

Estimation de l'évolution de la population de l'agglomération du Val d'Europe au terme du PIG par an

Préalable- modèle développé et données exploitées

Etapas du modèle:

1/ Calcul du point mort

2/ Evaluation de la
population migratoire

3/ Evaluation de la
population naturelle

3/ Estimation de la
population totale

Le modèle de calcul est établi en appui des **publications officielles de l'INSEE** qui correspondent au point de départ et de référence utilisé pour les perspectives de population et du parc de logements.

En prospective, il s'appuie sur les rythmes de livraison de logements arrêtés dans le PLH et le projet protocole travaillé avec Epafrance, qui en traduit **les développements prévisionnels par ZAC et par lot.**

Par ailleurs, il repose sur l'exploitation d'un **certain nombre de ratios travaillés et élaborés par l'observatoire** à partir des données et études de l'INSEE en matière de démographie et de logements, et des enquêtes réalisées annuellement auprès de communes concernant notamment l'évolution du solde naturel.

Enfin, il prend en compte **les objectifs du PLH via le volet Habitat du PLUI** dans la composition et la nature des logements attendus.

L'ensemble de ces données permettent également de calculer le point mort qui définit le nombre de logements nécessaire pour répondre aux besoins en logements de la population en place.

La méthode repose donc in fine sur l'addition :

- du calcul du point mort
- de l'évaluation des apports démographiques induits par la dynamique de la construction neuve
- et de l'estimation de l'apport démographique issu du solde naturel

Ces perspectives feront l'objet d'une veille annuelle destinée notamment à la vérification et au suivi des ratios. Elle sera réalisée au 1^{er} janvier de chaque année à partir de la publication de la population légale par l'INSEE, du solde naturel et des livraisons de logements constatés sur l'année.

Seule cette dernière variable des livraisons de logements donnera lieu à une mise à jour annuelle systématique.

Des estimations comparables avec celles de l'INSEE et calées sur les projets portés par le territoire

1/ Le calcul du point mort

Le point mort est une donnée incontournable au regard des modèles couramment utilisés dans les PLH, même si cette dernière a effectivement ses limites du fait d'une approche très théorique.

Elle est basée sur le calcul du renouvellement, du desserrement et de la variation.

3 périodes ont été prises en compte pour le calcul du point mort : 1999-2009, 2010-2019 et 2020-2030.

Le renouvellement permet d'identifier l'évolution du parc de logements, en dehors de la construction neuve, recouvrant à la fois les phénomènes de restructuration, division, modification d'usage ou de fonctions, qui créent des logements supplémentaires et les phénomènes de démolition ou de substitution qui en suppriment.

A partir du renouvellement connu et considérant le contexte de Val d'Europe agglomération et notamment, la pression urbaine, l'âge du parc et les évolutions attendues en matière de densification, la restructuration non identifiée a été estimée à 2 % du parc initial pour chaque période.

Le desserrement mesure au travers de l'évolution de la taille des ménages l'augmentation ou la diminution du besoin en logement. Des phénomènes tels que la décohabitation des jeunes, les divorces ou séparations conduisent à faire baisser la taille moyenne des ménages entraînant ainsi l'augmentation du besoin en logement.

En fonction des objectifs du territoire, la taille des ménages est estimée à 2.46 habitants par logement en 2019.

A noter en référence :

Taille moyenne des ménages	1999	2006	2010	2019
	2,84	2,71	2,62	2,46

Source : INSEE 1999-2006-2010

La variation, quant à elle, permet d'identifier une baisse ou une augmentation de la part des résidences principales par modification du statut des résidences secondaires ou occasionnelles. Ce paramètre évalue les logements nécessaires pour assurer la fluidité du parc.

En prospective, la part des résidences secondaires et occasionnelles a été considérée par an à hauteur de 5 % du parc total et le taux de vacance à hauteur de 6 % du parc total également. A noter sur ce dernier point un décalage avec les données de l'INSEE du à leur mode de comptabilité des logements vacants qui englobent des logements livrés non occupés (phénomène identifié dans toutes les villes nouvelles).

En conclusion, le point mort composé de l'addition de ces 3 variables est déduit de la production de logements afin d'obtenir le nombre de logements destiné à accueillir la population due au solde migratoire.

Point mort :
Estimation du nombre de logements qu'il faudrait construire sur une période pour maintenir le volume de la population en début de période

2/ Evaluation de la population due au solde migratoire

Afin d'approcher au plus près la réalité de l'occupation des logements neufs, sont distingués les logements familiaux des résidences spécifiques.

Le ratio utilisé pour la taille moyenne des ménages nouveaux en résidences spécifiques a été fixé à 1.2 occupants par logement et entre 2,3 et 2,5 occupants par logement pour les logements familiaux selon les communes en fonction de leurs projets urbains (2,3 à Chessy, Serris et Magny-le-Hongre et 2.5 à Bailly-Romainvilliers et Coupvray).

3/ Evaluation de la population due au solde naturel

Au-delà de l'apport migratoire un apport du au solde naturel est également à prendre en compte.

Les données des naissances et décès étant fournies par l'INSEE et les communes annuellement, il est possible de d'observer le comportement du territoire depuis 1999 et jusqu'en 2014. Cette étude a permis de déterminer une augmentation du solde naturel entre 2004-2014 **de + 5% par période de 5 ans.**

Ce taux considéré stable pour les 15 prochaines années a été reporté par période de 5 ans jusqu'en 2030.

4/ Evaluation de la population totale de Val d'Europe agglomération

La population totale est estimée par addition de la population issue du solde migratoire (logements familiaux et résidences moins le point mort) et celle fournie par solde naturel à la population de référence issue de la publication de l'INSEE - ici 2011 publiée en 2013.

Nombre d'habitants

	2015	2020	2025	Fin de protocole (2028)	Terme PIG
Bailly-Romainvilliers	8200	9000	9600	11700	14400
Chessy	5400	8000	10400	12400	13000
Coupvray	2800	3500	7400	7900	8100
Magny-le-Hongre	8500	9900	10700	11100	11300
Serris	9000	10700	13700	17300	19000
Val d'Europe agglomération	33900	41100	51800	60400	65800

Des estimations réalisées sur la base du tableau des livraisons de logements en annexe

ANNEXE: Tableau des livraisons de logements (hypothèses de livraisons prévisionnelles des opérations nouvelles)		In Disney						Out Disney		in et out Disney	
		Projet de protocole				hors protocole		Projet de protocole		Reste à réaliser solde PIG	
		phase IV		phase V							
		logement familial	résidence	logement familial	résidence	logement familial	résidence	logement familial	résidence	logement familial	résidence
Bailly-Romainvilliers	ZAC du Prieuré et Motte	-	-	-	-	500	-	-	-	1100	400
Chessy	ZAC Studios et Congrès	996	-	374	374	-	-	-	-	-	-
	ZAC de Chessy (hors forme du château)	-	-	-	-	-	-	133	42	-	-
Coupvray	ZAC des 3 Ormes (hors clause de revoyure)	852	180	-	-	-	-	-	-	(400)	-
	ZAC de Coupvray (hors clause de revoyure)	-	-	-	-	-	-	812	120	(400)	-
Magny-le-Hongre	ZAC de Courtalin	30	-	-	-	-	-	385	-	-	-
	ZAC du Centre	-	-	-	-	-	-	70	103	-	-
Serris	ZAC Pré de Clayé	896	120	605	120	-	-	-	-	-	-
	ZAC des Gassets	-	400	-	300	-	-	-	-	-	-
	ZAC de Couvernois	-	-	-	-	-	-	40	-	-	-
	ZAC de la Motte	-	-	-	-	400	-	-	-	800	-

Source : observatoire Val d'Europe agglomération – février 2016