

FICHES COMMUNALES DU PLH DE LA CA PLAINE VALLEE COMMUNE D'ANDILLY

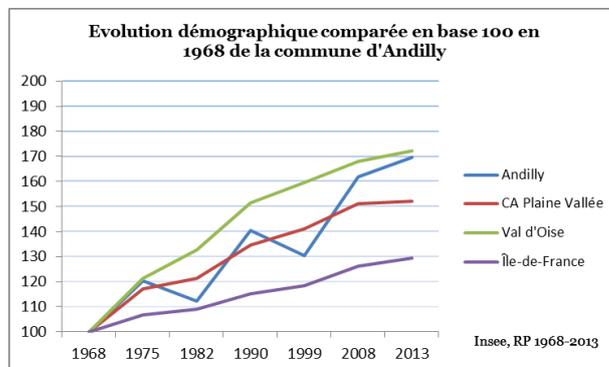


Caractéristiques de la commune

Andilly est une commune se situant à l'ouest de la communauté d'agglomération Plaine Vallée. Elle offre un cadre de vie agréable et un « esprit de village » aux portes de la forêt domaniale de Montmorency. Elle est relativement bien desservie en transports en commun locaux (4 lignes de bus Valmy) qui lui permet d'avoir un accès aux lignes SNCF de proximité (Ligne H et J et RER C). Il s'agit de la 4^e commune la moins peuplée de la CA Plaine Vallée.

Une croissance démographique stabilisée

La commune d'Andilly a connu une évolution démographique en dents de scie jusqu'en 1999. En revanche entre 1999 et 2013 le taux de croissance annuel se stabilise et reste positif, dû principalement à un solde migratoire important (+ 709). En effet la population a augmenté de plus de 30% entre 1999 et 2013. Cette pression démographique incite la municipalité à agrandir ses équipements publics.



La population active de la commune se caractérise par une part importante de cadres et de professions intellectuelles supérieures qui s'élève à 32 % alors qu'à l'échelle de l'agglomération cette part atteint 25,1 % et 29,3% en Ile-de-France. La commune d'Andilly se démarque de l'ensemble des autres communes de la CA Plaine Vallée en présentant l'un des plus élevés revenu médian par unité de consommation, qui est de 27 679€. Le taux de chômage y est relativement faible (8,7%) comparé à la CA Plaine Vallée (10,8%) ainsi qu'au département du Val d'Oise (13,8%).



Population	Commune	CA
<i>Source: INSEE 2013</i>		
Nombre d'habitants	2 573	1.4% des habitants de la CA
Rythme de croissance annuel 2008/2013	+ 0.7%	+0,2%
Solde migratoire entre 1999 et 2013	+ 709	- 5 296
Solde naturel entre 1999 et 2013	- 165	18 271
Indice de jeunesse	1,2	1.3
Nombre de personnes par ménage	2,65	2,47
Taux de familles avec enfant	50 %	45 %



Contexte socio-économique	Commune	CA
<i>Sources : INSEE 2013</i>		
Part de cadres et de professions intellectuelles supérieures	32 %	25%
Part d'ouvriers	10.8 %	12,4%
Taux d'emploi	91.3 %	89,2%
Taux de chômage	8.7 %	10,8%
Déplacements pendulaires en dehors du département	48.9 %	56,2, %
Revenu médian par unité de consommation	27 679 €	



Caractéristiques du parc de logements

Le parc de logements d'Andilly se caractérise par une part de résidences secondaires particulièrement élevée (10,9%). Le taux de logements vacants est de 4,9%, soit 52 logements. On y observe une forte représentation de grands logements (50,1%). Au sein du parc social, les bailleurs sociaux principaux sont Toit et Joie et France Habitation qui gèrent près de 70% du parc. Selon la municipalité, ce patrimoine est en bon état. Au sens de l'article 55 de la loi SRU, la commune présente un déficit de 84 logements sociaux afin d'atteindre une part de 25% sur son territoire. Ce déficit sera vraisemblablement comblé par des projets de développement à moyen terme. En outre, dans le parc privé, quelques signalements d'insalubrité et de marchands de sommeil ont été constatés, mais ces phénomènes restent mineurs.

Une forte pression foncière

L'ensemble de la partie Nord d'Andilly se caractérise par des terrains inconstructibles du fait du classement C du PEB et d'espaces naturels à préserver. De ce fait la population andilloise se concentre à l'extrémité Sud de la commune, dans le prolongement du village historique. Mis à part la construction de près de 40 logements collectifs durant l'année 2008, la commune d'Andilly connaît un rythme de construction très bas entre 2006 et 2014 (moins de 5 logements/an). Cependant des projets de développement du parc de logements andillois sont prévus à moyen terme avec notamment un projet porté par le promoteur immobilier Nexity et l'OPH Val d'Oise Habitat qui engendra la construction de 40 logements dont 20 logements sociaux et 20 logements en accession. En outre, d'autres opérations de constructions sont prévues dans le PLU afin d'atteindre les objectifs SRU.



Marchés immobiliers et construction

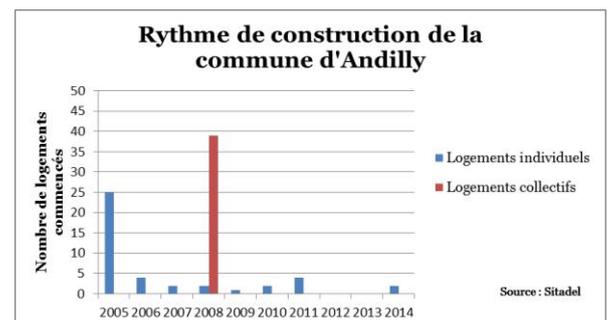
Sources : Sitadel, Meilleurs agents 2017
Clameur 2017

	Commune	CA
Nombre de logements commencés entre 2005 et 2014	81	1.5% des logements commencés de la CA
Prix médian pour une maison	3193 €/m ²	3155 €/m ²
Prix médian pour un appartement	3039 €/m ²	3341 €/m ²
Indice de construction	0	1,8
Loyer moyen du parc privé	13,9 €/m ²	15 €/m ²

Logement		
Source : INSEE 2013	Commune	CA
Nombre de logements	1 065	1,4 % des logements de la CA
Part de résidences principales	84,2%	93,1%
Part de propriétaires occupants	65,6%	67,1%
Part de locataires dans le parc locatif privé	19,7%	20%
Taux de logements vacants	4,9 %	5,9 %
Taux de logements individuels	67 %	43 %
Taux de petits logements (T1/T2)	20,3%	19,8%
Taux de grands logements (T5 et +)	50,1%	31,1%
Taux de résidences principales au confort partiel/sans confort	3,5 %	3,6%

Caractéristique du parc social		
Source : SRU 2016	Commune	CA
Taux SRU	15,81 %	20,68 %
Nombre de logements sociaux manquants pour atteindre 25% au 1/01/2017	83	3 660

Caractéristique du parc privé		
Sources : Filocom 2013, ANAH 2013	Commune	CA
Taux de PPPI (Parc privé potentiellement indigne)	1,9 %	2,4 %
Taux de logements construits avant 1949	28 %	29%
Nombre de copropriétés présentant des difficultés	10	910



Les objectifs du PLH

Objectifs de production et de construction de logements

	Annuelle	Période PLH	%
Total objectifs de construction (SRHH)	20	120	
Dont construction de logements privés	9	54	45%
Dont construction de LLS	11	66	55%
+ LLS produits par Acquisition amélioration	3	18	21%
Total de LLS produits	14	84	61%
Dont PLAI	4	24	36%
Dont PLUS	6	36	55%
Dont PLS	4	24	36%

Part d'objectifs territorialisés

	Objectifs atteints	
Objectifs de production -tous logements confondus	120	
Projets identifiés (référentiels fonciers)	146	122%
Dont LLS	97	147%
Dont logements privés	49	91%

Référentiel foncier

Localisation	Type URBA	Superficie de la parcelle	Zonage PLU	Date de dépôt de PC	Statut actuelle de l'occupation du foncier	Nombre de logements (total)	Dont nombre de logements sociaux			Dont nombre de logements privés	Nombre de logements en accession sociale
							Total	PLAI	PLUS		
Rue Charles de Gaulle	OAP -secteur 1	4 000 m ²				16	16				
Rue Charles de Gaulle	OAP -secteur 2	4 800 m ²				10	5				
Rue Charles de Gaulle	OAP -secteur 4	1 000 m ²				5					
Route de la Bérchère	OAP	10 000 m ²				40	20				
Total						71	40				

FICHES COMMUNALES DU PLH DE LA CA PLAINE VALLEE COMMUNE D'ATTAINVILLE

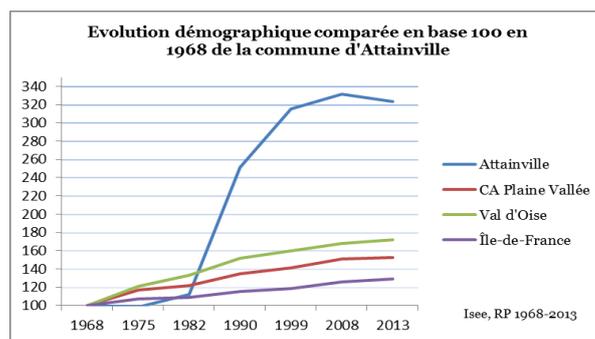


Caractéristiques de la commune

Attainville est la commune la plus au nord de la communauté d'agglomération Plaine Vallée. Elle bénéficie d'un cadre de vie favorisé par l'esprit de village et d'un patrimoine attractif et préservé. Elle est relativement bien desservie en transports en commun locaux (ligne 269 RATP, ligne 95 18 Transdev, ligne 38 02 Valparisis) lui permettant de rejoindre la ligne H de la SNCF. De plus elle est traversée par la N 104. Il s'agit de la 3^e commune la moins peuplée de la CA Plaine Vallée.

Profil de la population

La commune d'Attainville a doublé sa population entre 1982 et 1990 en passant de 612 à 1377 habitants. Ce fort dynamisme démographique s'est maintenu jusqu'en 1999, année à partir de laquelle la population se stabilise autour de 1750 habitants. Cette stabilisation est due à la compensation du solde migratoire par un solde naturel légèrement plus élevé. Cependant on observe un rythme de croissance négatif entre 2008 et 2013 (- 0.4%). La population attainvilloise est caractérisée par un indice de jeunesse élevé (2.3) par rapport à l'agglomération (1.3) et par la part la plus importante de familles avec enfant (écart de 20 pts à la CA).



La population active de la commune se caractérise par une part importante de professions intermédiaires qui s'élève à 37 % alors qu'à l'échelle de l'agglomération cette part atteint 30,5% et 26.4% en Ile-de-France. De plus cette population active travaille pour près de la moitié (46,8% : la part la plus importante de la CA) au sein du département du Val d'Oise alors qu'à l'échelle de l'agglomération cette part s'élève à 29.2%.



Population	Commune	CA
Source : INSEE 2013		
Nombre d'habitants	1 771	1 % des habitants de la CA
Rythme de croissance annuel 2008/2013	- 0.4 %	+0,2%
Solde migratoire entre 1999 et 2013	- 162	- 5 296
Solde naturel entre 1999 et 2013	213	18 271
Indice de jeunesse ¹	2.3	1.3
Nombre de personnes par ménage	2,83	2,47
Taux de familles avec enfant	65.2 %	45 %



Contexte socio-économique	Commune	CA
Sources : INSEE 2013		
Part de cadres et de professions intellectuelles supérieures	21.9 %	25%
Part d'ouvriers	10.7 %	12,4%
Taux d'emploi	90,3 %	89,2%
Taux de chômage	9,7 %	10,8%
Déplacement pendulaire en dehors du département	45.3 %	56,2 %
Revenu médian par unité de consommation	25 789 €	



Caractéristiques du parc de logements

Le parc de logements d'Attainville est majoritairement composé de résidences principales (96.5%) et de logements individuels (88,5 %) de grande taille (62.1 %). Le taux de logements vacants est de 3.2%, soit 18 logements. Actuellement la commune d'Attainville possède un parc social de 7 logements sociaux sur son territoire alors qu'elle n'est pas soumise aux objectifs définis par l'article 55 de la loi SRU. Au sein du parc privé, on n'observe pas de logements indignes et peu copropriétés en difficultés. En revanche on constate quelques cas de divisions parcellaires.

Dynamisme du marché immobilier

Sur le territoire d'Attainville, la partie Est se situe en Zone C du PEB. De plus, dans un rayon de 500 m autour de l'église Saint Martin d'Attainville, l'ensemble des zones sont classées. Au-delà de ce rayon l'ensemble des terres agricoles sont classées « Plaine de France ». En outre l'intégralité de la commune d'Attainville est un site classé ABF. Le rythme de construction entre 2006 et 2014 à Attainville est très faible (5 logements/an) et présente des creux. On observe une préférence à la construction de logements individuels. La stratégie de la municipalité est de s'agrandir progressivement afin de conserver l'esprit de village. Des projets de développement du parc de logements sont actés dans le PLU et prévoient une construction mixte de logements sociaux et privés, notamment un projet porté par Picardie Habitat pour 38 logements sociaux.



Marchés immobiliers et construction

Sources : Sitadel, Meilleurs agents 2017
Clameur 2017

	Commune	CA
Nombre de logements commencés entre 2005 et 2014	36	0.7 % des logements commencés de la CA
Prix médian pour une maison	2781 €/m ²	3155 €/m ²
Prix médian pour un appartement	3281 €/m ²	3341 €/m ²
Indice de construction	5.1	1,8
Loyer moyen du parc privé	12.3 €/m ²	15 €/m ²

Logement

Source : INSEE 2013	Commune	CA
Nombre de logements	589	0.8% des logements de la CA
Part de résidences principales	96.5%	93,1%
Part de propriétaires occupants	86.1%	67,1%
Part de locataires du parc locatif privé	12,2 %	20%
Taux de logements vacants	3.2 %	5,9 %
Taux de logements individuels	88.5%	43 %
Taux de petits logements (T1/T2)	7.6 %	19,8%
Taux de grands logements (T5 et +)	62.1%	31,1%
Taux de résidences principales au confort partiel/sans confort	2.1 %	3,6%

Caractéristique du parc social

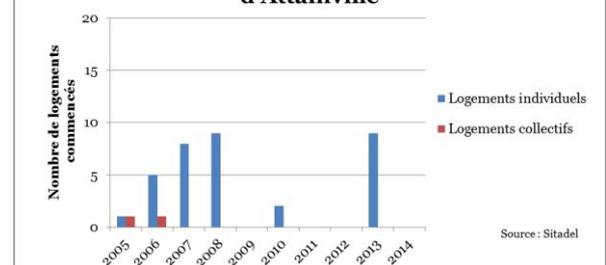
Source : SRU 2017	Commune	CA
Taux SRU	exemptée	20,68 %
Nombre de logements sociaux manquants pour atteindre 25% au 1/01/2017	exemptée	3 660

Caractéristique du parc privé

Sources : Filocom 2013, ANAH 2013

	Commune	CA
Taux de PPPI (Parc privé potentiellement indigne)	0 %	2,4 %
Taux de logements construits avant 1949	14 %	29%
Nombre de copropriétés présentant des difficultés	3	910

Rythme de construction de la commune d'Attainville



Les objectifs du PLH

Objectifs de production et de construction de logements

	Annuelle	Période PLH
Total objectifs de construction (SRHH)	15	90
Dont construction de logements privés	0	0
Dont construction de LLS	0	0
+ LLS produits par Acquisition amélioration	0	0
Total de LLS produits	0	0
Dont PLAI	0	0
Dont PLUS	0	0
Dont PLS	0	0

Part d'objectifs territorialisés

	Objectifs atteints	
Objectifs de production -tous logements confondus	90	
Projets identifiés (référentiels fonciers)	139	154 %
Dont LLS	62	
Dont logements privés	77	

Référentiel foncier

Localisation	Type URBA	Superficie de la parcelle	Zonage PLU	Date de dépôt de PC	Statut actuelle de l'occupation du foncier	Nombre de logements (total)	Dont nombre de LLS				Dont nombre de logements privés	Nombre de logements en accession sociale
							Total	PLAI	PLUS	PLS		
Place de l'Eglise, chemin de Viarmes et rue de la Plaine de France	OAP 1	8 700 m ²	UC		2 entrepôts en friche	43	14					
Rue de Moiselles	OAP 3	2 400 m ²	UC		Jardins	8						
Chemin de Sablons	OAP 4	2 100 m ²	UC		Jardins	3						
Chemin des Bornes	OAP 5	2 100 m ²	UC		Vergers	7						
Chemin du Mesnil Aubry	OAP 6	12 853 m ²	1AU	07/10/2016	Friche	38	38	4	9	25	0	0
Pavé de Moiselles	OAP 2	6 300 m ²	UC		Jardins	10						
Rue du Goulot	OAP 7	6 900 m ²	1AU		Friche végétale	30	10					
Total						139	62					

FICHES COMMUNALES DU PLH DE LA CA PLAINE VALLEE COMMUNE DE BOUFFEMONT



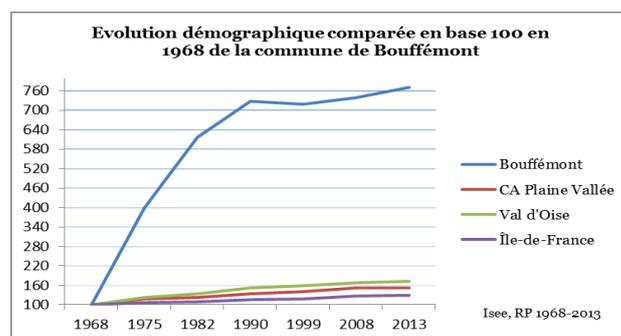
Caractéristiques de la commune

Bouffémont est une commune du nord de la communauté d'agglomération Plaine Vallée. Elle profite d'un cadre environnemental attractif notamment avec la forêt domaniale de Montmorency. Elle est desservie en transports en commun par la ligne H du Transilien et 2 lignes de bus locales. Concernant le réseau routier cette commune traversée par la RD 44 qui constitue l'axe routier principal de la commune.

Profil de la population

La commune de Bouffémont a connu une importante croissance démographique entre 1968 et 1990, période durant laquelle sa population a été multipliée par 7. A partir 1990 le rythme de croissance annuel est moins accru et fluctue entre une valeur négative entre 1990 et 1999 (-0.1%) et une valeur positive entre 1999 et 2013 (+0.5 %) pour atteindre 6 067 habitants en 2013. Le solde naturel soutient cette croissance. La population bouffémontoise est relativement jeune (1.5) comparé à la population de l'agglomération (1.3). De plus, la part de familles avec enfant est conséquente en s'élevant à près de 56%. La municipalité procède actuellement à l'agrandissement d'équipements publics en vue d'atteindre à terme une population de 7 000 habitants.

Population	Commune	CA
<i>Source: INSEE 2013</i>		
Nombre d'habitants	6 067	3.4 % des habitants de la CA
Rythme de croissance annuel 2008/2013	+ 1 %	+0,2%
Solde migratoire entre 1999 et 2013	- 240	- 5 296
Solde naturel entre 1999 et 2013	+ 638	18 271
Indice de jeunesse	1,5	1.3
Nombre de personnes par ménage	2,74	2,47
Taux de familles avec enfant	55.8 %	45 %



Contexte socio-économique	Commune	CA
<i>Sources : INSEE 2013</i>		
Part de cadres et de professions intellectuelles supérieures	23 %	25%
Part d'ouvriers	12.6 %	12,4%
Taux d'emploi	88.4 %	89,2%
Taux de chômage	11.6 %	10,8%
Déplacement pendulaire en dehors du département	45,7 %	56,2 %
Revenu médian par unité de consommation	23 509 €	

La population active de la commune se caractérise par une part importante de professions intermédiaires qui s'élève à 35% alors qu'à l'échelle de l'agglomération cette part atteint 30,5% et 26.4% en Ile-de-France. Le taux de chômage (11.6%) est relativement élevé comparé aux autres communes de la CA Plaine Vallée (10,8%).



Caractéristiques du parc de logements

Le parc de logements de Domont est majoritairement composé de résidences principales (96.7%) et de logements individuels (69.6%) de grande taille (46%). Le taux de logements vacants est relativement bas (2.6%). Au sein du parc social, France Habitation est le seul bailleur avec 575 logements sociaux. Ce patrimoine est en cours de réhabilitation, excepté un bâtiment qui a été vendu aux locataires. Dans le parc privé, on constate que la division parcellaire est un phénomène répandu et préoccupant.

Dynamisme du marché immobilier

Le territoire de Bouffémont est couvert à plus de 50% au Sud par la forêt de Montmorency et présente à l'extrémité Nord des terres agricoles préservés par la SDRIF. De ce fait la population bouffémontoise se concentre au Nord-Est de la commune. Le rythme de construction de logements est ponctué par des creux de production en 2010, 2011 et 2014 et des pics de production de logements collectifs durant les années 2005 (96) et 2008 (73). Des projets de développement du parc de logements sont prévus et notamment un projet courant 2018 d'un écoquartier de 189 logements dont 60 logements sociaux. La volonté de la commune est de réaliser une urbanisation contrôlée afin qu'elle ne fasse pas au détriment de terres agricoles.



Marchés immobiliers et construction

Sources : Sitadel, Meilleurs agents 2017
Clameur 2017

	Commune	CA
Nombre de logements commencés entre 2005 et 2014	309	5.6 % des logements commencés de la CA
Prix médian pour une maison	2681 €/m ²	3155 €/m ²
Prix médian pour un appartement	3702 €/m ²	3341 €/m ²
Indice de construction	3.1	1,8
Loyer moyen du parc privé	13,4 €/m ²	15 €/m ²

Logement

Source : INSEE 2013	Commune	CA
Nombre de logements	2 207	2.9 % des logements de la CA
Part de résidences principales	96.7 %	93,1%
Part de propriétaires occupants	63,7 %	67,1%
Part de locataires du parc locatif privé	7.9 %	20%
Taux de logements vacants	2.6 %	5,9 %
Taux de logements individuels	69.6 %	43 %
Taux de petits logements (T1/T2)	9.8 %	19,8%
Taux de grands logements (T5 et +)	46 %	31,1%
Taux de résidences principales au confort partiel/sans confort	2 %	3,6%

Caractéristique du parc social

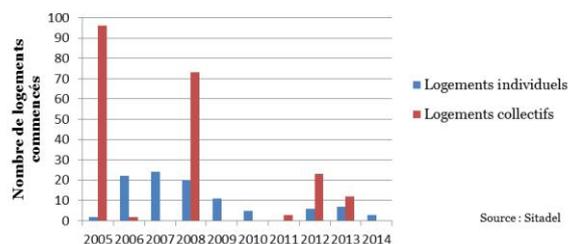
Source: SRU 2017	Commune	CA
Taux SRU	27.49 %	20,68 %
Nombre de logements sociaux manquants pour atteindre 25% au 1/01/2017	0	3 660

Caractéristique du parc privé

Sources: Filocom 2013, ANAH 2013

	Commune	CA
Taux de PPPI (Parc privé potentiellement indigne)	1.6 %	2,4 %
Taux de logements construits avant 1949	12 %	29%
Nombre de copropriétés présentant des difficultés	3	910

Rythme de construction de la commune de Bouffémont



Les objectifs du PLH

Objectifs de production et de construction de logements

	Annuelle	Période PLH	%
Total objectifs de construction (SRHH)	30	180	
Dont construction de logements privés	0	0	0%
Dont construction de LLS	0	0	0%
+ LLS produits par Acquisition amélioration	0	0	0%
Total de LLS produits	0	0	0%
Dont PLAI	0	0	0%
Dont PLUS	0	0	0%
Dont PLS	0	0	0%

Part d'objectifs territorialisés

	Objectifs atteints	
Objectifs de production -tous logements confondus	180	
Projets identifiés (référentiels fonciers)	262	146%
Dont LLS	56	
Dont logements privés	206	

Référentiel foncier

Localisation	Type URBA	Superficie de la parcelle	Zonage PLU	Date de dépôt de PC	Statut actuelle de l'occupation du foncier	Nombre de logements (total)	Dont nombre de logements sociaux				Dont nombre de logements privés	Nombre de logements en accession sociale
							Total	PLAI	PLUS	PLS		
Allée du petit Rosne / Allée des Maraîchers			AUa	31/12/2015	En construction	184	56				128	0
1 rue Jules Ferry			UD			45	0	0	0	0	45	0
18 rue Pasteur			UD			0	0	0	0	0	0	0
39 rue Léon Giraudau			UAa			33	0	0	0	0	33	0
Total						262	56				206	

FICHES COMMUNALES DU PLH DE LA CA PLAINE VALLEE COMMUNE DE DEUIL-LA-BARRE



Caractéristiques de la commune

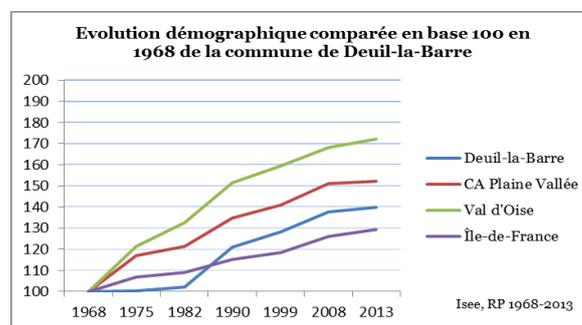
Deuil-la-Barre est une commune du sud de la communauté d'agglomération Plaine Vallée. Elle est la 3^e ville la plus dense de l'agglomération. Elle est très bien desservie en transports en commun (3 lignes de bus RATP, ligne 15 Transdev, gares de la ligne H du Transilien, 1 station de tramway) lui conférant un accès facilité aux polarités métropolitaines. Il s'agit de la commune la plus peuplée de la CA Plaine Vallée, et de la principale commune au sud de l'agglomération.

Profil de la population

La commune de Deuil-la-Barre connaît une croissance démographique à partir de 1982. Cette augmentation de population est principalement due à un solde naturel important.



Population		
Source: INSEE 2013		
	Commune	CA
Nombre d'habitants	22 039	12.3 % des habitants de la CA
Rythme de croissance annuel 2008/2013	+ 0.3 %	+0,2%
Solde migratoire entre 1999 et 2013	- 1 146	- 5 296
Solde naturel entre 1999 et 2013	3 017	18 271
Indice de jeunesse	1,3	1.3
Nombre de personnes par ménage	2,4	2,47
Taux de familles avec enfant	43.4 %	45 %



Contexte socio-économique		
Sources : INSEE 2013		
	Commune	CA
Part de cadres et de professions intellectuelles supérieures	25.3 %	25%
Part d'ouvriers	10.9 %	12,4%
Taux d'emploi	90,2 %	89,2%
Taux de chômage	9,8 %	10,8%
Déplacements pendulaires en dehors du département	65.4 %	56,2, %
Revenu médian par unité de consommation	22 651 €	

La population active de la commune se caractérise par une part relativement plus élevée de professions intermédiaires qui est de 32.8 % alors qu'à l'échelle de l'agglomération cette part atteint 30,5% et 26.4% en Ile-de-France. La commune se caractérise également en présentant la 2^e plus grande part de population active travaillant en dehors du département du Val d'Oise (65.4%), tandis qu'au niveau de l'agglomération et du département cette proportion s'élève respectivement à 56.2% et 51.1%. De plus le taux de chômage est bas comparé à ces 2 échelles de comparaison.



Caractéristiques du parc de logements

Le parc de logements de Deuil-la-Barre est le parc concentrant le plus de logements dans l'agglomération (13,1%). Il est majoritairement composé de résidences principales et de propriétaires occupants (63,1% des ménages). De plus le taux de logements vacants est de 7,7%, soit 772 logements, ce qui représente le volume le plus important de logements vacants de l'agglomération. En outre le taille de logement la plus représentée au sein de ce parc est le T3. Au sein du parc social, les bailleurs sociaux principaux sont France Habitation et Coopération et Famille qui gèrent respectivement 44% et 20% du parc social. On observe que 16% des logements vacants au sein du parc social de l'agglomération sont localisés dans Deuil-la-Barre. Au sens de l'article 55 de la loi SRU, la commune de Deuil-la-Barre il manque 868 logements sociaux au 1^{er} janvier 2017. Dans le parc privé, on constate un nombre important de logements potentiellement indignes (220) et de copropriétés en difficulté (151).

Dynamisme du marché immobilier

40% du territoire de Deuil-la-Barre, se situe en Zone C du PEB. Après une vague importante de construction de logements collectifs entre 2006 et 2009 avec un pic en 2008, année durant laquelle la construction de logements collectifs représentait près de 50% de la production de logements de l'agglomération, la commune de Deuil-la-Barre a connu un rythme de construction plutôt bas marqué par deux creux de production en 2010 et 2012.



Marchés immobiliers et construction		
Sources : Sitadel, Meilleurs agents 2017		
Clameur 2017	Commune	CA
Nombre de logements commencés entre 2005 et 2014	1 221	22,3 % des logements commencés de la CA
Prix médian pour une maison	3168 €/m ²	3155 €/m ²
Prix médian pour un appartement	3299 €/m ²	3341 €/m ²
Indice de construction	1,9	1,8
Loyer moyen du parc privé	14,6 €/m ²	15 €/m ²

Logement

Source : INSEE 2013	Commune	CA
Nombre de logements	10 024	13,1 % des logements de la CA
Part de résidences principales	91,3%	93,1%
Part de propriétaires occupants	63,1 %	67,1%
Part de locataires du parc locatif privé	24 %	20%
Taux de logements vacants	7,7 %	5,9 %
Taux de logements individuels	39 %	43 %
Taux de petits logements (T1/T2)	21,9 %	19,8%
Taux de grands logements (T5 et +)	25,4 %	31,1%
Taux de résidences principales au confort partiel/sans confort	3,8 %	3,6%

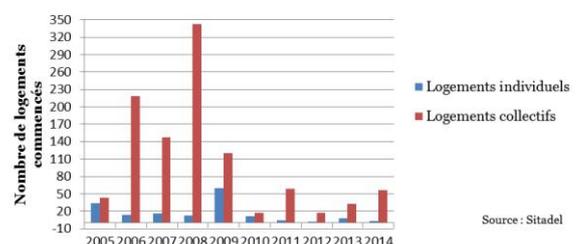
Caractéristique du parc social

Source: SRU 2017	Commune	CA
Taux SRU	16,17 %	20,68 %
Nombre de logements sociaux manquants pour atteindre 25% au 1/01/2017	868	3 660

Caractéristique du parc privé

Sources: Filocom 2013, ANAH 2013	Commune	CA
Taux de PPPI (Parc privé potentiellement indigne)	15,7 %	2,4 %
Taux de logements construits avant 1949	19 %	29%
Nombre de copropriétés présentant des difficultés	151	910

Rythme de construction de la commune de Deuil-la-Barre



Les objectifs du PLH

Objectifs de production et de construction de logements

	<i>Annuelle</i>	<i>Période PLH</i>	<i>%</i>
Total objectifs de construction (SRHH)	125	750	
Dont construction de logements privés	13	78	10%
Dont construction de LLS	112	672	90%
+ LLS produits par Acquisition amélioration	28	168	20%
Total de LLS produits	140	840	91%
Dont PLAI	42	252	37%
Dont PLUS	56	336	50%
Dont PLS	42	252	37%

Part d'objectifs territorialisés

	Objectifs atteints	
Objectifs de production -tous logements confondus	750	
Projets identifiés (référentiels fonciers)	379	51%
Dont LLS	212	32%
Dont logements privés	56	72%

Prospective logements collectifs (privés et sociaux)													
Adresse	promoteur / bailleur	nombre de logements	Typologie	Logements						stade			date approximative de livraison
				type de logements									
				description	total accession ou location privée	total LLI	total social	détail social					
				PLAI	PLUS	PLS							
13-23 route de St Denis (ilot F/G)	PRIMOPROM	173 chambres étudiantes +	4 T1, 38 T2, 52 T3, 17 T4, 1 T5	56 accession et 55 LLS	56	0	228				PC 14-80027 / DOC 09/05/2017	juin 2019	
8 - 12 route de St Denis - 7-9 avenue du Bois	LOGIREP	60	5 T1, 22 T2, 23 T3, 10 T4	LLS	0	0	60				PC 16- 80019 / DOC 15/06/2017	2ème semestre 2020	
286-290 rue d'Epinay	La villa Debussy BERGERAL VILOGIA	60	2 T1, 19 T2, 33 T3, 7 T4	19 LLS et 42 accession	42	0	19	6	9	4	PC 17-80025 délivré 19/12/2017. DOC 01/10/2018	3ème trimestre 2020	
19-21 rue Cauchoix	quartus	66	22 T2, 29 T3, 12 T4	LLI et social	0	32	34	14	20	0	permis de construire n°18-80029 et 18-80028 délivrés 25/04/2019	2021	
Rue Abel Fauveau -rue de la Galathée (ilot N bis)	MINERVE	51	20 T2, 20 T3, 10 T4, 1 T5	accession sociale	51	0	0				PC 178-80015 délivré le 06/11/2018. DOC 29/04/2019	2ème semestre 2020	
91 rue Haute	SNL	5	3 T2, 2 T4 logements existants	LLS	0	0	5	5			logements existants. Simple transformation en social.	2019/2020	
280-284 rue d'Epinay	SCCV Epinay Deuil - Bergeral	71	5 T1, 36 T2, 26 T3, 4 T4	accession et social	45	0	26	13	13		PC n°19-80004 délivré le 17/06/2019. Recours contentieux déposé	2022	
145-149 rue du chemin de fer	ATLAND	58	7 T1, 24 T2, 20 T3, 7 T4	accession et social	0	0	58	29	29		PC n°19-80011 déposé fin février 2019	2ème semestre 2021	
5-11 route de Saint-Denis	ALILA	54	15 T2, 29 T3	LLS et LLI	0	32	22	11	11		PC n°19-80016 déposé le 30 avril 2019	début construction 2020. fin construction 2022 ?	
103 route de St Denis	LOGIREP	19	2 T1, 7 T2, 6 T3, 4 T4	LLS	0	0	19	6	8	5	PC 17-80026 délivré mais recours en cassation devant CE		
14 rue de la Fontaine du Gué	FREAH	9	3 T2, 2 T3, 1 T4	social	0	0	9				acquisition des terrains faite	2021	
5 rue Cauchoix	Villogia	7		LLS	0	0	7	3	4		préemption EPFIF. Transformation logements existants en sociaux	2020	
59 bis division Leclerc	FREHA	28		pension de famille	0	0	28	28			préemption EPFIF. Saisine du jex pour indemnité.	fin 2021	
270-278 rue d'Epinay	Bergeral	70	estimation faite sur la base de T3	accession et social (40%)	42		28				avant projet	2022	
projet de logements ilot Poste - commissariat		300	estimation faite sur la base de T3									à partir de 2023	
projet de logements sur l'ilot Charcot		300	estimation faite sur la base de T3									à partir de 2023	
secteur Château Barre		80	estimation faite sur la base de T3	au moins 40% LLS								2025-2030 ?	
zone 2 AU N. Fauveau		140	estimation faite sur la base de T3	au moins 40% LLS								2030?	
TOTAL des opérations en cours ou projetées		1378			236	64	543	115	94	9			

FICHES COMMUNALES DU PLH DE LA CA PLAINE VALLEE COMMUNE DE DOMONT



Caractéristiques de la commune

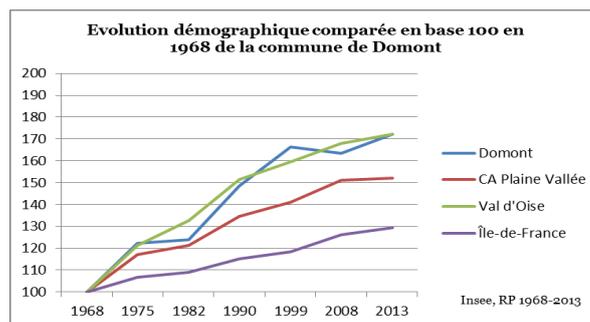
Domont est une commune du nord de la communauté d'agglomération Plaine Vallée. Elle bénéficie d'un cadre environnemental et patrimonial attractif, notamment avec la forêt domaniale de Montmorency et un centre ancien préservé. Elle est relativement bien desservie en transports en commun (ligne H du Transilien, ligne 13 Valmy, ligne 269 RATP) mais elle connaît des difficultés de desserte routière croissantes. Il s'agit de la 4^e commune la plus peuplée de la CA Plaine Vallée, et de la principale commune au nord de l'agglomération.

Profil de la population

La commune de Domont a connu deux périodes d'augmentation de population très importantes jusqu'à 1999. En revanche entre 1999 et 2008 le taux de croissance annuel est négatif (- 0,2%). Un regain du rythme de croissance (5%) entre 2008 et 2013 permet d'atteindre un nombre de 15 339 habitants, principalement dû au solde naturel. L'objectif de la commune est de parvenir à 17 500 habitants d'ici 5 ans. En outre l'augmentation de la population de plus de 60 ans entre 2008 et 2013 (+289 ménages) tend, selon la municipalité, à rendre insuffisant le nombre d'établissements pour personnes âgées.



Population		
Source: INSEE 2013		
	Commune	CA
Nombre d'habitants	15 339	8,5% des habitants de la CA
Rythme de croissance annuel 2008/2013	+1%	+0,2%
Solde migratoire entre 1999 et 2013	- 1 042	- 5 296
Solde naturel entre 1999 et 2013	1 498	18 271
Indice de jeunesse	1,4	1,3
Nombre de personnes par ménage	2,52	2,47
Taux de familles avec enfant	44 %	45 %



Contexte socio-économique		
Sources : INSEE 2013		
	Commune	CA
Part de cadres et de professions intellectuelles supérieures	18,1 %	25%
Part d'ouvriers	14,8%	12,4%
Taux d'emploi	90,2 %	89,2%
Taux de chômage	9,8 %	10,8%
Déplacement pendulaire en dehors du département	46,8 %	56,2, %
Revenu médian par unité de consommation	23 362 €	

La population active de la commune se caractérise par une part importante d'employés et d'ouvriers qui s'élève à 45% alors qu'à l'échelle de l'agglomération cette part atteint 38,5% et 39,3% en Ile-de-France. La commune se caractérise également par un niveau de diplômés de l'enseignement supérieur relativement bas (27,3%) au regard de la proportion de ces diplômés à l'échelle de la CA Plaine Vallée (34,9%), du département du Val d'Oise (28,4%) et de l'Ile-de-France (38,7%). Cependant le taux de chômage est au niveau le plus bas comparé à ces 3 échelles de comparaison.



Caractéristiques du parc de logements

Le parc de logements de Domont est majoritairement composé de résidences principales et de propriétaires occupants (67,2% des ménages). Le taux de logements vacants est de 4.8%, soit 304 logements. Au sein du parc social, les bailleurs sociaux principaux sont Coopération et Famille et Domnis qui gèrent plus de 56% du parc social. Selon la municipalité, certains bailleurs rencontraient des difficultés à entretenir leur patrimoine. En ce qui concerne l'article 55 de la loi SRU, la commune est face à des objectifs de production ambitieux puisqu'il manquait en 2016 336 logements pour atteindre les 25% de logements sociaux requis.

Dynamisme du marché immobilier

Sur le territoire de Domont, seule une extrémité Sud se situe en Zone C du PEB. Cependant la forêt de Montmorency qui a une emprise d'une centaine d'hectares à l'extrémité Ouest de la commune et les terres agricoles au Nord s'étendant sur plus de 100 ha limitent les constructions. Après une grande vague de construction de logements individuels (91 constructions) représentant 80% des constructions de logements de l'agglomération durant l'année 2007, la commune de Domont a connu un rythme de construction plutôt bas marqué par deux creux de production en 2010 et 2013. De plus on observe également une préférence à la construction de logements collectifs à partir de 2008.

La stratégie de la municipalité se porte davantage vers la densification du cœur de ville en y favorisant l'habitat bas. En particulier, un projet de construction est porté par Bouygues Immobilier sur le cœur de ville.



Marchés immobiliers et construction

Sources : Sitadel, Meilleurs agents 2017

Clameur 2017 Commune CA

Nombre de logements commencés entre 2005 et 2014	336	6,1% des logements commencés de la CA
Prix médian pour une maison	2912 €/m ²	3155 €/m ²
Prix médian pour un appartement	3103 €/m ²	3341 €/m ²
Indice de construction	0,5	1,8
Loyer moyen du parc privé	13,9 €/m ²	15 €/m ²

Logement

Source : INSEE 2013	Commune	CA
Nombre de logements	6341	8,3 % des logements de la CA
Part de résidences principales	95 %	93,1%
Part de propriétaires occupants	67,2 %	67,1%
Part de locataires du parc locatif privé	12,6 %	20%
Taux de logements vacants	4,8 %	5,9 %
Taux de logements individuels	53,7 %	43 %
Taux de petits logements (T1/T2)	13,4 %	19,8%
Taux de grands logements (T5 et +)	32,2 %	31,1%
Taux de résidences principales au confort partiel/sans confort	3 %	3,6%

Caractéristique du parc social

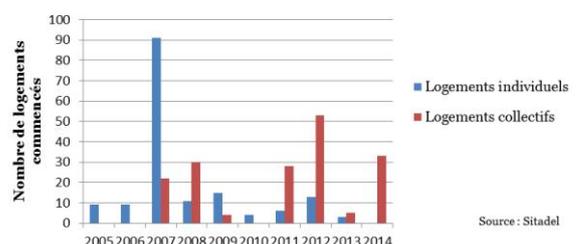
Source: SRU 2017	Commune	CA
Taux SRU	20.23 %	20,68 %
Nombre de logements sociaux manquants pour atteindre 25% au 1/01/2017	296	3 785

Caractéristique du parc privé

Sources: Filocom 2013, ANAH 2013

	Commune	CA
Taux de PPPI (Parc privé potentiellement indigne)	5,8 %	2,4 %
Taux de logements construits avant 1949	19 %	29%
Nombre de copropriétés présentant des difficultés	50	910

Rythme de construction de la commune de Domont



Les objectifs du PLH

Objectifs de production et de construction de logements

	<i>Annuelle</i>	<i>Période PLH</i>	<i>%</i>
Total objectifs de construction (SRHH)	80	480	
Dont construction de logements privés	35	210	44%
Dont construction de LLS	45	270	56%
+ LLS produits par Acquisition amélioration	11	66	20%
Total de LLS produits	56	336	62%
Dont PLAI	17	102	38%
Dont PLUS	22	132	49%
Dont PLS	17	102	38%

Part d'objectifs territorialisés

	Objectifs atteints	
Objectifs de production -tous logements confondus	480	
Projets identifiés (référentiels fonciers)	376	78%
Dont LLS	58	21%
Dont logements privés	197	94%

Référentiel foncier

Localisation	Type URBA	Superficie de la parcelle	Zonage PLU	Date de dépôt de PC	Statut actuelle de l'occupation du foncier	Nombre de logements (total)	Dont nombre de logements sociaux				Dont nombre de logements privés	Nombre de logements en accession sociale
							Total	PLAI	PLUS	PLS		
Secteur Gambetta			4AU		Maitrise foncière	200	35				165	
Secteur de la Gare - cœur Citadin (LSVO)	Restructuration du quartier	4 754 m ²	UBa	22/06/2016	Travaux en cours	92	27	6	21	0	65	
Secteur de la Gare - Cœur Village	Restructuration du quartier	432 m ²	UBa	27/12/2017	Travaux en cours	6	0	0	0	0	6	0
Secteur de la Gare - cœur Jardin (3F/censier)	Restructuration du quartier	5 518 m ²	UBb	30/06/2016	Travaux en cours	102	21	NC	NC	NC	81	0
Secteur de la Gare - cœur Eclat (3F/Prévert)	Restructuration du quartier	5 820 m ²	UBc	30/06/2016	Travaux terminés	50	10	3	7	0	40	0
15 route de Montmorency		1 254 m ²	UG	13/03/2018	En cours	23	23	7	10	6	0	0
23 route de Montmorency						5	5				0	
Allée Ste Thérèse / Indép		3 151 m ²	UB	04/07/2016	Travaux en cours	54	0	0	0	0	54	0
Secteur de la Gare Cœur Serein						7	7				0	0
7 rue André Nouet, ancienne clinique		11 600 m ²		29/07/2019	Instruction en cours	127	127				0	0
Rue Alphonse Provost n°21-23-25		409 m ²	UA		Etude en cours	8	8				0	0
Rue Alphonse Provost					Echéance à 4 ans	66	15				51	
Total						740	278	16	38	6	462	

FICHES COMMUNALES DU PLH DE LA CA PLAINE VALLEE COMMUNE D'ENGHIEN-LES- BAINS



Caractéristiques de la commune

Enghien-les-Bains est une commune du sud de la communauté d'agglomération Plaine Vallée. Etant la 2^e commune la plus dense de l'agglomération elle bénéficie tout de même d'un cadre environnemental attractif, notamment avec son lac qui possède une forte emprise sur son territoire. Cette commune est très bien desservie en transports en commun (ligne H du Transilien, 6 lignes de bus Transdev, ligne 256 et 254 RATP) lui permettant d'être à moins de 15 minutes de Paris. De plus cette commune profite d'une proximité à l'autoroute A 15.

Profil de la population

La commune d'Enghien-les-Bains a connu une importante diminution de 2320 habitants entre 1968 et 1982 soit un rythme de croissance annuel négatif de -1,5% durant cette période. On observe un regain du rythme de croissance entre 1982 et 2008 qui parvient à pallier la décroissance démographique antérieure. Cependant le rythme de croissance annuel est de nouveau négatif entre 2008 et 2013 (-1,3%). De plus on constate que la population d'Enghien-les-Bains est relativement vieillissante au regard de l'indice de jeunesse inférieur à 1 (0,9) et du plus faible taux de familles avec enfant de l'agglomération (35,3%). De ce fait la municipalité prévoit un projet de réalisation d'un EPHAD à moyen terme et l'adaptation du parc ancien qui n'est actuellement pas adapté à cette population.

Population

Source : INSEE 2013

	Commune	CA
Nombre d'habitants	11 332	6,3 % des habitants de la CA
Rythme de croissance annuel 2008/2013	-1,3 %	+0,2%
Solde migratoire entre 1999 et 2013	206	- 5 296
Solde naturel entre 1999 et 2013	758	18 271
Indice de jeunesse	0,9	1,3
Nombre de personnes par ménage	2,11	2,47
Taux de familles avec enfant	35,3 %	45 %

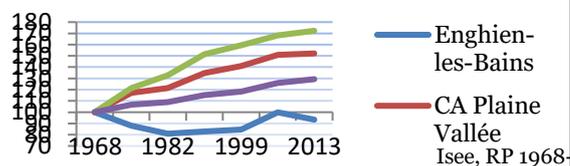


Contexte socio-économique

Sources : INSEE 2013

	Commune	CA
Part de cadres et de professions intellectuelles supérieures	37,2 %	25%
Part d'ouvriers	7 %	12,4%
Taux d'emploi	90,9 %	89,2%
Taux de chômage	9,1 %	10,8%
Déplacement pendulaire en dehors du département	62,4 %	56,2 %
Revenu médian par unité de consommation	28 198 €	

Evolution démographique comparée en base 100 en 1968 de la commune d'Enghien-les-Bains



La population active de la commune se caractérise par la part la plus importante de cadres (37,2%) et la part la plus faible d'ouvriers (7%) de la communauté d'agglomération de Plaine Vallée. La commune se singularise également par la part la plus conséquente de diplômés de l'enseignement supérieur qui s'élève à 47,2%. Le taux de chômage est relativement faible par rapport à l'ensemble des communes de la CA Plaine Vallée.

Caractéristiques du parc de logements

Le parc de logements d'Enghien-les-Bains est majoritairement composé de résidences principales et de logements collectifs (75.2%) avec des logements de petite taille (32.6%). Le nombre de logements vacants est important dans cette commune (536). Au sein du parc social, les bailleurs sociaux principaux sont Erigère et 3F qui gèrent près de 50% du parc social. Selon la municipalité, il y a très peu de rotation dans le patrimoine social. On constate que la commune d'Enghien-les-Bains présente un taux SRU de 11%, ce qui correspond à un manque de 774 logements sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU. Dans le parc privé, on observe que plus de la moitié du parc a été construit avant 1949. De plus il existe un nombre important de logements potentiellement indignes (120) et de copropriétés en difficulté (170). En outre, de la division pavillonnaire est constatée mais reste bien encadrée par des règles du PLU.

Dynamisme du marché immobilier

Sur le territoire d'Enghien-les-Bains, seule une extrémité Nord se situe en Zone C du PEB. Cependant le lac d'Enghien qui recouvre ¼ du territoire enghiennois à l'Ouest et la présence de parcs protégés limitent les constructions. Le rythme de construction de logements est relativement bas entre 2005 et 2014 en représentant uniquement 2.2% des productions de l'agglomération. De plus on observe également une préférence à la construction de logements collectifs.

La commune d'Enghien-les-Bains, se démarque nettement des autres communes de l'agglomération avec les prix les plus élevés sur le marché immobilier. La municipalité est actuellement en contact avec l'EPF afin de pallier cette forte spéculation foncière.

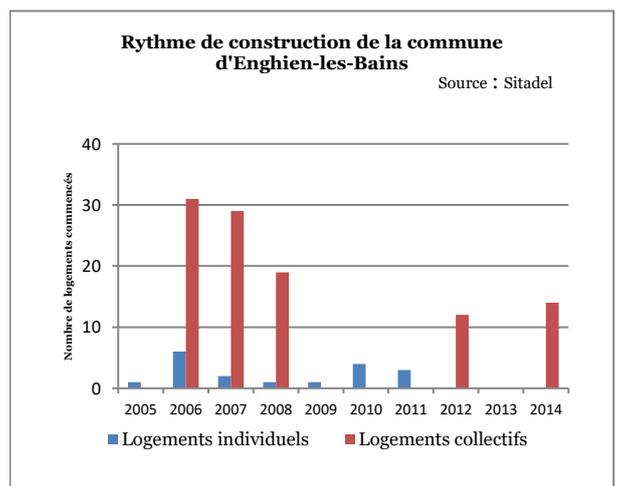


Marchés immobiliers et construction		
Sources : Sitadel, Meilleurs agents 2017		
Clameur 2017	Commune	CA
Nombre de logements commencés entre 2005 et 2014	123	2.2 % des logements commencés de la CA
Prix médian pour une maison	4695/m ²	3155 €/m ²
Prix médian pour un appartement	4752 €/m ²	3341 €/m ²
Indice de construction	0	1,8
Loyer moyen du parc privé	16,6 €/m ²	15 €/m ²

Logement		
Source : INSEE 2013	Commune	CA
Nombre de logements	5960	7.8 % des logements de la CA
Part de résidences principales	89,6 %	93,1%
Part de propriétaires occupants	51,5 %	67,1%
Part de locataires du parc locatif privé	33,9 %	20%
Taux de logements vacants	9 %	5,9 %
Taux de logements individuels	24,1 %	43 %
Taux de petits logements (T1/T2)	32,6 %	19,8%
Taux de grands logements (T5 et +)	23,1 %	31,1%
Taux de résidences principales au confort partiel/sans confort	7,6 %	3,6%

Caractéristique du parc social		
Source : SRU 2017	Commune	CA
Taux SRU	10,70 %	20,68 %
Nombre de logements sociaux manquants pour atteindre 25% au 1/01/2017	774	3 660

Caractéristique du parc privé		
Sources: Filocom 2013, ANAH 2013	Commune	CA
Taux de PPPI (Parc privé potentiellement indigne)	8,5 %	2,4 %
Taux de logements construits avant 1949	53 %	29%
Nombre de copropriétés présentant des difficultés	170	910



Les objectifs du PLH

Objectifs de production et de construction de logements

	<i>Annuelle</i>	<i>Période PLH</i>	<i>%</i>
Total objectifs de construction (SRHH)	115	690	
Dont construction de logements privés	15	90	13%
Dont construction de LLS	100	600	87%
+ LLS produits par Acquisition amélioration	25	150	20%
Total de LLS produits	125	750	89%
Dont PLAI	37	222	37%
Dont PLUS	50	300	50%
Dont PLS	37	222	37%

Part d'objectifs territorialisés

	Objectifs atteints	
Objectifs de production -tous logements confondus	690	
Projets identifiés (référentiels fonciers)	959	139%
Dont LLS	393	66%
Dont logements privés	536	596%

Référentiel foncier

Localisation	Type URBA	Superficie de la parcelle	Zonage PLU	Date de dépôt de PC	Statut actuelle de l'occupation du foncier	Nombre de logements (total)	Dont nombre de logements sociaux				Dont nombre de logements privés	Nb de logements accession sociale
							Total	PLAI	PLUS	PLS		
Opérations déjà réalisées												
15-17 rue St Charles, 10 rue Temple	Opération immobilière classique	2 114 m ²	UAa	23/10/2015		52	23	7	10	6	29	0
43 rue de la Coussaye	Opération immobilière classique	806 m ²	UG	29/12/2015		17	17	5	3	9	0	0
4 rue Blanche	Opération résorption habitat insalubre	209 m ²	UAa	23/10/2015		8	8	3	3	2	0	0
4 rue Robin	Maison individuelle		UG	28/04/2016		1	0				1	0
4 bis rue Robin	Maison individuelle		UG	28/04/2016		1	0				1	0
Opérations en cours de réalisation (PC délivré)												
80 Allée des Ecoles	Acquisition amélioration					22	0	0	0	0	0	22
2-4-6 rue du Départ, 18 rue de Gaulle, 5 rue Blanche	Opération immobilière classique	1 698 m ²	UAa/UAc	01/07/2017		86	76	19	12	45	10	0
19 rue de Malleville	Opération immobilière classique	381 m ²	UAb	22/04/2016		10	2	1	0	1	8	0
3-3 bis bd Cotte	Opération immobilière classique	972 m ²	UAa	31/12/2017		26	10	3	4	3	16	0
15 Av Fauveau	Maison individuelle		UG	31/12/2018		1	0				1	0
11 rue Pélégot	Opération immobilière classique	304 m ²	UAa	21/10/2016		11	11	1	1	9	0	0
18 rue des Thermes	Opération immobilière classique	260 m ²	UG	09/09/2016		5	0				5	0
208-210-212 av d'Enghien	Opération immobilière classique	2 342 m ²	UAc			38	11	3	5	3	27	0
29 rue des Thermes	Opération immobilière classique	1 366 m ²	UG			5	0				5	0
Opération à l'étude – PC déposés en 2019-2020												
72/74 av de Ceinture	Opération immobilière classique	1 704 m ²	UG			29	29				0	0
70 rue du Général de Gaulle/1-1bis bd du Lac	Opération immobilière classique	1 323 m ²	UAa			55	23				32	0
15-19 boulevard d'Ormesson	Opération immobilière classique	1 392 m ²	UAb			44	31				13	0

1-3 rue du Général de Gaulle + 109 av Div Leclerc + 15 ter impasse Mal Foch	Opération immobilière classique	1 807 m ²	UAa			73	42	13	16	13	31	0
OAP n°2 ilot Girardin	Opération immobilière classique	4 600 m ²	UAc			70	21	6	9	6	49	0
Opérations possibles												
OAP n°1 secteur cœur de ville	Opération d'aménagement	14 500 m ²	UAa			70	31				49	0
3 Place Cardinal Mercier	Opération immobilière classique	318 m ²	UAb			7	7	7	0	0	0	0
1 bis Bd Cotte + 77-79 rue de Gaulle	Opération immobilière classique	898 m ²	UAa			23	11	3	5	3	12	0
4 rue de Malleville	Opération immobilière classique	1 254 m ²	UAa			28	8	3	3	2	20	0
70-72 rue de la Barre + 4-8bis rue G. Sand	Opération immobilière classique	1 455 m ²	UG			35	11	3	4	3	24	0
10-12 rue du Général de Gaulle =1 rue Blanche	Opération immobilière classique	540 m ²	UAa			16	9	3	3	3	7	0
22-26 rue de Malleville	Opération immobilière classique	3 335 m ²	UAa			49	15	5	6	4	34	0
4 rue de la Barre	Opération immobilière classique	255 m ²	UG			6	6	2	3	1	0	0
Total						788						

FICHES COMMUNALES DU PLH DE LA CA PLAINE VALLEE COMMUNE D'ÉZANVILLE



Caractéristiques de la commune

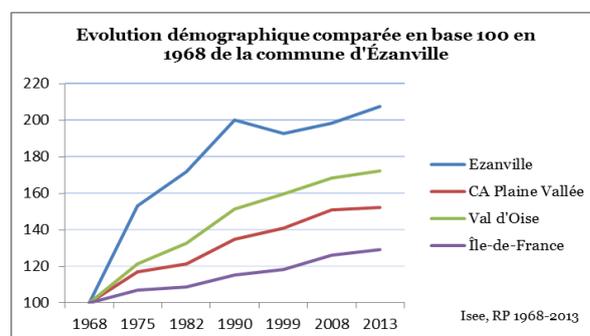
Ézanville est une commune du nord de la communauté d'agglomération Plaine Vallée. Elle bénéficie d'un cadre environnemental préservé grâce à la proximité avec la forêt d'Ecouen et de vastes étendues de terres agricoles et boisées. Elle est relativement bien desservie en transports en commun (ligne H du Transilien, ligne 269 RATP).

Profil de la population

La commune d'Ézanville a doublé sa population entre 1968 et 1990. En revanche entre 1990 et 2013 le rythme de croissance annuel fluctue entre une valeur négative entre 1990 et 1999 (- 0.4%) et une valeur positive à partir des années 2000 (+ 0.3%) pour atteindre près de 9500 habitants en 2013. Ce regain de la croissance démographique est principalement dû au solde naturel qui est nettement supérieur au solde migratoire entre 1999 et 2013. Au regard de la population, la municipalité doit faire face à une insuffisance d'équipements comme en témoigne les écoles surchargées.



Population	Commune	CA
<i>Source: INSEE 2013</i>		
Nombre d'habitants	9 478	5,3 % des habitants de la CA
Rythme de croissance annuel 2008/2013	+ 0,8 %	+0,2%
Solde migratoire entre 1999 et 2013	- 327	- 5 296
Solde naturel entre 1999 et 2013	940	18 271
Indice de jeunesse	1,3	1,3
Nombre de personnes par ménage	2,52	2,47
Taux de familles avec enfant	47,2 %	45 %



Contexte socio-économique	Commune	CA
<i>Sources : INSEE 2013</i>		
Part de cadres et de professions intellectuelles supérieures	20,3 %	25%
Part d'ouvriers	14,6%	12,4%
Taux d'emploi	88,8 %	89,2%
Taux de chômage	11,2 %	10,8%
Déplacement pendulaire en dehors du département	48,7 %	56,2, %
Revenu médian par unité de consommation	22 773 €	

La population active de la commune se caractérise par une part importante d'employés et d'ouvriers qui s'élève à 44% alors qu'à l'échelle de l'agglomération cette part atteint 38,5% et 39,3% en Ile-de-France. La commune se caractérise également par une forte proportion de la population active qui travaille dans le département du Val d'Oise (37.2%) tandis que cette proportion s'élève à 29% à l'échelle de l'agglomération et 31% à l'échelle du département.



Caractéristiques du parc de logements

Le parc de logements d'Ézanville est majoritairement composé de résidences principales et de propriétaires occupants (64,5% des ménages). Le taux de logements vacants est de 4,8%, soit 181 logements. Au sein du parc social, l'unique bailleur social est 3F. Selon la municipalité, ce bailleur rencontre des difficultés de gestion. En ce qui concerne l'article 55 de la loi SRU, la commune est carencée de 143 logements sociaux. Des petites copropriétés rencontrent des difficultés à réaliser des travaux. De plus la municipalité pointe un enjeu fort sur la division parcellaire en drapeau, qu'elle tente d'endiguer à l'aide de l'inscription dans le PLU de la réduction de la bande de constructibilité à 20 mètres.

Dynamisme du marché immobilier

Sur le territoire d'Ézanville, seule une extrémité Nord-Est se situe en Zone C du PEB. Cependant les deux tiers de la commune sont occupés par des terres agricoles au Nord, ce qui concentre l'ensemble de la population au Sud du territoire ézanvillois. Les logements collectifs sont le type de logements majoritairement construits (83%) entre 2005 et 2014. Le rythme de construction est marqué par 3 années (2005, 2008, 2010) de forte production de logements collectifs et par des creux de production depuis 2011 comme en témoigne le faible indice de construction en 2013 (0,21). De nombreux projets de développement du parc de logements sont prévus, alliant à la fois la densification du secteur de la gare et le renouvellement d'une ZAE à l'Ouest de la commune. De plus la municipalité a la volonté de construire des logements sociaux dans des opérations mixtes. En ce qui concerne les prix immobiliers, ils sont relativement faibles par rapport à l'ensemble des communes de l'agglomération de Plaine Vallée.



Marchés immobiliers et construction

Sources : Sitadel, Meilleurs agents 2017
Clameur 2017

	Commune	CA
Nombre de logements commencés entre 2005 et 2014	462	8,4 % des logements commencés de la CA
Prix médian pour une maison	2839 €/m ²	3155 €/m ²
Prix médian pour un appartement	2784 €/m ²	3341 €/m ²
Indice de construction	0,21	1,8
Loyer moyen du parc privé	14 €/m ²	15 €/m ²

Logement

Source : INSEE 2013	Commune	CA
Nombre de logements	3938	5,1 % des logements de la CA
Part de résidences principales	94,5 %	93,1%
Part de propriétaires occupants	64,5 %	67,1%
Part de locataires du parc locatif privé	16,9 %	20%
Taux de logements vacants	4,6 %	5,9 %
Taux de logements individuels	44,7 %	43 %
Taux de petits logements (T1/T2)	15,5 %	19,8%
Taux de grands logements (T5 et +)	30 %	31,1%
Taux de résidences principales au confort partiel/sans confort	3,6 %	3,6%

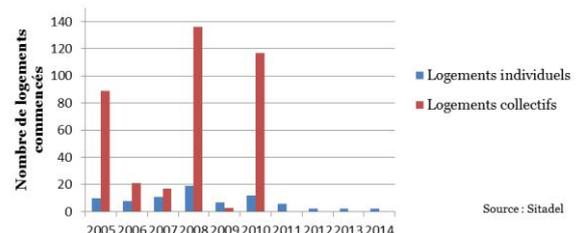
Caractéristique du parc social

Source: SRU 2017	Commune	CA
Taux SRU	21,05 %	20,68 %
Nombre de logements sociaux manquants pour atteindre 25% au 1/01/2017	152	3 660

Caractéristique du parc privé

Sources: Filocom 2013, ANAH 2013	Commune	CA
Taux de PPPI (Parc privé potentiellement indigne)	2,6 %	2,4 %
Taux de logements construits avant 1949	31 %	29%
Nombre de copropriétés présentant des difficultés	26	910

Rythme de construction de la commune d'Ézanville



Les objectifs du PLH

Objectifs de production et de construction de logements

	Annuelle	Période PLH	%
Total objectifs de construction (SRHH)	45	270	
Dont construction de logements privés	21	126	47%
Dont construction de LLS	24	144	53%
+ LLS produits par Acquisition amélioration	6	36	20%
Total de LLS produits	30	180	59%
Dont PLAI	9	54	38%
Dont PLUS	12	72	50%
Dont PLS	9	54	38%

Part d'objectifs territorialisés

	Objectifs atteints	
Objectifs de production -tous logements confondus	270	
Projets identifiés (référentiels fonciers)	115	43%
Dont LLS	45	31%
Dont logements privés	70	56%

Référentiel foncier

Localisation	Type URBA	Superficie de la parcelle	Zonage PLU	Date de dépôt de PC	Statut actuelle de l'occupation du foncier	Nombre de logements (total)	Dont nombre de logements sociaux				Dont nombre de logements privés	Nombre de logements en accession sociale
							Total	PLAI	PLUS	PLS		
Rue du Domont	Renouvellement urbain	3 052 m ²	Ugc	01/06/2017	Ancien bâti	47	12	4	8	0	35	0
Grande rue	Renouvellement urbain	387 m ²	UAa	01/11/2017	Ancien bâti	10	10	3	4	3	0	0
Rue Alexandre Fleming	Renouvellement urbain		Ucc	31/12/2017	Anciens bâtiments du service jeunesse	60	23				37	
Gare	Renouvellement urbain		UAb		Vieux bâtiment de la gare							
66 rue de la Gare			UA	Fin d'année 2019								
Projet 9 Grande Rue			UA	PC en cours d'instruction								
Total						117	45	7	12	3	72	0

FICHES COMMUNALES DU PLH DE LA CA PLAINE VALLEE COMMUNE DE GROSLAY

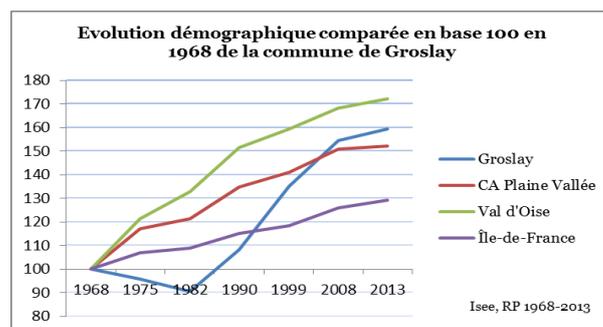


Caractéristiques de la commune

Groslay est une commune du sud-est de la communauté d'agglomération Plaine Vallée. Elle profite d'un cadre rural marqué par un esprit de village. Néanmoins cette commune est exposée sur 93% de son territoire à des nuisances sonores, classées en zone C selon le PEB. Elle est relativement bien desservie en transports en commun (ligne H du Transilien, ligne 37 Transdev, ligne 85.02 Réseau Val d'Oise). De plus cette commune est traversée par 3 routes départementales dont la principale RD 301 qui se projette vers Paris.

Profil de la population

La commune de Groslay a connu une période diminution de population entre 1968 et 1982 (-512). En revanche entre 1982 et 2008, on observe une croissance démographique importante soutenue par un taux de croissance annuel positif de 2%. Ce rythme de croissance devient plus faible à partir de 2008 (+0.8%) pour atteindre près de 8 700 habitants. Malgré un solde migratoire positif entre 1999 et 2013 et des indicateurs favorables en termes de jeunesse (1.7), la municipalité est préoccupée par l'enjeu de maintenir sa population sur son territoire.



La population active de la commune partage des caractéristiques socio-économiques semblables à l'agglomération de Plaine Vallée, mis à part la proportion d'artisans et de commerçants qui est relativement élevée comparée aux autres communes (8.2%). Le taux de chômage se situe au même niveau que celui de l'agglomération (11.1%).



Population		
Source : INSEE 2013		
	Commune	CA
Nombre d'habitants	8 692	4.8 % des habitants de la CA
Rythme de croissance annuel 2008/2013	+ 0.8 %	+0,2%
Solde migratoire entre 1999 et 2013	407	- 5 296
Solde naturel entre 1999 et 2013	914	18 271
Indice de jeunesse	1,7	1.3
Nombre de personnes par ménage	2,66	2,47
Taux de familles avec enfant	50.3 %	45 %



Contexte socio-économique		
Sources : INSEE 2013		
	Commune	CA
Part de cadres et de professions intellectuelles supérieures	25.9 %	25%
Part d'ouvriers	10.1%	12,4%
Taux d'emploi	88.9 %	89,2%
Taux de chômage	11.1 %	10,8%
Déplacement pendulaire en dehors du département	56.3 %	56,2 %
Revenu médian par unité de consommation	23 489 €	



Caractéristiques du parc de logements

Le parc de logements de la commune de Groslay est majoritairement composé de résidences principales et de propriétaires occupants (67,5% des ménages). Le taux de logements vacants est de 6.6%, soit 218 logements. En ce qui concerne le parc social, les bailleurs sociaux principaux sont 3F et Coopération et Famille et qui gèrent plus de 88% du parc social. Selon la municipalité, la rotation dans le parc social est très faible, ce qui donne lieu à 3 attributions de logements sociaux par an en moyenne. En ce qui concerne l'article 55 de la loi SRU, la commune comptabilise près de 12% de logements sociaux mais est exemptée de l'obligation de présenter 25% de logements sociaux en raison de l'exposition de son territoire en zone C du PEB. Dans le parc privé, on constate une forte problématique sur l'habitat indigne (8%) comme en témoigne de nombreux signalements d'insalubrité et de la présence de marchands de sommeil. La division pavillonnaire est encadrée par un dispositif du Plan Local d'Urbanisme.

Dynamisme du marché immobilier

Le territoire de la commune de Groslay est pour 93% en zone C du PEB ce qui peut contraindre fortement les constructions de logements. Après une période de construction de logements entre 2005 et 2009, le rythme de construction a chuté entre 2010 et 2014 avec moins de 3 logements par an. On constate un projet de construction de deux aires d'habitat adapté pour les populations sédentarisées comprenant 58 logements. En outre les prix immobiliers sont relativement plus faibles qu'à l'échelle de l'agglomération de Plaine Vallée.



Marchés immobiliers et construction

Sources : Sitadel, Meilleurs agents 2017
Clameur 2017

	Commune	CA
Nombre de logements commencés entre 2005 et 2014	200	3.7 % des logements commencés de la CA
Prix médian pour une maison	2938 €/m ²	3155 €/m ²
Prix médian pour un appartement	3214 €/m ²	3341 €/m ²
Indice de construction	0,8	1,8
Loyer moyen du parc privé	13,6 €/m ²	15 €/m ²

Logement

Source : INSEE 2013	Commune	CA
Nombre de logements	3 315	4.3 % des logements de la CA
Part de résidences principales	93.1 %	93,1%
Part de propriétaires occupants	67,5 %	67,1%
Part de locataires du parc locatif privé	21.5 %	20%
Taux de logements vacants	6.6 %	5,9 %
Taux de logements individuels	55.8 %	43 %
Taux de petits logements (T1/T2)	16.9 %	19,8%
Taux de grands logements (T5 et +)	38.1 %	31,1%
Taux de résidences principales au confort partiel/sans confort	3.9 %	3,6%

Caractéristique du parc social

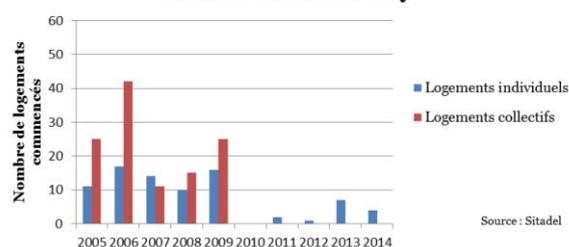
Source : SRU 2017	Commune	CA
Taux SRU	exemptée	20,68 %
Nombre de logements sociaux manquants pour atteindre 25% au 1/01/2017	exemptée	3 668

Caractéristique du parc privé

Sources : Filocom 2013, ANAH 2013

	Commune	CA
Taux de PPPI (Parc privé potentiellement indigne)	8 %	2,4 %
Taux de logements construits avant 1949	34 %	29%
Nombre de copropriétés présentant des difficultés	53	910

Rythme de construction de la commune de Groslay



Les objectifs du PLH

Objectifs de production et de construction de logements

	Annuelle	Période PLH	%
Total objectifs de construction (SRHH)	20	120	
Dont construction de logements privés	0	0	0%
Dont construction de LLS	0	0	0%
+ LLS produits par Acquisition amélioration	0	0	0%
Total de LLS produits	0	0	0%
Dont PLAI	0	0	0%
Dont PLUS	0	0	0%
Dont PLS	0	0	0%

Part d'objectifs territorialisés

	Objectifs atteints	
Objectifs de production -tous logements confondus	120	
Projets identifiés (référentiels fonciers)	144	120%
Dont LLS	00	
Dont logements privés	131	

Référentiel foncier

Localisation	Type URBA	Superficie de la parcelle	Zonage PLU	Date de dépôt de PC	Statut actuelle de l'occupation du foncier	Nombre de logements (total)	Dont nombre de logements sociaux				Dont nombre de logements privés	Nombre de logements en accession sociale
							Total	PLAI	PLUS	PLS		
Opération compagnie de Phalsbourg	Logements collectifs	3 249 m ²	UA UE	10/04/0214	Travaux en cours	76					76	
Rue Jean Briquet / Chemin du Savat	Logements individuels		N et NA			10					10	
Rue de Montmagny et Bld Maurice Utrillo	Habitat adapté		AU		Travaux en cours	58	58	?	?			
Total						144					86	

FICHES COMMUNALES DU PLH DE LA CA PLAINE VALLEE COMMUNE DE MARGENCY

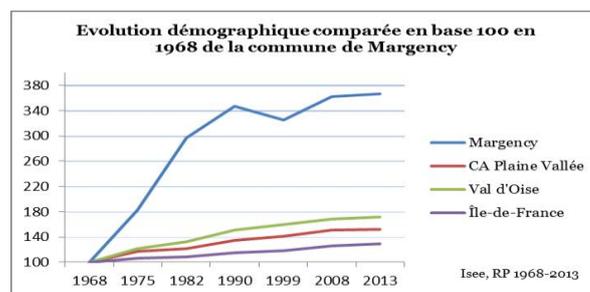


Caractéristiques de la commune

Margency est une commune de l'ouest de la communauté d'agglomération Plaine Vallée de 72 hectares. Elle bénéficie d'un cadre environnemental agréable qui s'appuie sur la présence de nombreux parcs et sur l'accès au nord à la forêt domaniale de Montmorency. Elle dispose d'un réseau de transports en commun locaux bien développé (ligne 10-11 Valmy, ligne 38 01 -38 02 CARS ROSE, ligne 95 03 La Valoise) qui lui permet d'accéder aux lignes SNCF facilement (Ligne H Transilien, RER C) et de 6 parcs dont 4 publics (12 ha au total). En outre la commune est traversée par la RD 144, la reliant à l'autoroute A 115. Il s'agit de la 4^e commune la moins peuplée de la CA Plaine Vallée.

Profil de la population

La commune de Margency a triplé sa population entre 1968 et 1982. Après une baisse démographique entre 1982 et 1990, le rythme de croissance annuel a connu un regain entre 1999 et 2013 (+0.4%) pour atteindre près de 3 000 habitants en 2013. Cette croissance démographique est soutenue par des soldes migratoire et naturel positifs. Elle ne pose d'enjeux particuliers en matière de capacité d'accueil des équipements publics.



La population active de la commune se caractérise par une part importante de cadres et de professions intellectuelles supérieures qui s'élève à 33.1% alors qu'à l'échelle de l'agglomération cette part atteint 25.1% et 29,3% en Ile-de-France. La commune se caractérise également par un niveau de diplômés de l'enseignement supérieur relativement élevé (46,4%) au regard de la proportion de ces diplômés à l'échelle de la CA Plaine Vallée (34,9%), du département du Val d'Oise (28,4%) et de l'Ile-de-France (38,7%). De plus la commune de Margency bénéficie d'un taux de chômage relativement faible de 6.9%.



Population	Commune	CA
Source: INSEE 2013		
Nombre d'habitants	2 967	1.6 % des habitants de la CA
Rythme de croissance annuel 2008/2013	+ 0.2 %	+0,2%
Solde migratoire entre 1999 et 2013	79	- 5 296
Solde naturel entre 1999 et 2013	247	18 271
Indice de jeunesse	1,3	1.3
Nombre de personnes par ménage	2,43	2,47
Taux de familles avec enfant	46,4 %	45 %



Contexte socio-économique	Commune	CA
Sources : INSEE 2013		
Part de cadres et de professions intellectuelles supérieures	33,1 %	25%
Part d'ouvriers	11,6 %	12,4%
Taux d'emploi	93,1 %	89,2%
Taux de chômage	6,9 %	10,8%
Déplacement pendulaire en dehors du département	50,7 %	56,2 %
Revenu médian par unité de consommation	29 213 €	



Caractéristiques du parc de logements

Le parc de logements de Margency est majoritairement composé de propriétaires occupants (78,7% des ménages). Le taux de logements vacants est de 3,7%, soit 45 logements. Au sein du parc social, les bailleurs sociaux présents sont Domnis, Immobilière du Moulin Vert, INLI, SEQENS et la SCI Foncière. Les loyers proposés entre 2010 et 2015 dans ce parc social sont très attractifs avec une moyenne de 4,11€ par m² loué. Au sens de l'article 55 de la loi SRU, la commune de Margency présente un déficit de 154 logements sociaux sur son territoire. Dans le parc privé on constate peu de cas d'insalubrité et le nombre de copropriétés en difficulté est modéré.

Dynamisme du marché immobilier

Le territoire de Margency n'est pas concerné par le Plan d'exposition au bruit. Il est constitué de 8 ha de parcs (soit 1/9 de son territoire). Le rythme de construction de la commune de Margency est relativement faible et est marqué par de nombreux creux de production entre 2005 et 2014. Cependant de nombreux projets de développement du parc social sont prévus au sein la commune. En effet, la municipalité souhaite atteindre les objectifs de constructions de logements sociaux à moyen terme. En outre il est constaté une insuffisance de commerces au sein de ce territoire. Le prix du loyer moyen du parc privé est relativement faible comparé aux autres communes de l'agglomération de Plaine Vallée.



Marchés immobiliers et construction

Sources : Sitadel, Meilleurs agents 2017
Clameur 2017

	Commune	CA
Nombre de logements commencés entre 2005 et 2014	83	1,5 % des logements commencés de la CA
Prix médian pour une maison	3414 €/m ²	3155 €/m ²
Prix médian pour un appartement	3684 €/m ²	3341 €/m ²
Indice de construction	1,37	1,8
Loyer moyen du parc privé	13 €/m ²	15 €/m ²

Logement

Source : INSEE 2013	Commune	CA
Nombre de logements	1 221	1,6 % des logements de la CA
Part de résidences principales	95,6 %	93,1%
Part de propriétaires occupants	78,7 %	67,1%
Part de locataires du parc locatif privé	15,6 %	20%
Taux de logements vacants	3,7 %	5,9 %
Taux de logements individuels	55,5 %	43 %
Taux de petits logements (T1/T2)	12,3 %	19,8%
Taux de grands logements (T5 et +)	45,1 %	31,1%
Taux de résidences principales au confort partiel/sans confort	1,5 %	3,6%

Caractéristique du parc social

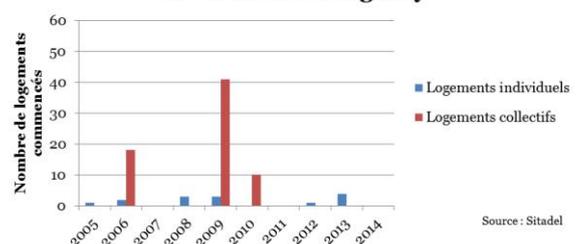
Source : SRU 2017	Commune	CA
Taux SRU	12,03 %	20,68 %
Nombre de logements sociaux manquants pour atteindre 25% au 1/01/2017	152	3 660

Caractéristique du parc privé

Sources : Filocom 2013,
ANAH 2013

	Commune	CA
Taux de PPPI (Parc privé potentiellement indigne)	0 %	2,4 %
Taux de logements construits avant 1949	30 %	29%
Nombre de copropriétés présentant des difficultés	5	910

Rythme de construction de la commune de Margency



Les objectifs du PLH

Objectifs de production et de construction de logements

	Annuelle	Période PLH	%
Total objectifs de construction (SRHH)	20	120	
Dont construction de logements privés	1	6	5%
Dont construction de LLS	19	114	95%
+ LLS produits par Acquisition amélioration	5	30	20%
Total de LLS produits	24	144	96%
Dont PLAI	7	42	37%
Dont PLUS	10	60	53%
Dont PLS	7	42	37%

Part d'objectifs territorialisés

	Objectifs atteints	
Objectifs de production -tous logements confondus	120	
Projets identifiés (référentiels fonciers)	145	121%
Dont LLS	92	81%
Dont logements privés	43	717%

Référentiel foncier

Localisation	Type URBA	Superficie de la parcelle	Zonage PLU	Date de dépôt de PC	Statut actuelle de l'occupation du foncier	Nombre de logements (total)	Dont nombre de logements sociaux				Dont nombre de logements privés	Nombre de logements en accession sociale
							Total	PLAI	PLUS	PLS		
Rue Henri Dunant		5 516 m ²				58	28	12	11	5	30	3
OAP Place Leclerc	Réhabilitation			31/12/2019		24	24				13	
11 avenue Pompidou				30/11/2017		23						30
OAP Croix Rouge				31/12/2019		40	40					
Total						145	92				43	33

FICHES COMMUNALES DU PLH DE LA CA PLAINE VALLEE COMMUNE DE MOISSELLES



Caractéristiques de la commune

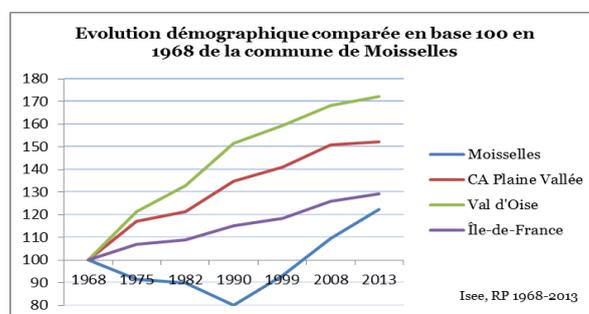
Moisselles est une commune du nord de la communauté d'agglomération Plaine Vallée. Elle se caractérise par un cadre rural préservé. Elle est relativement bien desservie en transports en commun (ligne H du Transilien à proximité, ligne 269 RATP) et bénéficie d'une bonne desserte routière (RD 301, proximité à la Francilienne). Il s'agit de l'une des communes la moins peuplée du département du Val d'Oise.

Profil de la population

La commune de Moisselles a connu une diminution de 20% de sa population entre 1968 et 1990. En revanche à partir de 1990, on observe une dynamique démographique positive avec un taux de croissance annuel supérieur à 2% jusqu'en 2013. Un regain qui permet à la commune de Moisselles d'atteindre un nombre de 1272 habitants en 2013. De plus Moisselles détient l'un des indices de jeunesse le plus élevé de la communauté d'agglomération de Plaine Vallée (2,0).



Population		
Source: INSEE 2013		
	Commune	CA
Nombre d'habitants	1 272	0,7 % des habitants de la CA
Rythme de croissance annuel 2008/2013	+ 2,1 %	+0,2%
Solde migratoire entre 1999 et 2013	160	- 5 296
Solde naturel entre 1999 et 2013	137	18 271
Indice de jeunesse	2,0	1,3
Nombre de personnes par ménage	2,66	2,47
Taux de familles avec enfant	52,5 %	45 %



Contexte socio-économique		
Sources : INSEE 2013		
	Commune	CA
Part de cadres et de professions intellectuelles supérieures	21,3 %	25%
Part d'ouvriers	10 %	12,4%
Taux d'emploi	94,4 %	89,2%
Taux de chômage	5,6 %	10,8%
Déplacement pendulaire en dehors du département	44,3 %	56,2, %
Revenu médian par unité de consommation	25 417 €	

La population active de la commune se démarque par une part très importante de professions intermédiaires qui s'élève à 42,5% alors qu'à l'échelle de l'agglomération cette part atteint 30,5% et 26,4% en Ile-de-France. La commune se différencie également par la 2^e plus grande proportion de personnes qui travaillent au sein du département du Val d'Oise (45,1%). Enfin la commune de Moisselles présente le taux du chômage le plus faible de l'agglomération (5,6%) en 2013.



Caractéristiques du parc de logements

Le parc de logements de Moisselles est l'un des moins développés de l'agglomération. Il est marqué par la plus faible part de résidences principales (81.1%) de l'agglomération et par des parts importantes de propriétaires occupants (77,2%) et de logements individuels (68.2%). De plus la vacance concerne près d'un logement sur 5 (18.7%), soit 102 logements. Le parc social est réduit, avec 6 logements gérés par l'OPH des Hauts-de-Seine. Selon l'article 55 de la loi SRU, la commune de Moisselles est exemptée de satisfaire l'exigence de 25% de logements sociaux sur son territoire au vu de la taille de sa population. Dans le parc privé, on observe peu de dysfonctionnements comme en témoigne l'absence de logement potentiellement indigne. Cependant, 5 copropriétés présentent des difficultés au sens de l'ANAH.

Dynamisme du marché immobilier

La commune de Moisselles est marquée par une forte emprise de terres agricoles et de zones naturelles qui recouvrent près des 2/3 de son territoire. De plus la présence d'un centre commercial à l'extrême Sud-Ouest, concentre la population moisselloise au centre de la commune. Le volume de construction de logements à Moisselles fluctue sensiblement entre 2005 et 2014 avec une tendance à la construction de logements collectifs. En effet on observe des importants pics de constructions durant les années 2005, 2006 et 2011, dernière année durant laquelle plus de 60 logements sont construits pour 1000 habitants alors que depuis 2012 plus aucun logement n'a été construit. En outre on constate que les prix immobiliers au sein de cette commune sont relativement faibles en comparaison avec les autres communes de l'agglomération de Plaine Vallée.



Marchés immobiliers et construction

Sources : Sitadel, Meilleurs agents 2017
Clameur 2017

	Commune	CA
Nombre de logements commencés entre 2005 et 2014	160	2.9 % des logements commencés de la CA
Prix médian pour une maison	2866 €/m ²	3155 €/m ²
Prix médian pour un appartement	3280 €/m ²	3341 €/m ²
Indice de construction	0	1,8
Loyer moyen du parc privé	13,2 €/m ²	15 €/m ²

Logement		
Source : INSEE 2013	Commune	CA
Nombre de logements	546	0.7 % des logements de la CA
Part de résidences principales	81.1 %	93,1%
Part de propriétaires occupants	77,2 %	67,1%
Part de locataires du parc locatif privé	19.4 %	20%
Taux de logements vacants	18.7 %	5,9 %
Taux de logements individuels	68.2 %	43 %
Taux de petits logements (T1/T2)	20.3 %	19,8%
Taux de grands logements (T5 et +)	42.7 %	31,1%
Taux de résidences principales au confort partiel/sans confort	2 %	3,6%

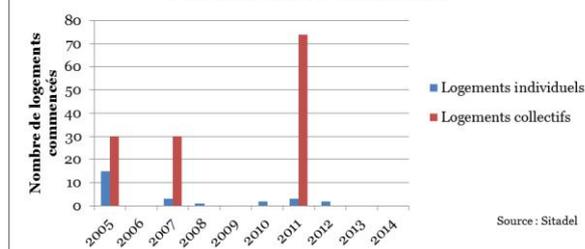
Caractéristique du parc social

Source: SRU 2017	Commune	CA
Taux SRU	exemptée	20,68 %
Nombre de logements sociaux manquants pour atteindre 25% au 1/01/2017	exemptée	3 660

Caractéristique du parc privé

Sources: Filocom 2013, ANAH 2013	Commune	CA
Taux de PPPI (Parc privé potentiellement indigne)	0 %	2,4 %
Taux de logements construits avant 1949	24 %	29%
Nombre de copropriétés présentant des difficultés	5	910

Rythme de construction de la commune de Moisselles



Les objectifs du PLH

Objectifs de production et de construction de logements

	Annuelle	Période PLH	%
Total objectifs de construction (SRHH)	15	90	
Dont construction de logements privés	0	0	
Dont construction de LLS	0	0	
+ LLS produits par Acquisition amélioration	0	0	
Total de LLS produits	0	0	
Dont PLAI	0	0	
Dont PLUS	0	0	
Dont PLS	0	0	

Part d'objectifs territorialisés

	Objectifs atteints	
Objectifs de production -tous logements confondus	90	
Projets identifiés (référentiels fonciers)	94	104%
Dont LLS	24	
Dont logements privés	70	

Référentiel foncier

Localisation	Type URBA	Superficie de la parcelle	Zonage PLU	Date de dépôt de PC	Statut actuelle de l'occupation du foncier	Nombre de logements (total)	Dont nombre de logements sociaux				Dont nombre de logements privés	Nombre de logements en accession sociale
							Total	PLAI	PLUS	PLS		
Cœur de Village – OAP 1	OAP	17 300 m ²	UAb			78	20				58	
Cœur de Village – OAP 1	OAP	2 200 m ²	UAc			16	4				12	
Total						94	24				70	

FICHES COMMUNALES DU PLH DE LA CA PLAINES VALLEES COMMUNE DE MONTLIGNON

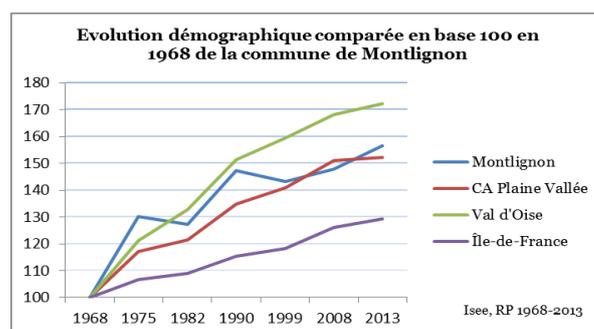


Caractéristiques de la commune

Montlignon est une commune de l'ouest de la communauté d'agglomération Plaine Vallée. Elle bénéficie d'un cadre environnemental attractif grâce à l'emprise importante du massif forestier de Montmorency. Le réseau de transport en commun local est relativement peu développé avec uniquement une ligne de bus qui permet la liaison avec la gare SNCF d'Ermont Eaubonne (lignes H et J du Transilien, RER C). Néanmoins elle profite de la traversée du Nord au Sud de son territoire de la RD 909 qui rejoint l'A 115. Il s'agit de la 4^e commune la moins peuplée de la CA Plaine Vallée.

Profil de la population

La commune de Montlignon a connu deux périodes d'augmentation de population très importantes jusqu'à 1990. Après avoir connu une diminution de sa population entre 1990 et 1999, Montlignon renoue avec un rythme de croissance annuel positif (0,9%) jusqu'en 2013 pour atteindre près de 2 700 habitants. Ce regain de croissance démographique est principalement dû à un solde migratoire important. Selon la municipalité, les équipements publics sont arrivés à saturation au vu de la taille de la population.



La population active de la commune se distingue en détenant par la 2^e part la plus importante de cadres et de professions intermédiaires qui s'élève à 36,1% alors qu'à l'échelle de l'agglomération cette part atteint 25,1% et 29,3% en Ile-de-France. La commune se démarque également par le plus haut niveau de diplômés de l'enseignement supérieur (47,8%) au regard de la proportion de ces diplômés à l'échelle de la CA Plaine Vallée (34,9%), du département du Val d'Oise (28,4%) et de l'Ile-de-France (38,7%). De plus le taux de chômage de la commune de Montlignon est relativement bas (8,3%) comparé aux autres communes de l'agglomération de Plaine Vallée (10,8%)



Population	Commune	CA
Source: INSEE 2013		
Nombre d'habitants	2 676	1,5% des habitants de la CA
Rythme de croissance annuel 2008/2013	+ 1,3%	+0,2%
Solde migratoire entre 1999 et 2013	216	- 5 296
Solde naturel entre 1999 et 2013	56	18 271
Indice de jeunesse	1,3	1,3
Nombre de personnes par ménage	2,7	2,47
Taux de familles avec enfant	49,7 %	45 %



Contexte socio-économique	Commune	CA
Sources : INSEE 2013		
Part de cadres et de professions intellectuelles supérieures	36,1 %	25%
Part d'ouvriers	9,8%	12,4%
Taux d'emploi	91,7 %	89,2%
Taux de chômage	8,3 %	10,8%
Déplacement pendulaire en dehors du département	46,8 %	56,2 %
Revenu médian par unité de consommation	31 200 €	



Caractéristiques du parc de logements

Le parc de logements de Montlignon est majoritairement composé de résidences principales et de propriétaires occupants (83,1% des ménages). De plus ce parc se caractérise par des parts importantes de logements individuels (82,1%) et de grande taille (62,9%). Au sein du parc social, 3F est l'unique bailleur qui gère 31 logements. Au sens de l'article 55 de la SRU, la ville de Montlignon est déficitaire de 224 logements sociaux au 1^{er} janvier 2017. Dans le parc privé, la plus grande préoccupation de la municipalité est la division pavillonnaire qui est strictement encadrée dans le PLU. On peut constater la présence de marchands de sommeil et de copropriétés en difficulté dans un parc de logement globalement ancien sur ce territoire.

Dynamisme du marché immobilier

La commune de Montlignon est recouverte à 50% à l'Est de son territoire par la forêt de Montmorency, ce qui peut considérablement limiter les constructions. En moyenne, on observe que 7 logements sont construits par an en excluant l'année 2012 qui s'avère être une année exceptionnelle. Ce rythme de construction relativement bas peut s'expliquer par un faible potentiel foncier. Cependant on constate tout de même des opérations de développement du parc de logement social, notamment un projet porté par l'OPAC Oise qui produira à moyen terme 40 logements sociaux. Les prix immobiliers se situent dans la moyenne des prix observés à l'échelle de l'agglomération de Plaine Vallée.



Marchés immobiliers et construction

Sources : Sitadel, Meilleurs agents 2017

Clameur 2017	Commune	CA
Nombre de logements commencés entre 2005 et 2014	223	6,1% des logements commencés de la CA
Prix médian pour une maison	3044 €/m ²	3155 €/m ²
Prix médian pour un appartement	3372€/m ²	3341 €/m ²
Indice de construction	4,1	1,8
Loyer moyen du parc privé	14,9 €/m ²	15 €/m ²

Logement

Source : INSEE 2013	Commune	CA
Nombre de logements	1 032	1,3 % des logements de la CA
Part de résidences principales	95,4 %	93,1%
Part de propriétaires occupants	83,1 %	67,1%
Part de locataires du parc locatif privé	13,2 %	20%
Taux de logements vacants	3,7 %	5,9 %
Taux de logements individuels	82,1 %	43 %
Taux de petits logements (T1/T2)	9,8 %	19,8%
Taux de grands logements (T5 et +)	62,9 %	31,1%
Taux de résidences principales au confort partiel/sans confort	1,6 %	3,6%

Caractéristique du parc social

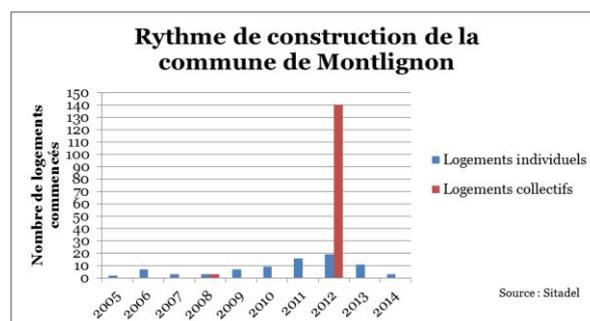
Source: SRU 2017	Commune	CA
Taux SRU	5,0 %	20,68 %
Nombre de logements sociaux manquants pour atteindre 25% au 1/01/2017	224	3 660

Caractéristique du parc privé

Sources: Filocom 2013, ANAH 2013

	Commune	CA
Taux de PPPI (Parc privé potentiellement indigne)	2,6 %	2,4 %
Taux de logements construits avant 1949	37 %	29%
Nombre de copropriétés présentant des difficultés	14	910

Rythme de construction de la commune de Montlignon



Les objectifs du PLH

Objectifs de production et de construction de logements

	Annuelle	Période PLH	%
Total objectifs de construction (SRHH)	35	210	
Dont construction de logements privés	6	36	17%
Dont construction de LLS	29	174	83%
+ LLS produits par Acquisition amélioration	7	42	19%
Total de LLS produits	36	222	88%
Dont PLAI	11	66	38%
Dont PLUS	15	90	52%
Dont PLS	11	66	38%

Part d'objectifs territorialisés

	Objectifs atteints	
Objectifs de production -tous logements confondus	210	
Projets identifiés (référentiels fonciers)	35	3%
Dont LLS	35	20%
Dont logements privés	0	0%

Référentiel foncier

Localisation	Type URBA	Superficie de la parcelle	Zonage PLU	Date de dépôt de PC	Statut actuelle de l'occupation du foncier	Nombre de logements (total)	Dont nombre de logements sociaux				Dont nombre de logements privés	Nombre de logements en accession sociale
							Total	PLAI	PLUS	PLS		
159 bis rue de Paris	Renouvellement urbain	3 045 m ²			Bâti existant	35	35	11	17	7	0	0
Total						35	35				0	0

FICHES COMMUNALES DU PLH DE LA CA PLAINE VALLEE COMMUNE DE MONTMAGNY

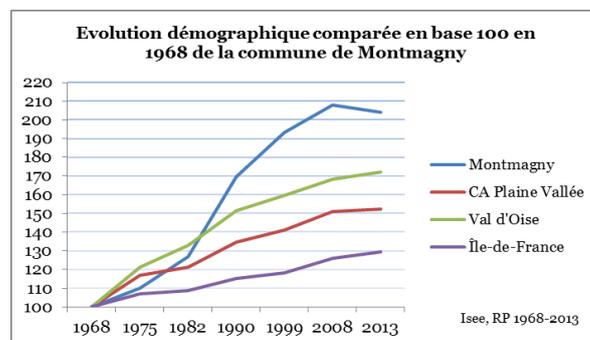


Caractéristiques de la commune

Montmagny est une commune du sud de la communauté d'agglomération Plaine Vallée. Elle propose un cadre urbain tout en valorisant des espaces verts notables de qualité avec notamment avec la butte de Pinson à l'ouest de son territoire. Elle est très bien desservie en termes de transports en commun locaux (5 ligne de bus RATP, ligne 37 Transdev) et bénéficie d'un accès facilité à la ligne H du Transilien et à la ligne T5 du Tramway. En ce qui concerne le réseau routier, cette commune se situe entre deux routes nationales (RN 328, RN 301), lui conférant une proximité avec Paris

Profil de la population

La commune de Montmagny a doublé sa population entre 1968 et 2008 pour atteindre plus de 14 000 habitants. En revanche entre 2008 et 2013, le taux de croissance annuel est négatif (- 0.4%). Ce faible déclin démographique est principalement dû à un solde migratoire négatif. La population est relativement jeune comme le montre le fort indice de jeunesse supérieur à 2 (2.1).



La population active de la commune se singularise par la part la plus importante d'employés et d'ouvriers qui s'élève à plus de 52% alors qu'à l'échelle de l'agglomération cette part atteint 38,5% et 39,3% en Ile-de-France. La population se distingue également par le fait qu'un actif sur 3 (33.3%) ne possède pas de diplôme, soit la proportion la plus élevée au sein de l'agglomération de Plaine Vallée (27.4%). On constate également qu'une majorité des actifs travaille en dehors du département du Val d'Oise (69.5%). Enfin la commune de Montmagny présente le taux de chômage le plus élevé de l'agglomération de Plaine Vallée (14,3%).



Population		
Source: INSEE 2013		
	Commune	CA
Nombre d'habitants	13 863	7.7 % des habitants de la CA
Rythme de croissance annuel 2008/2013	- 0,4 %	+0,2%
Solde migratoire entre 1999 et 2013	- 1 874	- 5 296
Solde naturel entre 1999 et 2013	2 648	18 271
Indice de jeunesse	2,1	1.3
Nombre de personnes par ménage	2,84	2,47
Taux de familles avec enfant	46.2 %	45 %



Contexte socio-économique		
Sources : INSEE 2013		
	Commune	CA
Part de cadres et de professions intellectuelles supérieures	16.6 %	25%
Part d'ouvriers	19,4 %	12,4%
Taux d'emploi	85,7 %	89,2%
Taux de chômage	14,3 %	10,8%
Déplacement pendulaire en dehors du département	69,5 %	56,2 %
Revenu médian par unité de consommation	18 870 €	



Caractéristiques du parc de logements

Le parc de logements de Montmagny est majoritairement composé de résidences principales et de propriétaires occupants (64 % des ménages). On observe un taux de vacance relativement important sur ce territoire (7.4%), qui représente près de 400 logements vacants. Au sein du parc social, le bailleur social principal est 3F, qui gère près de 85% du parc. D'après la municipalité, ce bailleur a enclenché un processus de revente auprès de ces locataires, qui pourrait accentuer les problématiques rencontrées sur le patrimoine privé. Au sens de l'article 55 de la loi SRU, la commune de Montmagny remplit les objectifs de construction des logements sociaux. Dans le parc privé on observe une part importante de logements potentiellement indignes (12,7%) et un nombre important de copropriétés en difficulté (65) pour lesquelles une attention particulière est portée par la ville.

Dynamisme du marché immobilier

Sur le territoire de Montmagny, une surface importante au Nord est située en Zone C du PEB, qui contraint la constructibilité. On observe qu'au cours de la période 2005-2014, près de 10% des constructions de logements ont été réalisées sur le territoire magnymontois. Après un rythme de construction soutenu jusqu'en 2009, année durant laquelle 30% des logements collectifs de l'agglomération sont produits à Montmagny, on constate de nombreux creux de production. Cependant divers projets de développement sont prévus sur ce territoire avec notamment la construction d'habitats à destination des gens du voyage et un projet de construction de 122 logements à proximité de la commune de Deuil-la-Barre. Les prix immobiliers sont relativement faibles à Montmagny au vu des prix pratiqués au sein de l'agglomération. Notamment au sein du parc social, dans lequel on retrouve les loyers pratiqués les plus bas de la CA Plaine Vallée (loyer moyen : 408€/m²).

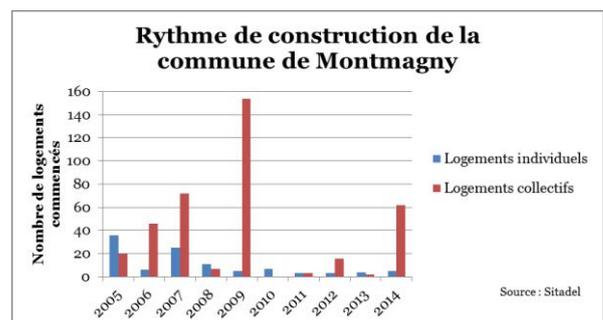


Marchés immobiliers et construction		
Sources : Sítadel, Meilleurs agents 2017		
Clameur 2017	Commune	CA
Nombre de logements commencés entre 2005 et 2014	487	8.9 % des logements commencés de la CA
Prix médian pour une maison	2598 €/m ²	3155 €/m ²
Prix médian pour un appartement	2656 €/m ²	3341 €/m ²
Indice de construction	0,43	1,8
Loyer moyen du parc privé	14,2 €/m ²	15 €/m ²

Logement		
Source : INSEE 2013	Commune	CA
Nombre de logements	5 283	8,3 % des logements de la CA
Part de résidences principales	91,8 %	93,1%
Part de propriétaires occupants	64 %	67,1%
Part de locataires du parc locatif privé	17,1 %	20%
Taux de logements vacants	7,4 %	5,9 %
Taux de logements individuels	44,5 %	43 %
Taux de petits logements (T1/T2)	18,4 %	19,8%
Taux de grands logements (T5 et +)	30,2 %	31,1%
Taux de résidences principales au confort partiel/sans confort	4,1 %	3,6%

Caractéristique du parc social		
Source: SRU 2017	Commune	CA
Taux SRU	26.90 %	20,68 %
Nombre de logements sociaux manquants pour atteindre 25% au 1/01/2017	0	3 660

Caractéristique du parc privé		
Sources: Filocom 2013, ANAH 2013	Commune	CA
Taux de PPPI (Parc privé potentiellement indigne)	12,7 %	2,4 %
Taux de logements construits avant 1949	19 %	29%
Nombre de copropriétés présentant des difficultés	65	910



Les objectifs du PLH

Objectifs de production et de construction de logements

	<i>Annuelle</i>	<i>Période PLH</i>	<i>%</i>
Total objectifs de construction (SRHH)	55	330	
Dont construction de logements privés	54	324	98%
Dont construction de LLS	1	6	2%
+ LLS produits par Acquisition amélioration	0	0	0%
Total de LLS produits	1	6	2%
Dont PLAI	0	0	0%
Dont PLUS	1	6	100%
Dont PLS	0	0	0%

Part d'objectifs territorialisés

	Objectifs atteints	
Objectifs de production -tous logements confondus	330	
Projets identifiés (référentiels fonciers)	500	152%
Dont LLS	255	
Dont logements privés	173	53%

Référentiels fonciers

Localisation	Type URBA	Superficie de la parcelle	Zonage PLU	Date de dépôt de PC	Statut actuelle de l'occupation du foncier	Nombre de logements (total)	Dont nombre de logements sociaux				Dont nombre de logements privés	Nombre de logements en accession sociale
							Total	PLAI	PLUS	PLS		
25-29 route de Calais	Reconstruction PRU	2 402 m ²	UIC	22/04/2015	43 logements livré en mai 2016	43	43	10	33			
5 rue Gallieni	Reconstruction PRU	1 246 m ²	UCV	01/12/2014	25 logements livrés en novembre 2016	25	25	6	19			
3 rue Gallieni	Maison Relais	509 m ²	UCV	01/12/2014	35 logements livré en novembre 2016	35	35					
6 rue Gambetta	Reconstruction PRU	735 m ²	UCV	19/04/2013	19 logements livré en décembre 2015	19	19			19		
5-7 rue Gambetta	PRU	1 519 m ²	UCV	22/12/2015	58 logements en cours de construction	58	58					
10-12-14-16-18-20 rue de Sprimont	PRU	3 895 m ²	UCV	09/07/2015	72 logements en cours de construction	72						
11 rue de Sprimont	PRU	841 m ²	UCV	09/07/2015	20 logements en cours de construction	20	20			20		
4 rue Gambetta	PRU	915 m ²	UCV	09/07/2015	37 logements en cours de construction	37				37		
2-2bis-4-6 rue du Château	Réhabilitation et résidentialisation	3 102 m ²	UCV	21/08/2012	132 logements réhabilités et résidentialisés							
11-13 rue Gambetta	PRU	1 263 m ²	UCV	22/09/2017	45/50 logements (estimation)	45				45		
1-3-5 rue de la Jonction	Réhabilitation et résidentialisation	1 386 m ²	UCV	05/03/2014	26 logements réhabilités et résidentialisés							
2 rue du 11 novembre 1918	Réhabilitation et résidentialisation	504 m ²	UCV	15/09/2011	12 logements réhabilités							
ZAC	Habitations diversifiées	130 000 m ²	AU	31/12/2025	Secteur de friches	122	31			91		
87 rue d'Epinay	Renouvellement urbain	2 701 m ²	UGa	30/12/2018	Individuel propriété privée	24	24					
Total						500	255	16	52	39	173	

FICHES COMMUNALES DU PLH DE LA CA PLAINE VALLEE COMMUNE DE MONTMORENCY

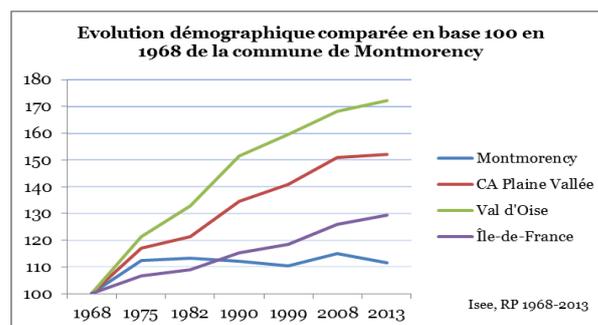


Caractéristiques de la commune

Montmorency est une commune au cœur de la communauté d'agglomération Plaine Vallée. Elle bénéficie d'un cadre environnemental et patrimonial attractif, notamment avec la forêt domaniale de Montmorency sur la partie Nord du territoire. Cette commune possède un réseau de transports en commun local très développé (9 lignes de bus Valmy, lignes 95 02 – 38 02 Transdev) qui permet une jonction aisée avec les lignes de train (ligne H du Transilien, RER C, RER D). Il s'agit de la 3^e commune la plus peuplée de la CA Plaine Vallée.

Profil de la population

La commune de Montmorency n'a pas connu d'augmentation de population considérable depuis 1975. En effet le rythme de croissance annuel fluctue de faibles amplitudes entre des valeurs positives et négatives durant la période 1975-2013 avec la perte globale de moins d'1% de sa population actuelle en près de 40 ans. On constate que le dernier déclin démographique entre 2008 et 2013 est majoritairement dû à un solde migratoire négatif. Sa population est relativement vieillissante.



La population active de la commune se caractérise par une part importante de cadres et de professions intellectuelles supérieures qui s'élève à 32,5% alors qu'à l'échelle de l'agglomération cette part atteint 25,1% et 29,3% en Ile-de-France. Près d'un travailleur sur 3 travaille au sein du département du Val d'Oise. Le taux de chômage sur ce territoire se situe au niveau du taux de chômage moyen de l'agglomération de Plaine Vallée.



Population	Commune	CA
<i>Source: INSEE 2013</i>		
Nombre d'habitants	20 787	11.6 % des habitants de la CA
Rythme de croissance annuel 2008/2013	- 0.6 %	+0,2%
Solde migratoire entre 1999 et 2013	- 456	- 5 296
Solde naturel entre 1999 et 2013	653	18 271
Indice de jeunesse	1,0	1.3
Nombre de personnes par ménage	2,3	2,47
Taux de familles avec enfant	40.6 %	45 %



Contexte socio-économique	Commune	CA
<i>Sources : INSEE 2013</i>		
Part de cadres et de professions intellectuelles supérieures	32.3 %	25%
Part d'ouvriers	9,8%	12,4%
Taux d'emploi	88,7 %	89,2%
Taux de chômage	11.3 %	10,8%
Déplacement pendulaire en dehors du département	52.5 %	56,2 %
Revenu médian par unité de consommation	26 100 €	



Caractéristiques du parc de logements

Le parc de logements de Montmorency est majoritairement composé de résidences principales et de propriétaires occupants (56.8% des ménages). On constate que 16% des logements vacants identifiés à l'échelle de l'agglomération sont présents sur le territoire montmorencéen, soit 717 logements. Au sein du parc social, les bailleurs sociaux principaux sont Val d'Oise Habitat et 3F qui gèrent près de 75% du parc. Au sens de l'article 55 de la loi SRU, la commune de Montmorency présente un déficit de près de 321 logements sociaux au 1^{er} janvier 2017. Dans le parc privé on observe une part importante de logements potentiellement indignes (16.5%) et de nombreuses copropriétés en difficultés (140). La commune connaît des phénomènes marqués de division parcellaire.

Dynamisme du marché immobilier

La commune de Montmorency est située en zone C du PEB à la fois au Sud et au Nord de ses limites, sur 40% de son territoire. Cette exposition au bruit peut contraindre la construction des logements requis par la loi SRU. Depuis 2008, le rythme de construction a connu de nombreux creux de production. Mis à part durant les années 2005 et 2012, la production moyenne de logement par an est de 40 logements, soit un indice de construction annuel durant cette période égale à l'indice de construction de l'agglomération sur l'année 2013. En outre en 2012, 44% des logements collectifs construits à l'échelle de l'agglomération ont été réalisés sur le territoire montmorencéen. Les prix immobiliers de l'achat d'un bien sont relativement plus élevé sur ce territoire.

Logement		
Source : INSEE 2013	Commune	CA
Nombre de logements	9 573	12.5 % des logements de la CA
Part de résidences principales	90.8 %	93,1%
Part de propriétaires occupants	56.8 %	67,1%
Part de locataires du parc locatif privé	24,6 %	20%
Taux de logements vacants	7.5 %	5,9 %
Taux de logements individuels	35.3 %	43 %
Taux de petits logements (T1/T2)	21.5 %	19,8%
Taux de grands logements (T5 et +)	29.8 %	31,1%
Taux de résidences principales au confort partiel/sans confort	3.6 %	3,6%

Caractéristique du parc social		
Source : SRU 2017	Commune	CA
Taux SRU	21,46 %	20,68 %
Nombre de logements sociaux manquants pour atteindre 25% au 1/01/2017	321	3 660

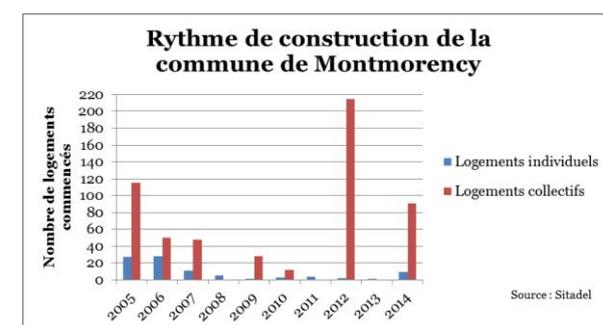
Caractéristique du parc privé		
Sources : Filocom 2013, ANAH 2013	Commune	CA
Taux de PPPI (Parc privé potentiellement indigne)	16.5 %	2,4 %
Taux de logements construits avant 1949	37 %	29%
Nombre de copropriétés présentant des difficultés	140	910



Marchés immobiliers et construction

Sources : Sitadel, Meilleurs agents 2017
Clameur 2017

	Commune	CA
Nombre de logements commencés entre 2005 et 2014	650	11.9 % des logements commencés de la CA
Prix médian pour une maison	3289 €/m ²	3155 €/m ²
Prix médian pour un appartement	3539 €/m ²	3341 €/m ²
Indice de construction	0,05	1,8
Loyer moyen du parc privé	14.6 €/m ²	15 €/m ²



Les objectifs du PLH

Objectifs de production et de construction de logements

	Annuelle	Période PLH	%
Total objectifs de construction (SRHH)	90	540	
Dont construction de logements privés	42	252	47%
Dont construction de LLS	48	288	53%
+ LLS produits par Acquisition amélioration	12	72	20%
Total de LLS produits	60	360	59%
Dont PLAI	18	108	38%
Dont PLUS	24	144	50%
Dont PLS	18	108	38%

Part d'objectifs territorialisés

	Objectifs atteints	
Objectifs de production -tous logements confondus	540	
Projets identifiés (référentiels fonciers)	266	49%
Dont LLS	82	28%
Dont logements privés	184	73%

Référentiel foncier

Localisation	Type URBA	Superficie de la parcelle	Zonage PLU	Date de dépôt de PC	Statut actuelle de l'occupation du foncier	Nombre de logements (total)	Dont nombre de logements sociaux				Dont nombre de logements privés	Nombre de logements en accession sociale
							Total	PLAI	PLUS	PLS		
11 rue de la Chataigneraie	Collectif	2 953 m ²	U1	22/12/2015		28	9	0	7	2	19	0
75 avenue de Domont	Collectif	1 442 m ²	U4	15/01/2014		19	4	2	2	0	15	
56 avenue de Domont	Collectif	621 m ²	U4	23/04/2015		16	16	6	8	2	0	
51-55 avenue de Domont	Collectif	1 307 m ²	U4	31/07/2014		40	12	4	6	2	28	
29 avenue de Domont	Collectif	1 657 m ²	U4	31/10/2013		46	14	4	7	3	32	
15 rue de Jaigny	Collectif	1 820 m ²	U2	08/08/2013		19	4	1	2	1	15	
121-123 avenue Charles de Gaulle	Collectif	3 015 m ²	U4	08/04/2013		76	23	7	16	0	53	
Toute la commune	Individuels					22	0	0	0	0	22	
Total						266	82	24	48	10	184	0

FICHES COMMUNALES DU PLH DE LA CA PLAINE VALLEE COMMUNE DE PISCOP



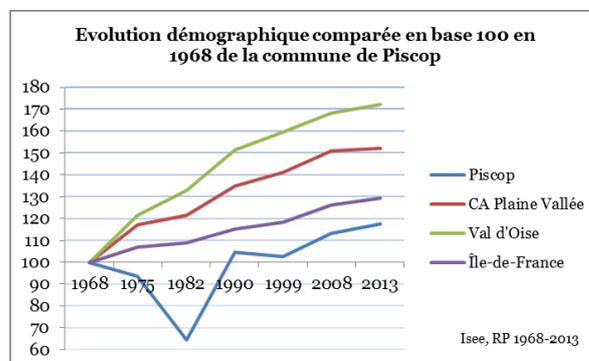
Caractéristiques de la commune

Piscop est une commune de l'est de la communauté d'agglomération Plaine Vallée. Elle bénéficie d'un cadre paysager et patrimonial préservé, dans un environnement rural. Elle est peu desservie en transports en commun mais se situe à proximité de la ligne H du Transilien (bien que les rabattements en bus soient insuffisants). Il s'agit de la commune la moins peuplée de la CA Plaine Vallée.

Profil de la population

La commune de Piscop a connu une importante diminution de sa population de 33% entre 1968 et 1982. En revanche depuis 1982 la croissance démographique est principalement positive, ce qui permet en 2013 de recenser 728 habitants à Piscop. La population de Piscop est relativement jeune en présentant un indice de jeunesse de 1.5. La commune mutualise des équipements publics avec d'autres communes voisines, comme un centre aéré par exemple.

Population	Commune	CA
<i>Source: INSEE 2013</i>		
Nombre d'habitants	728	0.4 % des habitants de la CA
Rythme de croissance annuel 2008/2013	+ 0.5 %	+0,2%
Solde migratoire entre 1999 et 2013	51	- 5 296
Solde naturel entre 1999 et 2013	41	18 271
Indice de jeunesse	1,5	1,3
Nombre de personnes par ménage	2,77	2,47
Taux de familles avec enfant	55,9 %	45 %



Contexte socio-économique	Commune	CA
<i>Sources : INSEE 2013</i>		
Part de cadres et de professions intellectuelles supérieures	17 %	25%
Part d'ouvriers	12,8%	12,4%
Taux d'emploi	90,8 %	89,2%
Taux de chômage	9,2 %	10,8%
Déplacements pendulaires en dehors du département	49,6 %	56,2 %
Revenu médian par unité de consommation	25 989 €	

La population active de la commune se distingue par une faible part de cadres et de professions intellectuelles supérieures (17%) et par la part la plus importante d'artisans de la communauté d'agglomération, avec 1,6% contre 5,9% pour Plaine Vallée et 4,9% en Ile-de-France. La commune se caractérise également par une grande proportion de travailleurs qui travaillent au sein du département du Val d'Oise (42%). Le taux de chômage est relativement bas (9,2%) comparé aux autres communes de l'agglomération de Plaine Vallée.



Caractéristiques du parc de logements

Le parc de logements de Piscop est majoritairement composé de résidences principales et de propriétaires occupants (83,1% des ménages). De plus ce parc est quasi-exclusivement composé de logements individuels (92,3%) qui sont en majorité de grande taille (61,5%). Le taux de logements vacants est de 4%, soit 8 logements. Au sein du parc social, il est comptabilisé 8 logements sociaux géré par SCI Foncière. Au regard de la taille de la population de Piscop, l'article 55 de la loi SRU exempte cette dernière de remplir les objectifs de constructions de logements sociaux sur son territoire. Le parc privé de la commune se caractérise par son ancienneté avec 40% des logements datant d'avant 1949. Peu de cas de copropriétés en difficulté ou d'habitat indigne sont constatés. Le phénomène de division parcellaire tend à s'accroître mais reste encadré par le PLU.

Dynamisme du marché immobilier

Le territoire de Piscop est situé en zone C du PEB, sur plus de 75% de son territoire. Cette situation limite considérablement les constructions de logements. De ce fait, le rythme de construction est relativement faible avec en moyenne 2 logements construits par an sur la période 2005-2014. On remarque une prédominance de logements individuels (80%) parmi les logements produits. Les prix immobiliers au sein du parc privé de Piscop sont relativement faibles comparés aux prix observés dans les autres communes de l'agglomération de Plaine Vallée. En revanche, dans le parc social, on observe que les loyers pratiqués sont les plus élevés à l'échelle de l'agglomération.



Marchés immobiliers et construction

Sources : Sitadel, Meilleurs agents 2017
Clameur 2017

	Commune	CA
Nombre de logements commencés entre 2005 et 2014	23	0,4 % des logements commencés de la CA
Prix médian pour une maison	2835 €/m ²	3155 €/m ²
Prix médian pour un appartement	2938 €/m ²	3341 €/m ²
Indice de construction	2,76	1,8
Loyer moyen du parc privé	12,4 €/m ²	15 €/m ²

Logement

Source : INSEE 2013	Commune	CA
Nombre de logements	271	0,4 % des logements de la CA
Part de résidences principales	94,2 %	93,1 %
Part de propriétaires occupants	83,1 %	67,1 %
Part de locataires du parc locatif privé	12,7 %	20 %
Taux de logements vacants	4 %	5,9 %
Taux de logements individuels	92,3 %	43 %
Taux de petits logements (T1/T2)	5,8 %	19,8 %
Taux de grands logements (T5 et +)	61,9 %	31,1 %
Taux de résidences principales au confort partiel/sans confort	5 %	3,6 %

Caractéristique du parc social

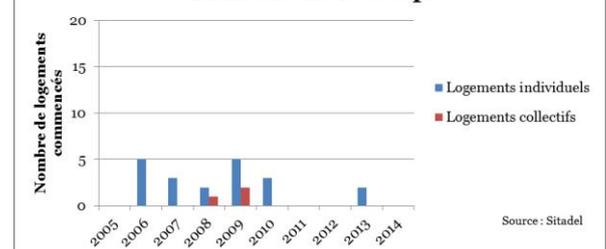
Source : SRU 2017	Commune	CA
Taux SRU	exemptée	20,68 %
Nombre de logements sociaux manquants pour atteindre 25% au 1/01/2017	exemptée	3 660

Caractéristique du parc privé

Sources : Filocom 2013, ANAH 2013

	Commune	CA
Taux de PPPI (Parc privé potentiellement indigne)	0 %	2,4 %
Taux de logements construits avant 1949	40 %	29 %
Nombre de copropriétés présentant des difficultés	4	910

Rythme de construction de la commune de Piscop



Les objectifs du PLH

Objectifs de production et de construction de logements

	<i>Annuelle</i>	<i>Période PLH</i>	<i>%</i>
Total objectifs de construction (SRHH)	5	30	
Dont construction de logements privés	0	0	0%
Dont construction de LLS	0	0	0%
+ LLS produits par Acquisition amélioration	0	0	0%
Total de LLS produits	0	0	0%
Dont PLAI	0	0	0%
Dont PLUS	0	0	0%
Dont PLS	0	0	0%

Part d'objectifs territorialisés

	Objectifs atteints	
Objectifs de production -tous logements confondus	30	
Projets identifiés (référentiels fonciers)	0	0%
Dont LLS	0	0%
Dont logements privés	0	0%

FICHES COMMUNALES DU PLH DE LA CA PLAINE VALLEE COMMUNE DE SAINT-BRICE-SOUS-FORET

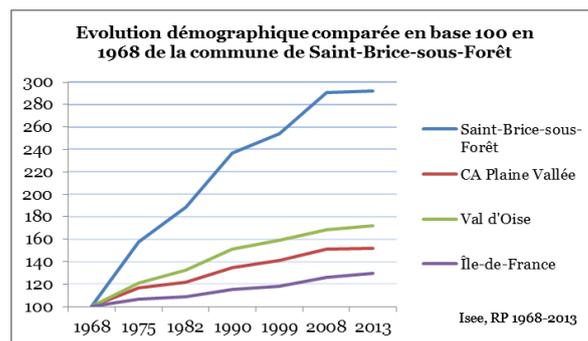


Caractéristiques de la commune

Saint-Brice-sous-Forêt est une commune de l'est de la communauté d'agglomération Plaine Vallée. Elle bénéficie d'un cadre préservé, avec la forêt domaniale de Montmorency qui a une emprise importante sur le territoire. Elle est relativement bien desservie en transports en commun (ligne H du Transilien, ligne 370 – 133 RATP, ligne 95 02 Transdev). Pour ce qu'il s'agit du réseau routier, la commune de Saint-Brice-sous-Forêt est desservie par de deux routes départementales structurantes (RD 125, RD 301).

Profil de la population

La commune de Saint-Brice-sous-Forêt a quasiment triplé sa population entre 1968 et 2013 en passant de 4 928 habitants à près de 14 400 habitants en 2013. Cette croissance démographique accrue a été constante jusqu'en 2008 avec un rythme de croissance annuel de 2.4%. Ce dynamisme démographique est principalement dû à un solde naturel positif. En revanche depuis 2008 la population reste constante. On constate en 2013 que la population est relativement jeune à Saint-Brice-sous-Forêt (indice de jeunesse : 2.1) et la part des familles d'au moins un enfant est importante (52,6%). De plus la municipalité de Saint-Brice-sous-Forêt doit faire à un déficit de places en crèche.



La population active de la commune est marquée par une faible part de cadres et de professions intellectuelles supérieures qui atteint à 19,5% alors qu'à l'échelle de l'agglomération cette part atteint 25,1% et 29,3% en Ile-de-France. Le taux de chômage atteint un niveau semblable à celui de l'ensemble des communes de l'agglomération de Plaine Vallée.



Population	Commune	CA
Source : INSEE 2013		
Nombre d'habitants	14 391	8,0% des habitants de la CA
Rythme de croissance annuel 2008/2013	+ 0,1 %	+0,2%
Solde migratoire entre 1999 et 2013	- 599	- 5 296
Solde naturel entre 1999 et 2013	2452	18 271
Indice de jeunesse	2,1	1.3
Nombre de personnes par ménage	2,77	2,47
Taux de familles avec enfant	52,6 %	45 %



Contexte socio-économique	Commune	CA
Sources : INSEE 2013		
Part de cadres et de professions intellectuelles supérieures	19,5 %	25%
Part d'ouvriers	13,3%	12,4%
Taux d'emploi	88,6 %	89,2%
Taux de chômage	11,4 %	10,8%
Déplacement pendulaire en dehors du département	55,2 %	56,2 %
Revenu médian par unité de consommation	22 251 €	



Caractéristiques du parc de logements

Le parc de logements de Saint-Brice-sous-Forêt est majoritairement composé de résidences principales et de propriétaires occupants (64,4% des ménages). Le taux de logements vacants est de 4,2%, soit 228 logements. Au sein du parc social, le bailleur social principal est Domnis qui gère plus de 60% du parc. En ce qui concerne l'article 55 de la loi SRU, la commune est déficitaire de 283 logements sociaux au 1^{er} janvier 2017. Dans le parc privé on observe un nombre relativement important de copropriétés en difficulté (63). De plus, l'enjeu de la division pavillonnaire préoccupe la municipalité, qui craint de voir la présence déjà constatée de marchands de sommeil se développer.

Dynamisme du marché immobilier

La commune de Saint-Brice-sous-Forêt est couverte à l'Ouest par la forêt de Montmorency à hauteur de 30% de son territoire. De plus, on observe qu'une extrémité Sud et qu'une extrémité Nord de la commune se situent en Zone C du PEB. Malgré un potentiel foncier assez faible la commune témoigne d'une bonne volonté pour construire mais se heurte à de nombreux recours. De ce fait on constate que la part des logements construits sur ce territoire entre 2005 et 2014 est de moins de 4% alors le parc actuel de logement représente plus de 7% du parc de l'agglomération. On observe des pics de production de logements collectifs durant les années 2005 (93) et 2011 (42). En réaction à des pratiques de promoteurs sur ce territoire, la commune se prémunit de constructions d'immeubles à hauteur importante en inscrivant une limitation au sein de son PLU. En outre, des projets de développement du parc social sont prévus sur ce territoire avec notamment un projet porté par OSICA qui débouchera sur la construction de 26 logements sociaux. Globalement les prix immobiliers au sein de Saint-Brice-sous-Forêt sont relativement bas comparés aux prix pratiqués sur l'ensemble de l'agglomération de Plaine Vallée.



Marchés immobiliers et construction

Sources : Sitadel, Meilleurs agents 2017
Clameur 2017

	Commune	CA
Nombre de logements commencés entre 2005 et 2014	213	3,9 % des logements commencés de la CA
Prix médian pour une maison	3078 €/m ²	3155 €/m ²
Prix médian pour un appartement	3108 €/m ²	3341 €/m ²
Indice de construction	0,49	1,8
Loyer moyen du parc privé	13,9 €/m ²	15 €/m ²

Logement

Source : INSEE 2013	Commune	CA
Nombre de logements	5435	7,1 % des logements de la CA
Part de résidences principales	95,4 %	93,1%
Part de propriétaires occupants	64,4 %	67,1%
Part de locataires du parc locatif privé	14,6 %	20%
Taux de logements vacants	4,2 %	5,9 %
Taux de logements individuels	46,2 %	43 %
Taux de petits logements (T1/T2)	16,8 %	19,8%
Taux de grands logements (T5 et +)	30,8 %	31,1%
Taux de résidences principales au confort partiel/sans confort	3,4 %	3,6%

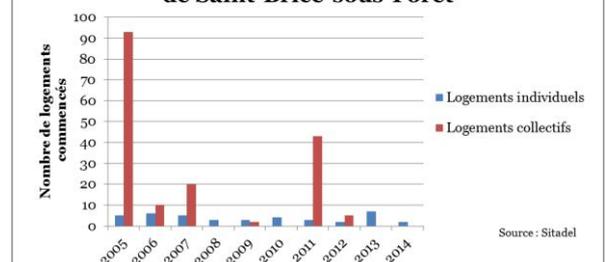
Caractéristique du parc social

Source : SRU 2017	Commune	CA
Taux SRU	19,79 %	20,68 %
Nombre de logements sociaux manquants pour atteindre 25% au 1/01/2017	283	3 660

Caractéristique du parc privé

Sources : Filocom 2013, ANAH 2013	Commune	CA
Taux de PPPI (Parc privé potentiellement indigne)	4,1 %	2,4 %
Taux de logements construits avant 1949	22 %	29%
Nombre de copropriétés présentant des difficultés	63	910

Rythme de construction de la commune de Saint-Brice-sous-Forêt



Les objectifs du PLH

Objectifs de production et de construction de logements

	Annuelle	Période PLH	%
Total objectifs de construction (SRHH)	60	360	
Dont construction de logements privés	17	102	28%
Dont construction de LLS	43	258	72%
+ LLS produits par Acquisition amélioration	11	66	21%
Total de LLS produits	54	318	75%
Dont PLAI	16	96	37%
Dont PLUS	21	126	49%
Dont PLS	16	96	37%

Part d'objectifs territorialisés

	Objectifs atteints	
Objectifs de production -tous logements confondus	360	
Projets identifiés (référentiels fonciers)	226	63%
Dont LLS	115	45%
Dont logements privés	110	108%

Référentiel foncier

Localisation	Type URBA	Superficie de la parcelle	Zonage PLU	Date de dépôt de PC	Statut actuelle de l'occupation du foncier	Nombre de logements (total)	Dont nombre de logements sociaux				Dont nombre de logements privés	Nombre de logements en accession sociale
							Total	PLAI	PLUS	PLS		
Rue du Mont de Veine				Double dépôt	Sous promesse de vente	54	35				19	
OAP rue de Paris						22	22				0	
Chemin de Nézant		8 800 m ²			Travaux terminés.	102	22				80	
92 rue de Paris					Travaux terminés	32	32				0	
16-18 avenue du Général de Gaulle						44						
Total						226	102				110	

FICHES COMMUNALES DU PLH DE LA CA PLAINE VALLEE COMMUNE DE SAINT-GRATIEN

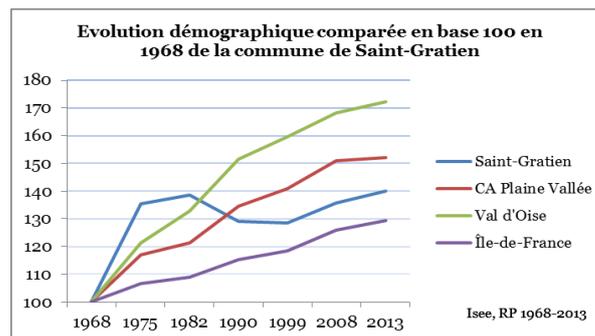


Caractéristiques de la commune

Saint-Gratien est une commune du sud-ouest de la communauté d'agglomération Plaine Vallée. Elle s'inscrit dans un cadre urbain en étant une des villes les plus denses de l'agglomération. Cette commune profite d'un réseau de transport en commun très développé (RER C, lignes 10-11-12-14 Valmy, 4 lignes de bus RATP). De plus elle bénéficie d'une proximité directe avec l'autoroute A 15 au sud de son territoire. Il s'agit de la 2^e commune la plus peuplée de la CA Plaine Vallée.

Profil de la population

La commune de Saint-Gratien a connu une importante augmentation de sa population entre 1968 et 1975. En revanche entre 1975 et 2008, le taux de croissance annuel oscille entre des valeurs négatives et positives. Enfin on observe un regain de croissance démographique entre 2008 et 2013 (+0.6%/an) qui permet d'atteindre près de 21 000 habitants au sein de ce territoire. Ce dynamisme démographique est principalement dû à un solde naturel positif qui compense considérablement la balance migratoire négative. De plus cette population est relativement moins jeune que les autres communes de l'agglomération en présentant entre autres indicateurs, la deuxième part la plus faible de familles avec au moins un enfant (38%).



La population active de la commune se caractérise par une part relativement importante d'ouvriers qui s'élève à près de 15% alors qu'à l'échelle de l'agglomération cette part atteint 12,3% et 13,4% en Ile-de-France. La commune se démarque également par un niveau bas de diplômés de l'enseignement supérieur relativement bas avec près d'un adulte sur 3 ne possédant aucun diplôme. De plus la commune de Saint-Gratien présente la part la plus élevée des travailleurs qui travaillent en dehors du département du Val d'Oise.



Population	Commune	CA
Source : INSEE 2013		
Nombre d'habitants	20 931	11.7 % des habitants de la CA
Rythme de croissance annuel 2008/2013	+ 0,6 %	+0,2%
Solde migratoire entre 1999 et 2013	- 724	- 5 296
Solde naturel entre 1999 et 2013	2 431	18 271
Indice de jeunesse	1,1	1.3
Nombre de personnes par ménage	2,32	2,47
Taux de familles avec enfant	38 %	45 %



Contexte socio-économique	Commune	CA
Sources : INSEE 2013		
Part de cadres et de professions intellectuelles supérieures	22,1 %	25%
Part d'ouvriers	14,9%	12,4%
Taux d'emploi	87,8 %	89,2%
Taux de chômage	12,2 %	10,8%
Déplacement pendulaire en dehors du département	61,4 %	56,2, %
Revenu médian par unité de consommation	21 290 €	



Caractéristiques du parc de logements

Le parc de logements de Saint-Gratien est majoritairement composé de résidences principales (95,5%). Le taux de vacance est relativement bas (3,8%). Le parc se singularise par une part importante de petits logements (27,6%). Le parc de logements sociaux de Saint-Gratien est le plus développé en comptabilisant près de 20% des logements sociaux de l'agglomération. Une partie de ce patrimoine social est inscrite dans la géographie prioritaire au sein du quartier Les Raguenets. Le bailleur principal au sein de ce parc est OSICA qui gère plus de 56% des logements sociaux. De plus cette commune détient la part la plus importante de logements sociaux sur son territoire avec près d'un logement sur 3 qui respecte la définition de logement social au sens de l'article 55 de la loi SRU. Dans le parc privé on constate une forte proportion de logements potentiellement indignes (11,7%) et des cas de copropriétés en difficulté.

Dynamisme du marché immobilier

Le territoire de Saint-Gratien est relativement concerné par les nuisances sonores selon le PEB qui situe l'ensemble du territoire en zone D (gêne faible). Cependant la ville de Saint-Gratien présente la densité de logements la plus élevée au km² (3867 log/km²), ce qui peut contraindre considérablement les possibilités de construction dans cette commune. On constate que le rythme de construction est relativement bas entre 2005 et 2014 avec une moyenne de 8 logements construits par an en mettant à part les années 2009 et 2013. En effet durant ces années on observe une forte production de logements collectifs permettant en 2013 à ce territoire de détenir le 2^e indice de construction le plus élevé de l'agglomération de Plaine Vallée (5,21 logements/1000 habitants). Les prix immobiliers sont relativement plus élevés sur ce territoire qu'au sein des autres communes de l'agglomération.



Marchés immobiliers et construction

Sources : Sitadel, Meilleurs agents 2017
Clameur 2017

	Commune	CA
Nombre de logements commencés entre 2005 et 2014	252	4,4 % des logements commencés de la CA
Prix médian pour une maison	3613 €/m ²	3155 €/m ²
Prix médian pour un appartement	3454 €/m ²	3341 €/m ²
Indice de construction	5,21	1,8
Loyer moyen du parc privé	15,5 €/m ²	15 €/m ²

Logement

Source : INSEE 2013	Commune	CA
Nombre de logements	9 359	12,2 % des logements de la CA
Part de résidences principales	95,5 %	93,1%
Part de propriétaires occupants	48,9 %	67,1%
Part de locataires du parc locatif privé	22,9 %	20%
Taux de logements vacants	3,8 %	5,9 %
Taux de logements individuels	22 %	43 %
Taux de petits logements (T1/T2)	27,6 %	19,8%
Taux de grands logements (T5 et +)	20,5 %	31,1%
Taux de résidences principales au confort partiel/sans confort	3,1 %	3,6%

Caractéristique du parc social

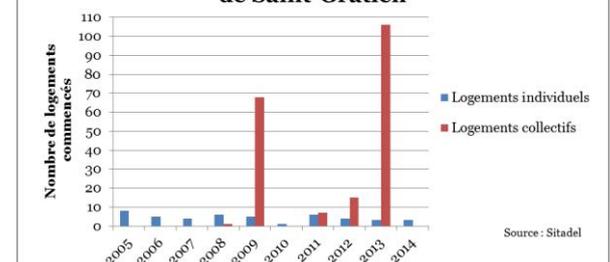
Source : SRU 2017	Commune	CA
Taux SRU	32,69 %	20,68 %
Nombre de logements sociaux manquants pour atteindre 25% au 1/01/2017	0	3 660

Caractéristique du parc privé

Sources : Filocom 2013, ANAH 2013

	Commune	CA
Taux de PPPI (Parc privé potentiellement indigne)	11,7 %	2,4 %
Taux de logements construits avant 1949	17 %	29%
Nombre de copropriétés présentant des difficultés	55	910

Rythme de construction de la commune de Saint-Gratien



Les objectifs du PLH

Objectifs de production et de construction de logements

	Annuelle	Période PLH	%
Total objectifs de construction (SRHH)	35	210	
Dont construction de logements privés	0	0	0%
Dont construction de LLS	0	0	0%
+ LLS produits par Acquisition amélioration	0	0	0%
Total de LLS produits	0	0	0%
Dont PLAI	0	0	0%
Dont PLUS	0	0	0%
Dont PLS	0	0	0%

Part d'objectifs territorialisés

	Objectifs atteints	
Objectifs de production -tous logements confondus	210	
Projets identifiés (référentiels fonciers)	185	88%
Dont LLS		
Dont logements privés		

Référentiel foncier

Localisation	Type URBA	Superficie de la parcelle	Zonage PLU	Date de dépôt de PC	Statut actuelle de l'occupation du foncier	Nombre de logements (total)	Dont nombre de logements sociaux				Dont nombre de logements privés	Nombre de logements en accession sociale
							Total	PLAI	PLUS	PLS		
Délaissés BIP	Construction/diversification	5 000 m ²				40						
Boulevard Pasteur	Construction/diversification	7 700 m ²				100						
Rue du Picollo	Construction/diversification	3 600 m ²				45						
Total						185						

FICHES COMMUNALES DU PLH DE LA CA PLAINES VALLEES COMMUNE DE SAINT-PRIX

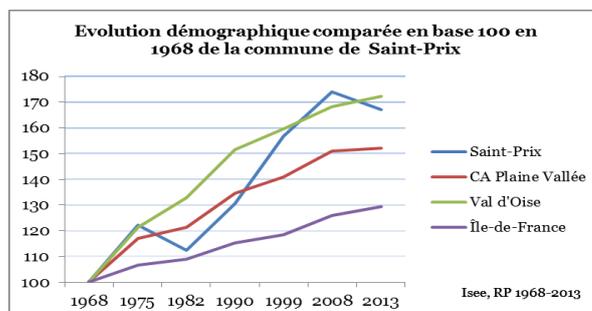


Caractéristiques de la commune

Saint-Prix est une commune de l'ouest de la communauté d'agglomération Plaine Vallée. Elle bénéficie d'un cadre environnemental attractif, notamment avec la forêt domaniale de Montmorency et une politique locale portée sur la préservation de ces espaces urbains. Elle est relativement bien desservie en transports en commun localement (3 lignes de bus Transdev,) et la présence d'une gare au sud de son territoire.

Profil de la population

La commune de Saint-Prix a connu deux périodes d'augmentation de population très importantes jusqu'à 2008. En revanche entre 2008 et 2013 le taux de croissance annuel est négatif (- 0.7%). Malgré ce déclin démographique la commune atteint près de 7 200 habitants contre de 5000 en 1982. Saint Prix est une commune attractive comme en témoigne le solde migratoire positif entre 1999 et 2013. Cette commune est bien dotée en équipements sportifs et scolaires mais rencontre des difficultés à satisfaire les besoins en lien avec la petite enfance.



La population active de la commune se caractérise par une part importante de cadres et de professions intellectuelles supérieures qui s'élève à 32.5% alors qu'à l'échelle de l'agglomération cette part atteint 25.1% et 29,3% en Ile-de-France. La commune se démarque également par un taux de chômage relativement bas par rapport aux autres communes de l'agglomération de Plaine Vallée.



Population	Commune	CA
<i>Source : INSEE 2013</i>		
Nombre d'habitants	7 175	4.0 % des habitants de la CA
Rythme de croissance annuel 2008/2013	- 0.7 %	+0,2%
Solde migratoire entre 1999 et 2013	277	- 5 296
Solde naturel entre 1999 et 2013	127	18 271
Indice de jeunesse	1,2	1,3
Nombre de personnes par ménage	2,65	2,47
Taux de familles avec enfant	53.7 %	45 %



Contexte socio-économique	Commune	CA
<i>Sources : INSEE 2013</i>		
Part de cadres et de professions intellectuelles supérieures	32.5 %	25%
Part d'ouvriers	10.6 %	12,4%
Taux d'emploi	91.5%	89,2%
Taux de chômage	8.5 %	10,8%
Déplacement pendulaire en dehors du département	50.1 %	56,2, %
Revenu médian par unité de consommation	29 103 €	



Caractéristiques du parc de logements

Le parc de logements de Saint-Prix est majoritairement composé de résidences principales et de propriétaires occupants (79% des ménages). La part de locataires dans le parc privé est très faible (8%). Ce parc se singularise par une importante présence de logements individuels sur son territoire (79.7%) et de logements de grande taille (53.9%). Au sein du parc social, le bailleur social principal est Val d'Oise Habitat qui gère la quasi-totalité du parc social (97.3%). Selon la municipalité, l'arrivée de ce bailleur a facilité la réhabilitation du patrimoine social. En ce qui concerne l'article 55 de la loi SRU, la commune dispose d'objectifs de production ambitieux puisqu'il manquait en 2017 275 logements pour atteindre les 25% de logements sociaux requis. Dans le parc privé on constate une faible part de copropriétés dégradées ou en difficulté ainsi que l'absence de marchands de sommeil. Cependant une tendance à la division parcellaire a été remarquée sur ce territoire. De ce fait la commune s'est dotée d'une réglementation au sein de son PLU afin d'endiguer ce phénomène.

Dynamisme du marché immobilier

Le territoire de Saint-Prix est épargné par les nuisances sonores selon le PEB qui classe l'ensemble de la commune en zone D (gène faible). Cependant ce territoire est recouvert, au Nord, à près de 70% par la forêt de Montmorency, ce qui peut limiter considérablement les constructions. De ce fait un enjeu de densification au Sud de la commune est constaté mais qui rencontre des difficultés face à la présence d'un tissu pavillonnaire et d'espaces naturels sensibles. On observe qu'entre 2005 et 2014, le rythme de construction est modéré avec une moyenne de 23 logements construits par an, en excluant l'année 2013. Durant l'année 2013, sur ce territoire, on observe l'indice de construction le plus élevé de l'agglomération (13.81) caractérisé par la production de logements collectifs.



Marchés immobiliers et construction

Sources : Sitadel, Meilleurs agents 2017
Clameur 2017

	Commune	CA
Nombre de logements commencés entre 2005 et 2014	233	4.3 % des logements commencés de la CA
Prix médian pour une maison	3354 €/m ²	3155 €/m ²
Prix médian pour un appartement	3554 €/m ²	3341 €/m ²
Indice de construction	13.81	1,8
Loyer moyen du parc privé	12.6 €/m ²	15 €/m ²

Logement

Source : INSEE 2013

	Commune	CA
Nombre de logements	2 741	3.6 % des logements de la CA
Part de résidences principales	95.8 %	93,1%
Part de propriétaires occupants	79 %	67,1%
Part de locataires du parc locatif privé	8 %	20%
Taux de logements vacants	3.7 %	5,9 %
Taux de logements individuels	79,7 %	43 %
Taux de petits logements (T1/T2)	9.3 %	19,8%
Taux de grands logements (T5 et +)	53.9 %	31,1%
Taux de résidences principales au confort partiel/sans confort	2 %	3,6%

Caractéristique du parc social

Source : SRU 2016

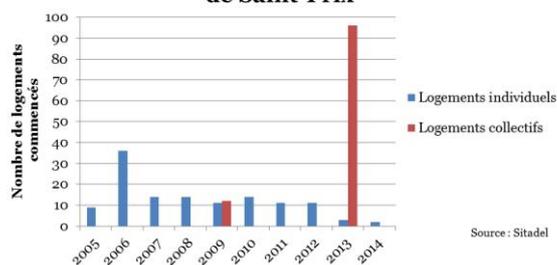
	Commune	CA
Taux SRU	14.96 %	20 %
Nombre de logements sociaux manquants pour atteindre 25% au 1/01/2016	275	3 785

Caractéristique du parc privé

Sources : Filocom 2013, ANAH 2013

	Commune	CA
Taux de PPPI (Parc privé potentiellement indigne)	2.4 %	2,4 %
Taux de logements construits avant 1949	31 %	29%
Nombre de copropriétés présentant des difficultés	13	910

Rythme de construction de la commune de Saint-Prix



Les objectifs du PLH

Objectifs de production et de construction de logements

	Annuelle	Période PLH	%
Total objectifs de construction (SRHH)	45	270	
Dont construction de logements privés	7	42	16%
Dont construction de LLS	38	228	84%
+ LLS produits par Acquisition amélioration	9	54	19%
Total de LLS produits	47	282	87%
Dont PLAI	14	84	37%
Dont PLUS	19	114	50%
Dont PLS	14	84	37%

Part d'objectifs territorialisés

	Objectifs atteints	
Objectifs de production -tous logements confondus	270	
Projets identifiés (référentiels fonciers)	548	203%
Dont LLS	285	125%
Dont logements privés		

Référentiel foncier

Localisation	Type URBA	Superficie de la parcelle	Zonage PLU	Date de dépôt de PC	Statut actuelle de l'occupation du foncier	Nombre de logements (total)	Dont nombre de logements sociaux				Dont nombre de logements privés	Nombre de logements en accession sociale
							Total	PLAI	PLUS	PLS		
OAP2 - Garage Volkswagen sur la départemental 928	Logt	7913 m ²	UAC	23.12.16	Propriétaire : Nexity	96	31					
OAP2 - D928	Logt	7385 m ²	UAC	09.05.17	Propriétaire : Le Bail	93	28					
OAP3 Secteur collège - D144	Logt	5366 m ²	UAC	22.12.18	Propriétaire : Bouygues	61	23					
OAP1 : centre-ville (en étude)	Logt commerces	-	UAC	-	Commerces, Parkings	100/150 logements mixtes						
OAP3 – 2em tranche D144 / à côté du CFA	Logt	16 736 m ²	UAC	En instruction	Zones mixtes en cours de réflexion pour projets	117	95					
CPCV Rue de Montignon		225 m ² + maison-relais	UD	30.03.18	Travaux non commencés. Propriétaire : CPCV	87	60					
Total						548	285					

FICHES COMMUNALES DU PLH DE LA CA PLAINE VALLEE COMMUNE DE SOISY-SOUS-MONTMORENCY

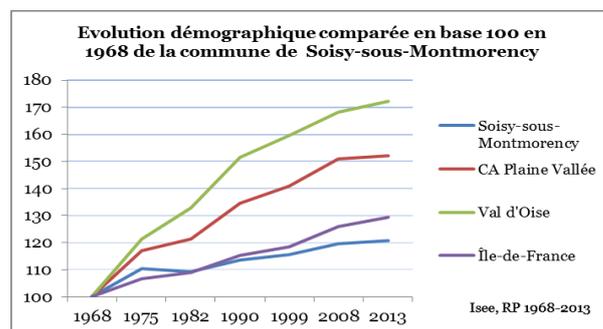


Caractéristiques de la commune

Soisy-sous-Montmorency est une commune de l'ouest de la communauté d'agglomération Plaine Vallée. Elle profite d'un cadre à la fois urbain et environnemental en se situant entre les rives du lac d'Enghien et la forêt domaniale de Montmorency et se plaçant comme la 1^{ère} commune fleurie du département. Elle est relativement bien desservie en transports en commun (ligne H du Transilien, 6 lignes de bus Valmy, ligne 38 O2Valbus). Cette commune est traversée par de nombreuses routes départementales et bénéficie d'une proximité avec l'autoroute A 15. Il s'agit de la 4^e commune la plus peuplée de la CA Plaine Vallée.

Profil de la population

La commune de Soisy-sous-Montmorency présente une croissance démographique entre 1968 et 2013 inférieure à celle de l'agglomération et du département du Val d'Oise. Cependant le rythme de croissance annuel durant cette période reste globalement positif et est de 0.4%. On observe que le solde migratoire est négatif entre 1999 et 2013 alors que le solde naturel est positif et permet la continuité de la croissance démographique modérée. En 2013 la population était de 17 640 habitants. La municipalité a estimé que les établissements publics actuels peuvent absorber une population maximale de 20 000 habitants. On constate que la population est peu jeune en présentant un faible indice de jeunesse (1.1).



La population active de la commune Soisy-sous-Montmorency est en tout point semblable à la population active de l'agglomération de Plaine Vallée. En effet cette commune, sur le plan socio-économique serait la représentation du profil type de l'agglomération à l'échelle d'une ville.



Population		
Source: INSEE 2013		
	Commune	CA
Nombre d'habitants	17 640	9.8 % des habitants de la CA
Rythme de croissance annuel 2008/2013	+ 0,2 %	+0,2%
Solde migratoire entre 1999 et 2013	- 831	- 5 296
Solde naturel entre 1999 et 2013	1 666	18 271
Indice de jeunesse	1,1	1,3
Nombre de personnes par ménage	2,38	2,47
Taux de familles avec enfant	43.7 %	45 %



Contexte socio-économique		
Sources : INSEE 2013		
	Commune	CA
Part de cadres et de professions intellectuelles supérieures	26,2 %	25%
Part d'ouvriers	12,1%	12,4%
Taux d'emploi	88,6 %	89,2%
Taux de chômage	11., %	10,8%
Déplacement pendulaire en dehors du département	54 %	56,2, %
Revenu médian par unité de consommation	23 540 €	



Caractéristiques du parc de logements

Le parc de logements de Soisy-sous-Montmorency est majoritairement composé de résidences principales et de propriétaires occupants (60,3% des ménages). Le taux de logements vacants est de 5,1%, soit 400 logements. Au sein du parc social, les bailleurs sociaux principaux sont 3F et France Habitation qui gèrent plus de 76% du parc. Une partie du parc social est inscrit dans la géographie prioritaire au sein du quartier Noyer Crapaud. Selon la municipalité, on constate une forte tension sur la demande de logements sociaux (1 attribution pour 12 demandes). Dans le parc privé, on observe une proportion importante de logements potentiellement indignes (6,1%) ainsi que de nombreuses copropriétés en difficulté (80). Le pratique de division parcellaire est constatée mais reste bien encadrée par des règles du PLU.

Dynamisme du marché immobilier

Sur le territoire de Soisy-sous-Montmorency, seule une extrémité Sud se situe en Zone C du PEB. De plus on constate la présence d'un hippodrome qui représente une emprise foncière considérable au Sud-Ouest de la commune. Le rythme de construction au sein de cette commune durant la période 2005-2014 est relativement modéré en mettant à part la période 2007-2009. En effet en moyenne près de 8 logements sont construits chaque année sur ce territoire. La période 2007-2009 est marquée par la construction massive de logements collectifs (320). Un projet de développement du parc logement est prévu avec la construction de 200 logements dont une vingtaine en logement social.

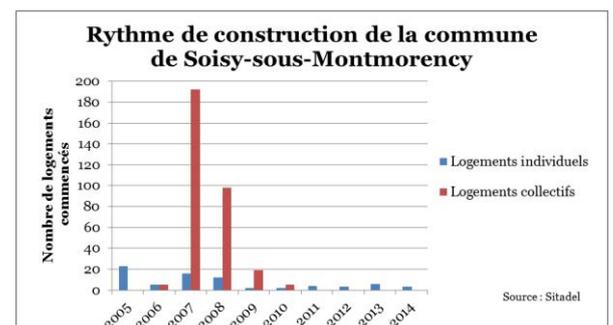


Marchés immobiliers et construction		
Sources : Sitadel, Meilleurs agents 2017		
Clameur 2017	Commune	CA
Nombre de logements commencés entre 2005 et 2014	395	7.2 % des logements commencés de la CA
Prix médian pour une maison	3494 €/m ²	3155 €/m ²
Prix médian pour un appartement	3385 €/m ²	3341 €/m ²
Indice de construction	0,34	1,8
Loyer moyen du parc privé	13,9 €/m ²	15 €/m ²

Logement		
Source : INSEE 2013	Commune	CA
Nombre de logements	7 848	10,2 % des logements de la CA
Part de résidences principales	94,3 %	93,1%
Part de propriétaires occupants	60,3%	67,1%
Part de locataires du parc locatif privé	19 %	20%
Taux de logements vacants	5,1 %	5,9 %
Taux de logements individuels	40,5 %	43 %
Taux de petits logements (T1/T2)	19,3 %	19,8%
Taux de grands logements (T5 et +)	30,5 %	31,1%
Taux de résidences principales au confort partiel/sans confort	3,4 %	3,6%

Caractéristique du parc social		
Source : SRU 2017	Commune	CA
Taux SRU	25,07 %	20,68 %
Nombre de logements sociaux manquants pour atteindre 25% au 1/01/2017	0	3 660

Caractéristique du parc privé		
Sources : Filocom 2013, ANAH 2013	Commune	CA
Taux de PPPI (Parc privé potentiellement indigne)	6,1 %	2,4 %
Taux de logements construits avant 1949	29 %	29%
Nombre de copropriétés présentant des difficultés	80	910



Les objectifs du PLH

Objectifs de production et de construction de logements

	Annuelle	Période PLH	%
Total objectifs de construction (SRHH)	40	240	
Dont construction de logements privés	33	198	83%
Dont construction de LLS	7	42	18%
+ LLS produits par Acquisition amélioration	2	12	22%
Total de LLS produits	9	54	21%
Dont PLAI	3	18	43%
Dont PLUS	3	18	43%
Dont PLS	3	18	43%

Part d'objectifs territorialisés

	Objectifs atteints	
Objectifs de production -tous logements confondus	240	
Projets identifiés (référentiels fonciers)	405	169%
Dont LLS	120	286%
Dont logements privés	250	126%

Référentiel foncier

Localisation	Type URBA	Superficie de la parcelle	Zonage PLU	Date de dépôt de PC	Statut actuelle de l'occupation du foncier	Nombre de logements (total)	Dont nombre de logements sociaux				Dont nombre de logements privés	Nombre de logements en accession sociale
							Total	PLAI	PLUS	PLS		
9 rue Louis Delamarre	Conventionnement de l'existant					0	0	0	0	0	0	5
34 avenue des courses	Conventionnement de l'existant					0	0	0	0	0	0	6
10 avenue des Noyers	Conventionnement de l'existant					0	0	0	0	0	0	6
24 avenue Voltaire	Conventionnement de l'existant					0	0	0	0	0	0	11
6 avenue Voltaire	Conventionnement de l'existant					0	0	0	0	0	0	12
						200					200	
OAP 1 : Place de l'Eglise						50					50	
OAP 2 : Le bois gazet						15						
Conventionnement parc de la ville						120	120					
OAP 3 : Rue Saint-Paul						20						
Total						405	120				250	40

