

# Ville de Parmain

---

## Plan local d'urbanisme

Phase 1 Diagnostic – Etat des Lieux

Diagnostic socio-démographique

HORTESIE URBANISME & PAYSAGE

Octobre 2021

/ v.post. 211022

## DEMOGRAPHIE ET POPULATION

- 1 DENSITE

La superficie totale de la commune est de 887 ha et la population en 2018 est donnée pour 5575 habitants, soit une densité moyenne 606 habitants/km<sup>2</sup>.

A titre de comparaison, dans le département du Val d'Oise, la densité moyenne est de 994,1.

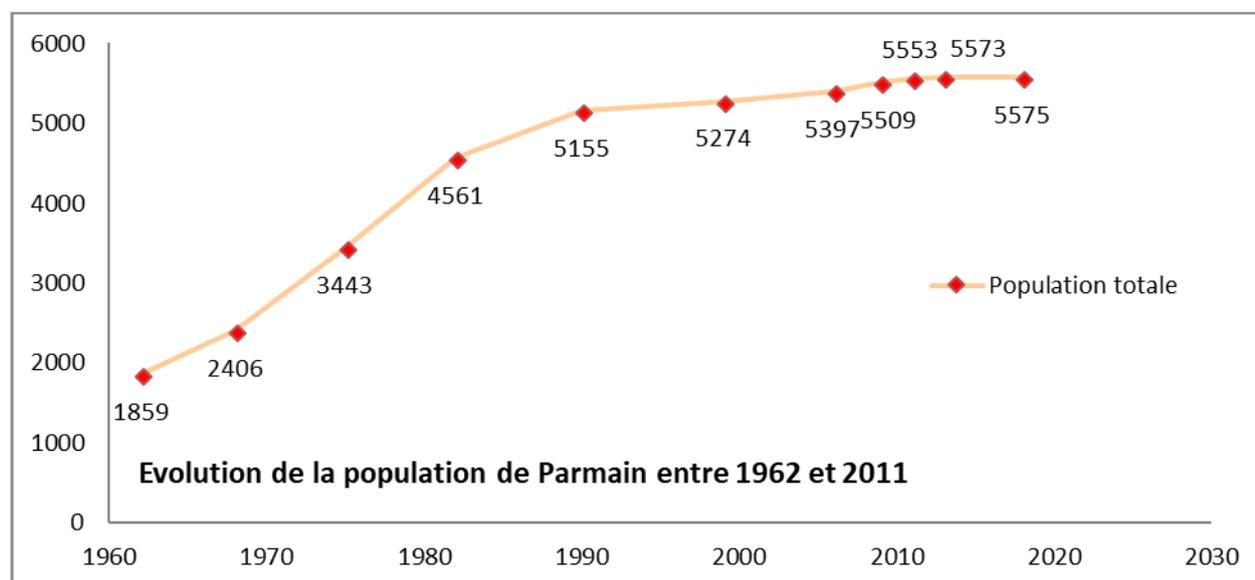
La superficie des espaces urbanisés du territoire communal est de 250ha (données actualisées), correspondant à une densité de ces espaces de 2230 habitants/km<sup>2</sup> d'espace urbanisé.

- 2 POPULATION DE PARMAIN

- **2.1 une courbe de croissance de la population qui s'est aplatie ces dernières années**

La population de Parmain en 2018 est de 5575 habitants.

Depuis cinq ans, elle n'a pas connu d'évolution.



Années	1962	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2009	2011	2013	2018
Nbre d'habitants	1859	2406	3443	4561	5155	5274	5397	5509	5553	5573	5575

La croissance démographique est rapide depuis 1962 jusqu'en 1990 avec un taux d'accroissement moyen annuel de 3.7%.

Cette progression marque alors un point d'arrêt, et elle va ralentir fortement, jusqu'en 2013 passant à 0.35%, puis à 0% ces cinq dernières années.

Evolution détaillée du TAMC (taux annuel moyen de croissance) de la population :

entre 1990 et 1999	0.3%
entre 1999 et 2008	0.4%.
Entre 2008 et 2013	0.3%
Entre 2013 et 2018	0%

• **2.2 La commune dans son environnement**

La comparaison du taux de croissance de la commune avec ceux des entités administratives qui enveloppent la commune montrent que Parmain connaît une évolution à contrecourant.

Entre 2013 et 2018	Variation annuelle	Due au solde naturel	Due au solde migratoire.
Parmain	0%	+0.4	-0,3%
CCVO3F	0.6%	+0.4%	+0.2%
Val d'Oise	0.7%,	1%	-0.3%
Région IDF	0.4%	+0,9%	-0.5%

En effet, Parmain ne se situe pas dans la tendance générale de ces dernières années, tant au niveau de la Communauté de communes de la Vallée de l'Oise et des Trois Forêts, que du département du Val d'Oise et de la région, qui eux continuent d'enregistrer des taux de croissance positifs.

• **2.3 Indicateurs démographiques**

*Solde naturel / solde migratoire*

Le solde migratoire pour la période 2013-2018 est négatif, indiquant que le nombre d'habitant quittant la commune est supérieur aux nouveaux venus.

Solde naturel	Solde migratoire
0.4%	-0.3%

Le solde naturel est la différence entre le nombre des naissances et le nombre des décès survenus entre deux périodes de recensement.

Il y a davantage de naissance que de décès dans la commune ; le nombre moyen des naissances entre 2014 et 2020 est de 51,5 et celui des décès de 42,4.

Le solde naturel durant cette période est de 64.

Le solde apparent des entrées sorties dans la commune ou migratoire est la différence entre la variation de population et le solde naturel.

La variation de population entre 2020 et 2014 est de -20 habitants (estimation) le solde migratoire est de 44.

Sur cette période, le solde naturel compense le solde migratoire négatif.

*Taux de natalité / taux de mortalité*

Le taux de natalité a diminué de 1,1 point, le taux de mortalité a augmenté de 1,6 points.

	2008-2013	2013-2018
Variation annuelle moyenne de la population en %	+0.3	0
Due au solde naturel en %	+0.6	+0.4
Due au solde migratoire en %	-0.3	-0.3
Taux de natalité en ‰	10.9	9.8
Taux de mortalité en ‰	4.6	6.2

• **2.4 La structure de la population par tranche d'âge**

Toutes les tranches d'âge de population sont représentées dans la commune, mais leur répartition évolue.

Répartition par tranche d'âge et évolution depuis 2006

La tranche d'âge des 30 à 59 ans, correspondant à la population installée dans la vie active avec enfants, représente 40,3% de la population.

Elle ne cesse diminuer, par rapport à 2011 ou elle était de 43,6% et par rapport à 2006 avec 46% .

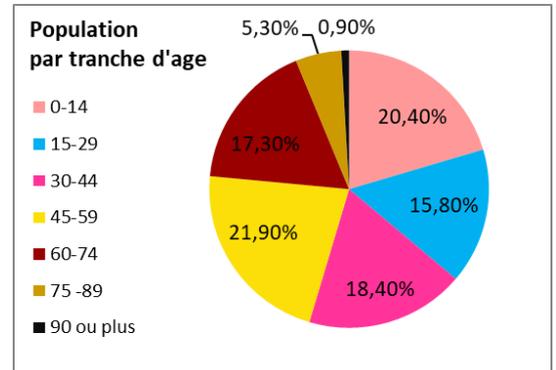
Dans cette tranche, celle des 30-44 ans qui a connu un pic en 1990 n'a cessé de décroître depuis cette période, faisant évoluer celle des 45-59 ans.

Parallèlement, la tranche des 15-29 ans diminue, confirmant que les jeunes habitants de Parmain quittent la commune.

La tranche des 0-14 ans diminue elle aussi.

On note alors un vieillissement des Parminois, avec l'augmentation des plus de 60 ans passant de 14% en 2006 à 16,6% en 2011 puis à 23,5%, soit une part de la population qui a augmenté de près de 10% entre 2006 et 2018.

A noter également les 0,9% de la population des personnes de plus de 90 ans.



	0 à 14 ans	15 à 29 ans	30 à 44 ans	45 à 59 ans	60 à 74 ans	75 ans ou plus	90 ou plus	Total
2018	1136	888	1021	1221	963	296	51	5575
%	20,4%	15,8%	18,4%	21,9%	17,3%	5,3%	0,9%	100%
2011	1 183	1 023	1 146	1 280	684	238		5 553
%	21,3%	18,4%	20,6%	23,1%	12,3%	4,3%		100%
2006	1182	973	1193	1292	551	179	27	5397
%	22%	18%	22,1%	23,90%	10,20%	3,30%	0,5%	100%

• **2.5 Evolution de la population de Parmain au regard de la tranche de la population active**

Une légère évolution vers une population de retraités.

La tranche de population sénior augmente au détriment de celle de la population active qui reste majoritaire, représentant 56,2% des habitants, mais diminue.

La population des jeunes reste stable.



Comparaison dans son environnement : en 2018, la population des jeunes se situe entre celles du Val d'Oise et de la région, en revanche, la tranche de population active est moindre.

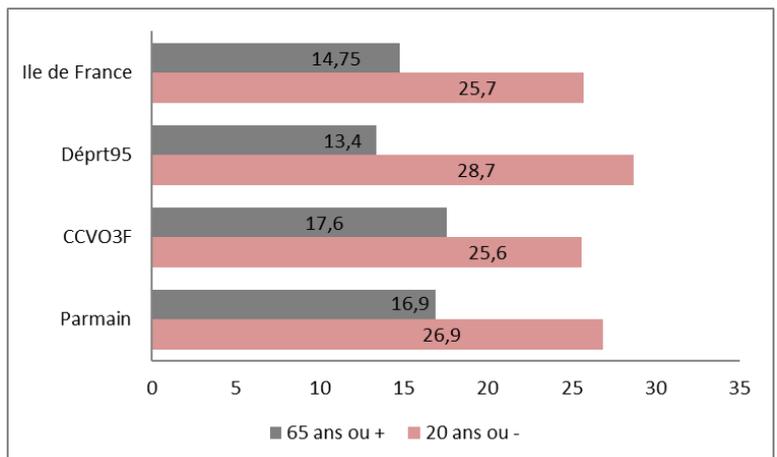
	Nbre	%	CCVO3F	Val d'Oise	Région Ile de France
Population en âge de scolarisation, 0 à 19 ans :	1499	26.9%	25,6%	28.7%	25.7%
Population tranche active, 20 à 64 ans :	3131	56,2%	56,5%	57,9%	59,5%
Population en âge de la retraite + de 65 ans :	944	16,9%	17,6%	13,4%	14,75%

• **2.6 Indice de jeunesse**

L'indice de jeunesse est un indicateur qui affiche le niveau de vieillissement de la population. En tenant compte de la durée d'allongement de vie, il s'agit du rapport entre le nombre de personnes de moins de 20 ans et la population de plus de 65 ans. S'il est supérieur à 1 il témoigne de la prédominance d'une population jeune.

L'indice de jeunesse de la commune est de 1,58, il révèle donc que la population de Parmain est encore jeune.

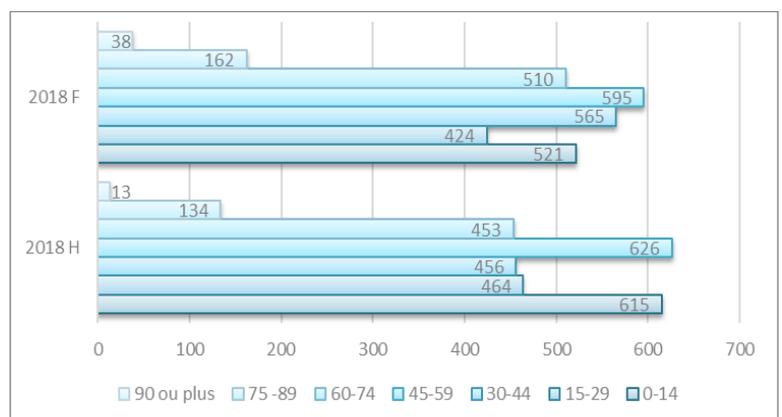
Même s'il a diminué par rapport à 2011, la part des jeunes est plus importante par rapport à celle des personnes âgées. Et l'indice est légèrement plus élevé que l'indice de jeunesse à l'échelle de la CCVO3F.



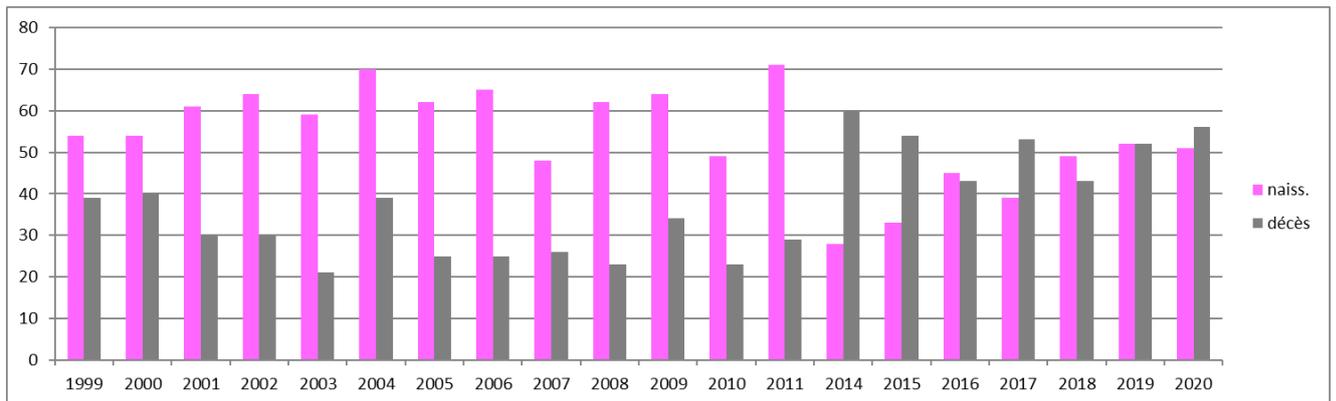
• **2.7 Répartition homme / femme**

La population féminine totale est un peu plus importante (50.5%) que la population masculine.

*Répartition par tranche d'âge :*



• **2.8 Naissances et décès**



Le nombre des naissances a brutalement baissé en 2014, mais remonte régulièrement. En 2014 également, le nombre de décès augmente tout aussi brutalement, probablement dû pour partie à la création de la maison de retraite depuis cette date sur la commune (environ 100 unités).

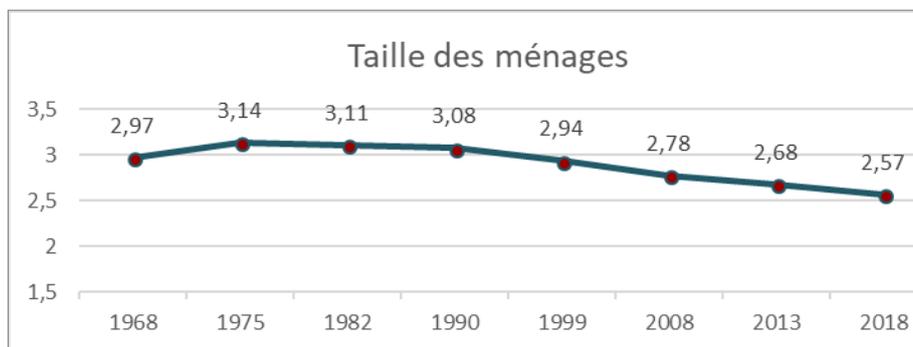
• **2.9 Structure des ménages**

*Nombre des ménages*

En 2018 il est de 2131.

*Le nombre moyen de personnes par ménage*

Il est de 2,57 en 2018. Il diminue régulièrement, suivant la tendance générale. Il est proche de celui du Vexin, 2,5 et du Val d'Oise, 2,6.



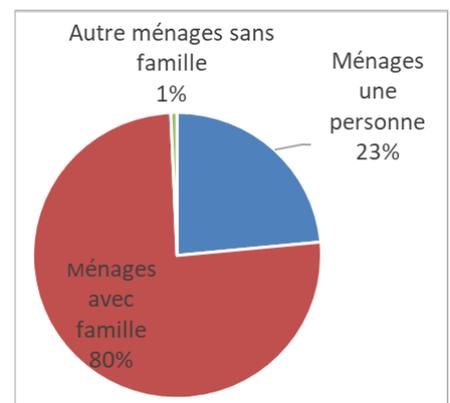
A titre de comparaison, Parmain se différencie de la commune limitrophe de L'Île-Adam dont le nombre moyen de personnes par ménage est de 2,1 et au niveau de la CCVO3F où il est de 2,4 .

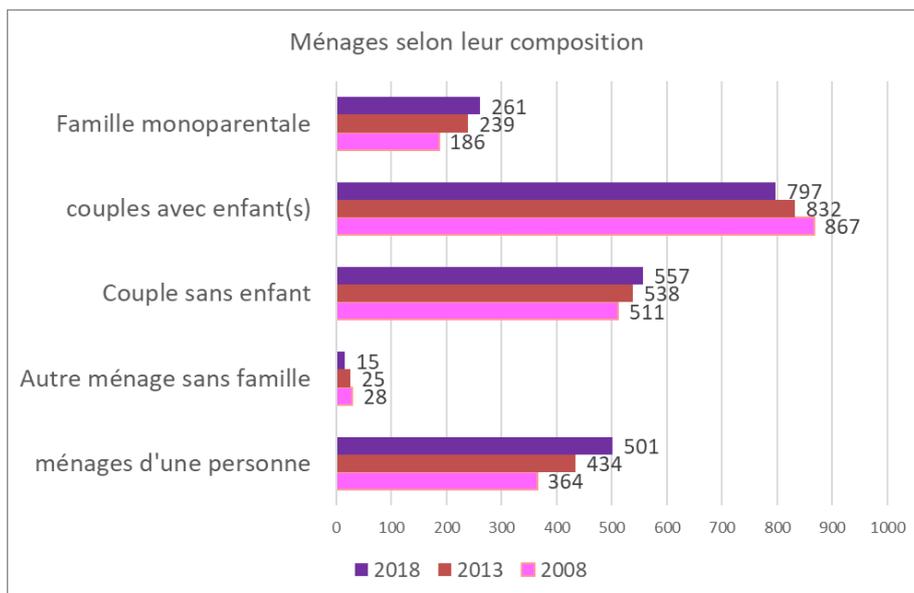
*Composition des ménages*

En parallèle, on constate que le nombre des ménages composés d'une personne continue d'augmenter, en nombre et en part, représentant 23,5% des ménages.

Parmi les ménages avec familles,

- Les ménages composés de couples sans enfant augmentent mais leur proportion reste stable et représente 26.1% des ménages.
- Les ménages constitués de couple avec enfant diminuent en nombre et en proportion, 37.4%
- Les familles monoparentales augmentent en nombre et en proportion, 12,2%





Parmi les ménages d'une personne :

- 55% sont des femmes,
- 41% sont des personnes âgées de plus de 80 ans.

### Composition des familles

Les familles nombreuses, avec trois enfants ou plus, diminuent ainsi que les familles avec un enfant.

Les familles sans enfant augmentent de même que les familles avec 2 enfants.

Familles selon le nombre d'enfants âgés de moins de 25 ans :						
	2018	%	2011	%	2006	%
Ensemble	1634		1 604	100,0	1 539	100,0
<i>Aucun enfant</i>	<i>677</i>	<i>41.4</i>	<i>594</i>	<i>37,0</i>	<i>593</i>	<i>38,6</i>
<i>1 enfant</i>	<i>356</i>	<i>21.8</i>	<i>394</i>	<i>24,6</i>	<i>345</i>	<i>22,4</i>
<i>2 enfants</i>	<i>426</i>	<i>26.1</i>	<i>413</i>	<i>25,7</i>	<i>385</i>	<i>25,0</i>
<i>3 enfants</i>	<i>140</i>	<i>8.6</i>	<i>164</i>	<i>10,2</i>	<i>157</i>	<i>10,2</i>
<i>4 enfants ou plus</i>	<i>35</i>	<i>2.1</i>	<i>40</i>	<i>2,5</i>	<i>58</i>	<i>3,8</i>

## • 2.10 Niveau de vie

### Une population aisée

75% des foyers sont imposables en 2018. Cette proportion a diminué de 1,4% par rapport à 2011. Le revenu médian est de 27860€.

Le revenu médian est le revenu tel que la moitié des foyers gagne plus 27860€ à Parmain et l'autre moitié gagne moins. Il diffère du revenu moyen qui est la moyenne de l'ensemble des revenus des foyers.

Il est plus élevé que celui de la CCVO3F (26840€). Pour comparaison, à l'échelle du Val d'Oise, ce sont 59,3% des ménages qui sont imposables et le revenu médian est 21970€. Au niveau de la région, 63,6% des ménages fiscaux sont imposés et le revenu médian est de 23860€.

## • 2.11 Catégories socioprofessionnelles (CSP)

### Des CSP diversifiées

La représentation la plus forte reste celle des professions intermédiaires sans toutefois être réellement majoritaire.

Population de 15 ans ou plus	2018	2011	2006	%2018	% 2011	% 2006	% 1999
Ensemble	4443	4 386	4 305	100,0	100,0	100,0	100,0
Agriculteurs exploitants	5	8	0	0,1	0,2	0,0	0
Artisans, commerçants, chefs entreprise	251	181	159	5,6	4,1	3,7	2,7
Cadres et professions intellectuelles supérieures	647	667	716	14,6	15,2	16,6	13,9
Professions intermédiaires	813	912	863	18,3	20,8	20,0	20,5
Employés	672	679	658	15,1	15,5	15,3	16,3
Ouvriers	381	329	312	8,6	7,5	7,2	9
Retraités	1020	788	674	23	18,0	15,7	14,7
Autres personnes sans activité professionnelle	654	822	923	14,7	18,7	21,4	22,9

### Evolutions

Les évolutions les plus significatives parmi la répartition des CSP sont :

- La baisse des cadres et professions intellectuelles supérieures et des professions intermédiaires
- L'augmentation des catégories artisans commerçants chefs d'entreprises et des ouvriers
- L'augmentation des retraités.

## • 2.12 La population active

La population active est de 2754 habitants.

### Catégories socioprofessionnelles de la population active

Pop. active	Population	Actifs	Taux d'activité en %	Actifs ayant un emploi	Taux d'emploi en %	Chômeurs
Ensemble	3495	2712	77,6	2469	70,6	7%
15 à 24 ans	644	238	36,9	191	29,6	
25 à 54 ans	2123	1995	94	1843	86,8	
55 à 64 ans	728	479	65,8	435	59,8	
Hommes	1709	1383	80,9	1271	74,4	
15 à 24 ans	346	143	41,5	118	34,2	
25 à 54 ans	1023	992	97	930	90,9	
55 à 64 ans	340	248	72,9	223	65,5	
Femmes	1787	1329	74,4	1198	67,1	
15 à 24 ans	298	94	31,6	72	24,2	
25 à 54 ans	1100	1003	91,2	913	83	
55 à 64 ans	388	232	59,6	213	54,7	

*Taux d'emploi = actifs ayant un emploi en %*

### Taux de chômage

Le taux de chômage à Parmain est de 9%, depuis 2013 :

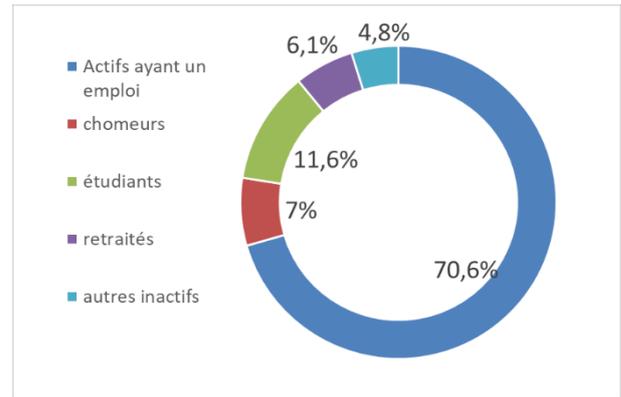
- Il est de 8,1% pour les hommes
- et 9,9% pour les femmes.

Le taux de chômage est le pourcentage de chômeurs dans la population active (actifs occupés + chômeurs).

Le pourcentage de chômeurs est de 7%.  
Il est quant à lui calculé sur la base de l'ensemble de la population en âge d'activités (15-64 ans), active ou inactive.

Le pourcentage de chômeurs est conséquemment plus faible que le taux de chômage.

La part des femmes parmi les chômeurs est de 53,9%



### *Taux d'activités*

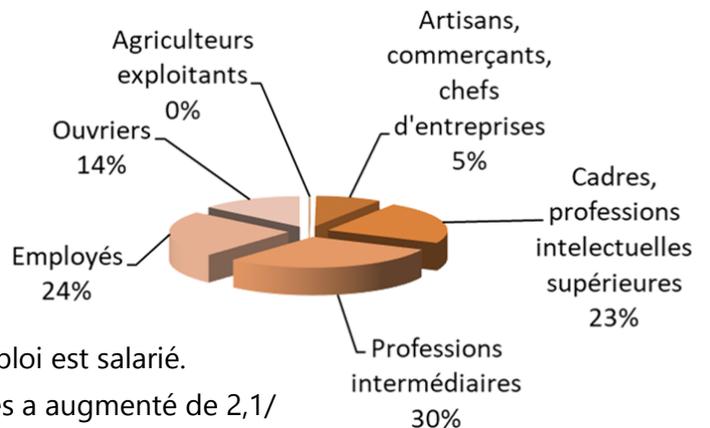
L'activité de la population est analysée en :

Actifs : 77,6%, dont 70,6% ayant un emploi et 7% étant chômeurs

Inactifs : 22,4% dont 11,6% sont élèves, étudiants ou stagiaires non rémunérés, 6,1 % sont retraités ou en préretraite et 4,8% autres inactifs.

### *Catégories socioprofessionnelles des actifs*

Les professions intermédiaires représentent 30% des actifs.



### *Statut professionnel*

84,7% de la population de Parmain ayant un emploi est salarié.

Entre 2011 et 2018 la population des non-salariés a augmenté de 2,1/

Pop 15 ans ou + ayant un emploi	Nombre 2018	% 2018	Dont % temps partiel	Dont % femmes	%2011	Dont % temps partiel	Dont % femmes
Ensemble	2531	100,0	12,2	48,2	100,0	14,2	48,7
Salariés	2144	84,7	12	50,5	86,8	14,7	51,7
Non-salariés	387	15,3	13	35,2	13,2	11,2	28,8

• **2.13 Scolarisation**

Entre 2et 5ans, 73,3% des enfants sont pris en charge dans une institution scolaire, entre 6 et 10 ans le taux est de 96,6% puis entre 11 et 17 ans il est de 98,9%.

A partir de 18 ans, le taux de scolarisation baisse à 57,2%.

Entre 25 et 30 ans, seulement 6.6% de la population est étudiante.

Pour comparaison, 52,5% des habitants de la CCVO3F, 55,3% des habitants du Val d'Oise et 60,8% de la région Ile de France poursuivent des études supérieures entre 18 et 24 ans et respectivement 5,7%, 8,4% et 11,6% entre 25 à 30 ans.

	Ensemble	Population scolarisée	Part de la population scolarisée en %		
			Ensemble	Hommes	Femmes
2 à 5 ans	260	191	73,3	70,8	76,0
6 à 10 ans	412	398	96,6	97,4	95,6
11 à 14 ans	354	350	98,9	98,4	99,4
15 à 17 ans	247	244	98,8	98,5	99,1
18 à 24 ans	398	228	57,2	50,4	65,2
25 à 29 ans	243	16	6,6	6,8	6,4
30 ans ou plus	3 552	38	1,1	1,0	1,2

*Effectifs scolaires*

Les enfants disposent sur la commune des groupes scolaires du Centre, Maurice Genevoix et Jouy-le-Comte, puis du collège des Coutures, qui accueille également les collégiens des communes de Butry, Valmondois et Nesles. Le lycée de secteur est à L'île-Adam.

Les effectifs des écoles de la commune augmentent à nouveau, une dixième classe a été ouverte au groupe scolaire Maurice Genevoix l'année dernière. En outre, il est à noter que la commune a enregistré début novembre 2021, 667 enfants inscrits et préinscrits en maternelle et primaire, soit un effectif de plus 100 enfants supplémentaires prévisionnels.

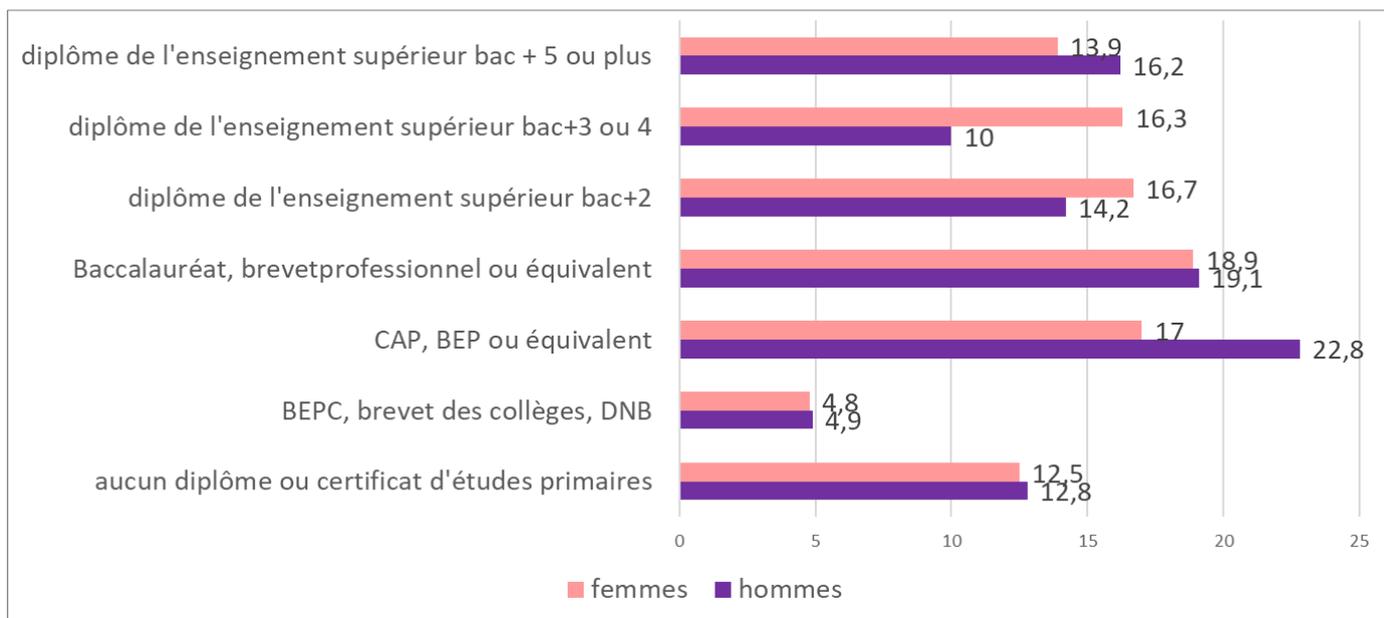
*Evolution des effectifs des écoles à la rentrée 2021*

	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Maurice Genevoix Maternelle	132	129	132	142	161	150	154
Maurice Genevoix Primaire	241	255	224	214	215	213	231
Groupe scolaire du Centre	117	108	115	114	113	107	119
Ecole de Jouy le Comte	69	68	62	64	62	62	57
	559	560	533	534	551	532	561

• **2.14 Diplômes**

Le niveau d'étude de la population s'élève : 37,4% de la population de Parmain de plus de 15 ans a arrêté ses études avant le baccalauréat, auparavant en 2006 elle était de 50,6%.

La population ayant un niveau d'étude minimum BAC + 2 augmente, il est de 43,6%.



### 2.15 Accueil petite enfance

La commune ne dispose pas de crèche pour accueillir les enfants n'ayant pas l'âge d'intégrer la maternelle.

Cependant, elle soutient les initiatives privées pour l'accueil de la petite enfance. Le résultat est probant avec un réseau d'environ une quarantaine d'assistante maternelle pouvant accueillir au total jusqu'à 100 enfants.

Ces assistantes maternelles sont regroupées au sein d'associations pour lesquelles la commune met à disposition des locaux (réseau RAM).

## 3 LOGEMENTS

### 3.1 Catégories et types de logements sur la commune

#### *Catégorie et type de logements*

Le nombre de résidences principales est de 2132 ; soit 137 de plus qu'en 2011, ce qui représente un rythme annuel 19,5 logements nouveaux.

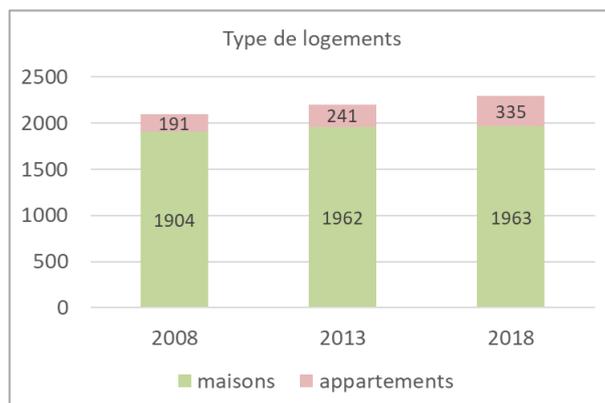
	2018	%	2011	%	2006	%	1999	%
Ensemble	2309		2159	100,0	2 059	100,0	2003	100,0
Résidences principales	2132	92,3	1995	92,4	1 903	92,4	1776	88,6
Résidences secondaires et logements occasionnels	39	1,7	59	2,8	65	3,2	99	4,9
Logements vacants	138	6	105	4,9	91	4,4	128	6,4
Maisons	1963	95	1937	89,7	1 872	90,9	1809	90,3
Appartements	335	14,5	195	9,0	179	8,7	154	7,7

Le taux des résidences secondaires diminue mais celui des résidences principales reste constant.

Le taux de logements vacants augmente, il est de 6%, un taux assez élevé.

Le nombre de maisons individuelles a cessé d'augmenter depuis 2013, après une progression constante jusqu'en 2011.

En corollaire, le nombre d'appartement croît et représente 14,5% du parc de logement dans la commune. Cette proportion a doublé en vingt ans.

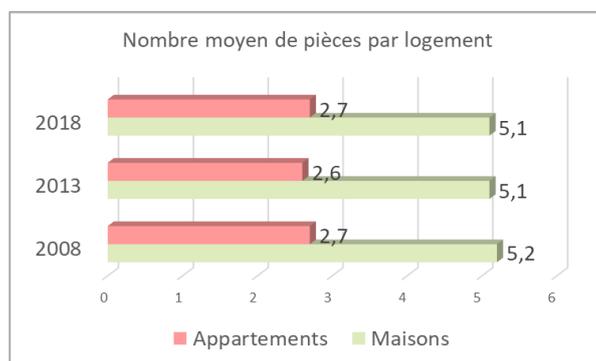


### *Taille des logements*

Le nombre moyen de pièces des résidences principales est de 4,8.

Il est de 5,1 pour les maisons et 2,7 pour les appartements.

La taille des logements en maison individuelle diminue légèrement.



Le taux de logements suroccupés est de 4,1%.

Le parc est constitué de grands logements : 56,8% des logements ont 5 pièces ou plus.

	2018	%	2013	%	2006	%	1999	%
Ensemble	2132	100,0	2061	100,0	1 903	100,0	1776	100,0
1 pièce	45	2,1	54	2,6	21	1,1	28	1,6
2 pièces	109	5,1	86	4,2	92	4,9	81	4,6
3 pièces	233	10,9	207	10,1	176	9,2	176	9,9
4 pièces	533	25	519	25,2	505	26,6	545	30,7
5 pièces ou plus	1211	56,8	1195	58	1 108	58,2	946	53,3

A noter :

- La diminution du nombre de logement de 1 pièce
- L'augmentation du nombre de toutes les autres tailles de logements
- Les logements de 1 à 2 pièces représentent 7,2%
- Les 3-4 pièces 13,4%
- Les 5 pièces ou plus 56,8%.

### *Ancienneté du parc de logement*

Le parc ancien avant 1946, représente 22,5%.

55,6 % des logements datent d'après les années soixante-dix.

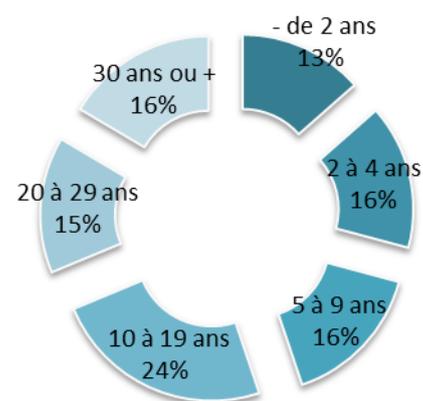
### 3.2 Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale

On observe la confirmation de l'enracinement de la population sur la commune, plus de la moitié des habitants de Parmain, 55,2% habitent dans leur logement depuis plus de 10 ans, ils étaient 47 % en 2006.

Mais le nombre de personnes habitant la commune depuis moins de 4 augmente à nouveau, se rapprochant du niveau de 2006 avec 29%.

En conséquence,

- moins de logements sont libérés par les anciens occupants,
- de nouveaux occupants sur les logements libérés par des occupants entre 5 et 9 ans,
- quelques logements nouveaux seulement alimentent l'offre.



### 3.3 Confort des résidences

98,2% des logements comportent le confort minimum (sdb/douche).

63,9% des ménages ont un chauffage central individuel et l'utilisation du chauffage individuel « tout électrique » augmente, passant de 24,5% en 2008 à 25,8% des résidences principales.

6,5% des logements bénéficie d'un chauffage collectif.

### 3.4 Statut d'occupation des logements

81,8% des occupants sont propriétaires de leur logement.

	2018	%	2011 en %	1999 en %
Ensemble	2132			
Propriétaires	1730	81,1	81.4	78.9
Locataires	366	17,2	16.5	17.7
<i>Dont logement HLM</i>	148	7	5 (99 logmt)	
Logés gratuitement	36	1,7	2.2	3.4

Les résidences principales restent majoritairement occupées par leur propriétaire. Ce statut a même augmenté, passant de 78.9 à 81.1%.

### 3.5 Rythme de la construction

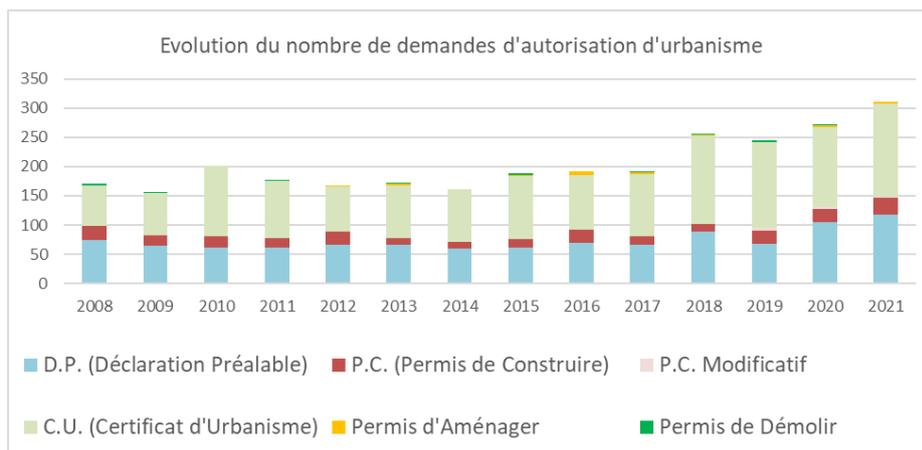
Depuis 2016, le nombre de permis de construire accordés a augmenté.

Entre 1999 et 2008 la moitié des autorisations concernent la réalisation de logements neufs sous forme pavillonnaire avec une période de production plus forte entre 2003 et 2005.

Entre 2011 et 2015, le rythme de construction sur la commune est quasi nul.

A partir de 2016, le nombre de permis accordé augmente avec 93 permis cumulés entre 2016 et 2020 pour 318 logements, laissant entrevoir une reprise de la construction. Moins de 5 permis concernaient des maisons individuelles ajoutés aux 30 logements individuels en accession du programme Bois Gannetin en 2019.

Et les dernières données en 2021 indiquent 29 permis accordés pour 42 logements.



Si le nombre de permis augmente, cela ne signifie pas que les constructions sont effectivement réalisées :

- Les recours systématiques contre les opérations de logements collectifs bloquent les programmes.
- Dans une moindre mesure, on note d'une part un nombre important de refus de permis de maison individuelle et d'autre part plusieurs projets de maisons individuelles dont le permis a été accordé sont finalement abandonnés par les demandeurs.

### *Les permis de construire de logements*

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
	<b>Nombre de permis de construire accordés</b>	17	27	13	12	26	28	33	17	17	16	12	14	12	16	9	11	14	23	14	12	22	22
<b>Dont logements neufs</b>	9	13	6	7	18	23	15	8	3	1	2 + EHPAD*	13	5	5	0	4	2	108	5	79	108	16	42
<b>Sitadel*</b>						22	37	16	1	1	1	1	12	6	0	1	3	2	131	3	2	-	-

*\*nombre de logements commencés selon les données Sitadel*

### *Les programmes de logements sur la commune*

Plusieurs programmes de logements engagés :

- 2009 : construction de 81 lits de l'EHPAD - réalisé.
- 2014 : SAJH CAT Bois Gannetin 37 logements sociaux + 2 logements de gardiens – réalisé
- 2016 : Construction de 94 logements aux Coutures – Arche promotion – réalisé (résidences « Les Chevreuils » et « Bukoloc Garden »)

- 2016 : PI Clémenceau / Tempérance Manceau 11 LLS\*
- 2018 European Homes 55 Logements rue du Val d'Oise\*
- Passiflores 27 logements dont 15 LLS et 2 commerces 5 rue Poincaré – réalisé
- 2019 Cogedim – Bois Gannetin 108 logements dont 78 LLS et 30 accessions\*
- 2020 Sequens 94 rue du Maréchal Foch 16 logement LS\*
- 2021 SCCV, 79 rue Maréchal Joffre 26 LLS\*
- 2021 1001 Vie Habitat 129 rue Maréchal Foch 16 LLS\*

\* Programmes non encore réalisés

### 3.6 Les logements sociaux

Le nombre total de LLS sur la commune est de 264 au 1<sup>er</sup> janvier 2021, il sera de 278 au 1<sup>er</sup> janvier 2022 (1 logement sort du contingent en 2022).

#### Répartition des LLS dans le territoire



Actuellement, les 279 logements locatifs sociaux sont concentrés dans les parties centre et sud de la ville, tandis qu'aucun n'est réalisé dans la partie du territoire au nord, depuis la gare jusqu'à Jouy-le-Comte.

#### Nombre de LLS à réaliser

Les communes qui n'atteignent pas le seuil requis (25 %) sont soumises à un prélèvement obligatoire et doivent s'engager dans un plan de rattrapage comportant des objectifs intermédiaires triennaux. La loi de 2013 a renforcé le rythme de rattrapage :

- 25 % minimum du déficit en 2014-2016,
- 33 % en 2017-2019,
- 50 % en 2020-2022
- 100 % en 2023-2025.

À chaque fin de période triennale, un bilan est établi portant en particulier sur le respect des engagements. Si les communes soumises au prélèvement n'ont pas tenu leur engagement triennal, le préfet peut engager une procédure de constat de carence.

Le constat de carence entraîne plusieurs conséquences :

- La majoration du prélèvement, l'arrêté de carence fixe le montant,
- Le transfert au préfet du contingent de réservation municipale sur des logements sociaux, ce qui dans le cas de Parmain limite la capacité de loger dans la commune des parminois qui en font la demande,
- De réaliser 30% minimum de LLS dans toutes les opérations de construction,
- L'exercice du droit de préemption par le Préfet,
- La Délivrance par le Préfet d'autorisations d'urbanisme dans certains secteurs fixés par l'arrêté de carence,
- La possibilité pour le Préfet de se substituer au maire pour conclure les conventions avec des bailleurs pour produire des logements sociaux.

#### *Les programmes en attente et en projet*

Adresse & date PC	Porteur de projet ou Intitulé programme	Nombre logements	Nombre lgmts locatifs sociaux	Statut
Place Clémenceau 2016	Tempérance Manceau	11	11	PC attaqué, purgé
rue du Val d'Oise 2018	European Homes	55	32	PC attaqué/abandon <i>non réalisable sous POS en cours</i>
Bois Gannetin 2019	Cogedim	108	78	PC attaqué, recours TA en cours
94 rue du Maréchal Foch / 2020	Sequens	16	16	PC attaqué, recours mairie initié
79 rue Maréchal Joffre / 2021	SCCV / Erigère	26	26	PC attaqué, recours TA initié
129 rue Maréchal Joffre / 2021	1001 Vie Habitat	12	12	PC déposé
Rue Maréchal Joffre	Lavoir	17	17	Projet à l'étude <i>non réalisable sous POS en cours</i>
Total		173		

Remarques :

- 216 logements actuellement ont fait l'objet de permis de construire qui ont été attaqués, 12 logements ont un permis déposé.
- Parmi les programmes potentiellement réalisables, 117 logements locatifs sociaux sont programmés dans les mêmes secteurs que ceux existants, accentuant la concentration sur ces quartiers.

### *Calcul des 25% de LLS à réaliser*

L'objectif de réalisation de logements locatifs sociaux est fixé par la préfecture qui le notifie à la commune. Ainsi, le nombre de résidences considérées non vacantes pris en référence pour le calcul des 25% est déterminé par la préfecture. Actuellement, le nombre sur lequel l'objectif de réaliser 25% de LLS est pris en compte est celui de 2107 résidences.

A l'échéance 2025 la commune doit avoir 527 LLS sur son territoire.

En 6 ans le taux a été quasiment doublé, début 2021 le taux de LLS réalisés est de 13,1%, il était de 6,79 en 2014.

### *Les objectifs de mixité sociale*

Pour pallier à son déficit la commune de Parmain doit poursuivre son engagement à permettre la réalisation de plusieurs programmes sur plusieurs années, et fixer un objectif de répartition équilibrée et équitable sur le territoire communal.

Le nombre de LLS pris en compte est de 264 au 1<sup>er</sup> janvier 2021, il sera de 278 au 1<sup>er</sup> janvier 2022 car il intègrera les 15 logements LS de l'opération Passiflore qui seront attribués et 1 logement sort du contingent en 2022.

Le nombre des LLS agréées intègre les logements dont le permis a été déposé mais ceux-ci ne sont pris en compte dans le calcul de l'état de carence qu'une fois qu'ils ont été attribués.

Les recours bloquant la réalisation des logements locatifs sociaux entravent la démarche de la commune pour sortir de l'état de carence.

Au regard de l'évolution démographique, avec notamment le départ des jeunes qui ne trouvent pas à se loger sur Parmain et le vieillissement de la population il y a lieu de s'interroger sur l'opportunité de créer des résidences intergénérationnelles, permettant de loger la population parminoise dans des logements et dans un environnement adaptés tels que :

- Logements locatifs sociaux de taille moyenne type T3, correspondant aux demandes des parmois, jeunes et sénior
- Résidence Sénior
- Colocation / cohabitation intergénérationnelle
- Habitat coopératif.

### **3.7 Calcul des besoins en logements**

#### *Evaluation du «point mort» sur la période 2008-2018*

Le simple maintien de la population d'un territoire sur une période donnée peut engendrer un besoin en construction neuve significatif. En effet, le renouvellement du parc de logement, le desserrement des ménages ou encore la variation des logements vacants et des résidences secondaires peut induire à population constante la nécessité de construire de nouveaux logements.

Le parc de logements entre 2008 et 2018 a augmenté de 187 unités et on note 36 logements vacants de plus (138 logements vacant).

Pendant cette période la population des ménages, prise en compte pour le calcul du point mort a augmenté de 56 personnes (différente de la population totale qui comptabilise les foyers, résidences séniors, EHPAD, etc).

La notion de point mort permet d'estimer le nombre de logements à construire sur le territoire donné, en fonction de ses caractéristiques démographiques de l'évolution de son parc de logements, afin de maintenir la population existante et évaluer les besoins futurs en logements. Cette évaluation prend en compte la taille moyenne des ménages, l'évolution des résidences secondaires et logements vacants, le renouvellement du parc (constructions neuves), la croissance démographique.

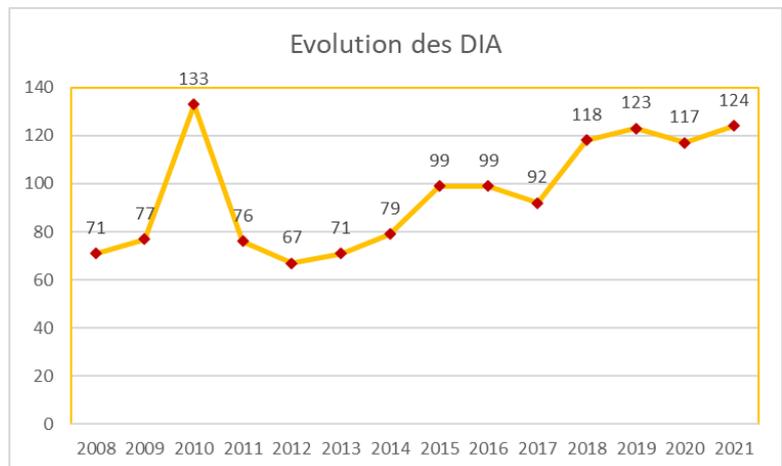
Desserrement des Ménages	A	Population des ménages en 2013 / taille moyenne des ménages 2018 - le nombre de résidences principales en 2013	105
Renouvellement	B	Nouveaux logements construits (données sitadel) – variation du nombre de logements 2018-2013	53
Variation résidences secondaires (RS) et logements vacants (LV)	C	Variation du nombre de résidences secondaires - variation du nombre de logements vacants entre 2018 et 2013	-17
<b>POINT MORT</b>		<b>Desserrement + Renouvellement + Variation RS et LV</b>	<b>141</b>

Le besoin de logements à construire pour maintenir la population à son niveau est de **28,2 logements** / an.

### 3.8 Mutations foncières

Le nombre de DIA (déclaration d'intention d'aliéner) enregistré en mairie ne cesse d'augmenter pour atteindre 124 au 3<sup>ème</sup> trimestre 2021.

Il est constaté que la cherté du foncier est une des causes qui amènent des parminoises en situation de décohabitation à vendre leur logement et à quitter la ville car il ne peuvent trouver à se reloger dans la ville.



## 4. MIGRATION ET DEPLACEMENTS

### 4.1 Migrations quotidiennes

44% des actifs parminoises travaillent à plus de 30mn de chez eux.

10.6% de la population (268 habitants) travaille sur la commune et ce taux ne couvre pas la totalité des emplois existants dans celle-ci (671 emplois en 2018, 693 en 2011).

Par comparaison, il y a 30 ans, 18.3% des actifs de Parmain travaillaient sur la commune.

60% des emplois dans la commune sont occupés par des actifs venants de l'extérieur.

89.3% travaille à l'extérieur de la commune, cela indique un très fort taux de migration quotidienne domicile-travail.

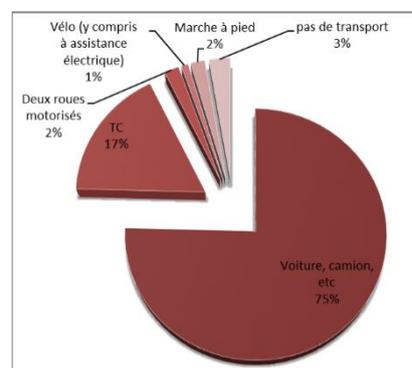
Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus	2018	%	2011	%	2006	%	% 1990
Ensemble	2531		2 657	100,0	2 464	100,0	
Travaillent :							
<i> dans la commune de résidence</i>	268	10,6	285	10,7	252	10,2	18,3
<i> dans une commune autre que la commune de résidence</i>	2337	89,3	2 371	89,3	2 211	89,8	
<i> située dans le département de résidence</i>	nc	nc	1 419	53,4	1 282	52,0	42,1
<i> située dans un autre département de la région de résidence</i>	nc	nc	838	31,5	826	33,5	
<i> située dans une autre région en France métropolitaine</i>	nc	nc	110	4,1	102	4,1	
<i> située dans une autre région hors de France métropolitaine (Dom, Com, étranger)</i>	nc	nc	5	0,2	2	0,1	

#### 4.2 Indicateur de concentration d'emploi

L'indicateur de concentration d'emploi est de 26,5, il est égal au nombre d'emploi dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone. Il y a quatre fois plus d'actifs habitant Parmain que d'emplois sur la commune.

#### 4.3 Moyens de transport utilisés :

17,3% des actifs utilisent les transports en commun, la voiture reste encore le mode de déplacement largement plébiscité.



#### 4.4 Equipement automobile des ménages

La totalité des ménages de Parmain possède une voiture.

	2018	%	2011	%	2006	%
Ensemble	2132	100,0	1 995	100,0	1 903	100,0
Au moins un emplacement est réservé au stationnement	1729	81,1	1 603	80,4	1 566	82,3
Au moins une voiture	2008	94,2	1 876	94,0	1 778	93,4
1 voiture	906	42,5	850	42,6	850	44,7
2 voitures ou plus	1101	51,6	1 026	51,4	928	48,8

Les données relatives à la mobilité font ressortir que la voiture continue d'être le mode de déplacement le plus utilisé contribuant aux émissions de gaz à effet de serre (GES).

Une voie cyclable a été intégrée dans le tissu urbain du nord au sud permettant aux habitants des quartiers de relier la gare et de limiter les déplacements par les véhicules individuels. Il faut donc poursuivre l'amélioration des conditions et de l'offre d'accès et de desserte par les transports en commun, complétée par l'usage des modes de déplacement doux.

## **5. DYNAMIQUE ECONOMIQUE ET EMPLOI**

### **5.1 les secteurs d'activités**

Parmain compte 671 emplois répartis entre les diverses structures du secteur public ou assimilé (mairie poste, écoles, personnel EHPAD par exemple) et le secteur privé composé de 312 entreprises, commerces et artisans.

La commune ne possède pas de zone d'activités et l'ensemble des entreprises est dispersé dans le tissu urbain.

L'indicateur de concentration d'emploi est bas, de 26,5.

Ceci montre le caractère essentiellement résidentiel marqué de la commune, avec un faible tissu économique et qui accroît fortement les migrations alternantes des actifs.

La structure économique est dominée par les entreprises des divers secteurs des services, 50,8%, puis par le secteur du commerce, l'administration publique la construction et l'industrie.

#### *Les entreprises dans la commune :*

Ensemble	374	%
Industrie	16	4.3
Construction	43	11.5
Commerce, transport, hébergement et restauration	83	22.2
Information et communication	12	3.2
Activités financières et d'assurance	9	2.4
Activités immobilières	24	6.4
Activités spécialisées scientifique et activités de services administratif et de soutien	86	23
Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale	62	16.6
Autres activités de services	39	10.4

### **5.2. Création d'entreprises**

Le nombre d'entreprises créées est assez irrégulier, mais a augmenté de façon significative ces trois dernières années.

La proportion d'entreprise individuelle est de 76%, alors qu'elle ne dépassait pas 50% auparavant, et couvre l'ensemble des secteurs d'activités.

#### *Création d'entreprises ou établissements :*

	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008
	67	74	58	44	53	46	41	44	66	51	57	47	24
<i>Dont entreprises individuelles</i>	<i>51</i>	<i>52</i>	<i>41</i>	<i>30</i>	<i>34</i>	<i>28</i>	<i>30</i>	<i>38</i>	<i>49</i>	<i>35</i>	<i>44</i>	<i>33</i>	<i>8</i>

### **5.3. Surfaces commerciales :**

34 surfaces commerciales ont été recensées dans le cadre de l'étude du périmètre de sauvegarde des commerces. 30 commerces sont répertoriés en 2020.

18 surfaces sont situées dans la partie Centre, point central d'entrée dans la commune, d'accès à la gare, à la mairie et rue Guichard. Certaines d'entre elles sont aujourd'hui occupées par des ateliers d'artistes, et d'autres sont inoccupées. On trouve dans ce secteur une alimentation, un bar tabac, une pharmacie, des commerces de restauration.

15 surfaces ou points de vente sont dans le centre commercial des Arcades dont 9 locaux en activités, pharmacie, superette, boucherie, boulangerie, fleuriste, esthéticienne,...

La faiblesse de la structure commerciale s'explique par la forte concurrence exercée par les commerces intra-muros de l'Isle Adam et par la zone commerciale Le Grand Val.

A Parmain, seuls subsistent quelques commerces de proximité concentrés dans le quartier de la gare et aux Arcades.

L'action vers une dynamisation de la structure commerciale est à poursuivre.

### **5.4. Économie du tourisme**

La qualité du cadre de vie, les espaces naturels, le patrimoine culturel, l'appartenance de la commune au Parc Naturel Régional du Vexin et la proximité de sites touristiques comme la vallée des Impressionnistes pourrait permettre un développement de l'activité touristique malgré la concurrence des communes voisines de l'Isle Adam et Auvers-sur-Oise.

Actuellement, hors quelques locations de gîtes et RB&B, on ne recense aucun équipement hôtelier destiné au tourisme dans la commune.

### **5.5. Synthèse économique**

Parmain semble rester en marge de la dynamique d'activités que l'on peut observer dans les communes limitrophes.

Une des principales causes de ce phénomène est la proximité et l'attractivité des pôles économiques et commerciaux comme l'Isle Adam et plus loin Chambly.

Le faible niveau en activités économiques entraîne un déséquilibre dans la mixité des fonctions urbaines qui paraît difficilement surmontable dans la configuration urbaine et le contexte actuels.

Mais la trame résidentielle est favorable à l'émergence d'entreprises unipersonnelles. Cette forme d'activité peut compenser la faiblesse de la structure du tissu économique et instaurer une mixité des fonctions urbaines.

## **6. SYNTHÈSE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE**

Les cinq années entre 2013 et 2018 traduisent un arrêt de l'évolution démographique après une période marquée déjà par un ralentissement.

Cette évolution est à l'inverse de la tendance observée dans le secteur géographique environnant, que ce soit au niveau de la CCVO3F, du PNR du Vexin français, du département du Val d'Oise et de la région Ile de France.

Quelques indicateurs se sont dégradés, malgré un solde naturel positif, un taux de naissance encore favorable et un indice de jeunesse positif. Les indicateurs de risque de décroissance s'expriment par le déficit migratoire avéré, par le vieillissement de la population (seule la tranche des plus de soixante ans augmente), la diminution de la taille des ménages corrélée avec une augmentation du nombre des ménages composés d'une personne, la diminution des familles avec enfants.

- ✓ Les ménages composés de couples avec enfant(s) diminuent.
- ✓ Parmain n'échappe pas au vieillissement de sa population, les séniors augmentent et représentent presque un quart de la population.
- ✓ Les mutations résidentielles (grands pavillons repris par des couples avec enfants) que l'on observait auparavant sur la commune s'atténuent.
- ✓ La tranche d'âge des 30-59 ans (en âge d'avoir des enfants) est majoritaire. Après avoir remplacé une population qui quittait la commune, elle diminue.
- ✓ Un nombre de logements vacants qui augmente en 2018 et appelle à la vigilance dans l'observatoire du logement communal.
- ✓ Le nombre de personnes quittant la commune est supérieur au nombre d'entrant.

La faible augmentation précédente de la population et la stabilité actuelle trouvent leur origine dans un solde naturel qui reste positif et compense un solde migratoire négatif.

Les indicateurs positifs :

- ✓ Les habitants apprécient leur ville et s'enracinent, plus de 55% y habitent depuis plus de 10 ans.
- ✓ Un indice de jeunesse marqueur d'une population jeune, un taux de naissance qui reste soutenu.
- ✓ Une taille des ménages supérieure à la moyenne.
- ✓ Une population ayant un taux d'activité élevé, constituée de professions intermédiaires et de catégories socioprofessionnelles supérieures, et dont les artisans commerçants chefs d'entreprises augmentent.
- ✓ La population de Parmain est une population aisée au regard de son environnement.
- ✓ Des logements de grande taille

Les données récentes enregistrées depuis 2018 par la commune avec l'arrivée de nouveaux habitants ces trois dernières années changent la tendance. Elles tendent à démontrer une inversion de l'évolution statistique : 245 nouveaux habitants ont ainsi été enregistrés depuis 2018.

Cette augmentation est due en partie par la construction des 94 logements en 2018 des résidences des Chevreuil et Bukolic situés au sud de la ville et les 25 logements de la résidence Passiflore près de la gare de Parmain, emménagés récemment.

Cela se traduit aussi par une prévision d'augmentation des effectifs scolaires de 100 enfants supplémentaires inscrits et préinscrits et d'un niveau d'occupation des groupes scolaires de la commune proche de la saturation après s'être maintenu à un niveau plutôt constant.

Parallèlement, l'augmentation du nombre de permis de construire pour des logements neufs augmente depuis 2016, avec 122 permis pour 360 logements confirmant l'effort de construction nécessaire pour maintenir la population à son niveau et absorber le point mort évalué à partir des cinq dernières années à 28,2 logements/an.

La commune se trouve dans une situation où elle doit prioritairement répondre à l'objectif de mixité sociale et d'atteindre 25% de logements locatifs sociaux. Cet objectif devra permettre d'intégrer les besoins d'évolution démographique et notamment :

- Une offre diversifiée en taille de logements, et répondant aux besoins des parminoïis,
- Une typologie de logement favorisant l'accueil de familles avec enfants,
- Une répartition équilibrée et équitable sur l'ensemble du territoire communal.

Cependant, les contestations de construction contre les permis de logements collectifs bloquent la réalisation des programmes et seulement 1/3 des logements ont pu être mis en chantier depuis 2016.

Le risque de décroissance démographique évoqué ci-avant est ainsi liée à l'absence de sortie des programmes de logements qui sont prévus par la commune.

Par ailleurs ces contestations ont un impact négatif dans la gestion du bien collectif et social communal, en effet la commune se trouve dans l'incapacité d'offrir des logements à des habitants actifs qui compte tenu du cout du foncier doivent quitter la ville.

Parallèlement, le vieillissement de la population appelle également une réflexion sur une typologie de logements et de besoins en équipements et une offre d'activités (culturelles, associatives, sportives,..) particulières.

Les caractéristiques urbaines et environnementales du territoire communal conduisent aussi à s'interroger sur la nature des programmes, et leur intégration dans le paysage urbain, au travers de projets de constructions écoenvironnementales.

Enfin, la réflexion sur des programmes mixtes, intégrant des logements permettant de répondre à des besoins spécifiques de logements tels que pour la population jeune, et des locaux d'activités tels que les tiers lieux, pourraient permettre de dynamiser la faiblesse du tissu économique et encourager l'entreprenariat.