

# ANNEXE

Porter à Connaissance

*NOTE DE CONJONCTURE COMMUNALE :*

*SOCIO-DEMOGRAPHIQUE ET PRODUCTION DE LOGEMENT*

Contact : DDT/SUADD/PEA/MIF - tél. 01 34 25 25 39



<b>NOTE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE</b>
---------------------------------

Saint-Witz fait partie de la Communauté de Commune de Roissy Porte de France (CC RPF), créée le 24 mai 1994 (avec Chennevières-les-Louvres, Epiais-les-Louvres, Fontenay-en-Parisis, Fosses, Le Thillay, Marly-la-Ville, Puiseux-en-France, Roissy-en-France, Survilliers, Vaudherland, Vémars et Villeron).

### I - Analyse démographique

#### 1- Une population qui augmente fortement

En 2006, la commune de Saint-Witz compte 2 565 habitants. Entre 1990 et 1999, la commune perd 150 habitants soit 7,23% de sa population de 1990.

Pendant la période 1999 et 2006, la commune a connu un fort développement : sa population s'est multipliée par 8 (+33,2 %), alors que celle de l'intercommunalité s'est accrue de 4,1 % et la population du département par 4,7 %.

	1990	1999	2006	Évolution 1999/2006
Saint-Witz	2 074	1 925	2 565	+ 33,2%
CC Roissy porte de France	46 945	52 014	54 139	+ 4,1%
Val d'Oise	1 049 598	1 105 224	1 157 054	+ 4,7%

Sources : INSEE RP2006

	Taux de croissance annuel 1990/1999	Taux de croissance annuel dû au Solde naturel 1990/1999	Taux de croissance annuel dû au Solde Migratoire 1990/1999	Taux de croissance annuel entre 1999 et 2006	Taux de croissance annuel dû au solde naturel 1999 à 2006	Taux de croissance annuel dû au Solde Migratoire apparent 1999 à 2006
Saint-Witz	-0,82%	0,36%	-1,18%	4,19%	0,68%	3,85%
CC Roissy porte de France	1,14%	0,80%	0,34%	0,57%	0,85%	-0,28%
Val d'Oise	0,57%	0,92%	-0,35%	0,66%	0,95%	-0,29%

Sources : INSEE©RP90 99 et 2006

Entre 1990 et 1999, la commune de Saint-Witz a connu un taux de croissance négatif de -0,82 %, à l'opposé de l'inter-communalité (+1,14 %) et du département (+0,57 %) qui ont connu une croissance démographique positive. Cette décroissance de la population de la commune provenait exclusivement de son solde migratoire négatif (-1,18 %). Durant la même période, on observait un solde naturel positif (0,36 %), mais plus faible en comparaison à ceux du Val d'Oise (0,92 %) et de l'inter-communalité (0,80 %).

Le recensement de 2006 établi par l'INSEE estime pour la période 1999-2006 un taux de croissance annuel positive très élevé (4,19%), comparé à celui de l'inter-communalité ou du Val d'Oise (autour de 0,61 %). Cette augmentation de la population provient majoritairement du solde migratoire apparent<sup>1</sup> de 3,85 %, qui est 13 fois plus élevé que ceux du département ou de l'inter-communalité. Son solde naturel (+0,68 %) a presque doublé depuis 1999, mais il est encore en-deçà des deux autres territoires.

Depuis 1999, la commune a su retenir sa population mais aussi attirer de nouveaux ménages. Ceci pose la question des moyens utilisés par la commune pour devenir attractive.

1 L'enquête annuelle de recensement a établi un solde migratoire apparent calculé par la différence entre la variation totale de population et le solde naturel.

2 - Le nombre de ménages

	1990	1999	2006	Evolution 1999/2006
Saint-Witz	599	620	859	+38,5%
CC Roissy porte de France	15 148	17 966	19 437	+8,2%
Val d'Oise	358 425	394 690	428 236	+8,5%

Sources : INSEE RP 90,99 et 2006

Le nombre de ménages de Saint-Witz augmente constamment entre 1990 et 2006, avec une forte hausse depuis 1999 (+38,5%); cette augmentation est proche de celle de sa population (+33,2%). Cette tendance accompagnée du solde migratoire positive élevée indique plutôt l'arrivée de nombreux ménages entre 1999 et 2006 et non une croissance de la taille des ménages.

3 - La taille des ménages

	1990	1999	2006
Saint-Witz	3,46	3,01	2,99
CC Roissy porte de France	3,07	2,88	2,77
Val d'Oise	2,87	2,74	2,65

Sources : INSEE RP 90, 99 et 2006

La taille moyenne des ménages de Saint-Witz diminue fortement entre 1990 et 1999, en passant de 3,46 à 3,01. A ce phénomène, s'ajoute, durant cette même période, une baisse de sa population (moins 150 habitants), une légère augmentation des ménages et une migration négative. On peut en déduire que la commune a connu le phénomène de desserrement des ménages, avec notamment les familles mono-parentales et le départ des jeunes. Une part de ces nouveaux ménages se sont installés en dehors de la commune.

Puis, la taille des ménages diminue faiblement (0,02 point) pour atteindre 2,99 en 2006. Cependant malgré cette décroissance, Saint-Witz dénombre des ménages de taille supérieure à ceux de la Communauté de communes (2,77) et du département (2,65). La hausse de population entre 1999 et 2006 s'est donc constituée par l'arrivée de ménages déjà avec enfants et non par l'accroissement de la taille des ménages.

4 - L'indice de jeunesse (rapport entre les – de 20 ans et les + de 59 ans)

	1999	2006
Saint-Witz	3,48	3,12
CC Roissy porte de France	2,51	2,42
Val d'Oise	2,05	2,11

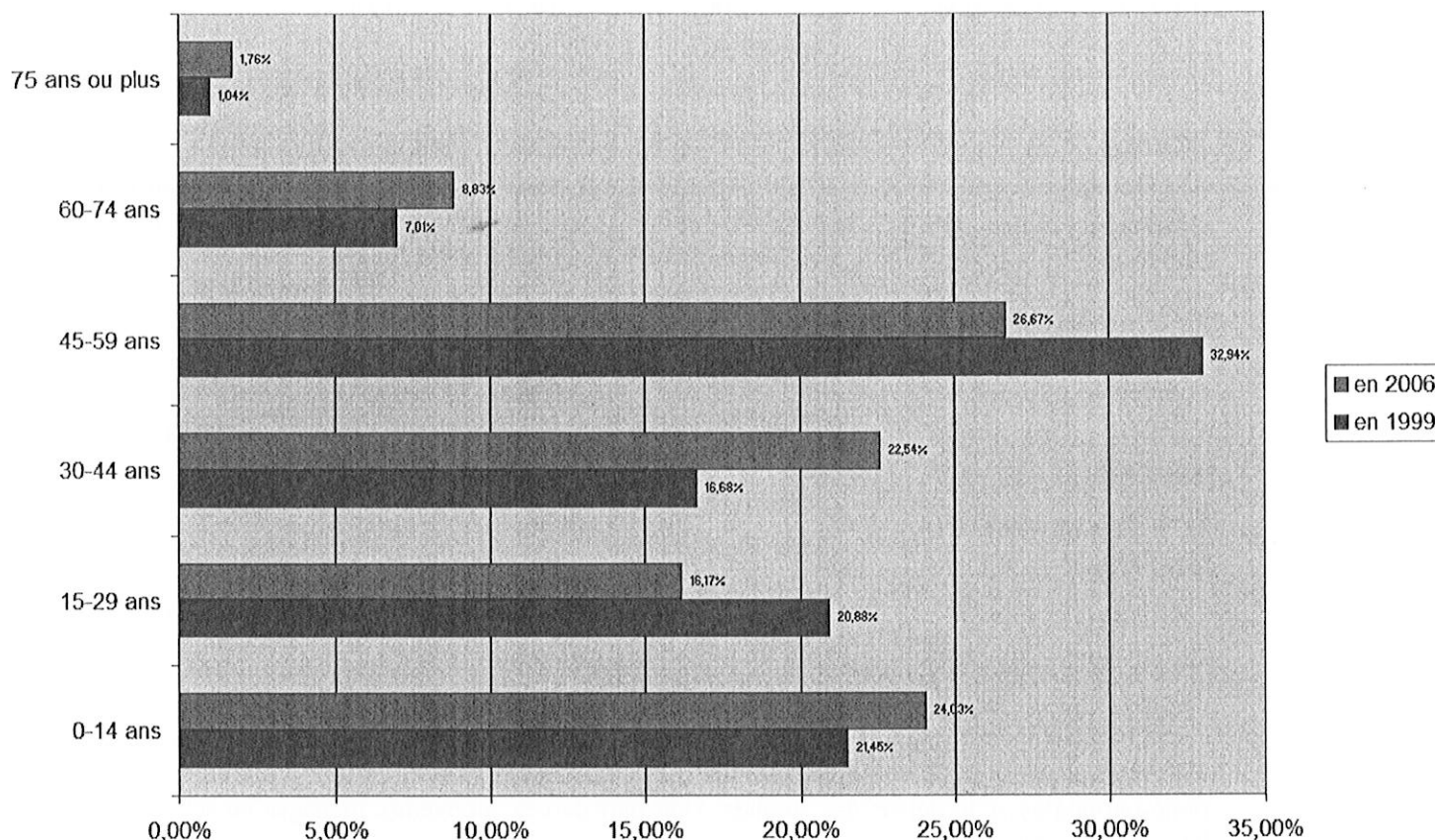
Sources : INSEE©RP99 et 2006

Les jeunes de moins de 20 ans sont trois fois plus représentés que les personnes de plus de 59 ans. L'indice de jeunesse de Saint-Witz pour 2006 révèle une population jeune, qui est bien au-dessus de la moyenne départementale.

## 5 - La pyramide des âges selon l'INSEE, recensement de 2006

Sources : INSEE©RGP99 et RP2006

## Pyramide des ages de Saint-Witz



La pyramide des âges permet de constater un déséquilibre de la structure par âge de la population. Il existe une classe creuse les 15-29 ans et une classe sur-représentées les 45-59 ans. La part des 15-29 ans a encore diminué en 2006. Cependant l'augmentation des classes d'âges 0-14 ans et 30-44 ans, entre 1999 et 2006, confirme que les nouveaux ménages sont des couples de 30-44 ans (+80% en nombre entre 1999-2006) avec des jeunes enfants de 0-14ans (+49% entre 1999-2006).

La commune de Saint-Witz compte 2 565 habitants en 2006, avec une croissance démographique (+ 33,2%) huit fois plus élevée que celle du Val d'Oise (+ 4,7%) depuis 1999.

Cependant, la structure de la population est déséquilibrée par la sous représentation des 15-29 ans et la sur-représentation des 45-59 ans. Ainsi, après une diminution de sa population et de la taille de ses ménages entre 1990 et 1999 dû au desserrement et au solde migratoire négatif, Saint-Witz a su attirer de nombreux ménages de 30-44 ans avec de jeunes enfants (0-14 ans).

Aussi, il convient de s'interroger sur la capacité du projet communal à répondre aux besoins en logements de cette nouvelle population.

## II - L'offre de logements à Saint-Witz

### 1 - Des besoins en logements non satisfaits par la dynamique de la construction neuve

Afin de mieux appréhender les besoins en logements de la commune de Saint-Witz, il convient de calculer le **point mort** de la commune en matière de logements. Il sert à évaluer les besoins en logements nécessaires au maintien de la population en place.

L'estimation du besoin en logements est calculée à partir de 3 données :

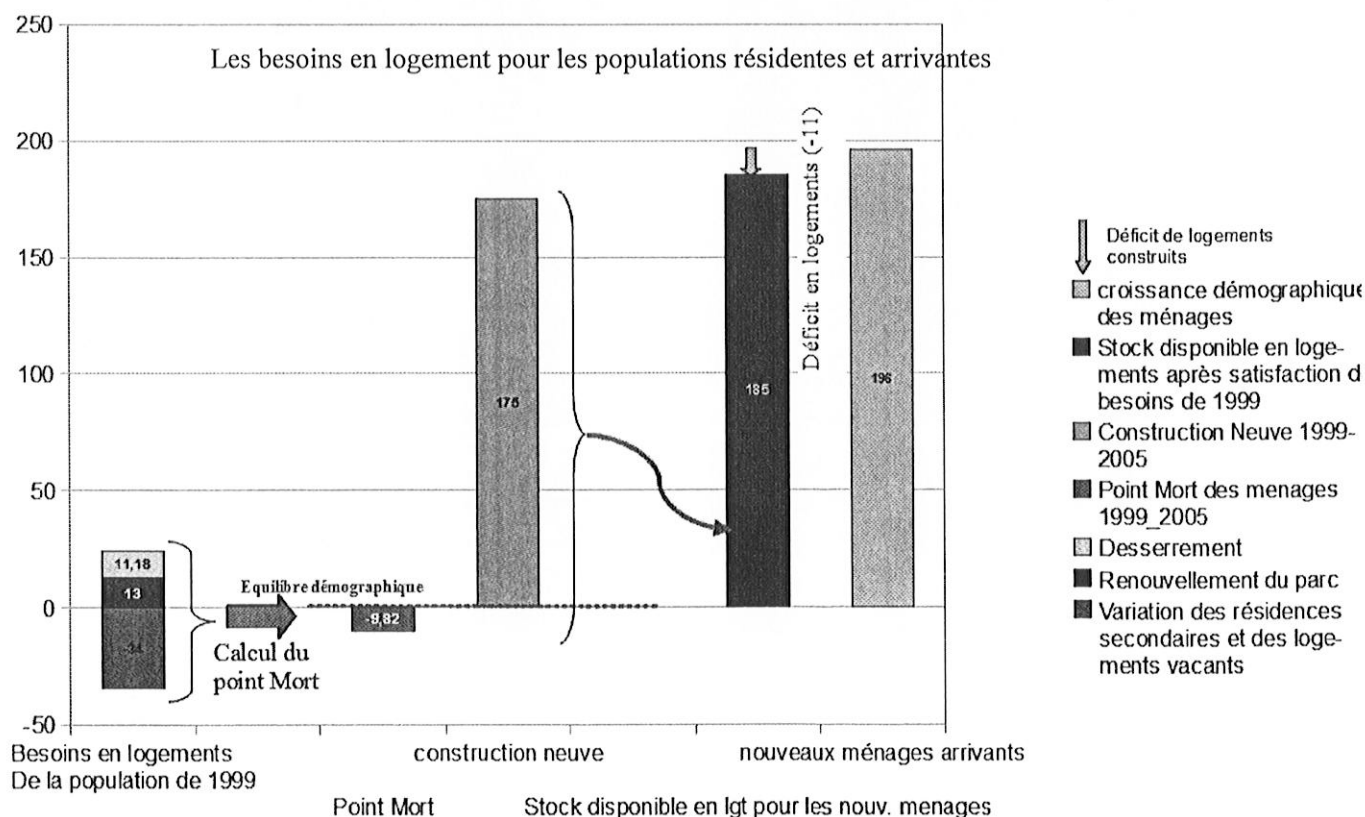
1. le renouvellement : nombre de logements nécessaires au remplacement des logements disparus par démolition, fusion ou changement d'usage,
2. le desserrement des ménages : nombre de logements nécessaires pour compenser la diminution de la taille des ménages (décohabitation),
3. la variation des résidences vacantes et secondaires : nombre de logements nécessaires pour remplacer les résidences principales transformées en logements vacants ou secondaires.

Le recensement de la population 2006 de l'INSEE jusqu'ici utilisé ne permet pas le calcul du point mort entre 1999 et 2006, les données de la construction neuve de ce recensement s'arrêtant en 2003. Aussi, et pour un calcul avec une source homogène dans ses variables, nous privilégions le calcul du point mort à partir de la source Filocom<sup>1</sup>.

**Attention cependant, les définitions des champs de cette base diffèrent un peu de ceux de l'INSEE et ne peuvent être comparés qu'en tendance.**

	Renouvellement 1999/2005	Desserrement 1999/2005	Var RS et LV	Point mort	parc de logts achevés entre ces deux dates
Saint-Witz	13	11,18	-34	-9,82	175
CC Roissy porte de France	-56	463,25	68	475,25	1 093

Sources : filocom2005



<sup>1</sup> Le fichier FILOCOM (Fichier des LOGements par COMMune) est un fichier construit par la Direction Générale des Impôts (DGI) pour les besoins du Ministère de l'Équipement (actuel Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement Durable et de la Mer ou MEEDDM). Il ne concerne que la France métropolitaine (à l'exclusion des DOM). Il est constitué par le rapprochement du fichier de la taxe d'habitation (TH), du fichier foncier (pour ce qui concerne les propriétés bâties soumises à la TH), du fichier des propriétaires (idem) et du fichier de l'impôt sur les revenus des personnes physiques (IRPP ou IR).

Le profil de la commune de Saint-Witz sur cette période se distingue de la tendance intercommunale, en révélant un point mort négatif (-9,82 arrondi à -10 logements) sur la période, à savoir que la population en place n'a pas généré de besoins directs en logements.

Si l'on détaille les composantes du point mort :

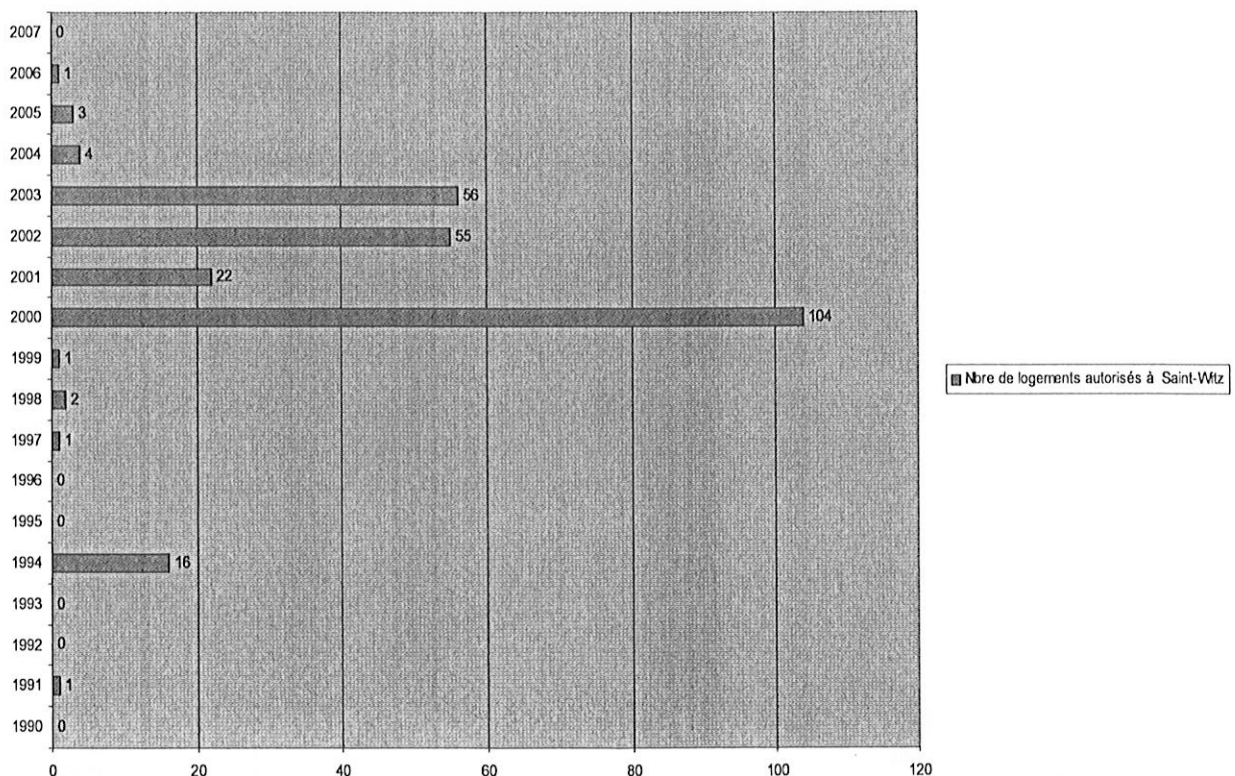
- 13 logements ont alimenté les besoins générés par le renouvellement.
- De même, on constate entre 1999 et 2005 une modification de la structure des ménages qui conduit à un début de desserrement. Ainsi, ce changement structurel a nécessité 11 logements (11,18 arrondis) pour l'accueil des nouveaux ménages.
- A l'inverse, la variation de logements vacants et des résidences secondaires entre 1999 et 2006 a produit un stock disponible pour l'accueil de nouveaux ménages à hauteur de 34 logements.

Au total, le stock de logements disponibles pour permettre le développement démographique de la commune est de 185 logements (175 de la construction+10 du point mort).

Or, durant cette même période, on constate l'apparition de 196 nouveaux ménages<sup>1</sup>. Ainsi, après l'arrivée de ces nouveaux ménages, 11 logements manquent au final pour le développement démographique communal.

La commune de Saint-Witz présente donc sur cette période un profil ne permettant pas de satisfaire les besoins de la population qui s'installe sur son territoire.

Nbre de logements autorisés à Saint-Witz



Source :SITADEL

<sup>1</sup> On note un gros différentiel sur le décompte des ménages entre FILOCOM (+196) et le recensement INSEE 2006 (+239). La différence s'explique par plusieurs raisons : les deux recensements sont déclaratifs donc non exhaustifs, le recensement 2006 faisant même des extrapolations de population ; la date du recensement n'est pas la même (2005 pour Filocom et 2006 pour l'Insee) ; la difficulté pour Filocom, base fiscale, à recenser les communautés (foyers de travailleurs, casernes, maison de retraite...); les personnes dites « hors ménages » (hospitalisés, prisonniers, militaires, étudiants...) sont comptabilisées différemment selon les deux sources : elles sont recensées dans leur commune d'origine par Filocom via la Taxe d'habitation, et intégrées dans la commune où elle réside pendant le recensement par l'Insee.



En terme de rythme de construction de logements, l'étude des autorisations à partir de la source **SITADEL**, nous donne une moyenne de 15 logements produits par an sur une période de 18 ans.

Elle nous montre surtout une évolution très disparate. A l'exception de 1994 et ses 16 logements, la période 1990-1999 est marquée par une production très faible avec environ 1 logement tous les 2 ans. La période 2000-2003 présente un rythme de construction soutenu avec 59 logements en moyenne par an, soit 237 logements disponibles. Cette hausse de l'offre de logements peut expliquer en partie l'arrivée de nouveaux ménages.

Enfin, la période 2004-2007<sup>1</sup> est à nouveau marquée par un bas niveau de construction avec 2 logements en moyenne par an.

Ces chiffres sont insuffisants pour permettre l'accueil de nouveaux ménages. Ils peuvent en outre constituer un frein au desserrement des ménages qui ne peuvent trouver de logement ou accentuer le départ de ménages.

## 2 - La typologie de l'offre de logements en 2006

	Nbre et % de résidences principales (RP)	Nbre et % de résidences secondaires et logt occasion. (RSO)	Nbre et % de résidences vacantes (RV)	Evolution du nombre des RP depuis 1999	Evolution du nombre des RSO depuis 1999	Evolution du nombre des RV depuis 1999
Saint-Witz	859 97,4%	16 1,8%	7 0,8%	2,6%	-38,3%	-64,1%
CC Roissy porte de France	19 437 94,6%	238 1,2%	862 4,2%	0,3%	-19,7%	0,1%
Val d'Oise	428 236 94,8 %	4 696 1,0%	18 627 4,1%	2,9%	-32,4%	-34,4%

Sources : INSEE©RGP99 et RP2006

Saint-Witz compte 859 résidences principales soit 97,4% du parc de logements en 2006, soit une hausse de 2,6% depuis 1999. Cette augmentation est proche du Val d'Oise (2,9%), et supérieure à celle de la CC Roissy porte de France (0,3%).

Le taux de résidences secondaires (1,8%) est supérieure à celui du département (1%) et de l'intercommunalité (1,2%). Toutefois le nombre de résidences secondaires a fortement diminué entre 1999 et 2006 (-38,3%), taux nettement supérieur à celui de la CC Roissy porte de France (-20%).

Le taux de vacance de la commune est de 0,8% et le nombre de logements vacants a diminué de 64%. Cette forte diminution entre 1999 et 2006 s'explique par la hausse de la demande due à l'arrivée de nombreux ménages et au phénomène de desserrement.

Ce taux est bien trop faible pour permettre un parcours résidentiel correct de la population. Saint-Witz présente donc une inadéquation entre l'offre et la demande de logements.

En 2006	Nbre de résidences principales (RP)	
	en appartements % Total RP	Nbre de résidences principales en maisons % Total RP
Saint-Witz	45 5,3%	808 94,1%
CC Roissy porte de France	5 490 28,2%	13 812 71,1%

<sup>1</sup> On note un différentiel sur le décompte des constructions neuves entre FILOCOM (+175) et SITADEL (+245) pour la période 1999-2005. La différence s'explique par plusieurs raisons : les deux recensements sont déclaratifs donc non exhaustifs, Filocom est une base fiscale ; Sitadel est une remonté des permis de construire autorisés sur les communes, elle n'est pas fiabilisée car non prise en compte les annulations et les modifications.

En 2006	Nbre de résidences principales (RP)	
	en appartements % Total RP	en maisons % Total RP
Val d'Oise	218 775 51,1%	204 045 47,6%

Sources : INSEE©RP 2006

Le parc de résidences principales de Saint-Witz se caractérise majoritairement par les maisons (94,1%). Ce taux est bien supérieur à celui de la CC Roissy porte de France (71,1%) et du Val d'Oise (47,6%).

Ce manque d'offre en appartement peut limiter le desserrement ou entraîner un départ des jeunes ménages.

### 3 - Statut d'occupation des résidences principales

En 2006	Statut d'occupation			
	Propriétaires occupants	Locatif privé	Locatif HLM/SEM	Autre
Saint-Witz	777 90,4%	56 6,6%	7 0,8%	20 2,2%
CC Roissy porte de France	13 996 72,0%	2 309 11,9%	2 454 12,6%	678 3,5%
Val d'Oise	247 901 57,9%	60 505 14,1%	104 084 24,3%	15 747 3,7%

Sources : INSEE©RP 2006

Le taux de propriétaires (90,4%) à Saint-Witz est largement supérieur à ceux de l'intercommunalité (72%) et du département (57,9%). Il est étroitement lié à la structure du parc de logements (majorité de maisons).

Le parc locatif privé est moitié moins représenté à Saint-Witz (6,6%) que dans le Val d'Oise. Les logements sociaux issus des HLM et SEM représentent moins de 1% des résidences principales alors que le département en dénombre 24,3%. et la CC Roissy porte de France, 12,6%.

Le parc de résidences principales ne propose que très peu de logements locatifs pour accueillir les jeunes ménages provenant du desserrement ou de la migration.

### 4 - Nombre de pièces des résidences principales en 2006

	Saint-Witz		CC Roissy porte de France	Val d'Oise
	Nbre	%	%	%
1 pièce	12	1,40%	3,30%	5,30%
2 pièces	17	2,00%	8,30%	11,70%
3 pièces	21	2,50%	16,90%	24,60%
4 pièces	80	9,30%	28,70%	28,00%
5 ou plus pièces	728	84,80%	42,80%	30,50%

Sources : INSEE©RP 2006

Près de 85% des résidences principales ont 5 pièces ou plus, taux supérieur à celui de la CC Roissy porte de France (42,8%) et du département (30,5%).

Les petits logements d'une pièce ou deux pièces ne représentent que 3,4% des résidences pour Saint-Witz, très inférieure au taux de la CC Roissy porte de France (11,6%) et à celui du département 17%.

Cette structure montre un déséquilibre et ne permet pas la réalisation des parcours résidentiels des ménages. En effet, la part des grands logements (presque 94% pour les 4 pièces et plus) est trop importante pour répondre favorablement au desserrement des ménages de la commune.

### 5 - Époque d'achèvement des résidences principales

	Saint-Witz		CC Roissy porte de France	Val d'Oise
	Nbre	%	%	%
Avant 1949	30	3,50%	13,50%	17,40%
Entre 1949 et 1974	87	10,10%	33,80%	38,60%
Entre 1975 et 1989	564	65,60%	30,50%	27,60%
Entre 1990 et 2003	176	20,50%	19,60%	14,50%
Après 2003	2	0,30%	2,70%	2,00%

Sources : INSEE©RGP 2006

Au vu de l'époque d'achèvement des résidences principales, le parc de logements de Saint-Witz s'est majoritairement constitué entre 1975 et 1989 (65,6%) et entre 1990 et 2003 (20,50%). Le parc ancien construit avant 1949 est très faible avec 3,5%.

Saint-Witz possède un parc de logements majoritairement individuels (94%) dont 90 % des occupants sont les propriétaires. Les logements, qui ont été construits principalement entre 1975 et 1989 sont de grande taille avec 4 pièces et plus (94 %).

Ainsi, l'offre de logement locatif privé est très faible avec 6,6 % des résidences et le locatif social est quasiment inexistant (0,8 %).

Les besoins en logements entre 1999 et 2005 étaient satisfaits pour la population en place en 1999. De plus, le point mort négatif nous indique que la population en place n'a pas créé de besoin en logements. Cependant le taux de construction neuve ne permet pas d'accueillir l'ensemble des nouveaux ménages arrivants.

Le taux de vacance de l'ordre de 0,8 % en 2006 a diminué très fortement (-64 %) depuis 1999. La demande de petits logements nécessaires aux jeunes ménages a été satisfaite entre 1999 et 2006 par le retour sur le marché des résidences secondaires et vacants. Or en 2006, le taux de vacances et l'offre de logements locatifs trop faible ne permettent pas un bon roulement du parcours résidentiel et le desserrement.

Au regard de l'attrait de la commune, de son solde naturel et migratoire positifs, la commune doit poursuivre l'élaboration de programmes de constructions de logements en collectifs de petite taille (1 à 3 pièces), afin de favoriser le desserrement et les parcours résidentiels des ménages.

## III - Diagnostic foncier

### 1 - Disponibilités Foncières :

Un traitement cartographique à partir des photos aériennes de 2003 a permis la réalisation de repérer les espaces libres de bâtis et d'effectuer un croisement entre les zones urbanisées et à urbaniser du SDRIF de 1994, et les zonages du PLU. Les catégories de zonage du PLU permettent ainsi d'obtenir une temporalité quant à la mobilisation de ce foncier.

Les disponibilités sur la commune de Saint-Witz sont constituées de :

- 28 ha pour le court terme situés principalement proche des « Moulins de Montmélian » ,
- 11 ha pour le moyen terme situés à l'est de la zone urbanisée,
- 100 ha pour le long terme situés majoritairement entre la ligne ferroviaire et l'A1, et les deux autres ensembles situés sur « la muette » et « la haie jabeline ».

Cependant, ce potentiel foncier doit être regardé avec réserves, notamment du fait de l'interprétation de photos aériennes un peu anciennes, et des contraintes spatiales inhérentes à chaque site (relief, couverture végétale, servitudes,...).

## 2 - Propriétés publiques :

Comparativement à la surface totale de la commune (766 ha), l'ensemble des parcelles publiques représentent 8% du territoire (62 ha) :

- 40 ha sont détenus par les collectivités (38 ha par la commune),
- 20 ha par des Établissement Publics ou assimilés, dont 9 ha par la SNCF,

Le patrimoine public restant est plus modeste (près de 2 ha tous propriétaires confondus).

## 3 - Outils d'intervention foncière :

La commune ne possède pas de ZAD active sur son territoire.

La commune a instauré un DPU en juin 1998.

Il existe deux ZAC sur le territoire de la commune.

La ZAC « la Guepelle » a été créée en avril 1998 pour de l'activité. Son programme comprenait des bureaux et entrepôts. Elle doit être achevée.

La ZAC « la Pépinière » a été créée en septembre 1999 également pour de l'activité (du tertiaire, de l'industrie et de la logistique). Elle doit être achevée.

## **IV - Planification**

Le contexte régional impose la réalisation de 60 000 logements (projet 2008 du SDRIF). A cet égard la commune de Saint-Witz devra participer à cet effort.

Au regard du diagnostic foncier, et des objectifs quantitatifs énoncés en matière de production de logements, le document d'urbanisme ciblera les secteurs prioritaires de développement urbain.

Outre la construction de nouvelles opérations sur les terrains disponibles, la capacité d'accueil devra être estimée. Conformément aux principes du Grenelle de l'Environnement, la réflexion portera sur un objectif de densification du tissu urbain existant, et sur l'instauration de nouvelles formes urbaines plus durables.

## **V - Conclusion**

Saint-Witz connaît une forte croissance démographique (+ 33%) sur les 7 dernières années, huit fois supérieure à celle du département (+ 4,3%). La pyramide des âges indique un fort déséquilibre entre les classes d'âges. En effet, les 15-29 ans sont sous-représentés et les 45-59 ans sont sur-représentées. Le fort taux de migration annuel (+3,85%) entre 1999 et 2006, démontre que la commune est devenue attractive pour les ménages de 30-44 ans avec enfants, phénomène confirmé par la pyramide des âges et la taille moyenne des ménages des nouveaux arrivants (2,68).

Concernant les besoins en logement, le point mort entre 1999 et 2005 nous indique qu'il était satisfaisant pour la population en place en 1999, mais qu'il ne permet pas l'accueil de nouveaux ménages. Or le rythme de la construction neuve est assez faible, surtout entre 2004-2007.

D'autres indicateurs nous montrent que le marché de l'habitat est tendu : le taux de vacance est très faible en 2006 (0,8%) et a fortement diminué ces dernières années (- 64%). De plus, le parc locatif privé comme social ne représente que 7,4% du parc (contre 38,4% pour le Val d'Oise) en 2006. Ces conditions ne permettent pas un parcours résidentiel correct.

D'autre part, 94% des logements sont de grande taille (4 pièces et plus) et cette offre de logement est en partie inadaptée par rapport à la taille moyenne des ménages (2,99 pour l'INSEE contre 3,11 pour

Filocom). De surcroît, l'évolution de la taille des ménages entre 1990 et 2006 marque une tendance au desserrement. Il semblerait donc opportun de réaliser davantage de petits logements locatifs d'une ou deux pièces, pour y répondre.

La commune de Saint-Witz présente un potentiel foncier intéressant, que ce soit à court ou à long terme. Sa situation géographique, proche de l'aéroport Roissy-Charles de Gaulle et située au carrefour de trois départements, le Val d'Oise, l'Oise et la Seine-et-Marne, devrait lui permettre de continuer à attirer de nouveaux habitants.

La commune de Saint-Witz doit en conséquence produire plus de logements de petites tailles et diversifier l'offre de logements locatif privé-public. Les besoins liés au desserrement seront croissants.

Seule une production un peu plus soutenue, plus diversifiée et plus en adéquation avec les objectifs du Grenelle de l'environnement permettra à la commune de satisfaire les besoins des populations en place et arrivantes. Cette offre de logements supplémentaires et mieux ciblée parviendra à équilibrer son marché immobilier tendu et éviter la migration des jeunes ménages issus du desserrement.

