

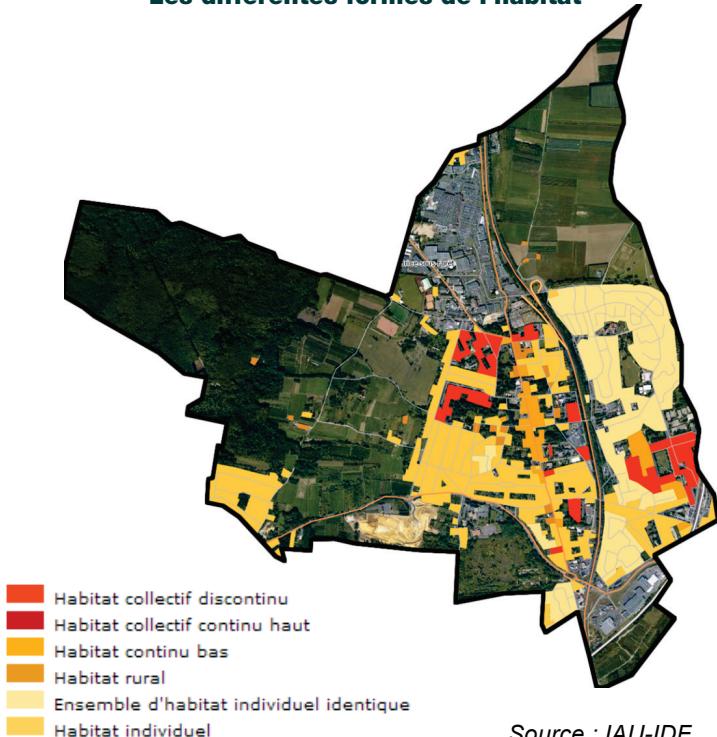
# Aménagement, Habitat et Énergie

Saint-Brice-sous-Forêt propose un parc de logements diversifié, construit pour l'essentiel entre les années 1950 et 1990, et majoritairement occupé par des propriétaires. Compte tenu des faibles disponibilités foncières, on assiste ces dernières années à un ralentissement de la construction et à une part croissante du logement collectif. Afin de satisfaire les besoins en logements des populations du territoire et de pouvoir accueillir de nouveaux arrivants, la Ville fait le choix d'une densification maîtrisée de l'espace urbain existant. Ce faisant, elle entend également favoriser la mixité sociale et innover sur le plan environnemental.

## 1. Un habitat diversifié, une part importante de propriétaires occupants, mais une tension croissante sur le marché de l'habitat

- Un développement progressif de l'habitat autour de la rue de Paris

Les différentes formes de l'habitat



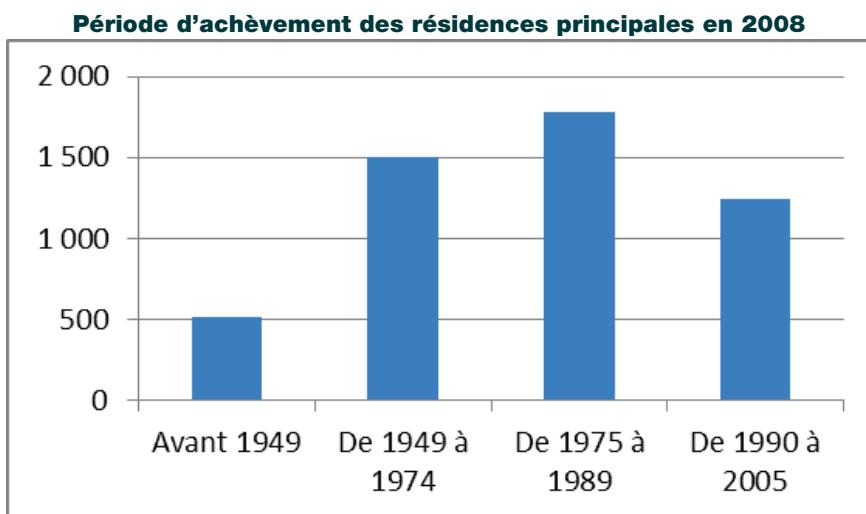
Du « village-rue » originel à ses développements récents, l'habitat occupe aujourd'hui 23,5 % du territoire communal, de part et d'autre de la rue de Paris, berceau de Saint-Brice-sous-Forêt.

Le territoire comptait 5 315 logements en 2008, sous des formes diversifiées, qui témoignent des différentes étapes de l'urbanisation de la commune :

- **le bourg originel** qui se développe le long de la rue de Paris. Il s'agit d'un secteur où l'habitat alterne entre un bâti continu à cours, vestiges des anciennes fermes, et de grandes villas aux parcs boisés qui ont été construites entre le XVIII<sup>e</sup> siècle et le XIX<sup>e</sup> siècle. En 2008, le parc ancien – construit avant 1949 – ne représentait plus que 10,2 % des résidences principales (RP) ;

## Aménagement, Habitat et Énergie

- **les espaces pavillonnaires et résidentiels** qui se sont développés dans le retrait du bourg, sur les emprises des anciennes cultures ou des villas. Ceux-ci prennent majoritairement la forme d'îlots pavillonnaires occupés par des maisons individuelles à R + 1. Quelques îlots résidentiels viennent également s'inscrire dans ces espaces. Construits du début des années 1960 au milieu des années 1970, ils proposent un habitat collectif entouré d'espaces verts (des résidences à R + 3) et quelques barres d'immeubles à R + 4 ;
- **les développements récents**, conçus sous la forme d'opérations programmées ou groupées. Ces espaces, majoritairement situés sur la frange est de la commune, proposent un habitat qui allie à la fois pavillonnaire, résidentiel et maison de ville à R + 2, R + 3, notamment dans la zone d'aménagement concertée (ZAC) des Vergers. Débutée en 1974, l'urbanisation de cette ZAC s'est achevée en 2000, à proximité de la gare. Une majorité des logements actuels aura été construite au cours de cette troisième phase du développement de l'habitat (35,4 % des résidences principales ont été achevées entre 1975 et 1989).



Source : Insee, RP 2008 exploitations principales

### ▪ Une part croissante du logement collectif

Au regard de la cartographie précédente, il ressort que la préservation des espaces agricoles et naturels de la commune implique de contenir l'habitat au sein de l'enveloppe bâtie existante : les 24 ha occupés par le logement collectif et les 117 ha occupés par le logement individuel.

Stopper l'étalement de l'habitat est d'ailleurs un objectif porté par le schéma directeur de l'ouest de la Plaine de France (la révision du schéma directeur en Scota été lancée le 11 juillet 2008). Celui-ci n'identifie que deux secteurs d'extension urbaine possibles à Saint-Brice, tous deux dans le sud de la commune, en les réservant au développement d'activités et à l'implantation d'équipements.

Bien que très minoritaire en termes de surface, l'habitat collectif représente 52,3 % des logements de la ville. Un chiffre en hausse depuis 1999, date à laquelle les appartements ne comptaient encore que pour 51,4 % du parc des logements.

## Aménagement, Habitat et Énergie

Cette évolution témoigne bien d'une densification progressive de l'habitat, en réponse au manque de disponibilités foncières. En outre, les appartements sont, pour 87 % d'entre eux, des logements construits entre janvier 2007 et fin 2010.

Les nouveaux programmes de logements devraient permettre à l'habitat collectif d'atteindre environ 56 % des logements de la commune en 2014, des permis de construire ayant été délivrés pour 324 logements collectifs pour une livraison fin 2013.

- **Un parc très largement occupé, où domine le statut de propriétaire**

Les logements de Saint-Brice-sous-Forêt sont presque exclusivement occupés au titre de la résidence principale : 96,5 % en 2008. Les propriétaires occupent près des deux tiers des résidences principales de la ville (66,5 % en 2008). À l'image de la communauté de communes de l'ouest de la Plaine de France (66,8 % en 2008), la part de résidences principales est sensiblement supérieure à celle du Val d'Oise (58,1 % en 2008), mais semble avoir atteint une limite. Alors que les propriétaires augmentaient de 2 % dans le département entre 1999 et 2008 et de 3,2 % en Île-de-France, leur progression était nulle sur Saint-Brice.

Les locataires occupent environ 32 % des résidences principales, contre 30,7 % en 1999. Une évolution qui s'explique par la hausse des locataires de logements HLM. De 14,2 % des résidences principales en 1999, ils passent à 17,1 % en 2008, selon l'Insee. Ce chiffre se situe encore nettement en dessous de la moyenne départementale (23,8 %), mais confirme le rattrapage progressif qui a commencé au début des années 1980.

- **Une faible vacance qui témoigne du ralentissement de la construction depuis les années 1990**

Fait particulièrement marquant, on compte très peu de logements vacants sur la commune. La vacance ne concerne que 2,9 % des logements en 2008, contre 4,5 % dans le Val d'Oise, alors qu'elle était encore de 5,4 % en 1999. Cette forte baisse signale une tension croissante sur le marché de l'habitat qui, selon la loi de l'offre et de la demande, doit se traduire par une hausse des prix de l'immobilier sur la commune.

**Les rôles de la vacance :** la vacance joue un rôle multiple dans le fonctionnement des marchés de l'habitat. On estime généralement qu'un taux de vacance autour de 6 à 7 % permet de fluidifier le marché et de limiter les pénuries. En effet, posséder un stock de logements vides permet de répondre à une augmentation ponctuelle de la demande en logements et, plus globalement, de faciliter les parcours résidentiels et de disposer d'un potentiel de renouvellement du parc existant.

Cette diminution de la vacance s'explique par la baisse du rythme de la construction neuve. Il a donc fallu réinvestir certains logements vacants afin de satisfaire les besoins en habitat.

De 1975 à 1989, la croissance du parc de logements de la commune était d'environ 5,6 % par an. Or, sur la période 1999-2008, la croissance n'est plus que de 1,7 % (environ 80 logements

## Aménagement, Habitat et Énergie

par an). Ce phénomène se poursuit puisque, de janvier 2007 à fin 2010, ce sont seulement 142 logements qui ont été construits (36 logements par an).

Nombre de résidences principales construites par an	
De 1949 à 1974	60,4
De 1975 à 1989	122
De 1990 à 2004	79,1
De 2007 à 2010	36

Source : ETIK-PRESSE d'après INSEE RP 2008 et diagnostic de la révision du PLU

**Remarque :** les données en notre possession ne nous permettent pas d'extrapoler le nombre des constructions entre 2004 à 2007.

### ▪ Reconstruire la ville sur la ville : une nécessité

Cette diminution du rythme de la construction trouve son origine dans l'absence de nouveaux terrains à bâtir, hors des espaces qui sont occupés par l'agriculture. Afin de desserrer l'offre de logements et d'éviter une forte hausse des prix de l'immobilier sur la commune, il est donc nécessaire d'optimiser l'espace bâti existant. Pour ce faire, le territoire dispose de deux secteurs propices à la « construction de la ville sur la ville » :

- le secteur de la gare, qu'il est possible de densifier, en accord avec les grandes orientations du Grenelle de l'environnement (voir encadré ci-après) ;
- le cœur de ville, qu'il est possible de renouveler, notamment par la présence de friches urbaines et de quelques « dents creuses ».

Les nouveaux programmes de logements, prévus d'ici à fin 2013, se concentrent donc principalement sur ces deux espaces, et notamment :

- au droit de l'ancien marché municipal, rue Chaussée, avec 43 nouveaux logements en accession à la propriété ;
- rue Jean-Jaurès, avec une résidence de 144 logements (34 logements sociaux et 110 en accession à la propriété) ;
- boulevard de la Gare, avec 118 logements (23 logements sociaux et 95 logements en accession à la propriété).

**Grenelle 2 et urbanisme :** afin de réduire les émissions de gaz à effet de serre, et donc de favoriser une offre alternative à l'utilisation de la voiture individuelle, le Grenelle de l'environnement propose de densifier en priorité les secteurs urbains situés à proximité des dessertes en transports collectifs, existantes ou à venir.

## Aménagement, Habitat et Énergie

### 2. Le choix d'une densification maîtrisée, qui préserve le cadre de vie, innove sur le plan environnemental et favorise la mixité sociale

#### ▪ Un objectif démographique mesuré

Afin de préserver les espaces ouverts et le cadre de vie saint-bricier, la Ville souhaite s'orienter vers une densification maîtrisée : les objectifs démographiques visent à maintenir la population autour de 15 000 habitants d'ici à 2020 (la population municipale étant de 14 220 habitants au recensement de 2009).

Selon les différentes hypothèses de calcul – évolution de la taille moyenne des ménages, du nombre de résidences secondaires et des logements vacants –, on estime que le maintien du niveau actuel de population nécessite de produire de 22 à 26 nouveaux logements par an entre 2007 à 2020<sup>(1)</sup>.

Or, 356 logements ont été programmés sur le territoire de 2009 à fin 2013, ce qui correspond à une production de 71 logements par an. Ce programme permettra d'accueillir près de 600 nouveaux habitants<sup>(2)</sup> d'ici à 2014 – et quasiment d'atteindre l'objectif des 15 000 habitants programmé pour 2020, avec cinq ans d'avance.

Au-delà : de 2014 à 2020, une densification modérée de l'espace urbain permettra la création des 26 logements par an, nécessaires au maintien de la population.

<sup>(1)</sup> **Remarque :** ce « point mort » tient compte notamment de la perte de certaines résidences principales dans la vacance ou la résidence secondaire, mais aussi de la diminution de la taille des ménages (séparations, vieillissement), qui génère des besoins accrus en résidences principales, à population égale.

<sup>(2)</sup> **Modalités de calcul :** les 45 logements neufs hors « point mort » vont permettre d'accueillir près de 120 nouveaux habitants par an, soit environ 600 sur cinq ans (2009-2014). La taille moyenne des ménages retenue pour le calcul est de 2,65 ( $45 \times 2,65 = 119,25$ ). Un chiffre qui correspond à une diminution de la taille des ménages légèrement plus importante que celle observée de 1999 à 2007, soit une baisse de 0,3 % par an, proche de celle observée à l'échelle de l'Île-de-France de 1999 à 2007 (- 0,27 % par an).

#### ▪ Une densification qui préserve l'identité architecturale et le cadre de vie des différents quartiers

La commune de Saint-Brice a mis en révision son plan local d'urbanisme (PLU) fin 2010, afin de redéfinir son projet urbain à l'horizon 2020. Parmi les objectifs poursuivis, la Ville souhaite que le renouvellement urbain préserve l'identité architecturale et paysagère des différents « quartiers » de l'habitat :

- **dans le cœur de ville**, les constructions nouvelles devront se faire en lien avec la trame urbaine historique. Pour ce faire, le PLU, approuvé en 2005 et actuellement en

## Aménagement, Habitat et Énergie

cours de révision, propose un plan d'aménagement global du centre-ville. Une rue parallèle à la rue de Paris est ainsi créée, afin d'accueillir un habitat collectif de type villas-immeubles, à la fois respectueux de la forme et de l'implantation du bâti de cour originel ;

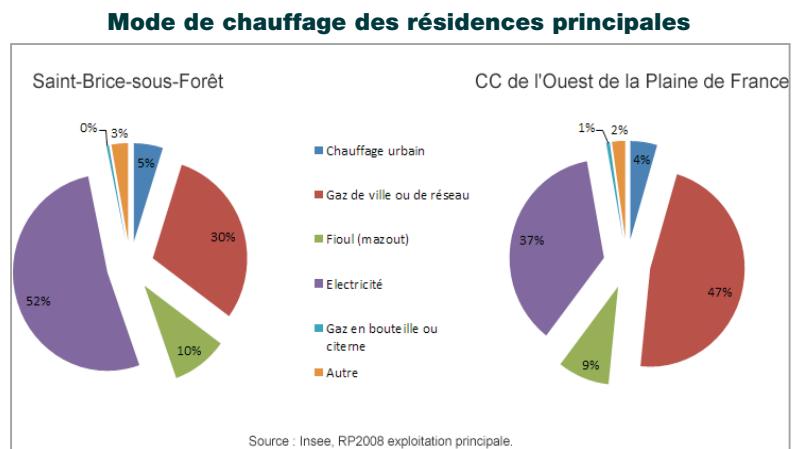
- **dans les espaces pavillonnaires et résidentiels**, l'ambition est de préserver l'unité d'ensemble de ces quartiers, que ce soit dans les volumes et l'implantation des constructions, dans le choix des matériaux et des clôtures, tout en affirmant et renforçant la présence des espaces végétalisés. Sur ce dernier point, la Ville souhaite favoriser la biodiversité dans l'ensemble de l'espace urbain, en encourageant notamment la création de haies végétales et de toitures végétalisées.

### ■ La nécessité d'agir pour un bâti plus environnemental

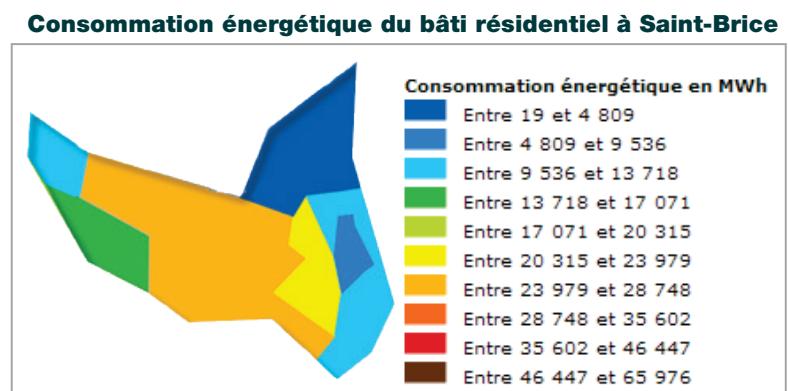
Les trois quarts des résidences principales de la ville ont été réalisées avant 1975, date de la première réglementation thermique dans le bâtiment.

L'électricité est ainsi utilisée comme principal moyen de chauffage dans 52 % des résidences principales de la ville, une proportion qui est notamment largement supérieure à celle qui s'observe pour la communauté de communes de l'ouest de la Plaine de France (37 %).

Améliorer l'isolation des constructions et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables apparaît d'autant plus indispensable que la commission de régulation de l'énergie - autorité administrative indépendante en charge du bon fonctionnement des marchés de l'électricité et du gaz - vient d'annoncer que le prix de l'électricité pourrait augmenter de 30 % d'ici à 2016, notamment du fait des investissements liés à la modernisation des réseaux. Par ailleurs, alors que le prix du gaz a augmenté de 25 % en deux ans (ce qui représente une hausse moyenne de 250 € par an pour un foyer se chauffant au gaz), ce combustible est utilisé par 30 % des ménages saint-briciens.



Source : Insee, RP 20058 exploitation principale



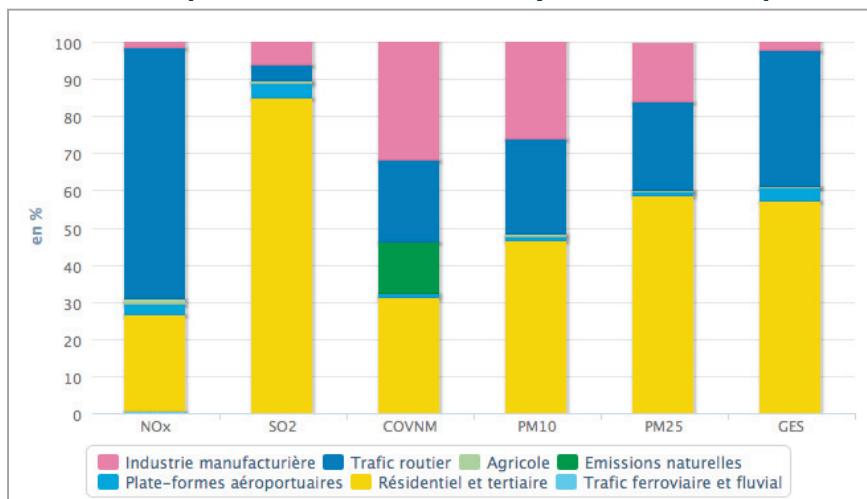
Source : IAU Île-de-France d'après AirParif

## Aménagement, Habitat et Énergie

Le niveau de consommation énergétique du parc résidentiel de Saint-Brice est très directement lié à la date de construction du bâti – qui détermine son degré d'isolation thermique –, mais aussi à l'efficacité du mode de chauffage utilisé.

En 2005, les logements du cœur de ville et des extensions ouest sont les plus énergivores du territoire. Si le territoire, dans son ensemble est, au regard de ses voisins, relativement plus « économe », l'amélioration de l'efficacité énergétique et le développement des énergies renouvelables constituent des enjeux importants, tant du point de vue économique qu'environnemental.

**Contribution en % des différents secteurs d'activités aux émissions de polluants pour la commune de Saint-Brice-sous-Forêt (estimations faites en 2011 pour l'année 2008)**



Source : AirParif

Du point de vue environnemental, les secteurs résidentiel et tertiaire sont responsables de 60 % des émissions de gaz à effet de serre et d'une majorité des particules fines néfastes pour la santé.

Or, le territoire bénéficie de certains atouts afin de développer des énergies renouvelables et nettement moins polluantes.

Il jouit en effet d'un bon potentiel d'ensoleillement (1 800 h par an en Île-de-France), et la structure de certains bâtiments, publics ou tertiaires notamment, est favorable à l'implantation de panneaux photovoltaïques.

En outre, le potentiel géothermique est fort sur la commune, parfois très fort en zone urbanisée. L'usage de la géothermie pour le chauffage des bâtiments est donc possible, à l'image du multi-accueil et de la future maison des associations.

En matière de développement des énergies renouvelables dans l'habitat, le nouveau projet du PLU se donne donc pour objectif d'encourager les techniques écologiques et, plus particulièrement, de valoriser l'énergie solaire sur le bâti.

Sur ce point, il est à noter que le « verdissement » du logement est aujourd'hui facilité par l'article L. 111-6-2 du code de l'urbanisme. Issu de la loi Grenelle 2, ce dernier rend inopposables les prescriptions d'urbanisme hostiles au développement des énergies renouvelables dans le bâti.

## Aménagement, Habitat et Énergie

Cette transition nécessaire vers un habitat plus économe et écologique a déjà été intégrée dans les nouveaux programmes de logements : la résidence les Jardins d'Opale par exemple bénéficiant d'une normalisation BBC.

**Le label BBC** identifie les bâtiments à très faible besoin énergétique. Pour les constructions résidentielles neuves, l'objectif de consommation maximale est fixé à 50 kWhep/m<sup>2</sup>/an.

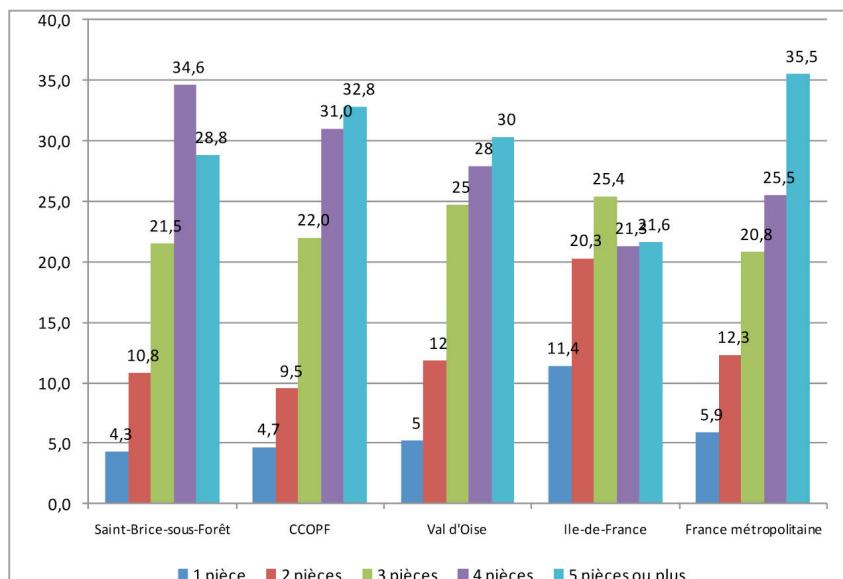
- Un renouvellement urbain qui favorise la mixité intergénérationnelle et la mixité sociale

### De plus petits logements pour les jeunes et les seniors

À Saint-Brice, on compte en moyenne 3,9 pièces par logement, une majorité de quatre-pièces (35 % du parc) et une superficie qui est généralement comprise entre 70 et 100 m<sup>2</sup> (42 % du parc).

Au regard des territoires de comparaison (voir graphique ci-contre), on observe que cette prédominance des quatre-pièces est une caractéristique forte du territoire, qui implique en retour un déficit relatif en petits logements.

**Répartition des résidences principales selon le nombre de pièces en 2007**



Source INSEE 2008 et diagnostic de la révision du PLU

Or, une telle répartition de la taille des logements ne permet pas toujours de répondre aux besoins des populations spécifiques. Ainsi, certains parcours résidentiels peuvent être rendus difficiles du fait d'un manque de petits logements, par exemple adaptés aux budgets des plus jeunes ou aux besoins des seniors.

Sur ce point, les nouveaux programmes vont permettre d'augmenter la part des logements de une à deux pièces, qui devrait passer de 14,5 % du parc de résidences principales en 2008 à 16,8 % en 2014.

Dans le même temps, la part des cinq pièces et plus sera significativement réduite, de 63,6 % à 60,6 % (voir tableau ci-après).

# Aménagement, Habitat et Énergie

## Evolution du nombre de logements selon leur taille d'ici 2014

Taille du logement	2008		Estimation 2014	
<b>1 pièce</b>	210	4,1%	232	4,3%
<b>2 pièces</b>	536	10,4%	669	12,5%
<b>3 pièces</b>	1 121	21,9%	1210	22,5%
<b>4 pièces</b>	1 699	33,1%	1793	33,4%
<b>5 pièces ou +</b>	1 563	30,5%	1462	27,2%

Source : INSEE RP 2008 et diagnostic de la révision du PLU

### Une meilleure répartition du parc social

Dans le cadre du renouvellement urbain et à la suite d'une demande de la Ville, les promoteurs ont accepté d'intégrer 20 % de logements sociaux aux nouvelles opérations immobilières qui sont aujourd'hui lancées sur le territoire. En conséquence, les nouvelles constructions permettront à la fois d agrandir le parc social et de mieux répartir les logements, notamment dans le cœur de ville et à proximité de la gare.

**Remarque :** si Saint-Brice-sous-Forêt respecte la règle des 20 % de logements sociaux édictée par la loi SRU, leur répartition est peu équilibrée : le parc social est aujourd'hui concentré sur quatre résidences (cf. fiches « Solidarités » et « Cadre de vie et lien social »).

## Enjeux

- Maîtriser la nécessaire densification de l'espace urbain et préserver le cadre de vie ;
- Adapter l'habitat aux nouveaux besoins (jeunes, séniors, familles monoparentales, etc.) ;
- Mieux répartir les différents segments de l'offre de logements sur le territoire (accès à la propriété, locatif social et privé) ;
- Développer les équipements liés aux énergies renouvelables dans le bâti, afin de prévenir la précarisation énergétique des ménages et réduire l'empreinte carbone de la Ville.