



Ville de Poissy



# Programme Local de l'Habitat 2013-2019

## Phase 1 : Diagnostic – Partie 1

PLH adopté le 20 décembre 2013

# Table des matières

<b>1. PREAMBULE .....</b>	<b>5</b>
1.1 Qu'est-ce qu'un Programme Local de l'habitat et en quoi consiste-t-il ?.....	5
1.2 Quelles sont les évolutions réglementaires du PLH ?.....	6
1.3 Des évolutions réglementaires qui justifient la nécessité d'élaboration d'un nouveau PLH pour la ville de Poissy .....	8
1.4 Le diagnostic, 1ère phase du PLH.....	8
1.5 Les échelles d'analyse et le découpage des quartiers.....	9
<b>2. LA VILLE DE POISSY DANS SON CONTEXTE TERRITORIAL .....</b>	<b>10</b>
2.1 Une ville située au cœur d'un territoire stratégique .....	10
2.1.1 Un site particulièrement bien desservi .....	10
2.1.2 Une ville concernée par différents documents supra communaux définissant une territorialisation de l'offre de logements :.....	11
2.2 Une ville au passé prestigieux, constituant un pôle d'emplois important et dont les enjeux futurs dépassent l'échelle communale .....	15
2.2.1 La situation.....	15
2.2.2 Un pôle économique .....	15
2.2.3 Des contraintes en matière de production de logements spécifiques .....	16
2.3 Une ville caractérisée par la diversité de ses formes architecturales et urbaines, mais dont le fonctionnement est difficile à saisir .....	17
2.4 La réglementation pisciacaïse en matière d'urbanisme .....	20
2.5 L'offre en équipements et services .....	24
<b>3. LES DYNAMIQUES SOCIODEMOGRAPHIQUES ET SOCIOECONOMIQUES DE POISSY .....</b>	<b>30</b>
3.1 La reprise récente de la croissance démographique .....	30
3.1.1 Une évolution démographique sur le long terme en dent de scie .....	30
3.1.2 Un solde migratoire déficitaire.....	33
3.1.3 Une dynamique démographique portée par la croissance naturelle .....	33
3.1.4 La densité de population .....	35
3.2 Des flux résidentiels déficitaires .....	35
3.3 Un solde naturel qui ne parvient cependant pas à freiner le vieillissement de la population.....	37
3.3.1 Une répartition par âge qui indique un vieillissement de la population.....	37
3.3.2 Un indice de jeunesse qui vient corroborer le vieillissement de la population.....	38
3.3.3 Un vieillissement de la population lié à un solde déficitaire de familles avec enfants .....	39
3.4 Une évolution du nombre de ménages importante.....	40
3.4.1 Des secteurs marqués que ce soit par la nouveauté ou la stabilité de l'emménagement des ménages.....	41
3.4.2 Poissy, une ville marquée par le phénomène (national) de desserrement des ménages .....	42
3.4.3 Des tailles moyennes de ménages contrastées selon les quartiers de la commune .....	43
3.4.4 Plus d'1/3 de ménages isolés .....	44
3.4.5 Des structures familiales par quartier assez marquées .....	44
3.5 Un rééquilibrage des catégories socio-professionnelles.....	46
3.6 Le logement des actifs à l'emploi, une problématique saillante à Poissy .....	49
3.7 Différents indicateurs concourant à souligner une faiblesse de revenus qui se concentrent dans certains quartiers .....	53
3.7.1 Une part de ménages non-imposables supérieure à celle des Yvelines.....	53
3.7.2 Plus de ménages en dessous des plafonds PLAI à Poissy.....	53
3.7.3 Une part de ménages en dessous du seuil de pauvreté supérieure à la moyenne des Yvelines.....	55
3.7.4 Un revenu médian par unité de consommation moins élevé que la moyenne départementale .....	56
3.7.5 De moins grandes disparités de revenus à Poissy que dans les territoires de comparaison .....	56
3.7.6 Les bénéficiaires de la CMUC.....	57

3.7.7	Les demandeurs d'emploi.....	57
3.7.8	Les personnes dont 50% des ressources sont constituées d'allocations.....	58

#### **4. EVOLUTION ET CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS ET DE SON OCCUPATION .....**

##### **4.1 Un parc de logements aux caractéristiques atypiques pour la Grande Couronne .....**

4.1.1	Une faible évolution du parc de logements entre 1999 et 2007 .....
4.1.2	Une forte majorité de résidences principales et un faible taux de vacance qui continue à décroître.....
4.1.3	Une faible présence du pavillonnaire .....
4.1.4	Peu de grandes typologies mais une augmentation récente de cette offre.....
4.1.5	Un parc de logements majoritairement construit entre 1949 et 1974.....
4.1.6	Un taux de résidences principales inconfortables très faible à Poissy .....
4.1.7	Moins d'un quart du parc de Poissy classé ordinaire, médiocre à très médiocre.....
4.1.8	Un parc privé potentiellement indigne relativement faible à Poissy .....

##### **4.2 Zoom sur des parcs privés potentiellement fragiles : les copropriétés et les meublés, les logements grands ensembles de locatifs sociaux .....**

4.2.1	Les meublés : un parc de logements très faible dans la commune.....
4.2.2	Le parc des copropriétés.....

##### **4.3 Des logements locatifs sociaux anciens : La Coudraie et Beauregard .....**

4.3.1	Le projet de rénovation urbaine de la Coudraie, un projet d'envergure .....
4.3.2	Beauregard, un quartier à enjeu .....
4.3.3	Les opérations d'amélioration de leur parc réalisées et projetées par les bailleurs (hors projet ANRU) .....

#### **5. LE ROLE DES DIFFERENTS SEGMENTS DU PARC PISCIACAIS DANS LE LOGEMENT DE SES MENAGES .....**

##### **5.1 Les traits généraux du parc de logements et de son occupation .....**

5.1.1	Un important taux de mobilité dans les résidences principales.....
5.1.2	Des nouveaux arrivants jeunes.....
5.1.3	Une problématique de sur-occupation plus saillante que dans les communes limitrophes.....
5.1.4	Une répartition équilibrée du parc de logements.....

##### **5.2 Une part relativement faible de propriétaires occupants .....**

5.2.1	Un parc peu développé mais qui a connu une forte évolution entre 1999 et 2007.....
5.2.2	Un taux important de logements inconfortables occupés par leurs propriétaires.....
5.2.3	Des dynamiques de régénération du bâti et d'amélioration de l'habitat en-deçà des besoins .....
5.2.4	Des ménages en moyenne plus âgés et plus aisés que dans les autres parcs .....
5.2.5	Un rôle social de ce parc plutôt faible .....
5.2.6	Un faible taux de mobilité résidentielle mais plus fort que les communes de comparaison .....

##### **5.3 Un parc locatif privé relativement important.....**

5.3.1	Environ un cinquième du parc pisciacais occupé par des locataires privés .....
5.3.2	Ancienneté et Confort .....
5.3.3	Des ménages plutôt jeunes et aux ressources plutôt modestes .....
5.3.4	Un rôle social important .....
5.3.5	Des ménages plus mobiles que dans les autres parcs .....

##### **5.4 Un parc social fortement majoritaire.....**

5.4.1	Une offre importante et très localisée par quartier .....
5.4.2	Un parc de logement vieillissant .....
5.4.3	Un parc de logements dominé par 3 bailleurs principaux.....
5.4.1	Des logements sociaux issus de financements anciens .....
5.4.2	Des ménages relativement jeunes et plus modestes que dans les autres parcs de logements.....
5.4.3	Un parc qui joue bien son rôle social .....
5.4.4	Des ménages peu mobiles.....

##### **5.5 Les emménagés récents à Poissy.....**

##### **5.6 Synthèse du rôle des parcs de logement : des caractéristiques qui illustrent bien les différentes étapes d'un parcours résidentiel.....**

5.6.1	Synthèse des trois parcs.....
5.6.2	Les freins à la mise en place du parcours résidentiel .....

## 6. LES MARCHES FONCIER ET IMMOBILIER .....

- 6.1 La production de logements .....
- 6.1.1 La production de logements de 1999 à 2009 .....
- 6.1.2 La production récente de logements collectifs et la programmation à moyen terme .....
- 6.2 La commercialisation de logements ..... Erreur ! Signet non défini.
- 6.2.1 Logements neufs : de faibles délais de commercialisation liés à la faiblesse des volumes de logements mis sur le marché .....
- 6.2.2 Un marché de l'accession qui repose exclusivement sur le parc existant..... Erreur ! Signet non défini.
- 6.2.3 Le marché de l'accession sociale .....
- 6.3 Le marché locatif privé .....
- 6.4 Le marché foncier pisciacais .....
- 6.4.1 Une approche du marché foncier par les DIA .....
- 6.4.2 Les outils de la politique foncière de la Ville.....
- 6.4.3 Les dynamiques foncières et secteurs de projet .....

## 7. LE LOGEMENT DES POPULATIONS DITES SPECIFIQUES .....

- 7.1 Les besoins et l'offre pour les personnes défavorisées .....
- 7.1.1 La présence de personnes défavorisées sur le territoire.....
- 7.1.2 L'hébergement d'urgence .....
- 7.2 Les besoins et l'accueil des personnes âgées.....
- 7.2.1 Un vieillissement accentué de la population .....
- 7.2.2 Quels logements pour les personnes âgées ? .....
- 7.2.3 Une offre importante mais chère au regard des ressources des pisciacais âgés .....
- 7.3 Les besoins et l'accueil des personnes handicapées .....
- 7.4 L'accueil des gens du voyage .....
- 7.5 Le public jeune et étudiant.....
- 7.5.1 La présence de jeunes potentiellement en voie de décohabitation .....
- 7.5.2 Une offre de formations supérieures assez développée sur la ville .....
- 7.5.3 L'offre spécifique de logements .....

## 8. LECTURE DES PREMIERS ENJEUX ET CALCUL DU POINT MORT .....

- 8.1 Les constats et les premiers enjeux .....
- 8.1.1 La relance et la diversification de la production neuve.....
- 8.1.2 Un enjeu de réhabilitation, d'entretien, de prévention de la dégradation du parc existant .....
- 8.1.3 Les publics spécifiques .....
- 8.2 Calcul du point mort .....

# Préambule

## 1.1 Qu'est-ce qu'un Programme Local de l'habitat et en quoi consiste-t-il ?

Le Programme Local de l'Habitat définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à :

- répondre aux besoins en logements et en hébergement,
- favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale,
- améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées,
- assurer entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Ces objectifs et ces principes tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs mais aussi de la desserte en transports et des équipements publics ou encore de la lutte contre l'étalement urbain. Ils s'inscrivent dans les options d'aménagement déterminées par le schéma de cohérence territoriale ou le schéma de secteur lorsqu'ils existent, ainsi que dans le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées et, le cas échéant, de l'accord collectif intercommunal.

Les articles R. 302-1 à R. 302-3 du Code de la construction et de l'habitation définissent le contenu du PLH.

Le programme local de l'habitat comporte **un diagnostic** (R.302-1-1) qui permet d'analyser les caractéristiques sociodémographiques et socioéconomiques des habitants, les différents segments de l'offre de logements, privés et sociaux, individuels et collectifs et de l'offre d'hébergement. Ce diagnostic rend compte également du fonctionnement des marchés du logement, de la production et de l'offre foncière de la commune en matière de logement.

Il comprend un **document d'orientations** (R. 302-1-2) indiquant les principes et objectifs retenus pour répondre aux enjeux identifiés lors du diagnostic et concernant notamment :

- Une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire communal pour accueillir les populations actuelles et futures, dans un objectif de mixité sociale et la stratégie foncière à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs fixés,
- La réponse aux besoins des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières, personnes âgées et handicapées, logement des jeunes, et notamment des étudiants,
- Les secteurs géographiques et les catégories de logements publics et privés sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires : réhabilitation, lutte contre l'habitat indigne, renouvellement urbain...,
- Les conséquences des orientations retenues sur les équipements, notamment scolaires...
- Le pilotage et la mise en œuvre de la politique de l'habitat sur le territoire communal, etc.

Enfin, **le programme d'actions** (R. 302-1-3) détaille pour la commune et, le cas échéant, par secteur géographique les axes d'intervention suivants :

- Le nombre et les types de logements neufs à réaliser et les moyens, notamment fonciers, à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs et principes fixés,
- Les actions à mettre en œuvre pour la requalification du parc existant, public et privé,
- Les actions relatives au logement des publics dits spécifiques : personnes défavorisées, jeunes, personnes âgées et handicapées, gens du voyage,
- L'organisation du pilotage et du suivi de la mise en œuvre de la politique de l'habitat sur le territoire, notamment par le biais **d'un dispositif d'observation** de l'habitat sur son territoire.

Afin de garantir l'opérationnalité du PLH, les fiches actions, regroupées par axes d'intervention se doivent d'être les plus précises possible.

## 1.2 Quelles sont les évolutions réglementaires du PLH ?

Depuis son origine, le cadre législatif du PLH a beaucoup évolué.

Dans le cadre de **la loi du 7 janvier 1983** et de **la circulaire du 7 mai 1985**, la procédure des PLH, peu formalisée, traduit une volonté d'initiative par le bas et d'expérimentation. La seule obligation de contenu concerne la définition de leurs opérations prioritaires, notamment en faveur des personnes « mal-logées ou défavorisées ». Les plans d'occupation des sols doivent seulement prendre le PLH en considération.

**La « loi d'orientation pour la ville » (LOV) du 13 juillet 1991** a fait du PLH un instrument prospectif de mise en cohérence. Doté d'une procédure, il devient l'instrument privilégié de la mise en œuvre des principes de mixité et de diversité de l'habitat qu'elle introduit dans l'urbanisme et de réponse à une obligation d'un quota de 20% de logement sociaux qu'elle impose à certaines communes. Il doit être assorti d'un programme d'actions immobilières et foncières. **Elle incite son élaboration à l'échelle intercommunale** et la prise en compte des dispositions du Plan Départemental d'Action Pour le Logement des Plus Défavorisés.

**La loi du 21 janvier 1995 « relative à la diversité de l'habitat »** assouplit les contraintes introduites par la LOV et simplifie leur procédure. Puis, **la loi du 14 novembre 1996 « relative à la mise en place du pacte de relance pour la ville » oblige les communes qu'elle classe en Zone Urbaine Sensible (ZUS) à se doter de cet outil** avec pouvoir de substitution du préfet pour l'établir en cas de défaillance des communes. « **La loi de lutte contre les exclusions » du 29 juillet 1998** abaisse le seuil à partir duquel les communes sont tenues de satisfaire à un quota de logements sociaux. Elle oblige les préfets à tenir compte du périmètre des PLH lors de la délimitation des bassins d'habitat et elle introduit **des représentants des EPCI compétents dans les conférences intercommunales du logement** qu'elle crée.

**La loi du 12 juillet 1999 « relative au renforcement et à la simplification de l'intercommunalité » fait du PLH une compétence obligatoire des communautés d'agglomération et des nouvelles communautés urbaines** dont elle introduit les statuts. Avec **la Loi d'Orientation pour l'Aménagement et le Développement Durable du territoire du 25 juin 1999**, le PLH constitue le volet habitat des contrats d'agglomération et des contrats de ville.

**La « loi Solidarité et Renouvellement Urbain » du 13 décembre 2000** a renforcé la place du PLH dans l'ordonnancement juridique de l'urbanisme par une **obligation de compatibilité avec le SCOT assortie d'une obligation de compatibilité des PLU et des cartes communales avec le PLH.**

Avec **la « loi Libertés et responsabilités locales » du 13 août 2004**, le PLH définit aussi les conditions de mise en œuvre un dispositif d'observation de l'habitat, sa durée est portée à 6 ans et **il relève désormais de la compétence exclusive des EPCI.** Ce document devient la condition d'accès à la délégation de gestion des aides à la pierre ouverte à certains EPCI.

**La loi Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006 consolide l'élaboration du PLH au en niveau intercommunal** en obligeant toutes les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, les communautés d'agglomération et les communautés urbaines à se doter d'un programme local de l'habitat, lequel doit être adopté dans les trois ans qui suivent la publication de la loi.

**La loi DALO du 5 mars 2007** a élargi cette « obligation des 20% de logements sociaux », à compter du 1er janvier 2008, aux communes répondant aux mêmes critères appartenant à un EPCI à fiscalité propre (donc pas seulement une agglomération) de plus de 50 000 habitants comprenant une commune de plus de 15 000.

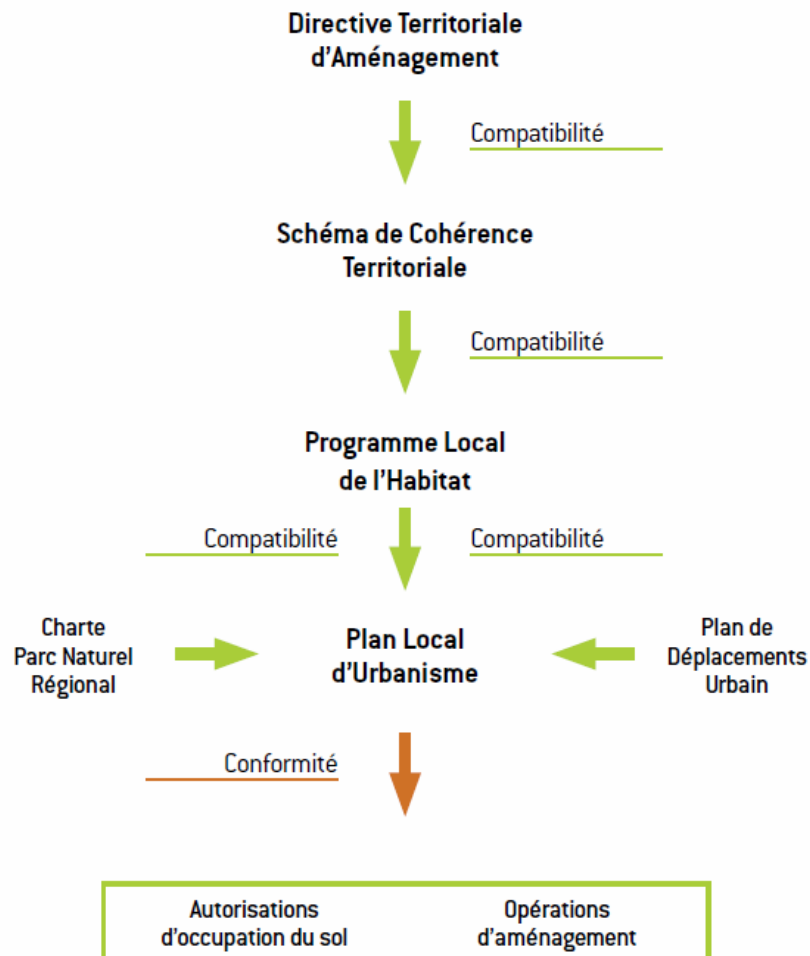
C'est à **la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (Molle)** que le PLH doit ses évolutions les plus récentes :

- Elle impose, en effet, **l'adoption d'un PLH dans les communes de plus de 20.000 habitants non membres d'un EPCI d'ici au 25 mars 2011** et modifie le contenu du document afin de le rendre plus opérationnel, ce qui nécessite la mise en conformité des PLH déjà adoptés.
- Le programme d'actions doit être détaillé par commune et, le cas échéant, par secteur géographique. Il doit indiquer le nombre et le type de logements à réaliser, les moyens, notamment fonciers à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs, et comporter un échéancier prévisionnel,
- Les objectifs du PLH tiennent compte de la nécessité de la lutte contre l'étalement urbain (intégration des orientations du Grenelle de l'Environnement),
- Le délai de mise en compatibilité du PLU avec le PLH est désormais réduit à 1 an contre 3 ans auparavant.
- Enfin, les PLH doivent désormais faire l'objet de bilans triennaux, soit un bilan au bout de trois ans et un bilan final remis au Préfet et au CRH.

Depuis sa création en 1983 le Programme Local de l'Habitat a incontestablement gagné en opérationnalité :

- Il est désormais obligatoire pour les intercommunalités disposant de la compétence habitat et pour les communes de plus de 20.000 habitants non membres d'un EPCI,
- Il dispose d'une plus forte assise au sein de la hiérarchie des normes (compatibilité du PLH avec le Scot et mise en compatibilité du PLU avec le PLH)
- Il est constitué d'un programme d'actions détaillé,
- Il doit enfin faire l'objet de bilans triennaux remis au Préfet et au CRH.

Hiérarchie des normes en matière d'urbanisme et d'habitat



Source : CG 74

## 1.3 Des évolutions réglementaires qui justifient la nécessité d'élaboration d'un nouveau PLH pour la ville de Poissy

Un premier Programme Local de l'Habitat avait été réalisé en 2000.

Trois enjeux majeurs s'en dégagent :

- l'avenir du quartier de La Coudraie,
- la politique de construction et de réhabilitation (programmation de la ZAC Saint-Sébastien, renouvellement urbain, amélioration du parc privé)
- le suivi-animation du PLH à travers la conférence communale du logement (connaissance, optimisation des attributions, intervention dans les quartiers de logement social).

Le programme d'actions, relativement succinct, se déclinait en objectifs, orientations, préconisations voire actions à mettre en œuvre. Il mentionnait les partenaires à associer, sans toutefois préciser le maître d'ouvrage de chaque action, l'enveloppe financière dédiée, l'échéancier, les indicateurs de suivi ... Il ne prévoyait pas non plus d'instance de mise en œuvre et de suivi du PLH.

Conformément à la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (Molle) imposant l'adoption d'un PLH dans les communes de plus de 20.000 habitants non membres d'un EPCI d'ici au 25 mars 2011, la Ville de Poissy a décidé de se doter d'un nouveau PLH communal par délibération le 17 décembre 2009. Le projet d'intercommunalité a été repoussé à 2015.

## 1.4 Le diagnostic, 1ère phase du PLH

Conformément aux textes en vigueur, le diagnostic du PLH a pour objet d'analyser l'offre de logements en prenant en compte tous les segments du parc (logements privés, sociaux, individuels, collectifs, locatifs ou accession, neuf, ancien), mais également l'offre d'hébergement et en la mettant en perspective avec les besoins au regard des caractéristiques de la population, de son évolution et des besoins futurs.

Cette analyse dynamique, qui veille à resituer le territoire dans son contexte de développement, notamment par rapport à différentes échelles de comparaison, et à retranscrire les évolutions et tendances observées sur plusieurs années, met en exergue les dysfonctionnements du marché du logement et les problématiques qui en découlent.

Pour ce faire, elle aborde l'ensemble des champs permettant d'éclairer les problématiques communales et les choix d'une politique de l'habitat et notamment :

- Le fonctionnement de la commune et de ses quartiers resitué dans le contexte plus vaste (emplois, services, infrastructures ...)
- Les caractéristiques sociodémographiques et socioéconomiques de la commune et l'analyse de la demande et des besoins actuels et futurs en logements qui en découlent, et des implications en matière d'équipement,
- L'offre de logements, son évolution et le rôle de chacun des parcs : parc récent et ancien, monopropriétés, copropriétés, habitat pavillonnaire, parc d'accession à la propriété, locatif libre et locatif social, leurs risques respectifs de dégradation et leurs besoins de requalification... etc.,
- Le fonctionnement des marchés fonciers et immobiliers,
- Les principes de développement durable et d'économies de charges appliqués à l'habitat,
- Le bilan de la politique mise en place par la ville en matière d'habitat, d'aménagement urbain ...

Dans l'objectif d'établir un diagnostic détaillé du territoire, notre analyse présentée ci-après, se veut quantitative et qualitative. Pour ce faire, elle résulte de l'approche croisée suivante :

- Une capitalisation documentaire des études, rapports et bilans disponibles relatifs aux démarches et actions mises en place dans la commune,
- Une mise à jour « statistique » de l'ensemble des champs évoqués ci-dessus,
- Un croisement de ces premiers éléments de diagnostic avec des données qualitatives issues d'enquêtes visuelles de terrain et d'entretiens menés auprès des principaux acteurs concernés par les thématiques traitées.



## 1.5 Les échelles d'analyse et le découpage des quartiers

Dans le double objectif de resituer le territoire dans son contexte de développement et d'en réaliser une étude fine, le diagnostic ci-après propose :

- Une analyse à l'échelle communale mise en perspective avec différentes échelles de comparaison :
  - Les communes de comparaison : Achères, Conflans-Sainte-Honorine, Carrières-sous-Poissy, Chambourcy, Aigremont, Orgeval et Villennes-sur-Seine,
  - La CA2RS,
  - Le département des Yvelines,
  - La Grande Couronne (Yvelines + Essonne + Seine-et-Marne + Val d'Oise)
  - L'Île-de-France.
- Un zoom à l'échelle infra-communale selon les 5 quartiers ci-après constitués par agrégation des Iris de l'INSEE comme suit :



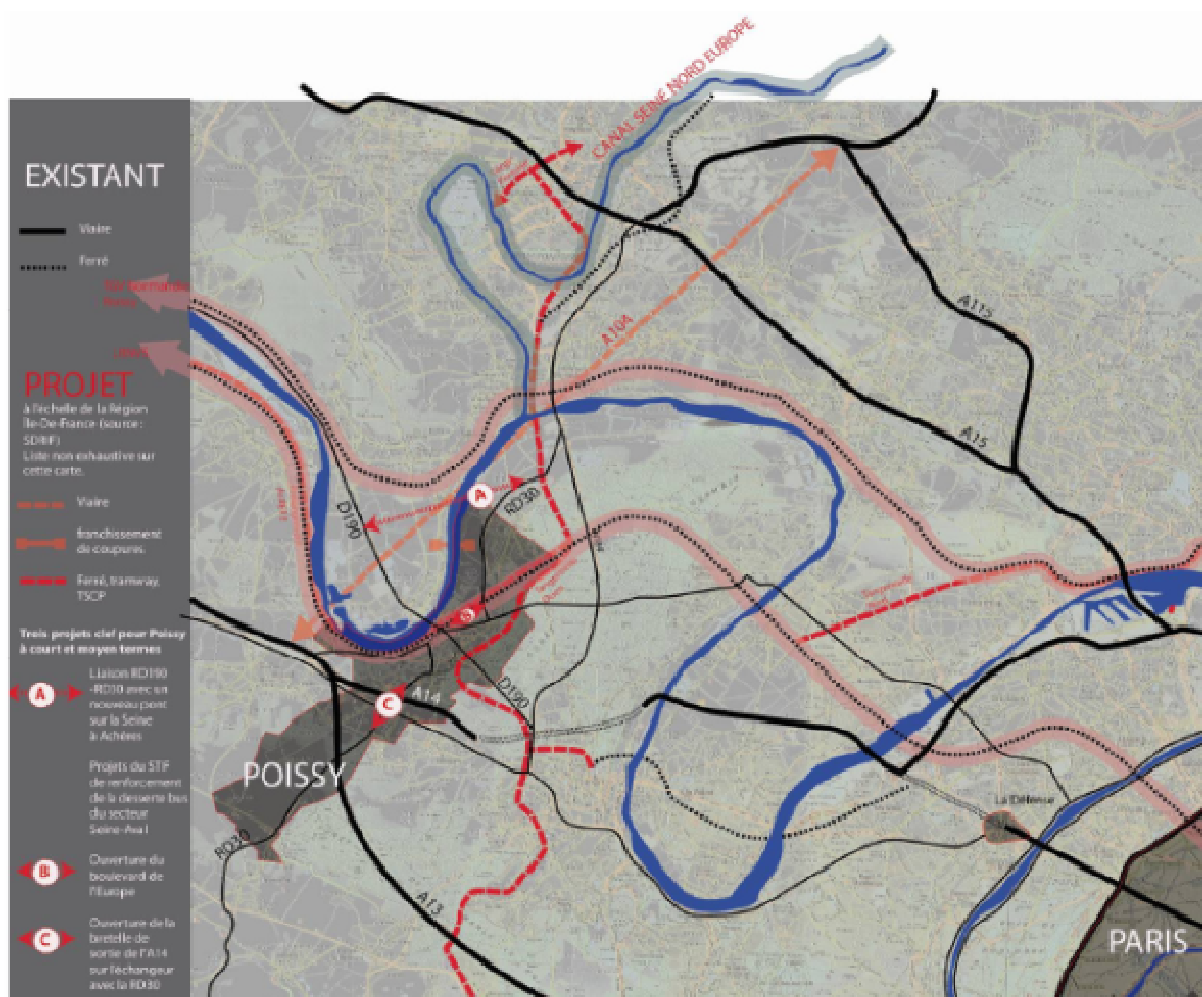
En fonction des thématiques étudiées, le Fichier des Logements Communaux (FILOCOM), issu du croisement de 4 fichiers fiscaux de la Direction Générale des Impôts, offre une alternative intéressante aux données INSEE. Disponible tous les 2 ans, il met en relation le parc de logements et son occupation. Le fichier le plus récent date de 2009 et repose sur des données collectées en 2008. Il n'est cependant pas élaboré sur la même base que les données INSEE issues de recensements et donc pas comparable à cette source. De plus, le découpage infracommunal de FILOCOM est celui des sections cadastrales. Ainsi, lors de l'utilisation de données FILOCOM, les représentations cartographiques à la section cadastrales seront superposées au découpage présenté ci-dessus afin de permettre de visualiser les cinq quartiers de Poissy.

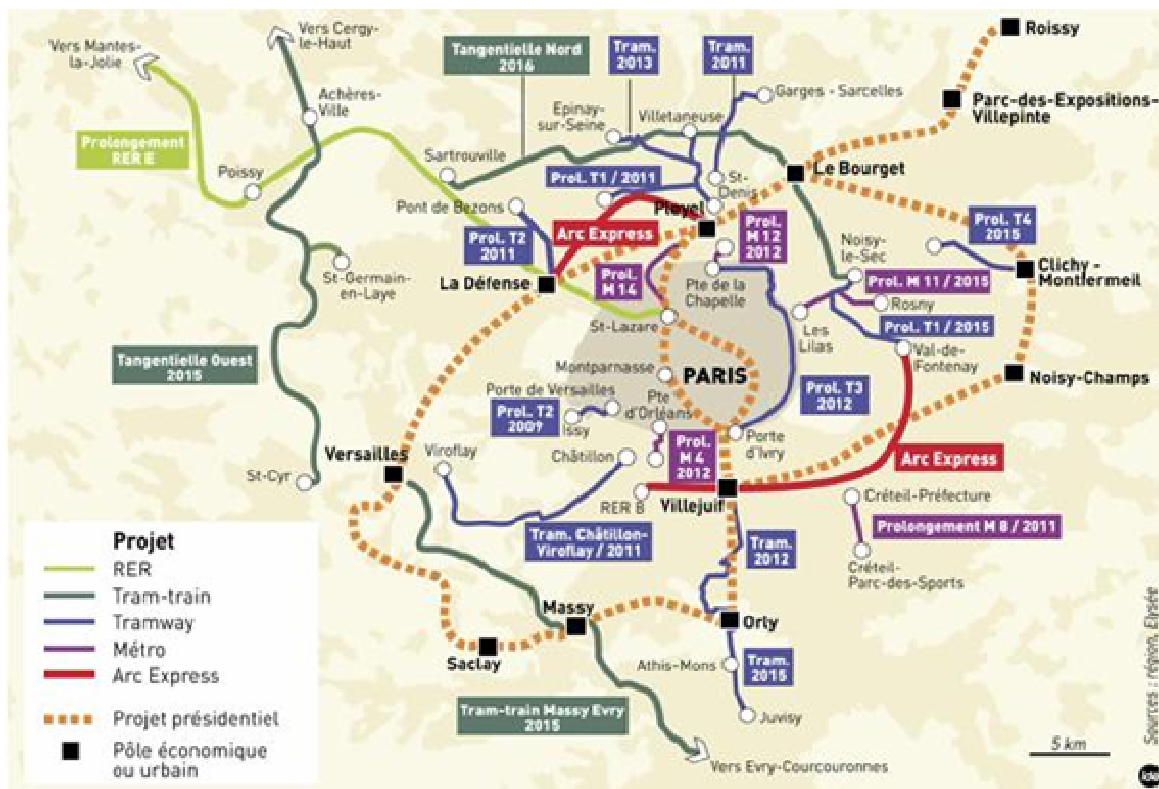
# La ville de Poissy dans son contexte territorial

## 2.1 Une ville située au cœur d'un territoire stratégique

### 2.1.1 Un site particulièrement bien desservi

- **La Ville de Poissy est un site particulièrement bien desservi.** À proximité immédiate des bretelles d'accès des autoroutes A13 et A14, Poissy est aussi desservie par la gare SNCF (ligne Paris Saint-Lazare - Mantes-la-Jolie) et le RER (Ligne A5) ainsi que par un important réseau de bus au départ de ses deux gares routières. Ce nœud de transports contribue à placer Poissy comme un pôle important malgré sa taille moyenne. De nombreux projets de déplacements sont amenés à renforcer sa position stratégique, notamment :
  - La ligne de tram-train tangentielle ouest qui relierait à terme Cergy à Saint-Cyr pourrait utiliser l'ancienne gare de Grande Ceinture de Poissy (la mise en service est prévue pour 2017 soit pendant la durée de ce PLH)
  - Le prolongement du RER E depuis Saint-Lazare vers Mantes-la-Jolie qui passerait ainsi à Poissy (la mise en service est actuellement prévue pour 2020 et concernerait donc un PLH ultérieur)
  - Le bouclage de l'A104 (qui semble présenter encore certaines incertitudes)
  - Le Canal Seine-Nord Europe ...

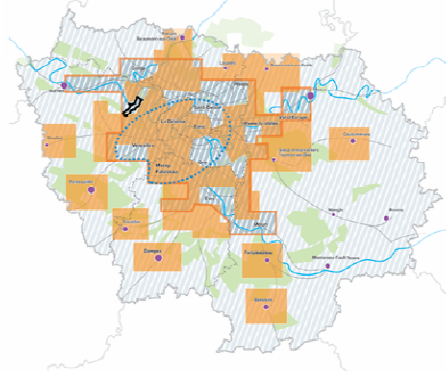
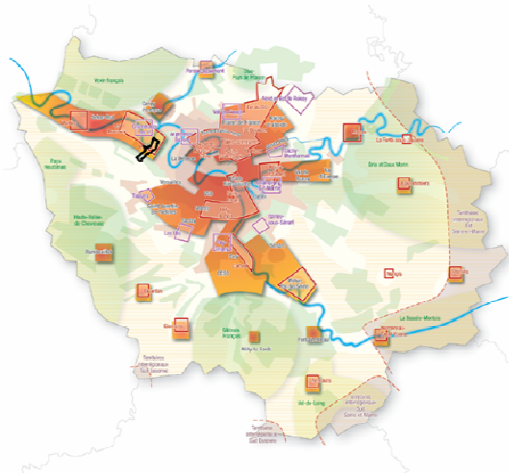




### 2.1.2 Une ville concernée par différents documents supra communaux définissant une territorialisation de l'offre de logements :

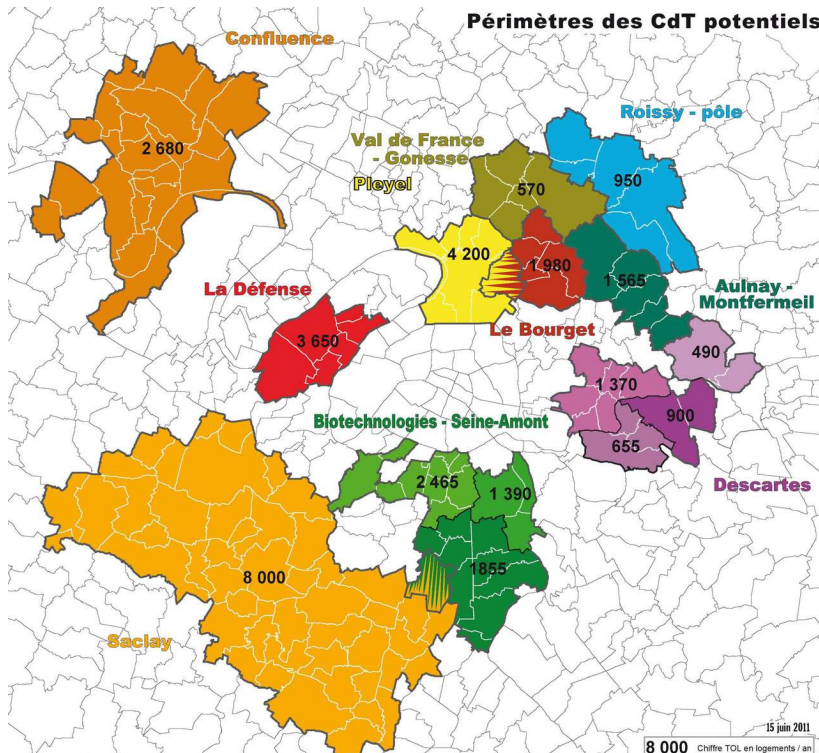
- **Au sein du projet de SDRIF** (schéma directeur de la région Ile-de-France), adopté par le conseil régional le 25 septembre 2008, la commune de Poissy fait partie intégrante d'un secteur « stratégique structurant pour le développement régional » et est considéré comme « pôle moteur à dynamiser » et comme lieu de développement privilégié pour l'habitat. Ce document identifie en outre des enjeux de diversification et de renouvellement du parc. Le SDRIF donne pour objectif la construction de 60 000 logements en Ile-de-France dont 7400 dans les Yvelines

La géographie stratégique et prioritaire



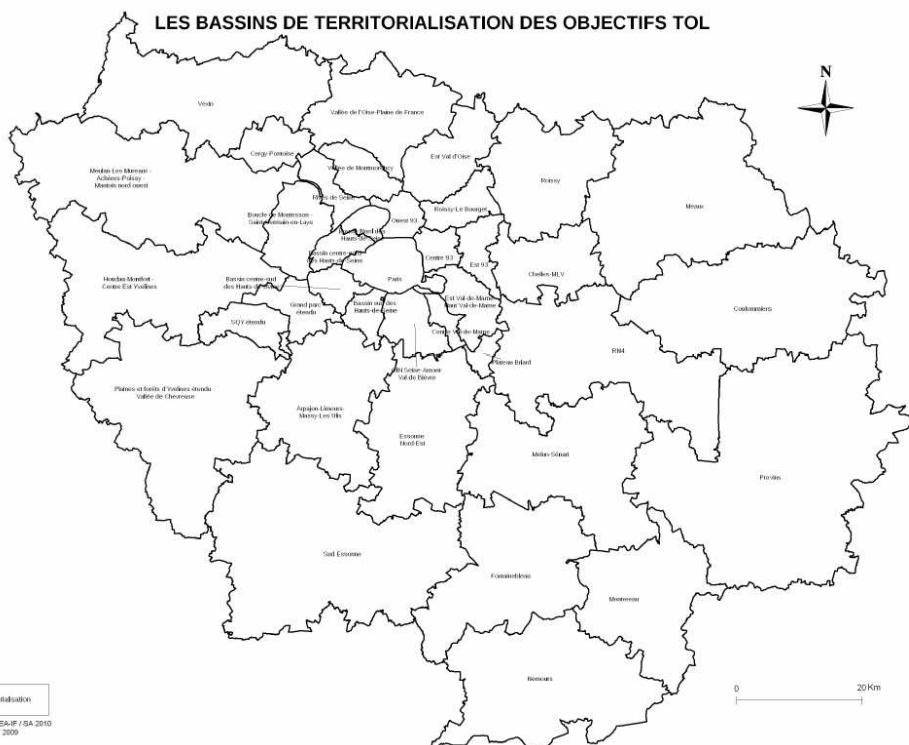
© IAU ÎDF 2004 - Référentiel territorial du projet de SCRIF  
 Source : schéma directeur de la région Île-de-France, projet adopté par délibération du Conseil régional le 20 septembre 2004, sous réserve de contrôle de légalité

- **Le Grand Paris** a pour objectif la production de 70 000 logements par an en Ile-de-France. Ces objectifs sont territorialisés en 37 « bassins de territorialisation » qui constituent les périmètres de Contrats de Développement Territorial (CDT) potentiels. Poissy appartient au territoire Confluence Seine-Oise-Achères dont l'objectif annuel de production est de 2680 logements par an.



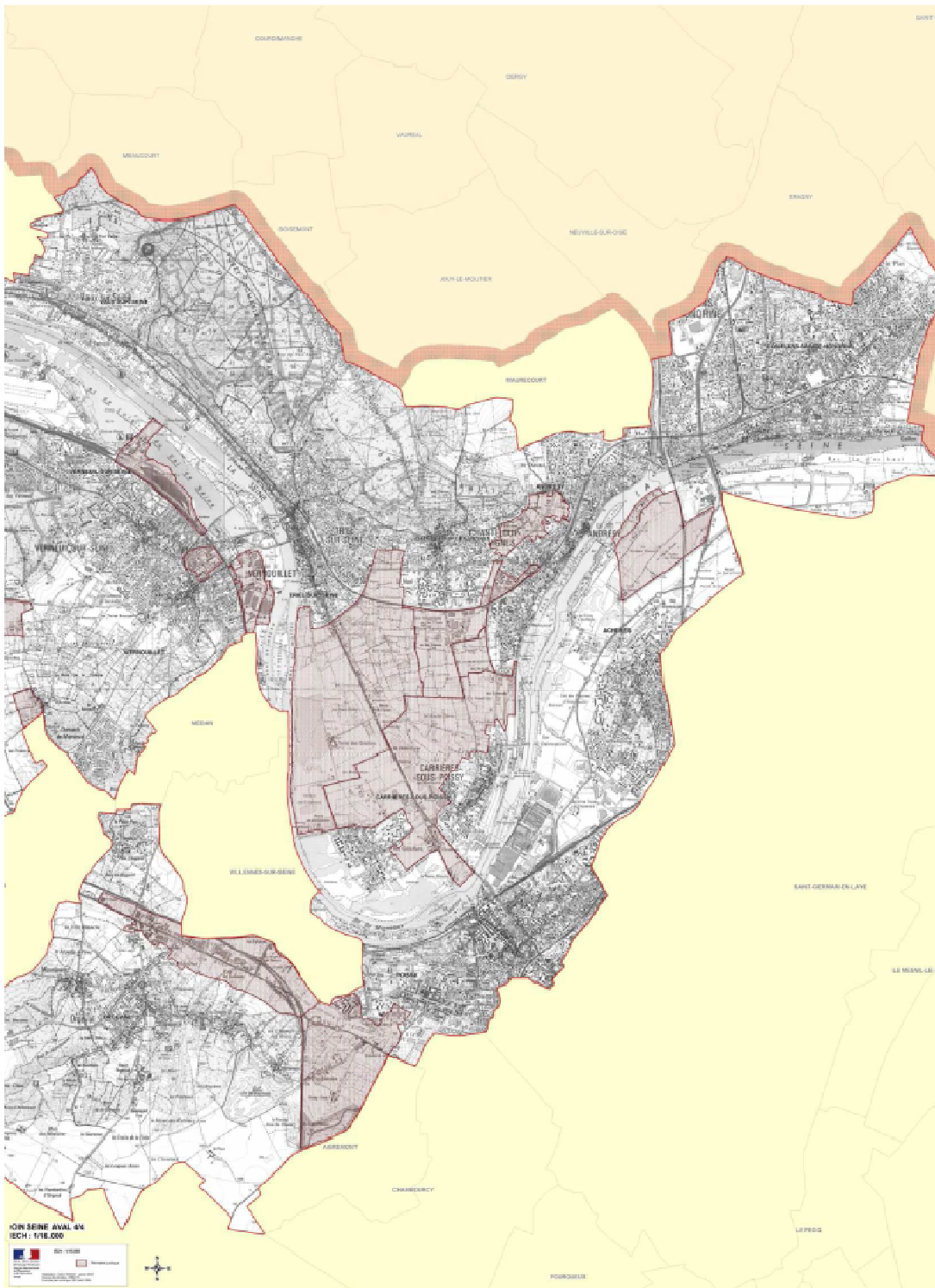
Source : <http://www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr>

- Par ailleurs la Territorialisation de l'Offre de Logements (TOL) par bassin de territorialisation et par département (juin 2011) donne pour objectif la **production de 2472 logements pour le territoire de « Meulan, les Mureaux, Poissy, Achères, Mantois Nord-Ouest »**.



Source : <http://www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr>

- **Poissy appartient également au périmètre de l'Opération d'Intérêt National (OIN) Seine-Aval**, qui regroupe 51 communes. Son objectif est à la fois de faciliter les parcours résidentiels des populations présentes, d'accueillir une population nouvelle permettant davantage de diversité sociale, et de favoriser l'implantation d'entreprises pour lesquelles l'offre de logements pour les salariés est un des critères importants. L'opération d'intérêt national Seine-Aval constitue avec l'agglomération de Cergy-Pontoise un des 6 «Territoires d'intérêt régional et national» identifiés au titre du Grand Projet 3 dans le cadre du Contrat de projets 2007-2013 initié par l'État et de la Région. Dans le cadre de la réalisation des objectifs du SDRIF, **2500 logements neufs/an doivent être construits**.

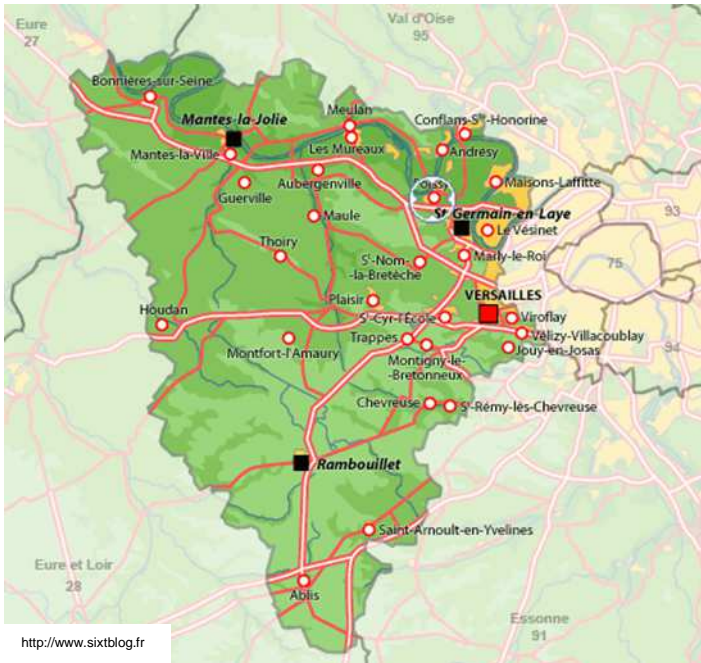


Source : Diagnostic du PLH de la CA2RS

- **Le SDADEY** - Le Schéma Départemental d'Aménagement pour un Développement Equilibré des Yvelines – et son « bras armé », **le CDOR** – Contrat de Développement de l'Offre Résidentielle – doivent permettre d'augmenter le rythme de production de l'offre résidentielle dans le département des Yvelines et d'atteindre la **production de 6000 logements entre 2006 et 2013**. Une aide financière est attribuée aux communes qui s'engagent à produire une offre résidentielle nouvelle. Un CDOR a été signé par la Ville de Poissy s'engageant à la production de **450 logements pour 2011-2013**, soit une production d'environ 150 logements/an.

## 2.2 Une ville au passé prestigieux, constituant un pôle d'emplois important et dont les enjeux futurs dépassent l'échelle communale

### 2.2.1 La situation



Aux portes de l'agglomération parisienne et de la vallée de la Seine, Poissy occupe un site d'exception à 15 km à l'Ouest de l'axe Paris - La Défense, à 30 km de Paris - Notre-Dame.

Bordée d'un côté par la forêt domaniale de Saint-Germain-en-Laye de 3 500 ha et de l'autre par les bords de Seine et le pont ancien, Poissy témoigne d'un passé historique prestigieux.

### 2.2.2 Un pôle économique

La ville a également joué un rôle économique majeur pendant des siècles dans la vie locale et régionale, en particulier par son marché aux bestiaux. Et aujourd'hui encore, elle montre son dynamisme dans le domaine du développement économique. Ainsi, en 2007 la ville accueille 24 985 emplois (source INSEE).

Le Technoparc de Poissy est un pôle tertiaire majeur dans la vallée de la Seine. Situé sur 27 hectares au nord de la Ville, il regroupe 250 entreprises, deux pépinières d'entreprises (l'Espace Média et l'Espace Cristal) et compte par ailleurs des formations supérieures et un lycée.

La Ville accueille le Groupe PSA Peugeot Citroën dont les installations s'étendent sur plus de 180 hectares. Certains sous-traitants automobiles ont également choisi de s'implanter sur la commune. Et avec l'installation des parfums Rochas sur les hauts de Poissy, les activités économiques se sont diversifiées par rapport au tout automobile de l'après-guerre.

Enfin, le siège social de la société SA Environnement est également basé à Poissy.

### 2.2.3 Des contraintes en matière de production de logements spécifiques

La politique locale de l'habitat est tenue de développer et de proposer des offres alternatives en logement et en hébergement, notamment en respectant les schémas régionaux et départementaux élaborés autour de cette problématique :

#### **Le Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD)**

Le dernier PDALPD courant sur la période 2006 à 2008, concernait trois publics-cibles prioritaires : les personnes et familles sans logement ou menacées d'expulsion sans relogement, celles logées dans des taudis, des habitations insalubres, précaires ou de fortune et enfin, celles confrontées à un cumul de difficultés.

Deux grands axes d'orientation, l'accès au logement et le maintien dans les lieux, guidaient les cinq fiches actions suivantes :

- Favoriser l'accès à un logement décent,
- Prévenir les expulsions,
- Développer une offre nouvelle de logements très sociaux,
- Améliorer la solvabilisation des ménages et la maîtrise des charges,
- Améliorer le dispositif permettant l'Accompagnement Social Lié au Logement.

Depuis le 1er janvier 2011, le département des Yvelines travaille à son septième PDALPD pour 2011 à 2014.

Et, l'articulation entre PDALPD et Plan d'accueil, d'hébergement et d'insertion des personnes sans domicile est prévue par la loi MOLLE par l'inclusion du SAHI au PDALPD. En Ile-de-France ce plan est élaboré à l'échelle régionale par le représentant de l'Etat dans la région. Il a pour objet d'assurer la cohérence entre les plans départementaux d'accueil pour le logement des plus défavorisés (PDALPD).

La loi MOLLE, dans son article 69, fixe en outre une place d'hébergement d'urgence par tranche de 1 000 habitants sédentaires pour les communes d'au moins 3 500 habitants comprises dans une agglomération de plus de 50 000 comprenant au moins une commune de plus de 100 000 habitants.

Au regard de cette loi, Poissy, qui compte 37466 habitants en 2008, devrait donc disposer de 38 places d'hébergement d'urgence.

Selon le porté à connaissance de l'Etat de mars 2010, la ville est au-dessus de cette capacité puisqu'elle met à disposition 44 places d'hébergement d'urgence en CHRS au sein de l'Hôtel social Saint-Benoît Labre.

#### **Le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage**


La loi n° 200-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage précise que « dans chaque département, au vu d'une évaluation préalable des besoins et de l'offre existante, un schéma départemental prévoit les secteurs géographiques d'implantation des aires permanentes d'accueil et les communes où celles-ci doivent être réalisées ». Les communes de plus de 5 000 habitants figurent obligatoirement au schéma départemental. La Ville de Poissy est donc soumise à cette loi.

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage a été adopté le 27 mars 2006. La commune de Poissy a une obligation de réaliser avec Chambourcy une aire d'accueil pour les gens du voyage itinérants de 15 places (13 pour Poissy et 2 pour Chambourcy). Les Gens du Voyage sédentaires ne sont pas concernés par ce plan.

Et, la loi du 5 juillet 2000 prévoit que les communes ou EPCI sont tenus de « participer à la mise en œuvre » du schéma départemental dans le délai de 2 ans qui suit sa publication. La loi n° 2004-809 du 13 août 2004 (art.201) relative aux libertés et responsabilités locales permet de proroger ce délai de deux ans supplémentaires. Si la collectivité n'a pas réalisé l'aire dans le délai requis (2 ans ou 4 ans si il y a eu prorogation), le pouvoir de substitution du préfet peut trouver à s'appliquer. Dès lors, le coût de l'équipement est imputé en totalité au budget communal ou intercommunal.

En 2007, un terrain avait été inscrit dans le plan de zonage du PLU. En 2008, la Ville de Poissy a proposé un terrain situé entre l'A 14 et la RD 113 (n°12 sur le PLU). La localisation a été jugée défavorable par la préfète en juillet 2009. Après l'accord de la Préfète, Chambourcy s'est depuis rattachée au projet d'aire d'accueil pour les gens du voyage à Saint Germain-en-Laye (octobre 2009).





En juin 2010, aucune démarche en vue de la construction n'avait encore été lancée. Un autre terrain situé rue du Bon roi Saint Louis a été proposé en avril 2011 et est en attente de réponse de l'Etat.

La commune de Poissy appartient également au secteur A du schéma des grands passages, secteur ayant pour obligation l'aménagement d'un terrain d'une capacité de 150 caravanes. Un terrain, proposé par la communauté d'agglomération des Deux Rives de Seine sur les communes de Triel-sur-Seine et Carrières-sous-Poissy devait permettre la réalisation de cette aire pour l'accueil des grands passages pour 2010. La CARS est actuellement en réflexion avec l'Etat pour tenir les objectifs du schéma des grands passages.

Or, les communes d'Orgeval et de Villennes-sur-Seine comptant désormais plus de 5 000 habitants, devront contribuer à l'offre de places d'accueil. Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage est donc amené à évoluer et l'adoption du nouveau schéma est prévue d'ici à la fin de l'année 2011.

## **2.3 Une ville caractérisée par la diversité de ses formes architecturales et urbaines, mais dont le fonctionnement est difficile à saisir**

Façonnée aux fils du temps, la ville de Poissy connaît d'importants bouleversements urbains industriels à la fin du XIXème siècle, notamment avec l'arrivée du chemin de fer. Le XXème siècle est marqué par une extension au coup par coup de la ville et selon des formes urbaines diversifiées, autour d'un centre-ville nouveau reconstruit après la 2nde guerre mondiale.

### **La ville historique ancienne**

La ville de Poissy s'est d'abord développée le long de la boucle de la Seine, tirant partie du fleuve et de sa position géographique (franchissement de la Seine par le vieux pont, forêt) qui lui permettent de s'enrichir par le commerce, notamment par le marché aux bestiaux, créé au Haut Moyen-Age et dont l'activité ne cessera qu'en 1867 lorsqu'il est supprimé suite à la création du marché de la Villette. La venue des Rois de France à Poissy se lit à travers les monuments historiques dont certains demeurent aujourd'hui telle la Collégiale.

### **La ville de villégiature**

En 1843, la création de la ligne de chemin de fer Paris-Rouen fait de Poissy un lieu de détente pour les Parisiens, particulièrement sur les bords de Seine. Les demeures de villégiatures se multiplient dont un certain nombre sont encore présentes aujourd'hui.

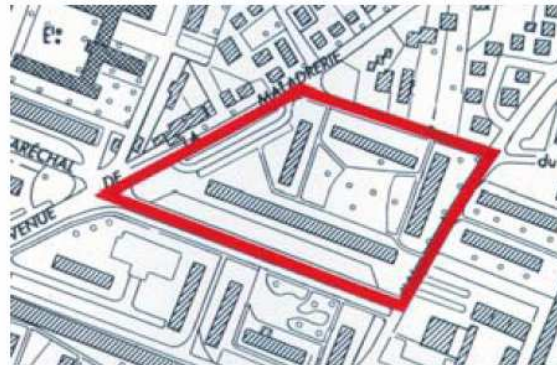
### **La construction des grands ensembles**

La seconde guerre mondiale multiplie les besoins en logements. C'est la période de création des grands ensembles, notamment autour de la capitale. A Poissy, plusieurs résidences sont ainsi construites : le quartier Saint-Exupéry dans le Nord de la Ville, La Bruyère à l'est... Deux grands quartiers de logements sociaux voient le jour : il s'agit de la Coudraie et de Beauregard. S'en sont suivis le déconventionnement des logements sociaux ICADE dans le quartier de Beauregard et le PRU de la Coudraie.

### **Le développement de la ville vers l'Est**

La période plus récente est marquée par les ZAC Foch et Perret. Le développement de l'Est de la ville se poursuit dans le secteur Saint-Sébastien.

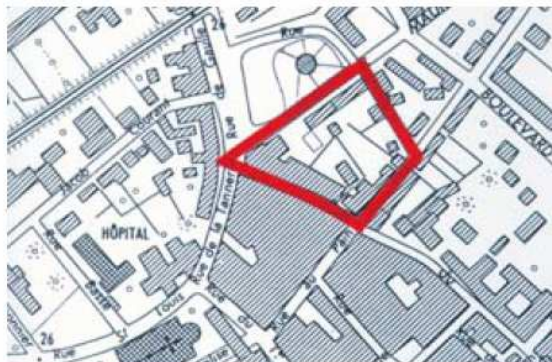
## Beauregard



Poissy (Beauregard) - collectif discontinus Densité = 0,70 / CES = 0,14

Source : IAU, *Note Rapide sur l'occupation des sols*, n°1, juin 1999.

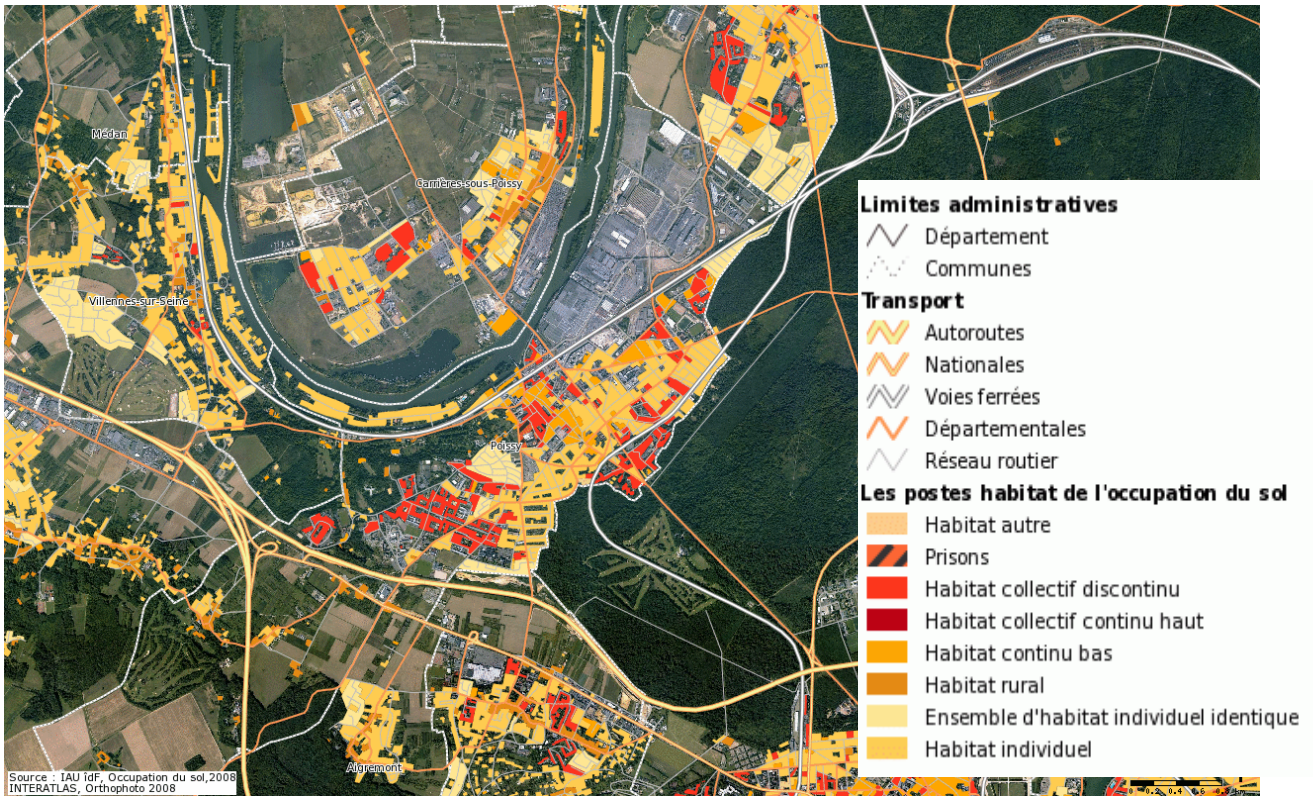
## Le centre-ville



Poissy - continu bas Densité = 1,45 / CES = 0,48

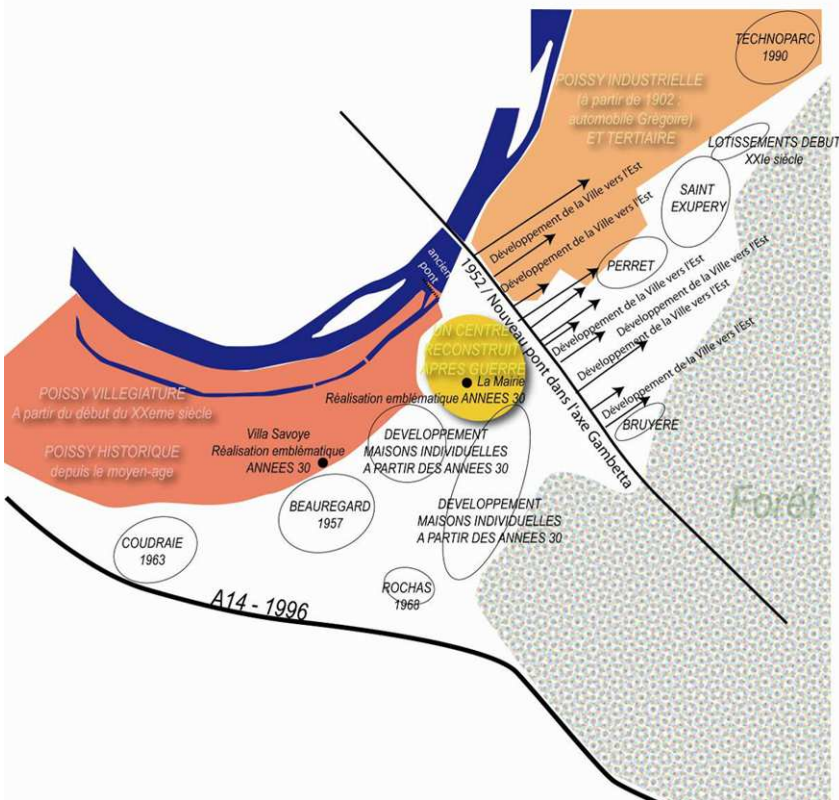
Source : IAU, *Note Rapide sur l'occupation des sols*, n°1, juin 1999.

Ces caractéristiques influencent les cinq quartiers déterminés pour le diagnostic de Poissy. Ainsi, le centre-ville est davantage composé d'habitat continu bas. Le secteur Saint Sébastien est très fortement influencé par les opérations récentes des ZAC Foch et Perret qui transforment à la fois la composition sociale et le tissu urbain de ce quartier. Le quartier de la Grande Ceinture est marqué par de l'habitat pavillonnaire et les immeubles de La Bruyère. Les Hauts de Poissy rassemblant les grands ensembles de la Coudraie et de Beauregard présente des spécificités vis-à-vis des autres quartiers, notamment des problématiques liées à la précarité de certains ménages. L'opération de la Coudraie a un impact certain sur les statistiques qui seront présentées dans ce document. Enfin, les Hameaux de Poncy constituent un ensemble plutôt rural à l'exception de quelques habitations. De grands projets d'urbanisme pourraient modifier en profondeur ces caractéristiques.



Source : IAU, Les surfaces affectées à l'habitat, 2008.

Poissy, véritable dictionnaire des formes architecturales, souffre cependant d'un déficit de liens urbains, ruptures accentuées par un manque de hiérarchisation des voies, de nombreuses rues en sens unique ou en impasse et un aménagement de l'espace public et une signalétique qui participent à la difficile compréhension du fonctionnement de la Ville.



## 2.4 La réglementation pisciacaïse en matière d'urbanisme

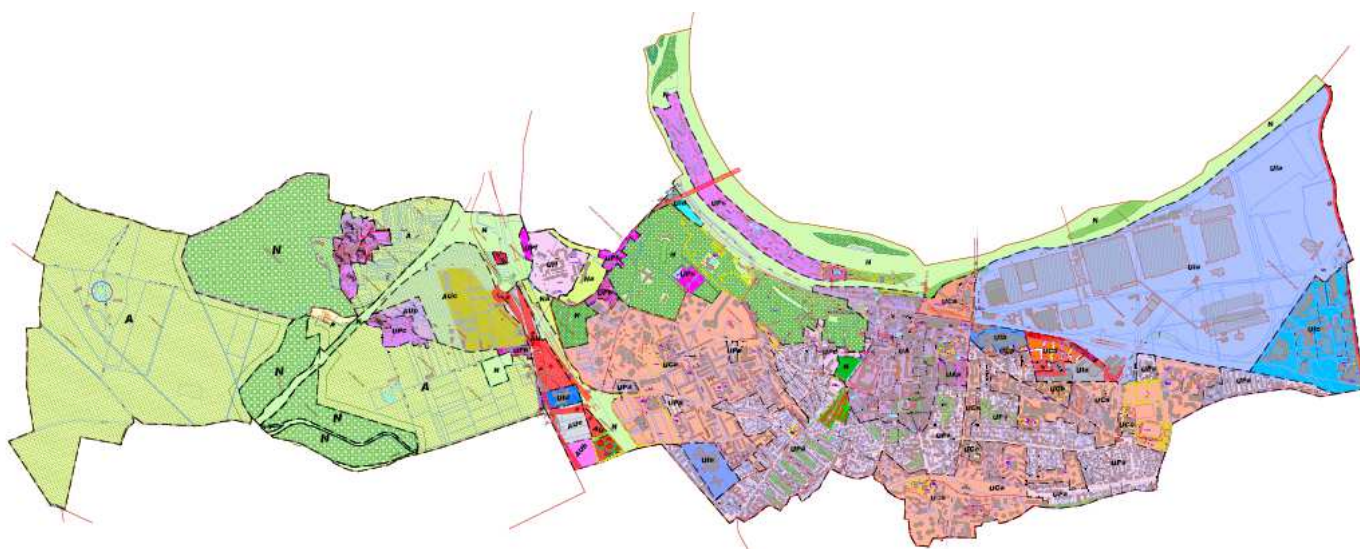
Si l'urbanisation de Poissy est soumise à des contraintes d'occupation de sols et à des objectifs de planification à l'échelle francilienne liés à son positionnement à l'échelle régionale et à la compatibilité avec ces différents documents (SDRIF, Grand Paris, OIN ...), si le PLH doit, par ailleurs, prendre en considération tous les documents et schémas départementaux en matière de logement des populations spécifiques, la commune a toute compétence dans la définition de ses règles d'usage des sols.

Le droit des sols sur la Commune de Poissy est régi par un Plan local d'urbanisme (PLU), approuvé le 20 décembre 2007 et mis à jour par arrêté le 3 mars 2009. La révision simplifiée du PLU concernant les secteurs de Poncey et de la Coudraie a été lancée par délibération du 17 décembre 2009 et elle se poursuivra en 2010 et 2011.

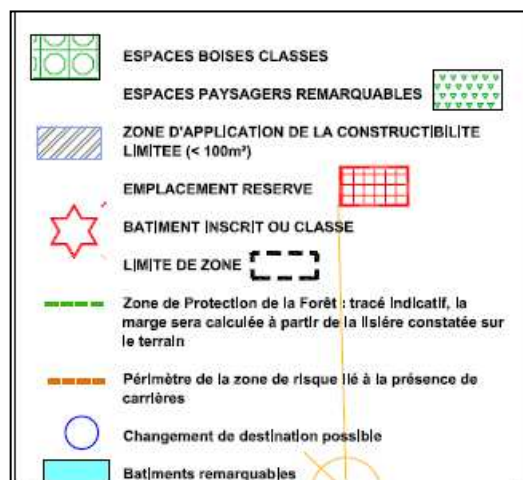
A la différence d'un POS, le PLU procède d'une gestion de l'espace urbain et du foncier sur des critères plus environnementaux : la suppression du coefficient d'occupation des sols (COS, article 14), l'ensemble des parcelles est réputé constructible en zones U (peu importe leur superficie, largeur et profondeur) mais les contraintes de hauteur, de prospect et de covisibilité rendent, de fait, la constructibilité plus ou moins difficile.

Le PLU comporte un projet d'aménagement et de développement durable (PADD), qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. Ces orientations peuvent prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Il s'agit donc d'un vrai document de planification multithématique, de plus en plus ancré dans une réalité opérationnelle. La loi d'engagement national pour l'environnement, ou « Grenelle II », du 12 juillet 2010, renforce cet aspect en obligeant l'intégration du PLH (pour les communes de plus de 20 000 habitants) voire du PDU dans les réflexions et l'approbation du PLU. Le PLH est ainsi rendu indirectement opposable.

Aux travers des 4 lignes forces déclinées dans son PADD - une offre diversifiée en logements, des déplacements facilités au cœur de ville et en périphérie, un tissu économique dynamique et un environnement naturel et urbain équilibré - la Ville de Poissy affiche sa volonté de garantir aux Pisciacaïses une amélioration de leur cadre de vie, tout en maintenant les équilibres nécessaires au bon fonctionnement de la commune. Les différents projets énoncés visent à renforcer l'équilibre des fonctions de la ville en matière d'habitats, d'activités, sources de services supplémentaires mais aussi d'emplois, avec le souci permanent de préserver l'environnement naturel ou urbain.



<p><b>UA : Centre ville</b>  <b>UA a : sous secteur (hauteur d'iff)</b></p> <p><b>UC; Zone à dominante d'habitat collectif</b>  <b>UC a : Quartiers autour du centre ville</b>  <b>UC b : Secteur Perret</b>  <b>UC c : Secteur Foch</b>  <b>UC d : ZAC Bongard (report du Plan Masse)</b></p> <p><b>UH ; Zone devant accueillir le futur hopital</b></p> <p><b>UP : Zone à dominante d'habitat individuel</b>  <b>UP a : Zone à dominante pavillonnaire en agglomération</b>  <b>UP b : Hameaux d'habitat rural traditionnel</b>  <b>UP c : Habitat peu dense</b>  <b>UP d : Enclos de l'Abbaye</b>  <b>UP e : Hameau de Bethemont</b>  <b>UP f : Site à proximité de la Coudraie</b></p> <p><b>UI : Zone d'activités économiques</b>  <b>UI a : Zone d'activités mixtes entre la voie ferrée et la Seine</b>  <b>UI b : Zone d'activités tertiaires près du centre ville</b>  <b>UI c : Zone du Technoparc</b>  <b>UI d : Secteurs d'activités à caractère paysager</b></p> <p><b>AU : Zone d'aménagement futur</b>  <b>AU c : Zone d'urbanisation future sous forme d'une opération d'ensemble regroupant activités commerciales, habitat, équipements publics, espaces naturels, (Inclus dans la ZAC de Poncy)</b>  <b>AU p : Zone d'urbanisation future réservée à une opération d'ensemble d'habitat individuel (Inclus dans la ZAC de Poncy)</b>  <b>AU e : Zone d'urbanisation future à vocation économique</b>  <b>AU h : Zone d'urbanisation future à vocation d'habitat collectif</b></p> <p><b>A : Zone réservée à l'exercice des activités agricoles</b></p> <p><b>N : Zone naturelles protégées</b></p> <p><b>Na : Zone naturelle pouvant accueillir des équipements récréatifs et des infrastructures routières</b></p>
--



Les zones naturelles et agricoles recouvrent environ un tiers de la commune. Elles sont principalement regroupées dans le Sud-sud-ouest de la Ville et sont constituées d'exploitations agricoles (céréaliculture), exploitation maraîchères, de vergers, de friches et de forêts. Les zones d'activités économiques représentent 1/5<sup>e</sup> du territoire poissiacais dont la principale est au nord de Poissy, entre la RD 190, la Seine, et la voie ferrée, il s'agit de l'emprise Peugeot-Citroën. Le règlement distingue le centre-ville, les zones à dominante d'habitat collectif, les zones à dominante d'habitat pavillonnaire et les zones à urbaniser matérialisant les différents projets constituant le PADD.

Conformément au dispositif issu de la loi du 12 juillet 2010 dite « Grenelle 2 » communément appelé « Bonification des droits à construire », les zones UP du Plan Local d'Urbanisme – hors PPRI (Plan de prévention des risques d'inondation) et à plus de 500 mètres d'un monument historique - les projets comportant des constructions performantes énergétiquement et/ou du logement social, vont pouvoir bénéficier d'un bonus de Coefficient d'Occupation au Sol et de gabarit de 20% ou 30% (délibération du 30 juin 2011). Une majoration du COS et du gabarit (20% ou 50%) est également prévue depuis la délibération du 30 novembre 2010 pour la construction de logements sociaux dans certains secteurs proches du centre-ville qui en sont dépourvus.

Au cours de la dernière période électorale, le développement de l'offre résidentielle de Poissy s'est concentré dans les ZAC Foch et Perret au Nord, principalement constituées des logements locatifs privés. Un projet important a été envisagé au sud de Poissy en extension urbaine sur les terrasses de Poncy (zone classée AUc).

Le PLU ayant été réalisé par la municipalité précédente, une révision simplifiée a été lancée en 2009 pour permettre l'évolution du secteur La Coudraie et Poncy. Quatre orientations ressortent pour ce secteur :

- La requalification du site (opération de renouvellement urbain d'envergure)
- Donner une nouvelle image au quartier
- Rattacher le quartier de la Coudraie au reste de Poissy (et au secteur de Poncy quand il sera réalisé)
- Renforcer les continuités écologiques entre La Coudraie et Poncy

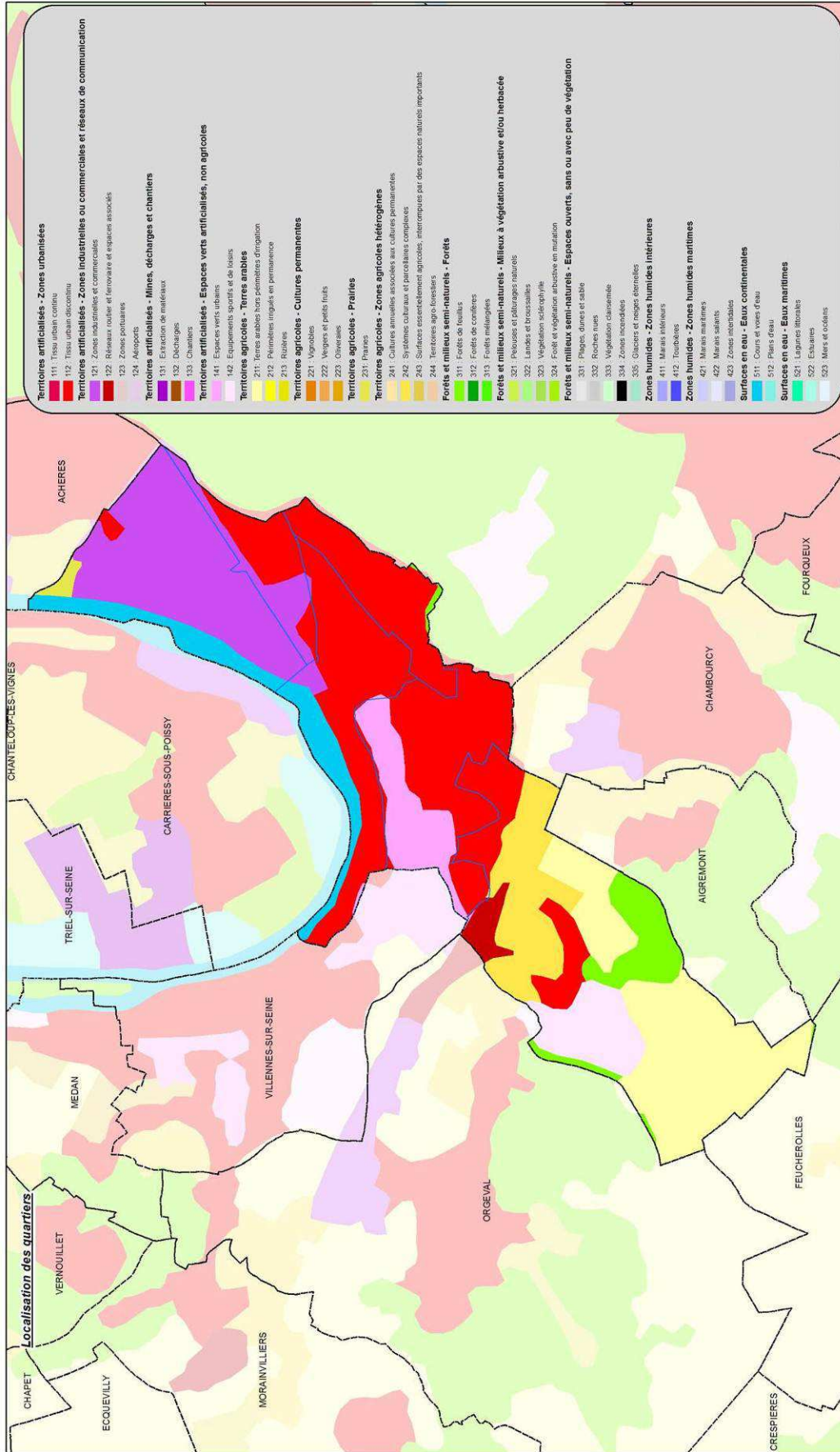
---

La Ville compte deux projets de création de ZAC : un sur le secteur de La Coudraie et un sur le secteur Saint Sébastien (2012). La concertation sur la création de la ZAC du secteur Saint-Sébastien a été lancée en janvier 2009.

# PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE POISSY



## L'OCCUPATION DU SOL EN 2006



0 500 1 000 Metres



3 novembre 2011

Sources : Commune - FILOCOM 2009

Carto réalisée par T.S.C.L.Ite - Roman Szukowski

---

## 2.5 L'offre en équipements et services

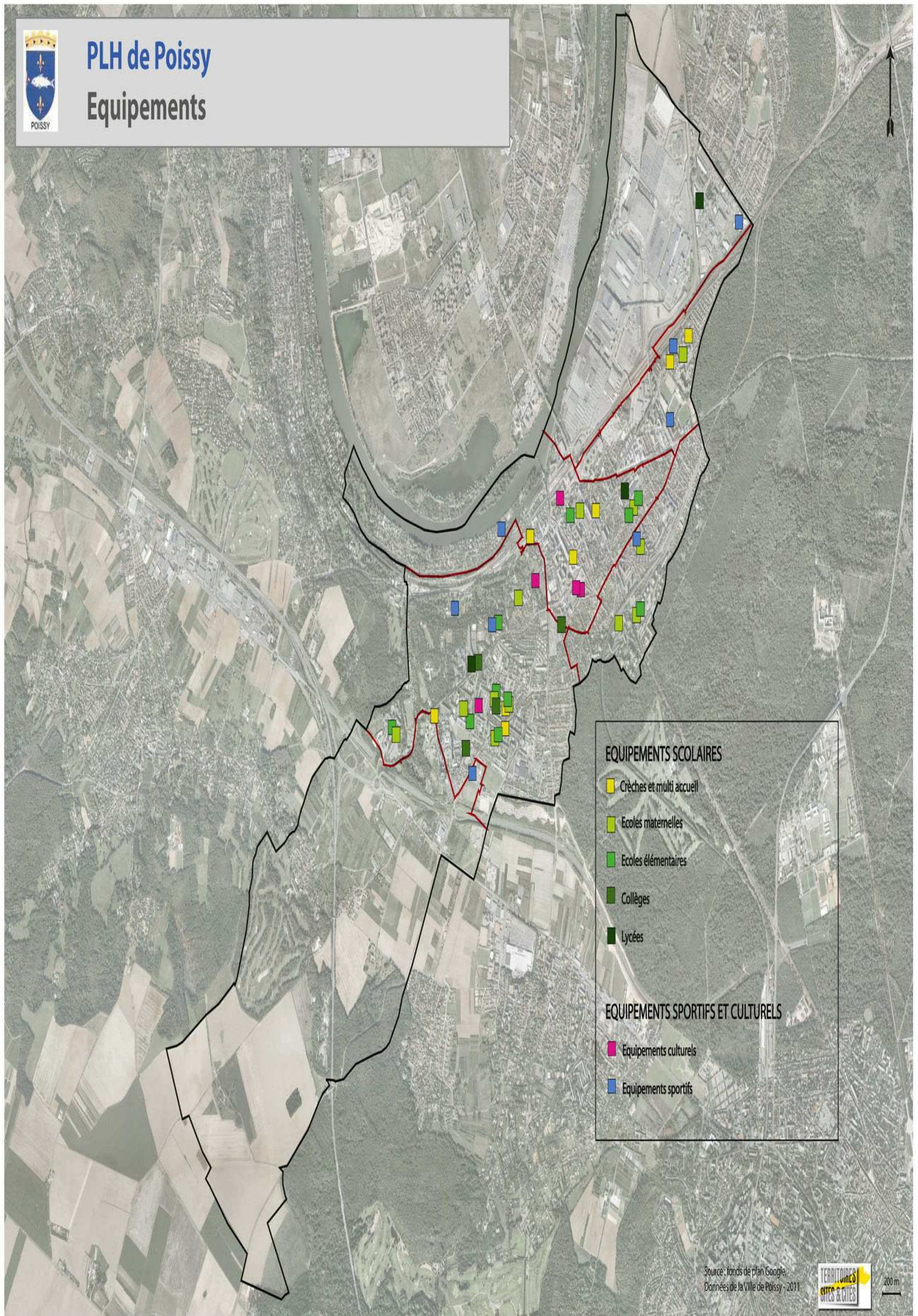
La carte des équipements et services présentée ci-dessous montre que ceux-ci, et notamment les équipements scolaires et sportifs, sont localisés sur le territoire communal de manière à favoriser une répartition relativement équilibrée par quartier de manière à en faciliter l'accès.

Une présentation thématique de ces équipements et services détaille ensuite l'offre et autant que possible sa disponibilité au regard de la population.





# PLH de Poissy Equipements



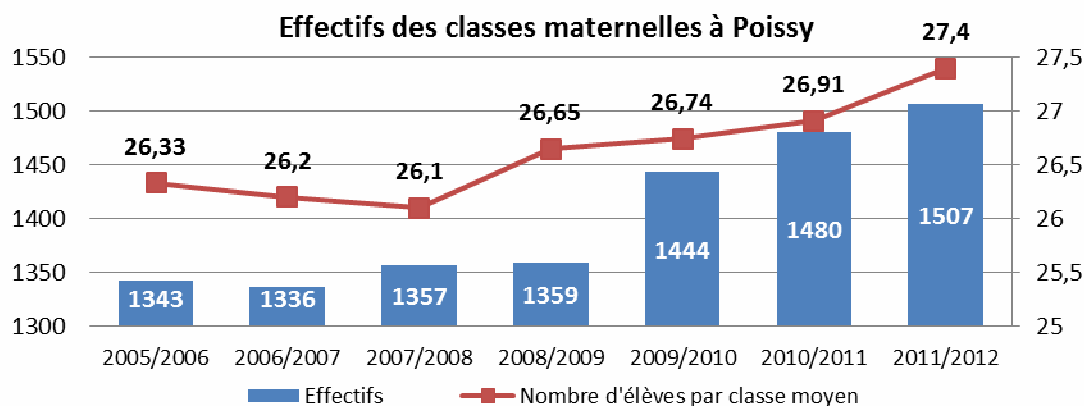
## Les équipements scolaires

Pour l'année scolaire 2011-2012, 3804 enfants sont scolarisés : 1623 en maternelle et 2181 en élémentaire. 389 d'entre eux sont scolarisés à l'institution privée Notre-Dame.

Au total, ce sont 149 classes qui accueillent les enfants pisciacais pour une moyenne de 28 enfants par classe en maternelle et 24 enfants par classe en élémentaire.

L'offre scolaire est répartie dans les différents quartiers de la ville y compris dans les Zones Urbaines Sensibles. Les fermetures de classes dans le quartier de la Coudraie sont liées au PRU du quartier qui a permis la rénovation de l'école. L'évitement scolaire de certaines familles des établissements situés en ZUS semble être le principal dysfonctionnement. Toutefois, suite à la volonté des élus, les dérogations à la carte scolaire sont systématiquement refusées par le service scolaire, notamment pour les écoles élémentaires.

D'après le service scolaire, les écoles maternelles sont à la limite de la saturation ce qui pourrait poser problèmes aux nouveaux arrivants, particulièrement aux ménages arrivant en cours d'année, à Poissy. La situation semble être plus prégnante dans certains quartiers, notamment à Beauregard et, dans une moindre mesure dans les écoles du centre-ville.




Afin d'anticiper ce problème, il est prévu que le projet de ZAC Saint Sébastien soit accompagné de l'ouverture d'une école maternelle et primaire.

Trois établissements accueillent les trois CLIS – classes pour l'inclusion scolaire : les écoles élémentaires de l'Abbaye, Montaigne et Ronsard.

D'après le service scolaire de Poissy, les services périscolaires et plus spécifiquement les services de restauration sont à saturation. Des travaux de rénovation ont été réalisés dans les cantines des écoles Abbaye et Fournier. Un self municipal a par ailleurs ouvert le 12 septembre dernier. Pour l'année scolaire 2009/2010, 2493 élèves étaient inscrits dans les restaurants scolaires, soit 68% des élèves scolarisés dans les écoles maternelles et primaires de la Ville.

TARIF	INSCRITS PAR TARIF
1,10 €	164
2,10 €	382
3,20 €	427
3,80 €	392
4,05 €	272
4,20 €	825
Extra muros	31
Total	2493
Moyenne journalière	1850

Source : Rapport du CCAS 2010



En 2011-2012, 1988 élèves sont inscrits dans les quatre collèges de la ville : les collèges Les Grands champs, qui possède une SEGPA, Jean Jaurès, Le Corbusier et l'Institution Notre Dame et 2703 élèves sont scolarisés dans les trois lycées dont deux accueillent des BTS, le lycée Charles de Gaulle et Le Corbusier.

Par ailleurs, la Ville dispose de plusieurs établissements d'enseignements supérieurs : trois centres CFA (AFORP Peugeot, CFA CCIV, CFA Pharmacie), d'une école de commerce, d'une école de sages-femmes, d'un institut de formation en soins infirmiers et d'un centre de formation AFIP.

La ville a mis en place un bureau d'information jeunesse.

### **Les équipements de la Petite Enfance**

7 structures publiques d'accueil de la petite enfance sont présentes à Poissy. Outre les deux crèches familiales (Saint Louis et les Petits Sucres d'Orge) de 180 places, il existe plusieurs équipements multi-accueils (Gaston Variot, 61 places ; Graine d'Etoile), une crèche collective Le Petit Prince disposant de 57 places en 2007. 30 places sont disponibles pour la ville dans la crèche collective du Centre Hospitalier Intercommunal. La halte-garderie Les Myrtilles offre 15 places. Cette offre est complétée par 51 places en accueil temporaire Halte-Garderie dans trois structures, une gérée par la Centre Hospitalier intercommunal, une associative en le centre-ville et une hors commune.

Au total, suite à l'extension de la crèche de Saint-Exupéry en 2009, la Ville dispose de 467 places d'accueil qui sont à ce jour toutes occupées. D'après la coordination de la Petite enfance, créée au sein des affaires sociales pour harmoniser les différents dispositifs, l'offre est homogène sur la Ville. Une centaine de personnes sont en attente de places dans les structures communales. Une crèche associative devrait s'ouvrir dans le centre-ville. Par ailleurs, des projets d'ouverture d'une structure est à l'étude pour le quartier de La Bruyère. Dans le cadre du projet EOLES, une crèche devrait également être créée pour répondre aux besoins des futurs habitants du quartier.

Deux centres de Protection Maternelle Infantile sont également gérés par la commune. Une maison des parents a récemment été créée par la Ville.

Le conseil général des Yvelines recense 91 assistantes maternelles agréées à Poissy (ne sont comptabilisées que les assistantes maternelles dont les renseignements ont été transmis par les services de protection maternelle et infantile (Pmi) du conseil général ou les assistant(e)s maternel(le)s en personne).

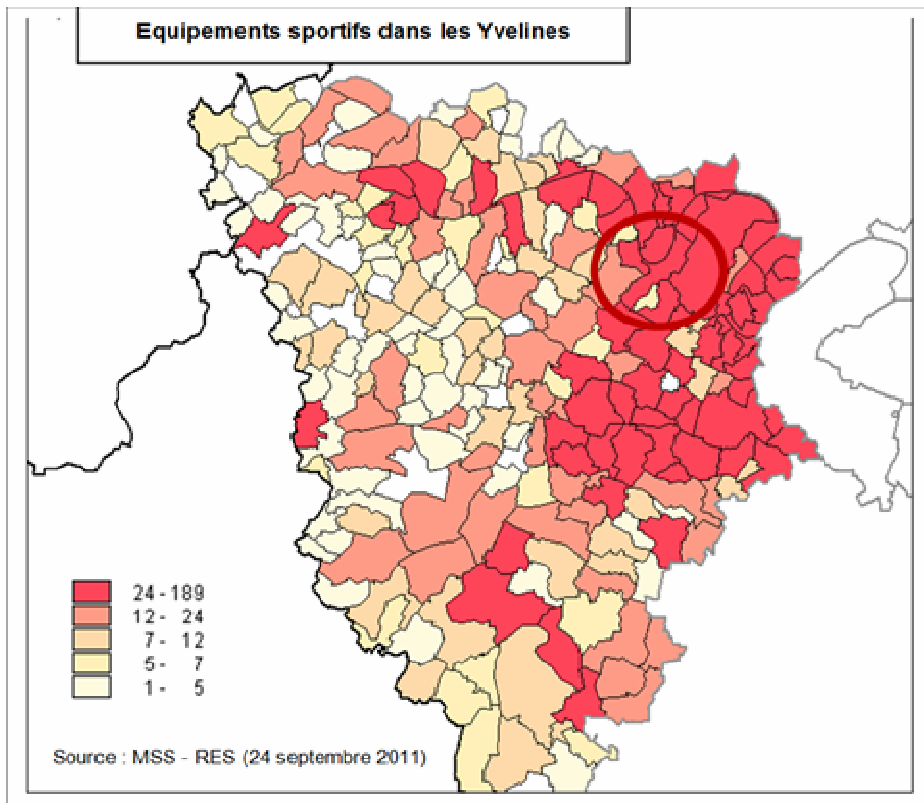
### **Les équipements culturels**

La Ville de Poissy accueille différents équipements culturels notamment une médiathèque ouverte en 2006 et une bibliothèque annexe, une ludothèque, une centre de diffusion artistique, une salle d'exposition, un conservatoire municipal de musique, le théâtre Molière et un cinéma.

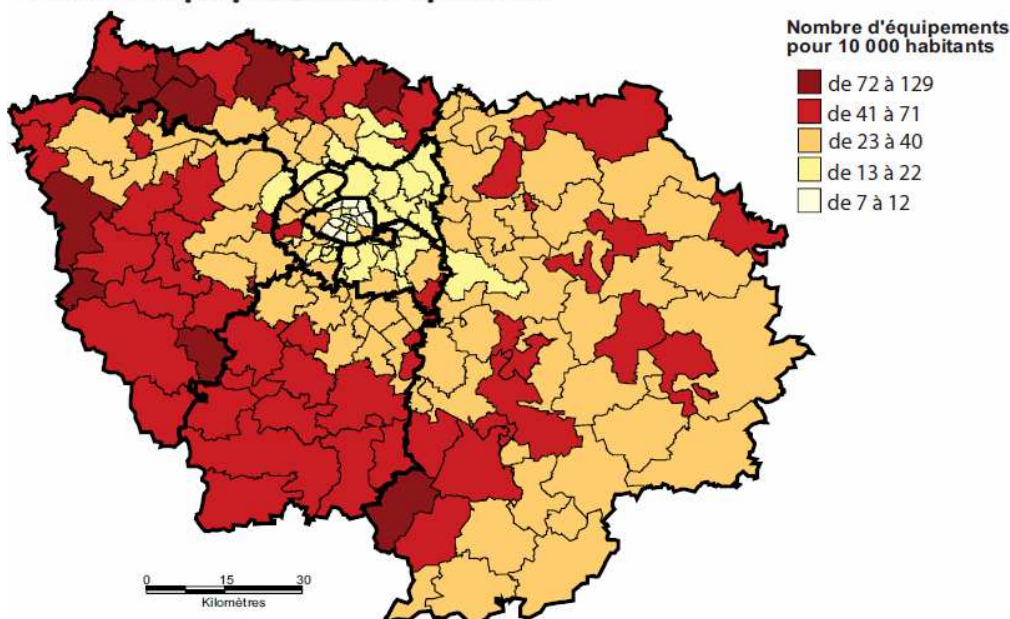
Par ailleurs, plusieurs musées ou monuments remarquables ont une vocation davantage touristique à savoir, le Musée du Jouet, la collégiale Notre-Dame, la villa Savoye, la distillerie du Noyau de Poissy, le Musée de l'automobile et l'office de tourisme.

### **Les équipements sportifs**

La commune de Poissy compte deux stades : le stade Léo Lagrange et la Maladrerie et six gymnases : l'Abbaye, Marcel Cerdan, Patrick Caglione, Technoparc, le COSEC et la Hall des sports. En outre, deux piscines (Saint Exupéry et l'Île de Migneaux) et un stand de tir complètent l'offre sportive de la ville. La commune dispose d'une capacité totale de 4902 places (hors les stades Leo Lagrange et la Maladrerie).



## Taux d'équipements sportifs



Source : Direction régionale et départementale de la jeunesse et des sports de Paris - Ile-de-France 2009

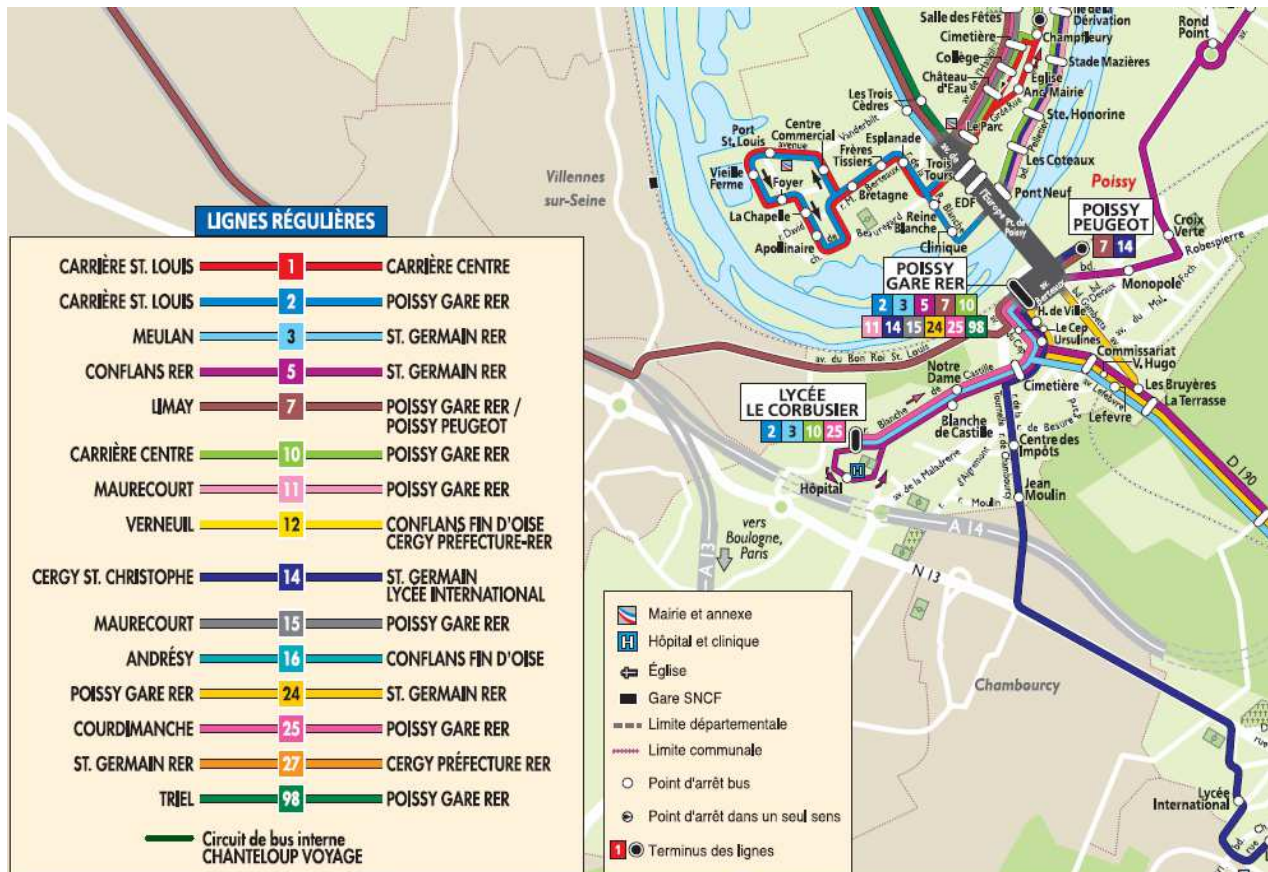
Comme la plupart des autres communes de l'est des Yvelines, Poissy est relativement bien dotée en équipements sportifs. D'après le Recensement des Equipements Sportifs –RES- les équipements de Poissy représentent 2,3% des équipements des Yvelines. Toutefois, rapporté au nombre d'habitants, la Ville est légèrement en dessous de la moyenne départementale (Poissy compte 30 équipements sportifs pour 10 000 habitants contre 34 dans les Yvelines). Le taux d'équipement sportifs est plus important au sud et à l'ouest du département. Et, à Poissy l'occupation actuelle des locaux sportifs ne permet pas d'accueillir de nouvelles disciplines.

Certains quartiers sont moins bien dotés en équipements structurant, notamment les quartiers St Exupéry, La Bruyère et le centre-ville.

Plusieurs projets sont en réflexion dans la commune concernant l'amélioration de l'offre sportive comme l'ouverture d'un équipement de proximité par quartier, la création de deux terrains de football (un terrain synthétique et un plus petit ouvert à tous) ainsi que la réalisation d'une piscine sur l'île de Migneaux.

### Les transports en commun

Poissy est desservie par plusieurs lignes de Bus qui assurent des liaisons entre différents quartiers de la Ville. Si le centre-ville est très bien doté, certains quartiers semblent moins bien desservis par ces lignes, particulièrement le nord du quartier de la Grande Ceinture.

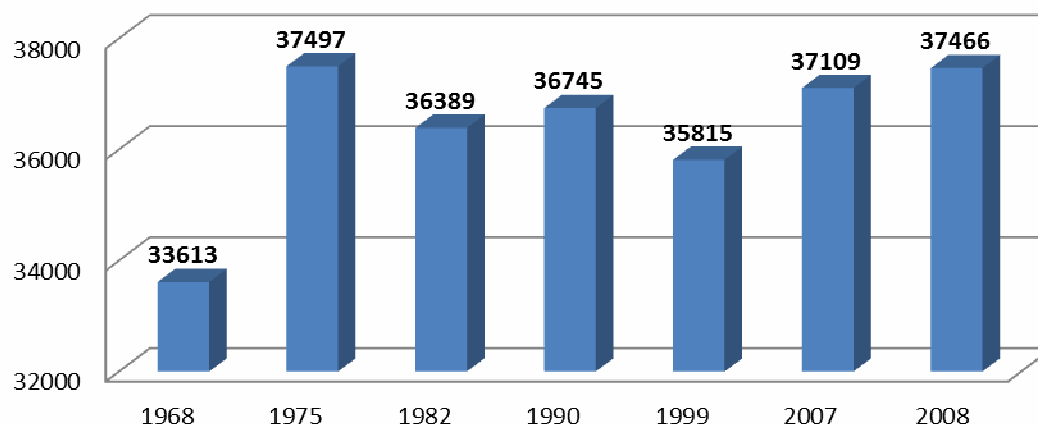


# Les dynamiques sociodémographiques et socioéconomiques de Poissy

## 3.1 La reprise récente de la croissance démographique

### 3.1.1 Une évolution démographique sur le long terme en dent de scie

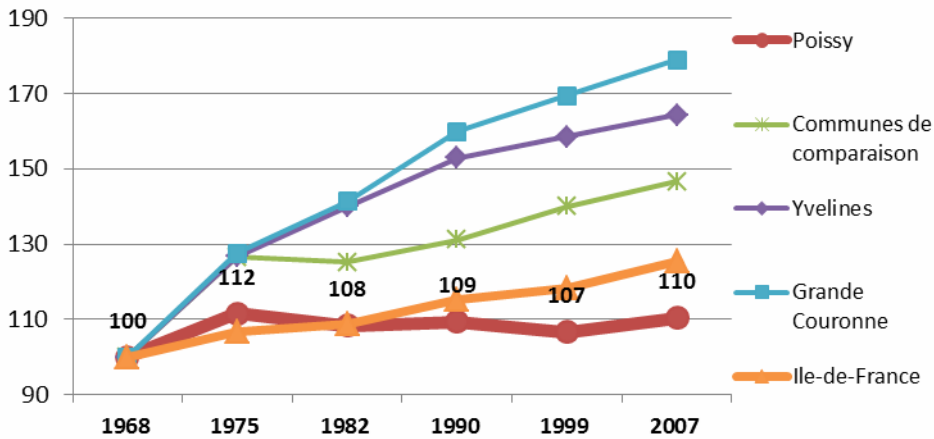
Population de Poissy entre 1968 et 2007



Source : INSEE RP 1968 à 1990 dénombrement - RP 1999, 2007 et 2008, exploitation principale

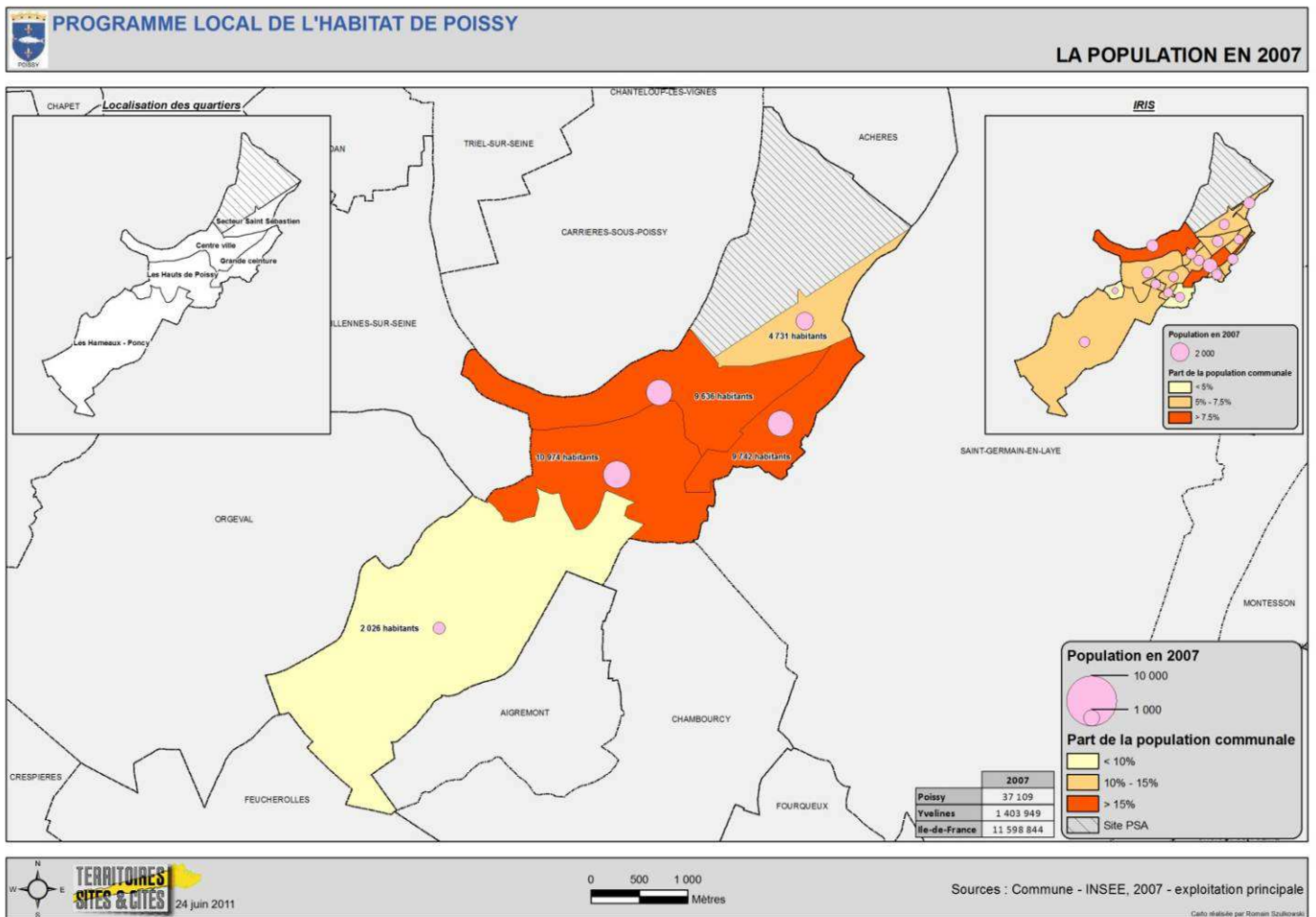
Depuis 1975 la population de Poissy connaît une relative stabilité à un peu plus de 37 000 habitants avec des oscillations dont l'ampleur la plus importante (en plus ou en moins) est supérieure à 1 000 personnes. Entre 1975 et 1999, alors que les autres territoires connaissent une forte croissance, Poissy se caractérise par un léger recul démographique. La croissance démographique repart à la hausse depuis 1999 avec une augmentation de **+ 1 294 habitants** entre 1999 et 2007 et lui permet d'atteindre **37 109 habitants** en 2007. Ainsi, l'évolution positive de la population Pisciacaise entre 1999 et 2007 atteint 0,44% de croissance moyenne annuelle, taux proche de la moyenne du département (0,45%) et du taux de croissance de la CA2RS (0,4%) Il est toutefois inférieur à la moyenne des communes de comparaison.

## Evolution de la population 1968/2007 (base 100 en



Source : INSEE RP 1968 à 1990 dénombrement - RP 1999 et RP2007

Le graphique présentant l'évolution de la population entre 1968 et 2007 en base 100 rend compte du décalage entre la commune de Poissy dont la population reste stable et la très forte augmentation des territoires de comparaison, plus particulièrement la Grande Couronne et les Yvelines.



### La population par quartier en 2007

La population se concentre principalement dans trois quartiers de Poissy :

- Le Centre-Ville,
- La Grande Ceinture
- Les Hauts de Poissy.

→ Ils concentrent à eux trois 81,8% des pisciacais.

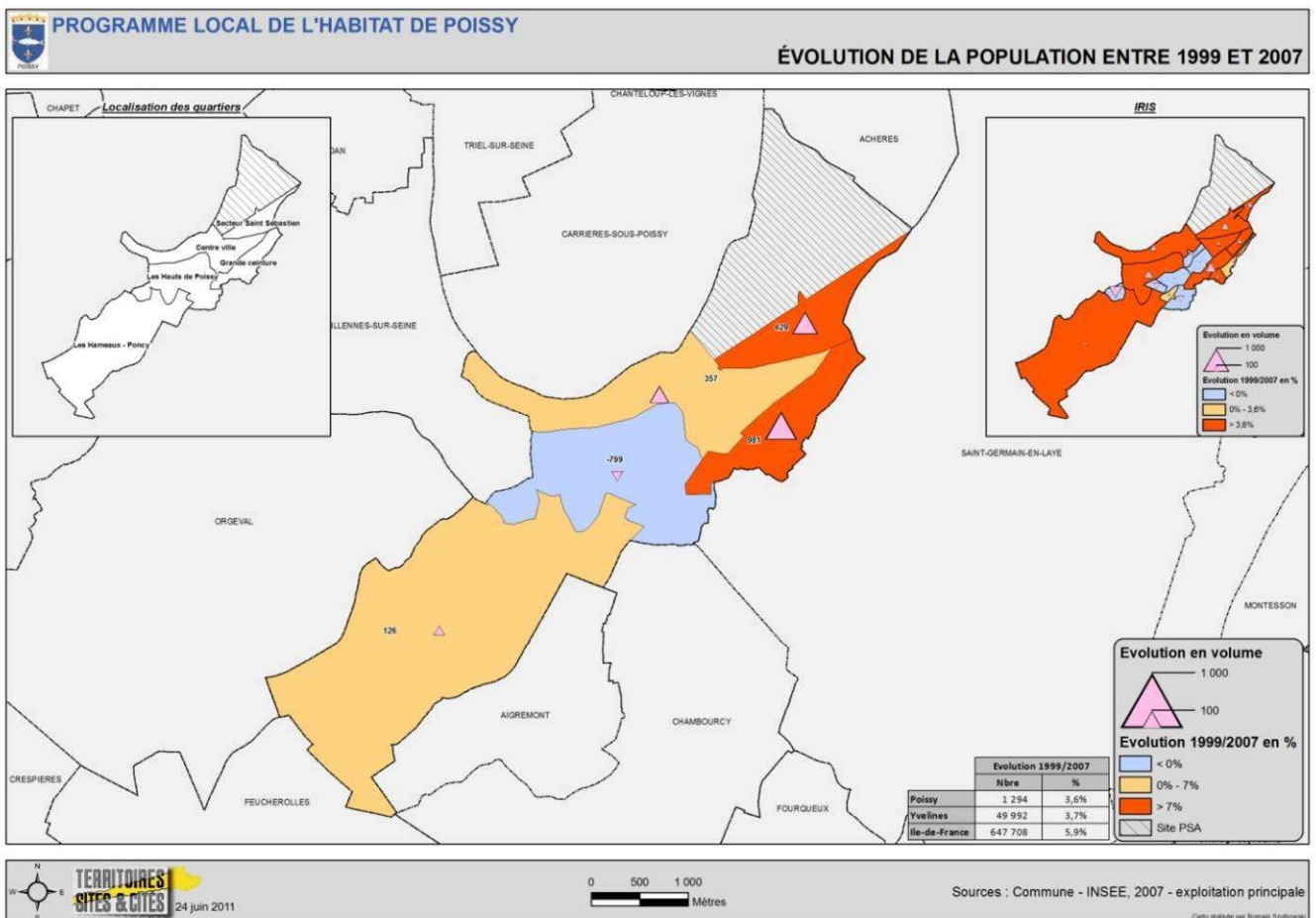
La plus faible concentration d'habitants dans Les Hameaux – Poncy s'explique par le fait qu'il est en partie constitué d'une zone agricole. Le quartier Saint-Sébastien est un secteur en mutation. Il est en partie en friche industrielle, dont une part est en reconversion en éco quartier.

Les îlots de La Coudraie et de Saint-Barthélemy représentent respectivement 2,4% et 4,8% de la population en 2007, les plus faibles pourcentages dans la commune. Ces deux IRIS connaissent également une évolution négative de leur population entre 1999 et 2007.

### L'évolution récente de la population par quartier

Le quartier des Hauts de Poissy est le seul à connaître une évolution négative de sa population (-799 habitants). Les plus fortes augmentations de population entre 1999 et 2007 ont eu lieu dans le secteur Saint Sébastien et le quartier de la Grande Ceinture (respectivement +629 et +981 habitants). Ceci s'explique par les constructions neuves, notamment dans les ZAC Foch et Perret (cf. p.83).

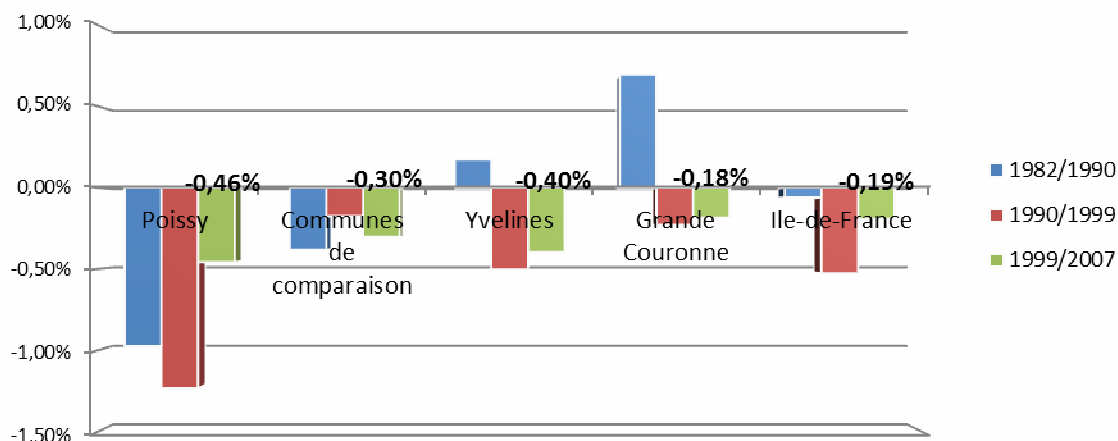
L'évolution de la population est négative dans le secteur des Hauts de Poissy est en grande partie liée au projet de renouvellement urbain de La Coudraie (-858 personnes soit une diminution de moitié de la population de cet IRIS) qui a fait l'objet de vacance organisée. En vue d'éviter un trop grand nombre de relogements, les bailleurs n'ont pas reloués les logements libérés. Les secteurs de Saint Barthélémy et de Racine connaissent une évolution négative moindre.





### 3.1.2 Un solde migratoire déficitaire

Variation annuelle moyenne de la population due au solde migratoire



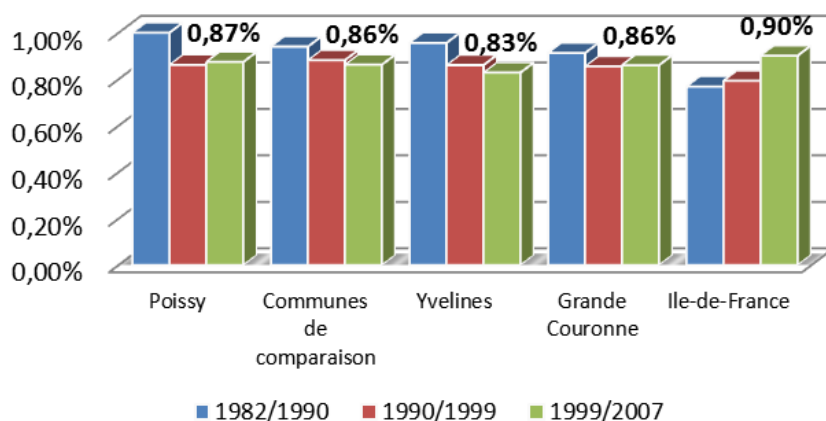
Source : INSEE - RP 2007

La variation annuelle moyenne due au solde migratoire est nettement supérieure aux autres territoires. L'écart tend toutefois à se réduire entre 1999 et 2007.

### 3.1.3 Une dynamique démographique portée par la croissance naturelle

Après une période de décroissance de la population due à des départs importants entre 1990 et 1999, le solde naturel positif permet, sur la période 1999 - 2007, de compenser les départs de la commune.

Variation annuelle moyenne de la population due au solde naturel

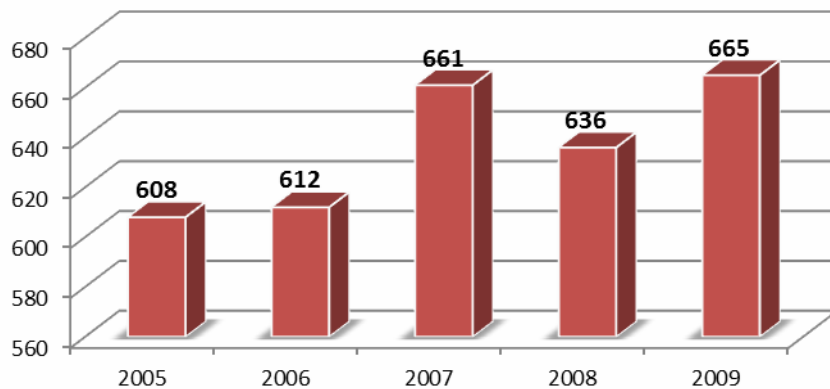


Source : INSEE RP 2007

Le solde naturel de Poissy se situe dans la moyenne des territoires de comparaisons et connaît la même évolution qu'eux.

Le nombre de naissances est très variable d'une année à l'autre. Hormis une diminution en 2008, il tend à augmenter depuis 2005. Le nombre moyen de naissances sur la période est de 636 naissances par an.

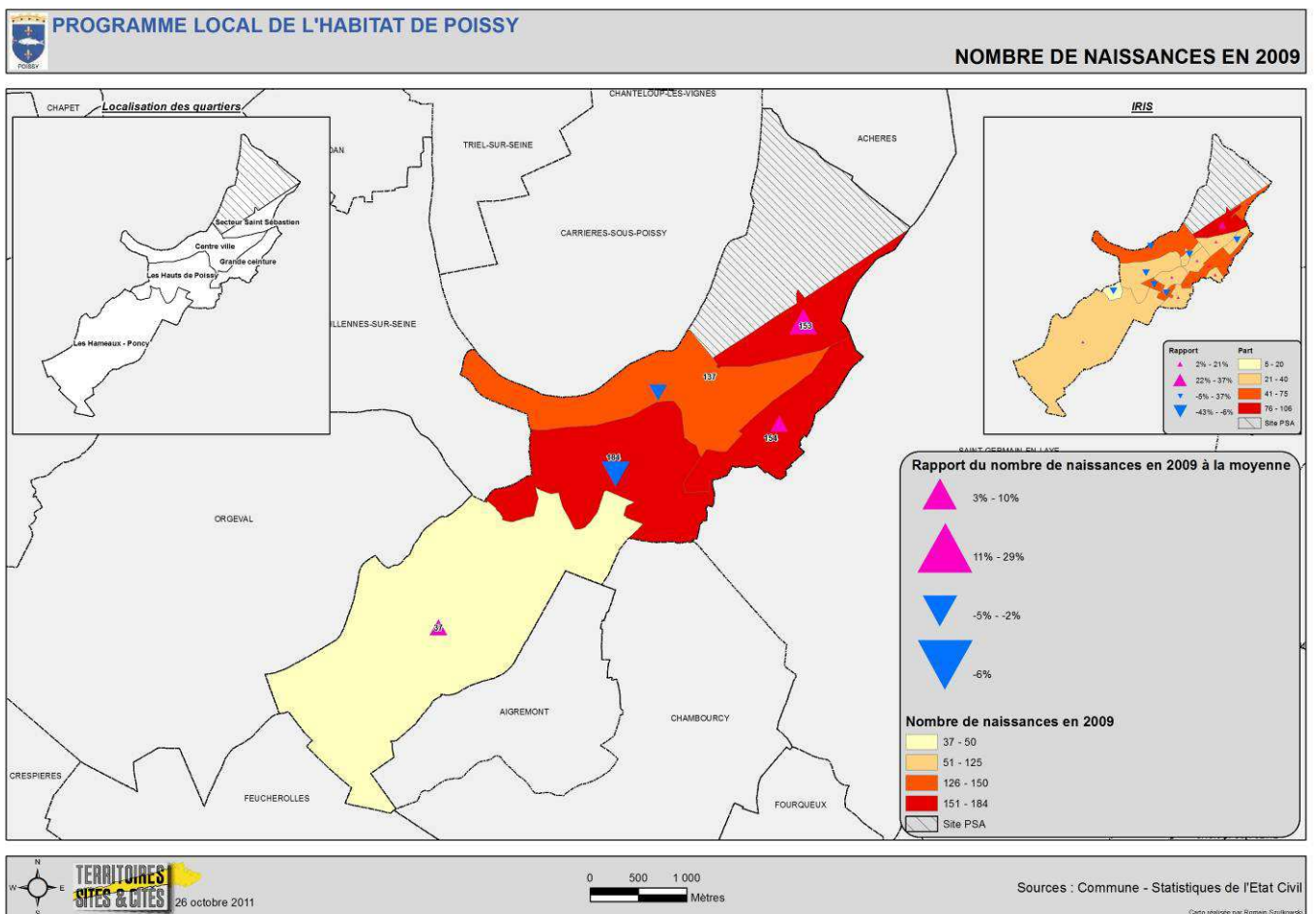
## Nombre de naissances entre 2005 et 2009



Source : Statistiques de l'Etat Civil

Le nombre de naissances est particulièrement important dans les Hauts de Poissy, la Grande Ceinture et le Secteur Saint-Sébastien. Rapporté à la moyenne des naissances de chaque quartier, l'évolution du nombre de naissances est toutefois négative dans les Hauts de Poissy, cette diminution étant liée à la baisse du nombre de naissance dans le quartier de la Coudraie, causée par le relogement des ménages dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain, et le quartier de Meissonnier.

A l'inverse, l'évolution par rapport à la moyenne est positive dans le secteur de la Grande Ceinture et de Saint-Sébastien. L'impact des ZAC Foch et Perret est probablement à l'origine de cette forte augmentation, notamment dans le secteur Saint-Sébastien qui comptait 83 naissances en 2005 et 153 en 2009.



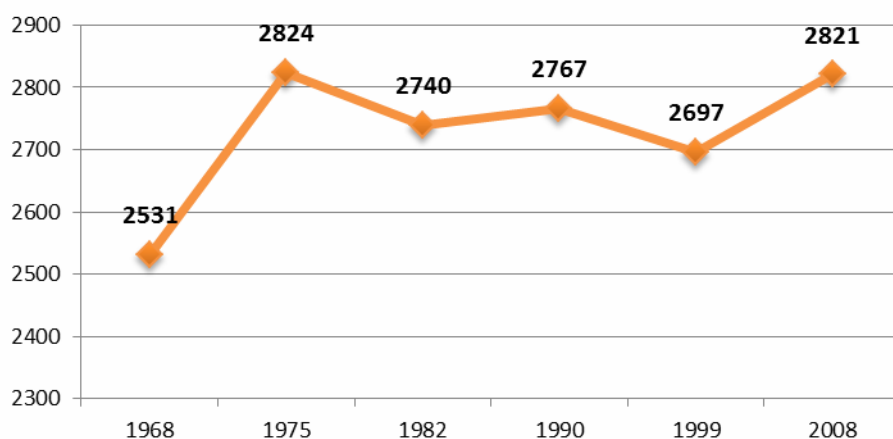
### 3.1.4 La densité de population

Densité moyenne (Hab/km <sup>2</sup> ) en 2008	
	<b>2008</b>
<b>Poissy</b>	<b>2821</b>
CA2RS	1419
Yvelines	616

Source : INSEE RP 2008 - exploitations principales

Au regard de la CA2RS et du reste du département des Yvelines, la Ville de Poissy est un territoire particulièrement dense (2821 habitants/km<sup>2</sup>), et cela malgré de grandes emprises agricoles dans le sud de la Ville. Cette forte densité est notamment liée à la présence de plusieurs quartiers d'habitat collectif dense.

#### Densité moyenne en 2008 (hab/km<sup>2</sup>)



Source : INSEE RP 2008 - exploitations principales

### 3.2 Des flux résidentiels déficitaires

En 2007, le solde entre les populations emménageant à Poissy et celles quittant la commune engendre une perte de 1638 habitants, soit près d'un quart de la population de Poissy (**24,2%**).

Principaux flux résidentiels			
Communes	Entrants à Poissy	Sortants de Poissy	Solde
Paris	642	326	317
Carrières-sous-Poissy	263	475	-212
Saint-Germain-en-Laye	257	247	10
Les Mureaux	216	219	-3
Achères	190	390	-200
Mantes-la-Jolie	166	100	66
Vernouillet	115	97	18
Conflans-Sainte-Honorine	109	129	-20
<b>Total</b>	<b>8296</b>	<b>9934</b>	<b>-1638</b>

Source : INSEE, FD MIGCOM 2007

Les flux migratoires sont particulièrement importants avec Paris et les Hauts-de-Seine et permettent à Poissy de gagner + 639 habitants entre 2002 et 2007. Les flux migratoires avec le reste du département des Yvelines et le Val d'Oise sont déficitaires : - 1356 habitants.

- Poissy est donc une commune particulièrement attractive pour les habitants en provenance de Paris et des Hauts-de-Seine. Mais la commune est moins « compétitive » au regard du reste des Yvelines et du Val-d'Oise qui constituent les principaux « territoires de report ».

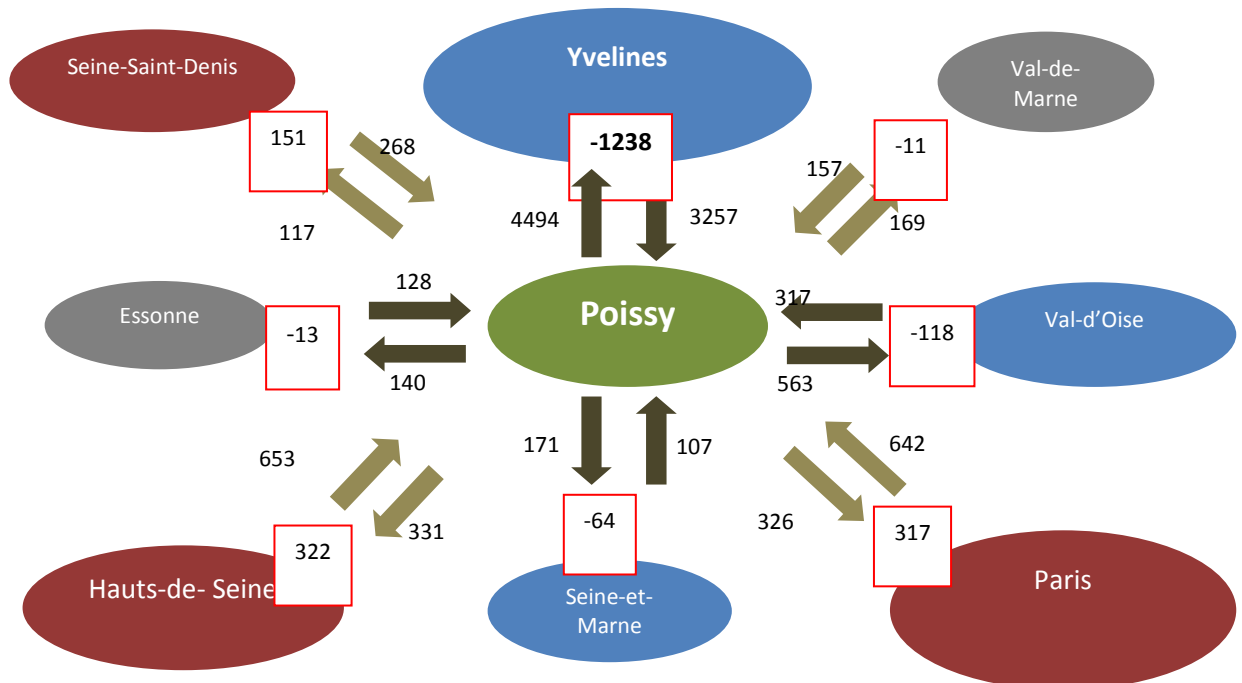
Plusieurs raisons peuvent expliquer les flux vers les villes proches de Poissy.

- Le prix du marché immobilier est moins cher à Poissy qu'à Paris ou dans les Hauts de Seine. Bénéficiant d'une bonne desserte, des ménages consentent à s'éloigner de Paris pour des prix plus avantageux et des surfaces plus généreuses.
- A l'inverse, pour les ménages pisciacaïs, le marché immobilier local est plus élevé que dans les territoires de comparaison. Par ailleurs, l'offre de logements dans la ville ne permet pas toujours de satisfaire les besoins liés au parcours résidentiel (grandes typologies, accès à un pavillon...)

Prix au m <sup>2</sup> au 01/11/11 (conjoncturel)		
	Appartement	Maison
<b>Poissy</b>	<b>3 610 €</b>	<b>3 731 €</b>
Achères	3 445 €	3 663 €
Andrésey	3 050 €	3 675 €
Carrières-sous-Poissy	3 718 €	3 229 €
Conflans-Sainte-Honorine	3 126 €	3 650 €
Triel	3 365 €	3 316 €

Source : Meilleursagents

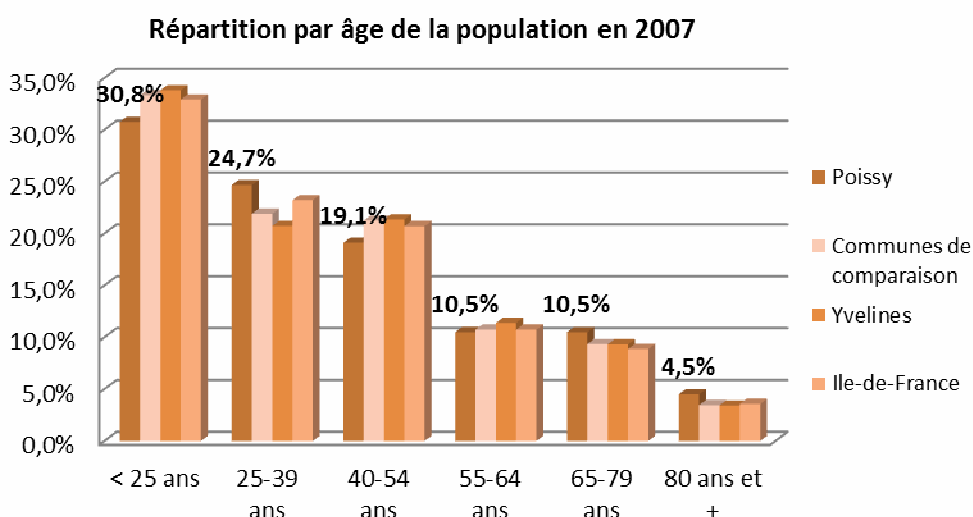
### Flux résidentiels vers et depuis Poissy entre 2002 et 2007



Source : INSEE, RG 2007

### 3.3 Un solde naturel qui ne parvient cependant pas à freiner le vieillissement de la population

#### 3.3.1 Une répartition par âge qui indique un vieillissement de la population



Source : INSEE RP 2007, exploitations principales

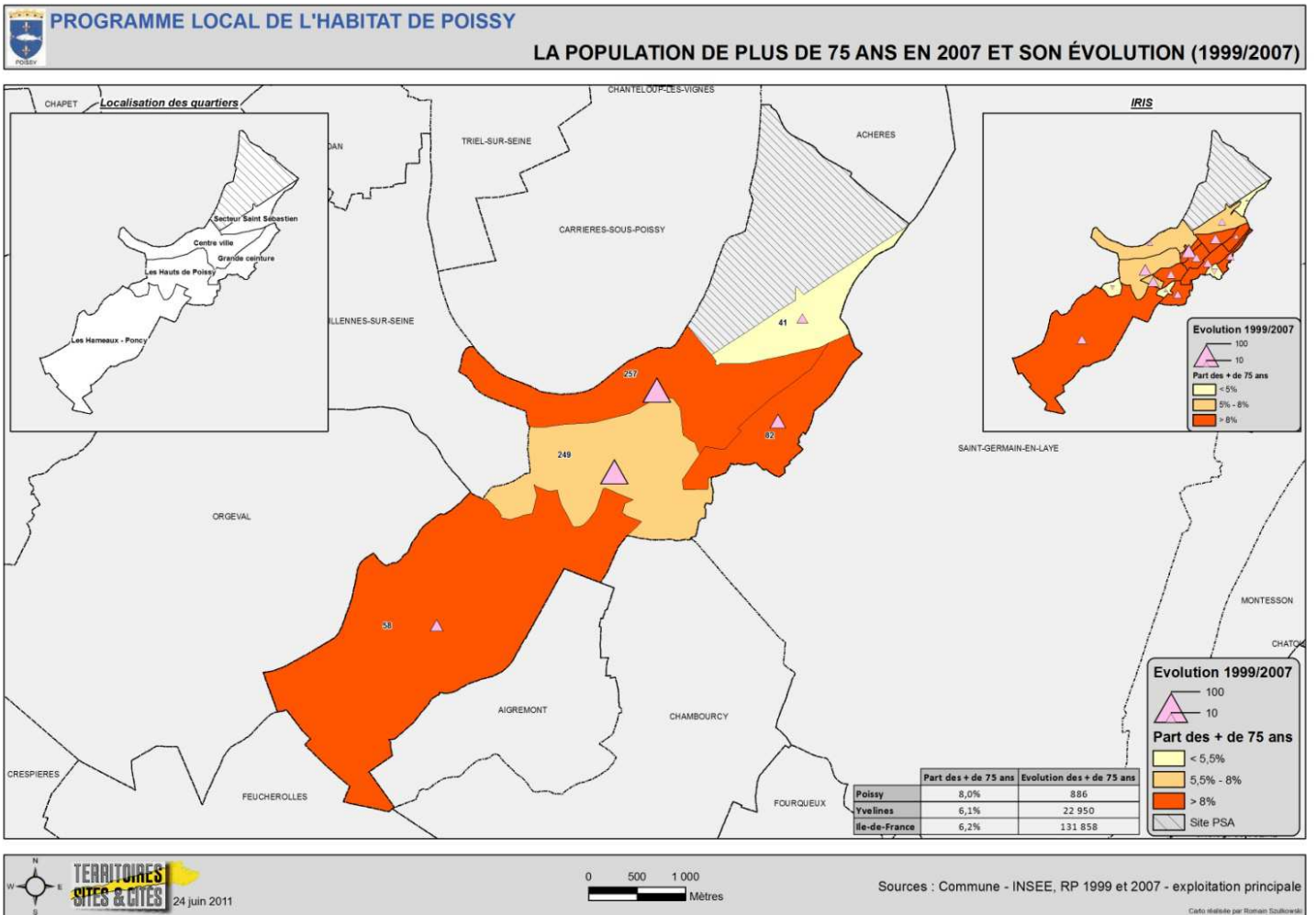
A Poissy, 30,8% de la population a moins de 25 ans, cette proportion est plus faible que dans les autres territoires de comparaison. Un quart de la population est âgée entre 25 et 39 ans, soit la proportion la plus importante des différents territoires de comparaison. Enfin, la population pisciacaise est plus âgée que celle des territoires de comparaison (Une part plus faible des moins de 25 ans, et une part des plus de 65 ans plus élevée) et son vieillissement s'accroît (+ 30% d'augmentation des 65 ans et plus entre 1999 et 2007).

	1999		2007		Evolution
	Nombre	%	Nombre	%	%
Moins de 25 ans	11 162	31%	11 414	31%	2%
25-39 ans	9 036	25%	9 152	25%	1%
40-54 ans	7 316	20%	7 091	19%	-3%
55-64 ans	3 216	9%	3 894	10%	17%
65-79 ans	3 945	11%	3 889	10%	-1%
80 ans et plus	1 140	3%	1 669	4%	32%
<b>Total</b>	<b>35 815</b>	<b>100%</b>	<b>37 109</b>	<b>100%</b>	<b>3%</b>

Source : INSEE RP 1999 et 2007 - Exploitation principale

La présence de personnes de plus de 75 ans est élevée dans les quartiers de la Grande Ceinture, des Hameaux-Poncy et du Centre-Ville (respectivement : 8,3%, 9,1% et 10,5% de la population).

Entre 1999 et 2007, l'évolution de la population des + de 75 ans est positive dans tous les quartiers de Poissy. Elle est particulièrement forte dans le Centre-Ville et les Hauts de Poissy.



### 3.3.2 Un indice de jeunesse qui vient corroborer le vieillissement de la population

#### Rappel méthodologique

L'indice de jeunesse est le rapport entre le nombre d'habitants de moins de 20 ans et le nombre de personnes de 60 ans et plus.

	1999	2007	Evolution 1999/2007
<b>Poissy</b>	<b>1,39</b>	<b>1,23</b>	<b>- 0,16</b>
Communes de comparaison	1,65	1,57	- 0,09
Yvelines	1,76	1,59	- 0,18
Grande Couronne	1,87	1,73	- 0,14
Ile-de-France	1,52	1,54	+ 0,02

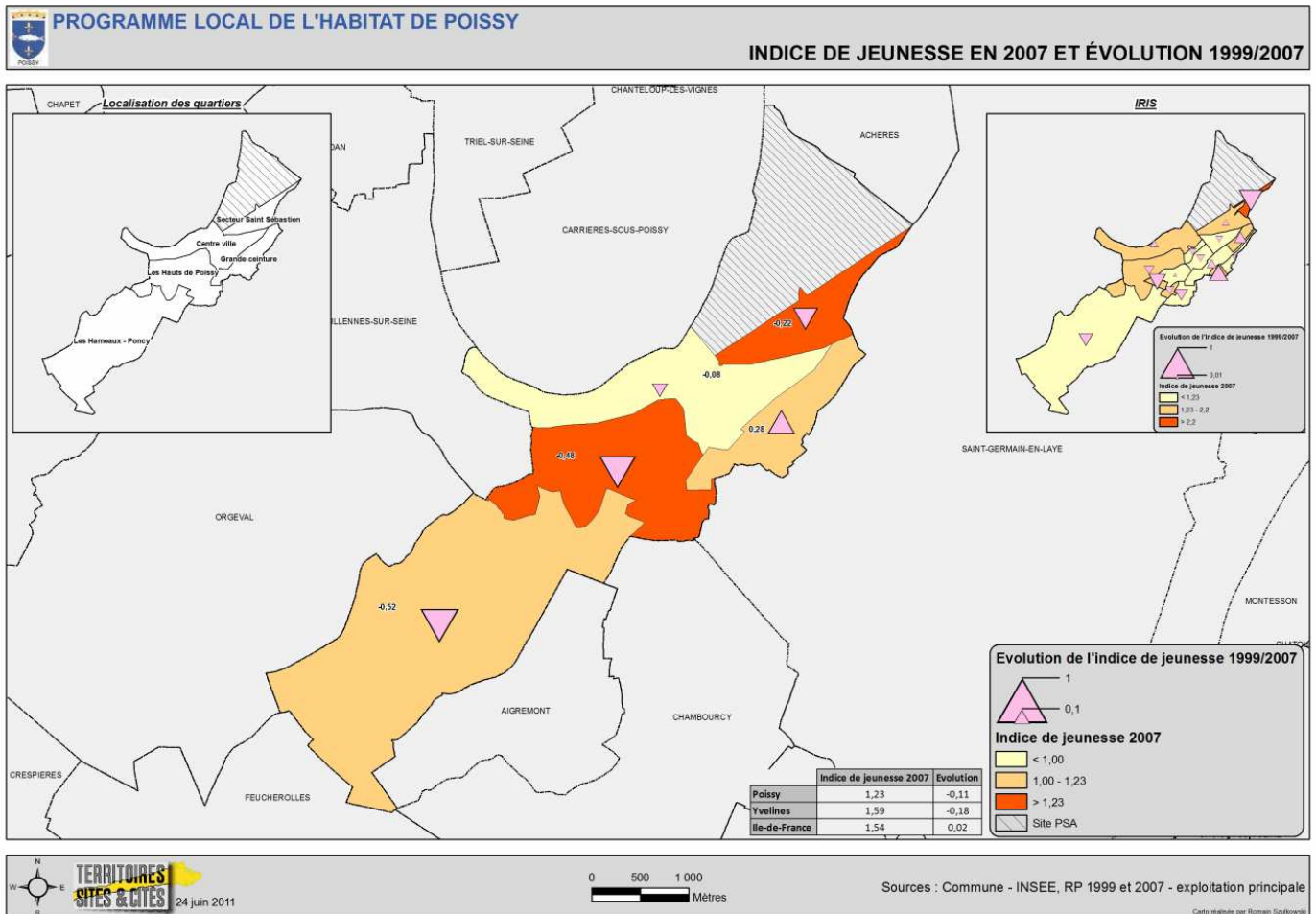
Source : INSEE, RP 1999 et 2007, exploitations principales

Pour tous les territoires du tableau ci-dessus hormis la Région, l'évolution négative de l'indice de jeunesse indique un vieillissement de la population.

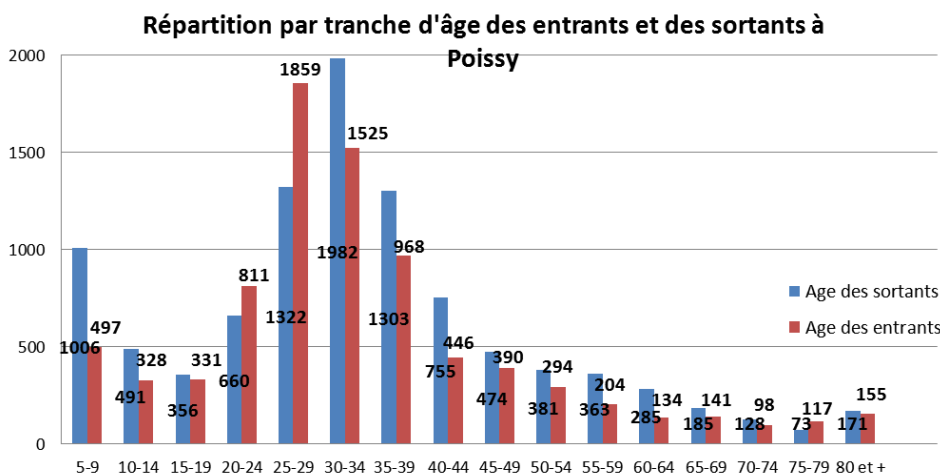
Cependant Poissy présente un indice de jeunesse plus faible que celui des autres territoires et une évolution à la baisse prononcée entre 1999 et 2007.

A l'échelle infra communale, l'indice de jeunesse le plus élevé est observé dans le secteur Saint Sébastien et dans les Hauts de Poissy. Néanmoins, dans ces deux quartiers, l'évolution de l'indice est négative (-0,22 et -0,48). Les Hameaux-Poncy connaissent le vieillissement le plus accentué.

Seul le quartier de la Grande Ceinture présente une évolution positive de l'indice de jeunesse (+0,28).



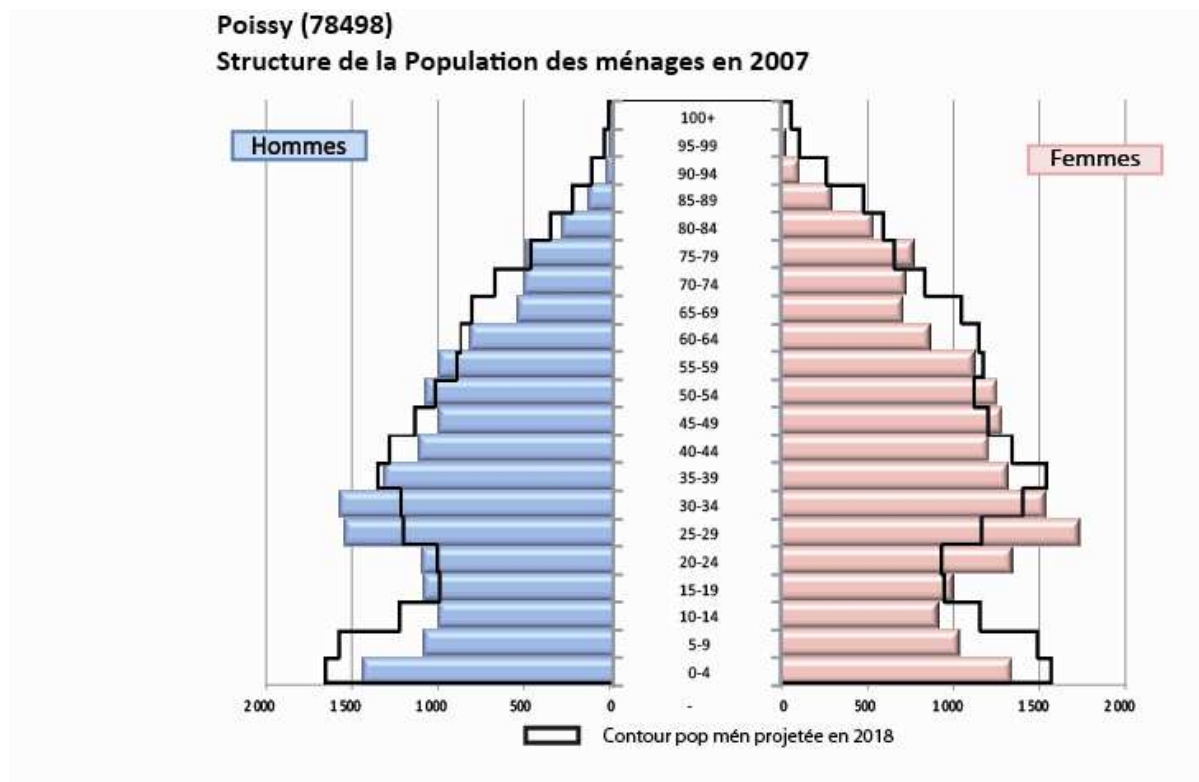
### 3.3.3 Un vieillissement de la population lié à un solde déficitaire de familles avec enfants



Source : INSEE, FD MIGCOM 2007

Le graphique ci-dessus fait état d'un solde déficitaire des jeunes enfants et des 30 – 49 ans, soit un nombre de familles avec enfants plus nombreuses à sortir qu'à emménager à Poissy.  
En revanche, les 20 – 29 ans sont plus nombreux à emménager dans la commune qu'à en sortir.

Une projection des tendances actuelles jusqu'en 2018 à l'aide la pyramide des âges ci-dessous engendrerait, outre une poursuite du vieillissement de la population, une augmentation du nombre des enfants (0-14 ans) liée à une croissance des tranches d'âge 35-49 ans.



### 3.4 Une évolution du nombre de ménages importante

#### Définition des ménages selon l'INSEE

« Un ménage, au sens du recensement de la population, désigne l'ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale, sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté. Un ménage peut être constitué d'une seule personne. Il y a égalité entre le nombre de ménages et le nombre de résidences principales.

Les personnes vivant dans des habitations mobiles, les marinières, les sans-abris, et les personnes vivant en communauté (foyers de travailleurs, maisons de retraite, résidences universitaires, maisons de détention...) sont considérées comme vivant hors ménage. »

Sur la période 1999 – 2007, le pourcentage de ménages évolue deux fois plus vite que le pourcentage d'habitants.

#### Evolution du nombre de ménages et de la population à Poissy depuis 1968

	1968/1975	1975/1982	1982/1990	1990/1999	1999/2007
Taux d'évolution du nombre de ménages	24,89%	6,54%	8,78%	6,32%	7,66%
Taux d'évolution de la population	11,56%	-2,95%	0,98%	-2,53%	3,61%

Source : INSEE, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2007 exploitations principales



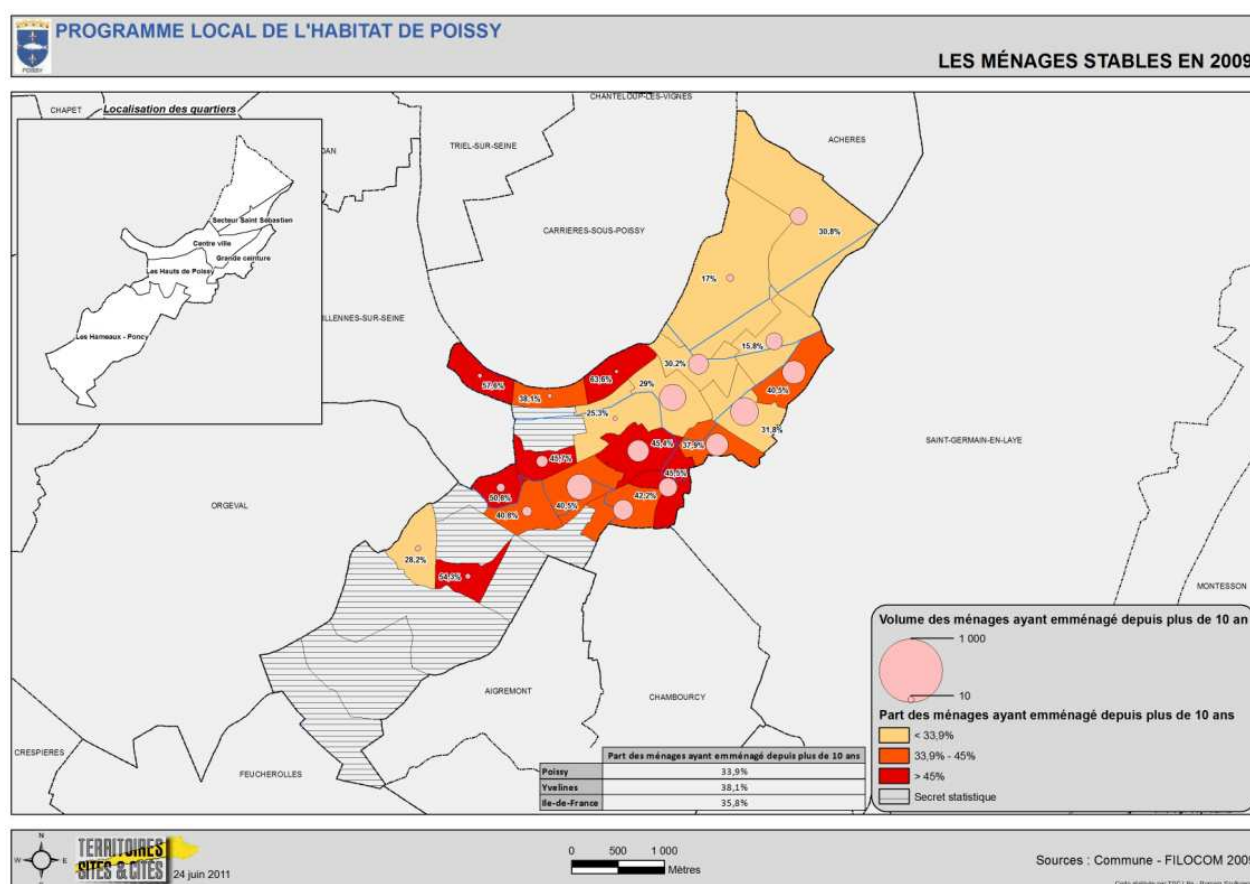
## Evolution de la population et du nombre de ménage à Poissy

	1999	2007	Evolution
<b>Population</b>	35 815	<b>37 109</b>	+ 1 294
<b>Ménages</b>	14 691	15 817	+ 1 126

Source : INSEE, RP 1999 et 2007 - exploitations principales

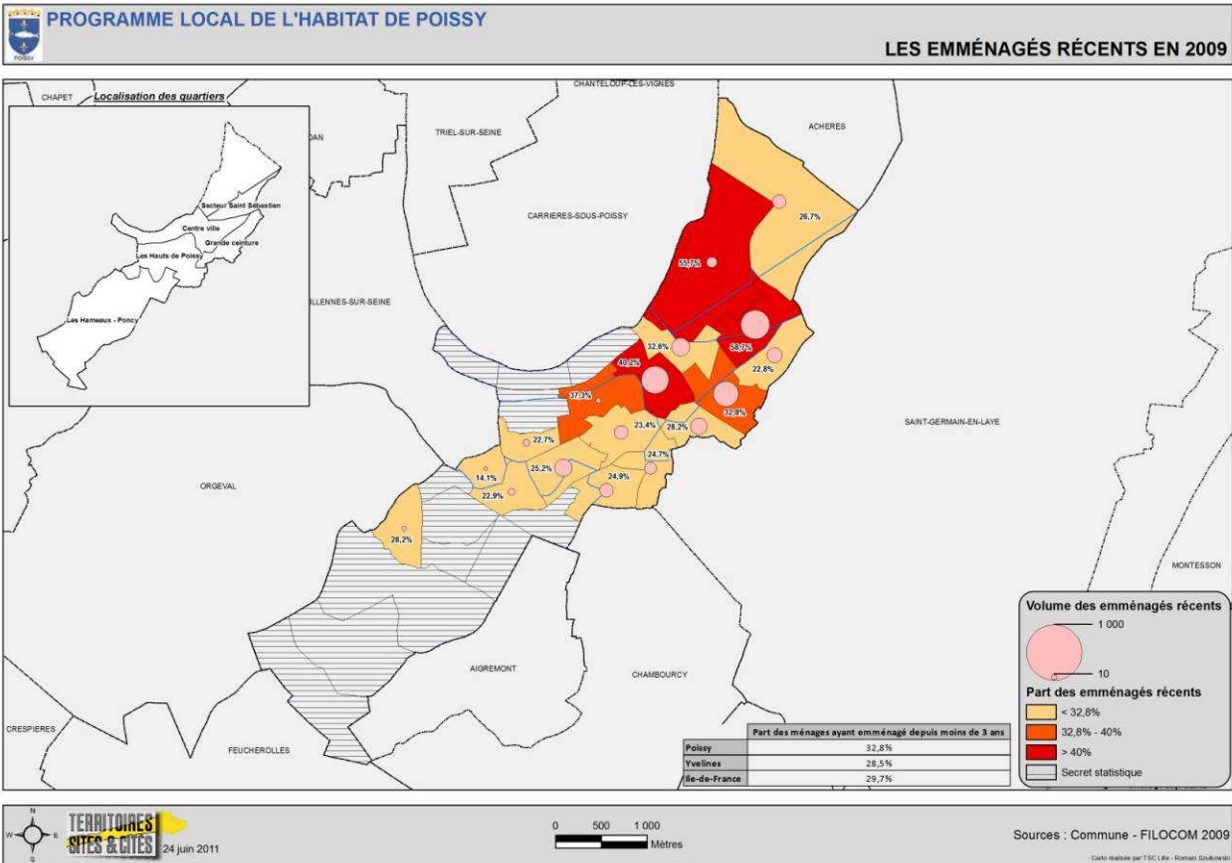
### 3.4.1 Des secteurs marqués que ce soit par la nouveauté ou la stabilité de l'emménagement des ménages

Mais à l'échelle infra communale les secteurs de Poissy sont plutôt marqués, que ce soit par la stabilité des habitants ou l'accueil de nouveaux ménages.



Sont plutôt marqués par la stabilité des habitants le secteur de l'île de Migneaux au centre-ville, les Hauts de Poissy et les Hameaux-Poncy. Le caractère de zone pavillonnaire de villégiature est ancien dans les secteurs de Poncy et dans l'île de Migneaux, ce qui explique cet ancrage territorial. La présence des grands ensembles de La Coudraie et Beauregard en locatif social expliquent quant à eux la faible rotation dans ces secteurs.

En revanche, le quartier Saint-Sébastien et le reste du centre-ville s'illustrent d'avantage par l'arrivée récente de nouveaux habitants, liée à la production récente de logements pour le premier et l'importance du parc locatif privé pour le second.

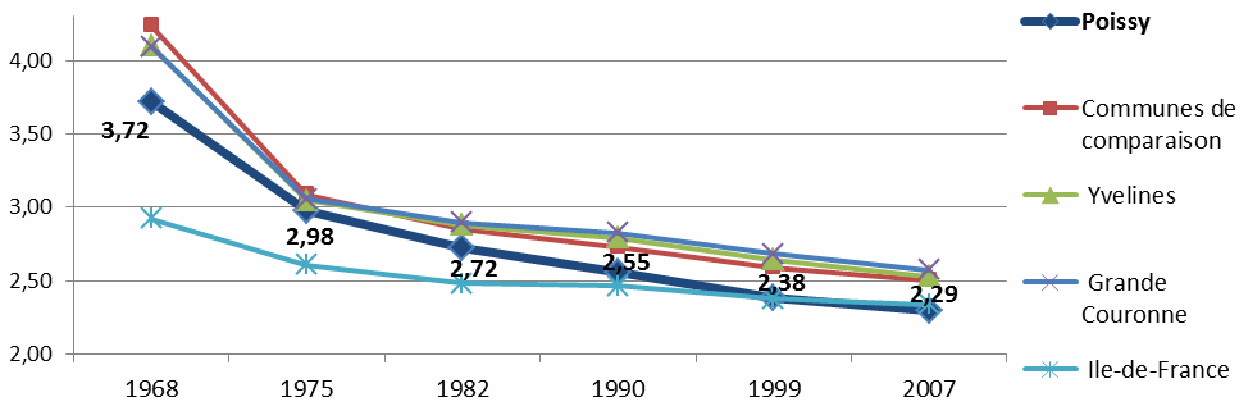


### 3.4.2 Poissy, une ville marquée par le phénomène (national) de desserrement des ménages

Cette évolution décalée du nombre d'habitants et du nombre de ménages engendre une diminution du nombre moyen de personnes par ménage à Poissy.

Et, ce phénomène de desserrement des ménages (lié aux séparations, décohabitations et au vieillissement de la population) implique un besoin plus important de logements pour accueillir le même nombre d'habitants.

**Evolution de la taille moyenne des ménages**



Source : INSEE, RP 2007 – exploitation principale

	Nombre de ménages en 1999	Nombre moyen de personne/ ménage 1999	Ménages 2007	Nombre moyen de personne/ménage	Evolution du nombre moyen de personne par ménage
<b>Poissy</b>	<b>14 691</b>	<b>2,38</b>	<b>15 817</b>	<b>2,29</b>	<b>-0,09</b>
Communes de comparaison	44 179	2,59	47 773	2,50	-0,09
Yvelines	503 068	2,64	543 300	2,53	-0,11
<b>Grande Couronne</b>	<b>1 750 389</b>	<b>2,68</b>	<b>1 924 546</b>	<b>2,57</b>	<b>-0,11</b>
Ile-de-France	4 509 623	2,38	4 863 309	2,33	-0,04

Source : INSEE, RP 1999 et 2007, exploitations principales

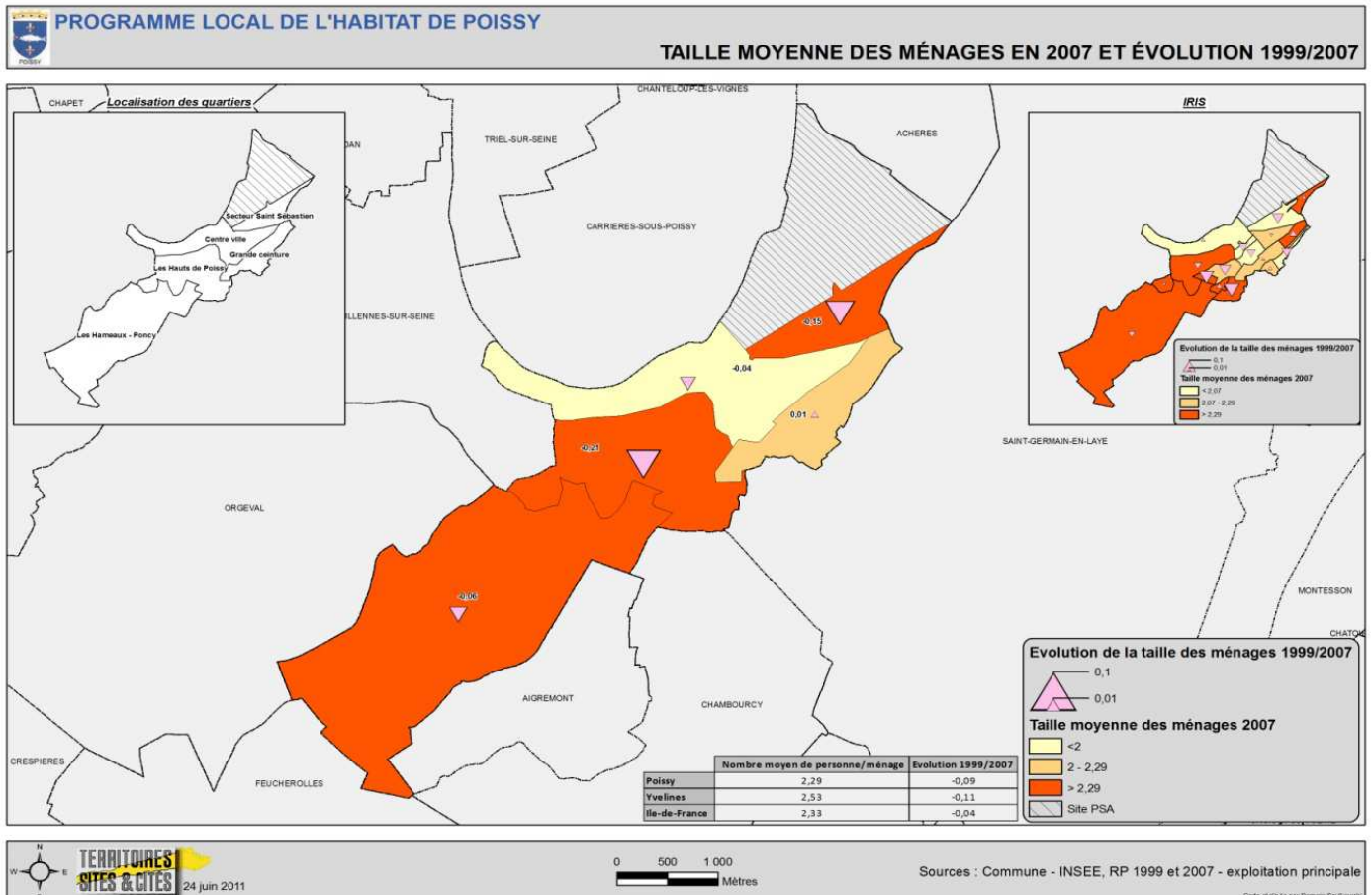
Cette diminution du nombre moyen de personnes par ménages concerne également les territoires de comparaison. Cependant, la moyenne de Poissy, 2,3 pers/ménage, est inférieure à celle des autres territoires et notamment à la moyenne des communes de Grande Couronne (2,57). Elle se situe plus proche de la moyenne francilienne.

### 3.4.3 Des tailles moyennes de ménages contrastées selon les quartiers de la commune

Cependant, la taille moyenne des ménages est variable d'un quartier à l'autre :

- La taille moyenne des ménages dans le centre-ville et en Grande Ceinture est inférieure à la moyenne communale.
- Dans les quartiers des Hauts de Poissy, des Hameaux-Poncy et de Saint Sébastien elle est, au contraire, supérieure à la moyenne communale de 2,29.

En revanche, sur la période 1999 – 2007 la taille des ménages diminue dans tous les quartiers de Poissy à l'exception de la Grande Ceinture.

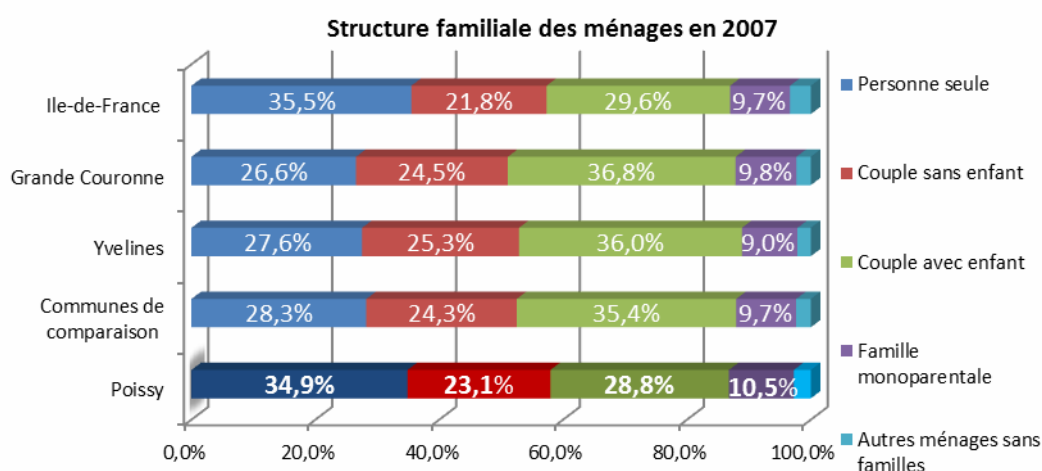


En lien avec une taille moyenne de ménages de 2,29 personnes, à Poissy les petits ménages, composés d'une et deux personnes, représentent plus des 2/3 des ménages (66,4%).

Taille des ménages à Poissy							
	1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes	6 personnes ou plus	Total
<b>Nombre de ménages 2008</b>	5 700	5 046	2 536	1 843	726	337	16 189
<b>% en 2008</b>	35,2%	31,2%	15,7%	11,4%	4,5%	2,1%	100,0%
<b>Nombre de ménages 1999</b>	4 870	4 450	2 312	1 846	704	509	14 691
<b>% en 2008</b>	33,1%	30,3%	15,7%	12,6%	4,8%	3,5%	100,0%

Source : INSEE, RP 1999, 2008 exploitations complémentaires

### 3.4.4 Plus d'1/3 de ménages isolés



Source : INSEE, RP 2007 - exploitations complémentaires

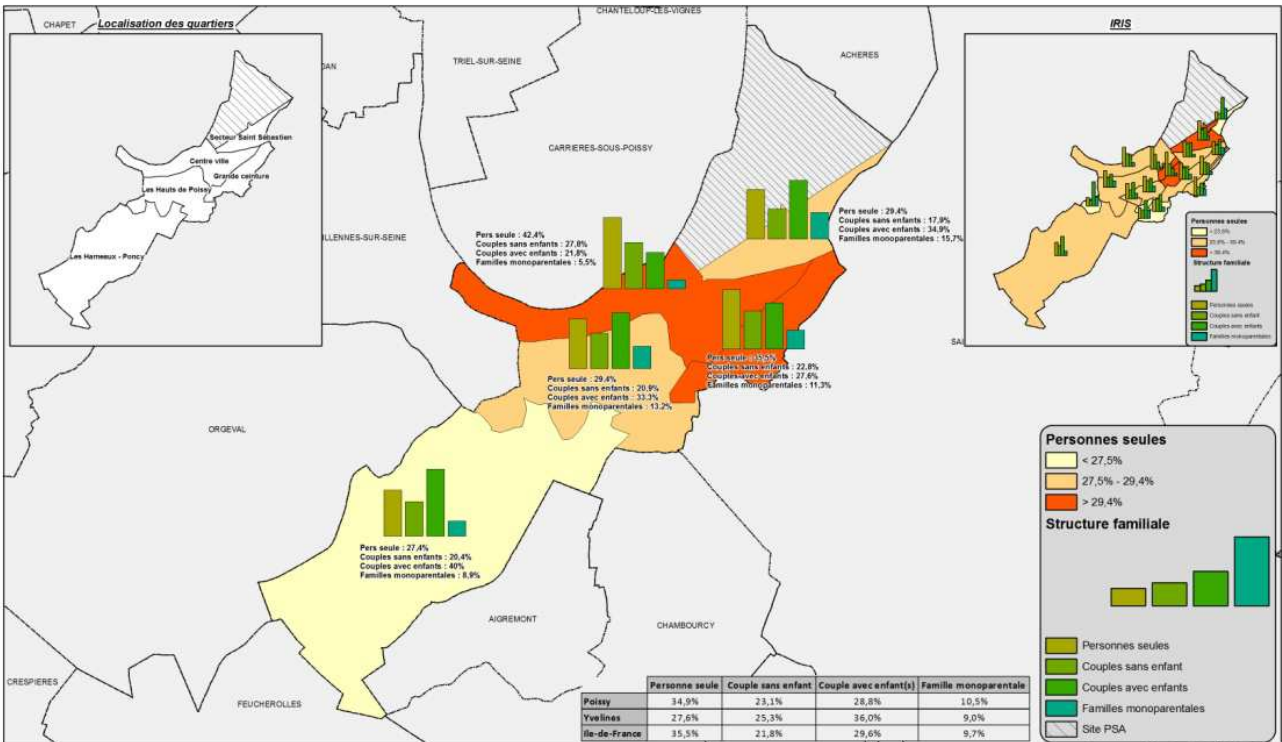
Plus d'un tiers des ménages de la commune sont composés d'une personne seule. C'est la composition familiale la plus représentée à Poissy. Cette proportion est plus élevée que dans les autres territoires mais augmente moins vite (13,3% contre 16,6% dans les communes de comparaison et 18,4% dans les Yvelines).

De même, le nombre de familles monoparentales est plus élevé à Poissy que dans les autres territoires et connaît une augmentation de 26,8% entre 1999 et 2007.

Comparativement aux autres territoires, la proportion de couples sans enfant est légèrement inférieure à Poissy et son évolution est négative entre 1999 et 2007 (-3,4%).

### 3.4.5 Des structures familiales par quartier assez marquées

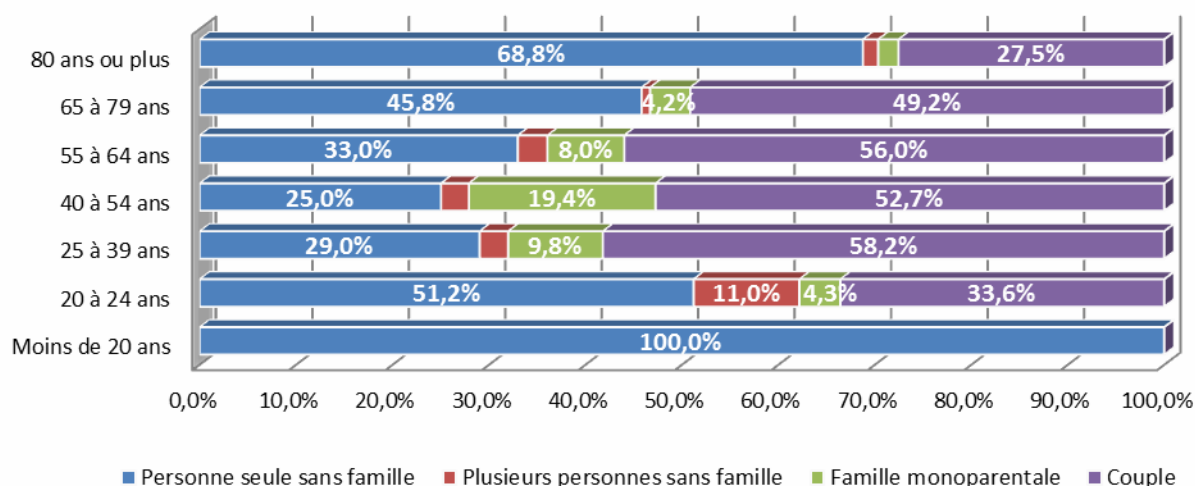
- **42,4% des ménages résidant dans le Centre-Ville** et 35% de ceux résidant dans la Grande Ceinture sont composés **d'une personne seule**. Les familles avec enfants sont à l'inverse moins représentées dans ces quartiers.
- **1/3 des familles monoparentales se localisent dans les Hauts de Poissy**, 29% habitent dans le quartier Grande Ceinture.
- Dans les Hameaux-Poncy et le secteur Saint Sébastien, les couples avec enfants représentent respectivement 40% et 35% des ménages.



Les ménages composés d'une personne seule sont plus nombreux quand la personne de référence est âgée (1137 ménages, soit plus des deux tiers d'entre eux) ou jeune (la totalité des ménages de moins de vingt ans et la moitié de ceux ayant entre 20 et 24 ans). La forte proportion de ménages de 20 à 24 ans étant composés de plusieurs personnes isolées (11%) s'explique par le faible nombre des ménages de cette tranche d'âge (447 sur 15817 ménages). Cela s'explique sans doute par une plus forte proportion de colocations dans cette tranche d'âge que dans les autres. Ces 11% ne représentent toutefois que 49 ménages.

C'est parmi les ménages dont la personne de référence a entre 40 et 54 ans que la part des familles monoparentales est la plus élevée (833 ménages). La moitié de ces familles ont une personne de référence âgée entre 40 et 54 ans.

### Type de ménages selon l'âge de la personne de référence



Source : INSEE, RP 2007, exploitation complémentaire

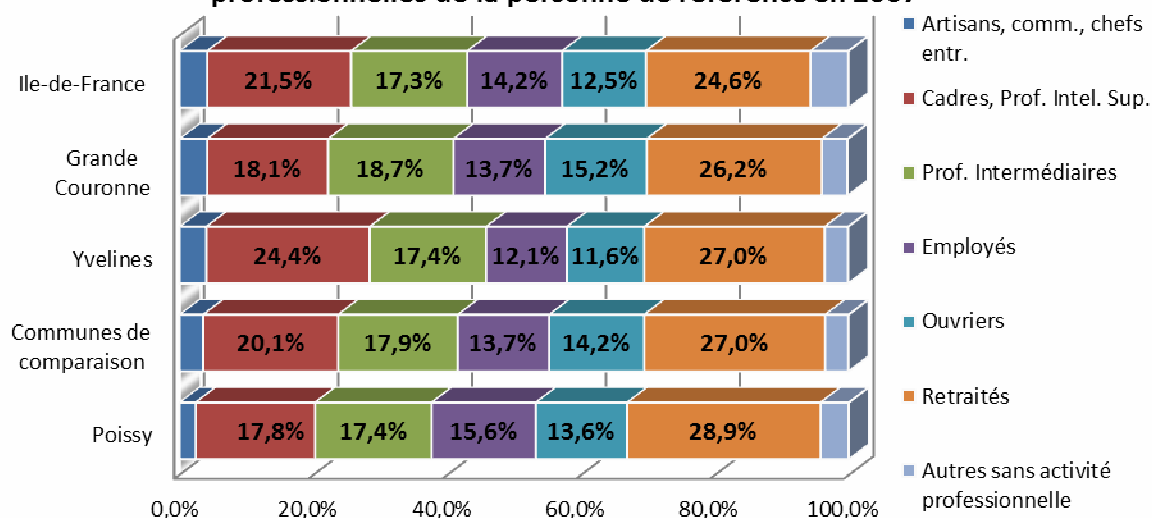
	Ménages monoparentaux en 1999	Ménages monoparentaux en 2007	Evolution 1999/2007
<b>Nombre</b>	1340	1709	<b>369</b>
<b>Part</b>	14%	17%	<b>28%</b>

Source : INSEE RP 1999 et 2007

La part et le nombre de ménages monoparentaux a fortement augmenté à Poissy entre 1999 et 2007. Elle est supérieure à 25% dans les quartiers Saint Exupéry, Fernand Lefebvre, Corneille et la Coudraie et son évolution atteint +84% et + 93% respectivement dans l'IRIS Saint Exupéry et l'IRIS Saint-Sébastien. L'augmentation de ces ménages crée des besoins particuliers en termes de logements (typologie et prix).

### 3.5 Un rééquilibrage des catégories socio-professionnelles

#### Répartition des ménages selon les professions et catégories socio-professionnelles de la personne de référence en 2007



Source : INSEE, RP 2007, Exploitations complémentaires

Les ménages pisciacais sont majoritairement composés de retraités, soit près de 2 points de plus que l'échelle départementale. Cette catégorie socio-professionnelle a, en outre, crû de 18,9% entre 1999 et 2007.

La commune se caractérise également par un déficit de cadres et professions intellectuelles supérieures, qui cependant ont connu une forte hausse de +29,1% entre 1999 et 2007, et par une sur représentation d'employés par rapport aux échelles de comparaison.

Les employés et les professions intermédiaires ont crû de plus de 8% entre 1999 et 2007 alors que la part d'ouvriers chutait de presque 19%.

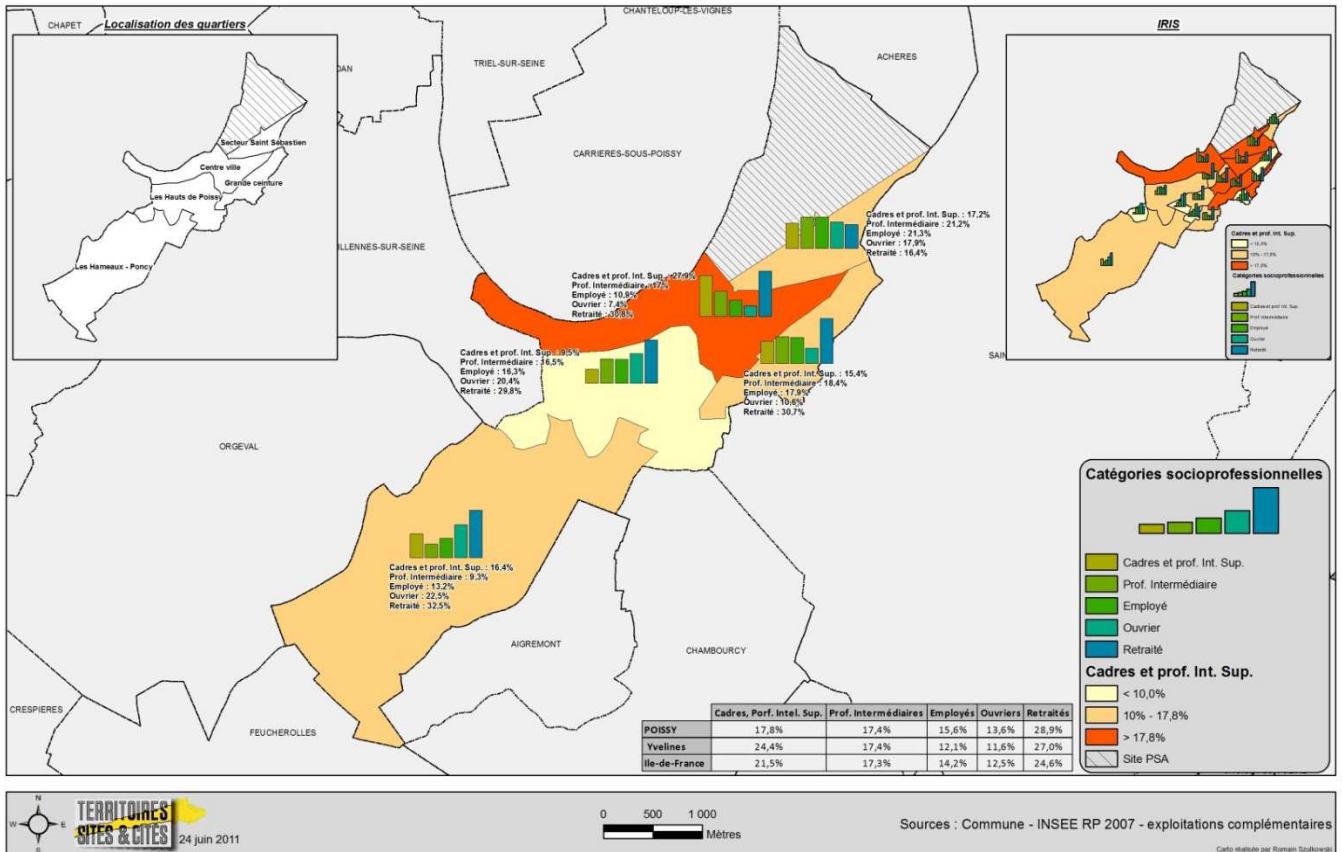
	Art. com. Chefs d'entreprise	Cadres, Prof. Intel. Sup.	Prof. Intermédiaires	Employés	Ouvriers	Retraités	Autres
1999	3%	15%	17%	15%	18%	26%	5%
2007	2%	18%	17%	16%	14%	29%	4%

Source : INSEE 2007 - exploitations complémentaires

Evolution des PCS entre 1999 et 2007							
	Art. com. Chefs d'entreprise	Cadres, Prof. Intel. Sup.	Prof. Intermédiaires	Employés	Ouvriers	Retraités	Autres
<b>POISSY</b>	<b>-5,8%</b>	<b>29,1%</b>	<b>8,3%</b>	<b>8,8%</b>	<b>-18,8%</b>	<b>18,9%</b>	<b>-15,6%</b>
Communes de comparaison	-3,7%	33,6%	7,4%	3,0%	-14,7%	17,9%	-16,5%
Yvelines	-10,9%	21,1%	3,6%	4,5%	-12,3%	22,6%	-19,3%
Grande Couronne	-6,9%	23,5%	8,4%	10,3%	-7,1%	23,3%	-13,1%
Ile-de-France	-6,2%	26,5%	9,2%	4,7%	-8,7%	12,9%	-10,6%

Source : INSEE 2007 - exploitations complémentaires

La diminution du nombre et de la part des ouvriers dans la population pisciacaise pourrait être liée à leur départ en retraite tout en restant à Poissy, les ouvriers travaillant à Poissy ne trouvant pas de logement et résidant donc ailleurs ainsi qu'à une diminution du nombre d'emplois de ce type proposés.



### La catégorie « Autre sans activité professionnelle »

Ce groupe comprend la population au chômage et la population inactive décrite ci-après avec quelques indications sur les CS réservées aux personnes sans activité professionnelle. Par activité professionnelle, on entend un travail effectué en vue d'un échange marchand (obtention d'un salaire, ou d'un bénéfice sur la vente du produit fabriqué) et dont la nature n'est pas contraire aux lois ou à la moralité publique. Ne sont pas des activités professionnelles :

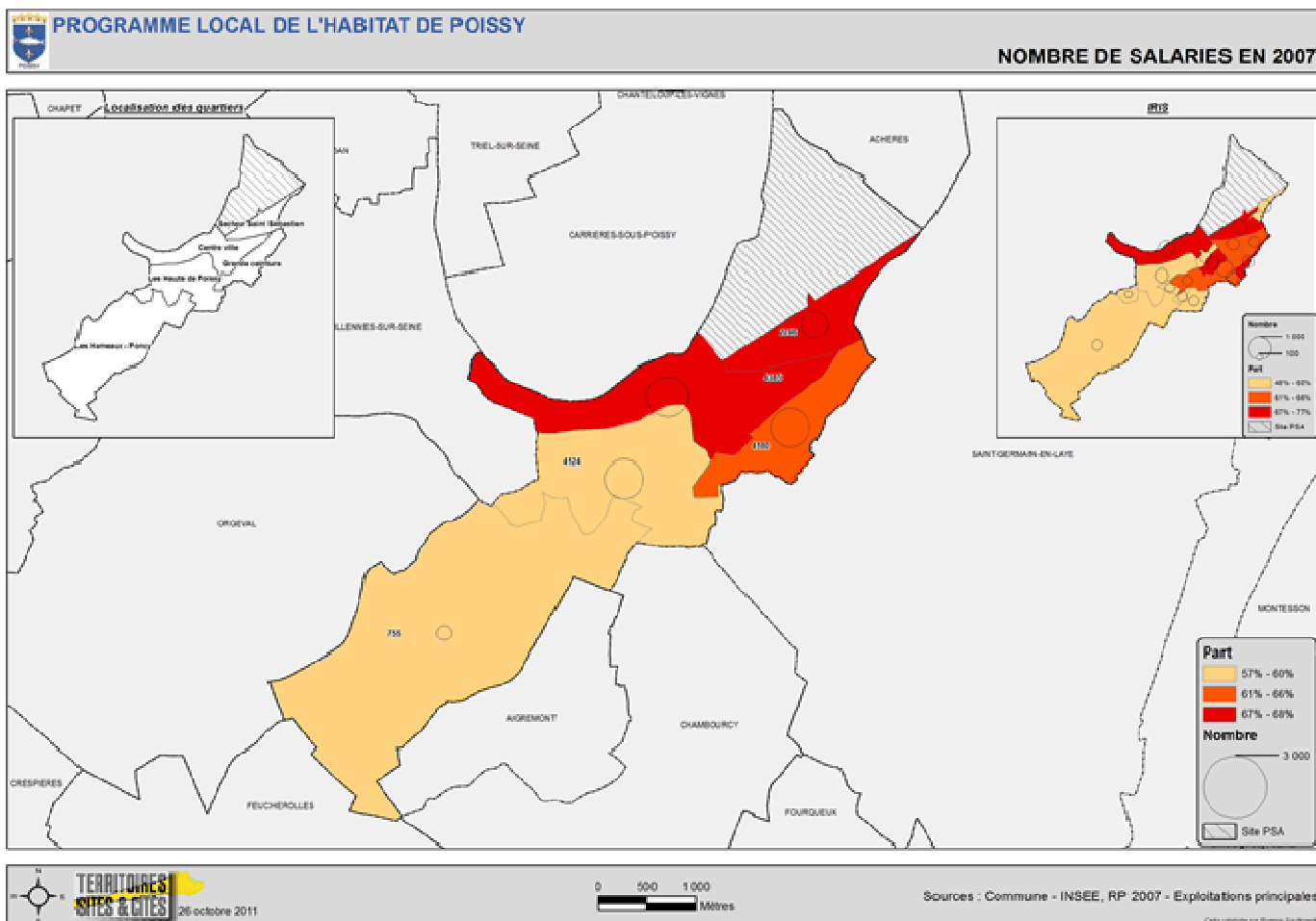
- La production de biens ou services pour soi-même ou sa famille,
- Les activités bénévoles de toute nature,
- Le travail des détenus,
- Les activités qui, par leur nature ou leur but, sont illégales (mais non les activités légales exercées dans des conditions illégales),
- Certaines activités très généralement considérées comme immorales et, de ce fait, mal déclarées dans les enquêtes statistiques.

Les enfants de moins de 14 ans sont réputés n'avoir aucune activité professionnelle. Les chômeurs appartiennent à la population active et sont classés dans les CS d'actifs en fonction de leur dernière situation professionnelle (ou éventuellement de leur situation professionnelle habituelle). Toutefois, les chômeurs n'ayant jamais travaillé, pour lesquels cette règle n'aurait pas de sens, sont classés dans une catégorie à part.



### 3.6 Le logement des actifs à l'emploi, une problématique saillante à Poissy

Le nombre de salariés est particulièrement élevé dans le Centre-Ville et le secteur Saint-Sébastien. La présence des entreprises à proximité comme PSA ou encore le Technoparc. A l'inverse, dans les Hauts de Poissy et les Hameaux de Poncy, ils représentent moins de 60% de la population.



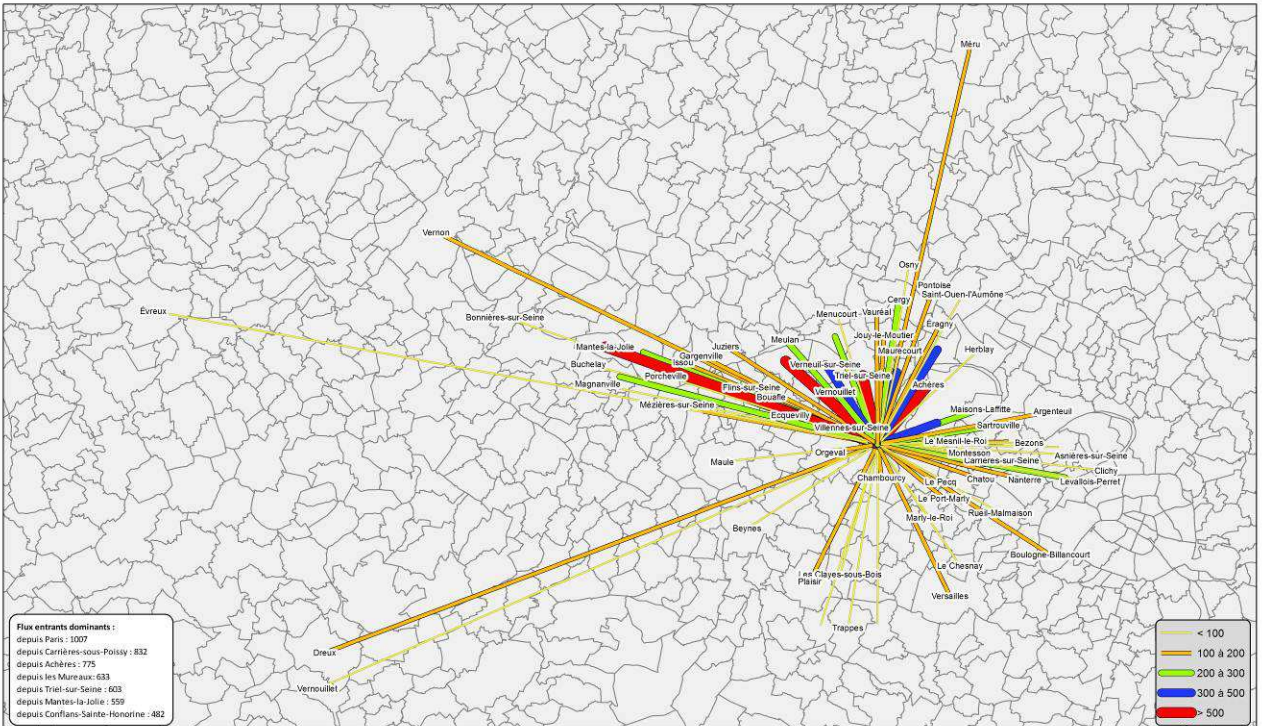
Cependant, sur les 16 971 actifs que compte Poissy, seuls 4 648 y habitent, soit 27,4% d'actifs résidant et travaillant dans la commune. Cette part est en diminution, puisqu'ils étaient 5 130 / 15 658 en 1999, soit 32,8%.

Si la proportion d'actifs occupés habitant et travaillant à Poissy a légèrement diminué entre 1999 et 2007, elle reste cependant très supérieure à celles communes de comparaison, des Yvelines et de la Grande Couronne.

	2007			1999		
	Commune de résidence	Autre commune même département	Autre département d'Ile-de-France	Commune de résidence	Autre commune même département	Autre département d'Ile-de-France
<b>Poissy</b>	<b>29,3%</b>	<b>33,2%</b>	<b>36,5%</b>	<b>32,8%</b>	<b>30,9%</b>	<b>35,3%</b>
Communes de comparaison	21,8%	31,6%	45,3%	23,4%	30,8%	44,7%
Yvelines	20,1%	38,6%	39,7%	21,0%	37,8%	39,6%
Grande Couronne	18,8%	36,9%	42,8%	20,1%	35,6%	42,8%
Ile-de-France	29,2%	25,9%	43,5%	30,5%	25,3%	42,8%

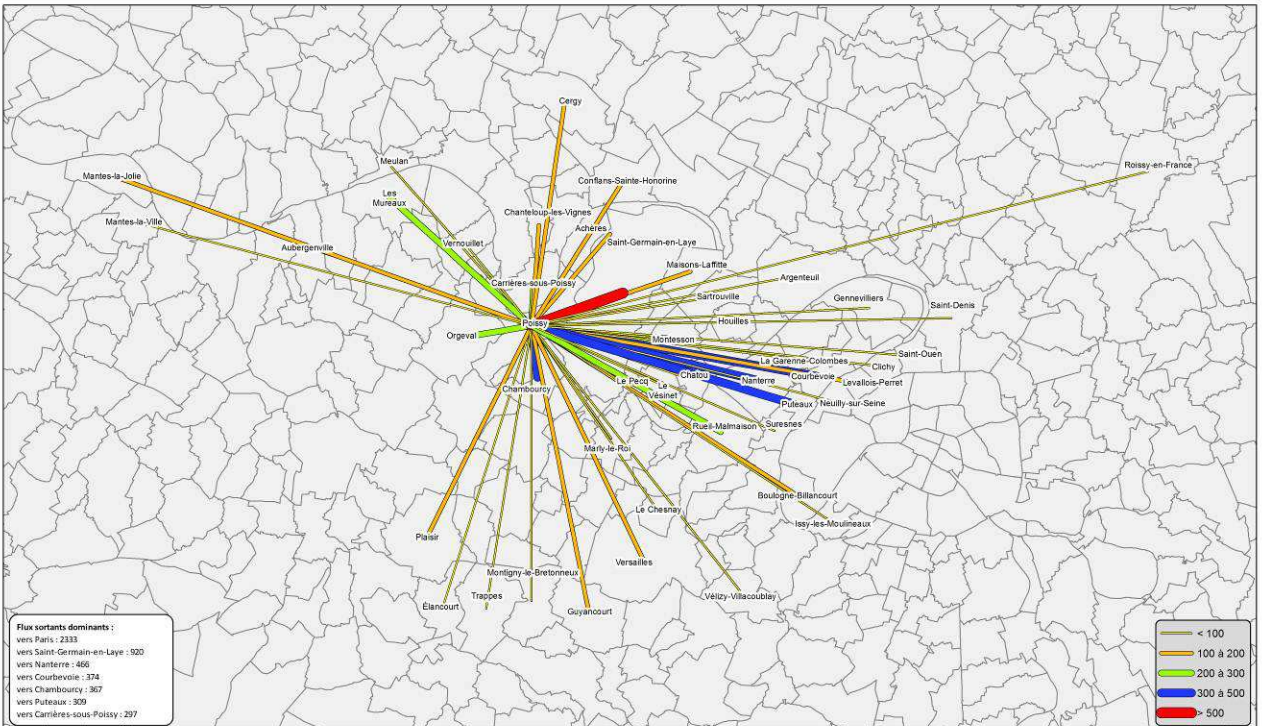
Source : INSEE, RP 1999 et 2007 – exploitations principales

**PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE POISSY**  
**FLUX DOMICILE-TRAVAIL VERS POISSY EN 2007 : FLUX DE 50 ACTIFS ET PLUS (72% DES ACTIFS ENTRANTS)**



TERRITOIRES CITES & CITES 27 septembre 2011 0 5 10 Kilometers Sources : Commune - INSEE - Fdmigpro07 Carte réalisée par Romari Souliouev

**PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE POISSY**  
**FLUX DOMICILE-TRAVAIL DEPUIS POISSY EN 2007 : LES FLUX DE 50 ACTIFS ET PLUS (79,9% DES ACTIFS SORTANTS)**



TERRITOIRES CITES & CITES 27 septembre 2011 0 5 10 Kilometers Sources : Commune - INSEE - Fdmigpro07 Carte réalisée par Romari Souliouev

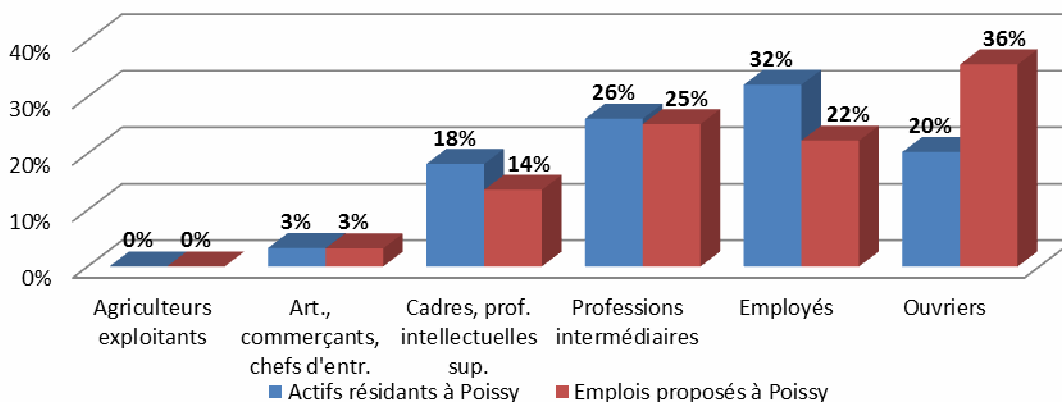
### Ratio entre le nombre d'emplois et le nombre d'actifs de 15 à 64 ans

<b>Poissy</b>	<b>1,3</b>
<b>Communes de comparaison</b>	0,8
<b>Yvelines</b>	0,8
<b>Grande Couronne</b>	0,7
<b>Ile-de-France</b>	0,9

Source : INSEE, RP 2007 – exploitations principales et complémentaires

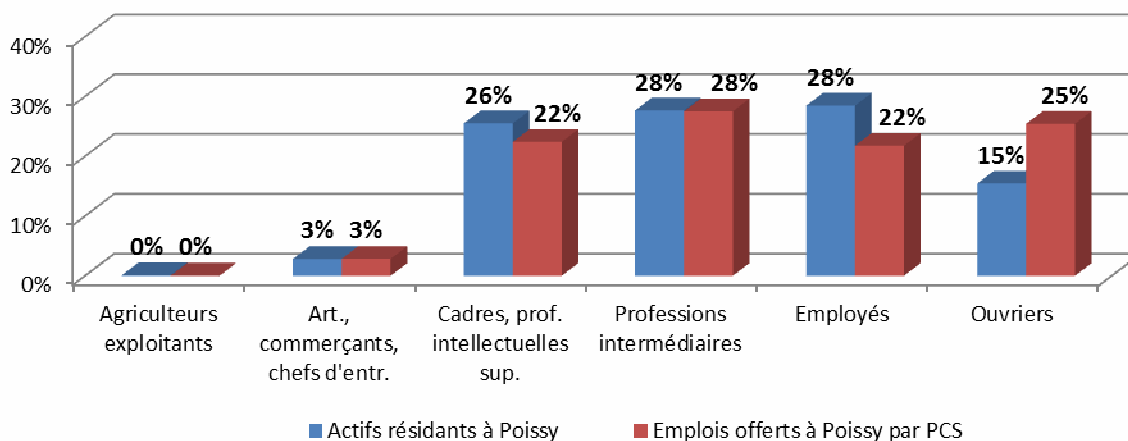
Les 24 985 emplois que compte la commune de Poissy lui permettent d'atteindre un ratio de nombre d'emplois sur nombre d'actifs important. Cependant, sur les 16 971 actifs de Poissy, seuls 4 648 y travaillent, soit 27,4%. Ils étaient 5 130 / 15 658, soit 32,8% en 1999.

### Emplois offerts et nombre d'actifs par PCS à Poissy en 1999



Source : INSEE, RP 1999, exploitation complémentaire

### Emplois offerts et nombre d'actifs par PCS à Poissy en 2008



Source : INSEE, RP 2008, exploitation complémentaire

Cette perte de presque 5.5 point d'actifs travaillant et résidant à Poissy pourrait provenir d'une inadéquation partielle entre les emplois offerts sur la commune et les CSP des pisciacais.

En effet, une comparaison entre part des emplois offerts par CSP et part des actifs résidents dans la commune montre

- Une proportion plus importante de cadres et professions intellectuelles supérieures habitant Poissy que d'emplois de ce type offerts,
- Une part moins importante d'ouvriers habitant Poissy que d'emplois de ce type offerts sur la commune.

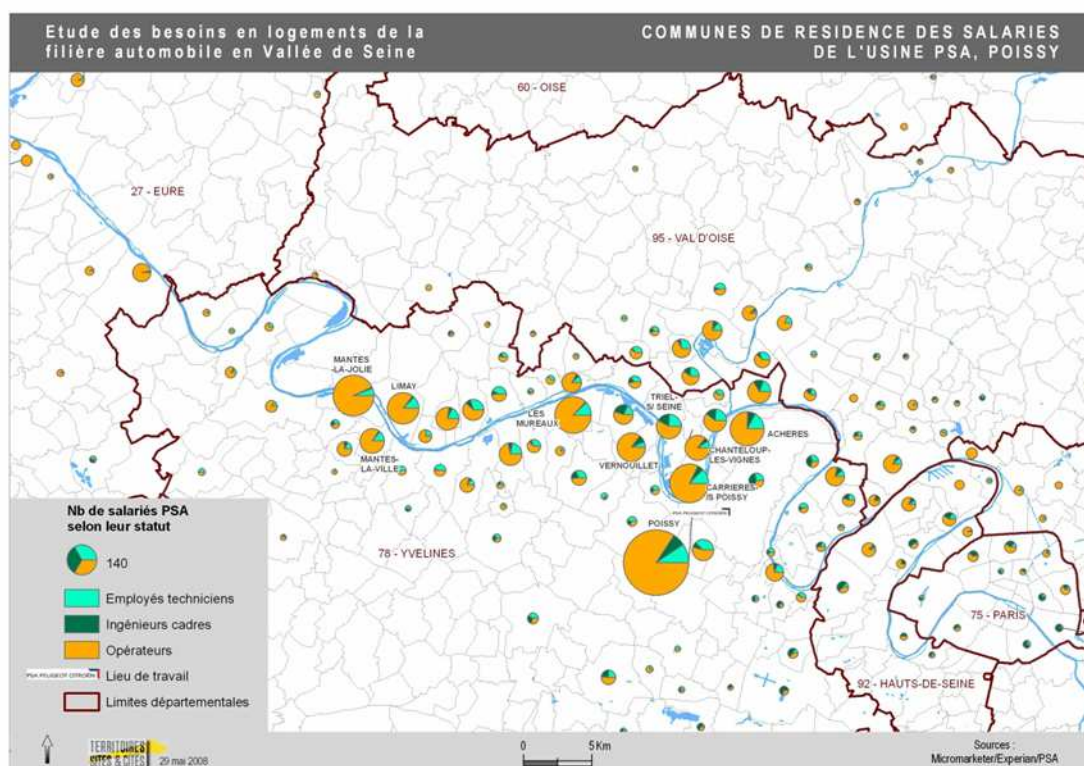
Cette analyse plaiderait en faveur d'un développement de l'offre de logements à destination des ouvriers.

## Actifs et emplois par PCS à Poissy en 2008

	Actifs résidents à Poissy		Emplois offerts à Poissy	
	Nombre	%	Nombre	%
Agriculteurs exploitants	17	0%	8	0%
Artisans, commerçants, chefs entreprise	478	3%	703	3%
Cadres, professions intellectuelles sup.	4 333	26%	5 520	22%
Professions intermédiaires	4 694	28%	6 783	28%
Employés	4 832	28%	5 363	22%
Ouvriers	2 621	15%	6 268	25%
<b>Ensemble</b>	<b>16 974</b>	<b>100%</b>	<b>24 646</b>	<b>100%</b>

Source : INSEE, RP 2008, exploitation complémentaire

Un zoom sur les besoins en logements des salariés de PSA qui alimente la réflexion sur l'adéquation entre l'offre et les besoins en logements à Poissy



Poissy est en 2008 la commune de résidence de près de 700 salariés du site de production de PSA : elle loge près de 13% des ouvriers et 10% des employés, mais seulement 4% des cadres

La demande locative sociale des salariés de PSA s'établit autour d'une moyenne annuelle de 347 demandes entre 2004 et 2006 et qui place Poissy en tête des communes souhaitées avec 30% des demandes

Les profils « types » de demandeurs de logement social sur l'usine de PSA Poissy sont les suivants :

- Jeune ouvrier sans enfant ayant intégré l'entreprise récemment et en début de parcours résidentiel
- Ouvrier plus âgée (40-50 ans) avec enfant souhaitant changer de logement pour des raisons liées à l'évolution de la structure familiale

L'offre disponible est constituée à plus de 50% de T3 et à plus de 32% de T4. Les T1 / T2 représentent 7,5% de l'offre et les T5 et +9,5%. Cette offre de petits logements qui serait à même de satisfaire les besoins des jeunes salariés recrutés en tant qu'intérimaires et pour lesquels le parc HLM est le premier parc d'accueil.

Cependant, seulement 40% environ des demandes sont satisfaites entre 2004 et 2007, soit une demande insatisfaite de près de 60%.

Cela s'explique par deux principaux freins rencontrés dans l'attribution des logements :

- Des ménages aux ressources insuffisantes au regard des loyers logements proposés par les collecteurs,
- Des loyers compatibles avec les revenus mais dans des quartiers stigmatisés et refusés par les demandeurs.

**Ainsi, se pose la question du développement d'une offre de logements adaptés aux jeunes salariés (seuls / en couple) en début de parcours résidentiel : petit logement locatif social, résidence sociale pour jeunes travailleurs et celle d'une offre de logements adaptés aux salariés en recherche de mobilité résidentielle : logements en accession sociale, grands logements locatifs.**

### 3.7 Différents indicateurs concourant à souligner une faiblesse de revenus qui se concentrent dans certains quartiers

#### 3.7.1 Une part de ménages non-imposables supérieure à celle des Yvelines

29% des ménages pisciacais ne sont pas imposables (4526 ménages), soit une proportion plus forte que dans les communes de comparaison (25,6%) et les Yvelines (26,2%) mais qui reste inférieure à celle de la Grande Couronne (30,6%) et de l'Ile-de-France (31,4%).

Part des ménages fiscaux non imposés en 2008	
<b>Poissy</b>	<b>29,0%</b>
Communes de comparaison	25,6%
Yvelines	26,2%
Grande Couronne	30,6%
Ile-de-France	31,4%

\* La commune d'Aigremont n'a pas été prise en compte pour cet indicateur

Source : Insee-DGFIP, Revenus fiscaux localisés des ménages

#### 3.7.2 Plus de ménages en dessous des plafonds PLAI à Poissy

25,8% des ménages ont des revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM. Ce pourcentage est légèrement plus élevé que dans les différents territoires de comparaison.

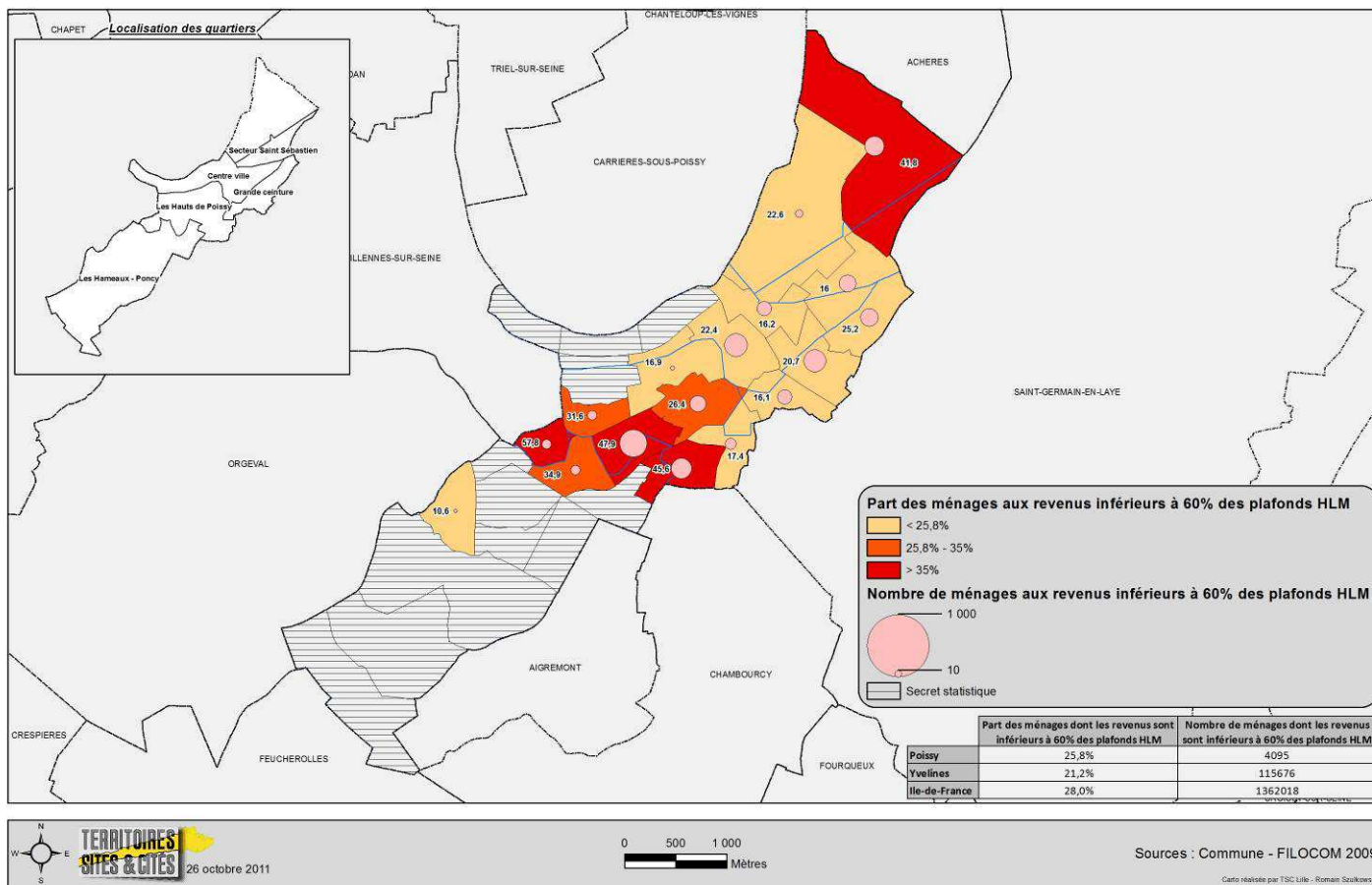
Pourcentage des ménages dont les revenus sont inférieurs à 60% des plafonds HLM	
<b>Poissy</b>	<b>25,8%</b>
Moyenne des communes de comparaison	24,5%
Yvelines	21,2%

Source : FILOCOM 2009

Ainsi, 75,3% des ménages pisciacais seraient éligible à un logement locatif social, dont 57,7% à un logement PLAI ou PLUS.

Les secteurs dont la part de ménages ayant des ressources inférieures à 60% des plafonds HLM est supérieure à la moyenne communale sont très localisés. La Coudraie, Beauregard et Saint Exupéry comptent plus de 40% de leurs ménages éligibles à un logement PLAI, jusqu'à 57% pour la Coudraie. A l'inverse, le centre-ville et le secteur Saint-Sébastien sont moins concernés par cette problématique.

**PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE POISSY**  
**PART DES MÉNAGES AUX RESSOURCES INFÉRIEURES À 60% DES PLAFONDS HLM EN 2009**



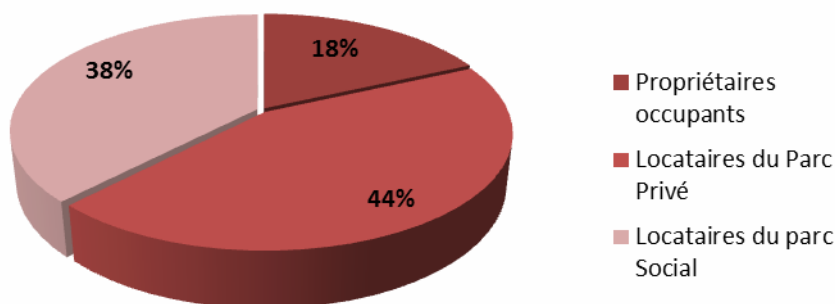
**Les plafonds de ressources mensuels en 2010**

	PLAI (< 60%)	PLUS (60 à 100%)	PLS
1 personne seule	1 002,58 €	1 822,67 €	2 369,50 €
Couple (hors jeunes ménages)	1 634,50 €	2 724,00 €	3 541,17 €
Couple + 2 enfants	2 157,25 €	3 922,25 €	5 098,92 €
<b>Poissy</b>	<b>25,8%</b>	<b>31,9%</b>	<b>17,6%</b>

Source : Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement Durable et de la Mer, *Les aides financières du Logement*, septembre 2010

Les locataires du parc privé sont les plus représentés parmi les ménages dont les ressources sont inférieures aux plafonds PLAI (44%, soit 1753 ménages) suivis des locataires du parc social (38%, 1501 ménages).

### Répartition des ménages dont les ressources correspondent aux plafonds PLAI en 2009

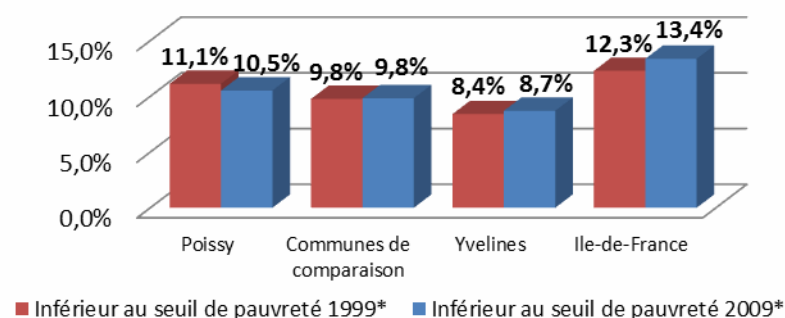


Source : FILOCOM 2009

Par comparaison, en 2005, 31% des ménages éligibles au PLAI dans la CA2RS sont des propriétaires occupants, 47% des locataires du parc social et 20% des locataires du parc privé. Le parc locatif privé a une importance toute particulière à Poissy et joue un rôle d'accueil primordial pour les ménages aux faibles ressources qui ne peuvent accéder à un logement social. Par ailleurs, l'une des agences immobilières précisait qu'elle était confrontée à des ménages modestes qui prétendaient accéder à la propriété mais n'en avaient pas les moyens.

### 3.7.3 Une part de ménages en dessous du seuil de pauvreté supérieure à la moyenne des Yvelines

#### Taux de ménages dont les revenus sont inférieurs au seuil de pauvreté



\* 1999 : 29874 Francs soit 4554,26 €

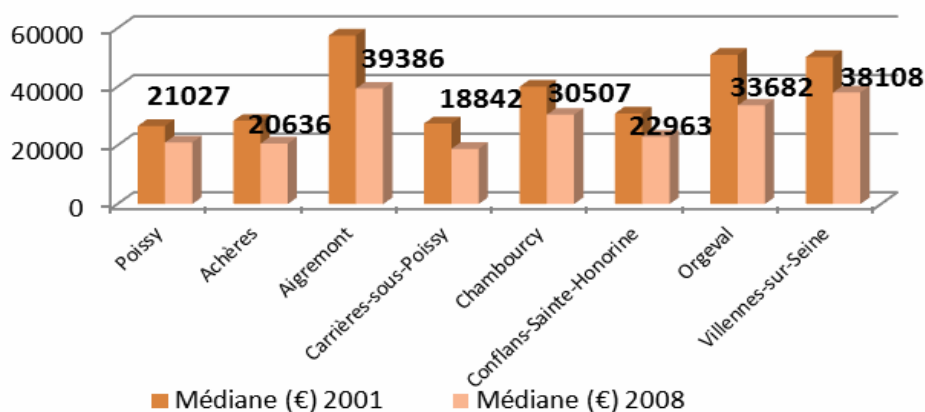
Source : FILCOM 1999 et 2009

Si le pourcentage de ménages dont les ressources sont en dessous du seuil de pauvreté diminue entre 1999 et 2009, concernant 10,5% en 2009, il reste élevé au regard des territoires de comparaison.

Les secteurs où la part de ménages vivant sous le seuil de pauvreté est particulièrement élevée sont les quartiers d'habitat social de La Coudraie, de Beauregard et de Saint-Exupéry. Le secteur de la ZAC Perret compte seulement 5% de ménages vivant sous le seuil de pauvreté. L'influence de la ZAC Perret à laquelle est associée l'arrivée d'une population de cadres explique cette proportion.

### 3.7.4 Un revenu médian par unité de consommation moins élevé que la moyenne départementale

Revenus fiscaux médians des ménages en 2001 et 2008



Source : Insee-DGI, Revenus fiscaux des ménages - 2001, 2008

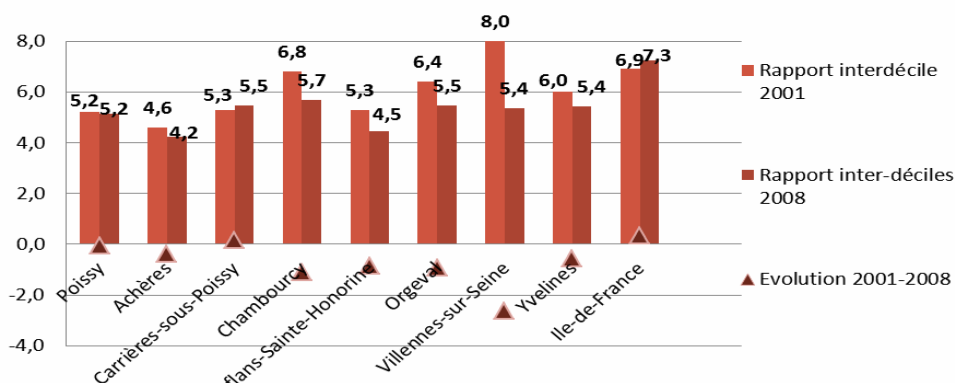
Les revenus fiscaux médians des ménages de Poissy sont inférieurs ceux de la plupart des communes alentours et du département (24 414€).

Mais le centre-ville et le secteur Saint Sébastien sont caractérisés par des revenus fiscaux supérieurs à la moyenne des Yvelines. L'arrivée d'une population plus aisée dans les logements des ZAC Perret explique la valeur élevée des revenus fiscaux médians des ménages qui atteignent 29 381 euros dans ce secteur. Les quartiers de Beauregard, de la Coudraie et de Saint-Exupéry présentent quant à eux des revenus médians très faibles, inférieurs à 15 000€.

### 3.7.5 De moins grandes disparités de revenus à Poissy que dans les territoires de comparaison

Le rapport inter-décile de Poissy reste stable entre 1999 et 2007 à 5,2% et est inférieur au rapport inter-décile des Yvelines. Les communes qui présentaient de fortes inégalités en termes de revenus des ménages ont désormais des valeurs proches de celles de Poissy.

Rapport inter-décile des revenus fiscaux des ménages entre 2001 et 2008



Source : Insee-DGI, Revenus fiscaux des ménages 2001 et 2008



### 3.7.6 Les bénéficiaires de la CMUC

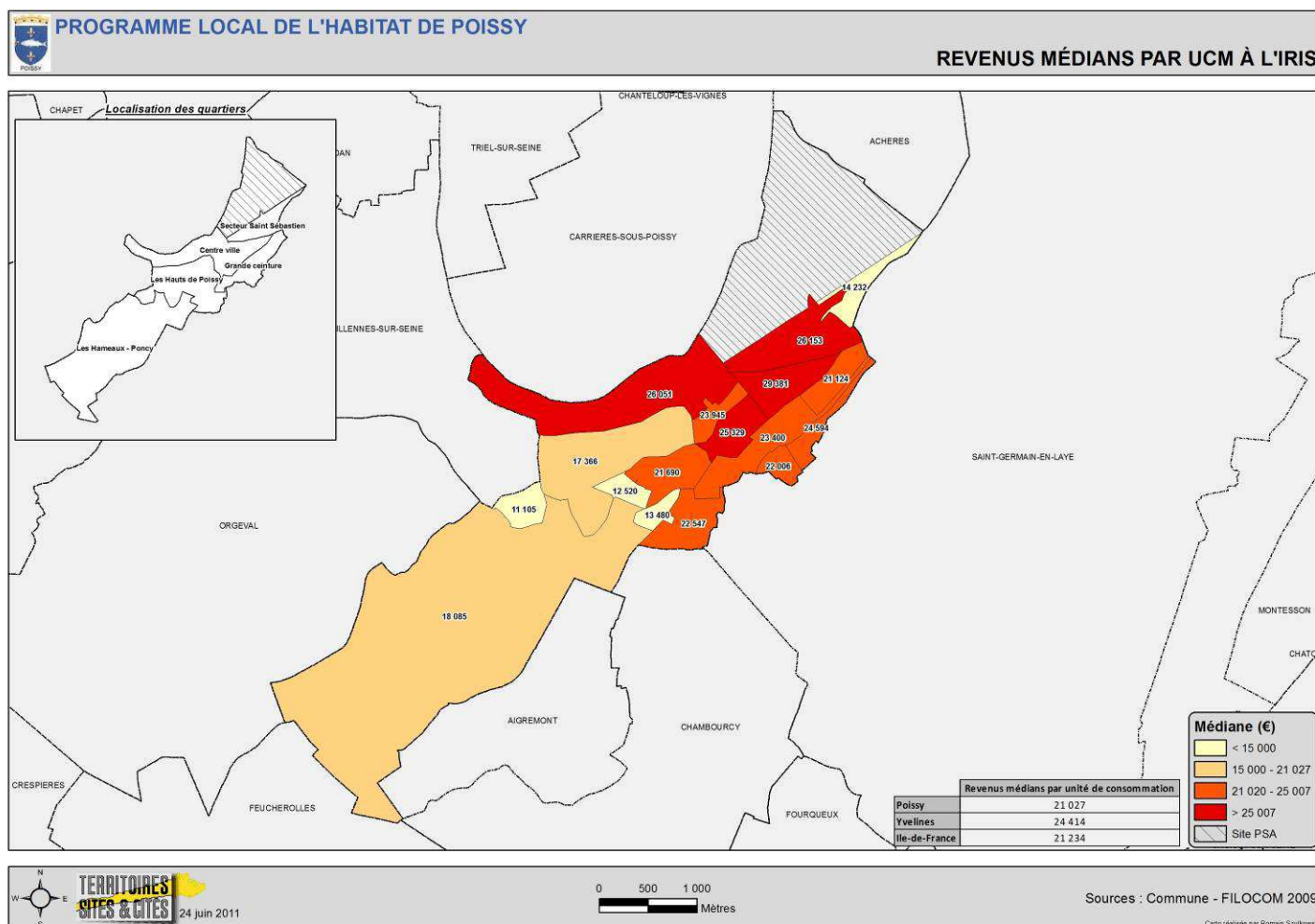
En 2010, 1320 personnes étaient couvertes par la CMUC à Poissy dont près de 40% dans les Hauts de Poissy.

Bénéficiaires de la CMUC en 2010			
	Nombre	%	Part de la population du quartier
Centre-ville	192	14,5%	2,0%
Grande ceinture	279	21,1%	2,9%
<b>Les Hauts de Poissy</b>	<b>512</b>	<b>38,8%</b>	<b>4,7%</b>
Secteur Saint Sébastien	252	19,1%	5,3%
Les Hameaux-Poncy	85	6,4%	4,2%
<b>Total</b>	<b>1320</b>	<b>100,0%</b>	<b>3,6%</b>

Source : Caisse Nationale des Assurances Maladies

### 3.7.7 Les demandeurs d'emploi

1992 personnes sont demandeurs d'emploi à Poissy, hommes et femmes à part égale. Le quartier des Hauts de Poissy concentre 34% des demandeurs d'emplois de Poissy (687 personnes).



Demandeurs d'emploi à Poissy			
	Nombre de demandeurs d'emplois	% par quartier	% sur l'ensemble des actifs
Centre-ville	357	18%	7%
Grande ceinture	467	23%	9%
Les Hauts de Poissy	687	34%	13%
Secteur Saint Sébastien	362	18%	14%
Les Hameaux-Poncy	119	6%	13%
<b>Total</b>	<b>1992</b>	<b>100%</b>	<b>11%</b>

Source : Pôle emploi, traitement INSEE

### 3.7.8 Les personnes dont 50% des ressources sont constituées d'allocations

Pour 902 ménages pisciacais, 50% des ressources sont constituées d'allocations et pour 559, ces allocations représentent la totalité des ressources.

#### SYNTHESE

- Une croissance de population retrouvée
- Un solde migratoire néanmoins déficitaire
- Un déficit de jeunes de moins de 20 ans et de familles en parallèle du vieillissement de la population

29% des personnes de référence des ménages sont retraitées, ce taux connaît une évolution positive de +19% entre 1999 et 2007

- Une évolution positive du nombre de ménages tirée par le desserrement

#### Répartition des ménages selon le nombre de personne et évolution récente 1999-2008

1 / 2 pers : 66% (+15%)  
 3 pers : 16% (+10%)  
 4 pers. 11% (+0%)  
 5 pers. 5% (+3%)  
 6 pers. 2% (-34%)

- Une ville populaire mais dont le profil se modifie

Cadres : 18% ; évolution 1999-2007 : +29%

Ouvriers : 14% ; évolution 1999-2007 : -14%

- Une inadéquation entre les actifs résidents à Poissy et ceux qui y travaillent

*Part au sein des actifs résidents à Poissy / part au sein des emplois offerts :*

Cadres : 26% / 22%

Ouvriers : 15% / 25%

En 1999 33% des actifs travaillant dans commune y résident. Ils ne sont plus que 29% en 2007.

- Différents indicateurs concourant à souligner une faiblesse de revenus

75% de ménages éligibles au logement social dont 26% au PLAI, contre 25% pour les communes de comparaison et 21% pour la moyenne des Yvelines