

Atelier de travail urbain dans le cadre de la création de la ZAC de l'écoquartier de Louvres et Puiseux-en-France : Perspectives démographiques et programmation des logements : quels types de logements pour quels nouveaux habitants ?

Atelier du mardi 23 février 2010, à l'école Fontaine Ste-Geneviève de Louvres

Compte-rendu de l'atelier thématique établi par Ville Ouverte, en charge de l'animation.

32 habitants participent à l'atelier.

Sont également présents :

François Monjal, agence Alphaville, programmiste urbain, présente le diagnostic socioéconomique des communes de Louvres et de Puiseux, ainsi que les premières esquisses de programmation urbaine du projet d'écoquartier.

Benjamin Giron de l'EPA Plaine de France,

Pierre-Antoine Tiercelin et Marion Daché, agence Ville Ouverte en charge de la concertation,

NB : Dans un souci de clarté, les propos des participants apparaissent en italique dans le compte-rendu tandis que les interventions des professionnels sont restituées dans une police classique.

L'atelier commence par un **tour de table**, afin que les gens puissent se présenter. La proportion de Lupariens et de Puiséens est assez équilibrée. Une dizaine de participants n'ayant pu participer à la réunion publique du 19 février a eu connaissance des dates des ateliers grâce au blog.

1. Présentation du processus de concertation

Pierre-Antoine Tiercelin présente la démarche de concertation dans le cadre du projet d'écoquartier. 6 ateliers parallèles à l'élaboration du projet par les équipes vont se dérouler du 23 février au 8 avril 2010 à l'école de la Fontaine Sainte-Geneviève :

- le mercredi 3 mars pour un atelier relatif aux questions de déplacements et d'infrastructures techniques ;
- le mercredi 17 mars pour un atelier relatif à la programmation des futurs équipements et des commerces (quels sont les besoins d'une agglomération de 20 000 habitants?) ;
- le lundi 22 mars pour un atelier relatif aux questions d'environnement et de durabilité ;
- le mercredi 31 mars pour un atelier relatif aux questions de densité et de formes urbaines ;
- le jeudi 8 avril pour un atelier de présentation de la traduction spatiale du projet ;

A la demande de la majorité des participants, **l'heure des ateliers est repoussée d'une demi-heure à 20 heures précises**. L'équipe de Ville Ouverte sera présente dès 19h30 afin d'accueillir les personnes qui n'auraient pas été informées de ce nouvel horaire et pour leur présenter le cycle de concertation en cours afin de les intégrer plus rapidement dans le groupe.

Cette phase de concertation s'inscrit dans l'élaboration du dossier de création de ZAC. Elle sera clôturée le 14 avril, lors d'une réunion publique à 20h30 à l'espace culturel Bernard Dague, au cours de laquelle le bilan des 6 ateliers sera tiré.

La concertation répond à un certain nombre de règles :

- Les élus les plus impliqués dans l'écoquartier (MM. Messenger, Murru, Farnault, Fossier, Besançon et Petitprez) ne sont pas conviés aux ateliers, afin que le travail d'atelier puisse se dérouler sereinement, sans interpellations ou réponses. Les réunions publiques offrent cet espace de débat nécessaire.

- Le compte-rendu des ateliers est systématiquement transmis aux équipes de maîtrise d'œuvre et aux élus.

2. La démarche de programmation urbaine

François Monjal, Alphaville, présente son travail au sein du projet d'écoquartier : la programmation urbaine. Il s'agit de donner du contenu au projet en amont du travail de l'architecte : pour quels types d'habitants le projet est conçu ? Combien d'habitants supplémentaires habiteront dans ces 3500 logements ? De quels équipements auront-ils besoin ? Quelle ville veut-on produire ?

3. Quelques précisions et définitions

Bien qu'il existe des disparités entre les deux communes, sauf précision contraire, les chiffres cités ici concernent les communes de Louvres et de Puiseux réunies. Les évolutions des deux communes sont lissées, au profit de Louvres, qui possède une masse démographique plus importante. Plus l'échelle d'analyse est large plus les grandes évolutions sociétales sont reflétées et plus disparaissent les phénomènes conjoncturels liés à la construction d'un lotissement par exemple.

Le diagnostic sociodémographique a été élaboré sur la base du recensement de 2006. Ce recensement est effectué de manière déclarative et comporte à ce titre quelques erreurs. Mais seules nous intéressent les grandes tendances qui sont peu affectées.

Un ménage, que l'on pourrait rapprocher du terme « foyer », équivaut à une résidence principale. Il s'agit d'un ensemble de personnes habitant dans un même logement. Cela peut être une personne seule, un couple avec enfant, des personnes vivant en colocation. En raison des évolutions sociétales, la composition des ménages a évolué, elle est plus difficile à définir.

Les « jeunes ménages » mentionnés dans ce diagnostic ne correspondent pas à une catégorie statistique stricte. Ce sont des couples entre 25 et 35 ans, qui la plupart du temps s'apprentent à avoir leur premier ou leur second enfant.

Présentation du diagnostic

Première partie : diagnostic démographique

Dynamisme des communes

Les communes étudiées voient-elle leur population évoluer régulièrement ? De jeunes ménages viennent-ils s'installer ? Louvres et Puiseux sont des communes plus dynamiques que l'Ile-de-France et la communauté de communes de Roissy Porte de France (CCRPF). Elles accueillent des nouvelles populations, et l'ensemble de leurs habitants représentent 27% des 14 communes de la CCRPF¹.

Il y a deux facteurs de croissance de population :

- Le solde naturel, soit la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès. Il est positif.
- Le solde migratoire, soit la différence entre les arrivées et les départs :
 - il est déficitaire à Louvres entre 1999 et 2006. Ce déficit est lié à un manque de logements disponibles sur la commune et une absence de constructions nouvelles.
 - A Puiseux, des constructions de logements récentes ont permis de conserver une croissance dynamique.

La mobilité résidentielle est déterminante dans l'étude des flux migratoires. En 2006, 26% des habitants n'habitaient pas dans leur logement actuel 5 ans auparavant. 50% y sont installés depuis moins de 10 ans.

Age de la population

L'indice de jeunesse permet de déterminer si la population des communes a tendance à vieillir ou rajeunir. Il correspond au nombre de jeunes de 0 à 19 ans divisé par le nombre de personnes âgées de 60 ans et plus. Ce

¹ N B : les chiffres présentés lors de cet atelier à l'échelle de la CCRPF ne tiennent pas compte des dernières adhésions.

ratio est en régression. Ce mouvement est le même qu'à l'échelle nationale, mais il est plus accentué dans les deux communes, surtout à Louvres. L'arrivée de jeunes ménages à Puiseux enrayer ce vieillissement.

En 2006, les plus de 75 ans représentaient 530 personnes, et les 60-74 ans 1263 personnes.

Les 70 personnes résidant à la maison de retraite sont-elles comptées dans ces chiffres ?

- ⇒ Non, elles n'y sont pas comptabilisées, elles sont considérées comme habitant en foyer, et non dans une résidence principale. Cependant, une différence de 70 personnes sur un total de 1800 ne fausse pas les conclusions des statistiques.

En termes de programmation, le projet devra apporter une réponse à ces personnes vieillissantes qui auront des besoins en logement spécifiques.

Savez-vous quels types de ménage partent ?

- ⇒ Il n'y a pas stricto sensu de départ de ménages puisque le nombre de ménages est à peu près constant. Il s'agit d'une baisse du nombre de personnes par ménage lié au départ de jeunes décohabitants ou au décès d'une personne âgée laissant seule son conjoint.

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. Tous les jeunes ne souhaiteront pas rester à Louvres et à Puiseux, mais il faut prendre en compte ce phénomène.

Composition des ménages

La tendance nationale est à la baisse de la taille des ménages. Ce phénomène est identique en Ile-de-France et dans les deux communes. On remarque cependant que la taille des ménages de Louvres et de Puiseux est supérieure à la moyenne de l'Ile-de-France, quelle que soit la période envisagée :

- En 1982, le nombre de personnes dans un ménage à Louvres-Puiseux s'élevait à 3,37, contre 2,48 en Ile-de-France ;
- En 2006, il s'élevait à 2,75, contre 2,34 à l'échelle régionale.

Plusieurs facteurs, structurels ou conjoncturels, expliquent ce desserrement des ménages :

- Même s'il est de plus en plus retardé, le départ des jeunes du domicile parental ;
- Les décès d'une personne au sein du ménage ;
- Les séparations ou divorce au sein d'un couple.

La génération « baby-boom » d'après-guerre est devenue la génération « papy-boom », composée de nombreux ménages seuls suite au décès d'un des conjoints. Ainsi 43% des plus de 65 ans à Puiseux vivent seuls.

A Louvres, on observe deux phénomènes distincts : une progression relative des personnes seules et une arrivée de couples sans enfants. Un recul des familles avec enfants est particulièrement visible.

2^{ème} partie : diagnostic résidentiel

Age des logements

Une rapide analyse de l'âge des logements consolidée par un diagnostic de terrain permet de savoir si les bâtiments sont pérennes et seront encore utilisables dans 15 ans afin de déterminer le taux de renouvellement du parc. Près de 90% du parc de Louvres-Puiseux a été construit après la seconde guerre mondiale. Il est bien entretenu.

Aux grandes périodes de construction correspondent des grandes familles démographiques. Ainsi une grande partie de la population est arrivée à l'époque de la construction des Chalandonnettes. Arrivés à la même période, ces ménages ont eu leurs enfants, vu leurs enfants partir et vieilli en même temps. Cela est très structurant d'un point de vue démographique. C'est également pour cela qu'il faut diversifier le type de logement afin de limiter les effets générationnels. Parallèlement, il faut aussi souligner que la génération des Chalandonnettes a été une génération très investie dans la vie associative et politique : c'est aussi une nouvelle génération *Chalandonnettes* qu'il faut faire émerger grâce à l'écoquartier.

Le rythme de construction est actuellement entièrement porté par Puiseux. Mais sa masse de population et de logements étant moindre que celle de Louvres, on observe un phénomène de décroissance.

Formes et statut des logements

Louvres et Puiseux sont très homogènes : la majorité des logements sont individuels, et leurs occupants sont en majorité propriétaires. Ce genre de données permet de déterminer si les habitants sont plus ou moins disposés à changer de logement : il est plus facile de s'en aller lorsqu'on est locataire.

Pour rappel, la loi SRU du 13 décembre 2000 impose aux communes un taux minimum de logements sociaux de 20%. Louvres est à 20%, et Puiseux est en-dessous. Cependant, dans le cadre du dispositif Nouveaux quartiers urbains, le Conseil Régional d'Ile-de-France demande que le projet comporte 30% de logements aidés pour obtenir des financements.

Le logement social, ou logement locatif aidé, ne doit pas être stigmatisé. En effet, près de 80% de la population de Louvres et de Puiseux-en-France remplit les critères pour pouvoir demander un logement locatif aidé. La gamme des logements proposée est variée : elle va de produits très sociaux à du logement intermédiaire, et comprend également des logements pour personnes âgées par exemple.

Taille des ménages et des logements

Du point de vue de la typologie des logements, les deux communes présentent un parc plus équilibré que la Communauté de communes Roissy Porte de France. 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. On constate une importante dissociation entre la structure des ménages (nombre de personnes occupant les résidences principales) et la typologie du parc de logements (nombre de pièces par logement). Si les grands logements notamment à Puiseux sont nombreux, 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 de personnes vivant seules ou à deux. Par exemple, à Louvres en 2007, 1534 personnes vivaient seules ou à deux, mais le parc de logement ne comprenait que 500 logements de une à deux pièces.

Le diagnostic conclut à une sous-occupation chronique du parc de logements, très liée au desserrement et au vieillissement de la population. Il y a une demande potentielle de logement locatif non résolu. On peut imaginer que si certains ménages quittaient des logements surdimensionnés pour leurs besoins, cela permettraient à des familles de s'y installer. Ce critère est important pour calculer la future population de l'écoquartier.

Pierre-Antoine Tiercelin rappelle que l'étude du parc de logements a pour but de chercher à rééquilibrer l'offre et la demande. Pour cette raison, il y aura des logements de petite taille dans le projet d'écoquartier. Cela permettra de proposer des logements plus adaptés aux besoins des ménages, et de libérer notamment de grands logements dans le parc ancien, qui feront venir de nouvelles familles. Tous les nouveaux arrivants ne seront donc pas logés dans le parc neuf, alors qu'à l'inverse des habitants actuels trouveront à se loger dans l'écoquartier.

3^{ème} partie : projections pour 2016 et 2022

La finalité des études démographiques et de se projeter dans les années à venir pour déterminer les besoins en logement et en équipements aux deux échéances de 2016 et 2022.

Point mort et desserrement

Le projet d'écoquartier va permettre d'accueillir des personnes de l'extérieur (on répond à des besoins exogènes) et de répondre à la croissance de la population habitant déjà à Louvres et Puiseux (on répond à des besoins endogènes).

De 1990 à 1999, la population est passée de 10 600 à 11 700 habitants (+1 100). De 1999 à 2006, on passe de 11 700 à 12 300 (+600). Dans la même période, la taille des ménages a baissé, pour les raisons évoquées ci-dessus : elle passe de 3,04 à 2,86, puis 2,75. De 1990 à 1999, 694 logements ont été construits, puis de 1999 à 2006, 319.

Le phénomène de desserrement (ou baisse de la taille des ménages) entre 1990 et 1999 a "consommé" l'équivalent de 210 de ces nouveaux logements, qui n'ont pas bénéficié à des nouveaux arrivants. C'est ce qu'on appelle le point mort : le nombre de logements qu'il fallait pour conserver la population de 1990. Si on avait voulu

rester à 10 600 habitants de 1990 à 1999, il aurait fallu dans tous les cas construire 310 logements. Sur les 694 logements construits, seuls 381 servent à augmenter la population.

La production de logements neufs ne se traduit donc pas automatiquement par une augmentation de population. La production de logements sert dans un premier temps à maintenir la population existante, condition pour garder un niveau de services égal dans certaines communes. En effet, les communes qui ont connu une augmentation démographique forte sur quelques années peuvent connaître une baisse significative des enfants scolarisés en l'espace de quelques années, entraînant des fermetures de classes.

Projection

Le travail de projection du programmiste part d'une donnée de départ : la volonté de l'EPA, de la CCRPF et des communes de Louvres et de Puiseux-en-France de livrer 1400 logements en 2016 et 2100 logements supplémentaires en 2022. Cette programmation totale concerne l'ensemble des secteurs de l'écoquartier. Toutefois dans la mesure où le périmètre de réflexion comporte un secteur non compris dans le périmètre d'étude soumis à la concertation, le nombre de logements construits dans le cadre de la présente ZAC sera moindre. Les calculs sont toutefois établis sur cette base maximale, c'est le principe de calcul qui compte.

Le travail d'Alphaville est ainsi de déterminer la taille et la typologie de ces 3500 logements. A ce titre, l'étude précédente des déséquilibres du parc actuel de logement permet d'offrir des pistes de programmation pour le futur parc de logement. En fonction de la taille et de la typologie de logement retenues, le programmiste pourra déterminer combien de personnes seront accueillies en 2011 dans 1400 logements, en 2022 dans 3500 logements mais également combien d'enfants seront scolarisés par exemple.

A ce stade, les grandes tendances de l'évolution de la taille des ménages et des constructions permettent de dessiner une tendance de l'évolution de la population jusqu'en 2022. Ces chiffres ne sont toutefois que des estimations.

En matière d'évolution de la taille des ménages, Alphaville fait le choix de faire baisser la taille des ménages de 0,1 personne par ménage, entre 2011 et 2016 soit 2,68 personnes par ménage en 2016, et 0,13 entre 2011 à 2022, soit 2,55. La taille des ménages reste significativement plus importante que celle de la région mais la volonté de la maîtrise d'ouvrage reste d'accueillir des familles comme le montrera l'étude des « tribus ». Dans ce calcul, 20% des nouveaux logements répondraient aux besoins endogènes. Si le desserrement des ménages était plus important, ce taux augmenterait. Selon ces hypothèses, en 2014 :

- 296 logements répondront aux besoins endogènes (20%)
- 1204 logements répondront aux besoins exogènes (80%)

Si 20% des logements répondent aux besoins actuels sans apport de nouvelles populations, ne va-t-on pas prévoir trop d'équipements ?

- ⇒ Déterminer la part de logement répondants à des besoins endogènes ou exogènes sert précisément à ajuster les besoins en nouveaux équipements. Un certain nombre d'équipements seront nécessaires pour ces 1204 nouveaux logements, mais en réalité la demande en équipement doit être étudiée à l'échelle du parc total, les nouveaux occupants du parc ancien sont également concernés par exemple.

De 2011 à 2022, le taux de croissance annuel moyen est fixé à 4,53%. Cela paraît disproportionné par rapport aux périodes précédentes.

- ⇒ *Pierre-Antoine Tiercelin* : En effet, par rapport aux périodes précédentes, le taux de croissance connaît une forte croissance mais le projet d'écoquartier s'inscrit dans une politique volontariste. Il ne s'agit plus de répondre aux seuls besoins existants, mais plutôt de répondre au fort déficit de logements à l'échelle de l'Île-de-France. La position privilégiée de Louvres et de Puiseux, sur la ligne du RER D et à proximité de Roissy, en fait un endroit stratégique pour une politique de logement dynamique. Ainsi des comparaisons peuvent être établies avec la période de construction des Chalandonnettes par exemple. Il s'agit en revanche de ne pas reproduire certaines erreurs comme la programmation d'une gamme de logements homogène qui déséquilibre à long terme les possibilités de parcours résidentiels et les besoins en équipements et justifie in fine la poursuite de l'urbanisation pour maintenir stable le niveau de population ou d'équipement.

Benjamin Giron : le projet d'écoquartier s'inscrit à différentes échelles :

- grandes politiques nationales et régionales du logement ;
- objectifs et préconisations établis par le SCOT du SIEVO, repris par les communes de la CCRPF. Il les engage à construire 35 000 logements supplémentaires de 1999 à 2025. Les 3500 logements de Louvres et de Puiseux représentent 10% de ces constructions.

La démarche de l'EPA et des communes dépasse celle des promoteurs. Le projet d'écoquartier essaie de répondre à des demandes variées, afin d'offrir une offre de logements diversifiée.

Mixité sociale et spatiale

L'écoquartier a pour ambition d'atteindre une mixité sociale. Au-delà de la seule programmation de logements dits sociaux, celle-ci se joue beaucoup dans les lieux publics et à proximité des équipements. La localisation de ceux-ci est très importante. Implanter un équipement à la frange d'un quartier ancien et d'un quartier nouveau, faciliter son accessibilité à pied permet d'encourager les échanges. Ce n'est pas le cas à l'heure actuelle, surtout dans le tissu pavillonnaire.

Profil théorique des habitants des logements neufs

3500 logements représentent environ 8445 habitants supplémentaires. Au-delà des chiffres, il faut donner un visage à ces futurs habitants.

Les Chalandonnettes ont eu leur tribu : à l'époque, les gens sont arrivés tels des pionniers, il y a eu un fort investissement associatif.

Le travail de programmation pose la question des grandes tribus qui seraient susceptibles de s'installer dans l'écoquartier. Il n'y en a pas une. En effet, la programmation sera plus diversifiée et les ménages se comportent de manière de plus en plus individualiste selon des groupes d'appartenance.

7 grandes familles ont été identifiées :

- 4 dans la population locale (besoins endogènes)
 - **Le jeune décohabitant de la CCRPF.** Il veut quitter le domicile parental pour un logement indépendant, à proximité d'un transport efficace, de pôles d'emplois et de son réseau familial. Il a besoin d'un produit locatif de petite taille, pour personne seule ou en couple. Il pourrait par exemple être situé près de la gare.
 - **Le ménage local.** Il se situe dans une dynamique de parcours résidentiel ascendant. Il recherche un produit meilleur que son logement actuel, et est attaché à la localité et à la proximité des transports et des emplois. Il a besoin un logement locatif ou première / seconde accession plus grand.
 - **La famille monoparentale issue d'un divorce ou d'une séparation.** Elle cherche un logement à proximité du logement précédent avec un phénomène de sous-occupation régulière du logement, dans la mesure où les enfants se partagent souvent entre deux logements. Elle est confrontée à deux contraintes : un besoin de surface pour accueillir les enfants, mais avec des revenus moindres. Elle a besoin un logement locatif/en accession de grande taille et abordable.
 - **La personne âgée** cherchant un logement plus adapté. Elle est attachée à la localité, recherche des services et des équipements proches de son logement. Les produits devront être plus accessibles et faciles d'entretien. Elle a besoin un logement plus petit (T2, T3 ou T4) et adapté (plain-pied, ascenseur et éventuellement des services).
- 3 dans les nouveaux habitants (besoins exogènes)
 - **Le couple francilien.** Il part de Paris, lassé des conditions de logement, souvent dans le cadre de l'arrivée d'un deuxième enfant. C'est parfois un retour aux sources. Il est à la recherche d'un cadre de vie plus agréable, et de prix immobiliers plus attractifs. Un de ses soucis concerne la sécurité et l'avenir de ses enfants. Il porte une attention particulière à la qualité des équipements scolaires. Il nécessite un logement individuel avec un gain de surface habitable par rapport à son ancien logement, en locatif ou accession.

- **L'arrivant en Ile-de-France.** Soit il décide de revenir dans sa région d'origine, soit il arrive par mutation professionnelle. Pour cette tribu, il ne faut pas négliger l'impact du lycée international qui sera construit à Louvres dans le cadre de la ZAC du Parc. C'est un argument que les promoteurs vont utiliser. Il nécessite un premier logement pour s'installer, parfois de manière provisoire (en locatif) et /ou un logement familial (en locatif ou accession)
- **Le couple bi-actif.** C'est une évolution de plus en plus marquée. Beaucoup de gens de Louvres et de Puiseux travaillent à Paris. Dans ces couples, il y a toujours un « navetteur », qui va se « sacrifier » en mettant beaucoup de temps pour se rendre à son emploi. Cette tribu est composée d'une multitude de profils différents. Le choix de s'installer dans ces deux villes est stratégique : le territoire se situe à proximité de plusieurs pôles d'emplois. Elle est composée certainement en grande partie les nouveaux habitants de l'écoquartier, et ses besoins en termes de logement sont très divers. Elle a de fortes demandes de services. Il faut prendre en compte la désynchronisation des horaires propres aux emplois de la plate-forme aéroportuaire.

Tous ces profils types seront probablement présents dans l'écoquartier, il ne s'agit pas d'en choisir un plutôt d'un autre, il faut encourager la diversité. Cela passe par la programmation d'une vaste gamme de logements. Bien sûr, un type de logement peut correspondre à plusieurs tribus : un petit logement peut correspondre aussi bien à un jeune décohabitant qu'à une personne âgée.

Une participante fait remarquer que ces tribus sont finalement le parcours résidentiel d'une vie.

En matière de logement, le principal enjeu qualitatif est en effet de faciliter les parcours résidentiels avec un effet dynamisant pour l'ensemble du parc existant de Louvres et de Puiseux.

Ce travail de programmation sera décliné par sous-secteur de projet afin de déterminer les grands équilibres locaux : petits logements pour des ménages plus jeunes autour du pôle Gare par exemple ou logements pour les personnes âgées à proximité des services et des équipements. Dans un second temps et sur la base d'un cahier des charges très précis, l'EPA s'adressera à des promoteurs pour qu'ils construisent cet écoquartier. C'est la diversité des promoteurs et notamment des promoteurs sociaux ou du 1% Logement qui permettra de garantir la diversité des logements offerts et des profils des futurs habitants.

4. Remarques des habitants

Ne risque-t-il pas d'y avoir une baisse de la valeur du parc de logements actuel de Puiseux par rapport aux nouveaux logements de l'écoquartier ? Ce parc est peut-être bien entretenu, mais il ne répondra pas aux normes environnementales aujourd'hui en vigueur, sauf à réaliser de coûteux travaux de rénovation.

- ⇒ La mise aux normes est obligatoire pour le parc neuf, mais pas pour le parc ancien. De fait, on ne peut pas vraiment parler de concurrence, dans la mesure où les deux offriront des niveaux de confort différents, qui répondront à des demandes différentes.

Benjamin Giron précise qu'une des réflexions de fond sur l'écoquartier repose sur la greffe entre les quartiers anciens et nouveaux. Par exemple, un réseau de chaleur est à l'étude, celui-ci serait raccordé aux logements de l'écoquartier, mais pourrait aussi être raccordé au parc existant.

Pendant les ateliers précédents les questions d'environnement et de déplacements privilégiant les modes doux, avaient été évoquées. Pourquoi cet atelier sur le profil sociodémographique des habitants actuels et futurs ?

Un écoquartier est un projet global qui ne tient pas qu'à des dispositifs écologiques mais également sociaux et économiques. Toutes les thématiques sont liées, c'est ce qui fait la complexité de ce projet. Lorsqu'on évoque la réduction des trajets quotidiens, on parle d'emploi, d'économie et de logement. Le choix de commencer par la programmation est cependant logique en termes de chronologie de projet. Il est important de savoir qui vivra dans ce futur quartier.

Dans votre analyse de programmation, avez-vous pris en compte la demande locale exprimée en mairie ?

- ⇒ François Monjal précise qu'il faut prendre en compte ces demandes, mais ne pas extrapoler les projections à partir de ces chiffres. En effet, ces demandes correspondent essentiellement à du

logement social. De plus, beaucoup de personnes n'y postulent pas si elles savent qu'il n'y a pas de logements disponibles dans le parc de la commune.

Une participante n'apprécie pas beaucoup d'associer une tribu à un emplacement dans la ville. Elle craint que le mélange ne se fasse pas, et que l'on bloque ces personnes dans un profil : *C'est bien d'accueillir tout le monde. Je ne veux pas mettre le travailleur près de la gare et toutes les familles vers les écoles.*

Allez-vous programmer des logements de type foyers pour jeunes travailleurs?

- ⇒ Cela fait partie des pistes de projet au même type que beaucoup d'autres. S'il y avait des structures de ce type, elles seraient préférentiellement à la gare.

Ce qui ressort de votre étude sur les tribus, ce sont beaucoup de petites surfaces. Allez-vous également réaliser des pavillons individuels plus grands ?

- ⇒ François Monjal nuance l'importance des petits logements : ils ont été beaucoup développés ce soir car cela correspond à un manque du parc actuel, mais les logements de grande surface auront une part importante dans le projet d'écoquartier, ce que reflète la présentation des tribus.
- ⇒ Pierre-Antoine Tiercelin précise que les tribus ou types de logement présentés ce soir ne s'excluent pas les uns les autres mais devront au contraire être programmés de manière complémentaire afin de favoriser le développement d'un parc qui fasse une place à chacun à chaque âge de la vie et quel que soit ses difficultés.

La CCRPF a un projet de construction d'hôtels de très grand luxe. Cela générerait 5000 à 7000 emplois. Quel va être le lien avec l'écoquartier ?

- ⇒ Il n'y a pas de lien direct mais ces emplois pourront bénéficier demain aux futurs habitants de l'écoquartier.

Allez-vous faire des résidences spécifiques pour personnes âgées ?

Cette question a été abordée à plusieurs reprises au cours des ateliers de l'année dernière. Dans un souci de mixité sociale et intergénérationnelle, les participants avaient proposé des modes de vie dans lesquels les personnes âgées n'étaient pas séparées des autres habitants. Il est ainsi probable que l'écoquartier accueille une résidence, mais un modèle doit être trouvé, en partenariat par exemple avec un bailleur social ou en favorisant les systèmes de gestion par les résidents eux-mêmes. Cela va dans le sens de la politique de la CCRPF qui est de favoriser a maxima le maintien à domicile.

Il y a un vrai problème de transport pour le personnel soignant de la maison de retraite de Louvres et de l'hôpital de Gonesse. Il travaille en horaires décalés, et à partir de 21h il n'y a plus de bus pour se rendre à la gare RER.

Dans quelle mesure notre parole va-t-elle être prise en compte ? J'ai l'impression qu'il s'agit essentiellement d'information.

L'atelier de ce soir est très dense en information et a été très didactique. Toutefois, les personnes présentes lors des ateliers précédents avaient exprimé un certain nombre de besoin en termes de logements et d'équipements pour les jeunes ou les plus âgées et fait part de leurs modes de vie. Il est intéressant de voir que cela corrobore l'analyse d'Alphaville. En cette première phase de diagnostic, la concertation enrichit l'analyse et permet de confirmer sa pertinence. Dans un second temps, la présentation des premières hypothèses de projet aux habitants est l'occasion d'une lecture critique et sans concession du projet qui soulève ses éventuelles contradictions. L'atelier de travail urbain est un lieu exigeant qui permet l'amélioration permanente du projet en se focalisant régulièrement sur la traduction fine des grands principes.

En outre, le projet avance parallèlement à la concertation. Rien n'est encore décidé. La réaction des habitants nourrit le processus de projet. Ce premier atelier a une dimension plus informative mais au cours des prochains ateliers, les propositions seront plus concrètes.

5. Conclusions de l'atelier

Un dernier **tour de table** permet à chaque participant de faire le point sur les échanges qui ont eu lieu et de faire part de ses inquiétudes et de ses attentes vis-à-vis du projet.

- *J'ai du mal à comprendre comment tous les équipements, commerces et services seront accessibles à pied, même pour les anciens quartiers.*
- *Je ne vois pas comment vous allez desservir les nouveaux quartiers à Puiseux. Au niveau des Marines, la route n'est déjà presque plus praticable.*
NB : l'atelier du 3 mars sera consacré à ces questions de déplacements et infrastructures techniques
- *Quelles sont les prochaines dates importantes du projet ?*
- ⇒ les équipes travaillent toutes en même temps. Le 29 mars se déroulera la présentation aux élus des premiers éléments concrets du projet. Le 8 avril, l'équipe Castro viendra les présenter pendant l'atelier.
- *Quand vont débiter les travaux ?*
- ⇒ Ils débiteront en 2013, avec livraison des premiers logements en 2014-2016.
- *Je suis interrogative quant au processus de concertation. D'un côté, on nous fait participer, et de l'autre, on a le sentiment qu'on fait des choses dans notre dos. Sur Google Earth, j'ai l'impression qu'une route est en train d'être tracée depuis les Marines jusqu'à la voie ferrée.*
- ⇒ Les photos datent d'il y a quelques mois à quelques années et le projet n'a toujours pas d'existence juridique. Cela est impossible mais ce point sera éclairci lors du prochain atelier.
- *Il y a quelques années, on avait parlé de faire des logements universitaires. Où en est-on ?*
- *Quand les habitants seront-ils avertis pour des expropriations éventuelles ? Pendant la réunion publique du 19 février, le tracé de la route qui a été évoqué pour relier Frais-Lieux au pôle Gare, passe par des habitations.*
- ⇒ L'expropriation n'est pas un cas de figure obligé. Il peut y avoir des ententes à l'amiable. Ces procédures débiteront d'ici un an et demi à deux ans.
- *Il faudra veiller à mutualiser les équipements municipaux en bordure des deux communes. L'école de la Fontaine Sainte-Geneviève est enclavée.*
- *La question du RER D m'inquiète beaucoup. On va faire venir des nouveaux habitants alors qu'il n'y aura pas d'amélioration avant une dizaine d'années.*
- *Comment va-t-on relier le nouveau quartier de Puiseux à l'ancien s'il y a un terrain de sport au milieu ?*
- *La limitation de la voiture ne me semble pas réalisable.*
- *Il y a un réel problème de stationnement. Les rues sont trop étroites. A terme, cela va devenir un problème.*
- *Tout le monde ne pourra pas être près de la gare, sinon cela va susciter des problèmes de nuisances sonores. Je n'ai pas envie de déménager, sauf si je suis victime de nuisances sonores.*
- *Il y a un absent de vos tribus : les personnes handicapées. On manque de logements adaptés, toutes les personnes à mobilité réduite ne vivent pas dans des institutions. Le mieux serait de ne pas faire un logement adapté à une tribu particulière, mais plutôt des logements qui puissent servir à toutes les tribus. Dans le cas des personnes handicapés, il s'agirait de faire des portes suffisamment larges, etc. pour qu'ils soient accessibles au plus grand nombre.*
- *Quel sera le prix de ces logements ? S'ils sont trop chers, cela ne marchera pas, surtout pour les jeunes. Il faudra faire attention au choix des promoteurs.*

Les ateliers sont ouverts à tous, il est essentiel d'élargir la participation pour enrichir les débats. Le diaporama présenté pendant cet atelier sera disponible sur le blog participatif de l'écoquartier (www.ecoquartier-louvres-puiseux.fr), sur lequel les habitants peuvent trouver des informations sur le projet, poser leurs questions et exprimer leur opinion.

Le prochain atelier portera sur les questions de déplacement et des infrastructures techniques. *Quelles sont les grandes lignes des modes de déplacement ? Comment concilier les différents modes de déplacement (voiture, vélos, piétons, etc.) en ville ? Quelles sont les contraintes techniques rencontrées dans l'aménagement de l'écoquartier ?*

L'atelier se tiendra le 3 mars à 20 heures, à l'école de la Fontaine sainte-Geneviève. S'ils ont besoin d'information, les participants sont invités à contacter l'agence Ville-Ouverte par e-mail (contact@ecoquartier-louvres-puiseux.fr) ou en postant un commentaire sur le blog.