

# Le PLH

Le PLH est un document programmatique, qui fixe des objectifs essentiellement quantitatifs à atteindre en matière de nouveaux logements à construire sur le territoire. Le diagnostic permet de déterminer ce chiffre (objectif quantitatif) en fonction des effets désirés sur la population : si on souhaite conserver la population, la voir augmenter, dans quelles proportions...

Un plan d'action accompagne ce programme qui a pour objet de déterminer les outils à mettre en place pour atteindre les objectifs (action foncière-sur les terrains-, partenariats avec les constructeurs, lancement de nouvelles études...)

## Le diagnostic :

Ce diagnostic a été réalisé durant l'année 2004. Au-delà de la problématique locale abordée par une approche générale, portant sur les principaux indicateurs socio-économiques concernant les populations résidentes et leur habitat, sont repris les éléments traités dans les 4 ateliers du séminaire d'octobre 2004, et les 2 tables rondes consacrées l'une au logement des étudiants, l'autre à celui des fonctionnaires en novembre 2004.

Ces approfondissements complémentaires sont apparus nécessaires à l'élaboration d'un outil de décision et de programmation, en phase avec les besoins des populations. Le diagnostic a fait ressortir les particularités du territoire du Grand Parc et les principales problématiques sur lesquelles la politique de l'habitat communautaire doit apporter des solutions :

La difficulté du territoire à offrir un logement à toutes les catégories d'actifs qui y travaillent,

L'actuelle insuffisance du parc locatif social, son évolution et sa capacité à répondre aux besoins,

La faible prise en compte du logement et de l'hébergement des ménages à besoins spécifiques,

La nécessité de mieux mobiliser le foncier.

ATOUTS	DIFFICULTÉS
<ul style="list-style-type: none"><li>• Image forte du territoire du Grand Parc et diversité des communes.</li><li>• Stabilisation des pertes démographiques, due à un ralentissement de la perte de population sur Versailles, depuis 1999.</li><li>• Attractivité sur les jeunes quittant le domicile parental à Versailles et dans les communes urbaines.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Vieillesse de la population largement amorcée, sur le territoire du Grand Parc.</li><li>• Perte de population dans le « péri urbain »</li><li>• Difficulté à retenir les jeunes couples avec enfants.</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Des revenus élevés provenant d'une forte implantation résidentielle des cadres.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Les professions dont les salaires ne permettent pas d'accéder à un logement dans le marché sont sous</li></ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Poussée de l'emploi dans le sud...</li> <li>• De très nombreux étudiants inscrits dans les établissements d'enseignement supérieur du Grand Parc.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• représentées dans la population active résidente.</li> <li>• ... qui ne s'accompagne pas d'un développement résidentiel en proportion.</li> <li>• ...absence d'une offre dédiée publique et pas de mobilisation du parc social pour ces étudiants.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un parc de logements diversifié.</li> <li>• Des besoins liés au desserrement des ménages contenus, bien que plus vifs dans le péri urbain.</li> <li>• Un parc majoritairement confortable.</li> <li>• Le marché locatif privé de petite taille joue un rôle important d'accueil des jeunes actifs sur Versailles...</li> <li>• Un parc social peu précarisé.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une offre locative sociale et très sociale insuffisante.</li> <li>• Un niveau de construction parmi les plus bas en Ile-de-France.</li> <li>• Des logements vacants essentiellement concentrés à Versailles et Viroflay.</li> <li>• ... cette offre est inexistante et chère dans le péri-urbain.</li> <li>• Baisses de la rotation et de la vacance entraînent une diminution de la capacité d'emménagement dans le parc social.</li> </ul>

## **Le scénario retenu**

Les orientations proposées constituent des axes généraux d'intervention définis à l'échelle de la Communauté de communes. Elles ont été hiérarchisées et leur mise au point a fait l'objet d'un arbitrage des élus, reposant sur une réflexion conjointe quant aux perspectives d'évolution du Grand Parc.

Plusieurs scénarios d'évolution démographique à l'horizon 2011 (présentés en annexe) ont été envisagés, chacun s'accompagnant d'une simulation de ses implications sur la structure par âge et les besoins en logements.

Ils permettent de positionner la Communauté de communes du Grand Parc dans une vision prospective de son développement socio-démographique et de définir les options majeures de la politique de l'habitat à mettre en œuvre.

Le scénario retenu par les élus a permis d'engager :

La programmation quantitative des logements et les options de répartition spatiale,

Le programme d'actions à mettre en œuvre dans les années à venir pour tendre vers les objectifs retenus.

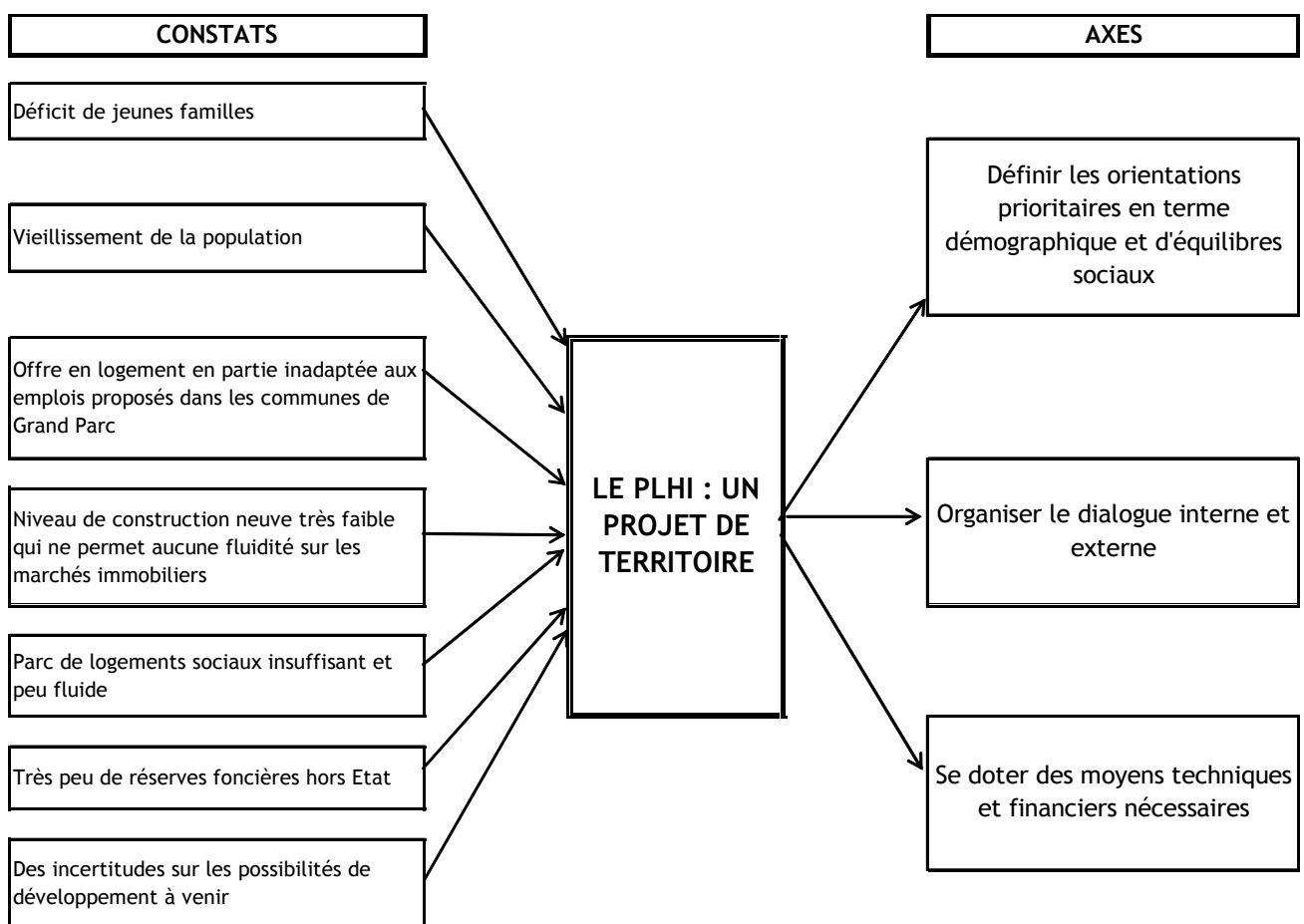
Les 10 communes de la Communauté ont été assemblées en trois groupes en fonction de points de convergence qui seront décrits dans le document et qui ont notamment

trait aux profils migratoires, revenus, emplois ou offres de logements. Ils ont simplement été intitulés :

- « *urbains* » : Fontenay-le-Fleury, Saint-Cyr-l’Ecole, Viroflay ;
- « *périurbains* » : Bièvres, Buc, Jouy-en-Josas, Les-Loges-en-Josas, Rocquencourt, Toussus-le-Noble ;

et la commune de *Versailles*.

Pour mettre en œuvre sa politique de l’habitat, la Communauté de communes doit :  
 de déterminer les principales orientations permettant de réduire les déséquilibres démographiques et sociaux,  
 d’organiser et faciliter le dialogue au sein même de la Communauté de communes mais aussi avec l’ensemble des acteurs de l’habitat,  
 et de se doter des moyens techniques et financiers à l’échelle intercommunale dont l’ampleur doit permettre la mise en œuvre de la politique choisie.



Une nécessaire relance de la construction permettant d’accroître et de diversifier l’offre de logements

Passant par une politique foncière très volontariste

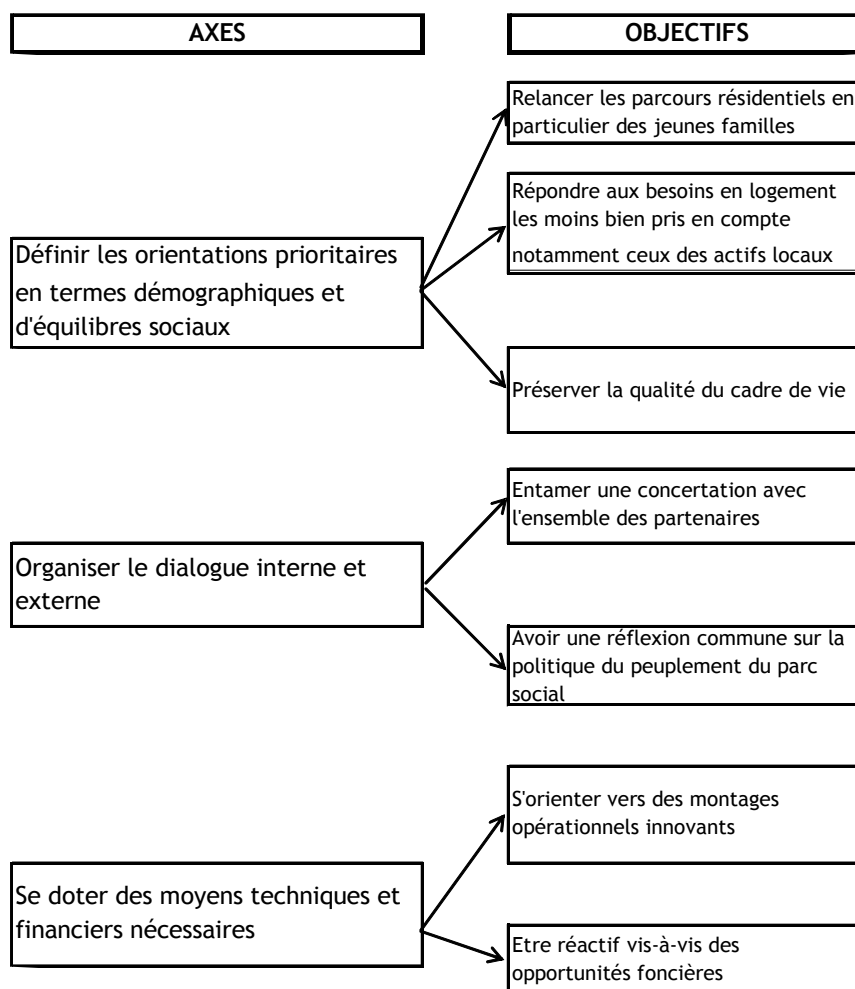
Sans pour autant délaisser le parc existant privé et public

**Et en mettant en œuvre une politique de peuplement afin de mieux répondre aux besoins**

## Comparaison des scénarios de développement 1999 - 2011

(construction moyenne 1999-2004 : environ 300 logements/an)

	1990-1999	1999-2011		
		"équilibres migratoires"	amélioration de l'accueil de toutes les catégories	Scénario retenu
Population	151 200	160 400	162 600	161 200
Variation de population	-2 700	+ 9 200	+ 11 400	+10 000
<b>Taux de croissance</b>	<b>- 0,19%</b>	<b>+ 0,5%</b>	<b>+ 0,6%</b>	<b>+ 0,54%</b>
Solde migratoire	- 0,94%	0%	+ 0,1%	+ 0,04%
Solde naturel	+ 0,75%	+ 0,5%	+ 0,5%	+ 0,5%
Taille moyenne des ménages	2,40	2,31	2,29	2,30
<b>Construction</b>	<b>400</b>	<b>650</b>	<b>800</b>	<b>700</b>
Point mort	550	330	410	350



# Le programme d'actions

