



Plan Local d'Urbanisme

Pièce n° 2.1 :

Rapport de présentation - Première partie

APPROBATION

VU POUR ETRE ANNEXE A LA DELIBERATION DU

SOMMAIRE

Partie 1 : Diagnostic 9

I. Positionnement et armature urbaine 11

1	Une commune au cadre de vie de qualité	13
2	Soisy-sous-Montmorency dans son environnement intercommunal	14
2.1	Le contexte intercommunal	14
2.2	La Communauté d’Agglomération de la Vallée de Montmorency	16
3	Soisy dans les Documents de planification	17
3.1	Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF)	17
3.2	La loi sur le Grand Paris	20
3.3	Les autres documents supra-communaux	21

II. Diagnostic sociodémographique et vie locale 23

1	Profil démographique	25
1.1	L’évolution démographique	25
1.2	La structure de la population et profil démographique	28
2	Habitat	35
2.1	Le Parc de logements	35
2.2	Les caractéristiques du parc de résidences principales	38
2.3	La production de logements récente (depuis 2011)	46
2.4	Le calcul du point mort	47
3	Activités et emploi	50
3.1	Le contexte économique	50
3.2	La population active soisécienne	51
3.3	Les caractéristiques de l’emploi sur la commune	53
3.4	La spatialisation des activités sur le territoire	57
3.5	Un tissu commercial fragilisé en centre ville	58
4	Equipements et vie locale	60
4.1	Les équipements administratifs et services publics	61
4.2	Les équipements scolaires	63
4.3	Les équipements dédiés à l’enfance et à la jeunesse	68
4.4	Les équipements culturels et socioculturels	70
4.5	Les équipements sportifs	72
4.6	Les équipements médico-sociaux	73
4.7	Les équipements culturels	74
4.8	Les parcs et espaces verts publics	75
4.9	Le réseau associatif soisécien	76

III. Occupation et organisation de l’espace 77

1	Histoire de l’évolution urbaine	79
----------	--	-----------

1.1	Soisy-sous-Montmorency des origines à 1850	79
1.2	De 1850 à la Seconde Guerre Mondiale	83
1.3	De la Seconde Guerre Mondiale à 1985 : le développement d’une commune dense	87
1.4	De 1985 à 2015	90
2	Paysage	92
2.1	Le grand paysage	93
2.2	Les points de vue	96
2.3	Le paysage urbain	97
3	Structure urbaine et cadre bâti	103
3.1	Le tissu ancien	104
3.2	Le tissu « traditionnel »	107
3.3	Le tissu de « barres », « tours » et « plots »	108
3.4	Les opérations groupées	111
3.5	Les « lotissements »	113
3.6	Le tissu urbain « ponctuel »	115
3.7	Le tissu de grands équipements et activités	117
4	Patrimoine bâti	118
4.1	Le patrimoine ancien	118
4.2	Les vestiges archéologiques	119
5	Consommation d’espaces et capacité d’évolution	120
5.1	Bilan de la consommation des espaces	120
5.2	Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis	121
6	Transports et déplacements	128
6.1	L’offre de transports routiers	128
6.2	L’offre de transports en commun	135
6.3	Les modes de déplacement doux	138
6.4	Le stationnement	139
6.5	Les déplacements domicile/travail des Soisécens	143

Partie 2 : Etat initial de l’environnement..... 145

1	Environnement physique	147
1.1	La topographie	147
1.2	Le sol et le sous-sol	148
1.3	Un réseau hydrographique constitué de petits cours d’eau canalisés et de l’extension du lac d’Enghien	150
1.4	Des contraintes climatiques faibles	151
2	Biodiversité et nature en ville	153
2.1	Les milieux naturels et leurs statuts : un contexte très urbanisé	153
2.2	Les espèces animales et végétales et leur statut : une flore et une faune relativement commune	159
2.3	La trame verte et bleue	161
2.4	Synthèse Biodiversité et nature en ville	165
3	Ressources en eau et gestion	166
3.1	La ressource en eau	166

3.2	L'eau potable	168
3.3	L'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales	170
3.4	Les documents cadre sur l'eau	172
4	Pollutions et nuisances	174
4.1	Une gestion des déchets bien organisée, mais des marges de progression encore possibles	174
4.2	Une qualité de l'air moyenne mais un contexte régional préoccupant.....	177
4.3	Une ambiance sonore dégradée	180
5	Sécurité et gestion des risques	184
5.1	Des risques naturels.....	184
5.2	Des risques liés aux activités passées, présentes et au transport de matières dangereuses	190
6	Energies et matières premières	195
6.1	L'énergie	195
6.2	Les émissions de gaz à effet de serre.....	198
6.3	Peu de ressources naturelles exploitables	198
Partie 3 : Prévisions et besoins		201
I. Prévisions et besoins.....		202
1	Les Prévisions démographiques	204
1.1	les prévisions supra-communales	204
1.2	Prévisions démographiques communales de 2013 à 2030	207
2	Prévisions économiques	210
II. Synthèse du diagnostic et enjeux		212
Annexes.....		219

Introduction



Située au nord de la région Île-de-France et au sud-est du département du Val d'Oise, Soisy-sous-Montmorency s'inscrit dans la vallée de Montmorency, sur un territoire de transition entre la Plaine de France au nord, la plaine Saint-Denis à l'est et la vallée de la Seine au sud.

Elle est limitrophe des communes de :

- Andilly au nord ;
- Montmorency à l'est ;
- Enghien-les-Bains et Saint-Gratien au sud ;
- Eaubonne à l'ouest.

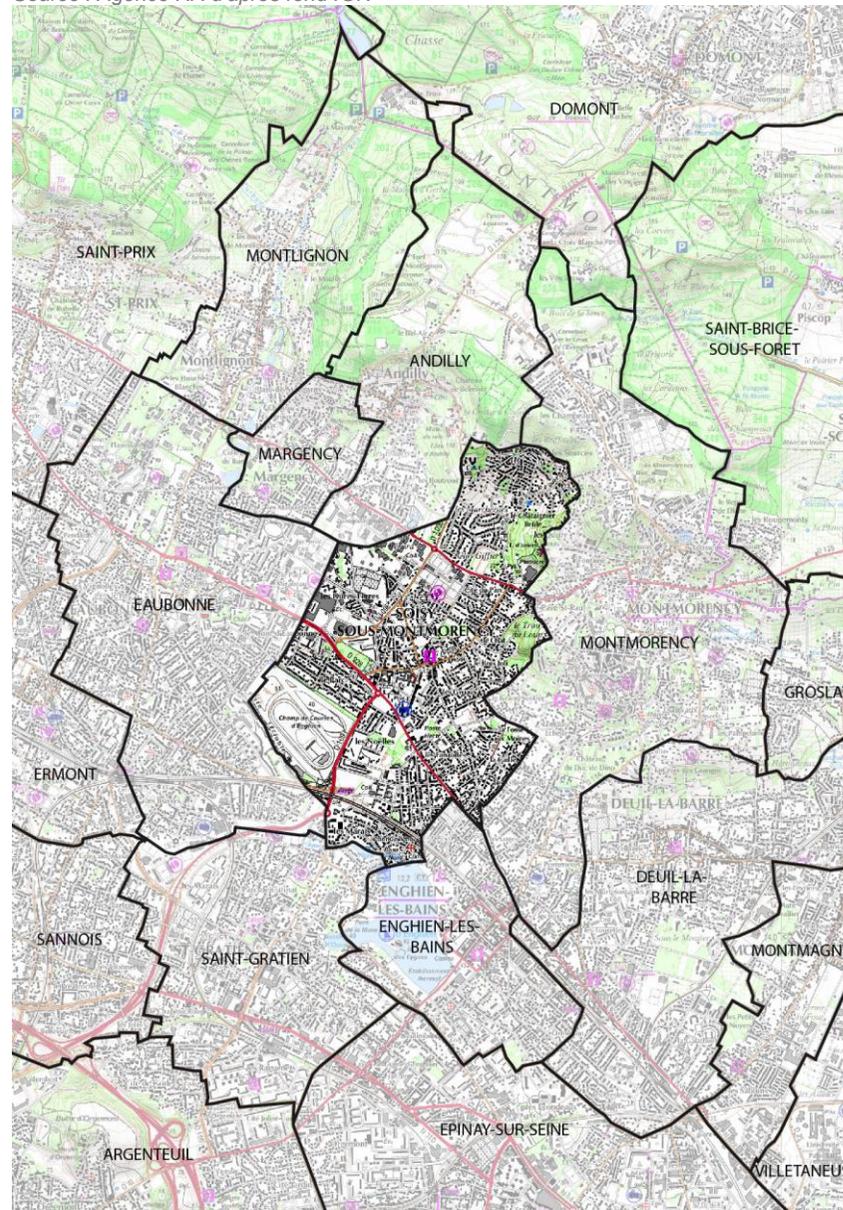
Le territoire communal se caractérise par une topographie marquée, avec une partie nord sur les coteaux de la vallée de Montmorency et une partie sud située dans la vallée, très urbanisée.

En effet, totalisant une superficie de 395,78 hectares, les espaces urbanisés représentent près des trois quarts de la commune (71,78% d'espaces construits artificialisés¹).

Soisy-sous-Montmorency s'inscrit ainsi au sein d'un continuum urbain dense, dans le prolongement de la première couronne parisienne.

SOISY-SOUS-MONTMORENCY : LIMITES COMMUNALES

Source : Agence KR d'après fond IGN



¹ Source : « Occupation du sol » IAU IDF (Mos 2008-2012)

Le document d'urbanisme

L'histoire

Le Plan d'Occupation des Sols (POS) de Soisy-sous-Montmorency, approuvé en date du 24 septembre 1999, constitue le document d'urbanisme opposable au territoire soiséen.

Depuis, il a fait l'objet de plusieurs modifications :

- Le 30 septembre 2004 ;
- Le 16 novembre 2006 ;
- Le 29 novembre 2007 ;
- Le 10 juillet 2008 ;
- Le 24 juin 2010.

Le document d'urbanisme fait à nouveau l'objet d'une modification en 2014 (arrêté n°2014-088 du 8 septembre 2014) portant sur des modifications réglementaires (normes de stationnement ; modification de la zone NA ; modification d'emplacements réservés) et des mises à jour du règlement par rapport aux évolutions législatives (liées à la loi SRU et au décret du 29 décembre 2011).

Par délibération du 26 juin 2014, la commune a lancé la procédure de révision du POS valant élaboration du PLU

Les objectifs de la révision

Conformément à la délibération du 26 juin 2014, la révision du POS en PLU poursuit les objectifs suivants :

- **Adapter le PLU aux dernières lois** adoptées en matière d'aménagement, d'urbanisme et d'environnement,
- **Maintenir les équilibres actuels** du cadre de vie, la qualité environnementale, préserver et requalifier les espaces arborés et végétalisés,
- **Poursuivre la politique** actuelle de **développement** et de **soutien du commerce local**,
- **Poursuivre la réhabilitation des ensembles d'habitat collectif**,

- **Maintenir l'équilibre** de la structure du parc d'habitat collectif entre **logements privés** et **habitat social**,
- **Maintenir la morphologie urbaine** avec ses diverses typologies du bâti, les volumétries et architectures selon les quartiers et les époques de construction en adoptant une certaine unité dans leurs dimensions et d'éviter ainsi les disparités,
- **Maintenir le bon niveau d'équipements** actuel,
- **Développer les liaisons douces, piétonnes** et autres pour améliorer le cadre de vie, les liaisons **entre quartiers** ainsi qu'**entre espaces verts et équipements publics**,
- Favoriser le **développement de l'usage des transports collectifs**.

La législation en vigueur et les documents qui s'imposent

Le PLU s'inscrit dans un cadre juridique et doit respecter les dispositions des lois relatives à l'urbanisme et l'aménagement, notamment :

- La loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000, dite loi SRU ;
- La loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, dite loi UH ;
- La loi portant Engagement National pour le Logement (ENL) du 13 juillet 2006, dite loi ENL ;
- La loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement du 3 août 2009 dite loi Grenelle 1 et la loi portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010, dite loi Grenelle 2 ;
- La loi relative au Grand Paris du 3 juin 2010 ;
- La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014, dite loi ALUR ;
- La loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014, dite loi LAAAF ;
- La loi relative à la simplification de la vie des entreprises du 20 décembre 2014.

De plus, le PLU s'insère dans une hiérarchie des normes en urbanisme et doit de ce fait respecter les objectifs fixés par différents documents de rang supérieur élaborés par l'État ou d'autres collectivités territoriales :

- Le **Plan d'Exposition au Bruit** (PEB) de l'aéroport Paris Charles-de-Gaulle ;
- Le **Schéma Directeur Régional d'Île-de-France** (SDRIF) ;
- Le **Plan de Déplacement Urbain d'Île-de-France** (PDUIF) ;
- Le **Programme Local de l'Habitat** (PLH) de la communauté d'agglomération de la Vallée de Montmorency ;
- Le **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux** (SDAGE) du Bassin Seine-Normandie ;
- Le **Schéma Régional de Cohérence Écologique** (SRCE) ;
- Le **Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie** (SRCAE) ;
- Le **Plan Climat-Énergie Territorial** (PCET).

PARTIE 1 : DIAGNOSTIC

I. POSITIONNEMENT ET ARMATURE URBAINE

1 UNE COMMUNE AU CADRE DE VIE DE QUALITE

Une commune de proche banlieue parisienne dotée d'une image résidentielle

La commune de Soisy-sous-Montmorency appartient à la proche banlieue parisienne, dans le prolongement du continuum urbain de la métropole.

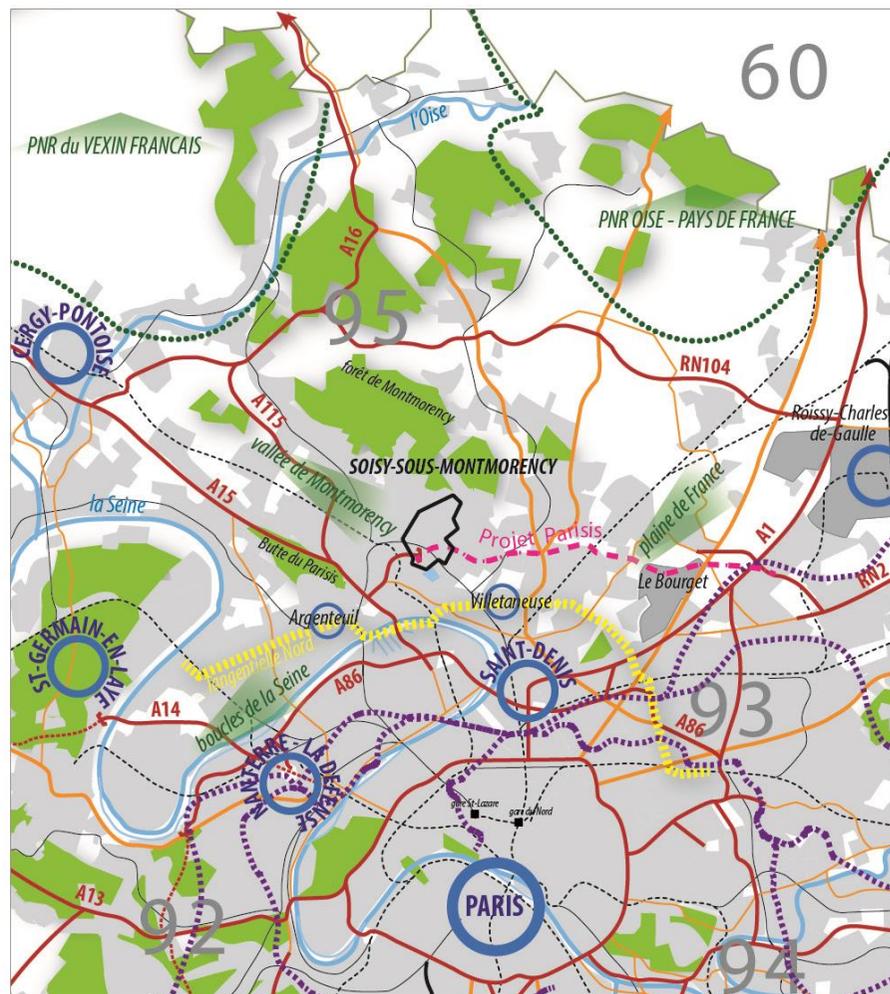
Elle est à proximité de pôles d'emplois régionaux importants (Paris, Saint-Denis, La Défense, Cergy-Pontoise) et d'un équipement d'intérêt national : l'aéroport Paris Charles-de-Gaulle.

Elle dispose par ailleurs d'une station propre sur la ligne H du Transilien, qui dessert notamment Saint-Denis et Paris Gare du Nord. Soisy-sous-Montmorency se situe ainsi à moins d'une demi-heure du cœur de Paris.

Aujourd'hui commune principalement résidentielle, elle participe comme l'ensemble des communes du secteur, à loger la population active attirée par les pôles d'emplois nord franciliens.

La façade nord de la commune étant bordée par la forêt de Montmorency, le caractère urbain est atténué par une ambiance végétale prononcée.

De par l'accessibilité aux bassins d'emplois comme à des espaces de nature, la commune connaît une attractivité résidentielle, qui devrait s'accroître avec la future avenue du Parisis, assurant une liaison vers le pôle d'emploi de Roissy notamment.



LOCALISATION

- Soisy-sous-Montmorency

OCCUPATION DU SOL

- espace urbanisé
- espace non urbanisé
- espace boisé
- système hydrographique majeur

ENTITÉS NATURELLES

- entité naturelle
- périmètre de Parc Naturel régional (PNR)

RÉSEAUX DE TRANSPORT

Routier

- principal
- secondaire

Routier en projet

- Avenue du Parisis

Collectif

- RER
- Autre

Collectif en projet

- Réseau du Nouveau Grand Paris
- Tangentielle Nord

POLARITÉS

- ville centre de l'agglomération parisienne
- ville-capitale
- Pôles structurants à l'échelle régionale dans l'environnement de la commune
- Pôles structurants localement dans l'environnement de la commune

2 SOISY-SOUS-MONTMORENCY DANS SON ENVIRONNEMENT INTERCOMMUNAL

2.1 Le contexte intercommunal

Située à l'est du département du Val d'Oise et à proximité des limites départementales de Seine-Saint-Denis et des Hauts-de-Seine, Soisy-sous-Montmorency appartient à la « grande couronne parisienne ».

L'environnement administratif récent...

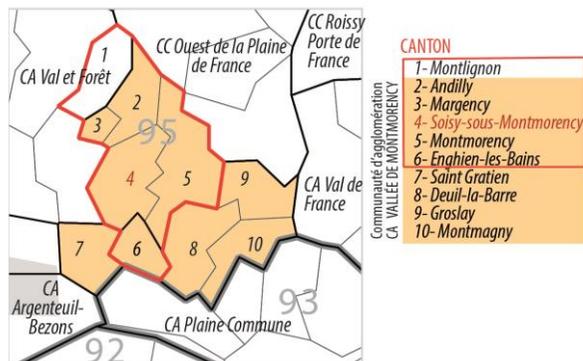
Soisy-sous-Montmorency figure parmi les neuf communes membres de la communauté d'agglomération de la Vallée de Montmorency (CAVAM).

Au 1^{er} janvier 2014, cette agglomération s'est agrandie pour accueillir la commune d'Enghien-les-Bains, en limite sud de Soisy-sous-Montmorency. Depuis, la CAVAM couvre un territoire cohérent adossé aux agglomérations de la « petite couronne » telles que Plaine Commune et Argenteuil-Bezons. Son environnement est principalement composé de grandes intercommunalités (cinq communautés d'agglomérations).

Alors que Soisy-sous-Montmorency était chef-lieu du canton éponyme (intégrant Andilly et Margency), la loi du 17 mai 2013 réformant les élections départementales et le découpage des cantons, a étendu le canton aux communes de Montlignon, Enghien et Montmorency, ce dernier devenant le nouveau chef-lieu.

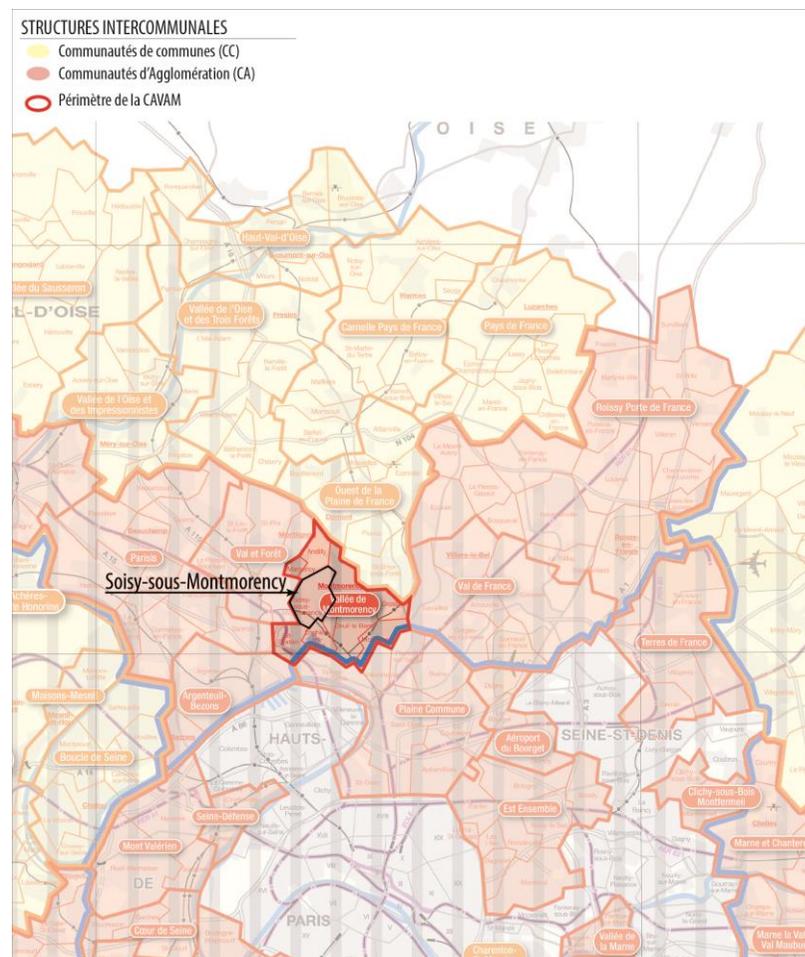
CONTEXTE INTERCOMMUNAL – ENVIRONNEMENT PROCHE
 Source : Agence Karine Ruelland, à partir des fonds IAUIF

ZOOM :
 Canton "Montmorency" et périmètre de la CAVAM



Le canton « Montmorency » compte dorénavant six communes et représente 58 035 habitants.

CONTEXTE INTERCOMMUNAL
 Source : Agence Karine Ruelland, à partir des fonds IAUIF



... modifié depuis le 1^{er} janvier 2016

Les limites administratives de l’environnement soiséen ont évoluées ces dernières années et le 1^{er} janvier 2016 marque un tournant dans l’histoire intercommunale du territoire, avec l’entrée en vigueur de la loi de Modernisation de l’Action Publique Territoriale (MAPTAM) du 28 janvier 2014.

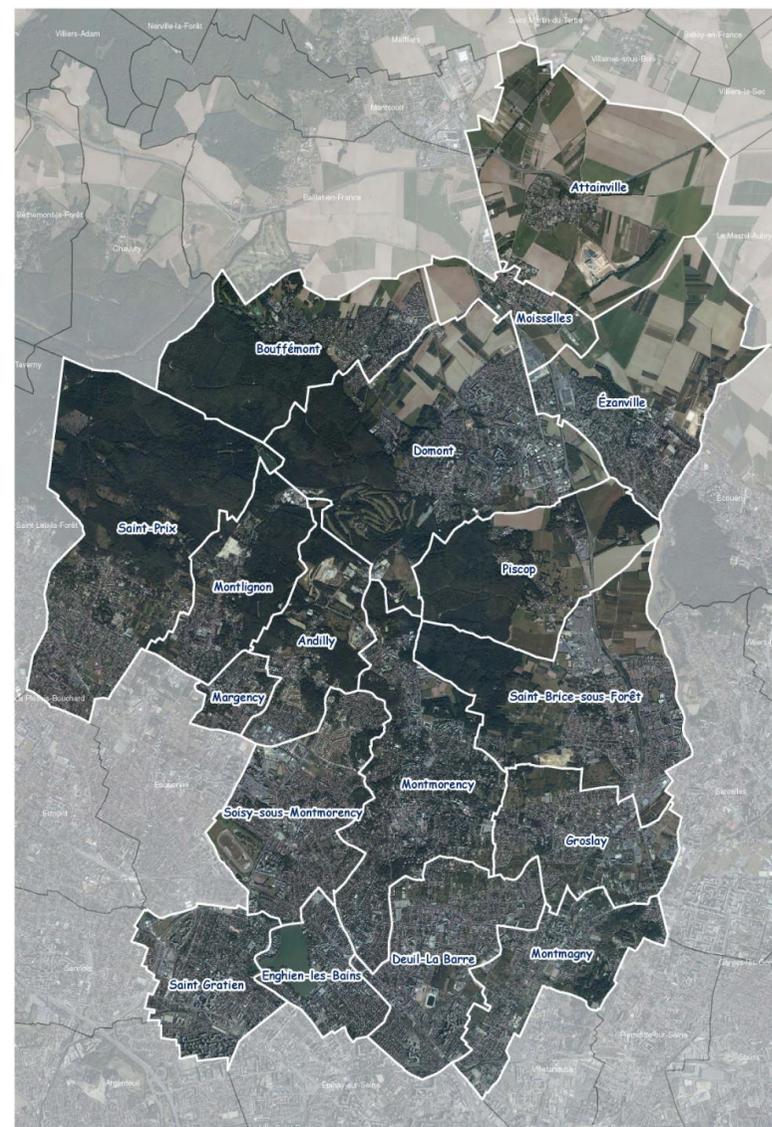
En effet, la loi MAPTAM a pour effet la création de la métropole parisienne et la création d’intercommunalités d’un seuil minimal de 200 000 habitants dans l’unité urbaine de Paris située en grande couronne (Essonne, Seine-et-Marne, Val d’Oise et Yvelines), à compter du 1^{er} janvier 2016.

Le regroupement par grandes intercommunalités répond à l’objectif de faire émerger de véritables pôles d’équilibre aux côtés de la future Métropole.

Ainsi, la Communauté d’Agglomération Plaine Vallée a été créée à partir des 7 communes de la CCOPF (Attainville, Bouffémont, Domont, Ezanville, Moisselles, Piscop et Saint-Brice-sous-Forêt), des 9 communes de la CAVAM (Andilly, Deuil-La Barre, Enghien-les-Bains, Groslay, Margency, Montmagny, Montmorency, Saint Gratien et Soisy-sous-Montmorency) et des communes de Montlignon et de Saint-Prix.

Rassemblant un total d’environ 180 000 habitants, les compétences de ce nouvel EPCI seront définitivement fixées dans les mois à venir. Néanmoins, les compétences obligatoires de Plaine Vallée s’organisent autour du développement économique, de l’aménagement de l’espace communautaire, de l’équilibre social de l’habitat, de la politique de la ville et de la gestion des milieux aquatiques et de la prévention du risque inondation. Ses compétences optionnelles sont relatives à la voirie, à l’environnement et aux équipements culturels et sportifs².

COMMUNAUTE D’AGGLOMERATION PLAINE VALLEE
Source : www.agglo-cavam.fr



² Source : arrêté préfectoral du 25-11-2015 actant la création de la CA Plaine Vallée

2.2 La Communauté d'Agglomération de la Vallée de Montmorency

Soisy-sous-Montmorency appartenait jusqu'au 31 décembre 2015 à la communauté d'agglomération de la Vallée de Montmorency (CAVAM) depuis sa création (décembre 2001), avec les communes d'Andilly, Deuil-la-Barre, Groslay, Margency, Montmagny, Montmorency et Saint-Gratien. Conformément au Schéma Départemental de Coopération Intercommunale (SDCI) du Val d'Oise adopté en novembre 2011, la commune d'Enghien-les-Bains a rejoint l'intercommunalité.

Dès sa création, la CAVAM s'était dotée des compétences obligatoires des communautés d'agglomération (développement économique, aménagement de l'espace, équilibre social de l'habitat et politique de la ville), de trois compétences optionnelles (voirie, environnement et équipements culturels et sportifs), et de compétences facultatives (maîtrise d'ouvrage et prestation de service pour le compte des communes).

Depuis, plusieurs modifications du champ des compétences intercommunales ont eu lieu, notamment pour l'intégration de l'assainissement et l'ajout de compétences facultatives telles que les actions culturelles et sportives, la mise en réseau informatique des bibliothèques ou encore la création et la gestion d'un équipement nautique communautaire.

Avant sa disparition au 1^{er} Janvier 2016, les **compétences obligatoires** de l'ex-CAVAM relèvent :

- De l'**aménagement de l'espace** :
 - **Schéma de cohérence territoriale** et schéma de secteur : Approbation du projet de territoire en 2006 et élaboration du SCoT engagée ; Mise en place du droit de préemption urbain ;
 - **Zones d'aménagement concerté** (création d'une ZAC à Groslay) ;
 - **Transports urbains** : Adhésion au syndicat intercommunal pour l'étude et la réalisation d'équipements d'intérêt général de la région de Montmorency et d'Enghien-les-Bains (SIEREIG) pour le réseau de transport VALMY ; Lancement de la réalisation d'un Plan Local de Déplacement (PLD) ;
- Du **développement économique** :
 - **Zones d'activités économiques** (gestion des 9 ZAE) ;
 - **Actions de développement économique** (plans, schémas ; aide aux entreprises ; promotion ; partenariats).

- De l'**équilibre social de l'habitat** :

- **Programme Local de l'Habitat** (PLH 1 adopté le 4 octobre 2006 ; PLH 2 en cours de réalisation) ;
- **Logement social** ;
- **Actions en faveur des personnes défavorisées** ;
- Création, aménagement et gestion des **aires d'accueil et d'habitat des gens du voyage** ;
- **Réserves foncières** ;
- **Politique de la ville**.

En outre, l'ex-CAVAM disposait des compétences optionnelles en matière :

- de **voirie** (parcs de stationnement) ;
- **d'assainissement** (adoption d'un règlement d'assainissement collectif notamment) ;
- de **protection et mise en valeur de l'environnement**.

Parmi les compétences facultatives figurent celles du service intercommunal de police municipale (mutualisation des services) et du centre nautique intercommunal.

Plusieurs équipements propriété et/ou de gestion intercommunale sont présents sur le territoire soiséen :

- La Zone d'Activité Economique des Cures, à cheval sur les communes d'Andilly et Soisy-sous-Montmorency ;
- L'espace création d'entreprises au sein de l'espace emploi (depuis 2009), permettant de mettre en liaison tous les partenaires de la création et les chambres consulaires ;
- Le parking du Champ de courses ;
- Le centre nautique intercommunal « La Vague », sise rue Bleury.

3 SOISY DANS LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION

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

En l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), le SDRIF constitue le document de référence, avec lequel le PLU doit être compatible.

Un projet spatial régional

Document d'aménagement et d'urbanisme approuvé par décret en Conseil d'Etat le 27 décembre 2013, en application des dispositions de l'article L. 141-1 du code de l'urbanisme, le SDRIF identifie des enjeux régionaux et s'attache à une approche intégrée et transversale des thématiques.

Le SDRIF de 2030 se donne pour ambition l'établissement d'un modèle urbain compact et intense, solidaire, maillé et multipolaire, tenant tout autant compte des identités et des initiatives locales, que du besoin de cohérence de l'intérêt générale pour le long terme.

Le projet spatial régional s'appuie sur trois piliers interdépendants :

- Relier et structurer
- Polariser et équilibrer
- Préserver et valoriser.³

Dans le projet spatial régional, Soisy-sous-Montmorency, est située en « agglomération centrale » et dans le « cœur de métropole », c'est-à-dire l'espace urbanisé dense en continuité avec Paris⁴. Le SDRIF – qualifiant cet espace de renouveau démographique, de maillage et d'intensification – indique que le cœur de la métropole devra jouer le rôle de porte d'entrée et de redistribution au sein de la région.

Une commune à l'interface de deux pôles économiques

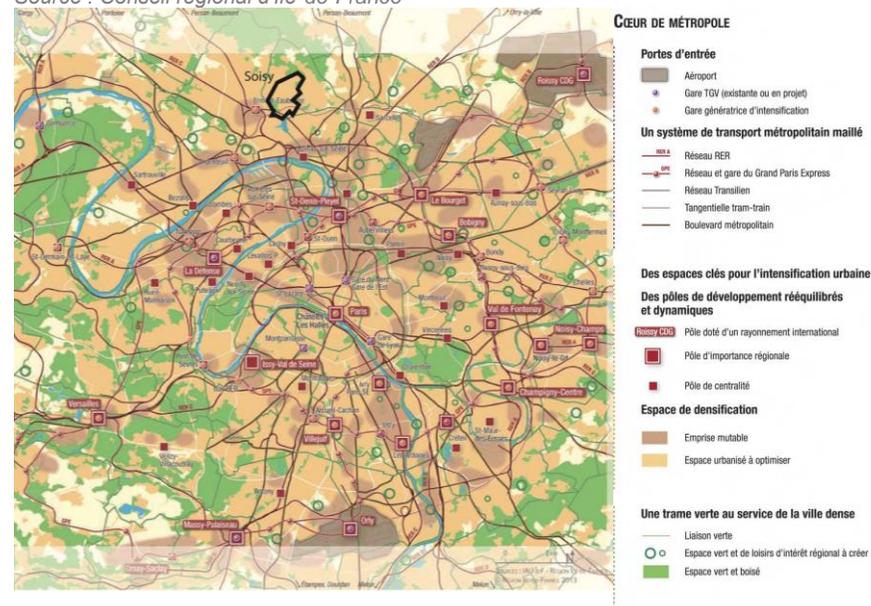
Déclinaison du projet spatial et régional et de la carte de destination des sols (voir carte page suivante), les Territoires d'Intérêt Métropolitain (TIM) présente les potentiels de développement et la stratégie d'aménagement par grands territoires.

Malgré la localisation de Soisy-sous-Montmorency en marge des pôles d'importance régionale (Ermont-Eaubonne constitue le pôle de centralité le plus proche au sens du SDRIF), deux TIM couvrent le territoire communal :

- Le TIM « La Défense et la Vallée de la Seine », qualifié de pôle économique majeur qui doit offrir une plus grande mixité ;
- Le TIM « Grand Roissy » constituant un pôle de développement majeur dont l'objectif est de concilier attractivité internationale, réduction des nuisances et valorisation agricole.

LES ENJEUX DU PROJET SPATIAL DU SDRIF

Source : Conseil régional d'Île-de-France



³ A partir d'extraits du Porter-à-Connaissance du Préfet

⁴ Source : Volet 2 du SDRIF « Défis, projet spatial régional et objectifs »

A Soisy : des objectifs de densification à proximité de la gare

Du fait de la présence d'une gare du Transilien, le tiers sud de la commune de Soisy-sous-Montmorency est identifié au SDRIF (voir carte de destination générale des sols ci-après) comme un « quartier à densifier à proximité d'une gare ». Dans ces quartiers, définis selon un rayon de 1 000 autour de la gare, le PLU doit permettre une augmentation minimale de 15% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat sur la totalité du territoire communal.

Le SDRIF définit les espaces d'habitat comme des « *surfaces occupées par de l'habitat individuel ou collectif* » et la densité des espaces d'habitat par le « *rapport entre le nombre de logements et la superficie des espaces d'habitat* »⁵.

Selon le Porter-à-Connaissance du Préfet, la densité actuelle de la commune étant de 26 logements à l'hectare, elle devra tendre vers 30 logements par hectare à horizon 2030.

Ces objectifs de densification doivent néanmoins être mis en perspective des contraintes fixées par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport Paris Charles de Gaulle, restreignant les possibilités de densification en zone C du PEB (couvrant une portion au sud de la commune).

Un projet de transport de portée régionale

Le tracé de l'avenue du Parisis est indiqué comme un projet de desserte territoriale. Cette liaison qui devrait à terme relier la commune de Soisy-sous-Montmorency à la RD370 à Gonesse, permettra d'assurer une meilleure liaison est-ouest du territoire nord parisien.

Des espaces à préserver

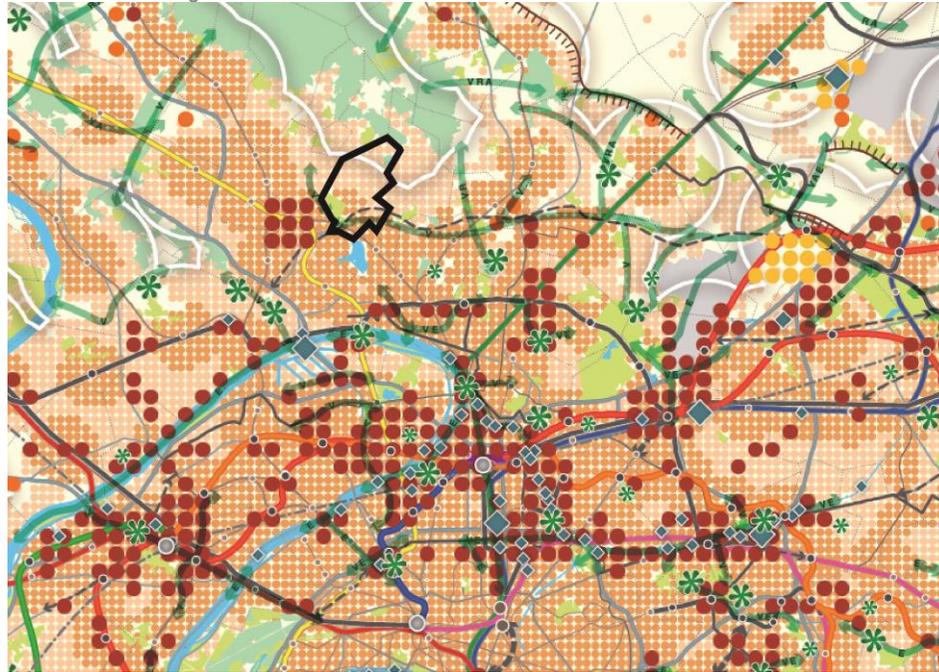
Deux typologies d'espaces à préserver sont identifiées sur le territoire soiséen : l'hippodrome au sud, qualifié d'espace vert et de loisirs, et le Châtaigner Brûlé au nord.

Le SDRIF mentionne en outre deux liaisons vertes : l'une reliant l'hippodrome aux espaces verts d'Eaubonne, l'autre plus importante, suivant le tracé de l'avenue du Parisis. La vocation de ces espaces – bien que de nature différente – doivent pérennisée, voire développée.

⁵ Source : Volet 3 du SDRIF « Orientations réglementaires et carte de destination générale des différentes parties du territoire »

CARTE DE DESTINATION GENERALE DES SOLS : SDRIF APPROUVE LE 27 DECEMBRE 2013

Source : Conseil régional d'Île-de-France



La carte de destination générale des sols, réalisée à l'échelle 1/150 000, n'a pas vocation à être précise.

Les agrandissements ci-contre permettent de mieux rendre compte des grands objectifs définis à l'échelle soisienne, à titre informatif.



Relier et structurer

Les infrastructures de transport

	Existant	Projet (tracé)	Projet (Principe de liaison)
Niveau de desserte national et international	←	←	←
	Niveau RER RER A RER B RER C RER D RER E	Niveau Grand Paris Tracé de relance	←
Niveau de desserte métropolitain	←	←	←
Niveau de desserte territoriale	←	←	←
Gare ferroviaire, station de métro (Grand Paris), Gare TGV	•	•	•
Les réseaux routiers et fluviaux	Existant	Itinéraire à requalifier	Projet (Principe de liaison)
	—	—	—
	—	—	—
	—	—	—
Aménagement fluvial			←

Les aéroports et les aérodromes

L'armature logistique

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

Polariser et équilibrer

Les espaces urbanisés

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

Les nouveaux espaces d'urbanisation

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

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

Pôle de centralité à conforter

Préserver et valoriser

- Les fronts urbains d'intérêt régional
- Les espaces agricoles
- Les espaces boisés et les espaces naturels
- Les espaces verts et les espaces de loisirs
- Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer
- Les continuités
 - Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)
- Le fleuve et les espaces en eau

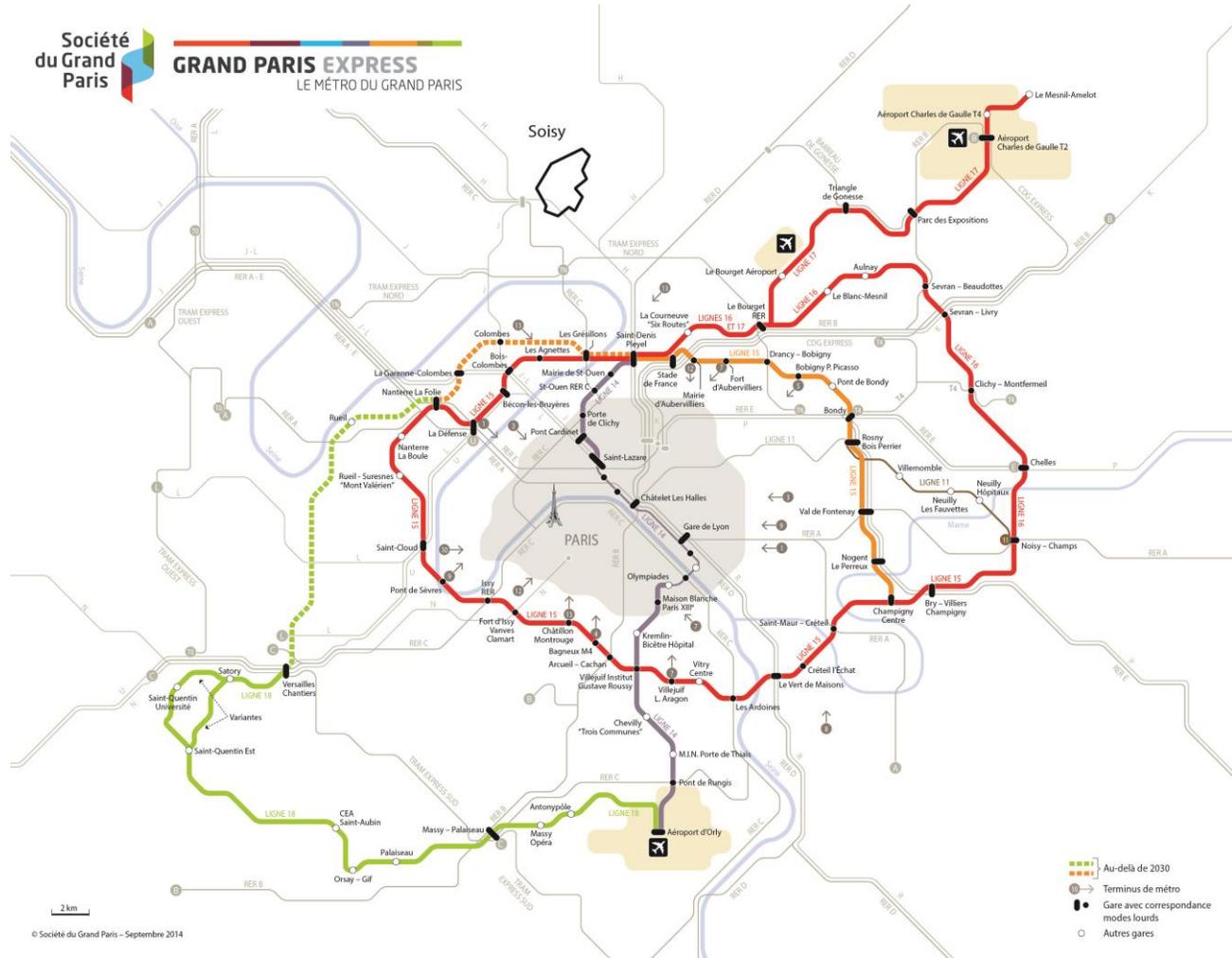
3.2 La loi sur le Grand Paris

La loi relative au Grand Paris n°2010-597 du 3 juin 2010 « a pour objet de susciter, par la création d'un réseau de transport public de voyageurs unissant les zones les plus attractives de la capitale et de la région Île-de-France, un développement économique et urbain structuré autour de territoires et de projets stratégiques identifiés, définis et réalisés conjointement par l'État et les collectivités territoriales ».

Soisy-sous-Montmorency se situe à l'écart des faisceaux de nouvelles infrastructures projetées dans le cadre du réseau de transport public du Grand Paris.

Toutefois, la commune se situe à proximité du réseau complémentaire en projet, à savoir le Tram Express Nord ou Tangentielle Nord, assurant la liaison entre Sartrouville et Noisy-le-Sec.

SOISY-SOUS-MONTMORENCY, EXCENTRE DU RESEAU DU GRAND PARIS EXPRESS
 Source : Agence KR, à partir de la carte de la Société du Grand Paris



3.3 Les autres documents supra-communaux

Le Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport Paris Charles de Gaulle

La commune de Soisy-sous-Montmorency est intégralement couverte par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport de Paris Charles de Gaulle. Approuvé le 3 avril 2007 dans sa dernière révision, le PEB définit deux typologies de zones sur le territoire soiséen : la zone D couvrant la majeure partie de la commune et la zone C sur une portion au sud de la commune.

Le PLU devra ainsi imposer que les constructions autorisées fassent l'objet de mesures d'isolation acoustique prévues à l'article L. 147-6 du code de l'urbanisme. En outre, en zone C du PEB, seules seront autorisées les constructions individuelles non groupées dès lors qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances.

Le Plan de Déplacement Urbain d'Île-de-France (PDUIF)

Approuvé par arrêté inter préfectoral le 19 juin 2014, le Plan de Déplacement Urbain d'Île-de-France (PDUIF) fixe les objectifs et le cadre de la politique de déplacements des personnes et des biens pour l'ensemble des modes de transport d'ici 2020.

A horizon 2020, il vise une croissance de 20% des déplacements en transports collectifs et de 10% des déplacements en modes actifs, et une diminution de 2% des déplacements en voiture et deux-roues.

Parmi l'ensemble des actions ciblées, certaines relèvent de la prescription et s'imposent au PLU : les normes plafond de stationnement pour les opérations de bureaux.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH)

Document de référence définissant les objectifs d'une politique locale de l'habitat, le PLH est obligatoire pour les communautés d'agglomération.

Y sont déterminés les besoins en matière de logement et d'hébergement, ainsi que les moyens pour favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale.

L'ex-CAVAM a adopté un premier PLH le 4 octobre 2006 sur la période 2006-2011. Une révision de ce PLH est actuellement en cours d'élaboration.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Seine-Normandie

Approuvé par arrêté du 20 novembre 2009, le SDAGE Seine Normandie constitue le cadre de référence de la gestion de l'eau et définit les orientations d'une politique intégrée de l'eau.

Voir chapitre « Les documents cadre sur l'eau » de la deuxième partie du rapport de présentation « Etat initial de l'environnement ».

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)

Document co-élaboré par l'Etat et la Région, le SRCE est un document cadre présentant les stratégies et projets de l'Etat et des collectivités territoriales. Il a pour but de conforter la progressive intégration de la biodiversité dans les politiques publiques.

Le PLU doit prendre en compte le SRCE, approuvé par le conseil régional le 26 septembre 2013 et adopté par arrêté du préfet de la région le 21 octobre 2013.

Voir chapitre « Trame verte et bleue » de la deuxième partie du rapport de présentation « Etat initial de l'environnement ».

Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie (SRCAE)

Approuvé par le Conseil Régional d'Île-de-France le 23 novembre 2012 puis arrêté le 14 décembre 2012 par le préfet de région, le SRCAE définit trois grandes priorités : le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments ; le développement du chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables et de récupération (+40% du nombre d'équivalent logements raccordés d'ici 2020) ; la réduction de 20% des émissions de gaz à effet de serre du trafic routier.

Le Plan Climat-Energie Territorial (PCET)

Les PCET constituent une déclinaison du SRCAE à l'échelle territoriale. Ils doivent définir des objectifs stratégiques et opérationnels et un programme d'actions.

Aucun PCET n'existant à ce jour sur le territoire soiséen, le PLU pourra s'appuyer sur les dispositions du SRCAE.

II. DIAGNOSTIC SOCIODEMOGRAPHIQUE ET VIE LOCALE

Avant-propos : sources et méthode

La présente analyse est établie à partir des données fournies par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE). L'INSEE est une direction générale du ministère de l'Économie, des Finances et de l'Industrie, chargée notamment de la statistique publique. A ce titre, l'INSEE est donc la référence en matière de statistiques officielles. Le recensement est une photographie régulière des territoires qui reflète fidèlement les réalités. Le recensement permet de mesurer les évolutions démographiques et les mutations de la société, facilitant ainsi la mise en œuvre de politiques prospectives.

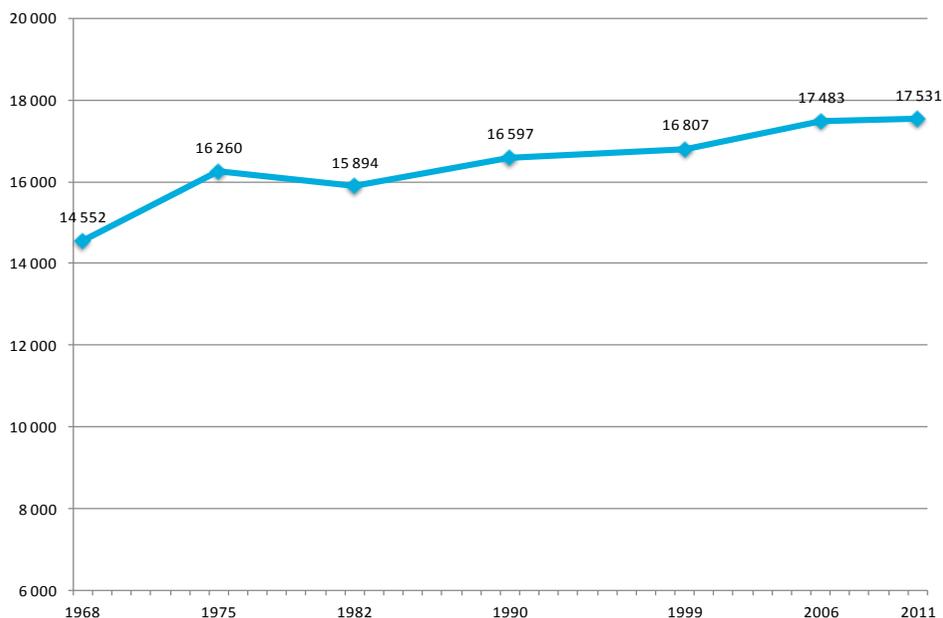
A noter que la Communauté d'Agglomération de la Vallée de Montmorency (ex-CAVAM), créée en 2002, intègre depuis le 1^{er} janvier 2014 la commune d'Enghien-les-Bains. L'analyse des données statistiques n'étant fondée que sur les dernières données INSEE disponibles c'est-à-dire celles allant jusqu'à 2011, elle ne permet pas de prendre en compte les données de la ex-CAVAM comme intégrant Enghien-les-Bains.

1 PROFIL DEMOGRAPHIQUE

1.1 L'évolution démographique

EVOLUTION DE LA POPULATION SOISEENNE ENTRE 1968 ET 2011

Source : INSEE, RP1968 à 1999 dénombrements, RP2006 et RP2011 exploitations principales



VARIATION ANNUELLE MOYENNE DE LA POPULATION SOISEENNE EN % DE 1946 A 2011

Source : Ldh/EHESS/Cassini et INSEE, RP1968 à 1999 dénombrements, RP2006 et RP2011 exploitations principales - État civil

1946-1954	1954-1962	1962-1968	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2006	2006-2011
2,7	6,7	3,6	1,6	-0,3	0,5	0,1	0,6	0,1

1.1.1 Une croissance démographique constante mais ralentie depuis les années 80

La commune de Soisy-sous-Montmorency dénombre une population de 17 531 habitants en 2011⁶. Il s'agit ainsi de la quatrième commune la plus peuplée de l'ex-CAVAM.

Du village rural au bourg urbain

Au lendemain de la révolution française, Soisy-sous-Montmorency comptait à peine 400 habitants. La population connaît des périodes de croissance au début du XIX^{ème}, mais c'est à partir de la deuxième moitié du siècle que la population augmente de manière plus régulière, notamment sous l'effet du développement de la ville d'Engien-les-Bains au sud. Soisy-sous-Montmorency dépasse les 1 000 habitants en 1886.

Elle connaît un développement très important au début du XX^{ème} siècle, où la population est multipliée par 3,5, passant de 1 613 habitants en 1901 à 5 806 habitants en 1936.

Une très forte croissance à partir de la seconde guerre mondiale

A l'image de beaucoup d'autres communes de petite et moyenne couronne francilienne, Soisy-sous-Montmorency connaît sa période de plus forte croissance après la Seconde Guerre Mondiale et jusqu'aux années 70, avec des taux de variation annuelle moyens très élevés (jusqu'à 6,7%). Entre 1954 et 1962 notamment, la commune passe de 7 023 à 11 803 individus (soit 4 780 habitants de plus). Elle dépasse les 15 000 habitants en 1975.

La période intercensitaire 1975-1982 est marquée ensuite par l'arrêt de la croissance avec un taux de variation annuelle moyen négatif (-0,3%). La commune passe de 16 260 en 1975 à 15 894 habitants en 1982 (soit une perte de 366 habitants).

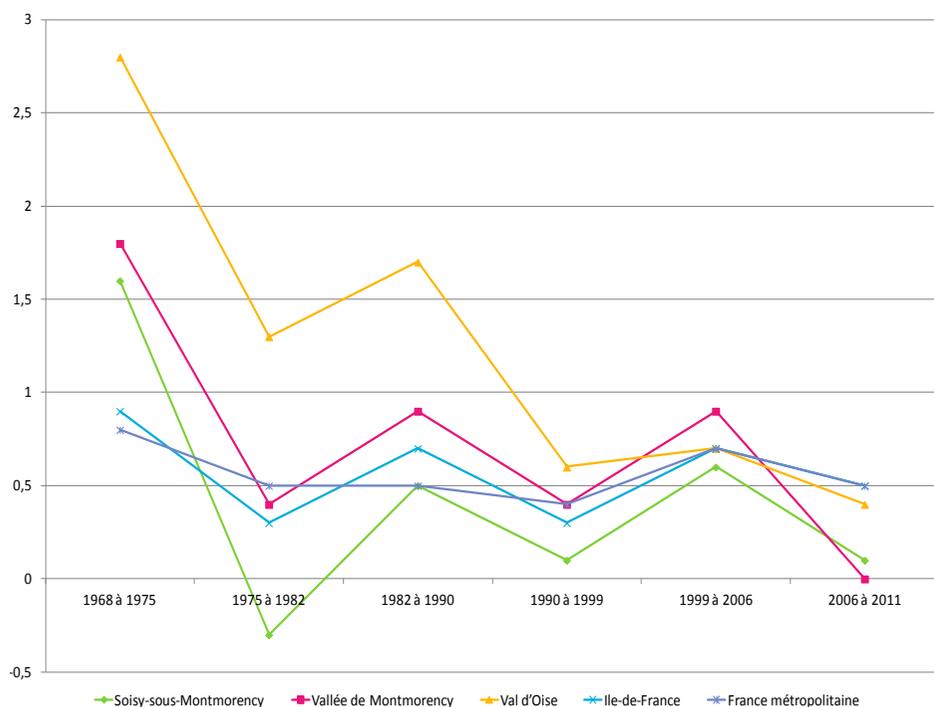
La croissance reprend à partir de 1982, mais de manière très ralentie par rapport aux décennies précédentes : après une légère reprise entre 1982 et 1990 (+703 habitants), la croissance ralentit à nouveau entre 1990 et 1999 (+210 habitants). La période 1999-2006 marque à nouveau une reprise de la croissance (+676 habitants), avant de ralentir sur la période 2006-2011 (+48 habitants).

⁶ Dernier recensement de l'INSEE

1.1.2 Des tendances générales communes à d'autres échelles du territoire

> VARIATION ANNUELLE MOYENNE DE LA POPULATION (%), VISION COMPARATIVE (1968-2011)

Source : INSEE, RP1968 à 1999 dénombrements, RP2006 et RP2011 exploitations principales - État civil



	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006	2006 à 2011
Soisy-sous-Montmorency	1,6	-0,3	0,5	0,1	0,6	0,1
Vallée de Montmorency	1,8	0,4	0,9	0,4	0,9	0
Val d'Oise	2,8	1,3	1,7	0,6	0,7	0,4
Ile-de-France	0,9	0,3	0,7	0,3	0,7	0,5
France métropolitaine	0,8	0,5	0,5	0,4	0,7	0,5

Depuis les années 70, une croissance moins forte à Soisy-sous-Montmorency qu'aux échelles supra-communales...

Malgré une croissance très forte jusqu'aux années 70, Soisy-sous-Montmorency connaît généralement des taux de variation annuelle moyens inférieurs à ceux des territoires de comparaison, notamment le département du Val d'Oise. Néanmoins, une dynamique générale liée au ralentissement de la croissance se retrouve sur l'ensemble des territoires de comparaison.

... mais une tendance globale au ralentissement de la croissance

Entre 1968 et 2011, l'ensemble de ces territoires voient en effet leurs taux de variation annuelle moyens diminuer et la croissance de leur population ralentir, malgré quelques phases de reprises.

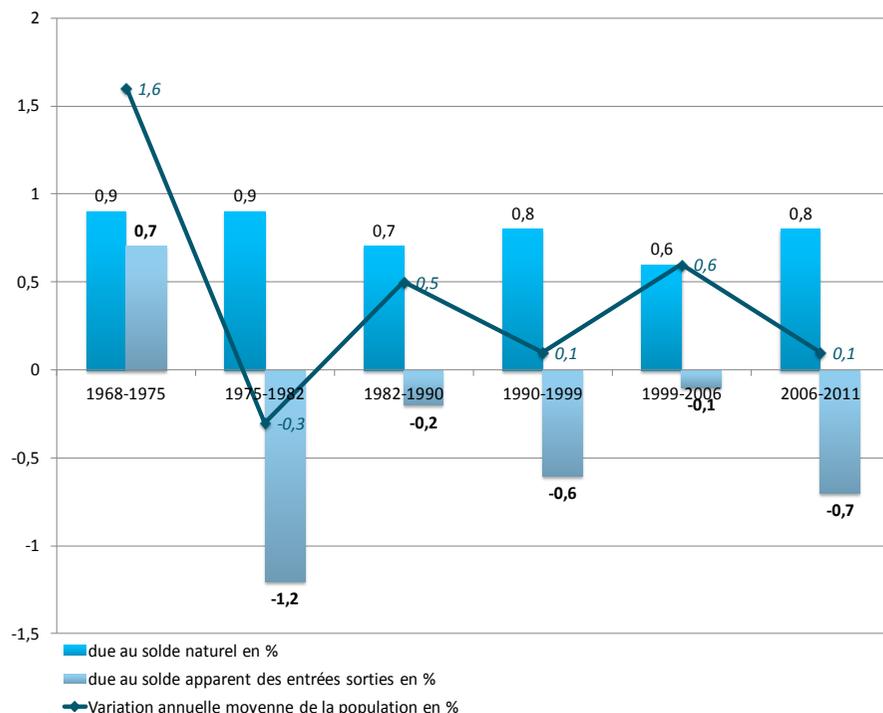
La période intercensitaire 1975-1982 marque pour l'ensemble des territoires observés une chute du taux de variation annuelle moyen. Le département du Val d'Oise, qui connaissait sur la période 1968-1975 le taux le plus élevé (2,8%) subit une baisse importante, atteignant 1,3% sur la période, soit une perte d'1,5 point. Cette baisse reste néanmoins moins franche que celle observée à Soisy : passage d'un taux de variation annuelle moyen de 1,6% à -0,3% (-1,9 point).

Tous les territoires observés voient ensuite leurs taux de variation annuelle remonter de manière relativement intense, avant de baisser de nouveau sur la période 1990-1999 et de connaître une nouvelle hausse entre 1999 et 2006. Tous se stabilisent et observent une baisse plus légère entre 2006 et 2011, à l'exception de l'ex-CAVAM dont le taux de variation annuelle chute à 0% sur cette dernière période.

Soisy-sous-Montmorency se démarque tout de même car elle est seule à connaître sur la période 1975-1982 un taux de variation annuelle négatif.

FACTEURS DE CROISSANCE DE LA POPULATION SOISEENNE SELON LE TAUX DE VARIATION ANNUELLE MOYEN ENTRE 1968 ET 2011

Source : INSEE, RP1968 à 1999 dénombrements, RP2006 et RP2011 exploitations principales - État civil



VARIATION ANNUELLE MOYENNE DUE AU SOLDE APPARENT DES ENTREES ET SORTIES (%), VISION COMPARATIVE

Source : INSEE, RP1968 à 1999 dénombrements, RP2006 et RP2011 exploitations principales - État civil

	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2006	2006-2011
Soisy-sous-Montmorency	0,7	-1,2	-0,2	-0,6	-0,1	-0,7
CAVAM	1	-0,2	0,3	-0,2	0,3	-0,9
Val d'Oise	1,8	0,4	0,7	-0,3	-0,3	-0,6
Ile-de-France	0,2	-0,4	-0,1	-0,5	-0,2	-0,4
France métropolitaine	0,2	0,1	0,1	0	0,3	0,1

1.1.3 Une évolution démographique marquée par un solde migratoire négatif

Si la perte de population semble minime en termes de valeur absolue entre 1975 et 1982 (-366 habitants), il semble néanmoins important de préciser que cette période intercensitaire témoigne d'une rupture dans l'évolution démographique globale de la commune.

En effet, cette période marque le début d'une tendance que l'évolution démographique soisienne conserve jusqu'à aujourd'hui, à savoir une croissance démographique tirée vers le bas par un solde migratoire toujours négatif. Notons néanmoins que, selon les périodes, le poids de cet indicateur dans la croissance globale de la commune varie.

Le solde migratoire est défini comme la différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties. Un solde migratoire négatif indique ainsi que les « départs » sont plus nombreux que les « arrivées » de nouvelles populations sur le territoire.

Le solde migratoire de Soisy-sous-Montmorency est au plus bas entre 1975 et 1982 (pesant sur la croissance de la commune à hauteur de -1,2% soit un taux largement supérieur à celui des territoires de comparaison). Son influence sur la croissance globale de la commune diminue sur les périodes 1982-1990 et 1999-2006, mais demeure important entre 1990 et 1999 (-0,6%) et 2006 et 2011 (-0,7%).

Le solde naturel, défini comme la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès, permet tout de même de maintenir un certain niveau de croissance de la population à Soisy-sous-Montmorency, en restant stable et situé entre 0,6 et 0,9% de 1968 à 2011.

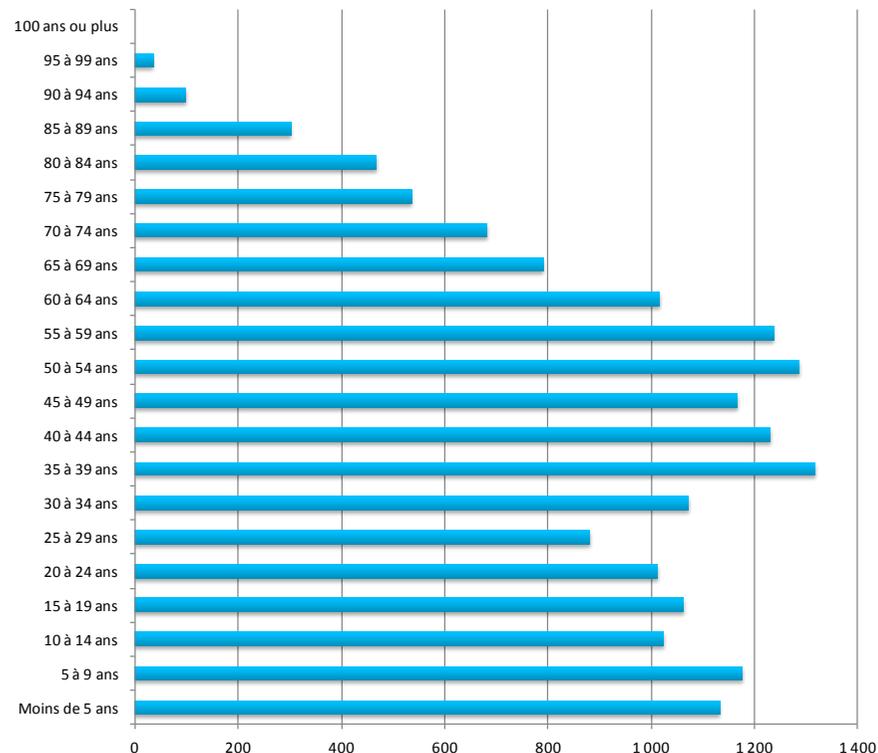
Le croisement de ces deux indicateurs permet en partie d'expliquer le ralentissement global de la croissance sur la commune, déjà densément peuplée dans les années 60.

L'effet de « ralentissement » de la croissance du fait d'un solde migratoire négatif n'est pas une spécificité soisienne, et s'observe sur l'ensemble des territoires de comparaison. Néanmoins, c'est sur la croissance de Soisy-sous-Montmorency que le solde migratoire pèse le plus sur l'ensemble de la période observée. L'Ile-de-France témoigne d'un solde migratoire négatif dès 1975. Le Val d'Oise lui ne rencontre ce phénomène qu'à partir de 1990.

1.2 La structure de la population et profil démographique

REPARTITION DE LA POPULATION SOISEENNE PAR TRANCHES D'ÂGE QUINQUENNALES EN 2011

Source : INSEE, RP2011 exploitations principales



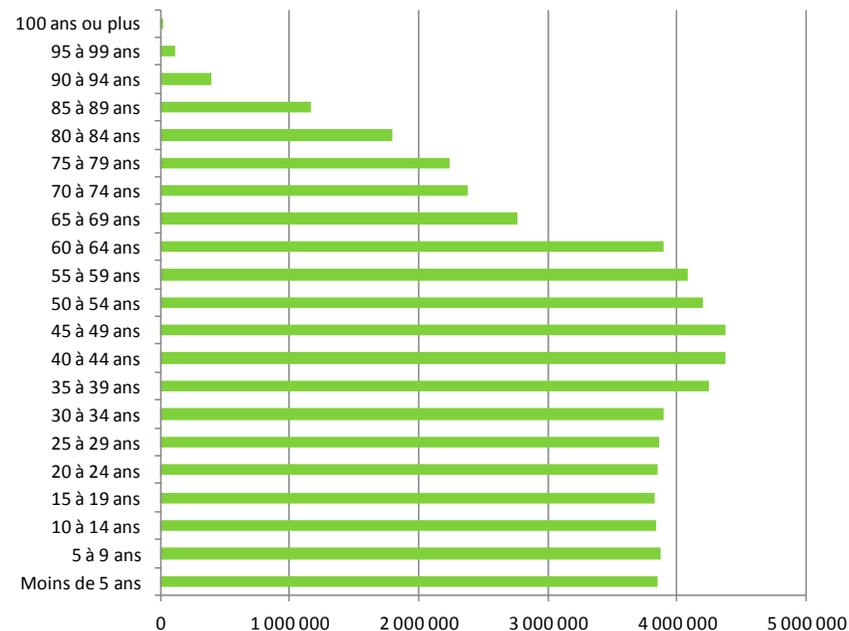
1.2.1 Un déficit des jeunes populations

En comparaison avec la pyramide des âges de la population française métropolitaine en 2011, la population soiséenne témoigne d'une part relativement faible des tranches d'âge englobant les « jeunes adultes » entre 19 et 29 ans. Les 25-29 ans notamment ne représentent que 6,7% de la population soiséenne en 2011. En revanche, les plus jeunes générations (tranches d'âge de moins de 5 ans à 19 ans) ainsi que les tranches d'âge situées entre 35 et 59 ans sont très bien représentées à Soisy-sous-Montmorency.

La population soiséenne apparaît donc assez familiale et composée de ménages avec enfants allant jusqu'à l'adolescence. Arrivés à l'âge adulte (notamment à partir de 19 ans), il semble néanmoins que ces « jeunes adultes » quittent le territoire communal. Plusieurs facteurs peuvent expliquer ces départs et la faible part des jeunes adultes à Soisy-sous-Montmorency, notamment le manque d'offre de logements adéquats en taille et en prix pour ces tranches d'âge étudiantes ou travaillant depuis peu (logements locatifs et primo-accédant notamment).

REPARTITION DE LA POPULATION FRANÇAISE METROPOLITAINE PAR TRANCHES D'ÂGE QUINQUENNALES EN 2011

Source : INSEE, RP2011 exploitations principales



1.2.2 Une tendance globale au vieillissement

L'indice de jeunesse, rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans, est un indice permettant d'observer la tendance au vieillissement d'une population. En 2011, il s'élève à 1,12 à Soisy-sous-Montmorency. La comparaison de cet indice avec ceux des territoires de l'ex-CAVAM, du Val d'Oise et de l'Île-de-France donne à voir une population soisienne globalement plus âgée, notamment par rapport au Val d'Oise qui, avec un indice de jeunesse de 1,70 témoigne d'une population beaucoup plus jeune. L'indice de jeunesse soisien se situe tout de même au dessus de celui de la France métropolitaine.

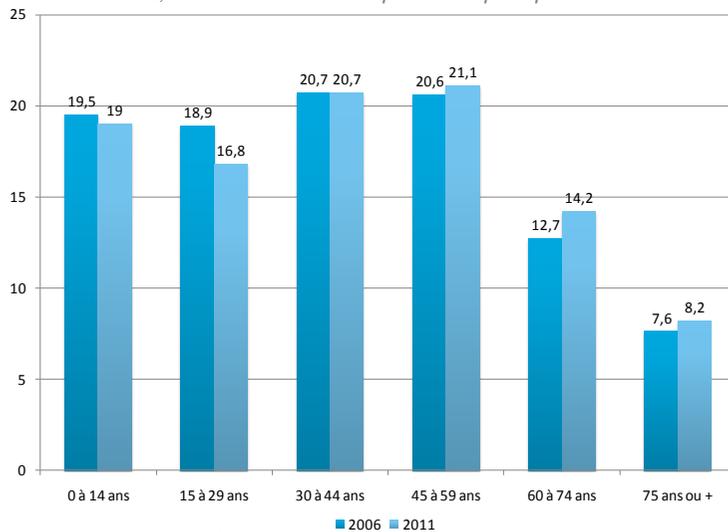
INDICE DE JEUNESSE EN 2011
Source : INSEE, RP2011 exploitation principale

	Soisy-sous-Montmorency	CAVAM	Val d'Oise	Île-de-France	France Métropolitaine
Indice de jeunesse	1,12	1,33	1,70	1,4	1

L'évolution de la population par grandes tranches d'âge entre 2006 et 2011 semble par ailleurs confirmer cette tendance au vieillissement de la population soisienne.

En effet, alors que les tranches d'âge 0-14 ans et 15-29 ans reculent entre 2006 et 2011 (perdant respectivement 0,5 et 2,1 points), les tranches d'âge de plus de 60 ans progressent : +1,5 point pour les 60-74 ans et +0,6 point pour les 75 ans et plus.

EVOLUTION DE LA POPULATION SOISIENNE PAR GRANDES TRANCHES D'ÂGE (%) 2006-2011
Source : INSEE, RP2006 et RP2011 exploitations principales



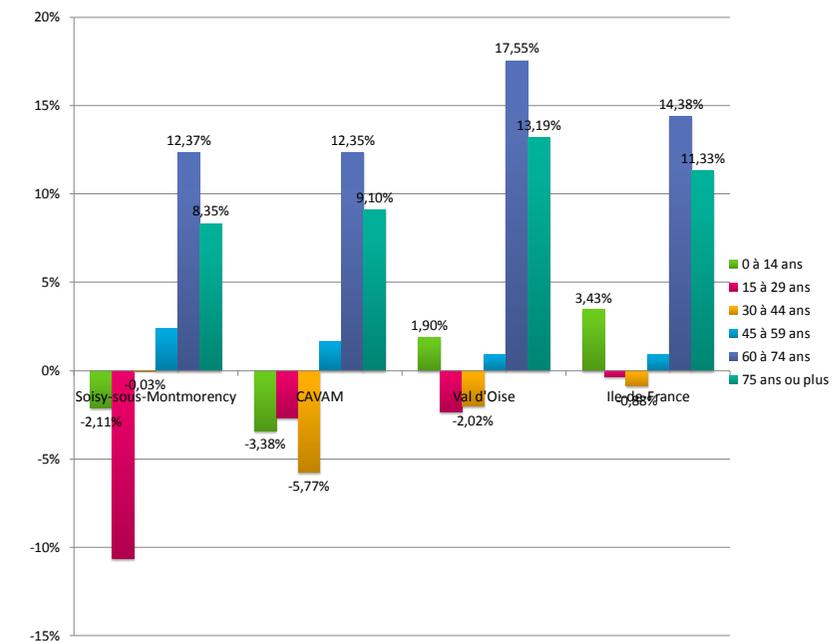
Cette tendance au vieillissement, qui s'observe à l'échelle nationale, est issue de facteurs structurels (génération vieillissante du Baby Boom d'après guerre, natalité en baisse, allongement de la durée de vie etc.).

Les taux de variation de la population par grandes tranches d'âge entre 2006 et 2011 sur l'ensemble des territoires de comparaison mettent en évidence une nette augmentation des 60-74 ans : de près de 13% pour Soisy-sous-Montmorency (soit +274 personnes) et l'ex-CAVAM, et de près de 18% pour le Val d'Oise. La tranche d'âge des 75 ans et plus augmente elle aussi de manière importante sur tous les territoires de comparaisons (+111 personnes à Soisy-sous-Montmorency).

La plus importante évolution touche cependant les jeunes de 15 à 29 ans, dont la population est passée de 3 305 à 2 954 habitants (-351 jeunes). Cette forte baisse illustre le manque d'offre en matière de formation, d'emplois et de logements, pour ces jeunes qui démarrent leur vie universitaire et/ou professionnelle.

L'histogramme ci-dessous démontre bien que les dynamiques d'accroissement de la représentativité des personnes de plus 60 ans sont partagées avec les territoires de comparaison. Toutefois, la très forte baisse de la part des jeunes (moins de 30 ans) est plus marquée à Soisy-sous-Montmorency qu'ailleurs.

VARIATION DE LA POPULATION PAR GRANDES TRANCHES D'ÂGE (%) ENTRE 2006 ET 2011, VISION COMPARATIVE
Source : INSEE, RP2006 et RP2011 exploitations principales

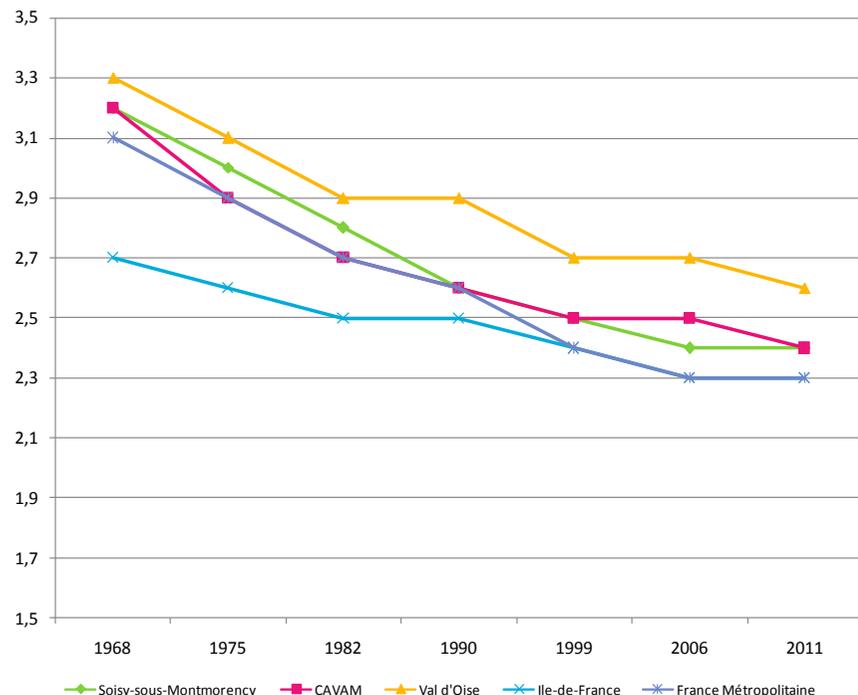


1.2.3 Un desserrement des ménages observé depuis les années 70

Le desserrement des ménages, phénomène sociologique d'envergure nationale, se traduit par la diminution de la taille moyenne des ménages, causée par plusieurs facteurs : les séparations et les divorces de plus en plus nombreux, la décohabitation des jeunes (qui quittent le domicile parental), le vieillissement global de la population et l'allongement de la durée de vie... Ce phénomène a ainsi pour corollaires une augmentation du nombre de ménages, et surtout un accroissement des besoins en logements.

Soisy-sous-Montmorency, tout comme l'ex-CAVAM, le département du Val d'Oise et la région Ile-de-France n'échappent pas à cette tendance générale.

EVOLUTION DE LA TAILLE MOYENNE DES MENAGES, VISION COMPARATIVE 1968-2011
 Source : INSEE, RP1968 à 1999 dénombrements, RP2006 et RP2011 exploitations principales



	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011
Soisy-sous-Montmorency	3,2	3	2,8	2,6	2,5	2,4	2,4
CAVAM	3,2	2,9	2,7	2,6	2,5	2,5	2,4
Val d'Oise	3,3	3,1	2,9	2,9	2,7	2,7	2,6
Ile-de-France	2,7	2,6	2,5	2,5	2,4	2,3	2,3
France Métropolitaine	3,1	2,9	2,7	2,6	2,4	2,3	2,3

Des ménages de plus en plus petits...

Alors que jusqu'en 1975, la taille moyenne des ménages soisés avoisine, voire est supérieure, à celle des territoires de comparaison (3,2 à 3 personnes en moyenne par ménage, pour une moyenne française de 3,1 et une moyenne francilienne de 2,7), elle diminue à partir de la période intercensitaire 1982-1990, passant de 2,8 personnes par ménage en 1982 à 2,4 en 2006 et 2011.

La taille moyenne des ménages soisés demeure, malgré cette diminution, supérieure à celle de l'Île-de-France et de la France Métropolitaine sur l'ensemble de la période. Elle est néanmoins inférieure à celle du Val d'Oise.

L'ex-CAVAM connaît une évolution similaire à celle de Soisy-sous-Montmorency, avec quelques nuances : une diminution de la taille des ménages plus importante entre 1968 et 1990, et moins accentuée entre 1999 et 2011.

... mais une stabilisation du desserrement depuis 2006

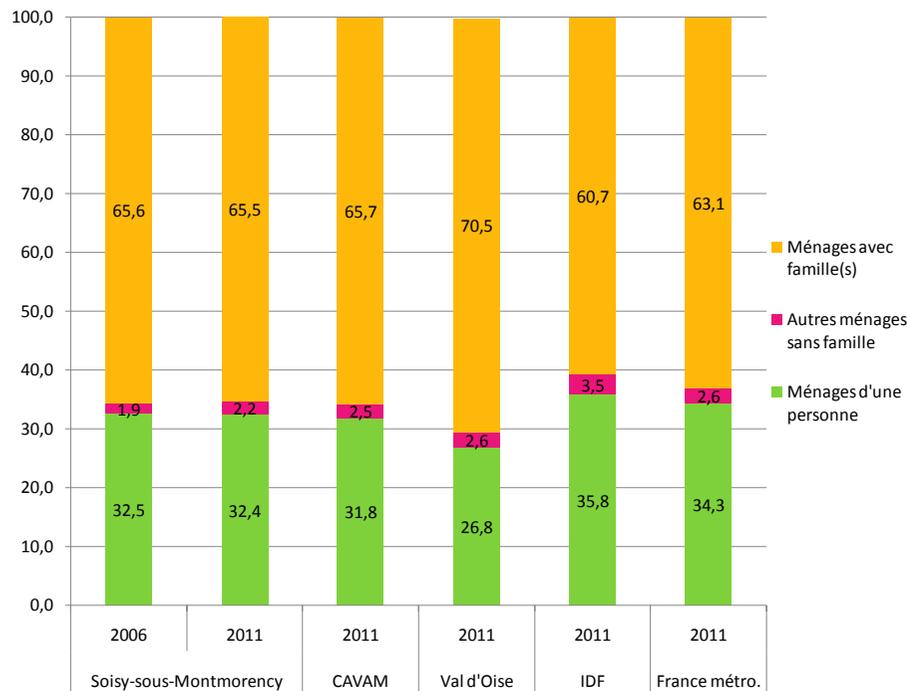
En 2011, on compte en moyenne 2,375 personnes par ménage à Soisy-sous-Montmorency, identique à l'ex-CAVAM, correspondant sur Soisy à une très légère diminution par rapport à 2006 (2,378 personnes par ménage), soit une certaine stabilité de la taille des ménages.

Cette stabilité est similaire à celle observée aux échelles francilienne et métropolitaine où la taille moyenne des ménages de 2,3 personnes par ménage, est restée constante entre 2006 et 2011.

1.2.4 Caractéristiques de la structure familiale des ménages

MENAGES SELON LA STRUCTURE FAMILIALE (%) EN 2011, VISION COMPARATIVE

Source : INSEE, RP2011 exploitation principale



COMPOSITION DE LA STRUCTURE FAMILIALE DES « MENAGES AVEC FAMILLE » EN 2011, VISION COMPARATIVE

Source : INSEE, RP2011 exploitation principale

	Soisy-sous-Montmorency	CAVAM	Val d'Oise	Ile-de-France	France métropolitaine
Couple sans enfant	24,1	22,8	22,1	21,4	27,1
Couple avec enfant(s)	31,2	32,4	36,9	29,1	27,3
Famille monoparentale	10,2	10,5	11,5	10,2	8,7

Nota : L'INSEE définit la **famille** comme « la partie d'un ménage composée d'au moins deux personnes et constituée :

- Soit d'un **couple** (formé de deux personnes, mariées ou non), avec le cas échéant son ou ses **enfant(s)** appartenant au même ménage ;
- Soit d'un **adulte avec son ou ses enfant(s)** appartenant au même ménage (famille monoparentale).

Un ménage peut comprendre zéro, une ou plusieurs familles »

Par ailleurs, lorsqu'un ménage n'est pas composé d'une famille, l'INSEE distingue :

- les ménages constitués d'une **seule personne** (homme ou femme)
- et les ménages composés de **plusieurs isolés** (autres ménages sans famille) ; comme par exemple les colocations.

Un profil de ménages familiaux

Le phénomène de desserrement des ménages (à savoir la baisse globale du nombre moyen de personnes par ménage) et les facteurs structurels qui l'accompagnent ont un effet direct sur la taille et les caractéristiques de leur structure familiale.

La « famille », telle que définie par l'INSEE (couples avec ou sans enfants ou parents seuls), correspond, sur l'ensemble des territoires de comparaison, à la structure familiale la plus représentative des ménages (plus de 65%) en 2011.

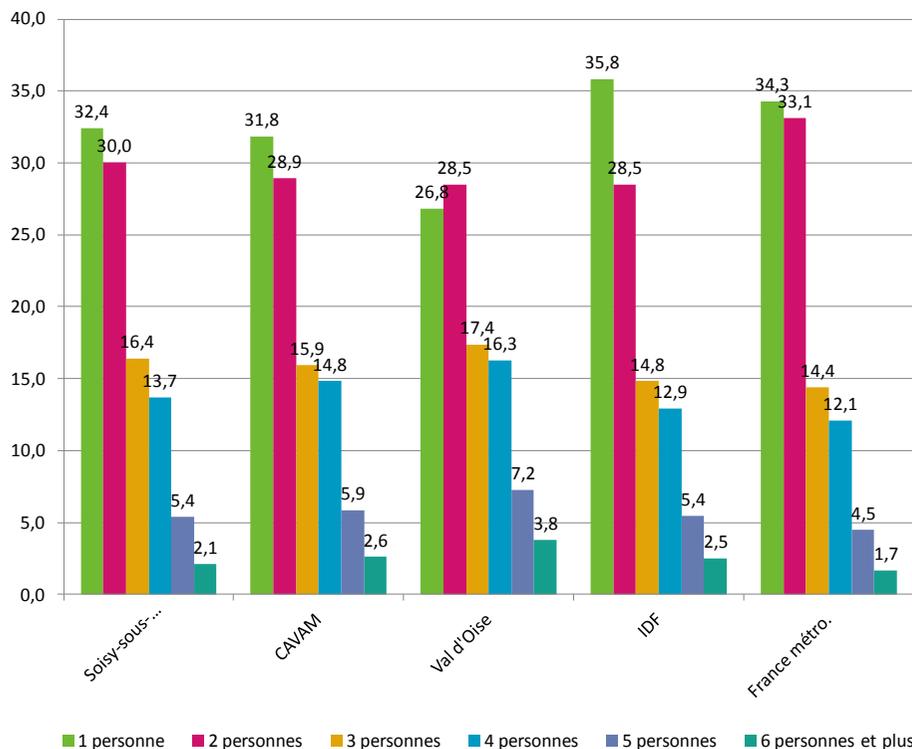
Ces « familles » sont, à Soisy-sous-Montmorency comme sur l'ensemble des territoires de comparaison en 2011, surtout composées de couples avec enfants (31,2% de l'ensemble des ménages à Soisy-sous-Montmorency et plus de 36% pour le Val d'Oise). Les couples sans enfants recouvrent également une part importante des ménages, entre 21 et 24% pour l'ensemble des territoires sauf la France métropolitaine, qui en compte plus de 27%. Les familles monoparentales représentent quant à elles environ 10% des familles sur l'ensemble des territoires de comparaison.

Un tiers de ménages composés d'une seule personne

La part des ménages d'une seule personne demeure importante à Soisy-sous-Montmorency (en moyenne 1/3 de l'ensemble des ménages), situation semblable à celle de l'ex-CAVAM. Cette catégorie de ménages connaît une progression entre 2006 et 2011 de +0,3 point.

1.2.5 Une cellule familiale relativement réduite

TAILLE DES MENAGES SELON LE NOMBRE DE PERSONNES LE COMPOSANT EN 2011 (%), VISION COMPARATIVE
Source : INSEE, RP2006 et RP2011 exploitation complémentaire

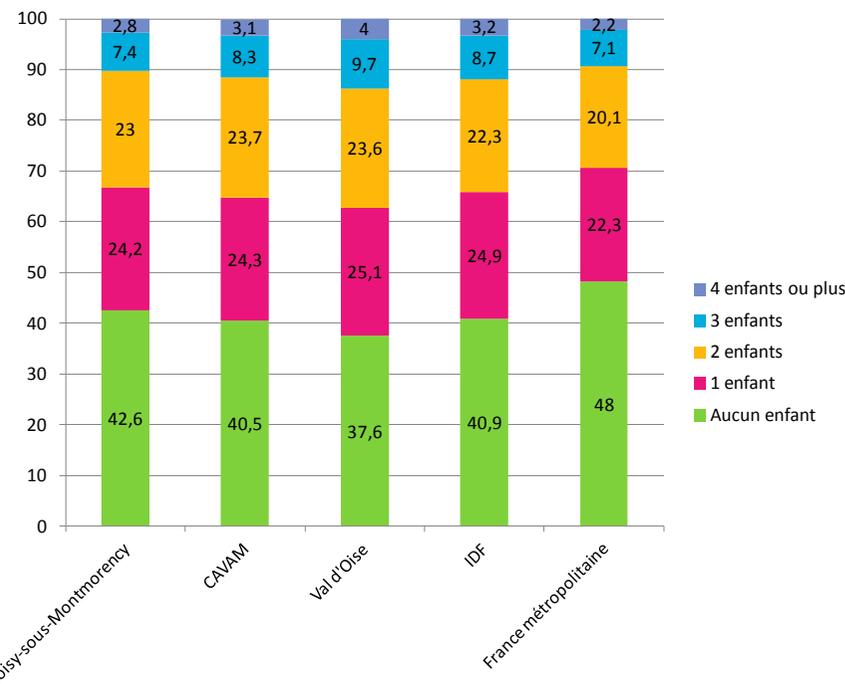


Près des deux tiers des ménages comptent moins de trois personnes

Suivant une tendance générale observée sur l'ensemble des territoires de comparaison, les ménages soisés se caractérisent par une cellule familiale de petite taille en 2011. A l'exception du Val d'Oise, les ménages d'une personne excède les 30% et ceux de deux personnes avoisinent les 30% sur l'ensemble des territoires observés. Les ménages de 3 personnes sont plutôt mieux que ceux de 4 personnes sur Soisy, respectivement 16,7% et 13,7%.

Concernant les ménages de grande taille, 5 et 6 personnes et plus, respectivement de 5,4% et 2,1%, leur part est similaire ou plutôt légèrement inférieur aux autres territoires de comparaison, à l'exception de la France métropolitaine où leur part est la plus faible.

FAMILLES SELON LE NOMBRE D'ENFANTS DE MOINS DE 25 ANS EN 2011 (%)
Source : INSEE, RP2006 et RP2011 exploitations complémentaires.



Un nombre moyen d'enfants par famille assez faible

L'étude de la composition des familles indique à Soisy-sous-Montmorency comme pour les territoires de comparaison, qu'une grande partie des familles ne compte pas d'enfant.

A Soisy-sous-Montmorency, les familles avec enfants ont majoritairement un (24,2% des familles) ou deux enfants (23% des familles). Les familles ayant trois enfants ou plus représentent seulement 10% des familles, légèrement au-dessus du niveau national. En revanche, les familles nombreuses représentent une part plus élevée dans les autres territoires de comparaison locaux.

1.2.6 Profil socioprofessionnel

Un grand nombre de retraités

La catégorie socioprofessionnelle des « retraités » représente près d'un quart (24,4%) des Soisiens de plus de 15 ans selon l'INSEE, part en hausse par rapport à 2006. Cette prépondérance des retraités est commune à tous les territoires de comparaison, mais est plus marquée à Soisy-sous-Montmorency qu'à l'échelle intercommunale, départementale et régionale.

Des professions intermédiaires et employés bien représentés

A l'instar des territoires de comparaison, les professions intermédiaires et les employés constituent ensuite les catégories les mieux représentées (respectivement 17,7% et 16,9%) à Soisy-sous-Montmorency. Entre 2006 et 2011, il est intéressant de noter une augmentation de la part des professions intermédiaires, alors que celle des employés a diminué.

Les personnes sans activité professionnelle représentent 16%, catégorie regroupant les élèves et les étudiants notamment. Cette catégorie occupe une part légèrement moins importante qu'aux autres échelles territoriales de comparaison.

Une part importante de cadres

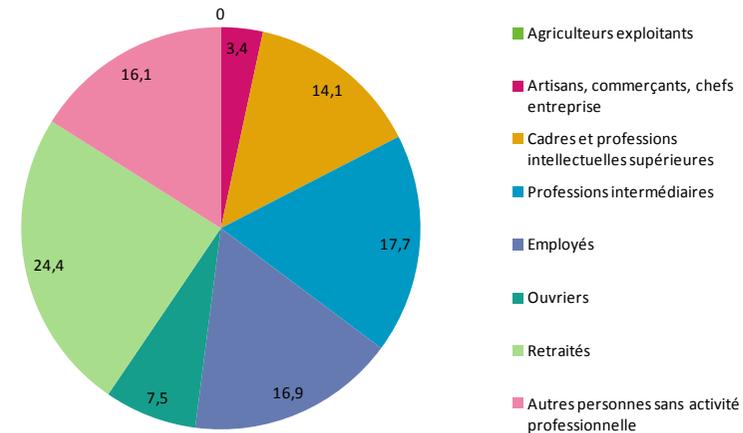
A Soisy-sous-Montmorency, les cadres avec une part 14% de la population de plus de 15 ans sont mieux représentés qu'à l'échelle de l'ex- CAVAM, du Val d'Oise et de la France. En revanche, les ouvriers, les artisans et les commerçants sont plus faiblement représentés sur la commune.

	2006	2011
Agriculteurs exploitants	0	0
Artisans, commerçants, chefs entreprise	3,5	3,4
Cadres et professions intellectuelles supérieures	14	14,1
Professions intermédiaires	16,9	17,7
Employés	18,1	16,9
Ouvriers	8,8	7,5
Retraités	23,3	24,4
Autres personnes sans activité professionnelle	15,4	16,1

< CATEGORIES SOCIOPROFESSIONNELLES DES SOISEENS DE 15 ANS ET PLUS EN 2006 ET 2011 (%)
 Source : INSEE RP2006 et RP2011 exploitations complémentaires

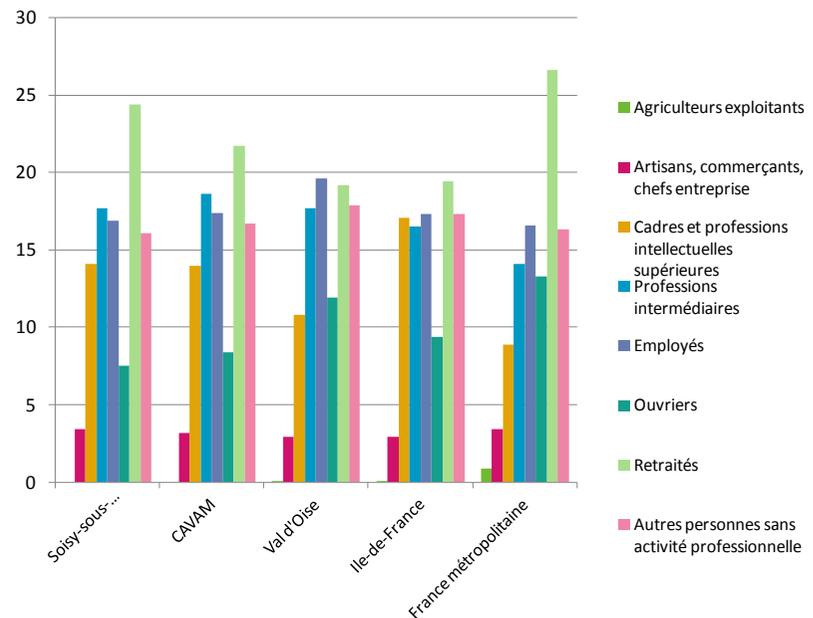
POPULATION DE 15 ANS OU PLUS SELON LA CATEGORIE SOCIOPROFESSIONNELLE EN 2011 A SOISY-SOUS-MONTMORENCY (%)

Source : INSEE, RP2006 et RP2011 exploitations complémentaires



COMPARAISON DES PROFILS SOCIOPROFESSIONNELS DES POPULATIONS DE 15 ANS ET PLUS (%)

Source : INSEE, RP2006 et RP2011 exploitations complémentaires



1.2.7 Des revenus plutôt élevés

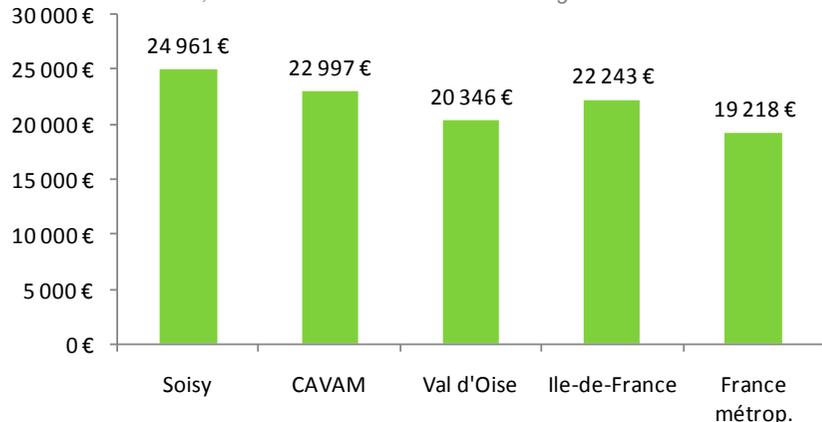
A Soisy-sous-Montmorency, le revenu médian par unité de consommation s'élève à 24 961 €, soit nettement supérieur à celui observé à l'échelle départementale (20 346 €) et nationale (19 218 €). Cette moyenne – bien que restant plus élevée – se rapproche du revenu médian de l'ex-CAVAM (22 997 €) et de l'Île-de-France (22 243 €).

La majeure partie des ménages soisiens est imposable (69%), avec un revenu net moyen de 42 097 €, dans le même ordre de grandeur que celui de l'ex-CAVAM.

Le rapport interdécile⁷ établi par l'INSEE s'élève à 5,6, ce qui signifie que les 10% des ménages les plus riches gagnent en moyenne cinq fois plus que les ménages les moins fortunés. Comparativement à l'ex-CAVAM où ce rapport est de 6,1, au Val d'Oise (6,2), et à l'Île-de-France (7,5), la commune de Soisy-sous-Montmorency connaît une disparité entre les revenus relativement modérée.

MEDIANE DU REVENU FISCAL DES MENAGES PAR UNITE DE CONSOMMATION EN 2011 (EN EUROS) – VISION COMPARATIVE

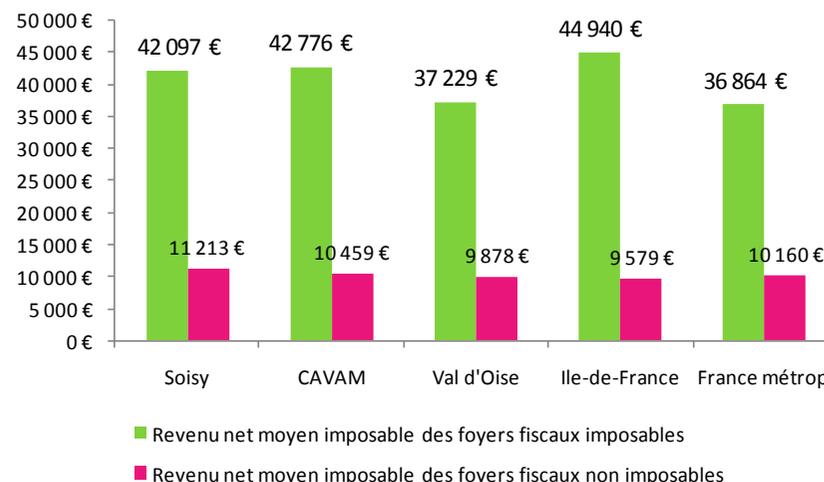
Source : INSEE DGFIP, Revenus fiscaux localisés des ménages:



⁷ Le rapport interdécile (9edécile/1er décile) établit le rapport entre les revenus les plus élevés et les revenus les plus faibles, en ôtant de chaque côté les 10% de personnes aux revenus, par unité de consommation, les plus extrêmes.

REVENU NET MOYEN IMPOSABLE DES FOYERS FISCAUX IMPOSABLES ET NON IMPOSABLES EN 2011 – VISION COMPARATIVE

Source : INSEE - DGFIP - Impôt sur le revenu des personnes physiques



Une croissance démographique au ralenti depuis les années 80 et marquée par un solde migratoire négatif

Un déficit des jeunes adultes et un vieillissement de la population confirmés

Un desserrement des ménages légèrement tempéré depuis 2006 et une prédominance de « petites » familles avec enfant(s)

Une forte part de retraités et de professions intermédiaires dans le profil socioprofessionnel

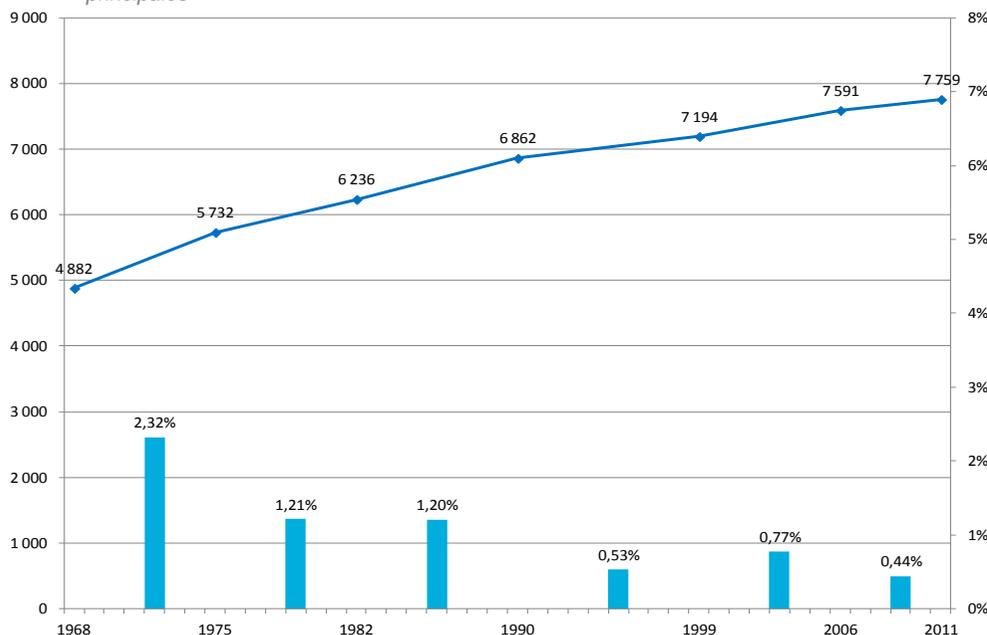
2 HABITAT

2.1 Le Parc de logements

2.1.1 Une croissance continue mais ralentie du parc de logements

EVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS DE 1968 A 2011 ET TAUX DE CROISSANCE ANNUELLE MOYENS INTERCENSITAIRES

Source : INSEE, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2006 et RP2011 exploitations principales



TAUX DE CROISSANCE ANNUELLE MOYENS DU PARC DE LOGEMENTS SOISEEN DE 1968 A 2011

	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2006	2006-2011
Soisy-sous-Montmorency	2,32%	1,21%	1,20%	0,53%	0,77%	0,44%

Selon le dernier recensement effectué par l'INSEE, la commune de Soisy-sous-Montmorency compte 7 759 logements en 2011 (soit 2 867 logements de plus qu'en 1968).

Un rythme de croissance intense entre 1968 et 1975

Après un rythme de construction intense sur la période 1968-1975, corrélé à la forte croissance démographique, un ralentissement global s'observe.

Alors que le taux de variation annuelle moyen était de 2,32% entre 1968 et 1975 (soit la construction de 121 logements par an environ), il ralentit mais demeure important sur les périodes intercensitaires allant de 1975 à 1990 (1,20% environ), puis baisse considérablement à partir de la période 1990-1999 où il chute à 0,53% (soit environ 37 logements par an).

Une légère reprise s'amorce entre 1999 et 2006 (avec un taux de 0,77%), mais la période 2006-2011 note à nouveau une baisse du taux de variation annuelle moyen, descendant à 0,44%, soit le taux le plus bas sur l'ensemble des périodes intercensitaires observées, correspondant à la construction d'environ 33 logements par an.

PRODUCTION ANNUELLE MOYENNE DE LOGEMENTS ENTRE 1968 ET 2011

1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2006	2006-2011
121	72	78	37	57	34

2.1.2 Un parc de logements dominé par les résidences principales

Nota : L'INSEE répartit les logements selon quatre catégories :

- Les résidences principales : logements occupés de façon habituelle et à titre principal par une ou plusieurs personnes qui constituent un ménage. Il y a ainsi égalité entre le nombre de résidences principales et le nombre de ménages ;
- Les logements occasionnels : logements ou pièces indépendantes utilisés occasionnellement pour des raisons professionnelles (par exemple, un pied-à-terre professionnel d'une personne qui ne rentre qu'en fin de semaine auprès de sa famille) ;
- Les résidences secondaires : logements utilisés pour les week-ends, les loisirs ou les vacances, y compris les logements meublés loués (ou à louer) pour des séjours touristiques ;
- Les logements vacants : logements inoccupés 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, ...).

La distinction entre logements occasionnels et résidences secondaires est parfois difficile à établir ; c'est pourquoi, les deux catégories sont souvent regroupées.

Une large majorité de résidences principales

En 2006 comme en 2011, les résidences principales recourent la majorité du parc de logements soiséen (plus de 95%), tendance que l'on observe sur tous les territoires de comparaison, où les taux de résidences principales sont néanmoins légèrement moins élevés qu'à Soisy-sous-Montmorency (la moyenne nationale se situant autour de 83%).

La part des résidences secondaires et logements occasionnels est très faible à Soisy-sous-Montmorency, représentant 0,6% du parc total en 2011, soit 44 logements (part qui a en outre diminué depuis 2006), comme pour l'ensemble des territoires de comparaison (autour de 1% pour l'ex-CAVAM et le Val d'Oise, 3% pour l'Île-de-France).

Une vacance faible, malgré une sensible augmentation

On note cependant que sur l'ensemble des territoires observés, comme à Soisy, la part des résidences principales sur l'ensemble du parc de logements diminue légèrement, du fait d'une augmentation de la vacance.

A Soisy-sous-Montmorency, la part des logements vacants a quasiment doublé entre 2006 et 2011, attestant d'un marché un peu moins « tendu », permettant davantage le renouvellement du parc. La vacance reste néanmoins inférieure à celle des territoires de comparaison. Les logements vacants représentent en effet plus de 5% du parc de logements de l'ex-CAVAM et du Val d'Oise, 6% du parc de l'Île-de-France et 7,3% du parc de logements de la France métropolitaine.

Toutefois, cette vacance en hausse est à relativiser au regard de l'attente de livraison en cours d'un certain nombre de nouveaux programmes.

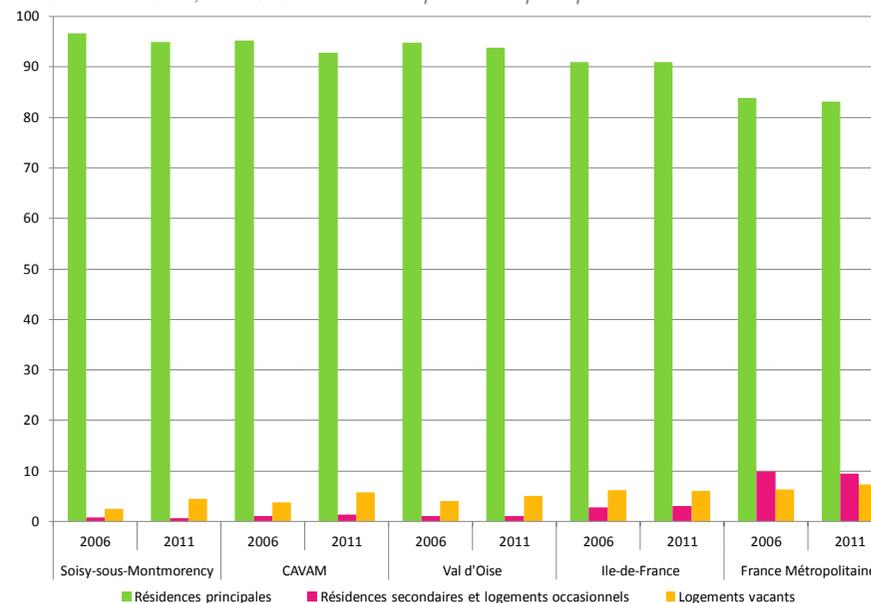
EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS SOISEEN SELON LEURS CATEGORIES ENTRE 2006 ET 2011

Source : INSEE, RP2006 et RP2011 exploitations principales

	2006	%	2011	%
Ensemble	7591	100	7759	100
Résidences principales	7338	96,7	7368	95
Résidences secondaires et logements occasionnels	60	0,8	44	0,6
Logements vacants	193	2,5	347	4,5

EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS SELON LES CATEGORIES ENTRE 2006 ET 2011 (%), VISION COMPARATIVE

Source : INSEE, RP 2006 et RP2011 exploitations principales



2.1.3 Une répartition collectif/individuel équilibrée

N. B. : L'INSEE classe les logements selon la typologie suivante :

- Maisons
- Appartements
- Autres logements : logements-foyers, chambres d'hôtel, habitations de fortune, pièces indépendantes

Un profil typologique diversifié⁸

En 2011, sur les 7 759 logements que compte la commune, 4 449 sont des maisons (soit 57,3% du parc) et 3 252 sont des appartements (41,9% du parc). Ainsi, la répartition typologique des logements est bien équilibrée.

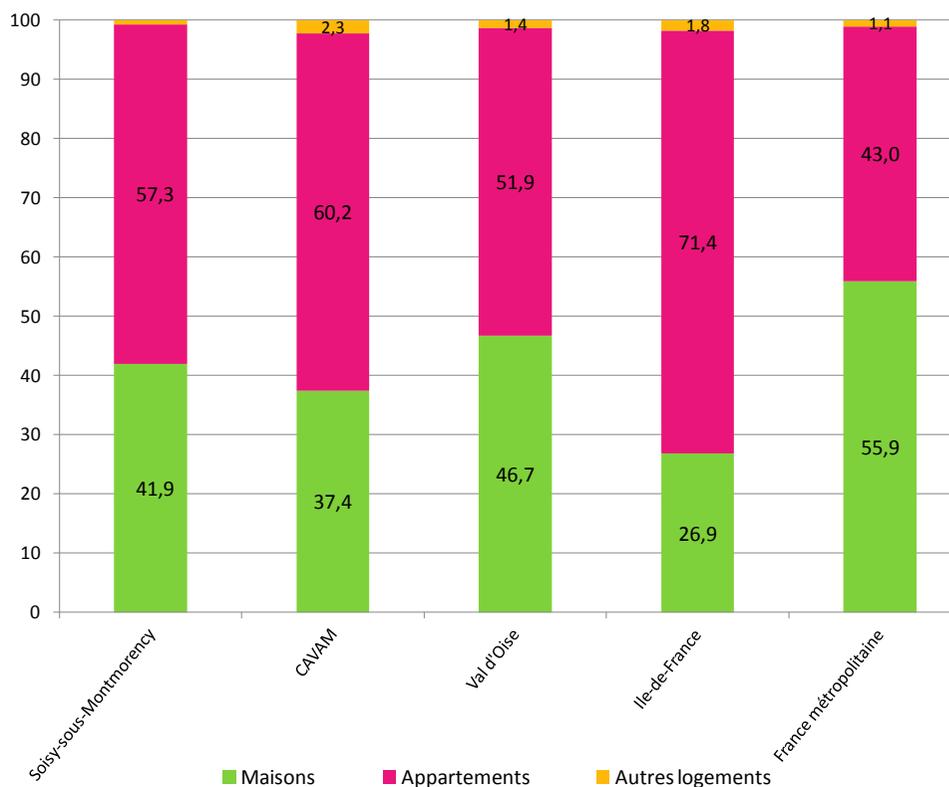
Entre 2006 et 2011, la part des logements individuels a légèrement augmenté par rapport à celle des appartements.

A l'échelle intercommunale de l'ex-CAVAM, la part des logements collectifs avec 60,2% du parc, est plus marquée qu'à l'échelle soiséenne.

EVOLUTION DE LA TYPOLOGIE DU PARC DE LOGEMENTS A SOISY-SOUS-MONTMORENCY
Source : INSEE, RP2006 et RP2011 exploitations principales

	2006	%	2011	%
Maisons	3 079	40,6	3 252	41,9
Appartements	4 356	57,4	4 449	57,3
Autres logements	156	2,1	324	4,2
Ensemble	7591	100	7759	100

TYPLOGIE DU PARC DE LOGEMENTS EN 2011 (%), VISION COMPARATIVE
Source : INSEE, RP2011 exploitations principales



⁸ Le tableau ci-contre réalisé à partir des données INSEE fait apparaître des distorsions concernant le nombre des « autres logements » en 2011, probablement sur-estimé.

2.2 Les caractéristiques du parc de résidences principales

2.2.1 Un parc de logement relativement récent

Peu d'anciens logements

En 2011, la commune ne compte que 1 277 logements datant d'avant 1946, soit un sixième du parc de résidences principales (17,5%). Comparativement, cette proportion est plus élevée qu'à l'échelle départementale, mais reste inférieure à ce qui s'observe aux échelles intercommunale (18,2%), régionale (28,5%) et nationale (27,4%).

Des logements construits dans la période d'après-guerre...

Suivant les dernières données INSEE disponibles (2011), 69,2% des résidences principales soisiennes construites avant 2009, l'ont été sur la période allant de 1946 à 1990.

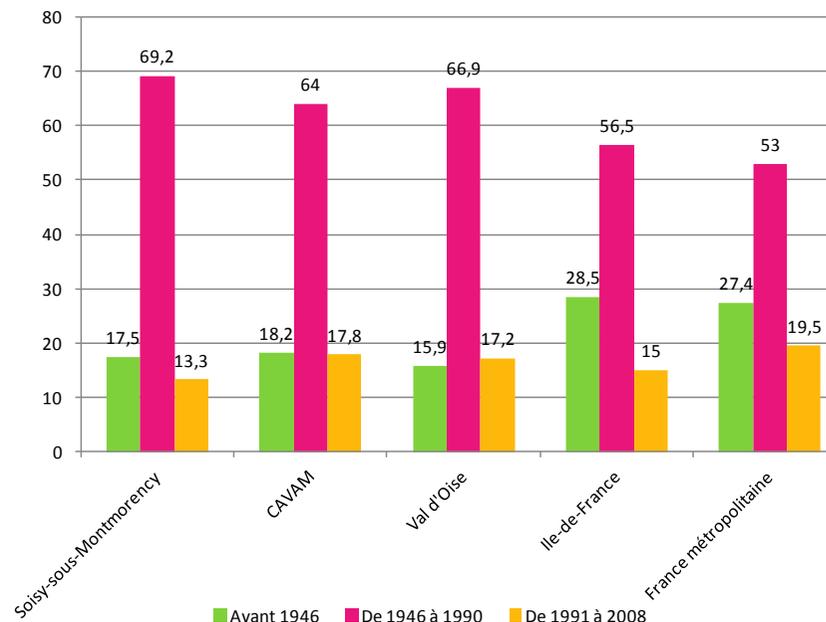
Ce constat – similaire à l'ensemble des territoires de comparaison – s'explique par la crise du logement après la seconde guerre mondiale et la nécessité de produire très vite des logements, là où se trouvait du foncier disponible. Pour l'Ile-de-France, ce sont les communes de la couronne parisienne qui ont été les plus impactées.

La commune de Soisy-sous-Montmorency étant déjà fortement urbanisée, les logements réalisés durant la période 1991-2008 ne représentent que 13,3% des résidences principales, témoignant d'une réduction de la production.

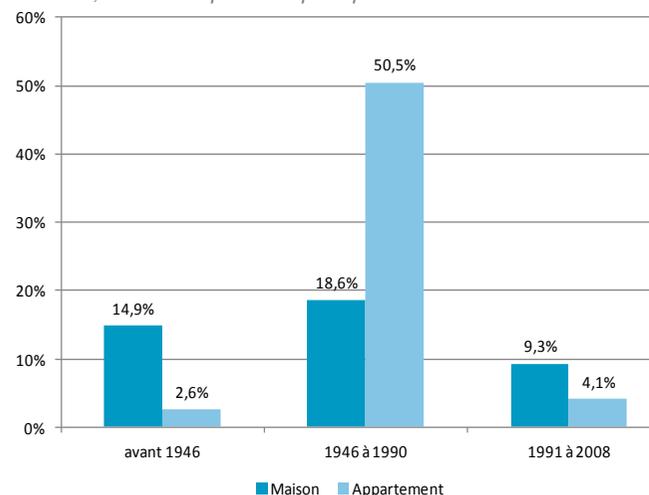
... principalement sous la forme d'habitat collectif

Les logements collectifs ont été construits pour plus de la moitié (50,5%) entre 1946 et 1990, pour pallier l'urgence du besoin en logement de cette époque, notamment dans les communes relativement proches de la capitale. A Soisy-sous-Montmorency, ces logements collectifs se sont notamment fait sous la forme de vastes opérations dans les années 60 à 80, tel que le quartier des Noëls, celle des Tourelle, ou encore le vaste ensemble du Noyer-Crapaud.

RESIDENCES PRINCIPALES CONSTRUITES AVANT 2009 SELON LA PERIODE D'ACHEVEMENT, VISION COMPARATIVE, 2011
Source : INSEE RP2011 exploitation principale



RESIDENCES PRINCIPALES EN 2011 SELON LE TYPE DE LOGEMENT ET LA PERIODE D'ACHEVEMENT A SOISY-SOUS-MONTMORENCY (RESIDENCES PRINCIPALES CONSTRUITES AVANT 2009) EN %
Source : INSEE, RP2011 exploitation principale



2.2.2 Une large majorité de propriétaires

Un profil de commune de proche banlieue

La commune connaît une répartition différenciée selon le mode d'occupation. En effet, il y a un écart entre propriétaires et locataires – occupant respectivement 62,4% et 35,7% des résidences principales – mais suivant des proportions semblables à son environnement intercommunal et départemental.

Un renforcement de la part des propriétaires

Sur la période récente (2006-2011), la prédominance des propriétaires s'accroît, avec une augmentation de +3,9 points (passage de 58,5% à 62,4% des résidences principales).

A l'inverse, la part des locataires diminue entre 2006 et 2011 (passant de 39,1% à 35,7% des résidences principales en 2011, soit 3,4 points de moins).

EVOLUTION DES RESIDENCES PRINCIPALES SELON LE STATUT D'OCCUPATION
Source : INSEE, RP2006 et RP2011 exploitations principales

	2006		2011		Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)
	Nombre	%	Nombre	%	
Propriétaire	4294	58,5	4600	62,4	17,6
Locataire	2867	39,1	2632	35,7	11,3

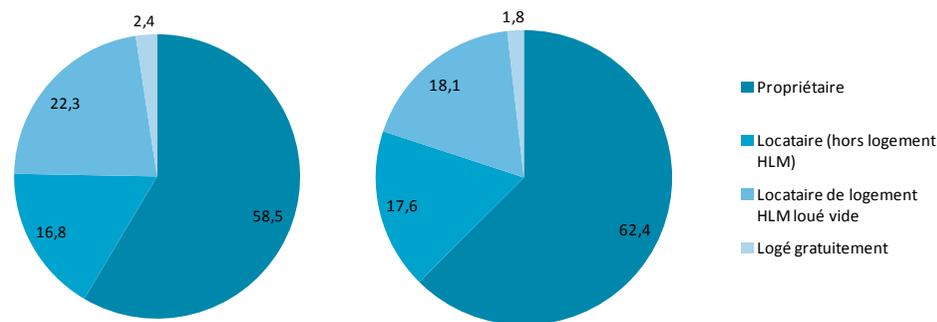
Des fragilités observées dans le parc privé

Tel que mentionné dans le Programme Local de l'Habitat (PLH) intercommunal n°2, Soisy-sous-Montmorency observe une fragilisation de la copropriété « Les Parcages » en bordure du champ de courses.

Le PLHi 2 met en outre en évidence (à partir de données FILOCOM 2007 - MEDDTL d'après DGFIP, traitement CD ROM PPPI) la présence d'un parc privé potentiellement indigne au sein des résidences principales dans le parc privé soiséen, principalement dans le secteur central (abords des avenues G. de Gaulle, de Paris et Kellermann).

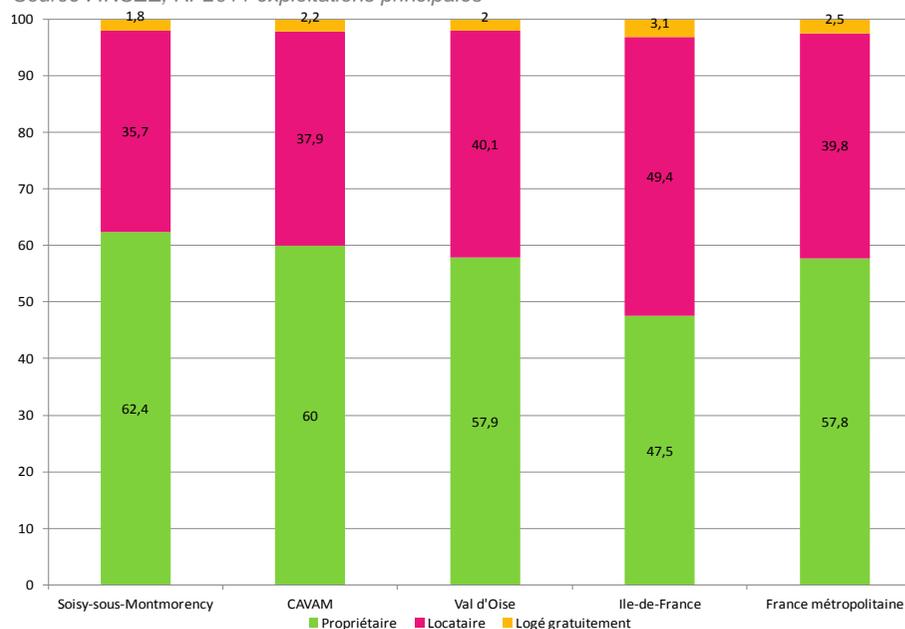
RESIDENCES PRINCIPALES SOISEENNES SELON LE STATUT D'OCCUPATION (%) EN 2006 ET EN 2011

Source : INSEE, RP2006 et RP2011 exploitations principales



RESIDENCES PRINCIPALES SELON LE STATUT D'OCCUPATION (%) EN 2011, VISION COMPARATIVE

Source : INSEE, RP2011 exploitations principales



2.2.3 Une majorité de « grands » logements

Une majorité de T3, T4 et T5 ou plus...

En 2011, les résidences principales soiséennes comptent en moyenne 3,9 pièces, (3,8 pièces en 2006). Les maisons comptent en moyenne plus de pièces que les appartements, avec une moyenne de 5,1 en 2011, contre 3,1 pièces pour les appartements. Si ce nombre de pièces moyen reste stable entre 2006 et 2011 en ce qui concerne les appartements, il augmente pour les maisons (de 4,9 pièces en moyenne en 2006 à 5,1 en 2011).

La prédominance des grands logements peut être corrélée à la production de logements massive dans les années 60 et 70 sous forme d'habitat collectif, où les logements étaient principalement familiaux, avec un grand nombre de pièces.

A l'inverse, les T1 et les T2 occupent moins d'un cinquième des résidences principales en 2011, illustrant un manque de petits logements.

NOMBRE MOYEN DE PIÈCES PAR RESIDENCE PRINCIPALE EN 2011, VISION COMPARATIVE
Source : INSEE, RP2006 et RP2011 exploitations principales

	Soisy-sous-Montmorency		CAVAM	Val d'Oise	Ile-de-France	France métropolitaine
	2006	2011	2011			
Nombre moyen de pièces par résidence principale	3,8	3,9	3,8	3,9	3,4	4
Maison	4,9	5,1	5	4,8	4,9	4,8
Appartement	3,1	3,1	3,1	3,1	2,8	2,9

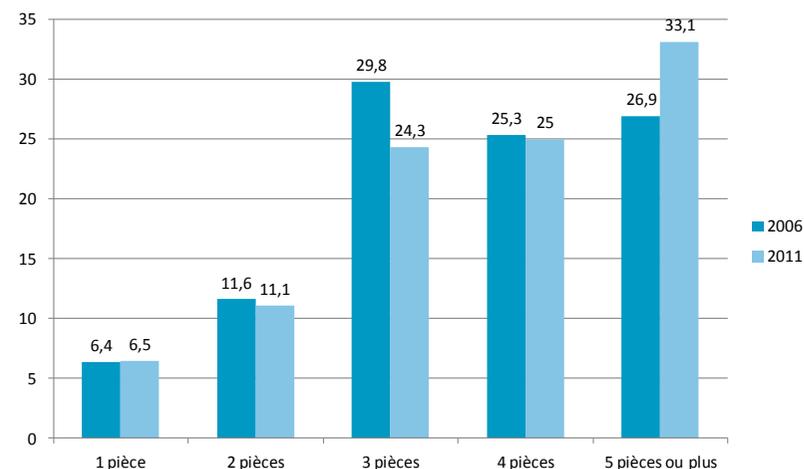
... mais de tailles variables

Si le nombre de pièces d'un logement est déterminant, la taille d'un logement doit en outre être considérée en fonction de sa surface. En 2011, près des trois quarts des résidences principales comptent des superficies de moins de 100 m².

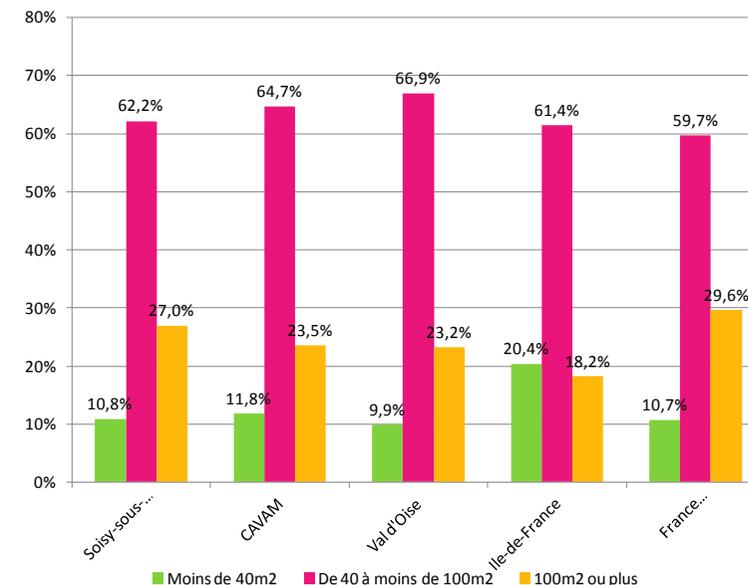
Il faut souligner qu'à nombre de pièces équivalent, les constructions individuelles du début du XX^{ème} siècle se caractérisent par des superficies moins élevées que celles récemment construites.

Il est important de noter que les catégories de surface de l'INSEE englobent au sein de la catégorie 40 à moins de 100m², des tailles de logements très contrastées, allant du studio au 5 pièces.

RESIDENCES PRINCIPALES SOISEENNES SELON LE NOMBRE DE PIÈCES (%)
Source : INSEE, RP2006 et RP2011 exploitations principales



RESIDENCES PRINCIPALES PAR SUPERFICIE EN 2011, VISION COMPARATIVE
Source : INSEE, RP2011 exploitation complémentaire



2.2.4 Des logements souvent sous occupés

Une offre tournée vers de grands ménages, mais occupée par de petits ménages

L'analyse de la répartition des résidences principales selon le nombre de pièces et le nombre de personnes par ménage met en évidence une certaine inadéquation entre ces deux variables à Soisy-sous-Montmorency, traduisant une sous occupation de certains logements compte tenu de leur taille réelle et de leur potentiel d'accueil.

En effet, les logements de plus de 3 pièces sont souvent occupés à proportion presque égale par des ménages de petite taille (notamment 2 personnes) et de plus grands ménages (supérieurs à 4 personnes). Ainsi plus de 20% des ménages de 2 et 3 personnes occupent des logements de 5 pièces.

Les ménages composés d'une seule personne sont les plus nombreux à occuper des logements de 3 pièces (28%), et occupent près de 20% des logements de 4 pièces.

Une partie non négligeable de grands ménages occupant des logements de taille moyenne

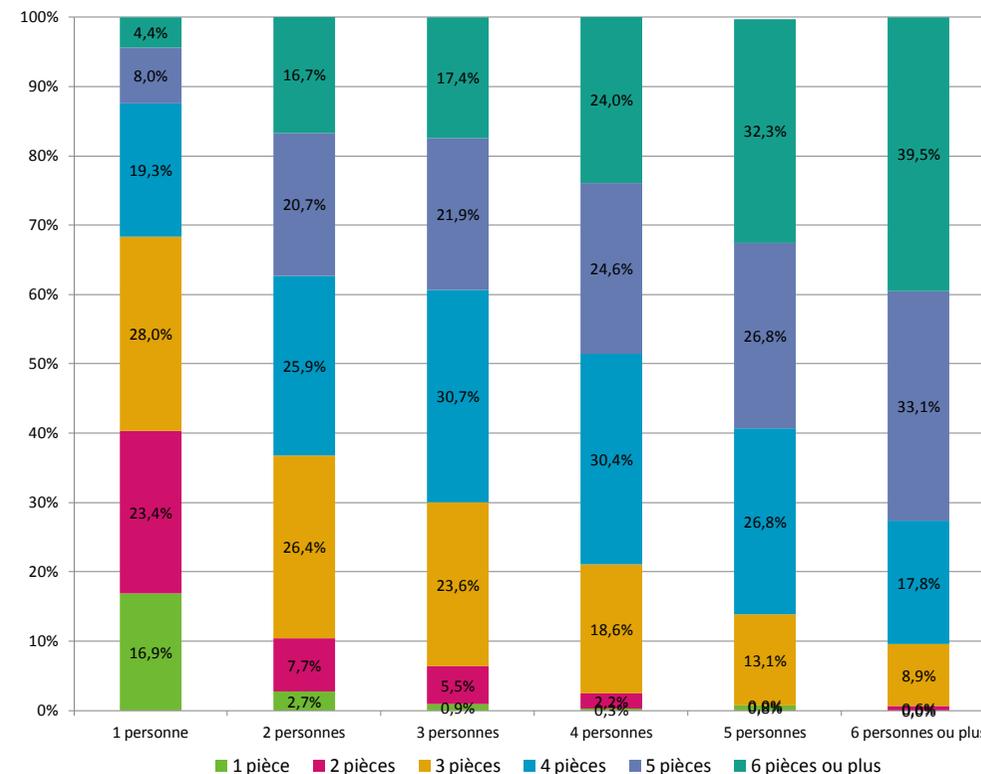
Les ménages de grande taille occupent majoritairement des logements de 4 pièces ou plus.

Toutefois, il apparaît que 13% des ménages de 5 personnes (un couple avec trois enfants par exemple) et près de 9% des ménages de 6 personnes ou plus, habitent des logements de 3 pièces.

Ce constat témoigne d'une certaine inadéquation entre le logement et les personnes logées.

REPARTITION DES RESIDENCES PRINCIPALES SELON LE NOMBRE MOYEN DE PIÈCES PAR LOGEMENT ET LE NOMBRE DE PERSONNES PAR MENAGE EN 2011

Source : INSEE, RP2011 exploitation principale



2.2.5 Une faible rotation des ménages

Un attachement fort à la commune

L'ancienneté moyenne de l'emménagement dans la résidence principale en 2011 est d'un peu plus de 15 ans à Soisy-sous-Montmorency. Cette ancienneté, supérieure à celle des territoires de comparaison, montre une logique d'installation des ménages sur le long terme au sein de la commune.

La majorité des ménages soisiens (23%) occupent leur résidence principale depuis la fin des années 1990. Les ménages installés depuis plus de 30 ans (années 80) représentent 16%, ce qui illustre un ancrage de la population soisienne.

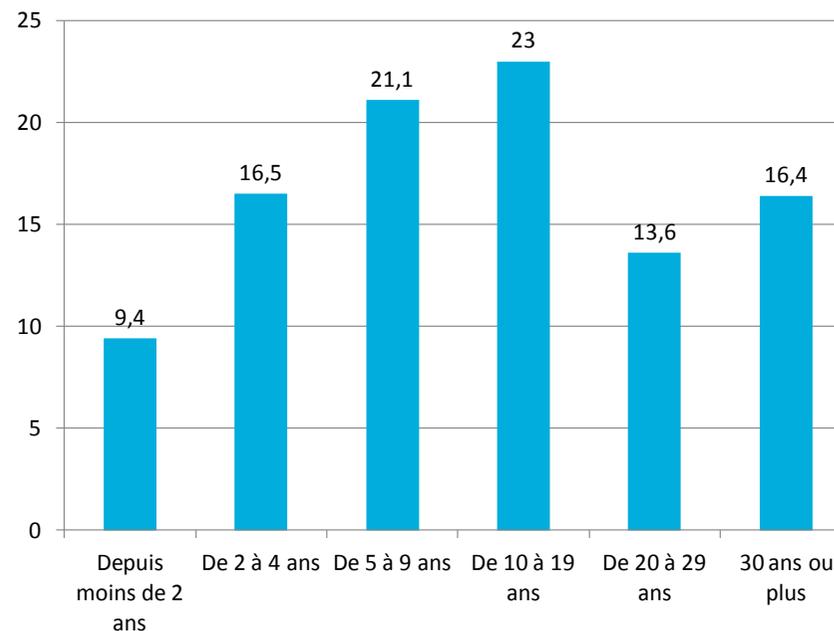
Une permanence plus ancienne dans l'habitat individuel que dans le collectif

L'ancienneté d'emménagement diffère selon le type de logement, collectif ou individuel.

Les ménages installés depuis plus de 20 ans sont plus nombreux dans l'habitat individuel que dans le logement collectif. Les installations les plus récentes (moins de 5 ans), sont plus élevées en appartements qu'en maison individuelle.

ANCIENNETE D'EMMENAGEMENT DES MENAGES DANS LA RESIDENCE PRINCIPALE A SOISY-SOUS-MONTMORENCY EN 2011 (%)

Source : INSEE, RP2011 exploitation principale

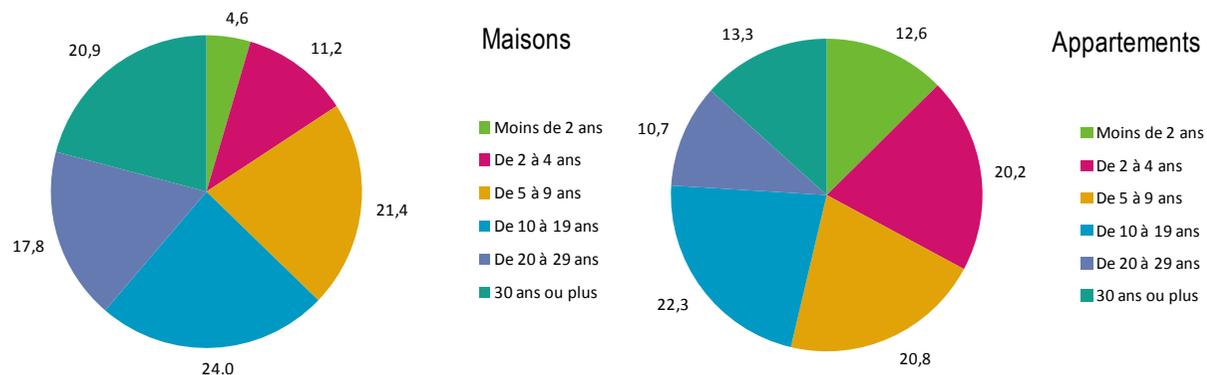


ANCIENNETE D'EMMENAGEMENT DANS LA RESIDENCE PRINCIPALE EN 2011 SELON LE TYPE DE LOGEMENT A SOISY-SOUS-MONTMORENCY (%)

Source : INSEE, RP2011 exploitation principale

ANCIENNETE MOYENNE D'EMMENAGEMENT DANS LA RESIDENCE PRINCIPALE EN 2011 (EN NOMBRE D'ANNEES), VISION COMPARATIVE
Source : INSEE, RP2011 exploitation principale

Soisy-sous-Montmorency	CAVAM	Val d'Oise	Ile-de-France	France métropolitaine
15,2	14,1	14,1	13,4	15



2.2.6 Une bonne mixité sociale de l'habitat

Un pourcentage de logements sociaux élevé

L'inventaire des logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2014 (données fournies par la DDT95) recense 1 818 logements sociaux à Soisy-sous-Montmorency.

Ces logements représentent ainsi 24,47% du parc total de résidences principales en 2014, contre 24% en 2011.

Les principaux bailleurs sociaux à Soisy-sous-Montmorency sont :

- DOMNIS (Anciennement Le Foyer Pour Tous)
- France Habitation
- Immobilière 3F
- La Sablière
- Valestis

Une majorité de PLUS et peu de PLAI

Les logements locatifs sociaux sont définis à l'article L302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation. Il s'agit généralement de logements appartenant à des bailleurs sociaux, des logements privés conventionnés et soumis à des conditions de ressources (par le biais de l'ANAH) ou encore de résidences spécifiques (foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs etc.).

Suivant les prêts et subventions accordés aux organismes pour leur production, les plafonds de ressource et donc les critères d'attribution de ces logements varient.

Soisy-sous-Montmorency compte une large majorité de logements sociaux PLUS⁹ (1677 logements au total soit 91,4% du parc total). Cette catégorie recouvre le mode « classique » de financement du logement social en France.

En revanche, seuls 11 logements du parc social soiséen sont financés par PLAI¹⁰. Ce mode de financement sert à produire des logements adressés spécifiquement

à des personnes en plus grande précarité, les loyers PLAI étant les plus bas appliqués sur l'ensemble des catégories du logement social en France.

Soisy-sous-Montmorency compte enfin 146 logements financés par PLS (Prêt locatif social). Le PLS est destiné aux classes moyennes dont les ressources annuelles n'excèdent pas un plafond défini chaque année par circulaire ou arrêté (logement social intermédiaire entre PLUS et PLI), plafonds de ressources qui sont les plus élevés par rapport aux autres catégories de logement social.

QUARTIER DU NOYER-CRAPAUD
AVENUE DES NOYERS



RUE DE L'EGALITE



QUARTIER DES NOËLS



⁹ **Prêt Locatif à Usage Social.** Tous les programmes financés par ce prêt devront accueillir au moins 30 % de locataires dont les revenus sont inférieurs à 60 % du plafond des ressources PLA et 10 % de locataires dont les revenus sont supérieurs de 20 % maximum au plafond.

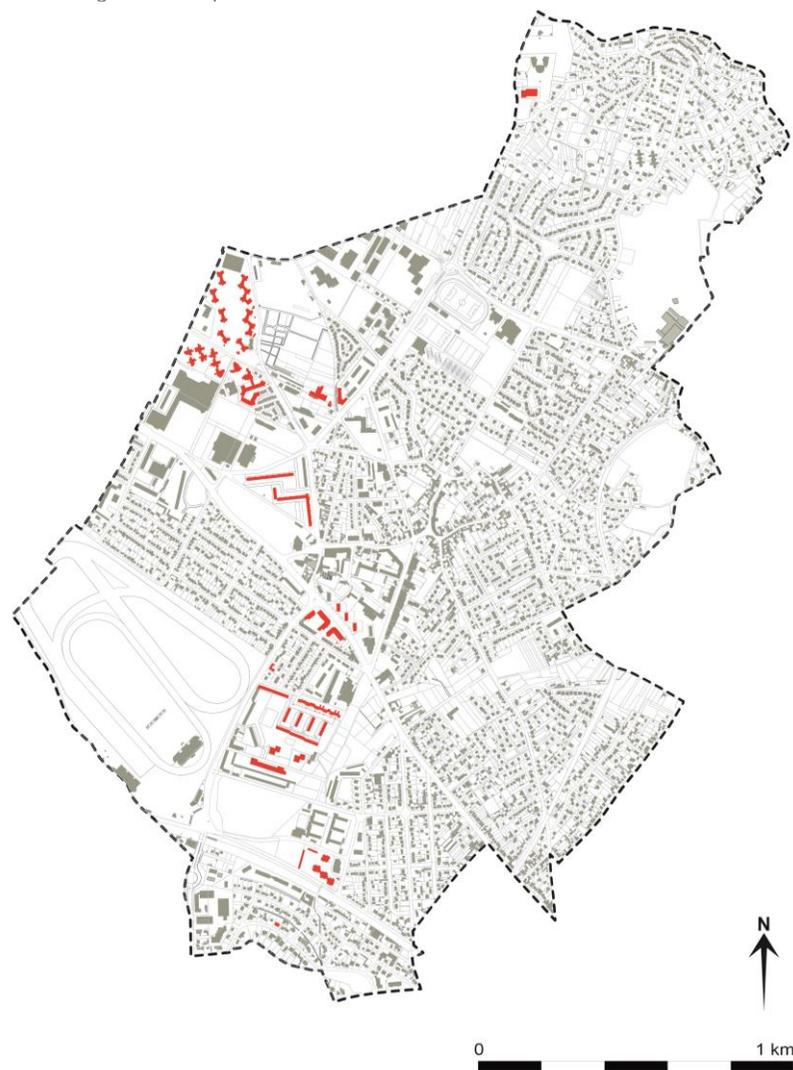
¹⁰ **Prêt Locatif Aidé d'Intégration.** Prêt destiné au financement des logements sociaux des ménages cumulant difficultés économiques et sociales et qui se trouvent souvent exclus des filières classiques d'attribution de logement. Les revenus des ménages locataires ne

doivent pas dépasser 60 % des plafonds de ressources pris en compte pour l'accès au logement social classique (PLUS), sauf dérogation du préfet de département.

Une concentration à l'ouest de la commune : proche du centre et des principaux axes de communication

CARTE DE LOCALISATION DES LOGEMENTS SOCIAUX A SOISY-SOUS-MONTMORENCY EN 2013

Source : Agence KR à partir des données de la DDT



L'essentiel de ces logements sociaux se trouve dans la zone proche du quartier centre-ville, et à proximité d'axes structurants de la commune (avenue de Paris, avenue Kellermann). Les deux quartiers comptant le plus grand nombre de logements sociaux sont le quartier du Noyer-Crapaud au nord-ouest de la commune et celui des Noël's plus au sud. Un Contrat Urbain de Cohésion Sociale (CUCS) a été élaboré entre la commune et l'Etat sur ces quartiers, sur la période 2007-2014, portant sur des actions tant urbaines que sociales.

Sur le quartier des Noël's, une opération de restructuration urbaine a été menée, permettant le désenclavement de l'opération (création d'une nouvelle voie nord-sud), la démolition de logements et la création de 65 logements neufs et la résidentialisation (redéfinition de l'emprise des espaces publics et privés). Le terrain de sport situé à l'ouest du quartier devrait également être réaménagé.

En mars 2007, la commune de Soisy-sous-Montmorency s'est engagée avec l'Etat dans le cadre d'un Contrat Urbain de Cohésion Sociale (CUCS), pour la période 2007/2014. Ce projet à la fois urbain et social se concentrait sur deux quartiers désormais classés en géographie prioritaire : le quartier du Noyer-Crapaud à l'ouest de la commune (qui concentre près de 700 logements locatifs sociaux) et le quartier des Noël's plus au sud.

25% de logements sociaux : un objectif bientôt atteint

Selon la DDT 95, il ne manque ainsi à Soisy-sous-Montmorency que 40 logements sociaux pour atteindre les 25% imposés par la loi SRU de 2000, renforcée par la loi relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, dite « Duflot » du 13 janvier 2013. Les logements récemment livrés dans le quartier des Noël's devraient ainsi permettre à Soisy-sous-Montmorency d'approcher les 25% d'ici la fin de l'année 2014.

De plus la commune prévoit au titre des logements sociaux :

- de réhabiliter en 5 logements la maison communale située au 7 bis rue de Montmorency ;
- de créer une dizaine de logements à l'angle des rues de Montmorency et du Puits Grenet ;
- le conventionnement par l'AFCM de quelques 70 logements de son parc locatif sur le quartier des Noël's.

Ce sont donc environ 85 logements qui deviendraient sociaux dans les années à venir.

2.2.7 Le marché immobilier

Des prix immobiliers élevés, variables selon le type et la localisation du logement

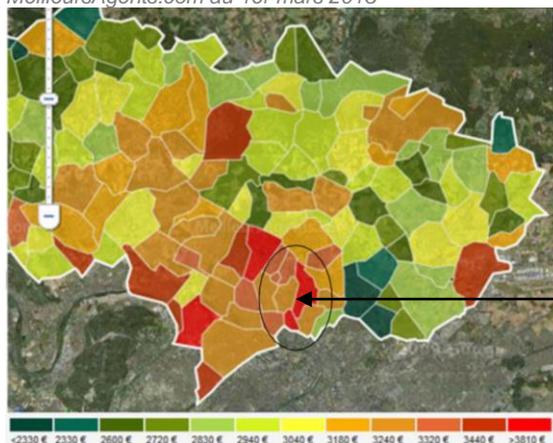
Le PLHi 2 de l'ex-CAVAM étudie le marché immobilier à l'échelle intercommunale à partir d'estimation d'agences immobilières en 2013.

En ressort que l'ex-CAVAM se caractérise par un marché valorisé à l'échelle du Val d'Oise, du fait de sa proximité à Paris et son statut de première couronne.

En moyenne les prix au m² à Soisy-sous-Montmorency se situent autour de 3 361 € pour une maison, et 2 785 € pour un appartement. Comparativement, ces prix moyens sont plus élevés qu'à l'échelle intercommunale pour l'habitat individuel (3 300 €/m²), mais inférieurs pour l'habitat collectif (3 000 €/m²).

LES PRIX IMMOBILIERS DANS LE VAL D'OISE

Source : Diagnostic du PLHi 2, version de novembre 2014, à partir des données MeilleursAgents.com au 1er mars 2013



Soisy-sous-Montmorency



Cette analyse indique en outre d'importantes variations entre les quartiers et les produits proposés. Il apparaît que les quartiers centraux sont moins valorisés (notamment le quartier des Noëls) que les quartiers résidentiels d'habitat individuel (lotissement Le Parc, l'opération du Clos Giffier notamment).

2.2.8 L'accueil des gens du voyage

En application de la loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, le schéma départemental approuvé le 28 mars 2011 dans le Val d'Oise porte les obligations de la communauté d'agglomération de la Vallée de Montmorency à 30 places.

Celles-ci sont prévues sur le territoire de la commune de Montmagny. Ainsi, Soisy-sous-Montmorency n'est pas contrainte de produire des places.

2.3 La production de logements récente (depuis 2011)

Selon les données communales, entre 2009 et 2013, 119 permis de construire à vocation d'habitat ont été accordés.

En considérant une durée moyenne de deux ans entre l'autorisation de construire et la livraison du logement, ce chiffre correspondrait ainsi au nombre de logements livrés entre début 2011 et fin 2015, soit depuis le dernier recensement INSEE.

On peut ainsi estimer le rythme de construction à 24 logements par an en moyenne sur cette période (119 logements sur 5 ans). Ces données sont toutefois à relativiser dans la mesure où elles ne tiennent pas compte du renouvellement du parc, seulement des constructions neuves.

Parmi ces 119 logements, 95 correspondent à des logements collectifs (soit 80% de la production sur cette période).

Ainsi, sur la période récente, la production neuve a connu un rythme moins soutenu que la période intercensitaire précédente.

	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2006	2006-2011	2011-2015
Production annuelle moyenne	121	72	78	37	57	34	24

PERMIS ACCORDES ENTRE 2009 ET 2013

Source : Service urbanisme - commune

	Permis de construire accordé
2013	3
2012	7
2011	5
2010	94
2009	10
TOTAL	119

LOGEMENTS CONSTRUITS ENTRE 2011 ET 2015 (DATE DE L'AUTORISATION DE CONSTRUIRE + 2 ANS)

Source : A partir des données du Service urbanisme - commune

Nombre de logements construits entre 2011 et 2015	
2015	3
2014	7
2013	5
2012	94
2011	10
TOTAL	119

TYPLOGIE DES LOGEMENTS CONSTRUITS ENTRE 2011 ET 2014

Source : A partir des données du Service urbanisme - commune

	Individuels	Collectifs	
2015	3		3
2014	7		7
2013	5		5
2012	4	90	94
2011	5	5	10
TOTAL	24	95	119

2.4 Le calcul du point mort

L'analyse du parc de logements et de son évolution permet de connaître son impact sur la croissance démographique communale.

Le « **point mort** » est un indice statistique qui permet d'estimer, de manière théorique, combien de logements seront nécessaires afin de maintenir la population actuelle d'une commune.

Il permet ainsi de préciser l'évolution du parc de logements en tenant compte notamment de trois indices :

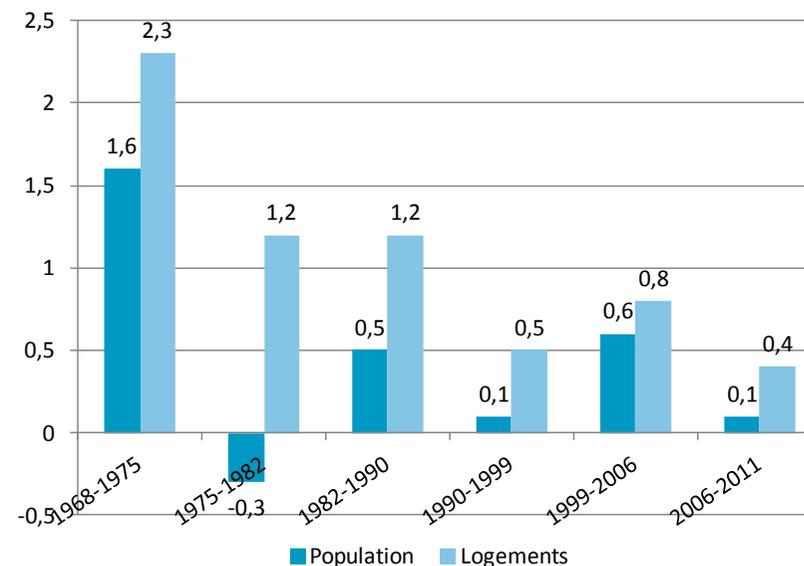
- Du **renouvellement du parc**, à savoir les besoins en logements destinés à compenser la disparition ou le renouvellement du parc ancien (changements de destination, destruction etc.)
- De la **compensation du desserrement des ménages**, c'est-à-dire l'impact de la baisse du nombre moyen d'individus par ménage, qui multiplie le nombre de ménages et donc augmente les besoins en logements à population égale.
- De l'**évolution du nombre de logements occasionnels, des résidences secondaires et des logements vacants** (accroissement qui peut se faire au sein du parc de résidences principales ou, à l'inverse, mutation en résidences principales).

Les données INSEE nous permettent de voir que la croissance du parc de logements à Soisy-sous-Montmorency est supérieure à celle de la population sur l'ensemble de la période 1968-2011.

Les écarts entre ces deux taux témoignent de l'influence d'autres phénomènes sur l'évolution de la population soisienne, que le calcul du point mort permet de prendre en compte.

TAUX DE VARIATION ANNUEL MOYEN DE LA POPULATION ET DU PARC DE LOGEMENTS ENTRE 1968 ET 2011 (%)

Source : INSEE, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2006 et RP2011 exploitations principales



Le renouvellement du parc de logements

La commune compte 418 nouveaux logements entre 2006 et 2011¹¹. Cependant le parc de logements n'a augmenté que de 168 logements (7 759 logements en 2011 – 7 591 logements en 2006).

Ainsi, le renouvellement du parc a utilisé **250 logements** (418 nouveaux logements – 168 logements de variation du parc) **pour remplacer le parc ancien, vétuste (rénovation) ou ayant changé d'affectation, soit 50 logements par an.**

¹¹ Source : données communales : nombre de logements accordés entre 2004 et 2009 +2 ans de délai pour la commercialisation construction = logements construits entre 2006 et 2011

Cela peut s'expliquer par des démolitions importantes, notamment dans le cadre des opérations récentes telles que le Carré Epona (livraison en 2011), de la restructuration du quartier des Noël's (démolition d'un immeuble de 30 logements et construction de 62 logements).

Le desserrement des ménages

Entre 2006 et 2011, la taille des ménages a très sensiblement augmenté.

Pour évaluer la part de production de logements neufs qui a permis de répondre aux besoins induits par le desserrement des ménages, on calcule le nombre de résidences principales nécessaires si le taux d'occupation (la taille des ménages) de 2011 avait été atteint dès 2006.

Le niveau de desserrement correspond à la compensation de la diminution de la taille des ménages (à population égale, les besoins en résidences principales sont accrus).

Le nombre de logements nécessaires à la décohabitation est calculé de la façon suivante :

$$\frac{\text{Population des résidences principales en 2006}}{\text{Taille des ménages en 2011}} - \frac{\text{Nombre de résidences principales en 2006}}{\text{Taille des ménages en 2011}} = \text{Logements nécessaires à la décohabitation}$$

Soit : $(17\,450 / 2,375) - 7\,338 = 9$

9 logements construits entre 2006 et 2011 ont été nécessaires pour répondre aux **besoins liés à la décohabitation des ménages**, soit **1,8 logement** en moyenne par an.

Ces besoins sont relativement limités, en cohérence avec un desserrement des ménages atténué sur la période 2006-2011.

La variation des résidences secondaires et des logements vacants

Entre 2006 et 2011, le nombre de logements vacants a augmenté (154 logements vacants supplémentaires), tandis que celui des résidences secondaires a diminué (16 résidences secondaires de moins).

	2006	2011	Evolution 2006-2011
Résidences secondaires et logements occasionnels	60	44	-16
Logements vacants	193	347	154
TOTAL	253	391	138

Cela signifie que **138 logements** de Soisy-sous-Montmorency sont sortis du parc de résidences principales **vers le parc de logements vacants**.

Cette forte progression de la vacance est probablement liée en partie à la **construction de nouvelles opérations logements non habités** au moment du recensement.

L'effet démographique

L'effet démographique correspond à l'accroissement net de la population, permis par le résiduel du point mort.

Son calcul est fait par déduction :

$$\begin{aligned} & \text{Nombre de logements construits entre 2006 et 2011} \\ & - \text{Nombre de logements renouvelés} \\ & - \text{Nombre de logements nécessaires au desserrement des ménages} \\ & - \text{Evolution du parc de résidences secondaires, de logements occasionnels et vacants} \\ & = \text{Effet démographique} \end{aligned}$$

Soit : $418 - 250 - 9 - 138 = 21$

21 logements seulement ont permis d'augmenter la population soisienne entre 2006 et 2011.

Le point mort

Le point mort correspond au nombre de logements nécessaires pour maintenir le poids de la population sur la commune ; calculé de la façon suivante :

$$\begin{aligned}
 & \text{Nombre de logements construits entre 2006 et 2011} \\
 - & \text{Effet démographique} \\
 = & \text{Point mort}
 \end{aligned}$$

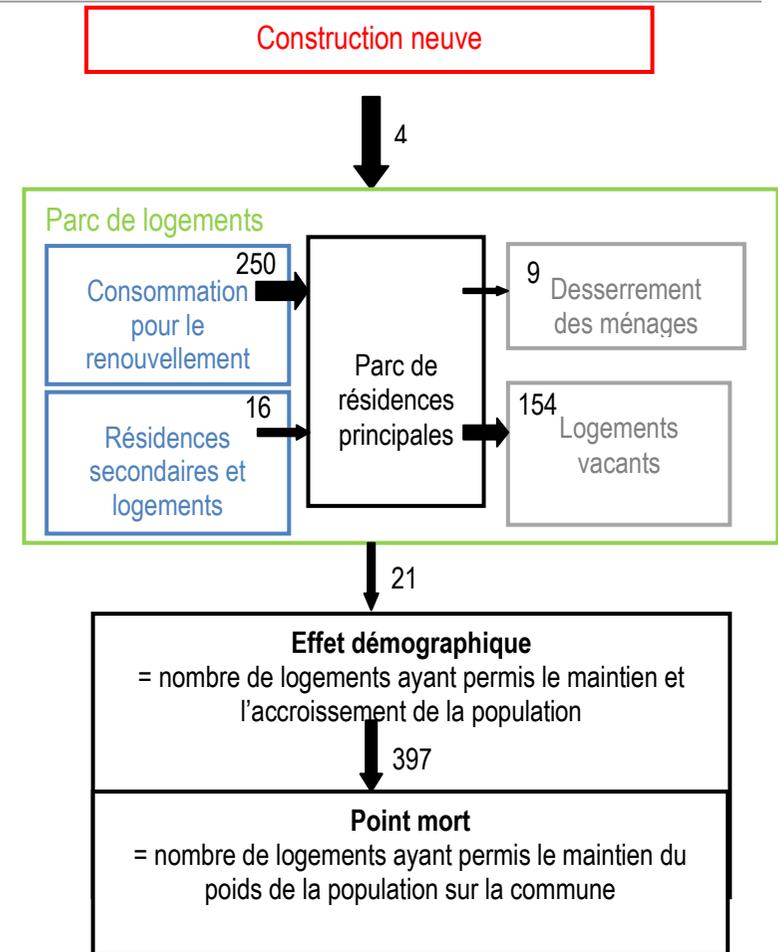
Soit : 418 – 21 = 397

Le point mort est estimé à **397 logements sur la période 2006-2011**, c'est-à-dire que, au cours de cette période, **79 logements** ont été nécessaires **chaque année** pour **maintenir le poids de la population** sur le territoire communal.

Comme il a été constaté avec les services de l'ex-CAVAM, le point mort reflète une incohérence entre les données INSEE sur la croissance démographique et l'augmentation de logements sur la période 2006-2011 (34 logements par an).

CALCUL DU POINT MORT ENTRE 2006 ET 2011 A SOISY-SOUS-MONTMORENCY
Sources : Insee RP2006 et RP2011, données SIT@del

	2006	2011	2006-2011
population sans double compte	17 483	17 531	48
taille des ménages	2,378	2,375	-0,002
population des résidences principales	17 450	17 501	51
résidences principales	7 338	7 368	30
résidences secondaires et logements occasionnels	60	44	-16
logements vacants	193	347	154
parc total	7 591	7 759	168
logements construits (logements commencés de 2004 et 2009)			418
renouvellement			250
desserrement			9
variation RS, LO et LV			138
point mort			397
point mort annuel			79
Effet démographique			21



- Une croissance ralentie du parc de logements
- Une augmentation de la vacance, du fait d'importantes opérations en cours
- Une typologie des logements avec une majorité d'appartements et une présence forte de grands logements
- Une large majorité de propriétaires occupants
- Un parc de logements locatifs sociaux à maintenir

3 ACTIVITES ET EMPLOI

3.1 Le contexte économique

Soisy-sous-Montmorency s'inscrit au sein de « l'agglomération économique » francilienne.

Les pôles économiques les plus proches sont ceux de Genevilliers/Clichy (tourné vers les fonctions de flux et de fabrication) et de la Plaine Saint-Denis (caractérisé par la diversité des activités) et Paris.

Située à 25 km de l'aéroport par l'autoroute A1, le pôle économique de Roissy représente également une polarité rayonnante sur le territoire soiséen.

Volumes et densités d'emploi



Activités et qualification

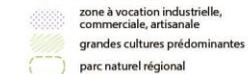
Tissu économique des pôles et de leur environnement



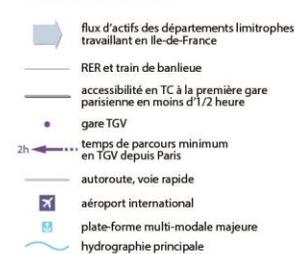
Activités spécialisées



Espace à dominante rurale



Réseaux et accessibilité



1- Orientations économiques, densité et accessibilité

