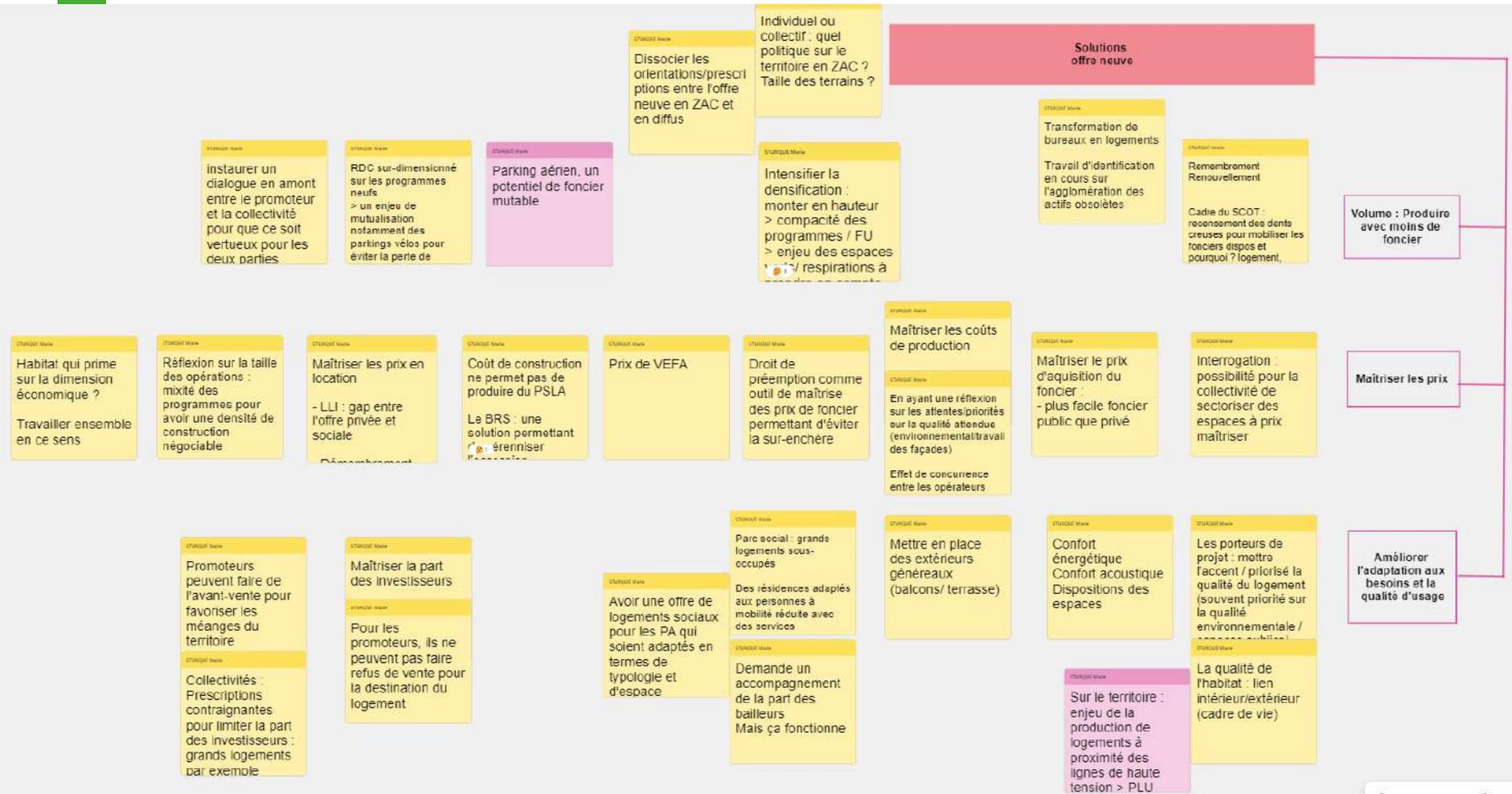
La production de logements est un impondérable de la politique habitat, mais le contexte foncier, financier et humain des collectivités locales et plus largement des acteurs de l'habitat et du logement nécessite d'adopter une nouvelle stratégie devant aussi tenir compte du Zéro Artificialisation Nette.

La nouvelle stratégie entend s'atteler à l'existant en construisant la ville sur la ville et mobilisant le parc existant pour un usage adéquat des logements.

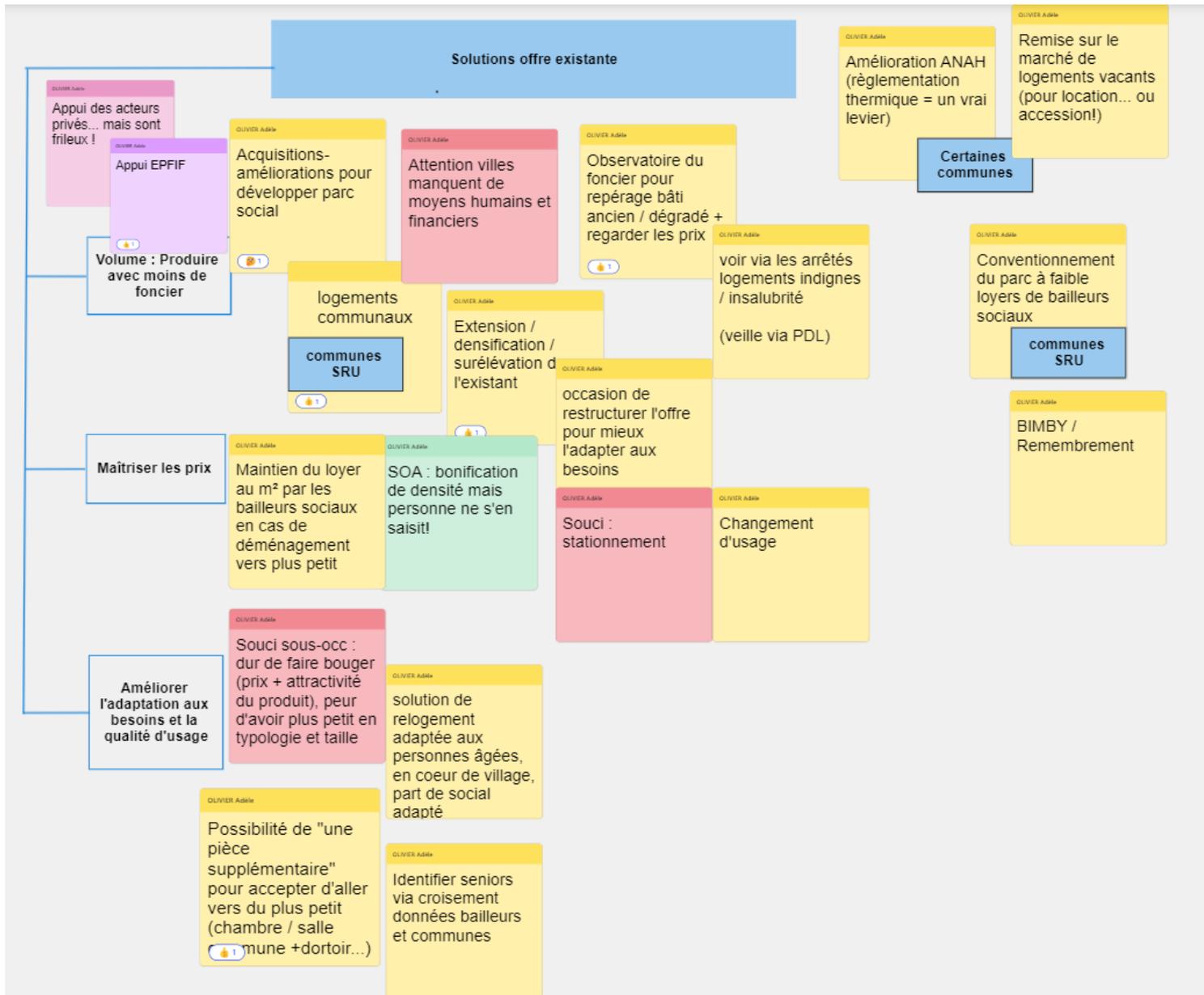
C'est pourquoi, à travers deux groupes de travail : de l'offre neuve et de la mobilisation du parc existant, les partenaires se sont questionnés sur la manière de continuer à produire des logements adaptés aux besoins des ménages dans un contexte de foncier rare et de hausses des coûts.



ATELIER « OFFRE NEUVE »



ATELIER « OFFRE EXISTANTE »



SYNTHÈSE COLLABORATIVE

Retour sur l'atelier : Quelles solutions : celles qui ressortent ? celles qui se recourent ? celles qui vont à l'encontre d'autres ?

- Selon vous comment concilier la réponse à ces solutions tout en évitant des effets de concurrence entre les publics ?

D'autres remarques, questionnements ?



SYNTHÈSE COLLABORATIVE

Produire avec moins de foncier

- Disposer d'un observatoire du foncier pour repérer le foncier mutable/mobilisable et le bâti ancien/dégradé
- S'appuyer sur l'EPFIF
- Etudier les outils permettant de construire/renouveler la ville sur la ville : transformation de bureaux en logements, remembrement : extension - densification - BIMBY*
- Sur le parc existant un enjeu d'optimisation de l'utilisation du parc : logements vacants, sous-occupation) et des leviers plus facilement mobilisables pour le développement d'une offre sociale : conventionnement ANAH / acquisitions-amélioration, conventionnement du parc appartenant aux bailleurs sociaux ou aux communes...*
- Des préconisations spécifiques à écrire sur les opérations en tissu existant car les préconisations habituelles des ZAC ne peuvent forcément s'appliquer
- Favoriser le dialogue en amont et tout au long du projet entre les porteurs de projet et la collectivité
- Un débat sur le besoin de densification et la densité acceptable : verticale / horizontale / au prorata quels indicateurs (espaces verts, services, etc.)

Maîtriser les prix

- Plusieurs stades où les prix doivent être maîtrisés : à l'acquisition du foncier / au moment de la production du programme / au moment de la vente ou mise en location
- Les solutions évoquées : la sectorisation de foncier à prix maîtrisé par la collectivité, l'accession sociale à la propriété, la mobilisation du droit de préemption, la réflexion sur la taille des opérations

Améliorer l'adaptation des logements aux besoins et à la qualité d'usage

- Un travail de repérage du besoin et de caractérisation des besoins à réaliser
- Des préconisations ont été faites : confort énergétique et acoustique, disposition des espaces, présence d'espaces extérieurs
- La mobilisation du parc existant pour la création d'une offre nouvelle constitue une occasion pour améliorer les secteurs qui en ont besoin
- Une réflexion commune sur l'adaptation des logements aux seniors et de maintien à domicile dans un autre domicile pour travailler sur la sous-occupation.

*ANAH : Agence Nationale de l'Habitat

*BIMBY : Beauty in My Back Yard - faire émerger la ville durable des tissus pavillonnaires existants

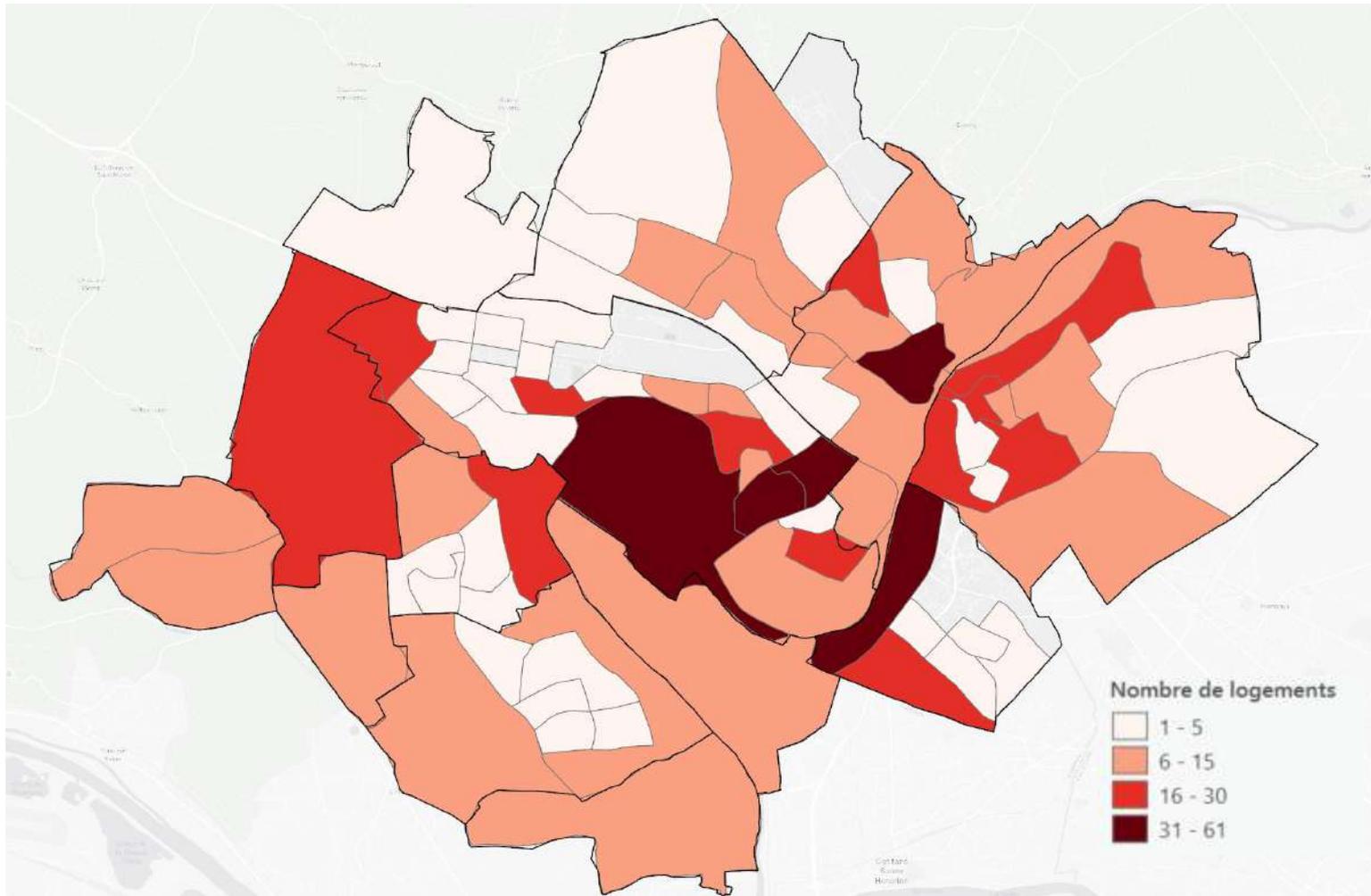
*ZAC : Zone d'Aménagement Concertée

ANNEXE



ANNEXE – ETUDE SUR LA VACANCE

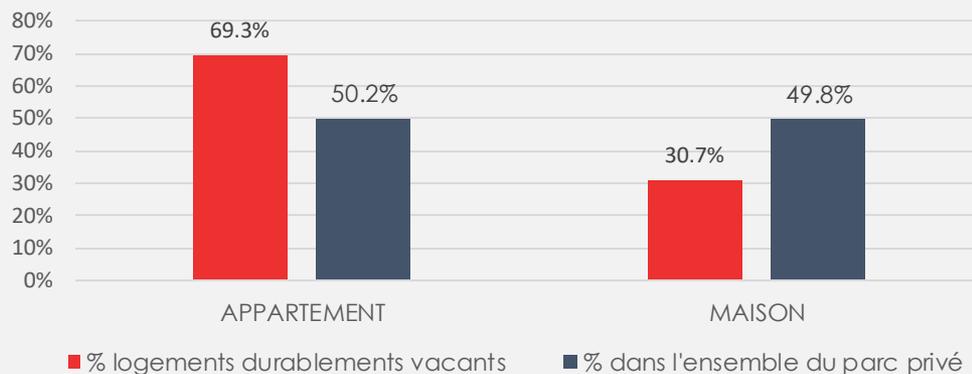
LOGEMENTS DURABLEMENT VACANTS PAR IRIS



ANNEXE – ETUDE SUR LA VACANCE

TYOLOGIE DES LOGEMENTS DURABLEMENT VACANTS

Type des logements



Taille des logements

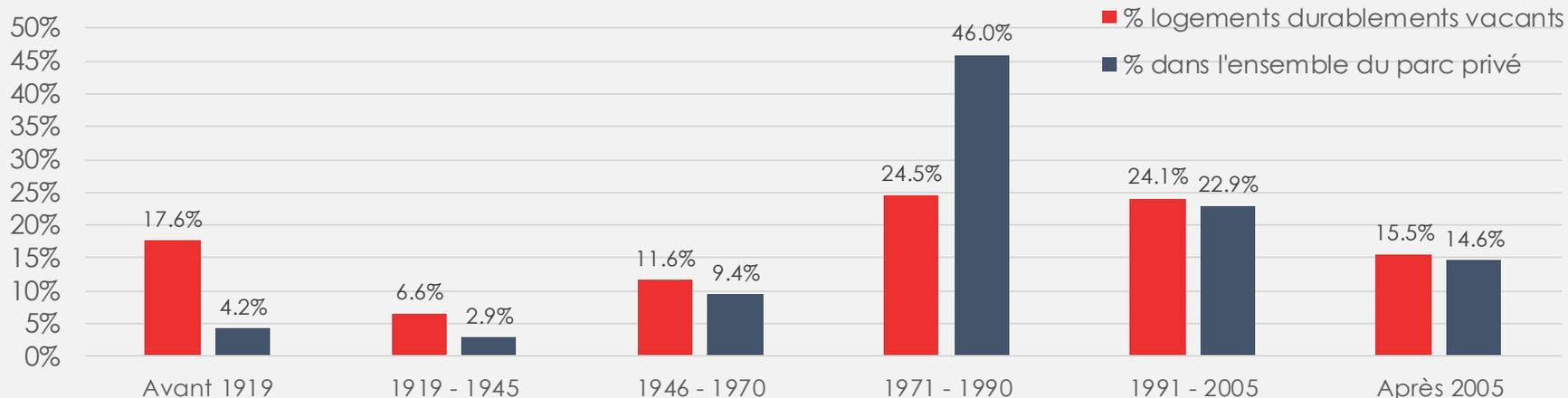
	Nombre de logements durablement vacants	% de logements durablement vacants	% dans l'ensemble des logements
1 pièce	163	20,4%	10,3%
2 pièces	200	25,1%	14,6%
3 pièces	160	20,1%	23,6%
4 pièces	163	20,4%	23,8%
5 pièces	78	9,8%	16,7%
6 pièces et plus	34	4,3%	11,0%
Total	798	100,0%	100,0%

Note de lecture : les logements T1 représentent 20,4% des logements durablement vacants (163 logements) et 10,3% de l'ensemble des logements cergypontais.

ANNEXE – ETUDE SUR LA VACANCE

ÉPOQUE DE CONSTRUCTION ET CONFORT DES LOGEMENTS DURABLEMENT VACANTS

Epoque de construction



Note de lecture : 4,2% des logements du parc privé cergypontais sont situés dans les bâtiments construits avant 1914, et 17,6% des logements durablement vacants sont situés dans les bâtiments de même époque de construction.

Confort



13%

des logements **durablement vacants** sont **sans le confort sanitaire***

22%

des **maisons** durablement vacants sont sans le confort sanitaire

8%

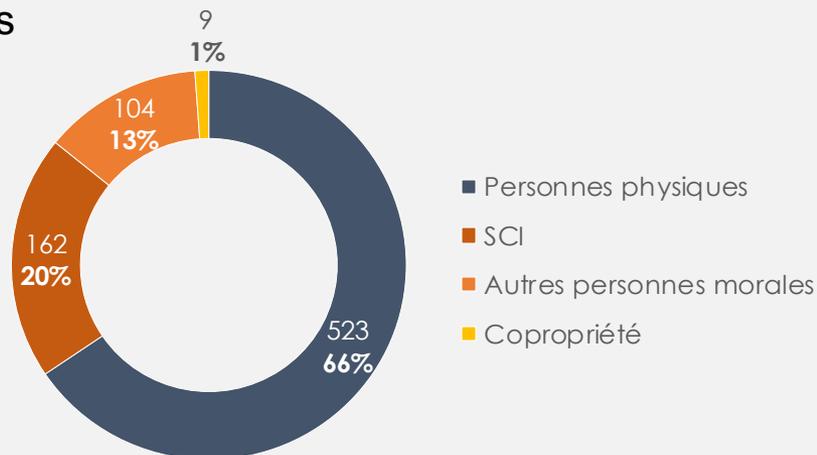
des **appartements** durablement vacants sont sans le confort sanitaire

* absence de baignoire ou douche, et/ou de WC

ANNEXE – ETUDE SUR LA VACANCE

LES PROPRIÉTAIRES DES LOGEMENTS DURABLEMENT VACANTS

Typologie des propriétaires



Zoom sur **personnes physiques propriétaires** des logements durablement vacants

L'âge des propriétaires

34%

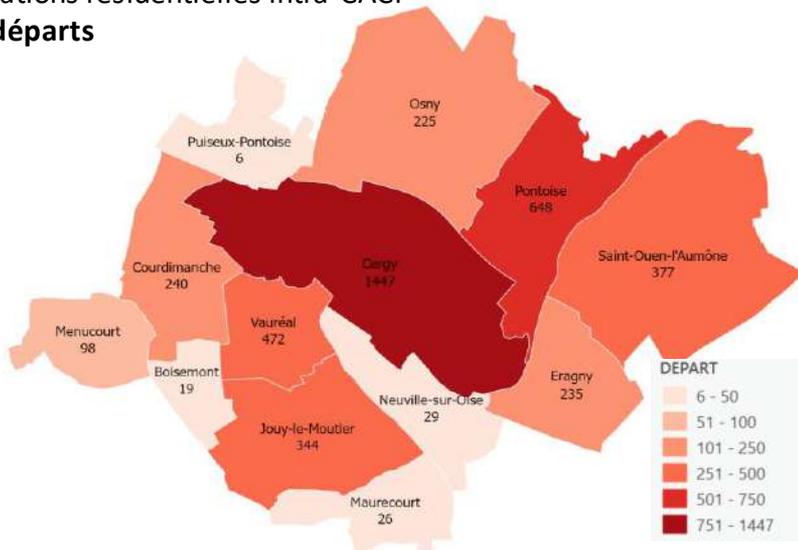
des **personnes physiques** propriétaires des logements durablement vacants ont **plus de 65 ans**

Lieux de résidence des propriétaires

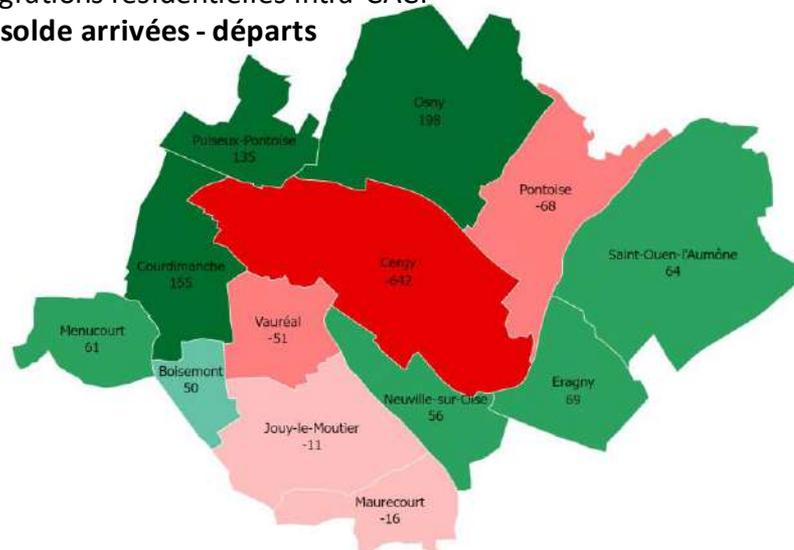
	Nombre	%
CACP	225	43,3%
IDF	172	33,1%
Autres régions	101	19,4%
Etranger	22	4,2%
Total	520	100%

ANNEXE – MIGRATIONS RESIDENTIELLES INTRA-CACP

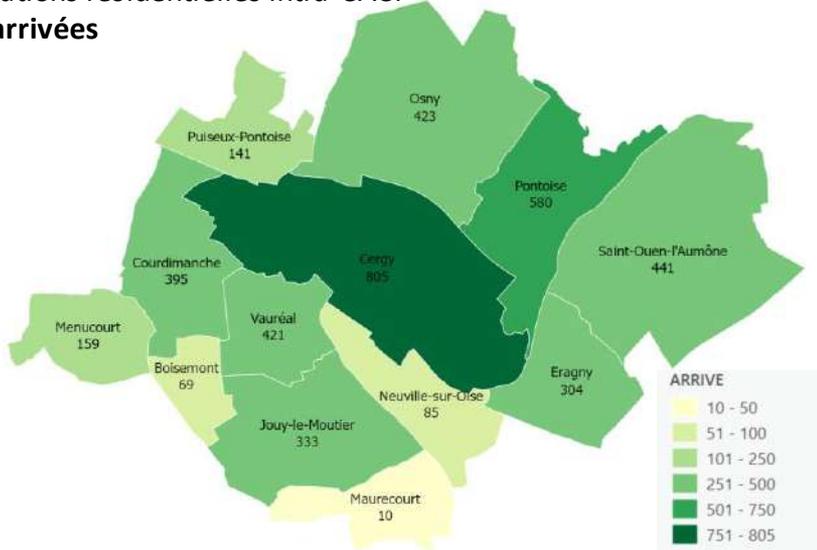
Migrations résidentielles intra-CACP
Les départs



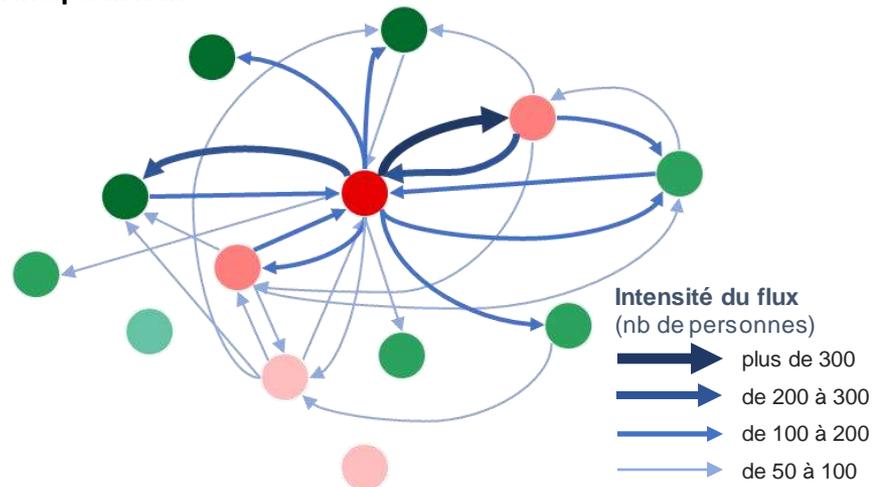
Migrations résidentielles intra-CACP
Le solde arrivées - départs



Migrations résidentielles intra-CACP
Les arrivées



Migrations résidentielles intra-CACP
Les principaux flux



Source : INSEE 2018



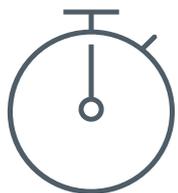
Atelier n°4

ACCÈS AU LOGEMENT DES JEUNES

Quels leviers et partenariats pour favoriser l'accès au parc ordinaire, quel dimensionnement et quelle programmation pour le parc spécifique ?

Mardi 28 mars 2023

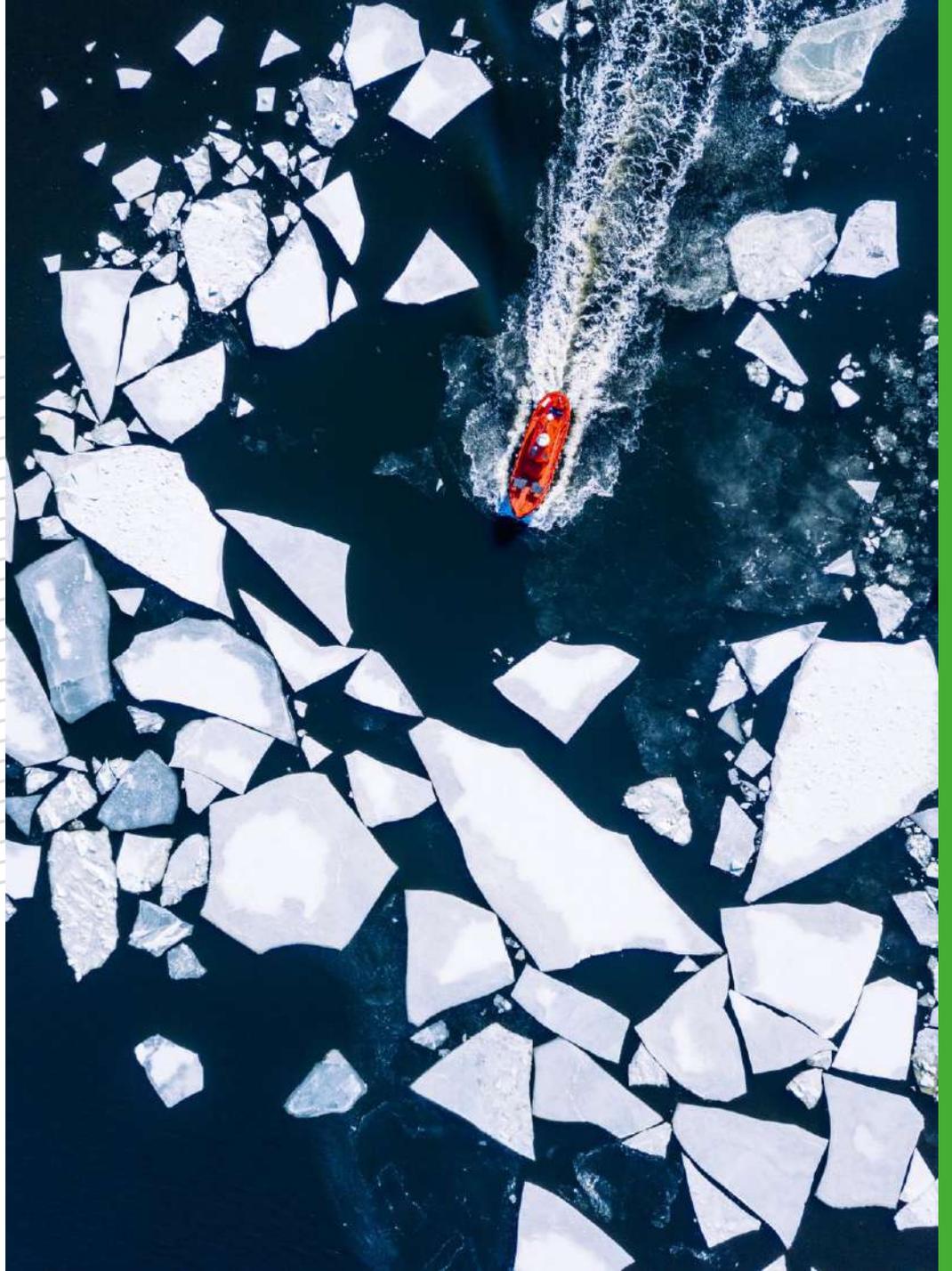
DÉROULÉ DE L'ATELIER



- 20' Accueil café et brise-glace – *Dans la peau d'un jeune*
- 10' Etat des lieux
- 45' Réflexion en sous-groupe
- 15' Restitution en plénière



BRISE-GLACE



BRISE GLACE : DANS LA PEAU D'UN JEUNE

La jeunesse revêt une multitude de visages

- **Etape 1 : Se mettre dans la peau de l'un de ces 3 profils de jeunes**



- **Etapes 2 : Pour vous, quels sont vos 3 critères de choix pour accéder à un logement ?**

RETOUR SUR LE BRISE-GLACE

Jeunes en situation de rupture



1

Accompagnement social

2

Le prix et les aides financières

3

La rapidité d'obtention d'un logement

Jeunes du territoire souhaitant décohabiter



1

L'accessibilité financière

2

La proximité (études, parents, transports)

3

L'accès à l'information sur l'offre existante

Jeunes ménages actifs souhaitant s'installer sur le territoire



1

L'accessibilité financière

2

Localisation (transports, services, culture, lieux de convivialité, emploi)

3

Le confort d'usage (surface, espaces extérieurs, optimisation des espaces)



ETAT DES LIEUX

Regard sur la demande
Regard sur l'offre
L'action publique



Résidence Twenty Campus
© Imodev



LA PRISE EN COMPTE DU DÉBUT DE PARCOURS RÉSIDENTIEL, UNE PRIORITÉ DE LA CACP

- La jeunesse est par définition plurielle
- La CACP un territoire jeune aux situations variées
- Le début de parcours résidentiel est un moment charnière où le cumul des difficultés pour accéder à un logement est important.
- Des enjeux sur le territoire
 - L'augmentation du taux de pauvreté des moins de 30 ans
 - Un parc social sous tension en décalage avec le besoin d'immédiateté du temps du jeune
 - Des tensions dans le parc privé qui est cher et qui fait l'objet d'une recrudescence de la multi-location

LA PRISE EN COMPTE DU DÉBUT DE PARCOURS RÉSIDENTIEL, UNE PRIORITÉ DE LA CACP

L'accès au logement des jeunes et leur maintien sur le territoire est une priorité de la CACP, qui a pris part à de nombreuses réflexions sur le sujet notamment :

- au titre du Logement D'abord avec la prise en compte des jeunes en situation de rupture
- en coorganisant avec la DRHIL une journée régionale d'échange sur le logement des jeunes et des étudiants
- en accueillant le Comité National de la Refondation pour notamment réfléchir aux enjeux et préconisations en matière de logement étudiants (13/04 après-midi à l'ESSEC)
- **en co-pilotant avec CY CAMPUS une étude de programmation de l'offre dédiée aux étudiants**

Bref retour sur l'étude de programmation sur l'offre étudiante

Quelques infos sur les étudiants

2021
28 000
étudiants



Prévision 2030
36 000

D'après l'enquête étudiante menée par Espacités, les étudiants de CY Campus ont des **ressources mensuelles moyennes de 850 €**, contre 920 € à l'échelle nationale (Enquête OVE, 2020).

Les **dépenses moyennes liées au logement sont de 550 €**, soit un niveau supérieur à la moyenne nationale, à 388 € (Enquête OVE 2020).

➤ **Un enjeu de paupérisation des étudiants sur le territoire**

L'offre étudiante au sein de la CACP

Répartition des 15 000 étudiants qui habitent la CACP par type de parc	Nombre d'étudiants concernés	Source
Cohabitation	6 000	Insee - 40% de cohabitants
Résidence dédiée	4 500 *	Recensement de l'offre Espacités 2018, soit 30%
Privé diffus et autres solutions	4 500	Déduction - 30%
Estimation des colocations	Entre 1 070 et 2 500	1 070 : fourchette basse issue du fichier Impôt 2 500 : fourchette haute issue de l'enquête Espacités : 56 % des étudiants logés dans le diffus sont en colocation (surestimation des étudiants ESSEC dans l'échantillon)

• Une **capacité d'accueil du territoire élevée** (taux de couverture de 20% des étudiants en résidence étudiante, projection à 22,5% en 2025)

• Une **production récente en résidences privées coûteuses alors que les étudiants se précarisent**

• Des **rénovations** qui se lancent dans le parc CROUS mais des difficultés de financement

Les enjeux de programmation

1. Permettre un développement du parc en résidences dédiées qui réponde aux enjeux de développement du campus tout en préservant les équilibres sociaux et fonctionnels du territoire
2. Assurer l'accessibilité financière des résidences dédiées en rééquilibrant l'offre entre social, intermédiaire et privé
3. Renforcer la qualité du logement et du cadre de vie
4. Améliorer l'accueil des étudiants et des chercheurs internationaux
5. La gouvernance et le suivi



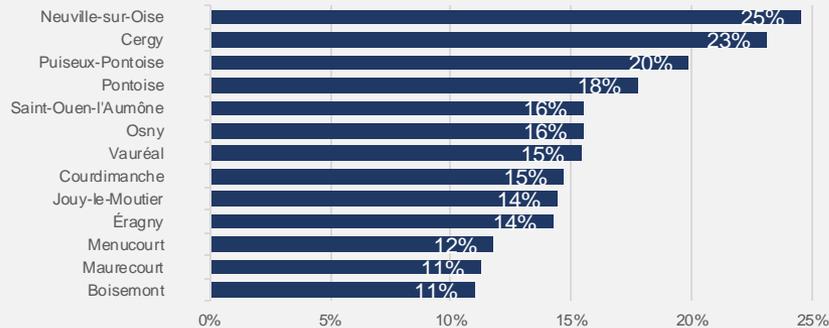
Regard sur la demande



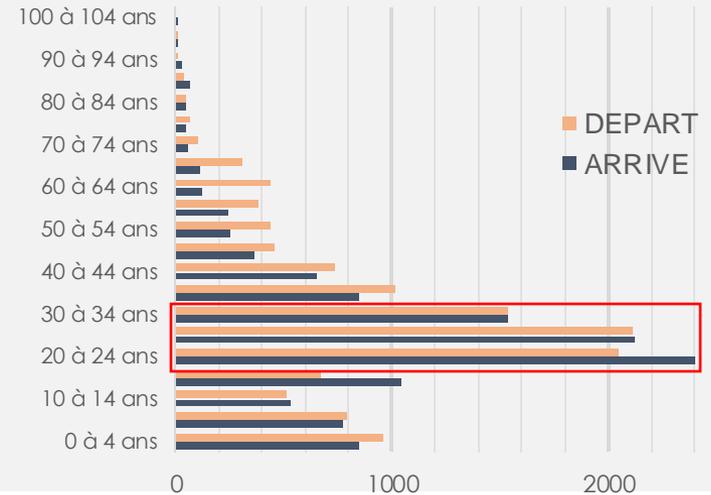
LA CACP, UN TERRITOIRE JEUNE ET MODESTE, QUI REVÊT DIFFÉRENTS VISAGES

En 2018, la part des 18-30 ans représente **18%** de la population à l'échelle de l'agglomération soit 40 971 personnes. Entre 2013-2018, la part des 20-29 ans a baissé de 4,2%.

Part des jeunes entre 18 et 30 ans par commune - 2018



Les migrations résidentielles par tranche d'âge - 2018



Revenus disponibles par unité de consommation des moins de 30 ans (€ courants) - 2018



La répartition du taux de pauvreté selon les tranches d'âge - 2018

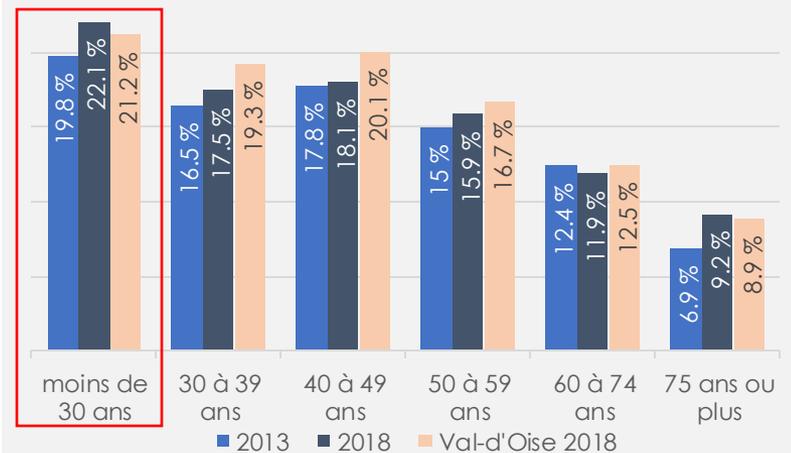


Tableau d'accessibilité des parcs des moins de 30 ans

Ménage	NB pers	NB pièces	PLAI €	PLUS €€	PLS €€€	Location privé	Achat
Jeune moins de 30 ans	1	1					

LA CACP, UN TERRITOIRE JEUNE ET MODESTE, QUI REVÊT DIFFÉRENTS VISAGES

Les jeunes en situation de rupture

« Concernant les demandes d'hébergement/logement en 2020 :

- **¼ des demandes sont personnes âgées entre 18-25 ans qui cumulent de grandes difficultés**
- **Moins d'un quart des jeunes faisant une demande du SIAO, remplissent au moins deux critères pour accéder à une offre qui ne soit pas de l'hébergement. »**

Témoignage de Vincent Hubert – ex-directeur du SIAO 95, lors de la Journée Régionale d'échanges sur le logement des jeunes

- Des demandes localisées autour des grandes agglomérations et proches des lieux de transports : Cergy capte 28% de la demande

Les jeunes cohabitants qui sont des potentiels décohabitants

Part des familles avec au moins un enfant de 25-34 ans - 2016

	Part de cohabitants en fonction de l'âge		
	CACP	IdF	France
20 à 24 ans	52%	59%	49%
25 à 29 ans	24%	23%	19%
Total 20-29 ans	38%	39%	33%

Un enjeu remonté par les communes d'être en capacité de répondre aux besoins de jeunes cergyptains souhaitant s'installer durablement sur le territoire.

Une offre qui soit abordable et adaptée à l'évolution de la composition familiale des jeunes ménages.

*"La difficulté d'accès aux logements des jeunes [en Ile-de-France] est incontestable : **8% de moins de jeunes autonomes en 10 ans** notamment Val d'Oise, Val-de-Marne et Seine-Saint-Denis (25,3 ans). **L'offre meublée prend le pas sur l'offre locative vide** dans l'offre nouvelle alors qu'elle est plus chère. En parallèle, les procédures d'accès au logement social sont par définition incompatibles avec la mobilité des jeunes. Plus globalement l'ancrage local est mis à mal."*

Témoignage d'Anne-Claire DAVY, lors de la Journée Régionale d'échanges sur le logement des jeunes

Les jeunes actifs souhaitant s'installer sur le territoire

- Un enjeu de rapprochement emploi/habitat
- Un enjeu de favoriser l'ancrage sur le territoire des jeunes ménages actifs avec un profil différent

Regard sur l'offre



Résidence ALJT - Pontoise
© Jon Ongkiehong

LES FOYERS JEUNES TRAVAILLEURS ET RÉSIDENCES JEUNES ACTIFS : UNE SOLUTION ACCOMPAGNÉE POUR UN PREMIER PAS DANS LE LOGEMENT

"En 2020, sur le département, **une offre concentrée à Cergy**, (27%) et un équilibre de répartition entre Argenteuil, Neuville-sur-Oise, Sarcelles et Pontoise (14-19%)" SIAO 95

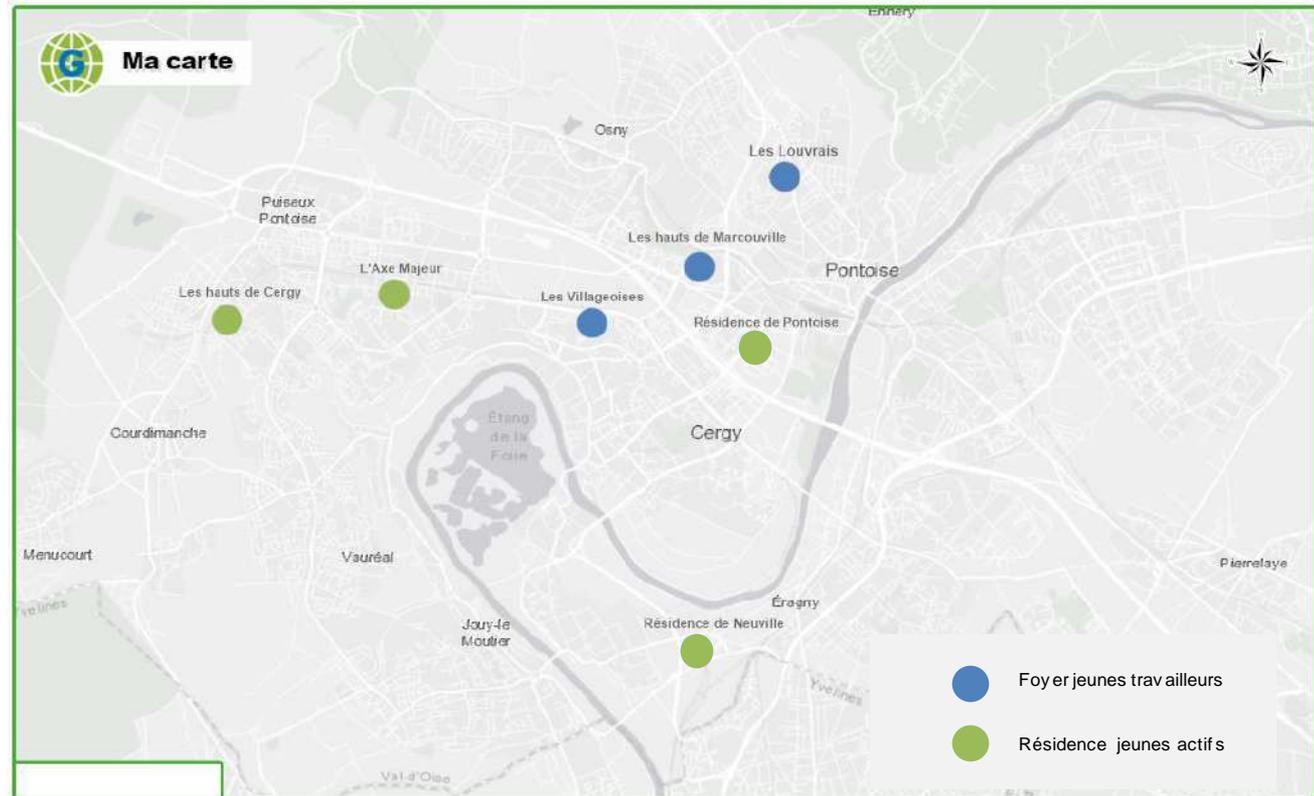
20,6 places

En FJT et RJA pour 1000
jeunes âgés de 16 à 30 ans*

* Calculé sur la base du recensement 2018 qui comptabilise
46525 jeunes âgés de 16 à 30 ans

Foyers de Jeunes Travailleurs et Résidences Jeunes Actifs

Adresse	Nom Résidence	Nombre de places	Date de livraison
CERGY	Les Villageoises	224	1979
CERGY	Les Hauts	131	2014
CERGY	Axe Majeur	81	2016
NEUVILLE	Résidence de Neuville	200	2009
PONTOISE	Hauts de Marcouville	92	
PONTOISE	Les Louvrais	135	1969
PONTOISE	Résidence de Pontoise	96	1997
CACP		959	



Sur une partie de l'offre la plus ancienne, des programmes de rénovation du parc finalisés, en cours ou à venir



Sources: IGN, Esri, HERE, Garmin, GeoTechnology, Inc., USGS, Esri, HERE

Imprimé via <https://geoagglo.cergypontoise.fr>
le 08/11/2022



Fourchette des redevances demandées en FJT :

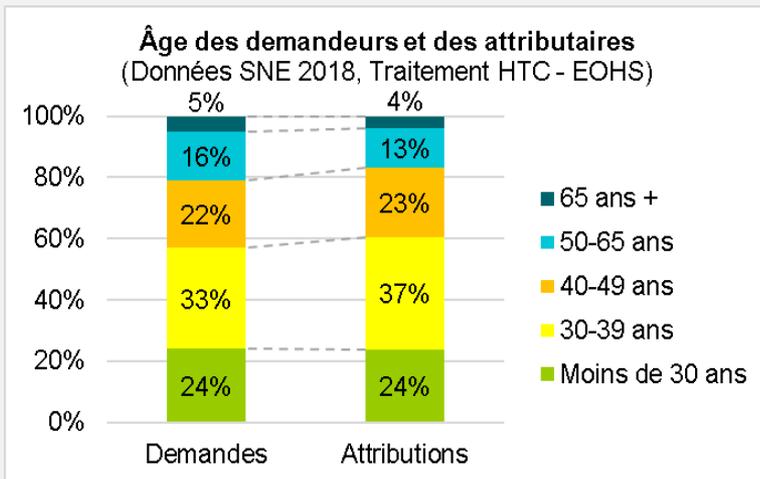
- Individuel : 419-450€
- Couple : 540-621€

Revenu minimal d'emploi demandé par les FJT : 650€ min (hors APL)

Source : SIAO 95 – Observatoire social départemental - 2020

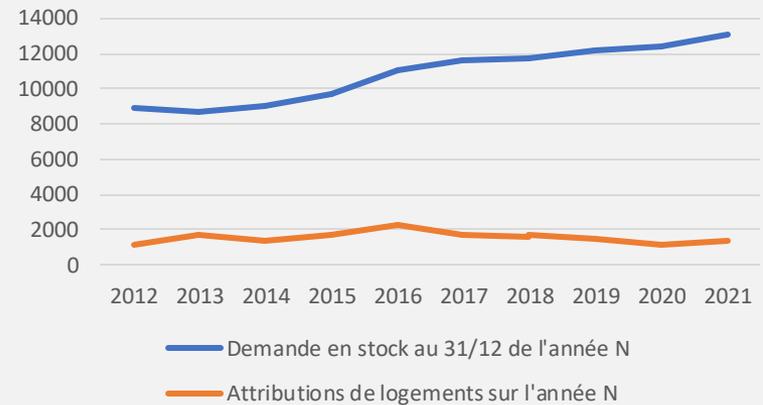
UN PARC LOCATIF SOCIAL SOUS TENSION QUI NE RÉPOND PAS À LA VOLATILITÉ DE LA DEMANDE DES JEUNES

Malgré un taux d'attribution proportionnel à la demande pour les moins de 30 ans...



Des demandes qui augmentent, des attributions qui stagnent

Evolution de la demande et des attributions 2012-2021



Et des délais d'attente qui ne correspondent pas aux mobilités des jeunes

22,8 mois
délai d'attente
médian en 2020

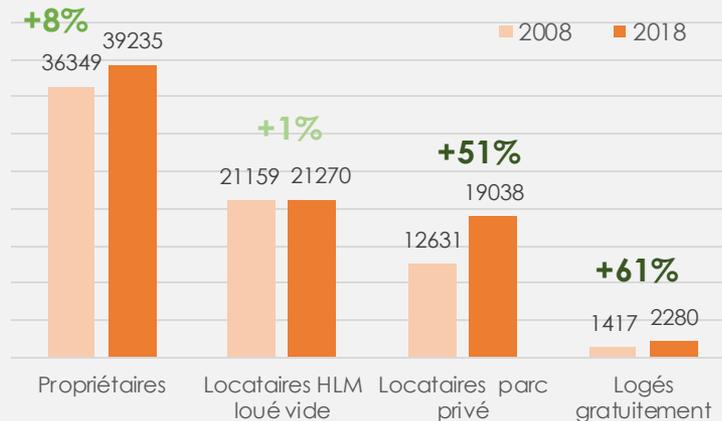
10,9
Indicateur de
pression global
en 2020

UNE OFFRE LOCATIVE PRIVÉE RÉCEMMENT DÉVELOPPÉE MAIS QUI EST CHÈRE

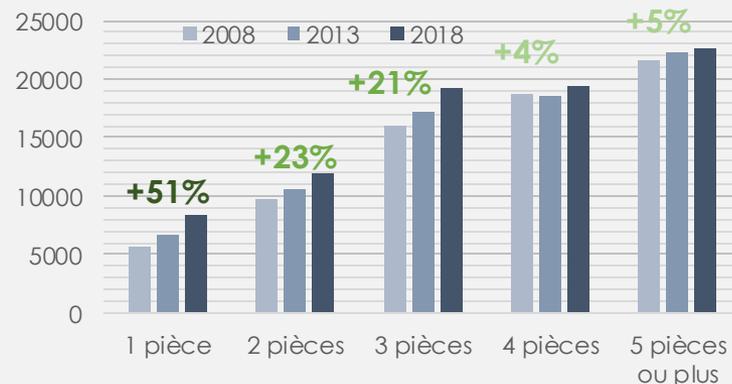
Une attractivité du territoire pour l'investissement locatif privé qui a porté le dynamisme de construction des petites typologies

L'évolution d'occupation des RP

Entre 2008 et 2018



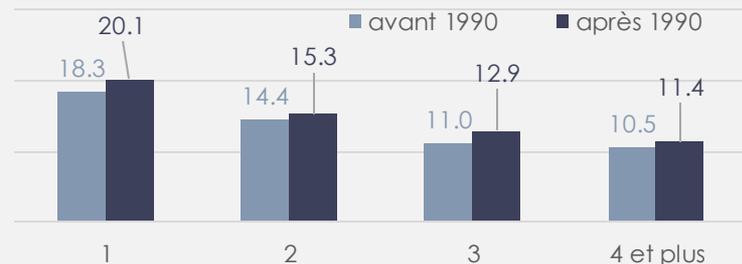
Evolution des typologies de logements



Source : INSEE, Recensement de la population 2018

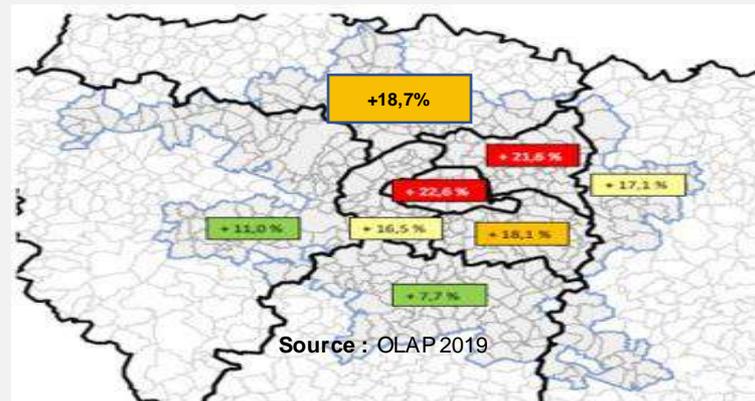
Qui dit petites typologies, dit loyers élevés...

Prix moyen en fonction du nombre de pièces et période de construction - CACP



Source : OLAP 2019

Qui sont accentués par l'état des marchés inflationnistes



Source : OLAP 2019

Des conséquences : le renforcement du phénomène de colocation

Un enjeu de maîtrise du phénomène de colocation sur le territoire car il génère **des formes de concurrence** avec les familles qui convoitent les mêmes typologies.

UN DÉVELOPPEMENT EN COURS DE L'OFFRE SUR-MESURE

Par cette offre nouvelle qui se veut ordinaire et spécifique à la fois, une volonté politique **d'attirer et d'ancrer des jeunes actifs avec des modes de vie et revenus confortables.**

L'offre mesure c'est par exemple :

- Résidences intergénérationnelles : un ensemble de logements conçu pour accueillir différentes générations et qui favorise le vivre ensemble à travers des espaces partagés
- Coliving : Dans l'esprit de la colocation, c'est une résidence qui se décompose en espaces privatifs et partagés auquel s'ajout un large panel de services mutualisés.
- LLI ciblé vers les jeunes : Les logements intermédiaires sont des logements à loyers réglementés inférieurs aux prix du marché permettant de répondre aux besoins des classes moyennes.
- Les logements de l'article 109 de la loi ELAN : rendant possible la réservation de tout ou partie de programmes de logements locatifs sociaux « ordinaires » à des jeunes de moins de 30 ans pour des contrats de location d'une durée maximale d'un an, renouvelables dès lors que l'occupant continue de que l'occupant continue de remplir les conditions d'accès à ce logement.

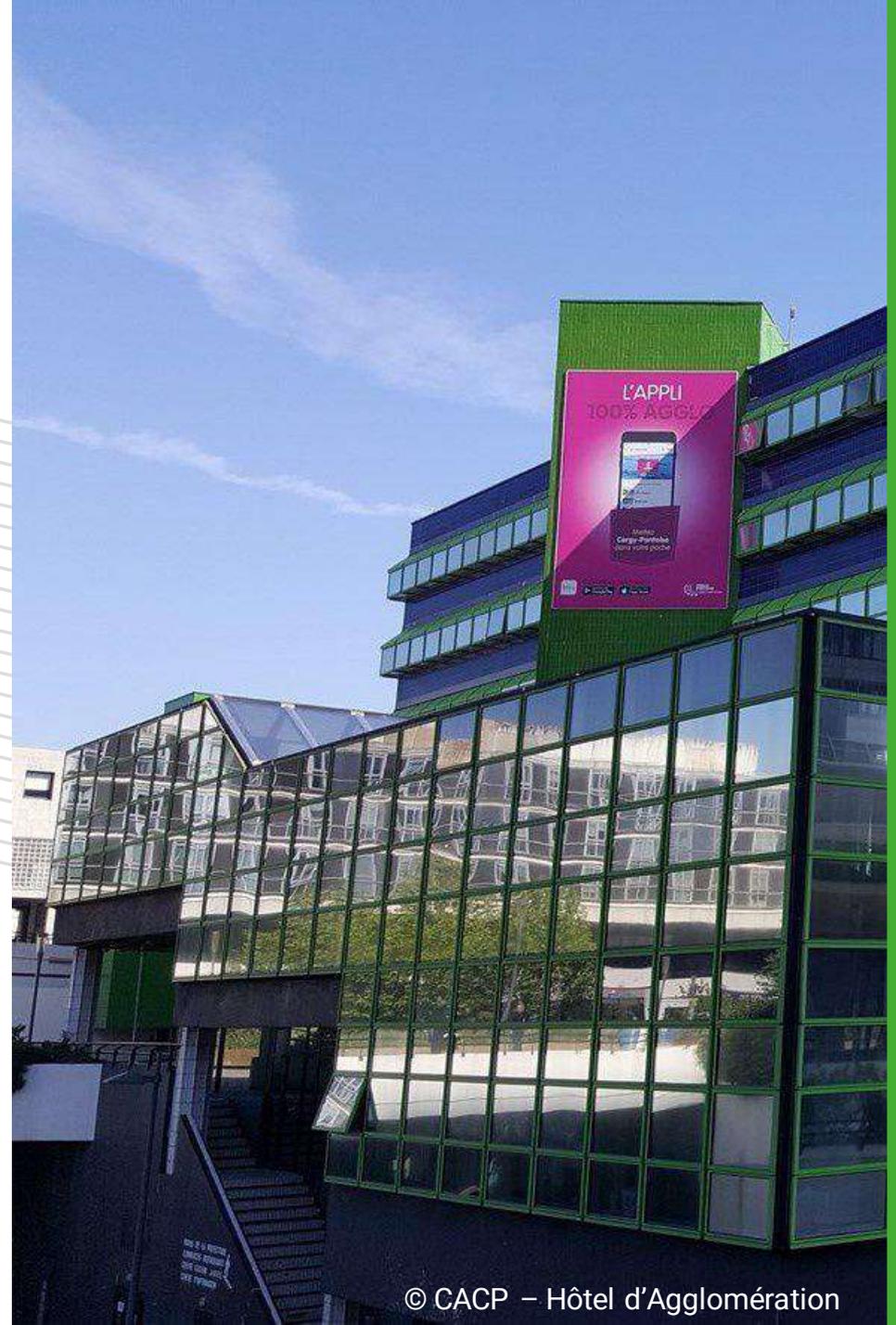


© Cosy Coliving - Cergy

Des enjeux liés à :

- **L'accessibilité financière de ces offres au vue des services proposés**
- **L'équilibre dans le déploiement de ce type d'offre très spécifique vis-à-vis des besoins des autres publics.**
- **L'attractivité recherchée VS l'adéquation aux besoins et ressources des ménages du territoire**

Regard sur l'action publique



QUELLES ORIENTATIONS ET QUELLES ACTIONS POUR LE PLH EN COURS ?

Orientations

- Poursuivre un effort de construction élevé, en anticipant sur son impact en termes d'équipements et de services.
- Mieux répondre aux besoins locaux tout en maintenant la fonction d'accueil du territoire, notamment en favorisant la décohabitation et l'accès au logement
- Maintenir la qualité et l'attractivité du parc existant, notamment du parc social et des copropriétés, notamment en matière énergétique

Les actions "phares" pour le logement des jeunes

Sur le volet logement étudiant

- La recherche de nouveaux opérateurs privés en monopropriété, afin d'assurer la pérennité de l'occupation étudiante
- Une relance du dialogue avec le CROUS
- Une mobilisation croissante du levier « aides à la pierre » avec une attention renforcée sur les questions de redevances
- Garantie d'emprunts, soutien financier à des opérations de logement étudiant social
- Mise en place d'un processus partagé avec les communes et le CIJ pour la désignation de candidats sur le contingent CACP

Sur le volet jeunes plus globalement

- Participation à la concrétisation d'opérations de réhabilitation du parc dédié : résidence étudiante des Linandes Mauves, FJT des Louvrais
- Attention particulière portée à la question des jeunes dans le cadre de la mise en œuvre accélérée du logement d'abord

QUELLES ORIENTATIONS POUR LE FUTUR PLH ?

Orientations

- Poursuivre un développement de **l'offre de logements équilibré, sobre et de qualité**
- Améliorer **l'accès au logement et le parcours résidentiel** des ménages dans leur diversité en travaillant à une offre adaptée, aux prix maîtrisés, équilibrée sur l'ensemble des communes du territoire
- Contribuer à la **dynamique de rénovation** du parc de logements en mettant l'accent sur la rénovation énergétique globale
- Mener à bien la réforme de la **demande et des attributions de logement social** en tant que co-pilote et coordinatrice de la démarche

Pistes d'actions "phares" pour le logement des jeunes

Poursuivre le développement d'une offre en petits logements à prix maîtrisés pour les jeunes

- Poursuivre la production de **PLAI adapté en diffus** et travailler les attributions
- En lien avec les communes, **prévoir la création de nouvelles résidences dédiées aux jeunes** (résidences jeunes actifs, foyers de jeunes travailleurs) permettant une meilleure répartition territoriale de l'offre en travaillant sur le fléchage de certains logements vers les publics sans ressources
- **Cibler les LLI sur l'accueil des jeunes** à ressources intermédiaires (petites typologies)

Maintenir un taux d'équipement élevé en résidences étudiantes à horizon 2030 et garantir un équilibre de l'offre (social, intermédiaire et privé) pour les étudiants

- **Produire environ 1 300 places supplémentaires** dont 1 000 places environ à Cergy et 300 sur un ou plusieurs autres communes de l'agglomération
- **Flécher la majorité des nouvelles résidences étudiantes et chercheurs en social et en intermédiaire**, avec une clé de répartition qui pourrait être de l'ordre de **70/30** pour maintenir la part de résidences étudiantes sociales sur l'agglomération

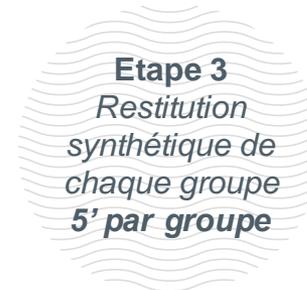
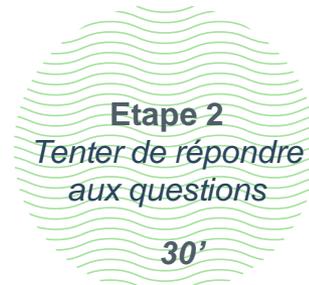


ATELIER



LES RÈGLES DU JEU

ATELIER



- Un groupe consacré à **l'offre dédiée**
- Un groupe consacré à **l'offre hybride**
qu'est-ce que cela signifie ? offre développée comme du parc ordinaire mais de part sa configuration, ses services et les personnes ciblées sont orientés vers les jeunes
- Un groupe consacré à **l'offre ordinaire**

ATELIER - QUELS LEVIERS ET PARTENARIATS POUR FAVORISER L'ACCÈS AU PARC ORDINAIRE, QUEL DIMENSIONNEMENT ET QUELLE PROGRAMMATION POUR LE PARC SPÉCIFIQUE ?

ATELIER

Fiche questions pour le groupe

Offre dédiée

- Quantitativement: L'offre dédiée est-elle aujourd'hui suffisante sur le territoire?
- Qualitativement: Y-a-t-il des manques? Si oui, pour répondre à quels besoins?
 - Précisez en termes de localisation, prix, typologie, accompagnement, locaux communs et services
- Dans quelle mesure l'offre dédiée aux personnes en difficulté en général permet de répondre aux besoins des jeunes?
- Comment concilier le développement de résidences dédiées aux jeunes et la réponse aux besoins des autres publics?

Fiche questions pour le groupe

Offre hybride

- Quelle pertinence d'une offre sur-mesure ?
- Quelle place et intérêts comparés pour les différents produits ?
 - Résidence intergénérationnelle avec une partie orientée « jeune » (logement article 109 Loi ELAN)
 - Résidence logement locatif intermédiaire tournée vers les jeunes
 - Coliving
 - Autres produits ?
- Comment concilier le développement de résidences sur-mesure pour les jeunes et la réponse aux besoins des autres publics ?

Fiche questions pour le groupe

Offre ordinaire

- Quels freins pour l'accès au logement des jeunes dans le parc ordinaire ?
- Quels leviers habitat pour y répondre ?
- Comment s'assurer que le parc locatif privé, en tant qu'offre d'attente soit adapté en termes de prix et de qualité ?
- Quel impact de l'investissement locatif ? Quel impact de la multi-location sur les marchés immobiliers locaux ? Et comment concilier l'accès au logement des jeunes et celui des familles dans le parc ordinaire ?

RESTITUTION DES ECHANGES

L'importance de la part des jeunes est une caractéristique du territoire intercommunal, et par conséquent l'accès au logement de ces derniers est une priorité du territoire. Partant du postulat que la jeunesse est par définition plurielle, l'état des lieux s'est reposé sur 3 profils de jeunes présents sur le territoire : jeunes en situation de rupture, jeunes du territoire souhaitant décohabiter et jeunes ménages actifs souhaitant s'installer durablement sur le territoire, afin de mieux apprécier la diversité de leurs besoins et donc de l'offre à développer.



Les besoins

- Un manque d'offre dédiée remontée au vu de la tension qui s'exerce sur le territoire cergyponain et plus largement sur le territoire francilien.
- L'information sur l'offre existante et les disponibilités
- L'accompagnement vers et dans le logement, mais un manque de moyens humains conséquents.
- La nécessité d'accentuer la flexibilité et la rapidité à accéder et quitter le logement, au vu de la mobilité accrue des jeunes. Cela ne pouvant se faire que dans un contexte de tension fortement atténuée
- L'accessibilité financière des logements

Une réflexion autour de la transformation de bureaux-logements. La transformation ne coûte pas moins cher que la production neuve. La problématique qui se pose c'est que le vendeur attend une valorisation du bien alors qu'il est dévalorisé.

Zoom : dans quelle mesure l'offre dédiée aux personnes en difficulté en général, permet de répondre aux besoins des jeunes ?

L'offre d'hébergement ne répond pas à ces besoins car elle est sous tension. Il y a un manque de diversité de l'offre d'hébergement pour l'ensemble des profils. De plus, les travailleurs sociaux peinent à capter les jeunes en situation de rupture.

L'offre hybride était envisagée par la CACP comme une offre pouvant accueillir une diversité de publics, mais vers laquelle les jeunes seraient plus susceptibles de s'orienter car répondant particulièrement bien à leurs besoins (build to rent, coliving, parc ordinaire avec services particuliers...). Cependant, les partenaires ont choisi durant les échanges d'élargir la réflexion et d'échanger sur l'intérêt des produits permettant d'accueillir une mixité de publics, dont les jeunes, pour le logement de ces derniers.

Les intérêts des différents produits

- L'offre intergénérationnelle : quelle désirabilité pour les jeunes ? Certains freins : temps long pour obtenir un logement, cadre contraint du règlement intérieur,,)
- Le LLI* jeunes : permettre à des jeunes ayant des revenus de sortir de parc social ou permettre à des jeunes qui auraient « dû pouvoir » accéder au parc social, de disposer d'une solution
- Résidences jeunes/étudiantes : mixité des produits (LLI / dédié) → nécessité de mieux les faire connaître car encore peu mobilisé.

*LLI : logements locatifs intermédiaires

Les enjeux et pistes de travail

- Nécessité d'introduire plus de souplesse dans le cadre juridique et les offres de financement

Les freins identifiés dans l'accès à un logement pour les jeunes

- Prix du parc privé et en miroir l'instabilité, faiblesse voire absence de ressources du jeune
- Disponibilité faible du parc social
- L'accès à l'information car les démarches sont compliquées
- Les garanties à fournir
- Les a priori vis-à-vis des jeunes (nuisance / voisinage)

Des remontées sur l'impact de l'investissement locatif et de la multi-location sur les marchés locaux : hausse des prix, turnover des locataires qui a pour effet de ne pas avoir d'implication durable sur le territoire ou encore exclusion de fait des jeunes avec peu de ressources ou en rupture

Les leviers habitats proposés

- Soutien de l'Etat aux aides financières pour financer le logement social
- Renforcement du volet information par la mise en place d'une plateforme avec centralisation des ressources
- Adapter les produits : des plus petites typologies avec possibilité de modularité
- Maîtrise des charges foncières pour pouvoir baisser les prix de ventes et adapter la programmation aux besoins du territoire

Des solutions pour le parc privé qui soit adaptées en termes de prix et de qualité :

- La mise en place du permis de louer dans les secteurs à enjeu
- L'encadrement des loyers



Atelier n°5

DE LA RETRAITE ACTIVE À LA DEPENDANCE

Quels parcours résidentiels pour les seniors ?

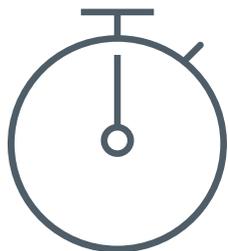


Mardi 28 mars 2023

DÉROULÉ DE L'ATELIER

15h45

17h30



15'

Accueil café

20'

Introduction et brise-glace

15'

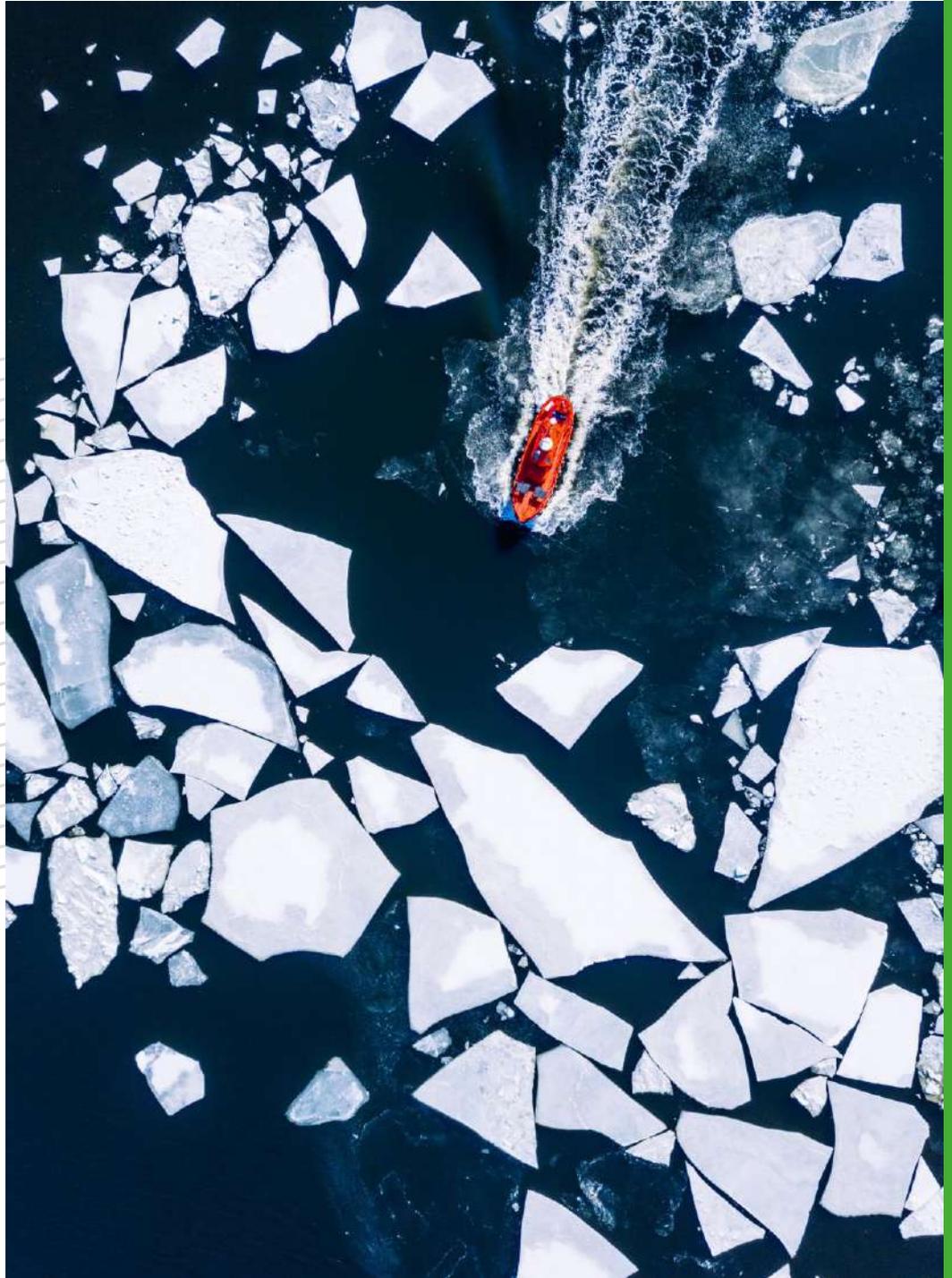
Etat des lieux

45'

Débat



BRISE-GLACE



BRISE GLACE : DANS LA PEAU D'UN SENIOR

- **Etape 1 : Se mettre dans la peau de l'un de ces 2 profils de seniors**



- **Etape 2 : De quoi avez-vous envie et besoin en termes de logement ?**
- **Etape 3 : Vous êtes un occupant autonome dans une maison, à quelles conditions seriez-vous prêt à quitter votre logement actuel pour un autre logement ?**

RETOUR SUR LE BRISE GLACE : DANS LA PEAU D'UN SENIOR

Ce qui est ressorti aussi bien pour les seniors en bonne santé que ceux en perte d'autonomie :

- C'est que « l'émotionnel » est aux commandes des choix des seniors avec un souhait de se maintenir dans leur logement, quitte à faire quelques changements techniques.
- Dans le cas où le changement de logement s'envisagerait, cela serait à condition de disposer de bonnes prestations (un extérieur, grande pièce de vie, etc.) sans avoir à payer plus cher.
- Au-delà, la proximité aux transports, commerces et aux services de soin notamment, le lien social voire l'accompagnement dans le cas d'une perte d'autonomie sont aussi mis en avant.



ETAT DES LIEUX

*Regard sur la demande
Regard sur l'offre
L'action publique*





LA PRISE EN COMPTE DE LA DERNIÈRE ÉTAPE DU PARCOURS RÉSIDENTIEL, UNE MONTÉE EN PUISSANCE DU SUJET

- Une compétence portée par le Conseil Départemental
- Rôle de l'agglomération :
 - A la marge / indirectement : adaptation de l'offre existante
 - Production d'une offre dédiée adaptée
 - Travail sur la gestion de la demande et des attributions de logement social
- Un vieillissement démographique en cours sur le territoire, mais une connaissance de ce public et de ses besoins à approfondir
- La certitude qu'il n'existe pas un mais des parcours résidentiels adaptés aux seniors avec néanmoins un souhait de maintien à domicile qui prévaut



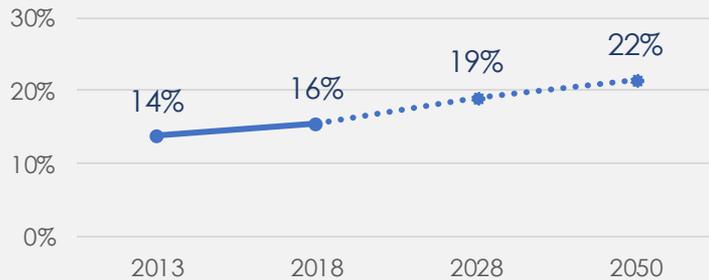
Regard sur la demande



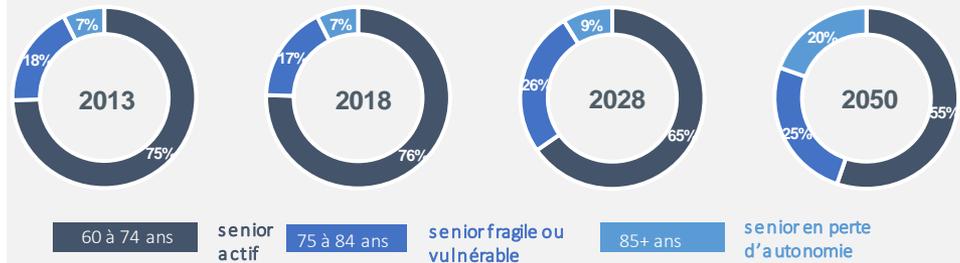
COMME À L'ÉCHELLE NATIONALE UN PHÉNOMÈNE DE VIEILLISSEMENT DÉMOGRAPHIQUE SUR LA CACP

Un vieillissement démographique en cours du territoire

Prévision de l'évolution de la part globale des seniors

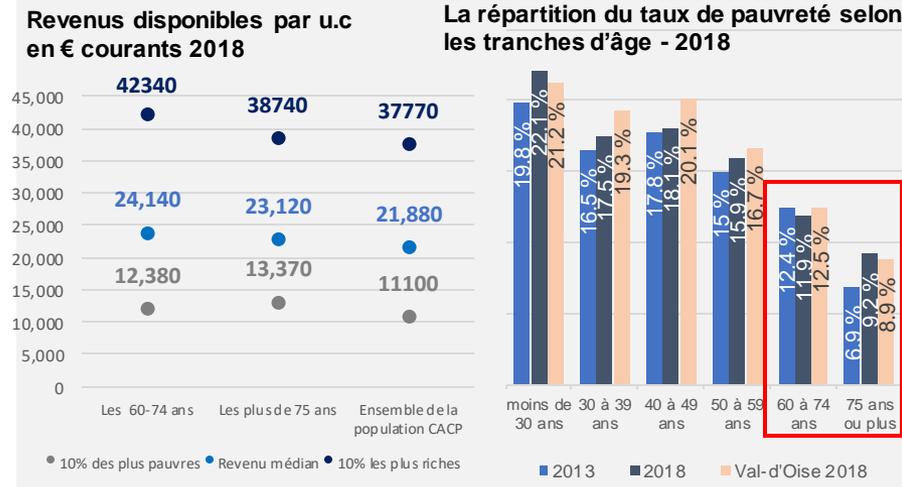


Prévision de l'évolution de la population des seniors



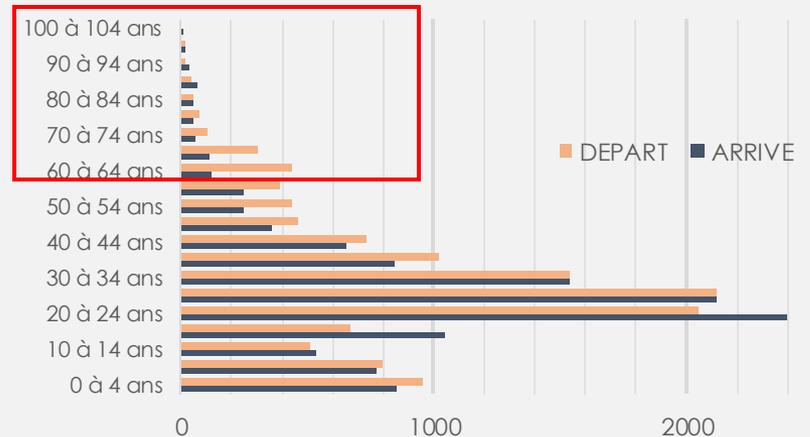
➤ C'est la population qui connaît la plus forte progression entre 2013-2018

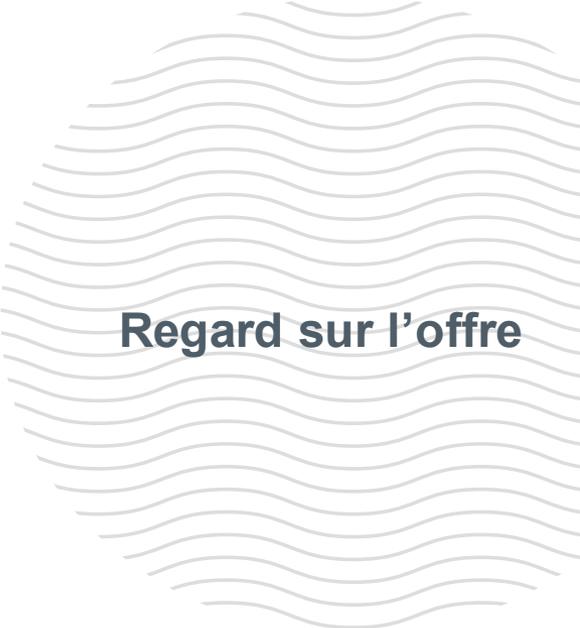
Une population globalement plus aisée malgré une augmentation du taux de pauvreté chez les plus de 75 ans



L'âge de la retraite synonyme de départ du territoire ?

Départs et arrivées par âges - 2018



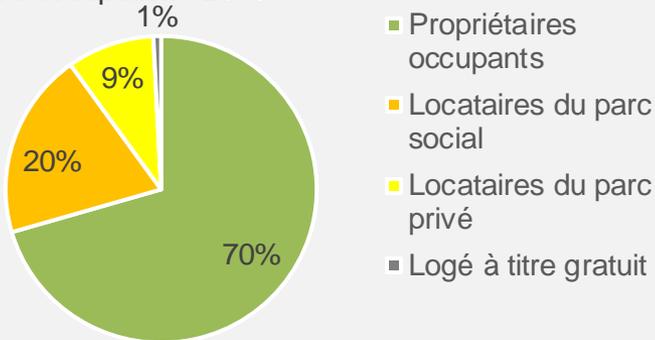


Regard sur l'offre

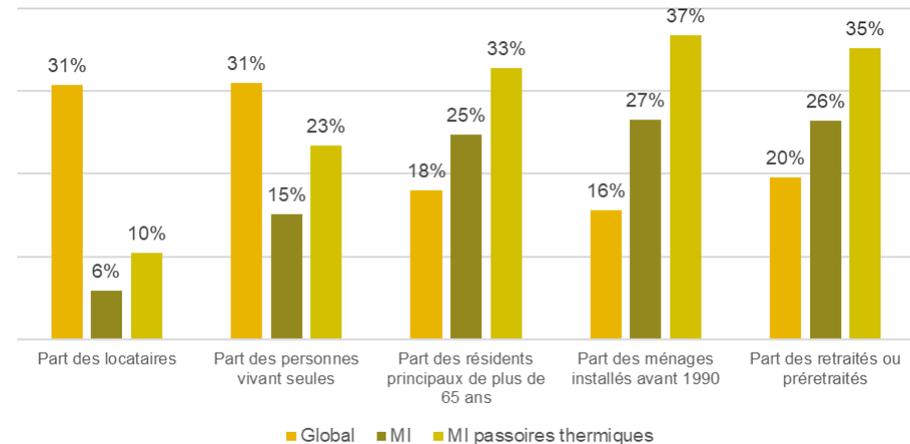


UN SOUHAIT DE MAINTIEN À DOMICILE – QUELLE SITUATION ET QUELS ENJEUX SUR LA CACP ?

Répartition des ménages seniors vivant à domicile par statut d'occupation - 2018



Caractéristiques habitants des maisons individuelles passoires thermiques

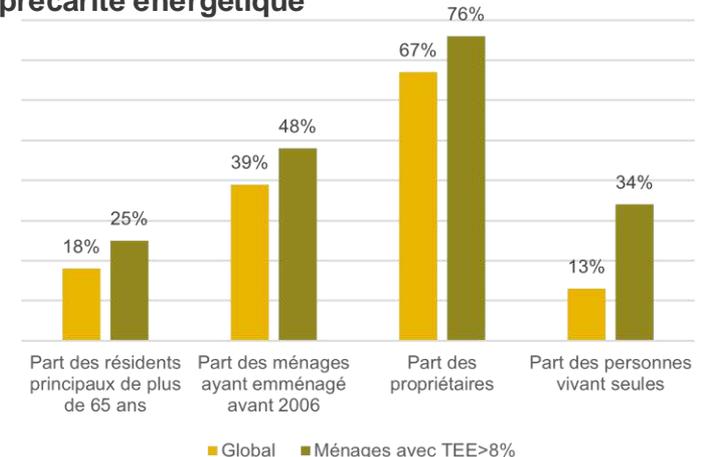


Un vieillissement des ménages et de leur logement qui questionne leur confort

- Confort thermique
- Adaption à la perte d'autonomie
- Possibilité de mettre en place et de maintenir un accompagnement adapté à domicile

Des besoins qui existent dans le logement ordinaire... mais aussi dans les structures de logement spécifique ! (Résidences sociales par exemple)

Caractéristiques des ménages en situation de précarité énergétique



Source : ENERTER 2017, étude Energie Demain pour la CACP - 2022

Un enjeu : "Adapter son chez-soi et adopter un nouveau chez soi " Luc Broussy

UN SOUHAIT DE MAINTIEN À DOMICILE – QUELLE SITUATION ET QUELS ENJEUX SUR LA CACP ?

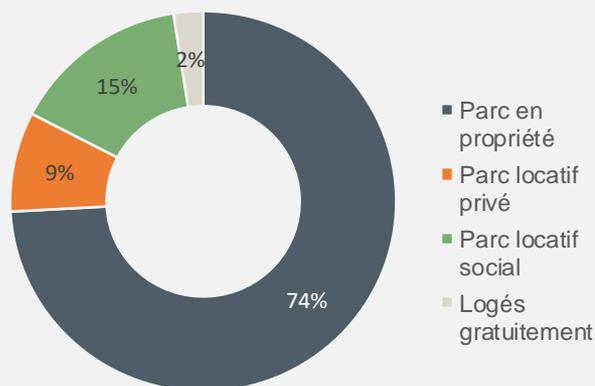
Une sous-occupation importante, qui concerne a priori surtout des seniors

36,3%

Taux de sous-occupation
En 2018

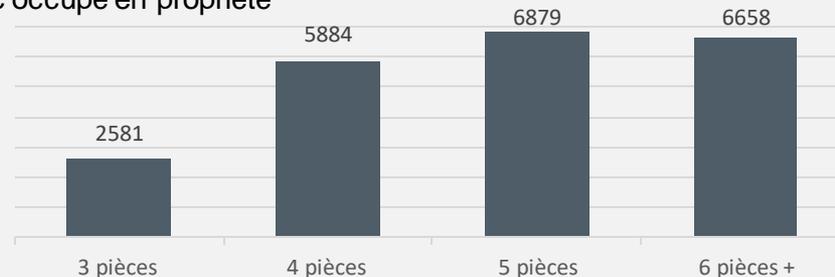
29 677

Logements en
sous-occupation

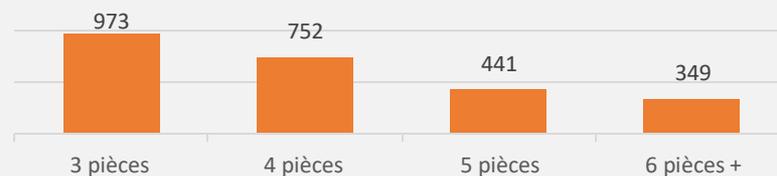


Répartition par typologie

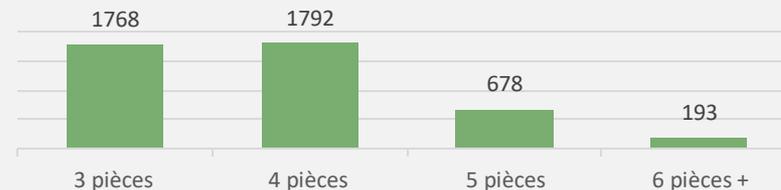
Parc occupé en propriété



Parc locatif privé



Parc locatif social



Source : INSEE - Recensement de la population 2018

- Un enjeu de gestion de cette sous-occupation pour permettre aux seniors d'habiter un logement mieux adapté à leurs besoins et aux familles d'être mieux logées sur le territoire
- Comment emporter adhésions des seniors au projet de déménagement, même pour un "chez soi" très bien calibré, dès lors qu'il ne s'agit plus du même chez soi ?

PANORAMA DE L'OFFRE DEDIEE AUX SENIORS

	Résidences services	Résidence Autonomie	EHPAD
Niveau de perte d'autonomie	Faible ou modérée		Moyenne à élevée
Nature de l'hébergement	Logement individuel et privé avec des espaces communs		Chambre individuelle au sein d'un hébergement collectif
Services proposés	Services collectifs et individuels au forfait ou à la carte : <ul style="list-style-type: none"> • activités et animations • accueil ou gardiennage et téléassistance • blanchisserie, ménage • restauration, etc. 	Services collectifs et individuels : <ul style="list-style-type: none"> • gardiennage et téléassistance 7jr/7 24h/24 • restauration, espaces collectifs, animations • actions de prévention • blanchisserie, ménage 	Prise en charge globale des soins médicaux et paramédicaux, de la dépendance, et de l'hébergement
Possibilité de recours à l'ASH*			
Mode de d'occupation	Locataire ou propriétaire	Locataire	

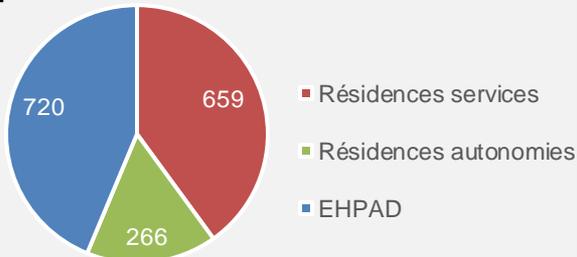
Qu'est-ce que ça veut dire ASH ? L'**aide-soignant en milieu hospitalier** (ASH) ou en établissement de soin assure l'hygiène et le confort des patients. A domicile ou en centres d'accueil, il apporte aussi son soutien aux personnes dépendantes pour toutes les tâches de la vie quotidienne.

QUELLE OFFRE DÉDIÉE AUX SENIORS SUR LE TERRITOIRE ?

Une intensification de la production de l'offre dédiée ces dernières années permettant d'avoir un bon taux de couverture

17 résidences dédiées en 2022, soit **1645** lits

Répartition de l'offre dédiée aux seniors de plus de 60 ans



50, 2 places

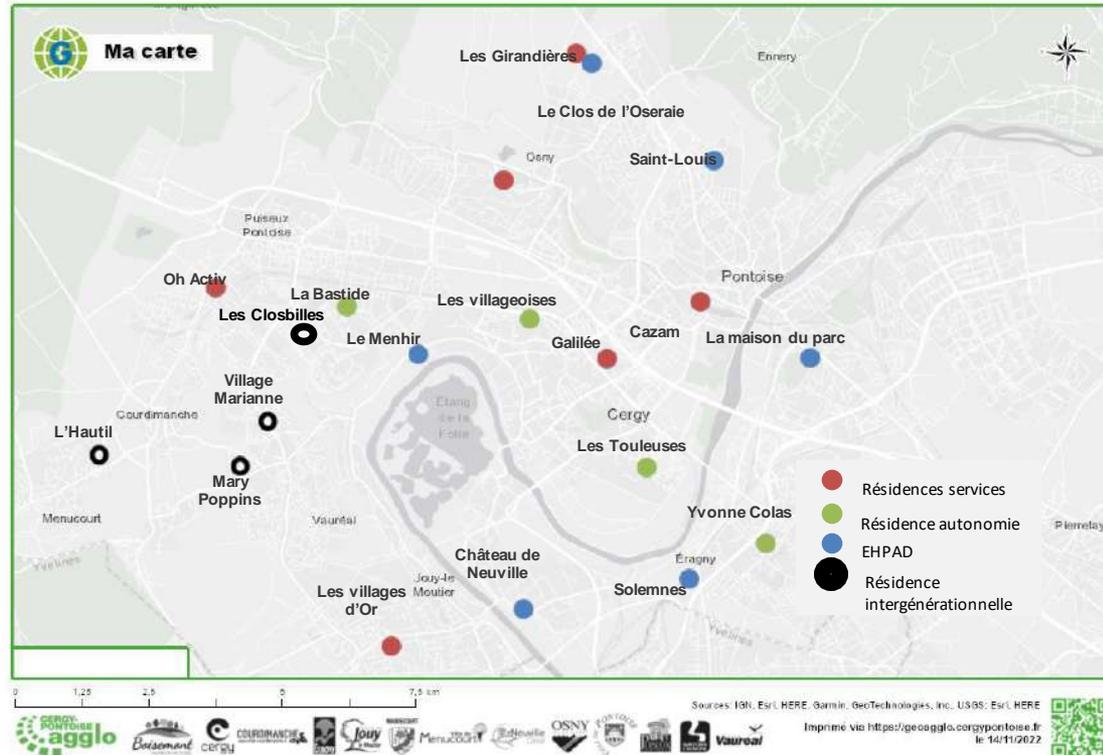
En résidences dédiées pour 1000 seniors âgés de plus 60 ans

Soit **22** places en EHPAD

Soit **8,1** places en résidences autonomes

Soit **20,1** places en résidences services

Cartographie de l'offre dédiée aux seniors de plus de 60 ans - CACP 2022



Offre en développement - à l'horizon 2023

Près de **500 logements** dédiés aux seniors vont être construits en résidence seniors et intergénérationnelle au sein des différentes communes de l'agglomération (Cergy, Pontoise, Jouy-le-Moutier, Osny, Vauréal).

Source : recensement de l'offre en 2022

Un enjeu d'accessibilité de l'offre dédiée dans un contexte de paupérisation des seniors âgés de plus de 75 ans

VERS DE NOUVELLES OFFRES POUR HABITER AUTREMENT

Les résidences intergénérationnelles

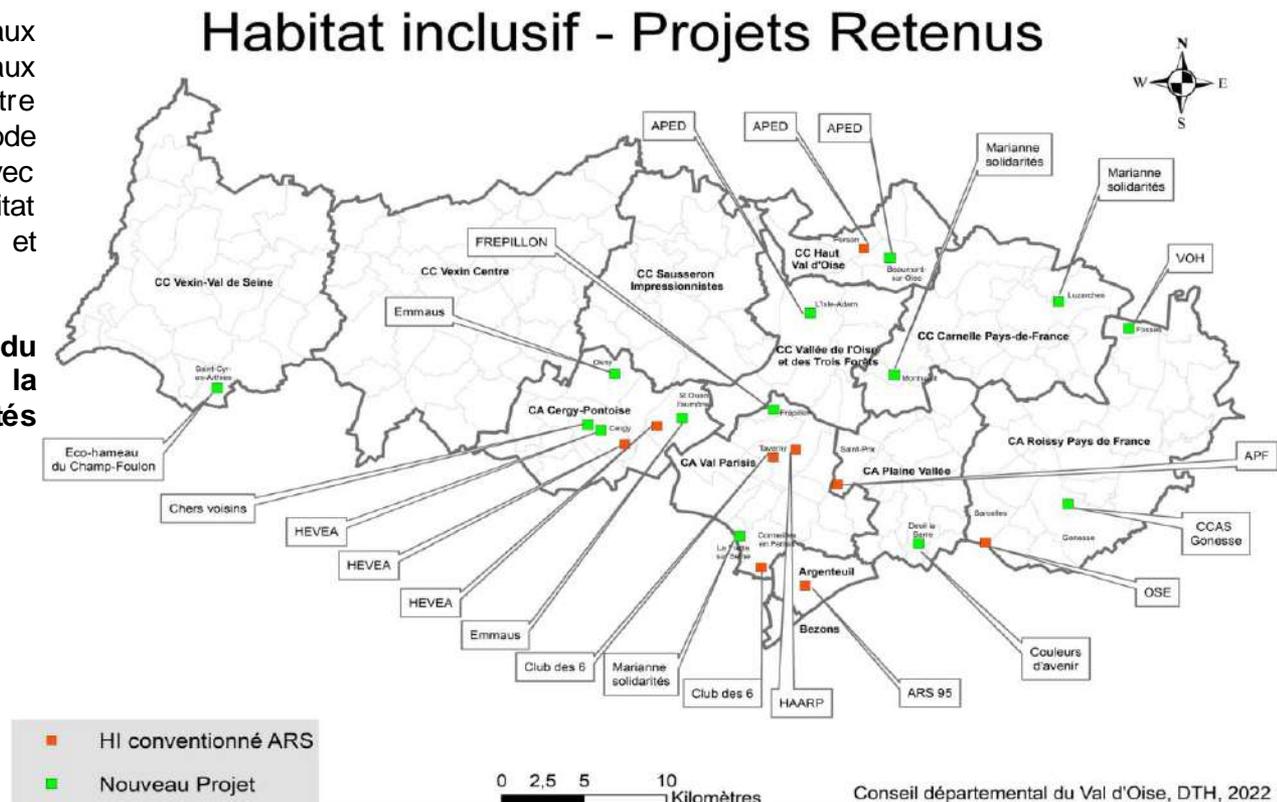
Une offre qui s'est bien développée ces dernières années sur le territoire.

- Un enjeu sur le peuplement lors du turn-over pour assurer la mixité générationnelle de la résidence

L'engagement du territoire auprès du Conseil départemental pour développer l'Habitat inclusif

L'habitat inclusif s'adresse aux personnes handicapées et aux personnes âgées qui font le choix, à titre de résidence principale, d'un mode d'habitat regroupé, entre elles ou avec d'autres personnes. Ce mode d'habitat est assorti d'un projet de vie sociale et partagée.

- Un enjeu de poursuite du partenariat pour favoriser la réalisation de projets adaptés aux besoins



Regard sur l'action publique



QUELLES ORIENTATIONS ET QUELLES ACTIONS POUR LE PLH EN COURS ?

Orientations

- Poursuivre un effort de construction élevé, en anticipant sur son impact en termes d'équipements et de services.
- Mieux répondre aux besoins locaux tout en maintenant la fonction d'accueil du territoire, notamment en favorisant la décohabitation et l'accès au logement
- Maintenir la qualité et l'attractivité du parc existant, notamment du parc social et des copropriétés, notamment en matière énergétique

Les actions pour le logement des seniors

Travail sur la programmation et l'agrément de 4 résidences sociales intergénérationnelles :

- Vauréal Mary Poppins et Village Marianne (livrées)
- Cergy les Linandes (en cours)
- Osny secteur Ste Marie (en cours)

Mobilisation des aides à la pierre pour l'adaptation des logements à la dépendance (ANAH)

QUELLES ORIENTATIONS POUR LE FUTUR PLH ?

Orientations

- Poursuivre un développement de **l'offre de logements équilibré, sobre et de qualité**
- Améliorer **l'accès au logement et le parcours résidentiel** des ménages dans leur diversité en travaillant à une offre adaptée, aux prix maîtrisés, équilibrée sur l'ensemble des communes du territoire
- Contribuer à la **dynamique de rénovation** du parc de logements en mettant l'accent sur la rénovation énergétique globale
- Mener à bien la réforme de la **demande et des attributions de logement social** en tant que co-pilote et coordinatrice de la démarche

Pistes d'actions "phares" pour le logement des seniors

Favoriser autant que possible le maintien à domicile ... qui peut être dans un autre « chez-soi »

- Poursuivre le travail engagé avec le Conseil Départemental sur l'Habitat inclusif
- Lancer une étude de programmation à l'image de celle réalisée pour le logement étudiant permettant de dimensionner et de définir le ou les produits à développer les plus adaptés pour permettre le maintien à domicile « dans un autre domicile » des seniors actifs et/ou fragiles



ATELIER

Le vieillissement démographique est un phénomène relativement nouveau sur le territoire. De plus, la CACP ne dispose pas d'une place centrale dans la gouvernance des acteurs qui prennent en charge cet enjeu. La prise en compte du parcours résidentiel des seniors nécessite donc une meilleure connaissance de ce public et un renforcement d'expertise pour la CACP.

Cet atelier devait servir à nourrir le futur cahier des charges pour l'étude programmatique prévu dans le programme d'actions du PLH 2023-2028. L'objet de cette étude est de dimensionner et de définir le ou les produits le.s plus adapté.s à développer pour permettre le maintien à domicile « dans un autre domicile » des pré-retraités, des seniors actifs et/ou fragiles voire à évaluer les besoins non couverts par l'offre en maison de retraite.



L'HEURE DE L'ÉCHANGE



1. **Alimentons le diagnostic en échangeant sur l'offre et les besoins des seniors dans leur pluralité.**
2. **Le dimensionnement de l'offre au regard des besoins de ces ménages et des besoins globaux du territoire (concurrence, foncier, etc.)**
 - Comment la réponse aux besoins des personnes âgées s'intègre dans la réponse aux besoins globaux ? (Offre neuve et maintien à domicile)
 - Est-ce que l'articulation entre le souhait de maintien à domicile est compatible avec la diminution de la sous-occupation ? Si ce n'est pas compatible, comment fait-on pour mobiliser les personnes âgées ?
3. **La sensibilisation des acteurs et des publics**
 - Quels leviers mobiliser pour activer le parcours résidentiel des seniors ?

➤ ***L'enjeu sous-jacent de cet atelier est de définir nos attentes sur le cahier des charges pour l'étude programmatique***

RESTITUTION DES ÉCHANGES

Premiers retours sur l'adéquation de l'offre dédiée aux besoins

- Des **résidences intergénérationnelles** qui répondent à une vraie demande mais une capacité à maintenir la part de logements seniors qui nécessite un dimensionnement approprié, un travail partenarial volontariste sur le peuplement et une expertise reconnue du gestionnaire
- Un **parc de logements intermédiaires** qui pourrait répondre à la demande d'une partie des personnes âgées, notamment en centre-ville, de résidences dédiées à prix maîtrisés

Autres enjeux mis en évidence

- Un enjeu de **prévention, sensibilisation, information dès l'âge de 60 ans** afin d'aider à changer d'état d'esprit vers un parcours résidentiel descendant en informant sur les solutions existantes. Il y a peut-être même un besoin d'accompagnement de ce changement comme il existe pour les jeunes
= **Prévoir des réunions publiques sur le vieillissement dans le logement**
- Un enjeu de **sous-occupation** mais question du souvenir qui prime sur le confort. Potentiellement un parc adapté aux familles en milieu de parcours résidentiel
- Parfois **vacance durable des logements** en raison de l'état de santé des seniors.

Propositions pour le futur cahier des charges

La cible de l'étude

- Les pré-retraités,
- Les seniors,
- Les aidants

Interroger des seniors habitant encore leur domicile pour évaluer leurs besoins et envies mais aussi de seniors ayant déménagé pour comprendre les leviers qui ont motivé leur décision

Méthodologie

- Réalisation d'une enquête qualitative auprès des publics cibles et des experts
- Appui sur le diagnostic réalisé par le Conseil Départemental au titre de l'habitat inclusif
- Appui sur les travaux menés par le SIAO 95 sur les seniors en situation de grande précarité.

Les sujets à traiter

- Identification des freins à la mobilité (coût du déménagement, taille du logement, freins émotionnels, condition physique...)
- La bonne localisation au vu de la proximité des services notamment de santé, des commerces, des transports en commun, des proches / aidants...
- définition des types d'habitat « alternatif » qui pourraient motiver un déménagement des seniors vers un autre « chez soi » (taille, prix, location ou accession, organisation du logement, espaces extérieurs, services intégrés...)
- Le positionnement sur les solutions suivantes : résidence intergénérationnelle, béguinage, colocation senior, cohabitation avec un jeune



© P. RAIMBAULT CACP

Atelier n°6

COMMENT ACCÉLÉRER LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DU PARC EXISTANT, SOCIAL ET PRIVÉ ?

Lundi 03 avril 2023

DÉROULÉ DE L'ATELIER

13h45

-
15h45



- 15' Accueil café
- 15' Etat des lieux
- 1h15 Atelier



ETAT DES LIEUX

Retour sur l'étude énergie demain

Quelles sont les caractéristiques des passoires thermiques sur le territoire ?

Quels sont les profils de ménages concernés par les faibles performances énergétiques ?

Projection financière des rénovations énergétiques globales

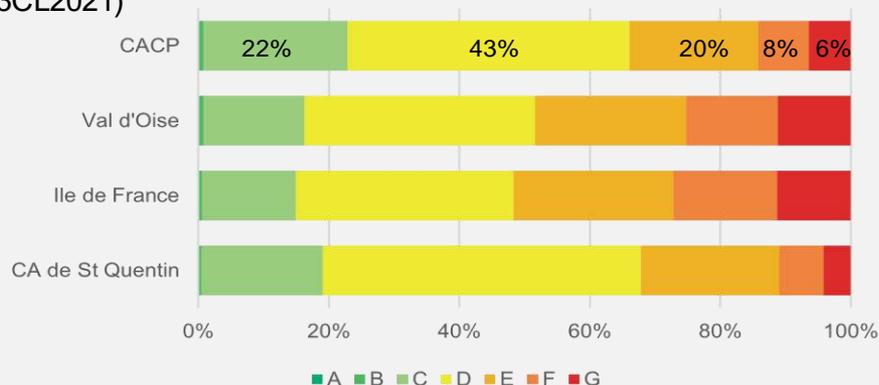
Action publique menée par la CACP



DES PERFORMANCES PLUTÔT BONNES MAIS UN PARC QUI VIEILLIT EN BLOC

- **Des performances énergétiques plutôt bonnes en moyenne** du fait de la ville nouvelle.
- **Un parc social globalement satisfaisant** sur le plan énergétique mais une attention à avoir sur les besoins en réhabilitation, avec des résidences à cibler.

Part des résidences principales privées par étiquette énergétique (3CL2021)



Source : Eneter 2017 – Etude sur les potentiels et besoins en rénovation énergétique - Energie Demain - 2022

Consommation moyenne tous usages des logements du parc privé :

161kWh/m²

188 kWh/m² dans le 95
189 kWh/m² en IDF

8 100

passoires thermiques (étiquettes F et G) soit **14%** des RP du parc privé

Parc locatif privé : **42,8%** de logements en E,F,G

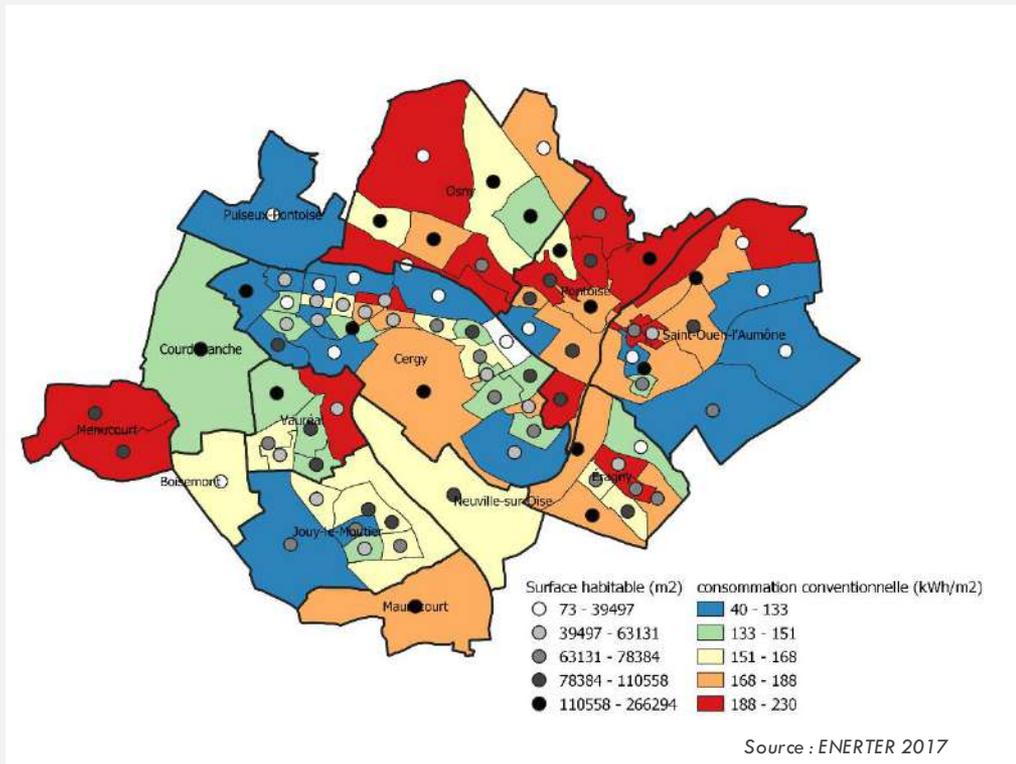
Parc occupé en propriété : **44,7%** de logements en E,F,G

Source : Sans travaux de rénovation énergétique, près d'un logement francilien sur deux bientôt interdit à la location - Insee Analyses IDF n°159 et note rapide N°957 IPR, octobre 2022

A noter : une étude est en cours sur la question des performances énergétiques du parc en copropriété

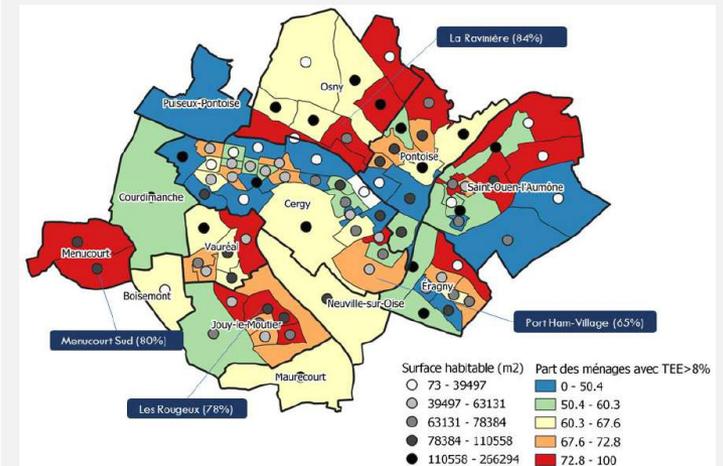
UN PARC DE MAISONS INDIVIDUELLES QUI CONCENTRE LES PASSOIRES THERMIQUES

Part des passoires thermiques (étiquette F et G) par IRIS au sein des résidences privées principales

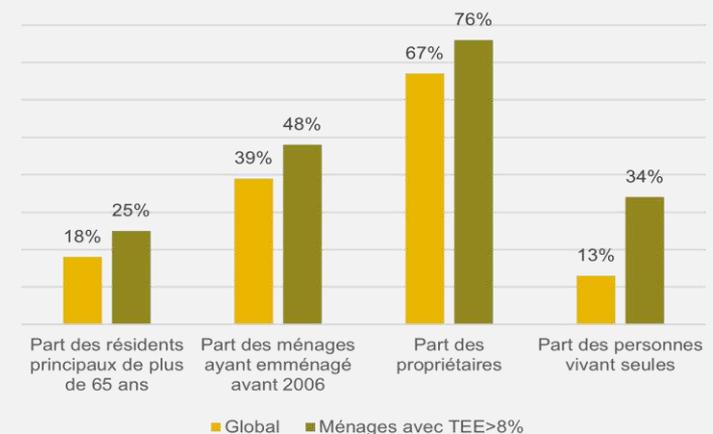


- Des passoires énergétiques sur-représentées au sein des **maisons individuelles (19%)**
- Des taux d'effort énergétiques très importants pour certains ménages, qui peuvent être liés ou non au logement lui-même : **la précarité énergétique ne correspond pas toujours aux passoires énergétiques**

Part des ménages dont le Taux d'Effort Energétique est supérieur à 8% dans les résidences principales privées



Caractéristiques des ménages vulnérables



UNE MONTÉE EN PUISSANCE DE L'INTÉRÊT DES MÉNAGES POUR LA RÉNOVATION THERMIQUE MAIS UN PASSAGE À L'ACTE LIMITÉ

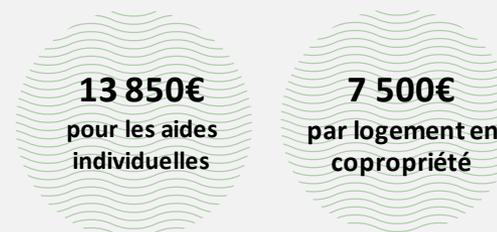
- Des rénovations a priori moins chères au logement dans les copropriétés, mais complexité de la prise de décision
- **Un reste à charge aujourd'hui trop élevé pour les ménages ciblés pour les rénovations globales (modestes et très modestes)**. Une augmentation du niveau des aides ANAH prévue sur 2023 mais qui restera insuffisante
- **Des rénovations globales « phagocytées » par les gestes de rénovation simple**, moins efficaces mais permettant un étalement des dépenses dans le temps pour les ménages
- Une vraie **problématique d'accès au crédit et de préfinancement des travaux**

Coût moyen des travaux par ménage (RPP)



Sources : Eneter 2017 – Etude sur les potentiels et besoins en rénovation énergétique - Energie Demain - 2022

Montant d'aides ANAH « MaPrimeRénov Sérénité » par logement en 2022



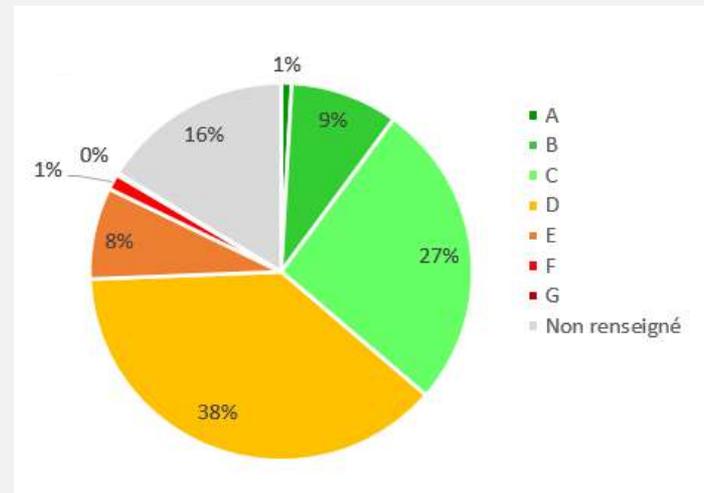
Volumes de rénovations traités dans le cadre de l'ANAH en 2021 et 2022

	Nb de dossiers 2021	Nb de dossiers 2022 (à fin nov)
Aides individuelles	52	26
Copropriétés	3 (225 lgts)	1 (111 lgts)

LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DU PARC SOCIAL

- La rénovation énergétique du parc social a été et est encore fortement portée par les bailleurs sociaux ; les plans de rénovation de logements classés F et G sont établis dans les conventions d'utilité sociale.
- Un retour des aides à la pierre de l'Etat sur les projets de rénovation – thermique – du parc, qui favorisent également la restructuration du parc ancien*
- Un développement de la ville nouvelle et de la ville récente qui a favorisé la constitution de copropriétés « mixtes » privé / social (étude VOC 2019 : estimé à 11% des copropriétés du territoire)

Performances énergétiques du parc social



Source : RPLS 2022

Quelles actions
publiques sont
menées par la CACP ?



QUELLES ORIENTATIONS ET QUELLES ACTIONS POUR LE PLH EN COURS ?

Orientations

- Poursuivre un effort de construction élevé, en anticipant sur son impact en termes d'équipements et de services.
- Mieux répondre aux besoins locaux tout en maintenant la fonction d'accueil du territoire, notamment en favorisant la décohabitation et l'accès au logement
- Maintenir la qualité et l'attractivité du parc existant, notamment du parc social et des copropriétés, notamment en matière énergétique

Les actions "phares" tournées vers la rénovation énergétique

Sur le financement des projets

- Mise en œuvre de la délégation des aides à la pierre pour la rénovation du parc privé (ANAH) et montée en puissance des aides à la rénovation énergétique sur le parc social
- Aides propres de la CACP sur le parc privé (appui aux opérations d'amélioration programmées de l'habitat : Marcouville à Pontoise et Bastide à Cergy, appui aux opérations dans le diffus ciblé sur les maisons individuelles puis les copropriétés) et sur le parc social (aide à la rénovation énergétique mais non mobilisée, mise en place fin 2022 d'un dispositif de garantie des emprunts pour la rénovation du parc social)

Sur l'accompagnement à la rénovation énergétique

- Inscription dans le dispositif SARE porté par le CD (financement de 52 000€ par/an)
- Mise en place de permanences ADIL et SOLIHA

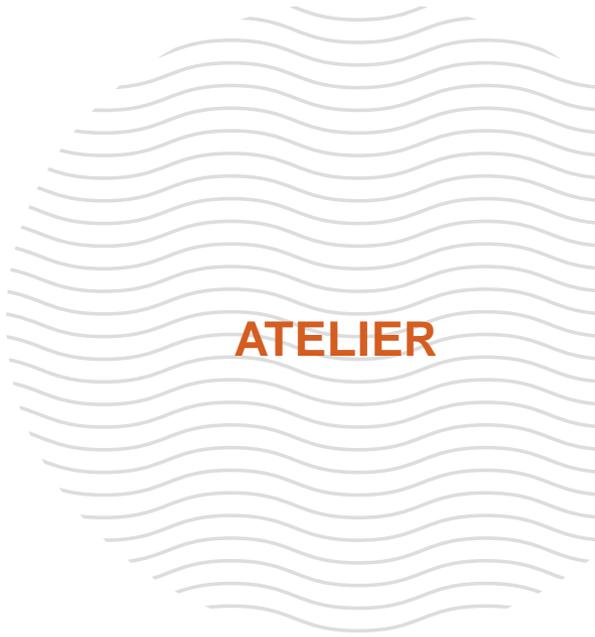
QUELLES ORIENTATIONS POUR LE FUTUR PLH ?

Orientations

- Poursuivre un développement de **l'offre de logements équilibré, sobre et de qualité**
- Améliorer **l'accès au logement et le parcours résidentiel** des ménages dans leur diversité en travaillant à une offre adaptée, aux prix maîtrisés, équilibrée sur l'ensemble des communes du territoire
- Contribuer à la **dynamique de rénovation** du parc de logements en mettant l'accent sur la rénovation énergétique globale
- Mener à bien la réforme de la **demande et des attributions de logement social** en tant que co-pilote et coordinatrice de la démarche

Pistes d'actions « phares »

- ✓ **Contribuer à la dynamique de rénovation énergétique globale du parc de logements privés et doubler le nombre de logements financés à horizon 2028**
 - **Poursuivre l'implication de la CACP dans la dynamique FranceRénov** pour informer et accompagner au mieux l'ensemble des ménages du territoire dans leurs projets de rénovation énergétique
 - **Poursuivre la délégation des aides à la pierre sur le volet parc privé / rénovation énergétique**
 - **Favoriser le déclenchement des travaux en proposant aux ménages les plus modestes du parc privé et aux copropriétés une aide financière complémentaire aux aides existantes**
- ✓ **Sur le parc social, mobiliser l'agglomération aux côtés des autres partenaires pour permettre la réalisation des projets**
 - Mieux **suivre** les réhabilitations des bailleurs sociaux
 - Poursuivre l'accompagnement des projets de restructuration / réhabilitation via **la délégation des aides à la pierre** et la participation aux **comités de pilotage** des opérations le cas échéant
 - Appuyer les bailleurs en tant que de besoin en poursuivant la **garantie d'emprunts** pour les projets qui incluent un volet rénovation énergétique



ATELIER



LES RÈGLES DU JEU

ATELIER

Etape 1
Constituer 3
groupes



Etape 2
Tenter de répondre
aux questions en
écrivant vos idées
1h'

Etape 3
Restitution
synthétique de
chaque groupe
5' par groupe

- Un groupe consacré à **l'information collective** sur la rénovation énergétique (des copropriétaires, des élus et techniciens et des syndic)
- Un groupe consacré au **financement** de la rénovation énergétique globale - Comment par la mise en place d'une aide locale, on rend l'aide Ma Prime Rénov' Sérénité et Ma Prime Renov' Copropriété attractives et efficaces ?
- Un groupe consacré à la rénovation énergétique du **parc social** où l'agglomération se positionne en ressource

LES RÈGLES DU JEU

ATELIER

- Un groupe consacré à **l'information collective** sur la rénovation énergétique (des copropriétaires, des élus et techniciens et des syndic)
 - **Mobiliser l'information** : Comment bien mobiliser les ressources existantes pour informer les copropriétaires, les techniciens et les élus ainsi que les syndic ?
 - **Sujets d'informations** : Sur le territoire, où se situent les points de blocages nécessitant de l'information/formation/accompagnement ? Et pourquoi ?
- Un groupe consacré au **financement** de la rénovation énergétique globale –
 - **Efficacité d'une aide financière locale** : Comment par la mise en place d'une aide locale, on rend l'aide Ma Prime Rénov' Sérénité et Ma Prime Renov' Copropriété attractives et efficaces ?
 - **Les indicateurs et critères d'éligibilité** Dans la mise en place d'une aide locale quels indicateurs sont à considérer ? Et les arbitrages à privilégier ?
 - Faut-il avoir une politique différente entre la rénovation énergétique des maisons individuelles et des copropriétés ?
- Un groupe consacré à la rénovation énergétique du **parc social** où l'agglomération se positionne en ressource
 - **Garantie d'emprunt** : Est-ce que les critères conviennent ? A-t-on tout anticipé ?
 - **Rénovation énergétique du parc privé** : Qu'est-ce qu'il manque aux bailleurs pour porter les projets de rénovation énergétique dans des copropriétés mixtes ?
 - **Rénovation énergétique du parc social** : Comment mettre en place un suivi des rénovations du parc social qui soit à la fois efficace et facile à gérer pour l'ensemble des acteurs ?

RESTITUTION DES ECHANGES

Le projet de territoire porte un engagement de transition écologique et énergétique. A ce titre, la rénovation énergétique du parc de logement est une priorité du territoire qui :

- Participe au dispositif SARE* piloté par le Conseil Départemental
- Souhaite mettre en place une aide financière afin d'abonder les aides de l'ANAH*, pour les projets de rénovation énergétique globale

Au titre de l'élaboration du Programme Local de l'Habitat, plusieurs axes de réflexion étaient à questionner : l'information collective ; le financement de la rénovation énergétique globale et la rénovation énergétique du parc social

*SARE : Service d'Accompagnement à la Rénovation Énergétique





Points de blocage nécessitant de l'information

- Des freins sur le nombre d'interlocuteurs qui transmettent l'information et un manque de communication sur la tenue des réunions d'informations
- Nécessité d'informer et d'accompagner très fortement les ménages pour renforcer la dynamique (appui à l'établissement d'un panel de travaux efficaces, capacité à déposer un dossier de plus en plus numérisé, nombreux projets de travaux n'allant pas au bout...)
- Un besoin d'aider les particuliers à coordonner les travaux ce qui implique au-delà une organisation des filières professionnelles
- Le volet prise de décisions : complexité au vu de la spécificité de la ville nouvelle avec des imbrications juridiques complexes
 - Les ASL* notamment
- Le volet patrimoine : des secteurs et des quartiers qui se ressemblent, une piste à travailler sur les économies d'échelles



Des solutions proposées

- Mobiliser différents canaux d'informations : réunions collectives (webinaire ou présentiel), sorties terrains, balade thermique, newsletter, conférence, accessibilité de l'information sur le site internet.
- Proposer un lieu unique lié à la transition énergétique et écologique
- Miser sur les retours d'expérience pour réussir à « embarquer » le public

*ANAH : Agence Nationale de l'Habitat

*ASL : Association Syndicale Libre

La CACP compte bon nombres de copropriétés mixtes, les bailleurs sociaux ont ainsi intérêt à prendre part au début autour de la rénovation énergétique globale des copros du parc privé. La question suivante leur a donc été posée : **Qu'est-ce qu'il manque pour porter les projets de rénovation énergétique des copropriétés mixtes ?**

- Aujourd'hui, un enjeu qui se pose sur les écarts de DPE*. Le mode de calcul du DPE des bailleurs sociaux s'avère plus précis que celui de l'Etat, de fait il y a des décalages qui posent souci et qu'il conviendrait de résoudre pour faciliter les prises de décisions
- Des financements qui couvrent insuffisamment les coûts induits pour des logements classés E, F, G. Proposition de revoir le niveau de financement en fonction de la typologie de logement (un pavillon coûte plus cher que du collectif)
- Difficulté parfois aussi car les parties gérées par le syndic ne peuvent être rénovées donc sauts d'étiquette compliqués sur le bailleur social
- Bailleur ne sait pas toujours s'il peut enclencher une dynamique car ne connaît pas les copropriétaires
- Un besoin d'accompagnement poussé pour les derniers logements classés G qui contiennent des contraintes (patrimoine classé, maison individuelle, etc.)
- Un besoin de tenir compte des coûts invisibles afférent aux travaux de rénovation énergétique notamment le relogement

La CACP garantit les emprunts dans le cadre de la réhabilitation du parc social. Est-ce que les critères conviennent ? A-t-on tout anticipé ?

- D'après les retours, le critère de 30% de gain énergétique convient. En revanche, il n'est pas toujours possible pour le bailleur d'atteindre cet objectif, dès lors que l'isolation par l'extérieur est inenvisageable.

La CACP peine à suivre les rénovations énergétiques du parc social, et souhaiterait pour ce faire trouver un moyen efficace et facile à gérer pour l'ensemble des acteurs.

- Il a été recommandé de se reposer sur l'existant (RPLS*, CUS*, vente, etc.) et de constituer un vivier mutualisant ces sources

*CUS : Convention d'Utilité Sociale

*DPE : Diagnostic de Performance Energétique

*RPLS : répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux

Point de blocage pour une rénovation globale

- Confirmation de l'intérêt des ménages pour le geste par geste, qui leur permet d'étaler les dépenses. Parfois tout n'est pas à refaire dans un Logement. Et parfois les 35% sont durs à atteindre. Parfois les ménages aimeraient pouvoir faire les travaux eux-mêmes, mais ça n'est pas pris en compte par les aides
- En copropriété, aide à la décision difficile et syndic rarement moteurs
- Besoin fort en préfinancement / difficultés d'accès au crédit qu'une subvention ne viendra pas combler
- Montant de 4,6M€ important mais insuffisant pour améliorer tous les logements

→ souci majeur de la CACP : trouver la ligne de crête entre

- Une aide qui fasse réellement effet levier, donc pas trop saupoudrée, et une aide qui permette de traiter la diversité des problématiques rencontrées
- Une aide lisible pour les ménages et facile à instruire et une aide qui soit la plus pertinente possible → on reste bien sur les critères de l'ANAH, même si tous ne seront pas forcément mobilisés et si la pondération pourra être différente

Faut-il avoir une politique différente entre la rénovation énergétique des maisons et des copropriétés ?



Pour les copropriétés, des obligations réglementaires et une aide à la réalisation d'études en amont qui pourraient aider à déclencher le geste de rénovation (diagnostic technique global) en sus des aides aux travaux. En effet aujourd'hui si les travaux ne sont pas réalisés l'ANAH ne finance pas l'étude.



Pour les propriétaires occupants modestes ou très modestes, un besoin d'aide au financement des travaux, notamment pour les plus âgés. Plus difficile à traiter

+ Possibilité pour les communes de mettre en place l'exonération de TFPB mais on n'est pas forcément sur une rénovation globale

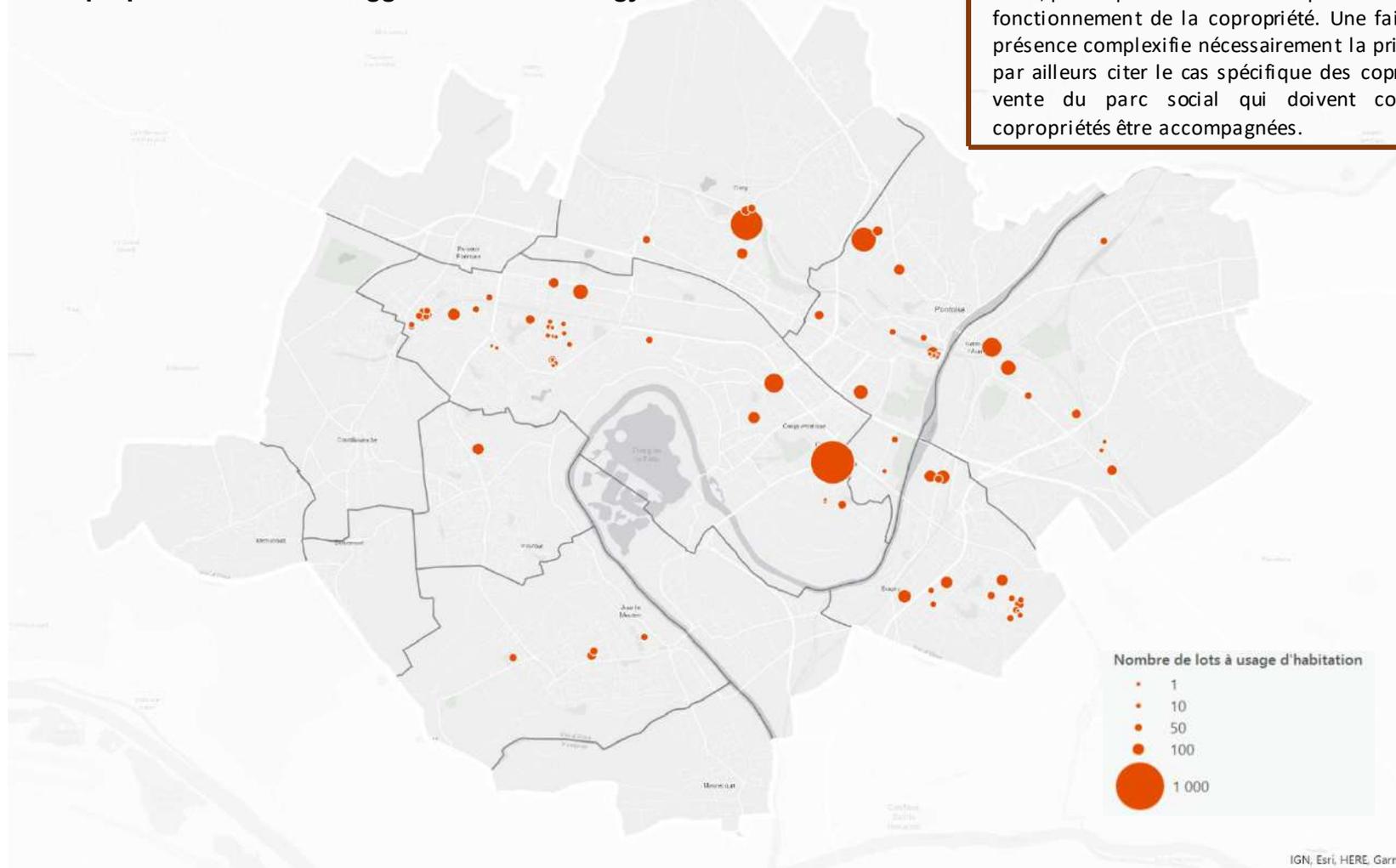


ANNEXE



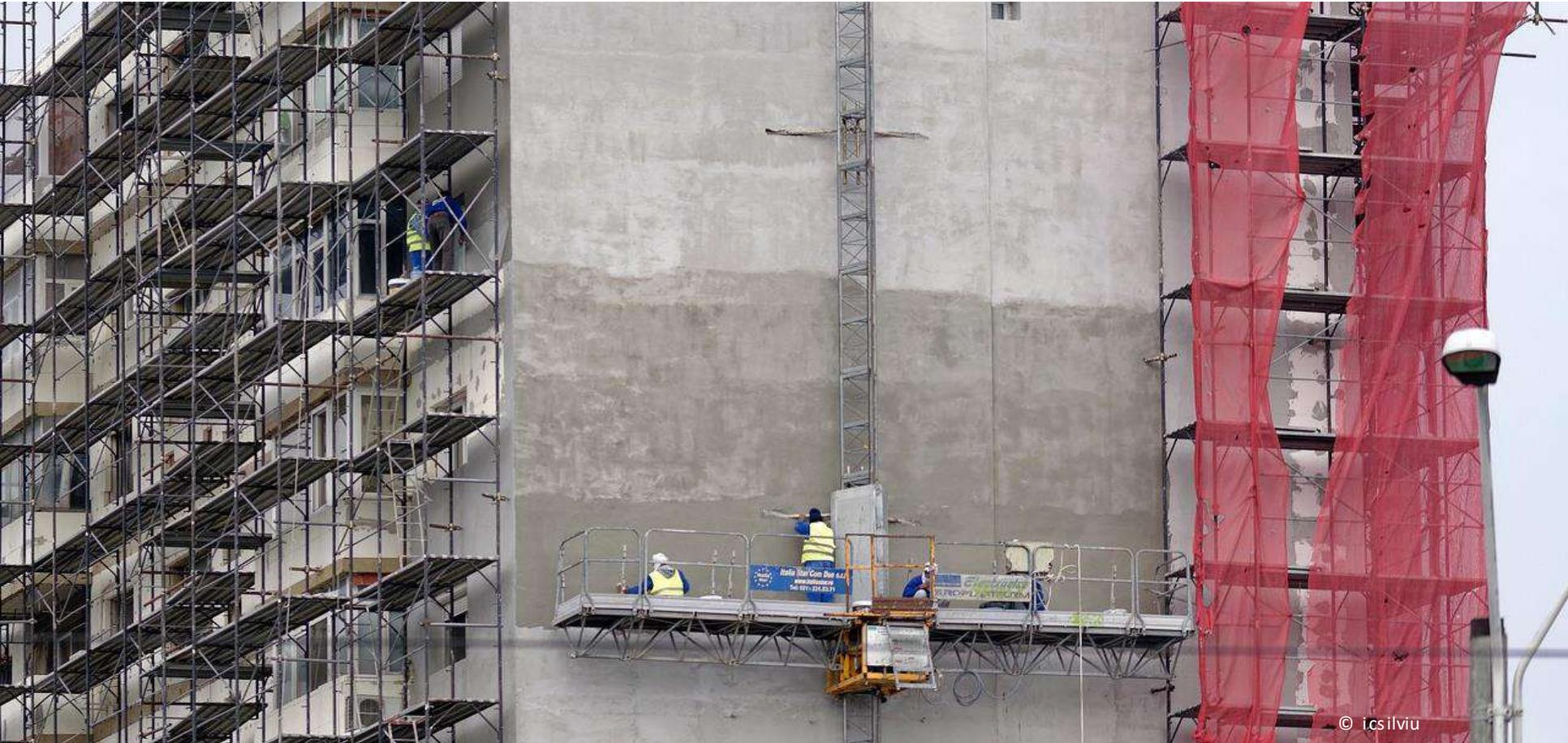
UN INTÉRÊT POTENTIEL DES BAILLEURS SOCIAUX À SOUTENIR LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DU PARC PRIVÉ DANS LE CAS DES COPROPRIÉTÉS MIXTES

Copropriétés mixtes de l'agglomération de Cergy-Pontoise



Les copropriétés mixtes (privées et sociales)

Pour les partenaires, l'implication d'un bailleur social dans une copropriété peut être à la fois une force et une faiblesse. Une force, parce que le bailleur social peut être un appui pour le bon fonctionnement de la copropriété. Une faiblesse, parce que sa présence complexifie nécessairement la prise de décision. Il faut par ailleurs citer le cas spécifique des copropriétés issues de la vente du parc social qui doivent comme les nouvelles copropriétés être accompagnées.



© icsilviu

Atelier n°7

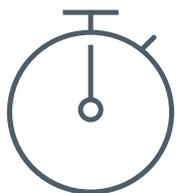
QUELS ENJEUX ET QUELS LEVIERS EN MATIÈRE DE RENOUVELLEMENT URBAIN ET DE PÉRENNISATION D'UN PARC DE LOGEMENTS DE QUALITÉ ?

Lundi 03 avril 2023

DÉROULÉ DE L'ATELIER

16h00

-
17h30



- 15' Accueil café
- 10' Etat des lieux
- 45' Atelier
- 20' Restitution en plénière





ETAT DES LIEUX



QUELLES ORIENTATIONS ET QUELLES ACTIONS POUR LE PLH EN COURS ?

Orientations

- Poursuivre un effort de construction élevé, en anticipant sur son impact en termes d'équipements et de services.
- Mieux répondre aux besoins locaux tout en maintenant la fonction d'accueil du territoire, notamment en favorisant la décohabitation et l'accès au logement
- Maintenir la qualité et l'attractivité du parc existant, notamment du parc social et des copropriétés, notamment en matière énergétique

Les actions "phares" en matière de renouvellement urbain

Concernant l'appui aux copropriétés

- Mise en place d'un outil de Veille et d'Observation sur les Copropriétés
- Organisation de réunions d'information/formation des copropriétaires
- Poursuite et renforcement de l'appui financier aux copropriétés dégradées (opérations de Marcouville à Pontoise et Bastide à Cergy) qui sont restées pilotées par les communes
- Etude en cours sur les potentiels de rénovation énergétique du parc privé en copropriété

Concernant l'amélioration de la qualité du parc en diffus

- Une implication via la délégation des aides à la pierre pour l'amélioration du parc au sens large, même si au vu des priorités de l'Etat = accent sur les rénovations énergétiques dans le parc privé comme social
- Polices de l'habitat non remontées à l'échelle de l'agglomération; mise en place par la CACP du permis de louer (SOA, Pontoise, Cergy) et de diviser (Cergy) à la demande et communes et mis en œuvre par elles
- Etude réalisée sur les potentiels de rénovation énergétique du parc privé en maison individuelle

Concernant les opérations plus larges de renouvellement urbain

- Finalisation des projets « ANRU 1 » à Cergy et Saint-Ouen l'Aumône, mise en place des projets « NPNRU » à Cergy et Pontoise
- Mobilisation pour le renouvellement du quartier des Eguerêts à Jouy-le-Moutier

Qualité du parc privé : des enjeux qui s'accroissent, des problématiques et des acteurs imbriqués

Des enjeux de qualité du parc

- Un parc construit dans les années « ville nouvelle » réputé de bonne qualité, mais qui vieillit en bloc et qui engendre des situations d'imbrications juridiques complexes ne facilitant pas les prises de décision dans les copropriétés
- Des secteurs plus anciens (centres-villes, villages) dans lesquels la part de logements potentiellement (ou réellement) indignes n'est parfois pas négligeable

Des enjeux liés au passage d'une ville nouvelle à une ville constituée

- Nécessité de travailler sur le tissu urbain existant, bâti ou non, pour retrouver des capacités de construction

Des enjeux de pilotage et de gouvernance

- Des questions historiquement pilotées par les communes ; une demande d'accompagnement croissante de leur part sur ce sujet et des textes qui positionnent de plus en plus les intercommunalités comme cheffes de file
- Des moyens insuffisants à ce stade pour positionner la CACP en « moteur » d'un travail sur le renouvellement du parc

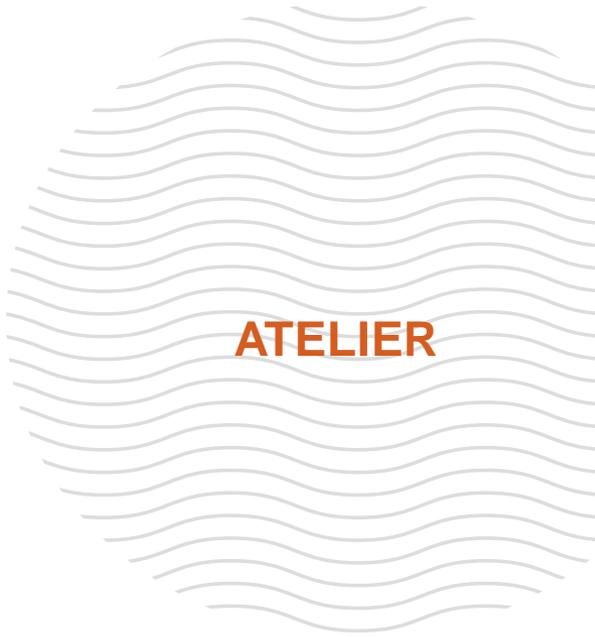
QUELLES ORIENTATIONS POUR LE FUTUR PLH ?

Orientations

- Poursuivre un développement de **l'offre de logements équilibré, sobre et de qualité**
- Améliorer **l'accès au logement et le parcours résidentiel** des ménages dans leur diversité en travaillant à une offre adaptée, aux prix maîtrisés, équilibrée sur l'ensemble des communes du territoire
- Contribuer à la **dynamique de rénovation** du parc de logements en mettant l'accent sur la rénovation énergétique globale
- Mener à bien la réforme de la **demande et des attributions de logement social** en tant que co-pilote et coordinatrice de la démarche

Pistes d'actions "phares" en matière de renouvellement urbain

- **Sur le parc privé, contribuer plus largement son amélioration en positionnant l'agglomération comme acteur ressource**
 - ✓ Mobiliser les outils existants pour permettre une **observation** de grands indicateurs sur cette thématique
 - ✓ Poursuivre le rôle de relai **d'information et d'animation** intercommunale auprès des communes
 - ✓ Continuer à permettre aux communes qui le souhaitent de mettre en œuvre le **permis de louer et/ou de diviser délégué**
 - ✓ Poursuivre la mobilisation des **aides à la pierre** sur les volets autres qu'énergétique
- **Sur le parc social, mobiliser l'agglomération aux côtés des autres partenaires pour permettre la réalisation des projets**
 - ✓ Mieux suivre les réhabilitations des bailleurs sociaux
 - ✓ Poursuivre l'accompagnement des projets de restructuration / réhabilitation via **la délégation des aides à la pierre** et la participation aux **comités de pilotage** des opérations le cas échéant
 - ✓ Appuyer les bailleurs en tant que de besoin en poursuivant la **garantie d'emprunts** pour les projets qui incluent un volet rénovation énergétique



ATELIER



LES RÈGLES DU JEU

ATELIER

Etape 1

Constituer quatre groupes



- Groupe par type d'acteurs

Etape 2

Prioriser les enjeux et les territorialiser sur la carte



- Parmi ces enjeux, identifiés pour vous les 2 ou 3 enjeux prioritaires

- ✓ La lutte contre le logement indigne
- ✓ La bonne santé des copropriétés au-delà de la rénovation énergétique
- ✓ Le renouvellement urbain pour favoriser l'attractivité des quartiers
- ✓ La mobilisation du parc existant (renouvellement urbain, copropriétés, logements indignes) comme opportunité de développement d'une nouvelle offre de logements
- ✓ La rénovation du parc social

- Où les placeriez-vous sur la carte de l'agglomération ?

Etape 3

Tenter de répondre aux questions



Quels outils sont les plus utiles à mobiliser ? Pourquoi ?

Comment renforcer et/ou développer les partenariats pour les mobiliser au mieux ?

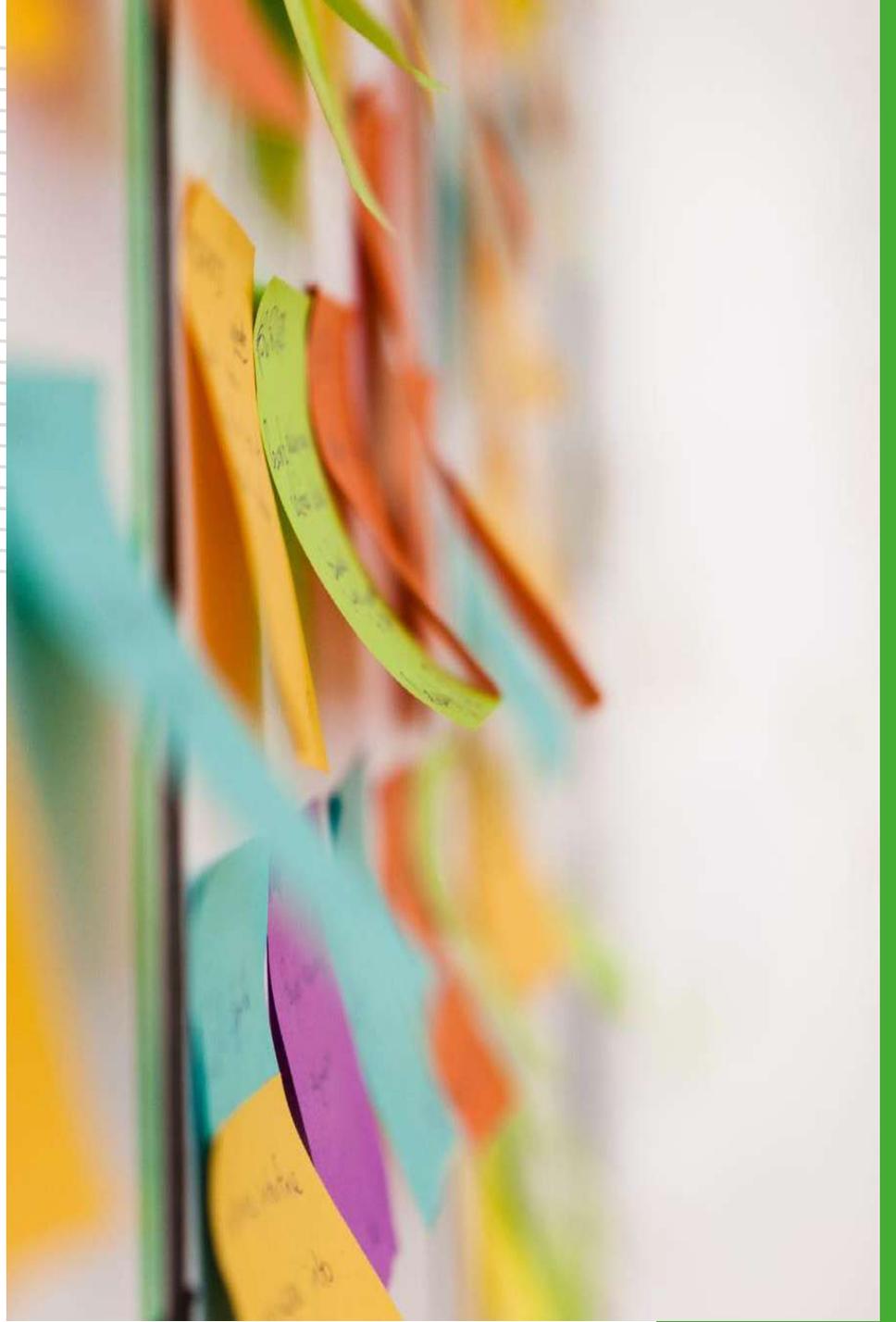
Merci de nommer un rapporteur qui se chargera de la restitution ! 😊

RESTITUTION DES ECHANGES

Pour cet atelier, il a été proposé de travailler non par thématique mais en se réunissant par « groupe de pairs » :

- 1 groupe Etat
- 1 groupe communes
- 1 groupes « autres acteurs » qui a réuni l'AORIF, l'UNAFAM, un promoteur (QUARTUS), d'autres services de la CACP (ANRU / Observatoire territorial)

Il s'agissait de se questionner sur la valeur ajoutée que pouvait avoir la CACP dans un contexte de moyens humains limités : sur quels enjeux la mobiliser en priorité ? Dans quels secteurs ? Avec quels outils ?



Communes

Pour les communes la priorité est d'intervenir sur les centres anciens en tant que secteur stratégique à la fois en termes de promotion immobilière mais aussi en termes d'ingénierie notamment sur le changement de pratique en laissant le modèle d'extension urbaine passer au profit du renouvellement sur la ville.

En 2e lieu il s'agit d'intervenir sur le traitement de l'espace public en tant qu'approche globale. L'enjeu étant de réussir à mobiliser les outils à disposition mais pas toujours accessibles.

Enfin le 3e axe à privilégier est celui du traitement de l'habitat indigne mais qui demande de mobiliser beaucoup de moyens et qui n'est donc pas facile à mettre en œuvre. A ce titre, les communes ont alerté sur le résultat peu concluant du permis de diviser du fait de son dimensionnement : délai d'instruction trop court, périmètres restreints, demande des moyens humains conséquents.

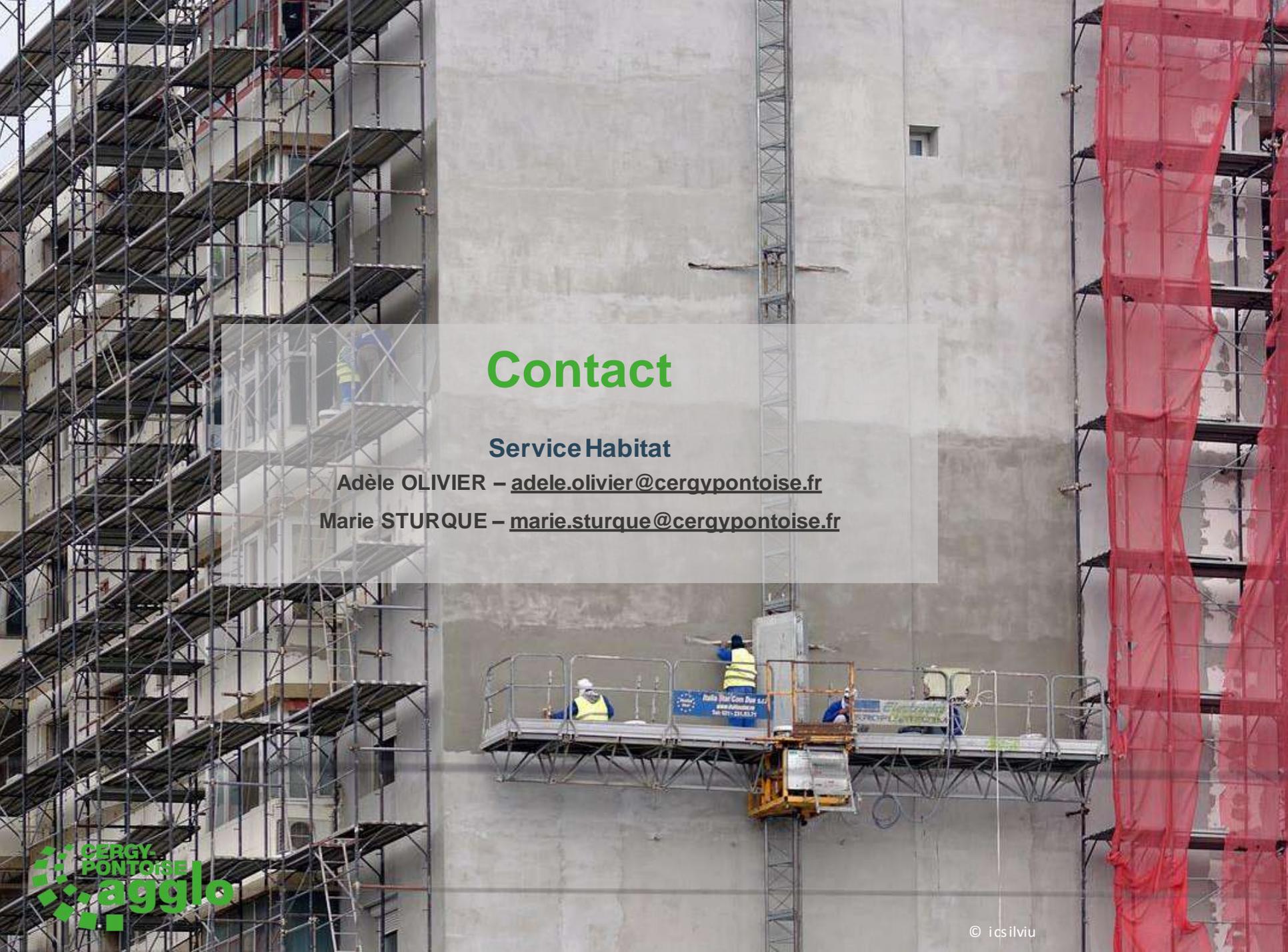
Etat

Pour l'Etat, les enjeux à prioriser sont la lutte contre l'habitat indigne, la mobilisation du parc existant comme opportunité de développement d'une offre nouvelle et la rénovation du parc social. Il soulevé la pluralité d'outils et d'acteurs mobilisables notamment d'observation, de communication, information, de mobilisation des actifs obsolètes ou encore de financements.

Autres acteurs

Ce groupe a priorisé la mobilisation du parc existant pour la production d'une offre nouvelle notamment en notant l'intérêt d'adosser au PLH une charte de qualité des logements pour tirer la qualité des logements vers le haut et dès la conception des logements inciter les promoteurs à ce que les programmes permettent de maîtriser les charges.

Par ailleurs, il a insisté sur la nécessité de renforcer le volet animation/information que ce soit sur l'acceptabilité des projets de densification ou sur les droits et devoirs de la propriété notamment auprès des primo-accédants concernant l'enjeu de « bonne santé des copropriétés »

A tall building under renovation. The facade is covered in scaffolding. A worker in a yellow safety vest is visible on a platform. The building is surrounded by scaffolding, and a red safety net is visible on the right side.

Contact

Service Habitat

Adèle OLIVIER – adele.olivier@cergypontoise.fr

Marie STURQUE – marie.sturque@cergypontoise.fr



Présentation n°8



Attributions aux publics modestes et prioritaires, équilibres de peuplement, renforcement de la transparence et de la lisibilité des dispositifs :

OÙ EN EST-ON DE LA RÉFORME DE LA DEMANDE ET DES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENT SOCIAL ?

Mardi 11 avril 2023

Programme Local de l'Habitat 2023-2028

LES ÉTAPES DE CE VOYAGE AU LONG COURS

9H30

12H00

- Les principes, objectifs et obligations de la réforme
- Les travaux menés de 2015 à 2021
- L'étude sur le rôle du parc social... Et son actualisation
- Quelle feuille de route pour la reprise des travaux de la CIL ?



**LES PRINCIPES,
OBJECTIFS ET
OBLIGATIONS DE
LA REFORME**



BRISE-GLACE

ÇA VA FAIRE
UN CARTON !

La réforme de la gestion de la demande et des attributions de logement social...



Ça ne me dit rien !



J'en ai entendu parler mais c'est compliqué



Je la connais par cœur (c'est mon livre de chevet)

La couleur qui a obtenu la majorité des cartons est indiquée en gras

PHILOSOPHIE DE LA REFORME

1

Plus d'efficacité : favoriser l'accès au logement des publics prioritaires tout en assurant un rééquilibrage social du territoire

2

Plus de transparence : informer le demandeur sur le processus d'attribution et l'avancement de sa demande

3

Plus de lisibilité : Simplifier la demande

HISTORIQUE DE LA RÉFORME

Lois ALUR et LAMY (2014-2015)

- Instauration des Conférences intercommunales du logement
- Obligation de mettre en place un document cadre d'orientations sur les attributions (aspect accès au logement) et une convention d'équilibre territorial (aspect mixité), l'accord collectif intercommunal reste facultatif
- Obligation de mettre en place un Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur lié à un service partagé d'accueil et d'information du demandeur

Loi égalité-citoyenneté (2017)

Les objectifs deviennent chiffrés :

- Obligation d'attribuer au moins 25% des logements qui se libèrent hors QPV aux ménages du 1^{er} quartile et de décliner l'objectif par bailleur et par secteur dans une convention intercommunale d'attributions qui réunit accord collectif intercommunal et convention d'équilibre territorial
- Obligation pour chaque réservataire d'attribuer au moins 25% de son contingent aux ménages reconnus prioritaires au titre du DALO (et opérations de rénovation urbaine)

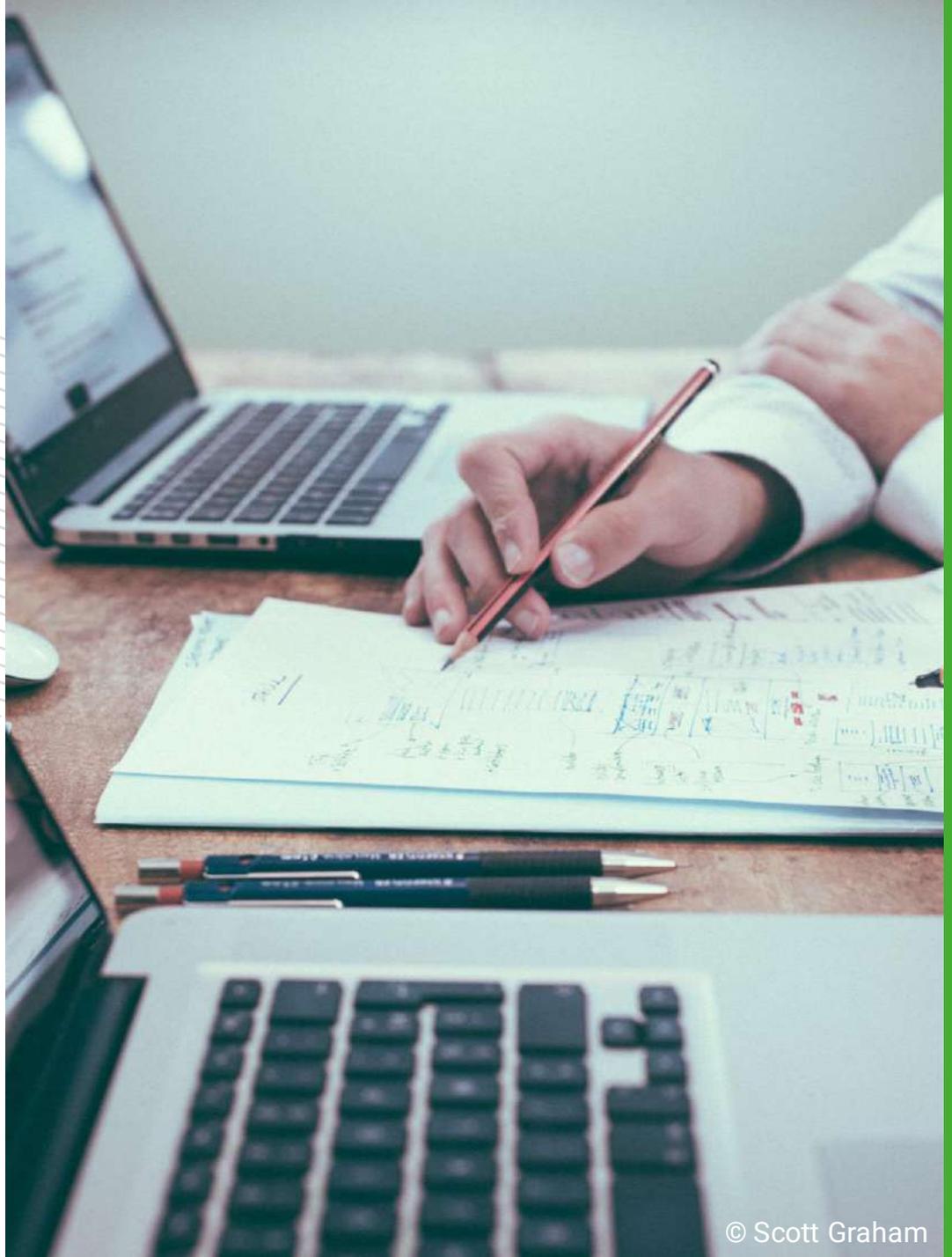
Loi ELAN (2018)

- Mise en place d'une commission d'examen de l'occupation des logements chargée d'étudier tous les 3 ans à partir de la signature du bail l'adéquation entre le ménage et son logement (sur/sous-occupation, handicap, dépassement de plafonds)
- Mise en place obligatoire de la cotation de la demande (échéance reportée au 31/12/2023) / Cadrage DRIHL en 2021
- Passage obligatoire à la gestion en flux des contingents de logements sociaux (échéance reportée au 24/11/2023) / cadrage DRIHL en 2022

Loi 3DS (2022)

Obligation de faciliter le logement des travailleurs clés avec inscription d'objectifs dans la CIA

LES TRAVAUX
MENÉS DE 2015
À 2021



TOUT LE MONDE À BORD

CA VA FAIRE
UN CARTON !

Mais au fait, qui êtes-vous ?

Et quel est votre niveau d'implication dans la mise en œuvre de la réforme ?



Je travaille directement avec des demandeurs de logement social et/ou je participe au processus d'attribution



Je ne travaille pas directement sur le sujet mais il est très fortement lié à mes missions



Je suis une personne curieuse, voilà tout !

Avez-vous participé à tout ou partie des travaux menés depuis 2015 ?

1 seule personne

ETAT D'AVANCEMENT DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA RÉFORME



L'agglomération
comme cheffe
d'orchestre de la
réforme



Historique et état d'avancement des travaux de la CIL



- **2015** - début des travaux de **préfiguration**
- **Fin 2016** - 1^{ère} séance de la Conférence Intercommunale du Logement, **validation du document cadre sur les orientations en matière d'attributions et de la convention d'équilibre territorial**, qui dresse un état des lieux des attributions (accès des publics prioritaires et mixité sociale) et se fixe pour objectif d'améliorer les résultats – « faire mieux »
- **2017-2019** - Elaboration et validation du **Plan partenarial de gestion de la demande et d'information du demandeur**, qui conforte les communes dans leur rôle de « porte d'entrée » et précise le rôle de chaque partenaire – « un service organisé en réseau »
- **2019-2020** - Etude sur le rôle joué par le parc social dans l'accueil des plus fragiles et dans les équilibres sociaux du territoire (non partagé suite Covid)
- **2021** - **Début des travaux sur la cotation** avec les communes, suspendus le temps de l'élaboration du PLH

- **Fin 2022, plus de 530 logements réservés** en contrepartie d'apports fonciers, minorations, garanties d'emprunts ou subvention
- Jusqu'à présent, **contingent CACP délégué en gestion aux communes** qui disposent des moyens humains pour enregistrer et instruire les demandes, sans orientation donnée concernant les éventuels critères de priorisation
- Sur les résidences de **logement social étudiantes**, des contingents pas toujours mobilisés



L'agglomération comme
réservataire de logements

L'ÉTUDE SUR LE
RÔLE DU PARC
SOCIAL... ET SON
ACTUALISATION



CONTENU DE L'ÉTUDE ET OBJECTIFS DES ÉCHANGES

Etude menée en 2019-2020 par le groupement HTC / EOHS pour la CACP, portant sur

- ✓ Le parc social de la CACP : offre existante, offre disponible
 - ✓ Demande et attributions de logements sociaux : caractéristiques, dynamiques... Et atteinte des objectifs fixés par la réforme
 - ✓ L'occupation du parc et les équilibres sociaux du territoire
 - ✓ L'accessibilité financière du parc social
- **Mise à jour des principaux indicateurs et compléments dans le cadre des travaux menés sur l'évaluation du contrat de ville et sur le PLH**

Notre besoin aujourd'hui : partager les résultats et évaluer leur pertinence, dans l'absolu et au vu des évolutions observées sur le terrain

Quel impact du COVID et de ses suites ? De la Contemporanéisation de l'APL ? De la crise énergétique et de l'augmentation des charges ?

Quels apports ou quelles difficultés nouvelles pourrait apporter la gestion en flux ?

ON MET LES VOILES

CA VA FAIRE
UN CARTON !

Quel est pour vous le facteur le plus déterminant dans la capacité à répondre aux demandes de logements sociaux ?

-  Le volume et les caractéristiques de l'offre de logements existante
-  **Le volume et les caractéristiques de l'offre de logements disponible, notamment dans l'offre neuve**
-  Les critères et les pratiques d'attribution
-  L'occupation actuelle du parc social

La couleur qui a obtenu la majorité des cartons est indiquée en gras

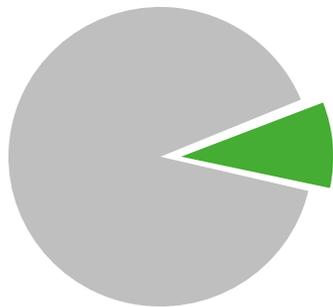
Echanges

CACP / Coordinatrice Logement d'Abord : l'offre influence les critères et pratiques d'attribution

OFFRE EXISTANTE, OFFRE DISPONIBLE

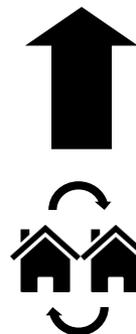
Offre totale

Environ **25 000** logements sociaux
familiaux conventionnés



**Remise en location des
logements vacants**
Très faible volume

Offre réellement disponible
Environ **1 600** logements / an



Rotation du parc existant
(mutation, départ du parc social)
En moyenne 78% de l'offre
disponible sur 2016-2021



Livraisons de logements
(neufs, acquisitions/
améliorations...)
En moyenne 12% de l'offre
disponible sur 2016-2021*

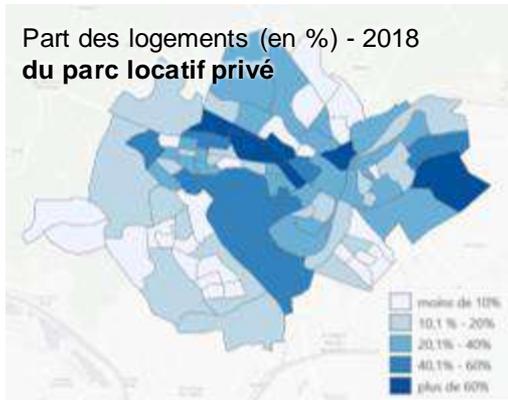
*Historiquement jusqu'à 1/3 de l'offre disponible
18% sur 2016-2018
9% sur 2019-2021

Moyenne sur la période 2016-2021, parc au 01/01/2022 – Données RPLS et SNE

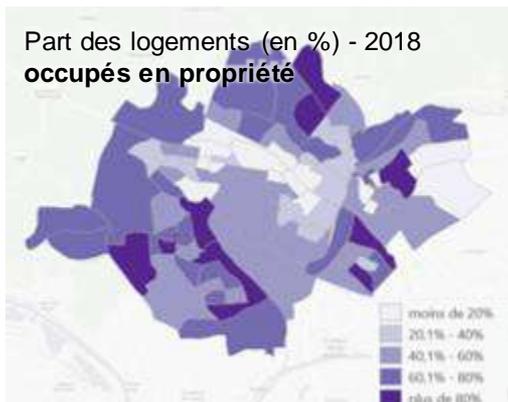
OFFRE EXISTANTE : LOCALISATION

- Un parc social important : Près de 29 400 logements sociaux au recensement SRU 2022 soit 36% du parc de résidences principales
- Une répartition relativement équilibrée malgré un rattrapage à poursuivre sur certains secteurs : plus que 3 communes en rattrapage SRU au 01/01/2022
- 9 QPV qui concentrent 32% du parc social

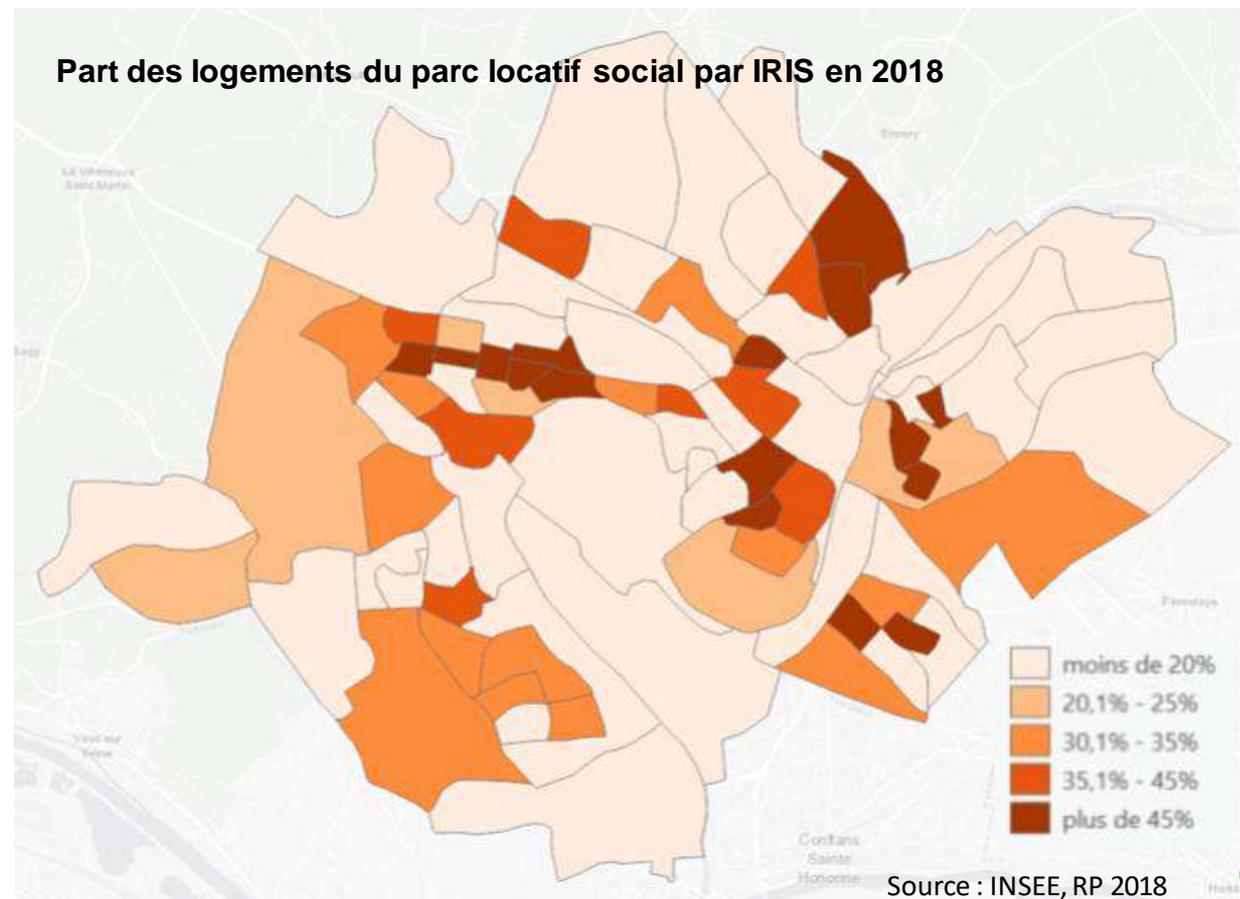
Part des logements (en %) - 2018
du parc locatif privé



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

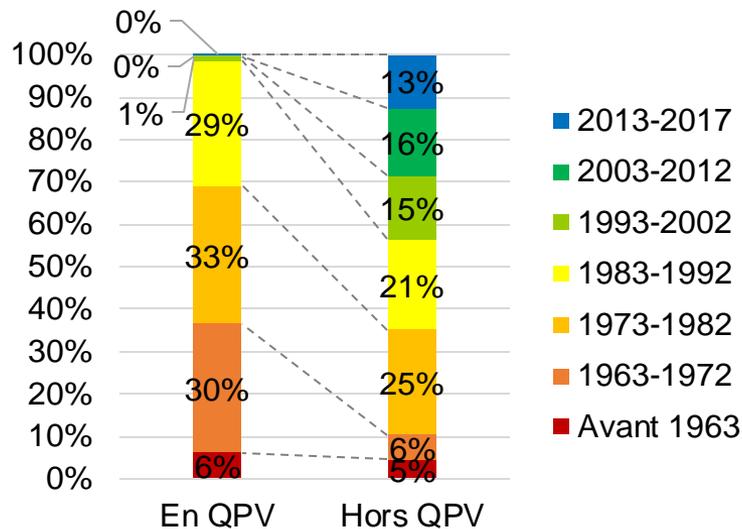


Part des logements du parc locatif social par IRIS en 2018



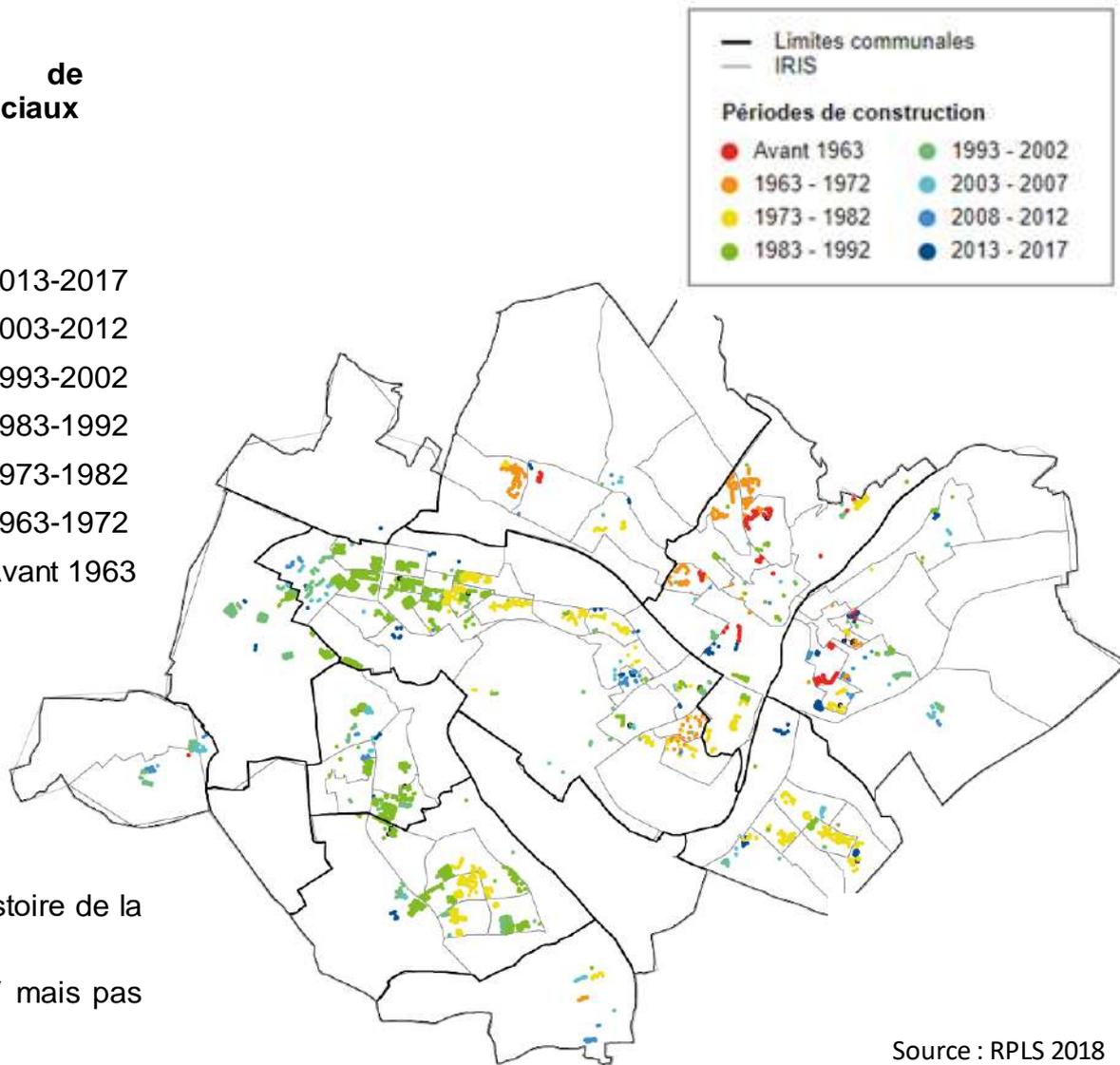
OFFRE EXISTANTE : ANCIENNETÉ

Comparaison des années de construction des logements sociaux en QPV et hors QPV



Données RPLS 2018

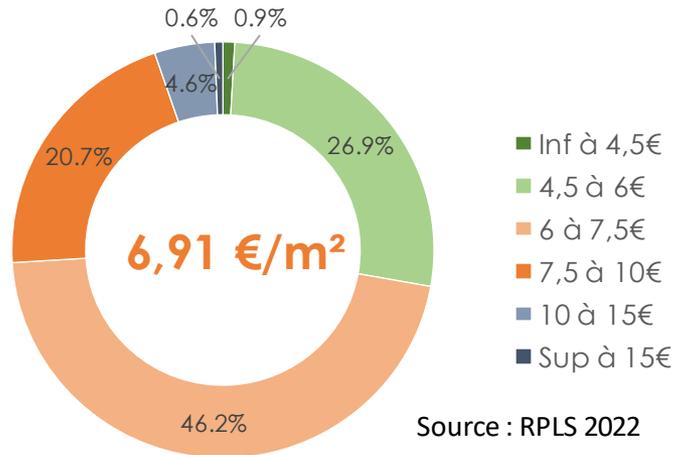
- Une localisation de l'offre liée à l'histoire de la ville nouvelle
- Un parc ancien concentré en QPV mais pas de phénomène d'exclusivité



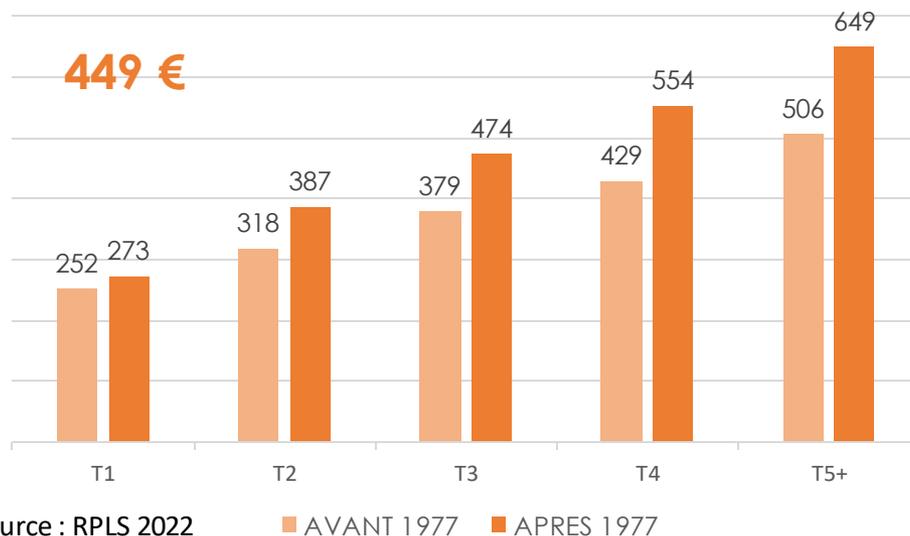
Source : RPLS 2018

OFFRE EXISTANTE : LOYERS ET TYPOLOGIES

Loyers /m² du parc social conventionné

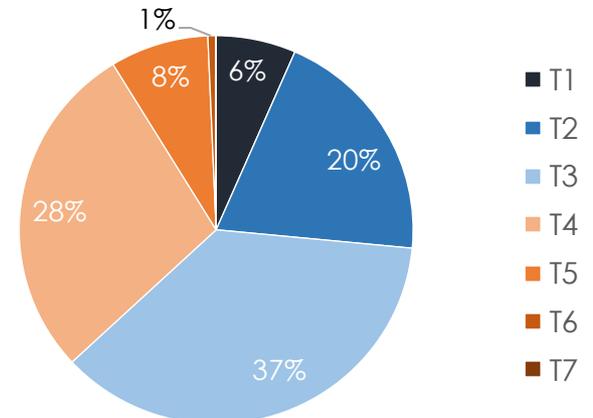


Loyers unitaires moyens du parc social conventionné



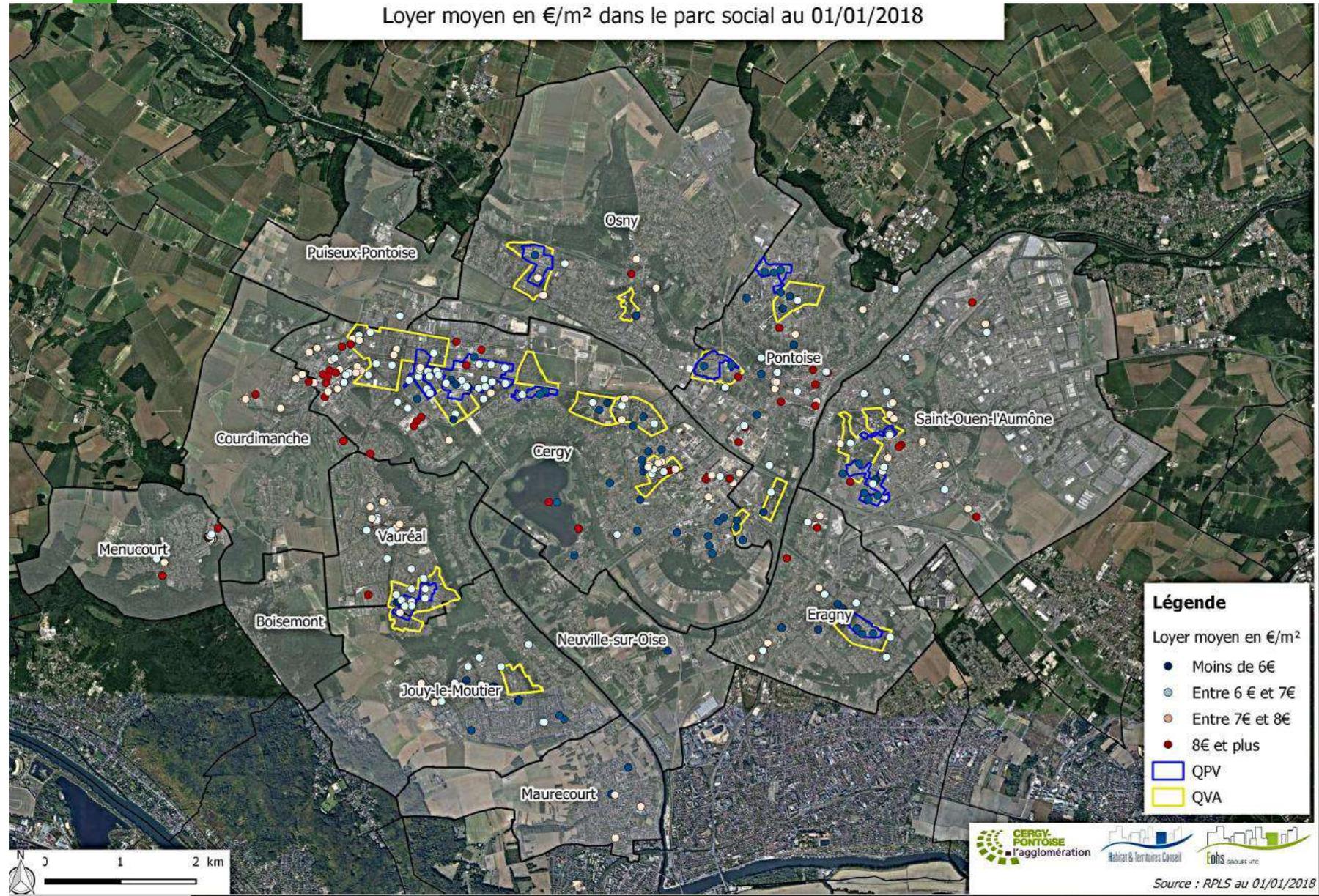
- Une offre essentiellement **produite dans les années 1970-1980 pour accueillir des familles** : des logements grands en typologie et en taille
- **Dans le parc récent : baisse des grandes typologies au profit des petites**, baisse de la taille moyenne à typologie équivalente (68 m² pour un T3 dans les années 1970-1980 contre 65m² depuis 1990)
- **Des loyers moyens en QPV à 6,3 €/m² contre 6,9 €/m² sur l'ensemble du parc** (écart de 9%). Des loyers parfois élevés sur certains QPV au regard des époques de construction et des types de financements mobilisés.
- Une sous-représentation des petites typologies et une **sur-représentation des grandes typologies** en QPV (42% de T4+ contre 36% hors QPV)

Répartition des logements par typologie



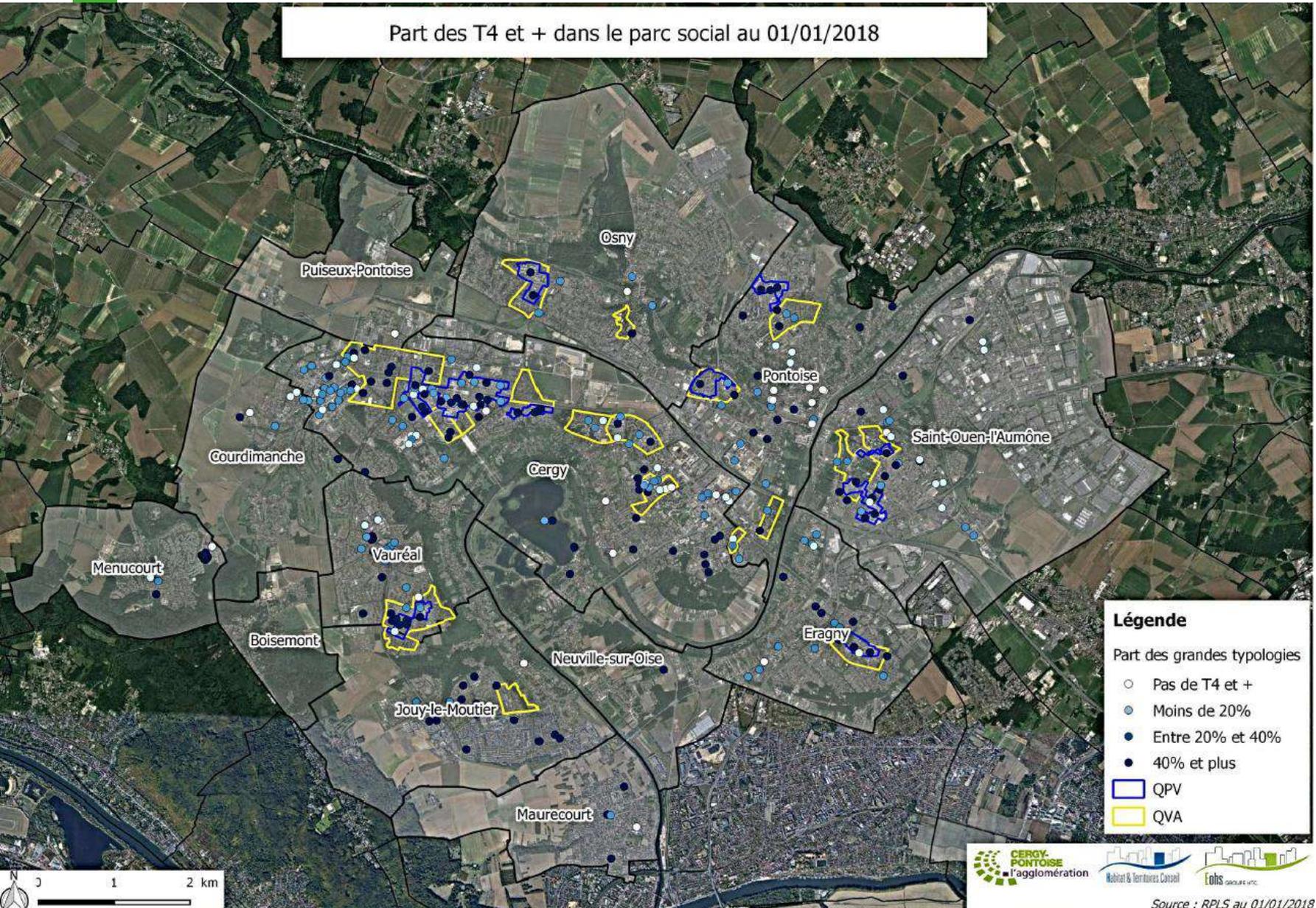
OFFRE EXISTANTE : LOYERS ET TYPOLOGIES

Loyer moyen en €/m² dans le parc social au 01/01/2018



OFFRE EXISTANTE : LOYERS ET TYPOLOGIES

Part des T4 et + dans le parc social au 01/01/2018

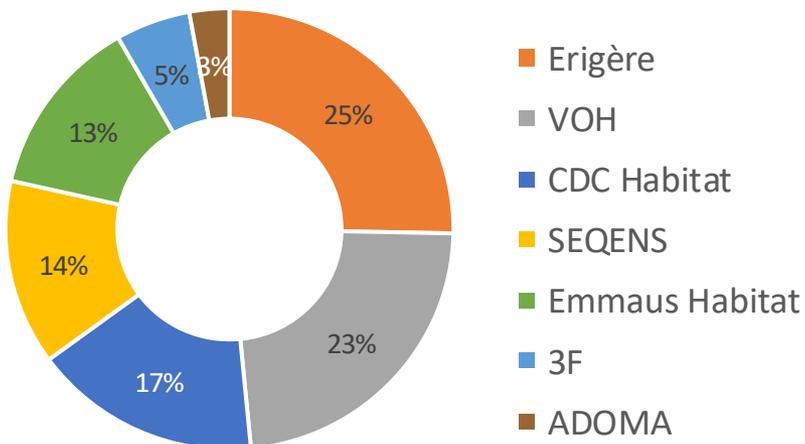


OFFRE EXISTANTE : RÉPARTITION PAR BAILLEUR

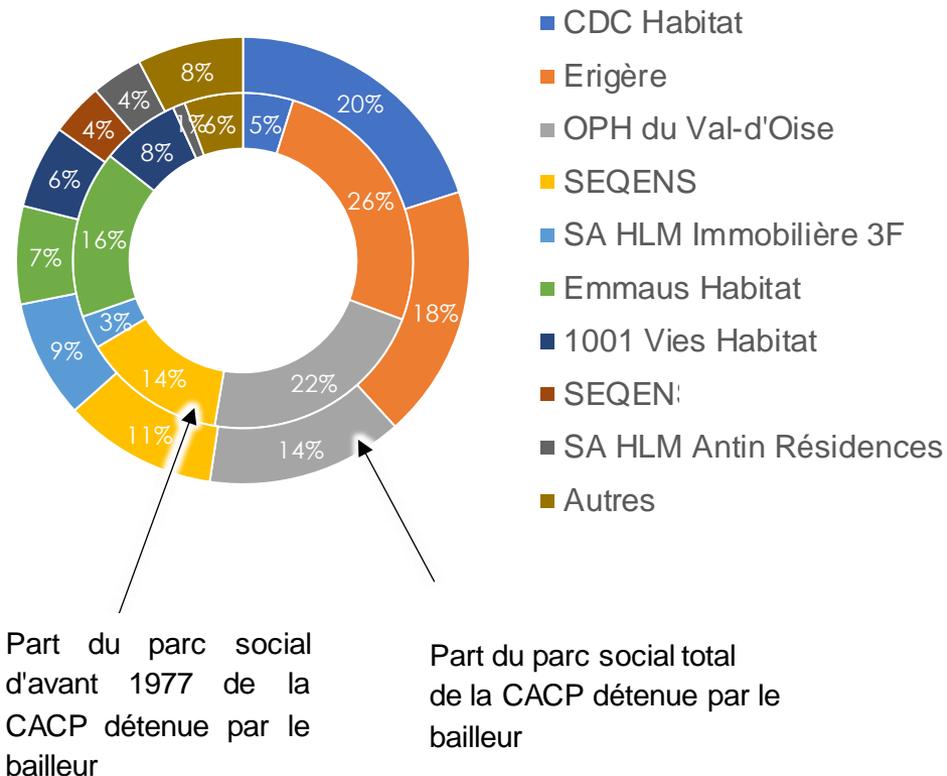
- De nombreux bailleurs mais un parc qui se défragmente peu à peu
- Des patrimoines très différenciés en termes de localisation, de taille et de prix en fonction des principales périodes de développement

Répartition du parc social en QPV par bailleur

Donnés RPLS 2022

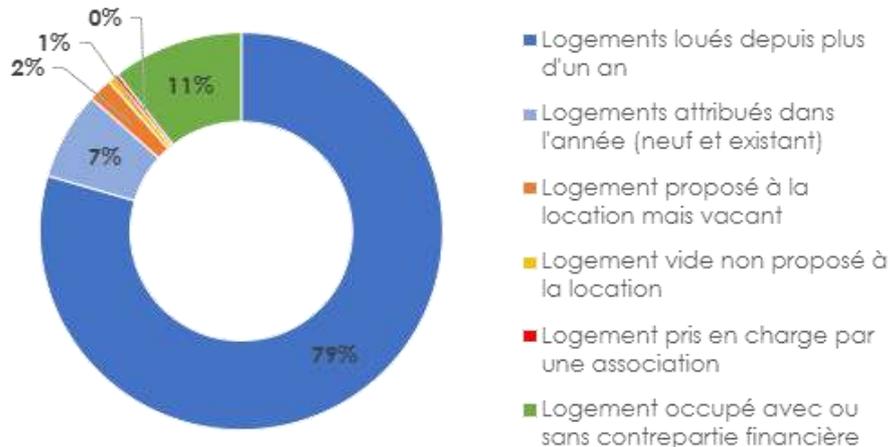


Comparaison de la part que chaque bailleur représente dans le parc social total avec la part qu'il représente dans le parc social d'avant 1977 (Données RPLS 2022)



OFFRE DISPONIBLE : VOLUME

Disponibilité du parc social conventionné au 1er janvier 2022



Source : RPLS 2022

9 % de l'offre réellement disponible, alimentée par :

- **L'offre nouvelle**, avec un rythme de livraison élevé (près de 5 000 logements sociaux livrés sur les 10 dernières années) mais qui tend à baisser
- **L'offre existante**, sachant que taux de rotation est de 7% en moyenne ; 45% des occupants vivent dans leur logement depuis plus de 10 ans, 68% depuis plus de 5 ans → un taux de rotation qui a baissé et une ancienneté qui a augmenté depuis l'étude de 2018
- **La vacance**, qui est faible et essentiellement frictionnelle (65% < 3 mois)

Bilan PLH 2016-2022 sur volet logement social

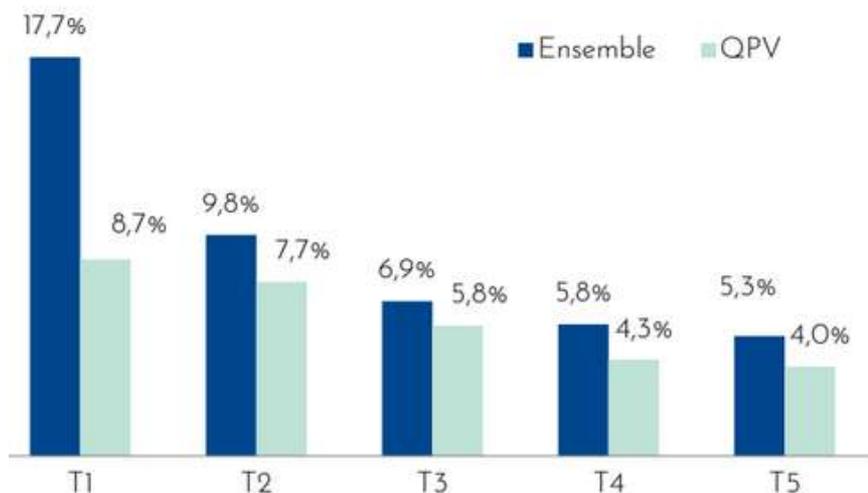
3 313 logements sociaux livrés Soit **27%** de tous les logements livrés entre 2016-2022

1 650 logements sociaux autorisés Soit **17%** de tous les logements autorisés entre 2016-2022

OFFRE DISPONIBLE : CARACTÉRISTIQUES

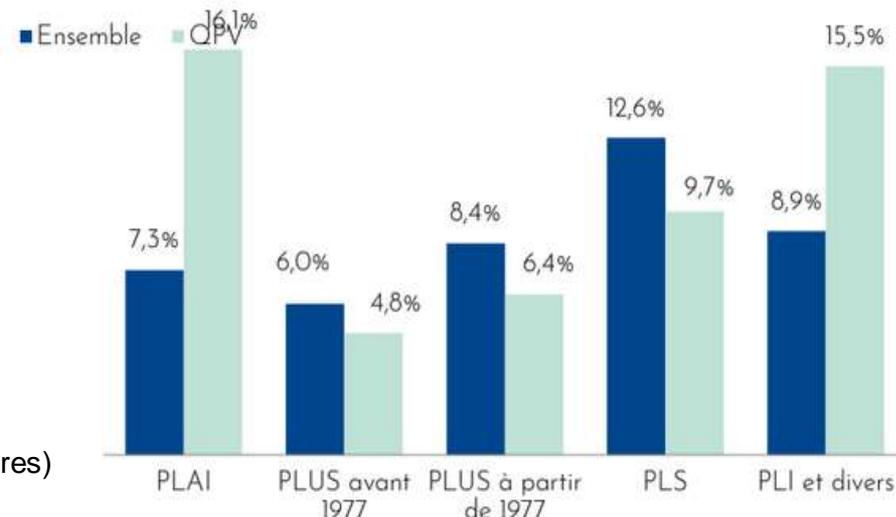
- **Taux de mobilité global : 7% / taux de mobilité en QPV : 6% (données 2022)** → un écart plus important qu'aux échelles de comparaison, avec des écarts entre QPV
- **Les logements les plus chers sont aussi ceux qui tournent le plus** : 58% des ménages logés dans le parc à moins de 6€/m² y vivent depuis plus de 10 ans (données 2018)

Taux de rotation dans le parc social sur la CACP en fonction du nombre de pièces et de la localisation
(Données RPLS 2018, Traitement AORIF 2019 – Portraits de territoires)



Taux de rotation dans le parc social sur la CACP en fonction du type de financement et de la localisation

(Données RPLS 2018, Traitement AORIF 2019 – Portraits de territoires)



- **Les petits logements sont moins nombreux dans le parc social mais ils sont plus souvent disponibles** : ils représentent 36% des attributions réalisées en 2018 contre 26% de l'ensemble des logements sociaux → un constat lié à l'attractivité relative de ces parcs et au cycle de vie des ménages
- Logements vacants : peu de signes distinctifs si ce n'est une légère sur-représentation en QPV

CETTE ANALYSE VOUS SEMBLE-T-ELLE...

CA VA FAIRE
UN CARTON !



Toujours plutôt pertinente



A nuancer



Plus vraiment adaptée aux évolutions récentes observées sur le territoire

La couleur qui a obtenu la majorité des cartons est indiquée en gras

Echanges

L'analyse qui ressort de l'étude semble toujours plutôt pertinente pour les participants, quelques remarques ont néanmoins été faites :

Le SIAO note la nécessité d'intégrer au diagnostic les charges car elles sont incompressibles et non solvabilisées par l'APL.

La commune de Vauréal indique que les demandes de mutations et les demandes d'attributions ne sont pas examinées de la même manière. La notion de mutation renvoie d'ailleurs à une multiplicité de situations. Au global, les parcours au sein du parc social semblent bloqués. Certains seniors souhaiteraient par exemple quitter le territoire mais le bailleur n'ayant pas de patrimoine à leur proposer, il n'y a pas de solution.

VITESSE DE CROISIÈRE

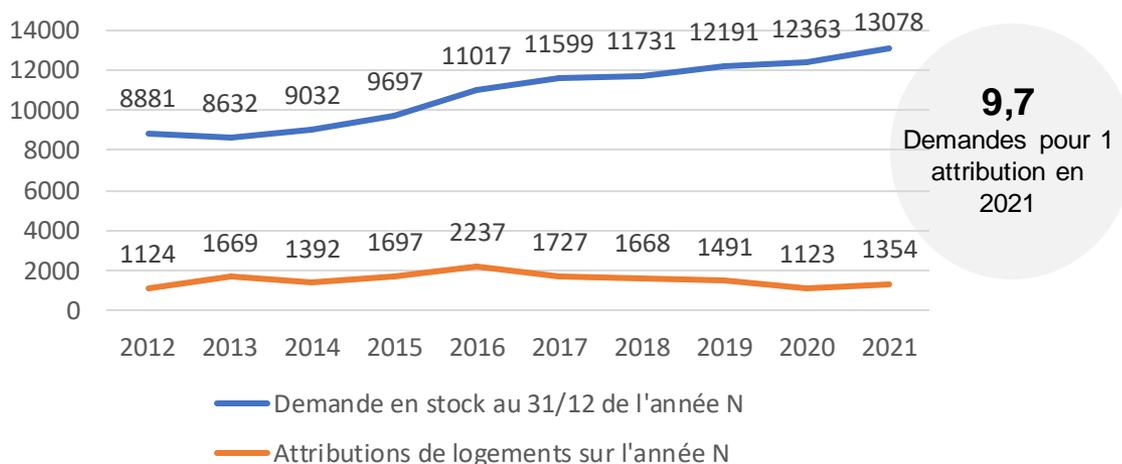
Selon vous, où est faite la majorité des attributions aux demandeurs du 1er quartile de revenus ?

-  **Dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville, car c'est là que l'offre la moins chère est concentrée**
-  **En dehors des quartiers prioritaires, car c'est là que l'offre est la plus disponible (neuf et existant)**
-  **Nulle part, car leur revenu est trop faible pour qu'ils bénéficient d'une attribution**

La couleur qui a obtenu la majorité des cartons est indiquée en gras

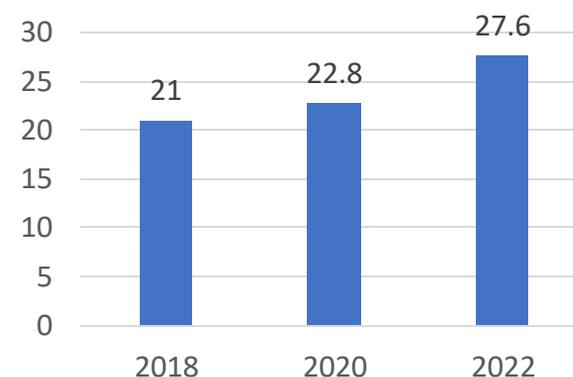
DEMANDE ET ATTRIBUTIONS : DYNAMIQUES...

Evolution de la demande et des attributions de logements sociaux (Demandes positionnant une commune de l'agglomération en 1^{er} choix)



Données DRIHL / SNE 2012 à 2018, Socle ALPE 2019 à 2021, chiffres au 1^{er} janvier de l'année N.

Evolution du délai médian d'attribution (en mois)



Données DRIHL / SNE 2018, Socle ALPE 2020 et 2021, chiffres au 1^{er} janvier de l'année N.

- Une **demande importante et en hausse, un volume d'attribution plutôt en baisse**
- Une **tension qui peut varier** fortement d'une année à l'autre, plutôt en hausse mais qui reste inférieure aux échelles de comparaison
- « **L'offre crée la demande** » : la demande est concentrée sur les communes qui disposent déjà d'un parc social important (51% de la demande sur Cergy en 2018 pour 39% du parc et 30% des attributions)
- Sur la période 2016-2018, 4 attributions sur 5 ont été faites en-dehors des quartiers politique de la ville (plus de constructions neuves, meilleur taux de rotation). **Ce taux est descendu à moins de 3 attributions sur 4 sur la période 2019-2021 : lié à la baisse de la construction neuve ?**

DEMANDE ET ATTRIBUTIONS : ...CARACTÉRISTIQUES...

Caractéristiques des demandeurs

Ce sont le plus souvent des ménages

- Vivant déjà **au sein de l'agglomération** (75% dont 58% même commune);
- Avec un **emploi**
- Agés de **moins de 40 ans**
- **Familiaux** - monoparentaux et nombreux
- **Hébergés en structure ou chez un tiers**, mais aussi une part importante de ménages déjà locataires du parc social



Caractéristiques des attributaires

Ce sont le plus souvent des ménages

- Vivant déjà **au sein de l'agglomération** (68% dont 42% même commune);
- Avec un **emploi stable**
- Agés de **moins de 40 ans**
- **En couple sans ou avec un à deux enfants**
- **Hébergés** chez un tiers ou **locataires du parc privé**

Catégories de ménages les moins bien pourvus

Une tension importante pour les ménages

- **Du 1^{er} quartile de revenus**
- **Sans emploi** ou au chômage
- **Personnes seules et familles monoparentales et/ou nombreuses**
- **Sans domicile personnel**

Zoom sur les mutations



- Des demandeurs qui représentent 1/3 de la demande et 1/4 des attributions
- **Des demandeurs en milieu de parcours résidentiel, plus âgés, avec un profil plus familial, qui cherchent surtout** un logement mieux adapté à leur situation (taille, prix, santé); une situation économique plus favorable
- Des délais d'attente un peu plus longs que la moyenne
- **Des attributions qui se font plutôt au profit de ménages plus jeunes et moins « installés »** - **Remarque** de Vauréal : car la rotation est plus importante sur les petits logements et les jeunes sont souvent actifs donc peuvent bénéficier des réservations Action Logement

DEMANDE ET ATTRIBUTIONS : ... ET ATTEINTE DES OBJECTIFS FIXÉS PAR LA RÉFORME

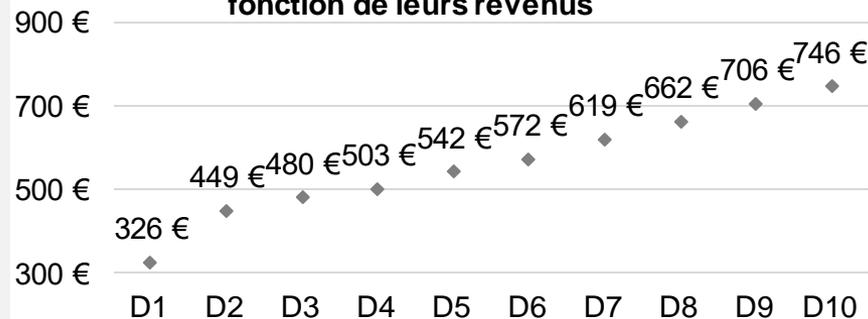


Des demandeurs du 1^{er} quartile qui se distinguent des autres par...

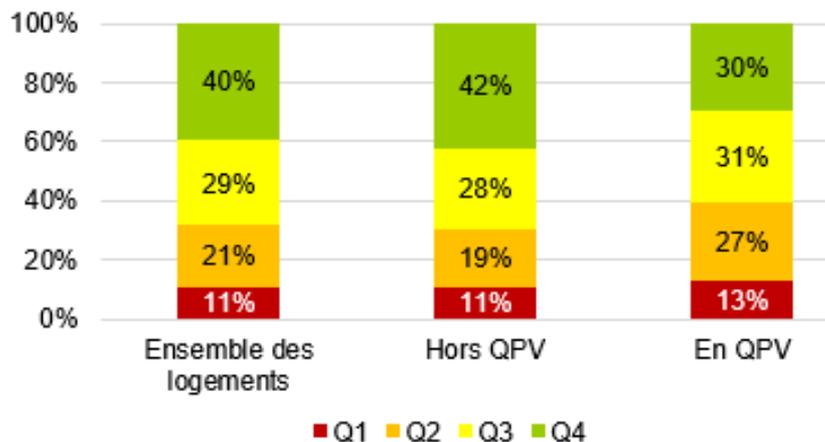
- Des **situations professionnelles moins favorables** (63% sans emploi ou au chômage)
- Une surreprésentation de **familles monoparentales** (39% contre 26% pour l'ensemble des demandeurs), beaucoup de personnes seules (30%)
- Une majorité de **ménages sans logement propre ou autonome** (54%)

Un 1^{er} quartile qui n'est cependant pas homogène

Répartition des ménages du 1^{er} quartile en fonction de leurs revenus



Attributions en fonction du revenu des ménages (quartiles) et de la localisation des logements attribués (Données SNE 2016-2018 - Traitement HTC / EOHS)



Attributions aux ménages du 1^{er} quartile

- Une **tension forte sur les attributions** (21 demandes pour 1 attribution en 2018 – 22,8 en 2021)
- ...**Que ce soit dans les QPV ou en dehors** - en 2021 : les ménages du 1^{er} quartile représentent 11% des attributions dont 10,9% en QPV et 11,8% hors QPV
- **77% des logements attribués au Q1 le sont hors QPV** – 75% en 2021
- en revanche l'objectif d'attribuer 80% des logements en ex-ZUS et QPV aux **3 derniers quartiles** est largement **dépassé**

DEMANDE ET ATTRIBUTIONS : ... ET ATTEINTE DES OBJECTIFS FIXÉS PAR LA RÉFORME



Profil type des demandeurs prioritaires

- La plupart habitent **déjà le territoire** (79% pour les prioritaires, 76% pour les DALO, dont 58% habitent déjà la commune)
- **Sans logement propre** (58%) ou logés dans le **parc privé** (36%)
- **Plus souvent en emploi que les non prioritaires** (75% contre 65% pour l'ensemble des demandes)
- Une **surreprésentation des familles** (58% des prioritaires et 65% des DALO contre 54% sur l'ensemble des demandes), **notamment nombreuses et monoparentales**
- **De faibles ressources**, pour les prioritaires (48% font partie du Q1) et encore plus les DALO (53%)

1^{er} quartile et demandeurs prioritaires ont des profils très différents

- Des demandeurs prioritaires qui ne représentent que 14% des demandeurs du 1^{er} quartile et les DALO 5%
- Des demandeurs prioritaires et DALO plus souvent en emploi que ceux du 1^{er} quartile, plus souvent logés dans le parc privé
- Quelques similitudes entre les profils : faibles revenus, profils très familiaux
- A noter cependant : des attributions au Q1 centrées sur les publics prioritaires

Attributions aux ménages prioritaires et reconnus DALO

- Un **dispositif qui joue pleinement son rôle** : des taux d'attribution variables selon les années mais toujours bien meilleurs que ceux des autres ménages (2018 : 1,9 demandes prioritaires pour 1 attribution, **2,5 en 2021**)
- Une **majorité d'attributaires habitent déjà le territoire** (72% pour les prioritaires dont 40% même commune, 64% et 34% pour les DALO)
- Des attributions **en hausse mais qui restent sous les objectifs** : 31% aux ménages prioritaires dont 13% aux ménages DALO en 2018, **36% aux prioritaires dont 21% aux DALO en 2021**)
- Des **délais d'attente qui restent supérieurs** à ceux de l'ensemble des ménages
- **Pas d'effet de concentration en QPV**, en tout cas à une échelle macro : 70% des attributaires prioritaires et 67% des attributaires DALO le sont hors QPV

CETTE ANALYSE VOUS SEMBLE-T-ELLE...

ÇA VA FAIRE
UN CARTON !



Toujours plutôt pertinente



A nuancer



Plus vraiment adaptée aux évolutions récentes observées sur le territoire

Echanges

L'analyse qui ressort de l'étude semble toujours plutôt pertinente pour les participants, quelques remarques ont néanmoins été faites :

SIAO : Pour le 1er quartile, c'est très compliqué car les ressources sont en nette baisse. L'inquiétude, c'est qu'aucune solution ne convienne, d'autant plus dans un contexte d'augmentation des charges. A ce jour, la labellisation "sortant de structures" est insuffisante. Certes il y a d'autres freins pour ces ménages mais c'est vraiment la question du revenu qui est le premier blocage. Et pour les autres difficultés il y a des solutions (accompagnement notamment)

Bailleur social : Le frein lié aux ressources n'est pas systématique, l'ancienneté joue également.

CACP / Coordinatrice Logement d'Abord : Une piste à envisager, la possibilité de ne présenter qu'un candidat du 1^{er} quartile en CAL, comme l'Etat peut le faire pour les DALO ? La question de la revalorisation du forfait charge dans l'APL est également brûlante.... Il faut regarder le reste à charge et non seulement le taux d'effort.

Vauréal : la situation est de plus en plus difficile, certains locataires sont en impayés dès leur entrée dans les lieux

CACP / Service Habitat : L'ADIL constate une affluence des ménages du parc social sur les permanences en rapport au montant des charges, alors qu'avant ce n'était pas forcément un sujet

Département: augmentation de 20% des charges depuis le 1^{er} janvier 2023 en moyenne. Mais c'est très variable en réalité selon les modes de chauffage, l'ancienneté du bâti et les usages.

Commune de Pontoise : Augmentation entre 100-150% des charges chez certains bailleurs sociaux. La commune se sent démunie, car elle n'est pas en mesure de proposer une réponse satisfaisante.

GARDEZ LE CAP !

ÇA VA FAIRE
UN CARTON !

Quel est pour vous le facteur le plus déterminant des équilibres sociaux du territoire ?

-  La répartition de l'offre sociale et privée sur le territoire ainsi que ses caractéristiques
-  **Les priorités et le processus d'attributions de logements sociaux**
-  Les choix des ménages
-  D'autres facteurs que l'habitat : l'évolution des modes de vie, le contexte économique, le vieillissement de la population...

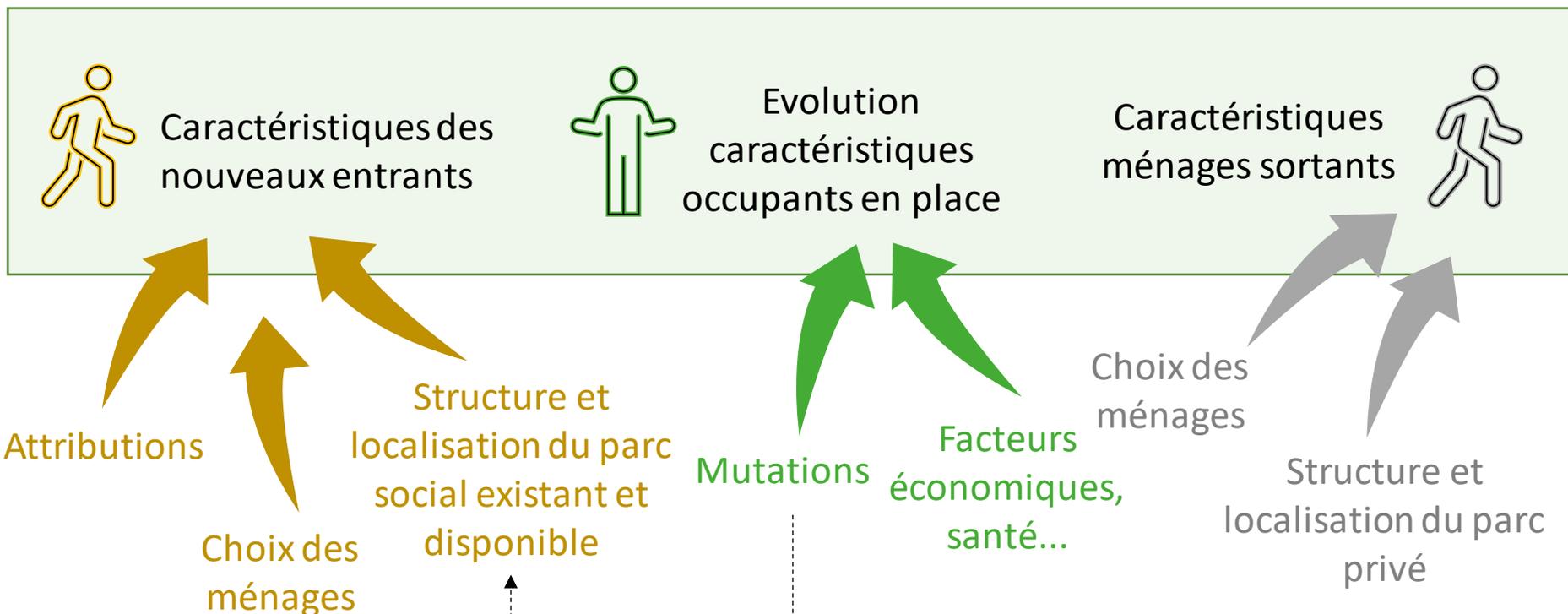
La couleur qui a obtenu la majorité des cartons est indiquée en gras, même si dans l'ensemble toutes les propositions étaient bien représentées dans les votes

L'OCCUPATION DU PARC ET LES ÉQUILIBRES SOCIAUX DU TERRITOIRE

Occupation du parc social

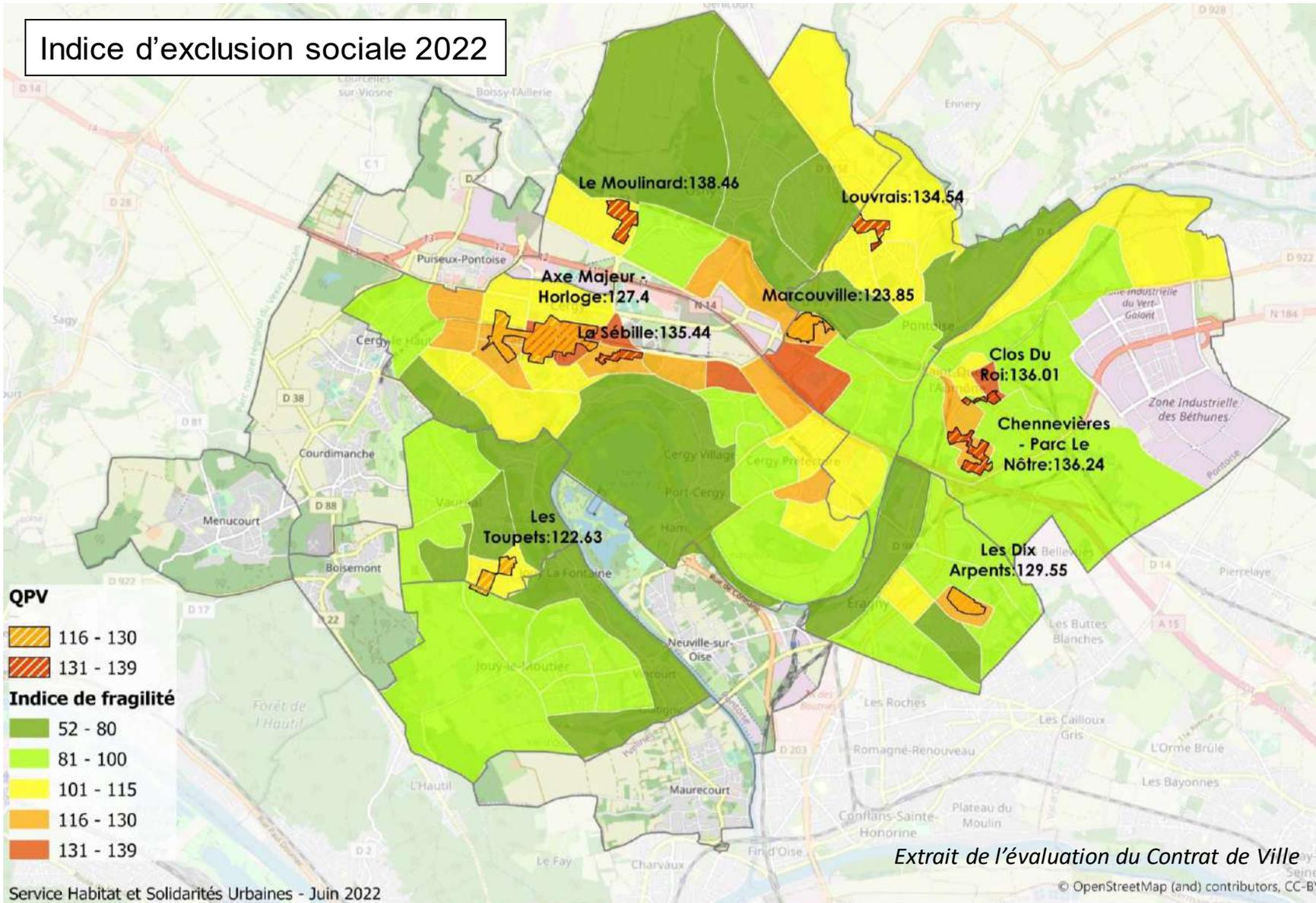


Occupation du parc privé



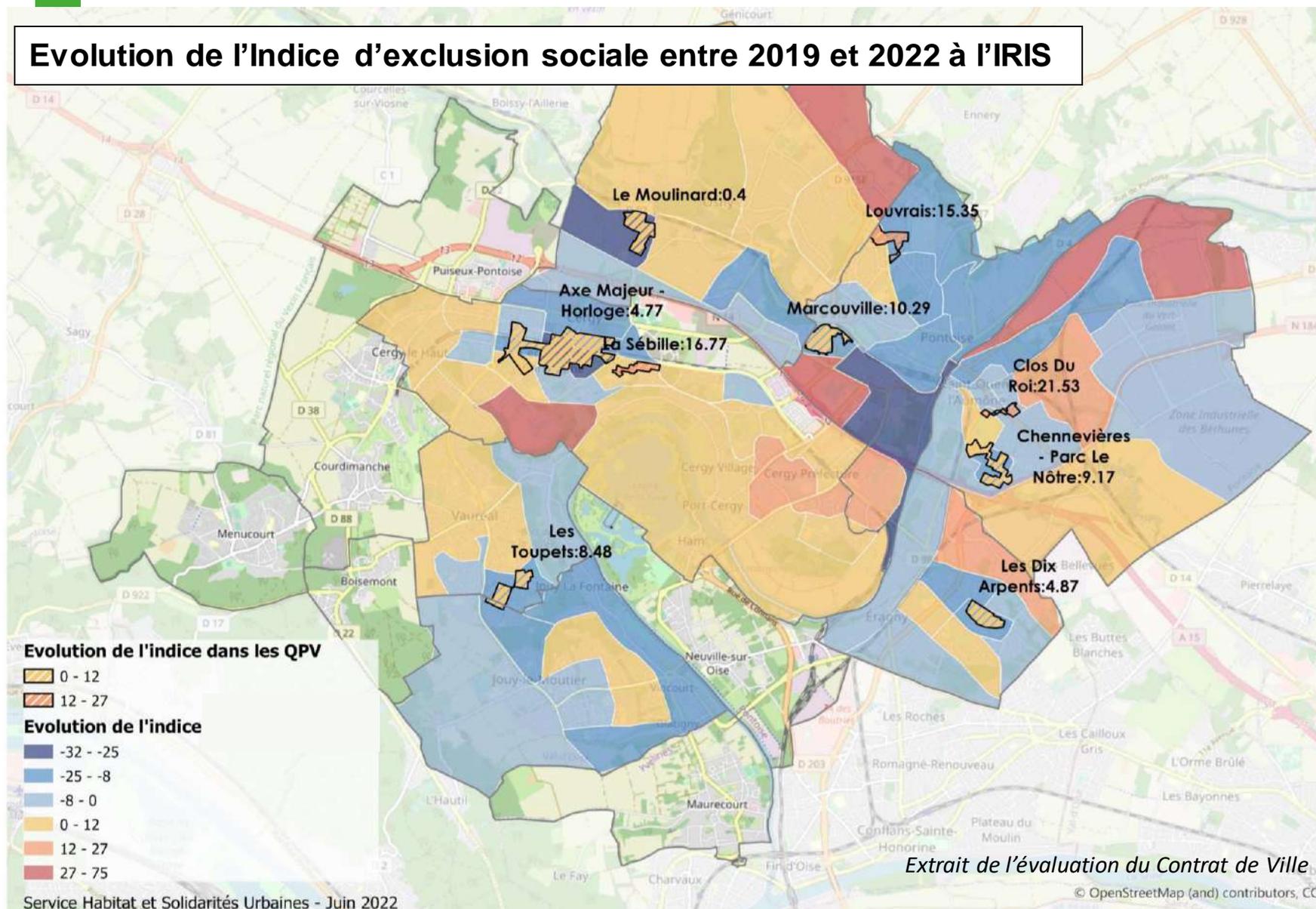
LES ÉQUILIBRES SOCIAUX DU TERRITOIRE

Indice d'exclusion sociale 2022



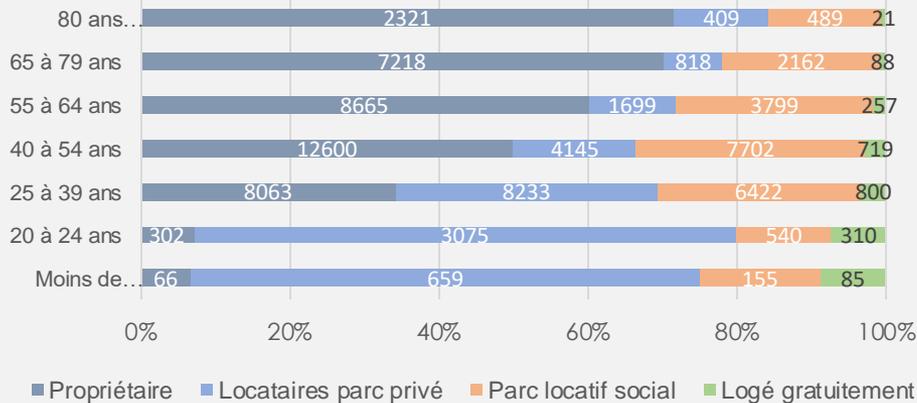
LES ÉQUILIBRES SOCIAUX DU TERRITOIRE

Evolution de l'Indice d'exclusion sociale entre 2019 et 2022 à l'IRIS

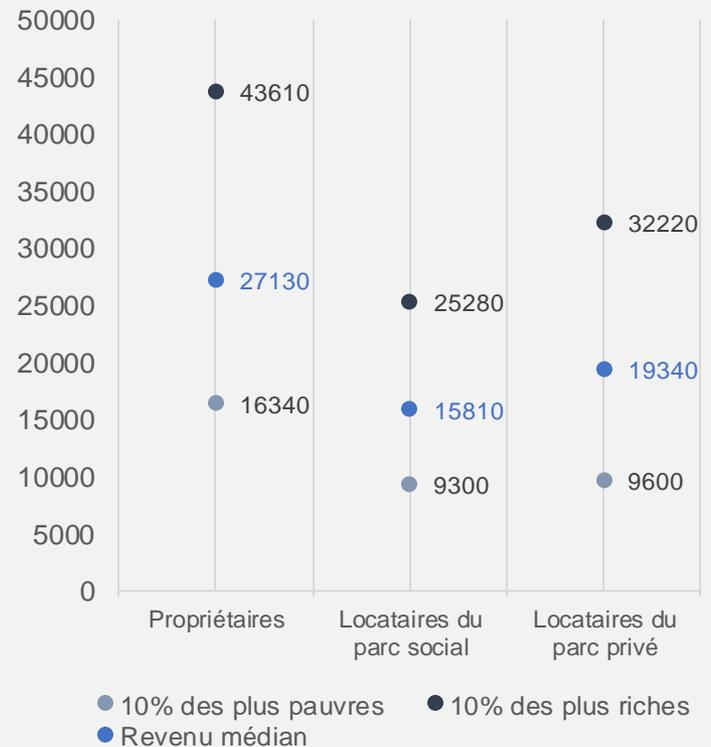


L'OCCUPATION DU PARC SOCIAL : QUELLE PLACE PAR RAPPORT À L'ENSEMBLE DU PARC ?

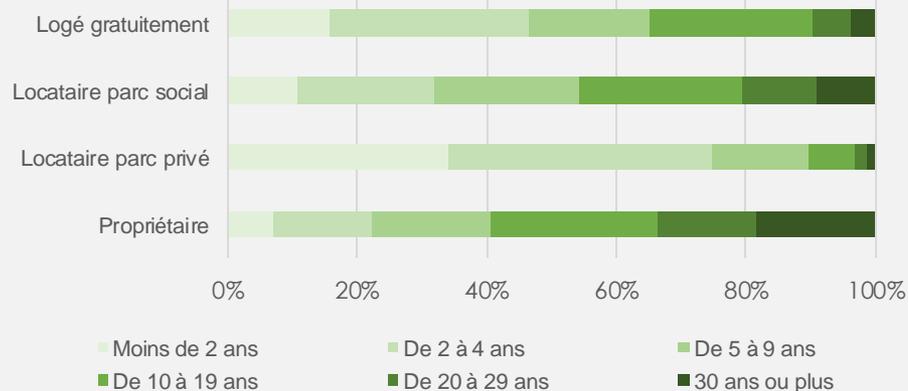
L'âge de la personne de référence du ménage En fonction du statut d'occupation du logement - 2018



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



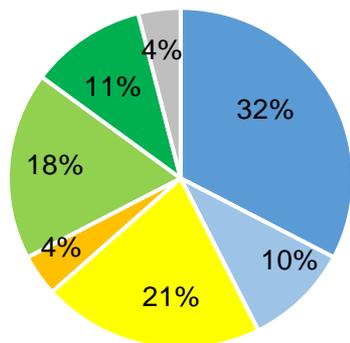
Ancienneté d'emménagement dans les différents parcs des logements - 2018



L'OCCUPATION DU PARC SOCIAL – CARACTÉRISTIQUES

Structure familiale des occupants du parc social

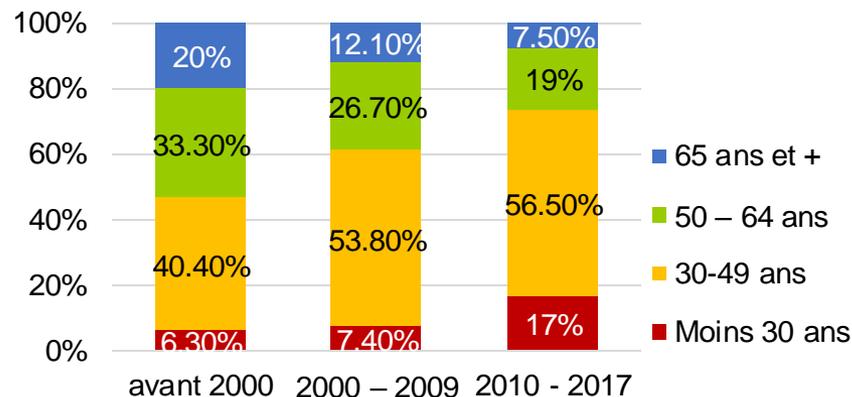
(Données OPS 2018 - Traitement HTC / EOHS)



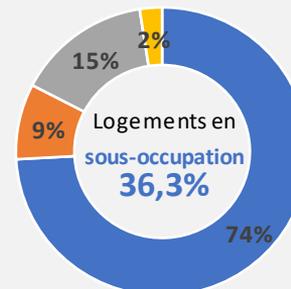
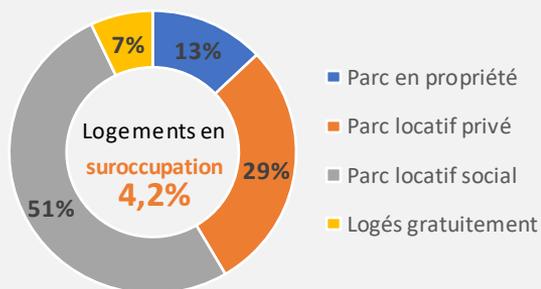
- Personne seule
- Couples sans enfant
- Famille Monoparentale 1, 2 enfants
- Famille Monoparentale 3 enfants et +
- Couples 1, 2 enfants
- Couples 3 enfants et +
- Autres ménages

Age des titulaires de bail dans le parc social en fonction de l'ancienneté des logements

(Données RPLS et OPS 2018, Traitement HTC / EOHS)



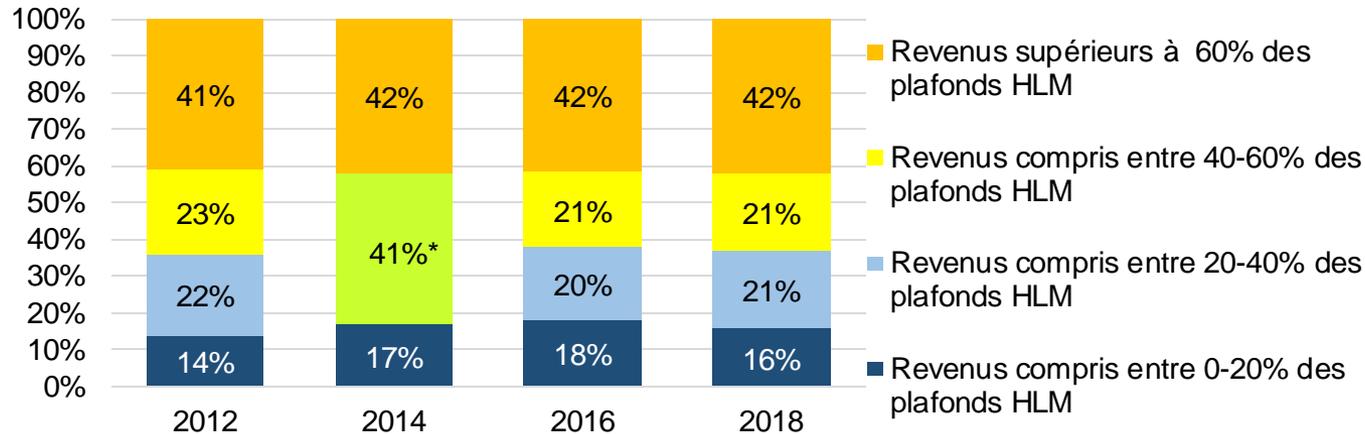
Sur- et sous-occupation des logements par statut d'occupation – INSEE RP 2018



L'OCCUPATION DU PARC SOCIAL – ÉVOLUTIONS

Evolution de l'occupation du parc social en fonction des revenus des ménages

(Données OPS OLS 2012-2014 / GIP SNE 2016-2018)



- **Revenus : une relative stabilité** de la répartition des ménages, avec une hausse des plus précarisés de 2012 à 2016 puis une baisse en 2018. L'impact des nouveaux entrants probablement faible : ils sont certes toujours plus modestes que les ménages en place mais l'écart entre ces deux groupes est stable dans le temps et diminue si l'on zoome sur les revenus les plus bas → **rôle historique du logement social comme tremplin et soutien des parcours résidentiels**
- Emploi : une lente évolution – **baisse de la part des ménages actifs au profit des ménages au chômage** (3 points sur 6 ans). Données 2012-2014 montraient que cela n'était pas lié aux nouveaux entrants, plus souvent en emploi → précarisation des ménages en place et/ou départ de ceux qui le peuvent ?
- Structure familiale : de plus en plus de personnes seules → **vieillesse** (+5 points pour les 60-74 ans en 6 ans) et production de **logements plus petits**.

L'OCCUPATION DU PARC - ZOOM SUR LES QPV

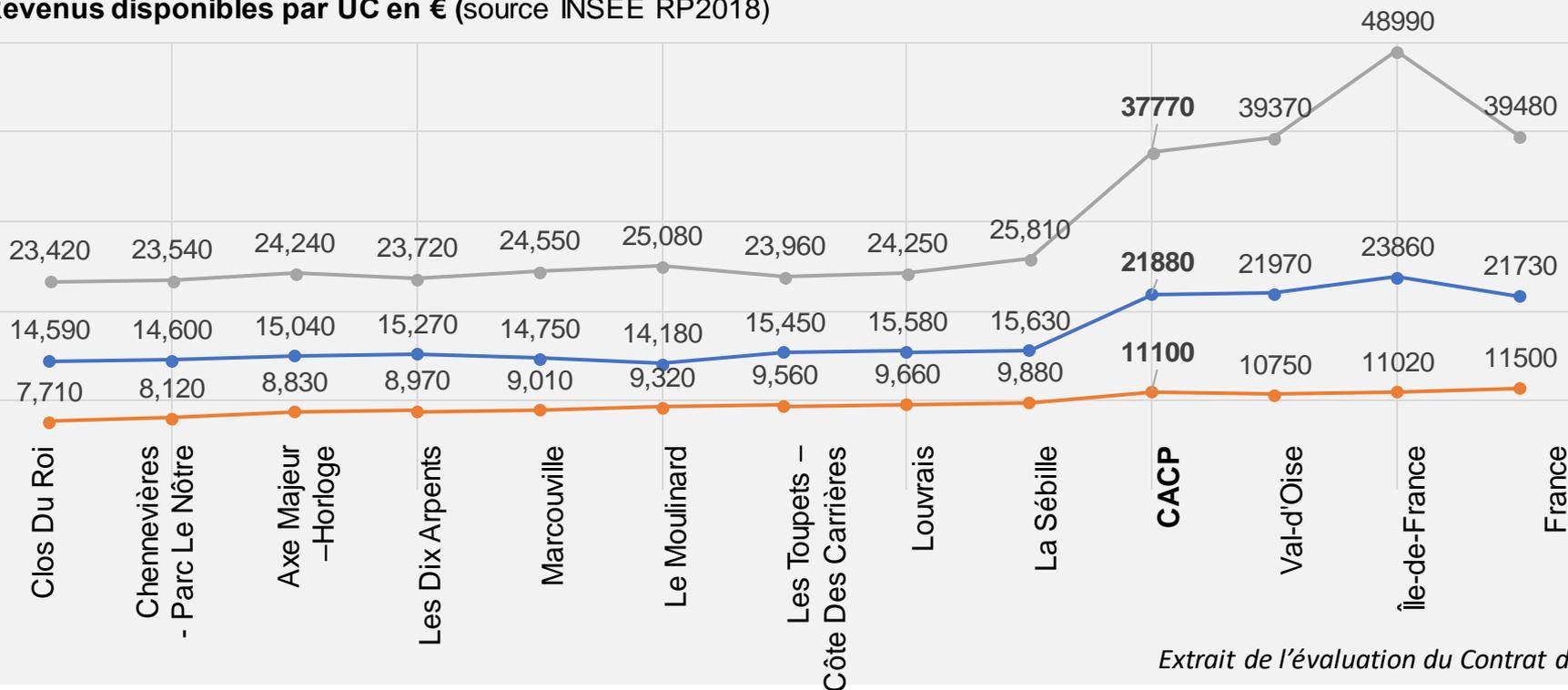
Selon l'étude, des QPV qui se distinguent par :

- une part **plus importante** de ménages sous le **seuil de pauvreté** (par construction) : 56% contre 39% hors QPV,
- Une **surreprésentation des familles nombreuses** (mais pas des familles monoparentales ni des personnes seules), à relier à la typologie des logements en QPV
- Une part plus importante de **personnes âgées**, à relier à l'ancienneté du parc (25% de +65 ans contre 17% hors QPV)

→ Des écarts constatés en fonction de la base de données considérée

→ Une analyse à affiner en tenant compte notamment de la diversité des situations dans les QPV

Revenus disponibles par UC en € (source INSEE RP2018)



L'OCCUPATION DU PARC SOCIAL : IMPACT DU BLOCAGE DES PARCOURS RÉSIDENTIELS

Accessibilité financière du parc de logements

Ménage	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 (1 = 10% des plus pauvres,
10 = 10% des plus riches)

CETTE ANALYSE VOUS SEMBLE-T-ELLE...

ÇA VA FAIRE
UN CARTON !



Toujours plutôt pertinente



A nuancer



Plus vraiment adaptée aux évolutions récentes observées sur le territoire

Echanges

L'analyse qui ressort de l'étude semble toujours plutôt pertinente pour les participants, quelques remarques ont néanmoins été faites :

Bailleur social : un changement de culture du logement social : avant un emménagement "pour la vie", désormais, il y a un changement de communication où la mobilité dans le parc social est privilégiée.

La couleur qui a obtenu la majorité des cartons est indiquée en gras

DERNIER COUP DE VENT

ÇA VA FAIRE
UN CARTON !

Selon vous, quel est le niveau de taux d'effort maximal acceptable pour attribuer un logement social à un ménage ?

-  **Autour de 30%**
-  Autour de 40%
-  Aucun des deux !
-  **Ça dépend du profil du ménage**

Beaucoup de bailleurs utilisent le seuil de 33%

Et le niveau minimal de reste pour vivre ?

-  Environ 9 €/ jour et / unité de consommation
-  Environ 15 € / jour et / unité de consommation
-  Environ 20 €/ jour et / unité de consommation
-  **Ça dépend du profil du ménage**

Pas de réponse unanime.
Cela dépend du mode de vie
du ménage.

ACCESSIBILITÉ FINANCIÈRE DU PARC – QUESTIONS ET MÉTHODES

Questions posées :

- L'offre existant sur le territoire hors QPV est-elle **financièrement accessible** aux ménages du Q1
- Si elle l'est, est-elle **disponible** ? Est-elle effectivement attribuée aux ménages du Q1 ?
- N'est-elle pas tout située dans un **secteur fragilisé** bien que non QPV ?

Approches mobilisées :

- **Etude de la DRIHL menée en juillet 2019 à l'échelle régionale**
 - ✓ Calcul du « loyer chargé maximum » acceptable pour chaque demandeur du Q1 et confrontation au loyer des logements libérés entre 2012 et 2017, typologie par typologie
 - ✓ Plusieurs simulations réalisées, dont l'option « médiane » qui reprend le milieu des fourchettes préconisées par l'AORIF en termes de taux d'effort (35% à 40% maximum) et de reste à vivre (9 à 15 € par jour et par unité de consommation minimum).
- **Compléments apportés par l'étude HTC/EOHS sur :**
 - ✓ Les ménages disposant des ressources les plus basses, avec un accent mis sur le reste-pour-vivre et intégration de scénarios proposant des restes à vivre de 18 €/j/UC et 20 €/j/UC, (seuil plus pertinent pour disposer d'un niveau de vie « digne »).
 - ✓ Analyse de l'offre disponible mais aussi de l'offre existante, ce qui permet d'envisager les marges de manœuvre potentiellement ouvertes par une fluidification des parcours
 - ✓ Localisation des logements accessibles dans et hors QPV mais aussi en fonction de l'analyse de l'occupation sociale du parc alentour

Des études qui ne réalisent pas d'analyse des pratiques

ACCESSIBILITÉ FINANCIÈRE DU PARC - RÉSULTATS

Accessibilité de l'offre : une notion relative...

- Une offre de logements n'est pas accessible dans l'absolu mais au regard des caractéristiques d'un public particulier
- 30% des ménages du 1er quartile ne disposent pas des ressources théoriquement nécessaires pour accéder au parc social si l'on tient compte d'un minimum de reste pour vivre fixé à 12 €/j/UC.
 - ▶ A ce niveau de ressources, les APL ne suffisent plus pour compenser le montant d'un loyer, même très réduit.
 - ▶ 80% d'entre eux sont logés chez quelqu'un, hébergé en structure ou sans logement. Ce sont essentiellement des personnes seules ou des familles monoparentales (une seule source de revenus), certaines familles nombreuses

... Voire subjective ?

- Etude DRIHL : pour le scénario médian 77% du parc social hors QPV et hors ex-ZUS considéré comme accessible à l'échelle francilienne (78% sur la CACP), 53% à 85% pour les scénarios extrêmes
- Etude HTC / EOHS :
 - ▶ Si on élève à 18 €/j/UC seuls les ménages présentant les niveaux de ressource les plus élevés peuvent bénéficier de l'effet solvabilisateur de l'APL pour accéder au logement social.
 - ▶ A 20 €/j/UC plus aucun ménage des profils considérés du Q1 ne peut accéder au logement social.

ACCESSIBILITÉ FINANCIÈRE DU PARC – RÉSULTATS

Confirmation du rôle structurant de l'offre existante

Typologie	Accessibilité du parc existant hors QPV	Accessibilité du parc existant en QPV
T1	100%	100%
T2	82%-99%	95%-100%
T3	93%-100%	99%-100%
T4	42%-43%	66%-67%
T5	47%	70%

Analyse réalisée pour 8 profils de ménages différents qui ont théoriquement les ressources suffisantes pour accéder au parc social et qui représentent 54% des demandeurs du Q1, sur la base d'un RAV de 12€/j/UC

→ Impact de l'ancienneté du parc (parc plus récent et plus cher hors QPV)

→ Impact de la typologie (écarts de loyer unitaire moyen qui s'accroissent avec la taille du logement)

Attributions effectives

Les logements abordables ne sont pas nécessairement attribués aux ménages du Q1

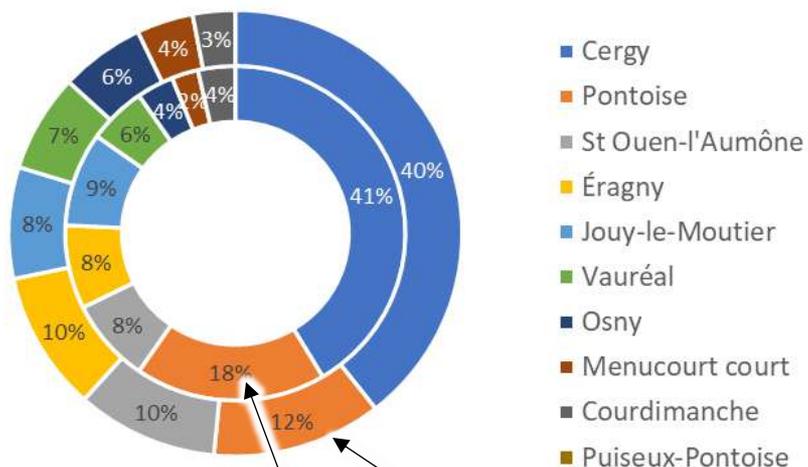
Analyse réalisée sur la base d'un RAV de 18€/j/UC

	Typologie	% des Logts abordables	Quartile de l'attributaire du logement				
			Quartile 1	Quartile 2	Quartile 3	Quartile 4	
Ménages personnes seules R/UC 800 €	T1	66%	11%	17%	47%	24%	
	T2		24%	7%	17%	38%	38%
Couples sans enfant R/UC 1000 €		38%	7%	14%	35%	44%	
Couples sans enfant R/UC 1200 €		57%	7%	13%	31%	49%	
Famille monoparent 1 enft R/UC 1000 €		62%	7%	13%	31%	50%	
Couple 1 enft R/UC 1200 € Couple 1 enft R/UC 1400 €	T3		38%	14%	30%	29%	27%
			45%	14%	29%	30%	28%
			34%	13%	30%	30%	27%

ACCESSIBILITÉ FINANCIÈRE DU PARC - RÉSULTATS

Où les attributions sont-elles réalisées ?

Attributions réalisées en-dehors des QPV
entre 2016 et 2018



Attributions à l'ensemble
des ménages

Attributions au Q1

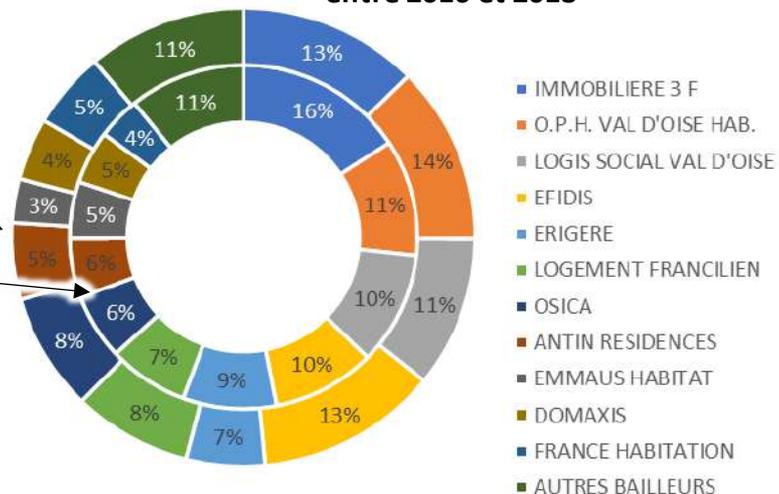
Répartition territoriale et équilibres sociaux

- Peu tendance à se concentrer sur certaines communes, bailleurs ou résidences.
- En revanche une trentaine de résidences identifiées hors QPV et pour lesquelles les attributions sont très faiblement orientées vers les ménages du 1^{er} quartile; parmi elles, une seule présentait une situation de fragilité économique qui pouvait justifier d'une vigilance particulière (part importante de ménages aux ressources <40% des plafonds HLM)

Impact du dynamisme de production de la CACP

- Surreprésentation des ménages du Q1 dans les attributions du parc neuf (24% contre 22,9% en moyenne) → un effet de « rattrapage » pour répondre aux priorités d'attribution ?
- Les ménages du Q4 et les jeunes demandeurs également surreprésentés

Attributions réalisées en-dehors des QPV
entre 2016 et 2018



CETTE ANALYSE VOUS SEMBLE-T-ELLE...

CA VA FAIRE
UN CARTON !



Toujours plutôt pertinente



A nuancer



Plus vraiment adaptée aux évolutions récentes observées sur le territoire

La couleur qui a obtenu la majorité des cartons est indiquée en gras

**QUELLE FEUILLE
DE ROUTE POUR
LA REPRISE DES
TRAVAUX DE LA
CIL ?**



RETOUR AU PORT

CA VA FAIRE
UN CARTON !

Parmi les obligations légales, quelle est celle qui vous paraît la plus urgente ou qui vous occupe le plus au quotidien ?

-  **La mise en place d'une cotation de la demande**
-  **Le passage à la gestion en flux**
-  La mise en place d'une convention intercommunale d'attribution
-  Aucune car il y a d'autres choses à gérer

La couleur qui a obtenu la majorité des cartons est indiquée en gras

PRISE EN COMPTE DES CONCLUSIONS DE L'ÉTUDE DANS LES ACTIONS MENÉES DEPUIS 2021

Poursuite des actions de maîtrise des loyers du parc social menées dans le cadre du PLH 2016-2022, notamment via la délégation des aides à la pierre (fixation des marges loyers) et l'attribution d'aides propres

Mise en œuvre accélérée du logement d'abord

- Développer de l'aller vers (MISE, Bus solidaire, outillage des maraudes, connaissance des publics)
- Dynamiser les dispositifs existants et sensibiliser les acteurs aux principes du LDA, notamment en favorisant un rapprochement des pratiques entre les acteurs
- Poursuivre le développement d'une offre compatible, notamment via la délégation des aides à la pierre : intégration de 35% de PLAI dont au moins 10% de PLAI adapté (1 au minimum) dans toute nouvelle opération de logement social, production de logements adaptés (pensions de famille)

Poursuite du travail sur l'amélioration de la qualité du parc de logements et du cadre de vie, notamment dans les QPV (politique de la ville, renouvellement urbain)

Programme Local de l'Habitat 2023-2028 – démarche « par public »*

- Orientation n°2 : Améliorer l'accès au logement et le parcours résidentiel des ménages dans leur diversité en travaillant à une offre adaptée, aux prix maîtrisés (social et privé!), équilibrée sur l'ensemble des communes du territoire
- Orientation n°4 : Mener à bien la réforme de la demande et des attributions de logement social en tant que co-pilote et coordinatrice de la démarche

→ Un travail déjà bien engagé sur le volet accessibilité financière, mais qui reste à poursuivre sur le volet « équilibres de peuplement »...

ENJEUX ET FEUILLE DE ROUTE POUR LA SUITE DES TRAVAUX

De manière générale

- Réussir à répondre aux exigences réglementaires en s'intégrant dans le cadre posé à l'échelle régionale, tout en s'adaptant aux spécificités du territoire
- Rester simple !
- Intégrer la question des mutations à l'ensemble des réflexions

Mise en place de la cotation intercommunale et inter-réservataires

- Finaliser la démarche (critères, pondération) et à partager avec les partenaires
- Parvenir à coordonner les démarches entre réservataires (notamment avec Action Logement)
- Enjeu majeur de la communication

Passage à la gestion en flux

- S'accorder sur un état des lieux de départ des réservations et sur la manière de le transformer en flux
- Permettre un suivi fin des réservations alors que les outils ne sont pas complètement développés à ce jour

Passation d'une convention intercommunale d'attributions

- Tenir compte de la complexité des facteurs qui président à l'accès au parc social et aux équilibres sociaux du territoire...
- Tenir compte des évolutions qui peuvent intervenir dans l'occupation sociale des résidences, notamment à une échelle fine
- Alors que les outils ne sont pas complètement développés à ce jour pour permettre un tel suivi

PLANNING DE REPRISE DES TRAVAUX A VENIR



- **11 Avril : atelier du PLH** consacré à l'accès au parc social et aux équilibres de peuplement
- **Printemps / été 2023** : ateliers de travail et échanges avec les communes pour définir un cadre partagé (finalisation du travail commencé sur la cotation, consolidation des réservations de logements, travail sur une convention type de gestion en flux, projet de CIA)
- **Automne 2023** : présentation et échange avec l'ensemble des partenaires réservataires puis la CIL sur le travail réalisé avec les communes
- **Début 2024** : validation des éléments dans les instances communautaires, préparation du travail de communication, test sur la phase de cotation

CONCLUSION

ÇA VA FAIRE
UN CARTON !

A l'issue de cette matinée, vous vous ressentez...



La faim !



De l'inquiétude pour la suite des opérations



Un bouillonnement d'idées et de questions à travailler



De la motivation !

La couleur qui a obtenu la majorité des cartons est indiquée en gras



**Merci pour votre
participation !**

En cas de questions, remarques

Contact

Adèle OLIVIER – adele.olivier@cergyponoise.fr

Marie STURQUE – marie.sturque@cergyponoise.fr