

**Un logement pour tous
dans une ville résolument tournée vers l'avenir**

Deuxième contribution

Septembre 2010







Préambule

Par délibération du 30 avril 2009, la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines a engagé l'élaboration d'un nouveau Plan Local de l'Habitat (PLH). Le CODESQY a présenté une première contribution, intitulée "**Un logement pour tous dans une ville résolument tournée vers l'avenir,**" pour la phase d'élaboration du diagnostic et du document d'orientations. Ce premier document a été envoyé aux élus du territoire en octobre 2009.

Le diagnostic de la Communauté d'Agglomération, présenté en comité de pilotage du PLH le 26 mars 2010 a ensuite été présenté au CODESQY par le Président de la commission habitat et la Directrice du service développement de l'habitat, le 14 avril 2010.

Le CODESQY a apprécié la richesse de cette information et tient à exprimer ses remerciements pour cette présentation.

Après analyse, le CODESQY a souhaité compléter sa contribution d'octobre 2009 sur trois points :

- quantifier et discuter le niveau d'ambition qui lui paraît souhaitable pour positionner Saint-Quentin-en-Yvelines en tant qu'agglomération dynamique par rapport à l'Île de France, en particulier dans le contexte de concurrence croissante entre territoires ;
- présenter quelques conditions pour la mise en oeuvre de cette ambition ;
- insister sur un portage partagé par tous les acteurs.

Le contenu de cette contribution a été débattu lors de l'assemblée plénière du CODESQY du 17 juin 2010.





Synthèse de la contribution

Selon notre analyse, le nombre de logements nécessaire pour que la population de Saint-Quentin-en-Yvelines progresse au même rythme que la région Ile de France est de 1200 par an. Ce chiffre correspond, par ailleurs, à une évolution de population proche du solde naturel (naissances moins décès).

Le CODESQY se prononce pour une ambition légèrement supérieure, afin de pouvoir accueillir également des actifs travaillant à Saint-Quentin-en-Yvelines, et particulièrement les populations jeunes et les cadres supérieurs.

Le niveau d'ambition proposé est de 1500 logements par an, afin que Saint-Quentin-en-Yvelines commence à réduire l'écart entre habitat et emploi, et se positionne en territoire dynamique au sein de la région et de l'OIN Paris Saclay.

La faisabilité de cet objectif nécessite examen, surtout si l'on exclut l'urbanisation de zones nouvelles, sauf cas particuliers limités.

Le CODESQY considère que l'agglomération offre un potentiel important du fait du nécessaire renouvellement de son parc immobilier, déjà engagé pour ce qui concerne l'immobilier d'entreprise. Ce renouvellement du parc offre l'opportunité d'engager sur plusieurs zones une mutation urbaine, permettant de déployer des quartiers mixtes mêlant emploi, habitat, commerces et services, suffisamment denses pour apporter de l'animation, et agréables à vivre grâce à une conception de développement durable.

Le CODESQY souhaite que les objectifs du PLH soient d'ores et déjà fixés en tenant compte non seulement du foncier disponible mais également de l'ambition de mutations urbaines sur le long terme.

Sur le plan de l'exécution, les enjeux liés à ce PLH nécessitent de le traiter comme un programme stratégique communautaire, en cohérence avec les autres programmes de l'agglomération. Cette cohérence appelle une gouvernance transverse en matière de logement, de développement économique, d'urbanisme, de déplacements, de gestion du foncier...

A l'échelle plus large des bassins de vie et d'activité, les enjeux de cohérence territoriale nécessitent une négociation d'engagements réciproques avec les partenaires publics extérieurs à l'agglomération (Etat, Région, Département, agglomérations et communes voisines, Etablissement Public du Plateau de Saclay, autorités et opérateurs de transport, ...).





Contribution

I - LE NIVEAU D'AMBITION RECOMMANDÉ PAR LE CODESQY

Le nombre de logements nécessaire pour que la population de Saint-Quentin-en-Yvelines progresse au même rythme que la région Ile de France se monte à 1200 par an. Ce chiffre correspond, par ailleurs, à une évolution de population proche du solde naturel (naissances moins décès).

Le CODESQY se prononce pour une ambition légèrement supérieure, proposée à 1500 logements par an, afin que Saint-Quentin-en-Yvelines commence à réduire l'écart entre habitat et emploi, et se positionne en territoire dynamique au sein de la région et de l'OIN Paris Saclay.

1) Constats

1. D'après les chiffres INSEE et Observatoire de la Ville, le CODESQY constate que **l'évolution démographique de Saint-Quentin-en-Yvelines est préoccupante** sur la période 1999 – 2006 : la population des moins de 60 ans est globalement stable (+0,1%) ; la population des moins de 20 ans régresse dans l'absolu de 3,2%, et accuse un déficit de croissance de 11,6% par rapport à l'Ile de France ; la population des 20 - 40 ans régresse également, avec un déficit de croissance par rapport à l'Ile de France de 3,9%.

En 2006, Saint-Quentin-en-Yvelines restait une ville jeune, mais d'assez peu : le pourcentage de moins de 20 ans dans la population de moins de 60 ans est de 33,8%, contre 31,1% en Ile de France, et cet écart sera effacé avant 2016 au rythme d'évolution constaté entre 1999 et 2006.

La seule caractéristique véritablement différenciante de SQY est son très faible pourcentage de plus de 60 ans (9,3% contre 16,6% en IdF). C'est ce taux qui explique l'illusion de jeunesse traduite par le taux de jeunesse très élevé.

Au vu de l'état des lieux établi par la CA, ces tendances semblent s'être poursuivies et même accentuées depuis 2006.

2. Le CODESQY considère que cette évolution démographique défavorable **risque de fragiliser le dynamisme économique de l'agglomération.**
Les entreprises de SQY demandent des possibilités de logements pour leurs cadres et techniciens supérieurs.





Le commerce, moins représenté à SQY qu'en moyenne en Ile de France, souffre de la concurrence des pôles commerciaux voisins (Versailles et Parly II, Vélizy, Coignières-Maurepas,...) faute d'une attractivité suffisante de son centre ville, et du fait d'un revenu moyen de la population inférieur à la moyenne des territoires voisins.

Dans le contexte d'une concurrence accrue avec les territoires voisins (Velizy, Saclay-Massy-Courtabeuf, Versailles-Satory, Issy,...) il est important de préserver l'attractivité de l'agglomération pour le tissu économique.

2) Propositions

a) Le niveau d'ambition quantitatif

En tenant compte de ces éléments, le CODESQY se prononce pour que le PLH2 permette à Saint-Quentin-en-Yvelines de poursuivre **deux objectifs**.

- a. Le premier objectif est **d'assurer une progression de la population** de moins de 60 ans **similaire à celle de l'Ile de France**. Cela représente une croissance annuelle de la population saint-quentinoise totale d'environ 1,2% (voir annexe 1). Il se trouve que la croissance ainsi calculée est proche de la **croissance naturelle** (naissances moins décès), estimée à 1,3%. Cet objectif correspond d'une part à **"SQY ne se laisse pas distancer par rapport à l'Ile de France"**, d'autre part à **"SQY loge ses enfants"** et les deux coïncident quantitativement. Il est à noter que "répondre aux besoins de la croissance naturelle" signifie également accompagner les parcours résidentiels de toute la population au fil de son vieillissement.

Cet objectif se traduit par une construction nette de **1200 logements par an** (voir annexe 2).

- b. Le second objectif est de **réduire les écarts structurels entre habitat et emploi** par une politique plus dynamique qu'une simple croissance calquée mécaniquement sur l'Ile de France et/ou sur la croissance naturelle. Il vient s'ajouter au premier objectif.

La politique de l'habitat est décisive pour faire converger l'habitat et l'emploi. En effet, il est généralement considéré que le fait de chercher à rapprocher son lieu de travail du lieu où l'on habite est plus fréquent que la démarche inverse consistant à chercher à habiter là où l'on travaille.

Le CODESQY propose une hypothèse mesurée pour cette politique d'expansion en vue de rapprocher l'emploi et l'habitat, de **300 logements par an**, soit une croissance supplémentaire de 0,3 à 0,4% de la population, en considérant que les ménages concernés seront de taille inférieure aux ménages résidant actuellement à SQY.

Au total, la poursuite de ces deux objectifs amènerait à un rythme de construction de 1500 logements par an.





b) Une politique démographique ciblée

Le CODESQY est d'avis que la **politique d'expansion soit conduite préférentiellement en direction des jeunes** (en études ou en début de carrière professionnelle), **et des cadres supérieurs** (notamment les cadres employés à SQY).

- ce sont **les jeunes** qui **sont les plus mobiles** en termes de résidence : le parcours résidentiel est plus dynamique en début de vie, avec la décohabitation, la fondation d'un ménage, la naissance des enfants, l'accroissement progressif du niveau de vie ;
- il existe une "**barrière à l'emménagement à Saint-Quentin**" significative, en raison du déficit d'image de l'agglomération pour ce qui concerne la qualité de vie. Il est plus facile d'enraciner à SQY des habitants existants, qui connaissent l'agglomération, que de faire venir des non Saint-Quentinois qui ont déjà leur vie ailleurs ;
- il convient de répondre aux **besoins de l'Université**, avec ses 17000 étudiants à SQY ;
- tous les jeunes résidant ou étudiant à SQY constituent une forte **opportunité pour une installation plus pérenne**, pourvu qu'on leur offre des conditions de logement correspondant à leurs besoins et leurs moyens sur le début de leur parcours personnel, professionnel et résidentiel ;
- plus généralement, comme une politique de rapprochement habitat – emploi est nécessairement progressive et à long terme, il est **plus facile de "construire l'avenir" que de "réparer le passé"**.

Concernant les **cadres supérieurs**, cette priorité permettra de

- commencer à **réduire l'écart entre le profil des qualifications des habitants** (plutôt inférieur à la moyenne francilienne) et **le profil des qualifications des emplois** (supérieur à la moyenne départementale et régionale),
- apporter un **supplément de pouvoir d'achat**, favorable au développement du commerce, à l'animation et à l'image de la ville,
- contribuer à la croissance des **emplois de proximité**, incluant les emplois moins qualifiés (services à la personne, économie résidentielle).

c) Hébergements et logement "très social"

Dans ce domaine (foyers ADOMA, résidences sociales de divers types, places d'hébergement d'urgence,...), l'agglomération respecte globalement ses obligations.

Il n'en reste pas moins que divers types d'hébergement et le logement "très social" nécessitent un accompagnement à la personne. Ils doivent faire l'objet d'une attention particulière pour soutenir les partenaires associatifs qui accompagnent ces publics spécifiques.





II - LES CONDITIONS DE RÉUSSITE DU PLH

Le CODESQY considère que la réalisation de cette ambition nécessite **d'inscrire dès à présent l'exécution du PLH dans une démarche structurante de planification et de mutation urbaine à long terme.**

1. Compte tenu des éléments portés à notre connaissance, il semble que le **potentiel offert par les opérations en cours ou programmées ne soit pas suffisant pour répondre aux objectifs.**
Il semblerait que les programmes d'aménagement identifiés et le foncier disponible inventorié permettent la programmation d'environ 900 logements par an jusqu'en 2016.
De plus, il semble que cette seule approche ne permettra pas d'apporter des solutions au-delà de 2016.
2. **Pour autant, le CODESQY n'envisage pas que les besoins de logements non couverts par les programmes identifiés soient satisfaits par une extension de la zone urbanisée, sauf cas particuliers limités.**
3. Une grande partie du territoire urbanisé de SQY est peu dense, caractérisée par des constructions basses dans l'ensemble et par de larges espaces peu exploités le long des axes principaux de circulation. Comme, par ailleurs, une partie du parc immobilier commence à être obsolète, le CODESQY y voit **un potentiel significatif de croissance à long terme de l'agglomération, en faisant évoluer les formes urbaines, et sous réserve d'études pour confirmer et qualifier ce potentiel.**
 - a. Si le parc de logements offre peu de potentiel de mutation à court terme, le **parc immobilier d'entreprises** est d'ores et déjà l'objet d'une démarche de renouvellement importante. **Les diverses zones d'activité offrent d'importantes opportunités de mutation du foncier, à différentes échéances incluant des échéances rapprochées. Ce sont autant d'opportunités de planification de logements dans le cadre d'une « déspecialisation » des zones** pour tendre à la mixité fonctionnelle.

Le renouvellement de l'immobilier d'entreprise est engagé de façon active dans le périmètre d'activité du Pas du Lac (et inscrit dans une démarche de cohérence et d'ambition fortes, dans le contexte du projet SQYES), mais la question se pose pour d'autres zones d'activité comme la zone de l'Observatoire, proche de la gare de Trappes, et qui jouxte des terrains non bâtis. Diverses autres zones actuellement peu denses, bien desservies ou pouvant l'être, pourraient également être considérées.

- b. Le CODESQY appuie la démarche d'ensemble de l'agglomération de s'engager dans la réalisation de **quartiers mixtes (activité, habitat, commerces, services), avec des objectifs de compacité, d'agrément du cadre de vie et de services rendus.** Il se prononce pour la création de pôles urbains présentant une **densité suffisante pour apporter une**





animation urbaine à toutes les heures de la journée, faire vivre des commerces, offrant des lieux de convivialité (squares, bars en terrasses,...), bien desservis par les transports en commun, bien irrigués par des infrastructures sécurisées pour les déplacements en modes doux.

- c. Cette approche dans le contexte d'une planification à long terme du renouvellement urbain devrait permettre de mieux afficher la cohérence des rythmes de constructions de bâtiments d'activité et de logements, **facilitant** ainsi la **mise en oeuvre de la convention d'équilibre entre surfaces d'activité et surfaces de logements**.
4. Au total, le CODESQY estime que, si le potentiel du territoire est important, c'est en s'appuyant à la fois sur le foncier encore disponible et sur le foncier offrant des possibilités de mutation. Ainsi, la réussite du PLH dépendra de la capacité de l'agglomération à **coupler les mécanismes de décision concernant les opérations de logement et les opérations de locaux d'activités**.
5. Le CODESQY se prononce donc pour
 - a. que **l'objectif** de nombre de logements **des opérations encore en phase d'étude soit déterminé en fonction de l'ambition démographique** qui sera finalement retenue pour SQY ;
 - b. que **l'agglomération engage dès maintenant l'identification de tous les périmètres qui offrent des possibilités de mutation urbaine à différentes échéances, et que l'agglomération se dote le plus tôt possible des instruments de maîtrise foncière sur ces périmètres**.





III - UN PORTAGE PARTAGE PAR TOUS LES ACTEURS

Les enjeux liés au PLH nécessitent de le traiter comme un **programme stratégique communautaire, conçu et exécuté en cohérence avec les autres programmes de l'agglomération**. Cette cohérence appelle une gouvernance transverse en matière de logement, de développement économique, d'urbanisme, de déplacements, de gestion du foncier,

Les enjeux de cohérence territoriale nécessitent une **négociation d'engagements réciproques avec les partenaires publics extérieurs à l'agglomération**.

1) Cohérence à toutes les échelles (régionale, subrégionale) et solidarités territoriales

Le CODESQY observe que le développement équilibré de Saint-Quentin-en-Yvelines nécessite une cohérence avec les actions menées par l'Etat, la Région, le Département, agglomérations et communes voisines, Etablissement Public du Plateau de Saclay, les diverses autorités de transport régionales ou sub-régionales.

Il souhaite que **les engagements entre les différents partenaires soient réciproques**, afin de garantir un développement équilibré et cohérent aux différentes échelles, ainsi que les solidarités entre territoires.

- a. Les **réseaux et services de transport** devront être à la hauteur du développement de l'agglomération : amélioration du service sur les liaisons avec Paris et La Défense, prolongement de la tangentielle Ouest jusqu'à SQY, TCSP avec Saclay et Orly, ... Actuellement SQY est plutôt moins bien desservie que des agglomérations voisines, sans que des perspectives d'amélioration suffisantes apparaissent à l'horizon, à notre connaissance.¹
- b. Les développements à l'échelle du **plateau de Saclay** devront faire apparaître les cohérences d'un **développement équilibré et durable**, en particulier le rapprochement de l'habitat et de l'emploi sur le plateau. Dans leur état actuel, les projets de la mission de préfiguration de l'OIN semblent mettre l'accent essentiellement sur la recherche publique et le logement étudiant, un peu sur l'activité économique, mais les incertitudes demeurent grandes sur le logement.
- c. SQY est déjà au dessus de la moyenne en **logements sociaux**. Sans perdre de vue cet objectif comme prioritaire, il est nécessaire que SQY assure l'ancrage de son tissu industriel en développant les logements en rapport avec les emplois de cadres, ce qui contribuera également au dynamisme de l'emploi moins qualifié. **Les directives données par l'Etat concernant les types de logements doivent être en cohérence avec les exigences imposées aux territoires voisins, en tenant compte de leurs situations respectives.**

¹ voir la Contribution du CODESQY sur la révision du PDUIF (janvier 2010)





2) Quelques implications financières

Le CODESQY est conscient que les conditions économiques générales et les perspectives financières des collectivités territoriales font peser des incertitudes et incitent à la prudence.

Il note toutefois que la dynamique globale proposée pour l'agglomération présente des facteurs de nature à contribuer à une évolution financière favorable :

- l'augmentation de compacité des solutions urbaines devrait permettre de dégager des marges de manœuvre pour l'équilibre financier des opérations,
- la reprise d'une croissance régulière de la population de moins de 40 ans (au lieu d'une diminution actuellement) permettra de mieux utiliser les équipements publics existants (écoles, équipements sportifs et culturels,...),
- dans un contexte où la fiscalité des collectivités territoriales dépendra moins de l'activité économique et plus du logement en valeur relative, la croissance de la population améliorera d'autant plus les ressources de l'agglomération,
- l'élévation du niveau socio-économique de la population devrait également élever la base fiscale par habitant,
- les solutions urbaines proposées permettent de développer l'emploi pour tous les niveaux de qualification et dans le commerce (économie résidentielle), facilitant ainsi l'efficacité des politiques sociales.





Annexe 1 - Constat démographique

La pyramide des âges de la population saint-quentinoise garde trace de la création encore récente de l'agglomération (voir figure, extraite de la fiche "démographie" de l'Observatoire de la Ville).

Jusqu'à 60 ans, cette pyramide est très similaire à celle de l'Île de France, puis les tranches d'âges au delà de 60 ans sont fortement sous-représentées par rapport à la population francilienne². Lorsque l'on corrige cette sous-représentation des seniors, les spécificités de la structure de la population saint-quentinoise se réduisent fortement, voire s'annulent. Par exemple, avec ce seul correctif, le taux de jeunesse³ des populations saint-quentinoise et francilienne se rapprochent fortement (1,70 et 1,56 respectivement). De même, le taux d'actifs⁴ devient identique dans les deux populations (64%).

Cette grille de lecture en deux grandes tranches d'âges fait mieux apparaître l'évolution préoccupante constatée entre 1999 et 2006 : la faible croissance globale de la population (0,4% par an) se concentre exclusivement sur les plus de 60 ans, la population de 0 à 59 ans ayant stagné (0,1% sur la période).

De façon plus détaillée à l'intérieur de la tranche 0 – 59 ans :

- la population des 0 à 19 ans a décru de 3,2% à SQY, et cru de 8,1% en IdF
- la population des 20 à 39 ans a décru de 2,1% à SQY, et cru de 1,8% en IdF

Comparaison Saint-Quentin-en-Yvelines (en gris) Ile-de-France (en trait gras)
en 2006

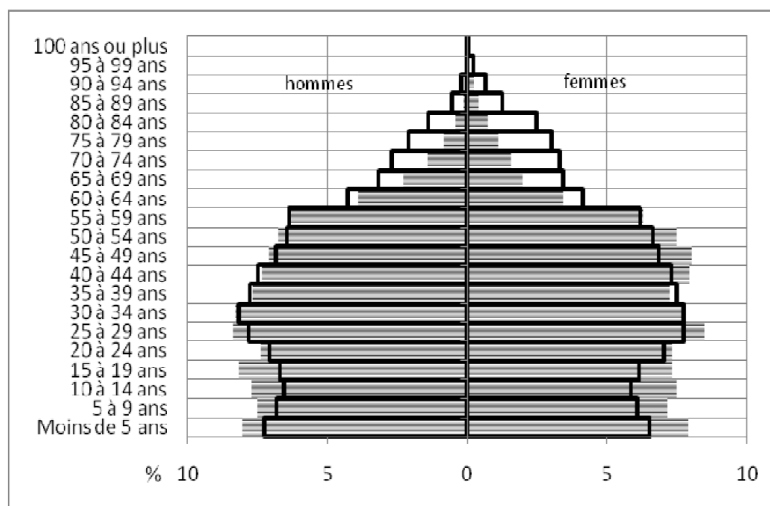


Figure 1 : Pyramides des âges de SQY et de l'Île de France en 2006

² Cette sous-représentation des "seniors" se monte à 12730 habitants, si on la définit comme le nombre permettant d'obtenir le même taux de plus de 60 ans dans les populations saint-quentinoise et francilienne.

³ Rapport entre la population de moins de 20 ans et celle de plus de 60 ans.

⁴ Rapport entre les actifs et la population de plus de 15 ans.





Dans le même temps, la population francilienne de moins de 60 ans a crû de 5,4%. Par rapport à l'évolution de l'Île de France sur la période 1999 - 2006, le déficit de croissance de SQY est de 7200 habitants de moins de 60 ans (dont 7100 de moins de 40 ans).

Le diagnostic du PLH montre que cette tendance s'est accentuée après 2006, avec une stagnation de la population totale entre 2006 et 2007, donc décroissance de la population de moins de 60 ans.

Annexe 2 – Objectifs démographiques et de logements

Démographie : implications d'une croissance similaire à celle de l'Île de France

Pour assurer la similitude de croissance entre SQY et l'Île de France, le taux de croissance de SQY doit être la somme :

- a. d'une croissance de la population suivant le taux de croissance constaté en Île de France, **soit 0,77%** (il est à noter que, pour l'Île de France, le taux de croissance des moins de 60 ans et des plus de 60 ans est quasi-identique)
- b. du comblement (calculé sur 20 ans) du "trou" de la pyramide des âges de SQY dans les tranches des plus de 60 ans.
Le "déficit de seniors" (correspondant à peu près aux blancs qui apparaissent entre les traits gras et les barres grises dans la Figure 1) est de 12730 habitants. Il est calculé de telle manière qu'en ajoutant ce chiffre le pourcentage de seniors dans la population de SQY deviendrait égal à celui de l'Île de France (16,6%). Les deux pyramides deviendraient similaires. Combler ce déficit en 20 ans, par vieillissement naturel, correspond à 636 habitants supplémentaires par an.
Un autre calcul consiste à extrapoler la croissance constatée des plus de 60 ans (+37,1% entre 1999 et 2006, soit 4,6% par an) : cette approche conduit à 631 habitants supplémentaires la première année. Les deux calculs convergent parfaitement.
Le chiffre retenu pour le comblement du "déficit de seniors" est donc de 630 habitants par an, soit **0,43%** de la population totale de SQY.

Le **taux de croissance total est de 1,20%**. En dessous de ce chiffre, SQY perd du terrain par rapport à l'Île de France dans les classes d'âges de moins de 60 ans.

Ce taux est similaire au solde naturel : 1,4 % entre 1999 et 2006, qui sera vraisemblablement en lente diminution au fil du vieillissement de la population.





Traduction en termes de logements

La taille des ménages saint-quentinois est passée de 2,92 à 2,72 entre 1999 et 2006. On suppose que cette tendance à la décroissance se poursuivra, puisque la taille moyenne en Ile de France est de 2,34, et toujours en diminution. En supposant un rythme de décroissance un peu ralenti (0,025 par an au lieu de 0,03), il faut construire 550 logements par an pour maintenir la population.

L'augmentation de population de 1,20 % par an correspond, quant à elle, la construction d'un peu plus de 650 logements par an.

Au total, la traduction des objectifs en termes de parc de logements se monte à **1500 logements par an**, dont

- **1200 logements** pour la **croissance naturelle** et la **diminution de taille des ménages**,
- **300** pour **l'accueil de populations supplémentaires** liées à la cohérence avec l'activité économique.







Contact : Service Coordination CODESQY

Anne ROUSSEAU
Responsable du Service
01 39 30 42 14 – anne.rousseau@agglo-sqy.fr

Marie Christine BERTRAND
Assistante Administrative
01 39 30 42 13 – marie-christine.bertrand@agglo-sqy.fr

