

Etude de programmation urbaine Eco-quartier de Louvres-Puisseux

REUNION DE CONCERTATION SUR LA DEMOGRAPHIE LOCALE

Etablissement Public d'Aménagement Plaine de France – 23 janvier 2010

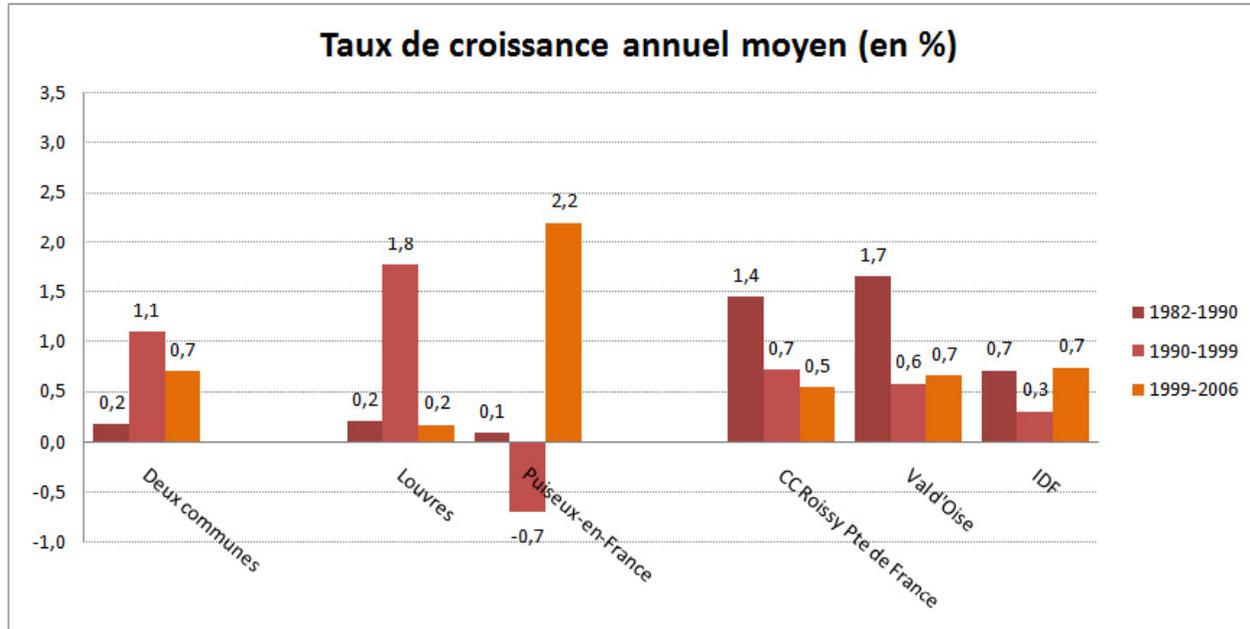
1. Diagnostic démographique

a. CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

Si le **dynamisme démographique** des deux communes est **irrégulier** et, par période, **soutenu**, il apparaît **plus modeste** en rapprochant les deux communes.

Si la croissance reste **supérieure depuis 1990** à celle de la **Communauté de Communes**, elle est **similaire** à celle du **Val d'Oise** et de la région **Ile-de-France** entre 1999 et 2006.

Les deux communes représentent en 2006, **27% de la population des 14 communes** de l'intercommunalité Roissy Porte de France.



Population	2006	Poids
Louvres	8896	20%
Puisseux-en-France	3414	7%
Deux communes	12310	27%
CC Roissy Porte de France	45 542	100%

1. Diagnostic démographique

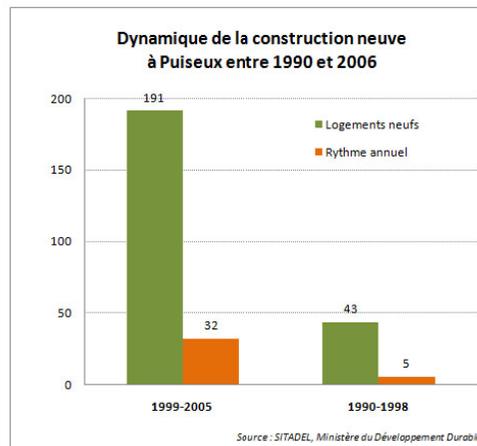
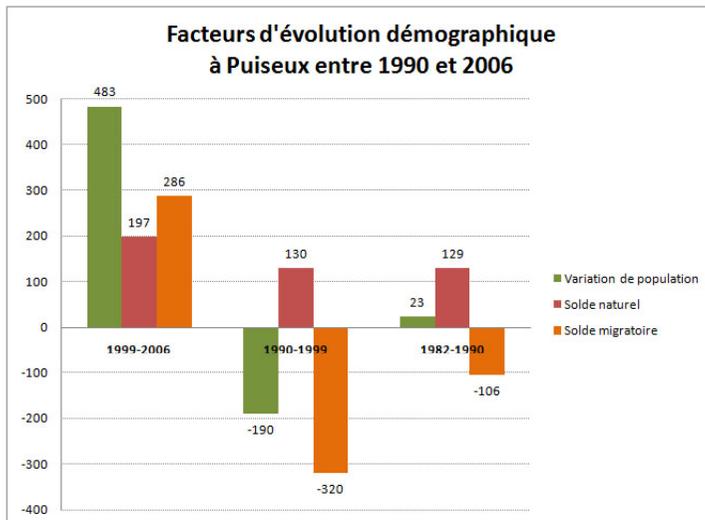
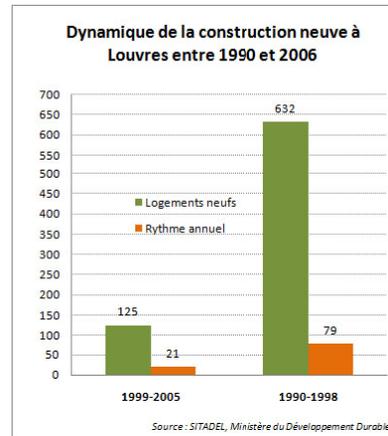
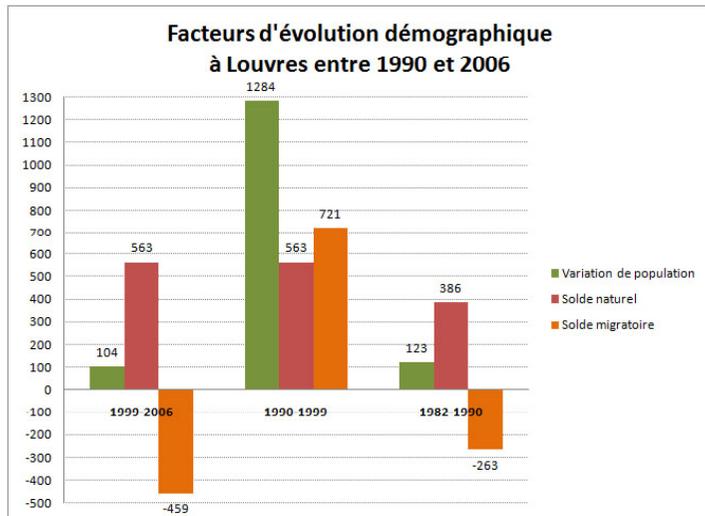
a. CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

La croissance de la population repose sur un **solde naturel positif et dynamique** (supériorité des naissances sur les décès).

Le **solde migratoire** dans les deux communes subit d'**importantes variations, directement corrélées à la dynamique de construction neuve** :

- fortement réduite à Louvres depuis 1999 et déficit migratoire important (départ des populations) ;
- accélération du rythme à Puiseux depuis 1999 et importante migration de populations nouvelles.

Ceci démontre que **le territoire est attractif et subit une importante pression résidentielle**.



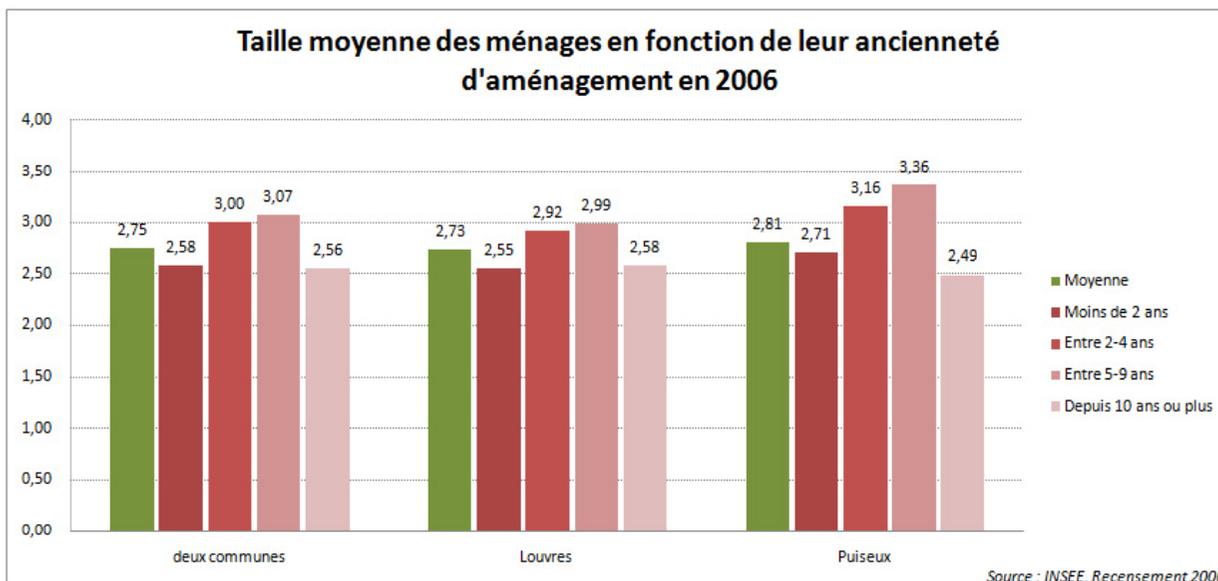
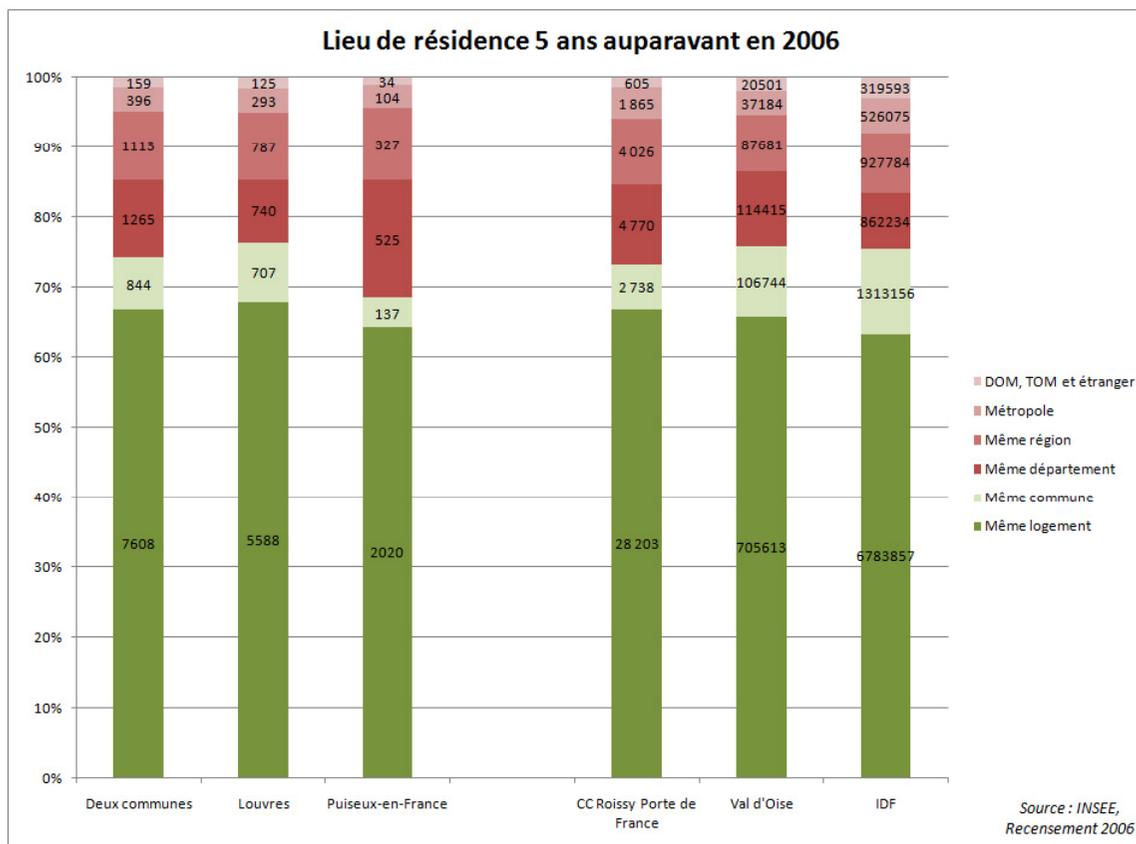
1. Diagnostic démographique

b. MOBILITE RESIDENTIELLE

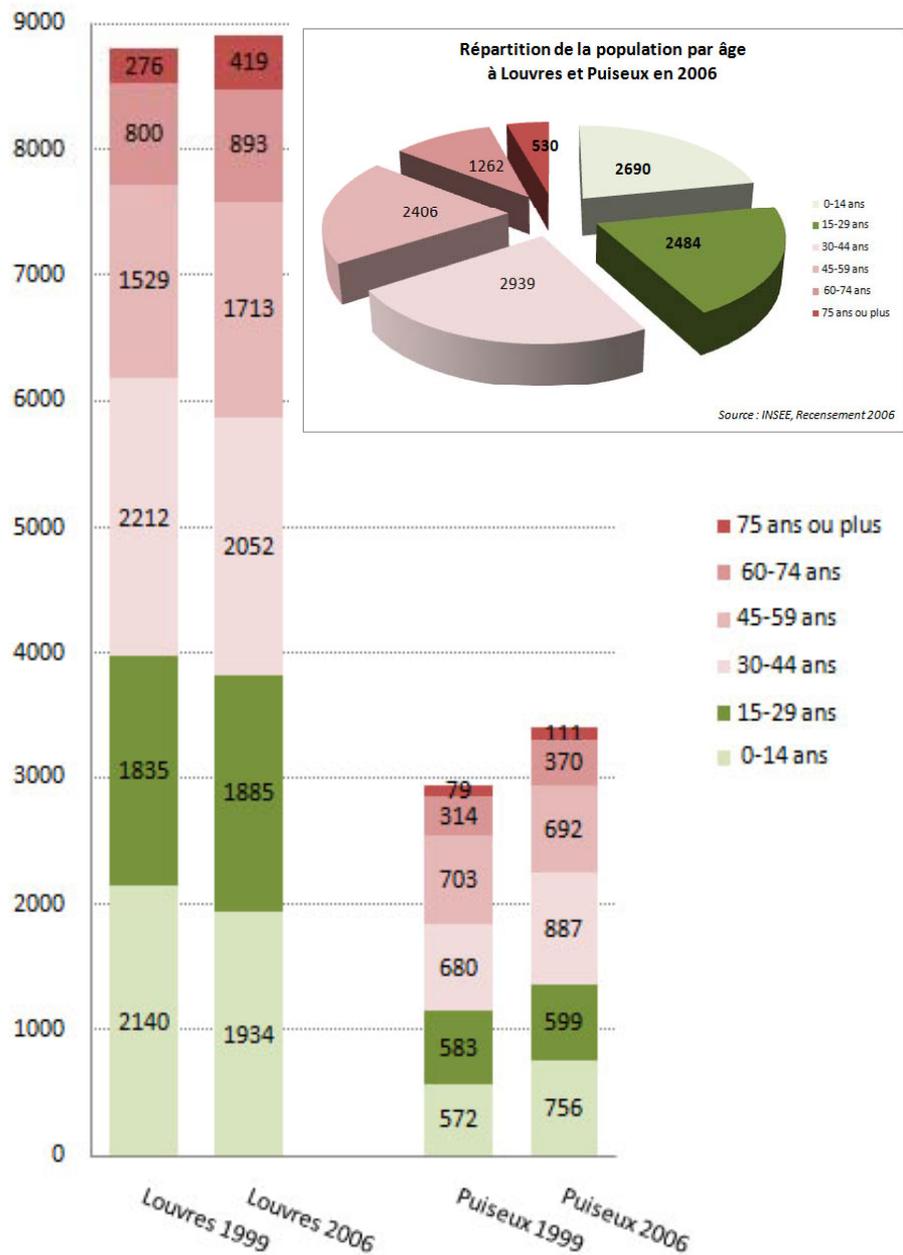
En 2006, **26%** des habitants n'habitaient pas à Louvres et Puiseux (2 934 habitants) 5 ans auparavant.

Plus de **50%** de la population est installée dans son logement depuis moins de 10 ans.

Les ménages récemment installés sont plutôt **jeunes** et en phase de **consolidation familiale**
→ arrivée d'un nouvel enfant dans les années qui suivent l'installation.

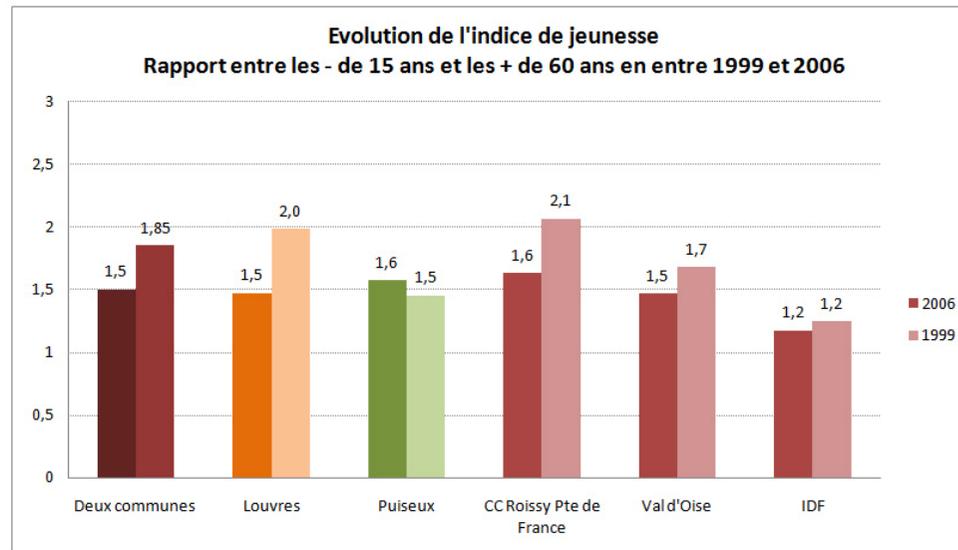


Répartition de la population par âge en 1999 et 2006



1. Diagnostic démographique

c. AGE DE LA POPULATION



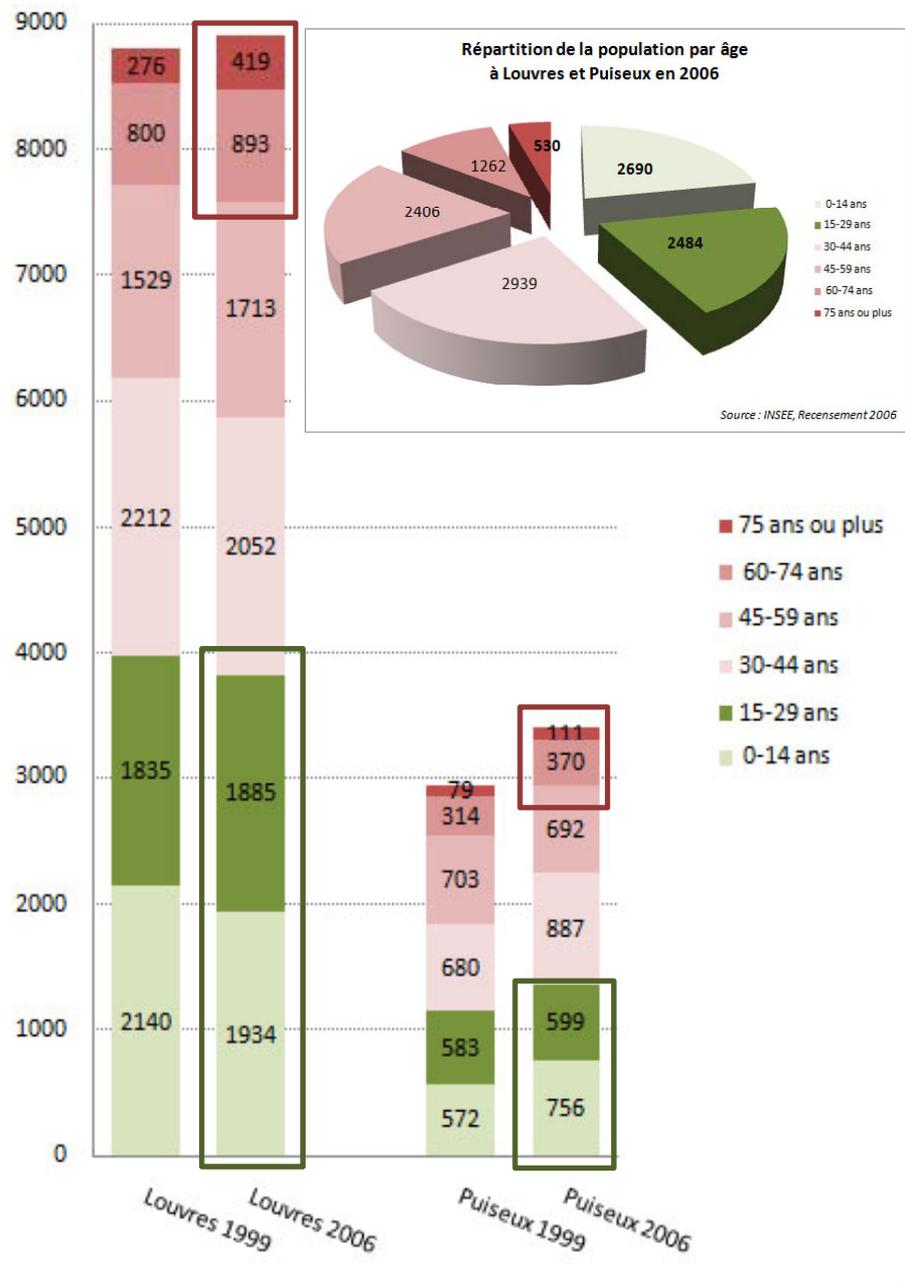
L'indice de jeunesse en 2006 est **similaire à celui du Val d'Oise** et légèrement inférieur à celui de la Communauté de Communes.

Il est en **forte régression**, entre 1999 et 2006, particulièrement à Louvres, signe que la commune entame un mouvement structurel de **vieillessement**.

Louvres : Poids important des personnes de plus de 60 ans, augmentation des classes d'âge mûr, recul des enfants et des jeunes

Puisseux : importante augmentation des populations jeunes (enfants, jeunes et 30-44 ans), mais aussi augmentation notable des plus de 60 ans.

Répartition de la population par âge en 1999 et 2006



1. Diagnostic démographique

d. BESOINS LIES A L'AGE

Besoins à anticiper liés au vieillissement

Les plus de 75 ans représentaient 530 personnes en 2006 ; les 60-74 ans 1263 personnes.

Dans les années à venir une partie de cette population aura des **besoins spécifiques en logements et services**, qu'il faut anticiper dès aujourd'hui.

Besoins à anticiper liés à la décohabitation

2006	Moins de 15 ans	15-19 ans	20-24 ans	Potentiel de décohabitation
Louvres	1 934	690	612	3 236
Puisieux-en-France	756	209	197	1 162
Deux communes	2 690	899	809	4 398

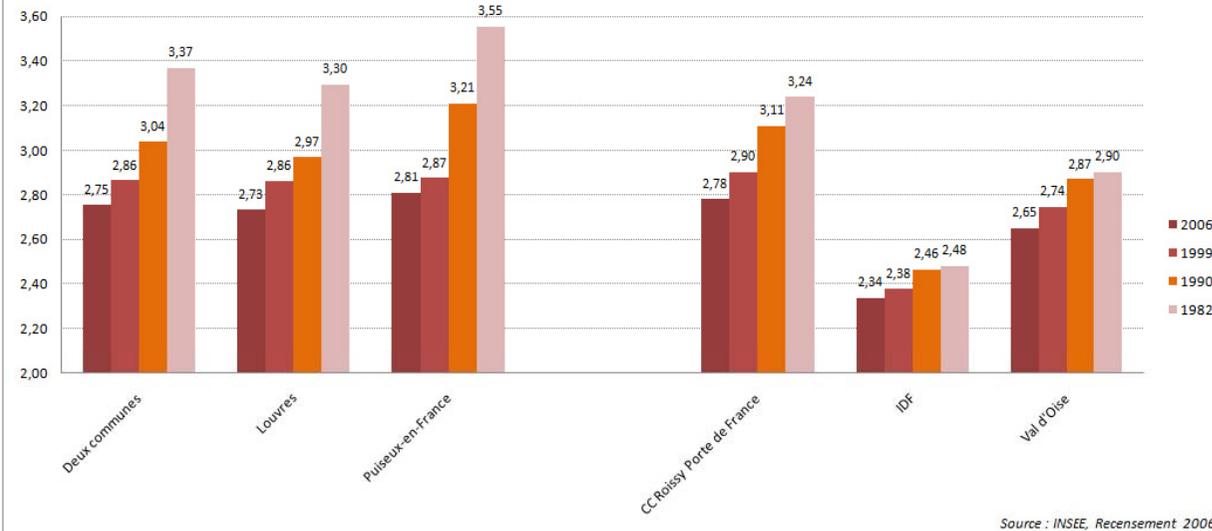
La présence encore importante d'enfants, d'adolescents et de jeunes dans les deux communes laisse présager un **potentiel non négligeable de décohabitation dans les années à venir**.

On peut estimer celui-ci autour de **4 000 individus, soit un tiers de la population**.

1. Diagnostic démographique

e. COMPOSITION DES MENAGES

Evolution de la taille des ménages entre 1982 et 2006

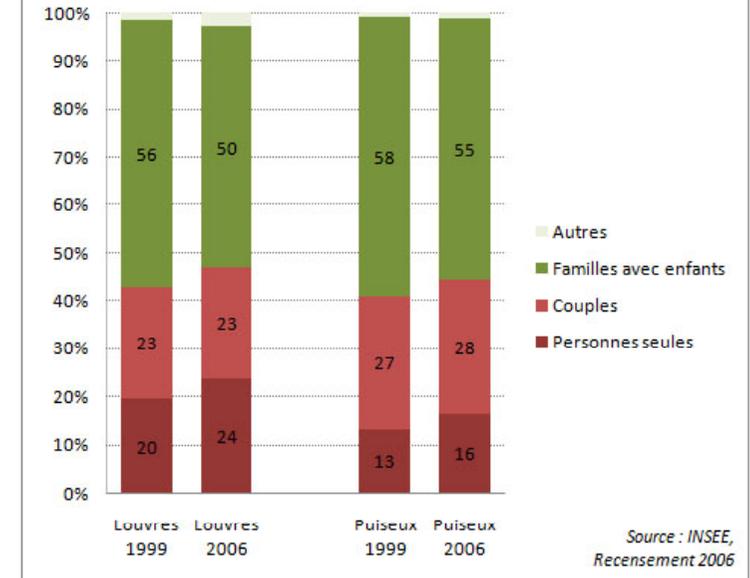


Louvres et Puisseux restent des communes familiales où la taille moyenne des ménages est importante (2,75 en 2006). Mais on constate un **phénomène très fort de desserrement des ménages** au cours des dernières décennies, signe que ces communes, très familiales au début des années 1980, ont vu leur profil évoluer.

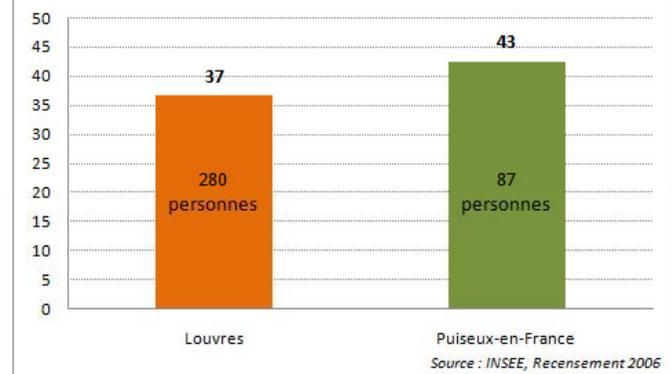
Au cours des dernières années, on constate une **progression relative des personnes seules et des couples sans enfant** et un **recul des familles avec enfants**, particulièrement visible à Louvres.

Parmi les personnes vivant seules, la part des plus de 65 ans est **importante**, notamment à Puisseux (43%). Elles représentent, à l'échelle des deux communes, **367 personnes**.

Evolution de la typologie des ménages entre 1999 et 2006 en %



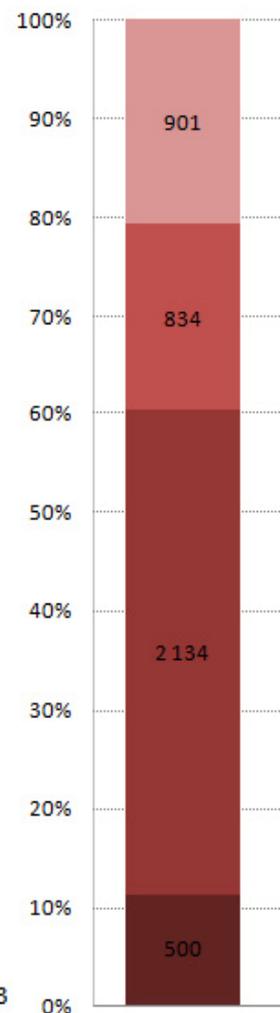
Part des plus de 65 ans parmi la population vivant seule en 2006 (en %)



2. Diagnostic résidentiel

a. PARC ET CONSTRUCTION DE LOGEMENTS

Répartition du parc de logements par date de construction en 2006



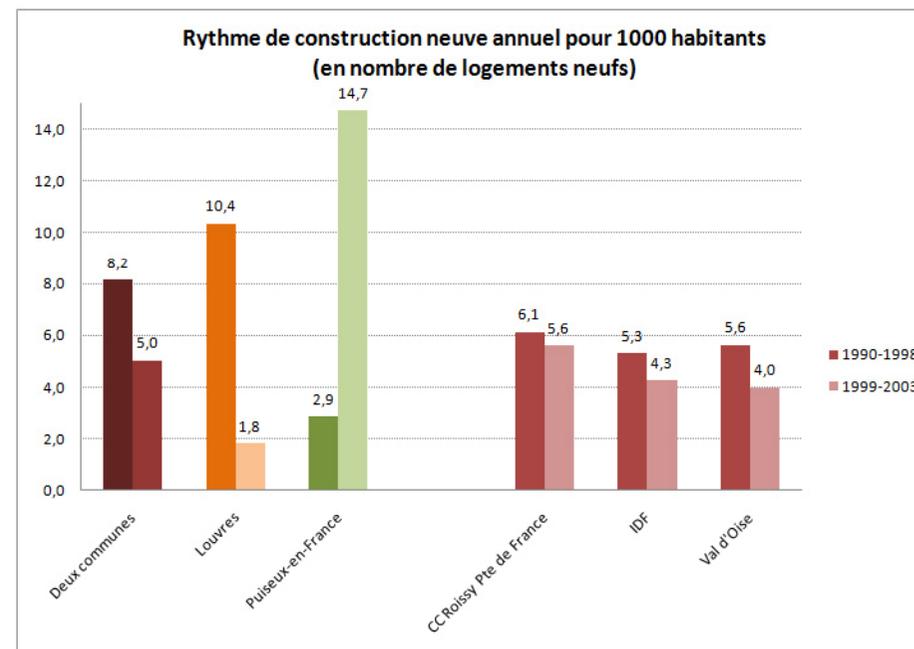
Près de **90%** des logements de Louvres et Puiseux ont été construits après guerre, **49%** entre 1949 et 1974, le parc de ces deux communes est donc particulièrement marqué par cette période.

La grande homogénéité dans les périodes constructives se corrèle avec des **profils socio-démographiques récurrents** : les nombreux jeunes ménages arrivés dans les années 1950, 1960 et 1970 entrent aujourd'hui dans le troisième âge, ce qui explique le **vieillissement** constaté.

En 2006

Louvres : 3 385 logements

Puiseux : 1 240 logements



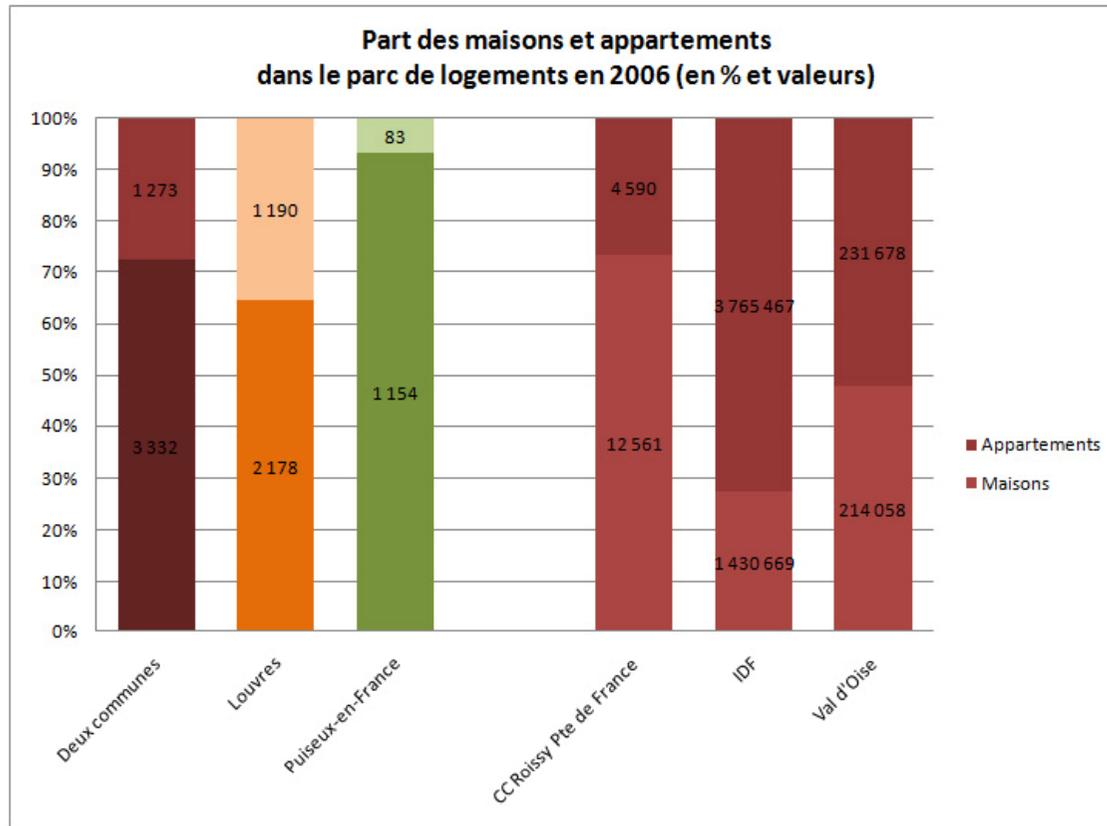
Le rythme de constructions neuves a connu de **fortes fluctuations** depuis 1990 dans les deux communes : le rythme s'est largement infléchi à Louvres, alors qu'il s'est nettement accéléré à Puiseux.

A l'échelle des deux communes, **la tendance se situe nettement à la baisse**.

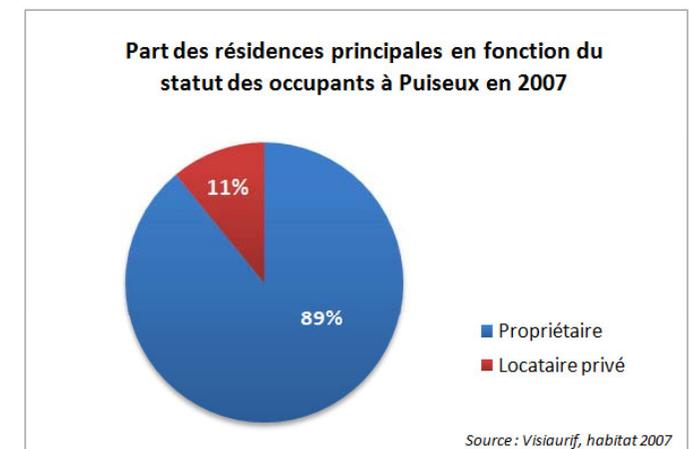
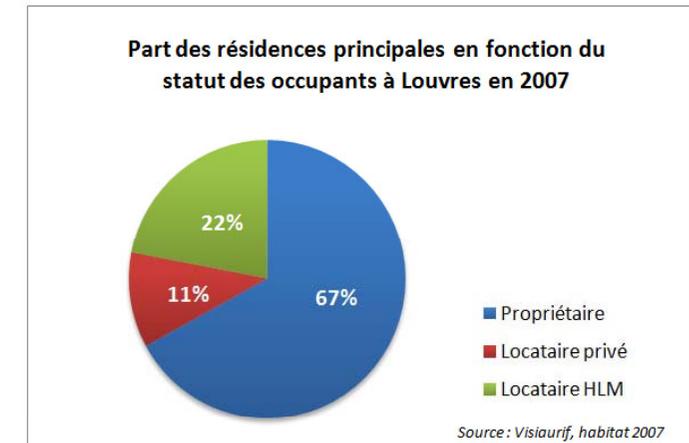
La dynamique constructive locale, est désormais **inférieure à celle connue dans la Communauté de Communes**, même si elle **reste supérieure aux dynamiques départementale et régionale**.

2. Diagnostic résidentiel

b. FORMES ET STATUT DES LOGEMENTS



Le parc de logement des deux communes est **dominé par des maisons individuelles occupées par leurs propriétaires**. La **part des maisons est similaire à celle observée** dans la Communauté de Communes.



Si **Louvres** compte plus de **20% de logements locatifs aidés**, **Puisieux** n'en compte **peu ou pas**, et très **peu de logement locatif** en général.

2. Diagnostic résidentiel

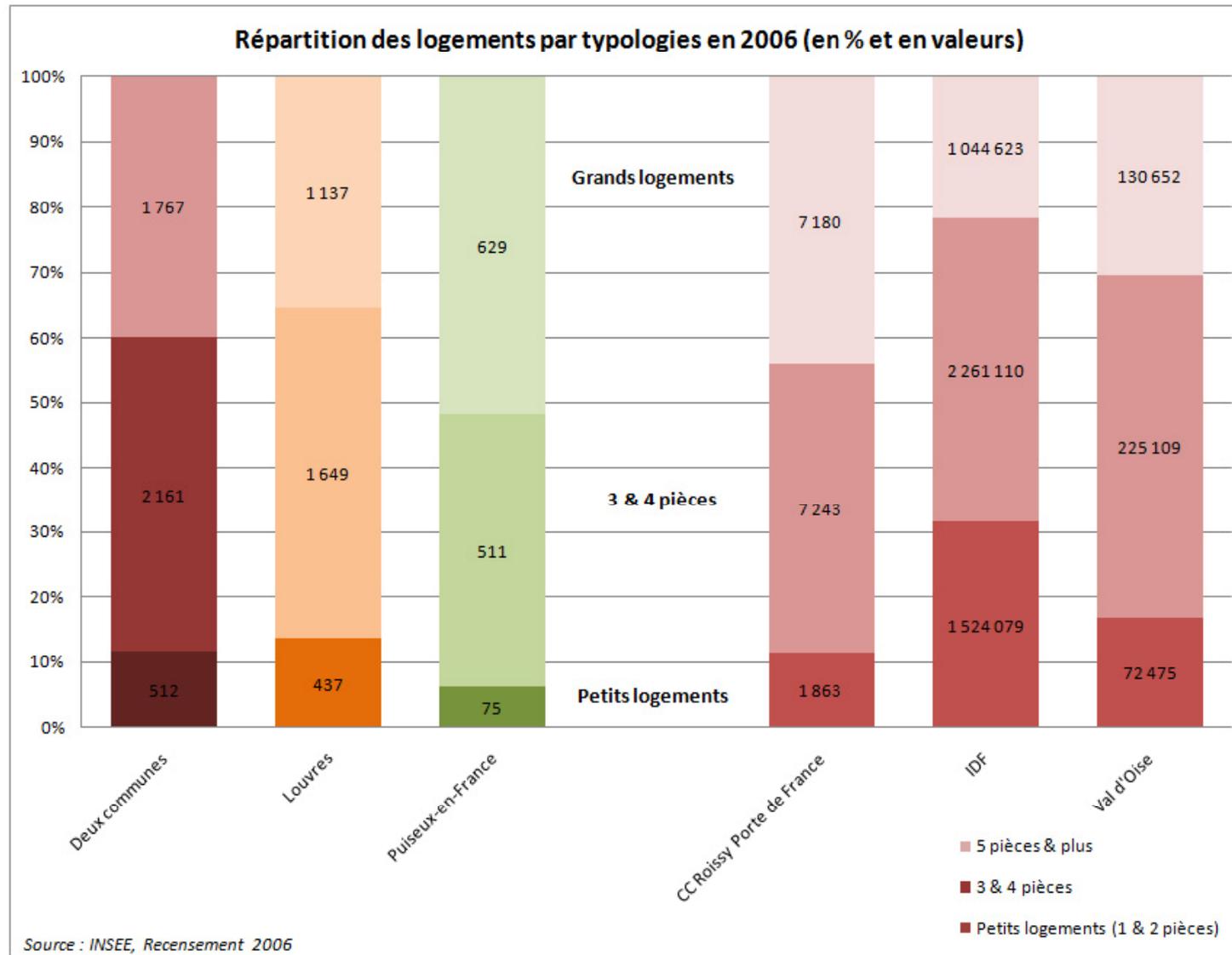
c. TAILLE DES LOGEMENTS

1

2

3

4



En revanche, du point de vue de la **typologie des logements**, les deux communes présentent un **parc plus équilibré que la Communauté de Communes**.

Si les petits logements (1 et 2 pièces) y sont représentés de façon similaire, **les 3 et 4 pièces sont proportionnellement plus nombreux, notamment à Louvres**.

3. Diagnostic croisé population/logement

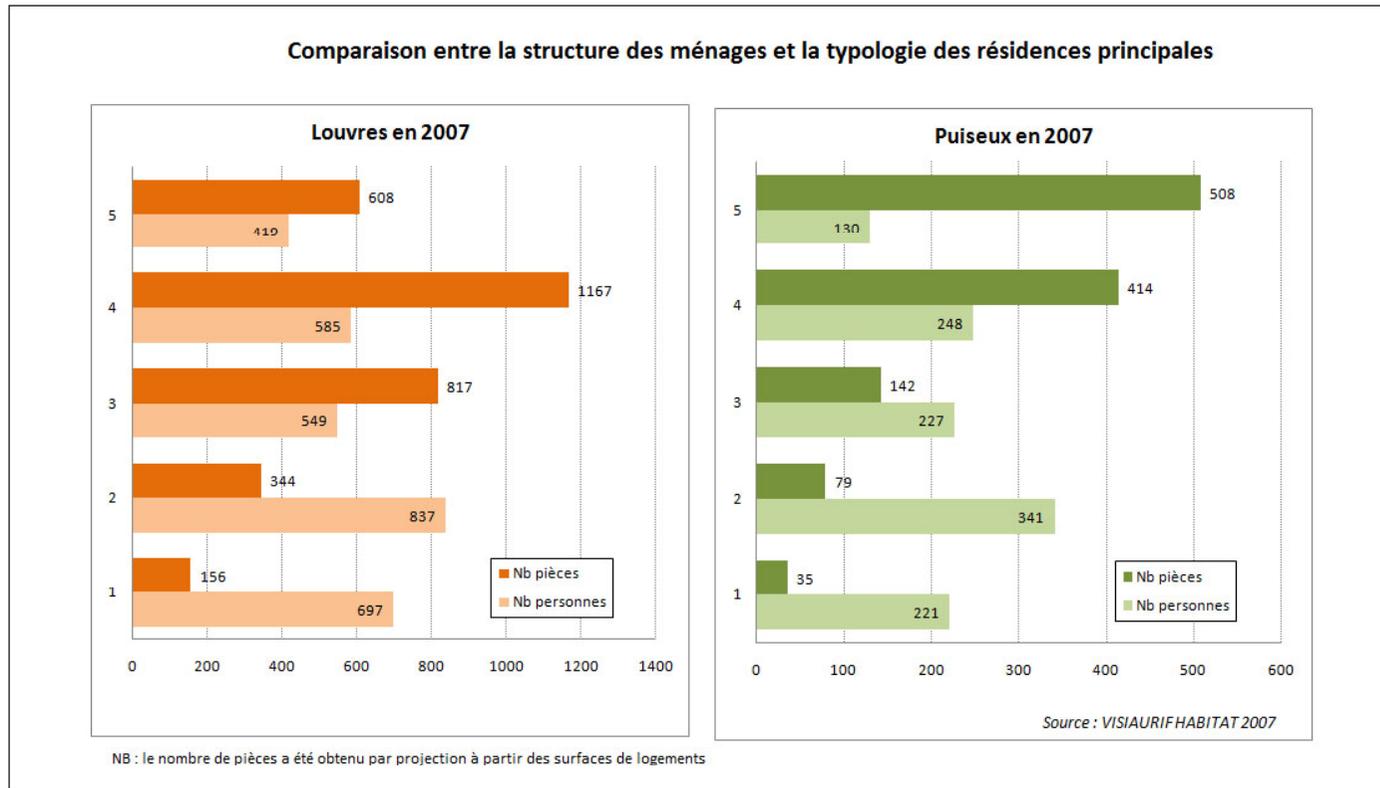
a. TAILLE DES MENAGES ET DES LOGEMENTS

1

2

3

4



On constate une **importante dissociation** entre la **structure des ménages** (le nombre de personnes occupant les résidences principales), et la **typologie du parc de logements** (nombre de pièces par résidence principale).

Si les **grands logements sont nombreux**, notamment à Puisseux, le **nombre de grands ménages (4 personnes et plus)** est, quant à lui, **beaucoup plus faible**. A l'inverse, l'**offre de petits logements est relativement faible** au regard du nombre des personnes vivant seules ou à deux.

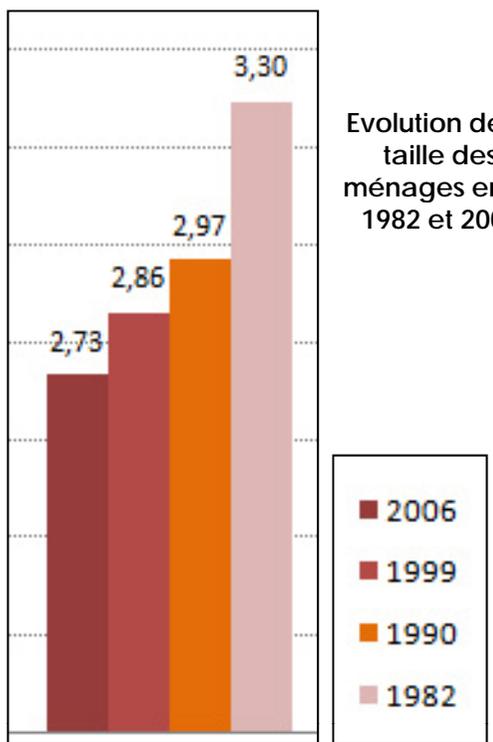
→ **Sous-occupation chronique** du parc de logements.

3. Diagnostic croisé population/logement

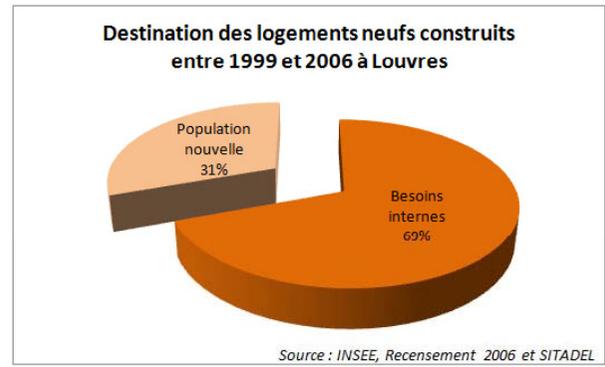
b. EVOLUTION DEMOGRAPHIQUES ET BESOINS RESIDENTIELS

Louvres

La forte baisse de la taille des ménages au cours de la période 1999-2006 a créé d'importants besoins résidentiels liés aux décohabitations (143 logements entre 1999 et 2006).

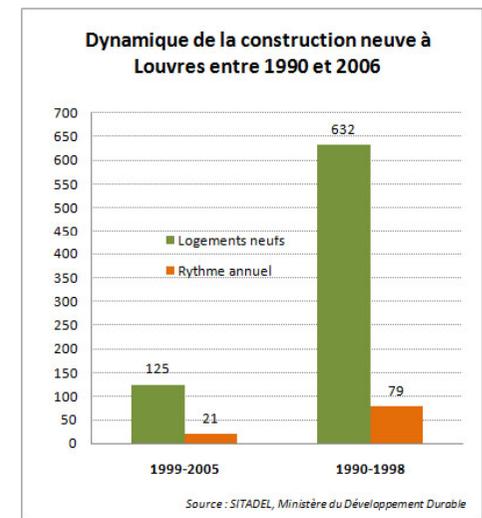


Evolution de la taille des ménages entre 1982 et 2006

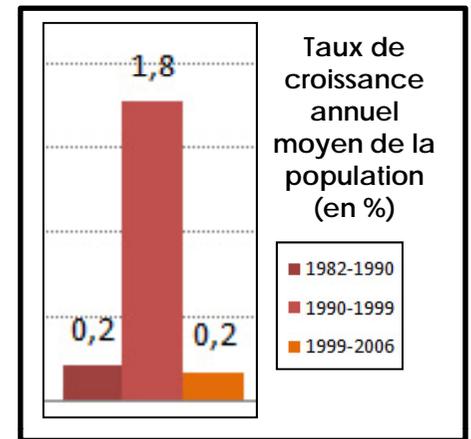


Seul un tiers de la construction neuve à permis un apport de population supplémentaire au cours de la période 1999-2006 (37 logements sur 120 construits).

→ Les besoins liés au desserrement augmentant et le rythme de construction s'amenuisant, la croissance s'est fortement ralentie depuis 1999



Baisse de la construction neuve

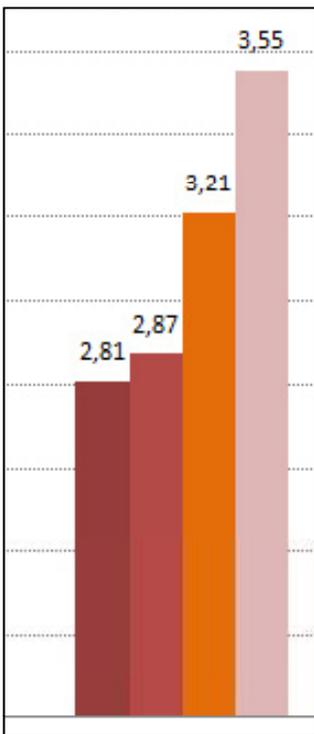


3. Diagnostic croisé population/logement

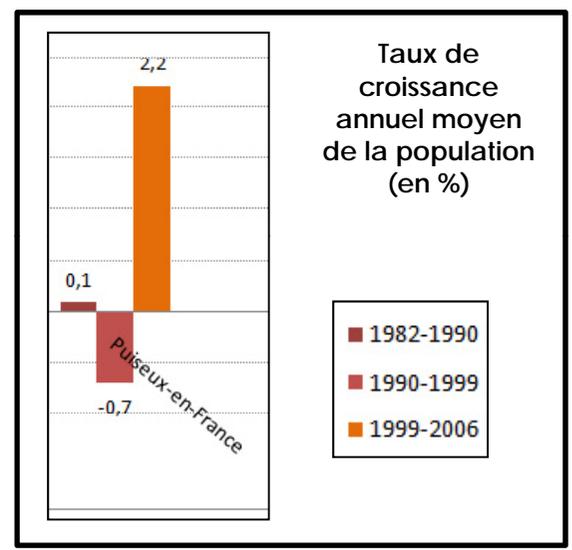
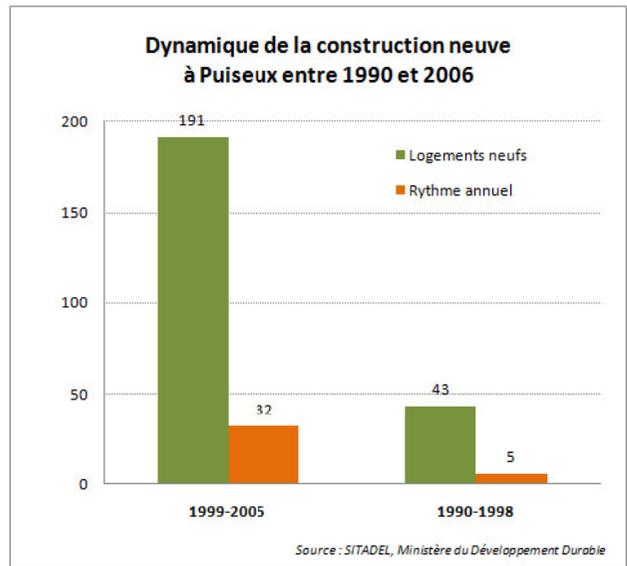
b. EVOLUTION DEMOGRAPHIQUES ET BESOINS RESIDENTIELS

Puiseux-en-France

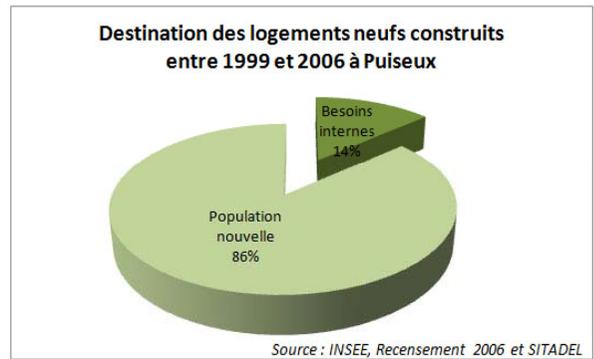
A Puiseux, c'est la période 1990-1999 qui a été très fortement marquée par le **deserrement** des ménages (-1,23%). Durant cette période, la **construction neuve** a été **insuffisante pour répondre à ce besoin interne** (recul démographique de la commune, -190 habitants).



Evolution de la taille des ménages entre 1982 et 2006



La très forte accélération du rythme de construction depuis 1999 a permis une **importante arrivée de population nouvelle** et un ralentissement de la réduction de la taille des ménages.



→ Plus de 85% des logements construits depuis 1999 on permis d'accueillir de la population nouvelle. Pourtant, la pression résidentielle reste forte (baisse de la vacance)

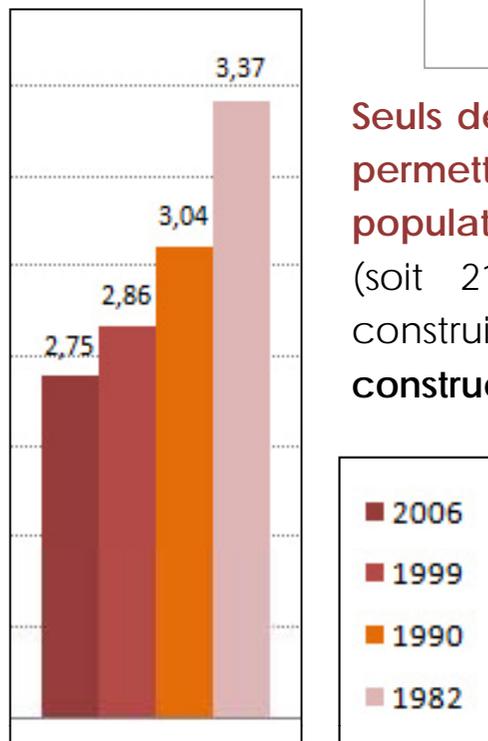
3. Diagnostic croisé population/logement

b. EVOLUTION DEMOGRAPHIQUES ET BESOINS RESIDENTIELS

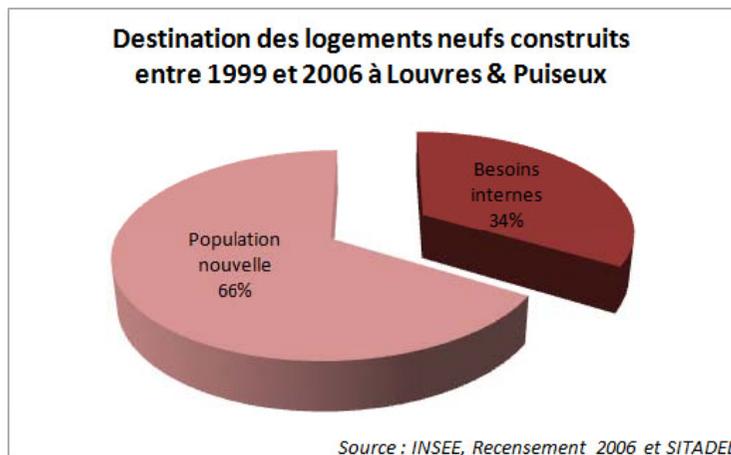
Louvres et Puiseux

A l'échelle des deux communes, ce sont les dynamiques constatées à Louvres qui s'imposent, en raison du poids beaucoup plus important de cette commune par rapport à Puiseux.

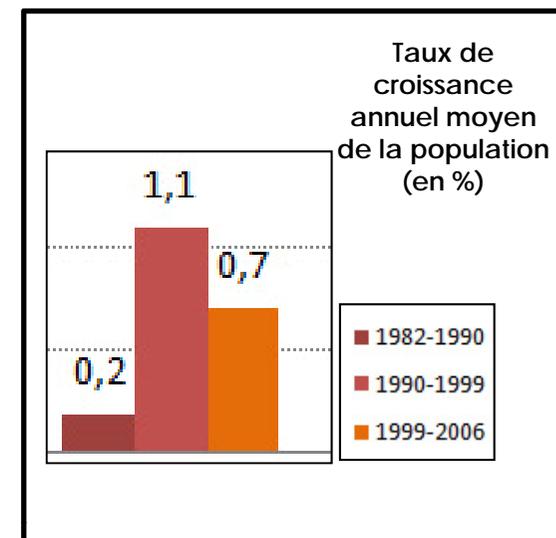
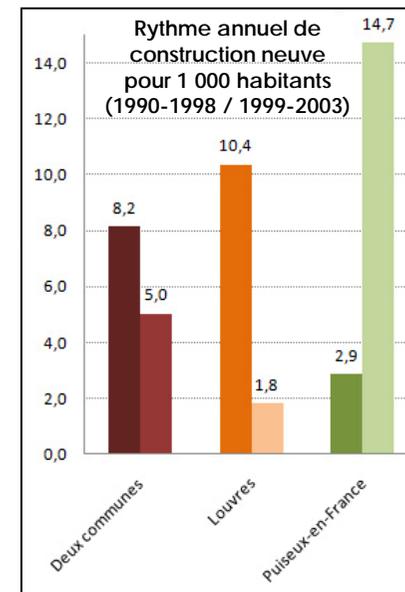
Evolution de la taille des ménages entre 1982 et 2006



Le mouvement de réduction tendancielle du nombre de personnes par ménage est important et absorbe une part importante de la construction neuve (374 logements nécessaires entre 1990 et 2006).



Seuls deux logements neufs sur trois permettent une augmentation de la population locale entre 1999 et 2006 (soit 212 logements sur les 319 construits), alors que le rythme de construction s'est largement infléchi.



4. Prospective

a. PROJECTIONS QUANTITATIVES

1
2
3
4

Engagement de l'Etablissement Public d'Aménagement auprès de l'Etat pour produire **3 500 logements neufs d'ici 2020 (livraison achevée en 2022)** à Louvres et Puiseux ;
1400 logements à l'horizon 2014 (livraison achevée en 2016).

Rappel - Rythme de construction neuve pour 1000 hab. entre 1999 et 2006 : **46 logements/an**

→ **Rythme de construction neuve multiplié par 6,5**

Rappel - Parc des deux communes en 2006 = **4 625 logements**

Parc de logements attendu en 2016 : 6 355 / 2022 : 8 445

→ **Nombre de logements quasiment multiplié par 2**

Pourtant, la population ne sera pas multipliée par 2

Une partie de la construction neuve va servir aux besoins internes des deux communes (décohabitation, besoins liés au vieillissement, vacance, renouvellement des logements,)

Hypothèse en 2011-2016

Construction neuve : 1400 + 100 (programmés par ailleurs)

2,58 personnes par ménage en 2016 (dessalement)

Augmentation de la **vacance (4%)**,
renouvellement du parc (2 logts/an)

Environ 15 700 habitants en 2016

(environ **12 600 habitants en 2011**; + **3 100 habitants**)

Logements neufs répondant aux besoins internes : **300(20%)**

Logements neufs accueillant de la population nouvelle : **1 200(80%)**

Poids des besoins internes : 2 logements sur 10

Hypothèse en 2011-2022

Construction neuve : 3 500 + 100 (programmés par ailleurs)

2,55 personnes par ménage en 2016 (moins de dessalement)

Augmentation de la **vacance (5%)**,
renouvellement du parc (2 logts/an)

Environ 20 500 habitants en 2022

(environ **12 600 habitants en 2011**; + **7 900 habitants**)

Logements neufs répondant aux besoins internes : **533(15%)**

Logements neufs accueillant de la population nouvelle : **3067(85%)**

Poids des besoins internes : 1,5 logements sur 10

POPULATIONS LOCALES (BESOINS ENDOGENES)



Le jeune décohabitant de la CCRPF, aujourd'hui un potentiel fort existe

- Volonté un logement indépendant
- Proximité d'un transport efficace et de pôles d'emplois
- Réseau familial à proximité

→ *Produit locatif de petite taille (personne seule/couple)*



La famille monoparentale issue d'un divorce

- Proximité du logement précédent
- Besoin de surface pour l'accueil des enfants
- Revenus moindres

→ *Logement locatif de grande taille, logement abordable en accession*



Le ménage local, dans une dynamique de parcours résidentiel ascendant

- Recherche d'un produit meilleur que le logement actuel,
- Attachement à la localité, proximité des transports et des emplois

→ *Logement locatif plus grand ou première/seconde accession*



La personne âgée cherchant un logement plus adapté

- Attachement à la localité
- Proximité des services et équipements
- Logement plus accessibles et faciles d'entretien

→ *Logement plus petit (T2,T3,T4) et adapté (plain-pied, ascenseur, éventuellement services)*

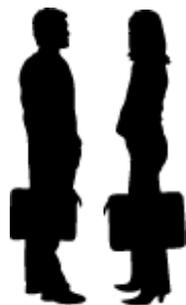
POPULATION EXOGENES, NOUVEAUX HABITANTS



Le couple francilien, dans le cadre de l'arrivée du deuxième enfant

- Pas forcément biactif, parfois un retour aux sources
- Recherche de qualité de vie et/ou éloignement lié aux prix immobiliers IDF

→ *Logement individuel ou gain de surface habitable, locatif ou accessions*



Le couple bi-actif, s'installant à proximité de deux pôles d'emplois distincts **Sûrement la source la plus importante, cible principale de l'EPA**

- Roissy, désynchronisation des temps
- Paris & Val d'Oise/Seine-Saint-Denis, entre navetteur et proximité
- Services de transport et accessibilité routière
- Equipements/services et qualité de vie

→ *Une multitude de cas de figure*



L'arrivant en Ile de France, en mutation professionnelle

- Le retour de l'expatrié ou la mutation professionnelle depuis les régions voisines
- La proximité des pôles d'emplois
- L'attrait du lycée international

→ *Un premier logement pour s'installer, parfois de façon provisoire (locatif) et/ou un logement familial (location/accession)*

MERCI DE VOTRE ATTENTION



Etablissement Public
d'Aménagement
Plaine de France

alphaville
URBANISMES
prospective, programme, projet

20, boulevard de sébastopol – 75004 Paris
tél./fax : 01 42 72 72 04
mèl : contact@alphaville
web : www.alphaville.fr

4. Prospective

a. PROJECTIONS QUANTITATIVES

1
2
3
4
5

Point mort historique					Projection		Projection + 1400 logements	
Louvres et Puiseux	1990	1999	1999	2006	2006	2011	2011	2016
Population totale	10 629	11 723	11 723	12 310	12 310	12 607	12 607	15 734
Delta population	1 094		587		297		3 128	
Population des ménages	10 540	11 639	11 639	12 222	12 222	12 517	12 517	15 622
Parc total de logements	3 618	4 299	4 299	4 625	4 625	4 865	4 865	6 355
Résidences principales	3 470	4 064	4 064	4 440	4 440	4 670	4 670	6 055
Résidences secondaires	56	41	41	41	41	43	43	50
Logements vacants	92	194	194	144	144	151	151	250
Taille des ménages	3,04	2,86	2,86	2,75	2,75	2,68	2,68	2,58
Taux de variation annuel de la taille des ménages	-0,65%		-0,56%		-0,53%		-0,76%	
Taux de croissance annuel moyen	1,09%		0,70%		0,48%		4,53%	
Logements construits durant la période	694		319		250		1 500	
Renouvellement	13		-7		10		10	
Variation RS&LV	87		-50		10		105	
Desserrement	210		164		120		181	
Point mort	310		107		140		296	
Logements accueillant de la population nouvelle	384		212		110		1 204	
Renouvellement annuel	1		-1		2		2	
Taux de renouvellement	0,3%		-0,2%		0,2%		0,2%	
Taux de vacance	2,5%	4,5%	4,5%	3,1%	3,1%	3,1%	3,1%	3,9%
Rythme de construction par an pour 1000 habitants	77		46		50		300	
	7		4		4		24	

NB : La construction neuve entre 1999 et 2006 est obtenue à partir des statistiques INSEE 1999-2003, complétées avec SITADEL 2004-2005 ; la construction neuve entre 2006 et 2011 est obtenue à partir des chiffres Sitadel et des données fournies par les communes.

100 logements sont ajoutés au 1400 logements de l'éco-quartier, il s'agit de l'opération Louvres Parc livrable en 2012

4. Prospective

a. PROJECTIONS QUANTITATIVES

1

2

3

4

5

DEUX COMMUNES								
Point mort historique					Projection		Projection + 3 500	
Louvres et Puiseux	1990	1999	1999	2006	2006	2011	2011	2022
Population totale	10 629	11 723	11 723	12 310	12 310	12 607	12 607	20 483
Delta population	1 094		587		297		7 876	
Population des ménages	10 540	11 639	11 639	12 222	12 222	12 517	12 517	20 336
Parc total de logements	3 618	4 299	4 299	4 625	4 625	4 865	4 865	8 445
Résidences principales	3 470	4 064	4 064	4 440	4 440	4 670	4 670	7 975
Résidences secondaires	56	41	41	41	41	43	43	50
Logements vacants	92	194	194	144	144	151	151	420
Taille des ménages	3,04	2,86	2,86	2,75	2,75	2,68	2,68	2,55
Taux de variation annuel de la taille des ménages	-0,65%		-0,56%		-0,53%		-0,45%	
Taux de croissance annuel moyen	1,09%		0,70%		0,48%		4,51%	
Logements construits durant la période	694		319		250		3 600	
Renouvellement	13		-7		10		20	
Variation RS&LV	87		-50		10		275	
Desserrement	210		164		120		238	
Point mort	310		107		140		533	
Logements accueillant de la population nouvelle	384		212		110		3 067	
Renouvellement annuel	1		-1		2		2	
Taux de renouvellement	0,3%		-0,2%		0,2%		0,2%	
Taux de vacance	2,5%	4,5%	4,5%	3,1%	3,1%	3,1%	3,1%	5,0%
Rythme de construction par an pour 1000 habitants	77		46		50		327	
	7		4		4		26	

NB : La construction neuve entre 1999 et 2006 est obtenue à partir des statistiques INSEE 1999-2003, complétées avec SITADEL 2004-2005 ; la construction neuve entre 2006 et 2011 est obtenue à partir des chiffres Sitadel et des données fournies par les communes.

100 logements sont ajoutés au 3500 logements de l'éco-quartier, il s'agit de l'opération Louvres Parc livrable en 2012