Envoyé en préfecture le 15/04/2025
Reçu en préfecture le 15/04/2025
Publié le 15/04/2025
ID : 095-249500455-20250411-20250409-DE

Vallée de l'Oise et des 3 forêts
Communauté de Communes

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA VALLEE DE L'OISE ET DES TROIS FORETS

DIAGNOSTIC

E|o|h|s

Envoyé en préfecture le 15/04/2025
Reçu en préfecture le 15/04/2025
Publié le 15/04/2025
ID : 095-249500455-20250411-20250409-DE

Envoyé en préfecture le 15/04/2025
Reçu en préfecture le 15/04/2025
Publié le 15/04/2025
ID : 095-249500455-20250411-20250409-DE

SOMMAIRE

PREAMBULE 4

INTRODUCTION 5

LES ATTENDUS DU PLH DE LA CCVO3F 13

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA VALLEE DE L'OISE ET DES TROIS FORETS, UN TERRITOIRE RICHE EN DIVERSITE, UN POTENTIEL A PRESERVER 13
LA PRISE EN COMPTE DES OBLIGATIONS REGLEMENTAIRES 14
LA METHODE D'ELABORATION DU DIAGNOSTIC 17

PARTIE 1 : LE PEUPLEMENT ET L'OCCUPATION DU TERRITOIRE COMMUNAUTAIRE 19

UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE MODEREE 20
UN TERRITOIRE A LA FONCTION RESIDENTIELLE TRES MARQUEE ET TOURNEE VERS L'EXTERIEUR 25
UN PEUPLEMENT FORTEMENT LIE AUX CARACTERISTIQUES DU TERRITOIRE 27

PARTIE 2 : LE PARC DE LOGEMENTS ET SES EVOLUTIONS 31

UNE OFFRE RESIDENTIELLE DEFINISSANT LE PEUPLEMENT DU TERRITOIRE COMMUNAUTAIRE 33
UN POIDS TRES IMPORTANT DES RESIDENCES PRINCIPALES 34
UNE PARTIE DU PARC EXISTANT PRESENTANT DES BESOINS D'AMELIORATION 35

PARTIE 3 : LES GRANDES TENDANCES POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS 38

UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS QUI AUGMENTE PROGRESSIVEMENT JUSQU'EN 2017 AVANT DE CHUTER 39
UNE PRODUCTION TOURNEE MAJORITAIREMENT VERS LE COLLECTIF 41
UNE CONSOMMATION FONCIERE IMPORTANTE 42

PARTIE 4 : LE FONCTIONNEMENT ACTUEL DES MARCHES LOCAUX DE L'HABITAT – 45

UN MARCHE DE LA REVENTE PLUTOT DYNAMIQUE PORTE MAJORITAIREMENT PAR L'INDIVIDUEL 47
UNE TENSION DU MARCHE FONCIER 49
LE MARCHE LOCATIF PRIVE PEU DEVELOPPE ET AUX LOYERS ELEVES 50
L'ACCESSION AU MARCHE PRIVE 50

PARTIE 5 : LE PARC SOCIAL ET SON PEUPLEMENT, SON OCCUPATION 53

UNE OFFRE LOCATIVE SOCIALE FAIBLE ET INEGALEMENT REPARTIE 54
UNE FAIBLE DISPONIBILITE INDUISANT UN MARCHE LOCATIF EN TENSION 54
UNE OCCUPATION DU PARC SOCIAL CARACTERISEE PAR : 54
PLUS DE 1 300 DEMANDEURS EN ATTENTE D'UN LOGEMENT SOCIAL SUR LA CCVO3F 54
UNE TENSION MODEREE SUR LE TERRITOIRE COMMUNAUTAIRE 55

PARTIE 6 : L'OFFRE ACTUELLE A DESTINATION DES PUBLICS SPECIFIQUES 56

UNE DIFFICULTE POUR MAINTENIR UNE POPULATION JEUNE SUR LE TERRITOIRE 57
UN VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION INDUISANT DES BESOINS 59
LA QUESTION DU HANDICAP ET DE LA PERTE DE MOBILITE 60
LES MENAGES EN SITUATION DE GRANDE PRECARITE SOCIO-ECONOMIQUE 61
LES GENS DU VOYAGE ET L'ENJEU DE LA SEDENTARISATION 62

A RETENIR 63

QUELS ENJEUX POUR LA COMMUNAUTE DE COMMUNES ? 64

SIGLES ET ABREVIATIONS UTILISES 65

Envoyé en préfecture le 15/04/2025
Reçu en préfecture le 15/04/2025
Publié le 15/04/2025
ID : 095-249500455-20250411-20250409-DE

PREAMBULE

Envoyé en préfecture le 15/04/2025
Reçu en préfecture le 15/04/2025
Publié le 15/04/2025
ID : 095-249500455-20250411-20250409-DE

INTRODUCTION

Le contexte juridique et règlementaire

OBJECTIFS ET CONTENU DU PLH

Qu'est-ce qu'un PLH ?

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est un outil instauré par la loi de décentralisation du 7 janvier 1983. Il est un document stratégique de programmation élaboré pour 6 ans, qui vise à améliorer les réponses aux besoins en logements.

Il a pour objectif de répartir de façon équilibrée et diversifiée les logements entre l'ensemble des communes et entre les quartiers d'une commune. À ce titre, le PLH constitue l'outil le plus structuré pour définir la politique locale de l'habitat. Il est élaboré dans les Communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants.

Document opérationnel de programmation, le PLH décline les actions à l'échelle de l'intercommunalité et des communes (nombre de logements à construire et typologie…), tout en précisant les moyens mobilisés pour y parvenir et un calendrier prévisionnel. Il doit s'adapter à la réalité du territoire, en tenant compte des pratiques, des capacités locales et des obligations légales qui incombent au territoire.

À ce titre, le PLH intervient sur l'ensemble des champs de la politique de l'habitat, en particulier :

- Le parc social et privé,
- Les constructions nouvelles et la gestion du parc existant,
- Les populations spécifiques (jeunes, étudiants, gens du voyage, personnes en situation de précarité, personnes en situation de handicap…),
- Planification à l'accompagnement social dans le logement et l'hébergement.

Les dispositions règlementaires relatives au PLH sont réunies dans le Code de la construction et de l'habitation (CCH) aux articles L.302-1 à L.302-4 (partie législative) et R.302-1 à R.302-13 (partie règlementaire).

Ainsi, le PLH doit venir en soutien d'un projet communautaire incluant des perspectives de peuplement. Il oriente les politiques de l'habitat en aidant la collectivité à répondre aux questions relatives au logement et à l'habitat qui sont au cœur des préoccupations :

- À quels besoins souhaite-t-on répondre prioritairement ?
- Comment souhaite-t-on faire évoluer le peuplement ?
- Quels ménages souhaite-t-on attirer ?

La portée juridique et les effets du PLH

Le PLH n'est pas opposable aux tiers, mais :

- Les PLU doivent être compatibles avec le PLH (article L.123-1-9 du Code de l'urbanisme).

Le Code de l'urbanisme stipule que la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) avec les orientations du PLH doit être réalisée sous trois ans ou dans un délai d'un an pour permettre la réalisation de programmes de logements prévus par le PLH.

- Il doit être compatible avec les dispositions du Schéma régional de l'Habitat et de l'Hébergement d'Île-de-France (SRHH), en l'absence de SCOT

Envoyé en préfecture le 15/04/2025
Reçu en préfecture le 15/04/2025
Publié le 15/04/2025
ID : 095-249500455-20250411-20250409-DE

- Il doit prendre en compte les documents de planification et de programmation de portée supra communautaire qui traitent des besoins spécifiques locaux (PDALHPD, schéma départemental pour l'accueil et l'habitat des gens du voyage…).
- Il prend en compte les enjeux de déplacements et de transports, et s'articule au plan de déplacements urbain de l'Île-de-France.

Le principe de compatibilité est différent de celui de conformité, il s'agit d'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.

Les trois volets du PLH

Les articles R.302-1 à R.302-1-3 du Code de la construction et de l'habitation précisent que l'élaboration du PLH doit comporter trois volets :

- **Un diagnostic territorial** qui présente une analyse de la situation existante et des évolutions en cours concernant l'adéquation de l'offre et de la demande sur le marché immobilier
- **Un document d'orientations** qui énoncera les grands principes et les orientations du PLH au vu du diagnostic ;
- **Un programme d'actions** qui précisera les objectifs quantifiés et localisés de l'offre nouvelle de logement à l'échelle communale, des fiches-communes localisant les secteurs potentiels de développement de cette offre, et les actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc existant.

Envoyé en préfecture le 15/04/2025
Reçu en préfecture le 15/04/2025
Publié le 15/04/2025
ID : 095-249500455-20250411-20250409-DE

Un contexte législatif qui positionne la CCVO3F en chef de file de la politique Habitat

1983	Loi de décentralisation	**Institution des PLH, facultatifs aux niveaux communal ou intercommunal**
1991	Loi d'orientation pour la ville (LOV)	**Définis le contenu et la procédure d'élaboration du PLH**
1996	Pacte de relance pour la ville	**Impose un PLH dans les communes ayant une ZUS**
1999	Renforcement de la coopération intercommunale (Loi Chevènement)	**PLH devient une compétence obligatoire dans les communautés urbaines et d'agglomérations**
2000	Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU)	**Le PLH devient un outil de mise en œuvre des objectifs de logements sociaux (20 %)**
2004	Loi relative aux libertés et responsabilités locales	**Les EPCI sont chefs de file en matière d'habitat. Le PLH devient l'élément central des dispositifs d'habitat des collectivités.**
2006	Loi portant Engagement National pour le Logement (ENL)	**PLH obligatoire pour EPCI de plus de 50 000 habitants ayant une commune d'au moins 15 000 habitants**
2009	Loi Mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (MOLLE)	**Renforce l'opérationnalité des PLH/mise en compatibilité PLU, SCoT** **PLH obligatoire pour EPCI de plus de 30 000 habitants ayant une commune d'au moins 15 000 habitants**
2010	Loi nationale pour l'environnement (Grenelle II)	**Le volet habitat des PLU intercommunaux peut remplacer le PLH**
2013	Loi relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social	**Renforce les dispositions de la loi SRU en relevant l'objectif de logements sociaux de 20 à 25 % pour les communes de plus de 3500 habitants**
2014	Loi pour l'Accès au Logement et à un urbanisme renforcé (ALUR)	**Renforcement du pilotage des politiques de l'habitat social des EPCI : mise en place de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL)**
2017	Loi Égalité et Citoyenneté (LEC)	**Renforcement du volet foncier des PLH**
2018	Loi pour l'Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ÉLAN)	**Des objectifs de développement de l'offre de logements intermédiaires doivent être inscrits dans les PLH couvrant certaines communes de zones tendues**
2022	La loi dite loi 3DS (différenciation, décentralisation, déconcentration et simplification)	**Modification de la loi SRU**

Comme indiqué précédemment, ce PLH devra respecter l'article L. 302-1 du CCH présenté en préambule ainsi que certaines lois récentes ayant trait à l'habitat et au développement urbain.

EN MATIERE DE PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

- **La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la « Solidarité et au Renouvellement Urbains », dite loi SRU, complétée par la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à « la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social », dite loi Duflot**, imposent un objectif de 25 % de logements sociaux dans les communes de plus de 3500 habitants compris (1500 habitants en Île-de-France), au sens du recensement de la population à horizon 2025, dans une agglomération ou un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants d'ici 2025.

Envoyé en préfecture le 15/04/2025
Reçu en préfecture le 15/04/2025
Publié le 15/04/2025
ID : 095-249500455-20250411-20250409-DE

- **La loi n° 2017-86 relative à l'Égalité et à la Citoyenneté confirme l'esprit de la loi SRU en la complétant par :**
  - La définition de critères d'exemption d'obligation pour certaines communes (celles insuffisamment reliées aux bassins d'activités et d'emplois par le réseau de transports en commun, celles où la tension sur la demande de logements sociaux est faible, celles où plus de la moitié de son territoire urbanisé est soumis à une inconstructibilité)
  - L'élargissement de la liste des logements sociaux pris en compte au titre de l'objectif SRU (terrains familiaux destinés aux gens du voyage sédentarisés et logements du parc privé faisant l'objet d'un dispositif d'intermédiation locative)
- **La loi ÉLAN du 24 novembre 2018 apporte également des ajustements à la loi SRU sans la remettre en cause :**
  - Les communes soumises pour la première fois aux obligations de production de logements sociaux de la loi SRU à compter du 1er janvier 2015 disposent de 5 périodes triennales pleines pour atteindre le taux légal de 25 %. Le rythme de rattrapage était fixé comme suit : les objectifs triennaux seront, pour la première période, de 20 % des logements sociaux à réaliser, puis 25 % (période 2), 33 % (période 3), 50 % (période 4) et 100 % (période 5).
  - L'article 131 de la loi Élan relève à 3 500 habitants le seuil de population à partir duquel les communes d'Île-de-France, situées en dehors de l'unité urbaine de Paris, sont soumises aux obligations de productions de logements sociaux imposées à cette loi (contre 1500 auparavant)
  - L'élargissement de la liste des logements sociaux pris en compte au titre de l'objectif SRU (logements vendus à leur locataire pendant 10 ans au lieu de 5, logements faisant l'objet d'un PSLA ou d'un Bail Réel Solidaire [BRS])
- **La loi 3DS du 22 février 2022 pérennise le dispositif mis en place par l'article 55 de la loi SRU, mais en allégeant plusieurs mesures en faveur des communes concernées :**
  - Fixation d'un taux de rattrapage triennal de référence, à 33 % du déficit de logements locatifs sociaux (contre 50 % en 2020-2022 et 100 % en 2023-2025)
  - Ajustement du taux des communes « nouvellement entrantes » : À 15 % pour une période triennale pleine, puis à 25 % pour la seconde période triennale portée au taux de référence de 33 % à compter de la troisième période et à 10 % pour les communes nouvellement soumises sur la période triennale en cours (triennal partiel)
  - La mutualisation des objectifs à l'échelle intercommunale à travers le Contrat de Mixité social est autorisée :
    - Exclusivement entre communes déficitaires
    - Pour une durée maximale de deux périodes triennales consécutives
    - Lorsque l'EPCI est couvert par un PLH exécutoire
    - Si l'objectif assigné à chaque commune concernée n'est pas inférieur à la moitié de son objectif de réalisation
    - Si l'objectif, pour l'ensemble des communes déficitaires, n'est pas inférieur au nombre total de logements locatifs sociaux à atteindre par les communes concernées
  - Le transfert à l'État des droits de réservation dont dispose la commune sur les logements sociaux existants ou à livrer est abrogé lors d'un constat d'une carence
  - Les dispositions prévoyant la suspension ou la modification des conventions de réservation passées par la commune avec les bailleurs gestionnaires, ainsi que l'obligation de la commune de communiquer au préfet de département la liste des bailleurs et logements concernés sont également abrogées

Le dispositif mis en place par l'article 55 de la loi SRU, concernant l'obligation de production de logements sociaux, s'impose à 4 communes de la CCVO3F : L'Isle-Adam, Méry-sur-Oise, Parmain et Mériel.

Envoyé en préfecture le 15/04/2025
Reçu en préfecture le 15/04/2025
Publié le 15/04/2025
ID : 095-249500455-20250411-20250409-DE

EN MATIERE DE POLITIQUE DE PEUPLEMENT ET D'ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS

Les lois relatives d'une part à l'Égalité et à la Citoyenneté (LEC) et d'autre part à l'Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ÉLAN), et plus récemment 3DS, renforcent le rôle de chefs de file des intercommunalités en matière d'attribution des logements sociaux.

La création d'une Conférence Intercommunale du Logement (CIL)

La Loi Égalité Citoyenneté prévoit que les EPCI tenus de se doter d'un PLH ou ayant la compétence en matière d'habitat et au moins un quartier prioritaire de la politique de la ville, créent une Conférence Intercommunale du Logement (CIL), co-présidée par le président de l'EPCI et le préfet.

La CIL adopte, en tenant compte notamment des critères généraux de priorités et de l'objectif de la mixité sociale des villes et des quartiers, des orientations concernant les attributions de logements sur le patrimoine locatif social. Ces orientations précisent :

- Les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les secteurs à l'échelle de l'agglomération, dont les mutations, en tenant compte de la situation des quartiers prioritaires. Sera également précisé le pourcentage d'attribution en QPV à des demandeurs autres que les ménages à bas revenus ;
- Le cas échéant, le taux minimal des attributions annuelles, suivies de baux signés, de logements situés en dehors des QPV à des demandeurs à bas revenus ;
- Les objectifs de relogement des personnes prioritaires au titre du DALO et de l'article L. 441-1 du CCH ainsi que celles relevant des opérations de renouvellement urbain.

Sur ces points, la loi fixe des objectifs chiffrés :

Typologie de fragilité	OBJECTIFS D'ATTRIBUTION ISSUS DE LA LOI ÉGALITE ET CITOYENNETE	
	Attributions selon le quartile en QPV	**Attributions selon le quartile hors QPV**
Ensemble du parc social de l'EPCI	***50 % maximum*** *des attributions devront être consacrées à des ménages issus du* ***1er quartile*** ***50 % minimum*** *des attributions devront être consacrées à des ménages issus des* ***2e, 3e et 4e quartiles*** *de la demande*	*25 % minimum des attributions annuelles (suivies de baux signés) devront être consacrées à des ménages issus du* ***1er quartile et/ou à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain*** ***75 % maximum*** *des attributions devront être consacrées à des ménages issus des* ***2e, 3e et 4e quartiles*** *de la demande*

- À des demandeurs dont le niveau de ressources par Unité de Consommation est inférieur à un montant constaté annuellement par arrêté préfectoral (montant correspondant au niveau de ressources le plus élevé du quartile des demandeurs aux ressources les plus faibles parmi les demandeurs d'un logement social situés sur le territoire de l'EPCI, enregistrés dans le système national d'enregistrement (SNE) ;
- Aux personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain.
- L'ensemble des réservataires (Action Logement, État, collectivités territoriales) et les bailleurs sociaux sur les logements libres de réservations devront consacrer au moins 25 % de leurs attributions aux ménages bénéficiant du DALO et aux demandeurs prioritaires (art. L441-1 CCH).

Le plan partenarial de la Gestion de la demande et d'Information du Demandeur

Les EPCI compétents en équilibre social de l'habitat, et dotés au moins un Quartier Politique de la Ville, ont pour obligation d'élaborer un Plan Partenarial de la Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur.

Celui-ci a pour objet de renforcer le volet accueil, gestion et information du demandeur. Il intervient à trois niveaux :

Envoyé en préfecture le 15/04/2025
Reçu en préfecture le 15/04/2025
Publié le 15/04/2025
ID : 095-249500455-20250411-20250409-DE

- Le droit à l'information du demandeur, précisant notamment les modalités relatives à l'enregistrement de la demande, qualification de l'offre sur le territoire, le délai maximal de réception du demandeur, la mise en œuvre d'un service d'information et d'accueil des demandeurs,
- La mise en place du ou des lieux d'accueil des demandeurs,
- Un dispositif de gestion partagée de la demande.
- La définition d'un système de cotation de la demande en logement social avant le 31 décembre 2023

La Conférence Intercommunale du Logement émet un avis sur le Plan Partenarial de la Gestion de la demande de logement social et d'Information du demandeur (PPGDSILD).

La Communauté de Communes de la Vallée de l'Oise et des Trois Forêts ne dispose pas de Quartier en Politique de la Ville. Ainsi les objectifs de la CCVO3F seront de s'assurer que 25% de logements sociaux attribués le soient à des ménages sous le 1er quartile.

EN MATIÈRE DE RÉHABILITATION DU PARC PRIVÉ

Renforcer la lutte contre l'habitat indigne

La loi ALUR de 2014 prévoit de lutter contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées, notamment :

- En prévoyant le transfert automatique des prérogatives du maire en matière de polices spéciales et la délégation possible des prérogatives du préfet en matière de police de santé publique dans le domaine de l'habitat. En cas d'opposition des maires, le Président de l'EPCI peut renoncer à ce transfert.
- En améliorant la prévention et la prise en charge de la dégradation des copropriétés : création d'un registre d'immatriculation géré au niveau national, amélioration de la gestion des copropriétés via une réforme de la gouvernance et des mesures favorisant la réalisation de travaux, outils améliorés de détection et de traitement des copropriétés en difficulté.

La Loi ÉLAN renforce le rôle de l'EPCI dans la lutte contre l'habitat indigne. Différents niveaux de procédures, plus ou moins coercitifs, sont ainsi instaurés :

- Déclaration de mise en location,
- Autorisation de mise en location,
- Permis de diviser.

La mise en place de ces procédures nécessite une délibération communautaire qui précise les territoires d'application, les modalités de traitements des dossiers (lieu de dépôt — y compris si internet…) et justifie les territoires d'application au regard de la lutte contre l'habitat indigne.

Agir contre les passoires thermiques

La loi Climat et Résilience d'août 2021 fixe un objectif de lutte résolue contre les passoires thermiques. À compter de 2025, un niveau de performance énergétique minimal deviendra un critère de décence, donc un impératif pour qu'un logement soit valablement loué vide ou meublé à usage de résidence principale du locataire. Ce niveau de performance minimal sera progressivement rehaussé. Ainsi, le niveau de performance d'un logement décent sera compris :

- À compter du 1er janvier 2025, entre la classe A et la classe F. À cette date, les logements classés G (environ 600 000 logements) ne pourront donc plus être mis en location ;
- À compter du 1er janvier 2028, entre la classe A et la classe E. À cette date, les logements classés F (environ 1 200 000 logements) ne pourront donc plus être mis en location, en plus de ceux classés G déjà interdits à la location ;

Envoyé en préfecture le 15/04/2025
Reçu en préfecture le 15/04/2025
Publié le 15/04/2025
ID : 095-249500455-20250411-20250409-DE

- À compter du 1er janvier 2034, entre la classe A et la classe D. À cette date, les logements classés E (environ 2 600 000 logements) ne pourront donc plus être mis en location, en plus de ceux classés F et G déjà interdits à la location.

EN MATIÈRE DE FONCIER

Renforcer l'analyse du foncier dans les PLH

Le **volet foncier des PLH est renforcé** en comprenant une analyse des marchés fonciers, de l'offre foncière et de son utilisation, de la mutabilité des terrains et de leur capacité à accueillir du logement et devra prévoir la création d'un observatoire du foncier à l'échelle du PLH, ainsi que les autres actions à mener en matière de politique foncière. Ceci devra être détaillé par commune et indiquer dans chaque commune ou secteur les actions à mener en matière de politique foncière permettant la réalisation du programme.

La prise en compte des logements locatifs privés fera partie intégrante du contenu du PLH. Ce dernier indiquera les moyens à mettre en œuvre en précisant la typologie des logements à réaliser ou à mobiliser. Cette typologie précisera notamment l'offre de logements locatifs sociaux et très sociaux, l'offre locative privée dans le cadre d'une convention avec l'Anah ou issue d'un dispositif d'intermédiation locative.

Passer de la limitation de consommation de l'espace à l'absence d'artificialisation nette

Opposable depuis le 22 août 2021, la loi Climat et Résilience porte un nouveau modèle d'aménagement du territoire, précisé dans son titre V.

La Loi intègre dorénavant la lutte contre l'artificialisation des sols dans les grands objectifs de l'urbanisme à travers l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, au même titre que la lutte contre le changement climatique, la prévention des risques, ou encore la protection des milieux naturels et des paysages.

À travers son Chapitre III : Lutter contre l'artificialisation des sols en adaptant les règles d'urbanisme (Articles 191 à 226), l'ambition affichée est « d'atteindre à l'échelle nationale l'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050. Pour cela, le rythme de l'artificialisation des sols dans les dix années suivant la promulgation de cette Loi doit être tel que, sur cette période, la consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédant cette date ».

Pour la période 2021-2031, il est attendu :

- Que le SRHH divise par deux la consommation de l'espace. « Cet objectif peut être décliné entre les différentes parties du territoire régional » (Art L. 4251-1 du CGCT) ;
- Que le SCoT inscrit un objectif chiffré de réduction de la consommation de l'espace par tranche de dix ans et compatible avec le SRHH. Cet objectif peut être territorialisé au sein du périmètre du SCoT entre ses différentes entités géographiques ;
- Que le PLU/PLUi fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain en lien avec le SCoT et le SRHH.

EN MATIÈRE D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

La loi n0 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à « l'accueil et à l'habitat des gens du voyage » prévoit, pour les communes de plus de 5 000 habitants, la mise à disposition pour les gens du voyage d'une ou plusieurs aires d'accueil aménagées et entretenues.

La Loi CARLE, promulguée en novembre 2018, précise le contour des compétences des EPCI en matière d'accueil et d'habitat des Gens du Voyage. Ainsi :

Envoyé en préfecture le 15/04/2025
Reçu en préfecture le 15/04/2025
Publié le 15/04/2025
ID : 095-249500455-20250411-20250409-DE

- En cas de stationnement de plus de cent cinquante résidences mobiles sur le territoire d'une commune, et par dérogation, le maire, s'il n'est pas en mesure d'assurer le bon ordre, la sûreté, la sécurité et la salubrité publique, peut demander au représentant de l'État dans le département de prendre les mesures nécessaires.
- Le maire d'une commune, membre d'un EPCI compétent en matière de création, d'aménagement, d'entretien et de gestion des aires d'accueil des gens du voyage et des terrains familiaux locatifs, peut interdire en dehors de ces aires et terrains le stationnement sur le territoire de la commune des résidences mobiles dès lors que l'une des conditions suivantes est remplie :
    - La commune est dotée d'une aire permanente d'accueil, de terrains familiaux locatifs ou d'une aire de grand passage conformes aux prescriptions du schéma départemental, bien que l'EPCI auquel elle appartient n'ait pas satisfait à l'ensemble de ses obligations ;
    - L'EPCI a satisfait aux obligations qui lui incombent ;
    - L'EPCI a décidé, sans y être tenu, de contribuer au financement d'une telle aire ou de tels terrains sur le territoire d'un autre établissement public de coopération intercommunale.

Envoyé en préfecture le 15/04/2025
Reçu en préfecture le 15/04/2025
Publié le 15/04/2025
ID : 095-249500455-20250411-20250409-DE

LES ATTENDUS DU PLH DE LA CCVO3F

La communauté de communes de la Vallée de l'Oise et des Trois Forêts, un territoire riche en diversité, un potentiel à préserver

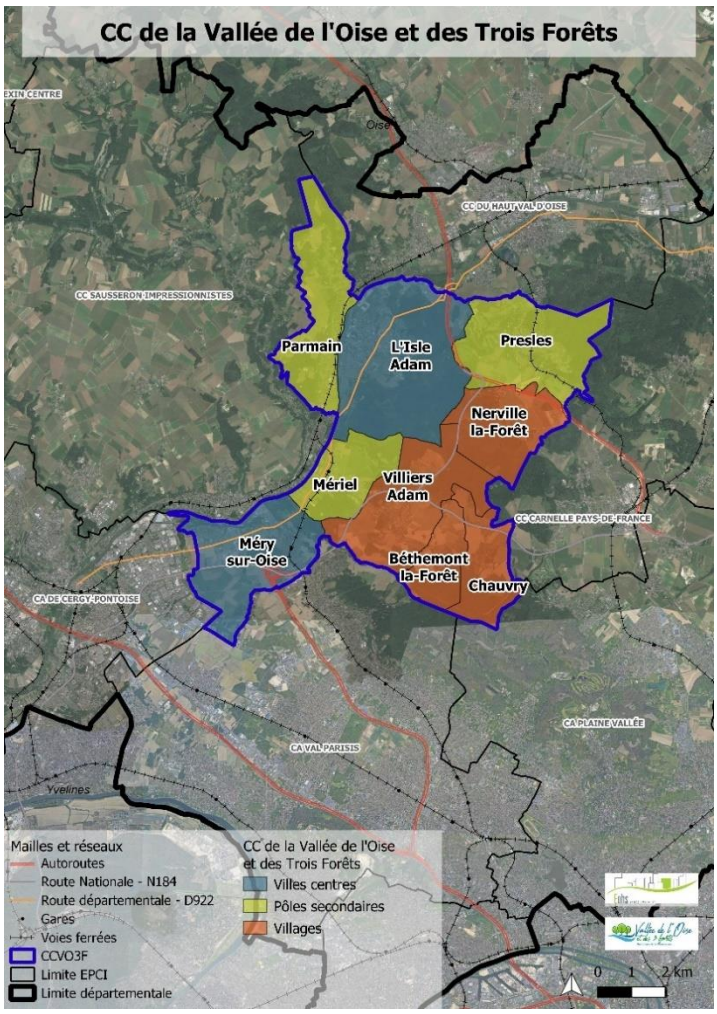
La CCVO3F est une intercommunalité qui a vu le jour le 17 novembre 2003, et son périmètre a été recomposé en 2016 pour aboutir à sa configuration de 9 communes : L'Isle-Adam, Méry-sur-Oise, Presles, Parmain, Mériel, Nerville-la-Forêt, Villiers-Adam, Béthemont-la-Forêt et Chauvry.

Le territoire regroupe ces 9 communes et recense 38 783 habitants (Insee 2018) répartis sur 75,90 km². Il est traversé par l'Oise dans sa partie ouest et abrite trois forêts domaniales : celle de l'Isle-Adam, celle de Montmorency et celle de Carnelle. Le territoire de la CCVO3F est un espace intermédiaire entre l'urbanisation parisienne et des secteurs peu denses et agricoles du nord-ouest du département. Il est composé de deux villes centres, L'Isle-Adam et Méry-sur-Oise, de pôles secondaires et de villages.

Traversée au nord-ouest du territoire par l'autoroute A16 et reliée à Paris par un réseau ferré dense (4 gares), la polarisation avec la métropole francilienne est forte. Cependant, l'éloignement de Paris (en moyenne 1h de voiture) oriente le territoire vers des polarisations secondaires, notamment l'agglomération de Cergy-Pontoise ou le sud du département de l'Oise.

Les neuf communes membres se répartissent en trois groupes :

- L'Isle-Adam et Méry-sur-Oise : communes de 10.000 habitants et plus,
- Les pôles secondaires : Parmain, Mériel et Presles,
- Les villages Villiers-Adam, Nerville-la-Forêt, Béthemont-la-Forêt et Chauvry : communes rurales qui assurent un rôle de pôle de proximité indispensable à la vitalité du territoire et aux besoins des habitants.



LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNE DE LA VALLEE DE L'OISE ET DES TROIS FORÊTS ET SES COMPÉTENCES

La CCVO3F est actuellement dotée de plusieurs compétences regroupant différentes missions ayant trait à la gestion et au développement du territoire. **Au titre de sa compétence en matière d'équilibre social de l'habitat, et conformément aux obligations légales (article L. 302-1 du Code de la Construction et de l'Habitat [CCH]), la CCVO3F souhaite se doter d'un programme local de l'habitat (régi par l'article L. 302-1 du Code de la Construction et de l'Habitat) qui sera valable pour une durée de 6 ans à compter de son approbation.**

Envoyé en préfecture le 15/04/2025
Reçu en préfecture le 15/04/2025
Publié le 15/04/2025
ID : 095-249500455-20250411-20250409-DE

La prise en compte des obligations règlementaires

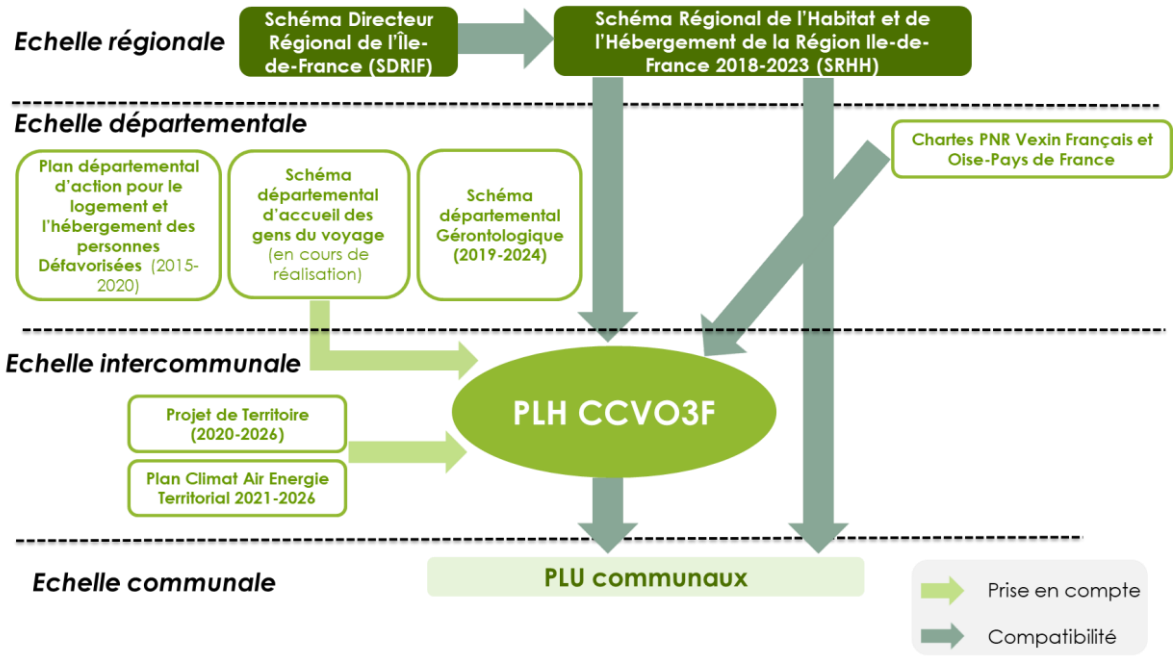
LE « PORTER À CONNAISSANCE » DE L'ÉTAT : LES ATTENDUS DES SERVICES DE L'ÉTAT

Au travers de son porter à connaissance, l'État a informé la CCVO3F des enjeux qui sont identifiés pour son 1er PLH, à savoir :

- Conforter un développement équilibré de l'habitat en promouvant des programmes de qualité
- Mieux répartir l'offre de logements accessibles aux revenus modestes et intermédiaires pour favoriser les parcours et la mixité sociale.
- Accueillir et accompagner les populations fragiles
- S'intéresser au devenir du patrimoine existant
- Développer une offre de logements en adéquation avec les activités économiques et les transports en s'appuyant sur une stratégie foncière

UN PLH AU CŒUR DES ORIENTATIONS TERRITORIALES

Le PLH s'insère dans la hiérarchie des documents d'urbanisme (SRHH) et des documents sectoriels. Il doit ainsi tenir compte d'objectifs assignés au territoire par les documents de programmation de niveau supérieur.



Au niveau régional

- **Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF)**

Ce document d'urbanisme à l'échelle régionale, approuvé par le Conseil d'État le 27 décembre 2013, a notamment pour objectifs de maîtriser la croissance urbaine et démographique et l'utilisation de l'espace. Il précise les moyens à mettre en œuvre pour corriger les disparités sociales et économiques de la région, pour coordonner l'offre de déplacement et préserver les zones rurales et naturelles afin d'assurer les conditions d'un développement durable dans la région. Ce schéma fixe des objectifs en termes de logement, d'emploi et de

Envoyé en préfecture le 15/04/2025
Reçu en préfecture le 15/04/2025
Publié le 15/04/2025
ID : 095-249500455-20250411-20250409-DE

qualité de vie et prévoit les espaces à densifier ou à urbaniser pour les [illegible]. Il s'appuie sur les outils partenariaux tels que la Territorialisation des Objectifs de Logement (TOL) issue de la loi relative au Grand Paris (loi n^0 2010-597 du 3 juin 2010), qui prévoit la construction de 70 000 logements par an dans les périmètres comprenant un ou plusieurs territoires soumis à l'obligation de réaliser un programme local de l'habitat (PLH).

- **Le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH)**

L'élaboration d'un Schéma régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) a été introduite par la loi de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (loi n^0 2014-58 du 27 janvier 2014) pour décliner la politique de l'habitat dévolue à la métropole du Grand Paris. Il a été adopté le 20/12/2017, publié le 21/12/2017 et prend effet au 1er janvier 2018.

Les champs d'intervention couverts par le SRHH sont la construction et la rénovation de logements, la construction et l'amélioration de l'offre d'hébergement, le développement équilibré du parc de logements sociaux, les actions en faveur des personnes défavorisées, la rénovation urbaine, la requalification des quartiers anciens dégradés et la lutte contre l'habitat indigne, les besoins particuliers des jeunes et des étudiants. Le SRHH fixe ainsi des objectifs globaux, sur ces différents champs, et leurs déclinaisons territoriales au niveau de chaque EPCI pour une durée de 6 ans. Les objectifs proposés dans le SRHH sont à respecter pour l'année 2018 et à prendre en référence pour les 6 années de sa mise en œuvre.

Toutefois, ces chiffres pourront être modulés sur la base de critères solide et d'objectifs tels que précisé au volet 2 « les ressources foncières, les capacités de production du territoire, le calendrier d'évolution de l'offre de transports ou la réalité des obligations SRU s'appliquant aux communes composant l'EPCI. »

L'objectif de production de logements pour la CCVO3F est de 215 logements/an, dont 163 logements locatifs sociaux /an (fourchette basse) à 191 / an (fourchette haute).

Concernant l'hébergement, le PLH devra répondre aux obligations de l'article 69 de la loi de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre les Exclusions qui fixe des objectifs de production de places d'hébergement d'urgence.

- **Le Schéma régional Climat, Air Énergie d'Île-de-France (SRCAE) — La Plateforme Territoriale de la Rénovation Énergétique (PTRE)**

L'État a fixé des objectifs et engagements à atteindre en matière de lutte contre la pollution atmosphérique, de maîtrise de la demande énergétique, de développement des énergies renouvelables, de réduction des gaz à effet de serre et d'adaptation aux changements climatiques, à l'horizon 2020 et 2050. À l'échelle régionale, le schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE) a été élaboré conjointement par le préfet de la Région Île-de-France et le président du Conseil régional, après consultation des collectivités territoriales concernées et de leurs groupements. Ce schéma a été adopté le 14 décembre 2012. Il fixe les orientations locales afin de contribuer à l'atteinte des objectifs et engagements nationaux, avec trois grandes priorités régionales à l'horizon 2020 :

  - Renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments, avec un objectif de doublement du rythme des réhabilitations dans le tertiaire et de triplement dans le résidentiel,
  - Développement du chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables et de récupération, avec un objectif d'augmentation de 40 % du nombre d'équivalents logements raccordés d'ici 2020,
  - Réduction de 20 % des émissions de gaz à effet de serre (GES) du trafic routier, combinée à une forte baisse des émissions de polluants atmosphériques (particules fines, dioxyde d'azote).

- **Le Schéma Régional de Développement du Tourisme et des Loisirs d'Île-de-France (SRDTL)**

Le code du tourisme fixe le cadre légal d'intervention régionale en matière de tourisme. L'article L. 131-1 donne à la Région la mission de définir « les objectifs à moyen terme du développement touristique régional ». Le schéma régional de développement du tourisme et des loisirs (SRDTL) prévu à l'article L. 131-7 fixe les modalités et les conditions de mise en œuvre des objectifs ainsi définis par le plan régional, notamment en matière de financement. C'est dans ce cadre et au travers de l'élaboration de cette stratégie que la Région Île-de-France a souhaité réaffirmer son engagement en faveur du tourisme dont les retombées sur les territoires franciliens sont

Envoyé en préfecture le 15/04/2025
Reçu en préfecture le 15/04/2025
Publié le 15/04/2025
ID : 095-249500455-20250411-20250409-DE

multiples et présenter ses orientations stratégiques pour les années à venir. Le schéma 2022-2026 est en cours d'élaboration. Les quatre priorités sont :

- Renforcer la résilience de la destination Paris Île-de-France
- Renforcer la diversité de l'offre touristique pour une meilleure diffusion des flux dans la Région
- Mobiliser le monde du tourisme et des loisirs dans le cadre de l'accueil des grands évènements sportifs
- Renforcer l'agilité des professionnels du tourisme pour maintenir durablement le dynamisme de la filière économique touristique et l'aider à se transformer pour une meilleure prise en compte des enjeux d'un développement durable et résilient

Au niveau départemental

- **Le plan départemental pour l'accès au logement et à l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD)**

La loi Besson (1990) a rendu obligatoire pour tous les départements, l'élaboration d'un plan départemental d'actions pour le logement des plus défavorisés et la mise en place d'un fonds de solidarité pour le logement (FSL). Co-signés par le préfet du département et par le Président du Conseil Départemental, ces plans établis pour une durée de 6 ans, définissent les mesures à mettre en œuvre pour permettre aux personnes défavorisées d'accéder à un logement (aides financières et garanties) et de s'y maintenir (accompagnement social).

Le PDALHPD 2015-2020 du Val-d'Oise a été approuvé le 17 septembre 2015, le PDALHPD 2022-2027 est actuellement en cours de réalisation.

- **Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage (SDAGV)**

La loi n^{0} 2000-614 du 5 juillet 2000, relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, prescrit l'élaboration d'un schéma départemental prévoyant l'implantation d'aires permanentes d'accueil ainsi que des aires d'emplacements temporaires pour les grands rassemblements. L'actuel schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage du Val-d'Oise a été approuvé le 23 février 2022

L'objectif de création de ce schéma sur le territoire de la CCVO3F est la mise en place de 36 places en terrains familiaux locatifs.

Les chartes des Parcs Naturels régionaux (PNR) du Vexin français et d'Oise – Pays de France

La charte d'un PNR est le contrat qui concrétise le projet de protection et de développement durable élaboré pour son territoire. Elle fixe les objectifs à atteindre, les orientations de protection, de mise en valeur et de développement du Parc, ainsi que les mesures qui lui permettent de les mettre en œuvre. Elle peut donc comporter des orientations concernant la quantité et la qualité des logements dans le périmètre du PNR. Elle permet d'assurer la cohérence et la coordination des actions menées sur le territoire du Parc par les diverses collectivités publiques. Elle a une validité de 15 ans. Un non-respect des engagements pris par une commune peut entraîner un non-renouvellement du classement de cette dernière à l'échéance. Lors de leur élaboration ou de leur révision, les documents de planification, d'aménagement de l'espace et de gestion des ressources naturelles sont soumis pour avis au syndicat mixte d'aménagement et de gestion du PNR en tant qu'ils s'appliquent à son territoire.

La charte du Parc Naturel Régional du Vexin français et celle du PNR Oise – Pays de France s'assurent de la compatibilité des documents élaborés par les communautés de communes avec ces Chartes, ils accompagnent et fournissent les outils d'aide à la décision et nécessaires à l'élaboration de ces documents. La Charte du PNR regroupe un certain nombre de règles, cartographiées ou non, concernant la thématique du logement et de la consommation d'espace, que les communes signataires doivent respecter. La charte met également en place des indicateurs afin d'évaluer sa mise en œuvre dans les communes signataires.

Envoyé en préfecture le 15/04/2025
Reçu en préfecture le 15/04/2025
Publié le 15/04/2025
ID : 095-249500455-20250411-20250409-DE

La commune de Parmain fait partie du périmètre du PNR du Vexin français, représentant 5 574 habitants soit 14 % de la population de la CCVO3F. Celles de Presles, Béthemont-la-Forêt, Chauvry et Villiers-Adam font partie du PNR Oise – Pays de France, représentants 5 493 habitants, soit là aussi 14% de la CCVO3F.

Au niveau intercommunal

- **Le Projet de territoire**

Le projet de territoire est à la fois un document et un guide d'action publique locale. Il vise à conduire un diagnostic du territoire en mobilisant les acteurs de celui-ci (habitants, agents) et les partenaires institutionnels et à déterminer une stratégie territoriale en identifiant des orientations stratégiques et en les priorisant. Le Projet de Territoire de la Vallée de l'Oise et des Trois Forêts a été adopté par les Élus au conseil communautaire le 10 décembre 2021.

Les trois grandes ambitions du projet de territoire sont :

- Être reconnu comme un territoire dynamique et innovant
- Réaliser des projets fédérateurs
- Faire vivre le projet de territoire dans le respect des identités communales

C'est un projet coconstruit décliné en 7 thématiques et 21 actions.

- **Le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET)**

Le **PCAET** traduit le projet territorial de développement durable sur le plan stratégique et opérationnel pour l'ensemble des problématiques climat, air, énergie. Établi pour une durée de 6 ans, il cible l'ensemble de bâtiments construit avant 1990 avec pour objectif de réduire la facture énergétique et de limiter l'utilisation des énergies responsables de l'augmentation des gaz à effets de serre. Il a été approuvé le 2 juillet 2021.

La méthode d'élaboration du diagnostic

LA DÉMARCHE D'ÉLABORATION

Le diagnostic, première phase de l'élaboration d'un PLH, doit identifier les besoins du territoire, mais également les contraintes et les limites auxquelles il est confronté. Il doit également identifier et traduire en projet politique les ambitions en matière d'habitat, qu'il déclinera dans les orientations stratégiques et le programme d'actions du PLH. Il s'agit donc dans un premier temps d'identifier les besoins et les enjeux du territoire communautaire ainsi que les objectifs qui lui sont imposés tout comme les contraintes et limites qui doivent être prises en compte.

Dans un premier temps, le recueil des données statistiques disponibles, leur traitement puis leur analyse, couplés à une étude documentaire des travaux déjà réalisés sur le territoire ou à des échelles plus larges, ont permis de dégager les caractéristiques et grandes tendances à l'œuvre sur le territoire. Pour confirmer, infirmer, nuancer ou préciser ce premier diagnostic, les acteurs de terrain, institutionnels et professionnels, ainsi que les élus ont été sollicités pour faire part de leur lecture du territoire. Cette information, recueillie dans le cadre d'entretiens a permis, outre de disposer d'une connaissance qualitative du territoire, d'intégrer des éléments prospectifs en tenant compte de leurs objectifs et stratégies propres. D'une manière générale, et tout au long de la mission, une attention particulière a été portée sur la concertation et l'association des élus et des acteurs à la production de ce diagnostic qui constitue la base de la politique communautaire du logement.

L'objectif de cette méthodologie est d'aboutir à un diagnostic qui, tout en tenant compte de la réalité objective du territoire, a pris acte des stratégies, des analyses et de la connaissance détenues par les professionnels et les élus. Construit en concertation, ce diagnostic a l'avantage d'être partagé entre tous ceux qui interviendront, par la suite, dans la définition et la mise en œuvre de la politique communautaire de l'habitat.

Envoyé en préfecture le 15/04/2025
Reçu en préfecture le 15/04/2025
Publié le 15/04/2025
ID : 095-249500455-20250411-20250409-DE

LES SOURCES DE DONNÉES MOBILISÉES

Afin de s'inscrire dans une logique d'observation et d'analyse du territoire, les données mobilisées sont issues de sources nationales, dont la fréquence d'actualisation est annuelle, voire selon les données, bisannuelle. Ceci permet une analyse régulière des évolutions de l'ensemble des territoires observés (communes, secteurs, EPCI, et territoires de comparaison).

Les données utilisées dans le cadre du Programme Local de l'Habitat sont issues des sources suivantes :

EPICOM 2021 : détermine la composition des EPCI.

Insee 2013 et 2018 : données concernant le recensement de la population, les migrations pendulaires et résidentielles, les profils sociodémographique et socio-économique de la population et des ménages, le profil du parc de logements (types de logements, taille des logements, nombre de pièces, etc.) et des résidences principales… pour appréhender les évolutions du profil des habitants et de l'offre en logements.

Filocom 2011 et 2017 : données statistiques sur les logements et leur occupation. Dans le cadre du PLH, cette source a été spécifiquement utilisée pour évoquer la vacance structurelle (de plus de 2 ans) et la date de construction du parc de logements. Le secret statistique étant très important, l'information n'est renseignée qu'à l'échelle des secteurs et de l'EPCI.

Répertoire sur le parc locatif social (RPLS) au 1er janvier 2021 : répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux permettant de connaître la composition du parc social ainsi que les mouvements l'ayant affecté.

Estimations UMR 1041 CESAER (AgroSup Dijon-INRAE) à partir des données SeLoger, leboncoin, pap.fr : Prix moyen en €/m² des loyers par type d'habitat.

Système National d'Enregistrement (SNE) de la demande de logement social permettant de connaître la composition des demandeurs en logement social, **au 31 décembre 2022.**

Registre national des copropriétés (base de données très récente) : en recensant les copropriétés à usage d'habitat, le registre permet d'accéder à des données statistiques caractérisant le parc des copropriétés (gestion, nombre de lots et taille des lots, étiquettes de consommation d'énergie…). Les données utilisées **s'arrêtent en décembre 2021.**

Sit@del : données relatives au rythme de constructions neuves **pour la période 2011-2021.**

DV3F 2010 - 2021 : données statistiques concernant les marchés immobiliers et des terrains à bâtir.

Afin d'assurer une analyse statistique rigoureuse, Eohs a veillé à utiliser **les derniers millésimes de données parus au moment de l'élaboration du PLH**. Le décalage temporel existant entre la disponibilité de ces données statistiques et l'année de réalisation de l'étude explique les dates parfois « anciennes » utilisées dans le présent document. Lorsqu'elles sont disponibles, des estimations plus récentes sont fournies afin de préciser les tendances observées sur le territoire.

Toutes les photographies du présent document appartiennent au bureau d'études Eohs, sauf exception (sources inscrites le cas échéant).

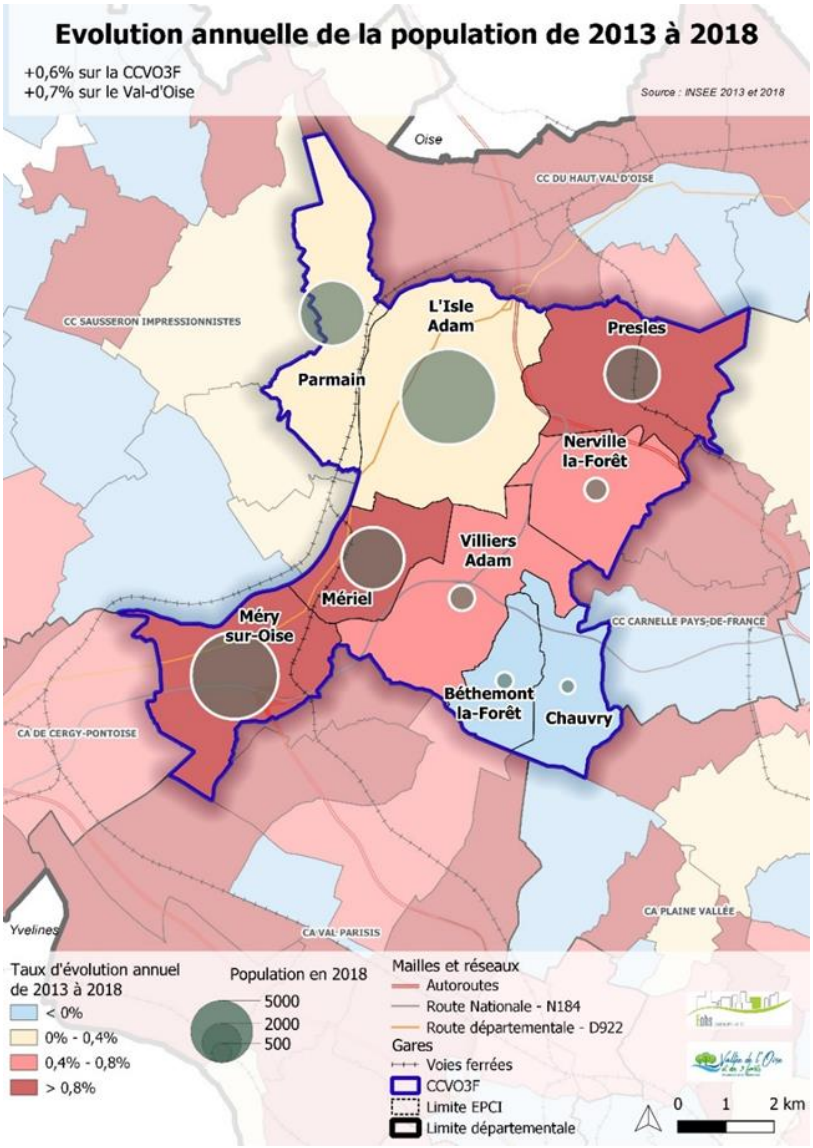
Envoyé en préfecture le 15/04/2025
Reçu en préfecture le 15/04/2025
Publié le 15/04/2025
ID : 095-249500455-20250411-20250409-DE

PARTIE 1 : LE PEUPLEMENT ET L'OCCUPATION DU TERRITOIRE COMMUNAUTAIRE

CARACTERISES PAR UNE EVOLUTION DES MENAGES

Envoyé en préfecture le 15/04/2025
Reçu en préfecture le 15/04/2025
Publié le 15/04/2025
ID : 095-249500455-20250411-20250409-DE

Une croissance démographique modérée

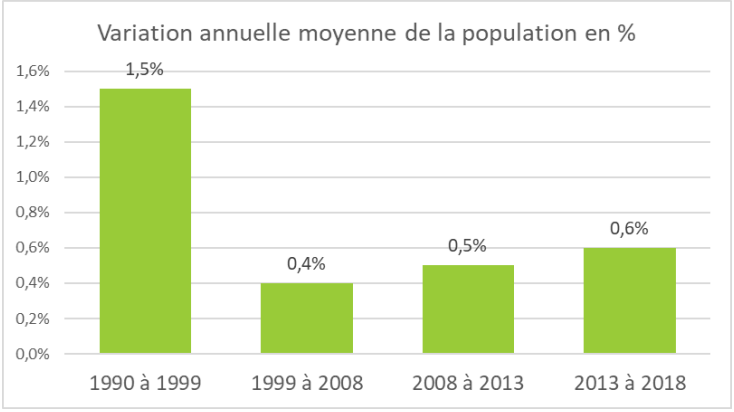


UNE AUGMENTATION DE LA POPULATION

Une évolution globale comparable à celle du département…

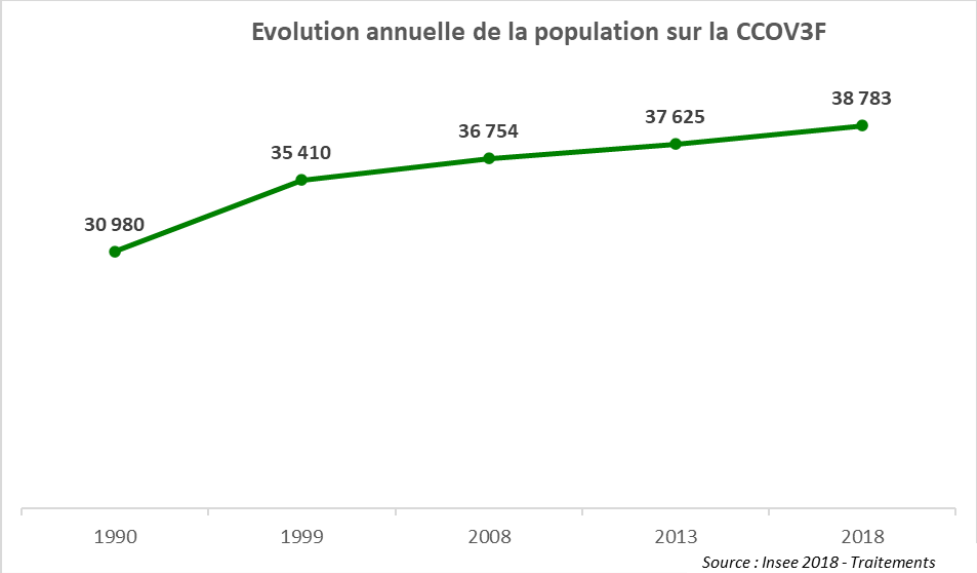
En 2018, la Communauté de communes Vallée de l'Oise et des Trois Forêts recense 38 783 habitants (INSEE), soit seulement 3% de la population départementale.

Après une forte baisse de la croissance de la population au début des années 2000, celle-ci s'est globalement stabilisée au alentours de 0,5% par an, même si on remarque tout de même une légère augmentation sur les trois dernières périodes référencées.



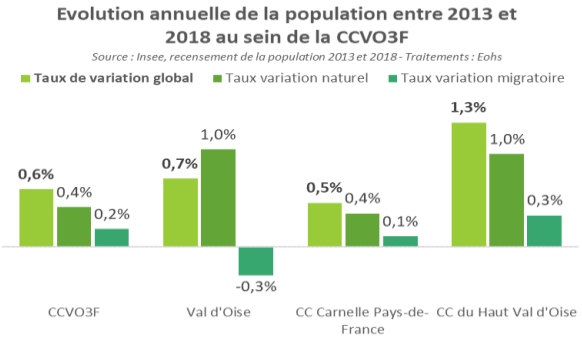
Envoyé en préfecture le 15/04/2025
Reçu en préfecture le 15/04/2025
Publié le 15/04/2025
ID : 095-249500455-20250411-20250409-DE

Avec environ 230 habitants par an en plus dans la CCVO3F entre 2013 et 2018 soit un gain de plus de 1 150 habitants, **la dynamique démographique est positive, mais relativement modérée**. En augmentation de 0,6% sur cette période,



Une évolution globale comparable à celle du département…

Cette croissance démographique se situe **dans la moyenne départementale** (+ 0,7% sur la même période) et comparable à la Communauté de Communes voisine de Carnelle Pays-de-France, mais bien plus basse que l'autre CC voisine du Haut Val d'Oise.



Solde migratoire

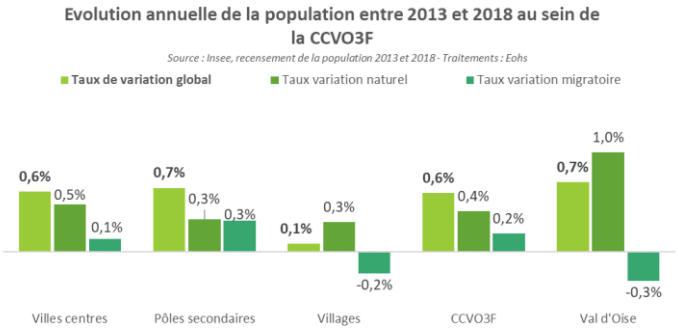
Différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours de l'année. Ce concept est indépendant de la nationalité.

Solde naturel

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

…mais différente sur les causes

En revanche, là où dans le Val d'Oise cette évolution est uniquement liée au solde naturel (le solde migratoire étant même négatif), **la CCVO3F voit ses deux soldes augmenter légèrement,** même si la dynamique est davantage portée par le solde naturel. Ainsi le territoire est plus attractif que le reste du département mais voit par ailleurs plus un renouvellement de la population à cause d'un solde naturel bien moins important que celui du département.



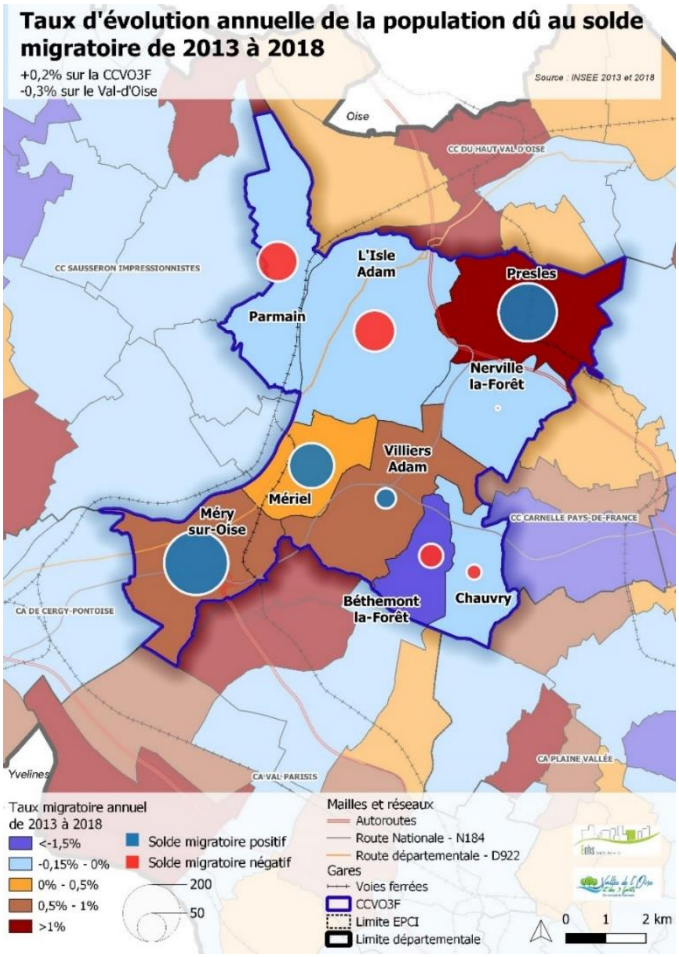
Envoyé en préfecture le 15/04/2025
Reçu en préfecture le 15/04/2025
Publié le 15/04/2025
ID : 095-249500455-20250411-20250409-DE

Une croissance hétérogène selon les communes

Cependant **la dynamique n'est pas homogène sur tout le territoire de la CCVO3F**. En effet quatre communes (Presles, Méry-sur-Oise, Mériel et Villiers-Adam) ont un solde migratoire positif et les cinq autres en ont un négatif.

De même le taux d'évolution naturel n'est pas égal dans toutes les communes et quatre communes sur les neuf ont un taux de variation naturel supérieur à 0,5% (Béthemont-la-Forêt, Mériel, Méry-sur-Oise et Nerville-la-Forêt).

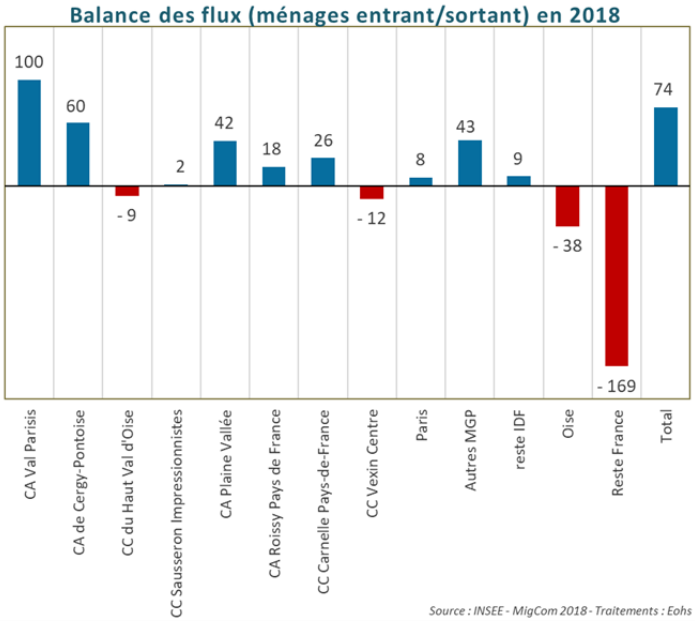
Ainsi certaines communes ont un fort taux de variation global (Mériel, Méry-sur-Oise, Nerville-la-Forêt et Presles), d'autres ont un taux de variation plutôt stable (L'Isle-Adam, Parmain et Villiers-Adam) et en fait deux communes perdent des habitants (Béthemont-la-Forêt et Chauvry).



UN TERRITOIRE ATTRACTIF AUPRES DES MENAGES VENANT DES EPCI VOISINS

Plus de 70% des ménages qui déménagent dans la CCVO3F proviennent de l'extérieur et 42% d'entre eux provenaient d'un EPCI du département et en particulier la Communauté d'agglomération du Val Parisis et de celle de Cergy-Pontoise. On retrouve une logique assez similaire pour les départs, 43% d'entre eux se faisant vers ces mêmes EPCI mais avec aussi un nombre plus important de départs vers des départements extérieurs à l'Île-de-France (29%)

Les migrations résidentielles sont donc fortement dépendantes de l'extérieur et sont excédentaires avec celui-ci, mais on retrouve des spécificités. En effet même si le territoire attire beaucoup de personnes issues d'autres intercommunalités du département, on y trouve une balance de flux entrant/sortant déficitaire avec le reste de la France.



Envoyé en préfecture le 15/04/2025
Reçu en préfecture le 15/04/2025
Publié le 15/04/2025
ID : 095-249500455-20250411-20250409-DE

Il y a en tout 1 137 personnes qui sont arrivés dans la CCVO3F en 2018 depuis un autre territoire, la grande majorité d'entre eux se sont installés dans les deux ville-centre, les villages ne représentant qu'une petite partie (5%). Moins de personnes sont parties, 1 063 au total, de la CCVO3F mais on remarque que les pôles secondaires ont une part plus importante dans les arrivées que dans les départs, ce sont eux qui ont le taux de variation lié aux migrations le plus important.

	Communes d'accueil des nouveaux ménages de la CCVO3F		Communes de départ des ménages qui quittent la CCVO3F	
Total ville centre	665	58%	639	60%
Total pôle secondaires	413	36%	356	33%
Total villages	59	5%	69	6%
Total général	**1137**	100%	**1063**	100%

On compte enfin en tout 476 personnes qui ont déménagé au sein de la Communauté de communes, dont 280 en restant dans la même commune.

Envoyé en préfecture le 15/04/2025
Reçu en préfecture le 15/04/2025
Publié le 15/04/2025
ID : 095-249500455-20250411-20250409-DE

DES NOUVEAUX ARRIVANTS AU PROFIL DE JEUNES MÉNAGES ET SOCIO-ECONOMIQUEMENT TRES FAVORABLES

Sur le territoire, les ménages déjà en place se caractérisent par :

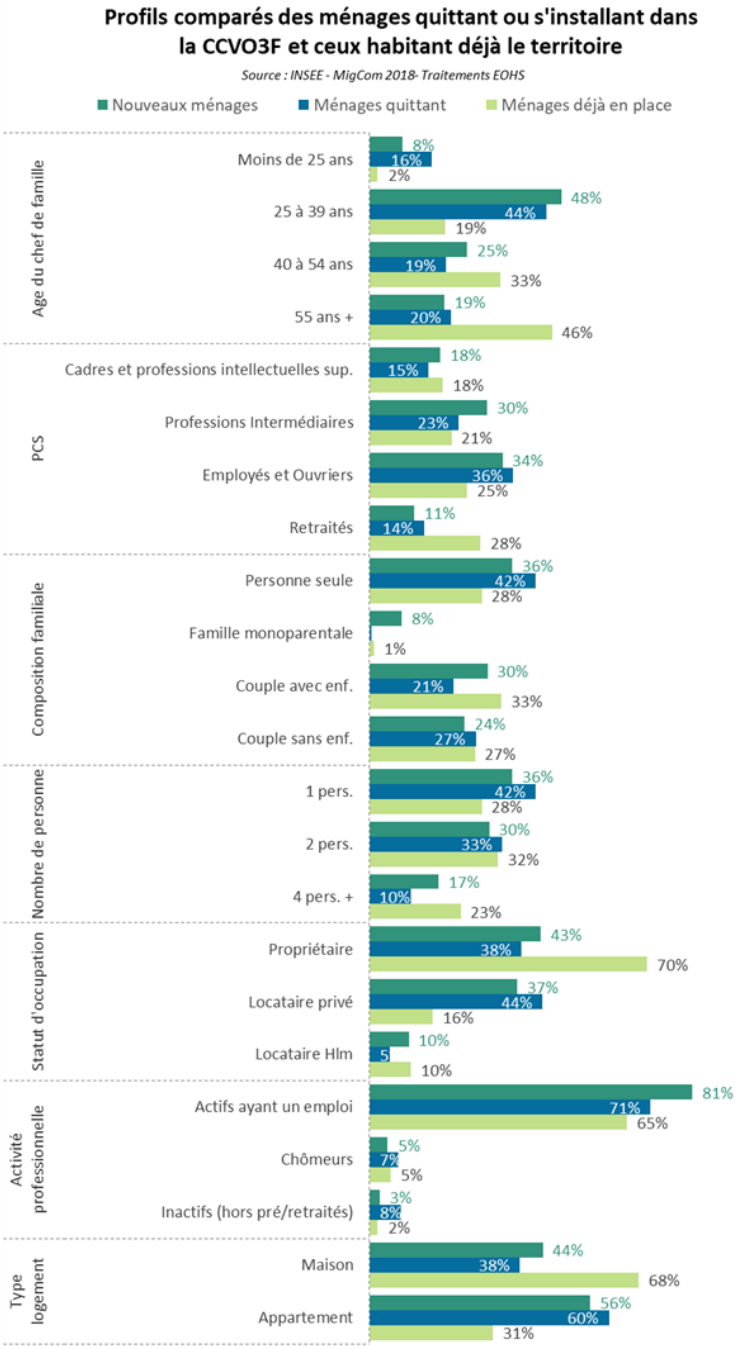
- **des petits ménages** : les personnes seules et les couples sans enfant représentent 60% de cette catégorie
- **des personnes plutôt âgés** (55 ans et +) et dans une moindre mesure d'âge intermédiaire (40-54 ans) représentant au total 79% des personnes qui restent
- en très grande majorité **des propriétaires vivant dans une maison**
- ayant une **situation favorable à l'emploi** et des retraités
- au pouvoir d'achat plus élevé

Les nouveaux ménages qui arrivent en revanche sont eux caractérisés par :

- des ménages **plutôt âgés de 25-39 ans** : plus de la moitié des personnes qui arrivent ont moins de 40 ans
- des **PCS+** (cadres et professions intermédiaires)
- des **familles** (monoparentales et couples avec enfant(s))
- des actifs occupés
- recherchant davantage une maison
- pas de spécificités dans le statut d'occupation

Ceux qui partent sont plutôt :

- les moins de 25 ans
- les personnes seules
- les locataires du parc privé
- les ménages plus modestes (employés/ouvriers, chômeurs, retraités, inactifs..)
- les ménages habitant en appartement



Le profil de ces migrations résidentielles est à mettre en corrélation avec celui des occupants. Cela permet de déterminer ainsi une dynamique et les besoins des ménages dans l'optique de pouvoir à la fois maintenir la population déjà présente dans le territoire communautaire mais également pour pouvoir anticiper les besoins futurs des nouveaux ménages et mieux répondre à la demande face au profil des ménages quittant l'EPCI.

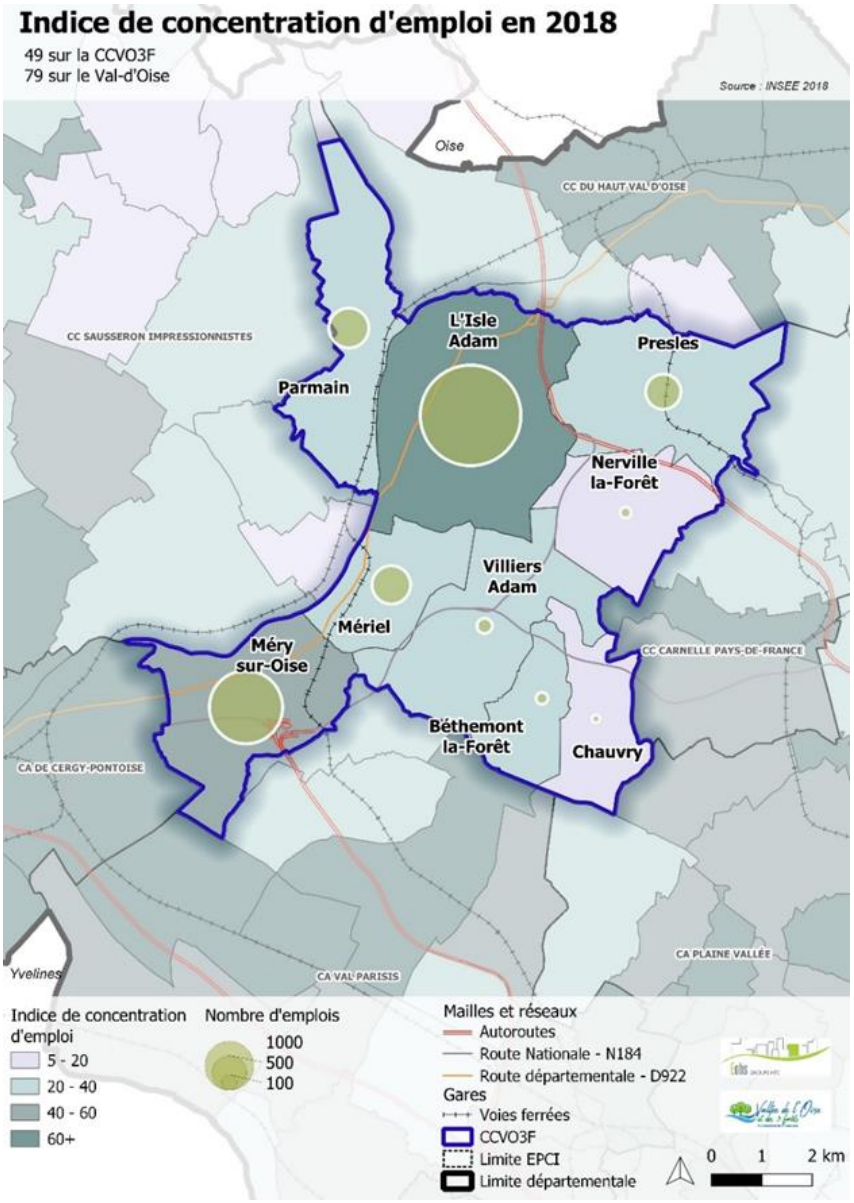
L'attractivité résidentielle devient un véritable enjeu pour maintenir les ménages locaux et ceux venus s'installer, quel que soit leur niveau de ressources.

Envoyé en préfecture le 15/04/2025
Reçu en préfecture le 15/04/2025
Publié le 15/04/2025
ID : 095-249500455-20250411-20250409-DE

Un territoire à la fonction résidentielle très marquée et tournée vers l'extérieur

UN FAIBLE TAUX D'EMPLOIS PRESENTS SUR LE TERRITOIRE

On compte sur le territoire davantage d'actifs que d'emplois : il y a **49 emplois pour 100 actifs occupés**, bien en-dessous de la moyenne départementale de 79 emplois pour 100 actifs occupés (INSEE 2018). Ce **chiffre est en revanche stable depuis 2008**, contrairement à celui du département qui tend à baisser. **Trois-quarts** des 8 600 emplois de la CCVO3F **sont situés dans les deux villes centres** dont 50% à l'Isle-Adam.



Emploi (selon recensement de la population Insee)

Ce nombre d'emplois est comptabilisé soit dans la commune de lieu de travail, soit dans la commune de résidence. Au recensement, les personnes actives ayant un emploi peuvent être comptées à leur lieu de résidence ou à leur lieu de travail. Au lieu de résidence, on parle de population active ayant un emploi. Au lieu de travail, on parle d'emploi au lieu de travail ou plus brièvement d'emploi.

Indice de concentration d'emplois (Insee)

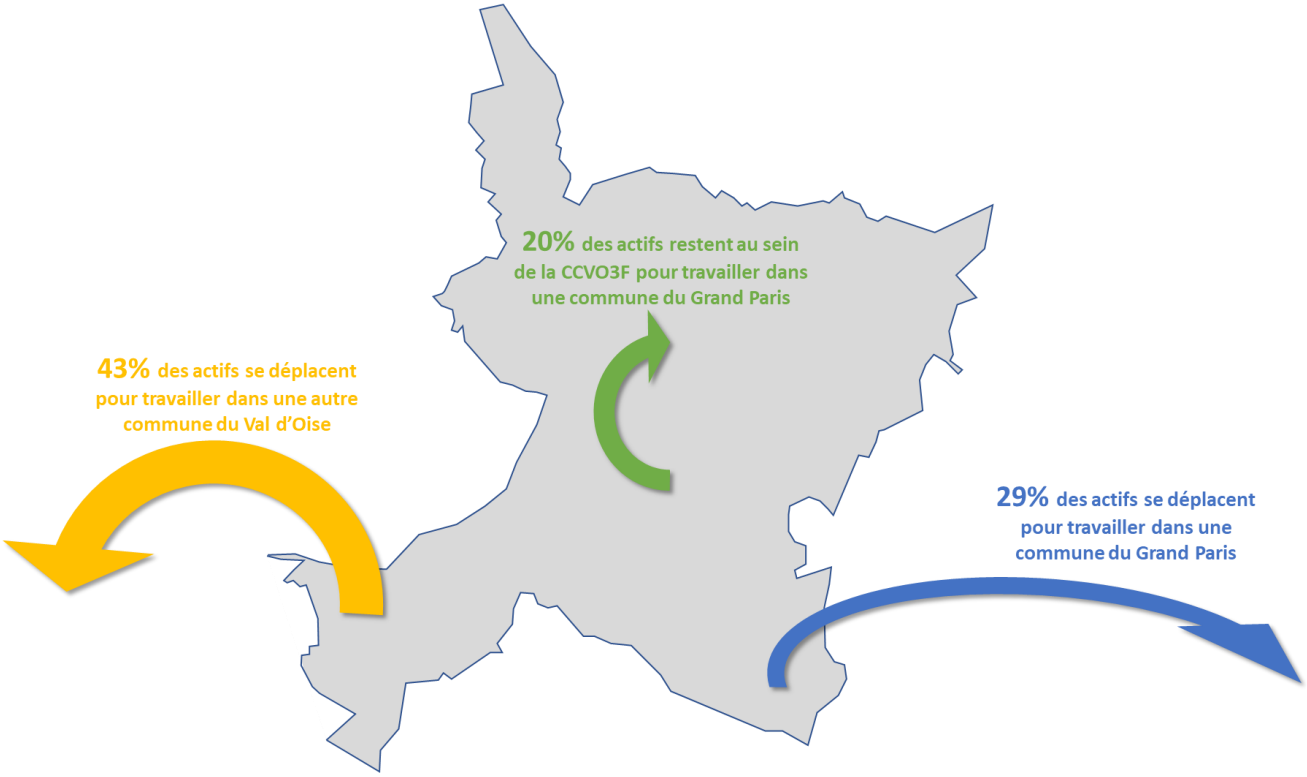
Rapport entre le nombre d'emplois dans la zone (ici la commune ou l'EPCI) pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

Envoyé en préfecture le 15/04/2025
Reçu en préfecture le 15/04/2025
Publié le 15/04/2025
ID : 095-249500455-20250411-20250409-DE

UNE FORTE POLARISATION DES AUTRES TERRITOIRES

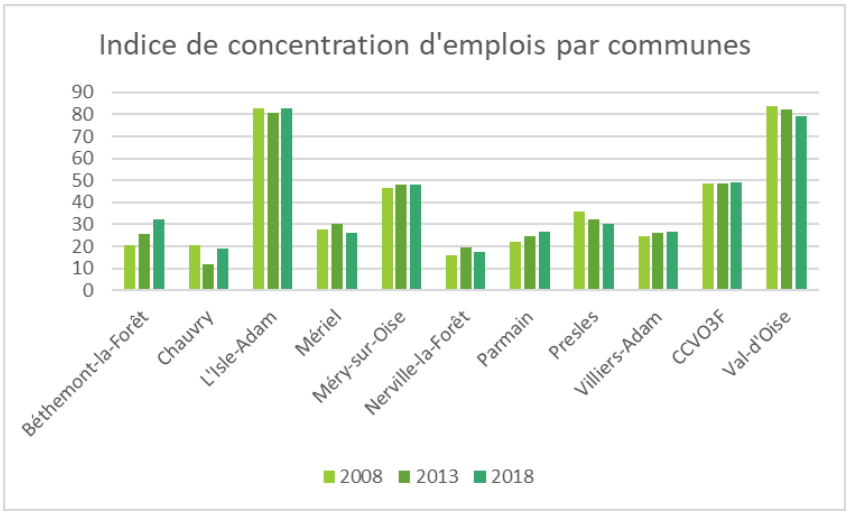
Parmi les plus de 17 000 actifs de la CCVO3F, **seulement 20% travaillent au sein du territoire communautaire**, 43% d'entre eux travaillent dans un autre EPCI du Val d'Oise, notamment les Communautés d'Agglomération de Cergy-Pontoise, de Val Parisis et de Roissy Pays de France. Presque un tiers (29%) se rendent quant à eux au sein du Grand Paris pour travailler. Cette **répartition s'explique par la présence d'importants bassins d'emploi,** comme la Défense ou l'aéroport de Roissy, à l'extérieur du territoire.

En revanche le territoire attire au-delà de ses frontières **puisqu'un tiers des actifs qui y travaillent proviennent d'en dehors**, notamment de la Communauté de Communes voisine du Haut Val d'Oise (10%) et du reste du département (16% en tout pour celui-ci).



UNE TENDANCE A LA FONCTION RESIDENTIELLE SUR LA PLUPART DES COMMUNES

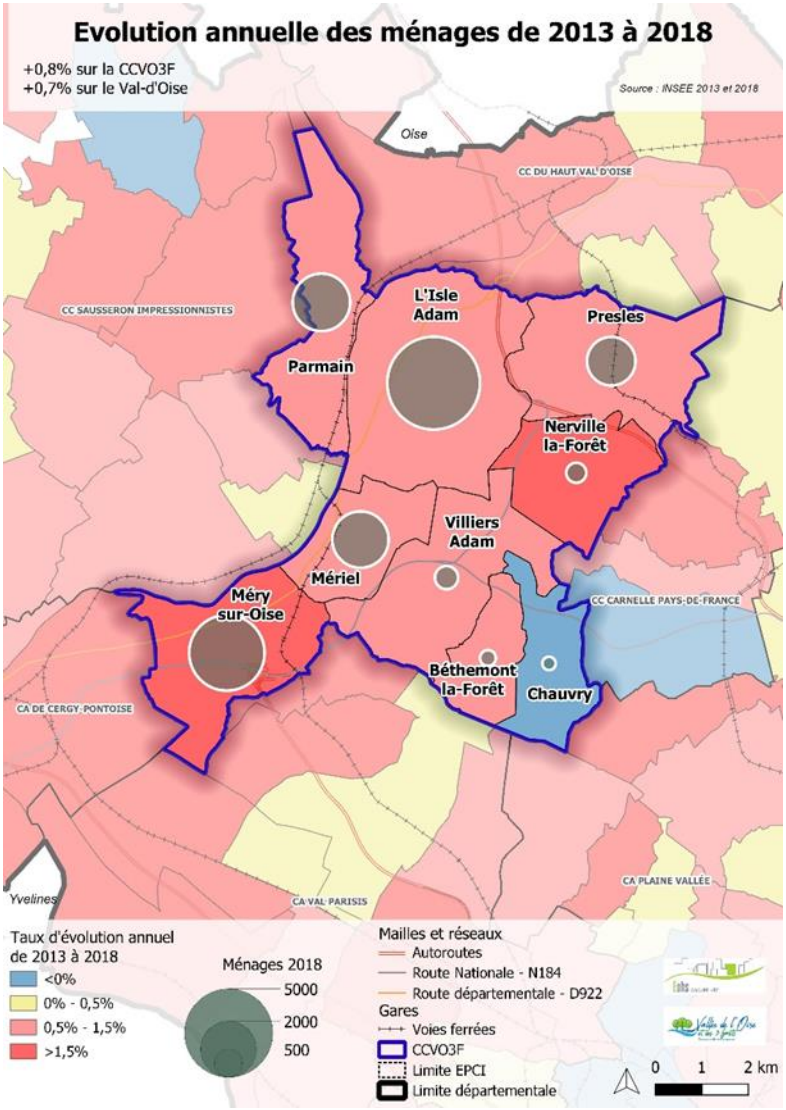
Le taux d'emplois par actifs occupés étant très faible pour la quasi-totalité des communes, la fonction résidentielle reste largement majoritaire sur le territoire. Cependant sur la plupart des communes ce chiffre reste stable depuis une dizaine d'années. En revanche, beaucoup de ménages du territoire se rendent dans les communes voisines de la CCVO3F pour les loisirs, les courses etc… Certaines communes deviennent progressivement, ou le sont devenues, des communes-dortoirs.



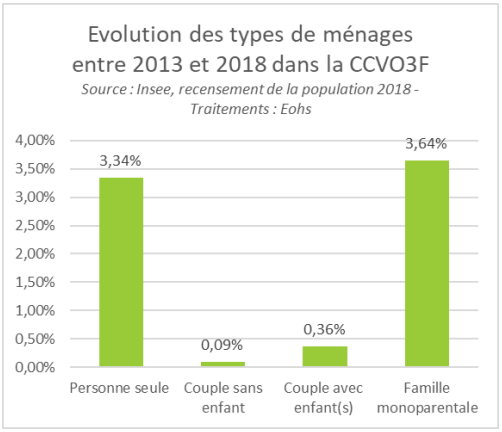
Envoyé en préfecture le 15/04/2025
Reçu en préfecture le 15/04/2025
Publié le 15/04/2025
ID : 095-249500455-20250411-20250409-DE

Un peuplement fortement lié aux caractéristiques du territoire

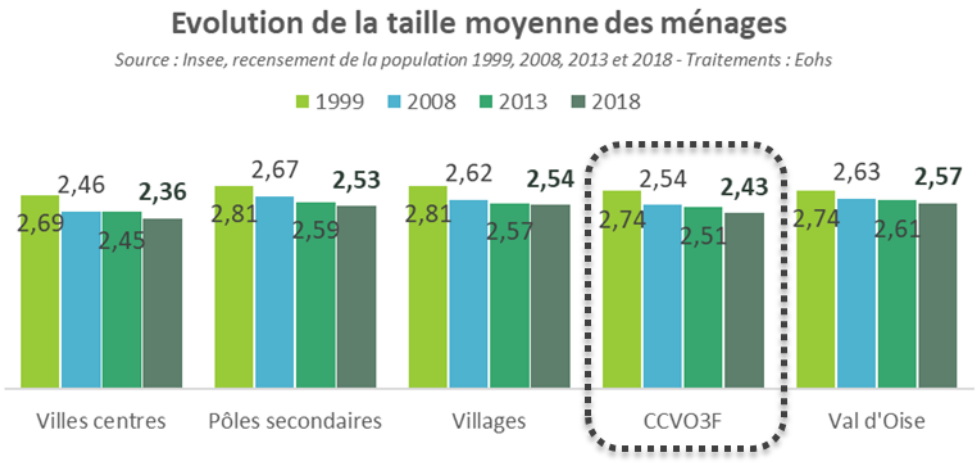
UNE EVOLUTION SOCIOLOGIQUE DU PROFIL FAMILIAL



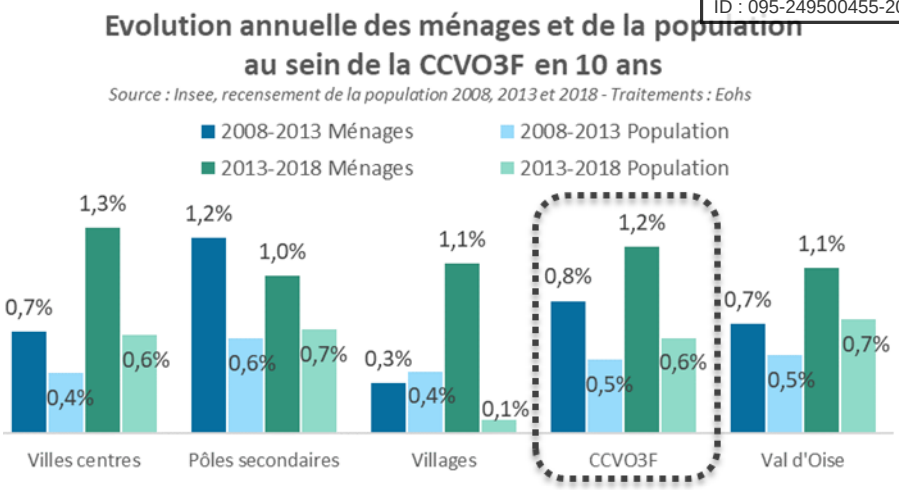
On observe sur le territoire une baisse du nombre moyen de personnes par ménages. Ce phénomène de desserrement des ménages n'est pas spécifique à la CCVO3F mais est observable partout en France. Ainsi un trouve une augmentation du nombre de petits ménages (personnes seules notamment) entre 2013 et 2018 liée à ce desserrement.



On peut aussi voir une augmentation des familles monoparentales, potentiellement liée à l'augmentation du nombre de divorce en France.



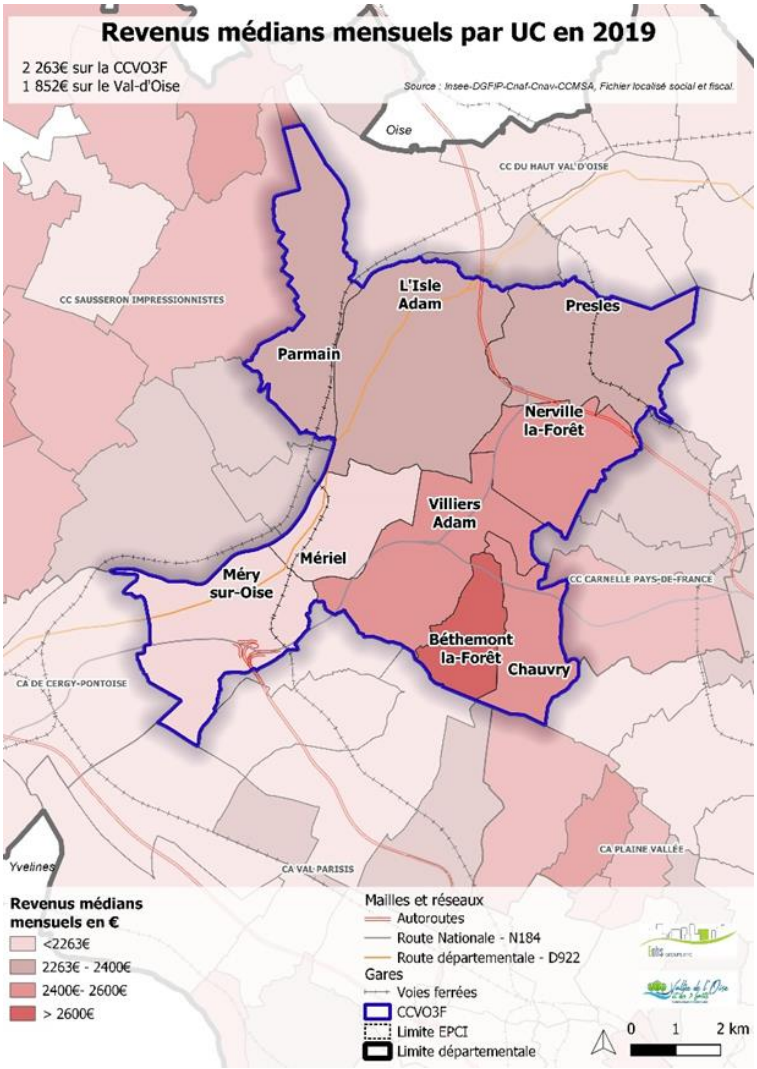
Envoyé en préfecture le 15/04/2025
Reçu en préfecture le 15/04/2025
Publié le 15/04/2025
ID : 095-249500455-20250411-20250409-DE



Cette dynamique est plus importante dans les villes centres et plus particulièrement à Méry-sur-Oise où elle est de 1,7%. Ainsi il y a un gain de de ménages bien supérieur à celui de la population, mais les villages sont les communes où l'écart entre l'évolution des ménages et l'évolution de la population est le plus important.

Il y a un besoin estimé de 90 logements nécessaires juste pour pouvoir garder la population déjà présente et faire face au desserrement des ménages.

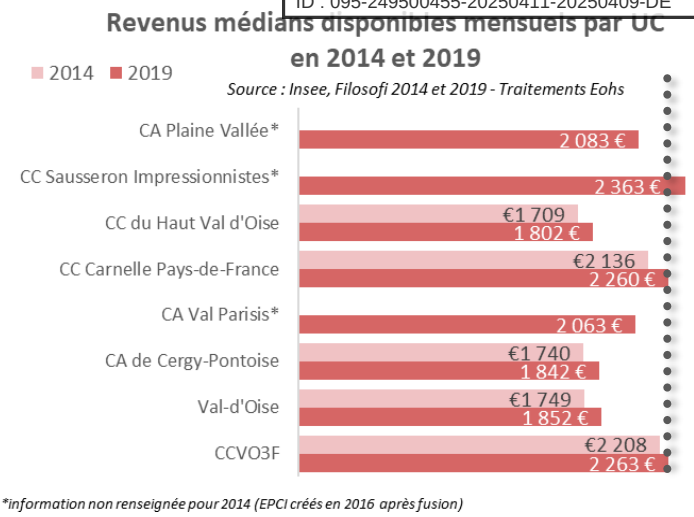
DES REVENUS ELEVES MAIS REVELANT DES DISPARITES SOCIO-ECONOMIQUES



Envoyé en préfecture le 15/04/2025
Reçu en préfecture le 15/04/2025
Publié le 15/04/2025
ID : 095-249500455-20250411-20250409-DE

Le revenu médian de la CCVO3F est élevé et supérieur aux autres EPCI du département, avec 2 263€ par mois par unité de consommation en 2019. On observe cependant de disparités entre les communes de la CCVO3F, les deux communes du sud-ouest (Mériel et Méry-sur-Oise) ayant une médiane plus basse que les autres communes. Enfin on remarque que les villages sont les communes ayant les revenus médians les plus élevés.

Le rapport interdécile entre le 9e décile et le 1er est de 3,2 pour la totalité de la CCVO3F, avec des disparités selon les communes, allant de 2,7 (Presles) à 3,8 (l'Isle-Adam)[1]. Ce rapport est plus faible que celui du Val-d'Oise qui de 3,6.



On peut aussi noter que le taux de pauvreté moyen de l'ensemble de la CCVO3F est de 7,3%, bien en dessous du taux du département qui est de 17% mais avec des disparités encore une fois entre les communes, les deux villes centres ayant des chiffres plus élevés (9%) que Mériel ou Parmain (7 et 5%). La précarité touche aussi plus fortement les moins de 30 ans (14,7%) et les 30-40 ans (11,9%) ainsi que les locataires (18,8%) à l'échelle de l'EPCI. Par ailleurs près des 2/3 des ménages de la CCVO3F sont éligibles à un logement Hlm, tous secteurs concernés et un peu plus des 2/3 des demandeurs sont en dessous du plafond PLAi (Prêt Locatif Aidé d'Intégration, attribué aux locataires en situation de grande précarité).

[1] Les 4 « villages » n'ayant pas assez d'habitants leurs déciles ne sont pas connus pour des raisons de secret statistique

Envoyé en préfecture le 15/04/2025
Reçu en préfecture le 15/04/2025
Publié le 15/04/2025
ID : 095-249500455-20250411-20250409-DE

Enjeux identifiés à l'échelle de la CCVO3F

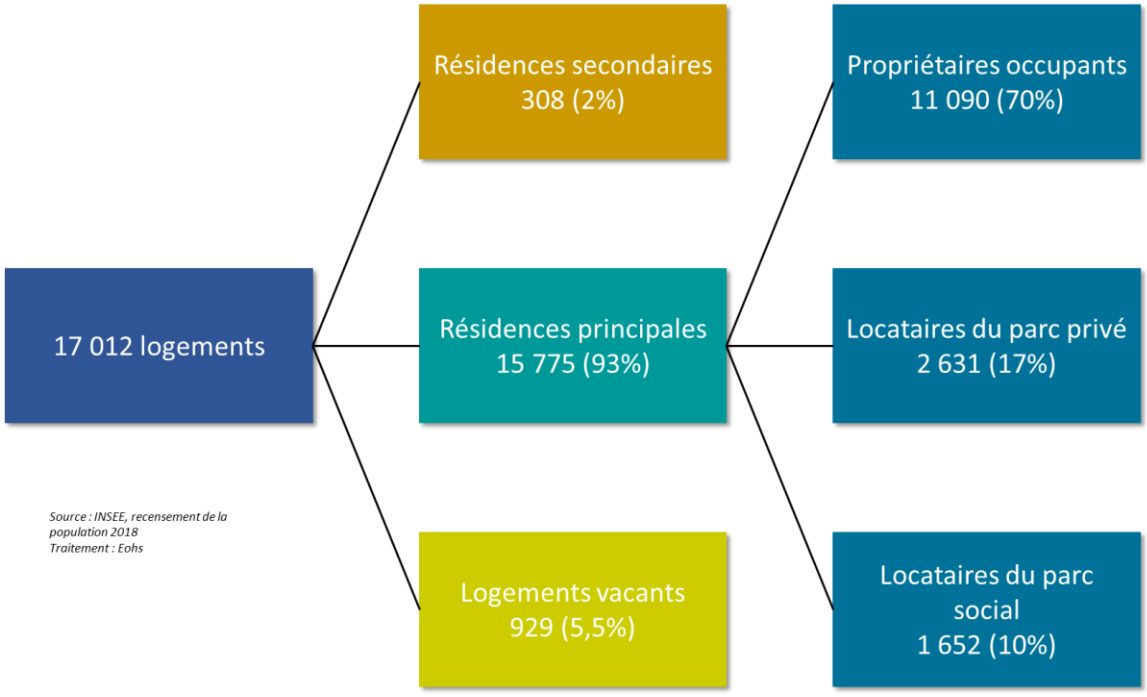
- **Maîtriser la croissance démographique et le développement du territoire**
    - Prévenir les déséquilibres sociaux territoriaux
    - Traduire et différencier les modalités d'intervention pour tenir compte des spécificités communales et intercommunales
    - Garder l'identité du territoire
    - Mener une politique de l'habitat en cohérence avec l'organisation du territoire, aux thématiques connexes (transports, économie, services et équipements publics, …)
- **Diversifier l'offre résidentielle afin de répondre aux besoins :**
    - Liés au desserrement des ménages
    - Des familles avec enfant(s)
    - Des ménages les plus modestes
    - En termes de typologies, de prix de logement
    - Pour loger les populations locales et populations venant de l'extérieur qui souhaitent s'installer sur le territoire communautaire

Envoyé en préfecture le 15/04/2025
Reçu en préfecture le 15/04/2025
Publié le 15/04/2025
ID : 095-249500455-20250411-20250409-DE

PARTIE 2 : LE PARC DE LOGEMENTS ET SES EVOLUTIONS

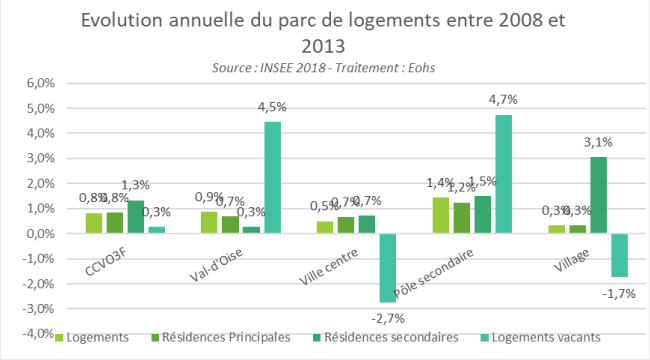
Envoyé en préfecture le 15/04/2025
Reçu en préfecture le 15/04/2025
Publié le 15/04/2025
ID : 095-249500455-20250411-20250409-DE

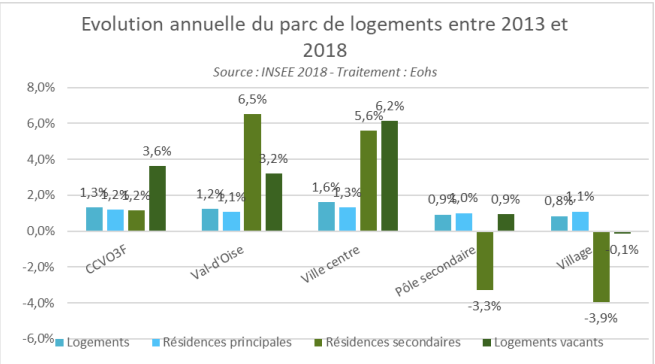
Composition du parc de logements au sein de la CCVO3F en 2018



Source : INSEE, recensement de la population 2018
Traitement : Eohs

Le parc de logements de la Communauté de communes Vallée de l'Oise et des Trois Forêts est **constitué en très grande majorité de résidences principales**. **Ainsi, le poids des logements vacants (5,5%) et des résidences secondaires (2%) est très faible sur ce territoire.**





De manière générale entre 2008 et 2018, la progression des logements vacants a été nettement plus importante que celle des résidences principales, notamment sur la deuxième période mais avec des différences entre les villes centres et les autres communes : les premières ont vu leurs nombres de logements vacants augmenter entre 2013 et 2018 alors que les autres l'ont vu augmenter entre 2008 et 2013.

Le nombre de résidences secondaires a lui aussi augmenter sur les deux périodes même si le nombre lui-même reste faible.

En règle générale le nombre de logements a augmenté sur les deux périodes. Selon les secteurs, la tendance de l'évolution de logements a été plus ou moins forte entre 2013 et 2018 que la période précédente. Pour autant, un constat général s'établit : à l'exception des villages, où la situation est stabilisée, la hausse de la vacance dépasse celle des résidences principales et des résidences secondaires.

Envoyé en préfecture le 15/04/2025
Reçu en préfecture le 15/04/2025
Publié le 15/04/2025
ID : 095-249500455-20250411-20250409-DE

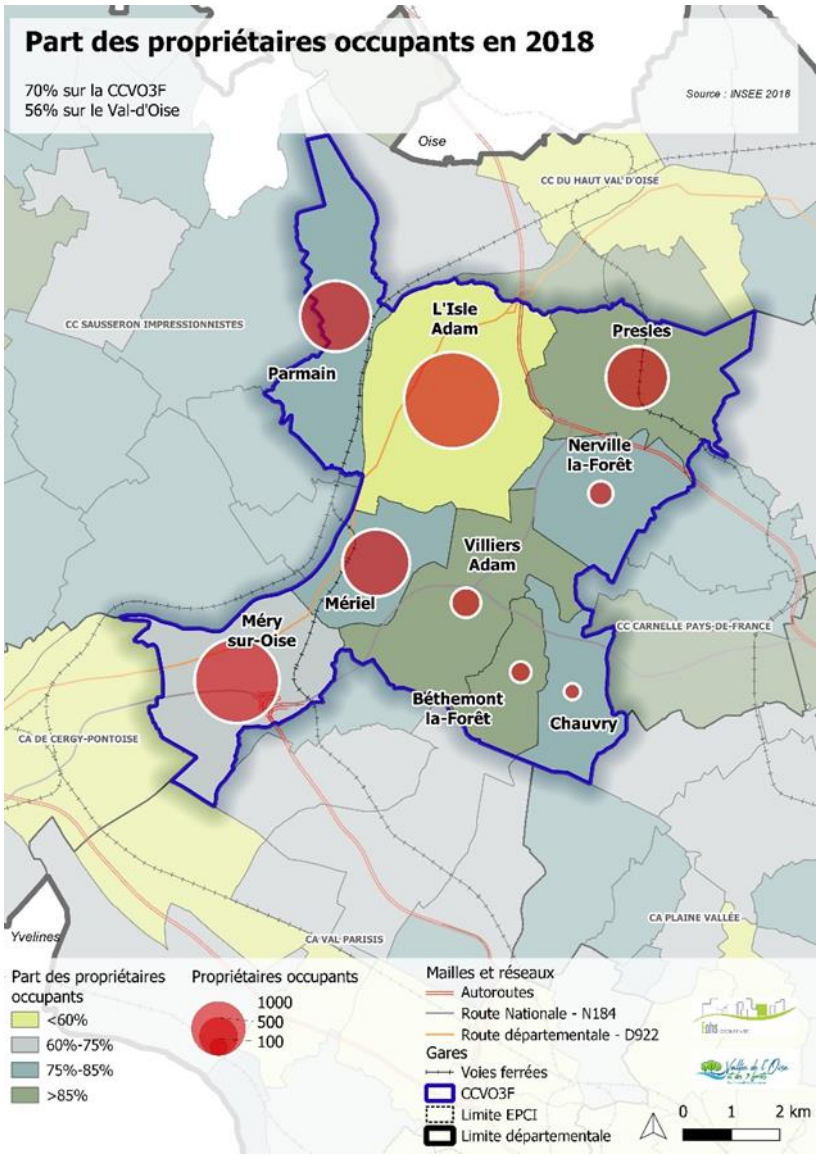
Une offre résidentielle définissant le peuplement du territoire communautaire

70% des ménages qui occupent leur logement sont propriétaires de celui-ci, ce qui est un pourcentage plus haut que dans le reste du département, mais avec des disparités entre les communes de la CCVO3F. Les deux villes centres ayant un pourcentage plus faible (58% à L'Isle-Adam et 68% à Méry-sur-Oise), celles-ci présentant une occupation plus diversifiée du parc alors que tous les villages ont un taux de propriétaires supérieur à 80%, à l'exception de Mériel qui se trouve entre les deux avec un taux à 76%.

Entre 2013 et 2018, la part des locataires (du parc privé comme du parc social) a augmenté (+2 points) au dépend de la proportion de propriétaires (-3,3 points).

L'offre locative (privée et sociale) est beaucoup plus développée dans les villes centres et dans une moindre mesure à Mériel et Parmain. Plus de 90% des logements locatifs se situent dans ces trois communes.

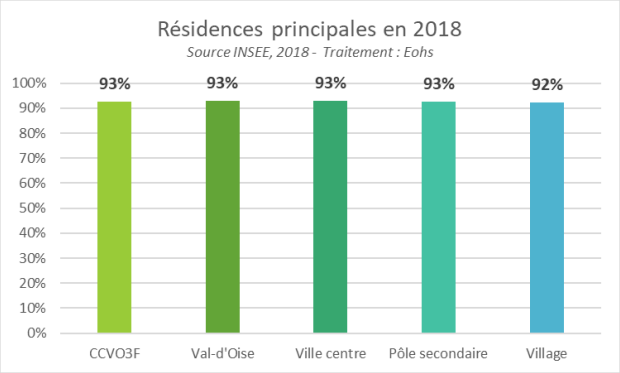
Si on ne prend que l'offre locative sociale on remarque qu'on ne la retrouve que dans ces quatre communes aussi.



Envoyé en préfecture le 15/04/2025
Reçu en préfecture le 15/04/2025
Publié le 15/04/2025
ID : 095-249500455-20250411-20250409-DE

Un poids très important des résidences principales

UN PHENOMENE GLOBAL SUR TOUT LE TERRITOIRE

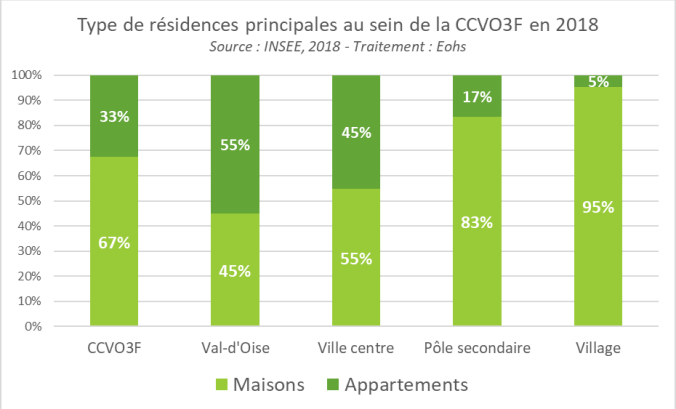


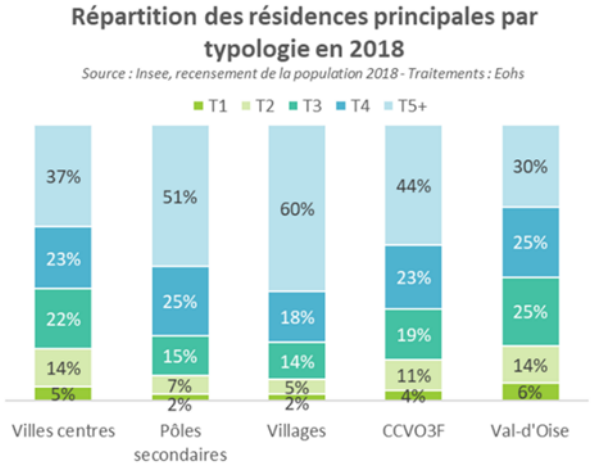
Les résidences principales représentent la très grande majorité des logements présents dans le territoire, et ce de manière très homogène selon les communes et en étant relativement proche de la moyenne départementale.

Ce parc de résidences principales est relativement stable depuis déjà quelques années avec une augmentation de 0,8% par an entre 2008 et 2013 et de 1,2% par an entre 2013 et 2018. Cependant on peut tout de même remarquer que le nombre de logements vacants a plus fortement augmenté sur la période récente avec une augmentation de 3,6% par an entre 2013 et 2018, notamment dans les villes centres ou ce chiffre est monté à plus de 6% alors que les résidences principales sont restées aux alentours de 1%.

DES RESIDENCES PRINCIPALES MAJORITAIREMENT EN INDIVIDUEL ET DE GRANDE TAILLE

A l'échelle du territoire communautaire, **plus de deux résidences principales sur trois correspondent à de l'individuel** (maison), **excepté dans les villes centres où le collectif représente 45%.** Dans une moindre mesure, le parc des pôles secondaires propose également une offre en collectif : 17% d'appartements dans le parc de résidences principales. Le reste des communes est donc constitué à plus de 90% de logements individuels.





On observe enfin une forte prédominance des grands logements en individuel sur le territoire. Dans les pôles secondaires et les villages on trouve une quasi-totalité de maisons (respectivement 85% et 95%). L'offre est donc plutôt faible pour les petits ménages sur le territoire (15% de logements T1/T2) et majoritairement concentrée dans les villes centres

Envoyé en préfecture le 15/04/2025
Reçu en préfecture le 15/04/2025
Publié le 15/04/2025
ID : 095-249500455-20250411-20250409-DE

Une partie du parc existant présentant des besoins d'amélioration

146 logements vacants privés depuis plus de 2 ans (1,1% du parc global) (LOVAC)
Une concentration de la vacance privée à l'Isle-Adam (71 LV), Méry-sur-Oise (41 LV) et Mériel (23 LV)

52% du parc potentiellement énergivore et/ou dégradé (construit avant 1975 - Filocom)
→ 28% entre 1949 et 1974
Parmain, Presles et Villiers-Adam davantage concernés

376 résidences privées potentiellement indignes soit 3,6% des résidences privées (PPPI-DDT95)
Essentiellement à Méry-sur-Oise et l'Isle-Adam
Ménages de 60 ans + Locataires et propriétaires occupants

769 logements considérés comme médiocres voire très médiocres (DGFiP -Filocom)

64 copropriétés dégradées ou fragiles dont 5 « en difficulté » (Anah –DDT95)
Essentiellement de petites tailles
Plus d'un 1/3 à Méry-sur-Oise

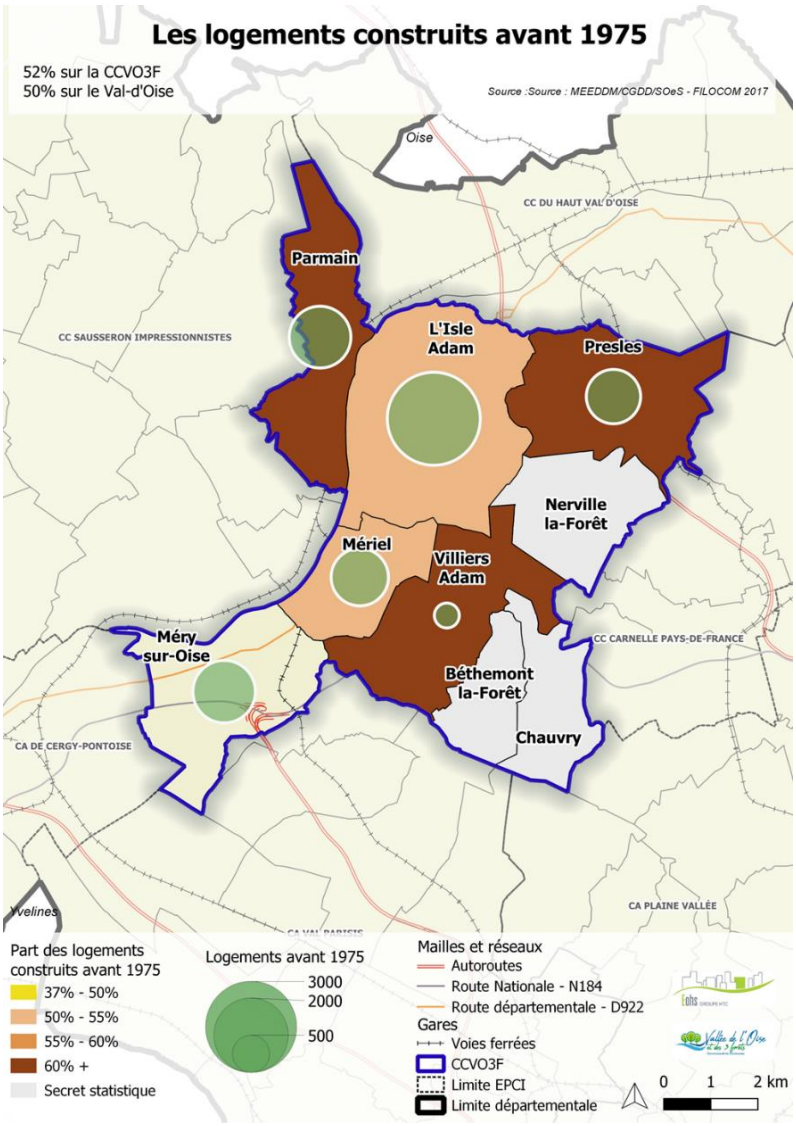
1/3 des propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah considérés comme modestes voire très modestes (DGFiP -Filocom)

987 ménages en vulnérabilité énergétique (Insee)

206 actes enregistrés dans le cadre de Val d'Oise Rénov' (Département du Val d'Oise - 1re année au 31/12/2021) **+ 31 premiers contacts** (Soliha, 2e année – 02/06/2022)
Autant d'actifs que de retraités
65% pour de l'amélioration énergétique

Une évolution législative à intégrer

- 2023 : Gel des loyers pour les passoires énergétiques
- 2025 : Etiquette G interdite à la location
- 2028 : Etiquette F interdite à la location
- 2034 : Etiquettes E, F et G interdites définitivement à la location



Envoyé en préfecture le 15/04/2025
Reçu en préfecture le 15/04/2025
Publié le 15/04/2025
ID : 095-249500455-20250411-20250409-DE

UNE VACANCE DIFFICILE A IDENTIFIER CONVENABLEMENT

Une diversité des sources existe pour traiter et analyser cette problématique. Or selon les sources (définition, date, provenance…), les tendances diffèrent. Dans le cadre du diagnostic du PLH, nous utiliserons les données issues du recensement de la population de l'Insee, non sujettes au secret statistique. Pour compléter ces informations, nous utiliserons fichier Filocom (données de la DGFiP) pour aborder la vacance de longue durée (plus de 2 ans). Pour rappel, Filocom est davantage soumis au secret statistique, ne nous permettant pas de descendre à la commune.

Logement vacant

Selon l'Insee, logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- proposé à la vente, à la location ;
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ;
- en attente de règlement de succession ;
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste…).

Selon la Direction Générale des Finances Publiques (DGFiP) – *Filocom*, logement vide de meubles, qui n'est pas habité au 1er janvier. Pour cette raison, ce dernier n'est pas assujetti à la taxe d'habitation.

D'une manière générale, il est admis qu'un taux de vacance est considéré comme « raisonnable », à savoir ne constituant pas une véritable problématique, lorsqu'il se situe autour de 7-8%, seuil permettant à la fois la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc de logements.

La vacance de longue durée (plus de 2 ans) sur le territoire est relativement faible mais concentrée sur les deux villes centres et Mériel qui concentrent à elles trois 92% de ces logements vacants. On remarque par ailleurs que 61% des logements vacants ont été construits avant 1970 alors que seulement 39% du parc global a été construit avant cette année-là.

Vacance conjoncturelle (Filocom)

La vacance conjoncturelle ou commerciale correspond à une inoccupation du logement depuis moins de 2 ans. Cette vacance contribue au bon fonctionnement du parc (entretien) et facilite la fluidité du parcours résidentiel des ménages. Elle correspond au temps nécessaire pour la revente ou la relocation du logement.

Vacance structurelle ou dite de longue durée (Filocom)

Elle correspond à une vacance de plus de deux ans. Elle concerne soit des logements mis sur le marché mais inadaptés à la demande (trop chers, désintérêt…) soit des logements qui ne sont plus proposés sur le marché (en attente d'une démolition ou travaux, bloqué - indivision, succession…-, réservé – pour soi ou pour un proche…).

La quasi-totalité de ces logements vacants de longue durée ont été construits avant 1975, soit avant les 1res règlementations d'isolation thermiques de 1974. Parmi ces logements plus des trois quarts datent d'avant 1946. Ainsi ces logements vacants sont très anciens, nécessitant sans doute des travaux de remise aux normes. En effet, un quart de la vacance structurelle est classée en « médiocre » voire « très médiocre »[2] à l'échelle de l'EPCI. Dans les communes rurales, cette proportion peut atteindre plus du tiers (communes rurales équipées) à près de la moitié du parc de logements de longue durée (autres communes rurales).

Les raisons de cette vacance structurelle sont multiples. Elles concernent majoritairement deux cas de figure[3] :

- ► à la suite d'un décès (héritage avec ou sans indivision),
- ► ou d'un départ en EHPAD ou autre établissement spécifique.

Selon la situation, les propriétaires ou les héritiers, ne souhaitent pas se séparer du bien, devenant parfois une résidence secondaire. La frontière est donc floue entre la résidence jamais occupée (logements vacants) et celle qui l'est quelques fois dans l'année (résidence secondaire). Pour autant une partie de ces biens se dégradent progressivement car ils ne sont pas habités et ne font pas toujours l'objet de travaux d'amélioration puisque ce sont essentiellement des biens anciens. Ainsi ils ne sont pas forcément aux normes et/ou adaptés aux modes de

[2] Une classification a été établie par la DGI (Direction générale des impôts) au début des années 1970 à partir d'une nomenclature type comportant 8 catégories, depuis les immeubles de grand luxe (catégorie 1) jusqu'aux immeubles très médiocres (catégorie 8). Cette classification est un des critères utilisés pour mesurer le parc privé potentiellement indigne (PPPI).

[3] Principales raisons émises lors des entretiens communaux effectués dans le cadre du PLH.

Envoyé en préfecture le 15/04/2025
Reçu en préfecture le 15/04/2025
Publié le 15/04/2025
ID : 095-249500455-20250411-20250409-DE

vie actuels et nécessiteraient des interventions (augmentant le coût total de l'achat). Par conséquent, ces biens perdent de la valeur et ne peuvent pas accueillir en l'état de nouveaux ménages. Toutefois, l'ancien reste attractif et certaines maisons ou appartements sont en vente mais rencontrent parfois quelques difficultés pour se vendre.

Presque un millier de ménages seraient en vulnérabilité énergétique, soit 6,7% ce qui est une part plus faible que la Communauté de communes Carnelle – Pays de France (9,3%) et de celle du Haut Val d'Oise (8,7%). Le logement serait le 2e responsable d'émissions de gaz à effet de serre (d'après le PCAET de la CCVO3F), seulement 35% des résidences principales se chauffe à l'électricité

Enjeux identifiés à l'échelle de la CCVO3F

- **Accompagner l'amélioration de la performance énergétique du parc privé**
    - Surveiller le patrimoine en vigilance (observation, veille, partenariat)
    - Poursuivre la rénovation énergétique (PCAET et Rénov' Val d'Oise) en ayant une attention particulière sur les ménages les plus modestes
    - Harmoniser/rendre plus lisible les différentes aides mobilisables pour le particulier et les acteurs
    - Apporter une connaissance sur les retours de ménages ayant engagé des travaux de réhabilitation
- **Soutenir la mobilisation du parc existant**
    - Prendre en compte l'évolution législative (loi Climat et Résilience)
    - Axer la future politique communautaire sur le renouvellement urbain pour limiter l'étalement urbain et la consommation foncière
    - Développer des outils adaptés à l'échelle communautaire
    - Pour développer des réponses à certains besoins spécifiques (personnes âgées, jeunes en recherche de locatif, etc.)
    - Favoriser l'accession et le locatif dans l'ancien

Envoyé en préfecture le 15/04/2025
Reçu en préfecture le 15/04/2025
Publié le 15/04/2025
ID : 095-249500455-20250411-20250409-DE

PARTIE 3 : LES GRANDES TENDANCES POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

UNE PRODUCTION NEUVE EN AUGMENTATION PORTEE PAR LE COLLECTIF

Envoyé en préfecture le 15/04/2025
Reçu en préfecture le 15/04/2025
Publié le 15/04/2025
ID : 095-249500455-20250411-20250409-DE

Une production de logements qui augmente progressivement jusqu'en 2017 avant de chuter

UNE DYNAMIQUE DE PRODUCTION QUI S'ACCENTUE CES SIX DERNIERES ANNEES

Logements commencés ou mis en chantier (selon l'Insee et Sit@del)

Une construction n'est considérée commencée dans SITADEL qu'après réception de la déclaration d'ouverture de chantier (DOC) envoyée par le pétitionnaire. Légalement, un chantier est considéré ouvert lorsque les fouilles en rigole ou les fondations sont entreprises sur une partie ou la totalité des constructions autorisées.

Une « fouille en rigole » est un creusement du sol pour permettre la construction à l'emplacement des « semelles » (parties basses).

La production de logements et les différents types de logements (selon Sit@del)

Quatre grands types de logements sont référencés :

Un **logement individuel** est une construction qui ne comprend qu'un seul logement (autrement dit, une maison). Deux sous-types sont distingués :

Le **logement individuel pur**, ayant fait l'objet d'un permis de construire relatif à un seul logement.

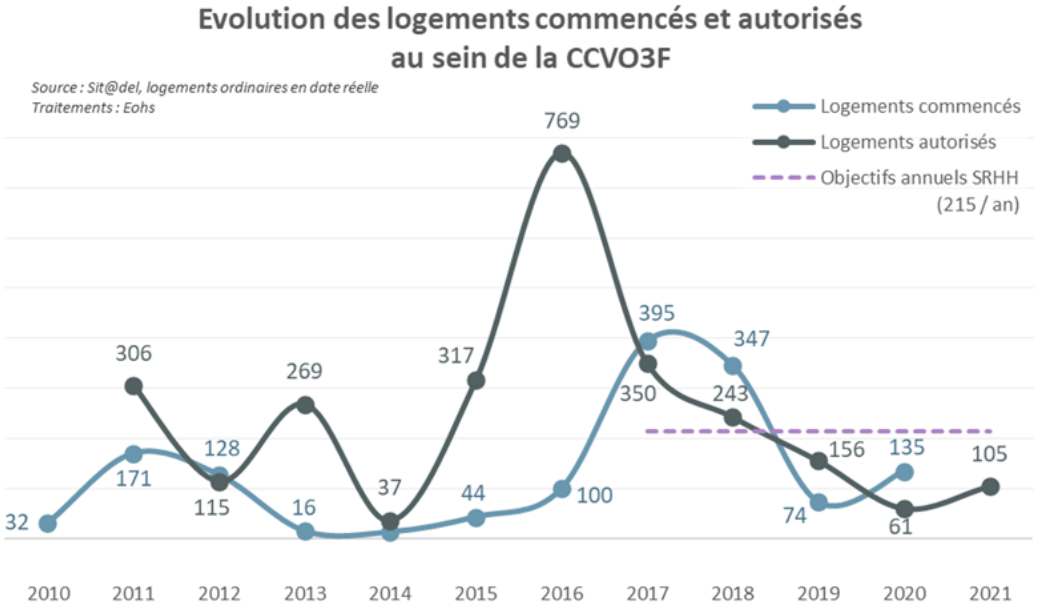
Le **logement individuel groupé**, ayant fait l'objet d'un permis de construire relatif à la construction de plusieurs logements individuels (par exemple, un lotissement), ou à la construction de logements individuels associés à des logements collectifs ou des locaux non résidentiels.

Le **logement en collectif** est un logement faisant partie d'un bâtiment d'au moins deux logements dont certains ne disposent pas d'un accès privatif. Dans le cas d'opérations regroupant à la fois des logements individuels et des logements collectifs, chacun est comptabilisé dans son type de construction respectif.

Ces deux types de logements constituent les **logements ordinaires** par opposition aux logements en résidence.

Les **résidences**

Les logements en résidence sont des logements (maisons individuelles ou logements collectifs) construits par un promoteur pour une occupation par un public très ciblé selon la nature de la résidence, avec mise à disposition ou non de services spécifiques.



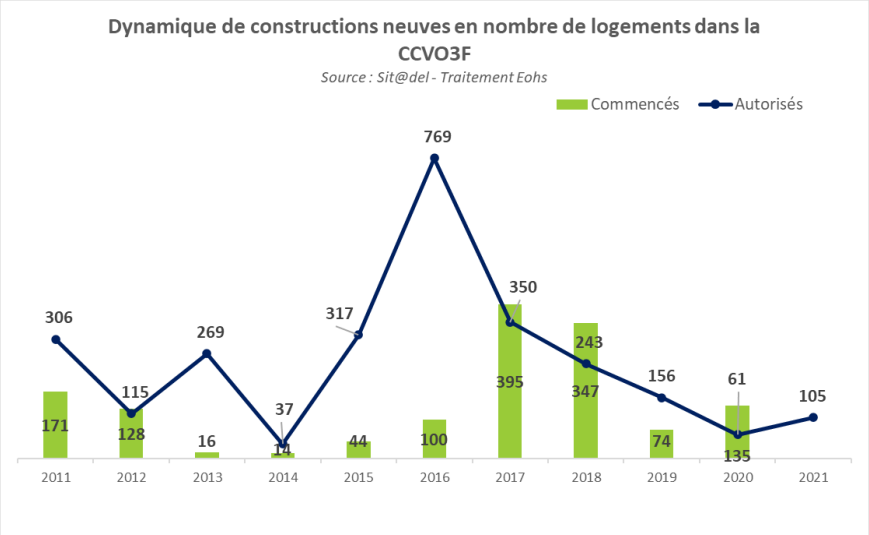
On trouve une moyenne de 132 logements ordinaires commencés par an entre 2010 et 2020. Depuis 2015, le rythme de production a augmenté de manière importante :

- **en moyenne 72 logements commencés par an entre 2010 et 2014** (hors résidences)
- **en moyenne 183 logements commencés par an entre 2015 et 2020** (hors résidences)

Mais ce rythme chute en 2019 pour finalement se rapprocher des objectifs du SRHH de 215 logements par an.

Envoyé en préfecture le 15/04/2025
Reçu en préfecture le 15/04/2025
Publié le 15/04/2025
ID : 095-249500455-20250411-20250409-DE

DES AUTORISATIONS DE LOGEMENTS SUPERIEURES AUX MISES EN CHANTIER

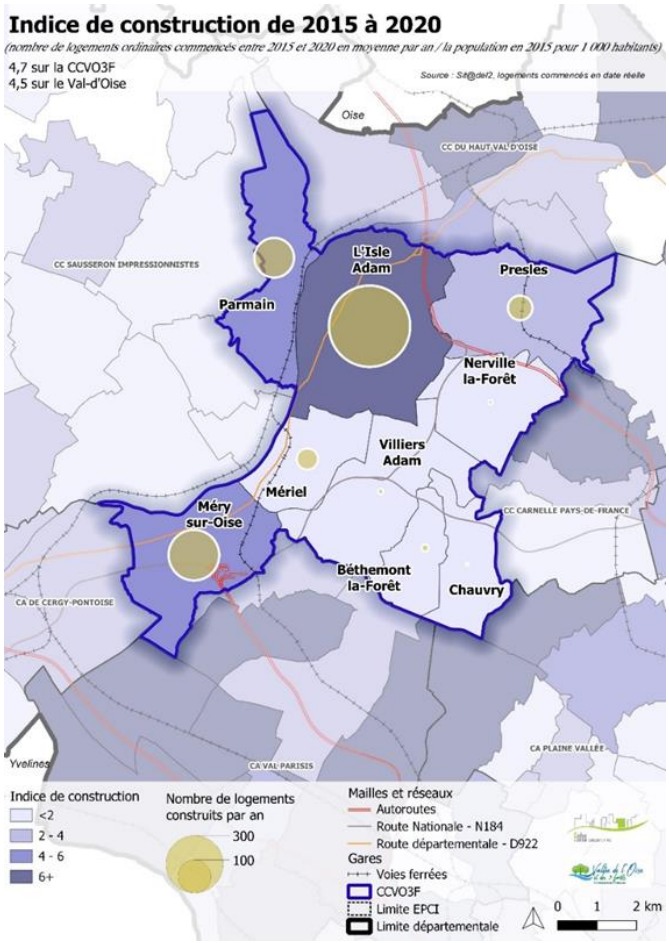


Au regard des logements autorisés, le rythme de production devrait rester important Cependant, le volume des mises en chantier est parfois éloigné, voire complètement supérieur, des autorisés et un report de la production peut se faire d'une année sur l'autre, montrant ainsi une possible surestimation de la capacité d'absorption du marché local par les opérateurs (avec un pic en 2016)

Ainsi, le territoire de la CCVO3F est sujet à un marché relativement important compte tenu de sa taille. Il est rythmé au gré des opportunités foncières, ce qui explique notamment les quelques pics que l'on peut observer.

Le volume de logements commencés demeure insuffisant pour satisfaire les besoins liés à l'augmentation des ménages, puisqu'annuellement 152 ménages supplémentaires ont été enregistrés en moyenne à l'échelle de la CCVO3F entre 2008 et 2018 (INSEE 2018).

UNE PRODUCTION PLUS ELEVEE SUR LES COMMUNES RIVES DE L'OISE

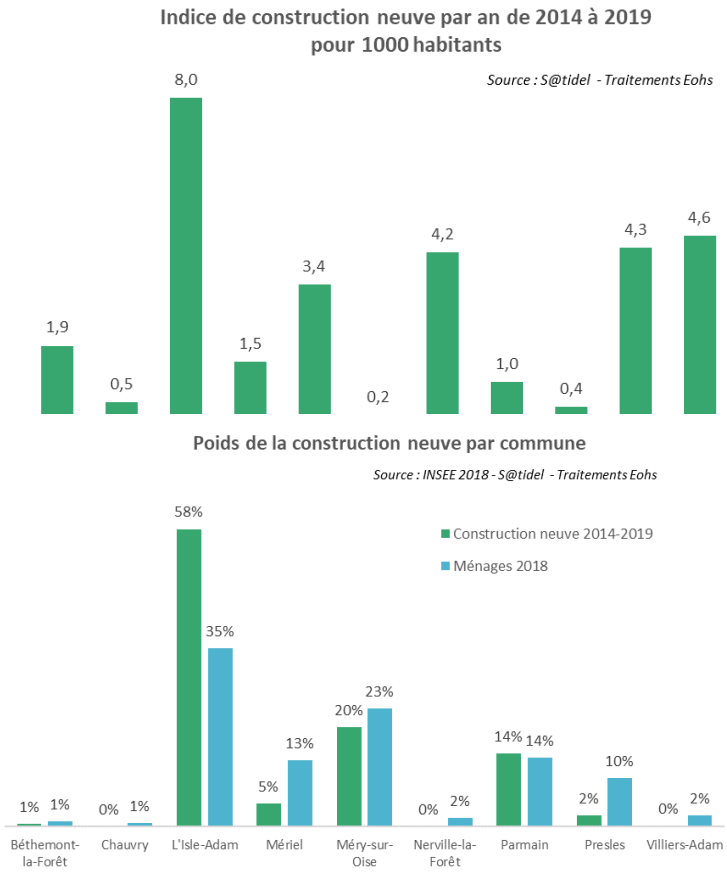


Ces constructions sont cependant majoritairement situées dans les villes centres (78% des nouvelles constructions) et dans une moindre mesure à Parmain (14%).

Si ce sont ces communes, situées en rives de l'Oise, qui ont les dynamiques de constructions les plus importantes, cela peut s'expliquer en partie par l'accessibilité de celles-ci, notamment grâce aux gares qui sont présentes.

L'indice de construction de la CCVO3F confirme cette mauvais répartition des constructions neuves avec **un indice d'environ de 4,3 logements produits pour 1 000 habitants en moyenne** pour le territoire, certaines communes ne dépassant pas 0,5 alors que L'Isle-Adam est à 8 logements. Toutefois, l'indice moyen est un peu inférieur à celui du Val-d'Oise.

Envoyé en préfecture le 15/04/2025
Reçu en préfecture le 15/04/2025
Publié le 15/04/2025
ID : 095-249500455-20250411-20250409-DE



Indice de construction

Ratio résultant du rapport entre le nombre de logements mis en chantier par an pour 1 000 habitants.

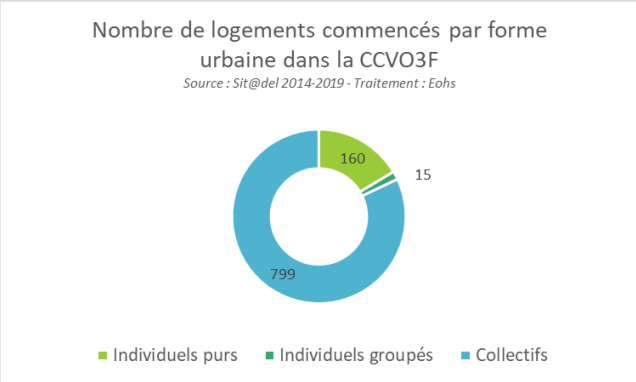
Entre 2014 et 2019, **la production s'est principalement réalisée à L'Isle-Adam**, avec 569 logements ordinaires, soit 58% de la production.

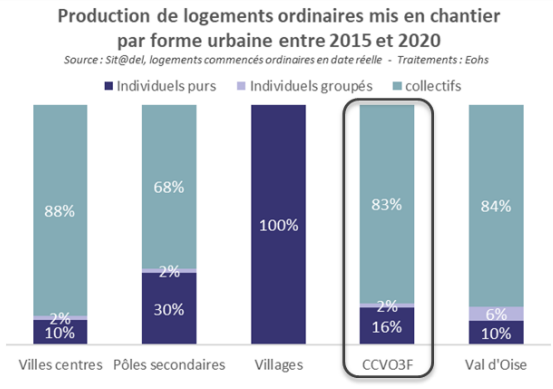
Les deux communes de Méry-sur-Oise et Parmain ont produit 34%, le reste du territoire se répartissant les 8% restants

Si ce n'est L'Isle-Adam, **aucune commune produit plus que les besoins identifiés**. En effet, la production neuve est inférieure au poids des ménages présents dans toutes les autres communes.

Une production tournée majoritairement vers le collectif

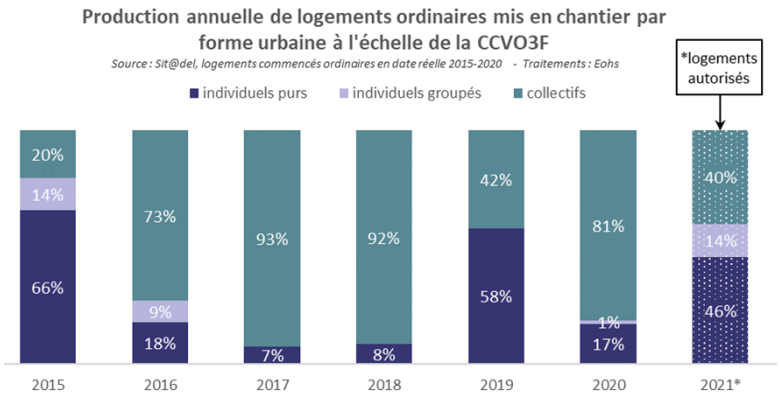
UNE SURREPRESENTATION DES LOGEMENTS COLLECTIFS





Plus de huit logements sur dix sont construits en collectifs dans la CCVO3F, les logements individuels occupent les 18% restants des constructions. Parmi ces logements en individuel, environ 90% correspondent à de la « construction pour soi » (individuel pur). A l'échelle des secteurs, **les formes urbaines sont plus diversifiées dans les pôles secondaires,** même si le collectif reste largement majoritaire. En revanche dans les villages on ne retrouve exclusivement que des constructions en individuels purs.

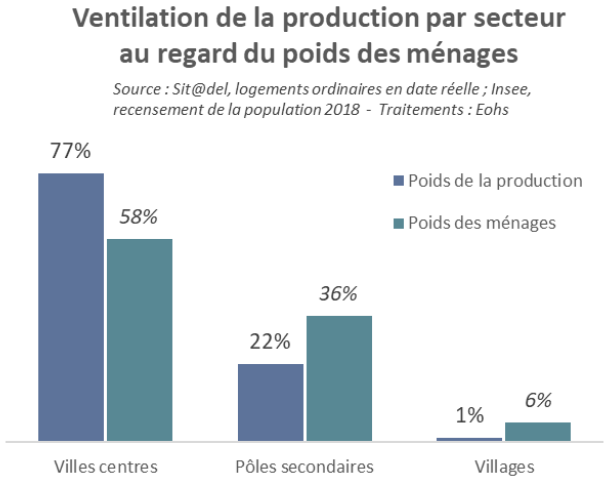
Envoyé en préfecture le 15/04/2025
Reçu en préfecture le 15/04/2025
Publié le 15/04/2025
ID : 095-249500455-20250411-20250409-DE



Ce constat s'atténue depuis 2017. Mais devrait se confirmer. La production anuelle tend selon les années à se diversifier

La tendance au rééquilibrage devrait s'opérer avec les chiffres de 2021 avec de plus en plus de construction de logements individuels.

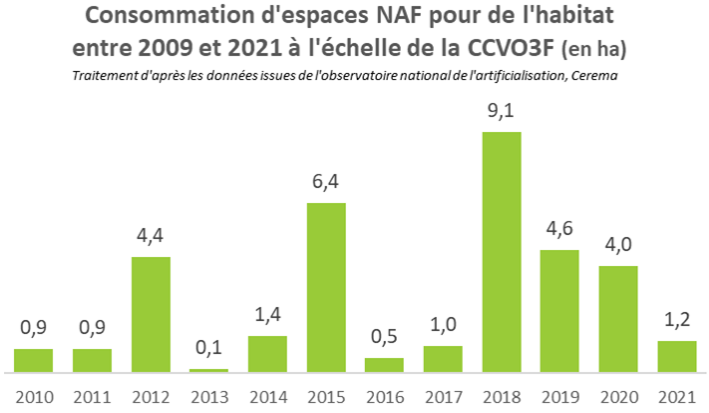
UNE REPARTITION DE LA PRODUCTION QUI N'EST PAS TOUJOURS EN COHERENCE AVEC LE POIDS DES MENAGES



Ainsi il est important pour l'EPCI d'avoir une meilleure maîtrise de sa production neuve afin de limiter la progression de la vacance tout en répondant au mieux aux besoins de la population. Il est à rappeler également que la majorité de la mobilité résidentielle se fait dans le parc existant.

L'enjeu pour la collectivité sera de veiller à diversifier l'offre résidentielle dans sa forme urbaine. Le logement individuel devra être davantage développé dans les villes centres, tandis qu'une part de logements collectifs devra l'être raisonnablement dans le reste du territoire. Il conviendra également de promouvoir raisonnablement le territoire en maîtrisant la production en fonction du poids démographique des communes, selon les secteurs et le dynamisme des EPCI limitrophes.

Une consommation foncière importante



DES PICS DE CONSOMMATION SELON LES ANNEES

On compte un peu plus de 34 hectares consommés pour de l'habitat entre 2010 et 2021 à l'échelle de la CCVO3F, soit 42% de sa consommation globale. Ainsi en 12 ans la consommation foncière pour de l'habitat fut d'environ 3 hectares par an. Ce chiffre est

Envoyé en préfecture le 15/04/2025
Reçu en préfecture le 15/04/2025
Publié le 15/04/2025
ID : 095-249500455-20250411-20250409-DE

inférieur, en nombre et en proportion au Communautés de communes voisines que sont la CC Carnelle – Pays de France (44,7 hectares, soit 49% de sa consommation) et la CC du Haut Val d'Oise (123,5 hectares soit 53% de sa consommation). On observe des pics au fil des années (2012, 2015, 2018) mais on peut surtout remarquer que la consommation est restée en hausse après 2018 (même durant l'année 2020, impactée par la crise Covid). Environ les deux-tiers de cette consommation sont situés dans les deux villes-centres : 13,4 hectares (soit 1,1 hectares/an) à L'Isle-Adam et 8,4 (soit 0,7 hectare/an) à Méry-sur-Oise.

DEFINIR LA STRATEGIE FONCIERE

Il faut prendre en compte la notion d'artificialisation, qu'on entend par un « phénomène [qui] consiste à transformer un sol naturel, agricole ou forestier, par des opérations d'aménagement pouvant entraîner une imperméabilisation partielle ou totale, afin de les affecter notamment à des fonctions urbaines ou de transport (habitat, activités, commerces, infrastructures, équipements publics…) » (Ministère de la Transition Ecologique). Avec les objectifs de Zéro Artificialisation Nette en 2050, la stratégie foncière doit donc privilégier la sobriété foncière et être harmonisée sur tout le territoire.

Actuellement des conventions existent entre l'Etablissement Public Foncier Île-de-France (EPFIF) et les communes de Mériel et de Méry-sur-Oise, d'autres sont en cours de réflexion ou d'élaboration pour L'Isle-Adam et Parmain, ainsi qu'une entre la CCVO3F et l'EPFIF autour du volet foncier du PLH. Ces conventions consistent à « fixer un périmètre foncier, une durée d'intervention et une enveloppe financière » pour que l'EPFIF puissent réaliser des études puis des actions pour requalifier les sites. Une fois celles-ci terminées il les revend aux opérateurs désignés par la collectivité.

Enfin la plupart des PLU communaux ont été récemment révisés mis à part ceux de Parmain, Presles et Méry-sur-Oise qui sont en cours de révision.

Envoyé en préfecture le 15/04/2025
Reçu en préfecture le 15/04/2025
Publié le 15/04/2025
ID : 095-249500455-20250411-20250409-DE

Enjeux identifiés à l'échelle de la CCVO3F

- **Bien calibrer les objectifs territorialisés de développement démographique et résidentiel**
    - En s'appuyant sur les objectifs et réserves foncières issus des PLU…
    - …tout en évitant une spécialisation de l'occupation du territoire
- **Optimiser les ressources foncières encore disponibles**
    - En favorisant le renouvellement de l'habitat existant
    - En travaillant sur les densités et les perceptions induites en étant vigilant sur l'équilibre spatial des formes urbaines
- **Une stratégie foncière à définir**
    - Pour orienter quantitativement et qualitativement la production neuve qui passe principalement par le développement du niveau de maîtrise de la ressource foncière
    - Enjeu de négociation avec les promoteurs/aménageurs en amont des projets pour que le montage de telles opérations soit le plus satisfaisant possible pour l'ensemble des acteurs, aux intérêts souvent divergents
- **Prendre en compte les objectifs et prescriptions de la loi Climat et Résilience**

Envoyé en préfecture le 15/04/2025
Reçu en préfecture le 15/04/2025
Publié le 15/04/2025
ID : 095-249500455-20250411-20250409-DE

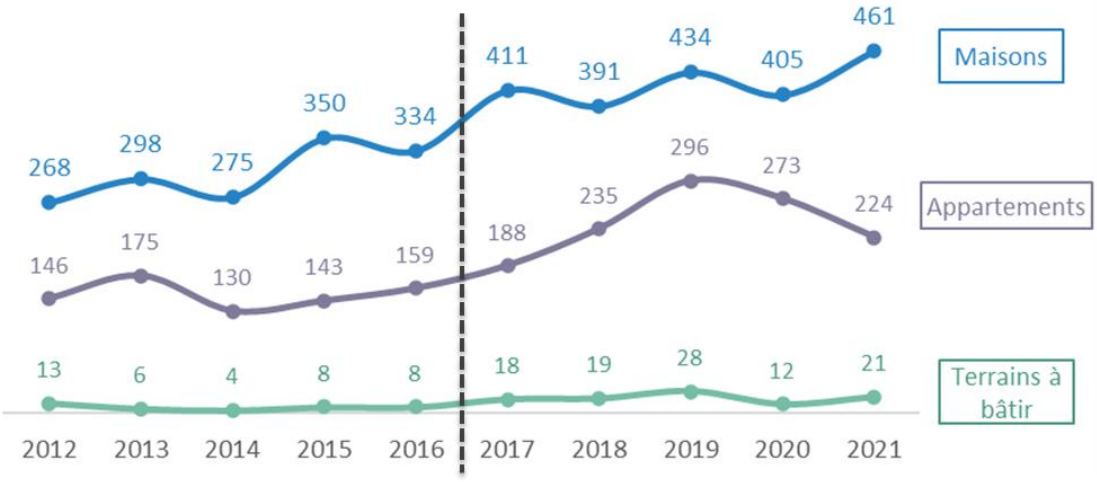
PARTIE 4 : LE FONCTIONNEMENT ACTUEL DES MARCHES LOCAUX DE L'HABITAT –

UN MARCHE IMMOBILIER QUI REPOND PARTIELLEMENT AUX BESOINS DES MENAGES

Envoyé en préfecture le 15/04/2025
Reçu en préfecture le 15/04/2025
Publié le 15/04/2025
ID : 095-249500455-20250411-20250409-DE

Evolution du volume des transactions réalisées à l'échelle de la CCVO3F depuis 10 ans

Source : Traitement Eohs, d'après DV3F traité par CEREMA



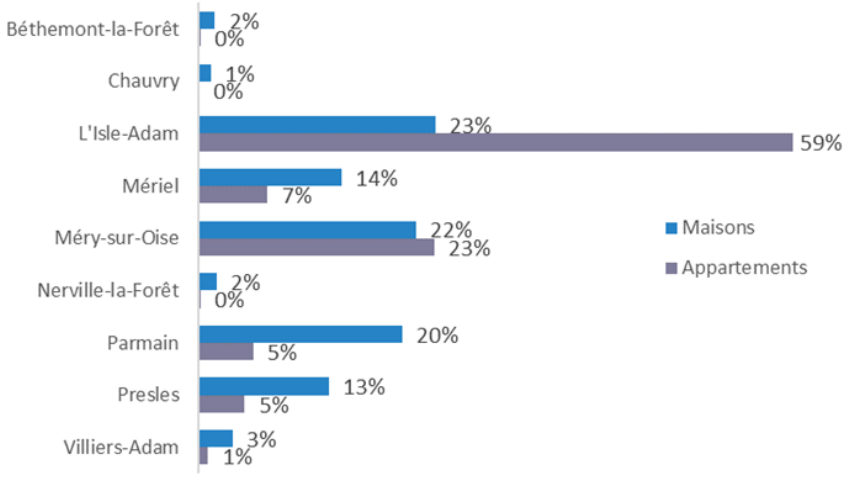
Entre 2012 et 2021, chaque année, ce sont en moyenne 565 transactions qui se sont réalisées, dont 365 pour les maisons. On observe une hausse plutôt constante de ces transactions ces dix dernières années (qui s'est par ailleurs accentuée depuis 2017).

On observe pour les maisons une augmentation de 12% des ventes entre 2017 et 2021, qui est plus faible que celle entre 2012 et 2016 qui était de 25%. Ainsi même si le nombre de transactions continue d'augmenter, cette hausse connait un léger ralentissement sur la deuxième période. Ces transactions sont majoritairement localisées dans les villes centres ainsi qu'à Parmain : L'Isle-Adam 23% des transactions, Méry-sur-Oise 22% et Parmain 20% contre seulement 8% pour tous les « villages ».

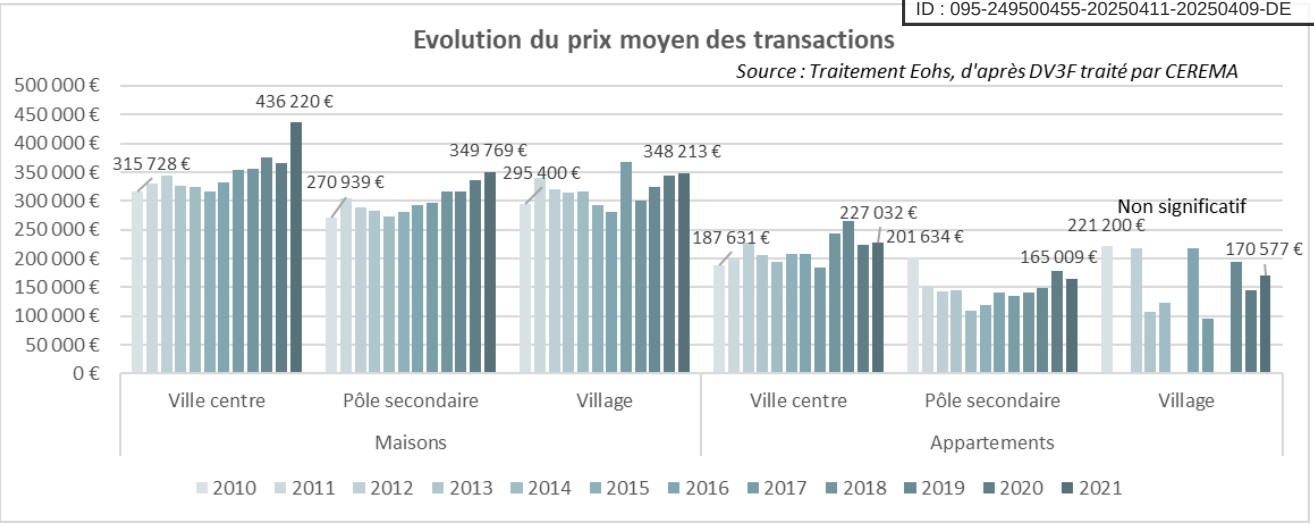
Pour les appartements en revanche c'est l'inverse, même si les transactions sont là aussi en très grande majorité localisée à L'Isle-Adam et Méry-sur-Oise (82% au total), on observe une plus forte augmentation ces cinq dernières années par rapport à la période précédente : +19% entre 2017 et 2021 contre 9% entre 2012 et 2016. On compte environ 200 transactions par an en moyenne sur les 10 ans.

Poids de chaque commune dans le total de ventes par type de bien

Source : Traitement Eohs, d'après DV3F traité par CEREMA



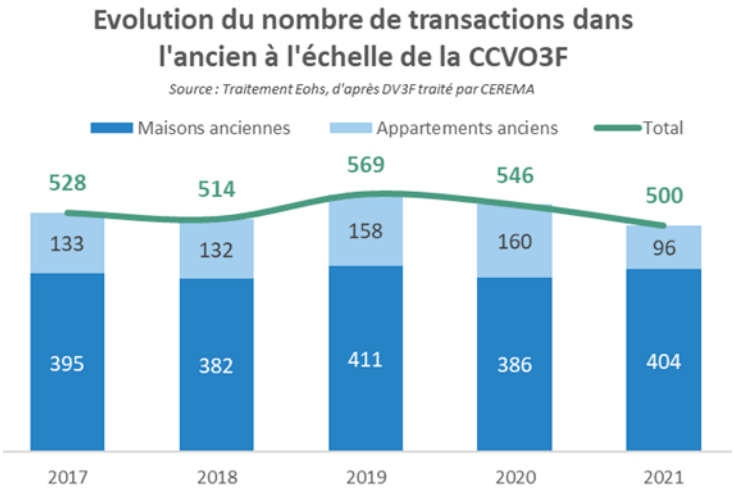
Envoyé en préfecture le 15/04/2025
Reçu en préfecture le 15/04/2025
Publié le 15/04/2025
ID : 095-249500455-20250411-20250409-DE



De fait le prix moyen des transactions pour les maisons ne cesse d'augmenter depuis 2010, surtout dans les villes centres notamment en 2021 qui a vu une explosion des prix. Ainsi c'est dans ces deux communes-là que l'on retrouve les prix les plus élevés du marché depuis 2018. Pour les appartements l'évolution est moins évidente, avec des baisses de prix, des augmentations, des pics… Cependant on peut tout de même observer que c'est toujours dans les villes centres que les prix moyens sont les plus élevés (il faut noter que dans certains villages il y a si peu (voire pas du tout) d'appartements que les données ne peuvent être utilisées.

Un marché de la revente plutôt dynamique porté majoritairement par l'individuel

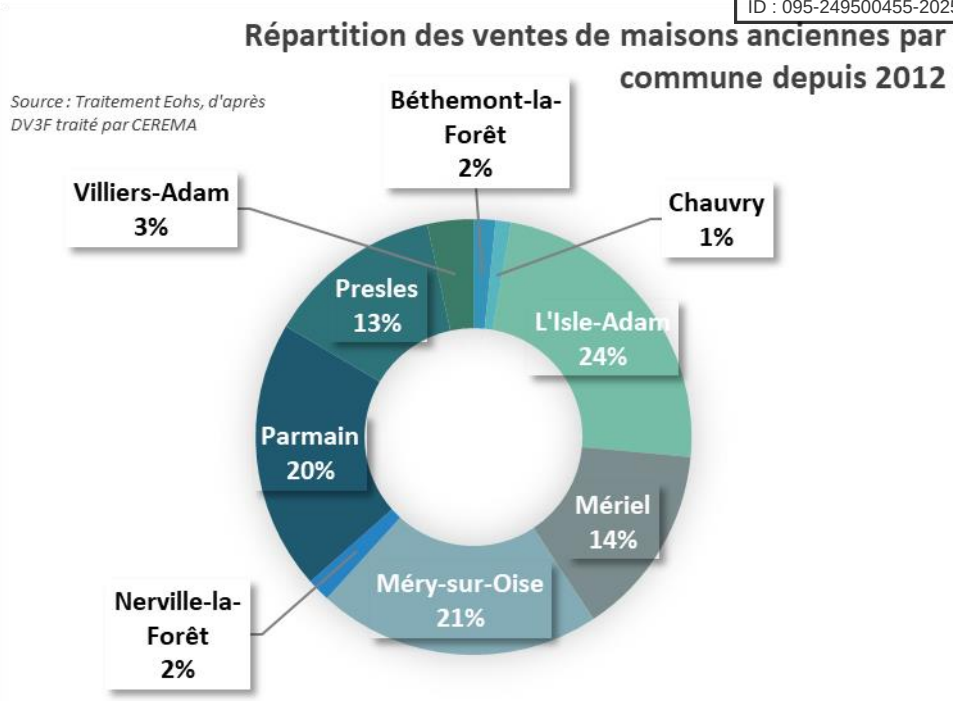
Le marché de l'ancien est le premier marché en accession au sein du territoire de la CC Vallée de l'Oise et des Trois Forêts en termes de volumes de transactions (82% des transactions). Les maisons représentent donc presque trois-quarts de ces ventes, soit 62% des ventes globales (logements neufs et anciens). Dans le marché de l'ancien on compte environ 400 ventes par an entre 2017 et 2021 contre environ 135 ventes annuelles en appartements.



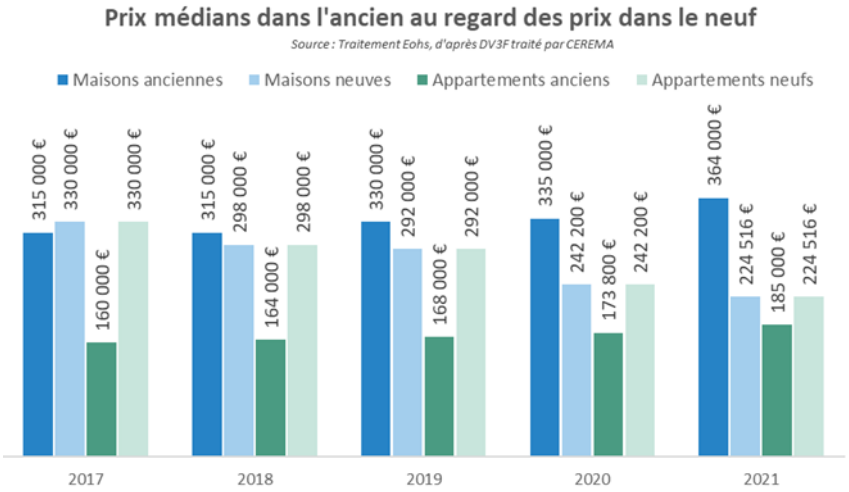
On retrouve en proportion plus de ventes de maisons dans les villages que dans les deux villes centres ou les pôles secondaires. Ceci s'explique notamment par la très faible présence d'appartements dans les villages contrairement à L'Isle-Adam ou Méry-sur-Oise où celui-ci représente 45% du parc global déjà existant.

Enfin on peut remarquer qu'en 2021, après la crise sanitaire, le marché des maisons s'est relancé mais pas celui des appartements : +2% de ventes de maisons entre 2017 et 2021 contre -28% de ventes d'appartements. Ceci peut en partie s'expliquer par les impacts que la crise a eu sur les modes d'habiter et les aspirations des ménages.

Envoyé en préfecture le 15/04/2025
Reçu en préfecture le 15/04/2025
Publié le 15/04/2025
ID : 095-249500455-20250411-20250409-DE



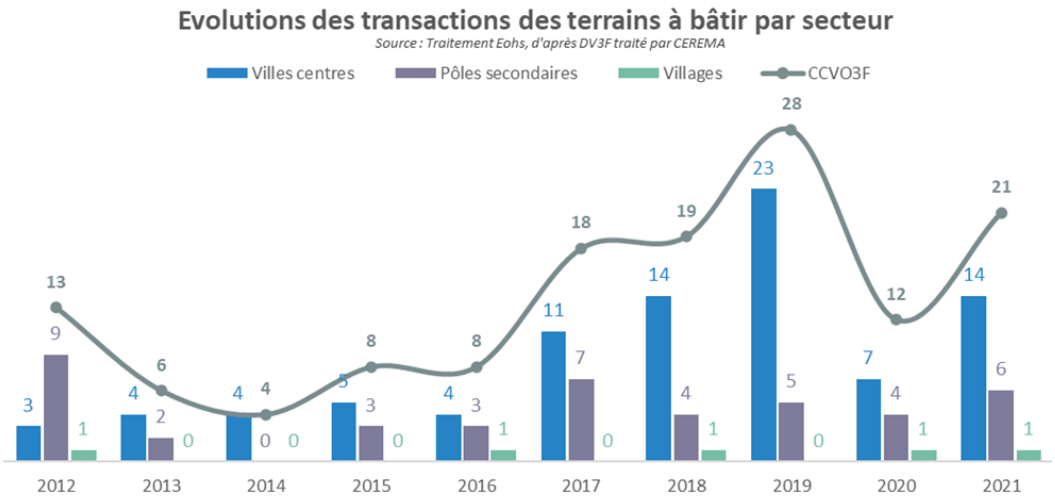
Les reventes de maisons suivent la même répartition que les ventes globales : en très grande majorité dans les villes centres (24% à L'Isle-Adam, 21% à Méry-sur-Oise…), puis au sein des pôles secondaires. Les chiffres sont quasiment identiques aux ventes globales, ceci s'expliquant par la très forte importance des ventes dans l'ancien sur le territoire.



A la différence des maisons neuves, le prix des maisons anciennes n'a cessé d'augmenter ces cinq dernières années, dépassant celui du neuf au tournant de l'année 2017. Le prix des appartements anciens a lui aussi suivi une courbe inverse à celui des appartements neufs mais restant pour l'instant en dessous de celui-ci.

Envoyé en préfecture le 15/04/2025
Reçu en préfecture le 15/04/2025
Publié le 15/04/2025
ID : 095-249500455-20250411-20250409-DE

Une tension du marché foncier



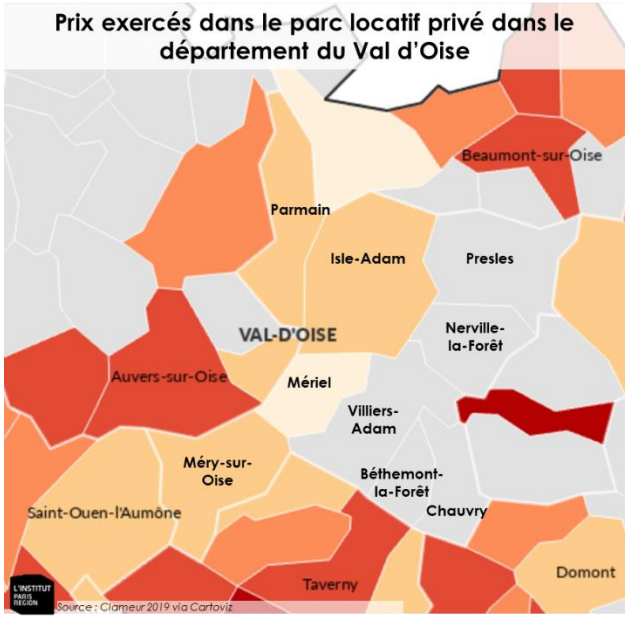
En lien avec un marché de la revente porté par les biens individuels, l'activité du marché neuf se positionne principalement sur les lots à bâtir (terrain où il est possible juridiquement de faire une nouvelle construction) pour la construction individuelle neuve. Du fait de la rareté des terrains, les transactions foncières sont très onéreuses et il y en a peu. Les prix des terrains sont variables suivant les secteurs, tout comme les superficies des terrains à l'offre.

On trouve en moyenne 15 ventes de terrains à bâtir/an entre 2012 et 2021, mais ces ventes se sont renforcées ces cinq dernières années (8 ventes/an en moyenne entre 2012 et 2016, 20 ventes/an entre 2017 et 2021, soit +17%). La surface médiane de ces ventes oscille entre 400 et 450 m² entre 2017 et 2021. Deux-tiers de ces ventes se trouvent dans les deux villes centres puis dans une moindre mesure à Mériel et à Presles (respectivement 17% et 11%).

Le prix médian au m² est élevé : depuis 2017 il est au moins égal si ce n'est supérieur à 300€ à l'échelle intercommunale. Cependant on trouve des disparités, par exemple le prix du m² à L'Isle-Adam est souvent bien supérieur à la médiane ainsi qu'à la moyenne de la CCVO3F. Ces prix élevés s'expliquent à la fois par la rareté du foncier, par les contraintes environnementales du territoire (notamment la présence de forêts protégées) mais surtout par la présence de l'agglomération parisienne pas très loin.

Envoyé en préfecture le 15/04/2025
Reçu en préfecture le 15/04/2025
Publié le 15/04/2025
ID : 095-249500455-20250411-20250409-DE

Le marché locatif privé peu développé et aux loyers élevés



L'offre locative est polarisée sur la commune de L'Isle-Adam, en lien avec son rôle de ville centre, autant en individuel qu'en collectif, et dans une moindre mesure sur les communes de Parmain, Presles, Mériel et Méry-sur-Oise.

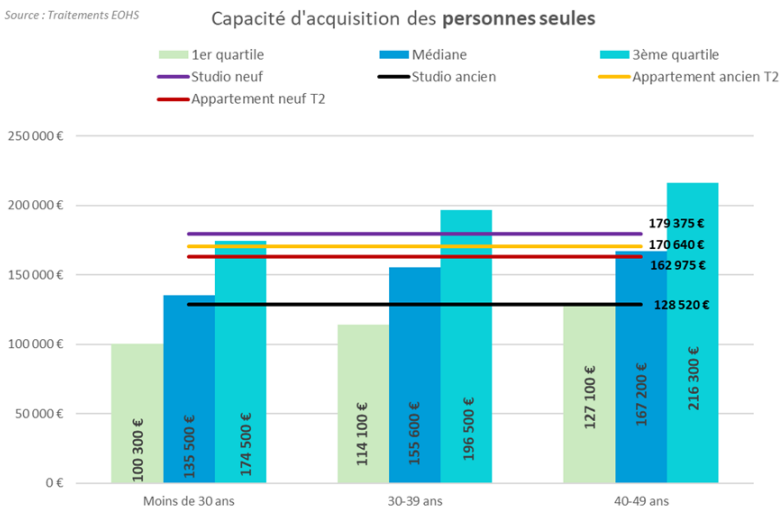
L'enjeu sur le territoire est moindre puisque les communes enregistrent assez peu de demandes locatives alors que l'offre reste assez éparse et en diffus.

Les niveaux de loyers sont assez élevés : autour de 14,1 €/m² avec au maximum à L'Isle-Adam 14,7 €/m², mais ces prix sont un peu en-dessous de la moyenne départementale qui se situe à 15 €/m².

En revanche ces prix sont deux fois plus élevés que dans le locatif social ou le m² se situe aux alentours de 7,1 €.

L'accession au marché privé

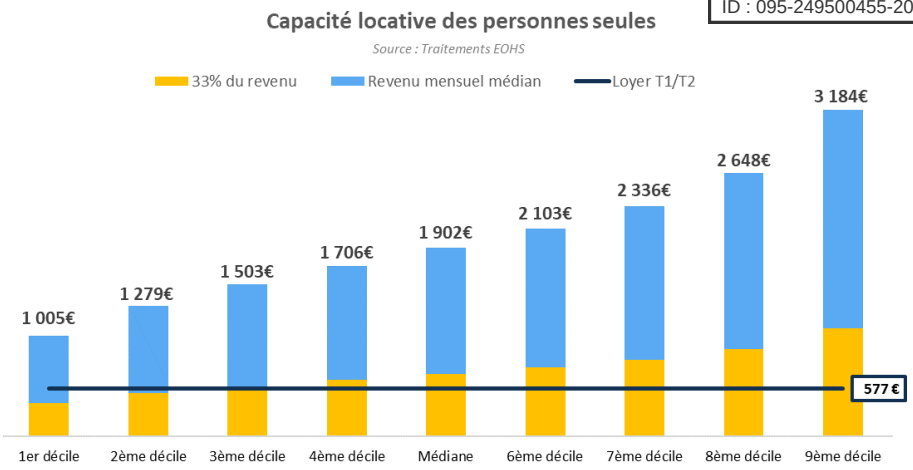
DAVANTAGE FACILITEE PAR LE LOCATIF POUR LES PERSONNES SEULES, EXCEPTE LES PLUS MODESTES



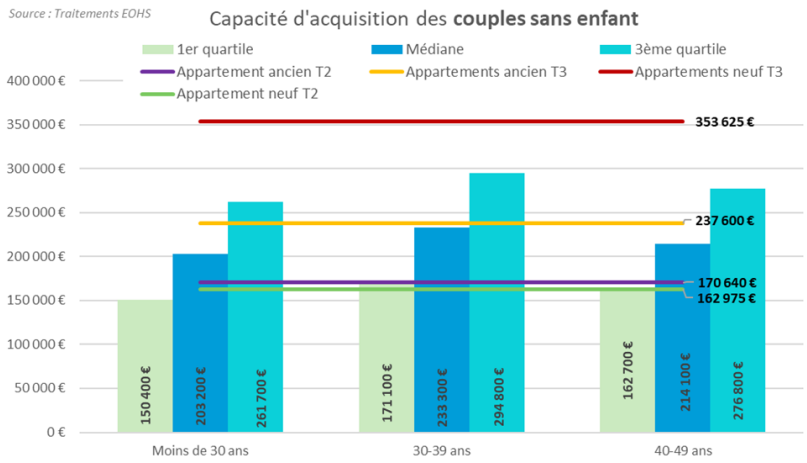
Les ménages les plus modestes, issus du premier quartile, sont globalement exclus du marché, que ce soit de l'ancien comme du neuf, notamment pour les plus jeunes. Par ailleurs le marché du neuf est lui uniquement accessible aux plus aisés.

Enfin si on regarde au niveau de la location uniquement, l'offre locative pour les personnes seules n'est accessible qu'à partir du 3ème décile, laissant de côté les plus modestes.

Envoyé en préfecture le 15/04/2025
Reçu en préfecture le 15/04/2025
Publié le 15/04/2025
ID : 095-249500455-20250411-20250409-DE



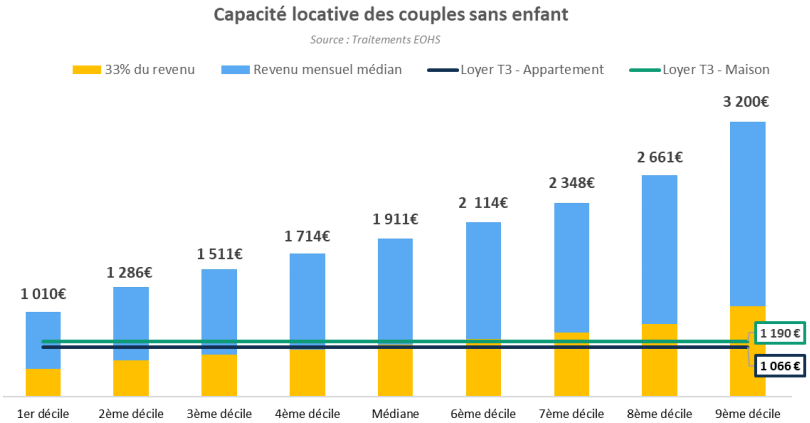
UN MARCHE UN PEU PLUS ACCESSIBLE AUX COUPLES SANS ENFANTS



A partir de 30 ans, les logements T2, qu'ils soient dans l'ancien ou dans le neufs, sont accessibles à l'acquisition à tous les couples sans enfants, même s'il est compliqué pour les plus modestes d'avoir une marge.

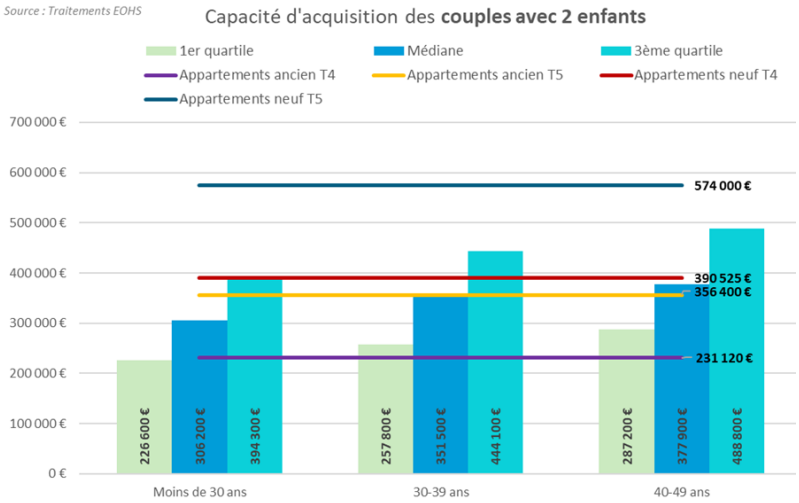
Les T3 en revanche leur sont inaccessibles que ce soit dans le marché de l'ancien ou du neuf et ce dernier est par ailleurs inaccessibles à tous les couples sans enfant. Il est donc impossible pour eux d'acquérir une maison neuve ou en collectif.

Cependant l'offre locative est accessible en T3 à partir du 4ème décile à partir du moment où le logement est en collectif. Pour les maisons individuelles il faut attendre le 6ème voire le 7ème décile pour que les ménages sans enfant puissent les louer.



Envoyé en préfecture le 15/04/2025
Reçu en préfecture le 15/04/2025
Publié le 15/04/2025
ID : 095-249500455-20250411-20250409-DE

UN MARCHE QUI EXCLUE LES JEUNES COUPLES AVEC ENFANT(S)



Plus de la moitié des couples avec enfant, tous âges confondus, a la capacité d'accéder à un logement dans l'ancien mais majoritairement en offre T4. L'offre neuve de T4 est plus accessible en revanche aux couples plus âgés et plus aisés.

L'offre de T5 dans l'ancien est accessible aux ménages entre 40 et 49 ans et plus particulièrement aux plus aisés, ceux situés au-dessus de la médiane.

Pour ce qui est de l'offre dans le neuf elle est quasiment inaccessible pour la plupart des ménages.

Enjeux identifiés à l'échelle de la CCVO3F

- **Accompagner les parcours résidentiels des ménages**
  - Agir sur les équilibres sociaux et territoriaux
  - Prendre en compte les problématiques connexes au logement comme la précarité énergétique ou le maintien à domicile des seniors et des personnes en perte d'autonomie
  - Répondre aux besoins locaux
- **Accompagner et apporter une offre abordable sur le territoire**
  - En mobilisant le parc ancien (locatif via le conventionnement privé)
  - En déployant des formes d'accession (sociale, maîtrisée…)
  - En déployant du locatif social
  - En définissant des objectifs de peuplement (future Convention Intercommunale d'Attributions)
  - En ciblant les primo-accédants, les classes moyennes, les jeunes actifs/ménages, les ménages les plus modestes (1er et 2e déciles)
  - Garantir de l'immobilier neuf pour répondre à l'ensemble des ménages (à un plus large panel de ménages)
- **Développer de l'intermédiaire dans son financement (?) et dans sa forme**

Envoyé en préfecture le 15/04/2025
Reçu en préfecture le 15/04/2025
Publié le 15/04/2025
ID : 095-249500455-20250411-20250409-DE

PARTIE 5 : LE PARC SOCIAL ET SON PEUPLEMENT, SON OCCUPATION

Dans le cadre de la mise en place de la Convention Intercommunale du Logement (CIL) par la CCVO3F, un document cadre a été rédigé avec des informations plus détaillées, vous ne trouverez ici qu'un résumé de ce qui a été écrit dans ce document

Envoyé en préfecture le 15/04/2025
Reçu en préfecture le 15/04/2025
Publié le 15/04/2025
ID : 095-249500455-20250411-20250409-DE

Une offre locative sociale faible et inégalement répartie

On compte à l'échelle de la CCVO3F 2 150 logement locatifs sociaux offerts à la location, soit environ 13,6% des résidences principales du territoire. Ce parc de logements sociaux est inégalement réparti sur le territoire et concentré sur les communes de L'Isle-Adam, Méry-sur-Oise, Mériel et Parmain et dans une moindre mesure à Presles. Les autres communes du territoire ne comptant pas de logements sociaux. Il manque ainsi 1 048 logements pour atteindre le seuil posé par la loi SRU.

Sur le territoire on compte 13 bailleurs sociaux, dont 3 gèrent 62% du parc (CDC HABITAT SOCIAL, SA HLM Immobilière 3F et Erigère). Le patrimoine est plutôt récent du fait des obligations SRU et est majoritairement composé de logements collectifs, de grandes typologies (T4 et +).

Une faible disponibilité induisant un marché locatif en tension

La rotation, est faible au sein du territoire (6% soit 131 nouvelles entrées en 2020). Ceci s'explique en partie par un très faible taux de vacance commercial : 4,1% sur tout le territoire en 2021, soit 85 logements vacants. Sur ces 85 logements, 80% se situent à L'Isle-Adam, cette commune concentrant 50% des logements sociaux du territoire.

Taux de rotation : taux de changement de locataires dans les logements

Taux de vacance commercial : part des logements proposés à la location, qui donc ne rentrent pas dans des dispositifs de renouvellement ou réhabilitation, mais vides

Une occupation du parc social caractérisée par :

- Une majorité de personnes seules et de familles monoparentales :
  - 27% de personnes seules contre 29% à l'échelle du Val d'Oise et 33% en IDF
  - 25% de familles monoparentales contre 22% à l'échelle du département et de la région
- Une proportion importante d'actifs ayant un emploi stable
  - 51% contre 44% à l'échelle du Val d'Oise
- Une offre pas toujours adaptée aux ménages occupants
  - Moins de 10% de PLAi
  - Moins d'1/4 de T1/T2

Plus de 1 300 demandeurs en attente d'un logement social sur la CCVO3F

Actuellement 1 335 demandeurs sont en attente d'un logement social sur la CCVO3F au 1er janvier 2022 (1er choix). Près des deux-tiers de ces demandeurs sont des « primo-demandeurs » et plus des trois-quarts sont issus soit directement de l'EPCI (48%) soit du département (31%), ce qui fait que le demande reste très endogène.

Envoyé en préfecture le 15/04/2025
Reçu en préfecture le 15/04/2025
Publié le 15/04/2025
ID : 095-249500455-20250411-20250409-DE

On recense 4,6 demandes pour une attribution au niveau des primo-demandeurs, qui se distinguent par :

- Les petits logements ciblés majoritairement
- Une proportion importante de personnes seules
- Une demande relativement jeune (moins de 30 ans)
- Une demande très précaire (65% sous les plafonds PLAi)
- 46% sont des salariés du privé
- Des motifs portant sur un logement indisponible (40%) ou insalubre (20%) ou pour des raisons familiales (26%)
- 43% proviennent du parc locatif privé et 35% vivant chez les parents/particulier

En revanche pour les demandes de mutation, c'est-à-dire, pour ceux déjà présents dans le parc social et qui demandent un autre logement, on recense 15,9 demandes pour une attribution. Ces demandeurs se distinguent par :

- Des souhaits en T4 et +
- Des ménages avec enfants
- Une surreprésentation des 30 à 49 ans plus forte que chez les primo demandeurs
- Une demande très précaire (69% sous les plafonds PLAi)
- 53% sont des salariés du privé et 12% des agents publics
- Des motifs portant sur l'inadaptation du logement (53%), des raisons familiales (15%) ou médicales (14%)

Il manque donc plutôt une offre en petits logements pour les primo-demandeurs et de manière générale une offre dite « très sociale », à bas loyers dit aussi des logement PLAi.

Une tension modérée sur le territoire communautaire

On compte 373 attributions réalisées sur l'année 2021, soit une augmentation par rapport aux dernières années (en lien avec la crise sanitaire). La pression est de 3,6, c'est-à-dire qu'on compte pour une attribution 3,6 demandes, c'est un chiffre qui est plus faible que celui du département (9,6) et celui du pays (5,2). On observe en revanche quelques difficultés pour répondre aux demandes des familles nombreuses, des personnes âgées ou des personnes hébergées ou qui décohabitent. La réponse en revanche est plus positive pour les familles monoparentales, les personnes seules et les moins de 30 ans.

Par ailleurs la réponse offerte aux publics prioritaires est-elle aussi satisfaisante : ils représentent 22% des demandes de la CCVO3F, soit environ 300 demandeurs, mais la pression pour ces publics n'est que de 2,9. Cette demande est plutôt constituée de personnes d'âge intermédiaire, de personnes vivant seules ou appartenant à une famille monoparentale et présentant généralement une situation favorable à l'emploi. La plupart des demandes sont plutôt orientées vers les petites typologies.

Enfin pour faire un zoom sur l'approche de l'équilibre territorial au sens de la loi il est important de rappeler que 25% des attributions sur le territoire doivent se faire à destination de publics issus du premier quartile de ressources. Celui-ci est en 2021 de 850€/mois/UC et est identique partout en Île-de-France. Sur le territoire de la CCVO3F ce seuil n'est pas encore atteint (13% en 2021) mais on observe des améliorations.

Envoyé en préfecture le 15/04/2025
Reçu en préfecture le 15/04/2025
Publié le 15/04/2025
ID : 095-249500455-20250411-20250409-DE

PARTIE 6 : L'OFFRE ACTUELLE A DESTINATION DES PUBLICS SPECIFIQUES

DES BESOINS PARTIELLEMENT COUVERTS ET CONNUS

Dans le cadre du PLH, l'offre en matière de logement et d'hébergement à destination de cinq publics dits spécifiques doit être abordée. Elle concerne :

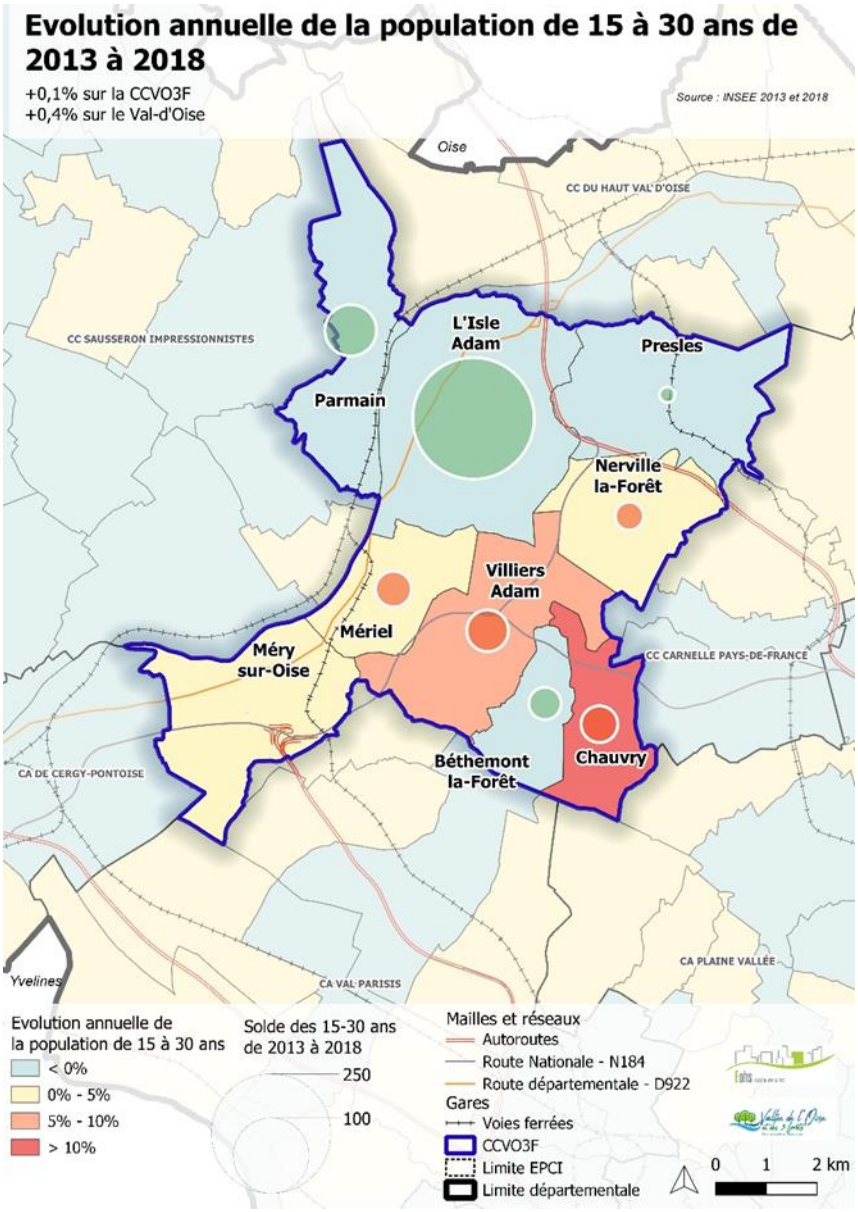
- les jeunes, âgés de moins de 30ans (étudiants, en formation, actifs, précaires, …),
- les personnes âgées (plus de 65 ans) en perte d'autonomie ou indépendantes,
- les personnes en situation de handicap,
- les ménages défavorisés, précaires,
- les gens du voyage.

Le Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) ainsi que le Schéma départemental d'Autonomie et le Schéma départemental d'accueil et d'hébergement des gens du voyage (SDAHGV) encadrent l'offre à destination de ces publics, en proposant un certain nombre de mesures et d'actions pour répondre aux besoins identifiés de ces ménages. La Communauté de communes Vallée de l'Oise et des Trois Forêts doit s'inscrire dans ces plans ou schémas départementaux.

Envoyé en préfecture le 15/04/2025
Reçu en préfecture le 15/04/2025
Publié le 15/04/2025
ID : 095-249500455-20250411-20250409-DE

Une difficulté pour maintenir une population jeune sur le territoire

Dans le cadre d'un PLH, ce sont les jeunes de 15- 30 ans qui sont ciblés : un public au profil divers et varié : ils peuvent être à la fois étudiants ou en formation (alternants, apprentis, stagiaires), en situation de rupture, en situation de précarité, handicapés, ou des actifs en difficultés... Ce public relève en partie d'une autre politique mise en œuvre à l'échelle départementale, dans le cadre du Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD).



UNE POPULATION GLOBALEMENT JEUNE AU REGARD DU PROFIL FAMILIAL DU TERRITOIRE

Plus de 14 000 personnes sont âgées de moins 30 ans, soit plus du tiers de la population intercommunale. Parmi eux, les 15-29 ans, jeunes ayant l'âge de travailler, représentent 19% de la population (près de 6 500 personnes). L'indice de jeunesse du territoire est de 111, ce qui est important mais bien dessous de celui du département

Envoyé en préfecture le 15/04/2025
Reçu en préfecture le 15/04/2025
Publié le 15/04/2025
ID : 095-249500455-20250411-20250409-DE

(153). Par ailleurs on observe de fortes disparités de cet indice selon les communes peu impacté leur typologie : indice à Méry-sur-Oise de 186 mais seulement 79 à L'Isle-Adam, 123 à Mériel mais 93 à Parmain… Un peu plus d'un jeune sur deux habite dans une des deux villes-centres, ce qui suit la logique de la répartition sur l'intercommunalité. On observe cependant une légère baisse de la population des moins de 30 ans, notamment l'Isle-Adam et chez les 15-29 ans, des jeunes ménages quittent le territoire suite à de réelles difficultés d'installations au sein de celui-ci : -0,7%/an entre 2013 et 2018 contre +3%/an entre 2008 et 2013 (chez les 15-29 ans).

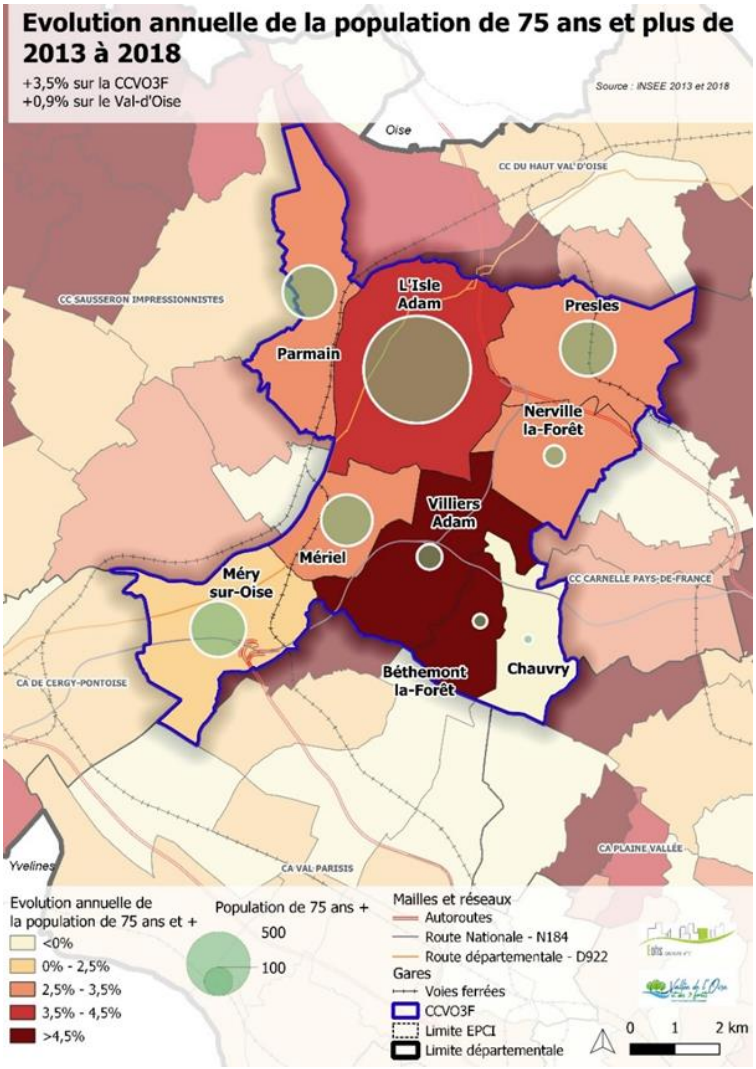
De manière générale, les moins de 30 ans sont précaires, percevant un revenu mensuel médian de 1 761€/UC (contre 2 263€/UC tout âge confondu) à l'échelle intercommunale. Les revenus sont au-dessus du revenu médian à l'échelle départementale mais l'écart entre ceux perçus par les moins de 30 ans résidant dans la CCVO3F et ceux dans le département est moins important que l'écart des deux ensembles (moins de 30 ans : CCVO3F : 1 761€/UC, Val d'Oise : 1 662€/UC ; ensemble : CCVO3F : 2 263€/UC, Val d'Oise : 1 852€/UC).

Enjeux du PLH

- Développer et soutenir une offre abordable et une offre en petits logements (T1-T2)
- Poursuivre le partenariat et l'identification des acteurs engagés dans le PLH par la CCVO3F

Envoyé en préfecture le 15/04/2025
Reçu en préfecture le 15/04/2025
Publié le 15/04/2025
ID : 095-249500455-20250411-20250409-DE

Un vieillissement de la population induisant des besoins



LA CCVO3F FACE A UN VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION

Pour rappel, la CCVO3F fait face à un vieillissement et une gérontocroissance de sa population présente sur le territoire : une peu plus de 2 500 personnes sont âgés de 75 ans ou plus, soit environ 8% de la population, marqués par une hausse de 3,5% par an entre 2013 et 2018. Par comparaison sur le département cette évolution n'est que de 0,9%/an.

UN PROFIL DEFINI PAR…

Le profil moyen des personnes âgées au sein de l'EPCI est le suivant :

- Une très forte majorité de propriétaires occupants avec 85% des 65 ans et plus contre 10% de locataires du secteur privé,
- Des revenus moyens mensuels un plus élevés que ceux du département et des autres EPCI de comparaison : 2 318€/mois pour les ménages de plus de 75 ans en 2019 (Insee - Filosofi)
- Une perte d'autonomie et une précarité à prendre en compte.

Envoyé en préfecture le 15/04/2025
Reçu en préfecture le 15/04/2025
Publié le 15/04/2025
ID : 095-249500455-20250411-20250409-DE

DE PROBABLES BESOINS D'ADAPTATION DU PARC DE LOGEMENTS

La Communauté de communes fait face dès à présent au besoin d'adapter le parc vieillissant à la fois pour pouvoir maintenir dans son logement les seniors mais également pour anticiper l'installation des familles dans ces logements occupés depuis plusieurs décennies. Ces logements n'ont pas toujours fait l'objet de réhabilitations et de mises aux normes. En effet, les travaux représentent un budget important. Par ailleurs, les seniors ne sont pas toujours conscients des changements à réaliser dans leur logement, ayant toujours vécu dans un niveau de confort qui leur convenait.

UNE OFFRE SPECIFIQUE PREEXISTANTE

L'offre spécifique au sein du territoire communautaire se constitue principalement de places en EHPAD, mais aussi de :

- 3 SAAD
- 171 logements en résidences intergénérationnelles à l'Isle-Adam
- Projet d'accueil de seniors atteints de troubles autistiques à Mériel (HEVEA)
- Projet en cours de réflexion de Maison Marianne à Parmain

Enjeux du PLH

Accompagner le vieillissement de la population :

- *Maintien à domicile (adaptation des logements, développement des services…) [loi ASV]*
- *Développer une offre intermédiaire pour les personnes âgées (habitat inclusif, habitat partagé, accession sociale*

La question du handicap et de la perte de mobilité

A l'échelle de du territoire de la CCVO3F on compte actuellement 404 bénéficiaires de droit ouvert à la MDPH (source : MDPH du Val d'Oise – août 2022). Ce nombre est plutôt stable depuis 2017, malgré une légère reprise après 2020 (pandémie). A cela s'ajoute aussi les 35 personnes allocataires de l'aide de Prestation de Compensation Handicap. Il y a donc une nécessité d'intervenir sur le parc de logement ainsi que de mieux connaître les personnes concernées.

L'offre actuelle est pour l'instant ciblée sur de l'hébergement en structure :

- 139 places en Etablissement d'Accueil tout Médicalisé ou Non Médicalisé pour personnes handicapées
- 24 places en Service d'Accompagnement à la Vie Sociale
- 80 places en IME
- 2 résidences intergénérationnelles en lien avec les personnes âgées à Isle-Adam

Envoyé en préfecture le 15/04/2025
Reçu en préfecture le 15/04/2025
Publié le 15/04/2025
ID : 095-249500455-20250411-20250409-DE

Il n'y pour l'instant pas de projets spécifiques pour de l'hébergement de personnes en situation de handicap prévu par les communes, même si cela reste une priorité du Département qui souhaite développer l'habitat inclusif

Enjeux du PLH

Favoriser l'accès au logement adapté pour les personnes en situation de handicap

- Encourager le développement d'une offre adaptée, dans le parc existant ou neuf
- Mieux identifier les ménages en situation de handicap (travail partenarial à renforcer notamment dans le cadre des travaux de la CIL)

Les ménages en situation de grande précarité socio-économique

Le DALO, en volume, est un enjeu « moindre » sur le territoire communautaire par rapport au reste du département, mais il reste un enjeu fort pour les communes et les bailleurs du territoire dans la politique d'attributions menée actuellement et reste une priorité de l'Etat.

On a compté en 2021 68 attributions sur le contingent préfectoral dont 42 attributions Droit Au Logement Opposable pour 117 demandes, dont 23 ciblaient le territoire de la CCVO3F en priorité (source : DRIHL-Socle de données demandes et attributions logement social au 31/12/2021). En 2020 ces chiffres étaient de 27 demandes DALO pour 15 attributions (source : idem au 31/12/2020).

Il y a peu d'offre en structure spécifique recensée dans le territoire mis à part 30 places dans une pension de famille à Parmain, mais on observe cependant un rayonnement des structures environnantes, majoritairement situées à Cergy.

Enjeux du PLH

- Être vigilant à produire une offre adaptée en droit commun (renforcer le PLAi) et/ou en hébergement spécifique
- Engager la démarche de CIA et PPGDID menée dans le cadre de la CIL

Envoyé en préfecture le 15/04/2025
Reçu en préfecture le 15/04/2025
Publié le 15/04/2025
ID : 095-249500455-20250411-20250409-DE

Les Gens du voyage et l'enjeu de la sédentarisation

La CCVO3F doit répondre aux obligations légales, conformément aux dispositions du nouveau Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage (SDAHGV), dont la révision a été adoptée en 2022. Il y a actuellement sur le territoire 2 aires permanentes d'accueil : une à L'Isle-Adam de 9 places et une à Parmain de 5 places. La prescription du SDAHGV est la mise en place de 36 places de terrains familiaux locatifs sur le territoire.

On peut observer en revanche sur le territoire des installations ou des occupations, parfois pérennes. Ces installations se situent sur des zones non conformes (zones naturelles, agricoles, PPRI…) dans la plupart des communes du territoire : Nerville-la-Forêt, Méry-sur-Oise, L'Isle-Adam, Presles et Villiers-Adam.

Par ailleurs sur l'aire de Parmain, des familles se sont aussi sédentarisées et un relogement est à prévoir pour les familles présentent sur le territoire de Nerville-la-Forêt et Méry-sur-Oise (source SDAHGV)

Enjeux du PLH

- Enjeu pour l'Etat : création de places en terrains familiaux locatifs (préconisation du SDAHGV)
- Poursuivre le partenariat engagé avec les acteurs référents pour une sédentarisation conforme et pérenne (SAFER, EPCI, communes, ...)
- Accompagner cette sédentarisation et les communes accueillant ces familles

Envoyé en préfecture le 15/04/2025
Reçu en préfecture le 15/04/2025
Publié le 15/04/2025
ID : 095-249500455-20250411-20250409-DE

A RETENIR

SYNTHESE DES PRINCIPAUX CONSTATS

→ Le peuplement et l'occupation du territoire communautaire

Une augmentation de la population, comparable à celle du département, liée à la fois au solde naturel mais aussi au solde migratoire. Cette croissance est hétérogène et ne touche pas toutes les communes de la même façon.

La plupart des arrivants arrivent généralement des EPCI voisins ou du moins de l'Île-de-France et sont plutôt de jeunes ménages issus de PCS+ (cadres et professions intermédiaires).

Le territoire a en revanche une fonction résidentielle très marquée, et cela s'illustre notamment par le faible taux d'emploi sur le territoire et par les migrations pendulaires : 80% des habitants de la CCVO3F travaillent en dehors de celle-ci.

→ Le parc de logements et ses évolutions

Une très forte proportion de résidences principales avec une grande majorité de propriétaires occupants.

Un desserrement des ménages renforcé depuis dix ans, induisant de nouveaux besoins en logements.

Une partie du parc existant qui présente des besoins d'amélioration (logements énergivores, dégradés, indignes, vacants…)

Des interventions opérationnelles menées actuellement dans le parc privé, notamment sur la ville centre, présentant des résultats encore insuffisants pour faire évoluer certains secteurs fortement marqués mais des actions volontaristes.

→ Une production de logements neufs portée par le collectif

Une dynamique de production qui augmente depuis quelques années, portée par les deux villes centres et fortement tournée vers les logements collectifs.

Cette production est très consommatrice de foncier, avec certains pics de consommation en 2012, 2015 et 2018 notamment et nécessite de bien définir la stratégie foncière du territoire.

→ Un marché immobilier qui répond partiellement aux besoins des ménages

Une augmentation constante des transactions ces dix dernières années mai surtout portée par les ventes de maisons, excepté dans les villes centres.

Un marché de la revente dynamique notamment pour les maisons et une chute des ventes des appartements après la crise sanitaire.

Une offre locative privée peu développée un marché quasi-inexistant faute d'investisseurs mais une demande existante sur le marché et une prise en charge de l'offre développée par les communes.

De difficultés pour les ménages les plus pauvres et les plus jeunes pour accéder à la propriété.

Une offre locative sociale faible et pas toujours en cohérence avec la demande en termes de typologie et parfois de prix.

→ Des besoins spécifiques partiellement couverts à destination des jeunes, des seniors, des personnes en situation de handicap, des ménages défavorisés et des gens du voyage

Envoyé en préfecture le 15/04/2025
Reçu en préfecture le 15/04/2025
Publié le 15/04/2025
ID : 095-249500455-20250411-20250409-DE

QUELS ENJEUX POUR LA COMMUNAUTE DE COMMUNES ?

Au regard des constats et des analyses faites sur le territoire dans le cadre du diagnostic, **six grands enjeux ont été observés**. La finalité est de s'appuyer sur ces enjeux afin d'élaborer le document d'orientation, définissant la stratégie locale de la collectivité, puis sa déclinaison opérationnelle qui en découle, le programme d'actions.

Soutenir la croissance démographique :

► en menant une politique de l'habitat en cohérence avec l'organisation du territoire,

► en accompagnant la dynamique de croissance démographique et en tenant compte des spécificités communales,

► en proposant une offre d'habitat répondant aux différents besoins.

Mobiliser le parc existant comme vecteur d'attractivité du territoire

► travailler l'attractivité des centres-villes et centres bourgs pour revaloriser le rôle du parc ancien dans le parcours résidentiel des ménages.

Continuer de produire mais différemment

► de manière plus qualitative que quantitative,

► en préservant la qualité du cadre de vie du territoire,

► autour d'une définition d'une politique foncière intercommunale

Accompagner et permettre les parcours résidentiels des ménages

► en répondant aux besoins locatifs,

► en développant une offre en accession adaptée aux besoins et attentes des jeunes ménages (pour les garder sur le territoire),

► en développant une plus grande diversité d'offre de logements en termes de prix, de surface, de typologie et de forme urbaine,

► en redonnant l'envie aux ménages de venir vivre dans les centralités à travers le bon logement.

Apporter une offre adaptée aux différents publics spécifiques :

► en accompagnant le vieillissement de la population (maintien à domicile et logement ou hébergement regroupé),

► en identifiant mieux l'offre pour les personnes en situation de handicap,

► en proposant une offre adaptée aux jeunes notamment en formation (lycéens, étudiants, alternants, apprentis) en recensant davantage les besoins, en lien avec les entreprises ,

► en déployant une offre en logements et hébergement d'insertion dans le diffus à destination des ménages les plus fragiles,

► en apportant une réponse adaptée aux gens du voyage en matière d'offre résidentielle (aire d'accueil et dans le parc existant) et d'accompagnement social et technique.

Animer le 1er PLH du territoire communautaire, autour de quelle gouvernance ? et de quels moyens ? à déployer à l'échelle communautaire

Envoyé en préfecture le 15/04/2025
Reçu en préfecture le 15/04/2025
Publié le 15/04/2025
ID : 095-249500455-20250411-20250409-DE

SIGLES ET ABREVIATIONS UTILISES

Alur	Loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové
Anah	Agence nationale de l'habitat
ANRU	Agence nationale pour la rénovation urbaine
ASV	loi relative à l'adaptation de la société au vieillissement
CC	Communauté de communes
CCAS	Centre communal d'action sociale
CIA	Convention intercommunale d'attribution
CIL	Conférence intercommunale du Logement
CU	Code de l'urbanisme
CUS	Convention d'utilité sociale
DDCS	Direction départementale de cohésion sociale
DDT	Direction départementale des territoires
EHPAD	Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes
Elan	loi sur l'Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique
EPCI	Etablissement public de coopération intercommunal
EPF	Etablissement public foncier
Filocom	Fichier des Logements à l'échelle Communale
FJT	Foyer de jeunes travailleurs
Ha	Hectares
HLM	Habitat à loyer modéré
INSEE	Institut National de la Statistique et des Études Économiques
LLS	Logement locatif social
NPNRU	Nouveau programme national de renouvellement urbain
NR	Non renseigné
OPAH	Opération programmée d'amélioration de l'habitat
PCAET	Plan Climat Air Energie Territorial
PDALHPD	Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées
PIG	Programme d'intérêt général
PLAI	Prêt locatif aidé d'intégration
PLH	Programme local de l'habitat
PLU	Plan local d'urbanisme
PLUS	Prêt locatif à usage social
PLS	Prêt locatif social
PNR	Parc naturel régional
PPGID	Pan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs
PPPI	Parc privé potentiellement indigne
PSMV	Plan de sauvegarde et de Mise en Valeur
QPV	Quartier politique de la ville
RP	Résidence principale
RNU	Règlement national d'urbanisme
RPLS	Répertoire du parc locatif social (base de données)
SCoT	Schéma de cohérence territorial
SDAHGV	Schéma départemental d'accueil et d'hébergement des gens du voyage
Sitadel	Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les logements et les Locaux
SRU	loi relative à la Solidarité et au Renouvellement urbain
UC	Unité de consommation

Envoyé en préfecture le 15/04/2025
Reçu en préfecture le 15/04/2025
Publié le 15/04/2025
ID : 095-249500455-20250411-20250409-DE

Etude réalisée par Eohs en octobre 2022

Eohs
26 avenue René Cassin,
69009 LYON
04 72 85 67 30

Romain LOUYS
Pilote de l'étude
r.louys@eohs.fr

Pierre JENTA
Consultant Habitat
p.jenta@eohs.fr

Perrine BESSON
Statisticienne-cartographe
p.besson@eohs.fr