

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES

Programme Local de l'Habitat
Déclinaison quantitative de la programmation

Programme local de l'habitat de Saint-Quentin-en-Yvelines

Quantification et répartition de la production neuve

A défaut de la mise en œuvre de P.L.H., la continuité des tendances actuelles engendrerait une baisse de 3 300 habitants par rapport au niveau atteint en 1999, portant la population à 142 000 habitants à l'horizon 2011, ce, malgré la production nette (constructions moins démolitions) déjà actée de 2 320 logements.

La perte de population est induite, d'une part, par la baisse continue de la taille moyenne des ménages (2,87 en 2003 comparativement à 2,43 en Ile-de-France et 2,65 dans le département/2,79 en 2006), d'autre part, par la prépondérance, au sein de la production récente, de petits logements accueillant des ménages de moindre taille (effet des dispositifs « Besson » et « de Robien »).

Pour répondre à l'objectif de croissance modérée retenu pour le P.L.H., qui se traduirait par un gain de 7 000 habitants entre 2006 et 2011 – permettant de dépasser le seuil de 151 000 habitants à cette échéance – il est **nécessaire de livrer 5 363 logements sur la durée du P.L.H., soit 893 logements par an.**

Ce chiffre tient compte des logements à réaliser en compensation des logements démolis dans le cadre de la rénovation urbaine de Trappes (335 logements à Trappes et le reste sur l'ensemble des 6 autres communes de la Communauté d'Agglomération).

La quantification de production neuve globale proposée tient compte, pour son calibrage, des besoins induits par les phénomènes de desserrement (une hypothèse de taille moyenne de ménage de 2,64 à l'horizon 2011), du niveau de construction nécessaire à une croissance modérée de la population (3,53 % sur la période 2003-2011, soit 0,39 % par an) ainsi que des objectifs territorialisés du Plan de Cohésion Sociale (250 logements sociaux par an de 2005 à 2009), transmis à titre indicatif par les services de l'Etat et qui s'imposent à la Communauté d'Agglomération.

Les 5 363 logements à produire, dont environ 75 % pour les besoins en desserrement et un quart pour l'accroissement de la population, représentent **un effort supplémentaire de 3 038 logements** par rapport aux opérations programmées à ce jour.

La déclinaison de la programmation de construction neuve par commune prend en compte les capacités foncières disponibles à court terme, les opérations de développement d'habitat arrêtées à ce jour ne présentant pas de difficultés particulières de réalisation (modification des documents d'urbanisme, aménagements lourds...).

Les souhaits exprimés par les communes ont été partiellement pris en compte, la répartition retenue visant, d'une part, **à répartir équitablement l'effort à produire entre toutes les communes** et à corriger les distorsions passées, notamment dans la programmation des logements sociaux, afin de répondre à l'objectif de meilleur équilibre de répartition du parc social.

La mise en œuvre de cette programmation permettra en effet de ne pas approfondir les écarts actuels de poids relatifs des parcs sociaux communaux et de concevoir de futurs programmes de logements mixtes.

Par ailleurs, **le choix d'un développement dominant de logements de type familiaux** (2 382 T4 et plus, soit une proportion de 44 %), en conséquence d'une inversion de la tendance actuelle aura pour effet de redynamiser les flux et parcours résidentiels et d'éviter l'évasion des familles constituées vers la province, notamment, comme d'accroître les capacités d'accès au parc actuel, en particulier le parc social.

Au plan des statuts d'occupation, la programmation proposée tient compte, comme indiqué plus haut, des exigences du Plan de Cohésion Sociale pour les logements sociaux, elle répond à l'énorme besoin de logements étudiants qui à eux seuls représentent un dixième de l'offre nouvelle, enfin, **elle corrige les déficits passés d'offre de logements intermédiaires et d'accession sociale.**

Enfin, **pour les typologies d'habitat**, l'option retenue consiste à **privilégier les segments déficitaires** de l'offre en conciliant réponse réaliste (en termes financiers) et économie foncière. Ainsi, près de 4 logements sur 10 seront des maisons de ville, dont une partie viendra diversifier l'offre de logements sociaux.

Programme Local de l'Habitat de Saint-Quentin-en-Yvelines

Proposition de déclinaison communale de la programmation de logements
selon la typologie et les modes de financement

	Locatif social	Logement spécifique (1)	Locatif intermédiaire	Accession sociale	Accession Libre	Total hors spécifiques		Total général	
Petits et moyens logements jusqu'au T3	85	190	50	80	85	300	33%	490	45%
Logements familiaux T4 et +	140	-	80	60	330	610	67%	610	55%
Total Elancourt	225	190	130	140	415	910		1 100	
	20%	17%	12%	13%	38%	83%		100%	
Petits et moyens logements jusqu'au T3	98	75	14	45	168	325	40%	400	45%
Logements familiaux T4 et +	200	-	20	58	219	497	60%	497	55%
Total Guyancourt	298	75	34	103	387	822		897	
	33%	8%	4%	11%	43%	92%		100%	
Petits et moyens logements jusqu'au T3	20	25	30	35	13	98	44%	123	49%
Logements familiaux T4 et +	55	-	15	45	12	127	56%	127	51%
Total Magny	75	25	45	80	25	225		250	
	30%	10%	18%	32%	10%	90%		100%	
Petits et moyens logements jusqu'au T3	70	110	40	60	100	270	40%	380	49%
Logements familiaux T4 et +	85	-	55	40	220	400	60%	400	51%
Total Montigny	155	110	95	100	320	670		780	
	20%	14%	12%	13%	41%	86%		100%	
Petits et moyens logements jusqu'au T3	222	130	250	65	414	951	71%	1 081	74%
Logements familiaux T4 et +	110		150	55	73	388	29%	388	26%
Total Trappes (2)	332	130	400	120	487	1 339		1 469	
	23%	9%	27%	8%	33%	91%		100%	

	Locatif social	Logement spécifique (1)	Locatif intermédiaire	Accession sociale	Accession Libre	Total hors spécifiques		Total général	
Petits et moyens logements jusqu'au T3	55	50	25	30	35	145	45%	195	52%
Logements familiaux T4 et +	20	-	25	80	55	180	55%	180	48%
Total La Verrière	75	50	50	110	90	325		375	
	20%	13%	13%	29%	24%	87%		100%	
Petits et moyens logements jusqu'au T3	60	132	40	50	30	180	50%	312	63%
Logements familiaux T4 et +	90	-	25	35	30	180	50%	180	37%
Total Voisins	150	132	65	85	60	360		492	
	30%	27%	13%	17%	12%	73%		100%	
Petits et moyens logements jusqu'au T3	610	712	449	365	845	2 269	49%	2 981	56%
Logements familiaux T4 et +	700	-	370	373	939	2 382	51%	2 382	44%
Total SQY	1 310	712	819	738	1 784	4 651		5 363	
	24%	13%	15%	14%	33%	87%		100%	

(1) Il s'agit de logements étudiants et de logements pour les jeunes en insertion (cf. fiche 14)

(2) Les 332 logements sociaux correspondent exclusivement à la reconstitution de l'offre sur site après démolition (ANRU).