



Mars 2018

Adoption en Conseil Communautaire du 19 décembre 2019







l.	Préambule3
1.	L'agglomération Roissy Pays de France
2.	Le Programme Local de l'Habitat, un document qui s'inscrit dans le futur SCOT et prend en
com	pte les objectifs régionaux en matière d'habitat 4
3.	Les territoires de références de l'étude
II.	Etat des lieux des politiques de l'habitat et de l'aménagement des territoires9
1.	Des politiques de l'habitat préalables
2.	Des contraintes fortes en matière d'urbanisation et de développement de l'offre de logements 10
3. coui	Des communes couvertes par des documents d'urbanisme assez récents, dont une partie est en rs de révision ou d'élaboration
4. com	Un développement d'une offre de logements qui devra tenir compte de la capacité des munes à s'équiper et de la saturation des réseaux
5. dans	Et une dynamique de développement par les projets urbains volumineuse mais concentrée s les principales polarités urbaines
6.	Synthèse
III.	Dynamiques socio-démographiques et économiques
1.	Une croissance démographique globale portée par le solde naturel
2. com	Des profils démographiques différenciés en fonction des communes et des groupes de munes
3.	Les flux migratoires, déficitaires globalement, sont spécifiques à chacun des territoires 19
4. habi	Une population jeune et familiale, particulièrement dans les communes de plus de 19 000 itants
5. géné	Un pôle d'emploi à l'échelle régionale, à proximité des principaux pôles d'emplois franciliens qui èrent des migrations pendulaires conséquentes24
6. imp	Un niveau de revenu médian faible qui cache de profondes disparités territoriales et qui lique des notoriétés résidentielles contrastées
7.	Synthèse
IV.	Les marchés du logement
1.	Un parc de logements sous tension
2. maje	Une production de logements dans le passé inférieure à l'objectif du futur SRHH, pritairement en collectif
3. de l'	Un marché de l'accession qui comptabilise 3.000 transactions / an dont 85% sur le seul marché ancien
4. bud	Une demande de report de Paris et sa petite couronne Nord qui bénéficie d'une capacité gétaire moyenne par ménage de 250K€ ou de 900 €/mois pour un loyer42
5. cont	A l'échelle de la CARPF, des capacités locatives et acquisitives qui masquent encore des trastes forts
6.	Synthèse des enjeux

V.	L'offre et la demande de logement social	49
1.	Un parc social relativement concentré	49
2.	Un parc social en développement	53
3.	Une offre ancienne et familiale, occupée par des familles précarisées	55
4.	Un parc social sous tension	57
5.	Synthèse des enjeux et liens avec la CIL et la CIA	
VI.	Enjeux du parc privé	61
1. terr	Le parc en copropriété, dégradé sur certaines communes, est à surveiller sur l'ensemble du itoire intercommunal	61
2.	Les enjeux sur le parc pavillonnaire	68
3.	Le développement du mal logement sur le territoire	69
4.	Une surreprésentation des propriétaires éligibles aux aides de l'Anah	71
5.	Synthèse des enjeux	74
VII.	les besoins en logement des publics dit « spécifiques »	75
1.	Le logement des jeunes	75
2.	Les personnes âgées	79
3.	Les ménages ayant un handicap	85
4.	Les populations fragiles	87
5.	Les gens du voyage	92
VIII.	Synthèses des enjeux	94
1.	Communes de moins de 2 200 habitants	94
2.	Communes de 7 000 à 19 000 habitants et entre 2 200 et 7 000 habitants proches	96
3. pôle	Communes de moins de plus de 19 000 habitants et les communes de moins de 5000 habitant es d'emplois	
4.	Synthèse : les enjeux de restructuration de l'offre	L02
Δnn	20/05	103

I. PREAMBULE

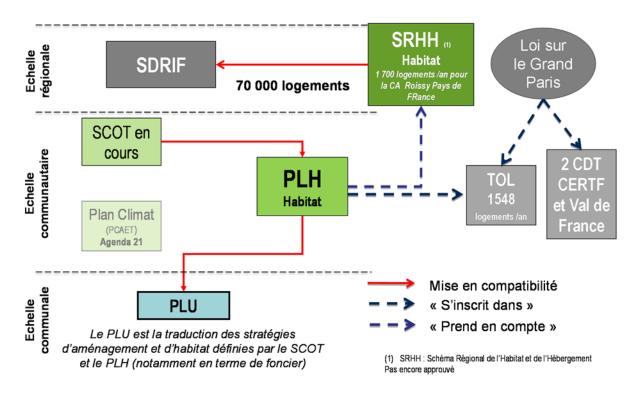
1. L'agglomération Roissy Pays de France

La Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France est constituée de 42 communes situées sur les départements du Val d'Oise et de la Seine et Marne. Elle exerce 21 compétences dont 4 concernent directement ou indirectement la politique locale de l'habitat :

- En matière d'aménagement de l'espace communautaire : schéma de cohérence territoriale et schéma de secteur : plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale ; création et réalisation de zones d'aménagement concerté d'intérêt communautaire ; organisation de la mobilité [...].
- En matière d'équilibre social de l'habitat : programme local de l'habitat ; politique du logement d'intérêt communautaire ; actions et aides financières en faveur du logement social d'intérêt communautaire ; réserves foncières pour la mise en œuvre de la politique communautaire d'équilibre social de l'habitat ; action, par des opérations d'intérêt communautaire, en faveur du logement des personnes défavorisées ; amélioration du parc immobilier bâti d'intérêt communautaire.
- En matière de politique de la ville : élaboration du diagnostic du territoire et définition des orientations du contrat de ville ; animation et coordination des dispositifs contractuels de développement urbain, de développement local et d'insertion économique et sociale ainsi que des dispositifs locaux de prévention de la délinquance ; programmes d'actions définis dans le contrat de ville.
- En matière d'accueil des gens du voyage : aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil. C'est à ce titre qu'elle a lancé son programme local de l'habitat, démarche pour laquelle une grande partie des communes étaient déjà sensibilisées, ayant mis en œuvre des PLH dans leurs agglomérations précédentes.

2. Le Programme Local de l'Habitat, un document qui s'inscrit dans le futur SCOT et prend en compte les objectifs régionaux en matière d'habitat

La Communauté d'Agglomération élabore concomitamment au PLH son Schéma de Cohérence Territorial. Les travaux du PLH vont donc s'enrichir de ceux du SCOT et inversement, le PLH devant être compatible avec les objectifs du SCOT.



Les objectifs du SRHH, des objectifs à « prendre en compte »

En Ile-de-France, le Schéma Régional de l'Hébergement et de l'Habitat a été arrêté le 19 décembre 2017. Il définit un cadre de coordination et de convergence des politiques de l'habitat et de l'hébergement en Île-de-France, que le PLH doit prendre en compte.

Ce niveau d'opposabilité correspond au niveau le moins contraignant : dans ce cas, la norme inférieure (ici le PLH) peut éventuellement écarter la norme supérieure en tout ou partie, mais à condition de pouvoir le motiver.

En matière de production de logement, il reprend les objectifs du SDRIF avec un objectif de 70 000 logements à l'échelle de la région, qui se décline par EPCI. Pour la CARPF, il s'agit de produire 1700 logements par an (soit un indice de construction de 4,9 logements par an pour 1000 habitants) dont 230 à 325 logements sociaux (fourchette basse 2025, fourchette haute 2030)¹.

Au-delà de ces objectifs quantitatifs, le SRHH définit des grands principes de développement de l'offre de logements :

- Produire une offre de logement contribuant au développement équilibré des territoires :
 - En définissant des équilibres entre le développement de l'habitat et celui des activités de bureau,

¹ A noter, l'objectif de production global pourra être ajusté dans une marge de 10% au bout d'un an. Ils pourront être également actualisés de manière à tenir compte des évolutions législatives ou réglementaires au titre de la loi SRU.

- En favorisant le développement d'une offre de logements sur les territoires attractifs en termes d'emploi

- Soutenir une production sociale dynamique adaptée aux besoins en :

- favorisant une répartition équilibrée de la production de logements sociaux de manière à garantir la mixité sociale (en identifiant les modalités de rééquilibrage interne)
- intensifiant la construction à proximité des nouveaux quartiers de gare ou des lignes de transport en commun existantes
- réalisant un effort particulier de construction de logements très sociaux : a minima le maintien des agréments PLAI passés et pour les communes soumises au rattrapage SRU un minimum de 30% de PLAI et de 70% de PLAI-PLUS. Il est souhaité un effort particulier sur la production de T1/T2 Et des T5 dans les EPCI présentant un déséquilibre spécifique en matière d'attributions sur ces typologies.

- Développer une offre diversifiée et accessible en identifiant des marchés :

- privilégiés pour le développement d'une offre locatifs intermédiaire,
- pour le développement d'opérations d'accession sociale ou à prix encadré,
- permettant une meilleure mobilisation du parc privé en complément du parc social.

- Identifier des besoins locaux pour des publics spécifiques :

- notamment à destination des jeunes étudiants (le territoire n'est pas considéré comme prioritaire) ou jeunes actifs
- renforçant les connaissances des besoins des gens du voyage

Il rappelle également les attentes en matière d'hébergement et de logements adaptés et précise par territoire les efforts de rééquilibrage attendus à l'échelle de chaque EPCI. Le territoire de l'agglomération Roissy-Pays de France à l'échelle de l'ensemble de l'Ile-de-France n'est pas considéré comme déficitaire.

Il rappelle la nécessité de renforcer la mixité sociale des territoires par la diversification de l'habitat et l'accès au logement par le biais du pilotage à l'échelle des EPCI des stratégies d'attributions et d'équilibre territorial et de la diversification de l'offre dans le nouveau programme national de rénovation urbaine.

Il pose enfin la nécessité de travailler à l'adaptation et à l'amélioration du parc existant en priorisant les interventions en fonction des enjeux locaux et en favorisant la rénovation énergétique des territoires.

Le schéma précise les cibles de réhabilitation énergétique par grande catégorie de logement à savoir pour la CARPF :

- entre 1400 et 1700 logements privés individuels
- entre 400 et 500 logements privés collectifs
- entre 1000 et 1200 logements sociaux.

Un travail important doit également être mené pour :

- poursuivre la lutte contre l'habitat indigne (la CARPF fait partie des territoires où le taux de parc privé potentiellement indigne est le plus élevé et compte des volumes importants)
- agir sur les copropriétés dégradées et fragiles,
- accompagner le vieillissement des populations (même si la CARPF n'apparaît pas comme le territoire francilien le plus concerné).

Les enjeux du Porter à Connaissance des services de l'Etat

Par ailleurs, les services de l'Etat des départements du Val d'Oise et de la Seine et Marne ont transmis un Porter à Connaissance à la Communauté d'Agglomération qui souligne 4 enjeux pour le territoire :

1. Préserver le rythme de production de logements et maitriser les efforts de construction en fonction des besoins

Un objectif de production de 1 700 logements par an² qui comprend 1 100 logements issus de la reconstruction du parc social et qui intègre l'ensemble des logements autorisés

2. Renouveler, renforcer et diversifier l'offre de logements

Une vigilance à avoir sur l'accessibilité des produits logements aux ménages du territoire. Inscription des actions de renouvellement urbain dans une stratégie globale : lorsque la reconstitution de l'offre démolie dans un PRU est réalisée dans une commune « SRU », les logements sont comptabilisés au titre du SRU.

Des objectifs de rattrapage pour une partie des communes de la CA Roissy Pays de France soumises à la loi.

L'offre de logements/hébergement pour les publics prioritaires est à améliorer et à mieux répartir. Des obligations en termes d'aire d'accueil des gens du voyage (155 places à produire) et des enjeux de sédentarisation.

3. Adapter, réhabiliter, améliorer le parc existant et l'aménagement du territoire

Un enjeu de maîtrise de la consommation de l'énergie.

Une vigilance sur les copropriétés fragiles et une intervention (déjà réelle) sur celles qui ont basculées Une prise en compte de l'enjeu de préservation de l'espace agricole et de la contrainte de l'exposition des populations au PEB.

Répondre à l'effet d'éviction des ménages.

4. Elaborer une stratégie de peuplement équilibré au service du droit au logement pour tous et de l'équilibre des territoires

Une stratégie en cours de définition dans le cadre des travaux de la CIL.

Les deux Contrats de Développement Territorial

Deux Contrats de Développement Territorial ont été signé par les Maires des communes concernées, les anciens EPCI, le Conseil Départemental du Val D'Oise et le Préfet de Région en 2014. Ces documents ont fait l'objet de différents avenants, notamment en ce qui concerne les contraintes de développement en zone C du PEB. Ils fixent un cadre dans lequel le PLH doit s'inscrire.

Le futur SCOT

L'agglomération a lancé concomitamment à l'élaboration du PLH, les réflexions pour la mise en place de son SCOT. Le PLH devra donc être compatible avec les futures orientations de développement du SCOT. La notion de compatibilité correspond à un principe de non-contrariété de la norme inférieure avec la norme supérieure. Autrement dit, la norme inférieure ne doit pas empêcher la mise en œuvre de ce que prévoit la norme supérieure.

² Objectif du SRHH validé par le CRHH le 6 novembre 2017 pour une année

3. Les territoires de références de l'étude

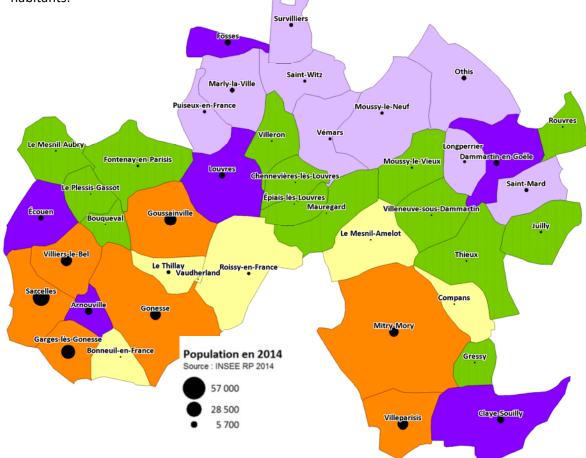
L'agglomération est composée de 42 communes ayant des caractéristiques très différentes les unes des autres en fonction de leurs densités, de leurs poids démographique et de leurs situations vis-à-vis des deux Plans d'Expositions aux Bruits des aéroports de l'Est Parisien (Roissy-Charles-de-Gaulle et Le Bourget).

Si la maille communale est un des axes principaux d'analyse pour un Programme Local de l'Habitat, une maille intermédiaire a été définie pour travailler sur des enjeux communs ou différenciés en fonction de la typologie des communes. Cette maille reprend deux critères : le poids démographique et la proximité géographique ou non du principal pôle d'emploi du secteur, la plateforme aéroportuaire de Roissy-Charles de Gaulle.

Cinq sous-groupes ont été composés et réunis pour travailler sur des enjeux de territoire lors de la phase de diagnostic. Trois réunions territoriales ont ainsi été organisées réunissant les groupes géographiquement les plus proches :

- Les villes de plus de 19 000 habitants et les communes de moins de 5 000 habitants pôles d'emplois proches de Roissy,
- les communes de moins de 2 200 habitants,

Les communes entre 7000 et 19000 habitants ainsi que les communes entre 2200 et 7000 habitants.



	Nombre de communes	Population 2014	part des habitants	Taille moyenne des communes	Densité de population en 2014 (habitants / km²)
CA Roissy Pays de France	42	345 938	100%	8 237	1 015
Ville de plus de 19 000 habitants	7	229 386	66%	32 769	2 519
Commune de moins de 5000 habitants pôle d'emploi proche de Roissy	6	9 703	3%	1 617	256
Villes entre 7000 et 19 000 habitants	6	61 926	18%	10 321	1 253
Commune entre 2200 et 7000 habitants	9	33 725	10%	3 747	458
Commune de moins de 2200 habitants	14	11 198	3%	800	126

Au-delà de ces logiques locales, il est important que l'on puisse positionner le territoire de l'agglomération au sein des logiques franciliennes. Les statistiques mobilisées apporteront donc dès que possible des éléments de comparaison avec l'Ile-de-France et les EPCI et EPT voisins, le territoire étant aux portes de la Métropole du Grand Paris.

II. ETAT DES LIEUX DES POLITIQUES DE L'HABITAT ET DE L'AMENAGEMENT DES TERRITOIRES

1. Des politiques de l'habitat préalables

La Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France est composée de 42 communes issues de trois anciens EPCI, dont deux avaient mis en place des politiques locales de l'habitat. On peut signaler 3 documents préexistants :

- PLH de l'ex CA Val de France de 2008 actualisé par un document provisoire de 2015-2016
- PLH de l'ex CARPF adopté en octobre 2015. Ce PLH, le seul en vigueur actuellement, prévoyait un certain nombre d'actions. Cependant, compte-tenu du planning d'arrêt du PLH, intervenu juste avant la fusion, elles n'ont pas été mises en place.
- PCH de la ville de Mitry-Mory de 2010

La synthèse ci-dessous fait l'état des lieux des orientations qui avaient été envisagées dans le cadre de ces documents et vise à identifier les questions posées au vue de ces constats préalables pour l'élaboration du PLH.

1. Le parc privé

- La question des copropriétés apparaît plus clairement comme un enjeu sur le territoire de l'ancienne Val de France compte-tenu de la présence avérée d'un certain nombre de copropriétés fragiles, de même que sur la commune de Goussainville de l'ex- CARPF.

Quels outils intercommunaux faut-il développer ? Amélioration de la connaissance à l'échelle intercommunale et des moyens à développer (VOC, formation des copropriétaires...) ?

- L'amélioration globale du parc privé apparaît comme un enjeu partagé par les deux anciennes intercommunalités et par les communes du Nord Seine et Marne. Il s'est traduit par le développement de dispositifs communaux d'actions (PIG, OPAH sur Villiers-le-Bel, Gonesse, Goussainville...) et par la mobilisation de prêt du Conseil Départemental sur les communes seine et marnaises.

Quels outils généraliser ou développer sur l'ensemble du territoire ?

La lutte contre l'habitat indigne et insalubre apparaît également comme une orientation partagée. Les élus de la nouvelle agglomération ont fait le choix de laisser la compétence des « polices » aux communes.

Quelle coordination avec les deux départements ? Quels moyens de détection ? D'actions ?

Amélioration de la performance énergétique des logements: Cet enjeu est partagé et des dispositifs ont été développés à l'échelle notamment des deux départements (des opérateurs départementaux ont ainsi été identifiés).

Quelle coordination entre les différents dispositifs existants à l'échelle des territoires ?

2. Le parc social

Les modalités de réhabilitation du parc social. Si cet enjeu est partagé, la question des moyens ne pourra être traitée d'une manière homogène, une partie des communes de l'ancienne Val de France bénéficiant d'un ANRU 2. Des actions de réhabilitation sont menées en dehors de ce dispositif par les communes et les bailleurs.

Quelle stratégie commune sur le parc hors ANRU?

La maîtrise des attributions et le plan de gestion de la demande. Ces nouveaux outils définis par la loi Egalité et Citoyenneté font l'objet d'une étude spécifique à l'échelle de la nouvelle agglomération.

3. Le développement et la diversification de l'offre de logements

Le développement de l'offre de logements sociaux sur le territoire : il s'agit d'un enjeu qui s'exprime différemment sur le territoire puisque sur l'ex CAVF, il s'agit de déconcentrer l'offre de logements sociaux via la reconstitution. A l'inverse, certaines communes de Seine et Marne et de l'ex CARPF sont soumises à des obligations de production de logements sociaux (SRU).

Quels leviers pour le développement du parc social ? Quelle prise en compte de l'accès aux équipements, emplois et services (bassin de vie) ?

La diversité résidentielle (logements locatifs pour revenus intermédiaires et primo-accession à la propriété) : cet enjeu est plus particulièrement soulevé par les territoires de l'ex Val de France en lien avec la diversification de l'offre de logements dans le cadre du nouveau protocole NPNRU.

La dynamique de marché permettra-t-elle la réalisation de cette diversification?

Une politique foncière à destination de l'habitat. Un certain nombre de communes a signé des conventions avec l'EPFIF que ce soit dans l'ancienne CAVF, l'ancienne CARPF (convention avec l'agglomération et les communes), ou dans les communes de Seine et Marne.

Une politique intercommunale à définir (soutien des communes, sites à enjeux intercommunaux?)

4. La gouvernance :

Si les deux PLH avaient pour objectif la mise en place d'un observatoire de l'habitat et l'étude de la prise de la délégation des aides à la pierre, ces outils n'ont pas été mis en place.

Quelles modalités de développement de l'observatoire de l'habitat?

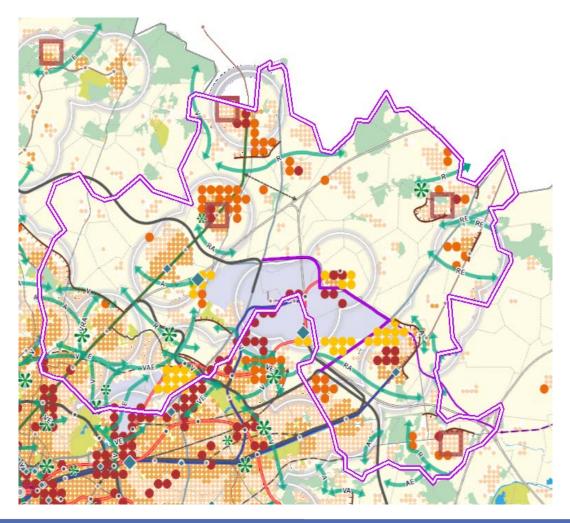
2. Des contraintes fortes en matière d'urbanisation et de développement de l'offre de logements

Le SDRIF

Le SDRIF, voté en octobre 2013, définit le cadre du développement urbain des communes de l'agglomération de Roissy Pays de France. Ce document vise notamment trois objectifs :

- la maîtrise de l'évolution du tissu urbain, soit une mobilisation des dents creuses, la dynamisation des centres bourgs et la mise en valeur du bâti ancien.
- la préservation des espaces ouverts, soit la limitation de la consommation des espaces par la densification des tisses déjà urbanisés.
- la mixité des fonctions urbaines en garantissant l'accessibilité aux services urbains.

Sur le territoire de l'agglomération, des secteurs préférentiels d'urbanisations (identifiés par des pastilles) et des enveloppes maximales d'extension ont été définies. L'atteinte par certaines communes de ces seuils contraindra leur développement futur, de même que l'absence de secteurs identifiés (Thieux par exemple).



Relier et structurer

Les infrastructures de transport



2000		Existant	ltinéraire à requalifier	Projet (Principe de liaison)
į	Autoroutes et voies rapides		_	* *
	Réseau principal			*
	Formations			-

Les aéroports et les aérodromes

L'armature logistique

Site multimodal d'enjeux nationaux Site multimodal d'enjeux métropolitains Site multimodal d'enjeux territoriaux

Source : Extrait du SDRIF

Polariser et équilibrer

Les espaces urbanisés

Espace urbanisé à optimiser

*** Quartier à densifier à proximité d'une gare

Secteur à fort potentiel de densification

Les nouveaux espaces d'urbanisation

Secteur d'urbanisation préférentielle

Secteur d'urbanisation conditionnelle

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

Pôle de centralité à conforter

Préserver et valoriser

Les fronts urbains d'intérêt régional

Les espaces agricoles

Les espaces boisés et les espaces naturels

Les espaces verts et les espaces de loisirs

Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer

Les continuités

Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)

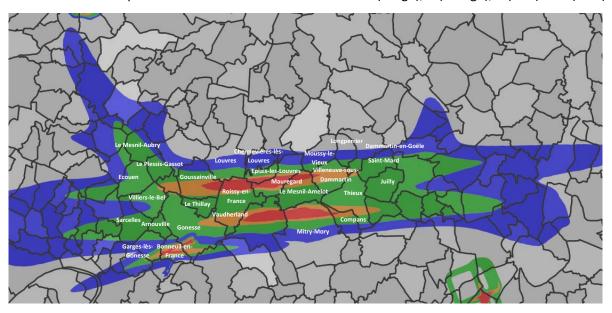
Le fleuve et les espaces en eau

Le Parc Naturel Régional Oise Pays de France

La charte, en cours de redéfinition, concerne les communes de Fosses et de Survilliers et préconise la préservation des espaces agricoles et naturels actuels. Pour Fosses, la reconversion d'une partie du tissu urbain est envisagée avec la reconversion de corps de ferme et des ateliers municipaux pour la réalisation d'environ 70 logements.

Les Plans d'Expositions aux Bruits, une contrainte forte en partie assouplie

Le territoire est soumis à deux Plans d'Expositions aux Bruits : celui de l'aéroport de Roissy-Charles-de-Gaulle approuvé le 3 avril 2007 et celui de l'aéroport du Bourget approuvé le 6 février 2017. 27 communes ont une partie de leur territoire situées en zone A (rouge), B (orange), C (vert) et D (bleu).



Cette situation génère un certain nombre de contraintes vis-à-vis du développement et de l'évolution des territoires (interdiction de construction de logement en zone A et B et limitation en zone C). On peut les résumer de la manière suivante en zone C : les opérations de développement sont limitées et le renouvellement urbain est admis lorsqu'il n'entraine pas un accroissement de la capacité d'accueil des habitants exposés aux nuisances.

Un assouplissement sous condition a été négocié dans le cadre des deux Contrats de Développement Territorial pour les communes suivantes et permet le développement limité d'une offre de logements.

CDT Val-de-France	Démolitions - reconstruction	Constructions supplémentaires (desserrement + croissance démographique mesurée)	TOTAL
Arnouville	3	200 NPNRU	203 – dont 203 NPNRU
Garges-les-Gonesse	684 – 510 NPNRU	647 – dont 300 NPNRU	1331- dont 895 NPNRU
Gonesse	357 – 1 NPNRU	1363 – dont 168 NPNRU	1720 – dont 169 NPNRU
Sarcelles	290 - 270 NPNRU	2440 – dont 1618 NPNRU	2730 – dont 1964 NPNRU
Villiers-le-Bel	294 – 325 NPNRU	1710 – dont 489 NPNRU	2004 – dont 814 NPNRU
TOTAL	1625 – 1 105 NPNRU	6 160 – dont 2775 NPNRU	7 785 – dont 4045 NPNRU

CDT CERTF	Démolitions - reconstruction	Constructions supplémentaires (desserrement + croissance démographique mesurée)	TOTAL
Goussainville	1 pour 1, le cas échéant	454	454
Roissy-en-France	1 pour 1, le cas échéant	48	48
TOTAL	1 pour 1, le cas échéant	502	502

Source: PAC de l'Etat + Etude Diversification NPNRU

Les communes soumises au PEB ont signalé qu'elles ne bénéficiaient pas forcément des mêmes marges de manœuvre quant à l'application du PEB selon qu'elles se trouvent dans le Val d'Oise et en Seine et Marne.

Le risque technologique

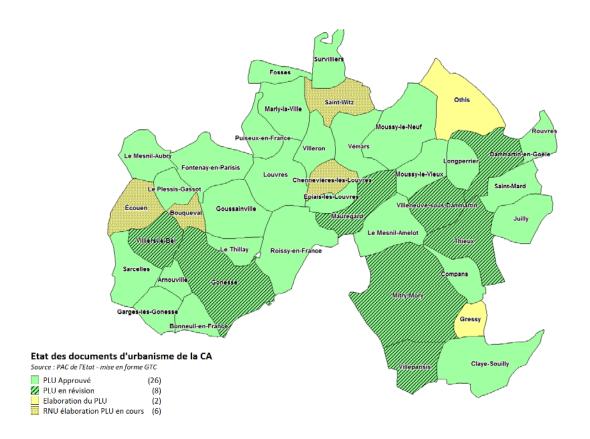
La présence sur le territoire d'entreprise Seveso notamment sur la commune de Mitry-Mory est à prendre en compte dans le développement de l'habitat.

Les contraintes ABF

La présence d'un monument historique peut générer des contraintes en termes d'intervention sur le parc de logement existant ainsi que sur le développement d'une offre neuve. Un grand nombre de communes sont concernées au sein de l'agglomération sur tout ou partie de leur territoire. Signalons le cas particulier de la commune d'Ecouen qui est concernée à 80%, de fait de la présence du Château d'Ecouen.

3. Des communes couvertes par des documents d'urbanisme assez récents, dont une partie est en cours de révision ou d'élaboration

La législation récente a rendu les POS caduques et a généré pour une partie des communes un retour au Règlement National d'Urbanisme. Pour autant, les procédures de révision ou d'élaboration sont à l'œuvre. Ces documents devront, si nécessaire, être mis en compatibilité avec le PLH dans un délai de 3 ans, délais réduit à 1 an « pour permettre la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements inscrits au PLH ».



4. Un développement d'une offre de logements qui devra tenir compte de la capacité des communes à s'équiper et de la saturation des réseaux

A l'échelle globale, les premiers constats établis par le SCOT énoncent « une dotation moyenne en termes d'équipements de proximité (médecins de premier recours, commerces, restaurants, bibliothèques, cinémas, sport) mais plus faible s'agissant d'équipements plus structurants (établissements hospitaliers ou universitaires, médecins spécialistes, théâtres ainsi que structures d'accueil régulier pour jeunes enfants), en dehors de l'aéroport bien sûr »³.

Pour autant, le niveau d'équipement des 42 communes est très variable. Les rencontres territoriales ont mis en avant des inquiétudes par rapport à la capacité de certaines à répondre aux besoins des habitants actuels et futurs.

- La baisse de l'offre médicale sur les communes de moins de 2200 habitants ou dans certaines communes de Seine et Marne (Mitry-Mory) est identifiée comme une vulnérabilité notamment sur

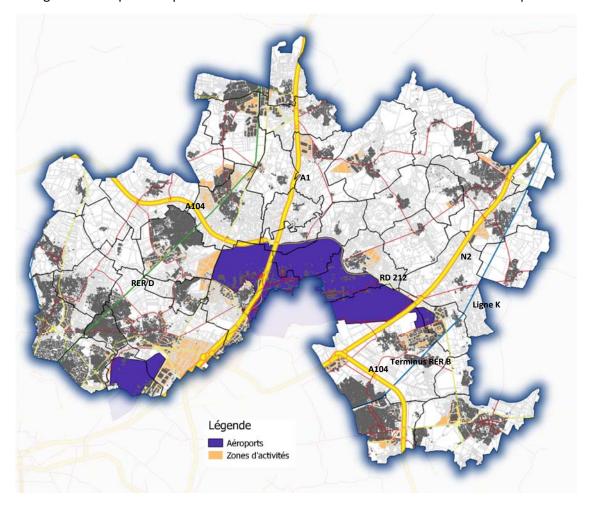
³ Extrait de la présentation de l'atelier SCOT sur la thématique de l'habitat

le plan médical où le départ d'un certain nombre de médecins à la retraite inquiète en cas de non remplacement.

- L'absence ou la faiblesse des services sociaux est également signalée par rapport au développement de l'offre de logements locatifs sociaux sur le territoire. Se pose en effet la question des besoins éventuels en accompagnement social des familles qui pourraient être amenées à s'installer dans des petites unités de logements sociaux.

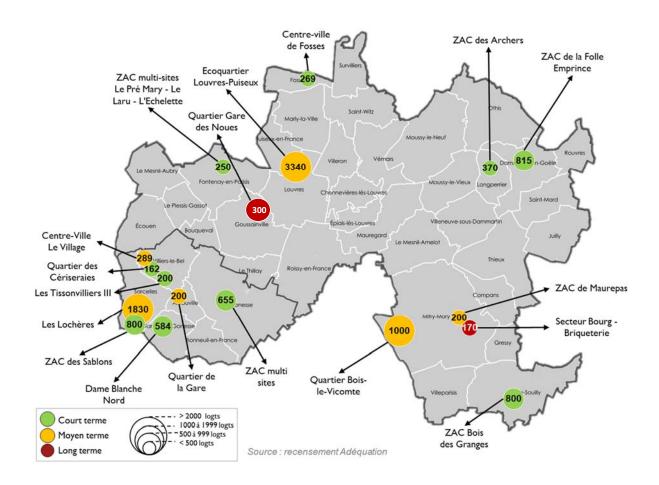
Le territoire est desservi par trois axes principaux de transports en commun, le RER B, la ligne K et le RER D. Il est traversé par l'A104, l'autoroute A1 et la nationale 2. Il comporte au Sud une partie d'un des principaux pôles d'emplois au Nord Est de l'Ile de France : l'aéroport Roissy Charles de Gaulle ainsi que plusieurs zones d'activités réparties sur l'ensemble du territoire. Ces différents axes de transport rattachent le territoire à Paris mais ne permettent pas de le traverser d'Est en Ouest.

L'absence de transversalité dans les transports actuels notamment vers la plate-forme aéroportuaire est un des points faibles du territoire qui génère des difficultés pour l'ensemble des communes. La saturation des principaux axes entraine un report sur les axes secondaires et locaux qui génèrent des désagréments importants pour les différentes communes concernées aux heures de pointe.



5. ... Et une dynamique de développement par les projets urbains volumineuse mais concentrée dans les principales polarités urbaines

En première approche, un volume allant jusqu'à 700 logements à produire, toutes formes urbaines confondues, a été estimé d'ici à 2025. Des projets urbains concentrés majoritairement dans le sudouest du territoire au sein des communes structurantes de plus de 19.000 habitants. Ces éléments seront précisés dans le volet orientations et programmes d'actions.



6. Synthèse

- Des contraintes très fortes en matière de construction (PEB, secteurs naturels, Seveso), assouplies dans certains secteurs (PEB via les CDT).
- Une absence de liaisons transversales en matière de transport en commun et une saturation des axes existants.
- Une dynamique de développement par des projets urbains concentrée dans les principales polarités urbaines.

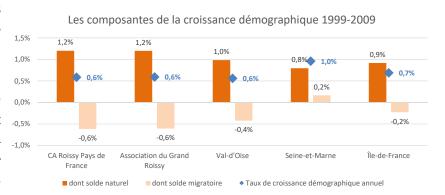
III. DYNAMIQUES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES ET ECONOMIQUES

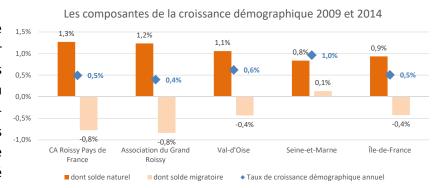
1. Une croissance démographique globale portée par le solde naturel

La communauté d'agglomération Roissy Pays de France compte 345 938 habitants en 2014 et représente 3% de la population francilienne.

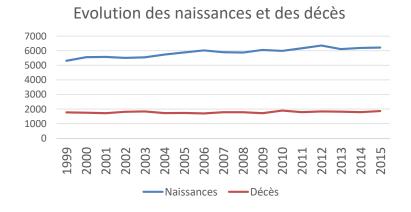
Depuis 1999, le nombre d'habitants a augmenté régulièrement, même si le rythme de croissance annuel s'est quelque peu ralenti entre 2009 et 2014 (passant de +1915 à 1677 habitants par an). Ce ralentissement a également été constaté sur l'ensemble de la région lle-de-France.

Les dynamiques migratoires (différence entre les départs et les installations sur l'agglomération) ont été déficitaires entre 2009 et 2014. Ce déficit a eu tendance à s'accentuer passant de -2015 habitants par an dans les années 2000 à -2646 entre 2009 et 2014. Ce mouvement est également constaté sur l'ensemble de la région Ile-de-France.





L'augmentation de la population s'appuie sur la forte dynamique naturelle du territoire (nombre de naissances largement supérieures au nombre de décès), dynamique qui a eu tendance à se renforcer au cours des années 2010 comme le montre la courbe des naissances et des décès. Ainsi, les naissances sont passées de 5000 unités à 6000 unités par an en 10 ans, contre 2000 décès en moyenne tous les ans.

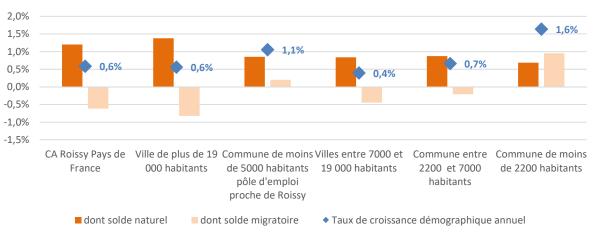


2. Des profils démographiques différenciés en fonction des communes et des groupes de communes

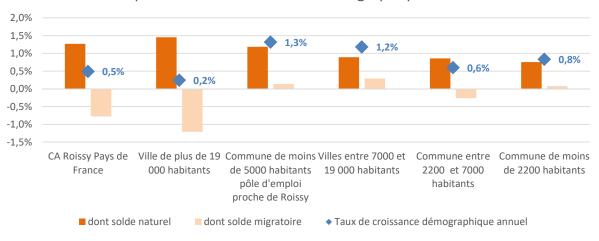
A l'échelle des groupes de communes, on constate des dynamiques différenciées :

- Un ralentissement de la croissance démographique dans les villes de plus de 19 000 habitants en raison d'un creusement du déficit migratoire.
- Une croissance démographique plus rapide dans les villes moyennes depuis 5 ans, liée au retour de la dynamique migratoire.
- Un net ralentissement de l'attractivité migratoire des petites communes sur la période la plus récente.





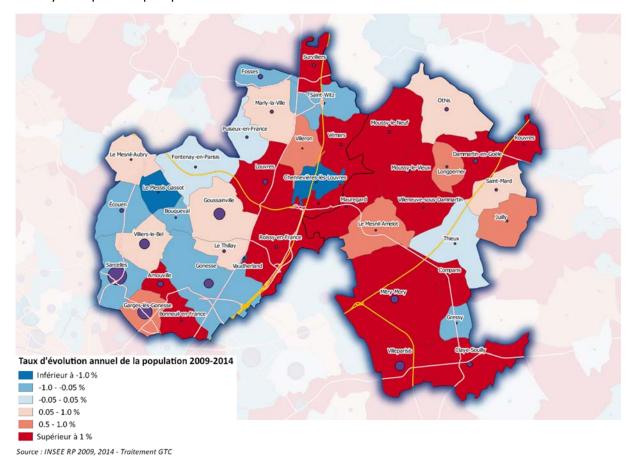
Les composantes de la croissance démographique 2009 et 2014



La carte à l'échelle des communes permet de lire les dynamiques territoriales au sein de chacun des groupes de communes. Il apparaît que :

- Au sein du groupe des communes de plus de 19 000 habitants, les communes de Seine et Marne ont connu une croissance démographique beaucoup plus forte entre 2009 et 2014 (supérieur à 1%) que les communes du Val d'Oise. Gonesse et Sarcelles ont à l'inverse connu une baisse du nombre d'habitant.

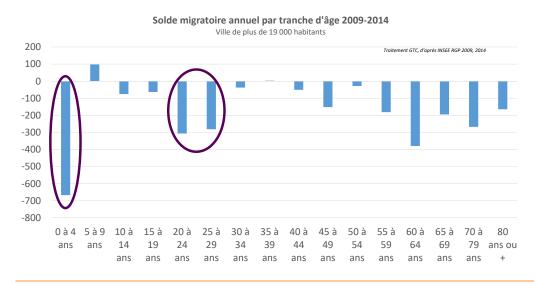
- Au sein des communes de 7000 à 19 000 habitants, les communes d'Ecouen et de Fosses se distinguent par une perte d'habitant à l'inverse des autres communes.
- les dynamiques des plus petites communes sont très différenciées.



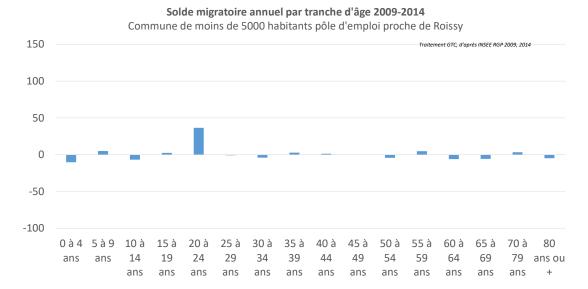
3. Les flux migratoires, déficitaires globalement, sont spécifiques à chacun des territoires

Si un déficit migratoire est constaté à l'échelle de l'ensemble de la communauté d'agglomération, les profils migratoires de chaque groupe de communes sont spécifiques.

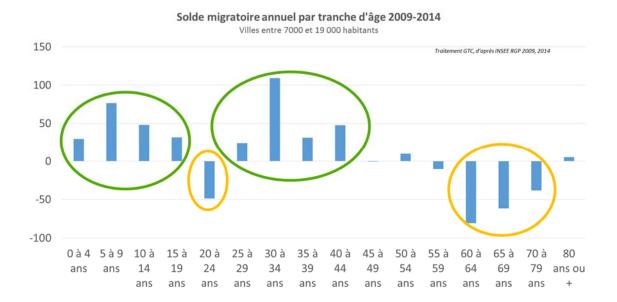
Sur les villes de plus de 19 000 habitants : on constate un déficit migratoire important sur toutes les tranches d'âges en particulier sur les familles avec jeunes enfants à l'exception des trentenaires avec grands enfants.



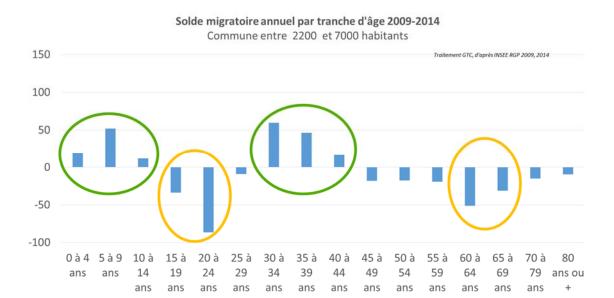
Sur les communes de moins de 5000 habitants, pôles d'emplois proches de Roissy, on constate un quasi équilibre sur l'ensemble des tranches d'âges – une attractivité pour les jeunes adultes.

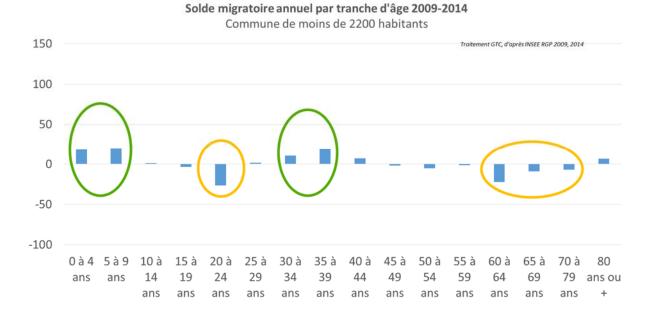


Les villes entre 7000 et 19 000 habitants ont eu une forte attractivité sur les jeunes ménages et familles avec enfants. Elles connaissent par contre un déficit migratoire important sur les personnes de 60 à 79 ans (phénomène classique en lle-de-France) et un peu moindre sur les jeunes de 20 à 24 ans (études, 1^{er} emploi).



Sur les communes entre 2200 et 7000 habitants et les communes de moins de 2 200 habitants, on note une attractivité auprès des jeunes ménages et familles avec enfants jusqu'à 14 ans mais une plus grande difficulté à retenir les familles ayant des grands enfants en âge d'aller au lycée et sur les jeunes de 19-24 ans (études, 1^{er} emploi). Il existe donc une logique de rapprochement avec les territoires plus équipés en structures de formation. On retrouve également un déficit sur les plus de 60 ans, classique dans les territoires franciliens.

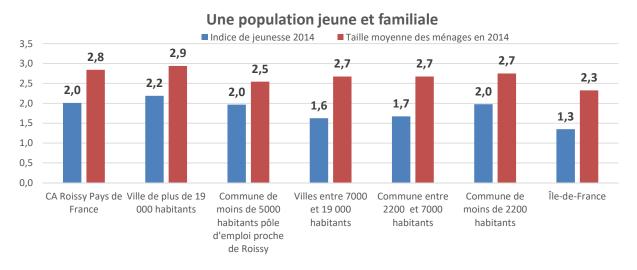


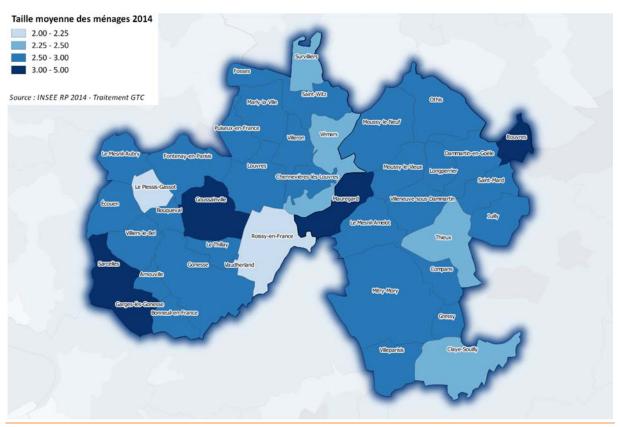


4. Une population jeune et familiale, particulièrement dans les communes de plus de 19 000 habitants

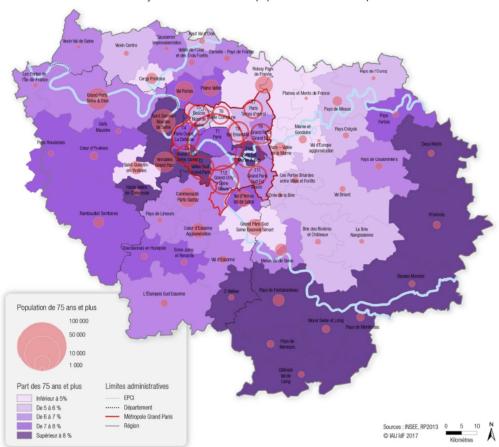
L'agglomération Roissy Pays de France se distingue à l'échelle par la jeunesse de sa population avec en moyenne deux personnes de moins de 20 ans pour 1 personne de plus de 60 ans, soit un ratio bien plus important qu'à l'échelle francilienne.

Cette situation s'explique par une forte présence des familles avec enfant, même si globalement le territoire a du mal à les retenir. En effet, la taille moyenne des ménages est de 2,8 personnes par ménage contre 2,3 à l'échelle de francilienne. Quelques soient les groupes de communes, la taille moyenne des ménages est supérieur au ratio régional. Seule deux communes ont une taille moyenne des ménages inférieure à 2,25 : Le Plessis-Gassot et Roissy-en-France. D'autres à l'inverse ont une taille moyenne supérieure à 3, preuve de la présence de familles nombreuses. Cette caractéristique est identifiée sur des communes très urbaines (Sarcelles, Garges-lès-Gonesse et Goussainville) mais également sur des communes périurbaines voire rurales (Rouvres, Mauregard).





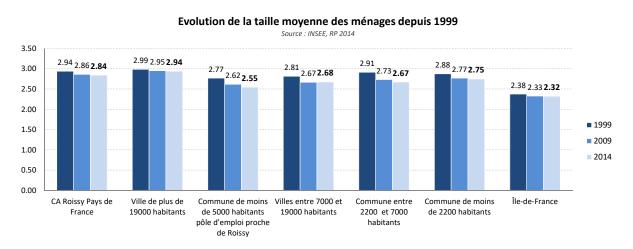
Cette caractéristique est mise en avant par le SRHH quant à l'enjeu du vieillissement. En effet, à l'échelle de l'ensemble des EPCI d'Ile-de-France, le territoire fait partie des EPCI qui accueillent une part moins importante de population de 75 ans et plus.



Les territoires franciliens et l'enjeu du vieillissement: la population de 75 ans et plus

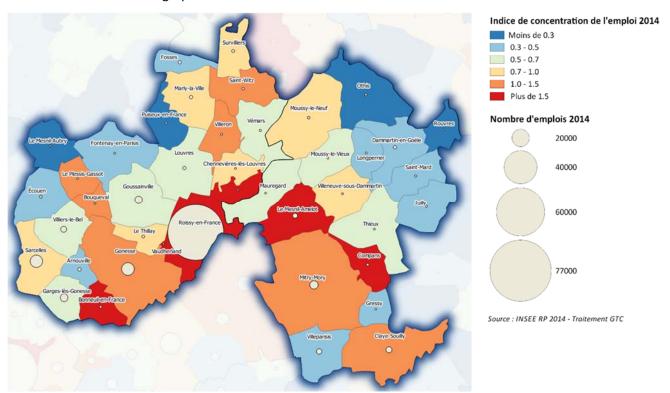
Extrait du SRHH

Cette situation implique des besoins en logements endogènes très importants liés à la décohabitation des enfants, même si le départ d'une partie d'entre eux peut limiter dans le temps ce besoin. Ces besoins semblent aujourd'hui difficiles à satisfaire compte-tenu d'un desserrement (baisse de la taille moyenne des ménages) quasi inexistant entre 2009 et 2014.



5. Un pôle d'emploi à l'échelle régionale, à proximité des principaux pôles d'emplois franciliens qui génèrent des migrations pendulaires conséquentes

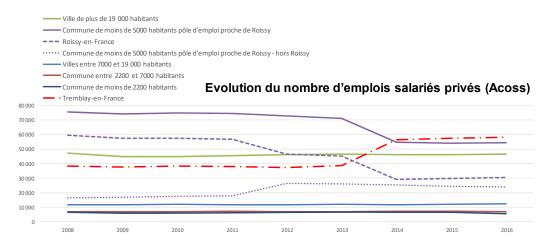
La Communauté d'agglomération Roissy Pays de France représente 3% des emplois d'Ile-de-France en 2014. Elle compte sur son territoire une partie des deux aéroports du Nord Est francilien : Le Bourget et Roissy-Charles de Gaulle. Le reste des emplois des deux aéroports est comptabilisé sur la Métropole du Grand Paris (EPT Terre d'envol). D'autres communes proposent également de l'emploi comme le montre la cartographie ci-dessous.



Les chiffres de l'INSEE montrent sur la période la plus récente une baisse du nombre d'emplois, particulièrement sur la commune de Roissy-en-France.

Selon l'INSEE en 2014	Tremblay-en- Fance et Villepinte	Roissy-en- France	CA Roissy Pays de France	Association du Grand Roissy	Val-d'Oise	Seine-et- Marne	Île-de-France
Nombre d'emplois au lieu de travail en 2009 (princ)	12 192	93 642	193 652	283 311	434 773	438 940	5 650 312
Nombre d'emplois au lieu de travail en 2014 (princ)	18028	76 160	179 102	271 914	422 545	450 207	5 680 430
Evolution du nombre d'emplois en volume 2009-2014	5837	-17 482	-14 550	-11 397	-12 227	11 267	30 118
Taux d'évolution des emplois au lieu de travail 2009-2014	X 14%	-4,05%	-1,55%	-0,82%	-0,57%	0,51%	0,11%

L'analyse des données Acoss sur les salariés privés montre que cette baisse est en partie imputable à l'activité de transport aérien de passager. Cependant, cette évolution s'explique pour partie par la modification de l'enregistrement au lieu de travail d'une partie des emplois entre Roissy-en-France et Tremblay-en-France (hors agglo) comme le montre le graphique ci-dessous.



Compte-tenu de ces éléments, il est difficile d'identifier précisément la dynamique économique du territoire, le pôle d'emploi étant beaucoup plus large que l'EPCI.

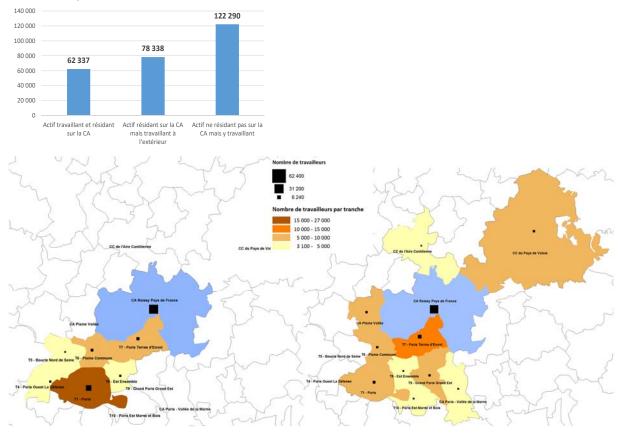
L'analyse des migrations pendulaires montre l'attractivité du territoire pour un grand nombre d'actifs résidant à l'extérieur du territoire.

Ainsi, si près de 62 340 habitants (44% de la population) résident et travaillent dans une des communes de l'agglomération, les pôles d'emplois du territoire attirent près du double de personnes (122 290 personnes). Ces personnes résident toutes à l'extérieur de la communauté d'agglomération dans des secteurs résidentiels très larges, dépassant le cadre régional.

Les habitants de la CA qui travaillent à l'extérieur de la CA, se déplacent à 34% vers Paris et sa petite

couronne.	% des actifs occupés travaillant dans la commune de résidence en 2014	% des actifs occupés travaillant et résidant au sein de la CA
CA Roissy Pays de France	20%	44%
Île-de-France	30%	Non connu

Synthèse des flux domicile-travail

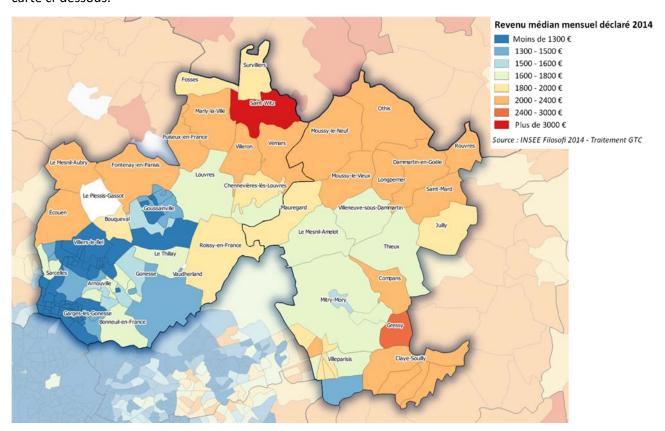


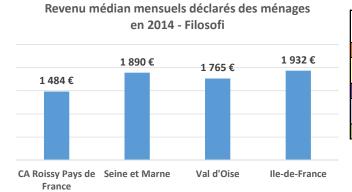
Source : Fichiers détails des migrations pendulaires – INSEE RP 2014 – traitement GTC

6. Un niveau de revenu médian faible qui cache de profondes disparités territoriales et qui implique des notoriétés résidentielles contrastées

Au regard des médianes francilienne et départementales, le niveau de revenu médian des ménages de l'agglomération Roissy Pays de France apparaît très faible avec 1 484€ par mois et par unité de consommation.

Cette médiane n'est cependant pas le reflet d'une réalité globale mais bien le fruit d'importantes disparités sociales entre certaines franges du territoire (Est-Ouest et Nord-Sud) comme le montre la carte ci-dessous.

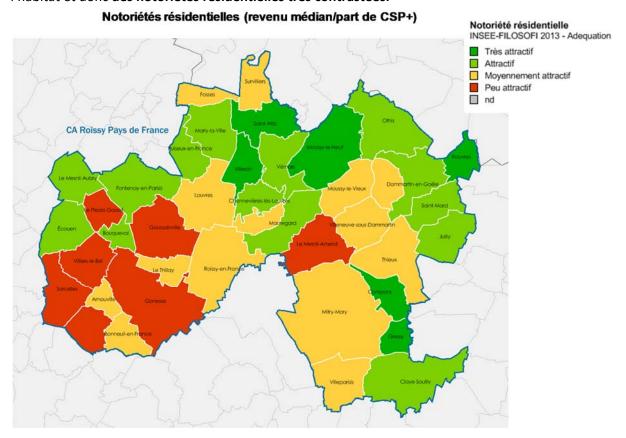




	Revenus médians mensuels déclarés en 2014
Ville de plus de 19 000 habitants	1 227 €
Commune de moins de 5000 habitants pôle d'emploi proche de Roissy	1 828 €
Villes entre 7000 et 19 000 habitants	1 887 €
Commune entre 2200 et 7000 habitants	2 153 €
Commune de moins de 2200 habitants	2 108 €

NB : Niveau de revenu médian estimé en 2014 pour la CA Roissy Pays de France et les groupes de communes.

Cette situation génère des besoins en logement très différents en fonction des populations présentes sur le territoire mais implique également des caractéristiques très différentes en terme de marché de l'habitat et donc **des notoriétés résidentielles très contrastées.**



7. Synthèse

- Une très forte croissance naturelle pourvoyeuse de besoins en logements familiaux (les naissances sont passées de 5000 unités à 6000 unités par an en 10 ans, contre 2000 décès)
- Une population familiale, jeune, aux revenus modestes et intermédiaires dans un contexte de marché tendu (faible vacance et rotation dans le parc social, taux d'efforts élevés dans le parc locatif privé).
- Un pôle d'emploi régional.

IV. LES MARCHES DU LOGEMENT

1. Un parc de logements sous tension

Une progression du stock de logements qui a accompagné la croissance démographique

Selon l'INSEE, la Communauté d'Agglomération compte 128 175 logements en 2014 dont 94% de résidences principales (soit 120 255 unités), 5,5% de logements vacants (soit 7 013 logements) et moins de 1% de résidences secondaires.

Entre 2009 et 2014, le parc de logements communautaire a augmenté d'un peu plus de 1 000 logements supplémentaires par an en moyenne, soit 0,81% par an et a accompagné la croissance démographique constatée.

L'augmentation du parc de logements est liée à différents phénomènes : la production de logements neufs, la division de logements existants, le changement d'usage d'un local commercial en logement par exemple.

Evolution du parc de logements sur l'ensemble de la CA Roissy Pays de France	2009	5 années	2014
Parc total de logements	123 133	0.81%	128 175
Résidences principales	116 299	0.67%	120 255
Logements vacants	6 029	3.07%	7 013
Résidences secondaires et occasionnels	805	2.44%	908
% Logements vacants	4.90%		5.47%
%RS et occasionnels	0.65%		0.71%

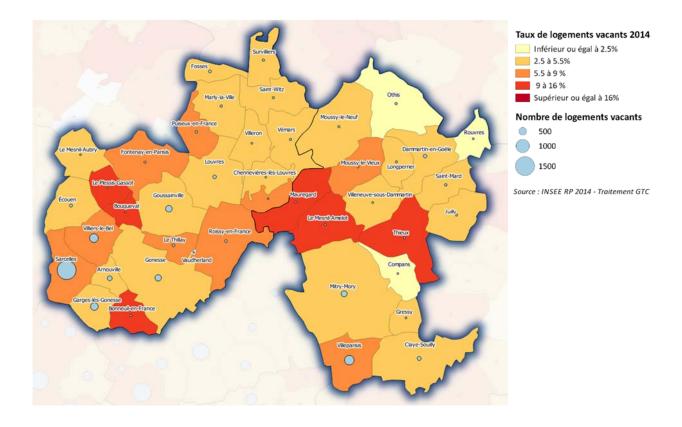
Source: INSEE RP 2014

Un taux de logements vacants faible proche de la vacance de rotation

Si l'on constate une progression de la vacance entre 2009 et 2014, le taux constaté (5,5%) est proche de la vacance de rotation, nécessaire à la fluidité du marché. Ce taux est cependant un peu plus élevé dans certains groupes de communes et dans certaines communes. Il correspond probablement pour partie à des biens hors marchés.

	Logements	Part des logements
	vacants en 2014	vacants en 2014
CA Roissy Pays de France	7013	5%
Ville de plus de 19 000 habitants	4882	6%
Commune de moins de 5000 habitants pôle d'emploi proche de	283	7%
Roissy	203	7 /0
Villes entre 7000 et 19 000 habitants	1062	4%
Commune entre 2200 et 7000 habitants	539	4%
Commune de moins de 2200 habitants	247	6%

Source: INSEE RP 2014



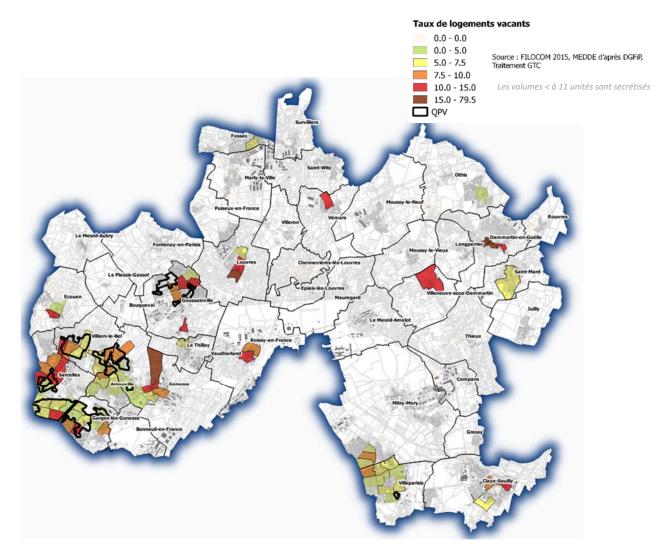
Des secteurs où la vacance semble encore marquée

Les données Filocom, qui par rapport au recensement peuvent surestimer le niveau de vacance (compte-tenu des logiques fiscales), permettent de localiser à la section cadastrale les secteurs où la vacance est plus marquée.

A l'échelle de l'ensemble de la CA, le taux de vacance constaté par les fichiers fiscaux confirment la tension du marché puisque le taux (7%) est inférieur à la moyenne régionale (7,8%). La cartographie permet d'identifier des secteurs où la part de logements vacants semble plus élevée, notamment des secteurs d'habitat plus ancien (Dammartin-en-Goële, Claye-Souilly...). Le lien avec le PEB peut également être posé.

	Nombre de	Part au sein des logements
	logements vacants	r art au sem des logements
CARPF	9 296	7.0%
Ile de France	450 867	7.8%

Source: Filocom 2015 - selon DGFiP - Traitement GTC

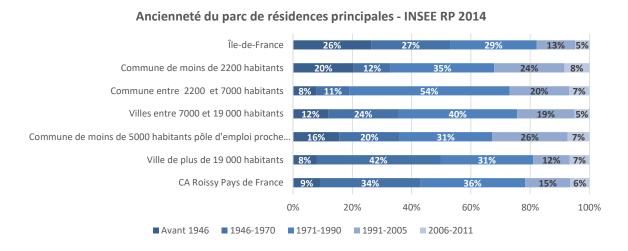


Un parc plutôt récent mais un poids important du parc ancien dans les petites communes

Avec 9% des résidences principales construites avant 1949, le parc est plutôt récent à l'échelle de l'ensemble de l'agglomération.

Cependant, cette moyenne cache des disparités. On note la présence des bourgs anciens dans un certain nombre de communes. Le poids du parc d'avant-guerre représente plus de 15% des résidences principales des communes de moins de 5000 habitants.

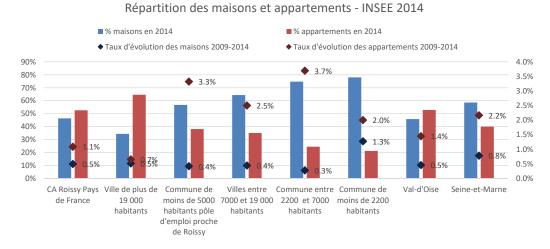
Les enjeux d'amélioration énergétique des logements se posent également sur le parc de logements qui a été construit avant les années 70 et les premières réglementations thermiques.



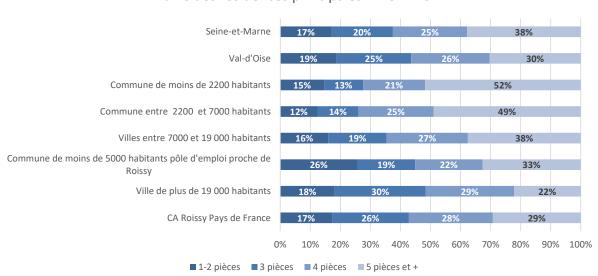
Une typologie marquée des communes en fonction des caractéristiques de leurs résidences principales et des statuts d'occupation

A l'échelle globale, le parc de résidences principales se caractérise par une majorité de parc collectif, qui s'explique par le poids de ce segment dans les villes de plus de 19 000 habitants (et notamment les villes plus importantes de l'ex-Val de France). A l'inverse, les autres communes ont une majorité de résidences principales individuelles.

Ce parc a eu tendance à s'accroitre sur l'ensemble du territoire et notamment dans les plus petites communes. Cette augmentation peut être liée à une production de logements neufs mais pas seulement. En effet, de nombreuses communes ont mis en avant une pression sur le parc existant et notamment le découpage de résidences principales (légal ou non) individuelles.

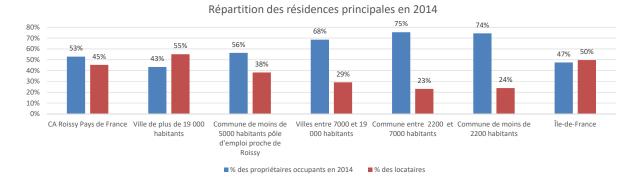


La répartition du parc de logement par taille montre une augmentation de la diversité du parc de logements en fonction de la taille des communes.



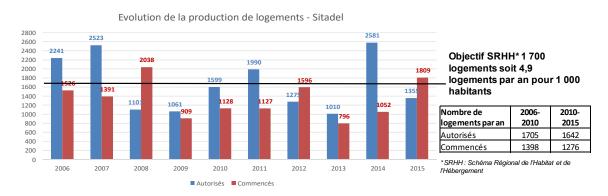
Taille des résidences principales - INSEE 2014

On note une légère majorité de propriétaires occupants à l'échelle de l'ensemble de la communauté d'agglomération. Cette répartition est inversée dans les communes de plus de 19 000 habitants. Le parc locatif correspond à un peu moins d'un quart de l'offre de résidences principales dans les plus petites communes. Cependant, l'offre locative est plus importante dans les petites communes proches des pôles d'emplois de Roissy-Charles de Gaulle.



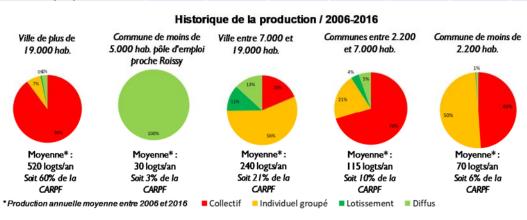
2. Une production de logements dans le passé inférieure à l'objectif du futur SRHH, majoritairement en collectif

L'objectif de 1 700 logements qui représente 4,9 logements par an pour 1 000 habitants a été atteint sur certaines années lors de la dernière décennie et notamment en 2015 en nombre de logements commencés. Cet objectif est proche par contre du nombre de logements autorisés constatés sur cette période.



Du point de vue des territoires, l'effort de production a été plus important sur les communes rurales de 2 200 à 2 700 habitants et les communes de moins de 2 200 habitants. La production s'est faite à 71% en logements collectifs et a été portée principalement par les acteurs de la promotion immobilière (promoteurs et lotisseurs).

Selon Sitadel et INSEE RP 2014	CA Roissy Pays de France	Ville de plus de 19 000 habitants	Commune de moins de 5000 habitants pôle d'emploi proche de Roissy	Villes entre 7000 et 19 000 habitants	Commune entre 2200 et 7000 habitants	Commune de moins de 2200 habitants	Île-de-France
% logements individuels construits 2009 - 2013 inclus (SITADEL)	74%	25%	52%	36%	32%	37%	23%
% logements collectifs construits 2009 - 2013 inclus (SITADEL)	/1%	75%	48%	64%	68%	63%	77%
Indice de construction par an pour 1000 habitants 2009-2014	3,6	3,3	4,3	4,0	4,6	5,1	3,2
Indice de construction par an pour 1000 habitants 2009-2014 y compris résidences	3,9	3,3	15,2	3,9	4,6	5,0	3,5

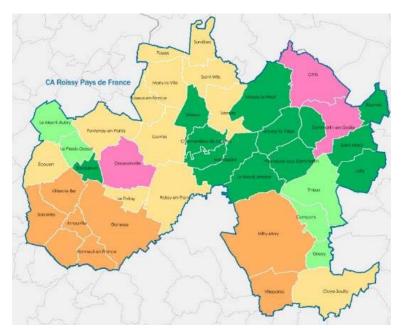


3. Un marché de l'accession qui comptabilise 3.000 transactions / an dont 85% sur le seul marché de l'ancien

Des profils de marché diversifiés, propre aux territoires de grande couronne francilienne

Le territoire de la CA Roissy Pays de France regroupe des marchés immobiliers très disparates suivant l'éloignement par rapport à la première couronne métropolitaine et au pôle d'emploi de Roissy. Quatre grandes catégories de communes se détachent selon des critères de marché : des territoires « périphériques » en accroche du pôle de Roissy et de la première couronne parisienne, des territoires « périurbains » en report des pôles précédents, des « pôles de vie » secondaires favorisés par une meilleure desserte et des territoires ruraux principalement caractérisé par leur faible densité d'habitants.

- Périphérie: Des pôles urbains correspondant plus ou moins aux communes de 19 000 habitants dans le sud du territoire. Ils concentrent une grande majorité des transactions tous segments confondus, où la majeure partie de la promotion immobilière (réalisée par des promoteurs en collectif ou en individuel groupé) se développe.
- Périurbain: Des communes en accroche de ces pôles urbains venant jouer un rôle de report de ces pôles. Un marché qui est plus détendu mais demeure actif notamment en individuel tant dans l'ancien que dans la promotion immobilière. Ces secteurs affichent des enjeux majeurs de densification grâce au développement de la promotion immobilière.
- Pôle de vie : Goussainville, Othis et Dammartin-en-Goële apparaissent comme des pôles de vie secondaires au sein de l'espace périurbain, caractérisées notamment par une bonne connexion par les grandes infrastructures routières ou ferroviaires. Ces territoires présentent des enjeux forts en termes de développement de la promotion immobilière à condition de proposer de la mixité dans les formes urbaines et les segments proposés (accession sociale, abordable, locatif social, etc.).
- Rural Polarisé / isolé: Une série de communes inférieures à 2 200 habitants (sauf exception de Moussy-le-Neuf) qui se caractérisent par un marché détendu, enregistrant un volume de transactions réduit quasi exclusivement en individuel diffus: dans l'ancien pavillonnaire ou dans le neuf en lot à bâtir. Il y a un enjeu fort de limiter la production de logements individuels neufs en diffus au bénéfice du lot à bâtir (permis d'aménager/lotissement). Cela permettra de mieux maitriser le développement de ces territoires.



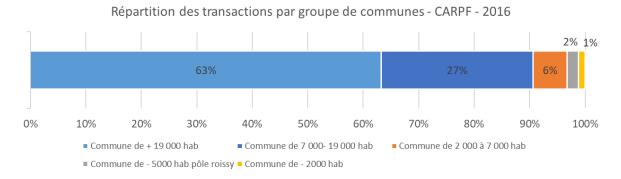
TYPOLOGIE DES MARCHES IMMOBILIERS

- Cette cartographie a été réalisée sur la base d'une analyse conjointe de données sociogéographiques, telles que les migrations quotidiennes alternantes et de la composition du parc de logements, et la dynamique de la construction neuve.
- Elle a été ensuite confrontée à notre propre connaissance du territoire ainsi qu'à des experts des marchés locaux.



Un marché du logement concentré dans les pôles urbains et dominé par l'individuel à l'échelle de l'agglomération

Un marché immobilier qui enregistre entre 3 000 et 3 500 transactions par an tous logements confondus. Elles se répartissent de façon inégale sur le territoire : les communes de plus de 19 000 habitants captant 63% des transactions.

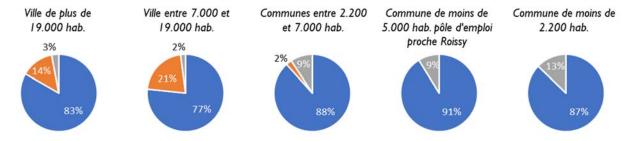


Sources : ECLN pour la promotion immobilière (2016), base BIEN pour les données de la revente (2016), SITADEL « individuel pur » (moyenne 2014-16 des mises en chantier) pour le lot à bâtir.

Ce marché est largement dominé par la revente de biens anciens, un segment qui a représenté entre 80 et 85% des ventes avec 2 500 transactions en moyenne depuis 2011. La promotion immobilière, qui enregistre 400 transactions en moyenne depuis 2011, représente 10 à 15% du marché du logement. Enfin, nous estimons de 3 à 5% la part du lot à bâtir (lotissements et diffus) au sein de ce marché.



Sources : ECLN pour la promotion immobilière (2016), base BIEN pour les données de la revente (2016), SITADEL « individuel pur » (moyenne 2014-16 des mises en chantier) pour le lot à bâtir.



Sources : ECLN pour la promotion immobilière (2016), base BIEN pour les données de la revente (2016), SITADEL « individuel pur » (moyenne 2014-16 des mises en chantier) pour le lot à bâtir.

Le logement individuel domine le marché de l'ancien avec un prix moyen de 240 K€

Le marché du logement dans l'ancien enregistre entre 2 500 et 3 000 ventes par an à l'échelle de la CARPF, ce marché se structure à 58% en individuel et à 42% en collectif mais cache des répartitions contrastées dans les différents secteurs identifiés.

Marché de la revente - CARPF - 2016

42%

Appartements anciens

Maisons anciennes

Source: appartements et maisons anciennes - base BIEN (2016)

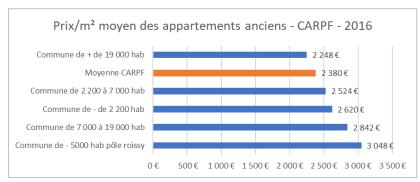
Ventilation des transactions dans l'ancien en collectif et individuel par groupe de communes

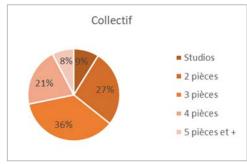


Source: appartements et maisons anciennes - base BIEN (2016)

Le marché se concentre à 64% sur les communes de plus de 19.000 habitants. Au sein de ce groupe, les transactions dans l'ancien se répartissent de façon équilibrée entre le collectif et l'individuel. Sur l'ensemble des autres groupes, les transactions en logement individuel dominent largement. On notera une part plus élevée de transactions en collectif sur les communes du pôle de Roissy (35% contre 25 à 30% sur les autres groupes).

Nous observons un prix moyen de revente en collectif à 2 380 €/m² à l'échelle de la CARPF, tiré vers le bas par un volume important de transactions dans les pôles urbains de plus de 19.000 habitants à un prix moyen inférieur par rapport au reste du territoire (2.250 €/m²). Le reste des groupes se situe au-delà de cette moyenne, les prix moyens les plus élevés étant enregistrés au sein des communes de 7.000 à 19.000 habitants et des communes du pôle d'emploi de Roissy.



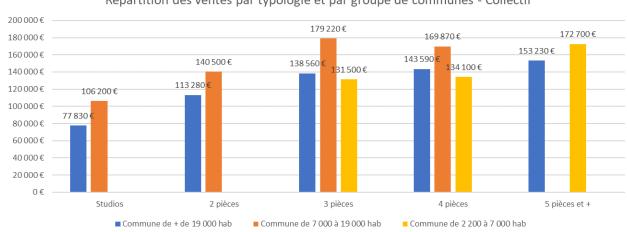


Source: appartements anciens - base BIEN (2016)

A l'échelle de la CARPF, en collectif, 63% des transactions portent sur des typologies des 2 et 3 pièces. Les 4 et 5 pièces représentent ensuite près de 30% tandis que les studios ne sont présents qu'à hauteur de 9%.

Le cœur du marché, constitué de T2-T3 se structure entre 113 et 180 k€ avec des prix unitaires plus élevés au sein des communes de 7.000 à 19.000 habitants. Les T3, typologie phare du marché, s'échelonnent dans des gammes de prix très larges de 130 à 180 k€. A noter que les transactions de

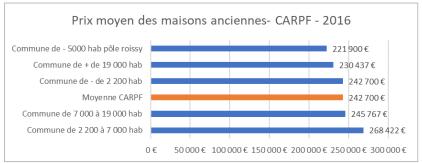
T4-T5, marquent peu d'écart en prix avec les T3, s'affichant dans une gamme comprise entre 134 et 172 k€, ceci s'explique par une localisation de ces typologies soit en pôle urbain dense (communes de plus de 19 000 habitants) soit en zone détendue (communes de 2200 à 7 000 habitants).



Répartition des ventes par typologie et par groupe de communes - Collectif

Source: appartements anciens - base BIEN (2016)

En individuel, le prix moyen des transactions enregistré en 2016 se situe à 242 700 € soit une moyenne proche de celle du groupe de communes de moins de 2.200 habitants. Sur cette forme urbaine, les villes de plus de 19.000 habitants et du pôle d'emploi de Roissy enregistrent les valeurs les plus basses de la CARPF. Les valeurs les plus hautes sont enregistrées au sein des communes de 2.200 à 7.000 habitants.





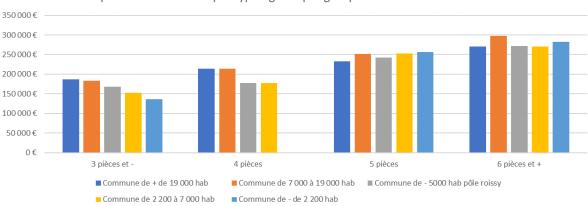
Source: maisons anciennes - base BIEN (2016)

La revente en individuel se répartit de façon relativement équilibrée entre les typologies. A noter cependant une part des transactions sur la typologie de 3 pièces permettant de proposer des prix unitaires plus attractifs (à partir de 135 000 € dans les communes de moins de 2200 habitants) auprès notamment de jeunes ménages en primo-accession.

La répartition par typologie permet de mettre en avant deux tendances :

- Les petites maisons de 3 et 4 pièces sont mieux valorisées en zone dense : les prix moyens les plus élevés étant enregistrés au sein des communes de plus de 7.000 habitants soit autour de 180-185 k€ pour des 3 pièces et 210-215 k€ pour des 4 pièces.
- Les maisons de 5 pièces sont quant à elles mieux valorisées au sein des communes de moins de 7.000 habitants : avec des prix compris autour de 255 k€ sur ces territoires contre 230-240 k€ sur les communes denses et proches du pôle de Roissy.

 Enfin sur les 6 pièces et plus : un marché homogène sur la quasi-totalité des territoires avec des prix autour de 270-280 k€ sauf sur les communes intermédiaires de 7 000 à 19 000 habitants où ces maisons ont été vendues autour de 300 k€ en 2016.



Répartition des ventes par typologie et par groupe de communes - Individuel

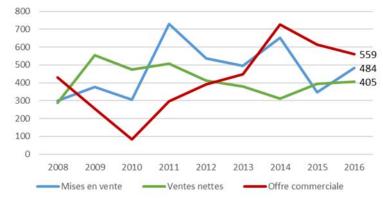
Source: maisons anciennes - base BIEN (2016)

En synthèse

Globalement, la majeure partie des transactions est réalisée en individuel sur le territoire (58%). Le marché de la revente est concentré dans les pôles urbains où le parc existant propose aussi des logements en collectif comme en individuel. Ces mêmes communes affichent des prix inférieurs, notamment en collectif, que le reste du territoire en raison d'une offre importante dans un tissu urbain généralement très dense et ancien. En individuel, les communes rurales valorisent mieux les grandes maisons, avec pour la plupart du temps des surfaces plus grandes. Le groupe de communes de taille intermédiaire (7 000 à 19 000 habitants) affiche partout des prix plus élevés, accueillant notamment une demande de report des pôles urbains tout en offrant un minimum d'aménités urbaines et un cadre de vie agréable.

La promotion immobilière ces dernières années près de 400 ventes essentiellement en collectif (95% des ventes) sur un prix moyen de +/- 3.360 €/m² parking inclus





Source: données ECLN (2008-2016)

Le marché de la promotion immobilière a été fortement alimenté depuis 2011, à raison de 540 mises en vente en moyenne par an. La demande qui avait été réactive en 2010-2011 en atteignant une

profondeur de marché jusqu'à 520 ventes, s'est depuis lors ralentie, à un rythme 400 ventes par an depuis 2012. Le volume de ventes, trop peu important pour absorber les nouveaux lancements entre 2012 et 2014, amène à une forte hausse du stock qui atteint un pic à près de 730 logements disponibles en 2014. Cela représente à ce moment-là 27 mois de durée de commercialisation, contre 12 à 14 mois pour un marché équilibré / sain. Depuis lors, la demande est légèrement remontée, motivée par une baisse des prix de vente autour de 3.500 €/m² parking inclus.

En 2016, près de 500 logements neufs ont été mis à nouveau sur le marché. La demande demeure stable autour de 400 ventes et ce malgré des prix parmi les plus bas de la décennie (3.370 €/m² PKG inclus). Dans ce contexte, le stock se résorbe mais demeure élevé, avec près de 560 logements disponibles soit 16 mois de durée de commercialisation.

Par ailleurs de nombreux projets de logements en cours ou à venir ont été repérés au sein de la CARPF, pour un volume pouvant aller jusqu'à 700 logements d'ici à 2025. Bien qu'incluant une part (minoritaire) de lots à bâtir, ces projets affichent un volume largement supérieur à ce que le marché a commercialisé jusqu'ici posant la question de la capacité d'absorption par la demande de ces projets.

En synthèse, un marché relativement stable, alimenté en continu depuis 2011, mais limitée, avec une demande plafonnée à environ 400 ventes nettes.



Evolution des prix en collectif sur le marché de la promotion immobilière à l'échelle de la CA Roissy Pays de France (collectif + individuel groupé)

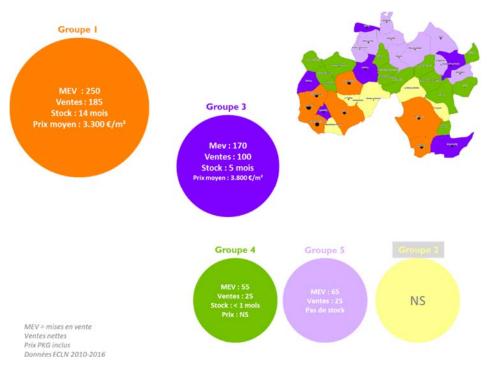
Source: données ECLN (2008-2016)

Comme sur le marché de l'ancien, la promotion immobilière se concentre à nouveau au sein des communes denses : 77% des mises en vente ont lieu dans les villes de plus de 7.000 habitants. On distingue les pôles de plus de 19 000 habitants (groupe 1) qui se caractérisent par un prix moyen plus bas (3.300 €/m² PKG inclus), des ventes plus réactives mais un stock plus important (14 mois d'écoulement théorique) tandis que les communes comprises entre 7.000 et 19.000 habitants (groupe 3) affichent des ventes moins réactives à un prix moyen plus élevé (3.800 €/m² PKG inclus) mais un stock plus limité à 5 mois d'écoulement théorique.

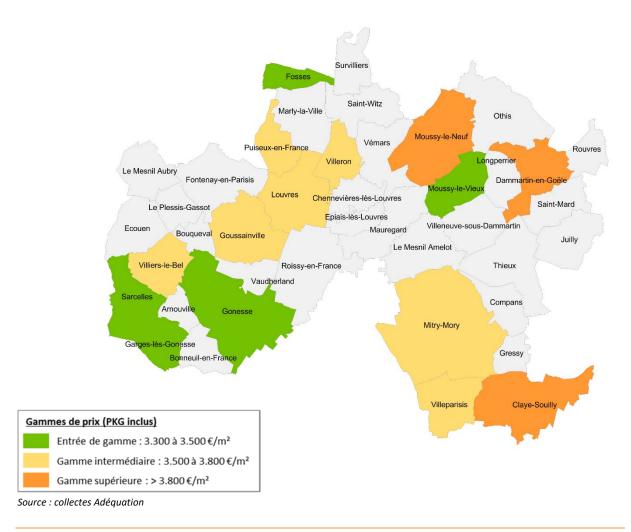
Le marché des communes de moins de 7.000 habitants (groupes 4 et 5) se structure autour de 60 mises en ventes par an et un stock proche de zéro. Enfin les communes du pôle d'emploi de Roissy (groupe 2) n'affichent aucune production en logement neuf depuis 10 ans.

Les ventes en promotion immobilière en 2016 ont concerné à 95% des appartements et à 5% de l'individuel groupé en secteur aménagé.

Synthèse des marchés immobiliers par groupe de commune



Carte des gammes de prix en promotion immobilière à l'échelle de la CA Roissy Pays de France

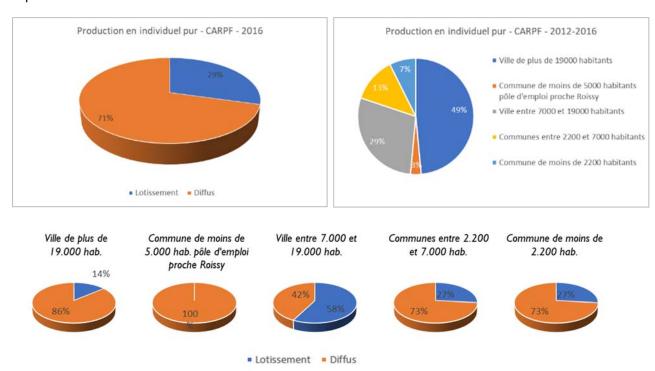


Des prix travaillés en 3 gammes en promotion immobilière à l'échelle de la CARPF : une entrée de gamme à moins de 3.500 €/m² parking inclus qui concerne principalement les communes structurantes du groupe 1 (Sarcelles, Garges-lès-Gonesse et Gonesse) et quelques communes plus rurales (Fosses, Moussy-le-Vieux). Une gamme intermédiaire comprise entre 3.500 et 3.800 €/m² parking inclus qui concentre le cœur de marché où l'on retrouve à nouveau des communes structurantes du groupe 1 (Mitry-Mory, Villeparisis, Villiers-le-Bel, Goussainville), et enfin dans une gamme supérieure des villes à profil rural ou périphériques mais structurantes par leur taille, notamment du groupe 3 (Claye-Souilly et Dammartin-en-Goële).

Un marché du lot à bâtir faible mais présent sur l'ensemble des communes, avec un cœur d'offre entre 290 et 300 K€ pour un « terrain + maison »

Le marché du lot à bâtir représente une part minoritaire des transactions, estimée à environ 4% des transactions de la CARPF en 2016, elle représente néanmoins 65 à 70 % des ventes en individuel neuf si on comptabilise l'individuel groupé en promotion immobilière. Si on rajoute les transactions en individuel dans l'ancien, cela représente 6% des transactions, le marché de la revente étant majoritaire pour 90% des transactions.

Au sein de ce marché qui représente environ 130 transactions, les ventes au sein des lotissements représentent environ 30% des transactions et l'individuel diffus 70%.



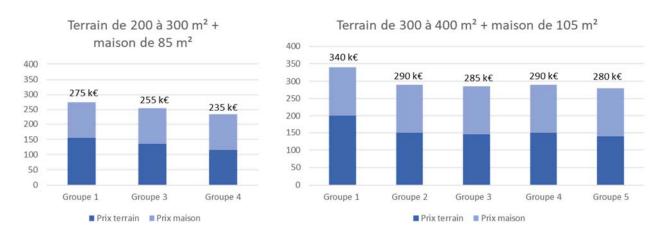
Source: données SITADEL – lotissement et diffus (2012-2016)

A nouveau les villes les plus denses concentrent la part la plus importante de ce marché soit 49% des logements, avec un marché dominé par le diffus, suivi de près par les villes intermédiaires de 7000 à 19 000 habitants, qui présentent un marché plutôt tourné vers le lotissement. Les communes de moins de 7 000 habitants concentrent 20% de ce marché et assurent à majorité une production en diffus.

A l'échelle de la CARPF, les prix « terrain + maison » dans le diffus sont compris entre 235 et 275 k€ pour les maisons de type 4 pièces de +/- 85 m² assises sur des terrains de 200 à 300 m², une typologie que l'on retrouve en majorité dans les communes plus denses.

Pour des terrains compris entre 300 et 400 m², les prix « terrain + maison » de 5 pièces de 105 m² sont compris entre 280 et 340 k€. A l'inverse, cette typologie est moins présente dans les communes les moins denses.

Contrairement au logement collectif qui est plus abordable au sein des communes denses, le logement individuel notamment dans le diffus apparait plus couteux dans ces communes où le foncier est plus rare. Sur ces communes, des petits terrains de 100 m² pouvant accueillir des maisons de 75 m² se commercialisent à partir de 200 k€ « terrain + maison ».



Source : piges lesterrains.com ; Hypothèse de calcul : coût de construction d'une maison : 1 250 €/m² + 10 000 € de frais de raccordements et d'aménagement de la parcelle.

4. Une demande de report de Paris et sa petite couronne Nord qui bénéficie d'une capacité budgétaire moyenne par ménage de 250K€ ou de 900 €/mois pour un loyer

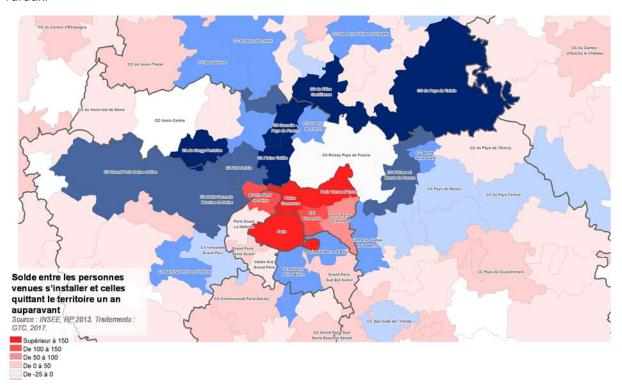
Un marché de report attirant les ménages de Paris et de la petite couronne Nord mais perdant des ménages au profit d'EPCI plus éloignés au Nord et à l'Ouest

L'analyse des migrations résidentielles (étude des changements de résidence un an auparavant) permet d'identifier l'attractivité du territoire vis-à-vis des dynamiques de marché. Il apparaît que 95% des habitants de l'agglomération habitent toujours la même commune. Parmi ceux qui ont déménagé, un peu plus de 6400 se sont déplacés vers une autre commune de la communauté d'agglomération, 12 300 sont entrés sur le territoire et un 15 090 l'ont quitté (déficit migratoire).

	Migrations internes	Entrants	Sortants
CARPF	6 407	12 300	15 091

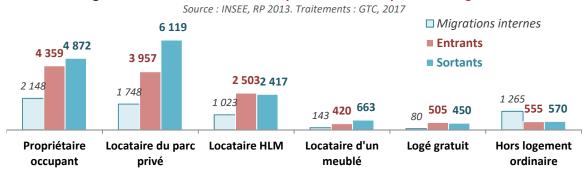
Source : INSEE, RP 2013, fichier détails des migrations résidentielles - Traitements GTC 2017

La carte ci-dessous établit le solde entre les personnes venues s'installer sur le territoire et celles l'ayant quitté. Elle montre que la CARPF est attractive pour la Seine-Saint-Denis et Paris, mais surtout un phénomène de report des ménages aux franges de l'agglomération, vers des territoires plus ruraux.



Lorsque l'on compare les échanges en fonction des statuts d'occupation des logements, il apparaît que les sortants se tournent plus vers le parc locatif privé et dans une moindre mesure vers la propriété occupante. C'est probablement lié au départ des jeunes en âge de formation d'une part et des familles avec enfants d'autre part. Les échanges sur le parc social sont assez équilibrés.

Migrations résidentielles en 2013 par statut d'occupation du logement



L'analyse selon la catégorie socio-professionnelle du chef de ménage montre que la CARPF est déficitaire sur l'ensemble des cadres et professions-intermédiaires, les professions intermédiaires et les employés.



Un revenu médian net par ménage de 2 800 € / mois, soit une capacité budgétaire de +/- 250 K€, et une capacité locative de +/- 900 €/mois hors charges ;

chefs

d'entreprise

Pour la grande majorité des communes de plus de 2.000 habitants, la statistique INSEE DGI actualise régulièrement le revenu mensuel net par déciles de population des ménages. La population des ménages est ainsi répartie en tranche de 10% (les déciles). Le revenu médian (soit le 5ème décile) est le revenu qui scinde l'échantillon en 2 parts égales, de telle façon que 50% des ménages ont un revenu net plus élevé à ce seuil et 50% un revenu net plus faible. On regroupe communément ces déciles de revenus en 3 classes :

- Revenus « modestes », du 1er au 3ème décile de population des ménages, soit 30% ;
- Revenus « intermédiaires », du 4ème au 7ème décile de population des ménages, soit 40%;
- Revenus « aisés », du 8ème au 10ème décile de population des ménages, soit 30%.

Pour chaque catégorie de revenus, on peut calculer le budget maximum d'acquisition des ménages sur la base de 33% de taux d'endettement, permettant d'assurer le remboursement des mensualités d'un prêt amortissable à taux fixe, assurances comprises, sur une durée de 25 ans, avec 10% d'apport. Il s'agit ici des conditions d'emprunts minimum exigées généralement par les banques (hors dossiers atypiques).

L'apport de 10% correspond aux minimums actuellement exigés par les établissements bancaires. En effet, si les taux d'intérêt connaissent actuellement des niveaux historiquement bas, les acquéreurs doivent apporter à minima 10% du montant de l'acquisition pour pouvoir prétendre à un emprunt immobilier. En ce qui concerne les capacités locatives, le taux d'effort retenu est de 25% hors charges (soit 30% charges comprises) du revenu fiscal net mensuel.

activité

professionnelle

						Sans PTZ	
				Location		Accession	
CA Roissy Pays de France		Fourchette	Fourchette de revenus*		Mensualité	Budget	Budget
				maximum	maximum	plancher**	plafond**
	l er décile	< 1 000 €		240 €	310€	< 77 (000 €
Ménages modestes	2ème décile	1 000 €	1 500 €	370 €	490 €	77 000 €	115 000 €
	3ème décile	1 500 €	I 900 €	470 €	630 €	115 000 €	146 000 €
	4ème décile	1 900 €	2 300 €	580 €	760 €	146 000 €	177 000 €
Ménages intermédiaires	Médiane	2 300 €	2 800 €	690 €	910€	177 000 €	215 000 €
r ienages intermedianes	6ème décile	2 800 €	3 200 €	810€	I 070 €	228 000 €	260 000 €
	7ème décile	3 200 €	3 800 €	950 €	1 260 €	260 000 €	309 000 €
	8ème décile	3 800 €	4 500 €	1130€	I 490 €	328 000 €	389 000 €
Ménages aisés	9ème décile	4 500 €	5 700 €	1410€	I 870 €	389 000 €	493 000 €
	I 0ème décile	> 5 7	700 €	> 4 0€	> I 870 €	> 493	000€

^{*} Revenu fiscal net mensuel : revenu déclaré par le contribuable sur la «déclaration des revenus» , avant tout abattement.

Le Prêt à Taux Zéro permet à l'heure actuelle d'emprunter en général 15% de plus en finançant 40% du projet à un taux zéro sur 15 ans. Depuis le 1er janvier 2018, le PTZ a été conservé en zone A et B1 avec les mêmes avantages (quotité de 40%, plafonds de revenus accessibles, etc.). Toutefois, en zone B2 et C, la quotité est passée de 40% à 20%, et le PTZ sera supprimé dans deux ans. Cela impactera la production de logements des communes les plus « rurales » de la CA en B2 et C, notamment en lot à bâtir.

En zone A et B1, les ménages intermédiaires de l'agglomération gagnent entre 30 000 € et 55 000€ sur leur plan de financement grâce au PTZ.

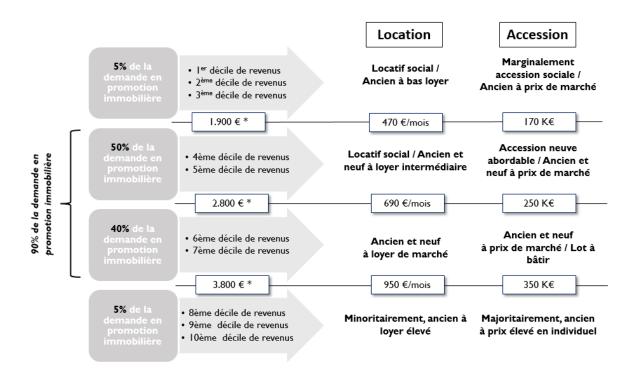
						Avec PTZ	
				Location		Accession	
CA Roissy Pays de France		Fourchette	Fourchette de revenus*		Mensualité	Budget	Budget
				maximum	maximum	plancher**	plafond**
	l er décile	< 1 000 €		240 €	310€	< 88 (000€
Ménages modestes	2ème décile	1 000 €	I 500 €	370 €	490 €	88 000 €	132 000 €
	3ème décile	1 500 €	I 900 €	470 €	630 €	132 000 €	167 000 €
	4ème décile	1 900 €	2 300 €	580 €	760 €	167 000 €	202 000 €
Ménages intermédiaires	Médiane	2 300 €	2 800 €	690 €	910€	202 000 €	246 000 €
rienages intermedianes	6ème décile	2 800 €	3 200 €	810€	I 070 €	260 000 €	297 000 €
	7ème décile	3 200 €	3 800 €	950 €	1 260 €	297 000 €	353 000 €
	8ème décile	3 800 €	4 500 €	1 130 €	I 490 €	375 000 €	444 000 €
Ménages aisés	9ème décile	4 500 €	5 700 €	1410€	I 870 €	444 000 €	563 000 €
	I 0ème décile	> 5 7	700 €	> 4 0€	> I 870 €	> 563	000 €

st Revenu fiscal net mensuel : revenu déclaré par le contribuable sur la «déclaration des revenus» , avant tout abattement.

^{**}Les budgets d'acquisition sont calculés avec un taux d'interêt de 2,2% assurance comprise, sur 22 ans, avec un taux d'endettement de 33% et un apport variant de 10 à 20%.

^{**}Les budgets d'acquisition sont calculés avec un taux d'interêt de 2,2% assurance comprise, sur 22 ans, avec un taux d'endettement de 33% et un apport variant de 10 à 20%.

5. A l'échelle de la CARPF, des capacités locatives et acquisitives qui masquent encore des contrastes forts...



^{*}revenu fiscal net mensuel

Source : revenu fiscal net mensuel des ménages, traitement Adéquation.

Nous avons croisé ici l'analyse de la demande avec l'analyse de l'offre proposée actuellement sur le territoire. Pour chaque tranche de ménages, nous avons identifié l'offre immobilière qui lui est adaptée dans le cadre de l'offre immobilière aujourd'hui présente sur le marché, permettant ainsi d'en tester son adaptation au regard des capacités financières de la clientèle potentielle.

Les ménages les plus fragiles, soit les trois premiers déciles (30% des ménages), se dirigent généralement vers le locatif social, l'ancien à bas loyer et marginalement vers l'accession sociale. Ils ne représentent donc que 5% de la demande en promotion immobilière. Ils ont des revenus fiscaux inférieurs à 1 900€ net/mois, soit des capacités locatives maximum de 470 €/mois et un budget plafond de 167 000€ dans les conditions actuelles d'emprunt.

A l'inverse, les 30% des ménages les plus aisées, à partir du 8ème décile, représentent seulement 5% de la demande en promotion immobilière. Ils se tournent majoritairement vers l'ancien à prix élevé avec des budgets supérieurs à 375 000€ pour des revenus fiscaux commençant à 3 800€ net/mois.

Il reste ainsi les ménages intermédiaire (de la classe moyenne) qui représentent 40% des ménages et pèsent 90% de la demande en promotion immobilière. Ils ont des revenus compris entre 1.900€ et 3.800 € net/mois pour des capacités budgétaires comprises entre 167 000€ et 353 000€.

Les revenus par déciles et les capacités locatives et d'acquisition correspondantes

						Avec PTZ	
				Location		Accession	
CA Roissy Pays de France		Fourchette de revenus*		Loyer	Mensualité	Budget	Budget
				maximum	maximum	plancher**	plafond**
	ler décile	< (000€	240 €	310€	< 88 (000€
Ménages modestes	2ème décile	1 000 €	1 500 €	370 €	490 €	88 000 €	132 000 €
	3ème décile	1 500 €	1 900 €	470 €	630 €	132 000 €	167 000 €
	4ème décile	1 900 €	2 300 €	580 €	760 €	167 000 €	202 000 €
Ménages intermédiaires	Médiane	2 300 €	2 800 €	690 €	910€	202 000 €	246 000 €
rienages intermedianes	6ème décile	2 800 €	3 200 €	810€	1 070 €	260 000 €	297 000 €
	7ème décile	3 200 €	3 800 €	950 €	1 260 €	297 000 €	353 000 €
	8ème décile	3 800 €	4 500 €	1 130 €	I 490 €	375 000 €	444 000 €
Ménages aisés	9ème décile	4 500 €	5 700 €	1 410 €	1 870 €	444 000 €	563 000 €
r ierrages alses	10ème décile	> 5 7	700 €	> 4 0€	> 870 €	> 563	000 €

Locatif social, familial et spécifique

Locatif abordable dont PLS Locatif libre Accession libre et sociale. notamment dans le neuf

Accession libre, principalement dans

Toutefois, dès le 7ème décile les ménages ont accès à une offre en lot à bâtir. Ainsi, le cœur de la demande en promotion immobilière se situe principalement entre le 4ème et le 6ème décile car la promotion s'arrête là où commence le lot à bâtir. Ils représentent 40% des ménages mais pèsent 80% de la demande en promotion et disposent de budgets en accession compris entre 165 et 300k€.

En accession libre : le 5^{ème} décile a accès à l'offre neuve proposée actuellement sur le territoire avec un budget compris entre 200 et 250 K€, leur permettant d'acquérir un T3 allant de 3.300 à 3.800 €/m² parking inclus.

En accession abordable : un prix moyen estimé à 3.100 €/m² permettrait de proposer une offre aux ménages du 4ème décile, avec un budget pour un T3 compris entre 170 et 200 k€.

Enfin, en accession sociale : il faudrait proposer une offre inférieure à 2.700 €/m² afin de pouvoir toucher les ménages du 3ème décile qui pourront acquérir un T3 entre 130 et 170 k€. Un prix plus facilement atteignable en PSLA (accession sociale) grâce à la TVA Réduite qu'en accession classique.

Déclinaison des capacités d'acquisition par typologie de bien (en collectif neuf)

	Classes modestes				Classes n	noyennes		Classes supérieures	
AIRE DE MARCHÉ	1er Décile	2ème Décile	3ème Décile	4ème Décile	Médiane	6ème Décile	7ème Décile	8ème Décile	9ème Décile
Revenus mensuels nets des ménages	1 000 €	1 500 €	1 900 €	2 300 €	2 800 €	3 200 €	3 800 €	4 500 €	5 700 €
Loyer maximum admissible	240 €	370€	470€	580€	690€	810€	950€	1 130 €	1 410 €
Budget maximum avec 10% d'apport	88 000 €	132 000 €	167 000 €	202 000 €	246 000 €	297 000 €	353 000 €	444 000 €	563 000 €
En accession à la propriété									
Accession sociale / 2600 - 2800 €/m² PI		T2	T3	T4					
Accession abordable / 3.000 - 3.200 €/m² I			T2	T3	T4				
Accession libre / 3.400 - 3.600 €/m² PI			T2	T2 bis	T3	T4			

Source : revenu fiscal net mensuel des ménages, collectes Adequation.

^{*} Revenu fiscal net mensuel : revenu déclaré par le contribuable sur la «déclaration des revenus» , avant tout abattement

^{**} Les budgets d'acquisition sont calculés avec un taux d'intérêt de 2,20% assurance comprise, sur 22 ans, avec un taux d'endettement de 33% et un apport de 10% à 20%.

						AvecPTZ	
Ville de plus de 19000 habitants		Four chette de revenus*		Location Loyer maximum	Mensualité maximum	Accession Budget plancher**	Budget plafond**
	1er décile	<8	00€	200€	7 260€	< 700	000€
Ménages modestes	2ême dêdile	800€	1300€	330€	430€	70000€	114 000 €
	3ême dêdile	1300€	1600€	410€	540€	114000€	140 000 €
	4ême dêdile	1 600 €	2 000 €	500€	660€	140 000€	175 000 €
A Manager International	Médiane	2 000 €	7 2400€	590€	780€	7 175 000 €	211 000 €
Ménages Intermédiaires	6ême dêdile	2 400 €	2800€	710€	930€	223 000€	260 000 €
	7ême dêdile	2 800 €	3 400€	840€	1110€	260 000€	316 000 €
	8ême dêdile	3 400 €	4 000€	1 010 €	1330€	336 000€	395 000 €
Ménages alsés	9ème dédile	4 000 €	5 100€	1 270 €	1680€	7 395 000€	503 000 €
	10ème dédie	> 5 100 €		> 1 270 €	> 1 680 € > 503 000 €		000 €

Dans les villes de plus de 19 000 habitants, la fourchette de prix unitaires se situe entre 140 000 et 316 000€, avec un cœur de cible entre 175 000 et 223 000 euros.

						Avec PTZ	
				Location		Accession	
Ville entre 7000 et 1900	Ville entre 7000 et 19000 habitants		de revenus*	Loyer	Mensualité	Budget	Budget
					maximum	plancher**	plafond**
	l er décile	< 3	800€	320€	430 €	< 114	000€
Ménages modestes	2ème décile	1 300 €	1 800 €	450 €	590 €	114 000 €	158 000 €
	3ème décile	1 800 €	2 300 €	570 €	750 €	158 000 €	202 000 €
	4ème décile	2 300 €	2 800 €	690 €	910€	202 000 €	246 000 €
Ménages intermédiaires	Médiane	2 800 €	3 300 €	830 €	1 100 €	246 000 €	290 000 €
r lenages intermedian es	6ème décile	3 300 €	3 800 €	960 €	1 270 €	307 000 €	353 000 €
	7ème décile	3 800 €	4 400 €	€	I 460 €	353 000 €	409 000 €
	8ème décile	4 400 €	5 200 €	1 300 €	1710€	434 000 €	449 000 €
Ménages aisés	9ème décile	5 200 €	6 400 €	1 610€	2 120 €	513 000 €	553 000 €
Fierrages dises	10ème décile	> 6 4	100€	> 1 610 €	> 2 120 €	> 553	000 €

Dans les villes entre 7000 et 19000 habitants, la fourchette de prix unitaires se situe entre 200 000 et 400 000€, avec un cœur de cible entre 250 000 et 300 000 euros.

						Avec PTZ		
Commune de moins de 50	100 habitants			Location		Accession		
	pôle d'emploi proche Roissy		de revenus*	Loyer	Mensualité	Budget	Budget	
pole d'empior proche					maximum	plancher**	plafond**	
	ler décile	< 2	< 1 200 €		410€	< 105	000€	
Ménages modestes	2ème décile	1 200 €	1 700 €	430 €	570 €	105 000 €	149 000 €	
	3ème décile	1 700 €	2 200 €	540 €	720 €	149 000 €	193 000 €	
	4ème décile	2 200 €	2 600 €	640 €	850 €	193 000 €	228 000 €	
Ménages intermédiaires	Médiane	2 600 €	3 100 €	780 €	I 030 €	228 000 €	272 000 €	
r lenages intermedian es	6ème décile	3 100 €	3 700 €	920 €	1 210€	288 000 €	344 000 €	
	7ème décile	3 700 €	4 300 €	1 080 €	1 420 €	344 000 €	399 000 €	
	8ème décile	4 300 €	5 000 €	1 260 €	I 660 €	424 000 €	494 000 €	
Ménages aisés	9ème décile	5 000 €	6 300 €	I 560 €	2 060 €	494 000 €	544 000 €	
r ierrages alses	10ème décile		> 6 300 €		> 2 060 €	> 544	000 €	

Dans les communes de moins de 5000 habitants sur le pôle d'emploi de Roissy, la fourchette de prix unitaires se situe entre 200 000 et 400 000€, avec un cœur de cible entre 225 000 et 290 000 euros.

						AvecPTZ	
Communes entire 2200 et 7 000 habitants		Fourchette de revenus*		Location Loyer maximum	Mensualité maximum	Accession Budget plancher**	Budget plafond**
	1er dédie	<10	500 €	390 €	520€	< 140	000€
Ménages modestes	2ême décile	1600€	2 200€	540 €	720€	140 000 €	193 000 €
	3ême décile	2 200 €	7 2700€	680 €	900€	F 193 000 €	237 000 €
	4ême décile	2700€	3300€	820 €	1 080 €	237 000 €	290 000 6
I Manage interestellalene	Médiane	3 300 €	3 800€	950 €	1 250 €	290 000 €	333 000 4
Ménages intermédiaires	6ême décile	3 800 €	4 300€	1 080 €	1 430 €	353 000 €	350 000 4
	7ème décile	4300€	4900€	1 220 €	1 610€	399 000 €	455 000 6
	8ême décile	4 900 €	5600€	1 400 €	1 850 €	484 000 €	484 000 6
Ménages alsés	9ême décile	5 600€	6 800€	1700€	2 240 €	553 000 €	588 000 €
	10ème décille	> 6 800 €		> 1 700 €	> 2 240 €	> 588 000 €	

Dans les communes entre 2 2000 et 7000 habitants, à proximité d'une ville entre 7000 et 19000 habitants, la fourchette de prix unitaires se situe entre 237 000 et 455 000€, avec un cœur de cible entre 290 000 et 350 000 euros.

6. Synthèse des enjeux

- Une activité de promotion immobilière freinée par des budgets limités
- Un report des ménages intermédiaires sur les marchés périurbains de l'Oise, de la Seine-et-Marne et les secteurs plus valorisés du Val d'Oise (vallée de Montmorency)
- Des catégories de ménages difficiles à loger convenablement dans ce contexte : personnes âgées, jeunes décohabitants, populations fragiles logées par les marchands de sommeil...

V. L'OFFRE ET LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL

1. Un parc social relativement concentré

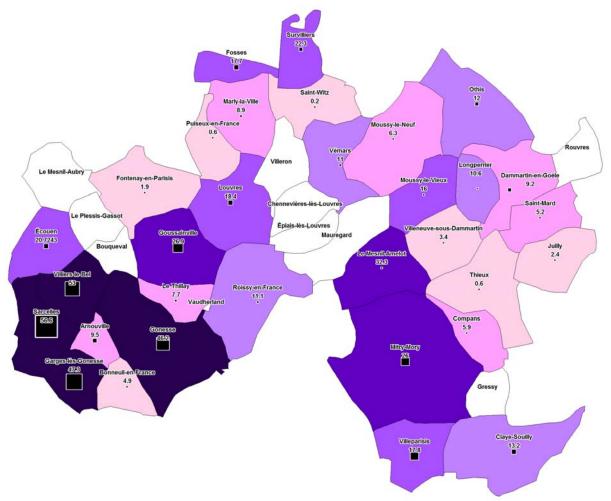
La Communauté d'agglomération dénombre 37 846 logements locatifs sociaux familiaux (RPLS), répartis entre 37 bailleurs, soit 31% des résidences principales. Le parc social est à 95% collectif.

74% du parc social est géré par 29 ESH (contre 51% à l'échelle régionale) et 22% par 5 OPH (contre 42% à l'échelle régionale). 9 bailleurs détiennent 80% du parc.

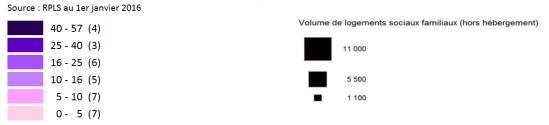
Les bailleurs concernés par des démolitions sont peu présents dans les communes SRU avec moins de 25% de logements sociaux.

Raison sociale	Commune avec NPNRU	Autres communes	SRU moins 25%	Total général	% parc	% cumulé
SA HLM OSICA (démolitions envisagées dans le NPNRU)	7 601	291		7 892	21%	21%
SA HLM Immobilière 3F(démolitions envisagéesdans le NPNRU)	5 132	2	57	5 191	14%	35%
OPH du Val-d'Oise (démolitions envisagéesdans le NPNRU)	6 249	352	214	6 815	18%	53%
SA HLM Coopération et Famille	839	1 339	330	2 508	7%	60%
SA HLM LOGIREP	1 924			1 924	5%	65%
SA HLM Trois Moulins Habitat		391	1 174	1 565	4%	70%
SA HLM France Habitation	101	579	753	1 433	4%	73%
SA HLM Domaxis (démolitions envisagéesdans le NPNRU)	1 098		230	1 328	4%	77%
SA HLM Espace Habitat Construction	817	129	81	1 027	3%	80%
OPH de Seine-et-Marne		471	524	995	3%	82%
SA HLM Résidence urbaine de France			777	777	2%	84%
SA HLM Toit et Joie	714		52	766	2%	87%
Sociéte Nationale Immobilière	537			537	1%	88%
SA HLM Efidis	215	4	279	498	1%	89%
SAEM de construction et d'aménagement de Mitry-Mory		462		462	1%	91%
SA HLM Antin Résidences	139		280	419	1%	92%
Erigère	101	287		388	1%	93%
OPH de l'Oise	82	104	137	323	1%	94%
Emmaüs Habitat	169	60	49	278	1%	94%
SA HLM Logement francilien		244	16	260	1%	95%
SA HLM du département de l'Aisne	95	70	94	259	1%	96%
SA HLM La Sablière	40	194		234	1%	96%
SCP d'HLM La Chaumière			200	200	1%	97%
SA HLM Les Foyers de Seine-et-Marne			154	154	0%	97%
SA HLM du Beauvaisis			117	117	0%	98%
SA HLM Gambetta Locatif	113			113	0%	98%
SA HLM Pierres et Lumières			112	112	0%	98%
SA HLM Les Maisons saines - Air et Lumière	99			99	0%	99%
SA HLM interprofessionnelle de la région parisienne	91			91	0%	99%
Association des résidents étudiants apprentis et salariés			61	61	0%	99%
SA HLM du Val-de-Seine	51			51	0%	99%
SCI Foncière RU 01/2007	51			51	0%	99%
SA HLM Picardie Habitat			49	49	0%	99%
SA HLM Le Logis social du Val-d'Oise			47	47	0%	99%
ESH DOMNIS	45			45	0%	100%
OPH de Marne et Chantereine			43	43	0%	100%
SCI Foncière DI 01/2007			35	35	0%	100%
SA HLM Sofilogis	27			27	0%	100%
France Euro Habitat	19		6	25	0%	100%
SCI Foncière DI 01/2006			19	19	0%	100%
ADOMA		2	3	5	0%	100%
Fondation pour le logement social	3		1 1	4	0%	100%
Société foncière d'habitat et d'humanisme	2			2	0%	100%
Total général	26 354	4 981	5 894	37 229	100%	

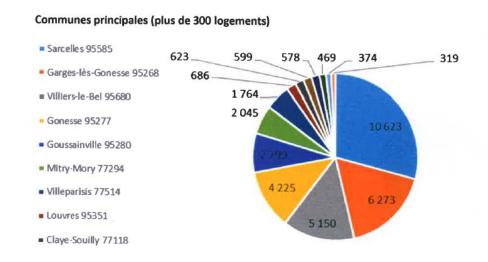
Ce segment est présent dans l'ensemble du territoire y compris dans les communes de moins de 2 200 habitants, à l'exception de 9 communes (en blanc dans la carte ci-dessous).



Taux de logements sociaux familiaux (hors hébergement)



Cinq communes concentrent la moitié du parc social : Sarcelles, Garges-lès-Gonesse, Villiers-le-Bel, Gonesse et Goussainville, soit l'ensemble des villes de plus de 19 000 habitants.



Source : Diagnostic CIL, Cf Géo d'après RPLS 2016

Pour les villes de plus de 19 000 habitants, le parc social représente 42% de l'offre. Cette proportion est très inférieure dans les autres groupes de communes (entre 14% et 3%) et décroit avec le nombre d'habitants.

Source : RPLS au 1er janvier 2016	CA Roissy Pays de France	000 habitants	Commune de moins de 5000 habitants pôle d'emploi proche de Roissy	Villes entre 7000 et 19 000 habitants	Commune entre 2200 et 7000 habitants	Commune de moins de 2200 habitants	Île-de-France
2016 logements du parc locatif social (*) RPLS	37 021	32 068	387	3 263	1 193	110	1 244 785
Taux de logements sociaux RPLS	31%	42%	10%	14%	9%	3%	25%

* Sont exclus les logements non conventionnés de France métropolitaine appartenant à une société d'économie mixte (SEM).

7 communes disposent d'un Quartier en Politique de la Ville (QPV). Il existe en plus 5 quartiers en veille (anciennement politique de la ville) sur les communes de Fosses, Sarcelles, Gonesse, Arnouville et Villiers-le-Bel.

Les 10 QPV concentrent 67% du parc social de l'agglomération. Pour certaines communes plus de 75% du parc social est concentré dans un ou plusieurs QPV.

Poids des QPV dans la localisation du parc social communal :

Parc fortement concentré en QPV (>75%)	Parc pour moitié situé en QPV	Moins de 25% du parc en QPV	Pas de QPV
 Garges-lès- Gonesse Goussainville Sarcelles Villiers-le-Bel 	■ Gonesse	ArnouvilleVilleparisis	Toutes les autres communes = 35

Source : Diagnostic CIL, Cf Géo d'après RPLS 2016

La convention NPNRU en cours d'élaboration prévoit sur les sites pré identifiés par l'ANRU la démolition de 1 105 logements sociaux, au sein de 4 QPV : Dame Blanche Nord — DBN (Garges-lès-Gonesse), Les Lochères et Rosiers Chantepie (Sarcelles), Village-Puit la Marlière - Derrière les Murs de Monseigneur (Villiers-le-Bel).

Démolitions et localisation de la reconstitution (NPNRU)

Communes	Démolitions LLS logts familiaux	Reconstitution offre LLS démolie			
communes	NPNRU	Sur site	Hors site dans la commune	Hors commune	
Arnouville Gare	0	0	0	0	
Garges-lès-Gonesse DBN	510	238	0	272	
Gonesse Marronniers Fauconnier	0	0	0	0	
Sarcelles Lochères	144	0	0	144	
Sarcelles Rosiers Chantepie	126	0	0	126	
Villiers le Bel Village PLM DLM	236	77	125	34	
TOTAL logts familiaux QPV NPNRU	1016	315	125	576	

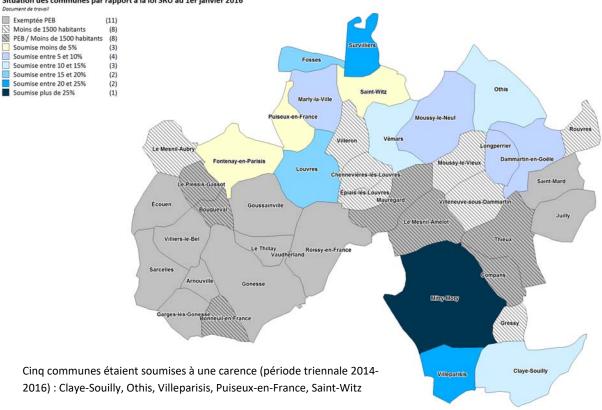
Communes	Démolitions LLS spécifiques	Reconstitution offre LLS démolie			
	NPNRU	Sur site	Hors site dans la commune	Hors commune	
Villiers le Bel Village PLM DLM	60	60	0	0	
TOTAL logts spécifiques QPV NPNRU	60	60	0	0	
TOTAL logts QPV NPNRU	1076	375	125	576	

Source : CA Roissy Pays de France

2. Un parc social en développement

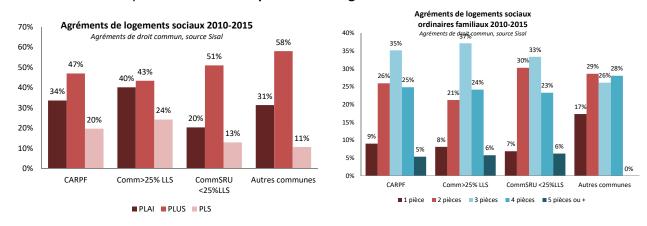
L'objectif de 25% des résidences principales en 2025 est fixé à 15 communes. 7 d'entre elles disposaient de moins de 10% de logements sociaux au 1^{er} janvier 2016, 5 entre 10% et 20% et 3 entre 20% et 25%.





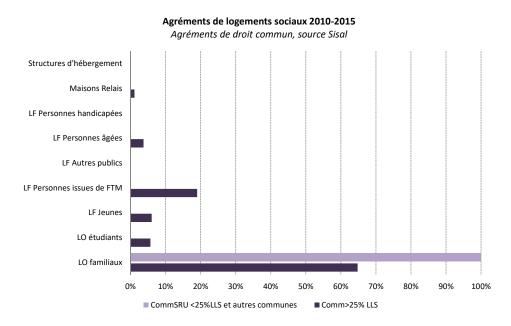
Les logements sociaux financés se répartissent entre un tiers de PLAI, une majorité de PLUS (47%) et 20% de PLS.

- Les agréments sur les communes <u>disposant d'un quota de logements sociaux supérieur au seuil fixé par la loi SRU</u> portent moins sur les PLUS, au profit des PLAI (loyers moindres) et des PLS (loyers plus élevés). Dans ce cas, la stratégie de production cherche à répondre à une demande fortement sociale mais aussi à une logique de mixité sociale et de diversification par une offre locative intermédiaire (PLS). Cette offre est développée d'avantage en T3.
- Les agréments sur les <u>communes avec obligations de rattrapage SRU</u> portent d'avantage sur les financements PLUS et moins sur les produits aux extrémités de l'offre locative sociale en termes de loyers. **Cette offre comporte d'avantage de T2**.



Selon Sisal	CARPF		Communes SRU <25%LLS	Autres communes
Nombre d'agréments 2010-2015	3 833	2 370	1 096	367
En %	100%	62%	29%	10%

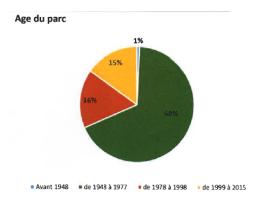
Les financements dans les communes avec des obligations de rattrapage SRU concernent d'avantage des logements ordinaires familiaux que les communes en disposant beaucoup et cherchant à développer une offre spécifique.

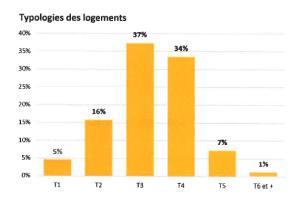


3. Une offre ancienne et familiale, occupée par des familles précarisées

Près des 2/3 du parc social a été construit entre 1948 et 1977

L'historique du parc social implique des forme urbaines très typées (grands ensembles, avec tours, barres), des problématiques thermiques et d'accessibilité. Il est également déterminant dans la composition de l'offre majoritairement en T3-T4 (71% du parc social), dont 60% à bas loyers.





Source : Diagnostic CIL, Cf Géo d'après RPLS 2016

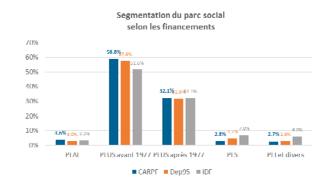
Le parc « PLUS d'avant 1977 » est fortement représenté sur le territoire (59% du parc) et essentiellement dans les Quartiers en Politique de la Ville. Il a été financé en HLMO avec des loyers beaucoup plus faibles (environ 370€ par logement) que les PLUS actuels et même parfois que les PLAI. C'est un parc social avec un taux de rotation très faible (moins de 5%) et qui ne représente que 30% des attributions.

Le parc locatif social aux loyers plus élevés (conventionné PLS et non conventionné PLI) est peu présent. Le PLI est un parc occupé (2,4% de vacance), alors que le PLS semble éprouver plus de difficultés (5,6% de vacance). Le taux de rotation élevé du PLS indique qu'il s'agit d'un parc de transition vers l'accession à la propriété.

L'offre de logements sociaux de la CARPF, selon les financements préalables au conventionnement

	Parc d	e log.	tx de	Mises en	service 2014
	nb	%	rotatio	nb	%
PLAI	1 339	3.6%	10,8%	140	22%
PLUS avant 1977	21 882	58.8%	6,1%	0	0%
PLUS après 1977	11 957	32.1%	9,1%	407	65%
PLS	1 035	2.8%	11,2%	50	8%
PLI et divers	989	2.7%	6,8%	31	5%
TOTAL	37 202	100.0%	7%	628	100%

Source : GTC, d'après SOeS/DRIEA - RPLS 2015, traitement OLS (hors logements non conventionnés des EPL)



L'offre de logements sociaux de la CARPF, selon les niveaux de loyers pratiqués

	Loyerr	noyen	Parc de log.		offert à loc.		tx de	Mises en service	
	/ m2 hab.	/log	nb	%	nb	%	rotation	nb	%
<6,17€	5.36€	370€	18 796	54.5%	916	30.5%	4.9%	44	9.3%
6,17 à 7,62€	6.74€	410€	11 224	32.5%	1 475	49.1%	13.1%	297	62.7%
7,62€ à 11,07€	8.64€	480€	4 241	12.3%	575	19.1%	13.6%	124	26.2%
>11,07€	12.04€	450€	230	0.7%	37	1.2%	16.1%	9	1.9%
Total	6.26€	397€	34 491	100.0%	3 003	100.0%	8.7%	474	100.0%

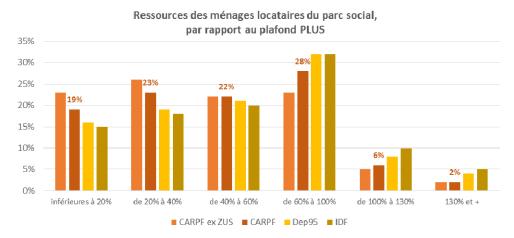
Source : SOeS/DRIEA - RPLS 2015, traitement OLS (hors logements non conventionnés des EPL)

40% du parc social renseigné est classé en catégorie de consommation d'énergie D, 15% sont classés en E ou F et nécessitent probablement des travaux d'amélioration sur le plan énergétique.

Classe DPE - consommation d'énergie	Volume	En %
Consommation d'énergie A	244	1%
Consommation d'énergie B	652	2%
Consommation d'énergie C	7 462	20%
Consommation d'énergie D	14 868	40%
Consommation d'énergie E	4 649	12%
Consommation d'énergie F	1 181	3%
Consommation d'énergie G	85	0%
non renseigné ou sans objet	8 088	22%
Total général	37 229	100%

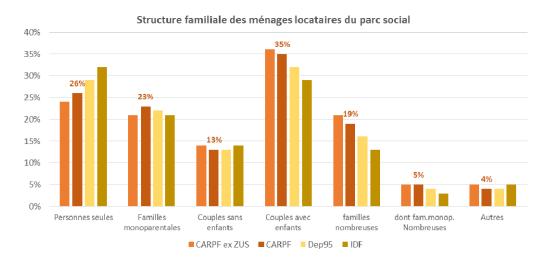
Source: RPLS 2016

Les locataires du parc social de la CARPF disposent de ressources beaucoup plus faibles qu'en moyenne dans le département et à fortiori en Ile-de-France. Les données OPS 2014, seules disponibles à ce jour, différencient l'occupation du parc dans les ex ZUS (et non les Quartiers en Politique de la Ville actuels), représentant 64% du parc. Cela permet néanmoins de voir l'acuité des difficultés sociales dans ces quartiers, dont beaucoup sont localisés dans la géographique de la politique de la Ville (67% du parc social), mais aussi de montrer que pour le parc social situé hors ZUS ou QPV l'occupation sociale est relativement semblable à celle du département.



Source: GTC, d'après OLS – Enquêtes OPS 2014

L'occupation du parc est très familiale. Au sein de ces familles, les proportions de familles nombreuses et de familles monoparentales sont plus importantes qu'en moyenne dans le département et l'Ile-de-France.



Source: GTC, d'après OLS – Enquêtes OPS 2014

4. Un parc social sous tension

Le parc social de la CARPF, proposé à la location, est occupé à 98%, de manière homogène sur le territoire. Parmi les logements existants, un peu plus de 2 500 sont offerts à la location, soit un taux de rotation de 7%, légèrement supérieur à celui de la Région (6%), mais inférieur à la moyenne nationale (10%) et en deçà des besoins, compte tenu de leur ampleur. Les agréments pour de nouvelles mises en service représentent environ 3800 logements, ce qui signifie que la production neuve permet de répondre en quantité plus importante à la demande que le parc existant, via les remises en location.

Des profils de demandeurs assez semblables, mais des demandes plus difficiles à satisfaire différentes selon les territoires

Le territoire compte en moyenne 7,6 demandes en cours pour une attribution (cf. ci-dessous), ce qui est plus important qu'en moyenne dans le département (6,6), mais similaire à la moyenne régionale, très élevée. Pour mémoire la moyenne nationale est de 3 demandes pour une attribution. La tension moyenne en matière d'accès au parc social observée à l'échelle de la CARPF est dépassée dans les communes de moins de 7000 habitants et globalement s'accroit plus les communes sont petites.



Les demandeurs sont en premier lieu des personnes seules (34%), puis des couples avec enfants (31%), puis des familles monoparentales (25%). La part des familles monoparentales s'accroit avec l'abaissement de la taille des communes. Les familles nombreuses sont une demande qui émane d'avantage des villes.

Les catégories de population les plus difficiles à loger sont les familles nombreuses, en particulier monoparentales. Les demandes de logements des personnes seules éprouvent également plus de difficulté à être satisfaites.

Les couples sans enfants et les couples avec enfants trouvent plus facilement satisfaction dans les grandes villes, mais moins facilement dans les plus petites villes et les bourgs d'au moins 2200 habitants.



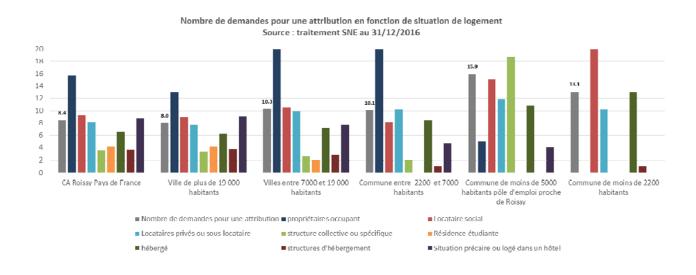
La majorité des 23 780 demandeurs sont locataires (43%), dont 31% dans le parc privé et 22% dans le parc social. L'autre grand contingent de demandeurs est hébergé chez un tiers ou logé gratuitement (18% des demandeurs en moyenne), ce qui est probablement en grande partie des demandes de décohabitation (jeunes recherchant un logement pour plus d'autonomie). La proportion de décohabitants augmente dans les plus petites communes pour atteindre 22% en moyenne. A noter que les communes accueillant le pôle d'emploi de Roissy disposent d'une plus forte proportion de demandes provenant de structures collectives ou spécifiques (foyers, résidences... accueillant des actifs).

Situation actuelle de logement des demandeurs de logements sociaux

	propriétaires occupant	locataires parc privé	dont locataires parc social	sous locataires	structure collective ou spécifique	résidence étudiant	hébergé chez un tiers et logé gratuit	structure d'hébergement	logé dans un hôtel	situation précaire	Nombre de demandeurs
CA Roissy Pays de France	3%	31%	22%	7%	3%	0%	18%	1%	0%	2%	23784
Ville de plus de 19 000 habitants	2%	31%	23%	8%	3%	0%	18%	1%	0%	2%	18786
Villes entre 7000 et 19 000 habitants	5%	32%	22%	6%	1%	0%	18%	1%	0%	1%	3017
Commune entre 2200 et 7000 habitants	6%	30%	22%	5%	1%	0%	23%	0%	0%	1%	1053
Commune de moins de 5000 habitants pôle d'emploi proche de Roissy	2%	31%	22%	4%	7%	0%	21%	1%	0%	0%	752
Commune de moins de 2200 habitants	7%	33%	18%	5%	2%	1%	22%	1%	0%	3%	176

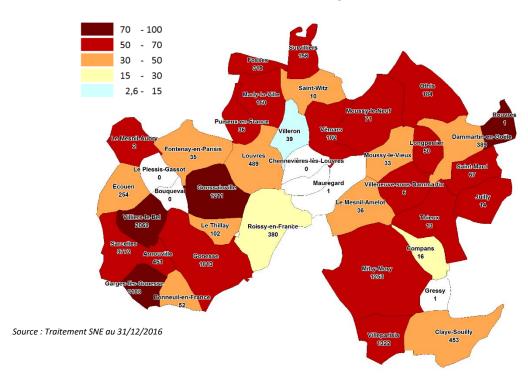
Source : Traitement SNE au 31/12/2016

<u>Les demandes les plus difficilement satisfaites</u> sont les demandes de mutation dans le parc social (22% des demandes et 8,7 demandes pour une attribution) et les demandes de ménages en situation précaire ou logés dans un hôtel (2% des demandes et 8,4 demandes pour une attribution). Les communes du pôle d'emploi de Roissy éprouvent des difficultés à loger les demandes émanant de ménages (salariés du pôle d'emploi de Roissy) souhaitant sortir des structures collectives ou spécifiques.



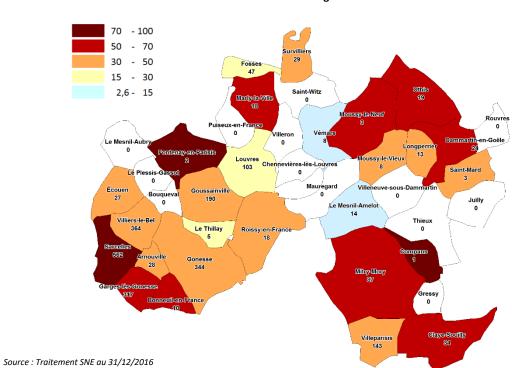
Origine des demandeurs et des attributaires de logements sociaux

Dans la majorité des communes, les demandeurs demandent en premier choix un logement social dans leur commune de résidence actuelle.



Nombre de demandeurs et % originaires de la commune

Parmi les communes disposant d'un fort contingent de logements sociaux, les demandes communales à Villiers-le-Bel, Gonesse, Goussainville ne représentent pas la majorité des attributions, ce qui n'est pas le cas sur Sarcelles, Garges-les-Gonesses et Mitry-Mory.



Nombre d'attributions et % originaires de la commune

En moyenne les attributions dans les plus petites communes sont moins locales, probablement en raison d'une difficulté de l'offre présente à répondre en quantité aux besoins locaux, essentiellement liés à la décohabitation des jeunes et aux jeunes couples (notamment sans enfants).

	Part des ménages originaires de la commune dans les demandes	Part des ménages originaires de la commune dans les attributions
CA Roissy Pays de France	63%	51%
Ville de plus de 19 000 habitants	67%	53%
Commune de moins de 5000 habitants pôle d'emploi proche de Roissy	30%	31%
Villes entre 7000 et 19 000 habitants	48%	37%
Commune entre 2200 et 7000 habitants	58%	43%
Commune de moins de 2200 habitants	37%	50%

Source: Traitement SNE au 31/12/2016

5. Synthèse des enjeux et liens avec la CIL et la CIA

- Une déconcentration de l'offre de logements sociaux nécessaire et rendu possible par les obligations de rattrapage SRU et le programme de rénovation urbaine. Néanmoins les marges de manœuvre sont limitées aux communes les moins contraintes par le PEB.
- Une reconstitution de l'offre HLM démolie partagée entre les communes concernées par la démolition (demandent une dérogation) et le reste du territoire, dissociée du relogement, avec une possibilité à étudier de combiner des financements de droit commun et des financements ANRU pour réduire la part de PLAI dans une même opération
- Une volonté de développer une offre par une programmation de produits bien intégrés sur leur territoire, pour permettre à des ménages d'amorcer ou de poursuivre leur parcours résidentiel (décohabitants, familles nombreuses, sortants d'hébergement et résidents des structures collectives sur le pôle de Roissy, sortants d'hébergement).
- **Une opportunité de diversifier l'offre,** datant essentiellement d'avant 1977 et proposant très majoritairement des T3-T4 dans des grands ensembles collectifs.
- Une tension sur le parc locatif social avec une pression de la demande notamment dans les communes SRU, une forte proportion de ménages fragiles dans les communes avec QPV (bas revenus, familles nombreuses...), qui pose la question de la maîtrise des attributions et la couverture territoriale des services sociaux (accompagnement social...)

VI. ENJEUX DU PARC PRIVE

1. Le parc en copropriété, dégradé sur certaines communes, est à surveiller sur l'ensemble du territoire intercommunal

27% du parc de logements de l'agglomération est en copropriété

L'ensemble des communes de l'agglomération, y compris les plus petites, a une partie de son parc de logements en situation de copropriété. Ce segment représente 27% des logements à l'échelle de l'agglomération et presqu'un tiers des logements des communes de plus de 19 000 habitants.

Selon Filocom 2015	Nb total logements	Logements en copropriétés	Par des logements en copropriétés
CA Roissy Pays de France	132 818	36 491	27%
Ville de plus de 19 000 habitants	85 494	25 383	30%
Commune de moins de 5000 habitants pôle d'emploi proche de Roissy	4 091	949	23%
Villes entre 7000 et 19 000 habitants	25 238	6 528	26%
Commune entre 2200 et 7000 habitants	13 478	2 879	21%
Commune de moins de 2200 habitants	4 517	414	9%

Près de la moitié des logements sont en copropriétés dans des ensembles de plus de 100 logements dans les principales communes

Le fait d'être en copropriété peut concerner des ensembles de taille de 2 à plus de 200 logements. Or, les problématiques, les besoins et les interventions éventuelles ne sont pas de même nature en fonction de ce paramètre.

Il apparaît que sur le territoire 37% des logements en copropriétés appartiennent à des ensembles de plus de 100 logements. Seules, les communes de moins de 2200 habitants n'ont pas de copropriétés de cette taille.

Répartion des logements selon la taille des copropriétés ■ 1. Dans une copropriété de 2 à 4 logements ■ 2. Dans une copropriété de 5 à 9 logements ■ 3. Dans une copropriété de 10 à 49 logements ■ 4. Dans une copropriété de 50 à 99 logements ■ 5. Dans une copropriété de 100 logements et plus CA Roissy Pays de France Ville de plus de 19 000 habitants Commune de moins de 5000 habitants pôle d'emploi proche... 7% 9% Villes entre 7000 et 19 000 habitants Commune entre 2200 et 7000 habitants 8% 6% Commune de moins de 2200 habitants 20% 20% 40% 60% 80% 100%

433 copropriétés potentiellement fragiles selon l'Anah sur la CARPF

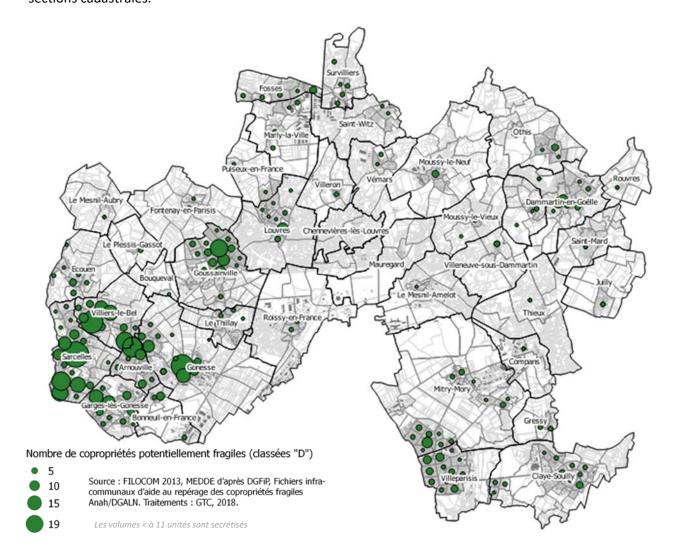
L'Anah a mis en place un dispositif de repérage des copropriétés fragiles sur l'ensemble du territoire national. Ce dispositif permet de classer les copropriétés en 4 catégories, de A à D, cette dernière catégorie étant considérée comme la plus fragile. On compte la présence de copropriétés potentiellement fragiles dans 28 communes de la CARPF. Le tableau ci-dessous en précise la répartition.

% des familles au sein de chaque commune

	Nombre de			
Communes	copropriétés B	Famille B	Famille C	Famille D
	C et D			
Arnouville	68	26%	26%	47%
Bonneuil-en-France	12	33%	17%	50%
Bouqueval	1	0%	100%	0%
Chennevières-lès-Louvres	1	100%	0%	0%
Claye-Souilly	59	51%	27%	22%
Compans	1	100%	0%	0%
Dammartin-en-Goële	75	47%	32%	21%
Écouen	29	52%	21%	28%
Fontenay-en-Parisis	4	100%	0%	0%
Fosses	14	29%	29%	43%
Garges-lès-Gonesse	49	8%	20%	71%
Gonesse	88	31%	16%	53%
Goussainville	73	19%	21%	60%
Gressy	2	0%	0%	100%
Juilly	4	50%	25%	25%
Le Mesnil-Amelot	1	100%	0%	0%
Le Mesnil-Aubry	4	75%	25%	0%
Le Plessis-Gassot	1	0%	0%	100%
Le Thillay	16	44%	31%	25%
Longperrier	13	77%	15%	8%
Louvres	30	53%	17%	30%
Marly-la-Ville	9	44%	22%	33%
Mitry-Mory	71	48%	27%	25%
Moussy-le-Neuf	5	0%	40%	60%
Moussy-le-Vieux	8	50%	25%	25%
Othis	11	55%	18%	27%
Puiseux-en-France	4	75%	25%	0%
Roissy-en-France	13	62%	23%	15%
Rouvres	1	0%	100%	0%
Saint-Mard	12	67%	33%	0%
Saint-Witz	2	100%	0%	0%
Sarcelles	131	21%	17%	63%
Survilliers	18	50%	28%	22%
Thieux	2	100%	0%	0%
Vémars	6	67%	17%	17%
Villeneuve-sous-Dammartin	3	0%	33%	67%
Villeparisis	144	57%	27%	16%
Villeron	1	0%	0%	100%
Villiers-le-Bel	87	14%	13%	74%
CA Roissy Pays de France	1073	37%	22%	40%

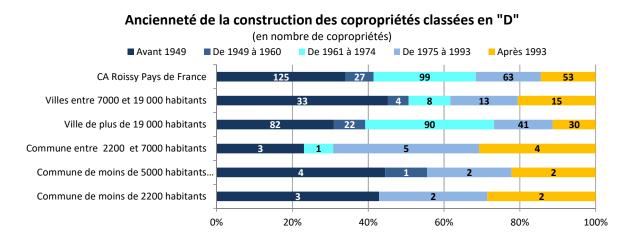
Source : FILOCOM2013, MEDDE d'après DGFiP, Fichiers infra-communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles Anah/DGALN. - Traitements : GTC, 2018.

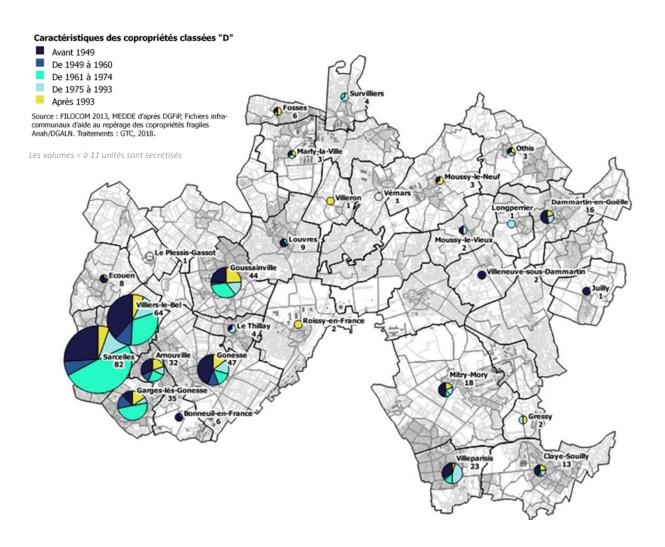
La cartographie ci-dessous permet d'identifier la localisation des copropriétés classées « D » par sections cadastrales.



Les caractéristiques des copropriétés concernées sont cependant très différentes d'un groupe de commune à l'autre.

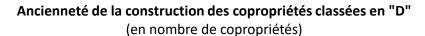
Lorsque l'on observe la répartition par période de construction des copropriétés potentiellement dégradées, on note une surreprésentation des ensembles construits avant 1949. On constate également des fragilités potentielles dans des copropriétés beaucoup plus récentes, construites après 1993.

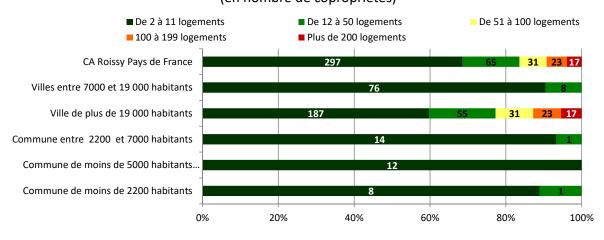


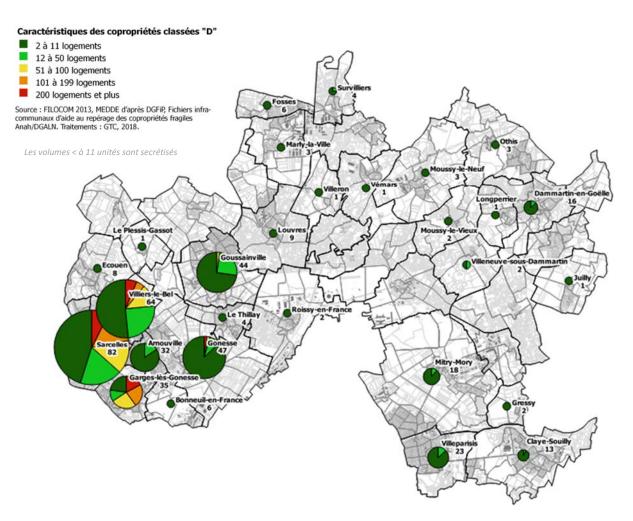


Les petites copropriétés sont également surreprésentées dans les analyses de l'Anah. Ainsi 89% des copropriétés classées en famille D sont constituées de moins de 11 logements. Les petites villes et les communes rurales ne sont concernées que par quelques difficultés potentielles sur des ensembles de 12 à 50 logements.

Seules les communes de plus de 19000 habitants sont confrontées à des difficultés potentielles dans des ensembles de plus de 50 logements.







Ces analyses sont constituées à partir d'élément statistiques sur :

- l'occupation des logements en copropriétés (Taux de ménages sous seuil de pauvreté, Revenus des occupants, Taux de suroccupation, Taux de propriétaires occupants sous seuil de pauvreté, Taux de familles nombreuses, Taux de familles monoparentales)
- l'état du bâti (Taux de logements de qualité médiocre)
- l'état de la rotation (Taux de vacance de longue durée, Taux de mutations à destination de personnes morales de droit privé parmi les propriétaires de logements locatifs privés occupés ou vacants, Part de personnes morales de droit privé parmi les propriétaires de logements locatifs privés occupés ou vacants)

Elles ne permettent donc pas d'envisager l'état des finances des copropriétés. Cette méthode explique la surreprésentation des petites copropriétés, les seuils étant vite importants avec très peu de ménages. Elle constitue cependant une base d'alerte appréciable à la section cadastrale pour les plus grandes copropriétés.

Le répertoire d'immatriculation des copropriétés diffusé en 2017 et qui va s'élargir progressivement à l'ensemble du parc en copropriété permet d'aborder la question des charges des copropriétés. C'est une image à un instant « T » des charges pour opérations courantes, des charges exceptionnelles et des montants des dettes fournisseurs.

La première année de diffusion permet d'identifier des copropriétés pour lesquelles le rapport entre les charges et les dettes semble très élevé. Deux rapports ont été réalisés ci-dessous, ils identifient une vingtaine de copropriétés à chaque fois.

Nombre de copropriétés ayant une part des sommes non réglées par les copropriétaires rapportées sur les charges (courantes + appels de fonds pour travaux)	Entre 50 et 70%	Entre 70% et 100%	Supérieur à 100%	Total général
Villeparisis	1			1
Arnouville		1	1	2
Garges-lès-Gonesse	1	1	3	5
Gonesse	1	1		2
Goussainville			1	1
Sarcelles	4	1	4	9
Villiers-le-Bel			1	1
	7	4	10	21

Source : registre des copropriétés - Données brutes déclarées au 09/10/2017- traitement GTC

Nombre de copropriétés ayant un poids des dettes sur les charges courantes de l'exercice	Entre 49% et 70%	Entre 70% et 100%	Supérieur à 100%	Total général
Moussy-le-Neuf	1			1
Survilliers	1			1
Le Thillay	1			1
Dammartin-en-Goële	1			1
Villeparisis	2			2
Arnouville	1			1
Garges-lès-Gonesse		1	1	2
Gonesse	1			1
Goussainville	1			1
Sarcelles	3	2	1	6
Villiers-le-Bel		1	1	2
Total	12	4	3	19

Source : registre des copropriétés - Données brutes déclarées au 09/10/2017- traitement GTC

La combinaison des deux indicateurs concerne 10 copropriétés réparties sur les grandes communes du Val d'Oise et qui ne font pas parties de celles faisant déjà l'objet d'opérations de l'Anah.

Copropriétés concernées par la combinaison des	Nombre de
deux	copropriétés
Arnouville	1
Garges-lès-Gonesse	2
Goussainville	1
Sarcelles	5
Villiers-le-Bel	1
	10

Source : registre des copropriétés - Données brutes déclarées au 09/10/2017- traitement GTC

Pour autant, c'est dans le temps et par un suivi annuel que ce nouvel indicateur trouvera tout son sens. En effet, des charges exceptionnelles peuvent être absorbées en une année sans difficultés ou pas, mais seul le suivi permettra de le vérifier.

Au-delà de cette analyse statistiques, les échanges avec les communes ont mis en avant des difficultés potentielles sur :

- des micropropriétés de centre-ville (Fontenay-en-Parisis)
- des copropriétés fragiles (Villeparisis)

La commune de Mitry-Mory est intervenue par le passé sur les micro-copropriétés du quartier du Bourg, notamment via des arrêtés de périls.

Des copropriétés dégradées présentes sur une partie du territoire

Les plus grandes communes du Val d'Oise (Garges-lès-Gonesse, Sarcelles, Goussainville, Gonesse) ont sur leur territoire des copropriétés dégradées et ont mis en place des actions spécifiques. Les programmes suivants sont en cours de réalisation :

- Opération programmée d'amélioration de l'habitat copropriété dégradée (Opah-Copro) du centre ancien de Gonesse de septembre 2017 à 2022 :

Redresser les copropriétés en difficulté et/ou dégradées du centre ancien pour permettre leur réhabilitation Accompagner les propriétaires dans l'élaboration, la réalisation, le financement de leurs projets de travaux de rénovation, en les incitant à des rénovations globales et pérennes

Lutter contre l'habitat indigne et indécent, tant à l'intérieur des logements que dans les parties communes des immeubles collectifs, en mobilisant des leviers coercitifs

Inciter aux rénovations thermiques dans la mesure des contraintes techniques et esthétiques, afin de lutter contre la précarité énergétique et améliorer le confort des habitants et en mobilisant notamment les aides du programme Habiter Mieux

Maîtriser la qualité des travaux et le respect des normes techniques et exigences esthétiques, afin de préserver et valoriser le caractère patrimonial du centre-ancien de Gonesse

Encourager la modération des loyers en conventionnant avec l'Anah des logements locatifs

Adapter les logements et immeubles des personnes âgées à mobilité réduite ou en situation de handicap

- Plan de sauvegarde (PLS) de la copropriété Garges Nord (2014-2019)
- Plan de sauvegarde (Pls) de la copropriété 4-6 rue des Louvres à Garges-lès-Gonesse (2014-2019)
- Opération programmée d'amélioration de l'habitat de copropriété dégradée (Opah copro) "2 bd Maurice Ravel" à Sarcelles (2015-2018)
- Plan de Sauvegarde Copropriété "Tour 75" de la commune de Sarcelles (2014-2019)
- Plan de sauvegarde (Pls) de la Copropriété Pré de l'Enclos II à Villiers le Bel (2016-2021)
- Plan de Sauvegarde Copropriétés de la Cerisaie : Les Bleuets et les Acacias à Villiers le Bel (2012-2019)
- Plan de Sauvegarde Copropriété des « Maisons Carrées » à Goussainville (en cours)
- Sur la commune de Villiers-le-Bel : une opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain (Opah-RU) du « Village » (de décembre 2015 à décembre 2020) dont les objectifs qualitatif sont les suivants :
 - Améliorer les parties communes des immeubles
 - Améliorer le confort et la salubrité des logements
 - Améliorer le fonctionnement des copropriétés
 - Accompagner les travaux de maîtrise de l'énergie pour lutter contre la précarité énergétique
 - Encourager la modération des loyers
 - Adapter les logements et immeubles aux personnes âgées ou en situation de handicap
 - Maîtriser la qualité des réhabilitations et mettre en valeur le patrimoine architectural

L'objectif est l'amélioration de 128 logements en 5 ans (dont 25 logements propriétaires occupants, 36 logements propriétaires bailleurs et 67 logements inclus dans 11 copropriétés rencontrant des difficultés ou en situation d'habitat indigne).

D'autres procédures sont en réflexion notamment sur Goussainville (OPAH-RU, Plans de Sauvegarde, une copropriété horizontale est également en difficulté), Garges-lès-Gonesse et Villiers-le-Bel (étude pré opérationnelle sur 6 copros dans le quartier PLM DLM, 1 POPAC en préparation).

L'enjeu de l'accompagnement des nouvelles copropriétés

Le développement de l'offre de logement neuf en collectif a été important ces dernières années et devrait se poursuivre notamment dans le cadre des opérations de diversification de l'offre réalisées sur les quartiers NPRU ou des grandes opérations d'aménagement menées par l'EPA.

La réussite de ces opérations dans le futur tient notamment au fait que les acquéreurs soient bien informés des enjeux puis accompagnés dans les premières années de la copropriété.

Des communes ont d'ores et déjà anticipé cette problématique en travaillant avec les promoteurs, les notaires et les agences immobilières sur une meilleure information des acquéreurs et des locataires (Louvres, Fosses).

La commune de Fosses a été plus loin avec le suivi du démarrage des copropriétés par un travail en amont sur la gestion des espaces, des contacts avec les syndics de copropriétés.

2. Les enjeux sur le parc pavillonnaire

Un mouvement de densification par division de parcelles difficile à maîtriser

Plusieurs phénomènes sont constatés par les communes :

- multiplications des découpes et divisions de propriétés,
- construction de logements en deuxième plan important,

Pour les communes, les propriétaires de pavillons deviennent des acteurs majeurs de ce mouvement qui génère des difficultés importantes pour les communes (stationnement, réseaux inadaptés,...) ... et une augmentation du nombre de logements qui peut renforcer les obligations SRU

Une division des logements pavillonnaires en appartements

Au-delà de la division de parcelles, les communes assistent à une division des pavillons en petits logements, y compris dans le parc le plus récent (Chalandonnette). Ces découpages renforcent la pression sur les réseaux et les équipements (scolaires notamment) et ils ne sont pas toujours autorisés. Il est observable notamment dans les zones secteurs sous PEB, alors même que les communes n'ont pas le droit d'augmenter la population soumise aux nuisances.

La mise en place d'outils de lutte contre la précarité énergétique

Sur la commune de Gonesse : un programme d'intérêt général (Pig) de lutte contre la précarité énergétique du quartier des Marronniers (septembre 2017 à septembre 2020) dont les objectifs qualitatif sont les suivants :

- Améliorer le confort des logements du quartier, en particulier le confort thermique
- Aider financièrement les ménages modestes à réaliser ces travaux de rénovation énergétique, et leur apporter conseils et accompagnement pour le montage du plan de financement
- Repérer et relayer les situations d'infractions au Code de l'Urbanisme et ponctuellement relevant de la lutte contre l'habitat indigne

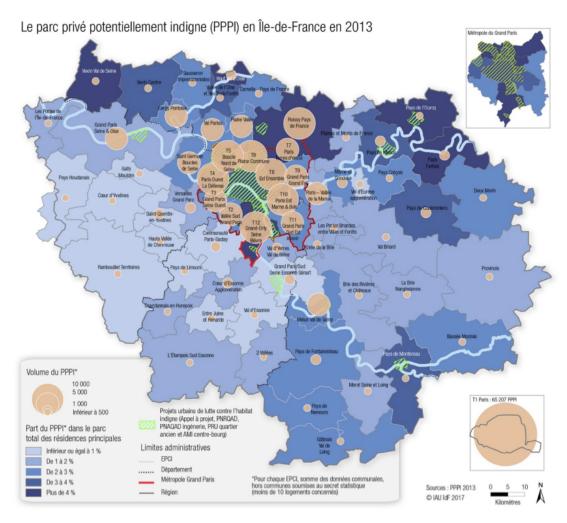
L'objectif quantitatif est l'amélioration de 155 logements en 3 ans (dont 150 logements propriétaires occupants).

Par ailleurs, la question de la coordination entre les Espaces Informations Energies développés sur la Seine et Marne et le Val d'Oise devra être posée.

3. Le développement du mal logement sur le territoire

Une surreprésentation du parc privé potentiellement indigne

A l'échelle de l'ensemble de la région Ile-de-France, le parc privé potentiellement indigne semble surreprésenté sur la CARPF en volume mais également en pourcentage.



Extrait du SRHH – volet 2

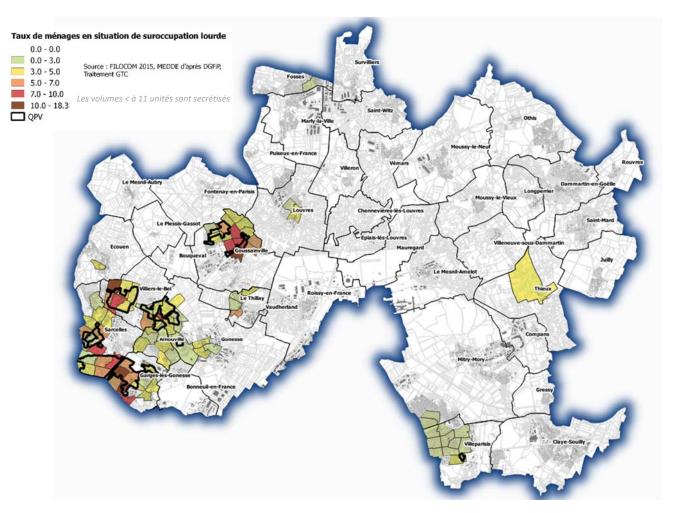
Des situations de surrocupation lourde dans le parc privé en dehors des QPV et des secteurs d'habitat social

A l'échelle de l'ensemble de l'agglomération on compte 3960 ménages en situation de surroccupation lourde, soir 3,3% des ménages de l'agglomération, contre 3,2% en Ile-de--France et ne semble donc pas constituer un enjeu.

	Nombre de ménages en situation de surrocupation	Part au sein
	lourde	des ménages
CARPF	3960	3.3%
Ile de France	161225	3.2%

Source: Filocom 2015 - Selon DGFiP - Traitement GTC

Cependant, la cartographie par sections cadastrales identifie des secteurs dans lesquelles les difficultés sont beaucoup plus importantes. Ces secteurs concernent à la fois du parc privé et du parc social et sont bien le reflet de l'existence de situations de mal-logement sur le territoire.



La situation spécifique des secteurs sous PEB

L'absence de droit à construire dans les secteurs sous PEB favorise le développement de situations de mal logement avec la multiplication de divisions de logements illégalement. Ce mouvement génère une augmentation de population que les communes ne maitrisent pas.

Certains logements ou bâti agricoles mériteraient d'être rénovés mais ne le peuvent pas comptetenu de la règlementation.

La règlementation contraint l'intervention des communes qui serait pourtant nécessaire.

Des arrêtés d'insalubrités pris sur les principales communes, des infractions nombreuses aux codes de l'urbanisme et au règlement sanitaire départemental

L'ensemble des communes et particulièrement les plus grandes fait état du développement du mal logement et de marchands de sommeils sur le territoire.

Il apparaît notamment la présence de filières d'agences immobilières favorisant la vente ou la location de logements à plusieurs ménages (ce qui renforce le phénomène de densification constaté plus haut).

Des propriétaires indélicats sont également signalés. Ils mettent en location des garages, sous-sol, caves et des dépendances situées en fond de parcelle

Si les tableaux ci-dessous ne le reflètent pas, la situation est particulièrement préoccupante sur la commune de Goussainville qui fait état de nombreuses procédures pénales depuis 2010 (847 dossiers d'infractions au code urbanisme – 615 habitat indigne – pour une cinquantaine de jugement), de 50 arrêtés préfectoraux d'insalubrité depuis 2010

ARRÊTES D'INSALUBRITÉ	nb plaintes 2015 - 2016 reçues	nb arrêtés en cours
17 communes de Seine et		
Marne	38	95
Claye-Souilly	16%	2%
Mitry-Mory	32%	34%
Villeparisis	21%	52%

Source: données ARS 29/03/17 - DDT 77

commune Val d'Oise	Insalubrité	Péril
Goussainville	2	0
Roissy-en-France	1	0
Villiers-le-Bel	5	1
Total	8	1

Source: DDT 95 au 02/2018

Pour faire face à cette situation, les communes se sont dotées de différents outils ou sont en train de renforcer leurs moyens d'actions :

- service d'hygiène et de salubrité
- service de lutte contre l'habitat indigne (Goussainville)
- mise en place du permis de diviser (Goussainville, Villiers-le-Bel)
- mise en place du permis de louer (Goussainville, probablement Villiers-le-Bel)
- communication des procédures contentieuses auprès des partenaires (DGFIP, ENEDIS, notaires, ARS, agences immobilières)
- information des agences immobilières et des notaires de la réglementation en secteur PEB.

La question de la coordination avec les pôles de lutte contre l'habitat indigne des départements du Val d'Oise et de Seine et Marne devra également être posée.

4. Une surreprésentation des propriétaires éligibles aux aides de l'Anah

Une surreprésentation des propriétaires éligibles aux aides de l'Anah

Dans le parc privé, les propriétaires occupants modestes ou très modestes peuvent bénéficier des aides de l'Anah. A l'échelle de la CA, on compte près de 21 350 ménages propriétaires très modestes (prioritaires) éligibles aux aides de l'Anah et 8719 propriétaires modestes⁴. Les propriétaires occupants dits prioritaires représentent près de 18% des propriétaires soit un poids relatif largement supérieur à la moyenne francilienne.

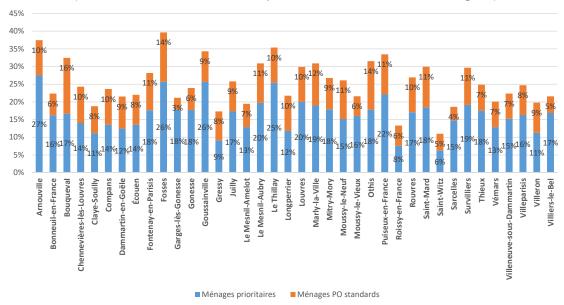
Propriétaires	PO prioritaires		PO éligibles	
occupants éligibles				
aux aides de				
l'Anah	Nombre	Part des PO	Nombre	Part des PO
Ile-de-France	509324	10%	241797	5%

⁴ Il s'agit de propriétaires vivant dans un logement de plus de 15 ans et ayant de faibles ressources, ce niveau étant d'autant plus faible pour les ménages dits prioritaires.

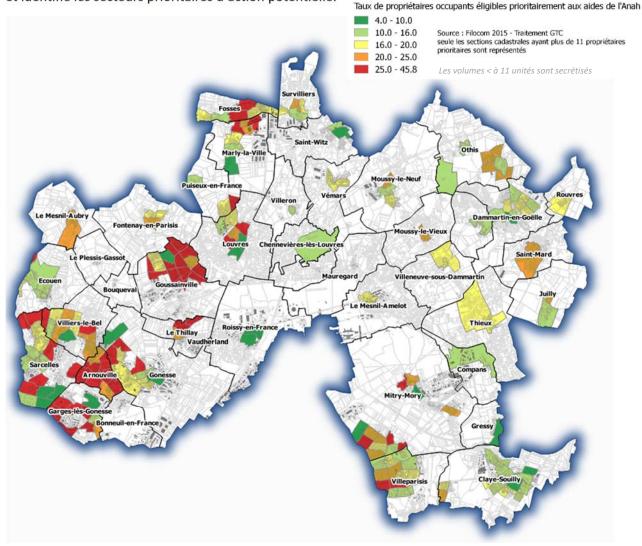
CARPE	21348	18%	8719	7%	
CAINEI	21340	10 /0	0113	1 /0	

A l'échelle des communes, certaines se démarquent par le poids des propriétaires occupants très modestes et notamment les communes d'Arnouville, de Fosses, de Goussainville et du Thillay.

Les propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah selon Filocom en 2015 (nombre > 11 - les communes non présentes se situent dans cette catégorie)



La cartographie ci-dessous précise la localisation de ces ménages à l'échelle de la section cadastrale et identifie les secteurs prioritaires d'action potentielle.



Des subventions de l'Anah mobilisées en quasi-totalité par des propriétaires occupants, plus importante dans les communes du Val d'Oise

1000 logements ont bénéficié d'une aide de l'Anah ces quatre dernières années. Ces aides bénéficient très peu aux propriétaires bailleurs (0,9 des logements aidés). Elle concernent plutôt l'autonomie et habiter mieux (travaux d'amélioration énergétiques des logements). La mobilisation des aides est logiquement plus importante dans les communes qui ont mis en place des programmes d'amélioration de l'habitat.

Entre 2014 et 2017 (années inclues)	Nombre de logements subventionnés	dont Igmts locatifs (prop. bailleurs)	dont Igmts indignes	dont Igmts très dégrad és	dont autono mie	dont habiter mieux	Montant moyen des travaux éligibles par lgmt	Montant moyen des travaux des subvention s de l'Anah par Igmt
CARPF	1000	0.9%	0.0%	0.6%	12.1%	10.4%	16 994 €	6 417 €

Source: données infocentre Anah – DDT Val d'Oise et DDT de Seine et Marne Légende Nombre de logements subventionnés par l'Anah 50 100 150 200 240 Nombre de subventions pour 1000 propriétaires occupants éligibles 0 - 17 17 - 33 33 - 50 Source : Données Infocentre de l'Anah et Filocom 2015 -Traitement GTC 50 - 67 67 - 83 Louvres 27

5. Synthèse des enjeux

Le mouvement de densification des secteurs pavillonnaires est amorcé dans l'ensemble du territoire. Il génère de difficultés en termes de stationnement et de capacité des réseaux.

La situation des copropriétés verticales ou horizontales doit être observée de près afin d'identifier celles qui doivent faire l'objet de nouvelles interventions et poursuivre le suivi des autres. L'enjeu de la prévention et de l'information des acquéreurs a été également souligné.

Des situations de mal logement partagées sur le territoire (renforcées dans les grandes communes et les secteurs sous PEB) : occupations illégales, marchands de sommeil, achat d'une maison à plusieurs niveaux par une famille composée de plusieurs cellules (via SCI) / rôle de certaines agences immobilières. Les communes les plus importantes du Val d'Oise sont les plus touchées par les phénomènes.

VII. LES BESOINS EN LOGEMENT DES PUBLICS DIT « SPECIFIQUES »

1. Le logement des jeunes

Un territoire qui accueille 21% de jeunes de 15-29 ans

21% des habitants de la Communauté d'agglomération Roissy Pays de France ont entre 15 à 29 ans. Ce taux est supérieur aux référents. Leur nombre et leur part a cependant diminué depuis 2009, un peu plus rapidement que sur l'ensemble des territoires référents.

Les jeunes de 15 à 29 ans	15-29 ans en 2009	% des 15-29 ans en 2009	15-29 ans en 2014	% des 15-29 ans en 2014	taux d'évolution des 15-29 ans
CA Roissy Pays de France	74 528	22%	72 236	21%	-0,6%
Val-d'Oise	245 735	21%	239 518	20%	-0,5%
Seine-et-Marne	263 396	20%	262 997	19%	0,0%
Île-de-France	2 453 258	21%	2 429 100	20%	-0,2%
France métropolitaine	11 645 291	19%	11 445 984	18%	-0,3%

Source: INSEE RP 2014

Localement, ce sont les communes de moins de 2 200 habitants et celles de plus de 19 000 habitants qui ont connu les baisses les plus importantes.

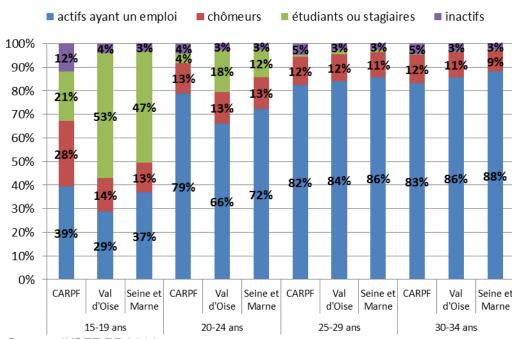
Les jeunes de 15 à 29 ans par sous-territoires	15-29 ans en 2014	% des 15-29 ans en 2014	taux d'évolution des 15-29 ans
CA Roissy Pays de France	72 236	21%	-0,6%
Ville de plus de 19 000 habitants	49 533	22%	-1,0%
Commune de moins de 5000 habitants pôle d'emploi proche de Roissy	2 250	23%	0,3%
Villes entre 7000 et 19 000 habitants	12 134	20%	0,4%
Commune entre 2200 et 7000 habitants	6 145	18%	0,0%
Commune de moins de 2200 habitants	2 173	19%	-0,6%

Source: INSEE RP 2014

Des jeunes, au profil plus actif

Dans les tranches d'âge correspondant aux années d'études (15-19 ans et 20-24 ans), la part de jeunes étudiants ou stagiaires est très inférieure aux départements du Val d'Oise et de Seine et Marne. Cela suppose un faible niveau de diplôme des jeunes de l'agglomération mais également un profil plus actif des jeunes.

La part des chômeurs parmi les jeunes de 20 à 34 ans est quasi équivalente aux référents départementaux même si plus on avance dans l'âge, plus cette part diminue sur le Val d'Oise et la Seine et Marne alors qu'elle reste équivalente sur la CARPF. Il est également important de noter que la part des chômeurs parmi les 15-19 ans est presque deux fois plus élevée qu'aux échelles départementales.



Type d'activité des jeunes en fonction de la tranche d'âge

Source: INSEE RP 2014

L'agglomération accueille 1 607 étudiants fréquentant les établissements d'enseignement supérieur du territoire. Plus de deux tiers de ces établissements sont issus de filières professionnalisantes. Ce nombre est relativement faible par rapport au reste de l'Ile-de-France.

Lieu d'implantation et nombres d'étudiants par filières

implantations	CPGE	STS et assimilés	universités	écoles para- médicales et sociales	total enseignement supérieur	dont préparation au DUT
Dammartin-en-Goële		51			51	
Mitry-Mory		43			43	
Garges-lès-Gonesse		37			37	
Gonesse		107		213	320	
Goussainville		103			103	
Sarcelles	77	267	439	217	1000	337
Villiers-le-Bel		53			53	
Total	77	661	439	430	1607	337

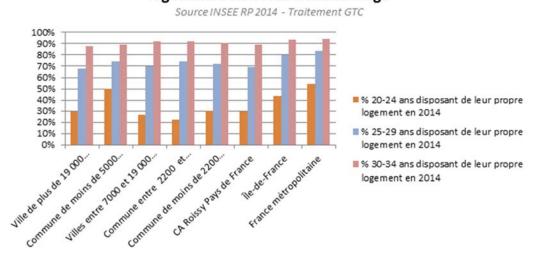
Source: Atlas ES 2015-2016

Un accès au logement autonome qui semble plus difficile

Globalement, l'accès au logement autonome semble plus difficile pour les jeunes de la CARPF que pour les jeunes issus de la Région ou de la France métropolitaine. Cela est particulièrement vrai pour les classes d'âge des 20-24 ans et 25-29 ans.

- Pour les 20-24 ans, seul le sous-territoire des Communes de moins de 5 000 habitants proche du pôle d'emploi de Roissy a une forte proportion de jeune disposant de leur propre logement. Cela peut peut-être s'expliquer par la présence d'un FJT de près de 250 places dans la commune de Roissy-en-France.
- Pour les 25-29 ans et les 30-34 ans, la situation est particulièrement tendue dans les villes de plus de 19 000 habitants, traduisant probablement des difficultés de décohabitation.

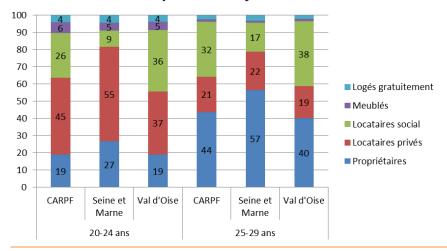
Part des moins de 35 ans disposant de leur propre logement selon leur tranche d'âge



Le parc locatif privé, lieu d'accueil privilégié des jeunes autonomes

Les jeunes de la CARPF âgés entre 20 et 24 ans sont à 45% locataires du parc privé. La part des locataires du parc social est plus faible que sur le Val d'Oise mais bien supérieure à la part de la Seine et Marne. Dans la tranche d'âge des 25-29 ans, la majorité des jeunes autonomes au sein de la CARPF est propriétaire tandis que la part des locataires du parc social dépasse la part des locataires du parc privé.

Statut d'occupation des jeunes autonomes

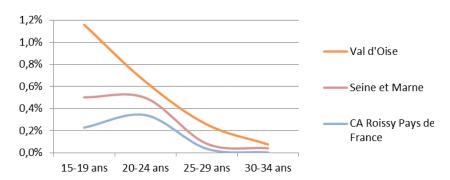


Le logement spécifique des jeunes

Globalement, la part des 15 ans et plus logés en structure dédiées est moins importante sur l'agglomération que sur les deux départements. Au sein de la CARPF, la tranche d'âge la plus concernée par le logement spécifique dédié aux jeunes est les 20-24 ans.

Part des 15 ans et plus logés en structures dédiées aux jeunes

INSEE RP 2014 - Traitement GTC



Il existe deux résidences sociales dédiées aux jeunes (FJT) sur le territoire de l'agglomération, situées dans le Val d'Oise. Le département de la Seine et Marne compte un certain nombre de places en FJT toutes situées en-dehors de la CA. L'indice d'équipement de la commune de Roissy-en-France est particulièrement élevé car l'implantation du FJT répond à un besoin beaucoup plus large en lien avec la plate-forme aéroportuaire et au nombre d'emplois proposés sur la commune. Ces logements sont en effet destinés essentiellement à de jeunes salariés de 18 à 30 ans qui travaillent sur la plateforme de Roissy-Charles de Gaulle.

D'autres résidences sociales, notamment sur Garges-lès-Gonesse (3 résidences ADOMA dont une en cours de construction) peuvent répondre aux besoins des jeunes fragiles.

Communes	Nombre d'établissement s de type FJT	Nombre de places en FJT	Population de 15-29 ans en 2014	Indice d'équipement pour 1000 jeunes de 15-29 ans en 2014
ROISSY EN FRANCE	1	213	789	269,9
SARCELLES	1	120	13 051	9,2
Dép. Val d'Oise	13	1 872	239 518	7,8
Dép. Seine et Marne	10	1 285	262 997	4,9
CARPF	2	333	72 236	4,6

Il existe également plusieurs logements locatifs sociaux dédiés aux jeunes de 18-25 ans sur le territoire de l'agglomération :

- Gonesse : résidence intergénérationnelle de 48 logements (gérée par Antin Résidences) dont 16 T1 sont réservés aux 18-25 ans, seuls, étudiants ou en 1^{er} emploi.
- Villiers-le-Bel : 16 « studios jeunes » gérés par Antin Résidence La commune de Sarcelle a un projet d'ouverture en 2018 de 2 résidences de 276 logements conventionnés (132 logements pour étudiants et 144 logements pour jeunes actifs).
- Le Thillay: 61 logements gérés par AREAS

Par ailleurs, le foyer de travailleurs migrants de Goussainville, géré par l'ADEF, réserve également 15 places d'hébergement en ALT plus particulièrement destinés aux jeunes.

Synthèse et enjeux

Le territoire de la CARPF a un profil plutôt jeune avec une part de 15-29 ans supérieure aux référents régionaux et métropolitains et un profil plutôt actif (peu d'étudiants).

Plusieurs indicateurs peuvent témoigner d'une certaine fragilité économique et sociale parmi ce public : un faible niveau de diplôme, taux de chômage très élevé, un difficile accès au logement autonome.

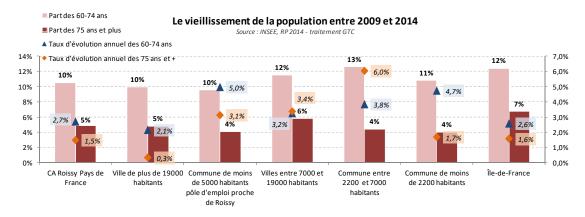
Les jeunes se logent principalement dans le parc privé et bien qu'il existe quelques résidences sociales dédiées aux jeunes sur le territoire, on peut supposer que celles-ci restent insuffisantes pour répondre aux besoins.

2. Les personnes âgées

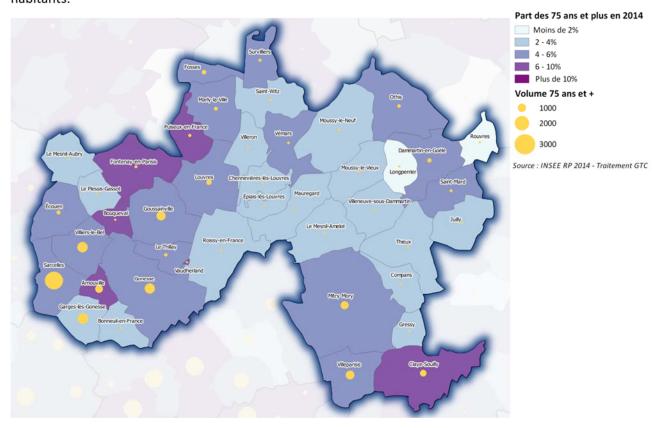
La forte proportion de familles et de jeunes sur le territoire et le déficit migratoire constaté pour les plus de 60 ans n'évacue pas pour autant la question du logement et de l'hébergement adaptés à la perte d'autonomie pour les personnes âgées et les personnes connaissant une mobilité réduite.

Une part moins importante de plus de 60 ans mais qui augmente comme dans l'ensemble de la région lle-de-France

La part des personnes âgées de plus de 75 ans (5%) est globalement inférieure au référent régional (7%) et progresse au même rythme. Les jeunes retraités (60-74 ans) représentent 10% des habitants en 2014, soit 2 points de moins que le référent régional. Néanmoins leur progression est un peu plus marquée.

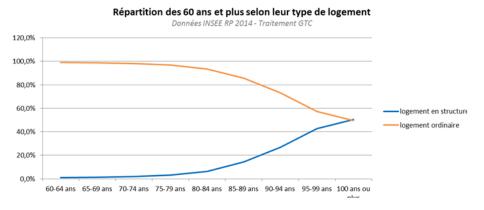


Territorialement, le poids des plus âgés est plus important dans les communes entre 7000 et 19000 habitants, de même que les jeunes retraités notamment dans les communes entre 2 000 et 7 000 habitants.



Le logement ordinaire, le mode d'habitat privilégié des plus âgés

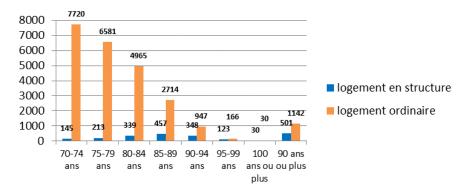
La majorité des personnes âgées vivent dans un logement ordinaire. Ce n'est qu'à partir de 95 ans que la part de personnes vivant en structures dédiées (service ou établissement de moyen ou long séjour, maison de retraite, foyer ou résidence sociale) dépasse les 40%, et à 100 ans ou plus que l'on compte plus de personnes en structures que dans un logement ordinaire.



Cependant, il est à noter que le nombre de personnes concernées reste faible, on ne compte qu'un peu plus de 1 500 personnes de plus de 70 ans résidant en structure dédiée.

Nombre de personnes âgées de 70 ans et plus selon leur type de logement

Données INSEE RP 2014 - Traitement GTC



Une majorité de propriétaires occupants, mais une part importante de locataires HLM dans les communes de plus de 19 000 habitants

Parmi les personnes âgées, la part des propriétaires reste majoritaire. Pour autant, elle est moins importante que sur les départements de référence alors que la part des locataires du parc HLM est bien supérieure à ces mêmes référents.

	65-79 ans				80 ans et plus			
	CARPF	Val d'Oise	Seine et Marne	CARPF	Val d'Oise	Seine et Marne		
Propriétaire	67%	79%	72%	69%	76%	72%		
Locataire privé	7%	8%	7%	8%	10%	10%		
Locataire HLM	25%	12%	20%	20%	11%	16%		
Autre	1%	1%	2%	3%	3%	2%		

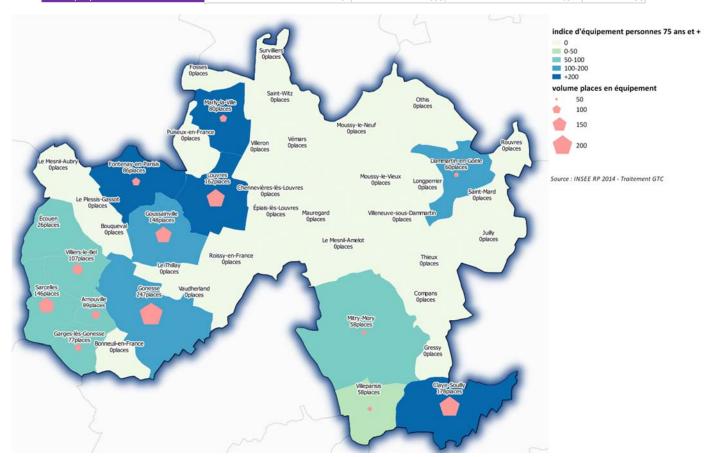
La prépondérance des personnes âgées dans le parc social par rapport à l'ensemble de l'Ile-de-France est liée à la structure du parc des résidences principales. C'est d'ailleurs dans les villes de plus de 19 000 habitants, les plus dotées en parc social, que cette situation est la plus significative. Cela pose la question de l'adaptation des logements aux personnes à mobilité réduite dans ce segment.

	65-79 ans					80 ans ou plus				
Statut d'occupation des plus âgés en 2014 Source : INSEE RP 2014 - fichiers détails - traitement GTC	Nombre	% propriétair es	% locataire privés	% locataire HLM	% autres	Nombre	% propriétair es	% locataire privés	% locataire HLM	% autres
CARPF	16 972	67%	7%	25%	1%	6 754	69%	8%	20%	3%
Ville de plus de 19 000 habitants	10 739	56%	7%	35%	1%	4 469	62%	7%	28%	2%
Commune de moins de 5000 habitants pôle d'emploi proche de	436	82%	8%	7%	3%	165	83%	8%	3%	6%
Villes entre 7000 et 19 000 habitants	3 334	85%	6%	8%	1%	1 419	80%	10%	6%	4%
Commune entre 2200 et 7000	1 976	90%	5%	4%	1%	541	88%	5%	5%	2%
Commune de moins de 2200	488	90%	9%	0%	1%	161	84%	12%	1%	3%

Le logement spécifique destiné aux personnes âgées

Le territoire de la CA est plutôt sous-équipé en structures d'hébergement pour les personnes âgées, avec un taux d'équipement de 96 places pour 1000 habitants de 75 ans et plus. Ce taux est légèrement inférieur à ceux des deux départements. La présence de structures d'accueil de personnes âgées contribue à fortement augmenter l'indice d'équipement sur certaines communes.

Communes	dont EHPAD en nb de places	dont autres structures (EHPA, centres de jour, résidences autonomie) en nb de places	population de plus de 75 ans en 2014	Indice d'équipement pour 1000 personnes de plus de 75 ans
Communes de Val d'Oise	968	300	12604	101
Val-d'Oise	6763	2526	70452	132
Communes de Seine et Marne	296	58	4320	82
Seine-et-Marne	10069	2222	82049	150
CA Roissy Pays de France	1264	358	16924	96



En termes de typologie d'établissement, la CARPF compte majoritairement des EHPAD qui s'adressent aux personnes âgées dépendantes. Une réflexion pourrait être engagée sur le développement de places d'hébergement / solutions de logement destinées aux personnes âgées autonomes. Le développement d'une offre d'hébergement dédiée aux personnes âgées est cependant conditionné aux appels à projet de l'Agence régionale de la Santé.

L'Aide Personnalisée à l'Autonomie, mobilisée par des ménages moins autonomes

Encart explicatif:

La grille nationale Aggir permet d'évaluer le degré de dépendance du demandeur de l'allocation personnalisée d'autonomie (Apa), afin de déterminer d'une part l'éligibilité à l'allocation, et d'autre part le niveau d'aide dont il a besoin. En fonction de son degré de dépendance, la personne âgée est classée dans un groupe iso-ressources (Gir), la dépendance la plus forte concernant le groupe 1.

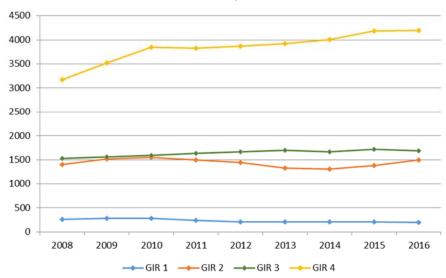
Gir 1 : Personne confinée au lit ou au fauteuil, dont les fonctions mentales sont gravement altérées et qui nécessite une présence indispensable et continue d'intervenants, ou personne en fin de vie. Gir 2 : Personne confinée au lit ou au fauteuil, dont les fonctions mentales ne sont pas totalement altérées et dont l'état exige une prise en charge pour la plupart des activités de la vie courante, ou personne dont les fonctions mentales sont altérées, mais qui est capable de se déplacer et qui nécessite une surveillance permanente. Gir 3 : Personne ayant conservé son autonomie mentale, partiellement son autonomie locomotrice, mais qui a besoin quotidiennement et plusieurs fois par jour d'une aide pour les soins corporels. Gir 4 : Personne n'assumant pas seule ses transferts mais qui, une fois levée, peut se déplacer à l'intérieur de son logement, et qui a besoin d'aides pour la toilette et l'habillage, ou personne n'ayant pas de problèmes locomoteurs mais qui doit être aidée pour les soins corporels et les repas. Gir 5 : Personne ayant seulement besoin d'une aide ponctuelle pour la toilette, la préparation des repas et le ménage. Gir 6 : Personne encore autonome pour les actes essentiels de la vie courante.

Seuls les Gir 1 à 4 ouvrent droit à l'Apa.

En 2016 dans les communes de la CARPF située sur le Val d'Oise, on dénombre 7 568 ménages bénéficiaires de l'Aide Personnalisée à l'Autonomie. Ce nombre varie peu depuis quelques années. La plus forte évolution concerne les ménages les plus autonomes (Gir 4).

Evolution du nombre d'allocataires de l'APA par GIR pour les communes du Val d'Oise

Source: Conseil Départemental 95



NB: Dans ce graphique, deux communes de Seine et Marne apparaissent car ce sont des bénéficiaires dont le dossier est passé par le Val d'Oise (hébergement ou demandes réalisées dans le Val d'Oise) avant d'être transmis à la Seine et Marne.

Faute de données, l'évolution des bénéficiaires de l'APA par GIR pour les communes de Seine et Marne de la CARPF n'a pu être réalisée. Néanmoins, on constate que le nombre de bénéficiaires en 2018 est de 787. Le tableau ci-dessous nous montre que, sur les communes de la Seine et Marne, les bénéficiaires de l'APA de niveau GIR 4 sont les plus nombreux. Néanmoins, on constate un volume non négligeable de bénéficiaires de niveau GIR 2 qui souffrent d'une plus grande perte d'autonomie.

	Nombre	Nombre de bénéficiaires de l'APA sur les			Part de la population de 75 ans et plus bénéficiaire			
		ommunes de Seine et Marne selon le niveau de			de l'APA sur les communes de Seine et Marne			
	communes c	GIR en m		e in veda de	selon le niveau de GIR en mars 2018			
	GIR 1	GIR 2	GIR 3	GIR 4	GIR 1	GIR 2	GIR 3	GIR 4
CLAYE SOUILLY	5	37	21	54	0.6%	4.6%	2.6%	6.7%
COMPANS	0	3	1	2	0.0%	11.1%	3.7%	7.4%
DAMMARTIN EN GOELE	4	24	9	34	1.1%	6.4%	2.4%	9.1%
GRESSY	0	3	0	1	0.0%	8.6%	0.0%	2.9%
JUILLY	0	9	0	8	0.0%	12.5%	0.0%	11.1%
LE MESNIL AMELOT	0	0	2	1	0.0%	0.0%	7.5%	3.7%
LONGPERRIER	1	8	3	5	2.1%	17.0%	6.4%	10.7%
MAUREGARD	1	1	2	4	8.4%	8.4%	16.8%	33.6%
MITRY MORY	16	64	25	95	1.5%	5.9%	2.3%	8.8%
MOUSSY LE NEUF	0	8	6	16	0.0%	6.9%	5.2%	13.8%
MOUSSY LE VIEUX	0	1	3	3	0.0%	3.7%	11.2%	11.2%
OTHIS	1	14	3	25	0.4%	5.3%	1.1%	9.4%
ROUVRES	0	1	0	1	0.0%	7.9%	0.0%	7.9%
ST MARD	3	7	5	16	1.8%	4.2%	3.0%	9.6%
THIEUX	0	0	0	5	0.0%	0.0%	0.0%	23.8%
VILLENEUVE SOUS DAMMARTIN	0	1	0	0	0.0%	7.0%	0.0%	0.0%
VILLEPARISIS	12	56	54	103	1.0%	4.6%	4.5%	8.5%
TOTAL	43	237	134	373				

Synthèse et enjeux

On constate un vieillissement de la population de l'agglomération bien que la part de personnes âgées reste plus faible qu'au niveau régional.

Le logement ordinaire est le mode d'habitat privilégié par les plus âgés, avec une majorité de propriétaires occupants mais aussi une très forte proportion de locataires HLM par rapport aux référents départementaux. La question de l'adaptation du logement pourrait de ce fait devenir prégnante au sein de la CARPF.

Le territoire est plutôt sous-équipé en structure d'hébergement spécifique par rapport aux deux départements. Il est principalement doté de structures de type EHPAD.

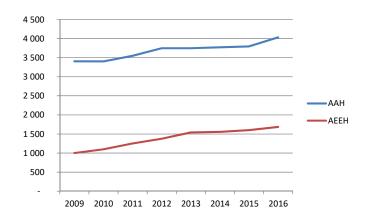
3. Les ménages ayant un handicap

6% d'adultes handicapés et 1 684 enfants allocataires de l'AEEH en 2016

Le tableau ci-dessous recense les bénéficiaires des allocations de la CAF liées au handicap. Sont ici étudiées l'Allocation Adulte Handicapé⁵ et l'Allocation d'Education de l'Enfant Handicapé⁶. Le nombre d'allocataires adultes et enfants a augmenté ces dernières années (+2,4% par an depuis 2009), comme dans l'ensemble de la région Ile-de-France (+3,1% par an depuis 2009).

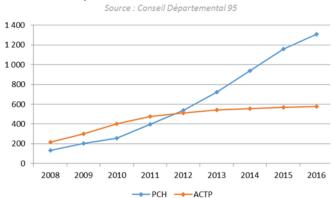
	Ménages allocataires aah 2016	Part au sein de l'ensemble des allocataires en 2016	Ménages allocataires AEEH 2016
CA Roissy Pays de France	4 032	6%	1684
Val-d'Oise	11 912	5%	4839
Seine-et-Marne	15 038	6%	6222

Evolution du nombre d'allocataires de l'AAH et de l'AEEH - Source : CNAF



Cette tendance est confirmée par l'analyse de l'évolution du nombre d'allocataires PCH et ACTP pour les communes du Val d'Oise appartenant à la CARPF. Si les allocataires ACTP connaissent une progression modérée, les allocataires PCH augmentent significativement entre 2008 et 2016. Cela correspond notamment au remplacement progressif de l'allocation ACTP par l'allocation PCH.

Evolution du nombre d'allocataires PCH et ACTP pour les communes du Val d'Oise



⁵ Allocation sous condition de ressources

 $^{^6}$ L'AEH s'adresse aux familles ayant à leur charge des enfants handicapés. Pour en bénéficier, l'enfant doit remplir plusieurs conditions :

[•] être âgé de moins de 20 ans ;

[•] avoir une incapacité permanente d'au moins 80 %. Celle-ci peut aussi être comprise entre 50 % et 80 % si l'enfant fréquente un établissement spécialisé ou si son état exige le recours à un service d'éducation spécialisée ou de soins à domicile ;

[•] ne pas résider en internat avec prise en charge intégrale des frais de séjours par l'Assurance maladie, l'État ou l'Aide sociale.

Les informations sur l'évolution du nombre d'allocataires PCH et ACTP sur les communes de Seine et Marne appartenant à la CARPF n'étant pas disponibles, nous pouvons simplement supposer, au regard des données transmises sur l'année 2018, que ces dernières comptent un nombre de bénéficiaires de ces allocations bien moins importants que ces voisines du Val d'Oise.

Nombre d'allocataires ACTP et PCH sur les communes de Seine et Marne en 2018 Source : Conseil Départemental 77							
ACTP PCH							
CLAYE SOUILLY	1	3					
COMPANS	1	0					
DAMMARTIN EN GOELE	0	6					
JUILLY	1	1					
LONGPERRIER	0	3					
MITRY MORY	4	12					
MOUSSY LE NEUF	1	5					
OTHIS	1	5					
ST MARD	1	2					
VILLEPARISIS	3	14					
TOTAL	13	51					

Des besoins en logement difficile à appréhender

L'ensemble de ces informations ne permettent cependant pas d'appréhender la réalité des besoins en logement des ménages concernés. En effet, les besoins diffèrent en fonction de la nature des handicaps. Il reste que le travail sur l'adaptation des logements fait partie des pistes de réponses pour une partie d'entre eux.

Le logement spécifique destiné aux personnes handicapées

La CARPF compte au total 715 places en hébergement à destination des personnes handicapées. Elle est particulièrement bien équipée en Instituts médico-social, structures d'accueil spécifiques pour les enfants, avec 245 places.

En nombre de places	MAS	Foyer d'accueil médicalisé	Foyer d'hébergemen ts	Foyer de vie	Centre de rééducation professionn elle	IME	Total
Communes de la CA dans Val d'Oise	72	0	43	9	62	144	330
Dép. Val d'Oise	426	470	283	116	62	145	1502
Communes de la CA dans Seine et Marne	0	0	91	90	102	241	524
Dép. Seine et Marne	316	404	566	482	56	324	2148
CARPE	72	0	134	99	164	246	715

Synthèse et enjeux

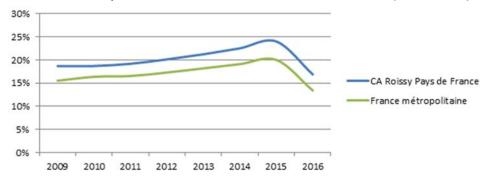
Les besoins des personnes en situation de handicap est difficile à appréhender. Cette connaissance pourrait être améliorée notamment travers le recueil de données qualitatives.

4. Les populations fragiles

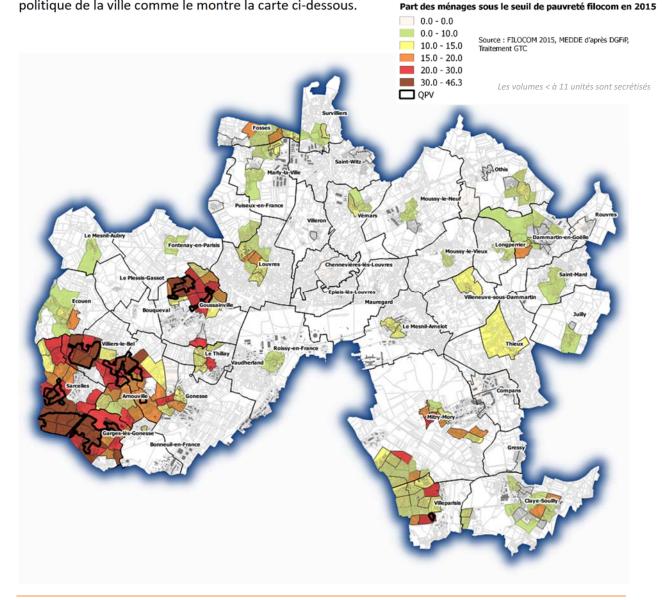
Une population plus précaire sur le territoire de la CARPF

Bien que la courbe de l'évolution du taux d'allocataires du RSA au sein de la CARPF suive la même tendance qu'au niveau national, ceux-ci sont proportionnellement plus nombreux à l'échelle de l'agglomération témoignant ainsi d'une précarisation de la population.

Taux d'allocataires percevant le RSA au sein des allocataires de la CAF (Source : CAF)

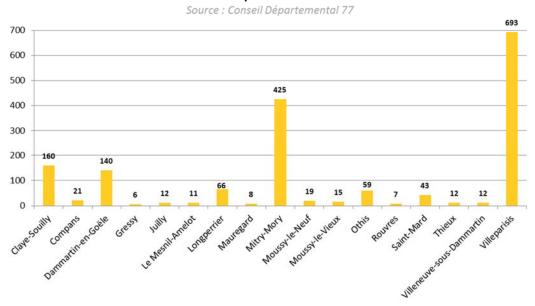


Cette information est confirmée par l'analyse de la part de ménages vivant sous le seuil de pauvreté (24 989 ménages). En effet, ils représentent 21% des ménages à l'échelle de la CARPF contre 15% en moyenne sur l'Ile-de-France. Ces ménages ne sont pas uniquement concentrés dans les quartiers en politique de la ville comme le montre la carte ci-dessous.



L'analyse des bénéficiaires du RSA pour les communes de Seine et Marne appartenant à la CARPF montre que deux communes (Villeparisis et Mitry-Mory) concentrent plus de deux tiers des bénéficiaires. A l'échelle de la population totale, cela représente 1,7% de bénéficiaires alors que cela représente 6,4% de bénéficiaires sur le département.

Nombre de bénéficiaires RSA pour les communes de Seine et Marne



NB: Les données du département du Val d'Oise pour les bénéficiaires du RSA n'ont pas été transmises.

Des ménages DALO qui trouvent pour les deux tiers satisfaction dans leurs communes de

résidence

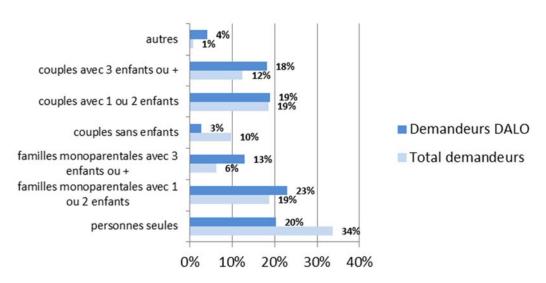
Plus de deux tiers des demandes DALO déposées dans une commune sont satisfaites sur cette même commune. Parmi les demandeurs DALO, 61% d'entre eux sont originaires de cette commune. Parmi les attributaires DALO, 43% d'entre eux ont un logement dans la commune dont ils sont originaires.

	DALO demandant la commune en 1	demandes DALO satisfaites sur la commune	D/A DALO	Part des demandeurs DALO résidant sur la commune	Part des attributaires DALO résidant sur la commune
Claye-Souilly	11	7	1.6	27%	29%
Dammartin-en-Goële	5	2	2.5	60%	100%
Longperrier	0	2	0.0		0%
Le Mesnil-Amelot	1	0		0%	
Mitry-Mory	43	25	1.7	65%	68%
Moussy-le-Neuf	1	0		0%	
Moussy-le-Vieux	0	1	0.0		0%
Othis	4	3	1.3	25%	0%
Saint-Mard	2	1	2.0	100%	0%
Villeparisis	60	41	1.5	75%	46%
Arnouville-lès-Gonesse	15	9	1.7	73%	33%
Bonneuil-en-France	3	0		0%	
Écouen	1	3	0.3	0%	33%
Fontenay-en-Parisis	1	0		0	
Fosses	1	6	0.2	1	17%
Garges-lès-Gonesse	90	47	1.9	69%	66%
Gonesse	41	30	1.4	46%	30%
Goussainville	38	34	1.1	79%	35%
Louvres	4	9	0.4	25%	44%
Marly-la-Ville	0	1	0.0		0%
Roissy-en-France	5	1	5.0	40%	0%
Sarcelles	76	84	0.9	53%	55%
Survilliers	0	5	0.0		0%
Le Thillay	2	0		50%	
Vémars	0	1	0.0		0%
Villeron	4	0		0%	
Villiers-le-Bel	36	37	1.0	64%	5%
CA Roissy Pays de France	444	349	1.3	61%	43%

Les ménages des demandeurs DALO ont un profil plutôt familial. La part de familles monoparentales et de familles nombreuses est plus importante qu'au sein de l'ensemble des demandeurs de logement social. Cela peut indiquer une fragilité plus accrue de ces ménages.

Composition familiale des demandeurs

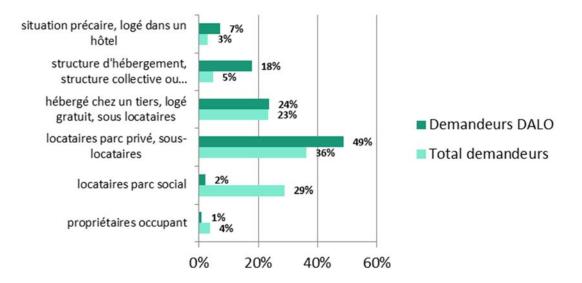
Source: SNE 2016



Les demandeurs DALO sont presque pour moitié issus du parc privé ou ancien sous-locataire. Cette part est plus importante que pour l'ensemble des demandeurs de logement locatif social, 49% contre 36%. Ils sont par ailleurs proportionnellement plus nombreux à sortir de structure d'hébergement ou d'hôtels meublés que le reste des demandeurs.

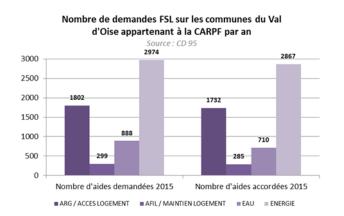
Statut d'occupation actuel

Source: SNE 2016



Des situations de précarité énergétique présentes sur le territoire

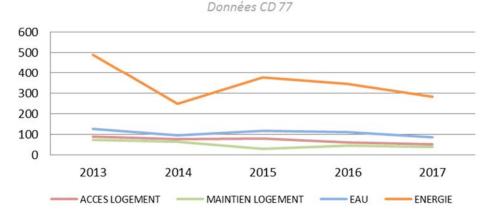
Le nombre de demandes de dossiers FSL sur les communes du Val d'Oise appartenant à la CARPF ont globalement diminué entre 2015 et 2016. Le type de dossier FSL le plus sollicité est le FSL énergie avec 2 687 aides accordées en 2015 et 1640 en 2016. Cela indique que les ménages issus de ces communes sont nombreux à connaître des situations de précarité énergétique.





En 2017, les communes de Seine et Marne appartenant à la CARPF ont un volume total de ménages bénéficiant des aides FSL, tout type confondu, de 459. Le type de dossier FSL le plus sollicité est là-aussi le FSL énergie avec 1 743 aides accordées entre 2013 et 2017. Globalement le nombre d'aides accordées n'a pas beaucoup évolué entre cette période sauf pour le FSL énergie qui a connu de plus fortes variations pour se stabiliser ces dernières années.

Evolution du nombre de ménages bénéficiant du FSL selon le type d'aides sur les communes de Seine-et-Marne appartenant à la CARPF



Un territoire bien équipé en structure d'hébergement au regard de la loi du 25 mars 2009⁷

La loi définit un objectif minimum d'une place d'hébergement par tranche de 2 000 habitants « pour les communes dont la population est au moins égale à 3 500 habitants et qui sont comprises, au sens du recensement général de la population, dans une agglomération de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants ».

⁷ Article L312-5-3 du Code de la Construction et de l'Habitation

Sur la Communauté d'agglomération Roissy Pays de France, les communes concernées sont Le Thillay, Othis, Saint-Mard, Marly-la-Ville, Survilliers, Mitry-Mory, Villeparisis, Garges-lès-Gonesse, Gonesse, Goussainville, Sarcelles, Villiers-le-Bel, Claye-Souilly, Dammartin-en-Goële, Arnouville, Ecouen. La population de l'ensemble de ces communes représente 315 579 habitants en 2014, soit une obligation de 157 places.

Le territoire qui accueille actuellement 303 places d'hébergement pour les populations fragiles est donc au regard de cette obligation très bien équipé. C'est également ce qui est souligné dans le SRHH.

En nombre de places	CADA	CHRS/CHU	Résidences sociales	Maison relais / Pension de famille	Total
Communes de la CA dans Val d'Oise	83	303	993	30	1409
Dép. Val d'Oise	563	1391	5490	30	7474
Communes de la CA dans Seine et Marne	0	0	232	21	253
Dép. Seine et Marne	751	1540	2258	130	4679
CARPF	83	303	1225	51	1662

L'offre en résidences sociales

Au total, la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France compte 8 structures, hors Foyer de Jeunes Travailleurs pour un total de 1 225 places.

- Les 1225 places représentent 35 places-logements pour 10 000 habitants contre 45 pour 10 000 habitants dans le département du Val d'Oise, particulièrement bien doté, et 16 places pour 10 000 habitants dans le département de Seine et Marne plutôt sous-équipé.
- L'offre présente sur le territoire de la CARPF est localisée sur 5 communes principalement situées à l'ouest de la CA. Le nord et le sud-est en sont dépourvus à l'exception de la commune de Villeparisis.

Synthèse et enjeux

Globalement la population de la CARPF est plus précaire que celle des référents. Cette précarité n'est pas limitée aux quartiers en politique de la ville (QPV) et l'on retrouve des poches de pauvreté principalement dans les communes de plus de 19 000 habitants.

Le ratio demande / attribution sur les ménages identifiés DALO est plutôt équilibré (1,3 demandes pour une attribution). 43% des ménages DALO ayant obtenu un logement sont originaires de la commune du lieu d'attribution.

Le territoire est plutôt bien équipé en structures d'hébergement des populations fragiles mais concentrées sur quelques communes. Ce taux d'équipement plutôt favorable ne doit pas pour autant évacuer la question de l'accessibilité au logement ordinaire, et notamment au logement locatif social dans un contexte de tension du marché et du développement du mal logement.

5. Les gens du voyage

L'itinérance et les obligations des schémas d'accueil des gens du voyage

Le schéma d'accueil des gens du voyage du département de Seine et marne est actif. Il a été établi pour la période 2013 à 2019. Le schéma d'accueil des gens du voyage du Val d'Oise est en cours de révision et devrait être adopté à la fin de l'année 2018.

Les services de l'Etat ont dans le cadre de leur porter à connaissance rappelé les obligations du territoire en terme de places en aire d'accueil à réaliser – soit pour l'ensemble de la CA un total de 155 places dont 105 sur les communes du Val d'Oise et 50 sur les communes de Seine et Marne (cf. ci-dessous).

En Seine et Marne, la mise en place d'un GIP est en réflexion entre l'Etat, les EPCI pour l'accueil des gens du voyage itinérant. La ville d'Othis a de son côté projeté une réserve foncière en vue de la réalisation d'une aire d'accueil de 20 emplacements.

	A SANTON CONTRACTOR OF THE PARTY OF THE PART	CA ROISSY PAYS	LINANGE	AND THE PROPERTY OF THE PROPER
Communes	Places en service	Objectif schéma	Places réalisées	Reste à produire
		Dép	partement 95	
Arnouville	0	7	0	7
Garges les Gonesse	0	22	0	22
Sarcelles	0	12	0	12
Villiers le Bel	0	16	0	16
Fosses				
Louvres	47	47	47*	0
Marly-la-Ville	47	47	41	U
Ecouen				
Gonesse	0	24	0	24
Goussainville	0	24	0	24
Total 95	47	152	47	105
		Dép	artement 77	
Damartin	20	20	20	0
Mitry-Mory	0	30	0	30
Othis	0	20	0	20
Villeparisis	30	30	30	0
Total 77	50	100	50	50
Total CARPF	97	252	97	155

^{*} Mutualisation sur 4 les communes

A noter que l'aire de Sarcelles a été réalisée, mais est aujourd'hui louée à une entreprise privée.

Une pression sur les espaces naturels et publics particulièrement en Seine et Marne

Au-delà de l'obligation des schémas, un certain nombre de communes ont fait état de deux phénomènes :

- installation temporaires de gens du voyage sur des espaces publics (Villeparisis, Mauregard) ou privée (Claye-Souilly).
- tentatives d'acquisition ou de division de terrains agricoles ou naturels en vue d'une installation (Juilly, Villeneuve-sous-Dammartin, Compans, Claye-Souilly, Louvres)

Face à ces tentatives, des communes (Juilly, Villeneuve-sous-Dammartin, Claye-Souilly, Louvres) ont mis en place des dispositifs de veille (SAFER) sur la vente des terrains et peuvent avoir une politique d'acquisition. Cependant, les transactions par le biais de donations peuvent leur échapper.

Les problématiques de sédentarisation

Certaines communes connaissent des problématiques de sédentarisation des gens du voyage avec des campements installés sur les communes suivantes : Thieux (camp sauvage en zone naturelle inondable qui génère la scolarisation de 20 enfants — installation anarchique qui a tendance à s'étendre), Compans (sur 3 zones), Mitry-Mory, Longperrier, Villiers-le-Bel (Mont Griffard, cimetière), Goussainville (sur terrains privés en zone B du PEB - vieux Pays, Talmouse).

Des phénomènes de semi-sédentarisation sont également observés notamment sur la commune de Claye-Souilly avec présence 50% de l'année.

Face à cette problématique, des outils sont expérimentés ou en cours de mise en œuvre par les communes concernées :

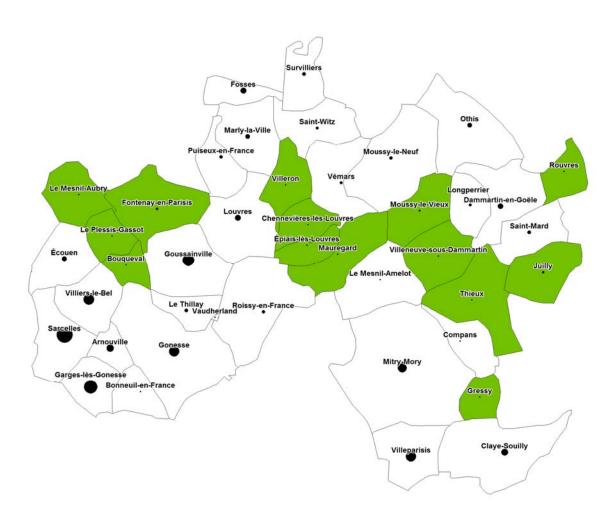
- Sur Villiers-le-Bel, une MOUS a été réalisée sur le secteur du Mont Griffard en vue de la définition des besoins des familles sédentarisées. Un travail s'engage avec la commune et l'association Aurore sur un projet éventuel d'habitat adapté permettant le relogement de certaines familles. L'association serait prête à élargir ce dispositif à d'autres communes. Cette réflexion s'est accompagnée de la mise en place d'un outil de veille foncière au travers de la création d'une Zone d'Aménagement Différée en vue de créer un parc urbain.
- Sur Compans, une réserve foncière est destinée à l'aménagement d'un terrain familial pour 10 à 16 familles. Une MOUS en cours d'élaboration sur la sédentarisation des GDV à proximité du Moulin d'Ouacre. La difficulté supplémentaire pour la commune est la localisation en secteur PEB et l'obligation de ne pas accroître la population (alors que la population installée illégalement est déjà présente).
- Sur Mitry-Mory, une MOUS est en projet
- Sur Longperrier, une réflexion menée par la CA est en cours.

Synthèse et enjeux

- 155 places en aire d'accueil à créer sur le territoire
- Des tentatives d'installation sur les espaces agricoles et naturels
- Présence de gens du voyage sédentarisés sur plusieurs communes du territoire

VIII. SYNTHESES DES ENJEUX

1. Communes de moins de 2 200 habitants



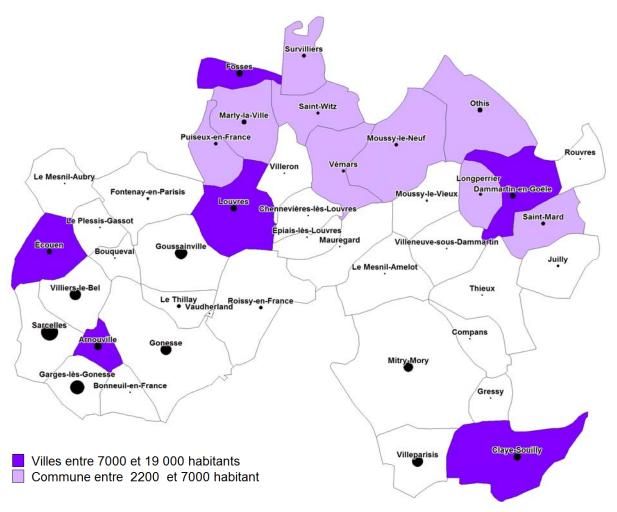
- Une offre de logements peu diversifiée (propriétaires occupant des maisons)
- Un marché composé d'actifs de CSP+, une activité de promotion réduite mais vendue rapidement
- Tension de marché (divisions de logements, divisions parcellaires- micropropriétés, marchands de sommeil) avec plus de 14 demandes HLM pour une attribution
- Peu de porteurs de projets et développement d'un parc locatif communal pour répondre ponctuellement aux besoins (jeunes, personnes âgées)
- Pas d'assouplissement des règles du PEB
- Baisse de l'offre médicale et absence de services sociaux
- Mobilisation du dispositif de veille de la SAFER pour limiter les installations de gens du voyage sur les terres agricoles
- → Soutien à la création d'une offre intégrée à un contexte rural (microprojets), gérée en proximité, répondant aux besoins identifiés, notamment en facilitant la transformation de bâtis agricoles

Résumé des échanges lors des ateliers de concertation avec les élus et techniciens des communes de moins de 2 200 habitants

Communes concernées : Le Mesnil-Aubry, Le Plessis-Gassot, Bouqueval, Fontenay-en-Parisis, Villeron, Chennevières-lès-Louvres, Epiais-les-Louvres, Mauregard, Moussy-le-Vieux, Villeneuve-sous-Dammartin, Thieux, Gressy, Juilly, Rouvres

	Enjeux communs	Enjeux spécifiques à certaines communes	Outils développés
Besoins en logements	- Des besoins pour une partie des jeunes décohabitants qui souhaitent rester sur les communes - Des besoins pour les plus âgés	- Campements existants de gens du voyage avec une vingtaine d'enfants scolarisés (Thieux) - Développement de l'offre locative sociale liée aux obligations SRU (Fontenay-en- Parisis)	- Développement d'un parc locatif communal ou social avec des attributions maîtrisées
Vulnérabilités	- Augmentation continue du trafic automobile (domicile – travail) autours de la plateforme aéroportuaire - Baisse de l'offre médicale Absence de services sociaux permettant la prise en charge de personnes en grandes difficultés.	- Installation des gens du voyage : marché de terrains naturels agricoles avec des acquisitions pour installation (Villeneuve-sous-Dammartin) - Divisions de logements, marchands de sommeil, micropropriétés et lotissement Anciens logements HLM à améliorer (Villeneuve-sous- Dammartin)	- Projet de Télémédecine en cours de mise en œuvre (Fontenay-en- Parisis) - Dispositif de veille de la SAFER sur la vente de terrain (faille = donation). Acquisition de terrains
Contraintes au développement	Peu de porteurs de projets Aucun appel à projet de l'ARS pour le développement des EHPAD en Nord Seine et Marne	Les communes sous PEB ne bénéficient pas d'assouplissements des règles : Peu d'opportunités de renouvellement urbain en matière d'habitat, alors qu'il y a des locaux d'activité ou agricole à acquérir et améliorer alors qu'un mouvement de divisions parcellaires avec construction pavillonnaire « pour soi » est en cours A moyen terme, atteinte de l'enveloppe maximale du SDRIF (Villeron)	

2. Communes de 7 000 à 19 000 habitants et entre 2 200 et 7 000 habitants proches



- Une attractivité migratoire sur les familles avec enfants, avec une polarisation à l'échelle des villes entre 7 000 et 19 000 habitants
- Une activité de promotion immobilière portant sur du collectif ou de l'individuel groupé
- Un marché composé d'une clientèle aux revenus intermédiaires, mais aussi de CSP+ (communes entre 2200 et 7000 habitants)
- Les plus fortes proportions de familles monoparentales dans la demande HLM
- Un développement rapide de l'offre HLM dans les communes SRU, mais aussi des ventes de logements sociaux sans reconstitution (Marly, Survilliers) et peu d'opérateurs HLM
- Quelques opérations d'envergure, au développement à court et moyen terme : 5 ZAC, 1 Ecoquartier...
- Pression des gens du voyage sur les terres agricoles ou naturelles
- → Enjeu de diversification de l'offre via les opérations engagées, les outils du PLU et de maîtrise de la division parcellaire, qui génère des difficultés pour les communes (stationnement, réseaux...) et renforce les obligations de rattrapage

Résumé des échanges lors des ateliers de concertation avec les élus et techniciens des communes entre 7 000 et 19 000 habitants

Communes concernées : Ecouen, Louvres, Arnouville, Fosses, Dammartin-en-Goële, Claye-Souilly

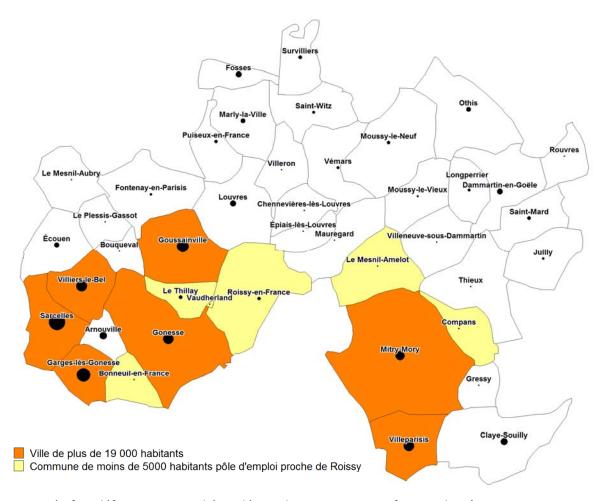
	Enjeux communs	Enjeux spécifiques à certaines communes	Outils développés
Besoins en logements	Pour les jeunes des communes (accès au locatif pour amorcer le parcours résidentiel) et de la plate-forme aéroportuaire Pour les personnes âgées qui ne peuvent ni accéder au parc social ni au parc privé neuf (quels produits ?) Meilleure maîtrise des attributions pour répondre aux besoins des habitants et aux actifs (rapprochement domiciletravail)	Maîtrise des attributions : fin de la convention de première attribution du contingent préfectoral, quelle suite (Louvres) Nécessité de travailler sur les mutations et les échanges de logements Amélioration du parc social (Claye-Souilly)	Signature d'une convention avec Trois Moulins Habitat pour amélioration et démolition-reconstruction de logements sociaux (Claye-Souilly)
Vulnérabilités	Une densification pas forcément maîtrisée : les propriétaires de pavillons deviennent des acteurs majeurs de ce mouvement qui génère des difficultés pour les communes (stationnement, réseaux inadaptés,) qui renforce les obligations SRU Une tension forte des secteurs sous PEB ou non : Multiplication des occupations illégales, marchands de sommeil, achats en commun d'une maison par une même famille composée de plusieurs cellules – dans le parc ancien mais également dans le parc plus récent (chalandonnette) – des agences spécialisées dans ces opérations	Installation des gens du voyage marché de terrain naturel agricoles avec des acquisitions pour installation (Claye-Souilly / Louvres) et une occupation semi-annuelle sui se développe	Modification des PLU pour interdire les constructions en drapeaux ou intégrer des limites séparatives Information des notaires en même temps que la DIA et des agences immobilières (Arnouville pour le PEB, Louvres) Suivi du démarrage des copropriétés – travail avec les syndics, les promoteurs notamment sur l'information des futurs acquéreurs (Fosses)
Contraintes au développement		- Communes sous PEB (Ecouen) avec assouplissement des règles (Arnouville) - Zone ABF 80% du territoire (Ecouen) - Espace agricole, naturel et SDRIF (Claye-Souilly)	

Résumé des échanges lors des ateliers de concertation avec les élus et techniciens des communes entre 2 200 et 7 000 habitants

Communes concernées : Othis, Saint-Mard, Longperrier, Moussy-le-Neuf, Vémars, Saint Witz, Survilliers, Marly-la-Ville, Puiseux-en-France

	Enjeux communs	Enjeux spécifiques à certaines communes	Outils développés
Besoins en logements	Pour les jeunes des communes (accès au locatif pour amorcer le parcours résidentiel) Pour les personnes âgées, qui ne peuvent investir dans le neuf et pour qui l'ancien ne correspond pas à leurs besoins Des tensions sur le parc social qui justifient un développement de l'offre sous réserve d'une meilleure maîtrise des attributions pour répondre aux besoins des habitants et aux actifs (rapprochement domicile-travail). Les communes estiment avoir à subir les décisions de l'Etat. Forte tension du marché: Forte augmentation des valeurs immobilières et globalement peu d'offre locative sociale	Un développement rapide de l'offre locative sociale dans les communes « SRU » qui renforce l'enjeu de la maîtrise des attributions	Réalisation d'une résidence sénior gérée par commune et dont les loyers sont garantis (Moussy-le- Neuf)
Vulnérabilités	Dans les secteurs pavillonnaires, l'évolution réglementaire favorise une densification difficile à maîtriser. Une pratique de vente de terrains aux voisins pour construire en 2ème rideau	Vente de logements sociaux sans obligation de reconstruction sur la commune (Marly, Survilliers) Baisse de l'offre médicale (Marly-la-Ville)	
Contraintes au développement	Opérateurs HLM peu présents	Commune sous PEB (Saint-Mard) ABF et fouilles (Marly-la-Ville)	

3. Communes de moins de plus de 19 000 habitants et les communes de moins de 5000 habitants pôles d'emplois



- Un très fort déficit migratoire lié au départ des jeunes avec enfants en bas âge
- Une taille moyenne des ménages relativement stables (difficultés de décohabitation et suroccupation des logements)
- Une proximité des emplois, mais ne bénéficiant pas assez à la population locale et une difficulté à conserver les jeunes qui se forment
- Une activité de promotion immobilière dans les villes mais une clientèle à petit budget et des délais d'écoulement des stocks importants
- Une problématique très aigüe de mal logement et d'habitat indigne, de division parcellaire, avec mise en place d'outils (permis de louer, permis de diviser)
- Une ambition de diversification de l'offre portée dans le cadre du NPNRU et facilitée par l'assouplissement du PEB, avec une demande de dérogation pour reconstitution partielle de l'offre HLM
- Des outils de traitement des copropriétés dégradées (Plans de sauvegarde, Opah RU, Opah CD) et une crainte de dégradation des jeunes copropriétés
- Des problématiques de sédentarisation des gens du voyage dans certaines communes du Val d'Oise et de Seine et Marne
- → Enjeu de constitution d'un marché immobilier sain, avec la reconstitution d'une offre diversifiée, en social (besoins spécifiques) et en privé (gammes de prix, typologie, montages, produits innovants)

Résumé des échanges lors des ateliers de concertation avec les élus et techniciens des communes de plus de 19 000 habitants

Communes concernées : Sarcelles, Garges-les-G., Villiers-le-Bel, Gonesse, Goussainville, Mitry-Mory, Villeparisis

	Enjeux communs	Enjeux spécifiques à certaines communes	Outils développés
Besoins en logements	Difficulté à conserver sur ces territoires les jeunes qui se forment Attirer les cadres de la plate- forme aéroportuaire	Diversification de l'offre dans les communes en NPRU Déficit de structures d'accompagnement des plus fragiles dans le 77	NPNRU Association Aurore (studios pour les jeunes en insertion – Villiers-le- Bel)
Vulnérabilités	Problématiques très aigües de mal logement et d'habitat indigne: marchands de sommeil, propriétaires indélicats ou familles en difficultés sous-louant des pièces (agences immobilières spécialisées), habitat indigne, divisions pavillonnaires, insalubrité Divisions parcellaires qui génèrent une densification	Des copropriétés dégradées (Goussainville, Villiers-le-Bel- Sarcelles, Garges-lès-Gonesse) Des besoins d'amélioration qui persistent dans le parc social Sédentarisation de gens du voyage (Villiers-le-Bel, Mitry- Mory, Goussainville, Sarcelles ?) et installation sur des espaces publics (Villeparisis, Mitry-Mory) Baisse de l'offre médicale (Mitry-Mory)	NPNRU Plans de sauvegarde, Opah RU, OPAH CD Pôle de lutte contre l'habitat indigne dans le 95 Outil du PLU Permis de louer, permis de diviser
Contraintes au développement	Saturation des axes de transports et de la desserte en transport en commun	Communes sous PEB mais avec des assouplissements, qui ne permettent pas de faire du renouvellement urbain et de la densification Foncier cher qui complique l'équilibre des ZAC (Mitry-Mory)	

Résumé des échanges lors des ateliers de concertation avec les élus et techniciens des communes de moins de 5 000 habitants mais concentrant l'essentiel des emplois du pôle aéroportuaire

Communes concernées : Bonneuil-en-France, Le Thillay, Vaudherland, Roissy-en-France, Le Mesnil-Amelot, Compans

	Enjeux communs	Enjeux spécifiques à certaines communes	Outils développés
Besoins en logements	Besoin d'augmentation de l'offre locative (sociale ou non) Demandes de jeunes issus de la commune et pour des personnes âgées Maitrise des attributions	Installation d'un centre de formation sur les métiers de l'aériens (logements des stagiaires) (Bonneuil en France)	Logements communaux (maîtrise des attributions) Un projet hors zone C (Compans)
Vulnérabilités	Développement de mal logement / habitat indigne (marchands de sommeil, propriétaires indélicats) alors que les cœurs de village ne peuvent pas évoluer	Installation des gens du voyage: 3 zones gens du voyage (46 élèves inscrits) + Acquisition de terrains en secteurs naturels par des gens du voyage (Compans)	MOUS en cours d'élaboration (Compans)
Contraintes au développement	Communes sous PEB sans assouplissement des règles avec obligation de ne pas accroître la population Saturation du trafic	Des projets d'équipements qui font face à la disparition de moyens (Compans) Zone Seveso et PPRT (Compans)	

4. Synthèse : les enjeux de restructuration de l'offre

- Construire pour détendre le marché, et concurrencer le marché du mal logement développé sur le territoire: occupations illégales, marchands de sommeil, achat d'une maison à plusieurs niveaux par une famille composée de plusieurs cellules (via SCI) / rôle de certaines agences immobilières.
- Réduire les freins à la construction de logements (PEB, absence d'opérateurs privés et/ou publics...). L'assouplissement au PEB a permis d'engager le développement d'une offre immobilière, en grande partie sur des secteurs NPNRU, ce qui permet de lier les questions de détente du marché et de diversification de l'offre.
- Une reconstitution de l'offre HLM démolie partagée entre les communes concernées par la démolition (demandent une dérogation) et le reste du territoire, dissociée du relogement, avec une volonté de combiner des financements de droit commun et des financements ANRU pour réduire la part de PLAI dans une même opération.
- Une volonté de développer une offre par une programmation de produits bien intégrés sur leur territoire, pour permettre à des ménages d'amorcer ou de poursuivre leur parcours résidentiel.
- Une tension sur le parc locatif social avec une pression de la demande notamment dans les communes SRU, mais pas que, qui pose la question de la maîtrise des attributions et la couverture territoriale des services sociaux (accompagnement social...).
- Harmoniser les modalités d'intervention: les communes, situées sur deux départements distinctes, n'ont pas les mêmes marges de manœuvre ou d'actions selon les services de l'Etat (DDT 77 et DDT 95) notamment sur les questions: gens du voyage, autorisation de construire en secteur PEB, pôle de lutte contre l'habitat indigne, ...; les communes rurales ne disposent pas des assouplissements au PEB...
- Une pression des gens du voyage itinérants et des problématiques fortes de sédentarisation sur une grande partie des territoires qui induit une variété des réponses à apporter.

ANNEXES

Equipements d'acceuil pour jeunes									
Nom structure	Département	Commune	Localisation - adresse	Date ouverture	Capacité totale hébergemen t				
Foyer de jeunes travailleurs (FJT)									
TOTAL					333				
FJT - RESIDENCE SOC ALJT ROISSY	Val d'Oise	ROISSY EN FRANCE	3 AVENUE DE MONTMOREN	01 novembre 2008	213				
FJT - RESIDENCE SOCIALE	Val d'Oise	SARCELLES	10 AVENUE PAUL VALERY	01 septembre 1996	120				

Traitement GTC - export FINESS et données SAIO / DDCS et recherche Internet

Etablissements d'accueil po	ur personnes âgées												
Nom structure		Commune	Localisation - adresse	Date ouverture	_	Dont places en hébergemen t permanent	_	places en accueil de jour	Statut (public / privé)	Habilité aides sociales (OUI/NON et nb de places)	Unité spécifique Alzeihmer (nb lits)	Loyer / redevance mensuelle	Nota
Etablissements d'hébergement pour per	sonnes âgées dépendantes (EHPAD)												
EHPAD ANNIE BEAUCHAIS	Val d'Oise	SARCELLES	CONTRE ALLEE HENRI DUNANT	01 août 1981	90	90			Privé				
EHPAD BELLEVUE	Val d'Oise	VILLIERS LE BEL	50 RUE DE PARIS	31 août 2006	49	46	3		Privé				
EHPAD CH GONESSE	Val d'Oise	GONESSE	2 BOULEVARD DU 19 MARS 1962	01 janvier 1963	80	80			Public				
EHPAD DONATION BRIERE	Val d'Oise	FONTENAY EN PARISIS	14 RUE DU SEVY	02 janvier 1985	86	86			Privé		24		
EHPAD JACQUES ACHARD	Val d'Oise	MARLY LA VILLE	36 RUE DU COLONEL FABIEN	04 avril 1904	80	80			Public				
EHPAD JULES FOSSIER	Val d'Oise	LOUVRES	3 RUE DEMAISON	01 janvier 1901	80	80			Public				
EHPAD KORIAN LES MERLETTES	Val d'Oise	SARCELLES	206 AVENUE DE LA DIVISION LECLERC	01 octobre 1989	156	156			Privé				
EHPAD LA RESIDENCE DE DIANE	Seine et Marne	CLAYE SOUILLY	26 RUE DE LA BIBERONNE	25 avril 2000	86	76	10		Privé				
EHPAD LE CLOS D ARNOUVILLE	Val d'Oise	ARNOUVILLE	19 RUE LAUGERE	01 mai 2007	89	69			Privé		20		
EHPAD RESIDENCE DU CHATEAU	Seine et Marne	CLAYE SOUILLY	2 IMPASSE DE LA RESIDENCE	20 mars 1992	92	92			Privé				
EHPAD RESIDENCE GOUSSAINVILLE	Val d'Oise	GOUSSAINVILLE	2 RUE FERDINAND BUISSON	07 juillet 2014	91	63	2		Privé		26		
EHPAD RESIDENCE L EGLANTIER	Val d'Oise	GONESSE	7 RUE DE L EGLANTIER	08 octobre 1987	79	79			Privé				
EHPAD RESIDENCE LE PARC FLEURI	Val d'Oise	GONESSE	60 SQUARE DES SPORTS	10 juin 1970	88	88			Privé				
EHPAD RESIDENCE DES ACACIAS	Seine et Marne	MITRY MORY	14 AVENUE PABLO PICASSO	20 juillet 2006	58	56	2	14	Privé				Personnes Alzheimer maladies apparentée
EHPAD AU COIN DU FEU	Seine et Marne	DAMMARTIN EN GOELE	9 RUE DU GENERAL DE GAULLE	04 avril 1904	60	60			Public				personnes handicapée vieillissant
Etablissements d'accueil de jour													
CAJ RENEE ORTIN	Val d'Oise	SARCELLES	3 BOULEVARD ALBERT CAMUS	30 avril 2015				19	Privé				

Résidences service et villages			
Nom structure	Commune	Localisation - adresse	Nb total de logements
RESIDENCE AUTONOMIE AMBROISE CROIZAT	GOUSSAINVILLE	28 RUE DES ROSSIGNOLS	57
RESIDENCE AUTONOMIE DES JARDINS	LOUVRES	12 RUE DU BOUTEILLIER	82
RESIDENCE AUTONOMIE JEANNE CARNAJAC	GARGES LES GONESSE	7 RUE DUVIVIER	77
RESIDENCE AUTONOMIE LES PETITS BALCONS	VILLIERS LE BEL	2 AVENUE HENRI SELLIER	58
RESIDENCE AUTONOMIE MOLIERE	ECOUEN	18 AVENUE DU BICENTENAIRE	26
RESIDENCE AUTONOMIE OCTAVE LANDRY	VILLEPARISIS	1 CHEMIN DE LA COURONNE	58

_Traitement GTC - export FINESS et recherche Internet

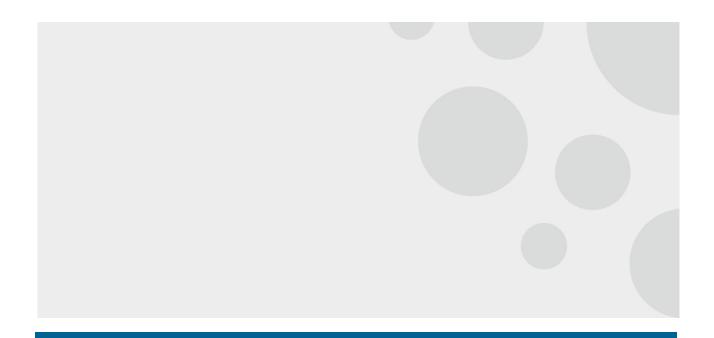
0

Etablissements d'accueil pour personnes handica Nom structure Commune		Localisation - adresse Date ouve		Capacité totale hébergement (nb places)	Dont places en hébergement permanent	Dont places en hébergement temporaire	Places en accueil de jour	
Maison d'accueil spécialisée (M.A.S.)								
MAS ODETTE SAVAGE	SARCELLES	29 RUE TAILLEPIED	29 septembre 2003	40	36	4	10	
MAS LE BOISJOLAN	VILLIERS LE BEL	11 RUE DE PARIS	26 avril 2002	32	31	1	8	
Foyer d'accueil médicalisé (F.A.M.)								
FAM CLAYE SOUILLY	CLAYE SOUILLY	6 RUE DE LA GABRIELLE	17 mai 2010	0			5	
Foyer d'hébergement								
FOYER HEBERGEMENT LA GABRIELLE	CLAYE SOUILLY	6 RUE DE LA GABRIELLE	04 avril 1904	51	48	3	20	
FOYER HEBERGEMENT LE PUITS DE LA MARLIERE	SARCELLES	46 BOULEVARD MONTAIGNE	01 septembre 1975	13	13			
FOYER HEBERGEMENT CLOS DE CHATAIGNIERS	VILLEPARISIS	2 RUE DE LILE DE FRANCE	01 juin 2011	40	40			
FOYER HEBERGEMENT DE VILLIERS	VILLIERS LE BEL	4 RUE GOUNOD	04 avril 1974	30	30			
Foyer de vie (inclut les foyers occupationnels)								
FOYER DE VIE AIDA	ARNOUVILLE	4 BONNET	01 janvier 2011	9	9		16	
FOYER DE VIE LE CEDRE BLEU	JUILLY	4 RUE DE LA MARGUETTE	16 juin 2003	30	28	2		
FOYER DE VIE LA MARGUETTE	JUILLY	6 RUE DE LA MARGUETTE	01 juillet 1983	45	43	2		
FOYER OCCUPATIONNEL ART ET VIE	CLAYE SOUILLY	6 RUE DE LA GABRIELLE	03 septembre 1999	15	15			
Foyer de jour								
FOYER DE JOUR MAILLOL	VILLIERS LE BEL	1 PLACE DE LA TRAVERSE	01 juillet 1992	0			15	
Accueil de jour								
ACCUEIL DE JOUR DE GARGES	GARGES LES GONESSE	36 AVENUE FREDERIC JOLIOT CURIE	16 septembre 2016	0			30	
SERVICE ACCUEIL DE JOUR	GONESSE	AVENUE PIERRE SALVI	13 juillet 2016	0			40	
Centre de rééducation professionnelle (C.R.P)								
CRP DE SARCELLES	SARCELLES	62 RUE PIERRE BROSSOLETTE	15 décembre 1947	62	62		30	
Traitement GTC - export FINESS et recherche Internet Structures d accueil pour enfants	handicapés							
Instituts médico-social (IME)								
IME MADELEINE FOCKENBERGHE	GONESSE	RUE ROBERT SCHUMANN	04 avril 1969	60	60		60	
IME LA GABRIELLE	CLAYE SOUILLY	6 RUE DE LA GABRIELLE	04 avril 1975	58	38	20	83	
IME EPMS L OURCQ	CLAYE SOUILLY	ALLEE ANDRE BENOIST	04 avril 1904	44	44		104	
IME DANIEL SEGURET	ECOUEN	18 RUE DE LA REPUBLIQUE	04 avril 1979	60			60	
IME L ESPOIR	GARGES LES GONESSE	52 RUE PAUL VAILLANT COUTURIER	02 janvier 1975				96	
IME LA MAYOTTE	MARLY LA VILLE		28 août 2012				30	
IME L OASIS	MITRY MORY	20 RUE DANIEL CASANOVA	08 novembre 1979				47	
IME HENRI WALLON	SARCELLES	15 RUE DES COQUETIERS	04 avril 1971	24	24		60	

Etablissements d'accueil pour pub	olic fragile						
Nom structure	Commune	Localisation - adresse	Date ouverture	Capacité totale hébergem ent (nb places)	hébergem ent	Dont places en hébergement temporaire	Nota - public
Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale	et Lits Halte Soins Santé	e - Urgence / Stabilisation / Insertio	n				
CHU AURORE APPART.DIFFUS	GARGES LES GONESSE	5 RUE JACQUES DECOUR	17 novembre 1999	18		18	Femmes Seules en Difficulté
CHU ALTERNATIVE HOTEL	GOUSSAINVILLE	RUE LE CORBUSIER	01 novembre 2015	40	40		Familles en Difficulté ou sans Logement
CHU ALTERNATIVES HOTEL MONTEMPO	GOUSSAINVILLE	RUE LE CORBUSIER	01 janvier 2016	58		58	Familles en Difficulté ou sans Logement
CHU MAAVAR SARCELLES	SARCELLES	2 AVENUE FREDERIC JOLIOT CURIE	01 octobre 2006	12		12	Tous publics en difficulté
CHRS ESCALE STE MONIQUE	ARNOUVILLE	73 AVENUE DE LA REPUBLIQUE	25 septembre 2002	92	92		Femmes Seules en Difficulté
CHRS LE PHARE	GONESSE	51 SQUARE DES SPORTS	01 novembre 1995	40	40		Tous publics en difficulté
CHRS CENTRE ACCUEIL FEMMES	SARCELLES	4 ALLEE MONTESQUIEU	01 avril 1996	43		43	Femmes Victimes de Violence
Résidences sociales (résdiences sociales FJT, FTM	.)						
RESIDENCE SOCIALE ANDRÉ MALRAUX	GARGES LES GONESSE	93 AVENUE DE LA DIVISION LECLERO	01 janvier 2010	109			Tous publics en difficulté
RESIDENCE SOCIALE COROT	GOUSSAINVILLE	14 RUE DE FRANCE	01 février 2012	170			Tous publics en difficulté
RESIDENCE SOCIALE MILLET	GOUSSAINVILLE	23 RUE MILLET	01 février 2012	115			Tous publics en difficulté
RESIDENCE SOCIALE MAAVAR	SARCELLES	2 AVENUE JOLIOT CURIE	01 mars 1997	25			Tous publics en difficulté
RESIDENCE SOCIALE VILLEPARISIS	VILLEPARISIS	21 AVENUE DE LA REPUBLIQUE	01 janvier 1974	225			Tous publics en difficulté
RESIDENCE SOCIALE RUZE	VILLEPARISIS	19 RUE DE RUZE	30 juin 2003	7			Tous publics en difficulté
FOYER TIERS POT	GARGES LES GONESSE	31 RUE DU TIERS POT	01 janvier 1973	275			Travailleurs Migrants
FOYER TRAV.MIGRANTS : FOYER DE GONESSE	GONESSE	2 RUE CHAUVART	23 novembre 1972	299			Travailleurs Migrants
Maison relais - Pensions de famille							
MAISON RELAIS	VILLEPARISIS	21 AVENUE DE LA REPUBLIQUE	18 mai 2010	21			Tous publics en difficulté
RESIDENCE ACCUEIL AURORE	GOUSSAINVILLE	13 RUE VICTOR BASCH	21 septembre 2015	30			Personnes avec Problèmes Psychiques
Hébergement pour demandeurs d'asile (CADA, H	UDA)						
CADA 'FRANCE TERRE D'ASILE'	SARCELLES	2 BOULEVARD MAURICE RAVEL	15 décembre 2015	83			
Appartement de coordination thérapeutique (AC	CT)						
ACT - MAAVAR	SARCELLES	2 AVENUE FREDERIC JOLIOT CURIE	06 mars 2006	28	28		Personnes nécessitant prise en charge psycho soc et san
APPARTEMENT COORDINATION THERAPEUTIQUE	SARCELLES	33 PLACE AMPÈRE	28 novembre 2011	1		1	Personnes nécessitant prise en charge psycho soc et san
APPARTEMENT COORDINATION TÉRAPEUTIQUE	SARCELLES	45 AVENUE JOLIOT CURIE	28 novembre 2011	1		1	Personnes nécessitant prise en charge psycho soc et san
APPARTEMENT COORDINATION THERAPEUTIQUE	SARCELLES	19 AVENUE JOLIOT CURIE	01 janvier 2012	2		2	Personnes nécessitant prise en charge psycho soc et san

Traitement GTC - export FINESS et recherche Internet





Programme Local de l'Habitat Intercommunal 2020-2025

Document d'orientation

Octobre 2018

Adoption en Conseil Communautaire du 19 décembre 2019







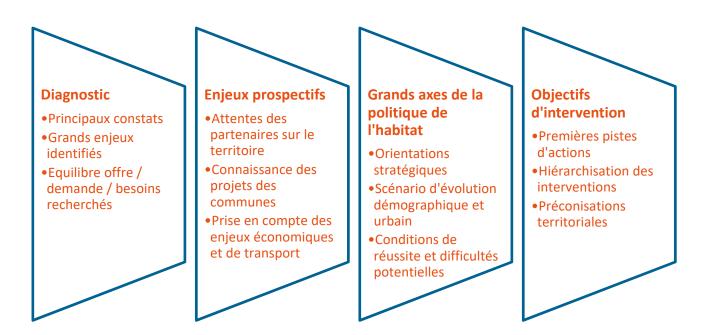
SOMMAIRE

En préambule	3
1. Les pistes d'actions issues des ateliers de concertation	4
La journée des professionnels de l'habitat	4
Propositions ayant le plus été plébiscitées lors des ateliers	5
En synthèse, les principales pistes d'actions issues des 4 ateliers	7
2. Les scénarii de production de logements	8
Préambule aux scénario prospectifs	8
Scénario « Fil de l'eau »	13
Scénario 1 : Réponse aux besoins endogènes	14
Scénario 2 : Maintien des jeunes familles	15
Scénario 3 : Marché immobilier mature	16
Le scénario retenu	17
3. Les orientations stratégiques	19
1. Amplifier et cibler les actions d'amélioration du parc existant	19
2. Accroître l'effort de production et détendre le marché	20
3. Diversifier l'offre en fonction des opportunités locales	23
4. Rapprocher l'offre et la demande en lien avec les opérateurs	25
5. Engager un partenariat institutionnel très fort	26

La phase de diagnostic a permis de faire émerger les enjeux habitat du territoire, via une analyse des opportunités et difficultés rencontrées par les ménages pour se loger convenablement et rapidement sur le territoire.

La phase d'orientation vise à se saisir de ces constats pour définir in fine des objectifs d'intervention, par un examen préalable des enjeux prospectifs, sur lesquels sont ensuite fondés les grands axes de la politique de l'habitat.

Schéma des étapes de réflexion concourant à la mise en place de la stratégie habitat de la Communauté d'Agglomération Roissy-Pays-de-France :



1. LES PISTES D'ACTIONS ISSUES DES ATELIERS DE CONCERTATION

Le 2 juillet 2018 ont été organisés des ateliers thématiques. Ces ateliers ont permis d'amorcer la définition des orientations du PLH en croisant la vision des communes et des partenaires, et d'organiser un débat sur les principales pistes d'actions retenues lors des ateliers. Le comité techniques, le bureau des Maires et le comité de pilotage (septembre – octobre 2018) ont permis de valider grands axes et objectifs.

La journée des professionnels de l'habitat

La Journée des Professionnels de l'Habitat (JPH) a permis d'associer les partenaires à l'élaboration du PLH, et de bénéficier d'apports sur les points suivants :

- le projet de territoire associant logements-emplois-transports sur le long terme et les grands équilibres à respecter pour que le développement du territoire soit soutenable,
- la diversité des situations communales et notamment les écarts de situation entre les communes rurales, voire « rurbaines », la zone agglomérée dense et les pôles urbains plus circonscrits, pour que les projets soient adaptés et sur mesure,
- les approches opérationnelles innovantes extérieures, afin d'ouvrir la programmation à de nouveaux usages et de nouvelles manières de concerter avec la population,
- les difficultés auxquelles sont confrontés les élus (financement des équipements, densification, choix des partenaires, concertation, construction en zones rurales, capacité d'ingénierie...), afin de desserrer le cadre règlementaire le cas échéant.

Les échanges entre élus, institutionnels et opérateurs ont été développé dans le cadre de tables rondes et de la présentation des enjeux du territoire. Ils ont satisfait un besoin d'acculturation collective, non seulement aux méthodes d'élaboration d'un PLH projet de territoire, mais aussi à l'intensité des problématiques résidentielles sur le territoire.

Quatre ateliers simultanés ont été proposés aux participants, sur inscription, afin d'apporter des réponses à quatre questions posées. L'apport de pistes de réflexion sur la résolution des difficultés auxquelles sont confrontées les élus (financement des équipements, densification, choix des partenaires, construction en zone rurale, capacités d'ingénierie...) a permis d'engager la réflexion sur les orientations politiques.

Propositions étant le plus plébiscitées lors des ateliers

Atelier 1 : Quelle prise en compte de la spécificité rurale et de ses besoins dans le développement des projets de logements ?

- 1)L'accompagnement renforcé en matière d'ingénierie des communes rurales, avec le soutien de la CARPF : études pré opérationnelles, ressources humaines et financières mobilisables, réflexions sur l'interdépendance logement équipements publics déplacements, appels à manifestation d'intérêt
- 2)L'identification des opportunités de réhabilitation et de recyclage des bâtiments agricoles existants (grandes fermes... pour faire du logement, des espaces de co working) : quelle concertation avec les acteurs agricoles ?
- 3)La prise en compte de la ruralité dans les obligations de rattrapage SRU
- 4)Le développement des produits adaptés au contexte : micro projets, logements intergénérationnels

Atelier 2 : Comment produire des logements neufs adaptés aux besoins de la demande en fonction des territoires ?

- 1)Favoriser l'accès à la ressource foncière et maîtriser son coût : encadrement du prix du foncier dans le diffus (forte pression et concurrence des opérateurs), réflexion sur le stationnement, portage foncier CT/EPF
- 2) Adapter et calibrer les produits, en fonction des capacités financières des ménages et en fonction des besoins: travail sur les prix de sortie et les budgets, résidences séniors non dépendants (suroffre ?), résidences intergénérationnelles,
- 3)Optimiser les coûts de construction : optimiser la taille des logements, maîtriser le stationnement...
- 4) Espaces de dialogue avec les opérateurs :
 - Adaptabilité du PLU (urbanisme de projet et non réglementaire), permettant de gagner du temps aux opérateurs et de se différencier sur la qualité de leur opération; limites à cette flexibilité: délais des procédures, délais de validation par les services de l'Etat...
 - temps de dialogue (JPH) permettant d'échanger sur les sujets du moment, la mise en œuvre du PLH et les projets
- 5) Favoriser l'habitat innovant : favoriser des opérations pilotes avec des communes volontaires

Atelier 3 : Quelle diversification de l'offre HLM, prenant en compte la spécificité des territoires et de leurs besoins ?

1) Faciliter les mutations dans le parc social: sujet porté par le projet de loi ELAN; fort enjeu sur les personnes avec dette locative (ajuster les niveaux de loyer, tenir compte des équilibres sociaux dans les résidences) et sur le rapprochement offre / demande PMR; la mise en place d'une gouvernance partenariale sur les attributions et la gestion de la demande, via la Cil, est une opportunité; des exemples à suivre (le Mantois, Grenoble...); un appel à projet « Etat – Action logement – AORIF » à destination des intercommunalités est en gestation sur ce sujet;

2)Développer une offre de logements et d'accompagnement adapté aux jeunes, afin de les conserver :

- besoin d'une offre de petits logements ordinaires pour jeunes actifs intégrés sur le territoire et de logements transitoires pour apprentis, actifs en mobilité professionnelle, emplois précaires (intérim, CDD, saisonniers, temps partiels). Alternative : le bail mobilité sur les logements meublés pour une période de courte durée (projet de loi ELAN) dans le parc privé
- Besoin de structures pour les jeunes en difficulté sociale (maisons relais, intermédiation locative (studios jeunes avec une association type « Aurore » à Villiers-le-Bel, Solibail...)
- 3)Développer une offre de logements diffuse, mixte modulable, en incluant une offre de logements à bas loyers: mixer les financements et les produits, agir sur le coût du foncier et de construction, prendre en compte l'offre de transport et de service, travailler sur des petites unités dans le diffus et le bâti existant
- 4)Développer une offre spécifique rapidement accessible, notamment pour les femmes victimes de violence: besoin de logements réservés, gérés par des associations, diversité des produits (hébergement, offre de logements pérenne...); l'échelle intercommunale est intéressante et permet d'avoir des propositions plus ou moins proches du conjoint. Trouver des solutions pour les auteurs de violence (prendre appui sur une association de type « Espérer 95 » ou « La Sauvegarde »

Atelier 4 : Comment freiner le marché du mal logement qui tire parti des contraintes s'exerçant sur le territoire ?

- 1) Coordonner l'ensemble des acteurs de lutte contre l'habitat indigne dans une instance intercommunale
 - dont les membres seraient : les communes membres (1 référent ou élu selon les cas), l'Etat, la CAF, un gestionnaire d'énergie, l'ADIL, les services fiscaux, les associations, les services de la justice
 - Dont l'objet serait : observer, analyser, piloter, mettre en relation les infractions
- 2) Développer l'ensemble des nouveaux outils de lutte contre l'habitat indigne (autorisations de louer, de diviser...): sur des secteurs à identifier et en mobilisant les outils et moyens qui en découlent (service hygiène, salubrité), à l'échelle intercommunale afin de soutenir les plus petites communes ; le droit de préemption nécessite des moyens financiers conséquents et suppose la pré existance d'un projet public
- 3) Créer les conditions favorables au développement d'une offre très sociale, temporaire, y compris dans les secteurs sous PEB (hébergement dans ce cas là) : offre alternative aux propriétaires indéliquats ou marchands de sommeil
- 4) Amplifier les opérations de requalification du parc privé sous toutes ses formes (copropriété, individuel...) : développement de partenariat avec les associations pour la réalisation de travaux mais également la mise en gestion des logements), POPAC, actions de communication
- 5) Communiquer et travailler avec l'ensemble des acteurs du marché du logement (professionnels et habitants) : règles en matière de mise en location, de stationnement..., prévention et formation des copropriétaires

En synthèse, les principales pistes d'actions issues des 4 ateliers

Animer, Coordonner ou Piloter à l'échelle intercommunale

les opérateurs de la construction et de la promotion (Conférence)

les acteurs de lutte contre l'habitat indigne dans une instance intercommunale

les bailleurs sociaux sur les politiques d'attributions et de mutations (CIL)



Développer l'ingénierie auprès des communes qui le souhaitent

Co financement d'études en aménagement

Mobilisation de ressources humaines



Amplifier les actions d'amélioration du parc existant

Mise en place d'un PIG ou d'une Opah intercommunale Soutien aux dispositifs d'amélioration parc communal

Développement de l'ensemble des outils de lutte contre l'habitat indigne



Faciliter la mobilisation du foncier

Assouplissement PEB hors CDT

Acquisition foncière

Urbanisme réglementaire (stationnement, formes bâties)



Diversifier l'offre de logements neufs

Diversité des prix et des produits

Coûts de construction maîtrisés et prise en compte des usages

2. LES SCENARII DE PRODUCTION DE LOGEMENTS

Préambule au scénario prospectif

Les attentes à priori du PLH et son évaluation à posteriori

Il y a une différence importante entre le CCH, qui fonde la construction des actions du PLH sur l'atteinte d'équilibres démographiques et sociaux à terme (6 ans), et donc des logements livrés et occupés, la connaissance des projets qui s'appuie sur des prévisions en date d'ouverture de chantier, et le SRHH qui sera évalué sur l'atteinte d'un nombre de permis de construire autorisés à terme (6 ans).

- Article L 302-1 du CCH: « Le programme local de l'habitat définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes politiques visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement... ces objectifs et ces principes tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins actuels et futurs, de la desserte de transport, des équipements publics, de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain et des options d'aménagement déterminées par le Schéma de Cohérence Territoriale ou le Schéma de secteur lorsqu'ils existent ».
- Le SRHH a décliné l'objectif régional de 70 000 logements par an porté par le SDRIF à l'échelle des intercommunalités. Il fixe un objectif de 1700 logements autorisés par an au territoire, à priori, soit 10 200 logements autorisés en 6 ans. Cet objectif sera évalué au travers des autorisations de permis de construire.
- Les projets identifiés avec les communes sont situées dans le temps par une date d'ouverture de chantier

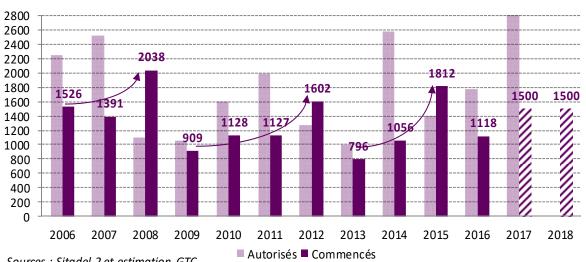
En effet il y a un décalage dans le temps entre les logements dont les permis sont autorisés, les logements mis en chantier et les logements livrés : les logements autorisés ne seront occupés au mieux quelques années après. Un projet d'immeuble collectif bénéficiant d'une autorisation de permis de construire peut voir son chantier ne démarrer que lorsque sa pré commercialisation assure à l'opérateur une première mise de fond ; il peut même être dans certains cas retardé d'avantage (recours sur le permis de construire, fouilles archéologiques...) ou même annulé.

→ Les scénarios seront donc établis sur des logements livrés, pour évaluer l'impact démographique à terme. Néanmoins l'engagement opérationnel de l'agglomération prendra en compe les perspectives d'ouverture de chantier; On s'accordera avec les services de l'Etat sur leur niveau d'exigence en terme d'évaluation, sur le plan des autorisations de mise en chantier. 3 échelles de temps seront donc utilisées.

Les cycles de construction récents et les prévisions de construction

Le territoire a connu 3 cycles de construction récents, ponctués par des années basses à 800-900 logements (commencés ou autorisés) et des années hautes à près de 2000 logements commencés. L'année 2017 est riche en autorisations (2800).

Cycles de production de logements passés et prévisionnels



Sources: Sitadel 2 et estimation GTC

Potentiel annuel (sur 6 ans)

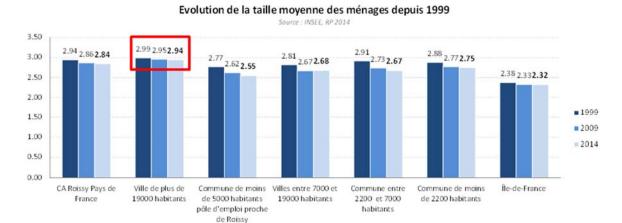
Source: prévisions CARPF avec les communes 3500 3000 349 2500 Post PIH 931 2000 Date inconnue ou projet à confirmer 1500 Inclus dans le PLH 1000 1600 500 0 Potentiel futur

Les perspectives de construction à venir, identifiées avec les communes, comportent un volume d'environ 18 500 logements à plus ou moins long terme, de manière plus ou moins certaine.

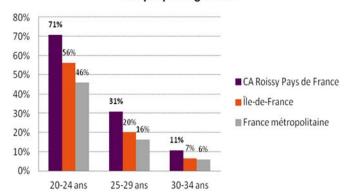
Si l'on écarte les projets ante PLH et Post PLH, subsistent environ 15 200 logements (soit 2 500 logements par an)... dont près de 10 000 pouvant être mis en chantier d'ici le 1er janvier 2025.

Cela permet de prendre en compte une perspective de production de 1600 logements mis en chantier par an. Bien évidemment, il subsiste parmi ces projets des incertitudes sur le calendrier opérationnel, des projets pourront être retardés, accélérés, abandonnés... et certains mêmes, non envisagés à ce stade, pourraient voir le jour dans les 6 ans du PLH.

La prise en compte des besoins endogènes et l'ancrage des familles avec enfants



Part des moins de 35 ans ne disposant pas de leur propre logement

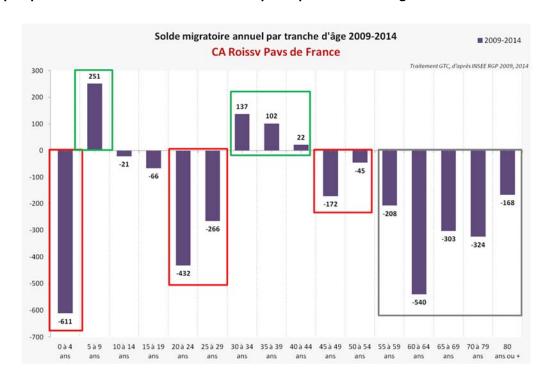


La CARPF dispose d'une population très familiale, avec une taille moyenne des ménages qui dépasse de très loin la moyenne régionale, et baisse peu. C'est dans les villes les plus peuplées que cela se vérifie le plus.

Le faible desserrement des ménages est certes alimenté par une très forte natalité, mais est aussi la conséquence d'un marché tendu, qui ne permet pas aux ménages ayant peu de moyens financiers de bénéficier de logements plus conformes à leurs besoins.

Ainsi nombreux sont les jeunes ne disposant pas de leur propre logement ce qui de fait conduit à des situations de sur occupation.

→ La faculté de répondre aux besoins en desserrements sera un élément déterminant des scénarios prospectifs et des besoins futurs à couvrir par la production de logements.



Comme le diagnostic l'a démontré, le territoire dispose d'un important déficit migratoire, qui s'explique par une difficulté d'ancrer les jeunes familles avec enfants en bas âge, issues du territoire, mais nombreuses à le quitter (parents de moins de 30 ans avec enfants de moins de 5 ans).

Le marché de l'immobilier est alimenté, comme dans toute l'Ile-de-France, par le départ des retraités, qui sont remplacés des trentenaires avec enfants scolarisés qui achètent ces biens ; certains résident déjà dans le territoire, d'autres viennent de l'agglomération parisienne plus dense, de la Seine-Saint-Denis.

Il est important de constater que cette attractivité se réduit à l'âge du collège et du lycée, ce qui souligne l'importance de la qualité du projet scolaire dans l'attractivité du territoire. Passés 45 ans, le parcours résidentiel se poursuit pour certains ménages (nombre non négligeable) en dehors du territoire, ce qui renvoie plus à une logique de recherche de secteur valorisé sur le plan social et immobilier.

→ La faculté de réduire le déficit migratoire sur les familles avec enfants est un élément d'équilibre de développement pour le territoire et de peuplement. Il vise deux types de familles : jeunes avec enfants en bas âges, plus âgés avec des adolescents scolarisés dans les collèges et lycées. Il implique des besoins en crèches et en écoles maternelles, mais aussi l'amélioration de la réputation des collèges et des lycées.

Les perspectives de développement à venir

Le diagnostic du PLH indique que le pôle d'emploi de Roissy-Pays-France est marqué par une érosion des emplois. Cette érosion est en partie imputable à l'enregistrement du lieu de travail sur Tremblay-en-France au lieu de Roissy-en-France (cf. partie II.5 du diagnostic, graphique « évolution du nombre d'emplois salariés »).

Plus généralement elle marque une limite importante au modèle de développement économique et urbain de la ville aéroportuaire de l'aéroport de Roissy-Charles-de-Gaulle dans son contexte métropolitain, essentiellement sur le tertiaire, compte tenu de la distance de Paris et de la dynamique tertiaire du pôle central (Paris-La Défense). Par ailleurs sur le plan de la logistique le pôle d'emploi de Roissy dispose d'une offre importante, mais peu dense, et donc économiquement moins rentables.

Mais les raisons de ce ralentissement de la dynamique économique sont également endogènes. Outre l'effet du PEB, la faible attractivité résidentielle du territoire pèse sur la dynamique économique : le territoire attire peu les actifs qui y travaillent, maintient difficilement ses classes moyennes intermédiaires... Il en résulte un déficit d'emplois présentiels, vecteur d'ancrage local du développement économique (cf. Etude Laurent Davezies pour le compte de l'EPA Plaine-de-France).

Par ailleurs le niveau d'équipement du territoire peut-être interrogé, notamment sur le plan culturel et sportifs, mais aussi en services de santé, actions sociales, compte tenu de la jeunesse du territoire et des difficultés sociales de la population. La question de l'offre scolaire et de l'évitement (notamment à l'entrée au collège) ajoute une difficulté supplémentaire. Enfin, alors que le réseau routier est saturé, le maillage est-ouest en transport en commun connait peu d'évolutions majeures, exception faite du BHNS Villiers-le-Bel RER D – Parc des expositions RER B.

Néanmoins le territoire dispose de projets qui peuvent impulser une dynamique importante, en lien avec l'émergence du Grand Paris Express (ligne 17), sur un corridor entre les deux aéroports du Bourget et Paris CFG, et l'autoroute A1 : le projet Europa City (Triangle de Gonesse), Aerolians Paris...

Il dispose également d'atouts qu'il convient de valoriser : des espaces ouverts, la nature à proximité de la ville, des projets d'agriculture urbaine (Villiers-le-Bel...)

→ Il y a donc une nouvelle écriture du développement du territoire, qui passe par la corrélation entre une nouvelle dynamique économique et une nouvelle offre de logements dans un territoire mettant en avant de nouveaux usages, une plus grande diversité d'offre,

→ Il s'agit de prendre appui sur les projets dans les QPV NPNRU, les quartiers de Gare, les développements économiques à venir, les petites villes offrant un compromis entre la ville et la campagne... afin de combiner les enjeux habitat, transport, paysagers, équipement et économiques.

Les perspectives de renouvellement urbain

Le territoire s'est engagé dans une stratégie de renouvellement de l'offre locative sociale dans les QPV identifiés dans le cadre du NPNRU. Il s'agit à la fois de rééquilibrer l'offre par une reconstitution intégrale de l'offre démolie en grande partie hors site, ce qui implique sur site à une stratégie de diversification en ayant recours à la promotion privée et le cas échéant à des produits locatifs sociaux répondant pour partie à des besoins spécifiques.

Démolitions et localisation de la reconstitution (NPNRU)

Communes	Démolitions LLS logts familiaux	Reconstitution offre LLS démolie		
	NPNRU	Sur site	Hors site dans la commune	Hors commune
Arnouville Gare	0	0	0	0
Garges les Gonesse DBN	735	197	0	538
Gonesse Marronniers Fauconnier	0	0	0	0
Sarcelles Lochères *	226	33 ^(*)		193
Sarcelles Rosiers Chantepie	126	0	0	126
Villiers le Bel Village PLM DLM **	224	121	100	13
TOTAL logts familiaux QPV NPNRU	1341	351	100	890

^{*}Ne sont pas comptabilisés dans le NPRU Lochères les logts démolis à Pierrefitte et leur reconstitution. Ce secteur est intégré au NPRU de Plaine Commune. La reconstitution « sur site » du volet Lochères est reconstituée sur le site Rosiers-Chantepie, donc « sur site » puisqu'en QPV mais non dans le quartier.

^{**} Inclus la démolition reconstitution sur site de 30 logements privés, sociaux de fait

Scénario « Fil de l'eau »

... Maintien très fort de la tension du marché alimenté par la croissance démographique et la pénurie d'offre (rythme de construction constant)

Dans ce scénario, les besoins endogènes (hors croissance démographique / « point mort ») sont contenus, comme actuellement, et génèrent peu de besoins en logements supplémentaires. Cela renvoi à un état du marché immobilier où tous les logements trouvent preneur (vacance faible), même les logements de médiocre qualité. C'est aussi un contexte où les jeunes allongent leur durée de résidence chez un parent et (desserrement quasi nul sur un socle de population constitué de familles avec de nombreux enfants).

Dans ce scénario, comme dans les suivants, les perspectives de renouvellement du parc dans le cadre du NPNRU sont intégrées.

Scénario 0 : Fil de l'eau (rythme de construction constant et maintien très forte tension du marché) Peu de desserrement (TMM élevée et stable) (1) Desserre Points positifs Territoire familial et jeune (dynamique maintenue) ment ménages Points vigilance Le territoire répond difficilement aux besoins de Besoin en logement = 1100 logements NPNRU + un peu de diffus, soit 130 logements décohabitation Le territoire répond difficilement à la demande de logements familiaux : Déficit migratoire accentué (économie présentielle peu soutenue) Le marché demeure tendu (risque de maintien d'un marché du mal logement) POINT • (1) + (2) + (3) MORT • 380 logements par an Difficulté de mise en place du programme de 2015-2024 1300 diversification dans les QPV NPNRU, peu de logements développement de l'offre en dehors de la par an CROISSANCE reconstitution NPNRU et des opérations déjà • 930 logements / an **DEMOet** engagées • + 26 000 habitants au RP 2024

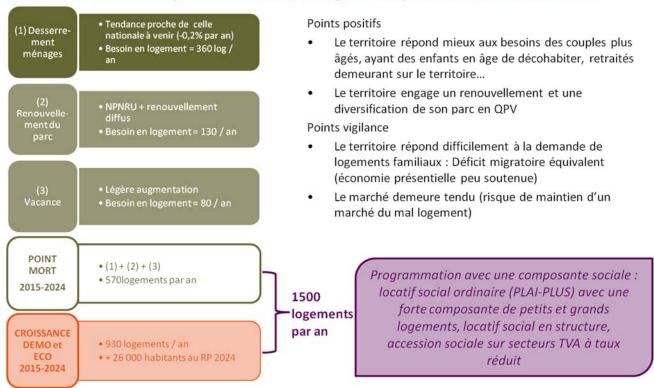
La dynamique des naissances très forte maintien également la tension sur les logements familiaux.

La croissance démographique est portée par le surcroît des naissances sur les décès, qui exercent une très forte pression sur l'offre de logements familiaux. Elle est considérable (+26 000 habitants), malgré l'érosion du solde migratoire. Sur les 1300 logements produits annuellement, 930 accompagnent l'augmentation de la population, et seulement 380 soutiennent les besoins endogènes, fortement comprimés. Le territoire augmente donc sa population et potentiellement ses situations de mal logement dans le parc existant.

Scénario 1: Réponse aux besoins endogènes

Dans ce scénario, les besoins en logements liés au desserrement apparaissent plus fortement, et génèrent un besoin en logements supplémentaire de 360 logements par an, soit le double du scénario au fil de l'eau. La taille moyenne des ménages décroit au même rythme qu'en moyenne en France, ce qui signifie qu'à population égale il faut plus de logements pour la loger, compte tenu de la multiplication des petits ménages liés à la décohabitation, mais aussi aux séparations (familles monoparentales) et au vieillissement.

Scénario 1 : Meilleure réponse aux besoins endogènes et rythme de construction actuel

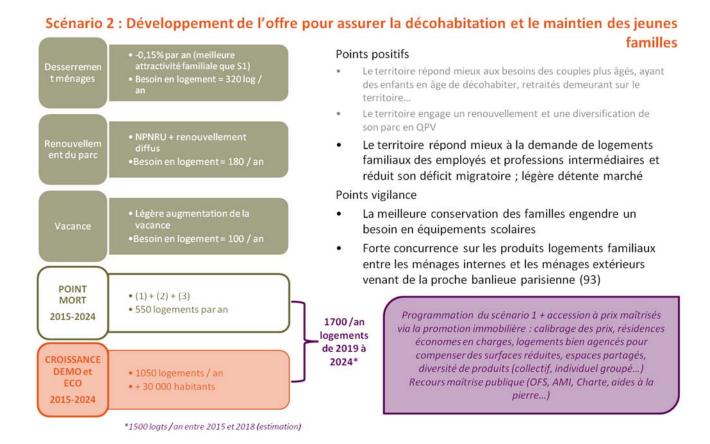


Près de 600 logements par an sont produits, sans augmentation de population, dans une situation de marché plus détendu, où la décohabitation se fait plus facilement, et la vacance dans le parc existant augmente légèrement (sortie du marché des logements les moins attractifs). Le renouvellement est inchangé par rapport au scénario fil de l'eau.

La croissance démographique est la même que dans le scénario fil de l'eau, le scénario 1 différant sur sa capacité à répondre aux enjeux de desserrement des ménages. En construisant d'avantage, le scénario 1 n'augmente pas d'avantage la population que récemment.

Scénario 2 : Maintien des jeunes familles

Dans ce scénario, les besoins en logements liés au desserrement demeurent importants mais sans augmentation par rapport au scénario 1. La vacance des logements augmente légèrement. La production de logements visée est celle du SRHH mais en logements livrés et non en logements autorisés.



Le territoire produit d'avantage, avec un point mort équivalent à celui du scénario 1. Cela signifie que la croissance de la population est plus forte (+ 30 000 habitants entre le millésime 2015 et le millésime 2025 du recensement). Cette augmentation de population s'explique par une meilleure rétention des familles avec enfants, qui aujourd'hui sont nombreuses à quitter le territoire de la CARPF.

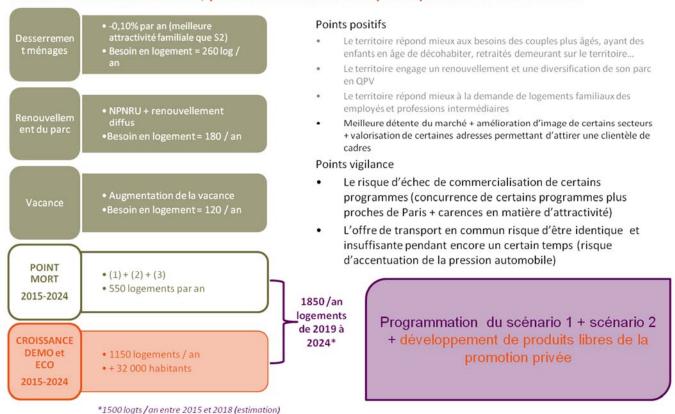
Dans ce scénario le territoire dispose néanmoins toujours d'un solde migratoire globalement déficitaire, compte tenu d'un indice de construction qui n'excède pas la moyenne française, dans un contexte de marché plus tendu que la moyenne.

Scénario 3 : Marché immobilier mature

Dans ce scénario, l'attractivité sur les familles avec enfants implique une augmentation de la production de logements portée à 1850 logements par an, soit 550 logements livrés de plus que le scénario fil de l'eau, 350 logements de plus que le scénario 1 et 150 de plus que le scénario 2.

Le desserrement est plus modéré parce que le territoire retenant mieux les familles avec enfants, la taille moyenne des ménages demeure élevée.

Scénario 3 : Marché mature, plus fortement soutenu par la promotion immobilière



L'augmentation de la population est donc conséquente et implique un accompagnement en termes de programmation d'équipements scolaires. La production en promotion privée, plus de 800 logements par an, est inédite et pose la question de l'attractivité du marché immobilier, si les difficultés sociales du territoire persistent. Ce scénario implique une forte dynamique économique, garante de l'accroissement de la population salariée sur le territoire et d'une plus grande solvabilité des ménages.

Le scénario retenu

Les 4 exercices de prospective permettent de dessiner 4 états du marché immobilier et des besoins en logements : tendu (fil de l'eau), régulé pour les ménages les plus en difficulté (scénario 1), plus équilibré pour les familles (scénario 2) et plus valorisé (scénario 3).

Fil de l'eau 1300 log. / an

- •+26 000 habitants par rapport au dernier recensement (comparaison millésime 2015 / 2024 du recensement)
- •Peu de développement en dehors des opérations les plus avancées à l'heure actuelle
- Marché peu régulé (tendu), compte tenu des besoins endogènes, contexte favorable au marché du mal logement
- •Déficit migratoire accentué sur les familles avec enfants en bas âge qui s'éloignent de la CARPF

Scén.1 1500 log. , an

- •+ 26 000 habitants (comme scénario fil de l'eau) mais meilleure réponse aux besoins endogènes
- Mobilisation de 80% des projets identifiés (échéance PLH et inconnue) / surplus de programmation avec une forte composante sociale (reconstitution offre + rattrapage SRU + accession sociale)
- Déficit migratoire équivalent (familles avec enfants en bas âge)

Scén.2 1700 log. / an

- •+ 30 000 habitants
- Programmation diversifiée avec des prix de sortie maîtrisés en promotion dans les secteurs urbains
- Mobilisation à moyen terme de 90% des projets (échéance PLH et inconnue)
- •Réduction du déficit migratoire (meilleure conservation des familles avec enfants)

Scén.3 1850 log. / an

- •+ 32 500 habitants; Plus fort impact sur les équipement;
- Mobilisation de la totalité des projets (échéance PLH et inconnue)
- •Les opérateurs privés portent le surcroit de production / Risque d'échec de commercialisation
- déficit migratoire encore réduit, mais toujours présent

Les équilibres qui paraissent les plus importants à atteindre à l'horizon 2025 sont ceux du scénario 2, qui combine l'ambition du scénario 1 d'accroître la production sans accentuer fortement la croissance démographique et l'enjeu du scénario 2 de mieux conserver les familles avec enfants en bas âge et au moment du passage au collège.

Objectifs des scén.2 et 3

Détente du marché par un surcroit de l'offre neuve et réponse aux besoins endogènes / réduction du marché du mal logement

Réduction du déficit migratoire (meilleure conservation des familles avec enfants et des catégories intermédiaires)

1700 autorisations a minima (SRHH)

Laisse plus de temps pour livrer les projets et tenir compte de la réalité du marché Forte maîtrise de la programmation de logements (produits, typologie...)

Déclinaison communale en tenant compte de l'effort relatif de construction et des projets identifiés Programmation avec une composante sociale (reconstitution offre + rattrapage SRU + accession sociale) répondant à des besoins endogènes (sans impact démographique)

Programmation diversifiée avec des prix de sortie maîtrisés en promotion dans les secteurs urbains facilitant le maintien des classes moyennes (réduction du déficit migratoire)

Prise en compte des enjeux de transport, d'accès à l'emploi

En conclusion:

Les calculs des scénarii présentés ont été fait en fonction des 1700 logements / an livrés ce qui permet de calculer les équilibres et les évolutions démographiques à terme. Toutefois les capacités opérationnelles en terme de construction de logements sont réunies ainsi que les projets de constructions recensés auprès des communes.

Conformément au SRHH et après avoir échangé avec les services de l'Etat, l'objectif de 1700 logements/an sera calculé sur les logements autorisés et non livrés.

Les injonctions à construire sur le territoire peuvent se heurter à des injonctions limitant la constructibilité, notamment le PEB, pouvant bloquer certaines initiatives.

Pour réaliser cet objectif l'agglomération souhaite néanmoins plaider un droit à l'innovation, afin de faire de transformer contraintes en facteurs d'innovation.

L'enjeu est de s'appuyer sur l'augmentation de la production de logements pour améliorer la prise en compte des besoins des ménages, qui sont souvent déjà résidants du territoire et qui ont des difficultés à s'insérer dans le marché dans de bonnes conditions.

Très volontariste et qualitatif, il nécessite un partenariat très fort entre le territoire et les opérateurs.

3. LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES

1. Amplifier et cibler les actions d'amélioration du parc existant

Le programme local de l'habitat vise la régénération et l'adaptation de l'offre existante, afin de mieux prendre en compte les besoins et la demande de logements actuels : vieillissement, handicap, augmentation du coût de l'énergie... La dynamique de production engagée par le scénario retenu doit contribuer à détendre le marché et faciliter l'intervention sur le parc le moins attractif.

Objectifs	Pistes d'action
 Réduire le marché du mal logement (marchands de sommeil) Poursuivre, maintenir, amplifier les actions engagées pour améliorer le parc existant (privé et social) Adapter le parc de logements aux besoins actuels et à venir (maintien à domicile des personnes âgées) 	 Renforcer et développer l'ensemble des outils de lutte contre l'habitat indigne Amplifier la communication auprès des élus et des habitants sur les outils et aides mobilisables Mettre en place un dispositif Opah / Pig intercommunal Soutenir l'action de repérage et d'intervention sur les copropriétés dégradées Créer une offre très sociale / temporaire Réhabiliter et restructurer le parc social ancien

Points d'appui	Points de vigilance
 Les nouveaux outils de déclaration de mise en location, d'autorisation de mise en location et de division des logements en X appartements La capitalisation des expériences en matière de dispositif d'habitat privé dégradé L'élaboration des CUS des bailleurs 	 La tension du marché privé et à l'accès au logement social La couverture inégale des dispositifs et l'expérience différenciée des communes L'importance des mesures coercitives à prendre et l'ampleur des secteurs à traiter Le bouleversement en cours du monde HLM (regroupements – réorganisation) L'affaiblissement des fonds propres de certains opérateurs

De nombreuses communes disposent d'une action très développée sur ces différents registres. Néanmoins les situations de mal logements sont relativement diffuses. Il convient donc d'étendre les moyens opérationnels à l'ensemble du territoire et de soutenir les actions en cours en leur donnant la possibilité de diversifier leurs modalités d'intervention.

2. Accroître l'effort de production et détendre le marché

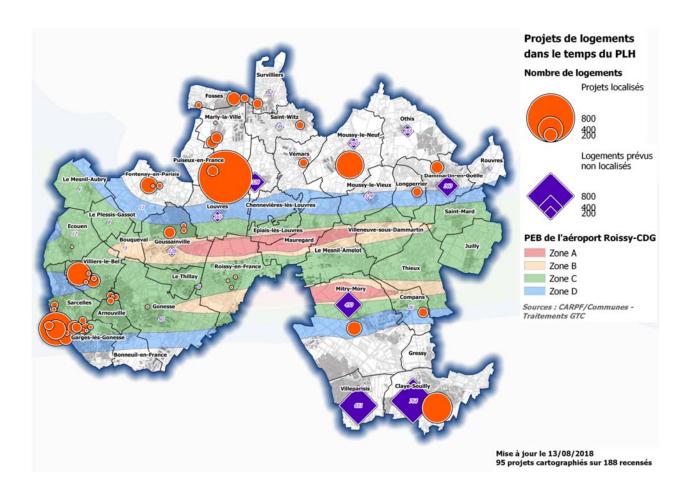
L'effort de production consenti par le choix du scénario 2 implique sur une stratégie d'aménagement du territoire. Le souhait de maintenir un équilibre entre production de logements, développement économique, amélioration de la desserte de transport en commun et de l'offre en équipements, pose la question de la qualité du cadre de vie sur l'ensemble des communes. Pour cela, chacune doit à son échelle rechercher à identifier des fonciers mutables, engager une réflexion en matière d'urbanisme afin de contribuer à développer une offre nouvelle.

Objectifs	Pistes d'action
	7) Favoriser l'anticipation foncière et de portage foncier
 Favoriser l'accès à la ressource foncière et identifier les opportunités de recyclage Réguler le prix du foncier et optimiser les coûts de construction Réduire les freins à la construction Prendre en compte les besoins en transport et en équipement Assurer la qualité des projets Assurer la reconstitution hors site de l'offre locative sociale démolie dans le cadre du NPNRU 	 8) Utiliser les outils réglementaires et financiers (mise en place d'OAP sectorielles et d'OAP thématiques engageant une diversification de l'offre en terme de produits et de typologie; mise en place d'un PUP pour la participation au financement des équipements) 9) Favoriser la production par le biais de projets d'aménagement d'ensemble 10) Promouvoir des opérations innovantes et desservies par les services 11) Mise en place d'un cofinancement de la CARPF pour les LLS financés par l'ANRU en milieu rural et péri-urbain, au titre de la reconstitution de l'offre

ertaines communes sont en retrait en matière deffort de construction sur la période du PLH et isposent de peu d'opportunités. 'autres ont un fort potentiel et devront mesurer mpact en matière d'équipement public, a pritiori hors opération d'aménagement public. es capacités limitées d'absorption du marché ans les villes de plus de 19 000 habitants
ef isp and mort

Cet axe renvoie donc à une ingénierie pour préparer la production de logements à venir. Une stratégie d'anticipation foncière à prévoir et un projet d'aménagement d'ensemble sont à prévoir et à développer, en lien avec les opérateurs publics (EPFL, Grand Paris Aménagement). Des outils de financement des équipements publics sont à favoriser (Projet Urbain Partenarial, taxe

d'aménagement majorée...). Enfin la qualité des projets dépend de la combinaison entre les services à la population et la qualité des programmes construits, permettant de renforcer l'attractivité du territoire.



- Les communes de plus de 19 000 habitants portant des projets de logements sont Sarcelles, Garges les Gonesse et Villiers-le-Bel. Les fonciers identifiés dans ces communes sont très majoritairement en QPV et s'inscrivent dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain bénéficient d'assouplissement au PEB. Le foncier y est fortement maîtrisé. Le marché de l'immobilier est encore peu développé, sauf sur les franges. Villeparisis, commune SRU déficitaire, compte un QPV (quartier République Vilvaudé) et dispose de projets importants.
 - A Goussainville, une étude des capacités foncières et dents creuses a mis en exergue le peu de capacité de densification et de mutation en zone urbanisée. Ainsi, 57 dents creuses d'environ 450m² (médiane) ont été relevées se situant majoritairement (86%) dans le tissu pavillonnaire diffus de la moitié de la ville. A noter par ailleurs que le CDT n'autorise qu'une construction de 454 logements supplémentaires en zone de bruit C du PEB.
- Les communes entre 7000 et 19 000 habitants comportent beaucoup de projets; Claye Souilly, Dammartin en Goelle, Louvres, Fosses et Arnouville constituent des polarités secondaires, constituant une offre territoriale différente, compromis entre la vie urbaine et rurale, recherché par les ménages.
- Les petites communes comportent des projets d'ampleur (Moussy-le-Neuf, Longperrier, Fontenay en Parisis), qu'il convient d'accompagner, voire de "phaser dans le temps" pour amortir l'impact démographique.
- Les communes plus en retrait ont une démarche à construire en matière de projet de logements. Celles sous PEB et ne bénéficiant pas d'assouplissement ont un argumentaire à construire afin de leur permettre de répondre à des besoins endogènes, hors croissance démographique, dans le cadre de Secteurs de Renouvellement Urbain.

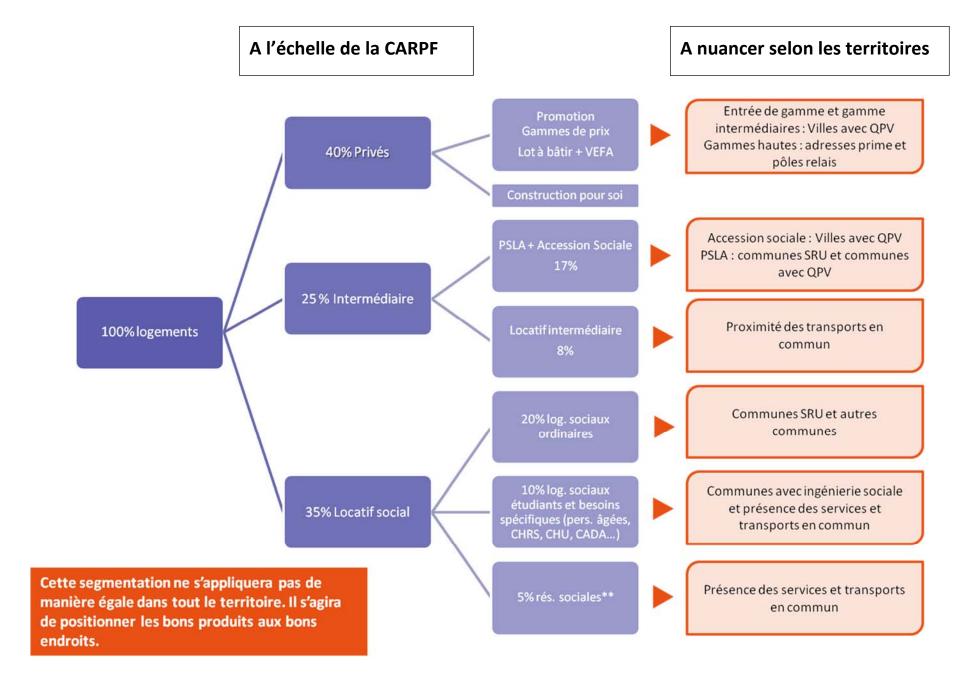
3. Diversifier l'offre en fonction des opportunités locales

Le marché du logement est fortement tendu, compte tenu de besoins en logements très importants, de contraintes foncières très fortes, avec un PEB desserré depuis 2014 dans les communes bénéficiant d'un CDT. L'objectif d'accroissement de la production de logements s'inscrit donc dans une logique de détente du marché et de fluidification de l'offre et la demande. Cela implique de prendre en compte les revenus modestes d'une partie importante des ménages vivant sur le territoire. L'accroissement de la production ne peut venir que de l'élargissement de la clientèle susceptible d'acheter un logement, salariés ouvriers, employés et catégories intermédiaires, aux budgets contraints. Elle passe aussi par une diversification de l'offre de logement à vocation sociale, afin de prendre en compte l'évolution des besoins auxquels le parc de logement HLM des années 60 et 70 répond mal.

Objectifs opérationnels	Pistes d'action
 Conserver les familles et catégories intermédiaires Favoriser l'habitat mixte, innovant, modulable Conserver les jeunes en formation et en début de parcours professionnel Répondre aux difficultés sociales 	 12) Développer l'offre en accession sociale 13) Alimenter la réflexion sur les prix de sortie des logements 14) Développer l'offre locative intermédiaire 15) Poursuivre le rééquilibrage de l'offre de logements sociaux familiaux 16) Développer une offre dédiée aux multiples
Varier les réponses à apporter aux gens du voyage	16) Développer une offre dédiée aux multiples besoins spécifiques

Points d'appui	Points de vigilance
 Les produits ou les localisations intégrant une TVA à taux réduit Les outils dissociant la propriété foncière et la propriété bâtie Le vivier des salariés des entreprises du territoire, pouvant relayer leurs demandes de logements 	 La solvabilité des ménages dans le temps et le risque de copropriété dégradé La difficulté du retournement d'image et l'absence de mixité sociale dans certains quartiers La faible proportion de demandeurs de logements sociaux aux ressources supérieures au plafond PLAI et a fortiori PLUS La spécificité de certains besoins nécessitant des produits logements plus onéreux avec un accompagnement social à financer en plus

Pour facilite la mise en œuvre de cette orientation, les pistes d'actions proposent d'intégrer une variété de produits dans la programmation, en termes de prix, de typologie d'appartement et de typologie de construction, dont un grand nombre s'appuient sur un plafonnement des prix et des loyers et par conséquent des revenus.



4. Rapprocher l'offre et la demande en lien avec les opérateurs

Objectifs	Pistes d'action
Communiquer sur les opérations en cours auprès de la population locale / extérieure selon le besoin	17) Développer les rencontres « Collectivités – opérateurs de construction de logements »
Créer des espaces de dialogue avec les opérateurs (promoteurs et organismes HLM)	18) Favoriser un urbanisme de projet (appels à projet, à manifestation)
Concerter avec les bailleurs et réservataires sur les attributions	19) Animer la Conférence Intercommunale du logement
 Faciliter les mutations dans le parc social Amplifier la communication des opérations de requalification du parc privé 	20) Partenariats avec les acteurs accompagnant les ménages dans leur parcours résidentiel

Points d'appui	Points de vigilance
 Les ateliers menés dans le cadre de l'étude de diversification de l'habitat dans les quartiers NPNRU et dans le cadre du PLH La concertation avec les promoteurs engagée par certaines communes Les ateliers de la CIL Les outils permettant de favoriser des projets sur mesure (OAP des PLU) 	 Le risque de copropriétés dégradées avéré sur des commercialisations de moins d'une dizaine d'années Le risque de contraindre trop fortement les opérateurs Difficulté de reproductibilité de certaines opérations compte tenu de leur singularité

Ouvrir le marché de l'accession à la propriété à une proportion plus large de la population nécessite la mise en place d'actions d'accompagnement des ménages dans leur projet résidentiel et de sécurisation de l'accession en lien avec les banques, promoteurs et notaires. De même rééquilibrer l'offre de logements sociaux là où elle est moins présente, suppose une couverture territoriale des services à la population très importante.

Développer une offre sur mesure, en positionnant le bon produit au bon endroit, suppose de travailler en lien étroit avec les acteurs, afin de partager les besoins en logements et faciliter la mise en service des logements. Cela suppose des temps d'échange réguliers pour évoquer les thématiques spécifiques alimentant les besoins en logements et l'accès aux produits, la vision des projets, le lancement des consultations...

5. Engager un partenariat institutionnel très fort

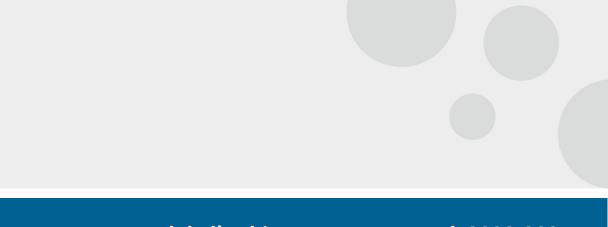
L'élaboration du PLH a permis de porter les réflexions liées à la diversité des communes au cœur du projet d'aménagement du territoire, récemment constitué. Dans un territoire composite (villes rattachées à l'agglomération parisienne, petites communes rurales, avec au milieu une plateforme aéroportuaire de 100 000 emplois...) il a été possible d'approcher les enjeux selon les strates de communes, et de réunir des services qui n'ont pas toujours l'occasion d'échanger entre eux.

Objectifs	Pistes d'action
 Augmenter les capacités d'intervention dans les communes les moins dotées en services et moyens Maintenir la population et l'offre de service dans les communes du PEB Harmoniser les modalités d'intervention sur les deux départements Suivre et animer la politique de l'habitat 	 21) Développer la Journée des Professionnels de l'Habitat 22) Accompagner en ingénierie les communes qui le souhaitent 23) Accompagner les communes touchées par le PEB 24) Contractualiser une coopération avec les acteurs départementaux et régionaux 25) Développer l'observatoire local de l'habitat

Points d'appui	Points de vigilance
 CDT, NPNRU, CIL, Contrat de Ville, SCOT Association de l'AORIF, de l'Etat, d'Action Logement, de la Région, des deux départements et des acteurs locaux au PLH 	 L'attractivité différenciée des communes pour les acteurs et porteurs de projets L'inégalité des compétences habitat selon les communes La localisation de l'intercommunalité à cheval sur deux départements

Le PLH est un moment important mais non suffisant pour mettre en relation des institutions, qui ont des règles d'intervention qui leurs sont propres, mais doivent prendre en compte le contexte local. Il convient donc d'inscrire ce projet dans celui de la Région et des deux départements qui l'accompagnent... et inversement d'adapter leurs interventions à la spécificité du territoire. Les pistes d'actions inventoriées visent donc à assurer la cohérence des interventions des institutions partie prenante du projet PLH.





Programme Local de l'Habitat Intercommunal 2020-2025

Programme d'actions

Mai 2019

Adoption en Conseil Communautaire du 19 décembre 2019







TABLE DES MATIERES

Ρı	réam	1bule	4
	Un	objectif de 1 700 logements autorisés par an retenu	5
	La d	léclinaison des orientations en actions	.11
	1.	Amplifier et cibler les actions d'amélioration du parc existant	.11
	2.	Accroître l'effort de production et détendre le marché	.11
	3.	Diversifier l'offre en fonction des opportunités locales et des besoins identifiés	.11
	4.	Impliquer les opérateurs et la population	.11
	5.	Engager un partenariat institutionnel fort autour des objectifs.	.11
	Les	moyens mis à disposition pour le futur PLH	.11
A	xe 1	: Amplifier et cibler les actions d'amélioration du parc existant	.12
		on 1 : Renforcer l'ensemble des outils de lutte contre l'habitat indigne : mise en place de mis de louer	12
	Acti	on 2 : Organiser la mise en place d'un dispositif OPAH / PIG intercommunal	.14
	Acti	on 3 : Soutenir l'action de repérage et d'intervention sur les copropriétés dégradées	.16
		on 4 : Mobiliser les aides à la réhabilitation et à l'amélioration de la performance rgétique	.18
	Acti	on 5 : S'opposer à la vente HLM pour éviter de futures copropriétés dégradées	.20
A	xe 2	: Accroître l'effort de production et détendre le marché	.22
	Acti	on 6 : Favoriser l'anticipation foncière et le portage foncier	.22
	Acti	on 7 : Favoriser un urbanisme de projet	. 24
	Acti	on 8 : Favoriser la production par le biais de projets d'aménagement d'ensemble	.26
	Acti	on 9 : Alimenter la réflexion sur les prix de sortie et la qualité des logements	.28
A	xe 3	: Diversifier l'offre en fonction des opportunités locales et des besoins identifiés	.30
	Acti	on 10 : Développer l'offre familiale en accession sociale	.30
	Acti	on 11: Mettre en œuvre le programme de diversification dans les quartiers du NPNRU	.32
	Acti	on 12 : Développer l'offre pour les salariés	.35
	Acti	on 13 : Poursuivre le rééquilibrage de l'offre de logements sociaux familiaux	.37
	Acti	on 14 : Développer une offre sociale dédiée aux besoins spécifiques	.39
	Acti	on 15 Améliorer le parcours résidentiel des plus fragiles	.42
		on 16 : Développement de l'offre en faveur des gens du voyage et répondre aux enjeux de entarisation	
A	xe 4	: Impliquer les opérateurs et la population	.46
		on 17 : Développer les rencontres « Collectivités – opérateurs de construction de ements »	.46
	Acti	on 18 : Mobiliser et accompagner les habitants sur les projets, outils et aides disponibles .	.48

Action 19 : Droit à l'expérimentation (notamment permis d'innover loi ELAN)	50
Axe 5: Engager un partenariat institutionnel fort autour des objectifs	52
Action 20 : Accompagner en ingénierie les communes qui le souhaitent	52
Action 21 : Contractualiser une coopération avec les institutionnels	54
Action 22 : Tirer parti de la Conférence intercommunale du logement	56
Action 23 : Développer l'observatoire de l'habitat et du foncier	58
Glossaire	61

Préambule

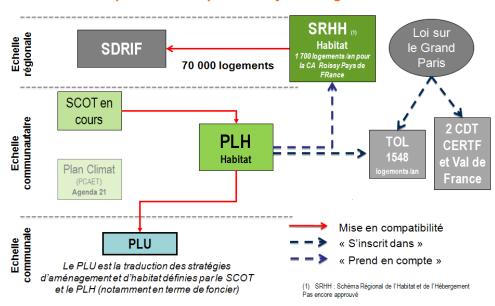
La Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France, créée le 1^{er} janvier 2016 a initié l'élaboration de son PLHi en parallèle de celui du SCOT.

Étape fondatrice autant qu'occasion unique, l'écriture du PLHi et du SCOT permet l'affirmation de la stratégie d'aménagement du territoire et le choix d'outils garantissant une opérationnalité dans la durée. Ce premier PLHi pose le cadre stratégique de l'ambition politique, pour lequel des études complémentaires permettront de définir un programme d'actions plus précis.

Il confirme également la volonté locale de répondre aux besoins en logements, puisque les perspectives d'ouverture de chantier sur la période 2019-2024 atteignent 13 899 logements. Néanmoins, le territoire est fortement contraint en matière d'urbanisation et de développement de l'offre en logements, en raison de nombreux périmètres limitant construction (PEB, secteurs naturels, Seveso), assouplies dans certains secteurs (PEB via les CDT).

Aussi, les outils de planification et de programmation que sont les PLU et le PLHi sont envisagés autant comme des leviers à la production que des outils de régulation. En effet, le PLH doit être compatible avec le SCOT, et les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec le SCOT et le PLH. Les PLU et cartes communales ne doivent pas s'opposer à la réalisation des objectifs de production de logements qui seront définis par le PLH.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH), un document qui s'inscrit et prend en compte des objectifs régionaux



Le projet de SCOT arrêté le 28 mai 2019, définit le cadre dans lequel le PLH s'inscrit via :

- La densification du tissu existant : l'objectif du SDRIF décliné dans le SCOT et réévalué de 10 voire 15% de la densité humaine selon les communes,
- La mobilisation de la pastille d'urbanisation du SDRIF,
- La mobilisation des 5% du tissu existant autour des gares ou bourg, villages et hameaux.

Un objectif de 1 700 logements autorisés par an retenu

Le volume de construction du PLHi est encadré par le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement. Celui-ci a décliné l'objectif régional de 70 000 logements par an, porté par le SDRIF à l'échelle des intercommunalités.

Il fixe un objectif de 1700 logements autorisés par an au territoire.

Une déclinaison territoriale des objectifs de production adaptée à la spécificité du territoire

La programmation de logements est déclinée à l'échelle des communes et des regroupements de communes. Des regroupements de communes ont été effectués afin de tenir compte de leurs points communs sur le plan démographique et de l'influence du pôle de Roissy, distinguant 5 strates :

- Communes de moins de 2 200 habitants,
- Commune de moins de 5000 habitants pôle d'emploi proche de Roissy,
- Commune entre 2200 et 7000 habitants,
- Villes entre 7000 et 19 000 habitants,
- Ville de plus de 19 000 habitants.

Pour définir les objectifs de construction de logement à ces différentes échelles, la méthode suivante a été appliquée :

1. Le recensement des projets de logements auprès des communes

Les communes de l'agglomération ont été sollicitées afin de recenser tous les projets de logements qui pourraient voir le jour sur la période 2020-2025 et au-delà. Les projets recensés à travers les entretiens et les questionnaires courant 2018 ont fait l'objet d'une mise à jour au premier trimestre 2019 afin de tenir compte de leur éventuelle évolution. Ils sont cartographiés et font l'objet d'un atlas, annexe constitutive du PLH.

Concernant Arnouville, la programmation n'étant pas précise à ce jour, un volume de 50 logements par lot a été mentionné dans le référentiel foncier. En conséquent, la répartition des logements dont la construction permise par le CDT VdF/Gonesse/Bonneuil dans le quartier du Pôle gare d'Arnouville sera mise à jour progressivement dans le PLHI.

Les perspectives d'ouverture de chantier à venir, identifiées avec les communes, portent sur un volume d'environ 18 304 logements. Si l'on écarte ces projets identifiés post-PLH (environ 3 699) et ceux dont la temporalité est incertaine (environ 700), subsiste un potentiel d'environ 13 899 logements (soit 2 316 logements par an), soit 3 699 logements supérieur à l'objectif du SRHH. Ce potentiel n'inclut pas le diffus, estimé à environ 150 logements annuels.

2. La définition d'un objectif de production en lien avec le scénario retenu

Le scénario de production de logements retenu par les élus en comité de pilotage d'octobre 2018 est celui du SRHH, soit 10 200 logements sur la période allant du 1er janvier 2020 au 31 décembre 2025 (correspondant à 1 700 logements par an).

Si les 10 200 logements sont livrés fin 2025 (cf. Document d'orientation / scénario du PLH), le territoire peut bénéficier de la détente du marché souhaitée (meilleure réponse aux besoins endogènes -fluidification des parcours résidentiels des populations déjà résidante et

affaiblissement du marché du mal logement qui se nourrit du déséquilibre entre l'offre et la demande) et d'une meilleure attractivité résidentielle auprès des familles avec enfants, notamment auprès de celles qui quittent la CARPF pour se loger plus loin en Seine-et-Marne, dans le Val d'Oise et dans l'Oise.

Pour évaluer l'impact démographique et de détente du marché, l'attention sera donc portée sur les logements livrés.

Une attention sera néanmoins portée au nombre de permis autorisés pour suivre la réalisation du PLH, sur le plan strictement comptable. A cet indicateur des permis autorisés, pourront être associés le suivi des autorisations de financement des logements sociaux (source Sisal) et des ventes réalisées par les promoteurs, puisque la commercialisation privée débute dès le permis autorisé.

Pour évaluer les capacités / difficultés opérationnelles, l'attention sera portée sur les mises en chantier.

3. La prise en compte de la spécificité des communes et de leurs obligations respectives

Un travail particulier a été mené auprès des communes ayant des objectifs de rattrapage en matière de logements sociaux afin que le volume de logements projetés permette de réaliser les objectifs triennaux à venir. Cela a pu conduire à augmenter les perspectives de construction de ces communes.

Pour décliner l'objectif global de 10 200 logements par commune, plusieurs ajustements ont été opérés, le cas échéant :

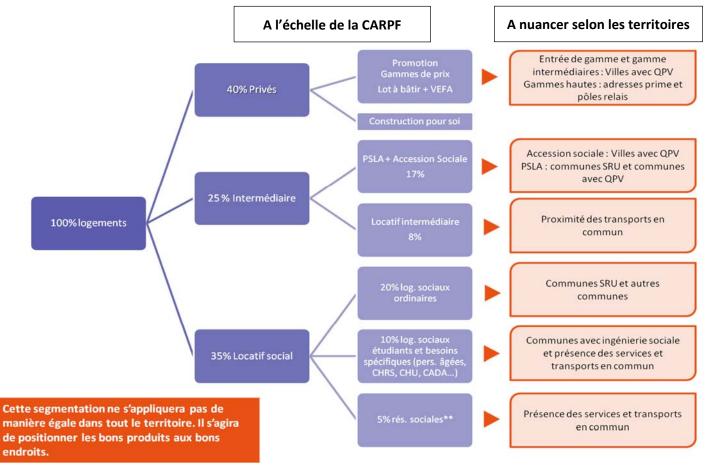
- Augmentation du volume de logements projetés si les prévisions s'avéraient insuffisantes par rapport à l'objectif de rattrapage SRU
- Un objectif minimal de 6 logements par commune sur la durée du PLH (hors construction pour soi-même)
- Pour les logements restant à produire pour arriver à 10 200 logements en 6 ans, une répartition de l'objectif au poids que représente leur projet sur les 13 899 logements identifiés avec ouverture de chantier probable sur le temps du PLH

Le tableau-ci-dessous précise les objectifs par commune.

					Projets		Objectif PLH a minima			
Code INSEE	Commune	Population 2015	Commune SRU	Nombre de logements identifiés dans les projets des communes (horizon PLH)	Nombre de logements sociaux dans les projets des communes (horizon PLH)	% de LLS dans les projets horizon PLH	Objectif LLS horizon 2025 (obligations SRU)	Objectif PLH a minima	Objectif PLH LLS a minima	Part du logement social
95268	Garges-lès-Gonesse	42 501		510	159	31%		286	89	31%
95277	Gonesse	26 142		1 166	156	13%		654	87	13%
95280	Goussainville	31 025		344	0	0%		193	0	0%
77294	Mitry-Mory	19 847		513	198	39%		288	111	39%
95585	Sarcelles	57 412		1 874	167	9%		1 051	94	9%
77514	Villeparisis	26 255	Oui	670	496	74%	490	670	496	74%
95680	Villiers-le-Bel	27 564		1 895	395	21%		1 062	221	21%
DESCRIPTION OF STREET	de 19 000 habitants	230 746		6 972	1 571	23%	490	4 203	1 099	26%
95019	Arnouville	14 178		350	0	0%		196	0	0%
77118	Claye-Souilly	12 228	Oui	1 237	369	30%	320	1 237	369	30%
77153	Dammartin-en-Goële	9 302	Oui	769	406	53%	251	769	406	53%
95205	Écouen	7 196		17	0	0%	0	17	0	0%
95250	Fosses	9 566	Oui	199	191	96%	191	199	191	96%
95351	Louvres	10 231	Oui	1 244	311	25%	142	1 244	311	25%
The second second second second second	000 et 19 000 habitants	62 701		3 816	1 277	33%	904	3 662	1 277	35%
95088	Bonneuil-en-France	1 034		0	0	0%		6	0	0%
77123	Compans	795		120	55	46%		67	31	46%
77291	Le Mesnil-Amelot	947		0	0	0%		8	0	0%
95527	Roissy-en-France	2 877		10	0	0%		10	0	0%
95633	Vaudherland	79		0	0	0%		7	0	0%
proche de Ro		5 732		130	55	42%	0	98	31	31%
95612	Le Thillay	4 298		0	0	0%		6	0	0%
77259	Longperrier	2 459	Sortante	127	127	100%		71	71	100%
95371	Marly-la-Ville	5 716	Oui	712	341	48%	341	712	341	48%
77322	Moussy-le-Neuf	3 021	Sortante	577	241	42%		323	135	42%
77349	Othis	6 622	Oui	225	136	60%	130	225	136	60%
95509	Puiseux-en-France	3 392	Sortante	220	88	40%		123	49	40%
77420	Saint-Mard	3 827		45	0	0%		45	0	0%
95580	Saint-Witz	2 415	Sortante	224	33	15%		126	19	15%
95604	Survilliers	4 128	Oui	157	39	25%	30	157	39	25%
95641	Vémars	2 396	Sortante	173	58	34%		97	33	34%
	tre 2200 et 7000 habitants	38 274		2 460	1 063	43%	500	1 886	823	44%
95094	Bouqueval	313		0	0	0%		6	0	0%
95154	Chennevières-lès-Louvres	308		26	0	0%		15	0	0%
95212	Épiais-lès-Louvres	113		0	0	0%		6	0	0%
95241	Fontenay-en-Parisis	1 949	Sortante	317	107	34%		178	60	34%
77214	Gressy	879		0	0	0%		6	0	0%
77241	Juilly	1 986		0	0	0%		8	0	0%
95395	Le Mesnil-Aubry	925		4	0	0%		4	0	0%
95492	Le Plessis-Gassot	71		8	0	0%		8	0	0%
77282	Mauregard	341		0	0	0%		8	0	0%
77323	Moussy-le-Vieux	1 268		124	30	24%		70	17	24%
77392	Rouvres	877		42	0	0%		24	0	0%
77462	Thieux	828		0	0	0%		5	0	0%
77511	Villeneuve-sous-Dammartin	654		0	0	0%		9	0	0%
95675	Villeron	1 500		0	0	0%		6	0	0%
Commune de	moins de 2200 habitants	12 012		521	137	26%	0	351	77	22%
	TOTAL CARPF	349 465	-	13899	4103	30%	1894	10200	3306	32%

La répartition des objectifs de production par produit à l'échelle de l'ensemble de l'agglomération

Les besoins des ménages sont de plus en plus mouvants, en lien avec l'évolution de la structure familiale, la mobilité professionnelle, ou encore le vieillissement de la population. Poursuivre la diversification de l'offre en logements est une orientation majeure de la politique de l'habitat dans l'optique de permettre à une grande partie des ménages de se loger sur le territoire. Aussi, outre les produits dits « classique » (logement social, accession à la propriété..), de nouveaux produits (intermédiaires) émergent pour garantir une relative fluidité dans le parcours résidentiel des ménages. Enfin l'objectif de commercialisation des logements en promotion privée correspond à la restauration d'une dynamique de marché antérieure (2007) et préalable à la mise en place du PEB.



Les objectifs de diversification de logements

Le diagnostic a pointé un enjeu de réequilibrage du parc social à l'échelle intercommunale.

Le territoire de l'agglomération compte 8 communes soumises à la loi SRU, 9 communes exemptées au titre du PEB et 6 communes désormais sorties du dispositif (car leur seuil de population est inférieur à 3 500 habitants). Dans le cadre du CDT, 6 communes sous PEB ont obtenu un assouplissement du PEB, qui leur autorise une constructibilité supérieure.

A horizon 2025, 1894 logements sociaux sont à construire dans les communes SRU déficitaires. Cet objectif inclut les récentes dispositions législatives d'allongement de l'atteinte SRU, repoussant l'objectif de 25% en 2031 pour Claye-Souilly et 2034 pour Dammartin-en-Goële et Othis. Le PLH reprend les objectifs ci-dessus.

Ces communes devront respecter la programmation sociale neuve suivante : minimum 30% de PLAI, maximum 20% de PLS

Pour répondre au rééquilibrage de l'offre, la reconstitution de l'offre démolie en site NPRNU pourra être fléchée dans les communes SRU déficitaires.

Une attention particulière devra également être apportée à la localisation des produits intermédiaire (LLI, PSLA...). En effet, selon les secteurs, certains produits peuvent être en concurrence (par exemple le locatif intermédiaire et le locatif libre, en particulier à Sarcelles, Garges, Villeparisis et Mitry-Mory) ou ne pas être adaptés aux besoins locaux. Une priorisation des produits adaptés au contexte de marché est suggérée, de manière à assurer la cohérence des produits avec les besoins et les ressources des ménages (cases colorées en vert). Le tableau cidessous propose une synthèse des localisations potentielles des produits permettant une diversification de l'offre.

Commune	Population 2015	Commune sous PEB	Commune SRU	Zonage commune	Loyer moy. privé (Clameur Meilleurs agents)	PSLA	ш	PLS	PLUS	PLAI
Garges-lès-Gonesse	42501	PEB assoupli		А	13,3€		oui	oui	dérog QPV	dérog QPV
Gonesse	26142	PEB assoupli		А	16,0€	oui	oui	oui	dérog QPV	dérog QPV
Goussainville	31025	PEB assoupli		Α	17,0€	oui	oui	oui	dérog QPV	dérog QPV
Mitry-Mory	19847			А	13,1€	oui	oui	oui	oui	oui
Sarcelles	57412	PEB assoupli		Α	13,5€		oui	oui	dérog QPV	dérog QPV
Villeparisis	26255		Oui	Α	13,3€	oui	oui	Max 30%	oui	Mini 30%
Villiers-le-Bel	27564	PEB assoupli		Α	15,4€		oui	oui	dérog QPV	dérog QPV
Ville de plus de 19 000 habitants	s 230 746				åå.			· •		
Arnouville	14178	PEB assoupli		Α	15,4€	oui	oui	oui	dérog QPV	dérog QPV
Claye-Souilly	12228		Oui	Α	13,9€	oui		Max 30%	oui	Mini 30%
Dammartin-en-Goële	9302		Oui	Α	13,1€	oui		Max 20%	oui	Mini 30%
Écouen	7196	PEB		Α	12,5€			oui	oui	oui
Fosses	9566		Oui	A	11,7€	oui			oui	Mini 30%
Louvres	10231		Oui	A	13,9€	oui		Max 30%	oui	Mini 30%
illes entre 7000 et 19 000 habitaı			- Jui		10,5 €	Jui			Jui	
Bonneuil-en-France	1034	PEB		А	12,0€				oui	oui
Compans	795	PEB en partie		B2	10,3€			oui	oui	oui
Le Mesnil-Amelot	947	PEB		B2	11,6€			oui	oui	oui
Roissy-en-France	2877	PEB assoupli		Α	14,4€			oui	oui	oui
Vaudherland	79	PEB		A	Inconnu			oui	oui	oui
Commune de moins de 5000	5 732	FLD		Α	incomia			Out	Uui	Juli
Le Thillay	4298	PEB		А	11,8€				oui	oui
Longperrier	2459	1 20	Sortante	B2	11,8€			oui	oui	oui
Marly-la-Ville	5716		Oui	B1	12,1 €	oui		Max 20%	oui	Mini 30%
Moussy-le-Neuf	3021		Sortante	B2	12,1 €	Oui		oui	oui	oui
Othis	6622		Oui	B2	12,1 €	oui		Max 30%	•	Mini 30%
			ф·	·	ģģ.	oui		•••••••	oui	•
Puiseux-en-France	3392	DED	Sortante	B1	11,7€			oui	oui	oui
Saint-Mard	3827	PEB	6	B2	12,6€			oui	oui	oui
Saint-Witz	2415		Sortante	B1	13,2€			oui	oui	oui
Survilliers	4128		Oui	B1	12,4€	oui		Max 30%	oui	Mini 30%
Vémars	2396		Sortante	B1	12,6€			oui	oui	oui
nmune entre 2200 et 7000 habi	··•						·	Y		
Bouqueval	313	PEB		B1	11,2€			oui	oui	oui
Chennevières-lès-Louvres	308			B1	10,8€			oui	oui	oui
Épiais-lès-Louvres	113	PEB		B1	Inconnu				oui	
Fontenay-en-Parisis	1949		Sortante	B1	12,1€			oui	oui	oui
Gressy	879			B2	11,2€			oui	oui	oui
Juilly	1986	PEB		B2	10,7€			oui	oui	oui
Le Mesnil-Aubry	925	PEB	ļ	B1	12,6€			oui	oui	oui
Le Plessis-Gassot	71	PEB		B1	Inconnu				oui	
Mauregard	341	PEB		B2	10,1€				oui	
Moussy-le-Vieux	1268			B2	12,0€			oui	oui	oui
Rouvres	877			B2	Inconnu				oui	ļ
Thieux	828	PEB		B2	10,7€			oui	oui	oui
Villeneuve-sous-Dammartin	654	PEB		B2	Inconnu				oui	
Villeron	1500			B1					oui	
nmune de moins de 2200 habita TOTAL CARPF	3									

Oui

Marché > 120% plafond du produit

Marché > 120% plafond du produit mais accessibilité de la commune à évaluer

La déclinaison des orientations en actions

La Communauté d'Agglomération a retenu 5 orientations :

- 1. Amplifier et cibler les actions d'amélioration du parc existant
- 2. Accroître l'effort de production et détendre le marché
- 3. Diversifier l'offre en fonction des opportunités locales et des besoins identifiés
- 4. Impliquer les opérateurs et la population
- 5. Engager un partenariat institutionnel fort autour des objectifs.

Ces orientations sont déclinées en 23 fiches-actions au sein du présent document, qui pourront se traduire si nécessaire par des règlements d'intervention. Le programme d'actions constitue un cadre d'intervention, qui pourra être amené à évoluer en fonction du résultat des études programmées et des évaluations. La mise en œuvre des actions est lissée dans le temps.

Les moyens mis à disposition pour le futur PLH

Les moyens alloués à la mise en œuvre du PLH sont constitués d'une enveloppe de 7 642 500 € par an soit 45 855 000 sur 6 ans. La Communauté d'Agglomération est en cours de recrutement d'un chargé mission NPRNU et un chargé de mission habitat, qui sera entre autre chargé du pilotage des études déclinées dans le programme d'actions. Dans les communes de plus de 19 000 habitants, l'agglomération travaillera en partenariat avec les services internes.

Axe 1 : Amplifier et cibler les actions d'amélioration du parc existant

ACTION 1 : RENFORCER L'ENSEMBLE DES OUTILS DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE : MISE EN PLACE DE PERMIS DE LOUER

Descriptif synthétique

Nature de l'action	□ Conseil / Ingénierie□ Information - Communication□ Financement étude	■ Programmation■ Aides / Subventions■ Coordination
Objectifs opérationnels issus des orientations et du diagnostic :	Réduire le marché du mal logement (marchands de sommeil) Agir sur les situations de mal logement, dans leurs différentes formes, notamment liées à un propriétaire indélicat	
Territoire visé	Secteurs les plus fragilisés de l'habitat privé sur l'ensemble des communes concernées	
Produits et public bénéficiaire	Locataires occupant un logement indi	gne/insalubre.

Modes opératoires	1) Mobiliser les nouveaux outils réglementaires de lutte contre le mallogement: mise en place d'une convention entre la CARPF et chaque commune qui souhaite mettre en place le permis de louer. Les analyses menées dans le cadre de l'élaboration du PLH constituent une aide à la décision des communes pour définir précisément les périmètres. Il existe différents niveaux de procédures, plus ou moins coercitifs:
	 Déclaration de mise en location: Les mises en location intervenant dans un périmètre défini par la collectivité peuvent être soumises à une obligation de déclaration; il s'agit d'une simple formalité déclarative. Le régime de déclaration de mise en location peut permettre à la collectivité locale d'être informée des logements mis en location, sans avoir à assumer la mise en œuvre du régime d'autorisation.
	 Autorisation de mise en location: La mise en location intervenant dans un périmètre défini par la collectivité peut être conditionnée à l'obtention d'une autorisation préalable. Ce régime peut ne concerner qu'un ou plusieurs ensembles immobiliers lorsqu'ils se situent dans une zone qui ne comporte pas d'autres habitats dégradés.
	 Permis de diviser: Cela correspond à un dispositif d'autorisation préalable des travaux conduisant à la création de locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant. Une telle formalité peut être instituée dans les zones présentant une proportion importante d'habitat dégradé ou dans lesquelles l'habitat dégradé est susceptible de se développer.
	La mise en œuvre sera déclinée en 3 temps :

	 L'entrée en vigueur souhaitée de l'autorisation de mise en location sur les périmètres identifiés des 12 communes les plus importantes début 2020 (> 500 logements locatifs privés) 	
	- La possibilité d'étendre le dispositif aux communes qui le souhaitent après 2020,	
	- Une réflexion sur la mise en œuvre du permis de diviser sur les périmètres identifiés par toutes les communes qui le souhaitent.	
	2) Favoriser la remontée d'information via les CCAS, les services urbanisme des communes, les services sociaux, etc. des cas complexes tels que les situations liées à des pathologies (Syndrome de Noé soit une accumulation d'animaux, syndrome de Diogène soit une accumulation d'objets et de déchets) pour un traitement par les autorités compétentes.	
Moyens financiers	Pour le permis de louer : suivi et financé par la CARPF	
Coordination interne	Pour le permis de louer : appui sur les services des villes pour procéder à l'instruction des dossiers, dans le cadre d'une mise à disposition de personnel par la communauté d'agglomération ou d'une prise en charge par la communauté d'agglomération des frais liés au personnel communal mobilisé pour l'instruction des dossiers ; mise en place d'une convention entre la CARPF et chaque commune qui souhaite mettre en place l'autorisation de mise en location.	
Partenaires	Communes (service habitat-logement et SCHS), services de l'Etat (DDT, ANAH), CAF, services fiscaux, associations, services de justice, ARS.	
Opérateurs	Services des Villes	
Indicateurs d'évaluation	 ✓ Bilan annuel de la mise en œuvre du permis de louer par les communes ✓ Nombre d'arrêtés de péril, insalubrité 	
Calendrier	Dès 2020.	

Articulation avec d'autres actions du PLH	Action 2 : Organiser la mise en place un dispositif OPAH / PIG intercommunal Action 3 : Soutenir l'action de repérage et d'intervention sur les copropriétés dégradées
	Action 18: Mobiliser et accompagner les habitants sur les projets, outils et aides disponibles
	Action 20 : Accompagner en ingénierie les communes qui le souhaitent
Articulation avec d'autres dispositifs	Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Habitat des Personnes Défavorisées
	Plan Départemental de lutte contre l'habitat indigne

Axe 1 : Amplifier et cibler les actions d'amélioration du parc existant

ACTION 2: ORGANISER LA MISE EN PLACE D'UN DISPOSITIF OPAH / PIG INTERCOMMUNAL

Descriptif synthétique

Nature de l'action	■ Conseil / Ingénierie □ Information - Communication ■ Financement étude	■ Programmation■ Aides / Subventions■ Coordination
Objectifs opérationnels issus des orientations et du diagnostic :	 Poursuivre, maintenir et amplifier les actions engagées pour améliorer le parc existant (privé et social) Évaluer les besoins et cibler les interventions - l'amélioration du parc privé 	
Territoire visé	A préciser dans le cadre de l'étude préalable	
Produits et public bénéficiaire	Les propriétaires occupants et bailleurs Les ménages sous plafonds de ressources ANAH	

	1) Mener une étude pré-opérationnelle OPAH qui analysera le tissu privé. Cette étude permettra de quantifier les besoins en termes de rénovation et d'amélioration de l'habitat sur le territoire afin de déterminer la pertinence ou non de la mise d'un outil d'intervention type OPAH/PIG.	
Modes opératoires	Cette étude devra apporter des éléments de réponse sur le dispositif qui pourrait être mis en place, sur un abondement des aides octroyées ou des aides propres auprès des ménages pourra être engagée, ainsi que le cofinancement d'une équipe d'animation dédiée	
	2) Inciter des professionnels du bâtiment (en lien avec les associations), via le suivi animation de l'OPAH à se former et à utiliser des matériaux plus performants	
	Etude pré-opérationnelle : 150 000€ (hors aides) sur la durée du PLH	
Moyens financiers	A définir pour les autres actions suite aux résultats de l'étude et/ou du bilan a mi-parcours	
Coordination interne	Direction de l'habitat, éventuellement la direction du foncier (ORI par exemple)	
Partenaires	Communes, Etat (DDT, ANAH), ARS, Région Ile de France	
Opérateurs	Opérateur retenu pour réaliser l'étude pré-opérationnelle, puis éventuellement le dispositif déployé	
Indicateurs d'évaluation	✓ Nombre de contacts, mises en chantier et rénovations effectuées grâce à l'OPAH	
	✓ Suivi des crédits budgétaires alloués au dispositif	

Calendrier	A partir de 2021	
------------	------------------	--

Articulation avec d'autres actions du PLH	Action 3 : Soutenir l'action de repérage et d'intervention sur les copropriétés dégradées Action 6 : Favoriser l'anticipation foncière et le portage foncier
Articulation avec d'autres dispositifs	Plan Initiatives Copropriétés Plan Climat Air Energie Territoire de l'Agglomération de Roissy Pays de France

Axe 1 : Amplifier et cibler les actions d'amélioration du parc existant

ACTION 3 : SOUTENIR L'ACTION DE REPERAGE ET D'INTERVENTION SUR LES COPROPRIETES DEGRADEES

Descriptif synthétique

Nature de l'action	□ Conseil / Ingénierie ■ Programmatio □ Information - Communication ■ Aides / Subve ■ Financement étude ■ Coordination		
	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	très dégradées, et répondre aux besoins associés en relogement et	
Objectifs opérationnels issus des orientations et du diagnostic :	Sécuriser la commercialisation des opérations de logements neufs pour prévenir la dégradation des copropriétés		
	 Mieux connaitre le parc de copropriétés pour pourvoir prévenir leur dégradation 		
	 Amplifier la communication auprès des élus e outils et aides mobilisables 	t des habitants sur les	
Territoire visé	Ensemble du territoire intercommunal pour le VOC et les éventuels POPAC NPNRU pour la charte et GUP		
Produits et public bénéficiaire	Les propriétaires occupants et bailleurs Les ménages sous plafonds de ressources ANAH		

Modes opératoires	1)	Mettre en place un outil de veille et d'observation des copropriétés (VOC) en s'appuyant sur le registre national des copropriétés et les études menées par les communes sur les copropriétés implantées dans leur parc. Le VOC repose sur la mise en place d'indicateurs, sur un périmètre défini par l'agglomération, qui englobe tout ou partie du territoire. L'agglomération peut ainsi détecter au plus tôt la fragilité de certaines copropriétés.
	2)	Aider les communes à mettre en place leur POPAC (Programme Opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés). Ce dispositif étudie plus finement la situation de copropriétés repérées et met en place une ingénierie opérationnelle susceptible de remédier de façon précoce aux difficultés rencontrées par ces copropriétés afin d'éviter la mise en place de dispositif plus lourd.
	3)	Réfléchir à la mise en place de dispositifs opérationnels complémentaires à l'issue du bilan à mi-parcours du PLH et au regard des résultats du VOC et des éventuels POPAC.
	4)	Mener une réflexion sur l'opportunité d'abonder les aides nationales en faveur des copropriétés (exemple : Initiatives Copro).
	5)	Ecrire une charte de 1ère acquisition : elle pourrait être signée a minima

	par la commune, le promoteur, les syndics professionnels voire notaires (dans leur rôle de conseil). En parallèle, initier un partenariat avec une ADIL pour que les primo-accédants puissent bénéficier de conseils et de réflexions en coût global. 6) Association (de la CARPF) dans les travaux des GUP des communes	
Moyens financiers	VOC : 30 000€ sur la durée du PLHI POPAC : 80 000€ de subventions de l'agglomération auprès des communes dans le cadre de réalisation de POPAC (règlement à définir)	
Coordination interne	Direction de l'Habitat, en coordination avec la direction politique de la ville.	
Partenaires	Services de l'Etat (DDT, ANAH, ANRU), ADIL	
Opérateurs	Opérateur retenu pour l'animation de l'OPAH, SEM Energies Posit'if, promoteurs, notaires, ARC	
Indicateurs d'évaluation	✓ Bilan du VOC	
Calendrier	VOC : 2020-2021 POPAC : 2022 et années suivantes	

Articulation avec d'autres actions du PLH	Action 2 : Organiser la mise en place un dispositif OPAH / PIG intercommunal Action 4 : Mobiliser les aides à la réhabilitation et à l'amélioration de la performance énergétique Action 6 : Favoriser l'anticipation foncière et le portage foncier Action 18 : Mobiliser et accompagner les habitants sur les projets, outils et aides disponibles
Articulation avec d'autres dispositifs	Coprocoop (Région Ile de France)

Axe 1 : Amplifier et cibler les actions d'amélioration du parc existant

ACTION 4 : MOBILISER LES AIDES A LA REHABILITATION ET A L'AMELIORATION DE LA PERFORMANCE ENERGETIQUE

Descriptif synthétique

Nature de l'action	■ Conseil / Ingénierie □ Information - Communication □ Financement étude	■ Programmation□ Aides / Subventions■ Coordination
Objectifs opérationnels issus des orientations et du diagnostic :	 Contribuer à la transition énergétique du parc de logement Réduire les dépenses de consommations énergétiques Sensibiliser et conseiller les ménages pour la rénovation des logements Amplifier les actions engagées pour améliorer le parc existant (privé et social) Favoriser l'insonorisation des logements sous PEB engagés dans une réhabilitation 	
Territoire visé	Toutes les communes de la Communauté Roissy Pays de France, en visant en priorité celles où le poids du parc d'avant 1990 est le plus important (cf. SRHH et volet habitat du SRCAE)	
Produits et public bénéficiaire	Propriétaires occupants et propriétaires bailleurs, locataires, en particulier les ménages en situation de précarité énergétique.	

	1	
Modes opératoires	1)	Etendre la charte d'aménagement durable du NPNRU à l'ensemble des communes
	2)	Mise en place et animation de la plate-forme rénovation énergétique d'amélioration de l'habitat et communiquer autour de ses actions :
	-	Alimenter la plateforme avec la liste des artisans et professionnels du bâtiment labellisés Reconnu Garant de l'Environnement (RGE) / Qualibat etc
	-	Mobiliser les banques, agents immobiliers, notaires sur la rénovation des logements et en faire des relais d'information auprès des ménages (sur les financements, la réglementation, les structures de conseil, etc.)
	3)	Faire valoir le rôle de l'Europe auprès des bailleurs sociaux pour la réhabilitation de leur parc :
	-	Améliorer la coordination avec la Région lle de France pour la mobilisation des fonds européens 2021-2027
	-	Communiquer sur les dispositifs mobilisables auprès de l'Europe pour améliorer l'efficacité énergétique des logements
	4)	Accompagner les habitants porteurs d'un projet d'insonorisation dans la mobilisation des fonds d'ADP.

Moyens financiers	A définir pour la plateforme de l'énergie (un service interne à la CARPF)	
Coordination interne	Direction de l'habitat, Mise en place de la plateforme de la rénovation énergétique par le service développement durable	
Partenaires	Services de l'Etat (ANAH), fournisseurs d'énergie, ADIL, Europe.	
Opérateurs	Plateforme énergétique	
Indicateurs d'évaluation	 ✓ Nombre de logements rénovés par type de travaux et profil de ménage et part des logements rénovés par rapport au parc privé énergivore ✓ Consommation énergétique moyenne par logement et évolution de l'étiquette énergétique ✓ Evolution du niveau de quittance (loyer + charges) pour le parc locatif social 	
Calendrier	2020 pour la mise en place de la plateforme énergétique	

Articulation avec d'autres actions du PLH	Action 2 : Organiser la mise en place un dispositif OPAH / PIG intercommunal Action 3 : Soutenir l'action de repérage et d'intervention sur les copropriétés dégradées Action 21 : Contractualiser une coopération avec les institutionnels
Articulation avec d'autres dispositifs	Schéma Régional Climat Air Energie Plan Climat Air Energie Territoire de l'Agglomération Roissy Pays de France Conventions d'Utilité Sociale pour le parc social

Axe 1 : Amplifier et cibler les actions d'amélioration du parc existant

ACTION 5: S'OPPOSER A LA VENTE HLM POUR EVITER DE FUTURES COPROPRIETES DEGRADEES

Descriptif synthétique

Nature de l'action	■ Conseil / Ingénierie □ Information - Communication □ Financement étude	■ Programmation□ Aides / Subventions■ Coordination
Objectifs opérationnels issus des orientations et du diagnostic :	 Engager une discussion soutenue avec les bailleurs et les commune sur les projets de vente HLM Le cas échéant, garantir un investissement pérenne pour les acquéreurs, avec une information préalable des travaux dans les parties communes 	
Territoire visé	Toute la Communauté Roissy Pays de France	
Produits et public bénéficiaire	Le cas échéant, patrimoines en bon état avec charges maîtrisées, locataires du parc social accédant à la propriété	

Mise en œuvre opérationnelle

	1) Pour l'ensemble des communes, lecture des plans de vente inscrits dans les CUS et non signature en cas de désaccords.	
	Dans les communes déficitaires, émettre un avis négatif dans les deux mois suivant la consultation du bailleur (au-delà de ce délai, son avis est réputé favorable.	
Modes opératoires	2) Le cas échéant :	
	-contraindre les bailleurs à vendre des logements dans des immeubles au sein desquels ils garantissent un bon état général durant 10 ans.	
	- Mobiliser l'ensemble des outils permettant d'accompagner les ménages dans la phase acquisition et démarrage de la copropriété.	
Moyens financiers	Sans objet	
Coordination interne	Direction Habitat	
Partenaires	AORIF, opérateurs HLM, services de l'Etat (DDT, DDCS)	
Opérateurs	Signature des CUS : CARPF en lien avec les communes concernée, Avis des communes déficitaires	
	✓ Nombre de ventes par commune	
Indicateurs d'évaluation	✓ Profil des acquéreurs	
Calendrier	Au fil du PLH	

Articulation avec d'autres actions du PLH	Action 21 : Contractualiser une coopération avec les institutionnels Action 23 : Développer l'observatoire de l'habitat et du foncier
Articulation avec d'autres dispositifs	L'élaboration des CUS des bailleurs

Axe 2 : Accroître l'effort de production et détendre le marché

ACTION 6: FAVORISER L'ANTICIPATION FONCIERE ET LE PORTAGE FONCIER

Descriptif synthétique

Nature de l'action	□ Conseil / Ingénierie □ Information - Communication ■ Financement étude	□ Programmation□ Aides / Subventions■ Coordination	
Objectifs opérationnels issus des orientations et du diagnostic :	 Limiter la consommation d'espaces et prôner un développement compact des nouveaux quartiers conformément au SCOT. Favoriser l'accès à la ressource foncière et identifier les opportunités de recyclage 		
	3) Disposer d'une offre foncière publique pour réguler le marché immobilier		
Territoire visé	Toutes les communes, en particulier les secteurs d'intérêt communautaire, les communes SRU et les périmètres des conventions EPFIF		
Produits et public bénéficiaire	Production des logements ciblés par le PLH, en particulier les logements locatifs sociaux et les programmes d'accession à la propriété abordables pour les ménages du territoire		

	1) Suivre et mettre en œuvre les conventions EPFIF/CARPF	
	2) Piloter des études d'opportunité foncière avec pour objectif de définir les périmètres d'intervention sur lesquels un portage foncier s'avère réellement nécessaire : opérations à long terme, secteurs avec propriétés foncières diffuses, intérêt communautaire	
	3) Enrichir l'observatoire habitat d'un volet foncier bâti / non bâti	
Modes opératoires	4) Utiliser les outils réglementaires et financiers pour un urbanisme négocié avec les opérateurs : diversifier les modalités de portage foncier pour des opérations d'aménagement à court terme : portage direct, concession d'aménagement avec des opérateurs privés ou publics.	
	5) Tirer parti des PLU pour atteindre les objectifs de production inscrit au PLH, en s'appuyant sur des OAP précisant les densités et les typologies attendues.	
	Etude d'opportunité foncière : 60 000€ sur 6 ans	
Moyens financiers	Portage foncier par l'EPFIF	
	Cf. action 20	
Coordination interne	Directions aménagement, urbanisme, habitat et le SIG et pôle foncier	
Partenaires	Communes, EPFIF, acteurs agricoles (mutation des fermes)	
Opérateurs	SEM, Grand Paris Aménagement	

Indicateurs d'évaluation	 ✓ Suivi de la consommation foncière et recensement des potentiels fonciers ✓ Suivi des conventions EPFIF
Calendrier	Dès 2020

	Action 7 : Favoriser un urbanisme de projet	
Articulation avec d'autres actions du PLH	Action 9 : Alimenter la réflexion sur les prix de sortie et la qualité des logements Action 23 : Développer l'observatoire de l'habitat	
Articulation avec d'autres dispositifs	Conventions EPFIF Schéma Directeur Régional d'Ile de France	

Axe 2 : Accroître l'effort de production et détendre le marché

ACTION 7: FAVORISER UN URBANISME DE PROJET

Descriptif synthétique

Nature de l'action	■ Conseil / Ingénierie □ Information - Communication □ Financement étude	■ Programmation□ Aides / Subventions■ Coordination
Objectifs opérationnels issus des orientations et du diagnostic :	 Réduire les freins à la construction Faciliter la conception et la réalisation des projets Utiliser les outils réglementaires et financiers d'urbanisme négocié 	
Territoire visé	Secteurs d'intérêt communautaire, communes SRU, périmètres des conventions EPFIF, zone 1AU, OAP et secteur de développement privilégié inscrit dans les documents d'urbanisme	
Produits et public bénéficiaire	Communes	

	Apporter un support technique dans le montage financier et technique des opérations dès les réflexions afin d'assurer une qualité architecturale minimale
	2) S'appuyer sur les documents d'urbanisme pour encadrer les divisions parcellaires en secteur pavillonnaire
Modes opératoires	3) Favoriser la densification maitrisée, pour éviter tout effet induit sur le stationnement et les réseaux
	4) Accompagner les communes dans la définition de la stratégie opérationnelle (opération publique / privée, consultation, participation des opérateurs pour le financement des équipements publics), par exemple en vue de la signature d'accords avec des opérateurs immobiliers donnant lieu à la mise en place de PUP.
Moyens financiers	Cf. action 20 ou recours AMO
Coordination interne	Direction urbanisme ou AMO, en coordination avec les directions habitat et foncier
Partenaires	Communes, EPFIF
Opérateurs	Grand Paris Aménagement, aménageurs, promoteurs, opérateurs HLM, ADP, EPA
Indicateurs d'évaluation	✓ Suivi des ZAC et opérations communales,✓ Volume de PUP signés,
Calendrier	Au fil du PLHi

Articulation avec d'autres actions du PLH	Action 8 : Favoriser la production par le biais de projets d'aménagement d'ensemble
	Action 9 : Alimenter la réflexion sur les prix de sortie et la qualité des logements
	Action 17: Développer les rencontres « Collectivités – opérateurs de construction de logements »
	Action 19 : Droit à l'expérimentation (notamment permis d'innover loi ELAN)
	Action 20 : Accompagner en ingénierie les communes qui le souhaitent
Articulation avec d'autres dispositifs	Toutes démarches de labellisation de projets : Ecoquartier (label national), Quartiers Innovants (Région Ile-de-France), appels à projet
·	Schéma Directeur Régional d'Ile de France

Axe 2 : Accroître l'effort de production et détendre le marché

ACTION 8: FAVORISER LA PRODUCTION PAR LE BIAIS DE PROJETS D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE

Descriptif synthétique

Nature de l'action	■ Conseil / Ingénierie □ Information - Communication ■ Financement étude	■ Programmation□ Aides / Subventions■ Coordination
Objectifs opérationnels issus des orientations et du diagnostic :	2) Maîtriser les charges foncières, les3) Développer une offre diversifié	
Territoire visé	Principalement sur les petites communes et/ou les communes avec obligations de rattrapage SRU et/ou les opérations d'aménagement ou immobilières hors EPA et SEM, secteurs d'intérêt communautaire, périmètres des conventions EPFIF	
Produits et public bénéficiaire	Communes	

Modes opératoires	 Piloter des études urbaines et pré-opérationnelles, en coordination avec les communes. Elles permettront de définir les caractéristiques précises de la future opération, grâce à différentes études réalisées au préalable (analyse du site, étude de marché) et dont le croisement des résultats est indispensable à l'harmonie et à la cohérence de l'unique proposition finale. Développer les outils d'aménagement (de type ZAC, OAP, secteurs sauvegardés) pour encadrer l'évolution urbaine et garantir la qualité résidentielle et la diversité des produits.
Moyens financiers	Etudes urbaines : 300 000€ sur 6 ans, comportant 2 études annuelles Cf. action 20
Coordination interne	Direction de l'urbanisme ou AMO, en coordination avec les directions planification, aménagement et habitat
Partenaires	Communes, EPFIF
Opérateurs	Grand Paris Aménagement, aménageurs, promoteurs, opérateurs HLM, ADP, EPA
Indicateurs d'évaluation	

Calendrier	Dès 2021	
------------	----------	--

Articulation avec d'autres actions du PLH	Action 6 : Favoriser l'anticipation foncière et le portage foncier Action 8 : Favoriser la production par le biais de projets d'aménagement d'ensemble Action 17 : Développer les rencontres « Collectivités — opérateurs de construction de logements »
Articulation avec d'autres dispositifs	SCOT de la CARPF Schéma Directeur Régional d'Ile de France

Axe 2 : Accroître l'effort de production et détendre le marché

ACTION 9 : ALIMENTER LA REFLEXION SUR LES PRIX DE SORTIE ET LA QUALITE DES LOGEMENTS

Descriptif synthétique

Nature de l'action	■ Conseil / Ingénierie ■ Programmation □ Information - Communication □ Aides / Subventions □ Financement étude ■ Coordination	
Objectifs opérationnels issus des orientations et du diagnostic :	 Réguler le prix du foncier et optimiser les coûts de construction : maitriser le stationnement, optimiser la taille des logements Favoriser l'accession abordable Favoriser l'habitat mixte, innovant, modulable Garantir la qualité paysagère, architecturale et environnementale des projets Nota : le prix moyen en collectif en promotion à l'échelle de la CARPF, de 3300-3600 €/m² 	
Territoire visé	Toute la Communauté Roissy Pays de France	
Produits et public bénéficiaire	Communes, acquéreurs	

Modes opératoires	 Rédiger et diffuser un cahier de maîtrise coûts de construction, pouvant être signée par les opérateurs (privés et sociaux) pour :
	- Mutualiser les coûts de construction sur plusieurs opérations
	- Travailler sur la taille des logements et l'agencement des logements, pour réduire le coût final. Développer des parkings en réfléchissant à leur reconversion à moyen/long terme. Création d'une pièce de partage en plus dans l'opération non valorisée mais qui permet de gagner de l'espace dans le logement (testé dans le logement étudiant)
	- Diversifier les formes de logements, diversités de surface, diversité de prix unitaires par typologie pour répondre à l'ensemble des besoins.
	3) S'appuyer sur l'observatoire de l'habitat et l'observatoire du projet NPNRU pour développer et animer un outil d'observation des volumes et des prix de l'immobilier dans le neuf et l'ancien
	4) Diffuser un référentiel d'opérations et mettre en place des opérations pilotes à l'échelle de la CARPF pour répondre à une innovation avec maîtrise des prix
	Cahier maîtrise coûts de construction : 15 000€ (2020)
Moyens financiers	Observatoire des volumes et des prix de l'immobilier dans le neuf et l'ancien : 45 000€ sur 6 ans

Coordination interne	Direction de l'habitat, en coordination avec les directions urbanisme, environnement, planification et outils du PLU, déchets.
Partenaires	EPFIF, DDT, EPA, CD, ADEME, CAUE
Opérateurs	Promoteurs, opérateurs HLM, EPA, SEM
Indicateurs d'évaluation	 ✓ Répartition des logements produits par typologie, surfaces de logements et gammes de prix ✓ Référentiel de la qualité des projets de construction livrés sur le territoire ✓ Eventuelle labellisation des projets (Eco-Quartiers, Label E+C-,)
Calendrier	Cahier maitrise des coûts de construction : 2021 Outil d'observation : dès 2021 et sur la durée du PLH

Articulation avec d'autres actions du PLH	Action 17: Développer les rencontres « Collectivités — opérateurs de construction de logements Action 23: Développer l'observatoire de l'habitat
Articulation avec d'autres dispositifs	PCAET de l'Agglomération Roissy Pays de France Observatoire des prix du foncier de l'EPFIF

ACTION 10: DEVELOPPER L'OFFRE FAMILIALE EN ACCESSION SOCIALE

Descriptif synthétique

Nature de l'action	■ Conseil / Ingénierie ■ Programmation □ Information - Communication ■ Aides / Subventions □ Financement étude ■ Coordination	
Objectifs opérationnels issus des orientations et du diagnostic :	 Apporter une réponse cohérente sur le territoire à l'ensemble des besoins exprimés et à venir Contenir l'évasion résidentielle des jeunes familles et faciliter l'insertion dans le marché des ménages aux revenus intermédiaires Prendre en compte les revenus modestes d'une partie importante des ménages vivant sur le territoire Recréer de la mobilité dans toute la chaîne de l'offre de logement Evaluer les possibilités de montage innovant en faveur de l'accession à la propriété 	
Territoire visé	Toute la Communauté Roissy Pays de France pour l'accession à prix maîtrisés. Un enjeu particulier dans les Quartiers en Politique de la Ville (QPV) et à proximité, afin de diversifier l'offre.	
Produits et public bénéficiaire	Ménages aux revenus intermédiaires (entre le 4ème et le 7ème décile de revenus)	

Modes opératoires	1) Examiner l'opportunité d'adhérer à un OFS (Organisme Foncier Solidaire), et si favorable réfléchir à sa mise en place
	2) Développer le partenariat avec les opérateurs HLM et les coopératives HLM sur le champ de l'accession sociale et du PSLA (hors QPV et abords)
	3) S'appuyer sur les orientations d'aménagement (OAP) pour favoriser la diversité des produits
	4) Envisager des temps d'échanges les promoteurs, notaires, afin de s'assurer des bonnes conditions d'achat des primo-accédants.
Moyens financiers	Participation financière à l'Organisme Foncier Solidaire (OFS) sous forme de subvention et de garanties d'emprunt (art. 131 loi de finances 2018) si création.
Coordination interne	Direction de l'habitat, en coordination avec les directions politique de la ville et planification
Partenaires	Action Logement, CD, DDT, Fédération des Coopératives HLM, ADIL, Comité Habitat

Opérateurs	Promoteurs, opérateurs HLM,	
Indicateurs d'évaluation	 ✓ Nombre et variété de logements privés à prix maîtrisés produits ✓ Profil des ménages bénéficiaires 	
Calendrier	Dès 2021	

Articulation avec d'autres actions du PLH	Action 9 : Alimenter la réflexion sur les prix de sortie et la qualité des logements
Articulation avec d'autres dispositifs	Nouveau Programme de Rénovation Urbaine

ACTION 11: METTRE EN ŒUVRE LE PROGRAMME DE DIVERSIFICATION DANS LES QUARTIERS DU NPNRU

Descriptif synthétique

Nature de l'action	■ Conseil / Ingénierie ■ Programmation ■ Information - Communication □ Aides / Subventions ■ Financement étude ■ Coordination							
	1) Produire une offre diversifiée capable de se substituer à une offre de fait rapport qualité / prix, qui s'est ancrée y compris dans le pavillonnaire (divisions)							
Objectifs	2) Répondre aux besoins endogènes, considérables compte tenu du caractère très familial du territoire, intégrant les enjeux de relogement							
opérationnels issus des orientations	3) Maintenir des salariés et des catégories sociales intermédiaires qui, aujourd'hui, n'y prolongent pas leurs parcours résidentiels							
et du diagnostic :	du 4) Associer les opérateurs et porteurs de projets aux réflexions en ter		n terme de					
	5) Reconstituer l'offre démolie en dehors des communes NPNRU mais bénéficier d'une dérogation pour accompagner l'effort de diversification dans ces QPV d'une offre locative sociale alternative à l'offre existante							
	Tableau : Potentiel autorisé et projets envisagés, selon les sites							
		Potentiel	Projets de constru		ion dans les QPV NPNRU Delta proi		Delta projet /	
	Communes	total du CDT	Pgm proposée	log. Privés	reconstit. LLS	LLS autres	potentiel	
	Arnouville Gare	203	350	350	0	0	147	
	Garges les Gonesse DBN	895	866	664	199	3	-29	
Territoire visé	Gonesse Marronniers Fauconnière	169	150	150	0	0	-19	
TETTIONE VISE	Sarcelles Lochères*	1 620	2 068	1 899	0	169	448	
	Sarcelles Rosiers Chantepie	344	290	290	0	0	-54	
	Villiers le Bel Village PLM DLM * et **	814	731	601	77	53	-83	
	TOTAL QPV NPNRU 4 045 4 455 3 954 276 225 -410 * A Sarcelles, 169 logements sociaux : Avenue du 8 Mai (64 LLS), ZAC des Sablons (105 LLS) * A Villiers le Bel, reconstitution = 77 logts ordinaires sur le périmètre NPNRU strict. 53 autres LLS (33 lgts familiaux et 20 lgts extension RPA) Par ailleurs la reconstitution de 126 logements est prévue sur deux sites hors NPNRU ** Villiers-le-Bel : Une partie seulement du QPV est en zone C et l'autre partie n'est pas concernée l'assouplissement CDT							

Communes	Démolitions LLS logts familiaux	Reconstitution offre LLS démolie		
Communes	NPNRU	Sur site	Hors site dans la commune	Hors commune
Arnouville Gare	0	0	0	0
Garges les Gonesse DBN	735	197	0	538
Gonesse Marronniers Fauconnier	0	0	0	0
Sarcelles Lochères *	226	33(*)		193
Sarcelles Rosiers Chantepie	126	0	0	126
Villiers le Bel Village PLM DLM **	224	121	100	13
TOTAL logts familiaux QPV NPNRU	1341	351	100	890

^{*}Ne sont pas comptabilisés dans le NPRU Lochères les logts démolis à Pierrefitte et leur reconstitution. Ce secteur est intégré au NPRU de Plaine Commune. La reconstitution « sur site » du volet Lochères est reconstituée sur le site Rosiers-Chantepie, donc « sur site » puisqu'en QPV mais non dans le quartier.

Produits et public bénéficiaire

Accession sociale, promotion privée, LLI,

Mise en œuvre opérationnelle

Sécuriser les parcours résidentiels

- Informer les futurs copropriétaires de leurs droits et devoirs de copropriétaires
- Travailler en amont avec les syndics, dès la conception du bâtiment, afin de mieux évaluer les coûts des charges et proposer de nouvelles formes de copropriétés
- Concevoir des immeubles de formes architecturales simples, bien organisé à défaut d'avoir de grandes surfaces (70m² avec 3 chambres), dont les espaces sont optimisées (pas de couloir de distribution par exemple): par exemple T4 compact (70 m², 3 chambres dans des prix unitaires contenus).
- Le développement de produits en individuel groupé ou intermédiaires pour proposer une alternative aux logements collectifs qui représentent actuellement la majorité des opérations neuves.

Développer une méthode de conception/réalisation qui articule très en amont promoteur, architecte et entreprise de construction :

 La co-conception de projet Aménageur / collectivité / opérateurs / maîtres d'œuvre, permettant de construire progressivement et collectivement le projet urbain, dans une logique d'adaptation au marché et de maîtrises des coûts techniques (travail à livre ouvert sur les bilans promoteurs).

Assurer un cadencement de mises en commercialisation adapté aux capacités d'absorption du marché

Mise en place d'un volet marché immobilier (dans les quartiers

Modes opératoires

^{**} Inclus la démolition reconstitution sur site de 30 logements privés, sociaux de fait

	NPNRU et en dehors) dans l'observatoire NPNRU	
	Etudes de marché	
	Evaluer la commercialisation et suivre la situation financière et	
	immobilière des nouvelles copropriétés dans le temps	
	Mise en place d'un volet observatoire des nouvelles	
	copropriétés dans le l'observatoire NPNRU	
	Observatoire : 25 000 à 30 000 € par an	
Moyens financiers	Animation d'une journée du projet NPNRU avec les partenaires : 5 000 €	
	Participation: 3 700 000 € par an pendant 10 ans (chiffre non consolidé)	
	1 ETP chargé NPNRU en cours de recrutement	
Coordination interne	Direction de l'habitat et de NPNRU	
Partenaires	Communes, Etat promoteurs, opérateurs HLM, CDC, Action Logement	
Opérateurs	Communauté Roissy Pays de France	
Indicateurs d'évaluation	✓ Indicateurs statistiques définis dans le cadre de l'observatoire	
Calendrier	Dès 2020	

Articulation avec d'autres actions du PLH	Action 6 : Favoriser l'anticipation foncière et le portage foncier Action 9 : Alimenter la réflexion sur les prix de sortie et la qualité des logements	
	Action 17 : Développer les rencontres collectivités – opérateurs de construction de logements	
	Action 23 : Développer un observatoire de l'habitat	
Articulation avec d'autres dispositifs	Relations avec les EPCI et EPT proches mettant en œuvre leur NPNRU	

ACTION 12: DEVELOPPER L'OFFRE POUR LES SALARIES

Descriptif synthétique

Nature de l'action	□ Conseil / Ingénierie ■ Information - Communication ■ Financement étude	■ Programmation□ Aides / Subventions■ Coordination		
	l -	1) Améliorer l'offre résidentielle au regard de la nature et du nombre d'emploi offerts dans le secteur, qui génèrent de nombreuses mobilités professionnelles		
Objectifs opérationnels issus des orientations et	2) Favoriser le rapprochement habitat-emploi en limitant les migrations pendulaires			
du diagnostic :	3) Travailler davantage avec les entreprises locales, y compris celles ne relevant pas d'Action Logement (petites PME, Police de l'air et des frontières)			
4) Faire connaître l'offre de logements auprès des entreprises				
Territoire visé	Toutes les communes de l'agglomération avec une attention sur les communes à proximité des pôles d'emplois locaux et communes desservies par les transports en commun actuels et à venir			
Produits et public bénéficiaire	Stagiaires, apprentis salariés, alternants, indépendants, salariés <u>Produits cibles : accession, LLI</u>			

Modes opératoires	1) Conventionner avec des opérateurs pour développer du logement inclusif	
	 Identifier les secteurs de faisabilité des opérations en LLI, au sein des communes appartenant aux zonages locatifs A et B1 	
	 Accompagner les porteurs de projets de FJT dans le développement de ces structures 	
	4) Piloter une enquête sur les besoins en logement auprès des salariés du territoire	
	5) Organiser des temps d'information/communication dans les entreprises de l'agglomération	
	6) Favoriser la rédaction d'un protocole avec l'AORIF sur les mutations (mutations, bourses d'échange)	
	7) Valoriser les actifs dans l'ordonnancement de la demande, via le Plan Partenarial (critères de rapprochement domicile travail, de proximité locale des emplois, de cohérence territoriale)	
Moyens financiers	Sans objet	
Coordination interne	Direction de l'habitat, en coordination avec les directions de l'économie et de l'emploi	

Partenaires	Services de l'Etat (DDT, DDCS), Action Logement, AORIF, entreprises du territoire, ADIL, réservataires de logements sociaux, Comité Habitat	
Opérateurs	Promoteurs, opérateurs HLM, opérateur proposant du LLI (par exemple CDC Habitat), FJT	
Indicateurs d'évaluation	 ✓ Nombre de logements intermédiaires mis en chantier ✓ Volume d'actions de communication au sein des entreprises ✓ Nombre de logements créés pour les jeunes actifs ✓ Profil des bénéficiaires ✓ Segmentation de l'offre produite 	
Calendrier	Dès la mise en œuvre du PLH exécutoire	

Articulation avec d'autres actions du PLH	Action 17: Développer les rencontres « Collectivités — opérateurs de construction de logements » Action 16: Amplifier la communication auprès des habitants sur les projets, outils et aides mobilisables Action 21: Contractualiser une coopération avec les institutionnels Action 22: Tirer parti de la Conférence intercommunale du logement
Articulation avec d'autres dispositifs	CRAL Action Logement

ACTION 13: POURSUIVRE LE REEQUILIBRAGE DE L'OFFRE DE LOGEMENTS SOCIAUX FAMILIAUX

Descriptif synthétique

Nature de l'action	■ Conseil / Ingénierie □ Information - Communication □ Financement étude	■ Programmation■ Aides / Subventions■ Coordination	
	Poursuivre le rééquilibrage de l'off		
	, ,	sur le territoire à l'ensemble des besoins	
Objectifs opérationnels		munes NPNRU de l'offre locative IPNRU et en profiter pour répondre à la ons, sur occupation des logements,	
issus des orientations et du diagnostic :	4) Trouver un équilibre entre la pro d'ouvrage directe par les organism	oduction neuve en VEFA et en maîtrise nes d'HLM.	
		en logement social pour répondre à des jeunes en formation, personnes âgées)	
	6) Maitriser les loyers et les charges préménages et aux objectifs de la CIL	oour répondre aux capacités des	
	Nota : environ 900 logements sociaux à reconstituer hors communes NPNRU		
	1) Toute la Communauté Roissy F	Pays de France, en priorisant :	
	•	moins de 25% de logements sociaux, ectifs de rattrapage actuels et probables	
Territoire visé	 Ensuite, les communes disposant de plus de 25% de logem sociaux souhaitant répondre à la demande en diversifiant leur off 		
	promulgation de la Loi ELAN) en France, Saint-Witz, Vémar l'équité territoriale relatif aux	ent sorties du dispositif SRU (suite à la (Longperrier, Moussy-le-Neuf, Puiseux s, Fontenay-en-Parisis) afin de garantir objectifs de production sociale et, pour ment au-dessus de 3 500 habitants.	
Produits et public	Par période triennale, dans les rattrapage SRU, minima légal de 30	s communes avec obligations de % PLAI et de 40% de PLUS	
bénéficiaire	Public éligible au logement social relatifs aux produits PLAI-PLUS-PLS	l, selon les plafonds de ressources	

	1) Soutenir financièrement les bailleurs dans le rééquilibrage de l'offre dans le cadre des opérations de reconstitution.			
	2) Garantir les emprunts de 2 nd rang des opérations de logement social dans les communes			
	3) Mettre en place un cofinancement de la CARPF pour les LLS financés par l'ANRU, au titre de la reconstitution de l'offre			
Modes opératoires	4) Favoriser le conventionnement social avec travaux des logements mis en location			
	5) Participation de la CARPF au financement des équipements dans les communes construisant du logement			
	6) Etudier la possibilité de développer l'offre sociale par le biais d'opération en acquisition-amélioration et ainsi agir sur la réhabilitation du parc privé.			
	Garantie de 2 ^{ème} rang			
Moyens financiers	Aides à la pierre dans le cadre de la reconstitution de l'offre NPNRU, en soutien aux bailleurs : 1 350 000 € sur 6 ans pour 900 logements, soit 1500 euros par logement			
	Soutien aux communes à la réalisation des équipements publics en lien avec la réalisation de logements : 2 000 000 € par an			
Coordination interne	Direction de l'Habitat, en coordination avec la direction politique de la ville.			
Partenaires	Communes, services de l'Etat (DDT, ANRU), AORIF, Action Logement			
Opérateurs	EPFIF, EPA, aménageurs, opérateurs HLM (maîtrise d'ouvrage ou VEFA),			
Indicateurs d'évaluation	 ✓ Nombre de logements sociaux ordinaires financés dans les communes SRU ✓ Nombre de logements sociaux ordinaires financés, construits et mis en service dans l'ensemble des communes ✓ Nombre de logements reconstitués hors sites ✓ Montants d'aides alloués aux opérateurs HLM dans le cadre de la reconstitution 			
Calendrier	Dès 2020			

Articulation avec d'autres actions du PLH	Action 20 : Accompagner en ingénierie les communes qui le souhaitent Action 22 : Tirer parti de la Conférence intercommunale du logement
Articulation avec d'autres dispositifs	Conventions ANRU, Suivi Etat (RPLS)

ACTION 14: DEVELOPPER UNE OFFRE SOCIALE DEDIEE AUX BESOINS SPECIFIQUES

Descriptif synthétique

Nature de l'action	■ Conseil / Ingénierie □ Information - Communication □ Financement étude	■ Programmation□ Aides / Subventions■ Coordination	
	Apporter une réponse cohérente sur le territoire à l'ensemble des besoins exprimés et à venir		
	2) Encourager la variété des typolog logements en incluant une offre de	ies, la modularité et la réversibilité des e logements à bas loyer	
Objectifs opérationnels	Répondre aux difficultés sociales et soutenir l'insertion sociale dans les structures dédiées		
issus des orientations et du diagnostic :	4) Développer une offre de logements et d'accompagnement adapté aux jeunes en début de parcours, afin de les pérenniser sur le territoire		
	5) Etudier et prévenir le vieillissement de la population et répondre aux besoins des personnes en perte d'autonomie		
	6) Promouvoir un habitat accessible et adapté		
	1 · ·	tant l'urgence au logement, l'insertion le relogement dans le droit commun	
Territoire visé	Toutes les communes avec une vigilance sur l'accès au transport en commun, aux équipements et aux services de santé		
Public bénéficiaire et produits	Jeunes, seniors, personnes en situation de handicap, publics éligibles CHRS, CHU, CADA, HUDA, CPH, publics éligibles au logement social, cumulant des difficultés d'insertion et avec besoins d'accompagnement social, femmes victimes de violence.		
	<u>Produits cibles :</u>		
	Maison relai (ex pension de famille), résidence accueil (public en situation de handicap), résidence sociale, FJT, résidence sociale, colocation en logement social, résidence intergénérationnelle, résidence seniors, produits en colocation		

Modes opératoires	1)	Etude de programmation et intégrer un volet logement publics spécifiques dans le cahier maitrise des coûts de construction, en vue d'une diversification des produits proposés
	2)	Mise en place d'une démarche spécifique dans le cadre du Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'information du demandeur (Commissions, stratégie d'information)

	 Inclure, pour les opérations bien situées, un minimum de 20% de logements de petite taille. 	
	4) Pour les publics en situation de précarité :	
	 Piloter un appel à projet en vue de la création d'une structure d'accueil 	
	 Réfléchir à un partenariat une Agence Immobilière sociale et/ou d'un soutien à l'intermédiation locative, et développer l'offre Solibail 	
	5) Pour les jeunes :	
	 Contractualiser avec les associations et structures partenaires sur les modalités de réservation: réfléchir à la mise en place d'une convention cadre avec Action Logement, formalisant les engagements en matière de réponse aux besoins des jeunes actifs. 	
	 Communiquer sur les aides disponibles (Action Logement), en lien avec le Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes (CLLAJ) 	
	L'offre dédiée aux étudiantes semble quant à elle suffisante.	
	6) Pour les seniors :	
	 Travailler sur les programmes comprenant des petits logements afin de permettre la mixité sociale et intergénérationnelle 	
	 Réfléchir à la création d'une plateforme de mise en relation de l'offre et de la demande (type Adalogis) 	
Moyens financiers	80 000€	
Coordination interne	Direction de l'habitat	
Partenaires	Services de l'Etat (DDT, DDC, ANAH), communes (services logements et CCAS), AORIF, associations spécialisées (ex : Aurore, La Sauvegarde, CLLAJ, ADIL, CLIC, ADAPEI), conseils départementaux, réservataires de logements sociaux, Comité Habitat.	
Opérateurs	Promoteurs, Opérateurs HLM, EPA, opérateur Solibail, opérateurs FJT, gestionnaires de résidences sociales, opérateurs agrées ou habilités ANAH	
	✓ Taux d'occupation/de vacance des structures	
Indiantous difficulties	✓ Répartition de l'offre nouvelle répondant aux besoins spécifiques	
Indicateurs d'évaluation	✓ Nombre de demandes et d'attributions concernées	
	✓ Identification des logements adaptés	
Calendrier	Dès 2023	

Articulation avec d'autres actions du PLH	Action 2 : Organiser la mise en place un dispositif OPAH / PIG intercommunal Action 18 : Mobiliser et accompagner les habitants sur les projets, outils et aides disponibles Action 22 : Tirer parti de la Conférence intercommunale du logement	
Articulation avec d'autres dispositifs	Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées	

Schéma régional de l'enseignement supérieur, de la recherche et de l'innovation 2017 – 2022
CUS des organismes HLM
Plan national d'adaptation au vieillissement
Schéma Départemental en faveur des personnes âgées

ACTION 15 AMELIORER LE PARCOURS RESIDENTIEL DES PLUS FRAGILES

Descriptif synthétique

Nature de l'action	□ Conseil / Ingénierie ■ Information - Communication	□ Programmation □ Aides / Subventions
	☐ Financement étude	■ Coordination
Objectifs opérationnels issus des orientations et du diagnostic :	territoire et travailler avec	de l'hébergement en hôtel sur le c l'Etat et la ville de Paris afin de es issus du Samu social de Paris
	-	ntion et les partenariats entre munes (dont CCAS), SIAO et les ns le logement d'urgence
	 Amplifier les mesures d'a pérenne 	ccompagnement vers le logement
Territoire visé	Toute la Communauté de Roissy Pays	de France
Produits et public bénéficiaire	Public hébergé en structures hôtelières, personnes en difficultés d'accès ou de maintien dans le logement notamment les personnes vivant dans les bidonvilles, dans des logements insalubres, dans des installations illicites ou dans des squats.	

Modes opératoires	1) Mener un recensement des structures mobilisées en faveur des publics plus fragiles présents sur le territoire : caractériser cette offre et la rendre lisible pour tous.
	2) Favoriser le partenariat public-privé pour trouver des solutions alternatives au relogement des publics en difficulté (solibail, partenariat agence immobilière), par la mise en place d'instance de travail et de coordination
	3) Etudier l'opportunité de mettre en œuvre un parcours d'immersion des professionnels (travailleurs sociaux) pour mieux cerner les dispositifs existants, l'offre et les prises en charge possibles
	4) Réfléchir à la mise en place d'un dispositif d'aide et d'accompagnement des particuliers pour loger des personnes en difficulté
Moyens financiers	Sans objet
Coordination interne	Direction de l'Habitat

Partenaires	Communes (via les CCAS), SIAO, 115, Etat (DDCS), Conseils Départementaux, associations	
Opérateurs		
Indicateurs d'évaluation	Lits mobilisés en hôtels, maraudes, demandes non pourvues, liste d'attente en résidence sociale.	
Calendrier	Dès 2021	

Articulation avec d'autres actions du PLH	Action 14 : Développer une offre sociale dédiée aux besoins spécifiques Action 18 : Mobiliser et accompagner les habitants sur les projets, outils et aides disponibles
Articulation avec d'autres dispositifs	Plan « Logement d'abord » (2018-2022) Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Habitat des Personnes Défavorisées

ACTION 16: DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE EN FAVEUR DES GENS DU VOYAGE ET REPONDRE AUX ENJEUX DE SEDENTARISATION

Descriptif synthétique

Nature de l'action	■ Conseil / Ingénierie □ Information - Communication ■ Financement étude	■ Programmation□ Aides / Subventions■ Coordination
Objectifs opérationnels issus des orientations et du diagnostic :	 des besoins exprimés et à venir Etre en conformité avec les object Gens du Voyage Prendre en compte la progressi voyage en développant un parcou de terrains familiaux La compétence des communauté 	et variée sur le territoire à l'ensemble ifs du Schéma d'Habitat et d'Accueil des on de la sédentarisation des gens du rs résidentiel notamment par la création es d'agglomérations « Aménagement, d'accueil des gens du voyage » a été
	_	familiaux locatifs par la loi Egalité et
	Les territoires ciblés par le Schéma pour la réalisation d'équipements (Othis et Mitry-Mory pour la réalisation d'aires d'accueil, réflexion engagée à Claye-Souilly pour une aire de grand passage).	
Territoire visé	Une aire d'accueil de 20 places existe à Dammartin-en-Goële, une à Louvres de 47 places et une à Villeparisis de 30 places.	
	Les communes soumises à la SRU et étant en deca des 25% pourraient promouvoir ces terrains familiaux car ceux-ci sont pris en compte dans les objectifs SRU.	
	adaptés: Thieux (camp sauvage en a scolarisation de 20 enfants), Compans Villiers-le-Bel (Mont Griffard, cimetièn	multiples et nécessitent des produits zone naturelle inondable qui génère la s (sur 3 zones), Mitry-Mory, Longperrier, re), Goussainville (sur terrains privés en) ou de la semi-sédentarisation à Claye-
Produits et public bénéficiaire	Gens du voyage	

	1) Piloter puis gérer la création d'aires d'accueil des gens du voyage à Othis,
Modes opératoires	sur la commune d'Othis -qui sera localisée sur une partie de la
	parcelle ZE 6 sise lieudit le Moulin- (20 places) et Mitry-Mory (30

	places, DUP en cours)	
	2) Poursuivre les réflexions pour la réalisation d'une aire de grand passage à Claye-Souilly	
	3) Poursuivre la MOUS de Compans, qui concerne 30 familles. Concernant Mitry-Mory, poursuivre la MOUS engagée par la commune (une trentaine de familles concernées). Enfin, à Longperrier, initier une MOUS.	
	4) Développer des terrains familiaux en faveur des gens du voyage sédentarisés : encadrer l'utilisation des espaces par rapport aux gens du voyage et réfléchir aux secteurs potentiels d'habitat adapté	
	5) Contribuer financièrement au déploiement de PLAI associatif	
	6) Intégrer les actions des futurs Schéma des Gens du Voyage du Val d'Oise et de la Seine et Marne – en cours de révision.	
	Investissement : 4 500 000 € sur 6 ans du PLHI	
Moyens financiers	Fonctionnement : 480 000 € par an pour les aires d'accueil existants, et 480 000 € par an sur deux dernières années du PLHI suite aux livraisons des structures complémentaires, soit 3 840 000 € sur 6 ans du PLHI	
Coordination interne	Direction de l'Habitat et Direction d'Aménagement	
Partenaires	Services de l'Etat (DDT, DDCS), FNASAT, communes d'implantation des équipements, conseils départementaux	
Opérateurs	Opérateurs HLM spécialisés, gestionnaire des équipements	
Indicateurs d'évaluation	✓ Nombre de places crées (aires d'accueil et terrains familiaux)	
	✓ Taux d'occupation des équipements	
	✓ Aides financières allouées par l'agglomération	
Calendrier	Au fil de la mise en œuvre du PLH	

Articulation avec d'autres actions du PLH	Action 14 : Développer une offre sociale dédiée aux besoins spécifiques Action 15 : Améliorer le parcours résidentiel des plus fragiles	
Articulation avec d'autres dispositifs	Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage, Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées	

Axe 4 : Impliquer les opérateurs et la population

ACTION 17: DEVELOPPER LES RENCONTRES « COLLECTIVITES — OPERATEURS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS »

Descriptif synthétique

Nature de l'action	□ Conseil / Ingénierie ■ Information - Communication □ Financement étude	□ Programmation □ Aides / Subventions ■ Coordination
Objectifs opérationnels issus des orientations et du diagnostic :	 Créer des espaces de dialogue avec les opérateurs Animer et coordonner une réflexion sur la programmation de logements à une échelle intercommunale avec les communes 	
Territoire visé	Toutes les communes de Roissy Pays de France	
Produits et public bénéficiaire	Agglomération, communes et partena	ires

Modes opératoires	1) Organiser une journée de l'habitat annuelle avec l'ensemble des partenaires pour :	
	- Présenter le bilan annuel des actions du PLH	
	- Présenter les résultats de l'observatoire de l'habitat	
	- Echanger sur une thématique identifiée comme un enjeu du territoire	
	2) Créer des temps d'échanges réguliers :	
	- Avec les parties prenantes des projets NPRNU	
	 Avec les partenaires de la CIL, en participant/organisant les instances partenariales du logement (CIL, Commissions d'Attributions des Logements,) 	
	 Avec l'opérateur de l'étude pré-opérationnelle OPAH (coordination des réseaux professionnels du bâtiment type CAPEB, des fournisseurs d'énergies) 	
	 Réfléchir au montage d'un groupe de travail sur le logement des salariés (élus, Action Logement, AORIF, représentants d'entreprises) 	
	- Réfléchir à l'organisation d'un réseau d'acteurs locaux sur l'habitat indigne et insalubre (CCAS, services sociaux, CD).	
Moyens financiers	60 000€ pour 6 ans pour organiser 2 temps de rencontres par an : sur le budget de la Direction Générale	
Coordination interne	Direction de l'Habitat, en coordination avec la Direction Générale	
Partenaires	Communes, Conseil Régional Ile de France, Conseils Départementaux, EPFIF, ADP, AORIF, Action Logement, associations spécialisées (CLLAJ, ADIL)	

Opérateurs	opérateurs HLM, promoteurs, aménageurs
Indicateurs d'évaluation	✓ Nombre de participants aux rencontres
Calendrier	Dès 2021/2022

Articulation avec d'autres actions du PLH	Action 9 : Alimenter la réflexion sur les prix de sortie et la qualité des logements
Articulation avec d'autres dispositifs	Sans objet

Axe 4 : Impliquer les opérateurs et la population

ACTION 18: MOBILISER ET ACCOMPAGNER LES HABITANTS SUR LES PROJETS, OUTILS ET AIDES DISPONIBLES

Descriptif synthétique

		T
Nature de l'action	□ Conseil / Ingénierie	□ Programmation
	■ Information - Communication	☐ Aides / Subventions
	□ Financement étude	■ Coordination
	1) Communiquer sur les opérations en cours auprès de la population locale / extérieure selon le besoin pour éviter les contentieux	
	2) Faciliter les mutations dans le parc social	
	3) Amplifier la communication des opérations de requalification du parc privé et coordonner le réseau d'acteurs pour accompagner efficacement les ménages dans leurs projets d'amélioration de l'habitat	
Objectifs opérationnels	5) Accompagner les ménages primo accédant à la propriété	
issus des orientations et du diagnostic :	4) Définir une stratégie différenciée et complémentaire autour des projets selon les thèmes soulevant des enjeux d'équilibres sociaux et environnementaux en concertation avec les habitants :	
	- Approche qualitative (espac vacant, compacité au sein de l'	es publics, réinvestissement du bâti 'îlot, continuité du bâti)
	•	parc social et des besoins endogènes : mandes locales, lié à la décohabitation, offre peut répondre
Territoire visé		Roissy Pays de France, en particulier les ans les Quartiers en Politique de la Ville
Produits et public bénéficiaire	Ensemble des ménages habitant le te porteurs de projet.	erritoire de l'agglomération, communes,

Mise en œuvre opérationnelle

Modes opératoires	 Organiser des temps d'informations auprès des habitants pour les actions liées aux compétences exercées par l'agglomération
	 Participer à des réunions de concertation organisées par les communes, par exemple sur les projets de logements
	 Communiquer (flyer, site internet, permanences en commune) auprès des ménages sur les aides disponibles liées au logement (accession, amélioration énergétique)
	 S'appuyer sur le réseau des communes pour informer les demandeurs de logements sociaux des dispositifs d'accompagnement dans le cadre du PPGDSILD
	5) Cibler des campagnes de communication auprès des particuliers aux

	moments clefs de leurs parcours résidentiels : achat du bien ou fin du prêt immobilier. A cet effet, élaborer et diffuser auprès des ménages une Charte de la première acquisition 6) Evaluer les possibilités d'expérimentation d'échange de logements ouvertes par le Pack mobilité de l'AORIF	
Moyens financiers	Réalisation d'une enquête auprès des salariés : 25 000€ Rédaction de la Charte de la première acquisition : 10 000€	
Coordination interne	Direction de l'habitat, en coordination avec les directions économie, emploi et communication	
Partenaires	Etat, CD, CAUE, ADEME Pour l'accompagnement des ménages : Maîtrise d'ouvrage d'Insertion, Promoteurs, Organismes HLM, associations œuvrant pour l'accompagnement et l'insertion par le logement des ménages en difficulté, Solibail, ALT AORIF (pack mobilité)	
Opérateurs	Privés et sociaux	
Indicateurs d'évaluation	 ✓ Nombre de réunions publiques ✓ Evolution du nombre de recours contentieux sur les autorisations d'urbanisme ✓ Bilan des aides octroyées aux ménages 	
Calendrier	Enquête salariés : 2021 Le reste des actions dès 2021 et sur toute la durée du PLH	

Articulation avec d'autres actions du PLH	Action 21 : Contractualiser une coopération avec les institutionnels
Articulation avec d'autres dispositifs	

Axe 4 : Impliquer les opérateurs et la population

ACTION 19: DROIT A L'EXPERIMENTATION (NOTAMMENT PERMIS D'INNOVER LOI ELAN)

Descriptif synthétique

Nature de l'action	■ Conseil / Ingénierie □ Information - Communication ■ Financement étude	■ Programmation■ Aides / Subventions□ Coordination
Objectifs opérationnels issus des orientations et du diagnostic :	 Favoriser l'habitat innovant, à prix maîtrisés, économe en charges et développant des valeurs d'usage Engager une réflexion sur l'allègement des contraintes réglementaires 	
	pesant sur certains projets	
	3) Disposer d'une offre contribuant à améliorer l'attractivité résidentielle du territoire	
	4) Répondre à la pluralité des besoi	ns mal couverts par l'offre existante
Territoire visé	Secteurs bénéficiant d'une réflexion préalable en matière d'urbanisme de projet et/ou d'un projet d'aménagement d'ensemble	
Produits et public bénéficiaire	Accession libre / abordable / sociale, locatif intermédiaire, locatif social Tous publics	

Mise en œuvre opérationnelle

	1) Il s'agit de faciliter la sortie opérationnelle de projets d'habitat innovant pour développer des opérations pilotes, véritables vitrines du territoire. Le projet doit poursuivre l'un des 4 objectifs opérationnels cités précédemment. Cela peut prendre plusieurs formes. A titre d'exemple, voici quelques possibilités : projet en construction mixte bois/bêton, commercialisation participative où les futurs acquéreurs sont associés à la conception, habitat intergénérationnel où le vivre ensemble est favorisé, etc.	
	2) Expérimentation sur les nouvelles formes d'habitat.	
NA . I / I	Cela peut concerner :	
Modes opératoires	 Un foncier isolé identifié par la ville et/ou l'EPFIF à partir du moment où une réflexion globale en matière d'urbanisme est menée à l'échelle du site / du quartier; 	
	 Un foncier inclus dans une grande opération d'aménagement à l'échelle de la ville portée par un aménageur public ou privé. 	
	La sollicitation devra toujours émaner de la collectivité même si le projet est porté par exemple par un aménageur. La collectivité est ainsi garante de la cohérence des projets proposés sur son territoire.	
	L'accompagnement de la CARPF pourrait être de plusieurs natures avec la	

	prise en charge de l'un des éléments listés ci-dessous :	
	- Financement d'une partie de l'étude / d'une AMO spécifique sur l'innovation pressentie plafonnée à 50% du montant total de l'étude ;	
	 Financement & réalisation d'un appel à projets conduit par la CARPF en collaboration avec la ville et ses partenaires, 	
	 Financement d'une décote foncière pour assurer l'équilibre financier de l'opération en compensant une partie du surcoût de l'innovation, plafonné selon le nombre de logements construits. 	
	3) La CARPF se laisse la possibilité de réaliser pendant le PLH un ou plusieurs appels à projet en direction des collectivités pour sélectionner des projets de développement résidentiel innovant à financer dans le cadre de cette action.	
	4) Mettre en place un outil de suivi de la population (nombre d'habitants concernés) et du logement sous zone C du PEB.	
Moyens financiers	450 000€ sur 6 ans répartit tous les 2 ans	
Coordination interne	Direction Habitat et Urbanisme	
	EPFIF, Action Logement, AORIF, Aménageurs	
Doutonoivos	Région (100 quartiers innovants)	
Partenaires	Ministère (Label Eco quartier)	
	ANRU (NPNRU)	
Opérateurs	Promoteurs, Organismes HLM	
Indicateurs d'évaluation	✓ Nombre de logements produits sous cette forme	
Calendrier	Dès 2020	

Articulation avec d'autres actions du PLH	Action 7 : Favoriser un urbanisme de projet Action 8 : Favoriser la production par le biais d'opérations d'aménagement d'ensemble
Articulation avec d'autres dispositifs	Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement

Axe 5: Engager un partenariat institutionnel fort autour des objectifs

ACTION 20: ACCOMPAGNER EN INGENIERIE LES COMMUNES QUI LE SOUHAITENT

Descriptif synthétique

Nature de l'action	■ Conseil / Ingénierie □ Information - Communication □ Financement étude	■ Programmation□ Aides / Subventions■ Coordination
Objectifs opérationnels issus des orientations et du diagnostic :	en services et moyens	ntion des communes les moins dotées de service dans les communes soumises
Territoire visé	Communes appartenant à la strate de communes sous PEB	des petites communes du territoire et
Produits et public bénéficiaire	Services communaux	

Mise en œuvre opérationnelle

Modes opératoires	 Piloter, ou déléguer aux communes, la mise en œuvre du permis de louer Conseiller les communes soumises au PEB dans leur projet d'aménagement Accompagner les communes dans la procédure de révision de leur PLU Réaliser des études de faisabilités dans les secteurs d'intérêt communautaire 	
Moyens financiers	1 ETP dans les effectifs actuels 1 ETP chargé de l'Habitat en cours de recrutement Cf. actions 6, 7, 8, 19, 23	
Coordination interne	Direction de l'habitat, en coordination avec les directions urbanisme, planification. Recrutement en cours d'un ETP supplémentaire	
Partenaires	Communes	
Opérateurs		
Indicateurs d'évaluation		
Calendrier	Dès 2020	

Articulation avec d'autres	Action 1 : Renforcer l'ensemble des outils de lutte contre l'habitat indigne : mise en place du permis de louer
actions du PLH	Action 6 : Favoriser l'anticipation foncière et le portage foncier
	Action 7 : Favoriser un urbanisme de projet

	Action 8 : Favoriser la production par le biais de projets d'aménagement d'ensemble
	Action 19 : Droit à l'expérimentation (notamment permis d'innover loi ELAN) Action 23 : Développer l'observatoire de l'habitat et du foncier
Articulation avec d'autres dispositifs	Plan Local d'Urbanisme Contrat de Territoire

Axe 5: Engager un partenariat institutionnel fort autour des objectifs

ACTION 21: CONTRACTUALISER UNE COOPERATION AVEC LES INSTITUTIONNELS

Descriptif synthétique

Nature de l'action	□ Conseil / Ingénierie ■ Information - Communication □ Financement étude	■ Programmation□ Aides / Subventions■ Coordination
Objectifs opérationnels issus des orientations et du diagnostic :	Rendre efficient des objectifs parta Harmoniser les modalités d'interve	
Territoire visé	Toute l'agglomération Roissy Pays de F	rance
Produits et public bénéficiaire	Communes et ensemble des partenaires institutionnels	

Mise en œuvre opérationnelle

	La mise en œuvre des partenariats par la Communauté Roissy Pays de France	
	pourra recouvrir plusieurs modalités :	
	1) Elaboration de conventions partenariales et chartes :	
Modes opératoires	 Participation à l'élaboration des conventions avec les partenaires (communes, EPFIF, CUS, EPA) 	
	 Convention avec Action Logement pour assurer le parcours résidentiels des salariés, et plus largement des locataires du parc social 	
	- Convention avec la CDC Habitat pour le développement de logements intermédiaires	
	 Convention avec la Région Ile de France pour les copropriétés nécessitant une intervention publique une fois un éventuel dispositif opérationnel lancé 	
	 Convention d'études CARPF/EPFIF, qui pourrait être l'occasion d'élaborer une stratégie foncière sur le long terme et d'être complémentaires avec les conventions communales plus opérationnelles 	
	2) Montages de partenariats :	
	 Participation à l'expérimentation de nouveaux dispositifs type OFS (Crédit Foncier) 	
	- Pilotage de l'élaboration d'une charte de de première acquisition	
Moyens financiers	Sans objet	
Coordination interne	Direction de l'habitat et Direction d'Aménagement	

Partenaires	Action Logement, Région Ile de France, Conseils Départementaux, associations œuvrant dans l'accompagnement social	
Opérateurs	Opérateurs du LLI, ADP	
Indicateurs d'évaluation	✓ Etat d'avancement de la signature des contrats	
	✓ Bilan des objectifs définis dans les conventions	
Calendrier	Dès 2020/2021	

Articulation avec d'autres actions du PLH	Action 3 : Soutenir l'action de repérage et d'intervention sur les copropriétés dégradées Action 6 : Favoriser l'anticipation foncière et le portage foncier Action 12 : Développer l'offre pour les salariés
Articulation avec d'autres dispositifs	

Axe 5: Engager un partenariat institutionnel fort autour des objectifs

ACTION 22: TIRER PARTI DE LA CONFERENCE INTERCOMMUNALE DU LOGEMENT

Descriptif synthétique

Nature de l'action	□ Conseil / Ingénierie ■ Information - Communication □ Financement étude	□ Programmation □ Aides / Subventions ■ Coordination
Objectifs opérationnels issus des orientations et du diagnostic :	besoins (fluidifier les parcours rési 4) Contribuer au rééquilibrage des tra	restion des attributions offre et la demande selon la nature des
Territoire visé	Tout le territoire, avec une approche fine au quartier et à la résidence. Une vigilance particulière sur les Quartiers en politique de la Ville et les Quartiers de Veille	
Produits et public bénéficiaire	Demandeurs de logements et locataires du parc social, en particulier sur les publics prioritaires à l'accès au parc social dont les situations sont complexes et bloquées, notamment dans le cadre des demandes de mutation.	

Mise en œuvre opérationnelle

Modes opératoires	1) Assurer la gestion partagée de la demande à travers le PPGDSILD, en particulier celle des salariés	
	2) Contractualiser un protocole avec l'AORIF sur les mutations	
	3) Conventionner avec les opérateurs HLM sur l'attribution des HLM dédiés aux jeunes	
	4) Envisager l'exonération de SLS (supplément loyer solidarité), étendue aux secteurs fragiles et résidences en difficultés hors QPV, et identifiés dans le cadre de la CIL.	
Moyens financiers	Sans objet	
Coordination interne	Direction de l'habitat, en coordination avec les directions politique de la ville, économie et emploi	
Partenaires	Services de l'Etat (DDT, DDCS), AORIF, Action Logement, entreprises du territoire, conseils départementaux	
Opérateurs	Opérateurs HLM	
Indicateurs d'évaluation	✓ Proportions de ménages selon les quartiles de revenus dans les	

	attributions à l'échelle des quartiers et des résidences
	√ % de ménages à bas revenus, de familles monoparentales, de familles nombreuses à l'échelle des résidences
	✓ Taux de rotation dans le parc social
	√ % de publics prioritaires dans les attributions à l'échelle des communes
	✓ Délais d'attributions aux ménages dont la situation a été identifiée comme complexe et bloquée
Calendrier	A définir

Articulation avec d'autres actions du PLH	Action 12 : Développer l'offre pour les salariés Action 13 : Développer une offre sociale dédiée aux besoins spécifiques Action 14 : Développer une offre sociale dédiée aux besoins spécifiques Action 15 : Améliorer le parcours résidentiel des plus fragiles
Articulation avec d'autres dispositifs	

Axe 5: Engager un partenariat institutionnel fort autour des objectifs

ACTION 23: DEVELOPPER L'OBSERVATOIRE DE L'HABITAT ET DU FONCIER

Descriptif synthétique

Nature de l'action	■ Conseil / Ingénierie ■ Information - Communication □ Financement étude	■ Programmation□ Aides / Subventions■ Coordination
Objectifs opérationnels issus des orientations et du diagnostic :	 Mettre en place un observatoire favoriser le pilotage stratégique de Evaluer l'effet levier de la collectiv Construire l'observatoire comme u collectivités (EPF, promoteurs, bail 	ité sur les actions mises en œuvre ın lieu de dialogue privilégié des
Territoire visé	Territoire de la Communauté Roissy Pays de France	
Produits et public bénéficiaire	Collectivités (communes, départements, région)	

Mise en œuvre opérationnelle

	1) Définir des indicateurs pertinents pour le suivi et l'évaluation du PLH à plusieurs échelles (communes, Communauté Roissy Pays de France, référents supra-territoriaux)
	2) Dans le cadre des études foncières, engager des études de mutabilité sur des secteurs où une densification est rendue possible par le PLU, en visant notamment des immeubles concernés par le mal-logement
	3) Suivre spécifiquement la programmation en logement sous zone C du PEB
	4) Mettre en œuvre un outil de suivi et d'évaluation du PLH :
Modes opératoires	- Mobilisation des partenaires autour de l'alimentation et l'enrichissement de cet outil
	- Déclinaison de l'outil sous un format synthétique, de type tableau de bord, intégrant une dimension cartographique
	- Elaboration des bilans du PLH selon fréquence définie (à minima bilans annuel, mi-parcours et final)
	5) Suivre de nouvelles thématiques :
	- La commercialisation
	- Les nouvelles copropriétés, pour prévenir tout phénomène de dégradation anticipée
	- La division de logements
	6) S'appuyer sur l'observatoire du NPRNU pour suivre les copropriétés
	7) Développer un observatoire du foncier
	Mettre en place un outil de suivi de la population (nombre d'habitants concernés) et du logement sous zone C du PEB.

Moyens financiers	Observatoire de la commercialisation : 180 000€ sur 6 ans Cf. action 20			
Coordination interne	1 ETP au sein de la Direction de l'habitat, en coordination avec l'ensemble des directions de l'agglomération			
Partenaires	Communes, Etat (Sitadel), promoteurs, opérateurs HLM, conseils départementaux, observatoire régionaux (CLAMEUR, ORF)			
Opérateurs	Communauté Roissy Pays de France			
Indicateurs d'évaluation	✓ Indicateurs statistiques définis dans le cadre de l'observatoire ✓ Montants alloués à la mise en œuvre de la politique de l'habitat			
Calendrier	Dès 2020			

Articulation avec d'autres actions du PLH	Action 5 : S'opposer à la vente HLM pour éviter de futures copropriétés dégradées Action 6 : Favoriser l'anticipation foncière et le portage foncier Action 9 : Alimenter la réflexion sur les prix de sortie et la qualité des logements
Articulation avec d'autres dispositifs	Observatoire des conseils départementaux, IAU, DDT

Tableau récapitulatif

2. Accroître l'effort de production et détendre le marché	 6. Favoriser l'anticipation foncière et le portage foncier 7. Favoriser un urbanisme de projet 8. Favoriser la production par le biais de projets d'aménagement d'ensemble 	60 000	10 000	En particulier : Se zone 1AU, OA	cteurs d'intérêt con P et secteur de dévi	nmunautaire, com eloppement privilé	communes SRU, périmètre munes SRU, périmètres de gié inscrit dans les docum nation de rattrapage SRU e	es conventions EPFIF, ents d'urbanisme
	9. Alimenter la réflexion sur les prix de sortie et la qualité des logements	60 000	10 000				rérêt communautaire, péri	
3. Diversifier 'offre en fonction	10. Développer l'offre familiale en accession sociale 11. Mettre en œuvre le programme de diversification dans les quartiers du NPNRU	A définir : 22 380 000 + 1 ETP	3 730 000 + 1 ETP		uartiers en Politiqu 	e de la Ville (QPV)	et à proximité pour la dive	ersification de l'offre
les opportunités ocales et des pesoins identifiés	12. Développer l'offre pour les salariés	0	0	En particulier : con	nmunes desservies pa mmun actuels et à ver		ldem	
besoins identifies	13. Poursuivre le rééquilibrage de l'offre de logements sociaux familiaux	13 350 000	2 225 000					
	14. Développer une offre sociale dédiée aux besoins spécifiques	80 000	13 500	Vigilance sur l'acc	cès aux transports e	n communs, aux é	quipements et aux service	s de santé
	15. Améliorer les parcours résidentiels des plus fragiles	0	0					
	16. Développement de l'offre en faveur des gens du voyage et répondre aux enjeux de sédentarisation	8 340 000	1 390 000	Aire et MOUS de Mitry-Mory Sédentarisatio n Villiers le Bel, Goussainville	Aire de grand passage et sédentarisation de Claye Souilly	MOUS de Longperrier + terrains familiaux	Aire d'Othis MOUS de Compans	Thieux : sédentarisation
l. Impliquer les	17. Développer les rencontres « Collectivités – opérateurs de construction de logements »	60 000	10 000					
opérateurs et la oopulation	18. Mobiliser et accompagner les habitants sur les projets, outils et aides disponibles	35 000	5 900	En particulier : c	diversification de l'o	offre dans les Quar primo-accéo	tiers en Politique de la Villo dant	e (NPNRU) pour les
	19. Droit à l'expérimentation (notamment permis d'innover loi ELAN)	450 000	75 000	En particulier : se		d'une réflexion pré 'un aménagement	alable en matière d'urban d'ensemble	isme de projet et/ou
i. Engager un	20. Accompagner en ingénierie les communes qui le souhaitent (cf. actions 6, 7, 8, 19, 23)	1 ETP	1 ETP		En particulier	communes sous	PEB	
partenariat nstitutionnel fort	21. Contractualiser une coopération avec les institutionnels	0	0					
outour des Objectifs	22. Tirer parti de la Conférence intercommunale du logement	0	0	QPV et quartiers veille				
	23. Développer l'observatoire de l'habitat et du foncier	180 000 + 1 ETP	30 000 + 1 ETP					
		45 855 000	7 642 500					

Glossaire

ADIL : Agence Départementale d'Information sur le Logement

ADP : Aéroport de Paris AL : Allocation Logement

ALT : Allocation Logement Temporaire Anah : Agence NAtionale de l'Habitat

ANRU : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine AORIF : Union Sociale pour l'Habitat d'Ile de France

APL: Aide Personnalisée au Logement

ARC: Association des Responsables de Copropriétés

ARS: Agence Régionale de Santé

ASLL : Accompagnement Social Lié au Logement CADA : Centre d'Accueil de Demandeurs d'Asile

CAF: Caisse d'Allocations Familiales

CARPF: Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France

CCAS: Centre Communal d'Action Sociale

CCH: Code de la Construction et de l'Habitation

CDC : Caisse des Dépôts et Consignations CDT : Contrat de Développement Territorial

CHRS: Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale

CIL: Conférence Intercommunale du Logement

CLLAJ: Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes

CUS : Convention d'Utilité Sociale DALO : Droit Au Logement Opposable

DVF: Données Valeurs Foncières

EHPAD : Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes

ELAN: Loi Evolution du Logement et Aménagement Numérique

EPFIF: Etablissement Public Foncier d'Ile de France

FJT: Foyer de Jeunes Travailleurs

FNASAT : Fédération nationale des associations solidaires d'action avec les Tsiganes et les gens du voyage

FSL : Fonds de Solidarité pour le Logement

GUP : Gestion Urbaine de Proximité HLM : Habitation à Loyer Modéré

IAU : Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région Ile de France

LLI: Logement Locatif Intermédiaire

LLS: Logement Locatif Social

MOUS: Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale

NPNRU : Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine

OAP: Orientations d'Aménagement et de Programmation

OFS: Organisme Foncier Solidaire

OPAH: Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

OPS: Occupation du Parc Social

ORF: Observatoire Régional du Foncier

ORT : Opération de Revitalisation de Territoire ORI : Opération de Restauration Immobilière

PAC: Porter A Connaissance

PADD : Plan d'Aménagement et de Développement Durables

PCAET: Plan Climat Air Energie Territoire

POPAC: Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés

PDALHPD: Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes

Défavorisées

PEB : Plan d'Exposition au Bruit PIG : Programme d'Intérêt Général PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration PLH : Programme Local de l'Habitat

PLS: Prêt Locatif Social

PLU : Plan Local d'Urbanisme PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

PPGD(ID): Plan Partenarial de Gestion de la Demande (et d'Information du Demandeur)

PPPI: Parc Privé Potentiellement Indigne

PPRI : Plan de Prévention du Risque Inondation PPRN : Plan de Prévention des Risques Naturels

PPRT: Plan de Prévention des Risques Technologiques

PSLA: Prêt Social Location-Accession

PUP: Projet Urbain Partenarial

QPV : Quartier prioritaire Politique de la Ville RGE : Label Reconnu Garant de l'Environnement

RPA: Résidence pour Personnes Agées RPLS: Répertoire du Parc Locatif Social

SCHS: Service Communal d'Hygiène et de Santé

SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale

SDAGDV: Schéma Départemental d'Accueil des Gens Du Voyage

SDRIF : Schéma Directeur de la Région Ile de France SIAO : Service Intégré d'Accueil et d'Orientation

SNE : Système National d'Enregistrement SRCAE : Schéma Régional Climat Air Energie

SRHH: Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement

TOL: Territorialisation de l'Offre de Logements

UC: Unité de Consommation

VEFA : Vente en Etat Futur d'Achèvement VOC : Veille et Observation des Copropriétés

ZAC : Zone d'Aménagement Concerté

ZPPAUP: Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager

ZUS: Zone Urbaine Sensible





Annexe-Atlas de repérage des projets

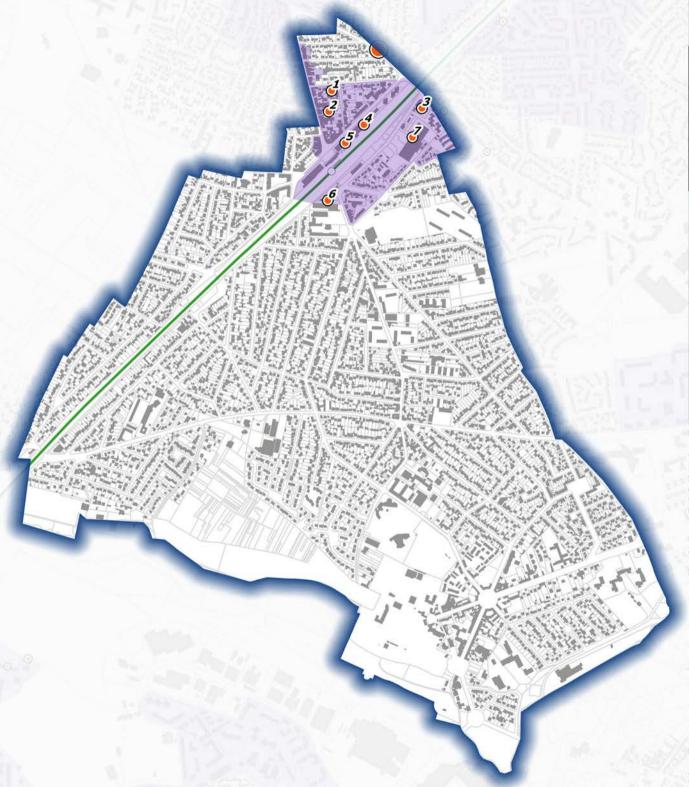
Août 2019

Adoption en Conseil Communautaire du 19 décembre 2019









Repérage des projets - Arnouville

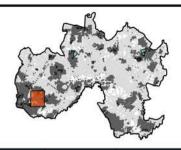
Incertain



Projets inclus dans le PLH



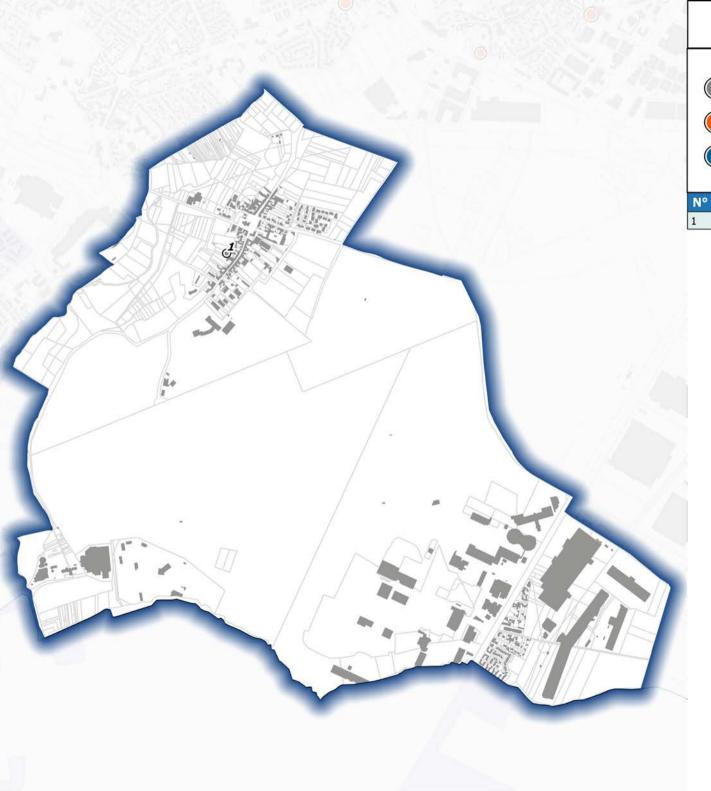
Post PLH



N°	Nom opération	Nb. Lgts	Nb. LLS	Echéance PLH
1	ANRU / intérêt régional Pôle gare	50		oui
2	ANRU / intérêt régional Pôle gare	50		OUI
3	ANRU / intérêt régional Pôle gare	50		OUI
4	ANRU / intérêt régional Pôle gare	50		OUI
5	ANRU / intérêt régional Pôle gare	50		OUI
6	ANRU / intérêt régional Pôle gare	50		OUI
7	ANRU / intérêt régional Pôle gare	50		OUI

Programmation approximative. La répartition des logements dont la construction est permise par le CDT VdF/Gonesse/Bonneuil dans le quartier du Pôle gare d'Arnouville sera mise à jour progressivement dans le PLHI.

Sources: CARPF/Communes - Traitement GTC



Repérage des projets - Bonneuil-en-France

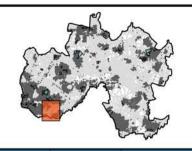


Incertain

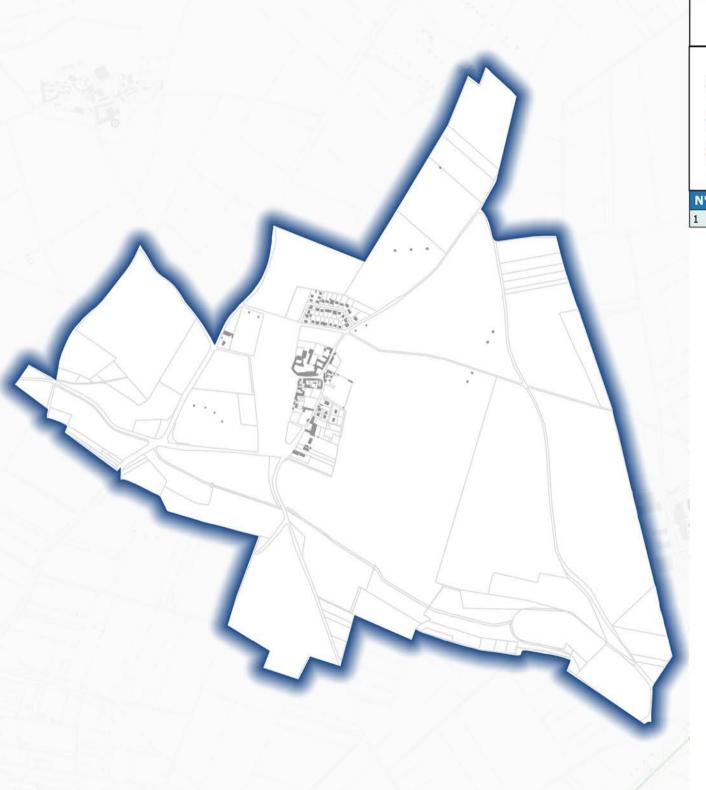


Projets inclus dans le PLH





N°	Nom opération	Nb. Lgts	Nb. LLS	Echéance PLH
î j		21		Incertain



Repérage des projets - Bouqueval

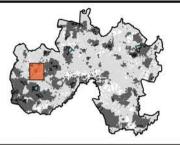


Incertain

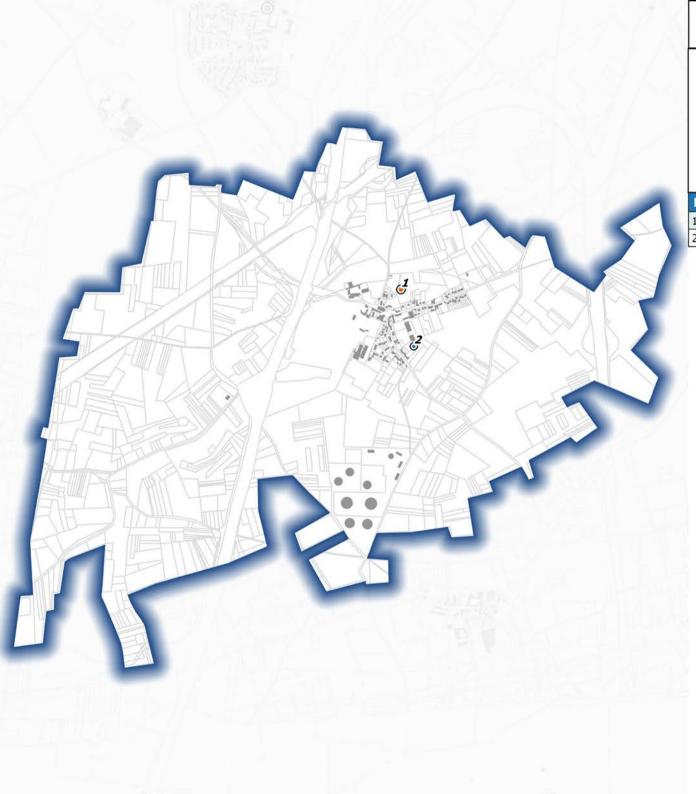


Projets inclus dans le PLH





N°	Nom opération	Nb. Lgts	Nb. LLS	Echéance PLH
1	A renseigner le cas échéant	3	0	Incertain



Repérage des projets - Chennevières-lès-Louvres

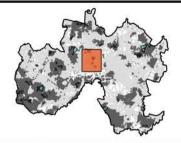


Incertain

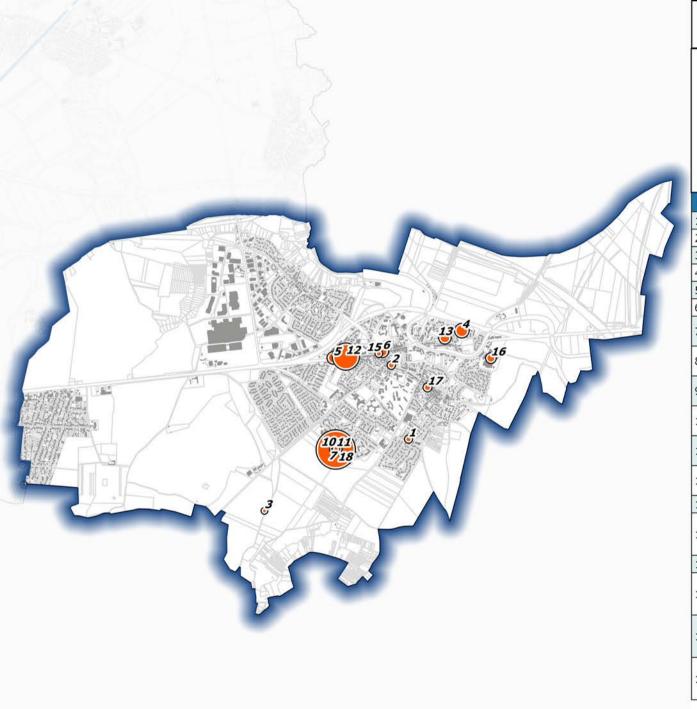


Projets inclus dans le PLH





N°	Nom opération	Nb. Lgts	Nb. LLS	Echéance PLH
1	OAP 1 Secteur Nord	26		OUI
2	OAP 2 Secteur Sud	10		Post PLH



Repérage des projets - Claye-Souilly



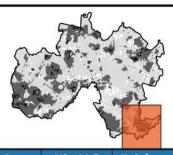
Incertain



Projets inclus dans le PLH

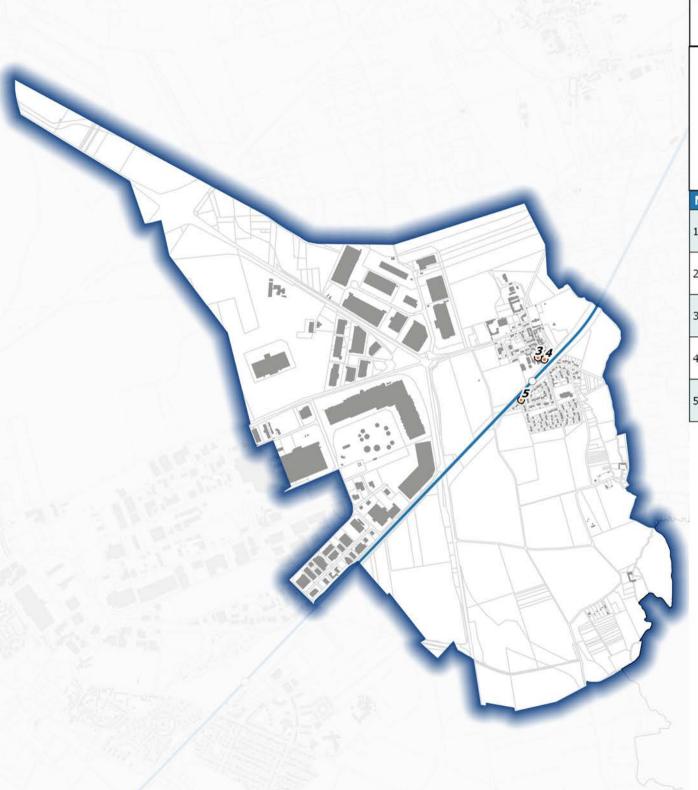


Post PLH



and the second				
N°	Nom opération	Nb. Lgts	Nb. LLS	Echéance PLH
1	8 chemin du Tour du Parc	20	0	OUI
2	Résidence Polignac	23	0	OUI
3	23 allée des glycines	5	0	OUI
4	21-27 rue Victor Hugo	95	65	OUI
5	16a rue de Paris	72	0	OUI
6	44 rue Jean Jaurès	67	0	OUI
7	ZAC Bois de Granges, Tranche B Place de Verone	70	0	OUI
8	ZAC Bois de Granges, Tranche B Allée du Bearn	55	0	OUI
9	ZAC Bois de Granges, Tranche B Bd de Soave	10	10	OUI
10	ZAC Bois de Granges, Tranche C Bd de Soave	10	10	OUI
11	ZAC Bois de Granges, Tranche D Bd de Soave	10	10	OUI
12	Entré de ville Ouest Coté impair rue de Paris	240	94	OUI
13	1-11 rue de la Solidarité	71	71	OUI
14	ZAC Bois de Granges, Tranches C et D	380		OUI
15	Transformation d'un hôtel	15	15	OUI
16	Requlification d'ancienne friche industrielle - Site WABCO	50	50	our
17	Périmètre de veille foncière avec EPFIF : densification	30	30	our
18	ZAC Bois de Granges / Maison de Santé	14	14	OUI

Sources: CARPF/Communes - Traitement GTC



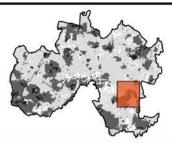
Repérage des projets - Compans

Incertain

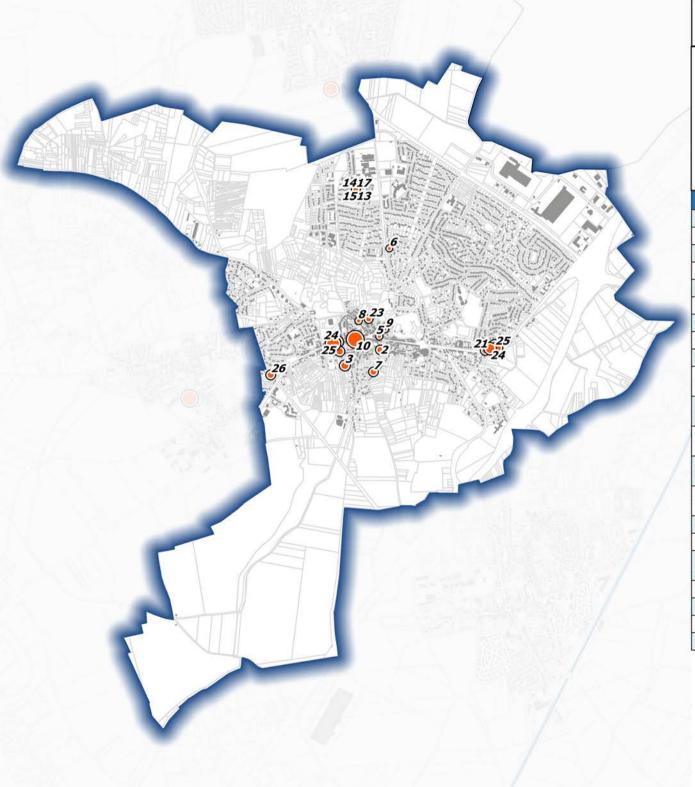


Projets inclus dans le PLH





N°	Nom opération	Nb. Lgts	Nb. LLS	Echéance PLH
1	ZAC logements "des deux Moulins" 1ère partie	100	35	oui
2	ZAC logements "des deux Moulins" 2ème partie	40		Post PLH
3	Opération cœur de village A (39 rue Saint Lambert)	8	8	oui
4	Opération cœur de village (42 rue Saint Lambert)	8	8	OUI
5	Opération cœur de village (rue des cerisiers)	4	4	oui



Repérage des projets - Dammartin-en-Goële

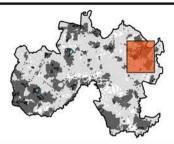


Incertain

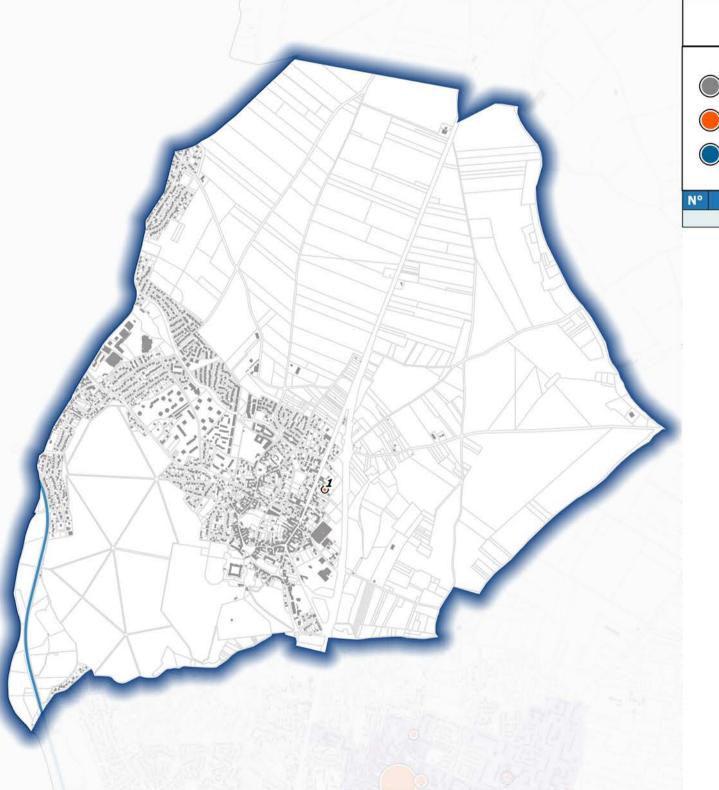


Projets inclus dans le PLH





N°	Now endustion	NIb Late	Nb. LLS	Echéance PLH
200	Nom opération	Nb. Lgts	2000 1000 1000 1000	The second and the se
2	rue V. Offroy 2	37	37	OUI
3	ruelle des Filoirs	53	53	OUI
4	rue Oulches	44	44	OUI
5	rue Porte au pain	10	0	OUI
6	avenue de l'Europe	6	0	OUI
7	rue de la Saine Fontaine	37	0	OUI
8	rue Ganneval	12	0	OUI
9	rue Dusolie	4	0	OUI
10	rue du Général de Gaulle	36	18	OUI
13	ZAC Folle Emprince Ilot O	12		OUI
14	ZAC Folle Emprince Ilot Q	20		OUI
15	ZAC Folle Emprince Ilot U	17		OUI
16	ZAC Folle Emprince Ilot X	18		OUI
17	ZAC Folle Emprince Ilot Y	17		OUI
20	AV. Mal lecrec	132	0	OUI
21	Av. Mal Leclerc	43	12	OUI
22	ZAC Folle Emprince Ilot T	29		OUI
23	AV. Abel Chenevat	26	26	OUI
24	rue Général de Gaulle	70	70	OUI
25	rue Général de Gaulle	106	106	OUI
26	Route de Longperrier	40	40	OUI



Repérage des projets - Ecouen

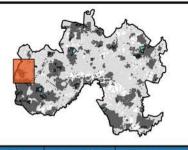
Incertain



Projets inclus dans le PLH

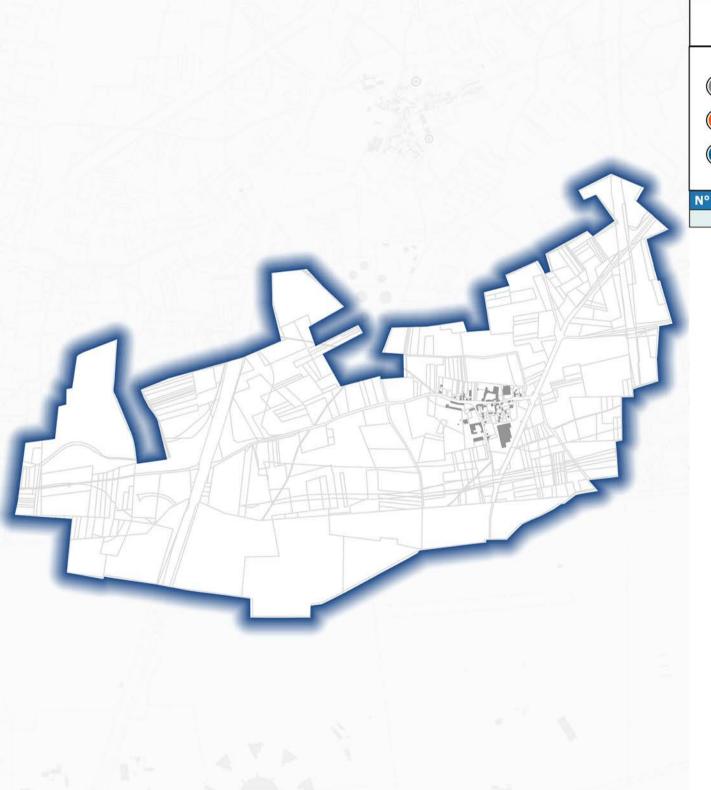


Post PLH



Nom opération Nb. Lgts Nb. LLS Echéance PLH

Pas de projet répertorié



Repérage des projets - Epiais-lès-Louvres

Incertain



Projets inclus dans le PLH

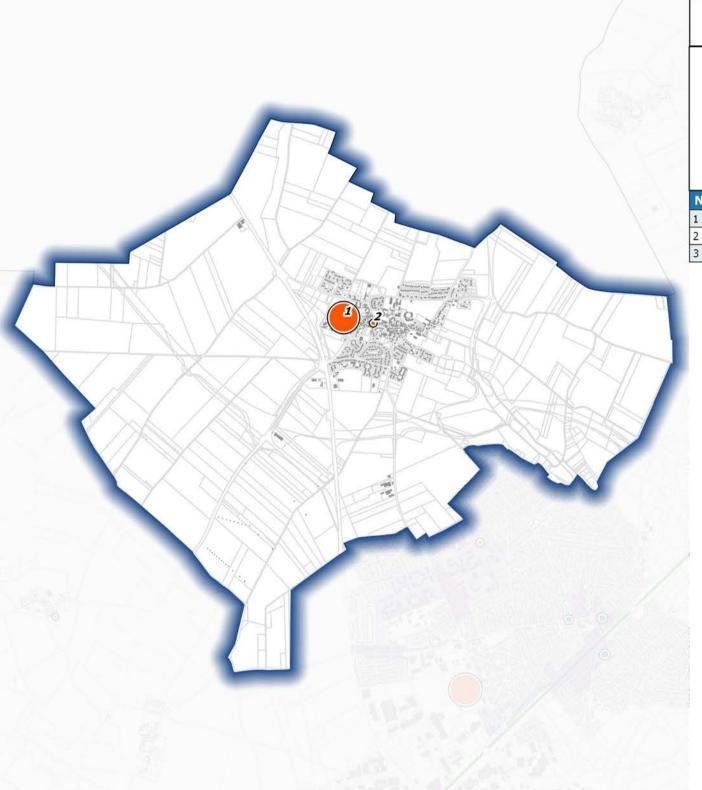


Post PLH



Nom opération Nb. Lgts Nb. LLS Echéance PLH

Pas de projet répertorié



Repérage des projets - Fontenay-en-Parisis

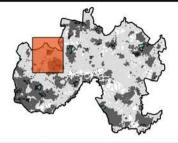


Incertain



Projets inclus dans le PLH





N°	Nom opération	Nb. Lgts	Nb. LLS	Echéance PLH
1	ZAC multi sites	300	90	OUI
2	Opération Cœur du village	17	17	OUI
3	Lotiss Dûchesne 2	11	0	Incertain



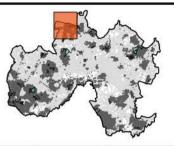
Repérage des projets - Fosses

Incertain

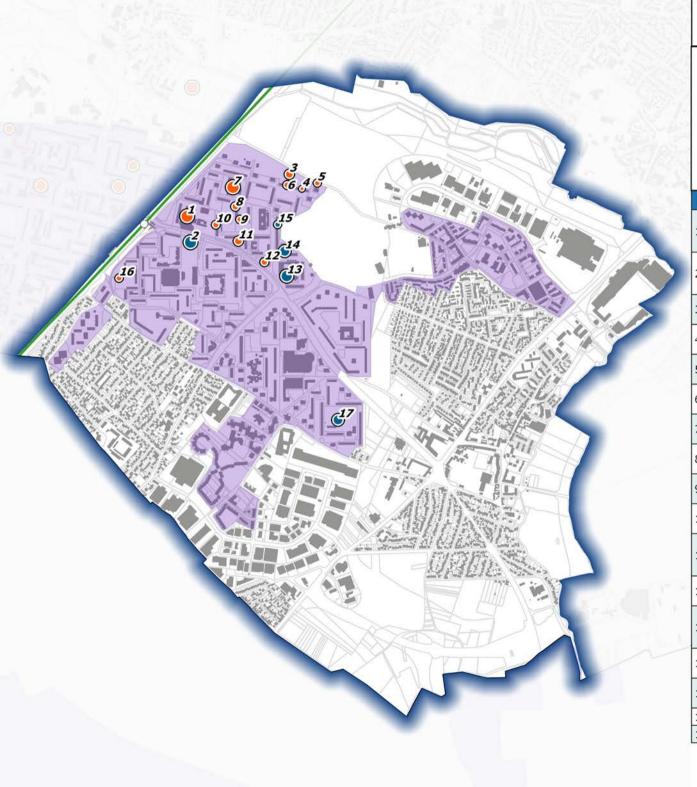


Projets inclus dans le PLH





N°	Nom opération	Nb. Lgts	Nb. LLS	Echéance PLH
2	ZAC Centre Ville / ORU : Mesnil Centre	41	41	OUI
4	ZAC de la Gare Entrée de Ville	8	0	OUI
5	Cœur de village	65	65	OUI
6	Cœur de village	10	10	OUI
7	Transformation, requalification et agrandissement de l'ancienne Gandarmerie	75	75	OUI



Repérage des projets - Garges-lès-Gonesse



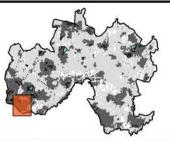
Incertain



Projets inclus dans le PLH

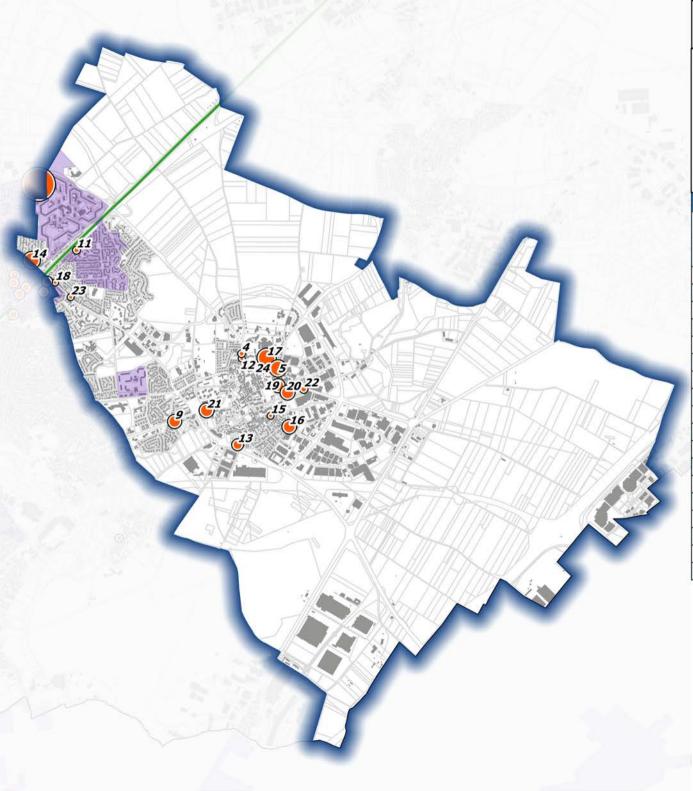


Post PLH



N° Nom opération Nb. Lgts Nb. LLS Echéance PLH 1 ANRU / PRU Dame Blanche Nord - Porte de la Ville 100 OUI 2 ANRU / NPNRU Dame Blanche Nord - Résidence intergénérationnelle 100 60 Post PLH 3 ANRU / NPNRU Dame Blanche Nord - Lot 2 48 OUI OUI 4 ANRU / NPNRU Dame Blanche Nord - Lot 3b 7 OUI 5 ANRU / NPNRU Dame Blanche Nord - Lot 4 - LLS 23 23 OUI 6 ANRU / NPNRU Dame Blanche Nord - Lot 5 - LLS 31 OUI 7 ANRU / NPNRU Dame Blanche Nord - Lot 6 102 31 OUI 8 ANRU / NPNRU Dame Blanche Nord - Lot 7 - LLS 37 0 OUI 9 ANRU / NPNRU Dame Blanche Nord - Lot 9 30 OUI 11 Dame Blanche Nord - Lot 10 - LLS 48 48 OUI 12 ANRU / NPNRU Dame Blanche Nord - Lot 110 - LLS 48 48 OUI 12 ANRU / NPNRU Dame Blanche Nord - Lot 111 33 OUI 13 Dame Blanche Nord - Lot					
1 Dame Blanche Nord - Porte de la Ville 100 OUI 2 ANRU / NPNRU Dame Blanche Nord - Résidence intergénérationnelle 100 60 Post PLH 3 ANRU / NPNRU Dame Blanche Nord - Lot 2 48 OUI 4 ANRU / NPNRU Dame Blanche Nord - Lot 3b 7 OUI 5 ANRU / NPNRU Dame Blanche Nord - Lot 4 - LLS 23 23 OUI 6 ANRU / NPNRU Dame Blanche Nord - Lot 5 - LLS 31 31 OUI 7 ANRU / NPNRU Dame Blanche Nord - Lot 6 102 31 OUI 8 ANRU / NPNRU Dame Blanche Nord - Lot 7 - LLS 37 0 OUI 9 ANRU / NPNRU Dame Blanche Nord - Lot 8 25 OUI 10 ANRU / NPNRU Dame Blanche Nord - Lot 10 - LLS 48 48 OUI 11 ANRU / NPNRU Dame Blanche Nord - Lot 11 - 48 48 OUI 12 ANRU / NPNRU Dame Blanche Nord - Lot 12 - LLS 92 67 Post PLH 13 ANRU / NPNRU Dame Blanche Nord - Lot 12 - LLS 78 0 Post PLH 14 ANRU / NPNRU Dame Blanche Nord - Lot 13 78 0 Post PLH	N°	Nom opération	Nb. Lgts	Nb. LLS	Echéance PLH
2 Dame Blanche Nord - Résidence intergénérationnelle 100 60 Post PLH 3 ANRU / NPNRU Dame Blanche Nord - Lot 2 48 OUI 4 ANRU / NPNRU Dame Blanche Nord - Lot 3b 7 OUI 5 ANRU / NPNRU Dame Blanche Nord - Lot 4 - LLS 23 23 OUI 6 ANRU / NPNRU Dame Blanche Nord - Lot 5 - LLS 31 31 OUI 7 ANRU / NPNRU Dame Blanche Nord - Lot 6 31 OUI OUI 8 ANRU / NPNRU Dame Blanche Nord - Lot 7 - LLS 37 OUI OUI 9 ANRU / NPNRU Dame Blanche Nord - Lot 8 25 OUI 10 ANRU / NPNRU Dame Blanche Nord - Lot 9 30 OUI 11 Dame Blanche Nord - Lot 10 - LLS 48 48 OUI 12 ANRU / NPNRU Dame Blanche Nord - Lot 11 33 OUI 13 ANRU / NPNRU Dame Blanche Nord - Lot 12 - LLS 92 67 Post PLH 14 ANRU / NPNRU Dame Blanche Nord - Lot 13 78 0 Post PLH 15 ANRU / NPNRU Dame Blanche Nord -	1	Dame Blanche Nord - Porte de la	100		OUI
Dame Blanche Nord - Lot 2 48 OUI	2	Dame Blanche Nord - Résidence	100	60	Post PLH
4 Dame Blanche Nord - Lot 3b / OUI 5 ANRU / NPNRU Dame Blanche Nord - Lot 4 - LLS 23 23 OUI 6 ANRU / NPNRU Dame Blanche Nord - Lot 5 - LLS 31 31 OUI 7 ANRU / NPNRU Dame Blanche Nord - Lot 6 102 31 OUI 8 ANRU / NPNRU Dame Blanche Nord - Lot 7 - LLS 37 0 OUI 9 ANRU / NPNRU Dame Blanche Nord - Lot 8 25 OUI 10 ANRU / NPNRU Dame Blanche Nord - Lot 9 30 OUI 11 ANRU / NPNRU Dame Blanche Nord - Lot 10 - LLS 48 48 OUI 12 ANRU / NPNRU Dame Blanche Nord - Lot 11 33 OUI 13 ANRU / NPNRU Dame Blanche Nord - Lot 12 - LLS 92 67 Post PLH 14 ANRU / NPNRU Dame Blanche Nord - Lot 13 78 0 Post PLH 15 ANRU / NPNRU Dame Blanche Nord - Lot 14 23 Post PLH 16 Fabien 26 26 OUI	3		48		OUI
5 Dame Blanche Nord - Lot 4 - LLS 23 23 OUI 6 ANRU / NPNRU Dame Blanche Nord - Lot 5 - LLS 31 31 OUI 7 ANRU / NPNRU Dame Blanche Nord - Lot 6 102 31 OUI 8 ANRU / NPNRU Dame Blanche Nord - Lot 7 - LLS 37 0 OUI 9 ANRU / NPNRU Dame Blanche Nord - Lot 8 25 OUI 10 ANRU / NPNRU Dame Blanche Nord - Lot 9 30 OUI 11 ANRU / NPNRU Dame Blanche Nord - Lot 10 - LLS 48 48 OUI 12 ANRU / NPNRU Dame Blanche Nord - Lot 11 33 OUI 13 ANRU / NPNRU Dame Blanche Nord - Lot 12 - LLS 92 67 Post PLH 14 ANRU / NPNRU Dame Blanche Nord - Lot 13 78 0 Post PLH 15 ANRU / NPNRU Dame Blanche Nord - Lot 14 23 Post PLH 16 Fabien 26 26 OUI	4		7		OUI
Dame Blanche Nord - Lot 5 - LLS 31 31 OUI ANRU / NPNRU Dame Blanche Nord - Lot 6 102 31 OUI 8 ANRU / NPNRU Dame Blanche Nord - Lot 7 - LLS 37 0 OUI 9 ANRU / NPNRU Dame Blanche Nord - Lot 8 25 OUI 10 ANRU / NPNRU Dame Blanche Nord - Lot 9 30 OUI 11 ANRU / NPNRU Dame Blanche Nord - Lot 10 - LLS 48 48 OUI 12 ANRU / NPNRU Dame Blanche Nord - Lot 11 33 OUI 13 ANRU / NPNRU Dame Blanche Nord - Lot 12 - LLS 92 67 Post PLH 14 ANRU / NPNRU Dame Blanche Nord - Lot 13 78 0 Post PLH 15 ANRU / NPNRU Dame Blanche Nord - Lot 14 23 Post PLH 16 Fabien 26 26 OUI	5		23	23	OUI
Dame Blanche Nord - Lot 6	6		31	31	OUI
8 Dame Blanche Nord - Lot 7 - LLS 37 0 OUI 9 ANRU / NPNRU Dame Blanche Nord - Lot 8 25 OUI 10 ANRU / NPNRU Dame Blanche Nord - Lot 9 30 OUI 11 ANRU / NPNRU Dame Blanche Nord - Lot 10 - LLS 48 48 OUI 12 ANRU / NPNRU Dame Blanche Nord - Lot 11 33 OUI 13 ANRU / NPNRU Dame Blanche Nord - Lot 12 - LLS 92 67 Post PLH 14 ANRU / NPNRU Dame Blanche Nord - Lot 13 78 0 Post PLH 15 ANRU / NPNRU Dame Blanche Nord - Lot 14 23 Post PLH 16 Fabien 26 26 OUI	7		102	31	OUI
9 Dame Blanche Nord - Lot 8 25 OUI 10 ANRU / NPNRU Dame Blanche Nord - Lot 9 30 OUI 11 ANRU / NPNRU Dame Blanche Nord - Lot 10 - LLS 48 48 OUI 12 ANRU / NPNRU Dame Blanche Nord - Lot 11 33 OUI 13 ANRU / NPNRU Dame Blanche Nord - Lot 12 - LLS 92 67 Post PLH 14 ANRU / NPNRU Dame Blanche Nord - Lot 13 78 0 Post PLH 15 ANRU / NPNRU Dame Blanche Nord - Lot 14 23 Post PLH 16 Fabien 26 26 OUI	8		37	0	OUI
10 Dame Blanche Nord - Lot 9 30 OUI 11 ANRU / NPNRU Dame Blanche Nord - Lot 10 - LLS 48 48 OUI 12 ANRU / NPNRU Dame Blanche Nord - Lot 11 33 OUI 13 ANRU / NPNRU Dame Blanche Nord - Lot 12 - LLS 92 67 Post PLH 14 ANRU / NPNRU Dame Blanche Nord - Lot 13 78 0 Post PLH 15 ANRU / NPNRU Dame Blanche Nord - Lot 14 23 Post PLH 16 Fabien 26 26 OUI	9		25		OUI
11 Dame Blanche Nord - Lot 10 - LLS 48 48 OUI 12 ANRU / NPNRU Dame Blanche Nord - Lot 11 33 OUI 13 ANRU / NPNRU Dame Blanche Nord - Lot 12 - LLS 92 67 Post PLH 14 ANRU / NPNRU Dame Blanche Nord - Lot 13 78 0 Post PLH 15 ANRU / NPNRU Dame Blanche Nord - Lot 14 23 Post PLH 16 Fabien 26 26 OUI	10		30		OUI
12 Dame Blanche Nord - Lot 11 33 OUI 13 ANRU / NPNRU Dame Blanche Nord - Lot 12 - LLS 92 67 Post PLH 14 ANRU / NPNRU Dame Blanche Nord - Lot 13 78 0 Post PLH 15 ANRU / NPNRU Dame Blanche Nord - Lot 14 23 Post PLH 16 Fabien 26 26 OUI	11	Dame Blanche Nord - Lot 10 -	48	48	OUI
13 Dame Blanche Nord - Lot 12 - LLS 92 67 Post PLH 14 ANRU / NPNRU Dame Blanche Nord - Lot 13 78 0 Post PLH 15 ANRU / NPNRU Dame Blanche Nord - Lot 14 23 Post PLH 16 Fabien 26 26 OUI	12		33		OUI
14 Dame Blanche Nord - Lot 13 78 0 Post PLH 15 ANRU / NPNRU Dame Blanche Nord - Lot 14 23 Post PLH 16 Fabien 26 26 OUI	13	Dame Blanche Nord - Lot 12 -	92	67	Post PLH
15 Dame Blanche Nord - Lot 14 23 Post PLH 16 Fabien 26 26 OUI	14		78	0	Post PLH
	15		23		Post PLH
17 Basses bauves 75 Post PLH	16	Fabien	26	26	OUI
	17	Basses bauves	75		Post PLH

Sources: CARPF/Communes - Traitement GTC



Repérage des projets - Gonesse

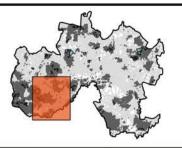
Incertain



Projets inclus dans le PLH

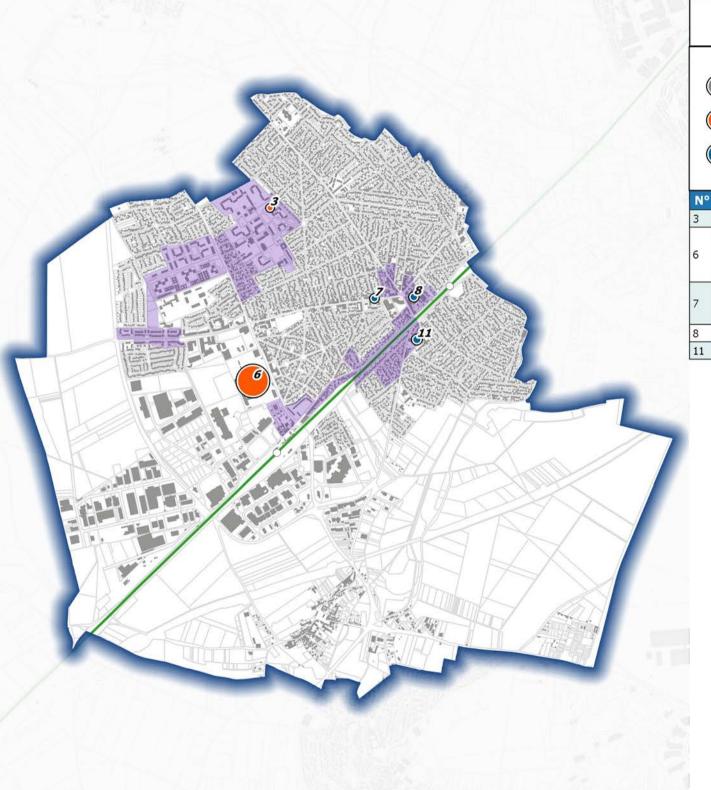


Post PLH



N°	Nom opération	Nb. Lgts	Nb. LLS	Echéance PLH
3	Résidence déstinée aux étudiants du domaine Hospitalier et de l'IFSI	60	60	OUI
4	Ilot Drouhot	15		OUI
5	Ilot RAIN Nord	63		OUI
6	Chemin des Fromagers	128	96	OUI
9	Madeleine 2	91		OUI
11	lotissement des Jasmins	18		OUI
12	Clos Saint-Paul	8		OUI
13	Ilot Chemin Vert	64		OUI
14	Volvo - Fauconnière	130		OUI
15	35 rue Galande	6		OUI
16	Serres / Peugeot	96		OUI
17	Centre Hospitalier	150		OUI
18	10 avenue G. PERI	5		OUI
19	RAIN Sud	90		OUI
20	80 rue de Paris	100		OUI
21	Ilot Jaurès	100		OUI
22	Ilot Point du Jour	25		OUI
23	42 avenue G. PERI	7		OUI
24	DUP 14 rue Emmanuel Rain	10		OUI

Sources: CARPF/Communes - Traitement GTC



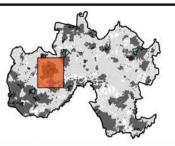
Repérage des projets - Goussainville

Incertain



Projets inclus dans le PLH





N°	Nom opération	Nb. Lgts	Nb. LLS	Echéance PLH
3	ANRU / nouvelle offre	28	0	OUI
6	avenant au CDT : Le Grand Pré (Projet de requalification du quartier de la gare)	316	0	OUI
7	avenant au CDT : Bld Paul Vaillant, Couturier,	39	0	Post PLH
8	avenant au CDT : La Charmeuse	46	0	Post PLH
11	avenant au CDT : Le Cottage	53	0	Post PLH



Repérage des projets - Gressy

Inc

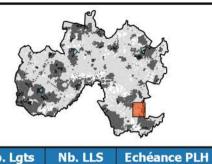
Incertain



Projets inclus dans le PLH

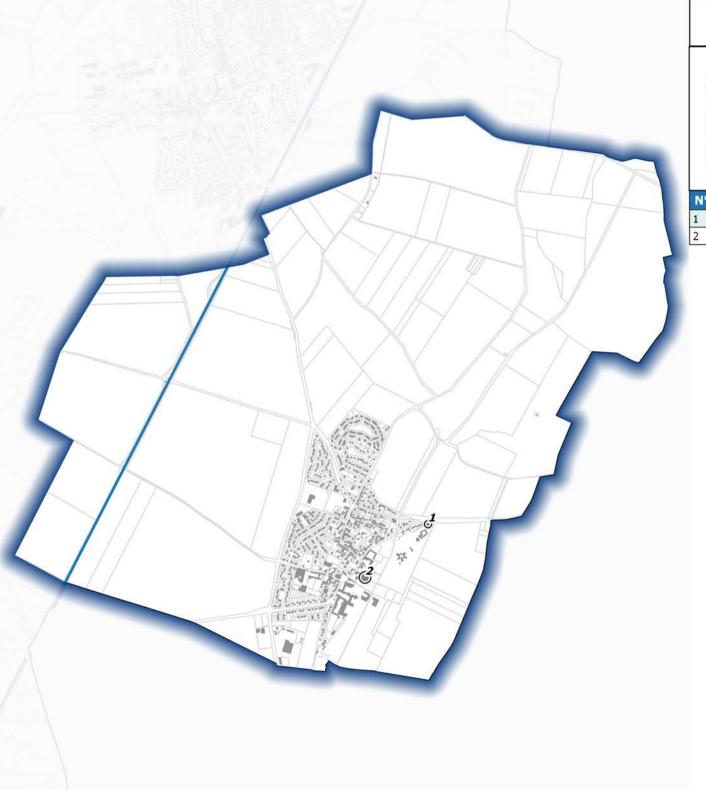


Post PLH



Nom opération Nb. Lgts Nb. LLS

Pas de projet répertorié



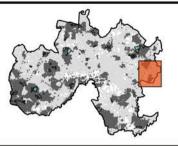
Repérage des projets - Juilly

Incertain

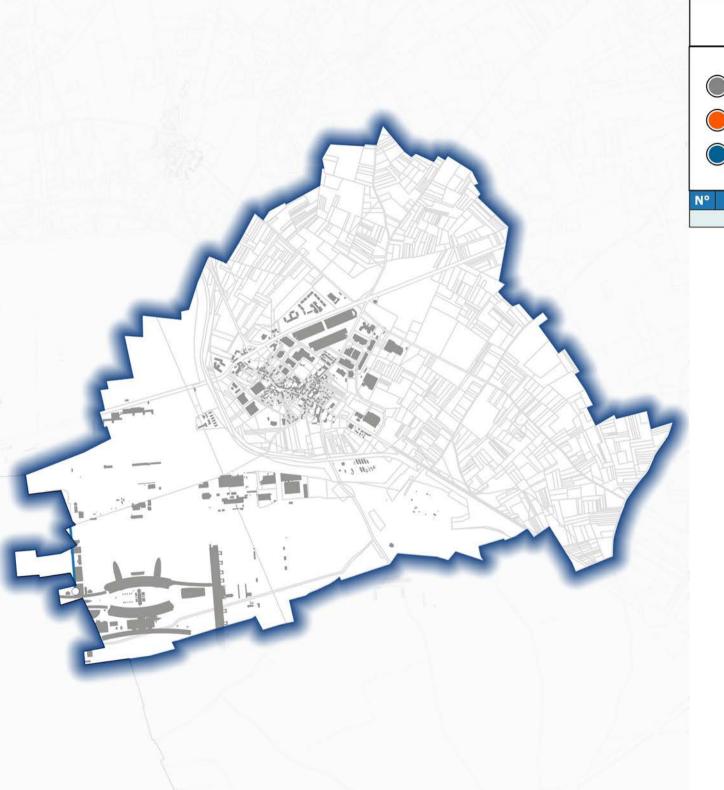


Projets inclus dans le PLH





N°	Nom opération	Nb. Lgts	Nb. LLS	Echéance PLH
1		11		Incertain
2		60	60	Incertain



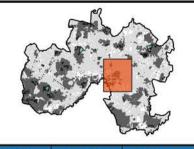
Repérage des projets - Le Mesnil-Amelot

Incertain

Projets inclus dans le PLH



Post PLH

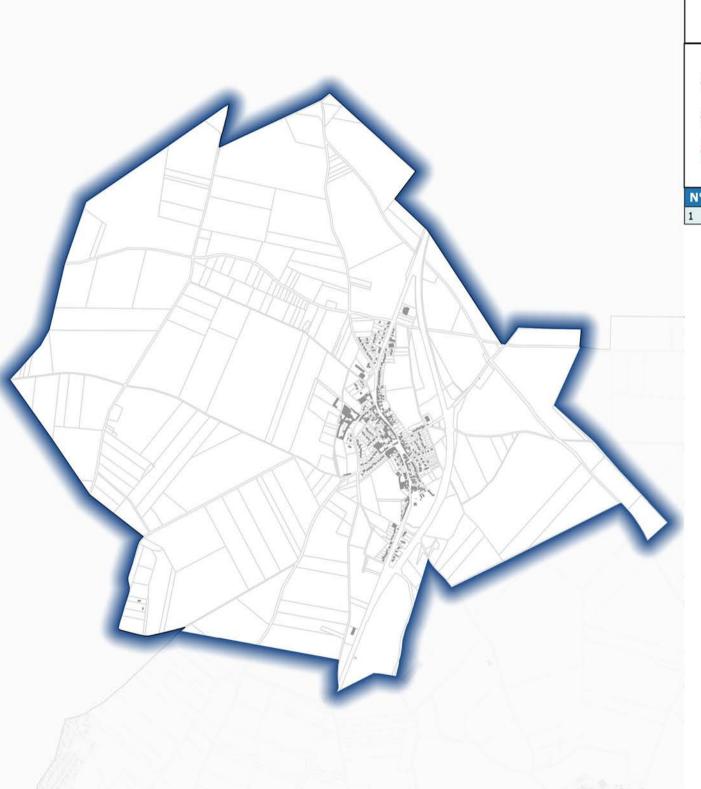


Nom opération

Nb. Lgts

Nb. LLS Echéance PLH

Pas de projet répertorié



Repérage des projets - Le Mesnil-Aubry

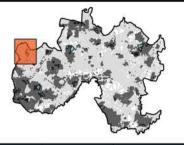


Incertain

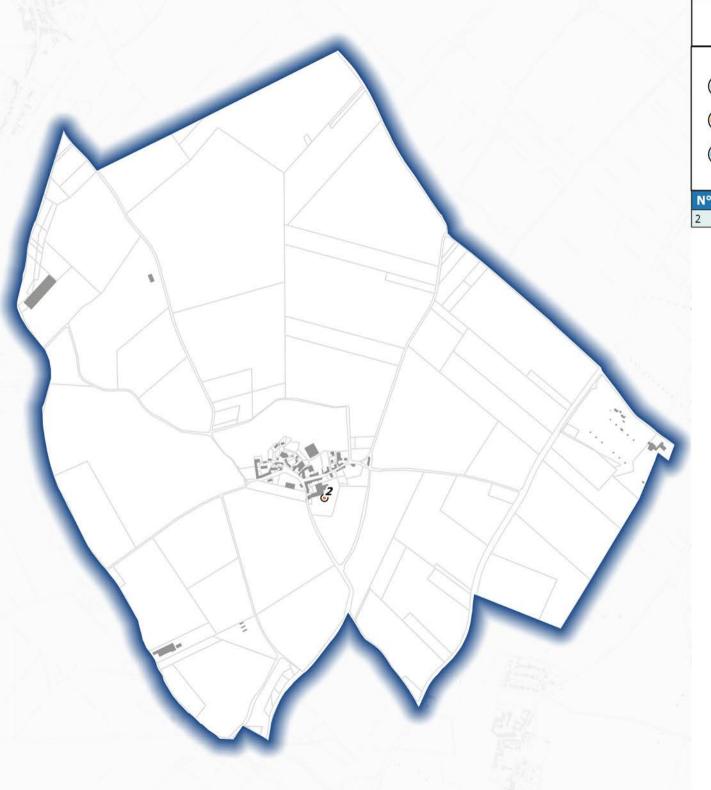


Projets inclus dans le PLH





N°	Nom opération	Nb. Lgts	Nb. LLS	Echéance PLH
	A renseigner le cas échéant	4	0	OUI



Repérage des projets - Le Plessis-Gassot

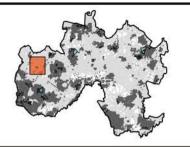


Incertain

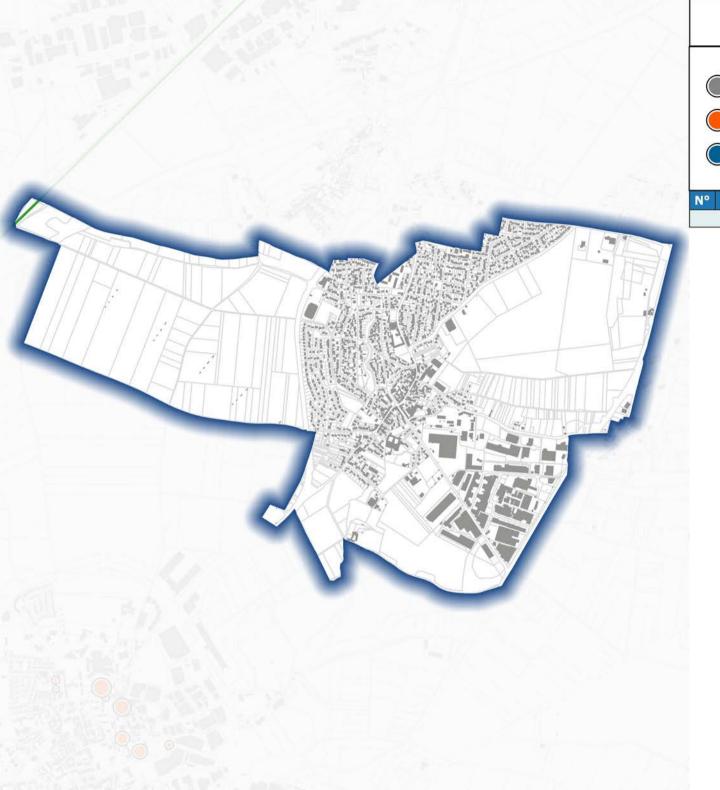


Projets inclus dans le PLH





N°	Nom opération	Nb. Lgts	Nb. LLS	Echéance PLH
2	SRU	8		OUI



Repérage des projets - Le Thillay

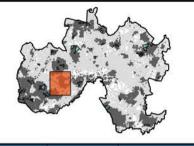
Incertain



Projets inclus dans le PLH

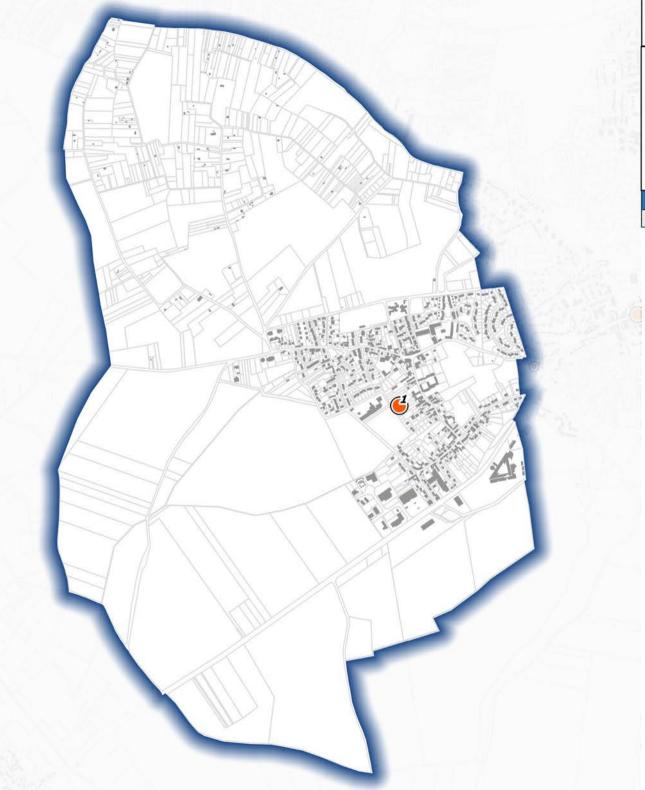


Post PLH



Nom opération Nb. Lgts Nb. LLS Echéance PLH

Pas de projet répertorié



Repérage des projets - Longperrier

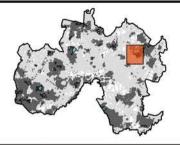


Incertain

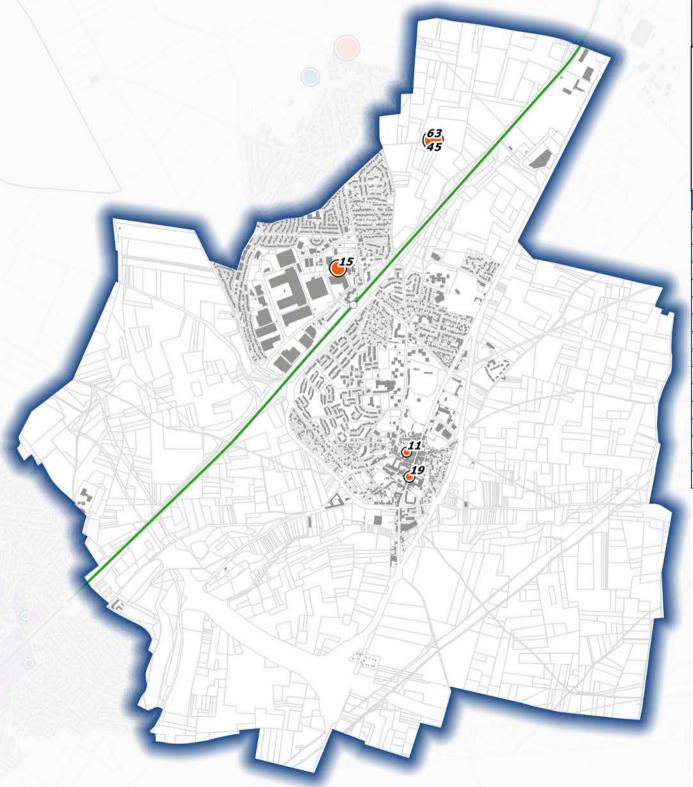


Projets inclus dans le PLH





N°	Nom opération	Nb. Lgts	Nb. LLS	Echéance PLH
1	ZAC des Archers	127	127	OUI



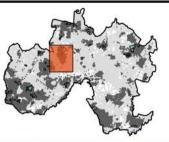
Repérage des projets - Louvres

Incertain



Projets inclus dans le PLH





N°	Nom opération	Nb. Lgts	Nb. LLS	Echéance PLH
3	Frais Lieux - Ilôt X2/Y	55	0	OUI
4	Frais Lieux - Ilôt X1 et V2	67	0	OUI
5	Frais Lieux - Ilôt V2	65	0	OUI
6	Frais Lieux - Ilôt J	97	44	OUI
7	Frais Lieux - Ilôt I1	46	30	OUI
8	Frais Lieux - Ilôt I2	65	0	OUI
9	Frais Lieux - Ilôt I3	87	87	OUI
10	Frais Lieux - Ilôt I4 et I5	109	0	OUI
11	7 rue Saint-Justin	41	0	OUI
14	Quartier Gare - Ilôts A1 - A3 - J	120	30	OUI
15	Quartier Gare - Ilôts B1-B2	120	30	OUI
16	Quartier Gare - Ilôt C	240	60	Post PLH
17	Frais Lieux - Ilôts G1 - G2 - G3	160	45	OUI
18	Frais Lieux - Ilôts L1-L2-M	160	45	OUI
19		52	?	OUI
22	Compléments Ecoquartier	1509	509	Post PLH



Repérage des projets - Marly-la-Ville

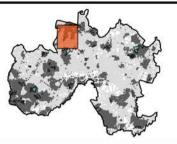


Incertain

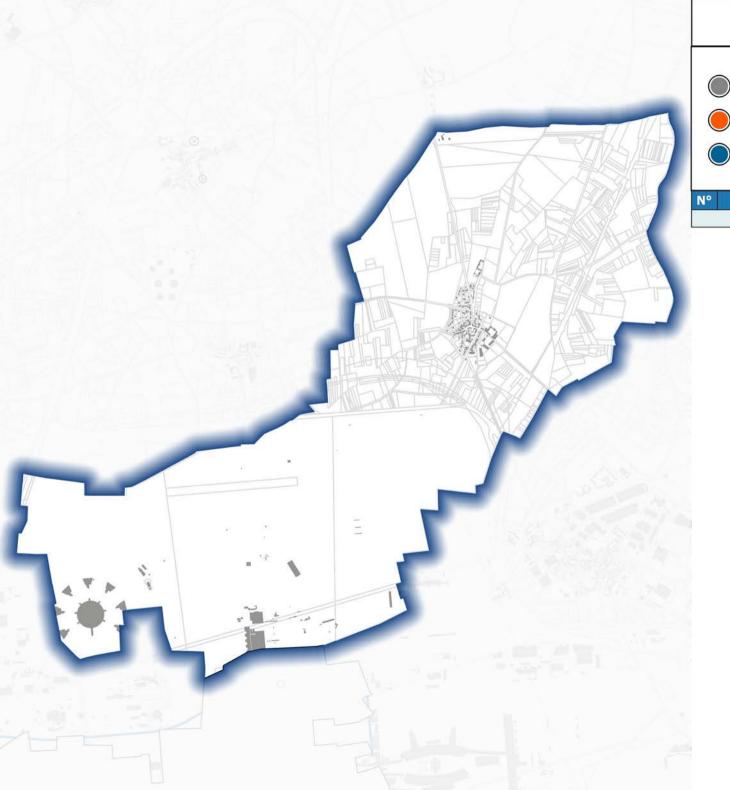


Projets inclus dans le PLH





N°	Nom opération	Nb. Lgts	Nb. LLS	Echéance PLH
1	Ferme Sud (OAP 2)	156	85	OUI
2	Ferme Cuperes (OAP 3)	155	90	Post PLH
3	Secteur Nord Haras (OAP 5)	220	115	OUI
5	Secteur Nord Haras (OAP 5)	336	141	OUI

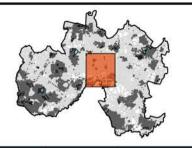


Repérage des projets - Mauregard

Incertain

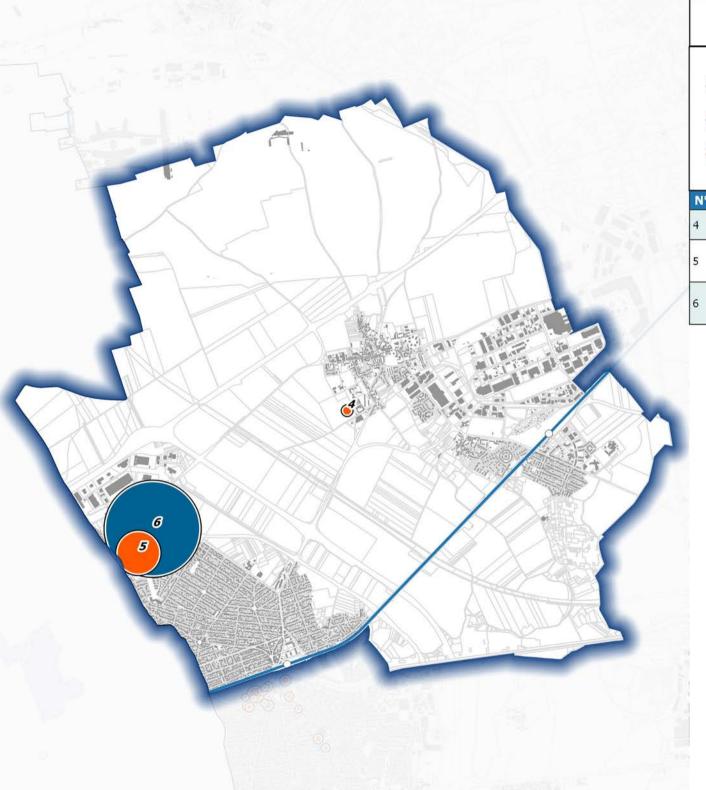
Projets inclus dans le PLH

Post PLH



Nom opération Nb. Lgts Nb. LLS Echéance PLH

Pas de projet répertorié



Repérage des projets - Mitry-Mory

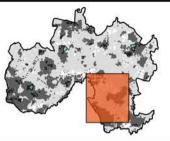
Incertain



Projets inclus dans le PLH

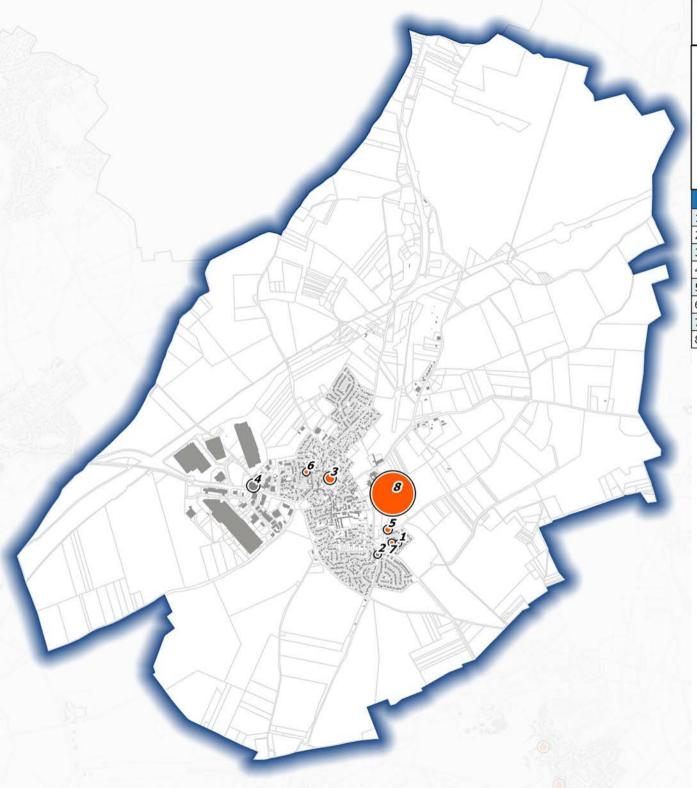


Post PLH



N°	Nom opération	Nb. Lgts	Nb. LLS	Echéance PLH
4	ZAC de MAUREPAS (Mitry Bourg)	63	63	OUI
5	Zac extension de Mitry-le-Neuf (échéance PLH)	450	135	OUI
6	Zac extension de Mitry-le-Neuf (au-delà PLH)	1050	315	Post PLH

Sources: CARPF/Communes - Traitement GTC



Repérage des projets - Moussy-le-Neuf



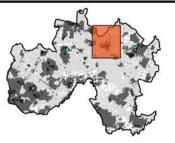
Incertain



Projets inclus dans le PLH

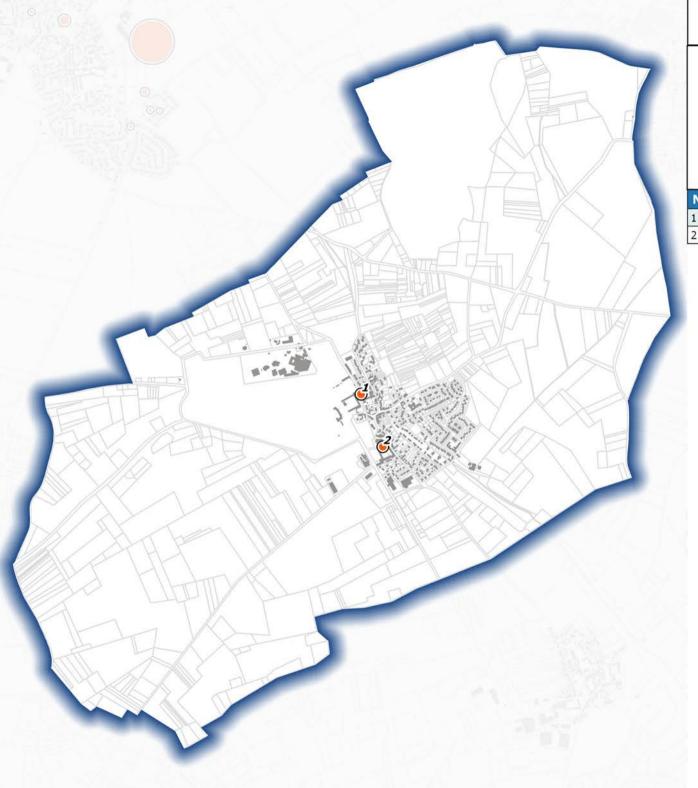


Post PLH



	7.7	aging the second			
N°	Nom opération	Nb. Lgts	Nb. LLS	Echéance PLH	
1	rue des Anémones	3	3	Incertain	
2	avenue du Moulin	13	13	Incertain	
3	Closerie Pasteur	72	28	OUI	
4	Résidence Intergénérationnelle	80	80	Incertain	
5	Rue des Aubépines	31	31	OUI	
6	rue du Vivier	12	12	OUI	
7	rue des Anémones (2)	12	12	OUI	
8	ZAC multi-sites	450	158	OUI	

Sources: CARPF/Communes - Traitement GTC



Repérage des projets - Moussy-le-Vieux



Incertain

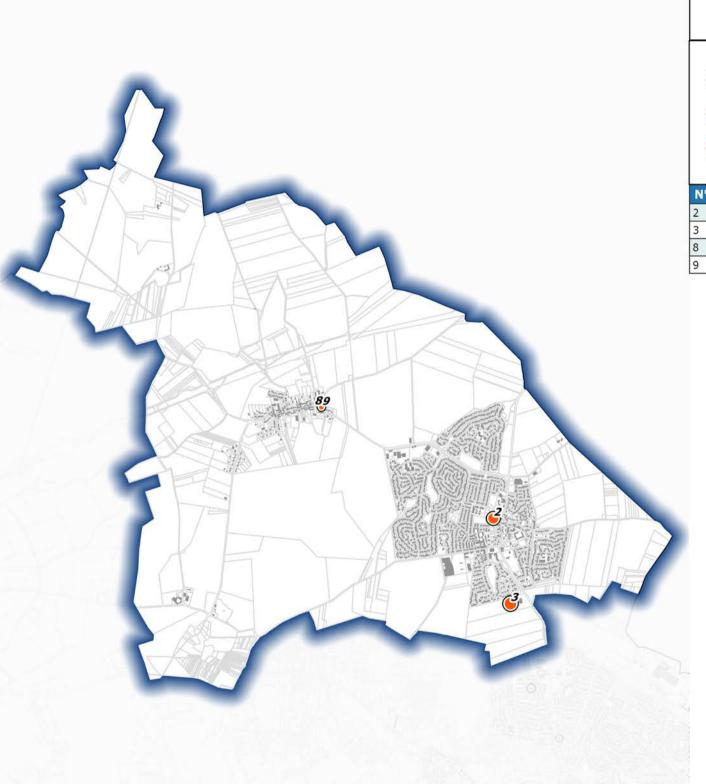


Projets inclus dans le PLH





N°	Nom opération	Nb. Lgts	Nb. LLS	Echéance PLH
1	Rue de Senlis	64	15	OUI
2	Rue des Ouches	60	15	OUI



Repérage des projets - Othis

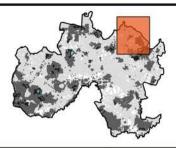


Incertain

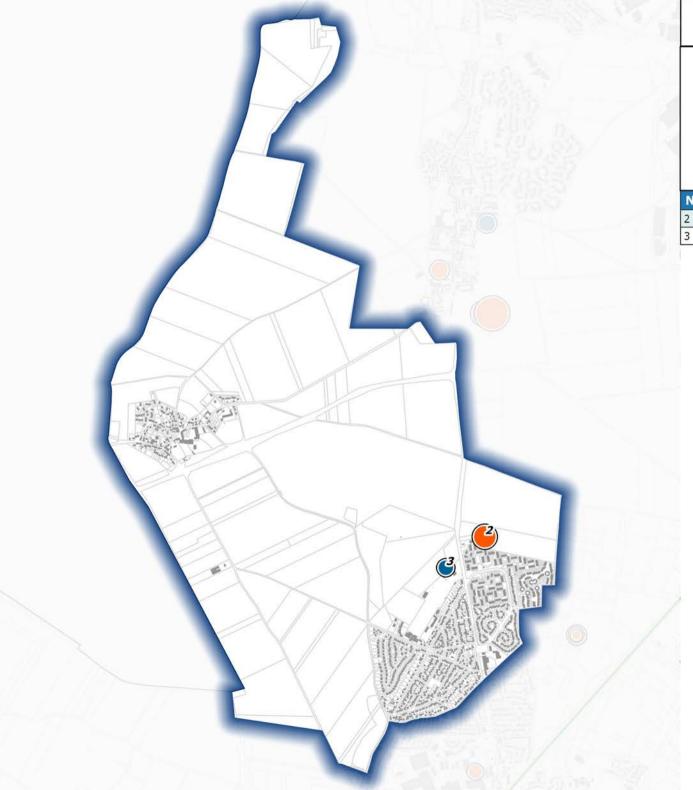


Projets inclus dans le PLH





Nom opération	Nb. Lgts	Nb. LLS	Echéance PLH		
27-33 rue Gérard de Nerval	89	0	OUI		
1 rue Gérard de Nerval	106	106	OUI		
8, rue Pierre Augustin Caron	26	26	OUI		
2 rue Joseph Dieux	4	4	OUI		
	27-33 rue Gérard de Nerval 1 rue Gérard de Nerval 8, rue Pierre Augustin Caron	27-33 rue Gérard de Nerval 89 1 rue Gérard de Nerval 106 8, rue Pierre Augustin Caron 26	27-33 rue Gérard de Nerval 89 0 1 rue Gérard de Nerval 106 106 8, rue Pierre Augustin Caron 26 26		



Repérage des projets - Puiseux-en-France

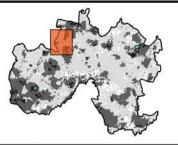


Incertain

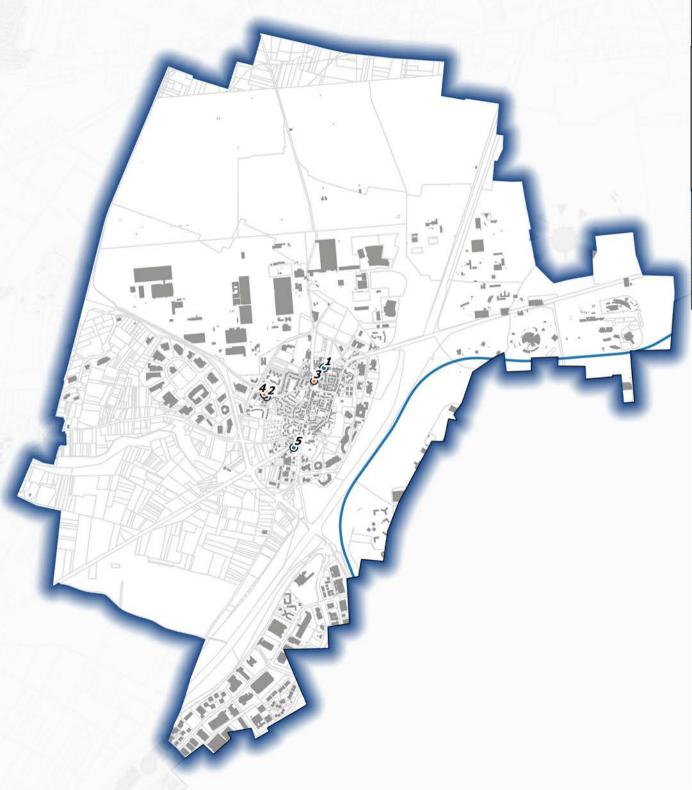


Projets inclus dans le PLH





N°	Nom opération	Nb. Lats	Nb. LLS	Echéance PLH
200	Ecoquartier - lots W - E	220	88	OUI
3	Compléments Ecoquartier	140	56	Post PLH



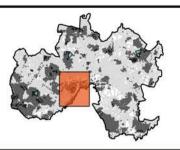
Repérage des projets - Roissy-en-France

Incertain

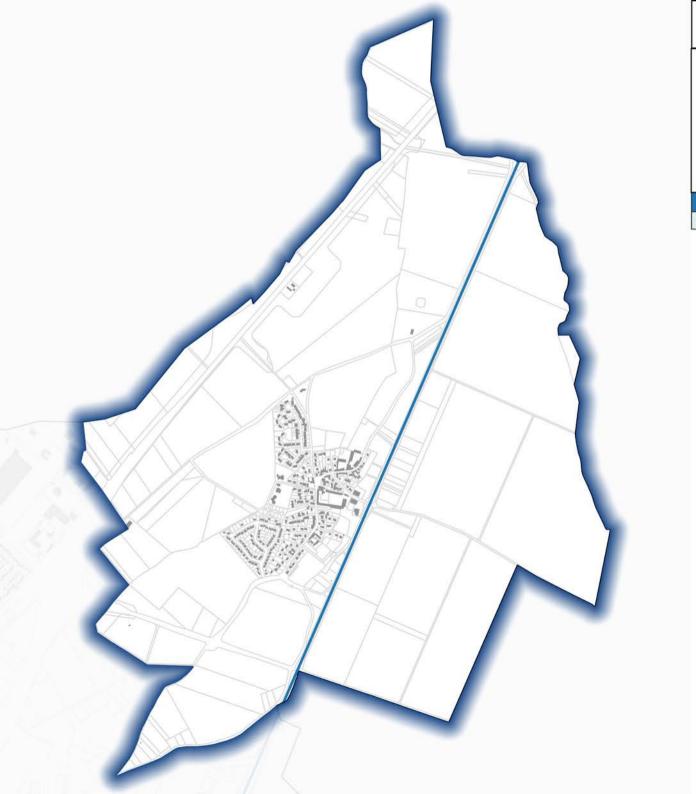


Projets inclus dans le PLH





N°	Nom opération	Nb. Lgts	Nb. LLS	Echéance PLH
1	avenant au CDT : rue Chabot	20	5	Post PLH
2	avenant au CDT : rue Jean Moulin	8		Post PLH
3		6		OUI
4		4		OUI
5	avenant au CDT : Eglise	15		Post PLH



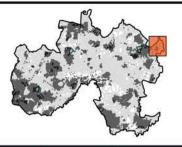
Repérage des projets - Rouvres

Incertain

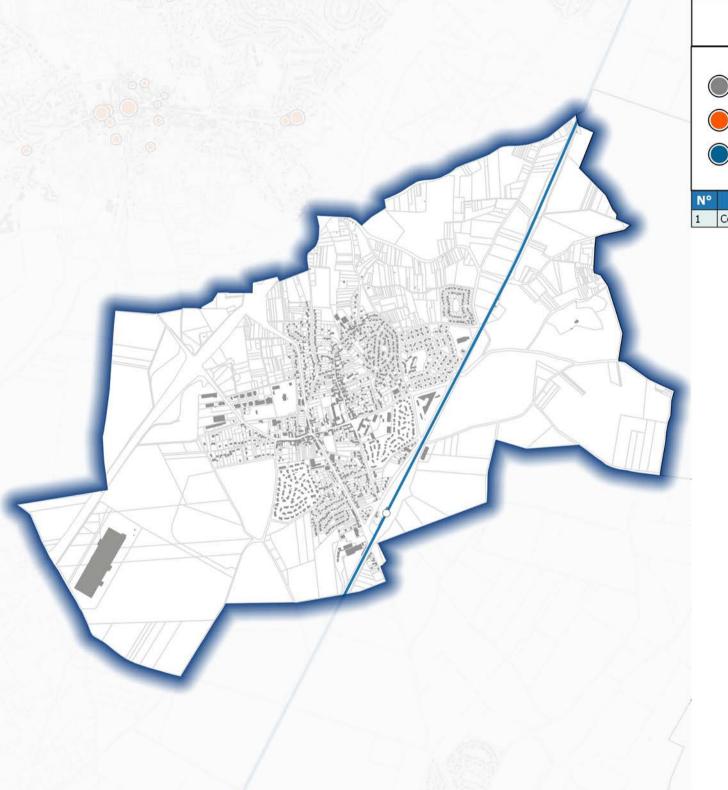


Projets inclus dans le PLH





N°	Nom opération	Nb. Lgts	Nb. LLS	Echéance PLH
î l	Lotissement	42	0	OUI



Repérage des projets - Saint-Mard

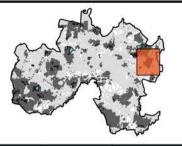


Incertain

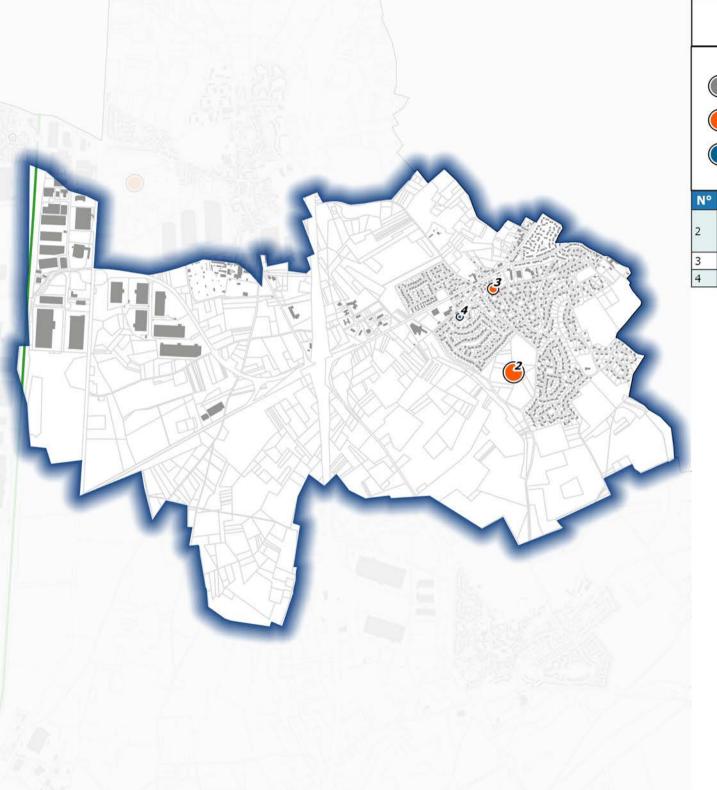


Projets inclus dans le PLH





N°	Nom opération	Nb. Lgts	Nb. LLS	Echéance PLH
1	Cetre Ville Société RHEA	45		OUI



Repérage des projets - Saint-Witz

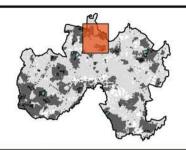


Incertain

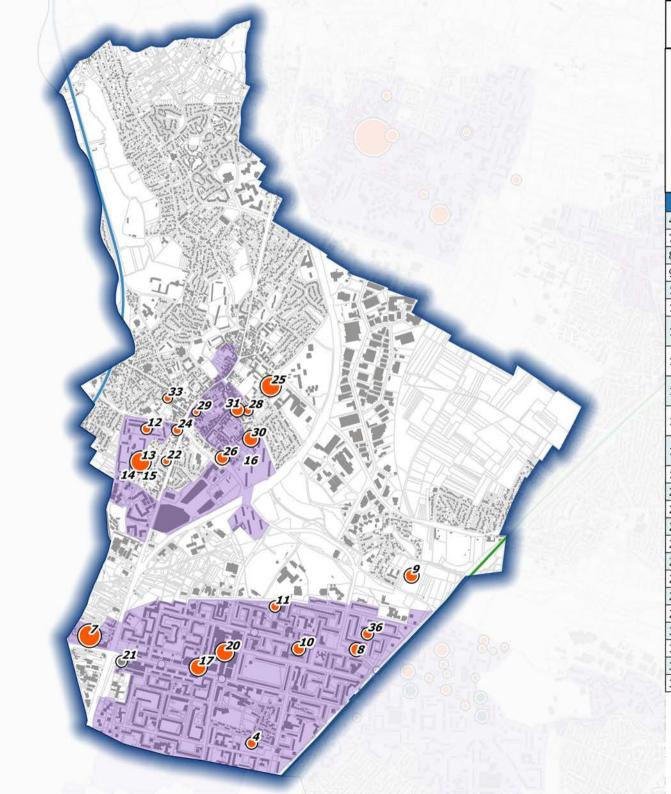


Projets inclus dans le PLH





N°	Nom opération	Nb. Lgts	Nb. LLS	Echéance PLH
2	La Haie de Jabeline Lôts à bâtir - opération secteur Sud - AU1	168	0	oui
3	SSCV les terasses de Saint Witz	56	33	OUI
4	Avenue des Joncs	6		Post PLH



Repérage des projets - Sarcelles



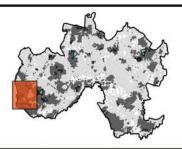
Incertain



Projets inclus dans le PLH

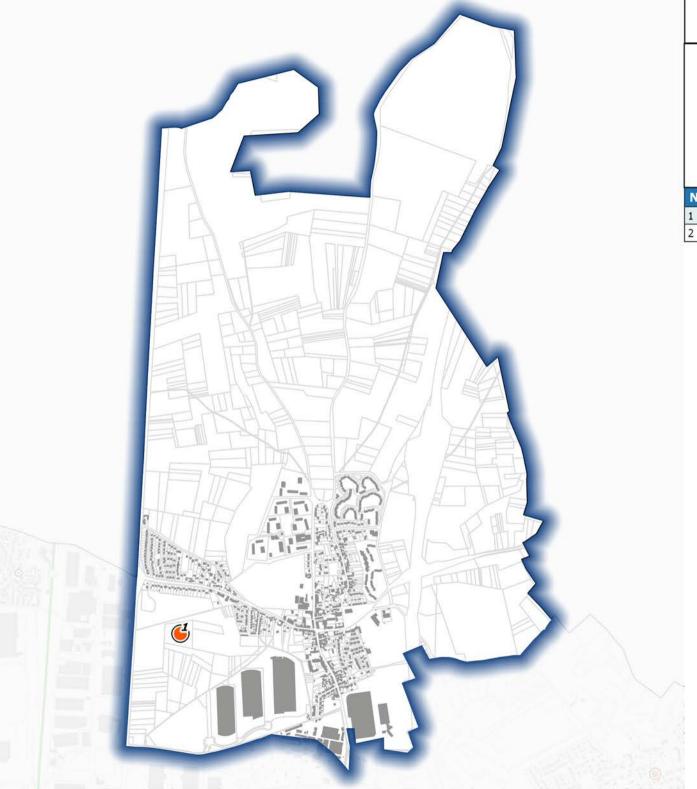


Post PLH



N°	Nom opération	Nb. Lgts	Nb. LLS	Echéance PLH
4	ZAC Sablons	63	63	OUI
7	Pointe 3/4	200		OUI
8	Pablo Néruda	90		OUI
9	Dome	100		OUI
10	21 av. Paul Valery	90		OUI
11	Ex Chaufferie	60		OUI
12	ANRU / Intérêt régional Rosiers Chantepie	58		OUI
13	ANRU / Intérêt régional Rosiers Chantepie	175		OUI
14	ANRU / Intérêt régional Rosiers Chantepie			OUI
15	ANRU / Intérêt régional Rosiers Chantepie			OUI
16	QPV Village - Mozart			OUI
17	Tour Forum	137		OUI
20	Perret / Branly	153		OUI
21	8 mai 1945 sud	60		Incertain
22	181 Av Division Général Leclerc	39		OUI
24	Division Leclerc	53		OUI
25	Eiffage (ex telecom)	172	67	OUI
26	Eiffage (ex Ford))	90	37	OUI
28	6/10 Montfleury	46		OUI
29	Ex Hoote Aff	26		OUI
30	15 rue des Noyers	119		OUI
31	Montfleury / Noyers	93		OUI
33	Boulevard de Gaulle	40		OUI
36	Emprise Fragonnard	70		OUI

Sources: CARPF/Communes - Traitement GTC



Repérage des projets - Survilliers

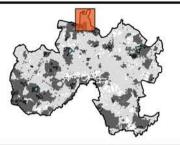


Incertain

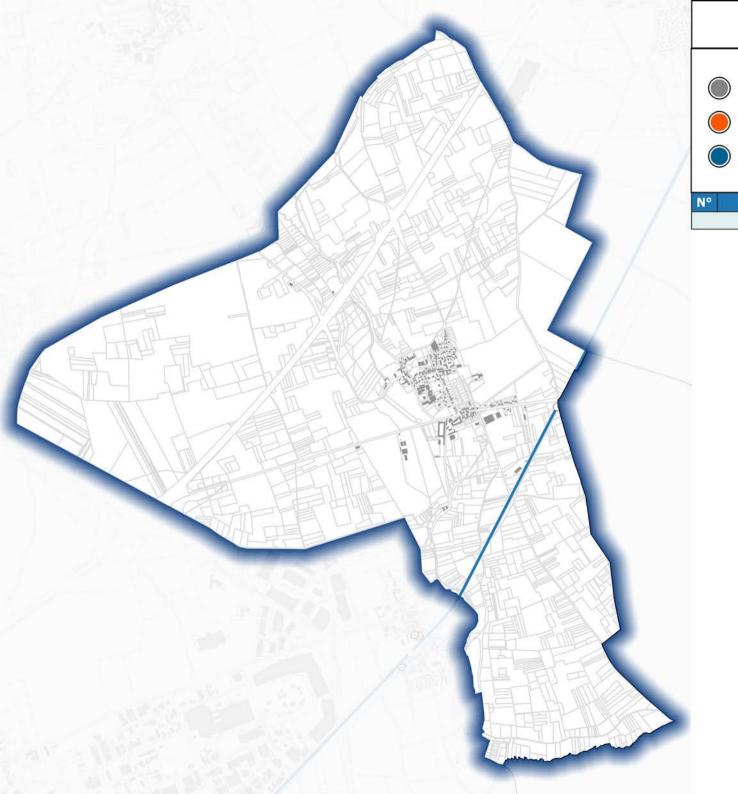


Projets inclus dans le PLH





Ν°	Nom opération	Nb. Lgts	Nb. LLS	Echéance PLH		
1	opération secteur Ouest	125	30	OUI		
2	Porte de Champ	32	9	OUI		



Repérage des projets - Thieux Incertain Projets inclus dans le PLH Post PLH

Nb. Lgts

Pas de projet répertorié

Nb. LLS Echéance PLH

Nom opération



Repérage des projets - Vaudherland

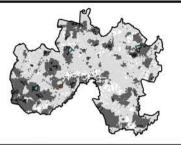


Incertain

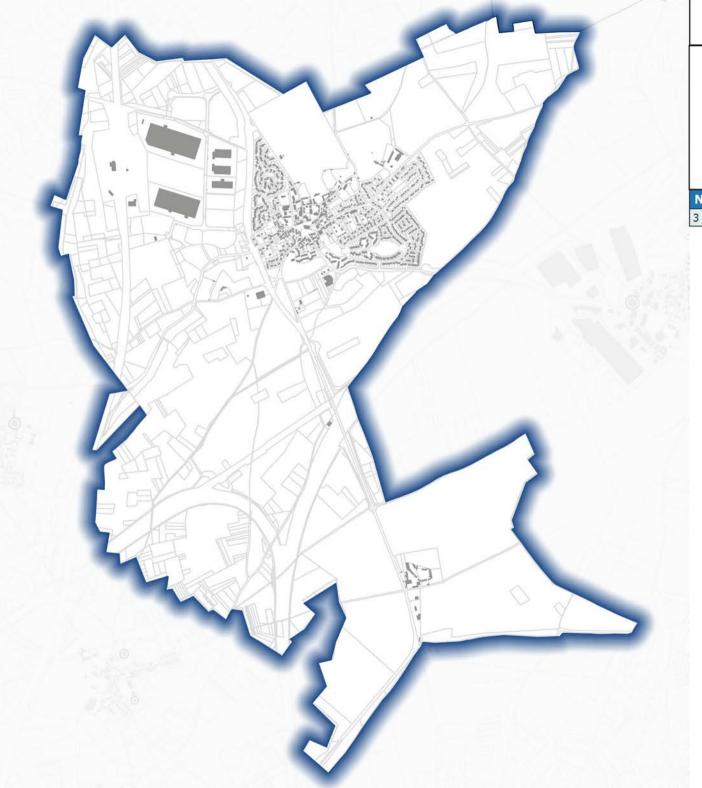


Projets inclus dans le PLH





N°	Nom opération	Nb. Lgts	Nb. LLS	Echéance PLH
1	centre ville	6	0	Incertain



Repérage des projets - Vémars

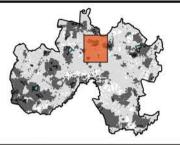


Incertain

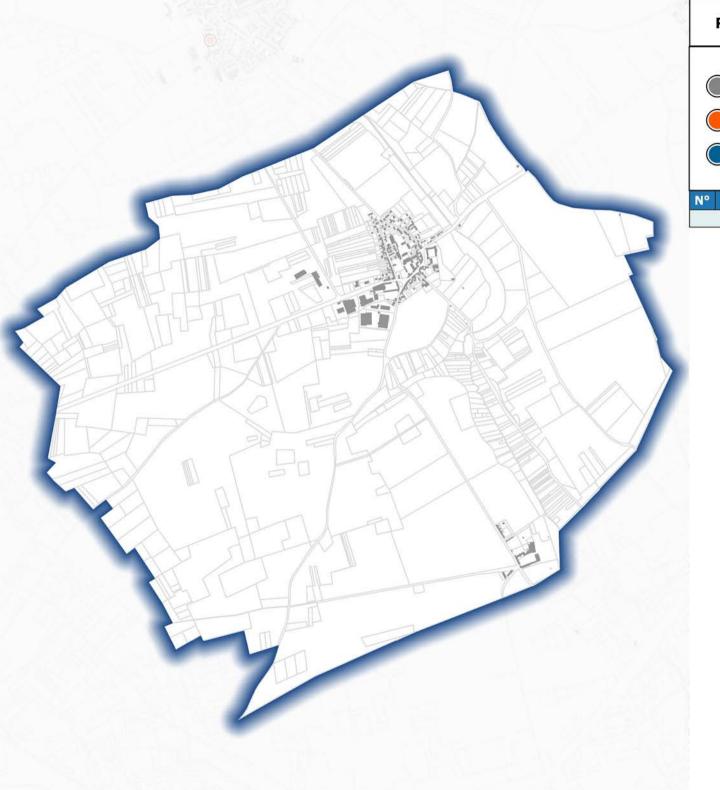


Projets inclus dans le PLH

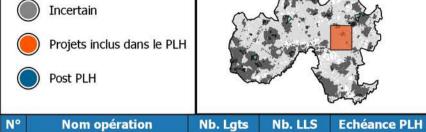




N°	Nom opération	Nb. Lgts	Nb. LLS	Echéance PLH
3	Butte d'Amour 2	173	58	OUI



Repérage des projets - Villeneuve-sous-Dammartin



Pas de projet répertorié



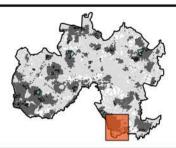
Repérage des projets - Villeparisis

Incertain

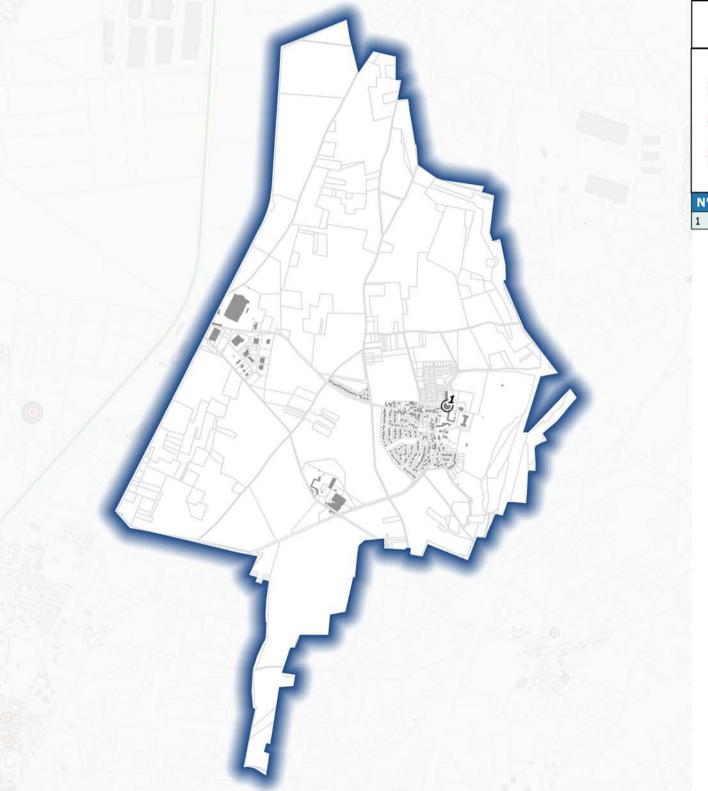


Projets inclus dans le PLH





N°	Nom opération	Nb. Lgts	Nb. LLS	Echéance PLH
1	4 rue de la Mame	13	13	OUI
2	23 rue du Maréchal Foch	9	0	OUI
3	18 rue de la Dhuys	6	0	OUI
6	152-154 avenue du Général de Gaulle	15	15	OUI
8	131 avenue Eugène Varlin	50	0	Incertain
9	155 avenue du Général de Gaulle	30	30	OUI
10	23-37 rue de Ruzé	150	64	OUI
11	30-32 rue de la Mame	34	34	OUI
13	10 Bld de l'Ourcq	37	37	OUI
15	4 rue Sembat/ 142-144-146 A. Briand	53	16	OUI
16	21 Kleber / 24 Sembat	11	11	OUI
17	98 avenue Général de Gaulle / 4 avenue Mistral	25	11	OUI
18	16 Bld de l'Ourq	15	15	OUI
19	15-17 Bld de l'Ourq	38	16	OUI
20	Rue des Glycines	2	2	OUI
21	25-27 rue de la Mame	32	32	OUI
22	secteur Nord / pôle Gare dont la requalification de la friche commerciale	120	120	OUI
23	Quartier de la Poste (zone UA)	40	40	OUI
24	Vieux Pays (zone UA)	40	40	OUI



Repérage des projets - Villeron

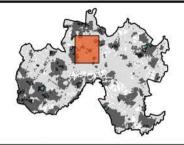


Incertain

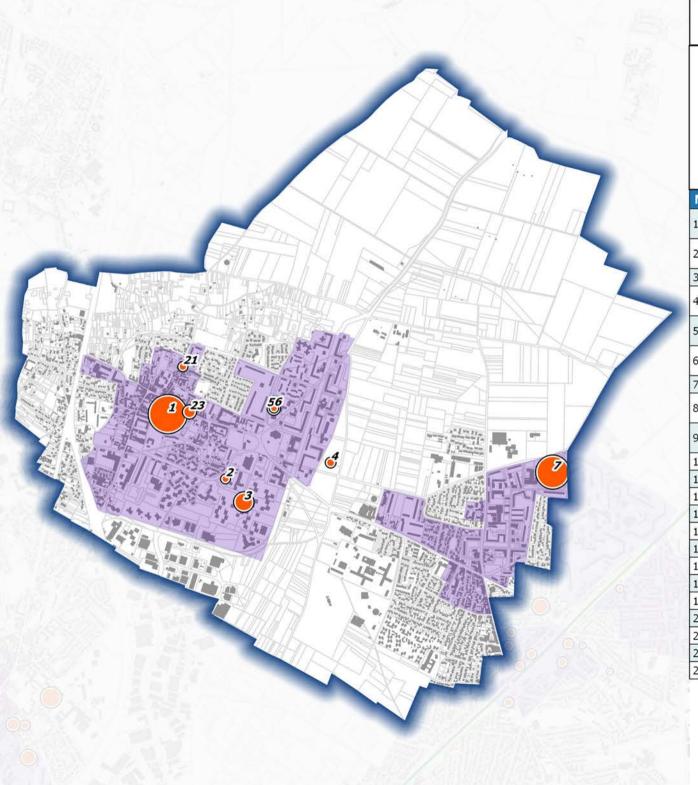


Projets inclus dans le PLH





N°	Nom opération	Nb. Lgts	Nb. LLS	Echéance PLH
1	"Corps de ferme"	58	12	Incertain



Repérage des projets - Villiers-le-Bel

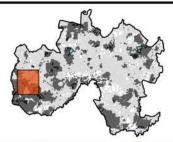


Incertain



Projets inclus dans le PLH





N°	Nom opération	Nb. Lgts	Nb. LLS	Echéance PLH
1	ANRU / NPNRU Village - PLM - DLM	380	77	OUI
2	ANRU / NPNRU Village - PLM - DLM	41	0	OUI
3	ICADE	162	33	OUI
4	ANRU / NPNRU Village - PLM - DLM	51		OUI
5	ANRU / NPNRU Village - PLM - DLM	80	80	OUI
6	ANRU / NPNRU Village - PLM - DLM	36		OUI
7	Friche Hôpital Adélaïde Hautval	321	66	OUI
8	ANRU / QPV Carreaux	24		OUI
9	ANRU / QPV Carreaux	50		OUI
10	ANRU / QPV Cerisaie DLM	30		OUI
11	ANRU / QPV Cerisaie DLM	34	34	OUI
12	ANRU / QPV Cerisaie DLM	30		OUI
13	ANRU / QPV Cerisaie DLM	60	60	OUI
14	Îlot MOSCOU	190		OUI
16	Allée de Creil	158	45	OUI
17	SCI Ducher	36		OUI
18	Diffus	150		Incertain
19	Diffus	180		Incertain
20	Ruelle du Moulin	60		OUI
21	Général Archinard	44		OUI
22	Fonds Gigots	18		OUI
23	Projet Hennequin	90		OUI