


**Programme Local de
l'Habitat**
**Communauté
d'agglomération Plaine
Vallée**


Version : Adoption du document 31 mars 2021

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Ce document regroupe les trois tomes du Programme local de l'habitat de la Communauté d'agglomération Plaine Vallée.

Tome 1 : Diagnostic

Tome 2 : Orientations stratégiques

Tome 3 : Programme d'actions



TABLE DES MATIERES

Contexte d'élaboration du PLH de la communauté d'agglomération Plaine Vallée	9
Définition du PLH	10
Hiérarchie des normes et documents d'urbanisme	11
Le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement	12
Le Porter à Connaissance de l'Etat	12
Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France	13
Le Plan d'Exposition au Bruit	15
Contradiction entre le PEB et le SDRIF	16
Contexte territorial et sociodémographique	17
Contexte et éléments de cadrage	18
Évolution démographique	19
Profil de la population	22
Contexte démographique - Synthèse	27
Activité économique	28
Répartition socio-professionnelle des actifs et lieu de travail	31
Contexte socio-économique - synthèse	33
Portrait du secteur de l'habitat de l'Agglomération	35
Structure de l'offre de logements	36
La vacance du parc	38
Résidences principales	40
Structure de l'offre de logements - synthèse	45
Répartition du parc social dans l'Agglomération	46
Les anciens projets de rénovation urbaine	47
Caractéristiques du parc social	48
Les bailleurs	52
La gestion du parc social	57
Profil des locataires	58
Tension de la demande en logements sociaux	63
Spécificité des souhaits les plus difficiles à satisfaire	66
Spécificité des souhaits de mutations	67
Attribution de logements sociaux au regard de loi égalité & citoyenneté	68
Les enjeux en matière de gestion et réhabilitation du parc social	71
Parc locatif social - Synthèse	72

Caractéristiques du parc privé dans l'agglomération	73
Occupation du parc privé	75
Les copropriétés fragiles	76
Le Parc Privé Potentiellement Indigne	77
Les enjeux en matière d'intervention sur le parc privé	78
Le parc privé - Synthèse	79
Le logement des publics spécifiques	81
Prise en compte par les politiques départementales	82
Les personnes âgées	83
Les personnes handicapées	83
Une volonté commune de maintien à domicile	84
Le Parc privé et les aides mobilisables.....	87
Les solutions alternatives au maintien à domicile	89
Etablissements médicalisés pour personnes dépendantes	91
L'Enfance Handicapée	92
L'offre d'établissements sur le territoire.....	93
Personnes âgées et personnes souffrant de handicap(s) - Synthèse	94
Les Etudiants et les Jeunes	95
Accès des Jeunes au logement	97
Les Etudiants et les Jeunes – Synthèse	99
Les Personnes défavorisées.....	100
Prise en compte par les politiques départementales	101
Les acteurs en faveurs des publics défavorisés	102
Le profil des publics	102
Les solutions d'hébergement	105
Les solutions de logement intermédiaire.....	106
Accès au logement	108
Personnes défavorisées - Synthèse	111
Les gens du voyage	112
Les gens du voyage –Synthèse	114
Dynamique des marchés immobiliers et parcours résidentiels.....	115
Dynamiques historiques d'urbanisation.....	116
Stratégies et enjeux de développement des communes	119
Documents d'urbanisme	119
Infrastructures de transport actuelles et futures.....	120
Plan d'Exposition au Bruit	122
Plan de Prévention des Risques du Val d'Oise.....	123

Construction neuve	124
Transactions immobilières.....	125
Niveaux de loyers du parc privé.....	126
Les transactions immobilières	127
Parcours résidentiels	128
Conclusion du Diagnostic.....	129
Les attentes vis-à-vis du PLH.....	130
Glossaire	131
Orientations stratégiques	137
Définition des objectifs de développement de l’offre de logement	138
Déclinaison par communes du scénario retenu	141
Déclinaison des enjeux en orientations stratégiques	142
Programme d’actions.....	147
Orientation 1 : Produire une offre de logements adaptée au territoire.....	149
Orientation 2 : Agir sur le parc existant.....	163
Orientation 3 : Veiller au parc social existant.....	170
Orientation 4 : Apporter des solutions pour répondre aux besoins des populations spécifiques	176
Orientation 5 : Suivre et piloter le PLHI.....	187
Annexes.....	189
Tableau de répartition de la production de logements locatifs sociaux.....	190
Tableau de répartition des objectifs de construction neuve.....	191
Fiches communales individuelles	192

Programme Local de l'Habitat

Communauté d'agglomération Plaine Vallée

Tome 1 – Diagnostic

Version : Adoption du document 31 mars 2021



**CONTEXTE
D'ELABORATION DU PLH
DE LA COMMUNAUTE
D'AGGLOMERATION
PLAINE VALLEE**



Définition du PLH



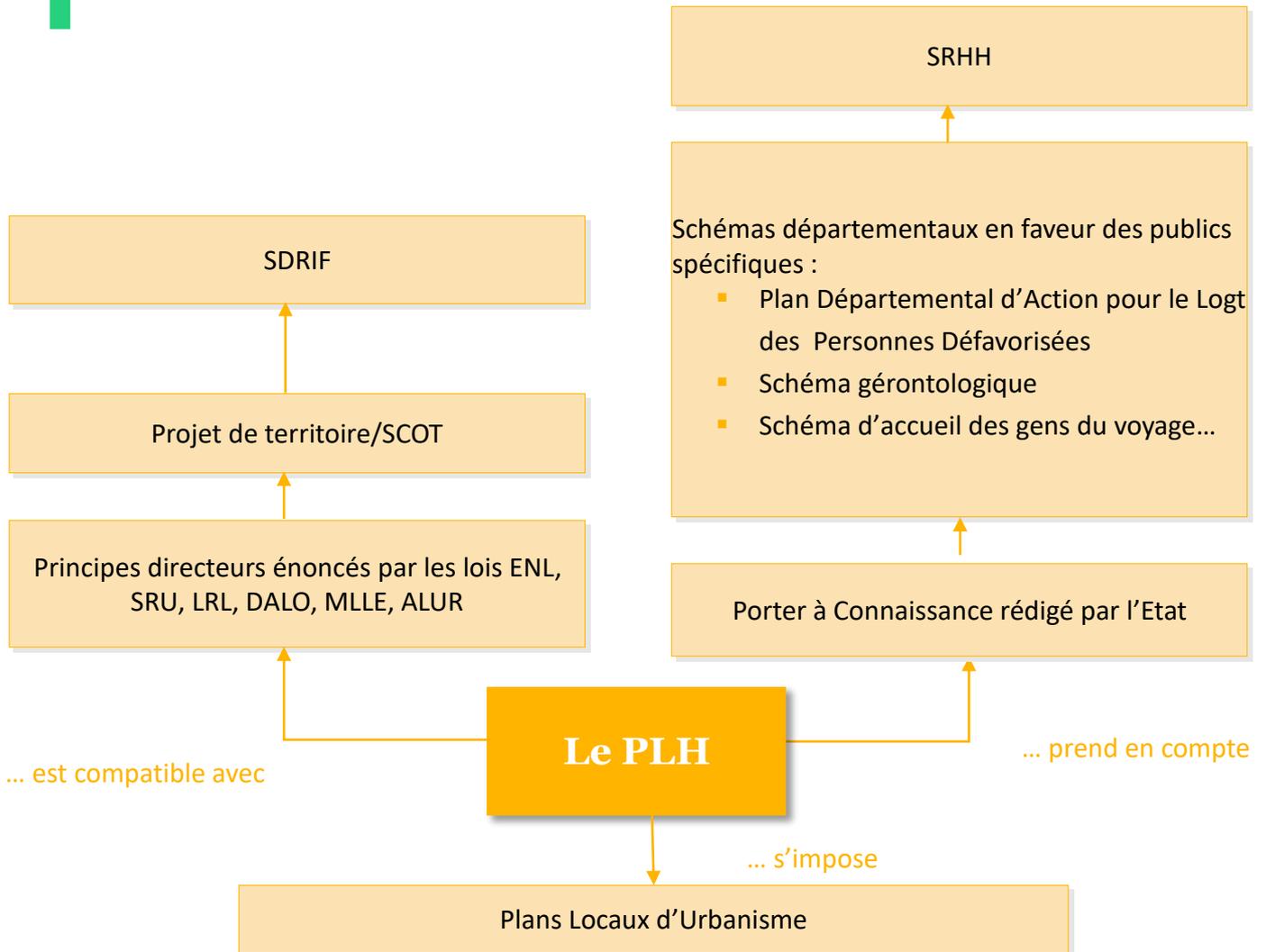
Le Programme Local de l'Habitat est :

- Un outil de définition et de conduite des politiques locales de l'habitat sur une durée de 6 ans
- Un document de planification et de gestion des territoires
- L'expression d'une stratégie à l'échelle du territoire élaborée et mise en œuvre sous la responsabilité de la collectivité ayant la compétence habitat
- Un cadre de dialogue pour un projet commun à tous les acteurs locaux de l'habitat

Le PLH permet de définir des objectifs concrets en matière de production et de requalification des logements et d'affirmer l'action publique en matière d'habitat

Il est obligatoire pour les EPCI de plus de 30 000 habitants avec une ville centre de plus de 10 000 habitants.

Hiérarchie des normes et documents d'urbanisme



Le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement



Des objectifs fixés dans le projet de SRHH à prendre en compte par la CA Plaine Vallée pour l'élaboration du PLH, notamment :

- La production de **850 logements neufs par an**
- La production de **314 logements sociaux par an** au titre du rattrapage SRU pour les communes concernées
- Un territoire identifié comme étant en déséquilibre en matière d'hébergement au regard du ratio régional :
- Un déficit de 455 places d'hébergement et/ou pension de famille
- Un déficit de 849 places d'hébergement/logement adapté/intermédiation locative
- Une cible indicative de rénovation à minima de **1 450 logements par an** sur le plan énergétique (800 logements privés individuels, 350 logements privés collectifs, 300 logements sociaux)
- Un territoire à enjeu en matière de vieillissement de la population

Le SRHH a été adopté le 20 décembre 2017.

Lors de la concertation, la CA de Plaine Vallée a rendu un avis très défavorable en raison de certains objectifs jugés irréalistes

Le Porter à Connaissance de l'Etat



Des objectifs fixés par l'Etat à prendre en compte par la CA Plaine Vallée dans le cadre du PLH:

Préserver la continuité de la production de logements et multiplier les efforts de construction

- Intégrer les objectifs de construction fixés dans le SRHH
- Présenter les réflexions menées sur l'usage du foncier et les possibilités de densification du tissu existant
- Prendre en compte les zones d'accessibilité, les flux migratoires et les pôles d'emploi de l'agglomération

Répondre à l'ensemble des besoins

- Rééquilibrer l'offre de logements et les typologies proposées sur le territoire
- Renforcer et équilibrer l'offre de logements locatifs sociaux (LLS)
- Répondre aux besoins des populations spécifiques

- Développer une offre de logements de petites tailles à destination des personnes jeunes et des personnes âgées à proximité des services et équipements,
- Finaliser la réalisation des aires d'accueil pour les gens du voyage,
- Améliorer l'accueil des publics prioritaires DALO et accord collectif,
- Développer l'offre en hébergement d'urgence : Inscription des actions de renouvellement urbain dans un document de planification

Réhabiliter et améliorer le parc existant

- Satisfaire les besoins en logements et prendre en compte les mutations structurelles nécessitant une réelle politique d'amélioration et de réhabilitation du parc
- Intégrer les éléments d'analyse de l'habitat privé et social dégradé et des propositions d'actions pour résorber ce phénomène

Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France



L'ensemble des communes à l'exception d'Attainville et Moisselles font partie de l'aire urbaine, ce qui correspond aux grandes polarités urbaines à conforter entre cœur de métropole et espace rural, de manière à ajuster développement urbain et préservation des espaces ouverts; elle reprend l'unité urbaine de Paris telle que définie par l'INSEE.

Les communes d'Attainville et de Moisselles sont identifiées comme «les bourgs, villages et hameaux», qui correspondent aux communes aux caractéristiques rurales, c'est-à-dire les villages ruraux, les bourgs importants ou les petites communes urbaines comprenant un faible niveau d'emploi et des équipements et services de proximité.

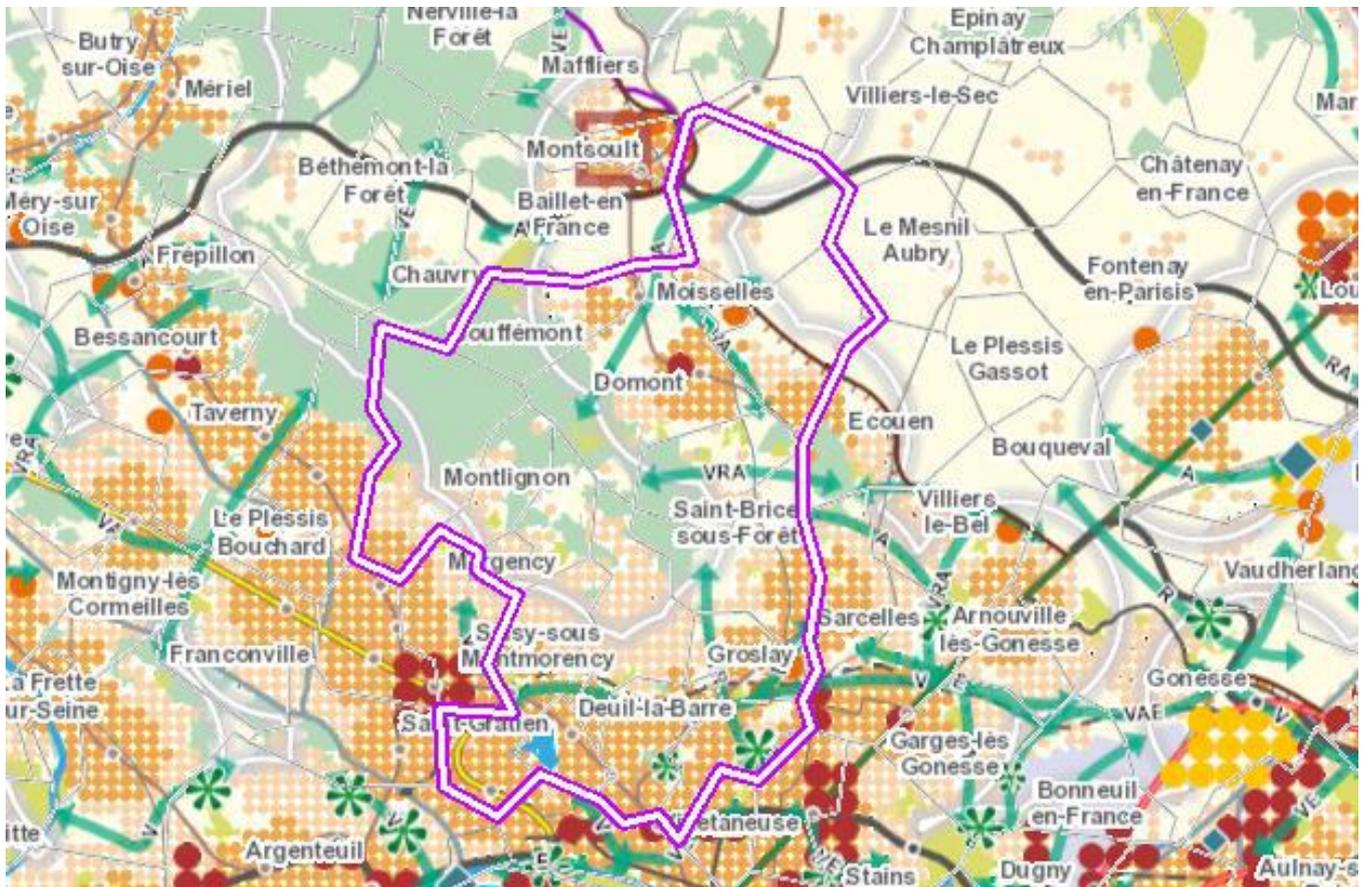
La forêt de Montmorency et les espaces agricoles sont indiqués en zones à préserver et à valoriser.

Des objectifs fixés en fonction du type de commune :

Le SDRIF localise les objectifs de densification des espaces urbanisés dans la carte de destination générale reproduite ci-dessous, avec 3 types de pastilles.

- Les espaces urbanisés à optimiser. A l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 10% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat.
- Les quartiers à densifier à proximité des gares. A l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 15% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat.
- Les secteurs à fort potentiel de densification. Ils doivent être le lieu d'efforts accrus en matière de densification, tant dans les secteurs réservés aux activités que dans les secteurs d'habitat.

Les communes de Moisselles et Groslay sont, par ailleurs, concernées par des pastilles « secteurs d'urbanisation préférentielle » qui identifient « les secteurs offrant un potentiel de création de quartiers urbains de qualité ». Leur densité future devra être au moins égale à 35 logements par hectares ou à la densité moyenne des espaces d'habitat de la commune.



Les espaces urbanisés

- Espace urbanisé à optimiser
- Quartier à densifier à proximité d'une gare
- Secteur à fort potentiel de densification

Les nouveaux espaces d'urbanisation

- Secteur d'urbanisation préférentielle
- Secteur d'urbanisation conditionnelle

Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares

Pôle de centralité à conforter

Source : Carte de destination générale et document d'orientations réglementaires, SDRIF (2013)

Le Plan d'Exposition au Bruit



Un territoire couvert par la zone C du PEB de Roissy-Charles de Gaulle:

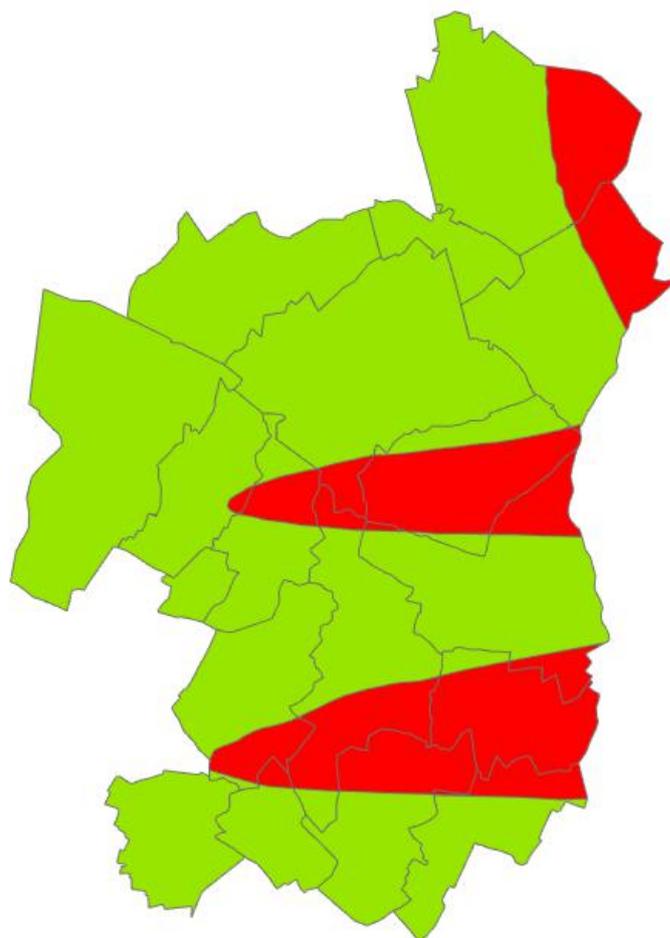
Des communes parfois très couvertes :

Cette couverture interdit la construction pouvant entraîner l'apport de nouvelles populations. La production de logements y est strictement limitée au logement individuel, excluant les opérations groupées et le logement collectif.

Cela pose de véritables problèmes pour le renouvellement urbain et la densification en centre ville de Groslay, et pour l'atteinte des objectifs de logements sociaux fixés par la loi SRU, principalement sur Deuil-la-Barre et Montmorency.

Le taux de couverture représente la surface totale couverte, et non la seule surface urbanisée.

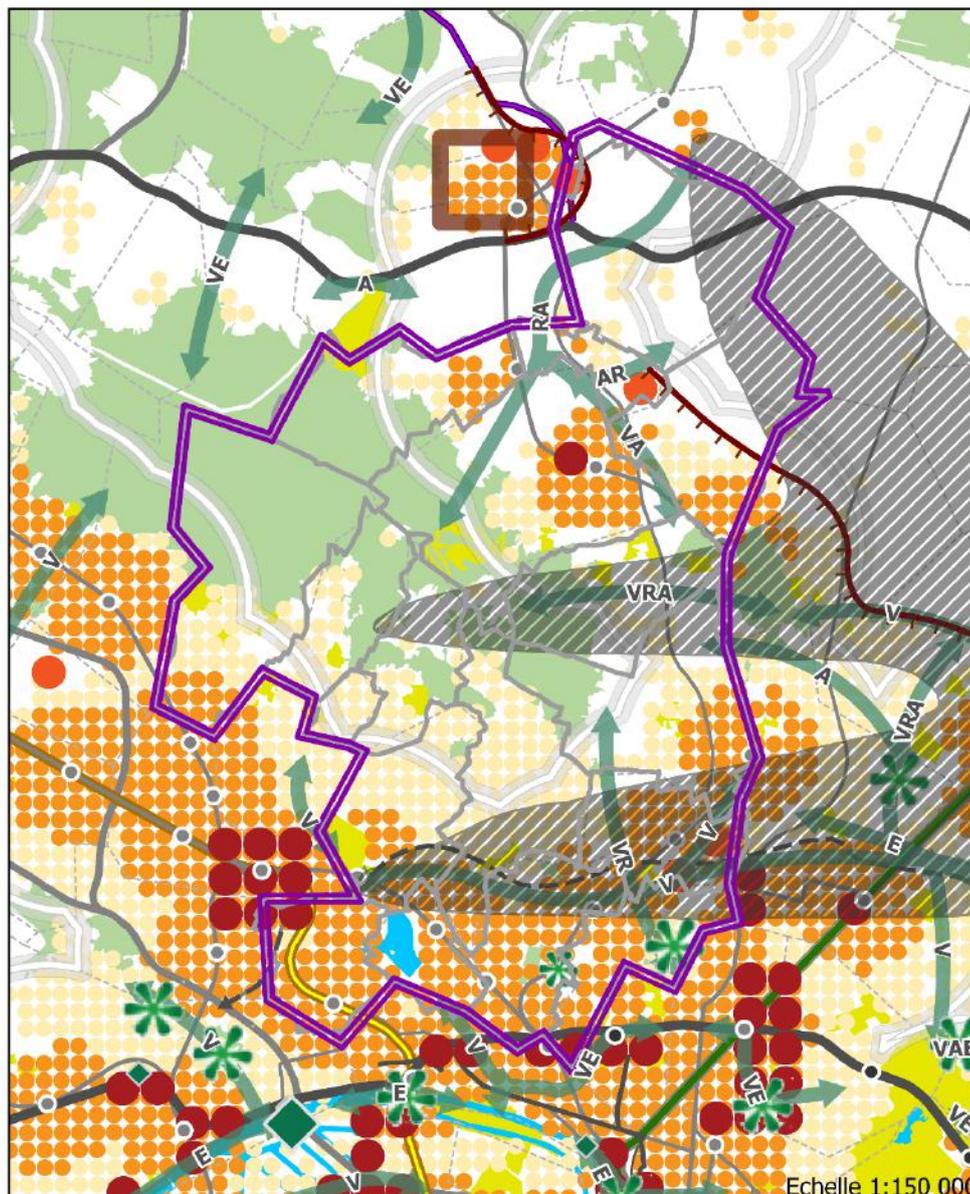
Commune	Taux couverture
Andilly	24%
Attainville	27%
Bouffémont	0%
Deuil - La Barre	40%
Domont	5%
Enghien-les-Bains	8%
Ézanville	28%
Groslay	92%
Margency	0%
Moisselles	0%
Montlignon	3%
Montmagny	25%
Montmorency	38%
Piscop	73%
Saint-Brice-sous-Forêt	22%
Saint-Gratien	0%
Saint-Prix	0%
Soisy-sous-Montmorency	19%



Contradiction entre le PEB et le SDRIF



Des possibilités de développement contraintes sous le PEB, en contradiction avec le SDRIF, non prises en compte par la loi SRU hors communes couvertes à plus de 50%. De nombreux « secteurs d'urbanisation » pourtant identifiés au SDRIF sous le PEB interdisant l'apport de population.

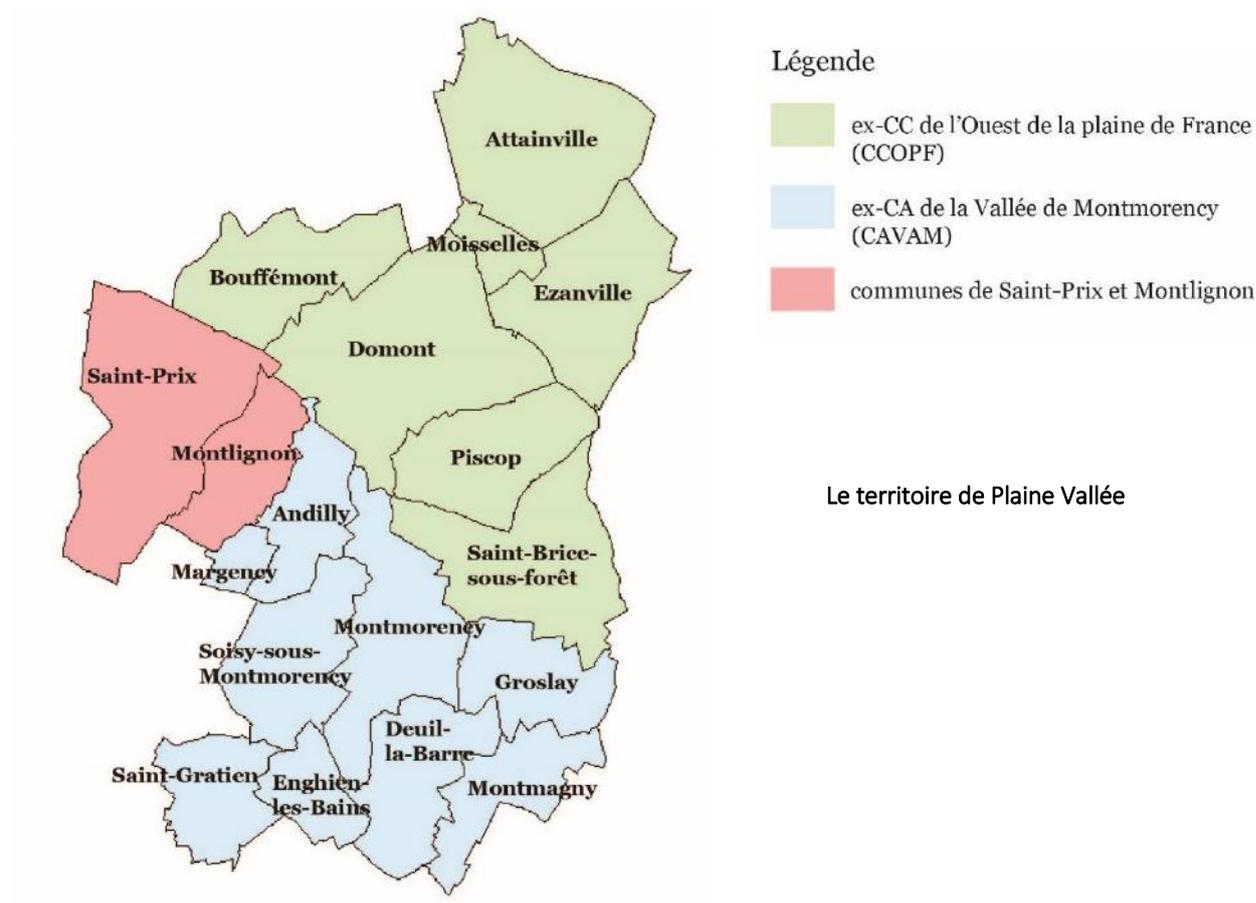




CONTEXTE TERRITORIAL ET SOCIODEMOGRAPHIQUE



Contexte et éléments de cadrage



Composition territoriale

- L'agglomération se compose de **18 communes**
- Il s'agit du regroupement de deux intercommunalités **CAVAM** (9 communes – PLHI adopté en 2015) et **CCOPF** (7 communes) et des communes de Saint-Prix et Montlignon
- On comptait **184 322 habitants en 2016** (population totale) dont 35% de la population répartie dans les communes de Deuil-La Barre, Montmorency et Saint-Gratien.
- Un parc de plus de 74 000 Résidences Principales et plus de 15 000 logements sociaux SRU, soit un taux proche des 21%

Caractéristiques territoriales

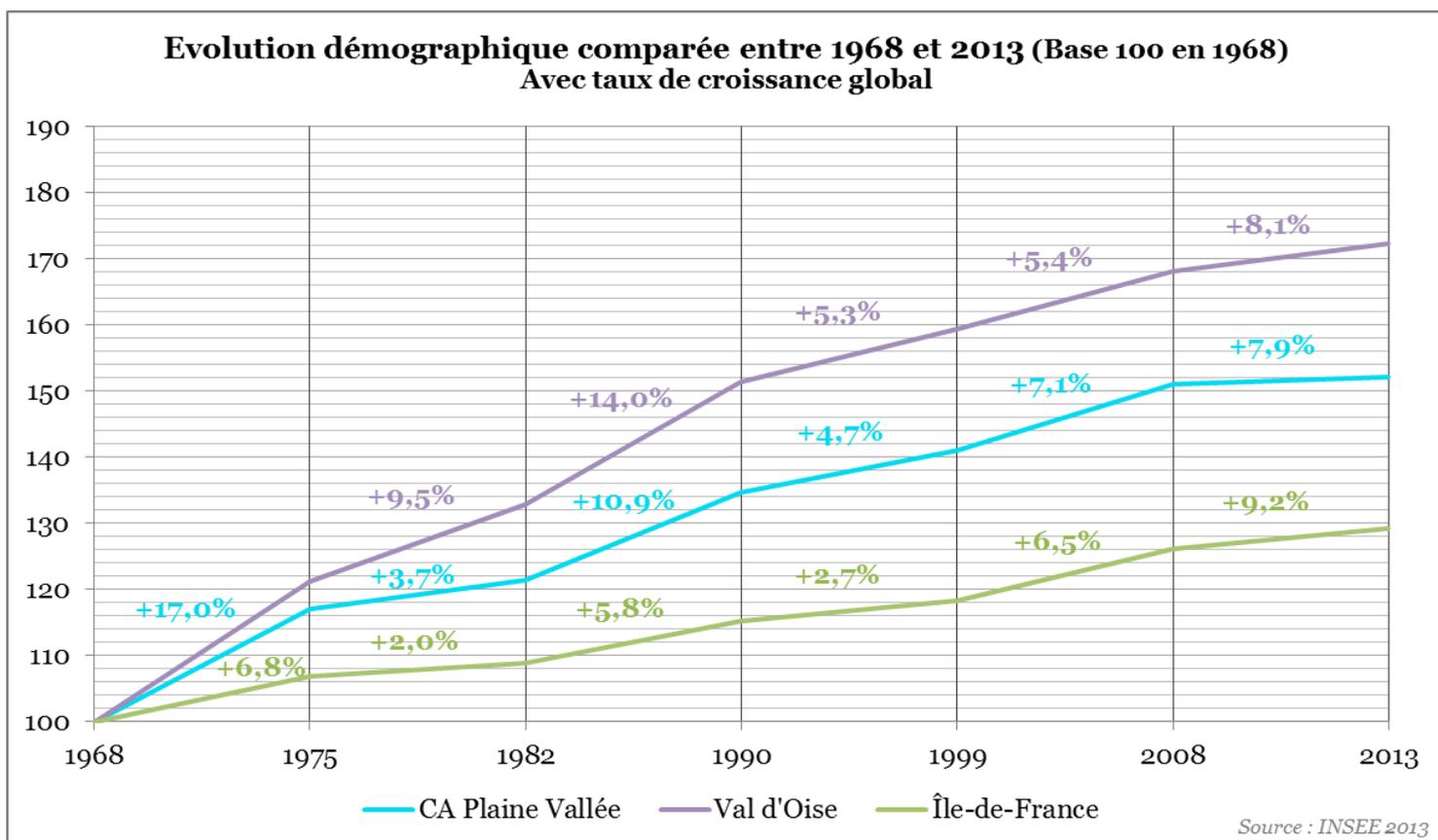
- La population est principalement **concentrée au sud de l'agglomération** (Domont est la seule ville au nord dont la population dépasse les 10 000 habitants)
- Les **communes sont plus rurales au Nord-Ouest et Nord-Est de l'agglomération** (présence de la forêt domaniale de Montmorency et d'une emprise importante d'espaces agricoles)

Évolution démographique



Caractérisation de l'évolution démographique de la CA de 1968 à 2013

- Le territoire est en croissance démographique continue depuis 1968, avec un gain de 61 616 habitants entre 1968 et 2013.
- La croissance démographique est conforme à celle du département et de la région.
- La croissance démographique de la CA a été plus marquée à certaines périodes :
 - entre 1968 et 1975 : taux de croissance global de la CA de 17%, avec un gain de 20 117 habitants,
 - de 1982 à 1990 : taux global de la CA de 10,9%, soit +15 688 habitants.
- Entre 2008 et 2013, un net ralentissement de la croissance a été constaté avec un taux moyen annuel de 0,2%, inférieur à celui du Val d'Oise et de l'Île-de-France (0,5%).



Le taux de croissance globale de la population permet de mesurer l'évolution de la population au cours d'une période en prenant le nombre d'habitants du début de la période comme référence.

Une majorité de communes en croissance démographique sur les périodes : 1968-1975, 1982-1990 et 1999-2013.

Entre 1968 et 1999, la population augmente mais de moins en moins rapidement. En 1999, les taux de croissance annuels varient entre -0,8% (pour Andilly) et 2,6% (pour Attainville).

Des croissances démographiques présentant des particularités :

- Exemple de communes ayant connu une croissance rapide et importante à certaines périodes :
- Bouffémont : taux de croissance global entre 1968 et 1975 de 299,1% avec un gain de 2 357 habitants.
- Attainville : une forte croissance entre 1982 et 1990 (taux global de 125,0%, soit un gain de 765 habitants).
- Seule Enghien-les-Bains a une population en 2013 inférieure à celle de 1968. Forte baisse de la population entre 1968 et 1975 notamment et une perte de 783 hab. entre 2008 et 2013, soit de 6,5% de la population.

Caractérisation de l'évolution de la population entre 1999 et 2013			
Echelle	Tx de croissance annuel 1999-2013		
		...dû au solde naturel	...dû au solde migratoire
Andilly	1,9%	-0,6%	2,5%
Attainville	0,2%	0,7%	-0,6%
Bouffémont	0,5%	0,8%	-0,3%
Deuil-la-Barre	0,6%	1,0%	-0,4%
Domont	0,2%	0,8%	-0,6%
Enghien-les-Bains	0,7%	0,5%	0,1%
Ézanville	0,5%	0,8%	-0,3%
Groslay	1,2%	0,8%	0,4%
Margency	0,8%	0,6%	0,2%
Moisselles	2,0%	0,9%	1,1%
Montlignon	0,6%	0,1%	0,5%
Montmagny	0,4%	1,4%	-1,0%
Montmorency	0,1%	0,2%	-0,2%
Piscop	1,0%	0,4%	0,5%
Saint-Brice-sous-Forêt	1,0%	1,3%	-0,3%
Saint-Gratien	0,6%	0,9%	-0,3%
Saint-Prix	0,5%	0,1%	0,3%
Soisy-sous-Montmorency	0,3%	0,7%	-0,3%
CA Plaine Vallée	0,5%	0,8%	-0,2%
Val d'Oise	0,6%	1,0%	-0,5%
Île-de-France	0,6%	0,9%	-0,3%

Sur la période 1999-2013 : une croissance démographique de la CA (taux de croissance annuel de 0,5%, soit un gain d'environ 13 000 habitants) liée à un solde naturel positif compensant le déficit migratoire. Une dynamique similaire à cette période à celle du département et de la région.

A l'échelle communale, un gain de population pour toutes les communes sur la période 1999-2013, mais trois profils différents :

- 10 communes aux soldes naturels positifs, mais concernées par un déficit migratoire,
- 7 communes aux soldes naturels et migratoires positifs,
- Particularité d'Andilly : seule commune au solde naturel négatif, mais au solde total positif grâce à l'arrivée importante de nouveaux ménages (+709 hab. entre 1999 et 2013).

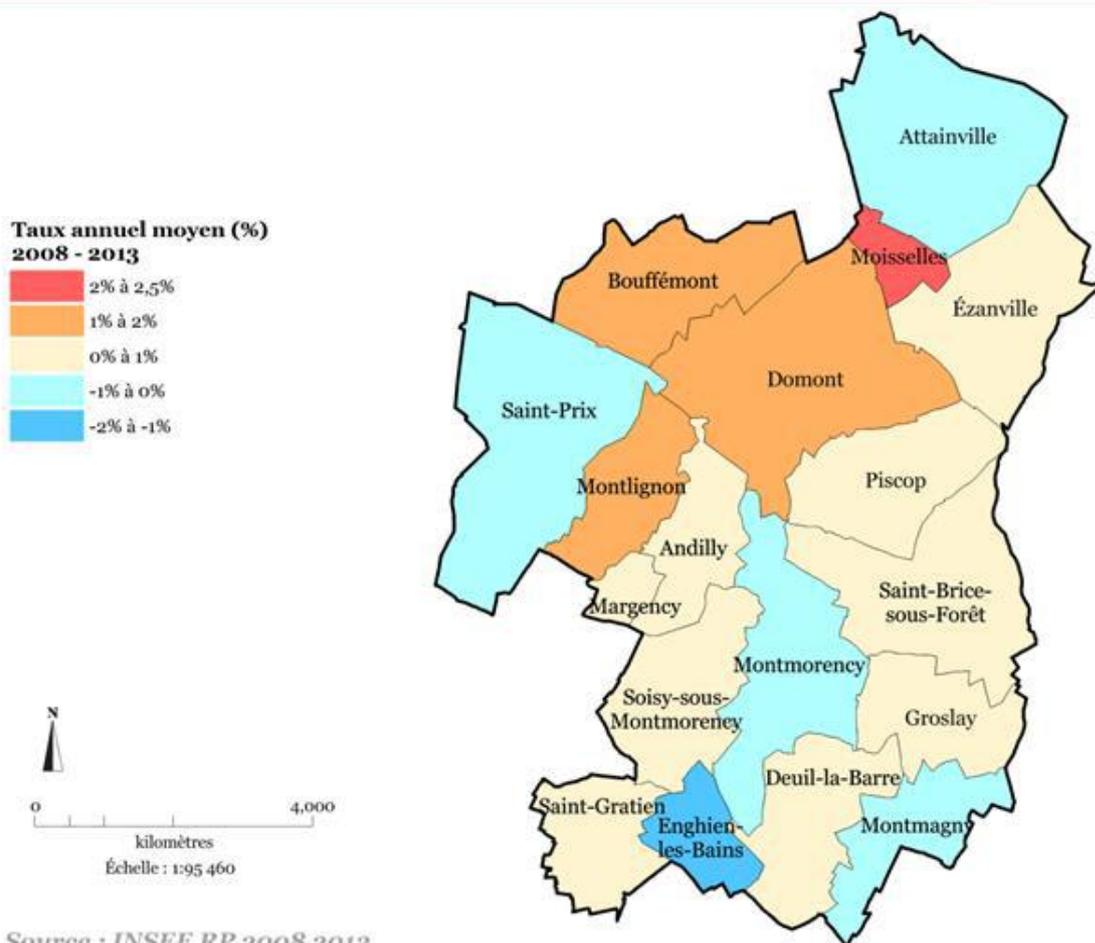
Le solde migratoire négatif de certaines de ces communes peut s'expliquer par la **pression plus importante de l'immobilier sur les pôles urbains**, accompagné du **desserrement de l'agglomération parisienne qui s'opère plus au profit de communes de la 2^e couronne**.

Les dynamiques démographiques récentes : 2008-2013

Un net ralentissement de la croissance démographique à l'échelle de la CA et des disparités infra-communales :

- Croissance de Moisselles au taux annuel de 2,1% à relativiser : correspond à un gain de 126 habitants seulement
- Décroissance d'Enghien-les-Bains à souligner : perte de 783 habitants. Cette décroissance s'explique par le départ de la population à cause de la pression du marché et par la rareté du foncier sur la commune qui limite les possibilités de construction de nouveaux logements.

Evolution démographique entre 2008 et 2013				
Echelle	Population en 2013	Différence de population 2013-2008	Taux de croissance global (%)	Taux de croissance annuel moyen (%)
Andilly	2557	87	3,5%	0,7%
Attainville	1783	-39	-2,1%	-0,4%
Bouffémont	6099	299	5,2%	1,0%
Deuil-la-Barre	22031	347	1,6%	0,3%
Domont	15339	776	5,3%	1,0%
Enghien-les-Bains	11332	-783	-6,5%	-1,3%
Ézanville	9438	374	4,1%	0,8%
Groslay	8706	339	4,1%	0,8%
Margency	2913	23	0,8%	0,2%
Moisselles	1259	126	11,1%	2,1%
Montlignon	2699	172	6,8%	1,3%
Montmagny	13864	-248	-1,8%	-0,4%
Montmorency	20796	-642	-3,0%	-0,6%
Piscop	724	17	2,4%	0,5%
Saint-Brice-sous-Forêt	14393	87	0,6%	0,1%
Saint-Gratien	20933	646	3,2%	0,6%
Saint-Prix	7171	-275	-3,7%	-0,7%
Soisy-sous-Montmorency	17637	188	1,1%	0,2%
CA Plaine Vallée	179 674	1494	0,8%	0,2%
Val d'Oise	1 194 681	29284	2,5%	0,5%
Ile-de-France	11 959 807	300547	2,6%	0,5%



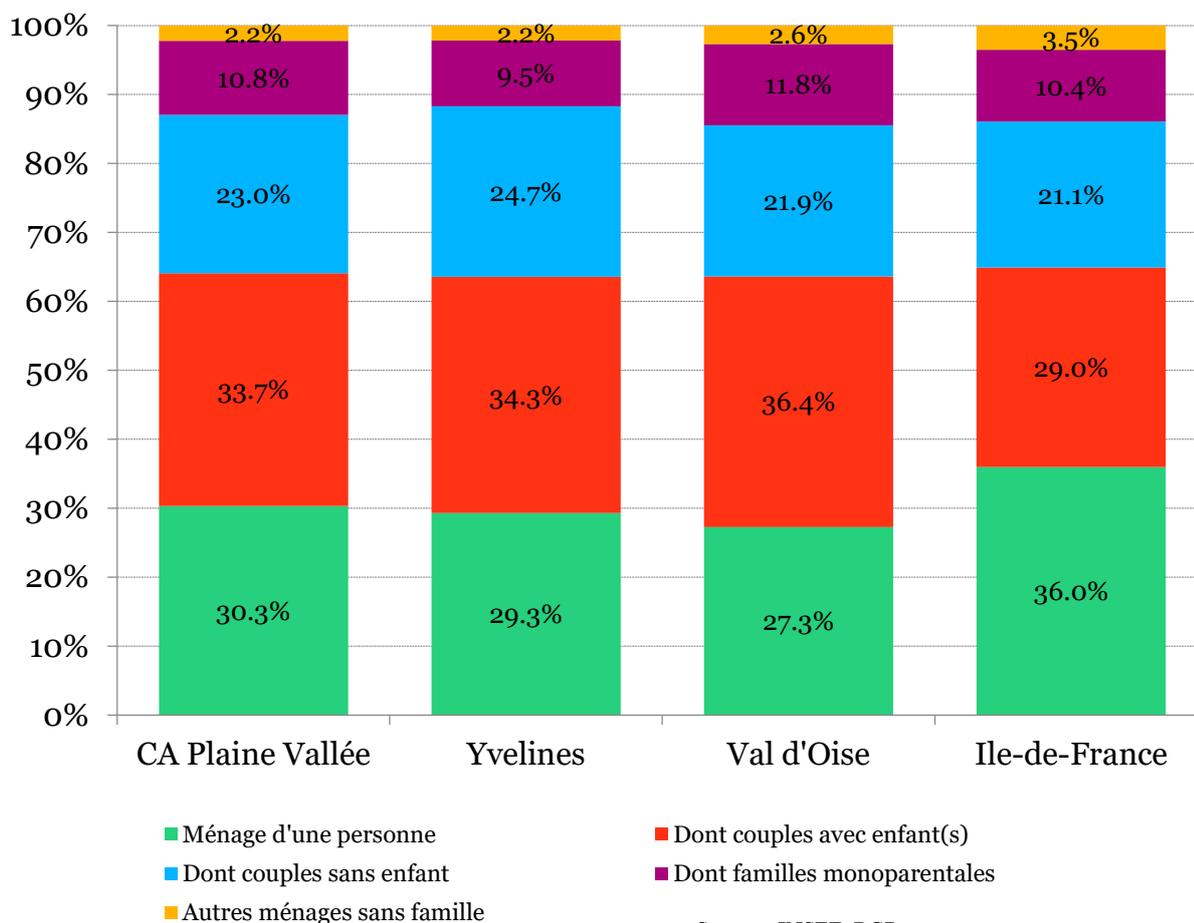
Profil de la population

Un territoire au profil majoritairement familial

A l'échelle de l'agglomération, **67,5% des ménages sont des ménages avec familles** (contre 60,5% en Ile-de-France et 70,1% dans le département), dont 44,5% sont des couples avec enfants ou familles monoparentales (contre 39,4% en Ile-de-France et 48,2% dans le département). La CA Plaine Vallée a donc un profil plutôt familial, correspondant à la dynamique départementale.

La part de ménages avec familles est plus importante dans certaines communes de l'agglomération: Attainville avec 83,6%, Groslay avec 94% et Margency avec 85,5%. Globalement, **la part de ménages avec familles est plus fortement représentée dans le Nord de la CA.**

Composition familiale en 2013



Une tendance au vieillissement de la population

Un territoire dans l'ensemble mixte sur le plan générationnel mais qui perd des jeunes actifs (diminution des 25-45 ans) et une population âgée qui augmente avec des 60-69 ans plus nombreux en 2013 qu'en 2008

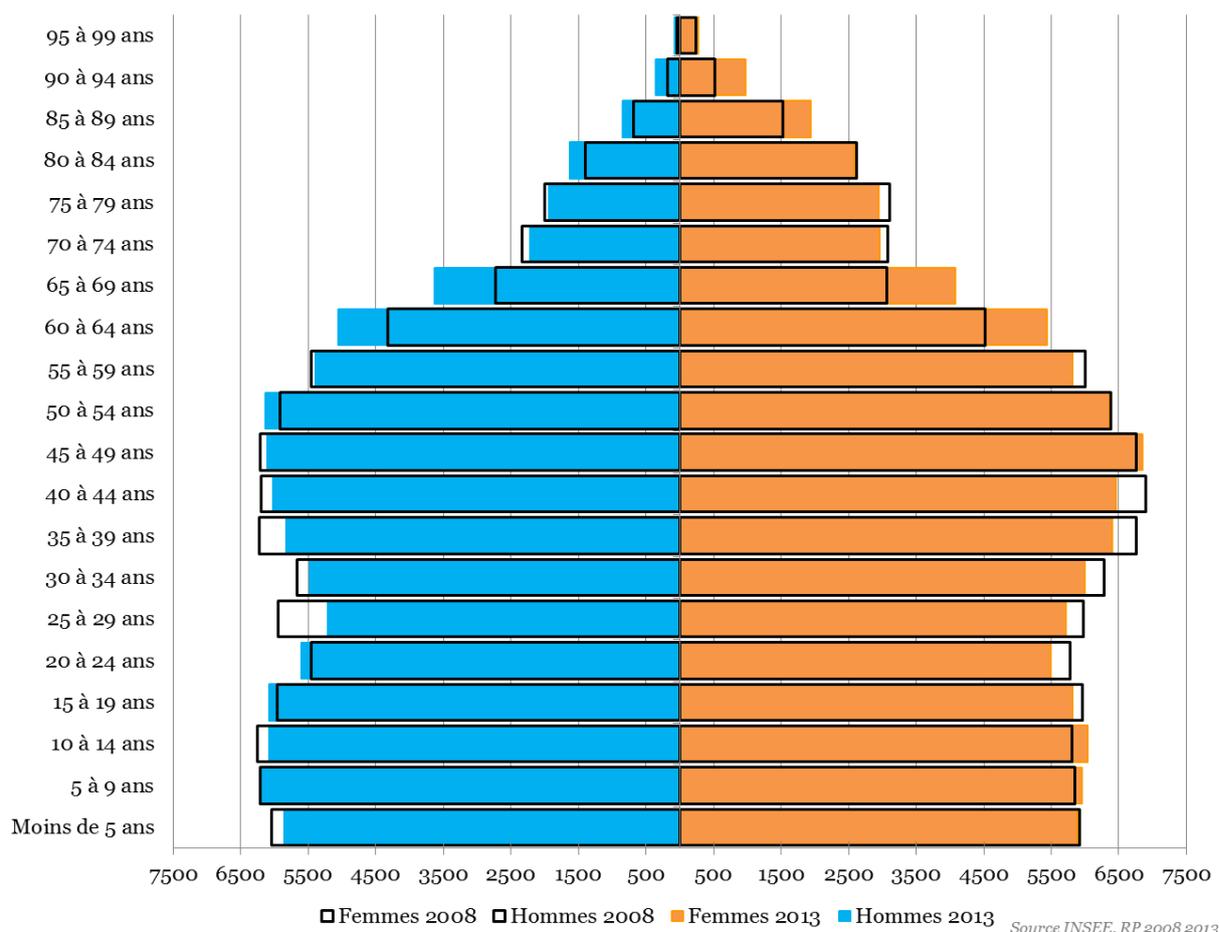
Une présence plus prononcée des ménages âgés dans le sud-ouest de la CA (à Enghien-les-Bains, Montmorency, Soisy-sous-Montmorency, Saint-Gratien avec des indices de jeunesse inférieurs ou égaux à 1,1).

Une part plus élevée de jeunes couples et de familles avec enfants à Attainville, Moisselles, Montmagny et Saint-Brice-sous-Forêt (*indices de jeunesse supérieurs à 2*).

- **Une population plus âgée que celles du département et de la région :**
- Part des plus de 60 ans en 2013 : 20,4% pour la CA , 17,4% pour le Val d'Oise, 18,8% pour l'Île-de-France.
- Indice de jeunesse de la CA de 1,3 en 2013 (département: 1,6 et région: 1,4)

La concentration des personnes âgées dans le sud-ouest de l'agglomération s'explique en partie par la présence de structures d'hébergement dans ces communes (notamment à Montmorency avec un EHPAD de 478 places), ainsi qu'une part de logements de petites tailles légèrement plus importante.

Pyramide des âges de la CA Plaine Vallée Evolution entre 2008 et 2013



Une augmentation du nombre de ménages mais une diminution de leur taille

Une augmentation du nombre de ménages entre 2008 et 2013 (de 0,9%) mais une diminution de leur taille moyenne (de -0,8%) avec un passage de 2,49 pers./ménage en 2008 à 2,47 en 2013.

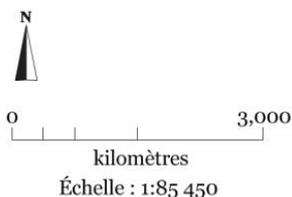
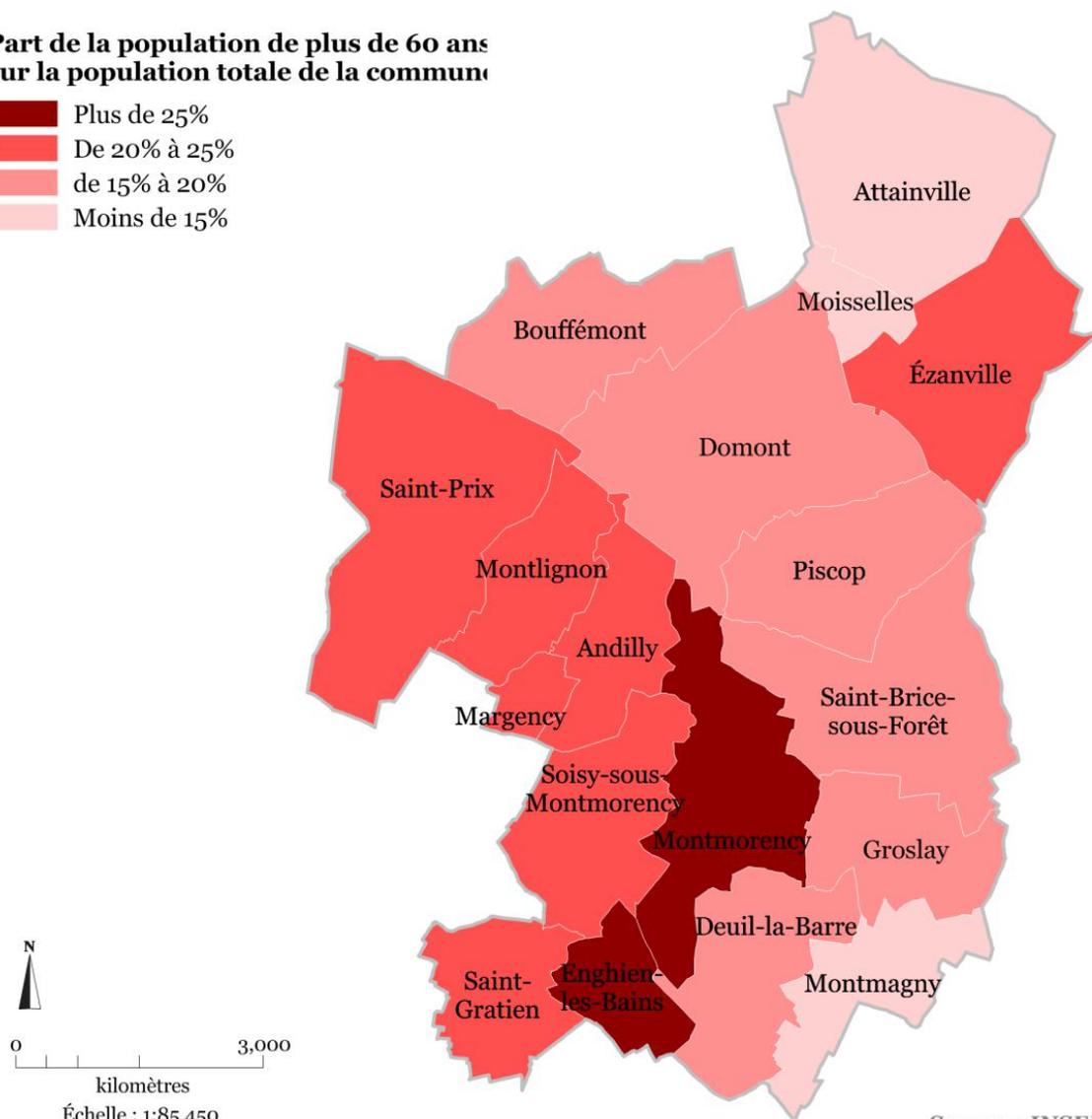
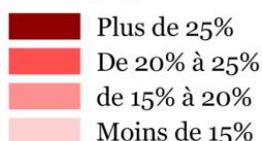
- On note une dichotomie entre les communes du sud de la CA à la population vieillissante et les communes du nord à la population plus jeune et plus familiale.
- Enghien-les-Bains et Montmorency sont les seules communes à avoir un taux d'évolution du nombre de ménages négatif.
- Une diminution accentuée par le **vieillessement** de la population, et qui engendre des besoins en logements adaptés.
- Par ailleurs, il s'agit d'un phénomène national qui s'explique aussi par l'augmentation du nombre de **familles monoparentales** et la **décohabitation** des jeunes.

- A l'échelle départementale le nombre de ménages a augmenté de 3,6% entre 2008 et 2013 et de 2,9% à l'échelle régionale. La taille des ménages a diminué à l'échelle départementale (-0,9%) et régionale (-0,2%).
- **La CA Plaine Vallée présente donc les caractéristiques d'un territoire familial (avec un nombre de personnes par ménage relativement élevé), mais vieillissant.**

Part de la population âgée par commune dans la CA Plaine Vallée, en 2013



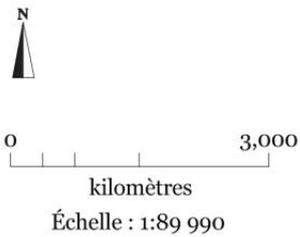
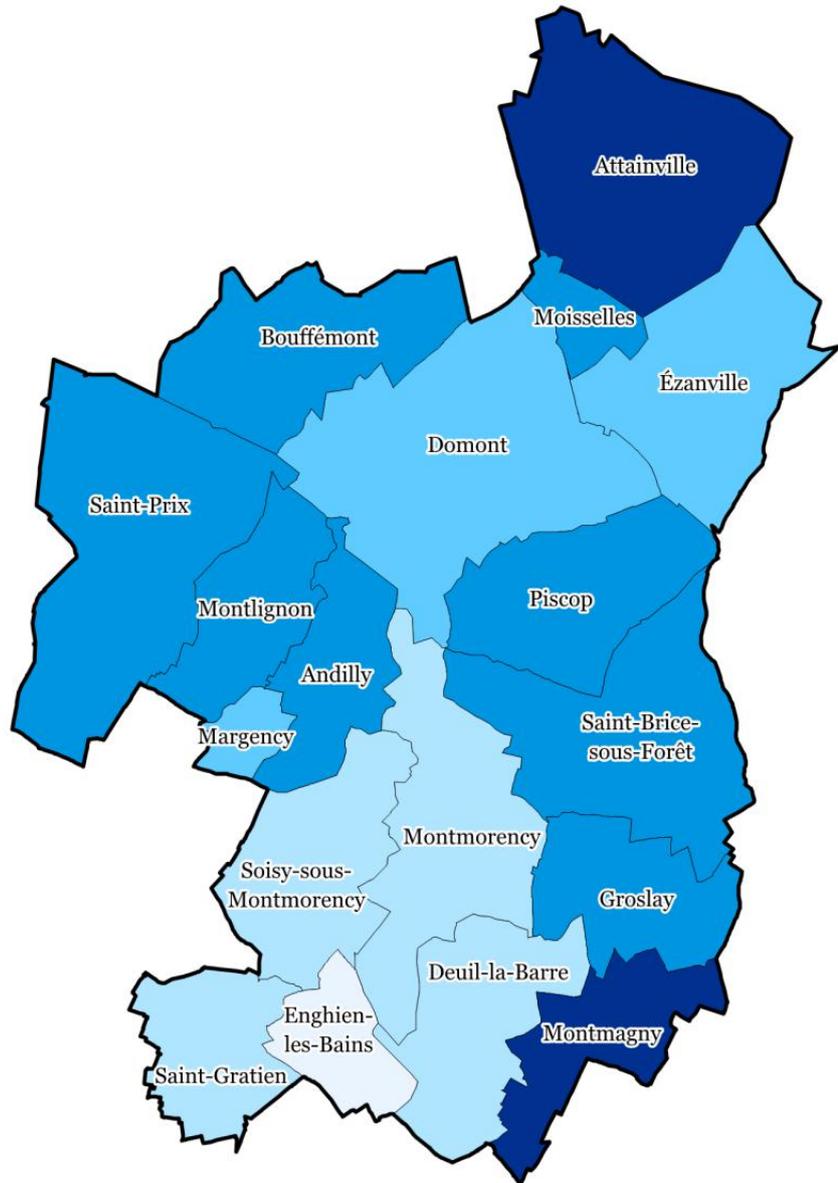
Part de la population de plus de 60 ans sur la population totale de la commune



Source : INSEE 2013

Nombre moyen de personnes par ménage

- 2,8 à 3
- 2,6 à 2,8
- 2,4 à 2,6
- 2,2 à 2,4
- 2 à 2,2



Source : INSEE 2013

Contexte démographique - Synthèse



MATRICE MOFF

Forces	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none">- Une dynamique démographique globalement positive- Un territoire qui accueille une variété importante de publics et connaît une mixité générationnelle	<ul style="list-style-type: none">- Une situation de vieillissement de la population qui diminue la mixité générationnelle du territoire- Un départ du territoire des jeunes ménages
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none">- Une volonté exprimée par les communes d'attirer les jeunes ménages	<ul style="list-style-type: none">- Un accroissement du vieillissement de la population engendrant de nouveaux besoins

Enjeux potentiels

- Assurer un niveau de développement plus homogène et équilibré entre les communes du territoire, prenant en compte leurs spécificités propres
- Anticiper et accompagner le vieillissement de la population
- Maintenir une mixité générationnelle au sein du territoire
- Garantir les conditions de maintien des jeunes et des familles, notamment par une offre de logements correspondant à leurs aspirations
- Adapter les équipements aux évolutions démographiques

Activité économique



Revenu annuel médian

Globalement, un revenu médian supérieur aux moyennes départementale et régionale

Les communes du sud et de l'ouest de la CA ont un revenu annuel médian par UC supérieur à 25 000€. Il s'agit des communes où la part des cadres est la plus importante et où le taux de propriétaires est le plus élevé.

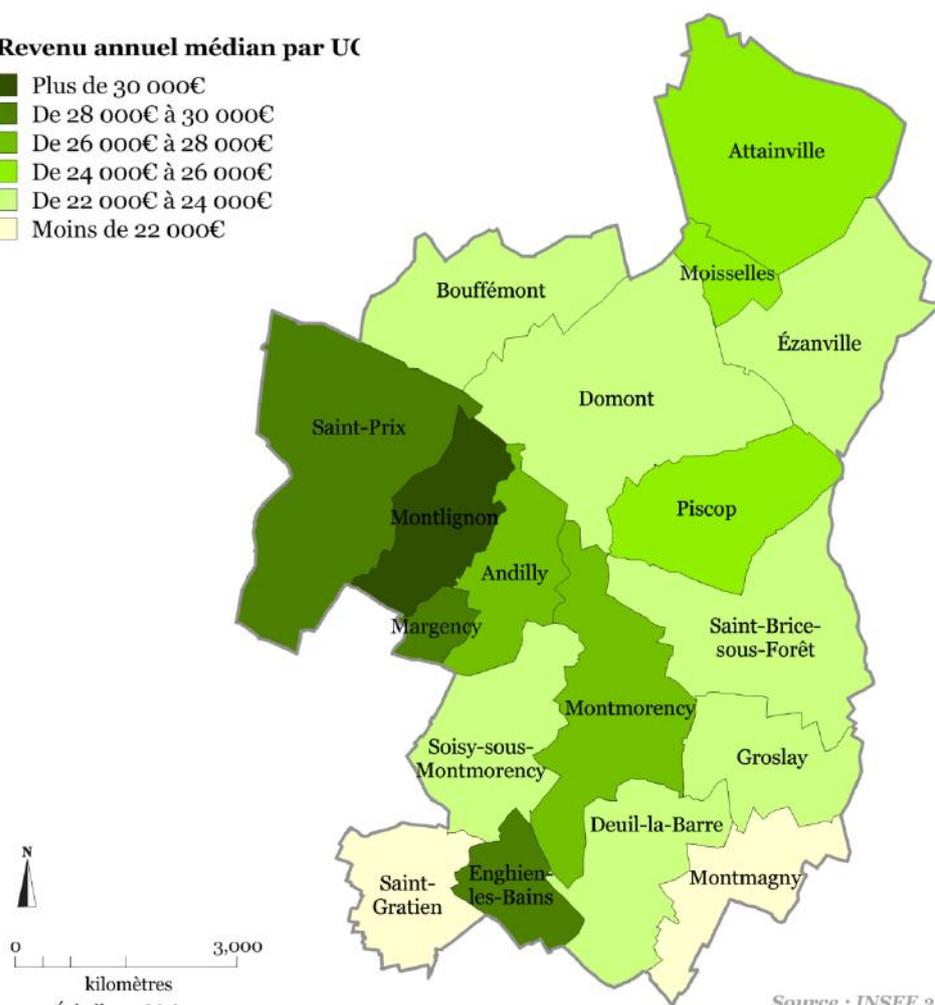
- > 2 communes se distinguent :
 - Montlignon, avec le revenu annuel médian le plus élevé de la CA, de 31 200€, soit 2 600€/mois.
 - Montmagny au revenu annuel médian le plus faible, avec 18 870€, soit 1 572,5€/mois.

Revenu annuel médian par unité de consommation dans la CA Plaine Vallée, en 2013

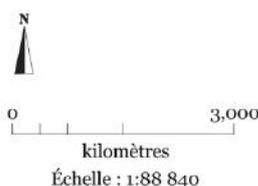


Revenu annuel médian par UC

- Plus de 30 000€
- De 28 000€ à 30 000€
- De 26 000€ à 28 000€
- De 24 000€ à 26 000€
- De 22 000€ à 24 000€
- Moins de 22 000€



Source: INSEE/Filosofi, « médiane du niveau de vie »



Source : INSEE 2013

A titre de comparaison, le revenu annuel médian par UC du Val d'Oise est de 20 778€, celui de l'Île-de-France est de 22 379€. Seules Montmagny, Saint-Gratien et Saint-Brice-sous-Forêt ont un revenu par UC inférieur à celui de la région. Cela correspond aux communes où le parc social est le plus développé dans l'agglomération.

Revenu annuel moyen

De fortes disparités de revenus des ménages au sein des communes de l'agglomération

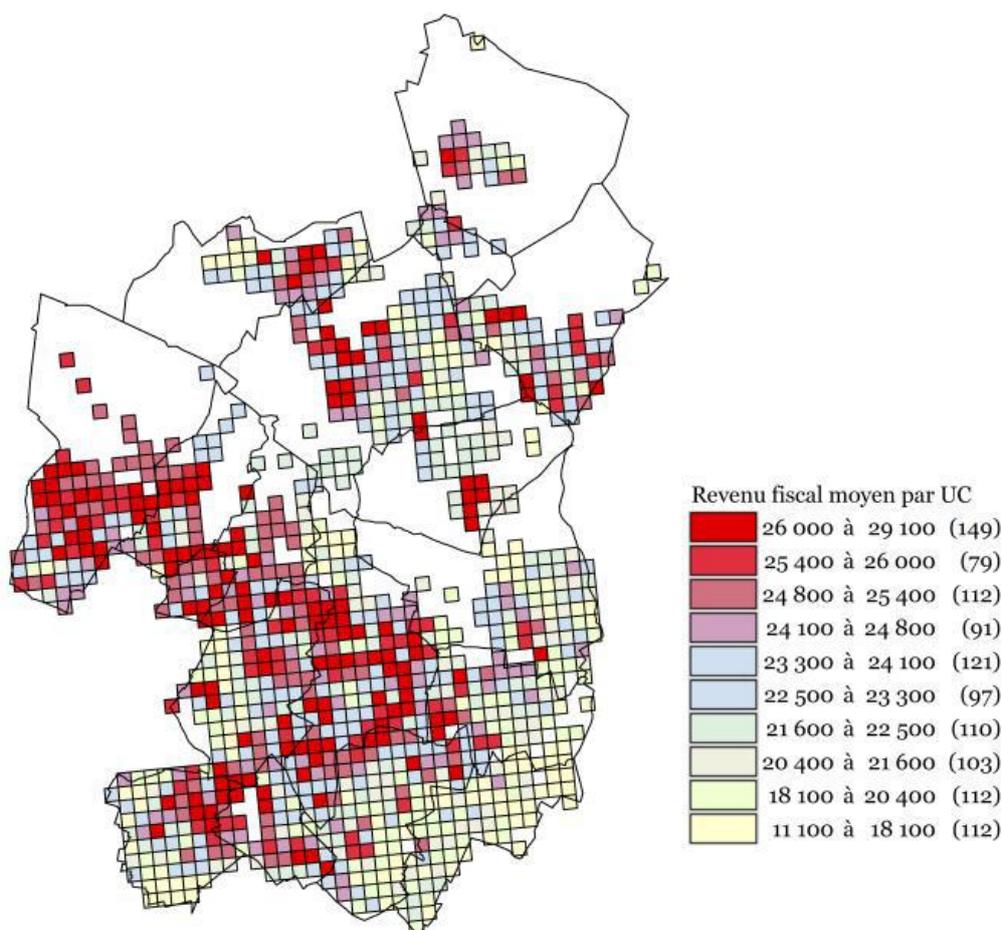
L'analyse des données carroyées de l'INSEE montre une répartition inégale des habitants en fonction de leurs revenus moyens par unité de consommation.

On note une concentration des ménages à bas revenus sur les communes de Montmagny, Saint-Brice-sous-Forêt et le sud de Saint-Gratien.

A l'inverse les ménages aux revenus les plus élevés sont globalement concentrés sur l'ouest de l'agglomération (Montmorency, Saint-Prix, Montlignon, Enghien-les-Bains...)

Certaines communes connaissent d'importantes disparités de revenus en leur sein (Saint-Gratien, Montmorency, Soisy-sous-Montmorency, Domont...)

Revenu moyen par UC sur l'agglomération de Plaine Vallée



Emploi – chômage

Un taux de chômage plus faible que les moyennes départementale et régionale

Une **légère augmentation du taux de chômage de la CA**, de 9,5% des actifs au chômage en 2008 à 10,8% en 2013. **Mais un taux inférieur à ceux du département (13,1%) et de la région (12,3%).**

Un taux d'activité de 75,8% en 2013, qui n'a pas évolué depuis 2008 et qui se situe dans la moyenne départementale et régionale.

L'augmentation du taux de chômage est un phénomène national touchant l'ensemble du territoire. Cependant, avec une évolution de 1,3 point entre 2008 et 2013, la CA reste en comparaison dans une situation plus favorable.

✓ Une baisse de l'emploi salarié

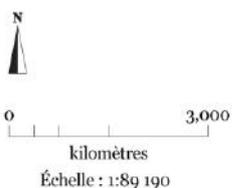
Diminution du volume de l'emploi salarié de **-1,7% dans la CA** (soit -581 emplois salariés). Mais une situation contrastée à l'échelle de la CA (les communes du nord sont plus dynamiques que celles du sud).

Evolution du volume d'emploi salarié dans la CA Plaine Vallée entre 2008 et 2013

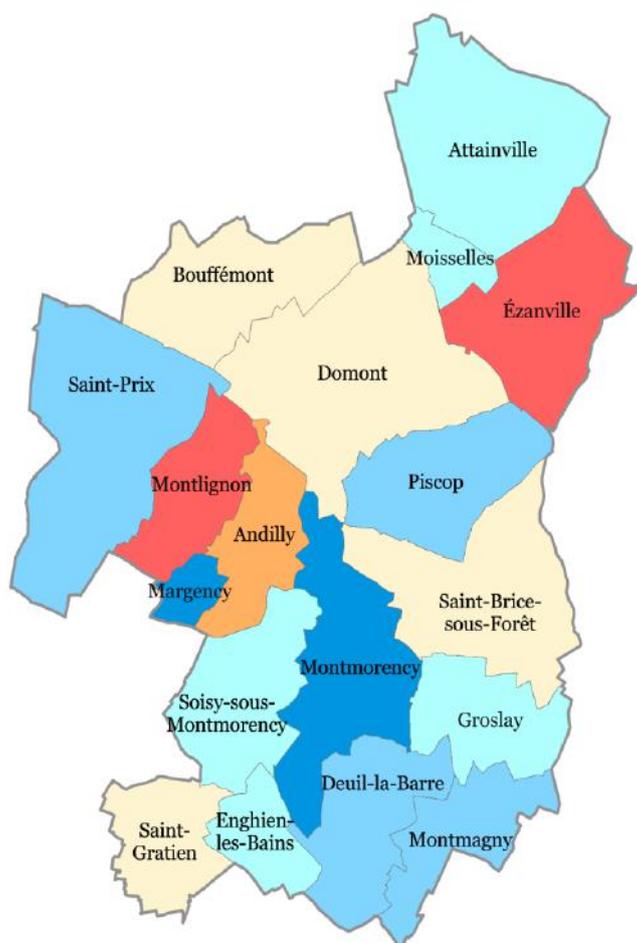


Evolution du volume d'emploi salarié

- 15% à 25%
- 5% à 15%
- 0% à 5%
- 5% à 0%
- 10% à -5%
- 15% à -10%



Source : INSEE 2008 2013



Remarque: Certaines évolutions indiquées sur la carte sont à relativiser au regard de la population communale. C'est le cas de Montlignon qui présente une hausse de 15,9% ne correspondant qu'à 73 nouveaux emplois salariés et à Margency qui présente une baisse de -11,1% qui ne représente que 88 emplois salariés

Répartition socio-professionnelle des actifs et lieu de travail

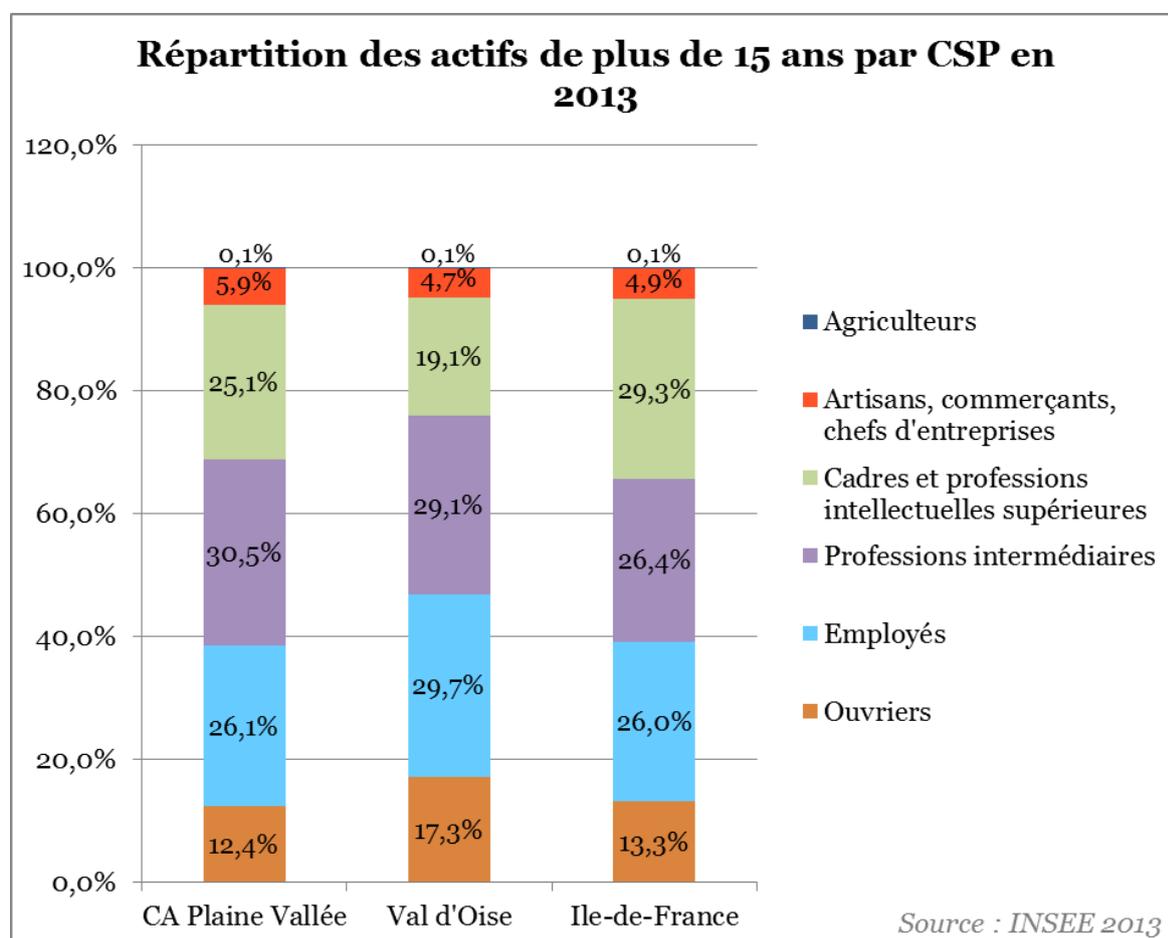


Une surreprésentation des CSP+ et des emplois stables

Une part des professions intermédiaires de la CA (30,5%) plus élevée que celle du département (29,1%) et de la région (26,0%).

Une proportion de cadres (25,1%) plus élevée que pour le département (19,1%).

Les cadres sont présents en plus grand nombre dans le sud et l'ouest de la CA. Ils représentent plus de 30% de la population active à Andilly, Saint-Prix, Margency, Montlignon, Montmorency et Enghien-les-Bains.



Une population davantage diplômée de l'enseignement supérieur long (34,9%) que la moyenne départementale (28,4%).

Une forte stabilité de l'emploi (88,7% des actifs sont en CDI ou fonctionnaires contre 87,4% pour le département et 86,7% pour la région).

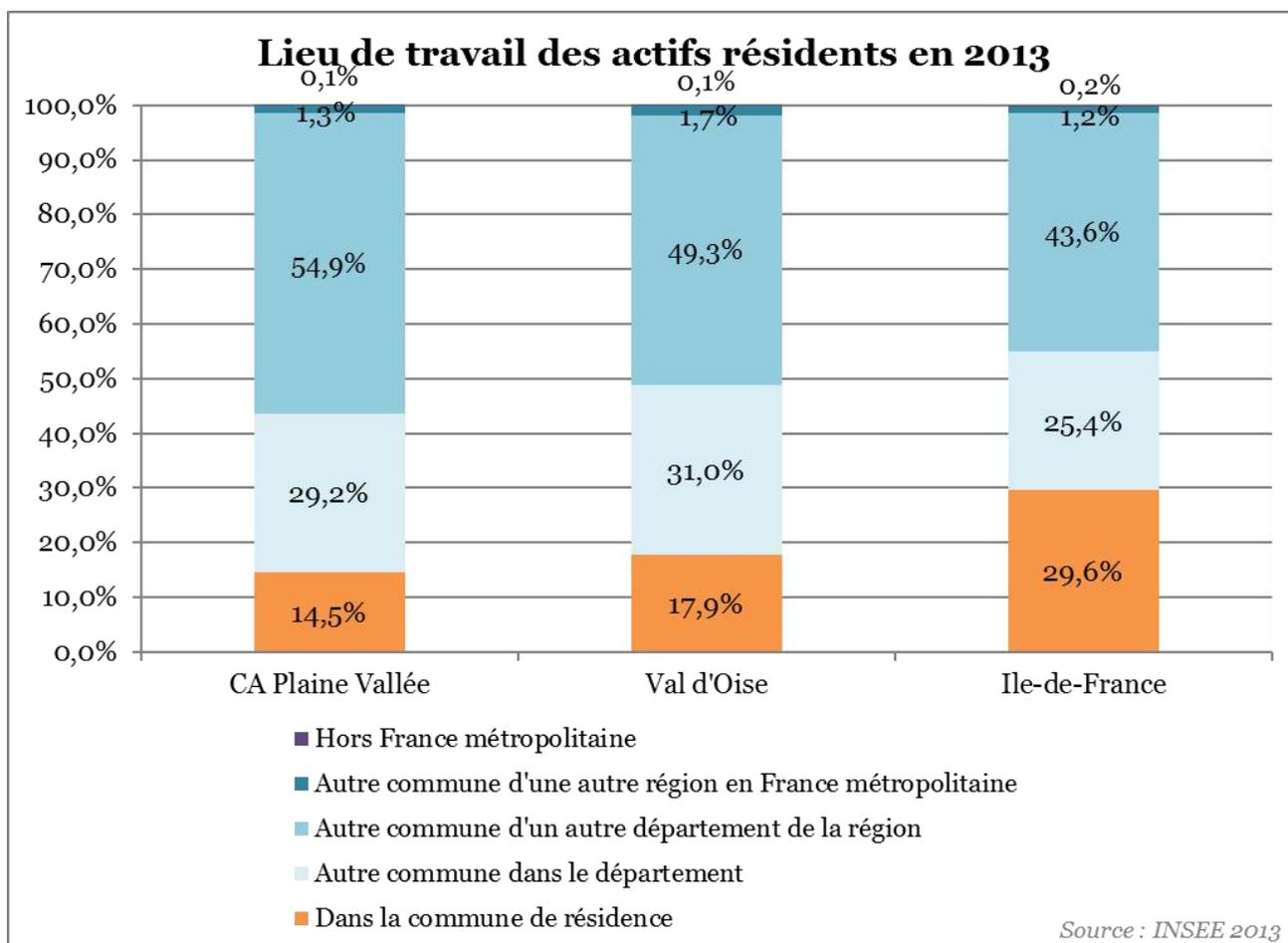
D'importantes migrations pendulaires

Une plus faible proportion d'actifs travaillant dans leur commune de résidence à l'échelle de la CA, en comparaison avec le Val d'Oise et l'Île-de-France.

La part d'actifs travaillant dans un autre département prédomine dans toutes les communes, excepté Attainville et Moisselles (où la part prédominante est celle des actifs travaillant dans une autre commune du département).

Plus de 60% des actifs travaillent dans un autre département de la région à Montmagny (68,2%), Deuil-La Barre (64,4%), Enghien-les-Bains (61,0%) et Saint-Gratien (60,5%).

A Domont et à Enghien-les-Bains, une part un peu plus élevée d'actifs travaillant dans la commune de résidence (respectivement 17% et 17,5%).



Contexte socio-économique - synthèse



MATRICE MOFF

Forces	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none">- Une stabilité de la population active- Un taux de chômage plus faible par rapport aux échelles de comparaison (départementale et régionale)	<ul style="list-style-type: none">- Une baisse de l'emploi salarié accentuée dans les communes du sud de la CA
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none">- Des projets de développement économique- Une population vieillissante qui génère de nouveaux besoins	<ul style="list-style-type: none">- Un taux de chômage qui augmente : une difficulté à proposer des emplois correspondant au profil de la population.

Enjeux potentiels

- Répondre aux besoins en logements des actifs du territoire pour limiter les déplacements domicile/travail
- Favoriser le développement de l'économie en lien avec le vieillissement de la population



**PORTRAIT DU SECTEUR DE
L'HABITAT DE
L'AGGLOMERATION**



Structure de l'offre de logements



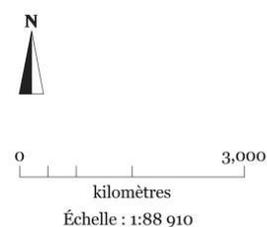
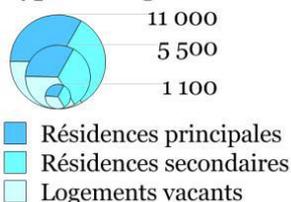
Une offre logiquement concentrée principalement dans le sud de la CA, plus urbanisé

Une majorité de l'offre concentrée dans le sud de la CA, notamment à Deuil – La Barre (plus de 10 000 logements) et à Montmorency et Saint-Gratien (plus de 9 000 logements).

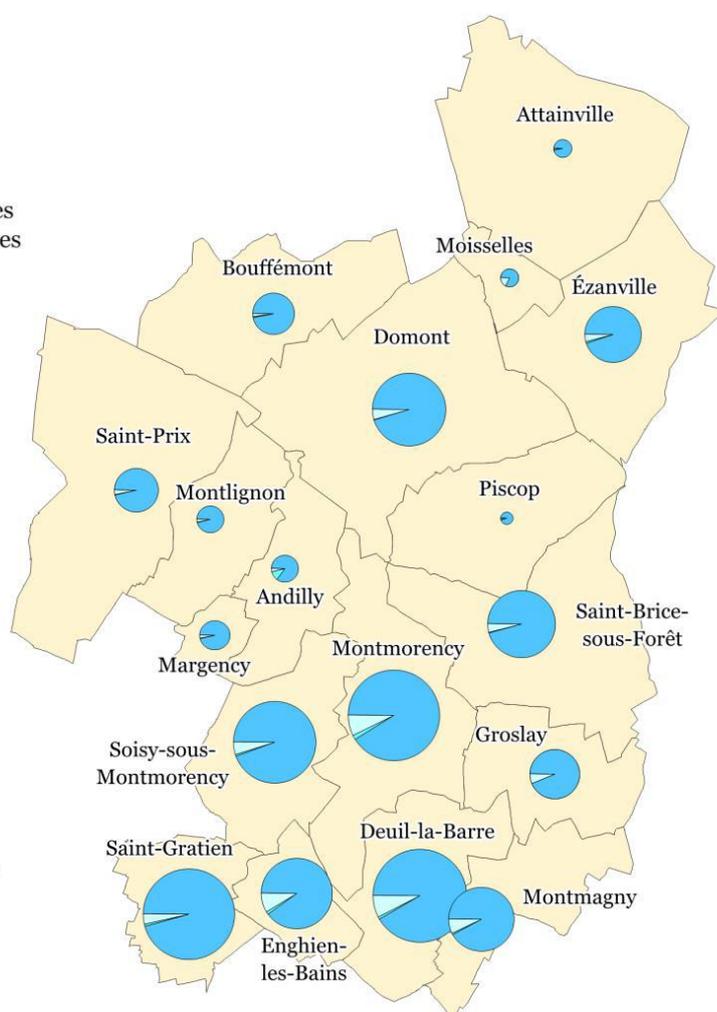
Un parc de résidences secondaires très marginal (1% de résidences secondaires).

Structure du parc de logements de la CA Plaine Vallée en 2013 espacité

Types de logement



Source : INSEE RPG 2013



Un territoire déjà fortement urbanisé mais disparate

Une densité de logements de la CA de 1035,8 log./km² contre 385 pour le 95 et 463 pour l'Ile de France.

De fortes disparités entre les communes :

- densités très faibles à Piscop (66,5 log./km²) et Attainville (82,2 log./km²) au nord des communes au caractère plus rural et avec moins d'équipements publics et de dessertes en transport,
- densités très élevées dans le sud de la CA plus urbaine : 3867,2 log./km² à Saint-Gratien et 3367,4 log./km² à Enghien-les-Bains (en incluant la surface occupée par le lac).

A l'échelle de la CA, un certain équilibre entre résidences principales en individuel et celles en collectif

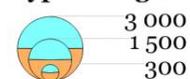
43% des plus de 74 000 résidences principales en individuel contre 55,7% en collectif dans la CA.

A titre de comparaison ces proportions sont similaires à l'échelle départementale (46,5% de résidences principales individuelles contre 52,2% en collectif). Cependant, à l'échelle régionale la part de résidences principales est de 27,5% en individuel contre 70,9% en collectif.

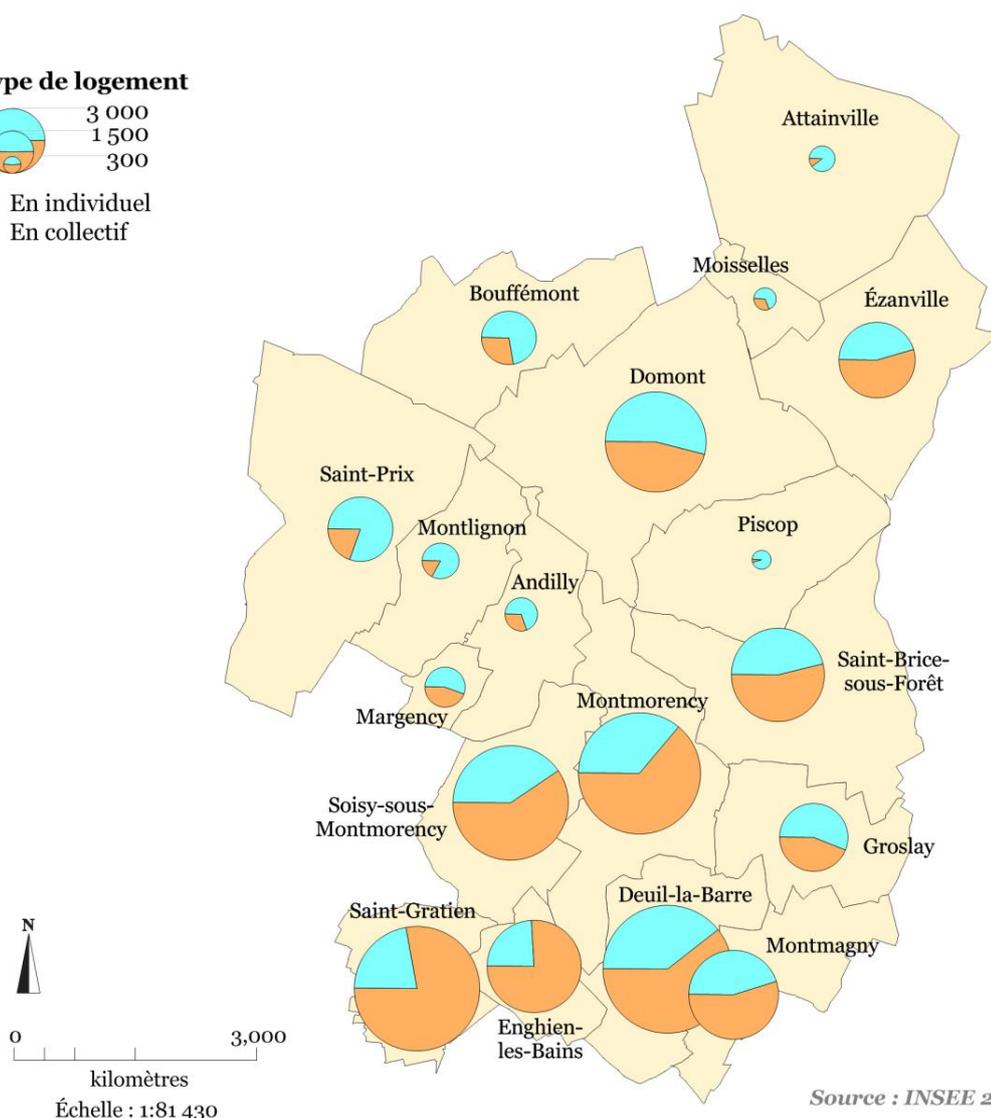
Nature des résidences principales de la CA Plaine Vallée en 2013



Type de logement



- En individuel
- En collectif



Des disparités à l'échelle communale :

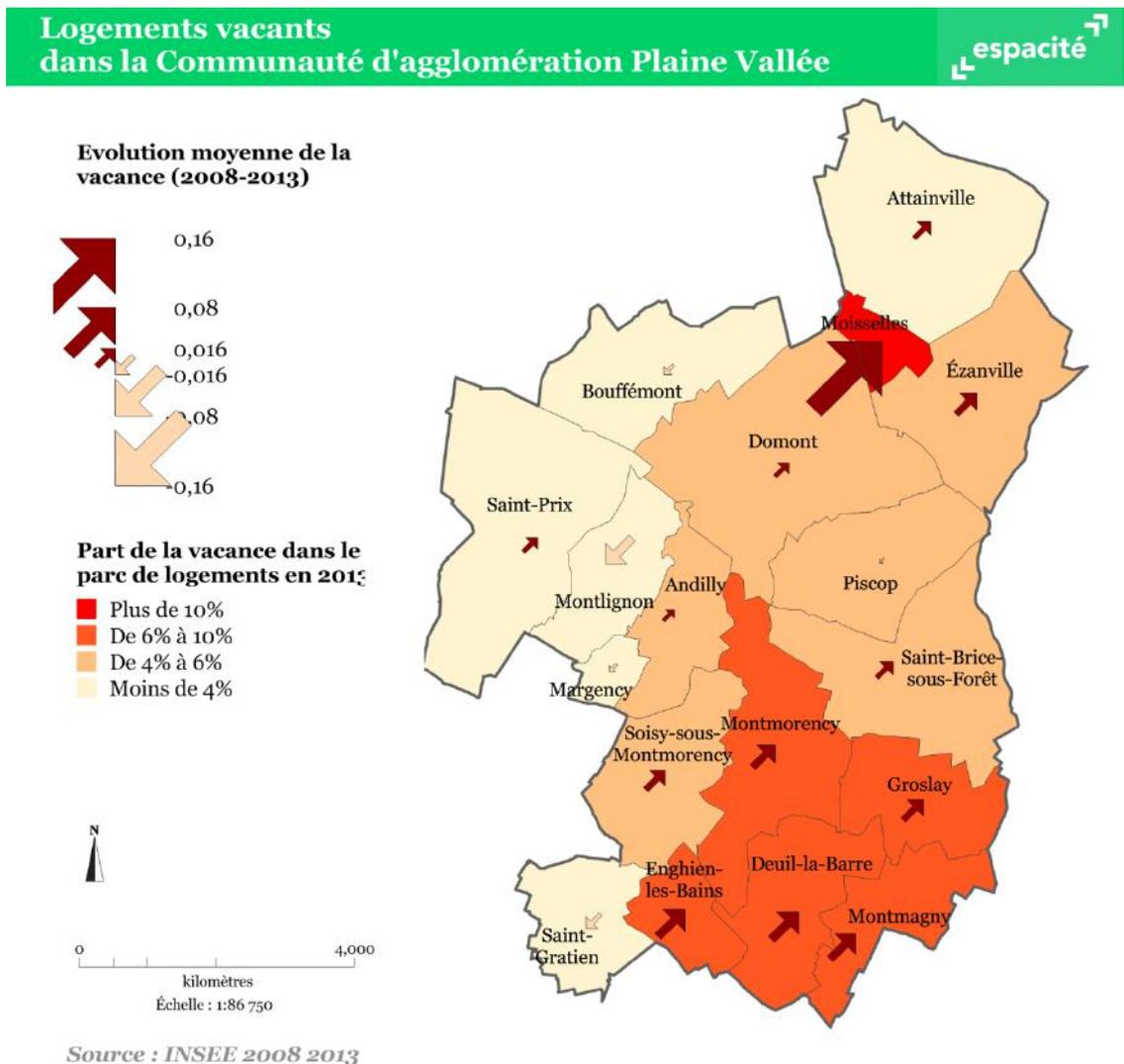
- Part nettement plus importante de RP en collectif dans les communes du sud de la CA : à Saint-Gratien (76,7%), Enghien-les-Bains (75,2%), Montmorency (62,2%), Deuil-La Barre (59,7%) et Soisy-sous-Montmorency (59,0%). Cela correspond aussi aux communes où le parc social est le plus développé.
- Proportion de RP en individuel plus importante dans le nord et l'ouest de la CA, dans des communes où l'offre de logement est plus faible : 92,3% à Piscop, 88,5% à Attainville, 82,1% à Montlignon et 79,7% à Saint-Prix, et entre 65 et 70% à Andilly, Bouffémont et Moisselles.

La vacance du parc



Etat des lieux de la vacance (parcs privé et public)

Une augmentation de la vacance qui interpelle



- Une proportion de logements vacants en 2013 (5,9%) à peu près équivalente à celle du département (5,4%) et de la région (6,2%).
- Une augmentation de la vacance dans la CA entre 2008 et 2013 de +1,7%. Cette dynamique est moins prononcée au niveau départemental (+1,1%) et régional (+0,4%). *
- Disparité entre les communes : part de la vacance dans le parc de logements plus prononcée dans les communes du sud-est de la CA. Plus de 500 logements vacants à Deuil-La Barre, Enghien-les-Bains et Montmorency.

*NB: Les données de recensement INSEE de la vacance sont jugées peu fiables par certaines

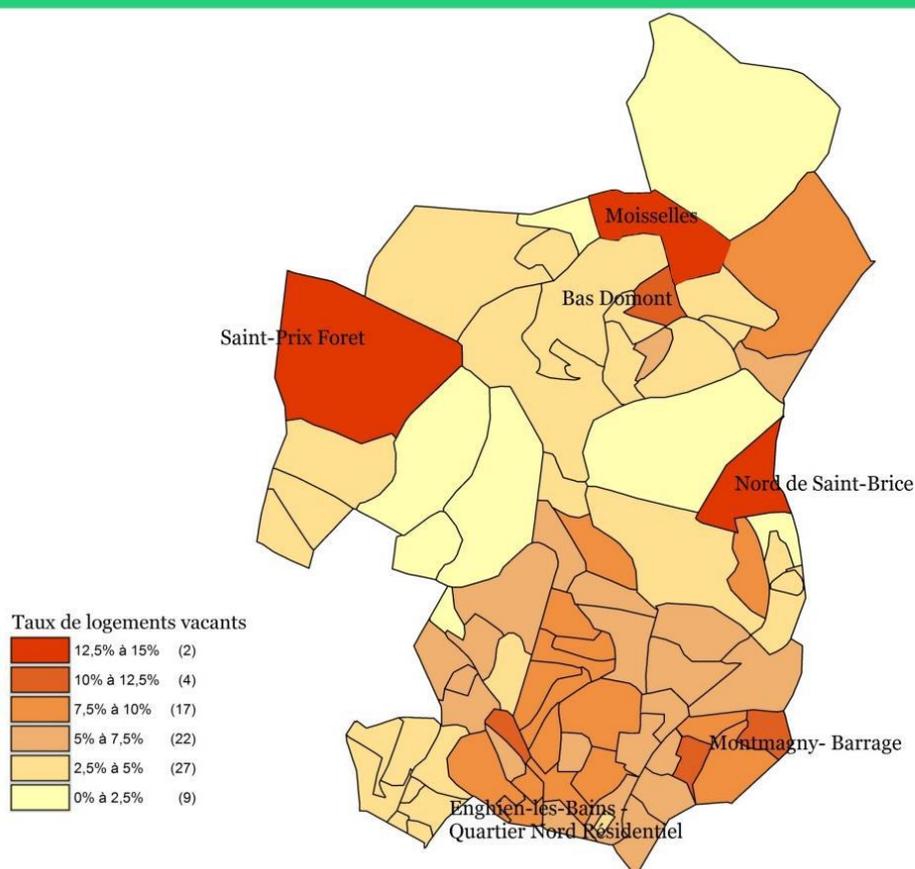
Des distinctions observées à l'échelle infra communale

En observant le taux de vacance d'après les données de l'INSEE à l'IRIS, on observe des distinctions entre les quartiers des communes.

La part de logements vacants se concentre globalement dans le sud de l'agglomération. Les taux de vacance les plus forts sont enregistrés sur les communes de **Saint-Prix (IRIS Saint-Prix Forêt; 13,3%)**, **Saint-Brice-sous-Forêt (IRIS Nord de Saint-Brice; 13,2%)** et sur la commune de **Moisselles avec 18,7%**.

Attention, ces données sont peu représentatives du fait de valeurs en nombre faibles.

Iris avec la part la plus importante de vacance		
Commune	Libellé de l'IRIS	Taux de logements vacants (%)
Domont	Bas Domont	10,9%
Enghien-les-Bains	Quartier Nord Résidentiel	12,4%
Moisselles	Moisselles (commune non irisée)	18,7%
Montmagny	Barrage	10,9%
Saint-Brice-sous-Forêt	Nord de Saint-Brice	13,2%
Saint-Prix	St-Prix Foret	13,3%



Résidences principales

Statut d'occupation

Une nette majorité de propriétaires occupants

61,7% de logements occupés par leurs propriétaires en 2013, soit plus que pour le département (57,1%) et pour la région (47,5%)

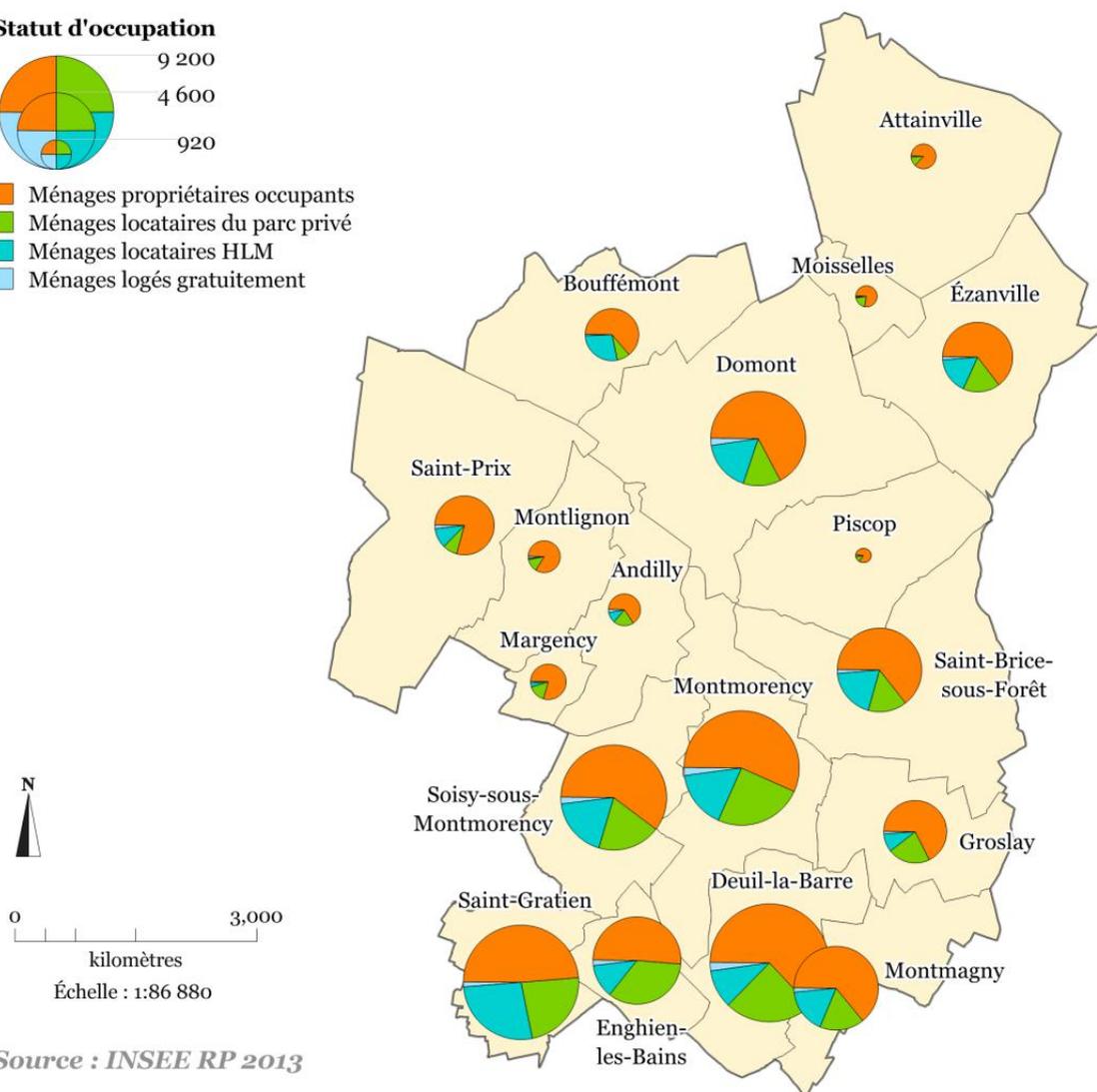
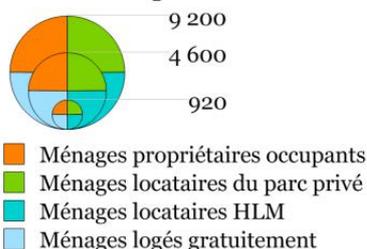
20% par des ménages locataires du parc privé (17,6% dans le département et 27,4% dans la région)

16,3% par des ménages locataires HLM, soit nettement moins que pour le département (23,5%) et que la région (22,1).

près de 21% de logements sociaux SRU (plus de 15 000 logements parmi 74 000 résidences principales)

Une offre locative privée et sociale plus importante dans les communes du sud de la CA.

Statut d'occupation



Caractéristiques

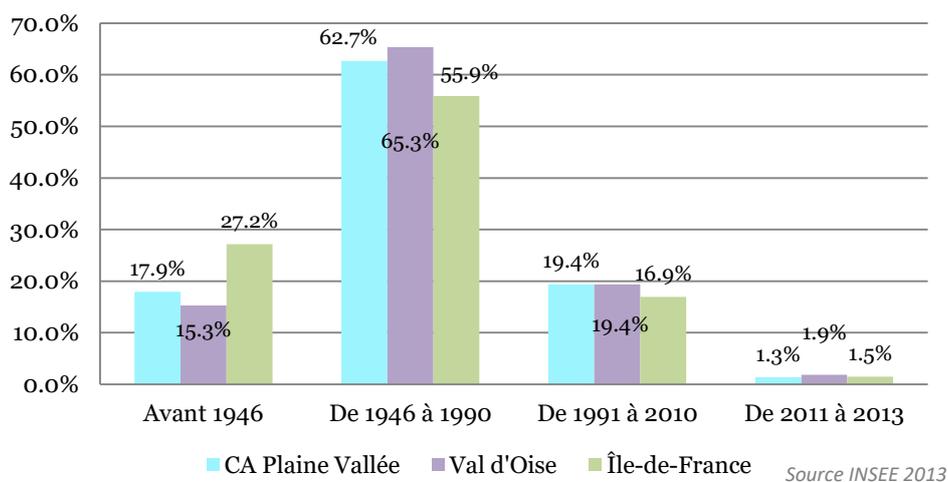
Des résidences principales globalement confortables

- 96,4% des logements de la CA sont équipés d'une salle de bain avec baignoire ou douche, contre 95,8% pour le département, et 94,9% pour la région.
- Cas particulier d'Enghien-les-Bains où 7,6% des logements en seraient dépourvus.

Un parc de logements relativement ancien

- Un parc de logements plutôt ancien avec une part des logements construits avant 1946 plus élevée que celle du département.
- Des parcs de logements plus anciens à Enghien-les-Bains (43% construits avant 1946), Montmorency (27,3%), Piscop (27,0%) et Montlignon (25,2%).
- Une proportion de constructions récentes plus élevées à Ézanville (4,8%) et à Groslay (3,6%).

Ancienneté du parc de logements

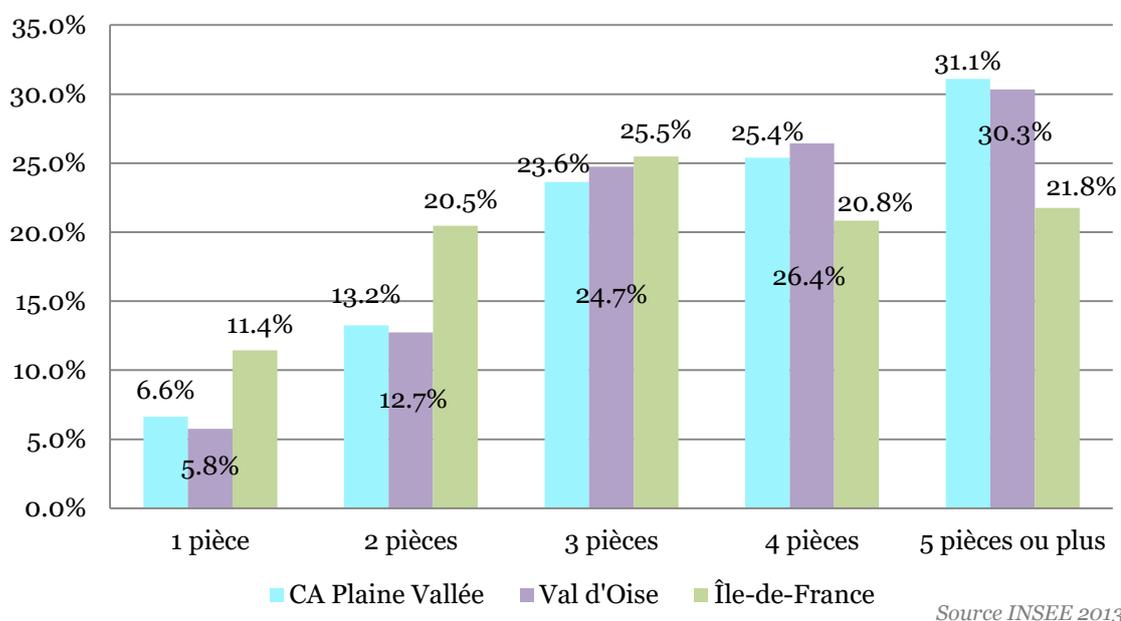


Taille

Un parc de logements de grande taille :

Un profil similaire à celui du département, avec une majorité de logements de taille moyenne et grande : 49% de T3 et T4 en 2013, et 31,1% de T5 ou +. Mais qui se distingue de celui de la région, avec une part des logements de petite taille plus faible (19,8% de T1 et T2 dans la CA contre 31,9% pour la région).

Taille des résidences principales



A l'échelle communale :

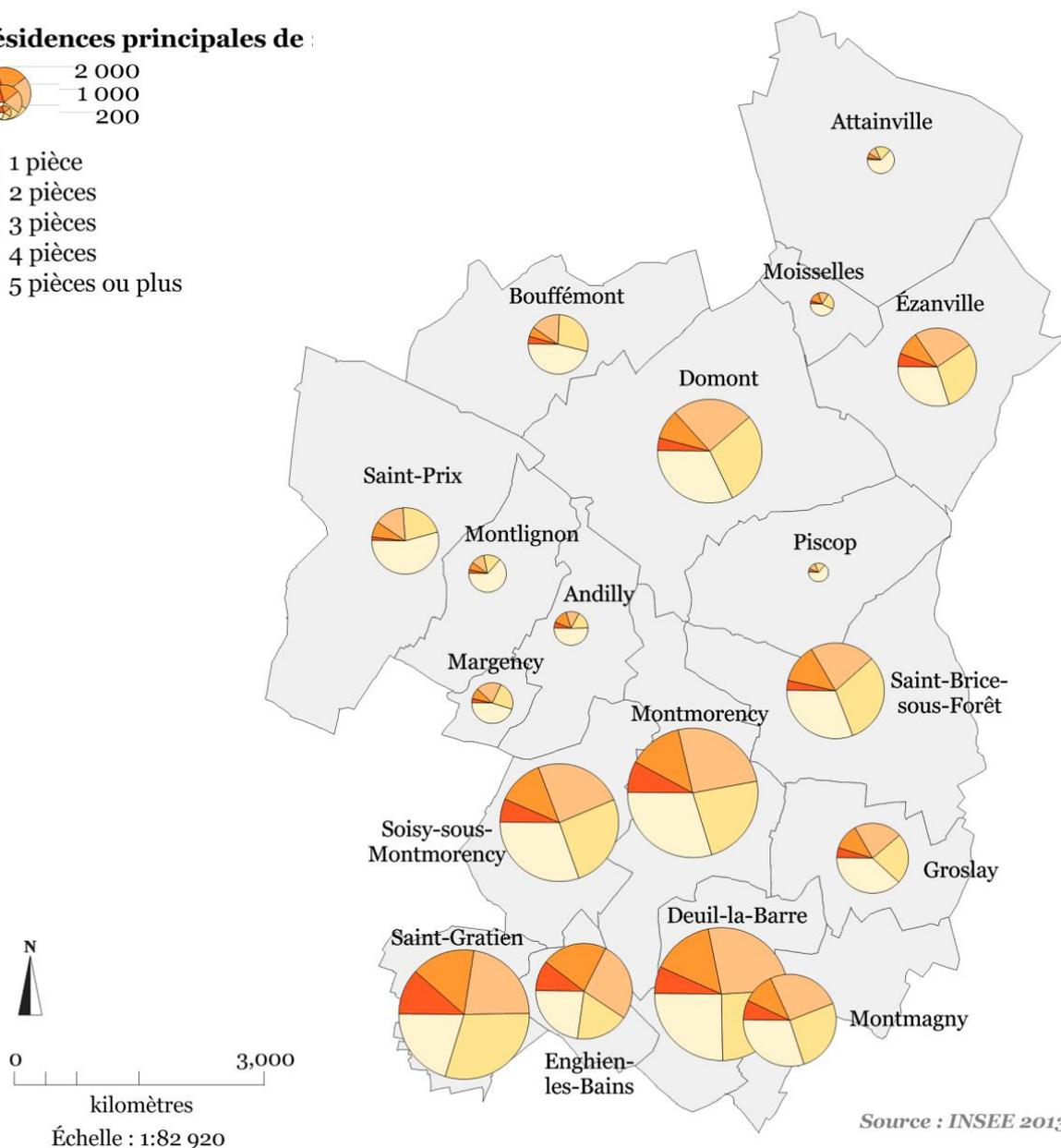
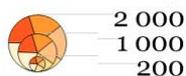
Des logements de 5 pièces ou plus majoritaires à Attainville, Montlignon et Piscop : plus de 60% du parc.

Un faible parc de logements d'1 pièce. Mais une part plus importante de logements d'1 pièce à Enghien-les-Bains avec 10,4% et à Saint-Gratien avec 11,6%, ce qui est nettement supérieur à la moyenne (6,6% pour la CA).

Part des résidences principales selon leurs tailles dans la CA Plaine Vallée en 2013



Résidences principales de :



Occupation

Un phénomène de sous-occupation d'une partie du parc

Un indicateur d'adéquation entre la taille des logements et la taille des ménages

Une situation de sous-occupation liée au vieillissement de la population et à la forte tendance à la décohabitation.

Statut	CA Plaine Vallée	
	Nombre de ménages	%
Adéquation	38 618	55%
<i>Sur-occupation</i>	1 293	2%
Sur-occupation "accentuée"	274	0%
<i>Sous-occupation</i>	15 613	22%
Sous-occupation "accentuée"	14 399	21%
Ensemble	70 197	100%

A l'échelle communale :

Un phénomène de sous-occupation particulièrement important à Andilly (50%), Bouffémont (50%), Margency (56%), Montlignon (61%) et Saint-Prix (58%).

Une adéquation réelle de 60 % à Saint-Gratien, Saint-Brice-sous-Forêt, Montmagny et Enghien-les-Bains.

Structure de l'offre de logements - synthèse



MATRICE MOFF

Forces	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none">- Un parc relativement confortable- Une proportion élevée de grandes typologies, opportunité pour attirer des familles	<ul style="list-style-type: none">- Une sous-occupation parfois importante des logements qui peut avoir pour conséquence des difficultés d'entretien- Une vacance qui semble progresser- Une faible part de petites typologies- Un parc relativement ancien, parfois vétuste
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none">- Une offre de logements complémentaire qui facilite le parcours résidentiel au sein de la CA	<ul style="list-style-type: none">- Un risque d'accentuation de la sous-occupation du parc et de la vacance du fait du vieillissement de la population

Enjeux potentiels

- Renforcer l'offre en typologies intermédiaires et en petits logements correspondant à l'évolution du profil des ménages actuels du territoire
- Permettre un parcours résidentiel des ménages au sein de l'Agglomération

Répartition du parc social dans l'Agglomération

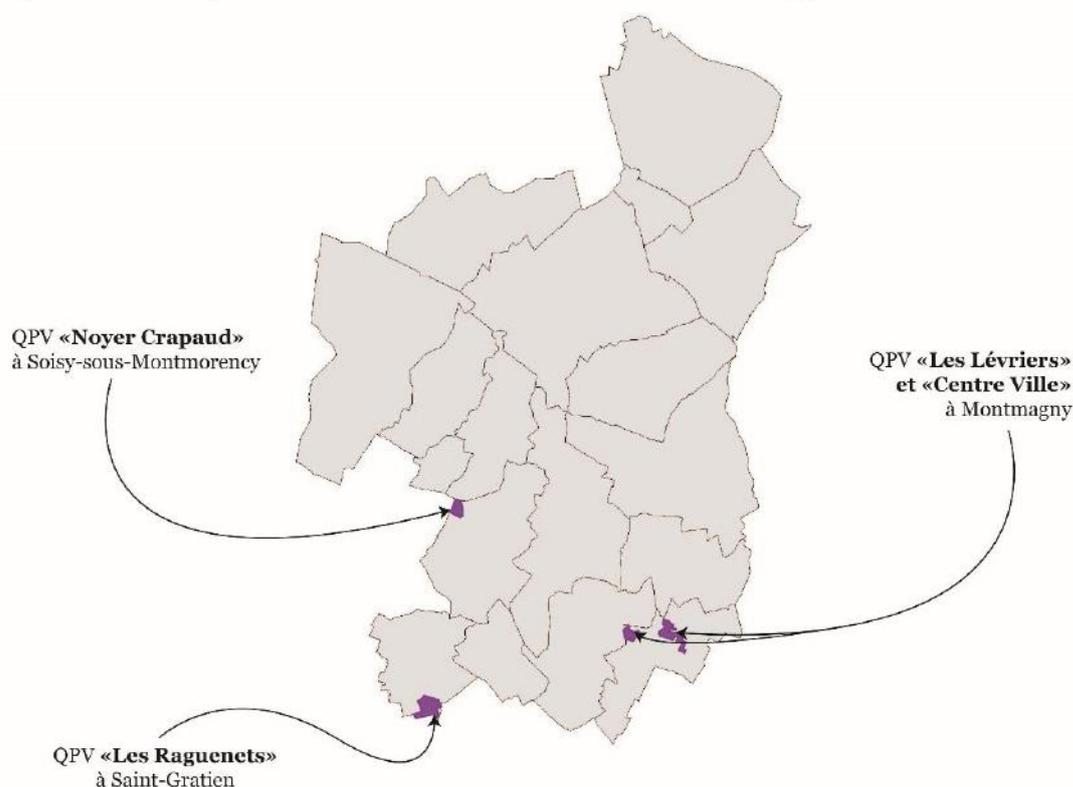


Un parc social concentré dans le sud de l'agglomération

Plus de 15 000 logements sociaux recensés au 1^{er} janvier 2018, soit près de 21% du parc des résidences principales
54% de l'offre concentrée à Deuil-La Barre, Saint Gratien, Montmorency, Soisy-sous-Montmorency. Et 15% du parc situé dans les quartiers QPV de Montmagny, Saint-Gratien et Soisy-sous-Montmorency.

- QPV de Montmagny :
Centre-ville et Les Lévriers, soit 3 932 habitants en quartier prioritaire sur la commune (28% de la population communale)
- QPV de Saint-Gratien :
Les Raguenets, soit 2 706 habitants en quartier prioritaire sur la commune. (13%)
- QPV de Soisy-sous-Montmorency :
Noyer Crapaud, soit 1 497 habitants en quartier prioritaire sur la commune (8%)

Répartition des QPV sur le territoire de la communauté d'agglomération de Plaine Vallée



Les anciens projets de rénovation urbaine



Une géographie prioritaire de la ville modifiée

Suite à la **loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine de 2014**, la géographie prioritaire de la ville a été redéfinie selon des QPV identifiés par un critère unique, le revenu par habitant. Cette nouvelle géographie prioritaire a modifié les périmètres des quartiers d'intervention sur le territoire de Plaine Vallée :

- Un quartier anciennement ZUS sorti de la géographie prioritaire de la ville à Deuil-La Barre: La **Galathée-Trois communes**
- Les quartiers du **centre-ville** de Montmagny et **Les Raguénets** de Saint-Gratien, anciennement ZUS, sont restés en géographie prioritaire, cependant leurs périmètres ont été réduits.
- Deux nouveaux quartiers prioritaires : **Les Lévriers** à Montmagny et **Noyer Crapaud** à Soisy-sous-Montmorency

Deux anciens Projets de Renouvellement Urbain sur le périmètre de la CA

Un PRU à Deuil-La Barre sur le quartier de La Galathée-Trois communes signé en 2007 (classé en ZUS et inscrit en politique de la ville depuis plus de 15 ans), qui avait pour objectif de requalifier en profondeur l'ensemble de ces quartiers pour créer une unité urbaine.

Le projet prévoyait quatre grandes actions:

- la recomposition urbaine du quartier et son désenclavement,
- le renforcement des principales fonctions urbaines,
- la restructuration du parc de logements et la rénovation de l'existant,
- la réorganisation du stationnement.

Un PRU à Montmagny sur le quartier du centre-ville signé en 2006 (sur le périmètre de l'ex-ZUS). Le projet avait pour objectif de:

- Créer un centre-ville requalifié
- Proposer une offre en logement diversifiée (livraison de programmes en accession à la propriété et de PLS)

Le projet se poursuit après la fin du dispositif ANRU sur fond propre du bailleur 3F

Caractéristiques du parc social



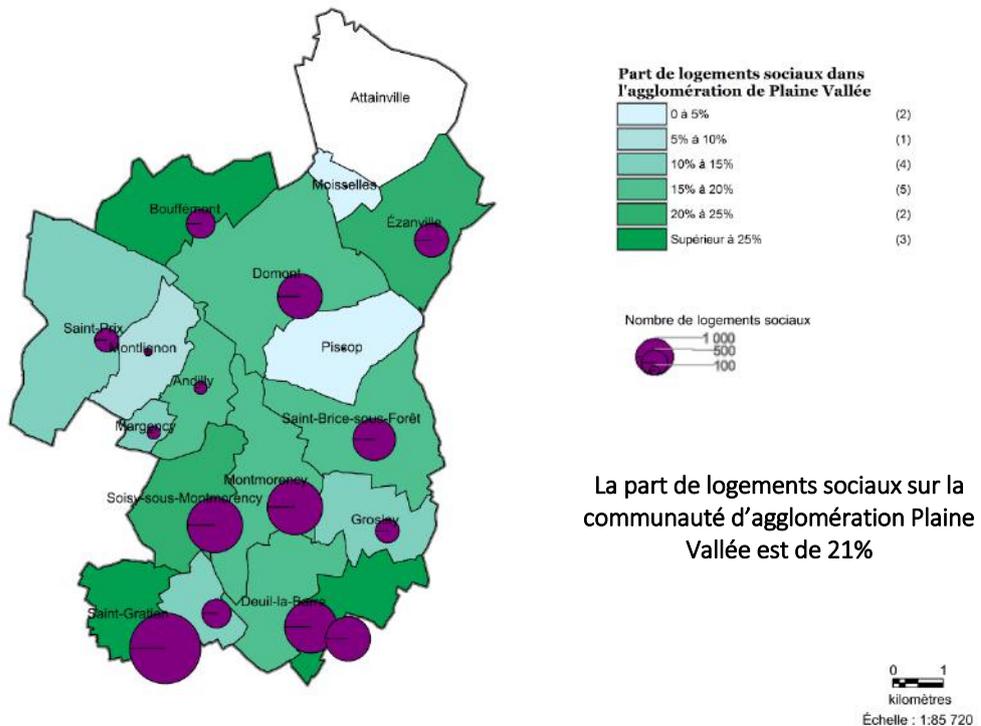
Une part de logements sociaux en progression pour l'atteinte de l'objectif de l'article 55 de la loi SRU

Sur la période **2014-2016**, les communes de Deuil-La Barre, Enghien-les-Bains, Ezanville, Margency, Montlignon, Montmorency et Saint-Prix n'avaient pas atteint leurs objectifs quantitatifs et/ou qualitatifs. Du fait de leurs efforts, trois communes n'ont pas été carencées, deux communes avaient une carence sans majoration (Deuil-La Barre et Ezanville). Seules les communes de **Saint-Prix et Montlignon étaient carencées** avec une majoration respectivement x2 et x3.

Les communes de **Montmagny, Bouffémont, Saint-Gratien et plus récemment Soisy-sous-Montmorency respectent les objectifs de la loi SRU.**

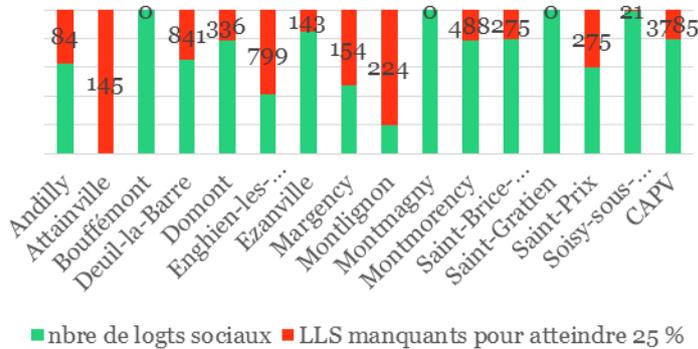
Les communes d'**Attainville, Moisselles et Piscop ne sont pas soumises** à la loi (nombre d'habitants inférieurs aux seuils). De même pour la commune de **Groslay** qui est exemptée car plus de 50% de sa zone urbanisée est sous zone C du PEB.

Offre locative sociale dans la Communauté d'Agglomération de Plaine Vallée



Source : SRU 2016

Nombre de logements sociaux manquant pour atteindre les 25% par communes



Source : SRU 2016

Des logements de taille moyenne, anciens et très majoritairement collectifs

Taille :

Une offre importante en logements de taille moyenne (71% de T3 et T4)

Peu de logements de grandes surfaces (8% de T5 et plus)

Ancienneté :

Un parc construit à partir des années 60: 57% du parc entre 1960 et 1980 (dont 31% entre 1960 et 1969) et seulement 8% du parc construit avant 1959.

Les logements anciens sont localisés en majorité à Deuil-La Barre, Montmorency et Soisy-Sous-Montmorency (soit 7379 logements construits entre 1960 et 1980). Les logements plus récents sont répartis majoritairement entre Deuil-La Barre (19% depuis 1980) et Domont (18% depuis 1980).

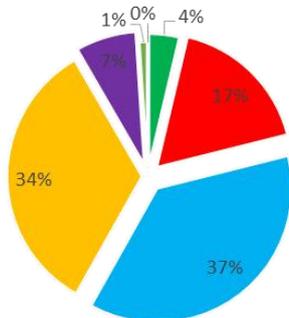
Le parc de Margency est le plus récent (logements les plus anciens datent des années 2000).

Forme urbaine :

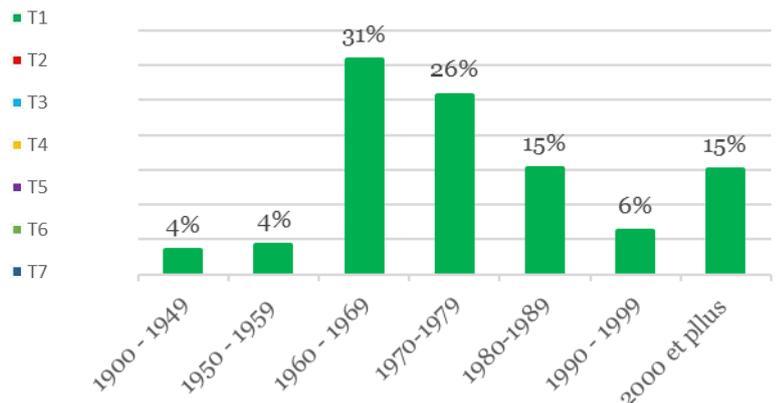
Le logement collectif domine à 94% sur l'ensemble de l'agglomération

Seules les villes de Bouffémont, Moisselles et Piscop ont une part de logements sociaux individuels supérieure à 30% (dont 100% pour Moisselles et Piscop)

Typologie de logement dans le parc social de l'agglomération

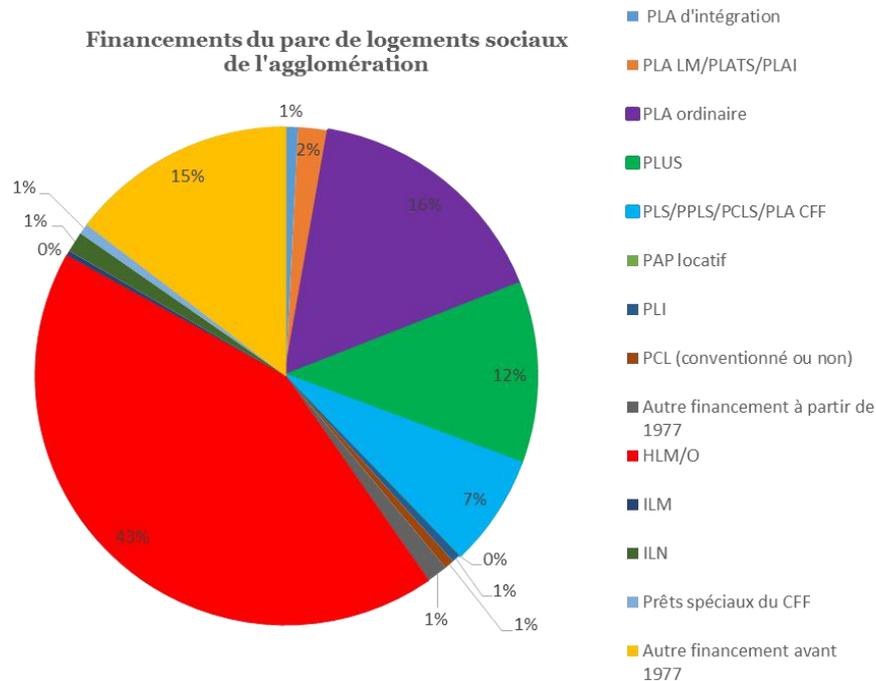


Répartition du parc social par ancienneté

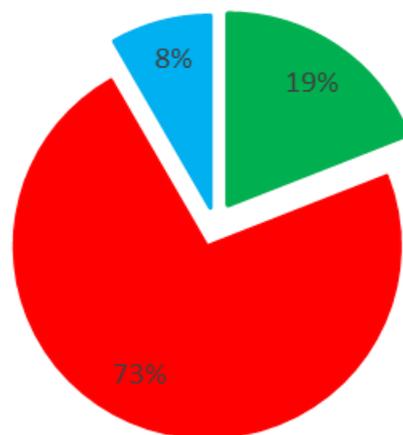


Financement du parc social

- **73% du parc correspond aux plafonds PLUS actuels** (dont 60% d'anciens financements HLM/O et ILM/ILN).
- **19% correspond à du parc locatif très social (PLAI)**
- **8% correspond à du parc PLS.**



Financement du parc locatif social



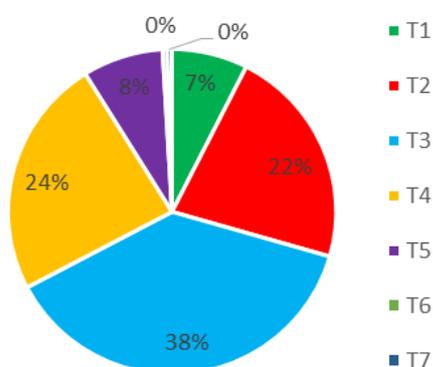
■ PLAII ■ PLUS ■ PLS

Un parc social tendu

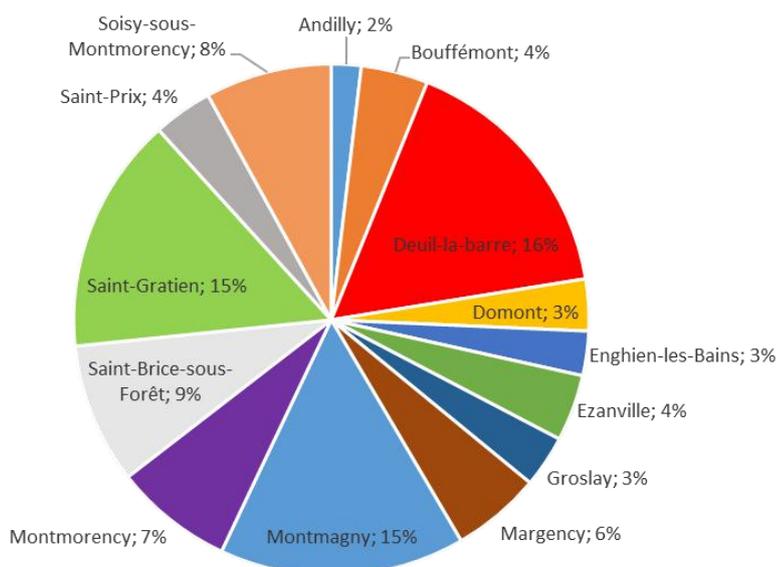
Un marché tendu qui se traduit par un **taux de vacance faible (1,7%)**, soit un taux inférieur à celui de la région (2%) et du département (1,9%), et un **taux de rotation faible (5,4% sur la communauté d'agglomération Plaine Vallée)**, qui est également plus faible qu'à l'échelle régionale (6,2%) et départementale (6,7%) :

- 47% des logements vacants sont implantés à Deuil-La Barre, Montmagny et Saint-Gratien.
- 37% des logements vacants appartiennent au bailleur Immobilière 3F.
- La vacance touche à 84% les logements de taille moyenne (T2, T3 et T4).

Logements vacants en fonction de leur typologie



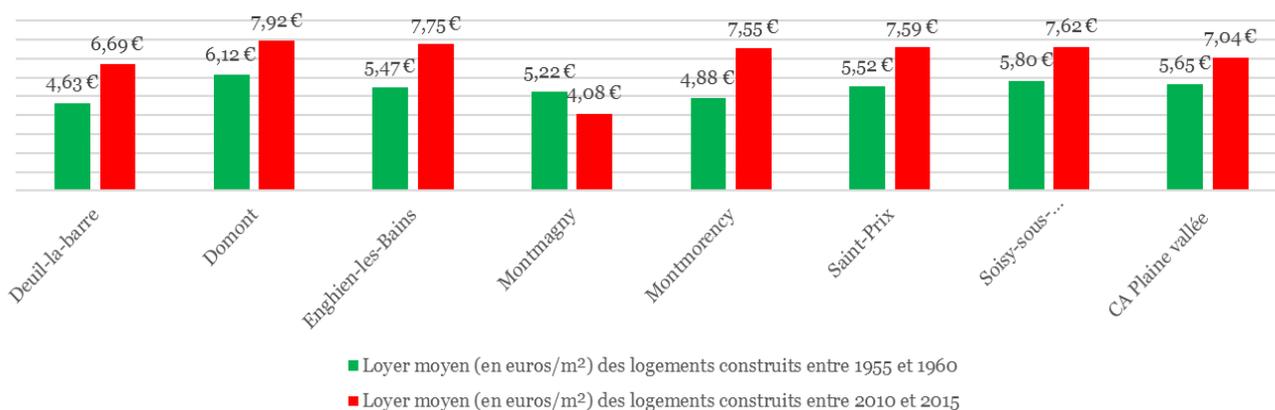
Répartition de la vacance par commune



Un écart important de loyer en fonction de la date de construction du logement

- **Des loyers légèrement inférieurs à la moyenne sur l'Ile-de-France.** Un loyer moyen de 6,07 euros/m² sur l'ensemble de l'agglomération avec une variation importante en fonction de la commune (4,43 euros/m² à Moisselles et 8,26 euros/m² à Piscop).
- **Un écart important entre les logements récents et les logements plus anciens.** Sur l'ensemble de l'agglomération le **loyer moyen des logements récents construits entre 2010 et 2015 est de 7,04 euros/m²**, alors que le loyer moyen **des logements plus anciens construits entre 1955 et 1960 est de 5,65 euros/m²**.
- Cet écart varie plus ou moins fortement en fonction des communes, allant jusqu'à 2,66 euros/m² d'écart à Montmorency. Seule la commune de Montmagny dispose de loyers plus élevés dans le parc ancien (5,22 euros/m²) que dans le parc récent (4,08 euros/m²), soit -1,14 euros/m² d'écart.

Ecart de loyer (en euros/m²) en fonction de la date de construction du logement

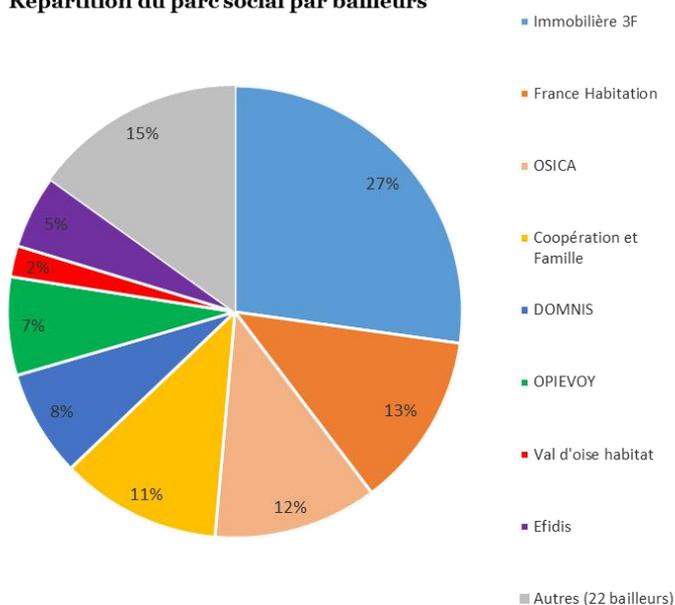


Les bailleurs

29 bailleurs avant les fusions dont 7 principaux opérant sur le territoire

- En 2016, le principal bailleur est **Immobilière 3F** (27% du parc social), **suivi par France Habitation** (13%) et **OSICA** (12%).
- Suite au rachat de l'OPIEVOY, Val d'Oise Habitat devient l'un des principaux bailleurs de la CA (avec 9% du parc de logements sociaux).
- Des **bailleurs spécialisés par territoire** :
- Seuls Immobilière 3F et Coopération et Famille interviennent dans la plupart des communes de l'agglomération de Plaine Vallée.
- Les autres bailleurs interviennent sur moins de 4 communes.

Répartition du parc social par bailleurs



A la date de réalisation du PLHI, plusieurs fusions de bailleurs étaient en cours. Il en résulterait un nombre de bailleurs final réduit à moins de 20.

15 % de l'offre du parc social située en QPV

- Répartie entre les communes de **Montmagny** (776 logements), **Saint-Gratien** (701 logements) et **Soisy-Sous-Montmorency** (483 logements).
- **59,6% des logements en QPV** appartiennent au patrimoine du bailleur **Immobilière 3F**, 39,9% au bailleur OSICA et 0,5% au bailleur Erigère.

Immobilière 3F

Un parc de 3 552 logements sur l'agglomération de Plaine Vallée (RPLS 2016)

Un parc réparti dans douze communes de l'agglomération : Deuil-La Barre, Domont, Enghien-les-Bains, Ezanville, Groslay, Montlignon, Montmagny, Montmorency, Saint-Brice-sous-Forêt, Saint-Gratien, Saint-Prix et Soisy-sous-Montmorency (avec respectivement 129 logements, 135 logements, 82 logements, 673 logements, 193 logements, 31 logements, 979 logements, 365 logements, 272 logements, 54 logements, 1 logement et 638 logements). A Montmagny, site en renouvellement urbain dont les travaux ne sont pas totalement terminés.

3F est le principal bailleur du territoire (détient 27% du parc social du territoire et 85% de celui de la commune de Montmagny).

Sur l'agglomération, des logements en financement PLAI à 10%, PLUS à 81% et PLS à 9%.

Une offre à destination des publics spécifiques :

Une offre à destination des jeunes en colocation dans le Val d'Oise mais des difficultés de gestion. Une part plus importante de logements de petites surfaces dans les programmes neufs.

Beaucoup de demandes d'adaptation de logement auxquelles le bailleur a du mal à répondre dans l'ensemble. Des difficultés à faire coïncider logements adaptés et demandeurs (principalement en faveur des personnes handicapées).

La politique de développement

Une volonté de se développer sur l'ensemble de l'agglomération (cadre attractif et qualitatif du territoire).

Des projets en cours et à venir sur les communes d'Enghien-les-Bains, Montmagny, Montmorency, Domont et Bouffémont. Chaque projet est mixte dont 15-20% de PLS dans tous projets de construction neuve malgré le peu de demandes en PLS constatées par le bailleur sur l'agglomération.

Des difficultés à se développer sur les autres communes de l'agglomération par manque de terrains disponibles. Attend du PLH de permettre de libérer du foncier pour pouvoir construire du logement social.

Des ventes passées de logements HLM à Groslay, Montmagny, Saint-Gratien qui fonctionnaient assez bien.

Seqens - France Habitation

Un parc de 1 634 logements sur l'agglomération de Plaine Vallée (RPLS 2016)

Un parc de 5 200 logements dans le Val d'Oise.

Un parc réparti dans trois communes de l'agglomération Bouffémont, Deuil-La Barre et Soisy-sous-Montmorency (avec respectivement 575 logements, 638 logements et 421 logements).

France Habitation est le principal bailleur de Deuil-La Barre (détient 44% du parc de logements social de la commune).

Sur l'agglomération, des logements en financement PLAI à 31%, PLUS à 62% et PLS à 7%.

Un taux de rotation faible sur le parc qui diminue depuis les trois dernières années et très peu de vacance. (Sur le Val d'Oise taux de rotation passé de 6,3 à 5,7, du à une plus grande paupérisation des occupants du parc. A titre de comparaison le taux de rotation du bailleur dans les Yvelines est de 7,5).

Une offre à destination des publics spécifiques :

Une offre à destination des jeunes actifs à Saint-Gratien et Deuil - La Barre

Une politique d'adaptation des logements et/ou de mutation de logements en faveur des personnes âgées et handicapées, avec l'appui d'une conseillère sociale en fonction des situations. La demande reste faible.

La politique de développement

Dépend depuis le 31 décembre 2016 du groupe Action Logement et de sa volonté de développement

(stratégies en cours de définition).

Une volonté de se développer de manière générale sur l'ensemble du territoire francilien.

Sur l'agglomération des projets en cours sur Saint-Prix et Andilly et une attention particulière portée sur les secteurs du sud de l'agglomération (Saint-Brice, Soisy-sous-Montmorency, Montmorency, Margency). Les freins potentiels au développement d'opérations pour le bailleur sont liés à l'accessibilité de la zone (problématiques principalement au nord du territoire) et à la taille des opérations.

Une volonté du bailleur de produire tout type de produits. Cependant, pas de projets en PLS sur le nord de l'agglomération, souhaite plutôt faire de l'accession sociale à la propriété.

Nota : France Habitation devient Seqens.

CDC Habitat Ile de France - OSICA

Un parc de 1 521 logements sur l'agglomération de Plaine Vallée (RPLS 2016)

Un parc de 5 400 logements sur le territoire de l'ouest du Val d'Oise.

Un parc réparti dans deux communes de l'agglomération Montmagny et Saint-Gratien (avec respectivement 91 logements et 1 430 logements).

Saint-Gratien est l'un des sites majeurs du bailleur dans le Val d'Oise et OSICA est le principal bailleur de la commune (57% du parc de logements de la commune).

Sur l'agglomération, des logements en financement PLAI à 3%, PLUS à 97% et PLS à 0,2% (soit 3 logements). Le patrimoine est composé à 90% de logements correspondant aux anciens financements HLM/O (du à son ancienneté majoritairement construit dans les années 60).

Le patrimoine à Saint-Gratien s'inscrivait en totalité dans le cadre du PRU. La réhabilitation s'est terminée fin 2015. Aujourd'hui 723 des 1 430 logements sont en QPV (soit 50,5%).

Un taux de rotation faible et un nombre de demande en instance très important : 5% de turn-over sur le Val d'Oise et environ 48 000 demandes en instance.

L'ensemble du patrimoine du bailleur est contingenté.

Une offre à destination des publics spécifiques :

Une offre en résidences pour les jeunes travailleurs et personnes âgées à Saint-Gratien.

Une politique d'adaptation des logements et/ou de mutation de logements en faveur des personnes âgées et handicapées. OSICA a profité de l'opération de renouvellement pour adapter les logements (environ 10% du parc) et adapte au fur et à mesure sauf sur le patrimoine ancien inadaptable où il priorise les mutations en relogant les publics avec un maintien du prix au m².

La politique de développement

Filiale de la CDC, un engagement avec l'Etat à été effectué pour construire 60 000 logements en France en 3 ans.

Une opération de 200 logements est prévue à Saint Gratien en VEFA dont 28 logements neufs en cours. Des projets en VEFA à Enghien-les-Bains, Montmagny, Montmorency.

Une mixité des produits recherchée dans chaque projet.

Le bailleur est à l'écoute de toutes les communes carencées pour la production de logements sociaux et des communes mieux dotées en LLS pour développer des projets de logements intermédiaires.

CDC Habitat Ile de France - EFIDIS

Un parc de 684 logements sur l'agglomération de Plaine Vallée (RPLS 2016)

Un parc réparti dans cinq communes de l'agglomération Domont, Enghien-les-Bains, Montmorency, Saint-Gratien et Soisy-sous-Montmorency (respectivement 137 logements, 138 logements, 72 logements, 107 logements et 230 logements).

Selon les financements actuels, le patrimoine du bailleur sur l'agglomération est à 46% PLAI, 37% PLUS et 17% PLS.

Nota : OSICA et EFIDIS deviennent CDC Habitat Ile de France

1001 Vies Habitat - Coopération et famille

Un parc de 1 493 logements sur l'agglomération de Plaine Vallée (RPLS 2016)

Un parc réparti dans huit communes de l'agglomération : Andilly, Deuil - La Barre, Domont, Enghien-les-Bains, Groslay, Montmorency, Saint-Brice-sous-Forêt, Saint-Gratien (avec respectivement 38 logements, 275 logements, 377 logements, 12 logements, 102 logements, 152 logements, 63 logements et 474 logements).

Un bailleur ayant pour spécificité de développer des petites résidences.

Un patrimoine plutôt ancien datant des années 60-70, majoritairement à ancien financement HLM/O (63,3%). Selon les financements actuels, le patrimoine sur l'agglomération est à 81% PLUS, 17% PLAI et 2% PLS.

Un taux de rotation et de vacance faible.

Une offre à destination des publics spécifiques :

Pas d'offre spécifique ou en résidence.

Une politique d'adaptation des logements en lien avec les évaluations faites par la conseillère sociale au fur et à mesure des demandes et en fonction des situations.

La politique de développement

Des projets de réhabilitation du patrimoine, dont certains en cours de réalisation, long à monter à cause de l'ancienneté du parc.

Quelques logements neufs ont été livrés récemment à Groslay et Andilly.

Une volonté de se développer, mais des difficultés à le faire sur le territoire. Recherche à se développer sur les communes où le bailleur est implanté (lié aux enjeux de gestion urbaine de proximité). Une volonté renforcée sur les communes de Domont, Saint-Gratien et Montmorency (qui sont les communes les plus attractives, avec un taux de demandes le plus fort, de par leurs proximités aux réseaux de transport, au développement économique de l'agglomération et au cadre de vie).

Le bailleur propose des produits en fonction des demandes et besoins des communes.

Nota : Coopération et famille devient 1001 Vies Habitat

Domnis

Un parc de 995 logements sur l'agglomération de Plaine Vallée (RPLS 2016)

Un parc réparti dans quatre communes de l'agglomération Domont, Margency, Saint-Brice-sous-Forêt et Soisy-Sous-Montmorency (respectivement 215 logements, 24 logements, 615 logements et 141 logements).

Un patrimoine plutôt ancien datant des années 60-70, majoritairement à ancien financement HLM/O (58%). Selon les financements actuels, le patrimoine sur l'agglomération est à 66% PLUS, 34% PLAI et 0% PLS.

Un parc à 85/90% environ en collectif et un peu d'individuel sur Domont.

Une offre à destination des publics spécifiques :

Un foyer de résidence sociale à Margency.

Une offre en logements destinés au personnel de l'hôpital à Margency.

Une politique d'adaptation des logements pour les personnes âgées et handicapées, en fonction de la demande. Contrainte au niveau des logements anciens pour des raisons d'accès au bâtiment.

La politique de développement

La stratégie de développement de Domnis découle des enjeux de gestion de proximité.

Une opération de développement est en cours sur Saint-Prix (potentiellement en VEFA d'une dizaine de logements). Une volonté de se développer sur la commune de Saint-Brice.

Les typologies de produits sont adaptées en fonction des demandes exprimées par les collectivités (les typologies T2 et T3 sont les plus demandées).

1/3 des opérations sont en acquisition-amélioration. Domnis ne réalise pas de vente HLM.

Le bailleur a un objectif de développement de 250 logements/an sur toute l'IDF.

Val d'Oise Habitat - OPIEVOY

Un parc de 1 209 logements sur l'agglomération de Plaine Vallée (RPLS 2016)

Le patrimoine de l'ex-bailleur OPIEVOY (919 logements sur l'agglomération) a été racheté par Val d'Oise Habitat au 1er Janvier 2017.

Un parc réparti dans six communes de l'agglomération Andilly, Deuil - La Barre, Domont, Montmorency, Saint-Prix et Soisy-sous-Montmorency (respectivement 30 logements, 47 logements de l'ancien OPIEVOY, 10 logements, 732 logements (dont 489 logements de l'ancien OPIEVOY) et 383 logements de l'ancien OPIEVOY et 7 logements).

Val d'Oise Habitat est désormais le bailleur le plus important de la commune de Montmorency (48% des logements sociaux de la commune).

Un patrimoine plutôt ancien datant des années 60-70, majoritairement à ancien financement HLM/O (86%). Selon les financements actuels, le patrimoine du bailleur sur l'agglomération est à 91% PLUS, 8% PLAI et 1% PLS.

L'AORIF (Union sociale pour l'habitat d'Ile-de-France)

La communauté d'agglomération de Plaine Vallée est perçue comme un territoire particulièrement attractif pour les bailleurs. Le coût et la rareté du foncier restent néanmoins des obstacles importants au développement d'une offre sociale.

Des opérations d'acquisition-amélioration sont à privilégier dans les tissus urbains constitués, bien que leur équilibre économique soit difficile. A ce titre, l'AORIF souligne l'effet levier des aides intercommunales à la production de logements.

Le partenariat entre les communes et les bailleurs sur l'entretien du parc social est jugé satisfaisant, à quelques exceptions près.

L'AORIF souhaite conforter la dynamique partenariale avec le territoire, notamment sur le volet des attributions. L'installation de la Conférence Intercommunale du Logement pourra en être l'occasion.

La gestion du parc social



Le niveau de performance énergétique du parc social

Sur l'agglomération :

41% des logements avec un niveau de performance moyen (classe C et D).

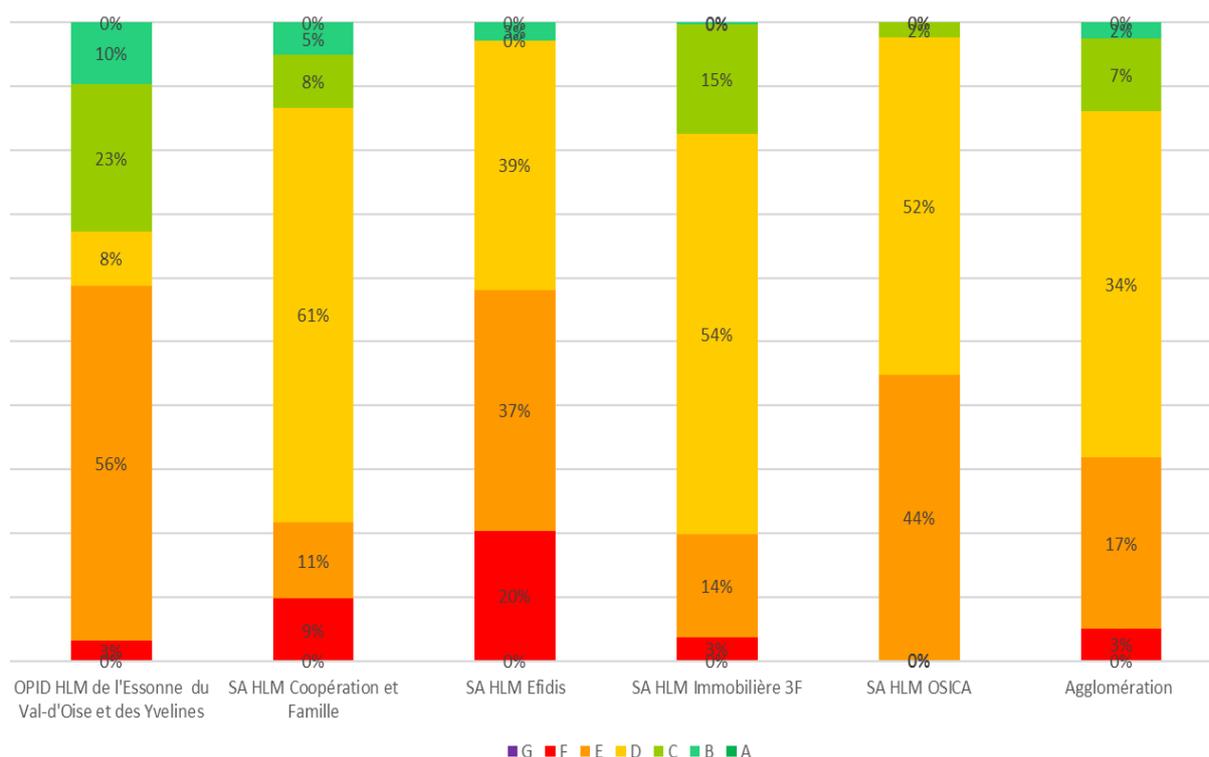
2% sont très performants, relevant des classes A et B.

20% sont énergivores, en classe E à G

Le patrimoine de l'ex-OPID HLM de l'Essonne, du Val-d'Oise et des Yvelines (racheté par Val d'Oise Habitat) a un poids de **logements performant** le plus important (10%).

Le bailleur **Efidis** a le patrimoine le plus **énergivore** avec 20% des logements en classe F et 76% des logements en classe D et E.

Niveau de performance énergétique du parc social de l'agglomération par bailleurs



Profil des locataires



Remarque pour la lecture des données OPS 2014

L'analyse des données OPS 2014 a été effectuée à partir des traitements de l'AORIF datant de 2016 à l'échelle infra communale.

L'analyse de ces données est à nuancer par l'absence des données relatives aux communes suivantes : Attainville, Bouffémont, Ezanville, Margency, Moisselles, Montlignon, Piscop, Saint-Prix.

Sur les 14 695 logements du parc social (données RPLS 2016), 12 495 logements ont été enquêtés (dont 20% en QPV) soit un taux de 85% du parc enquêté.

Des ménages fragiles dont la part augmente mais reste inférieure à la moyenne départementale, plus fortement représentés en QPV

Des locataires du parc social aux ressources financières légèrement plus élevées par rapport aux échelles de comparaison : 32% ont des revenus inférieurs à 40% des plafonds PLUS, contre 35% pour le Val d'Oise et 34% pour l'Ile-de-France.

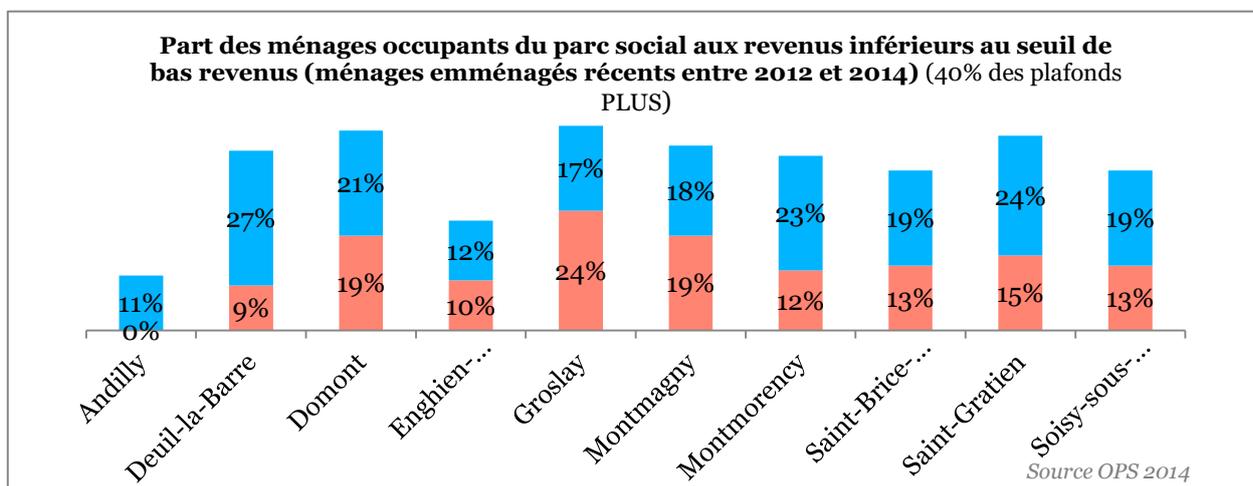
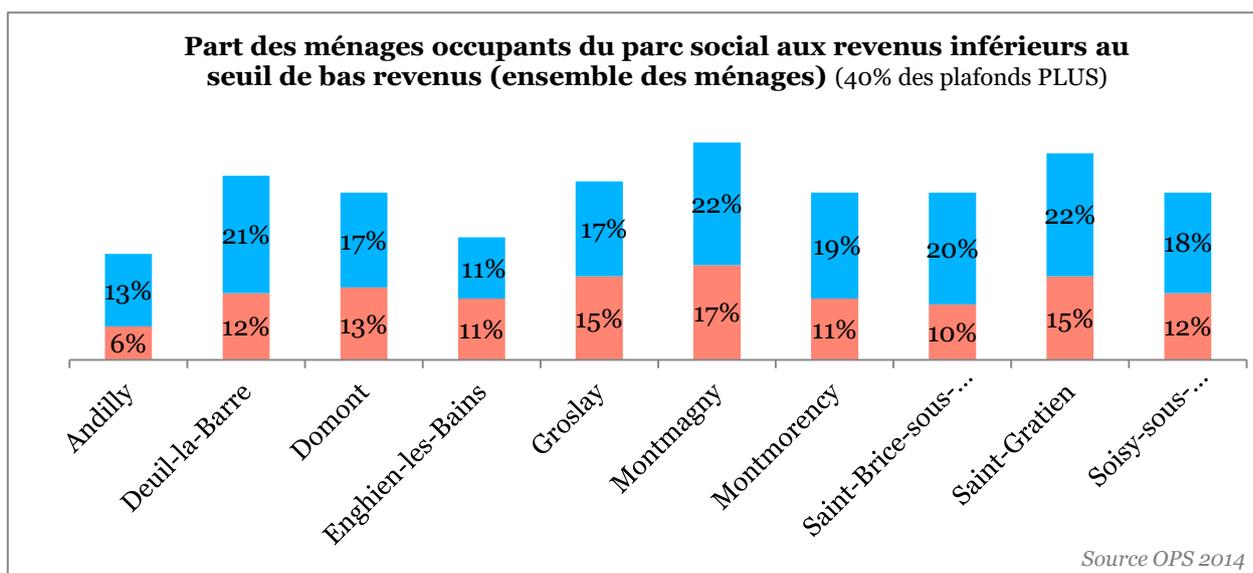
Au sein de la CA, la part des ménages les plus fragiles est plus importante à Montmagny et à Saint-Gratien, où respectivement 39% et 37% des ménages ont des revenus inférieurs à 40% des plafonds PLUS.

Une augmentation du nombre de ménages à faibles revenus dans la part des emménagés récents (35%) sur la CA. Cette part est plus importante à Domont (40% des emménagés récents) et à Groslay (41%).

Dans les trois QPV de l'agglomération (41% des ménages ont des revenus inférieurs à 40% des plafonds PLUS). Soit, **une part plus importante de ménages fragiles en QPV sur l'agglomération**, au global et dans les sites hors QPV de chaque commune:

38% à Deuil - La Barre en QPV contre 33% hors QPV; 44% à Montmagny en QPV contre 39% hors QPV et 41% en QPV à Saint-Gratien contre 37% hors QPV.

La part d'éménagés récents en QPV en dessous de 40% des plafonds PLUS est de 40%, contre 36% hors QPV. Cette part est plus importante à Deuil - La Barre avec 48%.



 Ménages aux ressources inférieures à 20% des plafonds PLUS

 Ménages aux ressources comprises entre 20% à moins de 40% des plafonds PLUS

Source : OPS 2014, traitements AORIF 2016

Des locataires du parc social plutôt jeunes

20% des titulaires du bail ont 65 ans ou plus, contre 19% dans le département et 22% dans la région. Cependant 39% des occupants des logements ont moins de 25 ans, contre 40% dans le département et 38% dans la région.

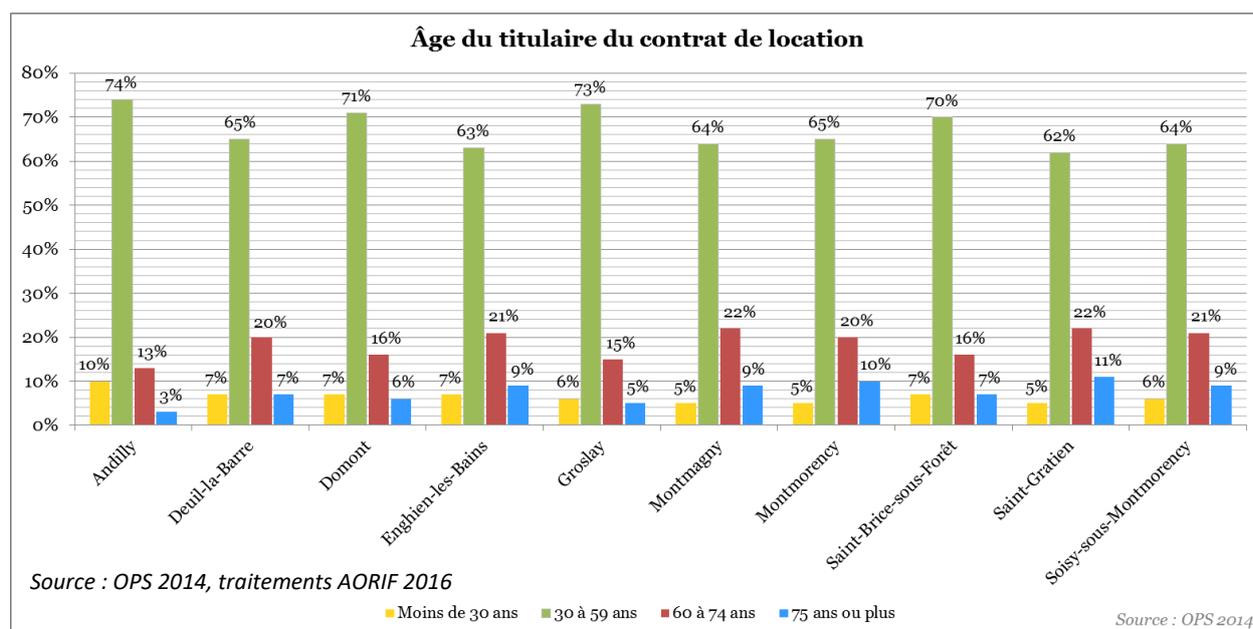
A l'échelle de la CA, **la part des titulaires de plus de 60 ans est plus faible à Andilly, Domont, Groslay et Saint-Brice-sous-Forêt.** Elle y représente moins de 25% des titulaires contre une part de 30% à l'échelle de la CA. Andilly est la commune où les titulaires de contrats de location sont les plus jeunes : 84% des titulaires ont moins de 60 ans, contre 72% pour la CA Plaine Vallée.

Âges des occupants :

Une part nettement plus élevée des moins de 18 ans dans les emménagés récents à l'échelle de la CA : 37% contre 29% pour l'ensemble des ménages.

Groslay a la part des occupants de moins de 18 ans la plus importante (35%, contre 29% pour la CA).

A l'inverse, la présence de jeunes occupants est moins marquée à Enghien-Les-Bains (22% seulement) et à Andilly (25%).



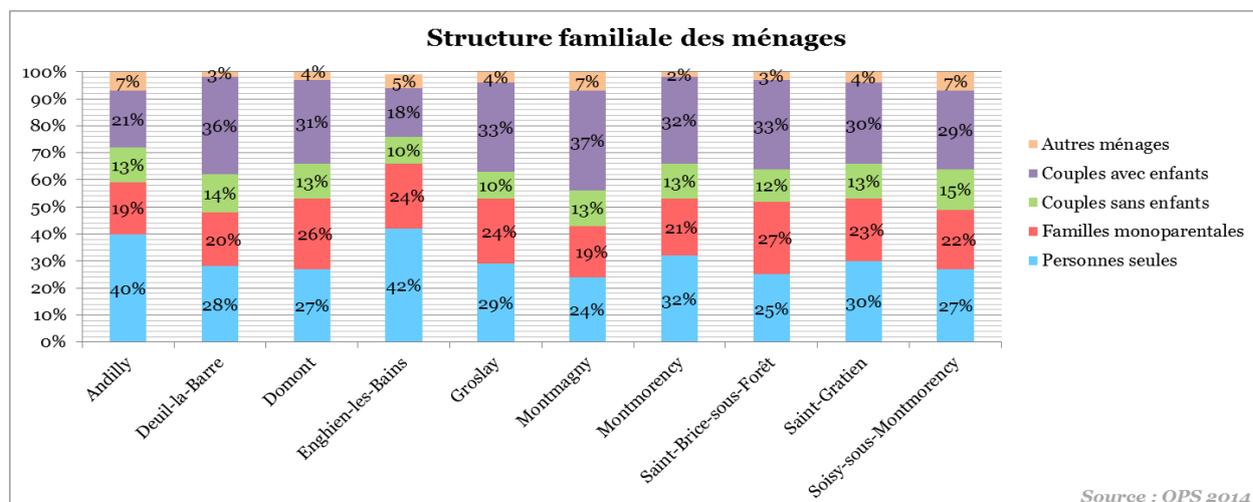
Des ménages de taille moyenne au profil familial

Une taille moyenne des ménages de 2,67 personnes (contre 2,77 dans le Val-d'Oise et 2,59 en Ile-de-France), avec des variations au sein de la CA : de 2,1 pour Enghien-les-Bains à 3 pour Montmagny.

Une prédominance de couples avec enfants (32% des ménages et 34% des emménagés récents) dont 26% sont des familles nombreuses. Un phénomène similaire à l'échelle du département avec 32% des ménages et 35% des emménagés récents composés de couples avec enfants.

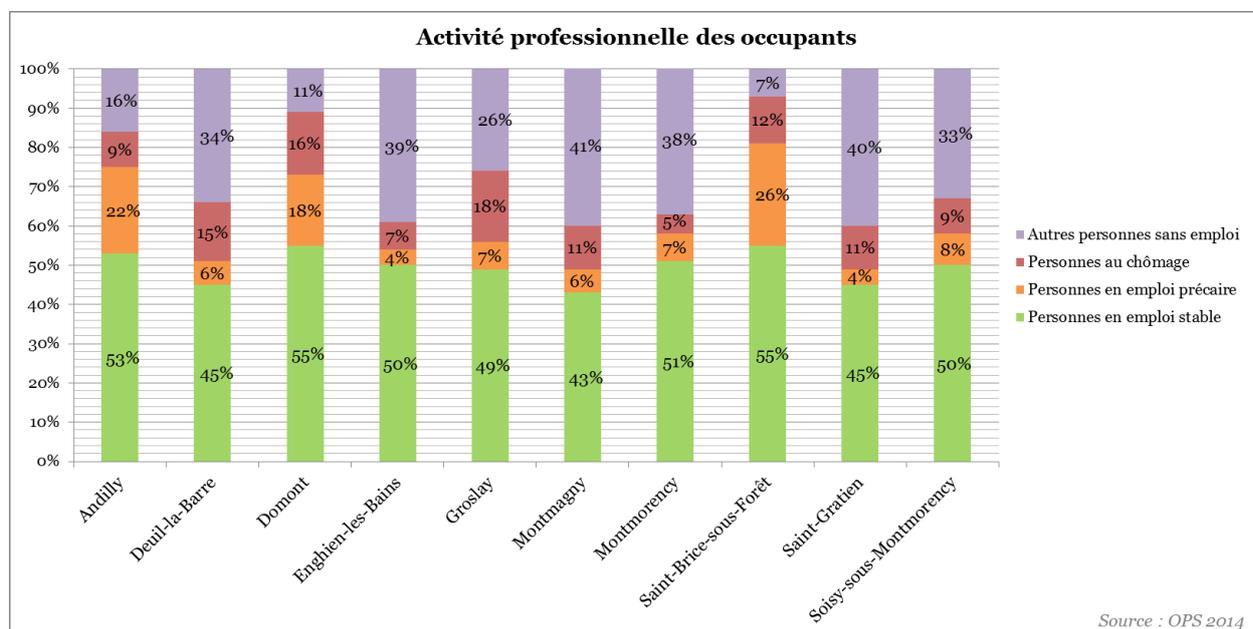
28% des ménages sont composés de personnes seules (contre 32% en Ile-de-France et 29% dans le département). **Une présence plus importante de personnes seules et présence moindre de couples avec enfants à Andilly et à Enghien-les-Bains.**

Renforcement de ce profil pour Enghien-les-Bains, avec 51% de ses ménages emménagés récemment constitués d'une personne seule.



Un taux de chômage similaire à celui du département avec une tendance à la baisse chez les emménagés récents

Un taux de chômage et d'activité des occupants du parc social de l'agglomération similaire à celui du département (49% des occupants du parc social de l'agglomération ont un emploi stable, contre 48% sur le département et le taux de chômage de l'agglomération est de 15%, contre 14% sur le département).



Une part plus importante de personnes ayant un emploi stable parmi les emménagés récents par rapport à l'ensemble des ménages et au département (62% des emménagés récents de l'agglomération ont un emploi stable contre 48% des ménages emménagés récents sur le département) et un taux de chômage moins élevé (12% des emménagés récents contre 15% sur l'ensemble des ménages et 14% sur le département).

Une dynamique qui se constate aussi en QPV (63% des emménagés récents en QPV ont un emploi stable contre 44% de l'ensemble des ménages en QPV et un taux de chômage de 9% contre 18%)

Une part des ménages du parc social occupant un emploi stable plus importante à Andilly, Domont et à Saint-Brice-sous-Forêt que sur le reste de l'agglomération (respectivement 53%, 55% et 55% contre 49% à l'échelle de la CA). Mais une part aussi plus importante de ménages occupant un emploi précaire dans ces mêmes communes (respectivement 22%, 18% et 26% contre 9% à l'échelle de la CA).

Dynamique au sein de la CA

Une arrivée de nouveaux ménages locataires du parc social plus accentuée à **Andilly, Bouffémont, Margency et Enghien-les-Bains**.

Contrastant avec une production neuve en logement social plus importante à **Deuil - La Barre** (22% des logements neufs construits), **Montmorency** (12%) et **Montmagny** (9%), sur la période 2005 à 2014. *

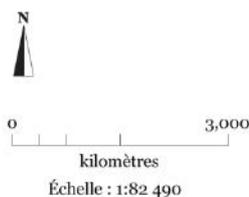
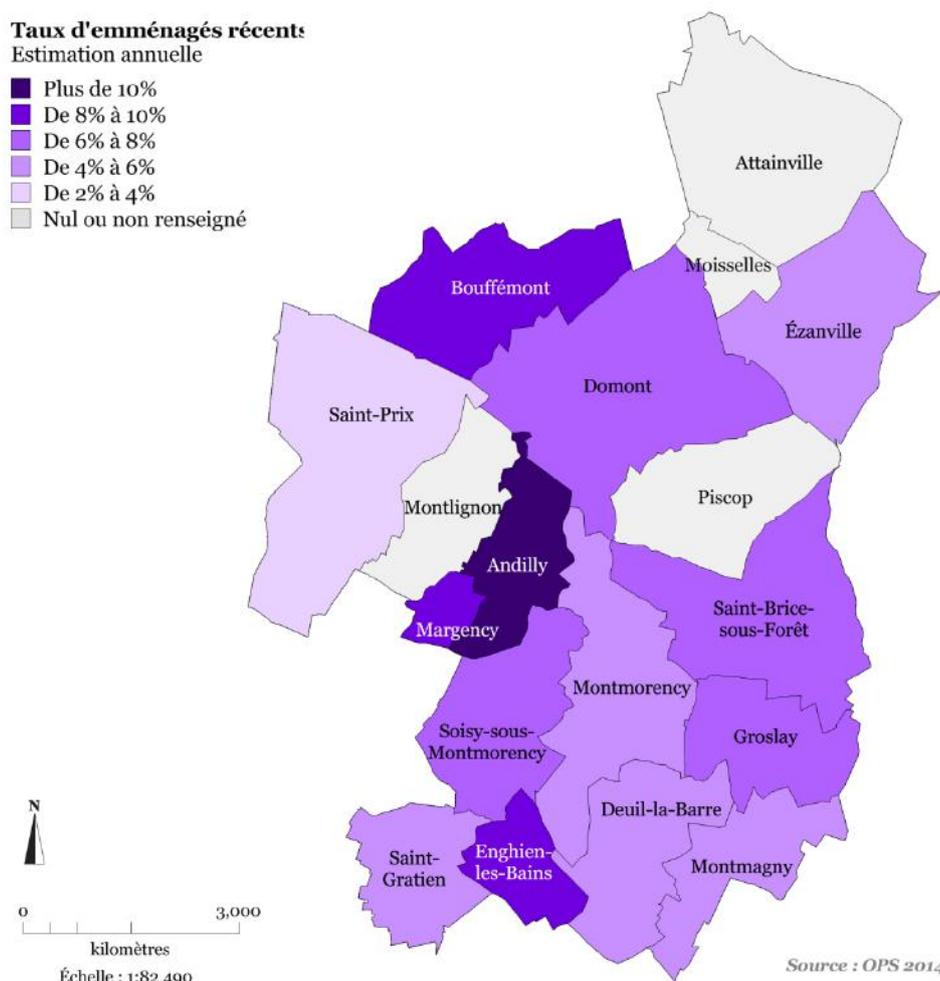
Cependant, ce phénomène peut s'expliquer par **un indice de construction neuve important sur les communes de Andilly (1,66) et Bouffémont (1,60) en 2008**.*

Taux d'emménagés récents (entre 2012 et 2014)
dans le parc social de la CA Plaine Vallée



Taux d'emménagés récents
Estimation annuelle

- Plus de 10%
- De 8% à 10%
- De 6% à 8%
- De 4% à 6%
- De 2% à 4%
- Nul ou non renseigné



Source : OPS 2014

* Source : Sit@del2



Tension de la demande en logements sociaux

Une demande locative sociale en légère augmentation à l'échelle du département et de la communauté d'agglomération

En **décembre 2017**, le système national d'enregistrement des demandes de logement social (SNE) recensait un stock de **8 505 demandes de logement social en instance**

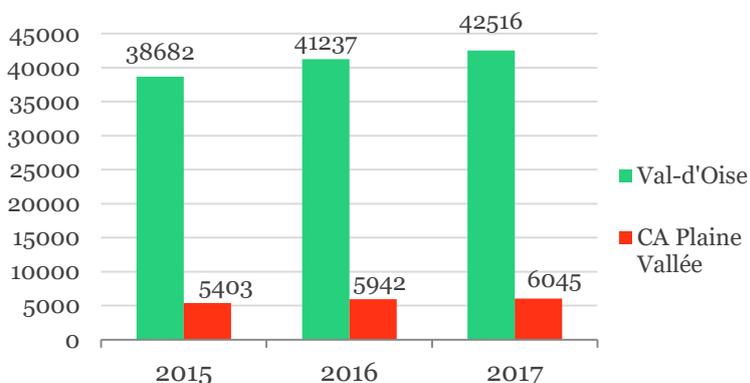
- 3 506 nouvelles demandes
- 6 045 demandes hors mutations.
- Près de 30% des demandes sont des demandes de mutations (29% en 2017) de ménages souhaitant évoluer dans leur parcours résidentiel.

L'ancienneté moyenne des demandes en instance est **légèrement supérieure à 2 ans**, (28 mois) traduisant une relative pression de la demande:

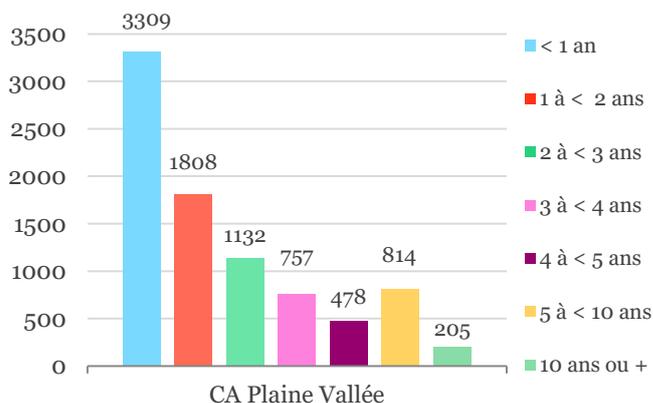
- 39% des demandes en instance ont moins d'un an,
- 21% ont entre 1 et 2 ans,
- Près de 18% ont 4 ans ou plus d'ancienneté, ce qui montre une **fluidité à améliorer dans les réponses**.

A l'échelle du département l'ancienneté de la demande se fait dans les mêmes proportions, soit 40% des demandes en instances datent de moins d'1 an, 22% des demandes datent d'un à 2 ans et 16% datent de 4 ans ou plus.

Evolution annuelle du nombre de demandes actives de 2015 à 2017 (Hors mutation)*



Ancienneté de la demande



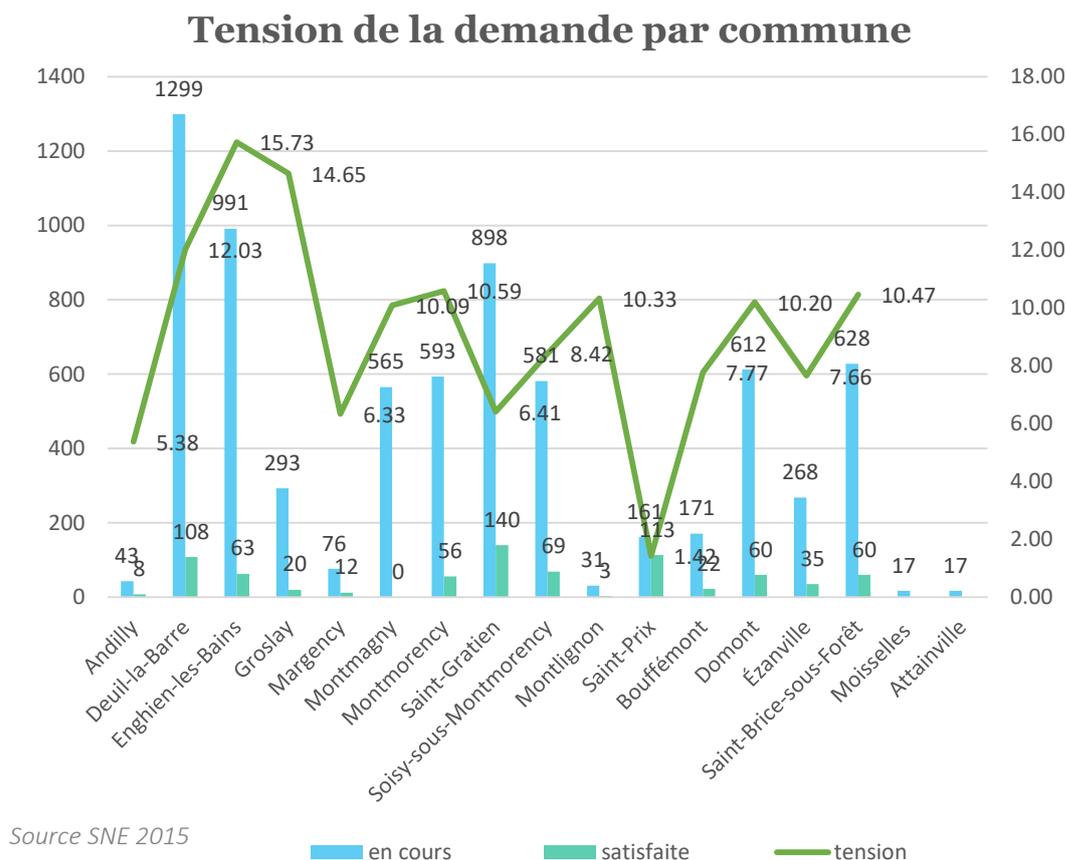
*NB: les valeurs concernant l'évolution annuelle du nombre de demandes n'incluent pas les communes d'Attainville, Montlignon et Saint-Prix

Une tension de la demande inégale entre les communes, plus forte dans le sud de l'agglomération

Les demandes sont plus fortes sur les villes de **Deuil - La Barre, Saint-Gratien et Enghien-les-Bains** (soit 44% des demandes sur la communauté d'Agglomération).

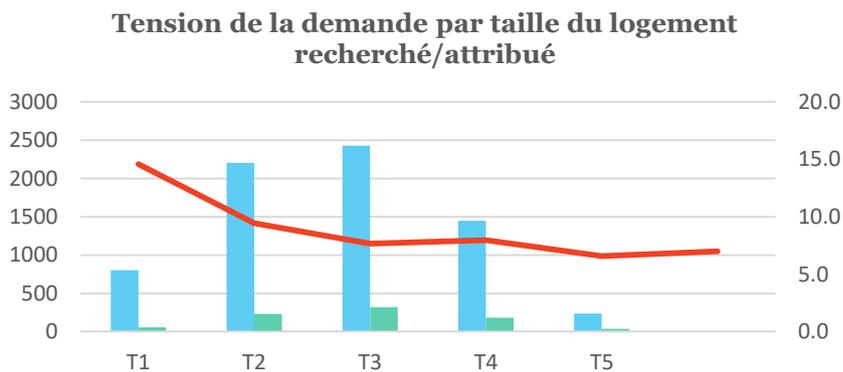
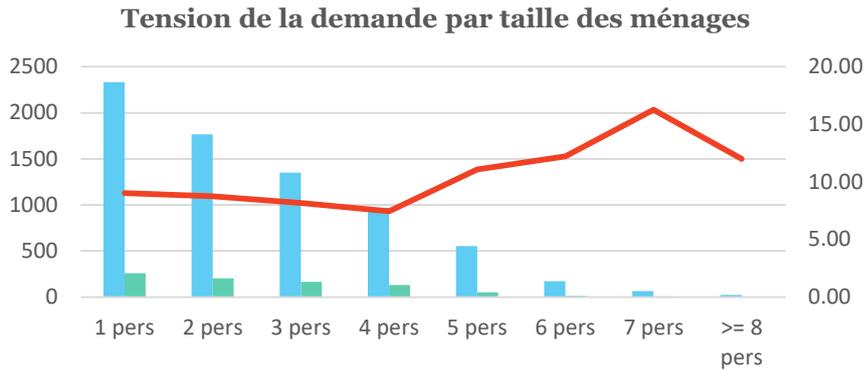
Ces villes sont situées au **sud de l'agglomération**. Cette dynamique illustre le **déséquilibre territorial** en matière de demande.

Une tension des demandes forte à **Enghien-les-Bains et Groslay** (15 demandes pour 1 attribution), et plus modérée à **Saint-Prix** (1,42 demandes pour 1 attribution) **Saint-Gratien** (6,4) et **Margency** (6,3).



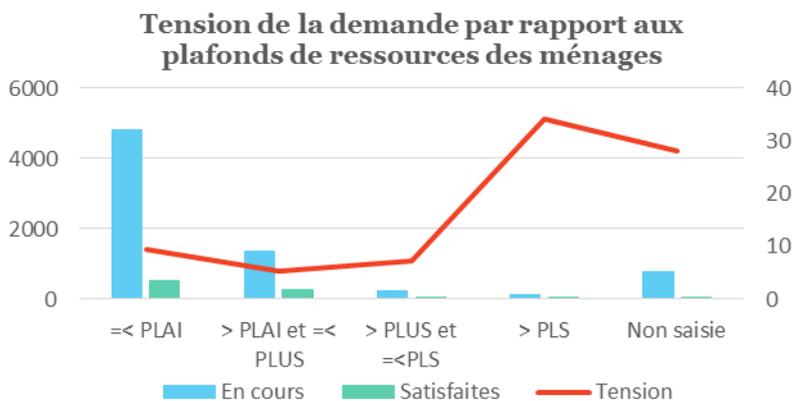
Une demande forte en logements de taille moyenne dans l'agglomération

- 64% des demandes faites pour un **T2 ou T3** (60% dans le département)
- Des tensions fortes sur les **petites surfaces en T1** (plus de 14 demandes pour une attribution).
- Une demande plus difficile à satisfaire pour **les ménages de 5 personnes et plus** (16,25 demandes pour 1 satisfaite pour les ménages de 7 personnes). Cette tension est largement supérieure à celle sur le département (7,6 demandes pour une attribution).



Une demande forte pour les ménages en dessous du plafond de ressource PLAI

66% des demandes correspondent aux ménages en dessous du plafond **PLAI** (avec 9,4 demandes pour une attribution). 69% à l'échelle du département. Des demandes non satisfaites de ménages au-dessus du plafond de ressources **PLS** (**34 demandes pour une attribution** contre 14,9 demandes pour une attribution dans le 95).



Spécificité des souhaits les plus difficiles à satisfaire



Des demandeurs en milieu de parcours résidentiel :

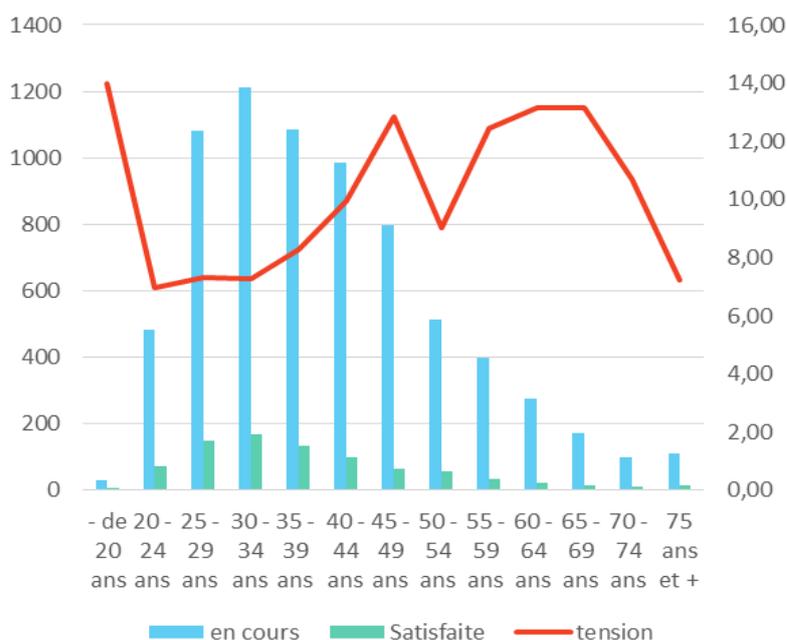
Un âge moyen du demandeur en instance de **40 ans** (contre 37 ans pour le demandeur satisfait)

45% des demandeurs en instance dans la CA ont entre 30 et 45 ans. (44% dans le Val-d'Oise)

22% ont moins de 30 ans; 9% ont 60 ans ou plus. (Part similaire dans le département)

Des tensions plus fortes pour **les jeunes de moins de 20 ans** (14 demandes pour une attribution) et les personnes de **plus de 55 ans** (12,44 demandes pour une attribution).

Tension de la demande par âge du demandeur



Les motifs de la demande

39% des ménages font une demande car **leur logement actuel est inadapté** (trop petit ou trop cher), la plupart d'entre eux demandent un plus grand logement.

24% des demandes sont émises par des personnes **sans logement propre**

Une tension très importante pour les demandes en raison de **regroupement familial** (28,5 demandes pour une attribution); pour **des raisons de santé** (16,29 demandes pour une attribution).

Spécificité des souhaits de mutations



Des demandes de mutations au sein du parc social en légère augmentation

En décembre 2015, 1 938 demandes de mutation de logement social en instance (SNE) :

890 nouvelles demandes à l'échelle de l'agglomération

12% des demandes de mutation du département s'effectuent dans la CA Plaine Vallée

Les motifs des demandes de mutations sont principalement liés à **l'inconfort du logement** :

37% des demandes sont faites car le logement actuel est trop petit.

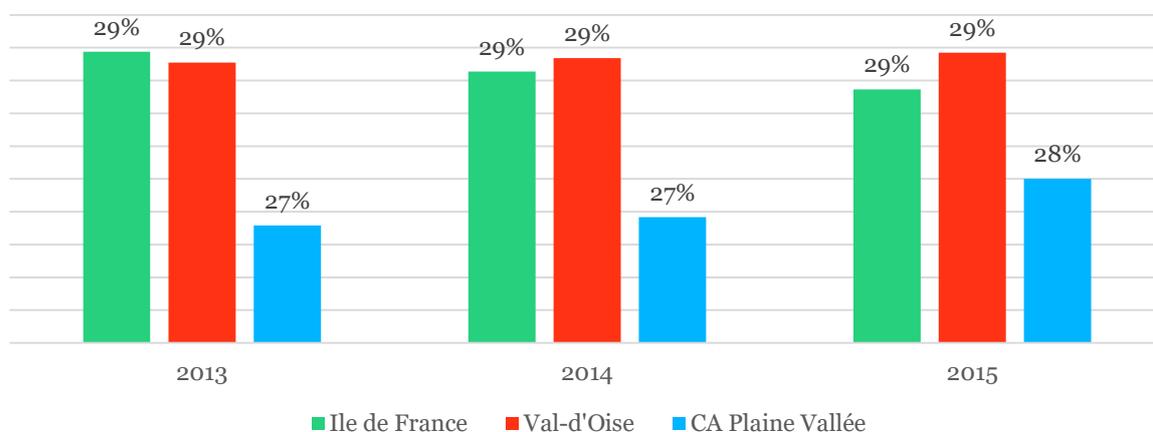
11% des demandes sont liées à des problèmes d'environnement et de voisinage.

70 % des demandes de mutations concernent des logements de type T3 et T4

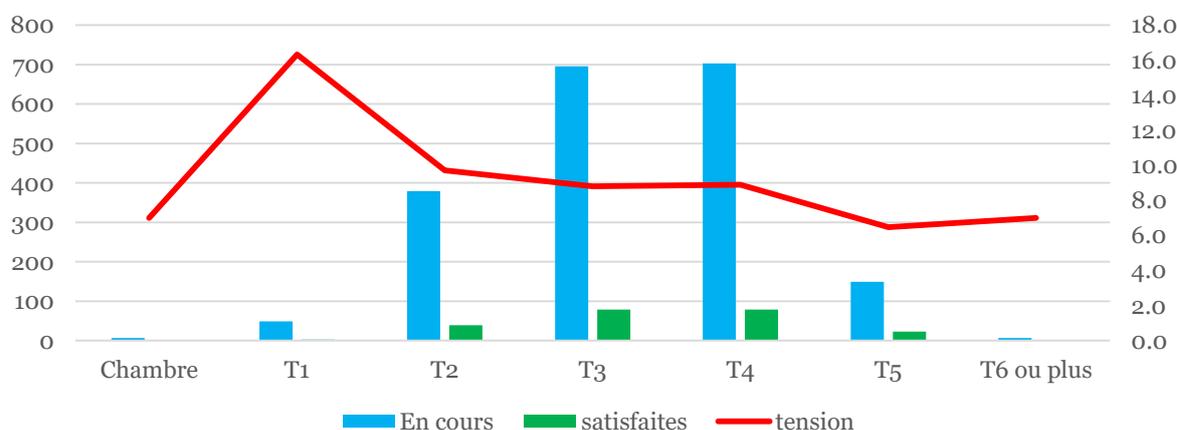
Une tension plus importante sur les surfaces de type T1 (16,3 demandes pour une attribution).

La tension est globalement forte concernant les mutations au sein du parc social, en **moyenne 8,9 demandes pour une attribution.**

Poids des demandes de mutations sur l'ensemble des demandes



Tension des demandes de mutations en fonction de la typologie du logement recherché



Attribution de logements sociaux au regard de loi égalité & citoyenneté



Les prérogatives principales de la loi du 27 janvier 2017 en matière d'attribution de logements sociaux à l'échelle intercommunale

Au moins 25% des attributions globales suivies de baux signés doivent être consacrées aux ménages dits "prioritaires".

Au moins 25% des attributions réalisées en dehors des quartiers prioritaires doivent bénéficier aux ménages du 1^{er} quartile de la demande régionale*.

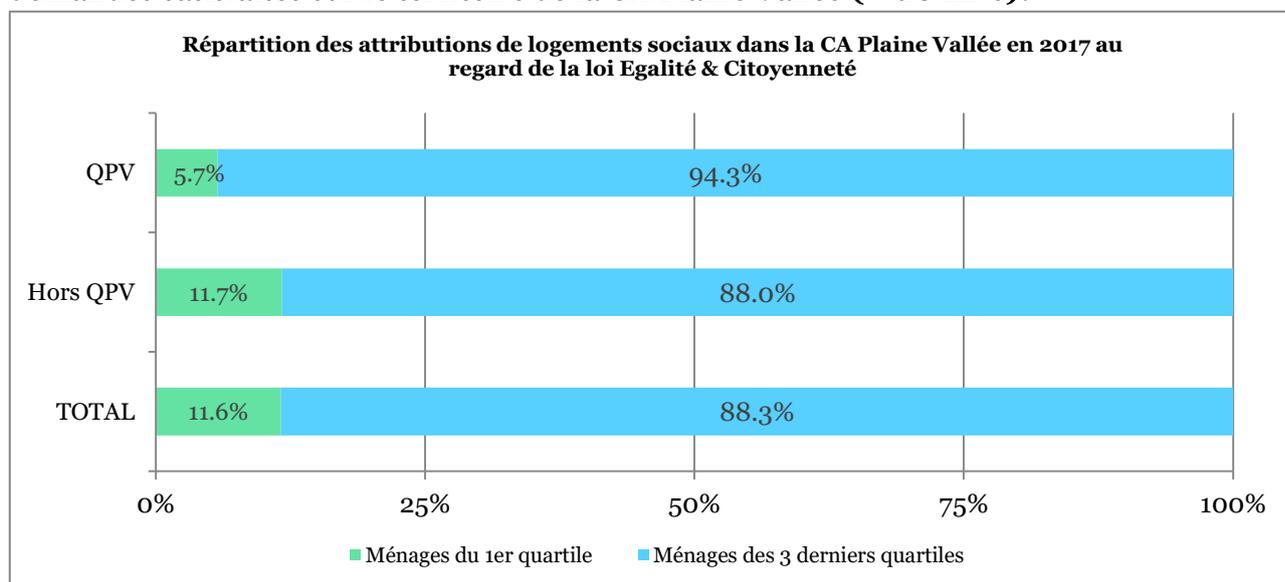
Au moins 50% des attributions faites au sein de la géographie prioritaire doivent concerner les ménages n'appartenant pas au 1^{er} quartile de la demande régionale*.

La répartition des attributions de logements sociaux

Une forte contribution à la mixité sociale dans les quartiers " prioritaires « avec plus de 90% des attributions en QPV consacrées aux ménages n'appartenant pas au 1^{er} quartile.

Une faible proportion des ménages du 1^{er} quartile dans l'ensemble des attributions réalisées en dehors de la géographie prioritaire (11,7%) .

La part des ménages intégrant le 1^{er} quartile est très faible dans l'ensemble des demandes satisfaites sur le territoire de la CA Plaine Vallée (- de 12%).



* 9 136 € (revenu annuel par unité de consommation) est le seuil du premier quartile qui a été fixé à l'échelle de l'Île-de-France

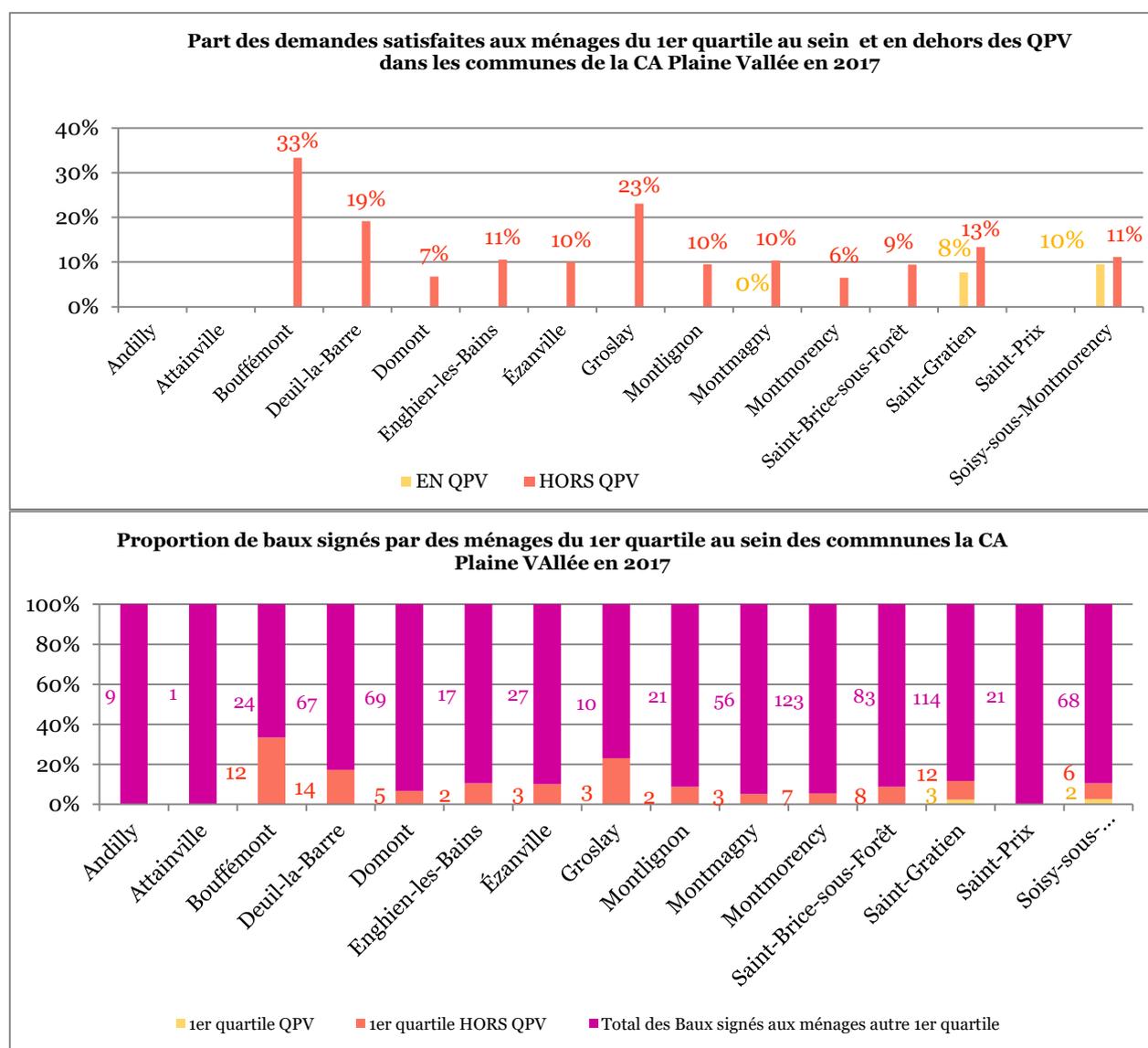
La satisfaction de la demande des ménages du 1^{er} quartile :

En 2017, sur les 795 attributions suivies de baux, seules 85 ont été effectuées au bénéfice de ménages du 1^{er} quartile dans la CA Plaine Vallée.

Seule la commune de Bouffémont remplit l'objectif d'attribuer plus de 25% des logements sociaux se situant en dehors du périmètre prioritaire à des ménages appartenant au 1^{er} quartile (33%). Les communes de Deuil - La Barre et de Groslay tendent à satisfaire cet objectif avec des taux respectifs de 19% et 23%.

Les communes de Montmorency, Saint Gratien et Saint-Brice-sous-Forêt représentant près de 45% des attributions suivies de baux signés, en 2017 contribuent faiblement à l'accueil des ménages du 1^{er} quartile en dehors des QPV, en présentant des taux d'attribution inférieurs à 13%.

En revanche, en 2017, on constate que sur les 87 attributions réalisées en QPV, **uniquement 5 ménages appartenant au 1^{er} quartile se sont vus attribuer un logement dans un QPV (6%).**



Publics visés par la définition de ménages dits "prioritaires" :

Les logements sont attribués prioritairement à des personnes bénéficiant d'une décision favorable au titre du DALO, ainsi qu'aux catégories de personnes suivantes :

- a) Personnes en situation de handicap.
- b) Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique.
- c) Personnes mal logées ou défavorisées et personnes rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ou confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale.
- d) Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition.
- e) Personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée.
- f) Personnes exposées à des situations d'habitat indigne.
- g) Personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires, sans que la circonstance que le conjoint ou le partenaire lié par un pacte civil de solidarité bénéficie d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple puisse y faire obstacle, et personnes menacées de mariage forcé.
- h) Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle.
- i) Personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme.
- j) Personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement sur-occupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent.
- k) Personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers.
- l) Personnes menacées d'expulsion sans relogement.

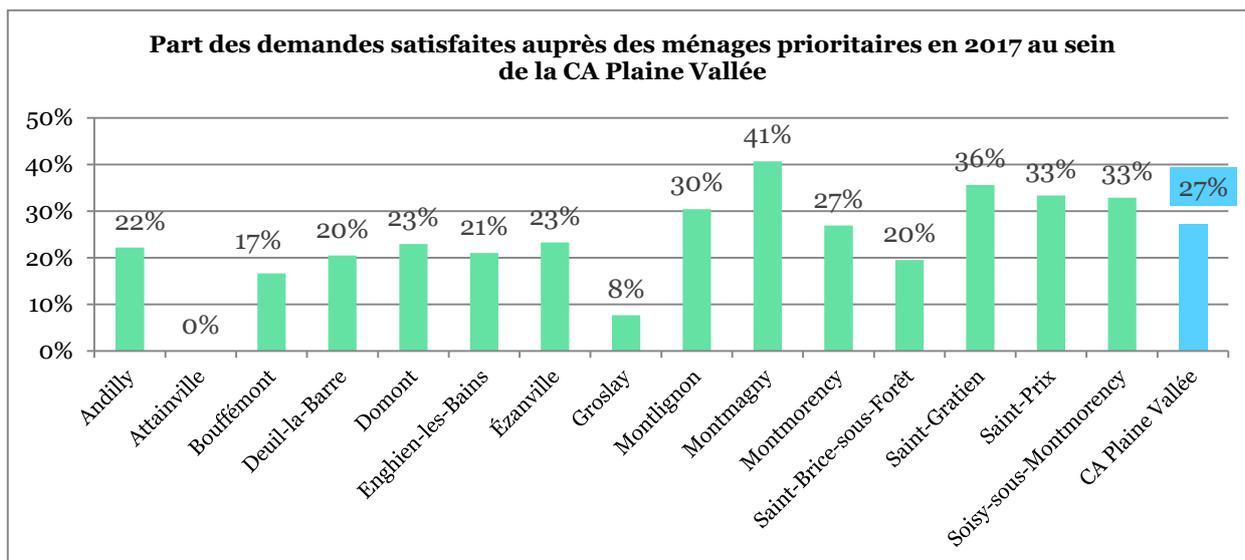
La satisfaction de la demande des ménages dits "prioritaires" :

En 2017, on dénombre **216 attributions suivies de baux signés auprès des ménages prioritaires** dans la Communauté d'agglomération de Plaine Vallée, soit, **27% de l'ensemble des attributions réalisées**, dépassant l'objectif fixé par la loi Egalité & Citoyenneté (25%).

Par ailleurs on comptabilise 111 attributions faites auprès des ménages reconnus prioritaires au titre du DALO.

Les villes de Deuil - La Barre, Domont et Saint Brice-sous-Forêt regroupant plus de 30% des attributions globales réalisées sur l'agglomération tendent à satisfaire un taux d'attribution de 25% auprès des ménages propriétaires avec des taux respectifs de 20%, 23% et 20%.

Un taux d'attribution relativement disparate qui varie entre 0% (Attainville) et 41% (Montmagny).



Les enjeux en matière de gestion et réhabilitation du parc social



Retour sur les entretiens avec les communes

Un bon partenariat avec les bailleurs sur la rénovation du parc

Sauf exceptions, les réhabilitations attendues sont en projet

Les réhabilitations sont identifiées comme une opportunité pour les communes de prolonger le conventionnement du parc social

Point d'attention : des risques de déconventionnement peu anticipés

Un enjeu de gestion de la demande et des attributions

Les communes sont inégalement structurées (seules certaines organisent des pré-CAL par exemple) mais n'expriment pas de problématiques particulières concernant le contingent communal

Une meilleure coordination avec la préfecture est attendue par les communes, notamment sur les attributions DALO

Parc locatif social - Synthèse



MATRICE MOFF

Forces	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none">- Des taux de vacance et de rotation très faibles, signes d'un parc attractif- Un bon partenariat avec les bailleurs sur la rénovation du parc	<ul style="list-style-type: none">- Une tension sur les petites et grandes typologies- Une forte demande non satisfaite de jeunes ménages- Un parc social à faible performance énergétique- Une tension sur les demandes en PLS
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none">- Des communes qui, pour la plupart, s'inscrivent pleinement dans une dynamique de rattrapage SRU- Une opportunité pour les communes de prolonger le conventionnement du parc social	<ul style="list-style-type: none">- Une tendance à la paupérisation d'une partie des locataires, notamment des emménagés récents- Des risques de déconventionnement peu anticipés

Enjeux potentiels

- Renforcer la création de logements sociaux dans l'existant par des opérations d'acquisition/amélioration
- Aller vers une meilleure coordination des bailleurs
- Engager la rénovation énergétique du parc social
- Mieux coordonner les attributions DALO avec la préfecture

Caractéristiques du parc privé dans l'agglomération



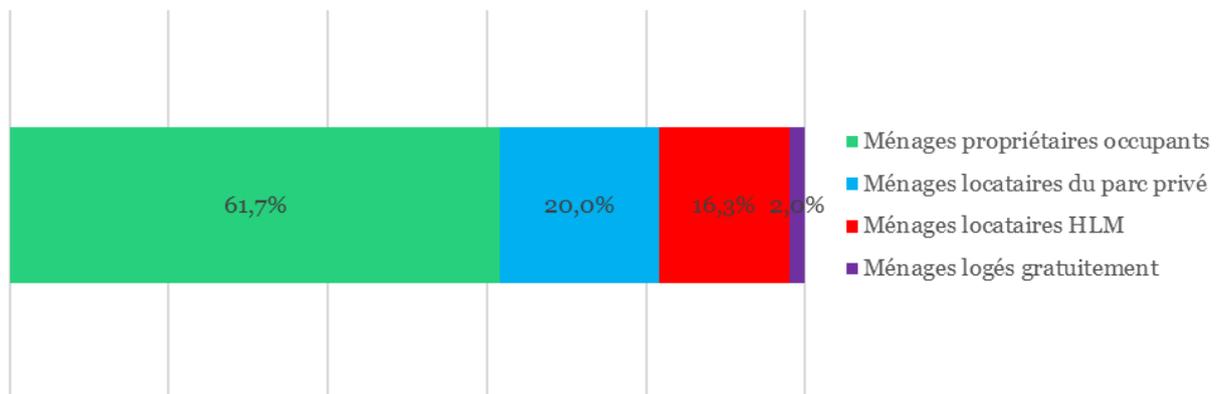
Un parc privé majoritairement constitué de propriétaires occupants

En 2013, l'agglomération compte **58 352 ménages occupant du parc privé** d'après l'INSEE, soit **81,7% des ménages de l'agglomération**. 61,7% des ménages sont propriétaires occupants et 20% sont locataires du parc privé.

La part d'occupants du parc privé est supérieure à celle du département et de la région (respectivement 74,7% et 74,9% des ménages)

De légères distinctions sont observables entre les communes de l'agglomération, les communes de Bouffémont et Saint-Gratien ont une part de ménages occupant le parc privé inférieure à la moyenne de l'agglomération (environ 71,7%), à l'inverse les communes de Attainville, Moisselles et Montlignon ont une part qui dépasse les 95%.

Répartition des ménages de l'agglomération en fonction du statut d'occupation des résidences principales



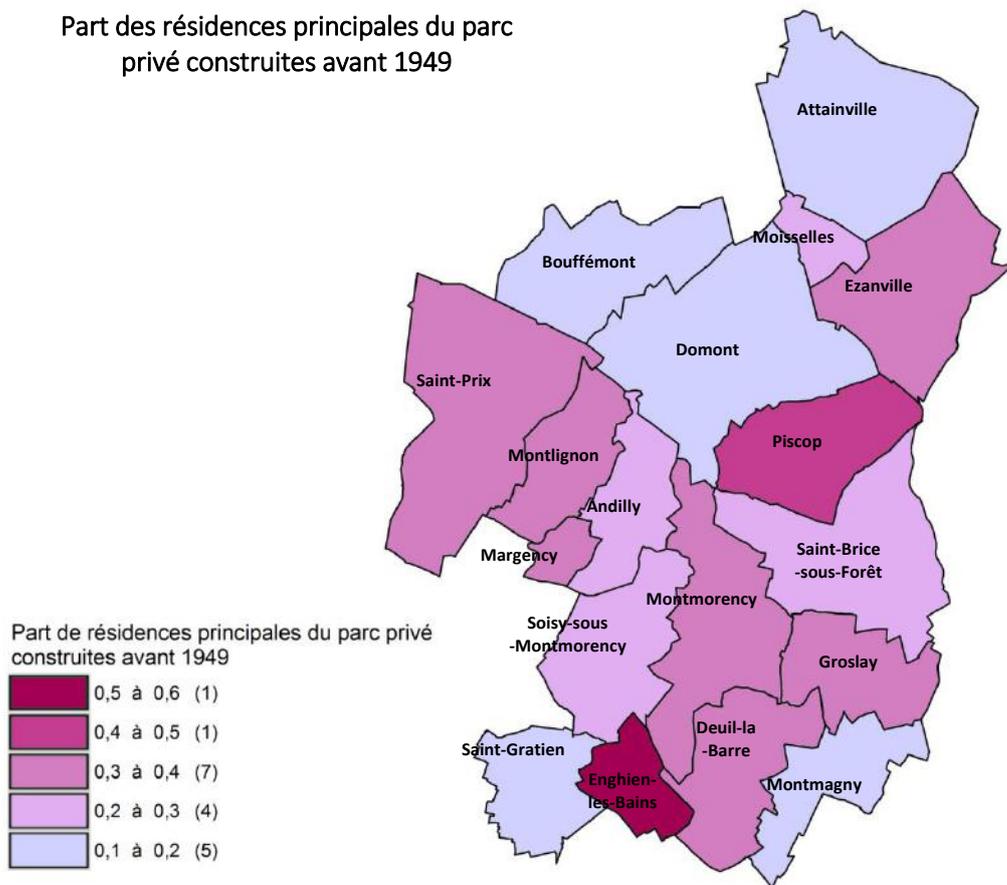
Des communes avec un poids relativement important de logements privés très anciens

29% des résidences principales du parc privé de l'agglomération datent d'avant 1949 (soit 17 497 logements).

Un poids plus important pour les communes de **Enghien-les-Bains**, avec 53% des résidences principales du parc privé de la commune construites avant 1949, **Piscop** (40%), **Montmorency** (37%) et **Montlignon** (37%).

A l'inverse les communes de Bouffémont, Attainville et Saint-Gratien ont une part inférieure à la moyenne de la CA (respectivement 12%, 14% et 17% du parc privé de résidences principales de ces communes est très ancien).

Part des résidences principales du parc privé construites avant 1949



Source : Données de l'ANAH à partir des données Filocom 2013

Un nombre important de résidences principales du parc privé en copropriétés de petites tailles (inférieures à 20 logements)

47% des résidences principales du parc privé sont en copropriété, dont 25% de ces copropriétés ont moins de 20 logements (6 912 logements, soit 12% du parc total).

La part de copropriétés de moins de 20 logements varie en fonction des communes : 100% des copropriétés de la commune de Piscop sont des copropriétés de moins de 20 logements, 61% de la commune d'Attainville et environ 50% à Andilly, Enghien-les-Bains et Moisselles.

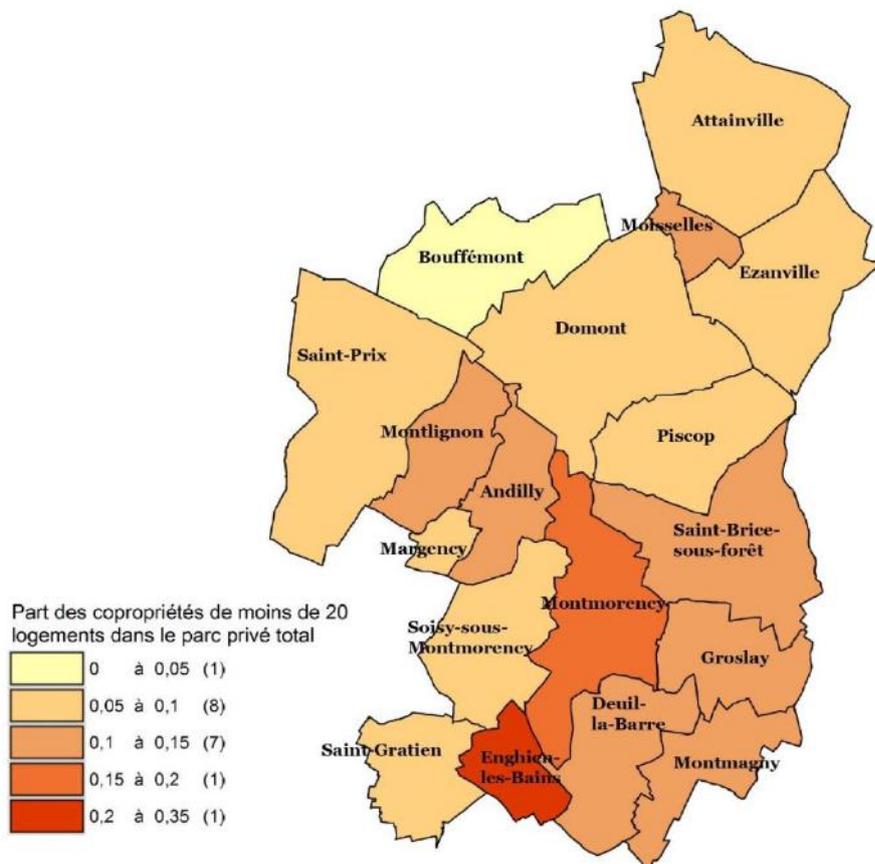
La part de logements en copropriétés de petites tailles dans le parc privé total est la plus importante à Enghien-les-Bains (33% du parc des résidences principales privés).

50% des résidences principales du parc privé sont des logements individuels.

Les communes de Bouffémont (91%), Attainville (88%), Saint-Prix (88%), Montlignon (81%) et Andilly (72%) se distinguent des autres communes de l'agglomération par leur part largement majoritaire de logements individuels.

A l'inverse Enghien-les-Bains et Saint-Gratien ont une part de logements individuels plus faible (respectivement 25% et 31%).

Part des résidences du parc privé en copropriétés de moins de 20 logements sur l'agglomération



Source : Données de l'ANAH à partir des données Filocom 2013

Occupation du parc privé

Des résidences principales de grandes tailles, occupées par des ménages de tailles moyennes

Des résidences principales de grandes surfaces

Un parc privé composé majoritairement de grandes surfaces : **30% des surfaces des résidences principales du parc privé sont supérieures à 94 m²** et 22% sont comprises entre 75 et 94m².

A l'inverse, la part de logements de petites surfaces est très faible : 8% des résidences principales sont inférieures à 34m² et 15% entre 34 et 54 m².

Une part plus importante de logements de très grandes tailles dans les communes au profil rural (environ 50% de logements de surfaces supérieures à 94 m² dans les communes d'Andilly, Attainville, Bouffémont, et 60% à Montlignon et Piscop). A l'inverse les communes de Saint-Gratien, Deuil - La Barre et Montmagny ont une part de grands logements beaucoup plus faible (respectivement 20%, 22% et 24%).

Des ménages de tailles moyennes dans le parc privé

Des ménages de tailles moyennes sur l'agglomération, composées à **68% de 2 à 5 personnes**.

Un poids plus important de personnes seules à Enghien-les-Bains (39%) et Saint-Gratien (37%).

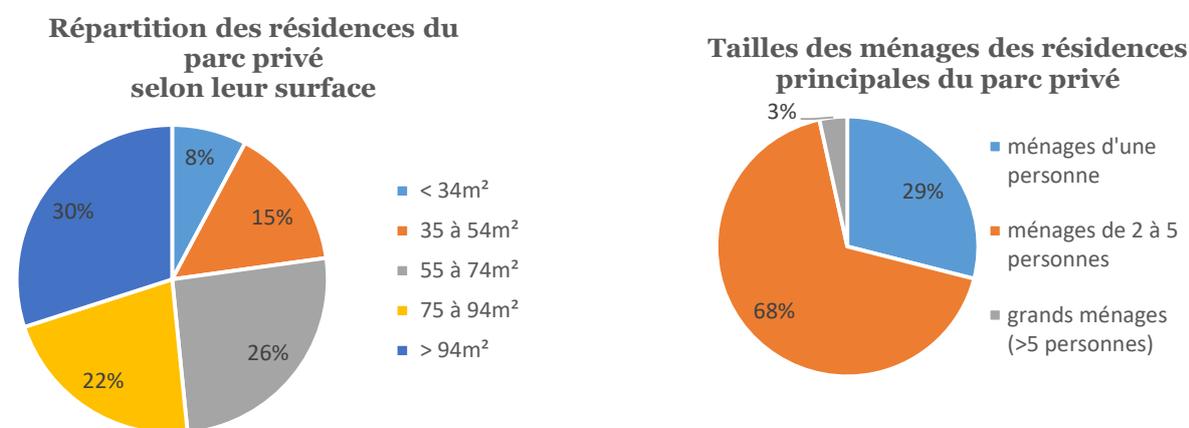
Une part de grands ménages (>5 personnes) légèrement plus importante à Montmagny (8%).

Un poids de logements en sur occupation très faible (environ 1% sur l'agglomération)

Des occupants majoritairement en milieu de parcours résidentiel

Une part faible de personnes propriétaires d'un logement du parc privé de moins de 25 ans (3% sur l'agglomération, allant de 0% à Piscop à 7% à Saint-Gratien)

36% des titulaires ont plus de 60 ans sur l'agglomération. Une part plus faible dans le nord de la CA (25% à Moisselles et 28% à Attainville).



Source : Données de l'ANAH à partir des données Filocom 2013

Les copropriétés fragiles



Les critères de difficultés sur l'agglomération de Plaine Vallée

Sur l'agglomération en 2013, L'ANAH répertorie **910 copropriétés présentant des critères de difficultés**. (soit appartenant aux catégories B, C et D).

51% des copropriétés sont classées en catégorie B, 23% en catégorie C et 26% en catégorie D, soit **235 copropriétés présentant des situations de fragilités importantes**.

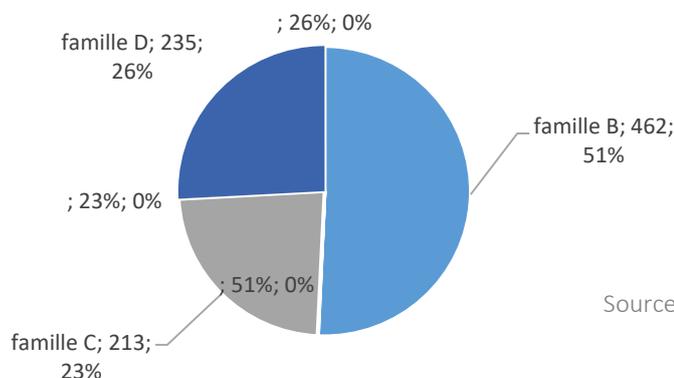
Une part de copropriétés fragiles (famille D) plus importante à Montlignon (50%), Montmagny (45%) et Andilly (40%). A l'inverse, une part de copropriétés fragiles (famille D) inexistante sur les communes d'Attainville, Bouffémont, Moisselles et Piscop.

Au global, le parc classé en catégorie D concerne:

- des logements avec un taux de vacance et de mutation très inférieurs à celui du parc de référence et une part moins importante de propriétaires occupants. Le taux de ménages sous le seuil de pauvreté est supérieur à celui du parc global et les ménages concernés disposent d'un revenu annuel brut moyen inférieur.

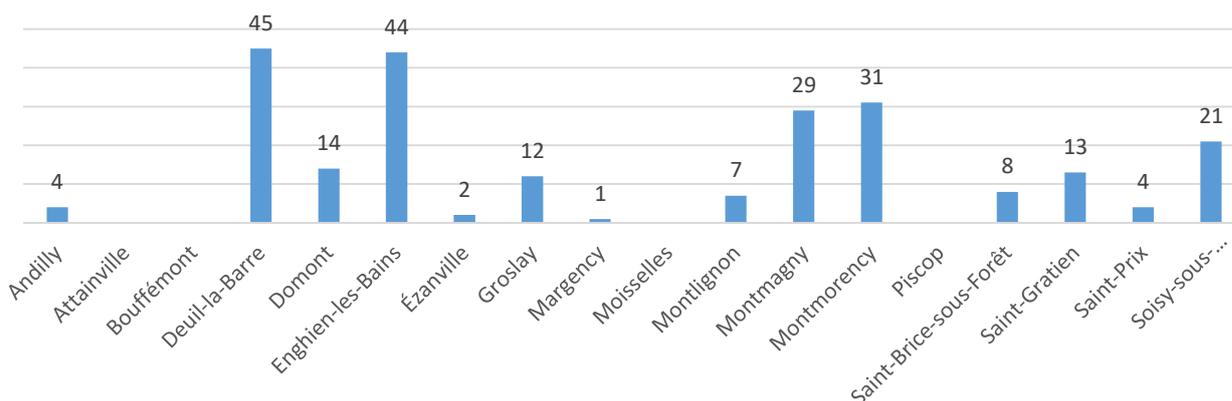
- Les problématiques liées à la suroccupation et au taux de familles monoparentales sont de proportions égales au parc de référence.
- Le taux de familles nombreuses est quant à lui très inférieur au taux du parc de référence.

Répartition des copropriétés en fonction de leur catégorie de fragilité



Source: Données de l'ANAH 2013

Nombre de copropriétés très fragiles (catégorie D) en fonction des communes de l'agglomération



Rappel : Chaque copropriété du champ d'observation se voit attribuer une note moyenne globale correspondant à la moyenne des notes obtenues sur chacun des critères de difficulté. A partir de leur note moyenne globale, les copropriétés sont ensuite réparties dans l'une des 4 catégories suivantes A, B, C, et D, du plus faible potentiel de fragilité au plus fort. (A étant le plus faible potentiel de fragilité et D le plus fort.)

Le Parc Privé Potentiellement Indigne

Une faible proportion de parc privé potentiellement indigne (PPPI), concentré dans les communes du sud de l'agglomération

Selon les données de l'ANAH en 2013, le PPPI ne représente que 2% des résidences principales du parc privé de l'agglomération (soit 1 404 logements) dont 56% des situations se trouvent dans les communes de Deuil - La Barre (220 logements),

Montmagny (178 logements), Montmorency (231 logements) et Saint-Gratien (164 logements).

A l'échelle départementale, le PPPI représente 4% des logements (12 403 logements)

Un PPPI qui concerne majoritairement les locataires du parc privé

60% des logements relevant du PPPI sont occupés par des locataires privés, contre 35% par leurs propriétaires.

47% des résidences principales du parc privé relevant du PPPI sont des copropriétés, dont 51% de ces copropriétés sont de petites tailles (<20 logements).

Le Parc privé potentiellement indigne de l'agglomération est occupé à 54% par des ménages de 2 à 5 personnes et à 35% par des ménages d'une personne.

NB : Les données PPPI sont à manipuler avec précaution en raison d'une part importante de secret statistique (principalement à l'échelle communale)

Les enjeux en matière d'intervention sur le parc privé



Retour sur les entretiens avec les communes

Un enjeu partagé d'encadrement des divisions parcellaires et pavillonnaires

- Une dizaine de communes observent une accélération du phénomène
- Des dispositifs ont déjà été mis en place dans les PLU pour les encadrer
- Un intérêt pour le déploiement du permis de louer

Des situations d'habitat indigne

- Des communes inégalement outillées pour lutter contre l'indignité
- Des problématiques de marchands de sommeil sont observées dans certaines communes

Un enjeu de rénovation du parc privé

- Quelques copropriétés fragilisées sont identifiées
- Pour certaines communes, un besoin d'expertise et de moyens supplémentaires est exprimé
- Un enjeu fort d'accompagnement pour les communes soumises au PEB

Le parc privé - Synthèse



MATRICE MOFF

Forces	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none">- Très peu de situations de suroccupations dans le parc privé	<ul style="list-style-type: none">- Des communes inégalement outillées pour lutter contre l'habitat indigne- Des copropriétés fragiles et un besoin d'expertise et de moyens supplémentaires pour certaines communes- Des communes sous PEB avec des problématiques de rénovation du parc- Un nombre relativement important de logements en copropriétés de petites tailles (<20 logements)- Peu de logements de petites tailles
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none">- Une prise en compte du phénomène de divisions parcellaires et pavillonnaires et des dispositifs mis en place pour l'encadrer dans les PLU- Le déploiement du permis de louer	<ul style="list-style-type: none">- Des situations d'habitat indigne et des problématiques de marchands de sommeil- Une accélération du phénomène de divisions parcellaires et pavillonnaires sur une dizaine de communes- Une part de logements construit avant 1949 forte dans certaines communes de l'agglomération

Enjeux potentiels

- Encadrer les divisions parcellaires et pavillonnaires
- Lutter contre l'habitat indigne et les problématiques de marchands de sommeil
- Rénover le parc privé ancien sur certaines communes (notamment celles sous PEB)



LE LOGEMENT DES PUBLICS SPECIFIQUES



Prise en compte par les politiques départementales



Un Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD), pour la période 2015 – 2020 :

Les actions du plan visent à :

- **développer l'offre de logements adaptés,**
- **lutter contre l'habitat indigne** et les précarités énergétiques,
- renforcer **l'accompagnement social** et la prévention des expulsions,
- permettre une meilleure **fluidité du parcours hébergement/logement**
- prendre en compte **les besoins des publics cibles**
- **améliorer l'orientation** des personnes et la **coopération** inter réservataires.

Un schéma départemental en faveur des personnes handicapées sur la période 2013–2017:

Six axes d'intervention prioritaires:

- **Inform**er les familles et les professionnels ;
- **Améliorer le service** rendu par la MDPH aux usagers ;
- **Renforcer les partenariats** : proximité territoriale, mise en réseau et définition du rôle des acteurs locaux ;
- **Accueillir et héberger** les personnes handicapées ;
- Améliorer les **aides à la vie quotidienne** et **l'accès à la vie sociale** ;
- Accentuer le travail sur les **enfants en situation de handicap** ;

Un schéma départemental en faveur des personnes âgées sur la période 2012-2015:

Cinq axes d'intervention prioritaires :

- Favoriser le « bien vieillir » pour **prévenir la dépendance**;
- Soutenir **les aidants familiaux**;
- Améliorer la **diversité, la performance et l'accessibilité** de l'offre;
- Faciliter **l'orientation** des personnes âgées;
- Garantir une protection efficace des **personnes vulnérables**;

Un schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage (SDAGV) sur la période 2010-2016 :

Trois volets principaux:

- les caravanes itinérantes
- la sédentarisation
- la dimension sociale et humaine.

Les personnes âgées



Des ménages âgés davantage présents dans certaines communes

Une part des personnes âgées de 60 ans ou + plus forte dans le sud-ouest de l'agglomération (à Enghien-les-Bains, Montmorency, Soisy-sous-Montmorency, Saint-Gratien). Et plus importante que dans le département (20,4% de la population de l'agglomération est âgée de 60 ans et plus, contre 17,4% dans le département).

Une tendance au vieillissement de la population, accentuée dans le sud de l'agglomération
Une tendance au retour vers le sud de l'agglomération des ménages de 55 ans et plus:

- En 2013, 42% de ménages ayant emménagé depuis 1 an dans l'agglomération et âgés de 55 ans ou plus, soit 1493 ménages*, ont emménagé dans les communes de Soisy-sous-Montmorency, Montmorency et Deuil - La Barre.

Des personnes âgées qui vivent en couple ou avec leurs enfants, propriétaires de leurs logements, majoritairement en maison.

Un taux de ménages d'une personne (30%), inférieur à la moyenne nationale (35%)

- En 2016, 26,2% des personnes de 60 ans et plus vivent seules
- Un taux de ménages d'une personne plus marqué chez les personnes de 75 ans et plus (37,5%).
- A l'inverse 64,4% des ménages de 60 ans et plus et 47,1% des ménages de 75 ans et plus vivent en couple ou avec leurs enfants.
- 72% des ménages de 65 ans et plus sont propriétaires de leur logement et 18% sont locataires du parc social. 57% d'entre eux vivent en maison individuelle.

Des disparités quant aux revenus des ménages âgés au sein de l'agglomération

- Au global, le taux de pauvreté des personnes âgées de plus de 60 ans est inférieur à la moyenne nationale (6,9% dans l'agglomération, contre 9,3% en France métropolitaine)
- Une part de ménages âgés pauvres plus importante dans le sud de l'agglomération (taux de pauvreté des ménages de 60 ans et plus de 8,5% dans le sud de l'agglomération, contre 5,2% dans le nord).

* Ménages emménageant dans un logement ordinaire (les personnes rejoignant un foyer ou une maison de retraite sont exclues)

Les personnes handicapées



La population handicapée du territoire :

A la fin de l'année 2016 dans le Val d'Oise, sont recensées par la MDPH 95 000 personnes en situation de handicap

Sur le département en 2015, 11 272 ménages percevaient l'Allocation Adulte Handicapé (soit 12% de la population départementale en situation de handicap) et 4 416 personnes mineures percevaient l'Allocation d'éducation de l'enfant handicapé (AEEH), moins de 5% de la population départementale concernée.

Le Rapport d'activité de la CAF du Val d'Oise de 2015 pointait une légère augmentation du nombre de bénéficiaires de l'AAH +0,04% et de l'AEEH de +1,81% : cette hausse s'explique par une meilleure connaissance des dispositifs d'aide et une meilleure prise en charge des situations de handicap par les structures compétentes.

Une population handicapée vieillissante et un manque de structures adaptées :

La question du vieillissement est, en général, mal anticipée par les familles (notamment la question du vieillissement de l'aidant familial).

Des solutions d'adaptation des structures pour les personnes handicapées face à leur vieillissement sont mises en place, ainsi que des places d'hébergement en EHPAD adaptés, et le développement de formes d'accompagnement mixte (foyer de vie adossé à un EHPAD). Mais ces solutions restent insuffisamment développées pour répondre à la demande.

Une volonté commune de maintien à domicile

Une volonté partagée des ménages autonomes à se maintenir à domicile le plus longtemps possible

Elle se traduit par une hausse de l'âge moyen d'entrée en institution et une augmentation du nombre de bénéficiaires de l'Allocation Personnalisée d'Autonomie.

- Le choix de l'entrée en établissement se fait le plus souvent aux alentours de 85 ans dans le département.

Un souhait de maintien à domicile, tant parmi les propriétaires occupants que parmi les locataires, qui soulève des enjeux majeurs :

Adaptation des logements :

- Demande fréquente des personnes âgées et handicapées portant sur l'adaptation du logement ;
- Les personnes âgées quittent de plus en plus tardivement leur logement, ce qui nécessite des travaux plus ou moins lourds pour faciliter leur quotidien ;
- Les ménages âgés sont plus nombreux à occuper des logements non adaptés au vieillissement

Offre de services d'auxiliaires de vie :

- Une bonne couverture sur l'agglomération par rapport au reste du département, mais un nombre qui reste insuffisant

Offre médicalisée dans le territoire :

- Une densité médicale du département inférieure à la densité nationale et régionale :
- 120 médecins pour 100 000 habitants dans le Val d'Oise, contre 156 en France métropolitaine.

Offre d'aide à la mobilité des personnes âgées et handicapées (PAM 95):

- Un dispositif qui s'adresse aux personnes âgées et handicapées ne pouvant pas utiliser les transports en commun mais qui reste insuffisant. Il ne permet pas de répondre aux besoins de petites courses au sein de la commune, ni au transport vers les accueils de jour.

Des aides financières au maintien à domicile et à l'hébergement

L'Allocation personnalisée d'autonomie (APA) est une allocation destinée aux personnes âgées de plus de 60 ans rencontrant des difficultés pour accomplir les actes essentiels de la vie courante. Le montant de l'APA est le montant du plan d'aide élaboré en fonction des besoins spécifiques de la personne. Il est calculé en fonction du degré de dépendance et des ressources du bénéficiaire.

- A la fin de l'année 2009, 11 679 personnes âgées étaient bénéficiaires de l'APA dans le département (60% à domicile et 9% d'entre elles était en GIR 1). Le nombre de bénéficiaires de l'APA a augmenté de près de 70% entre 2004 et 2011.
- Cependant, en 2014 la part de bénéficiaires de 75 ans et plus de l'APA a baissé et est de 16,9%, contre 20,7% en moyenne nationale.
- L'APA à domicile prévoit des interventions à domicile (heures d'aide à domicile, service de portage de repas, petits travaux d'adaptation du logement, aides psychologique au téléphone...) et des aides techniques (achat d'un fauteuil roulant, d'un lit médicalisé...).

Les aides de l'ANAH pour le financement de travaux pour l'autonomie des personnes (adaptation du logement et de ses accès aux besoins spécifiques de la personne en situation de handicap ou de perte d'autonomie liée au vieillissement).

- Néanmoins sur le territoire de l'ex-CAVAM très peu de dossiers ont été instruits (en moyenne 1 par an entre 2005 et 2009), alors que 27% des propriétaires occupants de 75 ans et plus sont éligibles.
- Les actions sont à amplifier durant ce présent PLH en partenariat avec les acteurs concernés (MDPH, caisse de retraites complémentaires, APA...)

Un coût de l'aide à domicile trop important et une réelle difficulté pour les personnes qui peuvent avoir des charges élevées et des revenus faibles en dépit des aides financières proposées (APA...)

L'Allocation aux Adultes Handicapés (AAH) et l'Allocation d'éducation de l'enfant handicapé (AEEH), aides financières qui permettent d'assurer un minimum de ressources aux personnes adultes handicapées et de compenser les frais d'éducation et de soins apportés à un enfant en situation de handicap.

- En 2012, la MDPH a traité 11 470 demandes sur le département
- En 2016, le taux d'allocataire de l'AAH est de 1,6% sur le total de la population de 20 à 64 ans, contre 2,8% au national.

La **Prestation de compensation du handicap (PCH)** est une aide personnalisée pour aider au financement des besoins liés à la perte d'autonomie des personnes handicapées (aide humaine, technique, aide liée à l'adaptation du logement, au transport...). Les montants et tarifs de l'aide sont fixés par nature de dépenses, mais le taux de prise en charge varie en fonction des ressources du bénéficiaire.

- En 2012, 1 248 attributions ont été faites par la MDPH sur le département
- En 2016, le taux de bénéficiaire du PCH était de 3,4 pour 1000 habitants sur le département, contre 4,8 au national.

L'Aide sociale à l'hébergement (ASH) est une aide attribuée aux personnes âgées hébergées dans un établissement ou en accueil familial, pour éviter un maintien à domicile contraint par des raisons financières.

- L'ASH peut être attribuée aux personnes handicapées vivant en maison de retraite, si elle a été accueillie dans un établissement ou accompagnée par un service pour personnes handicapées avant son placement en maison de retraite ou avoir un taux d'incapacité au moins égal à 80%.
- En 2016, dans le Val d'Oise 15,3% des personnes disposant d'une place en hébergement pour personnes âgées bénéficient de l'ASH, contre 16,1% en moyenne nationale.

Une diversité de services proposés afin de favoriser leur maintien à domicile

Services d'aide à domicile : une offre qui s'est accrue dans les années 2000 et se stabilise depuis 2010:

- En 2012, le département comptait plus de 90 services d'aide à domicile, dont 4 SAD (qui répondent aux besoins en termes quantitatifs).
- Une grande disparité quant à la capacité de garantir une prise en charge de qualité
- Une démarche de conventionnement entre les services de l'Etat et la CNSA a été mise en place pour accompagner les Services d'Aide à Domicile vers une amélioration de leurs services.

Services de soins infirmiers à domicile, médico-sociaux :

- En 2011, on dénombre 1229 offres de soins infirmiers à domicile sur le département, soit +55% par rapport à 2005, mais qui restent insuffisantes (un taux d'équipement de 18,3 pour 1000 personnes de 75 ans et plus, contre 19,5 pour la moyenne francilienne).
- Un SSIAD de nuit qui offre des interventions sécurisantes pour les personnes désorientées et évalue les possibilités de maintien à domicile.
- Un manque de partenariat entre les intervenants du secteur social et médico-social, des services du conseil départemental et les acteurs du secteur sanitaire.

Services d'aide à la vie sociale en faveur des personnes handicapées (SAVS SAMSAH) :

- En 2013, un taux d'équipement de 0,84 pour 1000 habitants de 20 à 59 ans dans le département, contre 0,61 en Ile-de-France et 1,32 en France métropolitaine.
- En 2012, le Schéma en faveur des personnes âgées relevait un manque de couverture des besoins en soins, lié au nombre insuffisant de places en SSIAD

Un réseau d'acteurs et d'informations favorisant le maintien à domicile

Les Centres Communaux d'Action Sociale (CCAS)

- Informent les personnes âgées sur les dispositifs, constituent des guichets de proximité

Le conseil départemental

- Les Points conseil en gérontologie (5 sur le département) et les services administratifs en charge des prestations APA et aide sociale du conseil départemental informent les personnes âgées sur les dispositifs, mais connaissent des difficultés et les efforts de communication sont insuffisants.

Les coordinations gérontologiques

- Trois CLIC dans le département, s'adressant à un public plus large que les points conseil, car s'adressant aux publics en perte d'autonomie bénéficiaires de l'APA
- Plusieurs parties du territoire restent cependant non couvertes

Les réseaux gérontologiques

- Deux dans le département: Le réseau Joséphine et le réseau Autonome. Ces réseaux ont de bonne capacité de travail partenarial

La Maison départementale des personnes handicapées (MDPH)

- Ses missions consistent à accueillir, conseiller et accompagner les personnes handicapées dans leurs démarches. Elle gère les demandes d'allocation dans le département et instruit les dossiers. Elle met à disposition des personnes handicapées et de leur entourage un service spécialisé d'accueil et d'écoute, d'information et de conseil.

La MAIA (Maison pour l'autonomie et l'intégration des malades d'Alzheimer)

- Dispositif innovant en faveur des personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer et de leurs familles, dans le cadre de l'expérimentation nationale de la CNSA
- Permet de repérer, accueillir, orienter et accompagner les malades et de définir des points d'information et d'accès au dispositif. Elle assure le suivi et la coordination de l'accompagnement des personnes en situation complexe.

Le Parc privé et les aides mobilisables



En 2013, la part de résidences principales dont la personne de référence est âgée de 65 ans ou plus est de 24,7% dans l'agglomération et 21% dans le département.

75% des ménages de plus de 65 ans sont propriétaires de leur logement

Une proportion supérieure à celle observée dans le département (72%)

Un taux plus faible dans les communes de Saint-Gratien (67%), Saint-Brice-sous-Forêt, Montmorency et Bouffémont (70%)

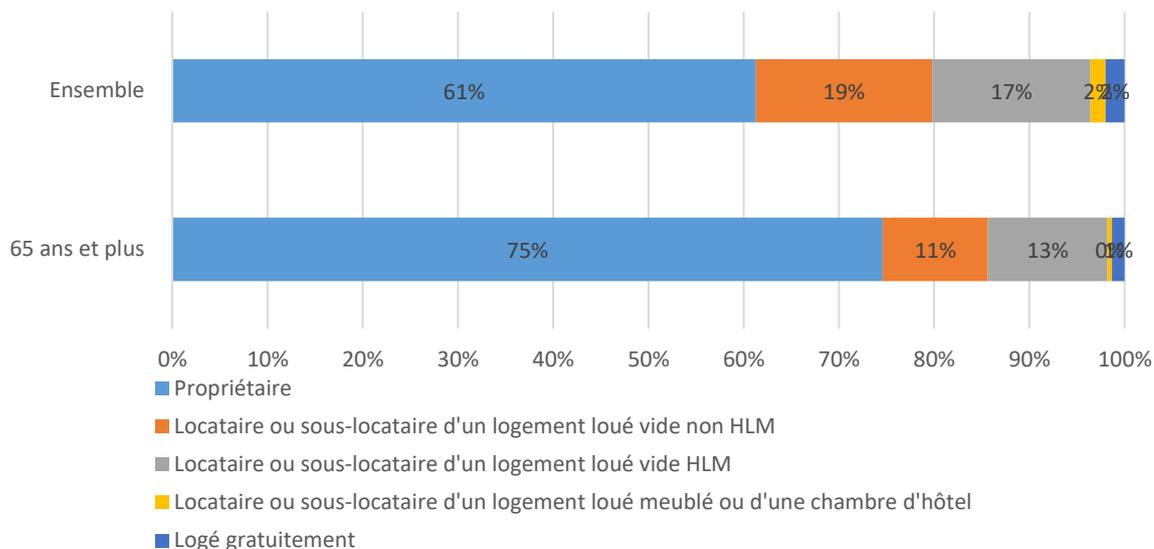
Un taux plus important à Margency (93%) et Montlignon (94%)

24% des ménages de plus de 65 ans sont logés dans le parc locatif dont 13% dans le parc locatif social

Des aides des collectivités en faveur des occupants du parc privé pour l'adaptation du logement :

Plusieurs aides financières à l'adaptation des logements : ANAH, Etat, département (APA, PCH)

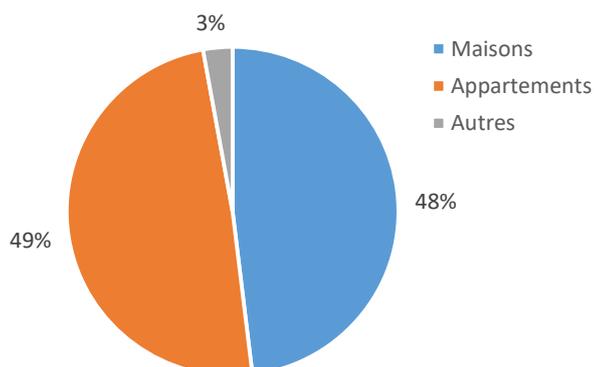
Des personnes âgées qui se retrouvent seules dans de grands logements, souvent inadaptés aux enjeux du vieillissement



Ces calculs n'intègrent pas les communes de Moisselles, Attainville et Piscop dont les données détaillées sont indisponibles

Source : INSEE 2013

Répartition des résidences principales des personnes âgées en fonction du type de bien



13% des ménages âgés de 65 ans ou plus sont locataires du parc locatif social

Une offre en logements adaptés et accessibles encore insuffisante par rapport aux besoins :

Un parc social dont les caractéristiques sont peu adaptées à la situation de ménages en perte d'autonomie :

- Configuration des salles de bain, absence d'ascenseurs et de barres de sécurité, étroitesse des portes...

Des mutations souvent empêchées par la différence de loyers entre le logement occupé et le logement adapté proposé et une difficulté à se faire rencontrer l'offre adaptée et la demande spécifique correspondante

Une nécessité de proposer un accompagnement qualitatif pour permettre aux seniors une mobilité autonome dans le parc social (comme privé)

Un engagement des bailleurs pour l'adaptation des logements sociaux

- Un recensement et suivi par les bailleurs des logements occupés par les personnes âgées de 60 ans ou plus.
- L'ensemble des bailleurs du territoire cherche à répondre au mieux aux demandes d'adaptation des logements pour les personnes âgées et handicapées.
- Une adaptation du parc ancien dans certains cas impossible (en partie à cause des escaliers à l'entrée des immeubles, caractéristiques des années 60). Les demandes de mutations sont alors favorisées dans ces cas précis. Les bailleurs OSICA et 3F ont une politique de relogement des ménages avec un loyer au m² constant, permettant aux personnes logées dans le parc ancien de pouvoir accéder à des logements neufs et adaptés à leur santé et à leurs moyens.
- Une problématique de plus en plus au cœur des enjeux : les besoins risquent d'augmenter dans les prochaines années, liés au phénomène de vieillissement de la population, et ne sont pas assez anticipés.

Des parcours facilités pour les ménages âgés souhaitant quitter leur grand logement pour rejoindre des logements plus petits dans le parc social

Les solutions alternatives au maintien à domicile



Des solutions alternatives à destination des personnes autonomes ou semi-autonomes très limités, concentrées dans le sud du département

Des réseaux et des services de répit et d'aide aux aidants naturels

L'accueil de jour :

- En 2011, 121 places d'accueil de jour réparties dans 12 établissements pour les personnes âgées, soit un nombre de places très limités et l'offre est concentré dans le sud du département. L'agglomération de Plaine Vallée est l'un des territoires les mieux équipés du département, même si l'offre reste insuffisante.
- Un enjeu de répartition territoriale, renforcé par le coût élevé des transports pour accéder à l'accueil de jour (constitue un frein au recours à ce dispositif).
- 20 places d'accueil de jour en EHPAD sur l'agglomération et 10 au sein de la MAS de Domont.

L'hébergement temporaire, une offre faiblement développée dans le département et dans l'agglomération :

- 45 places d'hébergement temporaires pour les personnes âgées réparties sur 13 établissements.

- Pas de places en hébergement temporaire à destination spécifique des publics handicapés en dehors des 2 places à l'EHPAD d'Enghien-les-Bains et 10 places à l'EHPAD de Montmagny qui sont aussi à destination des personnes âgées.

Les groupes de parole et d'aide aux aidants non-professionnels

- Ils reposent sur les initiatives des établissements, associations de familles, réseaux : initiatives ponctuelles, pas d'offre structurée et articulée sur l'ensemble du territoire.
- Une expérimentation lancée en 2012 sur un cycle de formation pour les aidants à domicile visant à les sensibiliser sur l'accompagnement des aidants familiaux et la création d'un poste de psychologue.

L'accueil familial

- Une offre en accueil familial très faiblement implantée dans le Val d'Oise, qui tente de se développer:
- En 2015, 7 familles seulement étaient agréées sur le département, proposant 10 places (dont 9 déjà pourvues par 5 personnes handicapées et 4 personnes âgées)
- Une campagne de communication a été lancée en janvier 2015 pour faire connaître le dispositif, avec un objectif de 30 places en 2017.

Les logements-foyers : un taux important sur le département

- En 2011, le département comptait 39 logements-foyers pour personnes âgées, soit 2505 places dont 568 habilitées à l'aide sociale.
- Sur l'agglomération le taux d'équipement est supérieur à celui du département (environ 50 lits pour 1000 habitants de 75 ans ou plus, contre 23 dans l'ouest du département). En 2012, il y avait 7 logements foyers sur l'agglomération:
- 2 établissements à Deuil - La Barre (82 lits), 1 à Enghien-les-Bains (78 lits), 1 à Montmagny (65 lits), 1 à Montmorency (80 lits), 1 à Soisy-sous-Montmorency (82 lits) et 1 à Saint-Gratien (80 lits).
- Ils jouent un rôle important dans l'accueil des personnes encore autonomes mais souhaitant rompre avec l'isolement et constitue une étape vers l'entrée en EHPAD.

Des foyers d'hébergement ou foyers de vie pour adultes handicapés dont le nombre a augmenté sur la période 2006 – 2010 mais reste insuffisant.

- Un taux d'équipement en foyer d'hébergement de 0,46 pour 1000 habitants de 20 à 59 ans, contre 0,61 en Ile-de-France et 1,23 en France métropolitaine.
- Une capacité totale d'accueil de 1853 places sur le département en 2012, avec 1020 en foyers d'hébergement et en services d'accompagnement (SAVS et SAMSAH) , 653 places en foyer de jour et foyer de vie et 180 place en Foyer d'Accueil Médicalisés.
- Les principaux besoins portent sur l'ouverture de places en foyers de vie et en foyers d'accueil médicalisé dont le nombre est encore insuffisant.

Etablissements médicalisés pour personnes dépendantes



L'offre en établissement médicalisé pour les personnes âgées

Une offre en EHPAD en augmentation mais qui reste insuffisante:

En 2011, 6 992 places dans 78 EHPAD dans le département (1219 lits en plus qu'en 2006), dont sur l'agglomération :

- EHPAD de Bouffémont (84 lits dont 28 pour l'unité Alzheimer)
- 2 EHPAD à Andilly (145 lits dont 16 pour l'unité Alzheimer)
- EHPAD de Domont (92 lits dont 10 pour l'unité Alzheimer)
- EHPAD de Enghien-les-Bains (72 lits dont 2 places d'hébergement temporaire)
- 9 EHPAD à Montmorency (au global 468 lits dont 14 pour l'unité Alzheimer et un pôle d'activités et de soins adaptés)
- 2 EHPAD à Saint-Gratien (158 lits dont 42 pour l'unité Alzheimer)
- EHPAD de Soisy-sous-Montmorency (92 lits)
- EHPAD de Montmagny (76 lits dont 25 pour l'unité Alzheimer et 10 places d'hébergement temporaire et 10 d'accueil de jour)
- EHPAD de Saint-Prix (96 lits dont 17 pour l'unité Alzheimer)
- EHPAD de Ezanville (90 lits et 90 lits pour l'unité Alzheimer et 10 pour l'accueil de jour)

Une augmentation à relativiser au regard du vieillissement de la population (le taux d'équipement a diminué, soit 107 lits pour 1000 personnes de 75 ans ou plus, en 2011, contre 116 en 2006).

Des inégalités constatables entre les agglomérations du département :

- La communauté d'agglomération de Plaine Vallée a l'un des taux d'équipement les plus faibles du département avec un taux d'environ 100 lits pour 1000 personnes de 75 ans et plus (largement inférieur au taux d'équipement de l'Ouest du département avec 161 lits pour 1000 habitants de 75 ans et plus, mais supérieur à celui des Rives de Seine qui est de 87 lits pour 1000 habitants de 75 ans et plus).

Près de 70% des lits du département sont habilités à l'aide sociale. Le reste à charge des familles atteint en moyenne 2000 euros par mois. **Les recherches d'efficacité et de réduction des coûts apparaissent donc particulièrement cruciales.**

L'entrée en EHPAD des personnes sur le département se fait de plus en plus tardivement entraînant un accompagnement plus lourd.

Une amélioration importante de la qualité des services depuis quelques années, mais des besoins fréquents de restructuration lourde des bâtis (chambres à deux lits exigües et manque de sanitaires individuels). En 2011, **25 établissements sont jugés de qualité architecturale insatisfaisante.**

L'offre en établissement médicalisé pour les personnes handicapées

2 Foyers d'accueil médicalisé à Soisy-sous-Montmorency (30 places) et à Bouffémont

Un taux d'équipement départemental inférieur à la moyenne régionale et francilienne (0,28 places en 2013 pour 1000 habitants de 20 à 59 ans dans le département, contre 0,45 dans la région et 0,69 en France).

2 Maisons d'accueil spécialisées pour les personnes dépendantes :

La MAS de l'A.P.A.J.H. à Domont (30 places et 10 en accueil de jour) et la MAS « l'Envolée » à Moisselles (57 places)

Un taux d'équipement départemental supérieur à la moyenne régionale (0,71 places pour 1000 habitants de 20 à 59 ans en 2013 sur le département, contre 0,54 en Ile-de-France)

La prise en charge des personnes immigrées vieillissantes

16% de la population du Val d'Oise est immigrée (contre 7% au niveau national) et 55% d'entre eux ont plus de 55 ans. Ces populations se caractérisent par un état de santé souvent plus précocement précaire que le reste de la population.

Les **foyers de travailleurs migrants** sont devenus de fait **l'acteur principal de la prise en charge des personnes immigrées vieillissantes**, mais ces structures ne sont pas adaptées et disposent d'un confort rudimentaire.

Une généralisation des situations de précarité, d'isolement, de manque d'information quant aux démarches administratives à accomplir et une sous-estimation des besoins et problèmes de santé.

Les liens entre foyers migrants et établissement gérontologiques sont quasi-inexistants, ce qui freine l'établissement de projets pour répondre aux besoins de ces populations.

L'Enfance Handicapée



Des enjeux sur la capacité du territoire à répondre aux demandes de prise en charge de l'enfant handicapé

De nombreux enfants attendent une place en établissement et se retrouvent sans solution d'accompagnement.

Inscrit à l'axe 6 du schéma départemental des personnes handicapées sur la période (2013-2017), une volonté de mettre en place des solutions en coordination entre le CD, l'ARS, les établissements et l'EN, de créer des places, de réaliser une couverture territoriale et de créer un réseau d'accompagnement des familles et des enfants.

Des structures concentrées dans le sud du département, plus particulièrement à Argenteuil et Sarcelles

Une faible présence dans l'agglomération de Plaine Vallée de dispositifs d'accompagnement à domicile, ainsi que les dispositifs d'accueil en établissement et en famille.

Accompagnement à domicile : service d'éducation spécialisé et de soins à domicile (50 places à Soisy-sous-Montmorency et 43 places à Deuil - La Barre).

Accueil en établissement et en famille : 84 places en institut médico-éducatif à Andilly et 118 places à l'Institut Thérapeutique Education Pédagogique de Montlignon.

Des besoins non couverts :

Une proportion d'élèves handicapés scolarisés légèrement inférieure à la moyenne nationale (20,5 élèves handicapés pour 1000 élèves en milieu scolaire ordinaire, contre 21,3)

La scolarisation des enfants handicapés et l'insertion professionnelle des travailleurs handicapés sont le grand enjeu du département en termes d'handicap selon la MDPH

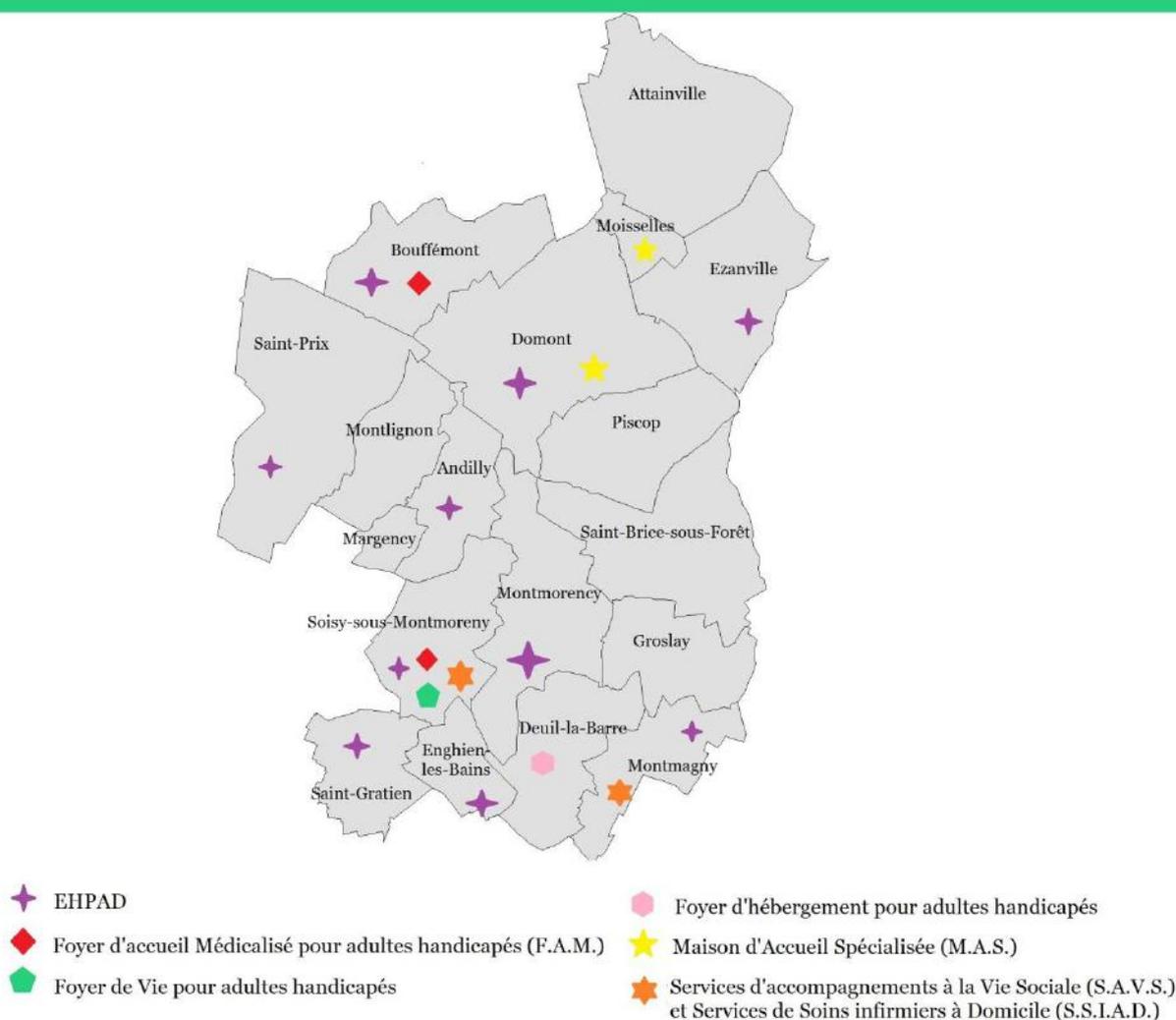
L'offre d'établissements sur le territoire



Globalement, une offre inégale sur l'agglomération.

Une concentration des établissements à proximité des pôles de services et de transports.

Structures d'accueil et d'hébergement pour les personnes âgées et handicapées sur la CA Plaine Vallée



Source: FINESS Mai 2017

Personnes âgées et personnes souffrant de handicap(s) - Synthèse



MATRICE MOFF

Forces	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> - Un taux de ménages isolés et de pauvreté chez les personnes âgées inférieur dans l'agglomération à la moyenne nationale et départementale - Une amélioration des connaissances sur les dispositifs d'aide, qui permet une meilleure prise en charge des situations de handicap - Un réseau d'acteurs bien implanté sur le territoire 	<ul style="list-style-type: none"> - Un coût de l'aide à domicile trop important, entraînant une difficulté pour les personnes qui peuvent avoir des charges élevées et des revenus faibles en dépit des aides financières proposées (APA...) - Un nombre insuffisant de places en SSIAD - Un parc de logements sociaux dont les caractéristiques sont peu adaptées à la situation de ménages en perte d'autonomie - Une différence de loyers importante entre les logements occupés et les logements adaptés proposés Des solutions alternatives au maintien à domicile faiblement développées
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> - Un nombre de places en EHPAD en augmentation - Une priorité donnée au développement de solutions alternatives au maintien à domicile (accueil familiale, foyer-logements...) sur le département - Une volonté de développer les aides de l'ANAH pour l'adaptation des logements sur le territoire 	<ul style="list-style-type: none"> - Un phénomène de vieillissement de la population - Des personnes âgées qui se retrouvent seules dans de grands logements, souvent inadaptés - Un manque d'accompagnement qualitatif des seniors pour leurs permettre une mobilité autonome dans le parc (social comme privé) - Une offre en EHPAD et établissements médicalisés qui reste insuffisante - Un manque d'anticipation du vieillissement

Enjeux potentiels

- Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées et handicapées en développant une offre adaptée
- Favoriser la mobilité résidentielle en autonomie par les personnes âgées et handicapées
- Renforcer et rééquilibrer l'offre en EHPAD sur le territoire

Les Etudiants et les Jeunes



Une part de jeunes plus faible dans l'agglomération que dans le département, concentrée dans les communes du sud :

En 2013, la population âgée de 15 à 29 ans représente **18,7% de la population intercommunale**, contre 20,1% de la population départementale et détient un indice de jeunesse plus faible (1,3 contre 1,6).

Le nombre de jeunes est plus important à Deuil - La Barre, Montmorency et Saint-Gratien.

La part des emménagés récents de 15 à 24 ans est elle-aussi **plus importante dans les communes du sud de l'agglomération** (Deuil - La Barre, Enghien-les-Bains et Montmorency (soit 38% des emménagés récents de 15 à 24 ans dans l'agglomération)).

Une offre de formation fortement implantée dans le département, qui retarde l'âge moyen d'accès au logement autonome :

La part de jeunes de 20 à 24 ans vivant chez leurs parents est de **66%** dans le département en 2012, contre 54,9% dans la région.

Le taux de scolarisation des personnes âgées de 18 à 24 ans dans le département est de **54,8%** (contre 60% en Ile-de-France) et **34%** des jeunes du même âge exercent une activité professionnelle. En 2015, le département comptait 25 528 étudiants inscrits.

L'offre de formation est concentrée essentiellement sur la commune de Cergy (71% des étudiants):

- Des établissements d'enseignement supérieure (CNAM, EBI, EISTI, ENSEA, EPMI, EPSCI, ESCOM, ESSEC, IGAL, ILEPS, IPSL, ISTOM, 2 IUFM) et 2 IUT, à Cergy
- 1 CFA et 1 IUT à Argenteuil
- 1 IUT à Neuville-sur-Oise et 1 IUT à Sarcelles

En 2013, 34,9% de la population intercommunale non scolarisée de 15 ans et plus avait un diplôme de l'enseignement supérieur long, contre 28,4% de la population départementale et 38,7% de la population régionale.

Sources : INSEE, Conseil département et rapport « chiffre clés 2015 » du DRJSCS

A la rentrée scolaire 2015, l'atlas régional du registre étudiant recense 1 044 étudiants inscrits sur la communauté d'agglomération de Plaine Vallée

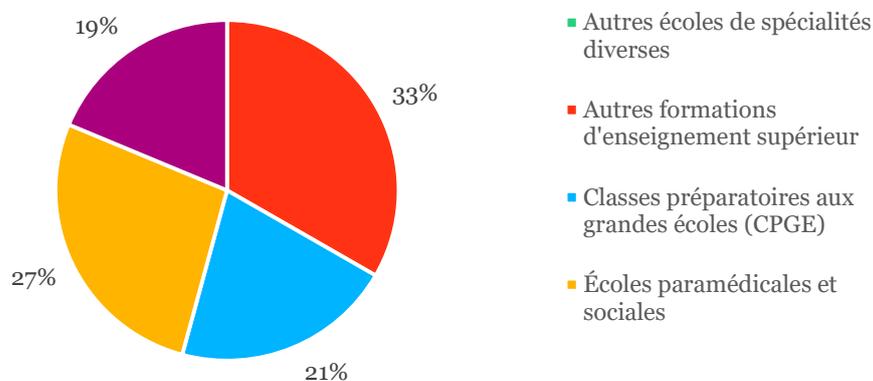
La majorité de l'offre en étude supérieure est comprise entre **Enghien-les-Bains et Moisselles** (respectivement 32% et 24% des étudiants inscrits), mais aussi à **Saint-Gratien** (Ecole Hôtelière)

Correspond à l'offre en « **Ecole paramédicales et sociales** » à Moisselles (248 étudiants inscrits) et à l'offre en **Classe préparatoire aux grandes écoles** (CPGE) à Enghien-les-Bains (191 inscrits) et aux étudiants inscrits dans une section de techniciens supérieurs (STS) (139 étudiants à Enghien-les-Bains).

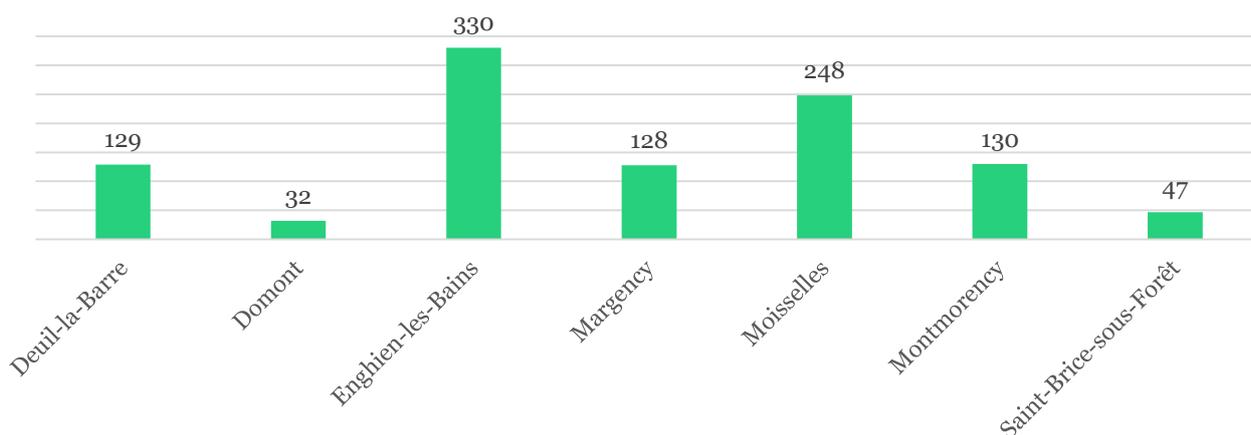
Le nombre d'étudiants inscrits sur le territoire de Plaine Vallée représente **4% des étudiants du département**.

La majorité de l'offre en résidence étudiante est implantée à Cergy. Sur le territoire de l'agglomération il y a deux résidences étudiantes identifiées, à Montmagny (Résidence Herodote), et à Deuil-la-Barre (Résidence Odysée).

Répartition des étudiants de l'agglomération en fonction du type de formation



Répartitions du nombre d'étudiants inscrit sur l'agglomération en fonction des communes



Un accès compliqué des jeunes à leur premier emploi sur le département

Une part plus importante de « jeunes invisibles » dans le département. **3,1% des jeunes ne sont ni en emploi, ni en recherche d'emploi, ni en formation, ni femme/homme au foyer** (contre 2,9% en France métropolitaine). Et une part de jeunes non insérés de 22% dans le département contre 18,8% en Ile-de-France, en 2012. Le taux de pauvreté des ménages de moins de 30 ans est **de 19,4%** dans le département, contre 21,9% en France métropolitaine et 18,5% en Ile-de-France, en 2015. Les jeunes de 18 à 29 ans du département disposent du **revenu médian le plus faible des départements de la grande couronne Parisienne**.

En 2015, le **taux de chômage des jeunes de 15 à 24 ans est de 21,2%** dans le département contre 24% en France métropolitaine.

Dans le département, 32% n'ont obtenu aucun diplôme, 21% ont un CAP ou BEP, 18% ont seulement le baccalauréat et 28% ont un diplôme de l'enseignement supérieur. (En Ile-

de-France, le nombre de personnes titulaires d'un diplôme de l'enseignement supérieur est supérieur à celui du département, soit 38,7%.

Sur l'agglomération de Plaine Vallée, le taux de scolarisation des personnes âgées de 18 à 24 ans est d'environ 60%, notamment dans le sud de la CA (soit un taux supérieur à celui du département et équivalent à l'Ile-de-France). De même, la part de personnes diplômées de l'enseignement supérieur est de 34,9% sur l'agglomération (dont 47% à Enghien-les-Bains, Montlignon et Margency)

Une part de jeunes étudiants ou diplômés de l'enseignement supérieur plus forte dans le sud de l'agglomération.

Accès des Jeunes au logement



Les jeunes dans le parc des résidences principales : une majorité de jeunes ménages locataires du parc privé

En 2013, la part de résidences principales dont la personne de référence est âgée de moins de 25 ans est de 3,23% dans le département et 2,59% dans l'agglomération.

Les communes du sud de l'agglomération concentrent une part plus importante de jeunes de 15 à 24 ans.

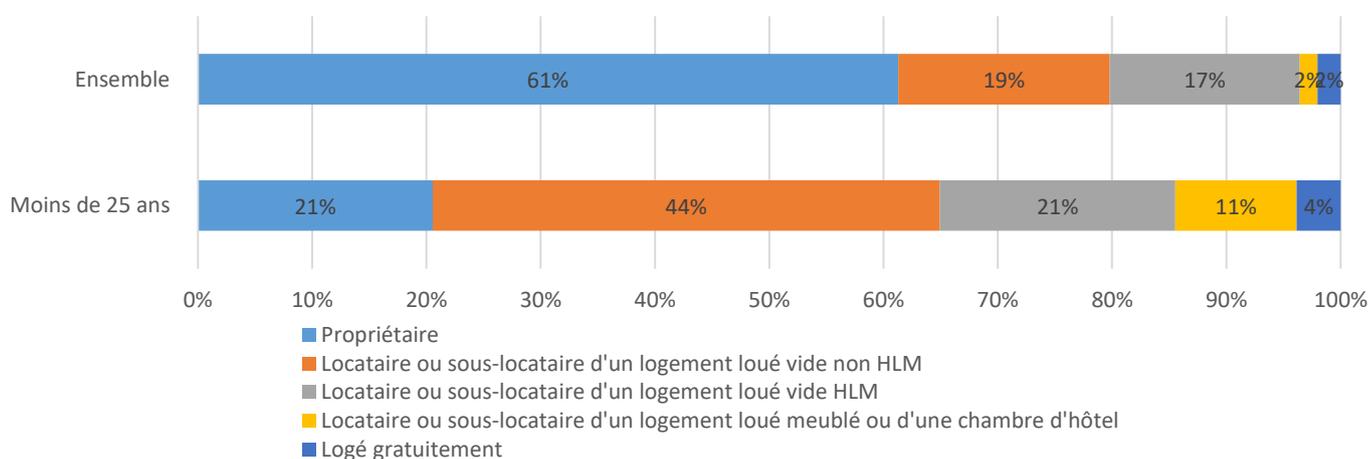
Le parc locatif privé accueille 19% de la population de l'agglomération et 44% des jeunes de moins de 25 ans, contre 40% dans le département.

Le parc locatif social accueille 17% de la population de l'agglomération et 21% des jeunes de moins de 25 ans, contre 23% dans le département.

Les communes d'Andilly, Deuil - La Barre et Enghien-les-Bains ont une proportion de locataires du parc privé parmi les jeunes de moins de 25 ans plus importante (respectivement 57%, 63%, 60%)

A l'inverse, les communes de Bouffémont, Montmagny et Soisy-sous-Montmorency ont une part de jeunes de moins de 25 ans locataires du parc privé inférieure (7%, 25% et 26%)

42% des jeunes de moins de 25 ans de la commune de Montmagny sont locataires ou sous-locataires d'un logement loué meublé ou d'une chambre d'hôtel



Un accès au logement difficile pour les jeunes du département, principalement à cause d'une offre inadaptée.

Plus de 50% des jeunes du Val d'Oise vivent chez leurs parents.
24% des jeunes du département expriment un besoin de décohabitation

Il existe une réelle difficulté à répondre aux besoins des jeunes qui ne sont pas autonomes du fait de l'offre insuffisante en structures adaptées et d'un déficit d'accompagnement social.

Les bailleurs sociaux semblent être en mesure de répondre à la demande des jeunes ménages :

En décembre 2015, les demandes de logement des ménages de moins de 30 ans représentaient 22% du stock de demandes et 26,5% des demandes satisfaites entre décembre 2014 et décembre 2015 concernaient des ménages de moins de 30 ans. Une tension moins importante que sur l'ensemble des demandeurs (6,97 demandes pour 1 attribution pour les jeunes de 20 à 24 ans, contre 8,76 demandes pour une attribution pour l'ensemble des demandeurs.

Une offre en logement étudiant fortement développée à Cergy qui freine les bailleurs à développer des produits adaptés aux jeunes sur le territoire de l'agglomération.

Cependant, selon le projet de SRHH (2016), l'offre sociale en logement étudiants est importante au regard du nombre d'étudiants inscrits dans le territoire (plus de 10 places pour 100 étudiants)

Les Etudiants et les Jeunes – Synthèse



MATRICE MOFF

Forces	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> - Une relative attractivité des communes du sud de l'agglomération pour les jeunes ménages - Un taux de scolarisation des jeunes élevé et une part plus importante de jeunes diplômés de l'enseignement supérieur long sur le territoire 	<ul style="list-style-type: none"> - Une part importante de jeunes domiciliés chez leurs parents, qui retarde l'âge moyen d'accès au premier logement - Une part de jeunes plus faible dans l'agglomération que dans le département - Peu de logements de petites surfaces présents sur l'agglomération
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> › Une offre de formation (professionnelle et supérieure) bien implantée dans le département 	<ul style="list-style-type: none"> › Une part de jeunes non insérés plus importante sur le département que dans la région › Les jeunes du département disposent du revenu médian le plus faible de la grande couronne parisienne › Un manque de logements adaptés aux besoins des jeunes qui ne sont pas autonomes du fait de l'offre insuffisante et d'un déficit d'accompagnement social

Enjeux potentiels

- Développer des offres en logements adaptés à la situation des jeunes du territoire
- Permettre un parcours résidentiel ascendant aux jeunes ménages du territoire



Les Personnes défavorisées

Un PDALHPD en cours pour la période 2015 – 2020

Trois publics cibles :

- les personnes reconnues prioritaires et à reloger d'urgence par une commission **DALO**
- les personnes **sortant de places d'hébergement** financées par les pouvoirs publics (CHU, CHRS, CHS, centres maternels, nuitées d'hôtel,...) identifiées dans le cadre de la démarche de fluidification des parcours résidentiels de l'hébergement vers le logement,
- Les publics relevant de la loi 98-657 du 29/07/1998 d'orientation relative à **la lutte contre les exclusions**. (soit, avec un critère de ressources maximum de 50% PLUS, les personnes bénéficiaires de minima sociaux, de l'ALT ou du Solibail, sortants de certains logements-foyers, demandeurs de logements de plus de trois ans, sortant d'habitat insalubre, copropriétaires en difficulté, expulsées de bonne foi, victimes de violence conjugale, familiale ou d'agression, situation d'urgence à la discrétion du préfet).

Source: PDALHPD 2015-2020

Contexte local :

Il s'agit du 6^{ème} plan réalisé dans le département du Val d'Oise. Ce nouveau PDALHPD intègre le plan départemental d'accueil, d'hébergement et d'insertion (PDAHI)

Le profil des publics faisant appel au SIAO sur le département, concerne à 41% des femmes seules avec enfant. 61% des ménages aidés par le SIAO sont sans ressources et 23% perçoivent uniquement des minima sociaux.

Les indicateurs de précarité révèlent **une fragilité de la population sud de l'Agglomération** mais **moins marquée que sur le département**

- 16,7% de la population du Val d'Oise vit sous le seuil de pauvreté (dont 20,6% ont moins de 30 ans)
- Le **taux de pauvreté de l'agglomération est d'environ 11,3%**. La concentration des ménages pauvres est plus forte dans le sud de l'agglomération (un taux de pauvreté de 21,1% à Montmagny et 15,4% à Saint-Gratien, contre 6,2% à Saint-Prix et 8,3% à Andilly).
- 32% des ménages de l'Agglomération perçoivent des revenus inférieurs à 40% des plafonds PLUS (contre 35% dans le département et 34% dans la région)

Le chômage concerne 10,8% de la population intercommunale, soit une proportion légèrement inférieure à celle des autres échelles (13,1% dans le Val d'Oise et 12,3% dans la région). Mais des écarts existent entre les communes, avec 14,3% pour Montmagny contre 5,6% pour Moisselles.

Prise en compte par les politiques départementales



Principales pistes d'action du nouveau PDALPD (1/2)

Création d'un guide des dispositifs d'accueil, d'hébergement, de logements accompagnés et d'accès au logement

L'offre de logements accessibles

- Assurer la production de logements accessibles et adaptés aux besoins des publics en difficulté
- Réactiver le bail glissant
- Développer l'offre d'habitat adapté aux gens du voyage sédentarisés ou en voie de sédentarisation
- Identifier l'offre la plus socialement accessible dans le parc social

L'habitat indigne

- Lutter de manière efficace et sécurisée contre l'habitat indigne en consolidant l'organisation des services chargés du repérage, de l'orientation, du traitement et du suivi de ces dossiers
- Prévenir les risques d'intoxication au plomb

La précarité énergétique

- Faciliter la réhabilitation plus complète des logements du parc privé sortis de l'insalubrité

L'accompagnement social

- Rapprochement des acteurs du travail social et de la santé mentale dans l'accompagnement des personnes manifestant des formes de souffrances psychiques et/ou psychologiques
- Mise en cohérence des dispositifs d'hébergement et de logement et amélioration de la fluidité des parcours

La prévention des expulsions

- Actualiser la charte de prévention des expulsions
- Renforcer la coordination des acteurs et des dispositifs
- Développer l'information et sensibiliser les acteurs et les publics
- Encourager le relogement comme moyen de prévention des expulsions

La coopération inter réservataire pour le maintien dans le parc social

- Mettre en place une expérimentation sur les mutations entre différents réservataires à l'échelle d'un territoire infra-départemental

Organiser les modalités permettant de renforcer la fluidité du parcours hébergement/logement

- Accentuer les sorties de CHRS vers le logement

- Promouvoir l'accompagnement vers et dans le logement
- Organiser l'offre d'hébergement pour mieux prendre en compte les besoins des personnes démunies

Améliorer l'orientation et assurer la continuité de la prise en charge des personnes sollicitant le dispositif d'hébergement

- Unifier le SIAO
- Accroître les admissions en structures d'hébergement ou de logement transitoire des ménages reconnus prioritaires et urgents par la commission de médiation
- Optimiser la gestion des nuitées hôtelières

Les acteurs en faveur des publics défavorisés



Les acteurs du territoire favorisant l'accès au logement des publics en difficulté

Un **service intégré d'accueil et d'orientation** (SIAO) est opérationnel depuis 2011 ; il est le point d'entrée de l'ensemble des demandes d'hébergement d'urgence et des demandes d'asile dans le département et assure la coordination unique des places d'accueil en fonction de l'offre et des besoins. Il est désormais rattaché au 115 et participe depuis 2015 à la commission de médiation DALO.

Les associations gestionnaires de structures du dispositif Accueil, Hébergement et Insertion sont implantés à proximité ou sur le territoire de l'agglomération:

- Associations MAAVAR à Piscop et CPCV à Saint Prix et Deuil - La Barre qui proposent des places d'hébergement.
- Les associations du département (ESPERER 95, AURORE, APUI, MDS...) sont principalement concentrées sur les communes de Cergy et Argenteuil.

Les divers acteurs intervenant sur les problématiques d'accueil, d'hébergement et de prise en charge des publics en difficulté ont une habitude de travailler ensemble (associations, CG, Agglomération, bailleurs, ARS, CCAS, CAF, CD, SIAO...). Ils réalisent ensemble des groupes de travail et cherchent à coordonner leurs actions.

Le profil des publics



En 2015, 8 130 personnes ont fait une nouvelle demande d'hébergement auprès du SIAO (soit une hausse de 3%) et environ 9% des demandeurs viennent de l'agglomération.

Sur le département:

- En 2015, **5 784 personnes** sont en attente de proposition sur le département et **1 560 personnes ont été admises dans un établissement** (dont 23% en CHU,

4% en stabilisation, 15% en CHRS, 7% en résidences sociales, 20% en FJT/RJA, 9% en intermédiation locative Solibail, 2% en pension familiale, 15% bénéficient de l'ALT, 4% en FTM et 2% ont eu accès à un logement social).

- **Un ratio offre/demande de 1/5** sur le département.

Sur l'agglomération de Plaine Vallée

- Le territoire de Plaine Vallée concentre en 2016, **9% des demandes d'hébergement du département**, reçues par le SIAO 95, soit 429 ménages (les CA de Cergy-Pontoise et de Roissy Pays de France sont à titre de comparaison beaucoup plus sollicitées, respectivement 30% et 26% des demandes).
- La CA Plaine Vallée recense **7% des ménages admis sur le département** en 2016, soit 71 ménages.
- **Le nombre de demandeurs d'hébergements est plus important sur les communes du sud de l'agglomération** : 33% des demandes de l'agglomération sont faites à Montmorency, 13% à Deuil - La Barre, 12% à Domont et 11% à Saint-Gratien.

Demandes SIAO par commune CA Plaine Vallée	Demandes initiales				Ménages admis				Rapport Admission s/ Demandes
	Ménages		Personnes		Ménages		Personnes		
	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	
Andilly	1	0%	1	0%	0	0%	0	0%	
Attainville	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	
Bouffémont	0	0%	0	0%	1	0%	2	0%	
Deuil-la-Barre	56	13%	70	9%	9	11%	11	7%	16%
Domont	50	12%	102	14%	3	14%	6	16%	6%
Enghien-les-Bains	6	1%	7	1%	0	3%	0	2%	
Ezanville	39	9%	42	6%	6	5%	7	4%	15%
Groslay	5	1%	5	1%	3	0%	3	0%	60%
Margency	1	0%	2	0%	0	0%	0	0%	
Moisselles	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	
Montlignon	1	0%	2	0%	1	0%	2	0%	100%
Montmagny	4	1%	7	1%	2	1%	6	1%	50%
Montmorency	143	33%	300	40%	22	37%	40	44%	15%
Piscop	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	
Saint-Brice-sous-Forêt	19	4%	20	3%	4	6%	4	3%	21%
Saint-Gratien	46	11%	87	12%	12	6%	17	7%	26%
Saint-Prix	38	9%	60	8%	4	12%	7	10%	11%
Soisy-sous-Montmorency	20	5%	47	6%	4	4%	12	7%	20%
Total	429	100%	752	100%	71	100%	117	100%	17%

Source : Données SIAO Val d'Oise - Observatoire sociale - (2016)

Source: PDALHPD 2015-2020; SIAO 95

Une forte représentation de personnes isolées et de femmes seules avec enfants parmi les demandeurs

En 2016 sur l'agglomération, **la part de personnes isolées parmi les demandeurs est de 62%** (dont 21% des femmes et 41% des hommes).

23% des demandeurs sont des femmes seules avec enfant(s).

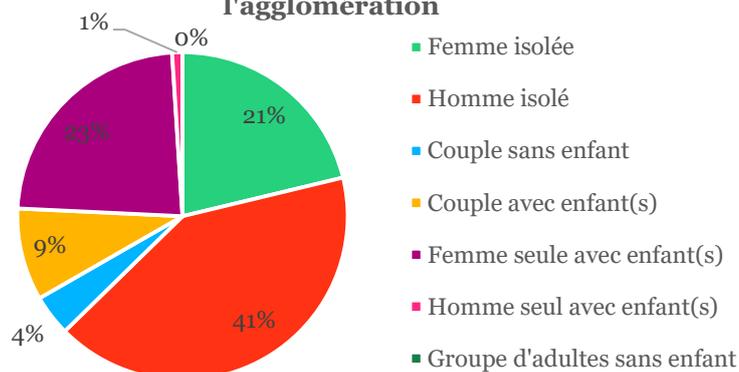
Un âge moyen des demandeurs de 37 ans sur l'agglomération (61% des demandeurs ont entre 30 et 59 ans, contre 35% entre 18 et 29 ans et 4% ont 60 ans et plus)

La majorité des demandes émane de personnes ayant des problèmes de santé ou de femmes victimes de violences.

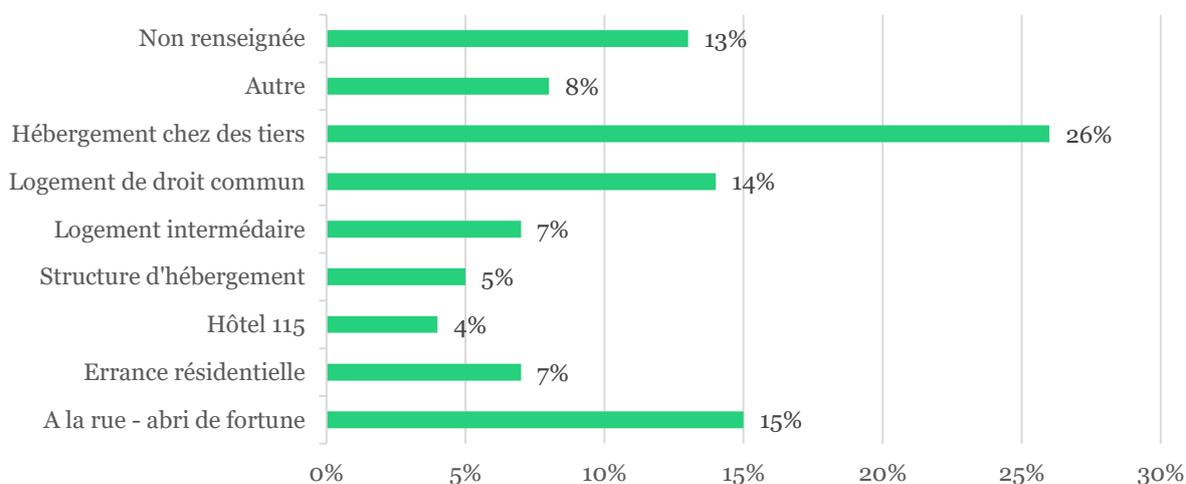
Les demandeurs sont à 18% des personnes ne disposant d'aucune ressource et à 44% des personnes disposant de minimas sociaux, contre respectivement 47% et 32% sur le département.

50% des demandeurs sont de nationalité hors Union Européenne, contre 60% sur le département.

Profils des publics faisant appel au SIAO sur l'agglomération



Répartition des demandeurs en fonction de leur situation de logement actuelle



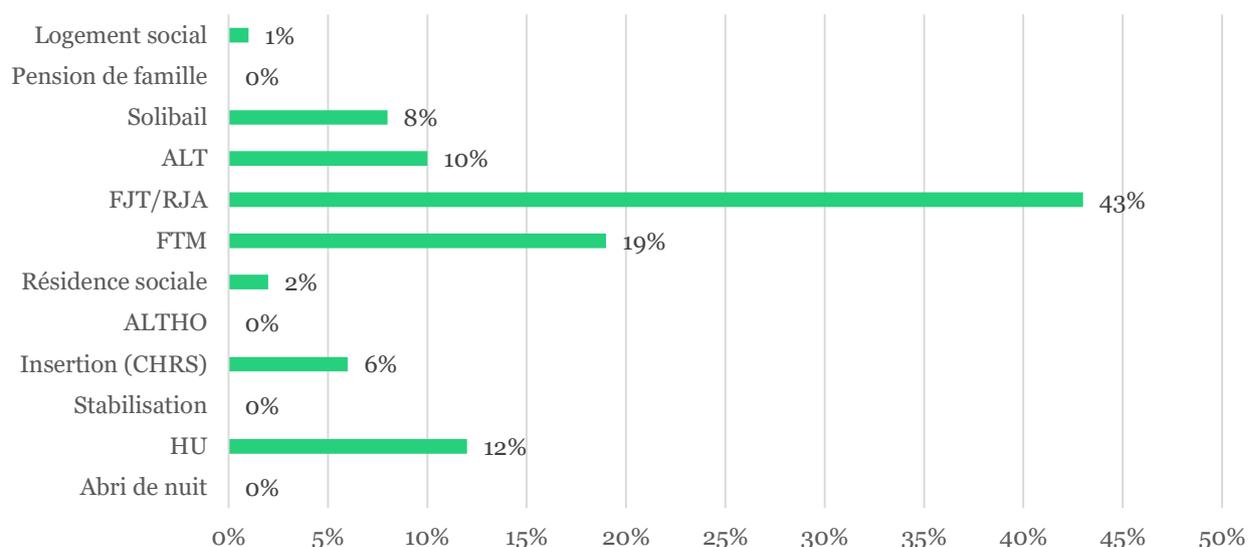
Source: SIAO 95 Observation sociale du 01/01/2016 au 31/12/2016

Une part des admissions majoritairement en faveur de logements autonomes

D'après les données issues du SIAO 95, sur l'année 2016, 81% des admissions correspondent à des attributions de logements adaptés sur l'agglomération.

A l'échelle départementale, les délais moyens d'admission en hébergement ou en logements adaptés sont variables, allant de 5,7 mois pour les personnes isolées jusqu'à 11 mois pour une famille avec enfants.

Répartition des admissions sur l'agglomération en 2016



Une disparité par typologie familiale en termes de prise en charge : à l'échelle départementale 48% des demandes faites par des familles aboutissent à une prise en charge, contre 64% de refus pour les personnes isolées. Ainsi, que des refus à 75% concernant les demandes faites par les couples sans enfants.

Les solutions d'hébergement



L'accès au logement d'urgence

Le nombre de demandes d'urgence de mise à l'abri recueillies par le SIAO a augmenté de 9% entre 2014 et 2015, soit 326 demandes /jours sur le département.

Dans l'attente d'une orientation vers une place en hébergement :

- La Cellule Hôtel du SIAO oriente les ménages vers une solution temporaire d'hébergement en hôtel. En 2015, environ 580 chambres d'hôtel étaient réservées à l'année dans le département.
- Deux types d'hôtel :
- Des hôtels n'accueillant que les publics 115 : aménagements des chambres faits pour favoriser la vie en hôtel (frigos, micro-ondes, espaces communs de cuisine..), favorise l'accueil des familles stabilisées.
- Des hôtels dits de « tourisme » : moins équipés, mais disposant d'une prestation hôtelière de qualité. Plus adaptés pour l'accueil des ménages orientés à la nuit humanitaire.
- Un accompagnement de ces ménages est effectué par l'équipe mobile AMH (Accompagnement des Ménages à l'Hôtel) du SIAO.
- En 2016, 59 places ont été ouverte en hébergement d'urgence dans le département, comme offre alternative à l'hôtel

Pour les personnes avec peu ou pas de ressources :

- 91 places d'hébergement de stabilisation sur le département, ces places ne sont pas situées sur la communauté d'agglomération.
- 389 places en hébergement d'insertion (CHRS), dont 107 exclusivement dédiées à des familles et quelques places spécifiques à destination des jeunes (34 en HU et 20 en CHRS).
- Sur l'agglomération, on note la présence d'un CHRS à Piscop de 17 places géré par la MAAVAR à destination de familles avec enfants de -10 ans. Et 5 CHU avec au total 55 places (2 CHU à Saint-Prix avec 33 places pour les familles, 1 CHU à Saint-Gratien avec 15 places pour femmes seules ou avec enfants et 2 CHU à Deuil - La Barre avec 7 places à destination de familles).

Pour les demandeurs d'asile :

545 places sur le département en 2012, réparties dans 5 CADA, situés parfois au sein de résidences sociales.

En 2015, le SIAO a enregistré 2 845 ménages faisant une demande d'hébergement pour sortie de CADA sur le département, soit 6% des demandes.

Aucun centre d'accueil des demandeurs d'asile sur la communauté d'agglomération, la plupart sont concentrés à Cergy, Argenteuil ou Sarcelles.

Depuis 2007, le dispositif HUDA (Hébergement d'Urgence des Demandeurs d'Asile) géré par le 115 a été mis en place, il permet de mettre à l'abri les demandeurs d'asile avant leur entrée en CADA. En 2015, 254 ménages ont été pris en charge par le dispositif HUDA sur le département (48% du public sont des hommes seuls).

Des critères d'admission en structure d'hébergement de plus en plus contraignants pour les ménages, qui se rapprochent des critères d'accès à un logement.

Une pénurie de places d'hébergement pour les compositions familiales de plus de trois personnes et les femmes enceintes.

Une offre d'hébergement pour les jeunes en difficulté très restreinte (54 places) et inégalement réparties.

Au global, l'offre reste insuffisante (1 place pour 5 demandes) et la concentration importante de l'offre à Cergy pose des problèmes de déséquilibre et de domiciliation des ménages.

Les solutions de logement intermédiaire



La Maison Relais

Deux maison relais sur le département, la maison relais d'Aurore (77% des orientations, 30 places) et la maison relais d'IDL 95 (37 places). 38 places sont à orientation du SIAO. Sur l'agglomération, on dénombre une Maison Relais située à Montmagny de 12 places. Elle s'adresse à des personnes ne relevant pas d'une structure plus classique comme les CHRS :

- Les personnes visées sont des personnes à faibles niveaux de ressources, en situation d'isolement et d'exclusion lourde et dont la situation sociale, psychologique et psychiatrique rend impossible leur accès à un logement ordinaire.
- Les places sont quasi exclusivement pour les personnes isolées ou couples sans enfant.
- Les seules conditions d'admission sont de percevoir un minimum de ressources (RSA, Allocation adulte handicapé...) et d'être une personne seule et majeure.

Il n'y a pas de limitation dans le temps.

L'objectif de la Maison Relais est d'améliorer le niveau d'autonomie des personnes et de favoriser leur retour à la société.

Les résidences sociales – Foyers

Dispositif en cours de montée en puissance depuis 2013 : 470 places sur le département en Foyer Travailleur Migrant et 539 places en résidences sociales et 198 en foyers de jeunes travailleurs.

Sur Plaine Vallée, trois résidences sociales avec 135 places (à Ezanville et Montmorency), un foyer travailleur migrant à Saint-Gratien de 88 places et un RJA à Saint-Gratien avec 35 places.

Les résidences sociales proposent à 70% des logements individuels pour personnes isolées inclus dans de grands ensembles immobiliers. Il s'agit d'une solution d'hébergement temporaire destinée à des personnes rencontrant des difficultés d'accès à un logement de droit commun du fait de difficultés à la fois sociales et financières. Un accompagnement social peut être proposé.

L'accès au logement temporaire

Un dispositif d'aide au logement temporaire (ALT : Allocation au logement temporaire)

A l'échelle départementale, 573 places sont réparties au sein de six résidences sociales (6%), deux FTM-Foyer de Travailleurs Migrants (4,8%), 2 FJT-Foyer jeunes travailleurs (1,4%) et dans le diffus du parc social (76%) et privé (11%),

L'offre est concentrée sur le secteur de Cergy-Pontoise (35%), l'Est du Val d'Oise (24%) et la Vallée de Montmorency (19% soit 110 places).

- Sur les places à orientation SIAO, les places dans le parc social et privé étaient à 57% pour les familles (dont 38% monoparentales avec un ou deux enfants). 21,7% des ménages admis bénéficiaient d'une reconnaissance Prioritaire et Urgente sur le volet hébergement du DALO

Sur Plaine Vallée, on compte 17 dispositifs ALT, soit 114 places réparties sur les communes de Bouffémont, Deuil - La Barre, Enghien-les-Bains, Montmagny, Montmorency, Saint-Brice-sous-Forêt, Saint-Prix et Soisy-sous-Montmorency. Les places sont principalement à destination de familles ou personnes isolées avec enfants.

L'offre d'Intermédiation Locative: SOLIBAIL

Les publics cibles sont les ménages sortant de prise en charge hôtel 115, en premier lieu, et les ménages DAHO, ainsi que sortants de structures ou reconnus victime de violences conjugales. Le dispositif est de manière générale destiné aux ménages les plus solvables du SIAO,

En 2015, 190 orientations ont été faites sur ce dispositif et 3 757 logements étaient gérés par 24 gestionnaires, sur le département.

Une répartition de l'offre inégale par secteur, plus forte sur le territoire de Cergy que sur le reste de l'agglomération : un besoin de rééquilibrage de l'offre et des problématiques pour l'accueil de ménages de 5 personnes ou plus, dû au manque de grands logements disponibles.

Des dispositifs trop souvent utilisés par défaut de logement autonome. Des ménages admis remplissant des conditions supérieures à celles exigées et des redevances sur les nouveaux programmes très élevées.

Un manque de solutions intermédiaires pour les ménages bénéficiaires de minimas sociaux.

Une offre importante pour les personnes isolées, générant des difficultés d'accès au logement intermédiaire pour les ménages de plus de trois personnes ou en changement de composition familiale (femmes enceintes).

Accès au logement



L'accès au logement autonome

Des outils facilitant le retour et/ou l'accès au logement autonome

- Le fonds de solidarité logement (FSL) permet d'aider les personnes à accéder à un logement locatif ou à s'y maintenir, ou, le cas échéant, à assumer leurs obligations relatives au paiement des factures d'énergie, d'eau et de services téléphoniques. Il comprend 4 dispositifs :
- Les aides financières du FSL,
- L'accompagnement social lié au logement,
- Les actions de prévention,
- Le recours aux baux glissants : objectif inscrit dans le PDALHPD de réactiver le bail glissant dans le département du Val d'Oise. Le dispositif s'adresse en priorité aux personnes en rupture familiale, aux ménages expulsés, aux personnes ou ménages sortant d'hébergement et aux ménages labellisés DALO.

Mise en place d'un partenariat bailleur/SIAO 95 en 2015

- A titre expérimental, le SIAO a mis en place un partenariat avec deux bailleurs du département, dont Atin résidences et Coopération et Famille (implantés sur le territoire de Plaine Vallée)
- Sur l'année 2015, 19 relogements (soit 57 personnes) ont été réalisés grâce à ce dispositif.

Des parcours résidentiels possibles:

Selon les entretiens réalisés auprès des partenaires, les bailleurs du territoire ne rencontrent pas de difficultés particulières à accueillir les ménages DALO et autres publics spécifiques en raison de la bonne qualité des partenariats.

Pour autant le faible taux de vacance et de rotation empêche de pouvoir répondre de façon favorable à l'ensemble des demandes.

L'accès au parc social des ménages DALO et PDALPD

En 2012 dans le Val d'Oise, 1 796 nouvelles demandes de publics prioritaires DALO ou PDALPD ont été enregistrées dans le Val d'Oise.

Au global, sur l'année 2012, 1 244 ménages ont été relogés au titre des accords collectifs (dont 599 DALO) et 2000 familles restent à reloger (dont 1 152 ménages DALO) sur le département.

A l'échelle de l'agglomération fin 2016, 900 demandes de logements au titre de la loi DALO ont été enregistrés. La moyenne des publics prioritaires relogés correspond à 26% des demandeurs du territoire, dont 14% au titre du DALO.

Une hausse enregistrée sur la période 2008-2010 du nombre de relogements DALO sur le département (190 relogements en 2008, contre 640 en 2010), mais qui stagne depuis cette période autour de 600 ménages/an.

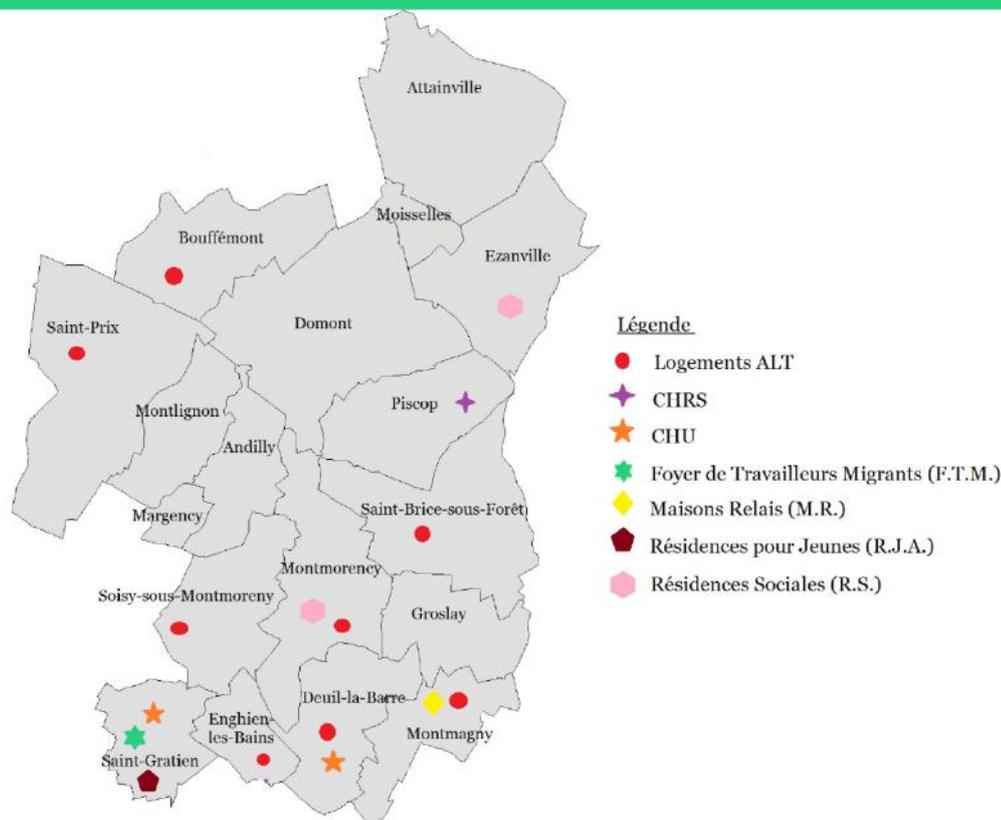
Dans 43% des situations, les délais d'attribution en faveur des ménages DALO subissent des délais de traitement anormalement long. D'après le Porter à connaissance de l'Etat, le PLH devra proposer des axes de travail pour améliorer l'accueil de ces publics prioritaires sur le territoire de la communauté d'agglomération.

16% des demandes enregistrées par la base SYPLO en 2013 concernent le territoire de la Vallée de Montmorency et 11% des relogements DALO en 2012 ont été faits sur ce même territoire.

Des structures d'accueil et d'hébergement concentrées dans le sud de l'agglomération (accès facilité aux services et aux infrastructures de transport)

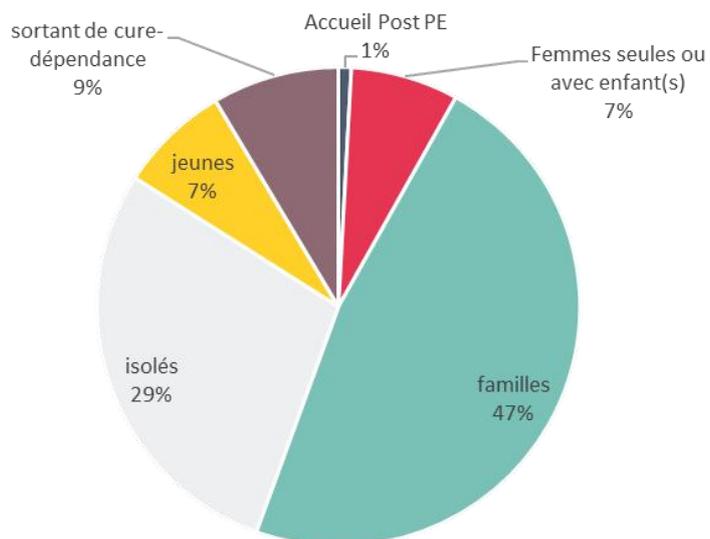
Des dispositifs majoritairement en faveur des familles (47% des places en dispositifs d'accueil, hébergement et insertion sur l'agglomération)

Dispositif d'accueil, d'hébergement, et d'insertion des personnes défavorisées sur la communauté d'agglomération de Plaine Vallée



Source : SIAO/ ESPERER 95

Profil des personnes admises dans un dispositifs sur l'agglomération





Personnes défavorisées - Synthèse

Forces	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none">- Une augmentation continue du nombre de places en Foyers- Une population moins fragile économiquement dans l'agglomération que dans le département	<ul style="list-style-type: none">- Une concentration des ménages les plus pauvres dans le sud du département- Une tension forte des demandes émanant des personnes défavorisées. Et une attribution pour 4 demandes sur la CA.- Des dispositifs de logements intermédiaires trop souvent utilisés par défaut de logement autonome par manque d'offre
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none">- Une habitude des différents acteurs intervenant sur les problématiques d'accueil, d'hébergement et de prise en charge des publics en difficultés de travailler ensemble en cherchant à coordonner leurs actions	<ul style="list-style-type: none">- Un manque de solutions d'hébergement pour les personnes isolées- Une répartition inégale sur le territoire départemental- Des critères d'admission en hébergement de plus en plus contraignants se rapprochant des conditions d'accès au logement- Un manque de solutions intermédiaires pour les ménages bénéficiant de minima sociaux

Enjeux potentiels

- Engager une réflexion sur le rééquilibrage de l'offre (sur le territoire et en fonction des publics cibles)
- Développer l'offre d'hébergement abordable
- Accompagner les publics défavorisés vers le logement autonome et faciliter leurs parcours résidentiels



Les gens du voyage

Un bilan du SDAGV de la période 2004-2010

- 29 communes ont réalisé et déposé un dossier pour une aire d'accueil, parmi lesquelles 11 sont en fonctionnement et 18 sont en projet, dont certaines sur lesquelles pèsent des interrogations quant à leur réalisation,
- 4 communes et 3 EPCI n'ont pas réalisé, ou réalisé partiellement, de projet d'aménagement d'aire d'accueil.
- Des aires réalisées avant 2004 sont aujourd'hui dans un état d'obsolescence et doivent être réhabilitées.
- Le département du Val d'Oise commence néanmoins à voir une dynamique autour de cette question.
- Sur la communauté d'agglomération Plaine Vallée : 24 places sont en service à Domont, 30 places à Montmagny et 28 places entre Saint-Brice-sous-Forêt et Ezanville étaient en projet en 2010.

Un SDAGV adopté sur la période 2010-2016:

Le schéma adopté en 2010 définit de nouvelles préconisations:

- Les obligations fixées par le schéma sur la période 2010-2016 sont de 1 086 places sur le département, dont 268 sont en service, 411 places sont financées à réaliser, 342 places sont manquantes au titre du schéma de 2004 et 65 places sont supplémentaires (correspondant aux situations des communes de moins de 5 000 habitants).
- Sur le territoire de l'agglomération, les objectifs du SDAGV fixent en plus de la réalisation des places en projet en 2010, la réalisation de 12 places à Saint-Prix et de 6 places à Enghien-les-Bains.

Un fort accent mis sur la sédentarisation :

- En rapport avec la problématique de sédentarisation sur le site de la Butte Pinson à Montmagny et Groslay, un projet d'envergure mené dans le cadre du SDAGV est en cours et conduira à terme à la réalisation de 93 logements en habitat adapté.
- Le SDAGV recommande une prise en compte du processus de sédentarisation dans le cadre de dispositifs tel que le PLH, qui se doit de décliner localement les objectifs en faveurs des gens du voyage.
- Le PDALPD 2015 – 2020, vient compléter la portée du SDAGV en inscrivant parmi ses actions le développement de l'offre d'habitat adapté aux gens du voyage sédentarisés ou en voie de sédentarisation

Un schéma posant les principes d'intervention devant permettre aux gens du voyage, itinérants, sédentaires ou en passe de l'être, d'accéder à la santé, au logement, à l'insertion économique, à l'accompagnement social et à la scolarisation.

L'habitat des familles sédentaires

Un axe mis en avant par le SDAGV pour la période 2010-2016 :

- D'après le SDAGV, les informations recueillies auprès des gendarmeries et des communes révèlent une forte tendance à la sédentarisation. Une analyse a conduit à recenser 1 050 caravanes sédentaires sur le département. Sur l'agglomération, on observe une concentration des familles sédentaires à Groslay et Montmagny, avec environ 175 caravanes.

-

Les situations d'occupation des gens du voyage dans le département :

- Des propriétaires de terrains,
- Des locataires ou hébergés sur un terrain privé,
- Des occupants de terrain communaux,
- Des stationnements illicites prolongés.
- L'habitat se caractérise par des caravanes, des baraques, des mobil-homes, des constructions en dur.
- Les terrains occupés se caractérisent par :
 - des zones non constructibles et espaces naturels,
 - des constructions illégales, légales, tolérées ou régularisées
 - viabilisés, partiellement viabilisés ou non viabilisés.

Un groupe de travail en cours associant élus, service de l'Etat, partenaires associatifs pour permettre le développement de dispositifs en faveur de la sédentarisation.

5 Maîtrises d'œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) « relogement », financées en tout ou partie par l'Etat, ont été engagées lors du plan 2004-2007. Dont une sur le territoire de l'agglomération, dans le cadre de l'aménagement de la Butte Pinson sur les communes de Montmagny et Groslay, qui doit permettre le relogement de ménages de gens du voyage.

- Au final, une centaine de ménages relogés sur le département, après réalisation de MOUS, dans les logements financés PLAI, sur le contingent préfectoral, sur les aires d'accueil permanentes ou sur des terrains familiaux.

Les gens du voyage – Synthèse



Forces	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> - 5 MOUS sur le département ayant permis le relogement d'une centaine de ménages 	<ul style="list-style-type: none"> - Des stationnements illicites prolongés - Un bilan en demi-teinte du précédent SDAGV (2004-2010) avec 342 places manquantes au titre de ce précédent schéma
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> - La réalisation d'un projet d'envergure sur la Butte Pinson à Montmagny et le Champ à Loup à Groslay - Le SDAGV 2010- 2016 et le PDALPD 2015-2020 ayant mis l'accent sur le développement de l'offre d'habitat adapté aux gens du voyage sédentarisés ou en voie de l'être 	<ul style="list-style-type: none"> - Un risque d'obsolescence des aires réalisées avant 2004, qui devront être réhabilitées

Enjeux potentiels
<ul style="list-style-type: none"> - Réfléchir à des solutions adaptées pour les familles sédentarisées souhaitant rester en caravane ou accéder à un logement (terrains familiaux, habitat adapté....) et permettre un parcours résidentiel de ces ménages en adéquation avec leurs modes de vie, besoins, usages et coutumes



DYNAMIQUE DES MARCHES IMMOBILIERS ET PARCOURS RESIDENTIELS



Dynamiques historiques d'urbanisation



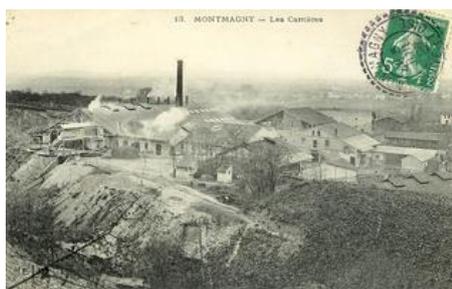
Une urbanisation ancienne

Une **dépendance historique** du territoire aux besoins de la zone urbaine dense du centre de la région parisienne : bien avant le développement urbain d'après-guerre, **des activités liées à l'agglomération parisienne** (carrières, bois et forêts, infrastructures, châteaux et maisons de maître...) ont été **localisées sur le territoire**. Ce développement correspond à 17,9% des résidences principales construites avant 1946. Par la suite le développement du territoire s'est **fait en lien avec celui de l'agglomération parisienne et de son urbanisation radioconcentrique**.

Le sud de l'agglomération a été le plus touché dans un premier temps et reste encore aujourd'hui le plus dense de l'agglomération (avec des niveaux de densité parfois très élevés, notamment à Enghien-les-Bains). Ceci s'explique par la proximité du territoire à la première couronne parisienne et a la présence des forêts et de terres agricoles qui ont contraint l'urbanisation nord et centre de l'agglomération.



Château du duc de Dino, Montmorency



Ancienne carrière de Gypse, Montmagny



Château de la chasse
construit au XIIe
siècle, Saint Prix

Un développement urbain profitant du desserrement de l'agglomération parisienne

Entre 1946 et 1990, 62,7% des résidences principales ont été construites. Cette progression s'est fortement ressentie à partir des années 1960 et de l'intégration de l'agglomération au flux démographiques régionaux. En effet, entre 1962 et 1990, la Communauté d'Agglomération bénéficie du desserrement parisien vers les espaces périphériques.

Entre 1990 et 1999, les distinctions de développement entre les communes du Nord et du Sud se sont consolidées avec au sud des communes dans des logiques urbaines plus proche de celles de l'agglomération parisienne et au centre et nord des communes moins peuplées et moins denses.

Le territoire confronte donc des communes fortement concernées par le mouvement de périurbanisation (dont les constructions sont récentes) et d'autres à l'habitat plus ancien, typique des milieux ruraux.

Le centre et le Nord du territoire correspondent aussi aux grandes emprises agricoles (céréalières, culture industrielle, vergers) et forestières. Cependant, ces emprises ont diminué de 6,18% entre 1990 et 2003, à cause de l'étalement urbain.



11 allée Germain Petitou, Saint-Gratien



2 rue de la Sourde, Deuil - La Barre



25 rue Ganneval, Attainville

Une perte d'attractivité depuis les années 1999

Depuis les années 1990, les dynamiques d'urbanisation ne sont plus les mêmes et on constate des phénomènes de recentrage du développement urbain sur le centre de la métropole et en parallèle un déploiement résidentiel continuellement plus éloigné de ce centre. L'agglomération se situe actuellement entre ces deux tendances contraires.

Ces phénomènes expliquent qu'à partir de 1999 le territoire connaît une perte d'attractivité au profit de Paris et la petite couronne, alors que les petites communes de l'agglomération au profil rural bien desservies par les infrastructures majeures de communication connaissent une plus forte attractivité et un nouveau dynamisme résidentiel.

Parallèlement, même si certaines communes du sud de l'agglomération continuent de bénéficier du desserrement de la petite couronne, le territoire alimente lui-même le processus vers des espaces plus éloignés, ces migrations plus lointaines l'emportant pour engendrer un solde migratoire négatif – et positionner le territoire dans un entre-deux démographique instable.

Entre 1990 et 2010, 19,4% des résidences principales ont été construites (soit une diminution importante du rythme de construction).



2 rue César Franck, Montmorency



Rue d'Ombreval, Domont



14 avenue du clos Renaud, Soisy-sous-Montmorency

Stratégies et enjeux de développement des communes



En termes de croissance démographique :

Souhait des communes au profil rural d'accueillir de la population de manière maîtrisée afin de s'agrandir progressivement en gardant l'esprit « village ».

Souhait des pôles urbains de l'agglomération de développer leur attractivité.

Une volonté de maîtriser les dynamiques démographiques pour éviter des phénomènes de surdimensionnement ou de sous-dimensionnement des équipements publics

En termes d'urbanisation :

Des communes contraintes en terme de foncier disponible notamment à cause du PEB, de la forêt de Montmorency et des terres agricoles protégées limitant les projets de développement et rendant difficile la capacité de certaines communes de répondre aux objectifs de l'Etat en terme de production de logements sociaux.

Une majorité de communes connaissent des problématiques de divisions pavillonnaires non déclarées et de marchands de sommeil.

Des enjeux en matière de réhabilitation du bâti ancien, notamment du parc social. Des difficultés avec certains bailleurs.

Une attractivité inégale des communes, fonction de la présence ou non de commerces ou d'écoles, et de la qualité de la desserte en termes de transports.

Documents d'urbanisme

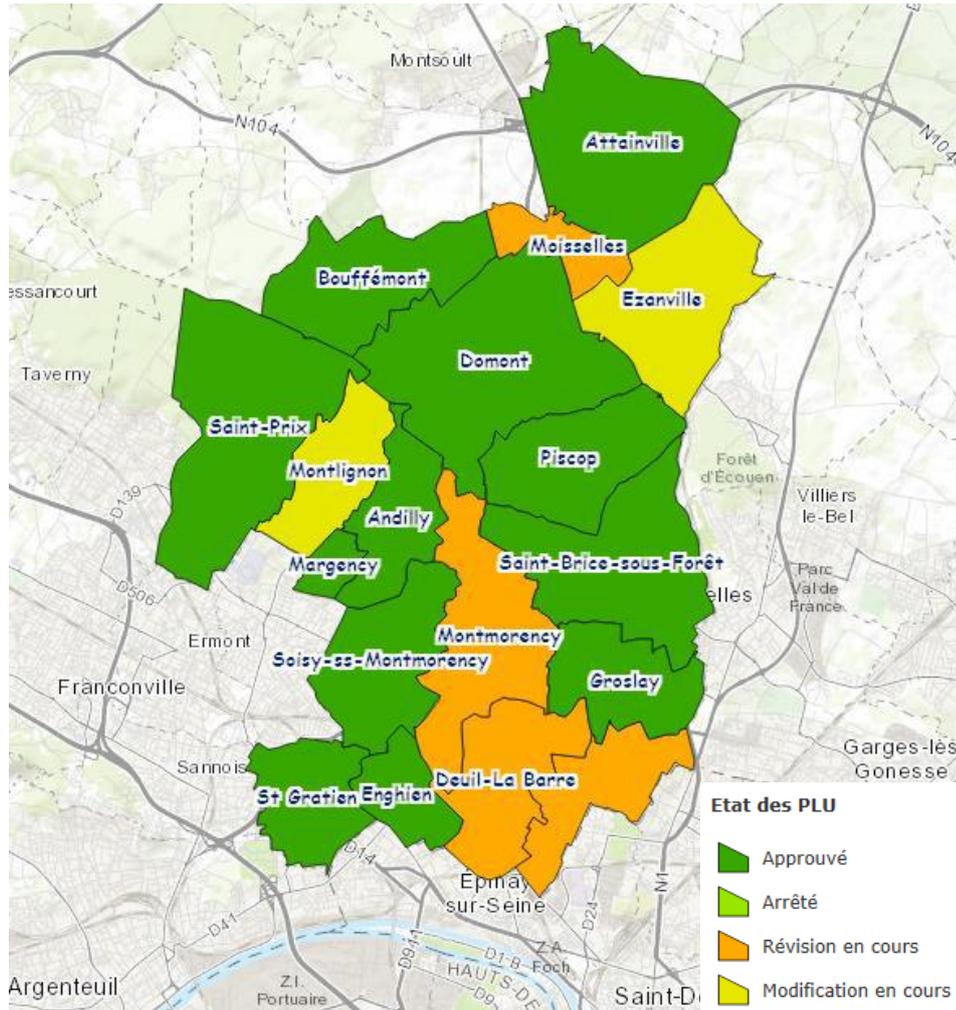


Une couverture totale en documents d'urbanisme

L'ensemble des communes dispose d'un Plan Local d'Urbanisme.

Des communes couvertes par le Plan d'exposition au bruit. (Zones C ou D, les communes les plus touchées sont Piscop et Groslay)

Un Plan de prévention contre les risques d'inondations sur le département, qui ne concerne que très faiblement les communes de l'agglomération.



Source : aggl-plainevallee.maps.arcgis.com (consulté le 11/09/2017)

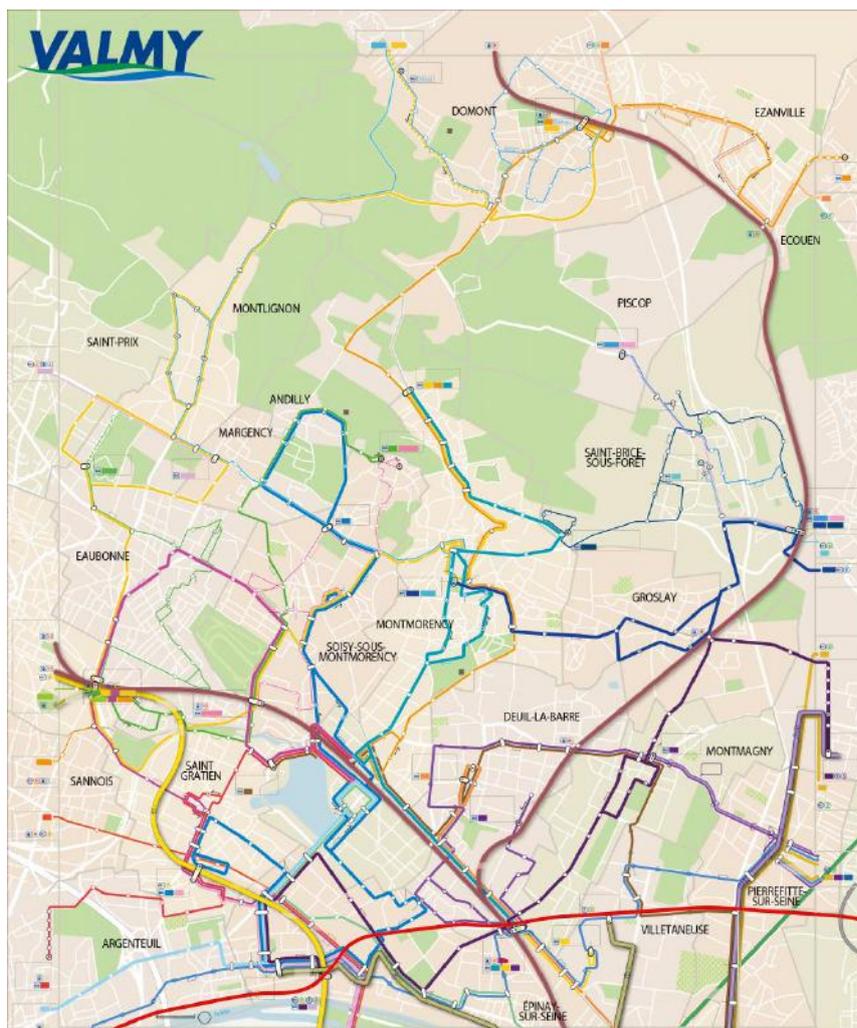
Infrastructures de transport actuelles et futures



Un territoire à la tangente des réseaux métropolitains

En termes d'infrastructure de transports, Plaine Vallée se situe à la tangente des principaux réseaux de transport de la métropole parisienne : deux lignes structurantes de transport en commun se situent à proximité avec le RER C (en jaune) et D (en vert). L'avenue du Parisis au Sud (partiellement achevée et en cours d'études pour le tronçon est) et la Francilienne au Nord structurent la voirie routière

Pour autant, le territoire est aussi traversé par deux axes permettant d'assurer une bonne desserte avec les autres pôles franciliens : le Transilien H (en marron), ainsi que de plusieurs réseaux de bus gérés par Transdev (VALMY) et la RATP, ayant pour principal pôle d'interconnexion la ville d'Enghien-les-Bains.



Fond de carte : Transdev, réseau Valmy

Des projets métropolitains

Tramway Tangentielle Nord (ligne T11) ouverture partielle en juillet 2017 afin de mieux desservir Deuil - La Barre et Montmagny sur des liaisons banlieue-banlieue. Il s'agit d'un aménagement de grande envergure qui traverse les départements de Seine-Saint-Denis, du Val d'Oise et des Yvelines avec 14 gares (dont 6 nouvelles), ce qui permet aux usagers des liaisons vers l'ensemble du réseau ferré existant (RER, Transilien et tramways) tout en favorisant les déplacements en contournements de Paris. Des prolongements sont à suivre d'ici 2024 de Sartrouville à Noisy-le-Sec.

Prolongement de l'autoroute A16 de l'Isle d'Adam à la Francilienne permettant de désenclaver le nord de Plaine Vallée, avec la mise aux normes de la RN1 et la construction d'un nouvel échangeur.

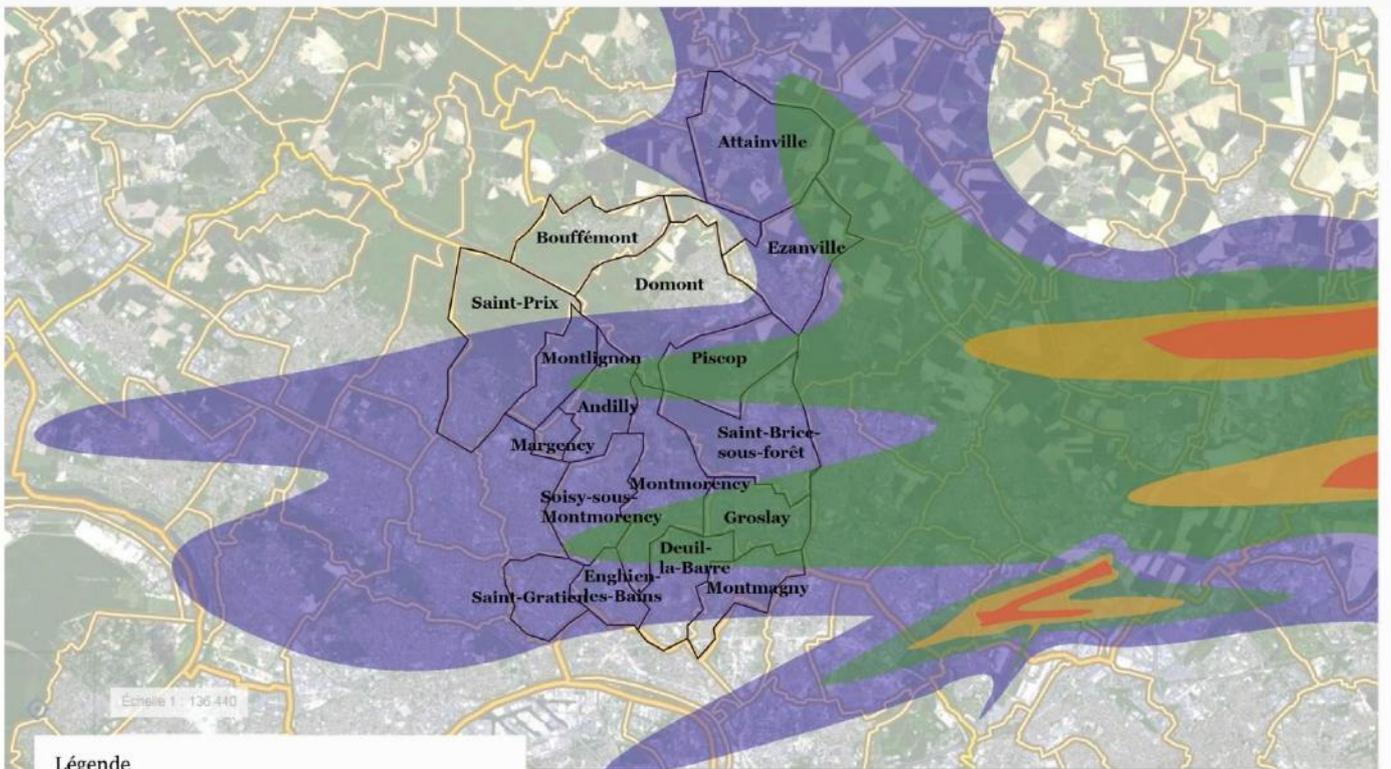
Source : tangentiellenord.fr



Source : prolongement-a16.sanef.com



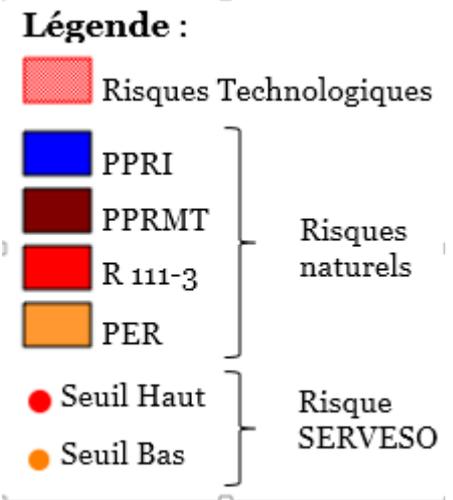
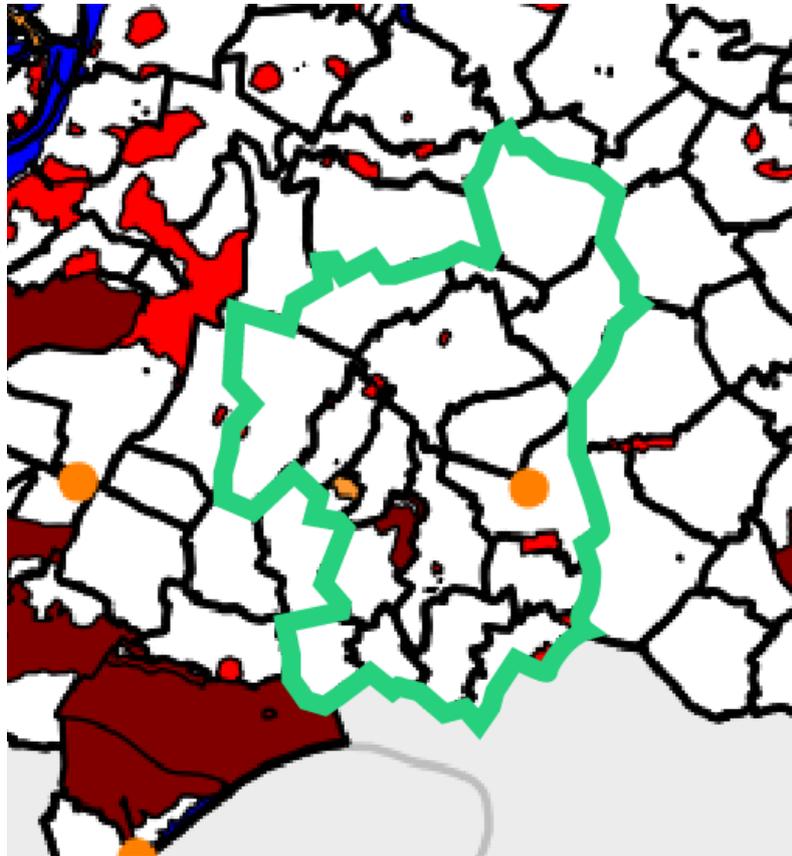
Plan d'Exposition au Bruit



Légende

- **Zone A : gêne très forte**
Lden supérieur ou égal à 70 ou IP supérieur à 96
- **Zone B : gêne forte**
Lden compris entre 62 et 70 ou IP compris entre 89 et 96
- **Zone C : gêne modérée**
Lden compris entre 55 et 62 ou IP compris entre 72 et 89
- **Zone D : gêne faible**
Lden compris entre 50 et 55 ou IP compris entre 69 et 72

Plan de Prévention des Risques du Val d'Oise



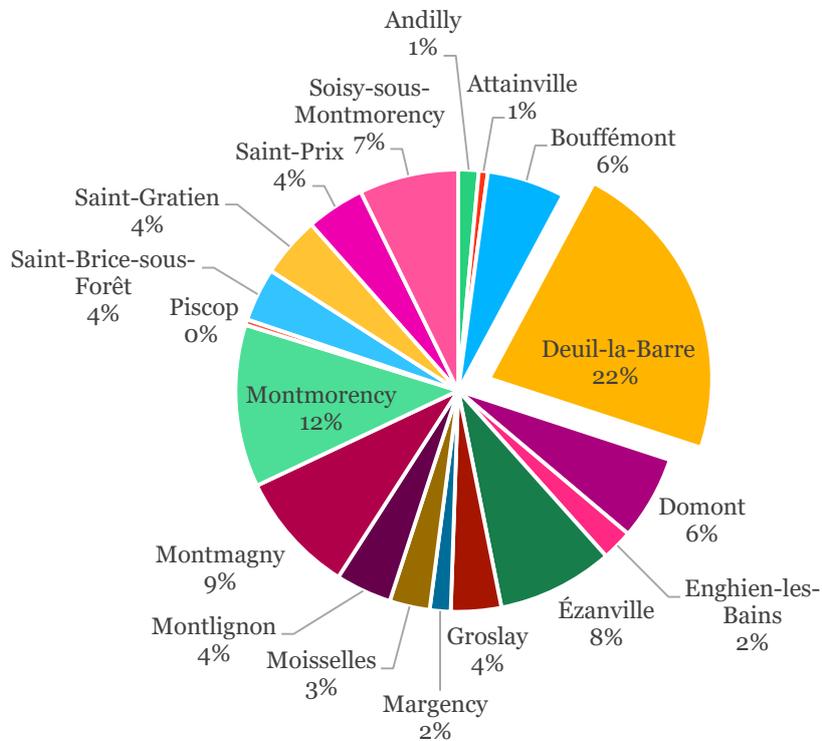
Construction neuve



Un indice de construction neuve qui diminue fortement entre 2008 et 2013

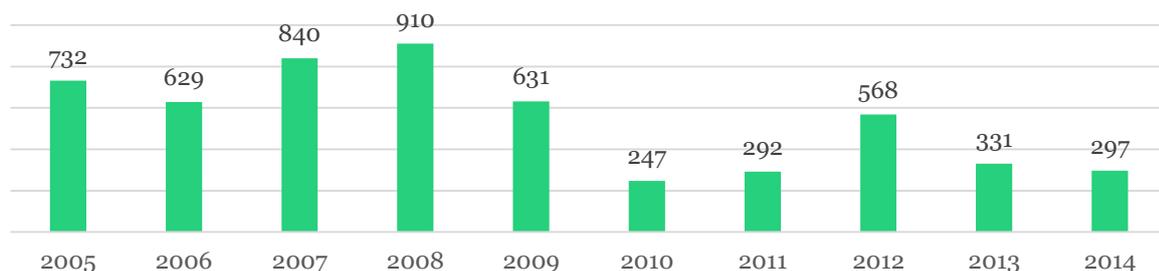
910 logements commencés en 2010 pour seulement 331 en 2013 et 297 en 2014. L'indice de construction est donc passé de 5,1 à 1,8

Poids des communes dans la production de logements de l'agglomération entre 2005 et 2014



Une production neuve inégale entre 2005 et 2014

Nombre de logements commencés entre 2005 et 2014



22% de la production de logement de la CA a eu lieu dans la commune de Deuil - La Barre avec 1221 logements commencés sur la période. La commune de Montmorency atteint 12% avec 650 logements commencés. Les autres communes ont une production globale inférieure à 8% du total de la CA Plaine Vallée.

Une production sociale moyenne de 548 logements /an de 2005 à 2014 à 76% en collectif.

Une communauté d'agglomération majoritairement en zone A en raison de la tension du marché de l'habitat.

L'ensemble du territoire de Plaine Vallée est en zone A, à l'exception des communes de Moisselles et Attainville en zone B1.

Une pression inégale sur le parc social qui dépend de son implantation dans le territoire et de la typologie des logements proposés.

Transactions immobilières



Des prix immobiliers qui se stabilisent sur la période 2016- 2017 dans le Val d'Oise

Une augmentation des prix de vente de +0,8% en un an

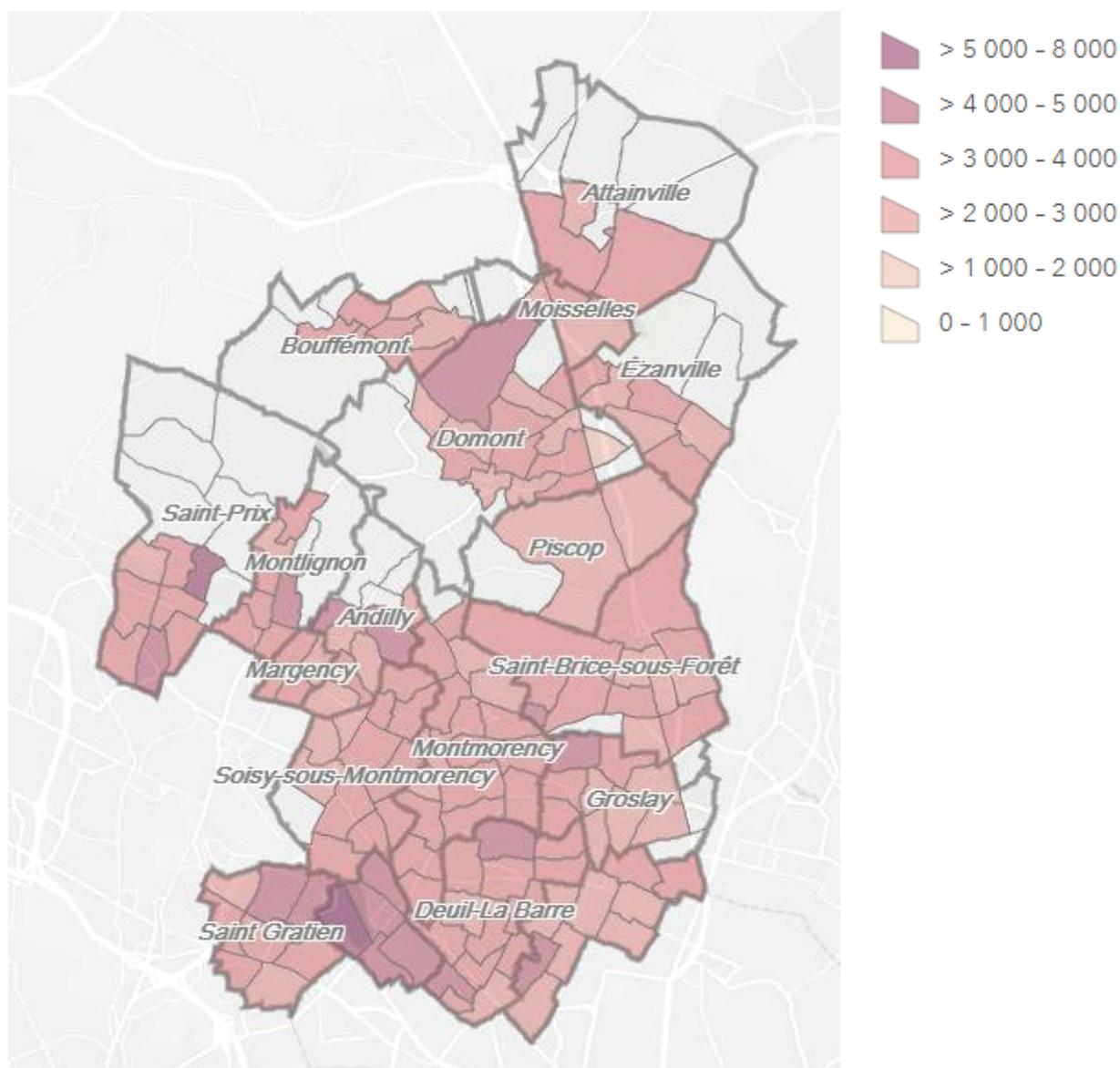
Le prix moyen des appartements au m² est de 3 079€ et est de 2 782€ au m² pour les maisons dans le département.

Des prix de l'immobilier plus important dans le sud-ouest de la communauté d'agglomération

La commune de Montmagny a les prix au m² les plus faibles de l'agglomération avec 2674€/m² pour les appartements et 2 571€/m² pour les maisons.

La commune d'Enghien-les-Bains a les prix les plus élevés (soit 4 751 euros/m² pour les appartements et 4 682 euros/m² pour les maisons)

Prix moyen de l'immobilier constatés au m² en 2017 – Source DVF



Niveaux de loyers du parc privé



Des loyers du parc privé relativement mesurés, et en baisse

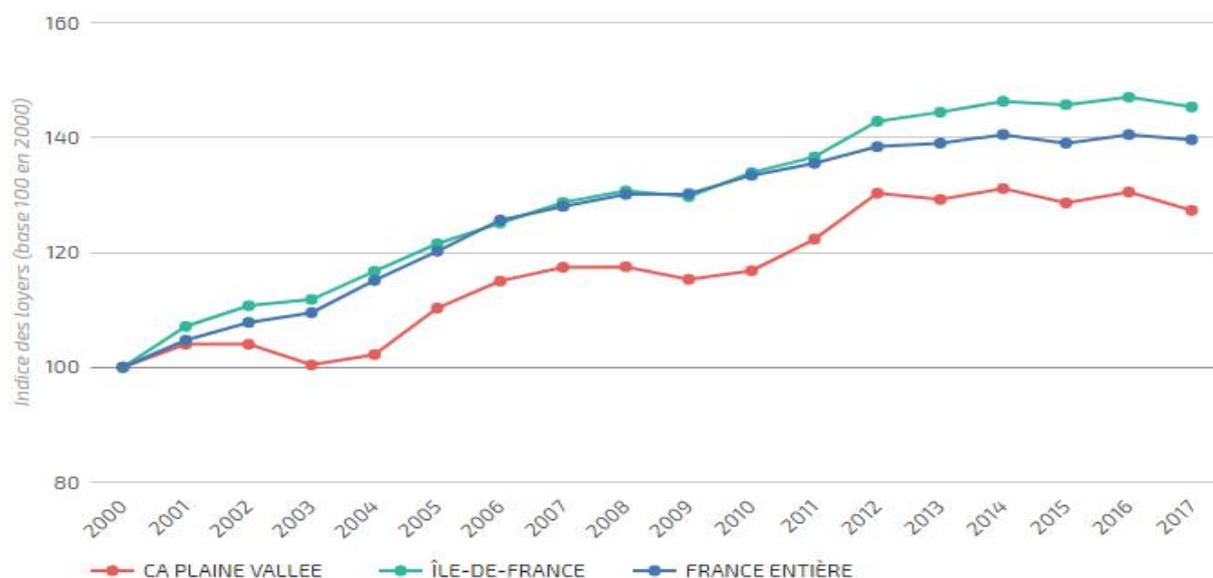
Des loyers moyens plus faibles au sein de la communauté d'agglomération Plaine Vallée (15€/m²) qu'à l'échelle du département (15,1€/m²) et la région (19€/m²)

Une relative stabilité des loyers depuis 2012 et une baisse au premier semestre 2017 (-2,5%), plus marquée qu'à l'échelle départementale (-0,5%) et régionale (-1,1%).

Des marchés locatifs privés contrastés au sein de la communauté d'agglomération*

Les communes d'Enghien-les-Bains et Saint-Gratien ont des loyers au m² élevés (respectivement 16,5€ et 16,3€) et en augmentation (+0,6% et +1,1%).

Les communes de Soisy-sous-Montmorency et Domont ont quant à elles des loyers plus mesurés (13,5€ et 13,9€) et en baisse (-3,3% et -0,1%).



* Les données Clameur.fr sont disponibles pour les communes de Montmorency, Soisy-sous-Montmorency, Domont, Enghien-les-Bains, Saint-Gratien, Saint-Brice-sous-Forêt et Ezanville.

Les transactions immobilières



Un marché immobilier qui se stabilise

D'après les entretiens réalisés auprès des professionnels de l'immobilier, le marché se stabilise et les prix ne baissent plus. Cependant, il y a moins de stock et de biens qui arrivent sur le marché.

L'offre en locatif privé connaît des difficultés car le marché est tendu avec très peu de biens proposés et beaucoup de logements dégradés.

Une clientèle variée recherchant principalement des biens de taille moyenne

La majorité des recherches concerne l'achat d'appartement de type T3 ou T4 ou de petites maisons à 300 000 – 350 000 euros (dans le sud de l'agglomération ces biens sont difficiles à trouver, il y a plus d'offre sur la commune d'Attainville).

Des problématiques pour les primo-accédants ayant des capacités financières plus limitées, ainsi que les personnes âgées cherchant à retourner vers les centre-villes

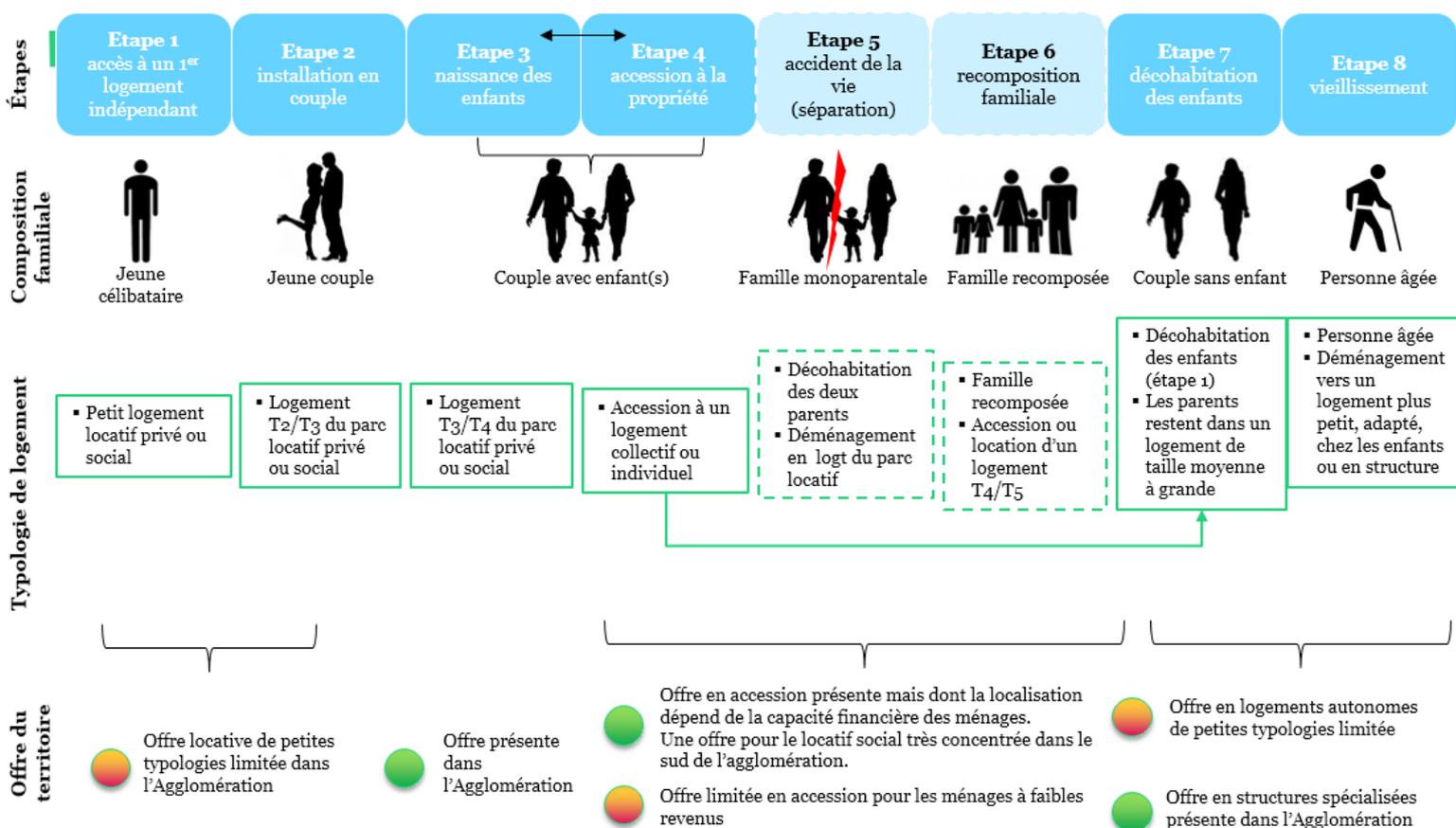
Une demande plus forte dans le sud de l'agglomération, dans les quartiers résidentiels

Les secteurs les plus attractifs sont les communes d'Enghien-les-Bains et Montmorency, qui ont des taux de transactions plus élevés. A l'inverse, la commune de Montmagny a du mal à attirer des investisseurs.

La commune de Saint-Gratien connaît une hausse des prix et du nombre de transactions résidentielles.

Parcours résidentiels

Parcours résidentiels possibles des ménages de l'Agglomération





CONCLUSION DU DIAGNOSTIC





Les attentes vis-à-vis du PLH

Retour sur les entretiens avec les communes

Des attentes, des besoins d'appui

- Une volonté de ciblage plus spécifique des aides à la production de logements sociaux
- Le soutien aux opérations complexes et d'intérêt communautaire
- La mise en place d'outils pour la rénovation de l'habitat privé (expertise, subvention à l'acquisition-amélioration)
- Une volonté de conserver la gestion des attributions à une échelle communale
- La nécessité pour le PLH de prendre en considération les PLU récemment adoptés

Des réserves

- Une nécessaire prise en compte de l'hétérogénéité des territoires

Enjeux en matière d'habitat pour la CA Plaine Vallée

Le diagnostic du PLH a mis en évidence une série d'enjeux partagés par les communes de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée :

- Veiller au développement d'une offre en adéquation avec le profil des habitants du territoire (petites et moyennes typologies notamment)
- Accompagner le vieillissement de la population par l'adaptation du parc (social et privé) et le développement d'une offre en petites typologies, proches des services
- Permettre un parcours résidentiel des ménages au sein de la Communauté d'Agglomération
- Adapter les équipements aux évolutions démographiques
- Structurer une démarche de coordination avec les bailleurs sociaux
- Engager la rénovation énergétique du parc social et privé et mettre en place des dispositifs de lutte contre l'habitat indigne
- Engager une réflexion autour de l'enjeu des divisions parcellaires et pavillonnaires
- Mettre en place une stratégie foncière intercommunale



GLOSSAIRE



AAH : Allocation aux adultes handicapés
AEEH : Allocation d'éducation de l'enfant handicapé
ANAH : Agence nationale de l'habitat
APA : Allocation personnalisée d'autonomie
ASLO : Association pour l'accueil des sans-logis
CADA : Centre d'accueil pour les demandeurs d'asile
CAF : Caisse d'allocations familiales
CCAS : Centre communal d'action sociale
CDD : Contrat à durée déterminée
CDI : Contrat à durée indéterminée
CHRS : Centre d'hébergement et de réinsertion sociale
CLIC : Centre local d'information et de coordination gérontologique
CNAM : Caisse nationale d'assurance maladie
CNSA : Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie
CSP : Catégories socioprofessionnelles
CUCS : Contrat urbain de cohésion sociale
CUS : Convention d'utilité sociale
DDT : Direction départementale des territoires
DGI : Direction générale des impôts
DIA : Déclaration d'intention d'aliéner
DPE : Diagnostic de performance énergétique
EHPAD : Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes
EPCI : Etablissement public de coopération intercommunale
ESPE : Ecole supérieure du professorat et de l'éducation
HLM : Habitation à loyer modéré
FILOCOM : Fichier du logement communal
GIR : Groupe iso-ressources
HLM : Habitat à Loyer Modéré
IUT : Institut universitaire technologique
LLS : Logement locatif social
MAS : Maison d'accueil spécialisée
MDPH : Maison départementale des personnes handicapées
NAS (régime ~) : Nécessité absolue de service
OPAH : Opération programmée d'amélioration de l'habitat
OPH : Office public de l'habitat
OPS : Occupation du parc social
PAH : Prime à l'amélioration de l'habitat
PB : Propriétaire bailleur
PCH : Prestation de compensation du handicap
PDALPD : Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées
PDR : Personne de référence
PIG : Programme d'intérêt général
PLA-I : Prêt locatif aidé d'insertion
PLH : Programme local de l'habitat
PLS : Prêt locatif social
PLU : Plan local d'urbanisme
PLUS : Prêt locatif à usage social
PMR : Personne à mobilité réduite
PO : Propriétaire occupant
POS : Plan d'Occupation des Sols
PPPI : Parc privé potentiellement indigne

PTZ : Prêt à taux zéro
R(G)P : Recensement (général) de la population
RNU : Règlement national d'urbanisme
RP : Résidence principale
RPI : Regroupement pédagogique intercommunal
RPLS : Répertoire du parc locatif social
RPPI : Résidence privée potentiellement indigne
RSA : Revenu de solidarité active
SAMSAH : Service d'accompagnement médico-social pour adultes handicapés
SCI : Société civile immobilière
SDAGV : Schéma d'accueil des gens du voyage
SEM : Société d'économie mixte
SNE : Système national d'enregistrement (des demandes de logement social)
SRU : Solidarité et renouvellement urbain
VEFA : Vente en état futur d'achèvement
ZUS : Zone urbaine sensible

Programme Local de l'Habitat



Communauté d'agglomération Plaine Vallée

Tome 2 – Orientations stratégiques

Version : Adoption du document 31 mars 2021





ORIENTATIONS STRATEGIQUES



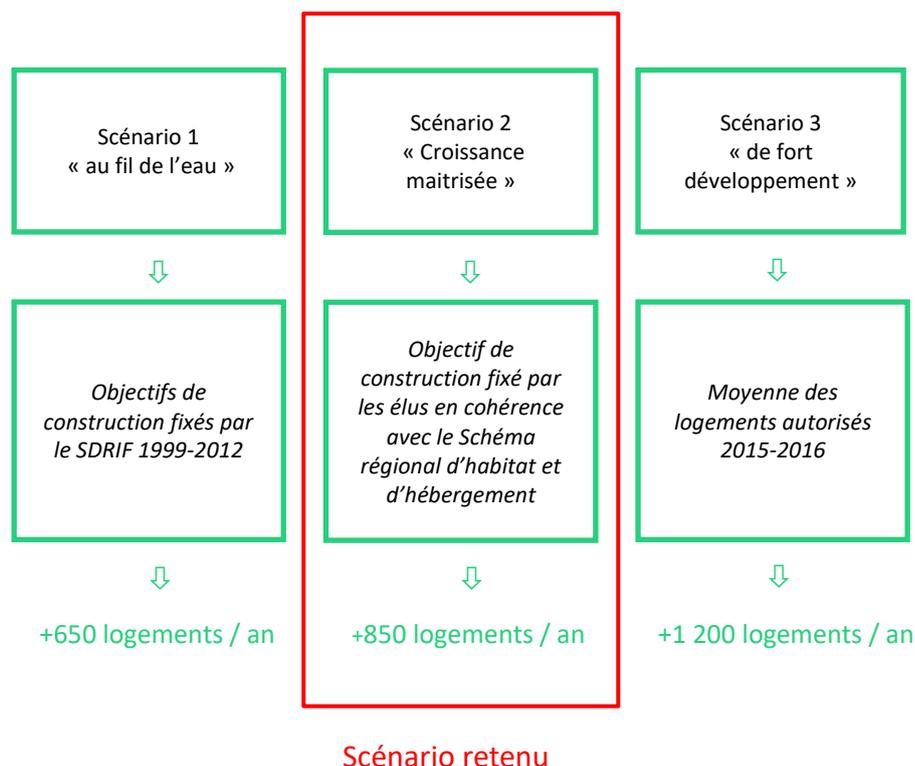
Définition des objectifs de développement de l'offre de logement



Scénarios proposés

Trois scénarios de développement de l'offre ont été proposés :

- Le 1^{er}, « au fil de l'eau », correspond aux objectifs de construction fixés par le SDRIF de 1999 à 2012
- Le 2^e, « Croissance maîtrisée », correspond à des objectifs réalistes mesurés par les élus au regard des futurs projets pressentis, en cohérence avec l'objectif fixé par le SRHH
- Le 3^e, « de fort développement », correspond à une production importante, telle que constatée ponctuellement sur 2015 et 2016



Comparaison avec le rythme de construction récent (Sitadel)

Une hausse ponctuelle des logements autorisés en 2015 et 2016.

Ce volume important est pour partie lié à l'accélération de la densification urbaine en diffus qui a suivi la mise en œuvre de la loi ALUR.

En ce qui concerne les logements commencés, les derniers chiffres disponibles pour 2015 montrent un rythme plus faible. En effet, une partie importante de ces logements avait sûrement été autorisée avant que la loi ALUR ne produise pleinement ses effets.

Commune	Résidences principales au 01/01/2017	Chiffres de la construction de logements (Sitadel 2) Logements autorisés				
		2014	2015	2016	2017	2018
Andilly	898	-	1	1	43	0
Attainville	580	11	1	5	41	1
Bouffémont	2 168	20	196	75	39	26
Deuil - La Barre	9 833	6	375	102	99	97
Domont	6 205	36	21	339	37	55
Enghien-les-Bains	5 413	3	119	93	41	139
Ézanville	3 838	4	13	6	152	84
Groslay	3 191	195	7	11	9	71
Margency	1 172	1	-	40	-	86
Moisselles	518	-	1	7	-	1
Montlignon	1 120	4	24	6	9	135
Montmagny	5 086	27	202	73	19	104
Montmorency	9 050	96	62	38	14	31
Piscop	258	1	3	-	3	4
Saint-Brice-sous-Forêt	5 432	5	91	130	49	5
Saint-Gratien	8 892	7	104	158	104	100
Saint-Prix	2 788	7	6	108	109	214
Soisy-sous-Montmorency	7 483	9	2	9	130	44
CAPV	73 925	432	1 228	1 201	898	1197

Comparaison avec le référentiel foncier : logements programmés sur la période du PLH (2019-2024)

Il a été demandé aux communes de renseigner les opérations programmées ou prévisionnelles sur les années à venir. Ce tableau recense l'ensemble des projets dont la date prévisionnelle de permis de construire est postérieure au 1er janvier 2019.

3 521 logements ont été recensés à la date de l'étude. Au global, sur toute la période du PLH, le rythme de construction prévisionnel connu au regard des projets remontés par les communes est de 587 logements par an.

Il s'agit d'estimations faites *a minima*, qui ne prennent pas nécessairement en compte la production supplémentaire en diffus, ni la programmation à venir encore inconnue.

Attention : les tableaux ont été renseignés de manière hétérogène en fonction des éléments connus et certaines communes ont essentiellement remonté un nombre important de logements dont le dépôt de PC est antérieur à 2019, notamment Deuil - La Barre, Domont, Montmagny, Saint-Gratien et Saint-Brice-sous-Forêt.

Commune	Référentiel foncier					
	Logements programmés à 3 ans (2019-2021) - date prévisionnelle de PC	<i>rythme annuel</i>	Logements programmés à 6 ans (2022-2024) - date prévisionnelle de PC	<i>rythme annuel</i>	Total Logements programmés sur période du PLH	<i>rythme annuel</i>
Andilly	186	62	0	0	186	31
Attainville	0	0	0	0	0	0
Bouffémont	90	30	0	0	90	15
Deuil-la-Barre	0	0	0	0	0	0
Domont	18	6	375	125	393	66
Enghien-les-Bains	273	91	543	181	816	136
Ezanville	0	0	0	0	0	0
Groslay	10	3	0	0	10	2
Margency	80	27	0	0	80	13
Moisselles	90	30	0	0	90	15
Montlignon	0	0	0	0	0	0
Montmagny	0	0	122	41	122	20
Montmorency	22	7	707	236	729	122
Piscop	15	5	15	5	30	5
Saint-Brice-sous-Forêt	0	0	0	0	0	0
Saint-Gratien	132	44	50	17	182	30
Saint-Prix	261	87	0	0	261	44
Soisy-sous-Montmorency	532	177	0	0	532	89
CAPV	1709	570	1812	604	3521	587

Déclinaison par communes du scénario retenu



Initialement orienté sur le scénario de continuité au fil de l'eau à 650 logements par an, le choix s'est finalement porté sur une production supérieure, conforme aux réalités territoriales des communes et à l'objectif du SRHH. Plusieurs arbitrages intercommunaux ont eu lieu pour valider ce scénario théorique en cohérence avec les potentiels du territoire.

Il est à noter que la moyenne annuelle retenue peut tenir compte d'un amortissement de certaines très grosses opérations toutes récentes ou en cours durant l'élaboration du PLHI, ayant un impact déjà significatif sur les communes concernées et ne pouvant évidemment pas être répétées. (Cas de l'éco-quartier à Bouffémont)

Répartition communale de l'objectif de production de logements	Objectifs retenus	
	Moyenne annuelle	Période PLHI
Andilly	20	120
Attainville	15	90
Bouffémont	30	180
Deuil-La Barre	125	750
Domont	80	480
Enghien-les-Bains	115	690
Ezanville	45	270
Groslay	20	120
Margency	20	120
Moisselles	15	90
Montlignon	35	210
Montmagny	55	330
Montmorency	90	540
Piscop	5	30
Saint-Brice-sous-Forêt	60	360
Saint Gratien	35	210
Saint-Prix	45	270
Soisy-sous-Montmorency	40	240
CA Plaine Vallée	850	5100

Déclinaison des enjeux en orientations stratégiques



Des ateliers partenariaux ont été organisés le 02/02/18 en présence des acteurs de l'habitat du territoire. Ils ont permis de partager les enjeux identifiés lors du diagnostic, de les compléter et d'identifier les orientations stratégiques du PLH.

5 orientations stratégiques prioritaires ont été identifiées. Des fiches actions sont déclinées pour chaque orientation.

Orientation 1 – Produire une offre de logements adaptée au territoire

Pour répondre à l'enjeu de production de logements adaptés à son territoire, la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée a choisi de mettre en œuvre, dans le cadre de son PLH, le scénario de production suivant : produire 850 logements par an durant la période du PLH. Il s'agit d'une production correspondant aux capacités d'accueil du territoire et également aux objectifs du SRHH (Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement).

Au sein de cette production, la production de logements sociaux est un enjeu majeur du PLH 2019-2024 afin d'atteindre une part de 25% de logements sociaux à l'horizon 2025. Dix communes de l'intercommunalité sont concernées et sont en rattrapage SRU, malgré une progression constante de leur parc dans un contexte parfois très contraignant.

Afin d'atteindre cet objectif de 25% de logements sociaux, l'ensemble des communes s'est mobilisé pour proposer la construction de logements sociaux neufs, mais aussi la production en acquisition-amélioration ou conventionnement ANAH à partir de logements privés existants, à l'horizon 2025. Cette production sera complétée au fil du temps lors de nouvelles opportunités.

Produire une offre adaptée implique également de poursuivre les démarches d'observation foncière pour identifier les potentialités de mutation mais aussi les phénomènes de densification spontanée. Les divisions foncières sont en effet un enjeu majeur pour la CA Plaine Vallée, le PLH doit permettre aux communes de mieux les contrôler.

Orientation 2 – Agir sur le parc existant

Le parc de logements de la CA Plaine Vallée se caractérise par une part relativement importante de logements très anciens (17,9% datent d'avant 1949 contre 15,3% pour le département du Val d'Oise) et anciens (80,6% des logements ayant été construits avant 1990).

Si la plupart des constructions anciennes sont d'une bonne qualité architecturale et bien entretenues, certaines peuvent nécessiter des travaux de réhabilitation ou d'entretien lourds et par conséquent un niveau de charges élevé. Cela se traduit par un risque élevé

de précarité énergétique pour les ménages qui ne pourraient assurer ces charges financières.

Au sein de la CA, le parc privé potentiellement indigne représenterait près de 2% des résidences principales, soit 1404 logements (Filocom 2013).

Face à cette part importante de logements anciens, il est nécessaire d'agir en faveur de la résorption de l'habitat indigne ou en voie de dégradation mais également en faveur de la rénovation énergétique du patrimoine.

Orientation 3 – Veiller au parc social existant

Si la production de logements sociaux demeure un enjeu essentiel à l'échelle du territoire, la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée souhaite conforter sa politique visant à assurer la qualité du parc social existant ainsi que sa bonne gestion.

La loi du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement fixe un objectif de réhabilitation des logements sociaux les plus énergivores (classes E, F et G) qui devront ramener leur consommation d'énergie sous les 150 kWh/m²/an avant 2020. Cette réhabilitation au sein du parc social permet d'assurer le renforcement de l'attractivité et de la qualité de ce parc dans un objectif de développement durable et de baisse des charges locatives

S'agissant de la bonne gestion du parc social, la politique de peuplement et la mixité sociale sont devenues des enjeux majeurs. Plus précisément, la mise en place de la Conférence Intercommunale du Logement doit permettre de définir les objectifs de mixité sociale et d'équilibre décidés par les communes et à prendre en compte dans les attributions de logements sociaux, ainsi que des modalités de coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires des droits de réservation.

Orientation 4 – Apporter des solutions pour répondre aux besoins des populations spécifiques

Le territoire de la CA Plaine Vallée se caractérise par une part importante de personnes âgées et une tendance au vieillissement de sa population, accentuée dans le sud du territoire. Le PLHI doit être un outil permettant de faciliter l'accueil et le maintien, dans de bonnes conditions, des personnes âgées et handicapées.

Par ailleurs, même si la CA n'accueille pas de pôle universitaire d'ampleur, les populations d'étudiants et de jeunes sont touchées par le manque de logements de petites surfaces et d'offres en structures adaptées, à proximité ou en liaison directe avec les pôles universitaires voisins.

La situation spécifique des personnes défavorisées, qui a été étudiée dans le cadre du diagnostic, nécessite quant à elle de poursuivre la mobilisation pour optimiser les places d'hébergement adaptées.

Enfin, il s'agit de poursuivre les actions pilotes que la CA Plaine Vallée mène à destination des gens du voyage sédentarisés, au travers d'un projet d'ampleur pour environ 120 ménages, tout en permettant la requalification d'un vaste territoire en partenariat avec l'AEV et diverses institutions.

Orientation 5 – Suivre et piloter le PLH

La mise en œuvre du PLHI s'appuie sur une gouvernance adaptée répondant aux enjeux intercommunaux.

Pour une meilleure efficacité de l'action publique, cette gouvernance vise à renforcer le partenariat et la circulation des informations avec l'ensemble des acteurs de l'habitat : acteurs des politiques de l'habitat, bailleurs sociaux et gestionnaires de l'offre spécifique, promoteurs et aménageurs, Action Logement.

Elle s'appuie notamment sur des outils d'observation permettant de mesurer l'impact du PLHI et d'accompagner sa mise en œuvre, au premier rang desquels le Système d'Information Géographique (SIG) intercommunal. L'observatoire qui permet de mieux connaître les évolutions du contexte local de l'habitat et de suivre les actions mises en place est ainsi un outil d'aide à la décision.

La mise en œuvre du PLHI s'appuie sur le partenariat avec les différentes communes ainsi que sur des moyens propres à la CA Plaine Vallée pour nourrir et promouvoir la démarche de SIG communautaire.

Programme Local de l'Habitat

Communauté d'agglomération Plaine Vallée

Tome 3 – Programme d'actions

Version : Adoption du document 31 mars 2021





PROGRAMME D' ACTIONS



Orientation 1

Produire une offre de logements adaptée au territoire

1. Décliner les objectifs de construction neuve
2. Veiller à la production de logements sociaux
3. Partager les outils de contrôle des divisions foncières
4. Maintenir un observatoire du foncier
5. Veiller à la compatibilité des PLU

Orientation 1 : Produire une offre de logements adaptée au territoire

Action 1 : Décliner les objectifs de construction neuve

Constats:

La production annuelle moyenne du territoire était de 548 logements neufs sur une période passée. Compte tenu des capacités latentes des territoires et des besoins en matière de logement, un scénario actif a été validé, à hauteur de 850 logements neufs. Cet objectif est en accord avec le quota fixé par le SRHH qui constitue un cadre de référence et doit être pris en compte dans les stratégies des acteurs de la politique d'habitat des intercommunalités.

La production de logements neufs entre 2005 et 2014 est inégale dans le temps au sein de la CA Plaine Vallée. En effet l'indice de construction neuve diminue fortement entre 2008 et 2013 (passant de 5,1 à 1,8). La production moyenne est de 548 logements /an de 2005 à 2014. Néanmoins, la production s'est nettement accélérée ponctuellement en 2015 et 2016 avec plus de 1200 logements autorisés chaque année avant de retomber en 2017 à 898 logements.

Objectifs de l'action:

Satisfaire les objectifs fixés par les élus en termes de rythme annuel de production de logements neufs au sein du territoire

Assurer une répartition équilibrée entre les communes.

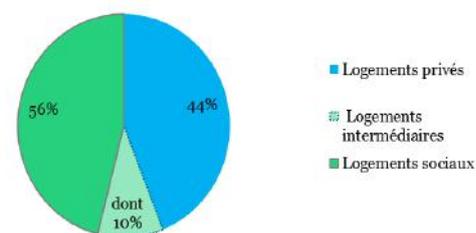
Modalités de mise en œuvre :

1. Maintenir l'objectif annuel de construction de 850 logements neufs pendant la durée du PLH. Répondre aux exigences de l'article 52 de la loi ELAN en termes de production de logements intermédiaires (logement locatif intermédiaire, accession sociale à la propriété, bail réel solidaire). Le scénario initial intercommunal visait plutôt un objectif de 650 logements annuels. Des entretiens individuels commune par commune ainsi qu'une concertation et un débat lors d'un Bureau Communautaire ont permis de porter l'objectif à 850, tout en s'assurant d'une acceptation et d'un réalisme de l'objectif fixé pour répondre aux besoins en logement.

L'objet de cette action est de suivre l'évolution des réalisations en corrélation avec les objectifs. En fonction des projets réalisés, certains ajustements pourront être mis en œuvre pour maintenir l'objectif global. Une attention sera portée sur la production de logements de petite typologie.

Répartition communale de l'objectif de production de logements	Objectifs retenus	
	Moyenne annuelle	Période PLHI
Andilly	20	120
Attainville	15	90
Bouffémont	30	180
Deuil-La Barre	125	750
Domont	80	480
Enghien-les-Bains	115	690
Ezanville	45	270
Groslay	20	120
Margency	20	120
Moisselles	15	90
Montlignon	35	210
Montmagny	55	330
Montmorency	90	540
Piscop	5	30
Saint-Brice-sous-Forêt	60	360
Saint Gratien	35	210
Saint-Prix	45	270
Soisy-sous-Montmorency	40	240
CA Plaine Vallée	850	5100

Répartition de la production annuelle de logements au sein de la CA Plaine Vallée



2. Faciliter la réalisation des opérations

La production de logements neufs et l'atteinte des objectifs pourront être aidées par les deux sous-actions suivantes :

2.1 Tenir des permanences avec un Architecte des Bâtiments de France (ABF)

L'ensemble du Territoire étant largement couvert par des périmètres de protection, beaucoup de projets sont soumis à la consultation et à l'avis des architectes des bâtiments de France. Ceci peut entraîner certains blocages ou retard dans la réalisation des programmes.

Il est alors proposé de tenir des permanences dans les locaux de l'agglomération avec un ABF. Ces permanences, dont la fréquence reste à définir seraient à destination des élus, services instructeurs et des porteurs de projets (particuliers, promoteurs...). En amont d'un dépôt de permis de construire, une consultation d'un ABF pourrait souvent faciliter les projets en levant des points de blocages et en adaptant les projets aux contraintes spécifiques des périmètres de protection.

2.2 Communiquer sur les permanences existantes autour de l'habitat

Au sein du département du Val d'Oise, des permanences gratuites existent à destination des habitants :

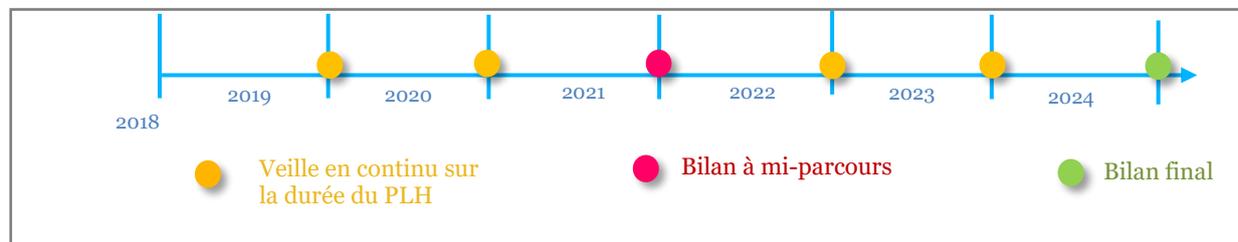
- ADIL, pour les questions juridiques financières ou fiscales
- SOLIHA, pour la Rénovation ou l'adaptation
- CAUE 95 pour la construction, les extensions ou la rénovation.

Le département a réalisé une plaquette d'information sur la tenue de ces permanences. Il est proposé que l'agglomération soit le relais de cette information, via la mise en ligne de la plaquette sur son site internet, et la diffusion du message auprès des communes. Des

plaquettes papiers seront également disponibles à l'accueil de l'agglomération, et dans les sites sélectionnés par les communes qui en feront la demande, directement auprès du département.

Calendrier :

Action continue sur la durée du PLHI



Territorialisation :

L'ensemble des communes de la CA Plaine Vallée participent à l'effort de production sur la durée du PLH, selon une répartition validée par les communes.

Indicateurs de suivi et d'évaluation :

- Nombre de logements construits (logements autorisés, date de DOC, DAT et suivi des terrains)
- Nombre de logements sociaux réalisés
- Suivi de la localisation des opérations
- Documents d'urbanisme mis à jour par les communes pour tenir compte des objectifs du PLH, le cas échéant
- Nombre de consultations ABF lors des permanences

Incidence sur les documents d'urbanisme:

Règlementairement, les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec l'atteinte des objectifs du PLH. Les communes disposent d'un délai d'un an pour mettre en compatibilité leur document si nécessaire.

Pilotage et Partenariat:

- Pilotage : CAPV et communes
- Partenaires : Etat, organismes HLM, Action Logement, EPF, opérateurs privés, Ministère de la culture via les ABF, le Département du Val d'Oise...
- Co-financeurs possibles (hors Etat) : Sans objet



Action 2 : Veiller à la production de logements sociaux

Constats:

Malgré une progression constante du parc de logements sociaux, dans un contexte parfois très contraint du fait d'éléments naturels (Espaces naturels protégés, Lac, Forêts...) ou réglementaires (zones inconstructibles, Plan d'Exposition au Bruit...), plusieurs communes concernées par la loi SRU n'ont pas encore atteint le seuil de 25% de logements sociaux parmi leurs résidences principales.

Au 1er janvier 2017, 10 communes n'avaient pas atteint leurs objectifs quantitatifs et/ou qualitatifs (Andilly, Deuil - La Barre, Domont, Enghien-les-Bains, Ezanville, Margency, Montlignon, Montmorency, Saint-Brice-sous-Forêt et Saint-Prix). Les communes de Montmagny, Bouffémont, Saint-Gratien et Soisy-sous-Montmorency respectent les objectifs de la loi SRU. Les communes de Moisselles, Attainville et Piscop ne sont pas soumises à la loi (population inférieure à 3 500 habitants pour Moisselles et Attainville situées en dehors de l'aire urbaine de Paris, et inférieure à 1 500 pour Piscop). De même pour la commune de Groslay car 93% de sa zone urbanisée est sous zone C du PEB.

Le parc social de la CA est composé de 73% de logements sociaux financés en PLUS, 19% en PLAI et 8% en PLS. 66% des demandes correspondent aux ménages en dessous du plafond PLAI pour lesquelles la tension est élevée.

Objectifs de l'action:

Equilibrer l'offre locative sociale

Répondre aux engagements de production de logements sociaux fixés dans le cadre de la loi SRU

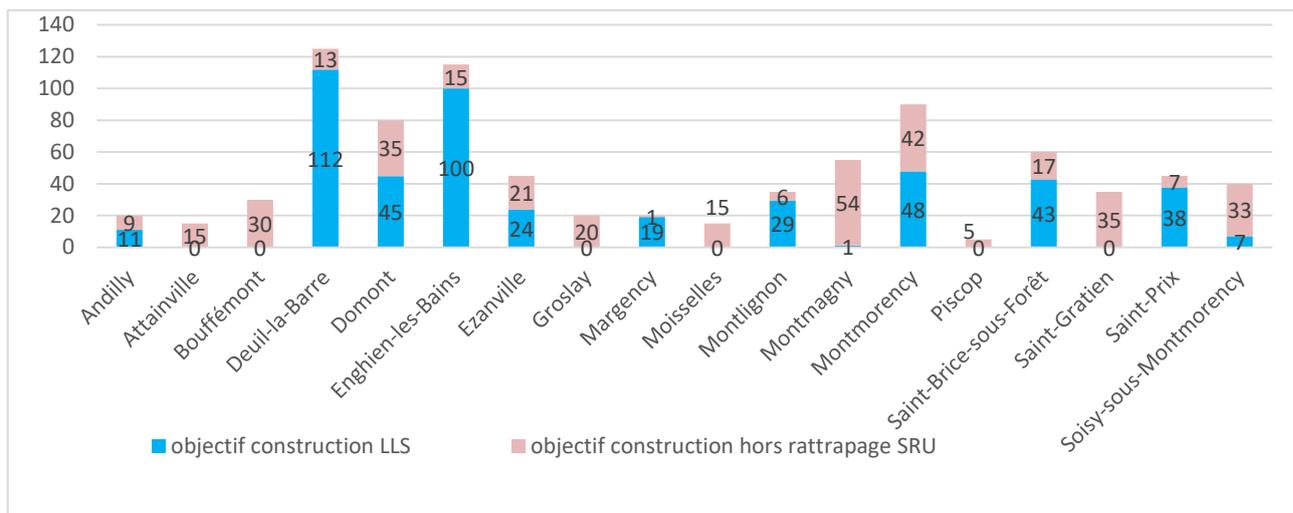
Modalités de mise en œuvre :

1. Accompagner la production d'une offre sociale permettant le rattrapage SRU :

Selon la somme des obligations triennales SRU estimées sur la durée du PLH, le nombre de logements sociaux à construire serait de **2 856 logements soit environ 476 logements/an.**

Ces objectifs se répartissent par commune. Ce sont des prévisions estimées en tenant compte de l'évolution du parc de logements et d'une hypothèse de **20% de logements réalisés en acquisition-amélioration.** En prenant en compte l'acquisition-amélioration, il est prévu la production de **596 logements sociaux/an.** (voir tableau récapitulatif en annexe).

Cet objectif sera à adapter en fonction des évolutions annuelles et des nouveaux chiffres et obligations SRU.



2. Produire une offre de logements sociaux en adéquation avec les besoins des ménages du territoire en termes de niveaux de loyers

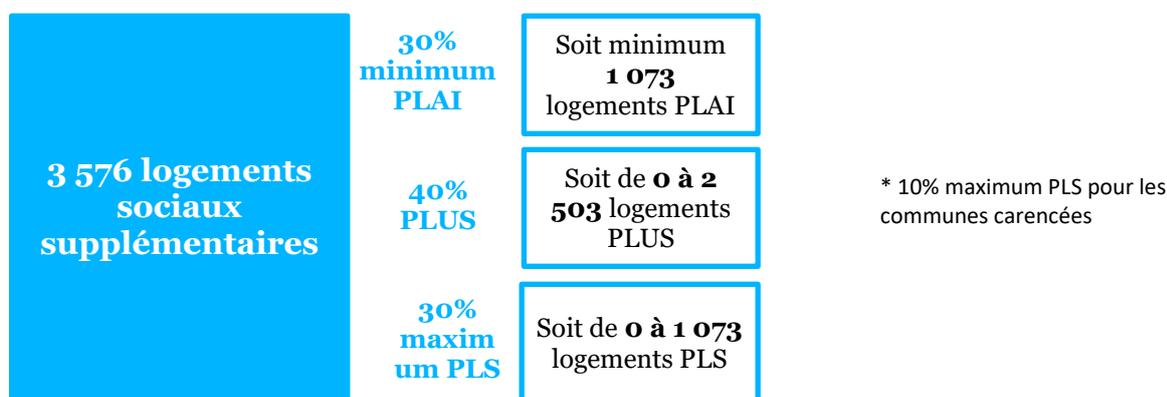
Selon l'article 55 de la loi SRU, cette production devra se composer :

- de 30% de PLAI au minimum
- de 40% de PLUS
- de 30% de PLS au maximum (10% pour les communes carencées)

La CA sera vigilante au maintien au-delà du seuil de 25% pour les communes ayant atteint leur objectif. Les objectifs individuels par commune sont repris dans les fiches en annexe du PLHI.

La répartition de cet objectif devra être précisée en lien avec les objectifs de la Conférence Intercommunale du Logement.

Objectif Rattrapage SRU 2025



3. Suivre et observer la production de logements sociaux

Afin d'accompagner et d'observer la production de logements sociaux, la CA Plaine Vallée réalisera une cartographie des logements nouvellement conventionnés. Pour se faire, un partenariat sera proposé avec les Services de l'Etat afin que l'agglomération soit destinataire trimestriellement ou semestriellement de l'ensemble de la liste des conventions délivrées.

Cette observation prendra la forme d'un suivi annuel des inventaires SRU et des objectifs triennaux. Une cartographie fine du patrimoine sera proposée afin d'obtenir une

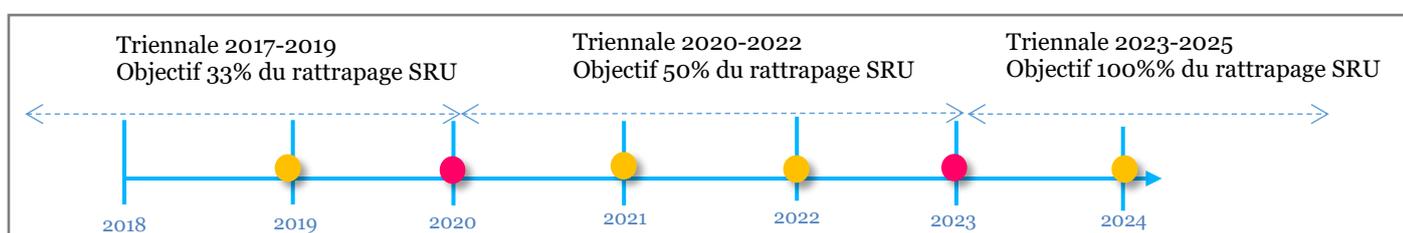
connaissance précise de l'offre. Un suivi de l'évolution des PLU permettra d'accompagner les communes dans l'atteinte de leurs objectifs. Outre une présence lors des réunions des Personnes Publics Associées, ce suivi prendra la forme d'un apport de conseils et de recommandations lors d'une évolution des PLU.

Un accompagnement sera proposé aux communes carencées, notamment lors des réunions sollicitées à la demande de l'Etat. Un partenariat avec l'EPFIF pour les opportunités foncières sera à étudier. Les conventions communes/EPFIF seront recensées afin d'étudier les diagnostics réalisés par l'EPFIF.

Les objectifs à atteindre en termes de production sociale sont ceux fixés lors de chaque échéance triennale. Ces objectifs seront révisés lors de chaque nouvelle période.

Calendrier :

Action continue sur la durée du PLHI



Bilan triennal

Veille des opérations en continu, sur la durée du PLH

Territorialisation :

L'ensemble des communes de la CA Plaine Vallée contribuent au rééquilibrage territorial. Les communes qui respectent l'objectif SRU ou en sont exemptées peuvent également contribuer à la production sociale.

Indicateurs de suivi et d'évaluation :

- Le nombre de logements produits par an et sur la période du PLH
- La part d'acquisition-amélioration
- La part de PLAI, PLUS et PLS produits

Incidence sur les documents d'urbanisme:

Possibilité d'inscrire dans les documents d'urbanismes :

- L'obligation de produire un pourcentage de logements en locatif social ou très social pour toute opération dépassant un seuil de logements (à apprécier avec les communes),
- La délimitation d'emplacements réservés au logement social dans les documents graphiques du règlement d'urbanisme.
- L'utilisation des outils des OAP pour prescrire une programmation en logements sociaux

Pilotage et Partenariat:

- Pilotage : CAPV et communes
- Partenaires: Etat, Conseil Départemental 95, Conseil Régional, bailleurs sociaux, Action Logement, ANAH
- Co-financeurs possibles (hors Etat) : Région Ile-de-France, CD du Val d'Oise, CDC, Action Logement

Financements proposés par la Région Ile-de-France à la production de logements sociaux :

- PLS : 5 % maximum de la dépense subventionnable avec un maximum de 5.000€ par logement ;
- PLUS : 5 % maximum de la dépense subventionnable avec un maximum de 10.000€ par logement ;
- PLAI et Anah très social : 30% maximum de la dépense subventionnable avec un maximum de 12.000€ par logement.

Financements proposés par le département du Val d'Oise aux opérations d'acquisitions-amélioration :

- Conditions : communes de <5000 habitants, opérations – de 10 logements conventionnés PLUS/PLAI, réservation d'un logement par le CD
- 20% du coût total HT des travaux dans la limite de 10 000€/logement



Action 3 : Partager les outils de contrôle des divisions foncières

Constats:

Malgré la sollicitation d'outils réglementaires dans certains PLU communaux (bande de constructibilité, distance de constructibilité par rapport à la voirie...) afin de prévenir les divisions pavillonnaires et parcellaires, de nombreuses communes du territoire de la CA Plaine Vallée sont fortement touchées par ces phénomènes de divisions (8 communes sur 18 l'ont exprimé). Ces dernières constatent des opérations de densification non maîtrisées. Cela entraîne la création de parcelles en drapeau, la multiplication de bateaux sur la chaussée, des problèmes de stationnement...

Le SRHH incite les territoires comportant un important parc pavillonnaire soumis à de fortes pressions, à mettre en place une veille sur les phénomènes de division et de mutation spontanée de leur tissu pavillonnaire.

Afin d'encadrer ce phénomène et d'en maîtriser les conséquences, des outils existent et peuvent être mis en place par les communes. Toutefois, certains d'entre eux peuvent nécessiter une expertise dont ne disposent pas chaque commune.

Objectifs de l'action:

Accompagner les divisions parcellaires

Modalités de mise en œuvre :

Engager une démarche partenariale pour partager les pratiques et outils

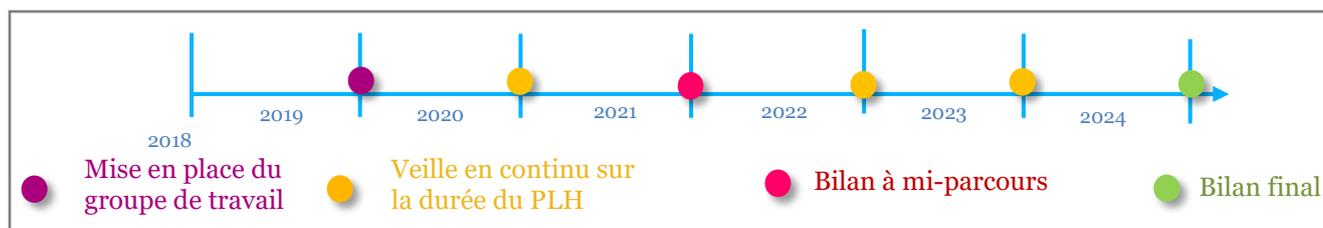
Mettre en place un groupe de travail inter-communal avec pour objectif principal le partage des pratiques de chaque commune. Les communes ayant mis en place certaines pratiques et ayant pu en apprécier le résultat pourront alors faire un retour d'expérience aux autres communes. La CA animant cette réunion pourra transmettre les solutions mises en œuvre sur d'autres territoires dont elle aura eu connaissance à travers les réseaux professionnels sur l'Habitat.

Se rapprocher des réseaux professionnels sur l'Habitat-Logement (Ideal Connaissance par exemple).

Inciter les communes, à l'occasion des révisions et modifications futures des PLU, à mettre en œuvre les outils efficaces pour encadrer les divisions parcellaires de la manière souhaitée. Des zones de densification seront à privilégier, notamment à proximité des gares.

Calendrier :

Action pouvant être mise en œuvre à court terme



Territorialisation :

Les communes de la CA Plaine Vallée concernées par le phénomène.

Indicateurs de suivi et d'évaluation :

Le nombre constaté de divisions foncières et leur évolution

Incidence sur les documents d'urbanisme:

Les communes peuvent être incitées à mettre en place des dispositifs réglementaires visant à encadrer les divisions foncières

Pilotage et Partenariat:

- Pilotage : CAPV et communes
- Partenaires : Etat, EPFIF, ORF
- Co-financeurs possibles (hors Etat) : Sans objet



Action 4 : Maintenir un observatoire du foncier

Constats:

La loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 présente une mesure de renforcement du volet foncier des PLH avec différentes mesures. **Les EPCI doivent ainsi mettre en place une stratégie foncière** à travers leur PLH mais également favoriser la mise en place d'un observatoire du foncier.

La CA Plaine Vallée étant engagée dans d'importants objectifs de production de logements, notamment sociaux, il est apparu nécessaire **d'engager une observation fine du foncier**. Certaines des communes de la communauté d'agglomération utilisent par ailleurs des outils fonciers au sein de leur PLU pour faciliter la construction de logements sociaux sur leur territoire (droit de préemption, servitudes de mixité sociale, emplacements réservés...).

10 communes font l'objet d'une intervention de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, via ses dispositifs de veille et de maîtrise foncière (Deuil - La Barre, Enghien-les-Bains, Montmorency, Montmagny, Groslay, Margency, Andilly, Domont, Saint-Prix, Attainville).

Objectifs de l'action:

Suivre l'offre foncière

Anticiper les projets potentiels

Modalités de mise en œuvre :

Poursuivre le suivi du foncier à vocation d'habitat via le référentiel foncier du PLH et sa mise à jour

Le diagnostic du PLHI a vu la création d'un observatoire du foncier. L'ensemble des projets en cours, prévus ou potentiels ont ainsi pu être recensés afin de mettre en corrélation les objectifs et les réalités territoriales.

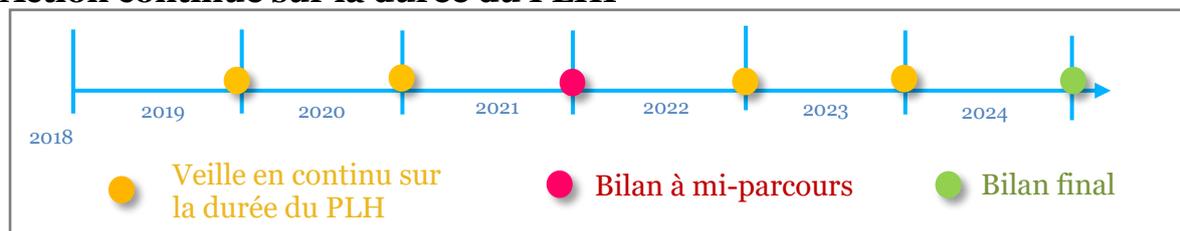
Cette dynamique sera maintenue par des échanges réguliers avec les communes sur l'évolution de leurs projets, le suivi du zonage des PLU, et la prise en compte des permis de construire réalisés. Les nouveaux sites potentiels pouvant recevoir du logement seront ajoutés à la cartographie communautaire identifiant l'ensemble des sites : OAP, dents creuses, habitats dégradés mutable identifiés par les communes...

L'utilisation du Système d'Information Géographique Intercommunal permet la compilation, l'alimentation et l'interrogation de cet observatoire. En partenariat avec les communes qui le souhaitent, des accès privés à cette donnée seront mis en œuvre pour permettre une actualisation en direct, et maintenir ainsi une information la plus à jour possible.

Cet observatoire permettra le suivi des objectifs de construction. Plusieurs indicateurs seront observés, tels que la délivrance des Permis de Construire ou le conventionnement de logements sociaux. Ces données seront obtenues via un partenariat qui sera proposé aux Services de l'Etat. Un rapprochement auprès de l'EPFIF sera à étudier pour partager l'information foncière sur le territoire.

Calendrier :

Action continue sur la durée du PLHI



Territorialisation :

L'ensemble des communes de la CA Plaine Vallée

Indicateurs de suivi et d'évaluation :

- Le nombre de communes ayant transmis les informations sur leurs projets de logement et les permis de construire.
- Le nombre de communes actualisant ces éléments.

Incidence sur les documents d'urbanisme:

Les communes peuvent être incitées à mettre en place des dispositifs réglementaires visant à maîtriser l'évolution du foncier.

Pilotage et Partenariat:

- Pilotage : CAPV et communes
- Partenaires: EPFIF (veille et maîtrise foncière), ORF (conseil et bonnes pratiques), Etat (données)
- Co-financeurs possibles (hors Etat) : Sans objet



Action 5 : Veiller à la compatibilité des PLU

Constats:

L'ensemble des communes dispose d'un Plan Local d'Urbanisme.

Soucieuses de l'atteinte de leurs objectifs de production de logements, lors des révisions récentes de leurs PLU, les communes ont prévu ces réalisations, notamment au travers d'OAP adaptées. Dès lors, les objectifs du PLHI ont été établis communautairement, notamment en prenant en compte les projets communaux. Les PLU en vigueur ont été étudiés, ainsi que les PADD et les OAP. Il en résulte que l'ensemble des PLU existants sont normalement compatibles avec les objectifs du PLHI. Cette compatibilité devra être maintenue dans la durée afin de répondre aux objectifs communautaires en matière de production de logements.

Objectifs de l'action:

Veiller à la prise en compte des objectifs du PLHI lors des modifications/révisions des PLU

Disposer des PLU à jour au format CNIG en vigueur

Modalités de mise en œuvre :

1. Veiller à la prise en compte des objectifs du PLHI lors des modifications/révisions des PLU

Veiller, à chaque intervention sur les PLU, à étudier les changements pouvant avoir un impact sur les objectifs du PLHI, et à conseiller les communes dans la mise en œuvre des outils et dispositions favorables au PLHI et en cohérence avec les projets d'aménagement communaux. La CA Plaine Vallée pourra accompagner les communes qui le souhaitent dans la mobilisation d'outils permettant la réalisation des objectifs du PLH dans leur document d'urbanisme, par exemple :

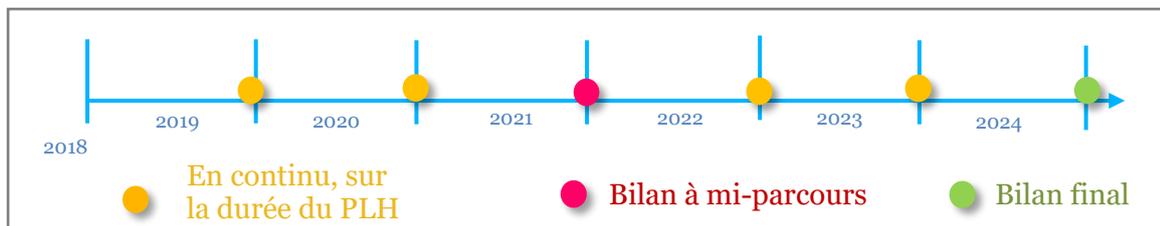
- Limiter/ échelonner les zones à urbaniser lorsqu'elles ne font pas partie des secteurs prioritaires de développement de l'offre ;
- Inscrire des densités minimales ;
- Inscrire l'obligation de produire un pourcentage de logements locatifs sociaux pour toute opération dépassant N. logements ;
- Délimiter des emplacements réservés au logement social dans les documents graphiques du règlement d'urbanisme ;
- Mobiliser le droit de préemption urbain.

2. Se tenir à la disposition des communes pour partager une expertise sur les questions en lien avec l'habitat. En cas de dispositions nouvelles, ou de modifications législatives, la CAPV tachera de réunir les informations utiles aux communes. Le cas échéant, une réunion de travail inter-communale pourra être organisée pour le partage d'informations spécifiques.

3. Accompagner les communes dans la numérisation des PLU en conformité avec les normes CNIG, pour la mise en ligne sur le Géoportail National de l'Urbanisme. Le cadastre numérisé au format Edigéo sera transmis chaque année aux communes après transmission par la DGI, afin d'actualiser les fonds de plans utilisés pour la réalisation des PLU et des différents documents d'urbanisme. Les PLU ainsi numérisés pourront utilement être intégrés au Système d'Information Géographique Intercommunal.

Calendrier :

Action continue sur la durée du PLHI



Territorialisation :

L'ensemble des communes de la CA Plaine Vallée

Indicateurs de suivi et d'évaluation :

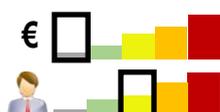
- Nombre de PLU numérisés
- Nombre de PLU intégrés au SIG intercommunal

Incidence sur les documents d'urbanisme:

Faire évoluer les documents d'urbanisme afin de permettre aux communes d'atteindre leurs objectifs de production.

Pilotage et Partenariat:

- Pilotage : CAPV et communes
- Partenaires: Sans objet
- Co-financeurs possibles (hors Etat) : Sans objet



Orientation 2

Agir sur le parc existant

1. Soutenir l'Acquisition-Amélioration
2. Tenir des permanences d'information sur le logement
3. Permettre aux communes d'expérimenter le permis de louer

Orientation 2 : Agir sur le parc existant

Action 1 : Soutenir l'Acquisition-Amélioration

Constats:

Dans le cadre de la lutte contre les logements dégradés et la production de logements sociaux, l'Acquisition-Amélioration est une solution répondant simultanément aux deux objectifs. Toutefois, ce type d'opération demande généralement un investissement financier plus élevé. Cette action devra permettre la réalisation d'opérations de logements sociaux plus difficiles à produire que du logement neuf.

En contrepartie de cet investissement, l'Acquisition-Amélioration présente l'avantage de produire du logement social sans augmenter le nombre de résidences principales. Ce type d'opération a donc un fort impact sur le taux de logements sociaux et l'atteinte des objectifs SRU. Cela permet également la résorption de l'habitat dégradé et la lutte contre les marchands de sommeil.

Enfin, ce type d'opération permet la création de logements sociaux dans de petits programmes, intégrés au tissu urbain, favorisant la mixité de l'offre de logement.

Objectifs de l'action:

Produire du logement social à partir de l'existant

Réhabiliter des logements dégradés

Modalités de mise en œuvre :

1. Lancer un dispositif de subventionnement des opérations en acquisition-amélioration ou conventionnement ANAH équivalent.

Une action de subventionnement, pour favoriser ce type d'opération, est validée dans la limite d'une enveloppe annuelle de 125 000€.

Les critères de subventionnement sont :

Financement de 3 000 € par logement,

Aide supplémentaire de 2 000 € en cas d'effort sur la qualité énergétique par rapport à la réglementation.

Un règlement viendra définir précisément les modalités de cette action du PLHI :

- Intervention sur du logement ancien

- Remise à neuf et aux normes des logements avec un budget travaux minimum à déterminer

Les modalités d'intervention des opérations en acquisition-amélioration seront calibrées à partir d'échanges avec les bailleurs et la DDT. Les communes seront également invitées à aider ce type d'opération, les financements communaux venant en déduction du prélèvement SRU pour les communes n'étant pas exonérées.

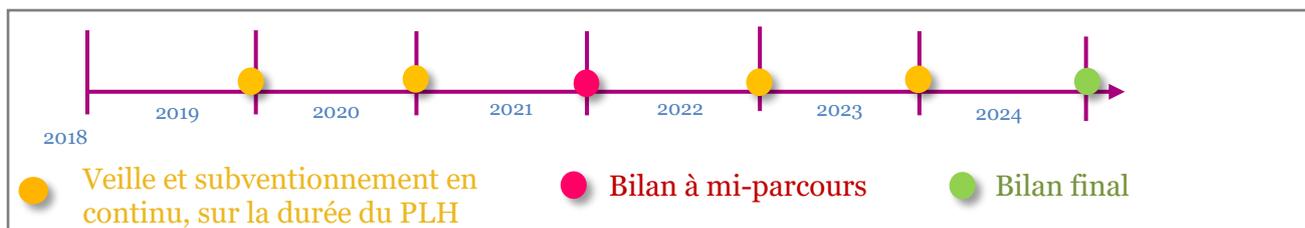
2. Veiller à la réalisation des opérations en acquisition-amélioration sur le territoire

Assurer un suivi des opérations en acquisition-amélioration en cours

Diffuser les bonnes pratiques aux communes

Calendrier :

Action continue sur la durée du PLHI



Territorialisation :

L'ensemble des communes de la CA Plaine Vallée

Indicateurs de suivi et d'évaluation :

Nombre de logements sociaux produits en acquisition-amélioration

Incidence sur les documents d'urbanisme:

Sans objet

Pilotage et Partenariat:

- Pilotage : CAPV
- Partenaires : ANAH, communes, opérateurs privés et sociaux, propriétaires, Etat
- Co-financeurs possibles (hors Etat) : ANAH, CD Val d'Oise

Subvention départementale mobilisable pour des opérations d'acquisition-amélioration de moins de 10 logements, à destination des communes de moins de 5 000 habitants sur des logements PLUS et PLAI :

- d'un montant de 20% du coût des travaux réalisés
- et plafonnée à 10 000€/logement



Action 2 : Tenir des permanences d'information sur le Logement

Constats:

Il n'existe pas sur le territoire d'espace d'information dédié spécifiquement au logement ni au conseil à la rénovation énergétique.

En considérant les cibles indicatives fixées par le SRHH, 1150 logements par an devraient être rénovés à minima sur le plan énergétique (800 logements privés individuels, 350 logements privés collectifs).

Les consommations énergétiques des familles liées au logement peuvent être diminuées par la diffusion des bonnes pratiques et des éco-gestes. Les ménages ont ainsi un premier impact positif sans investissement financier élevé.

Un réseau d'information gratuite à disposition du public a été mis en place par l'ADEME, via les Espaces Info Energie. Des permanences, tenues sur l'agglomération, seraient alors un relais de communication auprès de la population sur les éco-gestes et la rénovation énergétique. Un ciblage plus précis des objectifs à atteindre sera à étudier : logement ancien, collectif, individuel... Une priorisation communale pourra également être proposée avec des sites pilotes, accompagnée d'un plan de communication.

Objectifs de l'action:

Apporter des réponses aux questionnements autour du logement pour les habitants

Diminuer les factures énergétiques

Encourager les rénovations

Modalités de mise en œuvre :

1. Mettre en place des permanences dédiées au logement

Centraliser l'information en s'appuyant sur les dispositifs existants, via la création de permanences dédiées au logement sur le territoire de l'agglomération, pour informer les ménages sur les aides financières nationales mobilisables et les conditions d'obtention (TVA à taux réduit, ANAH/Habiter Mieux, Eco-prêt à taux zéro, Crédit d'impôt...)

Sensibiliser les bailleurs privés aux travaux de rénovation énergétique (aides de l'Anah,...) : réunions d'information en direction des copropriétaires, formations à destination des syndics bénévoles...

Les populations concernées par l'opération de relogement des gens du voyage sur Groslay/Montmagny pourraient être sensibilisées aux bonnes pratiques.

2. Sensibiliser la population à la performance énergétique des logements

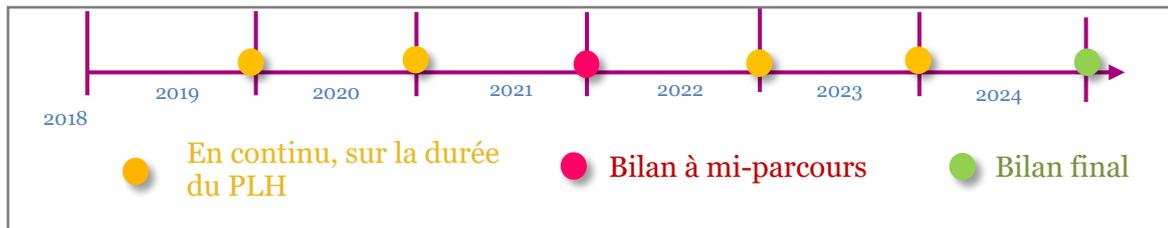
Organiser des événements de sensibilisation, du type « Balades thermiques » ou « Defi des familles » concernant la baisse de la consommation énergétique pour des familles volontaires.

Sensibiliser les familles sur les économies d'énergie et les éco-gestes (Ampoules à basse consommation, réducteurs d'eau, gestion du chauffage...).

Ces actions pourront pleinement s'inscrire dans le futur Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET).

Calendrier :

Action continue sur la durée du PLHI



Territorialisation :

L'ensemble des communes de la CA Plaine Vallée

Indicateurs de suivi et d'évaluation :

- Analyse du nombre de ménages reçus lors des permanences
- Nombre de logements réhabilités (nombre de ménages ayant sollicités un crédit d'impôt pour la transition énergétique, parc social rénové...),
- Nombre de manifestations/actions de sensibilisation organisée.

Incidence sur les documents d'urbanisme:

Sans objet

Pilotage et Partenariat:

- Pilotage : CAPV
- Partenaires potentiels : Communes, ADIL, SOLIHA, Crésus, ANAH, ADEME, opérateurs privés, Ile de France Energie, RECIF
- Co-financeurs possibles (hors Etat) : ANAH, ADEME

Subvention ANAH mobilisable pour une étude pré-opérationnelle pour définir les outils de lutte contre la précarité énergétique

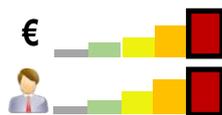
:-50 % du montant HT de l'étude dans la limite de 100k€

Subvention ADEME pour la réalisation d'études sur l'efficacité énergétique notamment :

-50 % à 70% du montant HT de l'étude dans la limite de k€ pour les diagnostics et 100k€ pour les études d'accompagnement de projets

Subvention ADEME pour la mise en place d'un Espace Info Energie (durée 3 ans avec reconduction possible):

-Aide au petit équipement lié à la création du poste 15K€ la 1^e année
-Aide aux dépenses de personnel : 24K€/ETP/an
-Aide aux dépenses externes de communication : 20K€/an



Action 3 : Permettre aux communes d'expérimenter le permis de louer

Constats:

Plusieurs communes observent une persistance, voire une recrudescence de situations d'indécence et de marchands de sommeil. Aussi, certaines communes s'interrogent sur la possibilité de mettre en place le Permis de louer.

La loi ALUR a mis en place l'outil du Permis de louer, qui regroupe l'autorisation préalable de mise en location et la déclaration de mise en location. Ils permettent de contrôler tout au long de la vie d'un logement et à chaque nouvelle mise en location, que les conditions d'habitabilité soient toujours respectées. Ils ne peuvent être mis en place que par une délibération Intercommunale (avec possibilité de déléguer à la commune depuis la loi ELAN), sur des zones jugées « à risque » et pour des catégories et caractéristiques de logements précises. Initialement, cet outil ne pouvait être mis en place que par une délibération Intercommunale. Aujourd'hui, il est possible de déléguer la mise en œuvre et le suivi aux communes qui en font la demande. (Art L635-1 du Code de la Construction et de l'Habitation)

Objectifs de l'action:

Autoriser les communes à mettre en place le permis de louer

Modalités de mise en œuvre :

Accompagner les communes qui le souhaitent dans la mise en place du permis de louer et leur déléguer le dispositif.

Donner la possibilité aux communes qui le souhaitent de mettre en place le Permis de Louer.

Accompagner les communes volontaires dans la définition de l'outil à mobiliser (déclaration de mise en location, autorisation préalable de mise en location) :

- identification des périmètres d'action (sous-secteurs géographiques et types de logements concernés),
- anticipation de l'organisation nécessaire pour pallier le risque juridique que pourrait entraîner une autorisation tacite si la collectivité n'est pas en capacité de donner une réponse à la demande dans le temps imparti
- définition d'une répartition précise des responsabilités entre services et entre collectivités
- estimation des moyens humains et financiers nécessaires
- identification des partenaires locaux à mobiliser (CAF, Etat) et des moyens de communication à destination des propriétaires

Calendrier :

Action à mettre en œuvre à la demande des communes



Territorialisation :

Pour les communes qui en font la demande

Indicateurs de suivi et d'évaluation :

- Mise en place effective du dispositif,
- Nombre de déclaration ou d'autorisations préalables traitées
- Parc privé potentiellement indigne : évolution du taux et volume de logements, (source : Filocom PPPI)

Incidence sur les documents d'urbanisme:

Sans objet

Pilotage et Partenariat:

- Pilotage : CAPV et communes
- Partenaires : Communes, ANAH, ADIL, CAF, CCAS, CCLAJ, propriétaires ...
- Co-financeurs possibles (hors Etat) : sans objet

Subvention ANAH mobilisable pour une étude pré-opérationnelle sur le parc privé :
-50 % du montant HT de l'étude dans la limite de 100k€



Orientation 3

Veiller au parc social existant

1. Travailler avec les bailleurs et le parc social
2. Faire vivre la Conférence Intercommunale du Logement

Orientation 3 : Veiller au parc social existant

Action 1 : Travailler avec les bailleurs et le parc social

Constats:

Sur la CA Plaine Vallée, 41% des logements sociaux ont un niveau de performance énergétique moyen (classe C et D), 2% sont très performants, relevant des classes A et B, et 20% sont énergivores, en classe E à G. En considérant l'objectif cible indicatif du SRHH, 300 logements sociaux par an minimum doivent être rénovés.

Par ailleurs, l'une des particularités du parc social du territoire est d'être géré par un grand nombre de bailleurs, plus ou moins importants. Certaines communes expriment des difficultés à identifier des interlocuteurs au sein des bailleurs sociaux et à suivre l'évolution de leur parc de logements. La législation récente entraîne des mouvements dans l'organisation des bailleurs. Il s'agira de s'inscrire dans ces changements afin d'être en relation avec les différents bailleurs du territoire.

Objectifs de l'action:

Etablir des partenariats avec les bailleurs

Connaître l'évolution du patrimoine social

Modalités de mise en œuvre :

Être signataire des Conventions d'Utilité Sociale

Disposer ainsi d'une base d'information sur le patrimoine et les projets de chaque bailleur. Un rapprochement auprès de certains bailleurs ciblés en fonction de projets en lien avec les objectifs du PLHI pouvant ensuite s'effectuer si nécessaire.

Une attention spécifique sera portée sur les plans de vente de logements sociaux, afin de ne pas diminuer le parc des communes sous les 25%.

Faire office de relais des communes, si celles-ci en expriment le besoin, dans leurs discussions avec les bailleurs sociaux, notamment sur les enjeux liés à la rénovation et à l'entretien du parc de logement.

Suivre le parc de logements sociaux

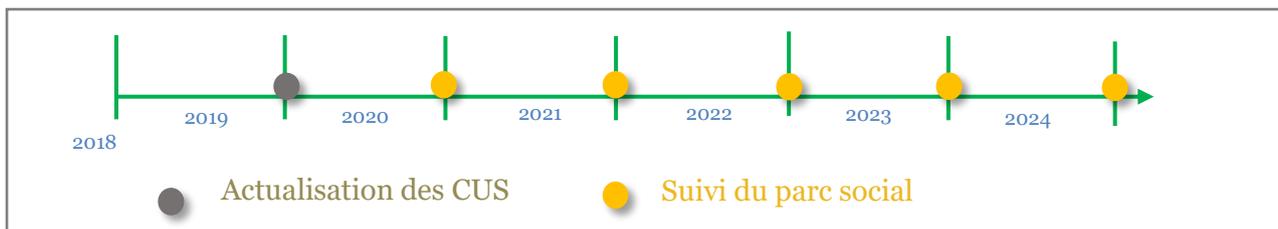
Mettre en place un annuaire actualisé de chaque bailleur, et organiser des échanges avec les principaux bailleurs en fonction de leurs actualités. Des réunions techniques ou comités de pilotage, associant les bailleurs autour de différentes thématiques, pourront être mises en place afin de renforcer les échanges.

Suivre l'actualisation des données RPLS et de l'inventaire SRU

Cartographier le parc social via le Système d'Information Géographique, localisant finement le parc avec les indicateurs tels que la taille du logement, son type (PLS, PLUS, PLAI), le bailleur gestionnaire...

Calendrier :

Action continue sur la durée du PLHI



Territorialisation :

L'ensemble des communes de la CA Plaine Vallée disposant d'un parc social.

Indicateurs de suivi et d'évaluation :

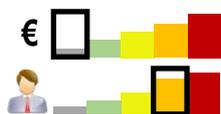
- Nombre de rendez-vous bailleurs réalisés
- Actualisation de l'état des lieux du parc social sur le SIG
- Nombre de CUS reçues

Incidence sur les documents d'urbanisme:

Sans objet

Pilotage et Partenariat:

- Pilotage : CAPV et communes
- Partenaires : Bailleurs sociaux, AORIF
- Co-financeurs possibles (hors Etat) : Sans objet



Action 2 : Faire vivre la Conférence Intercommunale du Logement

Constats:

La loi Egalité & Citoyenneté prévoit que les collectivités dotées d'un PLH et concernées par la présence d'un Quartier Politique de la Ville mettent en place une Conférence Intercommunale du Logement (CIL).

Son objectif est d'améliorer la lisibilité et l'efficacité des politiques publiques liées au logement social et d'associer l'ensemble des partenaires dans une dynamique partenariale. Elle adoptera les orientations relatives :

- aux objectifs en matière d'attribution de logements et de mutation sur le patrimoine locatif social,
- aux modalités de relogement des personnes relevant notamment du DALO,
- aux modalités de coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires des droits de réservation

Sur le périmètre de la CA Plaine Vallée, 12% des attributions hors QPV sont consacrées aux ménages du 1^{er} quartile, la loi fixant un objectif de 25%. Par ailleurs, l'agglomération remplit les 2 autres obligations de loi Egalité & Citoyenneté concernant les attributions en QPV et les attributions des ménages prioritaires.

Objectifs de l'action:

Répondre à l'obligation de la loi ALUR

Fixer les objectifs en termes d'attributions demandés par la loi

Modalités de mise en œuvre :

Faire vivre une CIL adaptée au territoire :

Sans attendre l'approbation du PLHI, Plaine Vallée a d'ores et déjà délibéré pour installer cette CIL, lors du Conseil Communautaire du 29 septembre 2018. L'installation s'est effectuée le 9 juin 2019 en Présence du Préfet délégué à l'Egalité des Chances et des partenaires associés à la CIL : bailleurs, réservataires, Etat, associations, représentants locataires, etc.

Le règlement intérieur de la CIL a été approuvé pour définir ses modalités de fonctionnement, son rôle, sa fréquence, sa déclinaison en groupes de travail, etc.

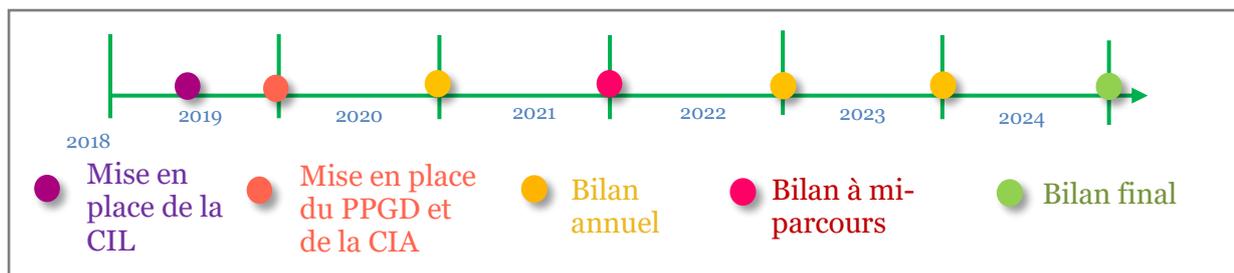
La CIL se penchera désormais sur les points suivants :

- Rédiger le document cadre fixant les orientations stratégiques des élus
- Associer la CIL à l'élaboration et la mise en œuvre du Plan Partenarial de Gestion de la Demande (PPGD) créé dans le cadre de la loi ALUR (article 97), ainsi que la Convention Intercommunale d'Attributions (CIA)

Collège n1° des représentants des collectivités territoriales	Collège n°2 des représentants des professionnels intervenant dans le champ des attributions	Collège n° 3 des représentants des usagers ou des associations de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement
Maires des Communes membres Département du Val d'Oise Région Ile de France	Principaux Bailleurs sociaux et autres réservataires des logements sociaux Maître d'ouvrage d'insertion	Associations de locataires Associations de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement Représentants des personnes défavorisées

Calendrier :

Action continue sur la durée du PLHI



Territorialisation :

L'ensemble des communes de la CA Plaine Vallée

Indicateurs de suivi et d'évaluation :

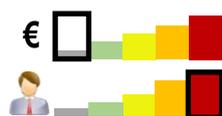
- Elaboration et mise en place du PPGD
- Elaboration et mise en place de la CIA

Incidence sur les documents d'urbanisme:

Sans objet

Pilotage et Partenariat:

- Pilotage : CAPV
- Partenaires : Communes, bailleurs, réservataires, Etat, associations, représentant locataires
- Co-financeurs possibles (hors Etat) : Sans objet



Orientation 4

Apporter des solutions pour répondre aux besoins des populations spécifiques

1. Communiquer sur les dispositifs d'hébergement existants
2. Favoriser l'équilibre social
3. Encourager le logement étudiant
4. Poursuivre le relogement des gens du voyage sédentarisés
5. Conformité avec le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage

Orientation 4 : Apporter des solutions pour répondre aux besoins des populations spécifiques

Action 1: Communiquer sur les dispositifs d'hébergement existants

Constats:

Les populations spécifiques que sont les étudiants, jeunes actifs, personnes âgées, handicapées et les ménages en situation de mal logement profond font l'objet de nombreux dispositifs d'hébergements en leur faveur, souvent méconnus.

La multiplication des dispositifs ne facilite pas la lecture ni l'accès à l'information. Plutôt que de mettre en place un outil supplémentaire, qui nécessiterait une expertise dans la connaissance précise des besoins de chaque population, il est proposé de faciliter la communication sur les aides existantes.

Objectifs de l'action:

Mettre en valeur l'offre d'hébergement existante en faveur des populations spécifiques

Permettre l'accès à l'information

Modalités de mise en œuvre :

Proposer une documentation d'information sur les dispositifs et les acteurs existants

Créer et diffuser des plaquettes d'informations sur l'offre disponible au sein du territoire qui peut être proposée en fonction des besoins spécifiques. Des exemplaires imprimés pourront être relayés dans les mairies, CCAS et autres espaces dédiés aux populations spécifique.

Relayer à partir du site internet de la CA Plaine Vallée vers les dispositifs et organismes existants : CCAS, Mission locale, ADIL, Espace Info Energie... Une attention pourra être portée sur le dispositif Solibail.

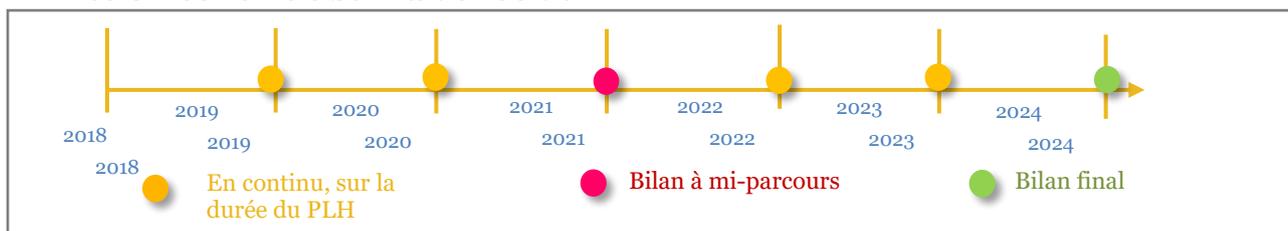
Cette action de communication pourra nécessiter le recours à un prestataire spécialisé pour l'édition des supports d'information ou être réalisé en interne en fonction des besoins.

Recenser exhaustivement les offres et les types d'hébergement existants sur l'ensemble du territoire afin de diffuser et faire connaître l'information pour rapprocher l'offre de la demande

S'appuyer sur les outils SIG mis en place par la CA Plaine Vallée

Calendrier :

Action continue sur la durée du PLHI



Territorialisation :

L'ensemble des communes de la CA Plaine Vallée

Indicateurs de suivi et d'évaluation :

- Recensement de l'offre existante sur le SIG
- Suivi de l'évolution de la part de publics âgés au sein de la CAPV (INSEE)
- Nombre de logements produits à destination des ménages défavorisés (DDCS)
- Nombre de places créés en hébergement d'urgence
- Nombre de ménages accompagnés vers une solution logement.

Incidence sur les documents d'urbanisme:

Sans objet

Pilotage et Partenariat:

- Pilotage : CAPV
- Partenaires : Communes, Conseil Régional, Conseil Départemental 95, Action Logement, Foyers de Jeunes Travailleurs, bailleurs sociaux, DDT 95, gestionnaires de résidences...
- Co-financeurs possibles (hors Etat) : CD 95, ARS, Région

Subvention de la région aux structures innovantes handicap et dépendance

Pour les projets de création ou de restructuration
50% max du coût dans la limite 300€ par établissement

Subvention de la région pour la production de résidences pour jeunes, apprentis et étudiants

20% max de la dépense subventionnable

- 12 000€ par place PLAI
- 8 000€ par place PLUS
- 4 600€ par place PLS

Subvention du CD 95 aux collectivités, bailleurs sociaux et CCAES pour la création ou la rénovation de résidences intergénérationnelles:

20% du montant total des travaux HT.
25000€/logement max pour une création
12 500€/logement max pour une rénovation

AMI de l'ARS pour l'autonomie des personnes en situation de handicap

A destination des gestionnaires de résidences
Prochaine fenêtre : 1^e trimestre 2019



Action 2 : Favoriser l'équilibre social

Constats:

Si la CA Plaine Vallée se distingue par un revenu médian supérieur à la moyenne départementale et régionale, elle se caractérise également par de fortes disparités de revenus au sein des communes de l'agglomération. On note notamment une concentration de ménages à bas revenus sur les communes de Montmagny, Saint-Brice-sous-Forêt et le sud de Saint-Gratien.

Des situations de précarités sont observées, notamment au sein des emménagés récents du parc social (augmentation du nombre de ménages à faibles revenus dans la part des emménagés récents de la CA).

Objectifs de l'action:

Conseiller les publics en difficulté financière

Eviter la précarité énergétique

Modalités de mise en œuvre :

Expérimenter la mise en place des permanences sur le surendettement

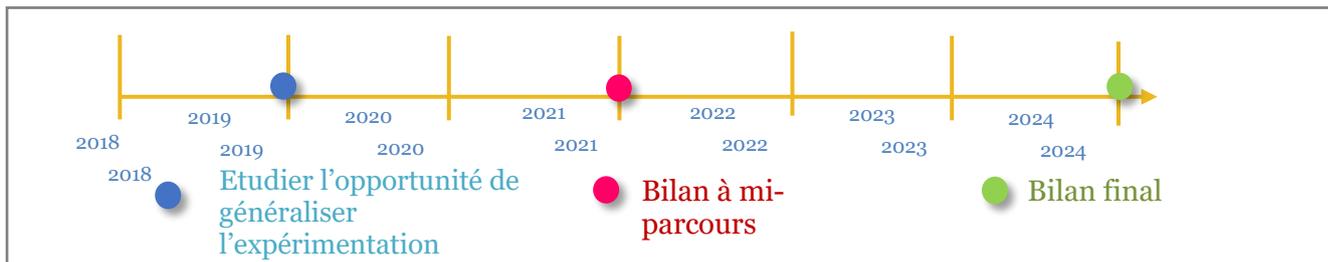
- En partenariat avec une association spécialisée, organiser des permanences gratuites et individuelles.
- Ces rendez-vous permettront de réaliser un bilan budgétaire avec la personne ou la famille et d'agir directement sur les situations de surendettement identifiées, mais également d'informer, de conseiller et de traiter les situations de surendettement en lien avec les travailleurs sociaux et bailleurs du territoire, si la famille est suivie et/ou orientée.
- En agissant directement sur les impayés de loyer et d'énergie, ces permanences, bimensuelles de 3 heures, viennent renforcer les moyens mis à disposition pour lutter contre la paupérisation des quartiers et favoriser l'équilibre social de l'habitat. Une priorisation sur des quartiers en politique de la ville et des quartiers plus fragiles et vulnérables comportant de l'habitat indigne est à envisager.
- Pour intervenir au plus près des publics fragilisés, les permanences pourront se tenir sur la commune de Montmagny avec l'accord de celle-ci, notamment pour approcher plus facilement les ménages devant bénéficier du projet de relogement en habitat adapté communautaire.

A l'issue de l'expérimentation, étudier l'opportunité d'étendre la démarche

A l'issue de ce projet pilote, ce dispositif pourrait ensuite couvrir l'ensemble des Communes de l'agglomération.

Calendrier :

Action continue sur la durée du PLHI



Territorialisation :

Communes de Montmagny, Groslay et Deuil - La Barre puis, le cas échéant, ensemble des communes de la CA Plaine Vallée

Indicateurs de suivi et d'évaluation :

- Nombre de permanences tenues
- Nombre de ménages accompagnés

Incidence sur les documents d'urbanisme:

Sans objet

Pilotage et Partenariat:

- Pilotage : CAPV
- Partenaires : Communes, Conseil Départemental 95, bailleurs sociaux, centres sociaux, associations spécialisées...
- Co-financeurs possibles (hors Etat) : sans objet.



Action 3 : Encourager le logement étudiant

Constats:

En 2013, la population âgée de 15 à 29 ans représente 18,7% de la population intercommunale soit 33 600 habitants. A la rentrée scolaire 2015, l'atlas régional du registre étudiant recense **1 044 étudiants inscrits** sur la communauté d'agglomération de Plaine Vallée

L'accès au logement est difficile pour les jeunes du département, principalement à cause d'une offre inadaptée :

- Plus de 50% des jeunes du Val d'Oise vivent chez leurs parents.
- 24% des jeunes du département expriment un besoin de décohabitation

Le territoire se démarquant par une forte représentation de cadres et d'une population étudiante, l'offre en logement pour cette population reste insuffisante. La **proximité avec les pôles d'enseignement** de Villetaneuse et Cergy-Pontoise, ainsi que l'offre interne du territoire (Classes préparatoires proposées par certains lycées du territoire, structures d'alternance, Ecole de gastronomie et hôtellerie de Saint-Gratien...) entraîne un **besoin en logement pour les étudiants**.

Par ailleurs, l'action s'inscrit dans les liens forts au niveau du tissu économique créés entre l'université de Villetaneuse et le Parc Technologique de Montmagny.

Cette action serait fléchée en priorité sur la commune de Montmagny, apparaissant sur la cartographie des communes du Val d'Oise pouvant accueillir du logement étudiant.

Objectifs de l'action:

Aider à la création de logements étudiants

Modalités de mise en œuvre :

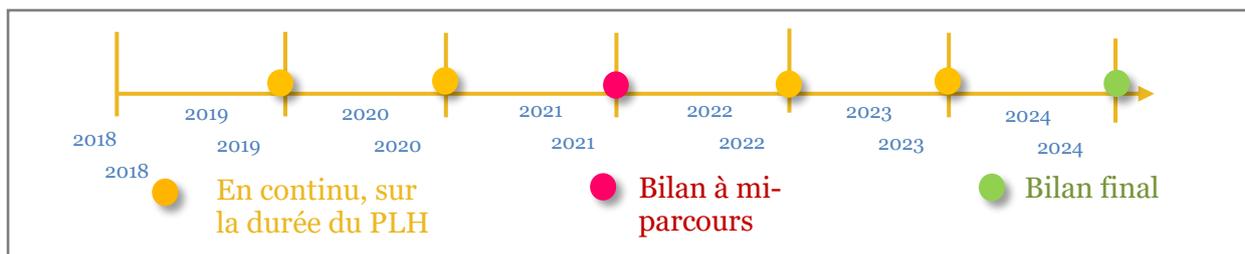
Subventionner des opérations de logement étudiant

Afin d'encourager le développement de l'offre, il est proposé une aide financière à la réalisation de logements étudiant. Cette aide prendra la forme d'un financement de 1 500€ par place, dans la limite d'une enveloppe globale sur la durée du PLHI à hauteur de 50 000€.

Les conditions d'obtention de cette aide financière seront à définir ultérieurement.

Calendrier :

Action continue sur la durée du PLHI



Territorialisation :

L'ensemble des communes de la CA Plaine Vallée, prioritairement les communes de Deuil - La Barre et Montmagny, identifiées sur la carte départementale

Indicateurs de suivi et d'évaluation :

- Nombre de logements étudiants créés
- Nombre de logements étudiants subventionnés

Incidence sur les documents d'urbanisme:

Sans objet

Pilotage et Partenariat:

- Pilotage : CAPV
- Partenaires: : Communes, Conseil Régional, Conseil Départemental 95, Action Logement, bailleurs sociaux, CROUS, DDT 95, gestionnaires de résidences...
- Co-financeurs possibles (hors Etat) : Région Ile-de-France

Subvention de la région pour la production de résidences pour jeunes, apprentis et étudiants

20% max de la dépense subventionnable

- 12 000€ par place PLAI
- 8 000€ par place PLUS
- 4 600€ par place PLS



Action 4 : Poursuivre le relogement des gens du voyage sédentarisés

Constats:

Suite au constat de **la sédentarisation depuis 30-40 ans en moyenne, de familles issues de la communauté dite des gens du voyage**, les communes de Groslay et Montmagny ont sollicité l'assistance de l'ex Communauté d'Agglomération de la Vallée de Montmorency (aujourd'hui Plaine Vallée).

Après avoir effectué diverses études de diagnostic et de faisabilité, l'agglomération s'est engagée à **reloger ces ménages**, permettant ainsi également la création d'un parc régional de 120 hectares par l'Agence des Espaces Verts de la Région Ile-de-France (AEV).

Ces actions vont requalifier un territoire présentant un enjeu régional par son découpage administratif et par ses liaisons à préserver avec la forêt de Montmorency, la Seine et le parc de la Courneuve. C'est un secteur en devenir, une des portes d'entrée de Plaine Vallée, en pleine mutation (arrivée du tram, réalisation de l'avenue du Parisis et édification des Monts du Val d'Oise).

Objectifs de l'action:

Finaliser la réalisation des 93 logements sur Groslay/Montmagny

Assurer l'accompagnement global au relogement des 120 familles

Modalités de mise en œuvre :

Poursuivre les projets développés à l'échelle intercommunale :

Avec le soutien de l'Etablissement Public Foncier (EPFVO puis EPFIF), l'agglomération a acquis 45 000 m², répartis sur 3 secteurs localisés sur les communes de Groslay et de Montmagny, pour permettre la construction de 93 logements sociaux PLAI en habitat adapté.

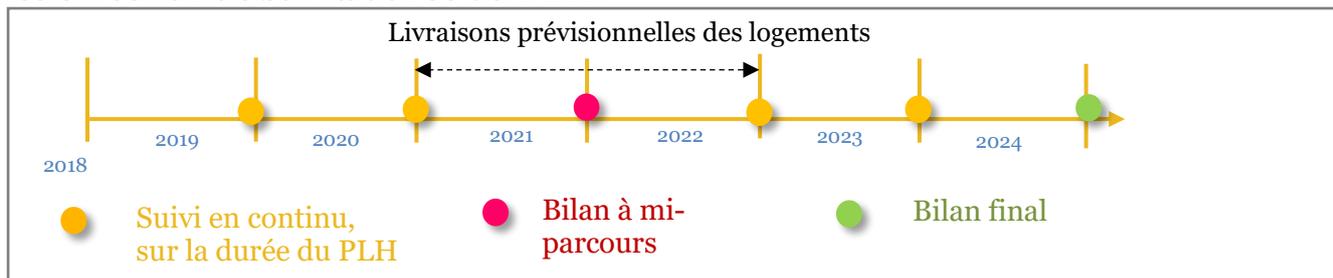
Pour mettre en œuvre ce projet d'envergure, l'agglomération a signé 2 contrats en 2015, avec un bailleur social, l'OPAC de l'Oise. L'agglomération a également recruté un travailleur social afin d'assurer l'accompagnement social au relogement des ménages.

Depuis, des protocoles de relogement ont été signés entre les 93 ménages recensés (environ 400 personnes) et l'OPAC de l'Oise. Neuf familles ont accepté d'être relogées provisoirement sur l'aire d'accueil communautaire de Montmagny afin de libérer les emprises des travaux. Une concertation avec les familles et les institutionnels concernés par le projet, ont permis de valider le projet et l'aménagement final en fin d'année 2017. Les permis de construire ont été obtenus en 2018 permettant le commencement des travaux de préparation (défrichage, nettoyage, piquetages géomètre et dépollution).

Cette action d'envergure doit désormais être poursuivie. Les travaux de voirie, de réseaux et bâtiments vont avoir lieu en 2019 pour permettre des livraisons phasées entre 2021 et 2022 selon les sites.

Calendrier :

Action continue sur la durée du PLHI



Territorialisation :

Les communes de Montmagny et Groslay

Indicateurs de suivi et d'évaluation :

- Nombre de ménages relogés ou accompagnés

Incidence sur les documents d'urbanisme:

Sans objet.

Pilotage et Partenariat:

- Pilotage : CAPV
- Partenaires : les communes, l'Etat, CD Val d'Oise, EPFIF
- Co-financeurs possibles (hors Etat) : sans objet.



Action 5 : Conformité avec le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage

Constats:

La Communauté d'Agglomération Plaine Vallée dispose de 3 aires d'accueil, conformément au cadre fixé par le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des gens du voyage du Val d'Oise existant.

L'aire d'accueil de Saint-Brice-sous-Forêt compte 14 emplacements de 2 places, dont 1 emplacement PMR, soit un total de 28 places. Elle possède un bâtiment d'accueil et 7 édicules sanitaires / douches doubles. L'aire d'accueil a été mise en service en avril 2012. L'aire d'accueil de Domont compte 12 emplacements de 2 places, soit un total de 24 places. Elle est composée d'un bâtiment d'accueil comportant un bureau, d'un ensemble de douches communes de 6 unités et de 6 édicules sanitaires doubles. L'aire d'accueil est en service depuis 2001.

La gestion administrative, l'entretien et la maintenance de ces 2 aires d'accueil sont réalisés en régie directe par l'agglomération.

L'aire d'accueil de Montmagny compte 15 emplacements de 2 places, dont 1 emplacement PMR, soit un total de 30 places. Elle est constituée d'un bâtiment d'accueil avec une salle de réunion, de 7 édicules sanitaires doubles, d'un édicule sanitaire simple PMR et de 9 constructions modulaires. L'aire d'accueil a été achevée fin 2014. L'équipement a ouvert en 2015. La gestion, la maintenance et l'entretien ont été confiés par marché à une société spécialisée dans la gestion des aires d'accueil.

Ces aires d'accueil sont occupées en permanence tout au long de l'année. Les tarifs pratiqués pour l'emplacement, l'électricité et l'eau sont conformes à la moyenne du département.

Objectifs de l'action:

Répondre aux attentes du schéma existant

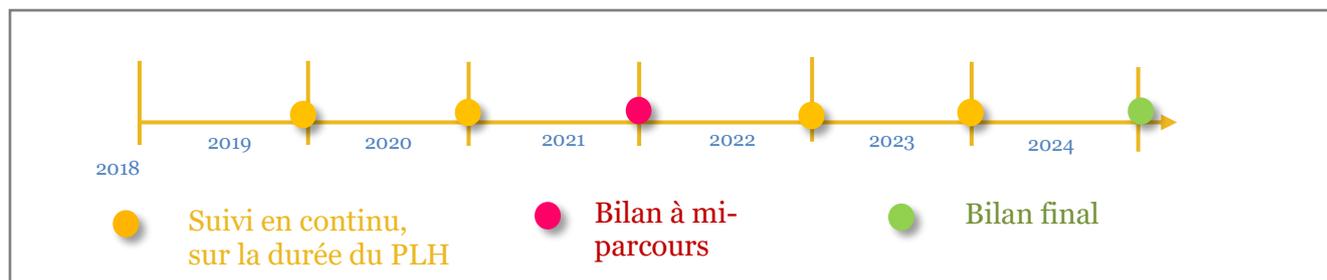
Assurer la gestion et l'entretien des aires

Modalités de mise en œuvre :

- accueil des gens du voyage, suivi des séjours et gestion associée (administrative et financière),
- entretien et maintenance des équipements,
- coordination et médiation sociale.

Calendrier :

Action continue sur la durée du PLHI



Territorialisation :

Les 18 communes.

Indicateurs de suivi et d'évaluation :

- Taux d'occupation
- Niveau d'entretien

Incidence sur les documents d'urbanisme:

Sans objet.

Pilotage et Partenariat:

- Pilotage : CAPV
- Partenaires : les communes, l'Etat, CD Val d'Oise, EPFIF
- Co-financeurs possibles (hors Etat) : sans objet.



Orientation 5

Suivre et piloter le PLHI

1. Développer les outils du SIG et les promouvoir

Orientation 5 : Suivre et piloter le PLHI

Action 1 : Développer les outils du SIG et les promouvoir

Constats:

Le suivi et la communication des résultats autour du PLHI nécessitent la mise en œuvre d'indicateurs et de cartographies, véritables outils d'aide à la décision.

Conformément à l'article L302-3 du CCH, l'établissement public de coopération intercommunale délibère au moins une fois par an sur l'état de réalisation du programme local de l'habitat et son adaptation à l'évolution de la situation sociale ou démographique.

L'établissement public de coopération intercommunale communique pour avis au représentant de l'Etat et au comité régional de l'habitat un bilan de la réalisation du programme local de l'habitat trois ans après son adoption.

Objectifs de l'action:

Centraliser et partager l'information en lien avec l'habitat

Réaliser les bilans de suivi du PLHI

Modalités de mise en œuvre :

S'appuyer sur le SIG pour piloter le PLHI

- Réalisation de tableaux de bord
- Création de cartes d'analyses
- Publication et partage des résultats
- Alimentation et mise à jour des données par les acteurs concernés ayant accès à l'outil
- Partage des informations souhaitées en Open Data
- Centralisation des données et accessibilité depuis différents terminaux : PC, Mobiles, Tablettes...

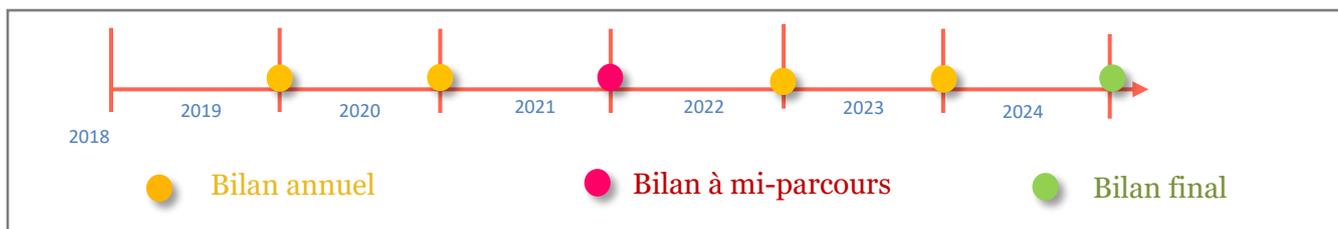
Toute la partie dédiée à l'observation et au pilotage du PLHI peut utilement être réalisée avec le SIG, avec d'autant plus d'intérêt qu'il est partagé avec les communes l'ayant souhaité. Aussi, il est proposé d'apporter un soutien mesuré aux communes voulant bénéficier du SIG pour le suivi du PLHI, et par extension, pour d'autres situations,

Réaliser des bilans annuels de suivi du PLHI

Appréhender les écarts entre les effets attendus des actions menées et leurs effets réellement produits.

Calendrier :

Action continue sur la durée du PLHI



Territorialisation :

L'ensemble des communes de la CA Plaine Vallée.

Indicateurs de suivi et d'évaluation :

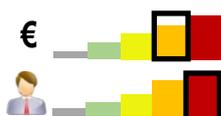
- Utilisation de l'outil SIG par les communes
- Réalisation des bilans de suivi du PLHI

Incidence sur les documents d'urbanisme:

Sans objet

Pilotage et Partenariat:

- Pilotage : CAPV
- Partenaires : communes, DDT, AORIF, bailleurs sociaux, Préfecture, Conseil Départemental, Conseil Régional
- Co-financeurs possibles (hors Etat) : Sans objet





ANNEXES



Version : Adoption du document 31 mars 2021

Tableau de répartition de la production de logements locatifs sociaux

Tableau estimatif de répartition de la production sociale, en fonction des prévisions de réalisation de l'objectif de construction neuve global, de l'objectif triennal SRU en cours et des estimations des objectifs triennaux à venir.

Les objectifs de production de logements sociaux seront à actualiser à chaque inventaire SRU en fonction des objectifs triennaux qui seront fixés.

Communes	Objectif triennal annualisé 2017-2019	objectif construction LLS	acquisitions amélioration (20%)	objectif de production LLS	PLAI	PLUS	PLS
Andilly	9	11	3	14	4	6	4
Attainville	0	0	0	0	0	0	0
Bouffémont	0	0	0	0	0	0	0
Deuil-la-Barre	93	112	28	140	42	56	42
Domont	37	45	11	56	17	22	17
Enghien-les-Bains	88	100	25	125	37	50	37
Ezanville	16	24	6	30	9	12	9
Groslay	0	0	0	0	0	0	0
Margency	17	19	5	24	7	10	7
Moisselles	0	0	0	0	0	0	0
Montlignon	25	29	7	36	11	15	11
Montmagny	0	1	0	1	0	1	0
Montmorency	54	48	12	60	18	24	18
Piscop	0	0	0	0	0	0	0
Saint-Brice-sous-Forêt	30	43	11	54	16	21	16
Saint-Gratien	0	0	0	0	0	0	0
Saint-Prix	30	38	9	47	14	19	14
Soisy-sous-Montmorency	0	7	2	9	3	3	3
CAPV	399	477	119	596	179	238	179

Tableau de répartition des objectifs de construction neuve

La correspondance en population estimée donne une idée du nombre d'habitant qui occuperont les logements neufs. Cette population ne correspond pas totalement à un nouvel apport, puisqu'une partie résulte du desserrement des ménages au sein des logements existants.

Communes	Objectif annuel moyen de construction neuve	dont construction neuve privée	dont objectif LLS neuf	Total construction neuve sur 6 ans	Correspondance en population estimée, avec 2.5hab/lgt
Andilly	20	9	11	120	300
Attainville	15	15	0	90	225
Bouffémont	30	30	0	180	450
Deuil-La Barre	125	13	112	750	1 875
Domont	80	35	45	480	1 200
Enghien-les-Bains	115	15	100	690	1 725
Ezanville	45	21	24	270	675
Groslay	20	20	0	120	300
Margency	20	1	19	120	300
Moisselles	15	15	0	90	225
Montlignon	35	6	29	210	525
Montmagny	55	54	1	330	825
Montmorency	90	42	48	540	1 350
Piscop	5	5	0	30	75
Saint-Brice-sous-Forêt	60	17	43	360	900
Saint Gratien	35	35	0	210	525
Saint-Prix	45	7	38	270	675
Soisy-sous-Montmorency	40	33	7	240	600
CA Plaine Vallée	850	373	477	5100	12 750

Fiches communales individuelles