

Stratégie de construction de logements dans le territoire de la CA Roissy Pays de France

1 Des politiques communautaires en faveur d'un développement urbain maîtrisé et de la reconquête des centres-villes

L'agglomération est composée de 42 communes ayant des caractéristiques très différentes les unes des autres liées à leurs densités, leurs poids démographiques, leurs profil socio-économiques, leurs accessibilités et leurs situations vis-à-vis des deux Plans d'Expositions aux Bruits des aéroports Roissy-Charles-de-Gaulle et Le Bourget.

1.1 L'armature urbaine multipolaire, vers une clarification des vocations communales et un renforcement des politiques sectorielles

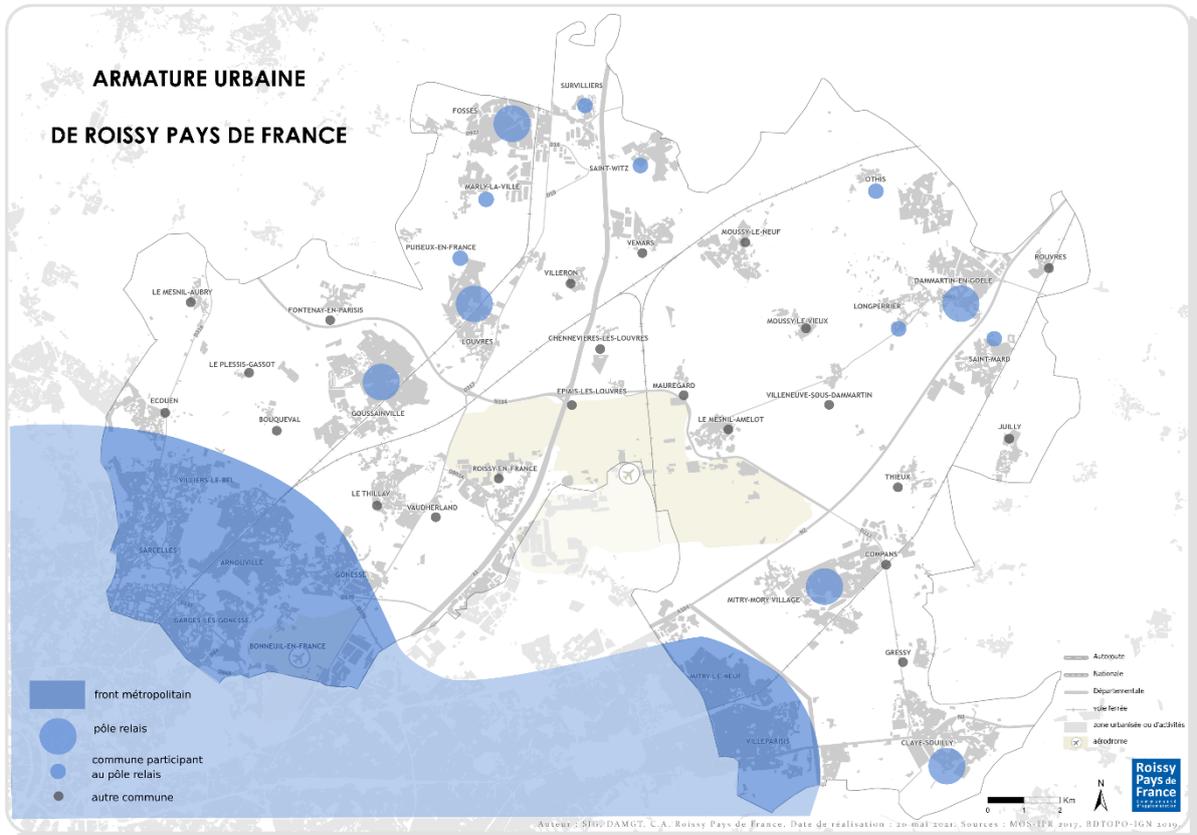
Le projet de territoire porté par la CA Roissy Pays de France, dans le SCoT et le CRTE, prône un urbanisme qui met en cohérence sur le long terme l'habitat, les commerces, les activités économiques, les réseaux et les modes de transport en jouant sur la complémentarité intelligente des territoires qu'ils soient urbains, périurbains ou ruraux.

Il vise un meilleur équilibre et une meilleure répartition du développement urbain, résidentiel et économique, en affirmant la vocation de chacune des communes au regard de son poids de population et d'emploi mais aussi de son niveau d'équipements et de desserte en transports collectifs.

L'objectif est de favoriser une qualité résidentielle qui repose sur la performance et l'accessibilité des équipements et des services, une diversité de types de logements et une facilité de déplacement à moindre coût.

Pour cela, il identifie clairement une armature urbaine qui constitue le socle pour le développement des politiques communautaires. Elle est composée de polarités au sein desquelles sont favorisés la consolidation d'espaces économiques compacts et la réhabilitation des ZAE, la recomposition et la diversification de l'offre de logements, le renouvellement des quartiers les moins favorisés ainsi que la consolidation des offres de services et commerces de proximité :

- ✓ Les communes du front métropolitain - Sarcelles, Garges les Gonesse, Arnouville, Gonesse, Villiers le Bel, Bonneuil en France, Villeparisis et Mitry-Mory : en continuité de la zone dense, elles ont un rôle d'interface et de trait d'union entre le territoire de la Métropole du Grand Paris et celui de Roissy Pays de France. Elles constituent les lieux privilégiés de la poursuite du développement urbain mais aussi de l'implantation d'équipements de niveau métropolitain
- ✓ Les pôles « relais » - Claye-Souilly, Dammartin-en-Goële, Fosses, Goussainville, Louvres et Mitry-Mory : ces 6 pôles sont les points d'appui pour une périurbanisation maîtrisée et des territoires relais pour des fonctions urbaines de proximité. Ils ont un rôle moteur à jouer dans l'accueil de nouveaux habitants et il est nécessaire d'y favoriser le développement de l'habitat, des activités économiques, des équipements et services mais aussi une desserte performante en transports collectifs. 7 communes leur sont rattachées et ont vocation à polariser l'espace rural.
- ✓ Les pôles communaux : ils présentent de forts enjeux en termes de cadre de vie au quotidien et il est nécessaire d'y maintenir la population et les fonctions de proximité.



Cette armature urbaine est garante de la densification des espaces et de la préservation des espaces ouverts. En portant le renforcement de cette armature territoriale, le projet de territoire de la CARPF privilégie l'intensification des espaces bâtis, une forte connexion aux transports collectifs et aux modes actifs mais aussi la préservation des espaces ouverts.

1.2 Des politiques communautaires pour lutter contre le « mal logement »

Le nouveau programme national de rénovation urbaine

Les communes du front métropolitain sud-ouest ont bénéficié du premier Programme National de Rénovation Urbaine ; le nouveau programme national de rénovation urbaine a mis en exergue la nécessaire poursuite des transformations urbaines, du développement social des quartiers et de la gestion urbaine et patrimoniale pour les communes de Sarcelles, Garges les Gonesse, Arnouville, Gonesse et Villiers le Bel.

Dès 2014 la loi ALUR, dans ces territoires largement affectés par la zone C du PEB, a permis d'envisager des opérations de renouvellement urbain des quartiers et centres anciens, et a ainsi offert de nouvelles marges de manœuvres aux collectivités locales pour lutter contre la dégradation urbaine et la paupérisation sociale.

Ainsi les communes de Sarcelles, Garges les Gonesse, Arnouville et Villiers le Bel et la commune de Gonesse ont pu, au travers d'un avenant au CDT Val de France, prévoir la construction de 6 360 nouveaux logements (ce qui représente une augmentation de 5% de la population en zone C du PEB) et 1 623 démolitions/reconstructions. Suite aux deux avenants de 2017 et 2020 le nombre total de démolitions/reconstructions a été ramené à 2 113 soit 8 473 nouveaux logements.

La commune de Goussainville, quant à elle, n'a pas été concernée par le dispositif NPRU dans le cadre du CDT Cœur économique Roissy Terres de France. Cela nécessite de trouver d'autres sources de financement pour accompagner cette commune dans son développement.

La lutte contre l'habitat indigne, insalubre ou dégradé

Dans l'objectif de renouer avec une attractivité résidentielle et un changement d'image du territoire, plusieurs actions sont en cours dans le cadre de l'Opération de Revitalisation Territoriale en termes de production de logements et d'amélioration de l'habitat privé mais aussi de reconquête commerciale et de services.

En matière d'amélioration de l'habitat privé :

- ✓ Le lancement d'une première étude pré-opérationnelle pour l'amélioration de l'habitat privé dans les centre-bourgs anciens dans le cadre de l'Opération de revitalisation territoriale (ORT).
- ✓ La création d'un poste de chargé de mission qui aura en charge le repérage et la définition d'intervention sur les copropriétés dégradées.
- ✓ L'engagement d'un partenariat avec deux acteurs importants de l'habitat afin de mettre en place des dispositifs expérimentaux d'action sur l'habitat indigne :
 - Action Logement avec le dispositif DIGNEO qui à date a engagé des études sur Sarcelles, Villiers le Bel, Goussainville, Gonesse, Villeparisis et Arnouville ;
 - Action Logement Immobilier et l'EPFIF avec le dispositif SIFAE ; les communes de Garges les Gonesse et Goussainville ont engagé cette démarche ;
 - CDC Habitat par la réalisation d'opérations de portage foncier au sein de copropriétés dégradées (achat de certains lots puis réhabilitation et mise en location). Une convention a été signée en 2021 avec la commune de Sarcelles.
- ✓ La mise en place du « permis de louer » sur plusieurs communes.

En matière de reconquête des centres-villes, deux expérimentations sont menées afin de définir une stratégie communautaire pour l'accompagnement à la création de commerces et de services.

1.3 Les PEB, un frein à l'attractivité de certaines communes et un facteur de déséquilibre fonctionnel pour d'autres communes

Une récente étude de l'Institut Paris Région, intitulée « Gentrification et paupérisation au cœur de l'Île-de-France - Evolutions 2001-2015 » montre que le Grand Roissy fait partie des territoires qui se paupérisent alors que les espaces aisés franciliens se sont consolidés par enrichissement. Dans les communes les plus pauvres (Villiers-le-Bel, Sarcelles, Gonesse, Garges-lès-Gonesse, Goussainville), la situation financière des ménages résidents tend globalement à se détériorer du fait d'un double phénomène : la population locale se précarise et le territoire n'accueille pas de professions intermédiaires ou de cadres.

La construction de nouveaux logements est donc un enjeu important pour le territoire afin de permettre des parcours résidentiels et la décohabitation des jeunes.

Malheureusement, le besoin de nouveaux logements se heurte à une double difficulté pour augmenter et diversifier le parc de logements :

- ✓ Il n'est pas possible de densifier les communes soumises aux PEB des deux aéroports. Le développement de logements, dans les communes couvertes par un CDT, est limité quantitativement et territorialement par un avenant Habitat. Les communes qui ne sont pas couvertes par un CDT ne peuvent pas construire de logement et permettre la décohabitation ou l'accueil de population. Il s'en suit une perte de dynamisme.
- ✓ Une programmation d'un nombre trop important de logements dans les communes périurbaines ou rurales situées en dehors des contraintes de bruit risque de rompre leurs équilibres sociaux et fonctionnels. La production de logements se heurte aussi à l'objectif d'une consommation maîtrisée des terres agricoles.

La massification de la pauvreté dans certaines communes et la faiblesse des surfaces urbanisables du fait des PEB y rendent la transformation sociale extrêmement difficile. L'enjeu est de sortir d'un cercle vicieux, où les nuisances externes provoquent un évitement du territoire par les populations plus aisées, ce qui ne permet pas un effet d'entraînement pour développer une meilleure habitabilité du territoire. Il est aussi nécessaire de répondre aux importants besoins de la population résidente existante par un développement de logements et de fonctions urbaines de proximité.

2 Les communes urbaines devant renouer avec leur attractivité et la mixité sociale

2.1 Un territoire dense qui se paupérise avec un parc sous tension

Les communes du front urbain au sud-ouest de l'agglomération, qui présentent une densité moyenne de population (*cf. carte n°1*) qui varie entre 2500 et 7800 hab/km² (1039 hab/km² pour la CARPF), sont soumises à des fortes contraintes en matière de construction de logements due à la présence des aéroports et au plan d'exposition aux bruits. Cette contrainte a été toutefois assouplie par les contrats de développement territorial.

La croissance démographique de la CARPF est en ralentissement entre 2013 et 2018 – *cf. carte n°2*) mais sur certaines communes du quadrant sud-ouest, malgré un solde naturel positif, la population diminue. La population est très jeune : 1/3 des habitants ont moins de 20 ans. Les familles nombreuses représentent une large partie de la population d'où la difficulté de desserrement des ménages.

Les communes du quadrant sud-ouest présentent une augmentation de population (inférieure à 2%). Cette légère augmentation est portée par le solde naturel (*cf. carte n°3*) sauf Goussainville et Gonesse où il y a une légère baisse à cause du solde migratoire.

Les **différents indicateurs de fragilité sociale** sont globalement élevés sur le territoire : Les familles monoparentales (*cf. carte n°4*) sont très présentes dans ces communes urbaines du front métropolitain, représentant ainsi près d'un quart des familles installées dans ces communes. C'est notamment le cas pour Sarcelles, Villiers-le-Bel et Garges-lès-Gonesse qui sont les communes comptant en 2018, le plus de familles monoparentales : 26.7%, 25,5% et 23,3%.

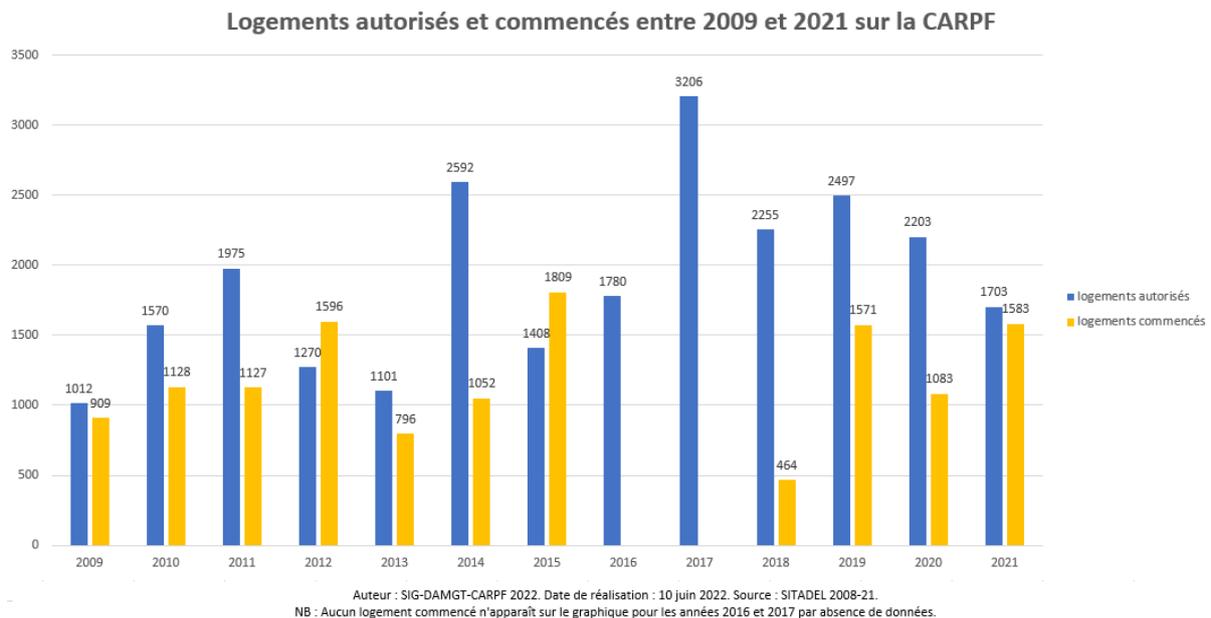
Les données socio-économiques montrent pour ce territoire que la paupérisation des habitants progresse. Si le revenu médian par unité de consommation en 2019 pour la CARPF est de 19 400 € (contre 24 060€ pour la région Ile de France, 22 220 € pour le Val d'Oise et 23 590 € en Seine-et-Marne), les communes les plus pauvres ont une population aux revenus très en deçà : Goussainville 17 400 €, Sarcelles 15 890 €, Villiers-le-Bel 15 560 €, Gonesse 18 280 € et Garges-lès-Gonesse 15 170 € (*cf. carte n°4*). Le taux de chômage est supérieur à 15% (15,2% pour la CARPF) sur toutes les communes sous CDT (*cf. carte n°5*). Il est de 20,7 % à Villiers-le-Bel, 16,4% pour Gonesse et Goussainville en 2018, 22,1% pour Sarcelles, 16% pour Arnouville, 18.8% pour Garges-lès-Gonesse. Le nombre de bénéficiaires du RSA est très important et témoigne de la précarité des habitants de ce groupe de communes (*cf. carte n°6*). Le nombre de personnes sans diplôme ou inférieur au BAC est plus important que dans les communes des autres groupes (*cf. carte n°5*).

Le **parc de logement est sous tension**. Le parc de logement augmente avec une moyenne qui varie sur la période 2013-2018 entre 0.6% et 1.02% par an (0.93%/an sur la CARPF), ce qui est inférieur à l'objectif du SRHH. En 2021 la CARPF compte 41 214 logements sociaux soit 31% du parc total. Les communes comptent un nombre très important des LLS, avec un taux qui dépasse pour certaines communes 45% voire 50% pour les communes de Sarcelles et Villiers le Bel (*cf. carte n°7*).

Par ailleurs la tension sur le parc social est caractérisée par une augmentation de la pression de la demande. En 2020, il s'agissait d'une attribution pour dix demandes ; de plus 28% des demandes concernent les ménages du premier quartile.

La production de logements pour 1000 habitants est moins importante dans les grandes communes que dans les très petites communes. Les logements construits dans les grandes communes sont à 75% des logements collectifs et font la majeure partie de la promotion immobilière. Un accroissement de l'effort de production de nouveaux logements a été constaté en 2013/2015/2019/2021 ce qui reflète un cycle des piques de construction tous les 3 ans environs. L'objectif fixé dans le SRHH est de

1700 logements autorisés par an mais ce nombre fluctue beaucoup selon les années. En moyenne, sur 13 ans, 1890 logements/an ont été autorisés. Par ailleurs on trouve des typologies de logements peu diversifiées avec une très faible part de petits logements, et inversement, un taux important de grands logements notamment de 5 pièces et plus.



Un effort de production devra permettre de rééquilibrer l'offre résidentielle et améliorer les mobilités résidentielles sur le territoire de la CARPF. En effet, les faibles conditions de ressources des ménages et la tension du marché immobilier entraînent des difficultés d'accès au logement et à développer une offre en adéquation avec les revenus des ménages en présence.

Le taux de vacance est de 5,4% pour la CARPF, signe d'un marché sous tension ou peu actif. L'ensemble de l'agglomération est impacté par la demande parisienne qui fait face à une envolée des prix. Cette tension se répercute ainsi sur les départements de première couronne et progressivement sur la deuxième couronne.

La construction de nouveaux logements est un enjeu important pour le territoire où le besoin de décohabitation des jeunes croît et où le renouvellement du parc est une nécessité.

La présence de commerces (*cf. carte n°9*), dont ce territoire est bien doté, d'équipements de proximité, notamment ceux liés à la culture, au sport et à l'insertion sociale, sont des prérequis pour améliorer le cadre de vie et l'attractivité de ce territoire.

Les communes du front métropolitain et les pôles relais bénéficient de la présence de gares, d'un maillage en transports en commun assez important avec une connectivité tournée vers la métropole (*cf. carte n°1*). La réalisation de trois lignes de BHNS, prévue à moyen/long terme, améliorera nettement la desserte de ce secteur et la liaison avec le bassin d'emploi du corridor aéroportuaire.

En synthèse :

- Les marges de manœuvre sont limitées pour construire un parcours résidentiel complet sur le territoire soumis à de fortes contraintes liées aux infrastructures, au PEB, à des difficultés sociales concentrées et ne disposant pas d'un cadre de vie de qualité.

- Les difficultés d'accès au logement sont à relier, d'une part, aux faibles conditions de ressources de la population, et d'autre part, à la tension du marché et aux difficultés des promoteurs à développer une offre en adéquation avec les revenus des ménages en présence.
- Le déficit d'attractivité est dû en grande partie à la mauvaise image du territoire, liée essentiellement à la concentration de logements sociaux, et à une insuffisance de certains types de logements empêchant un parcours résidentiel.

2.2 Le bilan des CDT et l'évolution des potentiels de construction sous PEB

Le CDT Val de France

Le Contrat de Développement Territoriale de Val de France/Gonesse/Bonneuil-en-France regroupe 6 communes : Arnouville, Bonneuil-en-France, Garges-lès-Gonesse, Gonesse, Sarcelles et Villiers-le-Bel.

Les 5 communes (Arnouville, Garges-lès-Gonesse, Gonesse, Sarcelles et Villiers-le-Bel) ont participé à la révision du CDT en 2015 qui a permis l'assouplissement de construction de logements dans certains secteurs.

La commune de Bonneuil-en-France n'a pas participé à cette démarche, de ce fait elle a été analysée dans le chapitre comprenant des communes de moins de 5.000 habitants.

Au regard de deux derniers bilans CDT 2015-2017 et 2018-2020, le nombre de logements autorisés dans les secteurs CDT par commune est comme suit :

		A	B	C	D = A + C
		nouvelles construct	démol	Re- construct	(re)constr uct
Arnouville	programmé	350	0	0	350
	autorisé 2015-2017	0	0	0	0
	autorisé 2018-2020	0	0	0	0
	reste	350	0	0	350
Garges-lès-Gonesse	programmé	647	877	877	1524
	autorisé 2015-2017	0	52	0	0
	autorisé 2018-2020	203	113	0	203
	reste	444	712	877	1321
Gonesse	programmé	1363	357	357	1720
	autorisé 2015-2017	343	310	0	343
	autorisé 2018-2020	468	28	24	492
	reste	552	19	333	885
Sarcelles	programmé	2440	466	466	2906
	autorisé 2015-2017	1046	59	0	1046
	autorisé 2018-2020	504	136	0	504
	reste	890	271	466	1356
Villiers-le-Bel	programmé	1560	413	413	1973
	autorisé 2015-2017	0	0	0	0
	autorisé 2018-2020	158	0	0	158
	reste	1402	413	413	1815
TOTAL CDT Val de France	programmé	6360	2113	2113	8473
	autorisé 2015-2017	1389	421	0	1389
	autorisé 2018-2020	1333	277	24	1357
	reste	3638	1415	2089	5727

au 31/12/2020					
TOTAL prévisionnel post NPRU	restant après la réalisation du NPRU	741	145	145	886

En 2022, les projets NPRU sont programmés sur les communes d'Arnouville, Garges-lès-Gonesse, Gonesse, Sarcelles et Villiers-le-Bel. Ils ont évolué par rapport aux premières intentions communales, notamment pour prendre en compte les demandes des partenaires institutionnels et notamment l'ANRU, des bailleurs sociaux...

Au regard de la programmation actée à ce jour et après la réalisation d'ensemble des projets NPRU, les potentiels résiduels de constructions dans le cadre du CDT Val de France est de 886 logements dont 741 en construction nouvelle et 145 en démolition-reconstruction.

A date, la commune d'Arnouville souhaite bénéficier d'un avenant de 115 logements sur le secteur du pôle gare. Par ailleurs, dans le cadre de la réalisation d'une cité scolaire à vocation internationale sur le triangle de Gonesse, le projet d'un internat de 300 lits équivalant à 100 logements, a été identifié.

Afin de connaître le nombre de logements restant à construire, la CA Roissy Pays de France a demandé aux autres communes de faire part de leurs souhaits de construction et le cas échéant de leur accord pour renoncer à cette opportunité de développement.

Le CDT Cœur économique Roissy Terres de France : le cas de Goussainville

Le Contrat de Développement Territorial du Cœur Economique Roissy Terres de France (CERTF) concerne 6 communes dont 4 appartenant à la CARPF (Goussainville, Roissy-en-France, Le Thillay et Vaudherland) et 2 à l'établissement public territorial Terres d'Envol (Tremblay-en-France et Villepinte).

Lors de la révision du CDT en 2015, un assouplissement de construction de logements a été accordé dans certains secteurs du CDT dont les communes de Goussainville et Roissy-en-France ont souhaité bénéficier. Les communes de Le Thillay et Vaudherland n'ont pas participé à cette démarche, elles sont analysées dans le chapitre comprenant des communes de moins de 5.000 habitants.

Au regard de deux derniers bilans du CDT 2015-2017 et 2018-2020, le nombre de logements autorisés dans les secteurs CDT par commune est comme suit :

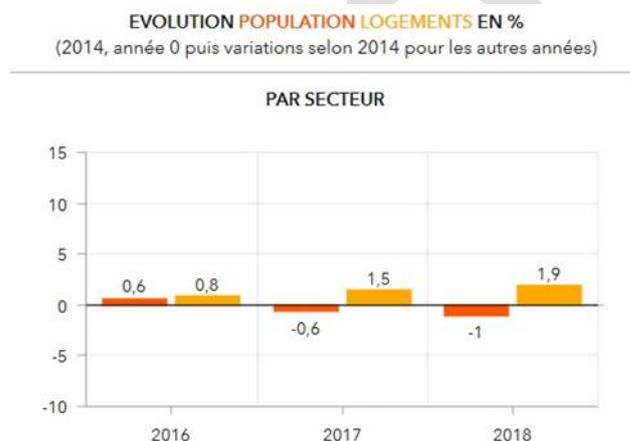
		A	B	C	D = A + C
		nvelles construct	démol	Re- construct	(re)constr uct
Goussainville	programmé	454	0	0	454
	autorisé 2015-2017	0	0	0	0
	autorisé 2018-2020	0	5	0	0
	reste	454	-5 *	0	454
Roissy-en-France	programmé	48	0	0	48
	autorisé 2015-2017	4	2	0	4
	autorisé 2018-2020	10	4	0	10

	reste	34	- 6*	0	34
TOTAL CDT CERTF au 31/12/2020	programmé	502	0	0	502
	autorisé 2015-2017	4	2	0	4
	autorisé 2018-2020	10	9	0	10
	reste	488	-11*	0	488

*Compte tenu que les démolitions dans le CDT de CERTF n'ont pas été initialement programmées, il sera proposé d'ajouter des démolitions-reconstructions par avenant, afin de régulariser ce solde négatif.

Lors de l'élaboration de l'avenant au CDT, la construction de 454 logements à Goussainville devait répondre pour partie à une augmentation modérée de la population, avec un seuil maximal de 5% d'augmentation de la population soumise au bruit en zone C, et pour partie au desserrement des ménages. Aucune démolition/reconstruction n'était envisagée.

Plus particulièrement sur la commune de Goussainville, dans le secteur DIAF-RP qui regroupe les 4 secteurs du CDT, on constate une diminution de la population d'environ -1%.



Concernant le desserrement, l'hypothèse retenue dans le CDT était de diminuer la taille des ménages pour passer de 3.11 personnes (en 2010) à 2.69 personnes par ménage en 15 ans.

La taille des ménages en 2018 est de 3,01 sur l'ensemble de la commune.

FAM G1 - Évolution de la taille des ménages en historique depuis 1968

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013	2018
Nombre moyen d'occupants par résidence principale	3,30	3,32	3,12	3,07	3,07	3,13	3,08	3,01

2.3 Le calcul du point mort pour connaître le nombre de logements nécessaires au maintien de la population

Un rappel méthodologique

Le point mort évalue le nombre de logements nécessaire pour répondre aux besoins endogènes d'un territoire permettant de stabiliser la population sur une commune hors croissance démographique.

Ces besoins sont liés à :

- ✓ L'évolution de la structure et de la taille des ménages (dessalement) lié au vieillissement, les séparations, la décohabitation... qui multiplient les petits ménages.
- ✓ Un renouvellement du parc de logements.
- ✓ Une occupation à titre non-principal (résidences secondaires, logements occasionnels).
- ✓ La fluidité du marché (action sur la vacance).

Le point mort de Goussainville

La commune de Goussainville a perdu 570 habitants en 5 ans et a gagné 291 logements sur la même période 2013-2018.

Sur la période 2013-2018, le point mort de la commune de Goussainville est de 154 logements par an.

Le point mort de 154 log/an est composé ainsi :

- 52 log pour le dessalement des ménages
- 50 log pour le renouvellement du parc
- 22 log pour la variation de logements vacants
- 30 log pour la variation de résidences secondaires

La zone C du PEB, qui représente 41% de la population communale, a perdu 122 habitants et a connu une augmentation de 83 logements. (Données DiafRp entre 2014 et 2018)

Aucun logement à ce jour n'ayant été autorisé dans le cadre des secteurs CDT, cette augmentation de logements en zone C du PEB s'explique par une production de logements (hors PC) au sein des logements existants, dont on peut supposer qu'elle résulte de la division pavillonnaire.

Propositions :

- Malgré la contrainte du PEB et du fait de la diminution de la population constatée, il est nécessaire de construire 154 logements pour garantir le maintien de la population (point mort) mais aussi assurer le maintien et le développement des commerces, des services et d'équipements communaux.
- L'objectif est de permettre à la commune de Goussainville d'engager un projet d'envergure pour la redynamisation du secteur de la Mairie et de la gare des Noues.
 - Une première option consiste à faire bénéficier à la commune du reliquat de logements du CDT de Val de France. Néanmoins, l'Etat a fait savoir qu'il était impossible juridiquement de fusionner les deux CDT.
 - Une deuxième option consiste à augmenter le nombre de logements accordés à Goussainville dans le cadre d'un avenant au CDT Cœur économique Roissy Terres de France.

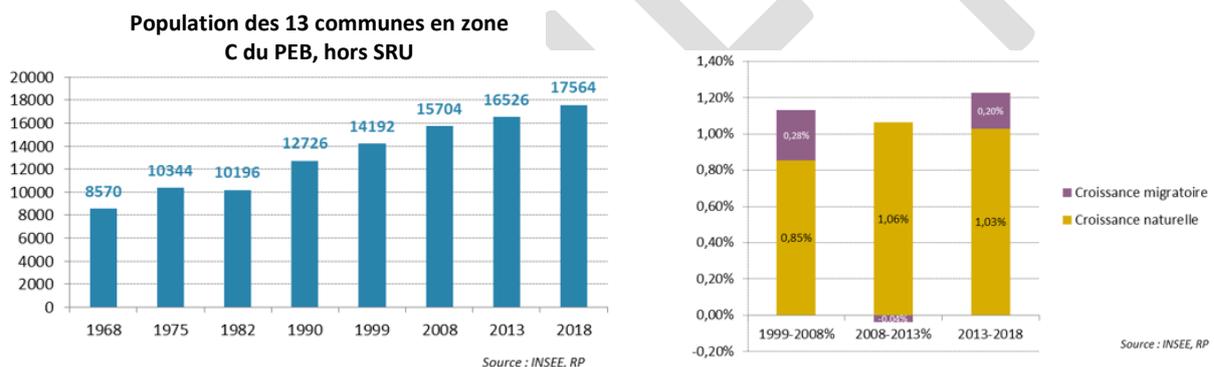
3 Les communes de moins de 5 000 habitants, sous PEB, nécessitant le développement d'une offre de logements raisonnée

Bonneuil-en-France, Bouqueval, Compans, Epiais-lès-Louvres, Le Mesnil-Amelot, Le Mesnil-Aubry, Le Thillay, Mauregard, Roissy-en-France, Saint-Mard, Thieux, Vaudherland, Villeneuve-sous-Dammartin.

3.1 Un parc de logement qui ne répond pas au besoin de décohabitation des jeunes et d'accueil d'actifs

On constate que de manière générale sur l'ensemble des 13 communes, **la population se maintient et augmente légèrement** entre 2013 et 2018. Pour autant, les 13 communes de moins de 5 000 habitants connaissent une évolution de la population très inégale (cf. carte 2).

Ainsi on observe une augmentation de population principalement due au solde naturel pour Le Thillay, Mauregard, Saint-Mard et due aux deux soldes pour Vaudherland et Thieux tandis qu'il y a une baisse de population liée au solde migratoire pour Le Mesnil-Aubry, Villeneuve-sous-Dammartin, Bouqueval, Roissy-en-France, Le Mesnil-Amelot¹ et Epiais-lès-Louvres.



La densité de population est quant à elle largement inférieure à la moyenne de la CARPF (cf. carte n°1) et l'accessibilité est plus contrainte.

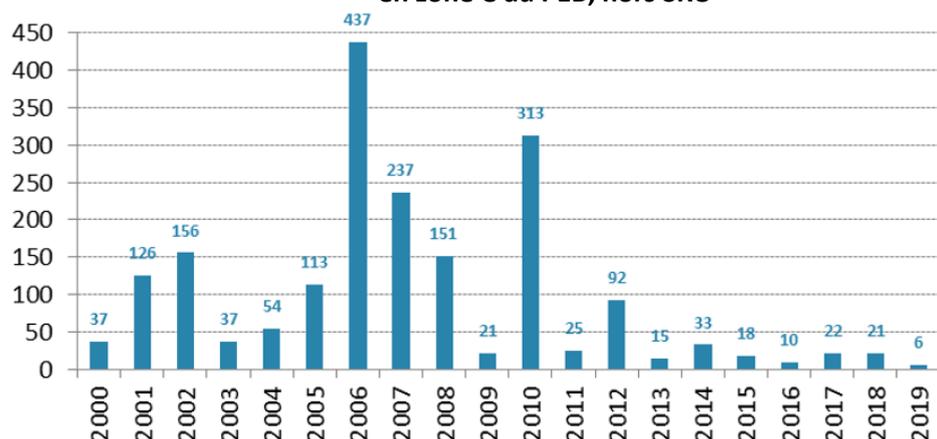
La pyramide des âges n'est pas uniforme et une partie des communes connaît un vieillissement de la population.

- ✓ Entre 2013 et 2018, on constate que les communes du Mesnil-Aubry, Bouqueval, Roissy-en-France, Epiais-lès-Louvres, Mauregard, Saint-Mard et Compans vieillissent.
- ✓ A contrario, les communes du Mesnil-Amelot, Thieux, Villeneuve-sous-Dammartin et Vaudherland ont un indice de jeunesse strictement supérieur à 2,5 en 2018 donc bien au-dessus de la moyenne CARPF.
- ✓ Pour Bonneuil-en-France, l'indice de jeunesse est constant et est au-dessus de la moyenne CARPF. Quant au Thillay, l'indice de jeunesse reste constant et correspond à la moyenne CARPF.

¹ Il est à noter que la population des centres de rétention administrative et des foyers de jeunes travailleurs ont été soustraits à l'effectif global de la population du Mesnil Amelot et de Roissy en France afin de mieux rendre compte de l'évolution de la population présente et ne pas fausser les chiffres du recensement.

Pourtant en parallèle à ce maintien de la population, **le niveau de construction s'est effondré** dans les 13 communes depuis l'adoption du PEB en 2007.

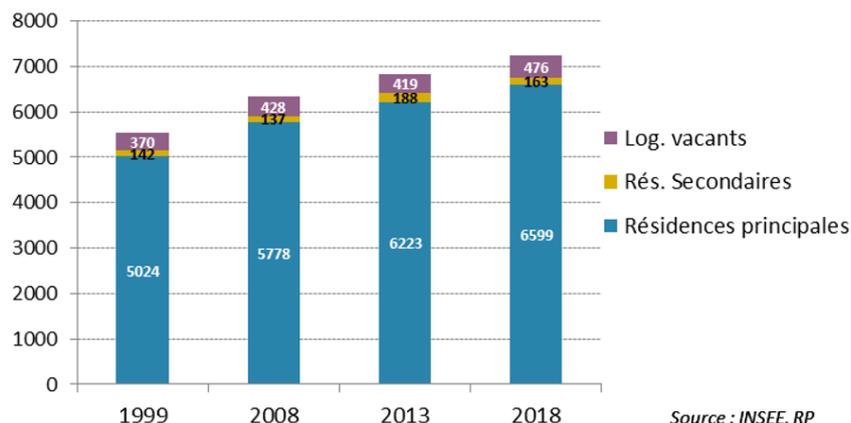
Logements commencés dans les 13 communes en zone C du PEB, hors SRU



Source : Sitadel, logements commencés

Pour autant, il y a une progression continue du nombre de logements.

Evolution du nombre de logements dans les 13 communes en zone C du PEB, hors SRU



Source : INSEE, RP

En termes de typologie, le parc des résidences principales est majoritairement constitué de grands et de très grands logements. En 2018, la majorité des occupants de résidences principales en sont propriétaires.

Il est important de noter que dans 6 communes sur les 13, le taux de jeunes entre 25-35 ans ne disposant pas de leur propre logement dépasse largement la moyenne de la CARPF (25%) et celle

d'Ile-de-France (15%) : En effet les taux sont de 67% à Mauregard, 67% à Le Thillay, 59% à Compans, 33% à Vaudherland, 33% à Epiais-lès-Louvres, 26% au Mesnil-Aubry. Cela indique que ces jeunes vivent encore chez leurs parents.

L'offre locative, sociale ou privée, notamment en réponse aux demandes de jeunes issus de la commune et pour les personnes âgées est très insuffisante.

En synthèse :

- Une population vieillissante, un parc de logements constitué de grandes résidences principales occupées majoritairement par des propriétaires.
- Une population (1,2% par an) et un nombre de logements (1,2% par an) qui augmentent globalement malgré une baisse de la construction depuis 2007.
- Des jeunes qui ne décohabitent pas et restent chez leurs parents car le parc de logements ne semble pas adapté.
- Ces tendances induisent une forte pression sur le parc existant qu'il faut parvenir à réguler.

3.2 Des pôles communaux avec un fort enjeu de maintien des fonctions de proximité

La répartition de l'offre d'équipements est déséquilibrée sur le territoire (cf. carte 9), les communes du front métropolitain concentrant la majeure partie des équipements, ce qui pose des enjeux d'accessibilité aux habitants du territoire. Les services publics de proximité sont parfois rares ou peu accessibles. De plus, les communes, déjà faiblement dotées en services et équipements doivent faire face à une diminution de leurs effectifs scolaires ce qui, pour certaines communes, représente une baisse significative : Compans (-12% entre 2013 et 2021), Le Mesnil-Amelot (-16% entre 2013 et 2021), Mauregard (-15%) (cf. carte n°11). Cette baisse des effectifs signifie concrètement la fermeture des classes.

Des actions d'accompagnement sont nécessaires au maintien de l'attractivité de ces communes pour les familles et les jeunes actifs et à ce titre, le maintien d'un bon cadre de vie (desserte en transports collectifs vers le bassin d'emploi, niveau d'équipements et de services) est primordial.

Dans le cadre du contrat de relance et de transition écologique les pôles communaux vont accueillir des équipements de proximité ; le schéma cyclable de la CARPF va permettre une nouvelle connectivité du quotidien avec un maillage qui vise à relier les villes aux pôles générateurs de trafic comme les gares et les équipements scolaires (collèges et lycées).

En synthèse :

- Ces pôles communaux présentent de forts enjeux en termes de cadre de vie au quotidien et il est nécessaire d'y maintenir et y développer quand cela est nécessaire les fonctions de proximité.
- La contrainte du PEB empêche la construction de nouveaux logements et donc le maintien de la population. L'accueil de familles avec des jeunes enfants est une condition nécessaire au maintien des commerces et des services présents.

3.3 Des polarités économiques connectées à la plateforme aéroportuaire

Les communes de **Roissy-en-France, Mauregard et du Mesnil-Amelot**, se détachent des autres communes. Elles constituent des pôles économiques très importants dans le territoire, bien équipées mais peu « habitées » situées au cœur du corridor économique de la plateforme aéroportuaire Paris-CDG.

En 2018, l'indicateur de concentration d'emploi pour la commune de Roissy-en-France (nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone) est de 4 498.6 avec un nombre d'emplois de 74 599 pour 1658 actifs résidant dans la zone. L'indicateur de concentration d'emploi pour Le Mesnil Amelot étant de 1 124.4 avec un nombre d'emplois de 4982 pour seulement 435 actifs résidant dans la zone.

En comparaison, l'intercommunalité a une concentration d'emploi de 124.9 avec 178 355 emplois pour 142 760 actifs résidant sur le territoire.

En synthèse :

- Ces deux communes sont des pôles économiques particulièrement attractifs sur le territoire intercommunal avec un nombre d'emplois nettement supérieur au nombre d'actifs. En cela, elles se différencient des autres communes de ce groupe.

3.4 Le calcul du point mort pour connaître le nombre de logements nécessaires au maintien de la population

Analyse du point mort sur les 13 communes étudiées

Pour calculer les besoins liés au renouvellement du parc, on compare deux sources : la variation du nombre de logements recensés par l'INSEE et les livraisons de logements neufs estimées via Sitadel, sur la même période

Il apparaît que la progression du parc de logements est supérieure de 46 logements/an au nombre de logements livrés (35 logements/an), soit un recours aux logements neufs négatif de 46 unités pour faire varier le parc sur la période récente. Cette évolution peut s'expliquer par un recours à de la division pavillonnaire.

Autrement dit, si on n'avait pas de division pavillonnaire il aurait fallu construire 46 logements neufs de plus.

Les besoins liés à l'accroissement du parc vacant et résidences secondaires sont légèrement positifs avec une augmentation de 58 logements vacants entre 2013 et 2018 et une diminution de 26 résidences secondaires entre 2013 et 2018 ce qui représente un besoin de 32 logements sur la période.

Les besoins liés au desserrement (décohabitation) existent bien que la taille des ménages diminue.

En synthèse :

- Sur la période 2013-18, le point mort de l'ensemble des 13 communes est négatif, ce qui est singulier et signifie que la population a augmenté hors construction de logements supplémentaire, avec une production de logements (hors PC) au sein des logements existants, dont on peut supposer qu'elle résulte de la division pavillonnaire. S'est ajouté à cela la production de 35 logements par an.
- La croissance démographique s'explique donc par deux facteurs dont l'importance est assez proche : les divisions pavillonnaires et la construction neuve.
- Deux cas de figure extrême sont observés au sein de ce groupe de communes :
 - Les communes dont le point mort est négatif (Le Mesnil-Amelot, Le Thillay, Vaudherland, Roissy en France, Compans), en raison de probables divisions pavillonnaires (renouvellement par division) et pour le cas de Mesnil Amelot et du Thillay, d'un desserrement voire un resserrement des ménages, et pour Le Thillay une baisse des logements vacants. S'agissant

de communes de plus de 800 habitants au marché tendu, l'objectif est de neutraliser le renouvellement et d'apprécier les besoins liés au desserrement.

- Les petites communes au point mort positif (Mauregard, Bonneuil en France, Saint-Mard, Le Mesnil-Aubry, Thieux, Villeneuve-sous-Dammartin, Epiais-les-Louvres, Bouqueval) qui disposent d'un plancher de construction en dessous duquel elles risquent de perdre des habitants. Pour ces communes, l'objectif sera d'évaluer le marché de la commune et évaluer si le desserrement pourrait augmenter.

Dans la mesure où on arriverait à limiter les divisions pavillonnaires, le maintien de la population nécessiterait la construction d'environ 50 logements par an à répartir sur les 13 communes.

Communes zone C du PEB (hors CDT, hors RU)	Habitants	Point mort initial	Point mort prospectif
Le Thillay	4534	-27	10
Le Mesnil Amelot	1043	-6	5
Roissy-en-France	2858	-2	8
Vaudherland	99	0	1
Compans	811	0	4
Mauregard	357	0	1
Epiais-lès-Louvres	107	1	1
Bonneuil-en-France	1101	1	3
Le Mesnil-Aubry	910	1	3
Bouqueval	304	2	1
Thieux	892	2	3
Villeneuve-sous-Dammartin	643	3	2
Saint Mard	3905	4	8
		- 25	50

Propositions pour maintenir la population sur ces 13 communes :

- Une augmentation du besoin de logements (35/an) lié au desserrement.
- Un besoin de 5 logements/an pour neutraliser le renouvellement par division du parc.
- La reconquête de 10 logements vacants par an.

Ce scénario prend en compte les besoins en logements pour certaines communes dotées d'une gare (Le Mesnil-Amelot, Compans, Saint Mard et Thieux) mais aussi les communes pour lesquelles l'enjeu de décohabitation est fort (Mauregard, Le Thillay, Compans, Vaudherland et Epiais-les-Louvres).

4 Les communes péri-urbaines et rurales au nord la communauté hors PEB devant accueillir un développement maîtrisé de logements sous peine de déséquilibres fonctionnels

4.1 Des communes qui maintiennent une attractivité pour les familles

Les communes au nord de la CARPF sont caractérisées par des contraintes moindres en termes d'aménagement. Ainsi, elles contribuent significativement au desserrement de la métropole et répondent au besoin de construction de logements. Elles participent à l'effort régional de construction de logements avec un objectif de 1700 logements/an défini par le Schéma Régional de l'Hébergement et de l'Habitat pour le territoire de la CARPF. L'augmentation de leur population en atteste.

En effet, plusieurs projets importants, à l'instar de l'éco-quartier de Louvres/Puiseux ou la ZAC de la Folle Emprince à Dammartin en Goële, ont contribué à une augmentation de la population sur la majorité des communes de ce groupe. Seule la commune de Saint-Witz perd de la population depuis 2008 (0.5% hab/an entre 2008 et 2013 puis -0.9% entre 2013 et 2018).

Pour les communes de Villeron, Vémars, Rouvres et Moussy le Neuf la population augmente entre 1 et 2 % ; les autres communes affichent une croissance plus modérée (cf. carte n°2). Pour la majorité des communes, le solde naturel est globalement stable (cf. carte 2), plus accentué pour les communes qui ont accueilli des nouveaux projets d'habitations.

Le parc de logements est en augmentation dans toutes les communes (à l'exception de Gressy) avec des efforts de construction très inégaux ; Villeron a doublé en 10 ans le nombre de logements, Vémars, Moussy le Neuf, Rouvres, Moussy le Vieux, et Longperrier ont eu une construction de logements soutenue, supérieure à +20% sur la dernière décennie ; Louvres, Puiseux, Fontenay en Parisis, Survilliers et Othis ont eu une croissance plus modeste, supérieur à 10% sur la période.

Le parc social est peu présent sur ces communes (cf. carte 7). L'objectif de 25% de résidences principales est fixé pour 9 villes ; Louvres et Survilliers ont atteint l'objectif. Les autres communes sont engagées dans la réalisation des objectifs défini par le Préfet. La loi 3DS a supprimé l'échéance de fin 2025 pour atteindre l'objectif de 25% ce qui va permettre de mieux étaler dans le temps la construction de LLS et de maintenir de la mixité sociale sur ces communes.

Malgré l'arrivée des nouveaux habitants, les commerces sont peu présents sur cette partie du territoire, à l'exception de quelques polarités commerciales à Saint-Mard, Dammartin en Goële et Survilliers/Fosses (cf. carte n°9). Les services et équipements sont bien répartis, plutôt concentrés autour des polarités urbaines du territoire : à Louvres, sur la polarité Fosses/Marly/Survilliers et à Dammartin en Goële.

Dammartin en Goële et Louvres font l'objet d'expérimentations en vue d'une reconquête commerciale de leurs centres-villes.

Enfin, l'offre de transports collectifs est globalement insuffisante dans ces communes. Il est donc important de veiller à ne pas attribuer des logements sociaux à des personnes non motorisées et captives des transports collectifs pour effectuer leurs démarches ou se rendre au travail.

En synthèse :

- Un important effort de construction a été fait sur cette partie du territoire à la hauteur de ce qui peut être permis en considérant le faible niveau de commerces, de services et de dessertes en transports collectifs.

- Les communes de Fosses, Dammartin, Louvres peuvent encore accueillir de la population en tant que pôles relais au sein de l'armature urbaine de l'agglomération mais les autres communes ne le peuvent pas.

4.2 La reconstitution des logements démolis dans les projets NPRU

Les projets urbains NPRU définis pour chacun des quartiers conduisent à la démolition de 1 511 logements locatifs sociaux.

Les principes présidant à la reconstitution de l'offre de logement social s'inscrivent pleinement dans la stratégie de la CARPF en matière d'habitat visant le rééquilibrage du parc social.

Au regard du contexte du marché local de l'habitat l'ensemble de l'offre démolie sera reconstitué, représentant 7,5% de l'offre de logements neufs envisagée dans le cadre du PLHI. La CARPF s'est engagée sur une répartition de 40% PLUS et 60% PLAI.

Ces logements doivent être reconstitués à l'échelle de l'agglomération, en priorité hors site de renouvellement urbain et hors Quartier Prioritaire de la Ville dans des secteurs bien situés par rapport aux transports et aux équipements et plus particulièrement dans les villes menant des projets d'aménagement et de développement importants.

Ainsi 1 027 logements locatifs sociaux sont à réaliser à l'échelle de la CARPF, afin de compléter la programmation ANRU.

Une grande partie de ces reconstitutions sont programmées sur les communes de ce groupe ; les communes de Marly la Ville, Puiseux, Louvres, Moussy le Neuf, Survilliers, principalement en extension urbaine.

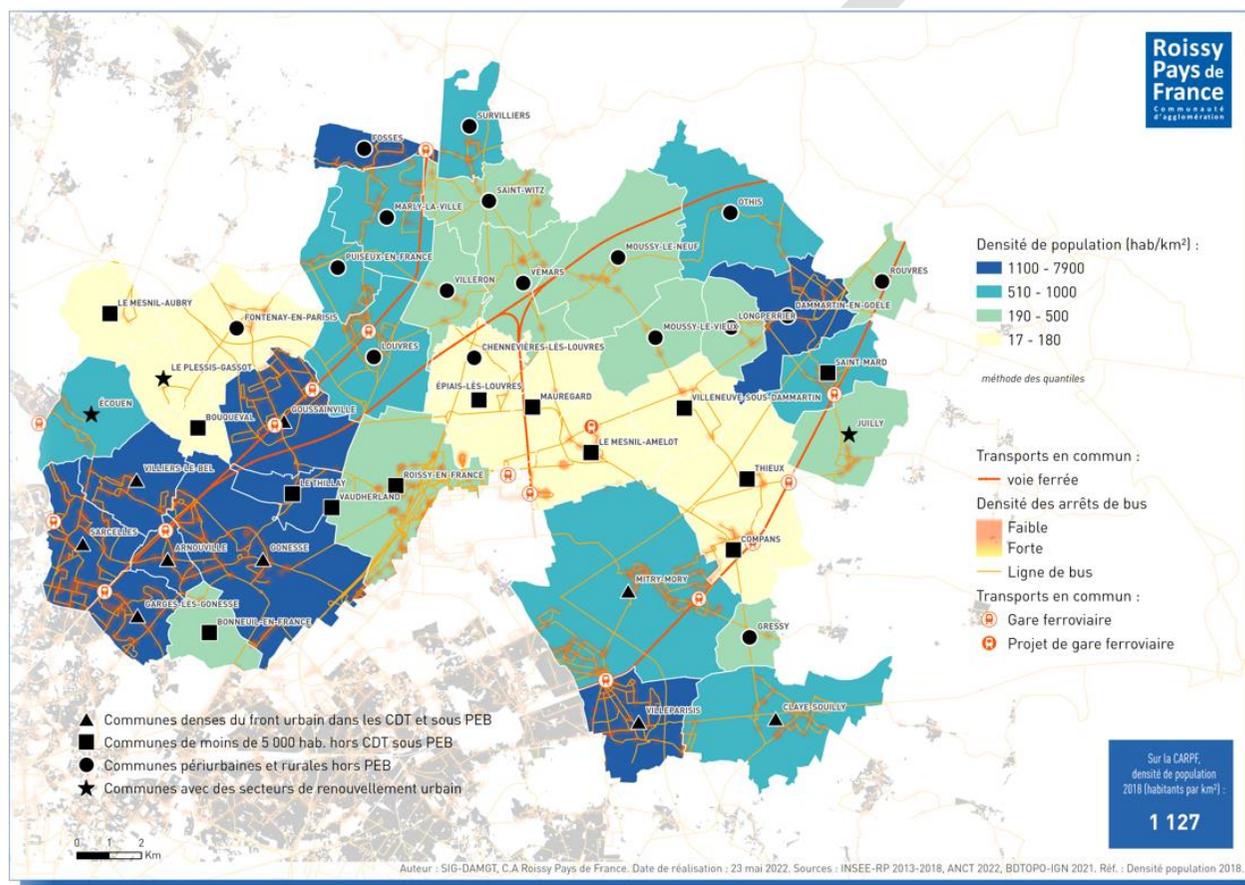
En synthèse :

- La production de logements liés à la reconstitution risque d'apporter des déséquilibres sociaux et fonctionnels dans ces communes peu dotés en services à la population.
- Elle nécessite des extensions urbaines qui pourront être compromises par la mise en place du ZAN.

Propositions :

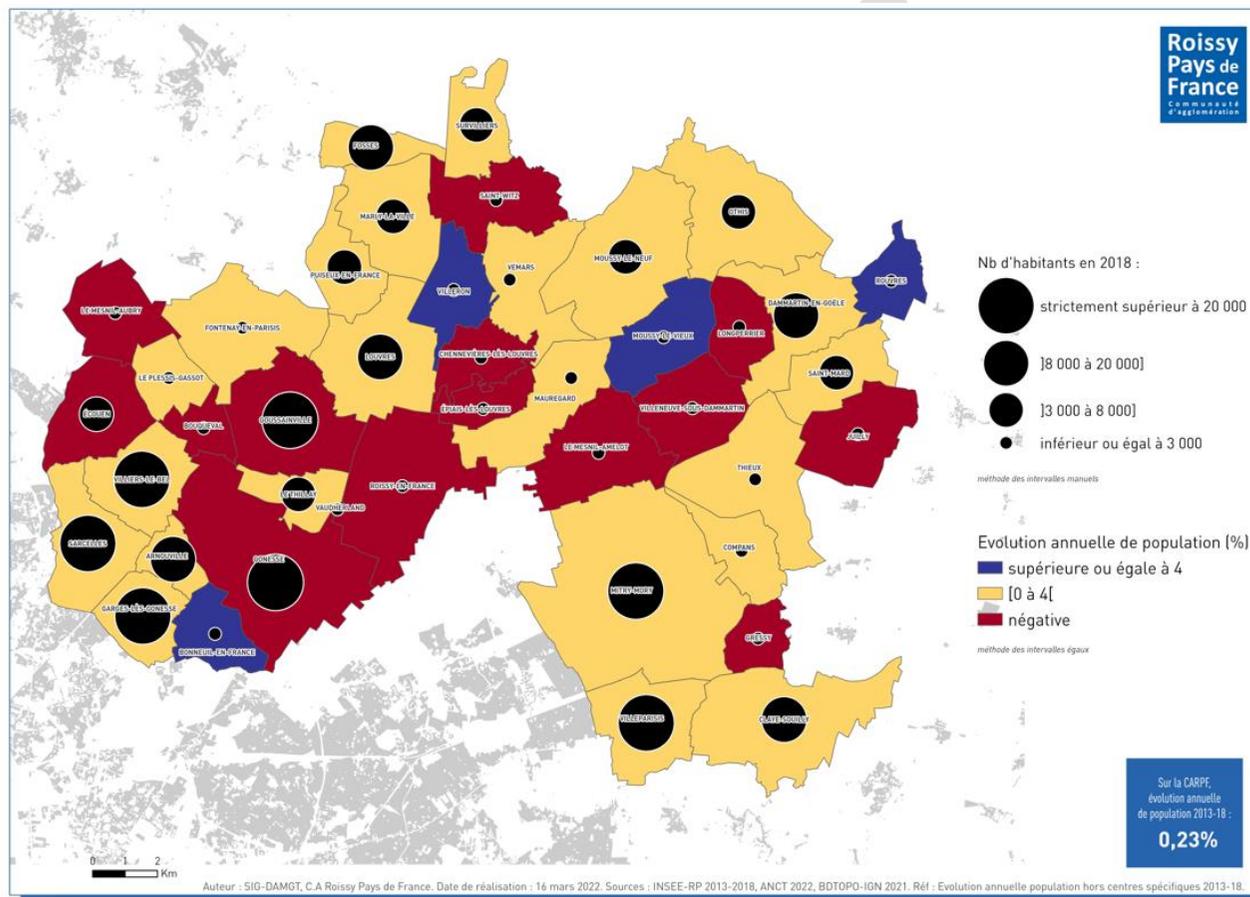
- Les communes « pôles relais » de ce groupe de communes hors PEB peuvent concentrer une augmentation de la population.
- Le développement urbain des autres communes doit être maîtrisé au regard des déséquilibres générés et de la consommation foncière.

Carte n° 1 Densité de population



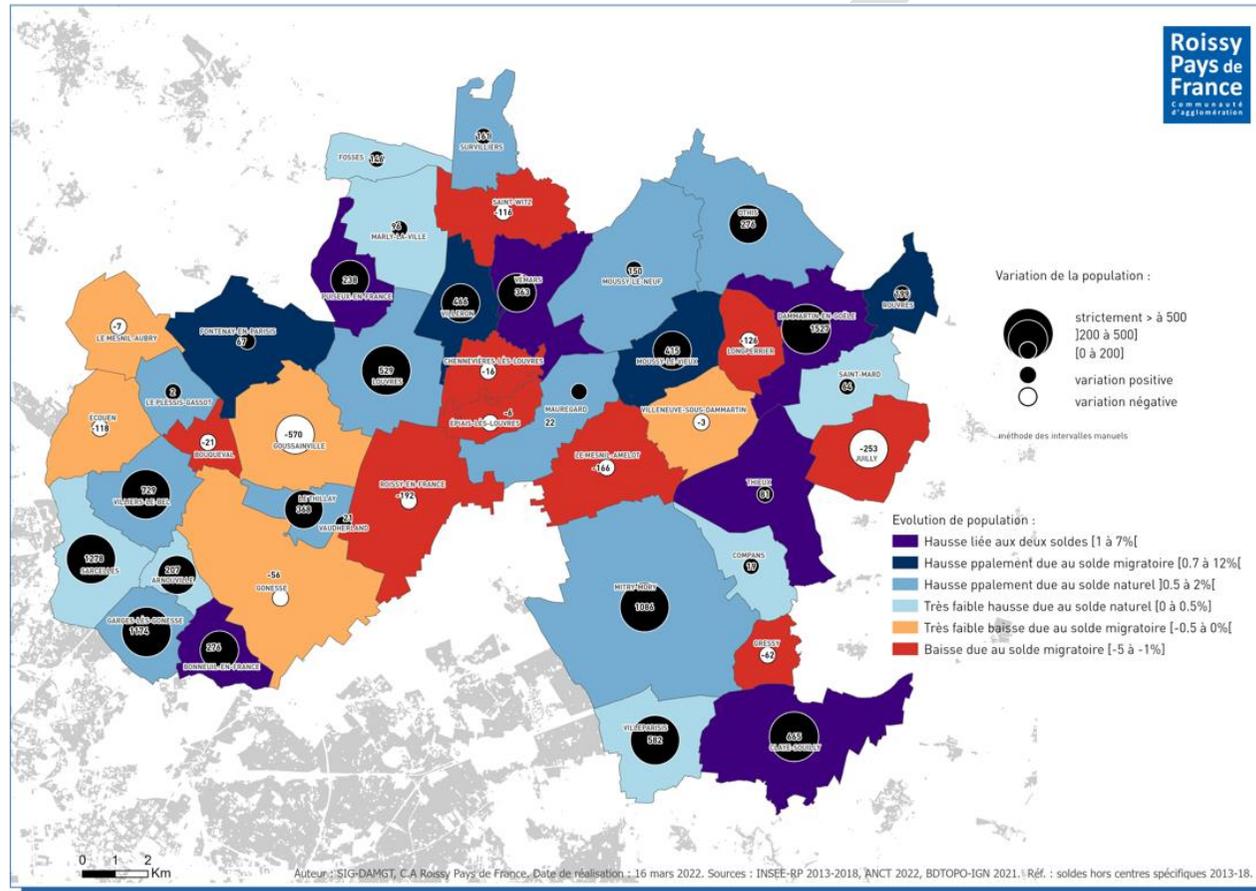
Les communes denses sont situées le long du front métropolitain et sur les axes des transports en commun lourds. Les communes du front métropolitain sont mieux connectées en TC localement et vers la métropole. Le maillage est-ouest vers le bassin d'emploi de la plateforme est à renforcer ; les futures lignes de BHNS viendront améliorer la connectivité du territoire.

Carte n° 2 Croissance de la population entre 2013 et 2018



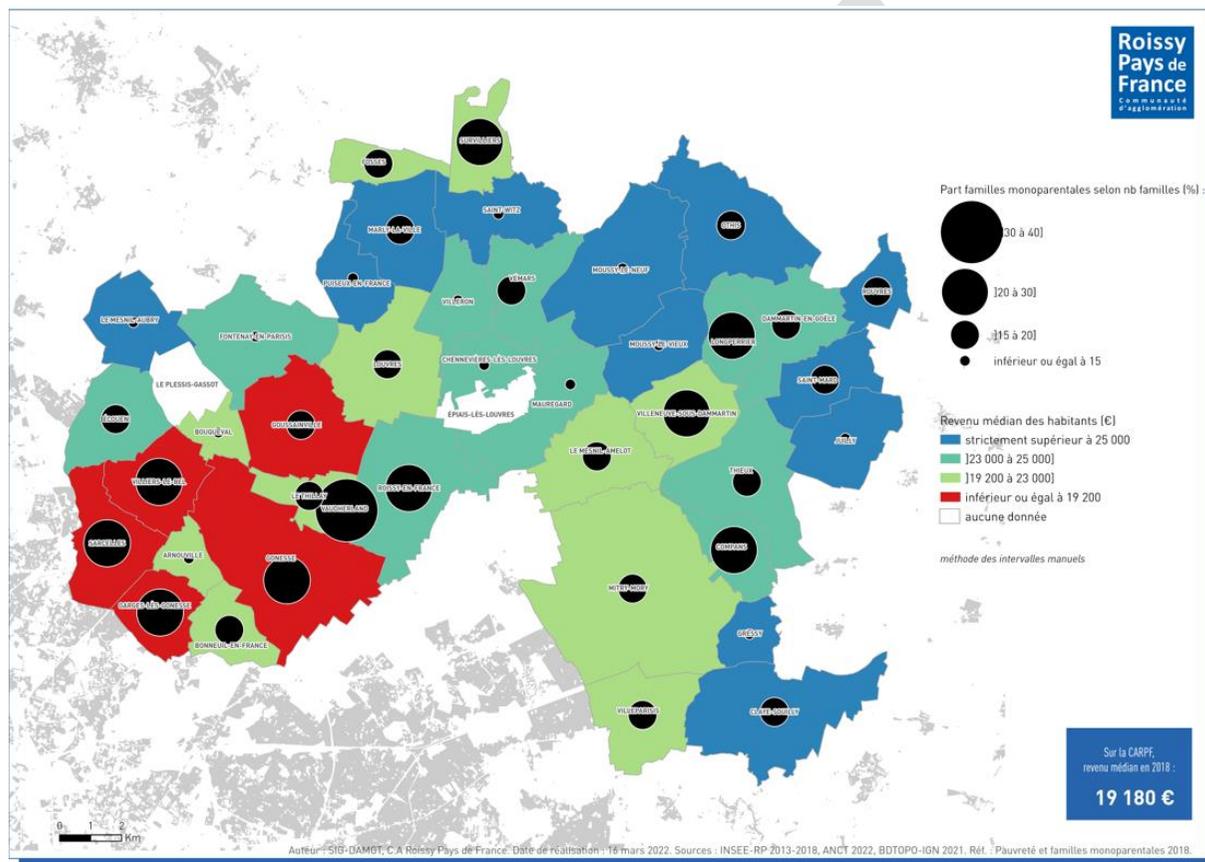
Les communes du front métropolitain à l'ouest ont une croissance de population modérée voire négative. L'augmentation de population dans certaines communes du 3ème groupe est due à des projets importants de construction de logements.

Carte n° 3 - Variation de la population : solde naturel et migratoire



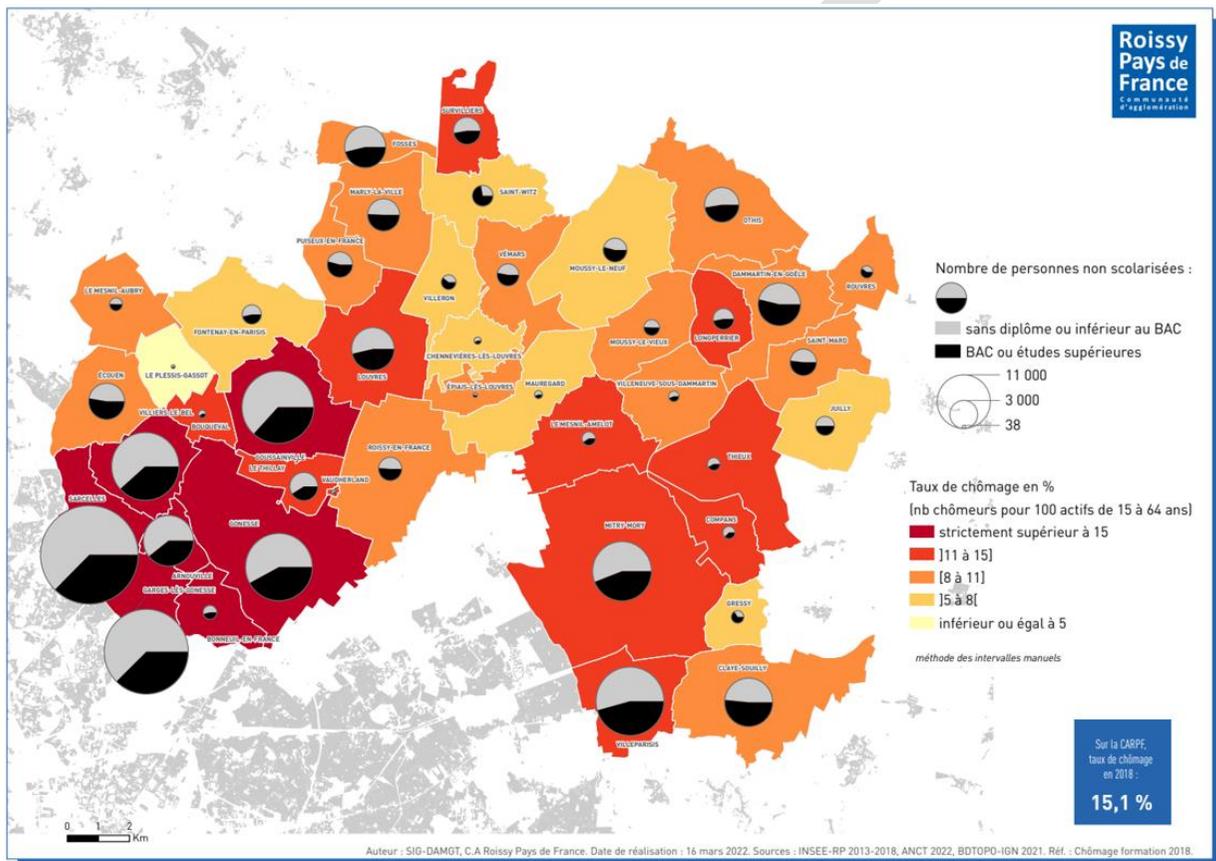
La CARPF connaît une croissance faible de la population qui est due principalement au solde naturel, le solde migratoire étant lié à la réalisation de nouveaux projets de logements.

Carte n° 4 – Revenu par habitant et familles monoparentales



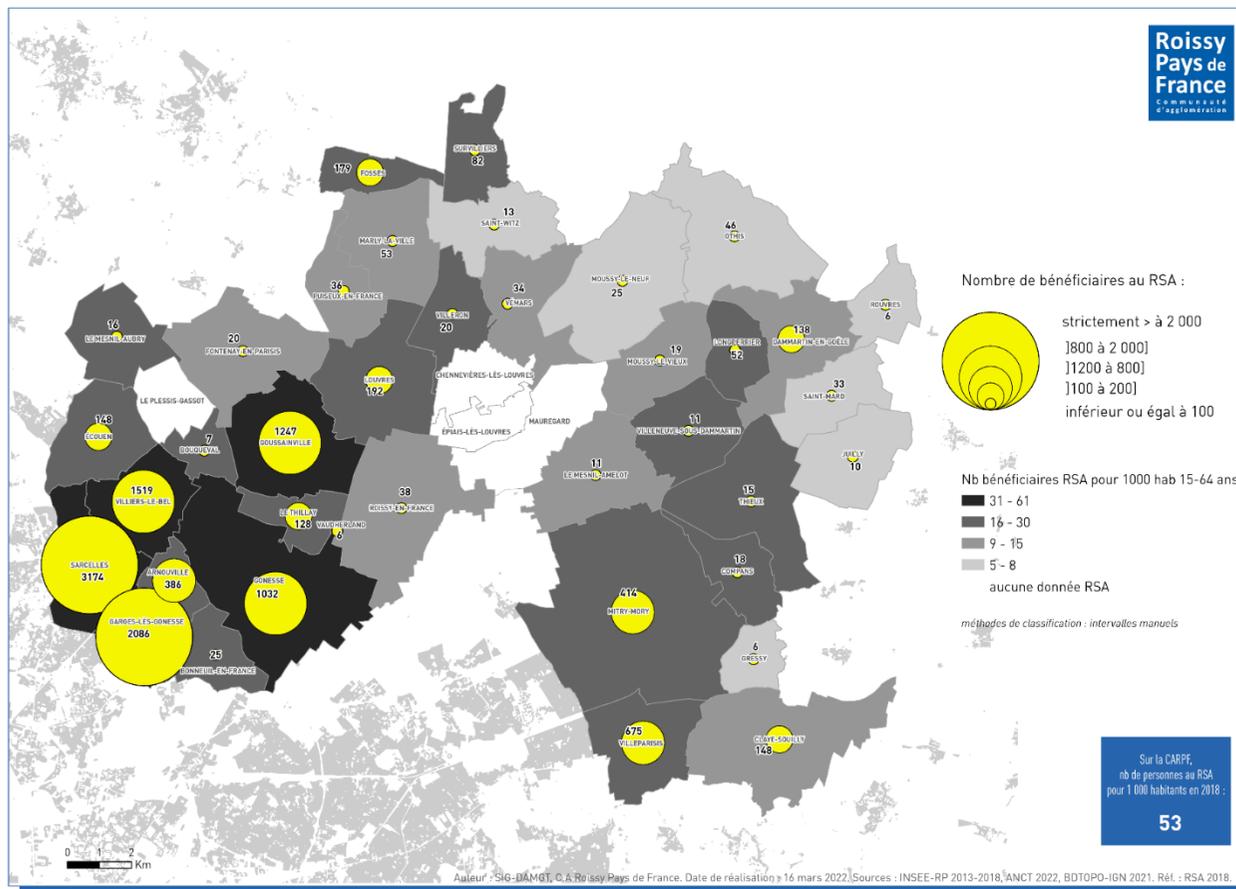
Les familles monoparentales représentent ¼ des familles présentes au sein des communes du front métropolitain.

Carte n° 5 – Niveau de diplôme et taux de chômage



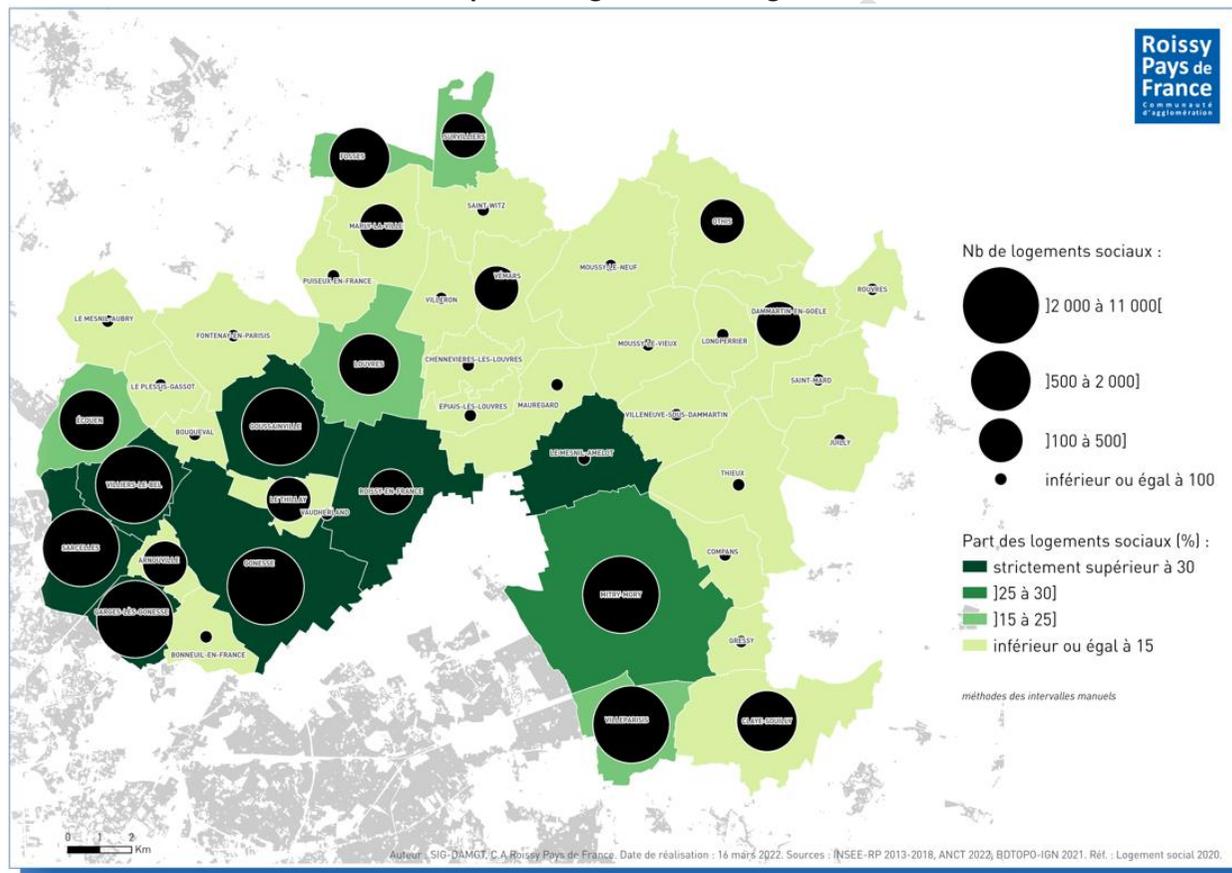
Avec un niveau de formation plus faible, pour les communes du sud du territoire l'enjeu d'insertion professionnelle est plus prégnant. Le chômage des jeunes, inégalement réparti sur le territoire, et plus important sur les communes du front métropolitain.

Carte n° 6 – Bénéficiaires du RSA



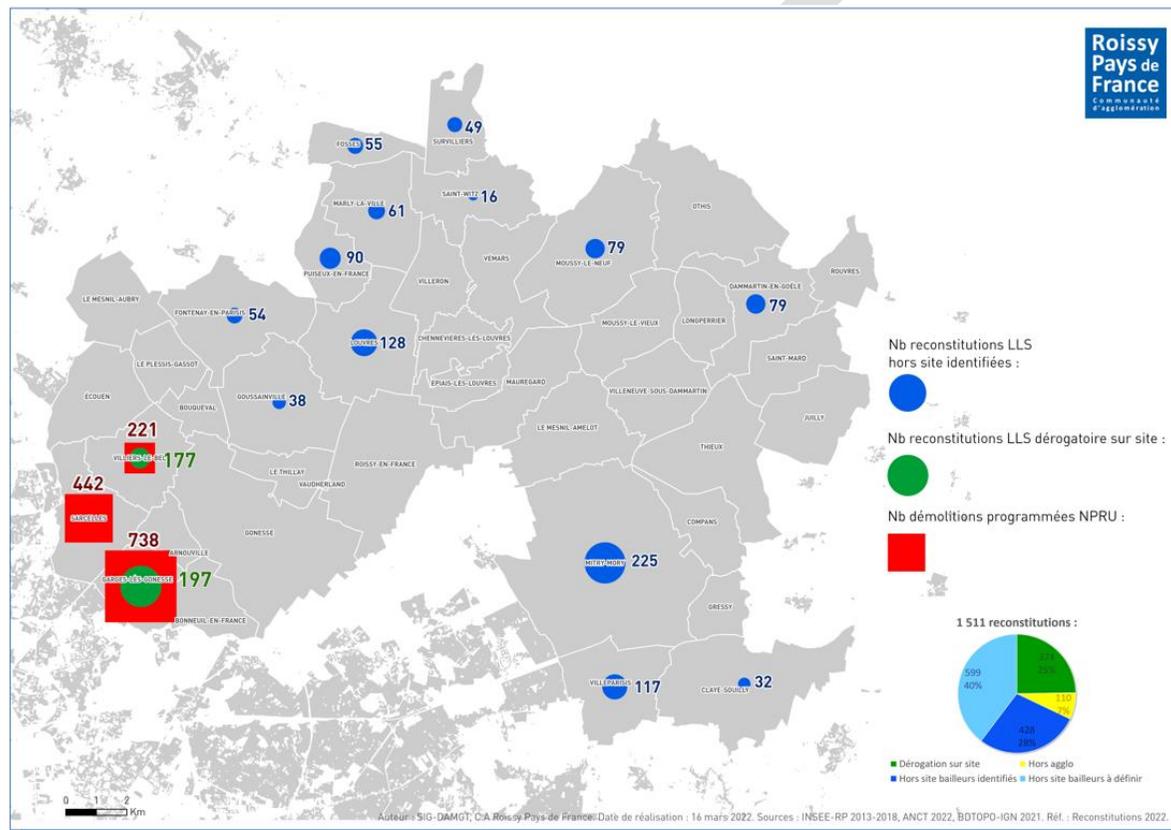
Les bénéficiaires du RSA sont surreprésentés dans le groupe des communes du front métropolitain.

Carte n° 7 Le parc de logements : le logement social



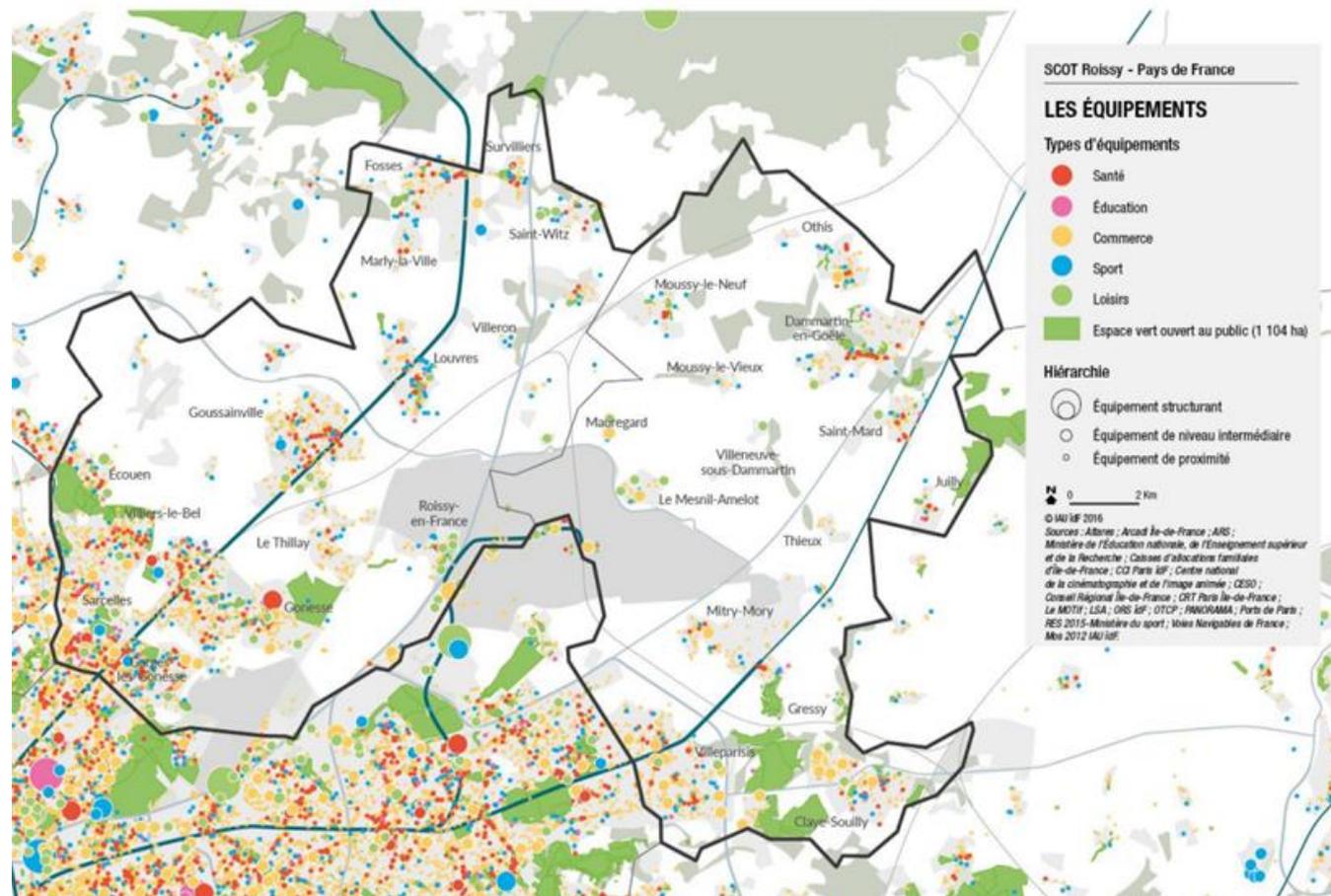
L'enjeu de mixité est très prégnant pour les communes au sud-ouest du front métropolitain, au regard du taux élevé de LLS. La construction nécessaire de LLS pour le groupe de communes péri-urbaines ne pourra pas se faire au détriment d'un équilibre fonctionnel à préserver.

Carte n° 8 – NPRU : La reconstitution des logements



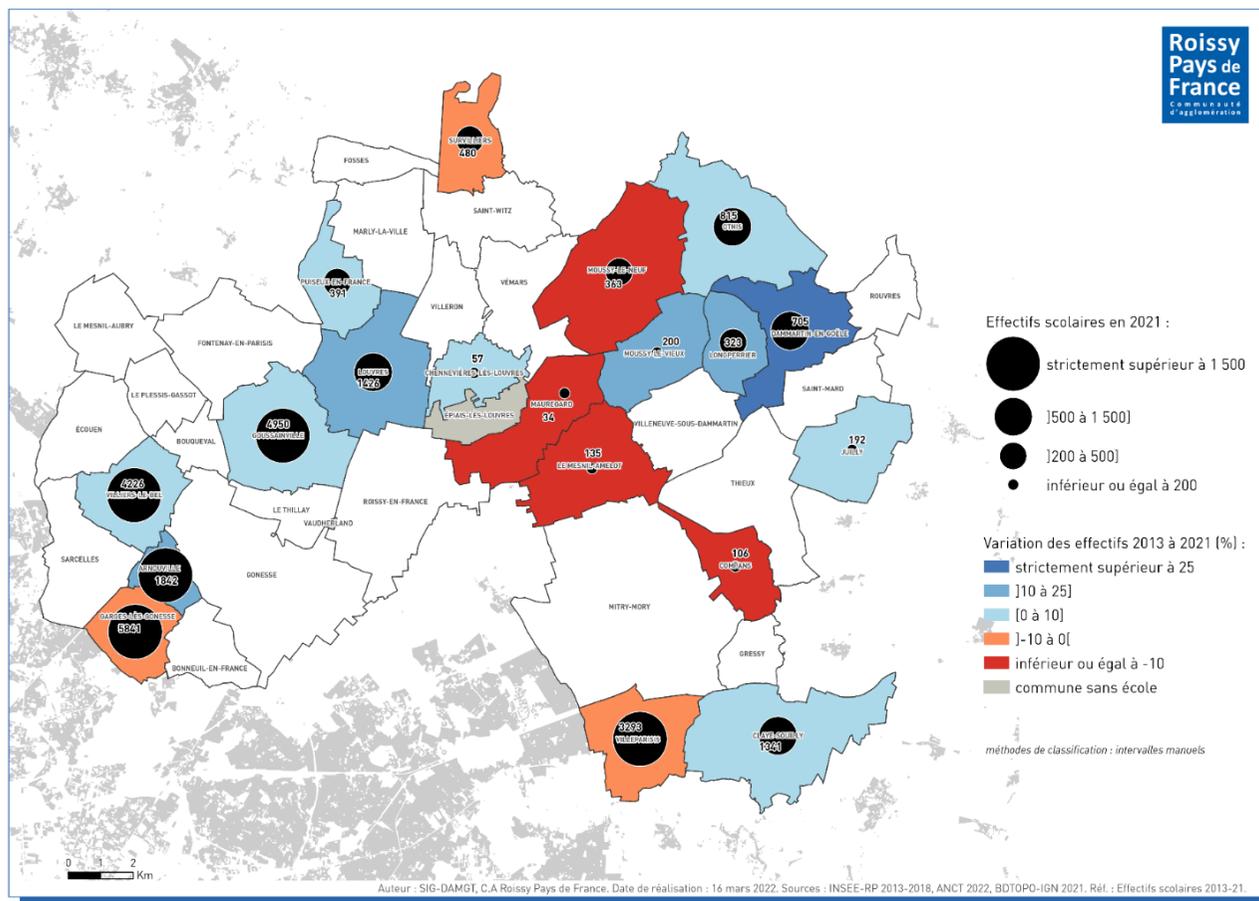
La reconstruction des logements sociaux démolis dans les secteurs ANRU, dans l'objectif de rééquilibrage du parc social, se fera sur l'ensemble des communes de la CARPF, en fonction du niveau d'équipements et de services dont les communes sont dotées.

Carte n° 9 – Equipements (source : SCOT CARPF)



La densité d'équipements, de services et de commerces est répartie sur l'ensemble du territoire avec une plus forte présence sur le sud du territoire, en cohérence avec l'armature urbaine du territoire.

Carte n° 11 – Les effectifs scolaires



Les effectifs scolaires sont en diminution plus particulièrement sur les communes sous PEB.