

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

# APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du  
Conseil Communautaire du 13/02/2025

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 2024**. La méthode de calcul est détaillée ci-dessous :

Indicateurs	2015	2021	2024 théorique	Explication du calcul 2020 théorique
Population des ménages	30 972	30 799	31 535	RP 2024 x TM 2024
Population municipale	31857			
Taille des ménages	2,60	2,47	2,43	Application du fil de l'eau 2015-2021 sur 2021-2024
Logements	12 727	13 306	13 980	RP 2021 + RS 2024 + LV 2024
Résidences principales	12 143	12 461	12 961	RP 2021 + 500 coups partis
Logements vacants	491	683	806	Application du fil de l'eau 2015-2021 sur 2021-2024
Résidences secondaires	93	162	214	Application du fil de l'eau 2015-2021 sur 2021-2024
LV + RS	584	845	1 019	RS 2024 + LV 2024
% LV + RS	4,6%	6,4%	7,3%	RP 2024 x TM 2024

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 2015-2021, le taux d'évolution annuel de la taille des ménages a été de -0,52% 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 10 ans.

Dans l'hypothèse du point mort, la **population des ménages** à horizon 10 ans est la même qu'en 2024, soit **31 535 habitants**.

$$\text{besoins annuels liés au desserrement} = \left( \frac{\text{population théorique 2024}}{\text{taille des ménages théorique} + 10 \text{ ans}} - \text{RP 2024 théorique} \right) / 10$$

$$\frac{\left( \frac{31\,535}{2,31} - 12\,961 \right)}{10} = 70 \text{ logements par an}$$

Dans l'hypothèse du point mort, **70 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.

$$\text{besoins annuels liés au renouvellement} = \text{RP 2024 théorique} \times \text{taux annuel de renouvellement}$$

$$12\,961 \times 0,72\% = 93 \text{ logements par an}$$

Ce sont ainsi **93 logements par an** qui seraient consacrés au renouvellement.

↘ **Alors, les besoins ressortent à 156 logements par an**

	Desserrement	Renouvellement	Croissance démographique	Fluidité	total annuel	Total + 10 ans
Besoins en logement selon l'hypothèse du point mort	70	93	0	0	<b>163</b>	1 630

## Le « fil de l'eau des indicateurs » 2015-2021

On considère qu'à horizon 10 ans :

- Les besoins de desserrement se maintiennent avec un rythme d'évolution de la taille des ménages de l'ordre de -0,52% 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 +0,79% par an.
- La réserve pour la fluidité (part des logements vacants et des résidences principales) est semblable à celle constatée sur la en 2021, soit environ 6,4%,

→ **Les besoins liés au desserrement**

$$\text{besoins annuels liés au desserrement} = \left( \frac{\text{population théorique 2024}}{\text{taille des ménages théorique} + 10 \text{ ans}} - \text{RP 2024 théorique} \right) / 10$$

$$\frac{\left( \frac{31\,535}{2,31} - 12\,961 \right)}{10} = 70 \text{ logements par an}$$

Dans l'hypothèse du fil de l'eau, **70 logements par an** sont nécessaires pour répondre aux besoins de desserrement des ménages.

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

$$\text{besoins annuels liés au renouvellement} = \text{RP 2024 théorique} \times \text{taux annuel de renouvellement}$$

$$12\,961 \times 0,72\% = 93 \text{ logements par an}$$

Ce sont ainsi **93 logements par an** qui seraient consacrés au renouvellement.

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

*besoins annuels liés à la croissance démographique*

$$= \left( \frac{\text{population} + 10 \text{ ans}}{\text{taille des ménages} + 10 \text{ ans}} - (\text{RP 2024 théorique} + \text{besoin liés au desserrement}) \right) / 10$$

$$\frac{\left( \frac{31\,535}{2,31} - (12\,961 + 698) \right)}{10} = 112 \text{ logements par an}$$

Ce sont ainsi **112 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 6,4%.

### Besoins annuels liés à la fluidité

$$= \left( \frac{(\log 2024 + \text{besoins à l'horizon 10 ans}) \times \% \text{ de LV et RS à atteindre à 10 ans}}{1 - \% \text{ de LV et RS à atteindre à 10 ans}} - (LV + RS \text{ 2024 théorique}) \right) / 10$$

$$\left( \frac{(13\,980 + 841 + 933) \times 6,4\%}{1 - 6,4\%} - 1\,019 \right) / 10 = 12 \text{ logements par an}$$

## ↳ Alors, les besoins ressortent à 279 logements par an

### ↳ La population des ménages s'élèverait à 34 118 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	70	93	112	12	286	2 860

## Scénario 1 : Croissance apaisée

Ce scénario considère qu'à horizon 10 ans:

- 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, suite au départ des ménages les plus âgés.
- Le renouvellement est de l'ordre de 0,5% par an. Il ralentit après la livraison des grandes opérations et la finalisation du programme ANRU du Vallibout.
- La croissance démographique ralentie légèrement, avec un taux de croissance annuel moyen de 0,5%. Cela correspondrait notamment à un « temps de pause » après la livraison des coups partis.
- La réserve pour la fluidité se stabilise, à 6,4%.

## ↳ Alors, les besoins ressortent à 214 logements par an

### ↳ La population des ménages s'élèverait à 33 148 habitants

	Desserrement	Renouvellement	Croissance démographique	Fluidité	total annuel	Total 2030
Scénario 1 : croissance apaisée	53	65	69	9	196	1 960

## Scénario 2 : croissance soutenue

Ce scénario considère qu'à horizon + 10 ans :

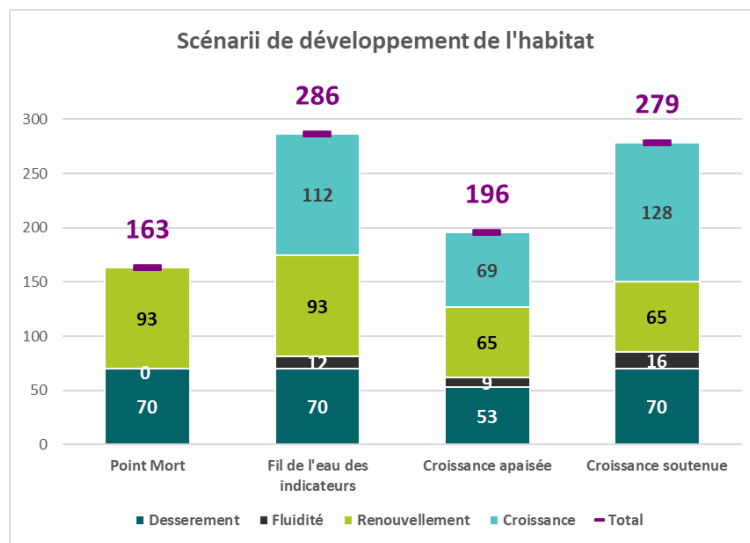
- Les besoins de desserrement sont les mêmes que pour le fil de l'eau, soit 0,52% par an,
- Le renouvellement est le même que pour le scénario 1, soit 0,5% par an
- La croissance démographique se renforce sensiblement à +0,9% par an.
- La réserve pour la fluidité se stabilise à 6,4%

## ↳ Alors, les besoins ressortent à 269 logements par an

### ↳ La population des ménages s'élèverait à 34 491 habitants

	Desserrement	Renouvellement	Croissance démographique	Fluidité	total annuel	Total 2030
Scénario 2 : croissance soutenue	70	65	128	16	279	2 790

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



	Desserrement	Renouvellement	Fluidité	Croissance démographique	total annuel	Total + 10 ans	Population des ménages + 10 ans
Point mort	70	93	0	0	<b>163</b>	1 630	<b>31 535</b>
fil de l'eau des indicateurs	70	93	112	12	<b>286</b>	2 860	<b>34 118</b>
Scénario 1 : croissance apaisée	53	65	69	9	<b>196</b>	1 960	<b>33 148</b>
Scénario 2 : croissance soutenue	70	65	128	16	<b>279</b>	2 790	<b>34 491</b>

## Les besoins en emplois

Plusieurs scénarii de développement de l'emploi sont proposés à **horizon 10 ans**, sans calcul 2024 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 33 087 habitants ;
- La part de la population ayant un emploi continue de diminuer sur le même rythme que sur la période 2016-2021, soit -0,43% par an, pour atteindre 44% à horizon 10 ans.
- L'indice de concentration d'emplois progresse sur le même rythme que sur la période 2015-2021, soit +0,67% par an, pour atteindre 105,2 en 2030

👉 A horizon 10 ans, la commune gagne 1 410 emplois

### Scénario 1 : Croissance apaisée

- La population évolue conformément au scénario démographique, pour atteindre 32 716 habitants ;
- La part de la population ayant un emploi augmente, pour atteindre 49% à horizon 10 ans
- L'indice de concentration d'emplois se stabilise à son niveau de 2021, soit 98,4

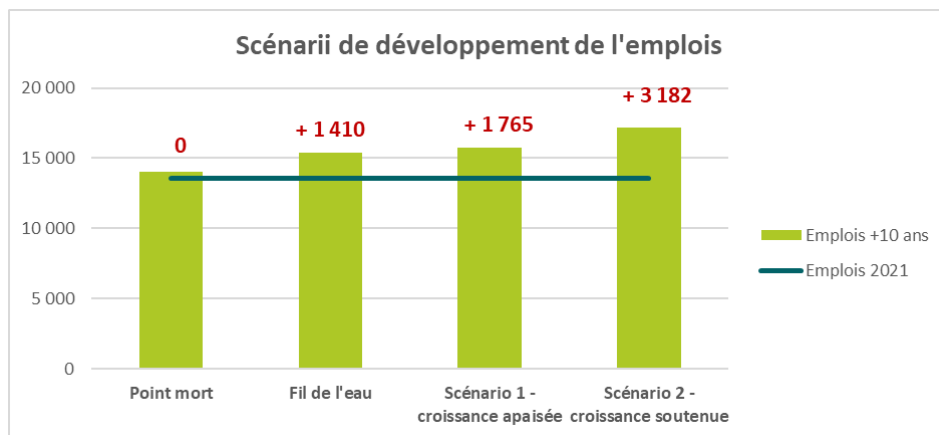
👉 A horizon 10 ans, ce scénario nécessite de créer 1 765 emplois

### Scénario 2 : Croissance soutenue

- La population évolue conformément au scénario démographique, pour atteindre 34 383 habitants ;
- La part de la population ayant un emploi augmente légèrement, pour atteindre 50% à horizon 10 ans
- L'indice de concentration d'emplois atteint 100, soit un équilibre entre population ayant un emploi et nombre d'emplois proposés sur la commune

👉 A horizon 10 ans, ce scénario nécessite de créer 3 182 emplois

## SYNTHESE DES DIFFERENTS SCENARIOS D'EVALUATION DES BESOINS EN EMPLOIS



Projection + 10 ans	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	31 435	46%	14 237	98,4	14 009	0
fil de l'eau des indicateurs	33 087	49%	14 651	105,2	15 419	+ 1 410
Scénario 1 : croissance apaisée	32 716	49%	16 031	98,4	15 774	+ 1 765
Scénario 2 : croissance soutenue	34 383	50%	17 191	100,0	17 191	+ 3 182