Le PLUi de Saint-Quentin-en-Yvelines n'est pas un PLUi HD et ne dispose ainsi pas de Programme d'Orientations et d'Actions.

En effet, un Programme Local de l'Habitat intercommunal a été approuvé le 26 septembre 2019.

Ce document est disponible dans les POA pour en faciliter l'accessibilité.

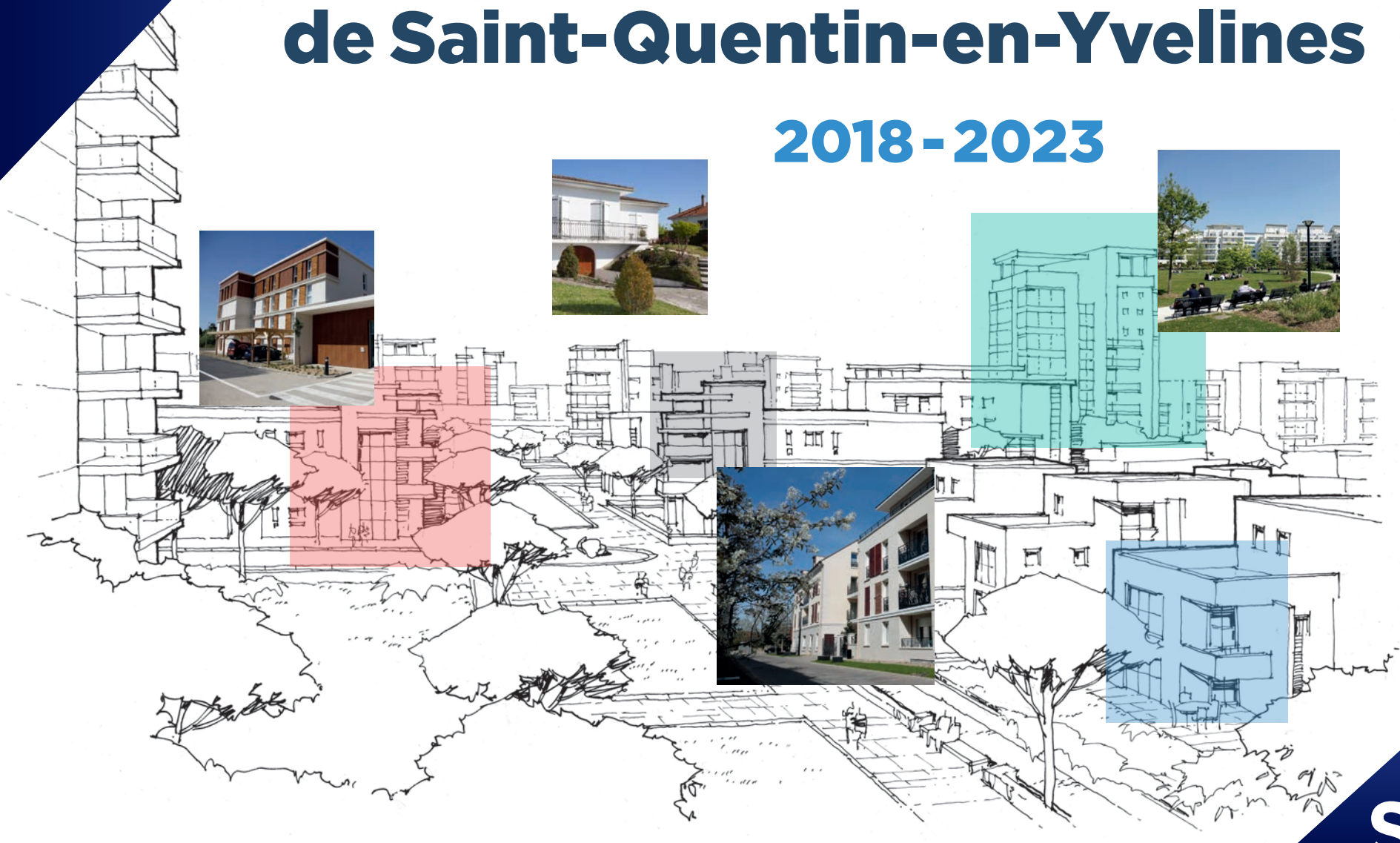
SAINT QUENTIN EN YVELINES

Terre d'innovations

Décembre 2018

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

2018 - 2023



SQY Terre d'innovations

Sommaire

I 7

Le PLH de SQY dans un contexte territorial en évolution

A : Contexte du PLH : 8-11

Portrait synthétique du territoire

B : Un PLH qui s'inscrit dans une dynamique métropolitaine : 12-37

1. Un contexte national encadrant la politique du logement
2. Le positionnement de SQY dans un contexte métropolitain et yvelinois : dynamiques territoriales
3. De profonds changements institutionnels en Île-de-France impliquant directement les politiques locales de l'habitat
4. Des obligations légales dont SQY a la compétence
5. Des outils d'aides au développement dont SQY s'est saisi
6. Des outils d'orientation mis en place par l'agglomération de SQY
7. Synthèse

C : Bilan synthétique des orientations du PLH 2012-2017 : 38-44

II 47

D'une ville nouvelle à une ville renouvelée : les dynamiques sociodémographiques

A : Les dynamiques démographiques : profil des ménages saint-quentinois : 48-63

1. D'un territoire rural à une ville nouvelle
2. Un nouveau territoire à près de 230 000 habitants
3. Un solde migratoire déficitaire et un desserrement des ménages qui interroge l'attractivité du territoire
4. Une population jeune malgré un vieillissement de la population à considérer

B : Les dynamiques socio-économiques : 64-79

1. Compétitivité et positionnement externe du territoire
2. Un taux d'activité élevé en dépit d'un chômage en hausse
3. Une répartition déséquilibrée des revenus sur le territoire saint-quentinois
4. Des migrations domicile-travail importantes

C : Un usage du foncier contraint : évolution des ZAC et nécessité de repenser la ville : 80-83

Synthèse

III

85

Dynamiques et marchés du logement : un territoire attractif mais en quête de rééquilibrage

A : Portrait du parc de logements saint-quentinois : 86-103

1. Le parc de logements saint-quentinois : évolution globale et vacance
2. Un parc de résidences principales composé majoritairement de propriétaires et axé sur le collectif
3. Une part importante de grands logements sur SQY
4. Durée d'occupation et confort du parc saint-quentinois
5. Un parc de logements récent et peu touché par l'habitat indigne
6. Synthèse

B : Un marché de l'immobilier dynamique mais contrasté : 104-129

1. La construction neuve
2. La promotion immobilière
3. Le marché de l'ancien : les appartements
4. Le marché de l'ancien : les maisons
5. Le profil des acquéreurs sur SQY
6. Le marché de l'accession aidée : un produit demandé mais évolutif
7. Synthèse

C : Le parc privé : 130-149

1. Parc locatif privé : une offre insuffisante et chère sur les petites typologies
2. Le logement intermédiaire
3. Le développement d'une nouvelle offre de logement temporaire
4. Les copropriétés
5. La rénovation énergétique et l'adaptation des logements
6. Synthèse

D : Le parc locatif social : 150-175

1. Un parc important mais inégalement réparti sur le territoire
2. Un parc social majoritairement collectif et composé de grands logements
3. Un parc social relativement récent mais énergivore
4. Une majorité de PLUS sur SQY
5. Des loyers plutôt abordables
6. Un parc social qui loge les ménages modestes
7. La demande et les attributions sur SQY
8. Synthèse

E : Le logement des publics spécifiques : 176-215

1. Logements étudiants : une offre doublée sur le territoire saint-quentinois
2. Logements jeunes : un public hétérogène et une offre en évolution
3. Evolution de l'offre pour les publics en situation de précarité et en insertion par le logement
4. Evolution de l'offre pour les séniors et les personnes en situation de handicap
5. Gestion des aires de gens du voyage : une compétence obligatoire pour l'agglomération
6. Situations d'urgence et publics précaires
7. Synthèse

CONCLUSION : Schéma des parcours résidentiels : 216

Annexes

Monographies communales

Bilan des orientations du PLH 2012-2017

Édito

I

Le PLH de SQY dans un contexte territorial en évolution

I A Contexte du PLH

CHIFFRES CLÉS

12
communes

228 052
habitants

119 km²
de superficie

1 908
habitants au km² (2014)





46% d'espaces agricoles (2012)

54% d'espaces urbanisés (2012)

142 000
emplois

44%
d'actifs saint-quentinois travaillent sur SQY

1,08
Taux d'emploi (2013)

4,2 M km²
taille du parc immobilier

7
gares (bientôt 8)

86 154
résidences principales (2013)

+ 11%
de logements en 15 ans (2013)

1560
logements construits par an entre 2012 et 2016

40% de maisons

60% d'appartements

I A Contexte du PLH

PORTRAIT SYNTHÉTIQUE DE SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES

SQY, terre d'innovations

Saint-Quentin-en-Yvelines (SQY) est reconnue au niveau national et international comme un pôle majeur d'activités économiques et d'innovation ; 2e pôle économique de l'ouest parisien et 1er pôle commercial des Yvelines, SQY est une technopole forte avec plus de 142 000 emplois.

SQY, un cadre de vie préservé

Façonnée depuis les années 1970, l'agglomération offre un cadre de vie de qualité grâce à la présence importante d'espaces naturels, faisant de SQY l'agglomération la plus verte de France rapportée au nombre d'habitants.

SQY, une maîtrise de l'aménagement

Autre caractéristique spécifique du territoire, SQY dispose de la compétence « aménagement » depuis 2004 et se trouve être propriétaire foncier, héritière des terrains acquis par l'Établissement Public d'Aménagement de la ville nouvelle. Après plus de 40 ans d'effort de production de logements, notamment au travers de nombreuses ZAC, le foncier disponible pour l'urbanisation se restreint et l'agglomération s'oriente plus vers une mutation sur elle-même.

SQY, Villes et Pays d'Art et d'Histoire

L'agglomération ne comprend pas une véritable ville centre historique, car chaque ville a été développée dans une logique de nouveaux quartiers. En 2006, SQY est la première ville nouvelle à avoir bénéficié du label de « Villes et Pays d'Art et d'Histoire », valorisant ainsi une architecture urbaine contemporaine, caractéristique.

SQY, campus étudiant

Au fil des années, SQY est devenue un véritable territoire universitaire **(13 700 étudiants** inscrits dans les établissements d'enseignement supérieur).

Dans ce contexte, l'offre de logements étudiants est passée de 1 000 à presque 3 000 logements spécifiques en quelques années, pour répondre à la demande, qui peut être considérée aujourd'hui comme satisfaite.

SQY, terre sportive et olympique

5 épreuves des Jeux Olympiques 2024 auront lieu sur le territoire de SQY : BMX, Golf, épreuve d'escrime du Pentathlon moderne, Vélo sur piste et VTT. De plus, SQY accueillera l'édition 2018 de la Ryder Cup, évenement internationnal qui se déroulera pour la première fois en France.

SQY, territoire disparate

Pour preuve, la disparité des taux de logements sociaux par communes (de 16 % à 72 %) ou encore de type d'habitat, avec des communes résidentielles, présentant un fort taux de logement individuel, ou à l'inverse des communes dotées d'un parc de logements principalement collectifs, fruits de l'histoire du développement des communes. Le marché de l'immobilier est aussi disparate, avec des prix moyens à l'achat par commune qui oscille de **3 010 à 5 060 €/m²** dans le neuf et de **2 490 à 3 880 €/m²** dans l'ancien.

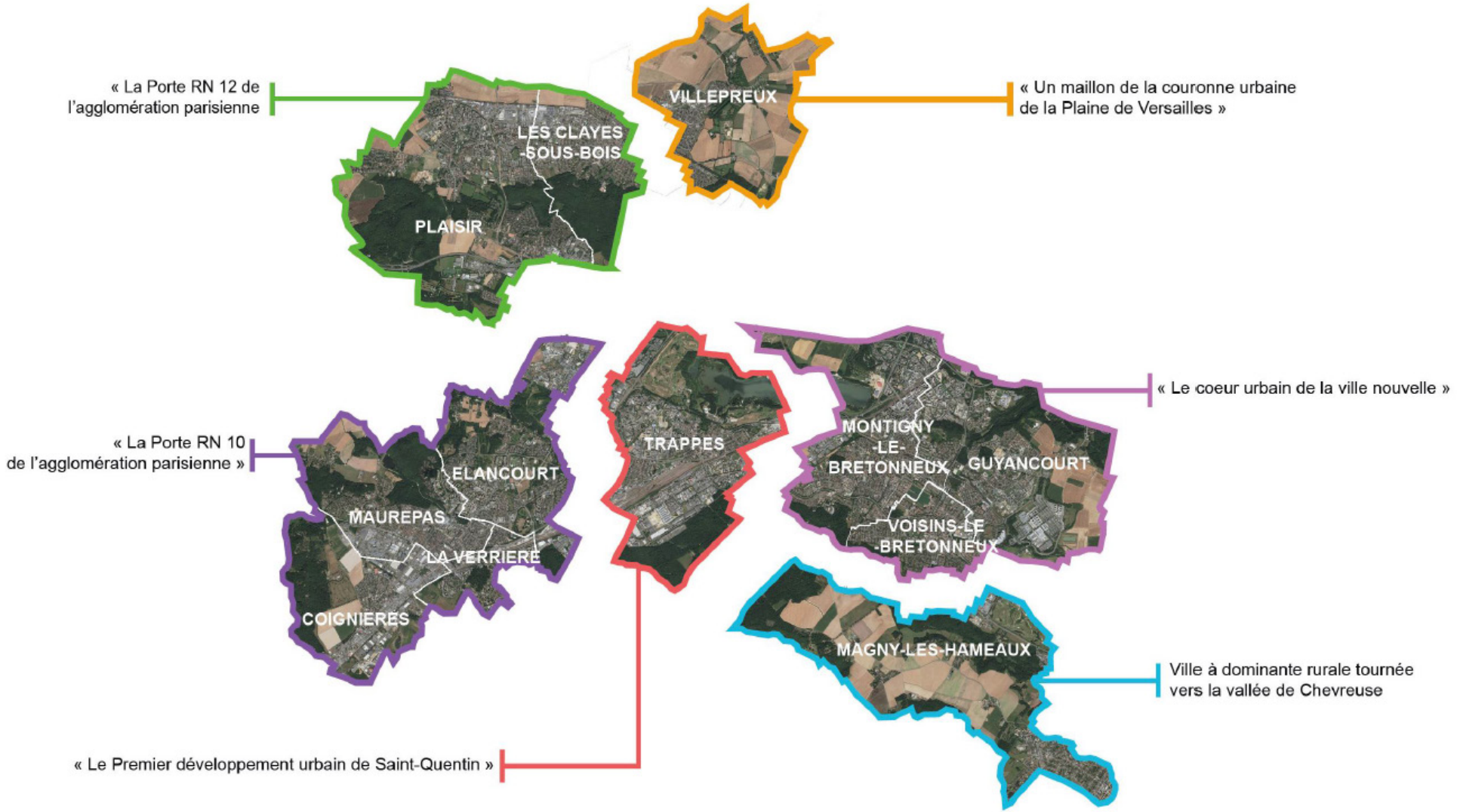
SQY, un besoin de renouvellement du logement résidentiel

Sept logements sur dix à SQY ont été construits après 1975, ce qui est relativement récent. Pour autant, la question de la réhabilitation et de la rénovation du parc locatif est un enjeu majeur sur le territoire, pour éviter un parc de logement à deux vitesses, entre les exigences du neuf et les matériaux et les procédés constructifs utilisés dans les années 70. De plus, SQY s'engage dans un Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) qui va continuer à façonner le territoire.

SQY, ancienne ville nouvelle dans un contexte renouvelé

L'évolution de l'agglomération, trait d'union entre la vallée de Chevreuse et le plateau de Saclay, s'inscrit dans un paysage territorial en mouvement : Grand Paris, Opération d'Intérêt National (OIN) Paris Saclay et intention de fusion des départements des Yvelines et des Hauts de Seine.
Pour faire face à ces nouveaux défis, l'agglomération, déjà dotée d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (suspendu début 2018), a décidé de se lancer dans l'élaboration d'un Projet de Territoire et d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) intercommunal pour définir une feuille de route communautaire.

Une construction urbaine diversifiée



Source : Enjeux du Contrat Yvelines Territoire SQY - Livre blanc du CYT

I B Un PLH qui s'inscrit dans une dynamique métropolitaine

1 UN CONTEXTE NATIONAL ENCADRANT LA POLITIQUE DU LOGEMENT

Un PLH à articuler et compatible aux dynamiques territoriales

Le PLH doit répondre à des **obligations légales** : lois Égalité et Citoyenneté, ALUR (accès au logement et un urbanisme rénové), Duflot, Lamy, Grenelle...

Dans un contexte **régional francilien particulier et en mouvement** (Grand Paris)

Dont SQY est intégré (OIN paris Saclay) et impacté (Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement)

Avec des **déclinaisons départementales** (PDALPD, SDAGV etc).

Ainsi, le PLH a un rôle essentiel pour articuler un développement de l'habitat compatible avec la dynamique territoriale et sa planification spatiale, ainsi que pour contribuer à la cohésion sociale du territoire par la recherche d'une diversité de l'habitat et d'une mixité sociale.

Un PLH qui s'inscrit dans l'actualisation de documents cadres locaux

L'élaboration du PLH est concomitante à celle du **Projet de Territoire** qui doit déterminer les valeurs communes et les priorités pour le territoire d'ici 2030.

Également, le **PCAET** est en cours de révision et doit prendre en compte le rôle majeur du résidentiel dans la production de GES.

De plus, une reflexion est en cours pour une éventuelle nouvelle **convention d'équilibre Habitat - Emploi**.

Enfin, Saint-Quentin-en-Yvelines lance en parallèle, sa **commission intercommunale d'accessibilité** dont l'enjeu du logement est un des piliers.

Vers un PLH opérationnel

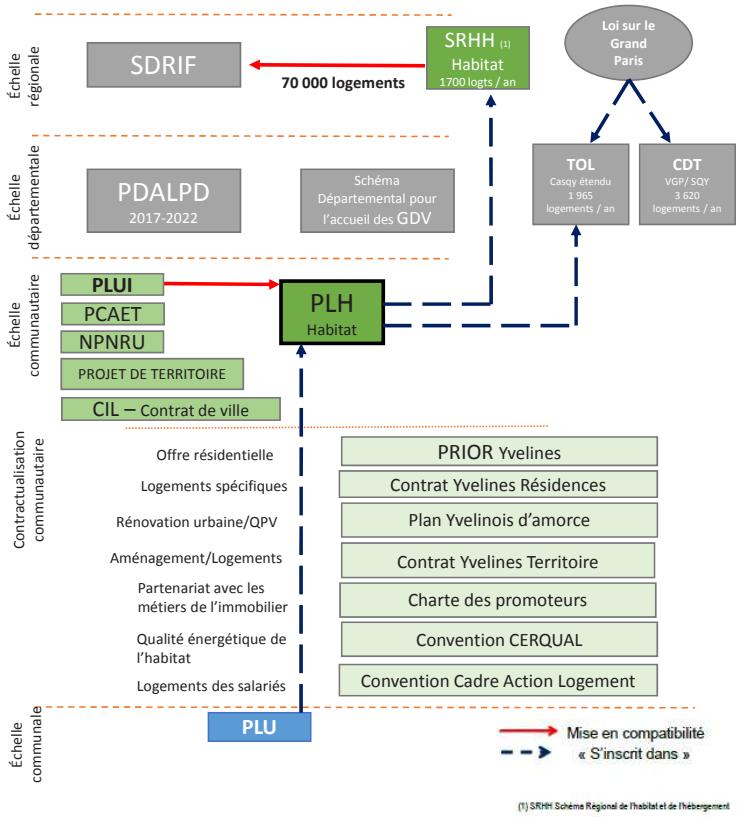
Des contractualisations en cours pour faciliter le développement de l'offre de logements à prendre en compte dans le PLH :

- La signature du **contrat Yvelines résidences** détermine une programmation de logements adaptés aux publics spécifiques pour la période 2013-2020.
- La signature du dispositif **PRIOR'Yvelines** pour faciliter le développement de l'offre résidentielle sur la période 2017-2021.
- La signature en avril 2017 de la **convention cadre de territoire avec Action Logement** pour la promotion du logement des salariés (2017-2019).

Le rôle et positionnement du PLH

Les différents documents de planification territoriale ont la spécificité de s'organiser dans une hiérarchie de normes et selon des rapports de compatibilité ou de prise en compte présentés dans le schéma ci-dessous.

Compatibilité et positionnement du PLH dans les documents de planification et les contractualisations locales :



PLH : définition

Le PLH est un document stratégique de programmation pour une durée au moins égale à six ans, qui détaille l'ensemble de la politique locale de l'habitat. Il définit les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. *(Article L302-1 et suivant et articles R302-1 du code de la construction et de l'habitation).*

Le PLH est un document partagé qui se décline en 4 parties

➜ **Une évaluation du précédent PLH et un diagnostic partagé,** portant notamment sur l'analyse du marché de l'habitat et des évolutions en cours, sur la mise en évidence des besoins, des dysfonctionnements, des déséquilibres et de leurs conséquences, sur le repérage des opportunités *(article L302-1 du CCH)*

➜ **Des orientations stratégiques :** selon le choix de développement entre les scénarii proposés les objectifs stratégiques en matière de production de logements et d'intervention sur le bâti existant pour répondre aux dysfonctionnements, et déclinés pour chaque commune (territorialisés).

➜ **Un programme d'actions** opérationnel, qui :

- Quantifie et localise la production ou l'intervention
- Identifie les acteurs qui interviendront et la répartition des rôles
- Précise les moyens mis en œuvre, notamment financiers
- Fixe l'échéancier prévisionnel de mise en œuvre

➜ **Les modalités de suivi, d'évaluation de pilotage,** et notamment : La description de l'observatoire communautaire de l'habitat, les modalités de suivi et évaluation (obligatoire à 3 ans et à 6 ans). Les modalités de pilotage, de communication et de maintien de la mobilisation des acteurs.

Le PLH : une obligation pour les EPCI compétentes

La loi du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement rend obligatoire l'élaboration du PLH pour toutes les EPCI compétente en matière d'équilibre social de l'habitat (codifié à l'article L302-1 du code de construction et de l'habitation).

Des intérêts communautaires arrêtés

Après la modification des statuts de SQY le 20 juin 2016, le conseil communautaire a défini les compétences de l'agglomération en matière de politique de l'habitat par le vote des intérêts communautaires le 18 mai 2017. Nombreux intérêts communautaires relèvent des champs de l'habitat (aide au logement) et l'aménagement.

SQY interviendra dorénavant sur la partie logement/aménagement - seuil déterminé pour le développement de logement à partir de 30 logements sur du foncier public ou moins si aménagement de réseaux lourds sur du foncier communal :

- en matière d'aménagement pour la création et la réalisation des ZAC,
- en matière d'équilibre social de l'habitat dans le cadre de la politique du logement, d'actions et d'aides en faveur du logement social, d'actions et d'opérations en faveur des personnes défavorisées et d'amélioration du parc immobilier bâti,
- en faveur de la politique du logement d'intérêt communautaire,
- par des actions et aides financières en faveur du logement social d'intérêt communautaire,
- par des opérations d'intérêt communautaire, en faveur du logement des personnes défavorisées,
- amélioration du parc immobilier bâti d'intérêt communautaire.

Lancement d'une nouvelle procédure : du PLH 2 au PLH SQY

Le PLH actuel, approuvé en avril 2013, à l'échelle de 7 communes pour la période 2012-2017, est arrivé à échéance. Le Conseil communautaire du 10 novembre 2016 a approuvé la révision du PLH pour la période 2018-2023, concomitamment à la mise en place de la Conférence Intercommunale du Logement. Afin de donner du sens à la politique de l'habitat et de peuplement.

I B Un PLH qui s'inscrit dans une dynamique métropolitaine

Le Porter à Connaissances : Les attentes de l'État

Le 17 juillet 2017, SQY recevait le porter à connaissance (PAC) et précise les enjeux identifiés par l'état sur l'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines et qui s'articulent autour des points suivants :

➜ **Accroître et équilibrer la production de logements pour répondre aux besoins du territoire en lien avec l'activité économique et le développement des transports en commun.**

La politique de l'habitat de la SQY devra donc viser à la fois un développement de la construction de logements afin de répondre au déficit régional, et une diversification de l'offre par commune afin de réduire les disparités territoriales.

➜ **Construire en priorité des logements de type T2 et T3 pour répondre aux besoins du territoire.**

➜ **Rééquilibrer et développer l'offre de logements sociaux :**

SQY devra rééquilibrer et développer son parc de logements sociaux sur les communes déficitaires. Par ailleurs, les communes devront veiller à la production de logements sociaux afin de maintenir leur taux au-delà de 25 %. Toutefois, les communes dont le taux de logements sociaux est supérieur à 35 % devront limiter leur production sociale et privilégier la diversification par l'offre privée et intermédiaire.

De plus la **reconstitution de l'offre démolie doit avoir lieu hors QPV,** et principalement dans les communes déficitaires en logement social, en respectant **un minimum de 60 % de PLAI.**

➜ **Faciliter la rénovation des logements du parc privé.**

Continuer d'entreprendre des actions en faveur de la **transition énergétique du parc de logements** (notamment Habiter-mieux), poursuivre le suivi et **l'analyse des copropriétés.**

Mener une action de **repérage et de traitement des situations d'habitat indigne.**

➜ **Adapter les logements des personnes les plus dépendantes.**

➜ **Publics spécifiques et accompagnement vers le logement : fluidifier les parcours résidentiels.**

Encourager le développement de l'offre d'**intermédiation locative** à travers le dispositif « Solibail ».

➜ **Gens du voyage : créer des aires d'accueil, participer à l'implantation de l'aire de grand passage du Sud Yvelines.**

Création de 49 places en aire d'accueil.

➜ **Attributions : appliquer les dispositions de la loi ALUR et Égalité Citoyenneté.**

➜ **Adapter le PLH aux enjeux du SRHH.**

2 LE POSITIONNEMENT DE SQY DANS UN CONTEXTE MÉTROPOLITAIN ET YVELINOIS : DYNAMIQUES TERRITORIALES

Une nouvelle organisation territoriale pour l'Île-de-France avec la création de la Métropole du Grand Paris

La Loi MAPTAM du 27 janvier 2014 a permis la création au 1er janvier 2016 de la Métropole du Grand Paris.

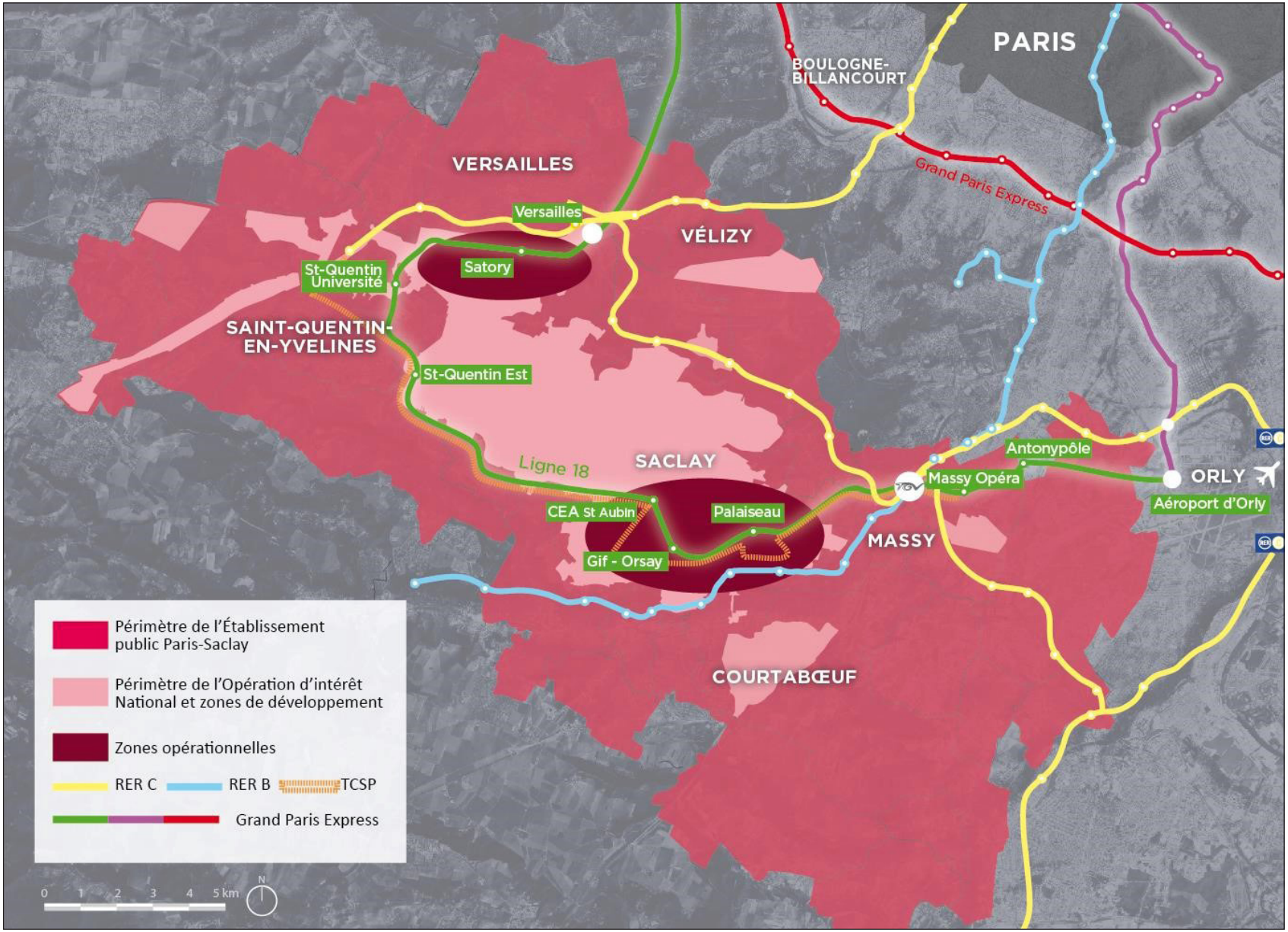
La ville de Paris, ainsi que les EPCI des 3 départements de petite couronne (Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne) ne forment plus qu'une seule et même entité ayant son propre siège et administrée par un Conseil de la Métropole.

La création de la Métropole a entrainé la suppression des EPCI existant sur les départements concernés et la création de 12 nouveaux territoires nommés « Établissement Publics Territoriaux du Grand Paris» (EPT). À compter du 1er janvier 2017, ces EPT ont des compétences de plein droit leur étant déléguées par les collectivités territoriales préexistantes.

Bien que ce nouveau maillage territorial n'ait pas d'impacts directs sur les EPCI de grande couronne, il oblige à de nouvelles concertations entre territoires et interroge la position des EPCI de grande couronne et leur représentation dans les dynamiques régionales de la région francilienne.

Le PLH doit prendre en compte cette mutation et le positionnement et rôle à jouer dans la dynamique régionale.

Carte des zones opérationnelles de l'OIN de Paris-Saclay



Source : Établissement Public d'Aménagement Paris-Saclay

I B Un PLH qui s'inscrit dans une dynamique métropolitaine

L'Établissement Public Paris-Saclay (EPPS) comme moteur de l'Opération d'Intérêt National

Bien que plutôt centré sur le développement d'un grand « cluster » - défini comme un pôle de développement économique ultra-moderne, l'OIN de Paris-Saclay affirme également certains objectifs en matière de politique du logement.

En effet l'OIN a, entre autres, comme objectifs d'urbaniser certains sites stratégiques (dont celui de la future ligne 18 du Grand Paris Express traversant l'est de SQY), assurer un développement du territoire harmonieux entre logement, activités et cadre de vie préservé, assurer la desserte du territoire en très haut débit afin de faire de l'OIN une vitrine des services urbains du futur...

À travers l'impulsion des intercommunalités adhérentes à l'EPPS (Paris-Saclay, Saint-Quentin-en-Yvelines, Versailles Grand-Parc), l'OIN souhaite également devenir un futur pôle urbain en capacité d'accueillir les futurs emplois du territoire.

Se voulant ouvert sur la métropole parisienne, l'EPPS estime l'arrivée de 4 000 et 6 000 nouveaux emplois sur le territoire une construction de 6 000 à 8 000 logements par an.

ENJEUX

L'équilibre de développement entre SQY et le versant est de l'OIN semble inégal. Si SQY fait partie de l'OIN, les velléités et ambitions de développement portent plus à ce jour sur la partie essonnienne. À titre d'exemple, la ligne 18 du Grand Paris Express devant traverser SQY (sur la commune de Guyancourt avec la gare « Saint-Quentin Est ») n'apparait pas comme une priorité et son horizon de mise en service se situe bien après les autres lignes de transport. Il est ainsi essentiel que la ligne 18 relie SQY à l'est de l'OIN dès la première phase de réalisation.

De plus, les zones de développements opérationnels de l'OIN ne semblent pas cibler SQY, ce qui peut à terme creuser les écarts de dynamiques locales entre SQY et la partie est de l'OIN. Enfin, plusieurs fonciers de SQY relèvent de l'OIN dont la maîtrise directe n'est pas du ressort de l'agglomération.

Le contrat de développement territorial (CDT) : un outil accompagnant les territoires partenaires du Grand Paris

Si SQY, du fait de son positionnement en grande couronne de la région francilienne, ne fait pas partie de la métropole du Grand Paris, il n'en reste pas moins un territoire voisin et partenaire.

La loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris et *le décret du 24 juin 2011* ont précisé la ligne directrice des contrats de développement territoriaux (CDT), engageant tous les partenaires (État et collectivités locales) sur une durée de 15 ans.

Le territoire Paris-Saclay s'étalant sur 4 intercommunalités et deux départements a été jugé trop vaste pour faire l'objet d'un seul CDT. Ainsi un document plus global – le Schéma Territorial de Paris Saclay regroupant les communautés d'agglomération de Paris-Saclay, de Saint-Quentin-en-Yvelines, de Versailles Grand Parc (ayant intégré la commune de Vélizy-Villacoublay, jusque-là membre de la Communauté d'Agglomération Grand-Paris-Seine-Ouest) – regroupant les 2 CDT actuels a été adopté par le conseil d'administration de l'EPPS. Ce schéma a permis de poser un cadre global à ce vaste territoire de Paris-Saclay complémentaire des choix faits par les CDT la composant.

Le CDT de Saint-Quentin-en-Yvelines et Versailles-Grand-Parc a été approuvé et signé le 14 décembre 2015 par les collectivités locales ainsi que les communes (excepté Buc et Châteaufort, communes de Versailles Grand Parc). Ce contrat vise à énoncer les objectifs et les priorités en matière de développement économique, de logements et de transports, en termes quantitatifs et qualitatifs. Il indique également les principales caractéristiques des actions, opérations d'aménagements et projets d'infrastructures nécessaires.

Ce CDT constitue un cadre d'engagement réciproque entre les communes, les agglomérations et l'État. Pour les collectivités territoriales, il s'agit notamment de construire un nombre de logements suffisants, qui permette au territoire de contribuer aux équilibres métropolitains fixés dans le SDRIF et par la Territorialisation des Objectifs de Logement du Grand Paris.

Concrètement, un diagnostic a été réalisé sur les PLH en vigueur sur le territoire du CDT afin d'évaluer les principales caractéristiques et les tendances de chaque territoire.

Différents objectifs ont ainsi été définis répondant aux problématiques du territoire de SQY et de Versailles Grand Parc. Sur le territoire de Paris-Saclay, la territorialisation des objectifs en logements définie par l'État en 2011 demande la construction de 8 000 logements par an. Plus particulièrement, cette territorialisation est déclinée en 1 867 logements neufs sur le territoire Grand Parc étendu, et 1 965 sur le territoire Saint-Quentin-en-Yvelines étendu *(cf. TOL)*.

Le CDT prévoit, enfin, la relance de la production de logements sur le territoire en intégrant les problématiques de la ville durable. L'objectif de production est établi sur l'ensemble du périmètre du CDT à 3 620 nouveaux logements par an. La SQY faisant partie de ce périmètre devra se conformer aux objectifs du CDT en réalisant sur son territoire une partie de ces nouveaux logements.

Les grandes opérations fléchées dans le CDT s'articulent sur l'ensemble de l'agglomération avec trois opérations majeures ; Les Bécannes, la ZAC de Saint-Quentin-Est et la ZAC Boubas – Louise Michel à Trappes.

ENJEUX

Les aménagements d'infrastructures routières conditionnant le développement de logement et pas l'inverse. Il est essentiel que la feuille de route stratégique et opérationnelle du territoire jusqu'en 2030 en matière de transport, de développement économique et de construction de logements soit respectée.

3 DE PROFONDS CHANGEMENTS INSTITUTIONNELS EN ÎLE-DE-FRANCE IMPLIQUANT DIRECTEMENT LES POLITIQUES LOCALES DE L'HABITAT

La loi de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (MAPTAM) du 27 janvier 2014 a prévu l'élaboration du SRHH par le Comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) d'Île-de-France.

Sur la base du diagnostic établi au printemps 2015, le schéma fixe, pour une durée de six ans, les grandes orientations et objectifs dans les domaines de l'habitat et de l'hébergement en cohérence avec :

- la loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris (notamment de l'article 23 concernant la Territorialisation de l'Offre de Logements (TOL) relative à la répartition de l'objectif ambitieux de production de 70 000 logements par an en Île-de-France,
- les orientations en matière d'urbanisme du Schéma Directeur Régional d' Île-de-France (SDRIF).

Le SRHH décline les orientations stratégiques régionales à l'échelle de chaque établissement public de coopération intercommunale (EPCI) en matière de :

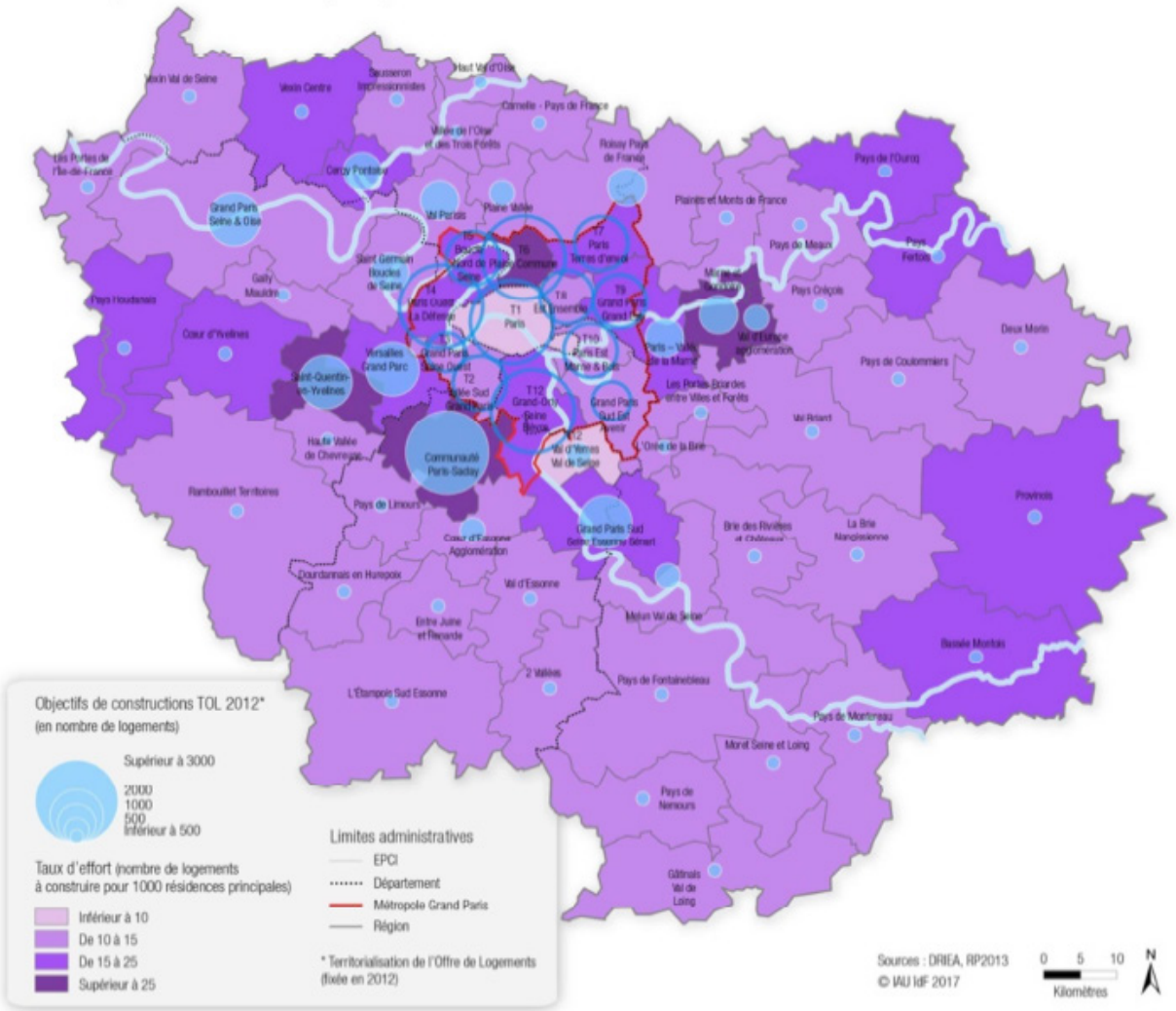
- développement de l'offre de logements,
- structuration de l'offre d'hébergement et de logements adaptés,
- accès au logement et mixité sociale,
- adaptation et amélioration du parc.

Il est ainsi un outil de planification déclinant la politique du logement à l'échelle de la Région Île-de-France et doit être conforme aux orientations du Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF). Adopté par décret en Conseil d'État le 27 décembre 2013, le SDRIF est le document à l'échelle régionale dictant les grands principes d'aménagement du territoire et d'urbanisme.

C'est ce schéma qui a préconisé la construction de 70 000 logements par an à l'échelle de la région afin d'améliorer le parc de logements et de répondre aux besoins existants. En conséquence, le SRHH a pour objectif de décliner les objectifs du SDRIF à l'échelle de chaque EPCI. Tout PLH doit ainsi être compatible aux objectifs fixés dans le schéma.

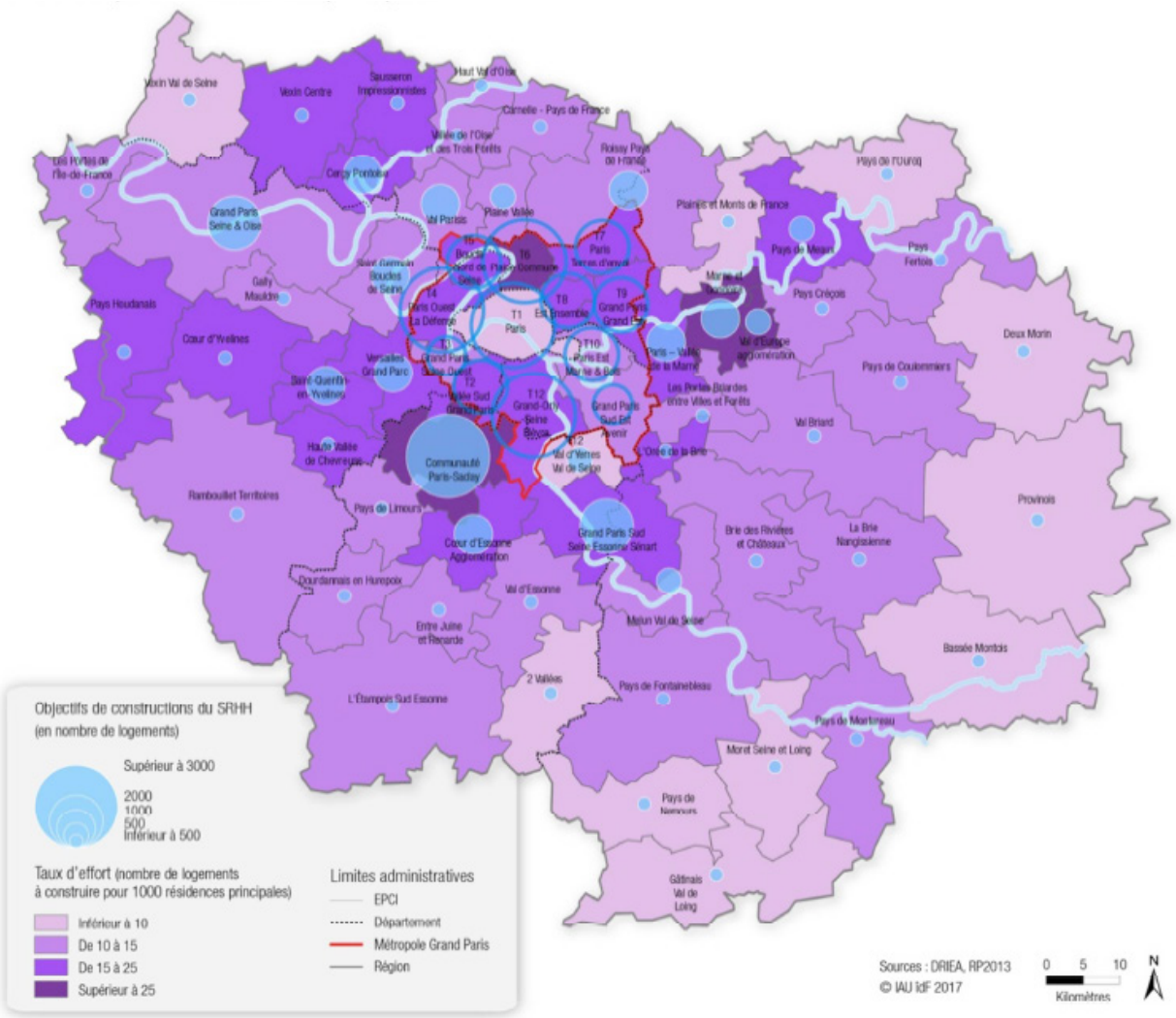
Un PLH qui s'inscrit dans une dynamique métropolitaine

Taux d'effort des EPCI / EPT en regard de leur objectif de construction TOL 2012* et de leur parc de résidences principales



** Le taux d'effort demandé est le rapport entre l'objectif de construction d'un territoire donné sur le nombre total de résidences principales du territoire. Les ajustements visent alors à harmoniser les taux d'effort demandés aux collectivités au taux d'effort demandé globalement sur la couronne. L'effort s'exprime ainsi en nombre de logements à produire, et le taux d'effort en nombre de logements à produire pour 1000 logements existants. À l'échelle de l'Île-de-France, il s'élève à 14 logements à construire pour 1000 logements existants.*

Taux d'effort des EPCI / EPT en regard de leur objectif de construction SRHH et de leur parc de résidences principales



I B Un PLH qui s'inscrit dans une dynamique métropolitaine

Du projet de Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) à la validation du document révisé

Le SRHH constitue le cadre de référence à prendre en compte dans les documents de planification élaborés par les collectivités. Ainsi, le PLU doit être compatible avec le PLH, qui doit prendre en compte le SRHH.
Le schéma ne comprend pas de dispositif de sanctions, il constitue en revanche un document de référence permettant au CRHH ainsi qu'à l'État d'analyser le PLH pour lequel ils sont saisis pour avis. In fine, l'élaboration du nouveau PLH SQY 2018-2023 devra donc faire échos aux objectifs fixés par le SRHH.

Un premier projet de SRHH a été présenté lors du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) du 6 novembre 2017, suivi d'un avis des EPCI concernés. SQY avait rendu un avis défavorable au conseil communautaire de février 2017. À noter que toutes les EPCI des Yvelines avaient donné un avis défavorable.

Le préfet de région, après recensement de l'ensemble des remarques des élus locaux, propose de présenter un projet de **SRHH révisé 6 novembre 2017** notamment le volet 2 du schéma qui relève de la déclinaison territoriale des orientations.

Ce schéma prend en compte des éléments de contexte évoqués dans les avis tels que les ressources foncières, les capacités de production du territoire, le calendrier d'évolution de l'offre de transports ou la réalité des obligations SRU s'appliquant aux communes de l'EPCI.

Les modifications de ce nouveau schéma comprend la réduction du nombre d'objectif et se recentre sur l'objectif du logement neuf et du parc social. Il est proposé plus de souplesse via une révision dans un an de l'objectif annuel de logement neuf 2018 (avec une variation de 10 % maximum).
Enfin, l'objectif de production de logements sociaux est largement revu à la baisse (passage de 565 logements par an à 310 logements par an soit 18% de l'objectif total) avec intégration de la reconstitution ANRU.

SQY s'est abstenu lors du nouveau vote. Le SRHH a été approuvé à la majorité des voix (1 vote défavorable, 11 abstentions et 7 refus de prendre part au vote).
En parallèle 4 ateliers des territoires pour le logement viennent compléter ce schéma (la planification et le foncier - les équilibres habitat/emploi - le développement et l'amélioration de l'offre dans le parc privé - la fluidité hébergement/logement et la priorité au logement d'abord).

Déclinaison des objectifs 2017-2023 du SRHH validé le 6 novembre 2017 pour les EPCI des Yvelines

Objectif annuel de production de logements par EPCI des Yvelines			Répartition de l'objectif régional annuel de production de logements sociaux (hors rénovation urbaine)			Déséquilibres territoriaux en matière d'hébergement et de logements adaptés	
EPCI	Objectif annuel de construction de logements	Part dans le département des Yvelines	Objectif de production d'une offre à vocation sociale (rattrapage SRU selon l'inventaire 2013)	Objectif lié à l'extension du parc (échéance SRU 2025)	Objectif lié à l'extension du parc (échéance SDRIF 2030)	Déficit en nombre de places (hébergement + pensions de famille) à combler en regard du ratio moyen sur la durée sur SRHH	Déficit en nombre de places (hébergement + logement adapté + IML) à combler en regard du ratio moyen sur la durée du SRHH
CA Saint-Quentin-en-Yvelines	**1 700**	**18,8%**	**164**	**310**	**547**	**195**	**0**
CU Grand Paris Seine et Oise	2 300	25,4%	446	424	663	-	-
CA Versailles Grand Parc	2 000	22,1%	842	489	558	837	1 711
CA Saint-Germain Boucles de Seine	1 800	19,9%	876	384	384	983	1 711
CA Rambouillet Territoires élargie (+CC des Etangs)	440	4,9%	130	66	93	52	218
CC Cœur d'Yvelines	290	3,2%	76	0	0	103	211
CC de la Haute Vallée de Chevreuse	180	2,0%	90	0	0	77	147
CC du Pays Houdanais	160	1,8%	0	0	0	7	10
CC Gally Mauldre	100	1,1%	0	0	0	38	56
CC des Portes de l'Ile-de-France	95	1,0%	0	0	0	27	40
Total	9 065	100%	2 624	1 673	2 245	2 319	4 104

Source : Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement - Déclinaison territoriale des orientations- Comité Régional de l'Habitat et de l'Hebergement du 6/11/2017 - Région Ile-de-France - Traitement SQY Direction Habitat

ENJEUX

L'élaboration de PLH est dépendant en partie du projet arrêté de SRHH, il s'agit pour SQY de continuer de construire avec des objectifs ambitieux mais réalistes adaptés aux problématiques du territoire.

La loi « Égalité et Citoyenneté » : un outil national en faveur du rééquilibre des territoires

Le titre II de la loi « Égalité et Citoyenneté », définitivement adopté par le Parlement, le 22 décembre 2016, engage des mesures structurantes dans le domaine du logement pour favoriser la mixité sociale et lutter contre les phénomènes de ségrégation territoriale et de "ghettoïsation" de certains quartiers.

Le texte fixe des objectifs à atteindre à travers différentes mesures :

- ➜ Rendre publiques les règles d'attribution
- ➜ Choisir son logement social
- ➜ Clarifier les critères de priorité dans le logement social
- ➜ 25 % des logements des quartiers les plus prisés réservés aux demandeurs les plus modestes
- ➜ Renforcer les obligations de production de logement social en fonction des besoins et réalités des territoires.

Le Contrat de ville de Saint-Quentin-en-Yvelines 2015-2020 reprend les différents objectifs issus de la loi « Égalité et Citoyenneté », notamment sur les thématiques de l'habitat et du logement.

Ainsi, dans le cadre du PLH SQY, différents axes transversaux inscrits dans les 3 contrats de ville devront être repris et inscrits :

- les projets de rénovation urbaine à travers le protocole de préfiguration « PRU2 »
- les conventions d'abattement de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (14 bailleurs)
- la Conférence Intercommunale du Logement (CIL)
- une convention intercommunale d'attribution

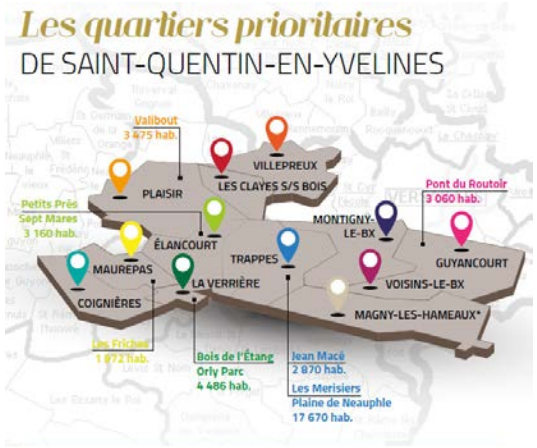
Un contrat de ville à l'échelle du périmètre historique de l'agglomération... et des contrats de ville communaux

Le dispositif de Politique de la Ville est encadré, à Saint-Quentin-en-Yvelines, par 3 contrats de ville :

- le Contrat de ville Saint-Quentin-en-Yvelines 2015-2020 (7 communes historiques de l'agglomération, signé le 6 octobre 2015), qui concerne 5 quartiers prioritaires ;
- le Contrat de ville de Plaisir (signé en juin 2015, soit quelques mois avant l'élargissement de l'agglomération) ;
- le Contrat de ville de Maurepas signé en juin 2015.

L'objectif actuel est de « fusionner » les différents contrats de ville en un seul contrat de ville cadre saint quentinois.

Il existe 7 Quartier Politique de la Ville (QPV) répartis sur 6 communes et 1 quartier de veille (Le buisson à Magny-les-Hameaux). Les QPV représentent 16 % de la population totale saint quentinoise et 31 % des logements sociaux saint quentinois.



ENJEUX

Articuler les politiques d'habitat et de la ville pour que les actions et cibles convergent aux services des habitants.

I B Un PLH qui s'inscrit dans une dynamique métropolitaine

Les projets de renouvellement urbain : le volet opérationnel du pilier « Cadre de vie et renouvellement urbain » du contrat de ville

Les projets de renouvellement urbain sont la principale déclinaison opérationnelle du pilier « cadre de vie et renouvellement urbain » du Contrat de Ville. Sur le territoire de SQY, trois projets ont été retenus par l'ANRU au titre du NPNRU : le Projet d'Intérêt National (PRIN) de Trappes (quartier prioritaire des Merisiers et de la plaine de Neauphle) et les Projets d'Intérêt Régional (PRIR) de La Verrière (quartier du Bois de l'Étang) et de Plaisir (quartier du Valibout).

Les protocoles de préfiguration listent la gouvernance, les actions et études visant à définir les projets de renouvellement urbain par quartier, et la stratégie habitat intercommunale associée. De ces protocoles découlent les conventions pluriannuelles de renouvellement urbain comportant un volet opérationnel par quartier.

Deux protocoles de préfiguration sont en cours sur l'agglomération de SQY : celui de Plaisir, signé le 23 décembre 2015. Et celui de Trappes et La Verrière, dont le projet a été examiné le 30 mars 2017 par le Comité National d'Engagement (CNE) de l'ANRU.

Le comité a donné son accord pour le démarrage des études stratégiques sur les 2 communes, et a par ailleurs souligné l'enjeu prioritaire d'interventions, à Trappes, sur les squares Camus et Cité nouvelle, avec un enjeu de démolition / reconstitution, et de diversification de l'offre sur site.

Le square Camus est composé d'un ensemble de 492 logements sociaux (Valophis-Sarepa) et d'une résidence pour personnes âgées de 75 lits. Une démolition totale anticipée a été accordée pour la résidence et les 492 logements sociaux (avec la nécessité de prioriser la démolition des bâtiments A, C et F actuellement partiellement vacants). Toutefois un préalable à la signature du protocole de préfiguration est le fléchage d'une centaine de logements hors site, hors QPV, en priorité dans les communes déficitaires SRU.

La signature du Protocole de Trappes et La Verrière devrait intervenir fin du premier trimestre 2018. Les études de cadrage stratégique et de programmation urbaine d'une part, et les études urbaines menées à l'échelle de chaque quartier, d'autre part, se dérouleront au cours de l'année 2018 et début 2019.

ENJEUX

L'articulation forte entre le nombre de démolitions et la reconstitution de l'offre peut être une variable d'ajustement dans la territorialisation des objectifs de logement du PLH. Les études urbaines réalisées dans le cadre du NPNRU peuvent également servir d'appui pour la réalisation du PLH.

La Conférence Intercommunale du Logement (CIL)

Une déclinaison de la loi ALUR vise une réforme de la gestion des demandes et des attributions de logement social.

La loi Égalité et Citoyenneté confirme et complète les objectifs de l'État en matière d'attributions aux publics prioritaires et de mixité sociale.

La mise en place d'une Conférence Intercommunale du Logement (CIL) sur le territoire de Saint-Quentin-en-Yvelines répondra ainsi à plusieurs ambitions :

- ➜ **Mettre l'intercommunalité en position de chef de fil de la politique locale des attributions de logements sociaux pour un meilleur équilibre de l'occupation sociale et mettre en place une politique intercommunale d'attribution des logements à travers la Convention Intercommunale d'Attribution (fusion du CET et de l'accord collectif intercommunal).**
- ➜ **Introduire plus de lisibilité, de simplicité, de transparence et d'efficacité dans les processus d'attribution des logements sociaux.**
- ➜ **Instaurer un droit à l'information du public et des demandes de logement social via le Plan Partenarial de gestion et d'information de la demande.**

ENJEUX

Installée en février 2017, les ambitions de la CIL s'articulent donc autour de documents à construire et soulèvent plusieurs enjeux essentiels : un rééquilibrage territorial, le relogement des publics fragiles sur l'ensemble du territoire, les modalités de relogement des publics prioritaires... Constituant le volet « attributions » du PLH, les groupes de travail mis en place fin 2017 permettront de faire avancer la production des documents et d'aboutir à des conventions opérationnelles en 2018.

4 DES OBLIGATIONS LÉGALES DONT SQY À LA COMPÉTENCE

Un PLUi, le périmètre des 7 communes historiques

Les 7 communes historiques de SQY ont délibéré en 2012 pour prescrire l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI). Celui-ci vise, à travers son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), à promouvoir un territoire qui soit à la fois multiple et attractif, de haute qualité de vie et d'excellence environnementale et enfin un territoire qui soit pratique et facile à vivre.

Ce PLUi dote du territoire historique d'un zonage et d'un règlement global, sans toutefois nier les spécificités locales de chacune des communes, grâce à l'utilisation d'inscriptions graphiques et d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles permettant de valoriser leurs identités et leurs qualités propres. Ce PLUi a été adopté en 2017.

Le PADD énonce une population d'environ 150 000 habitants qui représente une croissance annuelle moyenne de +0,005 % et une évolution de + 5,2 % à horizon 2027. Le PLH 2 fixe aujourd'hui un objectif de production de 1 300 logements par an sur la période 2012-2017. Cet objectif est ramené à environ 1 000 logements ordinaires (logements accueillant des ménages) par an afin de tenir compte :

- de la programmation initiale et du bilan à mi-parcours du PLH2 (de la production de l'ordre de 20 % de logements spécifiques),
- du décalage dans le temps entre l'autorisation des permis de construire et la mise en chantier, et la livraison des logements (emménagement des ménages),
- des conditions de réalisation à lever (réalisation d'infrastructures).

En poursuivant ce rythme de production à l'horizon 2027 et en tenant compte des différentes estimations de la taille des ménages et du point mort, la population des ménages est estimée dans une fourchette de 150 487 à 167 216 habitants en 2027.

Le Projet d'aménagement et de développement durables du PLUi de Saint-Quentin-en-Yvelines (7 communes historiques) préconise de favoriser une évolution qualitative de la ville. Il s'agit de permettre à l'agglomération, ancienne ville nouvelle qui a grandi rapidement, d'évoluer au gré des besoins et des opportunités tout en conservant une cohérence et une qualité urbaine, paysagère et de vie, fondatrice de son attractivité.

Ainsi il prévoit d'encourager et accompagner la mutation de la ville, car bien que la majorité des constructions soient récentes et de bonne qualité, certains secteur du territoire sont identifiés comme devant évoluer pour de multiple raisons.

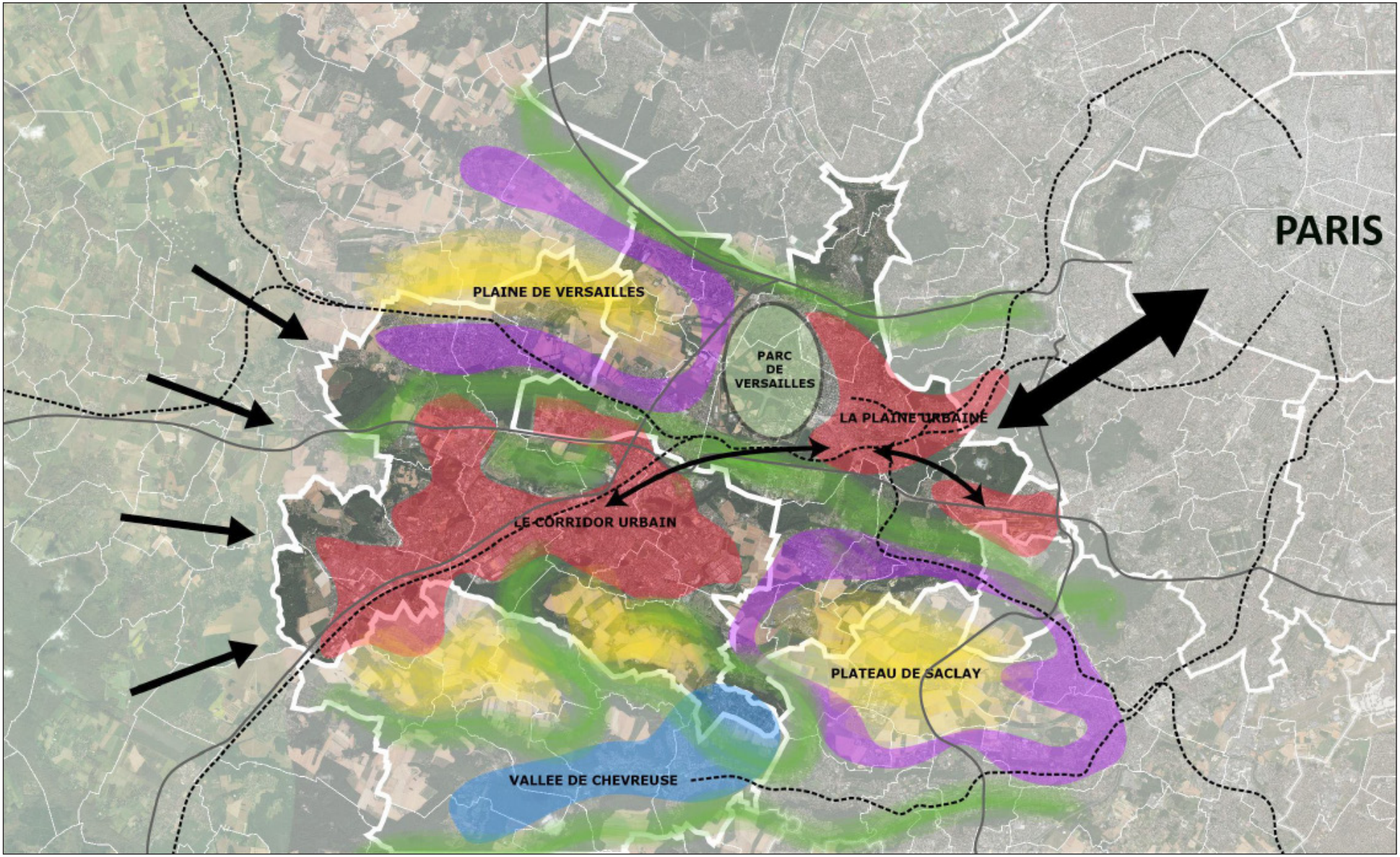
Le PLUI permet donc :

- Le renouvellement urbain des quartiers prioritaires dans le cadre de la politique de la ville (le Bois de l'Étang à la Verrière, les Merisiers et la Plaine de Neauphle à Trappes),
- La mutation des secteurs d'activités, dont certains bâtiments sont parfois obsolètes ou inadaptés aux besoins des entreprises d'aujourd'hui (par exemple dans le secteur des IV Arbres à Élancourt),
- L'intensification de la ville, en fonction des contextes urbains (centre urbain de Montigny-le-Bretonneux ou centre-bourg de Voisins-le-Bretonneux),
- L'identification de secteurs plus stratégiques afin de prévoir les réserves foncières pour accompagner la mutation de la ville.
- Le PLUi prévoit aussi de s'appuyer sur les projets du Grand Paris pour intensifier certaines parties de l'agglomération, notamment autour des polarités existantes ou à venir. Ainsi les 3 gares existantes et la nouvelle gare de la Ligne 18 du Grand Paris Express sont identifiées pour accueillir un développement urbain intense à leurs abords, en accueillant une mixité fonctionnelle accrue et en organisant ces polarités dans une réflexion d'ensemble, pour permettre leur complémentarité et ne pas fragiliser les polarités de proximité existantes.

Au titre des cinq PLU communaux (approuvés ou en cours d'élaboration, les communes envisagent le développement urbain selon deux axes principaux :

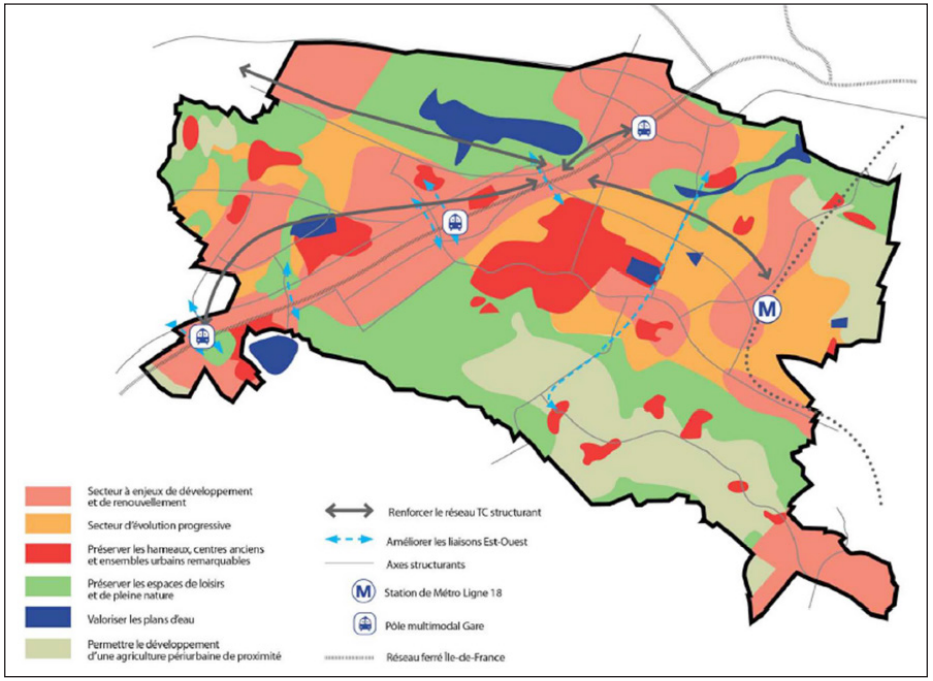
- Accompagner la structuration du centre-ville ou des quartiers existants par renouvellement urbain (Les Clayes-sous-Bois,Coignières, Plaisir, Villepreux).
- Utiliser des potentiels en renouvellement urbain ou en reconversion de friches économiques (Maurepas) notamment autour des gares (Les Clayes-sous-Bois, Coignières, Plaisir).

Un PLH qui s'inscrit dans une dynamique métropolitaine



Source : Enjeux du Contrat Yvelines Territoire SQY - Livre blanc du CYT

Carte de synthèse du PADD du PLUi :



Des PLU communaux en cours de révision

Les communes de Coignières, les Clayes-sous-Bois, Maurepas, Plaisir et Villepreux disposent de documents d'urbanisme communaux qui resteront en vigueur jusqu'à ce qu'un nouveau PLUi à 12 communes soit mis en œuvre. Le PLU de Maurepas est en cours de révision alors que celui de Coignières est en cours d'élaboration.

Le PLUI et les PLU communaux : des outils qui permettent de construire le territoire de demain

Ainsi, à l'échelle de SQY (12 communes – **228 052 habitants** en 2015), il peut être envisagé en partant de ces hypothèses d'évolution démographique, une évolution de population estimée dans une fourchette de 240 000 à 260 000 habitants à horizon 2025-2030.

À l'horizon de 5 ans, les sites de projets identifiés concernent majoritairement des sites en renouvellement, reconversion de sites économiques et plus ponctuellement la création de nouveaux quartiers en tissu urbain constitué. Une minorité de projet se réalise en extension urbaine rendue possible par des capacités ouvertes au SDRIF (ZAC Gare-Bécannes à La Verrière, ZAC Les Hauts du Moulin à Villepreux et ZAC de la Remise à Voisins-le-Bretonneux).

A noter que le PLUI a fait l'objet d'un recours en milieu d'année 2017. Une procédure est toujours en cours début 2018 et suspend le PLUI jusqu'à nouvel ordre. Les anciens PLU communaux sont en vigueur et le resteront jusqu'à la fin de la procédure. Ce contexte perturbe la sortie d'opérations de logements qui ne sont plus compatibles avec les règles des PLU communaux notamment pour les places de parkings.

Un PLH qui s'inscrit dans une dynamique métropolitaine

Le PDALHPD s'inscrit dans les orientations stratégiques du SRHH, coordonné par le CRHH

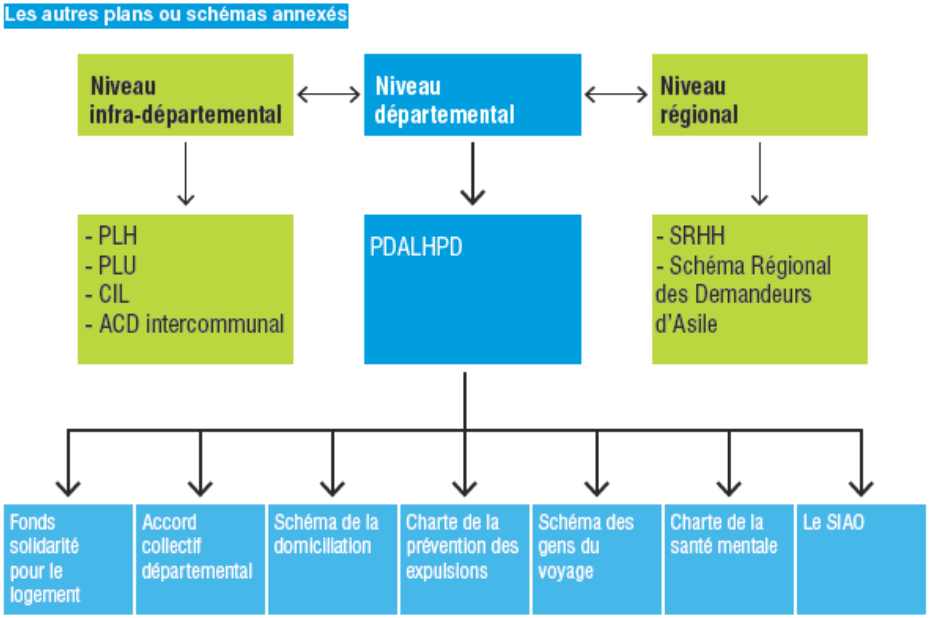
Le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées tient compte des programmes locaux de l'habitat et des bassins d'habitat afin de mettre en place ses orientations stratégiques.

- ➜ Développer une offre adaptée aux publics visés par ces plans
- ➜ Améliorer la réponse du parc social aux publics prioritaires
- ➜ Accompagner les occupants du parc privé dégradé et énergivore
- ➜ Améliorer la coordination des dispositifs et l'accompagnement des personnes tout au long de leurs parcours.

Ainsi, il peut définir les mesures adaptées en tenant compte de tous les volets parallèles au PLH de SQY :

- Suivi des demandes de logements et d'hébergement des publics concernés.
- Création et mobilisation d'une offre adaptée de logement et d'hébergement mais également d'une offre habitat pour les personnes dites « gens du voyage ».
- Coordination des attributions prioritaires de logements.
- La prévention des expulsions locatives à travers l'organisation des acteurs, les actions d'enquête, de diagnostic et d'accompagnement social.
- La contribution des fonds de solidarité pour le logement (FSL).
- Le repérage et la résorption des logements indignes, non décents ou impropres à l'habitation.
- La mobilisation de logements dans le parc privé.
- Les objectifs de développement ou d'évolution de l'offre existante relevant du secteur de l'accueil, de l'hébergement ou de l'accompagnement vers l'insertion et le logement.
- L'offre globale de services d'accompagnement vers et dans le logement.
- La lutte contre la précarité énergétique.

En parallèle des fiches-actions du PDALHPD, d'autres schémas et plans annexes structurent l'action à mener auprès des publics fragilisés. L'organisation des acteurs à mobiliser aussi bien à l'échelle du département que localement est également inscrite à travers les annexes du PDALHPD.



Le Plan Climat Air Energie Territorial : un document qui responsabilise les collectivités

De par leurs activités et leur patrimoine, les collectivités sont à l'origine de 15% des gaz à effet de serre (GES) : bâtiment, éclairage, public, flotte de véhicules, transports, déchets, distribution d'énergie et de chaleur...). Si on intègre les autres domaines d'activités ayant un impact moins direct mais tout aussi important sur l'environnement, ce sont 50% des émissions de GES qui proviennent de l'activité des collectivités.

En effet, les orientations prises par les collectivités en matière d'habitat, d'aménagement, d'urbanisme et d'organisation des transports ont un impact direct sur la prise en compte et l'action contre le changement climatique et la pollution de l'air.

Au 1er janvier 2019, SQY doit s'être doté d'un Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) en tant qu'outil opérationnel de planification ayant pour objectif de confirmer le rôle de la collectivité dans la transition énergétique du territoire :

- ➜ en luttant contre le changement climatique
- ➜ en anticipant ses impacts pour s'y adapter
- ➜ en favorisant la transition énergétique
- ➜ en améliorant la qualité de l'air
- ➜ en développant les énergies renouvelables.

Son contenu étant fixé par la loi Transition Energétique pour la Croissance Verte du 17 aout 2015, le PCAET de SQY doit contenir : un diagnostic, des objectifs stratégiques et opérationnels, un programme d'actions, un dispositif de suivi et d'évaluation des résultats.

De mai 2015 à mars 2016, SQY a commencé la révision de son 1er Plan Climat, voté en 2013 sur l'ancien périmètre CASQY (7 communes) afin de constituer une base de travail nécessaire à l'élaboration du PCAET à 12 communes. En parallèle de cela, SQY a été désigné Lauréat de l'Appel à Manifestation d'Intérêt de l'Agence de l'Environnement et de la Maitrise de l'Energie (ADEME). Au-delà du soutien financier de l'ADEME, ce prix permettra à SQY de bénéficier d'un soutien technique dans le cadre de la réalisation d'études, d'aide à l'investissement...

En janvier 2017, l'élaboration du PCAET est entrée dans une 2e phase, faisant suite au pré-diagnostic, devant garantir une cohérence entre les différents documents s'imposant sur le territoire saint-quentinois. La réalisation du diagnostic partagé a donc commencé et sera suivi début 2018 par la définition de la stratégie territoriale et la rédaction du programme d'actions afin que le PCAET soit approuvé fin 2018.
Le PCAET devant s'articuler notamment autour du Projet de Territoire de l'agglomération, il doit associer tous les acteurs locaux intervenant dans le domaine de la transition énergétique. Les 12 communes sont donc concernées mais également l'Agence Locale de l'Energie et du Climat (ALEC) de SQY, qui propose un accompagnement du PCAET à travers son observatoire Climat-Air-Energie et le pilotage de certaines actions, et le Club Climat Energie de SQY qui peut apporter une expertise de différents acteurs locaux (entreprises, bureaux d'études...) ainsi qu'une aide aux pilotages de différentes actions.

Un guichet unique sur la rénovation énergétique pour accompagner et assister les projets de rénovation du parc privé

En 2013, l'agglomération a voté son premier Plan Climat Énergie Territorial, qui se poursuit aujourd'hui. Il engage l'agglomération dans la Transition Énergétique. Elle passe par une rénovation importante du parc bâti public, tertiaire, et résidentiel. Parmi les actions identifiées, le développement d'un guichet unique de la rénovation énergétique pour massifier les rénovations dans le parc privé. Ainsi, depuis juin 2016, la plateforme RePerE Habitat (guichet unique), animée par l'ALEC (Agence Locale de l'Énergie et du Climat) de SQY, offre un accompagnement complet de la démarche de rénovation énergétique des logements (maisons individuelles et copropriétés) : du diagnostic initial à la réception des travaux. Les professionnels adhérents s'engagent également sur la performance des travaux réalisés et sont accompagnés par l'ensemble des partenaires de la plateforme.

En allant au-delà de la mission Info Énergie, qu'elle intègre, RePerE Habitat permet de dépasser largement le simple conseil et propose un accompagnement multicritères (technique, financier, pédagogique, etc.). En plus du champ d'action des PRIS (Points Rénovation Info Services), elle prend ainsi en compte de nombreux aspects supplémentaires de la démarche de rénovation énergétique (la carte d'identité du logement, le contrôle des chantiers, le suivi des consommations, les retours d'expérience, l'annuaire d'entreprises, la qualification des filières ...). Après une année de mise en place, ce guichet unique est aujourd'hui opérationnel, avec les premiers chantiers terminés et en cours et une centaine de dossiers de demande d'accompagnement.

ENJEUX :

Bien qu'il n'y ait pas d'articulations directes entre le PCAET et le PLH, le programme d'actions défini par SQY aura cependant un impact sur la politique globale de l'habitat : la programmation de nouveaux logements répondant aux critères environnementaux et la rénovation du bâti existant, le développement des énergies renouvelables et des réseaux de chaleur, les consommations d'énergies... C'est l'aménagement du territoire dans sa globalité qui est impacté par les obligations qui seront définies par le PCAET.

I B Contexte du PLH

Un nouveau projet de convention d'équilibre habitat-emploi pour SQY

Une convention d'équilibre habitat-activités a été signée le 26 août 2011 par le préfet des Yvelines et le Président de la CASQY pour la période du 1er janvier 2011 au 31 décembre 2015.

Elle s'inscrivait dans un développement territorial au niveau intercommunal mais également régional et répondait à l'objectif d'un développement équilibré dans la durée des offres de logement et locaux de bureaux basé sur un ratio contractuel logements/bureaux de 2m² alloués au logement pour 1 m² alloué à l'activité.

La convention faisait état d'une construction de 4 093 logements (dont 33 % de logements locatifs sociaux, reconstitution ANRU et logements spécifiques compris) sur la durée de la convention pour un total d'environ 327 400m² de SHON (surface hors-oeuvre nette) . Concernant la construction de bureaux le programme prévisionnel faisait état d'environ 160 000 m² de surface de bureaux, nouvellement créées sur cette période.

Un bilan de cette convention d'équilibre a été réalisé en fin de convention. Les objectifs prévus en termes de production de logement ont été remplis avec 5 235 logements construits, mais la répartition spatiale de la production a été différente de celle prévue, notamment du fait d'initiatives privées qui ont permis le développement d'une offre localisée dans le milieu urbain diffus et en dehors des grandes opérations maîtrisées. Parmi ces grandes opérations certaines, notamment celle du Vélodrome à Montigny-le-Bretonneux, ont permis de dépasser les objectifs prévus. Il convient de souligner l'impact en termes de sensibilisation de la convention d'équilibre qui aura permis d'augmenter le nombre de logements produits (entre 2000 et 2009 en moyenne 587 logements/an). **Par ailleurs, la part de logements locatifs sociaux s'élève à 45 % de la production totale soit 2 277 logements, avec 1 437 logements dits spécifiques (résidences sociales, résidences étudiantes et jeunes actifs).**

En termes de production de surface de bureau, le suivi fait apparaître un réel déficit par rapport aux prévisions. Cet écart s'explique principalement par la conjoncture économique difficile, à l'origine d'un retardement des investissements des entreprises et d'un marché de l'immobilier de bureau concentré sur l'optimisation des surfaces par le biais d'opérations de démolition/reconstruction.

Sur l'ensemble de la période **le ratio est donc largement supérieur à l'objectif fixé dans la convention, d'environ 6,2 m² de logement pour 1 m² de bureau**. Au vu du bilan réalisé, il apparaît que les termes contractuels de la convention ont été en grande majorité respectés, à la fois par l'État et par la Communauté d'agglomération de Saint Quentin en Yvelines.

ENJEUX

Une nouvelle convention d'équilibre habitat-emploi pour SQY ?

Afin de poursuivre ce travail de rééquilibrage dans le développement des territoires à l'échelle régionale, le Préfet de Région a proposé d'appliquer un nouveau ratio de 3 m² de logements pour 1 m² de bureau construit. Ce ratio concerne 2 EPCI yvelinois : SQY et VGP. Les discussions autour des modalités de mise en œuvre d'une nouvelle convention d'équilibre doivent commencer début 2018 pour SQY.

Cette nouvelle convention doit permettre à SQY de garder une cohérence entre le développement économique et le développement de logements. SQY souhaitant, dans les années à venir, continuer à développer d'importantes activités économiques, cette convention ne doit pas imposer un cadre trop contraignant pouvant freiner le développement de logements, en imposant une obligation de « sur-construction » loin des réalités observées. Ainsi, un regard attentif doit être apporté aux résultats positifs de la précédente convention afin de rester en cohérence avec le développement et les contraintes du territoire.

De plus, cette convention devra également être compatible avec les objectifs de densité de logement inscrits dans le SDRIF.

5 DES OUTILS D'AIDE AU DÉVELOPPEMENT DONT SQY S'EST SAISI

Des conventions départementales : Le dispositif Prior Yvelines du Conseil Départemental des Yvelines

Le Programme de Relance d'Intervention pour l'Offre Résidentielle est proposé par le Conseil Départemental des Yvelines depuis 2015 afin de dynamiser la construction de logements en réponse aux besoins identifiés sur le territoire yvelinois.

Encadré par un appel à projets en juillet 2015, le programme Prior'Yvelines permettra aux projets sélectionnés de bénéficier d'une ingénierie spécialisée en montage de projets d'aménagement et de logements, et d'un financement départemental exceptionnel pour la sortie des opérations.

Commune concernée	Site de projet	Volume de logts 2017-2021	Dont locatif	Dont accession	Dont locatif intermédiaire	Dont accession	Calendrier 1er PC délivrés
Coignières	Quartier Gare	100	A déterminer	A déterminer	A déterminer	A déterminer	2020
La Verrière	Terrains diffus en centre-ville	45	15	15	0	15	2016 Problème commercialisation
La Verrière	Terrain Avenue des Noes	65	0	0	0	65	2017-2018
Les Clayes-sous-Bois	Centre-ville	205	10	16	0	179	2017
Maguy-Les-Hameaux	Debussy	75	28	47	0	0	2015 Problème commercialisation
Maurepas	PIL 1 – Usifroid	288	115	0	0	173	2017
Maurepas	PIL 2 – Terranova	250	90	0	0	160	2017
Montigny-Le-Bretonneux	Frange Q des Prés	120	A déterminer	A déterminer	A déterminer	A déterminer	2019
Plaisir	Terrains Hôpital	50	15	0	0	35	2017
Plaisir	Terrains Hôpital	281	57	52	0	172	2018
Plaisir	Rue de la Gare	181	51	0	0	130	2018
Plaisir	Requalification centre historique	80	40	40	0	0	2018
Trappes	ZAC Aérostat Phase 3	264	70	0	50	144	2018
Villepreux	Hauts du Moulin	420	126	0	0	294	2017
Villepreux	Secteur Voie-ferrée Val Joyeux	128	45	0	0	83	2017
Villepreux	Entrée de ville Val Joyeux	150	75	0	0	75	2017
Villepreux	Entrée de ville Pepinière	124	37	0	0	87	2018
Voisins-Le-Bretonneux	ZAC de la Remise	490	176	54	0	260	2018
Voisins-Le-Bretonneux	30 rue H.Boucher	20	6	0	0	14	2020

Source : SQY - Direction habitat

En 2016, SQY a centralisé les projets par communes et à présenter une liste détaillée de 19 programmes de logements pour un volume total de 3 336 (*cf. tableau)*. En parallèle, les communes de Guyancourt et Trappes ont également postulé à travers une candidature communale.

La candidature de SQY a été présentée en comité de pilotage du département le 4 juillet 2017. Cette première phase permet de sélectionner les opérations lauréates.

Un avis favorable a été accordé aux projets de **Coignières, La Verrière, Montigny-le-Bretonneux, Trappes et Voisins-le-Bretonneux.** Toutefois une vigilance sera portée sur une programmation de logements intégrant notamment des produits intermédiaires, en location et en accession.

Un avis réservé concernant les projets de **Plaisir, Maurepas et les Clayes-sous-Bois.** Les réserves portent soit sur des questions de temporalité d'exécution ou de diversification de la programmation résidentielle et de l'équilibre entre développement résidentiel et préservation des activités économiques.

Un avis défavorable a été prononcé pour les projets de **Villepreux**, notamment sur la phase 2 des Hauts-du-Moulin, par rapport au volume de logements, la programmation orientée sur l'accession libre, le mode d'urbanisation avec une extension urbaine.

Une convention générale sera signée début 2018 et la phase 2 de cette procédure concerne l'analyse pré-opérationnelle des projets pour une signature de conventions particulières triparties à l'échelle de chaque commune, pour une phase 3 de contractualisation. En parallèle de cette candidature, sur le développement résidentiel, un dossier concerne les projets en rénovation urbaine.

Les contrats Yvelines Résidences à destination des publics spécifiques

Yvelines/Résidences est une démarche du Conseil Départemental des Yvelines mise en œuvre sur la période 2013-2020 visant à développer une offre de logements adaptés aux publics spécifiques.

Elle est proposée aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) du Département, échelon institutionnel territorial en situation d'élaborer, en lien avec les communes concernées, une réponse cohérente en matière de produits-logements spécifiques.

I B Un PLH qui s'inscrit dans une dynamique métropolitaine

Cette démarche s'inscrit dans la poursuite de la politique engagée par le Département depuis 2006, en matière de soutien au développement de l'offre résidentielle, mettant en œuvre les objectifs du Schéma départemental d'aménagement pour un développement équilibré dans les Yvelines (SDADEY) sous la forme de contrats passés avec les collectivités.

Le conseil départemental dans le cadre de sa politique de développement du logement a souhaité contractualiser avec notre EPCI sur la réponse aux besoins des publics spécifiques (étudiants, jeunes actifs, personnes âgées et personnes handicapées).

Ce contrat a une durée de cinq ans. Le travail d'élaboration s'est fait en trois phases :

➜ Un diagnostic partagé
➜ Des orientations
➜ Une programmation

Parmi les projets fléchés par les services de SQY, 2 ont bénéficié d'un « pass » du Conseil Départemental donnant droit à une enveloppe financière étant fonction d'un nombre de places réalisées par l'opérateur et la maitrise d'œuvre :

Public visé	Produits logements	Localisation	Nb de places	Niveau de subvention envisagé	Etat avancement
Étudiants	Résidence étudiants/chercheurs ***Pass attribué en 2014***	Montigny-Le-Bretonneux	200	1 000 000 €	**Réalisé**
Jeunes actifs	Extension de la résidence La Cybèle ***Pass attribué en 2016***	Voisins-Le-Bretonneux	117	877 500 €	**Réalisé**
Personnes souffrants de handicap psychique ou mental	Résidence-Accueil	À déterminer	30	300 000 €	**A réaliser**
Personnes en situation de précarité	Pension de famille	À déterminer	45	450 000 €	**En cours pour 28 places soit 280 000 €**
Seniors autonomes	- Logements sociaux dédiés - Résidences intergénérationnelles	3 projets identifiés à affiner	240	2 400 000 €	**En cours pour 95 places soit 950 000 €**
TOTAL			**632**	**5 027 500 €**	-

Source : SQY Direction Habitat

Le Contrat Yvelines Territoires : pour un développement global du département

Ce contrat a pour objet d'affirmer un positionnement stratégique des Yvelines au sein de la région capitale. Il s'articule autour de 18 enjeux qui traitent du développement économique, des mobilités, de l'aménagement et des équipements. La candidature de SQY est en cours.
5 enjeux font naturellement échos au PLH.

Enjeu 4 : renforcer l'attractivité du territoire par une politique de production de logements répondant aux besoins des parcours résidentiels

- Pour les 75 % d'actifs cadres de Saint-Quentin qui ne résident pas sur le territoire (chiffre INSEE).
- Les étudiants et les jeunes talents de l'OIN Paris-Versailles-Saclay.
- Les petits ménages (décohabitation).

Enjeu 5 : rééquilibrer l'offre sociale sur le territoire

- Profiter du NPNRU pour rééquilibrer l'offre sociale et la recomposer sur le territoire.

Enjeu 6 : réinventer le modèle de la ville nouvelle

- En faisant émerger de nouveaux quartiers notamment aux abords des gares (GPE L18 Saint-Quentin Est, RER C Trappes et Gare de la Verrière).
- En promouvant le renouvellement urbain du tissu constitué (mutations fonctionnelles, densification autour des RD...).

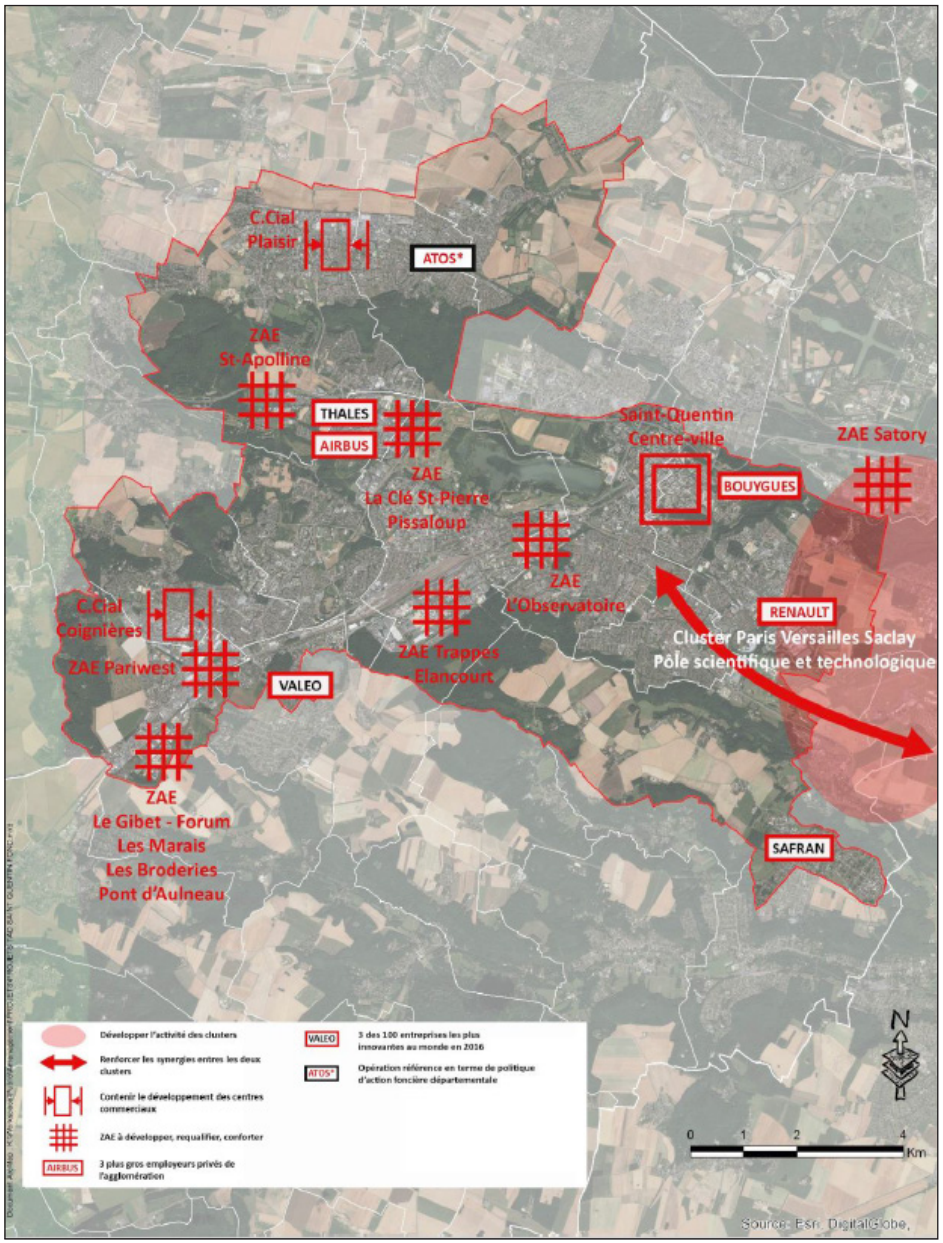
Enjeu 7 : renforcer les centres villes existants

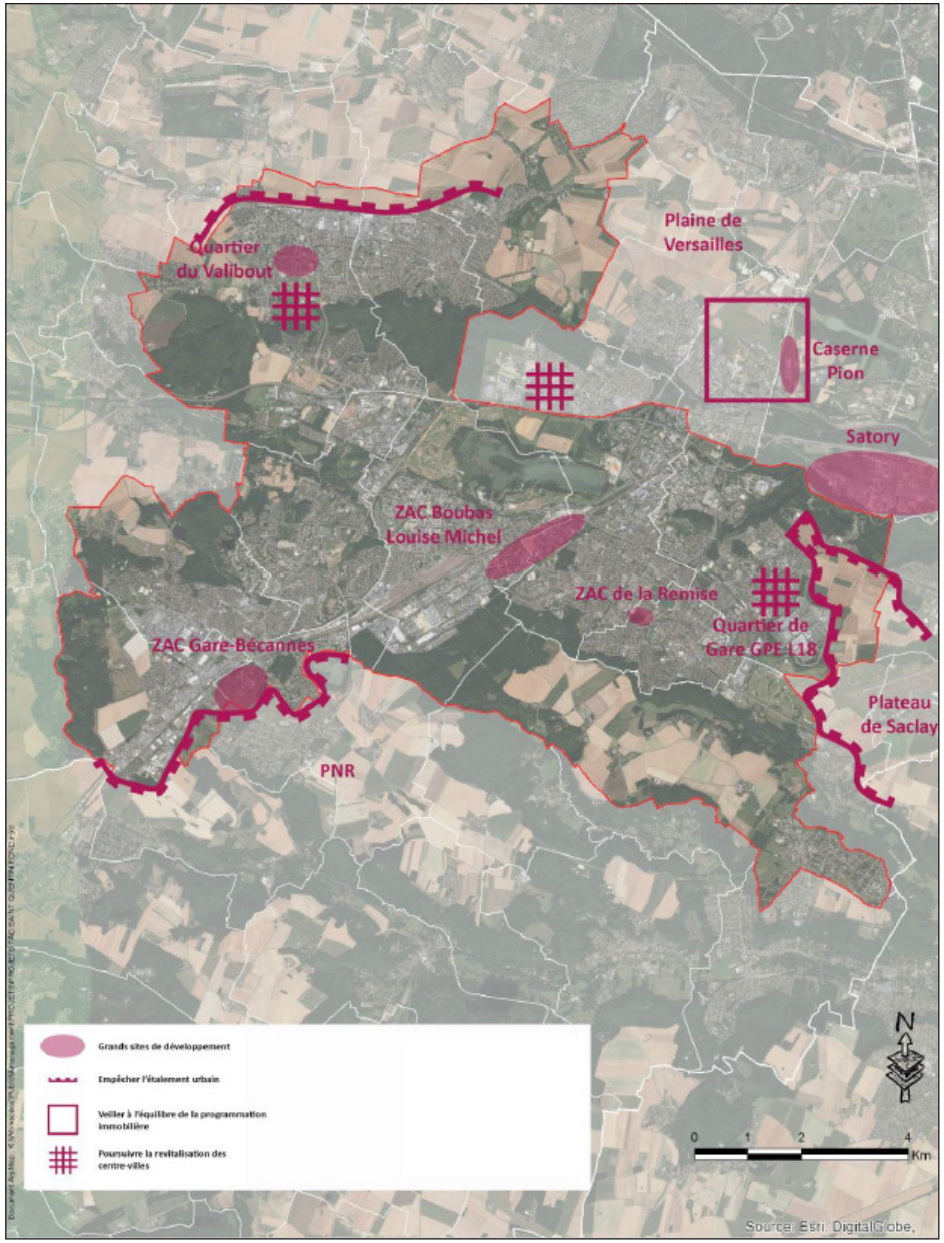
- Construire une politique de revitalisation des centres villes.
- Déployer des actions spécifiques sur les commerces de proximités et réguler l'offre en périphérie.

Enjeu 8 : lutter contre l'étalement urbain

Une enveloppe globale de 150 M€ pour 2018-2023 pour les 6 territoires (en moyenne 25 M€ / territoire sur 6 ans) permet de financer les dépenses d'investissement.

Enjeux d'aménagement et de développement inscrits dans le contrat Yvelines Territoires de SQY





Source : Enjeux du Contrat Yvelines Territoire SQY - Livre blanc du CYT

Un PLH qui s'inscrit dans une dynamique métropolitaine

6 DES OUTILS D'ORIENTATION MIS EN PLACE PAR L'AGGLOMÉRATION DE SQY

Un projet de territoire SQYdemain afin de définir une vision à long terme pour le territoire saint-quentinois :

SQY souhaite se projeter dans une démarche prospective et participative pour imaginer l'agglomération de demain **« Pour une attractivité et une urbanité produites ensemble »,** autour d'enjeux et d'axes forts, d'actions et de projets dans une vision d'un développement durable, conçue comme levier au service de tous.

Il s'agit de définir les ambitions du territoire à court, moyen et long termes dans son contexte métropolitain. Le devenir du territoire s'inscrit dans un modèle de vie et de ville à bâtir pour demain, à l'horizon 2030 et bien au-delà.

La question est : 2017 – 2037, comment prévoir ce que sera Saint-Quentin-en-Yvelines dans 20 ans ?

La Communauté d'agglomération se doit d'anticiper les mutations à venir et faire émerger un véritable projet stratégique répondant aux enjeux qui se présentent à elle, parmi lesquels :

- ➜ **Parvenir à se positionner dans une région dominée par sa capitale et par le Grand Paris ;**
- ➜ **Appréhender l'évolution logique de sa démographie, en lien avec son histoire ;**
- ➜ **Poursuivre son développement économique, au sein de l'OIN Paris-Saclay ;**
- ➜ **Maîtriser le rythme d'urbanisation, promouvoir la mobilité durable afin de préserver les grands équilibres écologiques et le cadre de vie attractif de l'agglomération.**

Le diagnostic a été réalisé.

Les orientations ont été déterminées autour de 4 grands axes et articulés autour de 28 orientations, ci-après celles qui sont en lien avec les questions d'habitat et de facto du PLH.

AXE 1. Révéler et transformer l'existant

- Renforcer des centralités hiérarchisées pour favoriser et consolider la mixité des usages de la ville
- Limiter l'impact énergétique des bâtiments existants et nouveaux, tout en soignant leur insertion paysagère dans les projets urbains.
- Évaluer la qualité de l'aménagement des espaces publics et définir les grandes priorités de rénovation ou de requalification des secteurs dégradés, voire en friche.
- Préserver la qualité paysagère et les espaces de respiration, en tenant compte des rôles innovants que pourraient incarner les continuités vertes et bleues pour le territoire.
- Protéger les sites naturels à haut potentiel et les valoriser en développant des projets à forte valeur d'usages prioritairement pour les habitants.

AXE 2. Lier les initiatives et faire ensemble

- Inventer la concertation à l'échelle de l'agglomération en s'appuyant sur les possibilités techniques offertes par la smart city.

AXE 3. Considérer toutes les situations de vie

- Élaborer un parcours résidentiel adapté aux différentes situations de vie et répondant aux enjeux d'attractivité de nouveaux habitants tels que les actifs résidants à l'extérieur du territoire.
- Répondre aux besoins en services et infrastructures des populations nécessitant un maintien d'autonomie au quotidien, en anticipant en particulier le vieillissement de la population et l'évolution en termes de services de santé.

AXE 4. Libérer les énergies pour innover

- Faire de l'intégration des ENR&R une priorité territoriale particulièrement portée par les projets urbains.
- Réduire les pollutions et traiter leurs effets en favorisant l'utilisation de solutions innovantes.

- Intégrer toutes les dimensions de la smart city dans le développement du territoire, à la fois technologiques, collaboratives et centrées sur les usages.
- Intégrer des écosystèmes et programmes d'innovation nationaux et internationaux.

Un programme d'action est en cours d'élaboration entre des actions existantes et des nouvelles actions en cohérence avec les axes et orientations définies.

Le projet de territoire devrait donc être arrêté pour la fin d'année 2017.

ENJEUX

L'articulation et la convergence entre les objectifs du PLH (court termes) et ceux du projet de territoire pour une cohérence d'engagement et une feuille de route communautaire réaliste.

Un contrat-cadre signé avec Action Logement pour le rapprochement habitat-emploi

Une problématique spécifique forte du territoire réside dans un phénomène de migrations pendulaires importantes. Ainsi, parmi les salariés qui travaillent à SQY, **seulement 35 % habitent le territoire. Également, parmi les actifs résidents à SQY, 43 % y travaillent, ce qui représentent environ 46 000 saint-quentinois parmi les 145 00 actifs présents quotidiennement.**

C'est pourquoi le rapprochement habitat-emploi est une priorité pour SQY, objectif initial de la ville nouvelle. Ainsi, SQY souhaite réaffirmer son engagement auprès d'Action Logement pour faciliter et développer l'accès au logement pour les salariés.

Dans ce but, une seconde convention-cadre a donc été signée entre SQY et le Comité Régional Action Logement Île-de-France, le 5 avril 2017, la première EPCI signataire de la région parisienne.

La présente convention détermine, pour une durée de 3 ans, les grandes orientations stratégiques communes entre Saint-Quentin-en-Yvelines et Action Logement et les engagements réciproques qui en résultent pour les signataires.

Ce partenariat, dans le prolongement de la convention cadre du 26 novembre 2014, contribue notamment à remplir les objectifs stratégiques définis dans le CDT et vise à permettre à Action Logement d'être partenaire des dynamiques territoriales à savoir :

- Mieux répondre aux besoins en logements des salariés du territoire et accompagner le développement économique ;
- Contribuer au développement d'une ville mixte et équilibrée.

La présente convention a pour objet de préciser les engagements réciproques des partenaires :

1. **Analyser** les besoins des salariés du territoire et partager ses conclusions (à travers la réalisation d'une enquête fin 2017 et début 2018 sur les besoins en logements des salariés des PME de SQY, enquête quantitative et qualitative)
2. **Accompagner** les salariés dans leur parcours résidentiel, notamment les salariés en mobilité ou ceux rencontrant des difficultés d'accès ou de maintien dans un logement, les jeunes actifs,
3. **Informer** les entreprises sur les produits et services d'Action Logement, par des démarches individuelles mais également collectives (à travers un programme de permanence dans les restaurants inter-entreprise, de forum logement au sein des locaux d'entreprise, des visites de résidences jeunes actifs et la promotion du guide « logement mode d'emploi » co-réalisé avec SQY).

Action Logement s'engage aussi fortement à participer aux atelier de la CIL et du PLH.

I B Un PLH qui s'inscrit dans une dynamique métropolitaine

Plan d'amorce : un accélérateur de projets pour les QPV en articulation avec la rénovation urbaine

Le Conseil Départemental des Yvelines a adopté le 22 décembre 2017 dernier le Plan Yvelinois d'Amorce à la Rénovation Urbaine. Ce plan doit permettre d'engager dans les meilleurs délais des opérations de rénovation urbaine enclenchant la dynamique de retour d'attractivité des quartiers prioritaires, concernés ou non par l'ANRU, ou des quartiers en veille active. Il consiste en la mise en place d'un financement décisif exceptionnel visant à assurer l'opérationnalité rapide de projets susceptibles de démarrer dès maintenant (et au plus tard avec OS travaux le 31/12/2019). Concernant les projets des communes, des EPCI et des organismes HLM, le plan d'amorce soutient des opérations de réhabilitation lourde, de restructuration du patrimoine locatif social et de résidentialisation, de construction d'équipements publics et de voiries de désenclavement. En contrepartie du soutien du Département, le maître d'ouvrage s'engage à assurer l'engagement des travaux au plus tard le 31 décembre 2019. Le taux de subvention maximum est plafonné à 20 % du coût pour les opérations menées par les bailleurs et 70 % pour les opérations menées par les EPCI et les communes. Le montant des travaux subventionnables est plafonné à 5 M € HT par opération.

Une première liste d'opérations sur SQY a été dévoilée mais sera définitivement validée à la fin du 1er semestre 2018 :

- Élancourt : Résidentialisation de 280 logements de la Résidence des Petits Prés (Logement Francilien)
- Trappes : Réhabilitation des 220 logements du Square Védrines (EFIDIS), réhabilitation des 187 logements Square Verlaine (EFIDIS), réhabilitation de 146 logements du Square Pergaud (IMMOBILIERE 3F).

ITI : une mobilisation de fonds européens pour faciliter la réhabilitation exemplaire du parc social

Porté la Région Île-de-France, financé par le FEDER (Fonds Européen de Développement Economique et Régional) et le FSE (Fonds Social Européen), **l'ITI « Investissements Territoriaux Intégrés »** est un outil développé à l'échelle européenne pour mobiliser des fonds en faveur d'une croissance innovante, solidaire et durable des territoires.

SQY a souhaité mobilisé ce dispositif de financement pour diminuer la précarité énergétique à travers la rénovation énergétique du bâti résidentiel, notamment dans les quartiers prioritaires, à travers « l'objectif spécifique » 13 de l'Axe 8 « soutenir la transition vers une économie à faibles émissions de carbone ».

En effet, l'agglomération a candidaté en février 2015 à l'appel à projets ITI lancé par la Région Île-de-France pour bénéficier d'une enveloppe de 5 millions d'euros (co-financement de fonds FEDER et FSE) en faveur de projets répondant aux enjeux spécifiques des espaces urbains, conformément aux objectifs du programme opérationnel régional (POR) 2014-2020. L'Axe 8 (fonds FEDER) comprend une enveloppe de 2,5 millions d'euros. Le dispositif ITI positionne SQY en qualité d'Organisme Intermédiaire sans subvention globale, chargé de la coordination et du suivi de la réalisation du programme.

3 bailleurs sociaux ont candidaté à ce jour (Domaxis, Logement Francilien et OSICA) pour 4 opérations de réhabilitations thermiques ambitieuses représentant un potentiel de 573 logements réhabilités.

Cet outil doit permettre de poursuivre le dialogue SQY-bailleurs sociaux afin de les inciter à s'engager dans des contrats de performances énergétiques (CPE), dans des protocoles de mesure et de vérification et plus largement de stimuler les initiatives des bailleurs en ce sens. Ainsi, des réductions de charge peuvent être envisagées avec un bâti mieux isolé et des logements connectés.

Un convention CERQUAL pour un habitat durable

Pour garantir la qualité des opérations de logements destinées aux habitants, SQY a signé depuis 2004 une convention avec l'organisme « QUALITEL ». QUALITEL est une association indépendante sans but lucratif qui œuvre pour l'amélioration de la qualité de l'habitat ; dotée d'une mission d'intérêt général dont les principales activités sont :

- La promotion de la qualité du logement en France.
- L'information du grand public sur la qualité du logement.
- Le soutien d'organismes œuvrant pour le logement des plus défavorisés à travers son Fonds de dotation.

C'est un outil de mesure et d'évaluation attestant que la qualité et les performances environnementales et énergétiques sont atteintes. Au-delà d'un cadre technique, règlementaire mais aussi organisationnel pour les maîtres d'ouvrage, c'est aussi un outil pour accompagner les occupants dans l'usage de leur logement (via un outil dédié « GISELE »).

Une convention de partenariat a donc été signée avec CERQUAL le 10 octobre 2017 et confirme l'engagement de SQY dans une politique volontaire en faveur d'un Habitat Durable, en imposant la certification « NF habitat HQE », pour une durée de 3 ans renouvelable, pour toutes les opérations de logements en construction neuve en secteur d'aménagement.

La certification permet à la collectivité d'accompagner l'innovation et répondre aux enjeux des transitions énergétique, environnementale et numérique, mais aussi de donner un repère fiable sur la qualité et la performance des logements.

Cette certification atteste de la construction d'un bâtiment durable qui offre une bonne qualité de vie, qui est respectueux de son environnement, énergétiquement et économiquement performant et qui est conçu, construit, géré et utilisé de façon responsable tout au long de son cycle de vie.

En lien avec l'Agenda 21 et le PCAET, la certification permet de répondre aux objectifs de limiter les consommations énergétiques par la réduction des besoins, amélioration de l'efficacité des systèmes mais aussi de réduire la consommation d'énergie non renouvelable par le recours aux énergies renouvelables; et enfin de contribuer à la lutte contre le changement climatique.

En contrepartie à la mise en place de la certification «NF Habitat HQE » imposée sur les opérations de construction neuves dans le périmètre d'intervention de SQY, CERQUAL s'engage à accorder aux maîtres d'ouvrages un tarif préférentiel qui tient compte de l'importance et de la nature du programme de logements. Ainsi l'agglomération s'engage dans une certification pour la rénovation du parc existant.

Une charte des promoteurs pour un urbanisme négocié

SQY est un secteur attractif pour la construction de logements en plein renouvellement urbain. Actuellement 55 programmes de logements sont en cours de commercialisation sur le territoire de l'agglomération.

Dans un contexte de spéculation sur les prix du foncier, qui se répercute de manière défavorable et irrémédiable sur la qualité du bâti, et de demande des opérateurs à connaître les processus de coordination des projets immobiliers dans un EPCI en évolution, **SQY travaille à l'élaboration d'une « Charte » à l'attention des partenaires de l'immobilier résidentiel.** Avec une Charte « de bonne conduite », « de déontologie » ou tout simplement « de partenariat », l'objectif est de garantir **la qualité attendue de l'habitat pour les futurs occupants, tout en participant à l'amélioration de l'image du territoire et des processus opérationnel et décisionnel entre communes et EPCI.** Cette démarche, intégrée à l'élaboration du nouveau PLH 2018-2023, doit pouvoir proposer une procédure claire, lisible et reproductible sur toute nature de foncier.

L'objectif général recherché consiste à ce que les partenaires de l'immobilier résidentiel, en signant cette charte, s'associent à **une démarche « morale », afin de respecter les orientations du territoire en matière d'habitat.** Cela pourra se traduire notamment par les actions suivantes :

- inciter les opérateurs à venir présenter leurs projets en amont à la commune concernée et à SQY,
- maintenir des prix du foncier cohérents avec le secteur concerné,
- respecter les objectifs environnementaux, se concerter sur les types de logements, les financements à privilégier, la taille des logements en fonction des secteurs concernés,
- respecter des surfaces minimum et un certain niveau de qualité d'aménagement, dans le cadre du PLH...

La finalité est d'améliorer le calendrier de réalisation des programmes immobiliers, grâce à un cadre défini et connu en amont, partagé par les partenaires et accompagné par un travail de pédagogie sur les objectifs de cette Charte. De plus, cela pourra permettre à SQY de mieux suivre et accompagner le renouvellement urbain notamment en diffus.

Le PLH de SQY dans un contexte territorial en évolution

Atouts	Faiblesses
• Un positionnement géographique stratégique faisant de SQY un pôle majeur d'activités économiques et d'innovation : 2e pôle économique de l'ouest parisien, 1er pôle commercial des Yvelines. • Un territoire universitaire (17 000 étudiants). • Malgré un fort développement de l'habitat, un territoire qui a su préserver une part importante d'espaces naturels procurant un cadre de vie attractif. • Des outils dont SQY s'est saisi pour encadrer son développement (Cerqual, ITI...)	• Des communes aux profils et aux enjeux d'habitat très disparates : déséquilibre de la répartition de l'offre en logements sociaux, variations importantes du marché de l'immobilier. • Un réseau de desserte routière important mais totalement saturé aux heures de pointe.
Opportunités	**Menace**
• Le Projet de Territoire de SQY qui porte une vision à long terme du territoire. • Le développement de la ligne 18 du Grand Paris Express, la Ryder Cup et les Jeux Olympiques. • Le NPNRU comme outil de rénovation urbaine et de revitalisation. • SQY s'est saisi du dispositif Prior Yvelines permettant de dynamiser la construction de logements, a candidaté au Plan yvelinois d'amorce pour accélérer les opérations en QPV et s'est inscrit dans la démarche Yvelines Résidences. De plus, SQY s'est porté candidat au Contrat Yvelines Territoire.	• Un développement opérationnel de l'OIN Paris-Saclay qui ne cible pas suffisamment SQY et risque de creuser les écarts entre SQY et le reste du territoire de l'OIN. • La création de la métropole du Grand Paris qui questionne le positionnement de SQY même si elle n'en fait pas partie. • Une nouvelle convention d'équilibre habitat-emploi avec un ratio de 3m² de logements pour 1m² de bureau qui ne doit pas être un frein au développement.

Allant bien au-delà des 6 années du PLH, le territoire de SQY doit accueillir un développement de l'offre de logements en accord avec les objectifs du CDT et du SRHH et réaliste par rapport au contexte territorial. Celui-ci devra se faire dans le respect la feuille de route stratégique et opérationnelle du territoire jusqu'en 2030 en matière de transports en communs et de développement économique.

En plus d'un développement conséquent de l'offre de logements, le PLH devra instiguer un rééquilibrage de l'offre locative sociale à l'échelle de SQY, en articulation avec les projets de renouvellement urbain inscrits au NPNRU. La territorialisation des objectifs de production de logements du PLH sera articulée avec les démolitions et reconstructions identifiées par les études urbaines en cours. Afin de ne pas creuser les écarts avec l'offre sociale neuve développée, le parc social actuel, datant en grande partie des années 70, devra faire l'objet de rénovations. Une vigilance est également à porter sur le parc privé, notamment concernant le risque de décrochage de certaines copropriétés fragilisées.

Enfin, le PLH a pour enjeu de fluidifier le parcours résidentiel des ménages du territoire en permettant le développement de produits logements dont l'offre est aujourd'hui insuffisante.





Premier atelier d'élaboration de la Charte des promoteurs - 1er décembre 2017, Hôtel d'agglomération, Trappes

Bilan synthétique des orientations du PLH 2012-2017

Une programmation mise en œuvre en adéquation avec les besoins : des objectifs quantitatifs et qualitatifs

Sur la période 2012-2016, on comptabilise 5 480 logements autorisés **soit un taux de réalisation de 93 % de l'objectif atteint pour cette période de 5 ans avec une moyenne annuelle de 1 096 logements pour un objectif annuel de 1 300 logements (issus du décompte des permis autorisés).**

Guyancourt et Trappes dépassent même le volume de logements envisagés sur cette période.

Nombre de logements autorisés entre 2012-2016 et comparaison avec les objectifs initiaux fixés :

	2012	2013	2014	2015	2016	total PC autorisés	total PC envisagé PLH2	taux de réalisation /l'objectif envisagé PLH2
Élancourt	201	16	197	27	324	765	882	**87 %**
Guyancourt	202	484	110	10	151	957	848	**113 %**
Magny-les-Hameaux	49	22	55	119	61	306	448	**68 %**
Montigny-le-Bretonneux	731	0	221	66	120	1138	1334	**85 %**
Trappes	194	278	338	709	132	1651	976	**169 %**
La Verrière	47	38	186	2	68	341	875	**39 %**
Voisins-le-Bretonneux	0	165	44	112	1	322	555	**58 %**
CASQY	1424	1003	1151	1045	857	5480	5917	**93 %**

2 communes (Trappes et Montigny-le-bretonneux) représentent la moitié des PC autorisés sur cette période, avec notamment plus de 700 PC autorisés en une seule année (Montigny en 2012 et Trappes en 2015).

Un calendrier de réalisation 2012-2016 plutôt respecté par rapport à la prospective du PLH2

Parmi les objectifs initiaux territorialisés la majorité des programmes ont été réalisés conformes au calendrier prévisionnel.

Élancourt : l'ensemble des projets non soumis à condition sont en cours. Uniquement la tranche 2 de la ZAC des Réaux est légèrement décalée pour une obtention de permis prévue en 2018. Également, une seule tranche du terrain de la Banane à la Clef Saint Pierre a été réalisée. En même temps, s'ajoute une opération non fléchée de 190 logements (ADOMA).

Guyancourt : la majorité des programmes fléchés ont fait l'objet d'un PC et avec même des opérations complémentaires notamment à Villaroy.

Magny-les-Hameaux : l'ensemble des opérations fléchées pendant la période 2012-2016 a été réalisé, sauf pour l'éco quartier envisagé au centre bourg (140 logements).

Montigny-le-Bretonneux : l'ensemble des opérations fléchées pendant la période 2012-2016 a été réalisé, sauf le programme Silots/Franges dans le quartier des Près de 150 logements. Le programme passerelle connaît juste un décalage dans le temps avec une sortie de PC fléchée en 2017.

Trappes : toutes les opérations ont été autorisés et souvent avec de l'avance dans le calendrier. Uniquement le programme « ex-Thalès » n'est pas à ce jour autorisé. En plus, plusieurs programmes non fléchés ont été autorisés pour un total de 348 logements supplémentaires ainsi que les 295 logements liés à la transformation du foyer adoma.

La Verrière : la ZAC des bécannes à fort potentiel est dépendante d'aménagement préalable. À ce jour, le doublement du pont Schuller est en cours de réalisation. La résidence étudiante de 150 logements prévu pour un PC est 2017 a finalement été autorisé en 2014 pour 180 logements.

Voisins-le-Bretonneux : les opérations du Mérantais et du cœur ville ont été autorisés avec une année de retard. L'opération Manivelle prévue initialement avec 130 logements sera plutôt autour de 95 logements avec un PC pour 2018. La ZAC de la Remise (500 logements) prévue pour être autorisée en 2016 sera finalement décalée pour 2018, les consultations démarrant au premier trimestre 2018. Enfin, un programme supplémentaire de 112 logements jeunes actifs a été autorisé en 2015.

En projection jusqu'en 2017, par rapport à ce qui avait été envisagé, environ 1 700 logements fléchés ne feront pas l'objet d'un PC en 2017 soit 22 % de l'objectif total, toutefois parmi les 1700 logements 78 % étaient soumis à conditions notamment d'aménagement par l'État. De plus, plusieurs programmes de logements supplémentaires ont été déposés.

Ainsi, le territoire s'est largement mobilisé pour répondre aux objectifs fixés. Certaines opérations sont retardées et d'autres sont dépendantes de lever des conditions pour lesquelles l'agglomération n'a pas toute la maîtrise et est dépendante de ses partenaires.

La part des logements autorisés par type

Le volume de logements autorisés est conforme aux objectifs, mais la déclinaison par type de produits (social, aidé, libre) n'est pas pour autant atteinte à l'échelle de la CASQY et par commune.

Une meilleure fluidité du parcours résidentiel via un rééquilibrage du territoire au service de la mixité sociale :

Au niveau de la CASQY, l'objectif initial de production fixé était d'environ un tiers de logements sociaux (35 %), un tiers d'accession sociale ou maîtrisée (32 %) et un tiers de marché libre (32 %).

	spécifique LLS		social		aidé		libre		TOTAL PC autorisés 2012-2016	
	nombre	%	nombre	%	nombre	%	nombre	%	nombre	%
Elancourt	290	17%	59	7%	95	16%	321	14%	765	14%
Guyancourt	147	9%	324	39%	80	13%	406	17%	957	17%
Magny-les-Hameaux	0	0%	127	15%	64	11%	115	5%	306	6%
Montigny-le-Bretonneux	638	37%	28	3%	28	5%	444*	19%	1138	21%
Trappes-en-Yvelines	295	17%	182	22%	210	35%	964	41%	1651	30%
La Verrière	179	10%	0	0%	117	19%	45	2%	341	6%
Voisins-le-Bretonneux	112	6%	107	13%	5	1%	98	4%	322	6%
SQY	**1661**	**30%**	**827**	**15%**	**599**	**11%**	**2393**	**44%**	**5480**	**100%**

**dont une RSS de 66 places et une résidence étudiante privée de 191 logements*

Le bilan des PC autorisés présente une répartition différente avec 45 % de locatif social (dont 30 % en logement spécifique), seulement 11 % en accession aidée et 44 % en marché du libre.

Parmi les 827 logements sociaux « familiaux » hors spécifique (dont 92 % renseignés) la répartition par type de financement est la suivante :

14 % de PLS-intermédiaire, 72 % de PLUS, 14 % de PLAI.

En comparaison avec l'ensemble des PC accordées, la répartition par type des logements sociaux familiaux représente :

PLS : 2 % - PLUS : 10 % PLAI : 2 %

33 % des logements sociaux « familiaux » hors spécifique sont composés de T1-T2 et permet de mieux répondre à la demande de logements social (45 % des demandeurs souhaitent un T1-T2) et participe au rééquilibrage de l'offre existante qui était composés en majorité de grands logements avec seulement 21 % de l'offre totale en 2012 (soit 4063 logements).

Parmi les 2488 logements sociaux (spécifiques inclus), (dont 97 % renseignés) la répartition par type de financement est de : 18 % de PLS, 40 % de PLUS et 42 % de PLAI.

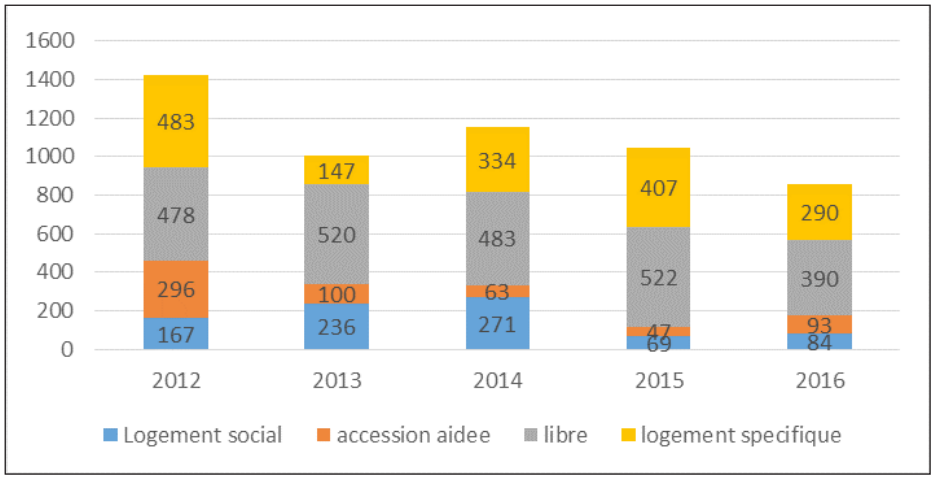
Toutefois parmi l'ensemble des PLAI, 2/3 concernent des démolitions reconstruction ou transformation de foyers ADOMA existants.

En comparaison avec l'ensemble des PC accordées, la répartition par type des logements sociaux (spécifiques inclus) représente :

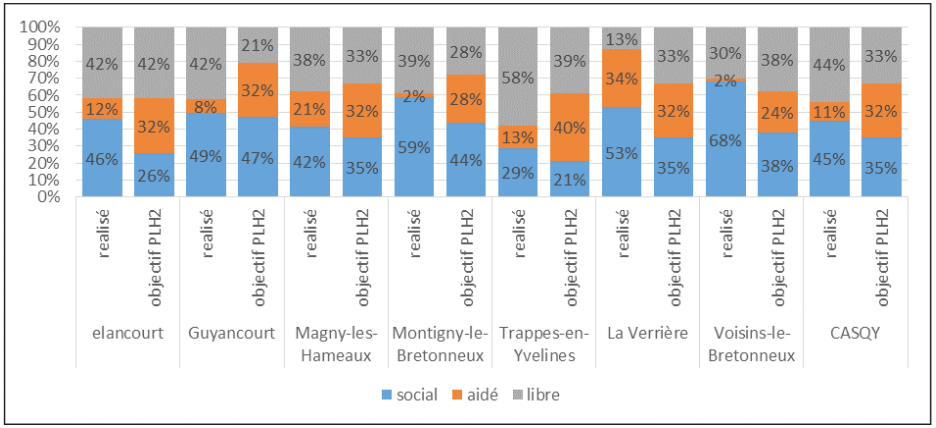
PLS : 8 % - PLUS : 18 % PLAI : 19 %

Bilan synthétique des orientations du PLH 2012-2017

Nombre de PC autorisés par années et par type à l'échelle de la CASQY :



Répartition par type de logement entre le réalisé et les objectifs fixés 2012-2016 par communes :



Des disparités d'atteinte d'objectif par commune :

Élancourt : atteint l'objectif fixé pour le marché libre.

Guyancourt : double par rapport au taux fixé du marché libre dans les prévisions du PLH (21 %).

Magny-les-hameaux : s'approche de la répartition des taux initiaux identifiés dans le PLH.

Montigny-le-Bretonneux : les logements spécifiques concernent majoritairement le nouveau quartier étudiant autour du vélodrome, pour répondre à la demande de l'université et de la faculté de médecine ainsi qu'à l'école ESTACA installée à proximité de ce quartier.

Trappes : La part de 58 % en libre confirme la volonté de rééquilibrage de l'offre de logement et d'éviter une spécialisation et spatialisation des logements notamment en locatif social.

La Verrière : il s'agit de la seule commune de la CASQY qui atteint l'objectif fixé de l'accession aidée.

Voisins-le-Bretonneux : pour répondre aux objectifs triennaux SRU continue de développer le LLS avec notamment une résidence jeune active.

Nombre de logements achevés entre 2012 et 2017 disposant d'une DAACT* :

Commune	2012	2013	2014	2015	2016	2017**
Elancourt	3	2	9	9	127	158
Guyancourt	2	0	200	131	147	50
Magny-les-Hameaux	168	4	13	46	17	4
Montigny-le-Bretonneux	0	0	0	673	155	0
Trappes	165	0	46	199	118	0
La Verrière	0	0	0	86	0	0
Voisins le bretoneux	92	0	0	0	43	1
CASQY	**430**	**6**	**268**	**1 144**	**607**	**213**

*Source : SQY - Traitement Direction Habitat. * Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux*

***Données arrêtées en août 2017*

ORIENTATION 1
Tenir l'objectif de 1300 logements par an

N° fiche action	Descriptif de l'action ou de l'objectif quantifié	Degré d'atteinte l'objectif	Bilan et perspectives	Perspectives pour le PLH SQY
produire 1 300 logements par an avec 1/3 accession libre 1/3 locatif social 1/3 accession aidée			Période 2012-2016, 5480 logements (PC autorisés) : taux de réalisation de 93% de l'objectif atteint une moyenne annuelle de 1096 logements	
fiche action 1 Développer une politique foncière en faveur de l'habitat	Prospecter les opportunités foncières diffuses pour produire du logement à court terme		veille foncière opérationnelle	
	Constituer des réserves foncières à moyen et long termes en faveur de l'habitat		le conventionnement avec l'EPFY	
fiche action 2 Mettre en œuvre une politique urbaine en faveur d'un habitat durable	Adapter les PLU pour mettre en œuvre les outils existants favorisant les projets d'habitat plus dense et plus diversifié notamment social		PLUI adopté	3 PLU en cours de révision (Coignières, Maurepas, Villepreux)
	mettre en œuvre les projets de renouvellement urbain et favoriser les mutations urbaines		atteinte des objectifs de l'ANRU1 fin du GIPRU et reprise par SQY préparation du protocole de préfiguration du PRU2	identification d'un chef de projet validation des grandes orientations en CNE définition des secteurs en reconstitution ANRU
	élaborer une Charte de l'habitat durable pour les projets neufs en lien avec un guide de l'aménagement durable		pas de Charte mais plutôt une signature en septembre 2017 de la convention avec CERQUAL pour le logement neuf avec un niveau de qualité "NF Habitat HQE"	avenant à la convention CERQUAL pour la rénovation définition d'une charte partenariale des promoteurs
Fiche Action 3 Proposer une offre diversifiée de logements locatifs sociaux et intermédiaires	favoriser la diversité de l'offre en produisant 1 300 logements par an sur la CASQY dont 8% de PLS, 20% de PLUS et 7% de PLAI		Parmi les 827 logements sociaux « familiaux » hors spécifique (dont 92% renseignés) la répartition : 14% de PLS-intermédiaire, 72% de PLUS, 14% de PLAI.	réflexion sur l'opportunité de garantir les emprunts définition des objectifs de la CIL développement de l'intermédiation locative
	rendre plus lisibles les efforts de l'Agglomération concernant la politique locale de l'habitat			révisions des aides communautaires en faveur du logement
	favoriser la production de petites typologies		développement de produits spécifiques à dominante de T1	
	développer l'offre locative intermédiaire en s'appuyant sur les organismes spécialisés		étude d'opportunité sur le logement intermédiaire réalisée en lien avec Action Logement	convention avec SNI à envisager
Fiche Action 4 Encadrer la production de logement en accession, notamment pour les ménages à revenus intermédiaires	Mettre en marché 16% de produits en accession sociale, réalisés par les bailleurs sociaux, soit 208 logements par an		seulement 11% des PC accordés relève de l'accession aidée soit 599 logements	revoir les modalités et le montage des opérations en accession aidée, notamment les clauses anti spéculatives

Bilan synthétique des orientations du PLH 2012-2017

ORIENTATION 2
Adapter et gerer le parc existant

N° fiche action	Descriptif de l'action ou de l'objectif quantifié	Degré d'atteinte l'objectif	Bilan et perspectives	Perspectives pour le PLH SQY
fiche action 5 Intervenir sur le parc ancien privé	Développer le volet environnemental de l'habitat (énergie, bruit, qualité de l'air…) à travers de la sensibilisation auprès des propriétaires privés et à l'intention des conseils syndicaux	●	Financement programme habiter mieux depuis 2013. Mise en œuvre de la plateforme de la rénovation énergétique Repere Habitat en juin 2016 (guichet unique).	Thermographie renouvelée Révision du PCAET Articuler les actions avec le Club Climat Energie
	Intervenir sur les copropriétés dégradées et veiller sur les copropriétés	●	Veille habitat effective (VOC) : identification et cartographie des copropriétés Fin du Plan de Sauvegarde Terrasse de Sand : suivi accompagne via un POPAC	Mise en place d'un "club" de copropriétés pour mieux informer et conseiller les conseils syndicaux
	Adapter les logements aux personnes âgées ou handicapées	●	financement de 20 instructions de dossier pour l'adaptation des logements par Soliha 78. 79 dossiers financés de 2012-2015 pour un montant total des travaux de 656k€	
fiche action 6 Intervenir sur le parc ancien social	Veiller à une meilleure efficacité énergétique des logements en vue de réduire les charges pour les locataires	●	Action de l'Alec sqy auprès des locataires sociaux réalisation d'un flyer et atelier sur la Qualité de l'Air Intérieur	Définition d'une stratégie financière de SQY sur le parc existant. Suivi des projets identifiés dans ITI (fonds européens) Structurer une ingénierie financière pour rechercher des AMI et fonds pour financier des projets ambitieux
	Adapter les logements aux personnes âgées ou handicapées	●	Mise en place d'une bourse aux logements pour les demandeurs de logements sociaux handicapés	Recenser auprès des bailleurs les logements adaptés et adaptables
	Inciter ADOMA à réhabiliter ses programmes	●	Transformation des FTM de Guyancourt, Elancourt et Trappes en résidence sociale	Suivre le peuplement des résidences sociales dont le public accueilli est élargi.

ORIENTATION 3
S'assurer que les logements sont adaptes aux besoins des menages en difficulte face au logement

N° fiche action	Descriptif de l'action ou de l'objectif quantifié	Degré d'atteinte l'objectif	Bilan et perspectives	Perspectives pour le PLH SQY
fiche action 7 Etoffer l'offre de logement pour les étudiants et les jeunes en insertion sociale et professionnelle	développer l'offre pour les étudiants et jeunes actifs		Plus du doublement de l'offre de logements pour les étudiants et jeunes : soit 1369 logements autorisés pour étudiants ou jeunes actifs de 2012 à 2016. Création du site sqylokaviz en 2015 pour identifier les chambres chez l'habitant	envisager de produire une offre qui répond à des demandes de locations de moyennes durée pour stage ou mission courte en entreprises
	Poursuivre l'offre de logement adapté (hébergement) pour répondre à la demande des jeunes du territoire		Soutien aux associations- FJT Mise en place d'un guide du logement des jeunes Suivi de l'observatoire associatif local des jeunes	
	Renforcer le travail partenarial autour du logement des jeunes		Etude de l'URFJT Partenariat avec Action Logement	Permettre un parcours résidentiel des jeunes Produire des logements de petite et moyenne taille
fiche action 8 Fluidifier le circuit de l'hébergement en proposant une offre adaptée de logement	Maintenir la qualité de l'offre d'hébergement du territoire dans toute sa diversité : urgence, CHRS, résidences sociales, logements passerelles		transformation des FTM en résidence sociale	Envisager le développement de produit de type RHVS
	Favoriser les sorties vers le logement autonome		Production de 108 logements sociaux en PLAi (hors spécifique)	développement de l'intermédiation locative
	Harmoniser les modalités d'association des communes dans les commissions de prévention des expulsions			
Fiche action 9 Intervenir en faveur de la mixité sociale et le maintien dans les lieux au sein du parc social	Exonération des secteurs SLS et le suivi annuel des évolutions de ces secteurs		exonération et suivi du SLS (en moyenne : 500 ménages continuent de payer un SLS	l'exonération du SLS s'applique dans les QPV
	L'observation continue de l'évolution du peuplement et de la demande locative sociale		veille habitat sociale intégrer dans un observatoire de l'habitat Arrêt en 2014 de l'analyse des ménages entrants	adapter les indicateurs de peuplement en fonction des cibles de la CIL cartographier les logements sociaux pour le PPGD
	La facilitation des mutations inter-bailleurs		Accompagnement de la ville de Magny sur ce sujet dans le cadre de leur chartre d'attribution	Objectif de la CIL
Fiche action 10 Prendre en compte le vieillissement de la population et la problématique du handicap	Adapter les logements occupés par des personnes âgées et/ou handicapées		harmonisation de la convention Soliha 78 sur l'adaptation en lien avec les autres communes	Renforcer la notion de domotique et outil connecté en lien avec les start up du territoire
	relayer les projets des acteurs médico-sociaux en faveur des personnes handicapées physiques ou psychiques		Création d'une EHPAD - RSS signature du contrat Yvelines résidences : financer une résidence accueil	Identifier une localisation pour sortir une résidence accueil. Organisation d'un GT personne âgée pour élaborer un guide du logement des séniors. Travail avec les entreprises sur la domotique.
Fiche action 11 l'accueil des gens du voyage	Pérenniser une gestion efficace des aires d'accueil existantes		74 places sur les 100 places exigées par le schéma changement de gestionnaire	Etudier la possibilité de gérer les aires en régie
	Soutenir une offre de logements adaptés pour les familles qui souhaitent être sédentarisées ou dans le parc existant		Etude sédentarisation	Etudier la possibilité de transformer des aires d'accueil en terrains familiaux

Bilan synthétique des orientations du PLH 2012-2017

ORIENTATION 4
Définir et organiser les moyens pour atteindre les objectifs

N° fiche action	Descriptif de l'action ou de l'objectif quantifié	Degré d'atteinte l'objectif	Bilan et perspectives	Perspectives pour le PLH SQY
fiche action 12 Les instances de gouvernance du PLH	mettre en place un comité de pilotage PLH annuel : bilan annuel	●	bilan 2012-2013 et mi-parcours, pas de COPIL en 2016 lancement d'une procédure d'un PLH 12 communes	Optimiser les instances par rapport à celle de la CIL et de la Rénovation Urbaine
	Contractualiser les objectifs du PLH avec les partenaires : bailleurs, communes	●	signatures de convention avec Action Logement, Yvelines Territoire, PRIOR, CDT, Convention d'équilibre etc	
	Rechercher les cohérences entre les différents documents de planification et contractuels (PLU, PCAET, convention d'équilibre)	●	Articulation avec le PCAET, le PLUI	Articulation avec le projet de territoire
fiche action 13 Intervenir sur le parc ancien social	Conforter les dispositifs d'observation du PLH	●	structuration de la veille parc privé (copropriété)	Renforcer les analyses par réservataire, par échelle QPV, étudier l'impact de la Rénovation Urbaine
	Evaluer les actions engagées dans le PLH et leurs effets sur le marché local de l'habitat	●	Comité technique et GT thématique	Elaboration d'une Charte des Promoteurs pour éviter des spéculations immobilière

Conclusion : **La disponibilité foncière a été assurée, les engagements financiers ont été tenus et les acteurs ont été mobilisés.**



Photo aérienne de Saint-Quentin-en-Yvelines

II

D'une ville nouvelle à une ville renouvelée : les dynamiques socio-démographiques

II A Les dynamiques démographiques : profil des ménages saint-quentinois

1 D'UN TERRITOIRE RURAL À UNE VILLE NOUVELLE

Historiquement, le territoire de Saint-Quentin est constitué de gros bourgs agricoles et c'est par la volonté de l'État, confronté à une urbanisation importante à Paris et en petite couronne, qui a favorisé l'éclosion des villes nouvelles et de Saint-Quentin-en-Yvelines.

La population a augmenté en moyenne de 5,8 % par an et durant ces 30 années, Saint-Quentin-en-Yvelines représentait 6,9 % de la croissance régionale. Mais avant d'évoquer l'évolution de la population saint-quentinoise, il convient de se concentrer sur le développement urbain et l'aménagement du territoire ayant favorisé l'installation de ces populations.

Composée à sa création de 11 communes, SQY était un territoire encore largement rural dans les années 60 et plusieurs phases sont à distinguer dans le développement urbain de SQY avant d'être ce territoire de **120 km²** composé 12 communes et regroupant **228 052 habitants.**

De nombreuses opérations sont lancées dès les années 60 mais verront le jour à partir des années 70, notamment à l'ouest du territoire (Élancourt, Plaisir, Trappes) mais également sur Montigny-le-Bretonneux et Guyancourt.

Dans les années 80, le développement urbain va se rééquilibrer et, parallèlement au ralentissement de l'urbanisation à l'ouest, l'est du territoire va s'agrandir. Guyancourt, Montigny-le-Bretonneux et Voisins-le-Bretonneux vont s'étendre via la création de plusieurs ZAC. En parallèle, Villepreux va également se développer un peu plus au nord. *À noter qu'à ce moment, 4 communes vont quitter la ville nouvelle (Bois-d'Arcy, Coignières, Maurepas et Plaisir), permettant à la ville nouvelle d'atteindre le territoire qui a longtemps composé la CASQY.*

Le début des années 90 est plutôt une phase de consolidation et de complément des quartiers existants. Trois communes parmi les plus peuplées aujourd'hui (Élancourt, Guyancourt et Plaisir) vont continuer à s'agrandir à travers la création de quartiers aujourd'hui parmi les plus peuplés du territoire (Clef-Saint-Pierre à Élancourt, Villaroy à Guyancourt, l'Aqueduc à Plaisir).

Le début des années 2000 va confirmer la fin des grandes opérations et SQY va dorénavant sa voir son emprise urbaine se stabiliser. Quelques opérations vont voir le jour au gré notamment de l'installation de grandes entreprises (arrivée du technocentre Renault à Guyancourt par exemple).

Ainsi, à partir des années 2010, la répartition entre espaces urbanisés et naturels est également figée. Les espaces non urbanisés représentent 4 % de l'organisation urbaine et paysagère de SQY. Les entités sont nombreuses et diversifiées : espaces agricoles, forêts, eau... SQY est une « ville à la campagne ». Les espaces urbanisés se situent au cœur du territoire, entre ces grandes entités paysagères qui structurent et modèlent le territoire. Tout comme les infrastructures routières qui forment de grands axes générateurs de coupures urbaines.

Dans les centres urbains, les villes se développement en favorisant l'exploitation de « dents creuses » et à travers le renouvellement urbain voir la densification de secteurs urbains anciens. **SQY est aujourd'hui un territoire composé globalement par 3 types d'ensemble : des centres anciens toujours identifiables, des grands ensembles de logements et un tissu urbain diffus.**

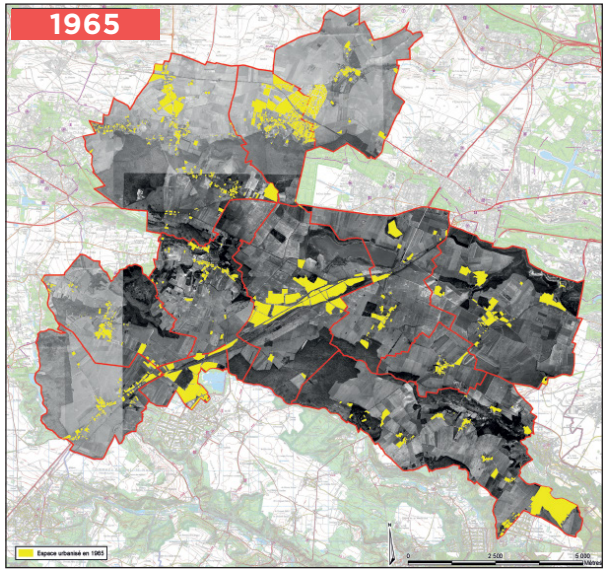
Une croissance démographique calquée sur l'urbanisation progressive du territoire

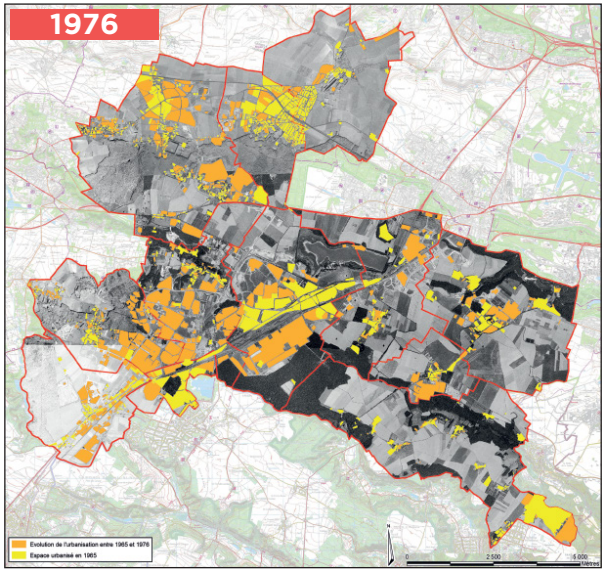
La croissance démographique sur SQY a donc été très forte **(+ 10,6 %) entre 1968 et 1975** et bien plus modérée, après la fin des grandes opérations, entre 1990 et les années 2010.

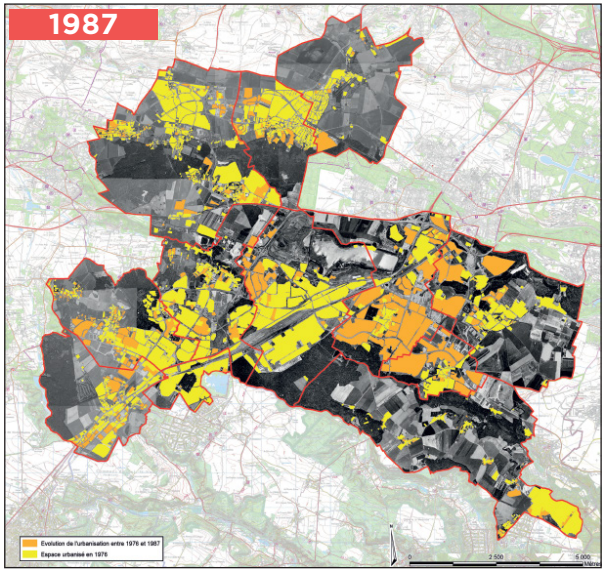
L'emprise urbaine et la construction de logements au fil des années est un levier d'action permettant l'accueil de nouvelles populations, à une époque où les logiques du marché immobilière étaient beaucoup moins contraignantes qu'aujourd'hui.

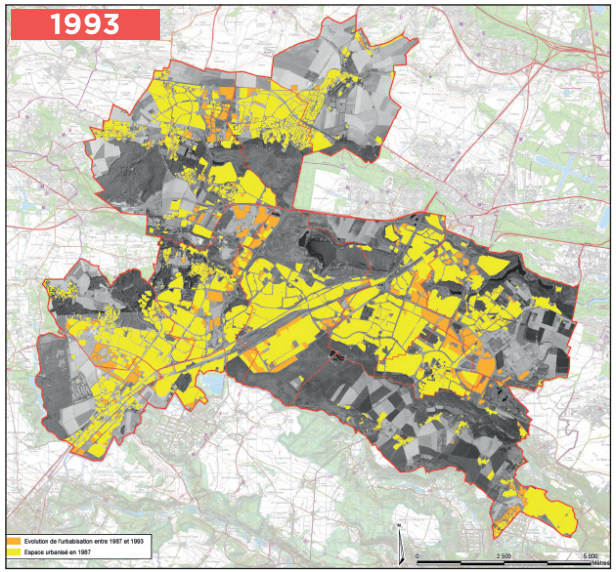
Cependant au-delà du concept de la ville nouvelle, d'autres paramètres permettent à un territoire d'attirer une nouvelle population sur son territoire : infrastructures, emplois, services...

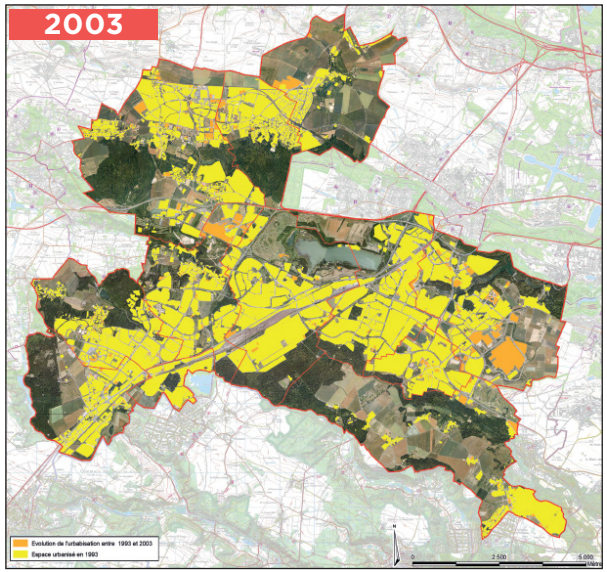
Développement urbain de 1965 à 2011

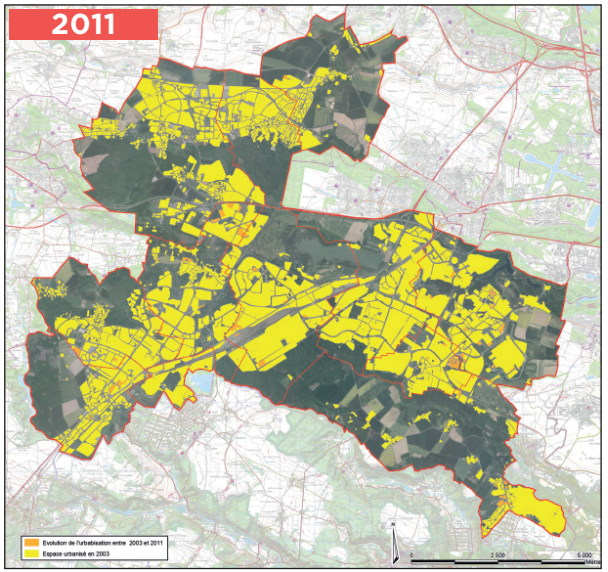












Sources : fond orthophoto IGN – Traitement SQY

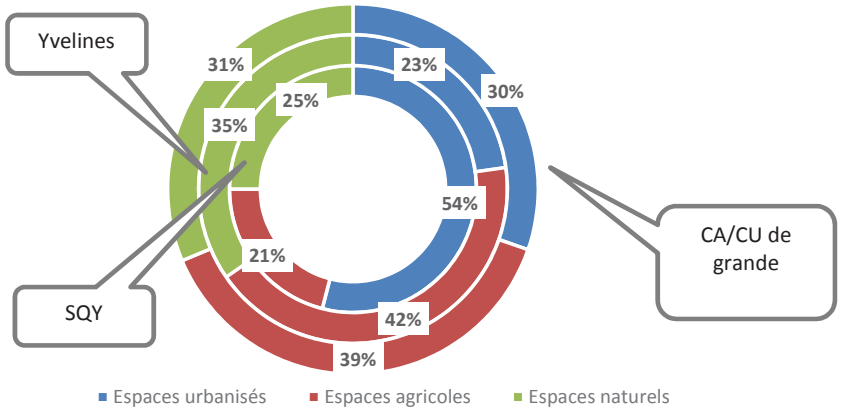
Les dynamiques démographiques : profil des ménages saint-quentinois

Passer de la ville nouvelle à la ville renouvelée : mutation et intensification du tissu urbain

SQY a fait partie des cinq villes nouvelles de la région francilienne. Sa création a entraîné une transformation radicale du territoire. Les principes conducteurs de cet urbanisme de ville nouvelle, avec leurs atouts et leurs contraintes, sont aujourd'hui toujours visibles dans l'organisation du territoire.

Dans le registre des contraintes, on peut citer l'hyper-fonctionnalisme, l'isolement des espaces et la déconnection avec les secteurs antérieurs à la ville nouvelle générés par la logique de zoning, les phénomènes de coupures urbaines entraînés par le surdimensionnement des infrastructures de transports et des axes dwculation, le manque de lisibilité et la faible qualité urbanistique des entrées de villes ou encore le manque de qualification des espaces non urbanisés, traités comme des espaces résiduels ou en attente d'urbanisation.

Occupation des sols simplifiée en 2012 :



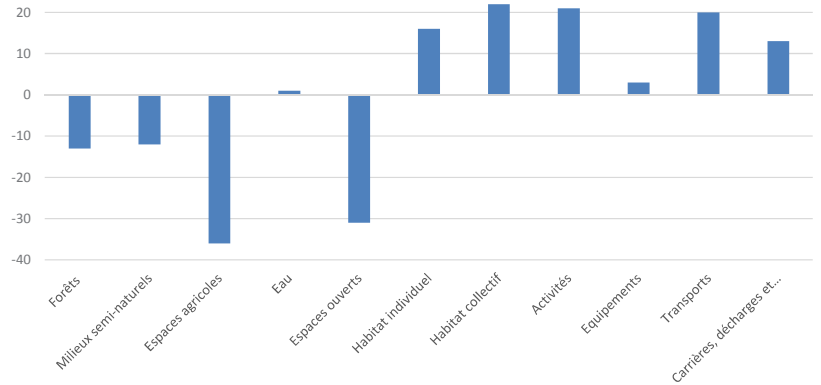
Source : IAU - MOS 2012

40 ans plus tard, Saint-Quentin en Yvelines arrive au bout de ce modèle d'urbanisation, ce à plus forte raison que le foncier se restreint.

46 % du territoire est composé d'espaces agricoles ou naturels et 54 % d'espaces urbanisés. Entre 2008 et 2012, alors que la fin de la période « ville nouvelle » était déjà actée, les espaces urbanisés ont continué à progresser :

+15 % pour l'habitat individuel et +22 % pour l'habitat collectif notamment. Evidemment, ces nouveaux espaces urbanisés ont été créés au détriment d'espaces naturels, d'espaces ouverts. **Cela montre bien que la logique d'étalement urbain était présente encore ces dernières années et qu'elle doit cesser afin de continuer à préserver sur le territoire saint-quentinois un cadre de vie agréable et diversifié.**

MOS de SQY : évolution 2008 - 2012 :



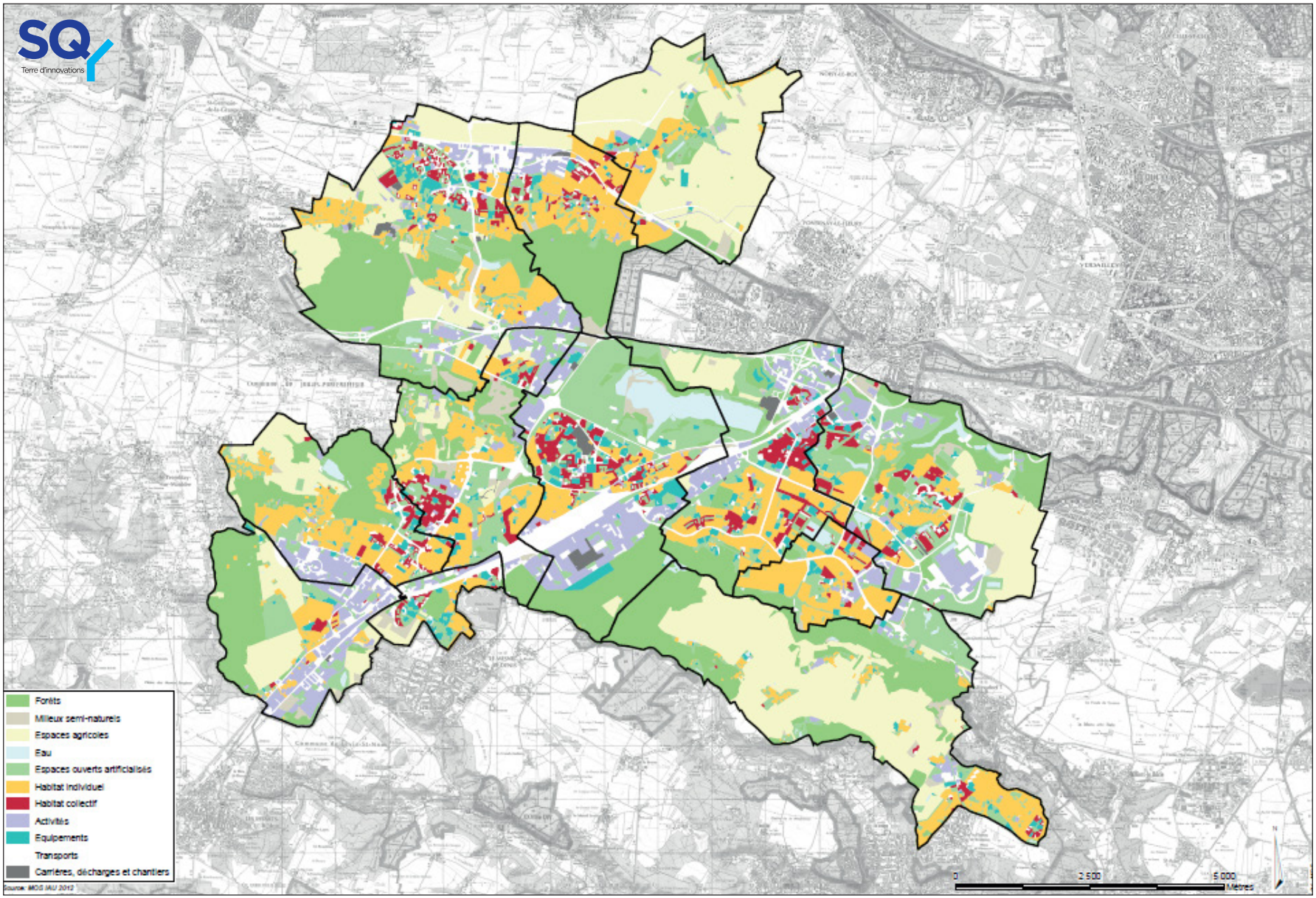
Source : IAUÎDF - Données 2012 - MOS 2012

ENJEUX

Pour les années à venir, passer de la « ville nouvelle » à la « ville renouvelée ». SQY doit s'inscrire dans une nouveau mode de développement plus axé sur la mutation de son territoire et l'intensification urbaine en :

- Accompagnant la mutation du tissu existant, en particulier celui des centres-villes, des quartiers politique de la ville et des friches économiques ;
- Favorisant la densification autour des centralités et des pôles de transports (SQY est d'ores et déjà doté de 7 gares et devrait accueillir l'une des futures gares de la ligne 18 du GPE : « St-Quentin Est » à Guyancourt) ;
- Suivant la vente de logements en diffus afin de développer une offre adaptée ;
- Appliquant de nouveaux modèles d'urbanisation aux quartiers nouvellement créés (Les Bécannes à La Verrière, Les Réaux à Élancourt, La Remise à Voisins-le-Bretonneux).

Mode d'occupation des sols sur SQY en 2012



Source : : MOS IAU 2012

Les dynamiques démographiques : profil des ménages saint-quentinois

2 UN NOUVEAU TERRITOIRE À PRÈS DE 230 000 HABITANTS

Plus de 50 % de nouveaux saint-quentinois avec le passage à 12 communes

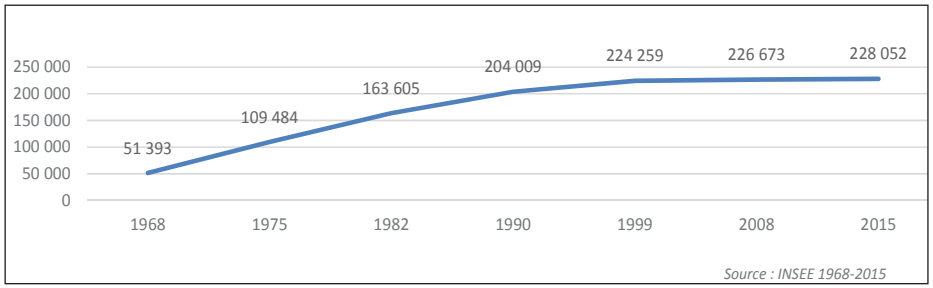
Stabilisée autour de 150 000 habitants depuis la fin des années 90 sur l'ancien périmètre de Saint-Quentin-en-Yvelines, le périmètre de SQY est passé de 7 à 12 communes. Ceci a permis à l'agglomération d'atteindre un niveau de population de près de **230 000 habitants,** soit 16 % de la population des Yvelines (4e EPCI du département).

Sur les 12 communes de SQY :

- 3 ont moins de 10 000 habitants (Coignières, Magny-les-Hameaux et La Verrière)
- 4 ont entre 10 et 20 000 habitants (Les Clayes-sous-Bois, Maurepas, Villepreux et Voisins-le-Bretonneux)
- 5 ont plus de 20 000 habitants (Élancourt, Guyancourt, Montigny-le-Bretonneux, Trappes et Plaisir).
  Ces 3 dernières comptabilisent chacune plus de 30 000 habitants et Montigny-le-Bretonneux est la plus peuplée du territoire (33 625 habitants).

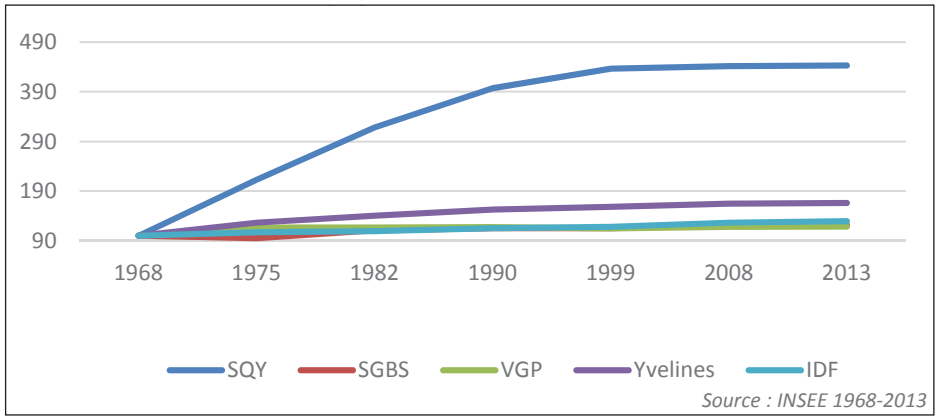
Une évolution de la population ralentie depuis 2008

Évolution de la population de SQY de 1968 à 2015 :

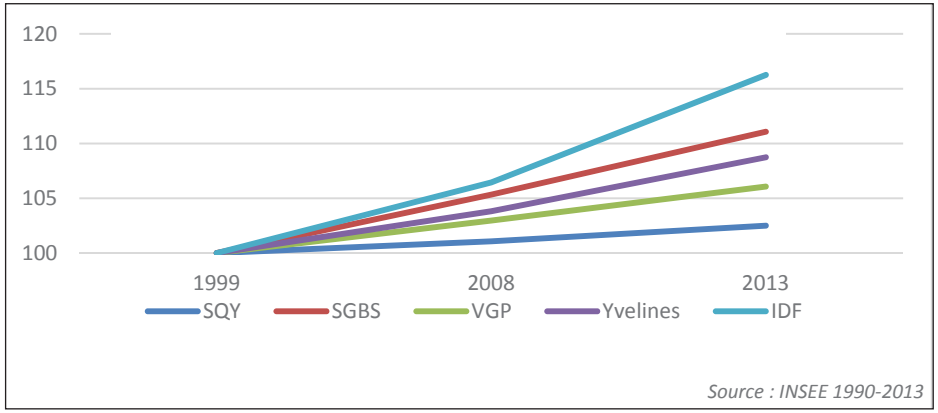


Malgré la fin de la période « ville nouvelle », **la population a continué d'augmenter entre 2008 et 2015 sur SQY, passant de 226 673 à 228 052 habitants,** soit +0,2 % sur la période. À titre de comparaison sur cette même période, la population des Yvelines a augmenté de 0,9 % et celle de l'Île-de-France de 2,6 %.

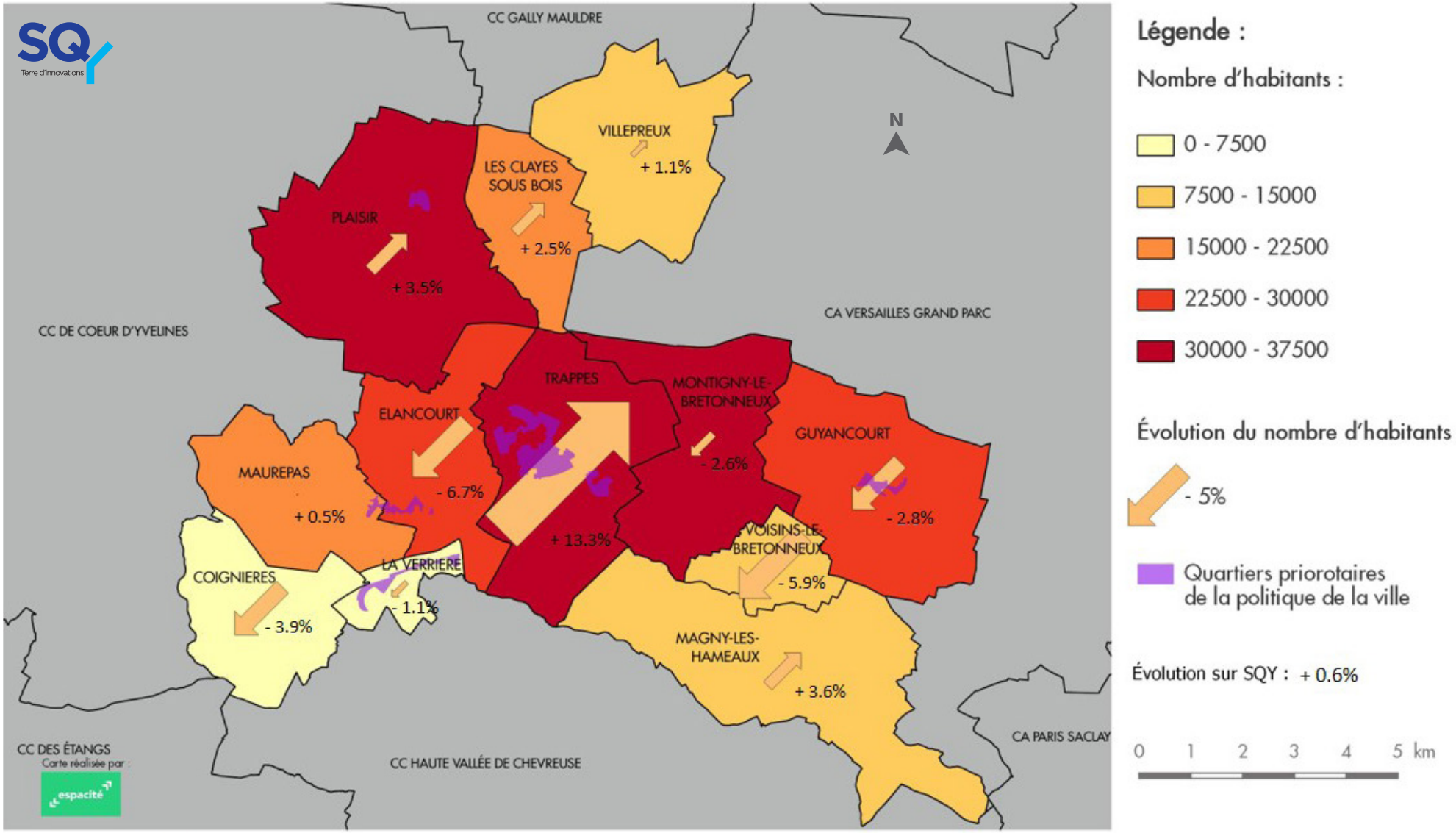
Évolution de la population en indice base 100 de 1968 :



Évolution de la population en indice base 100 de 1999 :



Nombre d'habitants en 2015 et évolution entre 2008 et 2015



Source : INSEE (2008, 2015), Traitement SQY-DEPP

II A Les dynamiques démographiques : profil des ménages saint-quentinois

Un contraste entre petites et grandes communes

La population saint-quentinoise a continué d'augmenter entre 2008 et 2013 mais des écarts importants sont à souligner entre les croissances démographiques de chaque commune.

Commune	Variation annuelle moyenne de la population en %	
	1999 à 2008	2008 à 2013
Les Clayes-sous-Bois	0,1	0,6
Coignières	0,8	-1,0
Elancourt*	0,3	-0,8
Guyancourt*	1,5	-0,7
Magny-les-Hameaux	0,1	0,4
Maurepas*	-0,5	0,1
Montigny-le-Bretonneux	-0,4	-0,2
Plaisir*	-0,1	0,4
Trappes*	-0,1	1,7
La Verrière*	0,0	-0,3
Villepreux	0,3	0,2
Voisins-le-Bretonneux	-0,1	-1,1

*Source : INSEE 2008-2013 - * Commune avec un QPV*

Des premiers signes de pertes de population étaient déjà observés lors de la période 1999-2008, notamment sur les communes de Maurepas, Montigny-le-Bretonneux, Plaisir, Trappes et La Verrière.

Si Trappes et Plaisir ont réussi à inverser cette courbe de croissance démographique entre 2008 et 2013, ce n'est pas le cas de Montigny-le-Bretonneux et de Voisins-le-Bretonneux.

Entre 2008 et 2013, 6 communes se sont retrouvées en décroissance démographique (dont 4 communes sur les 5 au total disposant d'un QPV). Toutes les communes ont connu une variation annuelle moyenne de leurs populations entre -1 et +1 % à l'exception de Trappes avec un taux annuel moyen de 1,7 %.

Une perte de vitesse est donc observable sur les dernières années, avec la moitié des communes qui ont perdu des habitants malgré un maintien globale de la population à l'échelle de SQY.

À noter également que la décroissance démographique est observée sur 3 des 5 communes les plus peuplées de SQY (Élancourt, Guyancourt, Montigny-le-Bretonneux).

Des écarts de densité selon les communes

La densité de population sur SQY est 1 907,9 habitants au km². Elle se situe bien au-dessus de la moyenne yvelinoise (620,9) et francilienne (995,6). En comparaison à d'autres EPCI yvelinois, SGBS compte 4 406 habitants au km² et VGP 2 130,3 km².

Les communes de plus de 15 000 habitants ont une densité de population située pour la plupart autour de la moyenne saint-quentinoise. Élancourt présente un écart légèrement plus important parmi les communes les plus de 15 000 habitants (3 050,3 habitants/km²).

Parmi les 5 communes de moins de 15 000 habitants on distingue 2 types de densité. La Verrière et Voisins-le-Bretonneux ont les 2 plus fortes densités du territoire alors que Coignières et Magny-les-Hameaux ont les 2 plus faibles.

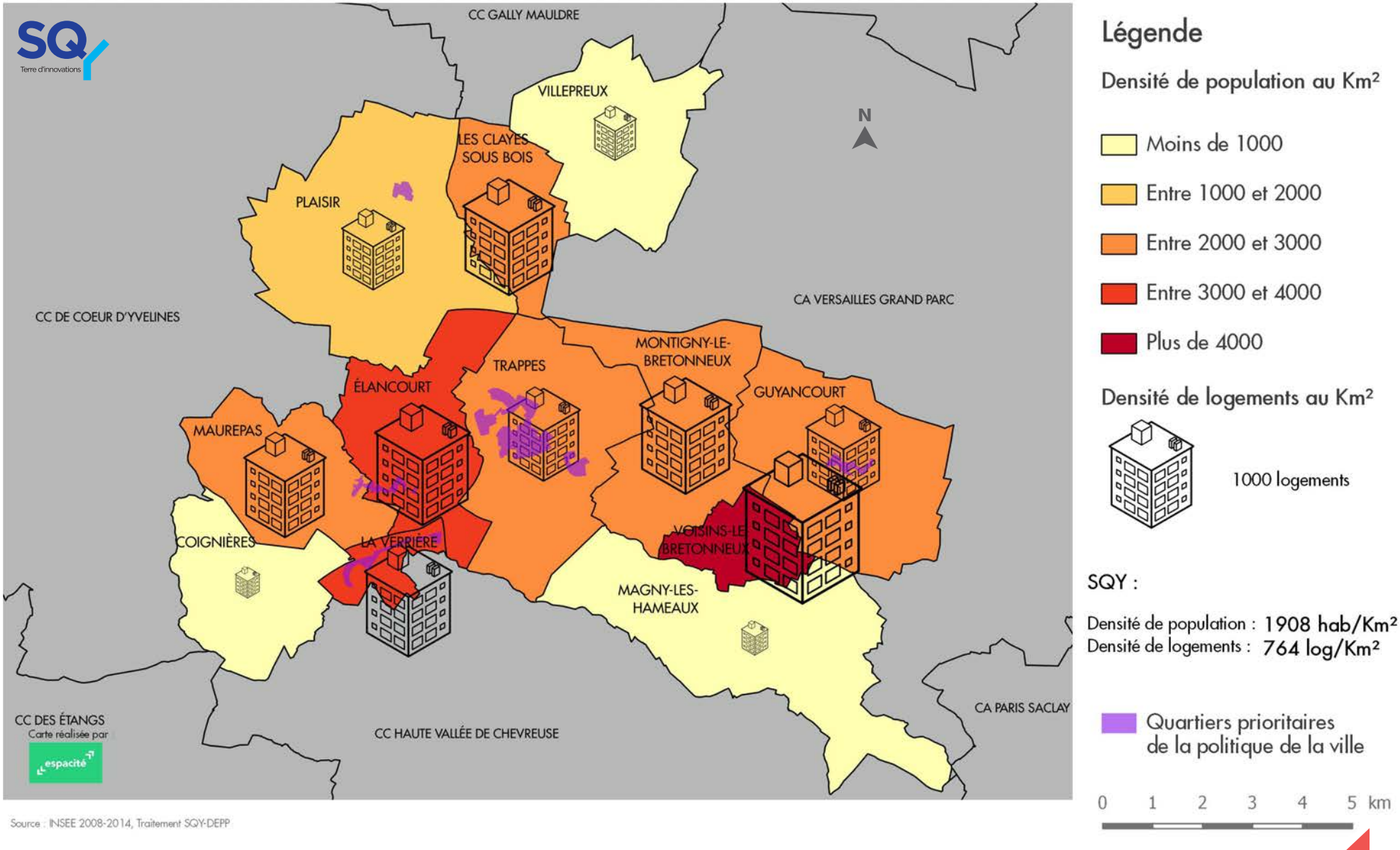
À noter que le niveau de densité de population suit bien la densité de logements en fonction du niveau de chaque commune, où une densité de population élevée implique une densité de logement élevée également (et inversement).

S'élevant à 764 log/km² sur SQY, elle est au-dessus des moyennes yvelinoise (267 logt/km²) et francilienne (463 logt/km²). Cependant, cela reste bien inférieur aux EPCI yvelinois comme SGBS (1 062 logt/km²) ou VGP (986 logt/km²).

ENJEUX

Si la croissance démographique sur SQY a donc ralenti, il convient de préciser que cela fait suite à une véritable « explosion » démographique, issue du développement de la ville nouvelle. Cependant, le ralentissement démographique semble être plus important sur SQY, en comparaison aux EPCI voisins, au département et à la région. À travers ce nouveau PLH, SQY doit s'assurer de proposer une offre de logements et de services suffisante et adaptée afin de maintenir sa population et de rester attractif.

Densité de population et de logements en 2014



Source : INSEE 2008-2014, Traitement SQY-DEPP

Les dynamiques démographiques : profil des ménages saint-quentinois

3 UN SOLDE MIGRATOIRE DÉFICITAIRE ET UN DESSERREMENT DES MÉNAGES

Un solde naturel positif mais insuffisant pour compenser un solde migratoire déficitaire

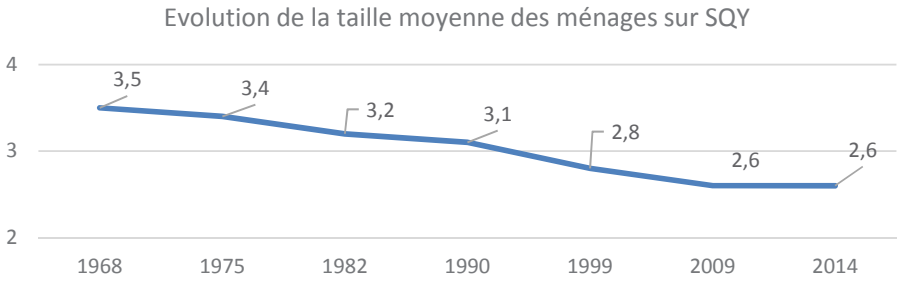
Des situations contrastées sont observables en termes de croissance démographique selon les communes observées. En revanche, toutes les communes de l'agglomération sans exception accusent un solde migratoire annuel moyen négatif entre 2008 et 2013.

Commune	Variation annuelle moyenne entre 2008 et 2013 (%)	Solde naturel annuel moyen (%)	Solde migratoire annuel moyen (%)
Les Clayes-sous-Bois	0,6	0,9	-0,3
Coignières	-1,0	1,1	-1,0
Elancourt*	-0,8	1,4	-2,2
Guyancourt*	-0,7	1,4	-2,1
Magny-les-Hameaux	0,4	1,0	-0,6
Maurepas*	0,1	0,9	-0,8
Montigny-le-Bretonneux	-0,2	1,3	-1,5
Plaisir*	0,4	1,0	-0,7
Trappes*	1,7	1,9	-0,3
La Verrière*	-0,3	0,9	-1,2
Villepreux	0,2	0,7	-0,5
Voisins-le-Bretonneux	-1,1	0,6	-1,6
SQY	**0,2**	**0,7**	**-0,5**
Yvelines	0,2	0,8	-0,6
Île-de-France	0,5	0,9	-0,4

Source : INSEE 2008-2013 - PAC de l'Etat DDT 78.

Ainsi, il est possible d'observer que l'accroissement de la population saint-quentinoise repose sur le solde naturel annuel moyen positif sur toutes les communes du territoire. Les communes d'Élancourt, de Guyancourt et Voisins-le-Bretonneux sont les 3 communes ayant le plus fort solde migratoire négatif.

Un desserrement des ménages qui a tendance à ralentir



Source : INSEE RP 1967 à 2014

Après une baisse continue pendant 30 ans entre 1968 et 1999 (de 3.5 à 2.8), le desserrement des ménages semble ralentir entre 2008 et 2014 : **la taille moyenne des ménages est passée de 2,62 à 2,59 entre 2008 et 2014.**

Les communes dont la taille moyenne des ménages est la plus faible sont les plus peuplées, à l'exception de Trappes (2,94 en 2013) qui se situe au-dessus de la moyenne intercommunale. À l'inverse, la taille moyenne des ménages est plus élevée dans les communes les moins peuplées (Coignières, La Verrière, Magny-les-Hameaux...). Même si la taille des ménages saint-quentinois a baissé, elle reste au-dessus des moyennes départementales et franciliennes.

Évolution de la taille moyenne des ménages entre 2008 et 2013 :

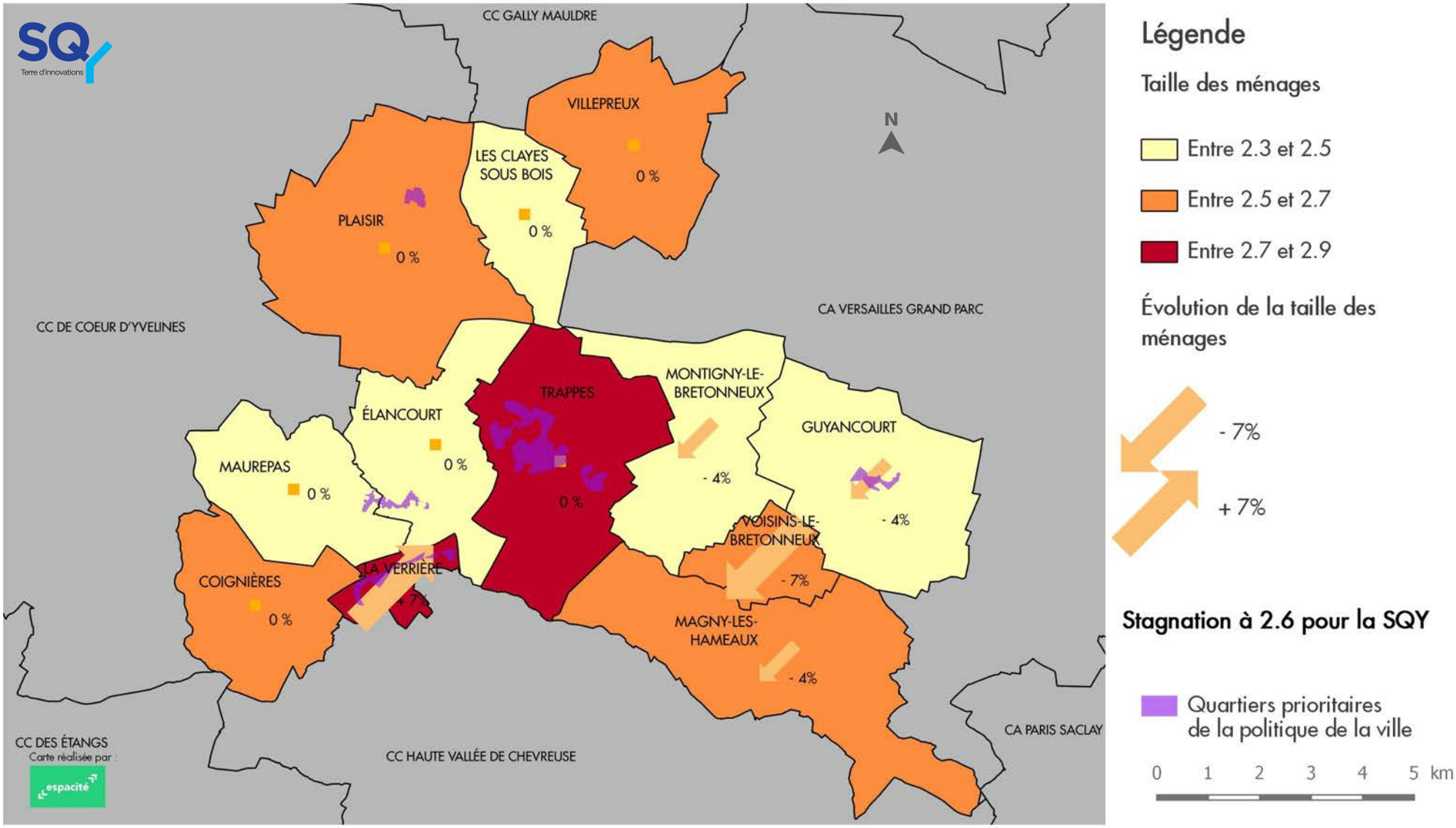
	2008	2013
SQY	2,62	2,59
SGBS	2,44	2,41
VGP	2,34	2,31
Yvelines	2,52	2,48
Île de France	2,33	2,33

Source : INSEE 2008-2013- Traitement SQY DEPP

ENJEUX

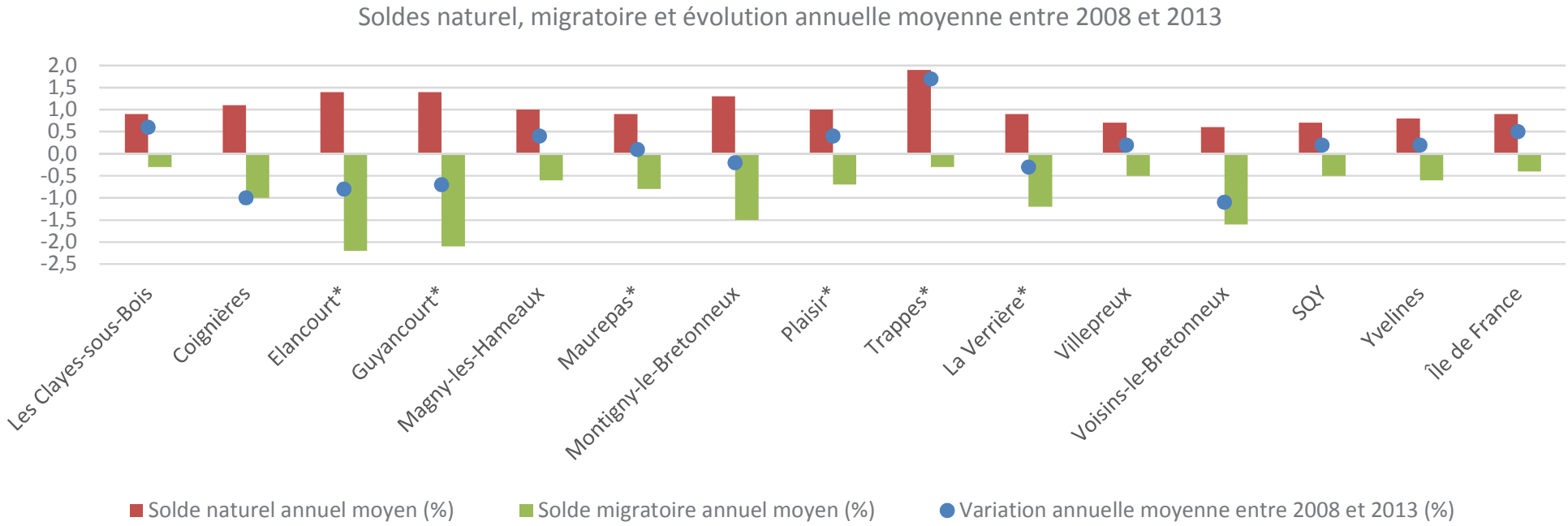
SQY doit pouvoir empêcher un desserrement des ménages trop important à l'extérieur de son territoire afin de réduire la perte démographique liée au solde migratoire négatif.

Taille moyenne des ménages en 2014 et évolution entre 2008 et 2014



Source : INSEE (2009,2013), Traitement SQY-DEPP

Les dynamiques démographiques : profil des ménages saint-quentinois



Source : INSEE 2008-2013 - PAC de l'Etat DDT

Solde naturel

Différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période. Les mots « excédent » ou « accroissement » sont justifiés par le fait qu'en général le nombre de naissances est supérieur à celui des décès. Mais l'inverse peut se produire, et le solde naturel est alors négatif.

Solde migratoire

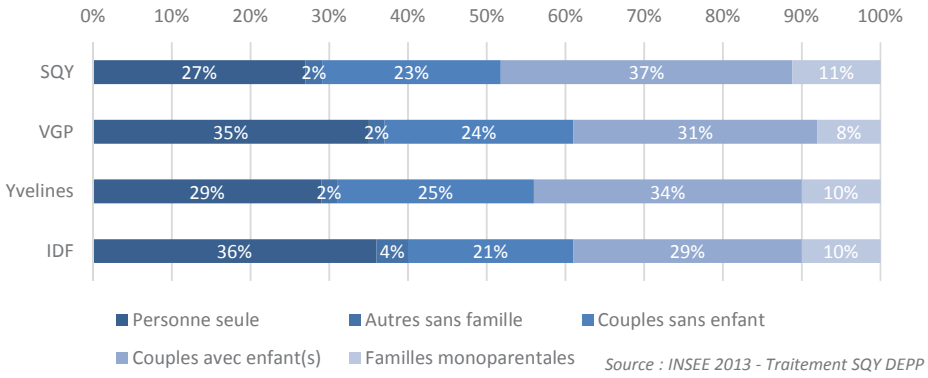
Différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours de l'année. Ce concept est indépendant de la nationalité.

Un territoire attractif pour les couples et familles avec enfants

En 2013, la population saint-quentinoise mariée représente 48 % de la population totale. C'est 5 points de plus qu'à l'échelle de l'Île-de-France et à ce titre, SQY s'avère être attractif pour les familles désireuses de s'agrandir.

En effet, la part des couples avec ou sans enfants s'élève à 60 % du total des ménages saint-quentinois. Dans la moyenne yvelinoise (59 %), c'est en revanche 10 points de plus que la moyenne en Île-de-France (50 %).

Composition des ménages en 2013 :



Source : INSEE 2013 - Traitement SQY DEPP

La part des familles monoparentales est stable entre 2008 et 2013 (11 %) alors que celle des ménages composés d'une personne a augmenté de 1 point, **passant de 26 à 27 %.**

À ce titre, SQY est un territoire qui accueille moins de personnes seules : 35 % des ménages de Versailles Grand Parc sont composés d'une seule personne, 29 % à l'échelle des Yvelines et 36 au niveau régional.

Une taille des ménages se réduisant qui a une influence sur les besoins en logements

Le nombre de pièces par logement diminue selon la date d'entrée dans le logement.

En 2013, les ménages arrivés depuis moins de 2 ans ont en moyenne **3,1 pièces par logement, contre 4,3 pièces par logement pour les ménages implantés depuis plus de 10 ans.**

Le nombre de pièces par personne selon la date d'entrée dans le logement a en revanche tendance à se stabiliser. Il était de 1,7 pièces par personne pour les ménages installés depuis plus de 10 ans, contre 1,3 pour les ménages ayant emménagés depuis 9 ans ou moins.

Ancienneté des emménagements sur SQY en 2013 :

SQY	Nombre de ménages	Part des ménages en %	Population des ménages	Nombre moyen de pièces par logement	Nombre moyen de pièces par personne
Ensemble	86 530	100	223 730	3,9	1,5
Depuis moins de 2 ans	9 004	9	21 084	3,1	1,3
De 2 à 4 ans	17 668	21	46 518	3,3	1,3
De 5 à 9 ans	18 088	24	53 383	3,8	1,3
10 ans ou plus	41 753	46	102 744	4,3	1,7

*Source : PAC de l'Etat - DDT des Yvelines - INSEE 2013. *L'origine géographique des ménages ayant emménagé récemment est difficile à identifier précisément. En effet, une partie des ménages recensés comme "emménagés récents" habitait déjà le territoire de SQY. Il est donc possible que ce chiffre soit surestimé.*

Cela peut s'expliquer par la diminution de la taille moyenne des ménages et par la meilleure adéquation entre l'offre de logements et la taille des ménages. L'état du marché immobilier peut également expliquer le choix des ménages de s'orienter vers des logements plus petits.

ENJEUX

Les nouveaux ménages s'installent donc dans des logements plus petits, adaptés à leur composition familiale. Il conviendra de tenir compte de cette évolution de la demande dans la programmation du PLH 2018-2023 afin d'adapter la production de nouveaux logements.

Les dynamiques démographiques : profil des ménages saint-quentinois

4 UNE POPULATION JEUNE MALGRÉ UN VIEILLISSEMENT À CONSIDÉRER

42 % des saint-quentinois ont moins de 30 ans

Les habitants de SQY présentent un âge moyen de 36,1 ans à la fois inférieur à la moyenne départementale (38,6 ans) et régionale (37,9 ans).

De plus, la population saint-quentinoise âgée de moins de 15 ans est proportionnellement plus importante qu'au niveau départemental et régional. **Les personnes de moins de 30 ans représentent 42 % de la population totale, contre 39 % dans les Yvelines et 40 % en Île-de-France.**

Population et tranches d'âges en 2013

Commune	Population en 2013	% moins de 30 ans	% des 30-60 ans	% plus de 60 ans
Les Clayes-sous-Bois	17 735	38,6%	40,6%	20,9%
Coignières	4 313	39,2%	40,2%	20,6%
Elancourt*	26 290	42,4%	41,8%	15,8%
Guyancourt*	27 546	43,9%	45,1%	11,0%
Magny-les-Hameaux	9 063	40,8%	43,4%	15,8%
Maurepas*	18 227	37,9%	39,6%	22,5%
Montigny-le-Bretonneux	33 625	40,2%	45,8%	14,1%
Plaisir*	31 342	41,6%	42,2%	16,2%
Trappes*	30 979	48,8%	38,8%	12,4%
La Verrière*	5 978	44,0%	38,3%	17,7%
Villepreux	9 975	38,8%	42,2%	19,1%
Voisins-le-Bretonneux	11 464	39,3%	42,5%	18,2%
SQY	**227 137**	**41,9%**	**42,2%**	**15,9%**
Yvelines	**1 418 484**	**38,9%**	**40,9%**	**20,3%**
Île de France	**11 959 807**	**40,0%**	**41,2%**	**18,8%**

Source : PAC de l'Etat, DDT des Yvelines - INSEE RGP 2013

Un indice de jeunesse en baisse à 1,81, mais qui reste élevé

Situé à 3,37 en 1999 et 2,26 en 2008, l'indice de jeunesse continue à diminuer sur SQY et plus largement au niveau national. Cependant, SQY continue à accueillir une population globalement jeune, malgré quelques inégalités entre communes.

Les Clayes-sous-Bois, Coignières et Maurepas ont une part des plus de 60 ans légèrement plus élevé qu'à l'échelle des Yvelines. Ces 3 mêmes communes et Villepreux se situent au-dessus du niveau régional. À l'opposé Guyancourt, Trappes et La Verrière apparaissent comme les communes les plus jeunes du territoire, 43,9 et 48,8 % de moins de 30 ans.

Un vieillissement de la population à considérer marquée par des inégalités territoriales

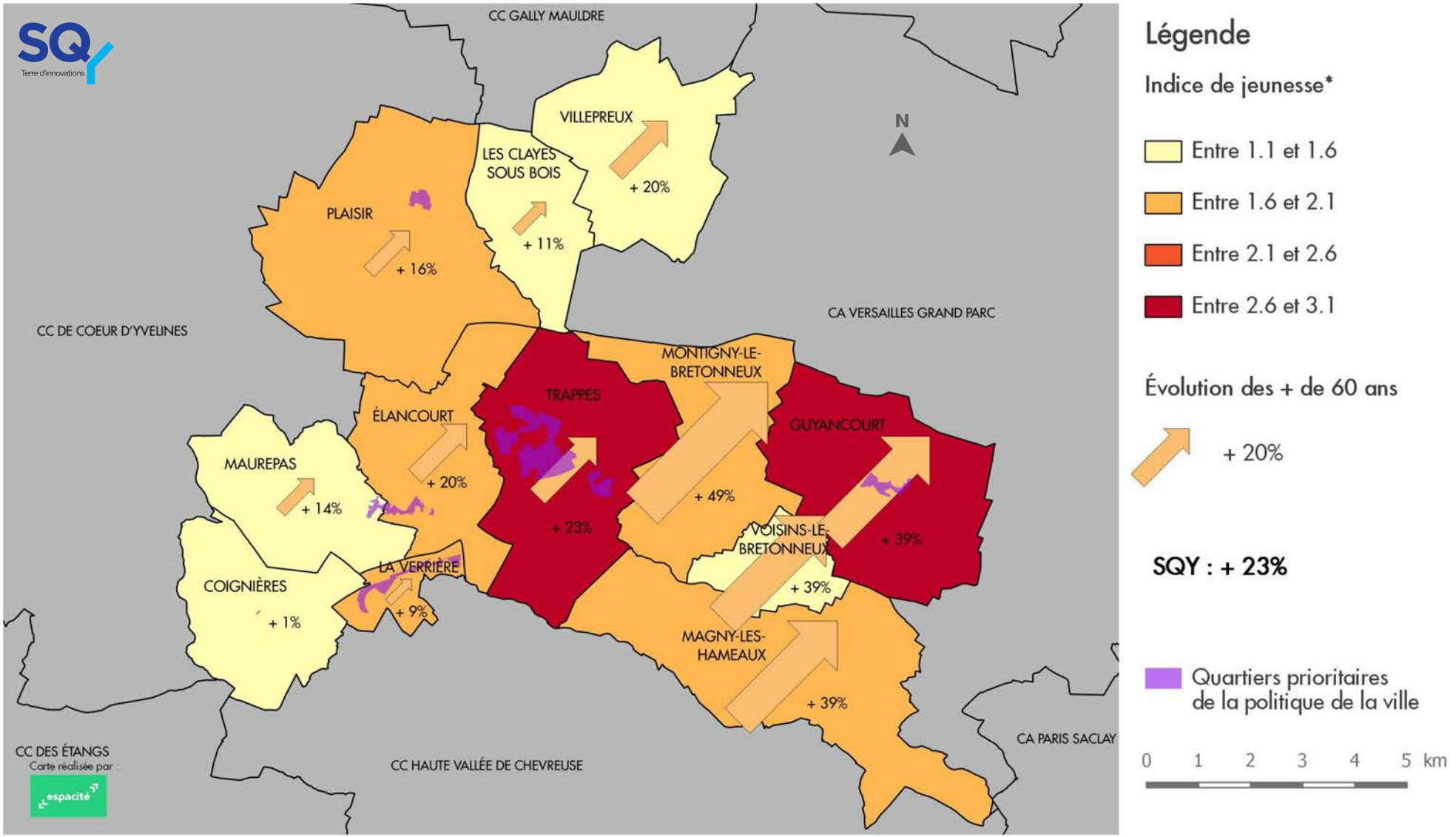
Si l'indice de jeunesse (rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans) reste élevé sur SQY, la part des plus 60 ans a cependant beaucoup progressé sur les dernières années.

Evolution de la part des + de 60 ans entre 2008 et 2013			
Commune	**Population + de 60 ans en 2008**	**Population + de 60 ans en 2013**	**Evolution 2008-2013**
Les Clayes-sous-Bois	3 320	3 700	11%
Coignières	802	814	1%
Elancourt*	3 435	4 130	20%
Guyancourt*	2 169	3 013	39%
Magny-les-Hameaux	1 017	1 411	39%
Maurepas*	3 709	4 232	14%
Montigny-le-Bretonneux	3 193	4 749	49%
Plaisir*	4 373	5 064	16%
Trappes*	3 135	3 843	23%
La Verrière*	913	996	9%
Villepreux	1 643	1 977	20%
Voisins-le-Bretonneux	1 502	2 091	39%
SQY	**29 209**	**36 019**	**23%**
Yvelines	252 389	287 295	14%
Île-de-France	2 007 967	2 253 880	12%

Source : INSEE 2008-2013 - Traitement SQY DEPP

La population âgée reste proportionnellement peu nombreuse sur SQY par rapport aux moyennes yvelinoise et francilienne. Cependant, le territoire a connu un vieillissement accéléré sur la période 2008-2013 qui doit être considéré.

Indice de jeunesse sur SQY en 2013 et évolution des personnes de plus de 60 ans entre 2008 et 2013

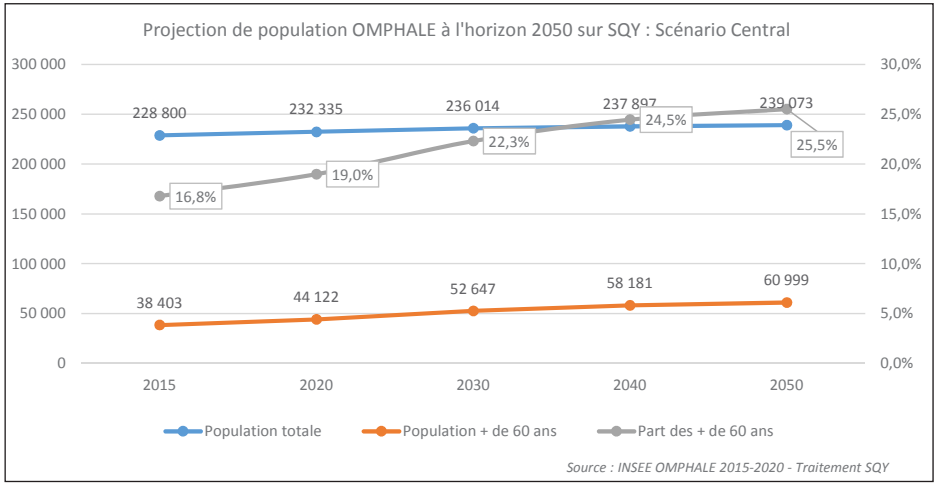


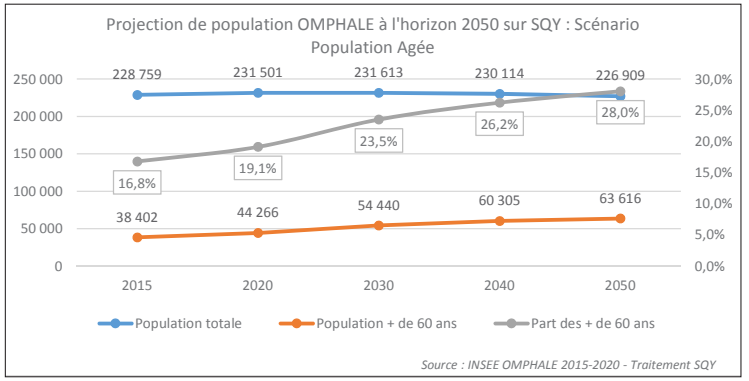
Source : INSEE (2008, 2013), Traitement SQY-DEPP
* L'indicateur de jeunesse est le rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle des 60 ans et plus (INSEEE)

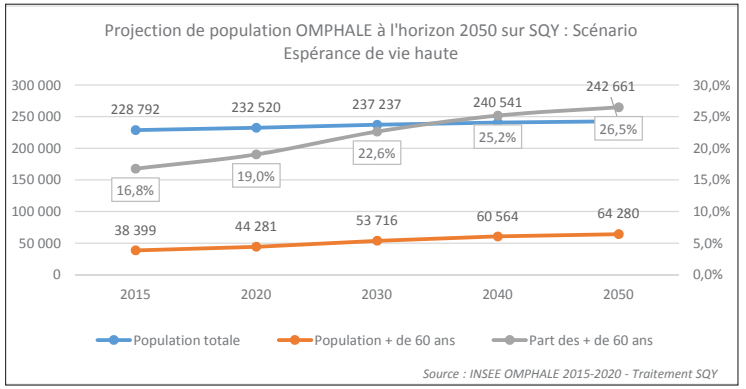
Les dynamiques démographiques : profil des ménages saint-quentinois

Un vieillissement accéléré de la population saint-quentinoise

L'INSEE a développé une application nommé Omphale permettant, entre autres, de faire des projections de population. C'est outil méthodologique qui comprend un modèle théorique de projection de la population, des bases de données démographiques, des techniques d'analyse démographique et des outils de construction de scénarios pour le futur. Ainsi à partir de différents scenarii (basés sur les variations liées à l'évolution des soldes naturels et migratoires, de l'espérance de vie etc.), il est possible d'obtenir une projection de la population par âge jusqu'à 2050.







Le scénario central* de l'outil Omphale permet d'observer que la part des + de 60 ans va continuer à progresser entre 2015 et 2050. Après une augmentation de 23 % entre 2008 et 2013, le nombre d'habitants de + de 60 ans pourrait progresser de 59 % en passant de 38 403 habitants en 2015 à 60 999 habitants en 2050, soit 25,5 % de la population.

D'autres scénarios (« Population âgée » et « Espérance de vie haute » permettent de confirmer que ces projections constituent une potentielle réalité à prendre en compte.

ENJEUX

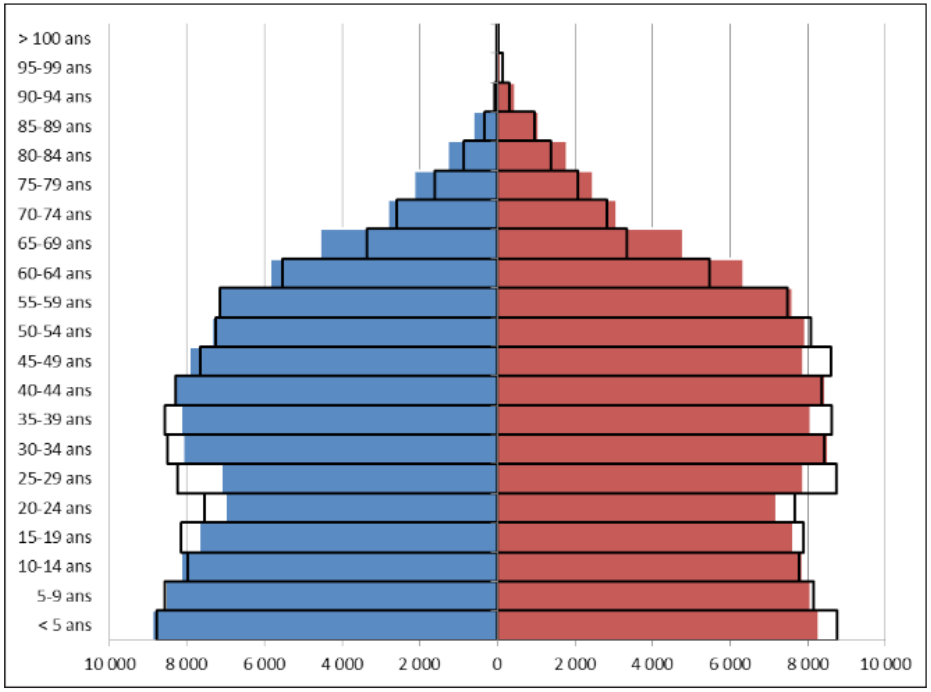
Ainsi, l'enjeu face à ce vieillissement accéléré de la population consiste à anticiper la réponse aux besoins diversifiés de cette population : entre un accompagnement du maintien à domicile (aides techniques, domotiques, technologiques) et le développement de produits adaptés tenant compte de la perte d'autonomie progressive (modulation des logements, offre avec services répondant aux besoins de santé à domicile...).

** Le scénario central prévoit une constance de l'indicateur conjoncturel de fécondité entre 2016 et 205, un gain d'espérance de vie parallèle à la tendance "centrale" France de 90,3 ans pour les femmes et 86,8 ans pour les hommes ainsi qu'une déclinaison locale d'un solde pour la France entière de + de 70 000 par an).*

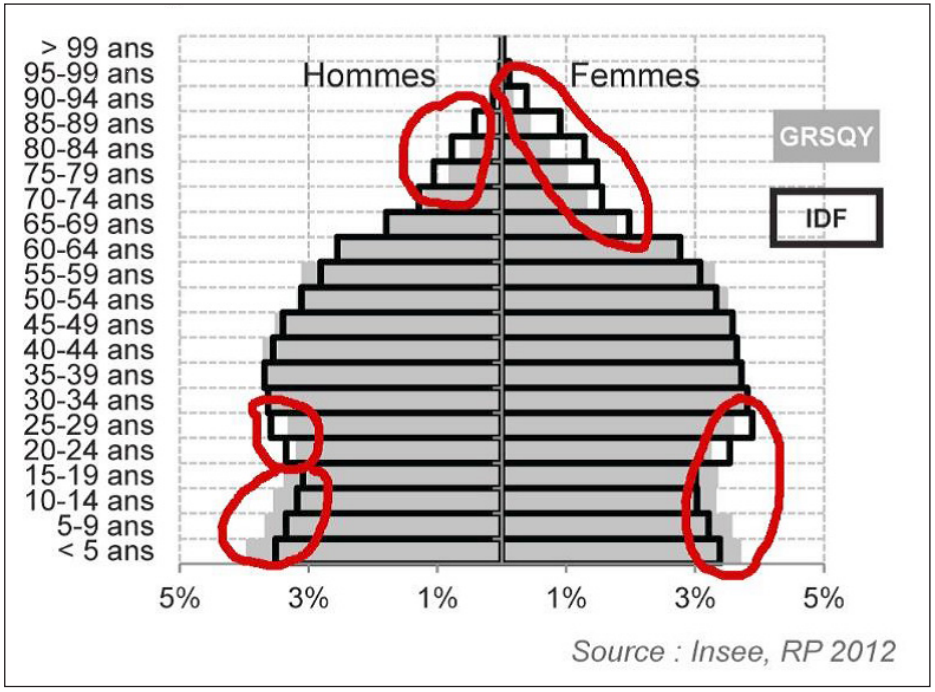
2 pyramides des âges illustrant le contexte actuel

L'évolution de la pyramide des âges sur SQY confirme bien un léger vieillissement sur le territoire avec des écarts négatifs entre la part des populations plus jeunes (15-39 ans) et plus âgés (60-89 ans). La structure de la pyramide des ages indique un besoin d'accompagnement des ménages en début de parcours résidentiels dans la période du PLH et pose également la question de la prise en charge des personnes agées, et de l'adaptation des logements au vieillissement ou au handicap.

Evolution de la pyramide des âges entre 2009 et 2014 (source INSEE) :



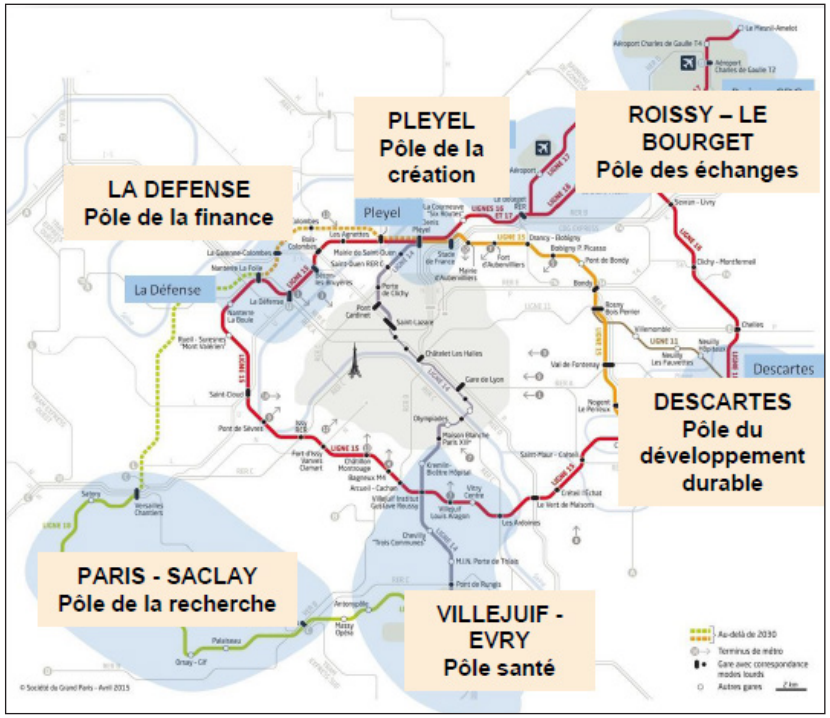
Comparaison SQY/Île-de-France en 2012 :



II B Les dynamiques socio-économiques

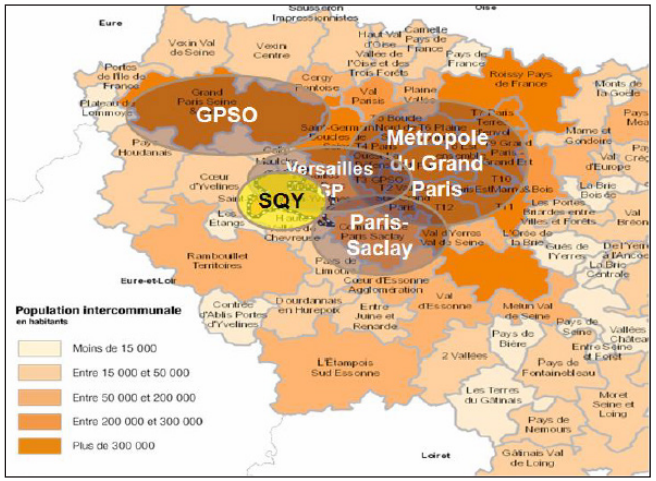
1 COMPÉTITIVITÉ ET POSITIONNEMENT EXTERNE DU TERRITOIRE

Un positionnement stratégique au cœur de l'espace francilien mais qui manque de visibilité



Le territoire doit se positionner au sein d'un écosystème métropolitain en pleine évolution où émergent des concurrents importants, sur le territoire de la nouvelle Métropole du Grand Paris comme de la grande couronne.

SQY demeure à ce titre de taille modeste au regard d'autres agglomérations de grande couronne qui se sont structurées en grandes intercommunalités pour peser face à la création de la Métropole du Grand Paris :



- Grand Paris Seine & Oise, 405 000 habitants
- Roissy Pays de France, 345 000 habitants
- Saint-Germain Boucles de Seine, 340 000 habitants
- Grand Paris Sud, 336 000 habitants
- Paris Saclay, 302 000 habitants
- Versailles Grand Parc, 264 000 habitants

Cependant, le territoire de SQY parait insuffisamment visible à l'échelle régionale, comme peuvent l'être La Défense (pôle de la finance et des affaires), Saint-Denis (territoire de la création et d'accueil de grands groupes), le Grand Roissy (pôle d'échanges internationaux et de tourisme d'affaires). Et bien que le pôle de recherche de Saclay englobe une partie du territoire, SQY y est mal identifié.

ENJEUX

Le territoire doit renforcer son rayonnement à l'échelle métropolitaine et mieux positionner son offre territoriale à l'échelle métropolitaine. Les grands événements sportifs à venir (Ryder Cup, JO 2024) pourront surement participer au renforcement de ce rayonnement.

Un cadre favorable au développement économique...

Le développement économique de SQY repose sur :

- sa situation géostratégique au sein de la région Île-de-France : l'agglomération est située à 25 km de Paris, desservie par plusieurs axes routiers et ferroviaires structurants (A13, N10, N12 / gares de SQY, Plaisir, Villepreux-les-Clayes, Coignières, Trappes et La Verrière)
- la présence du cluster Paris-Saclay dont SQY est membre. Il rassemble 15 % de la R&D industrielle française dans les hautes technologies (liens étroits entre les grands groupes tels que Renault, Bouygues ou EADS avec le monde académique et les PME innovantes)
- la proximité de l'Axe Seine, qui impacte le développement des Yvelines et notamment le plateau de Saclay
- la présence historique de grands groupes : Technocentre Renault, Crédit Agricole, Thalès, Colas...
- un parc immobilier conséquent : **4,6 millions de km², 2,5 millions de m² de bureaux, 250 000 m² de projets tertiaires.**
- la présence d'établissements d'enseignement supérieur et de recherche : Université de Versailles-Saint-Quentin (plus de 10 000 étudiants), Estaca, 3IS, l'Institut supérieur de l'environnement, le lycée hôtelier...

SQY est le 1er pôle commercial des Yvelines et le second pôle économique de l'ouest parisien.

Le territoire regroupe :

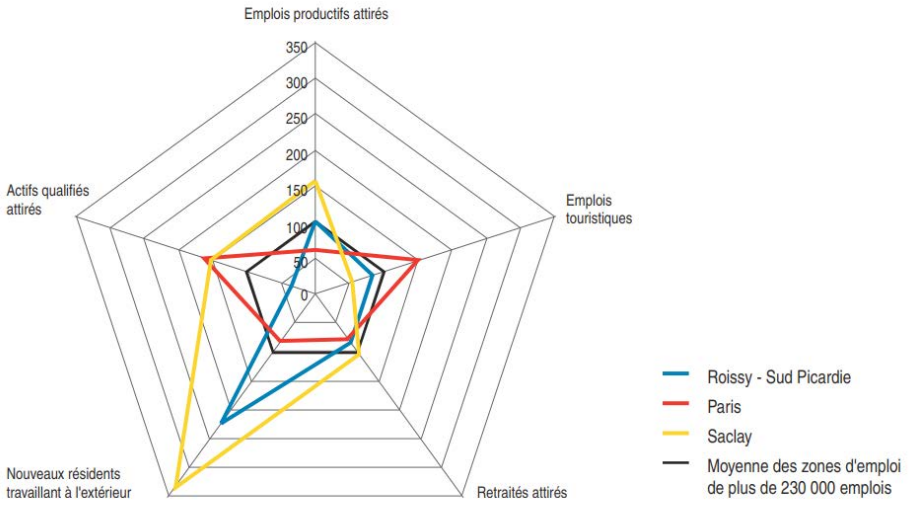
- 16 000 établissements, dont 2 900 établissements de plus de 2 salariés
- 119 000 résidents actifs
- 142 000 emplois (25 % des emplois du département)

... qui attire une population résidant à l'extérieur du territoire

La zone économique de Saclay (dont SQY fait partie) se classe en première position, devant Paris, pour le taux de créations d'emplois productifs entre 2011 et 2013. Par ailleurs, dans la ZE de Saclay, la présence de centres de recherche, de secteurs stratégiques comme l'industrie automobile (Renault à Guyancourt, PSA à Vélizy-Villacoublay) sont des facteurs déterminants pour attirer des actifs qualifiés. La ZE de Saclay attire proportionnellement autant les actifs qualifiés que Paris, et près de deux fois plus que des ZE de taille comparable, pourtant métropolitaines. Contrairement à Paris, les ZE de Saclay et Roissy - Sud Picardie voient également s'installer des résidents navetteurs (deux fois plus que les autres ZE du groupe), en raison de leur situation en périphérie de Paris. À Saclay, ce phénomène s'amplifie entre 2008 et 2013.

Trois grandes zones d'emplois franciliennes aux profils différents :

Indicateurs mesurant la capacité des zones d'emploi à attirer des ressources extérieures en 2013

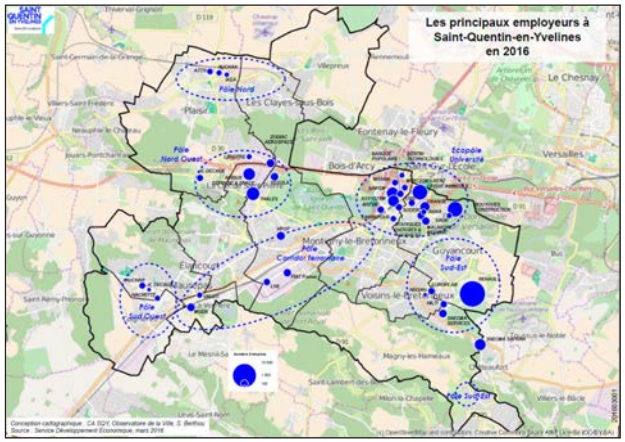


Lecture : les indicateurs sont des taux d'arrivées d'emplois ou de personnes et la proportion d'emplois touristiques. Ils sont normés à 100. La valeur 100 représente ainsi la moyenne des zones d'emploi du groupe. Plus la valeur est éloignée du centre du graphique, plus l'indicateur est élevé.

Sources : Insee, Sirene, Lifi, Clap 2011 et 2012, DADS 2013, recensement de la population 2013 ; ACOSS 2013.

Les dynamiques socio-économiques

Des disparités géographiques avec des emplois concentrés sur l'est de l'agglomération



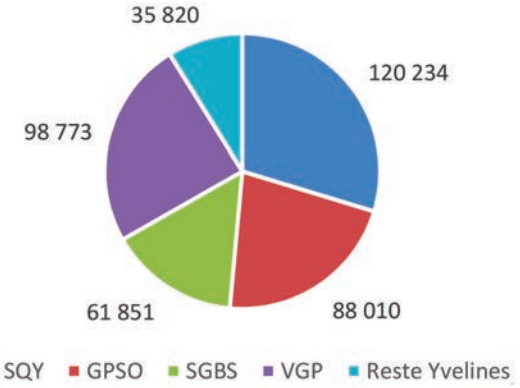
La répartition des postes salariés par taille d'établissements montre que les emplois sont principalement localisés à l'est du territoire et dans les grandes entreprises : 72 % dans les entreprises de plus de 50 salariés et 28 % dans des petites ou moyennes entreprises. Alors que les grandes groupes représentant 50 % des entreprises installés sur le territoire.

ENJEUX

Localement, SQY accueille une très large majorité de grandes entreprises. Ainsi, les dynamiques économiques du territoire sont très étroitement liées aux activités de ces groupes qui peuvent fluctuer dans le temps et engendrer des besoins évolutifs dans le temps. Cela confirme que SQY doit pouvoir être en mesure de proposer une solution temporaire de logements (résidences mobilités) aux salariés souhaitant s'installer rapidement sans pour autant avoir à se loger dans un hôtel ou à faire une demande de logement social ne pouvant aboutir rapidement. SQY doit également pouvoir être en mesure de développer une offre de logements privés abordables pour les salariés/ménages souhaitant s'installer rapidement et à court/moyen terme sur le territoire.

SQY : pôle yvelinois d'emplois le plus important

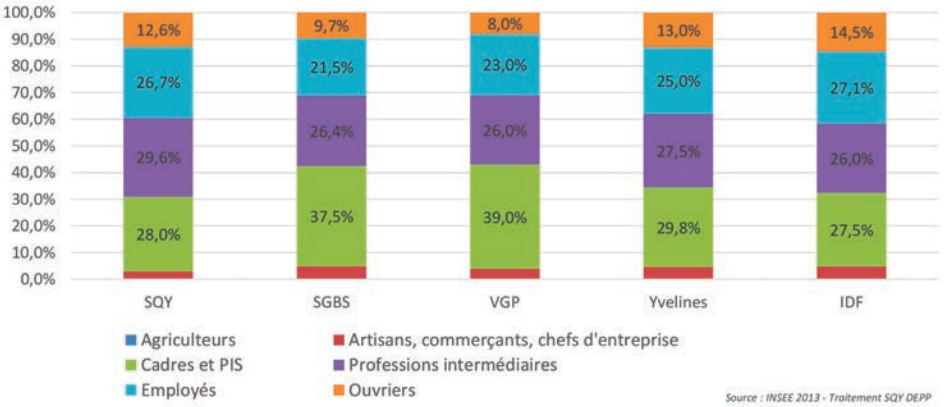
Nombre d'emplois du secteur marchand en 2013 dans les Yvelines :



Source : INSEE 2013 -

SQY est donc un territoire économique majeur en Île-de-France et dans les Yvelines qui rassemble des emplois hautement qualifiés et concentrés au sein de grandes entreprises. Cela se confirme par l'importance de l'emploi marchand qui est majoritaire à l'échelle du département (30 % des emplois marchands yvelinois).

Répartition des catégories socio-professionnels des EPCI yvelinois :



Source : INSEE 2013 - Traitement SQY DEPP

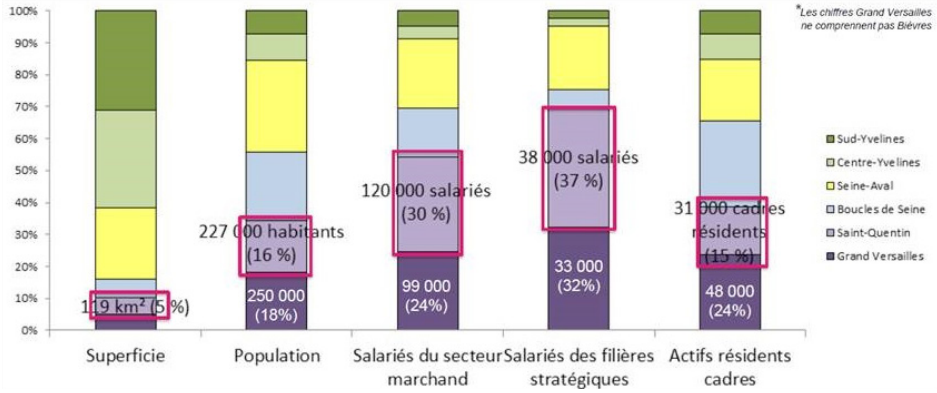
On retrouve sur SQY une part d'emplois issue de la **catégorie socio-professionnelle des cadres et professions intellectuelles de 28 % : c'est légèrement en dessous de la moyenne yvelinoise mais assez inférieure aux EPCI voisins (SGBS, VGP)**

Des difficultés à faire des cadres saint-quentinois des résidents saint-quentinois

Même si le taux de cadres et PIS est inférieur sur SQY, on voit que les salariés des « filières stratégiques » yvelinoises sont 37 % à travailler sur le « territoire d'action départemental » de SQY, soit 5 points de plus que VGP (32 %).

Ainsi, une partie des cadres ne souhaite pas ou ne parvient pas à se loger sur le territoire saint-quentinois.

Poids des Territoires d'Action Départementale dans les Yvelines dans differents domaines :



Saint-Quentin n°1 en immobilier tertiaire en IDF hors MGP (1 850 000 m²)

Source : CYT de SQY – Enjeux territoriaux, CD 78

ENJEUX

Afin de garantir une mixité sociale sur son territoire, SQY doit pouvoir proposer une offre de logements adaptée aux ménages de toutes les CSP. Cependant au-delà de l'offre de logements, les leviers d'actions pour attirer une population qui a du mal à s'installer sur un territoire sont également à situer au niveau des infrastructures liées au cadre de vie général.

Ces chiffres, liés avec les fortes migrations pendulaires observées sur le territoire saint-quentinois (voir II.B.4), permettent d'interroger les capacités de SQY à adapter son offre de logements et plus généralement sur le cadre de vie proposé à ses habitants qui ne permet pas de maintenir sur son territoire tous les emplois disponibles.

SQY est un territoire accueillant plus d'emplois cadres qu'il n'y a de cadres résidents. Ceci interroge sur l'attractivité du territoire saint-quentinois quant à ses possibilités de capter sa population de cadres, par rapport aux autres territoires yvelinois. Le rapprochement habitat-emploi est une priorité pour SQY et a fait l'objet d'un contrat-cadre signé avec Action Logement à cet effet (voir I.B.6).

2 UN TAUX D'ACTIVITÉ ÉLEVÉ EN DÉPIT D'UN CHÔMAGE EN HAUSSE

Des taux d'activité et d'emploi élevés sur le territoire

SQY est donc un pôle économique et commercial important des Yvelines où l'indicateur de concentration d'emplois (rapport entre le nombre d'emplois sur le territoire et la population active) est de 119 contre 105 pour la région. Et en effet, le territoire saint-quentinois a un taux d'emploi parmi les plus élevés en Île-de-France (cf. carte SRHH page 65).

SQY dénombre 177 060 actifs en 2013, soit 12 % du total yvelinois. Le taux d'activité (rapport entre la population active – regroupant actifs occupés (106 889) et chômeurs – et la population en âge de travailler) est de 77 %. Ce taux est légèrement supérieur aux taux yvelinois et franciliens (environ 76 %).

Evolution du taux d'activité des 15-64 ans entre 2008 et 2013

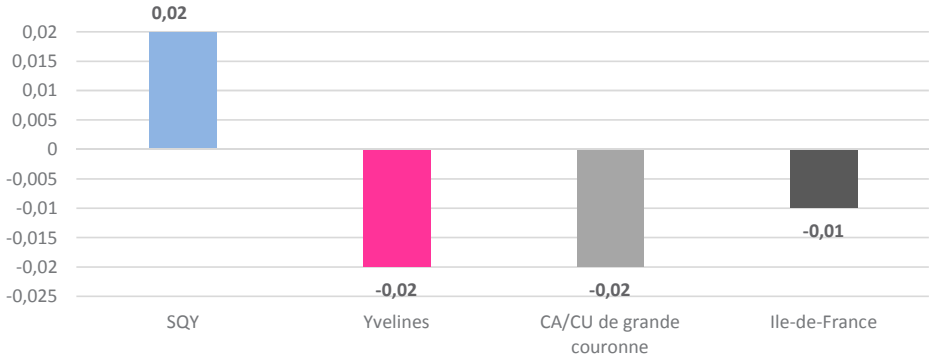
Commune	2008	2013
Les Clayes-sous-Bois	74,6%	77,3%
Coignières	76,4%	71,5%
Elancourt*	77,0%	78,9%
Guyancourt*	79,9%	79,7%
Magny-les-Hameaux	75,0%	77,0%
Maurepas*	75,5%	79,0%
Montigny-le-Bretonneux	77,3%	78,5%
Plaisir*	77,6%	77,1%
Trappes*	73,2%	74,1%
La Verrière*	68,9%	71,7%
Villepreux	76,3%	77,5%
Voisins-le-Bretonneux	73,3%	74,4%
SQY	**76,2%**	**77,2%**
Yvelines	74,5%	75,9%
Île-de-France	75,0%	76,0%

Source : PAC de l'Etat, DDT des Yvelines - INSEE RP 2008-2013

Le territoire saint-quentinois concentre 134 748 emplois parmi ces actifs, soit 27 % des emplois yvelinois. Élancourt, Guyancourt et Montigny-le-Bretonneux sont les communes ayant le taux d'activité le plus élevé. Elles accueillent notamment sur leur territoire les plus grandes entreprises du territoire concentrant beaucoup d'emplois : Renault, Bouygues Construction et le Crédit Agricole (Guyancourt), Airbus EADS et Thales (Élancourt), Mercedes et Nissan (Montigny-le-Bretonneux)... Maurepas a également un taux d'activité très fort en raison des nombreux commerces et grandes surfaces situés dans la commune.

Le taux d'emploi sur SQY s'élève à 1,08 sur SQY, supérieur par rapport au niveau du département (0,77) et francilien (0,94). Ainsi, le territoire offre 1,08 emploi pour 1 actif résidant.

Évolution du taux d'emploi entre 2008 et 2013 :

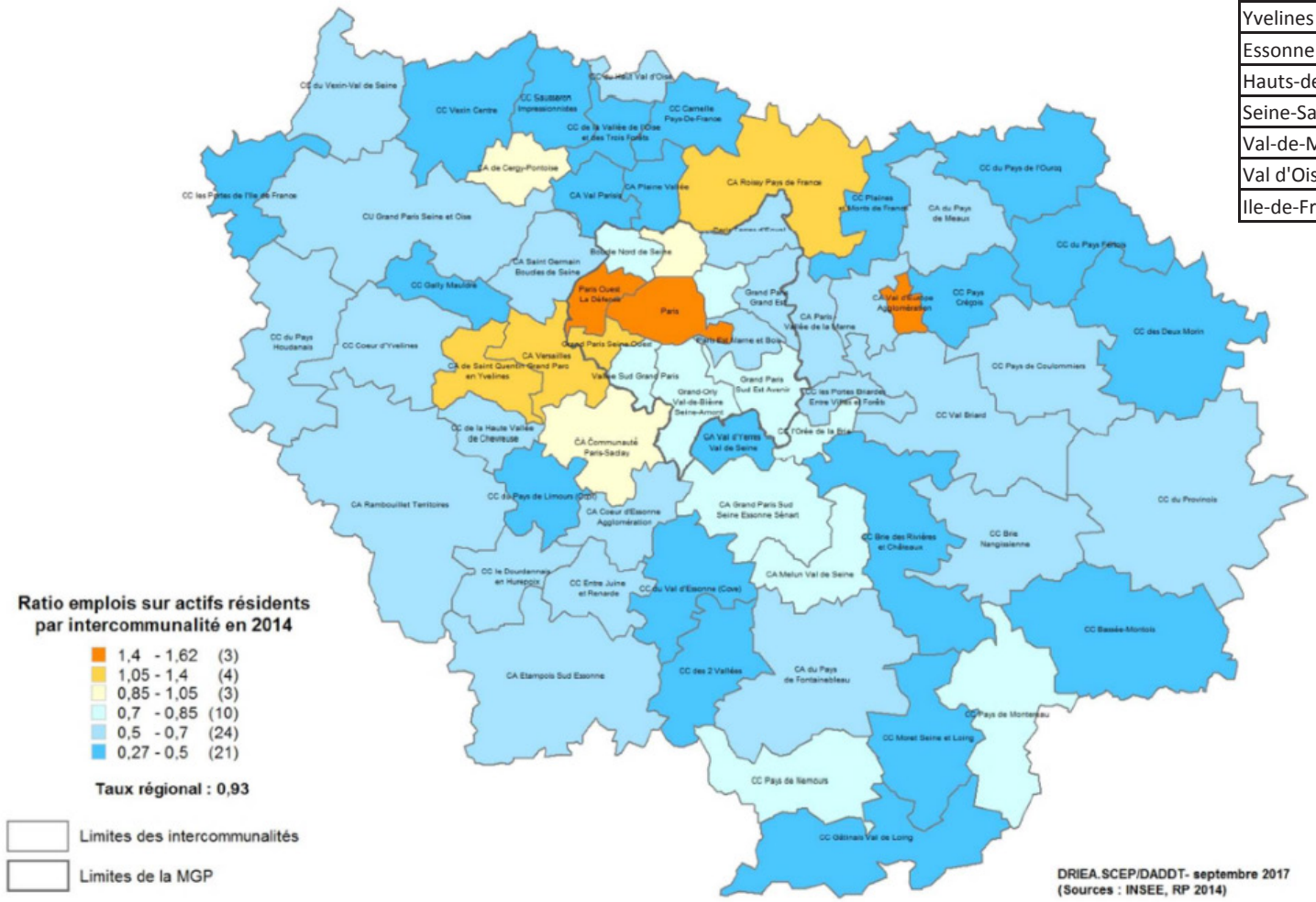


Source : INSEE RP 2008-2013 – Livre blanc du CYT de SQY, CD78

Le taux d'emploi a d'ailleurs augmenté de 0,02 points entre 2008 et 2013 alors qu'il a baissé aussi bien au niveau du département qu'en Île-de-France. Cependant, il convient de relativiser ce constat dans la mesure où ce renforcement de l'équilibre habitat/emploi s'explique par la faible croissance démographique et le vieillissement de la population ayant conduit à une baisse du nombre d'actifs plus rapide que le recul de l'emploi sur la même période.

De forts déséquilibres territoriaux

Taux d'emplois départementaux en 2011	
Paris	1,47
Seine-et-Marne	0,65
Yvelines	0,77
Essonne	0,71
Hauts-de-Seine	1,16
Seine-Saint-Denis	0,73
Val-de-Marne	0,76
Val d'Oise	0,73
Ile-de-France	0,94

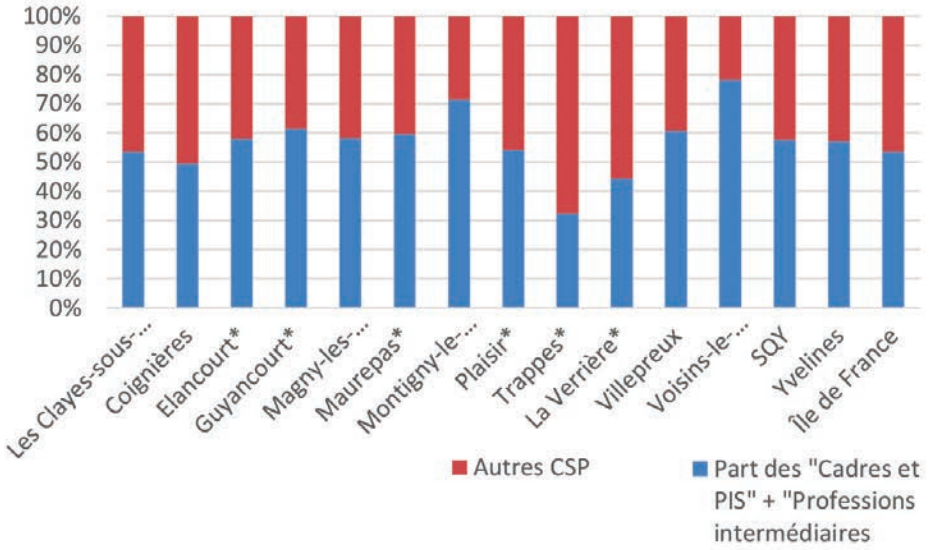


Source : : MOS IAU 2012

Les dynamiques socio-économiques

58 % de cadres et professions intermédiaires sur SQY mais une répartition inégale entre les communes

Part des "Cadres et PIS" et "Professions intermédiaires" dans la population active occupée en 2013 :



Source : Pôle emploi - STMT, Données brutes - Traitement DEPP SQY

Si le taux d'activité est assez homogène sur le tout le territoire, le profil des emplois varie selon les communes.

Des communes comme Montigny-le-Bretonneux ou Voisins-le-Bretonneux regroupent plus de 70 % de « Cadres et PIS » et « Professions intermédiaires ». Alors que 50 % des actifs de Trappes ou La Verrière sont classés dans les CSP « Employés » ou « Ouvriers ».

11,14 % d'emplois précaires* sur SQY en 2013

On comptabilise 11 911 emplois précaires sur SQY en 2013, soit 11,14 % du total des actifs occupés *(Source : INSEE 2013)*. Cette part est identique à la moyenne du département (11,40 %) mais en dessous du niveau régional (13,25 %).

Population active occupée et taux d'emplois précaires en 2013

Commune	Total emplois précaires	Population active occupée totale	Taux d'emplois précaires
Les Clayes-sous-Bois	818	8 263	9,90%
Coignières	178	1 807	9,85%
Elancourt*	1 378	12 686	10,86%
Guyancourt*	1 517	14 059	10,79%
Magny-les-Hameaux	447	4 353	10,27%
Maurepas*	969	8 725	11,11%
Montigny-le-Bretonneux	1 691	17 535	9,64%
Plaisir*	1 800	14 632	12,30%
Trappes*	1 738	12 208	14,24%
La Verrière*	307	2 310	13,29%
Villepreux	450	4 712	9,55%
Voisins-le-Bretonneux	618	5 599	11,04%
SQY	**227 137**	**41,9%**	**15,90%**
Yvelines	1 418 484	38,9%	20,30%
Île-de-France	11 959 807	40,0%	18,80%

Source : PAC de l'Etat, DDT des Yvelines - INSEE RGP 2013

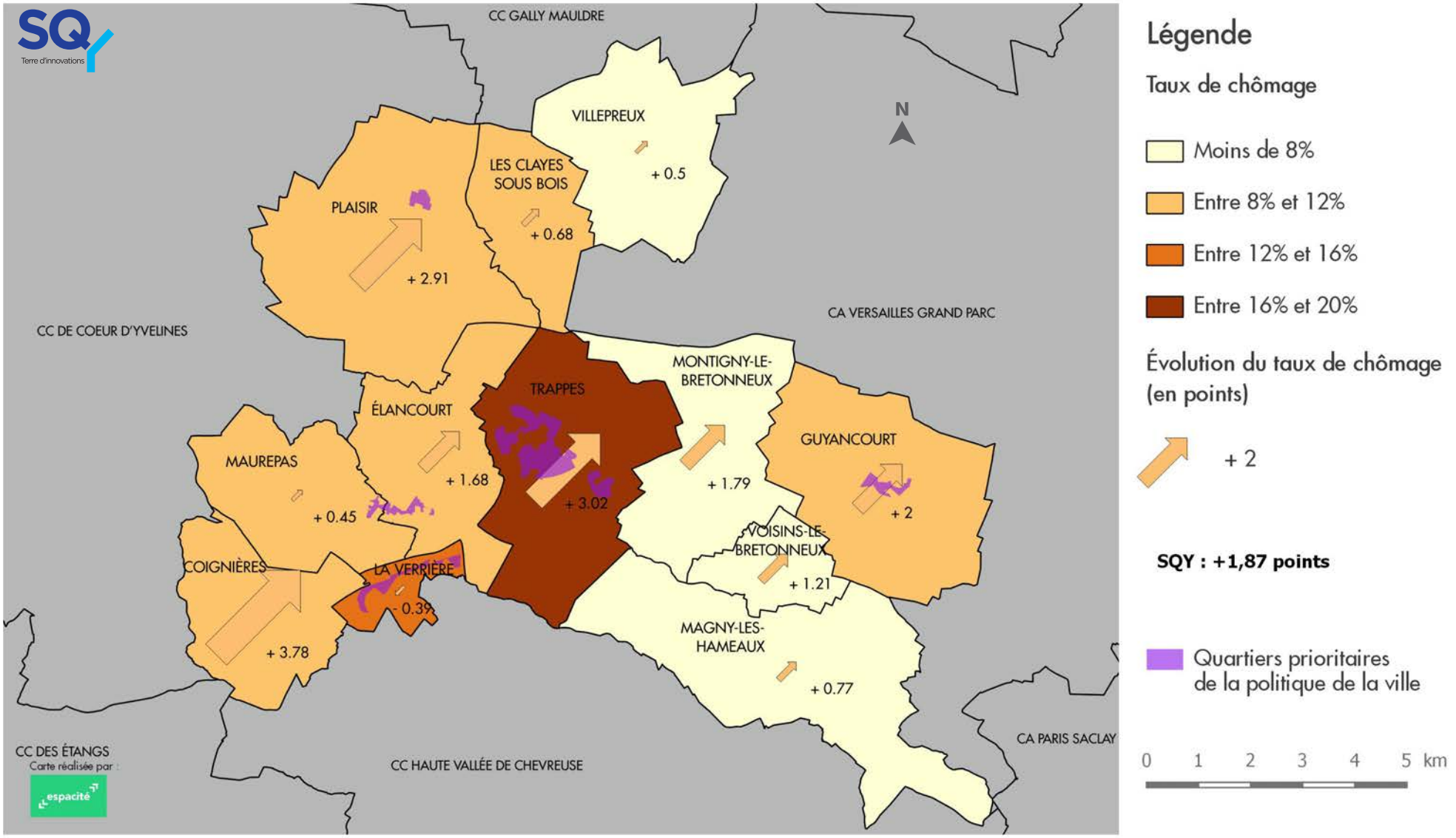
4 des 6 communes disposant d'un QPV ont un taux d'emplois précaires un peu plus élevé là où Les-Clayes-sous-Bois, Coignières, Montigny-le-Bretonneux et Villepreux se situent en dessous des 10 %.

Un taux de chômage en hausse mais avec des disparités sur le territoire

Le taux de chômage sur SQY est légèrement supérieur (10,27 %) au taux observé sur le département (9,86 %) mais inférieur aux taux de chômage régional (12,30 %). S'il a augmenté dans quasiment toutes les communes du territoire (à l'exception de la Verrière, qui a vu son taux baisser mais rester parmi les plus hauts), certaines communes sont bien plus touchées que d'autres. 2 communes (Coignières et Plaisir) ont un taux supérieur à la moyenne départementale, auxquelles s'ajoutent 2 communes (Trappes et La Verrière) au-dessus du taux régional.

** Sont compris dans les emplois précaires : les emplois à durée déterminée, les emplois placés par une agence d'intérim, les contrats en apprentissage, les stages rémunérés et les emplois aidés.*

Taux de chomage en 2013 et évolution entre 2008 et 2013



Source : INSEE (2008,2013), Traitement SQY-DEPP

II B Les dynamiques socio-économiques

Le chômage touche principalement une population d'employés qualifiés (53 %), non qualifiés (20 %), de cadres (10 %) et d'ouvriers (qualifiés ou non, 8 %).

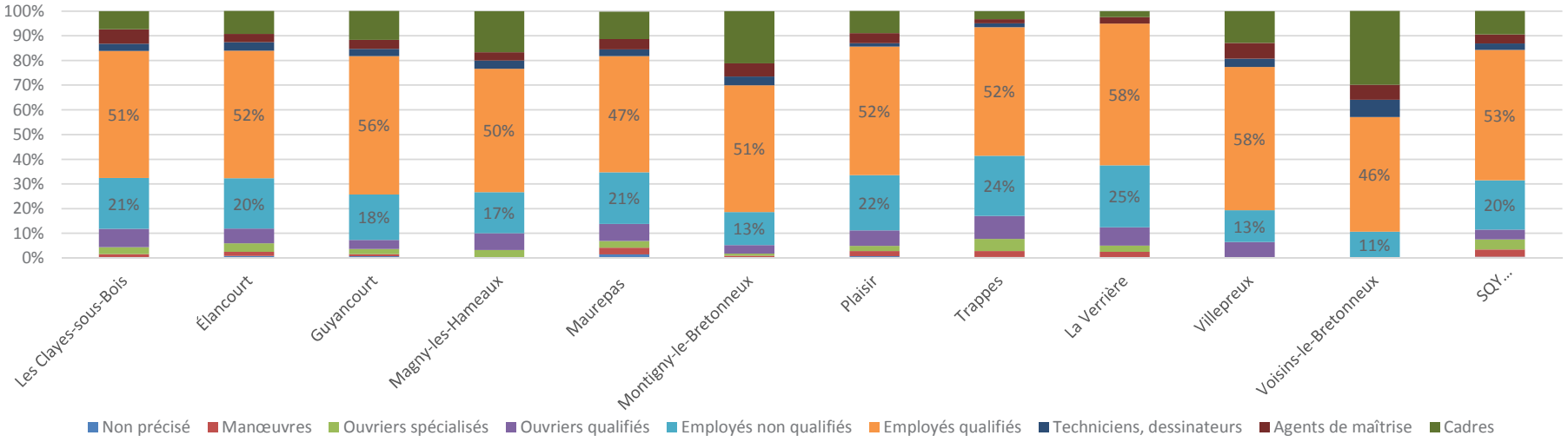
ENJEUX

SQY est un territoire identifié à l'échelle départementale et francilienne en étant le 2e pôle économique de l'ouest parisien. Le développement économique du territoire se poursuit et la montée en puissance du pôle de recherche de Paris-Saclay doit permettre à SQY d'accroître la visibilité du territoire à l'échelle régionale voire nationale.

Cependant, le taux de chômage a sensiblement augmenté sur le territoire malgré un taux d'emploi en hausse et plus élevé qu'à l'échelle départementale et régionale.

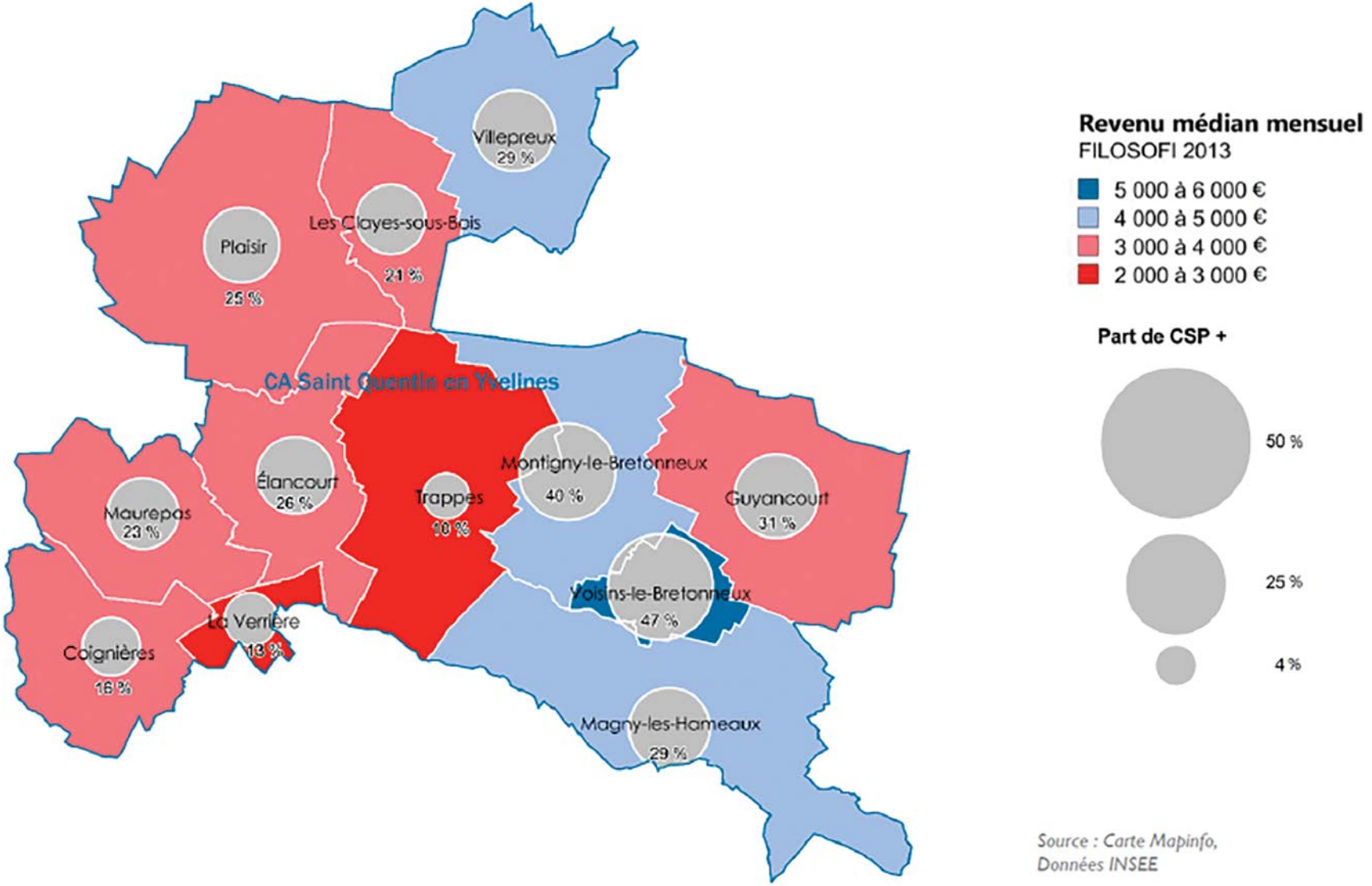
Chômage et qualification en 2013

(sauf Coignières - données non disponibles pour secret statistique)



Source : INSEE 2013 - Traitement SQY DEEP

Revenu médian mensuel et part des CSP+ en 2013



Source : Carte Mapinfo, Données INSEE

Les dynamiques démographiques : profil des ménages saint-quentinois

3 UNE RÉPARTITION DÉSÉQUILIBRÉE DES REVENUS SUR LE TERRITOIRE

Un revenu médian par unité de consommation* inférieur au niveau départemental

SQY est un pôle d'emplois majeur, en particulier pour les emplois hautement qualifiés. Toutefois, les habitants du territoire ont un niveau de vie plutôt inférieur par rapport aux personnes qui y travaillent sans y vivre.
En effet, le revenu médian par unité de consommation (UC) sur SQY est de 23 014 € par ménage en 2013. À titre de comparaison, c'est en dessous du niveau départemental se situant à 25 144 € mais supérieur au niveau régional qui est à 22 180 €. Plus localement, SGBS affiche un revenu médian de 30 943 € et VGP se situe à 29 473 €.

Revenus par unité de consommation (UC)* en 2013

Commune	Nombre de ménages fiscaux	Médian du revenu disponible par UC
Les Clayes-sous-Bois	6 977	23 371 €
Coignières	1 422	21 006 €
Elancourt*	10 230	23 518 €
Guyancourt*	10 375	23 177 €
Magny-les-Hameaux	3 289	26 111 €
Maurepas*	7 732	25 117 €
Montigny-le-Bretonneux	13 236	28 085 €
Plaisir*	11 638	23 005 €
Trappes*	10 662	16 100 €
La Verrière*	1 973	16 655 €
Villepreux	3 612	26 618 €
Voisins-le-Bretonneux	4 167	33 357 €
SQY	**85 313**	**23 014 €**
Yvelines	552 119	25 144 €
Île-de-France	4 789 571	22 180 €

Source : PAC de l'Etat, DDT des Yvelines - INSEE DGFIP - Cnaf - Cnav - Ccmsa, Fichier localisé social et fiscal 2013

Deux communes ont un revenu médian par UC nettement inférieur à la médiane observée à l'échelle de SQY : Trappes (16 100 €) et La Verrière (16 655 €). À l'opposé, les communes de Magny-les-Hameaux, Montigny-le-Bretonneux, Villepreux et Voisins-le-Bretonneux ont un revenu médian par UC supérieur au niveau du département.

72 % des ménages saint-quentinois imposés sur le revenu

Tout comme pour le revenu médian par UC, SQY se situe entre le département et la région en termes de part de ménages imposés sur le revenu. 72 % des ménages sur SQY sont imposés, c'est 3 points de moins qu'à l'échelle des Yvelines (75 %) et 3 points de plus qu'au niveau régional (69 %).

Commune	Part des ménages en fonction du seuil de pauvreté* en 2013				Part des ménages imposables en 2013	
	Inférieur au seuil	1-2 seuils	2-3 seuils	>3 seuils	Non imposables	Imposables
Les Clayes-sous-Bois	9%	24%	31%	36%	27%	73%
Coignières	12%	28%	29%	30%	33%	67%
Elancourt*	10%	23%	29%	38%	27%	73%
Guyancourt*	10%	24%	28%	39%	26%	74%
Magny-les-Hameaux	7%	21%	27%	45%	23%	77%
Maurepas*	7%	21%	31%	41%	24%	76%
Montigny-le-Bretonneux	6%	16%	26%	52%	18%	82%
Plaisir*	11%	23%	30%	36%	28%	72%
Trappes*	26%	36%	24%	14%	51%	49%
La Verrière*	24%	36%	23%	17%	48%	52%
Villepreux	5%	18%	31%	46%	20%	80%
Voisins-le-Bretonneux	4%	11%	21%	65%	14%	86%
SQY	**11%**	**23%**	**28%**	**38%**	28%	72%
Yvelines	9%	21%	26%	44%	25%	75%
Île-de-France	14%	23%	25%	38%	31%	69%

*Source : FILOCOM 2013- Traitement SQY DEPP.*Le seuil de pauvreté est calculé par rapport à la médiane de la distribution des niveaux de vie. Le seuil officiel en France et dans l'Union européenne (UE) correspond à 60 % du niveau de vie médian et s'établit à 1 008 euros par mois pour une personne seule en 2014.*

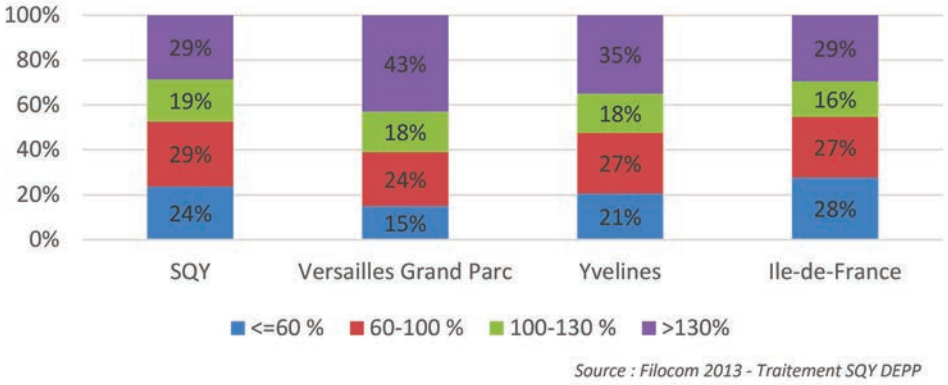
Là aussi, des disparités locales sont à soulever. Les Clayes-sous-Bois, Élancourt, Guyancourt, Plaisir se situent en dessous du niveau départemental alors que Coignières, Trappes et La Verrière se situent en dessous du niveau régional.

Toutes les autres communes ont une part de ménages imposables supérieure au niveau départemental. Trois communes (Montigny-le-Bretonneux, Villepreux et Voisins-le-Bretonneux) ont plus de 80 % de ménages imposables.

**L'unité de consommation est un système de pondération qui attribue un coefficient à chaque membre du ménage et permet de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes. Avec cette pondération, le nombre de personnes est ramené à un nombre d'unités de consommation (UC).*

53 % des ménages peuvent prétendre à un logement social PLAI-PLUS*

Répartition des ménages en fonction de la situation par rapport au plafond d'attribution HLM en 2013 (en %) :



Source : Filocom 2013 - Traitement SQY DEPP

26 788 ménages sont logés dans un logement locatif social sur SQY, soit 31 % du total des ménages saint-quentinois.

Cependant, 53 % des ménages ont des ressources leur permettant de pouvoir prétendre à un logement social PLAI- PLUS, inférieures donc aux plafonds de ressources HLM pour un logement de type PLUS ou PLAi.

Plafonds de ressources pour accéder au logement social au 1er janvier 2017 :

Exemple de ménages	Locatif très social type PLAi	Locatif social type PLUS	Locatif social intermédiaire type PLS
1 - Une personne seule	12 733 €	23 146 €	30 090 €
2 - Deux personnes	20 756 €	34 593 €	44 971 €
3 - Trois personnes ou une pers. seule avec une pers. à charge	27 207 €	45 347 €	58 951 €
4 - Quatre personnes ou une pers. seule avec deux pers. à charge	29 781 €	54 141 €	70 383 €

** Prêt locatif Aidé d'intégration - Prêt locatif à usage social*

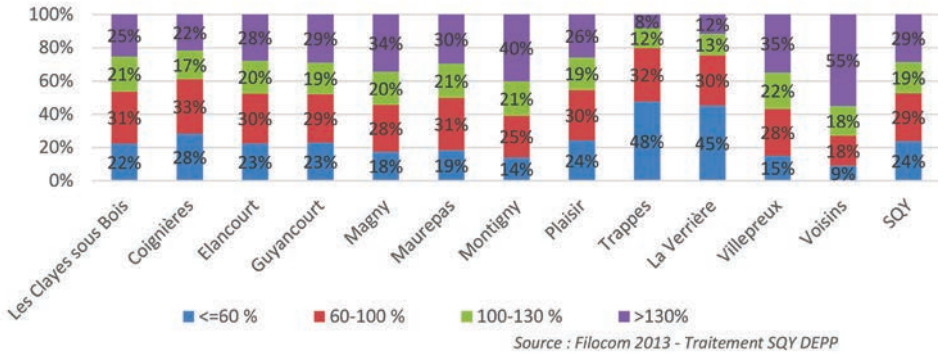
À noter que si l'on intègre les plafonds PLS, ce sont 71 % des ménages qui sont éligibles à un logement social.

Parmi ces 53 %, on distingue 29 % de ménages modestes (éligibles au PLUS) et 24 % de ménages très modestes (éligibles au PLAi).

La part des ménages modestes sur SQY se situe légèrement au-dessus du niveau départemental et régional (27 %) alors que celle des ménages très modestes se trouve entre le niveau départemental (21 %) et régional (28 %).

De fortes disparités entre communes

Répartition des ménages en fonction de la situation par rapport au plafond d'attribution HLM en 2013 (en %) :



Source : Filocom 2013 - Traitement SQY DEPP

La part des ménages éligibles au logement social « classique » varie fortement d'une commune à l'autre. Elle est très élevée sur les communes de Trappes (80 %) et La Verrière (76 %) et bien en dessous du niveau départemental et régional sur Magny-les-Hameaux (45 %), Montigny-le-Bretonneux (39 %), Villepreux (43 %) et Voisins-le-Bretonneux (27 %).

Ces fortes disparités doivent être prises en compte dans le PLH afin d'éviter de creuser un déséquilibre déjà profond entre les différentes communes de SQY.

Les dynamiques socio-économiques

4 DES MIGRATIONS DOMICILE-TRAVAIL IMPORTANTES

SQY : un territoire connecté à l'extérieur et disposant d'un bon dispositif local

SQY bénéficie d'un bon niveau de desserte, aussi bien sur le plan routier qu'au niveau des transports en commun mais reste un pôle relativement excentré en Île-de-France où plus de 50 % des actifs saint-quentinois font face à une distance domicile-emploi élevée (+ de 14 km, *cf. carte page 77*).

La présence de l'autoroute A12 ainsi que des routes nationales N10 et N12 permettent de relier SQY au sud et à l'ouest des Yvelines, mais également à Paris ainsi qu'au nord et à l'est de l'Île-de-France.

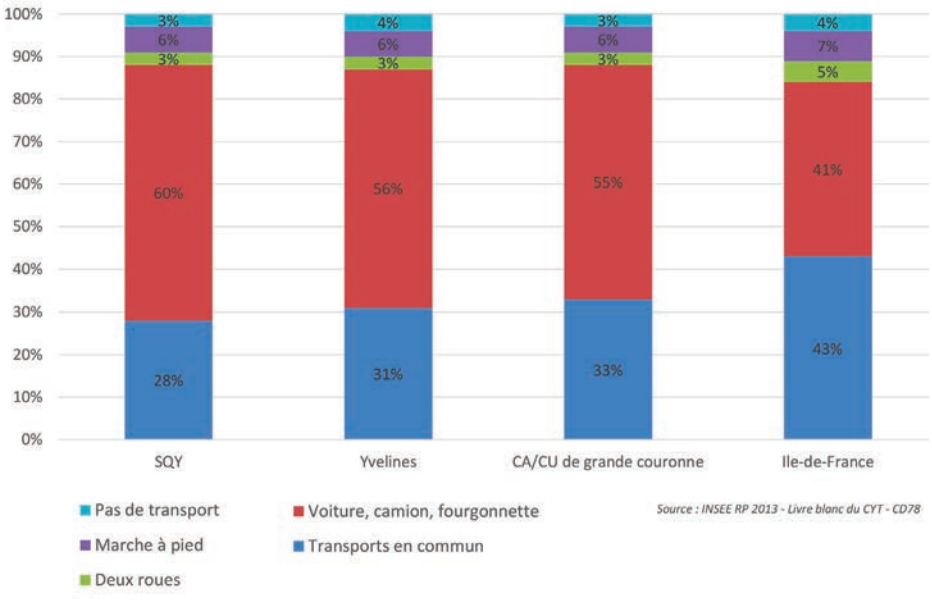
SQY dispose de 7 gares suite à l'élargissement du territoire (et d'une 8e bientôt avec la gare « Saint-Quentin Est » de la ligne 18 du Grand Paris Express) et d'un réseau de bus desservant une grande partie du territoire saint-quentinois et de ses alentours qui permettent également de connecter SQY aux territoires externes. 3 lignes de train traversent le territoire et relient SQY à La Défense (ligne U), Paris-Montparnasse (ligne N) et à de nombreux points en Île-de-France (RER C).

La voiture reste le mode de transport majoritaire

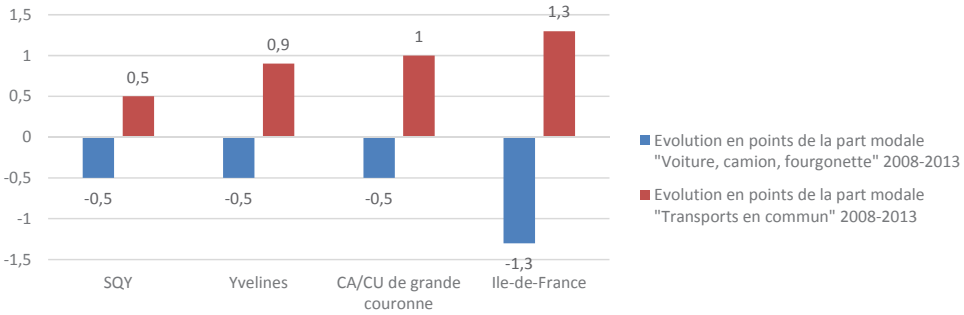
Cependant, SQY demeure aujourd'hui un territoire où le recours de la voiture reste majoritaire et où les distances domicile-travail des salariés sont importantes (cf. carte de l'APUR page suivante). En effet, **63 % des saint-quentinois utilisent leur véhicule** (voiture, deux roues, camion ou fourgonnette) ce qui se situe bien au-dessus des moyennes observées aux différentes échelles analysées (Yvelines – 59 %, CA/CU de grande couronne – 58 %, Île-de-France – 46 %).

À noter tout de même que la part modale de la voiture dans les déplacements a cependant tendance à s'éroder, traduisant un certain rééquilibrage en faveur des transports en commun. En effet, elle a baissé de 0,5 point et la part des actifs résidents utilisant les transports en commun a augmenté de 0,5 point. Cependant, cette tendance observée est plus marquée aux échelles de comparaison analysées.

Répartition des actifs résidents occupés selon le mode de déplacement domicile-travail en 2013 :

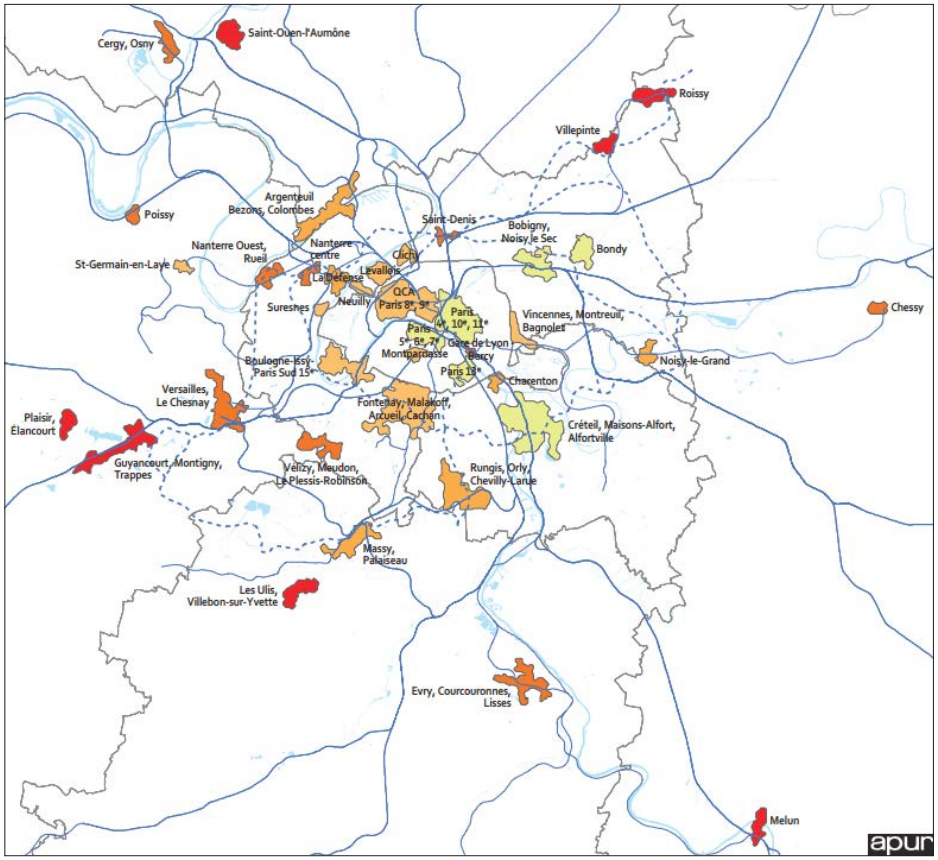


Évolution 2008-2013 de la part de la voiture et des TC dans les déplacements domicile-travail des actifs résidents :



Source : INSEE RP 2008-2013 - Livre blanc du CYT - CD78

Des trajets domicile-travail plus longs dans les pôles d'emploi les plus excentrés :



Distance médiane parcourue par les salariés du pôle d'emploi pour se rendre au travail

- Moins de 8 km
- De 8 à 10 km
- De 10 à 12 km
- De 12 à 14 km
- Plus de 14 km

— Existant Train, RER

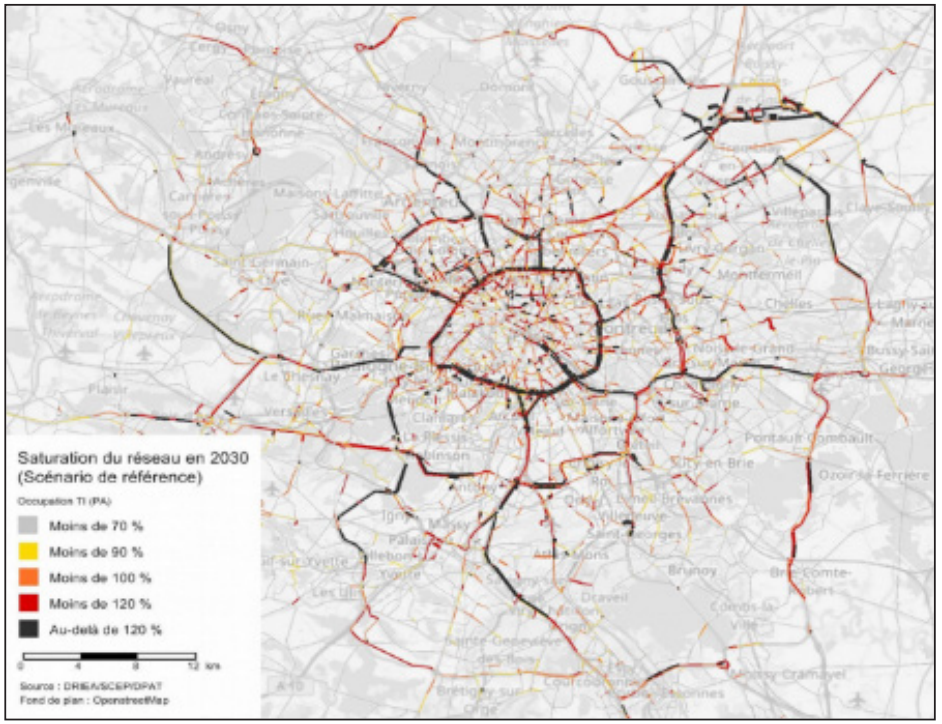
- - - - - Projet GPE

Médiane des 39 pôles : 10,1 km

Source : Insee, DADS 2010

Le futur projet du Grand Paris Express devrait sensiblement améliorer la desserte en transport en commun de certains pôles d'emploi plus excentrés et par là contribuer à réduire les distances domicile-travail des salariés y travaillant. C'est le cas du pôle de SQY.

Projection de la saturation du réseau routier en 2030 :

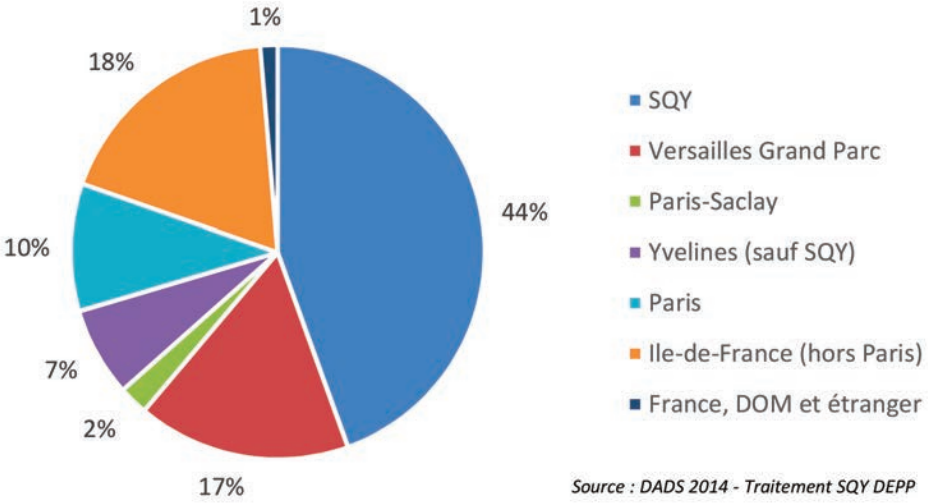


Les dynamiques socio-économiques

54 % des saint-quentinois sortent du territoire pour travailler

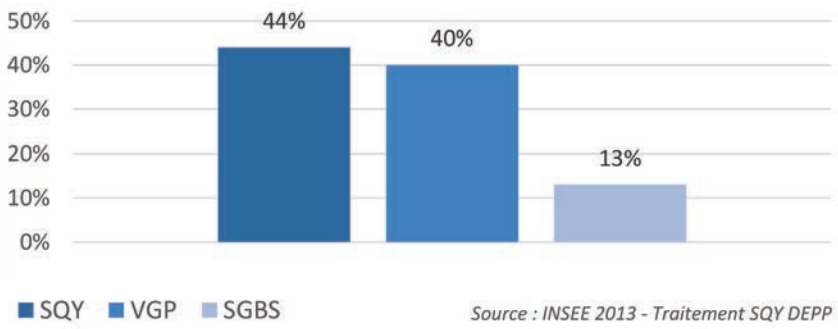
En Île-de-France, 26 % des actifs seulement travaillent et résident dans la même commune ou arrondissement, contre 37 % en Province. Sur le bassin d'emploi de SQY, plusieurs dynamiques de déplacements domicile-travail sont observables.

Lieu de travail des habitants de SQY en 2014 :



Source : DADS 2014 - Traitement SQY DEPP

Part des habitants travaillants sur le territoire où ils habitent en 2013 :



Source : INSEE 2013 - Traitement SQY DEPP

44 % des actifs habitant sur SQY y travaillent également alors que 19 % se rendent sur des territoires voisins (très majoritairement à Versailles Grand Parc) et 7 % dans les Yvelines (hors VGP).

Enfin, 28 % travaillent dans d'autres départements en Île-de-France dont 10 % à Paris.

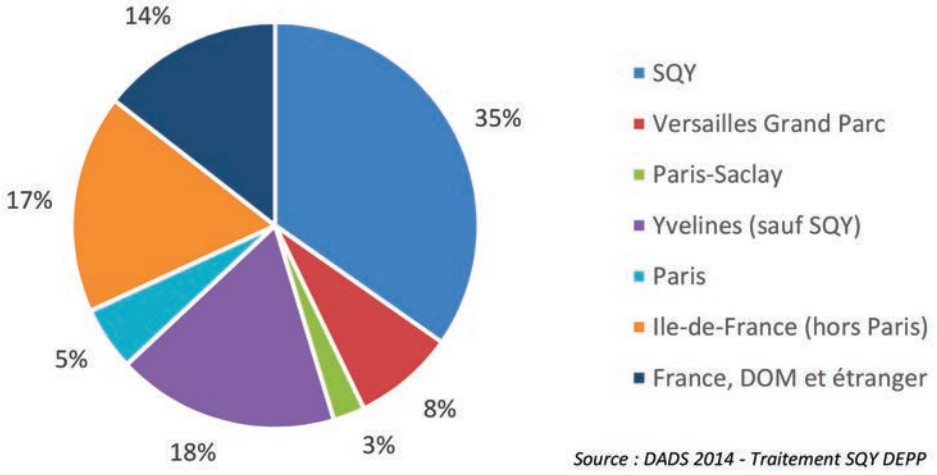
SQY se positionne comme un bassin de déplacement local cohérent où près de la moitié des actifs habite et réside sur le territoire. À titre de comparaison, c'est 4 points de plus que sur VGP (40 %) et près de 3 fois plus que sur SGBS (13 %).

65 % des actifs travaillent sur SQY mais ne résident pas sur le territoire

Cependant, la part des actifs travaillant et résidant sur le territoire saint-quentinois est moins importante par rapport au total des actifs saint-quentinois.

35 % des actifs saint-quentinois viennent de SQY alors que 26 % proviennent d'autres territoires dans les Yvelines, de Paris et d'Île-de-France (25 %) et d'autres territoires en France (14 %).

Origine des actifs travaillant sur SQY en 2014 :



Source : DADS 2014 - Traitement SQY DEPP

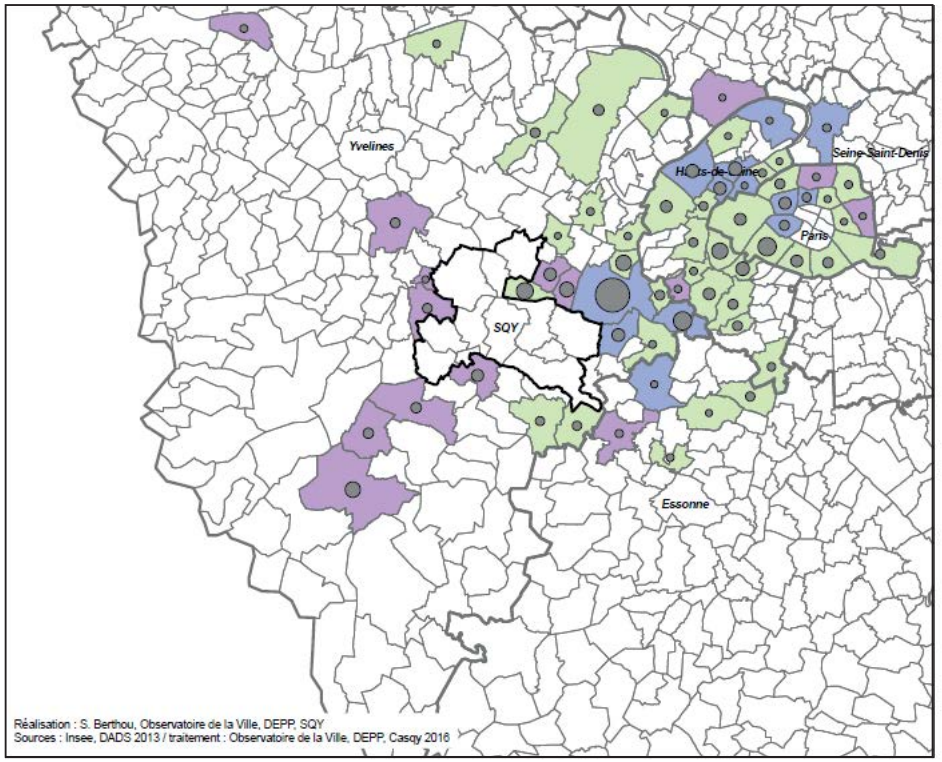
Ainsi, 65 % des actifs saint-quentinois résident hors du territoire. Cette situation, couplée au recours à la voiture prédominant pour les actifs saint-quentinois, entraine des situations de congestion sur les axes routiers et soulèvent des questions sur le réel niveau d'accessibilité du territoire.

ENJEUX

SQY continue d'entreprendre de nouvelles actions afin d'améliorer l'accès au territoire. Si certaines sont terminées ou en voie de l'être (pôle multimodal de la Gare SQY-Montigny-le-Bretonneux, restructuration du réseau de bus composé de 95 lignes dont 65 pilotées par SQY et la région IDF, création de nombreuses pistes cyclables et d'une vélostation dans la gare de SQY -Montigny-le-Bretonneux), plusieurs projets d'infrastructures routières et ferroviaires sont en cours de développement ou devraient être lancés prochainement, permettant d'accroître la qualité de la desserte et de réduire les effets de coupure :

- Accueil d'un arrêt de la Ligne 18 du Grand Paris Express à Guyancourt et réaménagement des gares de SQY-Montigny-le-Bretonneux, Trappes et La Verrière (création d'un pôle multimodal)
- Finalisation du TCSP Massy/St-Quentin, Bus à haut niveau de service La Verrière/ Trappes et création d'une voie de bus sur l'autoroute A12.
- Enfouissement de la RN 10 au niveau de la Commune de Trappes (CPER 2016-2021) : ce projet permettra un important développement résidentiel sur le « plateau urbain » de Trappes.
- Projet de nouvel échangeur des Garennes /RN 12, retraitement du carrefour de la Malmedonne / traversée de la RN 10 (CPER 2016-2021), création d'un barreau de liaison RD 938/RD 91 et amélioration du pont de la Villedieu pour limiter les différents effets de coupure induits aujourd'hui par les infrastructures routières et ferroviaires.
- Prolongement de la Tangentielle Ouest (SQY souhaite que soit étudié un prolongement vers Saint-Quentin-en-Yvelines afin que soit assurée la connexion du réseau ferré actuel à la ligne 18) et du RER C jusqu'à Coignières qui permettra au sud-ouest- saint-quentinois d'être directement relié à VGP mais également à plusieurs territoires de la MGP.

Principales communes d'Île-de-France avec lesquelles les échanges domicile-travail avec SQY sont les plus importants en 2013 :



II C Un usage du foncier contraint

L'ARMATURE URBAINE DU TERRITOIRE : DES CENTRALITÉS À RENFORCER

Un aménagement "grande maille" ayant favorisé l'émergence de quartiers résidentiels

À Saint-Quentin-en-Yvelines, la hiérarchisation du système viaire (grands axes, voies secondaires, voies locales) a engendré une urbanisation sous forme de quartier, souvent monofonctionnel (résidentiels, activités économiques) adossée à de petits pôles commerciaux et de services. Les quartiers résidentiels, protégés pour la plupart des grands axes de communications, présentent aussi des conditions d'accès plus ou moins diversifiées (quartiers d'habitat social, quartiers mixtes avec du locatif social intégré, quartiers à dominante privé).

Selon leur époque de construction, ces quartiers présentent une certaine homogénéité architecturale, renforcée notamment par la mise en place de schémas d'urbanisme, d'architecture et de paysages, déclinée sur de vastes secteurs (lotissements, vastes ZAC en phases successives ou ZAC plus modestes à l'échelle d'un quartier). Les centres anciens historiques s'inscrivent dans un schéma de développement différent car moins géré par la collectivité mais constituent en réalité souvent eux-mêmes des quartiers plurifonctionnels au centre des quartiers « nouveaux ».

La fin des ZAC « classiques » : repenser un des principes de base de la ville nouvelle

Aujourd'hui ce « modèle » est remis en question à l'échelle de l'agglomération par plusieurs effets conjugués :

- ➜ L'épuisement des grandes réserves foncières,
- ➜ Le vieillissement et l'inadaptation d'une partie du bâti,
- ➜ La libération d'emprises occupées par de l'activité économique, amenée à se regrouper dans des ZAE,
- ➜ La politique de valorisation foncière mise en place par certaines communes sur des terrains peu ou mal occupés,
- ➜ La mise en place de documents d'urbanisme favorisant le renouvellement urbain, etc...

Ainsi l'outil ZAC, fortement mobilisé sur l'ancien territoire de la ville nouvelle et sur certaines communes entrantes, plus concernées par des lotissements, qui permettait d'afficher un projet urbain à grande échelle, de définir une programmation mixte devant répondre aux besoins des nouveaux habitants et de prévoir les outils financiers adaptés n'est plus forcément adaptée à l'émergence de nouveaux programmes immobiliers.

La ville se renouvelant plus fortement par l'initiative privée, il s'agit plus pour les collectivités d'encadrer et d'anticiper les besoins liés au renouvellement urbain, que d'être directement acteur de sa transformation.

Malgré cela, quel potentiel de développement urbain et péri-urbain ?

Dans ce contexte, il s'agit d'identifier les potentialités dans le tissu urbain existant : bâtis d'habitat ou d'activité dégradés, mutation de secteurs d'activités périclitant, libération d'emprises liées aux équipements ou services publics regroupés dans un objectif de mutualisation, etc... de créer les conditions de leur transformation.

Des ZAC à taille réduite

L'outil ZAC reste toutefois adapté à des interventions d'aménagement d'ensemble sur des sites identifiés pour un développement à court, moyen ou long terme. Celles-ci sont alors dimensionnées à un périmètre bien plus modeste qu'aux origines de la ville nouvelle, les ambitions de développement de population étant moins ambitieux, sauf pour les secteurs considérés comme prioritaires pour le développement urbain tel qu'autour des gares (Saint-Quentin-Est, La Verrière...).

Les ZAC récentes s'inscrivent au sein de quartiers existants et sont donc dimensionnées à échelle plus humaine (ZAC de la Remise à Voisins-le-Bretonneux, ZAC des Réaux à Élancourt, ZAC des Peupliers à Plaisir).

Les éco-quartiers comme nouvelle tendance en urbanisme ?

Le développement urbain prend aussi de nouvelles formes dans un contexte de prise en compte du développement durable (outillage apporté par les documents d'urbanisme, les agendas 21, les PCAET, les PLD...). Ainsi la démarche « éco-quartier » prônée à l'échelle nationale depuis 2013, trouve sa concrétisation dans un certain nombre de projets qui sont réfléchis, conçus et réalisés dans un process visant à prendre en compte les ressources disponibles localement, à s'engager dans un pilotage participatif, à développer un cadre de vie qualitatif, à proposer une mixité de fonctions et d'offre de logements, à construire des bâtiments sobres énergétiquement et à créer les conditions d'un mobilité facilitée. Ces objectifs trouvent leur concrétisation dans le projet de la ZAC de la Remise à Voisins-le-Bretonneux, de la ZAC Gare-Bécannes à La Verrière, dans un futur projet centre-bourg à Magny-les-Hameaux et dans le secteur Pariwest à Maurepas. Labellisé ou non « éco-quartier », tout projet de développement urbain est tenu de prendre en compte ces objectifs pour répondre aux mieux aux besoins des habitants en place et ceux à venir.

Les projets de renouvellement urbain ANRU, menés sur les communes de Trappes, Plaisir et La Verrière devront, de la même manière, viser l'efficacité énergétique et contribuer à la transition écologique des quartiers. Les enjeux énergétiques seront appréhendés à l'échelle des quartiers pour mieux prioriser les interventions et optimiser la maîtrise des charges des habitants. De manière générale, les projets doivent viser la limitation de la consommation des ressources (eau, déchets...) et favoriser l'adaptation au changement climatique.

Plus particulièrement, le projet de renouvellement urbain d'intérêt national de Trappes (quartier des Merisiers-Plaine de Neauphle) a été sélectionné par l'ANRU dans l'appel à manifestation d'intérêt ANRU+ « Innover dans les quartiers » et pourra bénéficier d'un accompagnement en ingénierie et de subventions du Programme d'Investissement d'Avenir. Il s'agira d'enrichir le projet d'actions particulièrement innovantes et ambitieuses en matière de mobilité, d'efficacité énergétique ou encore de procédés constructifs bas carbone et économes en ressources.



Parc des Coudrays - Élancourt, octobre 2017

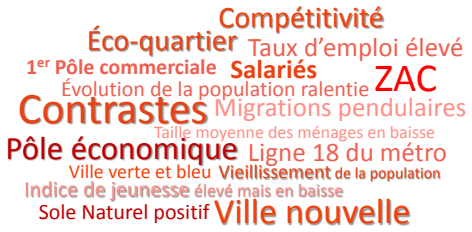
D'une ville nouvelle à une ville renouvelée : les dynamiques sociodémographiques

Atouts	Faiblesses
• Situé dans un cadre très favorable au développement économique, SQY est le plus important pôle d'emplois des Yvelines. • Territoire qui accueille une très large majorité de grandes entreprises, SQY concentre des emplois hautement qualifiés. • Une population plus jeune qu'aux échelles départementales et régionales. • Un territoire attractif pour les couples et les familles avec enfants	• Des cadres qui ne souhaitent ou ne parviennent pas à se loger sur le territoire. • Une disparité dans la répartition des emplois avec une concentration sur les communes de l'est. • Une saturation des infrastructures en raison des très fortes migrations pendulaires et de l'utilisation majoritaire de la voiture. • Des réseaux routiers et ferroviaires qui induisent des coupures dans le territoire SQY. • Un solde migratoire déficitaire, l'accroissement de population repose sur le solde naturel.
Opportunités	**Menace**
• Des grands projets d'infrastructures routières et ferroviaires en attente pour renforcer le rapprochement habitat / emploi. • De grands événements à venir sur le territoire (Ryder Cup en 2018, JO 2024) qui peuvent contribuer au développement du territoire • Le NPNRU peut favoriser le développement d'activités économiques dans le cadre de la diversifiaction urbaine.	• Malgré un taux d'emploi en hausse, SQY semble être plus fortement impacté par la crise économique que l'ensemble du département. • Malgré la jeunesse de la population, la part des ménages âgés augmente et questionne sur les besoins en adaptation au vieillissement.

SQY arrive à la fin d'un cycle de croissance démographique exceptionnel débuté à la fin des années 1960 et un équilibre est à trouver en termes d'habitat. SQY est entré dans une ère où la production de logements ne peut plus se faire par étalement urbain mais par renouvellement de l'existant ou comblement des « dents creuses » afin de préserver les espaces naturels et le cadre de vie. L'enjeu est d'accompagner la mutation du tissu existant, en particulier des centres-villes, des quartiers prioritaires et des friches économiques (densification autour des centralités et des pôles de transports) afin de maintenir le niveau de population et de rester un territoire attractif.

Dans un cadre très favorable au développement économique, SQY accueille de nombreuses grandes entreprises cependant une part importante de ces salariés ne vivent pas dans l'intercommunalité. SQY est un territoire accueillant plus d'emplois cadres qu'il n'y a de cadres résidents. La présence de grands groupes industriels implique pour le PLH, un enjeu de développement d'une offre de logements temporaires destinés aux salariés souhaitant s'installer rapidement, ainsi qu'une offre de logements privés abordables pour les ménages actifs dans le même cas. De plus, face à un desserrement des ménages de plus en plus important, un enjeu de développement d'une offre en logements de typologies moins importantes que le parc actuel émerge.

Autre enjeu du territoire, la forte attente des projets d'infrastructures routières et ferroviaires permettant d'accroître la qualité de la desserte et de réduire les effets de coupure : ligne 18 du Grand Paris Express, TCSP Massy/St-Quentin et BHNS La Verrière/ Trappes, enfouissement de la RN 10, etc. L'enjeu de rapprochement habitat / emploi par un développement de l'offre de logements ne peut pas être déconnecté d'un renforcement du niveau de desserte du territoire.





ZAC des Réaux - Élancourt, mars 2017

III

Dynamiques et marchés du logement : un territoire attractif mais en quête de rééquilibrage

Portrait du parc de logements saint-quentinois

1 LE PARC DE LOGEMENTS SAINT-QUENTINOIS : ÉVOLUTION GLOBALE ET VACANCE*

En 2013 SQY compte près de **91 194 logements,** soit une augmentation de 2,7 % par rapport à 2008 (3,6 % à l'échelle du département des Yvelines). 95 % du parc est constitué de résidences principales **(86 154)**, en augmentation de 2 % par rapport à 2008, tandis que les résidences secondaires représentent 0,8 % du parc total. Enfin, **SQY compte 3 940 logements vacants en 2013,** soit 4,3 % du parc total (3,6 % en 2008).

Si une augmentation des résidences principales sur le territoire saint-quentinois s'observe à l'échelle globale, les variations sont plus contrastées à l'échelle des communes. En effet, le nombre de résidences principales a augmenté sur 4 communes de moins de 5 % (Les Clayes-sous-Bois, Guyancourt, Magny-les-Hameaux, Villepreux) alors qu'il a diminué de moins de 5 % sur 2 autres communes (Coignières, Élancourt). Maurepas, Montigny-le-Bretonneux, Plaisir et Voisins-le-Bretonneux ont vu leur nombre de résidences principales très légèrement augmenté (moins de 1 %). 2 communes se retrouvent aux extrêmes de ces variations : la Verrière a vu son nombre de résidences principales baissé de 7 % alors qu'on observe sur Trappes une augmentation de 8 %.

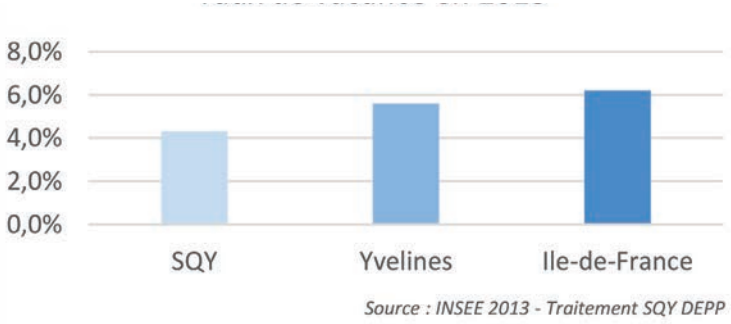
À noter que même si la part de résidences secondaires sur SQY a très peu évolué (de 0,6 % en 2008 à 0,8 % en 2013), on remarque que cela représente une différence de 239 logements principalement situés sur Guyancourt (+33 logements), Montigny-le-Bretonneux (+133) et Plaisir (+36).

Une vacance en légère hausse mais en dessous des moyennes régionales

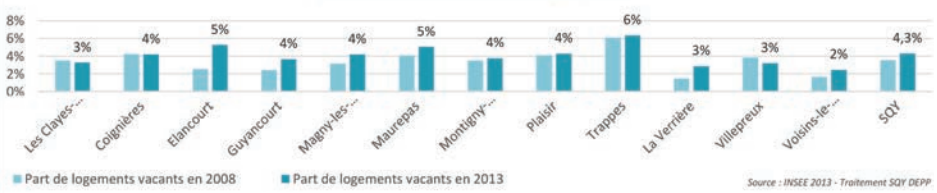
Le taux de vacance* sur SQY est de 4 % en 2013, cependant il s'étire de 2 % à Voisins-le-Bretonneux jusqu'à 8 % sur Trappes, impacté par l'ANRU et les projets de démolition.

Si le taux de vacance sur SQY a augmenté, il reste en dessous de la moyenne départementale et régionale. Lorsqu'il s'établit en dessous de 6 %, le taux de vacance peut être le reflet d'un marché tendu sur un territoire, en manque de fluidité et avec une rotation insuffisante sur le territoire.

Taux de vacance en 2013 :



Évolution de la vacance entre 2008 et 2013 :



Une vacance principalement conjoncturelle sur SQY

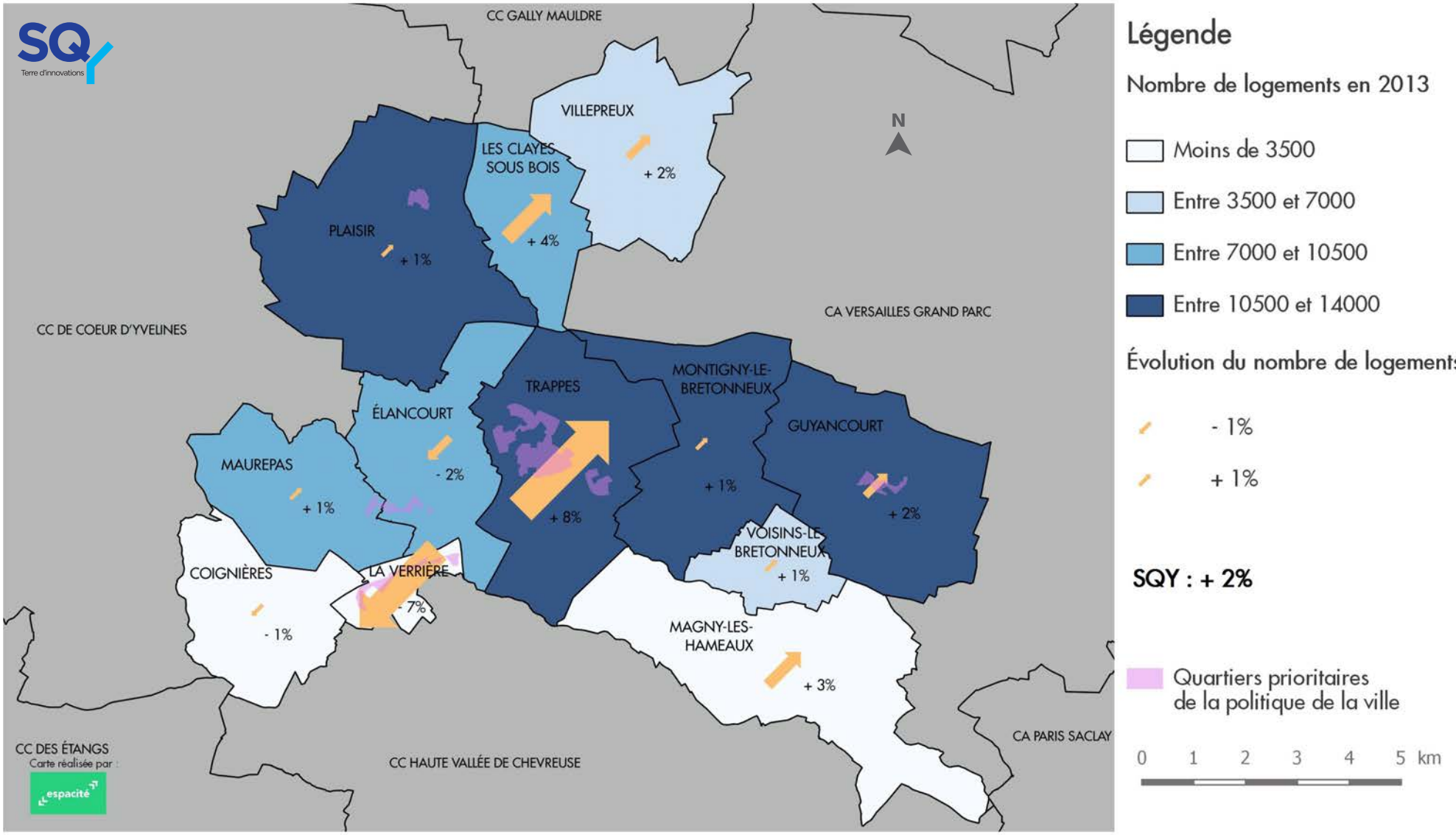
Deux types de vacances sont à distinguer dans un parc de logements :

- la vacance conjoncturelle (de moins d'un an) qui correspond au temps nécessaire à la relocation ou la revente d'un logement.
- la vacance structurelle qui se caractérise par une durée plus longue. Elle concerne les logements hors marchés car inadaptés à la demande : logements proposés à la location/vente mais inconfortables, obsolètes, dévalorisées, environnement nuisant, quartiers stigmatisés....

Sur SQY, on retrouve principalement une vacance conjoncturelle : 77% des logements vacants le sont depuis moins d'un an et 18% entre un et deux ans.

**Selon FILOCOM, un logement vacant est un logement vide de meubles et qui n'est pas habité au 1er janvier. Selon l'Insee, un logement vacant est un logement innocupé se trouvant dans l'un des cas suivants : proposé à la vente, à la location,déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation, en attente de règlements ou de succession, conservé par un employeur pour un usage futur au profil de ses employés, gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire*

Nombre de logements en 2013 et évolution entre 2008 et 2013



Source : INSEE (2008, 2013), Traitement SQY-DEPP

Portrait du parc de logements saint-quentinois

2 UN PARC DE RÉSIDENCES PRINCIPALES* COMPOSÉ DE PROPRIÉTAIRES ET AXÉ SUR LE COLLECTIF

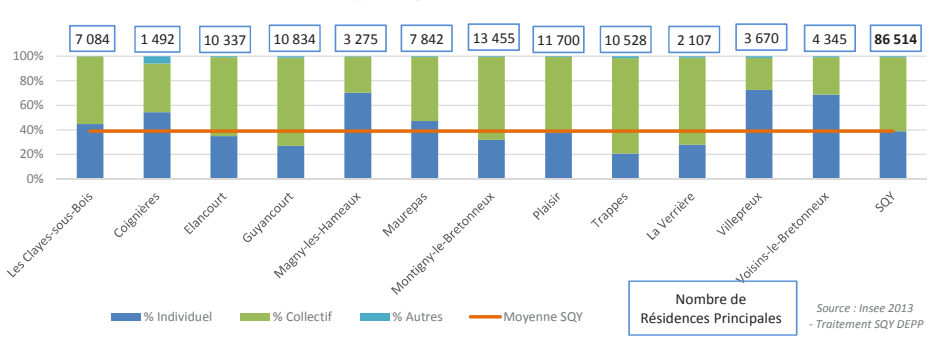
Un équilibre relatif entre logements collectifs et logements individuels

SQY compte près 60 % de logements collectifs et 40 % de logements individuels. Cependant, des disparités sont à noter selon les communes.

Si certaines d'entre elles se situent aux environs de la moyenne observée à l'échelle de SQY (Les Clayes-sous-Bois, Élancourt, Magny-les-Hameaux, Montigny-le-Bretonneux, Plaisir), de gros écarts subsistent sur certaines communes. Ainsi Guyancourt, Trappes ou La Verrière ont une part de logements collectifs bien au-dessus de la moyenne (de 71 à 79 %) là où Coignières, Voisins-le-Bretonneux, Magny-les-Hameaux, Villepreux ou Voisins-le-Bretonneux ont un fort taux de logements individuels (de 57 à 74 %).

Ce fort taux de logements individuels s'explique notamment par la présence de plusieurs quartiers pavillonnaires dans ses communes et/ou parfois, par l'historique des communes centré sur un développement local et urbain plus proche du bourg/village/hameau.

Types de logements sur SQY en 2013 :



Une corrélation entre logements individuels et propriétaires

SQY est un territoire où 55 % des ménages sont propriétaires occupants de leur logement contre 43 % de locataires, dont 28 % dans le parc social et 2 % en « logés gratuit ». Si ce relatif équilibre se distingue à l'échelle du territoire, un déséquilibre est à noter entre les communes. En effet, certaines communes comme Guyancourt, Trappes ou La Verrière ont moins de 30 % de propriétaires alors que d'autres comme Les Clayes-Sous-Bois, Maurepas, Villepreux ou Voisins-le-Bretonneux en ont plus de 65 %.

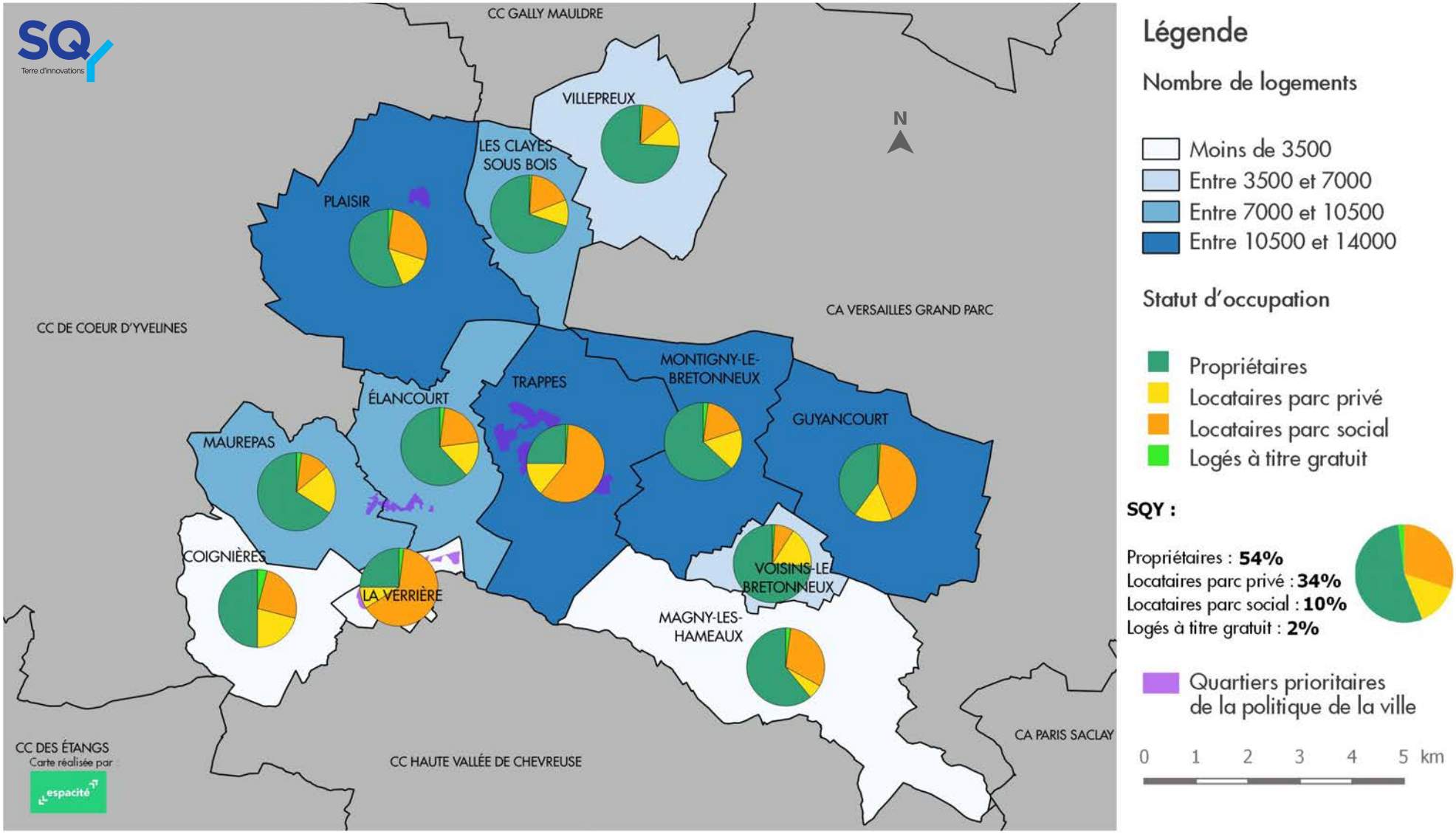
Ainsi, on observe une certaines corrélation entre les communes où le logement individuel est très présent et celles où les propriétaires sont en très grande majorité. Mais également entre les communes disposant d'une grande majorité de logements collectifs et celles où les habitants sont principalement locataires du parc social.

ENJEUX

Avec un foncier qui se réduit, SQY devra continuer à réduire sa part de logements individuels en favorisant le développement de logements collectifs voir intermédiaires. La Charte des Promoteurs souhaitée par SQY peut être l'occasion de développer un partenariat avec les promoteurs immobiliers afin de favoriser un développement efficace de logements en diffus.

**Les données exposées dans cette partie du diagnostic peuvent légèrement varier selon la source à partir de laquelle les traitements ont été réalisés. Ainsi, des écarts peuvent exister notamment entre les bases INSEE et FILOCOM. À noter cependant que ces légers écarts n'ont pas d'influence sur les tendances observées aux échelles d'observation et d'analyse retenues.*

Statuts d'occupation des logements et répartition en 2013



Source : FILOCOM 2013, Traitement SQY-DEPP

Portrait du parc de logements saint-quentinois

3 UNE PART IMPORTANTE DE GRANDS LOGEMENTS

Peu de petites typologies sur le territoire saint-quentinois

Le nombre de petits logements reste faible sur le territoire saint-quentinois, voire très faible. **La part des petits logements (T1/T2) sur SQY est similaire à celle observée à l'échelle du département (19 %) mais bien en-dessous du niveau régional (31 %).**

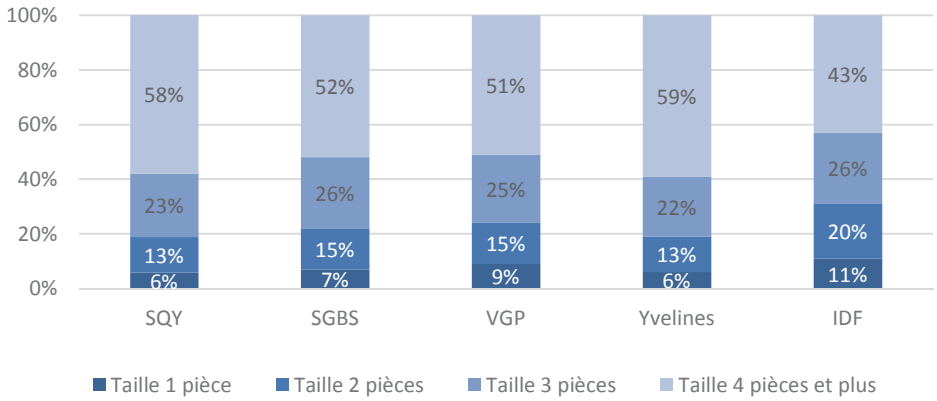
Ainsi, le nombre de grands logements (T4 et +) est largement majoritaire (58 %) sur SQY, tout comme dans les Yvelines (59 %) alors qu'à l'échelle francilienne il représente 43 % du parc total *(Source : INSEE 2013)*.

S'il n'est pas surprenant d'observer de faibles taux de T1/T2 du côté des propriétaires occupants en raison notamment de l'habitat individuel très présent sur le territoire, **il faut noter que seulement 26 % des logements sociaux sont composés de petits logements.**

Les chiffres observés sur le parc locatif privé montrent que les petits logements sont majoritaires, avec plus de 54 % de petits logements. Cependant, il convient de nuancer ce chiffre en précisant que ce taux se rapporte à un volume total de 12 015 logements locatifs privés sur les 86 279 recensés au total : soit seulement 15 % du parc total de logements.

Au total, les communes de Guyancourt et Trappes sont les deux seules à posséder un parc de logements de petite et moyenne taille (T1 à T3) supérieure à 50 %. À l'opposé, 5 communes (Les Clayes-sous-Bois, Coignières, Magny-les-Hameaux, Villepreux et Voisins-le-Bretonneux) ont moins de 35 % de T1/T2/T3

Taille des résidences principales en 2013 :

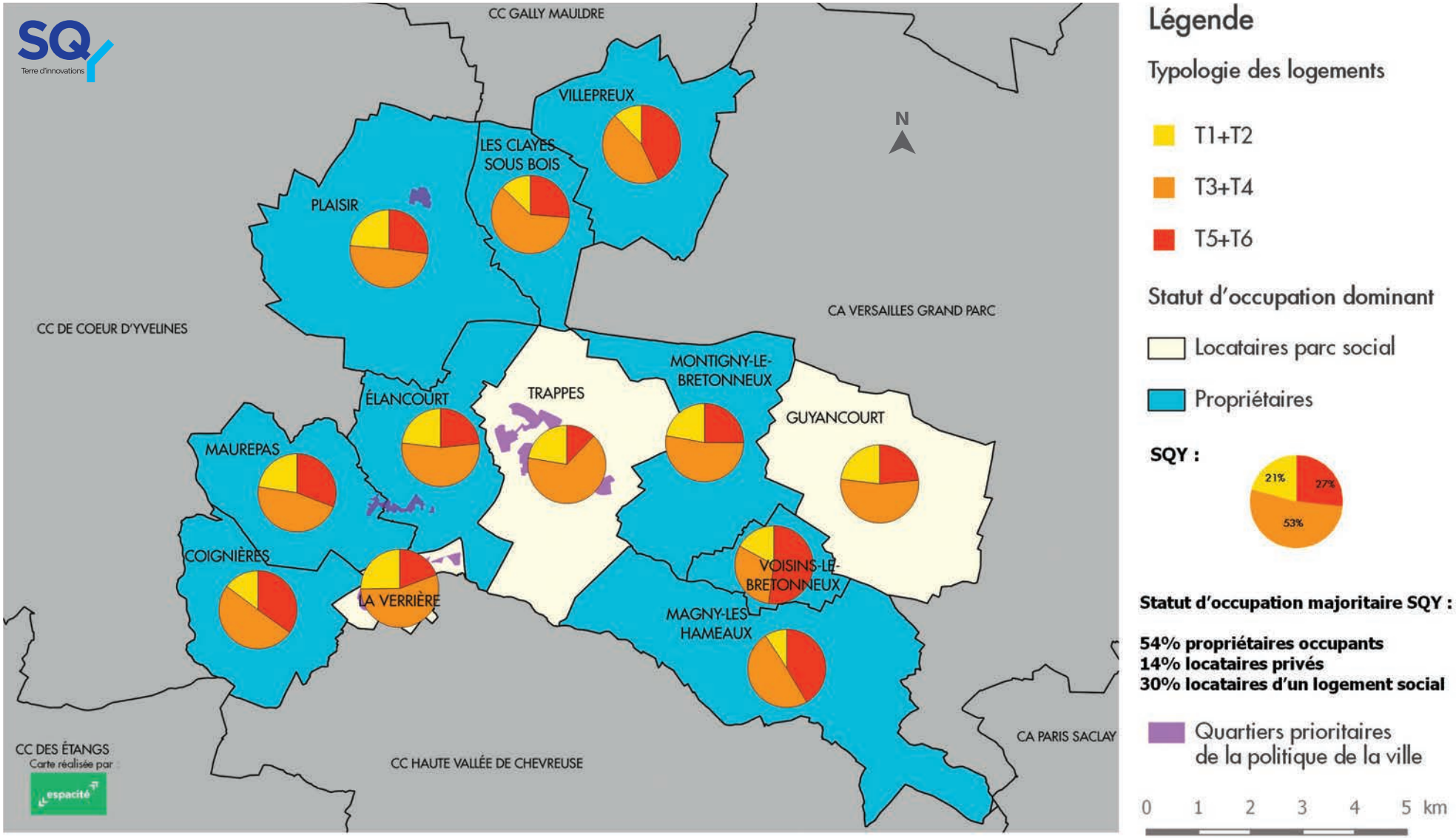


Insee RP 2013 - Traitement SQY DEPP

Commune	Propriétaires occupants				Locataires parc privé				Locataires HLM				Total
	T1/T2	T3/T4	T5/T6	Total	T1/T2	T3/T4	T5/T6	Total	T1/T2	T3/T4	T5/T6	Total	
Les Clayes-sous-Bois	5%	59%	36%	4 541	40%	51%	9%	809	21%	73%	7%	1 598	6 948
Coignières	6%	43%	50%	784	46%	45%	9%	229	14%	68%	18%	370	1 383
Elancourt*	10%	55%	35%	6 438	55%	40%	5%	1 348	39%	56%	5%	2 780	10 566
Guyancourt*	9%	46%	44%	4 076	55%	36%	9%	1 212	26%	63%	10%	5 184	10 472
Magny-les-Hameaux	4%	40%	56%	2 011	36%	44%	20%	220	13%	69%	18%	1 040	3 271
Maurepas*	10%	47%	43%	5 193	59%	34%	7%	1 600	27%	67%	6%	1 017	7 810
Montigny-le-Bretonneux	9%	53%	38%	8 077	52%	42%	6%	2 338	34%	62%	5%	3 074	13 489
Plaisir*	13%	47%	40%	6 660	62%	29%	9%	1 821	23%	66%	11%	3 264	11 745
Trappes*	14%	63%	24%	2 920	51%	45%	4%	1 238	21%	71%	8%	6 511	10 669
La Verrière*	8%	56%	36%	471	64%	29%	7%	140	27%	58%	15%	1 424	2 035
Villepreux	3%	43%	54%	2 676	36%	43%	21%	434	38%	57%	6%	513	3 623
Voisins-le-Bretonneux	4%	27%	69%	3 053	59%	28%	13%	626	41%	53%	7%	589	4 268
SQY	**9%**	**49%**	**42%**	**46 900**	**54%**	**38%**	**8%**	**12 015**	**26%**	**65%**	**9%**	**27 364**	**86 279**

Source : FILOCOM 2013- Traitement SQY DEPP

Répartition des logements par typologie et statut d'occupation majoritaire en 2013



Source : FILOCOM 2013, Traitement SQY-DEPP

Portrait du parc de logements saint-quentinois

4 DURÉE D'OCCUPATION ET CONFORT DU PARC SAINT-QUENTINOIS*

La surroccupation des logements sur SQY concerne 5 % du total des résidences principales, soit au total 4 355 logements répartis entre surroccupation légère (3 079 logements, 3,5 %) et surroccupation lourde (1 276 logements, 1,5 %).**

Une surroccupation lourde accentuée dans le parc locatif social

La surroccupation lourde du parc de logements saint-quentinois est principalement concentrée dans le parc HLM et dans les communes concernées par le contrat de ville de SQY.

En effet sur les 1 276 logements considérés en surroccupation lourde, 983 le sont dans le parc HLM. Parmi ceux-là, 896 sont situés dans les 6 communes concernées par le contrat de ville.

À noter également que SQY concentre un peu plus de 30 % de la surroccupation lourde en HLM à l'échelle du département des Yvelines (2 762 logements) - alors qu'elle représente 23 % du parc locatif social yvelinois - et 2 % à l'échelle francilienne.

Une surroccupation légère encore plus forte

Si la surroccupation lourde est importante notamment dans le parc de logement social saint-quentinois, la surroccupation légère l'est également et touche tous types de logements.

Commune	Nombre de logements en suroccupation lourde (<9m²/personne)				Nombre de logements en suroccupation légère (16 m² 1ère personne et 11 m²/ personne ensuite)			
	PO*	LP**	HLM***	Total	PO	LP	HLM	Total
Les Clayes-sous-Bois	16	23	17	**56**	68	55	72	**195**
Coignières	5	15	5	**25**	5	29	15	**49**
Elancourt*	5	5	206	**216**	35	52	391	**478**
Guyancourt*	5	5	50	**60**	15	32	151	**198**
Magny-les-Hameaux	5	5	5	**15**	23	5	15	**43**
Maurepas*	5	22	15	**42**	25	90	50	**165**
Montigny-le-Bretonneux	15	5	50	**70**	35	38	150	**223**
Plaisir*	15	34	84	**133**	55	102	220	**377**
Trappes*	43	35	416	**494**	137	135	701	**973**
La Verrière*	5	5	125	**135**	21	16	258	**295**
Villepreux	5	5	5	**15**	24	21	15	**60**
Voisins-le-Bretonneux	5	5	5	**15**	5	13	5	**23**
SQY	**129**	**164**	**983**	**1 276**	**448**	**588**	**2 043**	**3 079**
Yvelines	2 189	2 171	2 762	7 122	6 307	6 862	7 372	20 541
Île-de-France	44 301	73 311	39 876	157 488	106 654	172 798	96 542	375 994

*Source : FILOCOM 2013 - Traitement SQY DEPP. * Proproétaires occupants/ ** Locataires du parc privé / *** Locataires HLM*

** Pour le traitement de ces données, certains renseignements n'étaient disponibles que sur le format de fourchettes. Lorsque c'est le cas, une moyenne de cette fourchette a été réalisée afin de faciliter le traitement. De plus, les logements de fonction et « autres logements » n'ont pas été pris en compte afin de ne pas biaiser l'analyse. ** La notion de sur-occupation est définie à l'article D 542-14-2° du Code de la sécurité sociale. En fonction du nombre de personnes, le logement doit avoir une surface minimale. (9m² pour une personne, 16m² pour 2 personnes...).*

En effet, **3 079 logements sont touchés par une surrocupation légère sur SQY, dont 66 % sur le parc HLM.** Là aussi, les 6 communes concernées par le contrat de ville rassemblent une large majorité de ces logements et notamment les communes de Trappes (1 963 logements), Élancourt (923) et Plaisir (645).

Quant aux propriétaires et aux locataires du parc privé, ils sont bien plus atteints par la surrocupation légère que la par la surroccupation lourde. 448 logements occupés par des propriétaires occupants et 558 logements locatifs privés sont en situation de suroccupation légère.

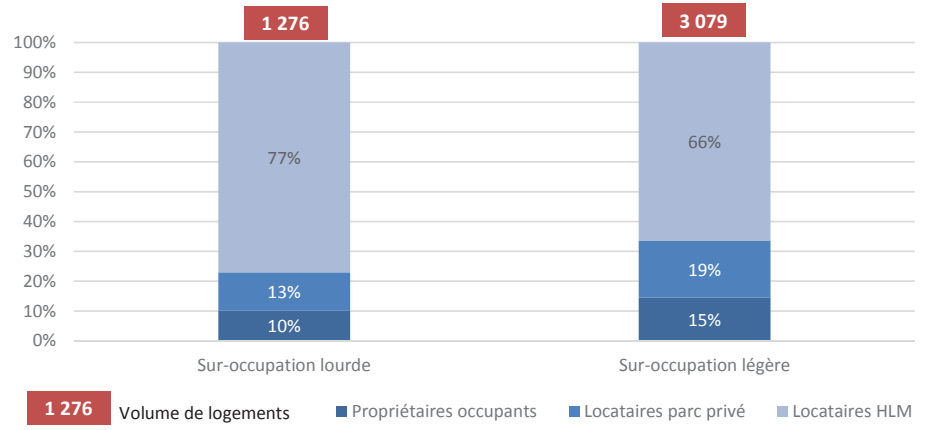
Une sous-occupation* des logements pour certains petits ménages

SQY est également touché par une importante sous-occupation des logements. Les petits ménages sont particulièrement concernés par cette sous-occupation :

27 % des ménages d'une personne occupent un logement de type T4 ou +. Si l'on prend en compte les ménages d'une personne vivant dans un T3 ou +, cela porte cette part à 53 % des mono-ménages.

De plus, 59 % des ménages de 2 personnes occupent un logement de type T4 ou + dont 34 % en situation de sous-occupation importante (logés dans un T6 ou +).

Répartition de la sur-occupation sur SQY en 2013 par statuts d'occupation :



Source : FILOCOM 2013 - Traitement SQY DEPP

Sur et sous-occupation théorique sur SQY		Type de logement					
		T1	T2	T3	T4	T5	T6 et plus
Type de ménage	1 personne	18,62%	29,17%	24,46%	15,60%	7,65%	4,47%
	2 personnes	2,25%	12,70%	25,62%	24,87%	18,49%	16,09%
	3 personnes	0,97%	5,51%	28,98%	31,88%	18,62%	14,03%
	4 personnes	0,24%	1,79%	18,02%	34,77%	25,34%	19,83%
	5 personnes	0,39%	1,37%	12,35%	33,73%	26,93%	25,30%
	6 personnes et +	0,34%	1,06%	10,32%	32,06%	31,41%	24,73%

Source : PAC PLH - Traitement DDT 78

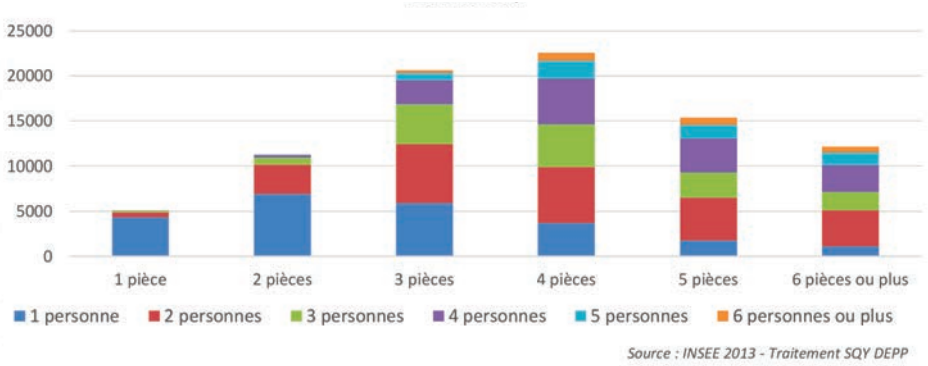
	Occupation normale
	Sur/sous-occupation légère
	Sur/sous-occupation lourde

** Pour rappel, on considère qu'un ménage est en sous-occupation lorsqu'il occupe un logement qui dispose de 2 pièces de plus que le nombre de personnes occupant le ménage.*

Portrait du parc de logements saint-quentinois

Sous-occupation et taille du logement

Nombre de personnes par ménage suivant la taille des résidences principales en 2013 sur SQY :



Source : INSEE 2013 - Traitement SQY DEPP

Une durée d'occupation dans la moyenne yvelinoise mais présentant quelques disparités

Si à l'échelle de l'agglomération, on constate une durée d'occupation assez proche des moyennes départementales et régionales, on observe que certaines communes ont un « turn-over » des ménages plus important que d'autres.

En effet, la part des ménages occupant leur logement depuis plus de 10 ans est supérieure à 45 % dans certaines communes (Les Clayes-sous-Bois, Magny-les-Hameaux, Villepreux et Voisins-le-Bretonneux) et inférieure à 37 % dans d'autres (Guyancourt, Plaisir, Trappes).

Ces écarts d'une commune à l'autre peuvent s'expliquer par la part importante de propriétaires sur certaines communes où les ménages ont souhaité s'installer durablement sur le territoire.

Nombre de ménages en fonction de la durée d'occupation en 2013 (tout statut d'occupation confondus)						
Commune	**<1 an**	**1-2 ans**	**2-3 ans**	**3-5 ans**	**5-10 ans**	**>10 ans**
Les Clayes-sous-Bois	8%	7%	8%	11%	20%	45%
Coignières	8%	8%	7%	13%	21%	44%
Elancourt*	9%	9%	9%	12%	22%	39%
Guyancourt*	10%	12%	9%	11%	23%	35%
Magny-les-Hameaux	8%	8%	8%	11%	20%	45%
Maurepas*	10%	10%	8%	10%	20%	42%
Montigny-le-Bretonneux	10%	10%	9%	11%	20%	40%
Plaisir*	12%	11%	8%	12%	20%	37%
Trappes*	15%	10%	9%	13%	21%	33%
La Verrière*	9%	7%	7%	10%	26%	40%
Villepreux	8%	8%	7%	9%	21%	47%
Voisins-le-Bretonneux	10%	8%	7%	9%	19%	47%
SQY	**10%**	**10%**	**8%**	**11%**	**21%**	**40%**
Yvelines	11%	10%	8%	11%	20%	41%
Île-de-France	12%	10%	8%	12%	20%	39%

Source : FILOCOM 2013 - Traitement SQY DEPP

Des grandes maisons occupées par de (très) petits ménages

SQY est composé de 40 % de logements individuels ce qui représente un total de 33 651 maisons sur les 86 514 résidences principales saint-quentinoises. Parmi ces 33 651 maisons, une très grande majorité est occupée par des propriétaires occupants (29 212). La part de petits logements est bien plus faible chez les propriétaires occupants (9 % de T1/T2) que chez locataires du parc privé (54 %) et les locataires du parc social (26 %).

Avec une taille moyenne des ménages qui n'a cessé de réduire ces dernières années, le nombre d'occupants par logement réduit logiquement et près de 56 % des logements saint-quentinois sont composés de ménages de moins de 2 personnes.

Ainsi, la question de la sous-occupation de logements individuels et plus particulièrement des maisons peut se poser. **En effet, parmi les ménages propriétaires d'une maison individuelle sur SQY, 49 % sont composés de 2 personnes maximum.**

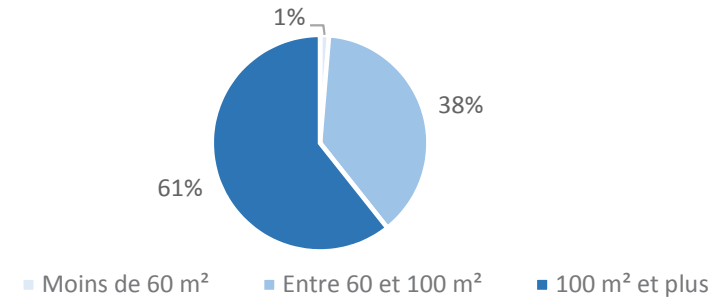
Sur ces 29 212 maisons, 17 275 ont une surface de plus de 100 m² et 11 099 entre 60 et 100 m². **Ainsi, la quasi-totalité des maisons individuelles saint-quentinoises font 60 m² ou plus, dont 61 % étant au-dessus de 100 m².**

Nombre de personnes par ménage de propriétaires occupants d'une maison sur SQY en 2013 :

Commune	1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes	6 personnes et +	Total	Part des ménages de 2 personnes maximum	Part de maisons parmi l'ensemble des propriétaires
Les Clayes-sous-Bois	487	1 139	435	600	170	51	2 884	56%	60%
Coignières	120	259	118	119	57	19	693	55%	92%
Elancourt*	512	1 193	616	765	215	68	3 369	51%	52%
Guyancourt*	246	746	346	568	180	55	2 141	46%	49%
Magny-les-Hameaux	266	592	301	391	151	22	1 723	50%	86%
Maurepas*	536	1 334	543	629	239	97	3 378	55%	66%
Montigny-le-Bretonneux	395	1 440	841	964	315	77	4 032	46%	48%
Plaisir*	473	1 304	672	1 002	350	89	3 890	46%	57%
Trappes*	274	438	200	297	171	130	1 510	47%	54%
La Verrière*	73	144	99	94	34	24	467	46%	96%
Villepreux	355	777	456	579	203	56	2 426	47%	89%
Voisins-le-Bretonneux	274	1 011	478	620	235	82	2 700	48%	87%
SQY	4 012	10 375	5 105	6 629	2 319	771	29 212	49%	61%

Source: INSEE RP2014 exploitation principale - Traitement SQY - DEPP

Superficie moyenne des maisons individuelles occupées par des propriétaires occupants en 2014 :



Source: INSEE RP2014 - Traitement SQY - DEPP

ENJEUX

Avec un nombre de grandes maisons individuelles occupées par des petits ménages, la question de la sous-occupation dans le parc des maisons individuelles doit se poser. Des leviers d'action doivent être réfléchis afin de pouvoir débloquer un potentiel foncier à considérer et, plus largement, inscrire SQY dans une nouvelle dynamique post-« ville nouvelle ».

L'intermédiation locative peut être un levier d'action afin de permettre à certains petits ménages propriétaires d'un grand logement, de louer une partie de leur logement.

La question du maintien à domicile et du développement de dispositifs de solidarité inter-générationnelle envers les ménages âgés doivent également être pris en compte. Différentes options existent déjà : l'association ensemble2générations permet à des séniors de loger un étudiant gratuitement en échange de services, le dispositif proposé par la Caisse Nationale d'Assurance Vieillesse proposant à des étudiants Erasmus d'être logé chez des personnes âgées en contrepartie de services rendus. etc...

Portrait du parc de logements saint-quentinois

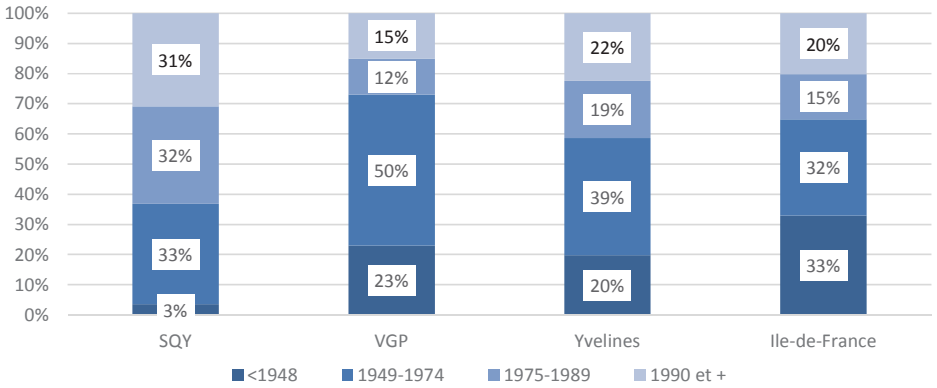
5 UN PARC DE LOGEMENTS RÉCENT ET PEU TOUCHÉ PAR L'HABITAT INDIGNE*

L'impact de la ville nouvelle sur l'ancienneté du parc

L'emprise urbaine du territoire ayant explosé dans les années 70 passant d'un territoire rural à une véritable agglomération, le parc de logements saint-quentinois est bien plus récent que dans le reste des Yvelines et de l'Île-de-France.

En effet, 63 % des logements sur SQY ont été construits après 1974, ce qui est bien plus important qu'à l'échelle de Versailles Grand Parc (27 %), des Yvelines (41 %) et de l'Île-de-France (35 %).

Répartition des logements par année de construction en 2013 :

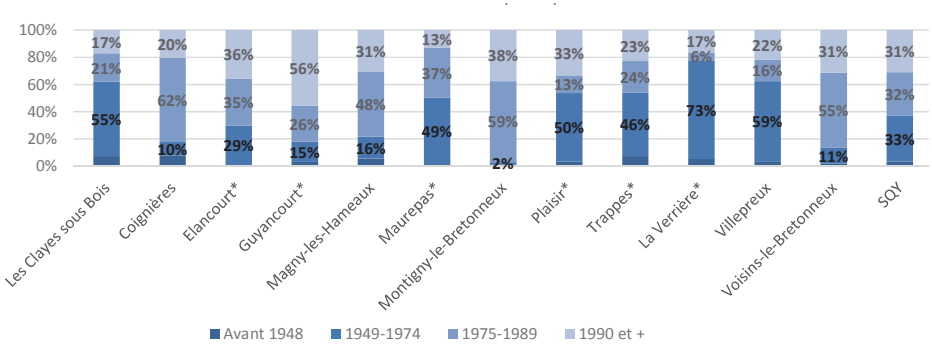


Source : FILOCOM 2013 - Traitement SQY DEPP

La proportion du parc de logements récents, construits après 1990, est également plus élevée sur SQY (31 %) qu'à Versailles Grand Parc (15 %), dans les Yvelines (22 %) et qu'en Île-de-France (20 %).

Ainsi, SQY dispose d'un parc de logements ancienss (construit avant 1948) très faible (3 %) alors qu'il est bien plus élevé dans les Yvelines (20 %) et en Île-de-France (33 %).

Période de construction des résidences principales sur SQY :



Source : FILOCOM 1968-2013 - Traitement SQY DEPP

En moyenne sur SQY, 1/3 des logements a été construit à chacune des périodes observées. Cependant, des écarts sont à souligner entre communes.

Les Clayes-sous-Bois, Maurepas, Plaisir, Trappes, La Verrière et Villepreux ont un parc de logements construits majoritairement entre 1949 et 1974. En revanche, Coignières, Magny-les-Hameaux, Montigny-le-Bretonneux et Voisins-le-Bretonneux se sont développés plutôt entre 1975 et 1989. Élancourt et surtout Guyancourt ont quant à elles connu un développement plus important depuis 1990.

Si un développement équilibré depuis 1948 est observé à l'échelle globale, on voit que chaque commune s'est développée à un rythme différent.

** L'article 84 de la loi MOLLE introduit la première définition juridique de l'habitat indigne : « Constituent un habitat indigne les locaux ou installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à es risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé ».*

Un parc privé de logements récent et peu exposé à l'habitat indigne

On appelle habitat indigne toute situation d'habitat qui est un déni du droit au logement et qui porte atteinte à la santé des personnes et à leur dignité*.

Sont donc concernés au titre de l'habitat indigne :

- les logements, immeubles et locaux insalubres
- les locaux où le plomb est accessible (saturnisme)
- les immeubles menaçant ruine
- les hôtels meublés dangereux
- toutes formes d'habitat précaire.

COMMUNE	Nombre de RP dans le parc privé	Nombre de logements du par privé potentiellement indignes en 2013	% du parc privé potententiellement indigne
Les Clayes-sous-Bois	5 525	105	1,9%
Coignières	1 116	0	S
Elancourt*	8 134	15	0,2%
Guyancourt*	5 200	S	S
Magny-les-Hameaux	2 225	S	S
Maurepas*	6 985	S	S
Montigny-le-Bretonneux	10 447	S	S
Plaisir*	8 269	112	1,4%
Trappes*	4 315	127	2,9%
La Verrière*	632	S	S
Villepreux	3 118	32	1,0%
Voisins-le-Bretonneux	3 625	S	S
SQY	**59 771**	**391**	**0,7%**
Yvelines	452 303	5 791	1,3%

Source : Filocom 2013 - PAC PLH - DDT 78

Le parc privé potentiellement indigne est estimé à 391 logements sur SQY, soit 0,7 % des résidences principales. À titre de comparaison, ce taux est de 1,5 % sur VGP, de 2 % sur SGBS, de 0,8 % sur la CAPS et de 1,3 % dans les Yvelines.

Les communes ayant un volume assez conséquent pour être observé de logements du parc privé potentiellement indignes sont celles ayant un parc de logements construits avant 1967 plus important que la moyenne saint-quentinoise. On retrouve ainsi les Clayes-sous-Bois (1,9 %), Plaisir (1,4 %), Trappes (2,9 %) et Villepreux (1 %).

Toutefois ce volume serait plus élevé car la majorité des communes présente des données secrétisées (moins de 10 logements). Par ailleurs, l'habitat indigne peut se rencontrer dans les caves, dans les constructions non autorisées (extensions), des combles, des cabanons de jardin, des garages et dans la division pavillonnaire désorganisée.

Des logements potentiellement indignes situés sur le parc ancien de SQY

Si à l'échelle de SQY le parc est globalement assez récent, on observe tout de même que les communes des Clayes-sous-Bois (40 %), Trappes (35 %), La Verrière (29 %) et Villepreux (46 %) ont une part de logements construits avant 1967 (et donc avant l'avènement de la ville nouvelle) bien plus importante que sur le reste du territoire. Plaisir a une part de logements construits avant 1967 relativement faible par rapport à son parc total (13 %) mais représentant 1 524 logements en volume.

Sur les 11 797 logements que comptait SQY en 1967, 7 438 étaient situés sur les 5 communes citées précédemment.

Bien qu'il soit quantitativement peu développé sur SQY, le sujet demande une grande vigilance et des interventions coercitives d'envergure pour l'endiguer.

C'est un phénomène en croissance qu'il est parfois difficile de repérer puisque bien souvent non déclaré. Si la division n'est pas correctement effectuée, elle vient enfreindre les règles du code de l'urbanisme et celles du code de la construction et de l'habitation. Elle peut être source de création de logements indignes et d'implantation de marchands de sommeil.

Portrait du parc de logements saint-quentinois

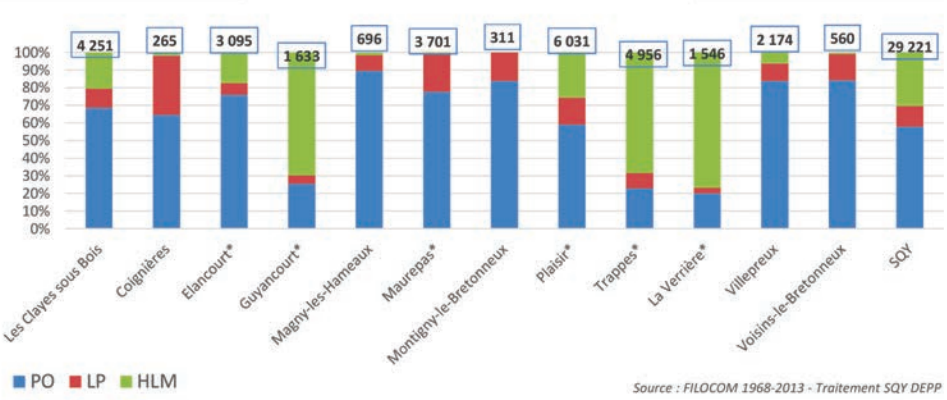
La division pavillonnaire peut être associée à d'autres désordres (location pour l'habitation des garages, d'abris de jardin, voire de constructions anarchiques sur une parcelle aux fins d'habitation). Il conviendrait, par conséquent, de conduire un repérage précis sur ces situations et de mener des actions de redressement. La problématique de l'habitat indigne est parfois difficile à appréhender car elle n'est pas forcément visible : les locataires n'ont pas toujours été informés et sont hésitants à signaler leur situation. Les propriétaires occupants sont également mal informés.

Ainsi depuis 2005, 14 logements ont été réhabilités suite à une demande de subvention des propriétaires dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne. Le potentiel de réhabilitation pour résorber l'habitat indigne reste donc important.

Des enjeux différents selon les communes

Parmi les logements construits avant la 1re réglementation thermique de 1974 et présentant le plus gros potentiel de problématiques liées à la rénovation énergétique, il convient d'observer que les types de logements concernées diffèrent selon les communes. Sur la plupart de communes, les logements occupés par des propriétaires occupants sont les plus vulnérables car ayant fait l'objet d'une construction importante avant 1974. 3 communes (Guyancourt, Trappes et La Verrière) ont une majorité de leurs logements occupés par des locataires sociaux construits avant 1974.

Type de logements construits avant 1974 sur SQY :



Source : FILOCOM 1968-2013 - Traitement SQY DEPP

Le permis de louer : une solution contre l'habitat indigne ?

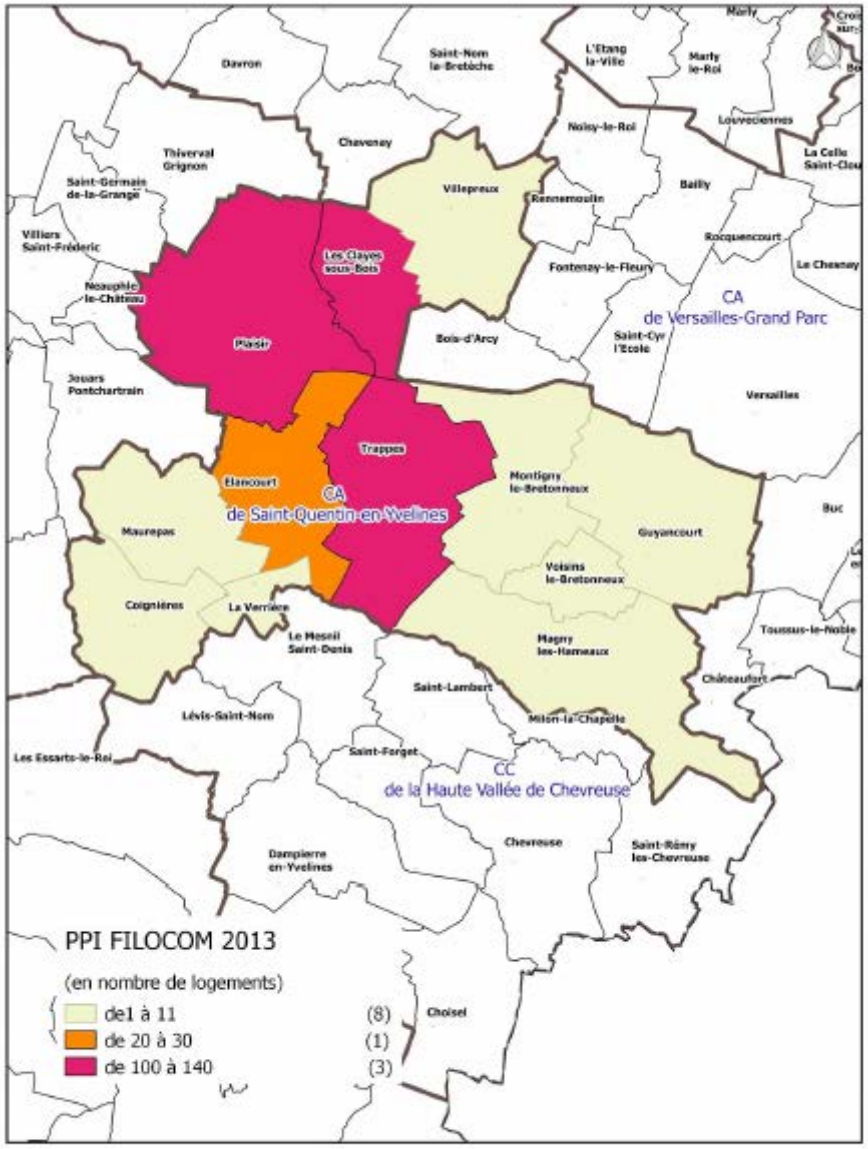
Afin de garantir une qualité des logements mis en location, la loi ALUR autorise les collectivités de proposer un « permis de louer » afin de renforcer la lutte contre l'habitat indigne et « les marchands de sommeil ». Précisé et encadré depuis le 27 mars 2017, le permis de louer peut s'appliquer dans une ou plusieurs zones délimitées par la collectivité compétente en matière d'habitat (EPCI ou commune le cas échéant).

SQY doit se saisir du sujet en 2018 afin de définir les zones d'application du permis de louer où les problématiques d'habitat indigne sont les plus présentes. À noter que le zonage doit être déterminé en cohérence avec les orientations du PLH et du PDALPD.

Certains ménages sur SQY sont également touchés par le logement dit inconfortable. Un logement est dit en confort partiel quand il y manque au moins un élément de confort et sans confort lorsqu'il y manque deux ou trois éléments de confort (chauffage, douche ou baignoire, WC). En 2011, 107 ménages propriétaires occupants vivent sans confort et 76 ménages locataires du parc privé.

ENJEUX

De part son développement récent, le parc de logement saint-quentinois est jusque-là peu exposé aux enjeux de rénovation énergétique. Cependant, SQY devra à l'avenir cibler les dangers potentiels et mobiliser les outils disponibles. La plupart des communes ont une majorité de logements privés construits avant 1974 : dans ce cas, un travail partenarial autour des dispositifs proposés par l'Anah devra être mis en place. Guyancourt, Trappes et La Verrière ont une part plus importante de logements sociaux construits avant 1974 et le risque est plus important sur ce parc. Là, un travail partenarial avec les bailleurs sociaux peut être mis en place, articulé également autour du NPRNU et des conventions de renouvellement urbain.





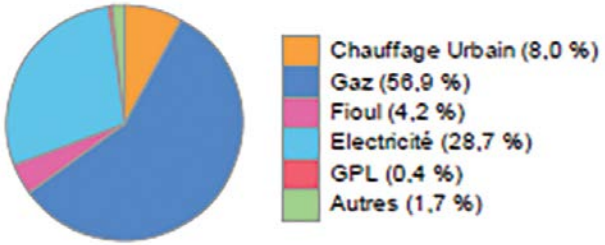
Village de Villepreux - mars 2017

Portrait du parc de logements saint-quentinois

Plus de la moitié des ménages sont chauffés au gaz

56,9 % des ménages saint-quentinois utilisent le gaz comme énergie de chauffage et 28,7 % utilisent l'électricité. Si le gaz est généralement peu couteux en dépense pour les ménages (même si son prix a augmenté), l'usage de l'électricité peut s'avérer onéreux, surtout dans les logements les plus anciens.

Les données INSEE permettent de confirmer la tendance observée et montre une prédominance du chauffage au gaz, qu'il soit central ou collectif.



source : ENERTER, Energies Demain - total : 84 575

Mode de chauffage des résidences principales en 2013				
Commune	Part des résidences principales avec chauffage central collectif (y compris chauffage urbain) %	Part des résidences principales avec chauffage central individuel avec une chaudière propre au logement %	Part des résidences principales avec chauffage tout électrique %	Part des résidences principales avec un autre moyen de chauffage %
Les Clayes-sous-Bois	43%	33%	21%	3%
Coignières	32%	44%	21%	2%
Elancourt*	36%	47%	15%	2%
Guyancourt*	21%	48%	29%	2%
Magny-les-Hameaux	20%	60%	17%	4%
Maurepas*	11%	74%	13%	2%
Montigny-le-Bretonneux	16%	41%	41%	2%
Plaisir*	44%	41%	14%	2%
Trappes*	54%	26%	18%	2%
La Verrière*	65%	22%	12%	1%
Villepreux	4%	65%	27%	3%
Voisins-le-Bretonneux	4%	33%	59%	4%
SQY	**30%**	**44%**	**24%**	**2%**
Yvelines	32%	40%	26%	3%
Île-de-France	38%	32%	28%	2%

Source : INSEE RP2013 Traitement SQY - DEPP

La part des résidences principales avec un chauffage central individuel (et une chaudière propre au logement) est de 44 % sur SQY, soit 4 points de plus que dans les Yvelines et 12 points de plus que la moyenne francilienne. Le mode de chauffage central collectif est en revanche moins présent sur SQY (30 %) que dans les Yvelines (32 %) et en Île-de-France (38 %).

Les communes où le chauffage central collectif est le plus représenté sont celles ayant un gros volume de logements construits avant 1974 :

- **Les Clayes-sous-Bois :** 43 % - 4 251 logements construits avant 1974,
- **Élancourt :** 36 % - 3 095,
- **Plaisir :** 44 % - 6 031,
- **Trappes :** 54 % - 4 956,
- **La Verrière :** 65 % - 1546.

Le mode de chauffage le plus représenté sur SQY est donc le chauffage central individuel avec une chaudière propre au logement (44 %). Ceci peut s'expliquer notamment par la part importante (40 %) de logements individuels sur le territoire.

Et en effet, les communes usant le plus de ce mode de chauffage présente toutes un taux de logements individuels supérieur à la moyenne saint-quentinoise :

- **Coignières :** 44 % de résidences principales avec chauffage central individuel – 55 % de logements individuels,
- **Magny-les-Hameaux :** 60 % de chauffage individuel - 70 % de logements individuels,
- **Maurepas :** 74 % de chauffage individuel - 47 % de logements individuels,
- **Villepreux :** 65 % de chauffage individuel – 73 % de logements individuels.

Le chauffage tout électrique est donc minoritaire sur SQY (24 %). Cependant, des écarts sont observables notamment sur les communes d'Élancourt, Maurepas, Plaisir et La Verrière (en dessous de 15 %) et Montigny-le-Bretonneux (41 %) ou Voisins-le-Bretonneux (59 %).

Un taux d'effort énergétique inférieur à la moyenne nationale

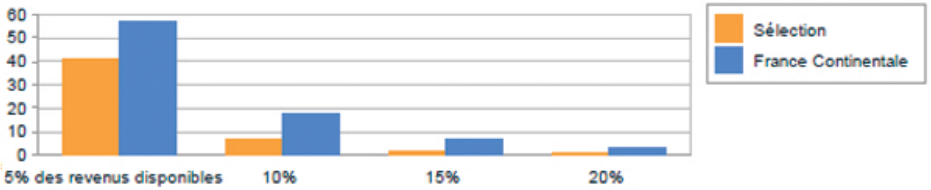
** Sélection = SQY*

Ces chiffres doivent être considérés par rapport au taux d'effort énergétique et à la vulnérabilité énergétique des ménages. Un ménage est considéré comme vulnérable énergétiquement lorsque l'ensemble des factures liées à l'énergie issues du logement représentent plus de 10 % de son revenu disponible (définition anglo-saxonne).

On observe sur SQY que la grande majorité des ménages ne sont pas en situation de vulnérabilité énergétique. 41 % des ménages saint-quentinois accordent entre 5 et 10 % de leurs revenus aux dépenses d'énergie, 8 % entre 10 et 15 % et 3 % sont au-dessus de 15 %.

Au total, si 89 % des ménages sur SQY ne sont pas en situation de vulnérabilité énergétique, 11 % des ménages saint-quentinois sont vulnérables ou potentiellement vulnérables.

Part des ménages (%) dont la TEE Logement est supérieur au seuil de... :



source : PRECARITER, Energies Demain, propriété d'ERDF - 2012

Tableau des taux d'efforts énergétiques :

Indicateur	Sélection 2012	Yvelines (Département) 2012	Île-de-France (Région) 2012	France Continentale 2012
TEE Logement Réel Moyen (%)	4	4	4	5
TEE Mobilité Réel Moyen (%)	3	3	3	4
TEE Total Réel Moyen (%)	7	7	7	9
Ménages dont le TEE logement > 10% des rev. disp.	6 244	54 801	439 235	4 869 660
Ménages dont le TEE mobilite > 10% des rev. disp.	958	8 049	100 022	1 286 750
Ménages dont le TEE Total > 15% des rev. disp.	6 884	55 158	490 465	5 624 750

source : PRECARITER, Energies Demain, propriété d'ERDF - 2012

ENJEUX

Si le parc saint-quentinois semble peu atteint par la précarité énergétique, SQY devra rester vigilant face au vieillissement des parcs de logement les plus anciens.

SQY devra anticiper le vieillissement des infrastructures.

Même si elle est peu présente, la précarité énergétique des ménages saint-quentinois ne doit pas progresser car 41% des ménages saint-quentinois accordent entre 5 et 10% de leurs revenus disponibles pour leurs dépenses d'énergie.

Avec un coût de l'énergie qui peut augmenter, certains ménages peuvent potentiellement basculer au-delà des 10% et être en situation de vulnérabilité énergétique.

Le pilotage à distance et le « monitoring » (gestion connectée des logements) peuvent permettre de mieux calibrer la dépense d'énergie. Le développement des compteurs intelligents (Linky pour l'électricité et Gaspard pour le gaz) est également une opportunité afin que les ménages puissent mieux identifier leur consommation d'énergie.

Portrait du parc de logements saint-quentinois :

Atouts	Faiblesses
• Un parc de logements globalement récent, peu concerné par les problématiques d'indignité. • Une offre de logements attractive et identifiée dans le département.	• Une offre faible en logements de petites typologies (T1/T2) alors que la demande est en augmentation. • Une sous occupation importante dans le parc individuel. • Un déséquilibre de la répartition du parc collectif entre les communes.
Opportunités	**Menace**
• Poursuivre le développement des dispositifs d'aides de l'ANAH pour maintenir la bonne qualité du parc privé. • Un développement du logement en diffus à identifier afin de proposer une nouvelle offre adaptée aux besoins du territoire. • La gestion connectée des logements pour une meilleure gestion des dépenses d'énergies.	• Une vigilance à porter sur la qualité énergétique des logements construits dans les années 1970 : dispositifs ANAH pour le parc privé, travail avec les bailleurs sociaux pour le parc social. • Un taux de vacance faible à l'échelle SQY mais des variations importantes entre les communes : une vigilance à porter sur Trappes, Élancourt et Maurepas qui dépassent les 4 %. • Des typologies de logements majoritairement grandes (58 % de T4 et plus) qui sont de moins en moins en adéquation avec les besoins en raison de la diminution de la taille des ménages.

Le parc de logements de SQY est en inadéquation par rapport aux attentes des ménages concernant les petites typologies. Elles sont peu présentes aussi bien dans le parc privé que dans le parc social alors que leur demande est en augmentation. Seul le parc locatif privé présente une part de petites typologies plus importante mais ce parc est quantitativement faible dans un territoire où les propriétaires occupants sont majoritaires. Ce manque de petites typologies engendre un phénomène de sous-occupation des logements pour les petits ménages du territoire, en particulier les occupants de maisons individuelles vieillissants. Le parcours résidentiel des jeunes ménages ou des jeunes en situation de décohabitation est également impacté par ce manque. Une fuite des jeunes ménages est constatée sur le territoire.

En héritage du développement de la ville nouvelle, l'offre en habitat collectif et en logements locatifs sociaux est répartie de manière très différentiée entre les communes. Ce déséquilibre est à interroger dans la programmation habitat du PLH. Autre héritage de ce passé, plus de 60 % du parc de logement a été construits après 1974, il est donc peu concerné par les problématiques d'indignité. Cependant, des rénovations énergétiques seront à prévoir pour maintenir une bonne qualité de l'offre aussi bien privée (dispositifs ANAH) que sociale (partenariat avec les bailleurs dans le cadre de l'ANRU et interventions de droit commun).

Les chiffres clés :

91 194
logements en 2013 dont **86 154** résidences principales

60%
du parc en collectif et **40%** en individuel

63%
du parc construit après 1974

4%
de vacance en 2013

55%
de propriétaires occupants

58%
de logements de type 4 et plus et **19%** de logements d'une ou deux pièces

59%
de ménages de **2** personnes occupent un T4 ou plus

Logements familiaux
Logements récents Parc **indigne faible**
Sous occupation dans les pavillons
Logements collectifs
Vacance faible Rénovations Grands logements
Offre réduite en **locatif privé**
Chauffage au gaz majoritaire

III B Un marché de l'immobilier dynamique mais contrasté

1 LA CONSTRUCTION NEUVE*

SQY a trouvé son rythme de construction et doit continuer à se détacher de l'étiquette « ville nouvelle ».

Entre 1982 et 1999, 20 000 logements ont été construits sur le périmètre historique de SQY : un tiers l'ont été en maisons individuelles et deux tiers en logements collectifs.

Depuis le 1er janvier 2004, SQY n'est plus une ville nouvelle et le territoire a abandonné la logique d'étalement urbain à grande échelle afin de se recentrer sur un développement en reconstruction et/ou densification des secteurs anciens. **Ceci dans le but d'arriver à une synergie urbaine favorisant un territoire plus équilibré et calibré pour sa population.**

Logements autorisés depuis 2012 sur SQY : une moyenne de 1 558 logements/an.

7 791 logements ont été autorisés depuis 2012 sur les 12 communes de SQY, soit environ 1 558 par année. Là aussi, on peut on peut observer une certaine disparité entre les communes. Guyancourt, Montigny-le-Bretonneux, Plaisir et Trappes concentrent 5 330 logements autorisés, soit de **68 % du total saint-quentinois.**

Composé à 40 % de logements individuels, la production récente a été axée ces dernières années sur une offre de logements plus collective.
Ainsi, c'est 5 752 logements, soit 74 %, de logements collectifs qui ont été autorisés entre 2012 et 2016. 10 %, soit 805 logements, l'ont été individuels dont 285 en individuels purs et 520 en individuels groupés. Enfin, 16 % de la construction concentre les logements en résidence (résidences étudiantes, foyers jeunes travailleurs).

Nombre de logements autorisés par commune sur SQY entre 2012 et 2016

Commune	2012	2013	2014	2015	2016	Total général	Moyenne/an	Dont logements en résidence
Les Clayes-sous-Bois	7	16	71	12	33	139	28	0
Coignières	1	10	11	3	97	122	24	0
Elancourt*	202	44	171	38	133	588	118	100
Guyancourt*	459	484	41	10	200	1 194	239	148
Magny-les-Hameaux	60	15	53	119	44	291	58	0
Maurepas*	1	6	30	10	7	54	11	0
Montigny-le-Bretonneux	676	0	162	68	334	1 240	248	647
Plaisir*	31	58	22	605	460	1 176	235	174
Trappes*	286	263	292	712	167	1 720	344	165
La Verrière*	47	38	186	4	68	343	69	0
Villepreux	90	496	0	0	16	602	120	0
Voisins-le-Bretonneux	207	1	1	112	1	322	64	0
SQY	**2 067**	**1 431**	**1 040**	**1 693**	**1 560**	**7 791**	**1 558**	**1 234**

Source : Sitadel2 2012-2016 - Traitement SQY DEPP. Ne sont pas comptabilisés par Sitadel2 l'autorisation pour la construction de 190 logements de la résidence sociale ADOMA à Elancourt. Des décalages entre le bilan du PLH. et Sitadel2 sont observés mais n'influencent pas le volume global de logements autorisés. L'inscription d'un PC peut varier d'une année à l'autre entre la comptabilisation des services instructeurs de SQY et SITADEL2. Une variation peut tout de même être observée sur la comptabilisation du diffus.

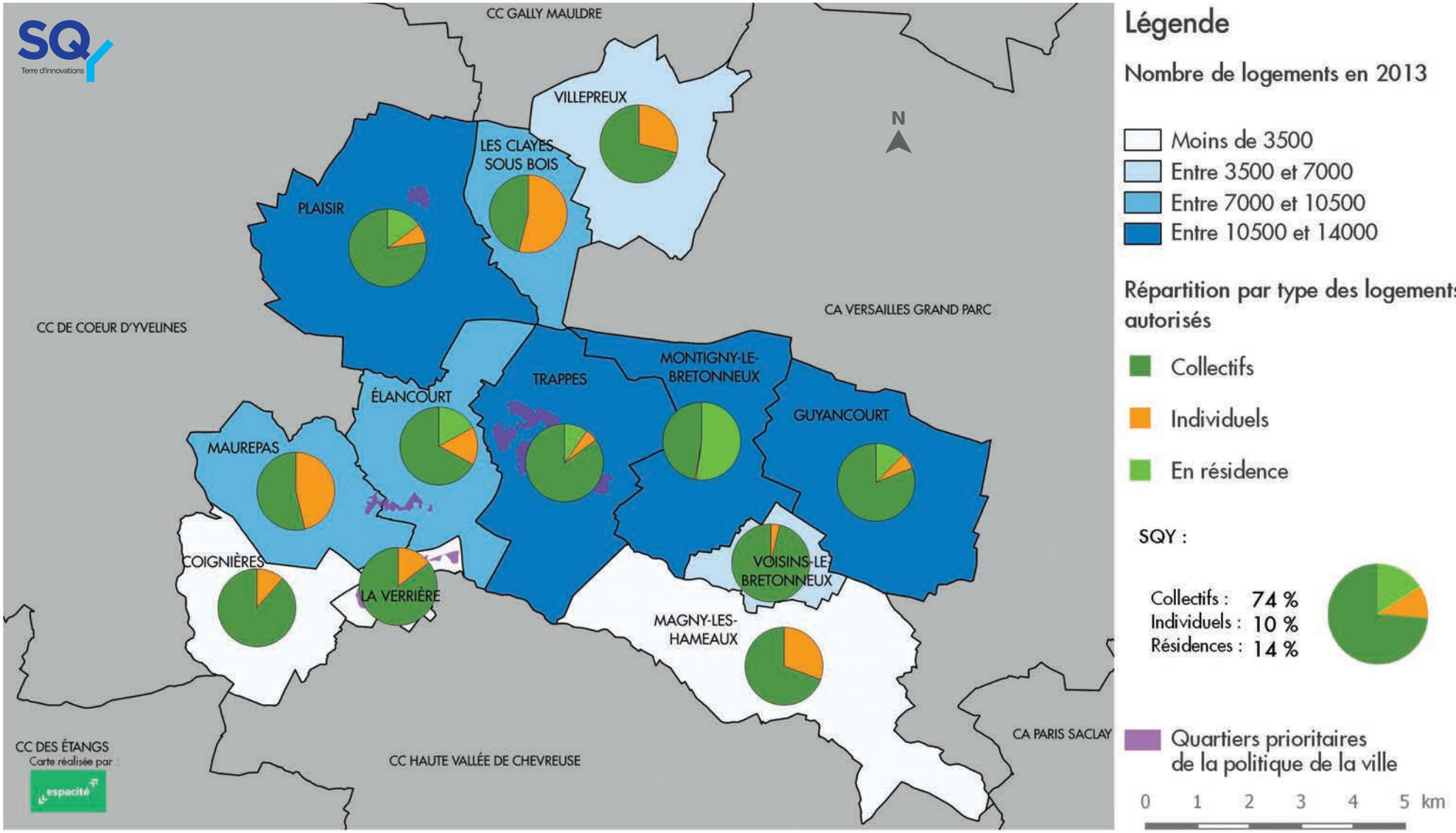
ENJEUX

SQY a axé sa production de logements sur le collectif, tout en diversifiant son offre en apportant un volume de logements en résidence nécessaire pour le territoire (voir III.F « Le parc de logements des publics spécifiques).

La production a été majoritairement collective, sans pour autant négliger l'offre de logements individuels et notamment en individuels groupés, moins consommatrice de foncier que les logements individuels purs.

**Le traitement des données Sitadel2 a été réalisé en prenant compte des logements autorisés et non commencés. Ainsi, les retards de livraison, et plus généralement les différents aléas pouvant retarder la sortie de projets de logements, n'impacteront pas la production atteignable à terme*

Volume et type de logements autorisés entre 2012 et 2016



Source : Sitadel2 2012-2016, Traitement SQY-DEPP

III B Un marché de l'immobilier dynamique mais contrasté

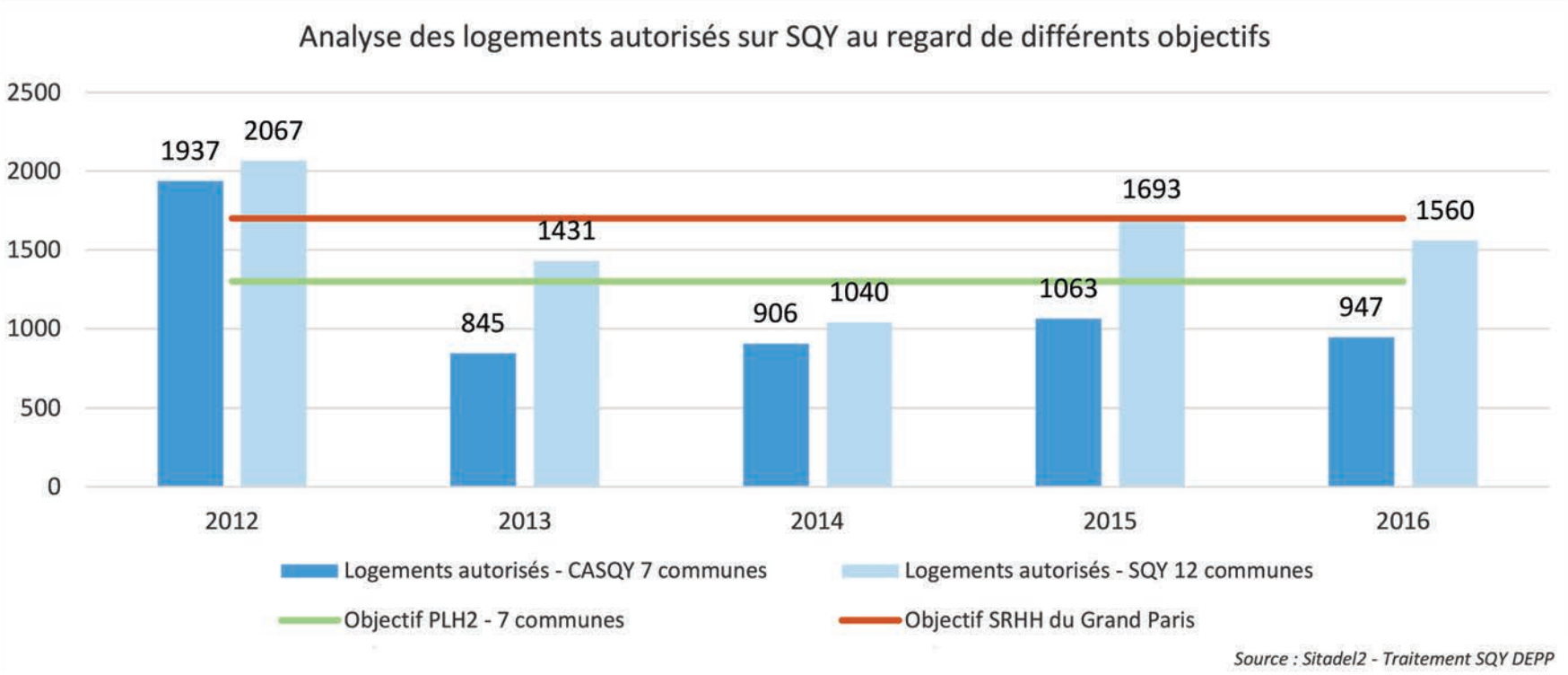
Ecarts entre objectifs et réalisations : PLH2, PLH SQY et SRHH

Si les objectifs du PLH2, à 7 communes sont en voie d'être atteints en raison de nombreux retards de livraisons, on peut observer qu'à l'échelle des 12 communes qui composent dorénavant SQY, l'objectif de 1 300 logements/an du PLH2 (à 7 communes donc) est atteint avec **7 791 logements autorisés pour un objectif de 6 500 sur 5 ans (sans compter l'année 2017),** porté par une production de logements en résidence (notamment étudiants).

Un objectif de 1 300 logements qui semble pertinent et atteignable pour SQY, là où l'objectif de 1 700 logements imposé par le SRHH est supérieur à ce que le territoire saint-quentinois a pu produire ces dernières années.

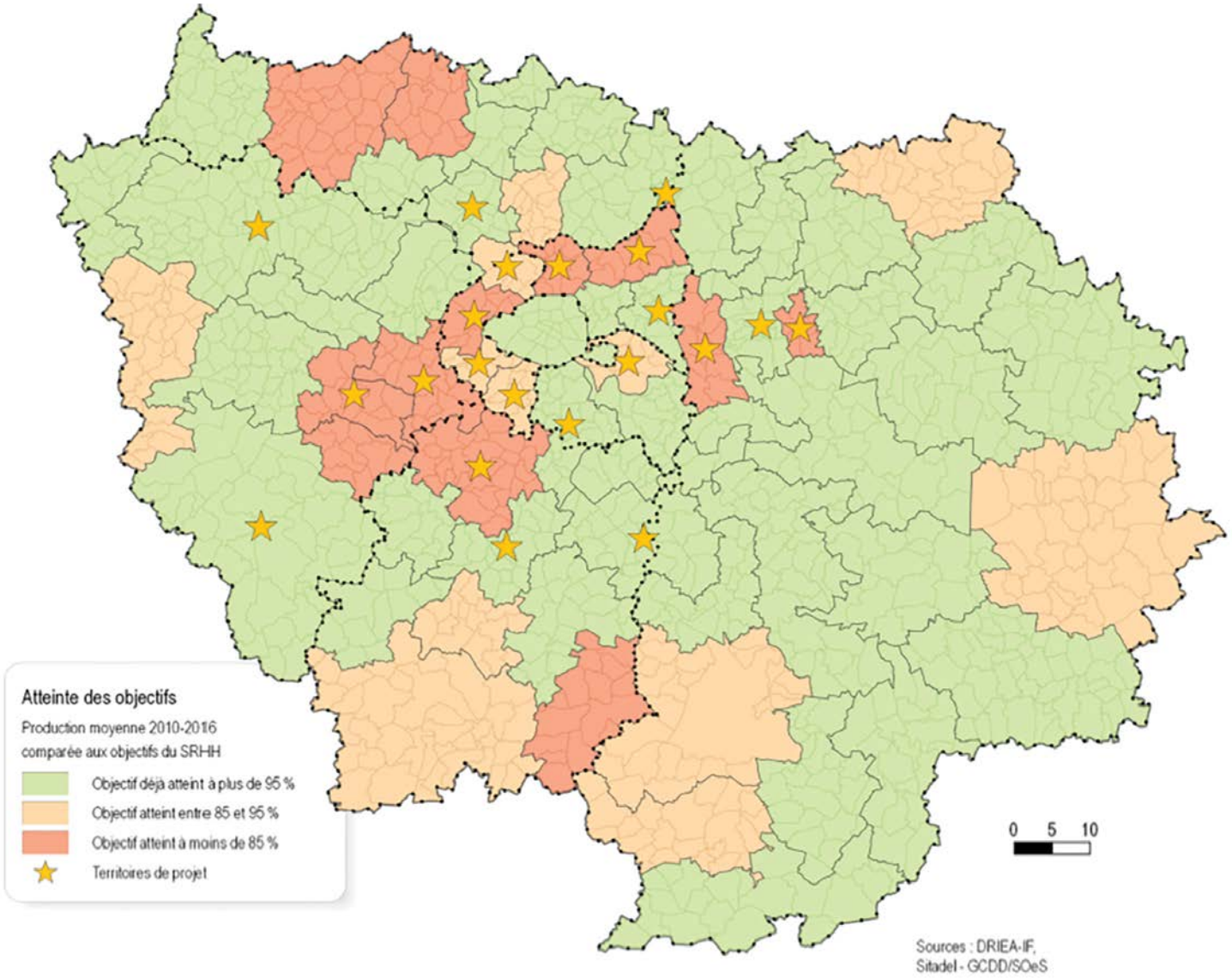
ENJEUX

La construction sur SQY s'inscrit dans une dynamique globale où le contexte économique général joue fortement sur la construction de logements. Ainsi, les enjeux soulevés précédemment autour du SRHH et de l'objectif imposé par ce schéma font écho aux réalités observées sur le terrain, au poids de l'histoire et au projet du territoire saint-quentinois sur le long terme.



Source : Sitadel2 - Traitement SQY DEPP

Rythme de production passé des territoires au regard des ojectifs du SRHH



III B Un marché de l'immobilier dynamique mais contrasté

Un rythme de construction calquée sur les tendances locales et régionales

Si on excepte GPSO qui représente plus de 400 000 habitants dans les Yvelines, **SQY se situe dans la moyenne des autres agglomérations ayant le même poids démographique. SQY se situe (16 %) dans la moyenne des agglomérations de Boucle de Seine (19 %) et Versailles Grand Parc (14 %) en termes part de logements autorisés en 2015.** Suite à la crise économique mondiale ayant touchée la France à partir de 2007, la construction de logements a redémarré au début des années 2010 après 2 années historiquement faibles en 2008 et 2009. Depuis, le niveau de construction sur SQY suit un rythme équivalent aux territoires voisins, fait de légères hausses et baisses.

Logements autorisés en Île-de-France par département et au sein de la MGP :

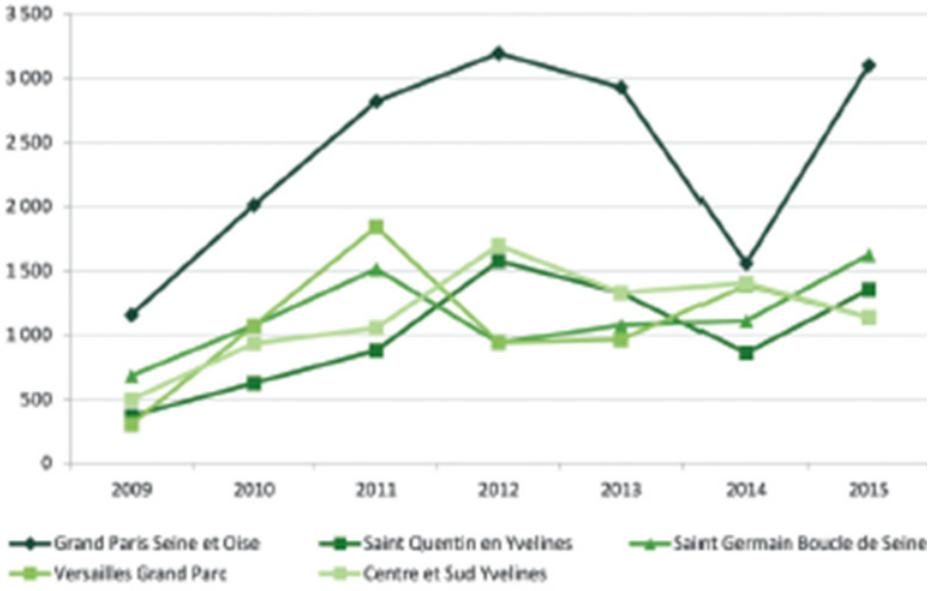
Département	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016*
Paris	2 677	6 907	5 192	3 089	5 202	5 483	3 872
Hauts-de-Seine	6 344	9 603	9 561	8 960	7 802	9 158	13 924
Seine-Saint-Denis	10 185	11 779	12 402	8 722	10 220	12 646	15 781
Val de Marne	8 063	8 770	9 067	5 347	8 856	10 367	9 823
Sous-total petite couronne	***27 269***	***37 059***	***36 222***	***26 118***	***32 080***	***37 654***	***43 400***
Seine-et-Marne	8 446	9 782	9 230	10 070	8 370	9 488	10 861
Yvelines	6 121	8 553	9 198	8 200	6 601	9 109	9 305
Essonne	9 651	8 885	9 565	9 645	6 463	9 623	11 361
Val-d'Oise	7603	7080	7846	6178	7499	6741	9335
Sous-total grande couronne	***31 821***	***34 300***	***35 839***	***34 093***	***28 933***	***34 961***	***40 862***
TOTAL MGP	30 136	39 437	37 612	27 343	32 726	38 732	44 273
TOTAL hors MGP	28 954	31 922	34 449	32 868	28 287	33 883	39 989
TOTAL Île-de-France	**59 090**	**71 359**	**72 061**	**60 211**	**61 013**	**72 615**	**84 262**

* A fin mars 2017 (extraction à la date du 2 mai 2017), 84 262 logements ont été autorisés pour l'année 2016. Ce chiffre est susceptible d'être augmenté par les autorisations saisies intervenues au cours du deuxième semestre de l'année 2017 et d'être diminué par les annulations d'autorisations. Les données de l'année 2016 ne seront stabilisées que début juillet et disponibles en août 2017.

Source : Sit@del2 – Données à fin mars – Extraction au 2 mai 2017

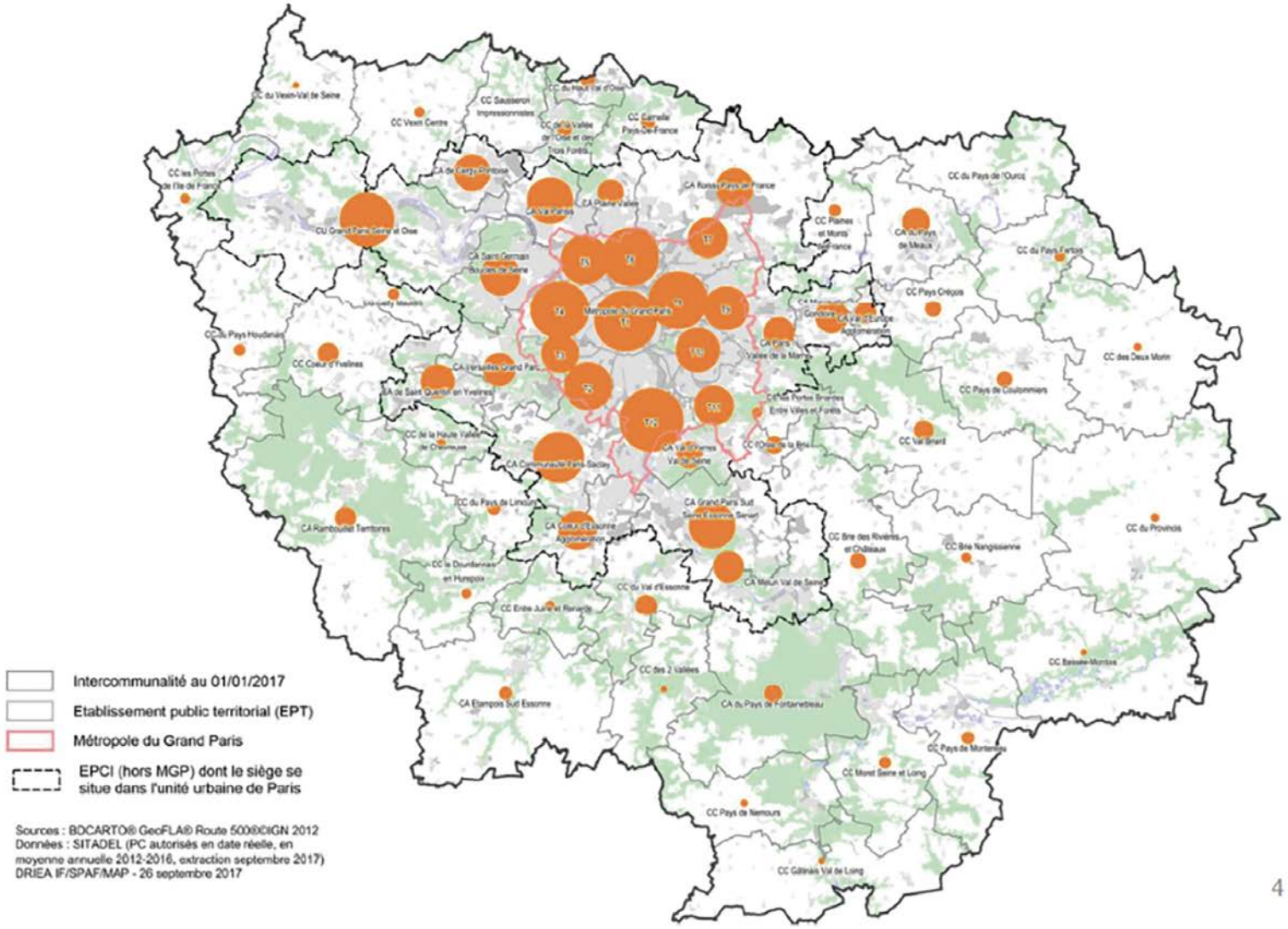
À noter que depuis 2014, une hausse récente de la construction de logements sur les Yvelines et plus généralement en France, est observée.

L'avènement de certains dispositifs (Pinel par exemple, permettant aux propriétaires de logements neufs de bénéficier de réduction d'impôts en louant leur logement) mais également une meilleure conjoncture peuvent expliquer l'embellie récente des marchés immobiliers. Un contexte plus favorable qui se confirme par les ventes et la promotion immobilière neuve.



Source : Sitadel 2016 – Traitement ADIL 78 (hors logements en résidence)

Dynamique de production de logements en Île-de-France de 2012 à 2016



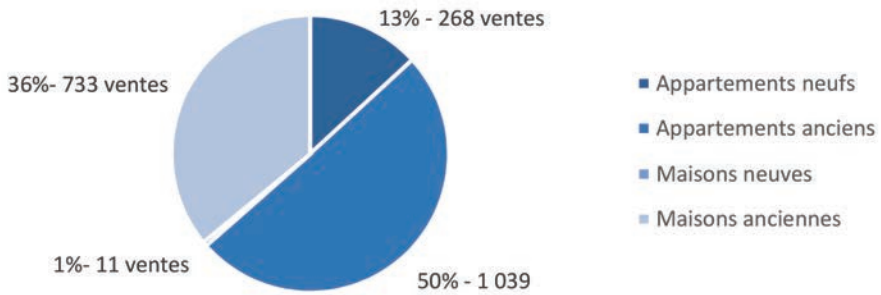
Un marché de l'immobilier dynamique mais contrasté

2 LA PROMOTION IMMOBILIÈRE

2 054 transactions enregistrées en 2015

2 054 ventes ont été comptabilisées par les notaires (base BIEN) en 2015, principalement axées sur le collectif ancien.

Transactions immobilières sur SQY en 2015 :



Source : Bien 2015 - Traitement SQY DEPP

En effet, la part de l'ancien représente 86 % des acquisitions totales dont 50 % d'appartements et 36 % de maisons. La part des acquisitions dans le neuf est donc de 14 % et très majoritairement composée d'appartements (13 %).

Si l'on prend en compte le total des transactions ajouté au total moyen de logements autorisés - par les permis de construire - par an (1 558), on obtient un ensemble de 3 612 logements : soit un volume total de logements libérés et mis sur le marché représentant environ **4 % du parc total de logements existants.**

Une offre en adéquation avec la demande au fil des années sur les appartements neufs

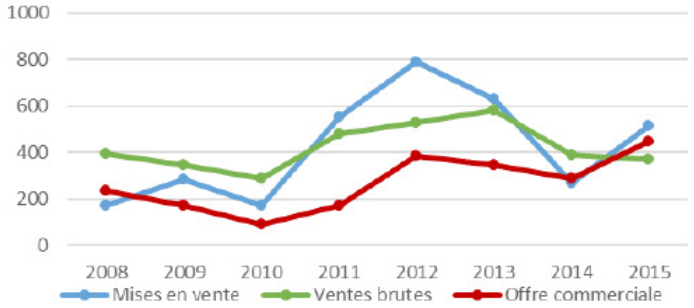
À SQY, les volumes de vente suivent bien les mises en vente chaque année. Le marché immobilier saint-quentinois fait donc preuve d'une bonne élasticité, considéré comme un signe positif sur un marché immobilier.

Ensuite, les variations du nombre de ventes et de mises en vente peuvent évoluer en peu de temps pouvant aller de 200 en 2010 à près de 800 en 2012.

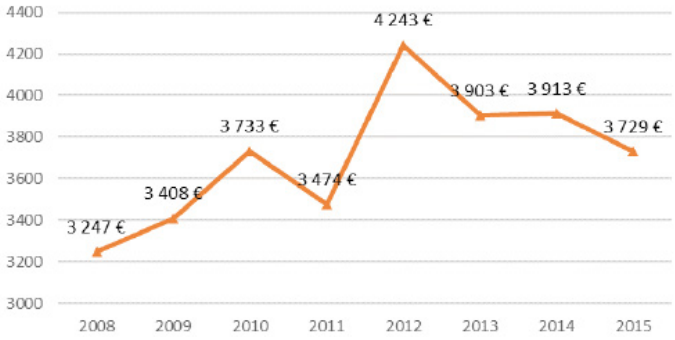
Évidemment, différents facteurs peuvent expliquer ces deltas (conséquences de la crise économique et immobilière, avancée et définition des projets...) mais ils peuvent souligner que la bonne santé du marché est souvent dépendante de grands projets inclus dans des ZAC.

Quant aux prix de vente observés sur les dernières années, ils se situent en moyenne sur une fourchette allant de 3 400 €/m² à 3 900 €/m², selon évidemment la localisation du projet. En effet, SQY regroupe des communes bénéficiant de notoriétés résidentielles et de potentiels d'attractivités contrastées où les communes les moins cotées pratiquent des prix en « entrée de gamme » autour des 3 000 €/m², alors que certaines en « gamme supérieure » peuvent afficher des prix allant de 4 700 à 5 000 €/m².

Évolutions des mises en ventes, ventes brutes, de l'offre et des prix au m²

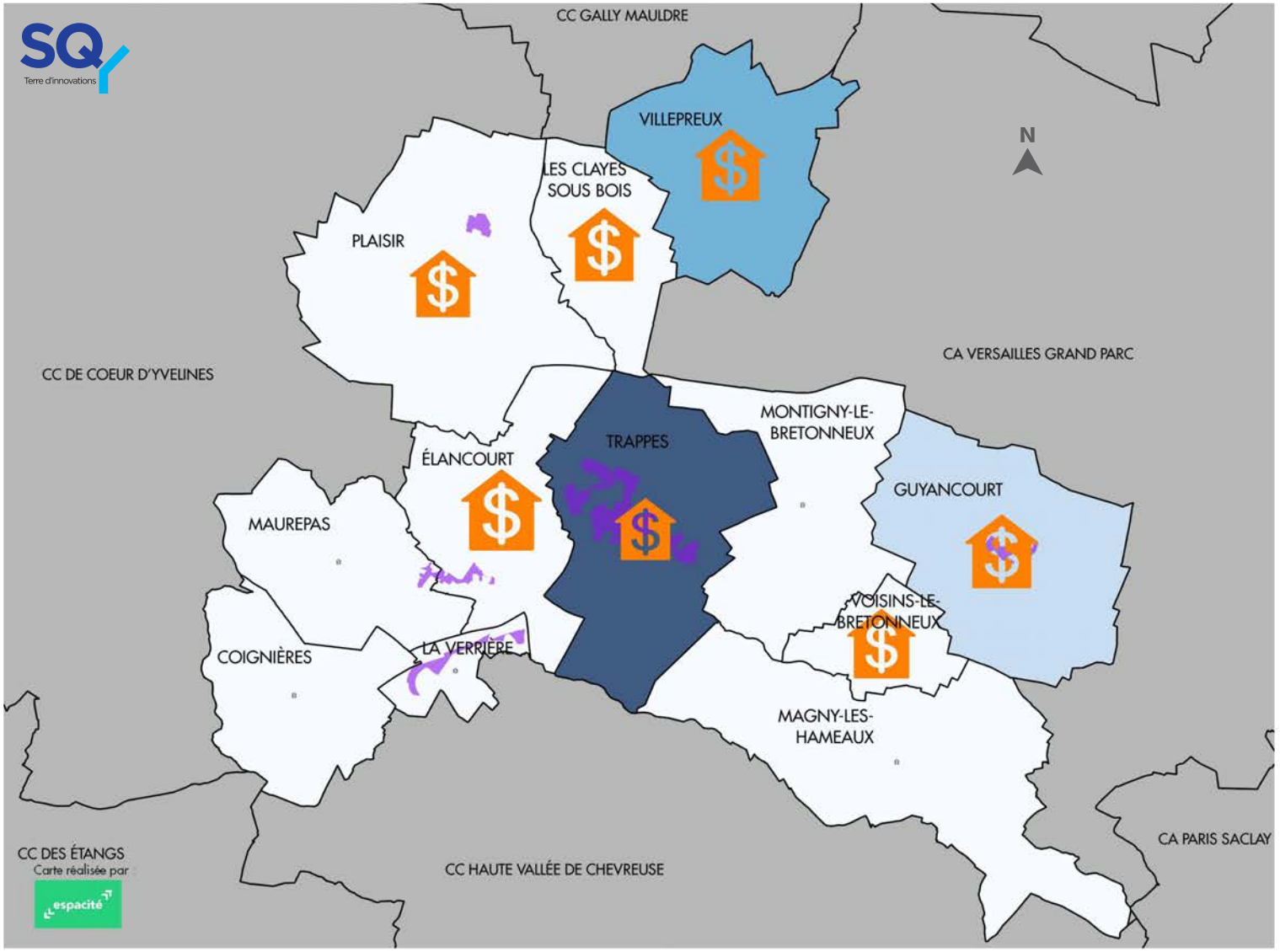


Source : ECLN-DRIEA Ile-de-France / Traitement Adéquation pour SQY



Source : ECLN-DRIEA Ile-de-France / Traitement Adéquation pour SQY

Ventes d'appartements neufs en 2015



Légende

Nombre de ventes en 2015

- Moins de 30
- Entre 30 et 60
- Entre 60 et 90
- Entre 90 et 120
- Entre 120 et 150

Prix moyen aui m² (en euros)

3000

SQY :

Nombre de ventes : **269**
Prix moyen au m² : **3750 €**

Quartiers prioritaires de la politique de la ville

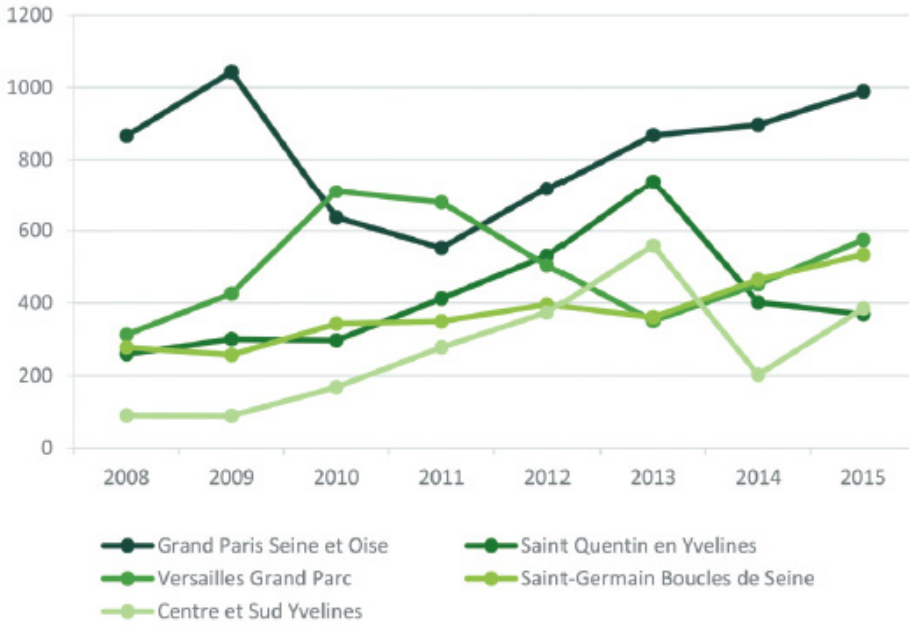
0 1 2 3 4 5 km

Source : PNS - BIENS 2015, Traitement SQY-DEPP

III B Un marché de l'immobilier dynamique mais contrasté

SQY dans les Yvelines

Évolutions des ventes de logements neufs depuis 2008 :



Source : ECLN-DRIEA Île-de-France / Traitement ADIL 78

SQY se place depuis plusieurs années comme un territoire où la promotion immobilière neuve se porte relativement bien. En effet, **avec un pic approchant les 800 logements vendus en 2013** et **une moyenne de ventes autour de 400 logements, SQY dispose d'un marché actif à l'échelle du département yvelinois.** Cependant, les ventes de logements ont semblé marquer le pas depuis 2013 pour atteindre un niveau similaire à la période post-crise économique (2008-2010). De plus, les ventes de logements neufs sont concentrées principalement sur les communes bâtisseuses et pour l'année 2015, près de la moitié des ventes étaient situées sur Trappes.

Le stock affiné de **684 logements** en cours de commercialisation au 13/09/2017 (requête Seloger.com) couplé à l'avancée des futurs projets du territoire permettent de tempérer la baisse récente des ventes et d'envisager une hausse dans les prochaines années.

ENJEUX

Les logements disponibles sur le territoire paraissent accessibles aux différents publics pouvant accéder à la propriété. Cependant, le niveau de la promotion immobilière neuve a souvent été dépendant des réalisations d'importants projets urbains en secteur aménagé, il conviendra de proposer un nouvel élan de commercialisation.

L'état du secteur immobilier dépendra également de l'avancée des projets de transport et de restructuration du territoire évoqués précédemment. w



ZAC de l'Aérostat - Trappes, janvier 2017

Un marché de l'immobilier dynamique mais contrasté

3 LE MARCHÉ DE L'ANCIEN : LES APPARTEMENTS

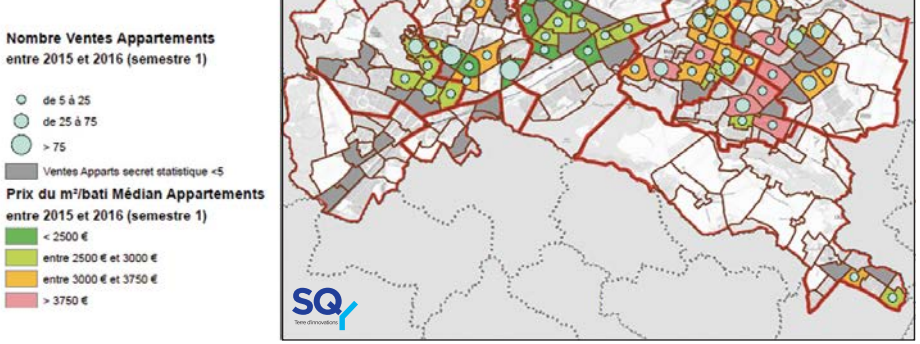
Un marché immobilier majoritairement axé sur l'ancien

Si près de **269 appartements neufs ont été vendus sur SQY en 2015**, ils ne représentent que 21 % des ventes totales d'appartements. En effet, **1 308 appartements ont été vendus sur le marché de l'ancien**, soit 79 % des ventes totales durant l'année 2015.

Le marché du neuf est porté par principalement par 2 ou 3 communes globalement, les transactions sur le marché sont bien plus réparties sur le territoire.

En 2015, 7 communes de SQY (Les Clayes-sous-Bois, Élancourt, Guyancourt, Maurepas, Montigny-le-Bretonneux, Plaisir, Trappes) ont enregistré un peu moins (dans le cas de Maurepas, 77 ventes) ou plus de 100 transactions.

Commune	Nombre ventes entre 2015 et 2016 (semestre 1)
Les Clayes-sous-Bois	161
Coignières	14
Elancourt*	362
Guyancourt*	214
Magny-les-Hameaux	32
Maurepas*	174
Montigny-le-Bretonneux	391
Plaisir*	297
Trappes*	131
La Verrière*	5
Villepreux	29
Voisins-le-Bretonneux	64
SQY	**1 874**

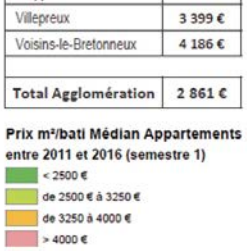


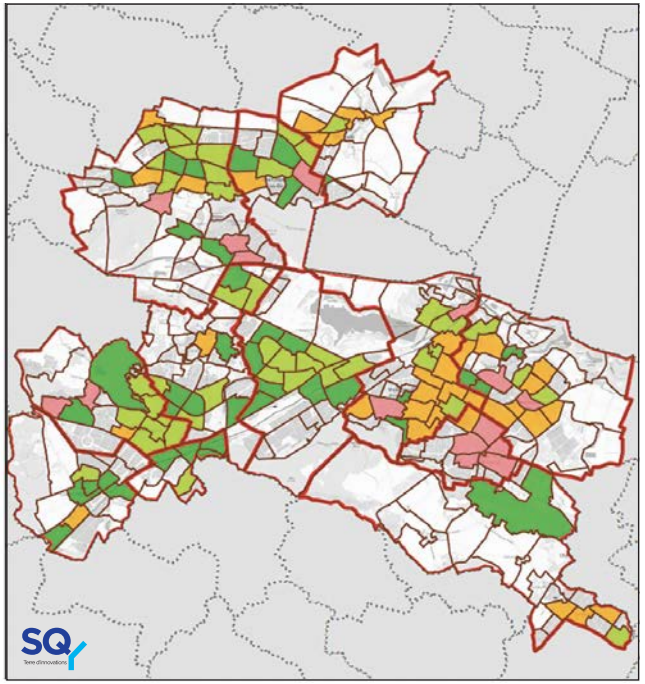
Des prix plus élevés à l'est et au nord de SQY

Tout comme sur le marché du neuf, des disparités ressortent entre les différents prix de vente au m² avec globalement des prix plus élevés à l'est et au nord de l'agglomération (Les Clayes-sous-Bois, Guyancourt, Montigny-le-Bretonneux, Magny-les-Hameaux, Villepreux, Voisins-le-Bretonneux) et en dessous de 3 000 €/m² au centre est à l'ouest (Élancourt, Maurepas, La Verrière).

À noter que certaines communes (Les Clayes-sous-Bois, Élancourt, Plaisir) disposent de « micro-marchés » où les prix observés peuvent fortement variés d'un quartier à l'autre (cf. cartes ci-dessous, Source : SQY-Service Foncier).

	Prix médian m² bâti
Les Clayes-sous-Bois	2 625 €
Coignières	3 223 €
Elancourt	2 612 €
Guyancourt	3 594 €
La Verrière	2 875 €
Magny-les-Hameaux	2 846 €
Maurepas	2 798 €
Montigny-le-Bretonneux	3 501 €
Plaisir	2 829 €
Trappes	2 561 €
Villepreux	3 399 €
Voisins-le-Bretonneux	4 186 €
Total Agglomération	**2 861 €**





4 LE MARCHÉ DE L'ANCIEN : LES MAISONS

Un marché des maisons anciennes important sur SQY

Si près de 1 305 appartements ont été vendus en 2015 (base BIEN) sur le marché de l'ancien, 854 ventes de maisons anciennes ont été réalisées, soit 40 % des ventes totales sur le marché de l'ancien.

L'historique du développement de la ville nouvelle de SQY a longtemps favorisé le modèle de la « maison familiale », expliquant l'importance qu'a ce type de logement sur son territoire. **À titre de comparaison en 2015, les ventes de maisons anciennes sur le territoire voisin de Versailles Grand Parc représentent 20 % des ventes totales sur le marché de l'ancien.**

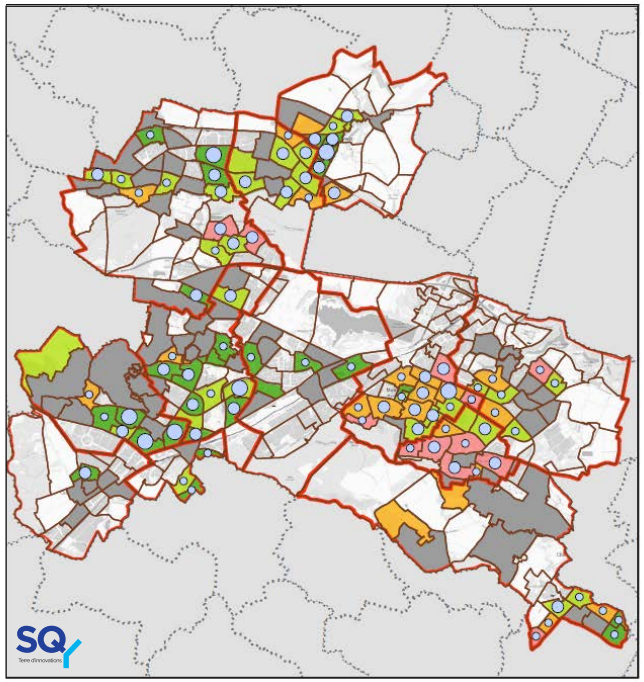
Une offre présente sur tout le territoire

L'offre de maisons anciennes (base BIEN 2015) parait assez bien répartie sur le territoire saint-quentinois avec 3 communes où se sont vendues plus de 100 maisons (Élancourt, Montigny-le-Bretonneux et Plaisir) et 4 entre 70 et 100 (Les Clayes-sous-Bois, Maurepas, Villepreux et Voisins-le-Bretonneux). Guyancourt et Magny-les-Hameaux ont un **nombre de ventes de 43 et 55 sur 2015** tandis que Coignières, La Verrière et Trappes ont eu moins de 30 transactions sur leurs communes.

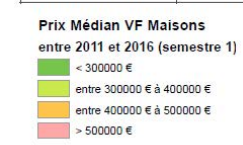
À noter que certaines communes (Les Clayes-sous-Bois, Magny-les-Hameaux, Montigny-le-Bretonneux et Voisins-le-Bretonneux) disposent de « micro-marchés » où les prix observés peuvent fortement variés d'un quartier à l'autre (cf. cartes ci-dessous, Source : SQY-Service Foncier).

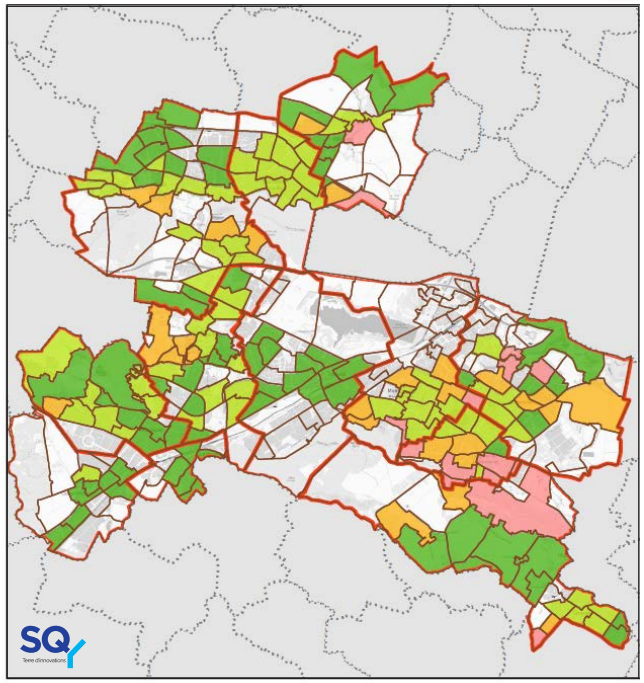
Commune	Nombre ventes entre 2015 et 2016 (semestre 1)
Les Clayes-sous-Bois	110
Coignières	14
Elancourt*	162
Guyancourt*	70
Magny-les-Hameaux	69
Maurepas*	134
Montigny-le-Bretonneux	181
Plaisir*	191
Trappes*	39
La Verrière*	27
Villepreux	118
Voisins-le-Bretonneux	115
SQY	**1 230**





	Prix médian VF
Les Clayes-sous-Bois	333 100 €
Coignières	295 500 €
Elancourt	305 500 €
Guyancourt	392 000 €
La Verrière	274 200 €
Magny-les-Hameaux	352 000 €
Maurepas	293 000 €
Montigny-le-Bretonneux	395 000 €
Plaisir	320 000 €
Trappes	251 000 €
Villepreux	293 000 €
Voisins-le-Bretonneux	450 600 €
Total Agglomération	**312 750 €**





III B Un marché de l'immobilier dynamique mais contrasté

Cœurs de ville, quartiers prisés et périphériques

Les ventes compilées des 5 dernières années (2011-2016) sur le territoire saint-quentinois permettent de mettre en avant des prix vente relativement homogènes sur le territoire. **Les maisons anciennes se vendent entre 300 000 et 375 500 € dans les quartiers centraux de la plupart des communes et en dessous de 300 000 € dans les quartiers en périphérie.**

Cependant, l'est saint-quentinois (Guyancourt, Montigny-le-Bretonneux, Magny-les-Hameaux, Voisins-le-Bretonneux) dispose de certains quartiers où le niveau de ventes des maisons anciennes atteints des fourchettes comprises entre 375 000 et 450 000 €, voir plus dans certains quartiers. Ceci est également observable dans quelques quartiers des autres communes de l'agglomération (Les Clayes-sous-Bois, Élancourt, Plaisir).

En conclusion, une différence de 200 000 euros est à noter entre le prix de vente moyen le moins élevé et le plus élevé, pour un prix moyen global de 312 750 €.

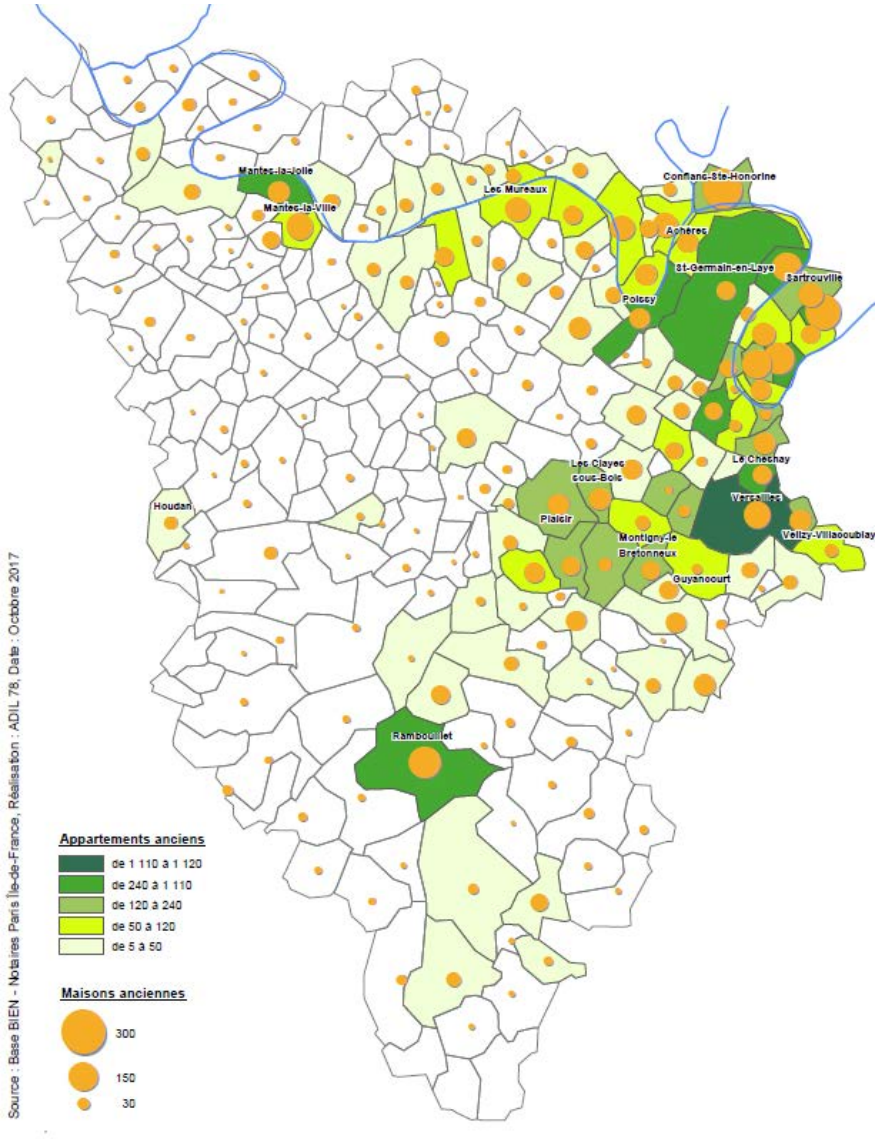
ENJEUX

Le marché de l'ancien sur SQY reste attractif dans les Yvelines et, contrairement au marché du neuf, concerne toutes les communes du territoire.

Représentant 10 % des transactions totales yvelinoises, le marché de l'ancien saint-quentinois est un marché relativement équilibré dans le département où les prix les plus élevés sont concentrés sur SGBS et VGP.

Cependant, tout comme sur le marché de l'immobilier neuf, certaines communes sont composées de « micromarchés » où les valeurs admissibles sont variables d'un quartier à l'autre, justifiant des gammes de prix plus hétérogènes.

Volumes de transactions de logements anciens en 2015 :



5 LE PROFIL DES ACQUÉREURS SUR SQY

Une majorité de cadres et de professions intermédiaires parmi les acquéreurs*

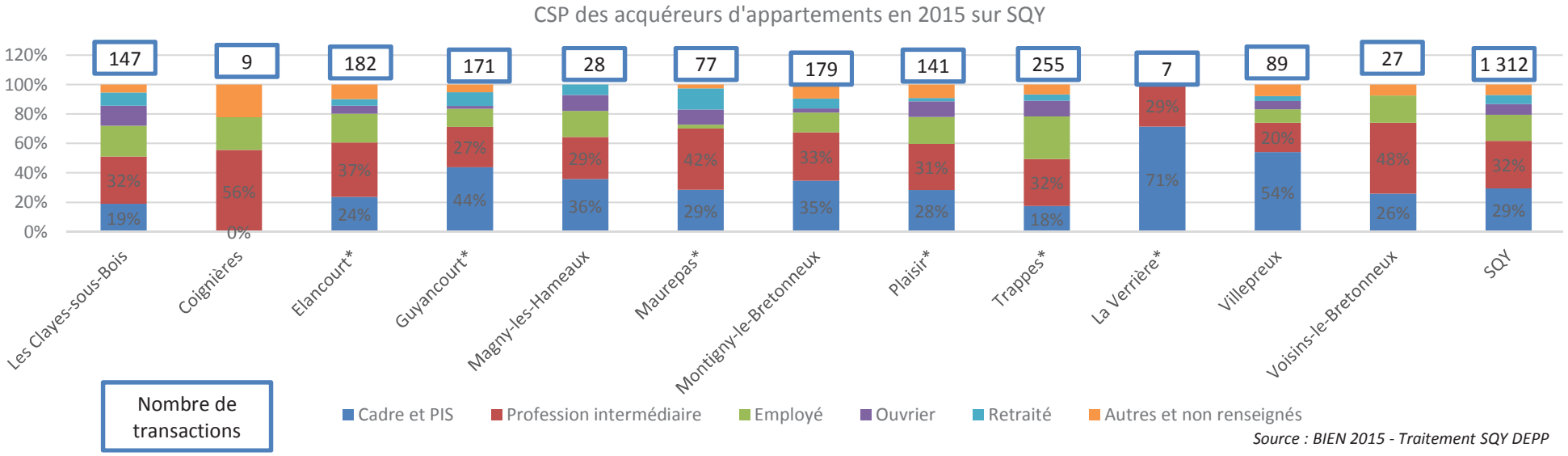
Sur l'année 2015, 29 % des acquéreurs d'appartements se trouvaient dans la CSP « Cadres et PIS (Professions Intellectuelles Supérieures) » alors que les moyennes départementales et franciliennes s'élèvent respectivement à 32 et 35 %.

La part des employés ayant acquis un appartement est de 18 %, soit 5 points de plus que dans les Yvelines et 6 de plus que dans l'Île-de-France. 7 % des ouvriers ont acquis un appartement alors qu'ils ne sont que 5 % dans les Yvelines et 4 % dans l'Île-de-France.

À travers la distinction par commune, on peut observer que les cadres ont en majorité acquis un bien dans les communes où le revenu moyen par habitat est le plus élevé (Magny-les-Hameaux, Montigny-le-Bretonneux, Villepreux).

Globalement sur SQY, entre 50 et 70 % des acquéreurs sont situés dans les CSP « cadres et PIS » ou « professions intermédiaires ». Il convient également de noter que dans 4 communes (Les Clayes-sous-Bois, Élancourt et Trappes), plus de 20 % des acquéreurs sont classés dans la CSP « employés ».

Si ces chiffres peuvent témoigner de l'incapacité d'une commune à attirer un public économiquement plus solide, ils permettent tout de même de souligner que le parcours résidentiel de certains ménages est réalisable dans un marché qui parait relativement adapté. De plus, nous avons pu voir que le marché des appartements neufs amenait déjà une population de «cadre et PIS » supérieure aux moyennes départementales et régionales.



Source : BIEN 2015 - Traitement SQY DEPP

** Le nombre des transactions sur Coignières et La Verrière étant non significatifs, ils ne seront pas pris en compte dans cette analyse). Étant donné le volume non significatif d'acquéreurs issus des CSP « Agriculteurs » et « Artisan, commerçant, chef d'entreprise », ces données ont été inclues dans la catégorie « Autres et non renseignés ».*

III B Un marché de l'immobilier dynamique mais contrasté

39 % des acquéreurs d'appartements neufs sont cadres

SQY semble attirer un public de cadres plus important sur le marché des appartements neufs, probablement en raison de prix plus élevés ou d'une offre attrayante pour les territoires voisins (voir page suivante).

Cependant, 18 % de ces acquéreurs sont des employés, contre 11 % à l'échelle du département et 14 en Île-de-France. Cette part plus importante d'employés sur le territoire saint-quentinois permet de relativiser l'impact des prix sur la part des cadres et de supposer que le parcours résidentiel de ménages modestes est réalisable.

Des acquéreurs plus modestes sur le marché de l'ancien

Contrairement au marché du neuf, celui des appartements anciens attire moins de « Cadres et PIS » sur SQY (27 %) qu'en général dans les Yvelines (30 %) et en Île-de-France (35 %). Cependant, les « Professions intermédiaires » ayant acquis un appartement en 2015 sont plus représentées sur SQY (33 %) que dans les Yvelines (29 %) et qu'en Île-de-France (25 %).

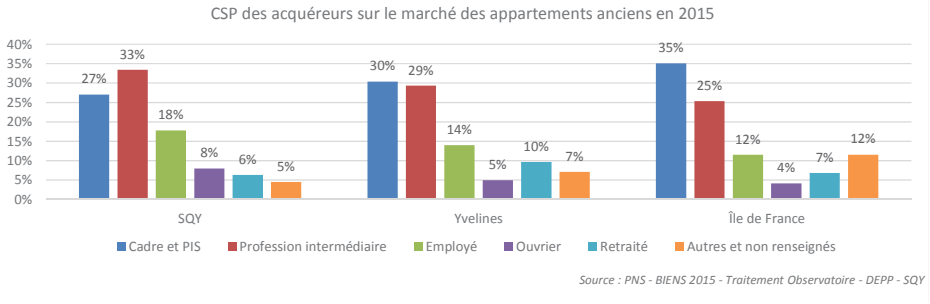
À noter également que 12 % d'employés franciliens ont acquis un appartement ancien en 2015, contre 14 % dans les Yvelines et 18 % sur SQY.

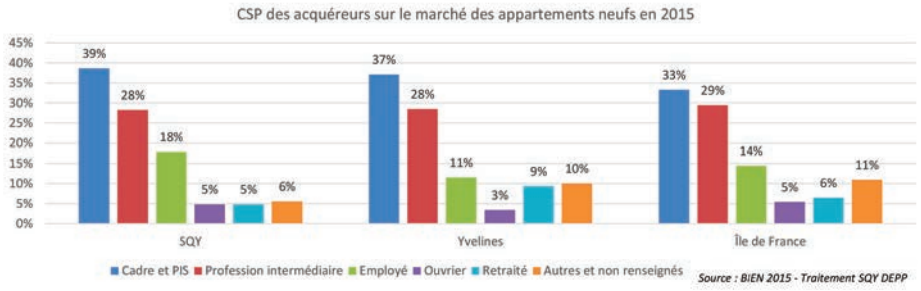
ENJEUX

Si sur le marché du neuf, SQY apparait comme un territoire attirant plus de cadres que la moyenne yvelinoise ou francilienne, le marché de l'ancien semble être plus équilibré entre les différents profils d'acquéreurs.



ZAC de l'Aérostat - Trappes, janvier 2017





La moitié des acquéreurs provient de l'agglomération

Très majoritairement, les acquéreurs d'appartements proviennent du département des Yvelines. 84 % d'entre eux étaient déjà soit logés sur SQY (49 %), soit dans le département (34 %). Dans un contexte de marché tendu, le territoire saint-quentinois parvient tout de même à attirer une population yvelinoise située hors de l'agglomération tout en permettant des parcours résidentiels au sein de son territoire

12 % des autres acquéreurs proviennent d'autres départements d'Île-de-France alors que 4 % sont originaires de province.

Des parcours résidentiels communaux assez homogènes

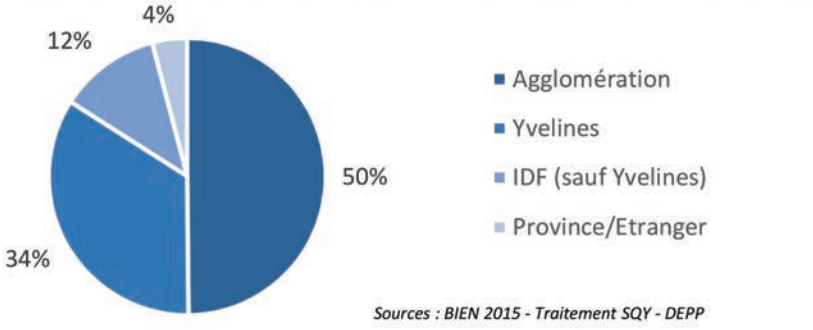
Les Clayes-sous-Bois, Magny-les-Hameaux, Montigny-le-Bretonneux et Maurepas sont 4 communes où environ de 40 % des acquéreurs habitaient déjà dans la ville. Pour toutes les autres communes (exceptée Villepreux où 13 % des acquéreurs habitaient déjà dans la commune), la part des acquéreurs vivant déjà dans la commune avant leur achat se situe autour des 25-30 %.

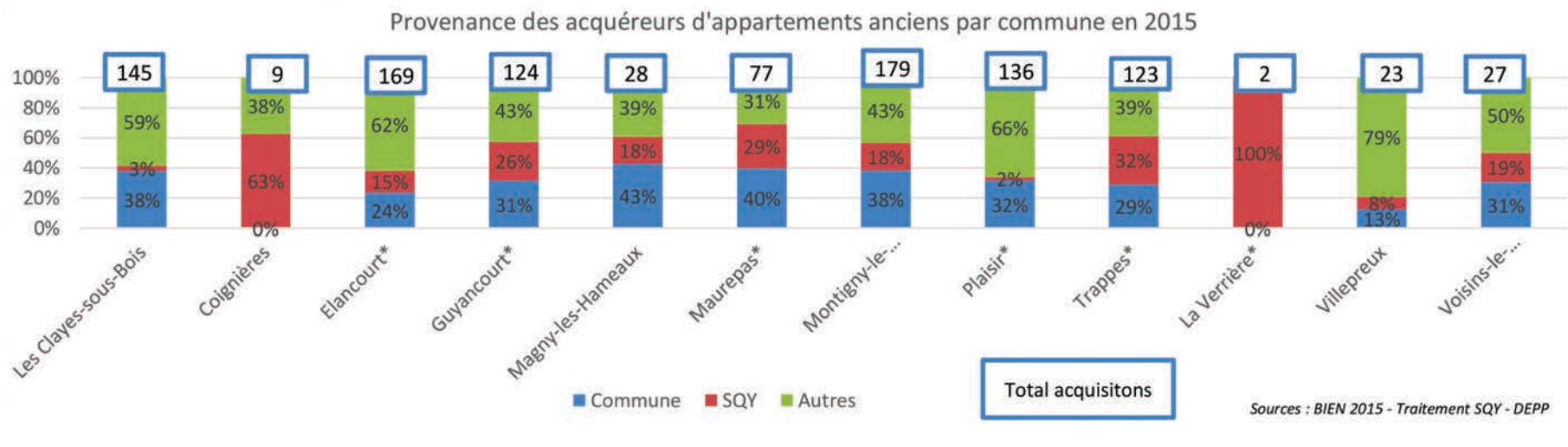
Si les parcours résidentiels communaux sont assez équilibrés entre les différentes communes, ceux réalisés d'une commune à l'autre montre une toute autre tendance.

Un nord-ouest attirant moins de saint-quentinois

50 % des acquéreurs d'appartements anciens sur SQY viennent de l'agglomération. Cependant, des écarts sont à souligner entre communes. Si l'on observe ces données à l'échelle de SQY, Les Clayes-sous-Bois (41 %), Élancourt (38 %), Plaisir (34 %) et Villepreux (21 %) semblent être moins recherchés ou accessibles aux habitant de leur commune ou aux saint-quentinois. Cependant, cela peut montrer que ces communes parviennent à attirer des populations extérieures au territoire et bénéficient d'un pouvoir d'attractivité supérieur...

Provenance des acquéreurs d'appartements sur SQY en 2015 :





III B Un marché de l'immobilier dynamique mais contrasté

Plus de cadres sur le marché des maisons que sur celui des appartements

Le marché des maisons sur SQY est quasi-exclusivement composé de maisons anciennes (734 maisons anciennes et 12 maisons neuves sur 2015).

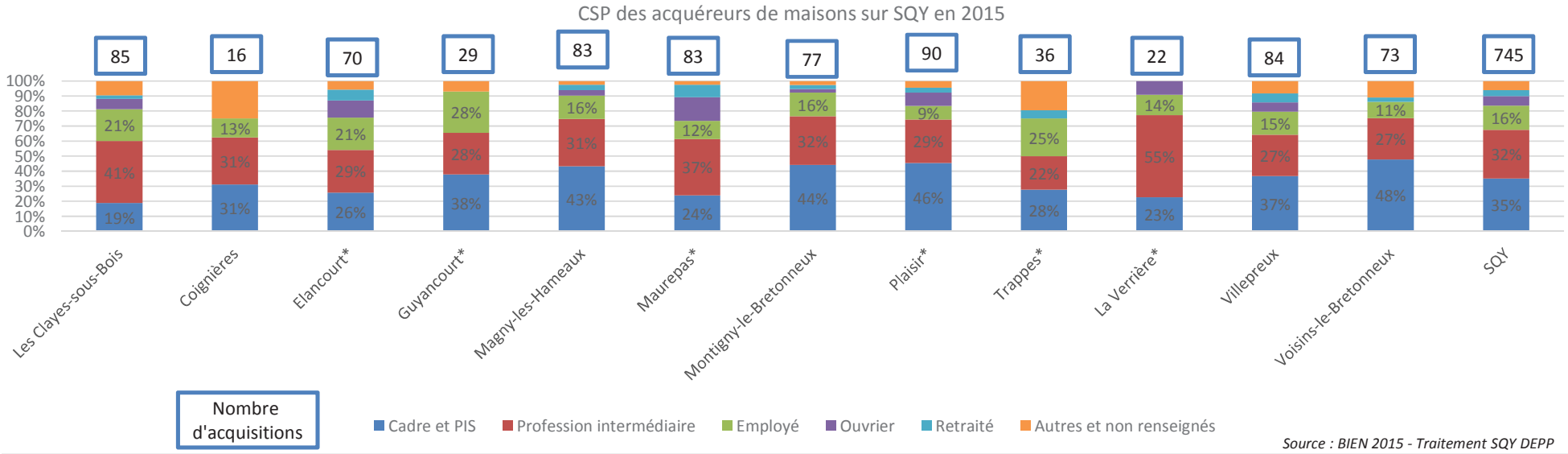
Sur les 12 communes de l'agglomération, on constate qu'entre 50 et 80 % des acquéreurs sont situés dans les CSP des « Cadre et PIS » et « Professions intermédiaires ». Cependant à l'échelle de SQY, 35 % des acquéreurs de maisons sont des cadres alors qu'ils sont 29 % sur le marché des appartements. SQY se place ainsi au niveau de la moyenne départementale (38 %) et au-dessus de la moyenne régionale (27 %).

Les prix à l'achat et au m² supérieurs pour les maisons peuvent expliquer cet écart.

Une tendance qui se confirme à l'échelle communale…

Certaines communes se distinguent par une part de « Cadre et PIS » acquéreurs plus importante que la moyenne saint-quentinoise (35 %), comme Guyancourt (38 %), Montigny-le-Bretonneux (44 %), Plaisir (46 %) et Villepreux (37 %).

La proximité des transports, services, commerces ainsi que la présence de grandes entreprises sur ces communes peuvent être une explication à l'installation d'une part plus importante de cadres sur ces communes.



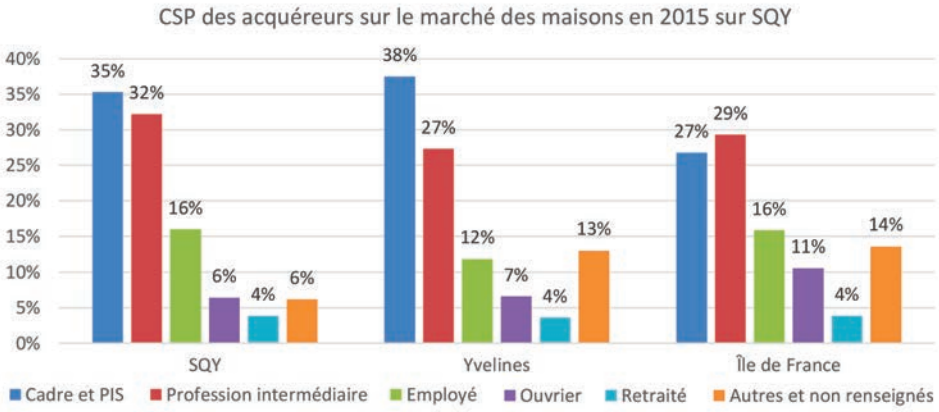
Source : BIEN 2015 - Traitement SQY DEPP

** Le volume de maisons neuves vendues en 2015 étant faible (12 ventes), elles ont été inclues dans le volume total de ventes de maisons.*

...et dans la moyenne départementale

35 % des acquéreurs de maisons sont issus de la CSP « Cadre et PIS », soit 3 points de moins que la moyenne yvelinoise mais 8 de plus que la moyenne francilienne.

En comparant les parts d'acquéreurs qualifiés en « Profession intermédiaire » et d'employés sur SQY (32 % et 16 %), dans les Yvelines (27 % et 12 %) et en Île-de-France (29 % et 16 %) : on constate globalement que SQY se situe entre les moyennes yvelinoises et franciliennes.



SQY apparait comme un territoire plutôt ciblé par les « Cadre et PIS », ainsi que les « professions intermédiaires » sur le marché des maisons, tout en restant accessible pour une partie des « employés ».

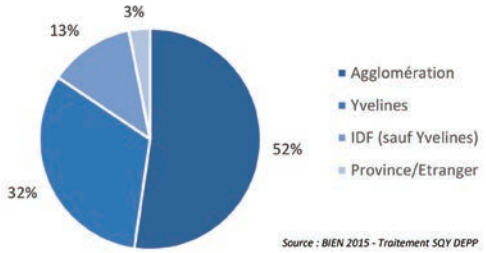
Des acquéreurs majoritairement issus du territoire

Tout comme pour les appartements anciens, les acquéreurs de maisons anciennes sont majoritairement issus de l'agglomération (52 %) et du département (32 %), soit 84 % au total venant des Yvelines. Sur les 16 % restants, 13 % regroupent les acquéreurs provenant d'autres départements en Île-de-France et 3 % de province ou de l'étranger.

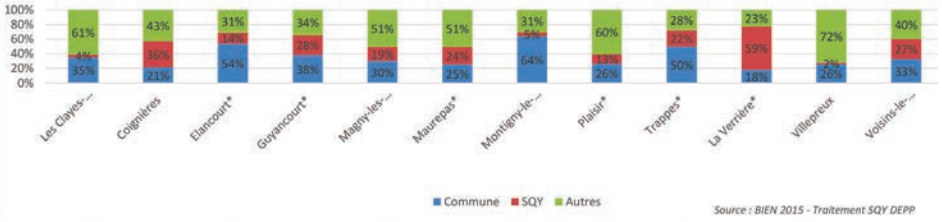
À titre de comparaison, 69 % des acquéreurs de maisons anciennes à Versailles Grand Parc proviennent de l'agglomération de VGP ou du département des Yvelines.

Un marché pas seulement ouvert aux locaux

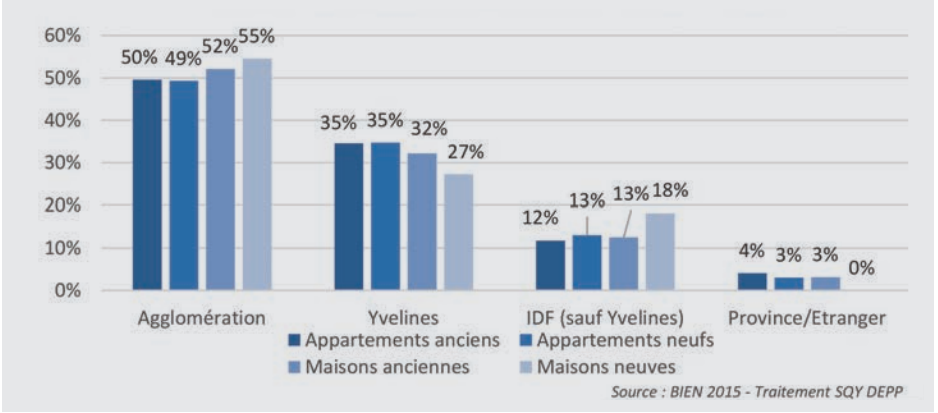
Provenance des acquéreurs de maisons sur SQY en 2015 :



Provenance des acquéreurs de maisons par commune sur SQY en 2015 :



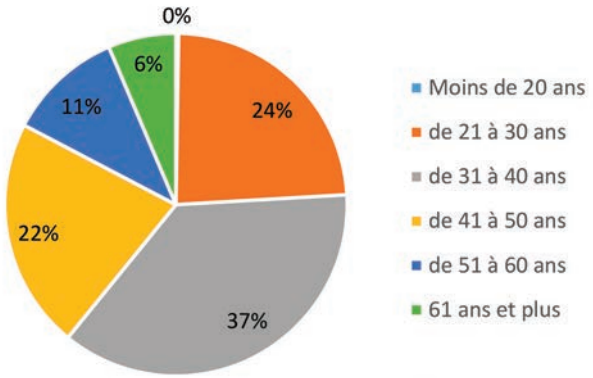
Synthèse : provenance des acquéreurs par secteur sur SQY en 2015



III B Un marché de l'immobilier dynamique mais contrasté

Un marché ouvert aux jeunes ménages

Âge des acquéreurs d'un logement sur SQY en 2015 :



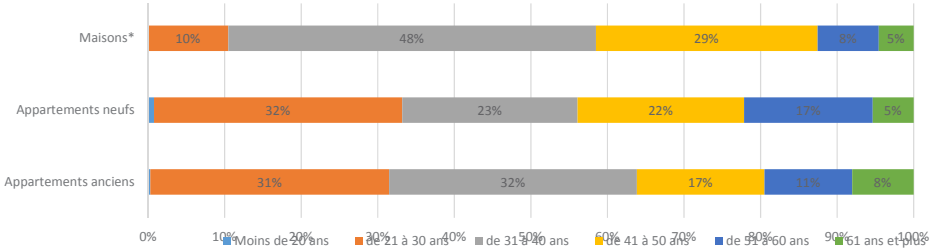
Source : Paris Notaires Service - BIEN 2016 - Traitement SQY - DEPP

61 % des ménages saint-quentinois qui ont acquis un logement en 2016 ont moins de 40 ans. Le marché immobilier sur SQY permet ainsi à une certaine partie des ménages jeunes, en début de carrière, de pouvoir accèder à la propriété. En effet, parmi ces ménages près de 24 % avaient moins de 30 ans.

Un marché des maisons légèrement moins accessible aux ménages les plus jeunes

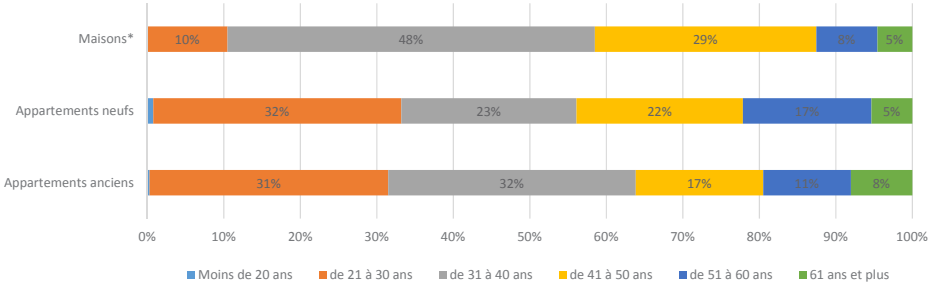
Concernant les appartements, on retrouve une majorité de ménages acquéreurs majoritairement jeunes sur SQY : **32 % des acquéreurs d'appartements neufs ont moins de 30 ans et 31 % des acquéreurs d'appartements anciens ont moins de 30 ans.** En ce qui concerne le marché des maisons, on retrouve moins de 10 % de ménages acquéreurs de moins de 30 ans mais 48 % d'entre eux sont situés entre 31 et 40 ans.

Âge des acquéreurs selon le type de bien sur SQY en 2015 :



Source : Paris Notaires Service - BIEN 2016 - Traitement SQY - DEPP. * Le volume de maisons neuves vendues en 2015 étant faible (12 ventes), elles ont été inclues dans le volume total de ventes de maisons.

Âge des acquéreurs selon le type de bien sur SQY en 2016 :



Source : Paris Notaires Service - BIEN 2016 - Traitement SQY - DEPP. * Le volume de maisons neuves vendues en 2015 étant faible (12 ventes), elles ont été inclues dans le volume total de ventes de maisons.

L'achat d'une maison rentrant souvent dans le cadre d'un parcours résidentiel justifié par l'agrandissement du ménage, il est permis de supposer que le marché des maisons sur SQY reste relativement accessible pour les ménages les plus jeunes.

À titre de comparaison, sur un marché voisin moins accessible en raison des prix plus élevés comme sur VGP : seulement 10 % des ménages acquéreurs d'un appartement neuf ont moins de 30 ans, 15 % des ménages acquéreurs d'un appartement anciens ont moins de 30 ans et 1 % des ménages acquéreurs d'une maison ancienne ont moins de 30 ans *(Source : Paris Notaire Service Bien 2015.*

De légers écarts entre communes mais un marché relativement accessible presque partout

Si à l'échelle saint-quentinoise, 24 % des acquéreurs d'un logement ont moins de 30 ans, des disparités sont à noter entre communes. Des disparités qui sont logiquement dues aux différences de prix par commune.

Ainsi, on retrouve plus de 30 % de ménages acquéreurs de moins de 30 ans sur les communes de Plaisir (39 %) et Trappes (37 %). Alors que les communes où les prix à l'achat sont plus élevés ont une part de jeunes acquéreurs bien plus faible : Magny-les-Hameaux (9 %), Montigny-le-Bretonneux (13 %) et Voisins-le-Bretonneux (6 %).

Cependant, sur toutes les communes de l'agglomération, une large majorité des ménages acquéreurs se situent tout de même entre 20 et 40 ans.

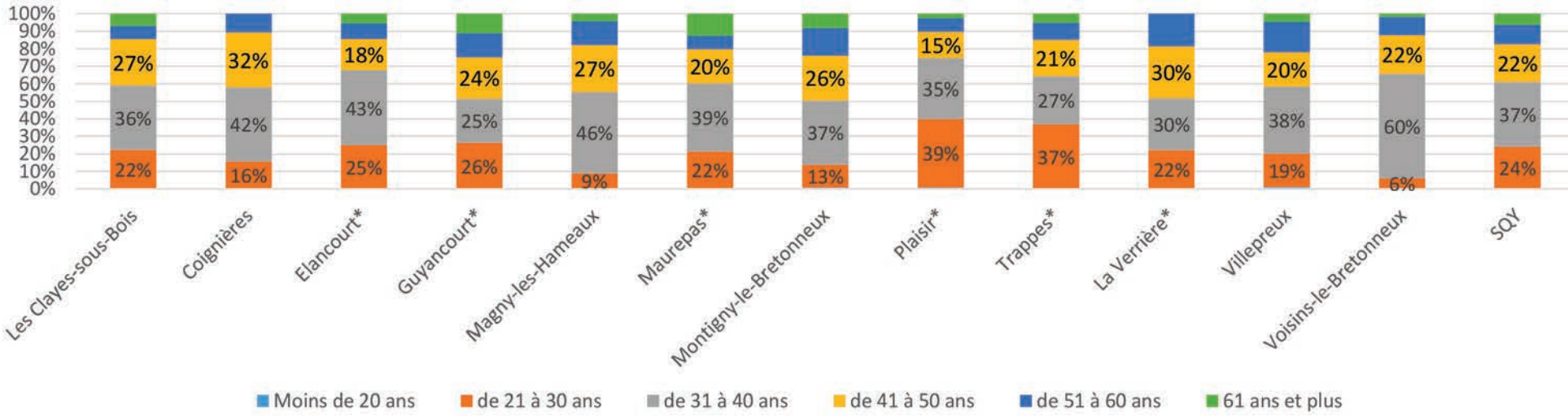
ENJEUX

Le marché immobilier saint-quentinois permet à une population majoritairement jeune d'accéder à la propriété et ce, quel que soit le type de bien concerné.

L'accession sur SQY est possible pour les jeunes ménages et montre bien une certaine fluidité sur le volet « accession » des parcours résidentiels.

De plus, la mobilisation forte sur un dispositif comme le « Prêt à taux zéro » confirme l'intérêt et le souhait pour les jeunes ménages saint-quentinois d'accéder à la propriété.

Âge des acquéreurs d'un logement sur SQY en 2016 :



Source : Paris Notaires Service - BIEN 2016 - Traitement SQY - DEPP

Un marché de l'immobilier dynamique mais contrasté

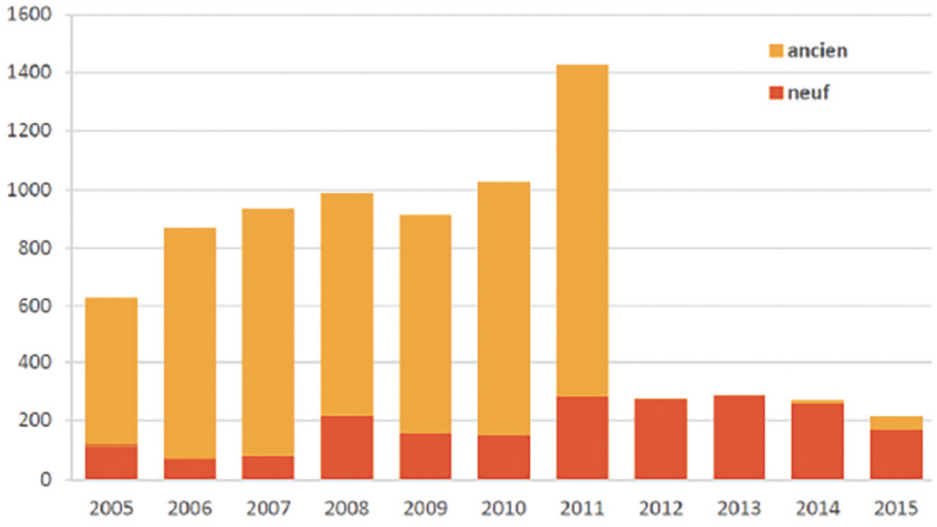
6 LE MARCHÉ DE L'ACCESSION AIDÉE : UN PRODUIT DEMANDÉ MAIS ÉVOLUTIF

Un dispositif attractif mais dépendant de l'évolution des conditions d'accès

Le PTZ (ou prêt à 0 %) est une des solutions proposées par l'État pour les primo-accédants depuis plus de vingt ans afin d'aider les ménages dans leurs parcours résidentiels. Le PTZ s'adresse donc aux ménages souhaitant accéder à la propriété pour la première fois et leur permet d'obtenir une partie de leur prêt immobilier sans intérêt.

Sur les périodes récentes, le PTZ était généralement mobilisable dans le cadre d'acquisitions dans l'ancien et dans le neuf. Cependant, en 2012 il a été recentré uniquement dans le cadre d'achats dans le neuf, avant d'être de nouveau disponible pour les achats dans l'ancien (sous réserve de réalisation de travaux) depuis le 1er janvier 2016.

Évolution du nombre de PTZ distribués entre 2005 et 2015 :



Réalisation : ADIL . Source : PTZ-SGFGZAS - ANIL - 2012-2015.

Ainsi, on observe que le volume de PTZ distribués a fortement diminué entre 2012 et 2015, période durant laquelle il a été recentré uniquement sur les acquisitions dans le neuf, après avoir été de plus en plus demandé de 2005 à 2011.

Entre 2012 et 2015, 1 054 PTZ ont été accordés sur SQY soit 21 % du total yvelinois sur cette période, soit environ 250 par année. De nouveau éligible dans l'ancien sous conditions, l'année 2016 devrait permettre de relancer le dispositif sur le territoire saint-quentinois d'autant plus, que les plafonds de revenus pour être éligibles ont été élargis.

Une concentration de la primo-accession dans les zones ciblées par la politique de la ville

Si le volume de PTZ accordés par an a considérablement baissé après 2011, SQY est resté des territoires yvelinois où les habitants ont été le plus demandeurs. En effet, pour 1 000 habitants de SQY, 12 PTZ ont été accordés contre 9 à l'échelle des Yvelines et 5 sur VGP et SGBS.

La distribution des PTZ se fait principalement sur les communes d'Élancourt, Guyancourt, Trappes, Plaisir et Villepreux. Du fait du PRU mis en place sur Trappes, la commune et les acquéreurs ont pu profiter de prix immobiliers moins élevés et d'une TVA réduite à l'achat. C'est ainsi 39 % des PTZ qui ont été réalisés sur la commune.

Les autres communes ont su profiter de la sortie de terre de programmes immobiliers neufs pour accueillir ce public de primo-accédants.

Quant au prix de sortie des projets, le coût moyen d'un logement neuf s'élève à 235 072 € en moyenne sur le territoire. Cependant, il varie selon le type de produit (appartement ou maison) et selon la localisation du bien acheté.
Ainsi Trappes apparait comme la commune la plus accessible avec un coût du logement en dessous de 188 000 €. Le coût moyen sur Les-Clayes-sous-Bois se situe entre 188 000 et 227 000 € ; sur toutes les autres communes, il est situé entre 227 000 et 316 000 €.

Un effort financier plus important pour les personnes seules

Le montant moyen du prêt à taux zéro pour l'achat d'un logement neuf s'élève à 60 725 € pour un appartement et 81 790 € pour une maison : soit un montant de prêt moyen total de 65 643 €. Ainsi, le PTZ représente en moyenne 28 % du financement des opérations neuves réalisées entre 2012 et 2015.

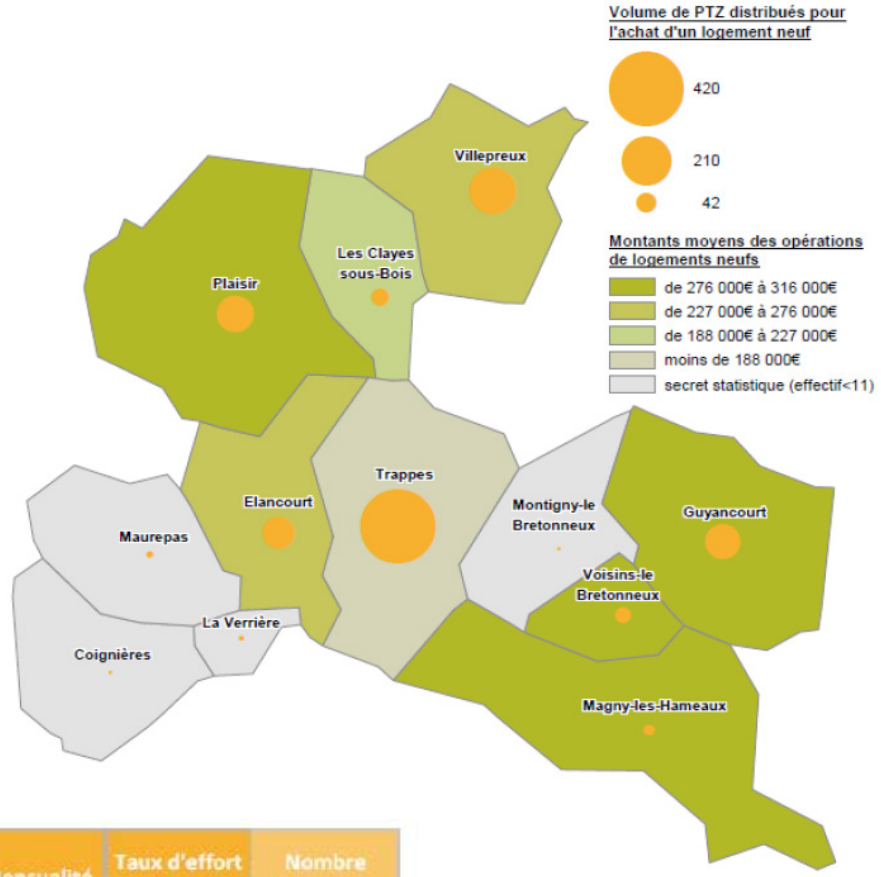
Les personnes seules et les familles monoparentales sont les ménages ayant un budget et apport moyen les moins élevés. De ce fait, leur taux d'effort est légèrement plus élevé.

Un produit demandé par les petits ménages plutôt jeunes

Cependant, il convient de noter que 384 PTZ ont été délivrés à des personnes seules, soit 39 % du total des PTZ accordés. Ce qui en fait devant les couples avec enfants, le type de ménages le plus intéressé par ce dispositif.

De plus, la part des moins de 35 ans ayant obtenu un PTZ étant de 69 %, il apparait clairement comme un dispositif prisé par les jeunes ménages désireux de poursuivre leurs parcours résidentiels en accédant à la propriété.

22 % des ménages, ayant obtenu un PTZ, ont entre 36 et 45 ans et 10 % ont plus de 45 ans.



Réalisation : ADIL . Source : PTZ-SGFGZAS - ANIL - 2012-2015.

Prix des opérations PTZ délivrés dans le neuf,
selon la composition familiale du ménage entre 2012 et 2015 :

Type ménage	Coût opération	Coût en année de rev	Apport moyen	Revenu mensuel	Durée prêt principal	Mensualité	Taux d'effort brut	Nombre d'opérations
Personnes seules	175 758 €	7,1	34 322 €	2 063 €	22,3	593 €	29%	384
Couples sans enfant	257 115 €	5,8	36 368 €	3 632 €	22,4	992 €	27%	185
Couples avec enfant(s)	295 398 €	5,8	40 050 €	4 121 €	22,7	1 082 €	26%	300
Familles monoparentales	247 254 €	6,3	36 271 €	3 254 €	21,7	898 €	28%	114
Ensemble des ménages	235 072 €	6,2	36 792 €	3 124 €	22,4	851 €	27%	983

Source : PTZ—SGFGZAS—ANIL—2012-2015

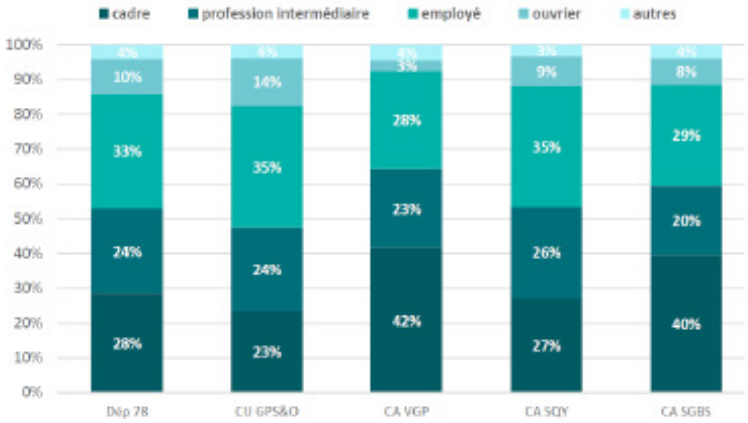
Source : PTZ-SGFGZAS - ANIL - 2012-2015.

III B Un marché de l'immobilier dynamique mais contrasté

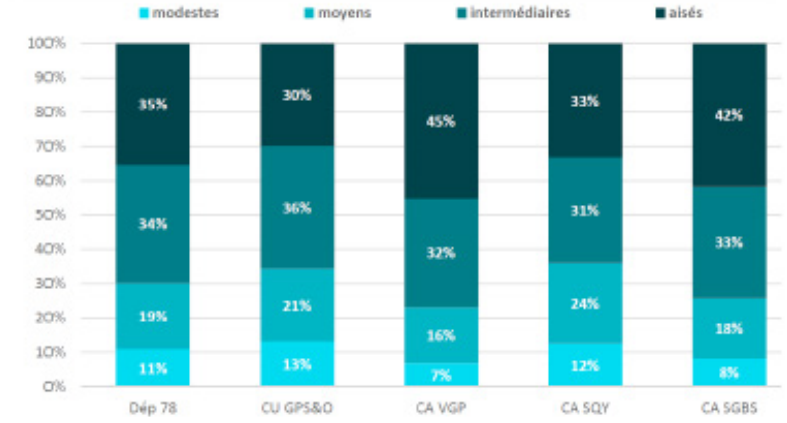
Des primo-accédants majoritairement employés et aux revenus moyens

Si sur le marché de l'accession libre entre 16 (maisons) et 18 % (appartements) des acquéreurs sont des employés, on observe qu'ils représentent 35 % des ménages ayant obtenu un PTZ.

CSP des primo-accédants PTZ 2012 et 2015 :



Catégorie des revenus des primo-accédants PTZ 2012 et 2015 :



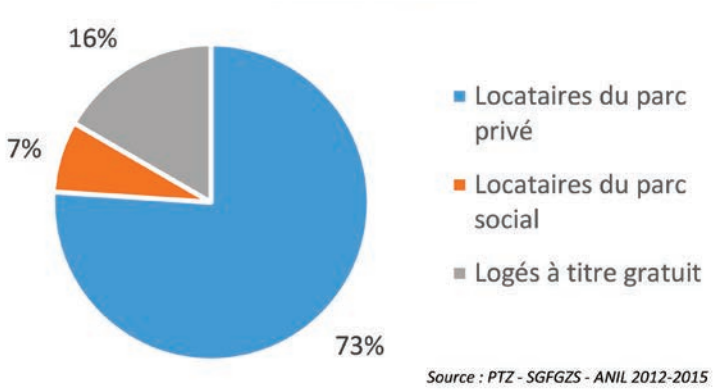
Source : PTZ-SGFGZAS - ANIL - 2012-2015.

Dans la moyenne yvelinoise, c'est en revanche supérieur aux parts observées sur VGP et SGBS mais équivalent à celle de GPSO.

Les autres ménages sont principalement des cadres (27 %) et professions intermédiaires (26 %).

12 % des primo-accédants ayant obtenu un PTZ sont situés dans une catégorie de revenus modestes et 24 % sont dans celle des revenus moyens. Ainsi, le PTZ peut permettre à une partie de la population d'accéder à la propriété bien qu'il semble présenter certaines limites.

Précédent type de logement des primo-accédants PTZ 2012 et 2015 :



Source : PTZ - SGFGZS - ANIL 2012-2015

En effet, s'il permet à un public de ménages employés aux revenus moyens ou intermédiaires d'accéder plus facilement à la propriété, il ne parvient pas à toucher un public issu du parc social, largement minoritaire parmi les primo-accédants PTZ.

Ainsi, bien qu'il soit un levier d'action utile permettant le parcours résidentiel de certains ménages, le PTZ présente tout de même certaines limites. Le PLH 20118-2023 doit ainsi pouvoir flécher d'autres dispositifs plus incitatifs et permettant d'élargir le public visé.

Ventes de logements sociaux et rééquilibrage du parc : une forme d'accession aidée

Entre 2012 et 2016, 116 ventes à l'occupant ont été réalisées dont une très large majorité (93) sur Élancourt. La vente encadrée de logements sociaux à des occupants peut permettre à certaines communes de réduire légèrement leur taux SRU afin de favoriser un rééquilibrage communal voit intercommunal, tout en permettant l'accès à la propriété à des ménages freinés par les prix d'achat trop élevés sur le marché classique de l'immobilier.

Commune	Ventes de logements sociaux à des occupants						
	2012	2013	2014	2015	2016	Collectifs	Individuels
Les Clayes-sous-Bois	-	-	-	-	-	-	-
Coignières	-	-	-	-	-	-	-
Elancourt*	16	38	16	17	6	85	8
Guyancourt*	1	1	1	2		4	1
Magny-les-Hameaux		1	4	1			6
Maurepas*	-	-	6	9	-	15	-
Montigny-le-Bretonneux	-	-	-	-	-	-	-
Plaisir*	-	4	2	1	-	7	-
Trappes*	-	-	-	-	-	-	-
La Verrière*	-	-	-	-	-	-	-
Villepreux	-	-	-	-	-	-	-
Voisins-le-Bretonneux	-	2	-	-	-	-	2
SQY	**17**	**46**	**29**	**30**	**6**	**111**	**17**

Focus sur l'accession aidée :

L'offre en accession aidée : une demande forte dans un contexte d'évolution de dispositifs permanents :

Le bilan 2012-2016 (sur les 7 communes)fait état d'une production de seulement 11 % de l'offre nouvelle en accession aidée (PSLA – Prêt Social Location Accession) soit 599 PC autorisés . L'objectif initial portant sur 1893 logements, 1/3 de l'objectif a été atteint.

8 programmes développés en PSLA ont été identifiés sur les communes d'Elancourt (ZAC des Réaux Lot F), Guyancourt (Quartiers Villaroy, Villaroy-Sud et Village), Magny-les-Hameaux (Quartier Pointe Chappelle) et Voisins-le-Bretonneux.

L'agglomération est très loin de l'objectif fixé, pour autant, le bilan fait apparaitre un besoin réel de logements en accession aidée pour les primo-accédants sur le neuf pour faire face aux prix du marché « tendus » sur certaines villes (Guyancourt, Magny-les-Hameaux, Montigny-le-Bretonneux et Voisins-le-Bretonneux). Toutefois plus de la moitié (59 %) des PC « accessions aidées » sont situés sur 2 communes (Trappes et La Verrière) pour lesquels les prix du neuf sont déjà inférieurs à la moyenne de l'agglomération. Toutefois ces produits permettent un parcours résidentiels des locataires sociaux résidants.

Le dispositif actuel d'accession aidée présente des éléments bloquants qu'il convient de prendre en considération dans les prochaines opérations développées dans le cadre du PLH 2018-2023.

- **➜ un dispositif peu lisible (montant d'une minoration foncière indiqué dans l'acte de vente avec une clause anti spéculative et un pacte de préférence de 10 ans) ;**
- **➜ un prix de vente considéré comme « normal » et non aidé car le prix reste élevé ;**
- **➜ une clause anti spéculative de 10 ans bloquante pour les petits logements ;**
- **➜ une impossibilité juridique d'imposer le prix de rachat lors de la mise en œuvre du pacte de préférence et donc des frais importants de portage de la CASQY ;**
- **➜ un remboursement de l'aide en cas de mise en location mais sans tenir compte de la situation des familles ;**
- **➜ pas de prise en compte des cas de forces majeures.**

Portrait du parc de logements saint-quentinois :

Atouts	Faiblesses
• Une production récente qui met l'accent sur les typologies collectives moins consommatrices d'espace et permettant d'amorcer un rééquilibrage de l'offre. • Un foncier de plus en plus limité mais une maitrise de SQY propriétaire et aménageur de plusieurs terrains • Un marché de neuf plus ouvert aux jeunes ménages sur le marché yvelinois • Un marché de l'ancien attractif à l'échelle départementale. • Une bonne mobilisation du prêt à taux zéro permettant aux jeunes ménages d'accéder à la propriété.	• Une promotion immobilière encore très dépendante des grands projets urbains. • Des prix d'accession dans l'ancien diversifiés entre les communes et au sein de certaines communes. • Des prix dans le secteur de l'immobilier neuf elevés dans certaines communes • Un profil des acquéreurs diversifié, en lien avec les variations du marché entre les communes.
Opportunités	**Menace**
• La construction neuve et les transactions immobilières repartent à la hausse depuis 2014. • Le PTZ dans l'ancien de nouveau possible devrait doper le marché d'accession. • L'accession aidée fonctionne bien sur SQY et doit continuer à se développer pour être plus durable, via par exemple la création d'un Office Foncier Solidaire.	• Un futur développement de l'habitat dépendant des grands projets de transport dont les temporalités ne sont pas les mêmes que le PLH. • Une augmentation des prix sur le marché du neuf pouvant freiner la primo-accession.

La production neuve des dernières années met l'accent sur le collectif afin de rééquilibrer la répartition de cette forme d'habitat à l'échelle SQY. Cependant, cette production reste concentrée sur 4 communes déjà bien dotées en habitat collectif, notamment Guyancourt et Trappes. La construction neuve reprend à la hausse depuis 2014 suivi par les volumens de ventes. Cependant, le profil résidentiel contrasté des communes de SQY implique des prix de l'immobilier également contrastés. Ceux-ci sont plus élevés à l'est et au nord que dans le centre et au sud de l'intercommunalité. Au sein même de certaines communes des disparités de prix sont également constatées entre les quartiers.

La production neuve des années passées permet de s'approcher des objectifs du précédent PLH à 7 communes mais reste loin de l'objectif proposé par le SRHH.

Concernant les transactions immobilières, le marché reste dominé par les transactions de biens anciens. La part des maisons individuelles y est importante comparé au EPCI voisins (40 % contre 20 % à Versailles Grand Parc). La majorité des acquéreurs sont des ménages déjà installés dans le territoire de SQY ou venant des Yvelines. Leur profil socio-économique montre des disparités entre les communes du sud et les autres. Cependant, le marché de l'accession de SQY semble ouvert aux jeunes ménages, notamment via la bonne mobilisation du prêt à taux zéro aussi bien pour le neuf que pour l'ancien. Ces jeunes ménages sont plus nombreux à accéder à la propriété sur les communes de Plaisir et Trappes ou les prix sont les moins élevés.

Logement accessible aux jeunes
2 054 transactions / an
Une majorité de cadres parmi les acquéreurs
1 558 logements /an
Mobilisation forte du **PTZ**
La moitié des **acquéreurs St quentinois**

Les chiffres clés :

1 558
logements autorisés en moyenne par an depuis 2012
et 74% sont de typologie collective

1 700
logements dans le cadre du SRHH d'objectif annuel de production

3 400 à 3 900 €/m²
selon les communes et quartiers

400
ventes en moyenne de biens immobiliers neufs par an
entre 2008 et 2015

86%
des transactions immobilières concernent des logements anciens en 2015

De 300 000 à 375 500 €
prix moyen d'acquisition d'une maison ancienne selon les communes et quartiers

49%
des acquéreurs d'appartements habitaient déjà SQY
et 34% habitaient dans les Yvelines en 2015

61%
des acquéreurs ont moins de 40 ans

Verbatim agences immobilières :

Selon les agences immobilières interrogées, le parc de logements de SQY est de bonne qualité. Le marché de l'immobilier est plus tendu sur les communes du sud-est de SQY alors que sur Élancourt, Maurepas, Coignières, les ventes seraient en recul ces dernières années. Les délais de vente sont très court, de l'ordre de 2 à 3 mois et seulement quelques jours pour les locations. Les biens les plus recherchés sont les maisons individuelles. Une sous offre en petites typologies est constatée concernant les appartements (T2/studio).

Les vendeurs sont majoritairement des ménages retraités qui souhaitent quitter l'agglomération pour se rendre en province. À l'inverse les acquéreurs sont des ménages jeunes et actifs. Une demande en biens locatifs est constatée de la part de ménages retraités. Les niveaux de prix sont variables en fonction de la typologie et de la localisation des biens dans le territoire. Des investissements locatifs sont pratiqués notamment dans le neuf sur des petites typologies en proximité des universités.

Les principaux freins au marché constatés par les agents immobiliers interrogés sont les coûts d'accession qui peuvent être élevés (frais de notaires, taxe foncière), ainsi que la localisation des biens (difficulté de commercialisation lorsqu'ils sont situés dans ou à proximité de communes ou quartiers souffrant d'une mauvaise image).

III C Le parc privé

1 PARC LOCATIF PRIVÉ : UNE OFFRE INSUFFISANTE ET CHÈRE SUR LES PETITES TYPOLOGIES

Des petites typologies plus représentées au sein du parc locatif privé

À SQY, la part des grands logements (T4 et + est largement majoritaire) représentant 58 % du parc total. Cependant ces logements sont surtout concentrés dans le parc de propriétaires occupants et de locataires du parc social et on retrouve donc une majorité de petits logements dans le parc locatif privé.

54 % de T1/T2, soit 6 478 logements sur les 12 015 au total du parc locatif privé, ont été recensés. En comparaison, on en observe 9 % (4 169 logements sur 19 061) pour les propriétaires occupants et 26 % (7 201 sur 27 634) dans le parc locatif social.
Les logements moyens (T3/T4) dans le parc locatif privé représentent 38 %, contre 49 % chez les propriétaires occupants et 65 % dans le parc locatif social.

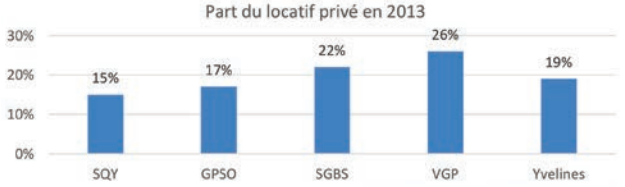
L'offre dans le parc locatif privé est minoritaire et axée sur les petits logements qui représentent un volume de logements inférieur aux autres secteurs du logement.

Commune	Typologie dans le parc privé en 2013 sur SQY			Part parc privé par commune	Volume parc privé
	T1/T2	T3/T4	T5/T6		
Les Clayes-sous-Bois	40%	51%	9%	11%	810
Coignières	46%	45%	9%	21%	236
Elancourt*	55%	40%	5%	15%	1 361
Guyancourt*	55%	36%	9%	16%	1 204
Magny-les-Hameaux	36%	44%	20%	7%	219
Maurepas*	59%	34%	7%	21%	1 592
Montigny-le-Bretonneux	52%	42%	6%	17%	2 338
Plaisir*	62%	29%	9%	14%	1 823
Trappes*	51%	45%	4%	13%	1 241
La Verrière*	64%	29%	7%	9%	133
Villepreux	36%	43%	21%	12%	428
Voisins-le-Bretonneux	59%	28%	13%	18%	625
SQY	**54%**	**38%**	**8%**	**15%**	**12 010**
Yvelines	50%	40%	9%	19%	106 210
Île-de-France	61%	34%	5%	26%	1 324 109

Source : FILOCOM 2013 - Traitement SQY DEPP

Un marché du locatif privé parmi les moins importants du département

SQY est un territoire où la part du locatif privé est bien moins importante que sur les autres EPCI yvelinois. On comptabilise en 2013, **12 010 logements locatifs privés, soit 15 % du parc de logements saint-quentinois.** À titre de comparaison, c'est plus de 2 fois moins que VGP (28 981 logements).



Source : INSEE RP 2013 - Traitement SQY DEPP

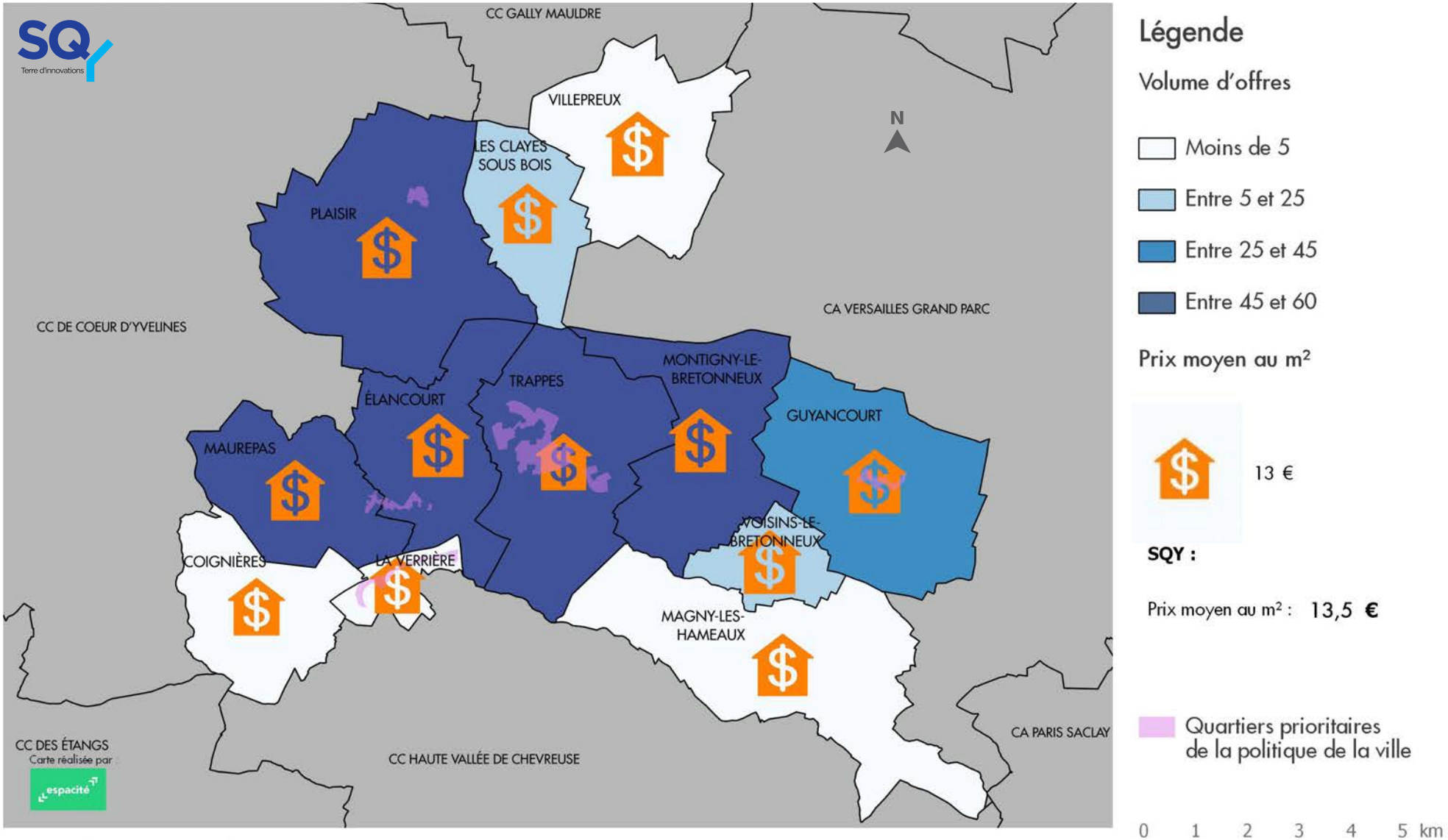
Un parc cher notamment sur les petites typologies

En plus d'une faible présence de locataires dans le parc privé, on constate qu'au niveau de l'offre, les loyers au m² s'avèrent particulièrement élevés sur les petites surfaces. Pour rappel, toutes les communes de SQY sont situées en zone A.

COMMUNE	Loyers observés en 2016				
	T1	T2	T3	T4 et +	Total
Les Clayes-sous-Bois	20,2 €	16,3 €	13,2 €	12,1 €	12,9 €
Coignières	23,0 €	16,4 €	13,8 €	11,5 €	13,3 €
Elancourt*	19,6 €	15,3 €	13,1 €	12,2 €	13,5 €
Guyancourt*	22,5 €	16,3 €	14,1 €	13,1 €	14,6 €
Magny-les-Hameaux	19,5 €	15,3 €	12,8 €	10,6 €	11,4 €
Maurepas*	19,5 €	14,5 €	12,4 €	11,2 €	12,5 €
Montigny-le-Bretonneux	20,8 €	15,5 €	14,0 €	12,7 €	14,0 €
Plaisir*	19,0 €	15,2 €	12,9 €	12,1 €	13,1 €
Trappes*	19,7 €	15,1 €	12,6 €	11,2 €	12,6 €
La Verrière*	21,3 €	15,5 €	13,6 €	10,0 €	13,0 €
Villepreux	18,0 €	16,2 €	13,6 €	11,8 €	12,5 €
Voisins-le-Bretonneux	20,7 €	16,7 €	14,7 €	14,0 €	14,8 €
SQY	**20,3 €**	**15,7 €**	**13,4 €**	**11,9 €**	**13,2 €**

Source : Meilleursagents.fr / Traitement SQY

Volume et prix de l'offre courante recensée en février 2017 du parc locatif privé



Source : Piges Adéquation et entretiens auprès d'experts locaux, Traitement SQY-DEPP

Le parc privé

Des écarts de loyers moyens entre communes

Si les prix au m² pour chaque commune se situent bien en dessous du loyer moyen observé dans l'agglomération parisienne *(18 €/m² en 2017 – source : OLAP),* on observe cependant que les tarifs sont très élevés pour les petites surfaces. De plus, des écarts sont à souligner entre les communes aussi bien dans le volume d'offres disponibles, que dans les loyers observés.

Loyers moyens pratiqués ou admissibles sur le marché locatif libre :

Logements récents/neufs – loyers hors charges et hors stationnement

Commune	T1 (28 m²)	T2 (48 m²)	T3 (62 m²)	T4 (75 m²)	Loyers moyens *HC HS*	Volume d'offres *
COIGNIERES	440 - 460 €	520 - 540 €	660 - 680 €	770 - 790 €	11,5 - 12 €/m²	< à 5 offres
ELANCOURT	450 - 530 €	650 - 730 €	770 - 850 €	860 - 940 €	13,5 - 15 €/m²	+/- 50 offres
GUYANCOURT	500 - 580 €	690 - 760 €	850 - 920 €	930 - 1000 €	14 - 15 €/m²	+/- 40 offres
LA VERRIERE	360 - 410 €	540 - 590 €	670 - 730 €	770 - 820 €	11 - 12 €/m²	< à 5 offres
LES CLAYES-SOUS-BOIS	430 - 500 €	580 - 650 €	680 - 750 €	780 - 850 €	12 - 13,5 €	+/- 20 offres
MAGNY-LES-HAMEAUX	450 - 500 €	650 - 700 €	770 - 820 €	860 - 910 €	13,5 - 14 €/m²	< à 5 offres
MAUREPAS	430 - 550 €	620 - 680 €	720 - 780 €	790 - 850 €	12,5 - 13,5 €/m²	+/- 60 offres
MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	450 - 600 €	650 - 780 €	770 - 860 €	860 - 980 €	13,5 - 15 €/m²	+/- 50 offres
PLAISIR	390 - 540 €	560 - 710 €	645 - 795 €	750 - 900 €	12 - 14,5 €/m²	+/- 50 offres
TRAPPES	360 - 410 €	540 - 590 €	670 - 730 €	770 - 820 €	11 - 12 €/m²	+/- 50 offres
VILLEPREUX	520 - 540 €	720 - 740 €	800 - 820 €	930 - 950 €	14,5 - 15 €/m²	< à 5 offres
VOISINS-LE-BRETONNEUX	480 - 580 €	660 - 750 €	750 - 840 €	860 - 950 €	14 - 15 €/m²	+/- 20 offres

Sources : piges Adéquation et entretiens auprès d'experts locaux
** Offre courante recensée en février 2017 – site seloger.com*

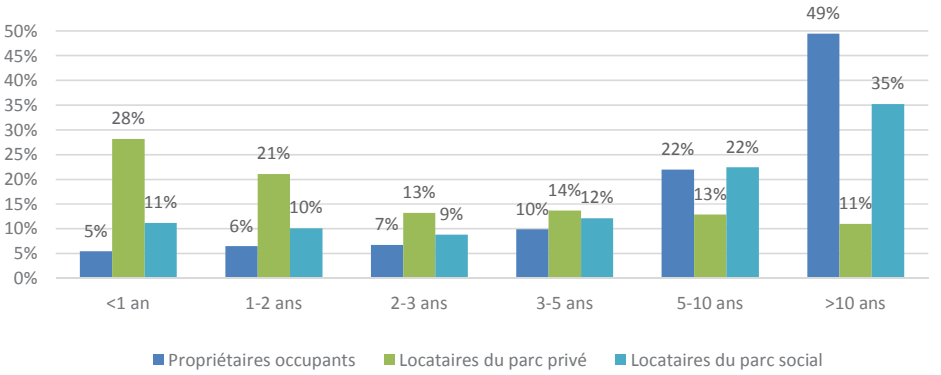
Un parc privé avec une durée d'occupation relativement éphémère

La durée d'occupation moyenne dans le parc privé est beaucoup plus courte que pour les propriétaires occupants ou dans le parc social.

En effet, ils sont **76 % à occuper leur logement depuis 5 ans ou moins,** 13 % entre 5 et 10 ans et 11 % depuis plus de 10 ans. À titre de comparaison, les locataires du parc social sont 42 % à occuper leur logement depuis moins de 5 ans et les propriétaires occupants sont 28 %.

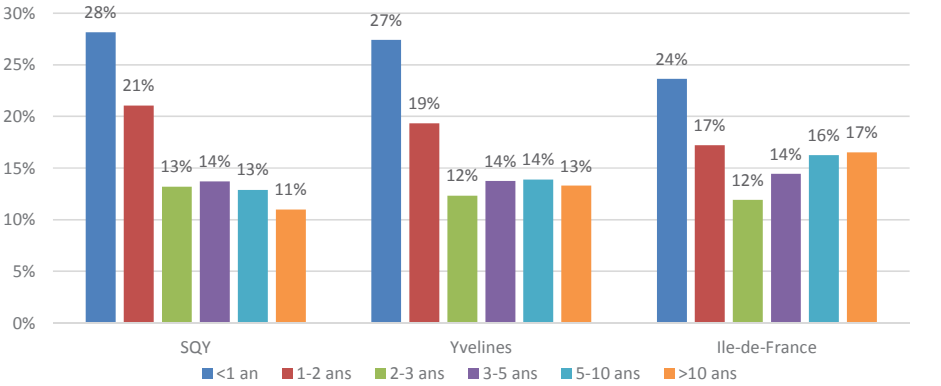
À l'échelle du département, ils sont 73 % à occuper leur logement depuis moins de 5 ans, ce qui place SQY 3 points au-dessus de la moyenne départementale. Cependant, un écart de 9 points est observé avec la moyenne francilienne (67 %).

Durée d'occupation sur SQY selon statut d'occupation en 2013 :



Source : FILOCOM 2013 - Traitement SQY DEPP

Durée d'occupation dans le parc privés en 2013 :

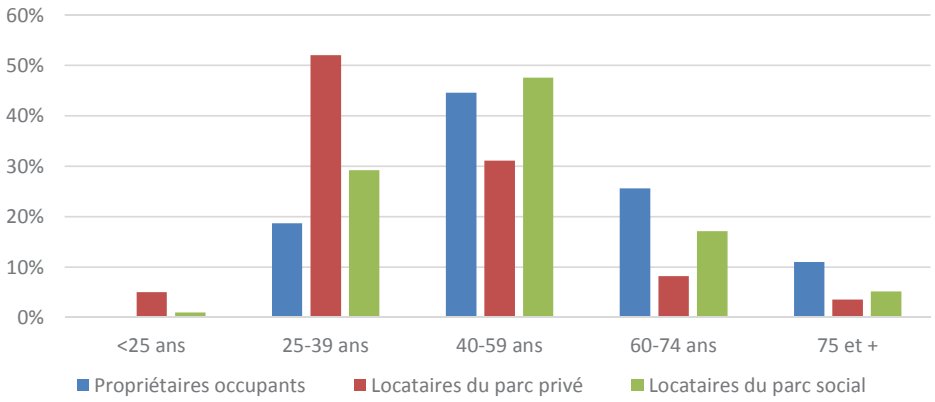


Source : Filocom 2013 - Traitement SQY DEPP

Le parc locatif privé saint-quentinois accueille une population restant peu de temps dans son logement : 62 % des locataires du parc privé ont emménagé depuis moins de 3 ans alors qu'ils sont 18 % chez les propriétaires occupants et 30 % dans le parc social. À titre de comparaison, si cette part est presque équivalente à la moyenne yvelinoise (59 %), elle est bien au-dessus de de la moyenne francilienne (53 %).

Des ménages jeunes au début de leurs parcours résidentiels

Répartition des ménages en fonction de leur âge sur SQY en 2015 :



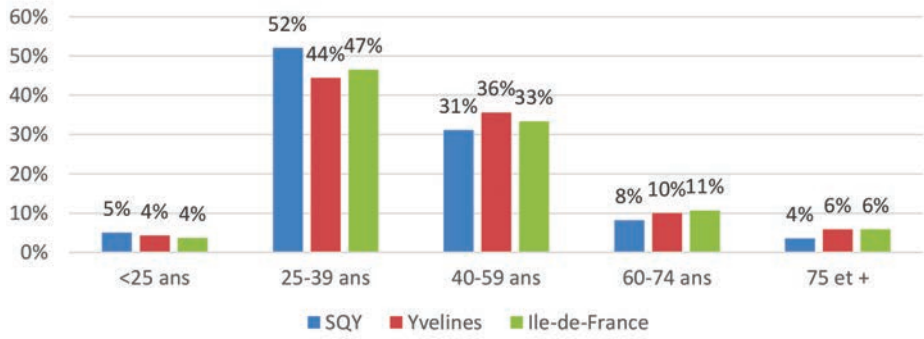
Source : Filocom 2013 - Traitement SQY DEPP

Si les locataires du parc privé occupent leur logement depuis moins longtemps que les autres habitants sur SQY, ils sont également bien plus jeunes. En effet, **57 % ont moins de 39 ans alors que les propriétaires occupants sont 19 % et les locataires du parc social sont 30 %.**

De plus, cette part de moins de 39 ans dans le parc locatif privé est bien au-dessus des moyennes observées dans les Yvelines (48 %) et en Île-de-France (51 %).

Le parc locatif privé loge donc une population jeune et qui ne reste pas longtemps dans son logement. La durée d'occupation courte dans les logements du parc privé interroge quant à l'offre disponible, aux loyers appliqués et plus généralement aux possibilités de se loger sur SQY à court/moyen terme.

Répartition des locataires du parc privé en fonction de leur âge sur SQY en 2015 :



Source : FILOCOM 2013 - Traitement SQY DEPP

ENJEUX

S'il peut être considéré comme un parc de transition (pour un ménage dans l'attente de l'obtention d'un logement social ou d'une accession à la propriété), le parc privé ne permet pas à un ménage de s'installer à moyen terme et pose la question des possibilités de se loger pour les ménages souhaitant s'installer rapidement sur le territoire saint-quentinois.

La durée d'occupation dans le parc privé est plus importante entre 1 et 2 ans, ce qui montre bien l'instabilité des ménages sur ce parc.

Si le prix des loyers élevés et le manque d'offres peuvent être considérés comme des causes à cela, le logement intermédiaire peut apporter une nouvelle offre, moins chère et accessible pour des ménages souhaitant s'installer rapidement sur le territoire.

Ce qui fait écho à un des grands défis de l'agglomération : proposer une offre locative suffisante disponible, pouvant répondre à un besoin immédiat pour un ménage souhaitant s'installer rapidement sur le territoire. En effet, entre l'acquisition d'un logement qui répond à une volonté de s'installer à long terme et une demande de logement social pouvant être assez longue : l'offre locative privée doit pouvoir répondre à ce besoin temporaire sans être spécifique.

Le parc privé

2 LE LOGEMENT INTERMÉDIAIRE

Une étude préalable sur le PLI

En 2015, une étude a été réalisée en lien avec Action Logement, pour étudier **la pertinence et l'opportunité de développer du logement intermédiaire (PLI) sur l'agglomération et si cette offre pouvait répondre aux besoins en logement des salariés de l'agglomération.**

L'objectif de l'étude a donc permis de proposer un état des lieux des logement intermédiaires existants, d'analyser le mode de fonctionnement (gestion, commercialisation et entretiens auprès des locataires), d'évaluer si les salariés saint quentinois étaient une cible potentielle et enfin de déterminer les conditions de développement de ce produit.

Les conclusions démontrent que la commercialisation des PLI par un bailleur social n'est pas appropriée et de plus ne rentre pas dans la comptabilité SRU. En effet, la majorité des demandeurs de logements sociaux sont sous les plafonds PLUS et PLAI, les candidatures d'Action Logement concernent plutôt des travailleurs précaires. Enfin les loyers des PLI de grandes surfaces s'approchent des loyers du privé et sont donc peu compétitifs sauf sur Voisins-le-Bretonneux.

L'offre actuelle de PLI en gestion bailleur social représente 311 logements dont près de la moitié (45 %) à Guyancourt. 48 % de cette offre est composée de grands logements T4-T5 dont 90 logements en individuel. Moins d'un quart des logements est composé de petits logements (T2 maximum).

Les préconisations indiquées sur le montage, la typologie, les loyers et la localisation précisent que ce produit peut fonctionner majoritaire par des organismes spécialisés (type SNI, ou investisseur institutionnels) aux méthodes de commercialisation reposant sur du dispositif privé, rapide et simple.

Favorisant des petits collectifs ou maisons de ville, majoritairement en petite et moyenne typologie, à proximité des gares, proche du centre-ville dans un cadre de vie plébiscité.

Le dispositif Logement Locatif Intermédiaire (LLI)

Le dispositif du logement locatif intermédiaire (LLI) est la version « institutionnelle » du dispositif d'aide à l'investissement des particuliers dit « dispositif Pinel » est une création récente des pouvoirs publics.

Les objectifs sont de :

- ➜ développer une offre de logements locatifs de qualité à destination des classes moyennes (ménages compris entre les 4e et 8e déciles de revenus en moyenne) à des prix abordables compris entre les tarifs du parc locatif social et du parc locatif privé,
- ➜ mobiliser les investisseurs institutionnels (caisses de retraite / mutuelles / assurances vie / banques...) sur le secteur résidentiel qu'ils avaient délaissé au profit du tertiaire.

Une étude d'opportunité de SNI

Le groupe SNI est engagé dans la production sur 5 ans (2017-2022) de 35 000 logements locatifs intermédiaires.

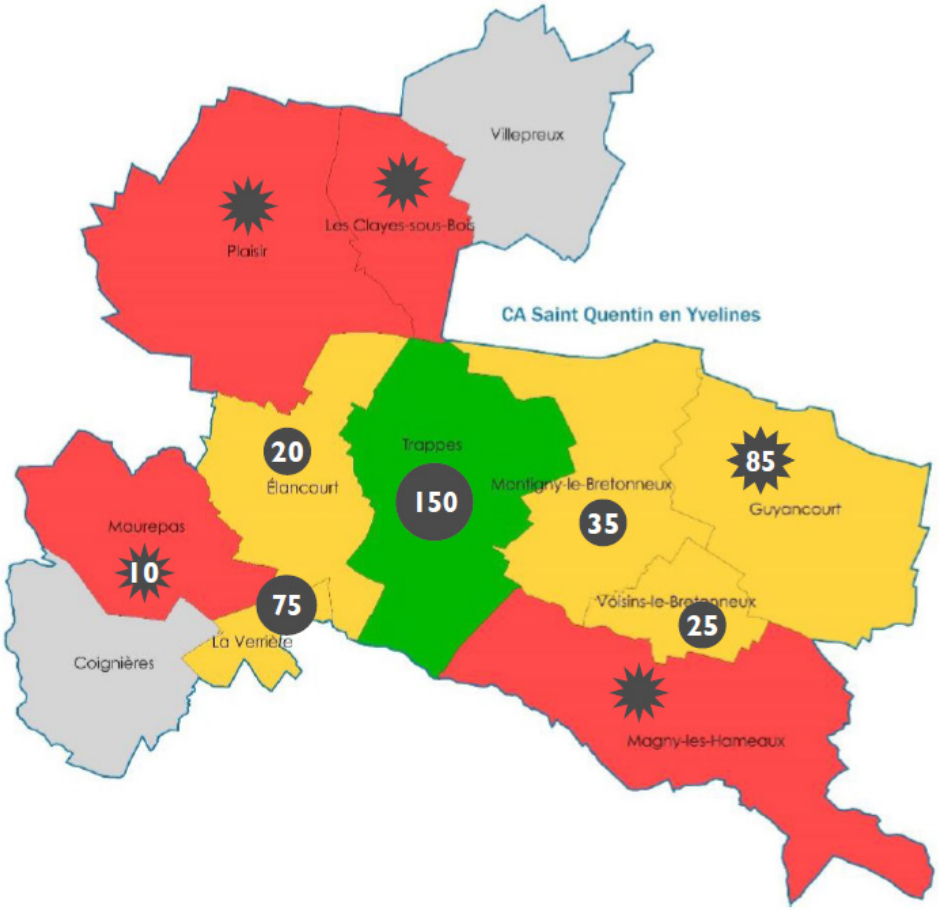
Une étude d'opportunité de SNI a été réalisée sur le territoire de SQY, les conclusions soulignent un potentiel quantifié d'environ 500 logements (entre 2017-2022) correspondant à une quinzaine d'opération de 25 à 30 logements dont 400 en secteur aménagé et 130 en diffus. 75 % de cette offre sera réalisé au travers des grands projets urbains. Ainsi sur la période 2017-2022, il s'agit d'une production annuelle estimée de 90 logements dont la majorité en VEFA. *Cf. carte.*

ENJEUX

Le LLI participe à la diversification des produits et complète l'offre pour répondre notamment aux besoins des salariés saint-quentinois. Toutefois, ce produit doit s'insérer dans des secteurs porteurs sous la forme de petites unités.

Potentiel de production de logements intermédiaires

Potentiel de production de logements intermédiaires :
(en nombre de logements global sur la durée du protocole - Source : étude SNI)



➜ Des plafonds de ressources LLI supérieurs de 20 à 25 % à ceux du PLS
➜ Plafonds de ressources du LLI supérieurs de plus de 20 % à ceux du PSLA

Composition du ménage	Zone A Bis	Zone A	Zone B1
Personne seule	36 993 €	36 993 €	30 151 €
Couple	55 287 €	55 287 €	40 265 €
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	72 476 €	66 460 €	48 422 €
Personne seule ou couple avec deux personnes à charges	86 531 €	79 606 €	58 456 €
Personne seule ou couple avec deux personnes à charges	102 955 €	94 240 €	68 766 €

Plafonds loyer	Zone A Bis	Zone A	Zone B1
Loyer brut	16,82 €	12,49 €	10,06 €

SQY se situe en zone A pour le dispositif PINEL

Le parc privé

3 LE DÉVELOPPEMENT D'UNE NOUVELLE OFFRE DE LOGEMENT TEMPORAIRE

Une offre qui se développe

La plateforme Airbnb* propose depuis 2008 à des propriétaires occupants de louer leur logement de façon temporaire à des particuliers.

Cette offre a tendance à augmenter depuis quelques temps sur SQY et suite à un recensement du nombre de logements proposés réalisé le 30/10/2017, on dénombre sur SQY près de 264 annonces sur les 12 communes de l'agglomération.

Commune	Nombre de logements proposés à la location le 30/10/2017
Les Clayes-sous-Bois	8
Coignières	3
Elancourt*	23
Guyancourt*	64
Magny-les-Hameaux	35
Maurepas*	17
Montigny-le-Bretonneux	43
Plaisir*	30
Trappes*	12
La Verrière*	3
Villepreux	13
Voisins-le-Bretonneux	13
SQY	**264**

Source : www.airbnb.fr

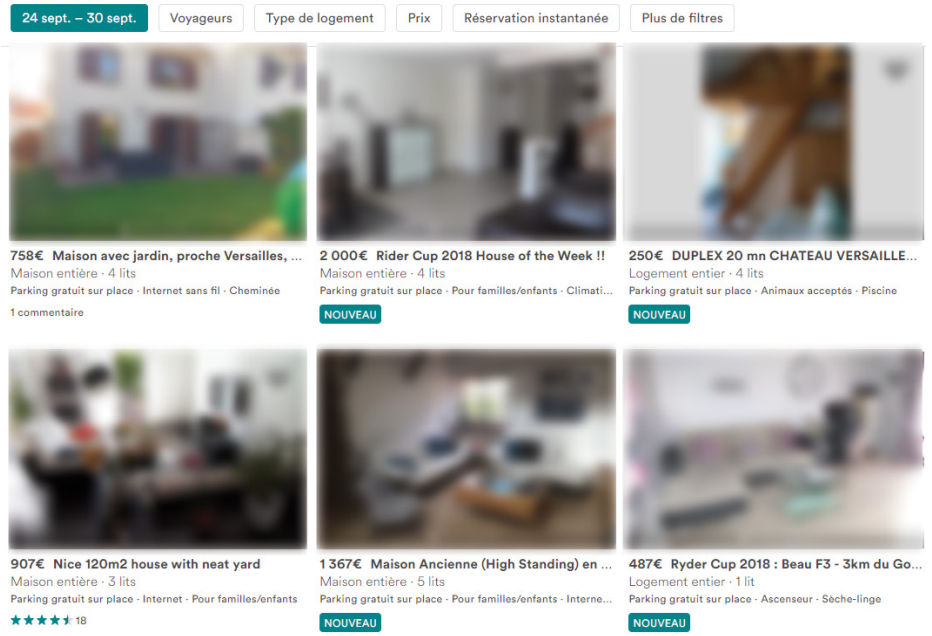


Une quinzaine d'annonces proposées au titre de la Ryder Cup 2018, principalement parmi les 3 communes limitrophes du parcours : Magny-les-Hameaux, Guyancourt et Voisins-le-Bretonneux.

Les prix pratiqués dépassent le prix habituel du marché et une spéculation immobilière est donc visible, impactée par l'effet Ryder Cup. Le prix de la nuitée pour une maison oscille autour de **750 à 2000 €**. L'appartement 3 pièces à **487 € la nuit.**

Les JO de 2024 risquent également de créer un marché spécifique de la location par des particuliers pour cette occasion.

Exemple des offres disponibles au 30/10/2017 :



** Airbnb est une plateforme communautaire payante de location et de réservation de logements de particuliers fondée en 2008 par les Américains Brian Chesky et Joe Gebbia. Le site Internet contient en 2015 plus de 1,5 million d'annonces dans 34 000 villes et 192 pays.*
Les données recueillies sont à interpréter avec précaution. En effet, le volume et le prix des logements observés peuvent varier dans le temps.
L'affichage du site internet ne permet pas de visualiser l'ensemble des offres disponibles.



Évènement "One year to go" - Golf national de Guyancourt, octobre 2017

4 LES COPROPRIÉTÉS

Un 1er outil d'observation mis en place par l'Agence Nationale pour l'Habitat

L'ANAH est aujourd'hui est un des acteurs principaux an matière d'habitat, notamment à travers leur dispositif d'observation et de repérage des copropriétés.

Ainsi, elle a mis en place avec le Ministère du Logement une graduation des copropriétés de logements collectifs (les copropriétés individuelles sont exclues de ce classement) présentant un risque de dégradation en 3 catégories : B (à surveiller), C (potentiellement fragiles), D (potentiellement très fragiles). Cette classification se base sur différents critères regroupant certains indicateurs socio-économiques, l'état du bâti etc...

Selon l'ANAH, des fragilités potentielles dans toutes les villes à différents degrés.

Toutes les communes de SQY ont des enjeux de fragilité à considérer : à des degrés différents et sur des volumes de logements différents. À noter cependant que 57 % des copropriétés classées « D » comptent moins de 12 logements.

Nombre de copropriétés identifiées comme "plus ou moins fragiles" par l'Anah

COMMUNE	A surveiller (Famille B)	Potentiellement fragiles (Famille C)	Potentiellement très fragiles (Famille D)	Total
Les Clayes-sous-Bois	21	8	2	31
Coignières	9	3	4	43
Elancourt*	33	7	3	43
Guyancourt*	15	3	2	20
Magny-les-Hameaux	6	5	1	12
Maurepas*	56	20	2	78
Montigny-le-Bretonneux	28	3	1	32
Plaisir*	38	9	2	49
Trappes*	28	21	16	65
La Verrière*	1	1	1	3
Villepreux	9	2	-	11
Voisins-le-Bretonneux	8	1	1	10
SQY	**252**	**83**	**35**	**370**

Source : Anah/DGALN 2016

Critères de la méthode Anah/ DGALN :

Une note de allant jusqu'à « D », tenant compte :

Critères relatifs à la situation socio-économique des occupants :
- ✓ Revenus des occupants. .
- ✓ Taux de sur-occupation.
- ✓ Taux de familles monoparentales et taux de familles nombreuses.

Critère relatif à l'état du bâti :
- ✓ pourcentage de logements de qualité médiocre

Critère relatif au positionnement sur le marché :
- ✓ vacance de longue durée (supérieure ou égale à 3 ans)

Critère relatif aux difficultés pour assurer l'entretien de la copropriété :
- ✓ revenus des propriétaires de logements

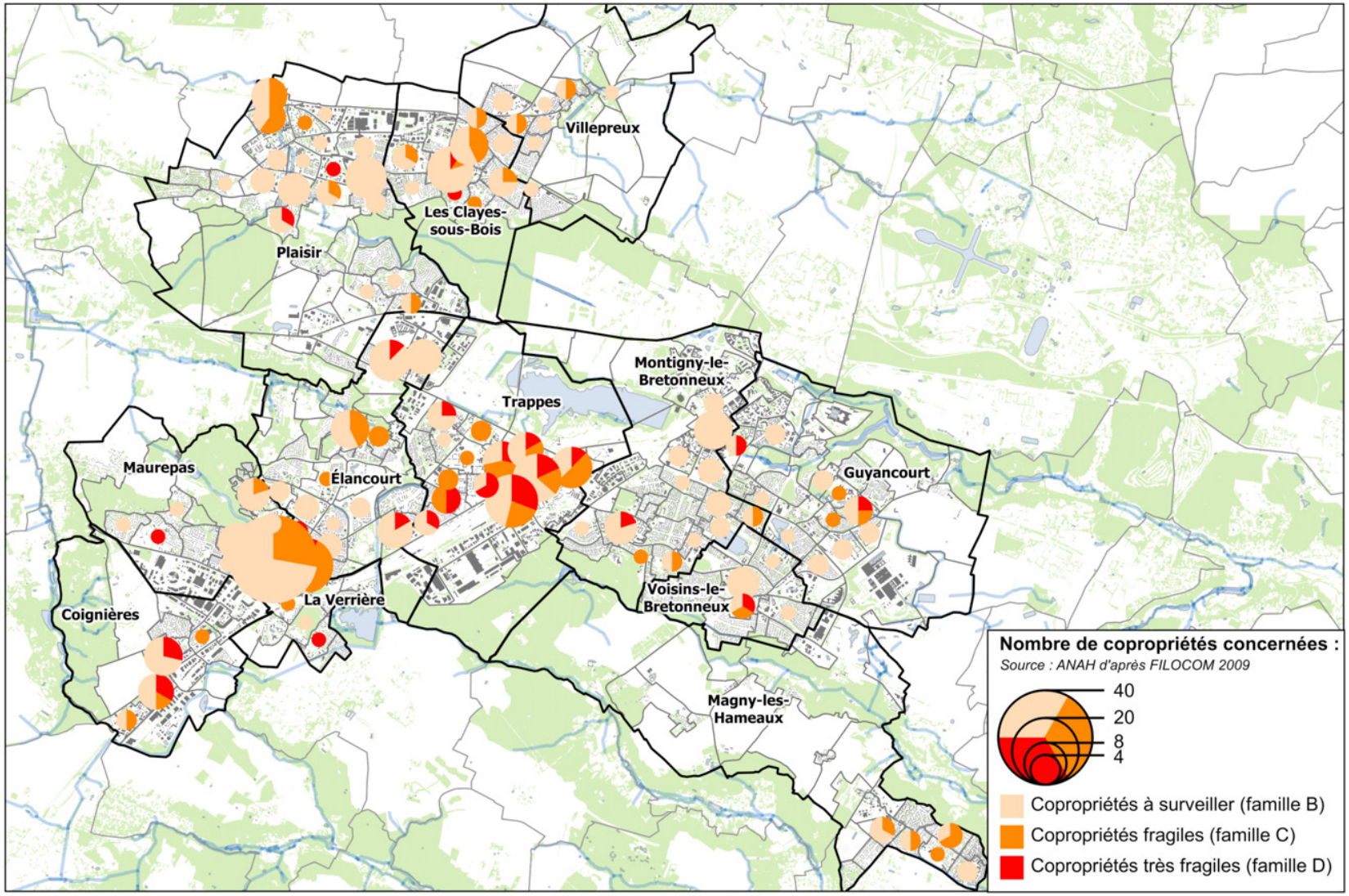
Critère relatif à la présomption de présence de marchand de sommeil :
- ✓ proportion de personnes morales de droit privé propriétaires de logements locatifs privés ou vacants

Sur les **370 copropriétés présentant des signes plus ou moins importants de fragilités** (B, C et D), **13 %** sont classées dans la catégorie D comme « potentiellement très fragiles » et **22 %** dans la catégorie C « potentiellement fragiles ».

Cependant, SQY a tenu à affiner ce constat en affinant l'observation à une échelle plus fine. L'agglomération s'est ainsi dotée d'un observatoire des copropriétés équivalent au dispositif VOC (Veille et Observation des Copropriétés) proposé par l'Anah afin d'étendre l'analyse à l'échelle saint-quentinoise.

À noter que le registre d'immatriculation des copropriétés crée par la loi ALUR du 24 mars 2014 a été lancé durant l'été 2017. Il permettra à SQY de recueillir des informations précises sur le nombre de lots, la localisation, l'ancienneté, certaines caractéristiques techniques, l'organisation juridique, les éventuelles procédures administratives. Mais également des données financières liées à l'entretien des immeubles : montant des travaux et des charges, état des impayés, dettes fournisseurs...

Nombre de copropriétés identifiées comme fragiles ou à surveiller (classées B, C ou D)
selon la méthode statistique de l'ANAH et du ministère du Logement, par section cadastrale dans la CA de SQY



Traitement : FGn Conseil

III C Le parc privé

Un outil de veille des copropriétés mis en place sur SQY

Afin d'avoir une analyse plus fine sur l'état de santé des copropriétés sur SQY, un dispositif de veille et d'observation des copropriétés a été mis en place.

Cet observatoire permet à SQY de disposer d'un outil recensant et caractérisant les copropriétés, tout en hiérarchisant les difficultés constatées et potentielles au sein de chaque copropriété.

Il permettra également à terme d'orienter l'action, avec une gamme d'interventions allant de la prévention, de l'accompagnement technique et juridique aux dispositifs programmés d'amélioration de l'habitat.

41 % du parc de logements en copropriétés

En 2015 on comptabilise environ **40 000 logements en copropriétés dont 92 % de logements collectifs.** Ces logements sont répartis dans **964** copropriétés sur le territoire saint-quentinois.

Montigny-le-Bretonneux est la commune disposant du plus gros volume de logements en copropriétés avec 8 363 logements. Élancourt et Plaisir comptabilisent plus de 5 000 logements tandis que Guyancourt, Maurepas et Trappes en ont entre 3 000 et 5 000. Magny-les-Hameaux (18 %), Plaisir et Voisins-le-Bretonneux (16 %) sont les communes ayant le taux de logements individuels en copropriétés les plus élevés.

70 % des copropriétés saint-quentinoises comptabilisent plus de 50 logements dont 43 % à plus de 100 logements. 27 % sont composées de 10 et 49 logements alors qu'une minorité compte moins de 10 logements (3 %).

Globalement, les communes sont situées dans la moyenne saint-quentinoise à l'exception de Coignières et Voisins-le-Bretonneux, dont la majorité des copropriétés est composée de moins de 50 logements, ainsi que la Verrière dont 97 % des copropriétés sont composées de plus de 100 logements.

Commune	Les copropriétés sur SQY en 2015		
	Appartements	Maisons	Nombre de copropriétés*
Les Clayes-sous-Bois	2 790	109	68
Coignières	209	16	29
Elancourt*	5 741	208	94
Guyancourt*	4 610	306	104
Magny-les-Hameaux	781	168	52
Maurepas*	3 678	351	128
Montigny-le-Bretonneux	7 849	514	143
Plaisir*	4 906	907	119
Trappes*	3 435	332	130
La Verrière*	633**	14	13
Villepreux	544	60	29
Voisins-le-Bretonneux	1 198	222	55
SQY	**36 374**	**3 207**	**964**

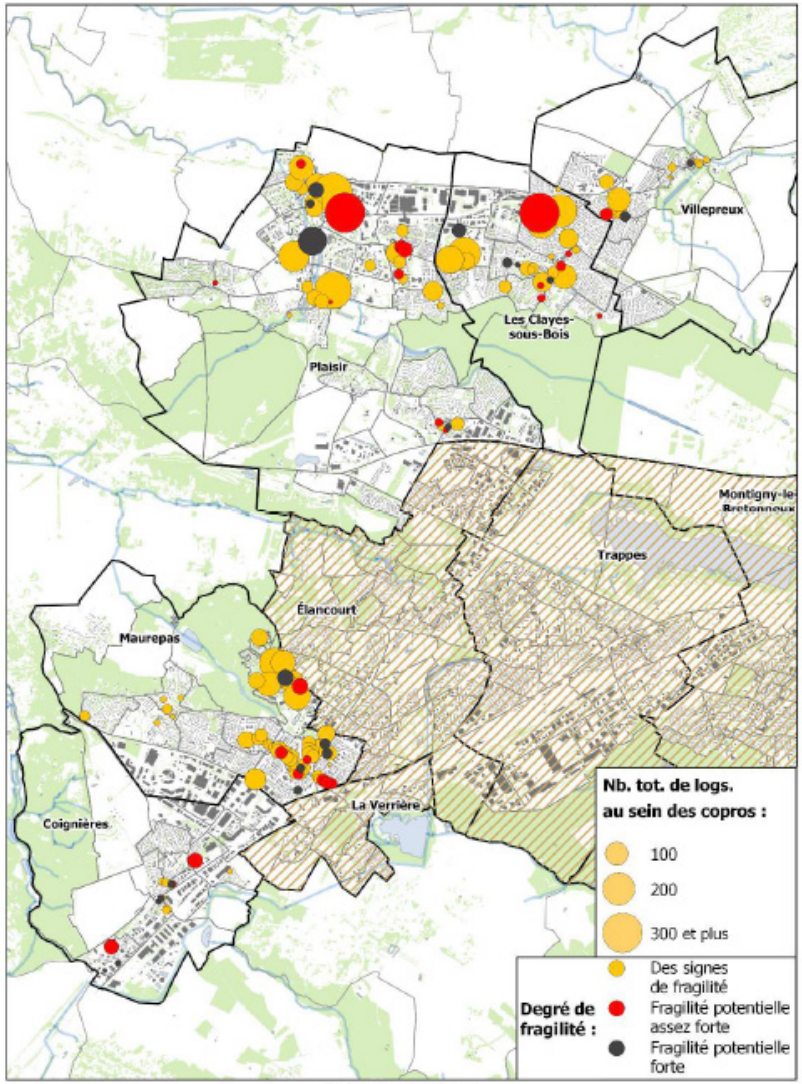
*Source : Majic 2015 - Traitement Fgn Conseil. *Le nombre de copropriétés est sans doute inférieur car le recensement et le décompte sont effectués à la parcelle : or certaines copropriétés peuvent couvrir plusieurs parcelles.*

*** Ventes HLM*

Commune	Taille des copropriétés collectives (nombre de logements) sur SQY en 2013				
	Inférieure à 5	Entre 5 et 9	Entre 10 et 49	Entre 50 et 99	Plus de 100
Les Clayes-sous-Bois	1%	2%	18%	14%	65%
Coignières	9%	32%	59%	0%	0%
Elancourt*	1%	1%	13%	27%	58%
Guyancourt*	0%	1%	36%	35%	28%
Magny-les-Hameaux	5%	3%	36%	26%	30%
Maurepas*	0%	2%	57%	22%	19%
Montigny-le-Bretonneux	0%	1%	22%	39%	38%
Plaisir*	1%	2%	18%	17%	62%
Trappes*	2%	3%	26%	23%	46%
La Verrière*	1%	2%	0%	0%	97%
Villepreux	2%	6%	25%	47%	20%
Voisins-le-Bretonneux	1%	3%	58%	26%	12%
SQY	**1%**	**2%**	**27%**	**26%**	**44%**

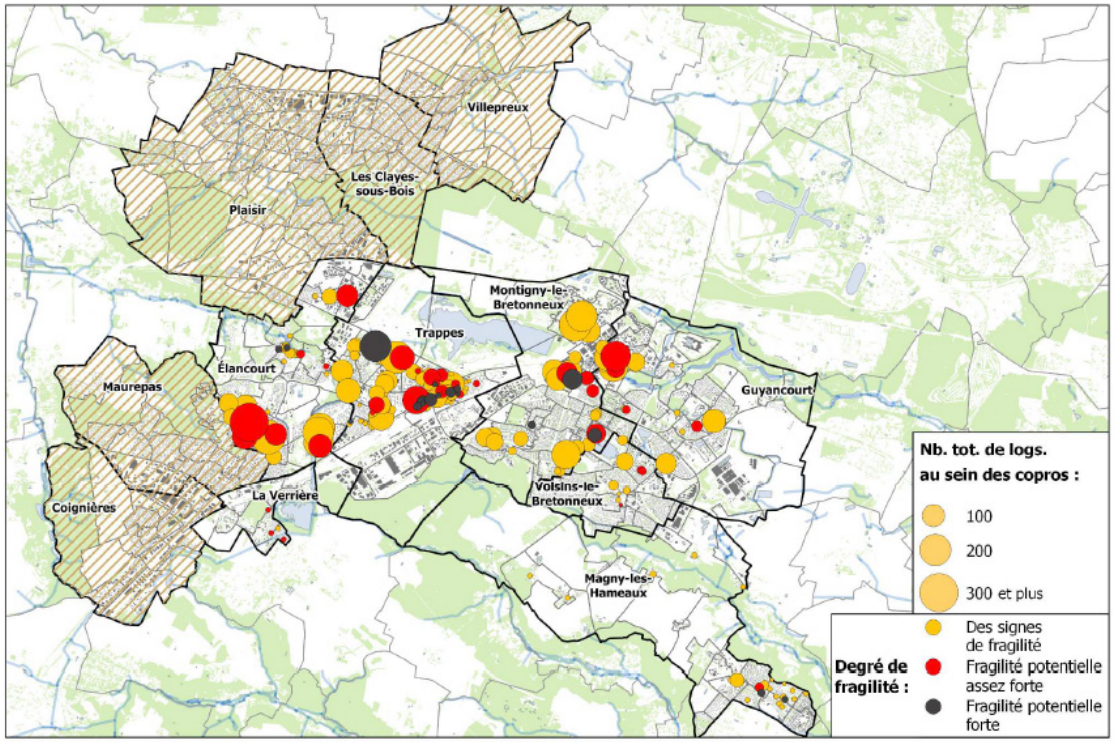
Source : FILOCOM 2013 - Traitement SQY DEPP

Synthèse des fragilités potentielles du parc en copropriété, par parcelle, au sein de la CA de SQY (communes sans informations TH)



Traitement : FGn Conseil

Synthèse des fragilités potentielles du parc en copropriété, par parcelle, au sein de la CA de SQY (communes avec informations TH)



Traitement : FGn Conseil

** À noter que le fichier TH (Taxe d'habitation) « code rôle » (exonération pour tout ou partie de taxe d'habitation) n'est pas disponible à ce jour pour les 12 communes de SQY. Ainsi, cette donnée a été intégrée dans la mesure de l'indicateur de fragilité uniquement pour les 7 communes historiques de l'ex-CASQY). Elle sera ajoutée courant 2017 afin d'ajuster la mesure de l'indicateur de fragilité pour les 5 « nouvelles » communes.*

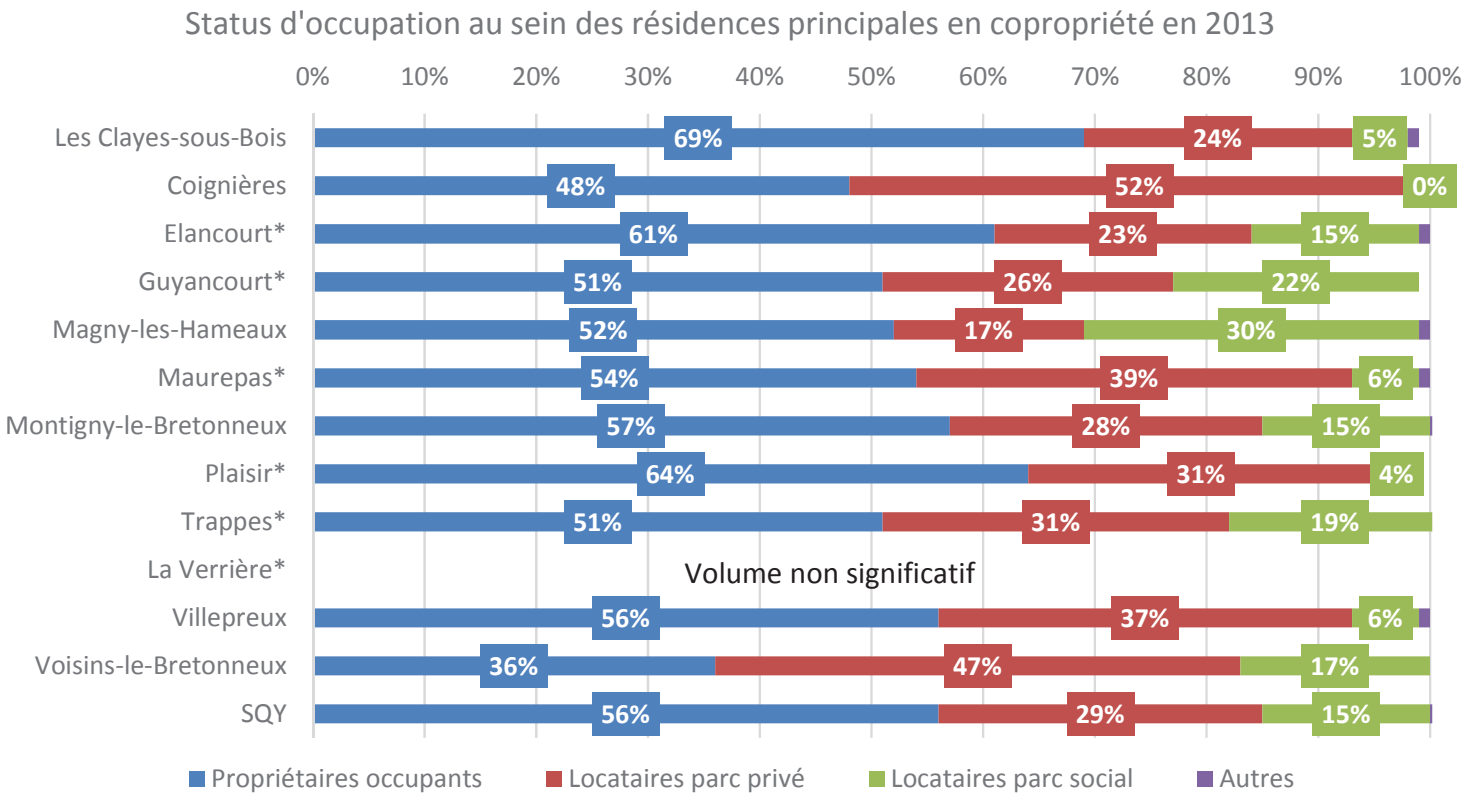
III C Le parc privé

Dans presque toutes les communes, on observe une majorité de propriétaires occupants.

À l'exception de Coignières (partagé entre PO et locataires privé) et Voisins-le-Bretonneux où 47 % des occupants sont locataires.

La Verrière fait figure d'exception dans la mesure où 97 % de son parc de copropriétaires a été racheté par un bailleur social (Domaxis).

Les copropriétés présentant un fort potentiel de fragilité se situent principalement sur les communes de Maurepas, Montigny-le-Bretonneux, Trappes et Plaisir et celles présentant un « assez » fort potentiel de fragilité se situent plutôt sur Les Clayes-sous-Bois, Élancourt, Trappes et Plaisir.



Source : FILOCOM, ML d'après DGFiP - Traitement : F. Gnonlonfoun Conseil

COACHCOPRO®: l'outil copro de l'habitat sur SQY

La plateforme « RePerE Habitat » propose un service public afin d'accompagner les copropriétés dans leurs projets de rénovation énergétique nommé « COACHCOPRO®». Piloté par l'ALEC, décliné sur plusieurs territoires dont SQY, COACHCOPRO® propose un service indépendant et gratuit afin d'accompagner les copropriétés dans leur projet de rénovation et d'amélioration de l'habitat :

- Un parcours personnalisé pour son projet
- Un tableau de bord commun à tous les copropriétaires de son immeuble
- Des outils pour mobiliser sa copropriété
- Un panel d'aides financières adaptées et mobilisables
- L'assistance d'un conseiller éco-rénovation à tout moment
- Un annuaire de professionnels qualifiés (bureaux d'études, architectes, entreprises de travaux, artisans...).

Partenaire et financeur de l'ALEC, SQY propose un outil supplémentaire afin de réduire les risques de copropriétés dégradées mais également d'anticiper ces risques.

Une vigilance à porter sur les ventes de logements sociaux

Un bailleur social peut, sous certaines conditions, proposer à la vente des logements de son patrimoine. Les ventes de logements sociaux à des occupants doivent être encadrées et accompagnées afin d'éviter tout risque de dégradation (location des biens en cas de revente ou de décote du foncier, niveau de ressources des demandeurs, accessions sécurisées...).

Commune	Ventes de logements sociaux à des occupants						
	2012	2013	2014	2015	2016	Collectifs	Individuels
Les Clayes-sous-Bois	-	-	-	-	-	-	-
Coignières	-	-	-	-	-	-	-
Elancourt*	16	38	16	17	6	85	8
Guyancourt*	1	1	1	2		4	1
Magny-les-Hameaux		1	4	1			6
Maurepas*	-	-	6	9	-	15	-
Montigny-le-Bretonneux	-	-	-	-	-	-	-
Plaisir*	-	4	2	1	-	7	-
Trappes*	-	-	-	-	-	-	-
La Verrière*	-	-	-	-	-	-	-
Villepreux	-	-	-	-	-	-	-
Voisins-le-Bretonneux	-	2	-	-	-	-	2
SQY	**17**	**46**	**29**	**30**	**6**	**111**	**17**

Source : RPLS 2012-2016- Traitement SQY

ENJEUX

L'enjeu ici est de favoriser l'accompagnement des ventes de logements sociaux afin que les copropriétés s'inscrivent dans un climat sain durablement. L'État a souhaité depuis plusieurs années favoriser et accélérer les ventes de logements sociaux, suite à l'appel de certains bailleurs sociaux. Aujourd'hui, face aux difficultés d'amorcer un élan significatif, de nouveaux dispositifs doivent être mis en place afin d'atteindre les nouveaux objectifs fixés par le gouvernement (40 000 logements sociaux par an contre 10 000 en moyenne aujourd'hui).

5 LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE ET L'ADAPTATION DES LOGEMENTS

La rénovation thermique : une priorité gouvernementale, une action départementale ambitieuse, un engagement intercommunal fortement volontariste

Le plan rénovation énergétique de l'habitat est l'une des priorités du plan investissement pour le logement. Cette priorité a été réaffirmée par la loi de transition énergétique pour une croissance verte avec des objectifs et des moyens dédiés réévalués en 2016 et 2017.

Le programme national d'aide à la rénovation thermique de logements privés, dénommé « Habiter Mieux » et géré par l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH).

Il a pour principal objectif de susciter l'intérêt chez les propriétaires d'entreprendre des travaux d'économie d'énergie et éviter que « la facture énergétique entraine une fracture sociale ». Il s'agit donc d'améliorer le logement, la qualité de vie (confort) et le pouvoir d'achat (réduire le montant des factures).

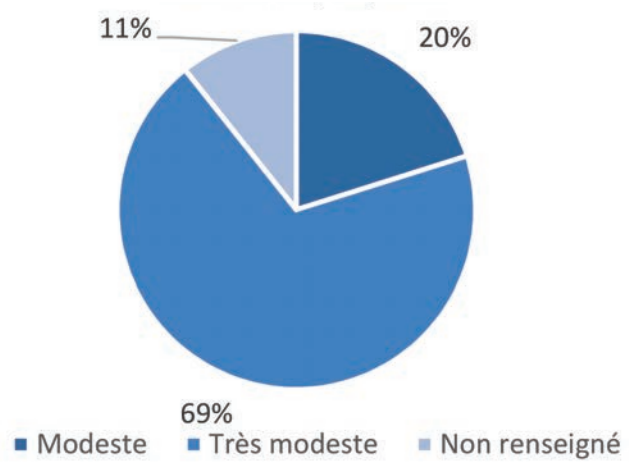
À noter que les travaux engagés doivent garantir une amélioration de la performance énergétique du logement d'au moins 25 % pour les propriétaires occupants et 35 % pour les propriétaires bailleurs et syndicats de copropriétés.

6 604 ménages saint-quentinois propriétaires occupants sont éligibles aux aides de l'Anah et vivent dans un parc de logements construit avant la première réglementation thermique de 1975, dont 4 067 très modestes et 2 357 modestes). 1 768 ménages éligibles aux aides de l'Anah ont plus de 60 ans et vivent en logement individuel construit avant 1975 *(Source Filocom 2013)*.

SQY : un territoire engagé dans la rénovation thermique

Au 26/06/2017, 581 dossiers ont été notifiés avec l'aide du programme Habiter Mieux sur SQY. À noter qu'une copropriété située sur la commune des Clayes-sous-Bois a bénéficié d'une déclinaison du dispositif axée sur la réhabilitation en copropriétés. Ainsi, parmi les 581 logements ayant bénéficié d'une aide, 250 sont situés dans cette copropriété.

Type de ménages notifiés d'une aide Habiter Mieux sur SQY au 26/06/2017 :



Source: Soliha 78

76 % des dossiers ont été notifiés pour des ménages actifs et 24 % étaient des ménages retraités.

69 % des ménages ayant bénéficié d'une aide Habiter Mieux sont classés par l'Anah comme des ménages très modestes alors que 20 % d'entre eux sont classifiés en modestes.

SQY s'est engagée dans la lutte contre la précarité énergétique par la signature d'un protocole territorial qui constitue le volet applicable au territoire saint-quentinois des objectifs fixés à l'échelle du département des Yvelines via le Contrat Local d'Engagement (CLE).

SQY mobilise des moyens humains et financiers, mais coordonne aussi l'ensemble des actions avec les acteurs locaux afin de répondre aux objectifs identifiés précédemment. Signé en avril 2015 pour une période allant jusqu'à la fin d'année 2017, l**e protocole a permis à SQY de verser une aide de 500 € à 162 ménages ayant bénéficiédu dispositif (au 1/01/2017).**

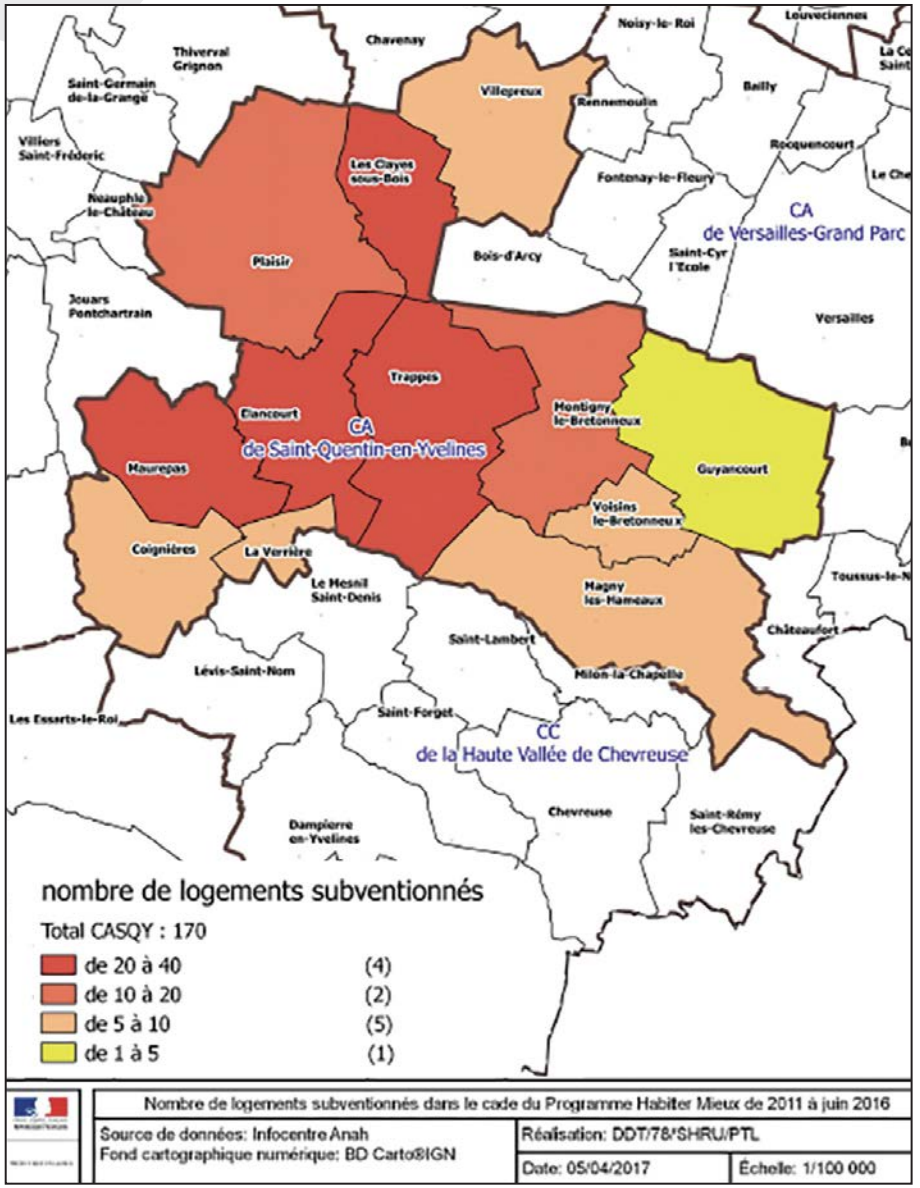
Chiffres-clés d'Habiter Mieux sur SQY

- **581** dossiers Habiter Mieux au 26/06/2017
- **162** aides complémentaires de SQY au 1/01/2017
- **17 070 €,** montant moyen des travaux
- **6 971 €,** montant moyen subvention Anah
- **5 140 €,** montant moyen apport personnel

Types de travaux concernés : Chauffage, isolation des combles, menuiseries...

Commune	Nombre de dossiers HM
Les Clayes-sous-Bois	293
Coignières	6
Elancourt*	40
Guyancourt*	7
Magny-les-Hameaux	11
Maurepas*	35
Montigny-le-Bretonneux	34
Plaisir*	56
Trappes*	46
La Verrière*	7
Villepreux	37
Voisins-le-Bretonneux	9
SQY	**581**

Source : Soliha 78



Le parc privé

L'adaptation et l'amélioration des logements : un autre engagement de SQY

Pour mener une action dynamique, SQY s'est associée depuis 2004 avec le Soliha Yvelines pour accompagner les habitants de SQY dans leur projet de travaux d'adaptation de leur logement liés à la vieillesse et/ou handicap.

Un travail d'information, de conseil, d'assistance d'administrative, financière et technique est proposé aux propriétaires et locataires retraités ou handicapés résidant sur le territoire (pouvant bénéficier d'aides versées par les organismes publics ou sociaux pour adapter leur logement).

SQY s'est engagée à verser une subvention de 245 € par dossier aboutissant à des travaux.

Commune	Dossiers Soliha 2004-2016
Les Clayes-sous-Bois	45
Coignières	-
Elancourt*	20
Guyancourt*	48
Magny-les-Hameaux	24
Maurepas*	57
Montigny-le-Bretonneux	36
Plaisir*	57
Trappes*	44
La Verrière*	15
Villepreux	45
Voisins-le-Bretonneux	23
SQY	**414**

Source : Soliha78

Entre 2004 et 2016, 414 logements ont été adaptés et/ou améliorés sur le territoire saint-quentinois.

Des travaux d'adaptation et d'amélioration

Type de travaux des logements sur SQY entre 2004 et 2016				
Statut	**Dossiers**	**Adaptation**	**Adaptation et amélioration**	**Amélioration**
Locataires	94	71	8	9
Propriétaires	320	137	22	157
SQY	**404**	**208**	**30**	**166**

Source : Soliha78 - Pour 10 dossiers, certains éléments financiers ne sont pas disponibles, ce qui explique l'écart avec le total de 414 dossiers sur SQY

59 % des logements ayant bénéficié de ce dispositif ont concerné des travaux d'adaptation ou d'adaptation/amélioration. On retrouve principalement ici toutes les aides techniques liées à la domotique et à l'adaptation de sanitaires. Les travaux d'amélioration, qui concernent 41 % des dossiers notifiés, concernent principalement des travaux liés à la menuiserie, à la rénovation de sanitaires ou d'éléments liés au confort (chauffage, toiture, fenêtres et volets...).

Un dispositif touchant principalement les propriétaires

Analyse des logements adaptés sur SQY entre 2004 et 2016					
Statut	**Dossiers**	**Part moyenne subvention/Coût total travaux**	**Apport personnel moyen**	**Apport personnel moyen/Coût total travaux**	**Coût travaux moyen**
Locataires	94	78,6%	1 051,1 €	21,4%	5 694,2 €
Propriétaires	320	66,8%	4 232,9 €	33,2%	12 900,0 €
SQY	**404**	**69,3%**	**3 569,3 €**	**30,7%**	**11 397,3 €**

Source : Soliha78 - Pour 10 dossiers, certains éléments financiers ne sont pas disponibles, ce qui explique l'écart avec le total de 414 dossiers sur SQY

Une grande partie des ménages ayant adapté et/ou amélioré leur logement est propriétaire de son logement sur SQY (320, soit 79 %). On observe également l'apport personnel des propriétaires est plus important (33,2 % du coût total des travaux) comparé à la part de l'apport des locataires (21,4 %).

À noter également le montant des travaux bien plus important pour les propriétaires que pour les locataires.

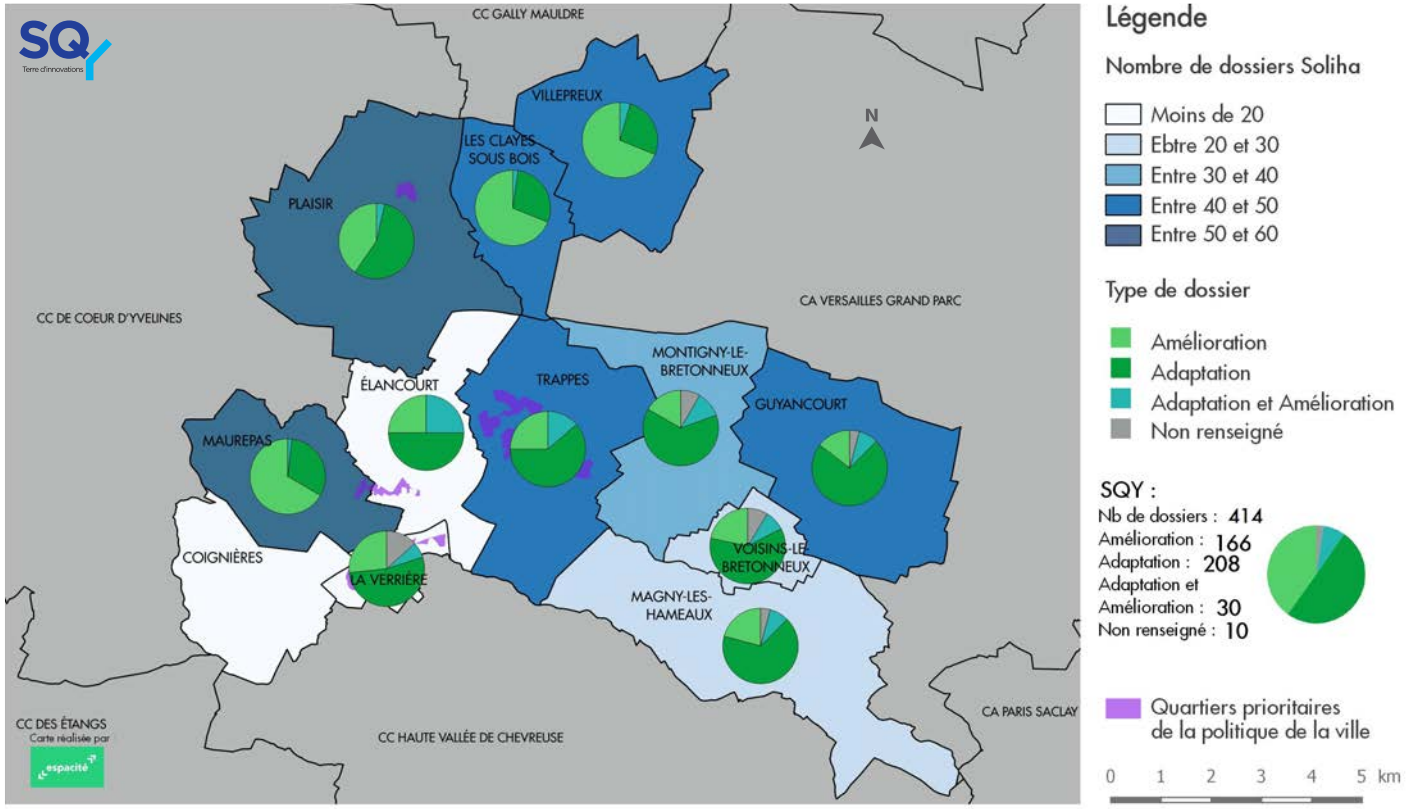
ENJEUX

La politique d'amélioration et d'adaptation du logement est un enjeu pour SQY aussi bien à travers la maitrise et la réduction des dépenses énergétiques des logements, que par la considération en compte de l'adaptation à la vieillesse et au handicap.

SQY devra continuer à développer ses outils sur son territoire.

Un des autres enjeux consiste à trouver les leviers d'action permettant de capter le public locataire du parc social. Bien que souvent, les locataires fassent l'objet d'attentions particulières lors de rénovation menés par les organismes d'habitat sociaux, ils sont une minorité à pouvoir disposer du dispositif d'adaptation et d'amélioration.

Dossiers Soliha adaptation et amélioration entre 2004 et 2016



Source : Soliha 78, Traitement SQY-DEPP

Le parc privé

Atouts	Faiblesses
• Un parc locatif privé qui joue le rôle de porte d'entrée dans le parcours résidentiel des jeunes ménages mais reste peu développé et relativement cher. • Une offre en logements temporaires qui se développe. • La SQY s'est dotée d'un observatoire des copropriétés afin de suivre l'évolution des copropriétés fragiles. • Le territoire est doté d'un Contrat Local d'Engagement permettant d'engager des moyens humains et financiers afin de lutter contre la précarité énergétique.	• Un parc locatif privé moins développé que dans les EPCI voisins. • Des loyers élevés pour des petites surfaces. • Un parc locatif qui reste transitoire et ne permet pas de s'installer durablement dans le territoire. • Le développement du PLI est une piste mais ne peut pas combler à lui-seul le manque d'offre dans le parc privé. • Difficultés pour inciter les propriétaires bailleurs à effectuer des travaux de réhabilitation
Opportunités	**Menace**
• Se saisir de la diversification de l'habitat prévue dans le NPNRU pour développer une offre locative privée abordable et apporter de la mixité dans des communes très dotées en logements sociaux. • Afin de répondre aux besoins des salariés de SQY la SNI a estimé la possibilité de produire 500 logements locatifs intermédiaires. • L'intermédiation locative et le permis de louer comme leviers d'actions afin de lutter contre l'habitat indigne.	• Une offre locative privée trop peu développée, de petites typologies et chère. • 38% de copropriétés identifiées par l'ANAH comme fragiles selon des niveaux plus ou moins importants.

Le parc locatif privé de SQY est peu développé, majoritairement composé de petites typologies (54 % de T1/T2) et cher. De ce fait la durée d'occupation de ces logements est courte. Ce parc accueille une population jeune de manière transitoire contrairement au parc locatif social. Ainsi, se pose l'enjeu de développer une offre locative privée permettant de s'installer rapidement dans le territoire et de manière pérenne. Un potentiel de développement de 500 logements locatifs intermédiaires est identifié par la SNI. Une vigilance est à porter sur leur répartition dans le territoire (production par petites unités en diffus et en secteurs de projet).

Bien que la majeure partie du parc de logements de SQY soit récente et présente peu de problématiques, quelques situations de dégradation, d'inconfort ou des besoins en adaptation du logement sont recensés. Ainsi, la SQY est concerné par la présence de copropriétés plus ou moins fragilisées. L'ANAH a effectué un classement de ces copropriétés en fonction de différents indicateurs de fragilité, que SQY a souhaité préciser à travers le développement d'un observatoire des copropriétés. Ce dernier a permis de relever que sur les 964 copropriétés que compte SQY, 38 % sont identifiées avec des degrés de fragilité plus ou moins prononcés. Les copropriétés au plus fort potentiel de fragilité se situent dans les communes de Maurepas, Montigny-le-Bretonneux, Trappes et Plaisir.

SQY est également engagé dans la lutte contre la précarité énergétique via la signature d'un Contrat Local d'Engagement permettant d'engager des moyens humains et financiers. En juin 2017, 581 logements avaient bénéficiés d'une aide dans le cadre du programme Habiter Mieux.

Enfin, SQY est mobilisé sur l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap en partenariat avec Soliha Yvelines. 414 logements ont été adaptés ou améliorés entre 2004 et 2016.

Ainsi, le nouveau PLH va prendre en compte les actions engagées par SQY dans le précédent PLH afin de pérenniser et d'améliorer sa politique d'intervention sur le parc privé. Les outils d'interventions, les moyens humains et financiers seront développés dans le programme d'actions.

Les chiffres clés :

15%
du parc de logements de SQY relève du parc locatif privé

54%
du parc locatif privé est de typologies T1/T2
(**9%** pour les propriétaires occupants, **26%** pour le parc locatif social)

13,2 €/m²
de loyer moyen dans le parc locatif privé de SQY en 2016
(les prix vont de **20,3 €/m²** pour un **T1 à 11,9 €/m²** pour un T4 et plus)

76%
de locataires en place de **5** ans et moins

57%
d'occupants de moins de **39** ans

Les chiffres clés :

964
copropriétés recensées sur SQY

70%
ont plus de **50** logements

38%
présentent une fragilité plus ou moins prononcée

Veille des copropriétés
Offre réduite
Parc de transition
ANAH
Habiter mieux
Adaptation de logement
Petits logements
Opportunité de l'intermédiaire (LLI)
Logements chers

III D Le parc locatif social

1 UN PARC IMPORTANT MAIS INÉGALEMENT RÉPARTI SUR LE TERRITOIRE

L'application de l'article 55 de la loi SRU sur SQY

L'article 55 de la loi du 13 décembre 2000 dite « solidarité et renouvellement urbain » (SRU), modifié par la loi relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligation de production de logement social du 18 janvier 2013, s'applique aux communes du département des Yvelines membres d'un EPCI à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, dont la population est au moins égale à 1 500 habitants.

En conséquence, toutes les communes de SQY sont soumises aux dispositifs prévus aux articles L. 302-5 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, et doivent compter à ce titre un minimum de 25 % de logements locatifs sociaux sur leur territoire à l'horizon 2025. La comparaison du parc de logements sociaux sur l'EPCI est révélée par l'inventaire des logements sociaux qui a eu lieu en 2016 (parc au 1er janvier 2016). Afin d'atteindre l'objectif de 25 % de logements sociaux à l'horizon 2025, *l'article L. 302-8* du CCH prévoit un échelonnement progressif des objectifs par période de trois ans. Ces objectifs sont notifiés par le préfet de département aux communes en début de période triennale, et se déclineront de la manière suivante :

- 2017-2019 : 33 % des logements sociaux manquants au 1er janvier 2016
- 2020-2022 : 50 % des logements sociaux manquants au 1er janvier 2019
- 2023-2025 : 100 % des logements sociaux manquants au 1er janvier 2022.

Au 1er janvier 2016, 34,11 % du parc social saint-quentinois est comptabilisé en SRU*, toutefois avec des disparités en fonction des communes (de 15 % à 72 %).

4 communes ne respectent pas le taux de 25 % de logements sociaux (SRU), avec des taux qui oscillent de 15,6 % à 24,02 %. Les obligations triennales 2017-2019 s'élèvent pour l'ensemble de l'EPCI à 449 logements sociaux à construire, soit environ 150 par an. Elles s'appliquent sur 4 communes : Les Clayes-sous-Bois, Maurepas, Villepreux et Voisins-le-Bretonneux.

Un taux de logements sociaux également variable entre les communes

Commune	Nombre de RP au 1/01/2016 (DGI)	Nombre de LLS au 1/01/2016 (SRU)	Taux de LLS au 1/01/2016 (SRU)	Nombre de logts correspondant à 25% des RP au 1/01/2016	Nombre de logts manquant pour atteindre 25% des RP au 1/01/2016	Obligation triennale 2017/2019
Les Clayes-sous-Bois	7 212	**1 732**	**24,02%**	1 803	71	23
Coignières	1 482	**562**	**37,92%**	370	0	0
Elancourt*	10 659	**3 039**	**28,51%**	2 664	0	0
Guyancourt*	11 092	**5 438**	**49,03%**	2 773	0	0
Magny-les-Hameaux	3 363	**1 161**	**34,52%**	840	0	0
Maurepas*	8 057	**1 434**	**17,80%**	2 014	580	191
Montigny-le-Bretonneux	13 435	**3 533**	**26,45%**	3 358	0	0
Plaisir*	12 035	**3 175**	**26,38%**	3 008	0	0
Trappes*	11 302	**7 419**	**65,64%**	2 825	0	0
La Verrière*	2 075	**1 490**	**71,81%**	518	0	0
Villepreux	3 912	**684**	**17,48%**	978	294	97
Voisins-le-Bretonneux	4 418	**689**	**15,60%**	1 104	415	137
SQY	**89 042**	**30 376**	**34,11%**	**22 255**	**1 360**	**449**

Source : DDT78 - Inventaire SRU au 1/01/2016 - PAC PLH

Les taux SRU montrent que 4 communes se situent en dessous des 25 % de logements sociaux à atteindre. Parmi ces 4 communes, Maurepas (580), Villepreux (294) et Voisins-le-Bretonneux (415) ont un déficit plus important que Les-Clayes-sous-Bois (71). À noter que cette dernière n'a pas atteint l'objectif de la triennalle précédente. Un risque d'injonction de l'État sur la commune est en discussion fin 2017.

En revanche, si 8 communes se situent au-dessus, le poids du logement social par commune varie beaucoup. Guyancourt, Trappes et la Verrière ont un taux de logements sociaux bien supérieur à la moyenne saint-quentinoise. Contrairement aux 2 premières, La Verrière possède un taux SRU très élevé mais un volume de logements sociaux parmi les moins élevés de SQY.

ENJEUX

Le PLH 2018-2023 devra identifier et suivre les productions de logements sociaux pour que les 4 communes sous les 25 % se rapprochent de l'objectif SRU. Il devra également suivre l'évolution des taux SRU des autres communes et proposer des leviers d'actions, comme la vente de patrimoines HLM, facilitant la réduction des écarts entre les différentes communes.

Une offre importante répartie sur plusieurs communes

L'analyse du parc social suivant portera sur les données RPLS :

Pour analyser le marché du locatif social, la principale source mobilisée est le Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS). Ce fichier, alimenté par les bailleurs locatifs sociaux, permet d'avoir un état du parc social au 1er janvier d'une année. Il peut différer de l'inventaire SRU réalisé par l'État (DDT 78) qui recense le nombre de logements sociaux sur un territoire (logements familiaux mais aussi en structures spécifiques). Le RPLS décrit le parc de logement social d'un territoire tandis que l'inventaire SRU est utilisé pour évaluer le respect des obligations liées à la loi SRU sur un territoire.

Les données traitées ci-après du fichier RPLS prennent en compte uniquement les logements sociaux conventionnés (hors PLI) et hors foyer, ***soit 26 630 logements conventionnés au 1er janvier 2016****. On exclue donc 1 421 logements non conventionnés.*

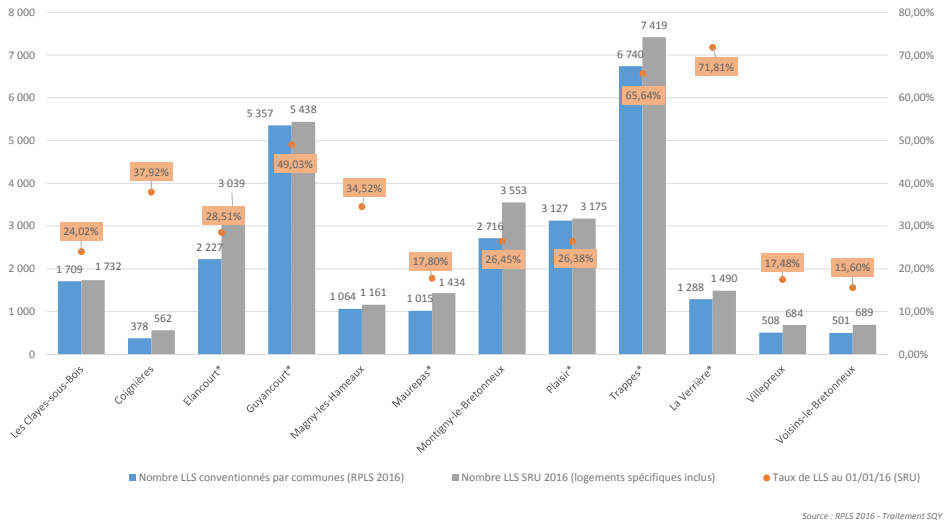
Une répartition déséquilibrée des logements sociaux

La plupart des logements sociaux sont localisées sur 2 communes, Guyancourt et Trappes, qui représentent à elles seules 12 097 logements, soit **45 % du parc social saint-quentinois.**

Plus largement, on retrouve au total **26 630 logements sociaux sur SQY, ce qui représente 24 % du parc social yvelinois alors que SQY représente 16 % de la population totale yvelinoise.** La comparaison par EPCI montre que SQY possède le taux de logements sociaux le plus élevé des Yvelines alors que son volume est équivalent à celui de SGBS.

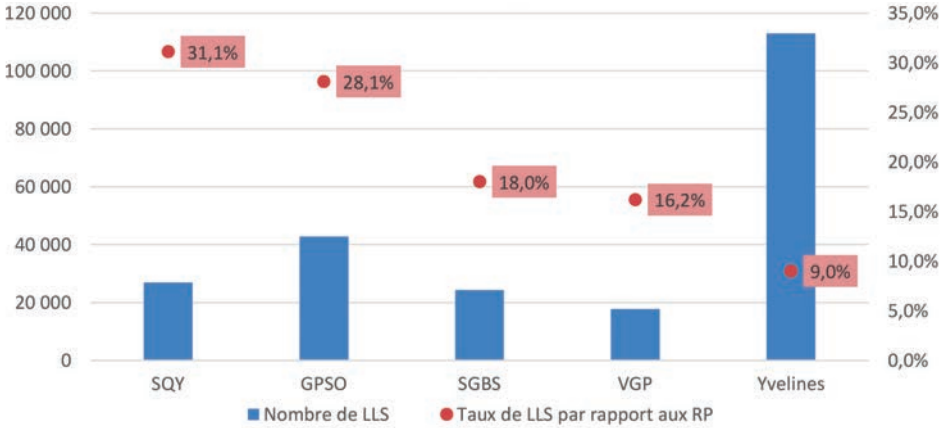
Si Guyancourt et Trappes concentrent un peu moins de la moitié des logements sociaux de SQY, plusieurs communes disposent d'un parc important en volume supérieur à 2 000 logements : Élancourt, Montigny-le-Bretonneux et Plaisir. Enfin, les autres communes du territoire se situent autour des 1 000 logements sociaux (Les Clayes-sous-Bois, Magny-les-Hameaux, Maurepas et La Verrière) et en dessous (Coignières, Villepreux et Voisins-le-Bretonneux).

Nombre de logements sociaux et taux SRU sur SQY au 1er janvier 2016 :



Source : RPLS 2016 - Traitement SQY

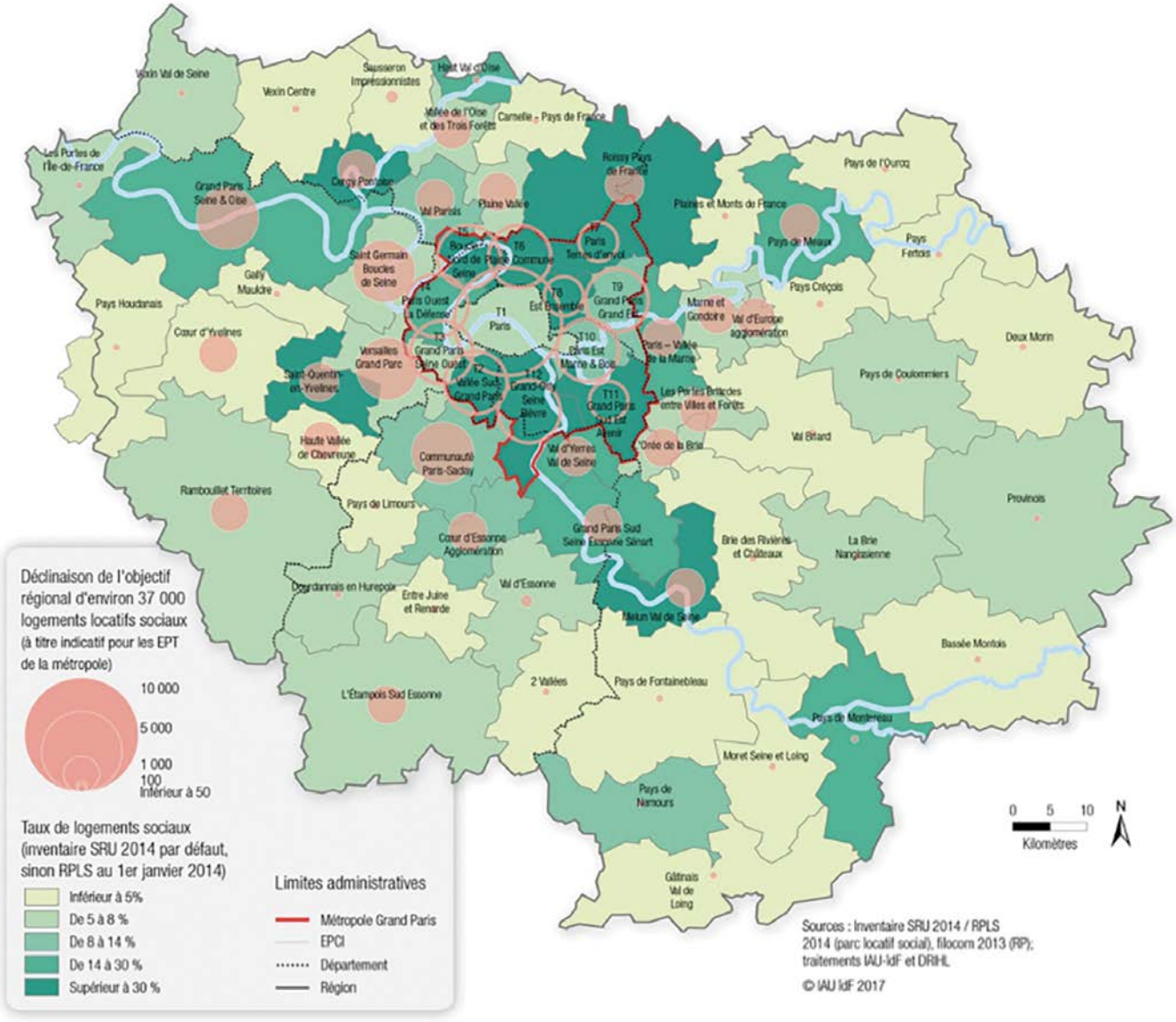
Nombre et taux de LLS par EPCI en 2015 :



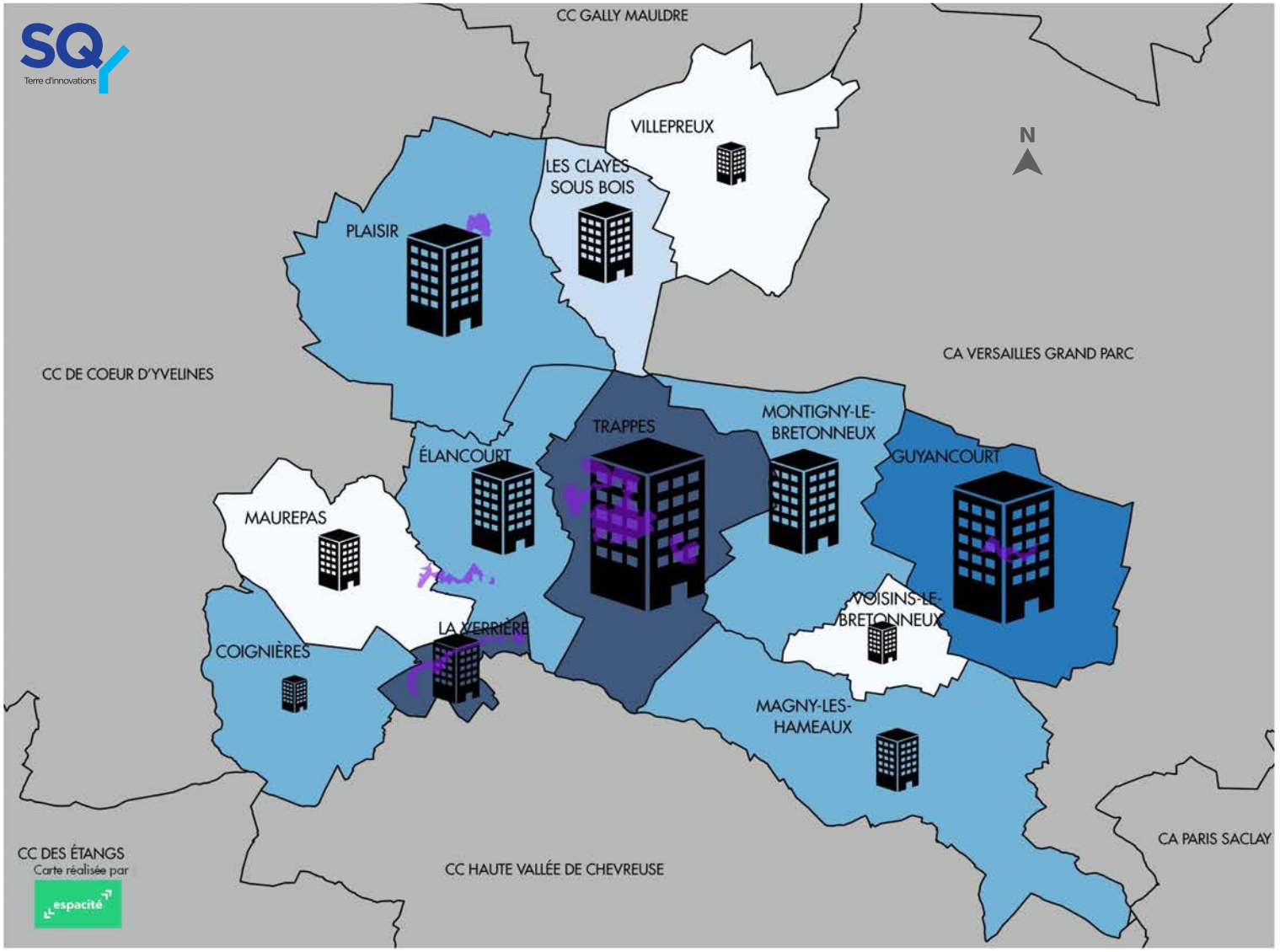
Source : SOeS/DRIEA - RPLS 2015, traitement OLS

Le parc locatif social

Taux de logements sociaux et objectifs de production de logements sociaux



Taux SRU et volume de logements locatifs sociaux au 1er janvier 2016



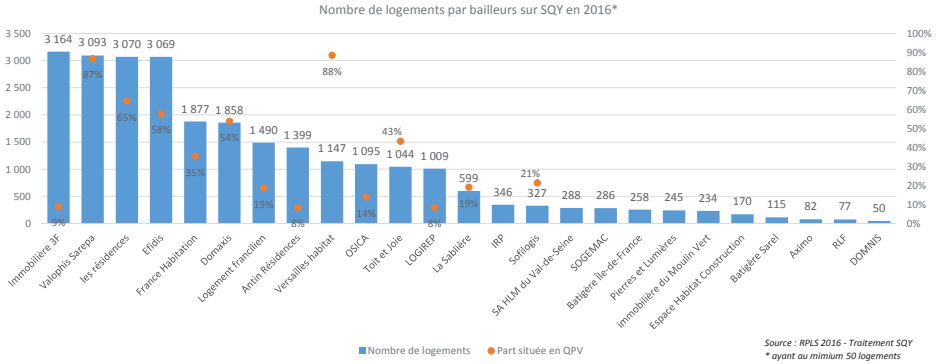
Source : RPLS 2016 / Inventaire SRU Porter à connaissance DDT78, Traitement SQY-DEPP

Le parc locatif social

Un parc social avec une multiplicité de bailleurs

32 bailleurs se répartissent les 26 630 logements sociaux conventionnés au 1er janvier 2016. Toutefois 19 bailleurs ont un parc de moins de 500 logements sur l'agglomération et les **4 bailleurs principaux représentent près de la moitié du parc social (46 %).**

14 bailleurs (dont les 13 principaux en volume de logements) ont des logements situés en QPV. Parmi ses bailleurs, 5 ont plus de la moitié de leur parc en QPV dont 2 à plus de 85 %.



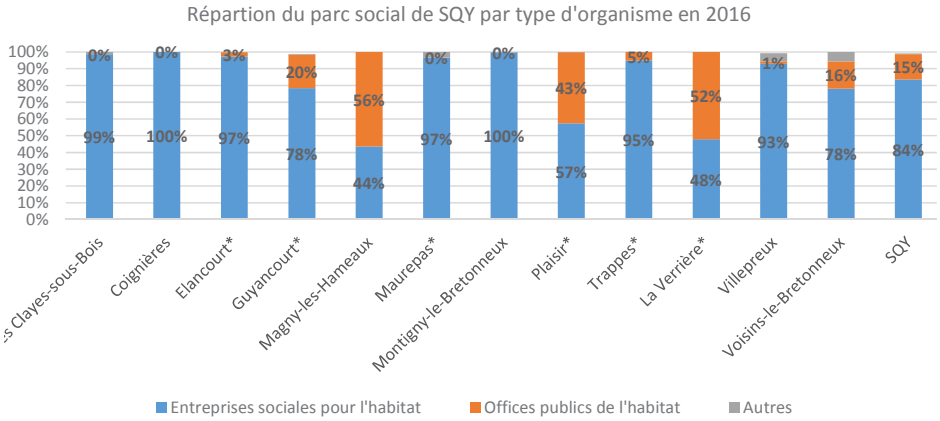
Une multiplicité de bailleurs répartie inégalement par commune et majoritairement composé d'entreprises sociale pour l'habitat (ESH)

Certaines communes se retrouvent avec un ou des bailleurs majoritaires et donc peu de diversité de bailleurs ayant au minimum 50 logements. À contrario, 4 communes ont un parc social géré par entre 12 et 20 bailleurs ayant au moins 50 logements. Ici, la question de la multiplicité des bailleurs interpelle sur la difficulté à mutualiser des gardiens faute d'un patrimoine trop isolé.

Le parc social saint-quentinois est composé à 84 % d'ESH (22 259 logements) alors que la part de logements gérés par des offices publics de l'habitat (OPH) est de 15 %. Les ESH sont majoritaires sur toutes les communes de SQY à l'exception de Magny-les-Hameaux et la Verrière. Cependant, on retrouve un volume de logements gérés par des OPH important sur les communes de Guyancourt, Plaisir, Trappes et Voisins-le-Bretonneux.

Commune	Nombre de bailleurs ayant au moins 1 logement (SNL inclus)	Nombre de bailleurs ayant au moins 50 logements	% du parc du bailleur majoritaire/offre totale
Les Clayes-sous-Bois	10	7	26%
Coignières	1	1	100%
Elancourt*	14	11	20%
Guyancourt*	23	20	20%
Magny-les-Hameaux	8	4	56%
Maurepas*	13	7	29%
Montigny-le-Bretonneux	15	12	16%
Plaisir*	11	6	43%
Trappes*	12	12	40%
La Verrière*	2	2	52%
Villepreux	9	4	36%
Voisins-le-Bretonneux	8	4	42%
SQY	**32**	**26**	**12%**

Source : RPLS 2016 - Traitement SQY



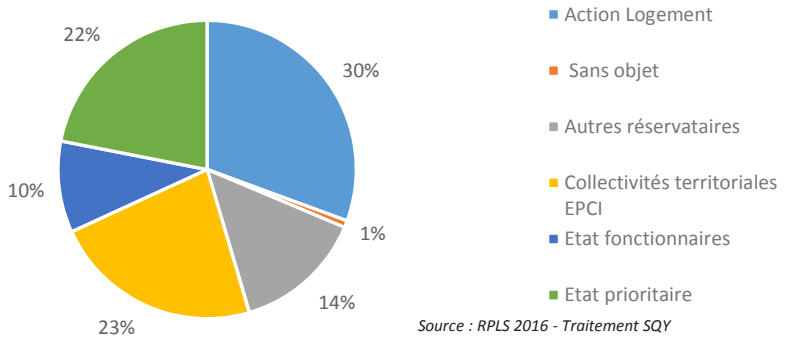
Source : RPLS 2016 - Traitement SQY

Les contingents de réservation dans le parc social

77 % du parc de logements sociaux saint-quentinois est lié à un contingent de réservation et 23 % ne l'est pas (gestion par les bailleurs sociaux principalement).

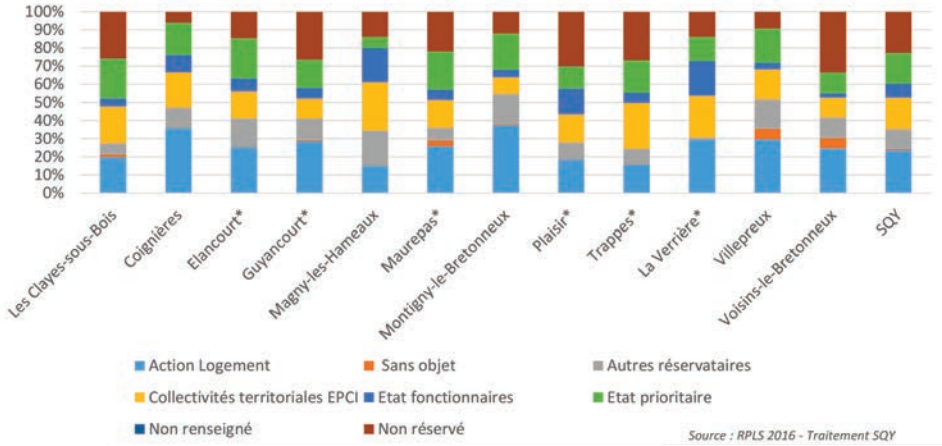
Parmi ces 77 %, la réservation des logements est assurée par 3 types d'acteurs principaux : Action Logement (ex. « 1 % Logement) – 30 %, les collectivités territoriales – 23 % et l'État – 22 %.

Part des logements par réservataires (hors non réservés) sur SQY en 2016 :



Source : RPLS 2016 - Traitement SQY

Répartition par commune des réservations de logement en 2016 :

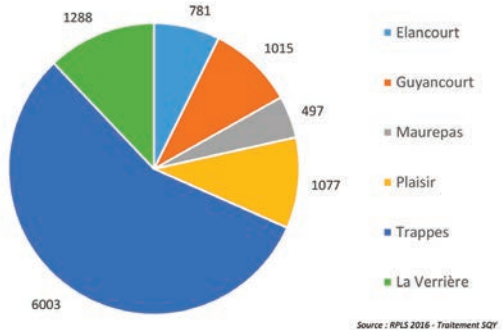


Source : RPLS 2016 - Traitement SQY

On retrouve une répartition sensiblement similaire par commune entre les parts réservées aux différents contingents de réservation. Une des variations les plus marquantes se situe sur la part des logements « non réservés ». Faible sur certaines communes (Coignières, Villepreux…), elle peut atteindre plus de 20 % sur d'autres (Les Clayes-sous-Bois), Guyancourt, Maurepas, Plaisir, Trappes, Voisins-le-Bretonneux).

40 % du parc social est situé en QPV

Répartition par commune des LLS appartenants à un QPV en 2016 :



40 % des logements sociaux sur SQY se situent dans les 7 QPV répartis sur 6 communes de SQY. À noter que parmi ces 10 661 logements, plus de la moitié se situe sur Trappes (6 003) qui est concerné par 2 QPV.
À noter que le quartier du Buisson de Magny-les-Hameaux identifié en « quartier de veille active », comprend 698 logements sociaux.

ENJEUX

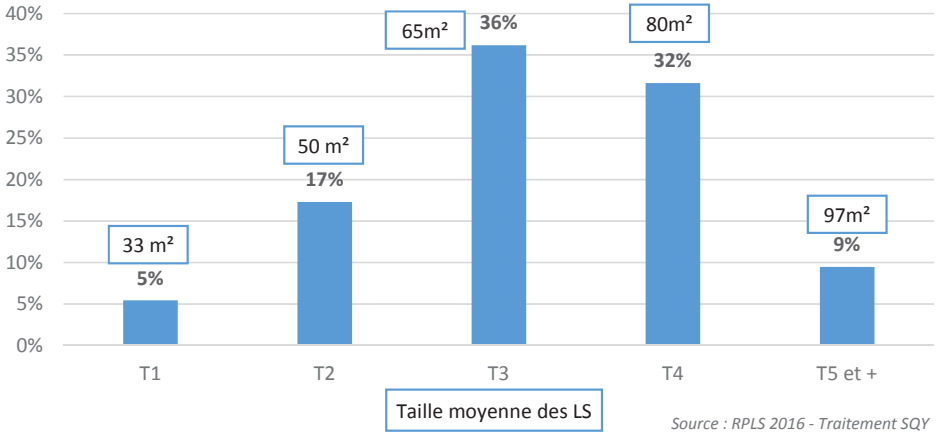
Un volume important de logements sociaux se situe donc en QPV sur SQY. Les orientations du PLH doivent être en adéquation avec les politiques liées à la rénovation urbaine et doivent plus largement, prendre en compte les orientations liées à la politique de la ville dans les QPV saint-quentinois.

Le parc locatif social

2 UN PARC SOCIAL MAJORITAIREMENT COLLECTIF ET COMPOSÉ DE GRANDS LOGEMENTS

Avec une surface habitable moyenne de 69m² (4m² supérieur à la moyenne départementale) et 41 % de T4 et plus (contre 38 % pour les Yvelines), l'offre en logement social est composée de grands logements.

Répartition par taille des logements sociaux :



Source : RPLS 2016 - Traitement SQY

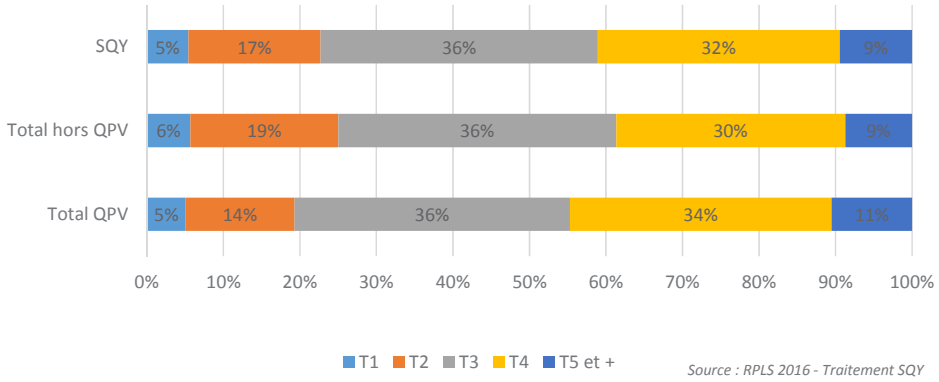
3 communes (Coignières, Magny-les-Hameaux, La Verrière) ont une part significative de grand logement supérieure à la moyenne de SQY. Pour Magny-les-Hameaux, 41 % de logements individuels sociaux explique en partie cette différence. À la Verrière, il s'agit de logements construits dans les années 70 et pour Coignières, il n'y a qu'un seul bailleur avec une résidence composée de grands logements.

Une majorité de moyens et grands logements

On retrouve sur SQY 22 % de T1/T2, 68 % de T3/T4 et 10 % de T5 et plus. En QPV, la part des moyens et grands logements est légèrement plus importante : 19 % de T1/T2, 70 % de T3/T4 et 11 % de T5 et plus.

En somme, 45 % des logements en QPV sont composés de grands logements T4 et + contre 39 % pour les logements hors QPV.

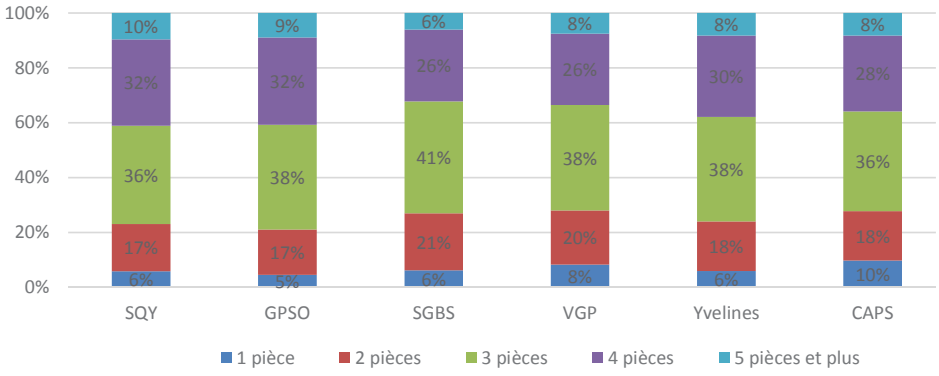
Typologie des logements sociaux en 2016 :



Source : RPLS 2016 - Traitement SQY

SQY est un territoire où la part des grands logements est parmi les plus importantes dans les Yvelines : avec 42 % de T4 et plus. SQY a une part plus élevée que SGBS (32 %) et VGP (34 %) et se situe au niveau de GPSO (41 %).

Comparaison des typologie de logements sociaux en 2015 :



Source : SOeS/DRIEA - RPLS 2015, traitement OLS

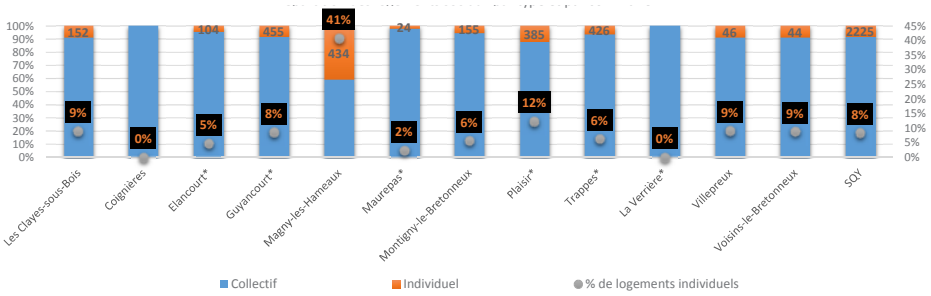
ENJEUX

Les restructurations du parc social saint-quentinois, en QPV notamment, doivent veiller à ce que l'écart de répartition entre petits, moyens et grands logements soit comblé. Le relogement des ménages du NPNRU est un enjeu majeur du PLH et doit également être intégré à la politique de peuplement de SQY via la CIL.

Une part de logements sociaux individuels supérieure à la moyenne départementale

8 % du parc social est composé de logements individuels (ce taux est supérieur de 3 points à celui du département) dont 2 communes ont un taux supérieur à la moyenne de l'agglomération (Magny-les-Hameaux - 41 % et Plaisir - 12 %), soit un total de **2 225 logements** dont 10 % en QPV (235 logements dont la totalité est située à Trappes).

Répartition des logements sociaux par type et par commune :



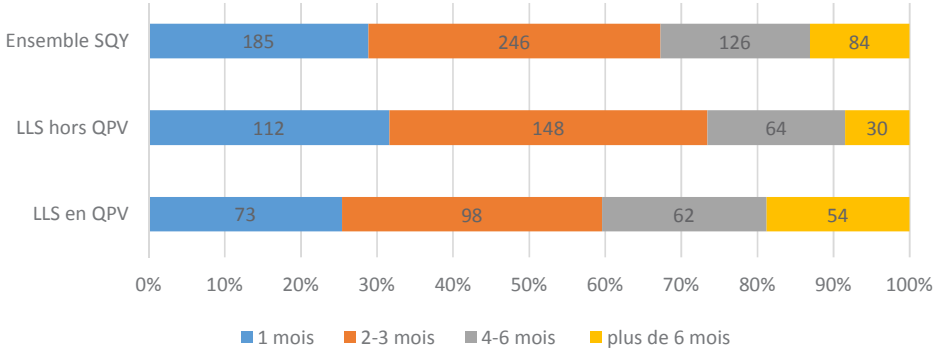
Source : RPLS 2016 - Traitement SQY

Une vacance faible signe d'un marché très tendu

Le taux de vacance du parc social saint-quentinois est de 2,4 %, soit 2 points de plus par rapport à la vacance totale du parc de logement sur SQY (4,3 %).

33 % des logements vacants le sont depuis plus de 3 mois sur SQY.

Durée de vacance dans le parc social sur SQY en 2016 :



Source : RPLS 2016 - Traitement SQY

La vacance hors QPV est de 2,2 %, ce qui représente 354 logements et de 2,7 % en QPV, soit 287 logements. Au total, 641 logements sociaux étaient vacants au 1er janvier 2016.

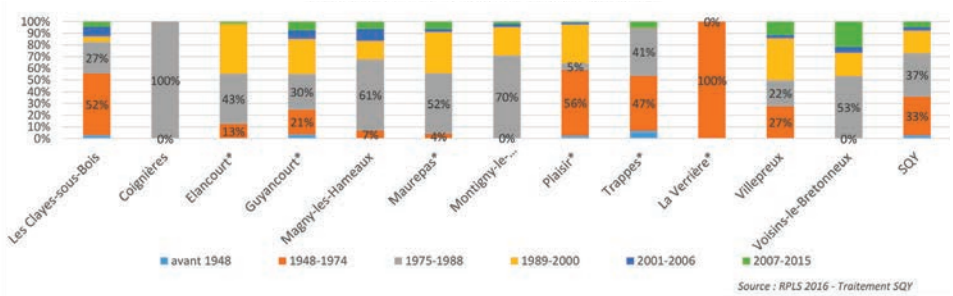
La vacance de plus de 6 mois est plus importante en QPV (18 %) qu'hors QPV (8 %).

Il convient de préciser qu'une partie de la « longue » vacance du parc social est provoquée par les nombreux projets de renouvellement urbain sur le territoire saint-quentinois, la rendant en partie organisée et maitrisée.

Le parc locatif social

3 UN PARC SOCIAL RELATIVEMENT RÉCENT MAIS ÉNERGIVORE

Période de construction du parc social par commune :

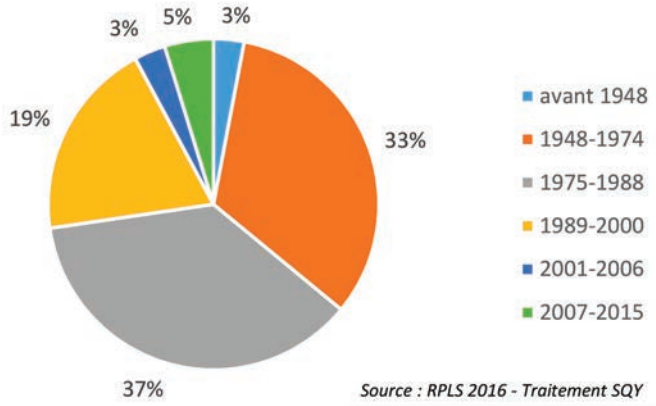


Un double développement entre villes « cheminotes » notamment et la ville nouvelle

À l'échelle de SQY, 36 % des logements ont été construits avant 1974 et 36 % entre 1975 et 1988.

4 communes ont un parc majoritairement construit avant la 1ère réglementation thermique de 1974* : Les Clayes-sous-Bois, Plaisir, Trappes et la Verrière.

Période de construction du parc social sur SQY :



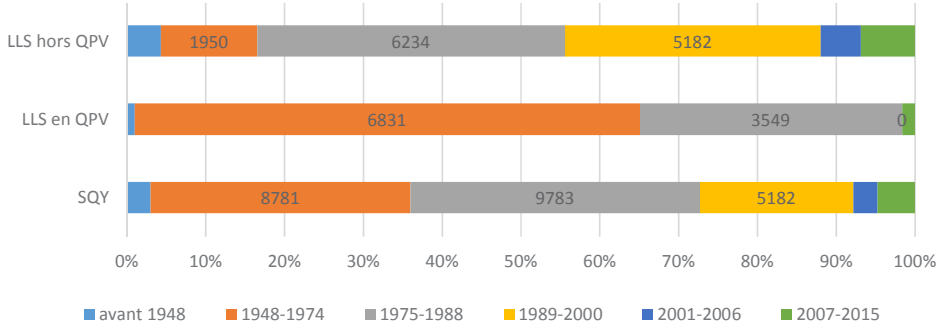
Cela s'explique notamment par le passé de villes « cheminotes » de certaines de ses communes (Trappes et La Verrière).
Toutes les autres ont un parc social construit majoritairement après 1974, fortement marqué par le développement de la ville nouvelle de Saint-Quentin-en-Yvelines.

Un parc social en QPV plus ancien et plus exposé aux mauvaises performances énergétiques

On note que la majorité des logements (72 %) datant avant la première règlementation thermique de 1974 se situe en QPV. L'enjeu donc de la rénovation énergétique notamment dans les QPV est indispensable.

En effet, parmi l'ensemble des logements en QPV, 65 % datent d'avant 1974 contre seulement 16 % de l'ensemble des logements hors QPV.

Part des logements construits par période de réglementation thermique sur SQY :



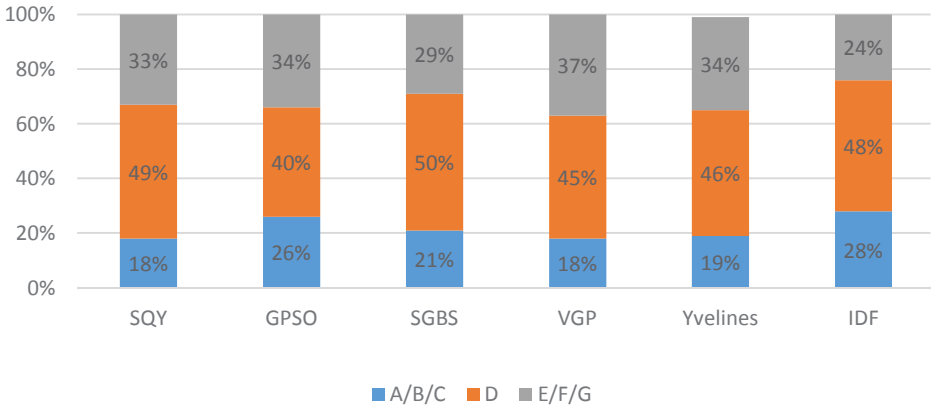
Source : RPLS 2016 - Traitement SQY DEPP

ENJEUX

Avec un parc social plus ancien en QPV, une attention particulière devra être portée lors de la définition des orientations à suivre sur ce parc précis. Le PLH 2018-2023 devra s'articuler autour des problématiques de rénovation urbaine et plus largement de politique de la ville liées à ces QPV.

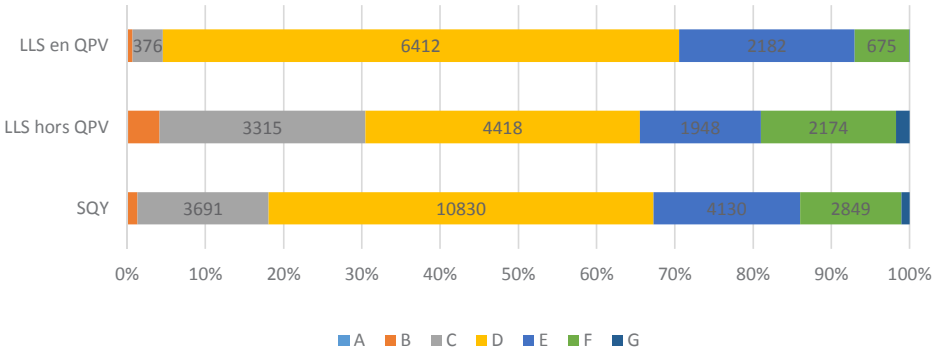
Un parc social saint-quentinois énergivore

Comparaison des étiquettes DPE dans les Yvelines en 2016 :



Source : AORIF, Portrait du logement social d'Ile-de-France, RPLS 2015

Étiquette DPE des logements sociaux* sur SQY en 2016 :



Source : RPLS 2016 - Traitement SQY
**Etiquette DPE renseigné à 82% du parc*

18 % du parc social saint-quentinois est considéré comme performant (étiquette A/B/C). Cependant, seulement 5 % des logements en QPV sont en étiquette DPE performante (A/B/C) contre 30 % pour les logements hors QPV. Toutefois la part des logements énergivores (étiquette E/F/G) est de 29 % pour les QPV contre 34 % pour les logements hors QPV.

À titre de comparaison, SQY se situe dans la moyenne départementale (19 %) mais en dessous du niveau francilien (28 %). Localement, SQY affiche une part de logements sociaux performants énergétiquement semblable au territoire de VGP mais en dessous de GPSO (26 %) et SGBS (21 %).

Cependant, la part des logements sociaux énergivores est plus faible sur SQY (34 %) sur GPSO et VGP. Equivalente à la moyenne départementale (34 %), cela reste bien supérieur à la part de logements sociaux énergivores en Île-de-France (24 %).

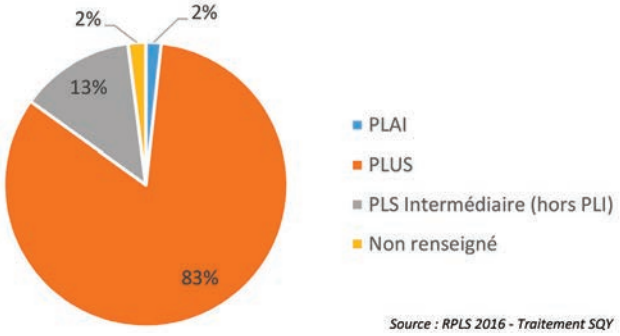


Inauguration d'une fresque, quartier du Valibout - Plaisir, septembre 2017

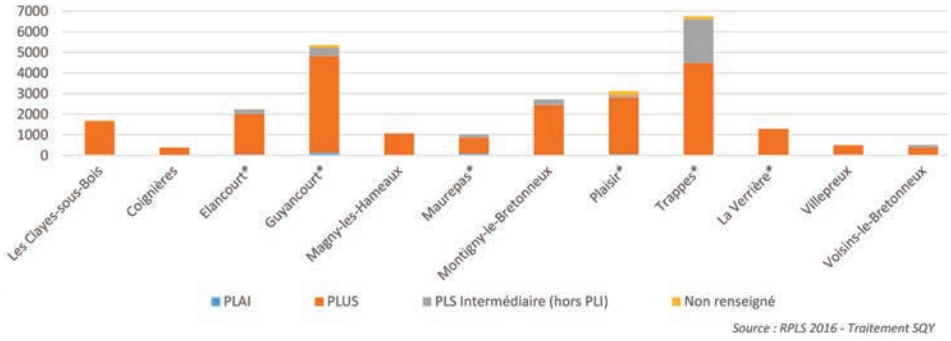
Le parc locatif social

83 % du parc social est en équivalent PLUS

Répartition des logements sociaux conventionnés sur SQY par type de financement :



Répartition des logements sociaux conventionnés par type de financement et par commune :



Sur les 22 154 logements sociaux équivalents PLUS sur SQY, 8 210 se situent en QPV. L'offre en équivalent PLAI représente seulement 2 % de l'offre totale soit 463 logements. Cependant, elle est totalement répartie sur le parc social hors QPV.

61 % des logements intermédiaires (PLS) sont en QPV dont la majorité est située sur Trappes (notamment à l'issue de la reprise du patrimoine SEMSATRA par le bailleur social Valophis, qui a changé les logements en PLS).

Une production accentuée sur le PLAI depuis 2010

Les logements sociaux équivalents au PLAI sont donc peu nombreux sur SQY. Toutefois les agréments récents (2010-2015) de droit commun montrent un développement de logements accentué en PLAI avec plus de 42 % d'agréments. Cependant, la majorité de ces logements PLAI concernent des logements dits « spécifiques » (résidences sociales ou étudiantes, foyers de jeunes travailleurs...).

Évolution des agréments de droit commun entre 2010 et 2015 par produit :
Hors ANRU, hors AFL et hors cession Icade

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
PLAI*	12%	16%	44%	43%	54%	53%
PLUS**	17%	51%	19%	18%	10%	22%
PLS	71%	33%	38%	39%	36%	24%
TOTAL	**65**	**588**	**668**	**897**	**777**	**436**

** dont Produit Spécifique hébergement et ** dont PLUS-CD et Palulos communal*

Agréments de droit commun par destination d'usage entre 2010 et 2015 :
Hors ANRU, hors AFL et hors cession Icade

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Logements ordinaires (LO)	95%	84%	58%	66%	37%	60%
* familiaux	95%	8%	31%	47%	14%	60%
* étudiants	0%	76%	27%	19%	23%	0%
*autres	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Logts foyers - rés. Sociales (LF)	0%	16%	42%	34%	63%	40%
* Jeunes	0%	0%	27%	1%	27%	0%
* Personnes issues de FTM	0%	16%	14%	0%	24%	40%
* Autres publics	0%	0%	0%	33%	0%	0%
* Personnes âgées	0%	0%	0%	0%	11%	0%
* Personnes handicapées	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Maisons relais	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Structures d'hébergement	5%	0%	0%	0%	0%	0%
TOTAL	**65**	**588**	**668**	**897**	**777**	**436**

5 DES LOYERS PLUTÔT ABORDABLES

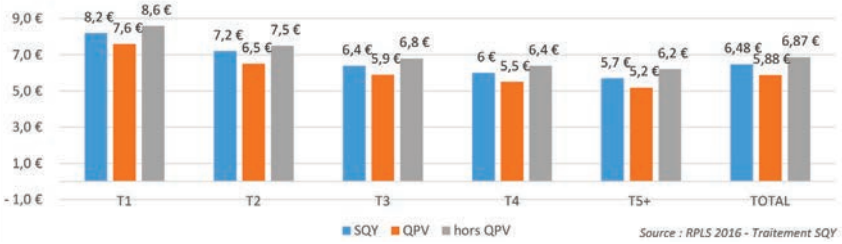
Les niveaux de loyers principaux pratiqués restent faibles malgré des écarts entre communes

En 2016, le loyer moyen (en m² de surface habitable) est de 6,48 €/m² avec des variations fortes en fonction des communes et de la typologie des logements. Ce loyer moyen est légèrement supérieur à la moyenne départementale (6,31 €) et inférieur à la région (6,59 €).

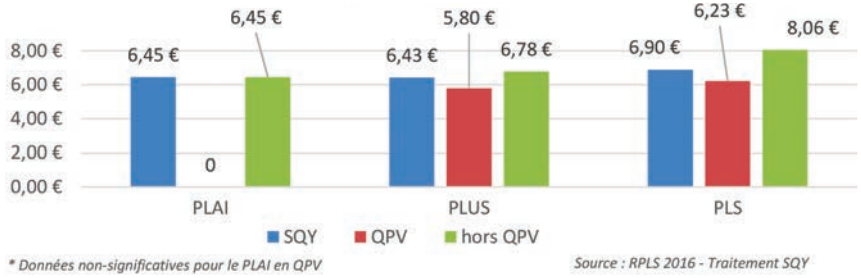
Des loyers inférieurs dans les quartiers en QPV

Les loyers des logements en QPV sont inférieurs de 1 € en moyenne par m² de SU par rapport au reste du territoire. Le loyer le moins élevé en QPV se situe à La Verrière pour une moyenne de 5,58 € et Plaisir pour une moyenne de 5,59 €.

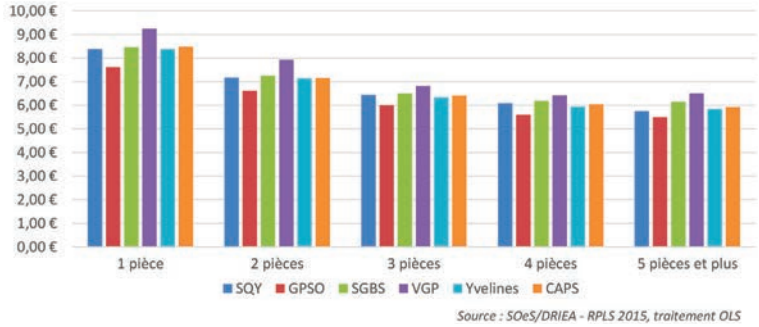
Loyer moyen principal (hors charges) par m² de surface habitable selon la typologie en 2016 :



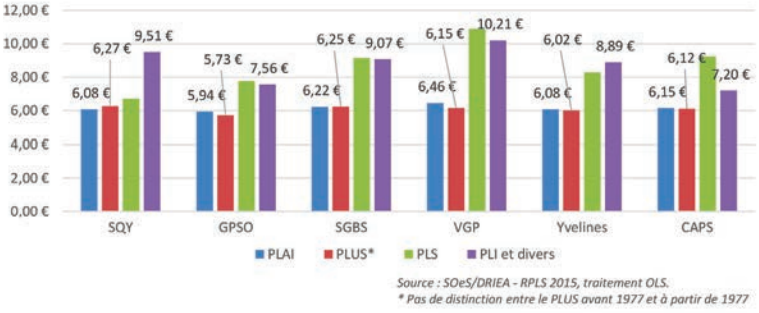
Loyer des logements sociaux par m² sur SQY selon l'appartenance à un QPV en 2016 :



Loyer des logements sociaux par m² selon leur typologie :



Loyer des logements sociaux par m² selon la catégorie de financements regroupés en 2015 :

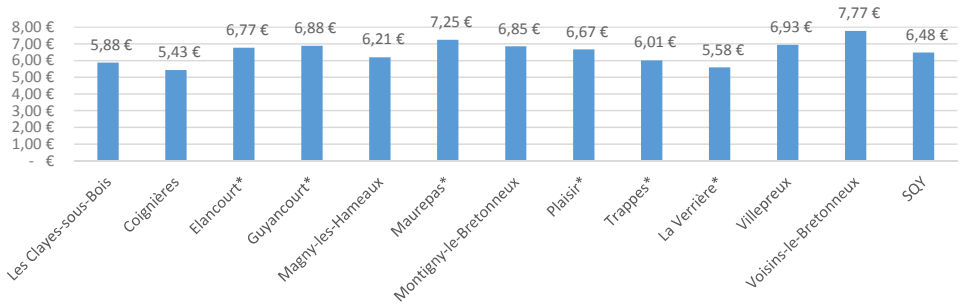


Si les loyers par typologie observés sur SQY sont en dessous de ceux de VGP et au-dessus de ceux sur GPSO, ils restent tout de même supérieurs à la moyenne yvelinoise à l'exception des 5 pièces. Sur les petites typologies, les loyers sur SQY sont similaires à ceux observés sur SGBS bien que l'écart soit plus prononcé sur les grandes typologies.

Le PLUS étant largement majoritaire dans les Yvelines (85 % des logements sociaux en 2015), on remarque que les loyers PLUS sont les plus élevés sur SQY (6,27 €/m²). La moyenne départementale est à 6,02 alors que GPSO (5,73), SGBS (6,25) et VGP (6,15) sont en dessous. Les loyers PLAI sur SQY sont équivalents à la moyenne yvelinoise (6,08) et en dessous de ceux sur SGBS (6,22) et VGP (6,46). Enfin SQY dispose des loyers les moins élevés du département sur le PLS (6,73) et parmi les plus élevés sur le PLI (9,51 contre 9,89 dans les Yvelines, 7,56 sur GPSO, 9,07 sur SGBS et 10,21 sur VGP).

III D Le parc locatif social

Loyer moyen principal (hors charges) par m² de surface habitable par commune :



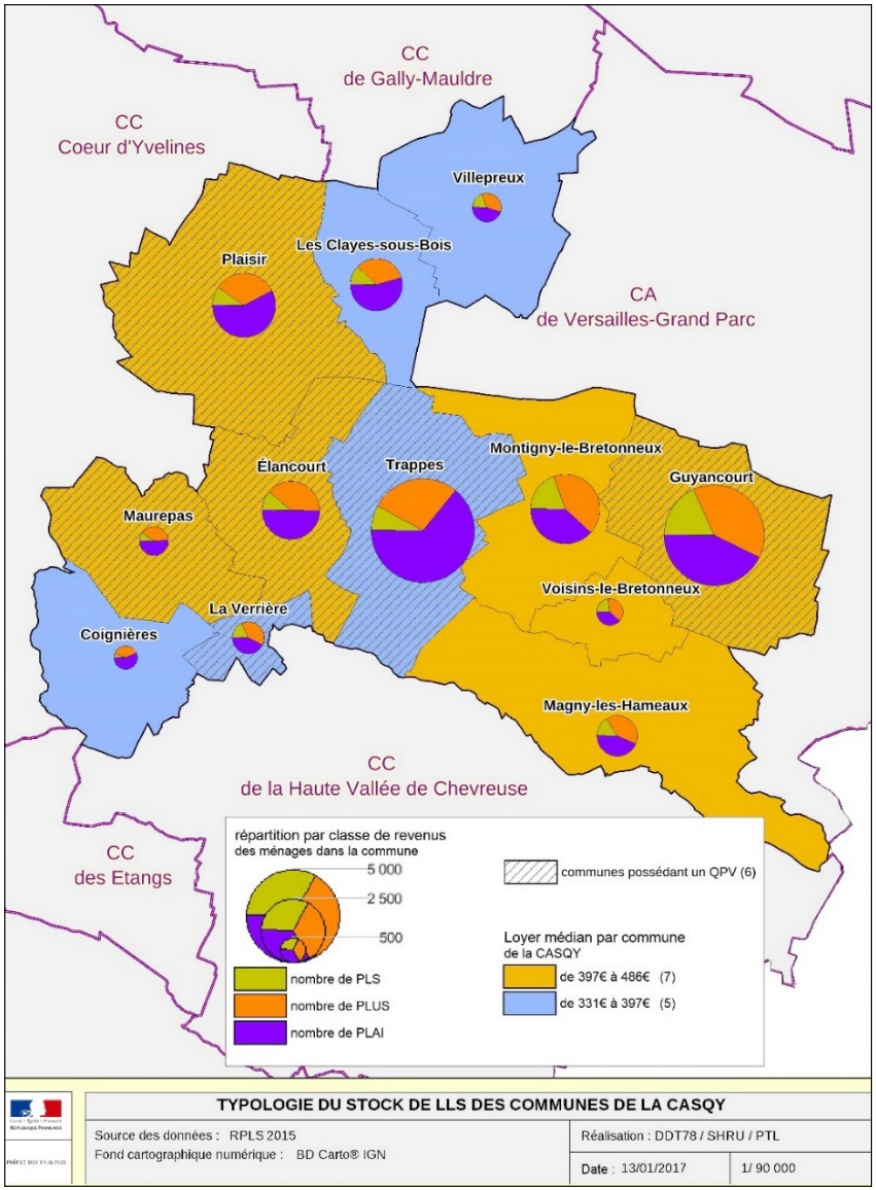
Source : RPLS 2016 - Traitement SQY

Un nouveau déploiement pour le supplément de loyer de solidarité ?

Aujourd'hui, le supplément de loyer de solidarité (dit « surloyer » est une somme supplémentaire que le bailleur social peut demander au locataire dès lors que ses revenues excèdent les plafonds de ressources exigés pour l'attribution d'un logement social) s'applique dans les QPV et quelques secteurs à la marge. Pour rappel, l'article 71 de la loi ENL, ainsi que le *Décret n°2008-825* du 21 août 2008 relatif au SLS ouvrent la possibilité au EPCI dans le cadre du PLH de :

- déterminer des zones géographiques ou des quartiers dans lesquels le SLS ne s'applique pas
- définir des orientations relatives à sa mise en œuvre
- déroger au plafonnement du montant du SLS cumulé avec le loyer principal fixé à 25 % des ressources du ménage jusqu'à 35 %.

Ce dispositif ayant un impact sur le rendement locatif des bailleurs sociaux, le PLH 2018-2023 est l'occasion pour SQY d'identifier de nouveaux secteurs où le SLS peut s'appliquer en parallèle des travaux de la CIL.

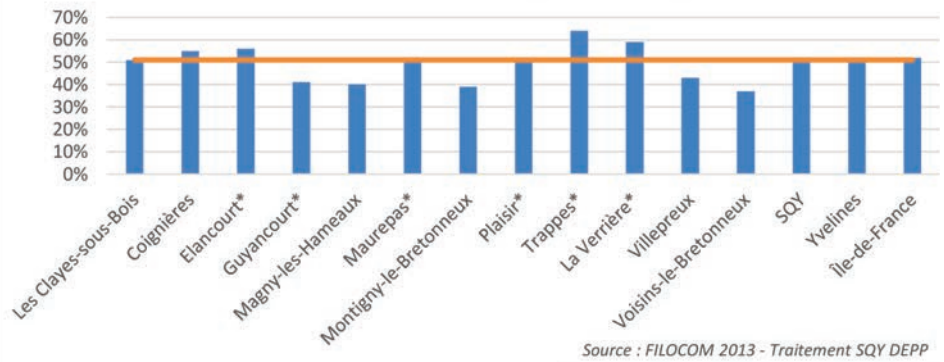


6 UN PARC SOCIAL QUI LOGE LES MÉNAGES MODESTES

La moitié des locataires sociaux saint-quentinois sont non imposables

28 % des ménages saint-quentinois sont non-imposables. Cependant, cette part est bien plus importante dans le parc social où 51 % ne sont pas imposables. La moyenne saint-quentinoise se situe entre la moyenne départementales (50 %) et régionale (52 %).

Part des locataires sociaux non-imposables sur SQY en 2013 :



Des disparités sont observées entre communes : Coignières, Élancourt, Trappes, La Verrière ont des taux qui dépassent la moyenne saint-quentinoise.

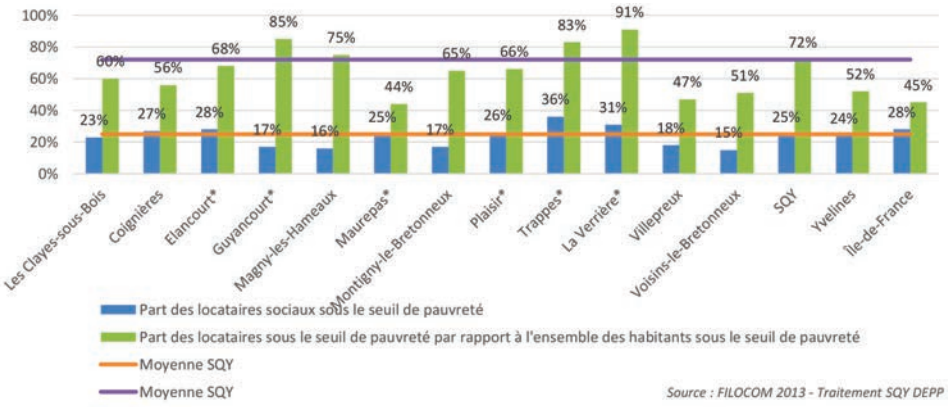
À contrario, 5 communes ont une part de ménages imposables bien inférieure à la moyenne. En plus de Villepreux et Voisins-le-Bretonneux, 3 communes - dont le parc de logements est composé à plus de 25 % de logements sociaux – ont une part de ménages imposables inférieure à la moyenne : Guyancourt, Magny-les-Hameaux et Montigny-le-Bretonneux.

Un quart des locataires du parc social sous le seuil de pauvreté *

8 % des saint-quentinois vivent sous le seuil de pauvreté sur SQY. Mais parmi l'ensemble de ces saint-quentinois, 72 % sont issus du parc social.

Sur SQY, 25 % des locataires du parc social vivent sous le seuil de pauvreté. Là aussi des écarts sont à noter entre les communes. Les communes de Trappes (36 %) et La Verrière (31 %) ont une part de locataires sociaux sous le seuil de pauvreté plus élevée que la moyenne alors que Guyancourt (17 %), Magny-les-Hameaux (16 %), Montigny-le-Bretonneux (17 %), Villepreux (18 %) et Voisins-le-Bretonneux (15 %) sont bien en-dessous de la moyenne saint-quentinoise. Ces 3 premières respectent par ailleurs le taux SRU de 25 % de logements sociaux.

Part des locataires sociaux et poids dans l'ensemble des habitants sous le seuil de pauvreté sur SQY en 2013 :



ENJEUX

Le parc social loge un public plus précaire que la moyenne saint-quentinoise où une grande majorité des habitants sous le seuil de pauvreté y est logée. Cependant, un parc important de logements sociaux n'implique pas forcément un public plus précaire que la moyenne. En effet, certaines communes respectant le taux SRU ont une population imposable et au-dessus du seuil de pauvreté supérieure à la moyenne saint-quentinoise, et équivalentes aux communes ayant une population plus aisée que la moyenne.

** Définition du seuil de pauvreté (FILOCOM) : il s'agit de la moitié de la médiane du revenu net par unité de consommation, ne prend pas en compte les aides sociales : soit en 2013 : 8 489 € / an*

III D Le parc locatif social

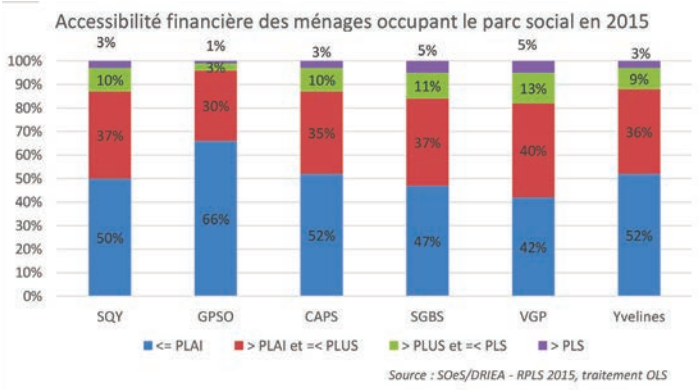
Un ménage sur 3 éligible au logement social

71 % des saint quentinois (tout statuts confondus) sont éligibles au logement social. Ce taux est supérieur de 6 points par rapport à la moyenne départementale mais similaire à la moyenne francilienne. Parmi ces ménages, un quart (26 %) est éligible au logement très social PLAI.

Des écarts se distinguent par commune entre celles où la part des ménages éligibles au logement social est inférieure à la moyenne saint-quentinoise (Montigny-le-Bretonneux, Villepreux et Voisins-le-Bretonneux) et celles où cette part est bien supérieure. À noter que sur Trappes et La Verrière, plus de 80 % des ménages sont éligibles au logement social et parmi ceux-là, près de 50 % sont éligibles au PLAI.

Parmi les locataires du privé logés actuellement, 60 % sont éligibles au logement social PLUS, dont 26 % éligibles au logement très social PLAI (revenus inférieurs à 60 % des plafonds PLUS).

Ainsi le parc privé capte des demandeurs de logements sociaux potentiels contraints de se loger dans le parc privé avec un taux d'effort lié au loyer élevé.



En 2016, 83 % du parc social saint-quentinois est composé de PLUS. Hors, 50 % de ces ménages sont éligibles au PLAI. Dans la moyenne yvelinoise (5 %), cette part est inférieure à celle observée sur GPSO mais supérieure à celles de SGBS et VGP.

COMMUNE	Ménages éligibles au logement social (PLAI-PLUS)				Ménages éligibles au logement intérmédiaire		Synthèse		
	< 30% des plafonds HLM (PLAI)	Entre 30 et 60% des plafonds HLM (PLAI)	Entre 60 et 100% des plafonds HLM (PLUS)	Entre 100 et 130% des plafonds HLM (PLS)	Entre 130 et 150% des plafonds HLM	>150% des plafonds HLM	Total des ménages fiscaux	Ménages éligibles au logement social (PLAI-PLUS-PLS)	Ménages éligibles au logement PLAI
Les Clayes-sous-Bois	467	1 106	2 200	1 481	608	1 161	7 023	75%	22%
Coignières	131	282	481	252	104	213	1 463	78%	28%
Elancourt*	814	1 526	3 091	2 051	1 017	1 856	10 355	72%	23%
Guyancourt*	706	1 693	3 032	1 972	935	2 084	10 422	71%	23%
Magny-les-Hameaux	156	431	927	669	306	839	3 328	66%	18%
Maurepas*	421	1 027	2 441	1 621	758	1 558	7 826	70%	19%
Montigny-le-Bretonneux	568	1 342	3 309	2 769	1 550	3 826	13 364	60%	14%
Plaisir*	965	1 886	3 583	2 289	985	2 059	11 767	74%	24%
Trappes*	2 039	3 057	3 424	1 295	428	446	10 689	92%	48%
La Verrière*	376	537	611	257	100	137	2 018	88%	45%
Villepreux	158	397	1 022	801	404	871	3 653	65%	15%
Voisins-le-Bretonneux	114	266	751	750	465	1 847	4 193	45%	9%
SQY	**6 915**	**13 550**	**24 872**	**16 207**	**7 660**	**16 897**	**86 101**	**71%**	**24%**
Yvelines	37 953	77 493	149 960	98 640	49 108	145 985	559 139	65%	21%
Île-de-France	545 277	815 901	1 318 148	785 109	368 271	1 075 016	4 907 722	71%	28%

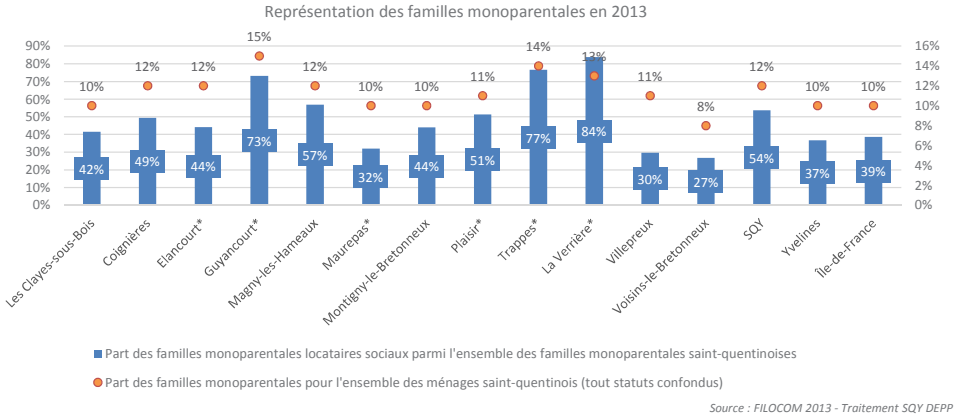
Source : FILOCOM 2013 - Traitement SQY DEPP

ENJEUX

Le parc social saint-quentinois est composé en majorité de PLUS, alors que les occupants sont éligibles pour la plus grande part à des logements sociaux PLAI. Si 42 % des logements sociaux agrées entre 2010 et 2015 étaient en PLAI, ils concernent principalement des logements spécifiques. L'offre nouvelle fléchée dans les orientations du PLH 2018-2023 et par les obligations triennales SRU (pour les communes concernées) doit s'orienter vers une offre adaptée aux occupants, mais également à la demande.

Plus de 20 % de familles monoparentales dans le parc social

Un ménage qualifié de famille monoparentale comprend un parent isolé et un ou plusieurs enfants célibataires (n'ayant pas d'enfant). Ce type de ménage, notamment dans le parc social peut être plus fortement exposé aux difficultés sociales et à la pauvreté.



Source : FILOCOM 2013 - Traitement SQY DEPP

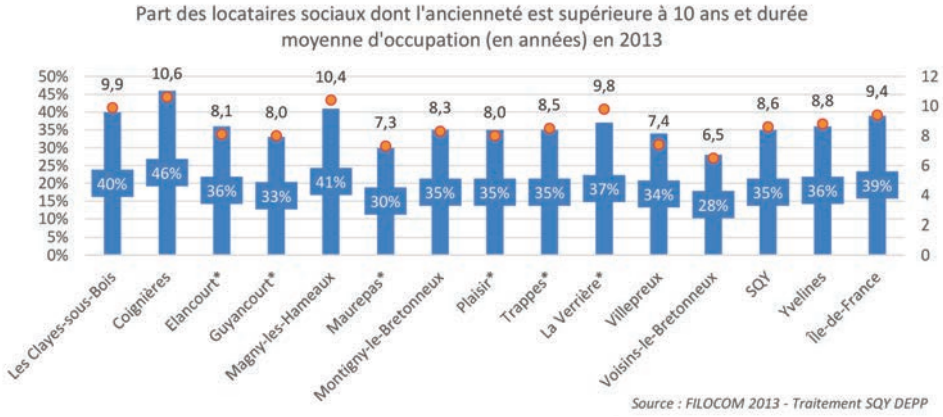
Sur SQY, 12 % des ménages sont composés de familles monoparentales. C'est 2 points de plus que les moyennes départementales et franciliennes. Parmi ces familles monoparentales saint-quentinoises, 54 % sont logées dans le parc social. Et si la moyenne communale de ces familles varie très peu d'une commune à l'autre, on constate que la part des familles monoparentales locataires sociaux parmi l'ensemble des familles monoparentales est plus forte dans certaines communes. Elle est plus élevée sur les communes disposant d'un parc social important : Guyancourt (73 %), Trappes (77 %) et la Verrière (84 %).

Bien que plus faible sur certaines communes (Maurepas, Villepreux, Voisins-le-Bretonneux), une grande majorité des familles monoparentales résident dans le parc social.

Des ménages entrants plus jeunes que la moyenne

Le parc social habite une population relativement jeune à SQY. Si 8 % des titulaires du contrat de location ont moins de 30 ans en 2014, 70 % ont entre 30 et 59 ans et 22 % plus de 60 ans *(source : OLS – Enquête OPS 2014, traitements OLS)*.

Cependant, la part des ménages jeunes (de moins de 30 ans) est supérieure lorsque l'on prend en compte uniquement les emménagés récents (entre 2012 et 2014) et s'élève à 27 %. 67 % ont entre 30 et 59 ans mais seulement 6 % ont plus de 60 ans.



Source : FILOCOM 2013 - Traitement SQY DEPP

Le logement social est de moins en moins un logement de transition

En effet, la durée moyenne d'occupation était de 6 ans en 2003 alors qu'elle approche les 9 ans en 2013. 35 % des locataires sociaux ont une ancienneté d'occupation de leur logement supérieure à 10 ans. Globalement le taux par commune est homogène sauf à Coignières (parc spécifique avec un seul programme composé de grands logements) et à Magny-les-Hameaux (300 pavillons du quartier du Buisson) où il est supérieur à 40 %.

Le parc locatif social

7 LA DEMANDE ET LES ATTRIBUTIONS SUR SQY

5 demandeurs en moyenne pour une attribution sur SQY

9 530 demandes actives ont été recensées au 31 décembre 2015 sur SQY. Parmi ces demandes, 81 % résident déjà sur le territoire et 19 % en dehors.

L'ancienneté de ces demandes est en moyenne de 22 mois (contre 31 en moyenne en Île-de-France) mais 48 % d'entre elles ont moins de 1 an et 20 % entre 1 et 2 ans.

La taille moyenne des ménages demandeurs est de 2,5 personnes et comprend : 37 % de personnes seules, 23 % de familles monoparentales, 10 % de couples sans enfants et 29 % de couples avec enfants. Ainsi, la demande est relativement équilibrée entre les typologies demandées du T1 au T4 et plus faible sur les très grands logements (T5 et +).

59 % des demandeurs sont déjà locataires dont 40 % dans le parc social et 22 % sont hébergés par un tiers/à titre gratuit. *

Pression théorique de la demande sur SQY entre 2010 et 2015				
Commune	Nombre de logements (stock)	Nombre de demandeurs au 31/12/2015	Moyenne entrants entre 2010-2015 (hors livraisons)	Nombre de demandeurs par attribution
Les Clayes-sous-Bois	1 712	572	111	5,1
Coignières	378	165	22	7,4
Elancourt*	2 315	910	150	6,2
Guyancourt*	5 303	1 637	417	4,4
Magny-les-Hameaux	1 076	229	76	3,3
Maurepas*	1 041	599	86	7,2
Montigny-le-Bretonneux	3 284	1 698	234	7,3
Plaisir*	3 377	1 216	232	5,2
Trappes*	6 837	1 801	463	3,9
La Verrière*	1 288	248	76	3,3
Villepreux	498	218	33	6,7
Voisins-le-Bretonneux	501	237	60	4,0
SQY	**27 610**	**9 530**	**1 958**	**4,9**

Source : RPLS 2015, NUR décembre 2015- Traitement SQY

Ainsi, entre 2010 et 2015, on comptabilise en moyenne 1 737 attributions sur SQY (hors livraisons) et 1 958 (livraisons inclues). Avec 9 530 demandes en attente, on observe un ratio de 5 (4,9) demandes en attente pour une attribution.

Une demande plus forte sur les petits logements

Commune	Pression théorique de la demande : nombre de demandeurs pour un logement libéré par typologie de logement au 31/12/2015 sur SQY				
	T1	T2	T3	T4	T5 et +
Les Clayes-sous-Bois	9,7	6,9	3,5	4,5	4,3
Coignières	11,5	16,3	8,5	4,0	3,3
Elancourt*	12,8	7,1	4,0	6,6	7,0
Guyancourt*	9,7	4,6	2,9	4,4	5,2
Magny-les-Hameaux	7,3	5,5	2,9	2,4	2,8
Maurepas*	16,4	8,2	5,4	5,6	7,5
Montigny-le-Bretonneux	7,3	8,2	5,5	9,4	8,4
Plaisir*	7,1	7,5	4,8	4,9	2,7
Trappes*	12,5	5,4	2,6	3,0	3,4
La Verrière*	7,2	6,6	2,6	1,9	3,1
Villepreux	13,5	5,9	5,4	8,6	13,0
Voisins-le-Bretonneux	19,0	4,6	4,1	2,5	2,7
SQY	9,7	6,3	3,7	4,4	4,3

Source : RPLS 2015, NUR décembre 2015 - Traitement SQY

Avec 26 % de T1/T2 dans le parc social, la pression théorique de la demande est logiquement plus forte sur ces typologies avec une attribution pour 9,7 demandes (T1) et pour 6,3 demandes (T2). Moins forte sur les moyens et grands logements (de 3,7 à 4,4 demandes pour une attribution), certaines communes font cependant face à une forte demande sur ces typologies (Coignières sur les T3, Montigny-le-Bretonneux sur les T4 et Villepreux sur les T4/T5).

ENJEUX

Avec une demande plus forte sur les petits logements, la production de logements sociaux sur SQY devra prendre en compte les besoins plus forts sur ces typologies durant la période 2018-2023.

De plus, une majorité de la demande (37 % en 2015) étant motivée par l'occupation d'un logement non adapté (trop cher, trop petit/grand…), il conviendra de porter une attention particulière à ces potentielles situations de précarité afin de faciliter le parcours résidentiel de ménages en évolution (agrandissement, séparation engendrant un besoin immédiat, propriétaires devant faire face à des situations de vie ne leur permettant plus d'occuper leur logement…).

**Ces données sont issues du Portrait de territoire 2016 CA de SQY et de la fiche de synthèse 2016 CA SQY de l'Observatoire du logement social en Ile-de-France, à partir des sources issues de l'Infocentre SNE et SISAL.*

Une augmentation des attributions sur les dernières années

Si le marché du logement social est tendu notamment sur les petites typologies, le nombre d'attributions par année augmente depuis 2014, soutenue notamment par une production de logements sociaux importante malgré un parc développé sur le territoire.

Attributions dans le parc social par année sur SQY entre 2010 et 2015			
COMMUNE	**2014**	**2015**	**2016***
Les Clayes-sous-Bois	134	100	107
Coignières	20	21	23
Elancourt*	153	170	190
Guyancourt*	441	645	455
Magny-les-Hameaux	75	108	103
Maurepas*	67	102	63
Montigny-le-Bretonneux	178	245	194
Plaisir*	187	291	242
Trappes*	449	403	357
La Verrière*	73	107	87
Villepreux	40	31	161
Voisins-le-Bretonneux	68	85	66
SQY	1 885	2 308	2 048

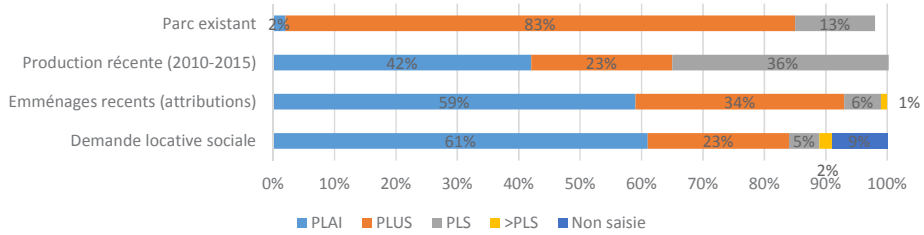
*Source : Infocentre SNE - PAC PLH de l'Etat, DDT 78. * chiffres provisoires au 30 novembre 2016*

65 % des attributions entre 2014 et 2016 sont situées sur 4 communes de SQY : Guyancourt (25 %), Montigny-le-Bretonneux (10 %), Plaisir (12 %) et Trappes (19 %).

Entre 2014 et 2015, elles ont augmenté de 22 % sachant qu'en 2010, 1 644 attributions avaient été accordées.

Une offre qui s'adapte progressivement à la demande

Demandes, attributions, production récente et parc existant ; l'adaptation de l'offre à la demande sur SQY :



Sources : OLS 2016 / PAC DDT 78)

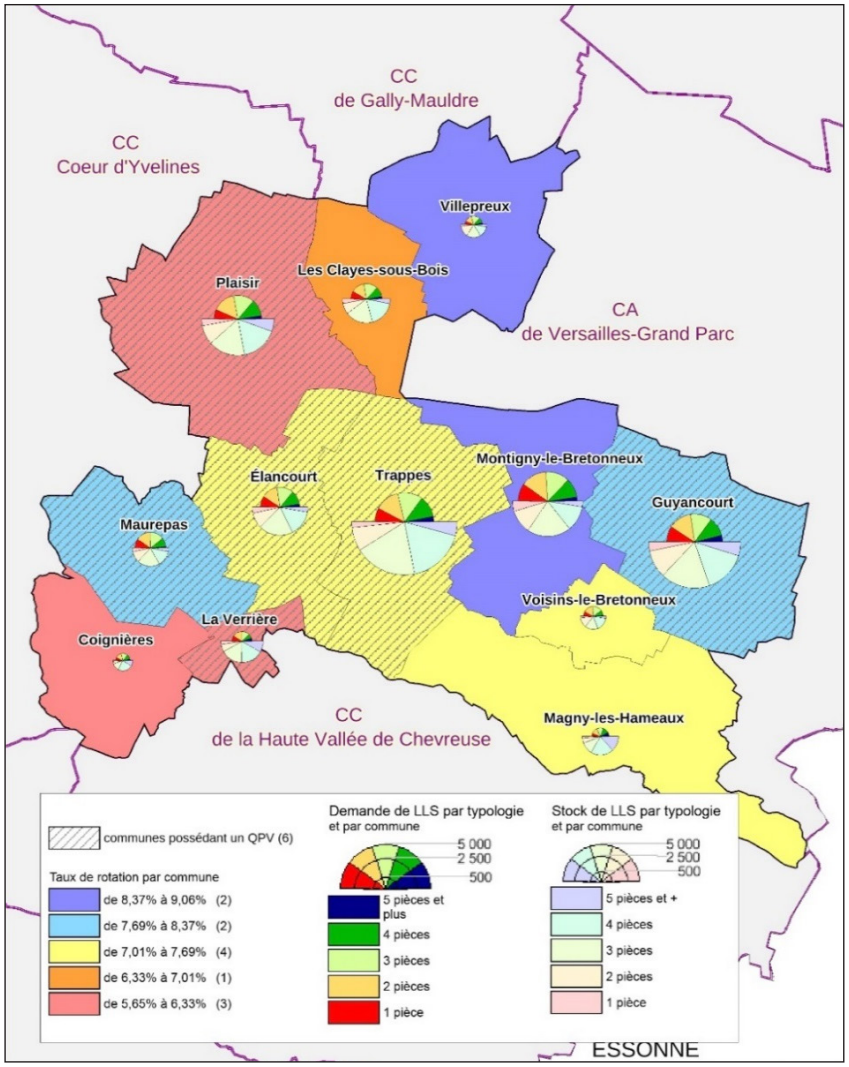
Avec 61 % de demandeurs éligibles aux plafonds PLAI, on observe que la production récente de logements sociaux est composée à 42 % de PLAI. En parallèle, les attributions récentes ont été destinées à 59 % de ménages éligibles aux plafonds PLAI. Ainsi, la production récente parait en adéquation avec la demande.

À noter tout de même que la production en PLS (36 %) est bien supérieure aux ménages éligibles aux plafonds PLS (5 %). Cependant, c'est une offre peu représentée sur le parc social saint-quentinois (13 %) qui, tout comme le PLAI, doit être développée afin de créer un équilibre entre les différents types de logements sociaux.

ENJEUX

Afin de favoriser une baisse de la pression de la demande, les productions de logements sociaux doivent continuer à s'adapter à la demande des ménages éligibles. Composé en très grande majorité de PLUS, un rééquilibrage entre les différents types de logements sociaux composant le parc social saint-quentinois doit être poursuivi afin de pouvoir répondre aux besoins de tous les types de ménages.

Le parc locatif social



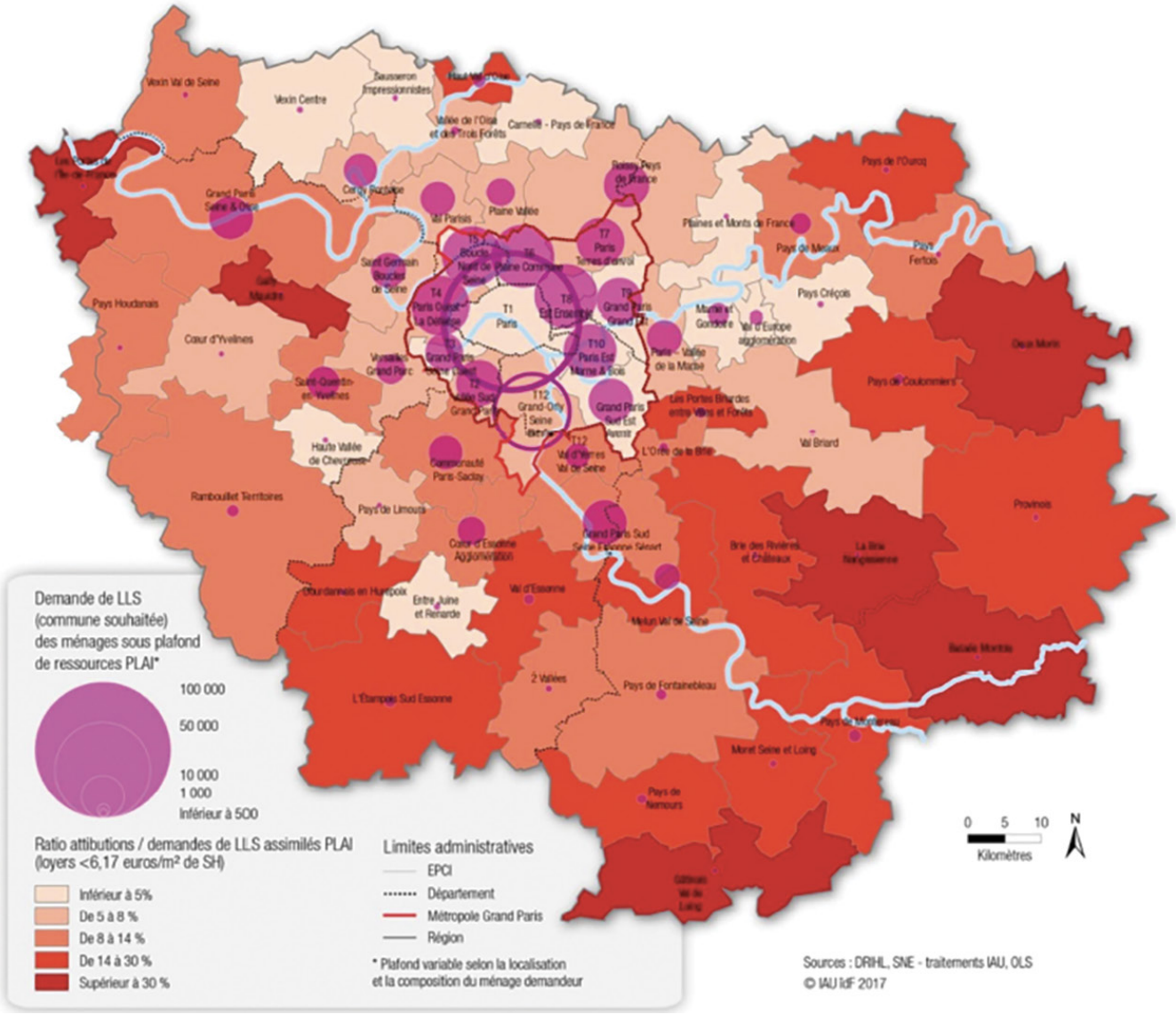
LE STOCK ET LA, DEMANDE DE LLS PAR TYPOLOGIE DE LA CASQY

Source des données : RPLS 2015 / SNE / 31/12/2015
Fond cartographique numérique : BD Carto® IGN
Réalisation : DDT78 / SHRU / PTL
Date : 16/01/2017
1/ 90 000



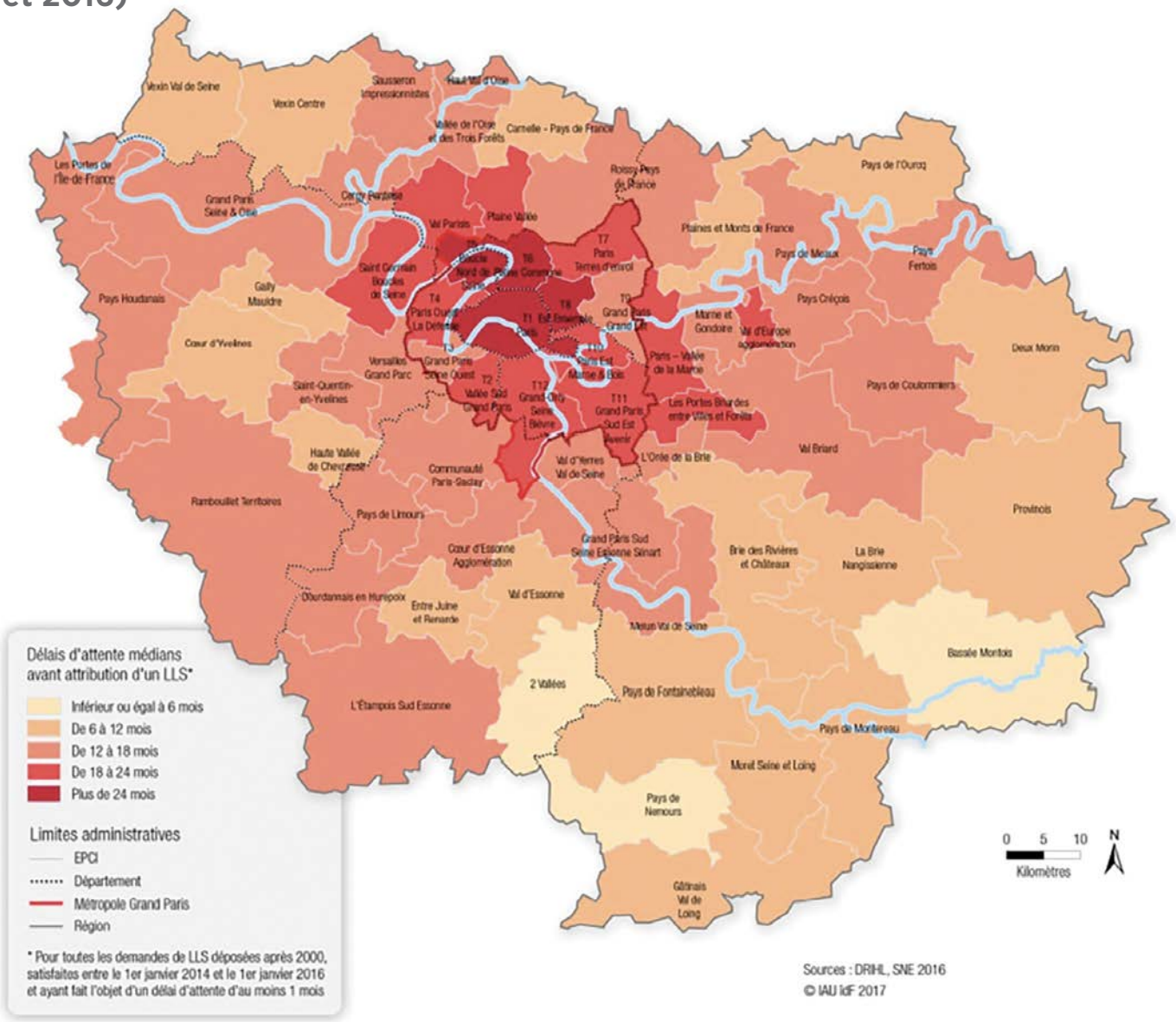
Inauguration d'une fresque, quartier du Valibout - Plaisir, septembre 2017

Rapport demandes / attributions de logements locatifs sociaux (LLS) à loyer PLAI en 2016

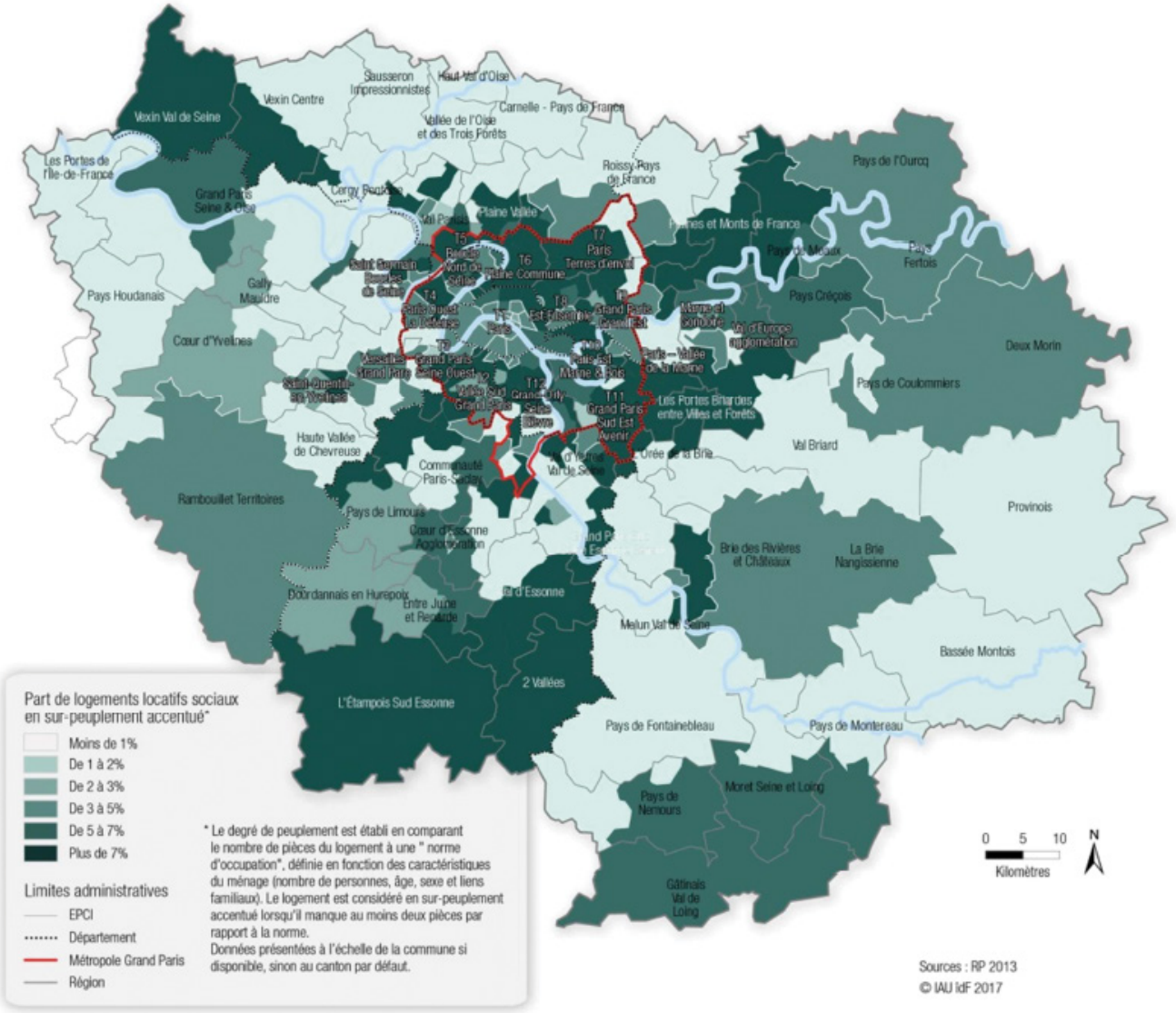


Le parc locatif social

Détails d'attente médians des ménages pour les attributions de logements locatifs sociaux (LLS° entre 2014 et 2016)



Sur-peuplement accentué* dans le parc de logements sociaux en île-de-France en 2013



** Un logement auquel il manque une pièce est en situation de surpeuplement modéré. S'il manque deux pièces ou plus, il est en surpeuplement accentué.*

Le parc locatif social

Atouts	Faiblesses
• Un parc important et demandé • Des niveaux de loyers qui se démarquent du parc locatif privé et répondent à un réel besoin. • Une production récentes accentuée sur les PLAI mais principalement à destination de publics spécifiques (résidences spécialisées).	• Un parc inégalement réparti dans le territoire, 45 % de l'offre est concentrée sur deux communes. • 4 communes ne respectent pas les objectifs SRU de 25 % de logements locatifs sociaux dans le parc de résidences principales. • La présence de 32 bailleurs différents complexifie les interventions. • Un parc en tension, en particulier sur les petites typologies. • Un financement en PLUS majoritaire qui implique un niveau de loyer élevé pour les ménages les plus modestes. • 25% des locataires sociaux sous le seuil de pauvreté
Opportunités	**Menace**
• La mise en œuvre d'une politique de peuplement à l'échelle SQY dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement. • Les ventes HLM en « bloc » peuvent constituer une opportunité pour certaines communes désireuses de rééquilibrer leur parc de logements en réduisant la part du parc social lorsqu'elle est importante. • L'intermédiation locative dans le diffus peut permettre la création de logements sociaux sous une nouvelle forme.	• Des ménages qui restent de plus en plus longtemps locataires du parc social : un parcours résidentiel de plus en plus contraint ? • Si les ventes HLM peuvent permettre de réduire le parc social sur une commune où il est très important, elles doivent être contrôlées pour éviter les situations de fragilité en copropriétés. • Un risque de paupérisation du parc social. • Un parc social récent mais vieillissant. Quels leviers d'actions afin d'inciter les bailleurs à réhabiliter les logements en amont ?

71 % des ménages saint quentinois sont éligibles à un logement social. Au premier janvier 2016, SQY compte 34,11% de logements locatifs sociaux répartis entre 34 bailleurs. 40 % de ce parc est implanté dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville. Ainsi, le PLH devra permettre un développement plus équilibré à l'échelle des 12 communes. Le NPNRU prévu sur 3 quartiers prioritaires va permettre de questionner cette répartition dans le cadre de la reconstitution de l'offre sociale démolie (Plaisir et La Verrière en projet d'intérêt régional et Trappes en projet d'intérêt national).

Les 12 communes de SQY sont concernées par la loi SRU et 4 ne répondent pas à l'objectif de 25 % de logements locatif sociaux dans le parc des résidences principales. Pour celles-ci, le PLH va intégrer dans la programmation de logements le rattrapage nécessaire à l'atteinte de cet objectif.

Une vigilance sera également portée sur les autres communes afin que leur taux de logements locatifs sociaux se maintienne au-dessus des 25 % en prenant en compte les projets de développement identifiés sur les 6 années du PLH et au-delà. Il s'agit de permettre une production neuve mixte et géographiquement équilibrée.

Le parc social de SQY a été en partie développé avant 1974 ce qui conduit à des besoins de rénovations pour une partie du parc. Une part importante de ces logements anciens se situe dans les QPV. L'un des enjeux du PLH et de la SQY, à travers sa Conférence Intercommunale du Logement, est de veiller au maintien de la bonne qualité du parc social, d'autant plus dans la perspective du NPNRU où les résidences non concernées par des réhabilitations risquent de se retrouver en décalage avec l'offre réhabilitée et l'offre neuve reconstituée.

Enfin, la production de logements sociaux devra prendre en compte le développement d'une part de logements familiaux classiques en PLAI permettant de répondre à la demande des ménages les plus modestes (24 % de l'ensemble des ménages SQY sont éligibles à un PLAI). La taille des logements produits devra être en adéquation avec l'évolution de la taille des ménages qui se réduit, ainsi que le vieillissement de la population. De ce fait, une demande de plus en plus importante se fait sentir pour des logements de taille petite à moyenne.

Quantification et répartition du parc social, les chiffres :

34,11%
de logements locatifs sociaux sur le territoire SQY
selon le recensement SRU 2016 soit **24%** du parc social des Yvelines

45%
du parc concentré à Guyancourt et Trappes

40%
du parc est implanté dans les 7 QPV de SQY

4
communes en rattrapage SRU

71%
de saint quentinois éligibles à un logement social

Typologies et gestion, les chiffres clés :

34
bailleurs sociaux dont **4** principaux (I3F, Valophis Sarepa, Les Résidences, Efidis)

41%
de logements de typologie **T4** et plus

92%
du parc en typologie collective

2,4%
de vacance : un parc en tension

6,48 €/m²
de loyer moyen en 2016 à échelle SQY.

Verbatim suite aux entretiens réalisés avec certains bailleurs : caractéristiques et perception du marché de SQY

VALOPHIS SAREPA

Valophis est l'un des quatre principaux bailleurs du territoire de SQY avec un parc de 3 093 logements (RPLS 2016), principalement implanté à Trappes (2 400 logements sur le secteur des merisiers).

Le bailleur identifie le secteur comme tendu et porteur. Les loyers sont élevés, la déserte en infrastructures de transport est très développée et le maillage de bus est pertinent et bien approprié par les habitants. Actuellement, Valophis constate que la demande s'oriente vers des logements conventionnés en PLUS et PLAI. Des réserves sont exprimées sur le produit PLS et l'opportunité d'en produire davantage sur le territoire de SQY.

Valophis souhaite développer une offre sociale sur les autres communes de SQY. Il n'y a pas la volonté de vente de patrimoine, cependant le groupe possède une filiale de construction neuves en accession sociale. Cependant, il est constaté que les logements livrés en PSLA il y a un an sont encore vides, ce produit ne correspond pas à une demande du territoire.

EFIDIS

Efidis est l'un des quatre principaux bailleurs de SQY avec 3 069 logements (RPLS 2016), situés principalement à Trappes, Élancourt, Guyancourt, Plaisir et Montigny-le-Bretonneux. 80% du parc d'Efidis est situés en QPV. Sur le secteur de Trappes le bailleur évoque un besoin important de réhabilitation, ce qui est prévu dans le cadre du NPNRU. Concernant l'attractivité du parc, le patrimoine plus récent situé en limite de Guyancourt, Élancourt et Montigny-le-Bretonneux est particulièrement demandé.

Efidis confirme que le secteur de SQY est globalement très demandé et porteur, cela est essentiellement dû au développement économique et au fort taux d'implantation d'entreprises.

En termes de stratégie de développement, Efidis évalue actuellement la possibilité de vendre des logements individuels aux locataires en place. Les premières ventes pourraient avoir lieu en 2018. Actuellement le bailleur produit 40 logements en accession et 40 logements locatifs à Trappes dans la ZAC de l'Aérostat. La stratégie à l'échelle du groupe n'est pas de produire massivement sur le territoire de SQY dans les années à venir.

DOMAXIS

Domaxis dispose d'un parc de 1 858 logements (RPLS 2016), implanté notamment sur les communes de Guyancourt, La Verrière (616 logements), Élancourt (282 logements) et Trappes (105 logements). Le bailleur est présent dans 3 QPV. Le bailleur identifie le territoire de SQY comme porteur et tendu et souhaite s'y investir. Au travers de son patrimoine, Domaxis se fixe pour objectif de permettre un parcours résidentiel ascendant à ses locataires. Cependant, une vigilance est émise sur les PLS qui ne se commercialisent pas alors qu'une clientèle existe sur le territoire de SQY (problème d'image et de positionnement).

En termes d'occupation du parc, une tendance se renforce concernant un « peuplement à 2 vitesses ». Les populations les plus fragiles se concentrent en QPV, ce qui va à l'encontre des objectifs de mixité. De plus il est constaté que le taux de rotation à beaucoup augmenté depuis 2015 sur l'ensemble de l'IDF.

En termes de développement du parc, Domaxis vend du patrimoine en collectif à Élancourt. Le bailleur souhaite se développer à Guyancourt et Élancourt afin de valoriser le patrimoine actuellement présent sur ces communes.

ADOMA

ADOMA gère un parc de 1 300 logements sur l'agglomération. Au total, le bailleur disposera de 9 résidences quand le projet en cours à Élancourt sera finalisé. Le territoire est perçu comme dynamique avec un bassin d'emplois et des transports en communs efficaces. Pour autant le tissu urbain et patrimonial est hétérogène selon les communes.

Selon l'observatoire de la demande d'ADOMA, au cours de l'année, sur 3 400 demandes ont été enregistrées et seulement 400 ont pu faire l'objet d'une attribution. Le secteur est porteur et très demandé.

L'organisme réalise actuellement un plan stratégique de transformation de l'ensemble de ses foyers à horizon 2026. A cela s'ajoute la construction de 2 résidences à Trappes et 2 à Élancourt. L'objectif est d'amener une mixité au sein des foyers par l'occupation et l'ouverture à de nouveaux demandeurs (notamment 30 % de femmes).

Concernant le développement, Adoma privilégie le renouvellement de ses structures actuelles. Le secteur est peu concurrentiel, les opérations futures se feront en fonction des opportunités car Adoma est déjà fortement implanté sur le secteur. Cependant, le bailleur reste attentif sur l'opportunité de développer de nouveaux produits tel que les pensions de familles, qui n'inexistent pas sur le territoire et pourraient potentiellement se développer.

Taux SRU de 34,11%

Répartition déséquilibrée 40% du parc en QPV

Parc social relativement récent

32 bailleurs sociaux **26 630 logements sociaux**

Peu de petits logements

Vacance Faible 5 demandes par attribution

83% du parc en PLUS

III E Le logement des publics spécifiques

1 LOGEMENTS ÉTUDIANTS : UNE OFFRE DOUBLÉE SUR LE TERRITOIRE SAINT-QUENTINOIS

Effectif des étudiants sur SQY

12 265 jeunes de 18 à 29 ans sont scolarisés en 2014[1] et résident à Saint-Quentin-en-Yvelines. Ils représentent 40 % des jeunes de cette classe d'âge.

Il est à noter que plus d'un jeune sur trois étudie sur place

L'offre de logements dédiés pour les étudiants

Résidences étudiantes SQY	Nombre résidences	Nombre logements	dont CROUS de l'UVSQ*	dont Social	dont Privé
Offre actuelle	14	2718	386	1871	461

*Source : SQY - Traitement Direction Habitat. * Centre régional des œuvres universitaires et scolaires de l'Université de Versailles-Saint-Quentin-en-Yvelines*

Près de la moitié des résidences ont été construites depuis moins de 5 ans.

Cette nouvelle offre récente avoisinant les 3000 places[2] est à l'image du développement du pôle de formation du territoire (implantation en 2015 de l'École Supérieure des Techniques Aéronautiques et de la Construction Automobile-ESTACA avec 1 500 étudiants).

La qualité des projets des résidences est en conformité avec les orientations indiquées dans le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement portant sur des exigences de confort (logements de 18 m² minimum, proximité des lieux d'étude, espaces de vie collective, respect de la norme BBC) des loyers et des charges plafonnées.

À noter que 80% de l'offre de nature sociale permet de maitriser le niveau de redevance, et place le territoire de SQY en deçà des loyers de la Grande Couronne[3].

SQY veille également à une qualité architecturale favorisant l'insertion dans le tissu urbain.

L'attractivité du territoire se confirme avec les 13 700 étudiants de l'enseignement supérieur rattachés à un établissement situé sur te territoire de SQY[4], soit un ratio de **19 places en résidence étudiante pour 100 jeunes, ce qui constitue une nette progression par rapport à la situation observée en 2014** *(cf. carte page 177)*

À noter qu'en parallèle de ces résidences étudiantes, la plateforme Sqylokaviz, mise en place en 2015 par la Communauté d'agglomération, permet à des propriétaires privés de mettre à la disposition d'étudiants un de leur logement (chambre, colocation, logement indépendant) en contrepartie d'un loyer.

En septembre 2017, **251 annonces** concernaient le territoire de SQY.

Bilan

Le territoire de SQY est remarquable par l'offre en établissements d'enseignement supérieur et la qualité de sa desserte en transports en commun actuelle, et à venir.

Au-delà de l'accroissement des résidences permettant de répondre à près d'un jeune sur cinq, les enjeux pourraient se porter sur une offre étudiante différenciée et limitée en volume, au regard des enjeux de l'OIN Paris-Saclay (la CA de Paris-Saclay envisage la construction de 6 000 logements étudiants d'ici 2023) et des besoins recensés sur le territoire.

La variété des produits proposés faciliterait l'accomplissement du parcours résidentiel de l'étudiant, passant du logement individuel peu spacieux et couteux, au logement « clé en mains » meublé et facile à résilier, au développement du principe de la colocation au sein de parc social et privé (appartements, maisons individuelles).Le contexte général d'internationalisation de l'enseignement supérieur induit une mobilité croissante et précipite de fait l'arrivée d'étudiants étrangers pour lesquels une gestion spécifique apparait. En effet, leur entrée au sein des résidences est compromise par les délais administratifs (confirmation d'inscription, obtention de papiers) et les conditions requises (notamment la présence d'un garant en France). De plus, il parait important de souligner l'intérêt porté aux mineurs, qu'ils soient en cursus classique ou en apprentissage et pour lesquels l'accès aux structures existantes n'est pas possible en raison de leur âge.

[1] Insee RP 2014, Traitement DEPP SQY *[2] Prise en compte des logements accueillant les couples* *[3] Moyenne des loyers en Grande Couronne : 518€/mois, source Observatoire de la Vie Étudiante 20113*
[4] Traitement du Ministère de l'enseignement supérieur et de la Recherche, 2016.

Offre et demande en logements sociaux étudiants en Île-de-France en 2014



Le logement des publics spécifiques

2 LOGEMENTS JEUNES : UN PUBLIC HÉTÉROGÈNE ET UNE OFFRE EN ÉVOLUTION

En 2012, les 30 300 jeunes de 20 à 29 ans représentent 13 % de la population de SQY.

Dans tous les territoires urbains des Yvelines, la part de cette population est en diminution depuis 1999, au bénéfice des classes plus âgées.

Des débuts résidentiels compliqués pour les jeunes actifs : La demande en logement social des jeunes

Parmi les demandeurs d'un logement social 25 % ont moins de 30 ans soit 2 387 demandeurs[5] (65 demandeurs moins de 20 ans, 840 demandeurs de 20 à 24 ans, 1482 demandeurs de 25 à 29 ans), qui privilégient les deux pièces.

Les demandes sont principalement liées à une situation contrainte (sans logement ou hébergé ou en logement temporaire), un souhait de décohabitation, cherté du logement occupé ou superficie trop petite.

À noter que la commune de Montigny-le-Bretonneux représente à elle seule 22 % de la demande des jeunes de SQY.



Résidence étudiante Le Galibier - Vélodrome de Saint-Quentin-en-Yvelines, mai 2017

[5] *Source : Infocentre NUR du 04 décembre 2015 extraction DDCS, exploitation direction de l'habitat*

SYNTHÈSE DE L'ÉTUDE MENÉE PAR L'UNION RÉGIONALE DES FOYERS DE JEUNES TRAVAILLEURS (URFJT) : « LE LOGEMENT DES JEUNES ACTIFS À SQY[6]

L'ancien territoire de Saint-Quentin-en-Yvelines était très attractif puisque plus de 13 000 jeunes y venaient travailler quotidiennement (dont 60 % hors CASQY-Insee 2010).

Le niveau de ressources des jeunes était très hétérogène et certains étaient en difficulté d'accès au logement pour des raisons inverses :

- Certains jeunes actifs disposaient de ressources trop élevées et donc ne bénéficiaient pas d'aides au logement, mais le niveau des loyers sur le territoire leur demandait un taux d'effort trop important.
- Certains jeunes sans emploi (bénéficiaient d'aides au logement mais leur capacités financières étaient réduites
- Certains jeunes se retrouvaient seuls avec leur(s) enfant(s) (700 familles monoparentales)

Le territoire était concerné par une surreprésentation de formation en apprentissage (1 750 inscrits – CRIF 2012) qui impactait la demande de logement spécifique des jeunes, avec des besoins particuliers liés à la difficulté de solvabilité de ces jeunes, leur durée de séjour et leur âge.

➜ **L'offre en résidences dédiées aux jeunes restait à compléter par du logement pérenne de petite superficie à loyer maitrisé et « bien » localisé**

Cette préconisation est confirmée par l'analyse de l'observatoire départemental de la demande de logement des jeunes piloté par l'association CLLAJ (Comité local pour le logement autonome des jeunes).

L'accession à la propriété était toutefois possible, selon les communes, pour des jeunes ménages en emploi.

Pour l'attribution de logements sociaux, le public jeune était en concurrence sur les petits logements (T2 notamment) avec les seniors, les couples ou les personnes seules avec un jeune enfant.

[6] Étude réalisée sur l'ancien périmètre de la Communauté d'Agglomération 2014-2015

L'offre de logements dédiée aux publics jeunes (hors étudiants)

SQY	Nombre de résidences	Logements*	Places*			Total
			FJT	Résidences sociales	Logement social	
Offre actuelle	6	505	378	173	83	634
Offre à venir*	1	100		100		100
Total à venir	**7**	**605**	**734**			

*Source : SQY - Traitement Direction Habitat. * Le nombre de places est plus important que le nombre de logements dans la mesure où un logement peut contenir plusieurs places. Les 100 logements à venir seront en revanche des T1 et seront équivalents à 100 places.*

Pour précision, l'offre actuelle se répartie en cinq structures, à la fois de type associative et sociale, et une résidence privée.

Hormis cette dernière située sur Montigny-le-Bretonneux et la résidence gérée par un bailleur social sur Élancourt, la plus-value de cette offre repose sur la présence d'équipes socio-éducatives, favorisant à la fois un accompagnement individuel et collectif.

Par ailleurs, la spécificité des foyers de jeunes travailleurs (FJT) correspond à la proposition de logements sociaux autonomes ou partagés dans le diffus, autrement dit pleinement intégrés à l'offre globale, à l'instar de celui d'Élancourt (FJT 7 Mares) et de Montigny-le-Bretonneux (FJT Relais Jeunes des Près) :

➜ **FJT 7 Mares : 43 logements (capacité 125 lits)** répartis sur trois communes (Élancourt, Trappes et la Verrière).

➜ **FJT RJP : 38 logements (capacité 77 lits)** répartis sur trois communes (Montigny-le-Bretonneux, Trappes, Guyancourt).

Les deux associations gérant ces FJT, majoritairement locataires, réalisent d'importants travaux pour maintenir une qualité hôtelière correcte et ainsi limiter la déqualification induite par l'arrivée de nouvelles résidences :

➜ **Vélodrome (2015), 183 logements** implantés sur la commune de Montigny-le-Bretonneux, gérée par l'association ALJT.

➜ **La Cybèle (2017), 112 logements** implantés sur la commune de Voisins-le-Bretonneux, gérée par l'association ARPEJ.

III E Le logement des publics spécifiques

En 2018, la livraison d'une résidence sur la commune d'Élancourt[7] (100 logements) permettra d'arriver à un ratio de 24 places/1000 jeunes (au-delà de celui enregistré au niveau départemental (<10 places/1000 jeunes).

Globalement, sur l'ensemble du territoire, les redevances s'échelonnent de 350 à 550 euros, avant déduction des APL, variables selon la superficie et la capacité d'accueil.

Au regard du volume et de la qualité de l'offre déjà existante, il serait souhaitable de compléter ponctuellement celle-ci, notamment au sein de programmes innovants, sous forme de petites structures, éventuellement mixtes et notamment à vocation intergénérationnelle.

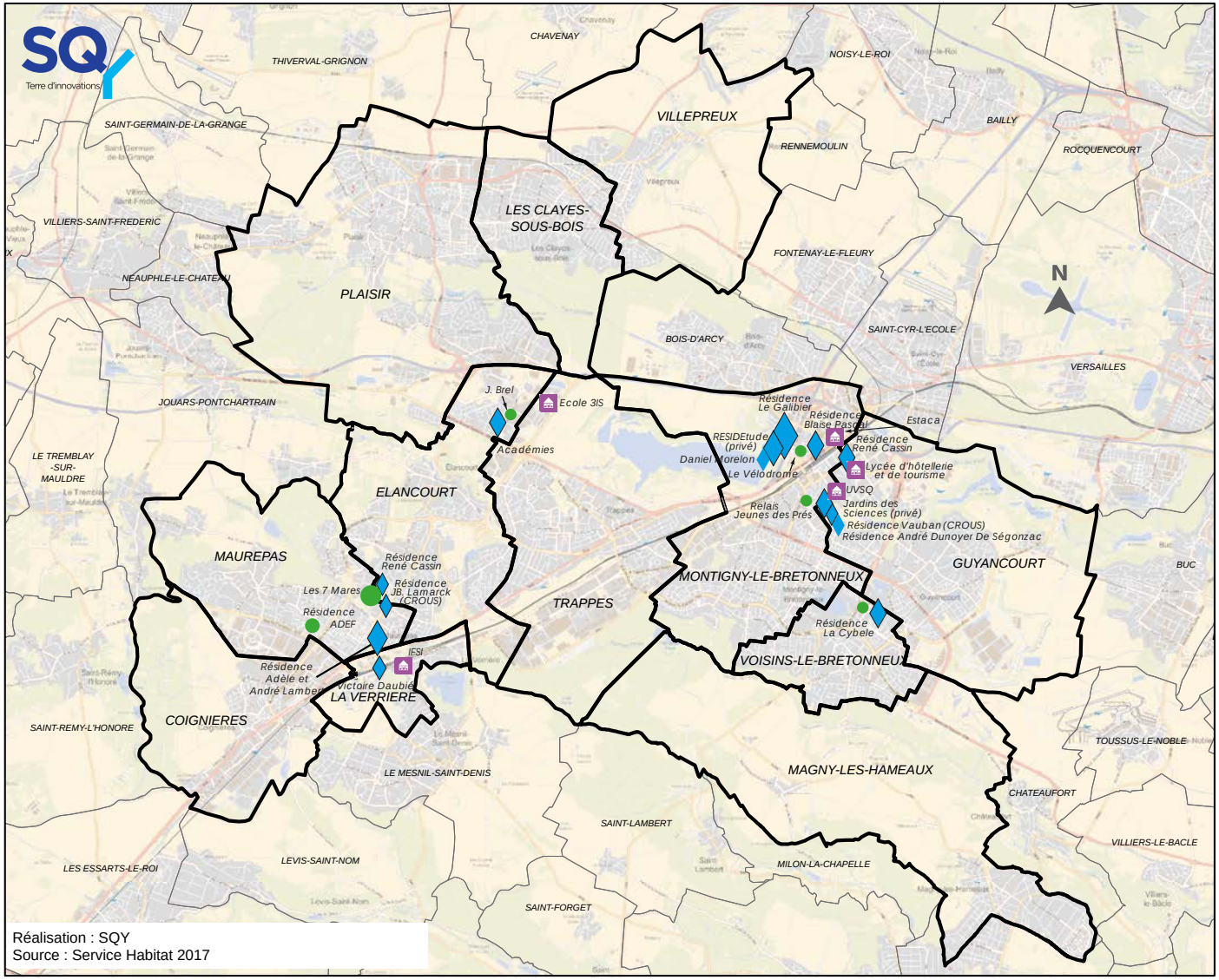
Une offre en logements sociaux familiaux dédiés plus pérenne répond d'autant plus aux objectifs du PLH s'agissant des jeunes.



Résidence jeunes actifs La Cybèle - Voisins-le-Bretonneux, août 2017

[7] *Résidence jeunes Adoma-Élancourt-mise en service fin 2018*

Plan de situation de l'offre en structure de logements jeune en 2017



Réalisation : SQY
Source : Service Habitat 2017

Nombre de chambres

150
50

Lieu d'enseignement
Résidence étudiante
Résidence jeunes actifs

Le logement des publics spécifiques

3 ÉVOLUTION DE L'OFFRE POUR LES PUBLICS EN SITUATION DE PRÉCARITÉ ET EN INSERTION PAR LE LOGEMENT

L'offre de logements dédiée aux personnes en difficultés

Le territoire de SQY propose diverses structures relevant à la fois du champ de l'hébergement et du logement à destination des ménages en plus grand difficulté, répondant à un objectif du PLH de fluidification de l'offre.

Les projets d'établissement ou projets sociaux définissent les publics accueillis et les modalités d'accès.

Volet hébergement : l'accueil est destiné aux personnes sans domicile ou contrainte de le quitter en urgence, en situation de précarité et connaissant de graves difficultés sociales.

L'hébergement est provisoire dans l'attente d'une solution de logement durable et adaptée. Il ne donne pas lieu à l'établissement d'un bail ou d'un titre d'occupation ni au versement d'un loyer.

Les personnes hébergées en centres d'hébergement, sortant d'hébergement ou logées temporairement font partie des publics prioritaires pour l'accès à un logement social dans le cadre des dispositifs mis en place par les PDALPD.

Établissements sur SQY :

- CHRS (centre d'hébergement et de réinsertion sociale)
- CHU (centre hébergement d'urgence)

Volet logement : Les occupants des logements versent une redevance ou un loyer et ont un statut d'occupation (bail ou titre d'occupation) avec garanties de maintien dans les lieux et bénéfice des aides au logement (APL ou AL).

Établissements sur SQY :

- Logements-foyers/résidences sociales (Foyer de travailleurs migrants, foyers de jeunes travailleurs, foyers pour personnes âgées, foyers pour personnes handicapées)
- Logements ordinaires (logements passerelle, intermédiation locative)

L'intervention de SQY au titre des subventions versées à certaines associations (soit près de 50% de l'offre soit 417 places), vise à maintenir ce panel d'offre notamment à destination de personnes originaires du territoire, et ainsi accompagner leur parcours résidentiel.

Demande concernant tous les ménages demandeurs de SQY. Pour précision, 70 % des demandeurs sont âgés de 30 à 65 ans avec un âge moyen de 40 ans.

L'offre associative d'hébergement (dont place en ALT*)

Structure	Communes SQY	Places	Public accueilli
FJT 7 Mares	Élancourt	2	18-25 ans isolés où couple
Accueillir	Élancourt Guyancourt Maurepas Montigny le Bx Plaisir Trappes Voisins le Bx	82	Femmes seules avec 1 enfant Familles isolées Couples avec max.2 enfants Femmes victimes de violences (max.1 enfant)
Lève-toi et Marche	Maurepas	8	Sortants de prison ou personnes en difficulté
La Sauvegarde-CHRS Médianes	Trappes	36	Femmes seules avec ou sans enfant 18-30 ans
Hôtel Social St Yves	Trappes	21	Femmes seules
CHRS Équinoxe	Montigny le Bx	113	Femmes et hommes avec ou sans enfant
Relai Jeunes des Prés- la Traverse	Montigny le Bx	15	Célibataires Couples Familles monoparentales 18-30 ans
Total	**277**		

*Source : SQY - Traitement Direction Habitat * Allocation Logement temporaire*

L'offre associative de logement

Structure	Communes SQY	Places	Public accueilli
Accueillir	Élancourt Guyancourt Maurepas Montigny le Bx Plaisir Trappes Voisins le Bx	73	Isolés Familles monoparentales Couples (max.2 enfants) Salariés Stagiaires
Lève-toi et Marche	Maurepas Élancourt	14	Sortants de prison ou personnes en difficulté
La Sauvegarde-CHRS Médianes Logement	Trappes La Verrière	4	Femmes seules avec 1 enfant max. Couples Célibataires 18-30 ans
Relai Jeunes des Prés- la Traverse	Élancourt Guyancourt Trappes Voisins	5	Célibataires Couples Familles monoparentales 18-30 ans
Total	**92**		

Source : SQY - Traitement Direction Habitat

* *Structures associatives et autres (résidences sociales jeunes, logement social)*

III E Le logement des publics spécifiques

L'offre en résidences sociales ex FTM

Parallèlement à l'offre associative, les réhabilitations ou transformations des foyers de travailleurs migrants en résidences sociales s'inscrivent dans une volonté de mise aux normes du patrimoine, et de meilleures conditions de vie pour les résidents.

Elles visent à offrir temporairement une solution de logement autonome et meublé sont destinées principalement aux ménages rencontrant des difficultés d'accès au parc immobilier classique avec la volonté de diversifier la clientèle, sans critère d'âge.

L'offre se porte à jour à **1580 places réparties dans 7 communes du territoire** et devrait atteindre **1482 places dans les deux ans à venir** en raison des travaux d'amélioration de l'habitat.

Type de structures	Villes	Places	Observations
Résidences sociales	Montigny-le-Bx	115	
	La Verrière	200	
	Plaisir	16	
	Guyancourt	192	Réhabilitation achevée fin 2016
	Trappes	295	Projet achevé en 2017
	Sous- Total	**818**	
	Élancourt	288	Réhabilitation en cours 188 places
	Coignières	300	En cours de réhabilitation 300 places
	Plaisir	174	En cours de réhabilitation 174 places
	Sous-Total	**762**	
TOTAL	**1580**		

Source : SQY - Traitement Direction Habitat

L'offre globale d'hébergement et de logement à destination du public jeune et personnes en précarité, compte près de 2600 places.

Bilan

Le territoire de SQY propose une offre d'urgence et d'insertion globale de près de 2500 places.

Les durées de séjours restent importantes liées aux difficultés d'accès aux logements autonomes de petite superficie, en raison de leur rareté et cherté mais également, de la variété des profils accueillis au sein des structures.

En effet, certaines personnes ont besoin d'un accompagnement individuel plus important pour leur permettre d'accomplir leur trajectoire résidentielle dans les meilleures conditions.

L'offre à développer serait à orienter vers une réponse en logements sociaux dédiés et accompagnés, pour créer le segment manquant entre l'hébergement et logement social familial.

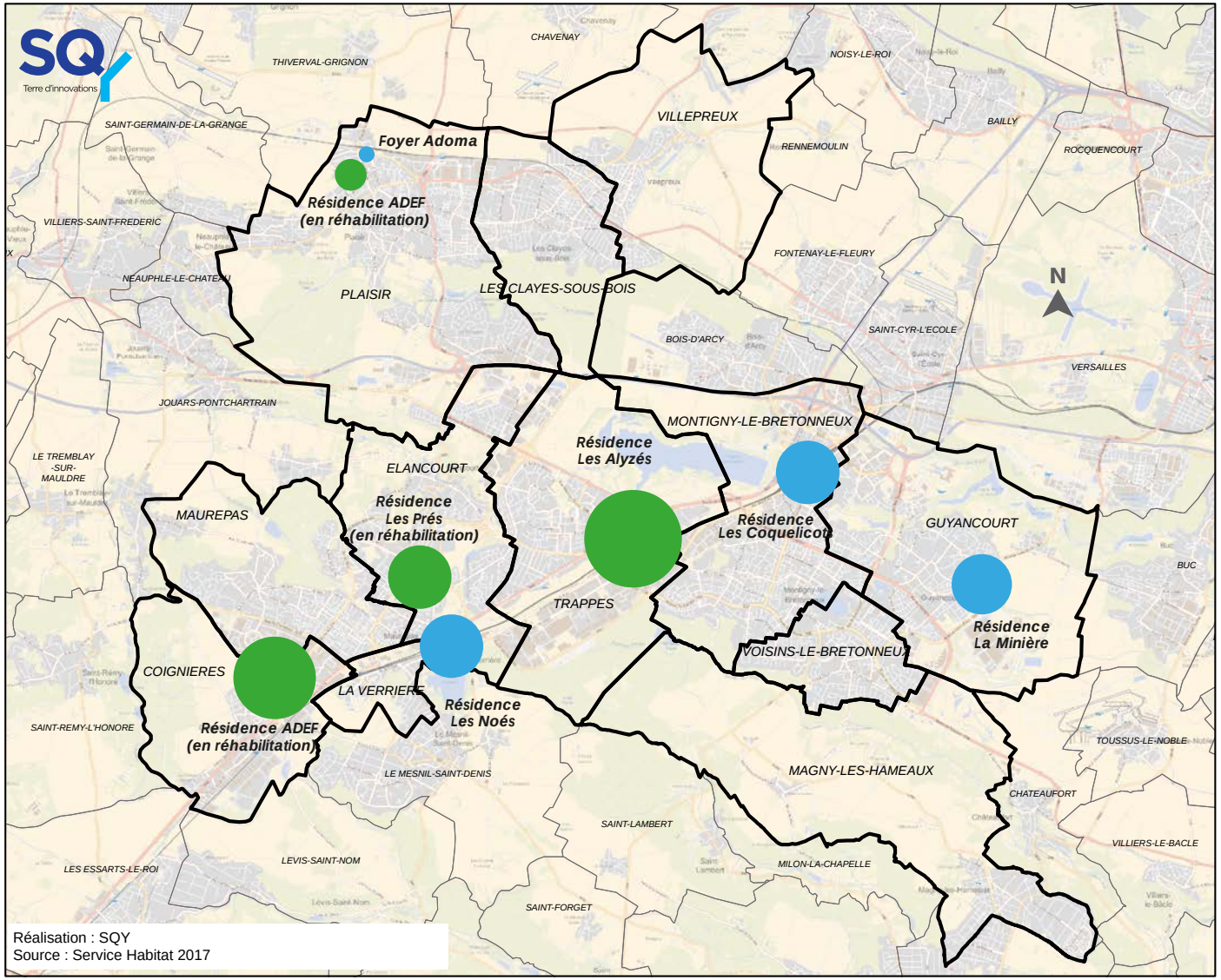
Il s'agit notamment des structures de type maison-relais dans des petites unités (30 logements maximum). Ces structures ont pour vocation de proposer un logement pérenne, ce qui n'est pas le cas dans les résidences sociales dont la durée d'occupation est limitée à 2 ans.

Ces résidences proposent, en complément d'un logement autonome, un projet social qui a vocation à mettre en place des moyens humains, avec une spécificité, la présence d'hôtes de maison, pour soutenir au quotidien les résidents dans leur projet de vie.

Parallèlement, les locaux communs favorisent la mise en place des actions pour générer la sociabilité des occupants. Ce type de structures doit trouver sa place sur le territoire dans des pôles de quartiers et proches des transports.

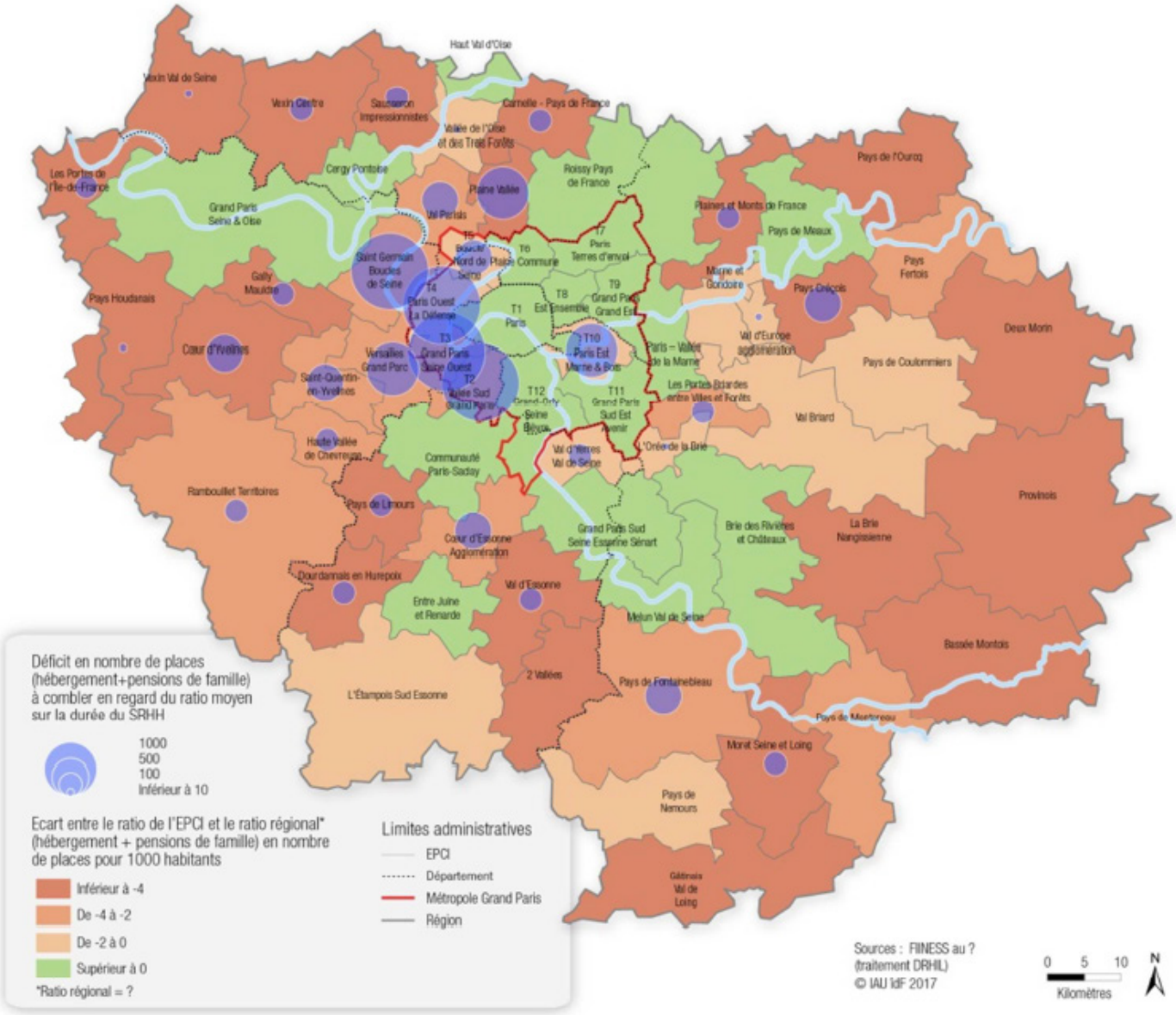
Ce produit spécifique de maison-relais a été fléché dans le cadre de la programmation du Contrat Yvelines Résidences (2015-20120), bénéficiant ainsi d'une enveloppe financière auprès du Conseil Départemental pour la concrétisation d'un projet sur SQY.

Capacités d'hébergement en résidences sociales / FTM en 2017

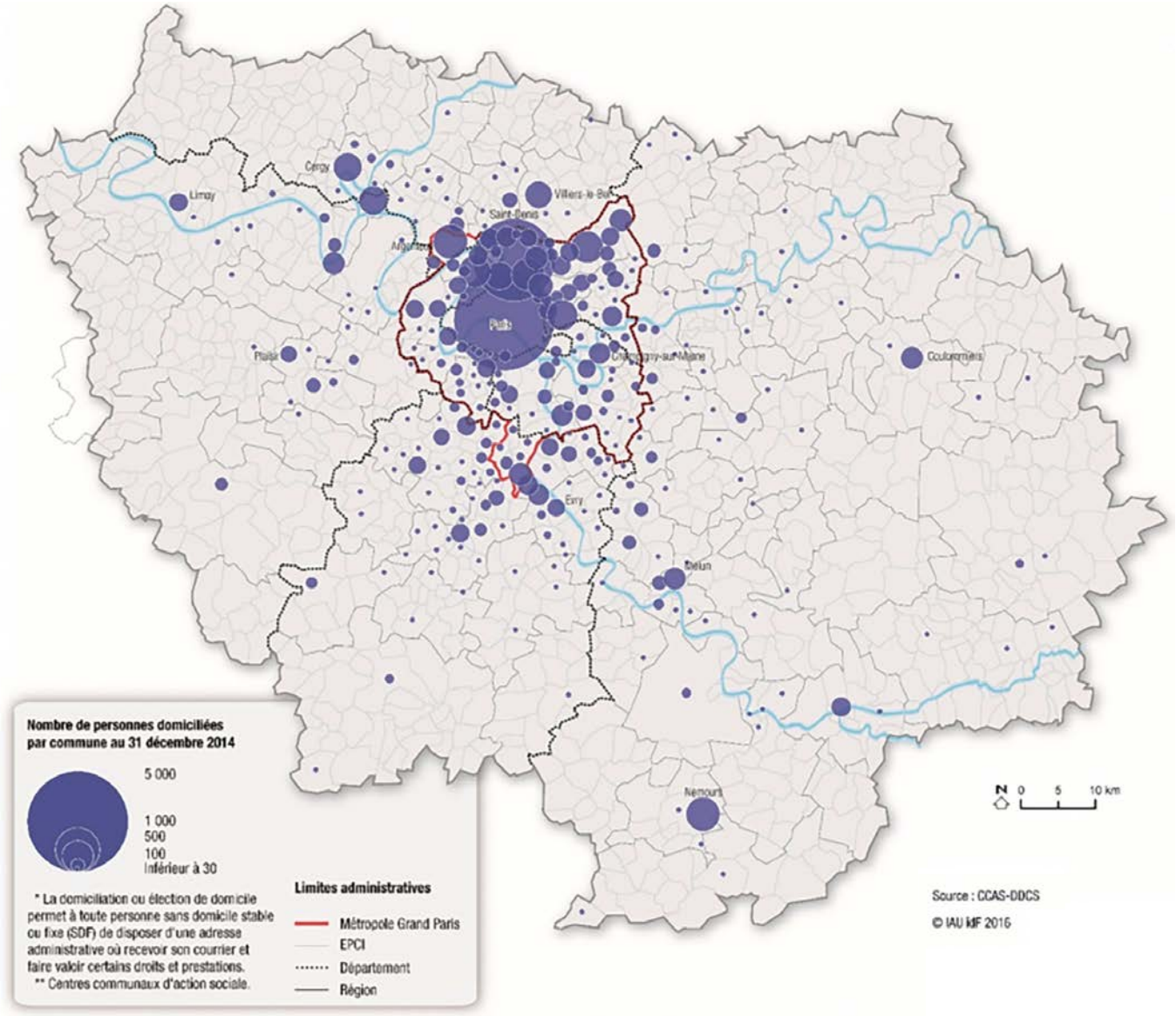


Le logement des publics spécifiques

Déséquilibres territoriaux en matière d'hébergement

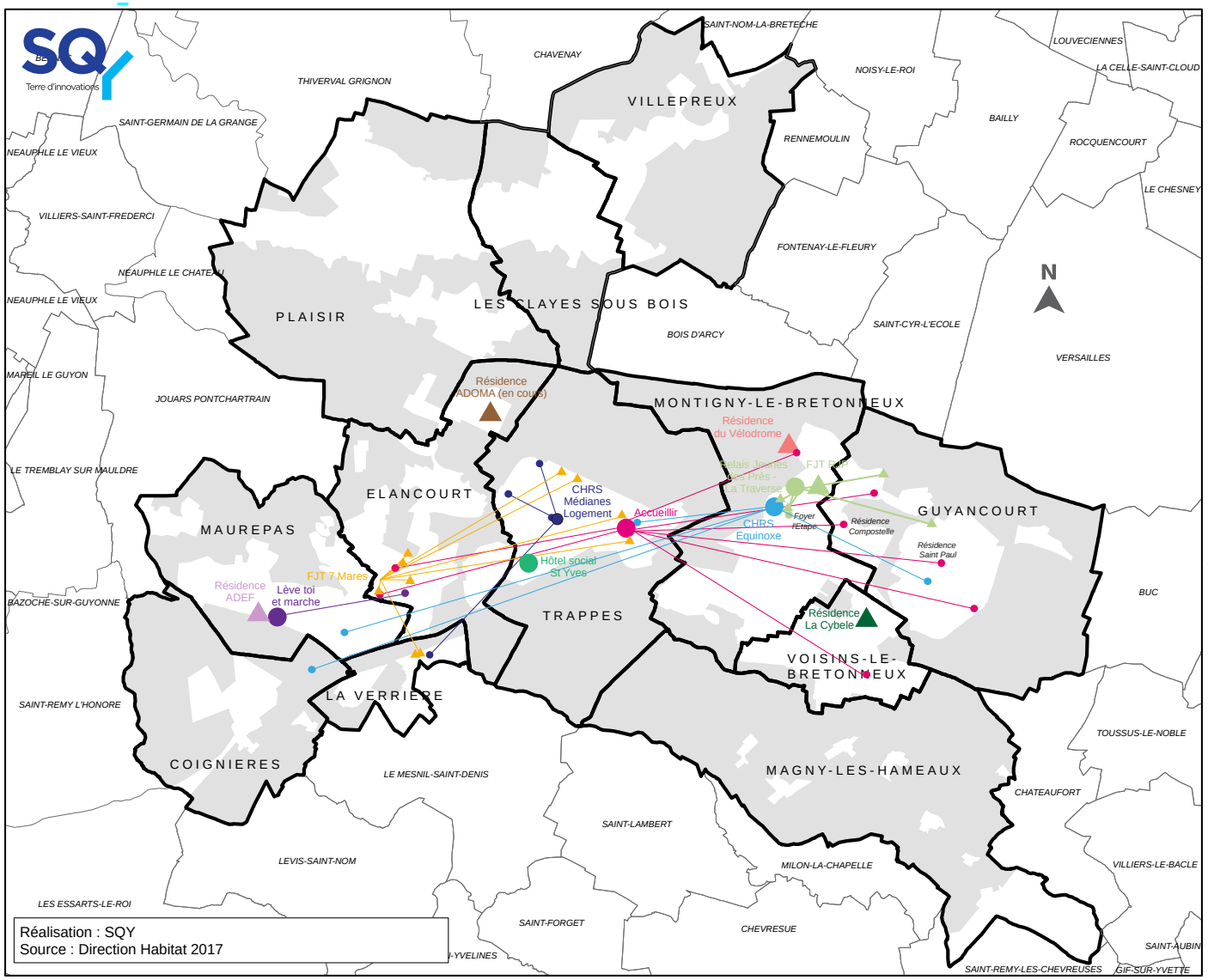


Domiciliation* des personnes sans domicile stable par les CCAS** en Île-de-France



Le logement des publics spécifiques

Capacités d'hébergement pour les publics en insertion - en urgence en 2017



Déclinaison des objectifs de création de logements spécifiques de la DDCS*

Offre en matière d'hébergement généraliste

Commune	Population municipale en 2013	Article 69 abandonné	Objectif SRHH	CHU	CHRS	Hôtels 115 78	Hôtels PHRH	TOTAL	ratio réel	ratio SRHH IDF	Ecart exprimé en nbre de places
		1 place / 1 000 hab.	(5,49/1 000) *pop.	places	places		places		nbre de places/pop.) *1 000 hab	Ratio réel - 5,49	(ratio SRHH*pop)/1 000
Les Clayes-sous-Bois	**17 735**	**18**	**97**	4	3	-	-	**7**	**0**	**-5**	**-90**
Coignières	**4 313**	**4**	**24**	9	15	70	59	**153**	**35**	**30**	**129**
Elancourt*	**26 290**	**26**	**144**	24	8	-	-	**32**	**1**	**-4**	**-112**
Guyancourt*	**27 546**	**28**	**151**	37	13	-	-	**50**	**2**	**-4**	**-101**
Magny-les-Hameaux	**9 063**	**9**	**50**	13	36	-	38	**87**	**10**	**4**	**37**
Maurepas*	**18 827**	**19**	**103**	34	5	-	53	**92**	**5**	**-1**	**-11**
Montigny-le-Bretonneux	**33 625**	**34**	**185**	8	82	-	-	**90**	**3**	**-3**	**-95**
Plaisir*	**31 342**	**31**	**172**	7	10	-	26	**43**	**1**	**-4**	**-129**
Trappes*	**30 979**	**31**	**170**	39	33	80	223	**375**	**12**	**7**	**205**
La Verrière*	**5 978**	**6**	**33**		8	-	-	**8**	**1**	**-4**	**-25**
Villepreux	**9 975**	**10**	**55**	1	9	-	-	**10**	**1**	**-4**	**-45**
Voisins-le-Bretonneux	**11 464**	**11**	**63**	3	-	-	-	**3**	**0**	**-5**	**-60**
SQY	**227 137**	**227**	**1 247**	**179**	**222**	**150**	**399**	**950**	**4**	**-1**	**-297**

Source : Direction Départementale de la Cohésion Sociale - DDT 78

Offre en matière de logements (résidences sociales et intermédiation locative)

Commune	Population municipale en 2013	Objectif SRHH	FJT		RS		RJA		FTM		Solibail	TOTAL		ratio réel	ratio SRHH IDF	Ecart exprimé en nbre de places	TOTAL GENERAL (hébergement + logement intermédiaire)	ratio réel	ratio SRHH IDF	Ecart exprimé en nbre de places	%
		(12,55/1 000) *pop.	lgts	places	lgts	places	lgts	places	lgts	places		lgts	places	nbre de places/pop.) *1 000 hab	Ratio réel - 12,55	(ratio SRHH*pop) / 1 000	Places	nbre de places/pop.) *1 000 hab	Ratio réel - 12,55	(ratio SRHH*pop) / 1 000	(nbre de places/total de places)*100
Les Clayes-sous-Bois	**17 735**	**223**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**0**	**0**	**0**	**-13**	**-223**	**7**	**0**	**-12**	**-216**	**0,23**
Coignières	**4 313**	**54**	12	14	300	300	-	-	-	-	-	**312**	**314**	**73**	**60**	**260**	**467**	**108**	**96**	**413**	**15,14**
Elancourt*	**26 290**	**330**	253	260	131	138	-	-	-	-	11	**384**	**409**	**16**	**3**	**79**	**441**	**17**	**4**	**111**	**14,29**
Guyancourt*	**27 546**	**346**	-	-	203	203	-	-	-	-	-	**203**	**203**	**7**	**-5**	**-143**	**253**	**9**	**-3**	**-93**	**8,20**
Magny-les-Hameaux	**9 063**	**114**	-	-	-	-	-	-	192	192	3	**192**	**195**	**22**	**9**	**81**	**282**	**31**	**19**	**168**	**9,14**
Maurepas*	**18 827**	**236**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**0**	**0**	**0**	**-13**	**-236**	**92**	**5**	**-8**	**-144**	**2,98**
Montigny-le-Bretonneux	**33 625**	**422**	-	-	-	-	-	-	288	300	-	**288**	**300**	**9**	**-4**	**-122**	**390**	**12**	**-1**	**-32**	**12,64**
Plaisir*	**31 342**	**393**	-	-	-	-	-	-	-	-	6	**0**	**6**	**0**	**-12**	**-387**	**49**	**2**	**-11**	**-344**	**1,59**
Trappes*	**30 979**	**389**	-	-	-	-	56	60	-	-	16	**56**	**76**	**2**	**-10**	**-313**	**451**	**15**	**2**	**62**	**14,62**
La Verrière*	**5 978**	**75**	43	111	-	-	-	-	288	288	24	**331**	**423**	**71**	**58**	**348**	**431**	**72**	**60**	**356**	**13,97**
Villepreux	**9 975**	**125**	-	-	-	-	-	-	101	188	21	**101**	**209**	**21**	**8**	**84**	**219**	**22**	**9**	**94**	**7,10**
Voisins-le-Bretonneux	**11 464**	**144**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**0**	**0**	**0**	**-13**	**-144**	**3**	**0**	**-12**	**-141**	**0,10**
SQY	**227 137**	**2 851**	**308**	**385**	**634**	**641**	**56**	**60**	**869**	**968**	**81**	**1 867**	**2 135**	**9**	**-3**	**-716**	**3 085**	**14**	**1**	**234**	**100**

Source : Direction Départementale de la Cohésion Sociale - DDT 78

* *Direction Départementale de la Cohésion Sociale*

Le logement des publics spécifiques

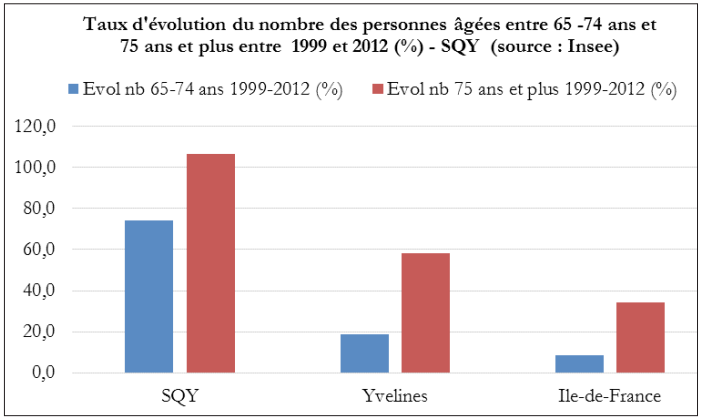
4 ÉVOLUTION DE L'OFFRE POUR LES SÉNIORS ET LES PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

Malgré une population âgée peu présente par rapport à son environnement, des besoins croissants

Le vieillissement de la population à l'échelle régionale se reflète sur la démographie des communes de SQY, dont le nombre des plus de 60 ans en 2012 atteignait 35 017 habitants, représentant 15,5 % de la population soit 6 points de plus qu'en 1999[8] (en dessous du niveau départemental et régional respectivement de 17,5 % et de 18,6 %, mais aussi que VGP 22 % et niveau national 24 %).

La tranche d'âge 60-74 ans représente 3/4 de cette population avec des disparités selon les communes liées notamment à leur taille respective.

Si le nombre de 65-74 ans s'est accru de 75 % entre 1999 et 2012, **celui des plus de 75 ans a quasiment doublé dans la même période.**



De plus, le recensement de 2012 indiquait qu'au niveau territorial la part des plus de 75 ans se démarquait aux Clayes-Sous-Bois, Villepreux et à Maurepas avec des chiffres proches de la moyenne départementale (6,9 %).

Cette situation interroge la nature de l'offre de logement proposée à cette population qui recouvre des besoins différenciés.

Une population âgée qui va continuer de croître

Si la population âgée a rapidement augmenté récemment, ce phénomène devrait s'accentuer dans les années à venir. Différents scenarii sont proposés par l'outil Omphale et selon le scenario central, la part des + de 75 ans passerait de 4,4 % en 2015 à 11,2 % en 2050, soit 26 683 personnes.

SQY		Projection Omphale de la population total et de la part des + de 75 ans				
		2015	2020	2030	2040	2050
Scénario central*	Population totale	**228 800**	**232 335**	**236 014**	**237 897**	**239 073**
	Population + de 75 ans	**10 139**	**11 908**	**18 961**	**23 667**	**26 683**
	Part des + de 75 ans	**4,4%**	**5,1%**	**8,0%**	**9,9%**	**11,2%**

Source : INSEE OMPHALE 2015-2050 - Traitement SQY. Le scénario central prévoit une constance de l'indicateur conjoncturel de fécondité entre 2016 et 205, un gain d'espérance de vie parallèle à la tendance "centrale" France de 90,3 ans pour les femmes et 86,8 ans pour les hommes ainsi qu'une déclinaison locale d'un solde pour la France entière de + de 70 000 par an.

Des ménages âgés majoritairement propriétaires avec des ressources supérieures par rapport à son environnement

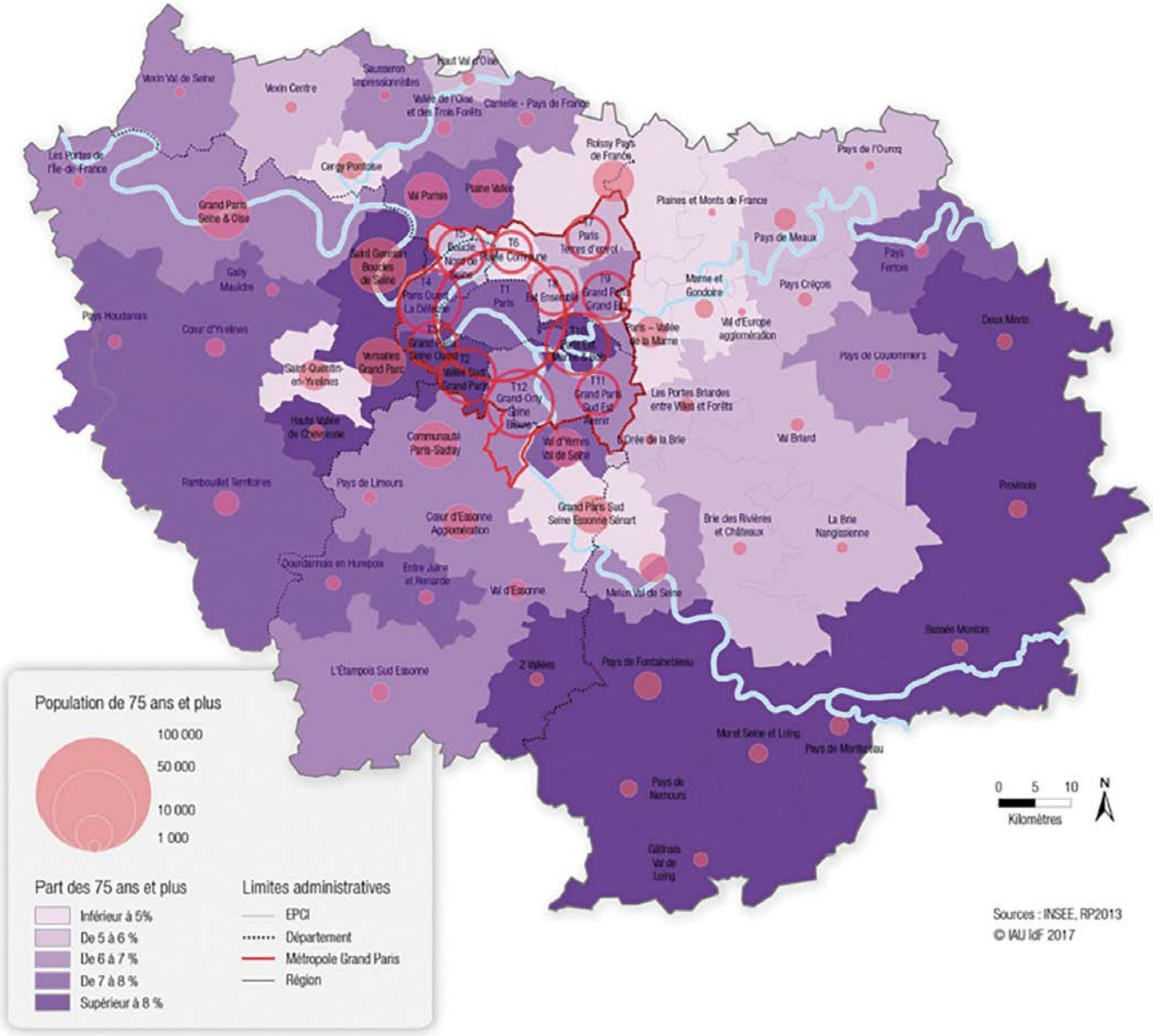
Niveaux de ressources et statut d'occupation des seniors

Globalement, les seniors de plus de 65 ans sont principalement propriétaires de leur logement (72 % de ces ménages) ou locataires dans le parc social (20 %).

Les demandeurs de logements sociaux de plus de 65 ans représentent 5 % des demandeurs[9]. La part des ménages de 65 ans et plus vivant seuls représente près de 40 %, et parmi ces derniers, près de 1/5 résident dans le parc social[10]. Ils peuvent éprouver des difficultés à se maintenir dans leur logement liées à la non adéquation de sa taille à leurs besoins, de l'affaiblissement de leurs ressources et de leur perte d'autonomie. La quête d'un logement à faible loyer avec de moindres contraintes (jardin, escaliers...) peut ainsi être privilégiée.

[8] *Source Insee, RP 1999,2007 et 2012 ; Traitements Observatoires de la Ville, SQY 2016*
[9] *Données NUR du 4 décembre 2015*
[10] *Source Insee, RP 2007 et 2012 ; Traitements Observatoires de la Ville, DEPP, SQY 2016*

Territoires franciliens et l'enjeu du vieillissement : la population de 75 ans et plus



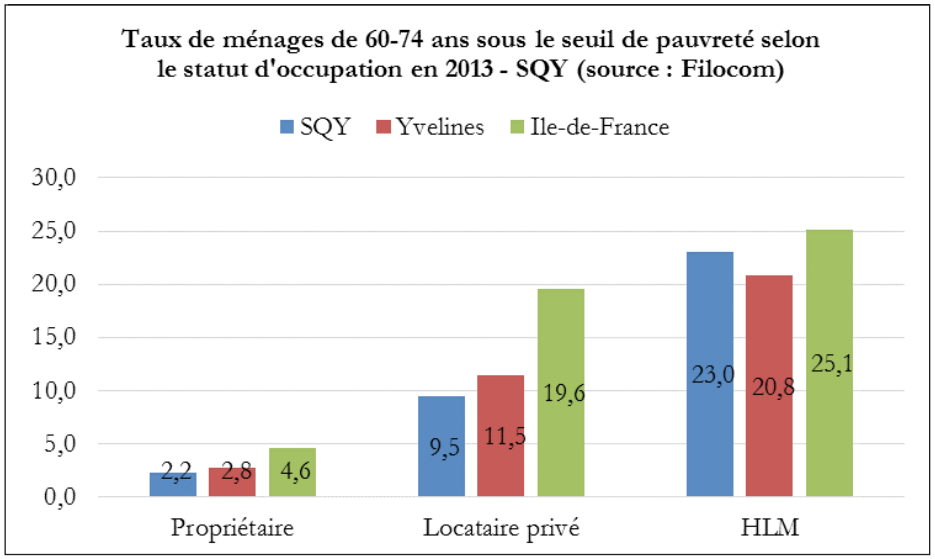
III E Le logement des publics spécifiques

En 2013, 8 % des ménages âgés de plus de 60 ans vivaient sous le seuil de pauvreté (moins de 700€ par mois).

La tranche d'âge des + 75 ans vivant dans le parc social est plus particulièrement touchée, soit près de 25 %.

Quel que soit le statut d'occupation, le taux de ménages sous le seuil de pauvreté est plus important chez les plus de 75 ans que chez les 60-74 ans.

En 2012, 30 % des foyers dont la personne de référence du logement avait plus de 60 ans, avaient des ressources inférieures ou équivalentes au plafond PLUS, soit 1860 euros par mois pour une personne seule et 2782 € pour un couple[11].



[11] *Source Filocom 2013, Traitements Direction Habitat, SQY 2016*

[12] *EHPAD : les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes sont des maisons de retraite médicalisées qui proposent un accueil en chambre. Ils s'adressent à des personnes âgées de plus de 60 ans qui ont besoin d'aide et de soins au quotidien*

L'offre à destination des personnes âgées autonomes et dépendantes se développe :

Un territoire bien doté pour les personnes dépendantes mais avec des prix élevés.

En 2017, Saint-Quentin-en-Yvelines compte plus de 1000 places en établissement dont 26% en résidence autonomie et 74% en Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD)[12]. Cette offre bien répartie sur l'agglomération, est qualitativement déséquilibrée : elle est axée sur la dépendance et elle est privée à hauteur de 60%

Les quatre foyers-logements nouvellement dénommés « résidences autonomie »[13], représentent des structures intermédiaires entre le domicile et la maison de retraite. À ce jour, leur part s'élève à 22% de l'offre totale (270 places) et proposent des redevances maîtrisées (en moyenne de 630 euros mais avec de fortes disparités entre les établissements).

Le taux d'équipement en 2018, référence nationale, sera de 132 places pour 1000 personnes de plus de 75 ans, et plus précisément de 38 places hors EHPAD (équivalent au taux départemental de 2014).

Concernant ce taux en établissement d'hébergement, il sera de 92 sur le territoire supérieur à celui des Yvelines (81 valeur 2014).

Il tient compte de la livraison l'année prochaine de l'EHPAD de 88 logements et de la Résidence Services Séniors de 82 logements situés à Montigny-le-Bretonneux.

Offre de logements sénoirs	Public	Privé non lucratif	Privé	Total places	%
Résidences autonomies	199	73		272	22%
EHPAD	284	116	470	870*	71%
Résidences services séniors			82	82*	7%
Total	483	189	552	**1 224**	100%
%	40%	15%	45%	100%	
	40%	60%		100%	

*Source : SQY - Traitement Direction Habitat. * Offre tenant compte de la livraison en 2018 de l'EHPAD de Montigny-le-Bretonneux et de la Résidences Services Séniors de 82 logements.*

[13] *Établissement destiné au logement collectif à titre de résidence principale de personnes de plus de 60 ans (évaluées GIR 5 ou 6 selon la grille APA) dans des immeubles comportant à la fois des locaux privatifs meublés ou non et des locaux communs affectés à la vie collective*

Répartition de l'offre sur SQY par type de structure :

Résidences autonomie (ex foyer-logement)	Commune	Statut	Nombre de logements	Nombre de places*
Les Moissonneurs	Coignières	Public	79	79
Résidence Jean Fourcassa	Trappes	Public	69	73
Résidence AREFO	Elancourt	Privé non lucratif	73	73
Résidence de l'Orme à la Blonde	Villepreux	Public	51	51
Total	-	-	**272**	**276**

*Source : SQY - Traitement Direction Habitat. * Places indiquées selon la typologie du logement à raison d'une place du studio au T1 et de deux places pour le T2*

À noter, le prix moyen en résidence autonomie se situe autour de 550 €/ mois hors aides au logement.

EHPAD	Commune	Statut	Logements	Places
Korian – Les Saules	Guyancourt	Privé	76	90
Korian-Les Parentèles	Maurepas	Privé	60	60
Repotel	Maurepas	Privé	68	78
Korian-Quieta	Montigny-Le-Bretonneux	Privé	73	80
HGMS	Plaisir	Public	284	284
MGEN – Denis Forestier	La Verrière	Privé non lucratif	116	116
Repotel-Champfleury	Voisins-Le-Bretonneux	Privé	74	74
Total			**751**	**782**

Source: SQY - Traitement Direction Habitat

À noter, le prix moyen en EHPAD se situe autour de 3100 €/mois.



EHPAD Château de la Couldre - Montigny-le-Bretonneux, décembre 2017

* *Places indiquées selon la typologie du logement à raison d'une place du studio au T1 et de deux places pour le T2*

III E Le logement des publics spécifiques

Bilan

Au regard de cet état des lieux, il en ressort que le niveau de l'offre est correct en termes de volume.

Toutefois, sur la base des évolutions démographiques et des besoins de la population vieillissante celle-ci semble insuffisante.

En effet, l'articulation entre le développement des services à domicile et la construction de logements dédiés s'impose, afin de proposer une offre variée et équilibrée sur le territoire tout en l'adaptant aux profils socio-économiques des saint-quentinois.

Un éventuel développement pourrait se porter sur une offre qui poursuivrait les trajectoires résidentielles des personnes âgées. Cette orientation refléterait l'entrée tardive en établissement médicalisé (moyenne de 82 ans)[15] et le choix d'intégrer des structures proposant un cadre sécurisant, tout en veillant tant au prix de sortie qu'au type d'habitat répondant ainsi à l'hétérogénéité des profils des séniors.

L'offre nouvelle pourrait être orientée vers des opérations de logements sociaux dédiés avec pour objectif de lutter contre l'isolement, dans les cœurs de quartiers proposant une offre médicale et para-médicale suffisante :

Dans le parc social dit « diffus »

Avec des logements à faibles loyers, de type T2 ou T3 adaptés à la perte prévisionnelle d'autonomie, situés en rez-de-jardin ou à l'étage avec ascenseur et terrasses.

La présence de locaux communs serait indispensable pour la mise en place d'activités partagées, voire la proposition de services non obligatoires (pas de restauration).

➜ Cette offre se rapproche du logement social classique par la nature même de l'habitat mais s'en distingue par le fléchage d'appartements pour les séniors par le jeu des attributions et l'animation de locaux résidentiels.

➜ Elle peut correspondre aux personnes qui souhaitent maintenir leur indépendance tout en bénéficiant d'animations ponctuellement.

Les résidences intergénérationnelles visant à rompre l'isolement des ménages locataires (valeurs de convivialité et de partage)

Le projet de vie se traduit par la mise en place d'une charte d'entraide approuvée à l'entrée dans les lieux. Le personnel animant les locaux communs peut travailler avec les partenaires du territoire pour mener des actions spécifiques entre les générations (accueil des enfants des crèches, des écoles, soutien scolaire par les seniors).

➜ Dans le cadre de résidence intergénérationnelle, il est primordial que la question de la pérennité de ce concept en pleine expansion soit abordée et définie tout comme les attributions de logements par réservataires.

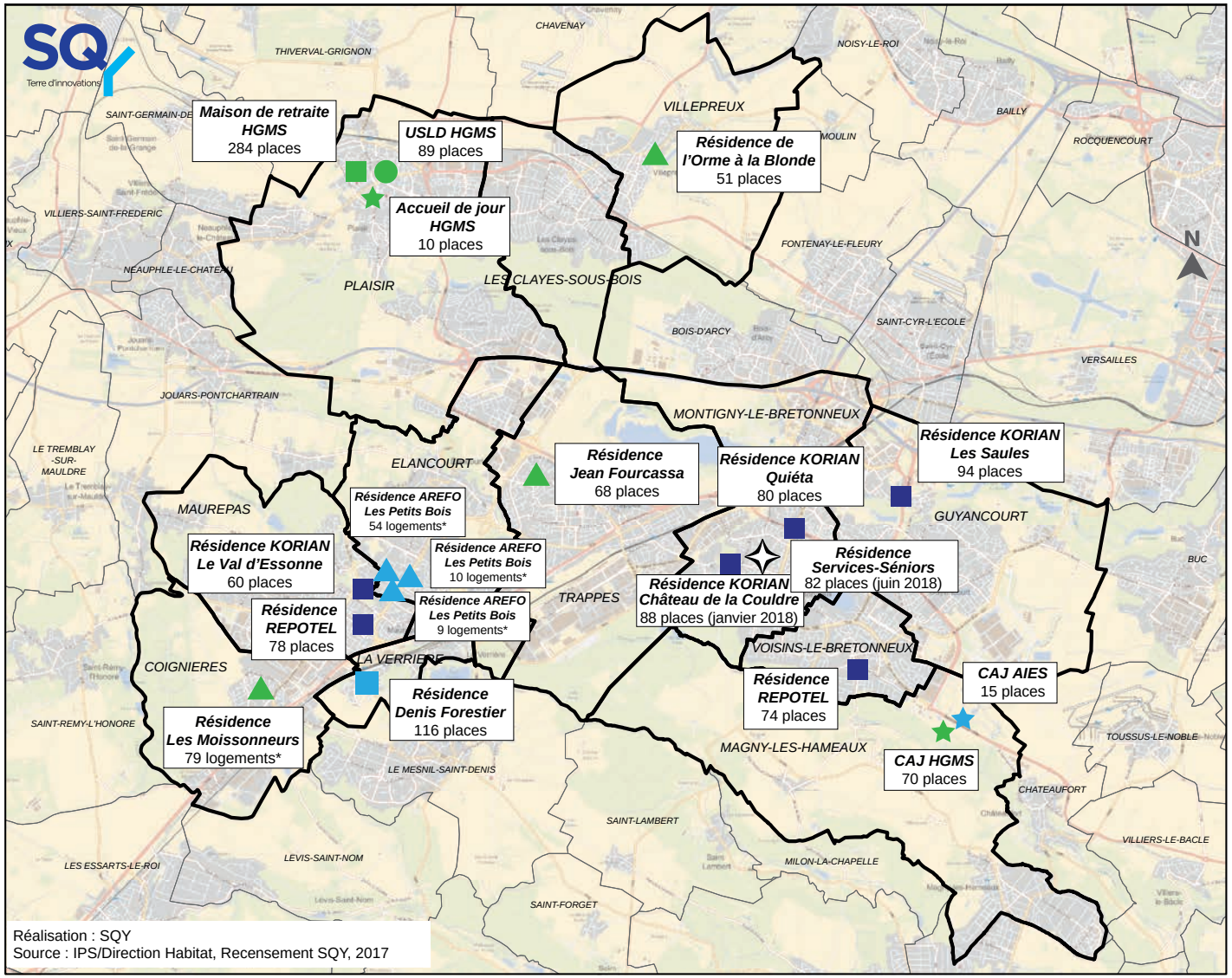
➜ À la différence du logement dans le « diffus », les locataires sont sensibilisés dès leur entrée au concept de solidarité et sont acteurs de leur lieu de vie.

Les résidences services séniors

Ces opérations, d'habitat groupé et sécurisé, mono-orientées vers les séniors en plein essor permettent d'apporter aux résidents un environnement calme tout en bénéficiant de services (digicode, téléassistance, animations, blanchisserie, régisseur, restauration..) dont certains restent optionnels.

[15] 25% des personnes les plus dépendantes GIR 1/2 faisaient le choix de rester au domicile en 2011 - source Conseil Départemental

Localisation des établissements pour personnes âgées à Saint-Quentin-en-Yvelines en 2017



Réalisation : SQY
Source : IPS/Direction Habitat, Recensement SQY, 2017

Type de structure

- EHPAD
- Foyer logement
- USLD
- Accueil de jour
- Résidence Services - Séniors

Statut

- Privé lucratif
- Privé non lucratif
- Public

*Logements : pouvant potentiellement accueillir des couples, donc le double de places. Mais ceci est peu fréquent.

III E Le logement des publics spécifiques

Le logement des personnes en situation de handicap : des besoins divers

SQY dispose de diverses structures spécialisées pour l'accueil et/ou l'hébergement d'adultes handicapés d'un total de 644 places dont 564 en accueil de nuit.

Les foyers logement dédiés à ce public sont destinés au logement collectif à titre de résidence principale de personnes dans des immeubles comportant à la fois des locaux privatifs meublés ou non et des locaux communs affectés à la vie collective.

Il est recensé quatre grands types de structures : les foyers d'hébergement, les foyers de vie ou occupationnels, les foyers d'accueil médicalisés (FAM) et les maisons d'accueil spécialisé (MAS).

Les deux premiers accueillent principalement des personnes autonomes exerçant des activités extérieures, en établissement et service d'aire par le travail notamment.

Pour les deux dernières catégories, les personnes nécessitent l'assistance d'une tierce personne pour accomplir les actes de la vie courante.

Pour précision, les structures en hébergement d'urgence, d'insertion, les foyers de jeunes travailleurs et les résidences sociales sont susceptibles d'accueillir des personnes porteuses d'un handicap psychique selon les capacités d'autonomie et le degré d'accompagnement évalués.

La répartition de l'offre sur le territoire de SQY est la suivante :

Foyer d'accueil médicalisé	Commune	Nombre de places	Public accueilli
Apajh - Les Réaux	Élancourt	33	Handicap physique, mental, psychique, troubles associés...
Apajh - Les Saules	Magny-les-Hameaux	40 (+10 en accueil de jour)	Handicap physique, mental, psychique, troubles associés...
Fondation John Bost	Guyancourt	40 (+5 en accueil de jour)	Handicap physique, troubles psychotiques persistants, déficits intellectuels, troubles associés
Arimc	Guyancourt	12	Public de l'ESAT (travailleurs handicapés)
Archipel	Plaisir	90	Adultes ne pouvant assumer seuls une partie des actes de la vie quotidiennes et présentant des troubles de la personnalité
FAMPHV	Plaisir	100	Troubles psychiatriques et comportementaux
Le Bois de Saules	Plaisir	32	Adultes porteurs de troubles du spectre autistique et 4 adultes en semi-internat
Camille Claudel	Villepreux	22	Plus de 40 ans
Total		**374**	

Source : SQY - Traitement Direction Habitat.

16 25 % des personnes les plus dépendantes GIR1/2 faisaient le choix de rester au domicile en 2011-source Conseil Général



Résidence Jean Fourcassa - Trappes, août 2017

Autre structure	Commune	Nombre de places	Public accueilli
Maison d'accueil spécialisé "L'Oasis"	Plaisir	80	Adultes gravement handicapés peu ou pas autonomes
Foyer de vie (jour)	Plaisir	80	Adultes relativement autonomes mais ne pouvant pas exercer une activité professionnelle
Foyer d'hébergement "Le Prieuré"	Villepreux	45	Plus de 40 ans
Foyer d'hébergement Camille Claudel (jour/nuit)	Villepreux	10	Public de 40-60 ans exerçant une activité en ESAT
Foyer de vie Camille Claudel (jour)	Villepreux	55	Accueil de personnes ne pouvant plus ou pas assumer une vie professionnelle
Total		**270 -**	

Source : SQY - Traitement Direction Habitat

III E Le logement des publics spécifiques

Le handicap psychique

L'application générique et théorique d'un taux de 1 à 3% de personnes concernées par le handicap psychique représenterait pour SQY en 2013 entre 2 300 à 7 000 personnes.

L'enquête des besoins sur le sud Yvelines menée en 2013 par le Réseau de Promotion de Santé Mentale (RPSM) démontre que 17 personnes étaient en attente de logement accompagné.

Toutefois, il est important de souligner que les besoins constatés ne concernent que les personnes suivies par les secteurs de psychiatrie publique et sont fortement influencés par l'offre existante et qu'ils ne tiennent compte que d'une partie visible.

Le RPSM apporte des précisions sur l'offre en structures médico-sociales sur le territoire de SQY :

- elle présente « peu de soutien au domicile »
- elle est peu spécialisée pour le handicap psychique
- il existe peu de collaboration avec les bailleurs
- les structures sociales sont connues et soutenues (équipe liaison RPSM)

Deux problématiques restent à traiter dans l'offre de structures existante ou à développer :

- les situations d'urgence alors que les structures médico-sociales sont saturées et les modes d'attribution sont trop rigides et ne peuvent répondre à ce besoin,
- le vieillissement des personnes handicapées qui ne peuvent plus rester en foyer d'hébergement (lié à emploi) et qui trouvent difficilement des places dans les résidences autonomie ou EHPAD du fait de leur handicap.

ENJEUX

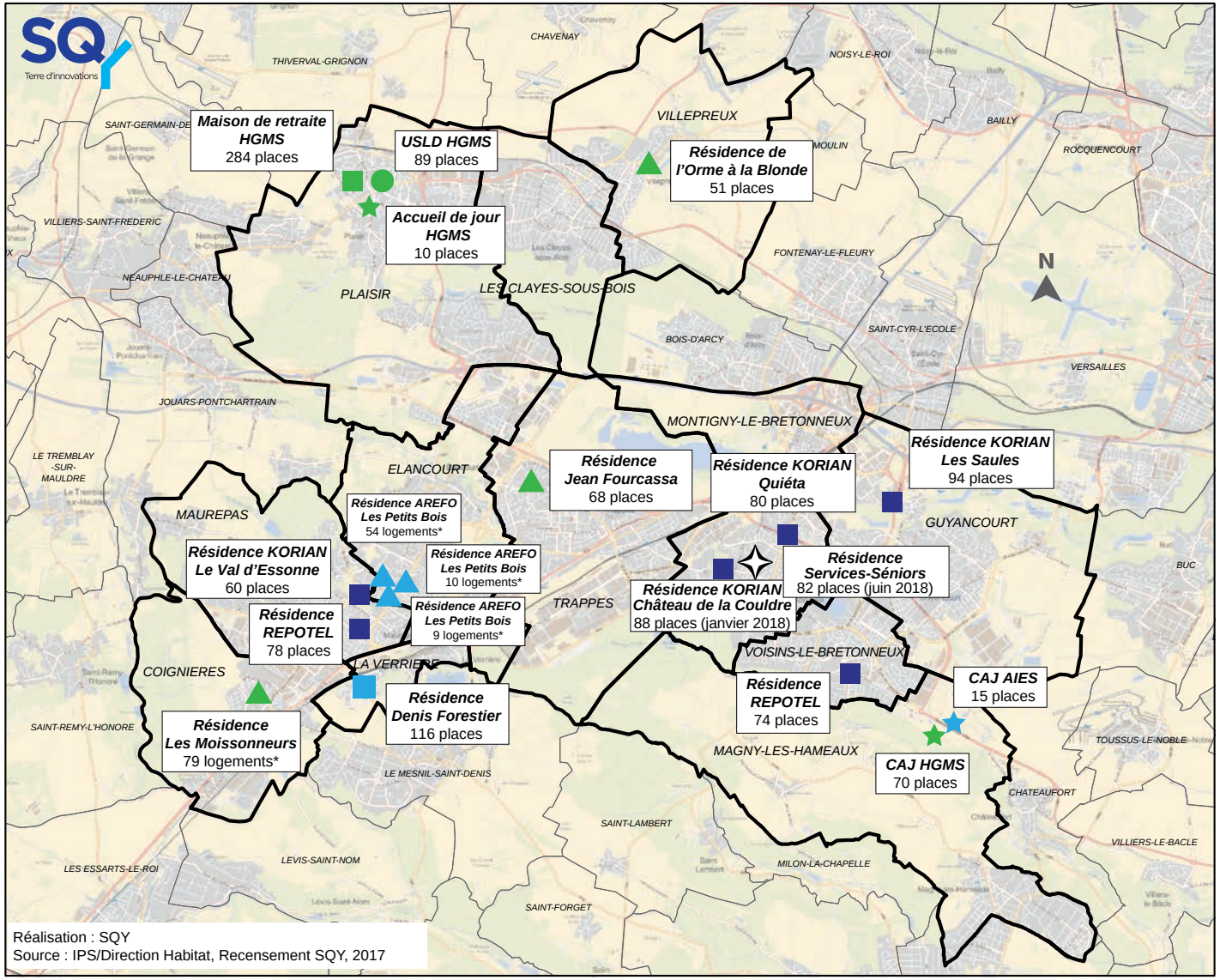
Du fait des problématiques d'accès au logement des personnes présentant des troubles psychiques, la création de « résidence accueil » correspondant à une variante des « maisons relais » dédiées à ce public, constitue une opportunité pour trouver des réponses satisfaisantes à de nombreuses situations.

- Les maisons relais ont pour mission d'accueillir des personnes « au faible niveau de ressources, dans une situation d'isolement ou d'exclusion lourde, et dont la situation sociale et psychologique, voire psychiatrique, rend impossible, à échéance prévisible, leur accès à un logement ordinaire ».
- Elles ne s'inscrivent pas dans une logique de logement temporaire mais bien d'habitat durable, sans limitation de durée et offrant un cadre semi-collectif valorisant la convivialité et l'intégration dans l'environnement social.

La création de ces structures devrait s'accompagner en parallèle de services de types SAVS (service d'accompagnement à la vie sociale) et SAMSAH (service d'accompagnement médico-social pour adultes handicapés).

La création d'une résidence accueil a été programmée dans le Contrat Yvelines Résidences (2015-20120), permettant ainsi d'avoir un financement dédié par le Conseil Départemental pour la concrétisation d'un projet sur SQY.

Offre médico-sociale pour les adultes en situation de handicap en 2017



Réalisation : SQY
Source : IPS/Direction Habitat, Recensement SQY, 2017

Type de structure

- EHPAD
- Foyer logement
- USLD
- Accueil de jour
- Résidence Services - Séniors

Statut

- Privé lucratif
- Privé non lucratif
- Public

*Logements : pouvant potentiellement accueillir des couples, donc le double de places. Mais ceci est peu fréquent.

Le logement des publics spécifiques

5 GESTION DES AIRES DE GENS DU VOYAGES : UNE COMPÉTENCE OBLIGATOIRE POUR L'AGGLOMÉRATION

Bilan du schéma départemental 2006-2012

Un premier schéma englobant la période 2006-2012, fixait pour la Communauté d'Agglomération (7 communes) un objectif de 100 places en aires d'accueil ainsi que la création d'une aire de grand passage d'une capacité de 100 places minimum.

74 % de l'objectif a été atteint pour la partie aire d'accueil, répartie sur 3 aires (Guyancourt - 26 places, Élancourt et Trappes – 24 places chacune).. Un projet de 4e air sur Montigny-le-Bretonneux avait été identifié mais en raison de coûts élevés, ce projet a été abandonné. À l'issue de ce 1er schéma, 58 % de l'objectif départemental a été atteint (380 places) et SQY représentait 20 % du total des places disponibles.Sur la partie « grands passages », l'agglomération n'a plus aucune obligation de réalisation. Sur le département, deux aires de grands passages sont prévues : une au nord (Communauté d'Agglomération des Deux Rives de Seine) et une au sud (Communauté de communes Cœur d'Yvelines ou Communauté de communes des Plaines et Forêts d'Yvelines).

SQY fait néanmoins partie des territoires cofinanceurs de l'aire de grands passages Sud. La teneur des cofinancements attendus n'est pas connue à ce jour.

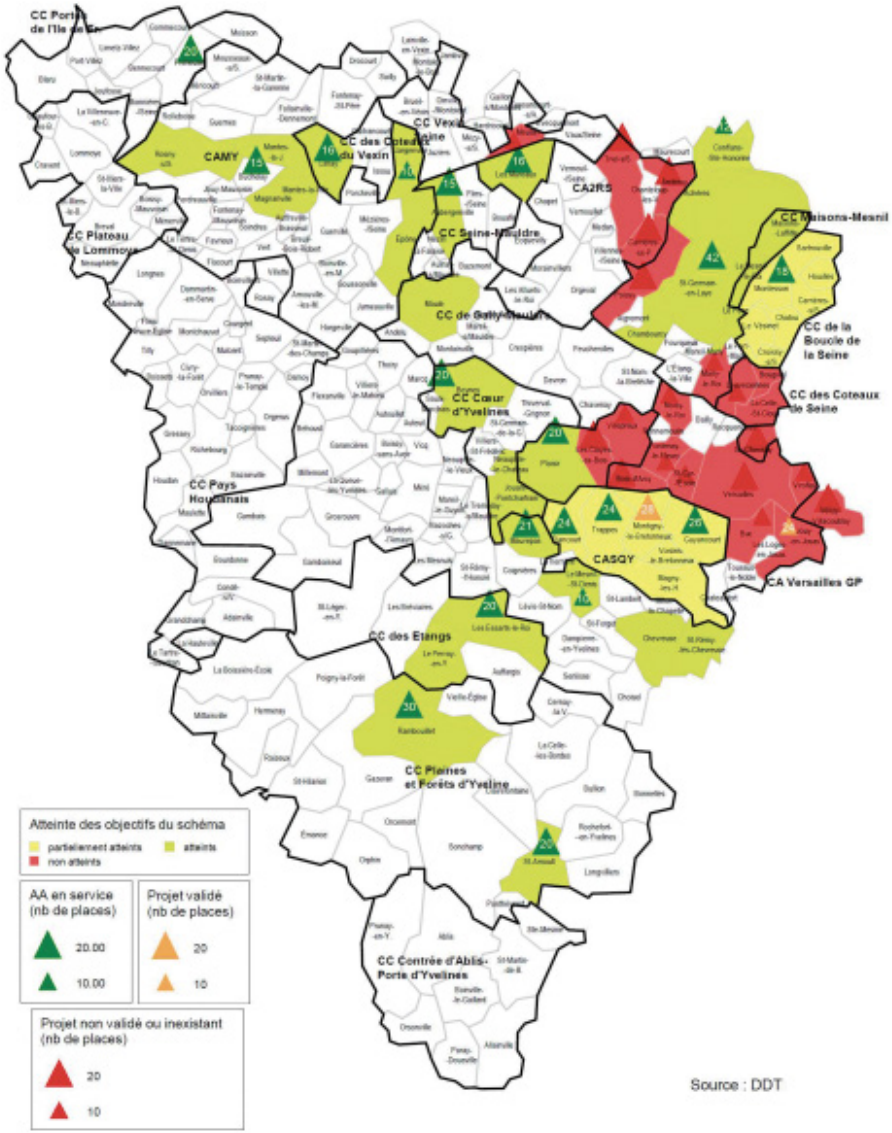
Le schéma départemental en vigueur : 2013-2019

Ce schéma précise notamment les besoins, l'offre existante, les secteurs géographiques d'implantation, la destination des aires permanentes et leurs capacités, les principes de suivi et d'accompagnement de ces populations vers le droit commun. C'est également lui qui fixe les objectifs de places en aires d'accueil sur le territoire intercommunal.

Ce nouveau schéma se développe principalement autour des trois axes :

- ➜ **Consolider et améliorer le réseau d'aires d'accueil.**
- ➜ **Prendre en compte le processus d'ancrage territorial notamment via une diversification de l'offre d'habitat.**
- ➜ **Améliorer l'accompagnement du public et son accès aux dispositifs de droit commun.**

Les réalisations d'aires d'accueil au titre du schéma départementtal d'accueil des gens du voyage (mai 2013)



La compétence en matière d'accueil des gens du voyage a été renforcée par la loi NOTRe du 7 août 2015 qui confère aux EPCI l'obligation d'aménager, d'entretenir et de gérer les aires d'accueils.

La répartition de l'offre sur SQY :

L'accueil de ce public est intégré à l'axe III du Programme Local de l'Habitat 2012-2017 visant à s'assurer que les logements sont adaptés aux besoins des ménages en plus grande difficulté face au logement.

Au regard de la nouvelle législation, le territoire de SQY compte à ce jour cinq aires d'accueil de passage (Élancourt, Trappes, Guyancourt, Maurepas et Plaisir) portant ainsi à 115 le nombre de places reconnues au schéma départemental 2013-2019, auxquelles s'ajoutent les 14 places des terrains familiaux de Plaisir. A ce jour, le schéma départemental impose la création de 49 places supplémentaires sur SQY.

Les aires d'accueil

Les aires d'accueil de passage sont des équipements de service public spécialement aménagés pour le stationnement des familles pratiquant l'itinérance.

les règlement intérieur des aires d'accueil de SQY définit les modalités d'accès (formalités administratives), la durée du temps de séjours (limitée à 5 mois sauf pour motif de scolarisation scolaire), ainsi que les conditions d'occupation des familles (respect des règles de vie).

En 2017, SQY a simplifié la gestion sur les cinq aires :

- ➜ en élaborant un marché unique avec un seul prestataire – SG2A-l'Hacienda,
- ➜ en passant à une tarification unique pour les redevances (5 €) et du prix de l'électricité (0.16 €/KWh),
- ➜ en harmonisant le règlement intérieur.

Les terrains familiaux

La loi du 28 janvier 2017 étend les compétences des intercommunalités aux terrains familiaux locatifs.

À ce titre, celui de Plaisir est rentré dans le giron des compétences de SQY, ce qui porte à 14 les places dédiées aux familles sédentarisées. A noter que 12 places supplémentaires sur les Clayes-sous-Bois sont mises à disposition par la ville mais ne remplissent pas à ce jour les critères pour être géré par SQY.

Néanmoins ce nombre est faible par rapport aux demandes des familles, ancrées sur le territoire et qui ne bénéficient pas d'emplacement à ce titre.

C'est une des raisons qui justifie le non-respect de la durée maximale de présence sur les aires, représentant près d'un quart des emplacements en 2017.

Cette réflexion sur la mise en place d'habitat pérenne est envisagée dans le prochain PLH au regard des besoins identifiés et selon les possibilités existantes.

ENJEUX

Les enjeux portent sur le déploiement d'une offre adaptée à destination des familles sédentarisées en transformant ou en créant des places existantes en aire d'accueil en terrain familial.

Le prochain schéma départemental de l'accueil des gens du voyage 2020-2026 devrait comptabiliser les places en terrains familiaux dans les obligations imposées aux collectivités.

Le logement des publics spécifiques

AVANTAGE

- bénéficier du foncier existant
- réponse quasi immédiate à la demande

INCONVÉNIENT

- opération qui n»augmente pas la capacité d'accueil
- réponse quasi immédiate à la demande

Création d'une nouvelle offre
- Terrain familial public
- Logement social adapté

HABITAT ADAPTÉ

Transformation de places d'aire d'accueil en terrain familial locatif

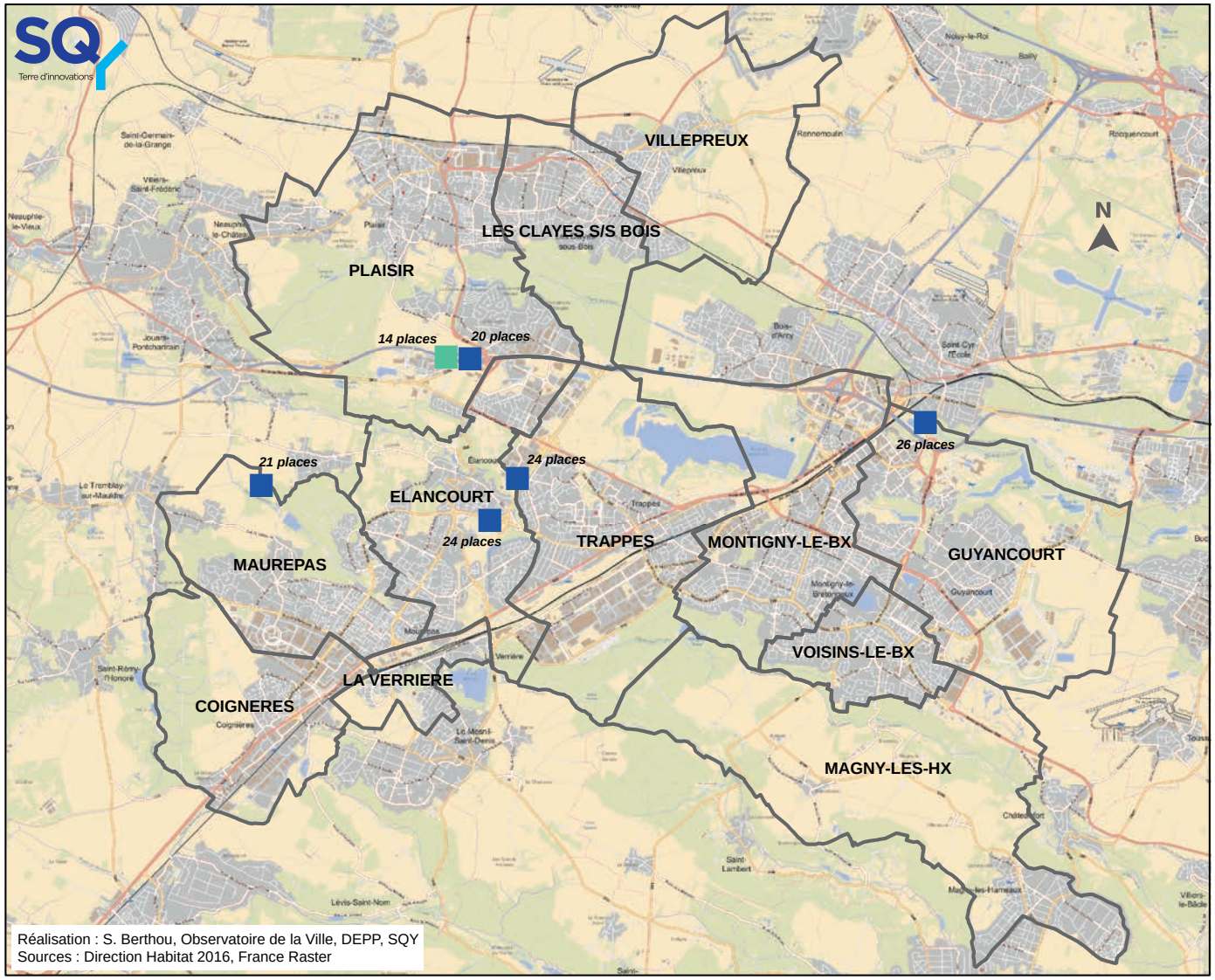
AVANTAGE (à partir de 2020)

- nombre de places décomptabilisées des obligations
- augmente la capacité d'accueil en répondant à la demande.

INCONVÉNIENT

- nécessite de rechercher un foncier en adéquation avec les recommandationsté d'accueil
- réponse quasi immédiate à la demande

L'accueil des gens du voyage à Saint-Quentin-en-Yvelines en 2017



Le logement des publics spécifiques

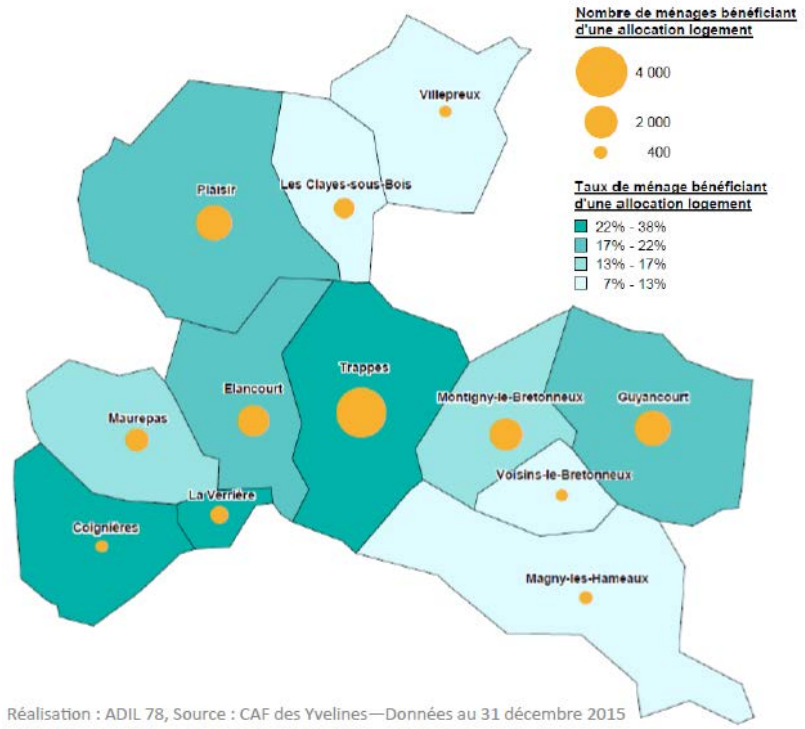
6 SITUATIONS D'URGENCES ET PUBLICS PRÉCAIRES

1. LES ALLOCATAIRES CAF SUR SQY

Sur SQY au 1er janvier 2016, 19 % des ménages perçoivent une allocation logement, ce qui représente 16 399 foyers.

Les allocataires saint-quentinois recevant une aide de la Caisse d'Allocations Familiales représentent 20 % du total des allocataires yvelinois. À noter qu'en moyenne sur le département, 14 % des ménages perçoivent une aide de la CAF.

Parmi ces ménages allocataires, 74 % reçoive une Aide Personnalisée au Logement (APL) ce qui est bien au-dessus de la moyenne yvelinoise (60 %).



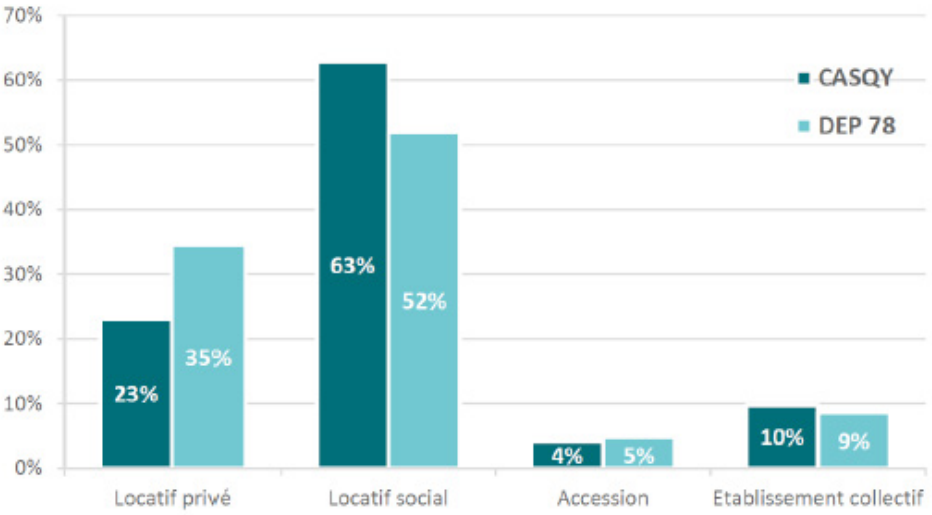
Réalisation : ADIL 78, Source : CAF des Yvelines—Données au 31 décembre 2015

Des ménages précaires plus nombreux parmi les allocataires du parc social

63 % des ménages sur parc social bénéficient d'une allocation logement, contre 23 % dans le parc privé. Les allocataires sont principalement situées sur les communes de Guyancourt, Trappes, Plaisir et la Verrière : communes où la part de locataires du parc social est la plus élevée et qui accueille donc une grande part de ménages à moyens et bas revenus.

La précarité des ménages allocataires du parc social est plus marquée : 41 % des allocataires logement du parc social sont demandeurs d'emploi alors qu'ils sont 23 % parmi les allocataires du parc privé. De plus, 19 % des allocataires logement du parc social bénéficient du Revenue de Solidarité Active (RSA) alors qu'ils sont 13 % parmi les allocataires du parc privé.

Répartition des ménages bénéficiant d'une allocation logement, par type de parc :



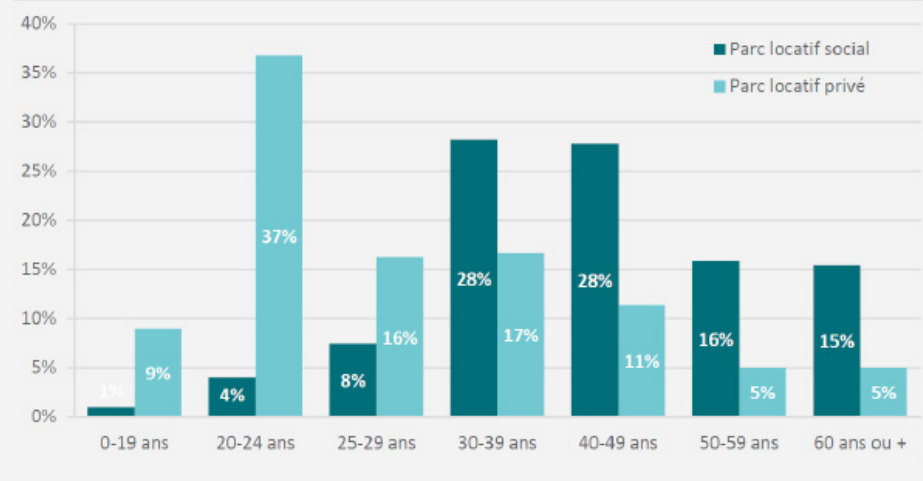
Source : CAF des Yvelines—Données au 31 décembre 2015

Une grande partie de familles dans le parc locatif social

63 % des allocataires du parc privé sont des personnes seules alors qu'elles sont 29 % dans le parc locatif social. Ainsi, 65 % des allocataires du parc locatif social sont des familles avec enfant(s) alors qu'elles ne sont que 30 % dans le parc locatif privé.

De ce fait, la part de jeunes allocataires logement dans le parc social est bien plus importante dans le parc privé : 62 % ont moins de 29 ans dans le parc privé alors qu'ils ne sont que 12 % dans le parc social.

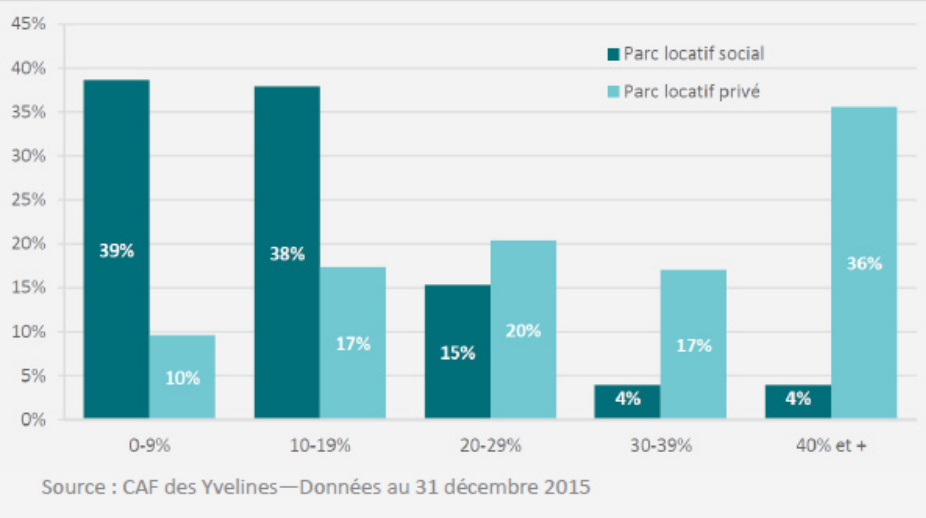
Âge du responsable du ménage bénéficiant d'une allocation logements :



Un taux d'effort des allocataires du parc privé qui reste élevé

17 % des allocataires logement du parc privé ont un taux d'effort (mettre définition en bas de page) situé entre 30 et 39 %, contre 5 % des allocataires du parc social, et 36 % ont un taux d'effort supérieur à 40 % contre 4 % dans le parc social.

Taux d'effort des ménages bénéficiant d'une allocation logement :



Source : CAF des Yvelines—Données au 31 décembre 2015

ENJEUX

L'aide au logement permet à une certaine partie de ménages précaires de se maintenir dans leur logement en réduisant le taux d'effort engendré par le coût du loyer.

Cependant, on observe qu'une grande partie des allocataires du parc privé éprouvent toujours des difficultés malgré l'octroi d'une aide allocation logement. Ainsi, le taux d'effort important observé dans le parc locatif privé permet de faire un lien avec les prix au m² appliqués sur ce parc à SQY.

Elevés notamment sur les petites surfaces, les loyers dans le locatif privé où l'on retrouve une majorité des allocataires logement du parc privé peuvent être à l'origine du taux d'effort important observé pour ces ménages.

Le logement des publics spécifiques

2. L'INTERMÉDIATION LOCATIVE SUR SQY

Le dispositif SOLIBAIL

L'intermédiation locative, inscrite comme une des missions du PDALHPD, est un dispositif permettant de sécuriser un contrat de location entre un bailleur et un locataire en difficultés, par l'intermédiaire d'un tiers social (opérateur, organisme ou association agrée par l'État).

Initié en 2008, le programme d'intermédiation locative Solibail permet de développer une nouvelle offre de logements du parc privé, à destination de ménages inscrits dans un parcours d'insertion et pour lesquels il convient de proposer en priorité une alternative à l'hôtel.

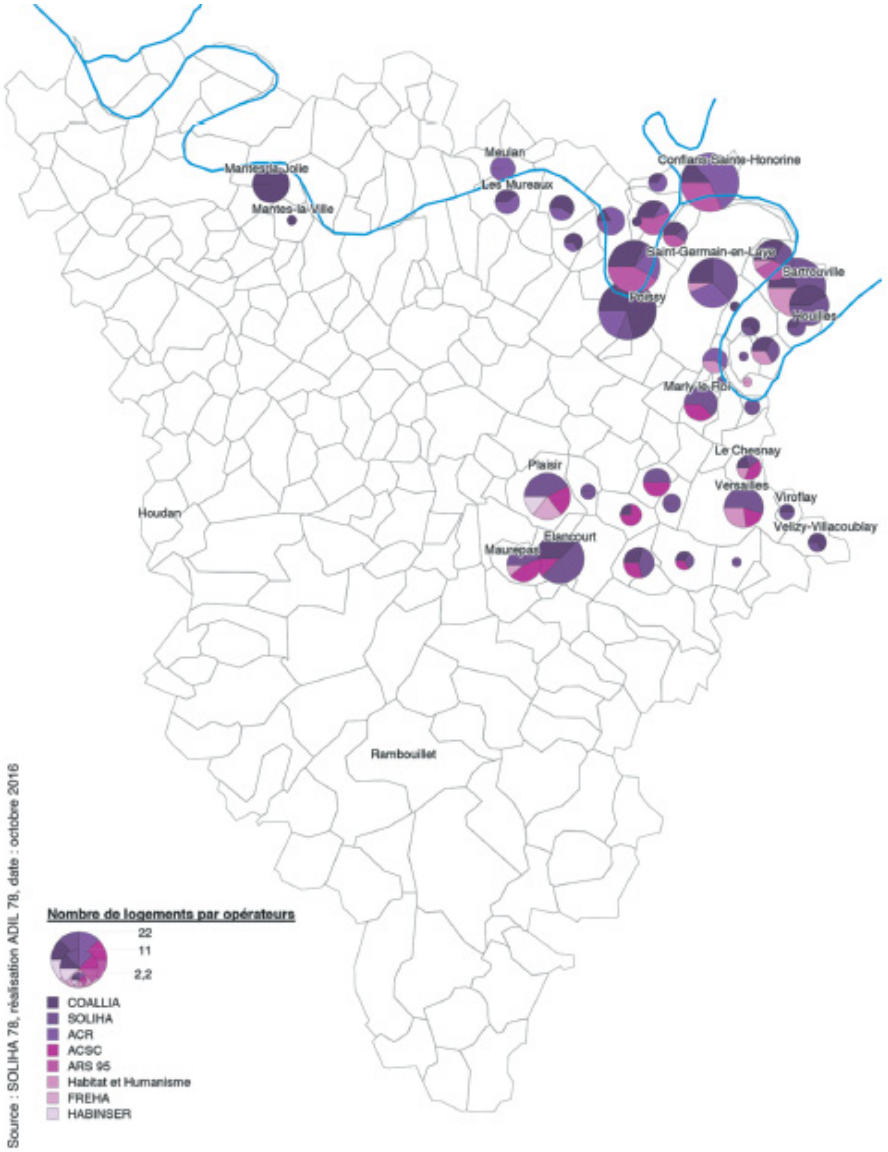
Au 1er janvier 2016, on trouve sur SQY 82 logements, gérés dans le cadre du dispositif Solibail par 6 opérateurs (ACR, ACSC, COALLIA, FREHA, HABINSER et SOLIHA 78). 293 logements sont gérés au total dans les Yvelines au 1er janvier 2016. SQY capte donc 28 % du total des logements Solibail du département.

Typologie des logements SOLIBAIL au 31/12/2016	
T1	17
T1 / T2	1
T2	34
T3	25
T3 / T4	1
T4	4
TOTAL	**82**

Source : SOLIHA 78

7 des 12 communes de SQY ont sur leur territoire des logements SOLIBAIL.

Nombre de logements gérés dans le cadre du dispositif SOLIBAIL, par opérateur



SNL : une offre supplémentaire pour les ménages en grande difficulté

La démarche de l'association Solidarités Nouvelles pour le Logement (SNL) s'inscrit, depuis sa création en 1997, dans le projet du mouvement SNL qui promeut le logement accessible à tous. À ce titre, le projet associatif consiste à créer des logements très sociaux, notamment par la construction ou l'achat-rénovation, afin de les louer à des personnes en difficulté le temps qu'elles stabilisent leur situation.

Cette location s'appuie également sur un accompagnement du ménage jusqu'à l'accès à un logement durable. Ce dernier est assuré par un travailleur social de l'association et des bénévoles. Une enquête en 2014 a révélé l'importance de ce suivi, puisque 93 % des personnes accueillies en quatre ans ont été relogées de façon pérenne dans un logement de droit commun (logement social, parc social..).

L'association dispose à ce jour de 27 logements répartis dans huit communes du territoire de SQY (Plaisir, Élancourt, Maurepas, les Clayes-sous-Bois, Montigny-le-Bretonneux, Guyancourt, Voisins-le-Bretonneux, Villepreux).

ENJEUX

L'opportunité de développer du logement social dans le diffus peut être envisagé avec ces dispositifs. Notamment pour les communes déficitaires par rapport aux obligations SRU qui peuvent développer une offre sociale au sein de leur parc de logements privés.

3. LE DROIT AU LOGEMENT OPPOSABLE (DALO) SUR SQY

La loi DALO du 5 mars 2007 crée un droit aux ménages de déposer un recours en vue de faire valoir leur droit à un logement ou un hébergement. Les ménages en question doivent avoir effectué les démarches nécessaires afin de trouver un logement dans un délai qualifié d'anormalement long.

Ce droit, est dit « opposable », c'est à dire que les ménages disposent de voies de recours pour obtenir sa mise en œuvre effective. L'État est ainsi garant de ce droit et doit faire reloger ou héberger les personnes reconnues prioritaires.

C'est le préfet de département qui mobilise les organismes de logements sociaux ou les structures d'hébergement pour reloger ou héberger les personnes.

Pour faire valoir son droit à être relogé, les ménages demandeurs doivent être dans l'une des situations suivantes :

- **sans aucun logement ;**
- **menacé d'expulsion sans possibilité de relogement ;**
- **hébergé dans une structure d'hébergement ou logé temporairement ;**
- **logé dans des locaux impropres à l'habitation, insalubres ou dangereux ;**
- **logé dans un local manifestement sur-occupé ou non-décent, à condition d'avoir à charge au moins un enfant mineur ou une personne handicapée ou d'être handicapé lui-même ;**
- **demandeur de logement locatif social depuis un délai anormalement long. Ce délai, qui varie d'un département à l'autre, est fixé par le préfet de chaque département. Dans les Yvelines, il est fixé à 3 ans.**

La reconnaissance PU (prioritaire et urgence) est décidée par la commission de médiation, commission indépendante, composée de 4 collèges (État, collectivités territoriales, bailleurs, association et structures d'hébergement). Dès lors que la demande du ménage est reconnue PU, l'État a l'obligation de faire une offre adaptée aux capacités et besoins du ménage, dans un délai de 6 mois pour le logement, et de 6 semaines pour l'hébergement.

Si aucun logement ou hébergement n'est attribué au ménage dans ce délai, le ménage peut déposer un recours devant le tribunal administratif.

Le logement des publics spécifiques

État de la demande DALO sur SQY entre le 1/01/2008 et le 1/01/ 2016 :

Commune	Nombre de ménages PU DALO	Nombre e ménages originaires de la commune dont le DALO est caduc	Nombre de DALO originaires de la commune relogés	Dont nombre de DALO originaires de la commune relogés dans la commune	Dont nombre de DALO originaires de la commune relogés hors de la commune	Dont nombre de DALO originaires de la commune relogés hors du département
Les Clayes-sous-Bois	62	13	43	31	12	2
Coignières	39	9	23	7	16	2
Elancourt*	153	35	100	49	51	1
Guyancourt*	113	20	87	53	34	1
Magny-les-Hameaux	23	2	20	6	14	1
Maurepas*	116	25	79	30	49	0
Montigny-le-Bretonneux	205	34	153	82	71	1
Plaisir*	111	20	77	47	30	0
Trappes*	181	43	105	43	62	3
La Verrière*	47	6	34	20	14	0
Villepreux	19	3	14	6	8	0
Voisins-le-Bretonneux	25	3	19	1	18	0
SQY	**1094**	**213**	**754**	**375**	**379**	**11**

Source : PAC de l'Etat - DDT 78

69 % des ménages DALO relogés sur SQY

Selon les informations apportées par le PAC de l'État, 1 094 ménages prioritaires originaires de SQY ont été reconnus prioritaires au titre du DALO pour un logement entre 2008 et 2016. Cela représente 20 % du total des reconnaissances DALO du département.

Parmi ces ménages, 754 ont été relogés au 31/12/2015, soit 69 % des demandes. À cela s'ajoute 213 ménages DALO (19 %) qui ont perdu leur priorité, ce qui amène à 88 % la part des ménages DALO étant sortis du dispositif.

6 communes concentrent une majorité des ménages demandeurs DALO : Élancourt (153), Guyancourt (113), Maurepas (116), Montigny-le-Bretonneux (216), Plaisir (111) et Trappes (181). À noter que l'on retrouve 5 des 6 communes concerné par QPV.

9,5 % des attributions dans le parc social sont destinées aux ménages DALO en 2016

Les Conventions d'utilité sociale fixent un objectif de 15 % de ménages DALO relogés parmi le total des attributions. Ainsi, la part des ménages DALO relogés sur SQY dans le parc social est en-dessous des objectifs fixés en 2015 (9,23 %) comme en 2016 (9,47 %).

Commune	2015		2016 (au 30/11/2016)	
	% publics prioritaires	% DALO	% publics prioritaires	% DALO
Les Clayes-sous-Bois	23,00	15,00	17,76	11,21
Coignières	33,33	19,05	26,09	8,70
Elancourt*	22,94	10,59	26,32	11,05
Guyancourt*	19,22	7,60	23,52	9,45
Magny-les-Hameaux	11,11	2,78	19,42	3,88
Maurepas*	29,41	17,65	30,16	17,46
Montigny-le-Bretonneux	21,22	13,47	27,32	11,34
Plaisir*	23,37	9,97	27,69	15,70
Trappes*	10,92	4,71	13,45	5,04
La Verrière*	28,04	14,02	29,89	11,49
Villepreux	25,81	6,45	17,39	6,21
Voisins-le-Bretonneux	21,18	9,41	16,67	4,55
SQY	**19,71**	**9,23**	**22,17**	**9,47**

Source : PAC de l'Etat - DDT 78

Cependant, on constate que certaines communes respectent cet objectif de 15 % : Maurepas (17,46 %) et Plaisir (15,70 %). D'autres s'en approchent (Élancourt, la Verrière, Montigny-le-Bretonneux) alors que certaines sont bien en-dessous de la moyenne saint-quentinoise (Magny-les-Hameaux, Trappes, Villepreux et Voisins-le-Bretonneux. Ainsi, un effort inégal des communes pour le relogement des ménages DALO est à souligner.

SQY également en retard sur l'objectif fixé par l'Accord Collectif Départemental

Fixé localement par département, l'Accord Collectif des Yvelines incite les bailleurs signataires de l'accord à considérer le relogement de tous les ménages prioritaires (PU DALO, ménages en sortie de places d'hébergement financés par les pouvoir publics, publics cibles définis comme prioritaires dans le cadre du PDAHLPD des Yvelines, publics cibles retenus sous conditions de ressources...) à reloger sur le total des attributions 25 % de ces ménages prioritaires.

Sur SQY, 22,17 % des attributions réalisées en 2016 l'ont été à destination de ménages prioritaires. 6 communes se situent au-dessus des 25 % (Coignières, Élancourt, Maurepas, Montigny-le-Bretonneux, Plaisir et La Verrière) et 6 sont en-dessous (Les Clayes-sous-Bois, Guyancourt, Magny-les-Hameaux, Trappes, Villepreux et Voisins-le-Bretonneux).

Un SIAO dans les Yvelines

Définis par la circulaire du 8 avril 2010, les Services intégrés de l'acceuil et de l'orientation (SIAO) apportent un nouveau levier d'action pour le service public de l'hebérgement et de l'accès en logement. Déclinés à partir de plusieurs objectifs (simplifier les démarches d'accès à l'hébergement ou au logement, traiter les demandes avec équité, coordonner les différents acteurs...), les SIAO ont pour missions :

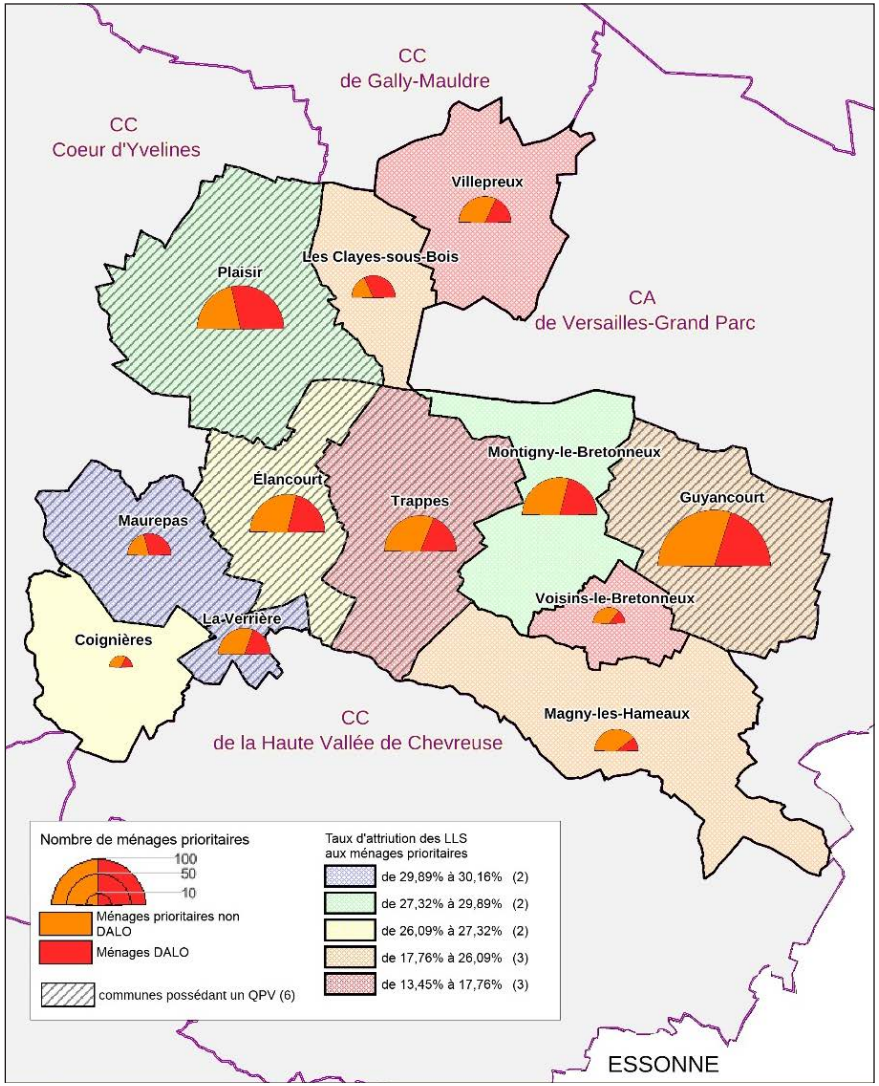
- ➜ d'organiser et de centraliser sur le territoire départemental, l'ensemble des demandes de prise en charge de personnes ou de ménages privés d'hebérgement ou de logement,
- ➜ mobiliser l'ensemble de l'offre répondant à la demande,
- ➜ garantir la qualité de la prise en charge et la continuité des parcours des personnes,
- ➜ organiser la coopération et le travail partenarial entre les acteurs.

L'État a désigné l'association ACR comme opérateur unique du Service Intégré d'Accueil et d'Orientation des Yvelines au 1er mai 2016.

ENJEUX

Le PLH doit préciser l'effort à consentir pour certaines communes afin que les objectifs de relogements des ménages prioritaires soient atteints. Une articulation avec la CIL est primordiale afin de faire respecter les orientations portées par l'État et les collectivités (respect des 25 %, rééquilibrage des attributions en QPV/hors QPV, élaboration du Plan Partenarial de Gestion de la Demande...).

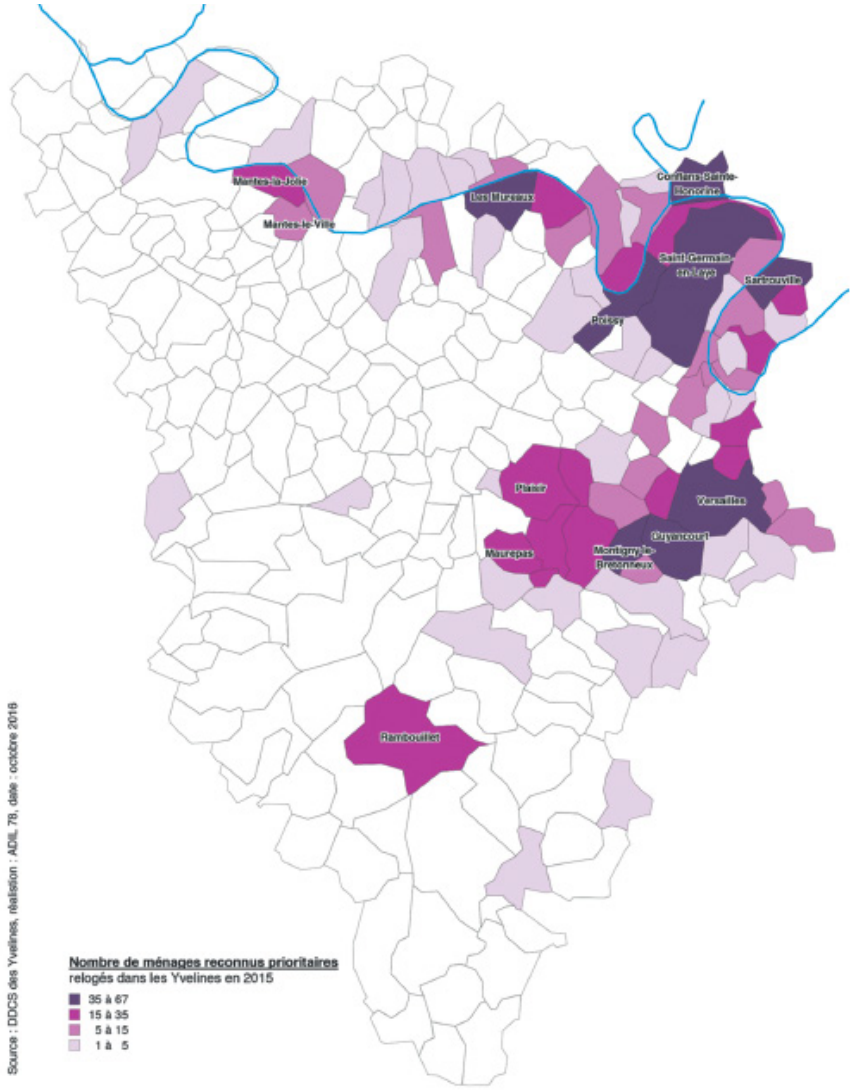
Le logement des publics spécifiques



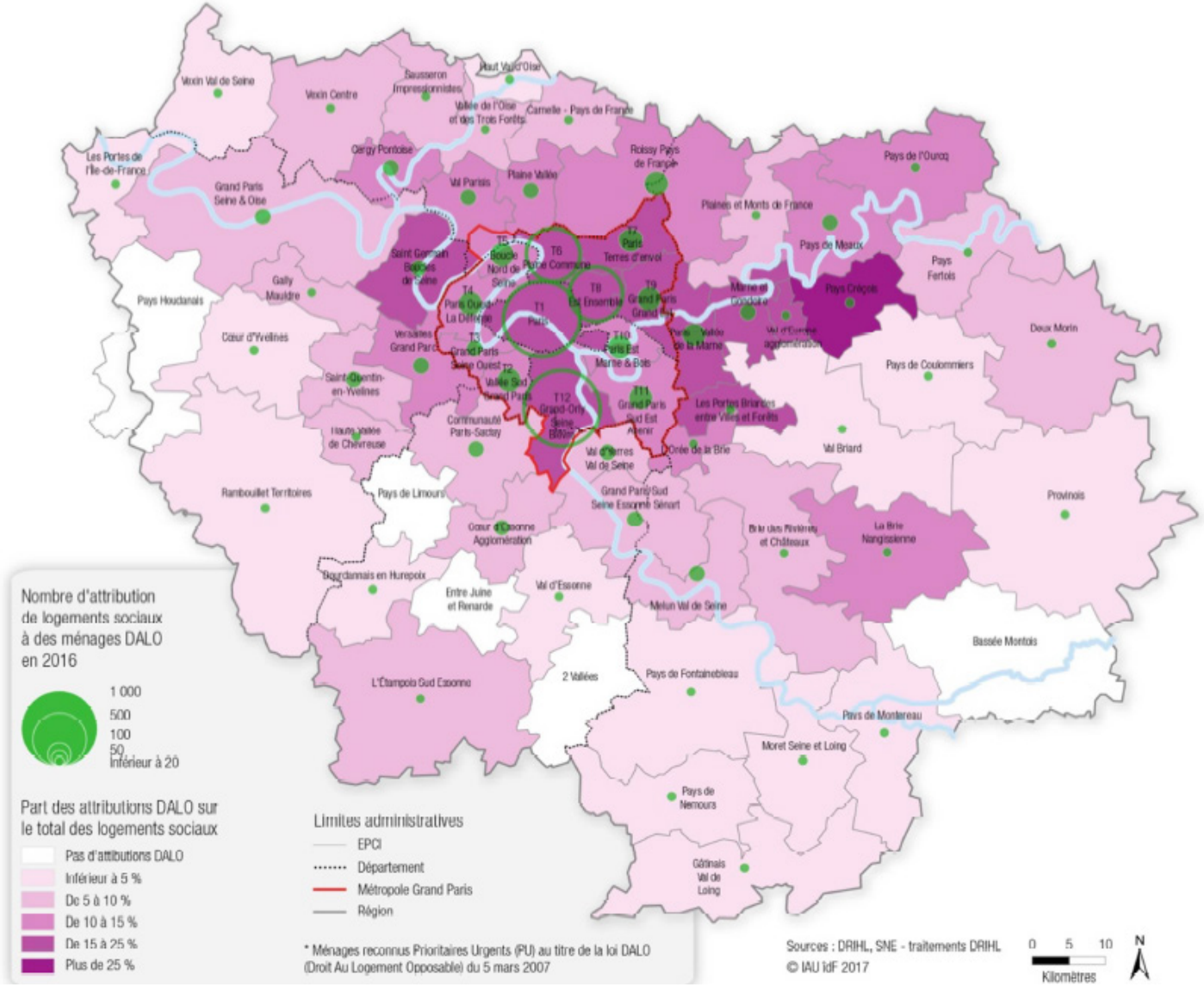
TAUX D'ATTRIBUTION DES LLS PAR COMMUNE AUX MÉNAGES PRIORITAIRES - CASQY

Source des données : DDCS 78
Fond cartographique numérique : BD Carto® IGN
Réalisation : DDT78 / SHRU / PTL
Date : 17/01/2017
1/ 90 000

Ménages prioritaires DALO relogés dans les Yvelines en 2015



Les attributions de logements sociaux aux ménages DALO* en 2016



Les jeunes, étudiants et non étudiants

Atouts	Faiblesses
• Une offre en logements étudiants importante et qui répond à la demande.	• Pour les jeunes non étudiants, actifs ou non, un début de parcours résidentiel contraint en raison d'une offre en petites typologies et abordable financièrement peu développée.
Opportunités	**Menaces**
• Une offre différentiée et limitée en nombre pourrait être développée afin de compléter l'offre à destination des étudiants/ apprentis.	• La perte d'une partie de la population jeune du territoire en raison de l'incapacité à trouver un logement au sein de SQY.

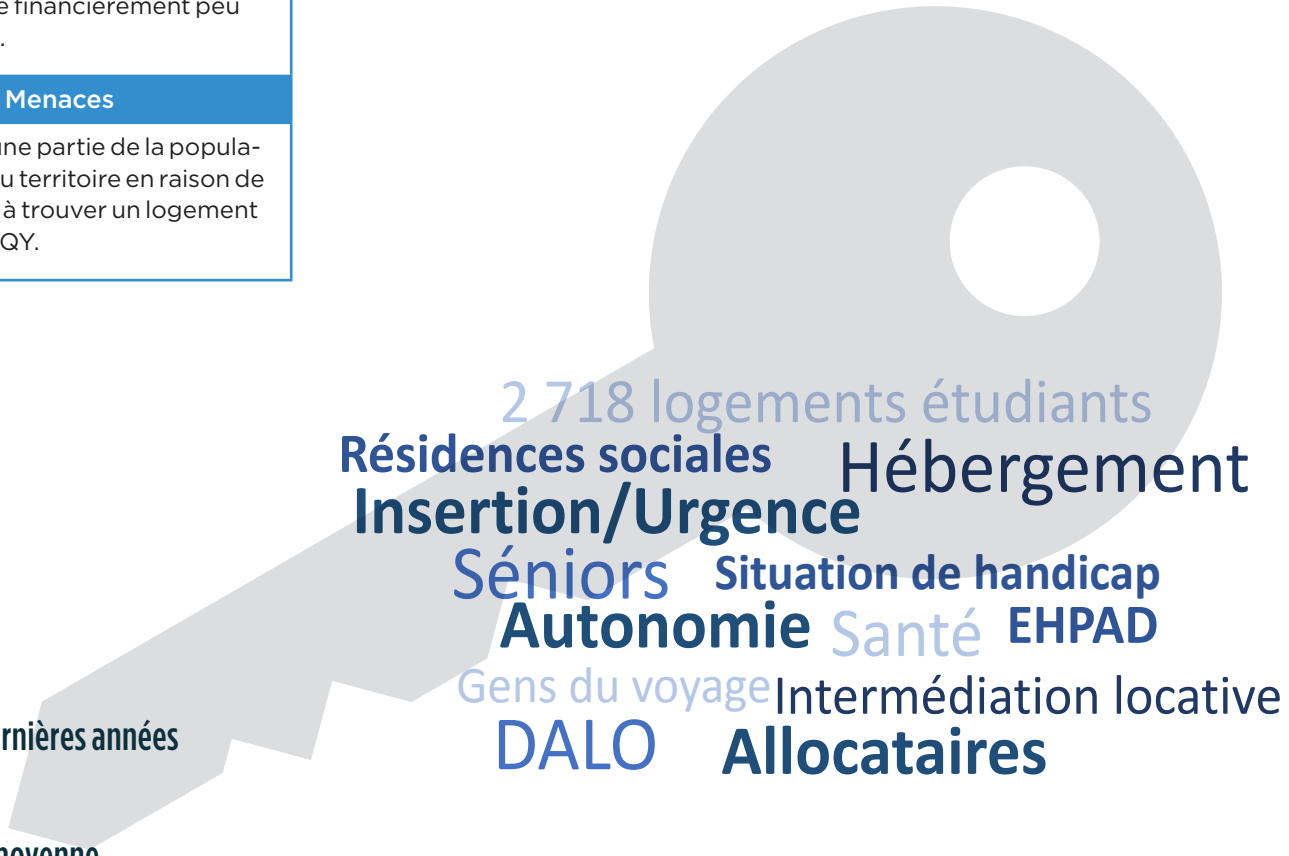
Les chiffres clés :

13 000
étudiants scolarisés et résident sur SQY

1/3
des jeunes saint quentinois étudient sur place

50%
de l'offre en logements étudiants construit ces 5 dernières années

19
places en résidence étudiante pour 100 jeunes en moyenne



Les personnes défavorisées

Atouts	Faiblesses
• Les subventions de SQY versées aux associations à destination du logement et de l'hébergement des personnes en situations précaires permettent le maintien d'une offre de 417 places. • Les travaux d'amélioration et de transformation des résidences sociales vont permettre d'améliorer la qualité de l'offre.	• Des difficultés d'accès au logements autonome pour les publics précaires en sortie d'hébergement et pouvant prétendre à un logement classique. • Un manque de structure de type maison relais pour les publics nécessitant un accompagnement. • Une diminution de l'offre de places en résidences sociales en raison de travaux de réhabilitation faisant passer l'offre de SQY de 1 580 places à 1 482 places. • Des délais de séjour en structures spécialisées qui restent long en raison d'une offre faible en logements de petites typologies à prix réduits.
Opportunités	**Menaces**
• Un projet de maison relais devrait se concrétiser dans le cadre du Contrat Yvelines Résidence 2015-2020.	• Une paupérisation qui peut s'accentuer à l'échelle nationale.

Les chiffres clés :

25%
des demandeurs de logements locatifs sociaux ont moins de **30** ans

734
places en structure pour public jeune en 2018

2 500
places en structures d'urgence et d'insertion



Les personnes âgées et les personnes en situation de handicap

Atouts	Faiblesses
• Avec plus de 1 000 places, le territoire est bien doté en structure pour personnes âgées dépendantes. • Une offre bien répartie sur les communes de SQY. • Une convention intercommunale avec Soliha pour l'adaptation et l'amélioration du logement des personnes âgées	• Cette offre en structure est chère car à 60% privée. • Une offre pour les personnes en situation de handicap qui permet peu le soutien à domicile et prend peu en compte le handicap psychique. • Un vieillissement des personnes handicapées en foyer d'hébergement lié à l'emploi et des difficultés pour leur trouver des places en EPHAD ou résidence autonome.
Opportunités	**Menace**
• Un besoin de renforcement l'offre par le développement de nouvelles structures dédiées (résidences intergénérationnelles, résidence services) ainsi que l'aide à domicile. • Pour les personnes souffrant de troubles psychiques, une opportunité de développer une résidence accueil. Un projet a été inscrit dans le cadre du Contrat Yvelines Résidence 2015-2020.	• Une population âgée qui croît rapidement, l'offre actuellement suffisante, est à surveiller afin de la renforcer pour répondre aux besoins à venir. • Une part importante de propriétaires occupants âgés qui interroge sur leur capacité à se maintenir à domicile (adaptation du logement et aide à domicile) et à entretenir leur logement.

Bien que la population de SQY soit relativement jeune, un vieillissement est en cours et nécessite une adaptation de l'habitat et le développement de structures spécifiques en nombre suffisant. En termes de volume, l'offre est actuellement suffisante mais en termes de coût, elle reste chère. En effet, 60% de l'offre relève de structures privées. En 2018, le taux d'équipement sera de 132 places pour 1000 personnes de plus de 75 ans. Cependant, avec les perspectives de vieillissement de la population, une offre complémentaire est à envisagée via le développement de structures de type résidences services ou intergénérationnelles ainsi qu'une offre économiquement accessible.

Le vieillissement des personnes souffrants de handicaps et actuellement en structure d'accueil liée au travail pose question. En effet, ces personnes trouvent difficilement une place en structure pour personnes vieillissantes en raison de leur handicap. De plus, l'offre actuelle prend peu en compte le handicap psychique. Une résidence accueil pourrait répondre à ce besoin. Un projet a été inscrit dans le cadre du Contrat Yvelines Résidence 2015-2020.

Les chiffres clés :

16,6%
de 60 ans et plus en 2014

40%
de 65 ans et plus vivent seuls

8%
de ménages âgés de plus de 60 ans sous le seuil de pauvreté en 2013

1 000
places en hébergement pour personnes âgées dépendantes

644
places à destination des publics handicapés

Situations d'urgence et publics précaires

Atouts	Faiblesses
• Le parc social joue son rôle d'accueil des ménages précaires financièrement cependant...	• les personnes seules allocataires des aides au logement sont plus présentes dans le parc locatif privé. • lUne part plus importante d'allocataires logements du parc privé ont un taux d'effort entre 30 et 39% en raison des loyers plus élevés. • lUn parc social qui accueil majoritairement des familles et peu adapté pour l'accueil de personnes seules (peu de petites typologies) • lUn objectif de relogement des ménages DALO qui n'est pas atteint à l'échelle SQY sur 2015 et 2016. Seules deux communes ont atteint leurs objectifs de 15%.
Opportunités	**Menace**
• Le dispositif d'intermédiation locative Solibail permettant de sécuriser le contrat de location pourrait être renforcé. Il concerne actuellement 82 logements de SQY. • 27 logements sont actuellement gérés par l'association solidarité nouvelle pour le logement permettant de créer des logements très sociaux.	• Un manque de mixité qui s'accroit avec la concentration du parc social dans certaines communes qui entraine une concentration des demandeurs DALO dans certaines communes et certains quartiers.

.

Des allocataires du parc privé qui sont plus nombreux à éprouver des difficultés financières. Malgré l'aide au logement leur taux d'effort reste important.

Concernant l'attribution de logements aux ménages prioritaires DALO, la SQY n'a pas atteint son objectif de 15 % de relogements sur 20105 et 2016. En revanche, à l'échelle communale, Maurepas et Plaisir ont atteint cet objectif et trois autres communes s'en approchent. Un effort inégal est effectué par les communes concernant l'accès au logement de ces publics prioritaires. En parallèle du PLH, les travaux de la CIL tendront à permettre aux communes de SQY d'atteindre ces objectifs.

Les chiffres clés :

19%
de ménages bénéficiaires d'une allocation logement au 1er janvier 2016

63%
de bénéficiaires d'une allocation logements dans le parc social et 23% dans le parc privé

1 094
ménages de SQY reconnus prioritaires DALO entre 2008 et 2016 et 69% ont été relogés dans le territoire

Les gens du voyage

Le territoire compte actuellement 5 aires d'accueil comptabilisant 115 places ainsi que 26 places en terrains familiaux. Le développement d'une offre adaptée aux familles en sédentarisation dans le cadre du prochain schéma départemental 2020 2026 sera travaillée.

Les chiffres clés :

115
places en aires d'accueil

26
places en terrains familiaux

III Synthèse : Le schéma des parcours résidentiels sur SQY

Parcours résidentiels des ménages de SQY

Offre en logements et hébergement du territoire

Profils des ménages du territoire

Publics	Niveaux de ressources	Parc locatif social	Parc locatif privé	Accession aidée (PTZ)	Accession en neuf	Accession dans l'ancien	Offre spécifique	Commentaires
Etudiants, apprentis, intérimaires, stagiaires								Doublement de l'offre en résidences étudiantes en 5 ans et désormais suffisante. Une offre locative privée peu développée et chère.
Personnes seules (décohabitants, jeunes actifs)	Faible ou précaire							Seulement 19% de petites typologies dans le parc de SQY (public et privé) Dans le parc social cela conduit à une tension sur les petites typologies et des délais d'accès très longs.
	Moyen							
	Haut							
Couples sans enfant	Faible ou précaire							Un parc social difficile d'accès pour les ménages de petites tailles en raison d'une offre faible en petites typologies. Des coûts d'accessions disparates mais des possibilités limités pour les ménages les plus modestes.
	Moyen							
	Haut							
Couples avec enfant(s)	Faible ou précaire							Des coûts d'accessions disparates mais des possibilités limités pour les ménages les plus modestes. Les cadres et professions intermédiaires restent majoritaires parmi les acquéreurs. Des acquéreurs plus modestes sur le marché de l'ancien.
	Moyen							
	Haut							
Familles monoparentales	Faible ou précaire							Le parc social accueil une part importante des familles monoparentales de SQY.
	Moyen							
	Haut							
Ménages vieillissants	Faible ou précaire							Une sous-occupation importante des logements individuels.
	Moyen							
	Haut							
Personnes âgées en perte d'autonomie								Offre actuellement suffisante mais chère. Elle risque de vite devenir insuffisante en raison du vieillissement en cours
Personnes en situation de précarité								Des difficultés de sortie d'hébergement. Des produits logements intermédiaires à trouver.
		34,11% de logements sociaux. 41% de T4 et plus mais une forte demande sur les petites typologies. Des parcours résidentiels de plus en plus contraints (précarité économique).	54% de petites typologies mais parc peu développé en nombre (15% du parc total) et des niveaux de loyers élevés. Des durées d'occupation courtes.	PTZ bien mobilisé	Marché attractif et des gammes de prix variées en fonctions de l'implantation des opérations.	Marché majoritaire et attractif. Les gammes de prix sont variées en fonction des communes et des quartiers.	- Offre suffisante mais chère pour les personnes âgées. Une augmentation des besoins à anticiper. - Augmentation des durées de séjours en structures spécialisées pour les personnes défavorisées.	

Offre développée et accessible	
Offre moyennement développée ou en décalage par rapport à la demande (typologies, coûts)	
Offre insuffisante ou manquante	
Offre incompatible	

Notes

SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES

1, rue Eugène-Hénaff
BP 10118
78190 Trappes CEDEX

Tél. : 01 39 44 80 80

sqy.fr

SAINT QUENTIN EN YVELINES
Terre d'innovations

SAINT QUENTIN EN YVELINES

Terre d'innovations



Programme Local de l'Habitat

Saint-Quentin-En-Yvelines

Tome 2

Orientations stratégiques

Décembre 2018

SQY Terre d'innovations

Table des matières

Introduction	4
Le contenu du document d'orientations	4
La démarche partenariale d'élaboration du Programme Local de l'Habitat	4
Un document d'orientations qui prend en compte les objectifs du SRHH, du Porter à Connaissance de l'État et les dernières évolutions réglementaires	4
I. Le rythme de production de logement : accompagner la dynamique démographique de Saint-Quentin-en-Yvelines pour la période 2018-2023 et réimpulser une attractivité	6
A. La définition des besoins en logements	6
Rappel méthodologique	6
Calcul du point mort	6
L'effet démographique	7
B. Une territorialisation des objetctifs de production qui repose sur des opérations engagées	8
Une territorialisation des objectifs de production croisant les enjeux de rééquilibrage à l'échelle de l'agglomération et les contraintes opérationnelles des communes	8
Des projets identifiés au PLH qui montrent une dynamique de rééquilibrage enclenchée	9
Evolution des volumes de production par commune	11
Impact du diffus sur la production globale	12
L'intermédiation locative	12
Des conditions préalables d'aménagement évoquées par les communes	14
Des opérations identifiées réalistes majoritairement fléchée en début de PLH	14
II. Les orientations	16
Orientation I : Créer les conditions d'un développement durable de l'habitat de qualité, adaptés aux besoins locaux pour favoriser l'ensemble des parcours résidentiels	16
Orientation II : Améliorer le parc de logements existant et maintenir durablement son attractivité	17
Orientation III : Rééquilibrer l'offre sociale	18
Orientation IV : Faciliter la réponse aux besoins en logements et en hébergements des publics spécifiques	19
Orientation V : Animer la politique de l'habitat communautaire et activer les partenariats	20
Annexe 1 : Définition des périmètres d'éxonération du SLS	

INTRODUCTION

LE CONTENU DU DOCUMENT D'ORIENTATIONS

L'*article R302-1-2* du Code de la Construction et de l'Habitation dispose :

Le document d'orientation énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du programme local de l'habitat et indique notamment :

a) Les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le programme local de l'habitat ;

b) Les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;

c) Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;

d) Les communes et, le cas échéant, secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires ;

e) La politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain, en particulier les actions de rénovation urbaine au sens des chapitres II et II bis de *la loi n° 2003-710 du 1er août 2003* et les actions de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'*article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009* de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;

f) Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées ;

g) Les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes, et notamment des étudiants ;

h) Les principaux axes d'une stratégie foncière en faveur du développement de l'offre de logement dans le respect des objectifs de lutte contre l'étalement urbain définis par le schéma de cohérence territoriale.

LA DÉMARCHE PARTENARIALE D'ÉLABORATION DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Afin de parvenir à la définition d'une stratégie partenariale en matière de politique locale de l'habitat, la démarche de définition du PLH de Saint-Quentin-en-Yvelines (SQY) s'appuie sur l'animation d'une série d'ateliers thématiques, instances privilégiées de réflexion et de travail en commun, ainsi qu'une démarche de concertation entreprise avec chacune des communes par le biais de rendez-vous menée conjointement entre les communes de l'agglomération, les services de Saint-Quentin-en-Yvelines et le bureau d'études Espacité.

UN DOCUMENT D'ORIENTATION QUI PREND EN COMPTE LES OBJECTIFS DU SRHH ET DU PORTER À CONNAISSANCE DE L'ÉTAT ET LES DERNIÈRES ÉVOLUTIONS RÉGLEMENTAIRES

Les orientations définies par la communauté d'Agglomérations de Saint-Quentin-en-Yvelines vise notamment à atteindre les objectifs fixer d'une part par le SRHH et d'autre part par l'ensemble des documents cadres s'appliquant sur son territoire et rappelés dans le Porter à Connaissance de l'État.

➜ Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH)

Le SRHH prévoit une production annuelle de **1 700 logements neufs** et préconise le développement de **« petites surfaces locatives bien connectées aux services urbains »**. Le développement d'une offre locative intermédiaire dans les marchés immobiliers tendus.

Il prévoit par ailleurs une production annuelle de **474 logements locatifs sociaux** dans le respect strict de la loi SRU qui impose 30% de PLAI pour les communes avec moins de 25% de logements sociaux et 70% de PLAI – PLUS combinés (4 communes concernées sur la SQY).

Il fixe également, à titre indicatif, les objectifs ciblés de réhabilitations annuels suivants :

- Entre 800 et 1 000 logements privés individuels
- Entre 300 et 400 logements privés collectifs
- Entre 700 et 800 logements sociaux.

Enfin, en matière d'hébergement, le SRHH identifie **un déficit global de 195 places d'hébergement** et de pension de familles à combler

➜ Le Schéma Départemental pour l'Accueil et l'Habitat des gens du Voyage

Le Schéma Départemental pour l'Accueil et l'Habitat des gens du Voyage prévoit **la création 49 places en aire d'accueil.** Sur la partie «grands passages», SQY n'a plus aucune obligation de réalisation.

➜ Le Porter à Connaissance

En ce qui concerne le marché du logement, l'État souhaite la réalisation d'un plan d'intervention foncière, ainsi qu'un observatoire du foncier dans le temps du PLH, afin de pouvoir s'appuyer sur une stratégie foncière précise pour répondre aux objectifs de production définis. Il fixe également pour objectif d'accroître et équilibrer la production de logements en lien avec l'activité économique et le développement des transports en commun, en atteignant un rythme de construction de **1 700 logements par an**. Enfin, il est rappelé la nécessité d'adapter le parc aux besoins par la construction privilégiée de logements de type T2 et T3.

En ce qui concerne le parc social, l'État affiche **des attentes de rééquilibrage et de développement de l'offre de logements sociaux sur les communes déficitaires**. Aussi les autres communes de l'agglomération, non déficitaire, devront veiller à maintenir un rythme de production de logements sociaux suffisant pour le permettre de conserver un taux au-delà de 25 %. **Par ailleurs, les communes dont le taux de logements sociaux est supérieur à 35% devront limiter leur production sociale et privilégier la diversification par l'offre privée et intermédiaire.**

L'État propose par ailleurs de privilégier **la reconstitution de l'offre démolie dans le cadre du NPNRU dans les communes déficitaires en respectant un minimum de 60% de PLAI**. En dehors des QPV et des communes déjà bien pourvues en logements sociaux, l'état préconise de favoriser un minimum de 30% de PLAI dans l'offre sociale développée. Enfin, il est rappelé que le PLH devra concourir à appliquer les dispositions de la loi ALUR et Égalité et Citoyenneté en matière d'attribution (dans le cadre des travaux de la CIL).

Sur le parc existant, l'État préconise de **poursuivre la rénovation thermique des logements** dans le cadre de la transition énergétique pour les propriétés individuelles et les copropriétés (Programme Habiter Mieux). Il est également rappelé qu'il sera important de **rester vigilant sur les copropriétés**, via un observatoire des copropriétés, de veiller à prévenir leurs difficultés (via un programme opérationnel préventif d'accompagnement des copropriétés par exemple) et d'agir si possible sur le redressement de celles qui sont dégradées, notamment en centre ancien. Par ailleurs, en matière de lutte contre l'habitat indigne, l'État se positionne pour **mener des actions de repérage des situations d'indignité**, de mettre à jour les procédures administratives de lutte contre l'habitat indigne, d'accompagner les communes démunies sur le sujet et de renforcer le traitement coercitif sur certains périmètres d'habitat dégradé afin de libérer du foncier. Enfin, **l'enjeu de renforcement de l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap est également rappelé**.

Enfin, pour l'accueil des public spécifiques, l'État fixe des orientations pour les différents publics. **Pour les publics jeunes**, il est recommandé de privilégier la création de logements familiaux non spécifiques de type T1 T2 dans les parcs privé et social. Ensuite, il est préconisé d'adapter les logements **des personnes les plus dépendantes**. Par ailleurs, pour les **publics spécifiques et en insertion**, l'État recommande de fluidifier les parcours résidentiels en encourageant le développement de l'offre d'intermédiation locative à travers le dispositif « Solibail » mais également de mieux répartir les places d'hébergement sur le territoire de SQY. De même, le porter à connaissance soumet la possibilité de **mobiliser le parc privé** pour développer une offre sociale, par le biais des conventionnements ANAH notamment.

➜ Les nouvelles obligations fixées par la loi Égalité et Citoyenneté

La *loi n°2017-86 du 27 janvier 2017* relative à l'égalité et à la citoyenneté a modifié l'*article L. 302-1* du code de la construction et de l'habitation (CCH) portant sur les programmes locaux de l'habitat (PLH), afin de renforcer leur volet foncier.

Le *décret n° 2018-142 du 27 février 2018* portant diverses dispositions relatives aux volets fonciers des programmes locaux de l'habitat et aux comités régionaux et conseils départementaux de l'habitat et de l'hébergement précise les exigences du volet foncier. Il dispose notamment que le volet foncier devra contenir un diagnostic comportant une analyse des marchés et de l'offre foncière susceptible d'accueillir des logements, une mise en place d'une stratégie foncière et d'un dispositif d'observation foncière.

Le présent document d'orientations a été élaboré dans le respect de ces évolutions législatives récentes. Il a été pris en compte lors de la phase de diagnostic au travers de la réalisation d'une étude du marché foncier mais également en établissant un « référentiel foncier » complété en partenariat avec les communes afin d'identifier les fonciers potentiellement mobilisables à des fins de logements *(cf. partie I.D)*. Le présent document d'orientations développera quant à lui les orientations issues de l'analyse foncière réalisée durant la phase de diagnostic.

➜ La promulgation en 2018 de loi ELAN peut avoir un impact sur la programmation et les taux SRU

Les logements en BRS (Bail Réel Solidaire), les logements HLM vendus, pour une durée de 10 ans, ainsi que les logements en PSLA (Prêt social locastion-accession), pour une durée de 5 ans, seront comptabilisés dans le champ SRU. Dans le cadre des ventes HLM dans des communes déficitaires, les bailleurs procédant à une vente devront consacrer 50% du prix de vente pour développer de l'offre locative sociale sur ces communes. De plus, les communes déficitaires au titre de la loi SRU pourront s'opposer à des ventes.

I. LE RYTHME DE PRODUCTION DE LOGEMENT :

accompagner la dynamique démographique de Saint-Quentin-en-Yvelines pour la période 2018-2023 et réimpulser une attractivité

A. LA DÉFINITION DES BESOINS EN LOGEMENTS

a. Rappel méthodologique

Le **besoin total en logements** est déterminé par l'addition :

- Du **nombre de logements nécessaires au maintien de la population actuelle**, il s'agit du **« point mort »** qui prend en compte trois facteurs déterminants : le phénomène de desserrement des ménages, le renouvellement du parc et la variation du nombre de logements vacants et de résidences secondaires,
- Du **nombre de logements nécessaire pour permettre l'accueil de nouveaux ménages**, il s'agit de **« l'effet démographique ».**

Le développement d'une offre de logements peut être satisfait via :

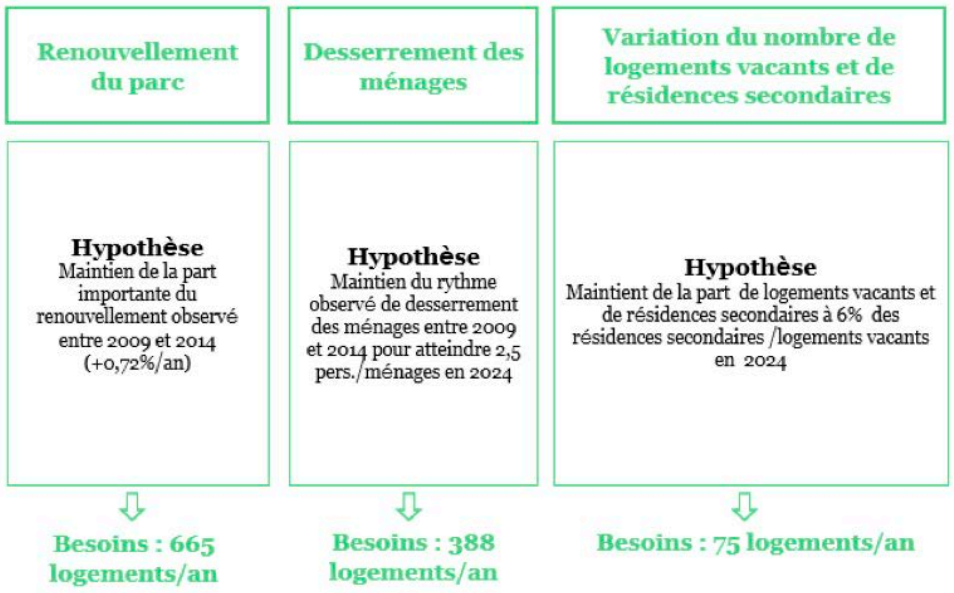
- **la production neuve :** sur foncier vierge ou par le biais d'opérations de renouvellement urbain,
- **la mobilisation du parc existant :** consistant en la remise sur le marché de logements vacants.

b. Le calcul du point mort

➜ La définition du point mort

Ce calcul permet de déterminer le nombre de logements à construire, pour maintenir une population constante sur un territoire, afin de répondre aux mutations structurelles de la population et du parc de logements.

➜ Les trois facteurs pris en compte



- **Le renouvellement du parc :** il s'agit du besoin de remplacement des logements disparus. Il prend en compte à la fois la diminution du nombre de logements (démolitions, abandons, changements d'usage…) et son augmentation (divisions, changements d'usages…). Concernant l'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, l'**hypothèse prise est celle d'un maintien de la part importante du renouvellement du parc** observée entre 2009 et 2014, de +0,72%/ an. Cette évolution induit un besoin supplémentaire en logement de **665 logements/an**.
- **Le desserrement des ménages :** la diminution de la taille moyenne des ménages est un phénomène observé à l'échelle nationale (séparations, familles monoparentales, décohabitations des jeunes, vieillissement de la population…). Elle entraîne une augmentation du nombre de ménages à loger pour un même volume de population donc des besoins supplémentaires en logements. Sur le territoire de l'agglomération, l'**hypothèse prise a été celle du maintien du rythme observé de desserrement des ménages**, pour atteindre 2,5 personnes par ménages au 1er Janvier 2024. Cette hypothèse induit un besoin supplémentaire de **388 logements/an**.
- **La variation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants :** cette variation entraîne une baisse ou une hausse du nombre de logements pouvant être mobilisés pour loger les ménages. Sur le territoire de l'agglomération, **l'hypothèse prise a été celle de la stabilisation de la part de logements secondaire et logements vacants** à 6% au 1er Janvier 2024. Cette hypothèse induit un besoin supplémentaire en logement de **75 logements/an**.

› **Au total, le point mort fait état d'un besoin de 1 100 logements / an*.**

c. L'effet démographique

SQY a retenu le scénario de développement du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement, induisant une croissance démographique de **+ 0,64 % de croissance annuelle entre 2018 et 2024**, correspondant à une population de l'ordre de **235 977 habitants à horizon 2024. 600 nouveaux logements** seront nécessaires à l'accueil de cette population supplémentaire, portant l'objectif annuel total de production à **1700 logements par an**.

Le choix de ce scénario relève de la volonté :

- de participer à la résorption du **manque de logements identifié à l'échelle de l'Ile-de-France** et de répondre à l'effort de production demandé,
- de s'appuyer sur un **objectif de production réaliste en accord avec les projets de développement des communes et les capacités de développement du territoire** (sur les volets démographique, économique, en matière de services et de transports…),
- de mobiliser l'habitat comme un levier d'action pour **rendre le territoire attractif et accompagner le dynamisme économique,**
- d'**agir en faveur du rééquilibrage et d'une plus grande mixité** à l'échelle du territoire,
- de mobiliser l'habitat pour **réduire le déficit migratoire constaté** sur l'agglomération et développer une offre de logements pour **répondre aux besoins de la population**.

** Précaution méthodologique : le point mort a été calculé à partir des données INSEE et Sit@del. Il est nécessaire d'analyser les résultats sur le renouvellement du parc avec précaution car il s'agit des logements autorisés, seule donnée Sit@del disponible pour la période 2009-2014. Par conséquent un risque de surestimation des logements réellement construits est à envisager.*

B. UNE TERRITORIALISATION DES OBJECTIFS DE PRODUCTION FAVORISANT LE RÉÉQUILIBRAGE ENTRE LES SEGMENTS DU PARC DE LOGEMENT

a. Répartition de l'offre entre les segments du parc à l'échelle de l'agglomération

➜ Une répartition entre les types de parc permettant de répondre aux enjeux du diagnostic

Afin d'affiner la définition des besoins en logements, l**a programmation annuelle de 1700 logements est déclinée par segment de l'offre.**

Il s'agit alors de permettre de répondre aux enjeux pointés dans le diagnostic, soit :

- Produire des logements pour **accompagner la croissance démographiqu**e et agir sur le solde migratoire négatif
- **Fluidifier les parcours résidentiels** en développant des produits logements manquants ou insuffisants
  - Offre locative privée économiquement abordable et logement intermédiaire…
  - Offre en accession maîtrisée à la propriété notamment pour les locataires du parc social
- Un enjeu de **rééquilibrage de l'offre locative sociale** pour limiter les effets de spécialisation : Répartir et rééquilibrer l'offre sociale en profitant notamment du NPNRU et du rattrapage en cours dans les communes concernées par la SRU
- **Adapter l'offre sociale à la demande** par la production de logements abordables

➜ Des typologies de logements en accord avec les besoins des ménages de l'agglomération

La production neuve de l'offre de logement a pour vocation de répondre aux besoins des ménages de l'agglomération, notamment afin de combler le déficit migratoire et de conservé un solde démographique positif. Dans ce sens les typologies de logements développés devront s'orienter vers les segments de l'offre identifiés comme manquant.

Que ce soit dans le parc privé, intermédiaire et sociale, une part de la production neuve devra s'orienter vers les **logements de petites typologies (T1 à T2bis)**, lié à la forte proportion de ménages d'une ou deux personnes quittant le territoire de Saint-Quentin-en-Yvelines (82% des jeunes adultes constituant ce solde).

Par ailleurs afin de répondre au mieux aux besoins des populations jeunes, une part de l'offre de logements devra être abordable, proche des systèmes de transport, des lieux de vie, d'animation et de culture.

Par ailleurs, la production neuve devra tout de même s'attacher à continuer à répondre aux besoins liés à la croissance naturelle de la population en **continuant de développer une offre de logement de type T3-T4 suffisante**.

Une attention doit également être portée dans le parc social quant au développement d'une **offre de logements abordables** afin de permettre de loger les ménages les plus modestes, notamment en dehors des quartiers politiques de la ville pour favoriser les équilibres sociaux.

Une attention devra également être portée pour continuer de développer **une offre sociale de grands logements** afin de répondre aux demandes des familles. Cet enjeu est particulièrement prégnant afin de satisfaire les besoins des ménages concernés par le relogement dans le cadre du NPNRU, où le parc concerné par les futurs démolitions est constitué en grande partie de très grands logements abordables.

b. Une territorialisation des objectifs de production qui repose sur des opérations engagées : 80% des opérations fléchées et respect de l'objectif du SRHH de 1700 logements/an (dont 474 LLS) mais avec des contraintes préalables d'aménagement

➜ Une territorialisation des objectifs de production croisant les enjeux de rééquilibrage à l'échelle de l'agglomération et les contraintes opérationnelles des communes

La définition des objectifs territorialisés de la production a reposé sur le croisement entre l'analyse des enjeux identifiés dans le cadre du diagnostic, pour chacune des communes, et la prise en compte des contraintes opérationnelles de chacune d'entre elles.

➜ Des projets identifiés au PLH qui montrent une dynamique de rééquilibrage enclenchée

Au regard des projets fléchés dans le cadre du référentiel foncier du PLH, on identifie **une dynamique de rééquilibrage enclenchée**, où les entretiens réalisés avec chacune des communes ont permis de préciser la répartition des projets en fonction des types de segment du parc et d'ajuster des programmes dans une logique de rééquilibrage.

À ce titre la répartition programmatique fléchée de l'offre de logements par commune est la suivante au 1/12/2018 :

Commune	Dont volume Accession libre	Dont volume de logements spécifiques privés	Dont volume en Accession aidée (PSLA, TVA 5,5%)	Dont volume de logements locatifs intermédiaires (LLI)	Dont volume de LLS familial Neufs	Dont volume de LLS spécifiques neufs
Les Clayes-sous-Bois	307	89	36	0	166	80
Coignières	59	0	21	0	0	0
Elancourt	700	100	41	0	24	0
Guyancourt	283	149	142	0	110	0
Magny-les-Hameaux	274	0	30	0	105	0
Maurepas	287	90	0	143	206	75
Montigny-le-Bretonneux	405	0	49	20	79	0
Plaisir	515	78	90	0	140	0
Trappes	1 789	0	45	0	445	0
La Verrière	325	0	49	0	75	0
Villepreux	466	0	0	0	210	0
Voisins-le-Bretonneux	441	0	71	30	317	0
SQY	**5 851**	**506**	**574**	**193**	**1 877**	**155**

› **47% de l'offre de logements sociaux identifiés sur l'agglomération est portée par les communes déficitaires vis-à-vis de la loi SRU**

› **40% de l'offre en logements intermédiaire identifiés sur l'agglomération est portée par les communes disposant d'un enjeu de diversification**

On constate également que **91% de l'offre de logements sociaux identifiés sont de types familiaux**. Les logements sociaux spécifiques identifiés correspondent principalement à des résidences services séniors, en accord avec les besoins identifiés sur le territoire, due notamment au vieillissement accéléré de la population.

D'après les conclusions du diagnostic, **une méthodologie de classification des communes, en fonction de la répartition de leur parc actuel et des enjeux qui en découle**, a été réalisée afin d'orienter la territorialisation de l'offre. Cette classification a permis de faire émerger trois secteurs aux enjeux différents :

- **Enjeux prioritaires d'équilibrage de l'offre abordable**, induisant un développement plus conséquent de l'offre de logement sociale, notamment pour les communes déficitaires vis-à-vis de la loi SRU. Les objectifs programmatiques fixés pour ces communes doivent ainsi prendre en compte les objectifs de rattrapage SRU définis sur la période du PLH. Ces volumes de logements étant conséquent pour certaines communes, il a été proposé de minorer l'objectif de logements intermédiaires afin de donner la priorité au développement de logements sociaux.
- **Enjeux prioritaires de diversification de l'offre de logement,** induisant des objectifs de production neuve orienté dans une plus large mesure vers le logement privé et intermédiaire, afin de fluidifier le parcours résidentiel des ménages.
- **Enjeux d'accompagner de manière maitrisée le développement du parc de logements tout en préservant sa diversité**, où les objectifs programmatiques de ces communes sont d'encourager un développement de l'offre permettant de respecter les équilibres présents.

Cette analyse théorique a permis d'identifier un premier niveau de répartition de la production pour chacune des communes de l'agglomération avec pour but de favoriser le rééquilibrage de l'offre à toutes les échelles.

Ce premier niveau a ensuite été confronté aux projets identifiés par les communes sur leur territoire, et aux contraintes opérationnelles auxquelles elles font faces. Le croisement de ces deux éléments, lors des entretiens réalisés avec

celles-ci, ont permis d'affiner la territorialisation de l'offre et de proposer **une répartition réaliste et cohérente** avec les projets et volontés de chacune d'entre elles, tout en répondant aux enjeux pointés par le diagnostic du PLH.

Au global, on constate un rythme de production cohérent avec l'objectif global de production fixés par le SRHH, ainsi qu'une dynamique de rééquilibrage enclenchée.

Un volume de production de logements d'environ **1 530 logements par an identifiés** correspondant aux opérations fléchées par les communes sur la période 2018-2023, dont 83% correspondent à des projets identifiés et 15% à un volume de logements en diffus

Un volume de logements sociaux de **330 logements sociaux par an** identifiés correspondant aux opérations fléchées par les communes sur la période 2018-2023, dont 230 logements au total sur la durée du PLH en intermédiation locative.

› 90% de l'objectif de production global indiqué au PLH identifié

› 72% de l'objectif de production de logements sociaux indiqué au PLH identifié

› Une clé de répartition (voir tableau ci-dessous) par commune définie (voir référentiel foncier) pour identifier un objectif «non territorialisé» par commune afin d'atteindre les objectifs du SRHH. Ce principe de déclinaison se base sur un travail méthodologique selon plusieurs critères : poids des résidences principales, part de la production déjà fléchée, part de la production en diffus, potentiel foncier, situation des communes face aux objectifs SRU...).

Tableau de méthodologie des objectifs non-territorialisés du PLH 2018-2023 :

Méthodologie : Objectifs non-territorialisés					Pondération de l'objectif théorique : Proposition à débattre						Impact sur les objectifs du PLHi : Proposition à débattre				
			Objectif PLHi territorialisé (compris diffus)		Objectif non territotialisé TOTAL			Dont objectif non territorialisé LLS						TOTAL PLHi conforme au SRHH	
Commune	% des Résidences Principales de SQY en 2014	Enjeu SRU	Nombre	%	% par rapport aux projets fléchés du PLH	Objectif non territorialisé	Part de la commune par rapport à SQY	% des programmes LLS dans l'objectif non territorialisé	Objectif non territorialisé LLS	Part de la commune par rapport à SQY	Objectif DIFFUS	Objectif DIFFUS + non territorialisé	Part du DIFFUS + non territorialisé par rapport à l'objectif territorialisé total	Volume	%
Les Clayes-sous-Bois	8%	Anticiper rattrapage obligations à venir	678	7%	14%	94	10%	64%	60	10%	275	369	54%	772	8%
Coignières	2%	_	80	1%	28%	22	2%	27%	6	1%	20	42	53%	102	1%
Elancourt	12%	Anticiper ventes HLM et Taux SRU > 25%	865	9%	18%	160	17%	94%	150	26%	75	235	27%	1025	10%
Guyancourt	13%	_	684	7%	20%	140	15%	50%	70	12%	75	215	31%	824	8%
Magny-les-Hameaux	4%	_	419	5%	13%	54	6%	46%	25	4%	120	174	42%	473	5%
Maurepas	9%	Anticiper rattrapage obligations à venir	801	9%	7%	55	6%	64%	35	6%	100	155	19%	856	8%
Montigny-le-Bretonneux	15%	_	553	6%	19%	103	11%	53%	55	9%	35	138	25%	656	6%
Plaisir	14%	_	823	9%	16%	130	14%	50%	65	11%	50	180	22%	953	9%
Trappes	13%	_	2279	25%	3%	74	8%	47%	35	6%	300	374	16%	2353	23%
La Verrière	2%	_	448	5%	5%	24	3%	25%	6	1%	30	54	12%	478	5%
Villepreux	9%	Anticiper rattrapage obligations à venir	676	7%	7%	50	5%	80%	40	7%	100	150	22%	726	7%
Voisins-le-Bretonneux	5%	Anticiper rattrapage obligations à venir	859	9%	6%	50	5%	80%	40	7%	60	110	13%	909	9%
SQY			9166	100%	10%	956		61%	587	100%	1240	2196	24%	10122	100%

Synthèse de la programmation du PLH 2018-2023 face aux obligations du SRHH :

Synthèse PLH SQY	Total logements	Dont LLS	soit au total/an	soit en LLS/an
Objectifs SRHH	10 200	2 844	1 700	474
Total Projets fléchés par les communes	9 166	2 032	1 528	339
Total logements non-territorialisés afin d'atteindre les objectifs du SRHH	956	587	159	98
Total PLH SQY 2018-2023	10 122	2849 *	1 687	475
Atteinte de l'objectif du SRHH	99%	99%	-	-

** dont 230 logements en intermédiation locative*

➜ Evolution des volumes de production par communes

Entre 2012 et 2016, d'après les données Sit@del2, on constate un rythme de production qui s'est accentué, avec environ 1600 logements autorisés par an (logements spécifiques inclus). L'année 2012 a présenté un tournant, avec un volume de production de logements important, s'élevant à plus de 2000 logements autorisés sur l'année. **L'indice de construction* a également triplé entre 2009 et 2014** passant de 1,6 à 4,6.

Cependant, le rythme de production est très hétérogène en fonction des communes, **principalement portée par les communes de Trappes** (34% des logements autorisés entre 2007 et 2016), **Plaisir** (21%), **Guyancourt** (23%) et **Montigny-le-Bretonneux** (19%).

La répartition proposée dans le cadre du PLH de l'agglomération 2018-2023 permet un rééquilibrage des efforts de production réalisés par les communes à trois niveaux :

✔ Des communes qui se développent dans des proportions plus importantes sur la période du PLH à venir :

Il s'agit de **communes ayant peu construits ces dernières années**, disposant de **capacités foncière relativement importante et d'une bonne desserte aux transports en commun** et pour la plupart d'**un cadre de vie qualitatif** (Voisins-le-Bretonneux, La Verrière, Maurepas)

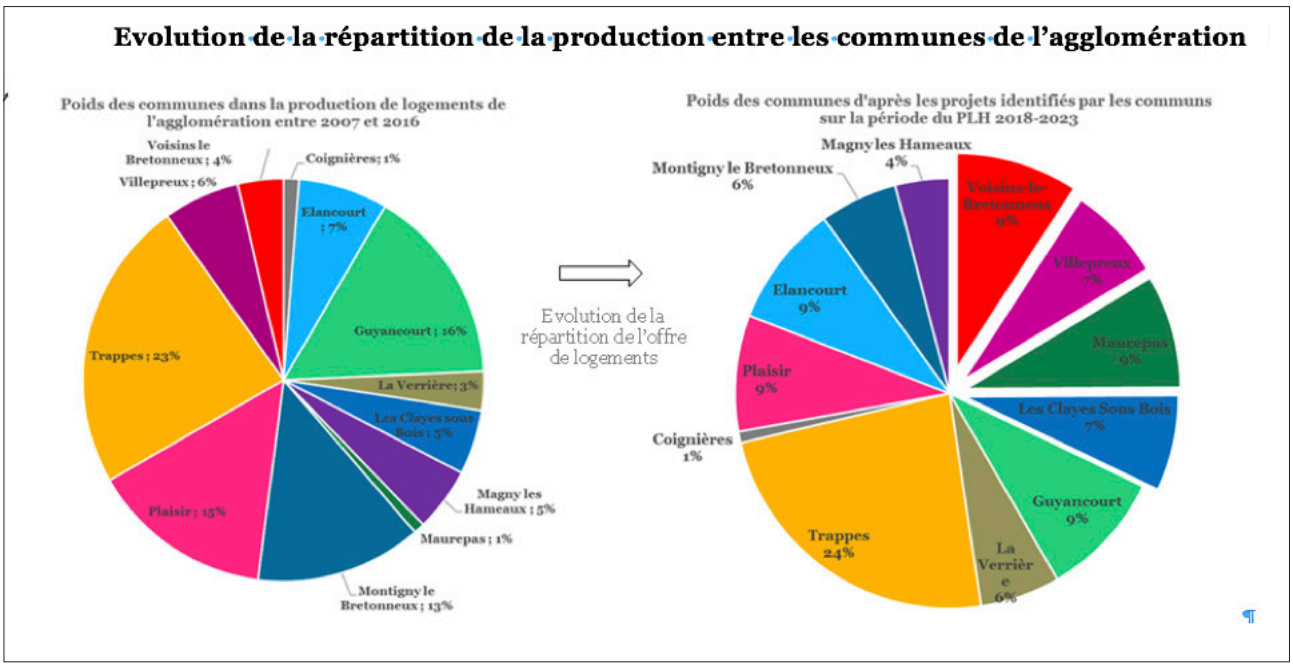
Ce développement plus conséquent **répond également en partie aux enjeux de rééquilibrage de l'offre de logements social sur le territoire :**

- Les communes de Maurepas, Villepreux et Voisins-le-Bretonneux ont **des obligations triennales importantes** sur les triennalles 2017-2019 et 2020-2022.
- La commune de La Verrière fait face à **des enjeux de diversification** de son offre de logements (constitué à 80% de logements sociaux), son développement plus conséquent a pour but de développer une offre en logements locatifs privés et en accessions plus importante.

› Des communes dont le développement de l'offre se fait dans des proportions moins importantes que sur la période précédente :

C'est le cas des communes de Plaisir, Guyancourt, Montigny-les Bretonneux, dont **le rythme de production sur les dernières années était particulièrement soutenu**. Ces communes font désormais face à **des enjeux de maitrise de leurs capacités foncières et d'un développement plus raisonné**.

› Les autres communes du territoire confortent leur développement en gardant un rythme de production stable



➜ Impact du diffus sur la production globale

Les services de l'agglomération ont réalisé un travail de prospection foncière permettant aux communes de prendre consciences des possibilités de développement dans le diffus sur leur territoire, réalisé à partir de l'analyse des documents d'urbanisme des communes. **À l'échelle de l'agglomération 1 340 logements ont été identifiés comme potentiellement développés dans le diffus sur la durée du PLH**, soit 15% du volume de logements identifiés. Ce volume montre un développement prévisionnel de l'offre dans le diffus qui a tendance à fortement impacter la part de logements construit en accession libre sur l'agglomération.

Développement de l'offre dans le diffus	
Communes	**Volume de diffus**
Les Clayes-sous-Bois	275
Coignières	20
Elancourt	75
Guyancourt	75
Magny-les-Hameaux	120
Maurepas	100
Montigny-le-Bretonneux	35
Plaisir	50
Trappes	300
La Verrière	30
Villepreux	100
Voisins-le-Bretonneux	60
SQY	**1 240**

➜ L'intermédiation locative

Répondant, aux enjeux de développement du parc social dans le tissu existant et faisant écho aux objectifs de mixité sociale, le développement de ce dispositif représente une opportunité intéressante pour les communes de développer des logements accessibles dans des secteurs privés.

À ce titre, les services de l'agglomération ont réalisé un travail théorique du volume par commune de logements qui pourraient être potentiellement captés dans le parc privé, en tenant compte des taux de rotation actuel enregistrés.

Ce travail évoqué avec les communes, lors des entretiens individuels réalisés a permis d'identifier **un volume global de 230 logements potentiellement captés à l'échelle de l'agglomération sur la durée du PLH**, articulé autour d'objectifs territorialisés par commune. Cet objectif représente 10% de la part de logements sociaux identifiés à l'échelle de l'agglomération.

Hypothèse de développement de l'offre en intermédiation locative par commune :

Développement de l'offre en intermédiation locative

Commune	Volume d'intermédiation locative
Les Clayes-sous-Bois	45
Coignières	Pas d'objectif souhaité par la commune
Elancourt	40
Guyancourt	Pas d'objectif souhaité par la commune
Magny-les-Hameaux	Pas d'objectif souhaité par la commune
Maurepas	75
Montigny-le-Bretonneux	Pas d'objectif souhaité par la commune
Plaisir	30
Trappes	Pas d'objectif souhaité par la commune
La Verrière	Pas d'objectif souhaité par la commune
Villepreux	Pas d'objectif souhaité par la commune
Voisins-le-Bretonneux	40
SQY	**230**

➜ Une programmation qui confirme la dynamique de rééquilibrage enclenchée

De même, concernant plus précisément la part de logements sociaux par commune et son évolution projetée, d'après les projets identifiés d'ici à la fin du PLH, cette dynamique de rééquilibrage précédemment observée se confirme. En effet, **on note une forte progression de la part de logements sociaux des communes déficitaires SRU**, notamment sur la commune des Clayes-sous-Bois qui devrait sortir de la carence avant la fin du PLH.

On constate également **une forte diminution de la part de logements sociaux des communes dotées actuellement de plus de 50%**. C'est principalement le cas sur la commune de La Verrière qui atteint une part de 68% de logement sociaux à la fin du PLH, soit 11 points de moins qu'au 1er janvier 2017.

On constate **une stabilisation de la part de logements sociaux pour les communes présentant un taux entre 25% et 35%**. Cependant, une attention doit être portée pour ces communes à maintenir un taux supérieur à 25%, notamment face aux sorties de nombreuses opérations qui rentreront dans le parc privé, face aux éventuelles opérations de ventes HLM et de démolitions dans le cadre du NPNRU, qui risquent d'impacter fortement les projections réalisées.

Projection des taux SRU sur SQY au 1er janvier 2024 (selon loi au 1er janvier 2019, sur la base des PC autorisés)

Commune	Nombre de résidences principales au 1/01/17 (SourceDGI)	Nombre de logts sociaux au 01/01/2017	Taux de logts sociaux évalué au 01/01/17	Nombre de résidences principales au 1/01/24 (Opérations fléchées + non territorialisés) (Source SQY)	Nombre de logts sociaux au 01/01/2024 (Opérations fléchées + non territorialisés) (Source SQY)	Taux de logts sociaux évalué au 01/01/24 (Opérations fléchées + non territorialisés) (Source SQY)	Evolution en points au 1er janvier 2024 (Source SQY)
LES CLAYES-SOUS-BOIS	7 223	1 733	23,99%	7 995	2 120	26,52%	2,52
COIGNIERES	1 473	562	38,15%	1 575	789	50,10%	11,94
ELANCOURT	10 688	2 798	26,18%	11 867	3 053	25,73%	-0,45
GUYANCOURT	11 310	5 981	52,88%	12 454	6 366	51,12%	-1,77
MAGNY-LES-HAMEAUX	3 402	1 204	35,39%	3 875	1 364	35,20%	-0,19
MAUREPAS	8 096	1 434	17,71%	9 029	1 902	21,06%	3,35
MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	13 992	3 706	26,49%	14 691	4 148	28,23%	1,75
PLAISIR	12 061	3 202	26,55%	13 077	3 590	27,45%	0,90
TRAPPES	11 417	7 049	61,74%	13 937	7 648	54,88%	-6,87
LA VERRIERE	2 110	1 669	79,10%	2 583	1 799	69,65%	-9,45
VILLEPREUX	4 124	735	17,82%	4 900	1 035	21,12%	3,30
VOISINS-LE-BRETONNEUX	4 445	726	16,33%	5 354	1 194	22,30%	5,97
TOTAL SQY	90 341	30 799	34,09%	101 337	35 008	34,55%	0,45

Source: DGI 2017, DDT 78 et SQY

➜ Des conditions préalables d'aménagement évoquées par les communes

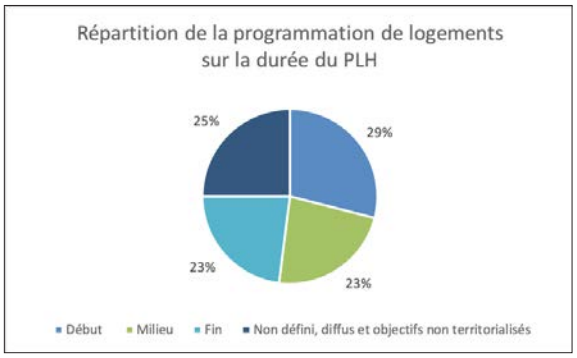
Même si les projets identifiés dans le référentiel foncier du PLH sont réalistes, certaines opérations restent soumises à un certain nombre de conditions d'aménagement préalable :

- Amélioration des systèmes de dessertes et de transport : désengorgement routier, système de transport en commun
- Enfouissement de lignes à hautes tension
- Relocalisation d'entreprises
- Modification des documents d'urbanismes

C'est le cas notamment des opérations de ZAC, qui sont fortement contraintes par ces conditions d'aménagement préalables.

➜ Une répartition équilibrée des projets sur les 6 années du PLH

On compte en moyenne **7 opérations par commune**, représentant **un volume moyen de 80 logements par opérations** avec des différences par secteurs allant de 9 logements, correspondant à des opérations de densification pavillonnaire, à 540 logements correspondant à des projets de ZAC phasés sur du long terme. **29% d'opérations sont fléchées en début de PLH** et leur répartition programmatique est définie. **23% des opérations fléchées sont programmés en milieu de PLH et 23% en fin**. Pour ces opérations, la répartition peu encore évoluer et permettre de renforcer le rééquilibrage, ainsi que l'atteinte des objectifs du SRHH.



On note également que contrairement aux précédents PLH, **le foncier public est de plus en plus contraint**, ce qui réduit les marges de manœuvre. En effet, **51% des opérations sont réalisés sur un foncier public**, dont 26% sur un foncier appartenant à l'agglomération.

Au global, une correspondance entre les enjeux pointés et la répartition des programmes identifiés en termes de développement de l'offre.

Les objectifs et dispositions prises à la date d'adoption de ce présent document d'orientation contiennent une clause de revoyure des objectifs quantitatifs définis ci-dessus, qui pourra être mise en œuvre en cas de variation importante du marché immobilier ou du secteur économique de l'agglomération. Cette clause de revoyure permettra d'adapter les objectifs aux réalités territoriales et pourra être mise en œuvre lors du bilan à mi-parcours, en cas de besoin.

Les objectifs présentés ci-dessous sont également lissés sur 6 ans et leurs réalisations restent dépendante des conditions d'aménagement évoquées ci-dessus. Les opérations identifiées pour les 3 premières années du PLH correspondent aux objectifs fixés. Le bilan à mi-parcours permettra d'identifier de nouvelles opérations non connues à ce jour.

Ces objectifs pourront également être affinés, actualisés et ré-évalués à la hausse ou à la baisse au fur et à mesure de la mise en œuvre du PLH, lors des bilans annuels et à mi-parcours.

II. LES ORIENTATIONS :

La définition des orientations du programme local de l'habitat de Saint-Quentin-en-Yvelines a reposé **sur un travail partenarial entrepris par le biais d'ateliers,** les 9 et 11 avril 2018. Ces ateliers ont permis de **partager les constats du diagnostic** pour chacun des thèmes abordés, **valider les principaux enjeux** du territoire et **identifier de premières pistes opérationnelles** répondant aux contraintes et besoins de la population et des partenaires.

Ainsi, le diagnostic et les ateliers du PLH ont permis de mettre en exergue plusieurs enjeux transversaux propres au territoire de Saint-Quentin-en-Yvelines. Ces enjeux définissent les thèmes prioritaires d'actions de la politique de l'habitat du territoire et s'articulent autour de cinq grandes orientations.

Les orientations ont par ailleurs été validées en Conseil des Maires le 20 septembre 2018.

Chacune de ces orientations est déclinée en thèmes puis en enjeux qui sont définis par la suite dans le programme d'actions du présent PLH.

Enjeux transversaux pointés dans le diagnostic du PLH		Orientations
Produire du logement pour accompagner les besoins démographiques et d'agir sur le solde migratoire négatif dans un contexte de fin d'un cycle de croissance démographique exceptionnelle et de réduction de la taille des ménages.	⇨	***Orientation I*** Créer les conditions d'un développement durable de l'habitat de qualité, adapté aux besoins locaux pour favoriser l'ensemble des parcours résidentiels
Se saisir de la rénovation énergétique comme vecteur d'attractivité mais aussi d'amélioration des conditions de vie (lutte contre la précarité énergétique) et potentiel d'innovation technique ou de gestion	⇨	***Orientation II*** Améliorer le parc de logements existant et maintenir durablement son attractivité
Se saisir du NPNRU et notamment de la reconstitution de l'offre pour répartir et rééquilibrer l'offre locative sociale à l'échelle de SQY. Mettre en œuvre une politique de peuplement du parc social (traitée dans le cadre de la CIL, en prenant en compte le relogement).	⇨	**Orientation III** Rééquilibrer l'offre sociale
Accompagner les ménages plus modestes ou fragiles dans leurs parcours logement ou hébergement, et de maintien des équilibres sociaux dans les programmes ou quartiers	⇨	***Orientation IV*** Faciliter la réponse aux besoins en logements et en hébergements des publics spécifiques
Doter l'agglomération d'outils et moyens permettant d'appuyer la stratégie habitat portée par le PLH	⇨	**Orientation V** Animer la politique de l'habitat communautaire et activer les partenariats

ORIENTATION I :
CRÉER LES CONDITIONS D'UN DÉVELOPPEMENT DURABLE DE L'HABITAT DE QUALITÉ, ADAPTÉS AUX BESOINS LOCAUX POUR FAVORISER L'ENSEMBLE DES PARCOURS RÉSIDENTIELS

A. Les constats

La communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines connait un contexte démographique de fin de cycle. En effet, après avoir connu une croissance démographique exceptionnelle liée aux grandes opérations d'aménagement du territoire. Elle connait à présent un ralentissement de sa croissance démographique, notamment à cause d'un déficit migratoire de -0,5% par an avec des nouveaux arrivants sur le territoire moins nombreux que ceux le quittant et une forte réduction de la taille des ménages.

En particulier, les cadres travaillant à Saint-Quentin ne sont que peu domiciliés sur l'agglomération. De même, le développement de solutions innovantes d'accueil rapides, temporaires et abordables s'avère nécessaire pour accueillir et maintenir des ménages en situation d'emploi. Le diagnostic a notamment mis en avant des migrations pendulaires « domicile-travail » très importantes sur le territoire, qui souligne le besoin de **développer une offre de logement en adéquation avec les besoins des employés du territoire**.

Pour autant, l'agglomération connait un important dynamisme de production avec 1 558 logements par an autorisés depuis 2012. Il convient dans le cadre de ce présent PLH d'orienter la production pour permettre de maintenir la population de l'agglomération sur le territoire. Par ailleurs, il apparait que la production de logements à l'échelle de la SQY est conduite en partie en diffus. Ce type de programmes est difficile à identifier et donc à anticiper. Il complique **le travail de rééquilibrage et de développement du parc maitrisé**.

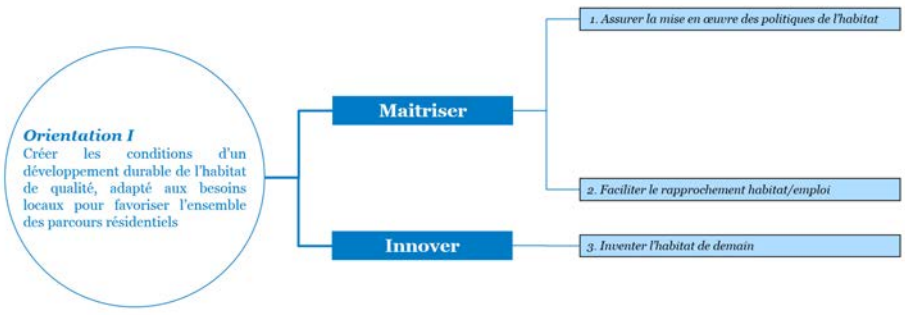
Ensuite, Saint-Quentin-en-Yvelines est un territoire qui présente de nombreuses opportunités. D'une part, SQY bénéficie du rayonnement d'événements sportifs internationaux tels que la Ryder Cup ou les futurs Jeux Olympiques et Paralympiques 2024. Il s'agit d'un important potentiel d'attractivité et de visibilité sur lequel capitaliser.

Enfin, SQY est engagée dans une démarche durable qu'il est important de souligner, d'autant qu'elle représente une opportunité pour maintenir et attirer une population en recherche de logements plus économes. En effet, le parc de la SQY s'avère énergivore. Il nécessite donc de réfléchir à la manière de développer un parc moins consommateur d'énergie. Il apparait également que la qualité du logement s'accompagne de la qualité des procédés de construction qui sont perfectibles sur le territoire.

Ainsi, ce PLH devra permettre **de créer les conditions d'un développement durable de l'habitat de qualité, adapté aux besoins locaux pour favoriser l'ensemble des parcours résidentiel**. Il s'agit de conserver le cap de production d'un point de vue si bien quantitatif que qualitatif. C'est-à-dire construire de façon maitrisée mais plus rapidement et à des prix abordables. Cette production devra également se montrer innovante pour assurer la qualité du logement et de vie et ainsi parer au déficit migratoire tout en permettant à tous les profils de s'installer et se pérenniser sur place.

B. Les enjeux

Afin de créer « les conditions d'un développement durable de l'habitat de qualité, adapté aux besoins locaux pour favoriser l'ensemble des parcours résidentiel », il conviendra de maitriser et d'innover.



› Pour **maitriser** le développement il faudrait, d'une part, faciliter le rapprochement habitat/emploi afin de maintenir les cadres sur place. D'autre part, il faudra assurer la mise en œuvre des politiques de l'habitat dans les documents d'urbanisme, en accompagnent les partenaires. Il sera également question de développer une stratégie communautaire de régulation du marché foncier et de se doter des outils nécessaires à la mise en œuvre.

› Pour **innover**, il faudra inventer l'habitat de demain en imaginant des formes urbaines innovantes qui mettent en avant la qualité des usages et des relations humaines : développement d'une vie sociale dynamique en complément d'une cadre de vie agréable. Cet enjeu est intimement lié avec la question du développement durable puisque ces nouvelles formes urbaines devront produire des logements qualitatifs dans le respect des ambitions du Plan Climat Air Énergie Territoriale (PCAET), en cours d'élaboration sur l'agglomération,

en s'appuyant sur le potentiel des énergies renouvelables ainsi que de l'urbanisme négocié et en encourageant de nouveaux procédés de construction afin de réduire la durée des chantiers.

ORIENTATION II :
AMÉLIORER LE PARC DE LOGEMENTS EXISTANT ET MAINTENIR DURABLEMENT SON ATTRACTIVITÉ

A. Les constats

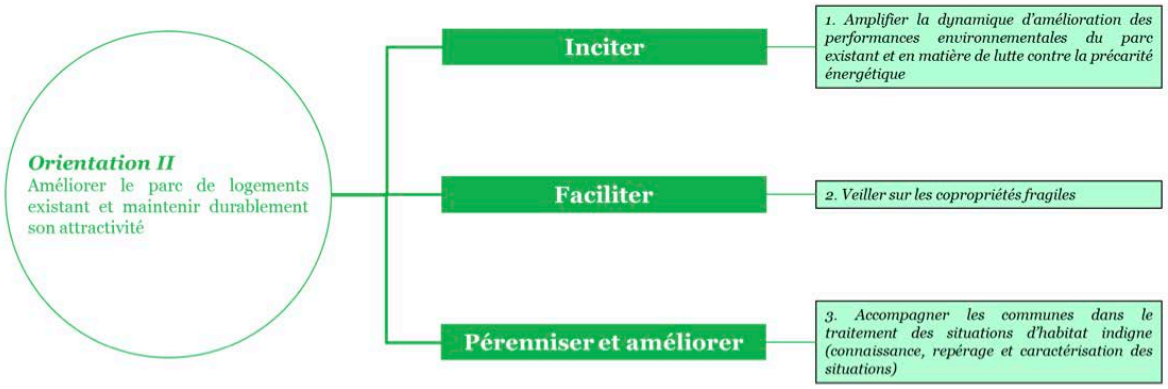
Le parc existant, qu'il soit public ou privé, sur la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines connait de multiples problématiques. Tout d'abord, conformément à la tendance nationale, la communauté d'Agglomérations de SQY connait **un phénomène de vieillissement accéléré de sa population** (hausse de 24% des personnes âgées de plus de 60 ans), qui s'accompagne d'un manque de logements adaptés à la fois à la perte d'autonomie et au handicap. Ce déficit étant commun au parc privé et au parc public, certains ménages se voient obligés de quitter le territoire

Ensuite, seul 14% des logements du parc social sont de classes DPE inférieurs ou égales à C. **Le parc social est donc particulièrement énergivore**. Au-delà de la problématique environnementale, cette caractéristique du parc représente une difficulté pour les ménages modeste qui doivent en conséquence s'acquitter de charges importantes, pouvant mettre en péril leur maintien dans le logement. Le parc privé n'échappe pas aux difficultés énergétiques. Le parc privé énergivore est cependant moins bien connu. C'est pourquoi, le diagnostic fait ressortir la nécessité de maintenir une vigilance sur le parc construit dans les années 1970, qu'il soit privé ou public, en s'appuyant et mobilisant les dispositifs de l'ANAH pour le parc privé et sur les bailleurs sociaux pour le parc public.
Par ailleurs, le diagnostic a également mis en exergue que **la connaissance des dispositifs d'aide à l'amélioration énergétique était insuffisamment partagée** et qu'elles étaient donc peu mobilisées. Ce non recours peut mettre en péril les objectifs d'adaptation. À l'inverse, une meilleure communication pourrait étendre l'impact des dispositifs. De même, la connaissance sur les performances énergétiques des bâtis reste insuffisante et l'impact de ces performances des ménages locataires est mal connu.
Enfin, comme pour la précarité énergétique, le parc privé potentiellement indigne et mal identifié. Il en est de même pour les marchands de sommeils. Cette connaissance parcellaire implique aussi une intervention complexifiée. L'ANAH identifie 38% des copropriétés comme fragiles.

Ainsi, ce PLH devra permettre d'**améliorer le parc de logements existant et de maintenir durablement son attractivité**. Cette orientation devrait permettre de passer d'une ville nouvelle à une ville renouvelée en assurant la qualité du parc. Il s'agira d'inciter, de faciliter et d'améliorer la dynamique de rénovation énergétique des parcs en articulation avec le PCAET pour assurer un parc plus confortable avec des charges réduites.

B. Les enjeux

Afin de « d'améliorer le parc de logements existant et de maintenir durablement son attractivité », il conviendra d'inciter, de faciliter et de pérenniser et améliorer le parc.



- Pour **inciter**, il faudra amplifier la dynamique d'amélioration des performances environnementales de parc existant et en matière de lutte contre la précarité énergétique, en mobilisant tous les outils disponibles mais aussi en s'appuyant sur le guichet unique de la rénovation énergétique « RePerE habitat »* pour le parc privé et social afin de diffuser l'information.
- Pour **faciliter**, il conviendra d'améliorer la connaissance du parc des copropriétés afin de veiller sur les copropriétés fragiles et de les accompagner au mieux pour maintenir un parc privé de qualité.
- Pour **améliorer et pérenniser**, il sera important de traiter les situations d'habitat indigne en établissant notamment une veille sur les divisions pavillonnaire pour faciliter les interventions potentielles, en incitant une démarche partenariale notamment pour évaluer les outils mobilisés.

C. Outils potentiellement mobilisables

Afin de réaliser ces orientations et à l'issue des groupes de travail, des axes opérationnels émergent. Ils seront affinés par la concertation des partenaires afin de rédiger le programme d'actions.

ORIENTATION III :
RÉÉQUILIBRER L'OFFRE SOCIALE

A. Les constats

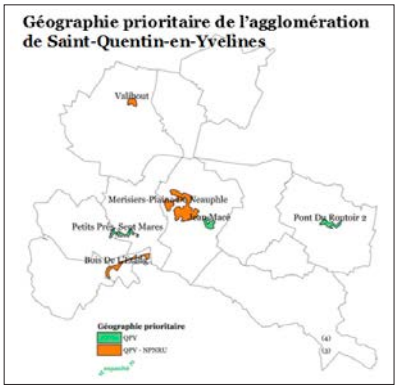
Le diagnostic a mis en lumière plusieurs points de vigilance sur le parc social.

Tout d'abord, les ménages rencontrent des difficultés à s'inscrire dans un parcours résidentiel ascendant, notamment fautes d'offre en accession sociale ou répondant à leurs besoins.

Ensuite, le diagnostic a pu repérer des situations de copropriétés fragiles et dégradées, parfois issues de la vente HLM, représentant des difficultés environnementales mais aussi sociales, faces auxquels les acteurs se sentent démunis.

De plus, le parc social est **inégalement réparti** et insuffisant sur certaines franges de l'offre. Sur le territoire intercommunal avec 45% du parc concentré sur deux communes, alors qu'à l'inverse quatre communes sont déficitaires vis-à-vis des obligations de la loi SRU. Par ailleurs, le parc connait **une tension particulièrement forte sur les petites typologies** avec 9,7 demandes pour une attribution pour les T1 et 6,3 pour les T2 contre 4,9 sur l'ensemble du parc. Par ailleurs, les demandes de mutations connaissent une tension plus forte (5,9 demandes pour une attribution). Il apparait également des situations de suroccupation et sous-occupation qui souligne la difficulté des ménages à s'inscrire dans un parcours résidentiel ascendant. Cependant, ce constat ne doit pas masquer qu'il existe également un besoin sur les grandes typologies, en raison notamment d'un faible taux de rotation sur ces logements.

Par ailleurs, malgré des niveaux de loyers modérés, **l'offre pour les ménages les plus modeste se concentre sur les quartiers prioritaires et reste insuffisante**. Le parc connait donc d'importants déséquilibres entre les communes, entre les typologies et entre les niveaux de loyers.

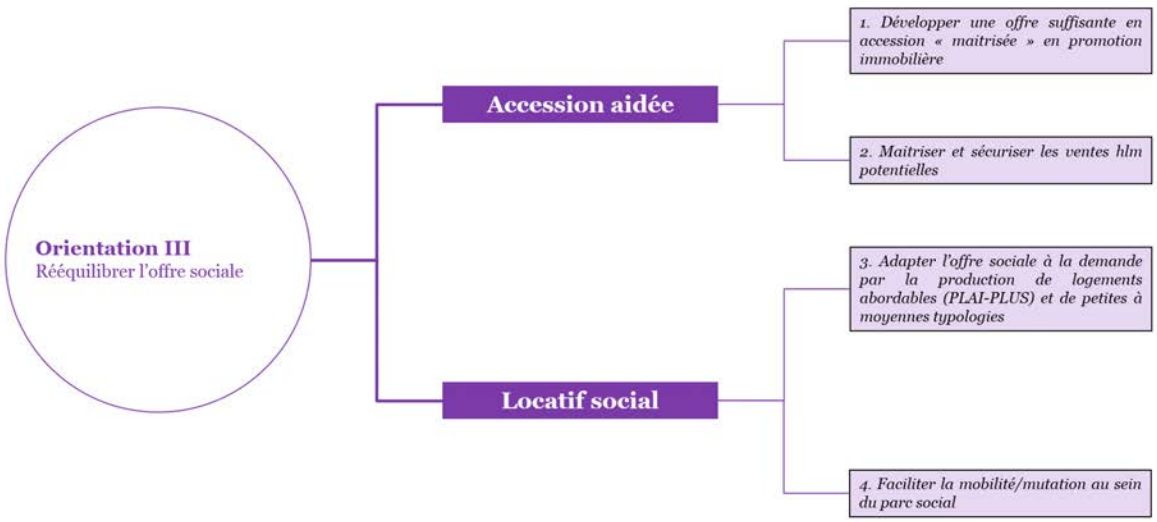


En outre, le foncier de SQY est de plus en plus contraint, rendant compliqué le développement du parc de logement social. Il existe également un enjeu de développement d'une offre de logement social en diffus afin de favoriser une mixité sociale et de trouver une issue à la raréfaction du foncier disponible.

Enfin, le développement de l'offre devra s'orienter vers les quartiers en dehors des secteurs retenus au titre de la géographie prioritaire, identifiés comme fragiles, pour rééquilibrer l'offre de logements sociaux sans aggraver les fragilités. De même, la gestion des attributions, notamment hors quartiers politique de la ville (QPV), devra prendre en compte l'existence de ces secteurs de fragilités (quartiers, résidences ou copropriétés) afin de concourir aux objectifs de la loi Égalité et Citoyenneté sans renforcer les dynamiques de précarisation.

Ainsi, le PLH devra permettre de **rééquilibrer l'offre sociale**, en la diversifiant et en mob'Xilisant les différents produits de logements aidés. Il s'agira d'accompagner le développement de l'accession aidée durable, d'encourager l'intermédiation locative de façon maitrisée tout en répondant aux obligations SRU. Par ailleurs, le Nouveau Programme Nationale de Renouvellement Urbain (NPNRU) pourra représenter une opportunité à saisir pour répartir et rééquilibrer l'offre locative sociale à l'échelle intercommunale. De même, ce rééquilibrage pourra s'appuyer sur une politique de peuplement dans la continuité du travail de la CIL et en prenant en compte le relogement.

B. Les enjeux



Afin de « rééquilibrer l'offre sociale », il conviendra de travailler sur l'accession aidée et sur le locatif social.

- Pour encourager l'accession aidée, deux pistes sont privilégiées. D'une part, il conviendra de développer une offre suffisante en accession « maitrisée » en promotion immobilière, en développant notamment des montages innovants comme les OFS. D'autre part, il faudra aussi sécuriser les ventes HLM potentielles pour limiter la création de situations de fragilités supplémentaires.
- Pour développer l'offre de locatif social, il conviendra d'adapter l'offre sociale à la demande par la production de logements abordables (PLAI-PLUS) et de petites à moyennes typologies. Par ailleurs, il sera important de faciliter la mobilité – les mutations – au sein du parc social. Enfin, il pourra être pertinent d'encourager la mobilisation du parc locatif privé à des destinations sociales.

ORIENTATION IV :
FACILITER LA RÉPONSE AUX BESOINS EN LOGEMENTS ET EN HÉBERGEMENTS DES PUBLICS SPÉCIFIQUES

A. Les constats

L'offre de logements pour les publics spécifiques sur la SQY n'est pas homogène.

Tout d'abord pour les étudiants, jeunes et salariés la situation est contrasté. Le précédent PLH a permis de développer une offre importante de logements à destination des étudiants. En effet, sur la durée ce celui-ci, **l'offre de logements pour les étudiants et jeunes a doublé avec l'autorisation de 1 369 logements entre 2012 et 2016**. Cependant, la demande émanant des jeunes non étudiants à la recherche de petites typologies n'est pas aussi bien satisfaite. En effet, d'une part les niveaux de loyers dans le parc privé restent très élevés en particulier sur les petites typologies (20,3€/m² pour un T1 et 15,7€/m² pour un T2 contre 13,4€/m² pour un T3). D'autre part, la tension dans le parc social se concentre sur ces mêmes typologies (9,7 demandes pour une attribution pour un T1 et 6,3 pour un T2 contre 3,7 pour un T3). **Une frange des jeunes en début de parcours résidentiel non étudiant avec des ressources limitées se retrouvent donc contraint face à l'accès au logement sur le territoire de la SQY.**

D'ailleurs, le Codesqy préconise de développer une politique ambitieuse en matière de logements locatifs, qu'il soit social, conventionné ou libre et principalement à destination des jeunes adultes. Cette classe d'âge étant particulièrement mobile, a besoin de solutions disponibles à court terme, notamment pour se loger rapidement lorsqu'elle trouve un emploi sur le territoire. La situation familiale des jeunes évoluant très vite, (décohabitation, installation en couple, naissances...), cela nécessite donc des solutions flexibles.

Ensuite, sur le territoire, les ménages âgées en perte d'autonomie se heurte à la difficulté de continuer leurs parcours résidentiels, en particulier pour ceux ayant de plus faibles ressources. D'une part, on constate une difficulté à satisfaire les demandes des ménages du parc social par **manque d'offre de logements sociaux adaptés aux personnes âgées et handicapées**. D'autre part, les structures d'accueil adaptée sont très onéreuses sur le territoire. En effet, l'offre se constitue à 60% de structures privées dont les coûts sont élevés. Le diagnostic a pu faire apparaitre que d'une part l'offre de logements adaptés aux handicaps moteurs est insuffisante et que d'autre part cette offre **ne prend que peu en compte la question du handicap psychique**.

Par ailleurs, sur le territoire intercommunal, on recense **1 094 ménages reconnu propriétaires au titre du DALO** entre 2008 et 2016. Pourtant, l'offre pour accueillir ces publics est insuffisante. De même, les structures de « transition » permettant aux ménages de quitter l'hébergement pour se diriger vers le logement autonome, type maisons relais, ne sont pas assez nombreuses.

Enfin, pour répondre à la multiplicité des besoins en accueil, logement et hébergement des gens du voyage, l'offre se doit d'être diversifiée. En effet, sur le territoire de la SQY, 90% des gens du voyage sont sédentaires. Cependant, dans le même temps, il existe un besoin de 49 places supplémentaires à créer pour répondre aux obligations du prochain SDAGV.

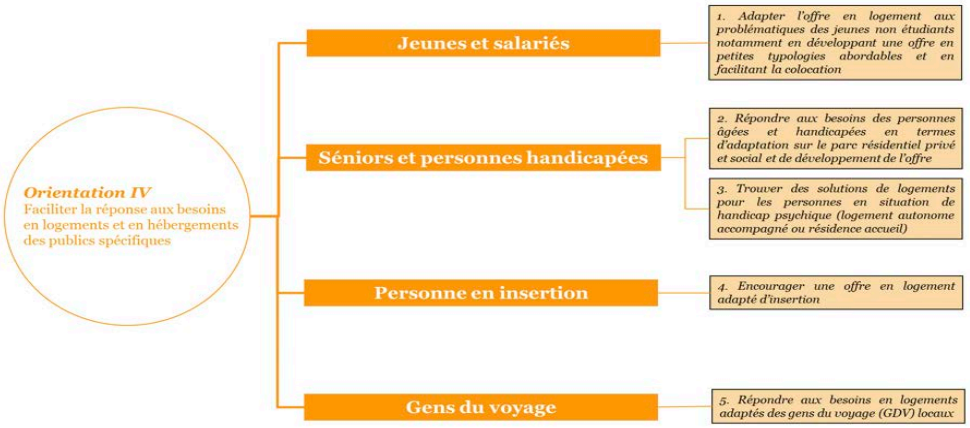
Ainsi, le PLH devra permettre de faciliter la réponse aux besoins en logements et en hébergements des publics spécifiques. En particulier, il s'agira d'accompagner les ménages les plus modestes ou fragiles dans leurs parcours logement ou hébergement tout en maintenant les équilibres sociaux dans les programmes ou quartiers.

B. Les enjeux

Afin de « faciliter la réponse aux besoins en logements et hébergements des publics spécifiques », il conviendra de travailler sur l'accueil des jeunes et des salariés, des seniors et personnes handicapées, des personnes en insertion et des gens du voyage.

- Pour les jeunes et les salariés, il conviendra d'adapter l'offre en logement aux problématiques des jeunes non étudiants, notamment en développent une offre en petites typologies abordables et en facilitant la colocation.
- Pour les seniors et les personnes handicapées, il sera important de massifier les travaux d'adaptation sur parc résidentiel privé et social afin de favoriser le maintien à domicile mais aussi de permettre la mobilité vers du parc adapté pour des personnes âgées en perte d'autonomie ou les personnes handicapées. De plus, il apparait important de trouver des solutions de logements pour les personnes en situation de handicap psychique, qu'il s'agisse de logements autonomes accompagnés ou de résidences d'accueil.
- Pour, les personnes en insertion, il conviendra d'adapter et de développer une offre en logement adapté d'insertion par le développement de maisons relais pour encourager la sortie d'hébergement.

› Pour les gens du voyage, le PLH devra développer une offre de logements adaptés à la sédentarisation des gens du voyage et poursuivre le développement et l'adaptation des aires d'accueil des gens du voyage.



ORIENTATION V :
ANIMER LA POLITIQUE DE L'HABITAT COMMUNAUTAIRE ET ACTIVER LES PARTENARIATS

A. Les constats

Le PLH est un document partenarial qui fixe un diagnostic, des orientations et des actions. Sa mise en œuvre repose sur la mobilisation de l'ensemble des communes et partenaires et par l'animation du service habitat de la SQY.

Plusieurs conditions sont nécessaires pour favoriser la mise en œuvre du PLH :

- Une animation du document dans la durée, par le biais d'instances techniques et politiques pour permettre l'appropriation du document par les communes et partenaires ;
- La mobilisation des moyens humains et financiers identifiés au programme d'action pour mettre en œuvre le PLH ;
- La mise en place d'outils de suivi et d'observation, la réalisation d'évaluations annuelles pour s'assurer de l'impact des actions menées et les recadrer si nécessaires ;
- L'implication des communes en premier lieu mais aussi de l'ensemble des partenaires directement concernés par le PLH : l'intercommunalité doit, avec les communes, préciser les modalités de travail et de concertation sur le PLH.

Ainsi, il sera nécessaire d'animer la politique de l'habitat communautaire et activer les partenariats afin que le document stratégique puisse avoir des implications opérationnelles.

B. Les enjeux

Afin de « d'animer la politique de l'habitat communautaire et activer les partenariats », il conviendra de renforcer le partenariat, de poursuivre l'observatoire, d'asseoir la politique de l'habitat et d'animer le PLH.



› Pour renforcer le partenariat, il conviendra de définir une gouvernance du PLH en lien avec les autres documents de planifications et d'assurer l'animation du PLH.

› Pour l'observatoire, il sera essentiel de consolider des outils partagés d'observatoire de l'habitat et du foncier.

› Pour asseoir la politique de l'habitat, il conviendra de définir un règlement des aides communautaires pour asseoir la politique de l'habitat communautaire.

Annexe : DÉFINITION DES PÉRIMÈTRES D'ÉXONÉRATION DE SLS

Contexte :

La réalisation du PLH 2018-2023 fut l'occasion de revoir le périmètre et d'inscrire si nécessaire des secteurs, autres que ceux prédéfinis par la loi où l'exonération de SLS (supplément loyer de solidarité) s'applique d'office.

Pour rappel, la loi stipule à ce jour que l'exonération de SLS peut s'appliquer :

- Pour les logements situés en zone de revitalisation rurale
- Pour les logements situés dans une zone classée quartier prioritaire de la politique de la ville
- Pour les logements situés depuis le 31 décembre 2014 dans une ancienne zone urbaine sensible n'ayant pas été classée quartier prioritaire politique de la ville au 1er janvier 2015

Les périmètres sur SQY concernent donc les 7 quartiers politique de la ville :

- **Les Sept Mares/Les Petits Près - Elancourt**
- **Le Pont du Routoir - Guyancourt**
- **Les Friches - Maurepas**
- **Le Valibout - Plaisir**
- **Jean Macé - Trappes**
- **Les Merisiers/Plaine de Neauphle - Trappes**
- **Le Bois de l'Etang - La Verrière**

Ainsi que 2 périmètres situés dans des anciennes zones urbaines sensibles, n'ayant pas été classés en quartier prioritaires politique de la ville :

- **Le Buisson - Magny-les-Hameaux**
- **Les Près - Montigny-le-Bretonneux**

Etude sur les périmètres d'éxonérations supplémentaires :

Devant être étudiée, justifiée et portée au Préfet pour validation, l'extension de l'exonération de SLS à d'autres secteurs doit être inscrite au PLH. Lors de la validation du PLH en comité régional de l'habitat et de l'hébergement le 21 juin 2018, le CRHH n'a pas souhaité inclure de secteurs supplémentaires. Les résultats d'une étude approfondie à venir pourront, lors du bilan à mi-parcours, permettre de déterminer s'il est nécessaire d'ajouter de nouveaux périmètres à l'éxonération de SLS.

Les 3 zones d'exonération envisagées pour l'éxonération de SLS par les communes d'Elancourt et Montigny-le-Bretonneux sont :

- **Le quartier de la Clef Saint-Pierre à Elancourt (concernant environ 280 ménages)**
- **La place Georges Pompidou à Montigny-le-Bretonneux (concernant environ 100 ménages)**
- **La Sourdrerie à Montigny-le-Bretonneux (concernant environ 100 ménages).**

A noter qu'une carte devra être réalisée mettant en relief les périmètres concernés. Cette carte devra être accompagnée de la liste des logements concernés par l'exonération de SLS.

SAINT QUENTIN EN YVELINES

Terre d'innovations

Programme Local de l'Habitat

2018-2023



Tome 2

Référentiel foncier

Décembre 2018

SQY Terre d'innovations

SAINT QUENTIN EN YVELINES
Terre d'innovations

Fiche territoriale de synthèse

SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES



Les 12 communes de Saint-Quentin-en-Yvelines



Contexte intercommunal	
Nombre d'habitants en 2015 (Source : INSEE)	**228 052**
Nombre de résidences principales au 1/01/2017 (Source : DGI)	90 341
Taux SRU au 1/01/2017 (Source : DDT 78)	34,09 %

Répartition du parc de logements en 2015 (Source : Filocom 2015)

Propriétaires occupants	Logements sociaux	Locatif privé	Autre	Total
47 158	26 699	11 904	950	**86 711**
54 %	31 %	14 %	1 %	**100 %**

Bilan 2012-2017 (Source : Sitadel 2)	
Nombre de logements autorisés 2012-2017	9 621
soit en moyenne/an	1 604

Répartition globale des projets de logements inscrits au PLH	
Nombre de logements prévus sur la période	**10 122**
Dont logements issus des opérations fléchées	**9 166**
* Accession libre	5 851
* Accession aidée et locatif intermédiaire	767
* Logements locatifs sociaux familiaux	1 877
* Logements sociaux spécifiques	155
* Logements spécifiques privés	506
* Objectif Intermédition locative	230
Dont logements non-territorialisés	**956**
* A déterminer	369
* dont LLS	587

Saint-Quentin-en-Yvelines
Synthèse des projets de logements inscrits au PLH 2018-2023

Répartition globale des opérations par période du PLH			
Début (2018-2019)	Milieu (2020-2021)	Fin (2022-2023	Non défini, diffus et non territorialisés
29 %	23%	23%	25%

Atteinte de l'objectif global du SRHH	Atteinte de l'objectif LLS du SRHH
99 %	99 %

Commune	Type de foncier (public/ privé)	**Volume total de logements fléchés**	Dont volume en Accession libre	Dont volume en Logements spécifiques privés	Dont volume en Accession aidée*	Dont volume de Logements locatifs intermé-diaires	Dont volume de LLS familiaux	Dont volume de LLS spécifiques	Objectifs non-territorialisés **		**Total**	Taux SRU estimé au 1/01/2017 (Source : DDT 78)	Taux SRU estimé au 1/01/2024" (Source : SQY)
									A déter-miner	LLS			
Les Clayes-sous-Bois	28% / 72%	**678**	307	89	36	0	166	80	34	60	**772**	23,99%	26,52%
Coignières	75% / 25%	**80**	59	0	21	0	0	0	16	6	**102**	38,15%	50,10% ‴
Elancourt	86% / 14%	**865**	700	100	41	0	24	0	10	150	**1 025**	26,18%	25,73%
Guyancourt	48% / 52%	**684**	283	149	142	0	110	0	70	70	**824**	52,88%	51,12%
Magny-les-Hameaux	51% / 49%	**419**	274	0	30	0	105	0	29***	25***	**473**	35,39%	35,20%
Maurepas	30% / 70%	**801**	287	90	0	143	206	75	20	35	**856**	17,71%	21,06%
Montigny-le-Bretonneux	60% / 40%	**553**	405	0	49	20	79	0	48***	55***	**656**	26,49%	28,23%
Plaisir	1% / 99%	**823**	515	78	90	0	140	0	65	65	**953**	26,55%	27,45%
Trappes	87% / 13%	**2 279**	1 789	0	45	0	445	0	39	35	**2 353**	61,74%	54,88%
La Verrière	95% / 5%	**449**	325	0	49	0	75	0	18	6	**473**	79,10%	69,65%
Villepreux	18% / 82%	**676**	466	0	0	0	210	0	10***	40***	**726**	17,82%	21,12%
Voisins-le-Bretonneux	74% / 26%	**859**	441	0	71	30	317	0	10***	40***	**909**	16,33%	22,30%
Total	**51% / 49%**	**9 166**	**5 851**	**506**	**574**	**193**	**1 877**	**155**	**369**	**587**	**10 122**	**34,09%**	**34,55%**

** «Prêt Social Location-Accession» ou Accession aidée à prix encadrés (TVA 5,5%)*
*** Calcul théorique défini selon la méthode décrite dans le document d'orientations*
**** Les communes ne s'engagent pas sur cet objectif supplémentaire mais en prennent acte*
" Taux SRU estimé selon loi en vigueur au 1er janvier 2019 (PSLA et intermédation locative inclus), sur la base des PC autorisés et non des livraisons
‴ Forte augmentation du taux SRU s'expliquant par la transformation d'un foyer de travailleurs migrants de 300 places en résidence sociale de 300 places (soit 200 logements en plus comptabilisés au titre du SRU)

Saint-Quentin-en-Yvelines
Un PLH 2018-2023 de SQY respectant les obligations du SRHH

Synthèse PLH SQY 2018-2023	SRHH	PLH SQY 2018-2023	Atteinte de l'objectif
Objectifs théoriques de production de logements	10 200	10 122	99%
dont LLS fléchés	2 844	2 032	72%
dont LLS fléchés + non territorialisés + intermédiation locative	2 844	2 849	100%

Focus sur les communes soumises aux obligations SRU	Objectif SRU DDT pour le PLH (référence triennale 2017-2019 annualisé sur 6 ans)	LLS fléchés + non territorialisés	LLS en Intermédiation locative	Total LLS 2018-2023	Taux SRU estimé au 1/01/2024 (SQY) *
Les Clayes-sous-Bois	47	306	45	351	26,52%
Maurepas	383	316	75	391	21,06%
Villepreux	194	250	0	250	21,12%
Voisins-le-Bretonneux	274	357	40	397	22,30%

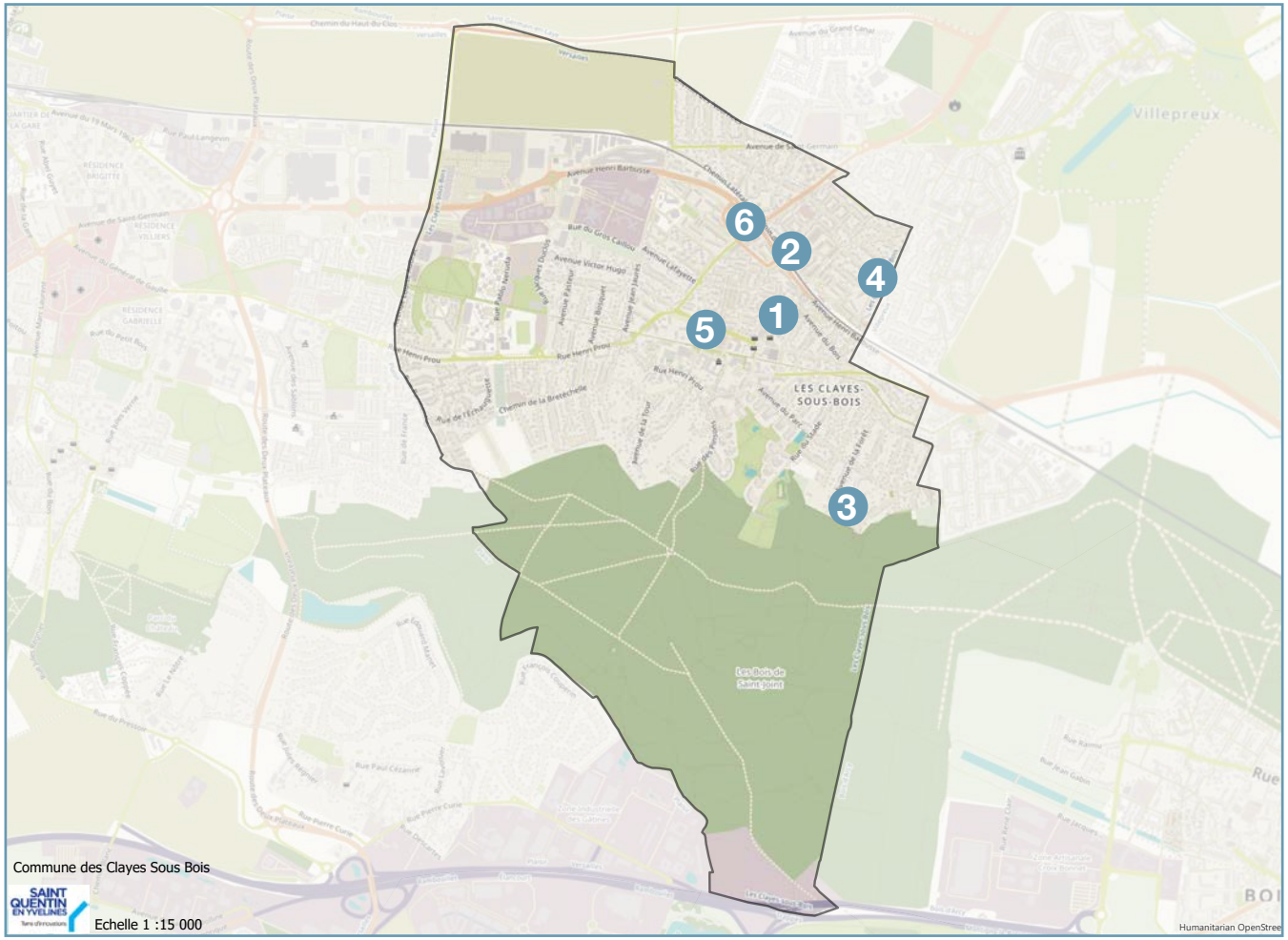
Projections triennales 2017 - 2025 pour SQY au 1/01/2017 (Source : DDT Yvelines)	Objectif SRU DDT pour le PLH (référence triennale 2017-2019 annualisé sur les 6 années du PLH)	*Obligation triennale 2017 - 2019*	*Obligation triennale 2020 - 2022 (50 % du nombre de logements manquants)*	*Obligation triennale 2023 - 2025 (100% du nombre de logements manquants)*
Les Clayes-sous-Bois	47	*23*	*36*	*72*
Maurepas	383	*191*	*295*	*590*
Villepreux	194	*97*	*148*	*296*
Voisins-le-Bretonneux	274	*137*	*193*	*385*

SAINT QUENTIN EN YVELINES
Terre d'innovations

Fiche territoriale
LES CLAYES-SOUS-BOIS



Localisation des projets inscrits dans le PLH 2018-2023



Contexte communal	
Nombre d'habitants en 2015 (Source : INSEE)	**17 645**
Nombre de résidences principales au 1/01/2017 (Source : DGI)	7 223
Poids de la commune dans le parc de logements de SQY (Source : INSEE)	8 %
Taux SRU au 1/01/2017 (Source : DDT 78)	23,99 %

Répartition du parc de logements en 2015 (Source : Filocom 2015)

Propriétaires occupants	Logements sociaux	Locatif privé	Autre	Total
4 590	1 603	882	61	**7 136**
64 %	22 %	12 %	1 %	**100 %**

Bilan 2012-2017 (hors PLH 2, Source : Sitadel 2)	
Nombre de logements autorisés 2012-2017	254
soit en moyenne/an	42

Répartition globale des projets de logements (hors non-territorialisés)	
Nombre de logements prévus sur la période	**678**
* dont Accession libre	307
* dont Accession aidée et locatif intermédiaire	36
* dont Logements locatifs sociaux familiaux	166
* dont Logements sociaux spécifiques	80
* dont Logements spécifiques privés	89
* Objectif Intermédition locative	45
Part des opérations réalisées sur un foncier public :	**28 %**
Part des opérations réalisées sur un foncier privé :	**72 %**

Les Clayes-sous-Bois
Liste des projets de logements inscrits au PLH 2018-2023

Numéro de référence géolocalisation	Identifiant de l'opération	Type de foncier	Volume de logements identifiés	Année d'autorisation du PC	Dont volume en accession libre	Dont volume de PSLA*	Dont volume de LLI **	Dont volume total de LLS	Dont PLAI	Dont PLUS	Dont PLS	Logements spécifiques	
												Social	Privé
1	OGIC - Sente Desnos	Privé	100		70			30	30 %	40 %	30 %		
2	Rue Duclot - Jaurès	Privé	12					12	30 %	40 %	30 %		
3	AAMR - Avenue de la Forêt	Privé	47		27			20	30 %	40 %	30 %		
4	Les Résidences - Rue Nouveau Cottage	Bailleur	52			26		26	30 %	40 %	30 %		
5	Résidétudes (dont résidences services séniors)	Commune	112					23	30 %	40 %	30 %		89
6	Résidence jeunes/étudiants - Projet Gare	Commune	80									80	
Privé diffus		Privé diffus	275		210	10		55	30 %	40 %	30 %		
Total			**678**		**307**	**36**		**166**				**80**	**89**
Objectif non-territorialisé			*94*					*60*	*30 %*	*40 %*	*30 %*		
Objectif intermédiation locative	Le dispositif d'intermédiation locative ne crée pas de nouveaux logements mais capte des logements du parc privé pour les conventionner en logements sociaux A ce titre, ils ne seront pas comptabilisés au titre de l'objectif global du SRHH mais le seront pour l'objectif de création de logements sociaux au titre des objectifs SRU							45	Pas de répartion connue à ce jour				

** Accession aidée à prix encadrés «Prêt Social Location-Accession» ** Logements Locatifs Intermédiaires*

Contexte

La part des petits ménages augmente au détriment de la part des familles avec enfants, qui ne représente plus que 44 % des ménages. Or la commune compte 64 % de T4 et plus. De fait, de nombreux logements sont sous-occupés, et la commune doit produire du logement neuf pour maintenir ou augmenter sa population. A noter qu'en 2018, la commune fait l'objet d'un arrêté de carence pris par le préfet de département.

Objectifs

La commune souhaite diversifier son parc de logements, de façon à répondre aux besoins de sa population, notamment en favorisant le renouvellement de la population au sein des grands logements en proposant une offre de logements adaptée à destination des personnes âgées. La production de logements à venir est orientée de sorte à prendre en compte les objectifs de la triennale 2017-2019, mais aussi afin d'anticiper un décrochage ultérieur lié à la production dans le tissu urbain diffus de petites opérations de logements privatifs en accession.

Conditions

Une procédure de modification du PLU sera nécessaire à la mise en œuvre du projet de Résidences Services Séniors (projet 5), situé sur un terrain actuellement dédié aux équipements publics. Les projets de logements sont conditionnés à l'augmentation des capacités de la station d'épuration et le financement d'une partie de ces travaux par ces projets. De plus, ces projets devront avoir l'obligation de collecter les eaux dans des réseaux séparatifs (eaux usées et pluviales) en domaine privé et jusqu'en limite de propriété.

Perspectives

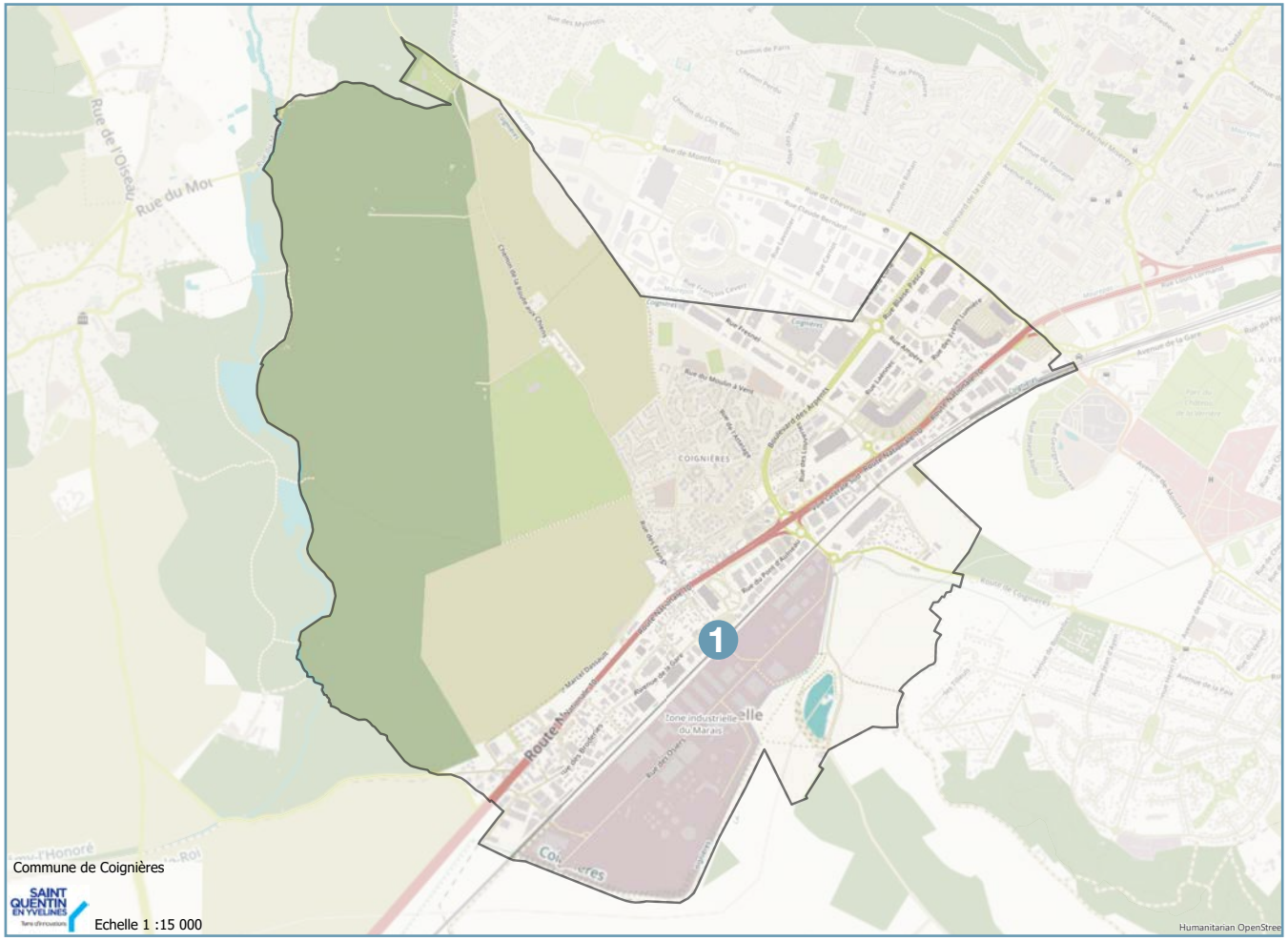
À long terme, l'aménagement du secteur du Gros Cailloux pourra apporter de nouvelles réponses aux besoins en matière de logement (potentiel de minimum 200 logements)

SAINT QUENTIN EN YVELINES
Terre d'innovations

Fiche territoriale
COIGNIÈRES



Localisation des projets inscrits dans le PLH 2018-2023



Contexte communal	
Nombre d'habitants en 2015 (Source INSEE)	**4 350**
Nombre de résidences principales au 1/01/2017 (Source DGI)	1 473
Poids de la commune dans le parc de logements de SQY (Source : INSEE)	2 %
Taux SRU au 1/01/2017 (Source : DDT 78)	38,15 %

Répartition du parc de logements en 2015 (Source : Filocom 2015)

Propriétaires occupants	Logements sociaux	Locatif privé	Autre	Total
769	373	238	87	**1 467**
52 %	25 %	16 %	6 %	**100 %**

Bilan 2012-2017 (hors PLH 2, Source : Sitadel 2)	
Nombre de logements autorisés 2012-2017	123
soit en moyenne/an	21

Répartition globale des projets de logements (hors non-territorialisés)	
Nombre de logements prévus sur la période	**80**
* dont Accession libre	59
* dont Accession aidée et locatif intermédiaire	21
* dont Logements locatifs sociaux familiaux	0
* dont Logements sociaux spécifiques	0
* dont Logements spécifiques privés	0
* Objectif Intermédition locative	-
Part des opérations réalisées sur un foncier public :	**75 %**
Part des opérations réalisées sur un foncier privé :	**25 %**

Coignières
Liste des projets de logements inscrits au PLH 2018-2023 (Version envoyée le 19/10/2018 sans retour de la commune)

Numéro de référence géolocalisation	Identifiant de l'opération	Type de foncier	Volume de logements identifiés	Année d'autorisation du PC	Dont volume en accession libre	Dont volume de PSLA*	Dont volume de LLI**	Dont volume total de LLS	Dont PLAI	Dont PLUS	Dont PLS	Logements spécifiques	
												Social	Privé
1	Renouvellement urbain divers	Privé/Public	60	2022	39	21							
Privé diffus		Privé/Public	20		20								
Total			**80**		**59**	**21**							
Objectif non-territorialisé			22					6	*Pas de répartion connue à ce jour*				
Objectif intermédiation locative	Pas d'objectif souhaité par la ville												

** Accession aidée à prix encadrés «Prêt Social Location-Accession» ** Logements Locatifs Intermédiaires*

Contexte

La dynamique démographique communale est actuellement déficitaire.
La part des petits ménages augmente au détriment de la part des familles avec enfants, qui ne représente plus que 50 % des ménages. Or la commune compte 68 % de T4 et plus. De fait, de nombreux logements sont sous-occupés, et la commune devra produire du logement neuf pour maintenir ou augmenter sa population.

Objectifs

La commune souhaite diversifier son parc de logements, de façon à répondre aux besoins de sa population, notamment en favorisant le renouvellement de la population au sein des grands logements.
Le taux de logements sociaux sera proche des 50 % pendant la durée du PLHi suite à la transformation du foyer ADEF, ajoutant 200 logements au parc SRU de la commune au 1er janvier 2018.L'objectif est donc de produire des logements en Accession ou Intermédiaires.

Conditions

Le développement communal est conditionné par :

- l'approbation du projet de PLU, nécessaire à la sortie des opérations
- la réalisation d'études préalables sur le quartier Gare incluant un volet concertation,
- une amélioration des conditions de circulations (aménagement du carrefour de la Malmedonne, aménagements de la RN 10 et prolongement de la ligne de RER C à long terme).

Perspectives

Le projet de renouvellement urbain devrait contribuer fortement à atteindre l'objectif fixé par le PADD du projet de PLU en cours d'élaboration (horizon 2033 : 400 à 500 nouveaux logements).

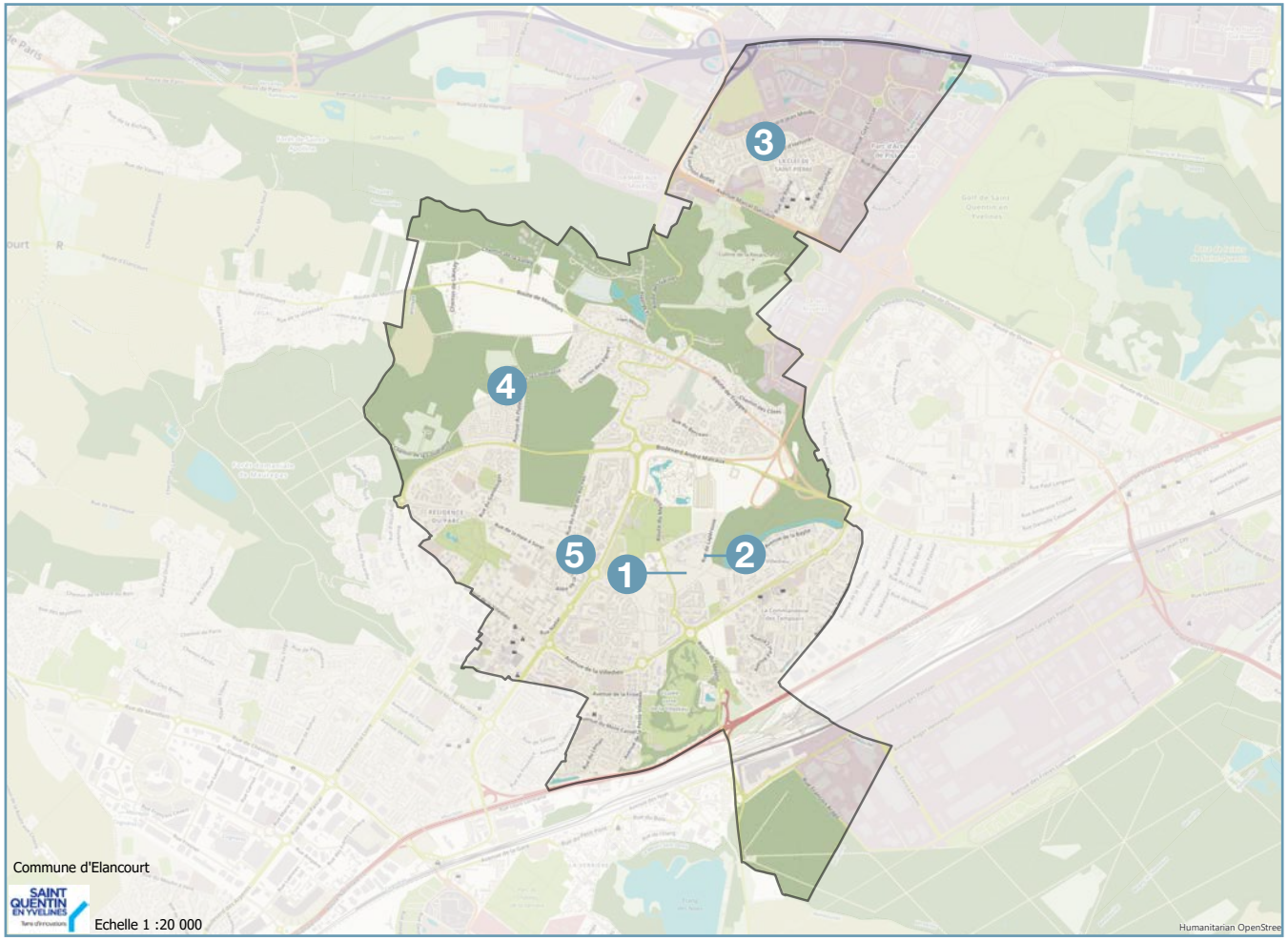
Le projet 1 figurant au PLHi constitue une première opération de ce projet d'ensemble.

SAINT QUENTIN EN YVELINES
Terre d'innovations

Fiche territoriale
ÉLANCOURT



Localisation des projets inscrits dans le PLH 2018-2023



Contexte communal	
Nombre d'habitants en 2015 (Source : INSEE)	25 504
Nombre de résidences principales au 1/01/2017 (Source : DGI)	10 688
Poids de la commune dans le parc de logements de SQY (Source : INSEE)	12 %
Taux SRU au 1/01/2017 (Source : DDT 78)	26,18 %

Répartition du parc de logements en 2015 (Source : Filocom 2015)				
Propriétaires occupants	Logements sociaux	Locatif privé	Autre	Total
6484	2522	1270	104	10 380
62 %	24 %	12 %	1 %	100 %

Bilan 2012-2017 - PLH 2	
Nombre de logements autorisés 2012-2017	857
Total envisagé PLH 2012-2017	1 174
Taux de réalisation de l'objectif envisagé	73 %
* dont spécifique LLS	290
* dont logements sociaux familiaux	59
* dont accession aidée	95
* dont accession libre	413

Répartition globale des projets de logements (hors non-territorialisés)	
Nombre de logements prévus sur la période	**865**
* dont Accession libre	700
* dont Accession aidée et locatif intermédiaire	41
* dont Logements locatifs sociaux familiaux	24
* dont Logements sociaux spécifiques	0
* dont Logements spécifiques privés	100
* Objectif Intermédition locative	40
Part des opérations réalisées sur un foncier public :	**86 %**
Part des opérations réalisées sur un foncier privé :	**14 %**

Élancourt
Liste des projets de logements inscrits au PLH 2018-2023

Numéro de référence géolocalisation	Identifiant de l'opération	Type de foncier	Volume de logements identifiés	Année d'autorisation du PC	Dont volume en accession libre	Dont volume de PSLA*	Dont volume de LLI**	Dont volume total de LLS	Dont PLAI	Dont PLUS	Dont PLS	Logements spécifiques	
												Social	Privé
1	ZAC des Réaux - A/B	SQY	65	2018		41		24	7	9	8		
2	ZAC des Réaux - Lot D	SQY	15	2019-2020	15								
3	ZAC Clé Saint Pierre Lot 1, 3 et 13	SQY	124	2019 - 2020	124								
4	Stade Paul Nicolas	Commune	46	2018 - 2019	46								
5	IV Arbres élargi (dont une résidence service séniors)	SQY	540	2023	440								100
Privé diffus		Privé diffus	75		75								
Total			**865**		**700**	**41**		**24**					**100**
Objectif non-territorialisé			*160*					*150*	*Pas de répartion connue à ce jour*				
Objectif intermédiation locative	Le dispositif d'intermédiation locative ne crée pas de nouveaux logements mais capte des logements du parc privé pour les conventionner en logements sociaux A ce titre, ils ne seront pas comptabilisés au titre de l'objectif global du SRHH mais le seront pour l'objectif de création de logements sociaux au titre des objectifs SRU							40	Pas de répartion connue à ce jour				

** Accession aidée à prix encadrés «Prêt Social Location-Accession» ** Logements Locatifs Intermédiaires*

Contexte

La dynamique démographique communale est actuellement déficitaire.
La part des petits ménages augmente au détriment de la part des familles avec enfants, qui ne représente plus que 44 % des ménages. Or la commune compte 54 % de T4 et plus. De fait, de nombreux logements sont sous-occupés, et la commune doit produire du logement neuf pour maintenir ou augmenter sa population.

Objectifs

La commune souhaite diversifier son parc de logements en renforçant notamment son offre de logements de taille moyenne, ainsi que l'offre de logements à destination des personnes âgées.
Le taux de logements sociaux sera stabilisé autour de 25 % pendant la durée du PLHi, et l'objectif prioritaire est de produire des logements en Accession ou Intermédiaires.

Conditions

Plusieurs conditions sont nécessaires à la sortie de ses opérations de logements prévues au PLHi :

- Travaux de sécurisation sur le secteur IV Arbres élargi,
- Enfouissement préalable des lignes à haute tension situées sur le secteur des « IV Arbres élargi », relocalisation préalable de certains établissements (Centre Technique Communautaire annexe, entreprises) avant la sortie de ces opérations de logement (Projet 5).

Plus globalement, la réalisation en fonction des beosins, d'aménagements sécurisés favorisant les mobilités alternatives à l'automobile, dans le cadre des projets portés par SQY, seront nécessaires.

Perspectives

Le développement du secteur élargi des IV Arbres, inscrit initialement dans le PLH 2, devrait permettre à long terme la réalisation de 800 nouveaux logements. Le programme « IV arbres élargi » figurant au PLHi représente les 2 premières tranches de ce projet d'ensemble.

SAINT QUENTIN EN YVELINES
Terre d'innovations

Fiche territoriale
GUYANCOURT



Localisation des projets inscrits dans le PLH 2018-2023



Contexte communal	
Nombre d'habitants en 2015 (Source : INSEE)	**27801**
Nombre de résidences principales au 1/01/2017 (Source : DGI)	11310
Poids de la commune dans le parc de logements de SQY (Source : INSEE)	13 %
Taux SRU au 1/01/2017 (Source : DDT 78)	52,88 %

Répartition du parc de logements en 2015 (Source : Filocom 2015)				
Propriétaires occupants	Logements sociaux	Locatif privé	Autre	**Total**
4053	5123	1112	103	**10391**
39 %	49 %	11 %	1 %	**100 %**

Bilan 2012-2017 - PLH 2	
Nombre de logements autorisés 2012-2017	1 090
Total envisagé PLH 2012-2017	755
Taux de réalisation de l'objectif envisagé	144 %
* dont spécifique LLS	147
* dont logements sociaux familiaux	381
* dont accession aidée	101
* dont accession libre	461

Répartition globale des projets de logements (hors non-territorialisés)	
Nombre de logements prévus sur la période	**684**
* dont Accession libre	283
* dont Accession aidée et locatif intermédiaire	142
* dont Logements locatifs sociaux familiaux	110
* dont Logements sociaux spécifiques	-
* dont Logements spécifiques privés	149
* Objectif Intermédition locative	-
Part des opérations réalisées sur un foncier public :	**48 %**
Part des opérations réalisées sur un foncier privé :	**52 %**

Guyancourt
Liste des projets de logements inscrits au PLH 2018-2023

Numéro de référence géolocalisation	Identifiant de l'opération	Type de foncier	Volume de logements identifiés	Année d'autorisation du PC	Dont volume en accession libre	Dont volume en accession aidée*	Dont volume de LLI**	Dont volume total de LLS	Dont PLAI	Dont PLUS	Dont PLS	Logements spécifiques	
												Social	Privé
1	Dampierre rigole	Commune	63	2018		63***							
2	Guyancourt II - Frères Perret	SQY	40	2019		40							
3	Villaroy Lot C03	ZAC de Villaroy	49	2019	49								
4	Route de Troux	Privé	74	2018	49			25	Pas de répartion connue à ce jour				
5	Route de Troux - résidence étudiante privée	Privé	149	2018									149
6	Villaroy Lot A16	ZAC de Villaroy	109	2019		39		70		50	20		
7	Villaroy Europe Lot E08	ZAC de Villaroy	30	2019	30								
8	La Minière	Privé	46	2019	46								
9	Villaroy Lot A18	SQY	38	2020	38								
10	Dampierre Croizat Maisons	SQY	11	2019	11								
Privé diffus		Privé diffus	75		60			15	Pas de répartion connue à ce jour				
Total			**684**		**283**	**142**		**110**					**149**
Objectif non-territorialisé			*140*					*70*	*Pas de répartion connue à ce jour*				
Objectif intermédiation locative	Pas d'objectif souhaité par la ville												

** «Prêt Social Location-Accession» ** Logements Locatifs Intermédiaires - *** Accession aidée à prix encadrés (TVA 5,5%)*

Contexte

La dynamique démographique communale est actuellement déficitaire. La part des ménages d'une personne atteint 30 % en 2015, alors que les studios et le T2 ne représentent que 23 % des Résidences Principales. De fait, de nombreux logements sont sous-occupés, et la commune doit produire du logement neuf pour maintenir ou augmenter sa population.

Objectifs

La commune souhaite diversifier son parc de logements en renforçant notamment son offre de petits et moyens logements, et préserver l'équilibre existant en terme de produits (50 % environ de logement locatif social).
La commune souhaite produire du logement en réponse aux besoins des salariés, notamment des groupes Bouygues et Renault, qui renforcent leurs effectifs dans les années à venir.

Conditions

Certaines opérations sont conditionnées par :

- L'adaptation de l'offre d'équipement scolaire et petite enfance,
- La relocalisation d'un centre technique municipal.

Perspectives

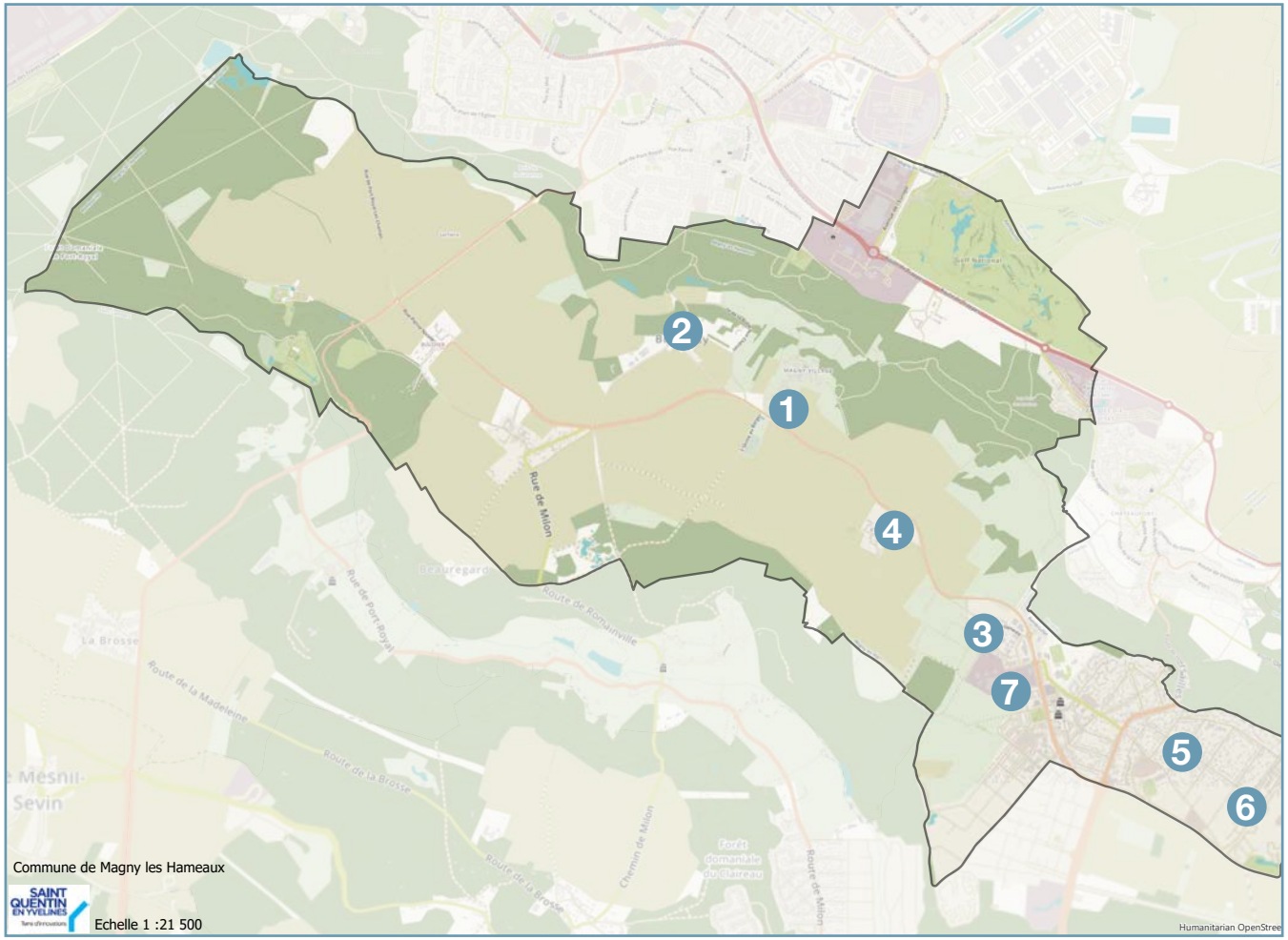
L'arrivée potentielle de la Ligne 18 du Grand Paris à Guyancourt Est à horizon 2030 permettra l'aménagement de l'ancien site Thalès, qui devraient accueillir à minima 1 300 logements.

SAINT QUENTIN EN YVELINES
Terre d'innovations

Fiche territoriale
MAGNY-LES-HAMEAUX



Localisation des projets inscrits dans le PLH 2018-2023



Contexte communal	
Nombre d'habitants en 2015 (Source : INSEE)	**9197**
Nombre de résidences principales au 1/01/2017 (DGI)	3402
Poids de la commune dans le parc de logements de SQY (Source : INSEE)	4 %
Taux SRU au 1/01/2017 (Source : DDT 78)	35,39 %

Répartition du parc de logements en 2015 (Source : Filocom 2015)

Propriétaires occupants	Logements sociaux	Locatif privé	Autre	Total
42037	1028	228	50	**3 343**
61 %	31 %	7 %	1 %	**100 %**

Bilan 2012-2017 - PLH 2	
Nombre de logements autorisés 2012-2017	306
Total envisagé PLH 2012-2017	405
Taux de réalisation de l'objectif envisagé	76 %
* dont spécifique LLS	0
* dont logements sociaux familiaux	127
* dont accession aidée	64
* dont accession libre	115

Répartition globale des projets de logements (hors non-territorialisés)	
Nombre de logements prévus sur la période	**419**
* dont Accession libre	274
* dont Accession aidée et locatif intermédiaire	30
* dont Logements locatifs sociaux familiaux	105
* dont Logements sociaux spécifiques	0
* dont Logements spécifiques privés	0
* Objectif Intermédition locative	-
Part des opérations réalisées sur un foncier public :	**30 %**
Part des opérations réalisées sur un foncier privé :	**70 %**

Magny-les-Hameaux
Liste des projets de logements inscrits au PLH 2018-2023

Numéro de référence géolocalisation	Identifiant de l'opération	Type de foncier	Volume de logements identifiés	Année d'autorisation du PC	Dont volume en accession libre	Dont volume de PSLA*	Dont volume de LLI**	Dont volume total de LLS	Dont PLAI	Dont PLUS	Dont PLS	Logements spécifiques	
												Social	Privé
1	Terrain INRA Village	Privé	36	2019	17			19	Pas de répartion connue à ce jour				
2	Terrain INRA Brouessy	Privé	27	2019	12			15	Pas de répartion connue à ce jour				
3	Ferme de Castilla	SQY	44	2022 - 2023	27			17	Pas de répartion connue à ce jour				
4	Terrain Villeneuve	SQY	36	-	24			12	Pas de répartion connue à ce jour				
5	Terrain Médiathèque Ex cap-ados	SQY	36	2019 - 2020	24			12	Pas de répartion connue à ce jour				
6	Terrain École Jammes (la commune réfléchit à un projet de béguinage pour séniors)	SQY	10	2019 - 2020	*10 (répartition non actée à ce jour)*				-	-	-		
7	Création d'un éco hameau	SQY	90	2022-2023	30	30		30	Pas de répartion connue à ce jour				
8	Potentiel de reconversion des hameaux	Privé	20	Inconnu	20								
Privé diffus		Privé diffus	120		120								
Total			**419**		**274**	**30**		**105**					
Objectif non-territorialisé			*54***					*25***	*Pas de répartion connue à ce jour*				
Objectif intermédiation locative	Pas d'objectif souhaité par la ville												

** Accession aidée à prix encadrés «Prêt Social Location-Accession» ** Logements Locatifs Intermédiaires - *** La commune ne s'engage pas sur cet objectif supplémentaire mais en prend acte*

Contexte

La dynamique démographique communale est actuellement légèrement positive.

La part des petits ménages augmente au détriment de la part des familles avec enfants, qui ne représente plus que 53 % des ménages.
Or, la commune compte 78 % de T4 et plus. De fait, de nombreux logements sont sous-occupés, et la commune doit produire du logement neuf pour maintenir ou augmenter sa population.

Objectifs

La commune souhaite diversifier son parc de logements en renforçant notamment son offre de petits et moyens logements, ainsi que l'offre de logements à destination des personnes âgées.
La commune souhaite proposer une diversité de produits afin d'apporter une réponse adaptée à chaque étape du parcours résidentiels.

La commune souhaite que sur le foncier public, 33% de logements sociaux soient crées au minimum par opération.

Conditions

- La recherche d'un équilibre des bilans d'aménagement sur le foncier de l'agglomération (Projets 3 à 7),
- Le déplacement de certains équipements (Médiathèque sur le projet 5),
- Une diminution des nuisances aériennes pour le projet 7 (proximité de l'aérodrome de Toussus-le-Noble),
- Un développement des modes de circulation douce, notamment par le département,
- Une adaptation de l'offre de transports en commun,
- La mise en place d'une concertation avec les riverains et d'une co-élaboration

Perspectives

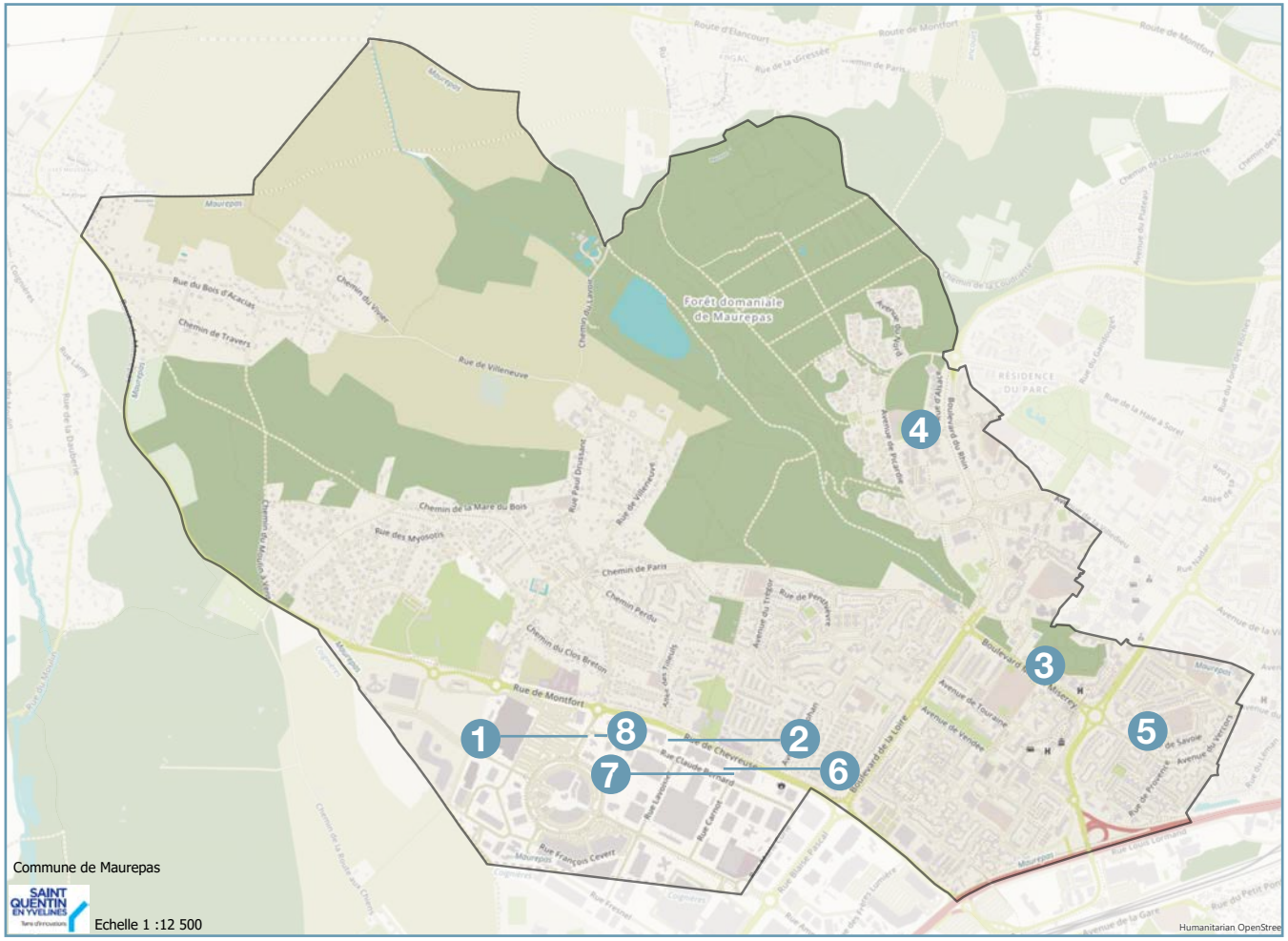
Le programme inscrit au PLHi au titre de l'éco-hameau constitue la première tranche d'une opération d'aménagement d'ensemble respectant ces axes :
- intergénérationnelle
- mixité fonctionnelle
- ruissellement des eaux
- amélioration des mobilités par SQY et la Région Ile-de-France notamment

SAINT QUENTIN EN YVELINES
Terre d'innovations

Fiche territoriale
MAUREPAS



Localisation des projets inscrits dans le PLH 2018-2023



Contexte communal	
Nombre d'habitants en 2015 (Source : INSEE)	**18840**
Nombre de résidences principales au 1/01/2017 (Source : DGI)	8096
Poids de la commune dans le parc de logements de SQY (Source : INSEE)	9 %
Taux SRU au 1/01/2017 (Source : DDT 78)	17,71 %

Répartition du parc de logements en 2015 (Source : Filocom 2015)				
Propriétaires occupants	Logements sociaux	Locatif privé	Autre	**Total**
5 182	1 040	1 537	96	**7855**
66 %	13 %	20 %	1 %	**100 %**

Bilan 2012-2017 (hors PLH 2, Source : Sitadel 2)	
Nombre de logements autorisés 2012-2017	944
soit en moyenne/an	157

Répartition globale des projets de logements (hors non-territorialisés)	
Nombre de logements prévus sur la période	**801**
* dont Accession libre	287
* dont Accession aidée et locatif intermédiaire	143
* dont Logements locatifs sociaux familiaux	206
* dont Logements sociaux spécifiques	75
* dont Logements spécifiques privés	90
* Objectif Intermédition locative	75
Part des opérations réalisées sur un foncier public :	**51 %**
Part des opérations réalisées sur un foncier privé :	**49 %**

Maurepas
Liste des projets de logements inscrits au PLH 2018-2023

Numéro de référence géolocalisation	Identifiant de l'opération	Type de foncier	Volume de logements identifiés	Année d'autorisation du PC	Dont volume en accession libre	Dont volume de PSLA *	Dont volume de LLI **	Dont volume total de LLS	Dont PLAI	Dont PLUS	Dont PLS	Logements spécifiques	
												Social	Privé
1	Rue Claude Bernard - Emplacement réservé Nouvelle structure d'hébergement social et/ou Extension du foyer ANTIN	SQY / Commune	45	2020					30 %	40 %	30 %	45	
2	Rue Claude Bernard - RD 13 Phase 2	Privé / Commune	125	2021 - 2022	56		25	44	30 %	40 %	30 %		
3	Résidence service seniors - ancienne crèche des Hauts Bouleaux	Public	90	2020									90
4	Résidence Coudrays	Public	26	2019	26								
5	Maisons de ville Agiot	Public	12	2020			12						
6	Elgea	Privé	225	2019	90		45	90	30 %	40 %	30 %		
7	Alltricks	Privé	148	2018	35		61	52	30 %	50 %	20 %		
8	Réflexion - Résidence Accueil (ER rue Claude Bernard : n°1)	SQY / Commune	30	2021 - 2022								30	
Privé diffus		Privé diffus	100		80			20	30 %	40 %	30 %		
Total			**801**		**287**		**143**	**206**				**75**	**90**
Objectif non-territorialisé			*55*					*35*	*30 %*	*40 %*	*30 %*		
Objectif intermédiation locative	Le dispositif d'intermédiation locative ne crée pas de nouveaux logements mais capte des logements du parc privé pour les conventionner en logements sociaux A ce titre, ils ne seront pas comptabilisés au titre de l'objectif global du SRHH mais le seront pour l'objectif de création de logements sociaux au titre des objectifs SRU							75	Pas de répartion connue à ce jour				

** Accession aidée à prix encadrés «Prêt Social Location-Accession» ** Logements Locatifs Intermédiaires*

Contexte

La dynamique démographique communale est actuellement légèrement positive.
La part des petits ménages augmente fortement au détriment de la part des familles avec enfants, qui ne représente plus que 41 % des ménages.
Or la commune compte 59 % de T4 et plus.
De fait, de nombreux logements sont sous-occupés, et la commune doit produire du logement neuf pour maintenir ou augmenter sa population.

Objectifs

La commune souhaite diversifier son parc de logements en renforçant notamment son offre de petits et moyens logements, ainsi que l'offre de logements à destination des personnes âgées.
La commune souhaite proposer une diversité de produits afin d'apporter une réponse adaptée à chaque étape du parcours résidentiels.
La commune accueille un nombre de logements locatifs sociaux inférieur à 25 % : l'objectif pour la commune est de répondre aux obligations triennales de production de logements sociaux.

Conditions

Plusieurs projets sont conditionnés par :

- L'approbation de la révision du PLU en cours,
- Des déplacements d'équipements existants (centre technique municipal),
- La requalification de la RD 13 en boulevard urbain (inscrit à la convention-cadre PRIOR Yvelines),
- L'adaptation de l'offre en matière d'équipements scolaires : réhabilitation, extension voire construction neuve (inscrit à la convention-cadre PRIOR Yvelines).

Perspectives

Une part importante des programmes inscrit au PLHi est localisée aux abords de la RD 13, en frange de la Zone d'Activités PariWest. Dans le cadre de l'appel à projet « Repenser la périphérie commerciale », une étude sera lancée prochainement par Saint-Quentin-en-Yvelines sur le potentiel de renouvellement urbain du secteur, dans une logique de diversification des fonctions urbaines et de requalification des espaces publics.

SAINT QUENTIN EN YVELINES
Terre d'innovations

Fiche territoriale
MONTIGNY-LE-BRETONNEUX



Localisation des projets inscrits dans le PLH 2018-2023



Contexte communal	
Nombre d'habitants en 2015 (Source : INSEE)	**33 123**
Nombre de résidences principales au 1/01/2017 (Source : DGI)	13 992
Poids de la commune dans le parc de logements de SQY (Source : INSEE)	15 %
Taux SRU au 1/01/2017 (Source : DDT 78)	26,49 %

Répartition du parc de logements en 2015 (Source : Filocom 2015)				
Propriétaires occupants	Logements sociaux	Locatif privé	Autre	**Total**
7988	2813	2378	132	**13311**
60 %	21 %	18 %	1 %	**100 %**

Bilan 2012-2017 - PLH 2	
Nombre de logements autorisés 2012-2017	1 138
Total envisagé PLH 2012-2017	1 366
Taux de réalisation de l'objectif envisagé	83 %
* dont spécifique LLS	638
* dont logements sociaux familiaux	28
* dont accession aidée	28
* dont accession libre	444

Répartition globale des projets de logements (hors non-territorialisés)	
Nombre de logements prévus sur la période	**553**
* dont Accession libre	405
* dont Accession aidée et locatif intermédiaire	69
* dont Logements locatifs sociaux familiaux	79
* dont Logements sociaux spécifiques	0
* dont Logements spécifiques privés	0
* Objectif Intermédition locative	-
Part des opérations réalisées sur un foncier public :	**60 %**
Part des opérations réalisées sur un foncier privé :	**40 %**

Montigny-le-Bretonneux
Liste des projets de logements inscrits au PLH 2018-2023

Numéro de référence géolocalisation	Identifiant de l'opération	Type de foncier	Volume de logements identifiés	Année d'autorisation du PC	Dont volume en accession libre	Dont volume de PSLA*	Dont volume de LLI**	Dont volume total de LLS	Dont PLAI	Dont PLUS	Dont PLS	Logements spécifiques	
												Social	Privé
1	Projet Bergson Lot 1	Commune	34	2018				34	8	17	9		
2	Projet Bergson Lot 2	Commune	48	2018	48								
3	Projet Bergson Lot 3	Commune	20	2018		20							
4	Projet Bergson Lot 4	Commune	39	2018	39								
5	Projet Samain Lot 1	Commune	21	2019	21								
6	Projet Samain Lot 2	Commune	15	2019				15	Pas de répartion connue à ce jour				
7	Lot 10	SQY	29	2019	29								
8	Projet Passerelle 1	SQY	11	2019	11								
9	Projet Passerelle 2	SQY	20	2019	11	9***							
10	Projet Garnier	Privé	19	2018	19								
11	Club Le Village	Commune	66	2018	46	20							
12	Avenue du Manet	SQY	30	2020	30								
13	Les Près	SQY/OSICA	166	2020	116		20	30	Pas de répartion connue à ce jour				
Privé diffus		Privé diffus	35		35								
Total			**553**		**405**	**49**	**20**	**79**					
Objectif non-territorialisé			*103"*					*55"*	*Pas de répartion connue à ce jour*				
Objectif intermédiation locative	Pas d'objectif souhaité par la ville												

** Accession aidée à prix encadrés «Prêt Social Location-Accession» ** Logements Locatifs Intermédiaires *** Accession à prix maitrisée - " La commune ne s'engage pas sur cet objectif supplémentaire mais en prend acte*

Contexte

La dynamique démographique communale est actuellement légèrement déficitaire. La part des petits ménages augmente fortement au détriment de la part des familles avec enfants, qui ne représente plus que 46 % des ménages. Or la commune compte 54 % de T4 et plus. De fait, de nombreux logements sont sous-occupés, et la commune doit produire du logement neuf pour maintenir ou augmenter sa population. Cependant il s'agit probablement d'un effet cyclique.

Objectifs

La commune souhaite développer une offre mixte, notamment en taille de logements. La commune souhaite proposer une diversité de produits afin d'apporter une réponse adaptée à chaque étape du parcours résidentiels.
Le taux de logements sociaux sera stabilisé pendant la durée du PLHi.

Conditions

La faisabilité d'un projet porté par l'agglomération est conditionnée par une modification des règles du PLUi sur plusieurs projets. La mise en place d'une nouvelle convention d'équilibre habitat-emploi ne doit pas freiner la dynamique économique de la commune.

Perspectives

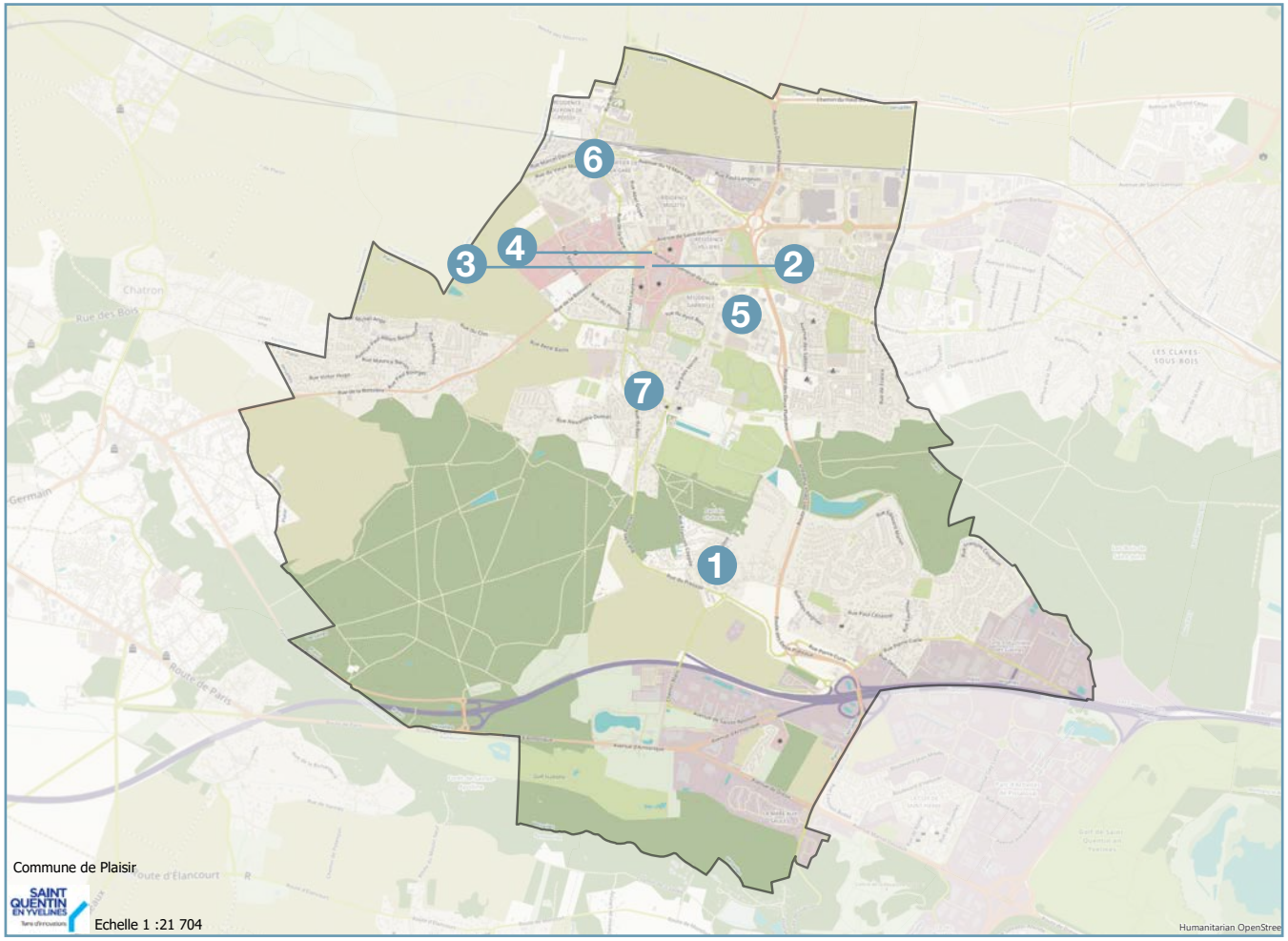
La mise en œuvre du projet Bergson permettra à long terme de repenser le pôle d'équipements et commerces de la Sourderie et de faire émerger un projet d'aménagement d'ensemble sur le secteur.
A noter qu'en 2018, 216 logements seront conventionnés en logements sociaux suite à une acquisition et permettront à la commune de stabiliser son taux SRU.

SAINT QUENTIN EN YVELINES
Terre d'innovations

Fiche territoriale
PLAISIR



Localisation des projets inscrits dans le PLH 2018-2023



Contexte communal	
Nombre d'habitants en 2015 (Source : INSEE)	**31 957**
Nombre de résidences principales au 1/01/2017 (Source : DGI)	12061
Poids de la commune dans le parc de logements de SQY (Source : INSEE)	14 %
Taux SRU au 1/01/2017 (DDT 78)	26,55 %

Répartition du parc de logements en 2015 (Source : Filocom 2015)

Propriétaires occupants	Logements sociaux	Locatif privé	Autre	Total
6752	3171	1873	106	**11902**
57 %	27 %	16 %	1 %	**100 %**

Bilan 2012-2017 (hors PLH 2, Source : Sitadel 2)	
Nombre de logements autorisés 2012-2017	1227
soit en moyenne/an	205

Répartition globale des projets de logements (hors non-territorialisés)	
Nombre de logements prévus sur la période	**823**
* dont Accession libre	500
* dont Accession aidée et locatif intermédiaire	90
* dont Logements locatifs sociaux familiaux	155
* dont Logements sociaux spécifiques	0
* dont Logements spécifiques privés	78
* Objectif Intermédition locative	35
Part des opérations réalisées sur un foncier public :	**1 %**
Part des opérations réalisées sur un foncier privé :	**99 %**

Plaisir
Liste des projets de logements inscrits au PLH 2018-2023

Numéro de référence géolocalisation	Identifiant de l'opération	Type de foncier	Volume de logements identifiés	Année d'autorisation du PC	Dont volume en accession libre	Dont volume de PSLA*	Dont volume de LLI**	Dont volume total de LLS	Dont PLAI	Dont PLUS	Dont PLS	Logements spécifiques	
												Social	Privé
1	Chemin de la Jarrie	Privé	85	2019	85								
2	Terrain de l'hôpital - Parcelle AK02	Privé	200	2020	100	40		60	Pas de répartion connue à ce jour				
3	Terrain de l'hôpital - RSS	Privé	78	2020									78
4	Terrain de l'hôpital - Maisons AK02	Commune	10		10								
5	Valibout	Bailleur/ Commune	100		50	50							
6	Rue de la Gare	Privé	200	2019	150			50	Pas de répartion connue à ce jour				
7	Étude centre bourg	Privé	100		70			30	Pas de répartion connue à ce jour				
Privé diffus		Privé diffus	50		50				Pas de répartion connue à ce jour				
Total			**823**		**515**	**90**		**140**				**0**	**78**
Objectif non-territorialisé			*130*					*65*	*Pas de répartion connue à ce jour*				
Objectif intermédiation locative	Le dispositif d'intermédiation locative ne crée pas de nouveaux logements mais capte des logements du parc privé pour les conventionner en logements sociaux A ce titre, ils ne seront pas comptabilisés au titre de l'objectif global du SRHH mais le seront pour l'objectif de création de logements sociaux au titre des objectifs SRU							30	Pas de répartion connue à ce jour				

** Accession aidée à prix encadrés «Prêt Social Location-Accession» ** Logements Locatifs Intermédiaires*

Contexte

La dynamique démographique communale est actuellement positive, du fait de sa production de logement neufs.
La part des petits ménages augmente cependant au détriment de la part des familles avec enfants, qui ne représente plus que 46 % des ménages. Or la commune compte 57 % de T4 et plus. De fait, de nombreux logements sont sous-occupés, et la commune doit produire du logement neuf pour maintenir ou augmenter sa population.

Objectifs

La commune souhaite diversifier son parc de logements en renforçant notamment son offre de petits et moyens logements.
La commune souhaite proposer une diversité de produits afin d'apporter une réponse adaptée à chaque étape du parcours résidentiels.
Le taux de logements sociaux sera stabilisé pendant la durée du PLHi.

Conditions

Une révision du PLU est à prévoir pour la sortie de certaines opérations, notamment sur celles situées sur les terrains de l'hôpital.
Le volume de logements en démolition / reconstruction dans le cadre du projet NPNRU du Valibout (Projet 5)sera redéfini ultérieurement, par le biais d'un avenant ou lors du bilan à mi-parcours.

Perspectives

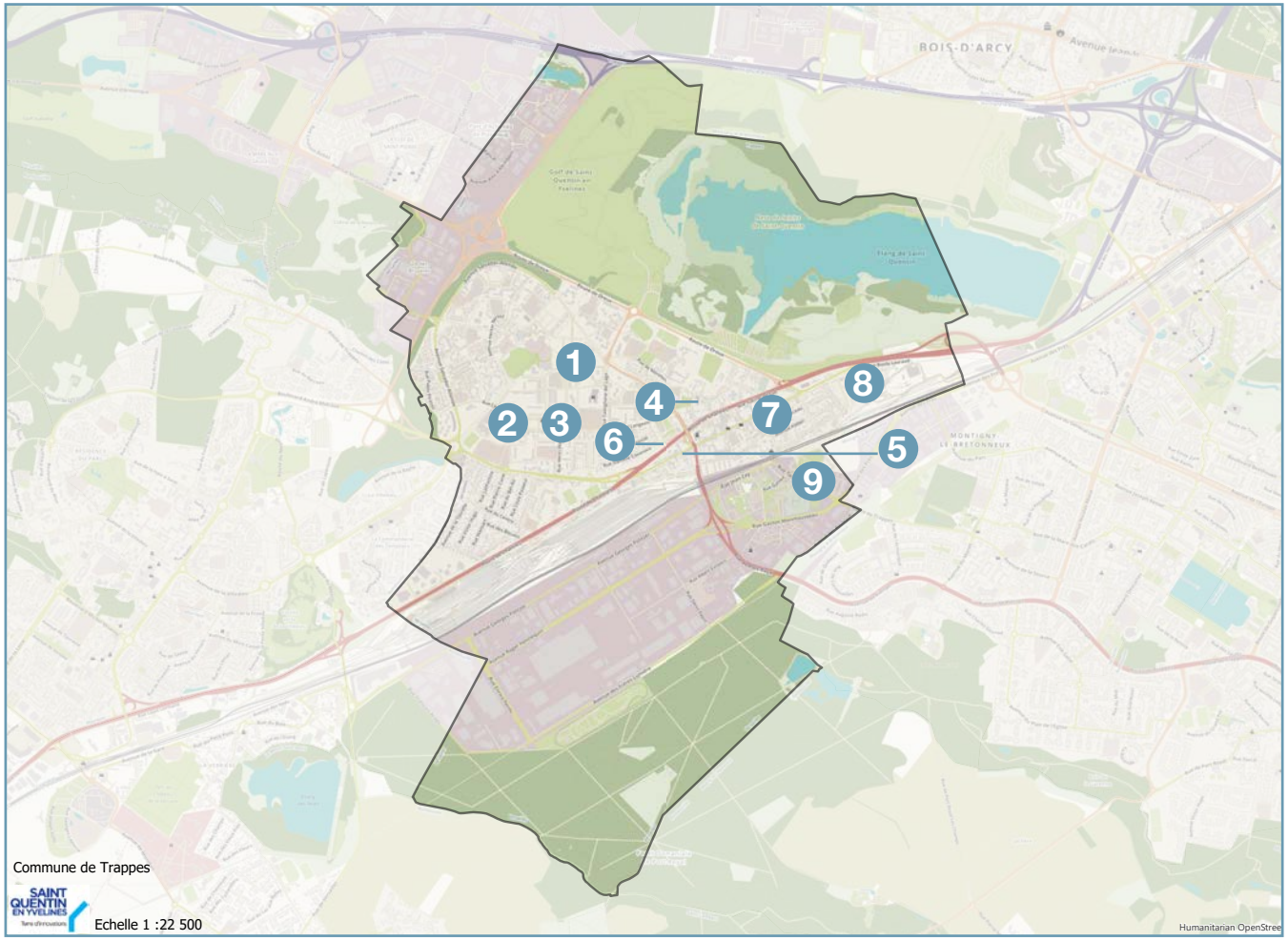
Des emprises foncières importantes dans le centre-ville (centres hospitaliers) seront libérées dans les années à venir. Le potentiel de renouvellement urbain de la commune à long terme est donc important.
Une étude sur le centre-bourg menée par Saint-Quentin-en-Yvelines à partir de 2019 permettra de définir les conditions d'aménagement d'une centralité élargie préalablement à la définition d'une programmation sur ces sites.

SAINT QUENTIN EN YVELINES
Terre d'innovations

Fiche territoriale
TRAPPES



Localisation des projets inscrits dans le PLH 2018-2023



Contexte communal	
Nombre d'habitants en 2015 (Source :INSEE)	**32246**
Nombre de résidences principales au 1/01/2017 (Source : DGI)	11417
Poids de la commune dans le parc de logements de SQY (Source : INSEE)	13 %
Taux SRU au 1/01/2017 (Source : DDT 78)	61,74 %

Répartition du parc de logements en 2015 (Source : Filocom 2015)				
Propriétaires occupants	Logements sociaux	Locatif privé	Autre	**Total**
3095	6563	1280	99	**11037**
28 %	59 %	12 %	1 %	**100 %**

Bilan 2012-2017 - PLH 2	
Nombre de logements autorisés 2012-2017	1 887
Total envisagé PLH 2012-2017	1 189
Taux de réalisation de l'objectif envisagé	159 %
* dont spécifique LLS	295
* dont logements sociaux familiaux	354
* dont accession aidée	210
* dont accession libre	1 028

Répartition globale des projets de logements (hors non-territorialisés)	
Nombre de logements prévus sur la période	**2279**
* dont Accession libre	1789
* dont Accession aidée et locatif intermédiaire	45
* dont Logements locatifs sociaux familiaux	445
* dont Logements sociaux spécifiques	0
* dont Logements spécifiques privés	0
* Objectif Intermédition locative	-
Part des opérations réalisées sur un foncier public :	**87 %**
Part des opérations réalisées sur un foncier privé :	**13 %**

Trappes
Liste des projets de logements inscrits au PLH 2018-2023

Numéro de référence géolocalisation	Identifiant de l'opération	Type de foncier	Volume de logements identifiés	Année d'autorisation du PC	Dont volume en accession libre	Dont volume de PSLA*	Dont volume de LLI**	Dont volume total de LLS	Dont PLAI	Dont PLUS	Dont PLS	Logements spécifiques	
												Social	Privé
1	ZAC Aérostat	ZAC	324	2019 - 2021	254			70	Pas de répartion connue à ce jour				
2	Lot A 1***	Public	45	2020	30			15	Pas de répartion connue à ce jour				
3	Bat A Commune ***	Public	160	2020	160								
4	Îlot Brossolette	Commune	200	2022	150			50	Pas de répartion connue à ce jour				
5	Îlot Cachin	Commune	100	2022	75			25	Pas de répartion connue à ce jour				
6	Lot Rousseau	Commune	300	2022	180	45		75	Pas de répartion connue à ce jour				
7	Entrée Paul Vaillant-Couturier	SQY	250	2020	250								
8	Secteur Boubas - Freyssinet	OIN	300	2022	225			75	Pas de répartion connue à ce jour				
9	Pôle Gare - Terrains Météo France	État	300	2021	225			75	Pas de répartion connue à ce jour				
Privé diffus		Privé diffus	300		240			60	Pas de répartion connue à ce jour				
Total			**2 279**		**1 789**	**45**		**445**					
Objectif non-territorialisé			*74*					*35*	*Pas de répartion connue à ce jour*				
Objectif intermédiation locative	Pas d'objectif souhaité par la ville												

** Accession aidée à prix encadrés «Prêt Social Location-Accession» ** Logements Locatifs Intermédiaires *** Projets situés en QPV*

Contexte

La dynamique démographique communale est actuellement positive.La part des petits ménages augmente peu, et la commune reste attractive pour les familles avec enfants (54 % des ménages). De fait, la tailles des ménages diminue peu.
A noter que le bilan de l'ANRU 1 sur la commune fait état de 6 opérations de démolition, représentant 618 logements et que le protocole de préfiguration du NPNRU a été signé fin 2017 afin d'encadrer la démolition anticipée de 492 logements sur le Square Camus.

Objectifs

La diversification de l'offre de logement sur la commune nécessite de diminuer la part élevée de logements locatifs sociaux. La commune souhaite produire des logements en Accession ou Intermédiaires, tout en poursuivant une part de production de logements locatifs sociaux de qualité dans une logique de renouvellement du parc. La commune souhaite diversifier son parc de logements en renforçant notamment son offre de petits et moyens logements, mais maintenir en parallèle une production de très grands logements à destination des familles nombreuses (16 % des familles).

Conditions

Le respect du calendrier de certaines opérations est conditionné par l'avancement des travaux de couverture de la RN 10 et d'aménagement du « plateau urbain » (Projets 4 et 7). L'aménagement du secteur Boubas est conditionné par le doublement du Pont Leclerc (potentiel identifié de 1 500 logements au total). Le volume de logements en démolition / reconstruction dans le cadre du projet NPNRU sera ajusté ultérieurement, par le biais d'un avenant ou lors du bilan à mi-parcours.

Perspectives

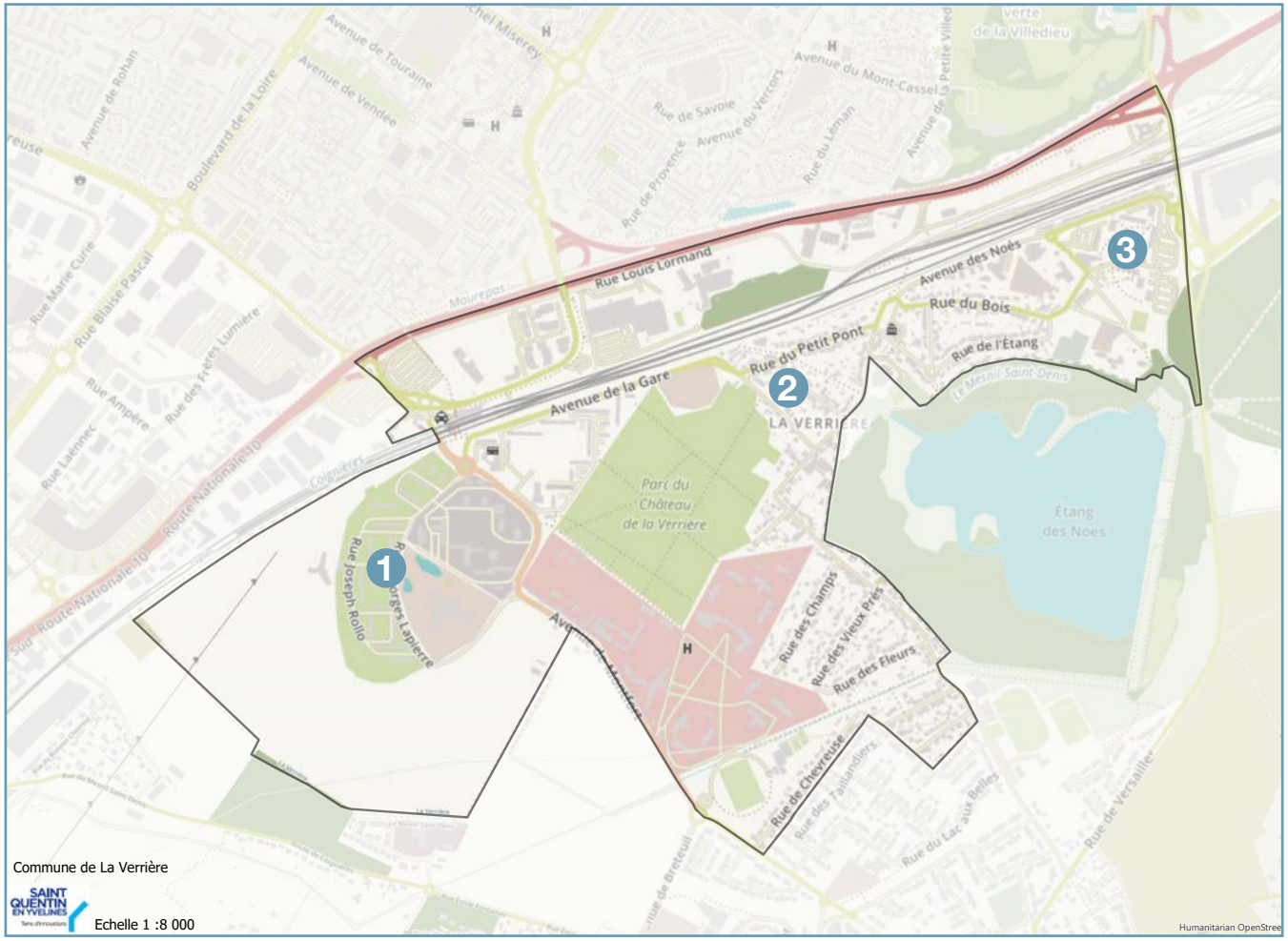
Le potentiel identifié à long terme sur le projet « Secteur Boubas » (foncier OIN) est de 1 500 logements au total. Le programme inscrit au PLH constitue une première tranche de cette opération. Dans le cadre du Programme « Action Cœur de Ville », la commune de Trappes affinera dans les années à venir la programmation du Plateau Urbain suite à la couverture de la N 10.

SAINT QUENTIN EN YVELINES
Terre d'innovations

Fiche territoriale
LA VERRIÈRE



Localisation des projets inscrits dans le PLH 2018-2023



Contexte communal	
Nombre d'habitants en 2015 (Source :INSEE)	**6011**
Nombre de résidences principales au 1/01/2017 (Source : DGI)	2110
Poids de la commune dans le parc de logements de SQY (Source : INSEE)	2 %
Taux SRU au 1/01/2017 (Source : DDT 78)	79,10 %

Répartition du parc de logements en 2015 (Source : Filocom 2015)				
Propriétaires occupants	Logements sociaux	Locatif privé	Autre	**Total**
464	1411	107	23	**2005**
23 %	70 %	5 %	1 %	**100 %**

Bilan 2012-2017 - PLH 2	
Nombre de logements autorisés 2012-2017	341
Total envisagé PLH 2012-2017	1 282
Taux de réalisation de l'objectif envisagé	27 %
* dont spécifique LLS	179
* dont logements sociaux familiaux	0
* dont accession aidée	117
* dont accession libre	45

Répartition globale des projets de logements (hors non-territorialisés)	
Nombre de logements prévus sur la période	**449**
* dont Accession libre	325
* dont Accession aidée et locatif intermédiaire	49
* dont Logements locatifs sociaux familiaux	75
* dont Logements sociaux spécifiques	0
* dont Logements spécifiques privés	0
* Objectif Intermédition locative	-
Part des opérations réalisées sur un foncier public :	**95 %**
Part des opérations réalisées sur un foncier privé :	**5 %**

La Verrière
Liste des projets de logements inscrits au PLH 2018-2023

Numéro de référence géolocalisation	Identifiant de l'opération	Type de foncier	Volume de logements identifiés	Année d'autorisation du PC	Dont volume en accession libre	Dont volume de PSLA*	Dont volume de LLI**	Dont volume total de LLS	Dont PLAI	Dont PLUS	Dont PLS	Logements spécifiques	
												Social	Privé
1	ZAC Gare - Bécannes	SQY	300	2023	195	30		75	Pas de répartion connue à ce jour				
2	Habitat Participatif	Commune	19	2019		19							
3	NPNRU - Bois de l'Étang	Bailleur / Commune	100	?	100								
Privé diffus		Privé diffus	30		30								
Total			**449**		**325**	**49**		**75**					
Objectif non-territorialisé			*24*					*6*	*Pas de répartion connue à ce jour*				
Objectif intermédiation locative	Pas d'objectif souhaité par la ville												

** Accession aidée à prix encadrés «Prêt Social Location-Accession» ** Logements Locatifs Intermédiaires*

Contexte

La dynamique démographique communale est actuellement stable.
La commune reste attractive pour les familles avec enfants (55 % des ménages) et notamment pour les familles nombreuses (20 %).

Objectifs

La diversification de l'offre de logement sur la commune nécessite de diminuer la part élevée de logements locatifs sociaux. La commune souhaite produire des logements en Accession ou Intermédiaires, tout en maintenant une part de production de logements locatifs sociaux de qualité dans une logique de renouvellement du parc.
La commune souhaite proposer sur la ZAC Bécannes des produits diversifiés en termes de taille et de formes urbaine, et ainsi renforcer son parc de petit logements (17 %).

Conditions

Le développement de la commune est conditionné par :
- L'aménagement du carrefour de la Malmedonne (ZAC Gare - Bécannes),
- L'adaptation de l'offre en matière d'équipements scolaires et petite enfance avec la création d'une crèche de 45 berceaux financé dans le cadre d'un contrat départemental d'équipement et d'un contrat d'aménagement régional. La CAF finance également le projet.

Le volume de logements en démolition / reconstruction dans le cadre du projet NPNRU sera ajusté ultérieurement, par le biais d'un avenant ou lors du bilan à mi-parcours.
Projet d'une Résidence-mobilité (sous réserve d'une délégation du contingent État).

Perspectives

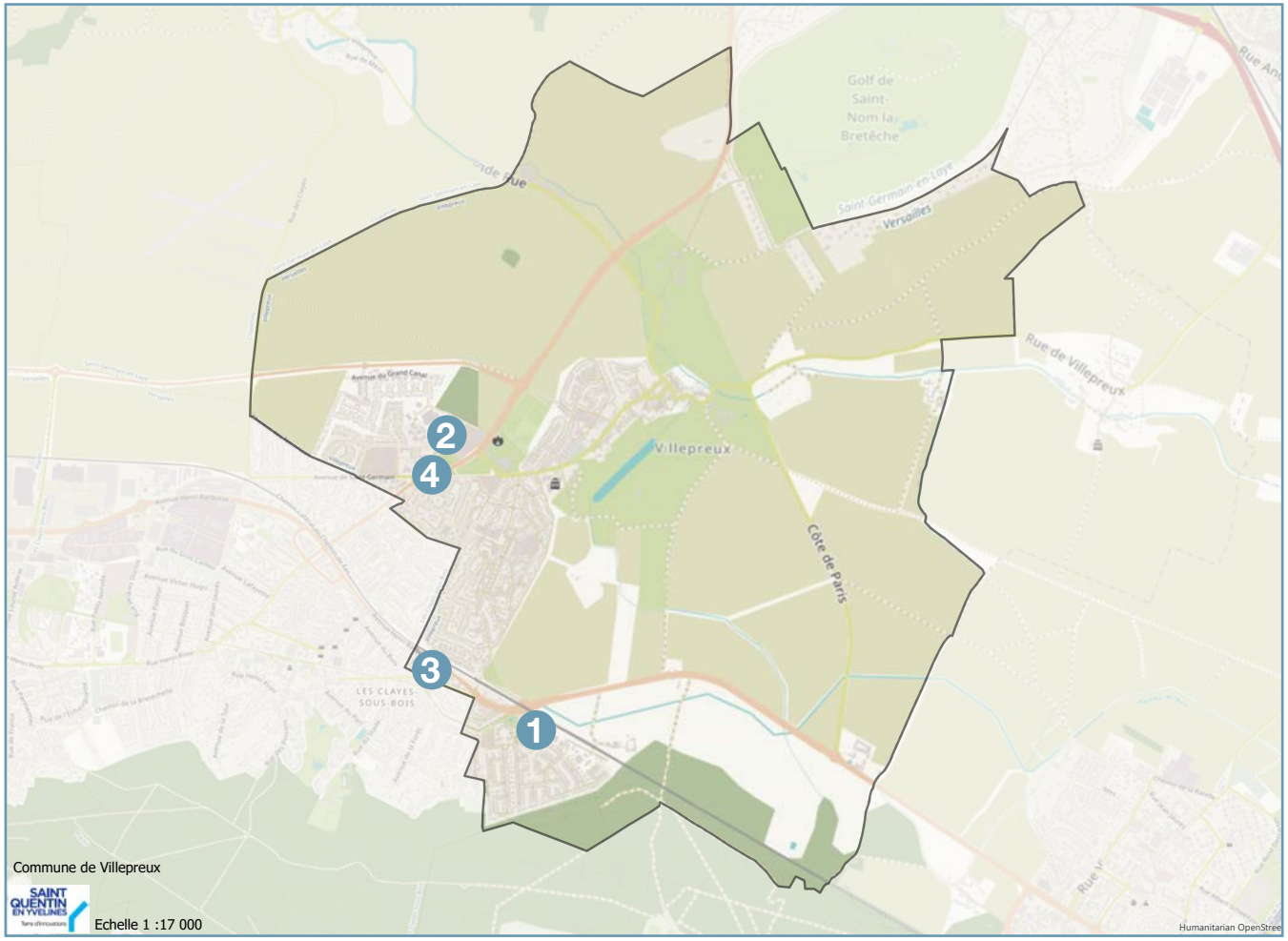
Le programme inscrit au PLHi au titre de la ZAC Gare - Bécannes constitue la première tranche d'une opération d'aménagement d'ensemble représentant environ 1000 logements à long terme à hauteur de 75% d'accession et de 25% de logement locatif social, conformément à la délibération du 28/06/2018.

SAINT QUENTIN EN YVELINES
Terre d'innovations

Fiche territoriale
VILLEPREUX



Localisation des projets inscrits dans le PLH 2018-2023



Contexte communal	
Nombre d'habitants en 2015 (Source :INSEE)	**10000**
Nombre de résidences principales au 1/01/2017 (Source : DGI)	4124
Poids de la commune dans le parc de logements de SQY (Source : INSEE)	4 %
Taux SRU au 1/01/2017 (Source : DDT 78)	17,82 %

Répartition du parc de logements en 2015 (Source : Filocom 2015)				
Propriétaires occupants	Logements sociaux	Locatif privé	Autre	**Total**
2673	505	417	47	**3642**
73 %	14 %	11 %	1 %	**100**

Bilan 2012-2017 (hors PLH 2, Source : Sitadel 2)	
Nombre de logements autorisés 2012-2017	1 006
soit en moyenne/an	168

Répartition globale des projets de logements (hors non-territorialisés)	
Nombre de logements prévus sur la période	**676**
* dont Accession libre	466
* dont Accession aidée et locatif intermédiaire	0
* dont Logements locatifs sociaux familiaux	210
* dont Logements sociaux spécifiques	0
* dont Logements spécifiques privés	0
* Objectif Intermédition locative	-
Part des opérations réalisées sur un foncier public :	**18 %**
Part des opérations réalisées sur un foncier privé :	**82 %**

Villepreux
Liste des projets de logements inscrits au PLH 2018-2023

Numéro de référence géolocalisation	Identifiant de l'opération	Type de foncier	Volume de logements identifiés	Année d'autorisation du PC	Dont volume en accession libre	Dont volume de PSLA*	Dont volume de LLI**	Dont volume total de LLS	Dont PLAI	Dont PLUS	Dont PLS	Logements spécifiques	
												Social	Privé
1	Avenue Nagelmackers (Prim'Arte)	Privé	123	2018	77			46	30 %	40 %	30 %		
2	Rue de la Pépinière	Privé	120	2019	84			36	11	18	7		
3	Avenue de Versailles	Privé	83	2021	35			48	30 %	40 %	30 %		
4	Trianon	Commune / Privé	250	2022-2023	190			60	30 %	40 %	30 %		
Privé diffus		Privé diffus	100		80			20	30 %	40 %	30 %		
Total			**676**		**466**			**210**					
Objectif non-territorialisé			*50***					*40****	*30 %*	*40 %*	*30 %*		
Objectif intermédiation locative	Pas d'objectif souhaité par la ville												

** Accession aidée à prix encadrés «Prêt Social Location-Accession» ** Logements Locatifs Intermédiaires - *** La commune ne s'engage pas sur cet objectif supplémentaire mais en prend acte*

Contexte

La part des petits ménages augmente au détriment de la part des familles avec enfants, qui ne représente plus que 50 % des ménages. Or la commune compte 77 % de T4 et plus. De fait, de nombreux logements sont sous-occupés, et la commune doit produire du logement neuf pour maintenir ou augmenter sa population.
La commune est entrée dans une période de production de logements importante sur les derniers années (environ 1 000 logements sur le projet des Hauts-du-Moulin), qui permet de maintenir une dynamique démographique positive.

Objectifs

La commune souhaite diversifier son parc de logements en renforçant notamment son offre de petits et moyens logements, tout en poursuivant en parallèle la production de logements individuels.
La commune souhaite proposer une diversité de produits afin d'apporter une réponse adaptée à chaque étape du parcours résidentiels.
La commune accueille un nombre de logements locatifs sociaux inférieur à 25% : l'objectif pour la commune est de répondre aux obligations triennales de production de logements sociaux.

Conditions

Le développement des projets de logements prévus sont conditionnés par l'amélioration et la sécurisation des accès aux routes départementales et notamment de la RD 11 (Projets 1 et 3). Le PLU de la commune est actuellement opposable et permet la sortie de tous les projets inscrits au PLH. Les projets de logements sont conditionnés à l'augmentation des capacités de la station d'épuration et le financement d'une partie de ces travaux par ces projets. De plus, ces projets devront avoir l'obligation de collecter les eaux dans des réseaux séparatifs (eaux usées et pluviales) en domaine privé et jusqu'en limite de propriété.

Perspectives

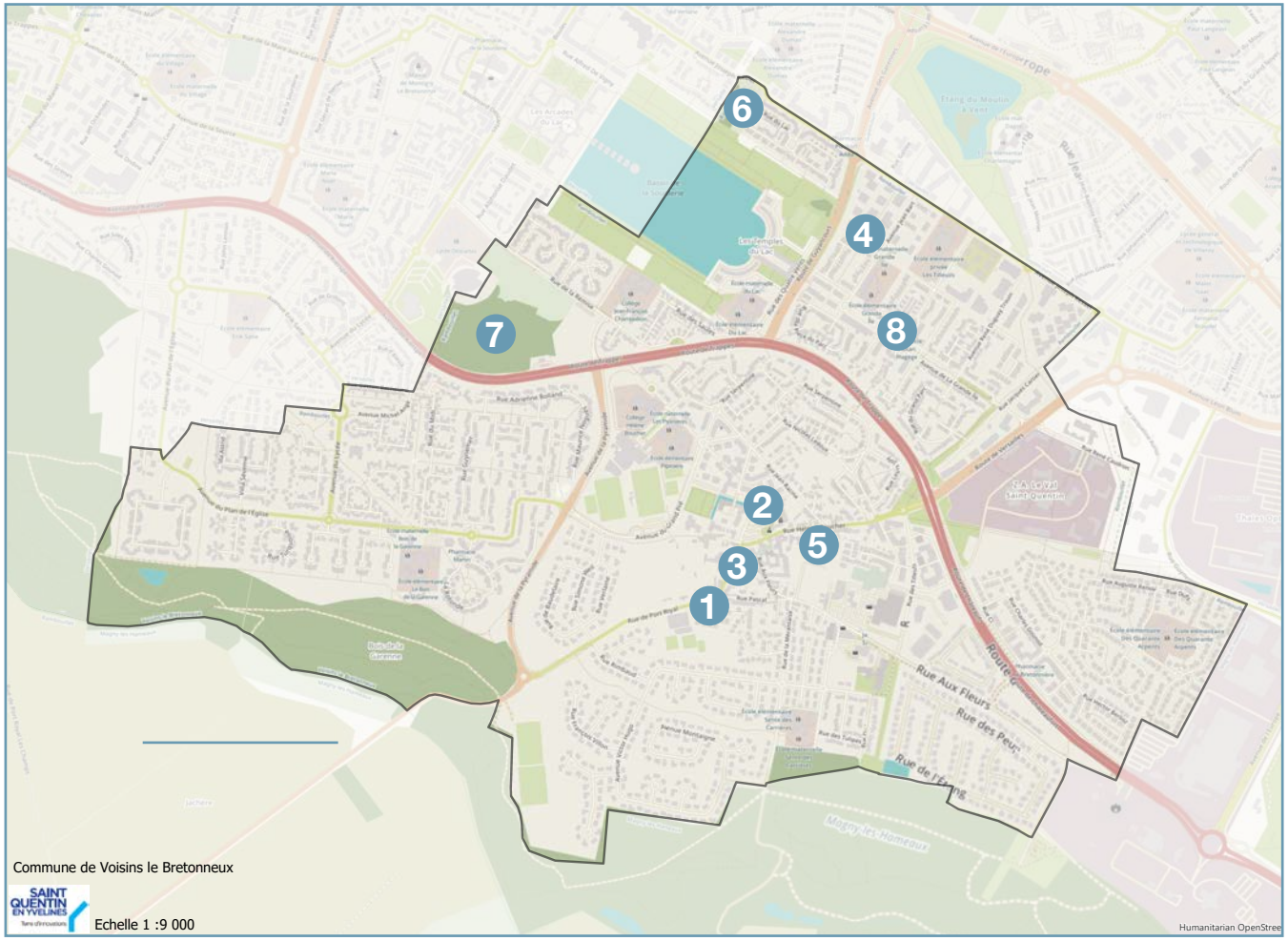
Après une période de production importante de logements neufs en développement urbain (sur d'anciennes emprises foncières agricoles), la production de logements devrait à l'avenir s'effectuer au travers des opérations de renouvellement urbain ponctuelles.

SAINT QUENTIN EN YVELINES
Terre d'innovations

Fiche territoriale
VOISINS-LE-BRETONNEUX



Localisation des projets inscrits dans le PLH 2018-2023



Contexte communal	
Nombre d'habitants en 2015 (Source :INSEE)	**11 378**
Nombre de résidences principales au 1/01/2017 (Source : DGI)	4 445
Poids de la commune dans le parc de logements de SQY (Source :INSEE)	5 %
Taux SRU au 1/01/2017 (Source : DDT 78)	16,33 %

Répartition du parc de logements en 2015 (Source : Filocom 2015)				
Propriétaires occupants	Logements sociaux	Locatif privé	Autre	**Total**
3071	547	582	42	**4 242**
72 %	13 %	14 %	1 %	**100 %**

Bilan 2012-2017 - PLH 2	
Nombre de logements autorisés 2012-2016	322
Total envisagé PLH 2012-2017	847
Taux de réalisation de l'objectif envisagé	38 %
* dont spécifique LLS	112
* dont logements sociaux familiaux	107
* dont accession aidée	5
* dont accession libre	98

Répartition globale des projets de logements (hors non-territorialisés)	
Nombre de logements prévus sur la période	**859**
* dont Accession libre	441
* dont Accession aidée et locatif intermédiaire	101
* dont Logements locatifs sociaux familiaux	317
* dont Logements sociaux spécifiques	0
* dont Logements spécifiques privés	0
* Objectif Intermédition locative	40
Part des opérations réalisées sur un foncier public :	**74 %**
Part des opérations réalisées sur un foncier privé :	**26 %**

Voisins-le-Bretonneux
Liste des projets de logements inscrits au PLH 2018-2023

Numéro de référence géolocalisation	Identifiant de l'opération	Type de foncier	Volume de logements identifiés	Année d'autorisation du PC	Dont volume en accession libre	Dont volume de PSLA*	Dont volume de LLI**	Dont volume total de LLS	Dont PLAI	Dont PLUS	Dont PLS	Logements spécifiques	
												Social	Privé
1	La Ferme Royer	Privé	29	2019	19			10	4	4	2		
2	La Poste	Privé	18	2019	12			6	2	2	2		
3	La Ferme Foucault	Privé	9	2019	6			3	3	0	0		
4	Rue Jean Bart	Privé	110	2019	82			28	30 %	40 %	30 %		
5	30 A/B rue Hélène Boucher	SQY	18	2019	0			18	6	9	3		
6	La Manivelle	SQY	95	2019	34	14		47	14	26	7		
7	ZAC Remise	SQY	500	2019-2023	231	57	30	182	54	93	35		
8	La Grande Île	Privé	20	2020	15			5	30 %	40 %	30 %		
Privé diffus		Privé diffus	60		42			18	30 %	40 %	30 %		
Total			**859**		**441**	**71**	**30**	**317**					
Objectif non-territorialisé			*50***					*40****	*30 %*	*40 %*	*30 %*		
Objectif intermédiation locative	Le dispositif d'intermédiation locative ne crée pas de nouveaux logements mais capte des logements du parc privé pour les conventionner en logements sociaux A ce titre, ils ne seront pas comptabilisés au titre de l'objectif global du SRHH mais le seront pour l'objectif de création de logements sociaux au titre des objectifs SRU							40	Pas de répartion connue à ce jour				

** Accession aidée à prix encadrés «Prêt Social Location-Accession» ** Logements Locatifs Intermédiaires - *** La commune ne s'engage pas sur cet objectif supplémentaire mais en prend acte*

Contexte

La dynamique démographique communale est actuellement fortement déficitaire.
La part des petits ménages augmente au détriment de la part des familles avec enfants, qui ne représente plus que 47 % des ménages. Or la commune compte 71 % de T4 et plus. De fait, de nombreux logements sont sous-occupés, et la commune doit produire du logement neuf pour maintenir ou augmenter sa population.

Objectifs

La commune souhaite diversifier son parc de logements en renforçant notamment son offre de petits et moyens logements.
La commune souhaite proposer une diversité de produits afin d'apporter une réponse adaptée à chaque étape du parcours résidentiels.
La commune accueille un nombre de logements locatifs sociaux inférieur à 25 % : l'objectif pour la commune est de répondre aux obligations triennales de production de logements sociaux.

Conditions

Le respect du calendrier de la ZAC de la Remise est conditionné par l'aménagement du pôle glisse.
Le développement des opérations de logement de la ZAC nécessite la création d'un pôle d'équipement Public et l'aménagement d'espaces publics (inscription à la convention-cadre PRIOR Yvelines).

A noter également qu'une évolution du PLUi est nécessaire pour la sortie de ces projets.

Perspectives

Après la mise sur le marché de la ZAC de la Remise, la production de logements devrait à l'avenir s'effectuer au travers des opérations de renouvellement urbain, notamment dans le centre-bourg.

SAINT QUENTIN EN YVELINES

Terre d'innovations



Programme Local de l'Habitat

Saint-Quentin-En-Yvelines

Tome 3

Programme d'actions

Décembre 2018

SQY Terre d'innovations

ACTION 1
Encadrer la qualité des opérations neuves à travers les documents d'urbanisme et les outils fonciers et d'aménagement

☐ Aide financière ☑ Partenariat ☑ Programmation ☑ Ingénierie/Études ☑ Animation/Réflexion ☐ Communication

CONTEXTE & ENJEUX

SQY dispose d'un PLUI opposable sur 7 communes (ex-périmètre CASQY) et chacune des 5 autres communes dispose d'un PLU.

Dans le cadre de son application, le PLH doit tenir compte de ces documents afin d'assurer le suivi du développement des opérations de logements tout au long des 6 années. À terme, la possibilité de révision du PLUI pourrait entrainer la réalisation d'un nouveau PLH à l'échelle des 12 communes ou bien même d'un PLUiH : un plan local de l'urbanisme intégrant le Programme local de l'Habitat.

Par ailleurs, une convention de partenariat a été signée avec CERQUAL le 10 octobre 2017 et confirme l'engagement de SQY dans une politique volontaire en faveur d'un Habitat Durable, en imposant la certification « NF habitat HQE », pour une durée de 3 ans renouvelable, pour toutes les opérations de logements en construction neuve en secteur d'aménagement.

OBJECTIFS & MISE EN ŒUVRE

➜ **Identifier les outils pouvant être mobilisés pour assurer la conformité PLU/PLH dans le temps :**

- dans les documents d'urbanisme et à travers les outils fonciers (ZAD, Périmètre d'Études...)
- réfléchir à la production d'un « guide » par SQY, à destination des communes, formalisant les outils pouvant être mobilisés pour atteindre les objectifs du PLH
- S'appuyer sur le retour d'expérience de la Procédure Intégrée pour le Logement (PIL) de Maurepas comme accélérateur de projet et facilitant la compatibilité des documents d'urbanisme
- Renforcer le partenariat avec l'EPFIF (Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France)

➜ **Encadrer la réalisation d'opérations en diffus et garantir la qualité de leur intégration**

- Réaliser une étude sur les centres anciens et autres hameaux des communes préalablement identifiées, afin d'encadrer la réalisation d'opération dans le diffus, garantir leur intégration et identifier les parcelles pouvant faire l'objet d'une densification à court ou moyen terme...
- Sensibiliser les communes aux potentialités de développement de l'offre dans le diffus, permises par les documents d'urbanisme actuels et réaliser un entretien avec chacune des communes afin de pointer les enjeux de modification des documents d'urbanisme

➜ **Encadrer la qualité urbaine et la qualité programmatique des opérations**

- Organiser des groupes de travail sur la qualité des projets *(cf. action 17)* avec l'ensemble des partenaires afin de :
  - définir des règles de qualité dans le cadre de construction neuve partagée par tous, en articulation avec les certifications QUALITEL et CERQUAL et la charte promoteur *(cf. action 1bis)*
  - identifier les certifications les plus adaptées aux opérateurs privés et sociaux (ex : bâtiment durable francilien)
- Réaliser une évolution des documents d'urbanisme (Périmètre de Constructibilité Limitée - secteur de mixité sociale – emplacement réservé, OAP), afin de garantir cette qualité urbaine et programmatique
- Inscrire les règles de qualités définies lors des groupes de travail dans les cahiers des charges de cession de terrain

PORTEUR DE L'ACTION

Pilotage :

SQY

- Pilote et suit le PLH et le PLUI à 7 communes. SQY suit également les PLU communaux.
- Assiste techniquement les communes et porte la programmation des logements à différents degrés selon les types de projets et en fonction de la nature du foncier
- Pilote la réalisation d'une étude sur les centres anciens et les hameaux
- Assure le suivi de la qualité des opérations et du développement de l'offre dans le diffus par le biais de l'observatoire et de la Charte Promoteur. Réalise un bilan des opérations dans les secteurs d'aménagement.

Partenaires pincipaux :

Communes

- Développent des projets compatibles avec le règlement du PLUi ou de leur PLU communal.
- Participent au suivi des projets en diffus en partenariat avec l'agglomération
- Réalisent une modification des documents d'urbanisme en cas de besoins
- Participent au suivi de l'étude sur les centres anciens et hameaux

Autres partenaires :

CAUE, EPFIF

- Consolider les partenariats avec ces acteurs

CALENDRIER

Étapes / Composantes de l'action	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Identifier les outils pouvant être mobilisés pour assurer la conformité PLU/PLH	✔	✔				
Réaliser des entretiens avec chacune des communes pour pointer les modifications possibles des documents d'urbanisme et les enjeux		✔			✔	
Réaliser une étude sur les centres anciens et autres hameaux		✔	✔			
Suivi du développement des opérations dans le diffus *(cf. Action 17)*	✔	✔	✔	✔	✔	✔
Définir des règles de qualité des constructions neuves partagées		✔				
Réaliser une évolution des documents d'urbanisme		✔	✔	✔		
Inscrire les règles de qualités partagées dans les cahiers des charges de cession de terrain			✔	✔	✔	✔
Suivi du respect des règles de qualités définies			✔	✔	✔	✔

PRÉVISIONS FINANCIÈRES

Budget prévisionnel :

Etude sur les centres anciens : -

ÉVALUATIONS / INDICATEURS DE SUIVI

- Suivi de l'offre de logement et de leur respect des règles de qualité définies
- Suivi de la mise en compatibilité des documents d'urbanisme
- Réalisation effective de l'étude sur les centres anciens et hameaux

INCIDENCE SUR LES DOCUMENTS D'URBANISME / ARTICULATION AVEC D'AUTRES DOCUMENTS CADRES ET CONTRATS

Mise en compatibilité des PLU avec le SDRIF et le PLH si cela est nécessaire au regard des documents actuels. Faire évoluer les documents d'urbanismes afin de mobiliser les différents leviers réglementaires et opérationnels pour concrétiser les projets.

ACTIONS LIÉES : Voir Fiches-action n°1 bis, 16

ACTION 1 bis
Développer des outils de dialogue pour tendre vers un urbanisme négocié

☐ Aide financière ☑ Partenariat ☑ Programmation ☑ Ingénierie/Études ☑ Animation/Réflexion ☐ Communication

CONTEXTE & ENJEUX

En plein renouvellement urbain, SQY est un secteur attractif pour la construction de logements.

Dans un contexte de spéculation sur les prix du foncier, qui se répercute de manière défavorable et irrémédiable sur la qualité du bâti, SQY et les communes travaillent à l'élaboration d'une « Charte » à l'attention des partenaires de l'immobilier résidentiel. Avec une Charte « de bonne conduite », « de déontologie » ou tout simplement « de partenariat », l'objectif est de garantir la qualité attendue de l'habitat pour les futurs occupants, tout en participant à l'amélioration de l'image du territoire et des processus opérationnel et décisionnel entre communes et EPCI. Cette démarche, intégrée à l'élaboration du présent PLH 2018-2023, doit pouvoir proposer une procédure claire, lisible et reproductible sur toute nature de foncier.

L'objectif général recherché consiste à ce que les partenaires de l'immobilier résidentiel, en signant cette charte, s'associent à une démarche « morale », afin de respecter les orientations du territoire en matière d'habitat.

La finalité est d'améliorer le calendrier de réalisation des programmes immobiliers, grâce à un cadre défini et connu en amont, partagé par les partenaires et accompagné par un travail de pédagogie sur les objectifs de cette Charte. De plus, cela pourra permettre à SQY de mieux suivre et accompagner le renouvellement urbain notamment en diffus.

Au-delà de la charte, SQY souhaite également accompagner le développement de projet concerté et intégré, notamment par le déploiement de préfinancement afin de garantir l'intégration urbaine des opérations

OBJECTIFS & MISE EN ŒUVRE

➜ **Renforcer les partenariats avec les acteurs de l'habitat privé et public pour tendre vers un urbanisme négocié**

➜ **Encourager le développement de projet concerté répondant aux exigences environnementales et aux besoins des habitants de SQY**

➜ **Faciliter l'intégration urbaine des opérations neuves**

➜ **Mettre en place et suivre la charte promoteurs**

- Poursuivre le groupe de travail partenarial de la charte
- Assurer un suivi annuel avec les promoteurs ayant respecté la charte

➜ **Mettre en place des outils de préfinancement des équipements sur les secteurs nécessitant la réalisation d'équipements publics afin de garantir l'intégration urbaine des opérations**

- Réaliser un benchmark des outils existants (ex : Projet Urbain Partenariaux (PUP) ou des Taxes d'Aménagement Majorées)
- Réaliser des groupes de travail afin de définir les secteurs sur lesquels déployer ces outils et sélectionner de façon partenariale les outils les plus adaptés au territoire
- Mettre en œuvre les outils et aides financières définies
- Suivre les sorties d'opérations neuves via une carte de référence afin de suivre les risques de spéculation foncière
- Effectuer un suivi : intégrer à l'observatoire de l'habitat les indicateurs permettant de réaliser un suivi de l'impact des outils mis en œuvre *(cf. action 17)*

PORTEUR DE L'ACTION

Pilotage :	Partenaires pincipaux :	Autres partenaires
SQY	Communes, Promoteurs	

SQY formalise la charte (co-élaborée avec les communes et les promoteurs)

SQY réalise un benchmark des outils de préfinancement des équipements

SQY identifie les secteurs sur lesquels déployer ces outils, les mets en œuvre et suit l'impact

Les communes participent et accompagnent SQY dans la définition des outils et secteurs appropriés au territoire ainsi que dans leur mise en œuvre

Les promoteurs s'engagent dans la Charte et font leur retour d'expérience pour en faire l'évaluation annuelle

CALENDRIER

Étapes / Composantes de l'action	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Formaliser la charte promoteur et la faire valider	✔	✔				
Réaliser un benchmark des outils de préfinancement des équipements		✔				
Réaliser des groupes de travail pour sélectionner les outils les plus adaptés et définir les secteurs sur lesquels déployer ces outils		✔				
Mettre en œuvre les outils sélectionnés			✔	✔	✔	✔
Suivre l'impact de ces outils			✔	✔	✔	✔

PRÉVISIONS FINANCIÈRES

Budget base CAPEM (base de données immobilières des promoteurs) : 5 000 euros

ÉVALUATIONS / INDICATEURS DE SUIVI

- Réalisation effective de la charte promoteur et mise en pratique
- Mise en œuvre effective des outils de préfinancement
- Suivi des opérations neuves

INCIDENCE SUR LES DOCUMENTS D'URBANISME / ARTICULATION AVEC D'AUTRES DOCUMENTS CADRES ET CONTRATS

Faire évoluer et assouplir les documents d'urbanisme sur les secteurs de projets identifiés pouvant être développés sous forme d'urbanisme négocié.

ACTIONS LIÉES : Voir Fiches-action n° 1, 17

ACTION 2
Développer et accompagner la production d'une offre de logements répondant aux besoins des salariés du territoire

☐ Aide financière ☑ Partenariat ☑ Programmation ☑ Ingénierie/Études ☑ Animation/Réflexion ☑ Communication

CONTEXTE & ENJEUX

L'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines représente le 2nd pôle économique de l'ouest parisien, accueille plus de **16 000** établissements et **142 000 emplois**.

Cependant, l'agglomération rencontre des difficultés à faire des travailleurs du territoire résidents de celui-ci, principalement à cause de manque d'offre de logements adaptés à chaque catégorie socio-professionnelle et d'une attractivité résidentielle insuffisante pour certaines catégories socio-professionnelle. Par conséquent, le territoire est contraint par des migrations pendulaires importantes.

Ainsi, le rapprochement habitat-emploi est une priorité pour l'agglomération et a fait l'objet d'un contrat-cadre signé avec Action Logement à cet effet, en avril 2017 pour une durée de trois ans. Ce partenariat a pour objet de :

- Mieux répondre aux besoins en logements des salariés du territoire et accompagner le développement économique ;
- Contribuer au développement d'une ville mixte et équilibrée.

OBJECTIFS & MISE EN ŒUVRE

➜ **Renforcer et poursuivre le partenariat avec Action Logement et s'appuyer sur le contrat-cadre habitat-emploi**

- Mettre en œuvre la convention cadre habitat-emploi signé en avril 2017 pour une durée de trois ans et en opérer un suivi
- S'appuyer sur l'enquête sur le besoin en logements des salariés afin d'orienter la production neuve
- Renforcer la communication sur l'offre disponible à destination des salariés et communiquer sur les actions mises en place par le biais de la convention en lien avec Action Logement
- Mettre en place des permanences au sein des entreprises afin de faire connaitre l'offre de logement et la qualité du cadre de vie
- Poursuivre la participation de l'agglomération aux Forums Logement portés par les entreprises et actualiser le guide logement des salariés
- Expérimenter le site Vivrou de la start up E-attract pour optimiser sa recherche de logement (en lien avec le welcome pack développé par la direction du développement économique)

➜ **Étudier l'opportunité de signer une Convention d'équilibre habitat /emploi pour faciliter les agréments de création de bureau et suivre son application**

- Définir un consensus sur les objectifs entre l'État et SQY : (rappel ratio imposé par le préfet : 3 m² de logement pour 1 m² de bureau d'activité neuf)

➜ **Accompagner le développement de l'offre Intermédiaire**

- Mettre en place une démarche partenariale les structures spécialisées (CDC Habitat, In'Li) développant des LLI (logements locatifs intermédiaires), afin d'assurer la pertinence de la localisation de ces produits
- Communiquer sur les projets de logements locatifs intermédiaires développés dans le temps du PLH

➜ **Favoriser la mise en place de protocoles de commercialisation, en lien avec les communes, pour le développement de projets en accession aidée encourageant aussi le rapprochement habitat-emploi,**

➜ **Poursuivre la gestion locative intercommunale (via les garanties d'emprunt) pour le rapprochement habitat-emploi.**

PORTEUR DE L'ACTION

Pilotage :

SQY - Action Logement - Communes

Action Logement et SQY co-pilotent la convention habitat-emploi et renforcent le partenariat et la communication notamment sur le logement intermédiaire

SQY et les communes (qui le souhaitent) pilotent et suivent les opérations de LLI et initient la rédaction des protocoles de commercialisation à destination des salariés

SQY continue d'assurer la gestion locative des réservations communautaires pour le rapprochement habitat-emploi

SQY étudie l'opportunité d'une convention d'équilibre (en lien avec la DDT et les communes) dans le but de faciliter les agréments de bureau

SQY actualise le guide «logement des salariés»

Partenaires principaux :

Bailleurs sociaux, structures développant du LLI (CDC Habitat, In'Li...)

Les communes pilotent et suivent les opérations de logement intermédiaire réalisées sur leur foncier en partenariat avec SQY

Les structures identifiées portent la réalisation de l'offre en LLI

Les bailleurs sociaux peuvent également porter la réalisation de projets en LLI

Autres partenaire :

Associations d'entreprises, entreprises

Les entreprises facilitent l'organisation de forums logements et relayent le guide «logements salariés mode d'emploi».

Les associations d'entreprises (Convergences Yvelines, Delta SQY) participent à l'animation du réseau.

CALENDRIER

Étapes / Composantes de l'action	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Poursuivre la mise en œuvre de la convention avec Action Logement	✔	✔	✔			
Communiquer sur les actions mises en place par Action Logement	✔	✔	✔	✔	✔	✔
Etudier à la mise en place d'une convention d'équilibre (signature et application)		✔	✔	✔	✔	✔
Favoriser la mise en place de protocoles de commercialisation pour le développement de projet en accession aidée à destination des salariés	✔	✔	✔	✔	✔	✔
Poursuivre la gestion locative SQY pour le rapprochement habitat-emploi	✔	✔	✔	✔	✔	✔

PRÉVISIONS FINANCIÈRES

Budget prévisionnel :

Budget communication guide «logement salariés»

ÉVALUATIONS / INDICATEURS DE SUIVI

- Nombre de LLI développés et types de produits (typologies, niveaux de prix)
- Délais de commercialisation des LLI selon la localisation et le type de produit
- Nombre de logements dans les programmes en accession aidée
- Nombre d'actions de communication réalisées au sein des entreprises
- Suivi du ratio au titre de la convention d'équilibre habitat-emploi
- Bilan des actions réalisées au titre de la convention Action Logement

INCIDENCE SUR LES DOCUMENTS D'URBANISME / ARTICULATION AVEC D'AUTRES DOCUMENTS CADRES ET CONTRATS

Convention d'équilibre habitat-emploi

ACTION LIÉE : Voir Fiche action n° 12

ACTION 3
Expérimenter de nouvelles formes d'habitat qui mettent en avant la qualité des usages et des relations humaines (services innovants)

☐ Aide financière ☑ Partenariat ☑ Programmation ☐ Ingénierie/Études ☑ Animation/Réflexion ☑ Communication

CONTEXTE & ENJEUX

Le territoire de Saint-Quentin-en-Yvelines (SQY) est reconnu au niveau national et international comme un pôle majeur d'activités économiques et d'innovation.

Que cela soit en innovant sur les modes d'habiter ou bien sur les montages de projet, la performance énergétique, ou la domotique, par exemple, SQY souhaite s'inscrire dans la mouvance du monde du logement pour favoriser le développement de logements adaptés aux besoins actuels et à venir des habitants.

Ce PLH s'inscrit ainsi dans cette dynamique en encourageant l'expérimentation de nouvelles formes de projets notamment sur les modes d'habiter pour s'inscrire dans la ville innovante de demain.

OBJECTIFS & MISE EN ŒUVRE

➜ **Identifier les solutions innovantes pouvant être déployées sur le territoire**

- Structurer des groupes de travail partenariaux (en lien avec l'atelier de l'innovation) afin d'identifier les solutions innovantes pouvant être développées sur le territoire, sur les thématiques : « nouvelle forme d'habiter », « montage d'opération participatif », « services connectés, domotique », « énergies positive / smart grid », « répondre de façon innovante aux besoins des publics spécifiques »... *(cf. action 17)*
- Organiser avec les élus des « visites d'opérations » sur des thématiques définies, dans d'autres territoires pour bénéficier d'un retour d'expériences d'autres collectivités

➜ **Mener des actions d'expérimentations**

- Lancer des appels à projet afin de développer des produits innovants, en fonction de l'enveloppe définie et permettant de favoriser, avec les communes le souhaitant :
  - le développement de projets expérimentaux d'habitat modulable (adaptation aux évolutions sociologiques, volume «Kapable»)
  - le développement de projets de logements intégrant des services communs partagés (auto-vélo partage, boites aux lettres connectées), domotique...
  - un projet de logement utilisant les Smartgrid s'inscrivant dans le sens de l'expérimentation Bâtiments à Énergie positive & Réduction Carbone E+C- réalisée par l'ADEME
  - la réponse aux besoins en logements des publics spécifiques *(cf. actions 11 à 15)*
- Travailler sur les cahiers des charges de cessions de terrain afin d'orienter ces expérimentations en faveur des besoins des habitants du territoire
  - Encourager le développement de l'offre d'habitat participatif et présenter aux partenaires le retour d'expérience de celle réalisée à La Verrière
  - Favoriser le développement d'opérations témoins au sein du territoire, notamment sur la question de la domotique *(cf. action 12)*

➜ **Communiquer et suivre les opérations expérimentales**

- Promouvoir et valoriser les projets innovants
- Suivre les projets expérimentés en intégrant leurs suivis à l'observatoire de l'habitat *(cf. action 17)*

PORTEUR DE L'ACTION

Pilotage :

SQY

SQY renforce le partenariat sur la thématique de l'innovation, lance, pilote les appels à projet (rédaction des CCCT) et sélectionne les opérateurs en lien avec les communes

SQY communique sur les opérations réalisées

SQY dresse un bilan des opérations réalisées

L''esprit de cette action est d'inciter aux innovations par des appels à projet laissés à l'appréciation des communes. **SQY** est donc dans un rôle d'animateur, de catalyseur de bonnes pratiques (vocation du PLH)

Dans les ZAC, **SQY** lance et pilote d'éventuels appels à projets et sélectionne les opérateurs en lien avec les communes

Partenaires principaux :

Communes

Les communes co-pilotent la formalisation du cahier des charges et des appels à projet

Elles participent aux groupes de travail

Elles participent aux visites d'opérations pour celles qui le souhaitent

Autres partenaires:

Promoteurs et bailleurs sociaux

Club climat énergie

Entreprises start-up spécialisées du territoire

CALENDRIER

Étapes / Composantes de l'action	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Structurer des séances de travail afin d'identifier les solutions innovantes les plus pertinentes pour le territoire et formaliser un benchmark		✔	✔			
Organiser des visites de sites sur des opérations innovantes		✔	✔			
Essayer d'encourager les appels à projets			✔	✔	✔	✔
Communiquer suivre les opérations			✔	✔	✔	✔

PRÉVISIONS FINANCIÈRES

Budget prévisionnel : A définir en fonction d'éventuels appels à projets

ÉVALUATIONS / INDICATEURS DE SUIVI

- Nombre d'opérations réalisées dans ce cadre
- Nombre de bilan de ces opérations réalisées

INCIDENCE SUR LES DOCUMENTS D'URBANISME / ARTICULATION AVEC D'AUTRES DOCUMENTS CADRES ET CONTRATS

PLUI et PLU communaux

ACTIONS LIÉES : Voir Fiches-action n° 7, 11 à 17

ACTION 3 bis
Promouvoir la stratégie bas carbone et les énergies renouvelables dans la production des nouveaux logements

☐ Aide financière ☑ Partenariat ☐ Programmation ☑ Ingénierie/Études ☑ Animation/Réflexion ☑ Communication

CONTEXTE & ENJEUX

Au 1er janvier 2019, SQY doit s'être doté d'un Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) en tant qu'outil opérationnel de planification ayant pour objectif de confirmer le rôle de la collectivité dans la transition énergétique du territoire :

- en luttant contre le changement climatique
- en anticipant ses impacts pour s'y adapter
- en favorisant la transition énergétique
- en améliorant la qualité de l'air
- en développant les énergies renouvelables

En lien avec le Plan de Développement durable (datant de 2014, à l'échelle des 7 communes) et le PCAET, la certification des logements notamment par le biais de CERQUAL permet de répondre aux objectifs de limiter les consommations énergétiques par la réduction des besoins, amélioration de l'efficacité des systèmes mais aussi de réduire la consommation d'énergie non renouvelable par le recours aux énergies renouvelables et enfin de contribuer à la lutte contre le changement climatique.

Le renouvellement urbain est l'occasion également de développer des solutions appropriées pour réduire les consommations d'énergie, voire en produire.

Il existe donc un enjeu pour l'agglomération d'articuler l'ensemble des dispositifs afin de développer une politique globale en faveur des énergies renouvelables.

« ANRU+ » , dispositif d'accompagnement au carrefour du NPNRU et des PIA 2 et 3, mis en place par l'ANRU en ce début d'année 2017, permet d'accompagner plus largement l'émergence et le déploiement de l'innovation dans les quartiers, tout comme celle de pratiques d'excellence, en tirant profit des premiers acquis du PIA « Ville durable et solidaire «. Ceci dans une approche synchronisée avec le NPNRU, au moment où celui-ci va progressivement atteindre sa phase pleinement opérationnelle.

« ANRU+ » mobilise des moyens issus du NPNRU et des PIA, en subvention et en fonds propres, pour répondre à la volonté d'une articulation plus étroite des projets soutenus au titre de ces différents programmes, afin de renforcer leurs effets en termes d'innovation et d'investissement. (source : ANRU)

OBJECTIFS & MISE EN ŒUVRE

➜ **Encourager le développement d'une offre de logements s'inscrivant en accord avec la transition énergétique**

- Promotion des énergies renouvelables en articulation avec le PCAET et les actions qui en découlent, notamment par le biais du guichet unique de rénovation énergétique RepEre habitat *(cf. action 4bis)*
- Lancer un appel à projet innovant s'inscrivant en réponse aux enjeux de la transition énergétique (ex : smartgrid, bâtiment E+C-, ...) *(cf. action 3)*

➜ **Encadrer le développement des opérations neuves dans le respect des ambitions du PCAET**

- S'appuyer sur les dispositifs de certification (QUALITEL / CERQUAL) *(cf. action 1)* existant sur l'agglomération pour encadrer les opérations neuves et répondre aux objectifs du PCAET
- Mobiliser la charte promoteur et les règles de qualité lors de la rédaction des cahiers des charges de cession de terrain *(cf. action 1 et 1bis)* afin de répondre aux objectifs du PCAET
- Communiquer auprès des acteurs de l'immobilier sur l'appel à projet lancé par L'ADEME Ile-de-France, en partenariat avec la DRIEA, la DRIHL, EKOPOLIS, NEPSEN et le CSTB, et le programme OBEC, qui a pour objectif de :
  - Soutenir les maîtres d'ouvrage et leurs prestataires dans l'utilisation opérationnelle du référentiel « Energie-Carbone pour les bâtiments neufs » sur leurs projets en phase conception
  - Participer à la consolidation du référentiel Energie-Carbone et des niveaux de performance du label E+C-grâce à aux retours de terrain

➜ **Proposer une offre soucieuse de l'environnement, en particulier dans les quartiers NPNRU**

- S'engager dans l'appel à manifestation d'intérêt ANRU+ , notamment pour favoriser les points suivants :
  - Étudier la possibilité d'une stratégie de recyclage et valorisation des matériaux
  - Encourager le développement de filière de matériaux biosourcés dans le cadre de la programmation identifiée dans le PLH
- Veiller à la qualité des programmes d'un point de vue environnemental dans les quartiers NPNRU, le cas échéant, et viser la labellisation «eco-quartiers»

PORTEUR DE L'ACTION

Pilotage :

SQY - ANRU

»» **SQY** encadre et favorise le développement d'opérations neuves à énergies positives et faibles émissions de carbone, en lien avec les actions du PCAET piloté par l'agglomération

»» **SQY** lance un appel à projet innovant

»» Poursuivre l'accompagnement ANRU+ dans le cadre du PRU de Trappes et le partager aux autres communes

»» Veiller à la qualité des programmes d'un point de vue environnemental dans les NPNRU, le cas échéant

Partenaires principaux :

Communes et acteurs du PCAET

»» Participent et accompagnent les actions mises en place dans le cadre du PCAET

Autres partenaires

Bailleurs sociaux, promoteurs, ADEME

CALENDRIER

Étapes / Composantes de l'action	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Promouvoir les énergies renouvelables	✔	✔	✔	✔	✔	✔
Encadrer et favoriser le développement d'opérations neuves à énergies positive et faibles émissions de carbone	✔	✔	✔	✔	✔	✔
Lancer un appel à projet innovant sur un sujet d'innovation				✔		
Encourager les opérateurs à répondre à l'appel à projet de l'ADEME		✔	✔			
S'engager dans l'appel à manifestation d'intérêt ANRU+		✔				
Veiller à la qualité des programmes d'un point de vue environnemental, notamment dans les quartiers NPRNU			✔	✔	✔	✔

PRÉVISIONS FINANCIÈRES

Budget prévisionnel : -

Autres financements : ANRU +

Autres contributions : -

ÉVALUATIONS / INDICATEURS DE SUIVI

- Nombre d'actions de communication réalisées
- Nombre d'appels à projet lancés
- Performance énergétique des programmes développés dans les quartiers NPNRU

INCIDENCE SUR LES DOCUMENTS D'URBANISME / ARTICULATION AVEC D'AUTRES DOCUMENTS CADRES ET CONTRATS

ACTIONS LIÉES : Voir Fiche action n° 1 bis, 3, 4 et 4bis

ACTION 4
Mobiliser l'ensemble des leviers pour améliorer la performance énergétique du parc existant (dans le parc social et privé)

☑ Aide financière ☑ Partenariat ☐ Programmation ☑ Ingénierie/Études ☑ Animation/Réflexion ☑ Communication

CONTEXTE & ENJEUX

L'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines s'est engagé dans une dynamique de lutte contre la précarité énergétique dans le cadre du précédent PLH, notamment en participant au dispositif habiter mieux et souhaite poursuivre les efforts entrepris afin d'améliorer durablement le parc existant.

La rénovation énergétique est également un objectif prioritaire du SRHH, repris dans le Porter à Connaissance de l'état, qui fixe des objectifs indicatifs quantifiés de rénovation de logements. Les cibles de réhabilitation énergétique identifiées par le SRHH pour SQY sont :

- Entre **800 et 1 000** logements privés individuels ;
- Entre **300 et 400** logements privés collectifs ;
- Entre **700 et 800** logements sociaux.

Soucieuse de la maitrise et la réduction des dépenses énergétiques des logements pour limiter la précarité énergétique, mais aussi d'améliorer durablement la performance énergétique des logements du parc privé comme social existant, SQY a été retenu fin 2016 dans le cadre de l'appel à projets dit « ITI » lancé par la Région. Les objectifs posés par SQY dans le cadre de l'ITI (notamment l'axe 8) s'articulent autour du soutien à la transition vers une économie à faibles émissions de carbone. Plusieurs dossiers de rénovations énergétiques importantes de bailleurs sociaux bénéficient de ce dispositif.

Également un guichet unique de la rénovation énergétique (RePerE habitat) a été créé fin 2016 et animé par l'Alec SQY à destination des particuliers pour un accompagnement sur leur projet de travaux. Une termographie aérienne a été réalisée en 2018 sur l'ensemble du territoire et permettra d'identifier les secteurs où les pertes de chaleur (par les toitures) des logements individuels sont importantes.

A noter que SQY reste attentif au prochain Programme d'Intérêt Général (PIG) départemental, qui déterminera les objectifs locaux de l'ANAH dans le cadre du dispositif Habiter Mieux.

OBJECTIFS & MISE EN ŒUVRE

➜ **Poursuivre la participation au dispositif Habiter Mieux**

- Communiquer sur le dispositif notamment en articulation avec la diffusion des résultats de la thermographie
- Faire « labellisé » les ménages bénéficiant d'habiter mieux au sein de la plateforme RePerE habitat.
- Soutenir financière les propriétaires occupants (aide de 500 € par dossier) et suivre l'arrivée du prochain PIG Habiter Mieux

➜ **Mise en œuvre de l'Investissement territorial Intégré (ITI) sur SQY**

- Continuer la démarche de réponse à l'appel à projet lancé par le Conseil Régional
- Engager les projets de rénovations financés au titre du dispositif ITI
- Suivre l'avancement des projets *(cf. action 16)*

➜ **Encourager les bailleurs à signer des Contrats de Performance Energétique (CPE) ou certification**

- Faciliter la mise en place d'outil de mesure et vérification des consommations in situs et au fil de l'eau via l'action du Club Climat Énergie pour établir des simulations précises de gains énergétiques
- Lors du renouvellement des CUS, recenser les projets de rénovation de résidences dans SQY et rencontrer les bailleurs pour évoquer avec eux la possibilité de contractualiser des CPE pour certaines opérations

➜ **Encourager les copropriétés à la réalisation de Diagnostic Thermique Global (DTG)**

- Communiquer sur le dispositif d'accompagnement COACHCOPRO, piloté par l'ALEC par le biais de la plateforme RePerE Habitat *(cf. Action 5)*

➜ **S'appuyer sur les opérations d'aménagement d'ampleur de l'agglomération pour encourager les rénovations énergétiques et le développement de logements performants**

- Profiter du NPNRU pour encourager les rénovations énergétiques, notamment via l'appel à manifestation d'intérêt ANRU+ *(cf. action 3bis)*

PORTEUR DE L'ACTION

Pilotage :

SQY - Communes

SQY, en lien avec les communes, communique et suit le dispositif «Habiter Mieux»

SQY participe financièrement au dispositif Habiter mieux

SQY accompagne les porteurs de projets aux financements ITI (sélection des candidats) et porte les projets financés en lien avec les opérateurs et les communes

Partenaires principaux :

ALEC, ANAH, Département

Réalisent les campagnes de communication et de partage d'information sur l'ensemble des points évoqués et pilotent le dispositif COACHCOPRO

L'ANAH et le Conseil Départemental financent le PIG «Habiter Mieux»

ADEME - Région Ile-de-France (ITI)

Autres partenaires :

Bailleurs sociaux, ANRU, ARC

L'ANRU anime les projets ANRU

Association des Responsables des Copropriétés

Les bailleurs sociaux peuvent s'inscrire et bénéficier de l'ITI, notamment au titre de l'objectif spécifique 13.

CALENDRIER

Étapes / Composantes de l'action	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Animer / communiquer/suivre le dispositif «Habiter Mieux»	✔	✔	✔	✔	✔	✔
Mise en œuvre de l'ITI	✔	✔	✔	✔	✔	✔
Communiquer auprès des bailleurs sur les CPE	✔	✔	✔	✔	✔	✔
Mobiliser la plateforme de rénovation RePerE habitat pour encourager les copropriétés à la réalisation de DTG	✔	✔	✔	✔	✔	✔

PRÉVISIONS FINANCIÈRES

Budget prévisionnel :

45 000 € par an, soit 500 € par propriétaire occupant éligible «Habiter Mieux» (une centaine de dossiers par an)

Thermographie aérienne 2018 : -

Autres financements :

- ANAH financement ingénierie PIG 35 % jusqu'à 87 500 euros par an
- Conseil départemental part variable d'aide à l'ingénierie
- FEDER (projet ITI) : 2,5 millions d'euros
- Co-financeur de l'ALEC (CA sud des Yvelines, ADEME, Réseau Espace info Énergie)

Autres contributions :

Participation des communes

ÉVALUATIONS / INDICATEURS DE SUIVI

- Nombre d'aides locales «Habiter Mieux»
- Nombre de projets réalisés dans le cadre du dispositif ITI
- Nombre de CPE signés
- Nombre de copropriétés accompagnées dans le cadre du dispositif COACHCOPRO

INCIDENCE SUR LES DOCUMENTS D'URBANISME / ARTICULATION AVEC D'AUTRES DOCUMENTS CADRES ET CONTRATS

NPNRU - PCAET - Futur Programme d'Intérêt Général départemental des Yvelines

ACTIONS LIÉES : Voir Fiches-action n° 5, 16

ACTION 4 bis
S'appuyer sur le guichet unique de la rénovation énergétique (RePerE Habitat) pour amplifier la communication et le partage d'expériences

☐ Aide financière ☑ Partenariat ☐ Programmation ☐ Ingénierie/Études ☑ Animation/Réflexion ☑ Communication

CONTEXTE & ENJEUX

Le parc immobilier du sud Yvelines a pour une grande part été bâti avant 1980, ne répondant pas à une réglementation thermique suffisante. Ce parc de logement, vieillissant, nécessite d'être rénové, au risque de se dégrader ou d'entraîner une hausse trop importante des factures de chauffage. La plateforme de rénovation RePerE Habitat est le dispositif permettant de répondre à ces enjeux :

- Elle s'adresse aux particuliers, en proposant de les accompagner pendant l'ensemble de leur démarche de rénovation énergétique de leur logement.
- Elle s'adresse aux entreprises, en les accompagnant dans la valorisation de leurs compétences et la formation à la performance énergétique de leurs travaux.

Elle est soutenue par les collectivités territoriales du sud Yvelines, qui participent à son financement et communiquent sur le dispositif auprès des habitants.

Ce dispositif est encore récent et manque d'identification auprès des habitants et entreprises du territoire. Il existe donc un enjeu de communiquer sur le dispositif et de s'appuyer sur celui-ci pour diffuser plus largement les bonnes pratiques et amplifier son action.

OBJECTIFS & MISE EN ŒUVRE

➜ **Déployer un plan de communication intercommunale renforcée**

- Renforcer la communication sur les dispositifs d'aide mis en place par le biais du guichet unique
  - Accroitre son rayonnement sur les réseaux sociaux et internet
  - Réaliser des campagnes publicitaires sur les dispositifs d'aide (affichage, envoi postale, contact direct des entreprises pouvant être concernées par l'accompagnement...)
- Renforcer la communication et sensibiliser les particuliers grâce à la thermographie aérienne (dans le parc social comme privé)
  - Organiser des salons de la rénovation énergétique (1 par an)
  - Alerter les particuliers résidant dans des logements touchés fortement par la précarité énergétique de leur logement
  - Accompagner les particuliers sur l'analyse de la thermographie
  - Relayer les balades thermiques organisées par l'ALEC

➜ **Mettre en place des actions, temps d'échanges, pour sensibiliser les particuliers**

- Généraliser les balades thermiques portées par l'ALEC SQY
- Communiquer sur le guichet unique lors des forums logements *(cf. action 2, action 11)*

➜ **Faciliter l'accès à des entreprises spécialisées dans le domaine**

- Recenser les entreprises spécialisées et les mettre en lien avec les particuliers, par le biais de la plateforme

➜ **Assurer un suivi des logements rénovés ayant bénéficié d'un accompagnement par la plateforme**

- Intégrer à l'observatoire un indicateur de suivi des logements ayant bénéficié d'une réhabilitation *(cf. action 16)*
- Réaliser une cartographie dynamique des données relatives à la précarité énergétique du parc *(cf. action 16)*

PORTEUR DE L'ACTION

Pilotage :

ALEC

»» **L'ALEC**, porteur principal de l'action, pilote et anime la plateforme afin de renforcer la connaissance partagée des dispositifs d'aide à la rénovation énergétique des logements et à l'état du parc

»» **L'ALEC** porte la réalisation des balades thermiques

Partenaires principaux :

SQY

»» **SQY** finance, avec les autres collectivités du sud des Yvelines, la plateforme et suit par le biais de l'observatoire le nombre de logements ayant bénéficié des services de la plateforme

»» **SQY** participe au COPIL de la plateforme (lien avec la fiche-action 4 du PCAET : «Amplifier l'utilisation de la plateforme énergétique RePeRe Habitat)

Autres partenaires :

Club Climat Energie

CALENDRIER

Étapes / Composantes de l'action	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Renforcer la communication	✔	✔	✔	✔	✔	✔
Suivre l'évolution du parc	✔	✔	✔	✔	✔	✔
Réaliser une cartographie dynamique et l'actualiser		✔	✔	✔	✔	✔
Alerter les particuliers résidants dans des logements fortement touchés par la précarité énergétique	✔	✔	✔	✔	✔	✔

PRÉVISIONS FINANCIÈRES

Budget prévisionnel :

Adhésion à la plateforme RePerE Habitat : 5 centimes par habitant soit 11 500 €/an (budget PCAET)

Autres financements :

- ALEC
- Entreprises adhérentes de la plateforme (forfait en fonction de la taille de l'entreprise
- Autres EPCI du sud Yvelines

Autres contributions :

- Mécénat

ÉVALUATIONS / INDICATEURS DE SUIVI

- Nombre logements ayant bénéficié d'une rénovation énergétique de leur logement
- Nombre de ménages accompagnés par la plateforme
- Nombre de balades thermiques réalisées

INCIDENCE SUR LES DOCUMENTS D'URBANISME / ARTICULATION AVEC D'AUTRES DOCUMENTS CADRES ET CONTRATS

Fiche-action 4 du PCAET

ACTIONS LIÉES : Voir Fiches-actions n° 2, 11, 16,17

ACTION 5
Renforcer la connaissance des copropriétés pour assurer une veille et structurer un partenariat avec les acteurs de la copropriété

☑ Aide financière ☑ Partenariat ☐ Programmation ☑ Ingénierie/Études ☑ Animation/Réflexion ☑ Communication

CONTEXTE & ENJEUX

L'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines dispose d'un volume important de copropriétés, 41 % du parc de logement. 92 % des copropriétés sont de types collectifs et 44 % regroupent plus de 100 logements. Ces copropriétés sont réparties dans une plus large mesure sur les communes de Montigny-le-Bretonneux, Élancourt et Plaisir. D'après l'observatoire mis en place par l'ANAH (Agence Nationale pour l'Habitat), 370 copropriétés en collectif présentent des signes plus ou moins importants de fragilité (13 % classées en catégorie D « potentiellement très fragiles » et 22 % en catégorie C « potentiellement fragiles »), répartis sur chacune des communes de l'agglomération dans des proportions différentiées.

Afin d'affiner cette observation à une échelle plus fine, SQY s'est dotée d'un observatoire des copropriétés équivalent au dispositif de VOC (Veille et Observation des Copropriétés) proposé par l'ANAH.

Il existe donc un enjeu pour l'agglomération de faire perdurer ces dispositifs afin de permettre aux copropriétés fragiles de redresser leur situation mais également plus largement de sécuriser les futures copropriétés, notamment issues de la vente HLM et copropriétés potentiellement fragile afin d'éviter les risques de décrochage.

OBJECTIFS & MISE EN ŒUVRE

➜ **Actualiser l'outil de veille et d'observation des copropriétés issu du VOC**

- Intégrer l'observatoire des copropriétés et les diagnostics flash mis en œuvre dans le cadre des précédents VOC et POPAC à l'observatoire de l'habitat *(cf. action 16)*
- Mise à jour des données du registre des copropriétés dans l'outil de veille

➜ **Agir pour lutter contre la fragilisation des copropriétés**

- Réaliser un bilan du POPAC mis en œuvre et tirer les enseignements du VOC afin de promouvoir les outils adaptés au redressement des copropriétés les plus fragiles
- En fonction des diagnostics flash, évaluer les outils d'intervention ou d'accompagnement à prévoir, en lien avec l'ANAH

➜ **Développer les partenariats afin de permettre aux copropriétaires et syndic bénévole, le souhaitant, de monter en compétence**

- Initier la création d'un « club copro », en partenariat avec l'ADIL, notamment pour permettre aux syndics bénévoles de monter en compétence
- Mobiliser le « club copro » dans le cas de vente HLM afin de former les nouveaux propriétaires à leur fonction *(cf. Action 8)*
- Communiquer sur l'existence du « club copro » et sur les formations réalisées

➜ **Accompagner les copropriétés dans leurs projets de rénovation énergétique**

- Communiquer et soutenir le dispositif piloté par l'ALEC « COACHCOPRO » permettant un accompagnement adapté des copropriétés souhaitant réaliser des travaux de rénovation énergétique *(cf. action 4bis)*
- Organisation des « copro-dating » dédiés à la rénovation énergétique *(ADIL, ALEC)*
- L'ALEC accompagne les copropriétés pour présenter les résultats de la thermographie aérienne.
- Suivre dans le cadre de l'observatoire les copropriétés ayant bénéficié du dispositif : intégrer les indicateurs de performance énergétique à l'observatoire des copropriétés

PORTEUR DE L'ACTION

Pilotage :

SQY

SQY pilote l'outil de veille et d'observation des copropriétés

SQY fait le bilan du POPAC

SQY communique sur COACHCOPRO piloté par l'ALEC

SQY finance des actions de « copro dating» en lien avec l'ADIL et l'ALEC

Partenaires principaux :

Communes, ALEC, ADIL

Les communes participent et apportent leur contribution à l'animation du réseau. Elles s'engagent également dans l'accompagnement social des copropriétaires en difficulté.

L'ALEC pilote le dispositif COACHCOPRO

L'ADIL propose ses dispositifs (copro-dating, animation, guide du copropriétaires).

Autres partenaires :

ADIL, APIC, ANAH

L'ADIL appuie SQY dans la mise en œuvre de formation à destination des syndics de copropriétés

L'APIC finalise les diagnostics flashs entrepris dans le cadre du VOC

L'ANAH gère le registre national des copropriétés

CALENDRIER

Étapes / Composantes de l'action	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Actualiser les indicateurs d'observation et de veille des copropriétés	✔	✔	✔	✔	✔	✔
Réaliser un bilan final du premier POPAC et promouvoir les outils adaptés au redressement des copropriétés les plus fragiles		✔	✔	✔	✔	✔
Identifier les outils d'accompagnement ou d'intervention en fonction du degré de fragilité des copropriétés	✔	✔	✔	✔		
Mettre en place des sessions de formation à destination des copropriétaires et syndics bénévoles en lien avec l'ADIL		✔	✔	✔	✔	✔
Communiquer sur le dispositif COACHCOPRO en lien avec l'ALEC et les «copro dating»	✔	✔	✔	✔	✔	✔

PRÉVISIONS FINANCIÈRES

Budget prévisionnel :

Financement de 4 copro dating par an (2 000 €)
Financement du VOC en 2018 : -

Autres financements : -

Autres contributions :

ADIL : formation, clubs «copro»
ALEC : COACHCOPRO

ÉVALUATIONS / INDICATEURS DE SUIVI

- Nombre de copropriétés ayant bénéficié du dispositif COACHCOPRO
- Nombre de sessions de formation réalisées
- Nombre de copropriétés présentant des signes de fragilité à l'issu du PLH
- Nombre de copropriétés présentant des signes de fragilité potentielle assez forte à l'issue du PLH
- Nombre de copropriétés présentant des signes de fragilité potentielle forte à l'issu du PLH

INCIDENCE SUR LES DOCUMENTS D'URBANISME / ARTICULATION AVEC D'AUTRES DOCUMENTS CADRES ET CONTRATS

-

ACTIONS LIÉES : Voir Fiches-actions n° 3 bis, 4 bis et 8

ACTION 6

Initier une démarche partenariale pour évaluer les outils à mobiliser pour lutter contre les marchands de sommeils et les situations locatives complexes

☐ Aide financière ☑ Partenariat ☐ Programmation ☑ Ingénierie/Études ☑ Animation/Réflexion ☐ Communication

CONTEXTE & ENJEUX

On constate, plusieurs situations d'habitat indigne et dégradé dans le parc privé de certaines communes de l'agglomération, qui même si elles semblent être présentes en faible nombre, sont encore mal identifiées et repérées sur le territoire. En effet, le parc privé potentiellement indigne d'après les données Filocom 2013 s'élève à 391 logements sur SQY, soit 0,7 % des résidences principales. Les communes les plus touchées sont celles disposant d'un parc construit avant les années 1967. Cependant ces données restent à fiabiliser et font face un taux de secrétisation important.

On constate également un phénomène croissant d'implantation de marchands de sommeil sur le territoire. Ce phénomène est difficile à repérer car bien souvent non déclaré. En effet, si la division n'est pas correctement effectuée, elle vient enfreindre les règles du code de l'urbanisme et celles du code de la construction et de l'habitation. Elle peut être source de création de logements indignes et d'implantation de marchands de sommeil. La division pavillonnaire peut être associée à d'autres désordres (location pour l'habitation des garages, d'abris de jardin, voire de constructions anarchiques sur une parcelle aux fins d'habitation). Il conviendrait, par conséquent, de conduire un repérage précis sur ces situations et de mener des actions de redressement.

Afin de garantir une qualité des logements mis en location, la loi ALUR autorise les collectivités de proposer un « permis de louer » et « permis de diviser » afin de renforcer la lutte contre l'habitat indigne et « les marchands de sommeil ». Précisé et encadré depuis le 27 mars 2017, le permis de louer peut s'appliquer dans une ou plusieurs zones délimitées par la collectivité compétente en matière d'habitat (EPCI ou commune le cas échéant).

Il existe donc pour l'agglomération un enjeu d'accroitre la vigilance sur cette thématique et de développer des outils coercitifs d'envergure pour l'endiguer.

OBJECTIFS & MISE EN ŒUVRE

➜ **Identifier les secteurs de l'agglomération présentant une situation d'indignité**

- Réaliser une « étude préalable » afin de repérer finement les situations d'habitat indigne et de marchands de sommeil
- Définir une méthode d'intervention pour limiter les risques d'habitat indigne

➜ **Étudier la pertinence de développer un permis de louer / permis de diviser sur l'agglomération**

- Mener une étude d'opportunité sur le permis de louer/diviser, notamment afin de mesurer les moyens nécessaires et de localiser les secteurs d'intervention prioritaires en accord avec leur moyen humain *(cf. action 17)*

➜ **Organiser des groupes de travail afin d'identifier les outils les plus adaptés au territoire pour lutter contre les marchands de sommeil**

- Mettre en place d'un GT avec les communes et CCAS pour suivre le phénomène et capitaliser les expériences.
- Expérimenter les dispositifs sélectionnés lors des groupes de travail sur certains secteurs de l'agglomération (ex : le permis de louer, MOUS habitat indigne)
- Intégrer des indicateurs du fichier ORTHI (outil de repérage et de traitement de l'habitat indigne et non décent) au sein de l'observatoire de l'habitat en articulation *(cf. action 16)*
- Profiter des études menées dans le cadre du NPNRU pour évoquer ces thématiques

PORTEUR DE L'ACTION

Pilotage :

SQY et Communes

- **SQY** pilote les études de repérage et d'opportunité
- **SQY** et les communes renforcent la connaissance partagée sur la question de l'habitat indigne
- **SQY** suit et anime la mise en œuvre des dispositifs en lien avec les communes
- **Les communes** mobilisent le pouvoir de police du Maire en cas de besoin
- **Les communes** et notamment les CCAS participent aux groupes de travail et co-pilotent les dispositifs sélectionnés

Partenaires principaux :

- **ANAH** (financement d'étude)
- **ARS** participe à l'amélioration des informations transmises notamment via le fichier ORTHI
- **Conseil Départemental** (en lien avec le PDALPD)
- **CAF** (contrôle des aides personnelles)
- **Membres du Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne:** Sous-préfet référent, parquet, ARS, DDT-ANAH, DDCS, CAF, ADIL, EPCI volontaires, SCHS.
- **ENEDIS** identifie les demandes de compteurs supplémentaires

- **SOLIHA**

Autres partenaires :

CALENDRIER

Étapes / Composantes de l'action	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Organiser des groupes de travail afin d'identifier les outils les plus adaptés au territoire pour lutter contre les marchands de sommeil		✔	✔			
Réaliser une étude préalable afin de repérer finement les situations d'habitat indigne et de marchands de sommeil en partenariat avec les communes et leurs CCAS		✔	✔			
Réaliser une étude d'opportunité du permis de louer/diviser		✔	✔			
Structurer une base de suivi des situations en lien avec la base ORTHI			✔	✔	✔	✔

PRÉVISIONS FINANCIÈRES

Budget prévisionnel :
Financement d'études

Autres financements :
ANAH (étude préalable 50 % max 100 000 euros d'aide)

Autres contributions :
-

ÉVALUATIONS / INDICATEURS DE SUIVI

- Nombre de secteurs identifiés
- Suivi des effets du dispositif expérimental choisi (nombre de visites effectuées, déclarations ou autorisations...)

INCIDENCE SUR LES DOCUMENTS D'URBANISME / ARTICULATION AVEC D'AUTRES DOCUMENTS CADRES ET CONTRATS

Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées

ACTIONS LIÉES : Voir Fiche action n° 16, 17

ACTION 7
Étudier la mise en place d'un Office Foncier Solidaire (OFS) ou le développement du Bail réel solidaire (BRS) pour contribuer à la maîtrise des prix et favoriser une accession maîtrisée pérenne

☐ Aide financière ☑ Partenariat ☑ Programmation ☑ Ingénierie/Études ☐ Animation/Réflexion ☐ Communication

CONTEXTE & ENJEUX

L'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines fait face à une forte hausse des prix de l'immobilier, en partie liée à un phénomène de raréfaction du foncier, mais également de développement de son attractivité vis-à-vis des entreprises franciliennes. L'agglomération dispose d'un rythme de production neuve important , qui a également tendance à impacter les prix de l'immobilier et créer des phénomènes de micromarchés dans les secteurs les plus attractifs de l'agglomération.

Par ailleurs, même si le territoire de l'agglomération reste attractif pour les couples et familles avec enfants, qui composent 60 % des ménages résidant, l'agglomération rencontre une difficulté à faire des travailleurs du territoire des résidents.

La majorité des logements construits sont des logements collectifs, de types T3/T4 et à l'inverse les petites typologies sont très peu représentées.

L'ensemble de ces éléments souligne le manque de logements adapté à la diversité des ménages cherchant à se loger sur l'agglomération et génère un départ de ceux-ci, n'arrivant pas à trouver des biens correspondant à leurs attentes et moyens.

En effet, SQY fait face à un solde migratoire négatif important (- 0,5 % par an en moyenne), polarisé autour des jeunes ménages de 20 à 30 ans et de petites tailles. De plus, 30 % des départs, toutes catégories d'âge confondues, ont lieu vers des agglomérations voisines.

L'enjeu est de favoriser une offre de logement durablement abordable tout en optimisant les fonds publics.

OBJECTIFS & MISE EN ŒUVRE

➜ **Mandater une AMO pour réaliser une étude d'opportunité et mission d'assistance à la mise en œuvre d'un OFS**

- Réaliser une étude de faisabilité (juridique) pour le montage d'un OFS (avec articulation sur le point spécifique de la vente HLM *(cf. action 8)* ou le développement du BRS
- Réaliser une étude de préfiguration (choix des statuts, contribution des partenaires)
- Expertiser le choix d'une structure pouvant être agrée
- Étudier la possibilité de mobiliser la coopérative foncière francilienne (premier OFS de la région IDF), de créer un OFS « local » ou de faire appel un OFS existant

➜ **En fonction de la pertinence :**

- Mettre en place l'OFS pour faciliter la sortie d'opération en accession aidée ou développer le BRS
- Délibération du/des fondateurs
- Dépôt des statuts et demande d'agrément OFS
- Expérimentation des 1re opérations
- Généralisation du dispositif

➜ **Intégrer à l'observatoire un indicateur de suivi du volume de logements vendus et de leurs caractéristiques dans le cadre de la mise en œuvre de l'OFS**

[2] Pour rappel l'objectif défini dans le présent PLH est la production 1700 logements par an.

PORTEUR DE L'ACTION

Pilotage :

SQY et structure agréée

SQY pilote l'étude d'opportunité et mobilise les partenariats

SQY assure le suivi par le biais de l'observatoire de l'habitat des logements vendus dans le cadre de l'OFS ou des logements faisant l'objet d'un BRS

Partenaires principaux :

Communes, bailleurs sociaux, acteurs de l'immobilier, coopératives HLM

Ces acteurs de l'habitat s'inscrivent dans la dynamique partenariale et contribuent à l'étude d'opportunité

Autres partenaires

CALENDRIER

Étapes / Composantes de l'action	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Etude d'opportunité de développement d'un OFS ou du BRS		✔				
Identification d'une structure pouvant être agréée ou création d'une structure		✔				
Mise en place de l'OFS ou développement du BRS			✔	✔	✔	✔
Phase de commercialisation et suivi du volume de logements vendus				✔	✔	✔

PRÉVISIONS FINANCIÈRES

Budget prévisionnel :

Coût de la réalisation de l'étude externalisée : 35 000 euros environ

Autres financements : -€

Autres contributions :

-€

ÉVALUATIONS / INDICATEURS DE SUIVI

- Suivi de la production de logements en accédé et détail des prix
- Volume de logements vendus par le biais du dispositif
- Bilan des caractéristiques de logements vendus par le biais de l'OFS

INCIDENCE SUR LES DOCUMENTS D'URBANISME / ARTICULATION AVEC D'AUTRES DOCUMENTS CADRES ET CONTRATS

-

ACTIONS LIÉES : Voir Fiches-actions n° 8 et 17

ACTION 8
Mettre en place des dispositifs et outils assurant un suivi des ventes HLM potentielles et un accompagnement des futurs copropriétaires

☐ Aide financière ☑ Partenariat ☑ Programmation ☑ Ingénierie/Études ☑ Animation/Réflexion ☐ Communication

CONTEXTE & ENJEUX

La loi ELAN prévoit un ensemble de dispositions visant à faciliter les ventes HLM *(art.29)* et atteindre un objectif de vente annuelle de 40 000 logements sociaux. La vente HLM participe à la poursuite de plusieurs objectifs : favoriser le parcours résidentiel des ménages (via une forme d'accession aidée) et participe dans une moindre mesure au réequilibrage du parc de logements en diversifiant les statuts d'occupation au sein des quartiers fortement dôtées de logements sociaux.

Toutefois, les élus de l'agglomération se sont plutôt prononcés contre la vente HLM sur le territoire. Il existe donc un enjeu pour SQY de développer et renforcer les partenariats avec les organismes HLM, afin de renforcer le processus de sécurisation des ventes HLM : dialogue systématique avec les maires, accompagnement des ménages en lien avec l'ADIL, un respect des normes énergétiques (rénovation des bâtiments)... Et cela dans le but d'éviter les copropriétés dégradées.

Par ailleurs, il apparait que la mobilisation du Bail Réel Solidaire (BRS) pour la vente de logements sociaux présente un certain nombre d'avantages. En particulier, ce montage innovant permet de proposer des logements à un prix qui peut être **abordable** par rapport aux autres produits logement sur un territoire (marché libre, PSLA...), grâce au mécanisme de dissociation du foncier et du bâti, et pourrait ainsi permettre de **démultiplier sur certains secteurs les potentiels de vente pour engager une dynamique locale de diversification**. Le BRS peut également permettre à l'organisme de conserver la gestion des parties communes et de mettre éventuellement en œuvre un accompagnement des ménages dans cette évolution majeure dans leur parcours résidentiel afin de **garantir la pérennité de l'entretien du bâti et de prévenir toute fragilisation de copropriétés**. Vendre un logement en Bail Réel Solidaire, c'est aussi **sécuriser le ménage** qui, en cas de difficulté financière, peut solliciter l'Organisme de Foncier Solidaire pour le rachat de son logement.

OBJECTIFS & MISE EN ŒUVRE

➜ **S'assurer de l'état des résidences mise en vente et anticiper les charges dans les 5 à 10 années à venir**

- Intégrer les futures copropriétés dans le dispositif COACHCOPRO *(cf. action 5)*
- Proposer un accompagnement de l'ALEC qui peut notamment indiquer aux futures copropriétaires le montant des charges estimées

➜ **Accompagner la vente HLM et les futurs propriétaires**

- Envisager des formations et actions de sensibilisation auprès des syndicats bénévoles et des conseils syndicaux de copropriétés, en mobilisant notamment le « club copro » *(cf. action 5)*

➜ **Suivre les ventes HLM réalisées sur le territoire et en assurer une veille sur la durée du PLH et au-delà**

- Participer à l'élaboration des CUS et émettre un avis sur les plans de vente HLM prévus par les bailleurs
- Intégrer les indicateurs propres aux suivis des ventes HLM dans l'observatoire de l'habitat *(cf. action 17)* : déclaration de vente, profil des acquéreurs, états du bâti, charge de copropriétés, bilan de copropriété, ...
- Intégrer les copropriétés issues des ventes HLM dans l'outils de veille et d'observation des copropriétés et en assurer un suivi *(cf. action 5)*
- Alerter en cas de signe de fragilité d'une copropriété et déployer les outils nécessaires *(cf. action 5)*

➜ **Analyser la possibilité de mobiliser le BRS dans le cadre des ventes HLM**

- Réaliser une étude d'opportunité et de faisabilité de la mobilisation du BRS dans le cas de ventes HLM *(cf. fiche action 7)* sous réserve de ne pas impacter la reconstitution des fonds propres sur les opérations plus récentes

PORTEUR DE L'ACTION

Pilotage :

SQY

SQY assure un suivi et une veille sur la durée du PLH des ventes HLM du territoire et de leur potentielle fragilisation

SQY organise des groupes de travail avec les bailleurs pour définir des règles communes de vente HLM

SQY met en place un dispositif d'accompagnement externalisé des ménages les plus fragiles accédant à la propriété

SQY est destinataire des CUS des bailleurs qui contiennent un plan de vente pour lequel il faut émettre un avis. la CUS du bailleur doit être compatible avec le PLH.

Partenaires principaux :

ALEC / Bailleurs

L'ALEC intègre les nouvelles copropriétés dans le dispositif COACHCOPRO

Les bailleurs participent aux groupes de travail et intègrent les règles définies dans leurs CUS

Les bailleurs, dans la mesure du possible, avertissent les acteurs concernés lorsqu'une vente est envisagée sur le territoire

Autres partenaires :

ADIL, AORIF, Communes

Les communes participent aux groupes de travail et indiquent à l'agglomération les projets de vente

L'ADIL des Yvelines participe aux missions d'animation et à de sensibilisation auprès des futurs propriétaires

L'AORIF travaille sur un recueil de retours d'expérience sur les ventes HLM dans le secteur francilien, notamment sur la sécurisation des ventes aux locataires.

CALENDRIER

Étapes / Composantes de l'action	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Intégrer les futures copropriétés au dispositif COACHCOPRO	✔	✔	✔	✔	✔	✔
Réaliser des formations auprès des syndicats bénévoles et des conseils syndicaux des copropriétés vendus via la vente HLM		✔		✔		✔
Suivre les ventes HLM, en assurer une veille (en lien avec les CUS) et intégrer les copropriétés vendues à la VOC	✔	✔	✔	✔	✔	✔
Étudier les possibilités de mobiliser le BRS en cas de vente HLM	✔	✔	✔			

PRÉVISIONS FINANCIÈRES

Budget prévisionnel : Subventions à l'ADIL et l'ALEC - Coprodatings : 2 000 euros/an

Autres financements : -

Autres contributions :
ADIL (formation) *(cf. action 5)*

ÉVALUATIONS / INDICATEURS DE SUIVI

- Nombre de ventes HLM réalisées
- Nombre d'audits énergétique réalisés
- Nombre de réunions de formation des syndics de copropriété réalisées

INCIDENCE SUR LES DOCUMENTS D'URBANISME / ARTICULATION AVEC D'AUTRES DOCUMENTS CADRES ET CONTRATS

Lien avec les Conventions d'Utilité Sociales qui seront conclues par les bailleurs en 2019

ACTIONS LIÉES : Voir Fiches-actions n° 5, 7, 16,17

ACTION 9

Encourager le développement d'une offre locative sociale permettant de répondre aux besoins des ménages les plus modestes tout en assurant un rééquilibrage

☑ Aide financière ☑ Partenariat ☑ Programmation ☐ Ingénierie/Études ☐ Animation/Réflexion ☐ Communication

CONTEXTE & ENJEUX

L'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines dispose d'un parc de logement constitué à 34% de logements locatifs sociaux* . Cependant, la répartition du parc social sur le territoire est très hétérogène, avec plus de 50% de l'offre portée par deux communes (Trappes et Guyancourt). De même, au sein de chaque commune les équilibres entre les différents segments du parc sont fortement différentiés, où trois communes disposent d'un parc de logements constitués à plus de 50% de logements locatifs sociaux, alors que quatre autres communes ne répondent pas aux obligations de la loi SRU.

Ce constat se renforce en analysant la répartition de l'offre en fonction des types de financement et loyers pratiqués, où les logements abordables pour les ménages les plus modestes se concentrent dans les quartiers politique de la ville (QPV) ou identifiés comme fragiles par les acteurs de l'habitat.

Il existe donc un fort enjeu de continuer à produire une offre en logement social afin de répondre aux enjeux de rééquilibrage du parc entre les communes et à l'échelle infra communale en fonction des types de produits développés. Cette action doit aussi être portée en articulation avec les travaux de la Conférence Intercommunale du Logement, pour permettre de répondre aux obligations réglementaires définies par la loi Egalité et Citoyenneté, dont les modalités opérationnelles seront développées dans le cadre de la Convention Intercommunale d'Attribution, actuellement en cours d'élaboration.

De plus, le dispositif d'intermédiation locative, a été identifié par les partenaires comme un levier mobilisable pour développer l'offre de logement social à destination des ménages les plus démunis, dans une logique de mixité sociale. Actuellement sur le territoire de l'agglomération seuls 80 logements environ sont en intermédiation locative.

Dans le cadre de la définition des objectifs de production de logement du PLH, un objectif de développement de l'intermédiation locative a été défini avec chacune des communes de l'agglomération

OBJECTIFS & MISE EN ŒUVRE

➜ **Assurer un suivi des programmations de logements locatifs sociaux**

- Réaliser à minima une réunion par an entre SQY et chaque commune pour faire le point sur l'avancement de la programmation de chacune d'entre elles. *(cf. Action 17)*
- Alerter les communes en cas de non-respect des objectifs fixés, notamment lors des bilans annuels *(cf. Action 17)*
- Suivre la reconstitution de l'offre démolie dans le cadre du NPNRU : intégrer à l'observatoire de l'habitat un indicateur permettant de suivre la réalisation de l'offre reconstituée au titre de l'ANRU *(cf. action 16)*

➜ **Créer des conditions favorables au développement d'une offre de logement social abordable et répondant aux besoins des ménages du territoire**

- Financer les projets, conformément au règlement d'intervention financière du logement social en projet (subventions, garanties d'emprunt...)
- Communiquer auprès des acteurs de l'habitat sur les aides financières mobilisables et outils permettant de développer une offre abordable sur le territoire
- Assurer un suivi du développement de l'offre dans le cadre de l'observatoire *(cf. action 16)*

➜ **Réaliser une évaluation et un suivi de l'offre en intermédiation locative actuelle et lancer une campagne de communication auprès des propriétaires pour les inciter à mobiliser les différents dispositifs**

- Recenser l'offre actuelle en intermédiation locative dans SQY, suivre l'évolution de cette offre et identifier les logements susceptibles d'être concernés par ces dispositifs
- Réaliser un recensement des associations susceptibles de pouvoir mettre en place des dispositifs d'intermédiation locative et de celles déjà présentes sur le territoire
- Evaluer la qualité du partenariat avec les associations, publics concernés..., au début du PLH et à la fin
- Mobiliser les Forums logements pour communiquer sur le dispositif (cf. action 2)
- Appuyer les dispositifs de communication mis en œuvre par l'ANIL et l'ANAH et les diffuser sur le territoire

Source : Décompte SRU au 1/01/2016

PORTEUR DE L'ACTION

Pilotage :

SQY, Associations

SQY assure le suivi et l'accompagnement programmatique des opérations de logements sociaux en collaboration avec les communes

SQY communique sur les dispositifs existants

SQY finance les projets, conformément au règlement d'intervention financière du logement social en vigueur (garantie d'emprunt)

L'association porte le dispositif d'intermédiation locative

SQY recense les logements en intermédiation locative (carte de l'offre) et communique sur le dispositif avec les communes concernées

Partenaires principaux :

Communes, propriétaires bailleurs, ANAH, Action Logement

Les communes veillent au respect des objectifs programmatiques définis dans le cadre du PLH et de la loi SRU, ainsi qu'à la réalisation des opérations fléchées au titre de l'ANRU

Les propriétaires bailleurs sollicitent la mobilisation du dispositif pour son logement

ANAH

Action Logement : promotion du dispositif « louer pour l'emploi » à destination des salariés

Autres partenaires :

AORIF, CD78, DRIHL, Etat

Partenaires financeurs : Département, Région, État ...

L'AORIF peut également communiquer auprès des acteurs sur les outils disponibles ainsi que les différentes actions pouvant être mises en place (communication, expérimentations, évolutions législatives...)

Le CD78 développe et pilote les dispositifs Prior'Yvelines, dans lequel SQY s'est engagée avec les communes, et Prévention Carence

L'Etat est garant du dispositif d'Intermédiation locative et le finance

La DRIHL lance un marché pour rechercher les opérateurs et gestionnaires dans le cadre du dispositif SOLIBAIL

CALENDRIER

Étapes / Composantes de l'action	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Assurer un suivi de la programmation de logements sociaux	✔	✔	✔	✔	✔	✔
Communication auprès des acteurs sur les outils financiers mobilisables	✔	✔	✔	✔	✔	✔

PRÉVISIONS FINANCIÈRES

Budget prévisionnel :

-

Autres financements :

Conseil Départemental :

- Dispositif prévention carence
- Prior'Yvelines
- Yvelines Résidences : soutien aux développements de logement social innovant à destination des publics spécifiques *(cf. orientation IV)*

ÉVALUATIONS / INDICATEURS DE SUIVI

- Volume de logements sociaux réalisés
- Respect des obligations triennales des communes
- Volume de logements sociaux réalisés fléchés en reconstitution ANRU
- Nombre de logements captés par le dispositif d'Intermédiation locative et nombre de ménages accompagnés
- Satisfaction des propriétaires bailleurs vis-à-vis du dispositif
- Nombre de sorties de ménages sortant du dispositif d'interdiation locative vers un logement autonome

INCIDENCE SUR LES DOCUMENTS D'URBANISME / ARTICULATION AVEC D'AUTRES DOCUMENTS CADRES ET CONTRATS

Plan Départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées des Yvelines (2017-2022) - NPNRU

ACTIONS LIÉES : Voir Fiches-actions n° 16,17

ACTION 10
Favoriser la mixité sociale et faciliter les parcours résidentiels au sein du parc social de l'agglomération et des quartiers politique de la ville

☐ Aide financière ☑ Partenariat ☐ Programmation ☑ Ingénierie/Études ☑ Animation/Réflexion ☐ Communication

CONTEXTE & ENJEUX

Le territoire de l'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines enregistre 10 272 demandes en cours à fin décembre 2016 , pour 2 245 attributions réalisées sur l'année, soit une tension moyenne de 4,58 demandes pour une attribution. Cette tension est plus modérée qu'à l'échelle départementale (5,36 demandes pour une attribution) et régionale (9,08 demandes pour une attribution). Cependant, la tension de la demande est très hétérogène sur l'agglomération en fonction des communes, allant de 11,9 demandes pour une attribution à Maurepas à 2,77 demandes pour une attribution à La Verrière.

Ce phénomène se répercute également sur les demandes de mutations, qui sont plus difficiles à satisfaire dans l'agglomération. En effet, on enregistre une tension de la demande plus forte de 5,9 demandes pour une attribution concernant les demandes de mutations. Pour autant, ces demandes de mutations s'inscrivent principalement dans une démarche d'évolution résidentielle des ménages (décohabitation, logements trop petits, etc).

L'agglomération compte sept quartiers prioritaires répartis sur six communes de l'agglomération, dont trois retenus au titre du Nouveau Programme National de renouvellement urbain (NPNRU), actuellement en phase de protocole) et un quartier de veille active. Au total 15% des habitants de l'agglomération sont occupants d'un logement en géographie prioritaire sur l'agglomération.

SQY a installé depuis février 2017 une Conférence Intercommunale du Logement. Il existe donc un enjeu d'articuler le PLH avec les travaux portés dans le cadre de la CIL, afin de favoriser la répondre aux objectifs de la loi Egalité et Citoyenneté et de favoriser les équilibres sociaux.

Enfin, SQY mettra en place un nouveau réglement des aides communautaires afin de continuer à investir dans le logement social neuf, notamment dans les communes SRU, et de continuer à favoriser la mixité sociale sur le territoire.

OBJECTIFS & MISE EN ŒUVRE

➜ **Articuler le PLH avec les outils de la CIL, via l'élaboration de la Convention Intercommunale d'attribution (CIA) et du Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur (PPGID) :**

- Adopter le PPGDID en cours de définition et mettre en œuvre le PPGDID ainsi que les documents liés à la réforme des attributions (document-cadre, CIA), en cours d'élaboration
- Communiquer sur les actions développées dans ce cadre
- Intégrer un volet « Occupation du parc social » à l'observatoire de l'habitat et réaliser un bilan annuel vis-à-vis de l'atteinte des objectifs définis *(cf. actions 16 et 17)*

➜ **Encourager la mixité sociale dans les quartiers en difficultés**

- En lien avec les orientations du document-cadre de la CIL, et l'analyse de l'occupation du parc social, réaliser un suivi des enquêtes sur les exonérations de supplément de loyer de solidarité (SLS) : intégrer à l'observatoire de l'habitat les indicateurs permettant de suivre l'occupation et l'impact des secteurs bénéficiant d'exonération de SLS
- Réaliser un bilan de l'impact de l'exonération de SLS sur l'occupation des quartiers
- Suivre les impacts de l'éxonération dans les nouveaux périmètres (autres que ceux définis par la loi) suggérés, sous réserve d'un arrêté du Préfet validant ces nouveaux périmètres (cf. annexe)

➜ **Favoriser le parcours résidentiel des ménages du parc social en travaillant sur les demandes de mutations**

- Réaliser un groupe de travail *(cf. action 17)* avec l'ensemble des réservataires du territoire, des bailleurs sociaux, de l'AORIF, afin d'étudier la possibilité de s'inscrire dans l'Appel à Manifestation d'Intérêt lancé par l'AORIF avec la DRIHL et Action Logement pour favoriser les mutations dans le parc social, portant sur deux points :
- Expérimenter le système de bourse au logement d'échanges entre locataires ;
- Mutualisation inter-réservataires des logements du parc géré par un bailleur social ;
- En fonction des observations faites par les partenaires, expérimenter le(s) dispositif(s) et en assurer un suivi : intégrer à l'observatoire les indicateurs permettant de suivre et mesurer l'impact du/des dispositif(s) sélectionné(s) *(cf. action 16)*

PORTEUR DE L'ACTION

Pilotage :

SQY

SQY met en œuvre, anime et suivi de la réforme des attributions

SQY suit les impacts de l'exonération de SLS dans les périmètres supplémentaires proposés

SQY met en place et anime l'observatoire de l'occupation du parc social

SQY organise un GT « mutations » avec les partenaires pour évaluer les opportunités de déploiement de l'AMI

Si **SQY** s'engage, elle assure le suivi de l'expérimentation à travers la commission de coordination prévue par la CIL

Partenaires principaux :

Membres de la CIL, réservataires

Les bailleurs participent aux groupes de travail et intègrent les règles définies dans leurs CUS

Les bailleurs intègrent les coûts des diagnostics énergétiques dans leurs plans de vente et s'engagent à ne pas mettre en vente de résidences pour lesquels le diagnostic énergétique présente des risques élevés de fragilisation des résidences

Les bailleurs, dans la mesure du possible, avertissent les acteurs concernés lorsqu'une vente est envisagée sur le territoire

Autres partenaires :

AORIF, organismes HLM, EPCI et EPT

L'AORIF, en tant que représentant des bailleurs sociaux, définit le cadre dans lequel la transmission des données « Occupation du parc social » s'effectuent.

Les organismes HLM transmettent les données à SQY et s'assurent de la qualité de celles-ci

Composant le comité de pilotage du protocole « Ile-de-France Mutations » et à l'origine de cette AMI, réunit 2 fois par an, **les EPCI et EPT** retenus et réalisent un bilan semestriel

CALENDRIER

Étapes / Composantes de l'action	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Adoption des documents liés à la réforme des attributions	✔	✔				
Mise en œuvre de la réforme des attributions			✔	✔	✔	✔
Mise en œuvre et animation du PPGDID	✔	✔	✔	✔	✔	✔
Réaliser un suivi de l'impact de l'exonération de SLS dans les périmètres définis (cf. annexe)	✔	✔	✔	✔	✔	✔
Réalisation d'un groupe de travail sur la thématique des mutations dans le parc social		✔				
Expérimenter les dispositifs de bourses au logement et/ou de mutualisation inter-réservataires des logements		✔	✔	✔	✔	✔

PRÉVISIONS FINANCIÈRES

Budget prévisionnel : - Financement de l'étude l'Occupation du Parc Social, en prévision de l'élaboration de la CIA

- Principe du réglement des aides communautaires relatif à la production neuve : 3 500 euros par logement neuf dans les communes déficitaires SRU et 4 500 euros par logement pour les projets en reconstitution ANRU pour toutes les communes

Autres financements et autres contributions : -

ÉVALUATIONS / INDICATEURS DE SUIVI

- Adoption effective des documents liés à la réforme des attributions
- Intégration à l'observatoire des indicateurs définis
- Bilan de l'impact des exonérations de SLS sur l'occupation et la fragilité des quartiers
- Réalisation effective des groupes de travail
- Bilan du dispositif expérimental sur les mutations et impacts sur la tension de la demande de logement social

INCIDENCE SUR LES DOCUMENTS D'URBANISME / ARTICULATION AVEC D'AUTRES DOCUMENTS CADRES ET CONTRATS

CIL

ACTIONS LIÉES : Voir Fiches-actions n° 16,17

ACTION 11
Développer des services et une communication permettant d'accompagner les jeunes notamment salariés dans leur recherche de logement

☐ Aide financière ☑ Partenariat ☐ Programmation ☐ Ingénierie/Études ☐ Animation/Réflexion ☑ Communication

CONTEXTE & ENJEUX

Si le déficit d'offre de logement étudiant a été grandement comblé en grande partie par le PLH précédent, il apparait que **l'offre est peu diversifiée** et que des modes d'habitat innovant pour les étudiants pourraient être développés, **notamment à des prix plus abordables.**

De même, **les jeunes non étudiants rencontrent des difficultés** à se maintenir ou à s'installer sur le territoire en raison d'une offre adaptée insuffisante. En particulier, les petites typologies sont trop peu nombreuses et les loyers de ces logements trop élevés.

Ainsi, il apparait nécessaire de l'adapter en proposant des petits logements à des prix abordables et en facilitant la colocation à destination de l'ensemble des jeunes. Il s'agira de multiplier des opportunités et modes d'habiter innovants et d'étoffer le dispositif de communication.

Dans ce sens, le SRHH préconise de « Développer une offre adaptée aux besoins des jeunes ménages : FJT pour les jeunes en sortie de CHRS (soumis à appel à projet) ».

Le porter à connaissance de l'Etat complète ces préconisations en identifiant le besoin de privilégier la création de logements familiaux non spécifiques de type T1 T2 dans les parcs privé et social de l'agglomération.

OBJECTIFS & MISE EN ŒUVRE

➜ **Communiquer largement sur les dispositifs et les opportunités logements du territoire**

- Poursuivre la participation de SQY aux Forums Logements (organisés par les entreprises, universités, écoles…) *(cf. action 2)*
- Mettre en œuvre les permanences logement dans les entreprises, programmées dans le cadre de la convention habitat-emploi, en partenariat avec Action Logement *(cf. action 2)*
- Renforcer le partenariat avec les entreprises afin de faire connaitre auprès des jeunes salariés l'offre existante sur le territoire
- Mettre à jour le guide logement des jeunes et celui à destination des salariés

➜ **Sensibiliser propriétaires et étudiants sur l'existence du site SQY Lokaviz afin d'étendre l'offre et la demande sur le site**

- Entamer une campagne de communication auprès de propriétaires pour renforcer l'offre existante
- Communiquer auprès des étudiants pour faire connaitre le site, notamment par le biais des Forums Logement et du guide

➜ **Expérimenter et déployer des dispositifs innovants**

- Accompagner le développement des KAPS (colocation à vocation solidaire) sur le territoire de SQY
- Identifier les possibles porteurs de projets et partenaires privilégiés
- Être moteur de la mise en place de l'offre sur le territoire en rencontrant les possibles porteurs de projets (bailleurs, CROUS, ou l'AFEV) pour manifester l'intérêt du territoire
- Communiquer auprès des bailleurs sociaux, propriétaires bailleurs et des jeunes (étudiants, en service civique ou salariés) pour développer l'offre et la demande, particulièrement en QPV
- S'appuyer sur les forums et les moyens de communication évoqués précédemment pour diffuser l'information.
- Suivre le projet en ajoutant des indicateurs à l'observatoire (indicateurs quantitatifs sur le nombre de logements et le déploiement du dispositif mais également sur le contenu et les réalisations des projets solidaires)

➜ **Accompagner et promouvoir la mise en œuvre de la cohabitation intergénérationnelle**

- Renforcer le partenariat avec les réseaux spécialisés
- Communiquer massivement sur les outils existants (par ex : Lokaviz, le réseau ensemble2générations ou COSI…)
- Multiplier les supports de communication

➜ **Accompagner l'observatoire associatif partenarial des jeunes piloté par le CLLAJ**

PORTEUR DE L'ACTION

Pilotage :

SQY,
Porteurs de projet
(réseau cohabitation intergénérationnelle, AFEV, Action Logement)

››› **SQY** met en place les groupes de travail nécessaires

››› **SQY** noue des contacts privilégiés avec les partenaires que sont les entreprises, les associations et les professionnels de l'information

››› **SQY** anime les partenariats, développe et diffuse des supports de communication (ou relaye ceux des partenaires)

››› **Les porteurs de projets** déploient des KAPS, « convention territoriale spécifique » et la cohabitation intergénérationnelle

Partenaires principaux :

AFEV, CLLAJ, Entreprises, réseaux de cohabitations intergénérationnelles, CNAV et Pole Autonomie Territorial

››› **L'AFEV** apporte son expertise en matière de KAPS

››› **Les réseaux** apportent son expertise en matière de cohabitation intergénérationnelle et accompagne la mise en œuvre le cas échéant

››› **Les entreprises** créent les conditions de l'accueil et du bon fonctionnement des permanences

Autres partenaires :

Action Logement, Codesqy Communes, bailleurs, Université UVSQ CROUS

››› Relais de l'information et des supports de communication

››› **L'UVSQ** organise le forum logement chaque année

››› **Action Logement** accompagne et facilite le logement des jeunes

››› **Le Codesqy** lance une enquête générale sur les jeunes et transmettra les résultats à SQY sur le volet logements.

€

CALENDRIER

Étapes / Composantes de l'action	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Développement d'une communication multisupport et déploiement des outils	✔	✔	✔	✔	✔	✔
Encourager les KAPS sur le territoire				✔	✔	✔
Promouvoir des outils de développement de la cohabitation intergénérationnelle	✔	✔	✔			
Développement des partenariats (AFEV, réseaux de cohabitations intergénérationnelles, entreprises, UVSQ)	✔	✔	✔	✔	✔	✔
Encourager des permanences avec Action Logement		✔	✔	✔		
Implication signature de la convention territoriale spécifique et suivi				✔	✔	✔
Accompagner l'observatoire associatif partenarial des jeunes piloté par le CLLAJ	✔	✔	✔	✔	✔	✔

PRÉVISIONS FINANCIÈRES

Budget prévisionnel :

Subventions aux associations locales

Autres financements :

L'AFEV, le CROUS et les bailleurs financent le dispositif

Autres contributions :

-

ÉVALUATIONS / INDICATEURS DE SUIVI

- Fréquentation du forum et de permanences
- Nombre de logements en KAPS
- Nombre de locataires étudiants en cohabitation intergénérationnelle
- Suivi de l'offre et de la demande sur le site Lokaviz sur le territoire

INCIDENCE SUR LES DOCUMENTS D'URBANISME / ARTICULATION AVEC D'AUTRES DOCUMENTS CADRES ET CONTRATS

- Convention-Cadre SQY/Action Logement

ACTIONS LIÉES : Voir Fiches-action n° 2 et 17

ACTION 11 bis
Développer des structures en résidences sociales FJT

☑ Aide financière ☐ Partenariat ☑ Programmation ☐ Ingénierie/Études ☐ Animation/Réflexion ☐ Communication

CONTEXTE & ENJEUX

Comme rappelé pour la fiche action 12, si l'offre de logements pour les étudiants a été grandement améliorée dans le cadre du précédent PLH, **les offres pour les jeunes non étudiants restent trop peu nombreuses**. L'offre de petites typologies est déficitaire et les loyers trop élevés. L'enjeu est donc d'**adapter l'offre en logement aux problématiques des jeunes notamment en développant une offre en petites typologies abordables en complément du développement de structures spécifiques à leur accueil (cf. résidence sociale-foyer de jeunes travailleurs).**

OBJECTIFS & MISE EN ŒUVRE

➜ **Créer les conditions favorables au développement d'une offre de FJT sur le territoire**

- Identifier le foncier mobilisable pour le développement d'une offre nouvelle de FJT
- Renforcer le partenariat avec les gestionnaires de FJT pour les accompagner dans leur projet de développement
- Financer les projets, conformément au règlement d'intervention financière du logement social en vigueur

➜ **Accompagner les projets en cours de réalisation ou de réhabilitation sur le territoire**

- Finaliser les projets actuellement en cours et accompagner les associations gestionnaires (ALJT, ARPEJ) dans leurs travaux d'adaptation
- Finaliser la transformation des Foyers de Travailleurs Migrants (FTM) en Résidences Sociales

Trois résidences sociales, représentant 762 places au total, sont en cours de réhabilitation sur les communes d'Élancourt, Coignières et Plaisir

➜ **Prévoir un suivi de l'occupation des résidences**

- Ajouter des indicateurs à l'observatoire *(Cf. fiche n°16)*. Il pourra s'agir d'indicateurs liés aux ressources, à l'âge ou à la situation familiale des ménages.

PORTEUR DE L'ACTION

Pilotage :

SQY, Gestionnaires de FJT

»» **SQY** accompagne les communes qui le souhaitent sur le développement de ce type de produit

»» **Les gestionnaires** développent des projets

Partenaires principaux :

FJT, Conseil régional

»» **Les FJT** communiquent avec SQY leur projet et travaillent en partenariats sur de nouvelles opportunités

»» **Le Conseil Régional** participe au financement

»» **L'URHAJ** accompagne le porteur du projet et évalue de l'opportunité de développement

Autres partenaires :

Communes, bailleurs sociaux, autres financeurs
(État, collectivités territoriales)

»» **Communes et bailleurs** informent les gestionnaires et SQY des potentialités foncières et bâti pour développer une offre nouvelle

»» **Les autres financeurs** participent à rassembler les fonds pour de nouveaux projets, dans le respect du règlement de financement du logement social en vigueur

CALENDRIER

Étapes / Composantes de l'action	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Finalisation des résidences identifiées			✔	✔	✔	✔
Définition et montage de nouveaux projets de FJT	✔	✔	✔	✔	✔	✔
Renforcer le partenariat	✔	✔	✔	✔	✔	✔

PRÉVISIONS FINANCIÈRES

Budget prévisionnel :

Subventions aux associations locales

Autres financements :

- Banque de développement du conseil de l'Europe et la caisse des dépôts : offre de prêt à taux fixe pour le financement de la réhabilitation de FJT
- Conseil Régional : 20 % maximum de dépense subventionnable (12000 euros PLAI / 8000 euros PLUS / 4600 euros PLS), soumise à conditions
- Conseil Départemental : 2500 euros/places de résidences sociales ou de résidences étudiantes soumises à condition de la signature d'une convention tripartite entre le département, le bénéficiaire de la subvention et le gestionnaire
- Dispositif Yvelines Résidences (CD): à destination des jeunes en situation d'apprentissage ou d'insertion professionnelle : 5000 euros/places en PLS et 7500 euros/places en PLAI/PLUS + programme intergénérationnel innovant prime de 10000 euros/places
- État

ÉVALUATIONS / INDICATEURS DE SUIVI

- Nombre de places en Foyers de jeunes travailleurs et Résidences sociales à destination des jeunes
- Suivi des projets à venir (projection du nombre de place)
- Suivi des livraisons des opérations prévues
- Tension sur la demande dans FJT et résidences sociales
- Signature de la convention territoriale spécifique
- Nombre de logements loués à des jeunes actifs pendant les périodes de relâche étudiante

INCIDENCE SUR LES DOCUMENTS D'URBANISME / ARTICULATION AVEC D'AUTRES DOCUMENTS CADRES ET CONTRATS

-

ACTIONS LIÉES : Voir Fiche-action n° 17

ACTION 12
Anticiper les besoins d'adaptation des logements au vieillissement de la population et accompagner les ménages dans des solutions adaptées

☑ Aide financière ☑ Partenariat ☐ Programmation ☐ Ingénierie/Études ☐ Animation/Réflexion ☑ Communication

CONTEXTE & ENJEUX

En 2014, 16,6 % de la population a plus de 60ans sur SQY. Pourtant, si le territoire est quantitativement bien équipé en places au sein des structures médicalisées, l'offre est trop peu diversifiée et déficitaire sur certaines franges de la demande, d'autant que le territoire connait un important vieillissement de sa population et que les besoins ne feront que croitre à moyen et long termes.

Tout d'abord, **dans le parc social, on constate une difficulté à satisfaire les demandes des ménages du parc social par manque d'offre de logements sociaux adaptés aux personnes âgées et handicapées**.

Ensuite, si elles sont nombreuses, les structures d'accueil sont très onéreuses sur le territoire. En effet, **l'offre se constitue à 60 % de structures privées dont les coûts sont élevés.**

Enfin, le maintien à domicile est rendu difficile par des logements du parc privé mal adaptés qui représente un enjeu pour les ménages vieillissants mais aussi pour les personnes handicapées. Ainsi, il est central de **répondre aux besoins de ce public en termes d'adaptation sur le parc résidentiel privé et social et de développement de l'offre**.

Par ailleurs, le **SRHH identifie un déficit de 195 places d'hébergement et pension de famille** sur le territoire. Le Porter à connaissance identifie également un enjeu de **mieux répartir sur le territoire de SQY les places d'hébergement**.

OBJECTIFS & MISE EN ŒUVRE

➜ **Créer les conditions du développement de Résidences Services Séniors**

- Suivre les opérations identifiées à Maurepas, Élancourt et Les Clayes-sous-Bois et suivre leurs modalités de commercialisation
- Identifier des opportunités foncières ou bâties.
- Travailler en partenariat avec des promoteurs, intéressés par le développement d'une offre seniors et du développement des partenariats publics-privés *(cf. action 2)*
- Une fois les résidences produites, suivre l'occupation par l'observation d'indicateurs liés aux ressources et au niveau de dépendance. Ce suivi sera ajouté à l'observatoire *(cf. Action n°16)*

➜ **Promouvoir l'adaptation du parc existant**

- S'appuyer sur la convention « adaptation » avec Soliha 78 pour adapter le parc privé/social
- Communiquer sur le dispositif auprès des propriétaires pour que le dispositif soit saisi par un grand nombre, en prenant soin de valoriser une communication adaptée aux personnes âgées pouvant être massivement diffusée (anticipation de la perte d'autonomie)

➜ **Expérimenter des solutions innovantes de type domotiques**

- Promouvoir le dispositif expérimental des appartements témoin pédagogique en lien avec le CNAV, le bailleur et le PRIF, afin de rendre compte de la réalité de la domotique (ex : appartement pédagogique au Mérantais)
- Établir un appel à projet innovant pour développer des opérations nouvelles *(cf. action 3)*

➜ **Renforcer les partenariats avec Soliha 78 les bailleurs et des start up afin d'améliorer la connaissance du parc ayant été adapté dans le parc privé et public**

➜ **Identifier les secteurs à privilégier pour le développement de l'offre de logements « séniors »**

➜ **Actualiser le guide « génération seniors »**

- Mettre à jour annuellement le guide séniors avec l'ensemble des offres disponibles sur le territoire chaque année
- Diffuser le guide de manière large à la fois par voie dématérialisée et physique, en s'appuyant sur les partenaires stratégiques et locaux.

➜ **Actualiser l'espace collaboratif relatif aux demandeurs de logements sociaux handicapés (en partenariat avec Action Logement)**

PORTEUR DE L'ACTION

Pilotage :

SQY, Communes

- **SQY** accompagne les communes sur les projets de RSS
- **SQY** suit la convention adaptation avec Soliha 78
- **SQY** anime un GT pour réaliser une cartographie l'offre de logements adaptés
- **SQY** met en place le référentiel des logements adaptés
- **SQY** actualise et diffuse (en lien avec les communes et le département) le guide logement «générations séniors»
- **SQY** actualise l'espace collaboratif sur les demandeurs de LLS demandant des logements adaptés

Partenaires principaux :

Soliha 78, Communes, bailleurs sociaux, CD 78, ANAH

- **Soliha 78** accompagne les ménages dans le cadre de la convention et fournit des données pour l'observatoire
- **Les communes** relaient largement les informations et diffusent le guide. Les communes orientent et informent les ménages
- **Les bailleurs sociaux** fournissent des données pour l'observatoire
- **Le Conseil Départemental** apporte un soutien financier et d'accompagnement des ménages

Autres partenaires :

Communes, bailleurs, autres financeurs

(État, ANRU, ANAH, collectivités territoriales)

- **Les promoteurs et gestionnaires** se positionnent pour le développement d'une offre sur le territoire par la réponse aux appels à projets ou en nouant des partenariats
- **L'Etat, l'ANRU et l'ANAH** sont des partenaires dans la définition des besoins et dans l'accompagnement des actions financières

CALENDRIER

Étapes / Composantes de l'action	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Nouer des partenariats (promoteurs, Soliha,...)	✔	✔	✔	✔	✔	✔
Développer une offre de RSS	✔	✔	✔	✔	✔	✔
Communiquer sur la convention « adaptation » avec Soliha 78	✔	✔	✔	✔	✔	✔
Recenser les logements adaptés (récolte des données, enquête,)	✔	✔	✔			
Mettre à jour le guide	✔	✔	✔	✔	✔	✔
Actualiser l'espace collaboratif relatif aux demandeurs de logements sociaux handicapés	✔	✔	✔	✔	✔	✔

PRÉVISIONS FINANCIÈRES

Budget prévisionnel :

- Convention adaptation-amélioration SQY avec un budget de 12 000 euros/an

Autres financements :

- CNAV, bailleur et PRIF : développement d'appartement témoin
- Conseil Départemental :
  - Subvention diagnostic et subvention travaux, sous condition de ressource plafonnés à 4 500 euros sur la base de 30 % du montant des travaux restant à financer
  - Dispositif Yvelines Résidences : aide à destination publics spécifiques *(cf. fiche action 11bis)*

ÉVALUATIONS / INDICATEURS DE SUIVI

- Nombre de places en RSS
- Nombre de logements adaptés dans le cadre de la convention
- Nombre de logements adaptés dans le parc social
- Mise en place des indicateurs dans l'observatoire
- Version actualisée du guide et nombre d'exemplaires (physique et dématérialisé) distribués
- Mise en place de la plateforme collaborative type « bourse au logement »

INCIDENCE SUR LES DOCUMENTS D'URBANISME / ARTICULATION AVEC D'AUTRES DOCUMENTS CADRES ET CONTRATS

Un Schéma interdépartemental d'organisation sociale et médico-sociale entre les Yvelines et les Hauts-de-Seine pour la période 2018 – 2022 est en cours d'élaboration. Il sera présenté à la fin de l'année 2018 et comprendra un volet « Autonomie des personnes âgées et des personnes en situation de handicap » - PLU des communes

ACTIONS LIÉES : Voir Fiches-actions n° 16,17

ACTION 13
Développer des structures adaptées aux besoins des personnes en situation de handicap psychique

☐ Aide financière ☐ Partenariat ☑ Programmation ☐ Ingénierie/Études ☐ Animation/Réflexion ☑ Communication

CONTEXTE & ENJEUX

Les structures adaptées aux personnes en situation de handicap psychique sont peu développées sur le territoire. Cette offre de logement reste souvent un impensé des politiques publiques. Ainsi, deux problématiques à traiter ont émergé du diagnostic. D'une part, les situations d'urgence sont difficilement prises en charge car les structures médico-sociales sont saturées et les modes d'attribution sont trop rigides et ne peuvent répondre à ce besoin. D'autre part, le vieillissement des personnes handicapées qui ne peuvent plus rester en foyer d'hébergement (lié à emploi), ou au domicile parental, et qui trouvent difficilement des places dans les résidences autonomies ou EHPAD du fait de leur handicap.

Ainsi, la création d'une « résidence accueil » correspondant à une variante des « maisons relais » dédiées à ce public, constitue une opportunité pour trouver des réponses satisfaisantes à de nombreuses situations. Les maisons relais ont pour mission d'accueillir des personnes « au faible niveau de ressources, dans une situation d'isolement ou d'exclusion lourde, et dont la situation sociale et psychologique, voire psychiatrique, rend impossible, à échéance prévisible, leur accès à un logement ordinaire ». **Elles ne s'inscrivent pas dans une logique de logement temporaire mais bien d'habitat durable, sans limitation de durée et offrant un cadre semi-collectif valorisant la convivialité et l'intégration dans l'environnement social.**

La création d'une résidence accueil a été programmée dans le Contrat Yvelines Résidences (2015-2020), permettant ainsi d'avoir un financement dédié par le Conseil Départemental pour la concrétisation d'un projet sur SQY.

OBJECTIFS & MISE EN ŒUVRE

➜ **Accompagner le développement de projets de structures spécialisées**

- Accompagner les projets de « résidence accueil »
  - Identifier les partenaires potentiels et les secteurs d'implantation potentielle.
  - Accompagner le projet en réflexion à Maurepas et suivre l'opération
- Accompagner l**e développement de structures (type maisons relais)** qui ont, notamment, vocation à accueillir des personnes en situation de handicap psychique stabilisé, leur permettant ainsi de retrouver une forme d'autonomie. *(cf. fiche action 15)*
- Faire connaitre ce type de structures aux élus par le biais de visites et de journée d'information pour les encourager à développer l'offre sur leur territoire communal

➜ **Promouvoir la charte santé mentale au sein du parc social en lien avec l'Institut de Promotion de la Santé**

- Diffuser largement la charte aux bailleurs et locataires.
- Étudier la faisabilité et la pertinence d'une diffusion par voie postale, par distribution dans les centres d'informations (ou guichet des bailleurs) ou d'une diffusion numérique.
- Organiser une journée de sensibilisation auprès des bailleurs et des agents d'accueil pour diffuser l'information, aborder les enjeux de santé mentale, sensibiliser au repérage des personnes en difficultés et transmettre les informations nécessaires à l'accompagnement de ces personnes.

PORTEUR DE L'ACTION

Pilotage :

SQY, Communes

SQY diffuse et sensibilise au handicap psychique (en lien avec les actions menées par l'IPS dont la charte santé mentale). SQY accompagne la commune dans le cadre d'un éventuel projet de résidence accueil (financement contrat Yvelines Résidences)

Les communes diffusent l'information et facilitent l'intégration d'une éventuelle résidence-accueil ou d'une maison-relais

Partenaires principaux :

Bailleurs sociaux, promoteurs/gestionnaires, Conseil Départemental

Les bailleurs sociaux reçoivent et diffusent l'information sur la charte de santé mentale

Les acteurs de l'immobilier se positionnent pour le développement d'une structure sur le territoire ou répondent à l'appel à projet

Le Conseil Départemental accompagne le déploiement de la charte santé mentale

Autres partenaires :

ANRU, ANAH, DDCS, Etat

L'Etat, l'ANRU et l'ANAH sont des partenaires dans la définition des besoins dans l'accompagnement des actions financières

La DDCS s'engage à communiquer autour de l'appel à projets régional sur le développement de structures adaptées aux besoins des personnes en situation de handicap psychique

CALENDRIER

Étapes / Composantes de l'action	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Mise en service d'une résidence accueil				✔	✔	✔
Rédaction d'un Appel à projet			✔	✔		
Diffusion de la charte	✔	✔	✔	✔	✔	
Organisation d'une journée de sensibilisation			✔			

PRÉVISIONS FINANCIÈRES

Budget prévisionnel :

-

Autres financements :

- Conseil Départemental : Dispositif Yvelines Résidences *(cf. action 11bis)*

ÉVALUATIONS / INDICATEURS DE SUIVI

- Nombre de places en résidence d'accueil
- Nombre d'exemplaires de la charte distribuée
- Nombre de participants à la journée de sensibilisation

INCIDENCE SUR LES DOCUMENTS D'URBANISME / ARTICULATION AVEC D'AUTRES DOCUMENTS CADRES ET CONTRATS

Schéma interdépartemental d'organisation sociale et médico-sociale 2018-2022, en cours d'adoption - Contrat Yvelines Résidences - Charté Santé mentale

ACTIONS LIÉES : Voir Fiches-action n° 14, 16

ACTION 14
Favoriser l'insertion par le logement des publics es plus fragiles et développer une offre transitoire pour répondre aux situations d'urgence

☑ Aide financière ☐ Partenariat ☑ Programmation ☐ Ingénierie/Études ☑ Animation/Réflexion ☑ Communication

CONTEXTE & ENJEUX

Sur le territoire de SQY, on recense 1 094 ménages reconnus prioritaires au titre du DALO entre 2008 et 2016. **Pourtant, l'offre pour accueillir ces publics est insuffisante, en particulier pour l'accompagnement à domicile.**

De même, les structures de « transition » permettant aux ménages de quitter l'hébergement pour se diriger vers le logement autonome, type maisons relais, ne sont pas assez nombreuses.

Le SRHH identifie un **déficit de 195 places** d'hébergement et de pension de famille à combler. Il apparait donc nécessaire d'**encourager une offre transitoire en logement adapté d'insertion.**

Le PDALHPD 2017-2022 s'articule autour de sept axes, dont les trois premiers ont pour ambition de favoriser l'insertion par le logement des publics les plus fragiles :

- **Axe 1 :** Production d'une offre adaptée en hébergement et en logement
- **Axe 2 :** L'accueil, l'hébergement d'urgence et d'insertion
- **Axe 3 :** Faciliter le parcours résidentiel de l'hébergement vers l'accès autonome

OBJECTIFS & MISE EN ŒUVRE

➜ **Structurer un réseau d'accueil au sein des appartements communaux dédiés à l'urgence**

- **Procéder à un recensement** des appartements dédiés à l'urgence dans chaque commune
- **Organiser des groupes de travail** associant les communes (élus et techniciens) possédant des logements mobilisables, les CCAS, les partenaires associatifs *(cf. action 17)*
- **Définir les modalités de mobilisation** (situations considérées comme prioritaires, durée de l'accueil, accompagnement social durant le séjour et vers la sortie).
- **Définir les modalités d'accueil** (guichet unique ou dans chaque commune et CCAS, n° de téléphone de type numéro vert, système d'assistance à toute heure...) et de gestion partagée (création d'un outil de suivi des logements disponibles...)

➜ **Accompagner des projets de structures type maison relais (ou pensions de famille)**

- Identifier les partenaires, les porteurs de projet potentiels et les secteurs d'implantation potentiels
- Accompagner les porteurs de projet dans la recherche de financements et en prévoyant les subventions adéquates.

➜ **Poursuivre le soutien aux associations œuvrant dans le champ de l'insertion**

- Maintenir les subventions aux associations.
- Être le relais des actions, des associations par le biais d'un support de communication régulier.

➜ **Accompagner le retour des ménages vers le logement autonome par le biais de l'intermédiation locative** *(Cf. Action 9)*

PORTEUR DE L'ACTION

Pilotage :

SQY et Communes (CCAS)

»» **SQY** organise la structuration du réseau d'accueil d'urgence

»» **SQY** accompagne la création d'un outil de suivi des logements d'urgence disponibles

»» **SQY** accompagne des projets de structures d'accueil de type maison relais (en lien avec Yvelines Résidences)

»» **SQY** finance et soutient les associations

»» **Les communes** participent à l'élaboration du réseau, à la gestion courante et à l'orientation des ménages

»» **Les communes** mettent à disposition les logements d'urgence

»» **Les CCAS** gèrent en partie le réseau d'accueil d'urgence

Partenaires principaux :

Associations, bailleurs, Conseil Départemental, FREHA, Prologues, Etat, DDCS, ANRU, Anah

»» **Les associations** accompagnent l'élaboration du réseau d'accueil d'urgence et oriente les ménages

»» **Le Conseil Départemental** participe financièrement au développement de l'offre via les opérations créées dans le cadre du Contrat« Yvelines/Residences »

»» **FREHA et Prologues** peuvent aussi contribuer à l'insertion par le logement des publics les plus fragiles.

»» **L'Etat, l'ANRU et l'ANAH** sont des partenaires dans la définition des besoins dans l'accompagnement des actions financières

»» **DDCS** : convention partenariale AVDL

Autres partenaires :

SIAO, porteurs de projets

»» **Les porteurs de projet** peuvent solliciter ou être sollicités par SQY

»» **Le SIAO** peut orienter les ménages vers l'offre du territoire

CALENDRIER

Étapes / Composantes de l'action	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Structurer un réseau d'accueil d'urgence dans les communes disposant de logements dédiés à l'urgence		✔	✔			
Mise en service d'une structure type maison relais					✔	✔
Soutien aux associations	✔	✔	✔	✔	✔	✔

PRÉVISIONS FINANCIÈRES

Budget prévisionnel :

Poursuivre le soutien aux associations œuvrant dans le champ de l'insertion

Autres financements :

- État
- Conseil Départemental
  Contrat Yvelines Résidences *(cf. action 11bis)*
- Région Île-de-France : subvention pour la production de logements locatifs très sociaux – résidences sociales : 30 % maximum de la dépense subventionnable plafonné, à 20000 euros/log (660 euros/m² lorsque réalisé par la maitrise d'ouvrage d'insertion)

ÉVALUATIONS / INDICATEURS DE SUIVI

- Rédaction d'un règlement du réseau
- Nombre de ménages accueillis et ajout des indicateurs à l'observatoire
- Mise en service de structures de type maison relais
- Montant des subventions aux associations
- Rédaction du guide

INCIDENCE SUR LES DOCUMENTS D'URBANISME / ARTICULATION AVEC D'AUTRES DOCUMENTS CADRES ET CONTRATS

Plan Départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées des Yvelines (2017-2022) - Contrat Yvelines Résidences

ACTION LIÉE : Voir Fiche-action n° 9, 17

ACTION 15
Développer une offre de logements adaptés répondant à la demande d'ancrage des gens du voyage sur SQY

☐ Aide financière ☐ Partenariat ☑ Programmation ☑ Ingénierie/Études ☐ Animation/Réflexion ☑ Communication

CONTEXTE & ENJEUX

Une très large majorité des familles de gens du voyages sont ancrées sur le territoire de SQY.

L'offre proposée est minime au regard des besoins exprimés, puisque seul le terrain familial de Plaisir offre 14 places dédiées aux familles sédentarisées.

A noter que 12 places supplémentaires sur les Clayes-sous-Bois sont mises à disposition par la ville mais ne remplissent pas à ce jour les critères pour être reconnues au titre de terrain familial. **Il apparait donc nécessaire de développer une offre adaptée de logements, répondant au besoin de sédentarisation des gens du voyage.**

Le territoire de SQY compte, à ce jour, cinq aires d'accueil de passage (Élancourt, Trappes, Guyancourt, Maurepas et Plaisir) portant ainsi à 115 le nombre de places reconnues au schéma départemental (SDAGV) 2013-2019. Si en 2017, SQY a simplifié la gestion sur les cinq aires (élaborant un marché unique avec un seul prestataire – SG2A-l'Hacienda, et passant à une tarification unique pour les redevances (5) et du prix de l'électricité (0.16 euros/KWh) et en harmonisant le règlement intérieur), il existe toujours sur le territoire **un déficit de 49 places à combler au titre du SDAGV**.

Dans le cadre du nouveau schéma 2020-2026, les places en terrain familial seront reconnues et déduites des obligations. De plus à partir de 2020, les places qui seront créés en terrains familiaux à destination des gens du voyage seront comptabilisées à hauteur de 1 pour 3 au titre de la loi SRU, et 1 pour 1 en cas de logement social adapté.

Sur la partie « grands passages », l'agglomération n'a plus aucune obligation de réalisation, même si elle fait partie des territoires concernés par l'aire de grands passages Sud. La teneur des cofinancements attendus n'est pas connue à ce jour. Sur le département, deux aires de grands passages sont prévues : une au nord (Communauté d'Agglomération des Deux Rives de Seine) et une au sud (Communauté de communes Cœur d'Yvelines ou Communauté de communes des Plaines et Forêts d'Yvelines).

OBJECTIFS & MISE EN ŒUVRE

➜ **Créer les conditions du développement de l'offre de terrains familiaux et d'habitat adapté (logement social)**

- Sensibiliser les élus et les techniciens sur les spécificités liées à la création d'une offre nouvelle
- Encourager la recherche de foncier potentiel adapté aux conditions de création de terrains familiaux et habitat adapté
- Organiser des groupes de travail spécifiques sur cette thématique associant les communes, les associations représentant les gens du voyage et de potentiels gestionnaires sur l'opportunité d'une MOUS habitat adapté et de transformation de place en aire d'accueil en terrain familial.

➜ **Lancer une MOUS « habitat adapté »**

- Réaliser une étude de faisabilité en partenariat avec les communes, les acteurs du territoire et les familles concernées.
- Identifier les prestataires potentiels.
- Étudier le coût humain et financier
- Étudier pour les publics sédentarisés qui le souhaitent, suite à la MOUS, les possibilités de sédentarisation vers un habitat de type logement social

➜ **Étudier la pertinence d'une transformation des places en aire d'accueil en terrains familiaux locatifs**

- Estimer les coûts humains et financiers induits.

➜ **Poursuivre l'amélioration de la gestion des aires d'accueil pour aller vers une gestion optimisée**

- Étude sur un modèle de gestion adapté des aires (exemple : en concession etc.)
- Encourager des expérimentations d'action pour favoriser le lien social au sein des aires en lien avec la mission de la DDCS

➜ **Accompagner les communes dans la gestion des occupations illicites par les voyageurs**

- Création d'un guide local sur les procédures pour gérer les occupations illicites
- Participation financière à l'aire de grand passage du sud Yvelines
- Veiller à la sécurisation temporaire des sites sensibles à d'éventuelles occupations

PORTEUR DE L'ACTION

Pilotage :

SQY et Communes (CCAS)

SQY identifie le foncier diligente des études de faisabilité

SQY organise un groupe de travail interne et des visites d'aménagements réalisés

SQY met en place des actions d'accès au droit dans les aires d'accueil avec le passage du Bibliobus

SQY suit l'occupation par son observatoire

SQY crée un guide sur la thématique des gens du voyage (offres et montages possibles, gestion du quotidien sur les aires dédiées, gestion des implatations illicites...)

Partenaires principaux :

Communes, État, Conseil Départemental, Conseil régional et la CAF

Les communes participent aux groupes de travail

Les communes mettent à disposition des opportunités foncières

Les communes participent aux études

L'État, le Conseil Départemental, le Conseil Régional et la CAF participent aux financements. Ils accompagnent SQY dans les réflexions et la mise en oeuvre des actions.

Autres partenaires :

Gestionnaires, prestataires, associations, bailleurs sociaux, Soliha

Les gestionnaires, prestataires, associations et bailleurs sociaux participent aux réflexions et apportent données et expertises

Soliha 78 : réflexion autour de l'étude faisabilité de la MOUS

CALENDRIER

Étapes / Composantes de l'action	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Identification du foncier	✔	✔				
Étude de faisabilité des transformations de places d'aire d'accueil en terrains familiaux	✔	✔	✔			
Étude de faisabilité d'une MOUS		✔	✔			
Étudier les possibilités pour les ménages le souhaitant les possibilités de sédentarisation vers un habitat de type logement social				✔		
Optimiser la gestion des aires	✔	✔				
Accompagner les communes dans la gestion des occupations illicites par les voyageurs	✔	✔	✔	✔	✔	✔

PRÉVISIONS FINANCIÈRES

Budget prévisionnel :

Marché de gestion : 275 000 euros/an

AMO Marché concession : 40 000 euros

Autres financements :

CAF, CD 78

ÉVALUATIONS / INDICATEURS DE SUIVI

- Identification des fonciers
- Nombre de groupes de travail organisé
- Bilan de gestion des aires
- Nombre de terrains familiaux et places d'aires d'accueil mis en service
- Ajout d'indicateurs à l'observatoire
- Réalisations des études

INCIDENCE SUR LES DOCUMENTS D'URBANISME / ARTICULATION AVEC D'AUTRES DOCUMENTS CADRES ET CONTRATS

Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage dans les Yvelines 2013 - 2019

ACTIONS LIÉES : Voir Fiches-actions n° 1bis, 16, 17

ACTION 16
Renforcer l'animation du PLH via l'observatoire de l'habitat en y intégrant un volet foncier consolidé

☐ Aide financière ☐ Partenariat ☐ Programmation ☑ Ingénierie/Études ☑ Animation/Réflexion ☑ Communication

CONTEXTE & ENJEUX

SQY dispose d'un outil d'observation conséquent, renforcé dans le cadre du précédent PLH, qui permet notamment à l'agglomération d'effectuer un suivi de la production de logement sur le territoire, une vieille spécifique du parc social et du parc en copropriété et un suivi des marchés immobiliers. Cependant, celui-ci nécessite de s'élargir en intégrant notamment un volet foncier, mais également en intégrant à l'observatoire les données relatives aux communes ayant rejoint l'agglomération au 1er Janvier 2016 afin d'obtenir une équité d'analyse entre les communes et une connaissance globale sur l'ensemble des segments du parc et de la population.

OBJECTIFS & MISE EN ŒUVRE

➜ **Procéder au montage de l'observatoire du foncier en réalisant un référentiel de l'observatoire précisant :**

- Le champ d'observation et la liste des indicateurs à suivre et à actualiser ;
- Une description de l'ensemble des données à collecter (sources statistiques, mobilisation des partenaires, périodicité d'actualisation des indicateurs) ;
- Une évaluation détaillée des coûts humains et financiers ;
- Une description du cadre partenarial (partenaires à solliciter, fréquences de mobilisation, conventions à signer) ;
- Une description du dispositif de communication et des publications ;
- Un programme de travail permettant d'encadrer l'activité de l'observatoire sur toute la durée du PLH (fréquence de mise à jour des tableaux de bord, échéancier des publications…).

➜ **Adapter l'observatoire de l'habitat existant à l'élargissement du périmètre de l'agglomération et aux enjeux du présent PLH :**

- Réaliser un état des lieux des données suivi actuellement par l'agglomération
- Identifier le champ d'observation et les indicateurs à suivre manquant dans l'observatoire actuel afin d'appuyer la stratégie habitat définie *(cf. actions 1, 1bis, 2, 3, 4, 4 bis, 5, 6, 7, 9, 10, 11,11 bis, 12, 13, 14, 15)*
- Réaliser de même que pour l'observatoire du foncier un référentiel de l'observatoire (reprenant les différents points définis ci-dessus)

➜ **Mettre en œuvre l'observatoire :**

- Intégrer les indicateurs à l'outil informatique par le responsable du SIG de l'Agglomération
- Acquérir les données payantes nécessaires auprès des différentes sources : DDT, Préfecture, DGI, DREAL, Céréma…
- Réaliser l'analyse annuelle du territoire et contribuer aux bilans annuels et triennaux du PLH
- Mettre en place une cartographie dynamique des données (notamment sur les points suivants : occupation du parc social *(cf. action 10)*, réseaux des lieux d'accueil et d'information du demandeur de logement social (cf. action 10), précarité énergétique du parc de logement *(cf. action 4 bis)*…)
- Assurer une diffusion des productions de l'observatoire auprès des communes.

➜ **Alerter sur les évolutions du territoire afin de permettre une réactivité des communes et de l'Agglomération.**

➜ **Articuler les analyses réalisées avec celles permettant de nourrir les travaux de la CIL** *(volet occupation du parc social de l'observatoire cf. action 10)* **et les actions du PCAET** *(cf. Action 4 à 6)*

PORTEUR DE L'ACTION

Pilotage :

SQY

››› **SQY** met en place l'observatoire du foncier et adapte l'observatoire de l'habitat aux enjeux du PLH

››› **SQY** pilote l'observatoire, suit l'évolution du territoire et alerte les partenaires en cas de décalage vis-à-vis des objectifs définis

››› Le service SIG de **SQY** réalise les traitements et cartographies

Partenaires principaux :

Communes

››› **Les communes** se tiennent informées des analyses réalisées dans le cadre de l'observatoire

Autres partenaires

Etat, ADIL, organismes HLM, Codesqy...

››› Pourvoyeurs de données : État, ADIL, organismes HLM, notaires, INSEE, Codesqy...

CALENDRIER

Étapes / Composantes de l'action	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Référentiel de l'observatoire	✔					
Achat / récolte des données	✔	✔				
Mise en œuvre de l'observatoire	✔	✔	✔	✔	✔	✔

PRÉVISIONS FINANCIÈRES

Budget prévisionnel :

Achat des données pour alimenter l'observatoire

Communication pour les diffusions de l'observatoire

ÉVALUATIONS / INDICATEURS DE SUIVI

- Mobilisation des données pour les bilans annuels / à mi-parcours et finaux du PLH
- Réalisation et actualisation des cartographies
- Nombre et pertinence des points d'alerte réalisés

INCIDENCE SUR LES DOCUMENTS D'URBANISME / ARTICULATION AVEC D'AUTRES DOCUMENTS CADRES ET CONTRATS

-

ACTIONS LIÉES : L'ensemble des fiches-actions

ACTION 17
Animer la démarche de PLH en lien avec les autres politiques transversales et assurer le suivi financier et opérationnel du PLH

☐ Aide financière ☑ Partenariat ☐ Programmation ☑ Ingénierie/Études ☑ Animation/Réflexion ☑ Communication

CONTEXTE & ENJEUX

La réussite de la mise en œuvre du PLH 2018-2023 de Saint-Quentin-en-Yvelines est tributaire, notamment de la capacité de l'agglomération à fédérer les partenaires autour d'un projet commun. La gouvernance du PLH doit par ce biais permettre de renforcer les partenariats pour atteindre les objectifs fixés. La présente fiche action propose de s'appuyer sur les modalités de gouvernance définies dans le cadre du précédent PLH de l'agglomération (2012-2017) qui a permis de renforcer les partenariats et adopter des modalités d'échanges efficientes.

SQY a pour rôle de piloter et animer le PLH. À ce titre elle doit rendre compte des engagements pris auprès des partenaires du territoire et de l'État. Les modalités d'évaluation du PLH sont encadrées par la loi, par le biais de l'article L302-3 du CCH, qui impose à l'agglomération de réaliser, à minima, un bilan annuel des objectifs défini. Ce bilan doit également être l'occasion de réajuster les objectifs face aux évolutions du territoire, défini dans une logique partenariale.

Afin d'appuyer la stratégie habitat définie par le PLH et de permettre aux actions de voir le jour. SQY doit définir une enveloppe globale du PLH et un règlement des aides encadrant les financements alloués. Ces aides financières doivent permettre à SQY de piloter et de mettre en œuvre la politique de l'habitat de l'agglomération, de manière efficiente. Le règlement des aides communautaires doit pouvoir s'adapter aux évolutions du territoire et être révisé, en accord avec les partenaires, en fonction des besoins.

OBJECTIFS & MISE EN ŒUVRE

- **Assurer la pérennisation des instances définies dans le cadre du précédent PLH**
- **Mutualiser les connaissances et les pratiques, mettre en lien les différents acteurs et développer les savoir-faire**
- **Assurer l'articulation entre les instances de la CIL et celles du PLH**
- **Évaluer la pertinence des modalités de gouvernance définies**
- **Produire un règlement d'aides communautaires, adossé au PLH**
  - Organiser des groupes de travail pour définir un règlement des aides communautaires partagé avec les partenaires et en accord avec les besoins d'appui financier identifiés
- **Suivre la consommation des aides définies par le biais d'une délibération annuelle et recadrer les modalités de financement si nécessaire**
  - Réaliser un bilan financier annuel du PLH *(obligatoire au titre de l'article L302-3 du CCH)*
  - *Présenter et partager le bilan financier lors des instances* décisionnaires de gouvernance définies
  - Adapter les aides allouées aux évolutions du territoire
- **Respecter les obligations légales en matière d'évaluation du PLH**
  - Réaliser des bilans annuels (OBLIGATOIRE)
  - Mener les évaluations triennales (OBLIGATOIRE)
  - Réaliser un bilan financier du PLH (OBLIGATOIRE)
  - Présenter et partager aux partenaires les bilans réalisés lors des instances définies
- **Animer le dispositif**

PORTEUR DE L'ACTION

Pilotage :

SQY

- **SQY** assure le pilotage de la gouvernance du PLH avec les communes
- **SQY** rédige le règlement des aides communautaires en accord avec les partenaires et le budget du PLH
- **SQY** réalise un suivi du budget du PLH et présente son avancement une fois par an
- **SQY** organise une délibération annuelle permettant de recadrer les modalités de financement si nécessaire
- **SQY** assure le suivi du PLH et en dresse un bilan chaque année
- **SQY** anime le PLH sur toute sa durée
- **SQY** coordonne les actions mises en œuvre dans le cadre du PLH
- **SQY** alerte les partenaires en cas de non atteinte des objectifs définis lors des bilans annuels

Partenaires principaux :

Communes

- **Les communes** suivent le PLH avec l'agglomération et s'engagent à participer à l'ensemble des instances décisionnelles définies
- **Les communes** participent aux groupes de travail de définitions des aides communautaires et font remonter à SQY les points de blocages et manques identifiés sur la durée du PLH
- **Les communes** font remonter à SQY les informations dont elles disposent permettant un suivi optimal des objectifs de production du PLH

Autres partenaires :

- Les autres partenaires participent aux instances décisionnaires, de suivi et aux groupes de travail du PLH sur sollicitation de l'agglomération (Action Logement, Codesqy, État, organismes HLM, AORIF, CD78, Région, acteurs associatifs...)
- **Action Logement, les organismes HLM, AORIF, État, associations**... participent aux groupes de travail de définitions des aides communautaires et font remonter à SQY les points de blocages et manques identifiés sur la durée du PLH
- L'ensemble des acteurs de l'habitat font remonter leurs difficultés et alertent l'agglomération vis-à-vis des objectifs de chacun

CALENDRIER

Étapes / Composantes de l'action	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Organisations des instances de gouvernance du PLH	✔	✔	✔	✔	✔	✔
Réalisation de groupes de travail thématiques	✔	✔	✔	✔	✔	✔
Réaliser un bilan de la gouvernance du PLH à mi-parcours			✔	✔		
Coordonner les travaux de la CIL et du PLH	✔	✔	✔	✔	✔	✔
Production du règlement des aides	✔	✔				
Suivi financier du budget du PLH et des aides communautaires allouées	✔	✔	✔	✔	✔	✔
Assurer l'évaluation des objectifs du PLH et partager les résultats	✔	✔	✔	✔	✔	✔
Animer le dispositif	✔	✔		✔	✔	✔

PRÉVISIONS FINANCIÈRES

Budget prévisionnel : -

Autres financements : -

ÉVALUATIONS / INDICATEURS DE SUIVI

- Nombre et types de réunions tenues
- Évaluation des modalités de gouvernance définies lors du bilan à mi-parcours du PLH
- Réalisation effective des bilans financiers annuels
- Volume d'aides financières effectivement dépensées
- Réalisation effective des bilans annuels et triennaux
- Atteindre des objectifs de production du PLH
- Mise en œuvre effective des actions du PLH

INCIDENCE SUR LES DOCUMENTS D'URBANISME / ARTICULATION AVEC D'AUTRES DOCUMENTS CADRES ET CONTRATS

-

ACTIONS LIÉES : Voir Fiches-actions n° 1, 3, 6, 8, 10, 14 et 15