

Ensemble,  
imaginons notre ville

**PLU DE PLAISIR**  
PLAN LOCAL D'URBANISME

**Rapport de présentation**

**2.3 Volet socio-économique**

**Note méthodologique scénarii**

**Population, logements et emplois**

**REVISION**

**ARRÊT DU PROJET**

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil  
Communautaire du 14/12/2023

Le Président

Jean-Michel FOURGOUS

# Les besoins en logements

L'analyse des besoins en logement permet d'approcher quantitativement le niveau de production en logement à atteindre pour répondre à divers besoins (les mêmes que ceux analysés rétrospectivement) :

- Le desserrement des ménages
  - Le renouvellement du parc de logement
  - L'alimentation des réserves de fluidité
  - L'évolution démographique
- } Composantes du point mort

Il permet à travers la définition de différents scénarios d'identifier d'un point de vue théorique la destination future du parc de logement créé, et constitue à ce titre une base de travail quant à la définition du projet de développement communal.

L'analyse s'appuie sur une **série d'indicateurs calculés de façon théorique pour l'année 2020**. La méthode de calcul est détaillée ci-dessous :

indicateurs	2011	2016	2020 théorique	Explication du calcul 2020 théorique
Population des ménages	30 130	30 785	31 694	RP 2020 x TM 2020
Population municipale	31 074	31 680		
Taille des ménages	2,60	2,53	2,49	Application du fil de l'eau 2011-2016 sur 2016-2020
Logements	12 214	12 814	13 467	RP 2020 + RS 2020 + LV 2020
Résidences principales	11 607	12 146	12 746	RP 2016 + 600 logements livrés ou en cours de livraison depuis 2016
Logements vacants	528	575	616	Application du fil de l'eau 2011-2016 sur 2016-2020
Résidences secondaires	78	92	105	Application du fil de l'eau 2011-2016 sur 2016-2020
LV + RS	606	667	721	RS 2020 + LV 2020
% LV + RS	5,0%	5,2%	5,4%	

RP = Résidences Principales RS = Résidences Secondaires LV = Logements Vacants  
 TM = Taille moyenne des ménages

## Définir le point mort

Le point mort mesure la production de logements nécessaires pour répondre aux besoins actuels des ménages, en dehors de toute évolution démographique : c'est le nombre théorique minimum de logements à produire pour ne pas perdre d'habitants. Dans le calcul du point mort, seuls les besoins endogènes liés au **desserrement des ménages** et au **renouvellement du parc** sont pris en compte. Les taux de croissance démographique et de fluidité sont nuls.

### → Les besoins liés au desserrement

Sur la période 2011-2016, le taux d'évolution annuel de la taille des ménages a été de -0,48% par an. Au regard des évolutions départementales et à l'échelle de SQY, on peut estimer que le besoin en desserrement n'est pas totalement satisfait par la production en logements et qu'il va se poursuivre sur le même rythme à horizon 2030.

Dans l'hypothèse du point mort, la **population des ménages** à horizon 2030 est la même qu'en 2020, soit **31 694 habitants**.

$$\text{besoins annuels liés au desserrement} = \left( \frac{\text{population théorique 2020}}{\text{taille des ménages théorique 2030}} - \text{RP 2020 théorique} \right) / 10$$

$$\frac{\left( \frac{31\,694}{2,37} - 12\,746 \right)}{10} = 62 \text{ logements par an}$$

Dans l'hypothèse du point mort, **62 logements par an** sont nécessaires pour répondre aux besoins de desserrement des ménages.

→ **Les besoins liés au renouvellement du parc**

Le Programme Local de l'Habitat de Saint-Quentin-en-Yvelines s'appuie sur une hypothèse de renouvellement forte, estimée à **0,72%/an**. C'est ce taux qui est retenu ici pour Plaisir. Cela induit un besoin supplémentaire en logement de 87 logements/an.

$$\text{besoins annuels liés au renouvellement} = \text{RP 2020 théorique} \times \text{taux annuel de renouvellement}$$

$$12\,746 \times 0,72\% = 92 \text{ logements par an}$$

Ce sont ainsi **92 logements par an** qui seraient consacrés au renouvellement.

↘ **Alors, les besoins ressortent à 154 logements par an**

	Desserrement	Renouvellement	Croissance démographique	Fluidité	total annuel	Total 2030
Besoins en logement selon l'hypothèse du point mort	62	92	0	0	154	1 541

## Le « fil de l'eau des indicateurs » 2011-2016

On considère que sur la période 2020-2030 :

- Les besoins de desserrement se maintiennent avec un rythme d'évolution de la taille des ménages de l'ordre de -0,48% par an,
- Le renouvellement est similaire à celui indiqué dans le point mort, soit 0,72% par an,
- La croissance démographique se maintient, de l'ordre de +0,73% par an.
- La réserve pour la fluidité (part des logements vacants et des résidences principales) est semblable à celle constatée sur la période passée, soit environ 5,4%,

→ **Les besoins liés au desserrement**

$$\text{besoins annuels liés au desserrement} = \left( \frac{\text{population théorique 2020}}{\text{taille des ménages théorique 2030}} - \text{RP 2020 théorique} \right) / 10$$

$$\frac{\left( \frac{31\,694}{2,37} - 12\,746 \right)}{10} = 62 \text{ logements par an}$$

Dans l'hypothèse du point mort, **62 logements par an** sont nécessaires pour répondre aux besoins de desserrement des ménages.

→ **Les besoins liés au renouvellement du parc**

$$\text{besoins annuels liés au renouvellement} = \text{RP 2020 théorique} \times \text{taux annuel de renouvellement}$$

$$12\,746 \times 0,72\% = 92 \text{ logements par an}$$

Ce sont ainsi **92 logements par an** qui seraient consacrés au renouvellement.

→ **Les besoins liés à la croissance démographique**

$$\text{besoins annuels liés à la croissance démographique}$$

$$= \left( \frac{\text{population 2030}}{\text{taille des ménages 2030}} - (\text{RP 2020} + \text{besoin liés au desserrement}) \right) / 10$$

$$\frac{\left( \frac{34\,087}{2,37} - (12\,746 + 624) \right)}{10} = 101 \text{ logements par an}$$

Ce sont ainsi **101 logements par an** qui seraient nécessaires pour absorber à la croissance démographique.

## → Les besoins pour la fluidité

Il s'agit des logements nécessaires pour limiter la tension sur le marché de l'immobilier local. Pour le fil de l'eau, le taux de logements vacants et résidences secondaires reste stable par rapport à 2020, soit 5,4%.

### Besoins annuels liés à la fluidité

$$= \left( \frac{(\log 2020 + \text{besoins à l'horizon 2030}) \times \% \text{ de LV et RS à atteindre en 2030}}{1 - \% \text{ de LV et RS à atteindre en 2030}} - (LV + RS 2020) \right) / 10$$

$$\left( \frac{(13\,467 + 624 + 918) \times 5,4\%}{1 - 5,4\%} - 721 \right) / 10 = 19 \text{ logements par an}$$

## ↳ Alors, les besoins ressortent à 274 logements par an

↳ La population des ménages s'élèverait à 34 087 habitants

	Desserrement	Renouvellement	Croissance démographique	Fluidité	total annuel	Total 2030
Besoins en logements selon l'hypothèse du fil de l'eau des indicateurs démographiques 2016-2020	62	92	101	19	274	2 736

## Scénario 1 : Croissance apaisée

Ce scénario considère que sur la période 2020-2030 :

- Les besoins de desserrement se réduisent avec un rythme d'évolution de la taille des ménages de l'ordre de -0,4% par an. On considère la taille des ménages dans les quartiers pavillonnaires va augmenter, à l'image de ce qui s'observe déjà sur le quartier de la Boissière,
- Le renouvellement est de l'ordre de 0,5% par an. Il ralentit après la livraison des opérations de la rue de la gare et la finalisation du programme ANRU du Vallibout.
- La croissance démographique ralentirait, avec un taux de croissance annuel moyen de 0,5%. Cela correspondrait notamment à un « temps de pause » après la livraison des 600 coups partis.
- La réserve pour la fluidité augmente, pour atteindre 6,5%.

## ↳ Alors, les besoins ressortent à 220 logements par an

↳ La population des ménages s'élèverait à 33 315 habitants

	Desserrement	Renouvellement	Croissance démographique	Fluidité	total annuel	Total 2030
Scénario 1 : croissance apaisée	52	64	68	37	220	2 203

## Scénario 2 : croissance soutenue

Ce scénario considère que sur la période 2017-2030 :

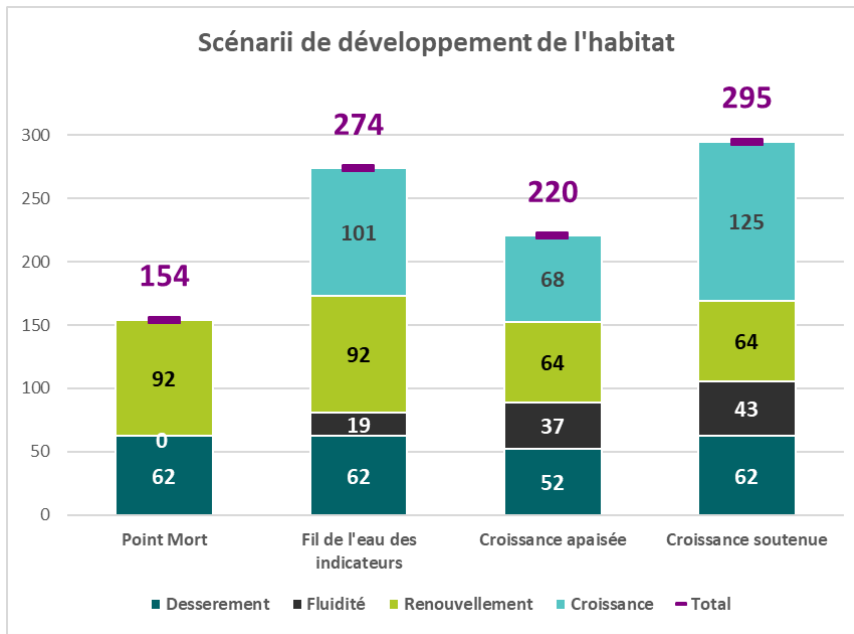
- Les besoins de desserrement sont les mêmes que pour le fil de l'eau, soit 0,48% par an,
- Le renouvellement est le même que pour le scénario 1, soit 0,5% par an
- La croissance démographique se renforce sensiblement à +0,9% par an.
- La réserve pour la fluidité est la même que pour le scénario 1

## ↳ Alors, les besoins ressortent à 295 logements par an

↳ La population des ménages s'élèverait à 34 665 habitants

	Desserrement	Renouvellement	Croissance démographique	Fluidité	total annuel	Total 2030
Scénario 2 : croissance soutenue	62	64	125	43	295	2947

# SYNTHESE DES DIFFERENTS SCENARIOS D'ÉVALUATION DES BESOINS EN LOGEMENT



	Desserment	Renouvellement	Fluidité	Croissance démographique	total annuel	Total 2030	Population des ménages 2030
Point mort	62	92	0	0	154	1541	<b>31 694</b>
fil de l'eau des indicateurs	62	92	19	101	274	2736	<b>34 087</b>
Scénario 1 : croissance apaisée	52	64	37	68	220	2203	<b>33 315</b>
Scénario 2 : croissance soutenue	62	64	43	125	295	2947	<b>34 665</b>

## Les besoins en emplois

Plusieurs scénarii de développement de l'emploi sont proposés sur la période 2016-2030 (14 ans), sans calcul 2020 théorique, contrairement aux scénarii concernant les besoins en logements.

### Point mort :

La population reste stable et l'indice de concentration d'emplois également.

👉 Il n'y a pas de besoin de création d'emploi

### Fil de l'eau :

- La population évolue conformément au scénario démographique, pour atteindre 34 087 habitants ;
- La part de la population ayant un emploi continue de diminuer sur le même rythme que sur la période 2011-2016, soit -0,78% par an, pour atteindre 42% en 2030
- L'indice de concentration d'emplois continue également de diminuer sur le même rythme que sur la période 2011-2016, soit -0,72% par an, pour atteindre 84,4 en 2030

👉 Entre 2016 et 2030, la commune perd 1 402 emplois

### Scénario 1 : Croissance apaisée

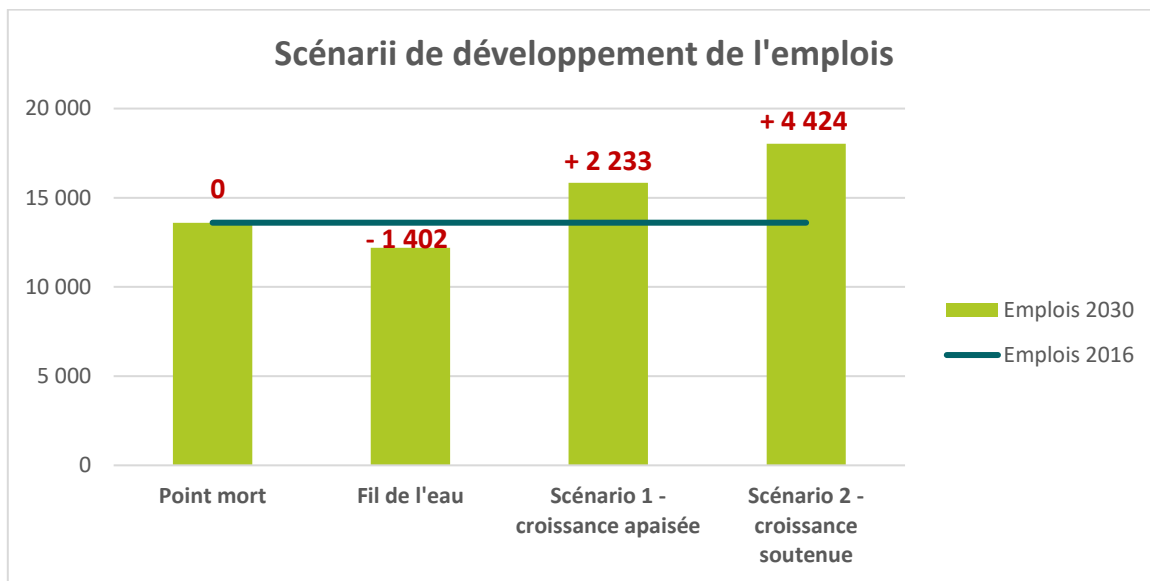
- La population évolue conformément au scénario démographique, pour atteindre 33 315 habitants ;
- La part de la population ayant un emploi augmente légèrement, pour atteindre 49% en 2030
- L'indice de concentration d'emplois revient à son niveau de 2011, soit 97

👉 Entre 2016 et 2030, ce scénario nécessite de créer 2 233 emplois

### Scénario 2 : Croissance soutenue

- La population évolue conformément au scénario démographique, pour atteindre 34 665 habitants ;
- La part de la population ayant un emploi augmente légèrement, pour atteindre 52% en 2030
- L'indice de concentration d'emplois atteint 100, soit un équilibre entre population ayant un emploi et nombre d'emplois proposés sur la commune

👉 Entre 2016 et 2030, ce scénario nécessite de créer 4 424 emplois



Projection 2030	Population des ménages	% de la population ayant un emploi	Actifs ayant un emploi	Indice de concentration d'emploi	Nombre d'emplois	Emplois à créer
Point mort	30 785	47%	14 562	93,4	13 602	0
fil de l'eau des indicateurs	34 087	42%	14 449	84,4	12 200	-1 402
Scénario 1 : croissance apaisée	33 315	49%	16 324	97,0	15 835	2 233
Scénario 2 : croissance soutenue	34 665	52%	18 026	100,0	18 026	4 424