

**UN LOGEMENT POUR TOUS
DANS UNE VILLE RESOLUMENT TOURNEE VERS L'AVENIR**

Contribution du CODESQY au débat sur le PLH

Octobre 2009





Préambule

Par délibération du 30 avril 2009, la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines (CASQY) a engagé l'élaboration d'un nouveau Plan Local de l'Habitat (PLH).

La phase d'élaboration du diagnostic et du document d'orientations doit s'achever en décembre 2009.

Le CODESQY a pris connaissance des documents du PLH en cours, incluant les rapports annuels élaborés par la Communauté d'Agglomération et il a apprécié la qualité de cette information.

Le CODESQY apprécie que l'élaboration du nouveau PLH soit effectuée dans une démarche participative dans toutes ses étapes, et il a souhaité apporter ses réflexions dès la phase de définition des orientations.

Cette contribution traduit la réflexion de citoyens engagés dans la vie de Saint-Quentin-en-Yvelines.

Ils sont animés par un esprit positif de contribution au dynamisme économique de SQY, à la qualité de vie de ses habitants. Ils apprécient la volonté des élus de s'orienter dans une démarche de développement durable.

Leur avis est celui de citoyens responsables ayant démontré leur engagement, leur sens du service public et de l'intérêt général par leur action dans les secteurs socio-économiques ou associatifs.

Le contenu de cette contribution a été débattu et approuvé lors de l'assemblée plénière du Codesqy le 30 septembre 2009.





Synthèse

Sans vouloir être exhaustif sur l'état des lieux, le CODESQY relève les évolutions suivantes :

- une stagnation démographique et un vieillissement de la population, contrastant avec le dynamisme économique,
- une université et des instituts de recherche (UVSQ, IPSL, ...) qui se développent en plein coeur de ville,
- des difficultés de parcours résidentiel, entraînant une évasion de la population jeune,
- une disjonction très forte entre l'emploi et l'habitat, avec une tendance à l'aggravation,
- des déséquilibres sociaux qui subsistent malgré les efforts consentis.

Partant de ces constats, et :

- considérant que SQY est partie prenante d'une redéfinition majeure, sous l'impulsion de l'Etat, de l'avenir des territoires environnants (Grand Paris, OIN),
- malgré les incertitudes sur les recettes de l'agglomération,

le CODESQY considère que l'élaboration du PLH est l'occasion pour SQY d'acquérir une nouvelle vision de son avenir.

Il souhaite que l'agglomération se donne pour objectifs de relever les défis posés par l'état des lieux, et donc d'accueillir particulièrement une population étudiante en croissance, les jeunes en formation et au début de vie professionnelle ainsi que les populations employées à SQY qui souhaiteraient y habiter, tout en trouvant des solutions pour accompagner une population âgée en forte croissance et les personnes en situation précaire.

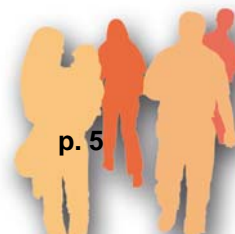
Le CODESQY estime que la poursuite simultanée de tous ces objectifs est inséparable d'une croissance sensible de la population et d'une construction de logements en rapport.

Il exprime son adhésion à un tel objectif de fort dynamisme démographique.

Il estime que la forte croissance du parc de logements requise par ces objectifs est compatible avec les possibilités offertes par le territoire, en conservant la qualité de vie de SQY et en enrichissant sa qualité urbaine. Pour ce faire, une densification raisonnée de l'agglomération, là où des aménagements ou réaménagements sont possibles, semble offrir le potentiel nécessaire.

Cette croissance du parc doit s'intégrer dans une politique de développement durable du territoire et de l'habitat.

Elle peut et doit être un élément de l'attractivité et du dynamisme de l'agglomération dans le contexte de l'OIN Paris-Saclay, du plan campus et du Grand Paris.





Le CODESQY estime indispensable de construire l'avenir de SQY sur :

- une cohérence entre zones de développement de l'habitat et investissements structurels de l'agglomération : axes de transports en communs, équipements, ...
- une cohérence du PLH avec les attentes des habitants et des actifs non résidents de SQY.

Ces besoins de cohérence appellent des outils, expression d'une volonté politique intercommunale équilibrée dans laquelle chaque commune se sentira pleinement impliquée :

- un projet d'agglomération,
- un plan pluriannuel d'investissements,
- la mise en conformité des PLUs avec le PLH,

voire une réflexion sur un concept de "PLU communautaire".

Depuis les années 1995-2000, SQY s'est installée dans un régime de croissance démographique faible à nulle, dont la poursuite amplifierait les déséquilibres déjà existants : déséquilibre démographique (diminution de la population jeune, vieillissement global) et désadaptation entre l'activité (université et tissu économique) et l'habitat.

Une dynamique suffisante de construction de logements, tant dans le secteur social que dans le secteur libre, permettrait de faciliter simultanément les itinéraires résidentiels et l'accueil de nouvelles populations





Contribution

I - Constats

Sans vouloir être exhaustif, le CODESQY relève les évolutions suivantes.

1) **Une stagnation démographique et un vieillissement de la population, contrastant avec le dynamisme économique.**

La population de SQY a crû de 2,7% entre 1999 et 2006, soit 0,4% par an¹. Ce résultat global ne doit pas faire illusion. Cette faible augmentation est la résultante d'une croissance naturelle annuelle de 1,8% et d'un fort solde migratoire négatif de - 1,45% annuel. Ainsi, la forte croissance naturelle due à la jeunesse de la population masque l'incapacité de l'agglomération à conserver sa population, notamment les jeunes.

Sur le plan de la structure par âge :

- la population de SQY reste un peu plus jeune que celle du département comme de la région (30,7% de moins de 20 ans en 2006, contre 27,7% dans les Yvelines)
- la tranche des plus de 60 ans reste nettement inférieure à la moyenne départementale ou régionale (9,3% contre 17% dans les Yvelines et 16,6% en Ile de France), mais elle est en forte croissance depuis 1999. De fait, la totalité de la croissance démographique nette depuis 1999 est absorbée par la croissance des plus de 60 ans.

La population des plus de 60 ans est destinée à croître très fortement, du fait de la forme de la pyramide des âges.

Cette stagnation démographique et ce vieillissement de la population peuvent représenter un danger pour le dynamisme économique de l'agglomération.

La croissance de l'emploi depuis 1995 s'est effectuée sans croissance parallèle de l'habitat.

Le Codesqy estime que ces évolutions sont préoccupantes, d'autant plus qu'elles peuvent avoir un effet rapidement cumulatif avec le déclin de la proportion de population jeune.

2) **Une université et des instituts de recherche (UVSQ, IPSL, ...) qui se développent en plein coeur de ville**

L'Université de Versailles Saint-Quentin-en-Yvelines (UVSQ) comprend 17 000 étudiants, dont une majorité à SQY. La faculté de médecine en projet est prévue pour 2 400 étudiants à terme.

L'UVSQ a été voulue par les élus de SQY, et pour en consolider la croissance l'agglomération a souhaité que des instituts de recherche publique viennent s'installer à SQY. L'observatoire des sciences de l'univers de Versailles Saint Quentin (OVSQ) est un des premiers maillons. De nouvelles unités d'enseignement et de recherche sont prévues en liaison avec la mise en place de la faculté de médecine.

Tout ceci va générer de nouveaux besoins. En particulier, beaucoup des étudiants viennent de loin et ont des difficultés à trouver un logement à SQY pendant l'année universitaire.

¹ Sources Observatoire de la Ville et INSEE





3) Des difficultés de parcours résidentiel, entraînant une évasion de la population jeune

Les familles qui se sont installées à Saint Quentin au début de la Ville Nouvelle, avaient des enfants en bas âge. Aujourd'hui, cette jeune génération des années 1980 est devenue adulte et quitte le foyer familial.

Faute de trouver à se loger à SQY à des conditions abordables², les jeunes décohabitants et les jeunes ménages sont contraints de quitter l'agglomération.

Parallèlement, les parents, qui n'ont plus d'enfants à charge, continuent d'habiter de grands logements ou des pavillons, ce qui entraîne une baisse du taux d'occupation de ces logements, et une baisse de la population à parc de logements constant.

Par ailleurs, on observe une augmentation de la monoparentalité qui entraîne de nouveaux besoins de logements à population égale.

Au total, seules une croissance et une diversification du parc permettent à la fois de maintenir le chiffre de la population et de faciliter les parcours résidentiels.

4) Une disjonction très forte entre l'emploi et l'habitat, avec une tendance à l'aggravation.

Selon l'Observatoire de la Ville, seuls 23 % des salariés de SQY sont résidents de l'agglomération. Et 65 % des salariés saint-quentinois travaillent à l'extérieur de l'agglomération.

Ces proportions, jointes au vieillissement de la population ne favorisent ni l'animation de la ville, ni l'enracinement du tissu industriel, ni le sentiment d'identité et d'appartenance. Elles génèrent d'importantes migrations journalières entre SQY et les territoires environnants, dans les deux sens, sources d'inefficacités économiques, de dégradation de la qualité de vie et de gaspillages écologiques.

5) Des déséquilibres sociaux qui subsistent.

Malgré un taux de logements sociaux relativement élevé, notamment par rapport à la moyenne des Yvelines, les demandes en attente dépassent largement les possibilités d'attribution de logements sociaux.

Les démolitions de logements sociaux dans les quartiers en rénovation n'ont pas toujours été toutes compensées par des constructions nouvelles.

La répartition de ces logements est encore très inégale selon les communes.

La politique de mixité sociale est engagée, quoique avec une détermination variable selon les communes.

² il semble que l'étroitesse du marché locatif hors bailleurs sociaux à SQY soit responsable d'un niveau élevé des loyers dans ce secteur.

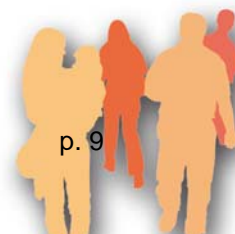




Partant de ces constats, et considérant que SQY est partie prenante d'une redéfinition majeure, sous l'impulsion de l'Etat, de l'avenir des territoires environnants (Grand Paris, OIN), le CODESQY considère que SQY doit acquérir une nouvelle vision de son avenir.

En conséquence, le CODESQY souhaite que le PLH participe de cette vision et fixe, en matière de population et de logement :

- 1. des objectifs clairs, ambitieux et partagés, inscrits dans une perspective de long terme,**
- 2. un plan d'actions à la hauteur de ces objectifs, composante d'un projet d'agglomération,**
- 3. des moyens d'actions, notamment en matière de gouvernance, pour garantir une mise en oeuvre effective des actions planifiées.**





II - Quelques ambitions proposées pour le nouveau PLH

Le CODESQY souhaite que, pour relever les défis évoqués plus haut, l'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines se donne notamment pour objectifs d'accueillir particulièrement

- une population étudiante en croissance,
- les jeunes en formation et au début de vie professionnelle,
- les populations employées à SQY qui souhaiteraient y habiter,

et de trouver des solutions pour accompagner

- une population âgée en forte croissance,
- les personnes en situation précaire.

Le CODESQY estime que la poursuite simultanée de tous ces objectifs est inséparable d'une croissance sensible de la population et d'une construction de logements en rapport.

Il exprime son adhésion à un objectif de fort dynamisme démographique (partie A).

Le CODESQY estime que la croissance du parc de logements est compatible avec les possibilités offertes par le territoire, tout en conservant la qualité de vie de SQY et en enrichissant sa qualité urbaine. Elle doit s'accompagner d'une politique de développement durable du territoire et de l'habitat.

Au total, elle peut et doit être un élément de l'attractivité et du dynamisme de l'agglomération dans le contexte du Grand Paris, du plan campus et de l'OIN Paris-Saclay (partie B).

A – Jouer la carte du dynamisme démographique

1) Faire de SQY une ville étudiante

Le CODESQY prend acte avec satisfaction du dynamisme de l'UVSQ, de la création de la faculté de médecine et de l'IPSL, et leur localisation au coeur de l'agglomération. Il encourage l'adoption d'une véritable ambition de faire de SQY une ville étudiante, source de dynamisme et d'animation, et de soutenir cette ambition par une politique dynamique de l'habitat étudiant

- logements pour les étudiants en quantité et qualité suffisante, à des conditions économiques leur permettant de se loger à SQY
- logement des enseignants et chercheurs.

2) Développer une politique forte d'accueil des jeunes en transition vers la vie professionnelle

Le CODESQY encourage également le développement d'une offre adaptée aux besoins des jeunes, en quantité suffisante pour maintenir des prix abordables.

3) Faciliter activement le rapprochement entre la résidence et l'emploi.

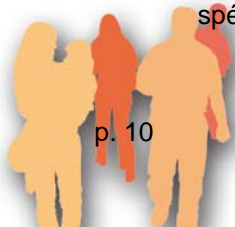
Le CODESQY souhaite que SQY se dote d'une politique de logement dynamique permettant à un plus grand nombre de personnes travaillant à SQY d'y habiter. Cela supposera en particulier de réfléchir à une offre de logement tenant compte des profils socio-professionnels des emplois de SQY existants (37 % de cadres et professions intellectuelles supérieures, 30 % de professions intermédiaires, ...).

Ceci permettra de limiter les déplacements quotidiens, de contribuer à l'enracinement des entreprises, de faciliter le développement d'activités de services et d'activités commerciales liées aux besoins des salariés, et de contribuer à la mixité sociale.

4) Faire face au vieillissement de la population

Le CODESQY encourage une adaptation du parc permettant aux personnes âgées une mobilité résidentielle adaptée à l'évolution de leur situation familiale, personnelle et financière (superficie, accessibilité physique, proximité des commerces et services).

Ceci est complémentaire de la construction d'une capacité suffisante en hébergement spécifique.





- 5) Rendre systématique et exemplaire la prise en compte des besoins des handicapés dans le logement, l'accès aux immeubles et aux services, et les déplacements urbains
- 6) Poursuivre et approfondir la politique de solidarité et d'insertion par le logement

SQY mène depuis de nombreuses années, avec des résultats notables, une politique pour permettre le logement des foyers à faibles revenus.

Pour autant, les objectifs fixés dans le précédent PLH sont loin d'être atteints, particulièrement dans le secteur des logements sociaux et très sociaux.

Le CODESQY souhaite que les élus débattent des mesures à prendre pour que le prochain PLH ne débouche pas sur le même écart entre intentions et réalisations dans ce domaine.

Les objectifs de mixité sociale doivent également être mieux partagés.

B – Réussir la croissance du parc de logements de SQY en enrichissant le cadre de vie.

- 1) Densifier la ville avec un urbanisme de qualité et sans empiéter sur les espaces naturels et agricoles

Le CODESQY considère que, étant donnée la faible densité moyenne des formes urbaines existantes, le territoire de SQY recèle un potentiel significatif pour une croissance du parc de logements tout en conservant son identité de ville verte et bleue.

Il s'agirait d'aller vers des quartiers plus denses là où des aménagements ou réaménagements sont possibles (voir exemples en annexe).

- 2) Etre exemplaire dans la politique de l'habitat durable

Le CODESQY reconnaît la volonté politique manifestée par les élus dans ces domaines, notamment par sa participation au concours d'écoquartier et le lancement du Plan de Développement Durable.

Il exprime son soutien à une politique visant à promouvoir activement

- la qualité énergétique des bâtiments,
- l'utilisation de matériaux et filières de construction minimisant l'empreinte écologique,
- une occupation de l'espace respectueuse des espaces verts, des espaces ruraux, et des continuités (trame verte),
- l'exigence de qualité architecturale.

Les réflexions conduites à l'occasion du concours d'écoquartier peuvent servir de base de réflexion pour le futur PLH et y être intégrées.

- 3) Prendre en compte les enjeux de l'OIN

L'OIN sera source d'investissements dans le bassin d'emploi du plateau de SQY – Saclay. Cette dynamique de développement est une opportunité pour l'avenir de SQY.

Pour s'en saisir, SQY doit apporter son expérience au sein du nouvel ensemble, affirmer encore plus son identité d'agglomération innovante et conforter ses points forts.

Pour ce faire SQY se doit de :

- relancer une offre de logements dynamique,
- continuer à participer à l'accueil et au développement d'entreprises innovantes.

Cette ambition doit être appuyée par une politique d'investissements structurants (transports, équipements,...) co-financée avec les partenaires publics impliqués dans l'OIN (Départements, Région, Etat, EPPS,...).





III - Un PLH composante d'un projet d'agglomération

Le CODESQY estime indispensable de construire l'avenir de SQY sur une double cohérence :

- 1) Cohérence entre zones de développement de l'habitat et investissements structurels de l'agglomération : axes de transports en communs, équipements, ...

Le CODESQY souhaite que la réflexion sur le PLH ne s'enferme dans les contraintes des PLU existants, mais soit le moteur des modifications rendues nécessaires des PLU.

Les réunions d'information sur les PLU en cours de révision laissent l'impression que les municipalités sont plutôt réservées en matière de possibilités de constructions de logements.

Cette orientation nous paraît difficilement conciliable avec les enjeux de l'OIN, l'importance du bassin d'emploi de Saint Quentin en Yvelines, et la nécessité de développer une offre de logements suffisante pour satisfaire les besoins.

Il convient de concevoir une ville à la fois multipolaire, avec des identités de quartiers et de communes, mais obéissant néanmoins à une cohérence d'ensemble, sur le plan des axes de déplacement et des grandes continuités des unités urbaines.

- 2) Cohérence du PLH avec les attentes des habitants et des actifs de SQY

Le CODESQY note l'importance des outils d'observation et la concertation déjà existants. Il sera particulièrement important d'approfondir ces démarches, notamment dans les cas du rapprochement habitat – emploi, des parcours résidentiels, ou des logements sociaux.

Ces besoins de cohérence appellent des outils, expression d'une volonté politique intercommunale équilibrée dans laquelle chaque commune se sentira pleinement impliquée :

- un projet d'agglomération,
- un plan pluriannuel d'investissements,
- la mise en conformité des PLUs avec le PLH,
- voire une réflexion sur un concept de "PLU communautaire".

IV - Une gouvernance permettant de garantir une bonne réalisation du PLH

En 2007 et 2008, les réalisations de logements ont été inférieures de plus de moitié aux objectifs du PLH en cours. Le contexte économique, ainsi que des facteurs techniques, expliquent en partie ce faible taux de réalisation. Le CODESQY estime toutefois que ces éléments ne suffisent pas à justifier les écarts observés.

Le dynamisme démographique de l'agglomération, indispensable pour soutenir la correction des déséquilibres de SQY, nécessite une action résolue et cohérente de la part de tous.

Le CODESQY souhaite que le PLH, devenu projet collectif, soit doté des moyens politiques pour sa pleine réalisation.





ANNEXE

Densification raisonnée et qualité urbaine

Outre les projets envisagés dans les huit ZAC en cours d'aménagement ou projetées, le CODESQY considère qu'il est possible, sous réserve d'investigations complémentaires et d'études de faisabilité, de parvenir à une croissance significative du parc de logements, en conservant à SQY son identité de ville verte et bleue, et en améliorant sa qualité urbaine.

Pour ce faire, le CODESQY, en se référant aux orientations de la Région (SDRIF) et du Conseil Général, et aux réflexions gouvernementales sur le Grand Paris, identifie notamment les opportunités suivantes :

- 1) Densification dans les centres-ville existants, et autour des gares
- 2) Densification à l'occasion du renouvellement urbain, et du réaménagement de certaines zones d'activité en les convertissant en quartiers urbains mixtes :
 - dans des zones déjà programmées pour un tel renouvellement (comme la zone centre SQY),
 - dans des zones comme le centre géographique de l'agglomération : zones d'activités de l'Observatoire et du Buisson de la Couldre, pôle gare de Trappes, quartier Jean Jaurès en synergie avec la couverture de la N 10.
- 3) Valorisation des axes structurants, desservis par des transports en commun existants ou à planifier, pour assurer une meilleure continuité urbaine.

Dans la conception actuelle de SQY, de grands axes de circulation de caractère non urbain occupent de larges emprises.

Pour le CODESQY, il conviendrait d'envisager de transformer certains de ces axes en boulevards urbains animés, avec des constructions continues, des commerces, de l'artisanat, des lieux de vie et d'animation. Ces axes seraient desservis par des TCSP, des circulations douces, des zones 30. Ce concept serait à considérer, par exemple, avenue de l'Europe.
- 4) Utilisation des friches
- 5) Densification légère et progressive des zones pavillonnaires, par des modifications des règles d'occupation des sols permettant de faciliter l'initiative privée.





Service Coordination CODESQY

Michelle JOB
Responsable
01 39 30 42 12 – michelle.job@agglo-sqy.fr

Anne ROUSSEAU
Chargée de Développement
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

