

Contribution d'étape sur les orientations du PLHi

Juin 2018

Introduction

La présente contribution est focalisée sur les orientations du PLHi, principalement l'évaluation quantitative des besoins en logements pour satisfaire les besoins de parcours résidentiels des habitants de SQY et une politique de maintien des grands équilibres démographiques. Cette évaluation globale est complétée par des éléments sur la ventilation par taille de logement et par statut d'occupation, ainsi que par de premières indications sur les logements spécifiques

Ce document reflète la position du groupe de travail PLHi du Codesq, sur la base des débats conduits en assemblée plénière. Il conduira à une contribution plus complète et argumentée de façon plus détaillée courant juin, qui sera soumise pour avis à l'ensemble des membres du Codesq, avant envoi aux élus.

Outre un argumentaire plus approfondi, la contribution complète abordera les questions de cohérence de la politique du logement avec les autres politiques publiques (notamment le développement urbain, les déplacements, le développement économique), et les questions de pilotage et de concertation.

Rappel du diagnostic démographique du Codesq

La croissance démographique de SQY est quasi nulle entre 2006 et 2014¹, ce qui contraste avec la croissance des autres agglomérations de grande couronne (Cergy-Pontoise, Grand Paris Sud, Paris Saclay) qui, sur cette période, s'étage entre 6 % et 10 %. La comparaison avec les autres agglomérations des Yvelines est biaisée car ce département est de loin le moins dynamique d'Ile de France en matière démographique.

Cette évolution démographique défavorable est due à un déficit migratoire très important (1,1% par an), qui contrebalance la forte croissance naturelle de la population.

¹ Derniers chiffres INSEE disponibles. On rappelle que les chiffres 2014 correspondent aux enquêtes de l'INSEE menées de 2013 à 2017. Les données détaillées du millésime 2015 ne sont pas encore publiées.

Le déficit migratoire, fortement polarisé sur les jeunes adultes (20-30 ans), produit une évolution déséquilibrée de la pyramide des âges : la poursuite de la tendance actuelle conduirait à une forte décroissance des jeunes adultes (– 900 personnes par an entre 25 et 35 ans) et à une décroissance marginale des autres classes d'âge de moins de 65 ans. La population des seniors de plus de 65 ans a vocation à croître fortement (+1500 personnes par an), quelle que soit la politique de construction de logements.

La population de SQY est encore jeune. Le vieillissement se manifeste surtout dans les classes d'âge « jeunes seniors » 65-75 ans : il n'y a pas encore d'effet massif à l'âge de la perte progressive d'autonomie.

Les départs en province au moment de la retraite sont importants (entre 25% et 30% de chaque classe d'âge), ce qui libère de grands logements sous occupés. En revanche, ces départs ne modifient pas sensiblement le nombre d'habitants de 55 à 65 ans.

Pour toutes les classes d'âge de la population de 25 à 55 ans, environ 30% des départs ont lieu vers la proximité de SQY, signe d'une recherche de logements accessibles financièrement, quitte à s'éloigner. Ces départs sont compensés à plus de 90% par des migrations entrantes en provenance de la même aire géographique, sauf deux exceptions marquées : les jeunes de 20 à 25 ans (7 arrivées pour 10 départs) et les 30-35 ans (11,5 arrivées pour 10 départs). Le parc de logements de SQY est particulièrement mal adapté pour les jeunes, alors qu'il est attractif pour les familles avec jeunes enfants.

Ambition globale de construction de logements

Rappel du diagnostic sur l'occupation des logements

Le solde migratoire en nombre de ménages est de : - 1185 ménages/an, dont 57% de ménages d'une personne, 25% de ménages de deux personnes, 18% de ménages de trois personnes ou plus. Le besoin est donc à 82 % pour des petits logements T1bis-T2 pour personnes seules, couples sans enfant ou familles monoparentales avec un enfant.

La taille des ménages est stable à SQY car contrainte par l'insuffisance de petits logements : si l'on suit le parcours de la population de SQY, le desserrement naturel des ménages fait passer leur taille de 2,586 à 2,542 personnes par ménage. La politique actuelle ne répond pas aux besoins de parcours résidentiels des Saint-Quentinois pour le desserrement des familles, et notamment pour la décohabitation des jeunes de 20 à 30 ans.

Orientations générales : priorité aux jeunes adultes

Etant données l'absence de croissance démographique et la perte de population accélérée chez les jeunes adultes, le CODESQY estime qu'il est prioritaire de :

1. diminuer autant que possible le solde migratoire négatif,
2. faire porter l'effort sur les petites typologies (T1bis, T2) du fait de la forte proportion (82%) de ménages d'une ou deux personnes dans ce solde. La perte intensive de petits ménages par SQY se retrouve dans les pourcentages de la population résidente dans différentes

agglomérations des Yvelines : 27% de ménages d'une personne à SQY et à GPS&O, 35% à VGP et à Saint-Germain Boucles de Seine.

3. focaliser cet effort sur des types de logement adaptés aux jeunes (accessibilité financière, accessibilité en transports en communs, proximité des lieux de vie, d'animation et de culture...)

Nombre de logements

Deux niveaux d'ambition peuvent être envisagés :

- Idéalement, il conviendrait d'annuler le solde migratoire. Ceci correspondrait à un objectif de **2 050 logements par an** en comptant la poursuite de la tendance entre 2013 – 2014, le supplément de construction de logements pour annuler le déficit migratoire, le renouvellement du parc et le maintien du taux de vacance de ces nouveaux logements.²
- Un tel objectif ne semblant pas d'actualité, **le CODESQY se base sur l'objectif SRHH, soit 1700 logements**. Déduction faite de l'évolution constatée entre 2013 et 2014 et du renouvellement du parc, 840 logements sont imputables à la diminution du déficit migratoire³.

Avec le mix actuel de taille des ménages du solde migratoire, les 840 logements imputables sur le déficit migratoire se traduisent par une **croissance annuelle de la population de 1675 habitants**⁴. L'objectif SRHH permet ainsi d'arrêter la décroissance de la population des moins de 65 ans, sous réserve des typologies adéquates. La croissance démographique de SQY serait essentiellement constituée par le vieillissement de la population, pour s'approcher en une vingtaine d'années d'une pyramide des âges « normale ».

Typologie par taille

Le Codesqy préconise la typologie suivante, calculée par rapport aux besoins de parcours résidentiels des habitants et à l'équilibre démographique général de la population. La typologie par nombre de pièces résulte du modèle utilisé pour l'analyse des besoins, à savoir le cumul d'une reconduction des évolutions du parc constatées entre 2013 et 2014 et des logements additionnels adaptés à la structure du solde migratoire :

- la croissance nette du parc constatée par l'INSEE entre 2013 et 2014 (600 logements y compris les logements vacants) est constituée à 90% de T3 ; pour rappel, cette croissance du parc se traduit par une augmentation de population de 260 personnes ;

² Le calcul se base sur la somme de l'évolution existante entre 2013 et 2014, tant en nombre de logements (575) qu'en population des ménages (275), et des 1185 résidences principales correspondant au solde migratoire, 250 logements pour le renouvellement et 45 logements pour assurer la fluidité du parc nouveau.

³ Imputation des 1700 logements : 575 logements pour la poursuite de l'évolution constatée ; 250 pour le renouvellement, 35 pour la fluidité du parc nouveau ; 840 pour la réduction du déficit migratoire

⁴ Croissance de la population des ménages mesurée entre 2013 et 2014 : 260 ; réduction du déficit migratoire : 1 415

- les 875 logements prévus pour compenser le déficit migratoire sont ventilés au prorata des tailles de ménages. Ceci conduit à 720 T1bis-T2 pour les 82% de personnes seules et couples sans enfant, et le reste en T3-T4 ;
- pour les 250 logements comptés au titre du renouvellement du parc, le raisonnement suppose un remplacement à l'identique en nombre de pièces.

Les statistiques INSEE de résidences principales ne font pas apparaître certaines résidences en foyer, notamment des « résidences sociales », comptabilisées en « résidences secondaires ou occasionnelles ». Il est possible que les besoins en petits logements très accessibles pour personnes en précarité soient sous-estimés.

Au total la ventilation proposée par le Codesqy (hors renouvellement du parc) est la suivante :

- **800 T1bis-T2, correspondant pour l'essentiel à la politique de rattrapage du déficit migratoire**
- **650 logements T3-T4, correspondant à la somme de l'évolution du parc entre 2013 et 2014, et des T3-T4 contribuant également au rattrapage du déficit migratoire.**

Si le nombre de logements estimés pour le renouvellement est surévalué par le Codesqy, l'excédent devrait être converti à 80% en T1bis-T2 et 20% en T3-T4.

Le parc de **résidences principales de 5 pièces** et plus semble négligé par cette proposition. La raison est qu'il **semble globalement suffisant**, car

- le solde migratoire est à l'équilibre pour les ménages de 5 personnes et plus.
- un certain nombre de grands logements familiaux sont libérés annuellement par le départ en province d'une fraction importante des 55-65 ans, les rendant ainsi disponibles pour les parcours résidentiels des Saint-Quentinois qui cherchent un logement plus grand.
- la proportion de grands logements est forte à SQY : 64% à SQY, 60% à GPS&O, 51% à VGP
- on observe un mouvement migratoire des grands ménages de SQY vers le Sud et l'Ouest des Yvelines.

Pour autant la proposition du Codesqy est de laisser la possibilité aux promoteurs d'inclure quelques grands logements dans leurs programmes.

Equilibres entre statuts d'occupation

Etat des lieux

Le parc se répartit en 55% de propriétaires occupants, 29% de logements sociaux et 15% de logements locatifs non sociaux⁵. Le parc locatif non social est particulièrement faible.

Parc social⁶

- Le taux de mobilité des ménages est faible : 8,5% par an.
- Ce parc est en diminution : 0,36% par an

⁵ Le solde à 100% correspond aux ménages occupant gratuitement un logement.

⁶ Le parc social correspond aux logements sous réglementation HLM, quel que soit le type d'organisme gestionnaire

- Les mobilités vers le parc social sont majoritairement internes à SQY : 75% des ménages saint-quentinois qui emménagent dans un logement social le font en provenance de SQY, alors que la moyenne pour l'ensemble de la population saint-quentinoise est de 50%.
- Le solde migratoire est fortement positif, à raison de 16 ménages entrants pour 10 ménages sortants. Ceci pourrait être dû au fait que tous les territoires yvelinois autres que SQY et GPS&O présentent un faible taux de logements sociaux.

Parc locatif non social⁷

- Le taux de rotation du parc est très élevé : 24 % du parc annuellement ; plus de la moitié des emménagements sont en provenance de l'extérieur de SQY
- Ce parc est en croissance soutenue en valeur relative (1,4% par an entre 2009 et 2014), mais très modérée en valeur absolue (130 logements par an, ce qui donne un rythme d'à peine plus de la moitié de la croissance des propriétaires-occupants)
- Le déficit migratoire est particulièrement important : 6 ménages arrivants pour 10 partants, et un déficit annuel de 927 ménages.
- Les jeunes sont particulièrement représentés dans ces logements : 44% des locataires sont des ménages de 20 à 35 ans, alors qu'ils représentent 18% des ménages. Ceci est paradoxal car les jeunes ont certainement plus souvent besoin de pouvoir accéder à un logement social. Mais ils ont des besoins de grande flexibilité (délais d'attribution, mobilité résidentielle).

Propriétaires occupants

- Le taux de rotation du parc est très faible : 5,6% par an
- Ce parc est en croissance soutenue (0,65% par an), à un rythme supérieur à celui de la croissance du parc total (0,43%)

Propositions

Le Codesqy préconise de développer une **politique ambitieuse en matière de logement locatif, qu'il soit social, conventionné, et libre**, principalement **à destination des jeunes adultes**.

Cette classe d'âge est particulièrement mobile, et a besoin de solutions disponibles à court terme, notamment pour se loger lorsqu'elle trouve un emploi loin de sa résidence. La situation familiale des jeunes évolue très rapidement (décohabitation, installation en couple, naissance des enfants) et requiert des solutions flexibles.

Le parc locatif privé sert également d'étape de repérage pour les familles qui viennent s'installer à SQY, par exemple suite à une mutation professionnelle. La location offre une solution permettant d'acquérir une connaissance du territoire avant de procéder à une acquisition.

Enfin, la location dans le parc privé ou conventionné constitue également une étape de parcours résidentiel pour des locataires HLM dont la situation financière évolue favorablement, par exemple des jeunes diplômés après quelques années de carrière. C'est également une solution adaptée pour

⁷ Le parc locatif non social comprend les logements locatifs non HLM, c'est à dire le marché libre et les logements conventionnés (LLI)

des jeunes adultes dont l'évolution professionnelle les amène à changer assez régulièrement de ville d'affectation, et donc de lieu de résidence.

Logements sociaux

71% des ménages de SQY sont éligibles aux logements sociaux, contre 76% à GPS&O, 56% à Versailles Grand Parc et Saint-Germain Boucles de Seine (source portrait du logement des Yvelines 2016)

Les objectifs du SRHH permettent de mener une politique de convergence progressive des taux de logements sociaux entre territoires

- en parc, SQY a une forte proportion de logements sociaux (31%), à l'instar de GPS&O (28%) ; à l'opposé d'autres EPCI des Yvelines, 7% à 18%, la moyenne des Yvelines étant de 21% (même source)
- en flux, SQY « importe » des habitants de logements sociaux, de façon significative.

Le projet de SRHH fixe à SQY un objectif d'une part de 28% de logements sociaux dans la construction neuve, contre 38% à GPS&O, et 67% à 70% à St Germain et VGP.

Le Codesqy approuve cette intention de réduire les disparités entre territoires en matière de logements sociaux. Toutefois, cette politique devra être complétée par une politique d'attribution visant à ce que cette convergence soit examinée en tenant compte des catégories de population, selon les âges, les situations professionnelles et sociales, etc. Ceci doit permettre d'éviter des « politiques du chiffre » par certains territoires.

Il est souhaitable que cet aspect de la question soit traité par la CIL, et cela supposera que les politiques du logement des principales agglomérations voisines de SQY soient concertées.

A l'échelle de SQY, la part de logements sociaux est très variable selon les communes.

Le Codesqy adhère à la volonté de **mixité sociale sur l'ensemble du territoire, à une échelle géographique fine jusqu'au quartier, voire à la résidence.** Seule cette échelle permet un véritable contact entre les personnes indépendamment de leur condition. Elle permet aussi d'éviter que se mettent en place des phénomènes de ghettoïsation, d'évitement, de contournements de la carte scolaire, etc. Le Codesqy adhère donc à l'idée que les communes dites « carencées » appliquent un objectif de rattrapage par un taux de logements sociaux renforcé dans leurs programmes de construction, sans pour autant créer des îlots sociaux avec des taux trop élevés, qui pourraient être générateurs de nouveaux phénomènes d'exclusion.

Le même raisonnement s'applique dans l'autre sens pour les communes ayant un taux élevé de logements sociaux, en recommandant aux maires de limiter aux obligations légales la part de logements sociaux dans leurs nouveaux programmes.

Le Codesqy propose également que les programmes de construction soient mieux analysés sous l'angle du peuplement envisagé.

Le Codesqy propose de s'interroger l'objectif de 28% fixé par le SRHH, au regard des 31% de logements sociaux sur le territoire. et compte tenu, d'une part du nombre important de demandes récurrentes non satisfaites (2290 attributions pour 9589 demandes en 2016) et d'autre part du pourcentage élevé de ménages éligibles au logement social (71%).

En matière de taille des logements, 43% de la demande est pour des T1-T2, ce qui renforce les propositions énoncées ci-dessus.

Plusieurs axes peuvent contribuer à valoriser la mixité sociale sur tout le territoire :

- Le nouveau programme national de renouvellement urbain qui permettrait de redéployer l'habitat social sur l'ensemble du territoire
- La loi égalité et citoyenneté et le projet de loi Elan introduisent des dispositions rendant plus difficile le maintien en logement social des ménages dépassant le plafond de ressources de plus de 50%. Le CODESQY considère pour sa part que le maintien dans leur logement de personnes avec « sur-loyers » contribue de fait à une mixité dans les quartiers.
- Le ministère a émis "l'engagement-cadre" ayant pour objectif de "renforcer la mobilité" des locataires afin "d'obtenir une meilleure adéquation entre l'offre et la demande". Dès septembre à Paris, une "bourse d'échanges" va être instituée par le gouvernement. Elle sera étendue à l'Île-de-France à partir de 2019. **Le CODESQY soutient cette démarche que l'agglomération devrait anticiper en attendant que l'engagement-cadre soit étendu à toute l'IDF et notamment avec des accords « passerelles » entre bailleurs et réservataires.**

Logements spécifiques pour les jeunes

Un gros effort a été consenti au cours des années récentes en matière de logement spécifique pour les jeunes (résidences étudiants, foyers de jeunes travailleurs,...)

Jeunes actifs en mobilité

Les données à notre disposition (entretiens avec le CLLAJ et observatoire partenarial 2016) ne nous permettent pas d'évaluer précisément le besoin en logements pour les jeunes actifs. En effet, l'année 2016 est une année de transition (nouvel observatoire, avec intégration des données de l'ALJT) et les statistiques établies présentent des redondances en raison de processus différents selon les acteurs.

Plusieurs éléments nous laissent à penser qu'il y a un manque de logements :

- En 2016, 434 dossiers de demandes ont été acceptés et 242 ont conduit à une entrée en foyer (56%)
 - Toujours en 2016, 219 demandes ont été refusées pour
 - . quota de 25% de jeunes de plus de 25 ans dépassé (107),
 - . manque de disponibilités (112).
- L'arrivée de l'ALJT n'a semble-t-il pas suffi pour répondre à tous les besoins.
- En Yvelines, 49% des jeunes qui quittent les résidences FJT retournent dans une structure précaire (parents, tiers, hôtels), probablement aussi à SQY !
 - La durée moyenne des séjours s'allonge (la durée maximum est de 2 ans, mais les jeunes sont amenés à enchaîner plusieurs séjours),
 - 2017 montre une augmentation de demande de 20%.

Pour autant, le CODESQY ne propose pas le lancement de logements supplémentaires immédiatement ; un délai de 1 à 2 ans semble nécessaire pour :

- fiabiliser les statistiques,
- passer la phase transitoire liée à l'arrivée de l'ALJT,
- évaluer les besoins de SQY Nord-Ouest : malgré le fort développement de l'emploi dans les deux dernières décennies, dans cette partie de SQY qui représente ¼ des communes et aussi ¼ de la population de SQY, il paraît intéressant, après étude de données économiques, de réfléchir à l'opportunité de créer par exemple sur Plaisir un dispositif de logement type Foyer de Jeunes Travailleurs répondant aux besoins en matière d'accompagnement et de connaissance du terrain. Cette partie représente actuellement seulement 6% des demandes,
- mettre en place :
 - le suivi des délais entre acceptation du dossier et installation en foyer,
 - la connaissance de la solution de relogement à la sortie des foyers.En effet il est souvent mentionné que la sortie des FJT est retardée faute de trouver une solution de logement social.

Etudiants

Le territoire de SQY est riche en établissements d'enseignement supérieur, principalement universitaires (17 000 étudiants à l'UVSQ), mais également en écoles supérieures. Le nombre d'étudiants de ces dernières est modeste en comparaison.

Cependant la faible attractivité locale de l'UVSQ, l'évolution démographique défavorable de la population, la stabilité des effectifs de l'UVSQ ne placent pas l'université dans une dynamique de croissance, bien que SQY soit partie prenante dans l'université Paris Saclay, facteur de renommée et d'un développement national et international.

SQY a mis en place, notamment dans les années récentes, une offre significative d'hébergement qui couvre une grande partie des besoins. L'offre résidentielle étudiante est actuellement de l'ordre de **2500 logements**. Cette offre est à 80% de nature sociale et elle est répartie sur 15 résidences dont trois universitaires CROUS (386), huit conventionnées à caractère social (1488) et 4 privés (646 y compris résidence I3S) soit un ratio de **18 places en résidence étudiante pour 100 étudiants du territoire**. Ce ratio est supérieur à la moyenne nationale de 12,2 % et à la moyenne de Paris petite et grande couronne. Malgré cette situation statistique qui semble favorable, il manque encore, selon l'UVSQ, une offre de logement type chambre étudiant à bas coût locatif, comme à Anthony.

Le CODESQY estime qu'un palier a été atteint et qu'après la période récente de rattrapage, les nouveaux projets peuvent se faire plus sélectifs.

L'offre globale pour les étudiants est également à intensifier en soutenant la colocation, l'entente intergénérationnelle et toutes les actions allant dans ce sens (ex : aides à l'adaptation des logements).

Ces offres sont aussi à compléter dans différents domaines, déjà identifiés lors du diagnostic réalisé par SQY :

- renforcer l'accueil et l'hébergement des étudiants étrangers
- développer les hébergements pour les courts séjours
- renforcer la connaissance de la vie des étudiants du territoire avec un premier chantier pour mesurer le poids de la cohabitation dans l'hébergement des étudiants
- développer des solutions d'hébergement en partenariat avec les différentes structures sociales de l'agglomération pour les étudiants disposant de très faibles revenus (chambres à moins de 150€ / mois)
- développer la construction de logement de type T1 bis pour offrir aux étudiants, futur jeunes actifs des logements financièrement accessibles proches des gares, des services locaux et des lieux d'animation et de culture. L'objectif est d'ancrer les étudiants futurs actifs sur le territoire.

Jeunes en difficulté

Comme mentionné plus haut, un effort particulier de construction de foyers a été consenti dans les années récentes. Ces solutions sont adaptées pour les jeunes ayant un premier revenu. Mais les jeunes les plus précaires ont été un peu laissés de côté dans cette démarche car ces logements neufs leur sont souvent inaccessibles et ils se retrouvent, quand ils peuvent être logés, dans un habitat plus ancien et souvent en situation de non mixité (ghettoïsation).

Pour les jeunes les plus précaires, une solution « logement » n'est pas suffisante. Un « accompagnement » leur est nécessaire. Il est donc souhaitable de favoriser des opérateurs, si possible locaux, qui connaissent bien le terrain, pour permettre ce suivi. SQY conduit depuis plusieurs années une telle politique de soutien aux opérateurs, et, au vu des évolutions socio-économiques, il convient de ne pas relâcher l'effort.

En particulier, ces opérateurs sont également en capacité de mener une politique de réhabilitation / transformation de logements anciens à l'unité et à petit budget. Ces actions sont complémentaires à celles menées par les bailleurs sociaux, qui sont en général plus lourdes.

Contact - Service Coordination CODESQY

01 30 96 96 93 - codesqy@sqy.fr

Télécharger les publications du Codesqy :

www.sqy.fr/codesqy

CONSEIL DE DÉVELOPPEMENT DE SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES

1, rue Eugène-Hénaff - BP 10 118 - 78192 Trappes Cedex

Tél. : 01 30 96 96 93 - codesqy@sqy.fr

