

Avertissement

Le présent document est extrait du dossier mis en ligne sur le site internet de la mairie à l'occasion de l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il se peut qu'il y ait quelques différences minimales dans l'apparence de certaines pages.

II – LES DONNEES DEMOGRAPHIQUES

L'analyse démographique est issue des données des recensements de l'I.N.S.E.E, dont le dernier date de 2012 et est complétée dans la mesure du possible par des données plus récentes de source communale ou intercommunale.

Par ailleurs, il convient de souligner une particularité de Jouy-en-Josas avec la présence d'HEC.

En effet, depuis son implantation en 1964, le campus HEC abrite, une importante population d'étudiants résidents (plus de 850 dès l'origine). Selon les données connues mais largement incomplètes, compte tenu du taux d'occupation des chambres, la population étudiante résidente est estimée entre 1050 et 1100 (1044 en 2000, 1079 en 2006, 1046 en 2009 et 1200 en 2014).

Toutefois, la population d'étudiants et les programmes qu'ils poursuivent ne permettent pas d'avoir une occupation stable donnant un nombre fixe d'étudiants logés ou de logements occupés à l'année.

Les données présentées ci-après portent sur la globalité de la population jovacienne, y compris les logements HEC.

II.1. La population communale et ses évolutions

L'évolution démographique de Jouy-en-Josas, depuis quarante ans, se traduit globalement par une longue période de croissance lente, entrecoupée de « paliers » de stagnation (décennie 1980 notamment).

Jusqu'en 1974, Jouy-en-Josas a une forte croissance démographique.

En 1936, Jouy-en-Josas comptait 2246 habitants. Jusqu'en 1974, la commune connaît une croissance soutenue de sa population (le taux de variation de la population sur cette période se situant entre 25% et 32% selon les périodes intercensitaires).

Depuis 1974, Jouy-en-Josas observe une double rupture dans son évolution démographique.

- En 1982, la population avait continué de croître mais à un rythme plus lent. Le taux de croissance annuel de la population, supérieur à 4% pendant la période 1968-1975, passe à moins d'1 % pendant la période 1975-82. Ce ralentissement de la croissance s'accroît lors de la période intercensitaire suivante.

- Pendant la période 1982-1990, la population « totale » de Jouy-en-Josas semble stagner : le taux de croissance annuel est proche de zéro. En fait, si l'on excepte la population étudiante, et ne considère que la population « des ménages », celle-ci décroît sensiblement : - 5,7 %.

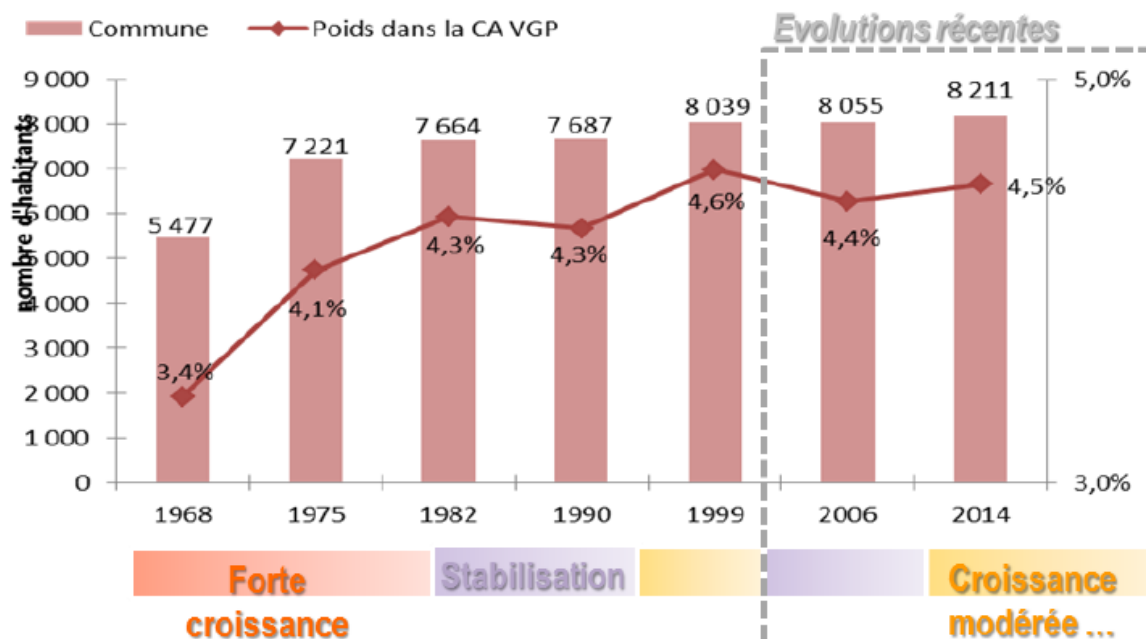
- De 1990 à 1999, le mouvement s'inverse avec une reprise de croissance (+ 4.5%, soit 0.5 % annuel pour la population). Cette croissance relativement importante depuis le début des années 80 peut s'expliquer avec la part d'étudiants supplémentaires comptabilisés sur cette période.

Entre 1975 et 2011, la commune aura gagné un millier d'habitants, soit moins de 30 habitants supplémentaires par an en moyenne et il faut remonter au début des années 1970 (mise en service du Parc de Diane : 1972) pour trouver trace d'une dynamique démographique soutenue sur la commune.

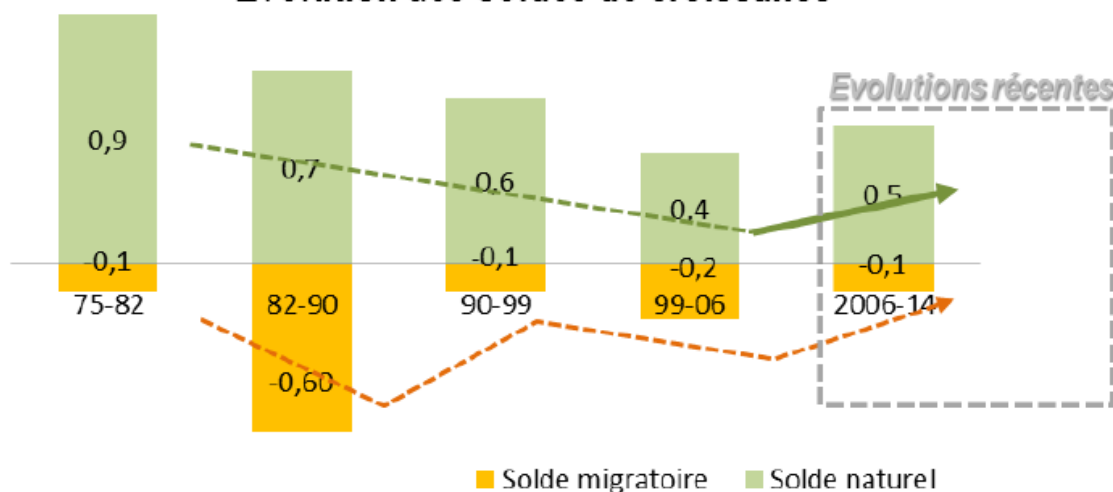
Le solde naturel toujours positif, s'amenuise progressivement depuis la décennie 1970, compensant à peine un déficit récurrent du solde migratoire.

Au 1^{er} janvier 2012, Jouy-en-Josas comptait 8211 habitants (+ une population comptée à part de 181 personnes).

Evolution démographique



Evolution des soldes de croissance



■ Les tendances récentes

La population jovacienne connaît une vraie stabilisation à partir des années 2000 : seul l'excès de naissances par rapport aux décès permet de maintenir la croissance démographique. La commune accueille assez peu de nouveaux ménages.

Toutefois, depuis 2006, la commune connaît une légère reprise de la croissance liée à la fois à une augmentation du solde naturel et une atténuation du solde migratoire négatif.

...

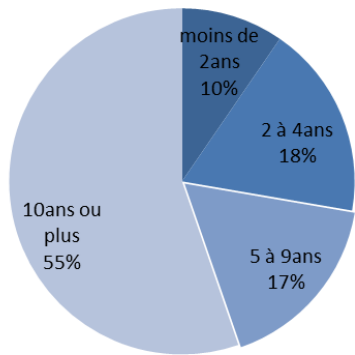
Les migrations résidentielles

L'analyse des migrations résidentielles fait apparaître une forte stabilité des ménages jovaciens puisque la date d'emménagement moyenne des ménages est supérieure à 15 ans : 55,3% des ménages ont emménagé il y a plus de 10 ans et 9,6% seulement depuis moins de 2 ans.

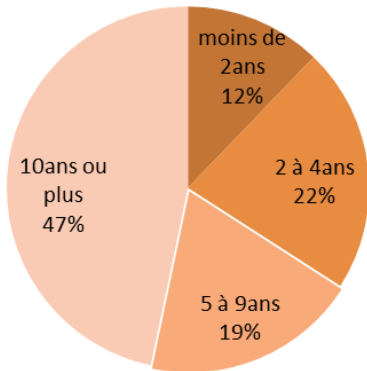
La comparaison avec la C.A.V.G.P et le Département des Yvelines montre des tendances relativement similaires. En effet, pour la C.A.V.G.P et les Yvelines, les ménages qui ont emménagé il y a plus de 10 ans sont respectivement de 47% et 49% (55% à Jouy-en-Josas).

86%

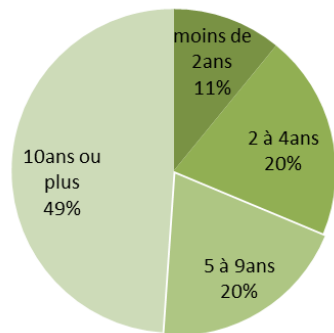
Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale à Jouy en Josas en 2011



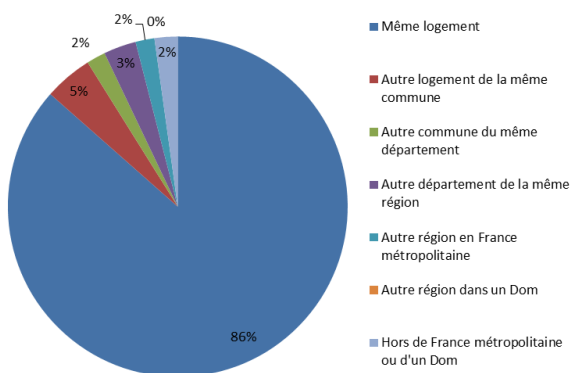
Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale dans la CAVGP en 2011



Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale en Yvelines en 2011



Statut d'occupation des ménages 1 an auparavant à Jouy en Josas



86% des ménages jovaciens habitait le même logement un an auparavant (89,8% dans les Yvelines). 5% habitaient un autre logement de la même commune.

Il se dégage de cette analyse :

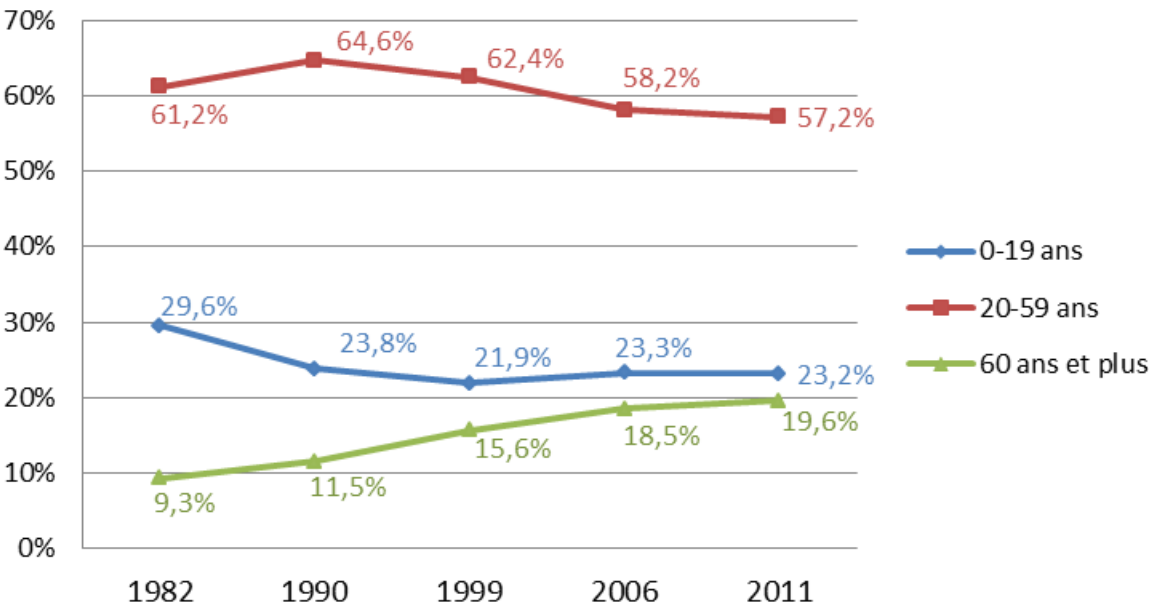
- Une forte attractivité de la commune et l’attachement des résidents à leur commune,
- Un faible renouvellement de la population des ménages dans les logements du fait :
 - o D’un ralentissement des constructions neuves ;
 - o D’un parc « monotypé » rendant difficile le parcours résidentiel des plus jeunes ou personnes âgées qui souhaitent des plus petits logements ou des logements en location ;
 - o De prix à la location ou à l’accession élevés pour les jeunes ménages ou les ménages modestes : le prix de vente médian d’un logement a pratiquement doublé entre 1996 et 2009, et 91 % des acquéreurs ont plus de 37 ans.

II.2. Les caractéristiques des ménages et des habitants

Une population vieillissante

	1982		1990		1999		2007		2012	
0-19	2269	29,6%	1834	23,8%	1762	21,9%	1877	23,3%	1907	23,2%
20-59	4694	61,2%	4972	64,6%	5019	62,4%	4685	58,2%	4694	57,2%
60 et plus	712	9,3%	885	11,5%	1258	15,6%	1493	18,5%	1610	19,6%
Total	7675		7691		8039		8055		8211	

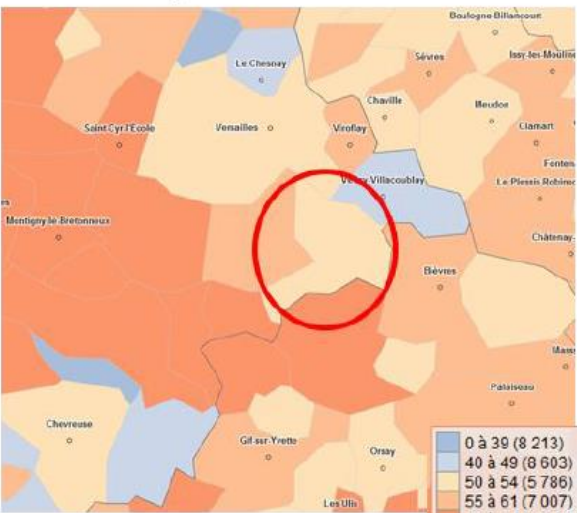
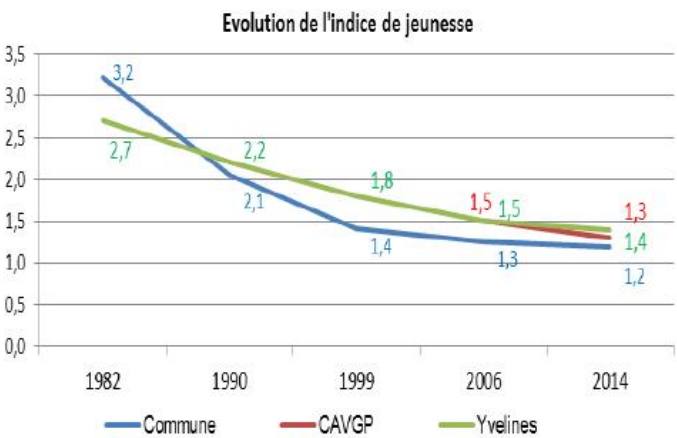
Evolution par age de la population jovacienne entre 1982 et 2011



Nous observons une montée des plus de 60 ans dans la population totale. En effet, ils représentaient 9,3% en 1982 et ce chiffre a plus que doublé en 2012 où ils représentent 20% des jovaciens. Les moins de 20 ans ont connu une baisse significative de leur effectif passant de 29,6% en 1982 à 23,2% en 2012. Seule la tranche des 20-59 ans reste relativement stable. L'indice de jeunesse (qui mesure le rapport entre « moins de 20 ans » et « plus de 60 ans ») est passé de 1,9 en 1990 à 1,2 en 2012 (-10% par rapport à 1982) : le nombre de jovaciens âgés de 60 ans et plus a doublé en 25 ans (près d'1 habitant sur 5, en 2012).

2012).

Indice de jeunesse communal en 2014



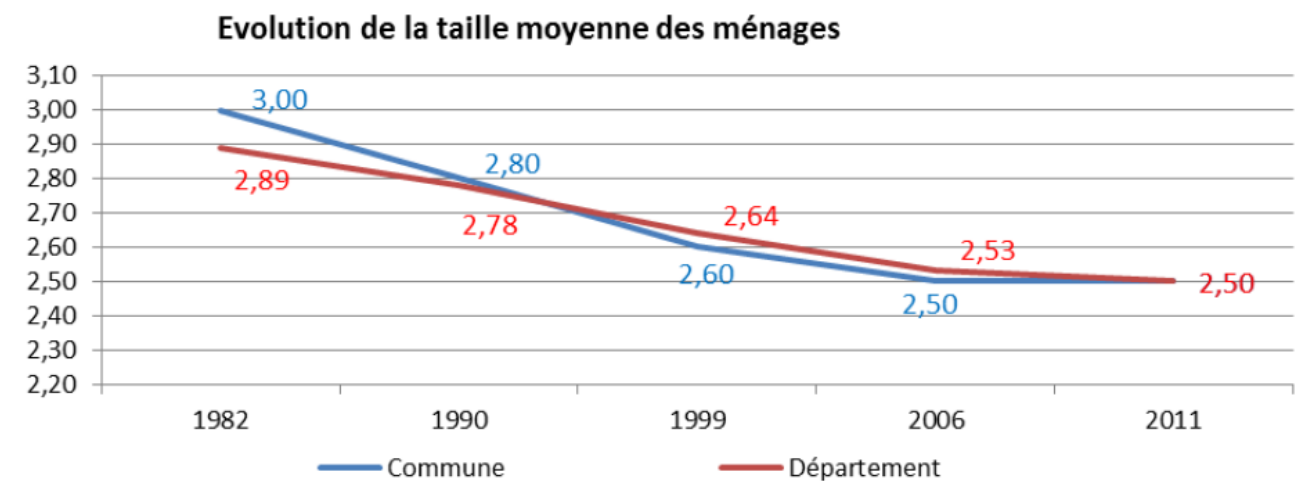
Ces éléments traduisent un effet de vieillissement de la population particulièrement prononcé sur le territoire de Jouy-en-Josas.

Il se confirme dans les évolutions récentes (2006-2012) avec :

- La poursuite du « glissement des tranches d’âges » vers les populations plus âgées ;
- L’augmentation du nombre des plus âgés (+75 ans) qui s’accélère ;
- La diminution des effectifs scolaires en maternelle et en élémentaire.

■ **Un « desserrement » des ménages qui se stabilise**

La taille moyenne des ménages est passée de 3 à 2,50 personnes par ménages en 30 ans (1982 -2012). Cette diminution n’est pas propre à la commune et se retrouve sur la plupart des territoires franciliens et nationaux. La comparaison avec le Département des Yvelines montrent bien les mêmes tendances.



...

Cette diminution traduit :

- Une forte progression des ménages de 1 et 2 personne(s) qui deviennent majoritaires ;
- Une augmentation du nombre des familles monoparentales (+ 5%).

Elle s’explique par les phénomènes sociaux d’évolution de la cellule familiale : vieillissement de la population et augmentation du veuvage, décohabitation des jeunes, montée du célibat, recul des âges de fondations des familles, séparations /divorces, et augmentation des familles monoparentales.

Toutefois, au cours des dernières années (2006-2012), la taille des ménages tend à se stabiliser.

Par ailleurs, elle reste supérieure à la taille moyenne des ménages des communes plus urbaines de la frange Nord (Versailles à Massy).

■ **Profils des catégories socio-professionnelles (C.S.P)**

La ventilation des ménages selon leur catégorie socio-professionnelle est donnée par le tableau suivant, en 2012. Leur représentation est en forte mutation depuis les années 1970, où les résidents étaient bien davantage de souche « populaire » et ouvrière.

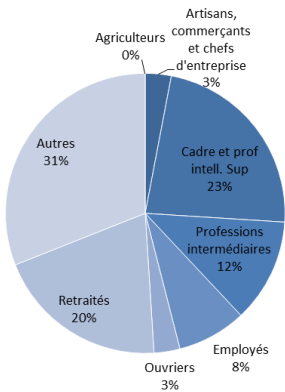
	Population des ménages en 1970	%	Population des ménages en 2012	%
Ensemble	2690		6770	
Agriculteurs, exploitants	0	0	0	0
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	171	6,3	512	7,6
Cadres et professions intellectuelles supérieures	960	35,7	2909	43

Professions intermédiaires	325	12,1	877	13
Employés	190	7,1	500	7,4
Ouvriers	163	6	456	6,7
Retraités	817	30,4	1413	20,9
Autres personnes sans activités professionnelles	63	2,4	103	1,5

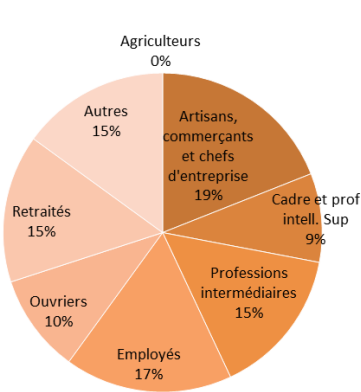
Le profil jovacien des habitants par C.S.P se distingue nettement des territoires de la C.A.V.G.P et du reste du Département des Yvelines, et est caractérisé par :

- Une majorité de personnes retraitées ou sans activité professionnelle ;
- Une forte proportion de « C.S.P + » - cadres et professions intellectuelles supérieures (35% sur Jouy, 24% sur C.A.V.G.P, 28% sur les Yvelines) ;
- Une représentation plus modeste de l’ensemble des autres catégories socio-professionnelles

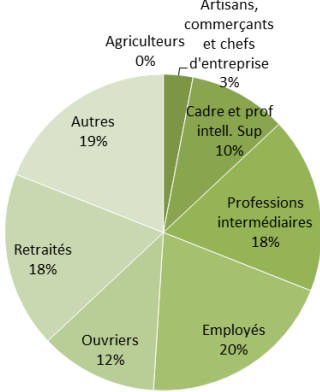
JOUY en JOSAS



CAVGP



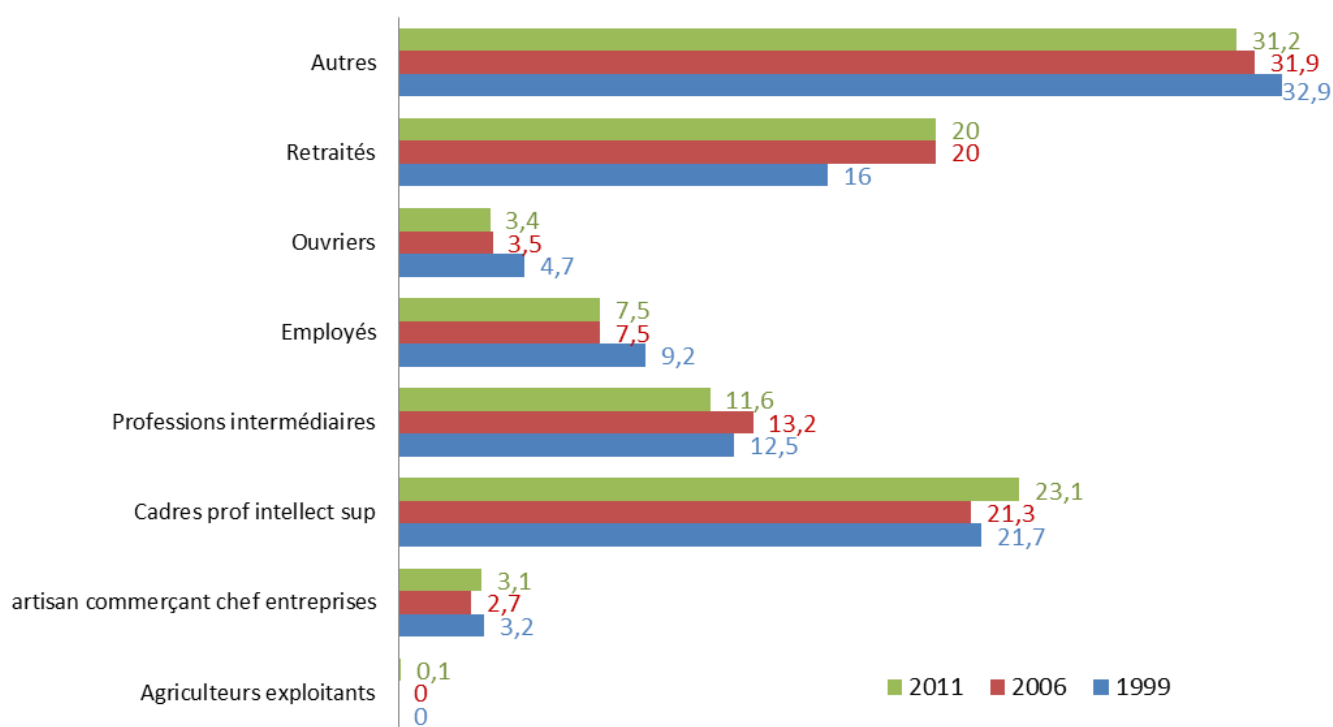
YVELINES



Par ailleurs, l’analyse des évolutions depuis 1999, et notamment les évolutions récentes (2006-2012), confirment ce profil caractérisé et caractéristique de Jouy avec :

- Une sur-représentation des C.S.P supérieures (cadres et professions intellectuelles) qui s’accroît ;
- La part croissante des retraités (qui rappelle le profil vieillissant du peuplement communal) ;
- Une part de C.S.P moyennes (ouvriers, employés et professions intermédiaires) qui est faible et diminue. Se pose alors la question de l’adéquation entre la faible part de ce personnel peu qualifié avec les besoins d’une économie de services ou de bureaux et des administrations présentes sur le territoire. Ces premiers éléments concourent à la nécessité de la diversification de l’offre en logements.

Catégorie socio-professionnelles des jovaciens entre 1999 et 2011 (en %)



■ Revenus des ménages

Sans surprise au vu de ce qui précède, les ménages jovaciens ont des revenus parmi les plus élevés de ceux du territoire de la Communauté d'Agglomération, elle-même au-dessus des moyennes départementale et nationale.

	Jouy-en-Josas	CCVGP	Département
Revenu 1^{er} décile/UC	14 154 €	10 941 €	8 639 €
Revenu médian	30 451 €	25 374 €	22 275 €
Revenu moyen	36 420 €	30 495 €	26 508 €
Rapport interdécile	4,27	4,79	5,30

(Sources : I.N.S.E.E RP 2012)

Le rapport interdécile (qui mesure l'écart de richesse entre les revenus les plus faibles (1er décile) et les plus élevés) suggère un profil de commune socialement plus homogène (rapport interdécile plus resserré) que les territoires de référence. En 2012, le rapport interdécile était le même qu'en 2006 : 4,3 pour Jouy-en-Josas. En effet, à l'échelle de la Communauté d'Agglomération et du département, le rapport interdécile est plus élevé, signe d'une grande hétérogénéité dans les ménages qui composent ces entités.

Il faut noter tout de même que plus le périmètre est grand (en nombre d'habitants/ménages) plus le rapport interdécile aura de chance d'être grand sous l'influence de la masse. A l'inverse une commune très petite aura un rapport interdécile sans doute plus resserré.

III – LES DONNÉES GENERALES SUR L’HABITAT

III.1. L’évolution du parc de logements

Nota : Comme pour la population, l’analyse du parc de logement jovacien nécessite de prendre en considération le campus HEC, dans les analyses.
Rappelons qu’il regroupe en 2014, sur le territoire de Jouy-en-Josas, 1 200 chambres d’étudiants et une dizaine de logements affectés à des personnels administratifs (source : P.L.H.I 2012-2017).

■ Un effort constructif modéré depuis trente ans 1975

	1975	1982	1990	1999	2006	2012
Nombre de logements	2481	2536	2574	2797	2823	2886
Différentiel nombre de logements/an		8/an	5/an	24/an	4/an	12/an

Sources : I.N.S.E.E et SITADEL

Durant trois décennies, à l’image de la croissance lente de la population (+ 11,5%), le parc de logements jovacien n’aura crû que modérément (+ 13,8% entre 1975 et 2006) ; le résultat d’une activité constructive faible sur la commune.

Alors que le nombre total de logements avait augmenté plus vite que le volume de logements produits durant les années 1990 (respectivement +24 et +16 logements / an), la période 1999 – 2006 présente une configuration inverse.

La dizaine de logements neufs annuels n’abonde le parc total qu’à hauteur de quatre unités supplémentaires : plus de la moitié de l’offre nouvelle est « consommée » par le desserrement (baisse du nombre moyen de personnes par ménage) et le renouvellement (disparition de logements obsolètes, transformation d’usages...). Le taux de construction (nombre de logements construits pour 1 000 habitants) déjà faible (2‰ entre 1990 et 1999) est tombé sur la commune à 1,2‰ entre 1999 et 2006. Le contraste est saisissant avec la tendance nationale (taux de construction français : 6-7 ‰) pour laquelle la période 2001-2007 aura été une période d’intense activité constructive.

Cependant, sur la dernière période de 2006 à 2011, le nombre de logements est plus important 12, contre 4 la période précédente. Même si le nombre de logements total augmente peu par rapport au nombre de logements construits (logements anciens réhabilités, détruits ou changement d’usage,...), la commune a manifesté une réelle volonté de construction de logements sociaux ces dernières années : 84 logements aidés ont été réalisés ou initiés entre 2008 et 2014.

Nombre de nouveaux logements par an

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Nouveaux logements	33	10	14	16	13	10	36	53	9	155

Depuis 2012, le rythme de constructions et notamment de logements sociaux progresse.

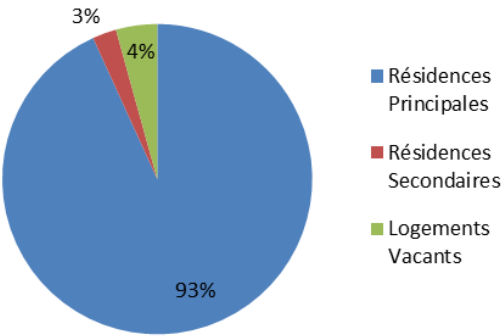
Une faible proportion de logements vacants

La vacance (126 logements en 2013 ; 4,3% du parc) diminue depuis 2006, passant de 5,3 à 4,3% du total des logements (hors HEC s’entend), à des niveaux qui indiquent la persistance de tensions dans le fonctionnement du marché communal du logement.

La part des résidences secondaires (2,5%, 71 logements en 2013) est marginale à Jouy-en-Josas, mais en nette augmentation depuis 2006 (1,6% et 46 logements).

	Résidences principales		Résidences secondaires		Logements vacants		Ensemble
1975	2285	92,1%	70	2,8%	126	5,1%	2481
1982	2380	93,8%	60	2,4%	96	3,8%	2536
1990	2377	92,3%	76	3,0%	121	4,7%	2574
1999	2594	92,7%	54	1,9%	149	5,3%	2797
2006	2628	93,1%	46	1,6%	149	5,3%	2823
2013	2 712	93,2%	71	2,4%	126	4,3%	2 909

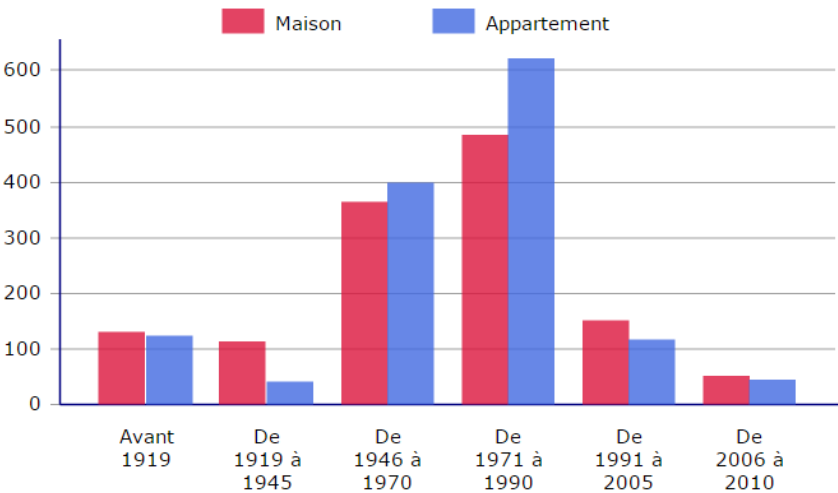
Statut d'occupation des ménages à Jouy en Josas en 2011



En résumé :
93% des résidences sont des résidences principales. Il y a peu de résidences secondaires sur le territoire communal de Jouy-en-Josas. Le taux de vacances est plutôt faible 4% alors que le département en compte 5,3%.

■ Un parc de logements ancien dominant

Ancienneté du parc selon le type d'habitat



Moins d’1 logement sur 5 (15,7% des résidences principales) est antérieur à 1946.

Le développement de Jouy-en-Josas a été le plus important dans les années 1960 à 1990 avec la réalisation de nombreux lotissements et des résidences collectives (Parc de Diane, Péteineau, etc.) sur le territoire. Les logements construits après 1990 représentent 13,7% du parc actuel (proche des tendances départementales et de la C.A.V.G.P)

A signaler que les logements construits avant 1975 représentent 52,5% du parc. Cette date correspond aux premières réglementations thermiques en France (1975). Cette situation laisse présager des mises aux normes importantes sur les constructions existantes (isolations thermiques et acoustiques).

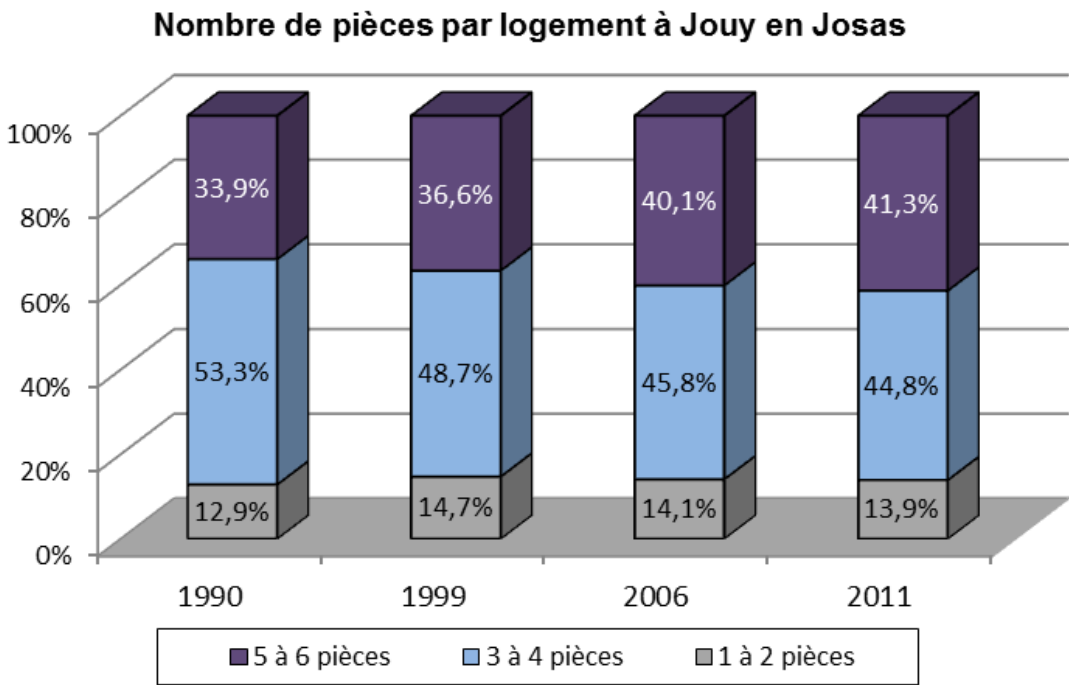
III.2. Les caractéristiques des logements

Un décalage entre répartition par taille des logements et taille des ménages

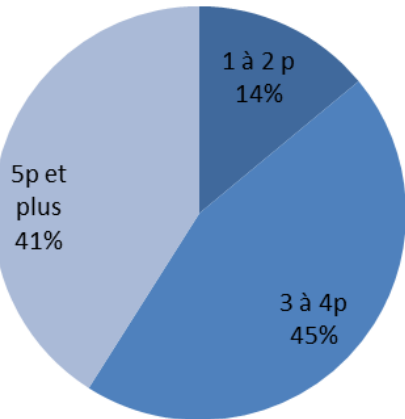
	1 à 2 pièces	3 à 4 pièces	5 à 6 pièces
1990	12,9%	53,3%	33,9%
1999	14,7%	48,7%	36,6%
2006	14,1%	45,8%	40,1%
2012	13,9%	44,8%	41,3

Il y a une très faible proportion de petits logements (1-2 pièces), 13,9% en 2011 et en baisse depuis 1999, ce qui est en inadéquation avec la population jovacienne où ¼ des personnes vivent seules.

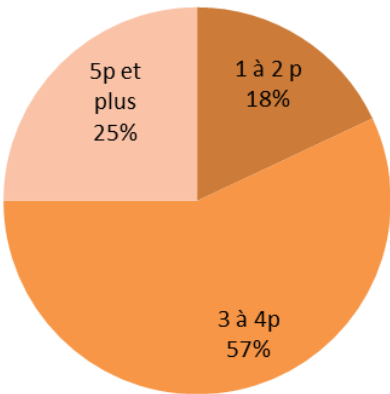
De même, depuis 1990, les 3 pièces n’ont cessé de diminuer : passant de 53,3% du parc à seulement 44,8% en 2012. *A contrario*, les grands logements de plus de 4 pièces sont en progression depuis 1990 : 33,9% et 41,3% en 2012.



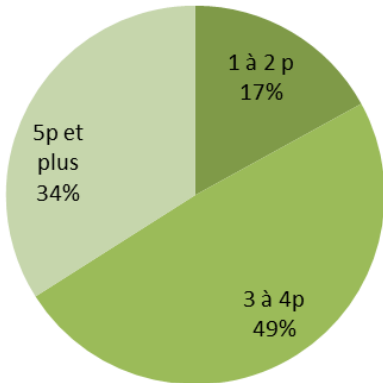
Taille des logements à Jouy en Josas en 2011



Taille des logements dans la CAVGP en 2011



Taille des logements dans les Yvelines en 2011



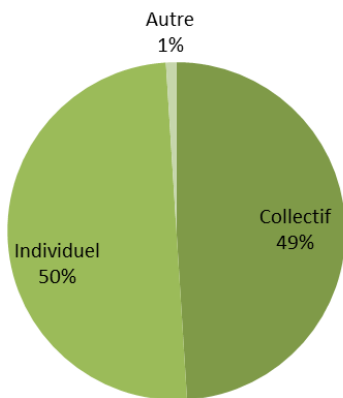
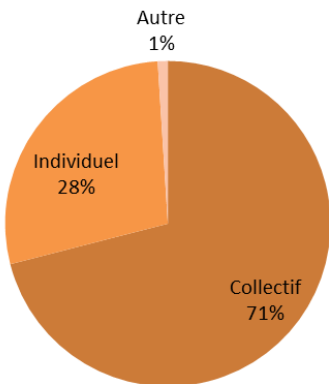
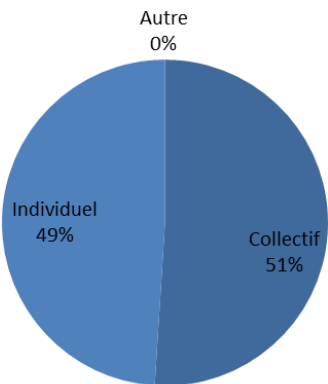
Un parc à dominante individuel

La répartition du parc de résidences principales entre maisons individuelles et appartements (collectifs) est équilibrée et reste globalement stable au cours de la dernière décennie.

Cette situation est largement influencée par la présence d’HEC qui compte près de 1 200 logements dont l’essentiel en collectif.

La tendance dans le Département des Yvelines est identique à celle dans la commune. Cependant, dans la C.A.V.GP, on dénombre 71% de collectifs et 28% de logements individuels.

Type de logements à Jouy en Josas en 2011 Type de logements dans la CAVGP en 2011 Type de logements dans les Yvelines en 2011

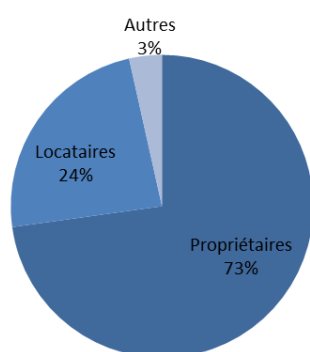


La majorité des habitants sont propriétaires de leur logement

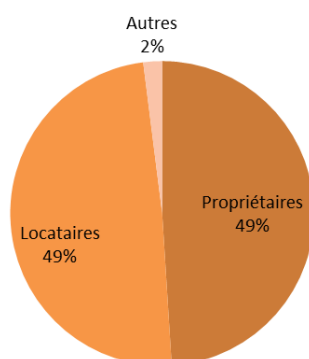
Jouy en Josas	Propriétaires	%	Locataires	%	Autres	%	Ensemble
1990	3759	73,9%	1132	22,2%	199	3,9%	5090
1999	4002	72,1%	1390	25,1%	156	2,8%	5548
2006	4412	77,1%	1210	21,2%	99	1,7%	5721
2011	4914	72,8%	1597	23,7%	239	3,5%	6750

(Source : I.N.S.E.E)

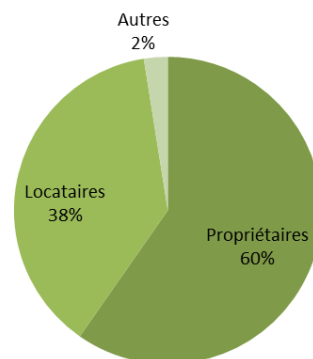
Statut d'occupation des ménages jovaciens en 2011



Statut d'occupation des ménages de la CAVGP en 2011

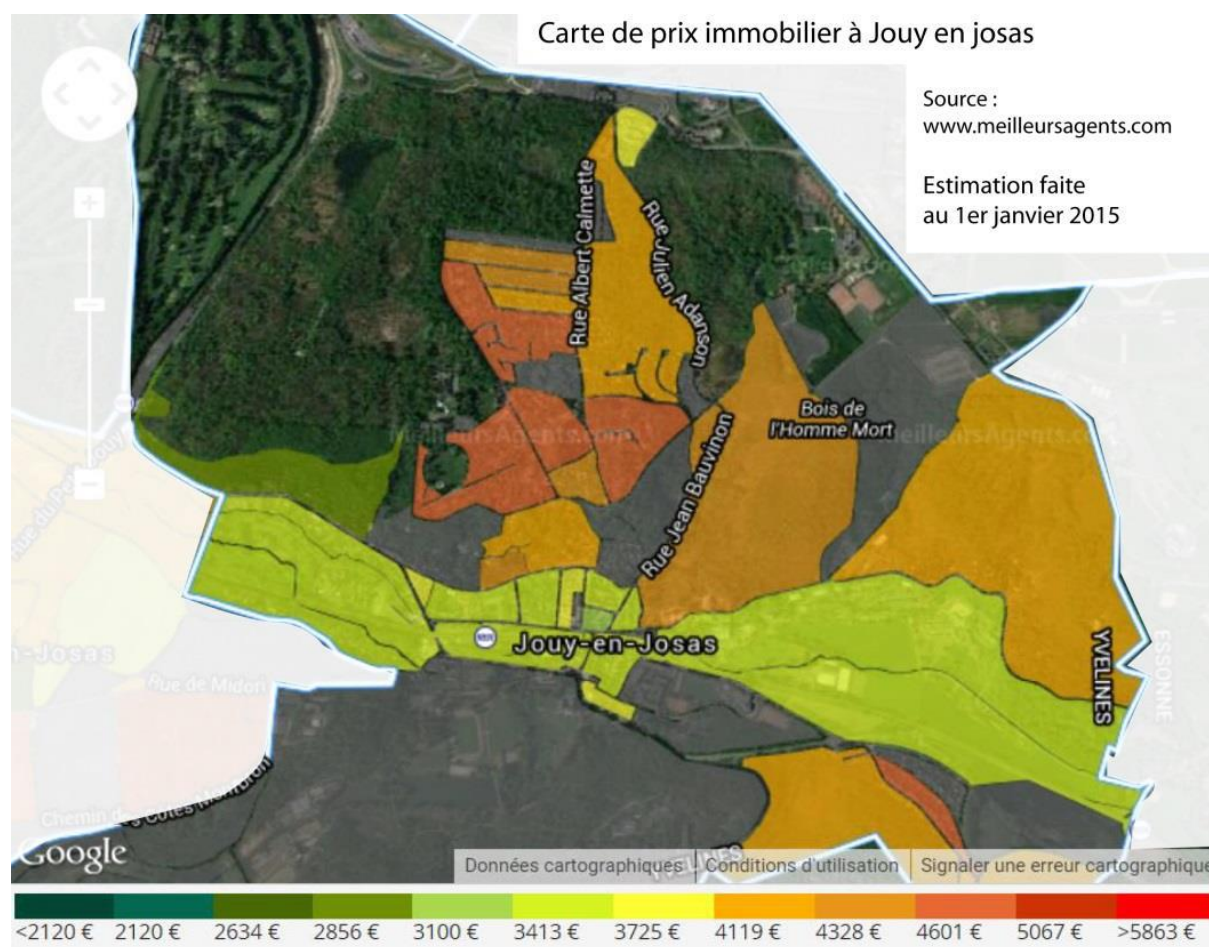


Statut d'occupation des ménages des Yvelines en 2011



Un marché immobilier tendu et des logements relativement onéreux

Les caractéristiques locales (foncier disponible quasiment inexistant, faible activité constructive, image résidentielle recherchée) se sont combinées à la hausse générale des prix (tendance nationale) pour porter à des niveaux élevés les coûts du foncier et de l'immobilier local. Tant l'examen des D.I.A (Déclarations d'Intention d'Aliéner) fournies par la commune que celui des données CD - bien exploitées par l'observatoire intercommunal de l'habitat et du foncier - démontre une hausse continue des prix durant la décennie 2000 sur un marché faiblement d'autre part actif (une soixantaine de transactions par an).



En 2014, le prix moyen au m² d'un appartement à Jouy-en-Josas est estimé à 3 604 euros/m², les prix pouvant aller de 2703 à 5406 euros/m² selon les biens.

Une maison individuelle, quant à elle, se vend en moyenne 4 435 euros/m² (entre un minimum de 3 326 euros/m² et 6 653 euros/m²).

Il faut compter au minimum 450 000 euros pour une maison sans terrain de type T4. Une maison avec terrain de type 5 peut monter à plus de 500 000 euros.

■ Les politiques en faveur du logement social

Le Plan Local de l'Habitat (P.L.H)

Le P.L.H intercommunal (2012-2017) énonce l'objectif de construction de 37 logements/an, dont 19 logements sociaux sur Jouy-en-Josas.

A quelques exceptions près, le parc ancien est peu dégradé et largement salubre à Jouy-en-Josas ; il offre donc peu de potentiel de réhabilitation et de création de nouveaux logements libres après amélioration.

De fait, les résultats pour la production de logements locatifs sociaux restent très insuffisants au regard des obligations de l'article 55 de la loi S.R.U (20% de logements sociaux) auxquelles la commune est soumise, puis de la loi A.L.U.R qui porte cet objectif à 25%, depuis mars 2014.

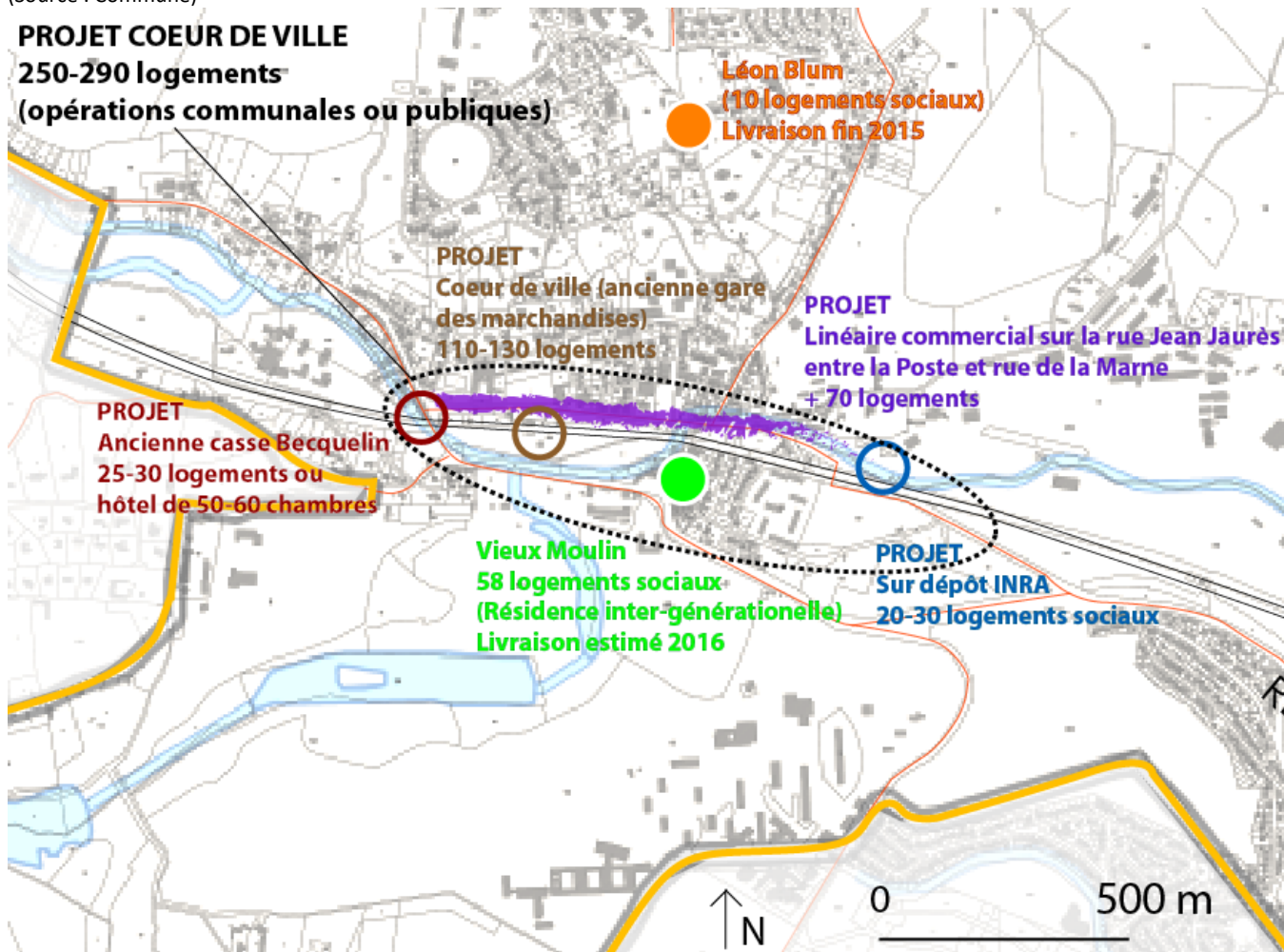
Depuis 2008, la commune remplit ses objectifs triennaux fixés par l'Etat pour le rattrapage de son retard. Mais, au 1^{er} janvier 2015, elle affiche encore un taux de 9% (343 logements sociaux existants).

Environ 400 logements sociaux devraient venir s'y ajouter dans les années à venir avec :

- La réalisation de plusieurs programmes de logements locatifs sociaux, notamment dans le centre-ville ;
- Le conventionnement d'une partie des nouvelles résidences étudiantes d'HEC.

Plan de repérage des opérations de logements dont logements sociaux pour les 15 ans à venir

(Source : Commune)



■ L'hébergement étudiant

Outre HEC et son parc de 1 400 chambres à terme qui satisfait 75% des demandes (restructuration et extension sur la Commune de Saclay), deux établissements joviens disposent de capacités d'accueil pour l'hébergement de personnels en mobilité professionnelle ou pour les études :

- CRC (Centre de Recherche des Chefs d'entreprises) : 71 chambres ;
- THALÈS (centre de formation) : 78 chambres.

■ L'accueil des personnes âgées

Nous recensons un équipement d'accueil pour personnes âgées dépendantes (rue des Fonds, aux Metz) : 99 studios, 89 résidents (données de 2010).

■ L'accueil des gens du voyage

La loi du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement, dite « loi Besson », ainsi que la loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage encadrent et rendent obligatoire l'élaboration et la mise en oeuvre d'un schéma départemental d'accueil de gens du voyage dans lequel les communes de plus de 5 000 habitants doivent figurer.

Ce schéma départemental précise le dispositif d'accueil et définit la nature des actions à caractère social destinées aux gens du voyage.

Il définit en outre, suite à l'élaboration d'un diagnostic, les besoins en matière d'accueil pour les gens du voyage :

- Il fixe un nombre de places pour les itinérants à créer (aire de passage et aire de grand passage) ;
- Il fait des préconisations en matière de gestion et de suivi social des familles ;
- Il précise les modalités de financement et de pilotage.

Les schémas départementaux de l'Essonne et des Yvelines couvrent la période 2012-2018. S'ils exonèrent la C.A.V.G.P de la réalisation d'aires de grand passage, ils précisent son obligation de créer 102 places d'accueil. Les 24 premières places ont été créées en 2015 sur la Commune de Jouy-en-Josas. Le terrain communal est localisé à l'aval du Pont Colbert, sur un terrain équipé antérieurement pour les locaux de chantier du tunnel A86 Ouest).

III.3. Les besoins et perspectives d'évolution

Les besoins et perspectives d'évolution du parc de logements sur les prochaines années s'apprécient sous deux angles :

Quantitatif

Pour évaluer le nombre de logements à produire en tenant compte :

■ des besoins issus du « Point Mort » :

c'est le nombre de logements permettant de maintenir le nombre d'habitants sur JOUY-EN-JOSAS (sans augmentation démographique). Il résulte :

- de la capacité et de l'effet de renouvellement des logements
- de la mutation des résidences secondaires ou principales
- de l'évolution de la vacance des logements
- du desserrement des ménages

■ des effets d'augmentation de

population permettant une dynamisation et un renouvellement progressif de la population.

Qualitatif

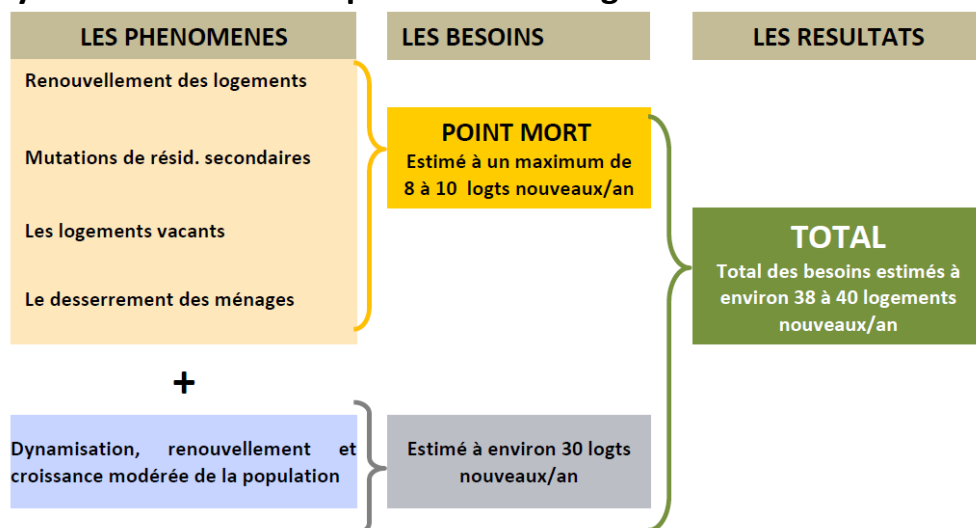
...pour tenir compte des carences et demandes en logements et favoriser la mixité pour assurer le parcours résidentiel sur la commune.

📌 **La diversité de l'Habitat**, pour répondre à une demande diversifiée tant dans la typologie (collectif, individuel), la taille (nombre de pièces superficielles), la capacité d'évolution (possibilités d'agrandissement, adaptabilité à la réduction de mobilité et au handicap), le confort, qu'enfin dans les financements (social, locatif ou accession).

Ces besoins et perspectives ont fait l'objet de plusieurs scénarios et hypothèses pour les prochaines années. Ceux-ci s'appuient sur :

- L'existant, ses atouts et faiblesses ;
- Les étapes passées et les évolutions récentes ;
- Les demandes et l'analyse du marché immobilier.

Synthèse des besoins quantitatifs de logements entre 2015 et 2025



Ces projections sont cohérentes avec les objectifs fixés par le P.L.H (minimum 37 logts/an sur Jouy-en-Josas)

■ Les besoins de diversité du parc de logements

La commune est attractive notamment en raison de son cadre de vie.

Elle fait l'objet d'une certaine pression foncière et d'une demande en logements de la part de populations diversifiées, constituées en particulier :

1. De jeunes « décohabitants », jovaciens ou des communes voisines, quittant le domicile familial et souhaitant rester dans le secteur ;
2. De jeunes ménages ou primo-accédants qui souhaitent s'installer dans un environnement périurbain de qualité ;
3. De familles venues de toutes régions, aux ressources plus ou moins importantes, souhaitant s'installer dans le secteur et acquérir un logement dans un cadre de vie de qualité ;
4. De plus, l'amorce d'un vieillissement de la population et du phénomène de « glissement des tranches d'âges » sur la commune laisse présager des besoins en logements adaptés aux personnes âgées et seniors, à moyen et long termes.

Or, compte-tenu du marché immobilier dans le secteur, du manque de certains types de logements de nature à favoriser un turn-over (petits logements, locations, ancienneté des dates d'emménagement), certaines demandes sont difficilement satisfaites et créent ainsi des « carences » dans le parcours résidentiel des ménages sur la commune.

Dans ce cadre, les enjeux identifiés visent à diversifier le parc en vue d'élargir les possibilités d'un parcours résidentiel sur la commune, comme sur l'intercommunalité, et notamment à permettre :

- La poursuite de la réalisation de logements aidés, bénéficiant de subventions de l'État ou d'autres collectivités. L'objectif est de tendre vers 25% du parc de résidences principales en 2025. La contribution à ces objectifs peut être effectuée par des conventionnements d'habitat existants (notamment sur HEC) et la construction de nouveaux logements dans les programmes neufs.
- Le développement d'une offre locative en collectif ou en « petit individuel », de type maison de ville ;

- Le développement de l'offre en accession à la propriété, maîtrisée voire plafonnée en terme de prix de vente, dans le cadre de projets envisagés sur la ville ;
- Une offre de terrains à bâtir, de plus en plus rare et recherchée, ou de logements adaptés tant pour des familles établies aux revenus confortables que pour des ménages plus modestes souhaitant une accession à la propriété dans un cadre de vie de qualité aux portes des zones urbaines de la 1^{ère} couronne francilienne.

III.4. Evaluation du potentiel d'urbanisation résidentielle

A Jouy-en-Josas, les atouts naturels et paysagers ainsi que les nombreux espaces protégés limitent les possibilités d'urbanisation et d'extension urbaine.

En considérant la volonté communale de respecter cette qualité et de préserver les lieux protégés, les évolutions de l'urbanisation doivent répondre aux enjeux suivants :

- Consolider la protection des espaces agricoles et naturels, des sites et paysages aux abords et au sein des zones urbanisées ;
- Permettre une densification modérée des tissus urbains et différenciée selon leur caractère et leur qualité paysagère ;
- Conforter le coeur de ville, les pôles de quartiers et les entrées de ville ;
- Faciliter la mixité des fonctions dans tous les secteurs de la ville ;
- Répartir au mieux les possibilités de développement de logements, notamment divers types de logements aidés, en fonction des opportunités foncières et de l'accessibilité aux services et équipements.

Ainsi, le développement urbain sera limité aux espaces déjà urbanisés sur le territoire par l'utilisation de potentiel existant :

- Des parties en coeurs d'ilôts offrent des capacités de densification à condition d'être désenclavées à terme ;
- Une augmentation raisonnable de la densité urbaine (moyenne de 22,7 logements/ha) en restant compatible avec l'environnement urbain et les caractéristiques urbaines et paysagères du centre-ville et des différents quartiers.

Le potentiel de développement urbain et de l'habitat repose donc sur :

- **L'utilisation des espaces peu ou pas bâtis** au sein des zones urbanisées ;
- **Les possibilités de renouvellement et division parcellaire ;**
- **Le recensement de « dents creuses » ou l'inscription de projets structurants**, à court ou à long terme sur le territoire.

Le travail d'exploration du potentiel s'appuie sur un travail détaillé réalisé en 2015 en plusieurs phases :

- L'analyse des effets de la loi A.L.U.R, qui a supprimé les C.O.S et tailles minimales de parcelles constructibles ;
- Un inventaire des terrains constructibles significatifs (supérieurs à 2 000 m²) et l'identification de potentiels fonciers en considérant plusieurs paramètres : leur situation, leur vocation (habitat, activités, équipements, ...), les contraintes et servitudes, leur environnement urbain et paysager, etc. Le croisement de ces différents paramètres a permis d'éliminer les sites non pertinents (sites protégés, « maillons » de continuités écologiques, insuffisance des accès et dessertes en réseaux, etc.) ;
- Une estimation des capacités de construction envisageables sur les sites et quartiers constructibles retenus.

Les pages suivantes synthétisent cette analyse, en présentant les différents secteurs urbanisés selon leurs possibilités, leurs enjeux et les capacités (constructibilité) estimées pour chacun.

Les espaces urbains de la commune : enjeux et potentiels

Secteurs centraux :

Des espaces urbains à conforter, dans le cadre du projet Cœur de Ville.

Un potentiel de densification à exploiter pour la dynamisation du centre.

Secteurs d'habitat diversifié ou mixtes

Des évolutions urbaines possibles dans les tissus existants,

Des possibilités de densification modérées et encadrées, pour respecter les formes urbaines résidentielles et mixtes présentes.

Ensembles urbains homogènes

(anciens lotissements, opérations groupées, ensembles collectifs, etc.)

Des ensembles urbains denses et largement constitués qui offrent peu de possibilités de mutations et de densification ; Maintien des tissus urbains existants, évolutions encadrées et limitées par leur composition et leur homogénéité.

Secteurs d'activités, bureaux,
d'enseignements ou équipements :

Des sites qui n'ont pas de vocation résidentielle et offrent un potentiel réduit en termes de construction de logements.

Des possibilités de mutation à envisager sur le Petit Robinson au Nord notamment.

Secteurs sensibles ou d'intérêts passagers

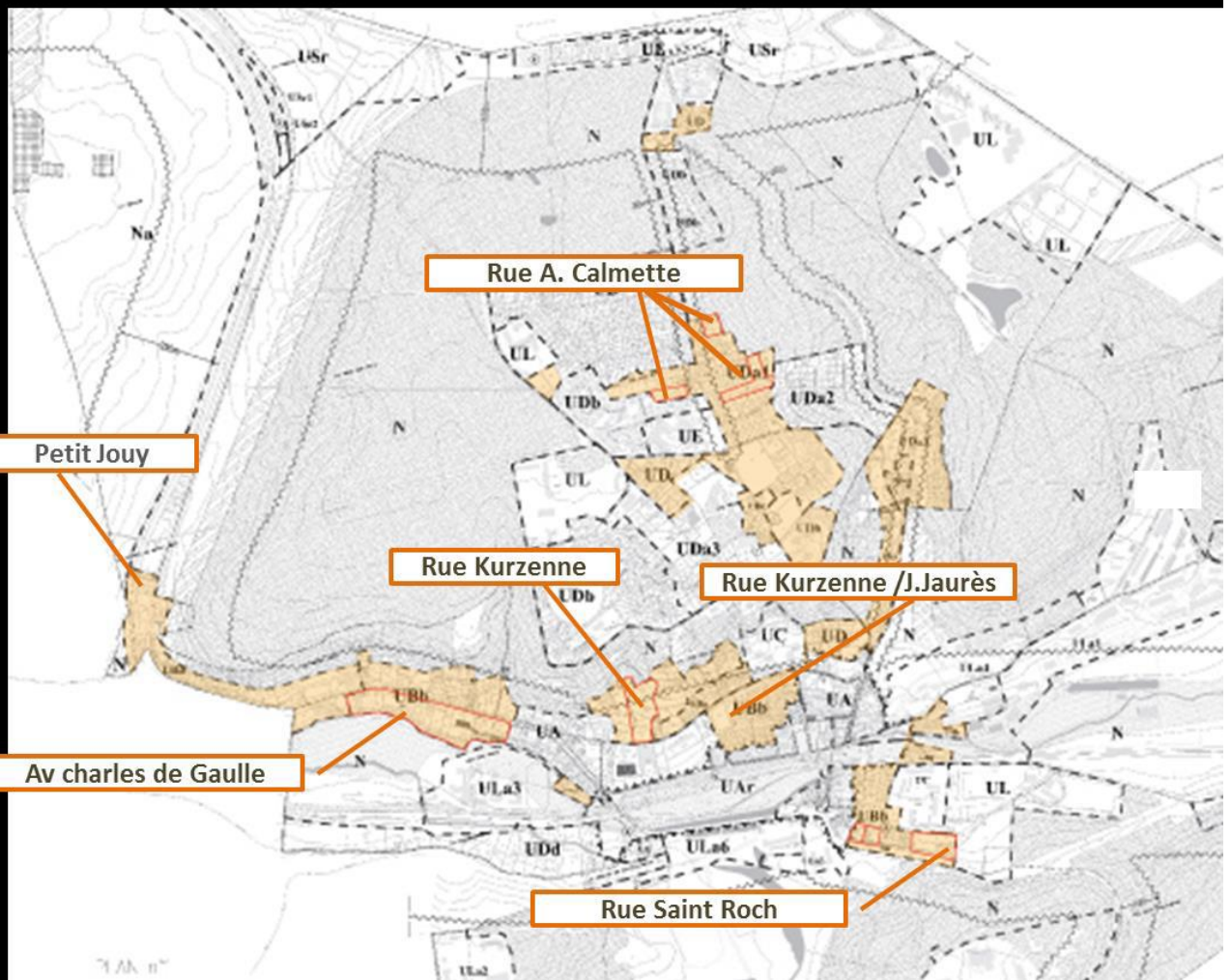
Des espaces d'urbanisation diffuse, inscrits dans des sites protégés ou à forts enjeux paysagers, écologiques ou environnementaux.

Des possibilités de construction à limiter fortement.



Secteurs de réflexion spécifique

Des sites à forts enjeux urbains faisant l'objet de dispositions spécifiques dans le PLU, (orientations d'aménagement et de programmation) en vue de leur aménagement et développement.



Ces espaces regroupent différents quartiers de la commune :

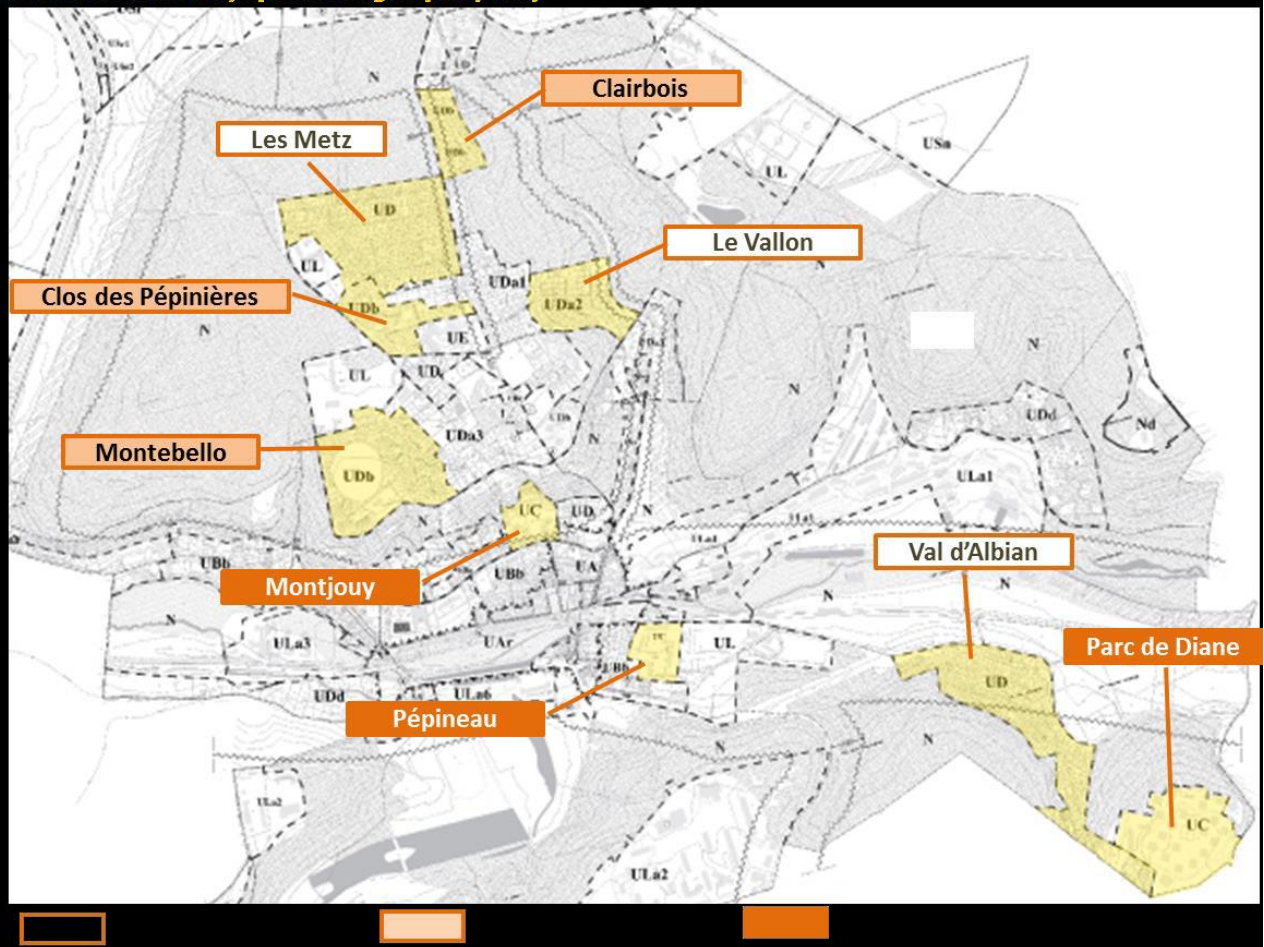
- Les zones « UB » périphériques du centre ville (rue Kurzenne, avenue Charles de Gaulle, rue Saint Roch),
- Des ensembles diversifiés sur les coteaux et le plateau des Metz.

Elles accueillent majoritairement des logements et quelques activités ou services.

Ils présentent une densité moyenne de constructions de l'ordre de 30 logements/ha, et quelques terrains libres ou peu construits.

Les possibilités de densification et de construction de logements y sont relativement modérées : environ 75 à 125 logements à terme.

Ensembles urbains homogènes (anciens lotissements, opérations groupées, etc.)



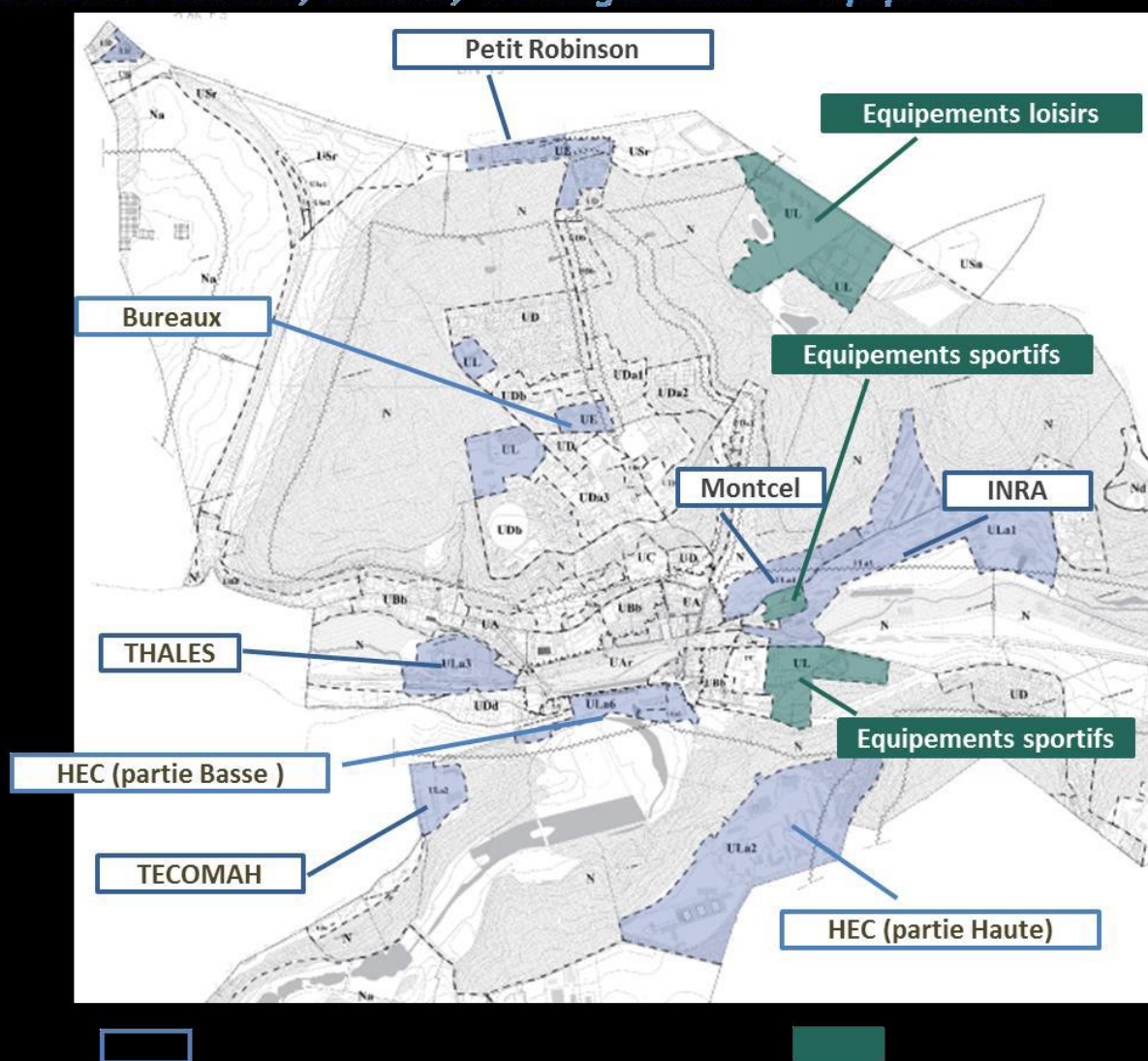
Ces espaces regroupent des ensembles urbains très différents (lotissements denses, résidences collectives) mais dont les points communs sont :

- L'occupation dense des terrains ;
- Leur caractère architectural et urbain très homogène et cohérent.

Ils présentent une densité moyenne de constructions de l'ordre de plus de 35 logements/ha, Les terrains libres sont rares et les possibilités de division ou de mutation relativement modestes.

Les possibilités de nouveaux logements sont très limitées : 25 à 45 logements à terme.

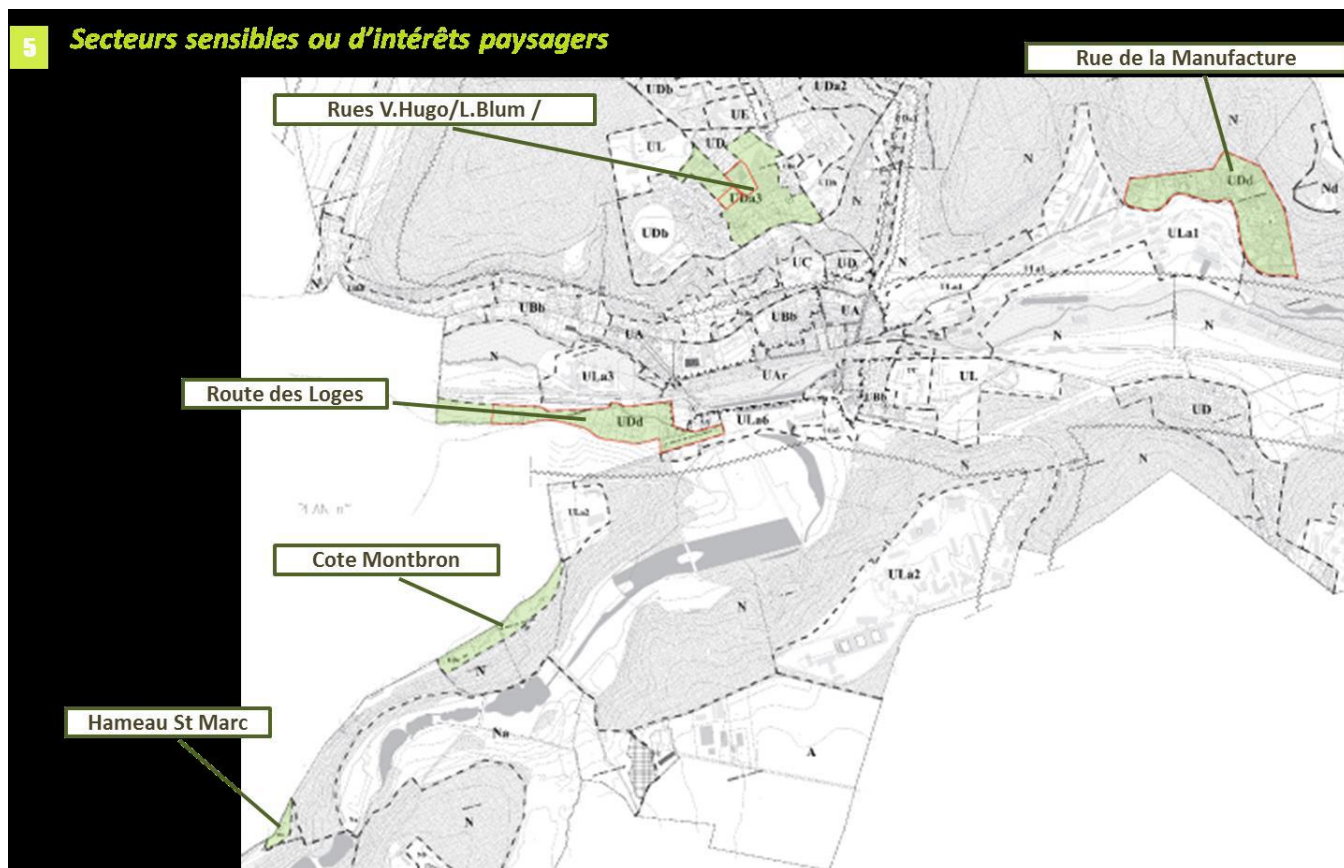
Secteurs d'activités, bureaux, d'enseignements ou équipements :



Même s'il existe quelques logements dans ces zones (résidences étudiantes ou pour chercheurs, hébergement lié aux activités exercées), ces espaces n'ont pas vocation à accueillir des logements diversifiés. Ils sont réservés :

- Aux équipements publics ou d'intérêt public,
- Aux grands établissements d'enseignement ou de recherche, (HEC, THALES, INRA, TECOMAH) ;
- Aux activités diverses et aux bureaux (Montcel, Petit Robinson, Jouy Technologie, Pont Colbert)

Toutefois, des possibilités de mutation et de transformation de certains locaux pourraient être envisagées sur certaines zones (Petit Robinson, par exemple), en raison de la vacance observée et de la forte concurrence avec les zones tertiaires de Vélizy.



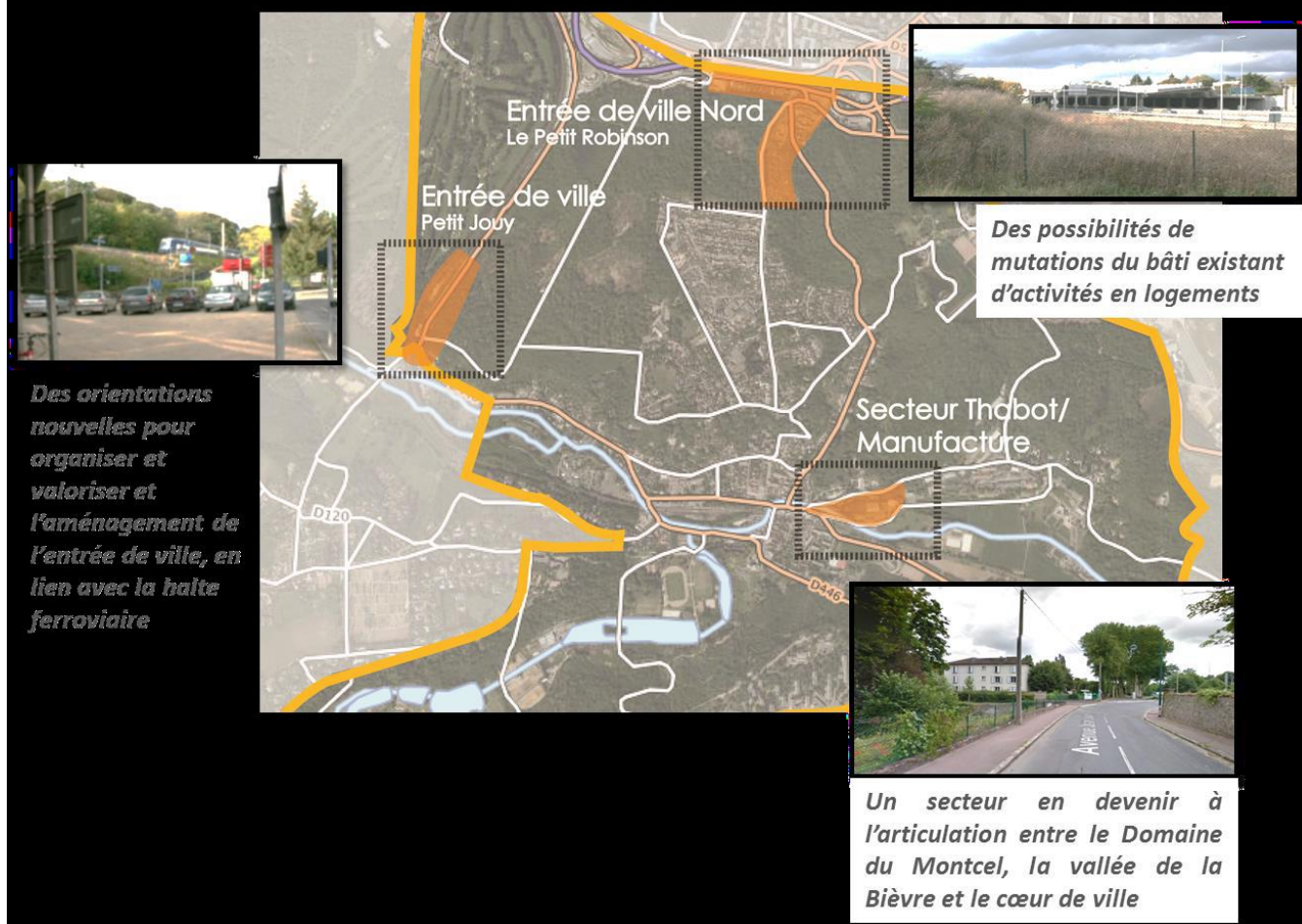
Ils regroupent les secteurs d'urbanisation diffuse, généralement constitués de grandes habitations insérées dans des sites naturels, très arborés et paysagers.

Le caractère végétal dominant doit être préservé, d'autant que la plupart de ces zones sont soumises à des contraintes pour la protection des espaces boisés et écologiques :

- Lisières de massifs boisés structurants identifiés au S.D.R.I.F ;
- Z.N.I.E.F.F de type 1, continuités écologiques ;
- Site Classé de la Vallée de la Bièvre ;
- Z.P.N.A.F (Zone de Protection Naturelle et Agricole du Plateau de Saclay).

Les constructions doivent y être très limitées : environ 20 logements. Des évolutions de l'existant sont possibles.

Des secteurs de réflexion spécifique



Ces trois sites constituent des espaces en devenir, dont le P.L.U vise l'aménagement et le développement encadré, à travers de nouvelles dispositions réglementaires et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P).

L'objectif est de valoriser les entrées de Jouy-en-Josas à travers des programmes mixtes, dont du logement diversifié. Les objectifs et principes d'aménagement sont précisés plus loin dans le rapport (partie 3- chapitre 2)

Leur potentiel de construction peut varier de 100 à 200 logements à l'échéance du P.L.U et au-delà.

Synthèse des potentiels de logements

Secteurs concernés	Estimation nombre de logements potentiels
Secteurs centraux dont projet Cœur de ville	250 à 290 logements
Secteurs d'habitat diversifié ou mixtes	75 à 125 logements
Ensembles urbains homogènes	25 à 45 logements
Secteurs d'activités, bureaux, d'enseignements ou équipements	HEC (création 100 logements)
Secteurs sensibles ou d'intérêts paysagers	Environ 20 à 40 logements
Secteurs de réflexion spécifique Petit Jouy, Petit Robinson, Thabot Manufacture	Environ 100 à l'échéance du PLU Et 200 logements au-delà
TOTAL estimation brute	Environ 570 à 800 logements
TOTAL pondéré Ce total est pondéré par un coefficient moyen (50 à 60%) évaluant la probabilité de réalisation des potentiels de l'estimation « brute »	350 à 450 logements

L'estimation du potentiel plus réaliste de création de logements est d'environ 350 à 450 logements. En effet, il convient de pondérer la capacité théorique définie en tenant compte du fait qu'une partie des logements calculés ne seront pas réalisés à l'horizon du P.L.U (2025 -2030) :

- Soit parce que les projets sont importants, qu'ils requièrent des procédures de mise en oeuvre longues et qu'ils ne pourront pas être réalisés à cette échéance ;
- Soit parce que la majorité du foncier n'est pas publique, et que la commune ne maîtrise pas la faisabilité réelle des projets et la temporalité de leur mise en oeuvre. Un taux de rétention foncière est donc appliqué.