

Synthèse de l'atelier n°1 Logements, espaces mutables, situation et perspectives

Objet de l'atelier

Le premier atelier programmatique sur le projet de centre ville élargi a eu pour objet de susciter une réflexion collective sur les besoins, les potentialités et perspectives de développement en matière de logement en vue d'élaborer un programme équilibré pour le centre ville élargi.

Déroulement de l'atelier

Une présentation sommaire du diagnostic ciblé sur les thématiques liées au logement (structure urbaine, quartiers, projets de logements) a été effectuée par Anne Tessier (fichier PDF en annexe).

Puis Jacques Debouverie a présenté une analyse du logement à Bures-sur-Yvette, établie à partir du PLH, du PLU révisé et de diverses bases de données (fichier en annexe).

Ces présentations ayant duré environ 1/2 h, les participants se sont ensuite répartis en 4 tables rondes pour une réflexion partagée, à partir de questions de base posées par le bureau d'étude :

- Quelle programmation pertinente pour le centre ville élargi ?
- Quelle(s) typologie(s) ? Comment assurer une certaine mixité dans le centre ville élargi ?
- Quels sont les besoins en logements étudiants actuels ? A venir ? Quelles perspectives ?
- Est-il pertinent d'envisager de la location-accession ?

Après environ 3/4 d'h d'échanges par groupes, une restitution collective a été faite par le rapporteur désigné pour chaque table ronde, et consignée sur paper board par Anne Tessier. Cette restitution est reprise ci-après, et complétée de l'interprétation qui peut en être faite pour enrichir le projet de centre ville élargi

La programmation de logements, leur typologie et la mixité

Le premier constat partagé par tous est que la ville de Bures sur-Yvette a besoin de petits logements financièrement accessibles, notamment locatifs, en particulier pour maintenir les jeunes Buressois sur la ville et pour garantir la possibilité de parcours résidentiels sur la commune.

Le développement du plateau de Saclay recèle un potentiel d'emplois nouveaux, et donc de nouveaux besoins en logements. Néanmoins l'impact direct de ce développement sur les besoins en logements à Bures-sur-Yvette n'est pas précisé, puisque des programmes de logements importants, concernant notamment 8 000 nouveaux logements étudiants ainsi que des logements permanents, sont également en cours sur le plateau.

Une question préalable posée par les participants est celle du public auquel on s'adresse : pour qui va-t-on réaliser de nouveaux logements ? Les premières réponses concernent les jeunes ménages, avec ou sans enfants, mais aussi les personnes âgées, qui pourraient, en étant relogées, libérer des pavillons sur le parc important que compte Bures-sur-Yvette.

La diversité des typologies est attendue, non seulement pour répondre au mieux aux besoins, mais aussi pour éviter une monotonie architecturale. La référence positive est celle de l'îlot Mairie, et il est souhaité une continuité avec cet îlot. Une autre image évoquée est celle de "l'individuel superposé" laissant de la place à la végétation. Cette forme d'habitat est précisée par un des groupes comme étant constituée d'un rez-de-chaussée destiné à des étudiants ou des personnes âgées, et un logement locatif T2 - T3 à l'étage. Concernant l'évolution du parc pavillonnaire de Bures-sur-Yvette, une pratique en cours consiste à diviser certains pavillons en plusieurs logements.

Quel que soit le programme de logements, le cadre de vie doit être considéré comme une priorité. Il doit s'appuyer sur les atouts de Bures-sur-Yvette : la proximité des commerces et du marché, très utile pour les personnes âgées, les personnes moins autonomes et les jeunes actifs, les transports en commun, ...

L'un des groupes de travail s'est penché sur la définition d'une programmation relativement précise pour le centre ville élargi. Il s'agit d'un programme purement indicatif, ne reflétant pas un accord consensuel sur le futur programme.

- Pour la Guyonnerie (2,5 ha) : 90 logements (soit 36 logements/ha)
- pour le secteur marché - stade Chabrat (2,8 ha) : 200 logements (soit 72 logements/ha).

Le programme de chaque quartier est précisé également en typologie. Pour la Guyonnerie, le groupe de travail envisage des pavillons mitoyens, dont :

- 30% de 1 à 3 pièces,
- 40% de 4 pièces,
- 30% de 5 pièces et plus.

Pour le secteur marché - stade Chabrat, le groupe de travail propose des logements collectifs à dominante locative :

- 10% de studios destinés aux étudiants,
- 50% de 2 - 3 pièces,
- 30% de 4 pièces,
- 10% de 5 pièces et plus.

Les participants confirment le pourcentage de logements sociaux dans les futurs programmes, évalué à 30% dans le PLU.

Le logement étudiant

Le logement étudiant est pris en charge par plusieurs organismes :

- le CROUS, pour les étudiants boursiers et ceux qui bénéficient de la convention de l'université Paris Sud,
- les bailleurs sociaux,
- les bailleurs privés.

Le CROUS possède environ 2 000 logements à Bures-sur-Yvette et sur les communes voisines. La résidence CROUS des Rives de l'Yvette est constituée de logements anciens, dont une partie est inoccupée (50 logements vacants sur 600). Cette résidence va être réhabilitée. Des chambres de 9 m² vont être regroupées et restructurées en studettes de 14 m². Cette restructuration va conduire à une diminution du nombre de logements, qui va passer de 600 à 400. Le taux de remplissage attendu après réhabilitation est de 80% (soit environ 320 logements occupés, contre 550 actuellement - NDLR). Le CROUS précise que les besoins actuels sont plus en rénovation du parc existant sur l'Université qu'en construction de nouveaux logements étudiants dans la vallée, surtout compte tenu des 8 000 nouveaux logements étudiants prévus sur le plateau.

Le CROUS s'adressant majoritairement à une population de boursiers, il est nécessaire de développer une offre de logements non aidés, mais à prix attractif pour les non-boursiers. Pour cette population, hors champ des logements aidés mais pas assez aisée pour le parc privé, les besoins sont importants. L'association Héberjeunes s'adresse essentiellement à cette catégorie de population, en apportant une aide à la recherche d'un hébergement dans la région sud de Paris. Elle propose des chambres chez l'habitant et des places en studios.

Il est consensuellement souhaité que les étudiants ne soient pas considérés comme une "population à part", mais plutôt qu'ils soient intégrés dans la ville, mêlés aux habitants.

Les besoins de logements pour les chercheurs sont peu connus. Ils sont généralement pris en charge dans le cadre de l'Université, qui cherche à développer non seulement des logements étudiants, mais aussi de l'hébergement temporaire en résidences hôtelières.

La location-accession

Cette formule (PSLA – Prêt Social Location – Accession) proposée par Jacques Debouverie est peu connue des participants. Comme le souligne Jacques Debouverie, elle ne peut concerner qu'une minorité des primo-accédants. Le PLH prévoit un objectif de 14 % d'accèsion sociale à la propriété dans la production neuve de logements, et le PSLA est la principale formule qui permet une accèsion à la propriété à coût modéré, en particulier c'est la seule formule qui permet une TVA à taux réduit.

Pour certains participants ce serait une solution à retenir pour l'accèsion à la propriété d'actuels locataires HLM, dans une proportion cependant limitée (5 à 10%).

Ce peut être une formule à envisager pour des logements modulables dans le temps et pour différents types d'occupants, en mêlant étudiants et familles par exemple. La modularité du logement et son adaptation à la structure familiale sont souhaités.

Les interprétations possibles pour la réflexion sur le centre ville élargi

Les Buressois ayant participé à l'atelier n°1 sont déjà prêts à envisager un programme de logements pour le centre ville répondant aux besoins et aux objectifs de dynamisation du centre ville. Ils sont bien conscients des besoins objectifs de la ville, qui portent essentiellement sur de petits locatifs adaptés à la décohabitation des jeunes ménages, mais aussi au rapprochement des personnes âgées vers le centre ville et ses services.

Pour autant le centre ville ne doit pas être seulement dédié à ces besoins ciblés, et doit continuer de proposer une offre variée comportant de grands logements, même s'ils sont en moindre pourcentage.

Une recherche de modularité et d'adaptabilité des grands logements doit être faite, également dans l'objectif d'assurer une mixité importante de populations dans les mêmes structures. Ainsi l'idée d'un habitat mixte mêlant personnes âgées, étudiants, jeunes couples avec ou sans enfants aurait un accueil favorable. Il n'est pas souhaité apporter des réponses spécifiques au logement étudiant, mais plutôt des offres de logements destinés aux étudiants dans le programme "banalisé" du centre ville élargi.

Souplesse et mixité semblent les mots clés pour le programme de logements du centre ville élargi. Il ne faudra pas négliger, en complément, de poursuivre la réflexion sur l'évolution du parc de logements pavillonnaires qui constitue l'essentiel de Bures-sur-Yvette.